

【取組事例 2-⑩】地元農家が共同で運営する農産物直売所「かしわで」（柏市）

千葉県柏市にある直売所は、平成 16 年に 15 名の農家が集まってオープンした。5 年後の平成 21 年に来場客数 200 万人を突破し、現在会員農家は 250 人にのぼる。そのうち柏市内の農家が 180 人、隣接の流山市、我孫子市、野田市が各 20 人、その他の県が 10 人、各農家が新鮮な野菜を提供している。

直売所として生産物売るだけでなく、農業の体験学習や周囲の学校へ食材を提供しており、農業に関する情報の発信基地を目指した活動を行っている。



写真 32 花き売場



写真 33 野菜売場

参考－3 建物を伴わない土地利用等への転換による緑の減少抑制のための取組事例

【取組事例 3－①】 独自条例による実効性の高い緑化基準（町田市）

東京都町田市では、「市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例（平成 22 年 1 月）」により、墓地、資材置場、廃棄物処理施設などの都市計画法の対象外の土地利用に対して、緑化基準を設けることで、緑地の減少抑制を図っている。

表 16 町田市「市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例」における緑化基準

特定土地利用 行為の種別	事業区域の面積	緑化基準
墓地等	3,000㎡未満	事業区域の面積の40パーセント以上を緑地とし、事業区域内の境界線内側部分には、外部から事業区域内が見えない程度に密植した樹木の垣根を設けること。
	3,000㎡以上 10,000㎡未満	事業区域の面積の40パーセント以上を緑地とし、事業区域内の境界線から内側に水平距離2メートルまでの部分は、緑地とすること。緑地については、既存の樹木を残し、又は10平方メートル当たり、樹高が3メートル以上の樹木1本、樹高が2メートル以上の樹木2本及びそれら以外の樹木3本の割合を基準として植栽すること。
	10,000㎡以上	事業区域の面積の40パーセント以上を緑地とし、事業区域内の境界線から内側に水平距離5メートルまでの部分は、緑地とすること。緑地については、既存の樹木を残し、又は10平方メートル当たり、樹高が3メートル以上の樹木1本、樹高が2メートル以上の樹木2本及びそれら以外の樹木3本の割合を基準として植栽すること。
資材置場、廃棄物処理施設等及びウエスト・スクラップ処理場		事業区域内の境界線内側部分には、外部から事業区域内が見えない程度に密植した樹木の垣根を設けること。
学校教育施設、社会福祉施設等、医療施設及びスポーツレクリエーション施設		事業区域の面積の30パーセント以上を緑地とすること。

【取組事例 3-②】 独自条例による資材置場への緑化基準（横須賀市）

神奈川県横須賀市では、「適正な土地利用の調整に関する条例」（平成 17 年 7 月）において、様々な土地利用行為に関する具体的な基準を定めている。その中で、市街化調整区域内の資材置場について、緑地を決められた比率で確保する等の設置基準を設けている。

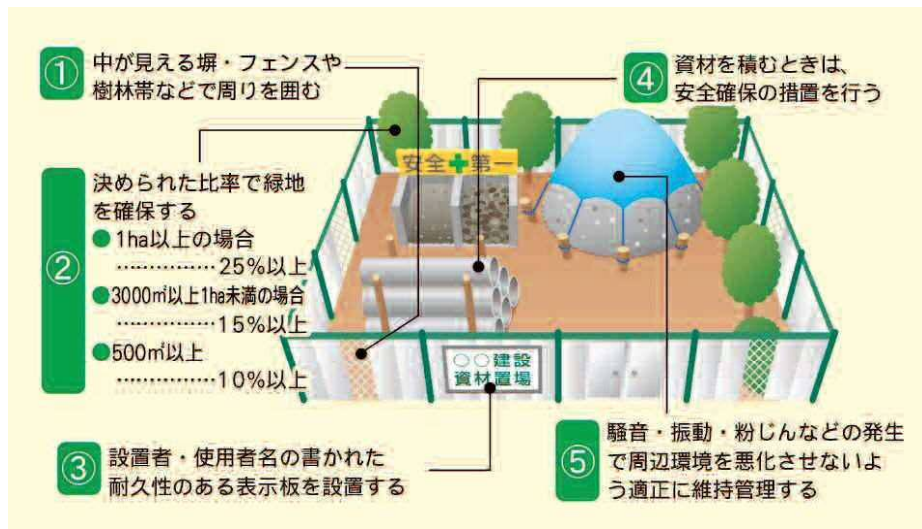


図 31 市街化調整区域内の資材置場の設置基準

【取組事例 3-③】 税制上の負担軽減措置の拡充（神奈川県横浜市ほか）

神奈川県横浜市では、緑の環境をつくり育てる条例等に定める緑化基準を超えて一定の緑化が行われた建築物の敷地のうち、横浜市建築物緑化認定証の交付を受けた敷地の緑化された土地部分について、固定資産税・都市計画税の軽減措置を実施している（平成 30 年 12 月 31 日まで 5 年間延長）。

