地方都市における
生産緑地制度導入に向けた
手引き

令和７年３月版

国土交通省　都市局　都市計画課
公園緑地・景観課

はじめに

近年、都市農地は、防災、良好な景観の形成、国土・環境の保全、都市住民の農作業体験・交流の場の提供など、多様な機能を有するグリーンインフラであり、良好な都市環境の形成に資するものとして見直されています。

昭和 60 年代は、三大都市圏を中心として地価が高騰する中、市街化区域内の農地について、その宅地化が強く求められることとなり、それに対応するため、三大都市圏の特定市においては、平成３年以降、農業者の意向を踏まえ、農地を「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分することとされました。その上で、「宅地化する農地」に対しては、固定資産税の宅地並み課税、相続税の納税猶予制度の不適用といった措置が講じられ、宅地化の促進が図られました。一方、市街化区域内にあって「保全する農地」と区分された農地については、平成３年以降、生産緑地地区として指定され、生産緑地法に基づき農地としての管理が求められることとなりました。

しかし、近年は多くの都市で人口減少局面に入り宅地需要が沈静化していること、都市における貴重な緑地として都市農地の有する多様な機能が都市政策上も再評価されるようになったこと等を踏まえ、平成 28 年に閣議決定された都市農業振興基本計画では、市街化区域内農地がこれまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく位置づけが転換され、市街化区域内農地の保全・活用が一層求められるようになりました。

国土交通省は、平成 29 年の生産緑地法等の改正に併せて、都市計画運用指針の改正を行い、三大都市圏特定市における生産緑地の追加指定を推奨するだけでなく、三大都市圏特定市以外の都市（以下「地方都市」という。）における生産緑地制度導入を呼びかけました。

三大都市圏特定市では、生産緑地地区の指定等を通じて市街化区域内農地の保全が図られてきましたが、地方都市にも多くの市街化区域内農地が存在しています。地方都市においては、人口減少下でコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進める必要性が高まっていること、市街化区域内農地の固定資産税が周辺の宅地と同水準まで上昇して営農継続が困難になる可能性があることを踏まえ、特に市街化区域内の居住誘導区域外において生産緑地地区の指定等を通じて市街化区域内農地の保全・活用を推進していくことがより一層重要となっています。

本手引きでは、地方都市における生産緑地制度の導入を促進するため、制度の概要やポイントを整理し、制度の導入による都市計画・農業振興上の意義・メリットについても解説しています。具体的に制度の導入を検討している市町村の実務担当者向けに、手続きの概要等も掲載していますので、地方都市において生産緑地制度の導入を図る際に、本手引きが都市計画部局をはじめ関係部局の皆様の一助になれば幸いです。

目次

第 1 章 手引き策定の背景と目的 **1**
1.1. 都市農地保全の基礎知識 1
(1) 都市農地の現状 1
(2) 都市農地に関する政策の変遷 4
(3) 都市農地の保全・活用のための制度 5
1.2. 地方都市における生産緑地制度導入の背景・意義 10
(1) 都市農地の位置づけの変化 10
(2) 地方都市における生産緑地制度導入の意義・メリット 11
1.3. 本手引きの構成・目的 15

第 2 章 地方都市における生産緑地制度導入の現状と課題 **16**
2.1. 地方都市における生産緑地制度導入の現状 16
2.2. 地方都市における生産緑地制度導入に当たっての課題と対応 18

第 3 章 地方都市における生産緑地制度導入の契機 **20**
3.1. 地方都市における生産緑地制度導入の契機について 20
3.2. 地方都市における生産緑地制度導入の契機ごとの事例の紹介 21
3.2.1. 都市計画の視点からの農地保全 21
(1) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの推進から生まれた農地保全 21
(2) 防災機能の発揮を期待した農地保全 24
3.2.2. 農業振興の視点からの農地保全 27
(1) 都市農業振興のために必要となった農地保全 27
(2) 都市農業経営の安定化に向けた農地保全 31

第 4 章 生産緑地制度導入に向けた体制・手続き **37**
4.1. 関係部局の連携体制 37
4.2. 生産緑地制度を導入するための事務の流れ 40
4.3. 生産緑地制度を導入するための事務手続き 41
(1) 生産緑地制度の導入決定までの手続き 41
(2) 説明会・指定申出の手続き 43
(3) 都市計画法に基づく手続き 44
(4) 生産緑地地区指定後の手続き 45
4.4. 生産緑地地区の指定要件の事例 47
(1) 一団の農地等の区域関係 50
(2) 多面的機能関係 55
(3) 立地適正化計画関係 56
(4) 営農の長期継続関係 57
(5) 農業の経営規模関係 58
4.5. Ｑ＆Ａ 59
(1) 生産緑地地区の指定要件や行為制限について 60
(2) 生産緑地の買取りの申出・買取り希望の申出について 61
(3) 土地区画整理事業・都市計画事業との関係について 63
(4) 他の土地利用・都市計画との関係について 64

参考資料 **65**
(1) 首都圏 65
(2) 中部圏 65
(3) 近畿圏 66

第1章　手引き策定の背景と目的

1.1. 都市農地保全の基礎知識

(1) 都市農地の現状

都市農業振興基本法（平成 27 年法律第 14 号）において、「都市農業」とは、「市街地及びその周辺の地域において行われる農業」と定義されています（同法第２条）。

そこで本手引きでは、主に市街化区域※1内の農地を「都市農地」とします（図 1-1）。また、三大都市圏特定市※2以外の都市を「地方都市」とします。

※１　「市街化区域」とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第７条第２項）。一方、「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域（同条第３項）。都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分。いわゆる「線引き」）を定めることができる（同条第１項）。

※２　「三大都市圏特定市」とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。具体的な都市は、参考資料参照。

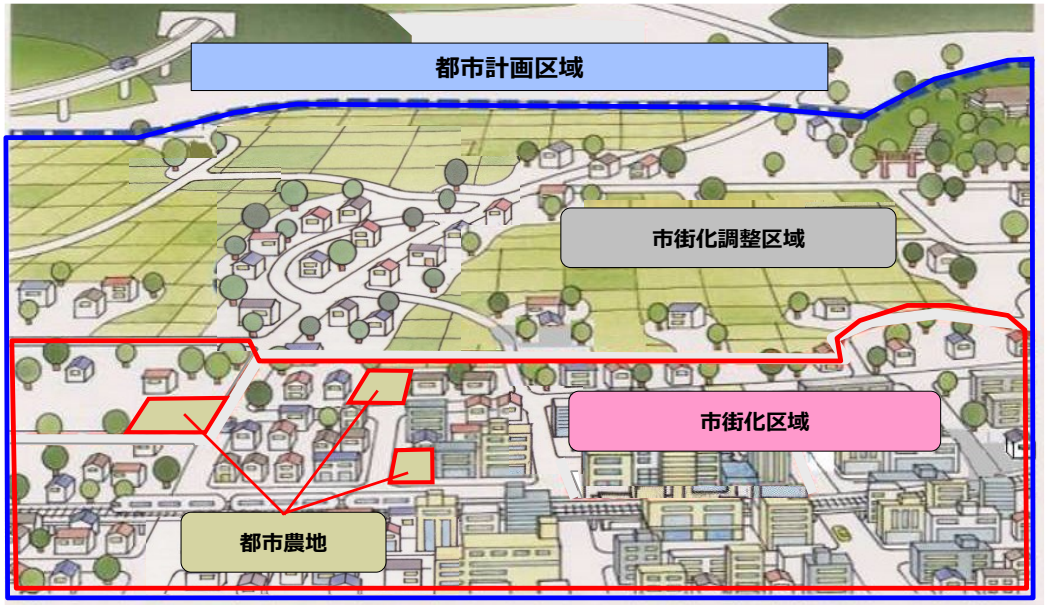


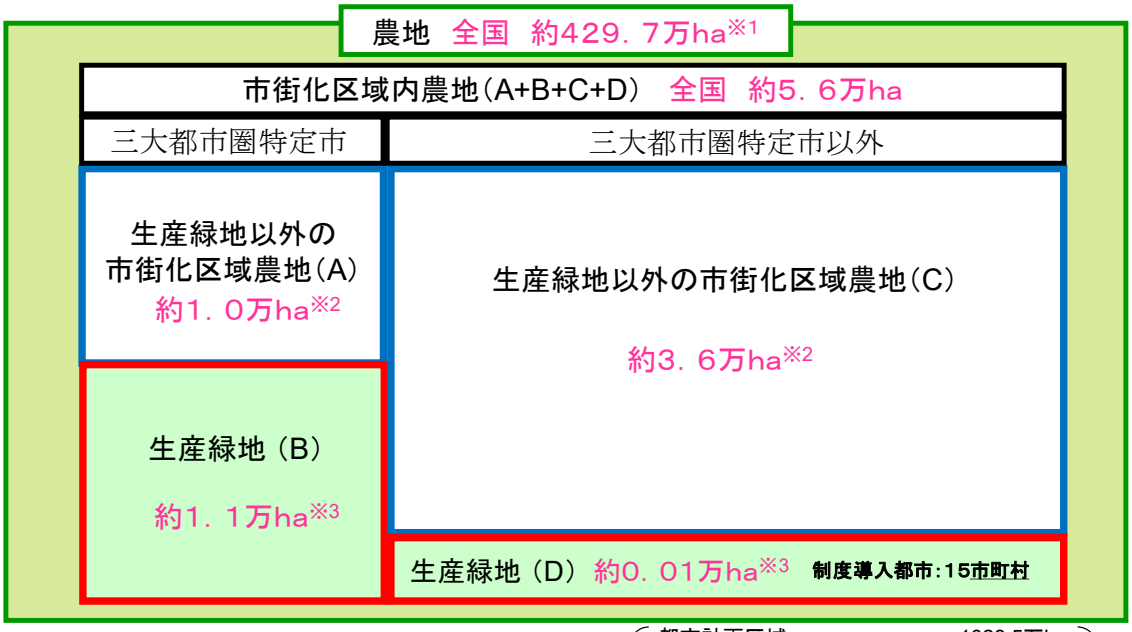
図 1-1 都市農地の位置づけについて

1）三大都市圏特定市と地方都市における生産緑地地区の指定状況

令和５年各種データによると、都市農地の現状として、全国の農地面積約 429.7 万 ha に占める市街化区域内農地面積は約 5.6 万 ha（約 1.3%）となっており、そのうち約２割を占める約 1.1 万 ha が生産緑地地区となっています。また、三大都市圏特定市における生産緑地地区の指定は、222 都市において約 1.1 万 ha であり、市街化区域内農地の半分以上を占めています。これに対して、地方都市における生産緑地地区の指定は、15 都市において約 0.01 万 ha にとどまっており、まだ指定が進んでいない状況です（図 1-2）。

2）生産緑地地区と市街化区域内農地の面積推移

生産緑地面積と生産緑地以外の市街化区域内農地面積の推移をみると、生産緑地以外の市街化区域内農地面積は平成４年では約 12.8 万 ha の面積でしたが、30 年経った令和４年では約 4.5 万 ha となり、約 65%減少しました（図 1-3）。一方で、生産緑地面積は約 1.5 万 ha から約 26%減の約 1.1 万 ha となっており、生産緑地制度が都市農地の保全に貢献したことが分かります。

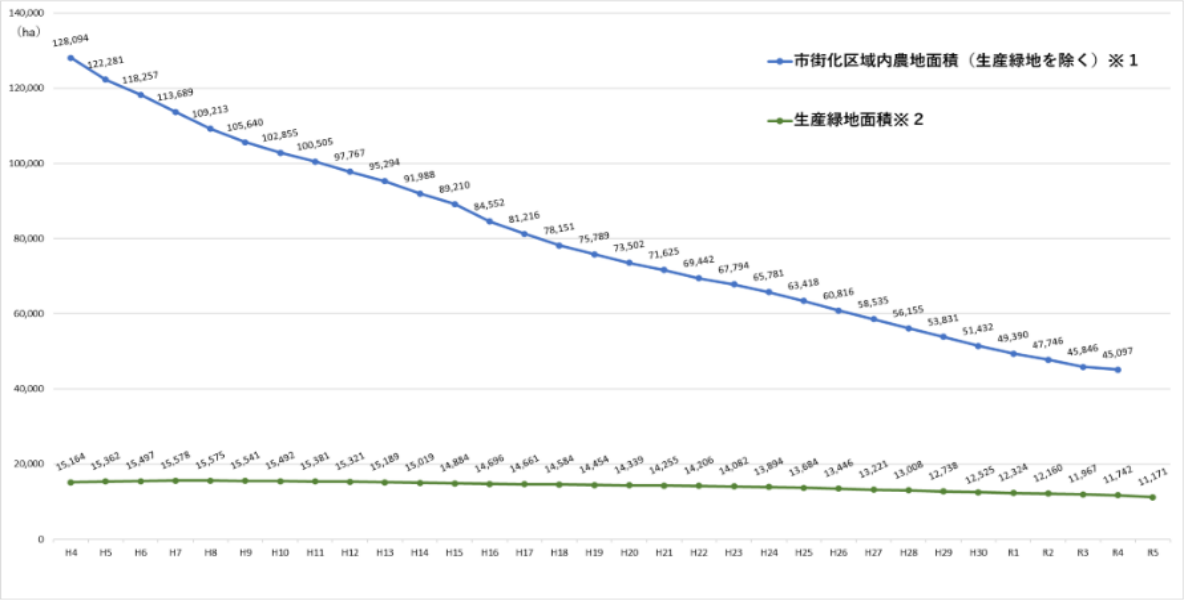


※1　農林水産省「農林水産統計」より耕地面積(R5.7.15現在)
※2　総務省「固定資産の価格等の概要調書」より(R5.1.1現在)
※3　国土交通省調べ(R5.12.31現在)

都市計画区域	：	1028.5万ha
線引き都市計画区域	：	521.5万ha
市街化区域	：	145.5万ha
うち三大都市圏特定市	：	60.8万ha

都市計画現況調査より(R5.3.31現在)

図 1-2 全国の農地面積の内訳



※1　固定資産の概要調書より（各年度1月1日現在）、令和4年度以降の生産緑地以外の市街化区域内農地には、指定後30年を経過した生産緑地地区の区域内の生産緑地のうち、特定生産緑地に指定されなかったものが含まれる。
※2　H5～H20　都市計画年報より（各年度3月31日現在）、H21～生産緑地現況調査より（各年度2月31日現在）

図 1-3 全国の市街化区域内農地面積と生産緑地面積の推移

(2) 都市農地に関する政策の変遷

昭和 43 年の新都市計画法の制定により区域区分制度が導入され、昭和 49 年に旧生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）が制定されましたが、生産緑地地区の指定はあまり進められませんでした。昭和 63 年に閣議決定された総合土地対策要綱により、市街化区域内において宅地化する農地と保全する農地の明確化を図ることとなったことを踏まえ、平成３年に生産緑地法及び租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）が改正され、買取り申出期間が 30 年に延長、三大都市圏特定市の市街化区域においては生産緑地を除き相続税の納税猶予が適用外となり、現在の生産緑地制度になりました。

近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、平成 27 年に都市農業振興基本法が制定され、平成 28 年には都市農業振興基本計画が閣議決定されました。これにより都市農地の位置づけを「宅地化するもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換するなど、都市農業振興に関する新たな施策の方向性が示されました。これを踏まえ、平成 29 年に生産緑地法・都市計画法・都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）の改正、平成 30 年の都市農地の貸借の円滑化に関する法律（平成 30 年法律第 68 号）の制定により、都市農地の保全・活用に向けた各種制度の創設等が行われるとともに、都市緑地法の施策対象である緑地に農地が含まれることが明確化されました。

さらに、令和６年の都市緑地法改正に伴い国土交通大臣が定めた緑の基本方針においても、都市農地の保全・活用を促進していくことが位置づけられました。

- **昭和 49 年　生産緑地法　制定**（いわゆる「旧法生産緑地」）
- **昭和 63 年　総合土地対策要綱　閣議決定**
- **平成３年　　生産緑地法　改正**（現在の生産緑地制度）

- 買取り申出期間を 30 年に延長
- 租税特別措置法改正により、三大都市圏特定市の市街化区域内では、生産緑地地区内の農地を除き相続税納税猶予が適用外

- **平成 27 年　都市農業振興基本法　制定**
- **平成 28 年　都市農業振興基本計画　閣議決定**

- 都市農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換
- 「集約型都市構造化」と「都市と緑・農の共生」を目指す上で都市農地を貴重な緑地として明確に位置づけ

- **平成 29 年　生産緑地法・都市計画法・都市緑地法　改正**
- **平成 30 年　都市農地の貸借の円滑化に関する法律　制定**

- 特定生産緑地制度や田園住居地域の創設、生産緑地地区の面積要件引下げや建築規制の緩和など
- 都市農地の貸借における法定更新の適用除外、相続税納税猶予の継続

図 1-4 都市農地に関する主な政策の変遷

(3) 都市農地の保全・活用のための制度

都市農地の保全・活用のための制度として、生産緑地制度について解説します。また、関連する制度として、田園住居地域、地区計画農地保全条例制度を紹介します。

生産緑地制度

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している 500 ㎡以上（条例により 300 ㎡まで引き下げ可能）の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。

○指定実績：55,198 地区、11,171ha（令和５年 12 月 31 日現在）

指定後の手続きの流れ

○生産緑地地区の指定後 30 年が経過した場合、または農林漁業の主たる従事者の死亡等の場合、生産緑地の所有者は市町村に買取りの申出を行うことができます（図　1-5）。市町村が買い取る場合、法律に基づき適切な管理が行われます。買取りが行われない場合は、農林漁業希望者へのあっせんが行われ、不調の場合は、申出から３か月後に建築等の行為制限が解除されます。

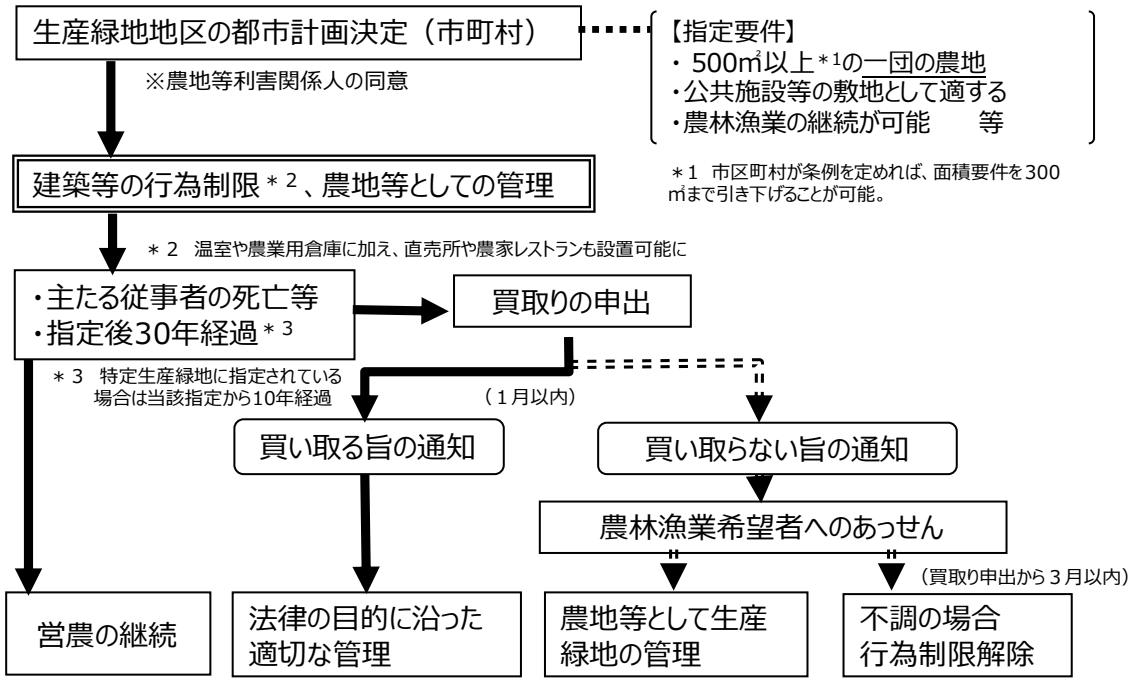


図 1-5 指定後の手続きの流れについて

生産緑地地区内に設置可能な許可施設

○生産緑地地区内における建築行為等は市町村長の許可制となっており、許可することができる施設は以下のとおり定められています。

○平成 29 年の生産緑地法の改正により、１号施設（農林漁業を営むために必要な施設）、３号施設（市民農園の保全又は利用上必要な施設）に加え、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランが２号施設（農林漁業の安定的な継続に資する施設）として設置可能になりました。

