

資料

(議案第 1 号)

印西都市計画生産緑地地区の変更について (付議)

生産緑地地区の概要

1. 生産緑地地区の目的

市街化区域内にある農地等の有する緑地機能やオープンスペースとしての防災機能等に着目し、一定規模（500 m²）以上の農地を生産緑地地区として定め、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。

2. 生産緑地地区の指定の効果

- ・農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられ、都市における農地等の適正な保全を図ることができる。
- ・地権者は生産緑地法に基づき一定の義務や土地利用の制限が課されるが、その一方で固定資産税や相続税の優遇措置を受けることができる。

3. 白井市の生産緑地の指定の経緯

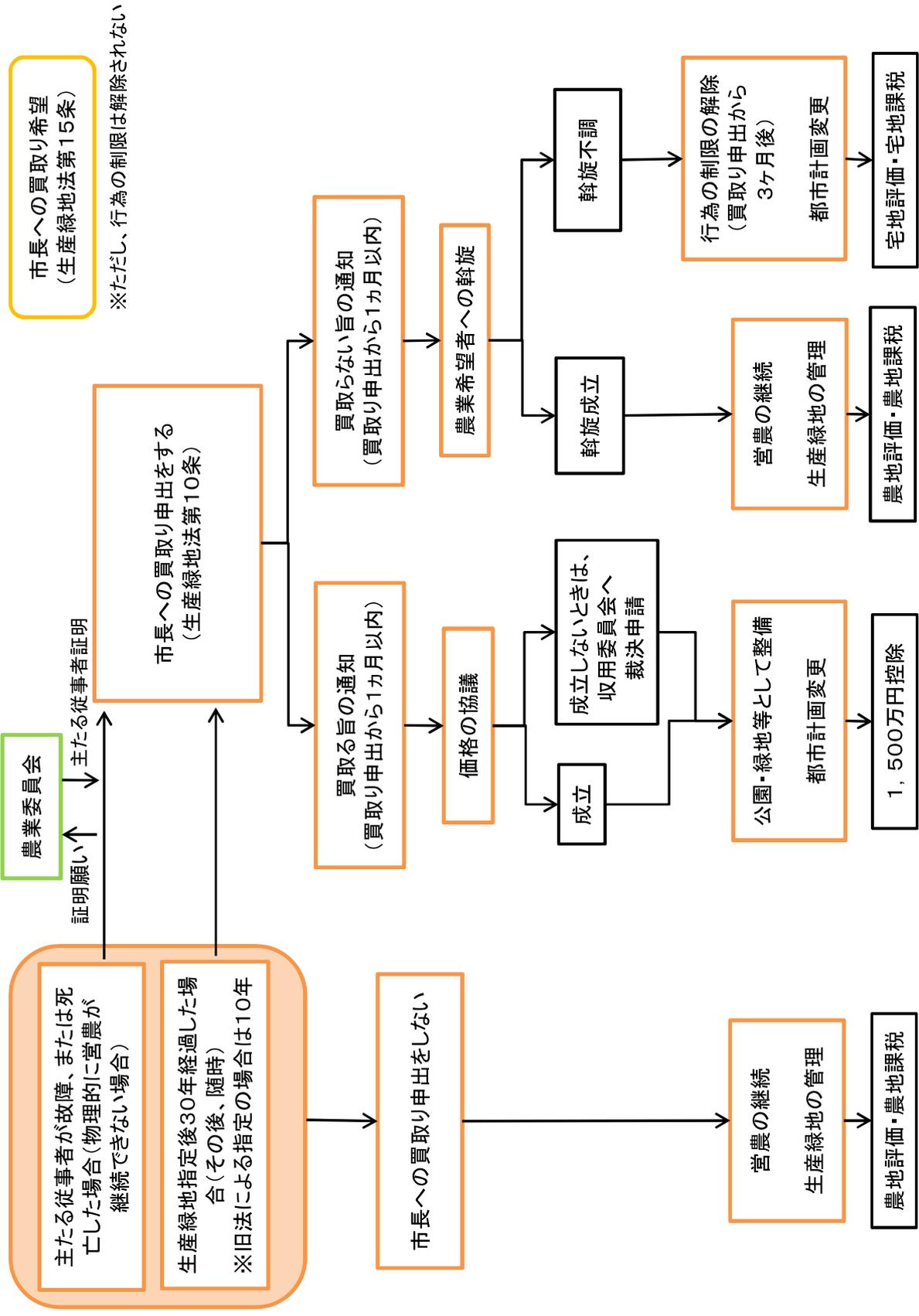
- ①昭和 61 年に千葉 NT 事業の見直しに伴い、旧生産緑地法（昭和 49 年施行）により第一種生産緑地地区 7 地区の約 30ha を指定
- ②平成 3 年に生産緑地法改正（平成 4 年施行）
- ③平成 13 年の市制施行にともない三大都市圏の特定市となり、平成 13 年 11 月に生産緑地地区を 38 地区の約 23ha を追加して指定
- ④平成 14 年 11 月に白井・沼南土地区画整理事業区域内において、4 地区の約 1.4ha を追加指定
- ⑤現在は 38 地区（旧法 7 地区・改正法 31 地区）、約 31.17ha が生産緑地地区として指定

