

令和7年11月25日

令和7年度 第1回 柏原市都市計画審議会

報 告 資 料

報告資料1

特定生産緑地の指定について(報告)

報告資料2

立地適正化計画の策定について(報告)

令和7年度 第1回柏原市都市計画審議会



報告案件 |

特定生産緑地の 指定について



2025年 | 11月25日 [火]



定義

生産緑地地区とは

生産緑地とは、良好な都市環境の形成を図るため、市街化区域内の農地の緑地としての機能を活かし、計画的に農地を保全していこうとする制度

平成4年に創設！

生産緑地の指定を受けた場合のメリット

- ・ 固定資産税が軽減される
- ・ 相続税・贈与税の納税猶予が受けられる

条件

生産緑地の指定を受けた場合の行為制限

- ・ 30年間農地として維持管理する義務を負う
- ・ 開発行為等の土地利用制限を受ける



しかし

- ① 30年経過すると、固定資産税等税等の税制優遇の期間が終了！
- ② 30年経過すると、いつでも農地以外に転用可能！

定義

特定生産緑地制度 (H29創設)

① 30年経過すると、
固定資産税等税等の税
制優遇の期間が終了！

② 30年経過すると、
いつでも農地以外に
転用可能！

そこで

生産緑地地区の指定から30年の基準日が近く到来する地区のうち、その先においても緑地保全を確実に行う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、市町村が指定できる制度

10年間引き延ばし！

生産緑地地区



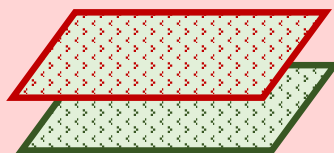
特定生産緑地の
指定を受ける

指定より
30年経過

特定生産緑地の
指定を受けない

特定生産緑地

●重ねて指定



- 営農義務あり
- 税制優遇あり！
- 土地利用の制限あり



生産緑地地区

●地区の指定は、
自動的に外れない



- 営農義務あり(農地の場合)
- 税制優遇なし！
- いつでも農地転用可

市に買取り申し出、
あつせん後、転用






定義

【凡例】特定生産緑地の状況

- 生産緑地地区の指定から30年経過していない箇所
or
- 特定生産緑地の指定を見送った箇所

- 特定生産緑地に既に指定している箇所

- 今年度に特定生産緑地の指定を行う箇所
(平成7年に生産緑地に指定し、30年経過目前)

凡 例	
	未指定地 (特定生産緑地)
	指定済み (特定生産緑地)
	追加指定 (特定生産緑地)

