

# 令和2年度 第1回四街道市都市計画審議会

## 会 議 次 第

日時：令和2年8月11日(火)  
午後2時より  
場所：保健センター3階 大会議室

1. 開 会
2. 市長挨拶
3. 委嘱状交付式
4. 委員紹介
5. 会長選出
6. 会長挨拶
7. 会長職務代理者及び会議録署名人の指名
8. 議 事  
(議案・四街道市決定)  
議案第1号 四街道市都市計画生産緑地地区の変更について
9. その他  
(報告事項1) 特定生産緑地地区の指定について  
(報告事項2) 四街道市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定に  
ついて
10. 閉 会

## 四街道都市計画生産緑地地区の変更（四街道市決定）

四街道都市計画生産緑地地区中、「番号58 鹿渡地区第16号生産緑地地区」、他1地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番号	生産緑地名		
58	鹿渡地区第16号生産緑地地区	約 一 ha	廃止 △約0.25ha
63	大日地区第4号生産緑地地区	約 一 ha	廃止 △約0.56ha
合 計		約0.00ha	廃止 △約0.81ha

『位置及び区域は総括図、位置図、計画図表示のとおり』

## 理由

生産緑地法第14条により行為の制限が解除され、生産緑地地区としての機能が失われたため、鹿渡地区第16号生産緑地地区及び大日地区第4号生産緑地地区の全部について、本案件のように都市計画の変更を行うものである。

## 理 由 書

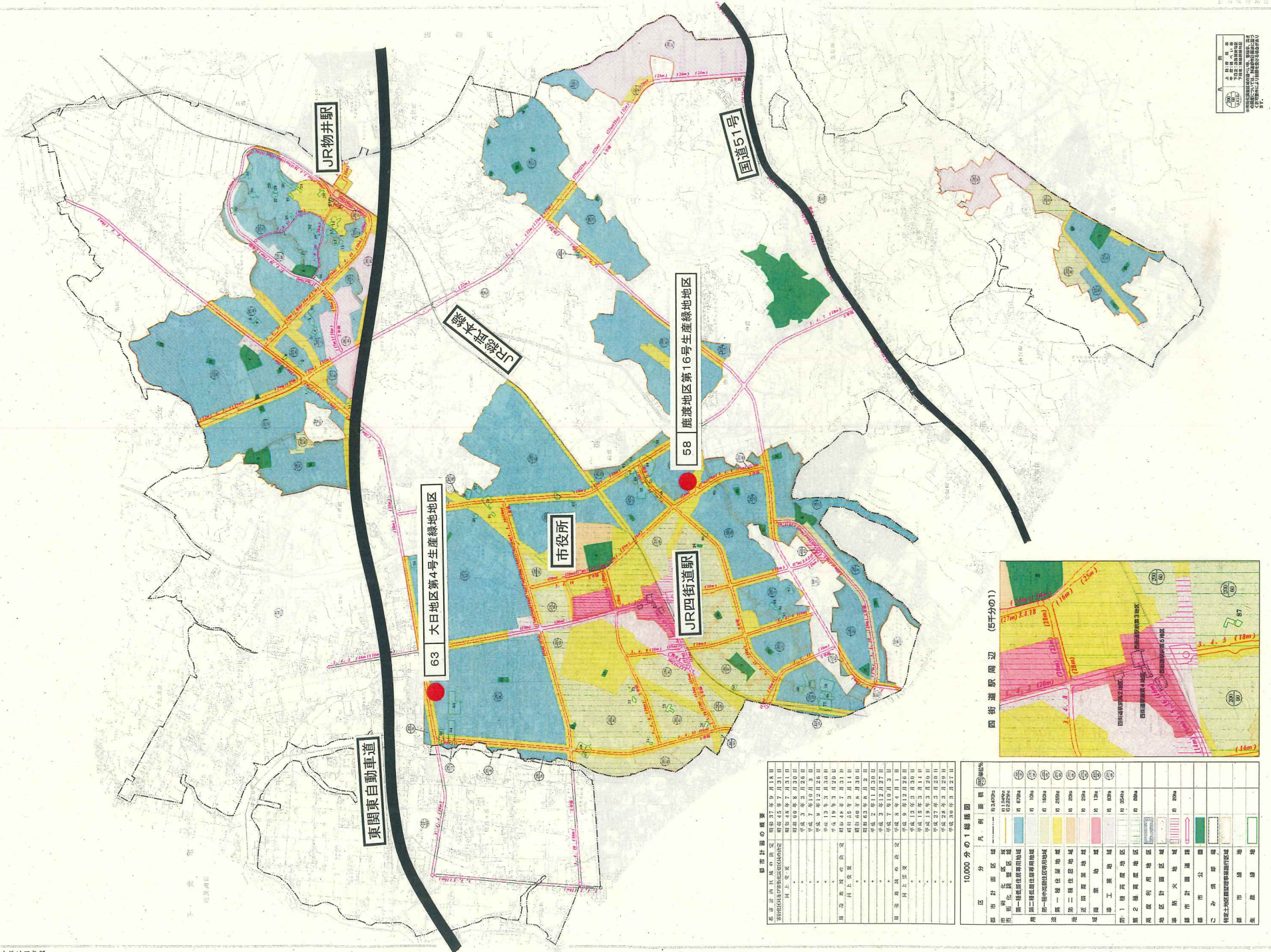
本案件である「番号58 鹿渡地区第16号生産緑地地区」及び「番号63 大日地区第4号生産緑地地区」は、平成4年11月24日に生産緑地地区として指定された。

いずれの生産緑地地区とも農業の主たる従事者の故障により、生産緑地の買取申出がなされた。申出から3カ月以内までに買取者がなかったことから、生産緑地法第14条により行為の制限が解除された。これにより生産緑地地区としての機能が失われたため、都市計画の変更を行うものである。

1 変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
2地区	—	△約0.81 ha	△約0.81 ha	71地区	約19.22 ha	73地区	約20.03 ha

# 四街道都市計画図



東関東自動車道

JR物井駅

JR総武本線

国道51号

63 大日地区第4号生産緑地地区

58 鹿渡地区第16号生産緑地地区

市役所

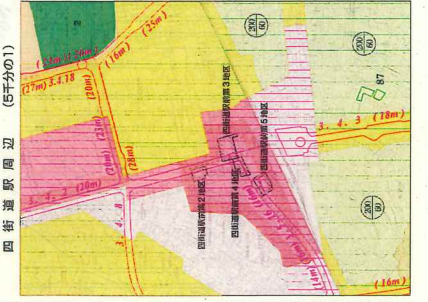
JR四街道駅

都市計画の概要

区分	面積(㎡)	面積(ha)
全市計	1,145,311	114.53
市街化調整区域	45,731	4.57
市街化区域	1,099,580	109.96
第一種低層住居専用地域	1,099,580	109.96
第二種低層住居専用地域	1,099,580	109.96
第一種住居地域	1,099,580	109.96
第二種住居地域	1,099,580	109.96
準住居地域	1,099,580	109.96
工業地域	1,099,580	109.96
第一種河川敷地区	1,099,580	109.96
高度利用地区	1,099,580	109.96
地区計画区域	1,099,580	109.96
防火地域	1,099,580	109.96
都市計画道路	1,099,580	109.96
都市公園	1,099,580	109.96
公営市営住宅	1,099,580	109.96
特定土地区画整理実施区域	1,099,580	109.96
生産緑地	1,099,580	109.96

