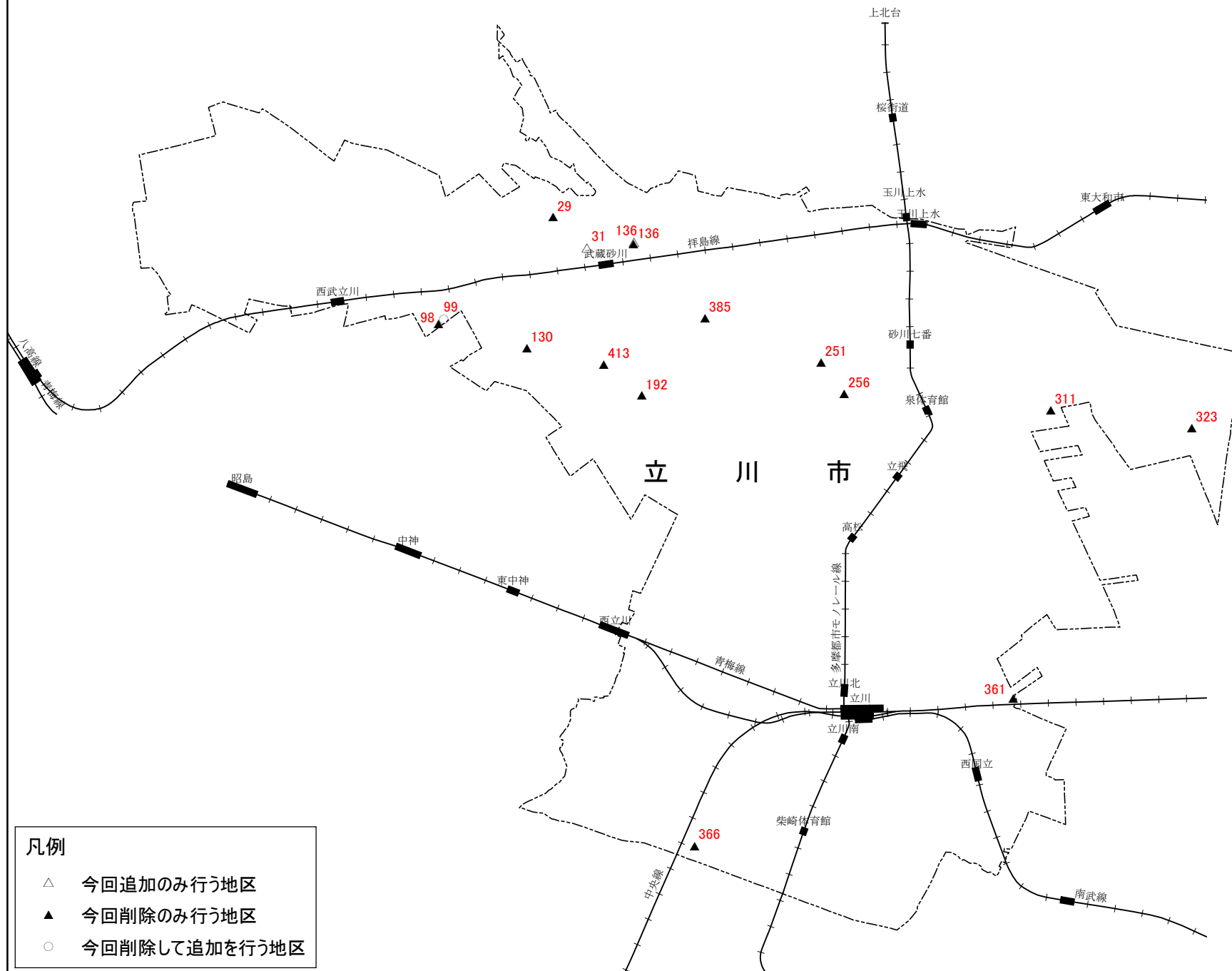


案件審査会	令和6年11月13日
-------	------------

諮問第4号関係机上配布資料

参考資料
(諮問第4号関連)