【令和7年度の追加箇所】

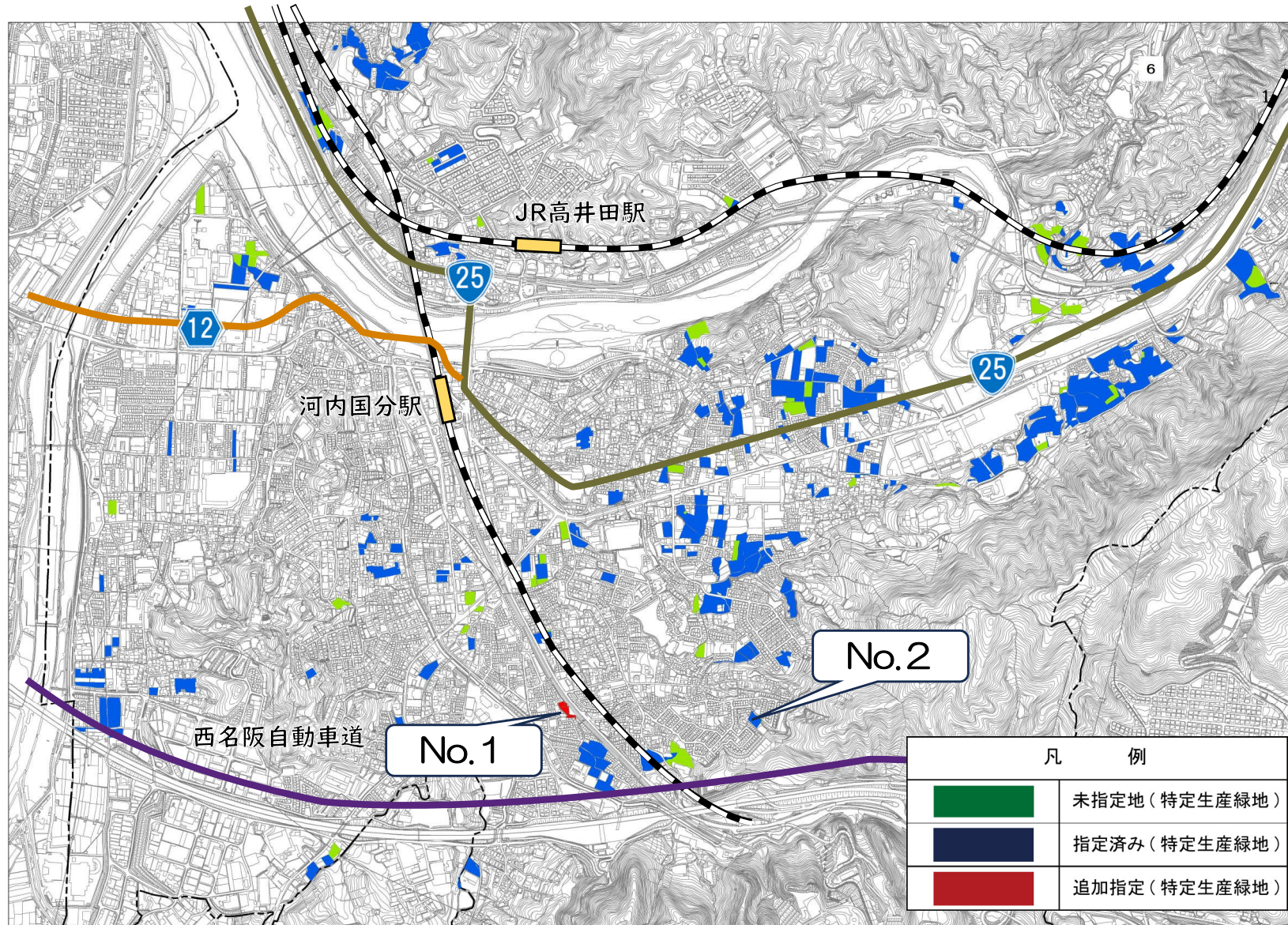
1. 旭ヶ丘3-⑤
2. 国分本町7-⑨

計 2 地区

※これらは、30年前の平成7年に指定した生産緑地

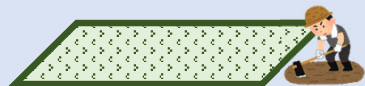
全体図

国分地区



No.1 地区名称:旭ヶ丘3-⑤

