

特別緑地保全地区制度

都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度です。これにより豊かな緑を将来に継承することができます。

（都市緑地法第12条）

（首都圏近郊緑地保全法第5条）

（近畿圏の保全区域の整備に関する法律第6条）

制度の概要

指定要件

- 指定の要件は次のいずれかです。
 - ・ 無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの
 - ・ 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗習慣と結びついて当該地域において伝統的、文化的意義を有するもの
 - ・ 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を維持するために必要なもの
 - ・ 風致又は景観が優れているもの
 - ・ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があるもの

指定主体

- 特別緑地保全地区は、都市計画法における地域地区として、市町村（10ha以上かつ2以上の区域にわたるものは都道府県）が計画決定を行います。



熱田神宮緑地保全地区（名古屋市）



小沢城址特別緑地保全地区（川崎市）

行為の制限

ページの
先頭に戻る

● 特別緑地保全地区に指定されると、次の行為を行う場合に、都道府県知事（市の区域内にあっては当該市長）の許可が必要になります。

- ・ 建築物その他工作物の新築、改築又は増築
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
- ・ 木竹の伐採
- ・ 水面の埋立て又は干拓 など

注：公益性が特に高く緑地の保全上著しく支障を及ぼすおそれのない一定の行為や、計画決定の際に既に着手していた行為、非常災害の応急措置等についてはこの限りではありません。

土地の買入れ

● 土地所有者が行為の制限を受けることにより、土地の利用に著しい支障をきたす場合、都道府県知事（市の区域内にあっては当該市長）に対して、その土地を買い入れる旨申し出ることができます。

● この場合、市町村、都道府県あるいは都市緑化支援機構がその土地を買い入れます。

● 地方公共団体は、土地の買入れ費用や買い入れた土地の保全利用にあたり必要な施設の整備費用、機能維持増進事業に要する費用について、国の社会資本整備総合交付金を活用することができます。



特別保全地区（横浜市）



鴻巣山緑地保全地区（福岡市）

指定のメリット

● 特別緑地保全地区の指定には土地所有者にとって次のようなメリットがあります。

- ・ 次の優遇税制により、土地の所有コストを軽減できます。
 - ・ 相続税：山林及び原野については8割評価減となります。（財産評価基本通達50-2、58-5、123-2）
 - ・ 固定資産税が最大1/2まで減免されます。
- ・ 建築行為等の申請が不許可となった時に土地の買入れを申し出ることができます（都市緑地法第17条）。譲渡所得には2,000万円の控除が適用されます。
- ・ 都市緑化支援機構制度（※）を活用することにより、緑地の買入れに必要な財政の平準化や緑地保全の活用を図ることができます。

ページの
先頭に戻る

機能維持増進事業の実施により、国の社会資本整備総合交付金を活用し、緑地の質の向上を図ることができます。

- 管理協定制度を併用することにより、管理の負担を軽減することができます。
- 市民緑地制度を併用することにより地域の自然とのふれあいの場として活用を図ることができます。

※都市緑化支援機構の指定：https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi03_hh_000163.html

※都市緑化支援機構Webサイト：https://urbangreen.or.jp/info-others/sienkikou_250321



吉田山緑地保全地区（京都市）



自然とふれあいの場となる散策路

[プライバシーポリシー](#)

[リンク・著作権・免責事項について](#)

[国土交通省のRSSについて](#)

[関連リンク集](#)

[国土交通省 ソーシャルメディア関連リンク集](#)

[ソーシャルメディア利用方針](#)



国土交通省

法人番号2000012100001 [アクセス情報・地図](#)

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

(代表電話) 03-5253-8111



Copyright© 2008 MLIT Japan. All Rights Reserved.

ページの
先頭に戻る

公益財団法人都市緑化機構特定緑地保全業務に関する規程

第1章 総則

(目的)

第1条 この規程は、都市緑地法（昭和48年法律第72号。以下「法」という。）第69条第1項の規定により国土交通大臣より都市緑化支援機構として指定された公益財団法人都市緑化機構（以下「機構」という。）が行う特定緑地保全業務に関する内容及び方法を定め、もってその適正かつ確実な実施に資することを目的とする。

(業務運営の基本方針)

第2条 機構は、この規程に従って行う業務が法第69条第1項の規定により指定された支援機構として行うものであることに鑑み、都市における緑地の保全を支援するため、各業務の円滑かつ効率的な運営に努めるものとする。

(用語)

第3条 この規程において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(特定緑地保全業務を行う事務所に関する事項)

