生産緑地地区の追加指定について



みどりと“友”に健やかに成長するガーデンシティみさと

三　郷　市

１．生産緑地の制度について

◎生産緑地地区とは

市街化区域内にある農地等の生産活動により生み出される緑地機能に着目して、災害等の防止や良好な生活環境の確保等に役立つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の土地の区分です。

◎指定の要件

生産緑地地区は、次の①～⑤の要件を満たす一団の農地等について、土地所有者の申出をもとに、市が都市計画の手続きを経て指定します。

①公害又は災害の防止、農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相当の効用があること

見通しができない塀で囲まれていて、農地等として適正に管理がされていない土地については指定できません。

②３００㎡以上の規模の区域であること

農地等に幅員６ｍ以下の道路や水路があって分断している場合であっても、実質的に一体性が保たれていると認められるものについては、一団の農地等とみなします(ただし、当該道路や水路の部分は面積に含むことはできません)。

・隣接する他の人の農地と併せて３００㎡以上でもかまいません。
・既に指定された生産緑地地区と一体化、または整形化を図ることができます。

③農業等のために使用している土地であること

適切に肥培管理を行い、農作物を栽培している土地をいいます。

・農地転用の届出がされている土地は指定できません。

④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

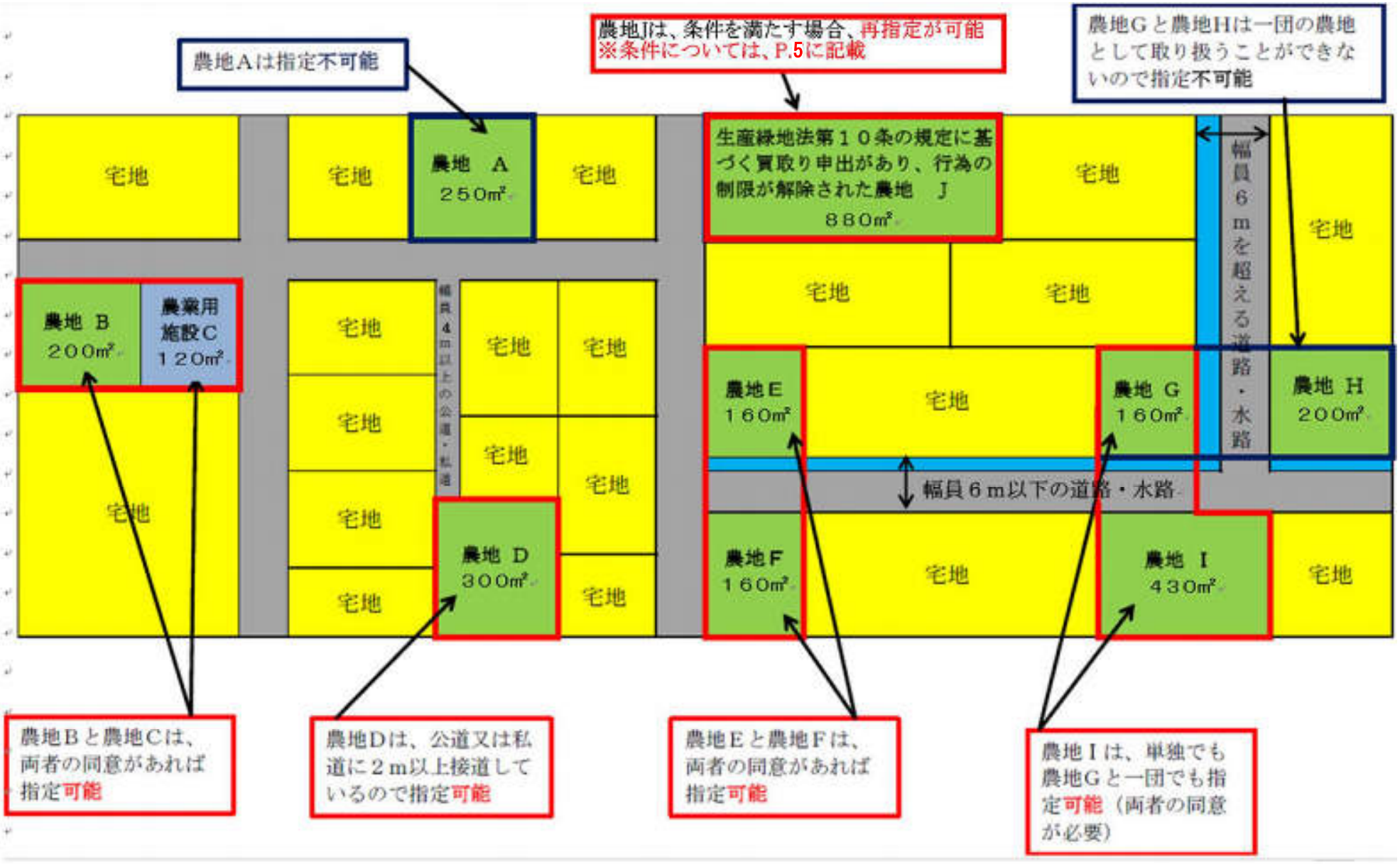
将来、公園や緑地などの公共性、公益性の高い施設に活用することができる土地を指します。

