

生産緑地制度説明書

令和5年4月作成

目次

	スライド番号
◆生産緑地制度の概要	1-4
◆生産緑地地区における行為許可	5-8
◆生産緑地地区における公共施設等の整備	9
◆生産緑地地区の解除	10-11
◆相続税の納税猶予について	12
◆生産緑地の管理手法について	13
◆指定における注意事項について	14
◆特定生産緑地制度	15-17
◆生産緑地制度と税制について	18

上尾市都市整備部
みどり公園課

生産緑地制度の目的と指定要件

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500㎡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ための制度

指定の要件

- 公害又は災害防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に効用があり、かつ、公共施設等の敷地に適している農地
- 一団として500㎡以上の農地
- 農林漁業の継続が可能な農地



生産緑地として指定するためには、権利者の同意が必要

生産緑地指定に同意が必要な権利の種類

指定に同意書が必要な権利者は下記のとおり。

- 所有権
- 先取特権
- 対抗要件を備えた地上権
- 質権
- 賃借権
- 抵当権
- 登記した永小作権

上記権利の仮登記、差押えの登記、農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人を含む

注意事項

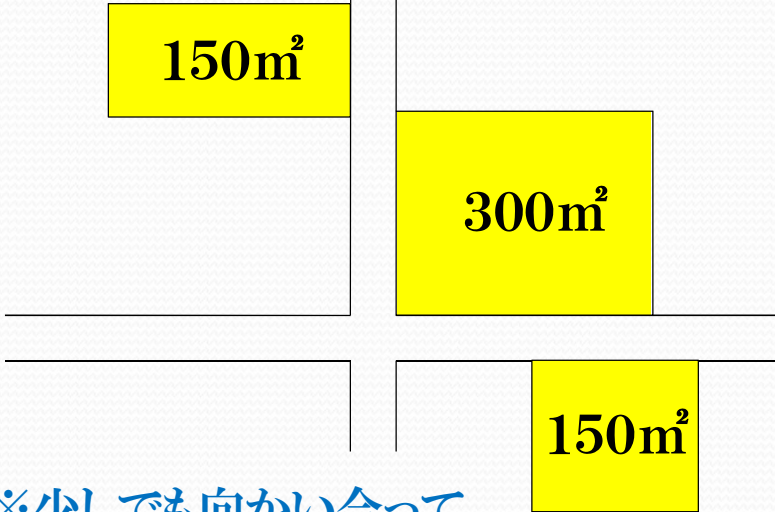

登記簿に記載されていない権利者がいる場合は、市で確認することができません。

土地所有者の責任で把握・同意を取得する必要があります。

指定要件の一団の農地とは

一団とは、物理的な一体性がある状態（障害物がなく農業をするうえで支障がない）であり、6m以内の道路、水路等を挟んで向かいあう状態まで認められる。

道路、水路等の幅が6m以上ある場合は、土地が向かい合っていない一団とはならない。

一団として認められる	一団として認められない
 <p>※少しでも向かい合っていれば一団となる</p>	<p>※土地が向かい合っていない</p> 

生産緑地の制限と税制措置

指定による制限など

- 農地として適正な管理、保全が義務付けられる。
- 標識の設置が必要となる場合がある(市が地区ごとに設置)。
- 建築や造成は許可制となり、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と認められる施設以外の建築物の設置は出来ない。
- 指定より30年間は、一定要件を満たさなければ解除不可。



農業の主たる従事者の死亡、故障または公共施設等の整備

税制措置

- 固定資産税・都市計画税が農地課税(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)

生産緑地地区における行為許可(1/4)

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され、市の許可(生産緑地法第8条に基づく行為許可)が必要となる。

【設置可能な施設】

- 生産また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
- 生産資材の貯蔵また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
- 処理また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、農作業講習施設(市民農園利用者用を含む) 等

※農地管理に関係しない標識等は生産緑地に設置することはできません。

生産緑地地区における行為許可(2/4)

【設置可能な施設(続き)】

- 市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
- 市内で生産された農産物等または上記施設で製造・加工されたものを販売する施設
- 市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