第4条 機構が特定緑地保全業務を行う事務所の名称及び所在地は、以下に定めるところとする。

名 称：公益財団法人都市緑化機構

所在地：東京都千代田区神田神保町三丁目2番地4 田村ビル2階

(区分経理の方法その他の経理に関する事項)

第5条 機構は、特定緑地保全業務を機構が実施する他の業務と区分して経理するものとする。

(国との連携)

第6条 機構は、法第17条の2第1項の規定による都道府県等からの機構に対する要請（以下「業務実施要請」という。）への対応及び、特定緑地保全業務の実施について、国と連携を図るものとする。

第2章 特定緑地保全業務

(特定緑地保全業務の実施)

第7条 機構は、業務実施要請について、当該要請に係る対象土地（以下「要請対象土地」という。）が次条に規定する基準のすべてを満たすと認めるときは、法第17条の2第2項の規定に基づき、遅滞なく、当該要請をした都道府県（市の区域内にあっては、当該市。以下「都道府県等」という。）に対し、特定緑地保全業務を実施する旨を通知するものとする。（以下この通知の対象土地を「業務対象土地」という。）

2 機構は、前項の通知を文書により行うものとする。

(特定緑地保全業務を行うべき土地の基準)

第8条 機構が特定緑地保全業務を行うべき土地の基準は次に掲げるものとする。

- 一 法第12条第1項の規定による特別緑地保全地区内に所在する土地
- 二 所有者が、法第14条第1項に掲げる行為をするために、当該行為の実施について都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を求め、都道府県知事等がこれを許可しなかった土地
- 三 所有者から都道府県等に、当該許可を受けることができないため要請対象土地の利用に著しい支障を来すこととなることにより要請対象土地を買い入れるべき旨の申し出があった土地
- 四 第11条第一号に規定する通知の送付を受けた土地又は、通知の送付を受ける予定の土地
- 五 形状、地積、隣地境界が明確である土地
- 六 共有者が存する場合、すべての共有者が買入れに同意している土地又は、次条第1項第一号に規定する時期（本条において以下「買入れ時期」という。）までに同意する見込みであると

機構が認める土地

- 七 買入れ時期までに相続が発生した場合に相続人となり得る者が買入れに同意している土地又は、買入れ時期までに同意する見込みであると機構が認める土地
- 八 所有権以外に設定されている権利がない土地又は、所有権以外の権利が設定されている土地で、買入れ時期までに所有者がこれを抹消することが確実であると機構が認める土地
- 九 公租公課の滞納がない土地又は、公租公課の滞納がある土地で、買入れ時期までに所有者がこれを解消することが確実であると機構が認める土地
- 十 相隣関係に争いがない土地又は、相隣関係に争いがある土地で、買入れ時期までに所有者がこれを解消することが確実であると機構が認める土地
- 十一 樹木以外の所有者の所有物がない土地又は、樹木以外の所有者の所有物がある土地で、買入れ時期までに所有者がこれを撤去することを誓約し、その履行が確実であると機構が認める土地
- 十二 越境物、不法投棄物、残置物がない土地又は、越境物、不法投棄物、残置物がある土地で、買入れ時期までに所有者または原因者がこれを撤去または解消することを誓約し、その履行が確実であると機構が認める土地

(業務実施協定の締結に関する事項)

第9条 機構が第7条第1項に規定する通知をしたときは、機構及び当該通知を受けた都道府県等は、法第17条の2第3項の規定に基づき、当該通知の後速やかに、特定緑地保全業務の実施のため、次に掲げる事項をその内容に含む協定（以下「業務実施協定」という。）を締結するものとする。

- 一 業務対象土地の買入れの時期（以下「買入れ時期」という。）
 - 二 業務対象土地の区域内において行う機能維持増進事業の内容及び方法
 - 三 業務対象土地の管理の内容及び方法
 - 四 業務対象土地を保有する期間
 - 五 前号の期間内において行う都道府県等への業務対象土地の譲渡の方法及び時期
 - 六 第一号から第三号及び前号に規定する業務の実施に要する費用であって都道府県等が負担すべきものの支払の方法及び時期
 - 七 業務対象土地の買入れの方法
 - 八 第一号に規定する業務の実施に要した費用の額を超えない範囲内において定める都道府県等が負担する費用の額の算定方法
 - 九 第六号に従い都道府県等が負担する費用の額の算定方法及び算定根拠の明示の方法
 - 十 その他特定緑地保全業務の実施に関し必要な事項
- 2 前項第四号に規定する期間は、第11条第一号に規定する国からの通知に表示された貸付金交付予定時期（以下「貸付金交付予定時期」という。）から起算して10年を超えないものとする。
- 3 第1項第五号に規定する譲渡の時期は貸付金交付予定時期から起算して4年を超えないものとする。

