議案２

議　　題

議案第２号　　川越都市計画生産緑地地区の変更について

令和８年１０月６日（第１９７回）

川越都市計画生産緑地地区の変更案（川越市決定）

１　都市計画生産緑地地区中川越・本庁第３１号生産緑地地区ほか６地区を次のように変更する。

２　都市計画生産緑地地区中川越・名細第２８号生産緑地地区を次のように追加する。

３　都市計画生産緑地地区中川越・南古谷第４３号、川越・高階第９６号川越・名細第２５号生産緑地地区を廃止する。

名　　称	面　　積	備　　考
川越・本庁第３１号生産緑地地区	約０．０８ｈａ	1
川越・南古谷第１８号生産緑地地区	約１．５１ｈａ	1
川越・高階第２０号生産緑地地区	約０．０９ｈａ	1
川越・高階第１１８号生産緑地地区	約０．２２ｈａ	1
川越・高階第１２５号生産緑地地区	約０．１６ｈａ	1
川越・福原第１４号生産緑地地区	約１．３６ｈａ	1
川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区	約０．４２ｈａ	1
川越・名細第２８号生産緑地地区	約０．１２ｈａ	2

［位置及び区域は変更概要図表示のとおり］

理　由

生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除、登記による地積更正及び既決定の生産緑地地区に介在する農地の新たな指定などにより、都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものである。

理　由　書

本理由書は、都市計画法第１７条第１項の規定（第２１条第２項の規定において準用する同法第１７条第１項の規定）に基づき、川越都市計画生産緑地地区の変更についての理由を示したものです。

【川越都市計画における位置等】

川越・本庁第３１号生産緑地地区：川越市の中心部に位置し、東武東上線川越市駅から西へ約６００メートルの距離に位置しています。

川越・南古谷第１８号生産緑地地区：川越市の南東部に位置し、ＪＲ川越線南古谷駅から南西へ約６００メートルの距離に位置しています。

川越・南古谷第４３号生産緑地地区：川越市の南東部に位置し、ＪＲ川越線南古谷駅から南へ約１．０キロメートルの距離に位置しています。

川越・高階第２０号生産緑地地区：川越市の南部に位置し、東武東上線新河岸駅から北東へ約３００メートルの距離に位置しています。

川越・高階第９６号生産緑地地区：川越市の南部に位置し、東武東上線新河岸駅から西へ約９００メートルの距離に位置しています。

川越・高階第１１８号生産緑地地区：川越市の南東部に位置し、東武東上線新河岸駅から南東へ約１．８キロメートルの距離に位置しています。

川越・高階第１２５号生産緑地地区：川越市の南東部に位置し、東武東上線新河岸駅から南東へ約１．５キロメートルの距離に位置しています。

川越・福原第１４号生産緑地地区：川越市の南部に位置し、西武新宿線南大塚駅から東へ約１．８キロメートルの距離に位置しています。

川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区：川越市の西部に位置し、ＪＲ川越線的場駅から南東へ約５００メートルの距離に位置しています。

川越・名細第２５号生産緑地地区：川越市の北西部に位置し、東武東上線霞ケ関駅から北東へ約５００メートルの距離に位置しています。

川越・名細第２８号生産緑地地区：川越市の北西部に位置し、東武東上線霞ケ関駅から北東へ約６００メートルの距離に位置しています。

【変更の必要性】

川越・本庁第３１号生産緑地地区：公共施設等の設置のため。

川越・南古谷第１８号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・南古谷第４３号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・高階第２０号生産緑地地区：公共施設等の設置のため。

川越・高階第９６号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・高階第１１８号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・高階第１２５号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・福原第１４号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・名細第２５号生産緑地地区：生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除のため。

川越・名細第２８号生産緑地地区：新規地区として追加するため。

【変更の内容】

川越・本庁第３１号生産緑地地区：区域のみの変更

川越・南古谷１８第号生産緑地地区：面積及び区域の変更

川越・南古谷第４３号生産緑地地区：地区の廃止

川越・高階第２０号生産緑地地区：区域のみの変更

川越・高階第９６号生産緑地地区：地区の廃止

川越・高階第１１８号生産緑地地区：面積及び区域の変更

川越・高階第１２５号生産緑地地区：面積及び区域の変更

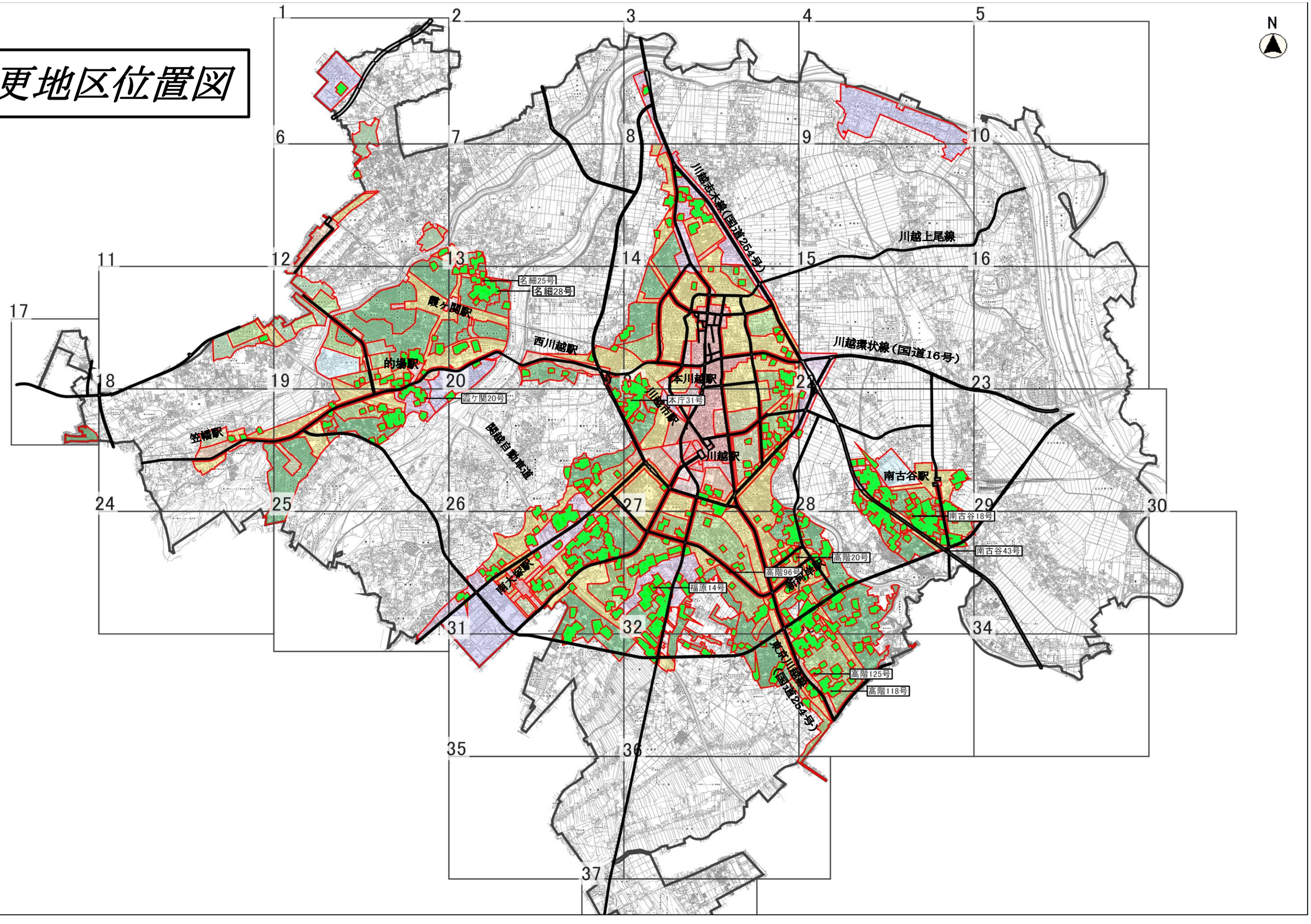
川越・福原第１４号生産緑地地区：面積及び区域の変更

川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区：面積及び区域の変更

川越・名細第２５号生産緑地地区：地区の廃止

川越・名細第２８号生産緑地地区：地区の追加

変更地区位置図



縮尺　1：50000

新旧対照表（１／１）

	名　　称	面　　積	備　　考
新	川越・本庁第３１号生産緑地地区	約　０．０８ｈａ	区域のみの変更
旧	川越・本庁第３１号生産緑地地区	約　０．０８ｈａ	
新	川越・南古谷第１８号生産緑地地区	約　１．５１ｈａ	
旧	川越・南古谷第１８号生産緑地地区	約　１．７７ｈａ	
新	廃止		
旧	川越・南古谷第４３号生産緑地地区	約　０．１０ｈａ	
新	川越・高階第２０号生産緑地地区	約　０．０９ｈａ	区域のみの変更
旧	川越・高階第２０号生産緑地地区	約　０．０９ｈａ	
新	廃止		
旧	川越・高階第９６号生産緑地地区	約　０．１６ｈａ	
新	川越・高階第１１８号生産緑地地区	約　０．２２ｈａ	
旧	川越・高階第１１８号生産緑地地区	約　０．２３ｈａ	
新	川越・高階第１２５号生産緑地地区	約　０．１６ｈａ	
旧	川越・高階第１２５号生産緑地地区	約　０．２７ｈａ	
新	川越・福原第１４号生産緑地地区	約　１．３６ｈａ	
旧	川越・福原第１４号生産緑地地区	約　２．１８ｈａ	
新	川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区	約　０．４２ｈａ	
旧	川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区	約　０．４９ｈａ	
新	廃止		
旧	川越・名細第２５号生産緑地地区	約　０．０５ｈａ	
新	川越・名細第２８号生産緑地地区	約　０．１２ｈａ	
旧			

