

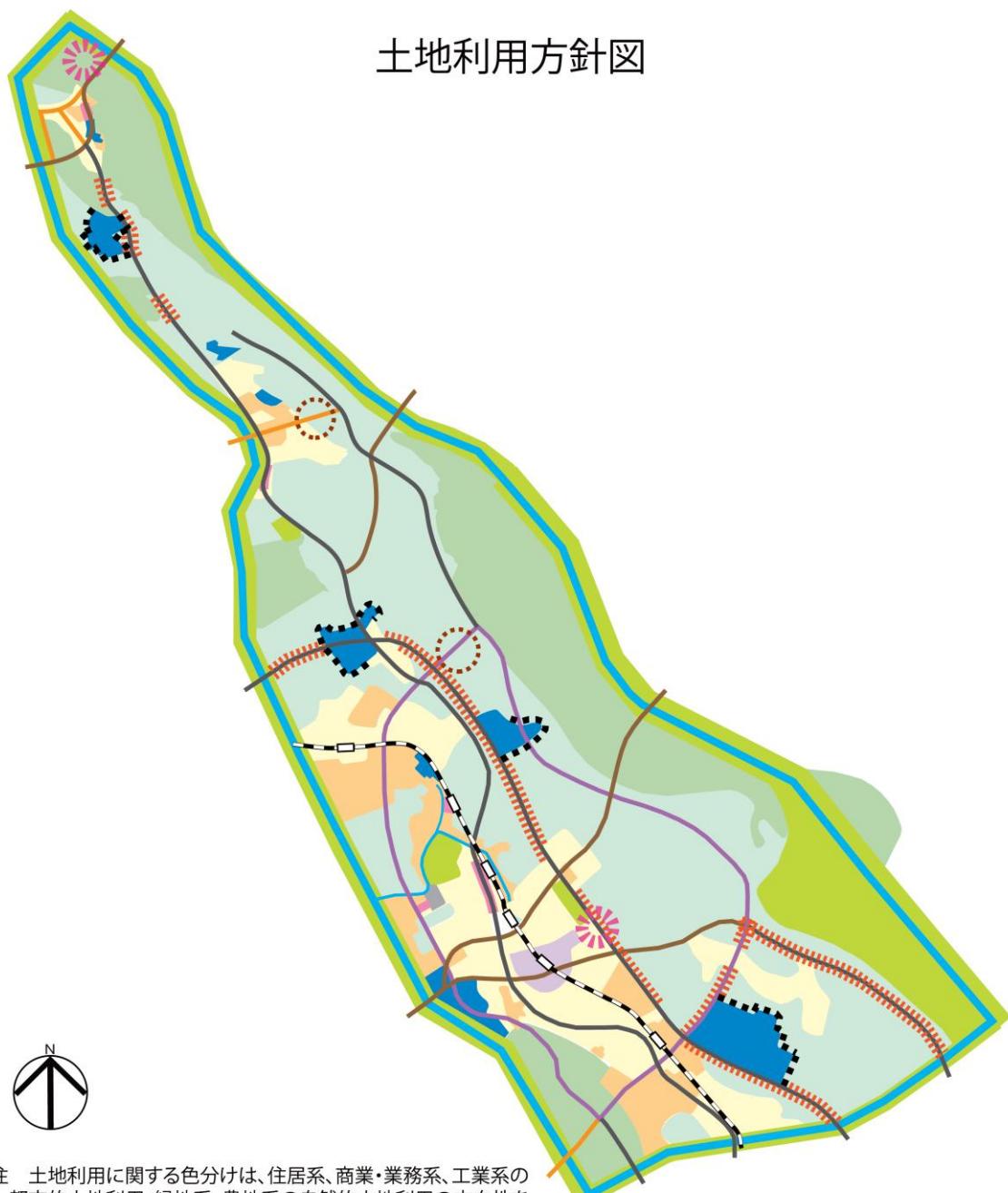
### その他③

市街化調整区域における地区計画について

**野田市市街化調整区域における  
地区計画運用基準  
(抜粋)**

**平成31年4月  
野田市**

## 土地利用方針図



### 凡 例

- 既存工業団地連携誘導ゾーン
- ..... 幹線道路沿道開発誘導ゾーン
- 観光商業整備誘導ゾーン
- 非住居系開発誘導ゾーン
- 工業地

(野田市都市計画マスタープラン「土地利用方針図」を一部加工したものです。)