4. 行為制限解除と都市計画変更（廃止）について

都市計画法では、生産緑地法で指定された生産緑地地区を区域決定しており、生産緑地法による行為制限解除がなされると、土地利用制限のない生産緑地地区が都市計画上の区域として存在している状態となる。

そのため、都市計画としての意義が失われたため区域の変更（廃止）を行う。

生産緑地買取り申出に関するフロー



生産緑地法（抜粋）

（目的）

第一条 この法律は、生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

（生産緑地地区に関する都市計画）

第三条 市街化区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項の規定による市街化区域をいう。)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については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- 一 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であること。
 - 二 五百平方メートル以上の規模の区域であること。
 - 三 用排水その他の状況を勘案して農林漁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。
- 2 市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、前項第二号の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができる。
- 3 生産緑地地区に関する都市計画の案については、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)第百六条第三項又は農住組合法(昭和五十五年法律第八十六号)第八十八条第二項の規定による要請があつた土地の区域に係るものを除き、当該生産緑地地区内における農地等利害関係人の同意を得なければならない。
- 4 前項の「農地等利害関係人」とは、農地等(土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第九十八条第一項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された農地等にあつては、当該農地等に対応する従前の土地。以下この項において同じ。)について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう。
- 5 生産緑地地区に関する都市計画を定めるに当たっては、当該生産緑地地区に係る農地等

及びその周辺の地域における幹線街路、下水道等の主要な都市施設の整備に支障を及ぼさないようにし、かつ、当該都市計画区域内における土地利用の動向、人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、合理的な土地利用に支障を及ぼさないようにしなければならない。

- 6 生産緑地地区に関する都市計画は、都市緑地法(昭和四十八年法律第七十二号)第四条第一項に規定する基本計画(同条第二項第五号に掲げる事項が定められているものに限る。)が定められている場合においては、当該基本計画に即して定めなければならない。

(生産緑地の管理)

第七条 生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、当該生産緑地を農地等として管理しなければならない。

2 生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、市町村長に対し、当該生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあつせんその他の援助を求めることができる。

(生産緑地地区内における行為の制限)

第八条 生産緑地地区内においては、次に掲げる行為は、市町村長の許可を受けなければ、してはならない。ただし、公共施設等の設置若しくは管理に係る行為、当該生産緑地地区に関する都市計画が定められた際既に着手していた行為又は非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 二 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- 三 水面の埋立て又は干拓

2 市町村長は、前項各号に掲げる行為のうち、次に掲げる施設の設置又は管理に係る行為で良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認めるものに限り、同項の許可をすることができる。

- 一 次に掲げる施設で、当該生産緑地において農林漁業を営むために必要となるもの
 - イ 農産物、林産物又は水産物（以下この項において「農産物等」という。）の生産又は集荷の用に供する施設
 - ロ 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
 - ハ 農産物等の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
 - ニ 農林漁業に従事する者の休憩施設
- 二 次に掲げる施設で、当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつ、当

該生産緑地における農林漁業の安定的な継続に資するものとして国土交通省令で定める基準に適合するもの

イ 当該生産緑地地区及びその周辺の地域内において生産された農産物等を主たる原材料として使用する製造又は加工の用に供する施設

ロ イの農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、若しくは加工された物品の販売の用に供する施設