※生産緑地法上設置可能であっても、用途地域による建築制限で建築できない場合があります。

買取り申出の状況

○例年、全国で年間約 1,800 件の買取り申出がありますが、市町村が買い取る旨の通知は 10～20 件程度にとどまっています。なお、令和４年は、現在の生産緑地制度が始まって 30 年が経過したことにより、約 5,000 件の買取り申出がありました。

○過去に自治体による買取りが行われた事例では、公園・緑地等の公共空地や道路等の公共事業用地、公共事業の施行に伴う代替地等として活用されるケースが見られます。

活用エリアイメージ

○市街化区域内農地のうち、良好な都市環境の形成の観点から、将来にわたり保全することが適当な農地等

※なお、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当程度含む土地の区域については、区域区分を変更し市街化調整区域に編入することが望ましい。

税制

○固定資産税については、生産緑地の場合、農地評価・農地課税となります（図 1-6）。

○相続税については、地方都市の全ての市街化区域内農地で納税猶予が適用され、生産緑地以外では 20 年間の営農で免除になりますが、生産緑地では終身営農で免除になります。また、生産緑地以外では貸借した場合に納税猶予が打ち切られますが、生産緑地では貸借の場合でも納税猶予が継続されます。

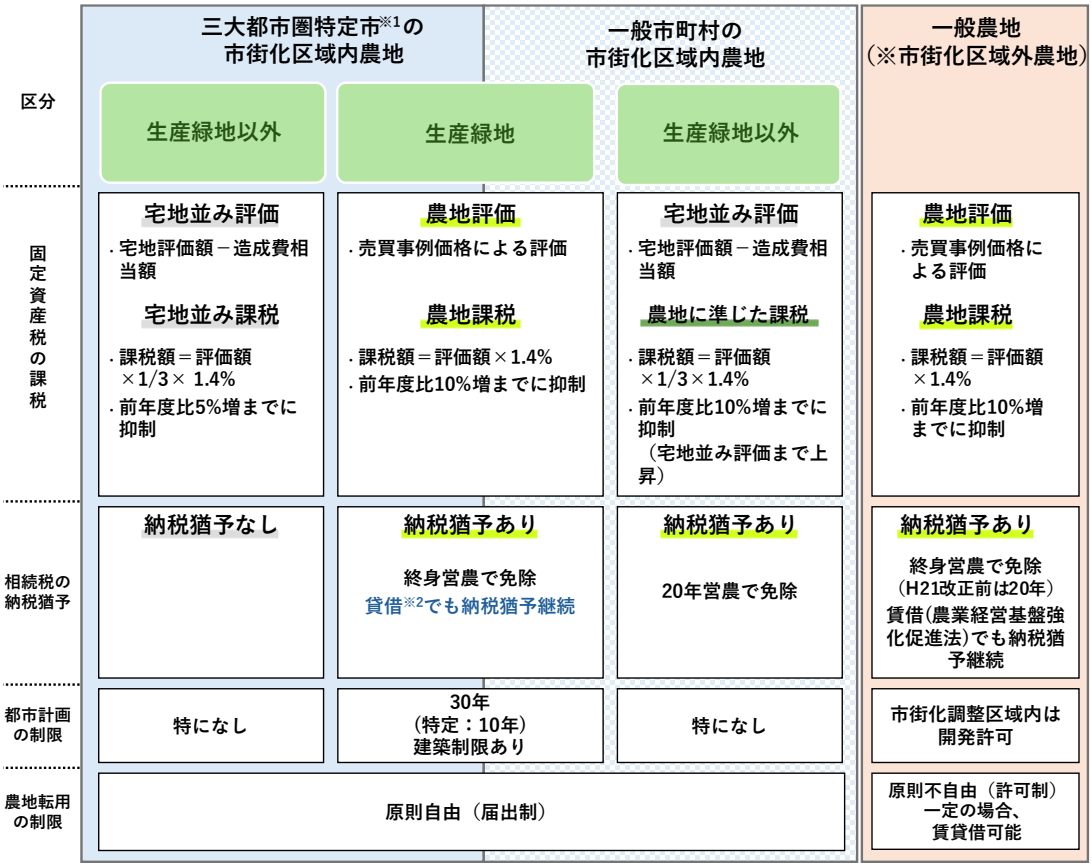


図 1-6 農地別の固定資産税、相続税について

※１　三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成３年１月１日時点で特定市であった区域以外は一般市町村（地方都市）として扱われる。

※２　都市農地の貸借の円滑化に関する法律（以下「都市農地貸借法」という。）、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）に基づく貸借に限る。

○なお、地方都市では生産緑地地区の指定後 30 年が経過した場合、固定資産税については、特定生産緑地に指定されると引き続き農地評価・農地課税が適用されますが、特定生産緑地に指定されない場合は、宅地並み評価・農地に準じた課税が適用されます。

○地方都市における相続税については、特定生産緑地に指定された場合は引き続き納税猶予の適用が継続し、特定生産緑地に指定されない場合は、既に納税猶予の適用を受け、営農を継続する現世代に限り納税猶予が継続し、次の相続においては 20 年の営農で免除となります。

田園住居地域

○宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化、また都市農業振興基本計画において都市農地の位置づけが都市に「あるべきもの」へと転換されたことを背景に、住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が平成 30 年４月に創設されました。

○住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置づけ、農地の開発規制・建築規制を通じてその実現を図ることを目的としています。

農地の開発規制

○農地の開発行為等（土地の造成、建築物の建築、物件の堆積等）について、市町村長の許可制を導入しています。市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で 300 ㎡と規定）以上の開発行為等は、原則不許可としています。

建築規制

○用途規制：低層住居専用地域に建築可能なものに加え、農業用施設が建築可能

- 低層住居専用地域に建築可能なもの
  - 住宅、老人ホーム、診療所　等
  - 日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等（150 ㎡以内）
- 農業用施設
  - 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等　（500 ㎡以内）
  - 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
  - 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの

○形態規制：低層住居専用地域と同様

- 容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
- 高さ：10 or 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

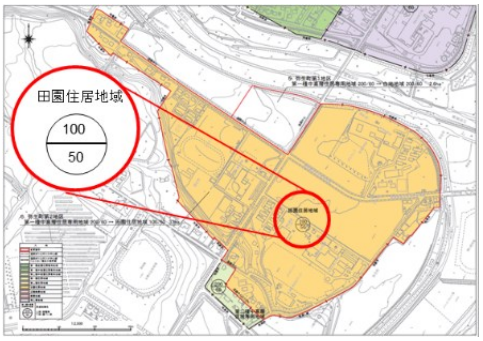
※低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

活用エリアイメージ

○市街化区域内の低層住居専用地域など、戸建て住宅が広がる都市郊外において、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたって守ろうという機運が醸成されている地域

○非線引き都市計画区域において、低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域

北海道本別町の事例



税制

○田園住居地域内の市街化区域内農地（300 ㎡を超える部分）について、固定資産税の課税評価額が宅地並み評価の１／２に軽減されます（平成 31 年度分より適用）。

○三大都市圏特定市においては、田園住居地域内の市街化区域内農地について、相続税・贈与税の納税猶予及び不動産取得税の徴収猶予の特例が適用されます（地方都市においては、田園住居地域以外の市街化区域内農地と同じ）。

地区計画農地保全条例制度

○「地区計画農地保全条例制度」は、まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、農業と調和した良好な居住環境を確保するため、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる制度で、令和２年９月に創設されました。

○地区計画の記載事項に農地における土地の形質の変更等の行為制限に関する事項を追加し、それらの行為について条例により許可制とする仕組みとなっています。

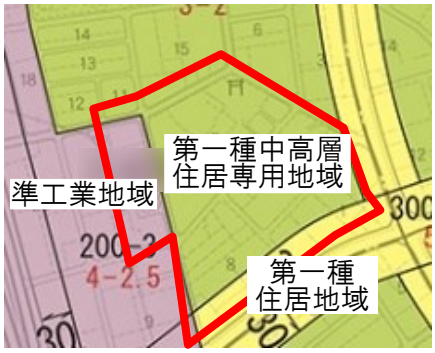
農地の開発規制

○田園住居地域と同様に、小規模な開発のみ許容し、大規模な改変を抑制することで、農地の持つ環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる居住環境を確保。

※建築規制や地区施設等は、通常の地区計画と同様に定められる。例えば、営農環境の保全のため、用途地域より厳しい建築規制を定め、隣接地の建築によって発生する日照条件の悪化や光障害の発生を抑制することが考えられる。

活用エリアイメージ

○農業と調和した良好な居住環境の確保が求められる地区（街区単位できめ細かな市街地像を実現していくことが可能）



凡例
- 農地の開発規制
- 宅地の建築規制
- 地区施設の整備

税制

○固定資産税は、規制内容を踏まえ市町村において適切に評価することになります。

※「固定資産の評価替えに関する留意事項」（令和元年５月 20 日総務省自治税務局評価室長通知）Ⅰ土地【１】基本的事項２評価の均衡確保等 （３）法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号）に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。

○三大都市圏特定市においては、条例による制限を受ける地区計画区域内の市街化区域内農地について、相続税・贈与税の納税猶予及び不動産取得税の徴収猶予の特例が適用されます（地方都市においては、地区計画区域以外の市街化区域内農地と同じ）。

1.2. 地方都市における生産緑地制度導入の背景・意義

(1) 都市農地の位置づけの変化

近年、都市農地・都市農業が有する農産物の供給機能だけでなく、防災、景観形成、環境保全、農業体験・学習の場等の多様な機能への評価が高まっています。このような中、都市農業振興基本法に基づき、都市農業振興基本計画が平成 28 年に閣議決定されました。基本計画においては、「都市農業の多様な機能の発揮」を中心的な政策課題とし、農業政策と都市政策の両面から再評価を行っています（図 1-7）。

特に、都市政策の観点からは、人口減少下でコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指す方向へと舵が切られていることも踏まえ、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換され、計画的に農地を保全していくことが必要とされています。

■都市農業の多様な機能について

出典：都市農業について（農林水産省）

図 1-7 都市農業の多様な機能について

(2) 地方都市における生産緑地制度導入の意義・メリット

1) 地方都市における都市経営・農業経営上の課題

■都市経営上の課題

人口減少・高齢化の進行に起因する様々な課題が顕在化しつつある中、都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールから、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する集約型都市構造化に大きく転換しています。国土交通省では、平成 26 年の都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）の改正により、立地適正化計画制度を創設し、居住・都市機能の誘導により、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進しています（図 1-8）。しかし、今後、人口減少・高齢化が進行していく都市では、中心市街地のみならず、郊外の住宅市街地においても、将来的に空き地・空き家問題が顕在化する可能性があります。地方都市においては、市街化区域内に現在大量の農地が存在しています。しかし、政策的な措置をせずに農地の宅地化が進行すると、市街地が拡散して、行政コストが増加することが懸念されます。また、宅地の供給が需要を上回ることで地価が下落し、税収減少の可能性が高まります。これらの問題が重なると、持続可能な都市経営が困難になるリスクが生じます。

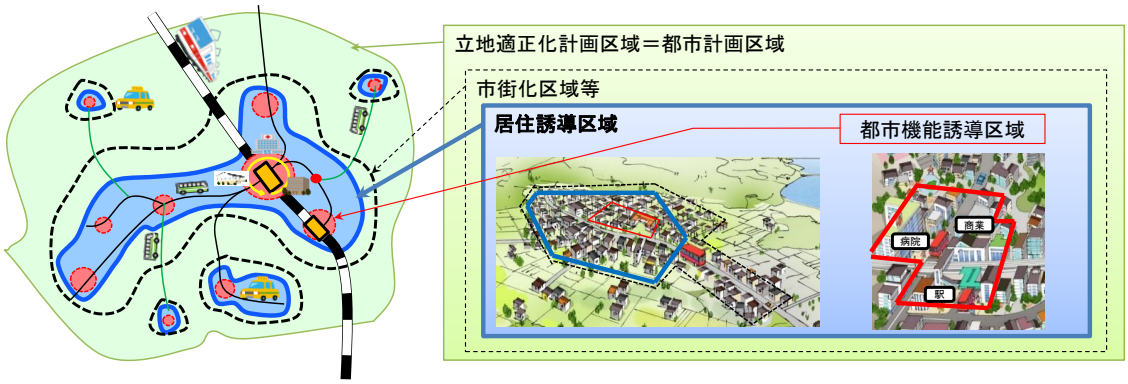


図 1-8 居住誘導区域・都市機能誘導区域のイメージ

■農業経営上の課題

都市農地の保全には、安定した農業経営が不可欠です。地方都市の市街化区域内農地の固定資産税は、宅地並み評価・農地に準じた課税が適用されており、負担調整措置により急激な税額の上昇が抑制されてきました（昭和 51 年度に制度創設。平成 9 年度以降は前年度比最大 10%増までに抑制）。しかし、制度導入から長期間が経過して緩やかに上昇し続けた結果、周辺の宅地と同水準まで上昇している地域があります（図　1-9）。農業収益の大半が固定資産税に費やされている場合もあり、今後も税額が上がれば、収益性の低下により営農継続が困難になる可能性があります。

また、市街化調整区域等と同様に、都市農業においても、農業従事者の高齢化や後継者の不在により営農継続が困難になるケースが多くなっています。

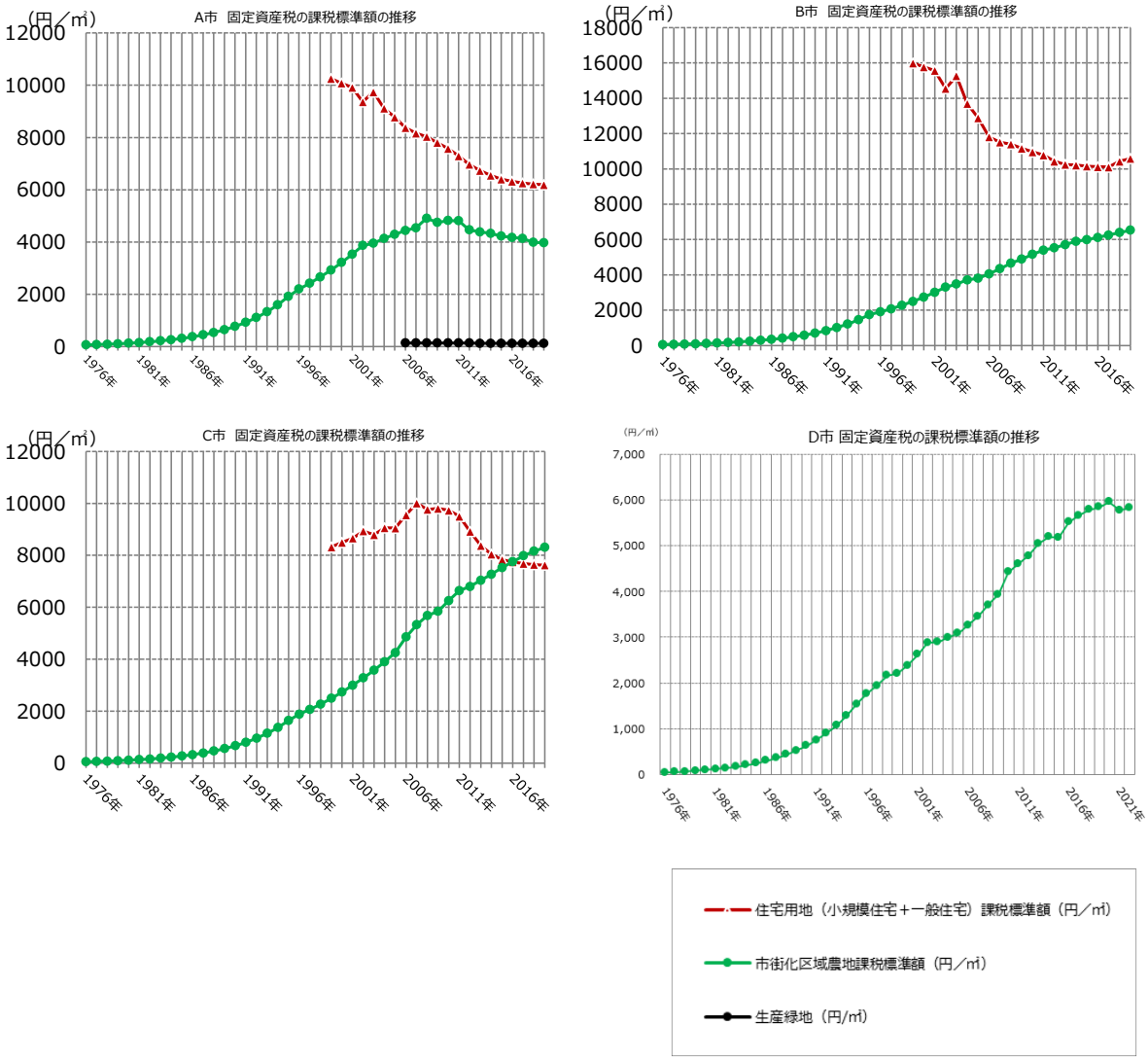


図 1-9 地方都市における市街化区域内農地の固定資産税の状況

2）地方都市における生産緑地制度導入の意義・メリット

■持続可能な都市経営

上記の課題を踏まえて、今後市街地のスプロール化を抑制するため、区域区分制度や立地適正化計画制度を適切に運用することに加えて、都市農地を保全することにより、土地利用の適正化を図ることが重要といえます。生産緑地制度を導入することは、都市農地を保全し、その宅地化を抑制することにより、持続可能な都市経営、良好な都市環境の形成に寄与すると期待できます。このような背景も踏まえ、平成 29 年に改正された都市計画運用指針においては、三大都市圏特定市だけでなく地方都市においても、生産緑地制度の趣旨や、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進める上で市街化区域内農地を保全する必要性が高まっていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましいと記載されています。

■農業経営の安定化

また、生産緑地制度を導入することにより、農家側としては固定資産税の大幅な減額（地方都市平均で約 60 分の１※1）が見込まれ、農業経営の安定化により都市農地が保全されることが効果として期待できます。行政側としては、固定資産税の減収が懸念されますが、普通交付税の基準財政収入額の算定において、固定資産税の減収分のうち 75%は普通交付税の対象となるため、実質的な減収は 25%となります（図 1-10）※2。

※１　全国の地方都市における市街化区域内農地の課税標準額の平均は、5,719 円/㎡（「令和５年度 固定資産の価格等の概要調書」（総務省）を基に算出）。一方、生産緑地制度が導入された地方都市における生産緑地の課税標準額は 100 円/㎡程度（ヒアリング結果を基に算出）。

※２　普通交付税不交付団体を除く。

さらに、平成 30 年に制定された都市農地貸借法により、農家の高齢化等により営農が困難になった場合も、都市農地の貸借を安心して行うことができる制度が創設され、貸借により農地として後世まで有効活用することが可能となっています。この制度は、生産緑地のみが対象であるため、今後、都市農家から生産緑地制度導入の要望が増加する可能性があります。