10,000分の1縮尺

区分	凡例	縮尺
市街化調整区域	黄線	1:10,000
市街化区域	紫線	1:10,000
第一種低層住居専用地域	黄	1:10,000
第二種低層住居専用地域	黄	1:10,000
第一種住居地域	黄	1:10,000
第二種住居地域	黄	1:10,000
準住居地域	黄	1:10,000
工業地域	黄	1:10,000
第一種河川敷地区	黄	1:10,000
高度利用地区	黄	1:10,000
地区計画区域	黄	1:10,000
防火地域	黄	1:10,000
都市計画道路	黄	1:10,000
都市公園	黄	1:10,000
公営市営住宅	黄	1:10,000
特定土地区画整理実施区域	黄	1:10,000
生産緑地	黄	1:10,000



# 総括図



JR総武本線

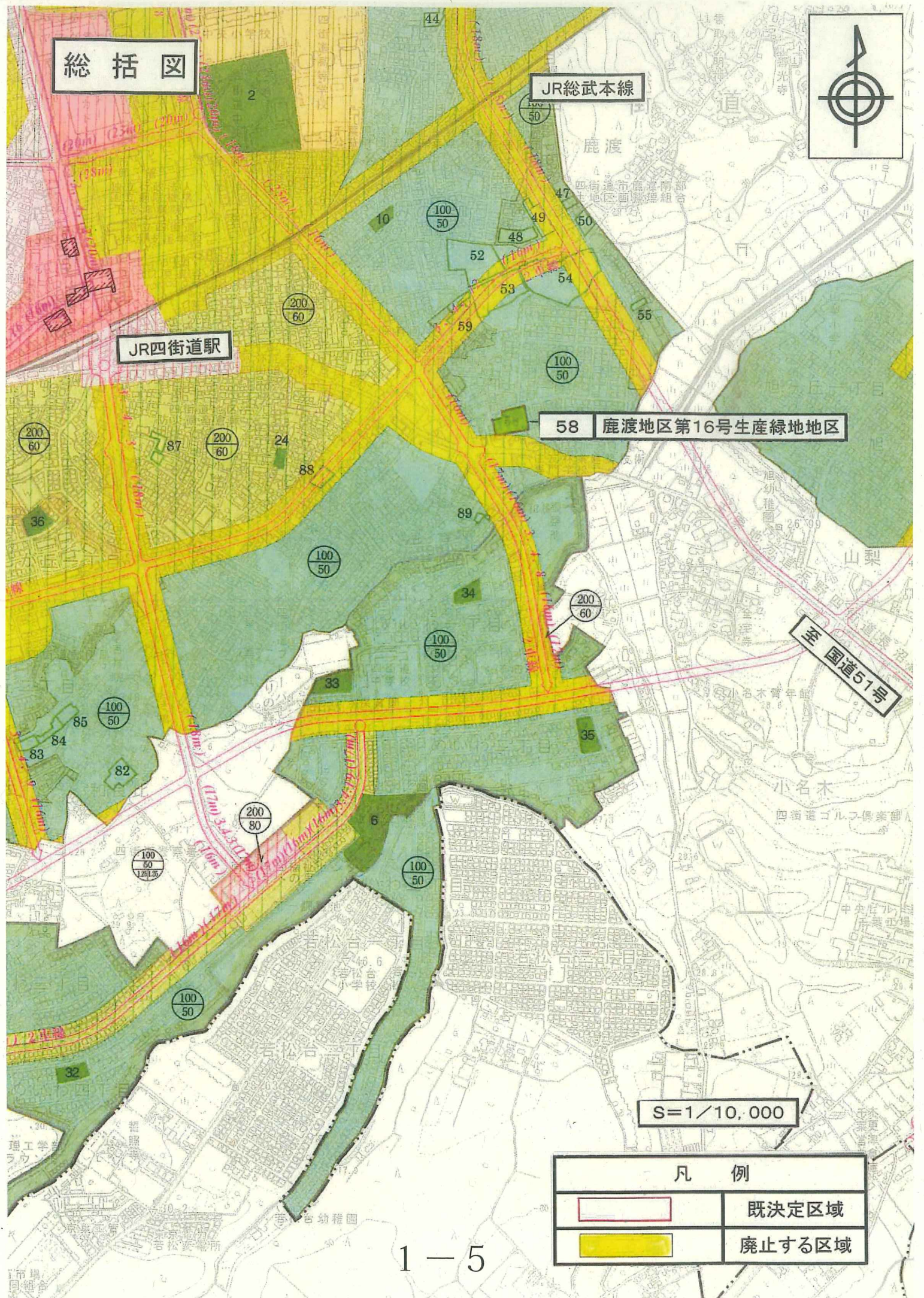
JR四街道駅

58 鹿渡地区第16号生産緑地地区

全 国 道 51 号

S=1/10,000

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域



総括図