### 3 市街化調整区域における地区計画運用基準

#### (1) 共通基準

- ① 地区計画は、原則として野田市総合計画、野田市都市計画マスターplan等の上位計画の土地利用方針及び市街化調整区域における土地利用方針と整合が図られているものとします。また、千葉県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に定める人口フレーム及び産業フレームの範囲内のものであることとします。
- ② 地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とします。
- ③ 地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に即した配置、規模及び形態とします。また、周辺の生活環境及び自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。
- ④ 必要に応じ建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例に位置付けます。
- ⑤ 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含めないこととします。
  - ア 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農地、農業生産性の高い農地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農地
  - イ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
  - ウ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
  - エ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
  - オ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
  - カ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
  - キ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川の氾濫区域又は湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
  - ク 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区その他緑地として特に保全すべき土地
  - ケ 国、県又は市指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域又は県指定の旧跡若しくは選定重要遺跡に係る地域
  - コ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
  - サ その他他の法令による規制がされている地域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域
- ⑥ 地区計画の原案は、都市計画法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更の提案によるものとします。

## (2) 地区計画の類型

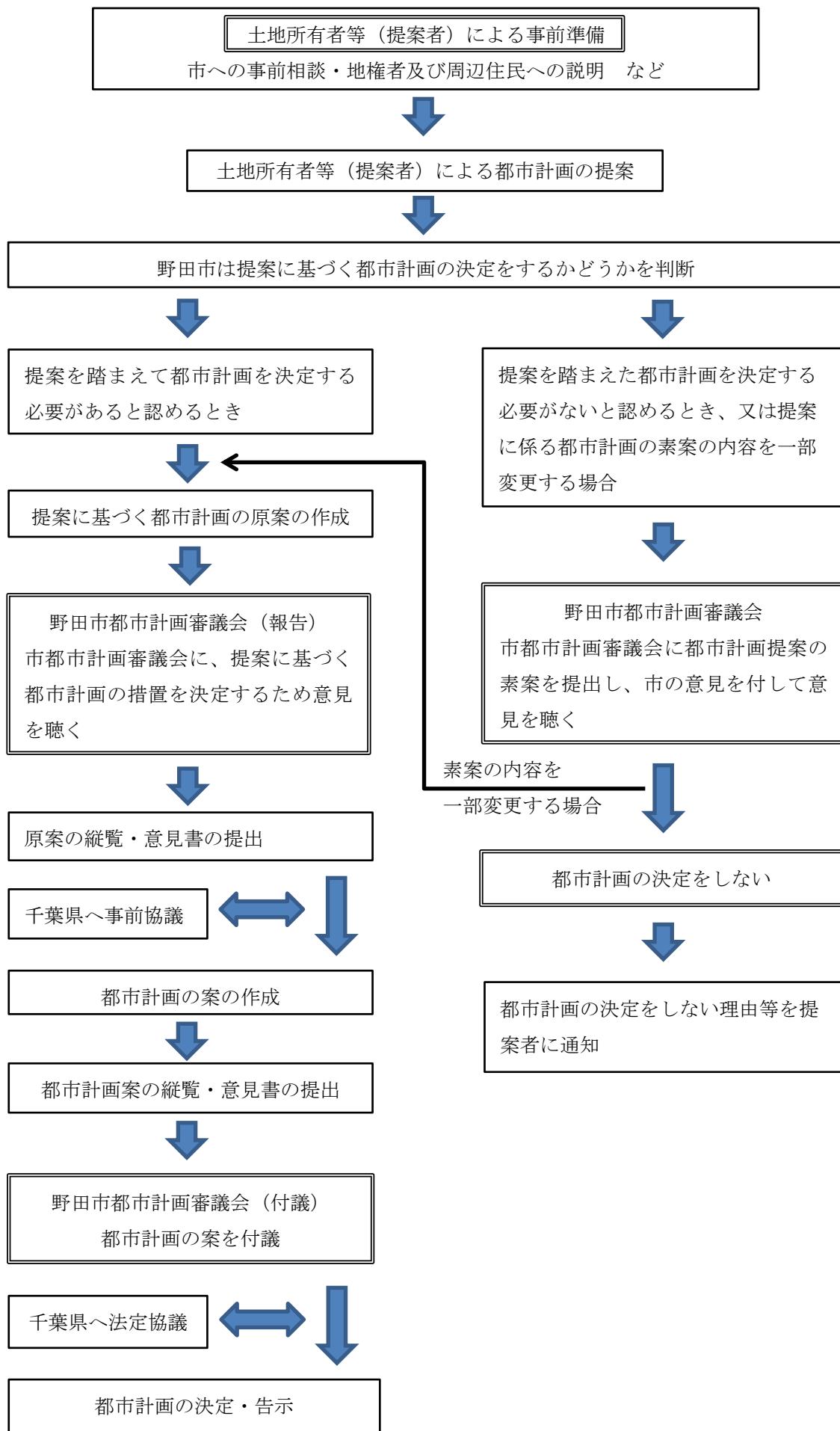
市街化調整区域における土地利用の方針及び市が定める計画や方針を踏まえ、市街化調整区域における地域の振興又は発展を目的とする土地利用を実現するため、本市で活用する地区計画の類型とその基準を次のとおり定めます。

