

案件1

生産緑地地区及び特定生産緑地について

第6号議案 名古屋都市計画生産緑地地区の変更

第7号議案 特定生産緑地の指定

生産緑地地区制度の目的

市街化区域内において、緑地機能などの優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする制度



生産緑地地区（中川区）

生産緑地地区制度を取り巻く変遷

年度	関連法等	説明
H3	生産緑地法改正	原則、30年間営農、一団 500㎡以上
H4		→ 市内で一斉に生産緑地地区の新規指定
H27	都市農業振興基本法	都市農地の位置付けが転換
H28	都市農業振興基本計画	「宅地化すべきもの」→「都市にあるべきもの」
H29	生産緑地法改正	<ul style="list-style-type: none">・ 生産緑地地区の面積要件の引下げ → 市の条例で一団 300㎡以上と定める・ 特定生産緑地制度の創設 → 10年毎に税制優遇の期限延長が可能となる

主な行為制限及び税制優遇

行為制限	<p>以下の行為は、市町村長の許可を受けなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築・ 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更・ 水面の埋立て又は干拓 <p>原則、農林漁業の営農に必要なもの及び安定的な継続に資するものに限る。</p>
税制優遇	<ul style="list-style-type: none">・ 固定資産税及び都市計画税の農地課税 ※・ 相続税及び贈与税の納税猶予の特例 ※・ 地方公共団体等買い取られる場合、譲渡所得について、1,500万円控除

(注) ※については、指定後30年間に限る。

主な指定要件

(a) 及び (b) を満たす農地等

(a) 以下の条件にすべて該当する一団の農地等

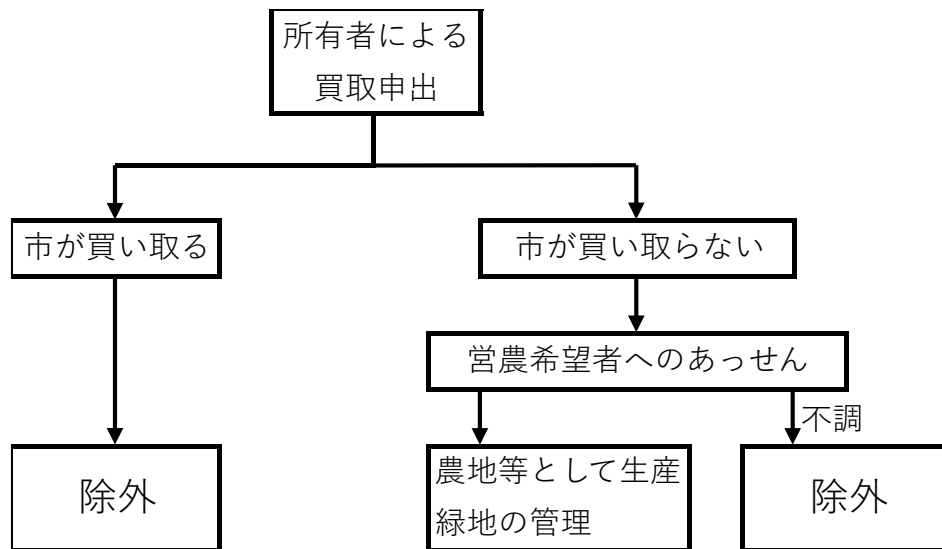
- ・ 一団 **300m²以上**の規模の区域であること
- ・ 都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること
- ・ 農林漁業の継続が可能な条件を備えていること

(b) 以下のいずれかに該当する農地等

- ・ 既存の生産緑地地区と一団になる農地等
- ・ 拠点市街地及び駅そば市街地外の農地等
- ・ 防災協力農地に登録された拠点市街地及び駅そば市街地内の農地等
- ・ 公園緑地等の都市計画決定された区域内の農地等
- ・ 特定農地貸付法による市民農園として設置する農地等
- ・ 土地区画整理事業の施行に伴い、新たに面積要件を満たすこととなった農地等