至 佐倉

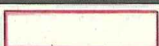

東関東自動車道

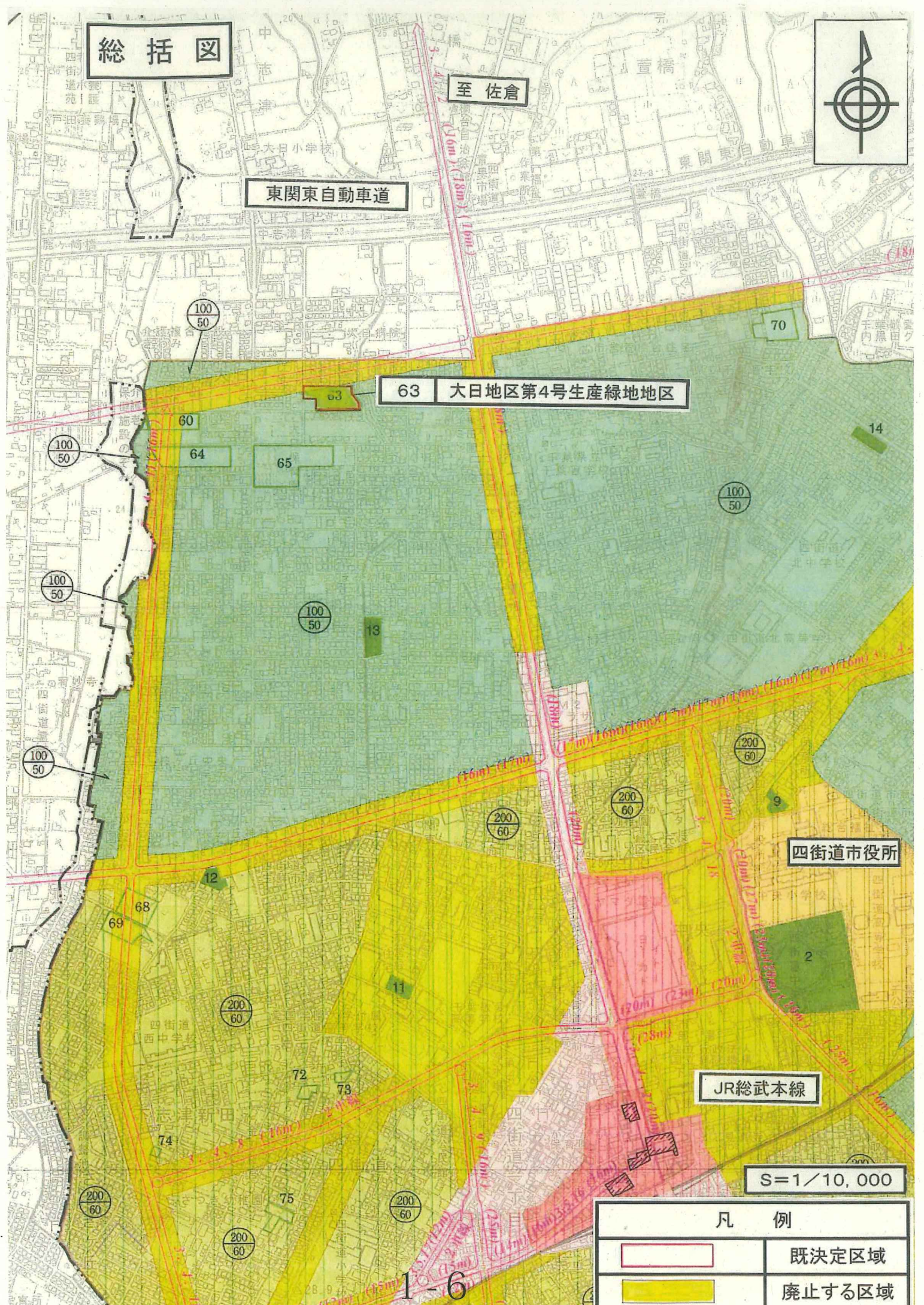
63 大日地区第4号生産緑地地区

四街道市役所

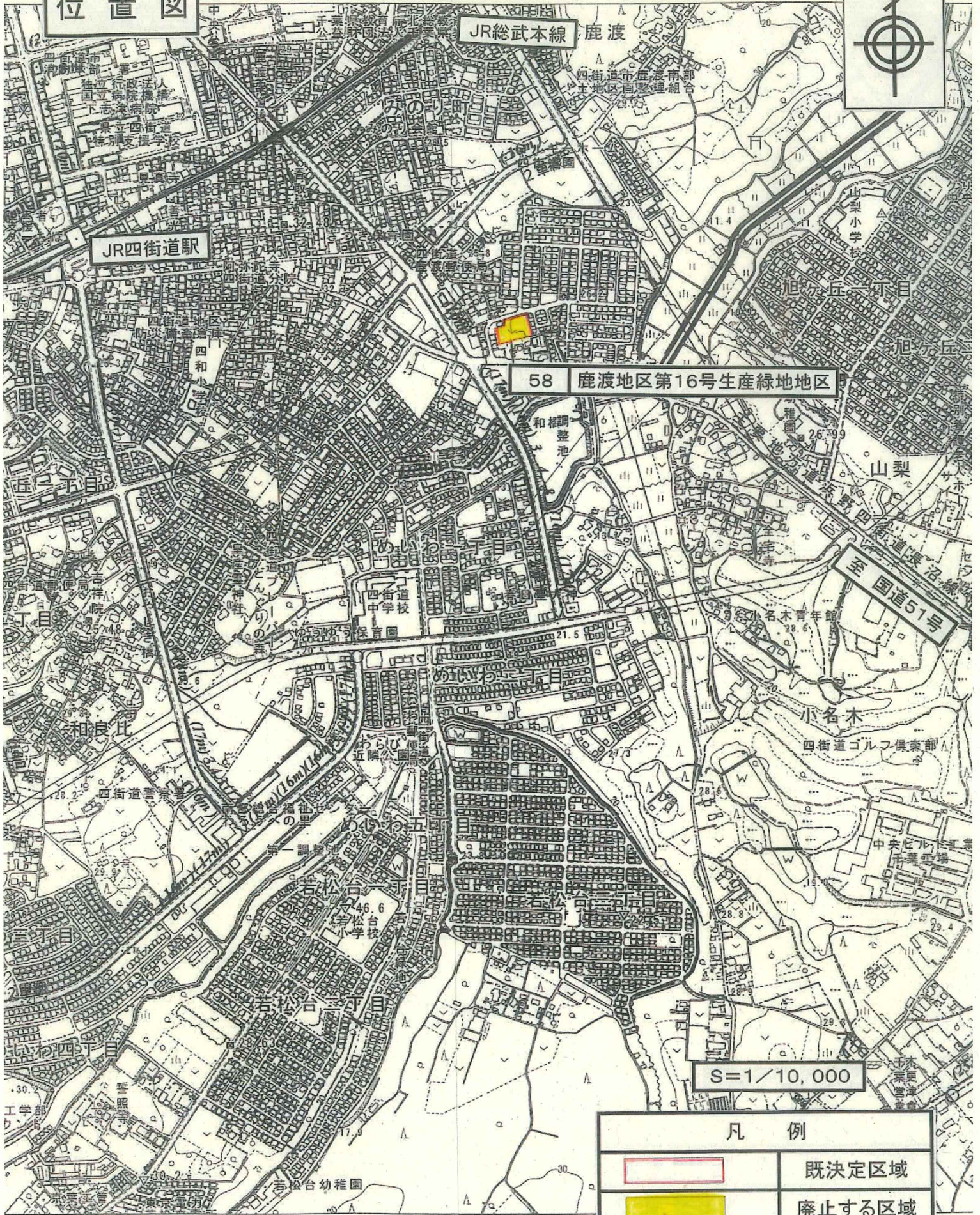
JR総武本線

S=1/10,000

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域



位置図



58 鹿渡地区第16号生産緑地地区

S=1/10,000

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域



位置図



東関東自動車道

至千葉

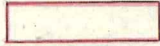

至佐倉

63 大日地区第4号生産緑地地区

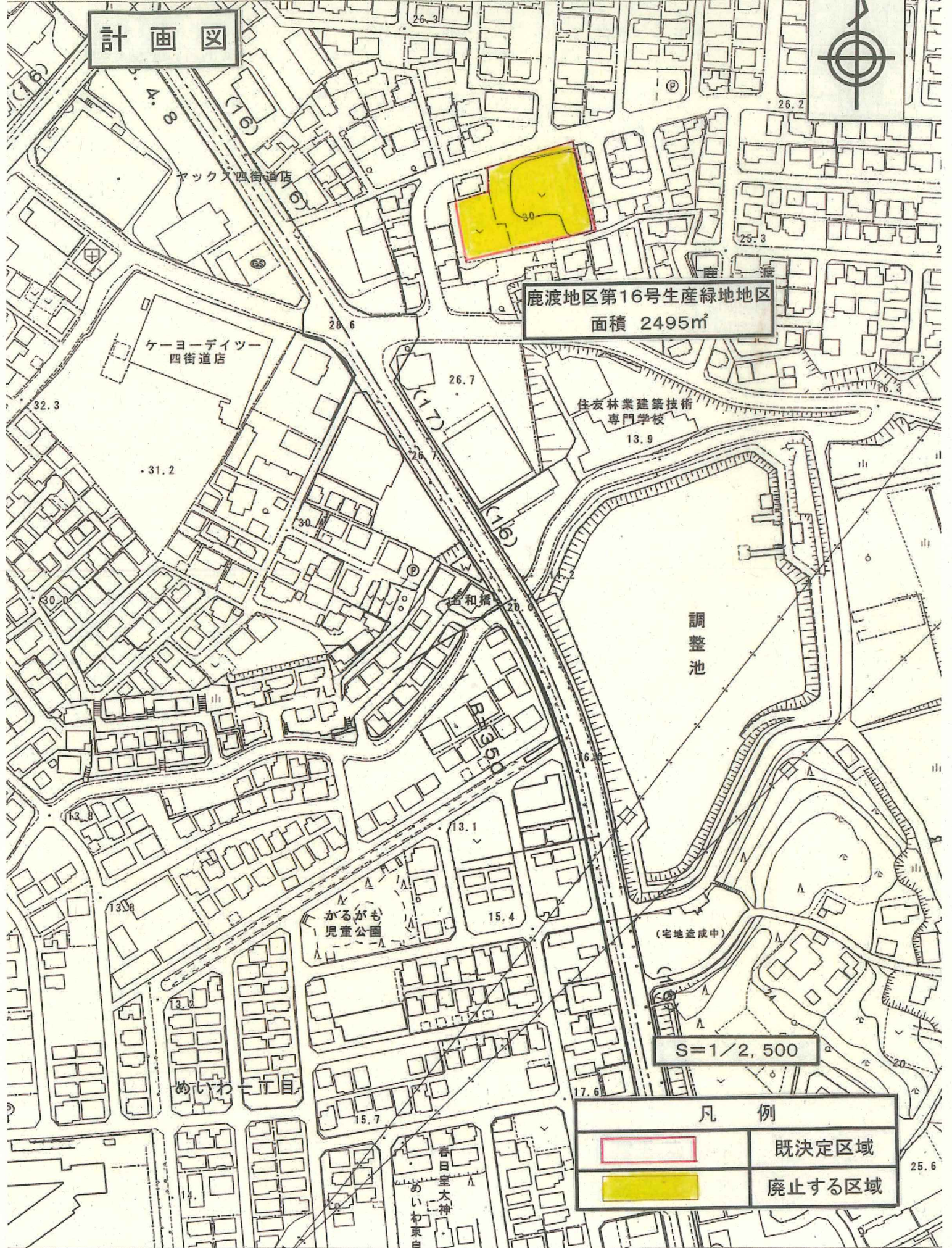


S=1/10,000

凡例

	既決定区域
	廃止する区域

計 画 図



アックス四街道店

