

議案（１）

北本都市計画生産緑地地区の変更（案）について

北本市

1 生産緑地制度の概要

(1) 生産緑地とは

市街化区域内における農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害や災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るための都市計画制度です。

(2) 生産緑地の指定を受けると

①生産緑地の管理義務（生産緑地法第7条）

生産緑地の指定を受けた農地は、農地として適正に管理することが義務付けられます。

②生産緑地地区の行為制限（生産緑地法第8条）

農林漁業を営むために必要な施設（農産物の生産集荷施設・農業生産資材の貯蔵保管施設・農産物の処理貯蔵のための共同利用施設等）で生活環境の悪化をもたらすおそれがないものを除き、建物の新築や宅地造成などの土地の形質の変更など、農地以外の利用ができなくなります。

③税制の優遇

- 固定資産税や都市計画税の優遇措置を受けることができます。
- 贈与税・相続税の納税猶予制度の適用を受けることができます。

1 生産緑地制度の概要

(3) 生産緑地の指定要件（生産緑地法第3条）

- 生産緑地の指定には以下の要件があり、全ての要件を満たす農地等に対して生産緑地の指定を行います。
- 対象になる農地等は、現に農業が行われている農地や採草放牧地です。
- いわゆる休耕地であっても、すぐに耕作が可能な状態であれば対象となりますが、農地転用の届出がなされているものは対象外となります。

【要件】

- 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であること。
- ② 一団の面積が500㎡以上の規模の区域であること。（道路等で分断されている場合、その道路が幅員6m程度以下のものであれば一団の土地として扱うこととなります。）
- ③ 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。
- ④ 当該農地の所有者とその他の関係する権利者全員の同意を得ていること。

1 生産緑地制度の概要

(4) 生産緑地の買取り申出と行為制限の解除 (生産緑地法第10条～第14条)

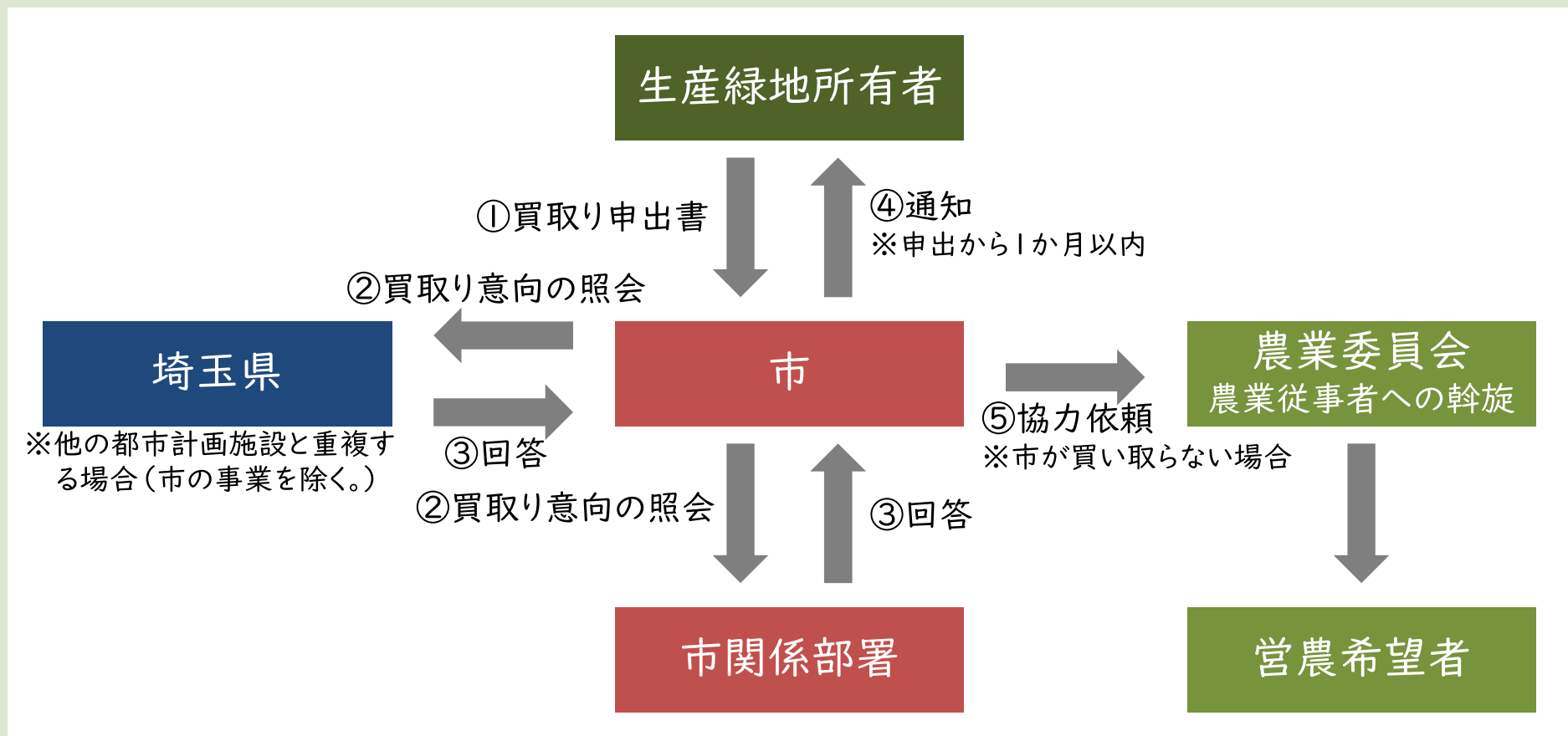
- 生産緑地地区は都市計画として定めることから、土地所有者等の個々の事情により指定解除することはできません。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、市長に対して買取りを申し出ることができます。
 - ①指定されてから30年経過した場合（特定生産緑地を指定した生産緑地は除く。）
 - ②農業の主たる従事者が死亡した場合
 - ③農業の主たる従事者が故障により営農不能となった場合
- これらの申出後、市や他の農家で買い取ることができず、申出から3か月経過した場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用をすることができるようになります。