類 型	地区計画の基本的な考え方
幹線道路沿道整備型	<p>市内の国道16号、県道我孫子関宿線（一部の区間）、結城野田線（一部の区間）及び都市計画道路今上木野崎線（一部の区間）は、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっています。</p> <p>これらの沿道については、地区計画の策定により広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。</p>
観光商業整備誘導型	<p>既に立地している野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿地域の観光交流拠点である関宿城博物館周辺において、観光・レクリエーションを主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図るものとします。</p>
非住居系開発誘導型	<p>市街化調整区域における市街化を促進しない一定規模以上の計画的な開発は、地域振興、雇用創出、税収等に寄与することから、工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画の下、都市計画マスターplanに位置付けられた都市計画道路次木古布内線及び市道船形吉春線沿線に誘導し、持続可能な地域振興を図ります。</p>
既存工業団地連携型	<p>野田市には、用途地域を工業専用地域とする中里工業団地、南部工業団地、野田工業団地及び関宿はやま工業団地が存在します。</p> <p>また、泉地区には土地区画整理事業により良好な工業地が形成されています。これらの工業地は、市の産業拠点として多様な業種の産業集積が図られています。</p> <p>既存工業地に接する市街化調整区域においては、一定の企業集積が進んだ段階での市街化編入を前提に、地区計画の策定により、既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。</p>