生産緑地地区の指定面積

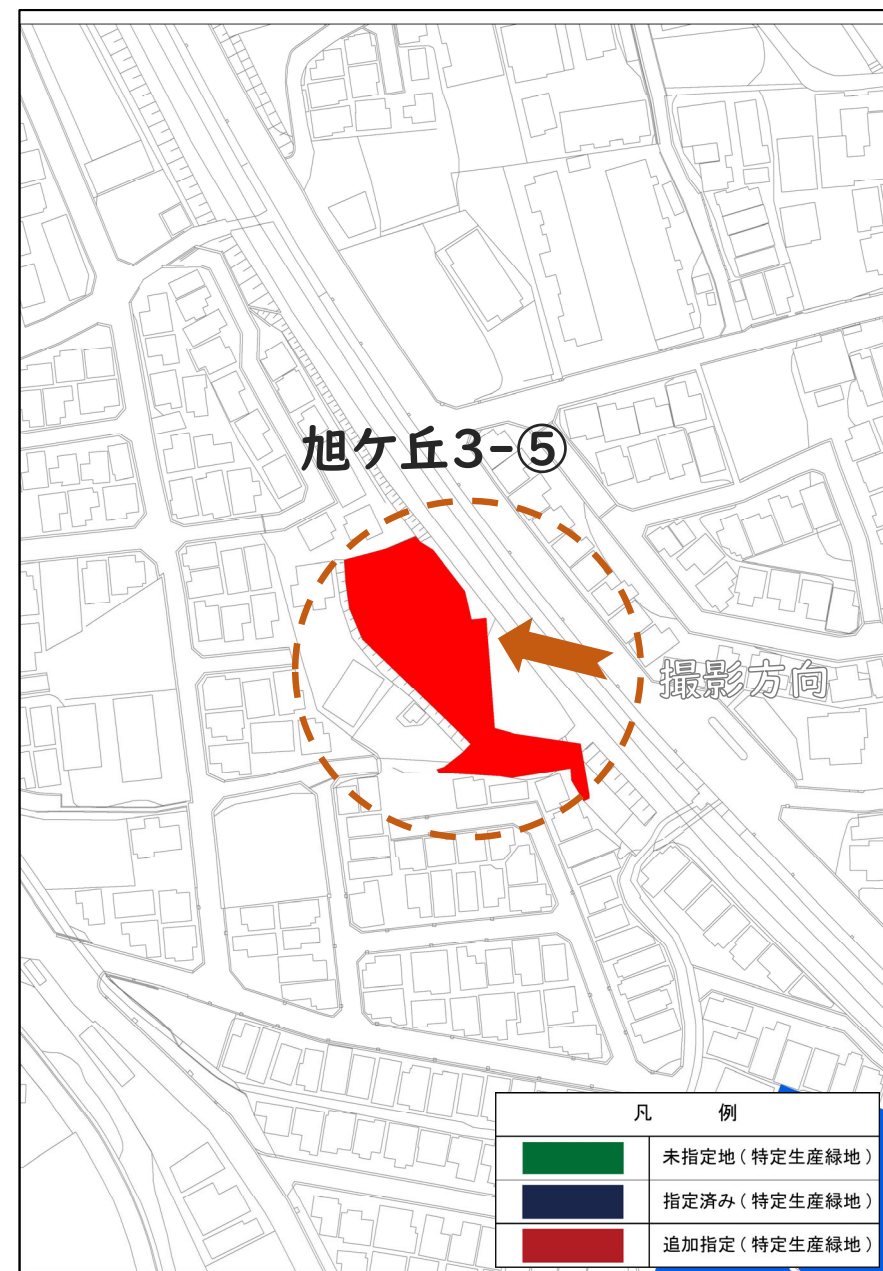


全体:0.08 ha

特定生産緑地の指定面積

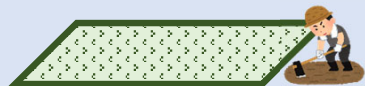
内

昨年度までの指定面積 : 0.00ha
+ 今年度の指定面積 : 0.08ha
計 0.08ha (指定率100%)