(特定緑地保全業務の実施の方法に関する事項)

第10条 特定緑地保全業務のうち土地の買入れに係る業務の実施の方法は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 機構は、法第17条の2第4項の規定に基づき、前条に規定する業務実施協定の内容に従って業務対象土地の所有者から業務対象土地を買い入れるものとする。
- 二 機構は、機構に業務実施要請をした都道府県等に、次に掲げる事項を含む文書を業務対象土地の所有者に提示させるとともに、これについての業務対象土地の所有者の同意を得よう求めるものとする。
 - ア 機構が都道府県等に代わって業務対象土地を所有者から買い入れること
 - イ 機構による業務対象土地の買入れは法に基づいて行われるものであって、買入れに係るす

- すべての条件は、都道府県等が業務対象土地を買い入れる場合と何ら変わらないこと
- 三 機構は、業務対象土地の所有者又は都道府県等に、測量士又は土地家屋調査士による業務対象土地の確定測量（以下「確定測量」という。）を行わせ、買入れ時期までに確定測量図を機構に提示させるものとする。
- 四 前号の規定にかかわらず、都道府県等が機構に確定測量を行うことを要請する場合には、機構は業務実施協定において機構が確定測量を行うことを定めた上で、業務実施協定に従いこれを行うものとする。
- 五 機構は、買入れに係る業務対象土地の面積を第三号又は前号に基づく確定測量に従う面積（実測面積）とするものとする。
- 六 機構は、業務対象土地の所有者及び都道府県等に、第三号に掲げる測量図又は第四号に掲げる測量による測量図に基づく業務対象土地と隣地との境界を現地において明示させるものとする。
- 七 機構は、第三号又は第四号の測量面積と登記簿記録の面積との間に相違がある場合、業務対象土地の所有者又は都道府県等に、買入れ時期までに地積更正登記を行わせるものとする。
- 八 前号の規定にかかわらず、都道府県等が機構に地積更正登記を行うことを要請する場合には、機構は業務実施協定において機構が地積更正登記を行うことを定めた上で、業務対象土地を買い入れた後に業務実施協定に従いこれを行うものとする。
- 九 機構は、業務対象土地の所有者又は都道府県等に、業務対象土地の全ての隣接土地の所有者から取得した境界確認書を買入れ時期までに機構に提示させるものとする。
- 十 前号の規定にかかわらず、都道府県等が機構に境界確認書の取得を行うことを要請する場合には、機構は業務実施協定において機構が境界確認書の取得を行うことを定めた上で、業務実施協定に従いこれを行うものとする。
- 十一 機構は、買入れに係る業務対象土地の価額を都道府県等又は機構が取得する不動産鑑定評価額等をもとに都道府県等が定める価額（以下「買入れ価格」という。）とするものとする。
- 十二 機構は、業務対象土地の買入れの対価（以下「売買代金」という。）を現金で支払うものとする。
- 十三 業務対象土地の所有権は、機構が売買代金の全額を支払い、業務対象土地の所有者がこれを受領したときに、業務対象土地の所有者から機構に移転するものとする。
- 十四 機構は、業務対象土地の所有者が次のことを行うにあたり遅滞が生じていると認めるときは、業務実施要請をした都道府県等に、業務対象土地の所有者に履行を促すことを求めることができるものとする。
- ア 売買代金全額の受領と同時に業務対象土地の機構への引き渡しを行うこと
- イ 売買代金全額の受領と同時に業務対象土地を機構の名義にするための所有権移転登記の申請に必要な書類を機構に提示すること
- 十五 機構は、業務対象土地の所有権移転登記の申請手続きを行うものとする。
- 十六 機構は、業務対象土地の所有者が、所得税又は法人税の課税上、特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円控除の特例の適用を受けようとする場合には、次のことを行うものとする。
- ア 前号に基づく業務対象土地の所有権移転登記が完了した後、都道府県等と業務対象土地の売買の予約契約又は業務対象土地の第三者への転売を停止条件とする停止条件付売買契約を締結し、併せて都道府県等への所有権移転の仮登記を行う
- イ 都道府県知事等の「土地等を法第17条の2第4項の規定により都市緑化支援機構が買い取った旨を証する書類」（都市緑地法運用指針別添様式第2）を業務対象土地の所有者に交付する
- 十七 機構は、前号アに従う所有権移転の仮登記の申請手続きを都道府県等に依頼するものとする

