

生産緑地地区制度について

所沢市

(令和2年4月)

1 生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、良好な生活環境の確保に効果があり、かつ公共施設等を予定する敷地として適した都市農地を保全するため、都市計画で決定された地域地区です。

2 生産緑地地区に指定されると

措置

- ・ 一般農地並みの固定資産税
- ・ 相続税の納税猶予などの特例が受けられる

制限

- ・ 農地として適正に管理保全する義務
- ・ 建物の新改築、宅地造成は原則不可

※ 上記のような制限は所有者が市に対して買い取りの申し出をしなければ解除されません。また、その申し出が可能なのは、主たる従事者が死亡などにより従事できなくなった場合や、指定から30年経過した場合に限られています。

○ 生産緑地地区に指定されると、次のような取扱いとなります。

- (1) 農地課税となります。(指定されない土地は、宅地並み課税となります。)
- (2) 相続税の納税猶予制度の適用が可能となります。
- (3) 農地として適正な管理、保全が義務付けられます。
 - ・ 生産緑地地区が定められると、その地区内に、これを表示する標識を設置し明示します。標識は市が設置し、許可等無く勝手に移動することはできません。
 - ・ 生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、生産緑地を農地等として管理しなければなりません。その際、市長に対して、生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあっせんその他の援助を求めることができます。

(4) 基本的に建築や宅地造成ができなくなります。

- ・ 生産緑地地区内においては、建築物その他の工作物の新築、改築または増築、宅地の造成等を行う場合、市長の許可を受けなければなりません。その際、農林漁業を営むために必要となる施設又は当該生産緑地における農林水産業の安定的な継続に資する施設で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認められた施設についてのみ設置可能です。

※ 違反した場合には、市長は、相当の期限を定めて、必要な限度において原状回復(著しく困難な場合は代替措置)を命じることとなります。

(5) 建築が許可される施設とは、以下のようなものです。

- ① 農産物等の生産又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、集荷施設等)
- ② 農林漁業の生産資材の貯蔵又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、サイロ等)
- ③ 農産物等の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
(選果場、ライスセンター等)
- ④ 農林漁業に従事する者の休憩施設
(農作業の準備・休養に必要なあずまや、休憩所等)
- ⑤ 生産緑地内で生産された農作物等を主たる原材料として使用する製造・加工施設
- ⑥ 生産緑地内で生産された農作物等又は⑤で製造・加工されたものを販売する施設
- ⑦ 生産緑地内で生産された農作物等を主たる材料とする料理の提供施設
(農家レストラン等)
- ⑧ 市民農園に設置される農作業の講習の用に供される施設及び管理事務所その他の管理施設
(管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等)

※ 他法令に関する諸手続きについては、所管課と協議をしてください。

3 生産緑地地区に指定できる土地

生産緑地地区は、基準を満たす一団の農地等について、土地所有者の方からの指定申出を受けて、関係権利者の同意を得た上で、市が都市計画決定の手続きを経て指定するものです。

市では、生産緑地地区の指定を平成4年から開始していますが、土地区画整理事業の実施により市街化区域への編入が行われ、市街化区域内農地となった場合や、農地所有者の土地利用計画の変更に伴い追加を希望する場合で、次の要件を満たしたものについて、生産緑地地区に指定することとします。

- (1) 市街化区域内の一団の農地等で、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等有効な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること。

(※ 遊休農地など、農地として適切に管理していない農地等は指定できません。)

- (2) 一団の農地等で面積が300㎡以上であること。

(※1 北秋津・上安松地区土地区画整理事業区域は、500㎡以上となります。)

(※2 近接する他の人の農地と併せて300㎡以上でもかまいません。)

(※3 一団の解釈については、個別の事例ごとに判断しますので、ご相談ください。)