① 税減免の条件

建築物の敷地が 500 平方メートル以上であること。

敷地の緑化率が、基準値（※1）を 5% 以上上回っていること。

平成 30 年 12 月 31 日までの間に、緑化部分を 10 年間保全する契約を本市と締結すること（※2）。

団地等の管理組合で申請する場合は、総会などで住民の決議を取っていること。

※1 基準値は建築物の用途によって異なる。なお、個人住宅・共同住宅は 5～10% になる。

※2 契約できるのは、建築物の所有者又は管理者とする。

② 軽減内容

基準を超えて緑化している部分（上乘せ緑化部分）の税額の 4 分の 1 が軽減される。

③ 軽減期間

当該契約を締結した日の属する年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度から 10 年度分

参考－4 開発基準の弾力的運用事例

【取組事例 4－①】 高速道路沿道等において物流施設の立地を認める開発許可基準（さいたま市）

埼玉県さいたま市では、市開発審査会基準を定め、『区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めるもの』として、国道沿いの一部地域に、物流業務施設の立地を可能とする開発許可基準を定めている。

指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

■特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

■指定幹線道路

あらかじめ市が指定した一般国道122号、16号、17号をいう。

■申請地

- (1) 予定建築物の敷地は、別図に示す指定幹線道路の指定区間に外周長の8分の1以上が接していること。
- (2) 車両の主な出入口は、指定幹線道路に面していること。
- (3) 予定建築物の敷地の面積は、5ヘクタールを越えないこと。
- (4) 予定建築物の敷地には、農業振興地域内の農用地を含めないこと。

■敷地内緑化

さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該協議に関しては、建築物の敷地外周部を高さ3メートル以上の樹木などで緑化するように努めること。

さいたま市開発審査会基準 個別付議基準 基準番号 12

物流施設誘導地区における建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、物流施設誘導地区における建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

■物流施設誘導地区

さいたま市物流施設誘導地区の創出に向けた基本方針（以下「基本方針」という。）により、指定された区域をいう。

■特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

■申請地

申請地は、物流施設誘導地区内の土地であって、車両の主な出入口が面する道路に予定建築物の敷地の外周長の6分の1以上が接していること。

■敷地内緑化

さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該協議に関しては、建築物の敷地外周部を高さ3メートル以上の樹木などで緑化するように努めること。

さいたま市開発審査会基準 個別付議基準 基準番号 20

付録

1 調査概要

調査名	安行近郊緑地保全区域における新たな緑農地保全方策検討調査
団体名	埼玉県川口市
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <ul style="list-style-type: none">・安行近郊緑地保全区域は、東京都に隣接し都心から10～20km圏内の川口市において、その北部の中央に位置する、総面積約580haの地域である。・昭和42年に、安行近郊緑地保全区域に指定され、その後、昭和45年8月には、その約8割が市街化調整区域に指定された。その後、中心部には川口JCT、地域を横断する東京外環自動車道、縦断する首都高速川口線と東北自動車道が整備されている。 <p>■背景</p> <ul style="list-style-type: none">・かつては一面に農地や樹林地が広がり、「安行の植木」を代表とする緑化産業を中心に栄えてきたが、需要の低下や後継者不足などから、離農者が増加し、農地面積は減少している。・市街化調整区域は、土地利用転換が限られていることから、農地面積の減少に伴い、資機材置場・残土置場・駐車場・墓地などへの土地利用転換が見られる。・(仮称)赤山歴史自然公園の整備を進めており、緑をテーマにした観光まちづくりの拠点として良好な土地利用を適切に誘導していくことが課題である。・土地利用転換の実態を量や位置などデータで把握しておらず、土地利用転換が生じた経緯や将来の可能性について分析する材料がない。 <p>■目的</p> <ul style="list-style-type: none">・土地利用転換の実態調査や土地所有者の意向把握を行うことで、安行近郊緑地保全区域内の営農を継続できる支援方策、民間活力を活用した都市農業振興方策及び新たな土地利用に対する緑の保全・活用方策の検討を行い、農業の活性化を推進し緑農地の減少を抑制する。
調査内容	<p>(1) 安行近郊緑地保全区域内における土地利用実態調査</p> <ul style="list-style-type: none">・都市計画基礎調査(川口市都市計画課実施 H26)や農地調査(川口市農業委員会実施 H28)、航空写真(H27.1.1撮影)の結果を用いて、土地利用現況を調査する。調査にあたっては、「資機材置場」「残土置場」「駐車場」「墓地」についても、それぞれの位置及び各面積について整理する。・安行近郊緑地保全区域内の土地利用に影響を与える法規制の変更やその他の出来事があった時期の航空写真と現在の土地利用を比較し、「資機材置場」「残土置場」「駐車場」「墓地」への土地利用転換が生じた時期を調査する。・首都圏近郊緑地保全法に基づく届出をデータ化し、土地利用現況と比較することにより、届出制度の運用実態を調査する。