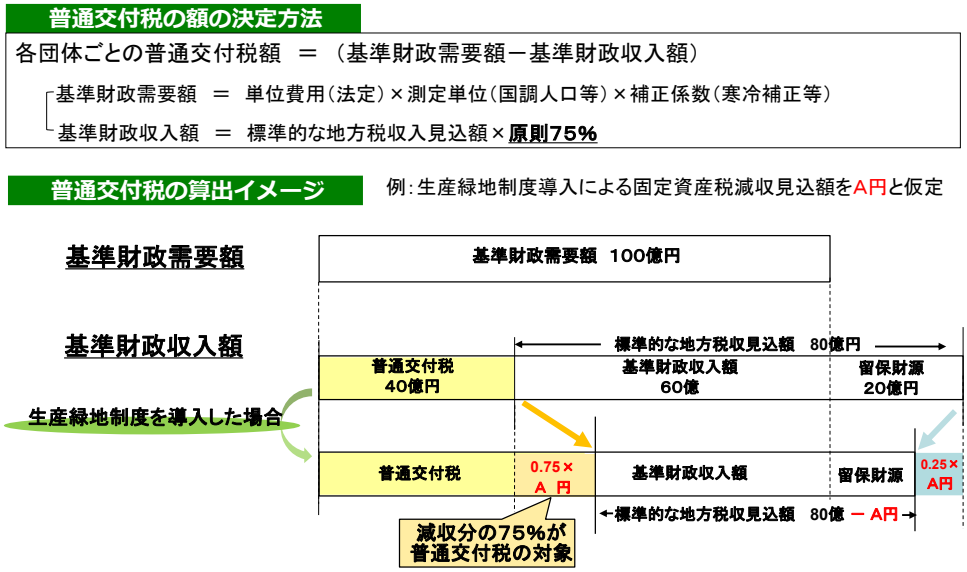


図 1-10 普通交付税の額の決定方法および算出イメージ

1.3. 本手引きの構成・目的

本手引きでは、地方都市において生産緑地制度の導入を検討している市町村の実務担当者向けに、制度の概要や導入に当たってのポイントを整理しています。

第１章で示した生産緑地制度の概要、地方都市における制度導入の背景・意義を踏まえ、第２章では、制度を導入または検討している市町村へのヒアリング結果等を基に、地方都市における生産緑地制度導入の現状や課題への対応について整理しています。

第３章では、生産緑地制度を導入している地方都市の事例を基に、制度導入の契機について類型化し、各類型における制度導入の現況や効果・メリットについて整理しています。

第４章では、生産緑地制度導入に向けた体制・手続きについて段階的に示し、円滑に手続きを行えるようポイントを記載しています。

地方都市においても都市農地の保全・活用を推進することが、都市政策・農業政策の両面から求められています。本手引きが、生産緑地制度の導入に当たり、皆様の取組にお役立ていただければ幸いです。

なお、生産緑地制度の具体の運用に当たっては、都市計画運用指針もあわせて参照いただければ幸いです。

第2章 地方都市における生産緑地制度導入の現状と課題

2.1. 地方都市における生産緑地制度導入の現状

令和６年 11 月現在、地方都市では、全国 15 の都市で生産緑地地区を指定しています。

地方都市における生産緑地地区の指定は平成５年以降進められてきましたが、都市農業振興基本計画の策定（平成 28 年５月）以降、新たに６都市で生産緑地地区の指定が行われ、さらに他の都市においても制度の導入を検討中です。

都市農業振興基本計画の策定前は 20 年間で９都市の指定だったのに対し、策定後は５年で６都市が指定しています。基本計画策定を踏まえ生産緑地制度の導入が加速していることがうかがえ、今後、地方都市における制度導入が増えていくことが期待されます。

表 2-1 生産緑地地区を有する地方都市

導入時期	生産緑地制度の導入市町村	
平成５年	愛知県大口町	
平成７年	大阪府千早赤坂村	
平成 10 年	福岡県福岡市	
平成 13 年	宮崎県門川町	９都市
平成 15 年	長野県長野市	
平成 18 年	茨城県五霞町、和歌山県和歌山市	
平成 22 年	茨城県常陸太田市	
平成 25 年	京都府大山崎町	
平成 28 年 5 月	都市農業振興基本計画策定	
平成 29 年 6 月	生産緑地法の改正に合わせた、生産緑地地区の指定に関する都市計画運用指針の改正 ⇒三大都市圏特定市における追加指定の推奨と地方都市の制度導入の呼びかけ	
平成 31 年	大阪府島本町	
令和２年	広島県広島市、高知県高知市	６都市
令和４年	栃木県宇都宮市、岐阜県岐阜市	
令和５年	福岡県久留米市	

※導入時期は、当該市町村において生産緑地地区が初めて指定された年を記載しており、要綱等が策定された年とは異なる場合がある。

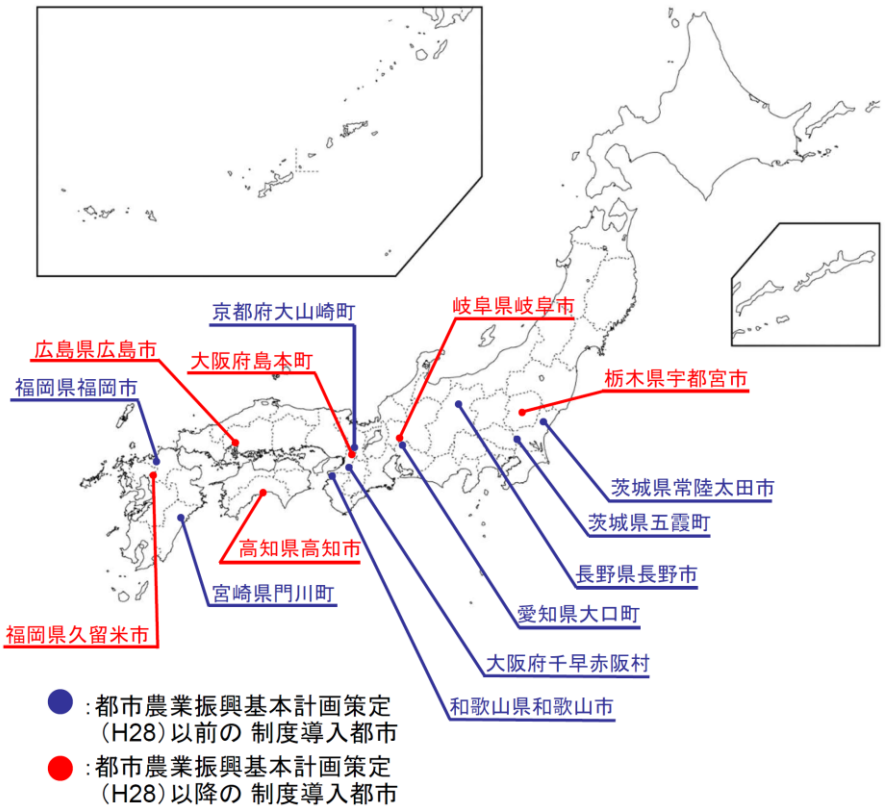


図 2-1　生産緑地地区を有する地方都市

表 2-2 地方都市における生産緑地地区の指定実績（令和５年 12 月 31 日現在、国土交通省調べ）

都道府県	市町村	地区数	面積（ha）
茨城県	常陸太田市	9	7.5
	五霞町	10	7.4
栃木県	宇都宮市	5	1.8
長野県	長野市	9	3.2
岐阜県	岐阜市	25	3.3
愛知県	大口町	5	0.8
京都府	大山崎町	31	6.4
大阪府	島本町	20	2.0
	千早赤阪村	1	0.3
和歌山県	和歌山市	291	81.7
広島県	広島市	58	10.0
高知県	高知市	56	9.3
福岡県	福岡市	13	2.7
	久留米市	3	0.7
宮崎県	門川町	1	2.1
合計		537	139.0

※面積は小数点第二位以下四捨五入

※端数処理により合計不一致

2.2. 地方都市における生産緑地制度導入に当たっての課題と対応

地方都市への生産緑地制度導入に向けては、以下のような課題に対応することが求められます。

■地方都市における都市農地保全に対する行政職員の意識向上

地方都市の都市計画の担当職員には、都市農地の保全は、オープンスペースや身近な農地が少ない大都市の課題との認識が強く、市街化調整区域等に農地が広がる市町村では都市農地保全の各種制度についても地方都市には適さないとの認識があります。このような認識の背景には、近年の都市農地の位置づけの変化、そもそもの制度概要や制度導入による効果やメリットが十分に認知されていない可能性があります。

こうした課題に対しては、都市農業振興基本計画において、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換されており、都市政策・農業政策の両面から都市農地の保全に取り組むことが地方都市においても必要であることを、都市計画部局及び農政部局の担当職員で共通認識とすることが求められます。

■都市計画部局と農政部局・税務部局との連携強化

都市計画制度である生産緑地制度に関する問合せは都市計画部局が担当するのに対し、農家の日常の窓口は農政部局が担当しており、必ずしも部局間の連携が取れていない場合があります。生産緑地地区の指定をスムーズに行うためには、都市計画部局と農政部局のそれぞれの役割を明確にしつつ、日頃から連携を強化することが重要です。

また、生産緑地制度の導入により市町村の税収が減ることが予想されるので、税務部局と連携を強化し、事前に調整を行うことが望まれます。なお、生産緑地制度の導入による税収減については、基準財政収入額の算定において、固定資産税の減収分のうち、75%は普通交付税の対象となり補填されます。

さらに、このような他部局との連携を進める際に、都市計画上の都市農地の必要性を説明できるようにするために、都市計画マスタープランや緑の基本計画などの上位計画に都市農地を位置づけておくことが有効です。

連携に当たっては、生産緑地連絡調整会議など、関係する部局からなる会議体を設置し、審査、指定手続き等を行っている市町村もあります。

■生産緑地制度の導入のメリットに関する農家等の理解促進

地方都市においては、行政側のみならず、農家側においても、都市農地の保全に対する意識が低く、収益性の低さや高齢化の進行等により営農継続が困難になって農地の売却・宅地化を希望する所有者が多い場合も考えられます。

こうした意識の背景には、都市農地の有する多様な機能が良好な都市環境の形成に寄与することが適切に認知されておらず、農家が抱えている問題に対し生産緑地制度が解決策の一つとして認知されていない、そもそも大都市向けの制度だと捉えており、制度の内容が十分に理解されていない可能性があります。

一方、農家にとって身近な存在である JA（農業協同組合）は、日頃から農業経営等に関する様々な相談を受けており、生産緑地地区の指定に当たっても、JA が相談窓口や制度紹介の役割を担っている地方都市の事例があります。このように、JA 等と連携して、農家等へ生産緑地制度の概要や導入による農家自身に対する効果やメリットに関する理解促進を図ることが重要と考えられます。

また、広く地域住民に対しても、都市農地の有する多様な機能や、都市と緑・農が共生するまちづくりがもたらす豊かな都市生活について知ってもらう機会を設けることで、都市農業の可能性が広がることが期待できます。

第3章 地方都市における生産緑地制度導入の契機

3.1. 地方都市における生産緑地制度導入の契機について

国の政策により 30 年以上前に生産緑地制度が導入された三大都市圏特定市と異なり、地方都市において生産緑地制度が新たに導入される際に、どのようなことが契機となったか先行事例を分類し、整理しました。その結果、大きく「都市計画の視点からの農地保全」と「農業振興の視点からの農地保全」の２つに分けられました。なお、実際には、先行事例はいずれか一つの契機により導入されているのではなく、複数の観点が絡み合って生産緑地制度が導入されています。

どのようなきっかけで生産緑地制度を導入しているか参考にしていただき、生産緑地制度の導入について検討される際の参考となれば幸いです。

3.2.1 都市計画の視点からの農地保全

(1)コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの推進から生まれた農地保全

集約型都市構造の実現に向け、都市農地を保全することにより、市街地のスプロール化を抑制し、土地利用の適正化を図ることを目的として生産緑地制度を導入する場合

事例：宇都宮市

(2)防災機能の発揮を期待した農地保全

気候変動の影響等による自然災害の激甚化・頻発化への対応が課題となっている背景を受け、防災・減災対策の一環として、都市農地の防災機能の発揮を期待し、生産緑地制度を導入する場合

事例：久留米市

3.2.2 農業振興の視点からの農地保全

(1)都市農業振興のために必要となった農地保全

都市農地で市の特産の農産物を生産しているようなケースで、市街化区域内農地の固定資産税の上昇による経営コストの悪化等から営農が難しくなっている状況を受け、農業振興において重要な役割を果たしている都市農地を保全するため、生産緑地制度を導入する場合

事例：広島市・岐阜市

(2)都市農業経営の安定化に向けた農地保全

固定資産税の上昇や農業従事者の高齢化や後継者の不在により、希望しながらも営農を断念せねばならない都市農業経営者を減らし、農業経営を安定化するため、生産緑地制度を導入する場合

事例：和歌山市・高知市

3.2. 地方都市における生産緑地制度導入の契機ごとの事例の紹介

ここでは、導入の契機ごとにその概要を整理するとともに、具体的な地方都市の事例を用いて制度導入の現況や効果・メリットについて紹介しています。

3.2.1. 都市計画の視点からの農地保全

(1) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの推進から生まれた農地保全

1) 概要

背 景

○人口減少・高齢化の進行に起因する様々な課題が顕在化しつつある中、都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールから、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する集約型都市構造化に大きく転換しました。

○国土交通省では、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画制度を創設し、居住・都市機能の誘導により、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進しているところです。

○郊外部の住宅市街地では、今後、居住者の高齢化や新規入居者の減少に伴い、居住人口が減少することが予測されます。

ねらい

○これらの住宅市街地においては、将来的に空き地・空き家問題が顕在化する可能性もあることから、都市農地を保全することにより、市街地のスプロール化を抑制し、土地利用の適正化を図ることが重要です。そのための方策として、生産緑地制度の導入が考えられます。

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの取組と合わせて、都市農地を保全し、「都市と緑・農が共生するまちづくり」を実現することが必要

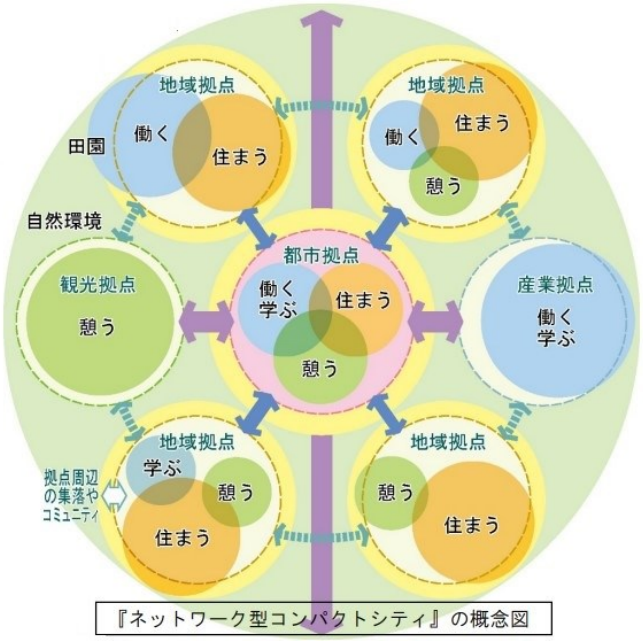
2）具体的な事例

宇都宮市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- 宇都宮市では、平成 31 年 3 月に「第 3 次宇都宮市都市計画マスタープラン」に都市農地の保全・活用を位置づけるとともに、同月に「第 2 次食料・農業・農村基本計画後期計画（地方計画）」に都市農業振興を位置づけ、都市計画と連携を図りながら都市農業の継続と都市農地の有する機能の発揮に取り組むこととしました。
- 宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」（NCC）（下図）の具体化を進めるため段階的に策定した「宇都宮市立地適正化計画」においては、「郊外部等の農地や緑地の維持・保全」を都市づくりの目標に位置づけているほか、防災指針において「雨水貯留・浸透機能などの多面的な機能を有する都市農地等の保全・活用」を明記しています（平成 31 年3月に居住誘導区域を設定、令和3年5月に防災指針を策定）。
- 居住誘導区域外において、地域特性に応じながら、都市農地を保全することで、ゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、令和 4 年に生産緑地制度を導入しました。

＜宇都宮市が目指す『ネットワーク型コンパクトシティ』の特徴＞

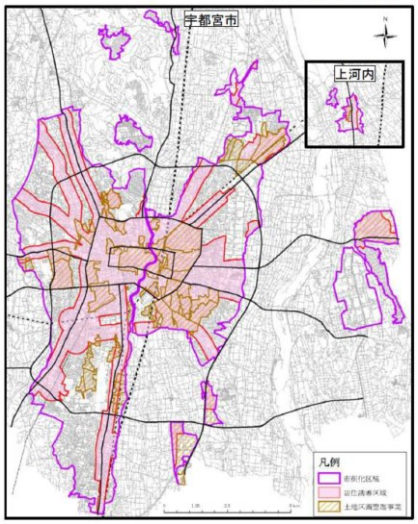


『ネットワーク型コンパクトシティ』の概念図

〔拠点化の促進〕

- **『都市拠点』**：市中心部に形成し，高次性・広域性を備えた全ての都市機能を集積
- **『地域拠点』**：各地域に形成し，市民の日常生活を支える「住」に関連する都市機能の集積，地域特性に応じた「働・学」「憩」に関する都市機能を配置
- **『都市拠点』**と『地域拠点』の連携・補完により，市民生活に必要な機能を充足
- **『産業拠点』**：高次の「働・学」に関連する都市機能を配置
- **『観光拠点』**：高次の「憩」に関する都市機能を配置
- 拠点の周縁部や郊外部において，農地や里山林などの緑豊かな自然を維持・保全

出典：ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン（平成 27 年２月、宇都宮市）

都市名	栃木県宇都宮市
導入年	令和４年
現況・背景	○都市農地は毎年減少が続いている。【H5：1,032.0ha→R3：436.0ha】 ○今後も減少する見込みである中、都市農地が有する環境保全や防災など多様な機能を早期かつ確実に発揮させることが必要。 ○ネットワーク型コンパクトシティの形成を推進するため、居住誘導区域外においては都市農地を保全することで、ゆとりある良好な居住環境の形成を図ることが必要。
生産緑地制度の運用	○立地適正化計画において、郊外部での農地等の維持・保全を明記。 ○生産緑地地区の指定要件に居住誘導区域外であることを明記するなど、立地適正化計画と整合した運用。 ○令和４年に生産緑地地区を新規指定（計４地点・約1.14ha）。 宇都宮市立地適正化計画（抜粋） 第1章　立地適正化に関する基本的な方針 2　都市づくりの目標　（一部抜粋） (4)農地や森林などの緑豊かな自然と市街地が調和した都市 身近な里山や農地などの緑豊かな自然環境が残されている郊外部等において、自然と調和した良好な生活環境が維持されるよう、郊外部等の農地や緑地の維持・保全などによる付加価値の向上を図り、市民の多様なライフスタイルに応じた居住選択が可能となる土地利用を促進します。 第4章　防災指針に関する事項 1　防災指針の目的等　（一部抜粋） 近年の水災害の頻発化・激甚化を踏まえ、（中略）、誘導施設（医療・福祉，商業等）の立地に対する誘導支援策と連携した浸水対策促進や雨水貯留・浸透機能などの多面的な機能を有する都市農地等の保全・活用などの、立地適正化計画の誘導策等と連携した防災・減災対策に取り組みます。 居住誘導区域等エリア図 ・紫枠：市街化区域 ・赤枠：居住誘導区域 ・茶枠：土地区画整理事業  ▲宇都宮市立地適正化計画（抜粋）
指定要件	・一団の農地等で 500 ㎡以上であること ・居住誘導区域外であること ・経営農地面積の合計が 3,000 ㎡以上、または直近３年間の農業収入の平均が 50 万円以上であること ・災害時や緊急時等において市からの要請があった場合にオープンスペースなどとして協力すること　など

（2） 防災機能の発揮を期待した農地保全

1）概要

背 景

○都市農地の多様な機能の一つに「防災の機能」があります。例えば、都市農地は災害時に避難場所となったり、炊き出しや物資供給を行う災害支援拠点となったりします。また、仮設住宅用地や復旧用の資材置き場等としての活用も期待されます。