・公共施設の予定地として決めるものではありません。

⑤農業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること

営農の継続に必要な水路等があるなど、客観的に見て農業等の継続が可能と認められることが必要です。

・原則として、公道又は私道に２ｍ以上接道していることが必要です。


農地Aは指定不可能
農地Jは、条件を満たす場合、再指定が可能
※条件については、P.5に記載
農地Gと農地Hは一団の農地として取り扱うことができないので指定不可能
宅地
農地 A
250㎡
生産緑地法第１０条の規定に基づく買取り申出があり、行為の制限が解除された農地 J
880㎡
幅員6mを超える道路・水路
農地 B
200㎡
農業用施設C
120㎡
幅員4m以上の公道・私道
農地 D
300㎡
農地E
160㎡
農地 G
160㎡
農地 H
200㎡
幅員６ｍ以下の道路・水路
農地F
160㎡
農地 I
430㎡
農地Bと農地Cは、両者の同意があれば指定可能
農地Dは、公道又は私道に２ｍ以上接道しているので指定可能
農地Eと農地Fは、両者の同意があれば指定可能
農地Iは、単独でも農地Gと一団でも指定可能（両者の同意が必要）

◎生産緑地に指定されると

①農地としての適正な管理が義務付けられます

・生産緑地に指定されると、次のような行為に対する制限がかかります。

① 建てられない
原則として、建物の建築や
宅地造成等はできなくなります。

② 借りられない
担保評価はほとんどなく、借入が困難と
なります。

③ 貸せない
第三者に農地以外の土地利用を目的に
貸すことはできません。

④ 売れない
生産緑地は基本的に農地以外の土地利用
を目的に売却することができません。

・ただし、農業を営むために必要な施設の設置または管理のための行為で、生活環境の悪化をもたらす恐れがないと認められるものに限り、建築することができます。

建築が可能な施設(市長の許可が必要)

①農産物、林産物、水産物の生産、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、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）
③農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵に必要な共同施設	（選果場、ライスセンター等）
④農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市民農園のために必要な施設	（管理事務所、管理用具置場、駐車場等）
⑥当該緑地で生産された農作物を使用する製造加工施設	（果物の菓子・ジャム、野菜の缶詰等の製造加工施設）
⑦⑥の農産物または、その加工物品の販売の用に供する施設	（農産物、加工品等の直売所）
⑧⑥の農産物を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設	（農家レストラン等）

②安心して農業が継続できます

- 営農活動を継続し、生産緑地を農地として管理するために必要な助言等を市長に対して求めることができます。
- 指定された農地には、市が標識を設置します。この標識を無断で移転や除去する等はできません。

