

I. 生産緑地法の改正について

1. 生産緑地制度とは

- ・良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る制度
- ・市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」としつつ、生産緑地は緑地機能のほか将来の公共施設用地としても評価して保全
- ・平成3年に都市計画法に位置付けられ、岸和田市では平成4年8月に当初都市計画決定
- ・指定の要件（法第3条）

※市街化区域内の農地等であり、次の条件に該当する

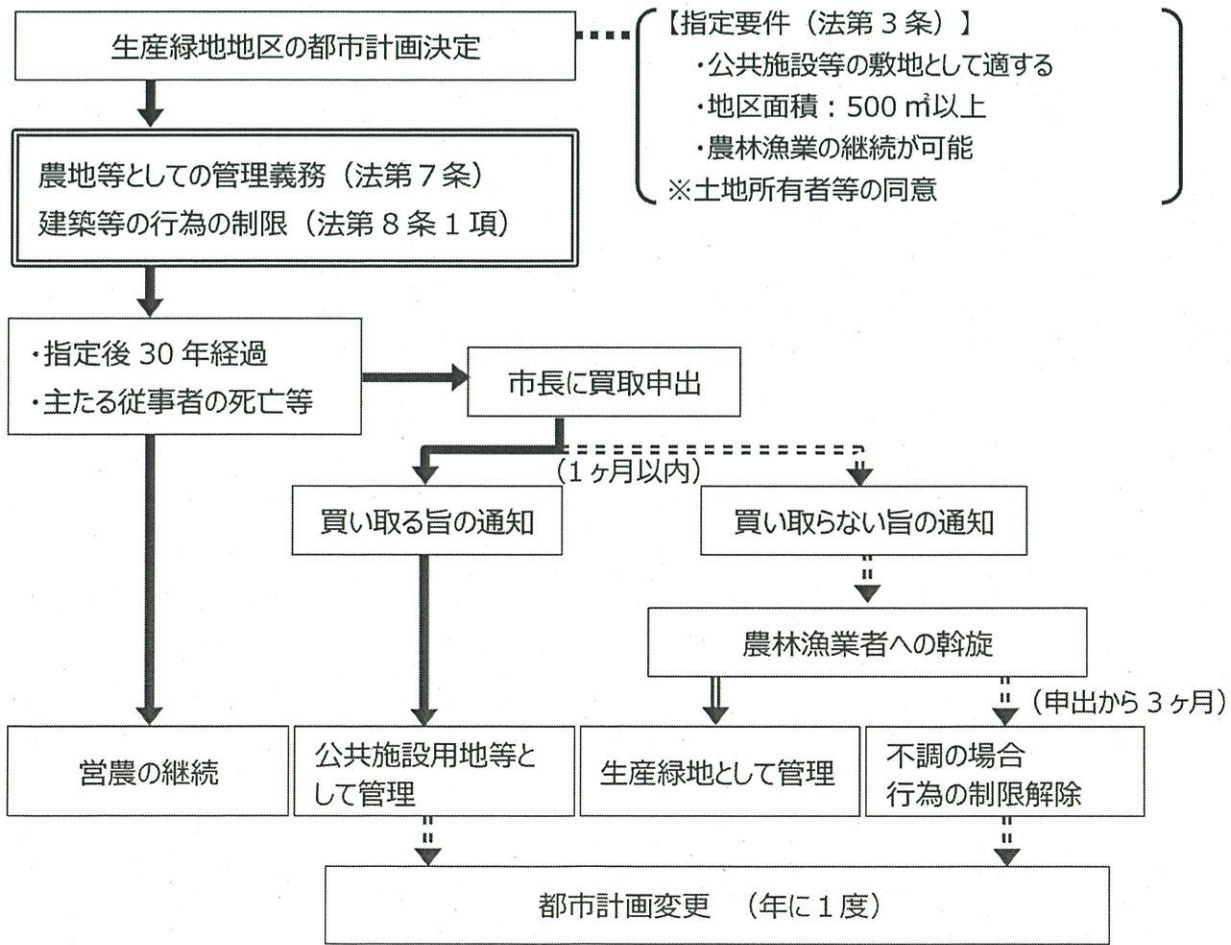
- ・良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適する
- ・500㎡以上の面積
- ・農林漁業の継続が可能

※土地所有者等の同意を得なければならない

2. 生産緑地に指定されると

- ・原則30年間の農地等としての管理義務（法第7条）
- ・建築物の建築等の行為制限（法第8条第1項）
- ・固定資産税の農地評価・農地課税と相続税の納税猶予等の税制特例が措置

3. 都市計画手続きの流れ



4. 生産緑地法の改正概要

市街化区域内の農地の位置付けが、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換され、営農継続の観点から、生産緑地法の改正が行われた。

	改正前	改正概要	摘要	備考
1	【第3条第1項第2号】 生産緑地地区の面積要件：500㎡以上	(追加) 【第3条第2項】 生産緑地地区の面積要件を市町村が条例で定める規模に引下げ可能に（300㎡を下限）	【運用緩和】同一又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより良好な都市環境の形成に資する場合には、一団の生産緑地地区とみなすことが可能に（個々の農地面積については100㎡程度を下限）。	・H29.6.15施行 ・税法改正なし
2	【第8条第2項第1号】 生産緑地地区内では農林漁業を営むために必要な施設のみ設置可能	(追加) 【第8条第2項第2号】 生産緑地地区内で製造・加工施設、直売所、農家レストラン（以下「2号施設」）の設置を可能に	① 2号施設の敷地を除いた生産緑地地区内の土地の面積が500㎡（市町村の条例で別に規模が定められている場合にあっては当該規模）以上であること。また、2号施設の敷地面積の合計は、生産緑地地区の面積に対して10分の2以下であること。 ② 2号施設の設置管理者は、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者であること。 ③ 2号施設は、地域内農産物等（当該生産緑地において生産される農産物等又は当該施設が設置される市町村の区域内若しくは都市計画区域内において生産される農産物等）を主たる原材料として使用する施設であること。	・H29.6.15施行 ・固定資産評価基準：H29年中に示される見込み
3	【第10条】 都市計画決定から30年経過後、市町村に対して買取申出が可能	(追加) 【第10条の2～第10条の6】 買取申出可能時期（営農義務期間）を10年延期する特定生産緑地指定制度を創設	周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備状況及び土地利用の状況を勘案して、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを特定生産緑地指定に指定することが可能に。 指定にあたっては、 ① 農地等利害関係人の同意 ② 市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない ③ 指定した時は、公示するとともに、その旨を農地等利害関係人に通知	・H30.4.1施行 ・税法改正案：H29年中に示される見込み

II. 都市計画法・建築基準法の改正について

- ・用途地域に「田園住居地域」が新たに創設され、12用途⇒13用途に（H30.4.1施行）
- ・田園住居地域とは、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住居に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
- ・建築規制：第一種低層住居専用地域に建築できるものに加え、農業を営むために必要な施設や、農業の利便を増進するために必要な店舗・飲食店（田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売店舗や農家レストランなどで、その床面積が500㎡以内のもの）等が建築可能。【建築基準法第48条の8】
- ・開発規制：現況農地における①土地の造成、②建築物等の建築、③物件の堆積を市町村長の許可制とする。市街地環境を大きく改変する恐れがある一定規模（300㎡）以上の開発等は、原則不許可。【都市計画法第52条】