○他にも、都市農地は、食料や水が深刻に不足することが予想される都市部の災害時に、農産物や井戸水を提供することが期待されるほか、火災時の延焼防止効果、雨水を貯留することによる豪雨時の洪水緩和効果が期待されます。

○近年の自然災害の激甚化・頻発化を受け、令和５年に閣議決定された国土形成計画（全国計画）においても「防災・減災、国土強靭化」に取り組むことが記されており、都市農地の保全・活用がこのような観点からも求められています。

火災時における延焼の防止や地震時における避難場所、仮設住宅建設用地等のための防災空間としての役割

防災協力井戸の設置

出典：都市農業をめぐる情勢について（令和６年 10 月）（農林水産省）

ねらい

○切迫する首都直下地震、南海トラフ地震、気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等への対応が課題となっていますが、このような中、防災・減災対策の一環として都市農地の防災機能の発揮を期待し、生産緑地制度を導入して都市農地を有効に保全・活用することが考えられます。

○また、市街化区域内農地を有する市町村では、防災協力農地等※として登録等を行う取組が見られ、都市部における貴重な防災空間として役立っています。三大都市圏特定市においては８都府県 71 市区町村、約 1,550ha で取り組まれており、地方都市においても少しずつ取組が広がっています。

※災害時の避難空間等として利用される防災協力のための農地や災害時に生鮮食料品の優先供給などを行う災害協力のための農地などをいう。

（参考）地方都市における防災協力農地等の取組状況

都府県名	面積(ha)	市町村数	取組市町村
広島県	3.4	1	広島市
愛媛県	5.3	1	松前町
高知県	0.3	2	高知市、南国市
福岡県	0.6	1	福岡市
合計	**9.6**	**5**	

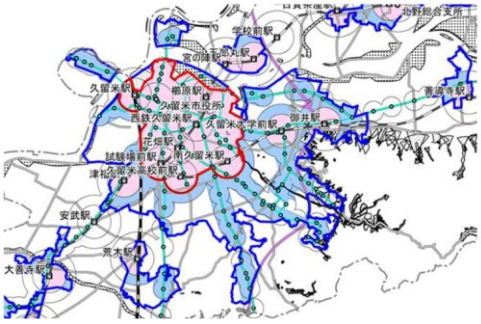
出典：防災協力農地等の取組状況（令和５年３月 31 日現在）（農林水産省）

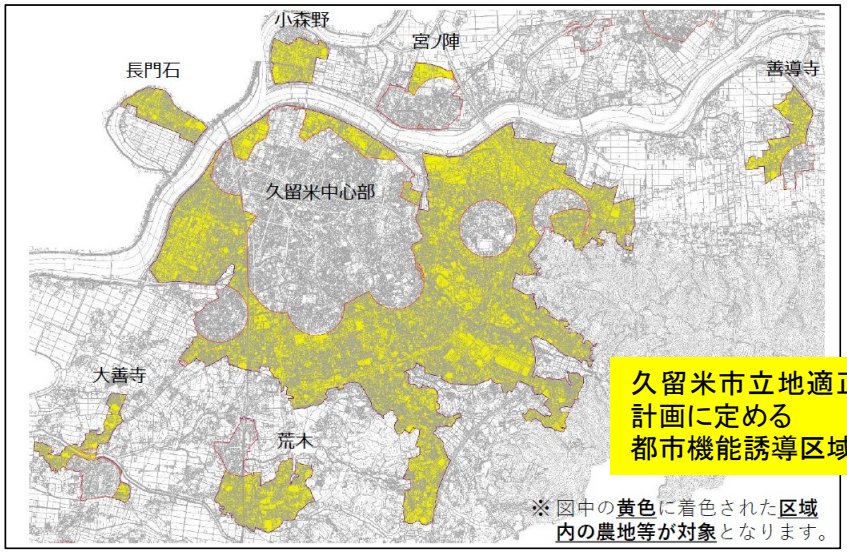
2）具体的な事例

久留米市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- 久留米市では、平成 30 年 7 月豪雨以降、4 年連続で5回の大規模な豪雨被害が発生していました（1時間最大雨量や 48 時間最大雨量等の観測記録を毎回更新）。
- これを受け、流域治水の観点から、令和3年9月に立地適正化計画に防災指針を位置づけ、取組の一つとして「生産緑地地区の導入（雨水の流出抑制）」を明記しました。
- 雨水の流出抑制による浸水被害の軽減、スプロール化の抑制によるコンパクトなまちづくりの推進等を目的に、令和5年に生産緑地制度を導入しました。

都市名	福岡県久留米市
導入年	令和５年
現況・背景	○水災害の激甚化 平成 30 年 7 月豪雨以降、 4 年連続で内水氾濫による浸水被害が発生。 1 時間最大雨量や 48 時間最大雨量等の観測記録を毎回更新。 ○コンパクトなまちづくりの推進 立地適正化計画、土地利用誘導方針に基づき、都市の周縁部の宅地開発抑制を図る。 ○市街化区域内農地の宅地化 近年は年間約 10ha の市街化区域内農地が宅地化。 （R2 市街化区域内農地面積：159ha） ▲豪雨により冠水した市街地
指定要件（抜粋）	・久留米市立地適正化計画に定める**都市機能誘導区域外であること** ・緑地機能の補完等、または**雨水流出抑制の観点**から都市環境の向上について効果が期待できること ・災害時における復旧資材置場等の防災農地としての使用に協力すること　など  ▲久留米市立地適正化計画区域図（抜粋） （ピンク：都市機能誘導区域、水色：居住誘導区域） ▲台風時に雨水を貯留する農地（イメージ）

対象エリア	 ※対象エリアについて、当初は居住誘導区域外かつ浸水実績のある区域内としていたが、令和５年度の募集から都市機能誘導区域外に拡充
募集チラシ	 ▲チラシ（表面） ▲チラシ（裏面）
指定された生産緑地	 ▲住宅地内の生産緑地地区（水田）

3.2.2. 農業振興の視点からの農地保全

(1) 都市農業振興のために必要となった農地保全

1）概要

背 景

■「農」の側面からみた都市農業の見直し

○都市農業は、都市部に存在するという立地条件を活かし、少量多品目の作付けや都市住民への直接販売、事業者への直接取引等により収益性の高い農業経営が行われているという特徴があります。

○食の安全への意識が高まる中で、身近な畑で採れた、生産者の顔が見える野菜や果物に対する評価が高まるとともに、自分や家族が食べるものを自ら育てたいというニーズの拡大、農業体験を通じたコミュニケーションの活発化やコミュニティ意識の高まり等、都市住民のライフスタイルの変化を通じ、都市農業の価値が見直されてきています。

○消費者である都市住民が新鮮な農産物を食べられるだけでなく、消費地と生産地が近接することから物流コストを抑えながら鮮度落ちによる卸値の下落や廃棄のリスクも軽減されるという点で、生産者にもメリットがあります。

■他では代替できない都市農業の基軸となる機能の保全

○都市農業振興基本計画に掲げられた都市農業の６つの機能のうち、「農産物を供給する機能」が全ての機能の横軸となる、最も重要かつ基本となるもので、これこそが多様な機能が発揮されるための根幹であることを再認識した上で都市農業振興に関する施策を講じる必要があります。

ねらい

○このように、都市であっても農地が農地としてあることにより担保されることが、都市住民の暮らしを豊かにする多様な機能の発揮に向けて必要であることから、都市農地の保全のための一つの方法として、生産緑地制度の導入が考えられます。

○また、広島市や岐阜市のように、地域の特産である農産物の主要な産地が市街化区域内にある場合などは、その地域の特産農産物を守るためにも、生産緑地制度を導入して市街化区域内農地を保全していくことが考えられます。

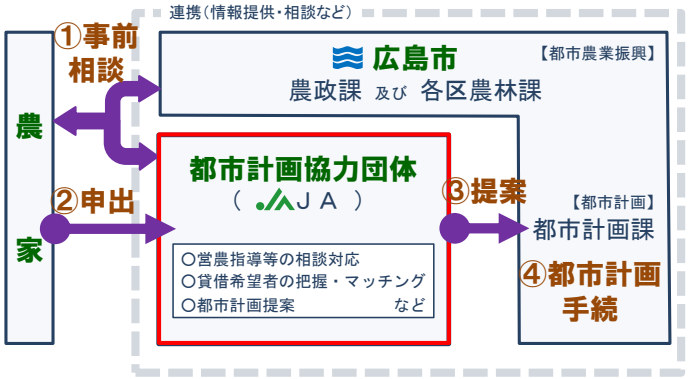
2）具体的な事例

広島市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- 広島市では、特産の広島菜をはじめ、ホウレンソウやエダマメなどの野菜等が市街化区域内農地で栽培されています。
- しかし、宅地化の進展による営農環境の悪化、農家の経営コストの上昇、農業従事者の高齢化などの問題を抱えていました。
- 平成 23 年に導入について検討した際は、希望者が少ないことから導入を見送りましたが、農家・農業団体から制度導入の声が上がり、更なる都市農業の振興が求められ、令和 2 年に生産緑地制度を導入しました。
- 広島市では、次のような独自の指定要件を定めています。
  - ❶都市農業の振興に資する農地であること
    （販売するために農作物を生産している農地）
  - ❷都市と農の共生に資する農地であること
    （食農体験や防災等に協力する農地）
  - ❸営農が長期にわたって継続されること
    （営農の継続が困難な場合に、貸借のあっせんに同意する意志が表示された農地）

▲市街化区域農地における特産の広島菜の栽培

都市名	広島県広島市
導入年	令和２年
市の特徴	・市街化区域が市域の約 18%。 ・市街化区域内の農地面積は全国で５番目（令和４年時点）。
現況・背景	○市街化区域内農地の面積減少が顕著。 ・農地面積：1,080ha（H14）　⇒　761ha（R2） ・出 荷 量：約１万 1,700t（H15）⇒　約 9,500t（H27） ・農 家 数：約 4,500 戸（H17）　⇒　約 3,300 戸（R2） ○農家・農業団体から生産緑地制度導入の要望。
制度導入のスキーム	○広島市では、生産緑地制度導入において都市計画提案制度※1と都市計画協力団体制度※2を活用（都市計画協力団体として指定された JA（JA 広島市・JA ひろしま）が都市計画提案を行うスキーム）。 ※１　都市計画提案制度（都市計画法第 21 条の２） ・土地所有者等が都市計画決定・変更の提案をすることが可能。 ・提案要件は、①5,000m2 以上の一体的な区域、②都市計画に関する法令上の基準に適合、③土地所有者等の３分の２以上の同意。 ※２　都市計画協力団体制度（都市計画法第 75 条の５～第 75 条の 10） ・市町村長が住民団体、商店街組合等を都市計画協力団体として指定することが可能。 ・指定団体は都市計画提案制度の面積要件に関わらず、小規模な計画提案が可能。  ▲都市計画協力団体の提案による手続きの流れ
上記スキームのメリット	○市役所が単独で生産緑地地区の指定を行う場合に比べ、相続や農業以外の経営等、農家個別の事情を加味した相談への対応が可能 ○JA の協力によりきめ細やかな対応が可能 ○指定後は、市役所と JA とが連携し、農業者をサポートすることが可能
指定要件	【独自に設定した要件】 ①都市農業の振興に資する農地：販売するための農作物を生産している農地 ②都市と農の共生に資する農地：食農体験や防災等に協力する農地 ③営農の長期継続：営農継続が困難な場合に、農地貸借により営農を継続することができる農地

岐阜市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- 岐阜市では、市街化区域が拡大する一方、市街化区域内の農地は急激に減少が進んでいました。市街化区域内農地には、岐阜市の特産農産物（えだまめ、ほうれんそう）の生産に適した土壌を有する農地が多くあり、地域の特産農産物を守る観点からも都市農地の保全が求められており、農家・農業団体からも生産緑地制度導入の声がありました。
  こうした中、「岐阜市農業振興ビジョン」（令和3年3月）、「岐阜市都市計画マスタープラン」（令和4年3月）、「岐阜市みどりの基本計画」（令和4年3月）において都市農地の保全を位置づけ、令和4年に生産緑地制度を導入しました。
- 岐阜市では、広島市の事例を参考に、JA ぎふを「都市計画協力団体」に指定し、「都市計画提案制度」により、生産緑地地区の指定を行っています。
- 岐阜市では、次のような独自の指定要件を定めています。
  - 都市農業の振興に資する農地等であるもの
  - 営農の長期継続が見込まれる農地等であるもの

都市名	岐阜市
導入年	令和４年
現況・背景	○岐阜市の市街化区域の拡大。 【S46：4,082ha→H22：8,027ha】 ○近年の急激な市街化区域内農地の減少。 【H9：1,850ha→R4：950ha】 ○農家・農業団体から生産緑地制度導入の要望。
制度導入の経緯	R2：農業者対象の勉強会や都市農業振興の講演会を JA ぎふが開催 R3：市と JA ぎふによる生産緑地地区に関する意見交換、直近で生産緑地を導入した市町村調査（広島市、高知市と WEB 会議にて実施） R4：都市計画協力団体指定要綱策定、生産緑地地区の指定要件を定める要綱等を策定（６月） JA ぎふを都市計画協力団体に指定（８月）、JA ぎふが生産緑地地区の都市計画決定の提案を提出（９月）、都市計画審議会にて審議（10 月） 生産緑地地区（18 地区、面積約 2.5ha）の決定告示（12 月）
制度導入後の運用	○随時　事前相談 ○1～3 月　生産緑地制度の周知、農家からの指定希望農地募集（JA） ○3 月　事前調整会議（市・JA） ○4～5 月　都市計画提案書の作成（JA） ○6 月　都市計画提案書の提出（JA） ○7～8 月　提案内容の確認・審査（市） ○10 月頃　都市計画案の縦覧（市） ○11 月頃　都市計画審議会への付議（市） ○12 月　都市計画決定告示（市） ▲市内の生産緑地地区

(2) 都市農業経営の安定化に向けた農地保全

1）概要

背 景

■都市農業経営者の高齢化や経営基盤の不安定化

○都市部においても農村部と同様に農業従事者の高齢化や担い手不足等は一層深刻となっており、農業経営の改善や営農の継続そのものが困難な状況の中で、相続等を契機とした農地の売却、転用が更に進むおそれがあります。

○また、今後、人口減少の進行により、一部の地域を除いて宅地需要が低下することにより、空き家率が上昇し、賃貸用不動産経営も困難になっていくことが見込まれます。この結果、開発圧力による農地転用の需要は低下するものの、不動産経営の収入など農業以外の安定的な収入の下で継続されてきた都市農業の経営基盤が不安定化することが見込まれます。

■固定資産税の上昇

○現在、生産緑地地区に指定されていない地方都市の市街化区域内農地の固定資産税は宅地並み評価・農地に準じた課税が適用されています。負担調整措置により急激な上昇が抑制されていましたが、長い時間をかけて緩やかに税額が上昇し、宅地と同水準の税額となる地域も増えており、意欲ある農業者も営農困難になってしまうため、この問題への対応が求められています。

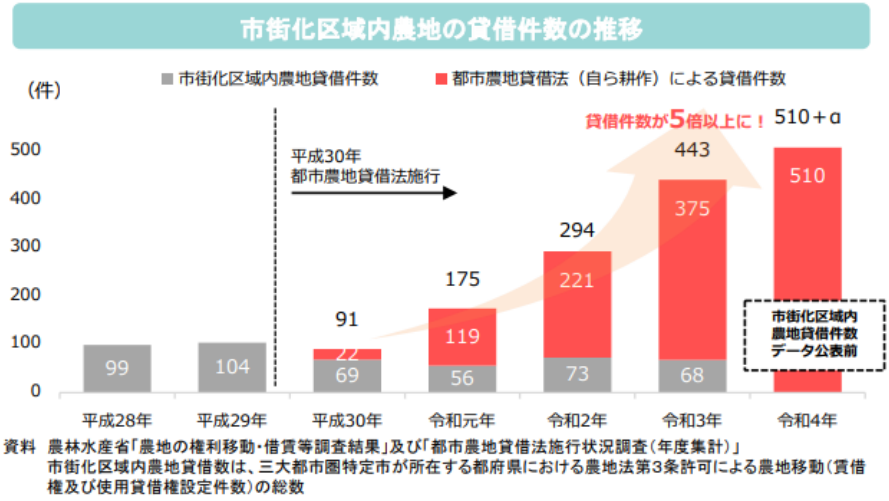
○生産緑地制度導入によるメリットとして、農家側には固定資産税の大幅な減額、行政側には農業経営の安定化による営農継続の実現、都市農地の保全などが挙げられます。持続的な営農継続には農業経営の安定化が不可欠であり、この問題への対応として生産緑地制度の活用が有効です。

■都市農地貸借法の制定

○主たる営農者の高齢化や農業後継者の不在から、都市農地の所有者自らによる有効活用が困難となる状況もあった中、平成 30 年、都市農地貸借法が制定されました。

○平成 30 年 9 月の同法施行以降、都市農地の貸借件数・面積は年々増加しており、100ha を超える都市農地が貸借されています。経営規模拡大を目指す都市農業者や都市部で新規就農を目指す農家などにより、都市農地の貸借による有効活用が広がっています。

○この制度の活用において、貸借の対象となる農地が生産緑地に限定されていることから、地方都市の市街化区域内農地で農業を行う農業者にとっても、生産緑地制度への関心が高まる可能性があります。



資料　農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査結果」及び「都市農地貸借法施行状況調査（年度集計）」
市街化区域内農地貸借数は、三大都市圏特定市が所在する都府県における農地法第3条許可による農地移動（賃借権及び使用貸借権設定件数）の総数

ねらい

○固定資産税の上昇や高齢化・農業後継者の不在により、希望しながらも営農を断念せねばならない都市農業経営者を減らし、都市農地を有効活用していくため、生産緑地制度を導入して市街化区域内農地を保全していくことが考えられます。

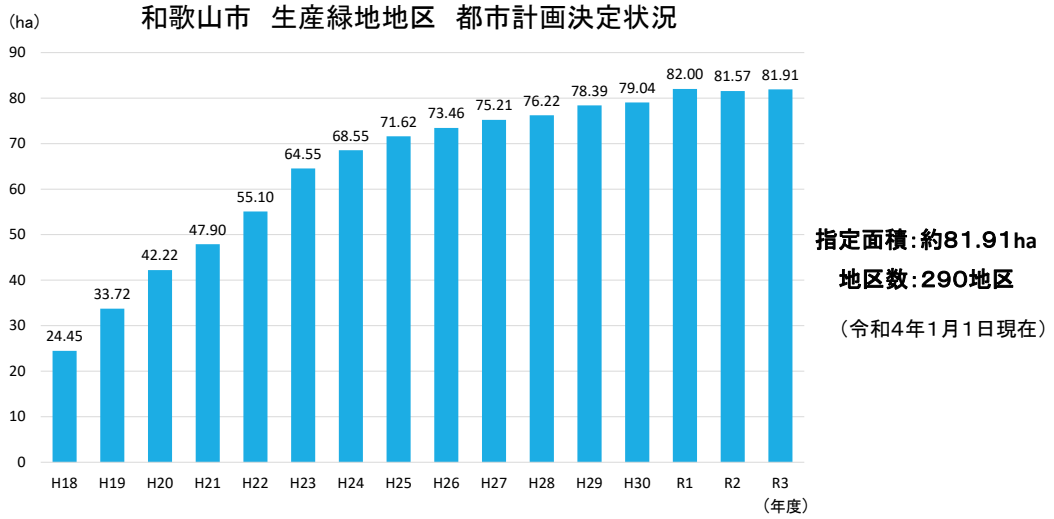
2）具体的な事例

和歌山市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- ➢和歌山市では、地価の高騰や宅地化の進行に対する対応策として、農業者が中心になって、市や市議会に働きかけて平成 18 年に生産緑地制度が導入されました。
- ➢平成18年度以降、毎年追加指定し（平成 30 年度に面積要件を緩和）、当初は30ha 程度だったのが、令和3年度には 82ha となっています。
- ➢和歌山市によると、生産緑地制度の導入により、「固定資産税の負担が大きい市街化区域内でも農業を継続していける」や「市街化区域内農地の急激な減少が抑制され、街中に良好な農地が保全されることで、都市環境の向上につながっている」などの効果が得られています。

