

総務委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（1）川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正に向けたパブリックコメントの実施結果について

資料	川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正に向けたパブリックコメントの実施結果について
参考資料 1	川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正について (改正概要説明)
参考資料 2	川崎市生産緑地地区指定基準細目 新旧対照表

経済労働局

令和 7 年 1 1 月 1 4 日

川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正に向けた パブリックコメントの実施結果について

1 概要

本市では、「生産緑地法」「川崎市生産緑地地区指定基準」に基づき農地を生産緑地地区に指定することで、農業生産のみならず、環境保全、景観形成、防災等の多面的な機能を有する都市農地の保全を図っております。

この度、貴重な都市農地について、その多面的機能の維持・保全をより一層推進するため、生産緑地地区指定の指定基準細目のうち、接道に関する項目に但し書きを追加する見直しを検討し、生産緑地地区指定基準の具体的な事項を定めた「川崎市生産緑地地区指定基準細目」の一部改正案を取りまとめ、広く市民の皆様から御意見を募集するため、パブリックコメントを実施しました。

その結果、パブリックコメント手続きでは、16通（20件）の御意見をいただきましたので、御意見等の内容とそれに対する本市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題 名	川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正について
意見の募集期間	令和7年8月20日（水）から令和7年9月18日（木）まで
意見の提出方法	意見提出フォーム、FAX、郵送、持参
募集の周知方法	・ 川崎市ホームページ ・ 情報プラザ（市役所本庁舎復元棟2階） ・ 各区役所市政資料コーナー

	・ 市政だより（９月１日号） ・ 経済労働局都市農業振興センター農地課 ・ JA セレサ川崎 各統括支店
結果の公表方法	・ 市ホームページ ・ 情報プラザ（市役所本庁舎復元棟２階） ・ 各区役所市政資料コーナー ・ 経済労働局都市農業振興センター農地課

３ 結果の概要

意見提出数（意見総数）		１６通（２０件）
内訳	電子メール	２通（２件）
	F A X	１通（５件）
	郵送	０通（０件）
	持参	１３通（１３件）

4 意見の内容と対応

(1) 対応区分

A：御意見を踏まえ、基準策定に反映したもの

B：基準改正の趣旨に沿った御意見であり、御意見を踏まえ取組を推進するもの

C：今後の基準細目改正を進めていく中で、参考とするもの

D：改正に対する質問・要望の御意見であり、内容を踏まえて説明するもの

E：その他の御意見

(2) 意見の件数と対応区分

項 目	A	B	C	D	E	計
ア 改正に関するもの	0	14	1	1	0	16
イ その他	0	0	0	0	4	4
合 計	0	14	1	1	4	20

5 具体的な意見の内容と市の考え方

ア 改正に関するもの（１６件）

No.	意見の要旨	本市の考え方	区分
1	あるべきものとされる都市農地を保全する上で一定程度の規制緩和はされるべきであると思います。今回の改正については都市農業及び都市農地を守るための一助になるものと考えます。	都市にあるべきものと位置づけられた農地を、所有者をはじめとする関係者と連携・協力しながら、保全に取り組んでまいります。 本指定基準細目については年内に改正施行し、新たな指定基準細目により次年度以降の指定に取り組んでまいります。	B
2	改正案に賛成です。 (同趣旨他６件)		B
3	農地は生産目的もありますが地域の生活環境も重要な役割をはたしておと思っていますので、改正案には賛成です。		B
4	都市農地は「あるべきもの」という考え方に転換されたが、生産緑地指定に際し、「接道要件」がネックとなって指定を受けられず、農地としての利用を希望しつつも、維持管理に支障をきたしているケースがあります。耕作のための農機具の搬入経路が確保されている場合は、指定を受けられるように基準細目を改正しても問題ないと思います。		B

