

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案

規制の名称：生産緑地法に基づく買取り申出のあった土地に係る届出の不要化（公有地の拡大の推進に関する法律第4条関係）

規制の区分：新設、改正（拡充（緩和））、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室

評価実施時期：令和6年3月14日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）に規定する生産緑地（※1）及び特定生産緑地（※2）については、都市計画の告示後一定期間を経過した場合又は主たる従事者による営農の継続が困難になった場合において、市町村長に対して同法第10条及び第10条の5に基づく買取りの申出（以下「買取り申出」という。）をすることができ、買取り申出の日から起算して3か月以内に所有権の移転が行われなかったときには、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等（以下「転用」という。）をすることができる。

また、土地所有者が、転用を目的として生産緑地を有償で譲渡しようとするときは、都道府県知事又は市長に対して公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）第4条に基づく届出（以下「届出」という。）の義務があり、両法の手続により地方公共団体等（※3）が都市の計画的な整備に必要な土地を買い取る機会を確保している。

しかしながら、生産緑地法に基づいて地方公共団体等が買い取らないと判断した土地についても、当該買取り申出をした者は届出を、届出を受けた地方公共団体は買取りの協議を行う地方公共団体等を定める手続をそれぞれ行わなければならない（当該土地が都市計画の変更により生産緑地地区から除外され、かつ届出の他の要件に該当しない場合を除く。）、土地所有者及び地方公共団体の双方に手続の負担が生じている上、一定の期間、土地取引が制限されている。

こうした状況を踏まえ、両法の重複した手続の合理化について、令和5年の地方分権改革に関する提案が行われ、規制の緩和を検討することとした。

仮に、届出の要件の見直しを行わない場合には、土地所有者及び地方公共団体の双方に引き続き手続の負担が生じるとともに、一定の期間、土地取引が制限され、取引の遅延が生じる。

（※1）市街化区域内にある農地等で、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの等の要件を満たすもので市町村長が指定したもの。

（※2）生産緑地のうち、都市計画の告示後一定期間を経過した以後においても、その保全を確実にする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として市町村長が指定したもの。
(※3) 地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社及び独立行政法人都市再生機構をいう。

- ② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

【課題及びその発生原因】

一定面積以上の生産緑地を有償で譲渡しようとするときに届出を義務づけることにより、地方公共団体等が都市の計画的な整備に必要な土地を買い取る機会を確保している。そのため、土地所有者が、転用を目的として生産緑地を有償で譲渡するときは、買取り申出及び届出を行わなければならない(当該土地が都市計画の変更により生産緑地地区から除外され、かつ届出の他の要件に該当しない場合を除く。)こととされている。生産緑地法に基づいて地方公共団体等が買い取らないと判断した土地についても、買取り申出をした者は届出を、届出を受けた地方公共団体は買取りの協議を行う地方公共団体等を定める手続をそれぞれ行わなければならない。土地所有者と地方公共団体の双方に手続の負担が生じるとともに、一定の期間、土地取引が制限され、取引の遅延が生じる。

【規制緩和の内容】

生産緑地について、買取り申出をした者は、市町村長より買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年の間、届出を不要とする。

2 直接的な費用の把握

- ③ 「遵守費用」は金銭価値化(少なくとも定量化は必須)

土地所有者において既に実施されている手続が一定の要件の下で不要となるものであることから、当該規制緩和に伴う新たな遵守費用は発生しない。

- ④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

地方公共団体において既に実施されている手続が一定の要件の下で不要となるものであることから、当該規制緩和に伴う新たな行政費用は発生しない。

3 直接的な効果(便益)の把握

- ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

都市計画の告示後一定期間を経過した場合又は主たる従事者による営農の継続が困難になった場合において、土地所有者が、転用を目的として生産緑地を有償で譲渡しようとするときに、一定の要件の下で届出が不要となることから、土地所有者及び地方公共団体の負担軽減に加え、土地取引の円滑化が期待される。

令和3年度及び4年度において、買取り申出後1年以内に続けて届出が行われた事

例が合計 658 件（国土交通省調べ）確認されていることから、年間約 330 件の手続の削減が見込まれる。また、届出が不要となることにより、公拡法に基づいて土地取引が制限される期間（最大で 6 週間）が解消される。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

⑤に記載のとおり年間約 330 件の手続の削減が見込まれるとともに、公拡法に基づいて土地取引が制限される期間が解消されるが、土地所有者が届出や土地取引に要する時間及び費用や、届出を受けた地方公共団体が事務処理に要する時間及び費用は、その内容や事務を処理する組織、人員の配置等により異なることから、金銭価値化して便益を把握することは困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

⑥に記載のとおり、削減される遵守費用額を金銭価値化して推計することは困難である。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制緩和による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制緩和により、新たな費用は発生しない。一方で、土地所有者及び地方公共団体の負担軽減とともに、土地取引の円滑化が期待されることから、効果が費用を上回ると考えられ、当該規制緩和を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

【代替案の内容】

規制を緩和せず、買取り申出と土地所有者が地方公共団体等による土地の買取りを希望するときに行う公拡法第 5 条に基づく買取り希望の申出（以下「買取り希望の申出」という。）を同時に行う。（買取り希望の申出を行った場合、公拡法第 8 条に規定する譲渡制限のかかる期間の経過した日の翌日から起算して 1 年を経過する日までの間に土地を有償で譲渡しようとするときには、届出が不要となる。）

【費用】

土地所有者においては、届出に代えて買取り希望の申出を行うものであり、地方公

共同体においては、既の実施されている手続を並行して行うものといえることから、新たな遵守・行政費用は発生しない。

【効果（便益）】

両法の手続を並行して行うことにより、土地所有者及び地方公共団体の負担軽減に加え、土地取引の円滑化が期待される。

なお、令和3年度及び4年度において買取り申出後1年以内に続けて届出が行われた事例が658件確認されていることから、年間約330件について手続の負担軽減が見込まれ、届出が不要となることにより、公拡法に基づく土地取引が制限される期間(最大で6週間)が解消される。

【副次的な影響及び波及的な影響】

土地所有者及び地方公共団体において既の実施されている手続を並行して行うものであることから、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

【費用と効果の比較】

新たな費用は発生しない一方、土地所有者及び地方公共団体の負担軽減とともに、土地取引の円滑化が期待される

【規制緩和案と代替案の比較】

両法の手続を並行して行うかは土地所有者の判断に委ねられ、確実に効果が発揮されるとは限らないことから、採用案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

特になし。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から5年後(令和11年)に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果(便益)及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

地方公共団体に対し、生産緑地地区における届出件数の調査や聞き取りを行い、効果(便益)及び間接的な影響を把握する。