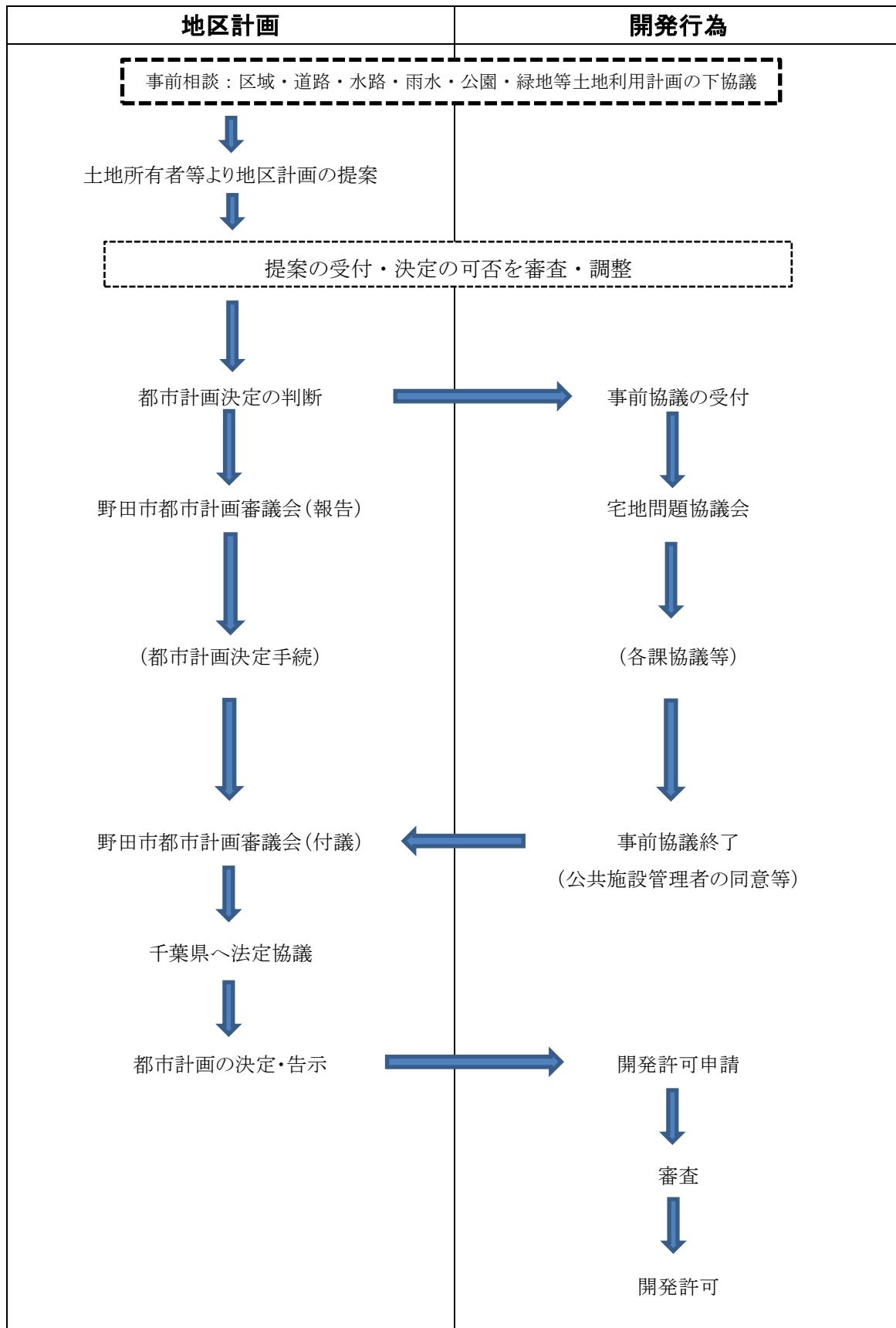
### (3) 類型別の基準

地区計画の類型	幹線道路沿道整備型
土地利用方針における名称	幹線道路沿道開発誘導ゾーン
決定できる区域	国道16号及び高速道ICから5kmの区域内の県道我孫子関宿線、結城野田線及び都市計画道路今上木野崎線の各一部の沿道
決定に必要な規模要件	1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針	広域幹線道路の沿道区域において、優れた交通利便性に伴う高い土地利用の可能性を活かし、産業振興や地域雇用の促進につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設 道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限 (1) 立地可能な建築物の用途は、流通業務施設（流通加工を含む。）及び都市計画法施行令第29条の7第1号に規定する沿道サービス施設並びにこれらに附属する施設、観光振興施設、工場、商業施設等を基本として適切に定める。（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。） (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。（廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率の最高限度 200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度 60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度 1,000m <sup>2</sup> 以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限 必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度 必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限 必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限 必要がある場合に、適切な構造を定める。

## 都市計画の提案制度のフロー（地区計画）



## 地区計画と開発行為の手続フロー



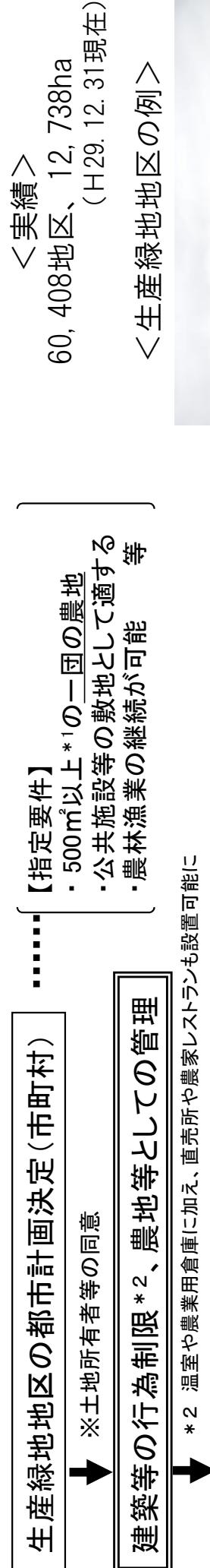
その他④

特定生産緑地及び今後のスケジュールについて

# 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500m<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、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。

<手続の流れ>



\*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300m<sup>2</sup>まで引き下げることが可能。

