

特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について

1 趣旨

市町村長は、生産緑地法の規定により、生産緑地を特定生産緑地に指定しようとするときは、同法第10条の2第3項により、市町村都市計画審議会の意見を聴く必要がある。多摩市は、市内の生産緑地の一部を令和4年12月に特定生産緑地に指定する予定であり、このことについて同年11月開催予定の多摩市都市計画審議会において意見を伺う。今回は事前の報告を行うものである。

2 特定生産緑地制度

平成28年5月閣議決定の「都市農業振興基本計画」において、都市農地が「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」に位置づけが転換され、生産緑地法が平成30年4月1日に改正施行された。

同法において生産緑地は、都市計画決定したことを告示した日から起算して30年経過する日（申出基準日）以後、所有者がいつでも市町村長に対して買取申出ができるようになる。令和4年度には多数の生産緑地が30年目を迎えることになっている。

同法の改正施行後、市町村長は生産緑地を特定生産緑地に指定することによって、所有者が買取申出できる時期を申出基準日から10年延長することができる。

(1) 特定生産緑地に指定するための条件（生産緑地法）

- 申出基準日が近く到来する（申出基準日以後のものは対象外）。
- 所有者をはじめとする「農地等利害関係人」の同意を得ている。
- 市町村都市計画審議会の意見を聴いている。

(2) 生産緑地に対する特定生産緑地の指定の効果

申出基準日が到来するまでに	
特定生産緑地に指定する	特定生産緑地に指定しない
○ 固定資産税等は引き続き農地評価	× 固定資産税等の負担が増加
○ 10年毎に更新可能	× 基準日到来以後の特定生産緑地の指定は不可
× 買取申出は死亡・故障の理由が必要	○ いつでも買取申出が可能
○ 次世代の相続税の納税猶予継続が可能	× 次世代の相続税の納税猶予継続が不可

3 都市計画審議会への意見聴取

(1) 根拠（生産緑地法第10条の2第3項）

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。

(2) 国の考え（国土交通省作成「特定生産緑地指定の手引き」より）

- 特定生産緑地制度は、買取りの申出期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではないため、都市計画決定ではないが、都市計画決定に準じた法的効果を生じさせるものであるため都市計画審議会の「意見の聴取」を行うこととしている。
- 土地所有者から指定の意向が示された生産緑地であっても、特定生産緑地の指定が望ましくないものもあることが考えられるため、都市計画審議会で意見聴取を行うことで、適正な農地を指定する。

4 特定生産緑地の指定基準

(1) 生産緑地法上の規定（法10条の2第1項）

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する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) 国の考え（国土交通省作成「特定生産緑地指定の手引き」より）

各市町村によって農地の賦存（ふそん）状況が異なるため、国としては明確な基準を設けていない。地域の実情に沿って指定をすとしている。

※「賦存」とは、天然資源について、理論上は潜在的に存在していると算定されていること。

(3) 多摩市特定生産緑地指定基準（令和元年7月31日制定）

指定要件の概要

- ① 申出基準日が概ね3年以内に到来することとなる生産緑地であること。
- ② 多摩市生産緑地地区指定基準の指定要件に掲げる要件を満たしていること。
- ③ 多摩市農業委員会による生産緑地の状況確認等において、肥培管理が適切に行われていると認められること。

【参考】令和10年度までの特定生産緑地の指定手続き予定

		申出基準日を迎える年度									
		令和1 2019	令和2 2020	令和3 2021	令和4 2022	令和5 2023	令和6 2024	令和7 2025	令和8 2026	令和9 2027	令和10 2028
生産緑地地区に指定された年度	平成4		○	○	●						
	平成5			○	○	●					
	平成6				○	○	●				
	平成7					○	○	●			
	平成8						○	○	●		
	平成14										
	平成18										
	平成26										
	平成27										
	平成29										
平成30											

凡例

● 申出基準日を迎える年度

○ 特定生産緑地に指定する年度

例：平成5年度に指定したもの

● 令和5年度に申出基準日を迎える。

○ 令和3年度、4年度に指定する機会がある。

5 平成5・6年度指定の生産緑地に係る特定生産緑地の指定

(1) 経過

令和3年	1月12日	特定生産緑地の指定申請の受付開始（令和3年度指定分）
	4月9日	特定生産緑地の指定申請の受付終了（令和3年度指定分）
	4月14日	多摩市農業委員会へ肥培管理の確認依頼
	5月21日	多摩市農業委員会の肥培管理の確認回答
	8月27日	令和3年度第2回多摩市都市計画審議会（事前説明）
	9月8日	東京都知事協議（10月5日 協議結果通知）
	10月8日	都市計画法第17条第1項に基づく縦覧（10月21日まで）
	11月9日	令和3年度第3回多摩市都市計画審議会（意見聴取）
	12月7日	特定生産緑地指定の公示
令和4年	1月11日	特定生産緑地の指定申請の受付開始（令和4年度指定分）
	4月8日	特定生産緑地の指定申請の受付終了（令和4年度指定分）
	5月11日	多摩市農業委員会へ肥培管理の確認依頼
	7月1日	多摩市農業委員会の肥培管理の確認回答
	8月18日	令和4年度第2回多摩市都市計画審議会（事前説明）