参考資料-1



生産緑地地区削除案件の概要

名 称		位 置	削除面積	買取申出日 又は公共施設設置の通知日 等	事 由
番号	地区名				
29	上砂町	立川市上砂町五丁目地内	約 230 m ²	平成36年2月19日	買取申出
98	一番町	立川市一番町二丁目地内	約 1,050 m ²	平成35年7月21日	買取申出
99	一番町	立川市一番町二丁目地内	約 680 m ²	平成35年7月21日	買取申出
130	上砂町	立川市上砂町三丁目地内	約 630 m ²	平成36年5月1日	買取申出
136	上砂町	立川市上砂町五丁目地内	約 140 m ²	平成36年6月18日	買取申出
192	砂川町	立川市砂川町二丁目地内	約 850 m ²	平成35年12月1日	買取申出
251	柏町	立川市柏町二丁目地内	約 1,370 m ²	平成35年10月16日	買取申出
256	柏町	立川市柏町一丁目地内	約 1,570 m ²	平成36年6月3日	買取申出
311	幸町	立川市幸町三丁目地内	約 3,380 m ²	平成35年10月12日	買取申出
323	若葉町	立川市若葉町二丁目地内	約 430 m ²	平成36年5月22日	公共施設設置
361	曙町	立川市曙町三丁目地内	約 1,110 m ²	平成36年4月5日	公共施設設置／面積要件欠如
366	柴崎町	立川市柴崎町五丁目地内	約 490 m ²	平成35年10月12日	買取申出
385	砂川町	立川市砂川町四丁目地内	約 600 m ²	平成35年10月20日	買取申出
413	上砂町	立川市上砂町二丁目地内	約 1,750 m ²	平成35年11月8日	買取申出
計	14 件		約 14,280 m ²		