変更概要書（１／２）

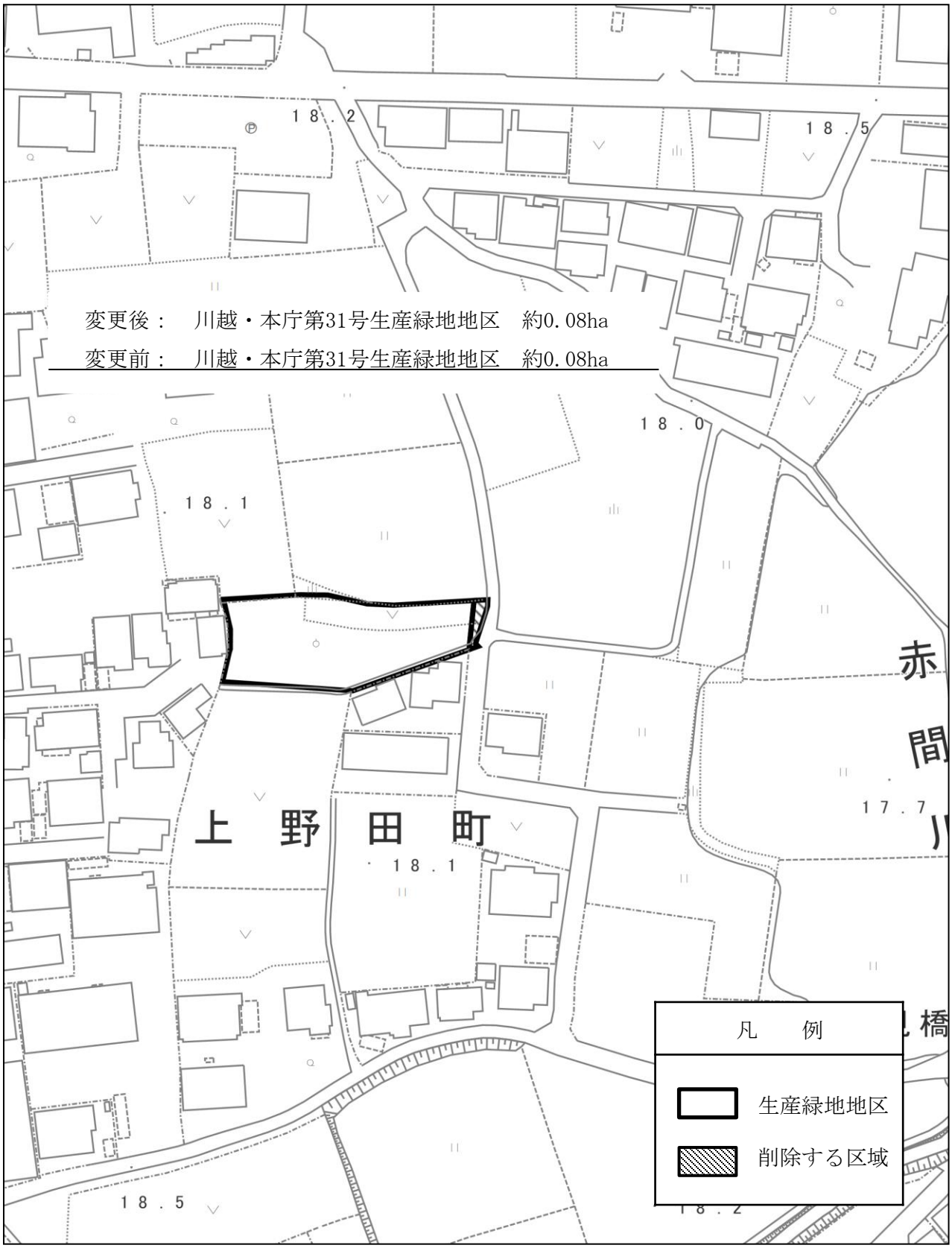
名　　称	変更の内容
川越・本庁第３１号生産緑地地区 （計画図　図面番号２１）	市道整備に伴う道路用地（公共施設等）として寄付された。 区域のみの変更
川越・南古谷第１８号生産緑地地区 （計画図　図面番号２８）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 1.77ha の内約 0.26ha を削除し面積約 1.51ha に変更する。
川越・南古谷第４３号生産緑地地区 （計画図　図面番号２８）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.10ha を廃止する。
川越・高階第２０号生産緑地地区 （計画図　図面番号２７）	市道整備に伴う道路用地（公共施設等）として寄付された。 区域のみの変更
川越・高階第９６号生産緑地地区 （計画図　図面番号２７）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.16ha を廃止する。
川越・高階第１１８号生産緑地地区 （計画図　図面番号３３）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.23ha の内約 0.01ha を削除し面積約 0.22ha に変更する。
川越・高階第１２５号生産緑地地区 （計画図　図面番号３３）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.27ha の内約 0.11ha を削除し面積約 0.16ha に変更する。
川越・福原第１４号生産緑地地区 （計画図　図面番号２７）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 2.18ha の内約 0.82ha を削除し面積約 1.36ha に変更する。

変更概要書（２／２）

名　　称	変更の内容
川越・霞ケ関第２０号生産緑地地区 （計画図　図面番号１９）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.49ha の内約 0.07ha を削除し面積約 0.42ha に変更する。
川越・名細第２５号生産緑地地区 （計画図　図面番号１３）	生産緑地法第１４条の規定に基づき、地区の一部について行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.05ha を廃止する。
川越・名細第２８号生産緑地地区 （計画図　図面番号１３）	良好な生活環境の確保に相当の効用があると判断した。 新規指定 面積約 0.12ha を追加する。

変更概要図　(1/11)

川越・本庁第31号生産緑地地区　（計画図　図面番号21）



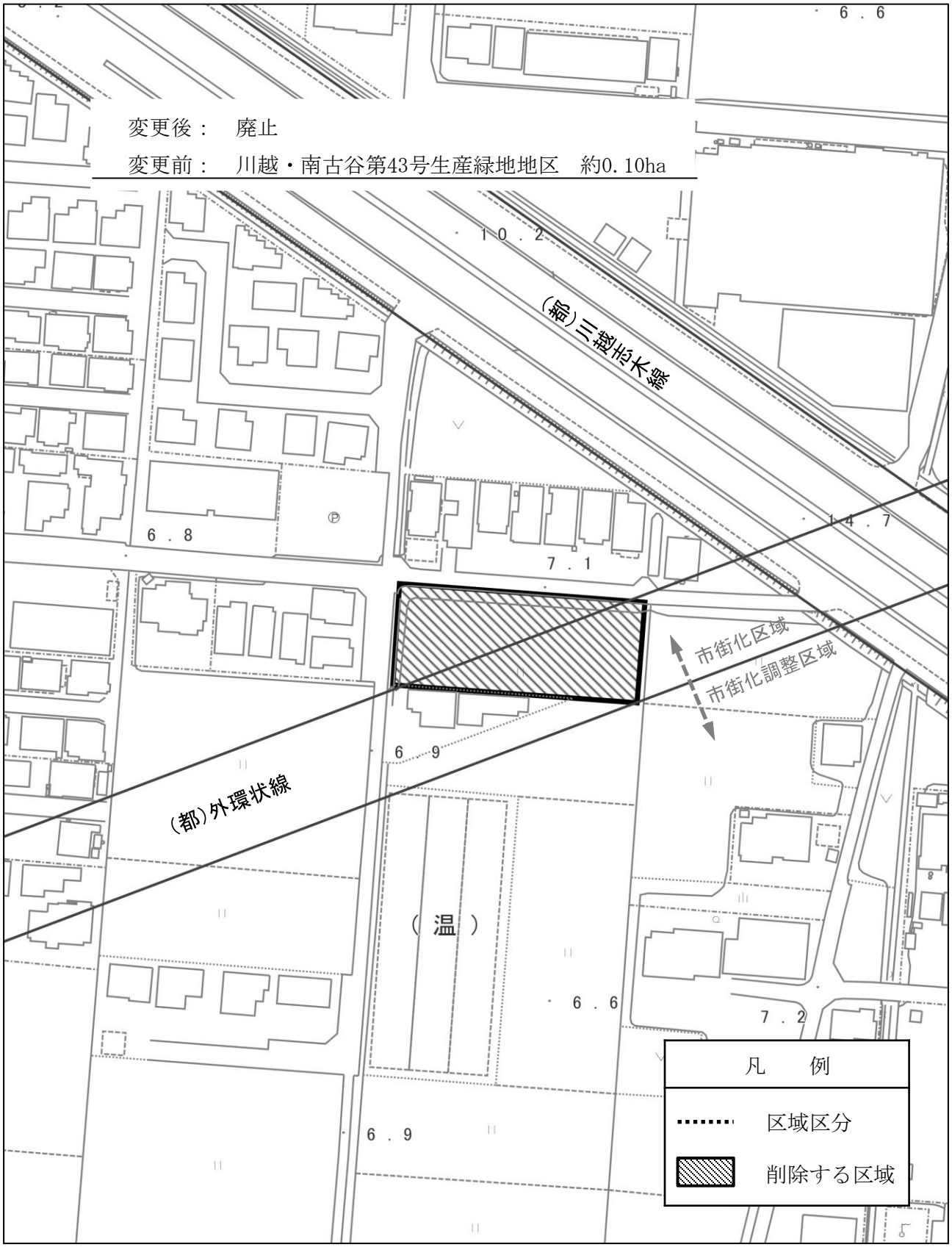
変更概要図　(2/11)