ケーヨーデイツー  
四街道店

鹿渡地区第16号生産緑地地区  
面積 2495㎡

住友林業建築技術  
専門学校

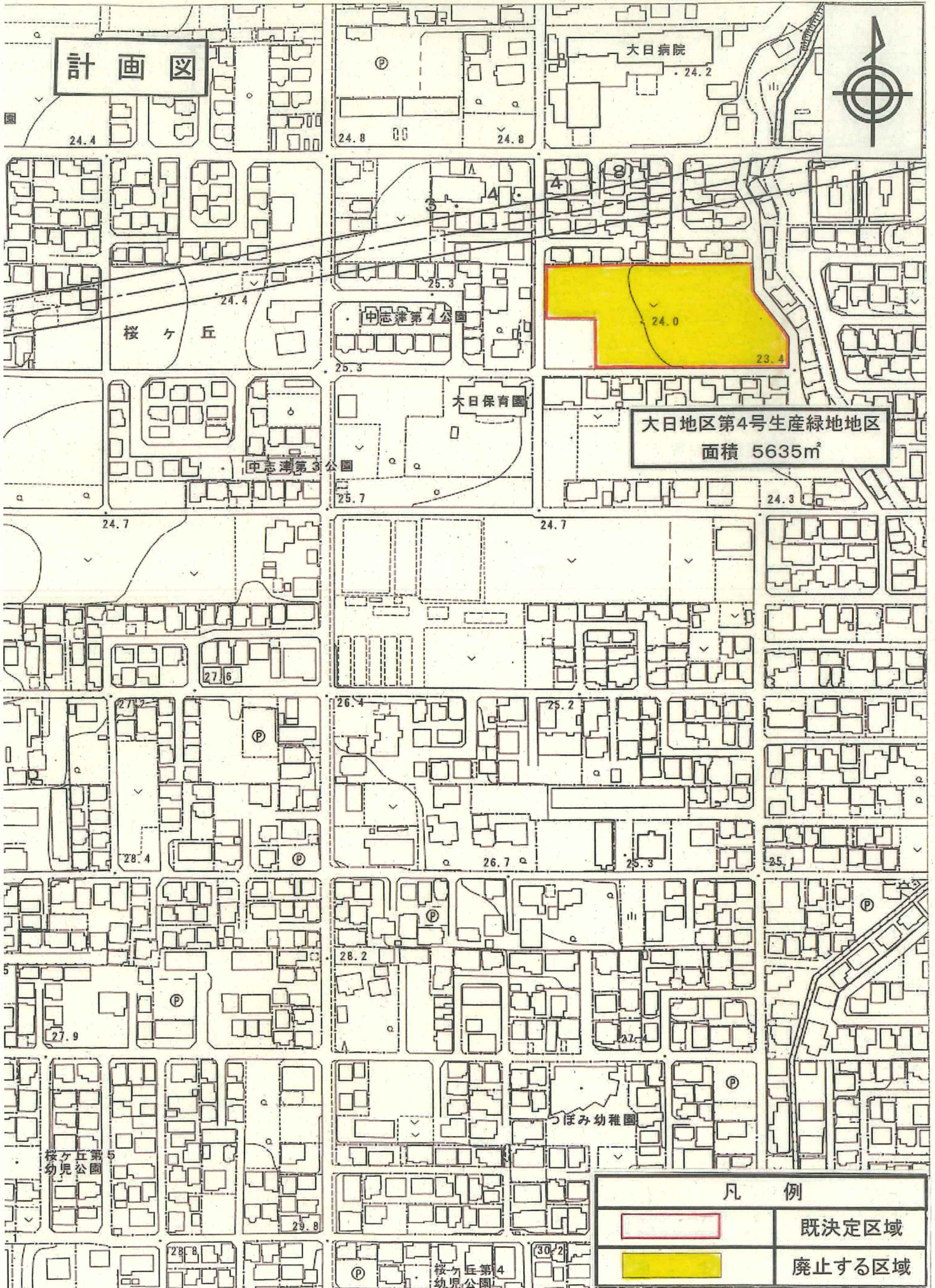
調整池

かるがも  
児童公園

(宅地造成中)  
S=1/2,500

凡 例

	既決定区域
	廃止する区域



C2-9

## 特定生産緑地の指定について

### 1. 特定生産緑地とは（リーフレット 1 P 参照）

- ・ 都市における農地の保全・活用を推進するため、平成 29 年 5 月に生産緑地法が一部改正され、特定生産緑地制度が創設されました。
- ・ 特定生産緑地制度は、申出基準日（生産緑地の指定から 30 年が経過する日）前までに土地所有者等の同意をもって特定生産緑地に指定することで、買取申し出の時期を 10 年延長する制度です。
- ・ 市では、生産緑地制度の活用により平成 4 年 11 月 24 日（告示）に、所有者等の同意が得られた市内の市街化区域内農地を生産緑地として指定しています。特定生産緑地に指定するためには、令和 4 年 11 月 24 日までに指定を告示することが必要です。