る。

十八 機構は、買入れを行った場合には、1月から3月まで、4月から6月まで、7月から9月まで及び10月から12月までの各期間に支払うべき当該買入れに係る対価についての所得税法第225条第1項第9号の規定による調書を、当該各期間に属する最終月の翌月末日までに、事業場の所在地の所轄税務署長に提出するものとする。

2 特定緑地保全業務のうち機能維持増進事業に係る業務の実施の方法は、次の各号に掲げるものとする。

一 機能維持増進事業は、緑地の有する機能の維持増進を図るための立木竹の皆伐又は択伐、土地の掘削その他必要な措置とする。

二 機構は、都道府県等からの要請があった場合に、都道府県等が要請書に記載した特定緑地保全業務に係る具体的内容に基づき、第1項第一号の規定により買い入れた業務対象土地の区域内において、業務実施協定に従って機能維持増進事業を行うものとする。

3 特定緑地保全業務のうち土地の管理に係る業務の実施の方法は、次の各号に掲げるものとする。

一 機構は、都道府県等からの要請があった場合に、都道府県等が要請書に記載した特定緑地保全業務に係る具体的内容に基づき、第1項第一号の規定により買い入れた業務対象土地を適正に管理するものとする。

二 機構が前項に従い業務対象土地の管理を行う期間は、機構が業務対象土地を買い入れたときから都道府県等に譲渡するときまでとするものとする。

三 機構は、業務対象土地を分割して引き渡す場合は、第9条第1項第三号に従い業務実施協定に定める管理の内容及び方法において機構が管理を行う期間及び区域を定めるものとする。

四 機構は、第9条第1項第四号に規定する期間中に業務対象土地に関して、機構が保有、機能維持増進事業及び、管理を行うにあたって障害となることを認めた場合、当該期間が満了したときに都道府県等が業務対象土地を所有し、管理することとなること及び、第9条第2項の定めに鑑み、原則として都道府県等にこれを解消することを求めるものとする。

4 特定緑地保全業務のうち土地の譲渡に係る業務の実施の方法は、次の各号に掲げるものとする。

一 機構は、買い入れた業務対象土地を、業務実施協定に従って都道府県等に譲渡するものとする。

二 機構は、譲渡に係る業務対象土地の価額（以下「譲渡価格」という。）を、買入れ価格と同額とするものとする。

三 機構は、譲渡に係る業務対象土地の面積を、第1項第五号に定める面積とするものとする。

四 機構は、都道府県等が機構に支払う業務対象土地の譲渡の対価（以下「譲渡代金」という。）の支払い済みの額に応じて、第9条第1項第五号に従い業務実施協定に定める譲渡の方法及び時期に従って業務対象土地を一括又は分割により都道府県等に引き渡すものとする。

五 機構は、前号に従い業務対象土地を分割により引き渡す場合における引き渡す土地の面積を、第二号に定める譲渡価格に対する支払い済みの譲渡代金の額の割合を第三号に定める面積に乗じた面積とするものとする。

六 業務対象土地又は、業務対象土地を分割して引き渡す場合の引き渡す土地の所有権は、都道府県等がその土地の引渡しを受けたときに機構から都道府県等に移転するものとする。

七 機構は、第1項三号の規定により都道府県等から提示された測量図又は、同項第四号に掲げる測量による測量図又は、業務対象土地を分割して引き渡す場合の引き渡す土地に対応する測量図を、土地の引渡しの時に都道府県等に提示するものとする。

八 機構は、引き渡した土地を都道府県等の名義にするための所有権移転登記の申請手続きを行うことを都道府県等に要請するものとする。

（特定緑地保全業務の適正かつ確実な実施を確保するための措置に関する事項）

第 11 条 機構が講ずる特定緑地保全業務の適正かつ確実な実施を確保するための措置は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 要請対象土地の買入れ及び機能維持増進事業に要する資金について、国に都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和 41 年法律第 20 号）第 1 条第 9 項に定める資金の貸付けを申請し、国から貸付決定通知の送付を受ける。
- 二 前号による貸付金の国への償還は、業務対象土地の都道府県等への譲渡を開始した後に行う。
- 三 特定緑地保全業務の実施に要した費用（特定緑地保全業務に直接に要する費用（以下「直接費」という。）のほか、事務費（人件費、旅費、その他費用及び消費税を含む）、第七号に掲げる要請による措置が講じられない場合の業務対象土地に係る公租公課を含む）のすべてを、業務実施協定に従い都道府県等から徴収する。
- 四 前号に掲げる業務に係る事務費の算定は、国土交通省受託事務処理規則第 9 条の規定に基づく経費の算定基準（平成 13 年 1 月 6 日国官会第 17 号）に準拠し、次の表に掲げる直接費の額ごとに区分して通次に各率を乗じて算定した額を基準として、業務対象土地の状況等を勘案して都道府県等との調整の上、決定するものとする。

