

茅ヶ崎市生産緑地等に関する指定の考え方

令和元年 8 月
(令和 4 年 3 月改定)
茅ヶ崎市

目次

第1章 位置づけ・生産緑地等の制度	・・・1
1 位置づけ	・・・1
2 用語の説明	・・・2
3 生産緑地等の制度	・・・2
第2章 生産緑地等の指定の考え方	・・・7
1 生産緑地の指定の運用方針	・・・7
2 生産緑地の指定の流れ	・・・13
3 特定生産緑地の指定の運用方針	・・・15
4 特定生産緑地の指定の流れ	・・・16

第1章 位置づけ・生産緑地等の制度

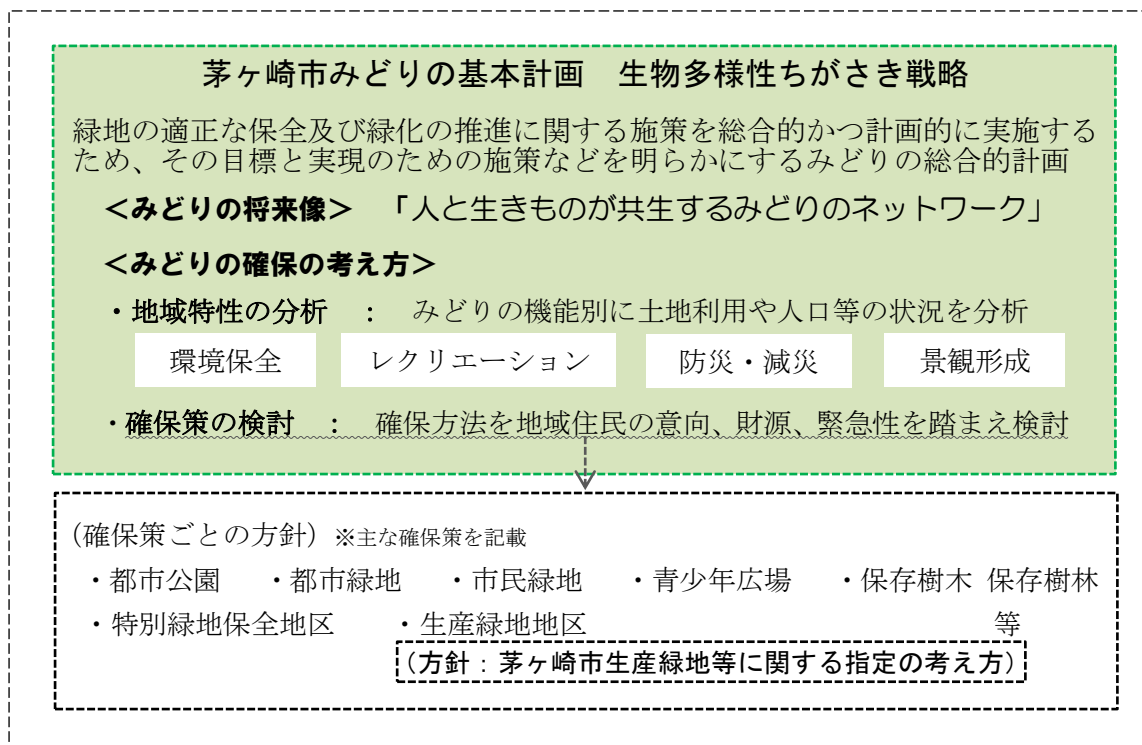
1 位置づけ

「茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略」では、施策の方針の一つである「農地のみどりの充実」を計画的に推進するため、生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地制度の活用を積極的に取り組むこととしています。そのため、「茅ヶ崎市生産緑地等に関する指定の考え方」では、生産緑地法（昭和49年法律第68号）に規定されている生産緑地等の指定要件についての本市における運用方針を明らかにするものです。

（背景）

都市農地は、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

都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）に基づき平成28年5月に策定された都市農業振興基本計画において、都市農地を農業政策、都市政策の双方から再評価し、これまでの「宅地化すべきもの」とされてきた都市農地を、都市に「あるべきもの」とすることが位置づけられました。それを踏まえ、平成29年の都市緑地法（昭和48年法律第72号）の改正により、「緑地」に「農地」が含まれるものとして規定され、平成30年に改定した都市緑地法第4条に基づく「茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略」においても、市街化区域内の農地の保全に努めることを位置づけています。



◆茅ヶ崎市生産緑地等に関する指定の考え方の位置づけ◆

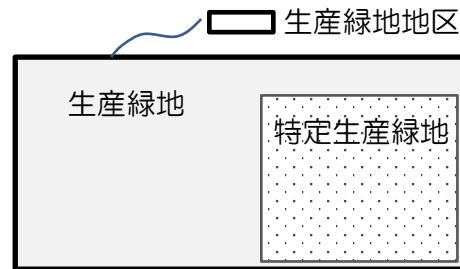
2 用語の説明

「生産緑地地区」とは、市街化区域内の農地における緑地機能を積極的に評価し、良好な都市環境の形成などに役立つ農地を保全するために、都市計画に定めるものです。

「生産緑地」とは、生産緑地地区の区域内にある土地のことをいいます。

「特定生産緑地」とは、生産緑地のうち、指定から30年が経過し、その後においても周辺の地域の状況から良好な都市環境の形成を図る上で有効であると認められ、指定されたものをいいます。