No.	意見の要旨	本市の考え方	区分
	他市(相模原市等)において、接道要件を緩和運用しているケースもあり、当市においても同様の運用とすることに特段の問題はないものと思います。		
5	農地は残すために改正は良いと思う。川崎市・県・国も協力していただきたいと思います。		B
6	日頃より一生懸命農地で作業をされている農業者の方々を目にします。 年々宅地化が進み街から農地が減ってしまっている中、今回の改正により新たに生産緑地指定が可能となり農地が保全される効果が期待出来る事はとても良い事だと思います。	都市化が進む本市では生産緑地を含む全農地面積が年々減少しております。都市農地の多面的機能の発揮を図るため、生産緑地地区指定や特定生産緑地地区の指定、貸借制度の活用など農地の保全に取り組んでまいります。	B
7	生産緑地は、近年相続税等の影響により減少していくなか、都市農地がもつ多面的機能を市民に与えられることで緩和指定することには賛成である。		B
8	生産緑地の接道要件の見直し、接道のない農地も生産緑地に指定できるように。	今回の見直しにより、接道のない農地の生産緑地地区指定につきましては、指定後 30 年間の農地の管理義務を遂行できるよう、農地までの経路の状態（権利関係等含む）、高低差や幅員等客観的に判断	B

No.	意見の要旨	本市の考え方	区分
		して農地の適正管理に必要な農機具等の搬入が可能であるか確認し、今後の営農に支障がないと認められた場合に指定してまいります。	
9	接道の無い農地について、接道に必要な隣接土地の所有権移転、用途変更等の申出があった場合の対策として、事前の調整を義務づける等の規制をする。農業委員会も対応を行なう。	未接道農地の永続的な適正管理に寄与するよう、隣接土地の所有権移転等について、土地所有者同士で事前に相談、調整していただくよう御案内してまいりますとともに、今後は関係者に御意見を伺いながら、事案が発生した場合の対応についても検討してまいります。	C
10	接道要件の見直しの概要について「ただし、農機具の搬入経路等が確保され、営農に支障がないと認められる場合はこの限りではない」とありますが、通行する権利の問題等については、行政側は一切関知せず指定されると理解してよろしいですか。	指定に際し、通行に関する権利の問題等につきまして行政は関知いたしません。権利や貸借契約の有無等第三者の土地の通行に関する確認を行います。 なお、生産緑地地区指定後に農機具等の搬入経路の確保ができなくなり農地の維持管理が困難となった場合でも、生産緑地地区の解除の要件に該当しない限り生産緑地地区は解除されませんので、指定申出に際し通行に関する権利に何らかの問題等がある場合は、慎重な検討をお願いいたします。 今回の改正による指定には農地までの経路の状態（権利関係等含む）、高低差や幅員等客観的に判断して農地の適正管理に必要な農機具等の搬入が可能であるかを確認し、営農に支障がないと認められる必要があります。	D

イ その他（４件）

No.	意見の要旨	本市の考え方	区分
1	現在、農業従事者も年々高齢化してきており、生産緑地を維持出来ず荒廃農地化していくのではと懸念される。「活かす」農地対策を早急に農家・農協・行政と連携をとり持続できる安心農業を推進していきたい。	農地所有者をはじめ、JA、農業委員会など関係者と連携しながら、管理が困難な生産緑地地区につきましては農地貸借のマッチングなど、農地の保全に取り組んでまいります。	E
2	30年の営農義務は長すぎる。	市街化区域内農地の持つ緑地機能の高まりに応じた都市計画上の保全の要請のほか、土地の利用に関する権利の存続期間としては期限を定めない永小作権（民法第278条第3項）について30年、非堅固の建物の借地権（借地借家法第3条）について30年とされているように通常の土地利用について予測のつく範囲は30年と考えられること等を踏まえ生産緑地法における農地の管理義務は30年と定められています。 なお、指定期間中に、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより営農が困難となった農地に対しまして、本市では農地貸借を推進し、農業の継続や農地の保全に向けた取組を進めております。	E

3	都市農業振興基本法にも都市農地はあるべきことと規定された。生産緑地は、都市のなかで公共的な役割をはたしており、相続税等国税及び地方税の減免を。	生産緑地地区は相続税の納税猶予や固定資産税の軽減措置等の税制優遇がなされておりますが、農業者からの現行制度の見直し等の要望につきましては、市農業委員会から国へ継続的に働きかけを行っているところでございます。	E
4	生産緑地制度が発足した当初は、自治体に買い取り申し出を行い公共施設用地として利用されると思っていたが、近年は財源の低迷により買い取りは無く民間開発者へと流れていく。 将来の拠点となる、公共施設用地をまとまりある生産緑地を選定取得するチャンスだと思います。	公共施設用地としての生産緑地地区の取得に関しまして、買取申し出以外に、生産緑地地区内において公共施設等の設置を可能とする「行為の制限解除」により公園緑地、道路用地等を取得しております。今後も公共施設用地を必要とする部局と情報を共有し、必要に応じて生産緑地地区の取得に努めてまいります。	E