主な除外要件

- ・ 指定後 30 年を経過したとき、主たる従事者が死亡、若しくは従事することを不可能にさせる故障に至ったときに所有者は市に対し**買取申出が可能**



【買取申出によらない除外要件】

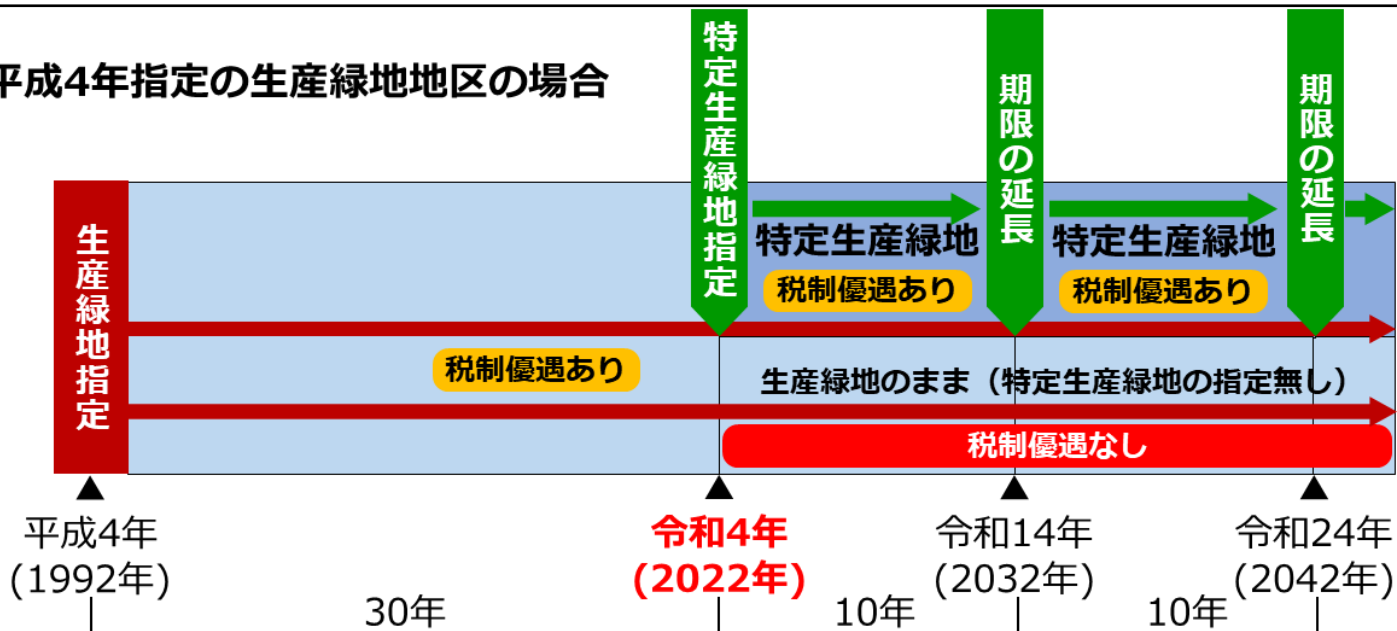
- ・ 公共施設等の敷地の用に供された農地等
- ・ 土地区画整理事業の施行に伴い、面積が減少し、面積要件を欠く農地等
- ・ 上記の除外に伴い、面積要件を欠く農地等（道連れ解除）

特定生産緑地制度創設の経緯

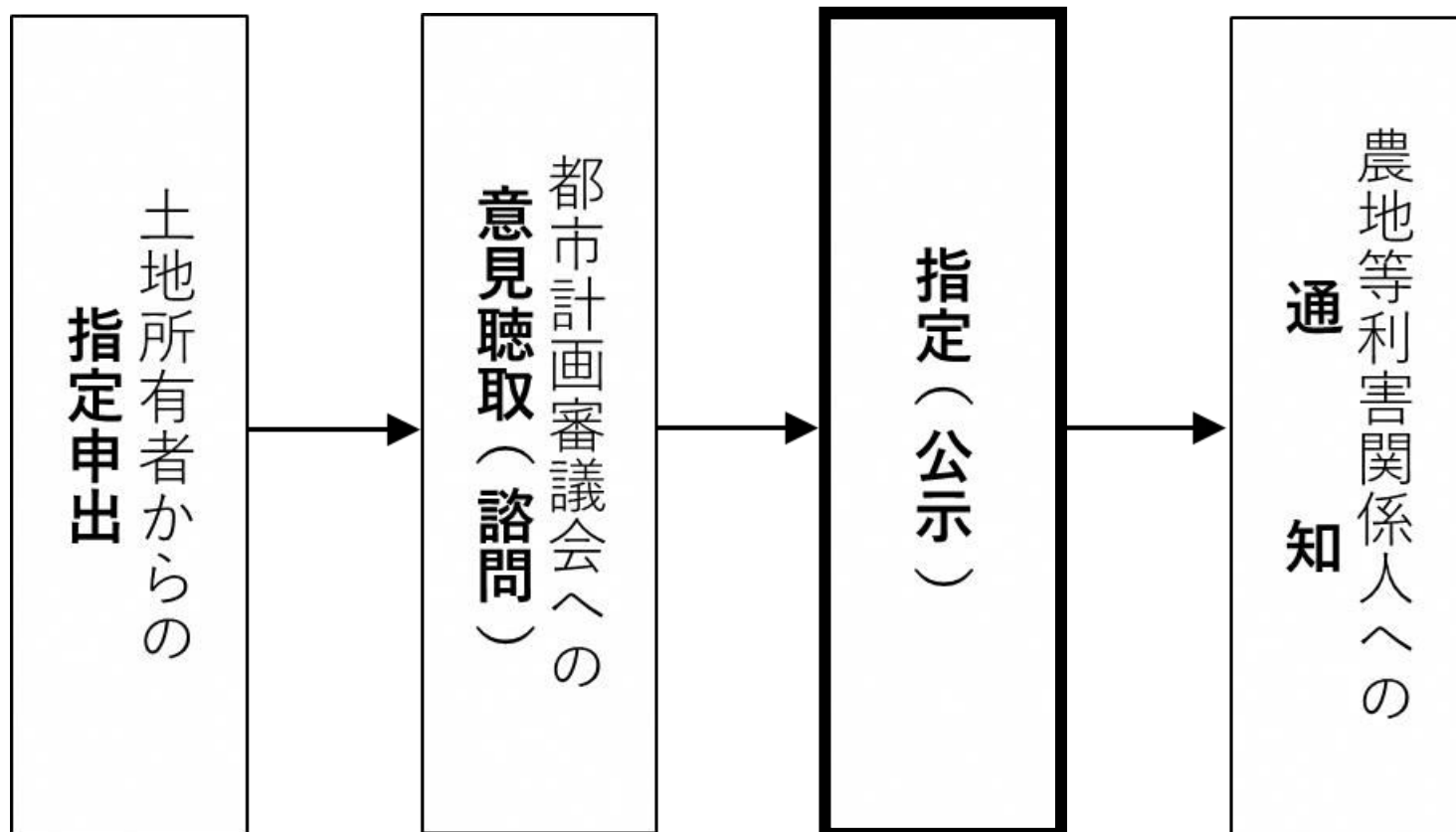
- ・生産緑地地区は指定後30年が経過すると、税制優遇が受けられなくなるとともに随時買取申出が可能になるため、生産緑地地区の減少が懸念される
- ・平成28年の都市農業振興基本計画により、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと転換された。
- ・平成29年の生産緑地法改正により特定生産緑地制度が創設され、指定後30年が経過する生産緑地地区は、土地所有者からの指定申出をもとに特定生産緑地に指定し、その後も税制優遇が継続することとなった。

