

【報告事項 2】生産緑地地区の面積要件等について

I. 生産緑地地区の面積要件について

1. 生産緑地制度について

① 制度改正の背景と経過

H03.4	背景) 大都市地域を中心に地価が高騰 ⇒ 市街化区域内の農地の活用による宅地供給促進 ◆ 良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る制度として、都市計画法に「生産緑地地区」が位置付け
H27.4	背景) 人口減少・空家の増加 ⇒ 都市農地が持つ多様な機能の十分な発揮 ◆ 都市農業の安定的な継続と、多様な機能の発揮を通じ良好な都市環境の形成に資することを目的として「都市農業振興基本法」が制定
H28.5	◆ 「都市農業振興基本計画」閣議決定 ⇒ 都市農地「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へ
H29.6	◆ 「生産緑地法」一部改正

② 生産緑地法の改正内容

改正前	改正後
生産緑地地区の面積要件：500㎡以上	生産緑地地区の面積要件を市町村が条例で定める規模に引下げ可能に（300㎡を下限）

③ 面積要件の根拠

	500㎡	300㎡
公園・緑地	都市公園（都市緑地）の最低規模 都市の美観風致の維持を目的として指定する保存樹林の規模要件 〔都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律〕	市民緑地 ^{※1} の規模要件〔都市緑地法〕 大規模開発(5ha以上)において設置すべき公園の最低規模 〔都市計画法〕
防災	身近な防災活動拠点型の一次避難地の機能を有する都市公園の最低規模 ・当該都市公園の役割：火災の延焼の遅延・防止、緊急避難の場、救援活動の場、一時的避難生活の場 〔国土技術政策総合研究所 H29.9 防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン〕	
	一般市街地：500㎡以上	人口集中地区：300㎡以上

※1 土地や人工地盤、建築物等の所有者と地方公共団体等が契約を締結し、緑地や緑化施設を地域の人々が利用できるよう公開する制度

2. 生産緑地地区の機能

生産緑地地区は、下記の都市農地が有する機能及び **多目的保留地** 機能を評価

◆ 都市農地が有する機能

農産物供給

農産物の供給、地産地消、食育



環境保全

生物の生息空間、気温の緩和、雨水の浸透・地下水の涵養など



防 災

雨水の貯留、火災時の延焼の遅延・防止、災害時の避難場所など



レクリエーション

農業体験、地域コミュニケーションの場、農業への理解の醸成など



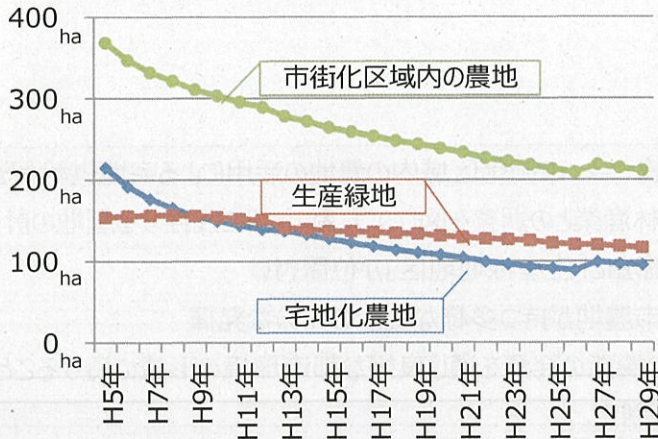
景 観

みどり豊かな市街地や田園風景などの潤いやゆとりある景観を形成



3. 岸和田市の現状

①市街化区域内の農地面積の推移



◆減少率の比較 (H5.1→H29.1)

- ・市街化区域内の農地：約 43%減(約 157ha 減)
- ・生産緑地：約 24%減(約 38ha 減)

市街化区域内の農地は大きく減少

宅地化農地に比べて生産緑地の減少幅は緩やか

※H27 の岸和田丘陵地区の市街化区域編入による増加を除いた市街化区域内農地の減少率：約 46%減

②市街化区域内の農地の規模別面積割合

1 筆あたりの面積	生産緑地	宅地化農地
300 m ² 未満	約 6%	約 20%
300 m ² 以上 500 m ² 未満	約 11%	約 24%
500 m ² 以上	約 83%	約 56%