川越・南古谷第18号生産緑地地区　（計画図　図面番号28）



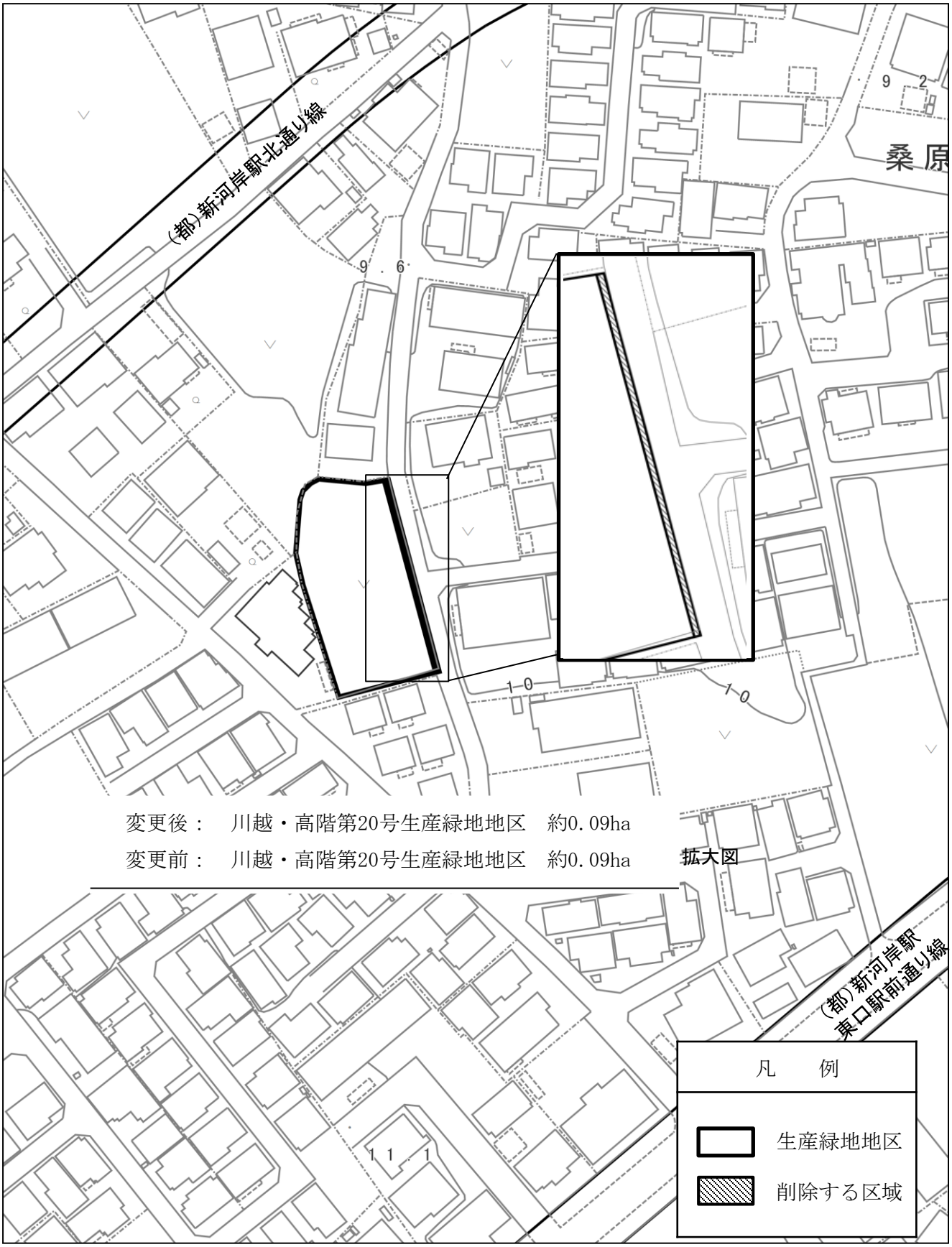
変更概要図　(3/11)

川越・南古谷第43号生産緑地地区　（計画図　図面番号28）



変更概要図　(4/11)

川越・高階第20号生産緑地地区　（計画図　図面番号27）

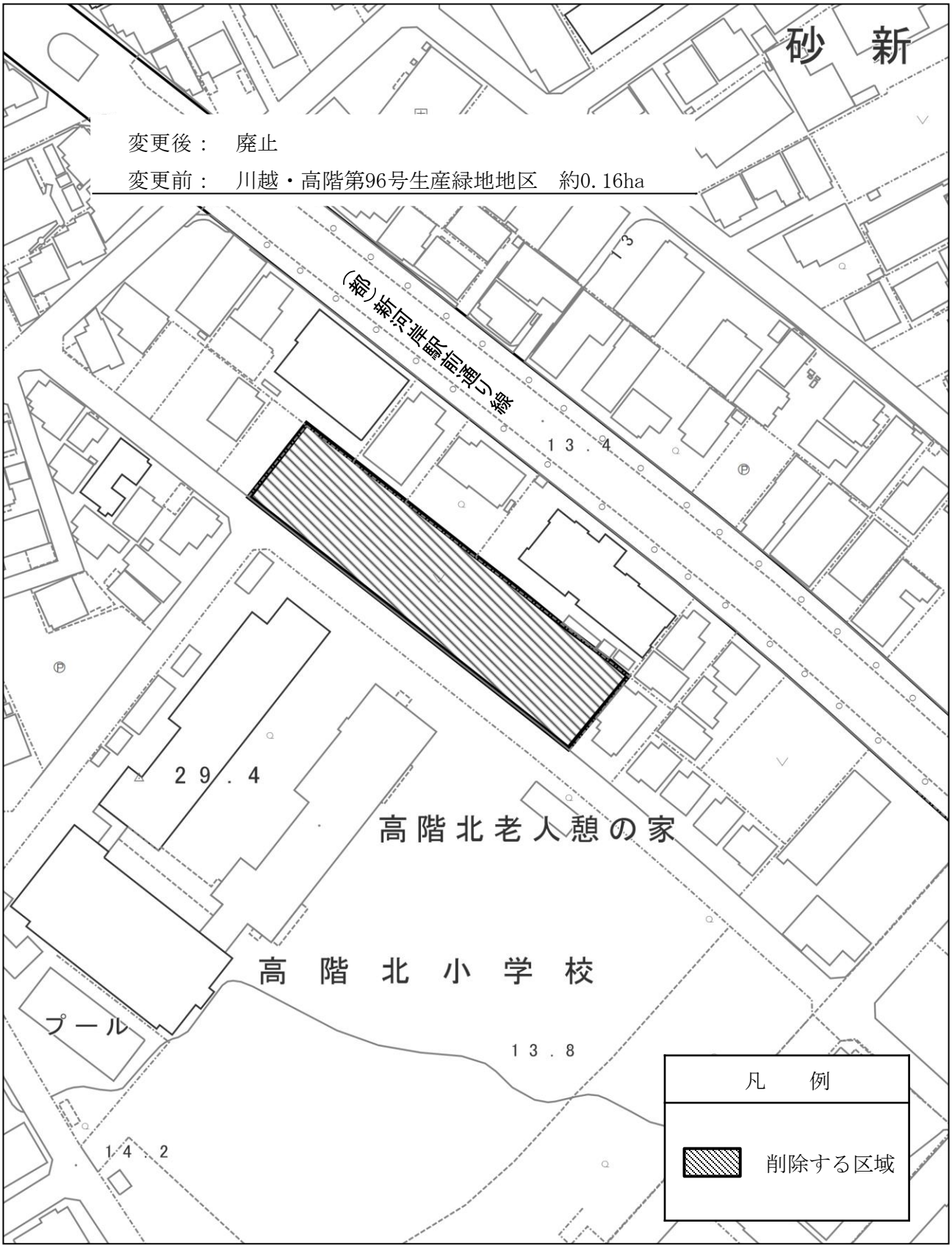


変更後：　川越・高階第20号生産緑地地区　約0.09ha

変更前：　川越・高階第20号生産緑地地区　約0.09ha

変更概要図　(5/11)

川越・高階第96号生産緑地地区　（計画図　図面番号27）



変更概要図　(6/11)

川越・高階第118号生産緑地地区　（計画図　図面番号33）



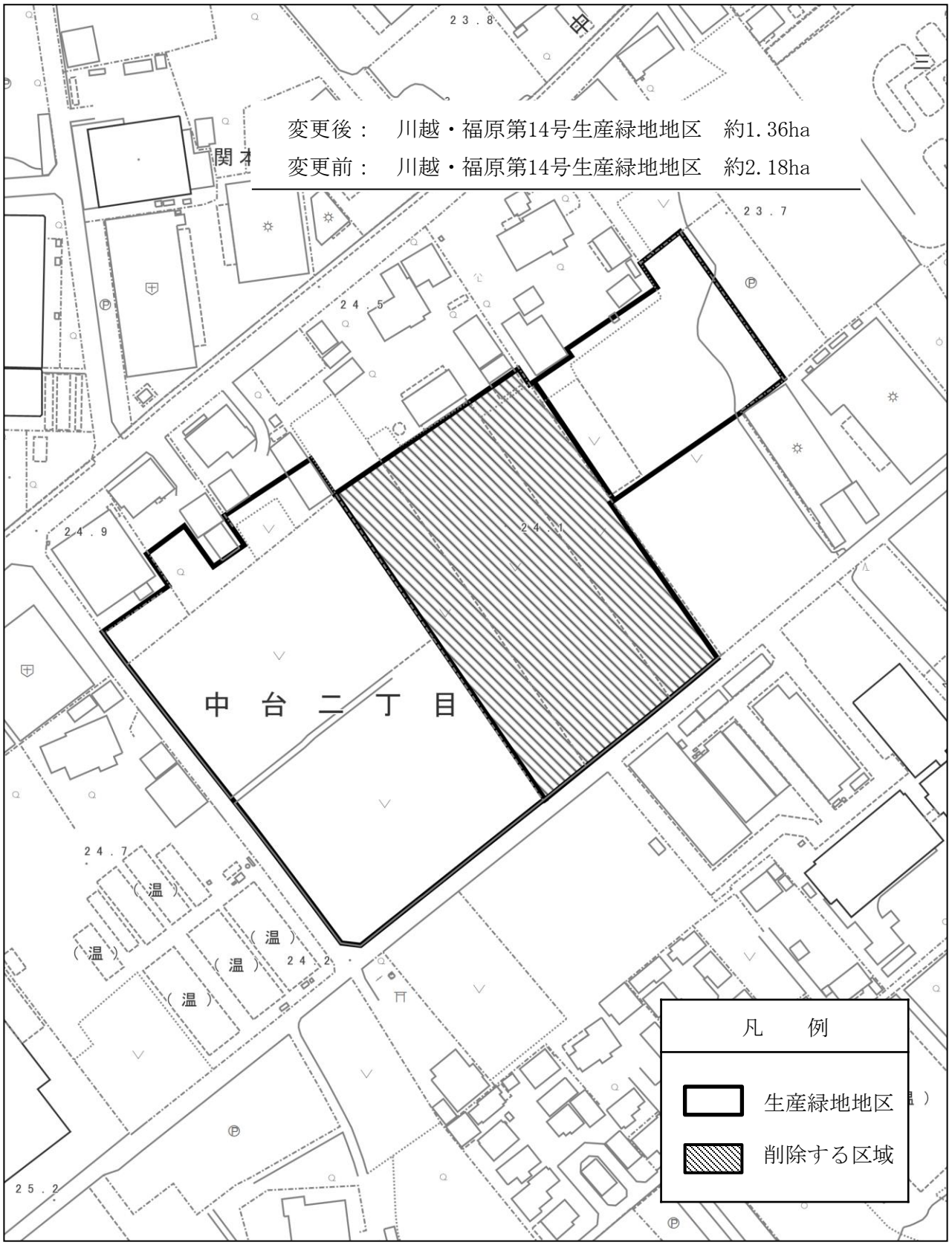
変更概要図　(7/11)