「茅ヶ崎市生産緑地等に関する指定の考え方」では、これら「生産緑地」と「特定生産緑地」を総称して、「生産緑地等」としています。



◆生産緑地等の用語の説明◆

3 生産緑地等の制度

生産緑地の本市における役割や生産緑地法に定められた制限等は次のとおりです。

(1) 生産緑地の役割

生産緑地は、農産物の生産の場としての役割に加えて、まちなかのみどりとして、生きものの生息・生育空間などの環境保全やレクリエーション、防災・減災、景観形成などの多様な機能があります。これらの多様な機能を発揮させることにより、健康増進やコミュニティの醸成、観光振興をはじめとする経済活動などの様々な効果が得られ、人々の暮らしを支える基盤としての役割を担っています。

環境保全機能	レクリエーション機能
<ul style="list-style-type: none"> ・生きものの生息・生育環境の保全 ・温室効果ガスの吸収 ・ヒートアイランド現象の緩和 等	<ul style="list-style-type: none"> ・自然とのふれあいの場の提供 ・遊びや環境学習の機会の提供 等 <使われ方の例> 家庭菜園、市民農園、観光農園 等
防災・減災機能	景観形成機能
<ul style="list-style-type: none"> ・水害などの自然災害軽減 ・延焼遅延 等 <使われ方の例> 大規模地震時などの一時的避難の場 等	<ul style="list-style-type: none"> ・自然景観の形成 ・地域の文化となる景観の形成 等

◆みどりの4つの機能と生産緑地の役割◆

(2) 生産緑地の制限等

生産緑地は、その役割から農地等として保全することが義務付けられています。そのため、生産緑地法では、生産緑地の使用又は収益をする権利者は、農地等として管理しなければならないこと、また、生産緑地地区内において行為の制限が課せられることが定められています。その一方で、農地等として管理するために必要な助言や税制特例措置を受けることができます。

① 生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地法第8条において、次の行為が制限されます。

- 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立て又は干拓

※農林漁業のための施設の建築などは、認められる場合があります。

② 生産緑地における税制度

平成3年の税制改正等により、生産緑地として保全する農地は、相続税の納税猶予及び免除制度を適用することができます。

また、固定資産税及び都市計画税は、一般農地の課税となり、生産緑地に指定されていない市街化区域内農地に比べ、税が優遇されます。

種類	概要
相続税 及び贈与税	相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象 ※相続税の納税猶予期限は農業相続人の死亡の日まで。
固定資産税 及び都市計画税	一般農地の課税 ※市街化区域内農地については、生産緑地地区内の農地等を除き、原則として宅地並み評価・宅地並み課税となる。

※その他、所得税や不動産取得税などについても税法上の特例が設けられています。

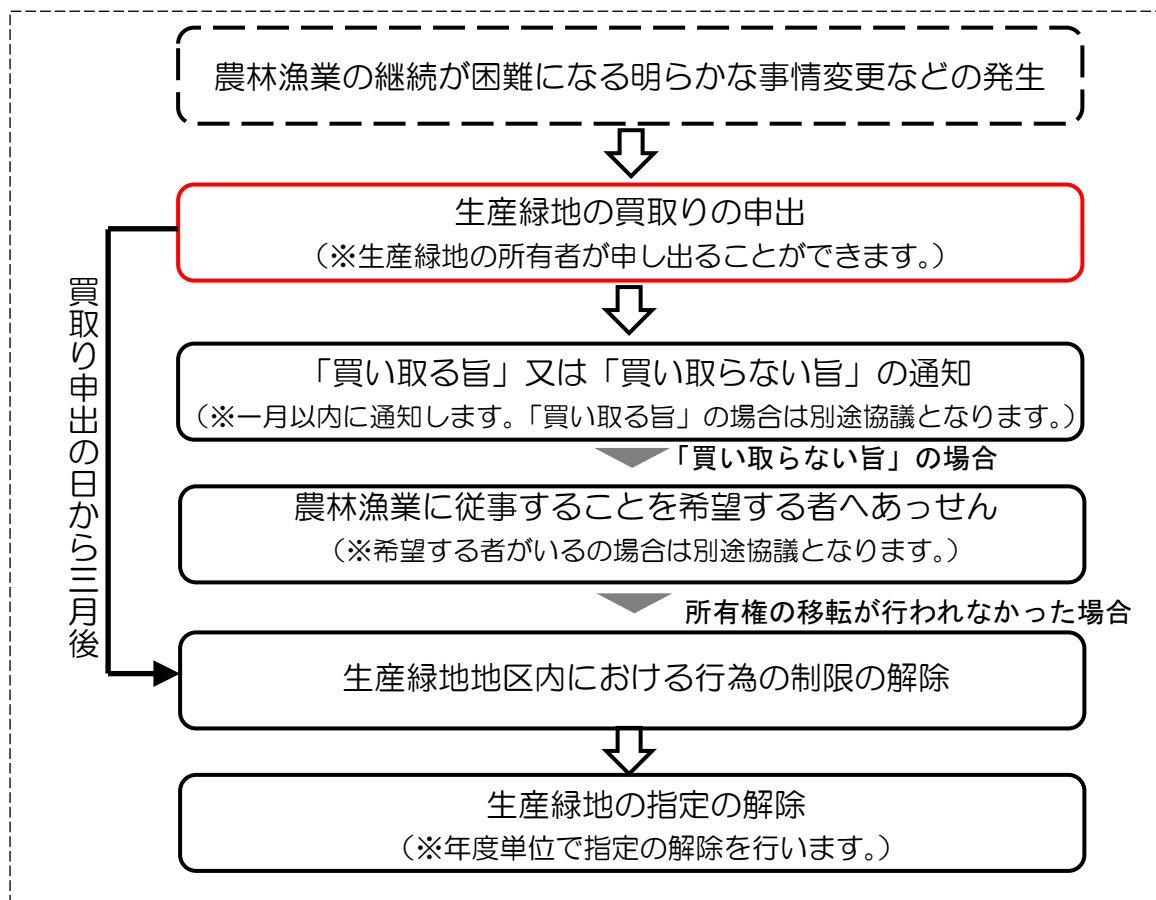
◆生産緑地における税制度◆

(3) 生産緑地の指定の解除

生産緑地は、生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合又は主たる従事者が死亡したとき等、農林漁業の継続が困難になる明らかな事情変更があった場合に、指定を解除することができます。