6 今後の予定

今回提出された御意見の趣旨を踏まえ、「川崎市生産緑地地区指定基準細目」を改正し、年内に施行します。

川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正について(改正概要説明)

- 本市が推進する都市農業においては、都市環境を形成する上で多面的機能を発揮する農地を「都市にあるべきもの」として保全していくことが極めて重要である。
- 本市の生産緑地地区指定の運用では、接道要件を設けているが、この接道要件を緩和することで、新たな生産緑地として有効に活用可能な農地の指定が可能となり、農業経営の安定と継続、優良農地の保全等の効果が期待できるため必要な基準の見直しを行う。

1 生産緑地制度の概要

- (1)生産緑地地区は、市街化区域内の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、30年の営農を義務付け都市農地の計画的な保全を図るもの。
- (2)生産緑地地区未指定の農地は宅地並みに固定資産税が課税されるのに対し、**生産緑地地区は軽減措置**が講じられている。

2 都市農地施策と農地の位置付けの変遷

(1)平成3年 生産緑地法の改正

大都市地域における宅地供給の促進が大きな課題となり、市街化区域内農地を**宅地化すべき農地**と**保全すべき農地**に区分し、保全すべき農地については**生産緑地地区の指定**を行うこととなった。

(2)平成28年 都市農業振興基本計画 閣議決定

社会状況の変化に応じ、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市環境を形成する上で**都市に「あるべきもの」**へと大きく転換

(3)令和6年 都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針

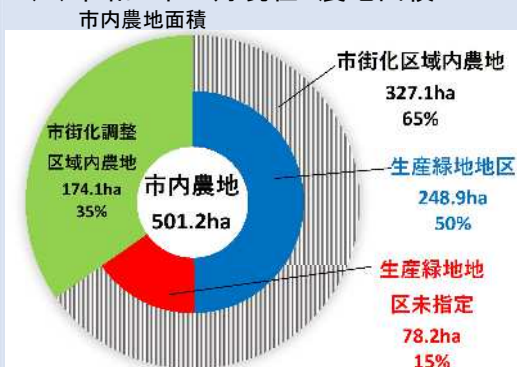
国土交通省から、都市農地は、生産緑地制度の活用等を進め都市に**「あるべきもの」**として適正に**保全**し、有効活用することを促進することが示された。

表1. 農地の位置付けの変遷

		市外化区域内農地	
		生産緑地地区	生産緑地以外の農地
平成3年	改正生産緑地法	保全すべき農地	宅地化すべき農地
平成28年	都市農業振興基本計画	市街化区域内の農地は 都市に「あるべきもの」と位置付け	
令和6年	都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針 (以下「基本的な方針」という)	生産緑地地区制度の活用等を進め 都市に「あるべきもの」として適正に保全し、有効活用することを促進	

3 本市生産緑地地区の指定状況

(1)令和6年10月現在 農地面積



市内農地 501.2ha

- **市街化区域内農地** 327.1ha(市内農地の65%)
 - **生産緑地地区** 248.9ha(市内農地の50%)
 - **生産緑地地区未指定** 78.2ha(市内農地の15%)

生産緑地地区未指定である主な理由

- ①接道がない(本市独自の基準)
- ②一団の面積が300㎡未満(法令で定められた基準)
- ③農地所有者の意向

→ **市街化調整区域内農地** 174.1ha(市内農地の35%)

(2)生産緑地地区の指定推移

市街化区域内農地面積の減少に比べて生産緑地地区面積の減少は緩やかであり、生産緑地制度により都市農地が保全されている。

表2. 生産緑地地区の指定推移

	H4	H14	H24	R6	H4～R6 増減率(%)
市街化区域内農地面積(ha)	818.0	563.2	436.9	327.1	▲60.0%
生産緑地地区面積(ha)	296.1	325.5	300.1	248.9	▲15.9%
生産緑地地区指定率(%)	36.2%	57.8%	68.7%	76.1%	

川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正について(改正概要説明)