川越・高階第125号生産緑地地区　（計画図　図面番号33）



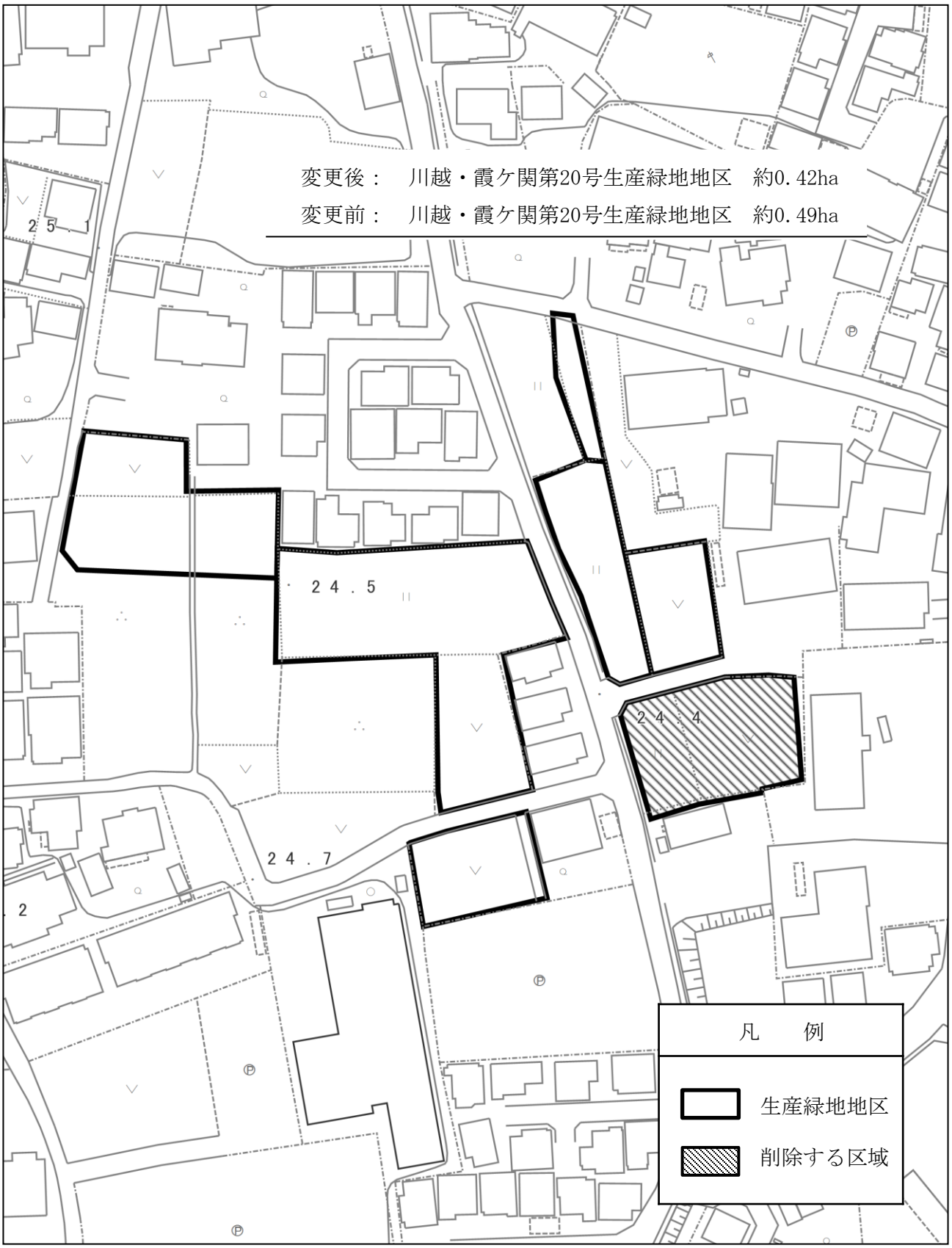
変更概要図　(8/11)

川越・福原第14号生産緑地地区　（計画図　図面番号27）



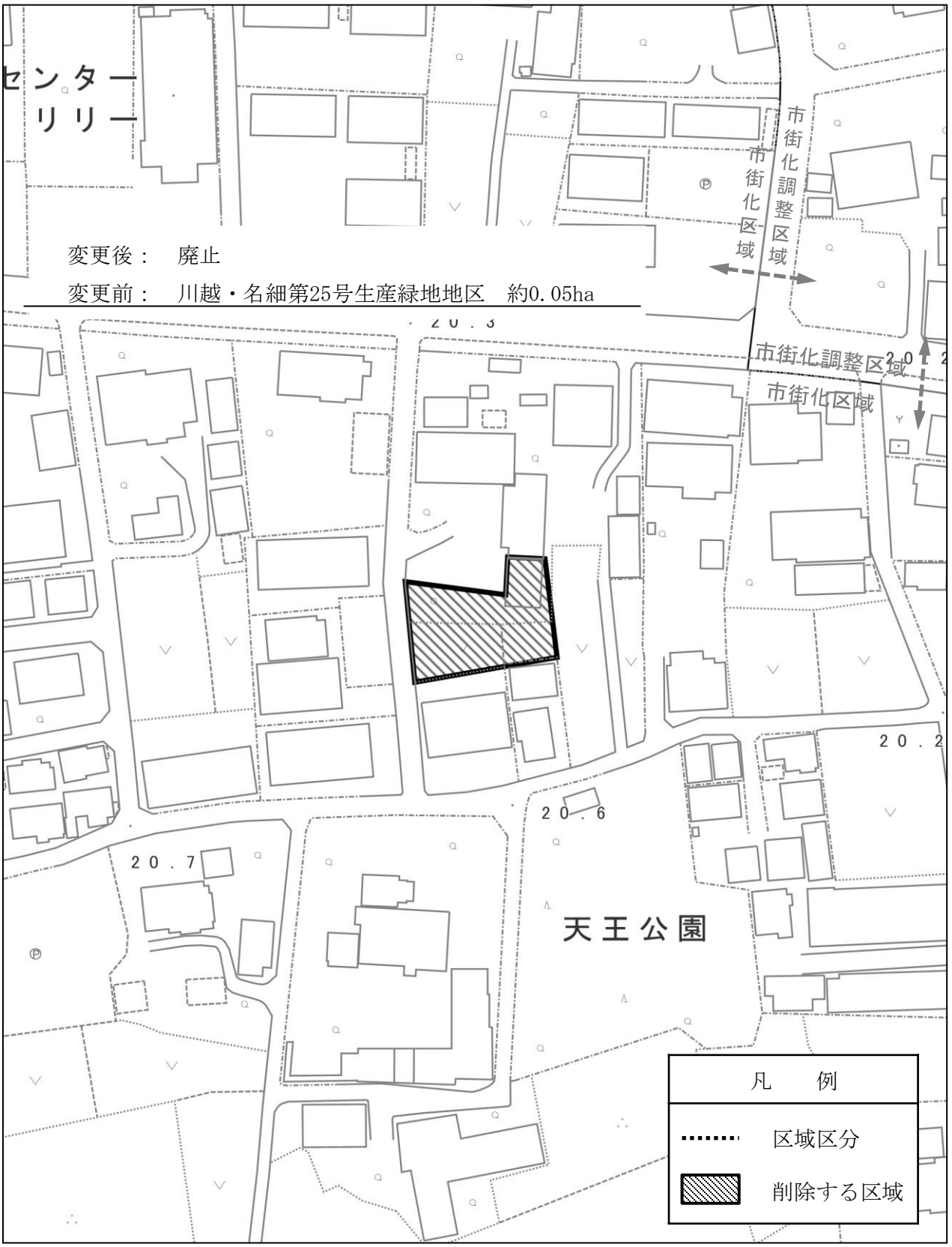
変更概要図　(9/11)

川越・霞ケ関第20号生産緑地地区　（計画図　図面番号19）



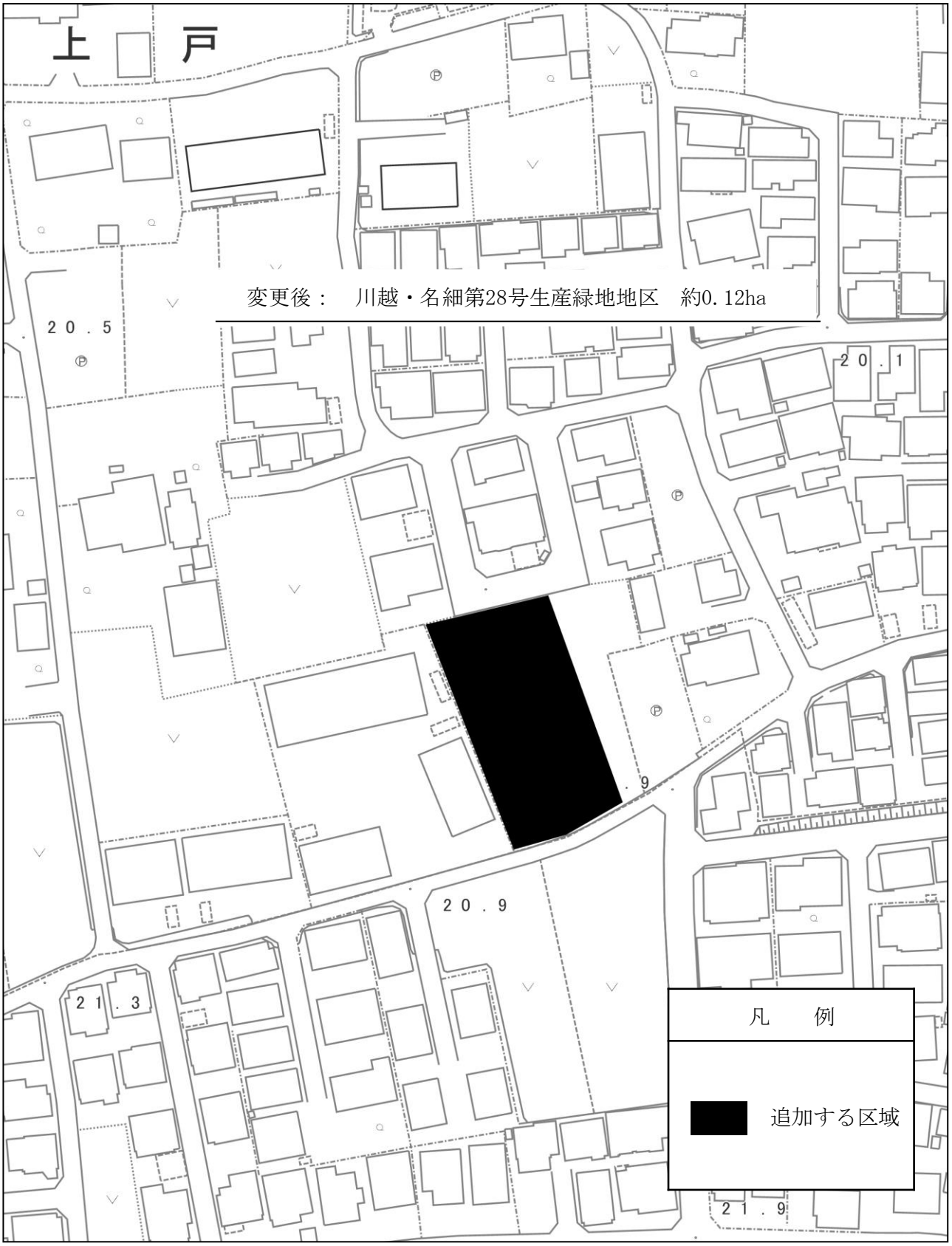
変更概要図　(10/11)