① 指定の解除の流れ

生産緑地の指定の解除は、次の「生産緑地の指定の解除の流れ」に示すとおりです。



◆生産緑地の指定の解除の流れ◆

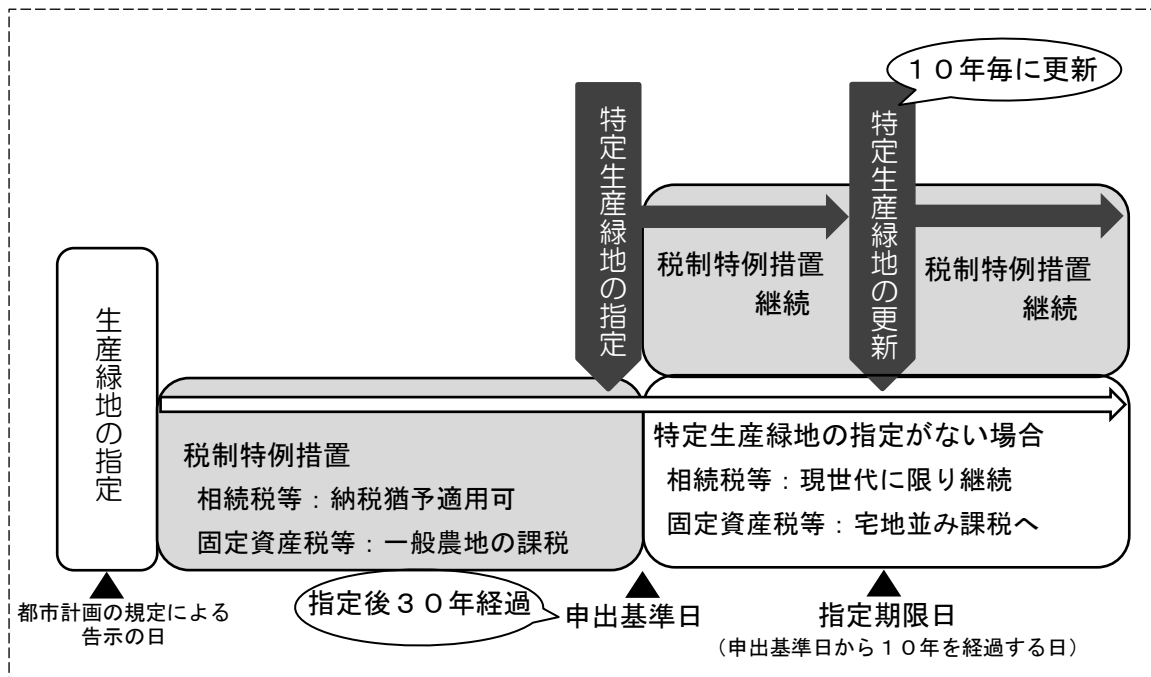
② 生産緑地の買取り申出

生産緑地の所有者は、次のいずれかの場合に市に買取りを申し出ることができます。

- 生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合
- 農林漁業の継続が困難になる明らかな事情変更があった場合
(農林漁業の主たる従事者が死亡又は従事することを不可能にさせる故障)
※ただし、農林漁業の主たる従事者が死亡・故障した際の買取り申出は、原則、当該従事者につき1回に限ります。

(4) 特定生産緑地について

生産緑地は指定から30年が経過すると、買取り申出が可能になるとともに従来の相続税・固定資産税等の税制特例措置が適用されなくなります。特定生産緑地とは、平成29年の生産緑地法改正により新設されたもので、その指定を受けることで、買取り申出が可能となる期日が10年延長され、また、税制特例措置も継続されます。これにより、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待されます。



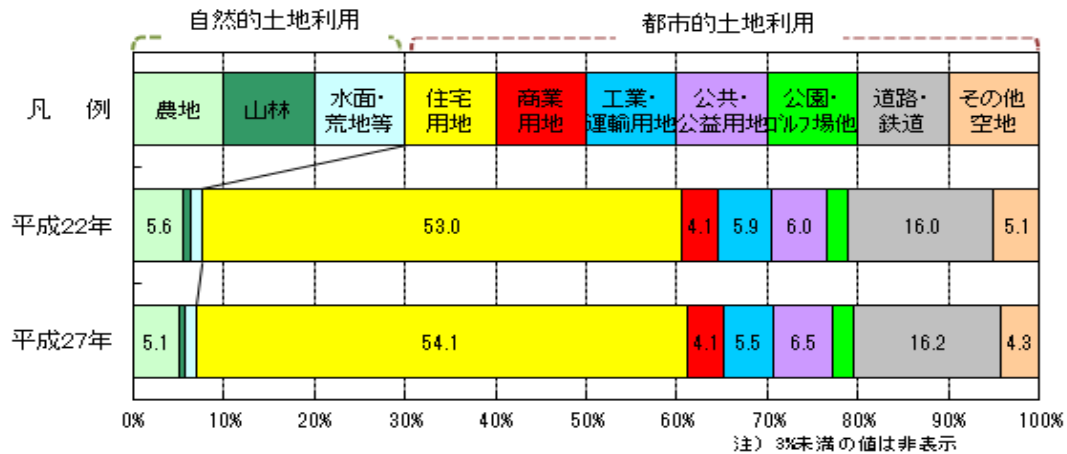
◆特定生産緑地制度◆

特定生産緑地制度は、申出基準日（当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての告示の日から起算して30年を経過する日）までに、市が所有者の同意を得ながら指定を行うもので、10年毎の更新制です。この10年の間に主たる従事者が死亡したとき等、農林漁業の継続が困難になる明らかな事情変更があった場合は、これまで同様に買取り申出が可能です。