＜生産緑地地区面積の推移＞



＜和歌山市生産緑地地区指定要綱改正内容（施行：平成31年4月1日）＞

旧	新
（1）面積要件	
1団の農地が1,000㎡以上であること	**1団の農地が500㎡以上であること**
（2）接道要件	
接道の必要な区域	
全域	**和歌山市立地適正化計画における居住誘導区域内の農地に限る （居住誘導区域を除く区域では、接道は不要）**
接道の対象となる道路	
幅員4m以上の国道、県道、市道 幅員4m以上の認定外道路 （幅員1.8m以上4m未満のみなし道路を含む）	**建築基準法第42条第1項各号に規定する道路 同条第2項に規定する道路 市が管理する農道 その他の国又は地方公共団体が管理する道路**
（3）営農の継続性に関する要件	
なし	**・主な農業従事者の年齢が60歳未満であること、又は60歳未満の後継者を指名できること ・経営耕地面積が3000㎡以上、又は主な農業従事者の農業収入額が50万円以上の営農規模であること**

都市名	和歌山県和歌山市
導入年	平成 18 年
現況・背景	○人口減少が進む一方で、市街地が拡散。 【DID 面積：3,370ha（S45）→ 6,284ha（H22)】 ○人口密度が６割低下。 【DID 密度：75.4 人/ha（S45）→ 43.7 人/ha（H27)】(R3 立地適正化計画)
制度導入後の運用	○H18 年の指定より毎年追加指定を行っている（生産緑地地区:81.9ha（R3))。 ○毎年５月１日～６月１日の期間に追加指定の募集を実施（市 HP・市報、JA の機関誌への掲載等)。 ○H30 年度より指定面積要件を緩和 （1,000 ㎡以上→500 ㎡以上)。 ○立地適正化計画における取扱い ・居住誘導区域から生産緑地を除外。 ・生産緑地地区の指定率の高い農地が集約された区域は、区域一体を居住誘導区域から除外し「みどりと風致、景観を守るエリア」に区分。 ・市独自の生産緑地地区指定要件について、居住誘導区域外では生産緑地地区の指定をしやすいよう要件緩和 (H30～)。乱雑な開発の抑制を図る。
制度導入の効果	○市街化区域内農地の急激な減少が抑制され、街中に良好な農地が保全されることで、都市環境の向上につながっている。 ○固定資産税の負担が大きい市街化区域内でも農業を継続していける。
指定要件	【独自に設定した要件】 ①一団の農地が次の道路のいずれかに４ｍ以上の間口を確保して接していること。 ・建築基準法第 42 条第１項各号及び第２項に規定する道路 ・和歌山市が管理する農道その他の国若しくは地方公共団体が管理する道路 ※和歌山市立地適正化計画で定める居住誘導区域を除く区域では、接道は不要 ②用排水の設備が整備されていること。 ③主たる従事者の年齢が 60 歳未満若しくは 60 歳未満の後継者を指名できること。 ④主たる従事者の経営耕地面積が 3,000 ㎡（30ａ）以上若しくは主たる従事者の直近３年間における農業収入額の平均が 50 万円以上であること。

高知市の生産緑地制度導入の事例

《事例のポイント》

- 高知市では、都市化の進展により市街化区域内において、狭小な農地が点在し、農業経営が安定せず離農者が増加していました。また、農業従事者の高齢化等により、相続等により農地を手放すケースが増えていました。
- さらに、毎年上昇する固定資産税の負担が、市街化区域内での農業継続に当たっての課題となっており、農家や市議会、農業委員会などから、市街化区域内農地の固定資産税軽減対策として生産緑地制度導入の要望がありました。こうした中、平成 29 年頃から、高知市における生産緑地制度の導入に向けた検討を開始し、農家へのアンケートや先進地視察、制度検討等を経て、令和 2 年に生産緑地制度を導入しました。
- 導入後は、当初の指定要件を緩和するなどして、毎年追加指定を行っています。

都市名	高知県高知市
導入年	令和２年
制度導入の経緯	H29:意見交換会の開催（農林水産大臣，JA 高知市）、視察研修の実施 H30.2:農政学習会の開催（JA 高知市，高知市長） H30.4:本格的に生産緑地制度導入に向けて検討開始（都市計画課，農林水産課） H30.11:先進地視察の実施（和歌山市，八尾市，三田市） H30.12:副市長へ制度導入の説明 H31.1:指定要件等詳細検討の開始 H31.3:指定要件の決定、要綱、手引きの作成 R1.5:高知市生産緑地地区の指定等に関する要綱制定 R1.5-6:事前審査の申込受付（申込件数：25 件，A=10.26ha） R1.6-7:事前審査の結果通知（要件を満している件数：24 件，A=9.10ha） R1.7:本申請の受付（本申請件数：19 件，A=6.03ha） R1.8:高知広域都市計画生産緑地地区の決定（県事前協議） R1.11:第１回高知市都市計画審議会へ付議、議決 R2.1.1:告示
制度導入後の運用	○令和２年１月の指定より、毎年追加指定を実施。 （令和４年１月現在　約 8.18ha） ○毎年４月～５月頃に事前審査の申込受付を実施し、指定可能な農地について６～７月頃本申請を受付。 ○関係団体（都市計画課、農業委員会、資産税課、農林水産課など）との協力体制を構築。 ○立地適正化計画における取扱い ・生産緑地地区については、将来にわたり保全することが適当な農地であり、居住誘導区域に含めず、保全を図っていく。 ・また、今後新たに地区が指定された場合や解除があった場合には、居住誘導区域からの除外及び追加について見直しを行う。

制度導入の効果	【農業委員会からの声】 ○固定資産税が大幅に下がり、農業経営の安定化につながった。 【行政側の効果】 ○指定要件に災害時の避難場所等としての使用に協力することを含めており、南海トラフ地震等の災害が発生した際、避難場所や仮設住宅用地、災害廃棄物の仮置き場用地の「候補地」が確保できた。
指定要件	【独自に設定した要件】 ○一団の農地等が、建築基準法第 42 条第１項第１号から第５号に規定する道路（同条第２項の規定によるみなし道路も含む）に接し、かつ、２ｍ以上の間口を確保していること。 ○個々の農地等の面積が、100 ㎡以上の規模であること。 ○主たる従事者が 60 歳未満、又は 60 歳以上である場合は 60 歳未満の後継者を指名していること。 ○主たる従事者及び農地法第２条第２項に規定する世帯員等の経営農地面積の合計が 1,000 ㎡以上※であること。 ※令和６年１月に 4,000 ㎡→1,000 ㎡に要件を見直し。 ○災害時の避難場所等としての使用に協力すること。
指定された生産緑地	 ▲市内の生産緑地地区（左：ビニールハウス、右：水田）

第4章 生産緑地制度導入に向けた体制・手続き

生産緑地地区の指定（都市計画決定）に当たっては、都市計画法や生産緑地法に基づく手続きが必須となりますが、その他にも、市町村としての方針の決定、市街化区域内農地の所有者のニーズ把握や制度の説明、指定申出の受付など、法律には規定されていない検討・手続きも、円滑な制度導入において重要です。

本章では、生産緑地制度の導入検討から地区指定までに想定される主な事務の流れや留意点をまとめています。なお、本手引きは事務の概要等を記載しているものであるため、詳細については、都市計画決定権者である各市町村において関係法令や都市計画運用指針等を参照し、地域の実情等に応じて、具体的な手続きを検討・判断してください。

4.1. 関係部局の連携体制

生産緑地制度の導入及び運用に当たっては、複数の関係部局との調整が必要です。主な主体となる都市計画・公園緑地部局と農政部局・農業委員会はそれぞれ異なる観点からアプローチが必要です。

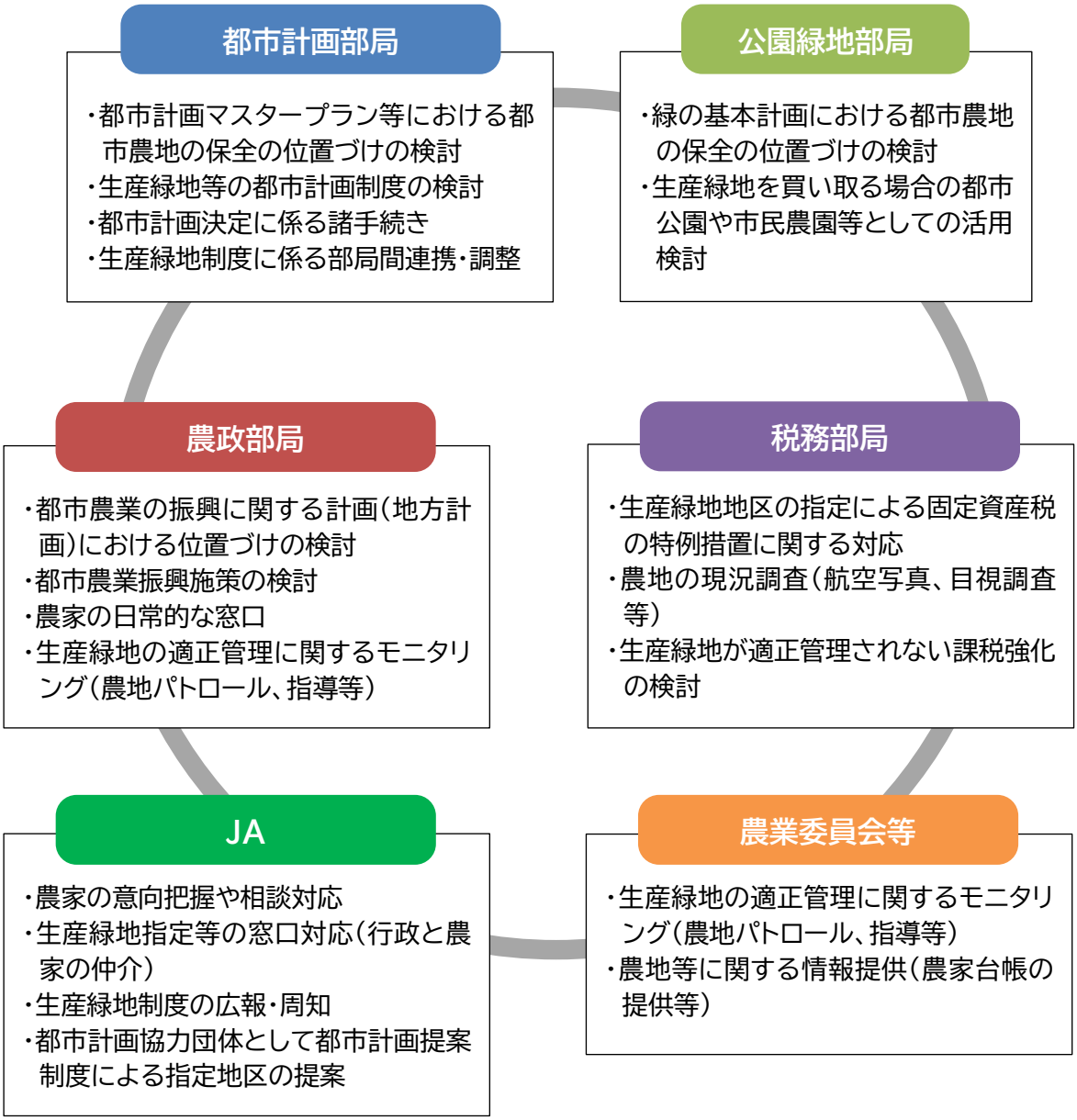
都市計画・公園緑地部局においては都市計画の観点から、良好な都市環境の形成に向けた都市農地の保全に係る課題の把握、方針の検討を行い、生産緑地制度をはじめとした都市計画制度の検討、円滑な制度運用に必要な条例・要綱等の作成が求められます。

一方、農政部局・農業委員会においては農業振興の観点から、都市農業の振興に係る課題の把握、方針の検討を行い、活用可能な都市農業振興施策の検討、円滑な制度運用に向けた農家や JA 等との調整が求められます。

また、市町村における総合計画・予算等との整合を図る観点から企画財政部局、固定資産税に関する対応の観点から税務部局などの関係部局との連携・調整も必要となります。

■参考：生産緑地制度の導入及び運用における関係部局の役割分担の例

関係する部局の役割分担の一例を示しますが、実際の導入・運用における役割分担は市町村により様々なケースがあります。



■参考：生産緑地制度導入市町村における関係部局の役割分担

	和歌山市（H18）	高知市（R2）	広島市（R2）	久留米市（R3）	宇都宮市（R4）	岐阜市（R4）
都市計画部局	都市計画手続き	事前審査申込・本申請の受付、審査，結果通知	都市計画手続き	都市計画手続き	都市計画手続き	都市計画手続き
農政部局	事前申請受付後の農地等の情報提供協力、営農状況の確認（農地パトロール）	農業従事者への制度周知 等	農家からの事前相談対応、事前現地調査	農地の管理		農業や農地関連に関する JA との仲介役
農業委員会		農業の用に供されている農地・経営農地面積・農地等における主たる従事者等の要件確認	事前現地調査、利用状況確認		営農状況の確認（農地パトロール）	
JA	生産緑地制度の広報、生産緑地指定の窓口対応、市と農家との仲介役	生産緑地制度の広報	都市計画協力団体としての役割（農家からの申し出窓口、営農指導等の相談対応、貸借希望者の把握・マッチング、都市計画提案等）	チラシの配布・生産緑地制度の PR	個別相談	都市計画協力団体としての役割（生産緑地制度の周知、申請予定農地の把握、現地確認・個別訪問、都市計画提案書の作成等）
会議体等				令和 3 年に、都市計画課、農業委員会、農政課、資産税課からなる生産緑地連絡会を発足	都市計画課、農政、総合政策部門（政策審議室）、財政部門、経済部門、農業委員会、まちづくり部門（NCC 推進課）からなる会議体がある	定例会を実施

※ヒアリング結果、市町村資料より作成

参考：都市計画運用指針　Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．生産緑地地区の決定・変更

（２）生産緑地地区の計画に当たっての留意点

② 生産緑地地区に関する都市計画を定めようとするときは、市町村の都市計画担当部局は、あらかじめ、農林水産担当部局、自然環境を保全する観点から環境保全担当部局及び農業委員会と緊密な連絡調整を行うとともに、港湾隣接地域及び臨港地区並びにこの周辺地域において生産緑地地区を定めようとするときは、生産緑地の適正な保全と、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、あらかじめ、港湾管理者に協議することが望ましい。

③ 生産緑地地区に関する都市計画の協議をするに当たっては、都道府県の都市計画担当部局は、あらかじめ、農林水産担当部局及び自然環境を保全する観点から環境保全担当部局と緊密な連絡調整を行うことが望ましい。

④ 生産緑地地区に関する都市計画の決定、変更又は廃止（一団性の認定を含む。）に際しての農地等の認定については、農業委員会の意見を聴くことが望ましい。

4.2. 生産緑地制度を導入するための事務の流れ

生産緑地制度を導入するまでの主な事務の流れを以下に示します。

市町村において生産緑地制度の導入を決定するまでには、市街化区域内農地の面積推移や課税状況等の現状を把握するとともに、農地所有者の要望等を把握するためにアンケート調査や JA 等の農業団体の意見聴取を行うことが望ましいと考えられます。また、市町村としての導入方針の決定に向けて、都市計画、農政、税務等の関係部局による連絡調整会議を設けるなどして、庁内調整を進めることが必要になります。

市町村として生産緑地制度の導入が決定した場合、農地所有者への説明会に向けて、市町村ごとの市街化区域内農地の状況や制度導入の目的を考慮した指定要件等の作成を行います。説明会の実施に当たっては、市街化区域内農地の所有者をリストアップした上での広報や JA への協力要請を行うことが効果的と考えられます。

生産緑地地区の指定を希望される農地所有者には事前受付を行って、申請内容の確認及び現地調査等を行った上で、指定に進める場合には農地所有者からの指定申出・同意書を受け付けて書類審査を行います。事前受付等の窓口について、JA に協力を要請することも考えられます。書類審査通過後は都市計画手続きを経て、生産緑地地区指定の告示、標識の設置等を行います。

以上は基本的な事務の流れですが、市町村ごとの実情に応じて必要事項の過不足を検討し実施してください。

(1) 生産緑地制度の導入決定までの手続き

1)市街化区域内農地の現状・課題の把握
2)市街化区域内農地の保全の位置づけの確認
3)市町村としての方針決定
4)指定要綱等の策定
5)農業関連団体への協力要請

(2) 説明会・指定申出の手続き

1)説明会・個別相談の実施
2)事前審査の申出受付
3)事前審査結果の送付
4)指定申出の受付

(3) 都市計画法に基づく手続き

(4) 生産緑地地区指定後の手続き

1)指定申出人への通知
2)標識の設置等
3)生産緑地地区に関する台帳管理
4)生産緑地法に基づく各種事務

4.3. 生産緑地制度を導入するための事務手続き

「4.2.新たに生産緑地制度を導入するための事務の流れ」において示した事務手続きを詳細に説明します。

(1) 生産緑地制度の導入決定までの手続き
(2) 説明会・指定申出の手続き
(3) 都市計画法に基づく手続き
(4) 生産緑地地区指定後の手続き

(1) 生産緑地制度の導入決定までの手続き

1) 市街化区域内農地の現状・課題の把握

多くの市町村において、市街化区域内農地の面積は減少が続いていると考えられます。まず市街化区域内農地の現状として、面積、農家数等の推移をデータで確認します。

また、地方都市における市街化区域内農地の固定資産税は、緩やかに上昇し続けた結果、周辺の宅地と同水準まで上昇している地域があります。固定資産の価格等の概要調書等を基に、市街化区域内農地の課税状況を把握します。

生産緑地地区の指定に当たっては、農地所有者の同意が必須であるため、農地所有者の意向を把握することが重要です。農地所有者は少なからず固定資産税の負担を感じていると考えられます。これまで市町村に届いた農地所有者・農業団体の要望等を確認します。また、それらの顕在的な要望があるのかどうか、農業委員会やJAを通して意見交換を行うことも考えられます。さらに、定量的に把握するために、市街化区域内農地の所有者を課税台帳から抽出し、アンケートをとるという方法もあります。

これらの現状・課題に関する情報は、都市計画部局・農政部局・税務部局等でそれぞれ把握しているものがあると考えられますので、この段階から関係部局が連携して情報共有していくことが重要です。

2) 市街化区域内農地の保全の位置づけの確認

市街化区域内農地自体の現状・課題だけでなく、都市計画・農業振興の両面から市街化区域内農地を保全する位置づけを確認し、庁内で認識を共有することが重要です。都市計画上は、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり、防災機能等の都市農地の有する多様な機能の発揮、農業振興上は、都市農地における特産物の生産、都市農業経営の安定化といった視点が考えられます。

あわせて関連計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、緑の基本計画、都市農業の振興に関する計画（地方計画）等）において、市街化区域内農地の保全が位置づけられているかも確認します。位置づけられていない場合は、必要に応じ

て改定のタイミングで位置づけることを検討します。関連計画での位置づけがあることで、その後の各方面への説明がスムーズになります。

財政部局等からは、生産緑地地区の指定により固定資産税の税収が減ってしまうことへの懸念もあるかもしれませんが、減収額の 75%は地方交付税の形で補填されます。また、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの視点からは、特に居住誘導区域外において政策的な措置をせずに市街化区域内農地の宅地化が進行してしまった場合、人口減少下で需要以上の宅地供給が行われて地価が下落するおそれもあります。中長期的に持続可能な都市経営を進める観点からも検討することが重要です。

3）市町村としての方針決定

市街化区域内農地の現状・課題、保全の位置づけを踏まえ、市町村として生産緑地制度を導入するかの意思決定をします。その際、関係部局の役割分担や情報共有体制、関連計画の改定や指定要綱等の策定を含む指定に向けたスケジュールもあわせて共有しておくことが望ましいと考えられます。なお、１月１日までに都市計画決定の告示がないと、固定資産税の課税に反映されるのが１年遅れになってしまうので注意する必要があります。