直接費の額	直接費に対する事務費の率
100 万円以下の金額	8.100%
100 万円を超え 500 万円以下の金額	6.950%
500 万円を超え 1,000 万円以下の金額	5.900%
1,000 万円を超え 5,000 万円以下の金額	4.950%
5,000 万円を超え 1 億円以下の金額	4.200%
1 億円を超え 3 億円以下の金額	3.480%
3 億円を超え 5 億円以下の金額	2.960%
5 億円を超え 7 億円以下の金額	2.500%
7 億円を超え 10 億円以下の金額	2.090%
10 億円を超え 15 億円以下の金額	1.730%
15 億円を超え 20 億円以下の金額	1.425%
20 億円超えの金額	1.220%

- 五 第三号に規定する費用のうち第一号に規定する通知の対象に含まれないものを都道府県等から徴収する場合、業務実施協定に従い利子を徴収することができる。
- 六 前号に従い利子を徴収する場合の利率は、都道府県等が支払いを開始する時の代表的な長期金利等を参考として、都道府県等と調整の上、決定する。
- 七 機構が業務対象土地を保有している期間は業務対象土地を公租公課の賦課の対象としないよう都道府県等に要請する。
- 八 機構は、要請対象土地について、第 8 条に掲げる基準への適合の判定に要した費用がある場合、都道府県等にこの負担を求める。

第 3 章 その他 (業務委託)

第 12 条 機構は、特定緑地保全業務を適正かつ確実に実施するために必要と認める場合には、その一部を機構が選定する者に委託することができるものとする。

- 2 機構は、前項に従って業務を委託するときは、あらかじめ都道府県等に次に掲げる事項を通知するものとする。

- 一 業務委託の相手方の住所、氏名
- 二 業務委託を行う業務の範囲
- 三 業務委託の必要性及び業務委託先との契約金額

(帳簿その他の特定緑地保全業務に関する書類の管理に関する事項)

第13条 機構は、法第75条の規定に基づく帳簿（以下「帳簿」という。）及びその他の特定緑地保全業務に関する書類の保管・保存を、施錠のできるロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることがなく、かつ、特定緑地保全業務以外の目的で複製、利用等がされない方法で行うものとする。

2 機構は、帳簿に記載すべき事項が電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。）に記録され、必要に応じ機構において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができるものとする。

3 機構は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は電磁的記録媒体を含む。）を、最終の記載又は記録の日から起算して10年間保存しなければならないものとする。

(特定緑地保全業務に関する秘密の保持に関する事項)

第14条 機構の役員及び職員並びにこれらの者であった者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）その他個人情報保護に関する諸規範に従い、特定緑地保全業務に関して知り得た個人情報について漏洩、滅失及び毀損し、又は特定緑地保全業務以外の目的（個人情報保護法第18条第1項及び第2項に基づき、個人情報の取得に際しての通知等を行った利用目的を除く。）での複製、利用等をしてはならないものとする。

2 機構の役員及び職員並びにこれらの者であった者は、特定緑地保全業務に関して知り得た秘密情報について漏洩、滅失及び毀損し、又は特定緑地保全業務以外の目的で複製、利用等をしてはならないものとする。

(特例業務)

第15条 機構が、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第14条第1項の規定により同項各号に掲げる業務を行う場合は、次の表の左欄に掲げるこの規程の規定中同表の中欄に掲げる字句を、それぞれ同表の右欄に掲げる字句としたうえでこの規程を適用するものとする。

規程の名称、第1条、第4条、第5条、第6条、第2章の名称、第7条第1項、第8条、第9条第1項、同条同項第十号、第10条第1項、同条第2項、同条同項第二号、同条第3項、同条同項第一号、同条第4項、第11条、同条第三号、第12条第1項、第13条第1項、第14条第1項、同条第2項	特定緑地保全業務	特定土地保全業務
第1条、第2条、第13条第1項	法	緑地法
第3条	法	緑地法及び古都法
第6条	法第17条の2第2項	古都法第13条第1項
第7条第1項	法第17条の2第2項	古都法第13条第2項
第8条第一号	法第12条第1項の規定による特別緑地保全地	古都法第6条第1項の規定による歴史的風土