調査内容	<p>(2) 赤山・新井宿地域の土地所有者等の意向調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年に一部開園が予定されている（仮称）赤山歴史自然公園の整備を進めている中、安行近郊緑地保全区域のうち赤山・新井宿地域の農地所有者の意向を把握し、政策の資料とすることを目的に調査を実施。 <p>【調査概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道 122 号、東京外環自動車道に囲まれた（仮称）赤山歴史自然公園から半径約 1km の範囲の農地所有者 127 名。 主な調査項目は、「農業の現状」「今後の土地利用意向」「過去の土地活用の経験」「（仮称）赤山歴史自然公園周辺のまちづくりに対する意向」の 4 項目。 <p>(3) 新たな緑農地保全・活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用実態調査と土地所有者等の意向調査の結果を踏まえ、本地区の現状、課題に応じた解決策を全国の先進事例を参考に、「①営農を継続できる支援方策」、「②民間活力を活用した都市農業振興方策」「③新たな土地利用に対する緑の保全・活用方策」について検討する。
調査結果	<p>(1) 安行近郊緑地保全区域内における土地利用実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 安行近郊緑地保全区域内の市街化調整区域では、農地が減少し、9%が、「資機材置場」「残土置場」「駐車場」「墓地」へ土地利用転換されている。 区域内全体では、直近 5 年間の土地利用転換は、住宅地・商業店舗等に次いで、福祉施設が最も多く、今後も高齢化の影響から高い需要が継続すると考えられる。 首都圏近郊緑地保全法に基づく届出の内容と異なる土地利用や、届出が提出されていない土地利用転換が見られる。 <p>(2) 赤山・新井宿地域の土地所有者等の意向調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 「今後も農地として利用を続けたい」と「今後は農地以外の土地利用をしたい」が共に 42.0%と拮抗している。 全体の 66.7%の農家は、農業所得が減少しており、54.2%の農家は後継者がいない。農業の課題としては「販路の拡大が難しい」が 32.6%となっている。 （仮称）赤山歴史自然公園周辺の将来像として、「農業ではなく、買い物など日常生活の利便性が高い地域」が 48.2%、「農家レストラン、農産物直売所など地産地消ができる地域」が 38.6%となっている。 <p>(3) 方策の検討結果</p> <p>今回調査した安行近郊緑地保全区域内の赤山・新井宿地域の土地所有者等の意向は、意向調査の回答者の 7 割が 60 歳以上であり、後継者の有無、農業所得の減少など、農業を継続することが厳しい現状であることが明らかになった。また、今後も農業を継続する意向の方と、農業以外を望む方の割合が拮抗していることから、安行近郊緑地保全区域内のまちづくりの方針については、安行、木曾呂地域等、赤山・新井宿地域以外の土地所有者の意向を把握したうえで、保全のみでなく、新たな土地利用の可能性も含め、総合的に検討していく必要がある。</p>