4）指定要綱等の策定

生産緑地制度導入の方針が見えてきたら、関係部局で、指定要件を含む指定要綱等を検討し、策定します。指定要件は、生産緑地法第３条第１項に基づく要件だけでなく、各市町村における地域の実情を踏まえて独自の要件を定めることが考えられます（詳細については「4.4.生産緑地地区の指定要件の事例」を参照）。また、面積要件を 500 ㎡より下げる場合は、生産緑地法第３条第２項に基づく条例の制定が必要になります（300 ㎡まで引き下げ可能）。

生産緑地地区の指定は市町村で行いますが、指定に当たっては都道府県への協議が必要になるため、指定要件等を策定する段階から、あらかじめ都道府県と調整しておくことが望ましいと考えられます。

5）農業関連団体等への協力要請

指定に向けた説明会の開催や指定申出等の受付事務を行うに当たり、事前に JA や農業委員会等の農業関連団体にも協力要請を行うことが望ましいと考えられます。JA 等は普段から農地所有者の相談窓口となっており、行政だけでなくこれらの団体と連携することで、農地所有者の理解醸成や指定手続きがより円滑に進められることが期待できます。

また、必要に応じて、広島市や岐阜市のように、JA を都市計画協力団体として指定し、都市計画協力団体からの都市計画提案により生産緑地地区を指定するスキームとする方法もあります（詳細については「3.2.2.(1)都市農業振興のために必要と

なった農地保全」を参照)。

(2) 説明会・指定申出の手続き

1) 説明会・個別相談の実施

市町村として方針や指定要綱等が整ったら、指定申出を受ける前に、税制や行為制限を含めた生産緑地制度の概要と、受付の流れ等に関する農地所有者向けの説明会を行う必要があります。対象者が多い場合、複数回の開催、地区別の会場を確保するとともに、自分の地区の説明会の日程では都合のつかない人には、別の会場でも参加できるようにするなど、多くの人が参加できるよう工夫して実施することが望ましいと考えられます。

説明会の周知については、単に市の広報や農協の回覧などのみではなく、市街化区域内農地の所有者を課税台帳や農地台帳から抽出した上で個別に開催案内を通知すること、JA 等の農業関連団体と連携して周知を行うことが効果的と考えられます。また、説明会だけでなく、個別相談についても JA 等と連携して受け付けることが望ましいと考えられます。説明会や個別相談を通して、農地所有者に生産緑地制度をきちんと理解いただくことで、その後の手続きの円滑化が期待できます。

2) 事前審査の申出受付

正式な指定申出書・同意書の提出に先立ち、事前審査の申出を受け付ける方法もあります（和歌山市、宇都宮市等)。これは、農地所有者が正式な指定申出に必要な同意書等を全て用意していない段階で、そもそも指定要件を満たすか否かを確認し、農地所有者に伝える方法として有効です。事前審査では、指定要件を満たすかを確認するため、対象となる土地の位置図、公図、現況の写真、登記事項証明書（登記簿謄本）等を提出してもらうことが考えられます。また、指定要件として市町村の独自要件がある場合は、その要件に対応した書類も提出してもらいます。

提出された位置図、公図、現況の写真等を基に、一団の範囲、面積、営農状況等の確認を行うとともに、必要に応じて現地調査を行い、生産緑地地区の指定範囲の線が筆界・地番界・道路界等の何なのかなど根拠を明確にします。また、登記事項証明書（登記簿謄本）等を基に、登記簿に記載された所有者や抵当権などの権利人を把握し、生産緑地法第３条第３項に基づく同意が必要な農地等利害関係人※を確認します。

※農地等についての所有権、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等を有する者等（生産緑地法第３条第４項）

3) 事前審査結果の送付

事前審査の申出を受け付けた場合、生産緑地地区の指定要件を満たすかを関係部局で確認した上で、審査結果を農地所有者に送付します。特に、農地性の判断に当たっては、農政部局や農業委員会の協力を得ることが望ましいと考えられます。一

時的な不耕作や農外利用がある場合は、是正されないと指定できない旨の説明をあわせて行うことが考えられます。

4）指定申出の受付

個別相談や事前審査等で指定要件を満たすと判断されたものについて、正式な指定申出を受け付け、農地等利害関係人の同意書を含む必要書類一式を提出してもらいます。なお、一般的に「申出」は、行政機関等に対してある特定の意思を表示する行為をいう一方、「申請」は、法令に基づき行政庁の許認可等を求める行為であり、行政庁が諾否を応答しなければならないものをいいます。「指定申出」は、法令に基づき許認可等を求めるものではありませんので、「申請」ではなく「申出」という用語を使っています。

関係部局で書類確認及び現地調査を行い、問題がない場合は都市計画手続きに進みます。

なお、都市計画手続き上、生産緑地地区としての都市計画決定の告示が 12 月頃になる場合が多くなりますが、課税賦課期日である１月１日に生産緑地地区であれば、翌年度の４月からの固定資産税は農地評価・農地課税となります。税務部局として固定資産税の準備しておく必要があるため、指定申出の受付をして都市計画の素案を作成した段階等で、早めに情報提供しておくことが望ましいと考えられます。

(3)　都市計画法に基づく手続き

1）都市計画図書の作成

都市計画手続きに必要な都市計画図書を作成します。都市計画法第 14 条に基づき、通常、２万 5,000 分の１以上の総括図、2,500 分の１以上の計画図、計画書を準備するとともに、必要に応じて公聴会や都市計画審議会等のための説明資料を作成します。

2）都道府県との事前協議

都道府県との正式な協議は都市計画審議会後となりますが、手続きの円滑化のため、都道府県において事前協議のルールが定められている場合があります。その場合は、ルールに従って都道府県との事前協議を行います。

3）公聴会の開催等（都市計画法第 16 条第１項）

素案ができた時点で、住民の意見を反映させるために、公聴会等が必要と判断される場合は、公聴会等の日程・場所を決定し、広報した上で、開催します。

4）都市計画の案の公告・縦覧、意見書の受付（都市計画法第 17 条第１項・第２項）

都市計画案を縦覧に供するとともに、住民・利害関係人からの意見書の提出を受

け付けます。

5）都市計画審議会への付議（都市計画法第 19 条第１項・第２項）

都市計画の案について、都市計画審議会に付議します。住民・利害関係人からの意見書の提出があった場合は、意見書の概要を都市計画審議会に提出します。

6）都道府県との協議（都市計画法第 19 条第３項）

都市計画審議会で了承が得られたら、都道府県との協議を行います。

7）都市計画の告示（都市計画法第 20 条）

都道府県との協議の回答が得られたら、生産緑地地区としての都市計画決定の告示を行います。なお、１月１日までに都市計画決定の告示がないと、固定資産税の課税に反映するのが１年遅れになってしまうので、注意する必要があります。

（4） 生産緑地地区指定後の手続き

1）指定申出人への通知

生産緑地地区に指定されたことを指定申出人に通知します。その際、生産緑地地区に指定された事実のみを通知するだけでなく、指定されたことに伴う、今後の営農義務、建築制限等の留意事項や必要な事務手続き、相続税や固定資産税の取扱い等についても、再度周知を図っておくことが望ましいと考えられます。

2）標識の設置等（生産緑地法第６条）

生産緑地地区に関する都市計画が定められたときは、生産緑地の保全を適正に行うために、当該地区が行為制限が課された地区であることを周知する必要があることから、標識の設置その他の適切な方法により、生産緑地地区である旨を明示することとされています。標識の形状、記載事項等については特段決まりはなく、看板や杭など様々なデザインのものがあります。標識を設置する方法のほか、市町村のウェブサイトへの掲載など、地域の実情に応じて適切な方法で行うことが可能とされています。

3）生産緑地地区に関する台帳管理

生産緑地の所有者は、主たる従事者の死亡等の場合のほか、都市計画の告示日から起算して 30 年を経過する日（申出基準日）※以後の場合、買取り申出ができることになっていますが、生産緑地地区の追加変更等を行った場合に、一の生産緑地地区の区域内に、生産緑地地区に関する都市計画の告示日、申出基準日等が異なる複数の農地等が存在することが想定されます。このため、生産緑地地区の区域内の農地等ごとに都市計画の告示日、申出基準日等を台帳等により管理することが望ましいと考えられます。

※特定生産緑地の指定を受けた生産緑地の場合は、法第 10 条の３第２項に規定する指定期限日（申出基準日から起算して 10 年後の同一の月日（指定の期限を延長したときは、当該指定期限日から起算して 10 年後の同一の月日を指す。）

4）生産緑地法に基づく各種事務

生産緑地地区が指定されると、生産緑地法に基づく様々な事務が発生します。都市計画決定の告示までに、これらの事務の担当部局や情報共有・協力体制を決定し、事務処理の対応マニュアル等を用意しておくことが望ましいと考えられます。

例えば、次の事務が想定されます。

○生産緑地区内における行為の許可、通知・届出の受理（法第８条）

○農地等としての管理（法第７条）が行われていない場合の対応（現地調査、改善指導等）

○行為制限に違反した場合の原状回復命令（法第９条）

○買取り申出（法第 10 条）、買い取る旨又は買い取らない旨の通知（法第 12 条）、農林漁業希望者へのあっせん（法第 13 条）、行為制限解除（法第 14 条）、買取り希望申出（法第 15 条）

4.4. 生産緑地地区の指定要件の事例

生産緑地法（以下「法」という。）第３条第１項では生産緑地地区の指定について、以下のとおり定められています。

（生産緑地地区に関する都市計画）
第三条　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。

さらに都市計画運用指針も踏まえ、各市町村により指定要件が定められていますが、それぞれの市町村による生産緑地制度導入の目的に沿って様々な工夫の下、独自の指定要件が定められています。参考までに、地方都市における指定要件の事例を次ページに示します。

■参考：地方都市における生産緑地地区の指定要件（抜粋）

	項目	法定要件（運用指針）	和歌山市（H18）	高知市（R2）	広島市（R2）	宇都宮市（R4）	岐阜市（R4）	久留米市（R5）
土地	一団の農地	500 ㎡以上 ※条例により 300 ㎡まで引き下げ可能 ※一団の農地の場合、個々の農地は 100 ㎡程度を下限（運用指針）	500 ㎡以上	500 ㎡以上（個々の農地は 100 ㎡以上）	500 ㎡以上（個々の農地は 100 ㎡以上）	500 ㎡以上（個々の農地は 100 ㎡以上）	500 ㎡以上	500 ㎡以上
	一団に介在する道路・水路	幅員6m程度を上限（運用指針）	幅員6m以下	幅員 12m未満	幅員6m以下		幅員6m以下	幅員概ね6m以下
	接道要件	公共施設等の敷地として適しているものであること	4m以上の接道	2m以上の接道		2m以上の接道		
	多面的機能	良好な生活環境の確保に相当の効用があること		災害時に避難場所等としての使用に協力すること	食農体験や防災等に協力すること	災害時や緊急時等にオープンスペースとしての使用に協力すること		災害時に復旧資材置場等の防災農地としての使用に協力すること等
	立地適正化計画	立地適正化計画における居住誘導区域や誘導施策等を検討するに当たって効果的な運用が図られることが望ましい（運用指針）	居住誘導区域外では接道不要			居住誘導区域外にあること（ただし、土地区画事業地内は含まない）		都市機能誘導区域外にあること
営農	主たる従事者の年齢等	なし（指定後、農地として管理する義務がある）	60 歳未満、又は 60 歳未満の後継者の指名	60 歳未満、又は 60 歳未満の後継者の指名	営農の継続が困難な場合に、貸借のあっせんに対する同意が示されていること	60 歳未満、又は 60 歳未満の後継者の指名 従事日数 60 日以上	60 歳未満、60 歳未満の後継者の指名、又は貸借による営農継続への同意　等	60 歳未満、又は 60 歳未満の後継者の指名等
	農業の経営規模等		経営耕地面積 3,000 ㎡以上、又は直近3年間の農業収入の平均 50 万円以上	経営農地面積 1,000 ㎡以上		経営農地面積 3,000 ㎡以上、又は直近3年間の農業収入の平均 50 万円以上	農作物の販売等、農業に関する収入があること 主たる農業従事者が認定農業者、認定新規就農者等であること	経営耕地面積 3,000 ㎡以上、又は農業収入等が 50 万円以上

参考：都市計画運用指針　Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．生産緑地地区の決定・変更

（１）生産緑地地区の計画の考え方

①　生産緑地地区に関する都市計画決定は、当該都市計画区域における土地利用の方針、公園、緑地その他の公共空地の整備の現況及び将来の見通し等各都市の実情を勘案して、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行われるべきものである。

②　生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア　生産緑地地区の対象となる生産緑地法第２条第１号の「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地（高度化施設用地を含む。）若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路、農業用水路及び同法第８条において許容される施設の立地する土地を含むものである。また、何らかの理由より一時的に耕作されていない状態のいわゆる休耕地であっても、容易に耕作の用に供することができるようなものであれば、「農地等」に含まれる。

現況農地等であっても、農地法第４条第１項第７号又は第５条第１項第６号の規定による届出が行われているものは、生産緑地法第８条において許容される施設に転用される場合を除き、生産緑地地区に定めることは望ましくない。ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能である。

イ　同法第３条第１項の「一団のものの区域」とは、原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域であり、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。）が介在している場合であっても、それらが小規模なもので、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものあれば、一団の農地等として取り扱うことが可能である。この場合、介在する道路、水路等は生産緑地地区の区域には含まれない。なお、小規模として取り扱う道路、水路等の幅員規模としては、６ｍ程度が上限であるが、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ただし、稠密な市街地等において、同一の街区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、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、１００㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ウ　同項第１号の「農林漁業と調和した都市環境の保全」とは、市街化区域農地の持つ緑地機能の高まりに応え、農地等を農地等として計画的に保全し活用していくことが合理的な土地利用の確立にも資することから、同号の「良好な生活環境の確保」の例示として規定したものであり、その積極的・計画的な保全を図るよう生産緑地地区を定めることが望ましい。

エ　同号の「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、公共施設等の敷地とすることができる土地を広く意味するものであり、公共施設等の予定地としてあらかじめ保全する必要がある土地のみに限定する趣旨ではない。

オ　同項第２号に定める生産緑地地区の区域の規模は、平成３年の生産緑地法改正において、都市計画上、緑地機能を評価できる下限面積として５００㎡以上とされているが、以降も都市内の緑地等は継続的に減少し、農地等の有する緑地機能が相対的に高まっている。

稠密な市街地など地域によっては、より小規模な農地等においても、災害時の避難場所や、生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮していることから、生産緑地地区の区域の規模要件を５００㎡以上を原則としつつ、地域の実情に応じて、条例により、３００㎡から５００㎡未満の範囲で下限を定められることとしている。なお、３００㎡の規模については、身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の面積等を勘案している。

当該条例において、公園、緑地等の整備状況や土地利用状況に応じ、市町村の区域内で地域ごとに異なる規模を定めることも可能である。

カ　同条第５項の「主要な都市施設」には、鉄道等の交通施設が含まれる。

（1）　一団の農地等の区域関係

生産緑地地区の面積は 500 ㎡以上と法第３条第１項第２号により規定されています（法第３条第２項に基づく条例により 300 ㎡まで引き下げ可能）が、複数の農地が一団となって規定面積を確保してもよいこととなっています（法第３条第１項）。

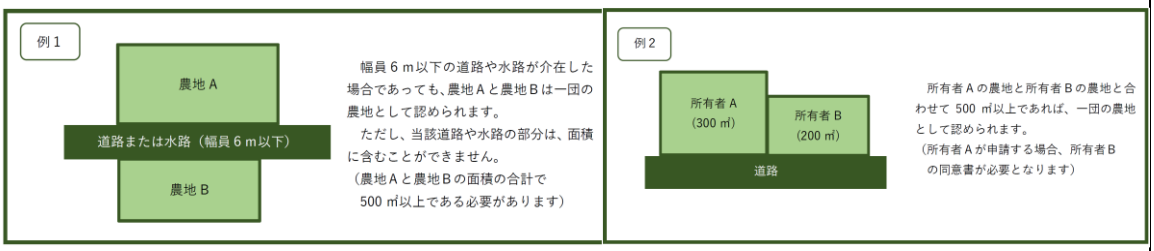
都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（１）②イにおいて、一団の農地等に介在する小規模な道路等の幅員規模は「６ｍ程度が上限」とされ、また、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなす個々の農地等の面積は「100 ㎡程度を下限」とされ、それぞれ「地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい」とされています。このため、市町村によって「一団の農地」の考え方が指定要件（要綱）等に定められています。

また、公共施設等の敷地として適している土地（法第３条第１項第１号）の観点から、接道要件を定めている事例もあります。

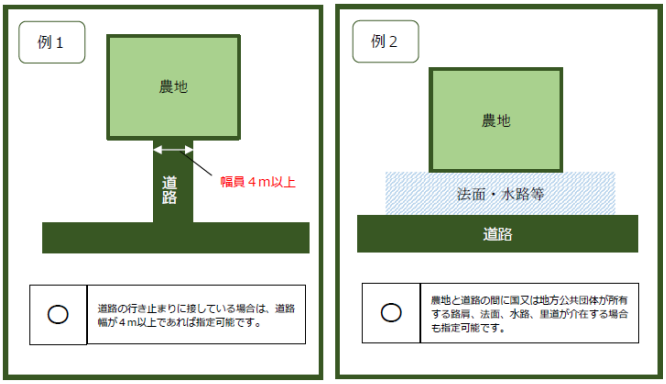
1）和歌山市

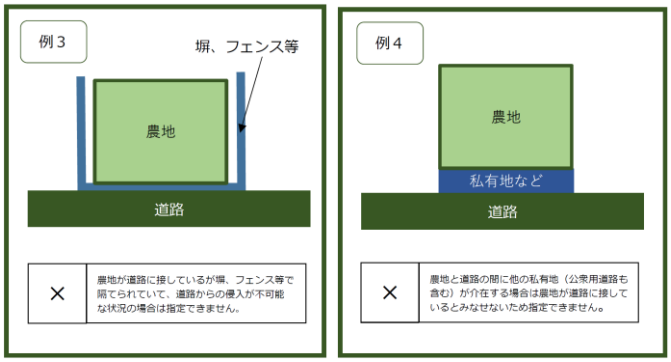
①指定申出をする一団の農地の面積が 500 ㎡以上であること。
　一団とは、一体的な地形のまとまりを有している状態をいい、幅員６ｍ以下の道路や水路が介在する場合であっても、一団の農地として認められる。また、隣接する他の人の農地と合わせて 500 ㎡以上であれば指定できる。
②一団の農地が道路に４ｍ以上の間口を確保して接していること。
③追加指定について
　既に生産緑地地区として指定した農地に隣接する農地について、下の要件を満たす場合は追加指定をすることができる。
　（１）　既存の生産緑地地区に隣接し、一団となっていること。
　（２）　隣接する農地同士が塀などで遮られておらず、行き来できる状態であること。
　（３）　追加する農地が営農継続の要件を満たしていること。