【指定要件】

- ・500m<sup>2</sup>以上\*1の一団の農地
- ・公共施設等の敷地として適する
- ・農林漁業の継続が可能 等

<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た場合は適用なし

# 生産緑地法：生産緑地地区の面積要件の引上げ

## 背景

- 生産緑地地区の規模要件が一団で500m<sup>2</sup>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、農地所有者に當農の意思があつても、保全対象とならなかつた。
- 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、残された面積を下回ると、生産緑地地区全体が解除され(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

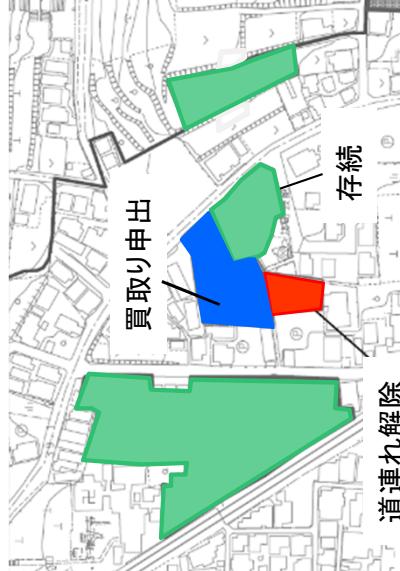
都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行う  
イベントの実施

面積 約300m<sup>2</sup>



## 當農意欲があつても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594m<sup>2</sup>  
道連れ解除面積 429m<sup>2</sup>



## 改正内容

- 法改正：生産緑地地区の面積要件を条例で300m<sup>2</sup>(政令で規定)まで引上げ可能に。
- 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100m<sup>2</sup>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）

平成29年6月15日施行

## 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】

- 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
- 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
- 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

- 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

- 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

## 改正後

當農業継続の観点から、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設を追加

### 【追加する施設】

- 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
- 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
- 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（単なるスープヤーやアミレス等）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：隣接する生産緑地の所有者が経営する  
レストランイメージ（練馬区）