### 2. 特定生産緑地指定のための進捗状況（リーフレット 2 P の「今後の流れ」を参照）

- ・ 四街道市では、令和元年 8 月に生産緑地と特定生産緑地の制度について、生産緑地地区所有者（以下、所有者）の皆様へ説明会を行いました。
- ・ 令和 2 年度は、所有者の皆様へ特定生産緑地の指定に関する意向調査を行っていきます。
- ・ 令和 3 年度は、意向調査で特定生産緑地の指定を希望された方より同意書等の提出をしていただき、都市計画審議会を経て令和 4 年 4 月頃に特定生産緑地の指定及び告示を行う予定です。

### 3. 特定生産緑地と都市計画審議会

- ・ 生産緑地法第 10 条の 2 第 3 号では、特定生産緑地に指定する場合に「市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」としています。四街道市では、令和 4 年 1 月頃に特定生産緑地を指定するための都市計画審議会を開催する予定です。

## 四街道市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について

## 1. 基本方針

生産緑地地区は、市街化区域において緑地機能のほか、将来の公共施設用地として計画的に保全することで良好な都市環境の形成を図ることを目的として定められましたが、都市計画決定以降は、継続的な減少傾向となっています。

このような現状から、小規模な農地等においても、災害時の避難場所や、生活の中で身近に緑に触れ合える場等としての緑地機能を発揮しているため、小規模農地の保全や機能活用のため区域の規模を「300㎡以上」と定める条例を制定します。

また、面積を500㎡から引下げることにより、市街化区域にある300㎡以上の生産緑地以外の都市農地を新たに生産緑地とすることができます。

## ○ 生産緑地の機能

- ・ 身近に緑に触れ合える場としての緑地機能の発揮
- ・ 災害時における避難空間の確保
- ・ 人口減少時代における低未利用地の発生抑制

## 2. 面積要件引下げ条例制定の状況

令和2年4月現在、千葉県内の生産緑地地区指定市22市のうち、8市（千葉市・市川市・船橋市・松戸市・柏市・流山市・習志野市・鎌ヶ谷市）が「300㎡以上」と定める条例の制定を行っています。

## 【参考】

## 生産緑地法（抜粋）

第3条第1項 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1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。

第1項第2号 500平方メートル以上の規模の区域であること。

第2項 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2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。

## 生産緑地法施行令（抜粋）

第3条 法第3条第2項の政令で定める基準は300㎡以上500㎡未満の一定の規模以上の区域であることとする。

### 3 本市の状況

本市では、平成4年11月24日から生産緑地地区を指定しており、当初は90カ所、27.88haの区域が指定されましたが、令和元年12月31日時点では、73カ所、20.03haとなっており、減少傾向にあるものの、現在も計画的に保全されています。

下の表は、市内の「生産緑地と「生産緑地以外の市街化区域農地」」を規模ごとに分け、面積と筆数で表したものです。なお、生産緑地地区は500㎡以上（一団含む※1）の農地を指定しています。

※1 一団…500㎡未満の場合は周囲を含めて500㎡以上の条件を満たす農地

平成31年1月1日現在 課税課調べ

区分		300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上	合計
生産緑地	面積(㎡)	3,490.00	6,591.00	191,905.00	201,986.00
	筆数	25	16	108	149
生産緑地以外の 市街化区域農地	面積(㎡)	27,848.61	29,239.63	126,011.09	183,099.33
	筆数	193	74	125	392

※土地区画整理事業地内で使用収益開始がされていないものは従前地で換算

《今後の予定》

9月 四街道市議会へ条例（案）を提出、制定

10月～ 市ホームページ等で周知

令和3年4月1日 施行

【面積要件引下げの条例】

(案)

四街道市生産緑地地区の区域の規模に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）第3条第2項の規定に基づき、四街道市における生産緑地地区の区域の規模について定めるものとする。

(規模)

第2条 法第3条第2項の規定により条例で定める区域の規模は、300平方メートル以上とする。

附 則

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

# (改正) 生産緑地制度について

## 生産緑地と特定生産緑地 (都市計画課)

### ★生産緑地とは

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ると認められた場合に、地権者の同意を得て都市計画に定めた地区です。生産緑地内では農地等として適正に管理や保全を行う義務が生じるとともに、建築等の規制を受けます。その一方で、税制優遇を受けることができます。

- ・ 公共施設等の敷地として適している 500 m<sup>2</sup>以上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ています。
- ・ 市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は農地課税が適用されています。

○建築規制: 建築物の新築等の行為制限 (原則30年間の農地等としての管理義務)

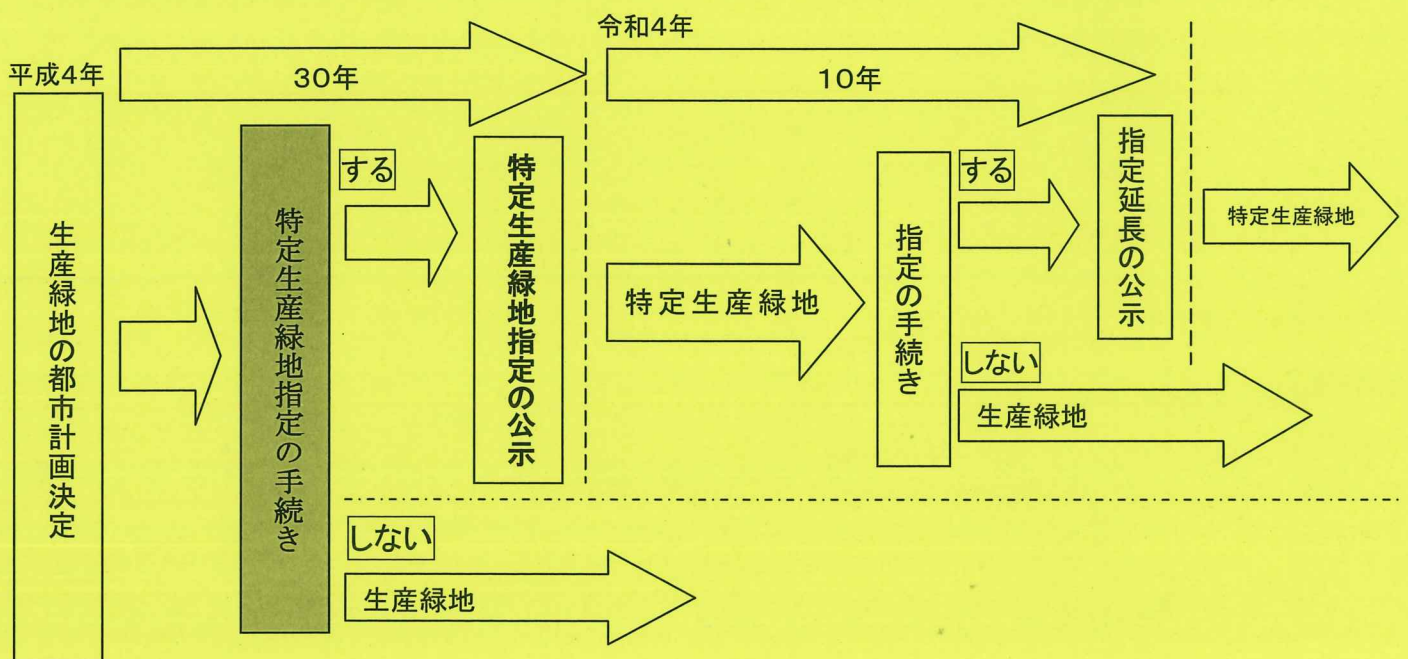
※ 指定から30年が経過した場合や農業等の主たる従事者が死亡または故障により営農できなくなった場合には、市に対して生産緑地の買取り申出をすることができます。