(特定生産緑地は、指定後10年毎に期限の延長が可能)

平成4年指定の生産緑地地区の場合



特定生産緑地指定までの流れ



第6号議案 名古屋都市計画生産緑地地区の変更

都市計画変更の概要

区 分	変更前	変更後	変更内訳
団 地 数	1, 4 8 3	1, 4 4 7	$\begin{array}{r} - 36 \\ \left(\begin{array}{r} \text{指定} \quad 7 \\ \text{除外} \quad 43 \end{array} \right) \end{array}$
面 積 (ha)	約 1 8 3. 7	約 1 7 8. 5	$\begin{array}{r} \text{約} - 5. 3 \\ \left(\begin{array}{r} \text{指定} \quad \text{約} \quad 0. 6 \\ \text{除外} \quad \text{約} \quad 5. 9 \end{array} \right) \end{array}$

行政区別内訳

行政区	変 更 前		変 更 後	
	団地数	面積 (ha)	団地数	面積 (ha)
千種区	2	約 0.1	2	約 0.1
東 区	-	-	1	約 0.04
北 区	85	約 9.3	84	約 9.2
西 区	62	約 5.0	60	約 4.8
中村区	83	約 6.4	81	約 6.2
瑞穂区	7	約 1.4	7	約 1.4
中川区	347	約 35.2	340	約 34.4
港 区	98	約 10.9	93	約 10.2
南 区	20	約 1.7	20	約 1.7
守山区	204	約 30.5	196	約 29.1
緑 区	228	約 39.4	224	約 38.8
名東区	63	約 5.7	60	約 5.4
天白区	284	約 38.2	279	約 37.2
合 計	1,483	約 183.7	1,447	約 178.5

- (注) 1 千種区、瑞穂区、南区の変更はなし。
 2 中区、昭和区及び熱田区には、生産緑地地区の指定はなし。
 3 端数処理のため、面積の合計は一致しない。

第7号議案 特定生産緑地の指定

今回の指定概要(平成7年指定)