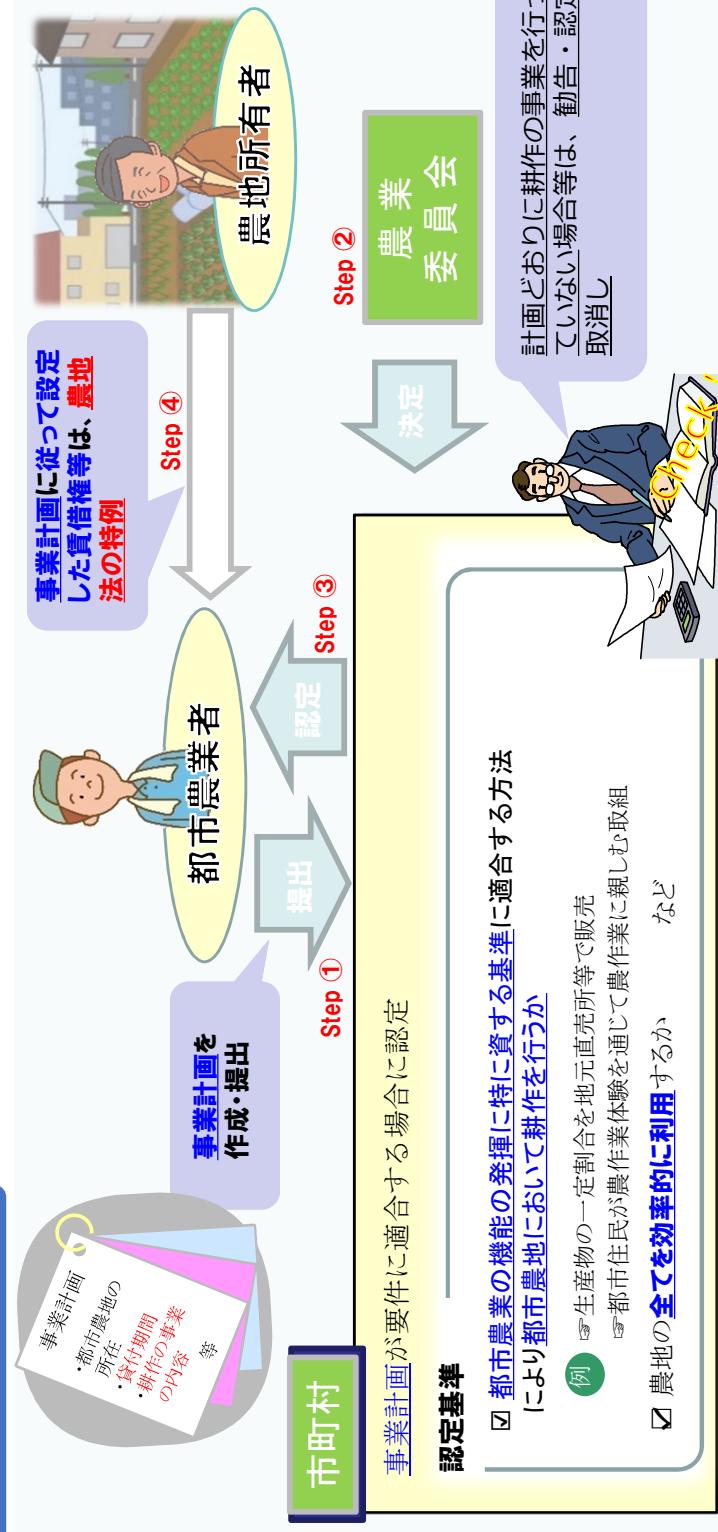
# 【参考】都市農地の貸借の円滑化に関する法律の概要（農林水産省）

国土交通省

平成30年9月1日施行

農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市農地の有効活用を図り、都市農業の有する機能の発揮を通じて、都市住民の生活の向上を図るため、生産緑地を対象とした都市農地の貸借を円滑化するための制度を農林水産省が制定。

## 制度概要



## 本制度による特例措置

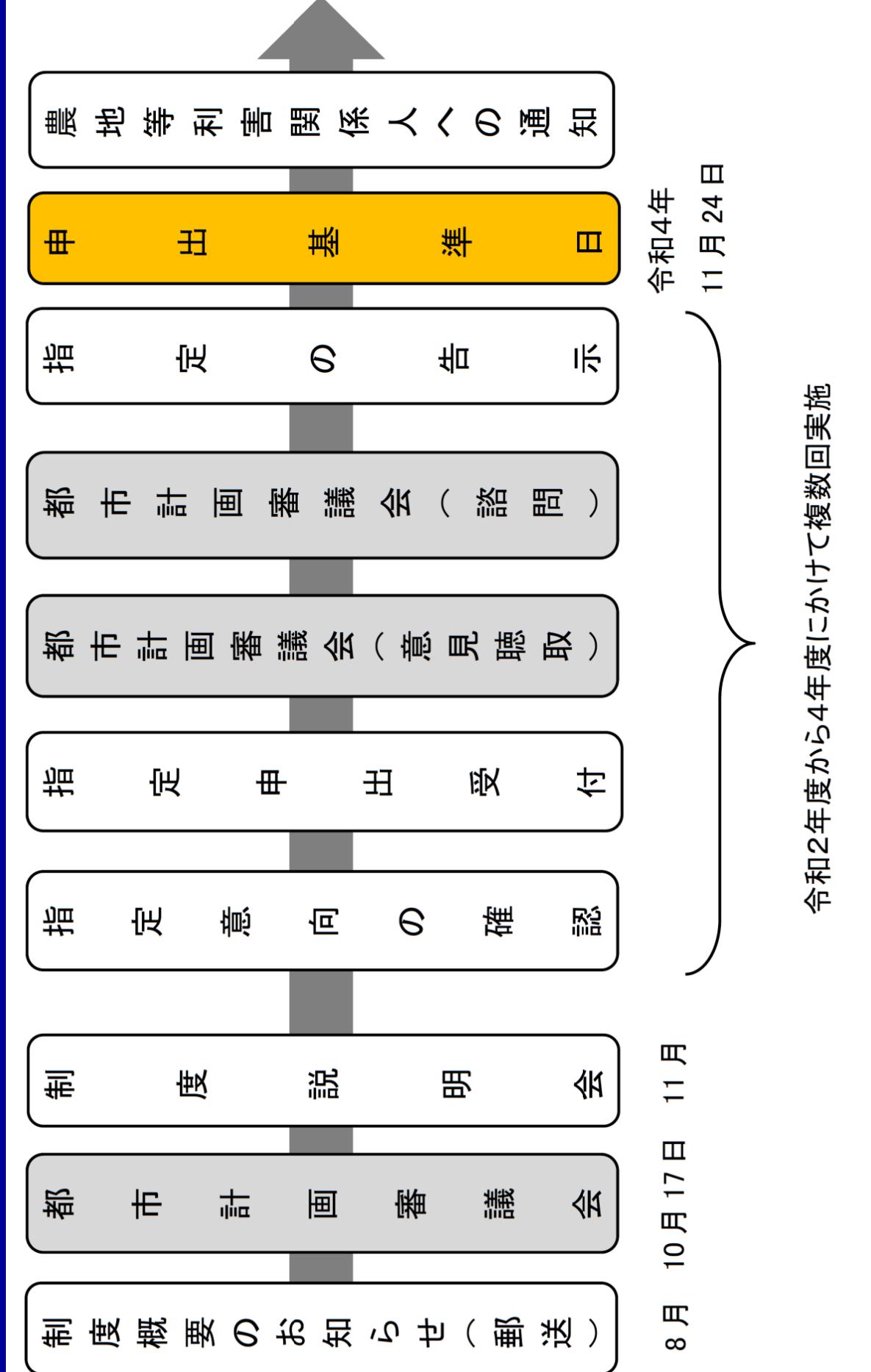
- 法定更新\*（農地法第17条）を適用除外とする  
都市農地の賃借期間終了後には、当該農地が所有者に返還される
- 相続税の納税猶予の適用を受けている農地を賃借しても、猶予が継続する  
【国交省・農水省の共同要望】 平成30年度税制改正において措置