4 川崎市生産緑地地区指定基準細目（以下「指定基準細目」という。）の概要

○「生産緑地法」等法令で定められた基準に基づき制定した、「川崎市生産緑地地区指定基準」の判断基準を、具体的・詳細に定めたもの。

生産緑地法
生産緑地法施行令
生産緑地法施行規則
都市計画運用指針

制定

川崎市生産緑地地区指定基準
川崎市生産緑地地区指定基準細目

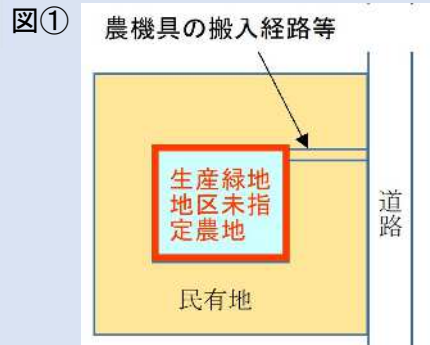
5 接道要件を満たさない農地

(1) 接道要件: 本市では、平成8年から国の通知に基づき、生産緑地地区の指定に接道を求め、平成12年から、川崎市生産緑地地区指定基準細目に「公道に接しているもの」と定めている。

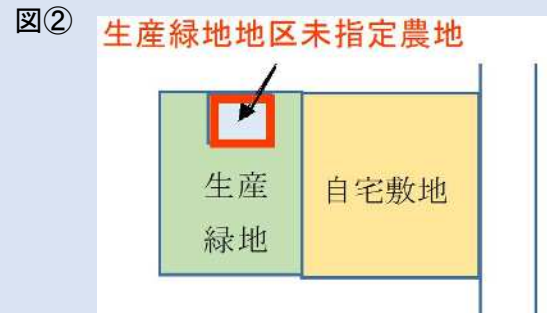
(2) 接道要件を満たさない農地:

図① 畑を管理するために必要な農機具の搬入経路はあるものの、民有地のため農道整備ができない、あるいは、公道等に接する幅が2m未満

図② 接道要件が定められた平成8年より前に指定された未接道の生産緑地を拡大するためには、接道要件を満たす必要があるが、自宅敷地内に農道整備ができない



農地へ出入する経路が民有地のため、公道に接道するよう農道整備ができない場合、公道と接する幅が2m未満となり指定不可



過去に未接道で指定された生産緑地を拡大指定するためには、接道要件を満たす必要あり 生産緑地が接道するよう自宅敷地に農道を整備する。整備できない場合は拡大指定不可

6 指定基準細目の一部改正に対する本市の考え方

(1) 国の基本的な方針: 生産緑地地区制度の活用等を進め、都市に「あるべきもの」として適正に保全し、有効活用することを促進

(2) 本市の考え方: 生産緑地地区未指定農地が78.2haあり、その中には、本市独自の「接道」の基準を満たさず指定できない農地がある。

本市独自の「接道」の基準を見直し、生産緑地指定を推進する。



都市における緑地への期待の高まりなどから、生産緑地指定を推進することで、都市農地を都市に「あるべきもの」として適正に保全、有効活用する。

川崎市生産緑地地区指定基準細目の一部改正について(改正概要説明)

7 指定基準細目の一部改正の概要

○指定基準細目5「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」の(1)「公道又は建築基準法第42条第1項各号及び第2項に掲げる道路に2メートル以上接しているもの。」に但し書きを下記のように加えることで、**生産緑地の指定要件を緩和する。**

「**ただし、農機具の搬入経路等が確保され、営農に支障がないと認められる場合はこの限りではない。**」と但し書きを追加することにより、接道のない農地についても条件付きで生産緑地に指定できることとする。

8 接道要件の有無に関する他自治体の事例

- (1)近隣の10自治体と川崎市を含めた11自治体のうち、接道要件を設けている自治体は6自治体、設けていない自治体は5自治体
 (2)**相模原市**は平成24年に良好な生活環境の確保のために生産緑地が持つ緑地・防災機能をより効果的に活用するとともに、緑地の保全に寄与するため、接道要件を廃止、基準の見直しを実施。
 (3)**練馬区**は原則として接道を求めているが、農機具等の搬入路が確保等された場合に指定を可能としている。