上記の施設は、農業を営むうえで直接的な関りはないが、営農継続の観点から、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目的で設置が可能だが、下記の条件を満たす必要がある。



【条件】

- 残る農地面積が面積要件以上(500㎡)
- 施設規模が生産緑地の地区面積の20%以下
- 農産物は量的または金額的に50%以上を市内産を用いる

生産緑地地区における行為許可(3/4)

通常の管理行為、軽易な行為で次に掲げる行為は、行為許可を必要としません。

- 仮設の工作物(基礎がない立入防止柵や土留など)
- 水道管、下水道管渠等で地下に設けるもの
- 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- 農林漁業を営むために必要となる建築物やその他の工作物の設置で、床面積の合計又は築造面積が90㎡以下であるもの
- 幅員が2m以下の用排水路、農道、林道の設置又は管理
- 農地等とするための土地の形質の変更、水面の埋立て、干拓

※生産緑地地区の指定前より設置してある建築物や工作物等については、行為許可を受ける必要はありません。

生産緑地地区における行為許可(4/4)

注意事項

生産緑地法において建築可能(または、許可不要)だとしても、建築物を設置するには、各種の確認が必要です。

➤ 用途地域の制限やその他法令の基準等により設置できない場合があります。 問合せ先→建築安全課

➤ 開発行為に該当する可能性があります。

問合せ先→開発指導課

➤ 農地に建築物を設置するため、農地転用の届出が必要となる場合があります。 問合せ先→農業委員会事務局

➤ 現地の利用状況変更や建築物設置に伴い、固定資産税・都市計画税が変わることがあります。また不動産取得税が課税されることがあります。

問合せ先 固定資産税・都市計画税→資産税課

不動産取得税→上尾県税事務所

生産緑地地区における公共施設等の整備

生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為をする場合は、生産緑地法第8条第4項の「行為通知」をする必要があります。

【生産緑地法における公共施設等とは】

- 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設
- 土地収用法第3条各号に掲げる施設
- 土地収用法第3条29号に掲げる公園事業に係る施設

主な公共施設等

- 道路（私道や宅地内通路は除く）
- 特別養護老人ホーム
- 公営の公園、緑地、広場
- 認可保育園

注意事項

行為通知による生産緑地の解除は、工事後の都市計画変更時となるため、工事の途中で整備が中断すると、農地への復旧が必要となります。

また、行為通知できるのは、公共施設等に必要箇所のみとなります。

生産緑地地区の解除(1/2)

一定要件を満たすことで、解除の手続きである「買取申出」を行うことができます。

【一定要件】

- 生産緑地の指定より30年経過し、特定生産緑地の指定をしていない場合。
- 農業の主たる従事者が死亡したり、農業に従事することができない故障を有することとなった場合(故障は市の認定が必要)。

【買取申出の内容】

- 行政等が当該生産緑地を買い取る場合は、原則として時価で買い取るものとされている。
- 市が買い取らない場合は、他の農業従事者への斡旋が行われ、買取申出の日から3ヶ月後に所有権移転がされない場合は、生産緑地地区における行為制限が解除される。

※農地転用や公拡法等の他の法令手続きが可能な状態となります。

生産緑地地区の解除(2/2)

農業の主たる従事者

- 中心となって農林業に従事している者のほか、その者と同程度に農林業に従事している者が含まれます。
- それらの者が従事できなくなることにより、農業経営が客観的に不可能となる場合における当該者をいうものであり、農家の世帯主や生産緑地の地権者と同一ではない場合もあります。
- 農業委員会の証明書によって判断されます。

農業に従事することができない故障

- 両眼の失明、精神の著しい障害、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、上下肢の全部もしくは一部の喪失またはその機能の著しい障害、両手、両足の指の全部もしくは一部の喪失またはその機能の著しい障害、その他これに準ずる障害のほか、1年以上の期間を要する入院等、市長が認定したものをいいます。
- 認定にあたっては、医師の診断書等が必要であり、**農業に従事することが困難な場合でも、認定されないこともあります。**