(2) 指定申請受付の結果

①申請者数

A 申請者数 (今回の受付での申請者数)	3名
B 今回の指定申請の対象者数 (平成5・6年度指定の生産緑地の所有者数)	6名
C 全生産緑地の所有者数 (平成7年度以降指定のものを含む、生産緑地の全所有者数)	116名

申請者数の割合 A/B 50% A/C 3%

②面積

A 申請のあった生産緑地 (今回の受付で申請があった生産緑地の面積)	約0.4ha
B 今回の指定申請の対象となる生産緑地 (平成5・6年度指定の生産緑地の面積)	約1.0ha
C 昨年度までに指定した特定生産緑地 (指定済みの特定生産緑地の面積)	約20.9ha
D 全生産緑地 (平成7年度以降指定のものを含む、生産緑地の全面積)	約25.5ha

申請のあった生産緑地の割合 A/B 40% A/D 2%

$(A+C)/D$ 84%

参考 指定年度ごとの申請状況

今年度の特定生産緑地の指定公示が完了すると、平成4年度から平成6年度指定の生産緑地の特定生産緑地指定申請進捗は以下のとおりとなる。

なお、土地の所有者数による申請率については、率を算定する際の分母となる所有者数が、相続等の理由により変更することが多く、年々変遷していくため示していない。

また、各面積は特定生産緑地指定申請期間の終了年度の告示状況を基に算定している。

(例：平成4年度指定は令和2・3年度が指定申請期間のため、令和3年度の告示面積を基準としている。)

平成4年度指定 申請率 88% (19.6ha / 22.4ha)

平成5年度指定 申請率 91% (1.0ha / 1.1ha)

(3) 指定申請のあった生産緑地の指定要件の確認

- ① 申出基準日が概ね3年以内に到来することとなる生産緑地であること。
⇒ 全ての生産緑地が適合 ※平成5・6年度指定の生産緑地のみ指定申請を受付
- ② 多摩市生産緑地地区指定基準の指定要件に掲げる要件を満たしていること。
⇒ 全ての生産緑地が適合 ※指定申請書類により都市計画課が確認
- ③ 多摩市農業委員会による生産緑地の状況確認等において、肥培管理が適切に行われていると認められること。
⇒ 全ての生産緑地が適合 ※令和4年7月1日に多摩市農業委員会から回答あり

(4) 指定申請のあった生産緑地に対する農地等利害関係人の同意取得

⇒ 全ての生産緑地について農地等利害関係人の同意取得済み。

(5) 特定生産緑地の指定案

⇒ 今回、指定申請のあった全ての生産緑地について、特定生産緑地に指定する。

指定案は、次の資料のとおり。

なお、本指定案は令和4年12月に告示予定の生産緑地地区の都市計画変更を反映している。

資料2 p. 1～5 特定生産緑地（多摩市）の指定及び解除

【資料2 p. 1～5について】

- 資料2 p. 1～5は、国土交通省作成の「特定生産緑地指定の手引き」に掲載されている様式例を参考に特定生産緑地の指定及び解除案を示したものの。
- 指定案の表は、多摩市に存在する全ての生産緑地を掲載しており、平成5・6年度指定だけでなく、平成4年度に指定及び平成7年度以降に指定した生産緑地も含まれる。

【指定案の表の見方について】

- 「番号」列
特定生産緑地の番号を示している。
ハイフン記号の左の数字は、申出基準日が到来する年度を指す。また、ハイフン記号の右の数字は、生産緑地の地区番号を示している。
例えば、生産緑地地区番号1番で平成4年度指定のものは2022年度に申出基準日を迎えるので、番号は「022-1」となる。同じく1番で平成5年度指定のものは2023年度に申出基準日を迎えるので、番号は「023-1」となる。
特定生産緑地の番号は、申出基準日を迎える年度と生産緑地地区番号で機械的に付されることから、特定生産緑地の指定申請がないものにも番号がつく。
- 「位置」列
生産緑地が所在する位置を示している。
- 「生産緑地地区番号」列
生産緑地地区の番号を示している。
- 「面積」「生産緑地地区（都市計画）」列
生産緑地地区番号ごとの面積を指定年度ごとに仕分けした面積で、令和4年12月の生産緑地告示予定の面積を示している。
- 「面積」「特定生産緑地」「既に指定されている区域」列
特定生産緑地に「既に指定されている区域」を示している。
- 「面積」「特定生産緑地」「新たに指定する区域」列
今年度指定予定の特定生産緑地の面積を示している。
- 「申出基準日」列
各生産緑地が申出基準日を迎える年月日を示している。
- 「図面番号」列
多摩市の生産緑地の区域を落とし込んだ図の番号を示している。

資料2 p. 6～26 多摩市特定生産緑地指定（変更）図

【資料2 p. 6～26について】

- 図の左下にある凡例のとおり、太い線で囲われた部分が生産緑地地区を示し、そのうち縦線の部分が新たに特定生産緑地に指定する区域、格子状の線の部分が既に特定生産緑地に指定されている区域、黒で塗りつぶした部分が特定生産緑地の指定を解除する区域を示している。

6 今後の予定

- 令和4年11月 多摩市都市計画審議会への意見聴取
- 12月 特定生産緑地の指定及び解除の公示
農地等利害関係人への通知