## 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年経過後には、改めて所持する者の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



# 特定生産緑地指定手続きの今後の予定



市報のだ 令和元年8月15日号



緑地は都市環境の景観向上にも

## 生産緑地の税制特例措置を 継続するためには

農地は、農産物を生産する場としてだけでなく、雨水を

地面に浸透させ、水路などの増水を抑制することなど多目的保留地機能があります。

そのため、市街化区域内の農地は、農業と調和した都市環境保全に役立つ地区として計画的に保全し良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区として指定しています。

しかしながら、生産緑地は指定から30年を過ぎると、相続税・固定資産税などの税制特例措置

がなくなります。

引き続き適用を受けるには「特定生産緑地」の指定を受けてください。

野田地域の生産緑地は、令

和4年に指定から30年を迎えるため、特定生産緑地制度に関する説明会などを開催します。

なお、関宿地域の生産緑地の指定は平成15年です。その

ため、特定生産緑地の指定は令和15年ですので、今回手続きは不要です。

【問合せ】都市計画課

【HP検索】1023359

野都都第113号  
令和元年8月15日

生産緑地を所有する皆様へ

野田市長 鈴木 有

### 特定生産緑地制度について

残暑の候、皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。また、日頃より市政に対し、ご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。さて、現在皆様が所有されている野田地域の生産緑地は、令和4年に指定から30年を迎えます。30年を経過しますと、従来の相続税・固定資産税等の税制特例措置が適用されなくなります（激変緩和措置あり）。引き続き適用を受けるためには、平成29年の法律改正により新設された「特定生産緑地」の指定を受ける必要があります。

「特定生産緑地」制度は、30年経過以前に市町村が所有者等の同意を得ながら指定を行うもので、10年ごとの更新制です。この10年の間に相続等が生じた場合は、これまで同様、買取りの申出が可能です。特定生産緑地の指定は、指定後30年経過前までに受ける必要があり、30年経過後は特定生産緑地の指定ができなくなります。

野田市では、令和4年に野田地域の生産緑地が当初の指定から30年を迎えるにあたり、円滑に特定生産緑地の指定が行えるよう準備を進め、説明会の開催等について、今後、改めてお知らせをする予定です。

※特定生産緑地制度に関する資料を同封しましたので、ご一読いただくようお願いいたします。

※関宿地域については、生産緑地の指定が平成15年のため令和15年に特定生産緑地の指定を行います。指定の時期が近づきましたら、改めてご案内いたします。

※このお知らせは生産緑地台帳の情報を基にお送りしています。変更等がありましたら、お手数ですが下記問い合わせ先までご連絡いただくようお願いいたします。

(問い合わせ先)  
野田市都市部都市計画課計画係  
電話 04-7125-1111  
(内線) 2993・2673