また、特定生産緑地は、申出基準日前までに指定を受ける必要があり、申出基準日後は特定生産緑地の指定ができなくなります。

(参考) 農地の現状

本市の市街化区域における土地利用の状況をみると、平成27年では都市的土地利用が93.0%を占め、自然的土地利用は7.0%に留まります。農地は5.1%を占め、農産物の生産の場としての役割に加えて、都市の環境緑地として環境保全やレクリエーション、防災・減災、景観形成などの多様な機能とともに、生きものの生息・生育環境などにも寄与しています。

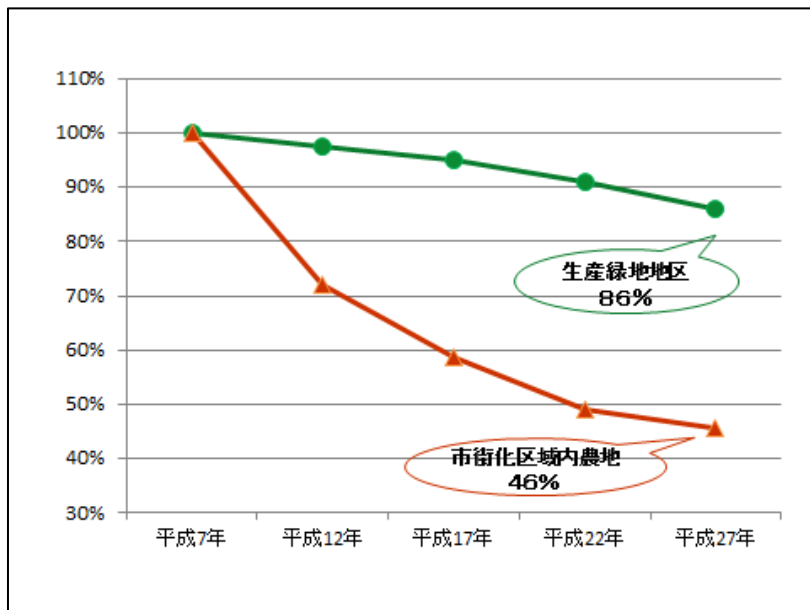


◆土地利用の動向（市街化区域）◆

(出典：平成29年度都市計画基礎調査解析業務報告書)

急激な人口増加に伴う開発圧力の強さから、市街化区域内の農地は、減少し続けており、20年前と比べて半数以下になっております。

一方、生産緑地地区は、農業従事者の高齢化や後継者不足から、緩やかに減少傾向であるものの、農地の保全に有効な手段であることがわかっております。



◆生産緑地地区及び市街化区域内農地の推移◆

第2章 生産緑地等の指定の考え方

1 生産緑地の指定の運用方針

生産緑地法は、生産緑地地区を定めることができる農地等について、次のように規定しています。

生産緑地法（抜粋）

（生産緑地地区に関する都市計画）

第3条 市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の規定による市街化区域をいう。）内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- 一 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等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しているものであること。
- 二 五百平方メートル以上の規模の区域であること。
- 三 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

2 市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、前項第二号の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができる。

3 生産緑地地区に関する都市計画の案については、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第百六条第三項又は農住組合法（昭和五十五年法律第八十六号）第八十八条第二項の規定による要請があつた土地の区域に係るものを除き、当該生産緑地地区内における農地等利害関係人の同意を得なければならない。

4 前項の「農地等利害関係人」とは、農地等（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された農地等にあつては、当該農地等に対応する従前の土地。以下この項において同じ。）について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう。

5 生産緑地地区に関する都市計画を定めるに当たっては、当該生産緑地地区に係る農地等及びその周辺の地域における幹線街路、下水道等の主要な都市施設の整備に支障を及ぼさないようにし、かつ、当該都市計画区域内における土地利用の動向、人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、合理的な土地利用に支障を及ぼさないようにしなければならない。

6 生産緑地地区に関する都市計画は、都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第四条第一項に規定する基本計画（同条第二項第五号に掲げる事項が定められているものに限る。）が定められている場合においては、当該基本計画に即して定めなければならない。

本市では、良好な都市環境をつくりだすことが目的である生産緑地が近年減少傾向にあることから、積極的に保全・確保することが必要であると考えております。そのため、生産緑地法で規定されている生産緑地地区に指定する農地等について、その具体的な運用方針を明らかにし、計画的に生産緑地の指定を推進します。

生産緑地地区を都市計画に定めるにあたっては、その都市における農地等の適正な保全を図ることにより、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資するように行われるべきとされております。そのため本市では、生産緑地法の規定における農地等の①「区域」、②「良好な生活環境の確保への効用」、③「公共施設等としての適地」、④「農林漁業継続可能条件」、⑤「指定しない農地等」について、運用方針を定めます。

①「区域」について

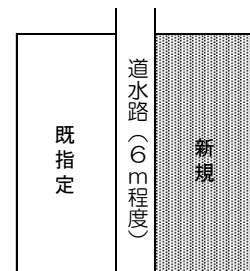
運用方針①

生産緑地法第3条第1項に規定する「一団のものの区域」とは、物理的に一体的な地形的まとまりをもっているものとする。

【趣旨】 農地等の区域の捉え方について定めます。

【運用】 農地等の区域は、生産緑地として緑地機能を発揮するため、物理的に一体的な地形的まとまりをもっているものとし、概ね整形な形状であるものとし、ただし、右図のように幅員6メートル程度の道路または水路が間に存在している場合も「一団のものの区域」と扱います。