①の例

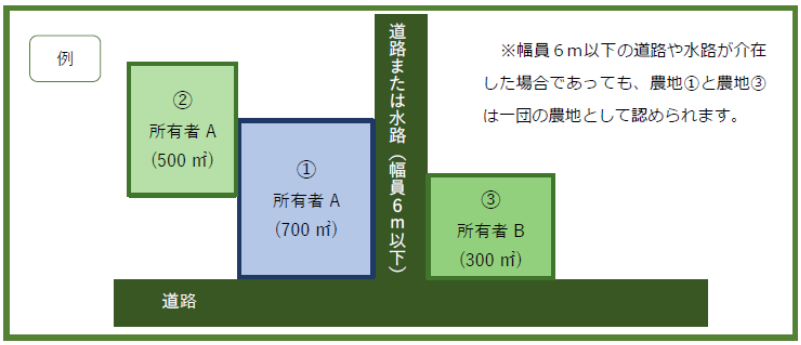


②の例





③の例



出典：和歌山市「和歌山市の生産緑地」

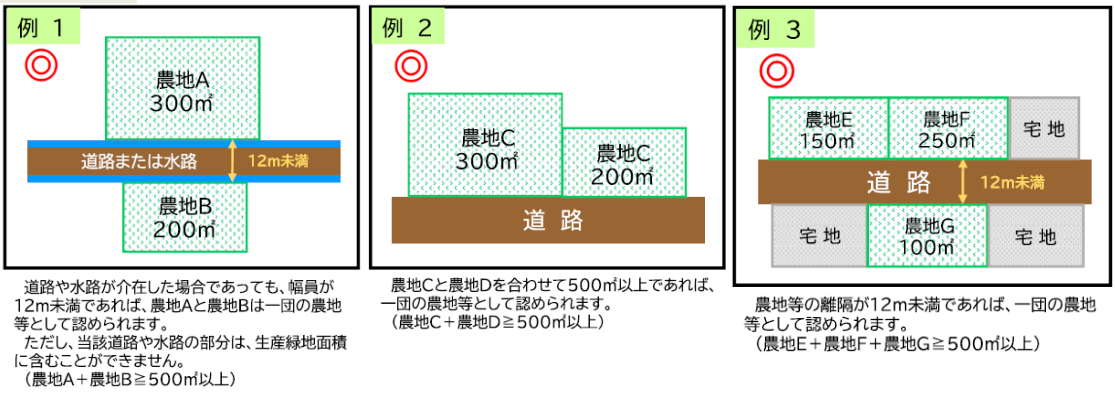
2）高知市

①一団の農地等の面積が、500 ㎡以上の規模であること。

- 幅員 12m未満の道路や水路が介在する場合であっても、一団の農地等として認められる。
- 隣接するほかの人の農地と合わせて 500 ㎡以上であれば指定できる。
- 一団の農地等であっても、個々の農地面積が 100 ㎡未満である場合は、指定することができない。

②一団の農地が建設基準法第 42 条第 1 項第 1 号から第 5 号に規定する道路（同条第 2 項の規定によるみなし道路も含む）に接し、かつ、２m以上の間口を確保していること。

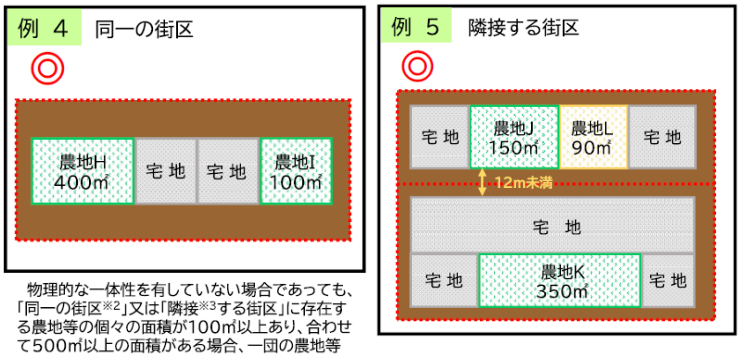
①の例



道路や水路が介在した場合であっても、幅員が12m未満であれば、農地Aと農地Bは一団の農地等として認められます。
ただし、当該道路や水路の部分は、生産緑地面積に含むことができません。
（農地A＋農地B≧500㎡以上）

農地Cと農地Dを合わせて500㎡以上であれば、一団の農地等として認められます。
（農地C＋農地D≧500㎡以上）

農地等の離隔が12m未満であれば、一団の農地等として認められます。
（農地E＋農地F＋農地G≧500㎡以上）

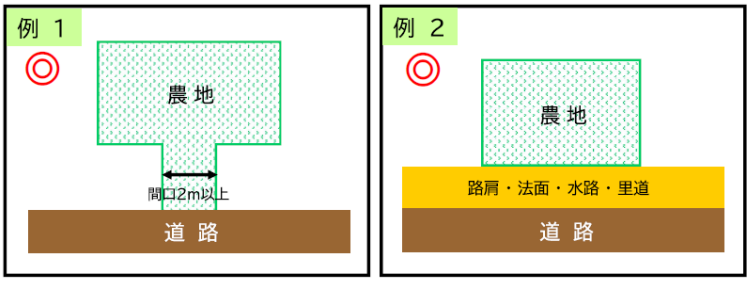


物理的な一体性を有していない場合であっても、「同一の街区※2」又は「隣接※3する街区」に存在する農地等の個々の面積が100㎡以上あり、合わせて500㎡以上の面積がある場合、一団の農地等として認められます。
（農地H＋農地I≧500㎡）

一団の農地等であっても、個々の農地面積が100㎡未満である場合は、指定することができません。
（農地J＋農地K≧500㎡以上）

※3 隣接とは
街区を囲む道路等の中心で線を引いたときに、その線同士が接するものです。
隣接する街区とは、幅員12m未満の道路等が介在して隣り合う街区とします。

②の例



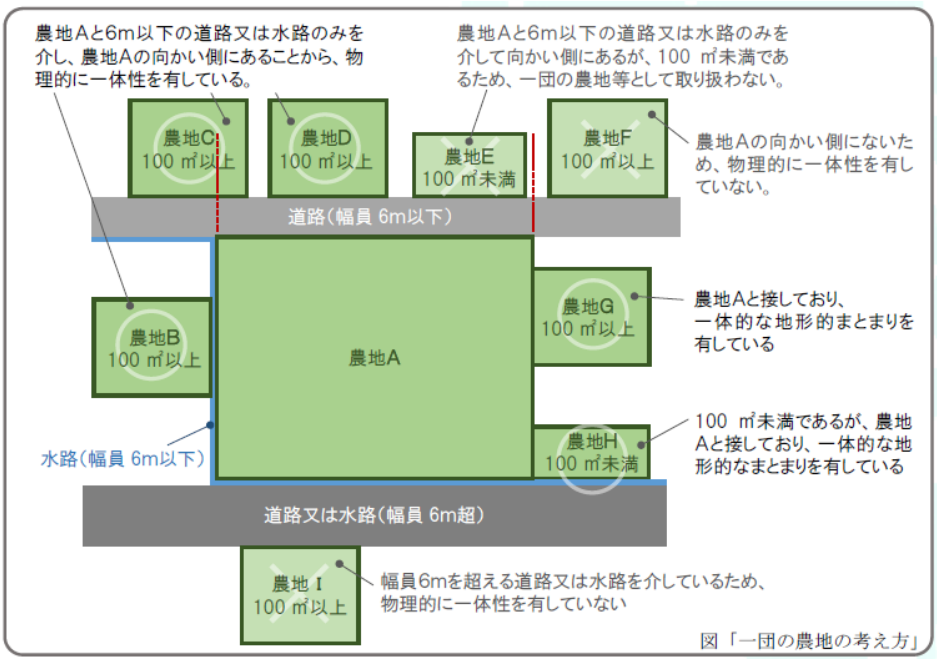
道路とは、建築基準法第42条第1項第1号から5号に規定する道路（同条第2項の規定によるみなし道路も含む）をいいます。

農地と道路の間に、国又は地方公共団体が所有する路肩、法面、水路、里道が介在する場合、指定することができます。

出典：高知市「生産緑地地区の手引き」

3）広島市

①一団の農地等の面積が、500 ㎡以上の規模であること。
道路又は水路が介在するなどの場合に、農地Ａと一体で生産緑地に指定できるものは以下のとおり。なお、各農地の所有者は同一である必要はないが、お互いに同意していることが条件となる。

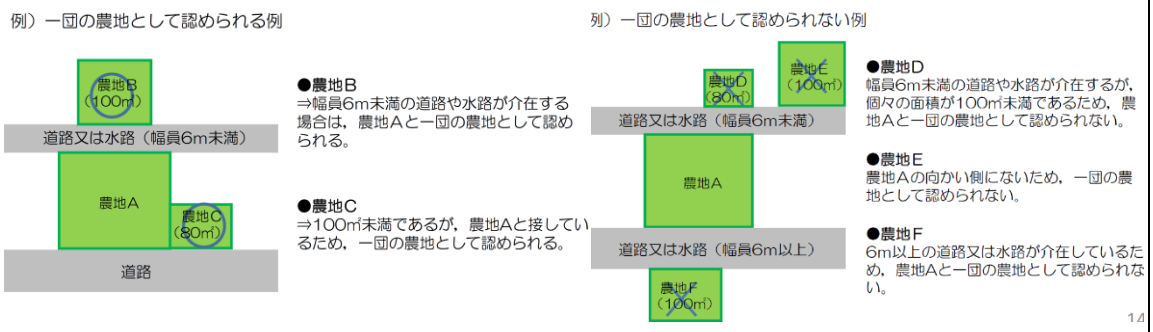


出典：広島市「生産緑地の手引」

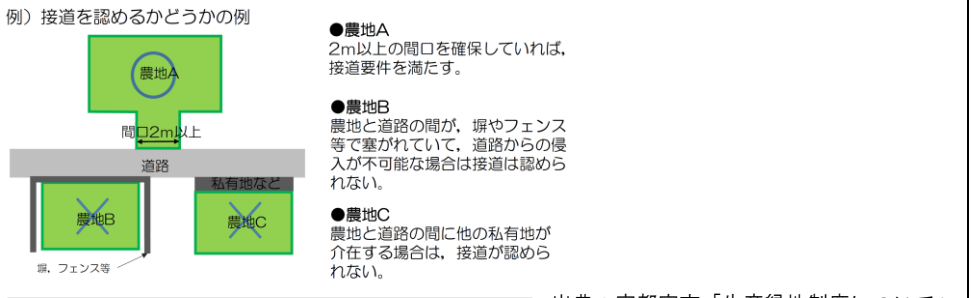
4）宇都宮市

①申出をする一団の農地等の面積が 500 ㎡以上であること。
ただし、個々の農地等の面積は 100 ㎡以上であること。
②申出をする一団の農地等が建築基準法に規定する道路に接し、かつ、２ｍ以上の間口を確保されていること。

①の例



②の例

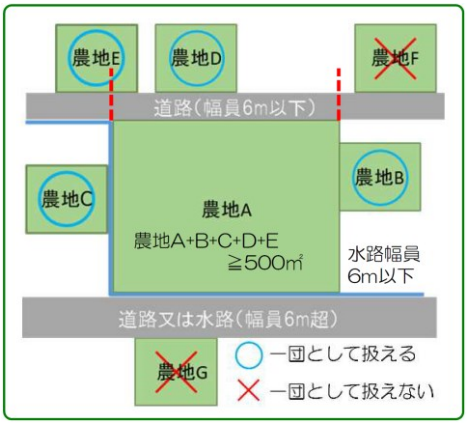


※建築基準法の道路の確認は，市建築指導課で確認いただけます。

出典：宇都宮市「生産緑地制度について」

5）岐阜市

①一団の農地等で 500 ㎡以上であること



出典：岐阜市「岐阜市における生産緑地地区について」

6）久留米市

①一団の農地等で、１地区当たり 500 ㎡以上であること。
道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下、この号において同じ。）により分断されていない物理的に一体的、地形的まとまりを有している農地の区域をいう。道路、水路等が農地を分断している場合であっても、これらの道路、水路等が概ね６ｍ以下であり、かつ、これらの道路、水路等及び農地が物理的に一体性を有していると認められるものであれば一団の農地とする。ただし、ブロック塀など区域外からの視界を遮る構造物等で囲まれた農地は、物理的に一体性を有しているとは見なさない。（金網などのフェンスは可とする。）

(2)　多面的機能関係

良好な生活環境を確保する観点（法第３条第１項第１号）から、都市農地の有する防災、環境保全等の多面的機能を担保することを目的として、指定要件を定めている事例があります。

1）高知市

・災害時の避難場所等としての使用に協力すること。

2）広島市

①都市農業の振興に資する農地
・販売するために農作物を生産している農地
②都市と農の共生に資する農地
・食農体験や防災等に協力する農地

3）宇都宮市

・災害時や緊急時等において，市からの要請があった場合にオープンスペースなどとして協力すること。

4）久留米市

・緑地機能の確保、施設園芸等で、都市環境の向上について効果が期待できること。
・災害時における復旧資材置場等の防災農地としての使用に協力すること。

(3) 立地適正化計画関係

生産緑地地区と立地適正化計画との関係については、都市計画運用指針Ⅳ－２－１Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）②において「生産緑地地区制度は、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地等を計画的に保全するものであり、市街地の無秩序な拡大を抑制する面もあるため、コンパクトなまちづくりを進める上で有効な手段となる。このため、立地適正化計画における居住誘導区域や誘導施策等を検討するに当たって効果的な運用が図られることが望ましい。例えば、居住誘導区域外において生産緑地地区を指定することを通じて、居住や都市機能の立地に係る宅地化を抑制することや、居住誘導区域内において身近な緑地である農地等を保全する観点から生産緑地地区を指定し、良好な居住環境を形成することで更なる居住の誘導を図ることが可能と考えられる。」とされています。

生産緑地地区の指定における居住誘導区域、都市機能誘導区域に関する要件の考え方は市町村によって異なっています。

1）和歌山市

・指定要件は「市街化区域内の農地」であるが、接道条件「一団の農地が次の道路のいずれかに４ｍ以上の間口を確保して接していること」において、和歌山市立地適正化計画で定める居住誘導区域を除く区域では、接道は不要としている。

2）宇都宮市

・申出をする一団の農地等が市街化区域のうち、宇都宮市立地適正化計画において定める居住誘導区域外にあること。ただし、土地区画整理事業地内の農地を含まないこと。

3）久留米市

・久留米市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域外であること。

(4) 営農の長期継続関係

生産緑地地区の指定から 30 年間の営農の継続が求められますので、指定時に営農の継続性を確認するために、主たる従事者や後継者に関する要件を定めている事例があります。

1）和歌山市

・主たる従事者の年齢が 60 歳未満若しくは 60 歳未満の後継者を指名できること。

2）高知市

・主たる従事者が 60 歳未満、又は 60 歳以上である場合は 60 歳未満の後継者を指名していること。

3）広島市

・営農の継続が困難な場合に、貸借のあっせんに同意する意志が表示された農地

4）宇都宮市

・農業従事日数 60 日以上の主たる農業従事者がいること。
・主たる農業従事者の年齢が 60 歳未満、又は、60 歳以上である場合は、60 歳未満の後継者を指名していること。

5）岐阜市

・主たる農業従事者が 60 歳未満であること。
・主たる農業従事者が 60 歳以上であり、かつ、60 歳未満の後継者がいる場合は、当該後継者を指名していること。
・主たる農業従事者が 60 歳以上であり、かつ、60 歳未満の後継者がいない場合は、当該農地の所有者等が貸借による営農継続に同意していること。
・主たる農業従事者が農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 2 条第 3 項に規定する農地所有適格法人であること。
・当該農地が市民農園であり、並びに当該農地の所有者等が 60 歳未満であること。
・当該農地が市民農園であり、並びに当該農地の所有者等が 60 歳以上であり、かつ、60 歳未満の後継者がいる場合は、当該後継者を指名していること。
・当該農地が市民農園であり、並びに当該農地の所有者等が 60 歳以上であり、かつ、60 歳未満の後継者がいない場合は、当該農地の所有者等が貸借による営農継続に同意していること。

6）久留米市

・主たる従事者の年齢が 60 歳未満であること。ただし、その従事者の年齢が 60 歳以上の場合には、農業後継者などの農業継続が可能と認められる農業従事者の計画が明確に示されていること。

(5)　農業の経営規模関係

営農の継続性の担保の視点から、主たる従事者の農業収入や経営農地面積を指定要件に定めている事例があります。

1）和歌山市

・主たる従事者の経営耕地面積が 3,000 ㎡（30ａ）以上若しくは主たる従事者の直近３年間における農業収入額の平均が 50 万円以上であること。

2）高知市

・主たる従事者及び農地法第２条第２項に規定する世帯員等の経営農地面積の合計が 1,000 ㎡以上であること。

3）宇都宮市

・申請者及び世帯員等（農地法第２条第２項）の経営農地面積の合計が 3,000 ㎡以上又は、直近３年間における農業収入の平均が 50 万円以上であること。

4）岐阜市

・当該農地の主たる農業従事者が農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）等に基づき、認定された、認定農業者若しくは認定新規就農者等であること。
・当該農地について、農作物の販売等、農業に関する収入があること。

5）久留米市

・経営耕地の総面積が 3,000 ㎡以上であること。
・農業以外の事業等も含めた収入（農業収入等）が 50 万円以上であること。

4.5. Q＆A

ここでは生産緑地制度導入に関するQ&Aをまとめています。

(1) 生産緑地地区の指定要件や行為制限について

Q1-1　生産緑地地区に指定できる「農地等」とは何か。

Q1-2　現況は農地であるが、農地法第４条、第５条の規定による農地転用の届出が行われているものは生産緑地地区に指定可能か。

Q1-3　生産緑地地区内の行為制限の趣旨は何か。

Q1-4　行為制限の対象のうち、許可対象となる施設はどのようなものか。

Q1-5　許可不要の行為を行う場合の手続きはどのようなものか。

(2) 生産緑地の買取りの申出・買取り希望の申出について

Q2-1　買取り申出制度の趣旨は何か。

Q2-2　「農林漁業の主たる従事者」は、どのように判断するのか。

Q2-3　主たる従事者の故障等を事由として買取り申出を行う場合、所有する生産緑地の全てではなく、一部について買取りを申し出ることは可能か。

Q2-4　買取り価格の「時価」とは具体的にどういうことか。

Q2-5　買取り申出があった場合、市町村の事務はどのようなものがあるか。

Q2-6　買取り契約はどの時点で成立するのか。

Q2-7　あっせんが不調に終わった場合、行為制限解除はどの時点で行われるか。

Q2-8　行為制限が解除された場合、ただちに都市計画の変更を行う必要があるか。

Q2-9　買取り希望の申出は、買取り申出とどこが違うのか。

(3) 土地区画整理事業・都市計画事業との関係について

Q3-1　土地区画整理事業の施行区域等において生産緑地地区を指定することは可能か。

Q3-2　土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区の都市計画は変更が必要か。

Q3-3　土地区画整理事業施行済の土地の区域等でも生産緑地地区の指定は可能か。

Q3-4　都市計画施設の区域において生産緑地地区を指定することは可能か。

(4) 他の土地利用・都市計画との関係について

Q4-1　他の土地利用との調整を図るために、生産緑地地区に指定できない区域はあるか。

Q4-2　田園住居地域、地区計画農地保全条例との関係はどのようなものか。

Q4-3　立地適正化計画との関係はどのようなものか。

(1)　生産緑地地区の指定要件や行為制限について

Q1-1　生産緑地地区に指定できる「農地等」とは何か。

A　現に農業の用に供されている農地（高度化施設用地を含む。）若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路、農業用水路及び法第８条において許容されている農林漁業用施設の立地する土地を含みます（法第２条第１号、都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（１）②ア）。

つまり、①農業用の田、畑、樹園地や採草放牧地、②林業用の森林、③漁業用の池沼、④①～③と一体となった農林漁業用の道路・水路や農林漁業用施設の敷地も含みます。ただし、④は、①から③と一体であることが条件で、④単独では指定できません。

Q1-2　現況は農地であるが、農地法第４条、第５条の規定による農地転用の届出が行われているものは生産緑地地区に指定可能か。

A　現況が農地であっても、農地転用の届出が行われている場合は、転用の目的が法第８条で許容される農業用施設の敷地に転用される場合を除き、生産緑地地区に指定することは望ましくありません。ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能です（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（１）②ア）が、税制上の取扱いに注意が必要です。

Q1-3　生産緑地地区内の行為制限の趣旨は何か。

A　生産緑地地区は、緑地機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域内農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられています（法第７条第１項等）。このため、①建築物その他の工作物の新築・増改築、②宅地の造成、土石の採取等の土地の形質の変更、③水面の埋立て又は干拓は、原則として許可を受けなければできないこととなっています。ただし、次の場合は、許可不要です（法第８条第１項）。