※生産緑地法は、平成3年の法改正により、買取り申出ができる期間が10年から30年に変更されました。この法改正前に指定を受けている生産緑地は、いわゆる「旧法適用の生産緑地」として指定から10年経過した段階で買取り申出が可能になっています。

※指定期間が30年を超え、令和4年12月に特定生産緑地に指定された生産緑地（平成4年指定分）は、特定生産緑地の指定から10年（令和14年）が経過する前に、再度特定生産緑地の指定に向けた意向確認を行います。

1 生産緑地制度の概要

(5) 買取り申出に伴う事務の流れ



● 行為制限の解除

買取り申出から3か月以内に所有権の移転が行われない場合、行為制限が解除

1 生産緑地制度の概要

(6) 行為制限解除後の手続の流れ

都市計画変更案作成

↓
県知事協議〔都市計画法第19条〕

↓
都市計画変更案の公告・縦覧(2週間)〔都市計画法第17条〕

↓
都市計画審議会〔都市計画法第19条〕

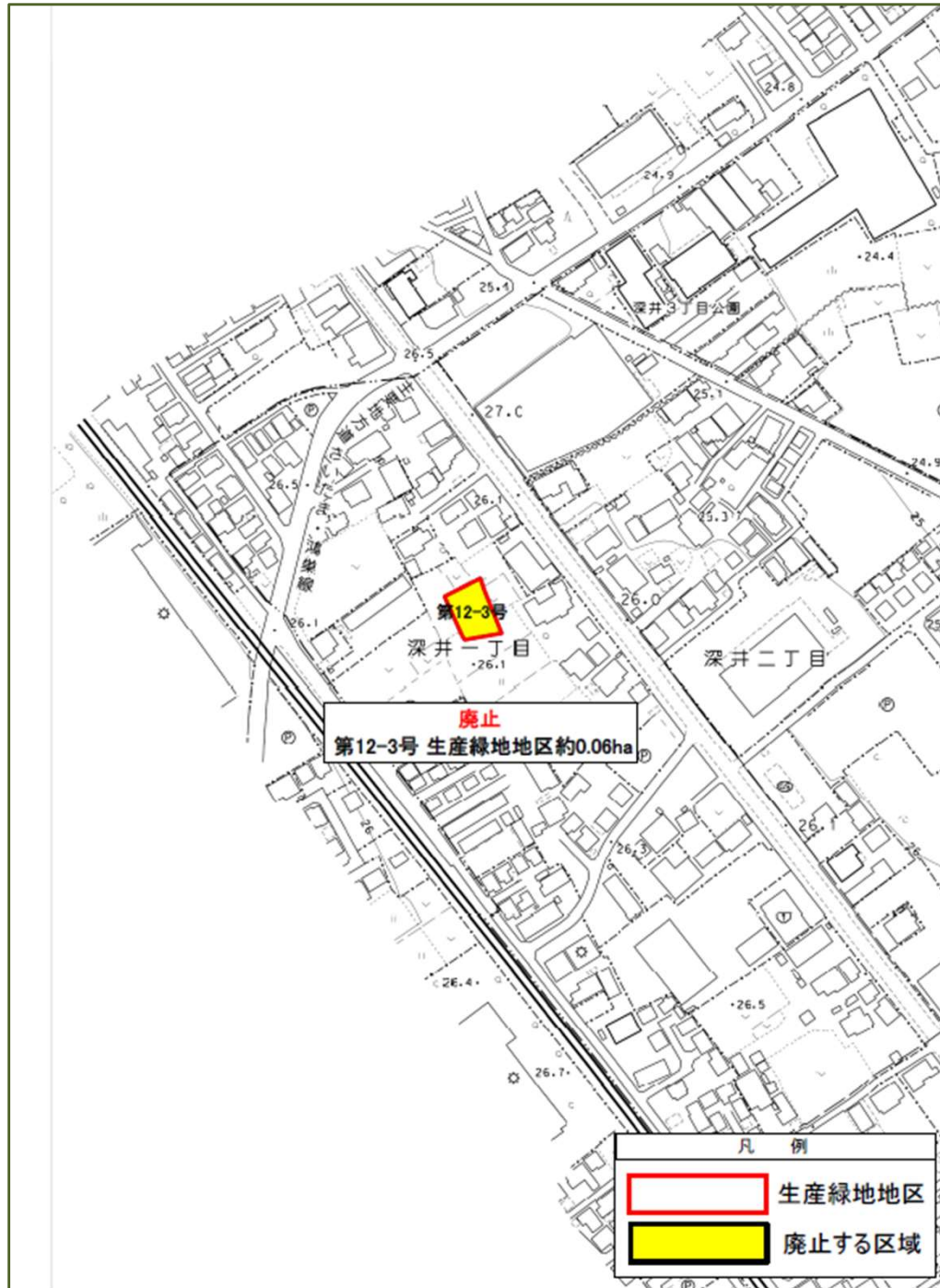
本日の
審議会

↓
都市計画変更決定告示〔都市計画法第20条〕

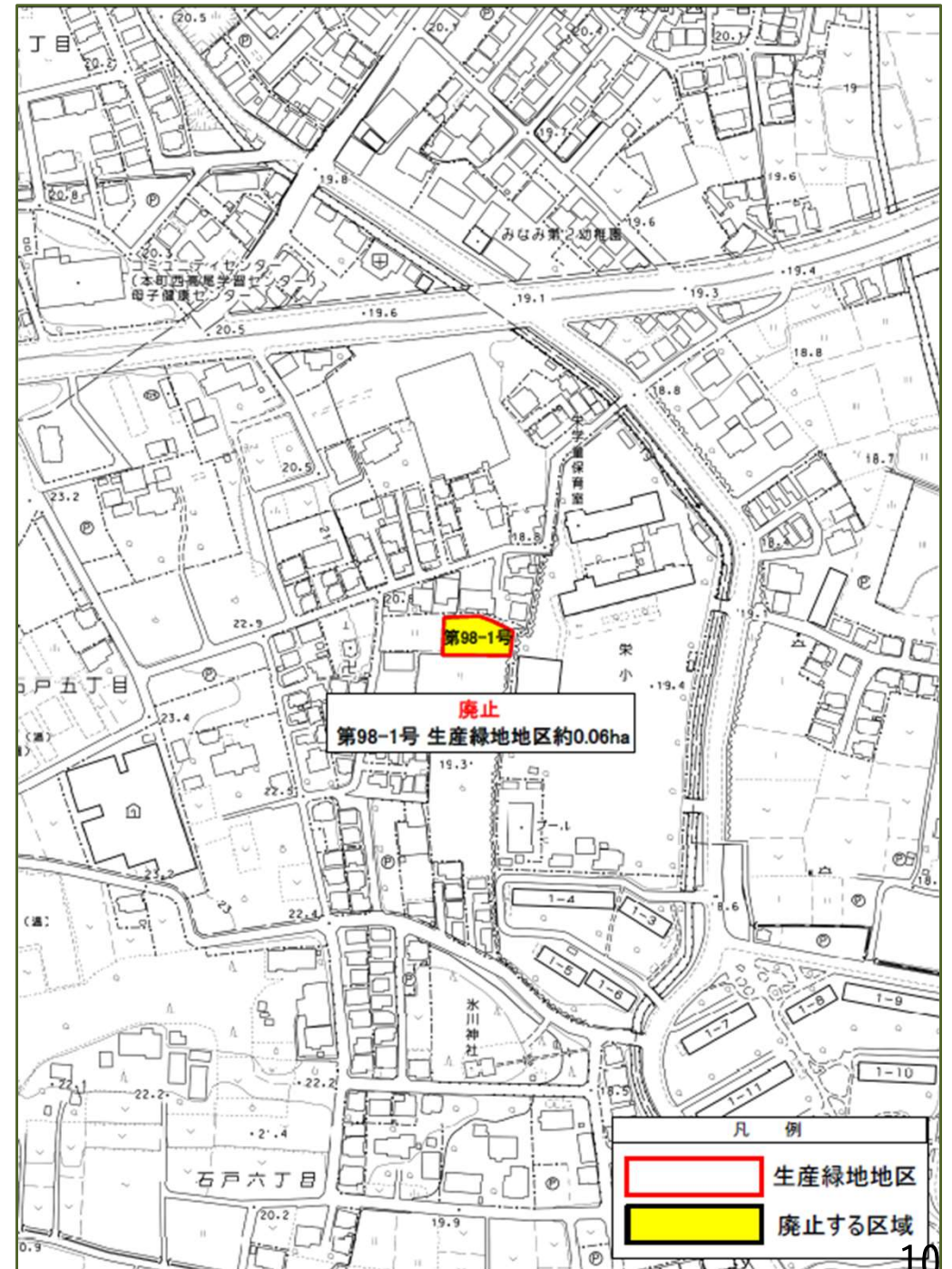
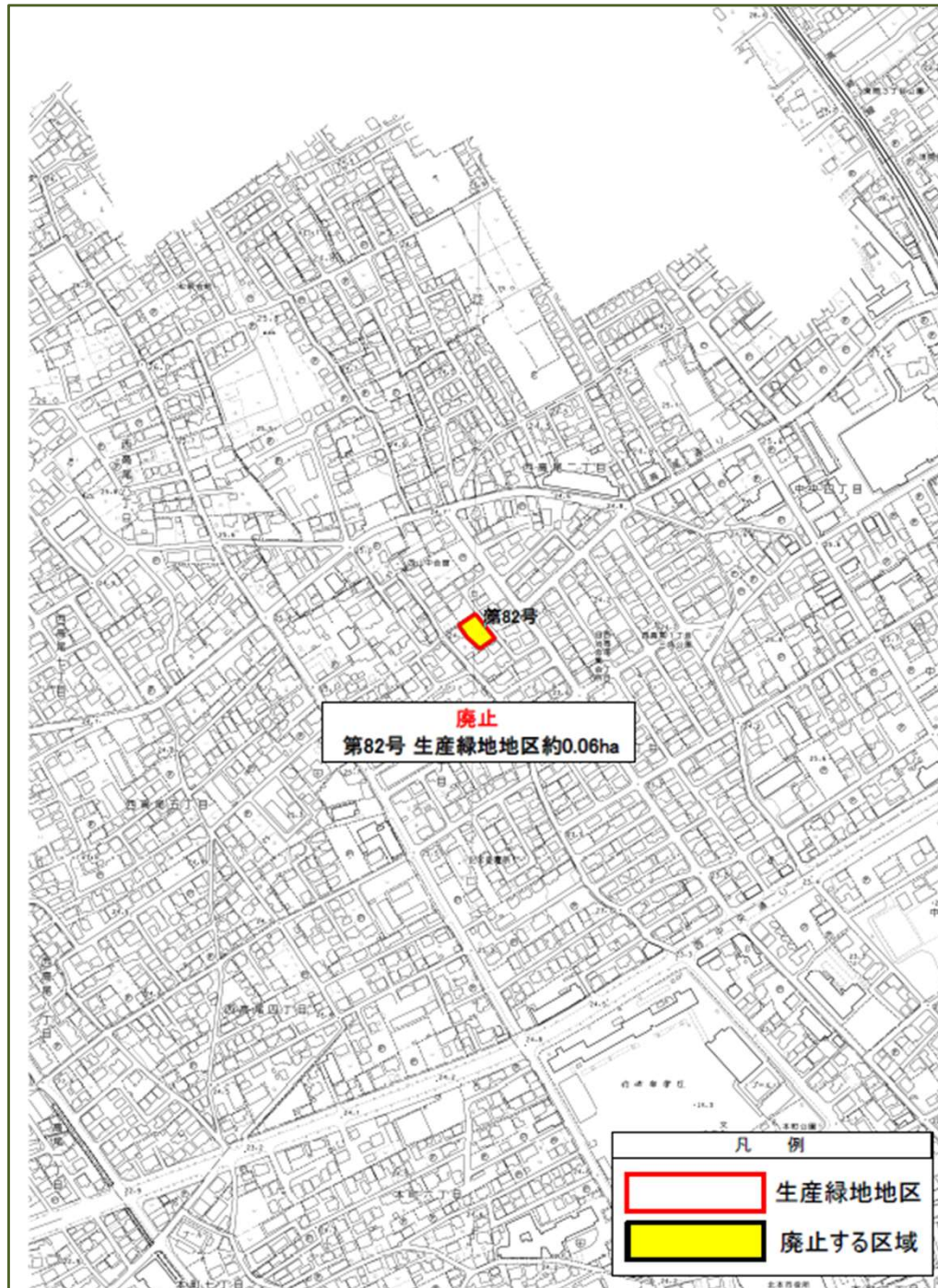
3 変更する生産緑地地区の一覧表

