

農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保

- まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、農業と調和した良好な居住環境を確保するため、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる新たな地区計画制度※を創設するとともに、相続税・贈与税の納税猶予等の税制特例を講じる。

※地区計画の記載事項に農地における行為制限に関する事項を追加し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み

＜地区計画制度の活用イメージ＞



農地の開発規制

- ・田園住居地域と同様に、小規模な開発のみ許容し、大規模な改変を抑制
- ・農地の持つ環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる住宅環境を整備



農家の意向に対応した生産緑地以外の緩やかな保全が可能



日照確保等より、市民のための公共的な施設である市民農園の機能を維持

宅地の建築規制

- ・営農環境の保全のため、用途地域より厳しい建築規制。低層の良好な住環境を創出。



隣接地の建築によって発生する日照条件の悪化や光障害の発生を抑制

(光障害: 夜間の人工光等により植物の生育が阻害されること)

地区施設の整備

- ・公園や道路等、地域の実情に応じて必要な施設を整備。



市民農園へのアクセス路やトイレ・洗い場を備えた公園の整備

画像: 秋田市HP (<https://www.city.akita.lg.jp/kurashidoro-koen/1003685/1012202.html>)

税制特例の概要

【相続税・贈与税】

・納税猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

【不動産取得税】

・徴収猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

地区計画農地保全条例で許可制による制限を受ける農地と税制

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
	地区計画区域以外	地区計画区域内	地区計画区域以外		
固定資産税 都市計画税	宅地並み評価 (宅地評価額－造成費相当額)	市町村において適切に評価※ ²		宅地並み評価 (宅地評価額－造成費相当額)	農地評価
	宅地並み課税	宅地並み課税	農地に準じた課税	農地に準じた課税	農地課税
相続税 贈与税	納税猶予なし	納税猶予あり	納税猶予あり		納税猶予あり
	終身営農で免除	終身営農で免除	20年営農で免除		終身営農で免除
都市計画制限	特になし	300㎡以上の土地の形質 変更や建築行為は原則不許可		特になし	市街化調整区域内は 開発許可
農地転用の制限	届出制				許可制

※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 「固定資産の評価替えに関する留意事項」(令和元年5月20日総務省自治税務局評価室長通知) I 土地【1】基本的事項 2評価の均衡確保等 (3)法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。