表3. 接道要件の有無に関する他都市の状況

あり	なし
横浜市、大和市、世田谷区、練馬区、八王子市、（川崎市）	相模原市、三浦市、町田市、多摩市、稲城市

9 改正の効果

○但し書きの追加により生産緑地地区に指定される農地が増え、次の効果が期待できる。

○農業経営の安定・継続

○優良農地の保全

○良好な都市環境の形成

10 パブリックコメントの実施の周知方法

○HP、広報、市窓口のほか、JAセレサ川崎各支店窓口でのチラシ配布、川崎市農業委員会、各地域における勉強会等

11 今後のスケジュール

R7.7	8	9	10	11	12	R8.1	2～10	11	12
常任委員会パブリックコメント実施について（報告）	パブリックコメント			常任委員会パブリックコメント実施結果について（報告）	パブリックコメント結果公表 基準細目の改正・施行	R8指定 申出受付	指定審査	都市計画 審議会	生産緑地 指定

指定基準、指定基準細目及び指定基準・細目の運用(抜粋)

参考資料 「指定基準」に定める公共施設等の敷地の用に供する土地

【指定基準】

- 1 市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域であるもの
 - (1) 公害又は災害の防止、農林漁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
 - (2) (3) 略
- 2 略
- 3 次に掲げる要件の一に該当するもの
 - (1) 都市環境の向上の観点から公園緑地等として計画的に確保すべき区域であるもの
 - (2) 公共施設整備計画等において、将来公共施設等の整備が予定されている区域であるもの
 - (3)～(6)略
- 4 既に道路、公園等の都市基盤施設が整備されている区域において、土地の有効、高度利用を図るべき地域地区に含まれていないもの
- 5 略

参考資料 「指定基準細目」に定める公共施設等の敷地の用に供する土地

【指定基準細目】

- 1～4 略
- 5 基準1(1)の「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」とは、次のすべての要件を満たすものをいう。
 - (1) 公道又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号及び第2項に掲げる道路に2メートル以上接しているもの。
 - (2) 著しい急傾斜のがけ地または極端な不整形地等ではないもの。
 - (3) 略
- 6～8 略
- 9 基準3(1)の「都市環境の向上の観点から公園緑地等として計画的に確保すべき区域」とは、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 公園等の予定地として計画されている区域
 - (2) 公園等と一体として確保すべき区域
 - (3) 緑地及びオープンスペースとして機能し、周辺250m以内の既に指定された生産緑地地区の面積の合計がおおむね2,500㎡未満であり、かつ、周辺250m以内に1,000㎡以上の公園又は緑地がない区域
- 10 基準3(2)の「公共施設整備計画等において、将来公共施設等の整備が予定されている区域」とは、都市計画法第11条第1項各号に掲げる都市計画施設の都市計画決定がなされている区域で既に都市計画法第59条の認可又は承認が行われている道路、公園等の都市計画施設等との区域と重複しない区域をいう。
- 11～16 略

参考資料 指定基準・細目の運用

基準細目5の説明

- ★ 公道であれば幅員は4m未満でも可能です。接道幅は2mは必要となります。
- ★ 一度指定を解除した土地は公共施設等の適地としての要件を欠くことになるため、基本的には再指定はできません。しかし、一定の要件を満たす場合には再指定が可能です。

川崎市生産緑地地区指定基準細目 新旧対照表

改正案	現行
1～4 (略) 5 基準1(1)の「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」とは、次のすべての要件を満たすものをいう。 (1) 公道又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号及び第2項に掲げる道路に2メートル以上接しているもの。<u>ただし、農機具の搬入経路等が確保され、営農に支障がないと認められる場合はこの限りではない。</u> (2) (略) (3) (略) 6～16 (略) 附 則 (施行期日) この基準細目は、平成8年5月8日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成12年4月1日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成13年7月1日から施行する。 附 則	1～4 (略) 5 基準1(1)の「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」とは、次のすべての要件を満たすものをいう。 (1) 公道又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号及び第2項に掲げる道路に2メートル以上接しているもの。 (2) (略) (3) (略) 6～16 (略) 附 則 (施行期日) この基準細目は、平成8年5月8日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成12年4月1日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成13年7月1日から施行する。 附 則

(施行期日) この改正基準細目は、平成１７年２月１８日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成２３年２月１日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成３０年３月２０日から施行する。 <u>附 則</u> <u>(施行期日)</u> <u>この改正基準細目は、令和７年 月 日から施行する。</u>	(施行期日) この改正基準細目は、平成１７年２月１８日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成２３年２月１日から施行する。 附 則 (施行期日) この改正基準細目は、平成３０年３月２０日から施行する。
--	---