名称	追加する土地の区域	廃止する土地の区域	変更内容	解除理由
第12-3号	なし	深井1丁目の一部	全部廃止	30年経過
第72号	なし	中丸7丁目の一部	全部廃止	死亡
第82号	なし	西高尾1丁目の一部	全部廃止	30年経過
第98-1号	なし	石戸5丁目の一部	全部廃止	死亡
第118号	なし	本町4丁目の一部	一部廃止 (分割による廃止)	死亡、故障
第118-1号	本町4丁目の一部	なし	分割による追加	—
第118-2号	本町5丁目の一部	なし	分割による追加	—
第119号	なし	なし	地積校正	登記面積錯誤
第120-1号	なし	下石戸1丁目の一部	一部廃止	故障

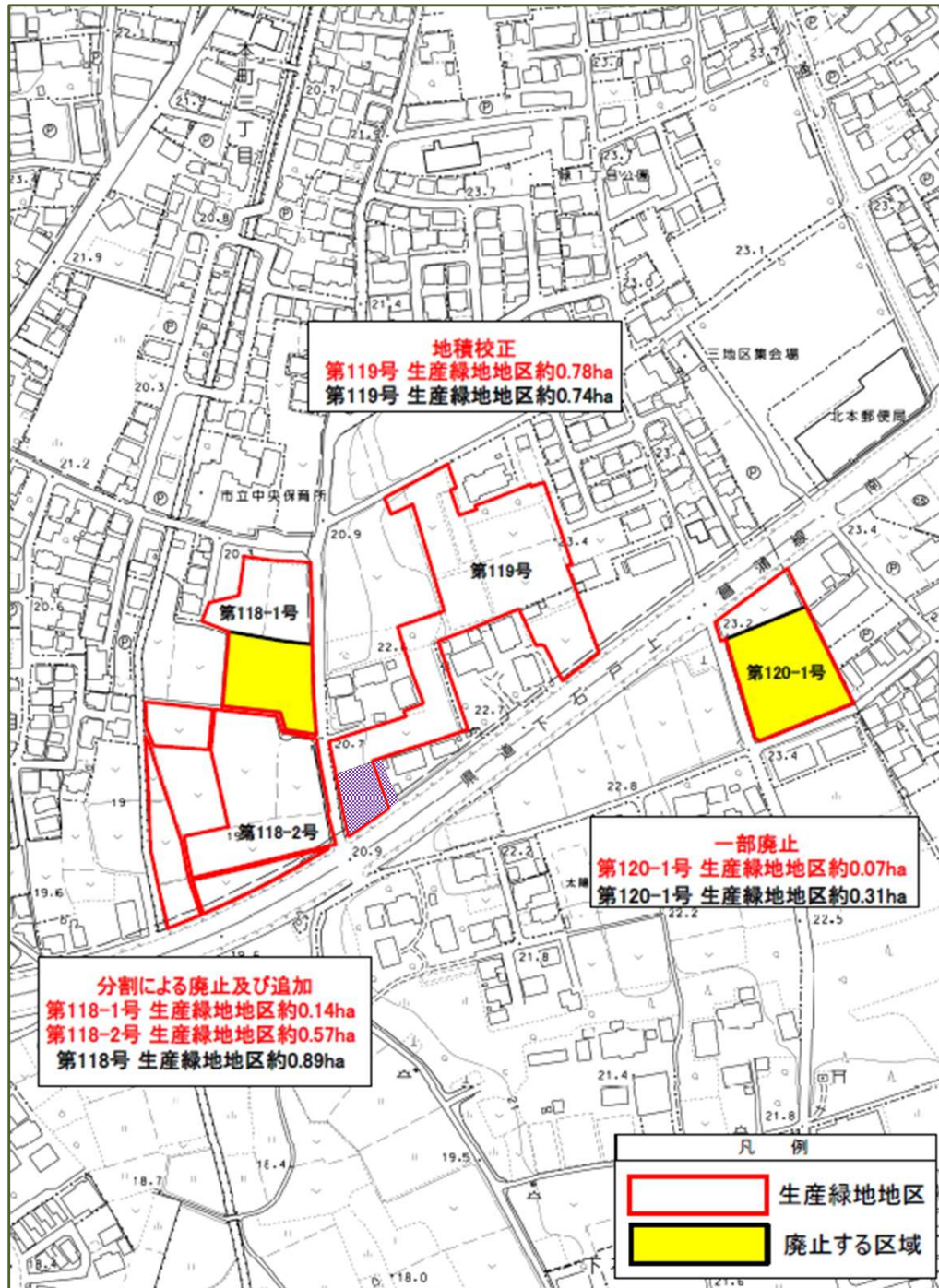
4 変更概要図 (第12-3号、第72号)



4 変更概要図 (第82号、第98-1号)



4 変更概要図 (第118号、第119号、第120-1号)



第119号を地積校正する経緯

- 緑1丁目209番1の土地(左図の紫色で示す箇所)は、昭和53年の県道整備に伴う用地買収によって生じた残地であり、その一部が平成22年に生産緑地地区に指定された。
- 当時の分筆測量は買収される部分のみで、残地は分筆前の面積から差し引いた面積で登記されたため、分筆前の登記面積の誤差を全て残地が引き継ぎ、登記(193㎡)と実際(700㎡強)の面積との間に大きな誤差が生じた。
- 令和6年に地権者から地積校正登記に合わせて生産緑地指定面積も変更してほしいとの申出があり、変更するもの。
- 地積校正は完了し、生産緑地の指定範囲は現地で地権者立会いの下確認済。変更後の指定面積は629㎡。

5 生産緑地地区の変更経緯と地区数・面積

(1) 都市計画手続の経緯

事項	時期	備考
県知事協議	令和6年10月23日(協議) 令和6年11月27日(回答)	異存なしとの回答あり
計画案の縦覧	令和7年1月8日から 令和7年1月22日まで	意見書の提出なし

(2) 生産緑地地区の地区数・面積

	地区数	面積	備考
従前	85地区	28.95ha	
今回変更	7地区	-0.72ha	全部廃止4地区 一部廃止2地区 地積校正1地区
変更後	82地区	28.23ha	