なお、区域の規模については、生産緑地法第3条第1項第2号及び法の規定に基づく条例の規定から、「300平方メートル以上」としています。既に指定されている生産緑地と一体化するものとして新たに指定する農地等は、規模等の要件について、既存の生産緑地と一体化したものを一団のものの区域として取り扱うものとし、ただし、300平方メートル未満の農地等を、既に指定されている生産緑地と一団のものの区域として新たに指定をする場合で、既に指定されている生産緑地の所有者と新たに指定しようとする農地等の所有者が異なる場合は、良好な営農環境を保つために、既に指定されている生産緑地の所有者の同意を得るものとし、



6m程度の道水路については、間に存在していても拡大または一体化として扱うものとする。

<参照>

茅ヶ崎市生産緑地地区の区域の規模に関する条例（平成30年3月28日条例第12号）
生産緑地法（昭和49年法律68号）第3条第2項に規定する条例で定める区域の規模は、300平方メートル以上とする。

②「良好な生活環境の確保への効用」について

運用方針②

生産緑地法第3条第1項第1号に規定する「公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり」とは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 環境保全機能及び景観形成機能を有するもの。
- (2) レクリエーション機能を有するもの。
- (3) 防災・減災機能を有するもの。

【趣旨】 適正な保全が図られることにより、良好な都市環境の形成に資する農地等について定めます。

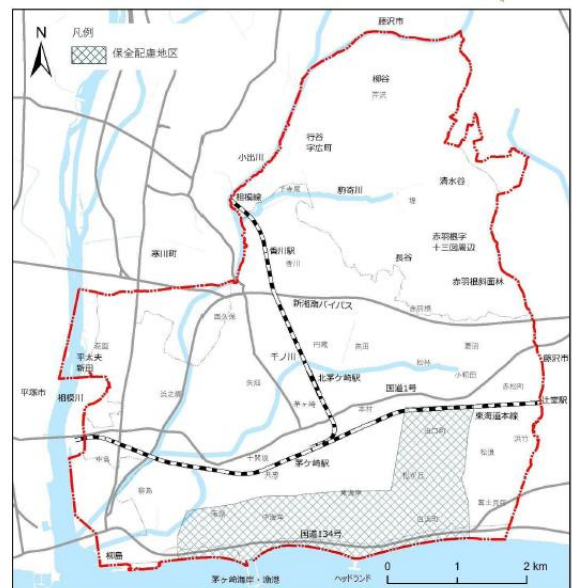
【運用】 農地には、農産物の生産の場としての役割に加えて、生きものの生息・生育空間などの環境保全やレクリエーション、防災・減災、景観形成などの多様な機能があります。いずれかの機能が特に優れて発揮されることで良好な生活環境の確保に効用があると考え、次の(1)から(3)のいずれかに該当することを要件として運用します。

「(1) 環境保全機能及び景観形成機能を有するもの。」とは、次のいずれかに該当するものとしします。

- ア 茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略における「保全配慮地区」内にあるもの。
- イ 市街化区域の縁辺部（区域区分境界からおおむね300メートル以内の範囲）にあるもの。

【運用】 茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略において「保全配慮地区」は、「特に緑地の保全に重点的に配慮すべき地区であり、みどりの保全を図り、景観や生物多様性の向上に向けた施策を重点的に実施する地区」と位置付けられており、その地区内の農地等は保全すべき農地等とします。

また、市街化区域の縁辺部にある農地等は、市街化調整区域の自然環境と一体となってより環境保全機能を発揮できるため、保全すべき農地等とします。



◆保全配慮地区対象位置図◆

「(2) レクリエーション機能を有するもの。」とは、次のいずれかに該当するものとします。

- ア 家庭菜園、市民農園など栽培体験の用に供するもの。
- イ 教育活動のための栽培体験の用に供するもの。

【運用】 自然とのふれあいの場や遊び・環境学習の機会を提供し、健康増進やコミュニティの醸成などにも寄与するものとして、積極的に保全すべき農地等とします。なお、家庭菜園、市民農園などは、「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（平成元年法律第58号）」や「都市農地の賃借の円滑化に関する法律（平成30年法律第68号）」に基づく承認を受けたものなどとしてします。

「(3) 防災・減災機能を有するもの。」とは、次のいずれかに該当するものとします。

- ア 茅ヶ崎市地域防災計画における「広域避難場所」に近接する位置（広域避難場所からおおむね300メートル以内の範囲）にあるもの。
- イ 地震による地域危険度測定調査報告における「500棟以上の建物数で構成されているクラスター」内にあるもの。
- ウ 災害時に防災に協力する農地等として農地等利害関係人の同意が得られているもの。

【運用】 火災の延焼被害などの抑制に資するものとして、積極的に保全すべき農地等とします。また、災害時に避難空間だけでなく災害復旧用の資材置き場など防災に協力する農地等として農地等利害関係人の同意が得られているものについても同様とします。

ただし、温室や畜舎等が存在し延焼防止や延焼遅延の機能が期待できないものや周りを塀で囲ってあるなど災害時の避難が容易にできないものなど、防災・減災機能を有しないとされるものは除きます。

③「公共施設等としての適地」について

運用方針③

生産緑地法第3条第1項第1号に規定する「公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項の規定に適合するものとする。ただし、次のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。