注)地区番号99については削除して追加を行う。地区番号99を除いた件数と面積はそれぞれ13件、約13,600m²。

生産緑地地区の推移

参考資料-3

告示年月日	告示番号	種類	件数	面積	備考
昭和50年12月26日	立川市告示第93号	第1種生産緑地地区	1	約 0.21 ha	当初決定 (羽衣町三丁目地内)
昭和53年12月28日	立川市告示第118号	第1種生産緑地地区	0	約 0.00 ha	買取申し出に伴う行為 制限の解除による廃止
平成4年11月5日	立川市告示第138号	生産緑地地区	382	約 247.40 ha	新法施行に伴う追加変更
平成5年6月11日	立川市告示第75号	生産緑地地区	380	約 246.66 ha	削除 約 7,450 m ²
平成5年10月15日	立川市告示第131号	生産緑地地区	383	約 249.35 ha	追加 約 27,460 m ² 削除 500 m ²
平成6年9月26日	立川市告示第136号	生産緑地地区	382	約 248.27 ha	削除 約 5,150 m ² 面積精査 △ 5,710 m ²
平成7年11月9日	立川市告示第167号	生産緑地地区	382	約 248.53 ha	追加 約 4,990 m ² 削除 2,390 m ²
平成8年9月11日	立川市告示第158号	生産緑地地区	381	約 247.70 ha	追加 約 1,440 m ² 削除 9,750 m ²
平成9年10月31日	立川市告示第178号	生産緑地地区	380	約 245.50 ha	追加 約 30 m ² 削除 22,020 m ²
平成10年9月14日	立川市告示第158号	生産緑地地区	381	約 243.48 ha	削除 約 23,640 m ² 面積精査 3,450 m ²
平成11年10月21日	立川市告示第219号	生産緑地地区	381	約 241.68 ha	削除 約 22,420 m ² 面積精査 4,450 m ²
平成12年10月25日	立川市告示第189号	生産緑地地区	386	約 240.25 ha	削除 約 14,060 m ² 面積精査 △ 270 m ²
平成13年11月14日	立川市告示第237号	生産緑地地区	381	約 238.64 ha	削除 約 17,080 m ² 面積精査 1,030 m ²
平成14年11月7日	立川市告示第229号	生産緑地地区	384	約 236.12 ha	削除 約 25,930 m ² 面積精査 690 m ²
平成14年12月13日	立川市告示第253号	生産緑地地区	390	約 240.19 ha	追加 約 40,660 m ²
平成15年12月26日	立川市告示第296号	生産緑地地区	389	約 238.14 ha	削除 約 26,200 m ² 追加 約 6,150 m ² 面積精査 △ 400 m ²
平成16年12月28日	立川市告示第335号	生産緑地地区	393	約 232.30 ha	削除 約 59,960 m ² 追加 約 1,550 m ² 面積精査 △ 20 m ²
平成17年12月28日	立川市告示第401号	生産緑地地区	393	約 231.40 ha	削除 約 14,100 m ² 追加 約 5,480 m ² 面積精査 △ 320 m ²
平成18年12月28日	立川市告示第512号	生産緑地地区	393	約 231.11 ha	削除 約 11,420 m ² 追加 約 4,030 m ² 面積精査 4,460 m ²
平成19年12月28日	立川市告示第396号	生産緑地地区	394	約 228.90 ha	削除 約 22,340 m ² 追加 約 480 m ² 面積精査 △ 270 m ²
平成21年1月1日	立川市告示第308号	生産緑地地区	394	約 227.22 ha	削除 約 18,490 m ² 追加 約 480 m ² 面積精査 1,100 m ²
平成22年1月1日	立川市告示第318号	生産緑地地区	393	約 226.38 ha	削除 約 14,990 m ² 追加 約 2,420 m ² 面積精査 4,170 m ²
平成23年1月1日	立川市告示第328号	生産緑地地区	391	約 222.68 ha	削除 約 47,290 m ² 追加 約 7,520 m ² 面積精査 2,690 m ²
平成24年1月1日	立川市告示第320号	生産緑地地区	388	約 219.04 ha	削除 約 40,500 m ² 面積精査 4,180 m ²
平成25年1月1日	立川市告示第303号	生産緑地地区	387	約 215.96 ha	削除 約 37,440 m ² 面積精査 6,570 m ²
平成26年1月1日	立川市告示第330号	生産緑地地区	385	約 211.76 ha	削除 約 50,140 m ² 追加 約 20 m ² 面積精査 8,150 m ²
平成27年1月1日	立川市告示第325号	生産緑地地区	384	約 210.17 ha	削除 約 20,210 m ² 追加 約 1,640 m ² 面積精査 2,660 m ²
平成28年1月1日	立川市告示第314号	生産緑地地区	380	約 206.70 ha	削除 約 39,270 m ² 追加 約 1,240 m ² 面積精査 3,300 m ²
平成29年1月1日	立川市告示第282号	生産緑地地区	380	約 203.16 ha	削除 約 43,290 m ² 追加 約 240 m ² 面積精査 7,710 m ²
平成30年1月1日	立川市告示第309号	生産緑地地区	378	約 202.07 ha	削除 約 23,080 m ² 追加 約 5,880 m ² 面積精査 6,270 m ²
平成31年1月1日	立川市告示第330号	生産緑地地区	377	約 199.92 ha	削除 約 22,740 m ² 追加 約 1,040 m ² 面積精査 240 m ²
平成32年1月1日	立川市告示第295号	生産緑地地区	372	約 198.09 ha	削除 約 26,060 m ² 追加 約 4,520 m ² 面積精査 3,190 m ²
平成33年1月1日	立川市告示第286号	生産緑地地区	372	約 197.89 ha	削除 約 22,520 m ² 追加 約 2,150 m ² 面積精査 18,390 m ²
平成34年1月1日	立川市告示第280号	生産緑地地区	359	約 195.95 ha	削除 約 40,320 m ² 追加 約 2,610 m ² 面積精査 18,320 m ²
平成35年1月1日	立川市告示第299号	生産緑地地区	355	約 194.38 ha	削除 約 29,780 m ² 追加 約 2,620 m ² 面積精査 11,470 m ²
平成36年1月1日	立川市告示第298号	生産緑地地区	342	約 186.21 ha	削除 約 87,410 m ² 追加 約 2,760 m ² 面積精査 2,950 m ²
令和7年1月1日 告示予定	立川市告示 予定	生産緑地地区	337	約 185.07 ha	削除 約 14,280 m ² 追加 約 1,520 m ² 面積精査 1,320 m ²