今後の
取組

今後、引き続き、安行地域、木曾呂地域等、区域内全域に同様の意向調査を実施していく。

2 参考文献一覧

ページ数	参考資料名	HP アドレス・著者名
64	小布施オープンガーデン	http://www.town.obuse.nagano.jp/site/opengarden/
65	オープンガーデンよこぜ	http://opengarden.yokoze.org/
	若生植木農園	http://www.wakaiki.jp/
67	鎌倉の農産物について	https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/nousui/brand/brand.html
68	みんなで使おう埼玉の木 彩の木補助事業	http://www.mokkyo-saitama.jp/work/work04
	株式会社 ゆめ市	http://www.maff.go.jp/j/pr/aff/1303/dream_70.html
	農業分野での挑戦	https://www.pref.shizuoka.jp/kikaku/ki-110b/200909/korabo/index.html
69	有限会社トッピーバー	http://www.topriver.jp/
	儲かる農業	嶋崎秀樹, 竹書房(2012)
	農業維新	嶋崎秀樹, 竹書房(2014)
70	シェア畑	https://www.sharebatake.com/
72	イオンアグリ創造株式会社	http://www.aeon.jp/agricreate/
	株式会社知久	http://www.chikuya.co.jp/
	しずおかの元気な企業	https://www.pref.shizuoka.jp/sangyou/sa-510/genki/gyosyu/kakusya/25_06.html
	先進農業事例	http://nougyou-shien.jp/sensin/sen_10.html
73	シェア金沢	http://share-kanazawa.com/
74	有限会社あわら農楽ファーム	https://norari.jimdo.com/
	京丸園	http://www.kyomaru.net/
	浜松の企業訪問	http://www.mai-ca.net/special/037/index.php
75	ふみえはらはん	http://ww5.et.tiki.ne.jp/~amedio/
	渋谷文枝	http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/jinzai/charisma/ms_shibuya.html
	杉・五兵衛	https://www.projectdesign.jp/201506/newidea-for-change-agriculture/002140.php
	野菜花	http://fukushi-mall.com/?page_id=58
	やさいのへや	https://ja-jp.facebook.com/Yasainoheya/
	山岸拓真	http://irodorieye.blog69.fc2.com/
77	コアファーム	http://www.soumu.go.jp/main_content/000237139.pdf
	平田観光農園	http://www.kasiwade.com/
79	農産物直売所かしわで	http://www.kasiwade.com/
80	町田市 市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例	http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/t_02/chouseikuikijourei.html
81	横須賀市 適正な土地利用の調整に関する条例	http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/reiki/reiki_honbun/g204RG00001195.html
81	横浜市 緑化地域制度	http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/etc/jyorei/jyorei/ryokuka-pubco/