No.2 地区名称: 国分本町7-⑨

生産緑地地区の指定面積



全体: 0.29ha

特定生産緑地の指定面積

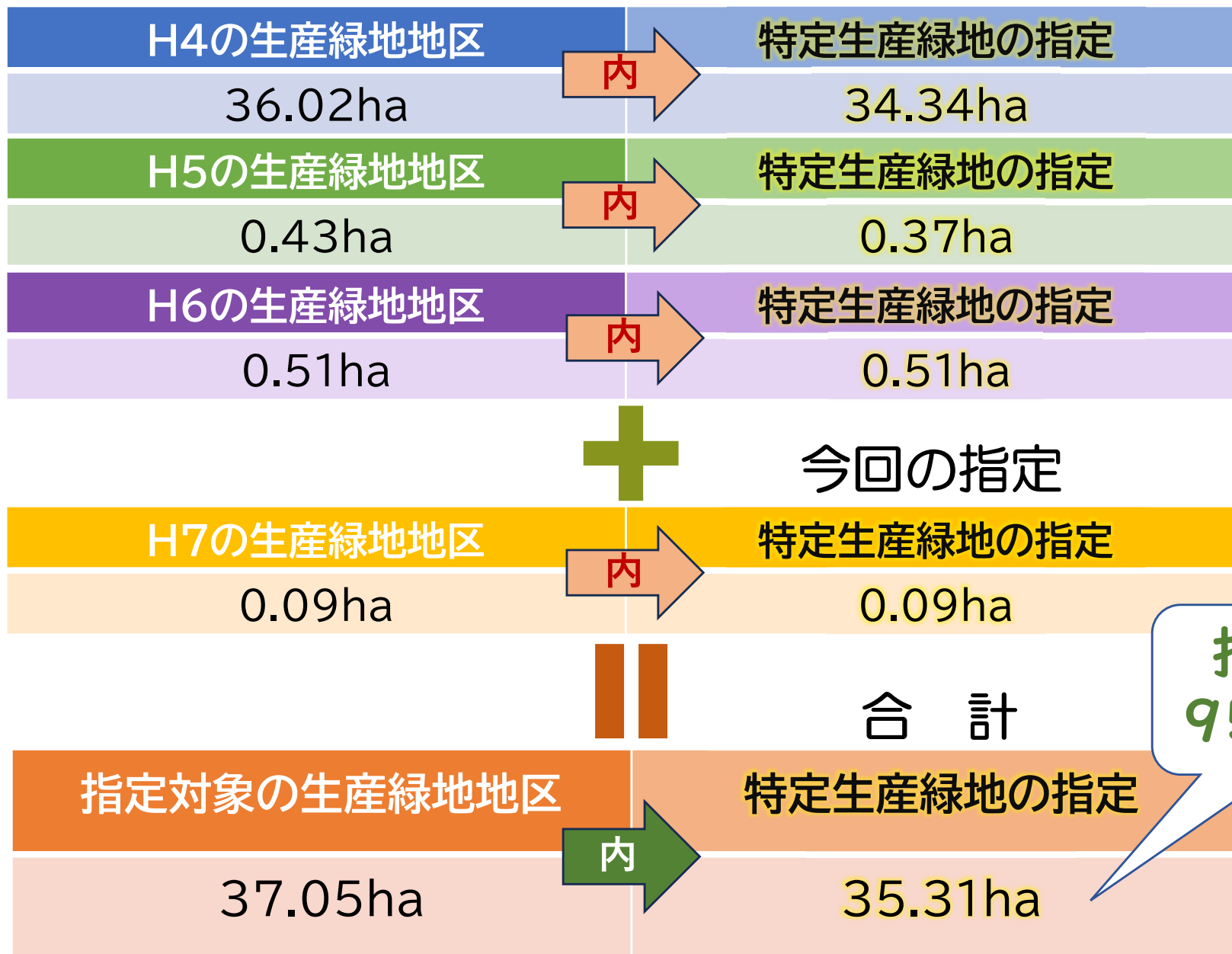
内

昨年度までの指定面積 : 0.28ha
+ 今年度の指定面積 : 0.01ha
計 0.29ha (指定率100%)



まとめ

特定生産緑地の指定状況 (R6.11時点)



令和7年度 第1回柏原市都市計画審議会

【報告案件2】

立地適正化計画の策定について

令和7年11月25日(火)

都市政策課



1. 立地適正化計画とは

定義

立地適正化計画とは、人口減少・高齢化に対応するため、居住機能や商業・医療・福祉機能などの誘導を図り、ある程度定まった区域に集約(コンパクト化)しつつ、これらの拠点と地域を結ぶネットワークの構築を推進させるための計画です。

法的根拠 策定主体

都市再生特別措置法第81条に基づき、市町村が作成することができる。

定める 内容

- ① 居住及び都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② 居住誘導区域
- ③ 都市機能誘導区域及び誘導施設
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ 防災指針
- ⑥ 計画に掲げる事業や施策の推進に関する事項
- ⑦ 立地適正化計画を図るための必要な事項