参考資料-4

立川都市計画生産緑地地区(立川市決定)指定状況一覧

区分		告示日	平成4年11月5日告示	令和6年1月1日告示	令和7年1月1日告示予定
市街化区域 内農地の 内訳	生産緑地地区面積		247.40 ha	186.21 ha	185.07 ha
	前年度からの増減			-8.17 ha	-1.14 ha
	市全体面積に対する割合		10.2 %	7.7 %	7.6 %
	市街化区域面積に対する割合		12.4 %	9.0 %	8.9 %
	生産緑地地区数		382 地区	342 地区	337 地区

(参考) ※平成4年の市街化区域面積は1,998 ha で割合を算出している。

市全体面積(参考)	2,433.7 ha	(令和5年4月28日都市計画決定より算出)
市街化区域面積	2,079.1 ha	(令和5年4月28日都市計画決定)
市街化調整区域面積	354.6 ha	(令和5年4月28日都市計画決定)

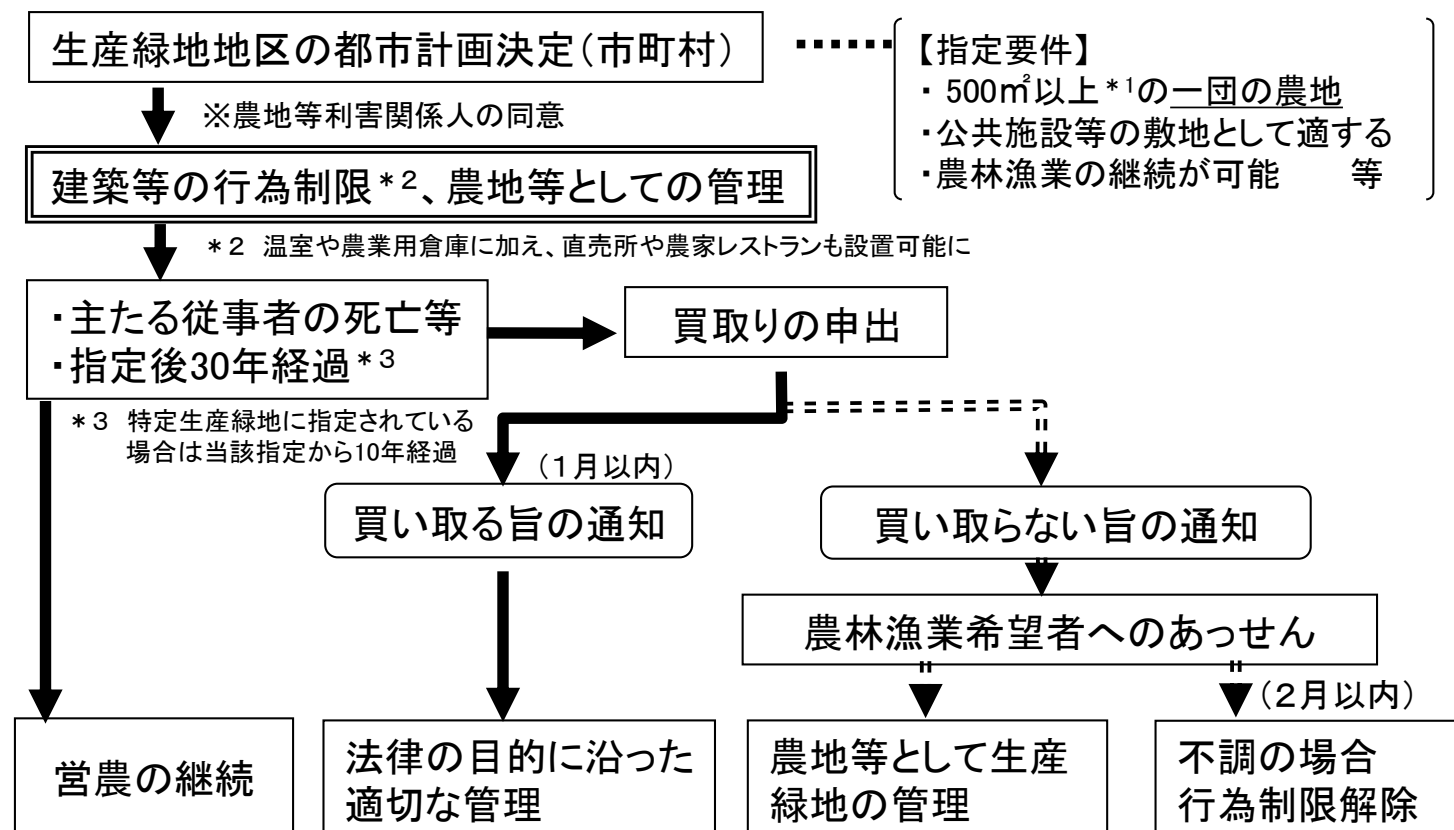
生産緑地制度の概要

○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 >

57,640地区、11,742ha
(R.12.31現在)

< 生産緑地地区の例 >



< 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**）

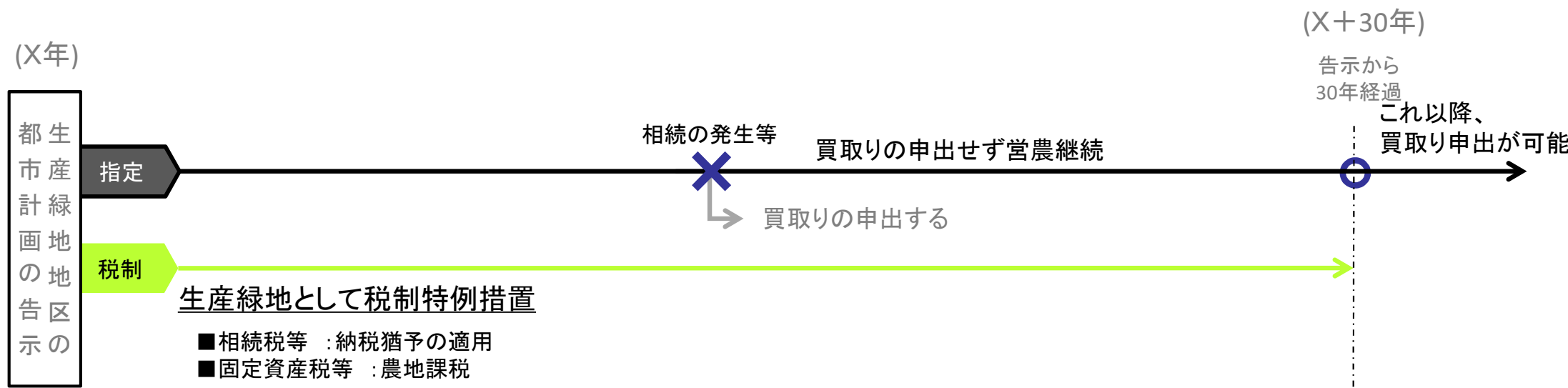
※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

生産緑地地区指定後のイメージ

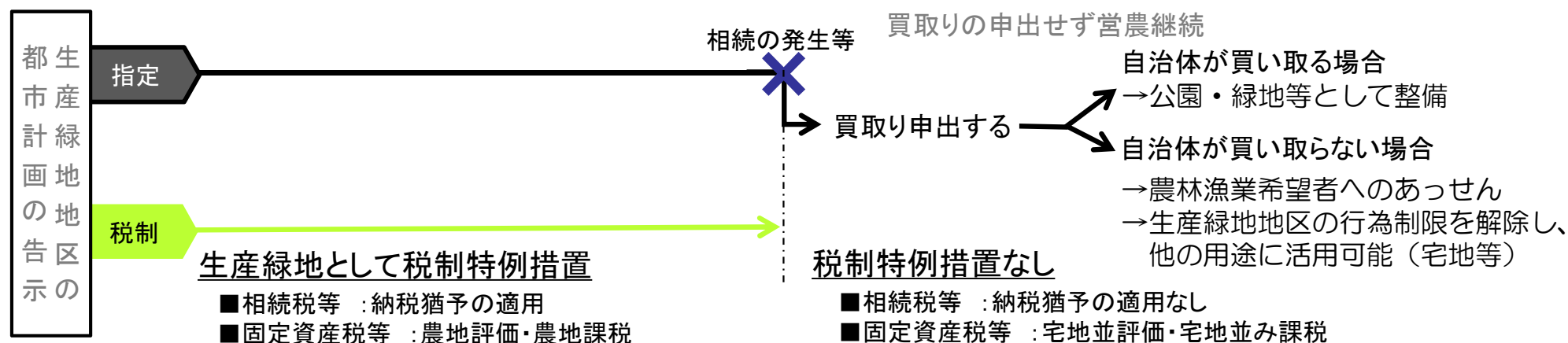
生産緑地地区の指定から30年の間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は市町村に対して買取り申出することが可能。