### ★特定生産緑地とは

都市における農地の保全・活用を推進するため、平成29年5月に生産緑地法が一部改正されました。

特定生産緑地制度は、申出基準日(生産緑地の指定から30年が経過する日)前に、土地所有者等の同意をもって特定生産緑地に指定することで、買取り申出の時期を10年延長する制度です。

- ・ 市では、生産緑地制度の活用により、平成4年11月24日(告示)に市内の市街化区域にある農地を、所有者等の同意を得て生産緑地として指定しています。





### 特定生産緑地にした場合

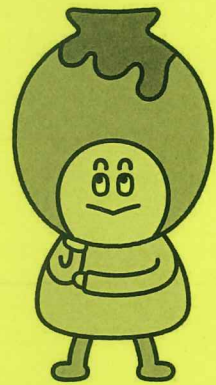
- ・ 今までの生産緑地と同様、区域内における行為の制限があります。
- ・ 農地の買取り希望は、農業等の主たる従事者の死亡または故障によるもののみとなります。
- ・ 税制特例措置が継続します。(①相続税等：納税猶予の適用、②固定資産税：農地課税)

#### (メリット)

- ・ 固定資産税等は引き続き農地評価・農地課税です。
- ・ 10年ごとに継続の可否を判断できます。
- ・ 次の相続での選択肢が広がります。(相続時に営農するか買取り申出をするか検討)
- ・ 農地が貸しやすくなります。
- ・ 第三者に農地を貸しても、生産緑地としての条件を満たせば相続税の納税猶予が継続します。

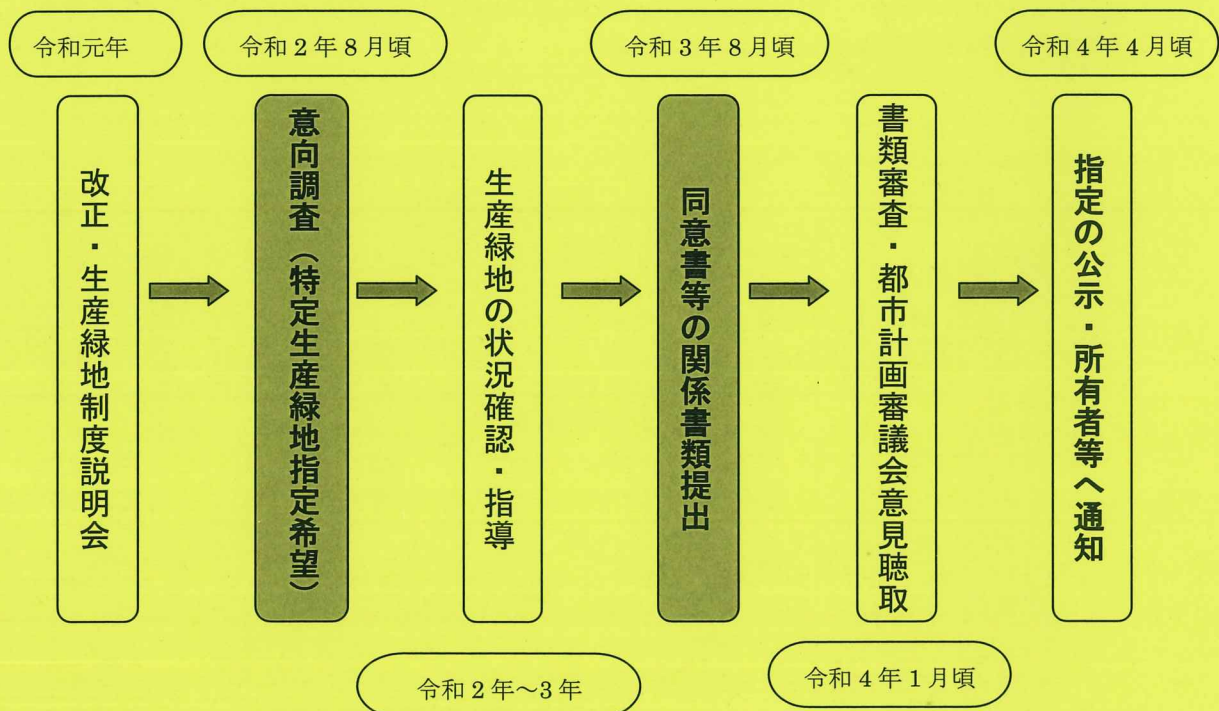
### 特定生産緑地にしなかった場合

- ・ 生産緑地である間は、区域内における行為の制限があります。
- ・ 30年経過後は、農地の買取り希望は理由なく、いつでも申し出ることができます。
- ・ 税制の特例措置がなくなります。(激変緩和措置として、①相続税等：既に納税猶予を受けている場合は現世代者に限り継続されますが、次の相続人には、継続されません。②固定資産税：宅地並み評価・宅地並み課税となりますが、課税標準額に特例率がかけられます。)
- ・ 30年経過後は、特定生産緑地としての指定は受けられません。



よつぼくん

### 《今後の流れ》



## 《特定生産緑地指定のため所有者が行う手続き》

① 今後行われる意向調査で、「特定生産緑地の指定を希望する」と意思表示してください。

- ・ 意向調査で「特定生産緑地の指定を希望する」を選択した方のみ、その後の特定生産緑地指定のためのご案内(通知)をいたします。
- ・ 意向調査で「特定生産緑地の指定を希望しない」を選択した方は、特定生産緑地指定のためのご案内(通知)がありません。状況が変わり急きょ指定を希望することになった場合は、すぐに市へ連絡してください。
- ・ 特定生産緑地に指定しなくても、生産緑地としての建築制限等は継続されます。買取り申出を希望する場合は、令和4年11月24日の基準日以降に書類を提出してください。