- (ア) 既に定められた生産緑地地区に接し、一体となるもの。
- (イ) 防災・減災機能を有するものであり、かつ道路に通ずる通路等が確保されるもの。

【趣旨】 将来、公園緑地等の公共施設等に活用することが可能である農地等について定めます。

【運用】 公共施設等の敷地の用に供する土地は、建築行為やその土地の管理等ができるものとし、建築基準法第43条第1項の接道規定の適合を要件とします。

なお、既存の生産緑地と一体となる場合は、既にある生産緑地の機能を拡充するものであるため、適用しないこととします。

また、「良好な生活環境の確保への効用」についての運用方針で「防災・減災機能を有するもの」とされたもので、接道していなくても道路に通ずる通路等が確保されており、農地として適正に管理ができるものについては、災害時において公共施設等に活用できるものとしします。

④「農林漁業継続可能条件」について

運用方針④

生産緑地法第3条第1項第3号に規定する「用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの」とは、次のすべてに該当するものとする。

- (1) 相当期間にわたって継続的な農業経営等が期待できると判断されるもの。
- (2) 適切な肥培管理等がされており、隣接家屋の庭等との区分が明らかなものであるもの。

【趣旨】 相当な期間にわたって継続的に適正な管理が可能であると期待できる農地等について定めます。

【運用】 農林漁業の継続が可能な条件とは、将来的にも農林漁業の経営が期待できる経営体制とし、農林漁業の主たる従事者の世帯の状況等について営農計画書により、今後の継続的な農林漁業の経営が期待できるかを判断することとします。なお、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による転用の届出が行われている場合は、原則として生産緑地等に指定することは望ましくないものの、その後の状況の変化により現に農地等になっている場合は指定可能です。

また、農地等は、客観的に見てもその現状が耕作等の目的に供されるものと認められる土地であることが必要であるため、管理区分等が明らかなものであるものとしします。

⑤「指定しない農地等」について

運用方針⑤

生産緑地法第3条第5項に規定する「当該生産緑地地区に係る農地等及びその周辺の地域における幹線道路、下水道等の主要な都市施設の整備に支障を及ぼさないようにし、かつ、当該都市計画区域内における土地利用の動向、人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、合理的な土地利用に支障を及ぼさない」とは、次のいずれかに該当するものとし、生産緑地に指定しないものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の認可が行われている道路、公園、下水道等の都市施設の区域内のもの。
- (2) 土地の有効、高度利用を図るべき地域地区に含まれているもの。

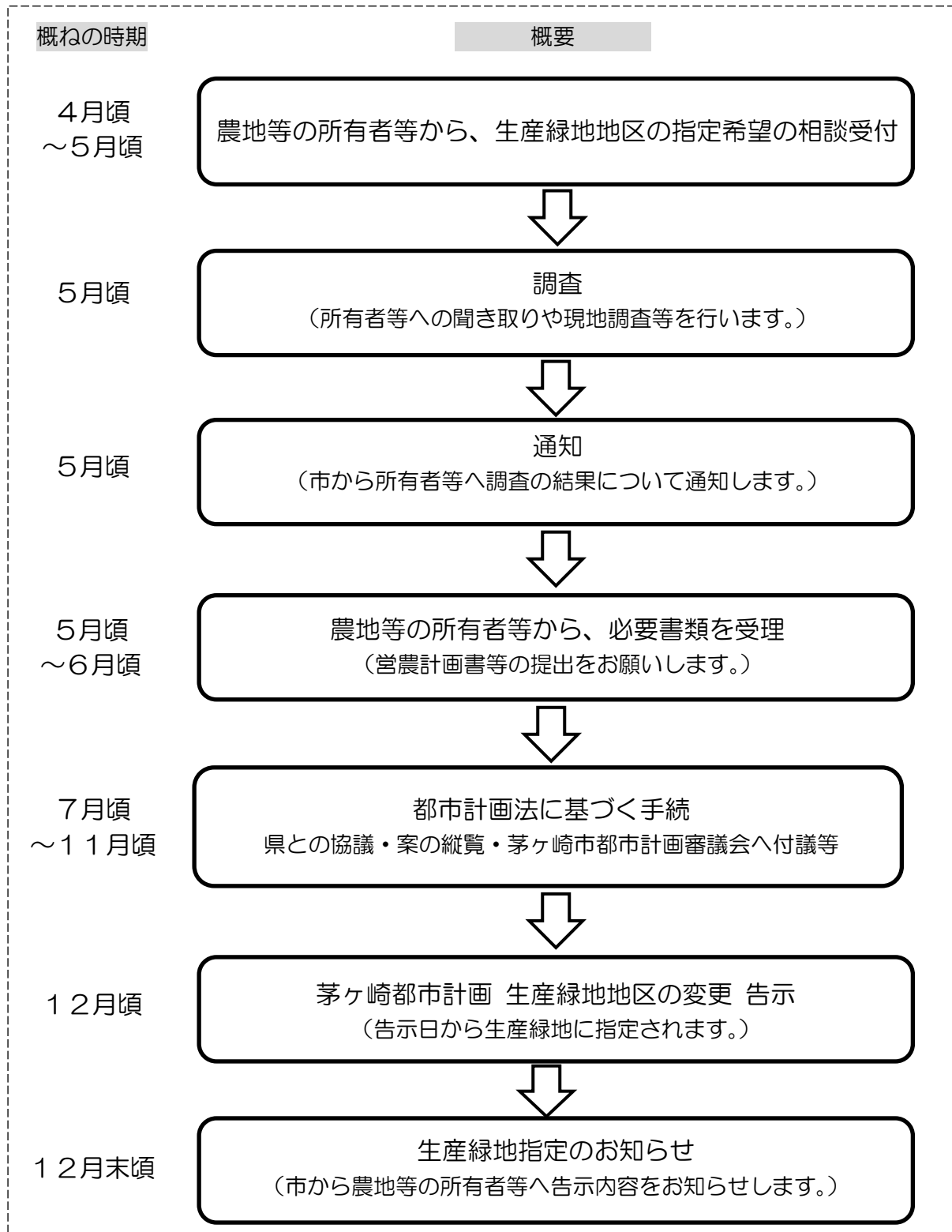
【趣旨】 他の土地利用との調整を図る上で、生産緑地に指定することが望ましくないものを定めます。

