

提案地方公共団体 提出資料

通番	ヒアリング事項	資料提出団体	ページ
26	生産緑地法に基づく買取申出手続と公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出手続により重複している手続の合理化	静岡市	1
5	住民基本台帳ネットワークシステムにおける本人確認情報に係る「プッシュ型通知」の導入	東京都	12
31	住民票等の各種証明書や戸籍に関する証明書の公用請求に係る請求様式の統一化	吉岡町	22
27	伐採届の提出を不要とする場合を追加する見直し	豊田市	35

生産緑地法と公拡法の重複手続の合理化



静岡市

令和5年6月

目 次

1 提案趣旨・・・1

2 現行制度

2-1 現行制度（制度の概要）・・・1

2-2 現行制度（生産緑地地区の土地を農家以外に売却する場合の手続）・・・2

2-3 現行制度（売却手続の流れ）・・・3

3 課題

3-1 課題（実務上の三つの問題点）・・・4

3-2 課題（統計資料から）・・・5

3-3 課題（主な支障事例）・・・6

3-4 課題（2つの法制度の違いによる競合・矛盾）・・・7

4 解決策（公拡法改正案）・・・8

5 解決策による効果・・・9

1 提案趣旨

営農の継続が困難等の理由で、**生産緑地地区に指定された土地を農家以外の者に売却して農地等以外のものにする場合、生産緑地法**に基づく買取申出手続と公有地の拡大の推進に関する法律（以下、「公拡法」という。）に基づく**届出手続が重複し、土地所有者と行政機関に二重の負担を発生させているとともに、民間の土地取引を遅延させる要因**になっている。