柏原市は、令和8年度から策定に取り掛かることを予定

2. コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

(1) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

我が国の都市は、人口の急激な減少や高齢化に直面しており、以下のことが求められています。

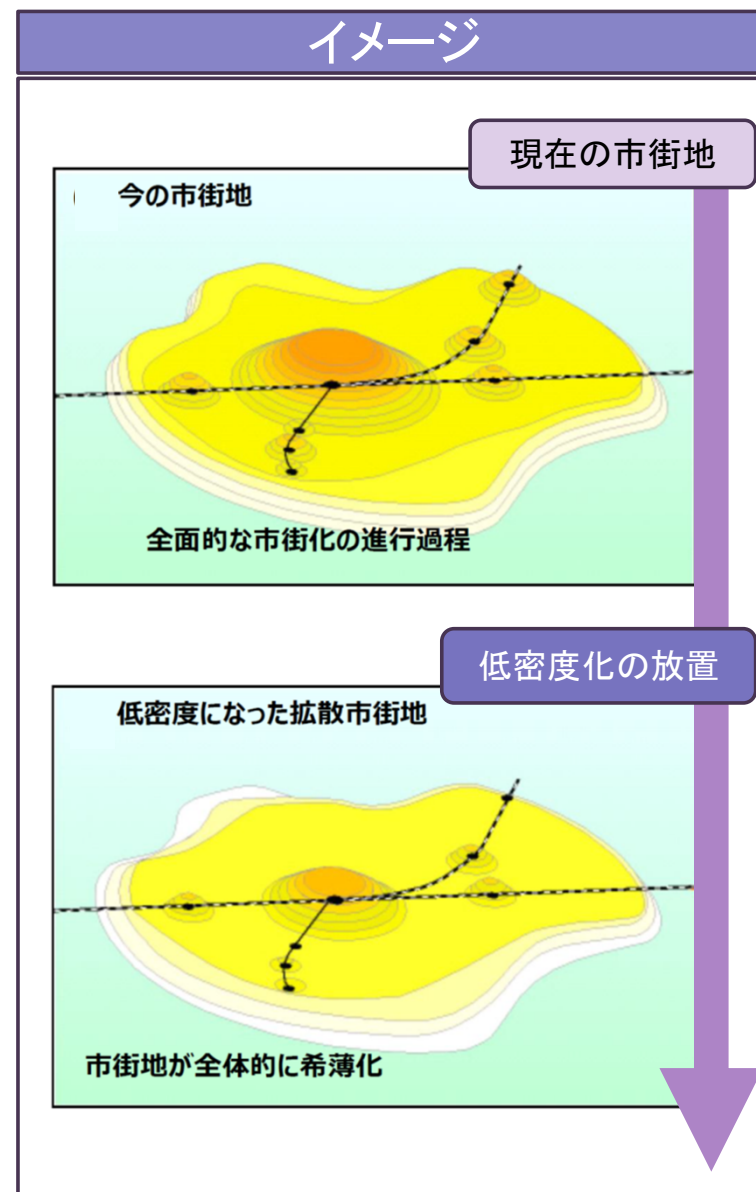
- ① 高齢者や子育て世代にとって安心・快適な生活環境を実現すること。
- ② 財政・経済面において持続可能な都市経営を可能とすること。
- ③ 頻発化激甚化する災害に対して地域の安全を確保すること。

このままだとどうなるのか？

拡散した市街地のまま人口が減少し、居住の低密度化が進行すれば、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来的に困難となる。

また、厳しい財政制約の中では社会資本の老朽化に対する対応が困難となる。

イメージ



2. コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

(2)コンパクト・プラス・ネットワークの効果

サービス産業の生産性向上

サービス産業は、その立地場所における需要(人口密度)が高いほど生産性が高くなる(付加価値額が高い)