→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）

小規模でも身近な農地をきめ細かに保全

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

生産緑地地区内の行為制限

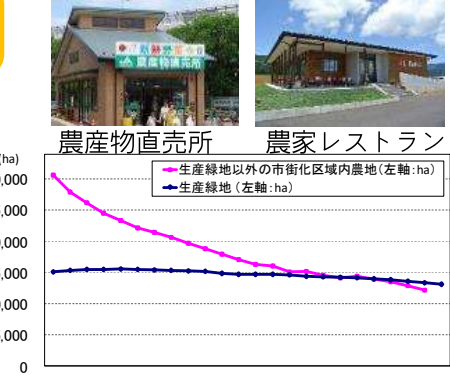
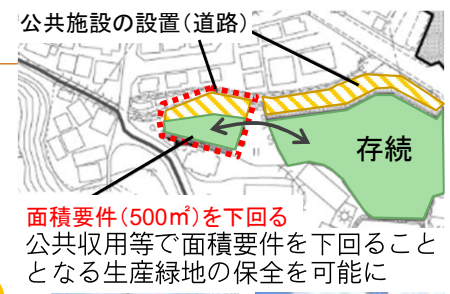
- ・生産等に必要な施設のみ設置可能
- ▶直売所、農家レストラン等の設置を可能に（国家戦略特区の規制改革提案に対応）

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



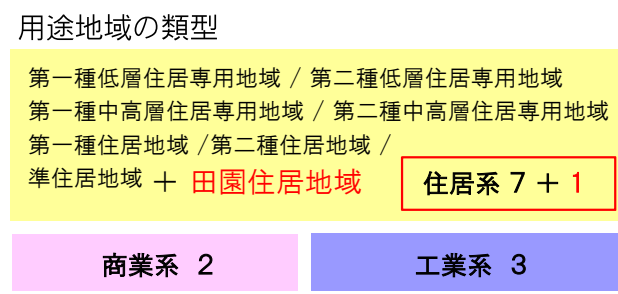
【都市計画法・建築基準法】

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

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

- ▶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

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

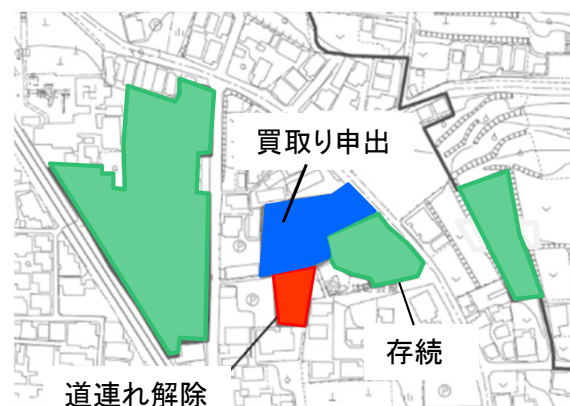
都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施