円滑な土地取引を促進するため、**公拡法改正による重複した手続の整理及び合理化を求め**る。

2-1 現行制度（制度の概要）

<生産緑地制度>

【目的】市街化区域内にある農地等の計画的な保全を図り、良好な都市環境を形成する。

【指定要件】

- ・500㎡以上（静岡市では300㎡以上に緩和）の一団の農地
- ・公共施設等の敷地として適する 等

【指定手続】

生産緑地地区の都市計画決定（市町村）



建築・宅地造成等の**行為制限**、農地等としての**管理義務**

※市街化区域内農地は宅地並み課税（三大都市圏特定市）がされるのに対し、生産緑地は税の軽減措置が適用

<公拡法に基づく土地先買い制度>

【目的】公有地拡大の推進のため、地方公共団体等が民間の土地取引に先駆けて土地取得の機会を得る。

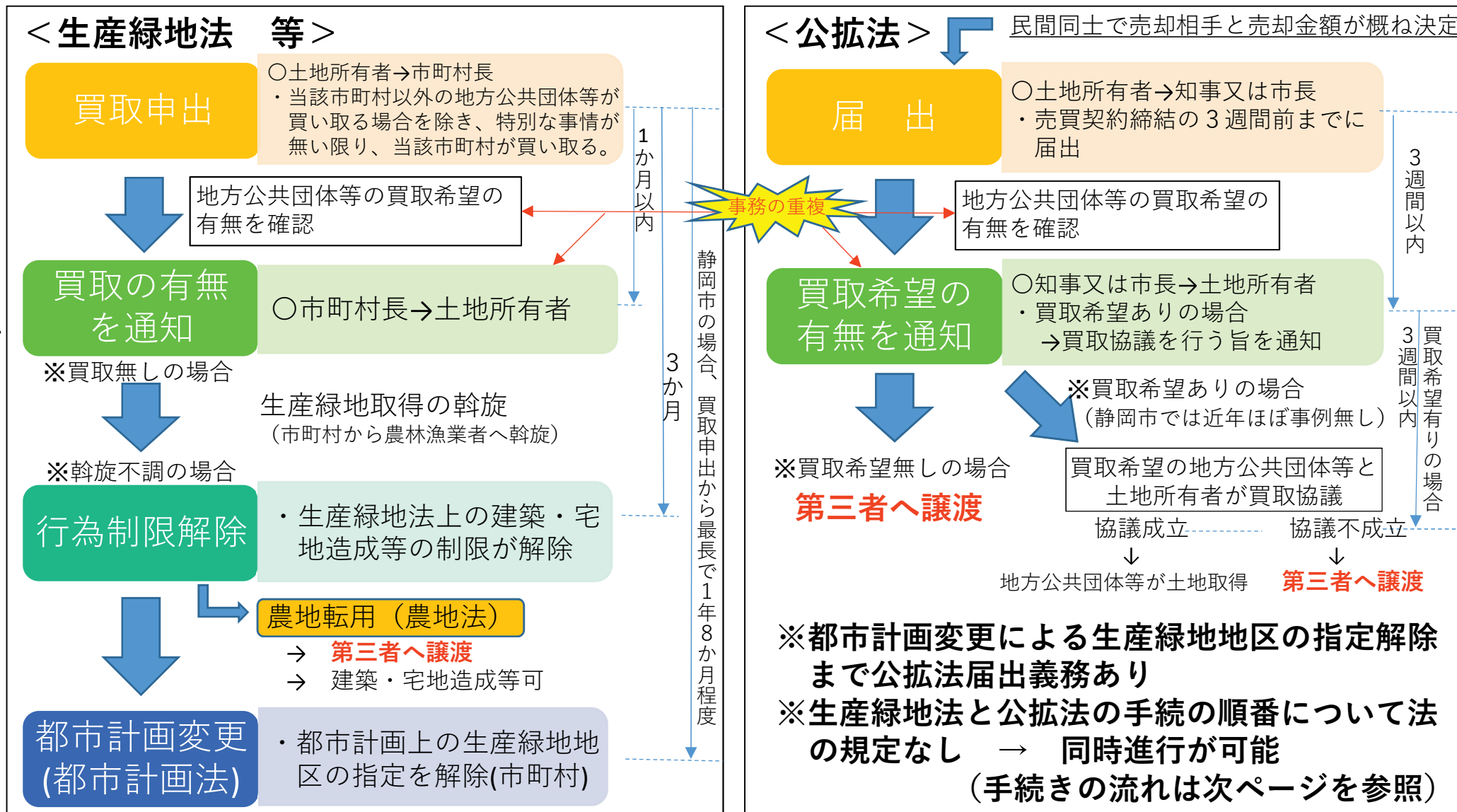
【届出要件】

以下の土地所有権を有償譲渡しようとする場合

- ・都市計画施設予定区域を含む200㎡以上
- ・**生産緑地地区の区域を含む200㎡以上**
（上記2要件：静岡市では100㎡以上）
- ・市街化区域内5,000㎡以上 等