１　公共施設等の設置又は管理に係る行為
２　生産緑地地区に指定された際に既に着手していた行為
３　非常災害のために必要な応急措置として行う行為

Q1-4　行為制限の対象のうち、許可対象となる施設はどのようなものか。

A　許可対象となる施設は、大きく３つあります（法第８条第２項各号、詳細については都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．４．（１）参照）。

・当該生産緑地において農林漁業を営むために必要となるもので、①農産物等の生産又は集荷の用に供する施設、②農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設、③農産物等の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設、④農林漁業に従事する者の休憩施設
・当該生産緑地における農林漁業の安定的な継続に資するもので、①農産物等※を主たる原材料として使用する製造又は加工の用に供する施設、②農産物等※又はこれを主たる原材料として製造・加工された物品の販売の用に供する施設、③農産物等※を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設　※当該生産緑地地区及びその周辺の地域内で生産されたもの
・市民農園の用に供されている農地の保全又は利用上必要な、①農作業の講習の用に供する施設、②管理事務所その他の管理施設

Q1-5　許可不要の行為を行う場合の手続きはどのようなものか。

A　許可不要の行為を行う場合でも、その際の手続きが定められています。
・「公共施設等の設置又は管理に係る行為」については、あらかじめ市町村長にその旨を通知する必要があります（法第８条第４項）。
・「生産緑地地区に関する都市計画が定められた際に既に着手していた行為」については、生産緑地地区に指定された日から 30 日以内に、市町村長にその旨を届け出る必要があります（法第８条第５項）。
・「非常災害のための応急措置」を行った場合は、行為を行った日から 14 日以内に、市町村長にその旨を届け出る必要があります（法第８条第６項）。

(2)　生産緑地の買取りの申出・買取り希望の申出について

Q2-1　買取り申出制度の趣旨は何か。

A　生産緑地地区に関する都市計画は、生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得て定められるものですが、同意の段階において一般的に予測可能な期間を経過した場合又は主たる従事者の死亡等の明らかな事情変更があった場合には、その後の農林漁業の継続が困難になることが一般的に予想され、しかも生産緑地地区における行為制限のため、市場における譲渡性に欠けることに鑑み、生産緑地の所有者が市町村長に対し、時価で当該生産緑地を買い取るべき旨を申し出ることができるものとして権利救済を図ったものです（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．６．（１））。

Q2-2　「農林漁業の主たる従事者」は、どのように判断するのか。

A　「農林漁業の主たる従事者」とは、その者が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるような場合における当該者をいいます。なお、主たる従事者が 65 歳未満の場合はその従事日数の８割以上、65 歳以上の場合はその従事日数の７割以上従事している者も含まれます。
　また、都市農地貸借法、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づき貸借している場合は、主たる従事者の従事日数の１割以上従事している者も含まれます。
　さらに、「主たる従事者」の認定に当たっては、当該生産緑地の所在地を管轄する農業委員会の証明書を添付させるとともに、その者が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるかどうかを適正に判断することが望ましいと考えられます（生産緑地法施行規則第３条第１号、第２号、別記様式第二、都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．６．（１）①）。

Q2-3　主たる従事者の故障等を事由として買取り申出を行う場合、所有する生産緑地の全てではなく、一部について買取りを申し出ることは可能か。

A　買取り申出については、生産緑地地区の全ての部分でも、その一部分でも可能であると考えています。これは、買取りを申し出る際に、生産緑地の全てを申し出ることもあれば、営農継続が可能な面積を確定してその残りの部分についても申し出る場合もあると考えられるからです。買取り申出が権利救済措置として設けられているところからすれば、このような場合にも十分対応すべきものと考えられます。

Q2-4　買取り価格の「時価」とは具体的にどういうことか。

A　不動産鑑定士、官公署等の公正な鑑定評価を経た近傍類地の正常な取引価格や公示価格を考慮して算定した相当な価額によるものとすることが望ましいと考えられます（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．６．（３）②)。

Q2-5　買取り申出があった場合、市町村の事務はどのようなものがあるか。

A　市町村の内部において、公共施設用地等として買取りを希望する部署があるかどうか、照会を行います。また、都道府県の用地担当部局や土地開発公社等の公的セクターにも同様の照会を行います。原則は市町村が買取りを行いますが、買取りを希望する都道府県等がいる場合は、その者を買取りの相手方として定めることができます（法第 11 条第１項、第２項)。

市町村長は、買取りの相手方を定めた場合以外は、買取り申出から１月以内に、買い取る旨又は買い取らない旨を書面で通知する必要があります（法第 12 条第１項)。

買い取る場合、生産緑地法の趣旨に鑑み、公園、緑地その他の公共空地の敷地として用いることを優先すべきですが、公共事業の実施等により営農を継続することが困難となった土地等の代替地として用いることも考えられます（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．６．（３）③)。

買い取らない旨の通知をした場合、市町村長は、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者が取得できるようにあっせんすることに努めるとされており（法第 13 条)、具体的には農業委員会等に対しあっせんへの協力を求めることが考えられます。

Q2-6　買取り契約はどの時点で成立するのか。

A　法第 12 条第１項の「買い取る旨の通知」は、民事契約の特例として、市町村長等の一方的意思決定である通知の発送をもって、当該生産緑地の時価による売買契約が成立することになり、価額が決定された段階で所有権は買い主に移転することになります。

Q2-7　あっせんが不調に終わった場合、行為制限解除はどの時点で行われるか。

A　買取り申出日から起算して３月以内に所有権の移転がなかった場合には、行為制限が解除されます（法第 14 条)。

Q2-8　行為制限が解除された場合、ただちに都市計画の変更を行う必要があるか。

A　行為制限が解除された場合は当該生産緑地地区を廃止する都市計画変更を行いますが、変更に当たって都市計画審議会への付議が必要ですので、一般的に、通常の都市計画審議会のタイミング（年１回など）に合わせて都市計画変更の手続きを行っています。

なお、条例により、都市計画審議会の権限に属する事項のうち軽易なものを処理する常務委員会を設けた上で、当該委員会の調査審議を経ることにより決定することも可能です（生産緑地地区における行為の制限の解除がなされた場合の都市計画の変更について（平成 25 年５月７日国都計発第 18 号))。

Q2-9　買取り希望の申出は、買取り申出とどこが違うのか。

A　法第 15 条の買取り希望の申出は、法第 10 条の買取り申出ができない場合であっても、疾病等により農林漁業に従事することが困難である等の特別な事情があるときは、買取り希望を申し出ることができることとし、権利者の一層の保護を図るとともに、公有地の拡大の推進にも資することとしたものです（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．６．（２））。

ただし、買取り申出とは異なり、買取り希望の申出については、買い取られない場合も行為制限は解除されません。

(3)　土地区画整理事業・都市計画事業との関係について

Q3-1　土地区画整理事業の施行区域等において生産緑地地区を指定することは可能か。

A　土地区画整理事業の施行区域又は施行地区においても、都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区の指定が可能です。また、生産緑地地区は、土地区画整理事業の施行を妨げるものではなく、生産緑地地区を含めた土地の区域について土地区画整理事業に関する都市計画決定を行うこと又は土地区画整理事業を施行することは可能です（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）①イⅰ）。

Q3-2　土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区の都市計画は変更が必要か。

A　土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区内の土地について位置、区域又は面積に変更が生じる場合には、これに併せて生産緑地地区の変更を行う必要があります（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）①イⅱ）。

Q3-3　土地区画整理事業施行済の土地の区域等でも生産緑地地区の指定は可能か。

A　土地区画整理事業が施行された土地の区域等においても、生産緑地地区の指定は可能です（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）①イⅲ）。

Q3-4　都市計画施設の区域において生産緑地地区を指定することは可能か。

A　道路、公園等の都市計画施設の区域内においては、当該施設の整備に支障を及ぼさない範囲内で、都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区を定めることが可能です。なお、原則として、当該区域内において生産緑地地区が定められていた農地等は、当該都市計画施設についての都市計画法第 59 条の認可又は承認が行われた後に生産緑地地区から除外するよう都市計画の変更を行います（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）①ウ）。

（4） 他の土地利用・都市計画との関係について

Q4-1　他の土地利用との調整を図るために、生産緑地地区に指定できない区域はあるか。

A　次に掲げる土地の区域を生産緑地地区に定めることは、他の土地利用との調整を図る上で望ましくありません（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（２）①）。

（1） 高度利用地区、特定街区、遊休土地転換利用促進地区等を活用して、土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区。ただし、当該地区指定の目的の達成のための土地利用転換を図る上で、都市計画上必要と認められる場合には、この限りではありません。

（2） 森林法第５条に基づく地域森林計画又は同法第７条の２に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第 25 条第１項の規定により指定された保安林の区域、同法第 29 条に規定する保安林予定森林の区域及び同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区。

（3） 鉱業法第 63 条（同法第 87 条において準用する場合を含む。）に基づいて施業案の届出をし、又は認可を受けている等鉱業開発計画が具体化し、それに基づき地表における土地の形質の変更等が行われることが確実な区域。

（4） 砂利採取法第 16 条又は採石法第 33 条に基づいて認可を受けた採取計画に係る区域。

（5） 地方税法附則第 29 条の５第１項に規定する宅地化のための計画策定がなされたことにつき市町村長の確認を受けた土地。

Q4-2　田園住居地域、地区計画農地保全条例との関係はどのようなものか。

A　田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内の農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能です。

田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内に含まれる生産緑地地区の区域内で、温室、農機具倉庫等の設置等を行う行為については、田園住居地域又は地区計画農地保全条例と生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要があります。

なお、生産緑地法第８条第 10 項の規定により、当該施設等の設置に際しては、生産緑地地区に係る許可を受けることで、田園住居地域に係る許可を受けたものとみなすこととされています（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）①ア）。

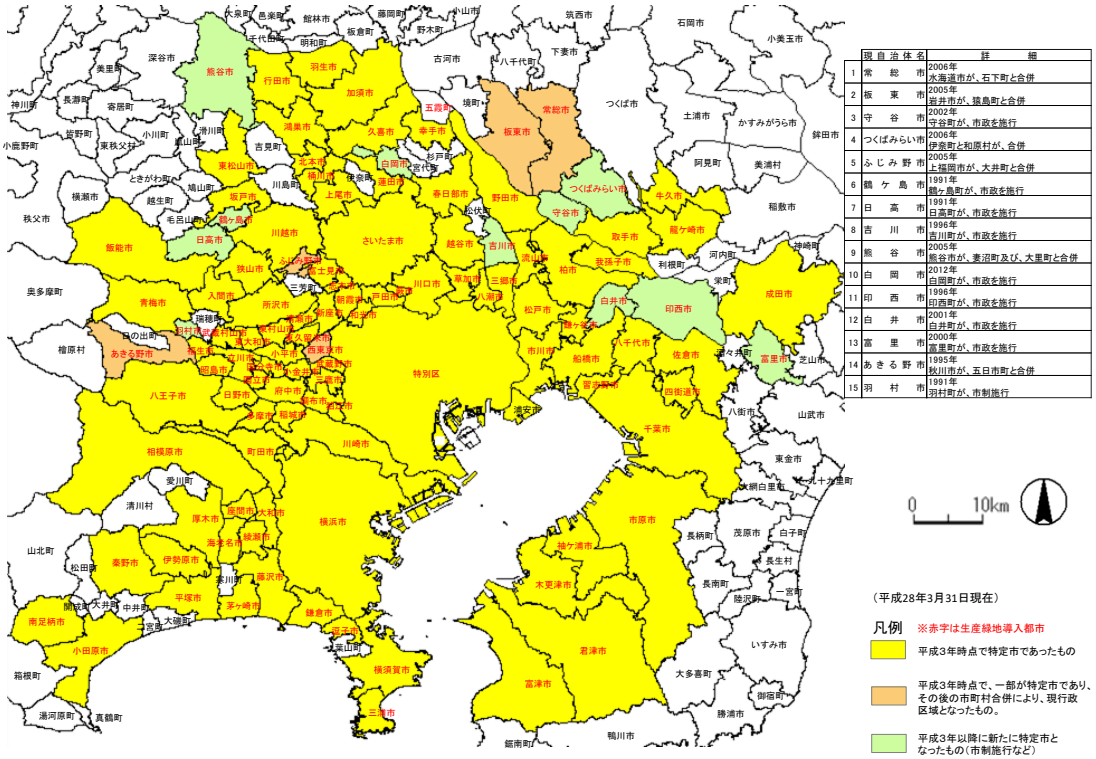
Q4-3　立地適正化計画との関係はどのようなものか。

A　生産緑地地区制度は、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地等を計画的に保全するものであり、市街地の無秩序な拡大を抑制する面もあるため、コンパクトなまちづくりを進める上で有効な手段となります。このため、立地適正化計画における居住誘導区域や誘導施策等を検討するに当たって効果的な運用が図られることが望ましいと考えられます。例えば、居住誘導区域外において生産緑地地区を指定することを通じて、居住や都市機能の立地に係る宅地化を抑制することや、居住誘導区域内において身近な緑地である農地等を保全する観点から生産緑地地区を指定し、良好な居住環境を形成することで更なる居住の誘導を図ることが可能と考えられます（都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．２１．２．（３）②）。

参考資料

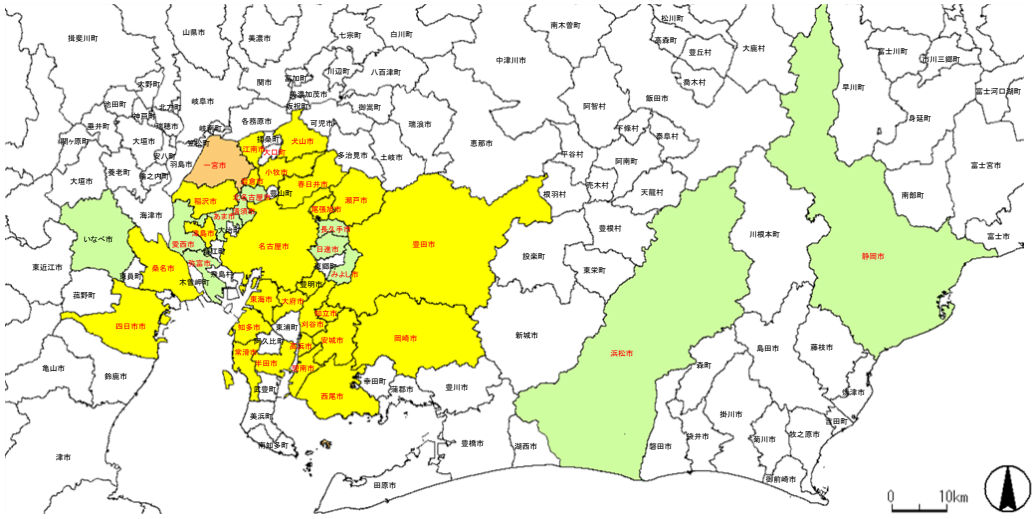
三大都市圏特定市については以下の通りです。

(1)　首都圏



	現自治体名	詳細
1	常総市	2006年 水海道市が、石下町と合併
2	坂東市	2005年 岩井市が、猿島町と合併
3	守谷市	2002年 守谷町が、市政を施行
4	つくばみらい市	2006年 伊奈町と和泉村が、合併
5	ふじみ野市	2005年 上福岡市が、大井町と合併
6	鶴ヶ島市	1991年 鶴ヶ島町が、市政を施行
7	日高市	1991年 日高町が、市政を施行
8	吉川市	1996年 吉川町が、市政を施行
9	熊谷市	2005年 熊谷市が、妻沼町及び、大里町と合併
10	白岡市	2012年 白岡町が、市政を施行
11	印西市	1996年 印西町が、市政を施行
12	白井市	2001年 白井町が、市政を施行
13	富里市	2000年 富里町が、市政を施行
14	あきる野市	1995年 秋川市が、五日市町と合併
15	羽村市	1991年 羽村町が、市制施行

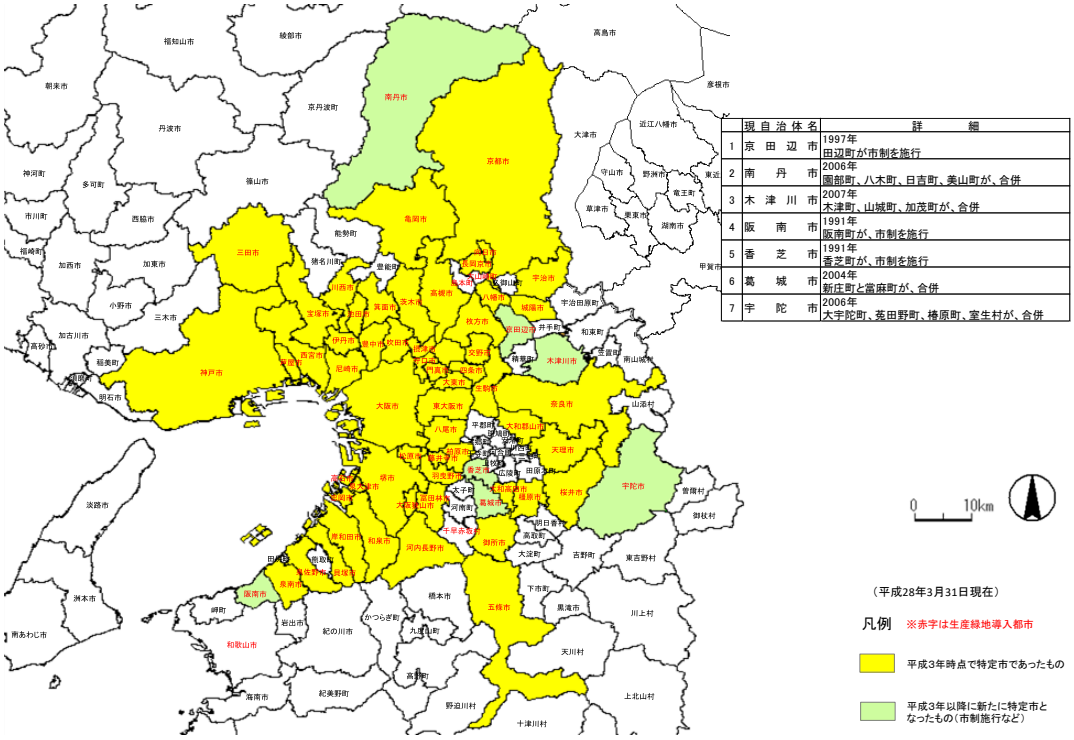
(2)　中部圏



	現自治体名	詳細
1	一宮市	2005年 一宮市が、尾西市及び、木曽川町と合併
2	日進市	1994年 日進町が、市政を施行
3	愛西市	2005年 佐織町、佐屋町、立田村、八開村が、合併
4	清須市	2005年 西枇杷島町、清洲町、新川町が、合併
5	北名古屋市	2006年 師勝町と西春町が、合併
6	弥富市	2006年 弥富町と十四山村が、合併

	現自治体名	詳細
7	あま市	2010年 七宝町、美和町、甚目寺町が、合併
8	みよし市	2010年 みよし町が、市制を施行
9	長久手市	2012年 長久手町が、市制を施行
10	いなべ市	2003年 北勢町、員弁町、大安町、藤原町が合併
11	静岡市	2003年 静岡市と清水市が合併
12	浜松市	2005年 浜松市が浜北市、天竜市、他10町と合併

(3)　近畿圏



	現自治体名	詳　　細
1	京田辺市	1997年 田辺町が市制を施行
2	南丹市	2006年 園部町、八木町、日吉町、美山町が、合併
3	木津川市	2007年 木津町、山城町、加茂町が、合併
4	阪南市	1991年 阪南町が、市制を施行
5	香芝市	1991年 香芝町が、市制を施行
6	葛城市	2004年 新庄町と當麻町が、合併
7	宇陀市	2006年 大宇陀町、菟田野町、榛原町、室生村が、合併