川越・名細第25号生産緑地地区　（計画図　図面番号13）



変更概要図　(11/11)

川越・名細第28号生産緑地地区　（計画図　図面番号13）



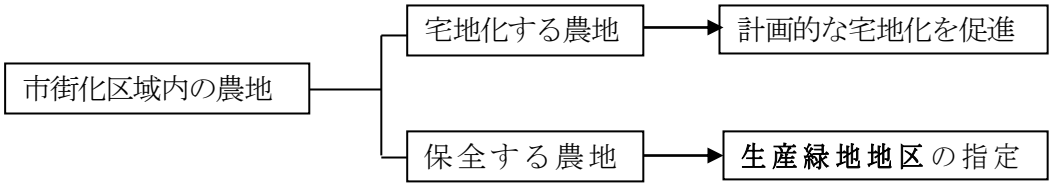
参考資料

生産緑地地区制度について

＜１　生産緑地地区制度の目的＞

生産緑地地区制度は、市街化の進展に伴う緑地の急速な減少に際して残存する農地等を計画的に保全し、農地の有する緑地機能を活かし農業と調和した良好な都市環境の形成を図ること、また、将来市街化区域の計画的整備において必要となる公共施設等の用地を、あらかじめ確保しておくことを目的とした都市計画の制度です。
（生産緑地法第１条）

● 市街化区域内にある農地については計画的な住宅・宅地の供給を促進するため、その積極的な活用が求められますが、一方で都市の中の貴重な緑、オープンスペース（空き地）として計画的に保全する必要があります。このため、「宅地化する農地」と「保全する農地」とに区分し、「保全する農地」について、都市計画において**生産緑地地区**の指定を行なうこととされています。



＜２　生産緑地の指定条件＞

生産緑地は市街化区域内で現に農業が営まれていることなど、以下の要件を満たす一団の農地について市が都市計画の手続きを行い、指定するものです。ただし、指定には農地の所有者や、その他の関係権利者全員の同意が必要です。**（法第３条）**

（指定の条件等）
（１） 公害又は災害の防止、環境機能に相当の効用があり、かつ、公共施設等の予定地として適していること。
（２） 面積が一団で５００㎡以上の農地であること。
（川越市では令和元年に下限面積を３００㎡とする条例制定済）
（３） 農業の継続が可能であること。

＜３　生産緑地に指定された場合の行為の制限＞

生産緑地に指定されると農地以外の利用ができません。従って建築物などの新築等を行なうことはできません。
ただし、農産物の生産、集荷施設（ビニールハウス・温室等）等、農林魚業を営むために必要となるものの設置で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認めるものに限り市長の許可を受け建築を行なうことができます。**（法第８条）**

＜４　生産緑地の買取り制度＞

生産緑地は農地以外の利用を制限している一方、以下に示す理由が生じた場合には所有者の権利救済の観点から、市長に対して時価で買取るよう申し出ることができます。また、市長が買取らない場合には、他の農業従事者にあっせんを行いますが、あっせんも不調のまま、買取りの申出をしてから３ヶ月を経過した場合は建築行為等の制限が解除されます。（**法第１０条～第１４条**）

（買取り申出ができる場合）

（１）生産緑地に指定されてから３０年を経過した場合。

（２）３０年を経過しない場合でも、農業の主たる従事者が死亡した場合や、農業に従事することを不可能とさせる故障を有することになった場合。

※「農業に従事することを不可能とさせる故障」とは、両眼の失明、精神や神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害、上下肢の喪失、１年以上の期間を要する入院などをいいます。

● 指定から３０年を経過した場合、または農業の主たる従事者が死亡した場合等でも買取り申出をしない場合（後継者の方が農業を続ける場合等）は、生産緑地の指定はそのまま継続されます。

● 上記の買取り申出ができる理由以外でも、疾病等により農業に従事することが困難である等の特別の事情がある時は、市長に対して生産緑地の買取りを希望することを申し出ることができます。ただし、この場合市長が買い取らない場合でも建築行為等の制限は解除されません。（**法第１５条**）

＜５　市街化区域内農地に係る税制＞

● 固定資産税・都市計画税についての取扱い

平成３年度の税制改正に伴い、平成４年度以降、三大都市圏の特定市（川越市も該当）の全ての市街化区域内農地が「宅地並み課税」となります。ただし、生産緑地に指定された農地については、「農地課税」となります。

● 相続税等についての取り扱い

平成３年度の税制改正に伴い、平成４年１月１日以降に生じた相続等については、市街化区域内の農地では、生産緑地に指定された農地のみ相続税等の納税猶予制度の適用を受けることができます。（相続税等の免除要件は終身営農となります。）

＜６　平成２９年度法改正について＞

平成２９年６月に生産緑地法の一部が改正されました。

●面積要件等の緩和

５００㎡以上とある面積要件を、市区町村の条例で定めることで３００㎡まで引き下げることが可能になりました。川越市では、令和元年９月に面積要件を引き下げる条例を制定しております。

また「一団の農地」のとらえ方の拡大により、隣接する街区内の農地を一団として指定することが可能になりました。これらの条件が満たされれば、「道連れ解除」となる生産緑地を存続させることも可能になりました。

●行為の制限の緩和

生産緑地地区内では、公共施設や農業に必要な施設しか建築行為等を行うことができません。

この農業に必要な施設に「農産物直売所」や「農家レストラン」などが追加されました。

●特定生産緑地制度の創設

生産緑地は、指定から３０年経過した以降はいつでも買取申出を行うことができますが、従来と同様の税優遇を受けることが出来ないこととされています。

これに対し、買取申出が可能になる期限３０年を更に１０年延長し、土地利用制限を継続することによって税制面優遇を継続させる制度として、特定生産緑地制度が創設されました。

＜川越市の指定状況について＞

川越市では平成 4 年 11 月 30 日、川越市告示第 364 号において 547 地区、面積 153.87ha について当初の指定を行なっております。

平成 5 年、6 年には地区の整形化・一団化を図るため、また平成 8 年に暫定逆線引き地区（大塚新田地区）の市街化区域編入に際して追加指定を行い、542 地区、面積 170.03ha となりました。

その後は買取申出による解除や、公共施設設置に伴う解除が行なわれたことにより、徐々に地区数・面積は減少してきておりましたが、令和 2 年度から新たな生産緑地地区の追加指定を行い、現在は 473 地区、面積 124.67ha が指定されております。

生産緑地地区等指定手続きと買取り申出の流れについて

生産緑地地区指定のための指定意向調査に基づき原案作成

農地等利害関係人の同意

農業委員会意見聴取

県知事協議

案の公告及び縦覧

川越市都市計画審議会

生産緑地地区の都市計画決定（告示及び永久縦覧）

農地として生産緑地の管理（建築行為等の制限）

主たる従事者の死亡、又は農業に従事することを不可能とさせる故障

他者が引継ぎ存続

買取り申出

特定生産緑地の検討

特定生産緑地を選択する

特定生産緑地を選択しない

意向調査に基づき原案作成

土地所有者等の同意

川越市都市計画審議会

特定生産緑地指定告示（告示及び通知）

指定から３０年経過（申出基準日）

生産緑地かつ特定生産緑地として存続。１０年ごとに更新可能。

いつでも買取り申出可能な生産緑地として存続。税優遇は低減。

買取り申出

指　定　要　件

・一団で面積３００㎡以上（市条例により）であること。
・公害等の防止、農業と調和した都市環境の保全等の公用、公共施設等の用地に適している土地であること。
・用排水路等の営農継続可能な条件を備えた農地であること。

買取り申出

買い取る旨の通知（一か月以内）

買い取らない旨の通知（一か月以内）

価格の協議（成立しない場合は収用委員会への裁決申請）

他の農業者が取得できるようにあっせん

公共施設用地等として整備活用

生産緑地地区変更・廃止の都市計画手続き

成立

不調

生産緑地地区として存続（期限経過後は税優遇が低減）

建築行為等の制限の解除（買取り申出日から三か月経過後）

生産緑地地区変更・廃止の都市計画手続き

参考資料

全　体　比　較　表

		新（R8.10）	旧（R7.11）	増　減
面 積 （ha）	生産緑地	123.21ha	124.67 ha	△ 1.46ha
	特定生産緑地	111.54 ha	113.07 ha	△ 1.53ha
地 区 数	生産緑地	471 地区	473 地区	△ 2 地区
	特定生産緑地	405 地区	407 地区	△ 2 地区