- (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められること。

- (4) 現況及び登記が農地であり、今後も農地として継続していく土地であること。

- (5) 指定する土地に関する権利(所有権・賃借権・抵当権等)を有する者全員の同意がとれること。

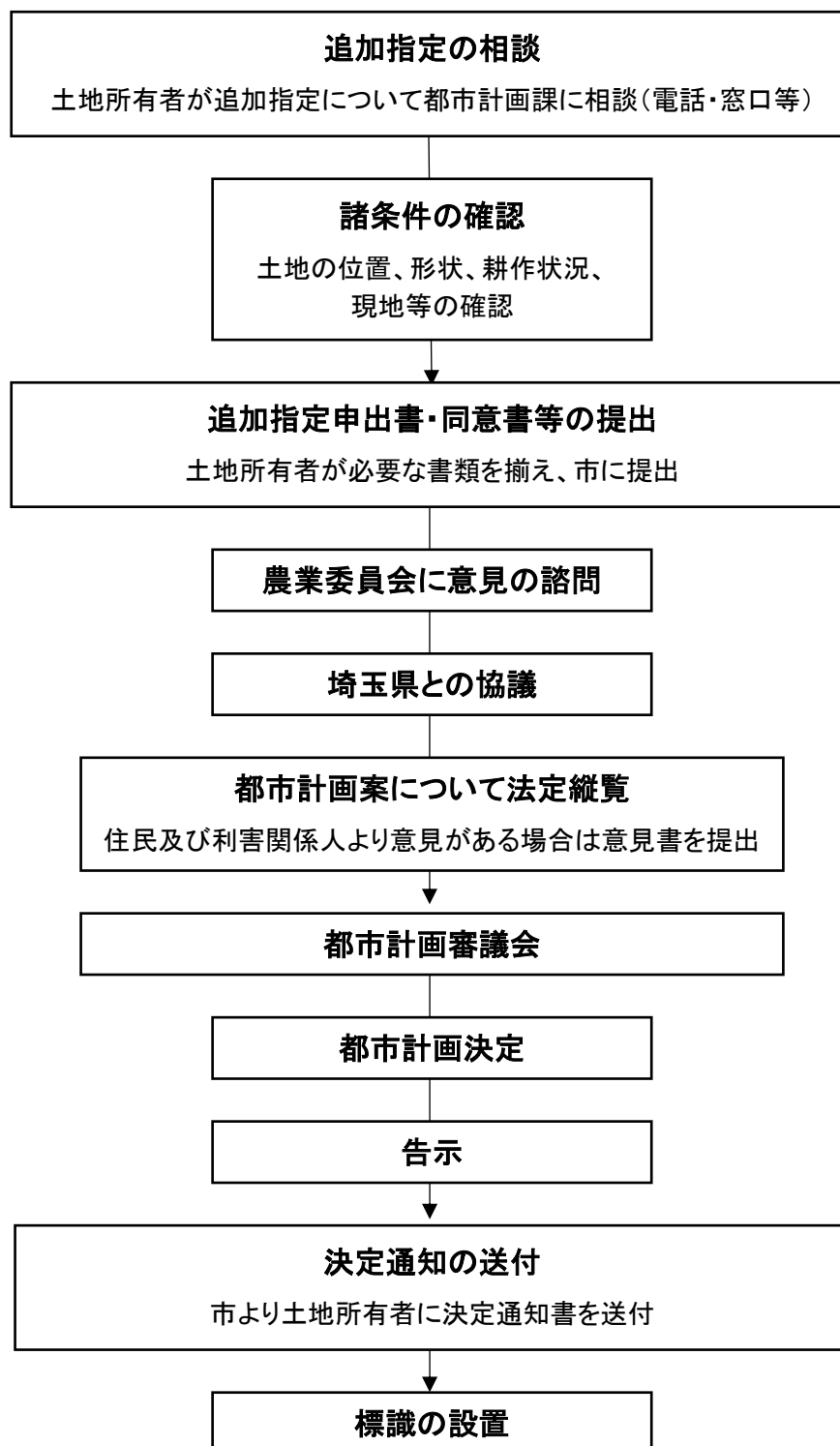
- (6) 原則として、公道に接していること。

- (7) 主要な都市施設の整備や合理的な土地利用に支障がないこと。

(※ 土地の有効利用・高度利用を図る地区である商業地域及び近隣商業地域内の農地等は指定できません。)

- (8) 土地の境界が明確であること。

4 生産緑地地区の追加指定の流れ



注意事項

生産緑地地区の追加指定の都市計画決定は、不定期です。

5 買取りの申出について

(1) 生産緑地地区は、次の条件に該当した場合に、買取りを申し出ることができます。

- ① 生産緑地に指定(都市計画の決定告示の日)されてから30年が経過したとき。
- ② 指定から30年経過しない場合でも
 - a. 農業の主たる従事者(※1)が死亡したとき。
 - b. 農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障(※2)を有することとなったとき。

※1 「主たる従事者」……中心となって農業に従事している者と、その者と同じ程度に農業に従事している者で、それらの者が従事できなくなったために生産緑地地区における農業経営が客観的に不可能となる場合における当事者のこと。

※2 「農業に従事することを不可能とさせる故障」……両眼の失明、上下肢の喪失など、治癒することができない障害等。

(2) 買取りの価格は、時価となります。

(3) 買取申出のあった土地の形状、規模、周辺の土地利用の状況等の事情を勘案し、申出から1か月以内に、市による買い取りの有無を書面で通知します。

(4) 市で買い取らない場合、他の農業従事希望者が当該生産緑地を取得できるように、農業委員会に約2か月間のあっせんを依頼します。

(5) あっせんの希望がない場合、買取申出の日から起算して3か月以内に所有権移転(相続その他の一般承継による移転を除く。)が行われなかったときは、建築行為などの制限が解除になります。

(6) 相続税の納税猶予を受けていて買取りを申し出た場合、相続税の納税猶予が中断され、相続税等を支払わなければならない場合があるので、税務署によく相談をしてください。

6 生産緑地が廃止される場合

○ 次の場合、生産緑地地区の一部または全部が廃止になります。

- (1) 買取り申出のあった生産緑地で、行為制限が解除になった部分
- (2) 公共施設等の敷地に供された部分
- (3) 都市計画上の必要性が生じた部分
- (4) (1)～(3)による廃止に伴い、残った農地のみでは生産緑地地区としての指定要件を欠くこととなった地区

※ 生産緑地地区の廃止は以上の場合に限定されるため、分家住宅の建設等、土地所有者の方の希望により廃止することはできません。

※ 特に、所有者の方が当該生産緑地に係る農業の主たる従事者でない場合には、相続が発生しても買取申出ができないため、生産緑地地区は廃止になりませんのでご注意ください。

問い合わせ先

所沢市 街づくり計画部 都市計画課

電話 04-2998-9192

FAX 04-2998-9163