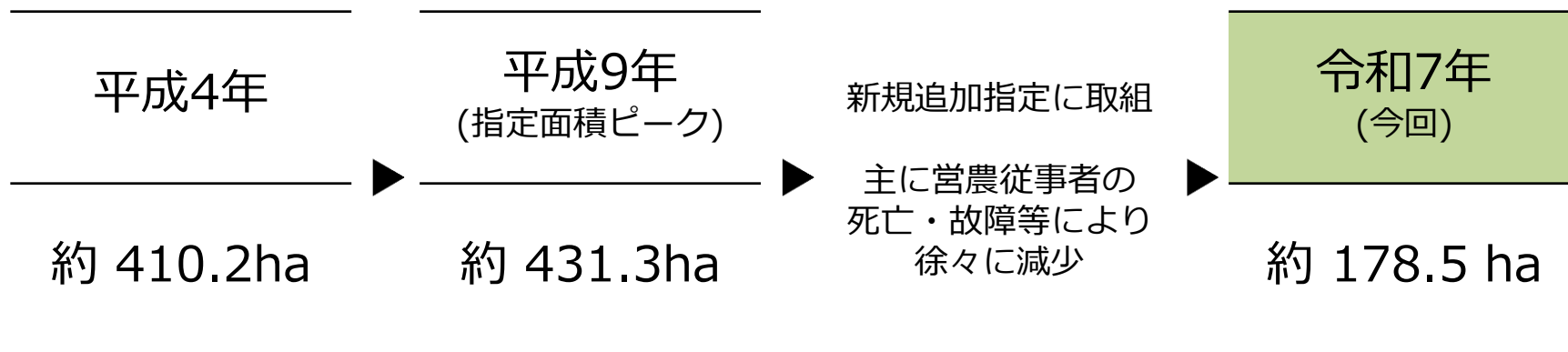
行政区	面積 (ha)
北 区	約 0. 1
中川区	約 0. 4
港 区	約 0. 1
守山区	約 0. 1
緑 区	約 0. 5
名東区	約 0. 1
天白区	約 0. 5
合 計	約 1. 8

平成7年指定の生産緑地地区の分析

平成7年 新規追加 指定面積	令和7年時点で 現存する面積	特定生産緑地	
		今回指定	指定せず
約 4.7ha	約 2.1ha※	約 1.8ha (約 83%)	約 0.4ha (約 17%)

※端数処理のため、合計は一致しない。

生産緑地地区及び特定生産緑地の総括



令和7年時点 生産緑地地区	平成4～7年に指定 (指定から 30年経過)		平成8年以降に指定 (指定から 30年未満)
	特定生産緑地 指定	特定生産緑地 指定せず	
約 178.5ha	約 147.2ha (約 82%)	約 6.7ha (約 4%)	約 24.5ha (約 14%)

都市計画案の縦覧と意見書の提出

縦 覧 期 間	令和7年8月27日 ～ 令和7年9月10日
意見書提出数	1通(生産緑地地区の変更)

都市計画案に係る意見の要旨と都市計画決定権者の見解

意見の要旨	都市計画決定権者の見解
<ul style="list-style-type: none">・名古屋市は三大都市でありながら多くの生産緑地が残り、新規指定が少なからずあることは、都市づくりをする上で良いことと考える。しかし、除外される生産緑地が多いことは、残念に思う。・農地は、作物の生産のみならず、都市の緑被率向上、ヒートアイランド現象抑制、住宅地の過密化抑制により都市の魅力度を上げる効果もある。・生産緑地の開発（転用）を進めると、緑地の減少だけでなく、空き家の増加、インフラ維持コストの増大リスクも生じる。また、工事に人員を割かれ、ますます人手不足が亢進する。・したがって、生産緑地を守り、生産緑地地区から除外される土地を減らすように努めていただきたい。・そのためには、生産緑地の要件緩和、離農の防止、新規就農の促進、耕作放棄地の農地としての活用が考えられる。例えば、区域の規模要件300平方メートル以上の緩和・地域農業の振興・市民農園の拡充等が考えられる。・生産緑地を含む農地・山林の減少を防ぐことで、緑豊かで過ごしやすい都市づくりをお願いしたい。	<ul style="list-style-type: none">・平成27年の都市農業振興基本法制定等により、都市農地が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ位置づけが大きく転換されたことも踏まえ、都市計画等の制度運用と農業振興施策の双方の側面から保全に取り組んでいるところです。・都市計画等の制度運用においては、小規模な農地等も保全を図るため、生産緑地法上の面積要件が500平方メートルであるところを、条例で定められる下限値の300平方メートルまで要件を緩和しているほか、隔地の農地等の場合には合算で面積要件を判断する一団地の要件を緩和しています。また、生産緑地の買取申出ができる期限を10年延長し税制優遇も延長する、特定生産緑地制度の周知・運用にも努めています。・農業振興施策においては、農産物を栽培するための技術・知識を習得する講座「チャレンジファーマーカレッジ」を実施しているほか、遊休農地の発生抑制と新規就農の促進を目的として、農地の貸し借りをマッチングする「名古屋市農地バンク制度」を運用しています。また、農業者へ農業用機械、機器等の導入や市民農園開設の補助を実施するなど、農業者の経営を支援し、生産緑地の保全に努めているところです。・生産緑地地区は、農業の主たる従事者の死亡・故障や指定から30年が経過する際等に、土地所有者の判断が生じる制度であることを踏まえ、可能な限り生産緑地地区として指定継続していただけるように努めてまいります。