行政コストの縮減、地価の維持・上昇

コンパクトなまちでは、行政サービスの向上が効率化されコストが縮減される。また、密度の高いまちほど地価が高く、上昇幅も大きい

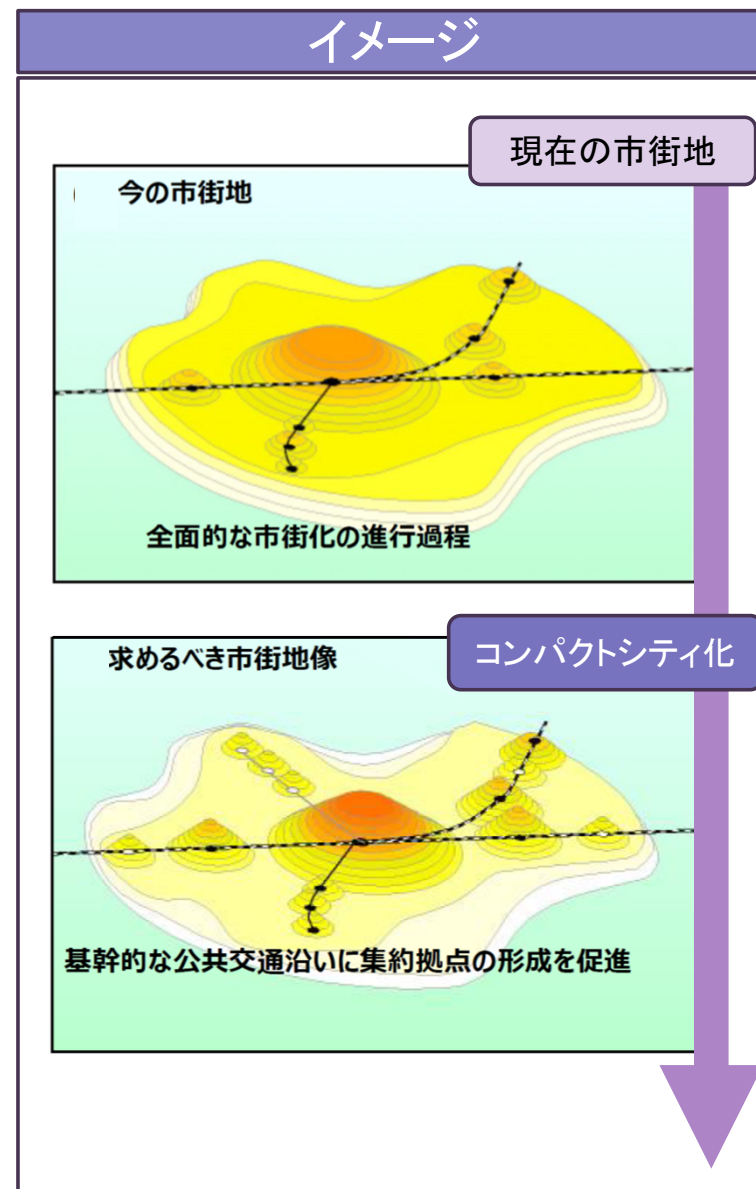
健康の増進

都市の人口密度が高いほど、歩行機会が多い。歩く習慣は、生活習慣病の予防、医療費の削減効果も考えられる

環境負荷の低減

都市の人口密度が高いほど、一人当たりの自動車交通によるCO2排出量が少なくなる

イメージ





3. 立地適正化計画制度

(1) 主な計画の内容・定義

① 立地の適正化に関する基本的な方針

基本的な方針は、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるような、まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定

② 居住誘導区域

居住誘導区域とは、市街化区域内に定めるもので、一定エリア内の人口密度を維持することにより、地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

③ 都市機能誘導区域

都市機能誘導とは、居住誘導区域内に定めるもので、医療・福祉・商業等、居住者の生活利便の向上されるよう、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

⑦ 立地の適正化を図るために必要な事項

立地適正化計画の定量的な目標値(人口密度等)の設定、目標に対する評価方法(おおむね5年ごとの評価) 居住誘導区域外(市街化区域外を含む)の都市の方針・将来像、地域公共交通計画との連携等

④ 誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとの区域内において、誘導すべき都市機能増進施設を定める
※医療系・福祉系・文科系・商業系等の必要な施設