※今回の変更地区　１１地区（生産緑地）

内訳

３地区（地区の廃止）

７地区（地区の一部削除）

１地区（新規地区の追加）

9 地区（特定生産緑地のみ）

内訳

2 地区（地区の全てについて指定解除）

7 地区（地区の一部について指定解除）

特定生産緑地（川越市）の解除

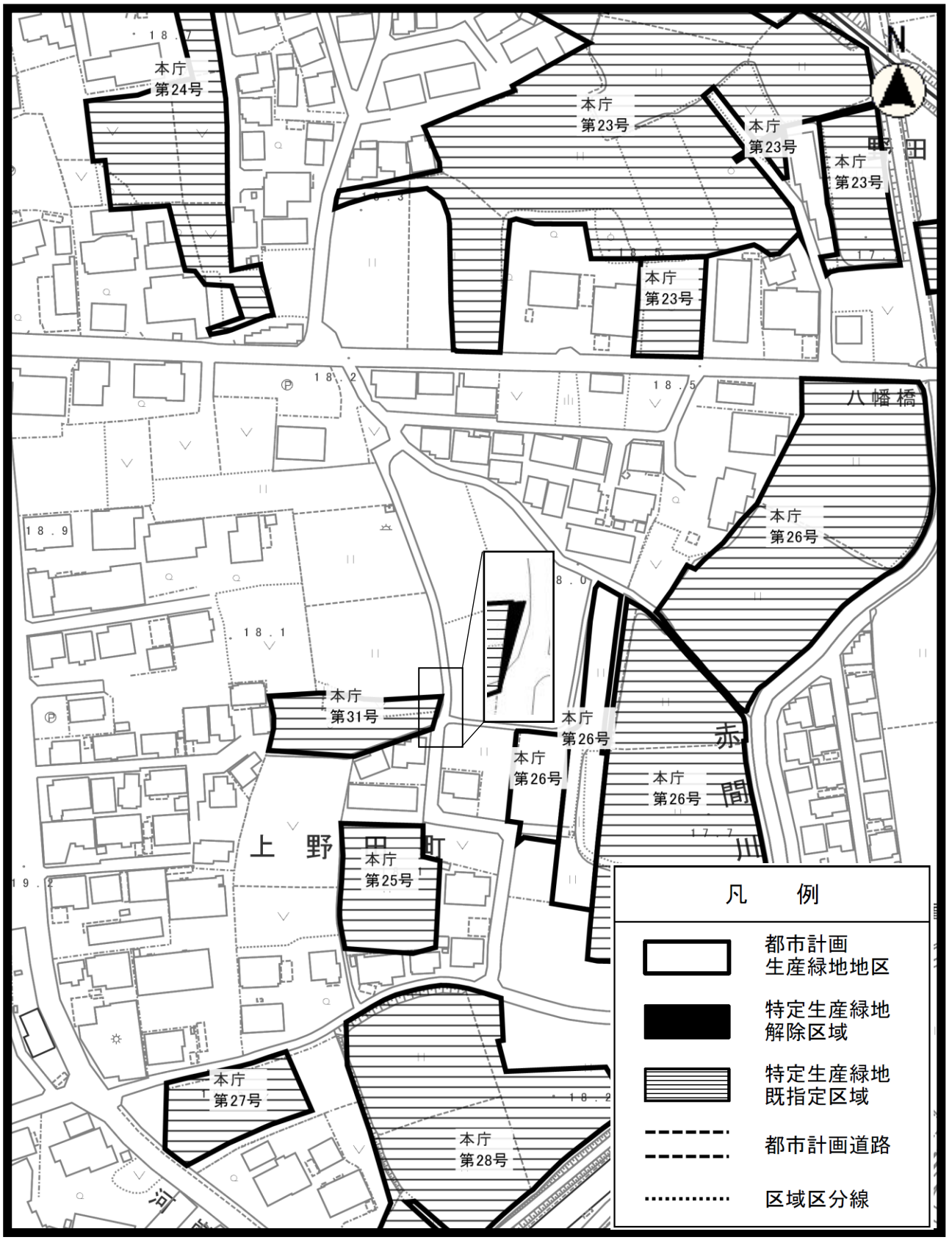
生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の6第1項の規定に基づき、特定生産緑地の指定を解除したため、
同法第10条の6第2項の規定に基づき準用される第10条の2第4項の規定により、次のように公示する。

	位　　置	生産緑地 地区番号	特定生産緑地を 解除する面積	解除後の 特定生産緑地面積	解除区域の 指定公示日	図面 番号
1	川越市上野田町地内	本庁第31号	約 0.00 ha	約 0.08 ha	令和4年11月18日	1
2	川越市大字木野目地内	南古谷第18号	約 0.26 ha	約 1.51 ha	令和4年11月18日	2
3	川越市大字木野目地内	南古谷第43号	約 0.10 ha	約 0.00 ha	令和2年9月16日	3
4	川越市大字砂地内	高階第20号	約 0.00 ha	約 0.09 ha	令和2年9月16日	4
5	川越市砂新田１丁目地内	高階第96号	約 0.16 ha	約 0.00 ha	令和2年9月16日	5
6	川越市熊野町地内	高階第118号	約 0.01 ha	約 0.22 ha	令和2年9月16日	6
7	川越市諏訪町地内	高階第125号	約 0.11 ha	約 0.16 ha	令和4年11月18日	6
8	川越市中台２丁目地内	福原第14号	約 0.82 ha	約 1.36 ha	令和2年9月16日	7
9	川越市大字的場地内	霞ケ関第20号	約 0.07 ha	約 0.27 ha	令和4年11月18日	8
計			約 1.53 ha	約 3.69 ha		

「区域は解除図表示のとおり」

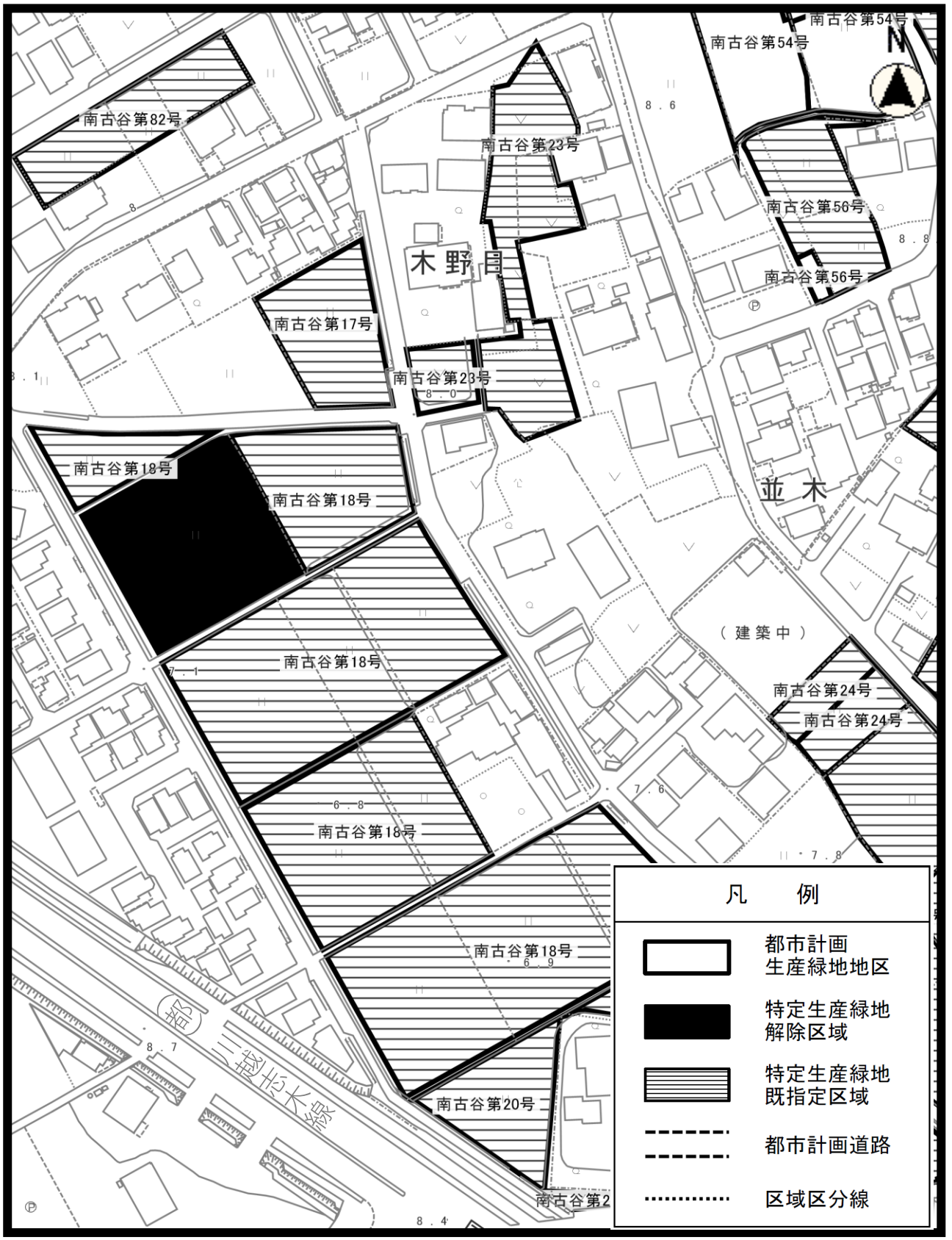
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　１／８



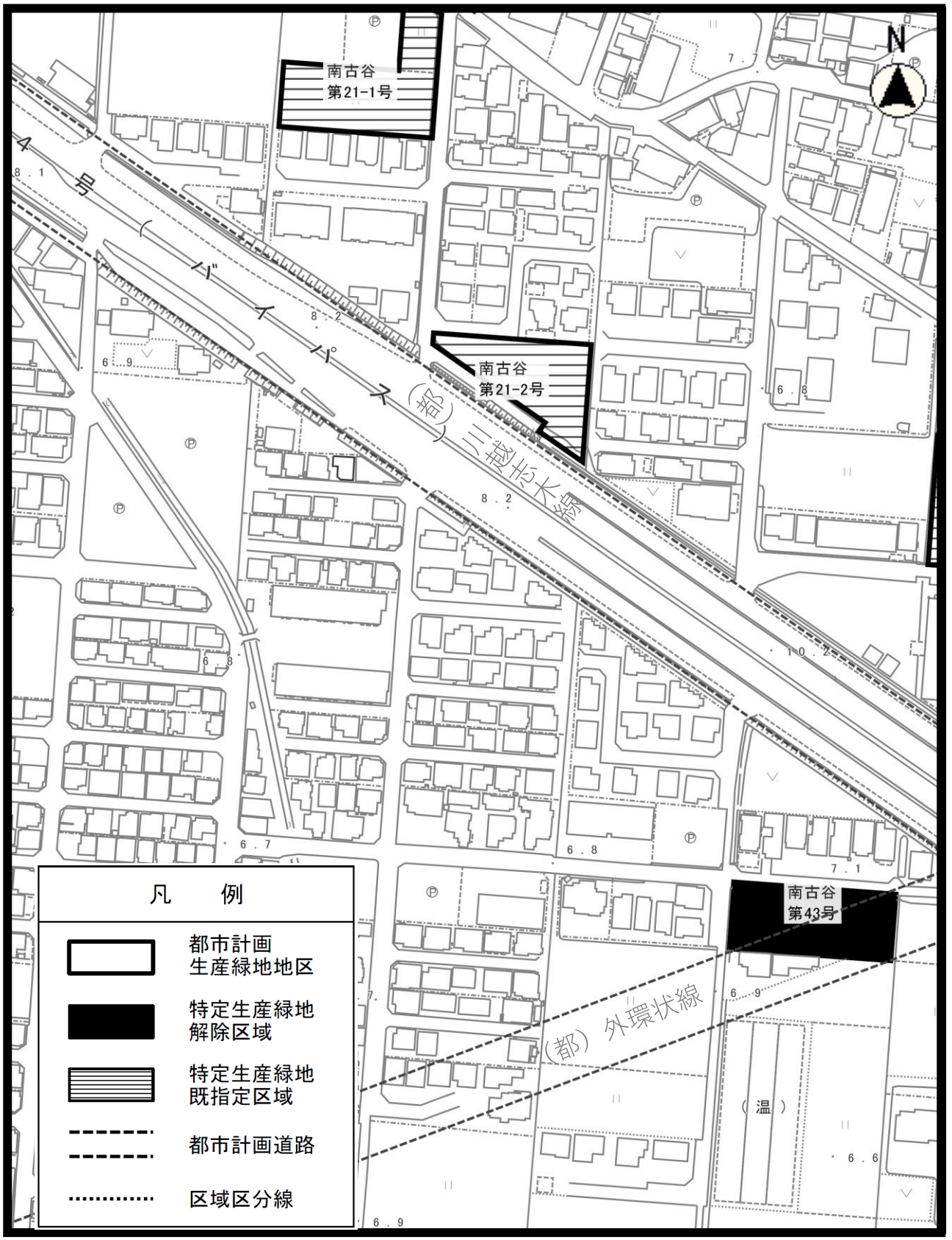
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　２／８