ハ イの農産物等を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設

三 前二号に掲げるもののほか、政令で定める施設

3 市町村長は、第一項の許可の申請があつた場合において、当該生産緑地の保全のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を付けることができる。

4 生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為で第一項各号に掲げるものをしようとする者は、あらかじめ、市町村長にその旨を通知しなければならない。

5 生産緑地地区に関する都市計画が定められた際当該生産緑地地区内において既に第一項各号に掲げる行為に着手している者は、その都市計画が定められた日から起算して三十日以内に、市町村長にその旨を届け出なければならない。

6 生産緑地地区内において非常災害のため必要な応急措置として第一項各号に掲げる行為をした者は、その行為をした日から起算して十四日以内に、市町村長にその旨を届け出なければならない。

7 市町村長は、第四項の規定による通知又は第五項若しくは前項の規定による届出があつた場合において、当該生産緑地の保全のため必要があると認めるときは、通知又は届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができる。

8 国の機関又は地方公共団体が行う第二項各号に掲げる施設の設置又は管理に係る第一項各号に掲げる行為については、同項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければならない。

9 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるものについては、第一項から第七項まで及び前項後段の規定は、適用しない。

10 都市計画法第八条第一項第一号の田園住居地域内の生産緑地地区の区域(現に農業の用に供されている農地の区域に限る。)内において行う第二項各号に掲げる施設の設置又は管理に係る行為について第一項の許可があつたときは、当該行為のうち同法第五十二条第一項の許可を要する行為に該当するものについて、同項の許可があつたものとみなす。

(原状回復命令等)

第九条 市町村長は、前条第一項の規定に違反した者又は同条第三項の規定により許可に付けられた条件に違反した者がある場合においては、これらの者又はこれらの者から当該土地若しくは建築物その他の工作物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、当該生産緑地の保全に対する障害を排除するため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置を採るべき旨を命ずることができる。

2 前項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置（以下この条において「原状回復等」という。）を命じようとする場合において、過失がなくて当該原状回復等を命ずべき者を確知することができないときは、市町村長は、その者の負担において、当該原状回復等を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復等を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復等を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復等を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 前項の規定により原状回復等を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(生産緑地の買取りの申出)

第十条 生産緑地(生産緑地のうち土地区画整理法第九十八条第一項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。))の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地。この項後段において同じ。))の所有者(以下「生産緑地所有者」という。))は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第二十条第一項(同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。))の規定による告示の日から起算して三十年を経過する日(以下「申出基準日」という。))以後において、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となつているときは、第十二条第一項又は第二項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

2 生産緑地所有者は、前項前段の場合のほか、同項の告示の日以後において、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者(当該生産緑地に係る農林漁業の業務に、当該業務につ

き国土交通省令で定めるところにより算定した割合以上従事している者を含む。)が死亡し、又は農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

(生産緑地の買取り等)

第十一条 市町村長は、第十条の規定による申出があつたときは、次項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとする。

(生産緑地の買取りの通知等)

第十二条 市町村長は、前条第二項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、第十条の規定による申出があつた日から起算して一月以内に、当該生産緑地を時価で買い取る旨又は買い取らない旨を書面で当該生産緑地の所有者に通知しなければならない。

2 前条第二項の規定により買取りの相手方として定められた者は、前項に規定する期間内に、当該生産緑地を時価で買い取る旨を書面で当該生産緑地の所有者及び市町村長に通知しなければならない。

3 前二項の規定により買い取る旨の通知がされた場合における当該生産緑地の時価については、買い取る旨の通知をした者と生産緑地の所有者とが協議して定める。

(生産緑地の取得のあつせん)

第十三条 市町村長は、生産緑地について、前条第一項の規定により買い取らない旨の通知をしたときは、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者がこれを取得できるようにあつせんすることに努めなければならない。

(生産緑地地区内における行為の制限の解除)

第十四条 第十条の規定による申出があつた場合において、その申出の日から起算して三月以内に当該生産緑地の所有権の移転(相続その他の一般承継による移転を除く。)が行われなかつたときは、当該生産緑地については、第七条から第九条までの規定は、適用しない。