3 調査に用いた過去の航空写真

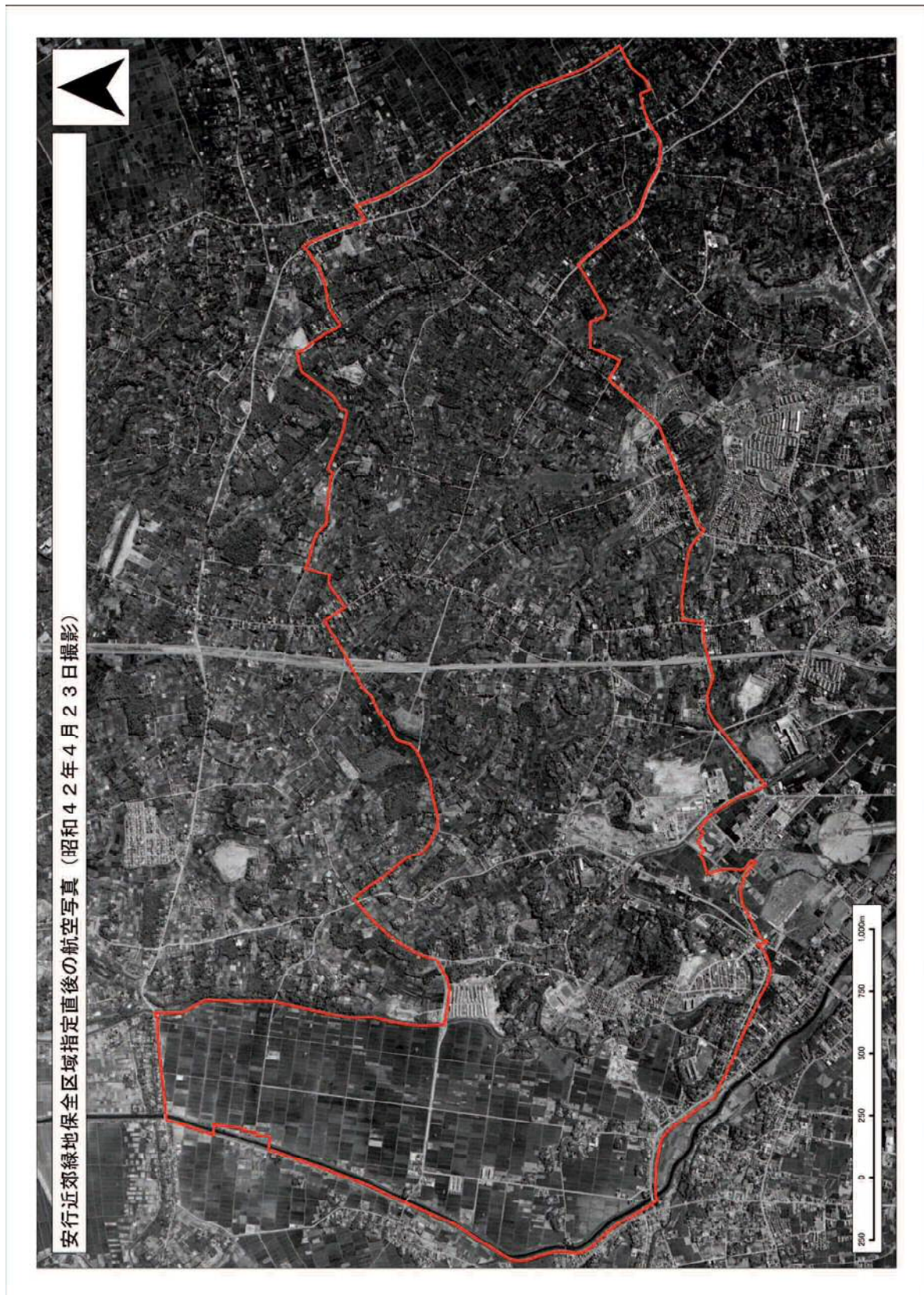


図 32 安行近郊緑地保全区域指定直後の航空写真（昭和 42 年 4 月 23 日撮影）