③岸和田市の農業の状況 (大阪府内順位)

耕作面積 (H27)	
大阪府	13,200 ha
1 堺市	1,180 ha
2 能勢町	1,040 ha
3 和泉市	876 ha
4 岸和田市	846 ha
5 富田林市	664 ha

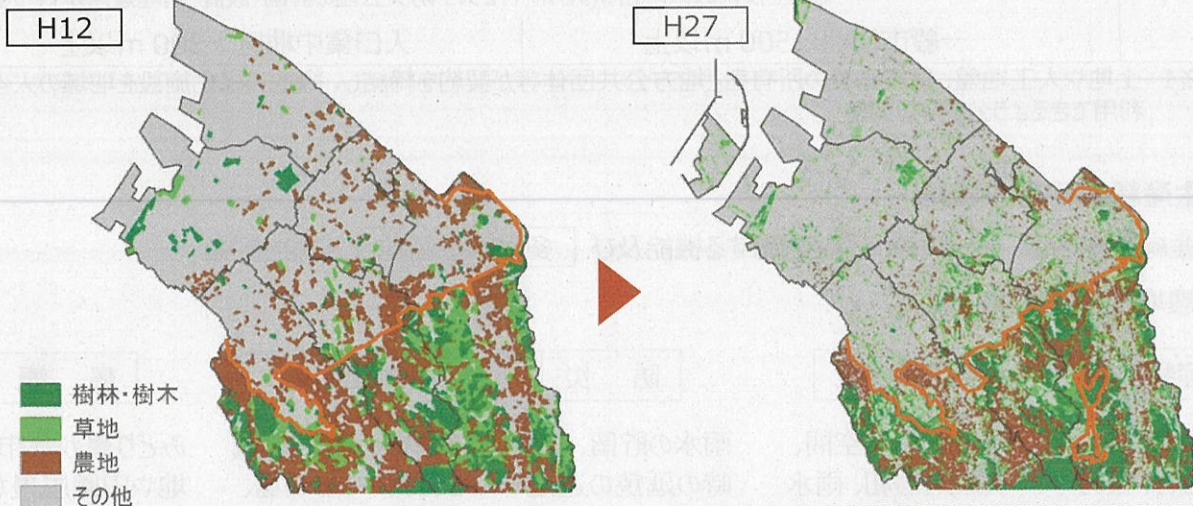
農業産出額[耕種] (H27)	
大阪府	329.6 億円
1 岸和田市	28.2 億円
2 泉佐野市	27.4 億円
3 堺市	24.6 億円
4 貝塚市	23.2 億円
泉南市	23.2 億円

※農地面積割合

市街化区域：市街化調整区域

= 概ね 2 : 8

④緑被率^{※2}の推移



(図：岸和田市みどりの基本計画 H30.3)

◆緑被率^{※2}の推移 (H12→H27)