⑤ 防災指針

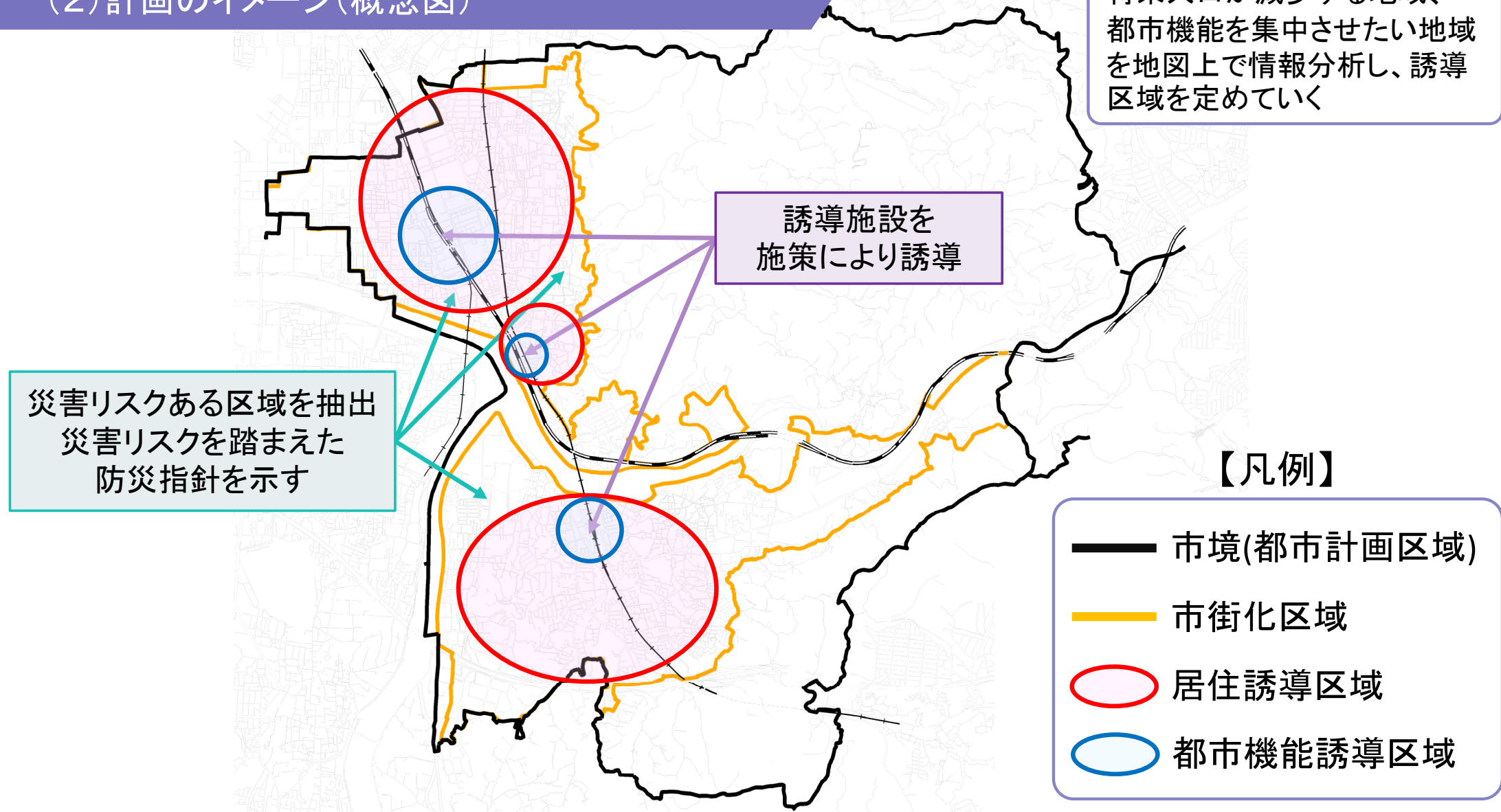
居住誘導や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、地震や洪水等、災害リスクを踏まえた課題への取組み

⑥ 立地適正化計画の推進に関する事項

立地適正化計画によって、居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するため、国が定める都市計画の各種制度の導入・活用を示す