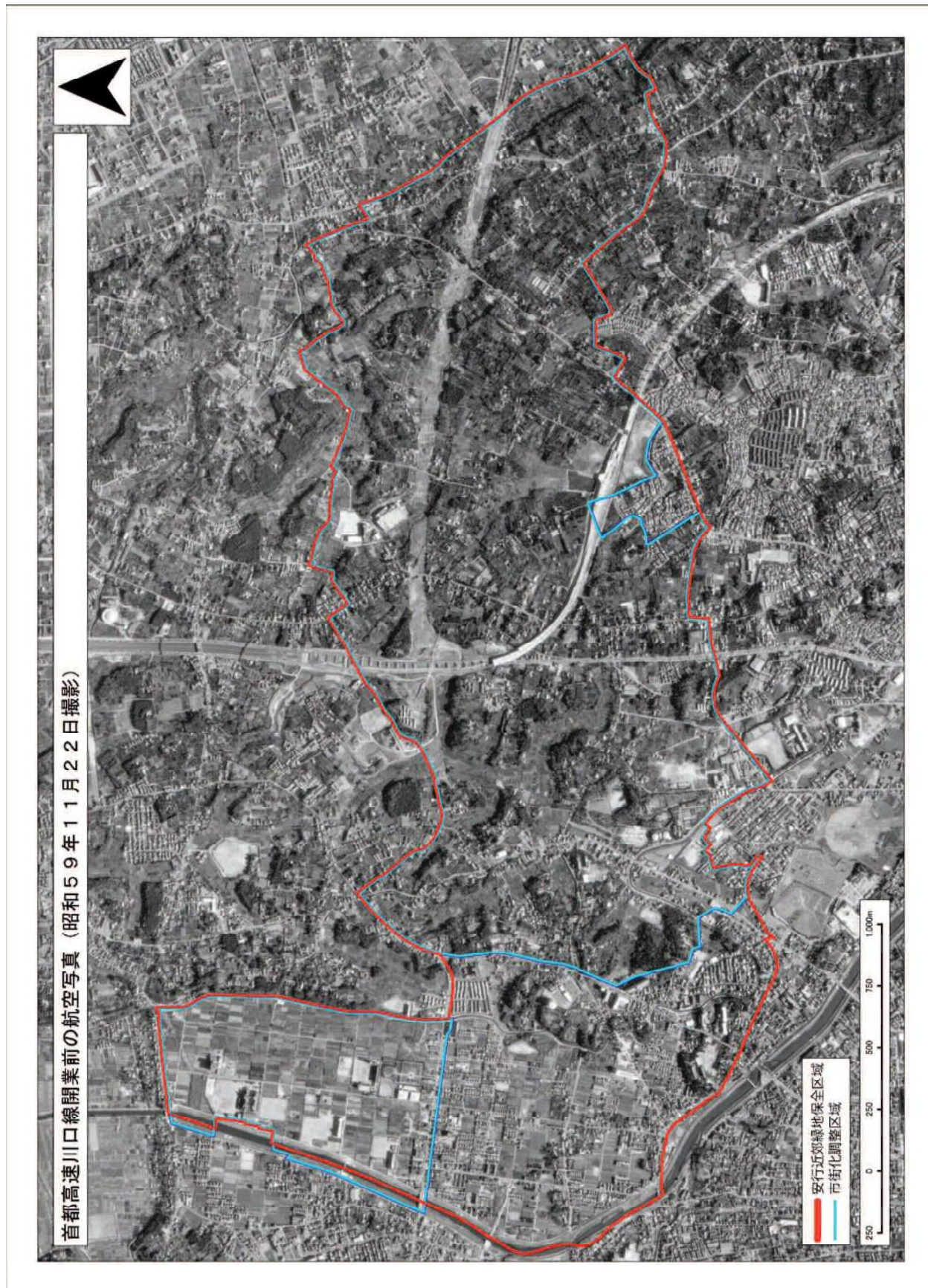


図 33 首都高速川口線開業前の航空写真（昭和 59 年 11 月 22 日撮影）

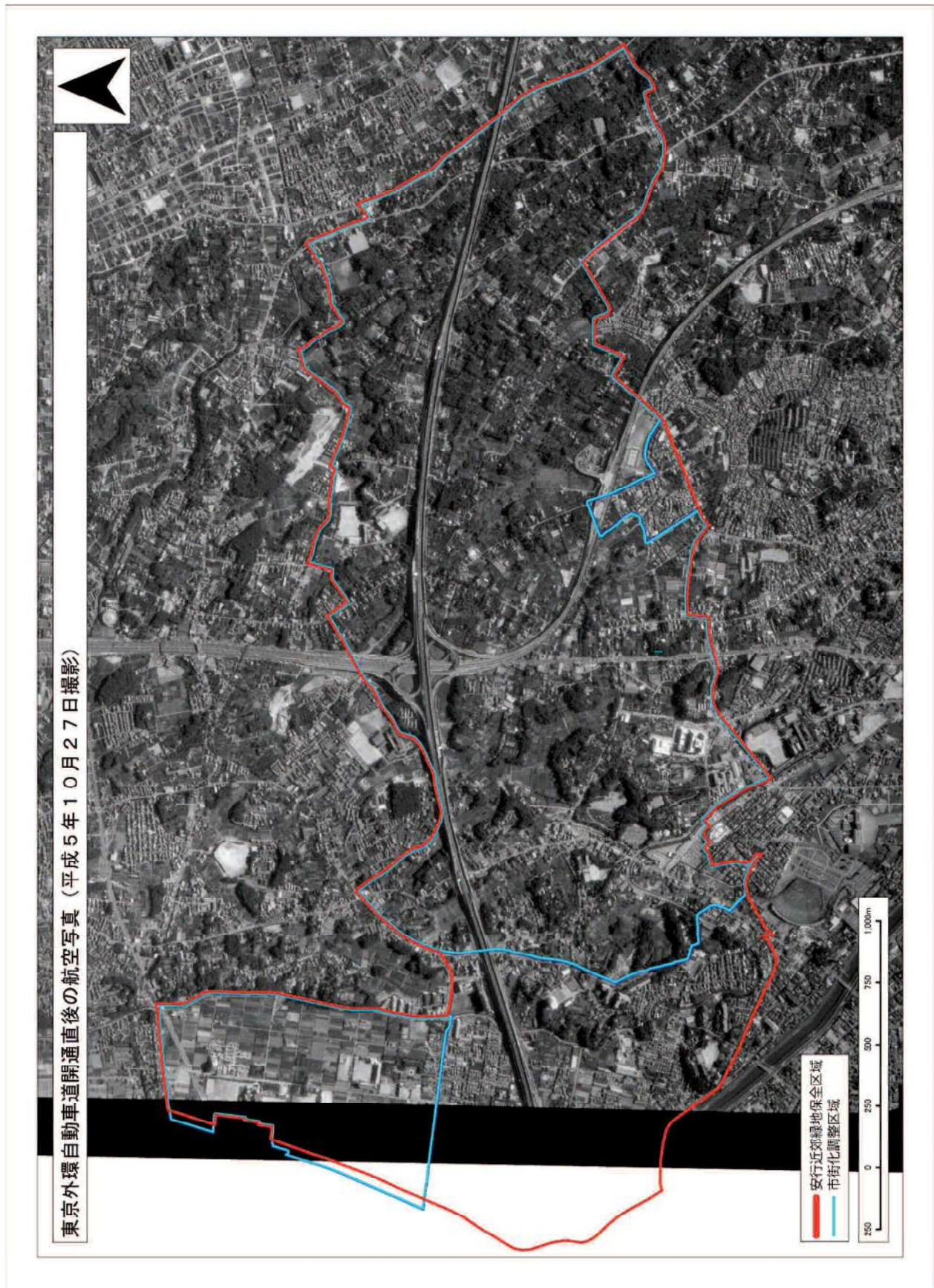