【運用】 既に都市計画事業により整備中の道路、公園等の都市計画施設の区域内のものは、農地及び都市計画施設の整備に支障があるため、生産緑地に指定しないものとします。

また、容積率が400%以上に定められている地域地区内のものは、将来的に土地の有効、高度利用を図るべきであるため、生産緑地に指定しないものとします。

2 生産緑地の指定の流れ

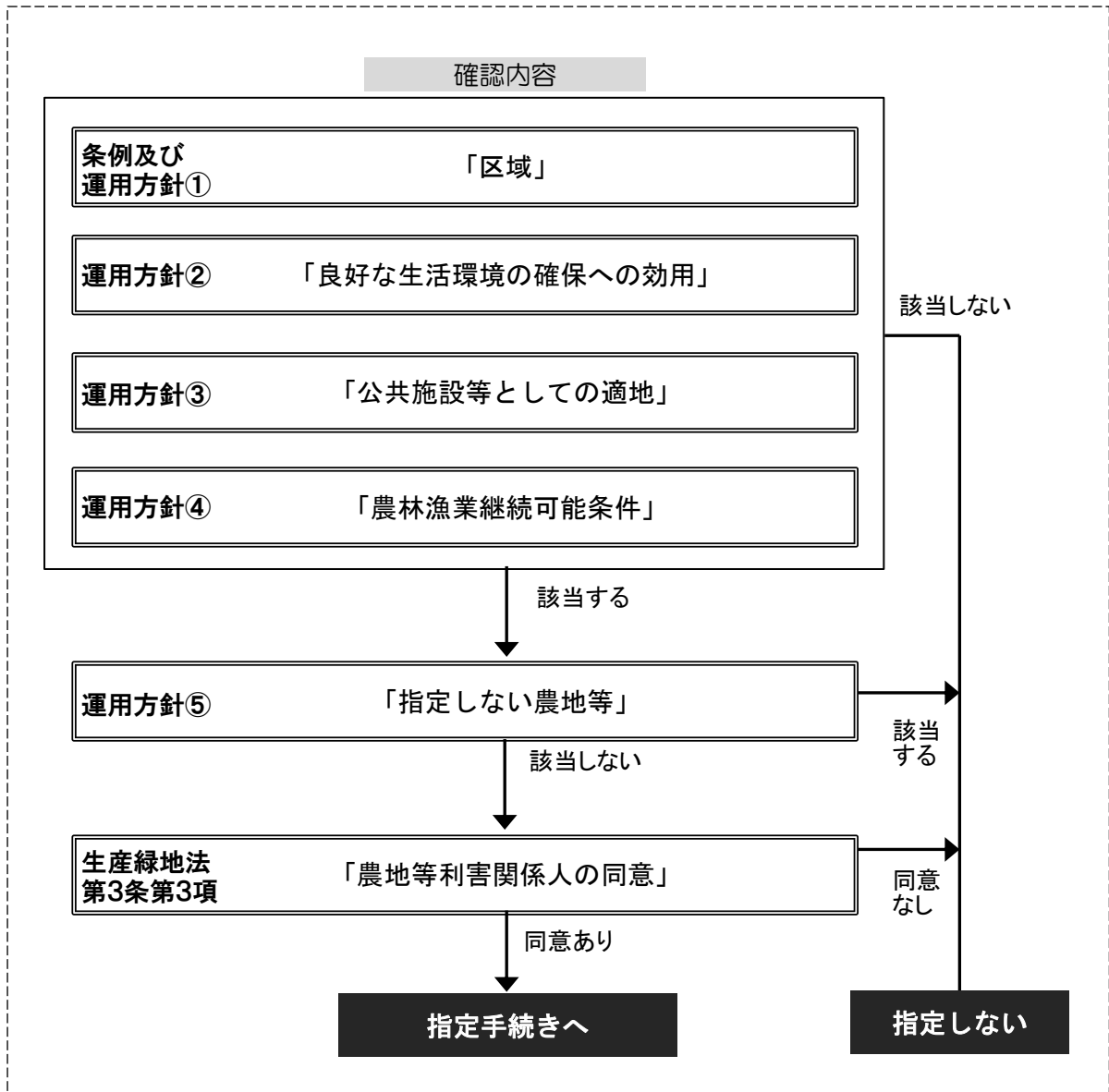
生産緑地は、都市計画の地域地区に位置づける必要があるため、本市では、毎年1回、次の「生産緑地の指定の流れ」に示す概ねの時期に、指定の手続きを行うこととします。



◆生産緑地の指定の流れ◆

(参考) 生産緑地の指定に際する確認項目

生産緑地の指定にあたっては、生産緑地法及び法の規定に基づく条例、運用方針について、次の「生産緑地の指定に係る確認フロー」に示すように確認します。



◆生産緑地の指定に係る確認フロー◆

※確認は、調査（所有者などへの聞き取りや現地調査等）や農地等の所有者などから提出された書類を基に行います。

3 特定生産緑地の指定の運用方針

生産緑地法は、特定生産緑地として指定することができる生産緑地について、次のように規定しています。

生産緑地法（抜粋）
（特定生産緑地の指定）
第10条の2 市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが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、特定生産緑地として指定することができる。
2 前項の規定による指定（以下単に「指定」という。）は、申出基準日までに行うものとし、その指定の期限は、当該申出基準日から起算して十年を経過する日とする。
3 市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人（第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。）の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。）の意見を聴かなければならない。
4 市町村長は、指定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知しなければならない。