3. 立地適正化計画制度

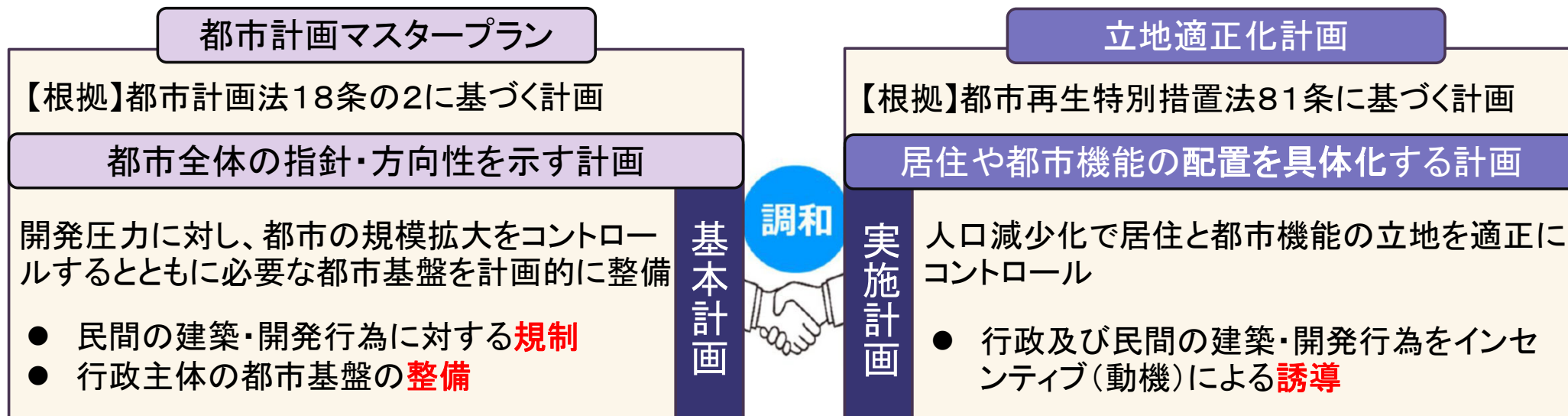
(2) 計画のイメージ(概念図)



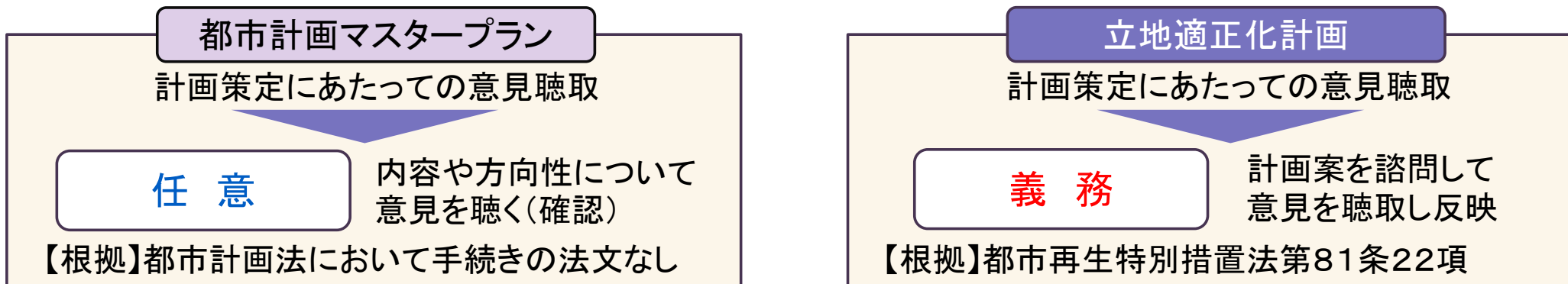


3. 立地適正化計画制度

(3) 都市計画マスタープランとの関係性



(4) 柏原市都市計画審議会との関係性



【報告案件2】立地適正化計画の策定について

3. 立地適正化計画制度

(5) 立地適正化計画の策定のスケジュール

	令和8年度												令和9年度											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 計画準備		■	■																					
2. 上位計画、関連計画の整理			■	■	■	■																		
3. 現状及び課題の整理・分析				■	■	■	■	■	■	■														
4. 基本方針的な方針設定								■	■	■	■	■												
5. 居住誘導区域の検討・設定								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6. 都市機能誘導区域の検討・設定								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
7. 誘導施設・誘導施策の検討													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8. 防災指針の検討													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
9. 目標値の検討・設定																					■	■	■	■
10. 市民意向把握(パブコメ等)																			●				●	
11. 都市計画審議会 諮問																					●			●

策定

策定後は、5年ごとに分析・評価を行います。