

三鷹市生産緑地地区指定基本方針

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年5月12日公布）の施行に伴い、生産緑地法、同法施行令、同法施行規則の一部改正（平成29年6月15日施行）および、都市計画運用指針の一部改正（平成29年6月15日改正）が行われた。

三鷹市は、以上の法令等及び三鷹市まちづくり条例等を基に、次の基本方針に基づき、生産緑地制度を運用する。

1 基本的な考え方

都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけを転換し、都市農業の安定的な継続を図るとともに、多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成を促すこととなった。

三鷹市は、「緑と水の公園都市」を将来都市像に掲げ、「都市再生」と「コミュニティ創生」を最重点課題と位置づけ、「高環境・高福祉」「豊かで質の高いまちづくり」に取り組み、「安全性・利便性」に「都市景観・アメニティ・生態系の保全」などの視点も加えることで実現を目指している。

さらに、従来から農業を貴重な産業として位置付けるだけでなく、農地の存在が三鷹市のまちづくりにおいて重要な価値ある要素であるとの考えを継承するべく、生産緑地制度を有効活用し、都市農業の保全及び促進に努める。

2 生産緑地地区の指定方針

生産緑地地区の指定に当たっては、関係諸法令及び三鷹市まちづくり条例並びに第4次三鷹市基本計画（第1次改定）、三鷹市土地利用総合計画2022（都市計画マスタープラン）（第1次改定）、三鷹市緑と水の基本計画2022（第1次改定）及び三鷹市景観づくり計画2022等を勘案し指定する。

3 生産緑地地区指定に係る指標（選定の考え方）

生産緑地地区指定に係る指標は、次の各項目に従って総合的に判断する。

(1) 環境機能

樹林地、公園、農地などの緑地の割合により、その緑地率の高いほど環

境は良好であると考え、緑地率の低い地区に存在する農地ほど保全する必要性は高いので可能な限り指定していく。

(2) 公園整備の必要性

緑と水の回遊ルート整備計画では、4箇所の「ふれあいの里」を中心として、市民が誇れるふれあい空間の創出を目指している。また、「市民の広場」、「出会いのスポット」の整備を進め、市民の安らぎ空間の創出に取り組んでいくこととしており、隣接する地域については積極的に確保していく。

(3) 公共施設の留保地要件

公園緑地を除いた都市計画道路、公共建築物等いわゆる公共施設の整備計画のある地区については、その地区に存在する農地ほど保全の必要性が高いものとする。

特に、生活道路網整備の観点から、その新設整備を必要とする農地については積極的に確保していく。

(4) 市街地整備の必要性

人口密度の高い市街地にあつては、緑空間や防災的視点にたつて農地として存在することが、良好な市街地整備に資すると認められる場合は、これを確保していく。

(5) 都市農業の振興

都市住民の需要に即した新鮮で安全な農産物の提供や、防災空間の確保等、都市農業の持つ多面的な機能の発揮に向けて、都市農業の振興を図る。

(6) 市民農園等の必要性

保全する農地の一形態としての市民農園、学校農園等の整備計画により、当該地区の農地を積極的に保全していく。

4 生産緑地地区制度の運用

運用については、東京都、三鷹市農業委員会、東京むさし農業協同組合等関係機関及び関係部署等との協議および連携を十分に行うこととする。

5 生産緑地地区の都市計画決定

生産緑地地区の指定は、上記1から4によって進めるものであり、毎年12月までに都市計画決定を完了するものとする。

6 生産緑地地区指定基準

市街化区域内にある農地等で(1)のアからキ全てに該当し、かつ、(2)のアからオいずれかに該当する一団のものについて、追加指定を行うことができる。

(1) 生産緑地地区指定の条件

ア 公害又は災害の防止、農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、接道要件を満たし、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。

ただし、宅地又は宅地化すべき農地のみで囲われ、接道のない農地等については、実態の農地としての利用方法(資材搬入・出荷等)及び環境機能等を確認のうえ、指定することが可能である。

イ 一団で 300 m²以上の規模の区域であること。

なお、物理的な一体性を有していない場合も、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、一団の農地等として生産緑地地区を定めることができる。この場合、一団の農地を構成する個々の農地等の面積については、100 m²程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断する。

ウ 用排水その他の状況を勘案して農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。

エ 過去に削除された生産緑地地区においては、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(農地転用)が行われていないもの。

ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農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に定めることも可能である。

オ 一筆の筆の一部分を指定しようとする場合は、原則分筆後に指定を行う。

カ 登記地目と現況に差異がある場合は、現況に合わせた地目変更後に指定を行う。

キ 外部から容易に見通すことができ、農地の状況が確認できること。

ただし、営農状況等を勘案し塀等の設置が不可欠であり、かつ環境機能が発揮できると認められる場合は、指定することが可能である。

(2) 追加指定の対象農地

追加指定の対象となる農地は、申請する年の1月1日現在、現況が農地となっており、かつ、次に掲げる地域に存在するものであること。

- ア 学校、福祉施設等の公共施設に隣接する地域
- イ 都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設の計画区域内及び隣接する地域
- ウ 木造密集地域等で、防災上オープンスペースの確保が必要な地域
- エ 都市農業の振興を図る地域
- オ その他市長が公益上、特に必要と認める地域

7 公共施設等の代替地に伴う生産緑地地区の都市計画変更基準

公共施設の設置又は管理に係る行為に伴い、自宅敷地及び家屋の全部または一部を収用される農業従事者（土地所有者）が近隣に自宅を再建する上で適当な用地がなく、残された生産緑地を保全し、農業の継続を行うためにやむを得ず代替地として自己又は他人所有の生産緑地に指定されている土地に自宅新築等の再建を希望し、かつ、次のいずれにも該当する場合は、自宅再建ができるよう生産緑地地区に係る都市計画変更を行う。

- (1) 当該地を含む地域全体における生産緑地、土地利用状況、当該公共施設の重要性等を総合的に勘案した結果、生産緑地地区を都市計画変更する必要がある場合
- (2) 当該公共施設の事業者から都市計画上の要請があった場合
- (3) 当該農業従事者が自宅を生産緑地に指定されている土地に再建することにより、近接する残りの生産緑地を適切に保全することが可能なことが明らかなる場合
- (4) 当該農業従事者、土地所有者及び権利者から生産緑地地区の都市計画変更について同意があった場合