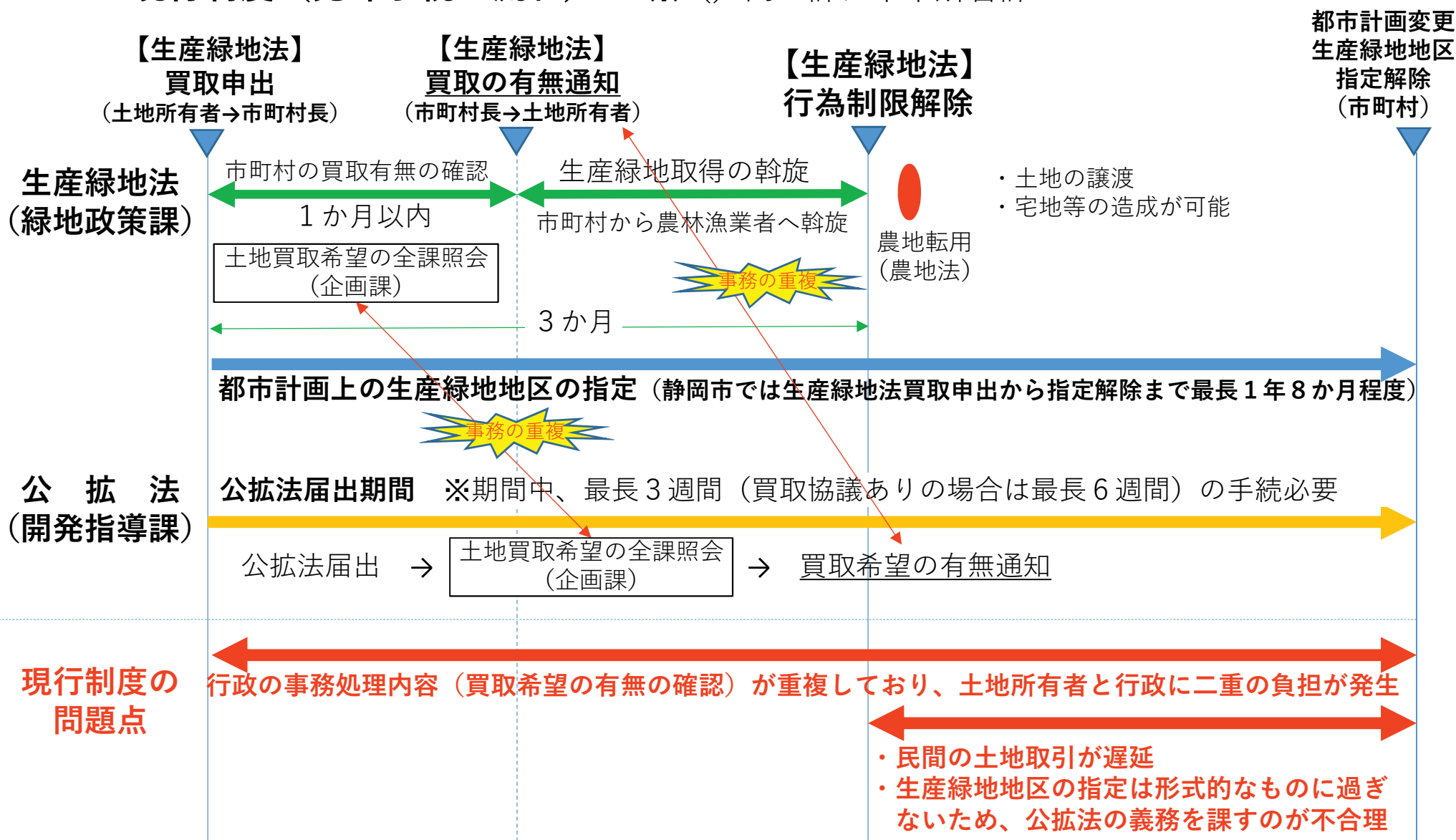
※当該土地の買取を希望する地方公共団体等があり→地方公共団体等と土地所有者が買取協議なし→土地所有者は第三者へ譲渡可