※「特定生産緑地に指定」するかどうか判断に迷う場合は、「希望する」と回答してください。その場合は、指定希望の有無を同意書提出期限までに決定してください。

② 特定生産緑地に指定したいエリアを決め、登記上の筆と合っているか確認してください。

- ・ 一筆となっている敷地の一部を指定するときは、分筆が必要です。

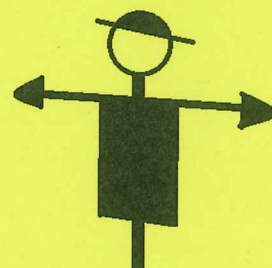
③ 共同名義人・土地登記簿記載の権利者・農業委員会登録の農業従事者等、当該生産緑地に関わる方で法的に権利・登録がある方全員の同意を得てください(税務署を除く)。

- ・ 共同名義人や抵当権設置者、登記簿上の小作人、農業委員会で登録している農業従事者等が当該生産緑地地区にいる場合は、所有者が直接同意を得てください。なお、財務省(旧・大蔵省)・成田税務署については市で一括して同意を得ます。

④ 市から同意書提出についてのお知らせが来たら、本人を含め③で同意を得た方全員の、実印を押印した同意書と印鑑証明書を用意してください。

- ・ 印鑑証明書の有効期限は発行後おおむね3カ月となります。
- ・ 同意書は一筆ずつ必要です。

⑤ 市へ関係書類を提出してください。



# 固定資産税及び都市計画税について (課税課)

## 固定資産税及び都市計画税はこう変わります

特定生産緑地はこれまでの生産緑地と同様、近隣の市街化調整区域の農地価格に準じて課税されます。一方、特定生産緑地に指定されなかった場合、宅地の価格に準じた農地の価格で課税されるため、固定資産税及び都市計画税は大きく増加します。

なお、個別ケースで状況が大きく異なるため、仮想モデルでの説明となります。

例) 1,000㎡の場合

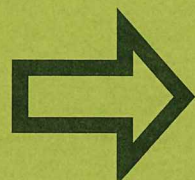


①特定生産緑地に  
指定された場合

990円

②特定生産緑地に  
指定されなかった場合

133,000円



これまでの生産緑地と同様です。

なお、激変緩和措置が適用されます。

令和5年度は 26,600円(×0.2)  
令和6年度は 53,200円(×0.4)  
令和7年度は 79,800円(×0.6)  
令和8年度は 106,400円(×0.8)  
令和9年度は 133,000円(×1.0)

③生産緑地が解除となり地目を変更した場合

宅地の場合

346,500円 (なお、居住用の家屋が建つことによって特例措置があります。)

雑種地(駐車場等)の場合

242,550円

※固定資産税及び都市計画税の評価額は接する道路、形状、年度によって変動します。この例では①特定生産緑地の畑の1㎡当たりの価格を60円、②③その他の1㎡当たりの価格を30,000円で計算しています。また、接道を一方のみとし間口50メートル、奥行きを20メートルの長方形で計算しています。計算の再現性確保のため、端数処理はしていません。

## 評価額及び課税標準額のイメージ

固定資産税及び都市計画税を算出する際、まず評価額を求めます。次に評価額を基に

- ・固定資産税課税標準額  
(固定課標)
- ・都市計画税課税標準額  
(都計課標)

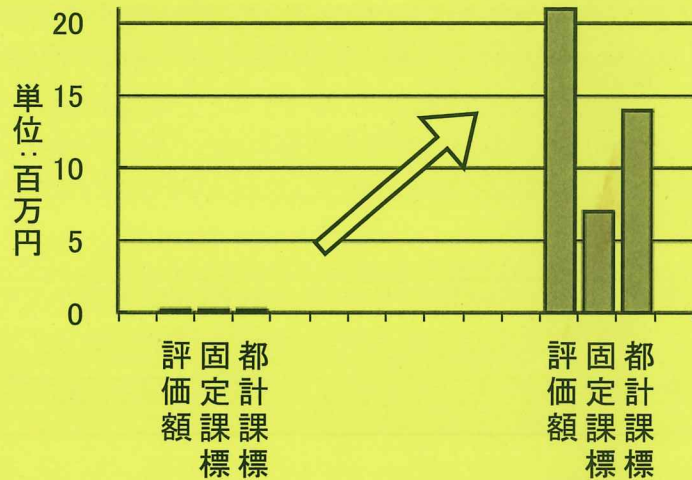
を求めます。

最後にそれぞれの課税標準額に税率をかけて、税額を求めます。

評価額、固定課標、都計課標の増加のイメージは右図のようになります。

①特定生産緑地に指定された場合

②特定生産緑地に指定されなかった場合



## 税額計算

①特定生産緑地に指定された場合

$$\begin{aligned} \text{評価額} & 60,000\text{円} = 60\text{円}/\text{m}^2 \times 1,000\text{m}^2 \\ \text{固定課標} & 60,000\text{円} \\ \text{都計課標} & 60,000\text{円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{固定資産税} & 840\text{円} = \frac{60,000 \times 0.014}{100} \\ \text{都市計画税} & 150\text{円} = \frac{60,000 \times 0.0025}{100} \\ \text{計} & 990\text{円} \end{aligned}$$

②特定生産緑地に指定されなかった場合

$$\begin{aligned} \text{評価額} & 21,000,000\text{円} = 30,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1,000\text{m}^2 \times 0.7 \\ \text{固定課標} & 7,000,000\text{円} = \frac{21,000,000 \times 1}{3} \\ \text{都計課標} & 14,000,000\text{円} = \frac{21,000,000 \times 2}{3} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{固定資産税} & 98,000\text{円} = \frac{7,000,000 \times 0.014}{100} \\ \text{都市計画税} & 35,000\text{円} = \frac{14,000,000 \times 0.0025}{100} \\ \text{計} & 133,000\text{円} \end{aligned}$$

※固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.25%。

市街化区域の畑の評価額は宅地の評価額に0.7を乗じたもの。

市街化区域の畑の固定資産税課税標準額は評価額を3で除したもの。

都市計画税課税標準額は評価額に2を乗じて3で除したもの。

## 個別ケースについて

10月頃に特定生産緑地に指定されなかった場合の概算の評価額等をお知らせとして送付いたします。ご不明な点等ございましたら、お知らせ、納税通知書又は身分証明書(公的機関の発行する写真付きのもの)をご用意の上、お問い合わせください。

## 農業等の主たる従事者・納税猶予について

(農業委員会事務局)

### 農業等の主たる従事者とは

農業等の主たる従事者とは、生産緑地法第10条の規定にある買取り申出できる理由の一つに係る用語です。生産緑地の主たる従事者が死亡、又は農業に従事することを不可能にさせる故障(例:両目の失明、胸腹部臓器の著しい障害など)があった場合、買取り申出ができます。その際、農業委員会が発行する「生産緑地農業従事者証明書」が必要になります。

### 納税猶予とは

農地等の相続税の納税猶予とは、農地を相続によって取得し、農業を継続する場合、一定の条件の下に、相続税の納税が猶予されることです。

相続税の納税猶予の適用を受けている生産緑地地区の農地の全部又は一部について、認定都市農地貸付け又は農園用地貸付けを行ったときは、一定の要件の下、引き続き納税猶予が継続されます。

