

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3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4年度に指定したもの

● 令和4年度に申出基準日を迎える。

○ 令和2年度3年度に指定する機会がある。

5 平成4・5年度指定の生産緑地に係る特定生産緑地の指定

(1) 経過

令和元年	7月31日	多摩市特定生産緑地指定基準の制定
	8月1日他	特定生産緑地の指定手続きの説明会(計3回開催)
	12月25日	特定生産緑地の指定申請受付開始のお知らせの送付 ※平成4年度指定の生産緑地の全所有者に送付
令和2年	1月10日	特定生産緑地の指定申請の受付開始(令和2年度指定分)
	4月10日	特定生産緑地の指定申請の受付終了(令和2年度指定分)
	4月15日	多摩市農業委員会へ肥培管理の確認依頼
	6月1日	多摩市農業委員会の肥培管理の確認回答
	8月25日	令和2年度第1回多摩市都市計画審議会(事前説明)
	8月28日	東京都知事協議(9月15日 協議結果通知)
	9月28日	都市計画法第17条第1項に基づく縦覧(10月12日まで)
	11月16日	令和2年度第2回多摩市都市計画審議会(意見聴取)
	12月1日	特定生産緑地指定の公示
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)

(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)	24名
B 今回の指定申請の対象者数 (平成4・5年度指定の生産緑地の所有者数)	38名
C 全生産緑地の所有者数 (平成6年度以降指定のものを含む、生産緑地の全所有者数)	117名

申請者数の割合 A/B 63% A/C 21%

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3ha
B 今回の指定申請の対象となる生産緑地 (平成4・5年度指定の生産緑地の面積)	約6ha
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17ha
D 全生産緑地 (平成6年度以降指定のものを含む、生産緑地の全面積)	約27ha

申請のあった生産緑地の割合 A/B 50% A/D 11%

$(A+C)/D$ 74%

(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4・5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3年5月21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。

特定生産緑地（多摩市）の指定

多摩市特定生産緑地 指定図

多摩市特定生産緑地 総括図

なお、指定案は今回の多摩市都市計画審議会における審議対象である生産緑地地区の都市計画変更を反映している。

6 今後の予定

令和3年12月 特定生産緑地の指定の公示

農地等利害関係人への通知

令和4年 1月 令和4年度指定の申請受付開始