	区内	特別保存地区内
第 8 条第二号	法 14 条第 1 項	古都法第 9 条第 1 項
第 9 条第 1 項	法第 17 条の 2 第 3 項	古都法第 13 条第 3 項
第 10 条第 1 項第一号	法第 17 条の 2 第 4 項	古都法第 13 条第 4 項
第 15 条		削除

(改廃)

第 16 条 この規程の改廃は、理事会の決議を経て行う。

附則

- 1 この規程は、法第 71 条第 1 項の規定に基づき、国土交通大臣の認可を受けた日から施行する。

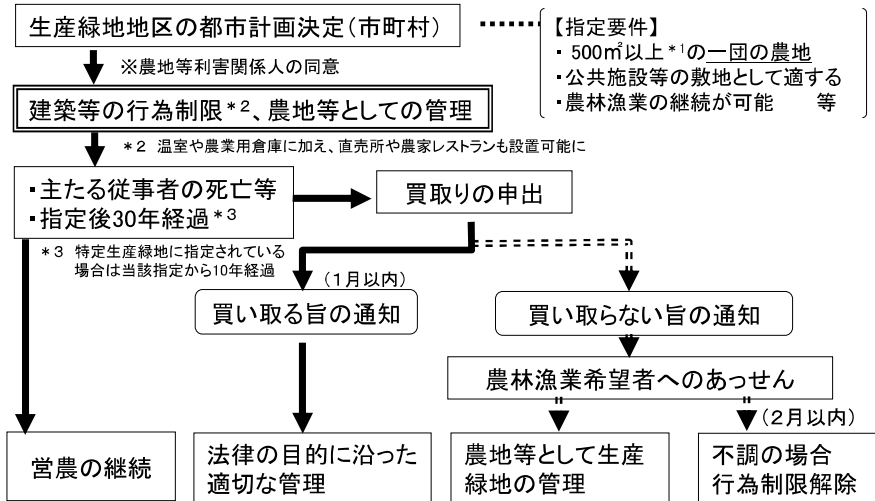
生産緑地制度の概要

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上*1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、都市農地の計画的な保全を図る。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

<手順の流れ>



<実績>

55, 198地区、11, 171ha
(R5. 12. 31現在)

<生産緑地地区の例>



東京都板橋区



東京都練馬区

<税制措置> 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

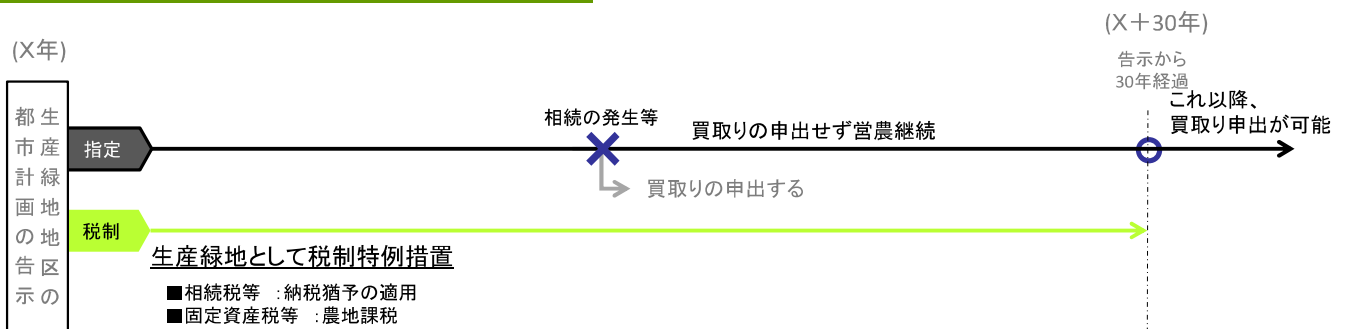
- ・ 固定資産税が**農地課税** (生産緑地以外は**宅地並み課税**)
 - ・ 相続税の納税猶予制度が**適用** (生産緑地以外は**適用なし**)
- ※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