相続税の納税猶予について

本制度の所管は、税務署（上尾市内の土地であれば上尾税務署）となります。以下は本制度の概要となります。

- 市街化区域の農地においては、生産緑地地区に指定されていないと本制度の適用を受けることはできません。
- 猶予を継続するためには、生産緑地において、終身営農する必要があります。
- 買取申出を行った時点で、猶予は中止され、猶予されている相続税に利子税を付加して納めなければなりません。
- 生産緑地の面積要件の欠如（他者の買取申出や公共施設等の整備）により、都市計画の決定、変更により生産緑地地区外となった場合も、猶予は中止され、猶予されている相続税に利子税を付加して納めなければなりません。

生産緑地の管理手法について

管理手法の種類

- ①体験農園(農園利用方式)
- ②生産緑地で市民農園を開設する(特定農地貸付法の特例)
- ③生産緑地を貸して、借主が市民農園を開設する(都市農地貸借法)
- ④生産緑地を貸して、借主が自ら耕作する(都市農地貸借法)



- ①以外は、市との協定、農業委員会の承認が必要。

問合せ先→農政課、農業委員会事務局

- 手続きを行うことで、相続税の納税猶予は受けることができる(①は自主営農に含まれる)。
- 一定条件を満たすことで、「農林漁業の主たる従事者」として認められる。
一定条件の例＝従事日数:主たる従事者の1割以上
従事内容:見回り、近隣対応等

指定における注意事項について

- 生産緑地地区を維持していくためには、一団として500㎡以上が必要となります。自己所有地の一団で500㎡以上となるように計画することを推奨します。
- 500㎡未満の地権者の方は、相続税の納税猶予の適用等についてご注意ください。
- 生産緑地地区の面積要件は条例で定めることで、300㎡まで引き下げることが可能ですが、上尾市では引き下げを行っていません。
- 市民農園の開設手続きを行わないで、農地の区画貸しを行うと、農地法の違反となります。
- 追加指定の希望があっても、農地の管理状況によっては、生産緑地地区に指定できない場合があります。

特定生産緑地制度(1/3)

生産緑地の指定期間は30年となりますが、引き続き、農業を営む場合は、特定生産緑地の指定をすることで、生産緑地と同様の制度を継続することができます。

特定生産緑地制度の概要

- 市は、生産緑地の所有者等(指定時と同じ権利者)の同意を基に、当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- 生産緑地の指定より30年経過後は、指定できない。
- 特定生産緑地の指定より10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。
- 営農義務→生産緑地と同様に農地としての管理が必要
- 税制措置→生産緑地制度と同様の措置
- 買取申出→生産緑地と同様の一定要件の発生時のみ可能

※生産緑地の追加指定と同時に、特定生産緑地の指定を受けることはできません。

特定生産緑地制度(2/3)

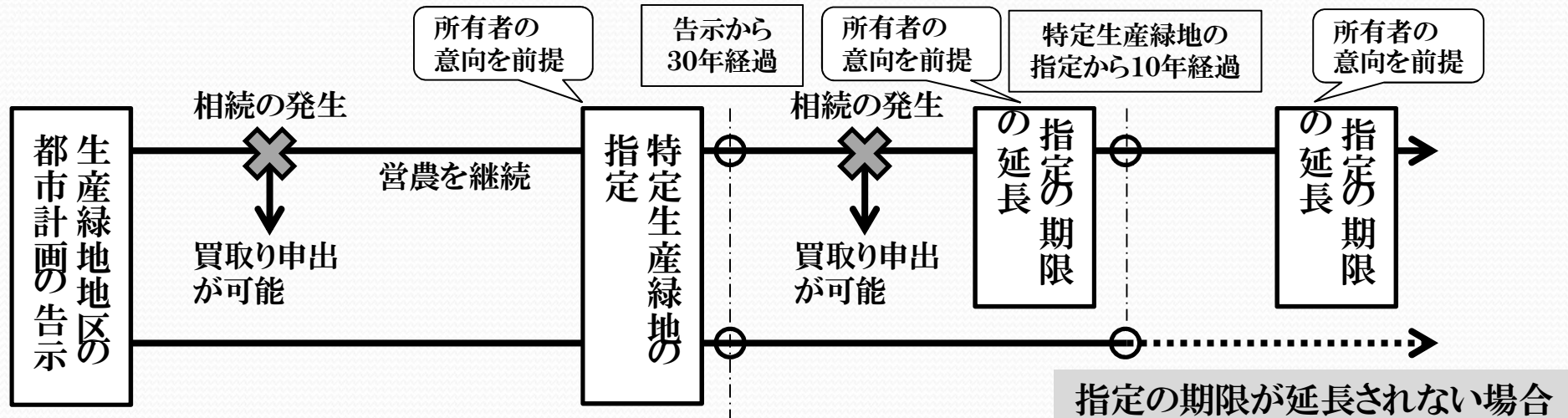
生産緑地の指定日から30年後の申出基準日までに、特定生産緑地の指定の告示がされない場合は、制度の内容が変更されます。