図 34 東京外環自動車道開通直後の航空写真（平成5年10月27日撮影）

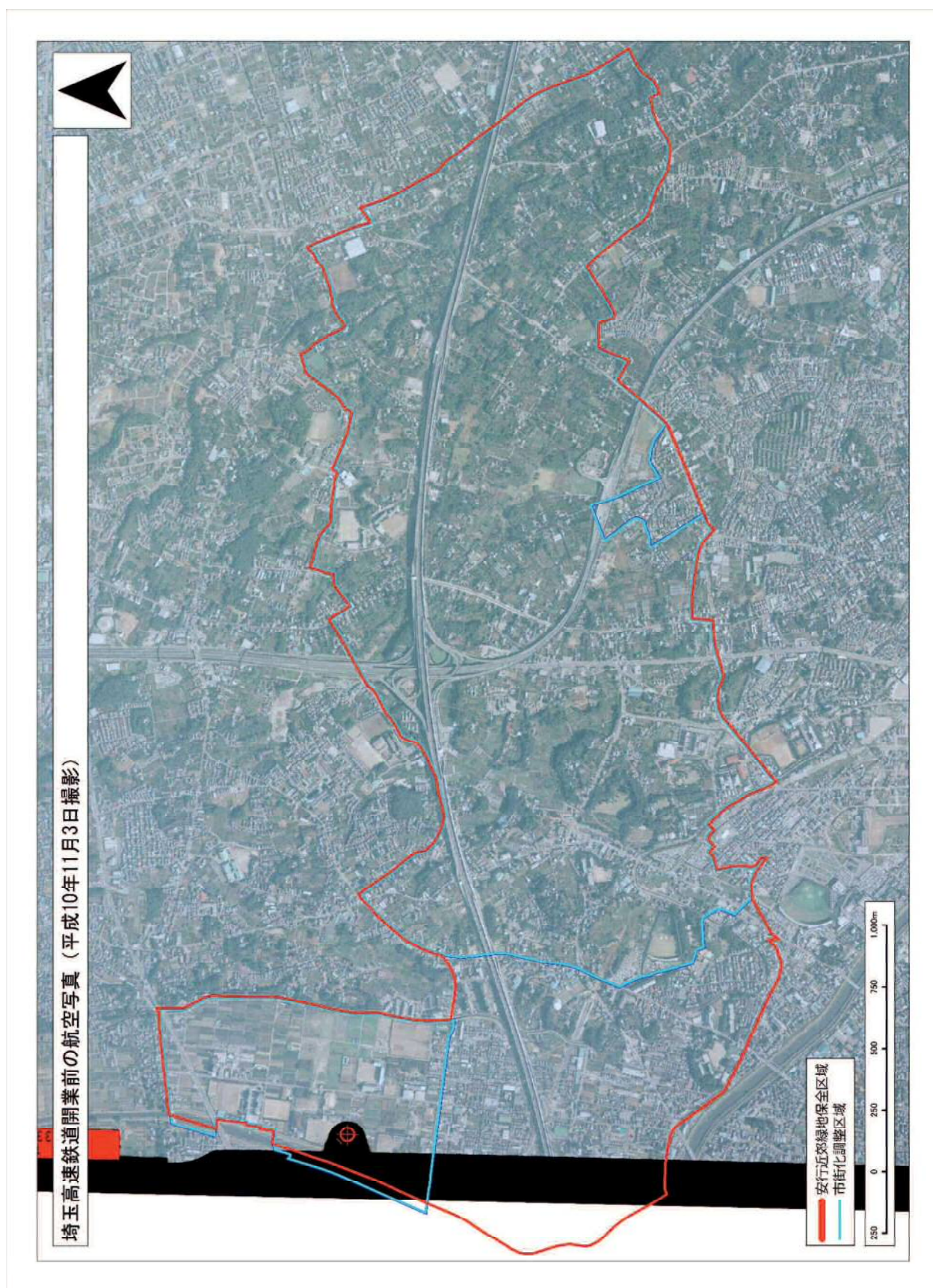