また、生産緑地の指定から30年を経過する前に特定生産緑地の指定を受ければ、次世代も相続税の納税猶予の適用を受けることが可能となります。

その際、農業委員会は、特例を受ける農地の現地調査等を行い、「相続人の納税猶予に関する適格者証明書」等を発行します。

★ 納税猶予については、税務署発行の「農地等の納税猶予制度が変わりました」(リーフレット)をご参照ください。(個別相談窓口は成田税務署)

## 農産物等加工施設等の設置について (都市計画課)

生産緑地法の改正により、生産緑地に設置できるものとして「農産物加工施設」「農産物等直売所」「農家レストラン」があります。これは、営農継続の観点から、新鮮な農産物の需要に応え、農業者の収益性を高める目的から追加されたものです。生産緑地のある場所が低層住居専用地域以外の場所である場合、下の要件を満たせば設置できる可能性がありますので、検討されている方は都市計画課までご相談ください。

(要件)

- ①施設を設置した場合、残る農地面積が地区指定の面積要件以上である(生産緑地地区面積のうち、耕作地が500㎡以上)。
- ②施設の規模が全体面積の20%以下である。
- ③施設設置者が当該生産緑地に係る農業等の主たる従事者である。
- ④食材は、主に生産緑地及びその周辺地域(市内)で生産したものである。

※業者委託による営業は認められません。営農者自ら経営する施設となります。

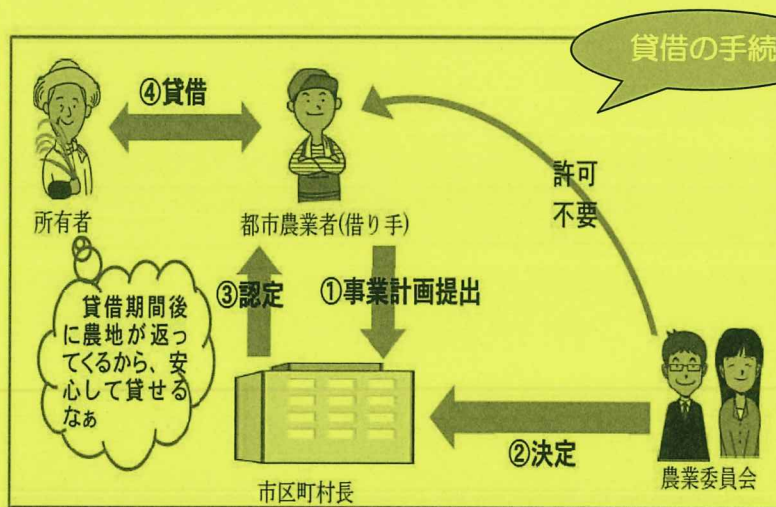
# 生産緑地の貸借について (産業振興課・農業委員会事務局)

平成30年9月1日に都市農地の貸借の円滑化に関する法律(都市農地貸借法)が施行され、生産緑地(都市農地)の貸借がしやすくなる新たな仕組みができました。

## 制度の概要

### □都市農業者への貸借

貸借の根拠法	農地法	都市農地貸借法
法定更新(契約自動更新)	適用	適用されない
相続税の納税猶予	打ち切り	継続(税務署へ届出必須)



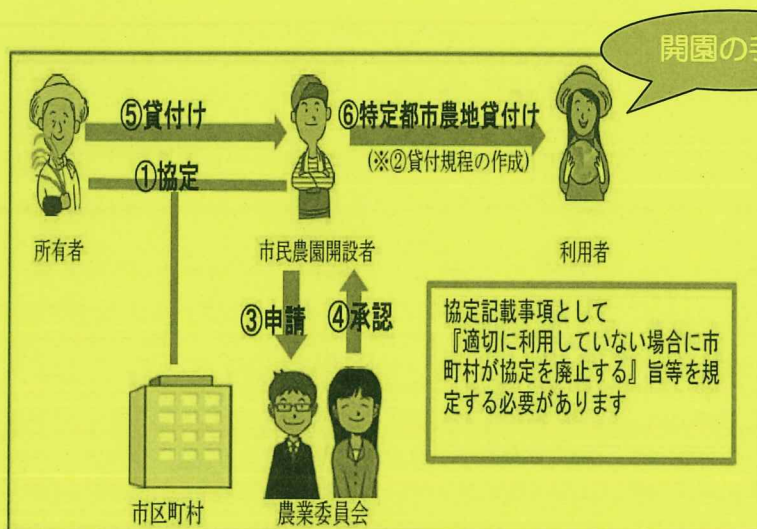
都市農業者が事業計画を作成し、市区町村長の認定が必要。

#### 認定基準

- ・生産物の一定割合を地元で販売
- ・農地の全てを効率的に利用することなど

### □市民農園の開園

貸借の根拠法	特定農地貸付法	都市農地貸借法
農地を借りる相手方	所有者から直接借りられない(地方公共団体等介在必要)	所有者から直接借りることができる
相続税の納税猶予	打ち切り	継続(税務署へ届出必須)



開園者が農地所有者及び市区町村長と協定を締結し、農業委員会の承認が必要。

#### 承認基準

- ・農園利用者は営利目的で利用しないこと
- ・貸付けが1区画10a未満で、5年を超えず、複数の者を対象とするなど

イラストの出典:農林水産省のHP(都市農地の貸借がしやすくなります)より

## Q&A

Q. 特定生産緑地として指定できる面積は？

A. 生産緑地として 500 m<sup>2</sup>以上ある土地の一部を特定生産緑地として指定する場合は、面積の制限はありません。ただし、特定に指定していない生産緑地の買取り希望を出した場合で隣接する特定生産緑地が 500 m<sup>2</sup>未満の時は、道連れ解除となりますのでご注意ください。

Q. 道連れ解除とは？

A. 一団となる生産緑地が 500 m<sup>2</sup>未満となった場合、自動的に解除されます。

※一団の生産緑地について…所有者の異なる隣合せの土地や 6m未満の道路に挟まれた土地をまとめ、500 m<sup>2</sup>以上あれば一つの生産緑地として指定しています

Q. 令和2年から3年に行われる「生産緑地の状況確認・指導」とは何をするのか？

A. 特定生産緑地に指定するには、該当する土地が農地として適正に耕作されている必要があります。農地を確認し、適当ではないと判断された場合は改善(耕作)をしていただきます。

Q. 特定生産緑地にしなかった生産緑地は自動的に制限解除となるのか？

A. 生産緑地は自動的に制限解除とはなりません。指定してから 30 年が経過した生産緑地は、理由なく買取り申出ができます。申出を行っても買取り者が現れなかった場合に制限解除となります。なお、買取り申出をしない場合は、生産緑地としての建築制限等が継続します。

### 問い合わせ 四街道市役所

- 特定生産緑地指定手続き・農産物等加工施設等の設置について  
都市計画課都市計画係 043-421-6141
- 固定資産税・都市計画税について  
課税課土地係 043-421-6116
- 農業等の主たる従事者について  
農業委員会事務局 043-421-6155
- 生産緑地の貸借について  
産業振興課農政係 043-421-6133  
農業委員会事務局 043-421-6155