指定より30年経過した生産緑地

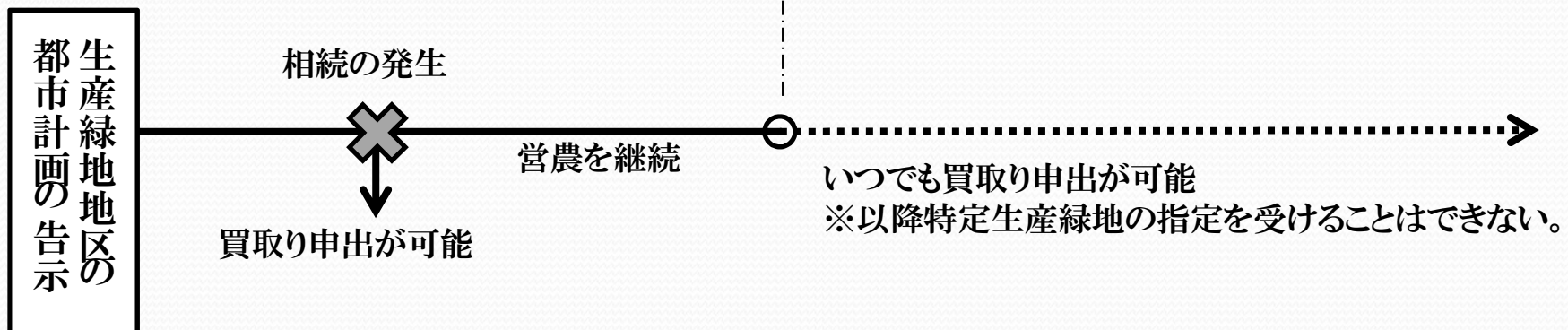
- いつでも買取申出が可能となる。
- 指定解除には買取申出が必要。自動的に解除はされない。
- 解除しない場合は営農義務が継続→農地としての管理が必要
- 税制措置が変更される。
 - ① 固定資産税・都市計画税が宅地並み課税となる(5年間で段階的に上昇する)
 - ② 現世代の相続税の納税猶予は、農業を継続することで継続することができるが、次世代の方は相続税の納税猶予を受けることはできない。

特定生産緑地制度(3/3)

特定生産緑地に指定される場合



特定生産緑地に指定されない場合



生産緑地制度と税制について

固定資産税・
都市計画税

相続税の
納税猶予

都市計画
制限

生産緑地以外 (市街化区域内の農地)	生産緑地	
	30年経過後 非特定生産緑地	30年以内 または 特定生産緑地
<u>宅地並み評価</u> <u>宅地並み課税</u>	<u>宅地並み評価</u> <u>宅地並み課税</u> (5年間激変緩和措置)	<u>農地評価</u> <u>農地課税</u>
<u>納税猶予なし</u>	<u>納税猶予なし</u> 現世代の納税猶予 のみ終身営農で免除 現世代に限り、貸借※ でも納税猶予継続	<u>納税猶予あり</u> 終身営農で免除 貸借※でも納税猶予継続
特になし	<u>買取り申出可能</u> <u>建築制限あり</u>	<u>30年(特定:10年)</u> <u>建築制限あり</u>

※ 「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」、「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」に基づく貸借のみ

※ 相続税の納税猶予制度については、税務署にお尋ねください。