図 35 埼玉高速鉄道開業前の航空写真（平成 10 年 11 月 3 日撮影）

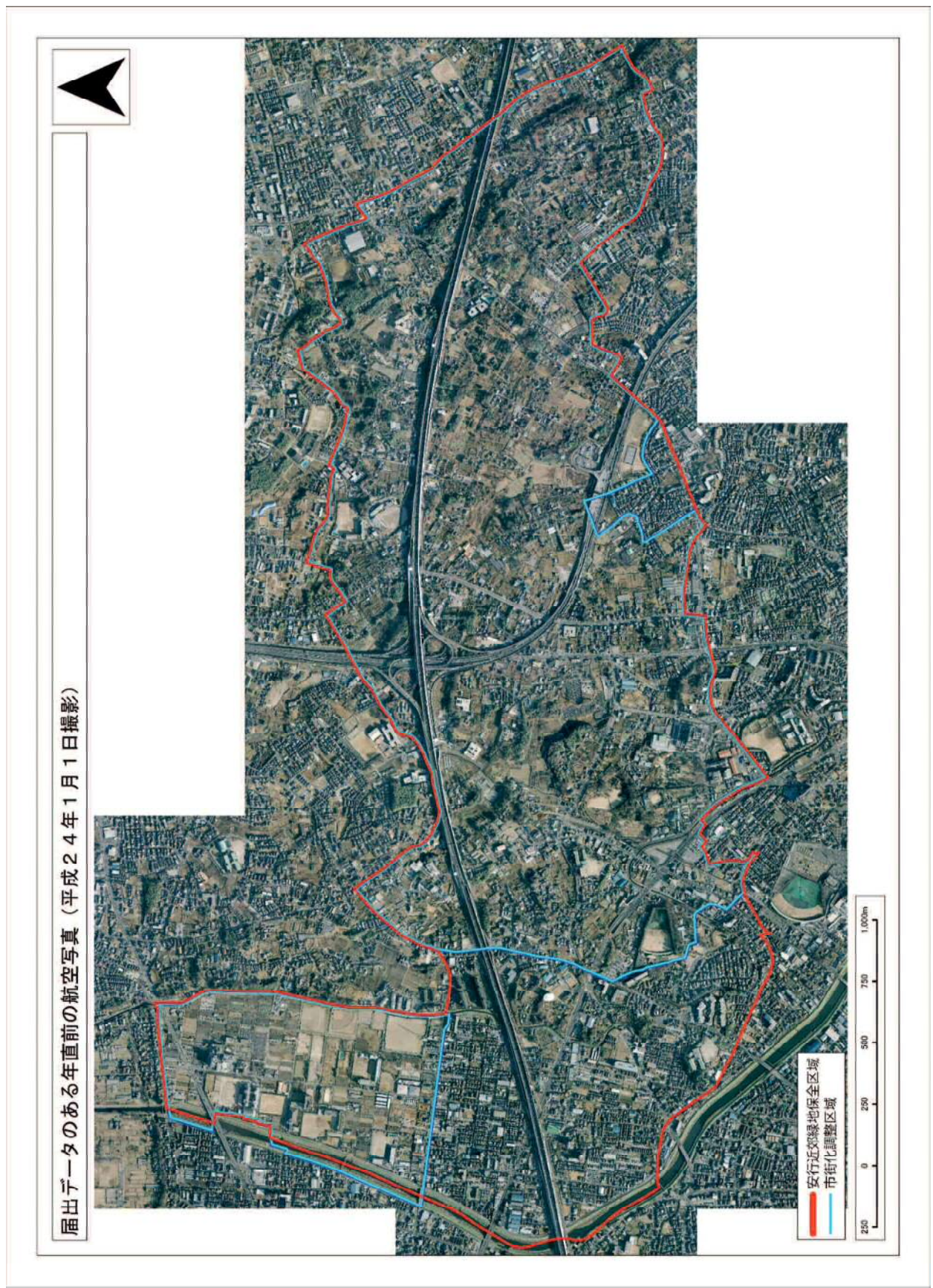


図 36 届出データのある年直前の航空写真（平成24年1月1日撮影）