2-2 現行制度（生産緑地地区の土地を農家以外に売却する場合の手続）



2-3 現行制度（売却手続の流れ）

※（）内の課は本市所管課



5

3-1 課題（実務上の三つの問題点）※②及び③は行為制限解除後に公拡法の届出を提出した場合

①土地所有者及び行政機関に二重の負担が発生

- 地方公共団体等の買取希望の確認事務が重複
- 生産緑地法の手続により市町村が買い取らないと判断した土地



公拡法の届出により改めて地方公共団体等に買取希望の機会を与えても、買取希望が出る可能性は低く、さらに買取協議が成立する可能性はゼロに近い。

→次ページを参照

②民間の土地取引に遅延が発生

- 行為制限解除後も、都市計画上の生産緑地指定の解除まで、公拡法の届出が必要



公拡法の手続が完了するまでの期間（通常、届出から最長3週間、買取協議ありの場合は最長6週間）は土地の譲渡禁止。



民間の土地取引に遅延が発生

③行為制限解除後の公拡法の届出は不合理

- 行為制限解除
 - 生産緑地法上の農地等としての管理義務が撤廃
 - 農地転用（農地法）により自由な土地利用が可能に



都市計画上の生産緑地指定は形式的なものに過ぎない。



既に宅地造成等され、外形上農地ではない土地も、「都市計画上は生産緑地」という理由により届出義務を課すのは不合理

【土地所有者等からの声】

- なぜ同様の手続を2回も行わなければならないのか？
- 生産緑地法の手続の中で市は買い取らないと判断したはずなのに、なぜ公拡法の届出が必要なのか？
- 行為制限解除され、事実上、生産緑地ではなくなったのに、なぜ公拡法の届出が必要なのか？

3-2 課題（統計資料から）

○全国の公拡法届出処理状況表（平成29年度～令和3年度）

※国土交通省作成「公有地の拡大の推進に関する法律第2章実施状況調査(令和3年度)」から抜粋し、静岡市が編集

※届出件数は、生産緑地地区に関する届出だけでなく、公拡法第4条第1項に記載の全ての要件に該当する届出件数

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
届出件数（件）	4,802	4,831	5,147	4,564	5,660
買取協議通知件数（件）	263	216	201	213	277
買取協議成立件数（件）	8	7	9	8	20
買取協議成立率（％） ※買取協議成立件数／届出件数	0.17	0.14	0.17	0.18	0.35

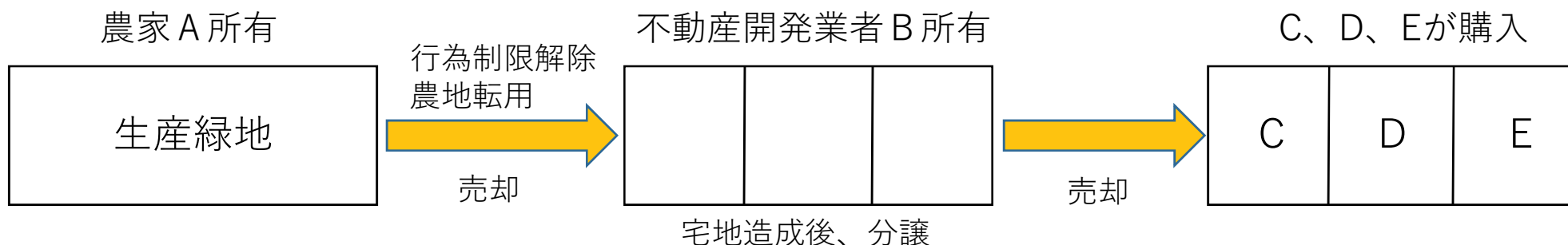
- ・公拡法届出制度においては、そもそも買取協議成立まで到達する割合は低い。
- ・生産緑地のための統計資料は無いが、仮に地方公共団体等が生産緑地の土地の買取を希望したとしても、生産緑地法上の手続きにより買取を行うケースが多いと考えられるため、**生産緑地に関して公拡法届出から買取協議成立まで到達する件数はゼロに近いと考えられる。（→届出の必要性に疑問）**

【参考：静岡市の状況】※令和4年度、生産緑地買取申出者に対する公拡法届出の呼びかけを強化したため、届出件数増加

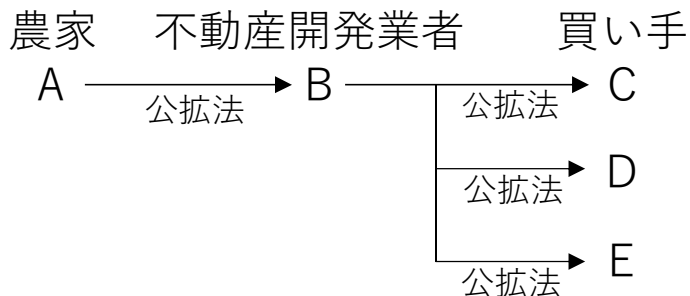
	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
届出件数（件）	50	43	45	46	51	73
うち生産緑地届出件数（件）	0	1	6	8	8	26
買取協議通知件数（件）	0	0	0	2 ※生産緑地ではない	0	0
買取協議成立件数（件）	0	0	0	0	0	0