生産緑地地区指定後のイメージ

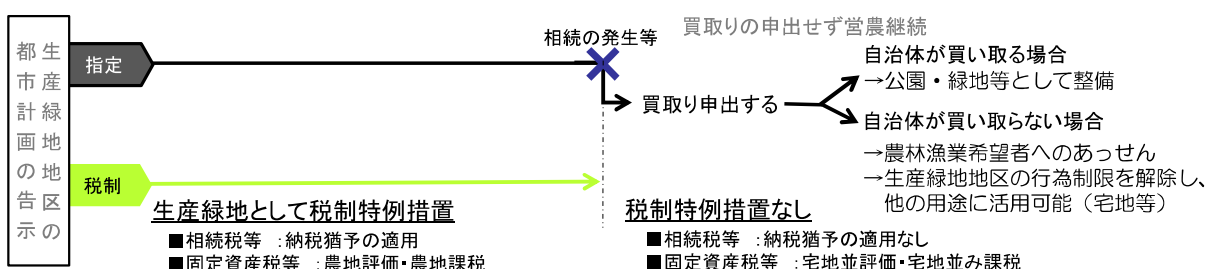
生産緑地地区の指定から30年の間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は市町村に対して買取り申出することが可能。

→後継者は営農を継続するか否かを判断することが可能

指定から30年の間に相続が生じても営農を継続する場合



指定から30年の間に相続が生じ、買取り申出する場合



都市緑地法等の一部を改正する法律（都市農地関係部分）

【生産緑地法】

（現行・改正）

生産緑地地区に関する都市計画

・500㎡以上等の要件に該当する一団の農地（生産緑地地区：12,525ha）

▶300㎡以上（政令で規定）で市区町村が条例で定める規模に引下げ可能に

※一団性要件の運用緩和（いわゆる道連れ解除への対応）

（税制）新たに対象となる小規模な生産緑地にも農地課税を適用

小規模でも身近な農地をきめ細かに保全

生産緑地地区内の行為制限

・生産等に必要の施設のみ設置可能

▶直売所、農家レストラン等の設置を可能に（国家戦略特区の規制改革提案に対応）

規制緩和による農業経営の支援
+ 都市住民の満足度向上

生産緑地の買取り申出

・都市計画決定後30年経過により所有者は市区町村に買取り申出が可能（令和4年には約8割の生産緑地が申出期を迎える）

▶申出可能時期を10年先送りする特定生産緑地制度の創設（土地所有者等の同意を得て市区町村指定）

農家の意向を基に将来の保全を確実に



【都市計画法・建築基準法】

用途地域

・住居、商業、工業その他の用途を適切に配分し、建築物の用途、形態等を制限
・農地が比較的多い住居専用地域では、農業用施設の建築には個別許可が必要
・生産緑地以外の農地は宅地化が進行

▶ 田園住居地域の創設

・農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的
・建築規制（低層住居専用地域をベースに農業用施設の立地を限定的に許容）
・農地の開発規制（許可制、一定の小規模の開発は可能）

都市の構成要素としての農地を都市計画に本格的に位置付け

用途地域の類型

第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域 / 第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域 / 第二種住居地域 /
準住居地域 + 田園住居地域

住居系 7 + 1

商業系 2

工業系 3

農地と調和した低層住宅



【都市緑地法】

緑地の定義

・法律上の緑地の範囲は、樹林地、草地、水辺地等 ▶ 農地を明示

市区町村の公園・緑地政策全体のマスタープラン（緑の基本計画）

・農地は原則対象外 ▶ 生産緑地ほか都市農地の保全方針を追加

農地を都市の緑地政策体系に位置付け、保全手法を充実



生産緑地法：生産緑地地区の面積要件の引下げ

平成29年6月15日施行

背景

- 生産緑地地区の規模要件が一団で500㎡以上とされていたため、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農の意思があっても、保全対象とならなかった。
- 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されていた（道連れ解除）。

小規模でも身近な農地として緑地機能を発揮

都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施

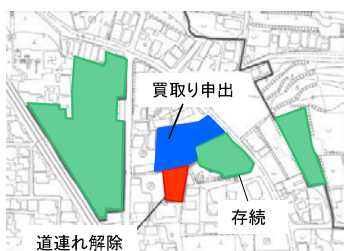
面積 約300㎡



営農意欲があっても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594㎡
道連れ解除面積 429㎡

公共施設の面積 222㎡
道連れ解除面積 284㎡



改正内容

○法改正：生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡（政令で規定）まで引下げ可能に。

○運用改善：併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に（ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上）。

※ これらの制度・運用改正を受けた生産緑地も、従前の税制（固定資産税の農地課税・相続税の納税猶予）を適用。

生産緑地法：生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所等を設置可能に）

課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とするよう要望

改正内容

生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加

改正前

生産緑地地区内に設置可能な施設は、農林漁業を営むために必要で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限定