本市では、生産緑地は良好な都市環境の形成に寄与しているため、引き続き保全することが必要であると考えており、積極的に特定生産緑地の指定を推進していきます。

運用方針

生産緑地法第10条の2第1項に規定する「申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で有効であると認められるもの」とは、次のいずれかに該当するものとする。

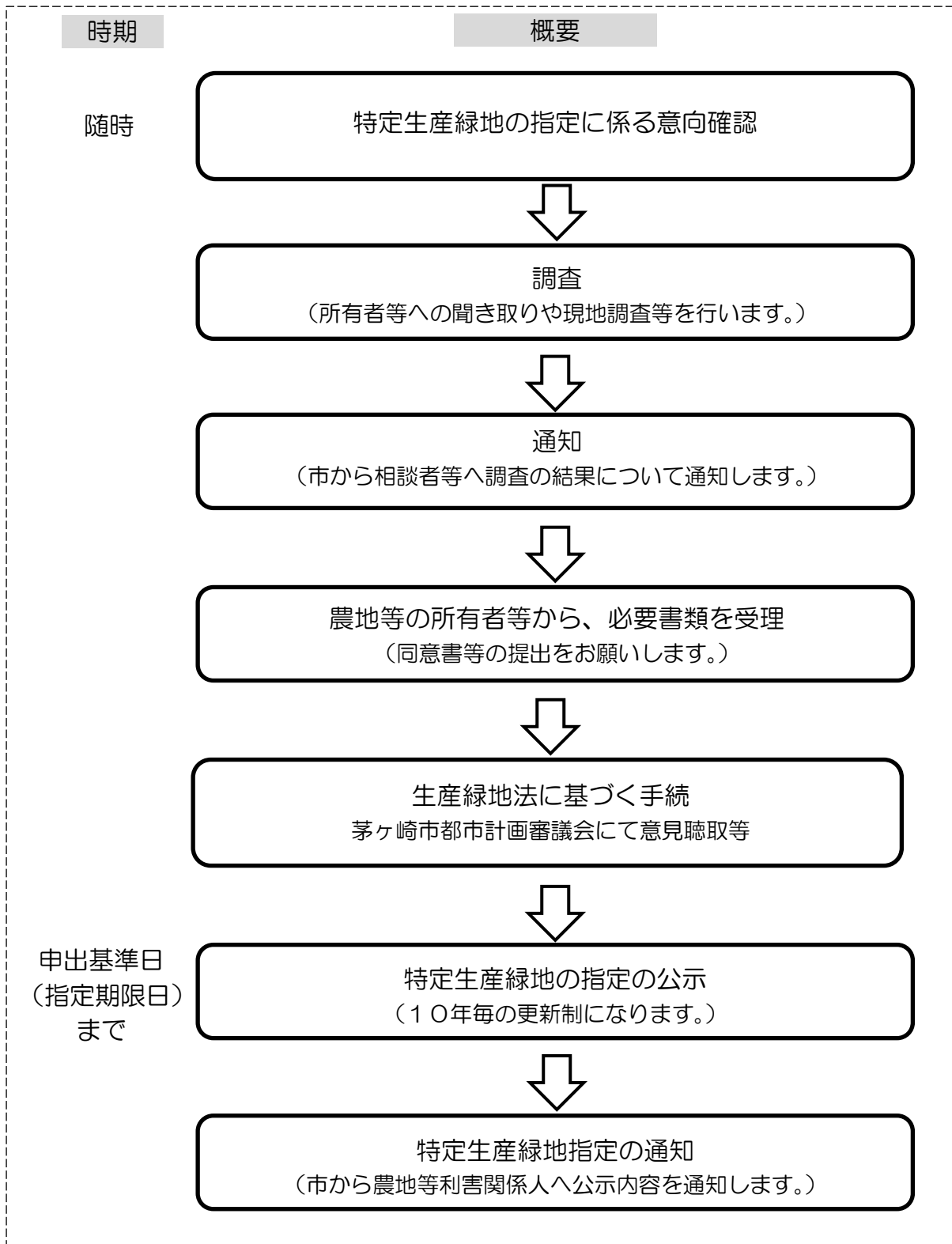
- （1）良好な農業経営等が長期にわたって維持され、周辺環境との調和が図られているとともに、本市の緑地を確保する上で保全することが必要であると認められるもの。
- （2）その他良好な都市環境の形成を図る上で必要であると認めたもの。

【趣旨】 引き続き保全すべき生産緑地について定めます。

【運用】 確実に保全することで良好な都市環境の形成に寄与している生産緑地は、農地等として適正に管理されており、周辺環境との調和が図られているものとします。
なお、良好な都市環境の形成に寄与している生産緑地であることから、指定にあたり、区域の規模は生産緑地と同様に「300平方メートル以上」とします。

4 特定生産緑地の指定の流れ

特定生産緑地は、申出基準日（指定期限日）までの指定が必要であるため、次の「特定生産緑地の指定の流れ」に示す時期に、指定の手続きを行うこととします。



◆特定生産緑地の指定の流れ◆

茅ヶ崎市生産緑地等に関する指定の考え方

令和元年（2019年）8月発行

令和2年（2020年）6月改定

令和4年（2022年）3月改定

発行 茅ヶ崎市
編集 都市部 都市計画課

〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話：0467-82-1111（代表）

FAX：0467-57-8377

メールアドレス：toshikei@city.chigasaki.kanagawa.jp