- ・市街化区域を含む校区：約 4.9%減
- ・人口増加がみられる校区：約 6.5%減

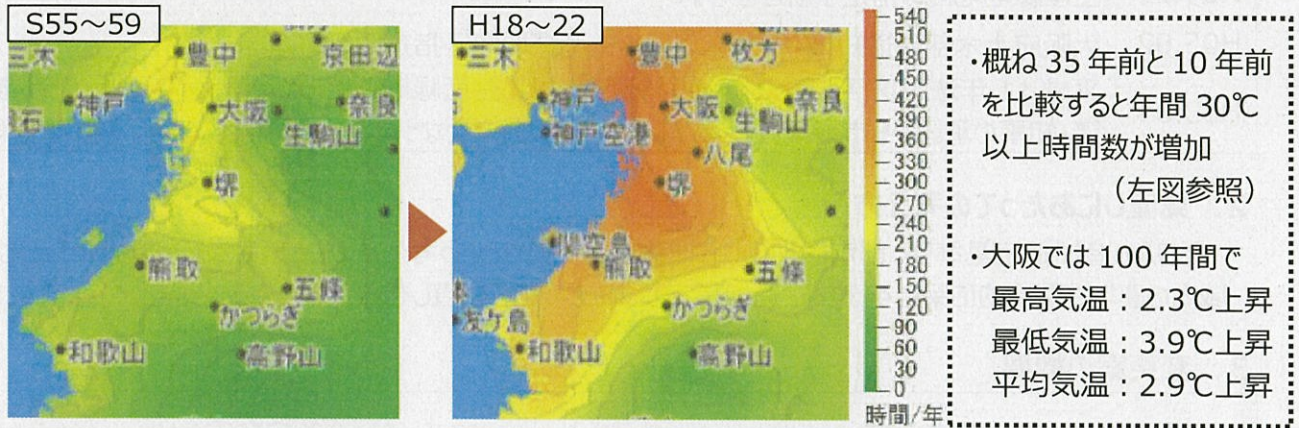
人口増加がみられる校区を中心に緑被率が減少
主に農地の減少によるものとみられる

※2 緑被地 (樹林、樹木、農地、草地等に覆われた土地)の面積割合

⑤ 都市農地のもつ環境保全機能の視点からみた現状

【気温の緩和機能】

年間 30℃以上時間数の分布[5年間の年間平均時間数] (資料：ヒートアイランド対策マニュアル H24.3)



【雨水の浸透・地下水の涵養機能】

降雨量に対して地表を流れる雨水の割合

- 畑地等が割合残っている地域及び敷地内に庭や緑地を多くもつ住宅地域 : 0.35
- 敷地内の庭や緑地が非常に少ない商業地域及び住宅地域 : 0.80

⑥ 都市農地のもつ防災機能の視点からみた現状

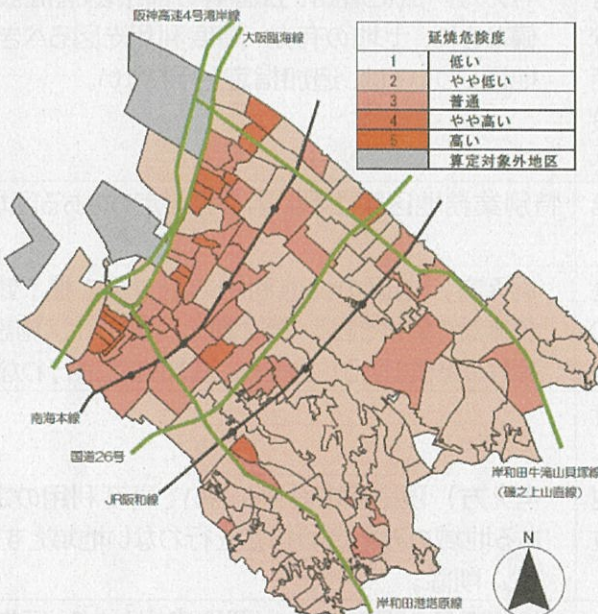
【雨水の貯留機能】

貯留可能な雨量 (資料：(一財)農村開発企画委員会「都市農業の振興推進」報告書 H25.3)

- 水田：202.5 mm/m²、畑：46.7 mm/m²、果樹園：94.8 mm/m²

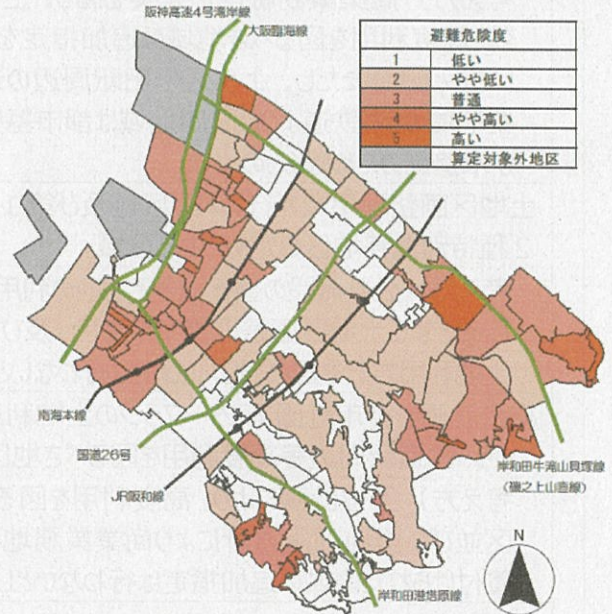
【火災時の延焼の遅延・防止機能】

町別延焼危険度 (空地については、概ね 0.15ha 以上の空地、幅員 6 m 以上の道路等を評価)