3-3 課題（主な支障事例）・・・生産緑地指定の土地の転売・分譲販売

< 静岡市においてよくある事例 >



都市計画上の生産緑地地区の指定



宅地として造成されていても、都市計画上は生産緑地地区のため、各区画の買い手が見つかる度に、契約前に届出義務がある。



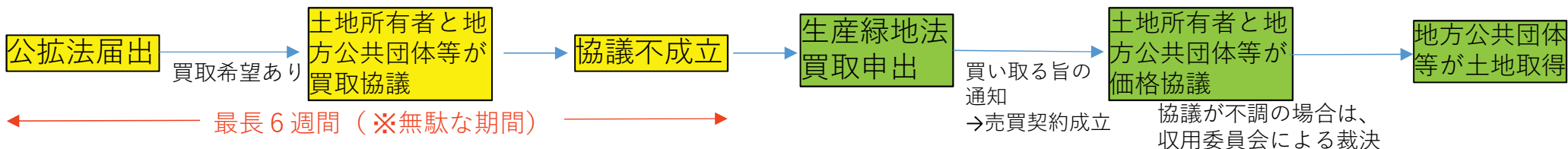
業者と行政の双方にとって無駄な負担
土地取引の遅延

1 契約ごと、契約前に公拡法届出が必要

3-4 課題（2つの法制度の違いによる競合・矛盾）

(1) 地方公共団体等の買取の強制力の違い

<想定事例①> **公拡法届出が生産緑地法買取申出よりも先に提出された場合** ※両手続の順番について法の規定なし
(一連の手続に先駆けて民間同士で停止条件付契約を締結する場合等を想定)



- ・生産緑地法：地方公共団体等の買取には強制力あり（市町村長等の一方的意思表示である買い取る旨の通知の発送をもって時価による売買契約が成立、価額の決定により市町村等に所有権移転 ※生産緑地法逐条解説より）
- 公 拡 法：地方公共団体等の買取には強制力なし（買い取るか否かは土地所有者との協議の結果による）



地方公共団体等が生産緑地の土地を取得しやすくするという観点では、生産緑地法一本に絞った方がよいと考えられる。

(2) 買取（協議）の相手方の違い

<想定事例②> **複数の地方公共団体等が買取を希望する場合**

【生産緑地法】 買取申出 → A の利用計画：公園

【公 拡 法】 届出 買取希望調査 B の利用計画：公民館

} どちらを買取（協議）の相手方とするか？

<生産緑地法> 買取りの相手方・・・A

※当該生産緑地の周辺の地域における公園、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

【根拠】生産緑地法第11条第2項

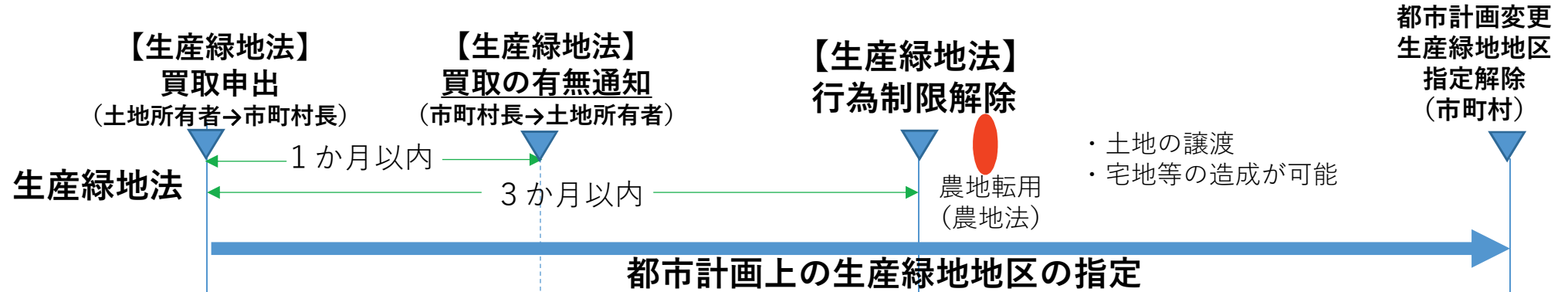
- ・法の目的に照らし、公園、緑地その他の公共空地としての利用計画を持つ者が優先される。