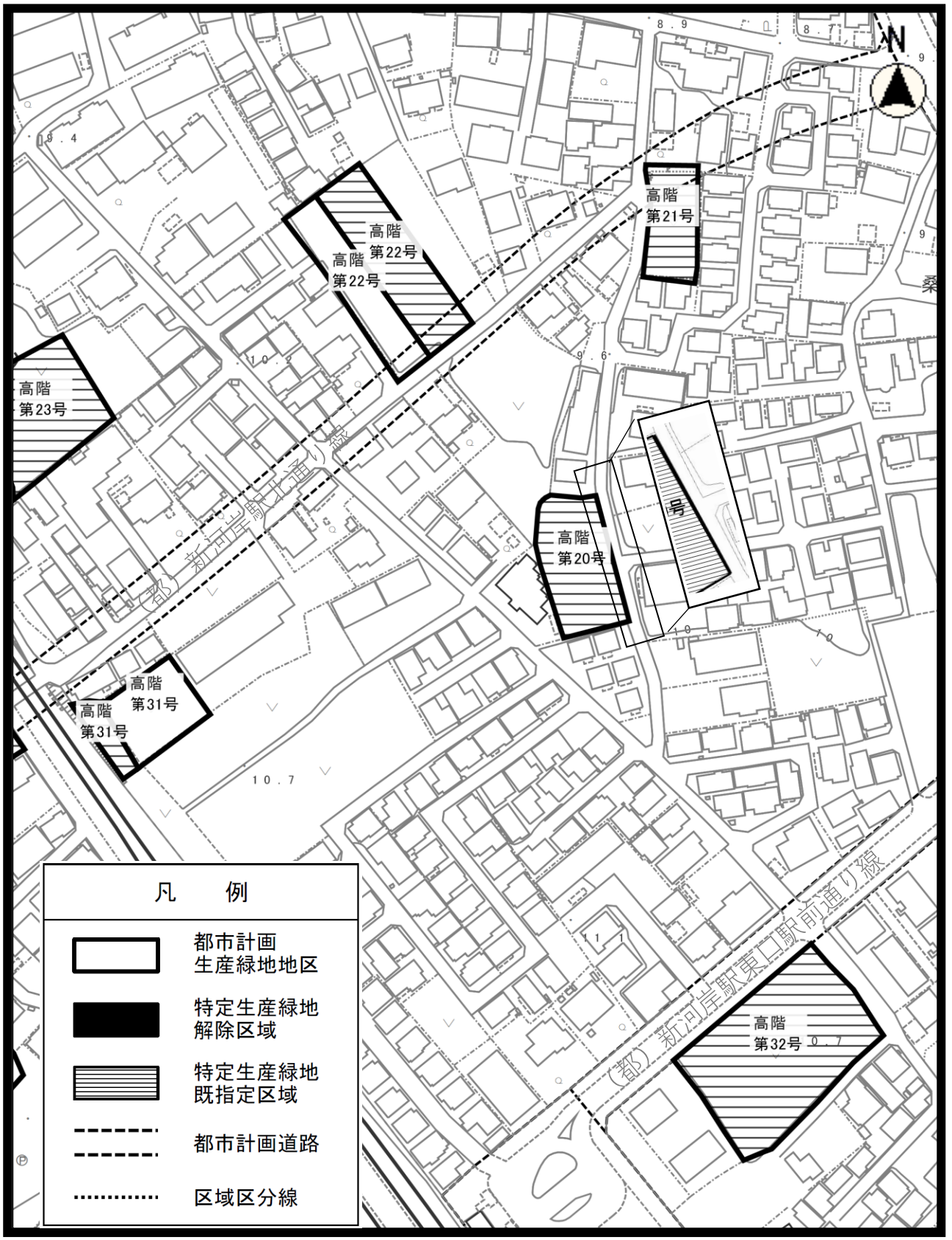
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　３／８



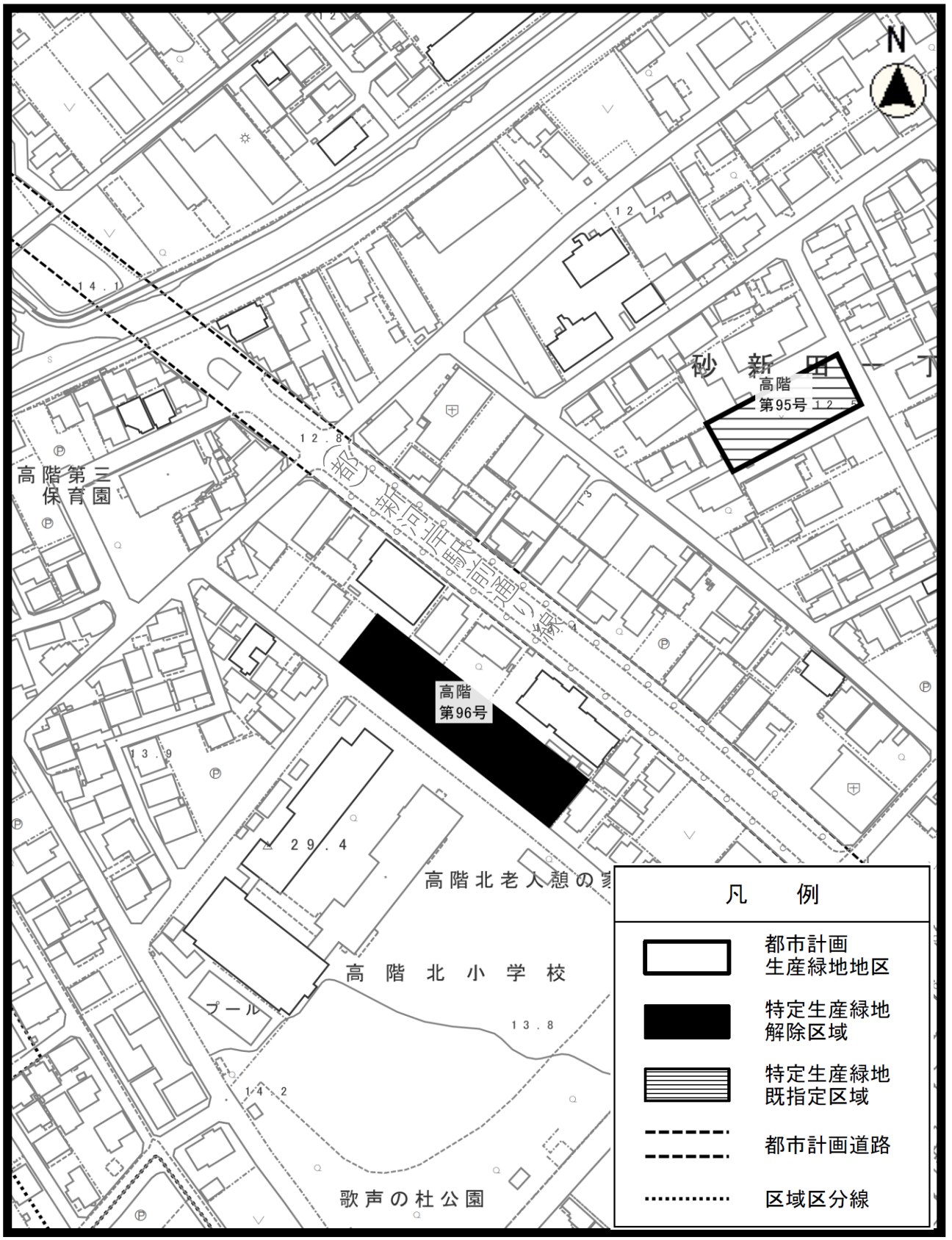
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　４／８