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（R4.12月末時点）

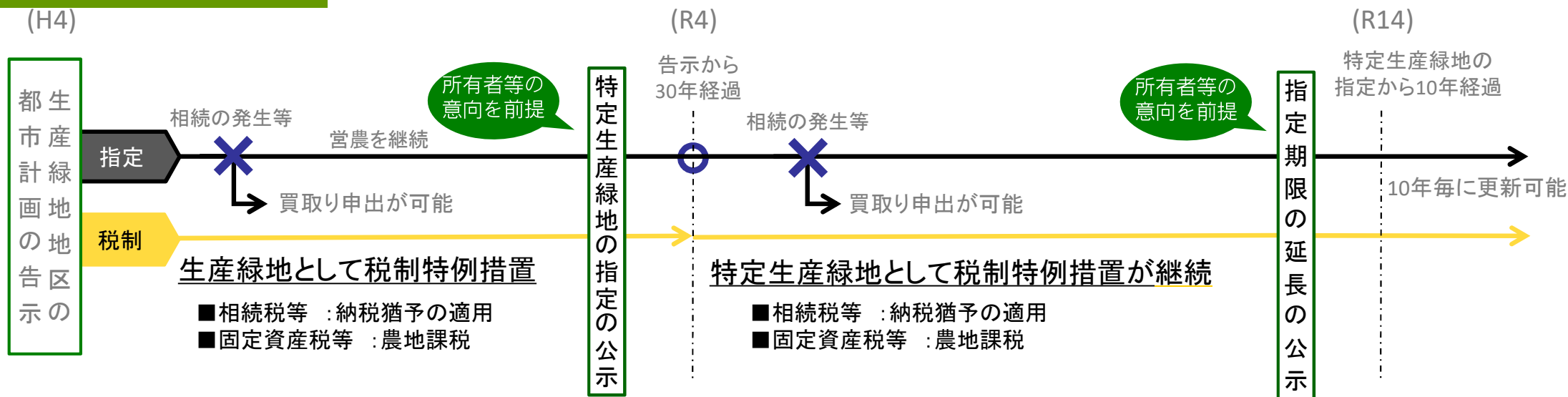
製造・加工施設	5件
直売所	19件
農家レストラン	1件

（参考：農作物栽培高度化施設 4件）

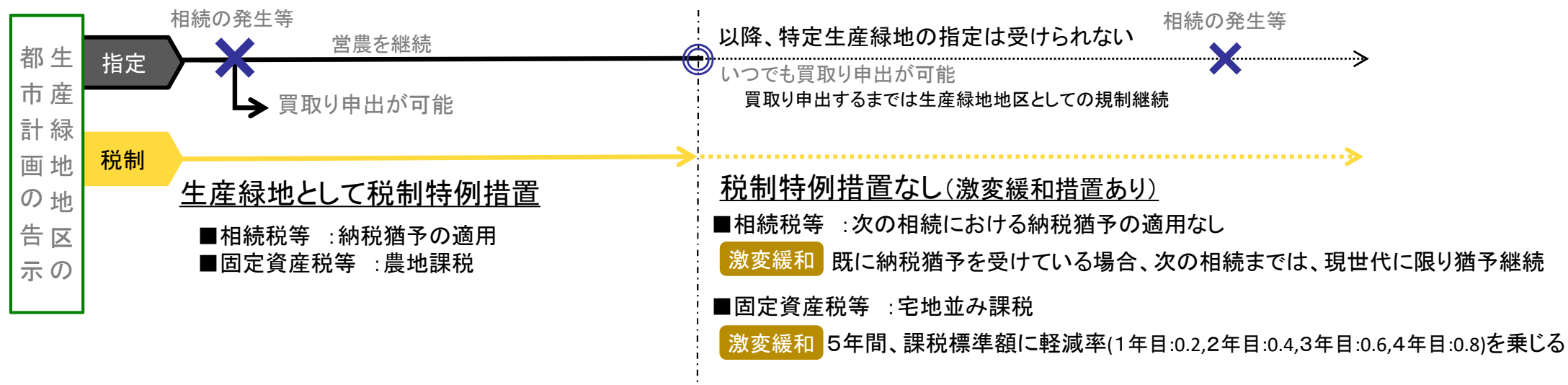
生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・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



生産緑地と税制

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		生産緑地以外	
固定資産税 の課税	生産緑地以外	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	一般農地
	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
	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。