<公拡法> 買取協議の相手方・・・Bの可能性あり

それぞれの計画の有無ないしは具体性、当該土地の必要性の程度、資金状況その他を判断要素に、総合的に勘案して、買取協議を行う地方公共団体等を定める。（昭47・8・25事務次官通達記2(3)）

公拡法届出が先に提出された場合、公園等以外の利用を計画する団体が買取協議の相手方となり、当該土地の緑地機能が失われる可能性がある。→ **生産緑地法の目的に反する（2つの法律が競合する）。**

4 解決策（公拡法改正案）



10

公 拡 法
改 正 案

A案 生産緑地を公拡法第4条の届出対象から除外する。

【理由】生産緑地法の手続きにより、既に地方公共団体等が民間の土地取引に先駆けて土地取得の機会を得るといふ公拡法上の目的は果たされているため。

B案 行為制限解除後は届出不要とする。

【理由】行為制限解除後は、生産緑地地区の指定は形式的なものに過ぎず、公拡法の届出義務を課すのは不合理であるとともに、民間の土地取引を遅延させることになるため。

C案 市町村から買取をしない旨の通知を受けてから1年間は届出不要

C案 市町村から買取をしない旨の通知を受けてから1年間は届出不要とする。

【理由】公拡法第5条第1項では、一定要件を満たす土地所有者が地方公共団体等による買取を希望する場合、買取申出をすることができる。その結果、地方公共団体等の買取希望が無かった場合、その通知を受けてから1年以内に当該申出をした者が当該土地を有償譲渡するときは、公拡法第4条の届出義務のある土地であっても届出義務が免除される。

これを準用し、生産緑地法の買取申出により、土地所有者が市町村から買取をしない旨の通知（生産緑地法第12条第1項）を受けてから1年以内に買取申出した者が当該土地を有償譲渡する場合、公拡法の届出を不要としても支障はないため。

※ただし、買取申出者（生産緑地所有者）から土地を買い取った者が売却する場合（P6のケースでは、B→C,D,E）は公拡法届出が必要であるため、転売・分譲販売の場合は有効ではない。

※静岡市は
A案を最も
推奨、次点
はB案

5 解決策による効果

①土地所有者と行政機関の二重の負担が解消

	改正前	改正後
土地所有者	①生産緑地法と公拡法の二つの手続が必要	公拡法届出に要した手間 （書類の作成、添付書類の用意、書類の提出） が無くなる。
行政機関	①土地所有者に対し、生産緑地法と公拡法の二つの手続の案内が必要 ②二つの手続の処理が必要。その中で地方公共団体の買取希望の確認事務が重複	①生産緑地法の手続の案内のみに軽減される。 ②公拡法の事務処理が無くなるため、 事務負担が軽減される。

②民間の円滑な土地取引が促進

改正前	改正後
行為制限解除後も都市計画上の生産緑地指定の解除まで、公拡法届出が必要 ↓ 公拡法の手続が完了するまでの期間（通常、届出から最長3週間、買取協議ありの場合は最長6週間）は土地の譲渡禁止 ↓ 土地取引の遅延が発生	公拡法届出に伴う土地譲渡制限期間が無くなる。 ↓ 土地売買契約を遅延させる必要が無くなる。 ↓ 円滑な土地取引・土地利用が促進される。