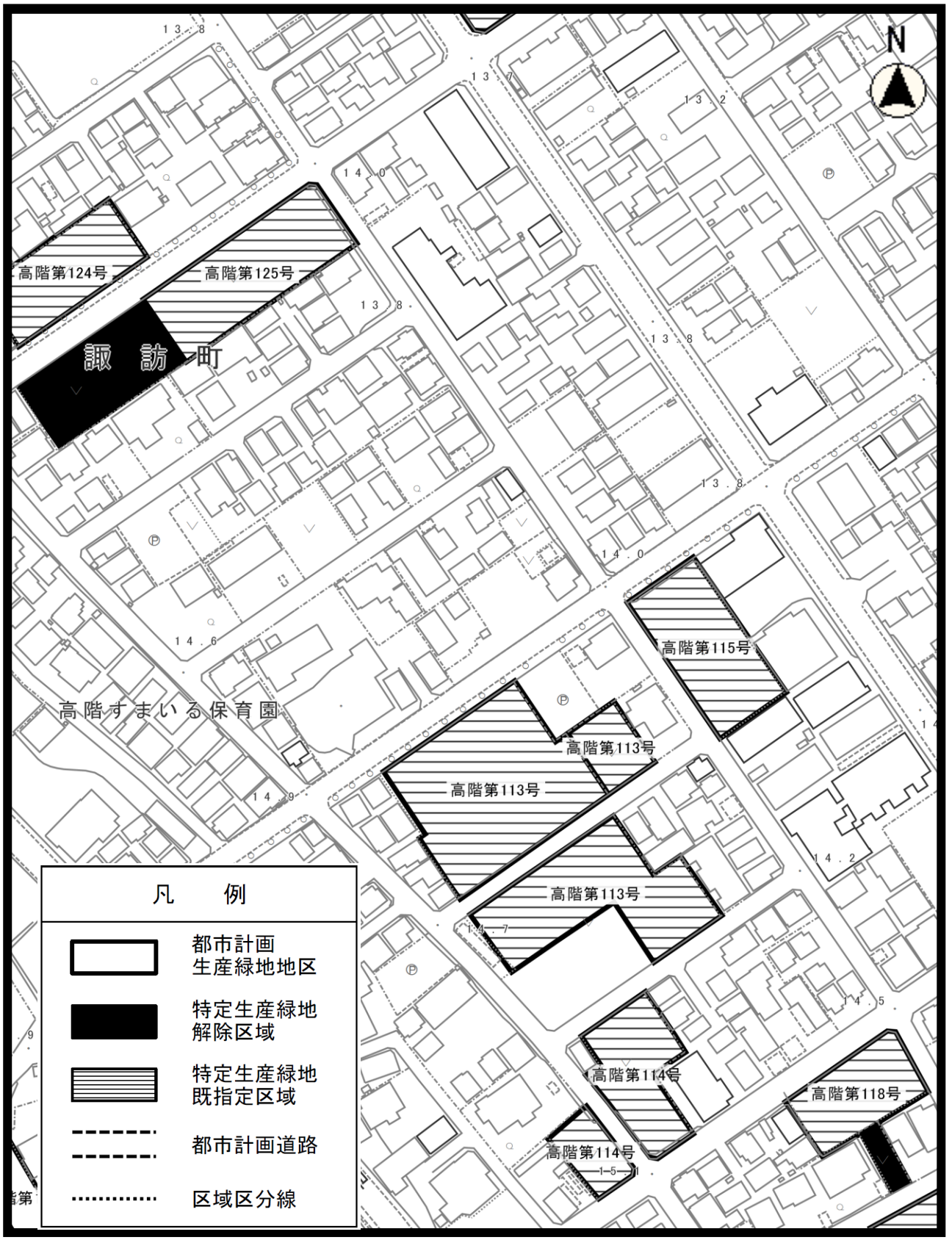
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　５／８



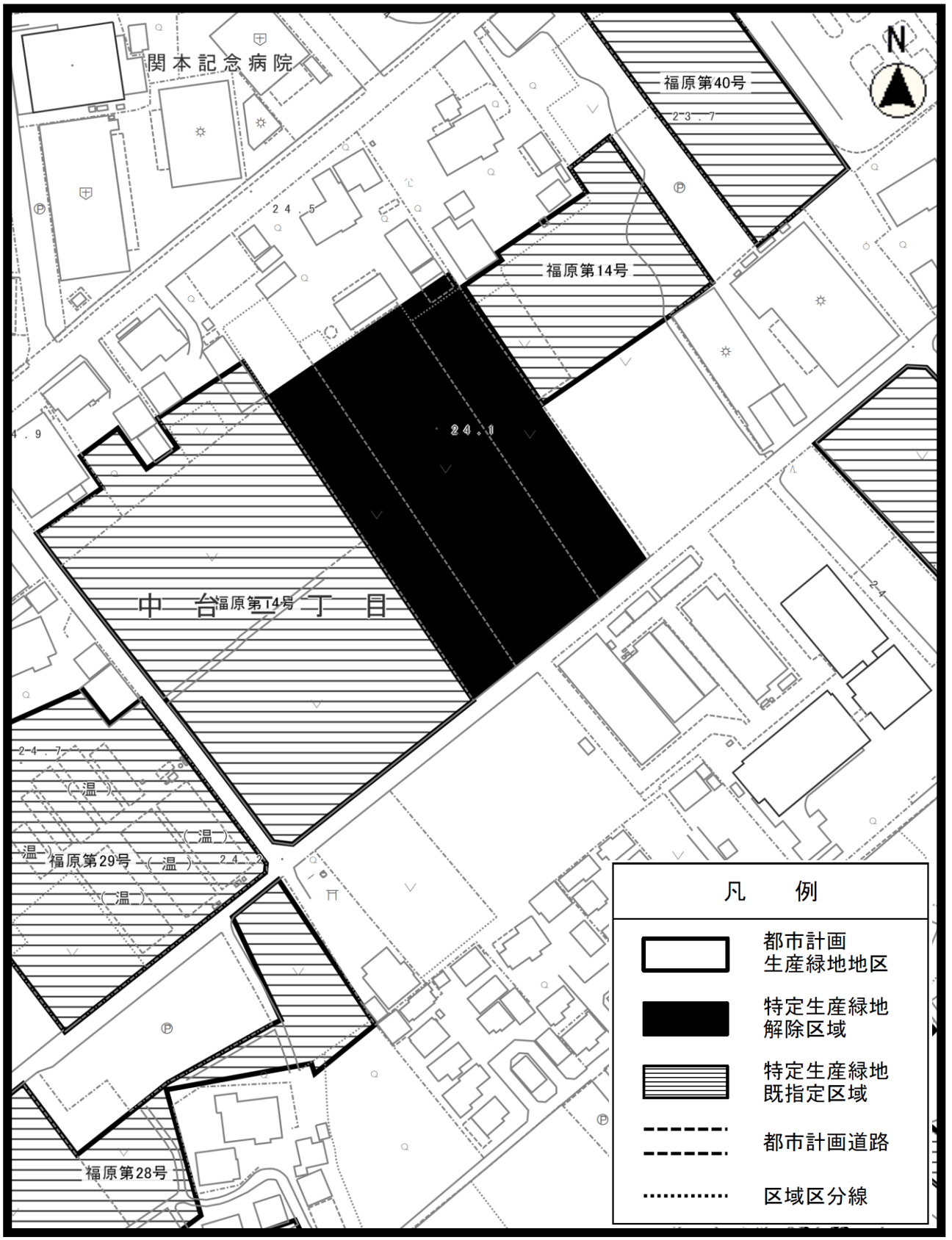
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　６／８



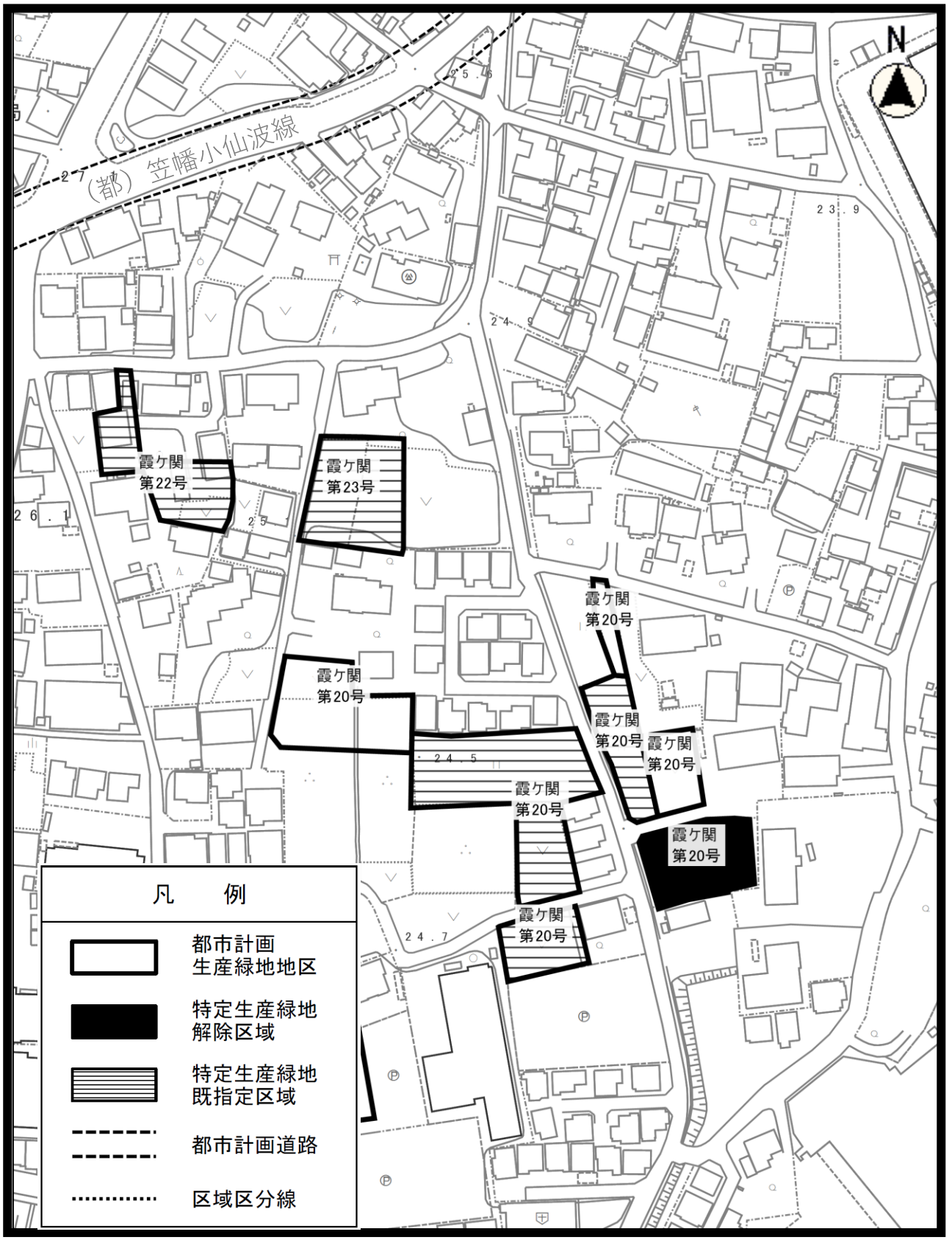
特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　７／８



特定生産緑地（川越市）　解除図

図面番号：　８／８



(特定生産緑地の指定)

第十条の二　市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、そ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、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる。

2　前項の規定による指定(以下単に「指定」という。)は、申出基準日までに行うものとし、その指定の期限は、当該申出基準日から起算して十年を経過する日とする。

3　市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人(第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。)の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。)の意見を聴かなければならない。

4　市町村長は、指定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知しなければならない。

(指定の解除)

第十条の六　市町村長は、特定生産緑地について、当該特定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の変化その他の事由によりその指定の理由が消滅したときは、遅滞なく、その指定を解除しなければならない。

2　第十条の二第四項の規定は、前項の規定による特定生産緑地の指定の解除について準用する。