【災害時の避難場所としての機能】

町別避難危険度 (避難地については、一時避難地及び 1 ha 以上の公園を評価)



- ・国道 26 号より海側は空地が少なく、小規模な都市農地についても市街地における貴重な空地
- ・身近な防災活動拠点の機能を有する都市公園の役割の内、都市農地に期待する機能
→ 火災の延焼遅延・防止、緊急避難の場

4. 生産緑地地区の面積要件の変更案

都市農地の持つ機能及び本市の現状を踏まえ、市街化区域内の農地を積極的に保全することとし、生産緑地地区の面積要件を 300 m²とする。

II. 生産緑地地区の追加指定基準について

1. 策定の経過

H04.11	生産緑地地区の指定手続きを完了
H05.02	大阪府土木部長通知「平成 5 年以降の生産緑地地区指定について」により運用
H13.04	平成 11 年法改正(平成 12 年 4 月施行)により、生産緑地地区の都市計画変更が、府審議会の議・知事の承認から市審議会の議・知事の同意に変更となったことから、市としての指定基準を策定

2. 見直しにあたっての考え方

当初の追加指定基準は、都市農地は「宅地化すべきもの」という考え方のもと策定を行ったが、市街化区域内の農地を積極的に保全するため、追加指定基準についても見直しを行うものとする。

3. 変更案の概要

現 行	変更案
指定することができるもの	
面積 1000 m ² 以上。ただし、既存の生産緑地地区と一団を形成するものについては、500 m ² 以上 1000 m ² 未満であっても追加指定できる。 考え方) 平成 4 年に生産緑地指定を終えていることから、特に評価できるものとして、農地のもつ緑地としての生活環境機能面及び街区公園等公共施設の配置に適した規模を勘案し、1000 m ² 以上については追加指定できるとした。	面積 300 m ² 以上。 考え方) 法第 3 条第 2 項に基づく条例により定める数値を指定要件とする。 既存の生産緑地に隣接する場合であっても、将来的な担保性を踏まえ、同様の面積とする。
指定しない地域・地区	
商業地域及び近隣商業地域。ただし、J R 久米田駅周辺の近隣商業地域のうち鉄道軌道敷より西側の地域を除く。 考え方) 商業業務機能の充実を図り、土地の有効・高度利用を図るべき地域は追加指定を行わないこととした。ただし、J R 久米田駅周辺の近隣商業地域のうち鉄道より西側の地域は都市基盤施設が未整備のため除くものとした。	商業地域及び近隣商業地域、並びに容積率の上限が 300%以上に定められている地域。ただし、将来、公共施設等の整備が予定されている区域を除く。 考え方) 既に道路、公園等の都市基盤施設が整備なされ、土地の有効・高度利用を図るべき地域地区については、追加指定を行わない。
土地区画整理事業が行われた区域及び第 1 種、第 2 種特別業務地区の定めのある区域。 考え方) 公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的とする土地区画整理事業の主旨、及び地区の土地利用方針を鑑み、追加指定は行わないとした。	特別業務地区第 1 種、第 2 種の定めのある区域。 考え方) 地区の土地利用方針（第 1 種：卸売業務施設の集積を図る、第 2 種：沿道サービス施設や倉庫等の集積を図る）を鑑み、追加指定は行わない。
総合計画や都市計画マスタープランの土地利用方針により、鉄道駅周辺等高度利用を図るべき地区 考え方) 上位計画により、高度利用を図るべき地区並びに土地利用方針により商業業務地区に位置付けられた区域の追加指定は行わないとした。	— 考え方) 現に都市計画において高度利用の定めのある地域のみを追加指定を行わない地域とすることとし、削除。
生産緑地を解除した地区。ただし、所有者が変更になった場合はこの限りでない。 考え方) 買取申出を行った生産緑地所有者による追加指定は行わない。	法第 10 条の規定に基づく買取申出があり、行為の制限が解除された地区。ただし、所有権移転が行われた場合や新たな農業従事者が確保されるなど農業継続が可能な条件を備えた場合はこの限りではない。 考え方) これまで面積要件不足により解除になった地区の再指定、また新たに生産緑地の賃借を円滑化するための制度が創設されることを受けて過去に解除した地区であっても農業継続が可能な条件を新たに備えた場合は追加指定できるものとする。