【設置可能な施設】

- ①生産又は集荷の用に供する施設
ビニールハウス、温室、育種苗施設、農産物の集荷施設 等
- ②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
農機具の収納施設、種苗貯蔵施設 等
- ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
共同で利用する選果場 等
- ④休憩施設その他
休憩所(市民農園利用者用を含む)、農作業講習施設 等

改正後

営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める下記施設を追加

【追加する施設】

- ①生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設
- ②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設
- ③生産緑地内で生産された農産物等を主たる材料とするレストラン

※生産緑地の保全に無関係な施設(単なるスーパーやファミレス等)の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設定。

- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設の規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域(当該市町村又は都市計画区域)で生産



【参考】東大和市内の生産緑地において、直売所が設置。周辺の生産者との協力により、多数の農産物を販売している。

許可実績(R5.12月末時点)

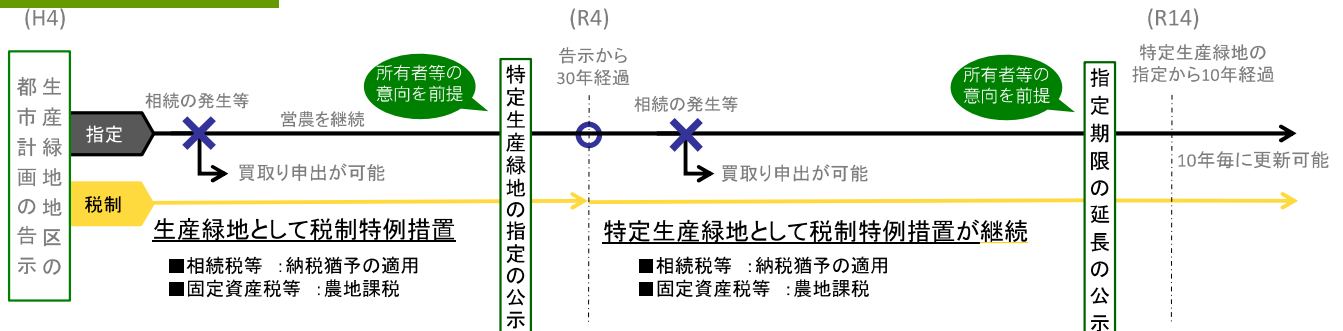
製造・加工施設	6件
直売所	21件
農家レストラン	1件

(参考：農作物栽培高度化施設 4件)

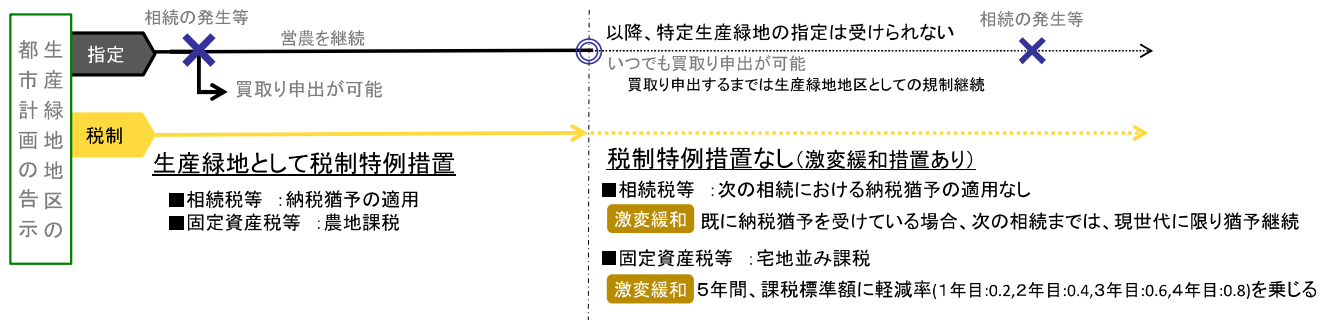
生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。

特定生産緑地に指定する場合



特定生産緑地に指定しない場合



区 分	三大都市圏特定市※ ¹ の 市街化区域内農地		一般市町村の 市街化区域内農地		一般農地
	生産緑地以外	生産緑地 30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地	生産緑地以外	
固定資産税 の課税	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 農地に準じた課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 (宅地並み評価まで上昇)	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、 貸借※ ² でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借※ ² でも納税猶予継続	納税猶予あり 20年営農で免除	納税猶予あり 終身営農で免除 (H21改正前は20年) 貸借(農業経営基盤強化促進 法)でも、納税猶予継続
都市計画 制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は 開発許可
農地転用 の制限	原則自由(届出制)				原則不自由(許可制) 一定の場合、賃貸借可能

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限る。