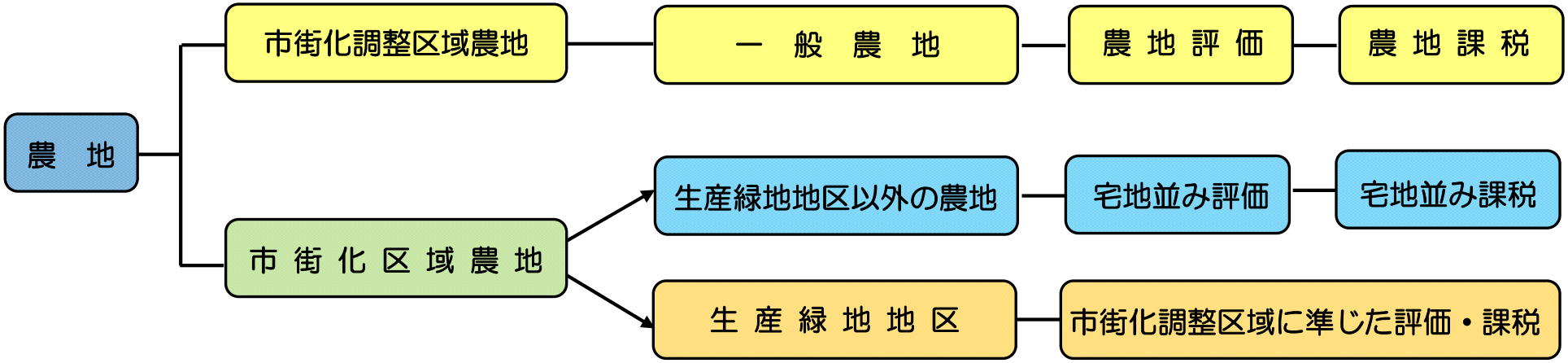
③税制上の優遇措置があります

税制上の優遇措置（固定資産税･相続税など）が受けられます。

- 固定資産税･都市計画税について、生産緑地地区に指定された農地は農地課税となります。
- 相続税･贈与税について、相続などによる取得日において、生産緑地地区内の農地などであれば、納税が猶予され、猶予期間は死亡の日まで（終身営農）となります。
- 地価税について、生産緑地地区内の農地などは非課税です。
- 所得税について、生産緑地地区内の農地などが地方公共団体などに買い取られる場合には、譲渡所得について 1,500 万円の特別控除がなされます。

農地に対する固定資産税・都市計画税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置など）について、異なる仕組みが採られています。



◎再指定の要件

過去に、生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出があり、行為の制限が解除された農地についても、下記の要件を満たす場合、再度生産緑地地区への指定が可能になります。土地所有者の申出をもとに、市が都市計画の手続きを経て指定します。

■過去の買取り申出の理由が、農業の主たる従事者の「死亡」または「故障」の場合

①申請時点で農業の用に供されている
②将来的にも営農が継続される見込みがある
③申請時点の主たる従事者が、過去に解除された際の原因となった主たる従事者と異なる

→①～③の要件を満たす場合、再指定可能。

■過去の買取り申出の理由が、指定後30年経過の場合（特定生産緑地指定後10年経過を含む）

→諸般の事情により特定生産緑地に指定することができず、その事情を勘案した上で再指定することに合理性がある場合再指定可能。

2. 申請の手続きについて

名称		備考
申請書	様式第1号　生産緑地地区指定申請書	「申請者」：申し出る農地等の所有権を有する方を記入してください。
	様式第2号　生産緑地地区農地等明細書	公図の写しに合わせて筆ごとに番号を付けてください。
	様式第3号　生産緑地地区指定同意書	申し出る農地等の権利者全員の住所・氏名を記入してください。
	様式第4号　生産緑地地区営農概要書	中心となって従事している方（筆頭経営主等）に○を記入してください。
	様式第5号　誓約書（必要に応じて）	申し出る農地等が都市施設予定地と重複する場合は提出してください。
添付書類	土地の登記事項証明書	法務局で取得してください。 ・全部事項証明書を添付（登記事項要約書は不可）してください。 ・申し出る全ての筆の土地登記事項証明書を添付してください。
	公図の写し	法務局で取得してください。 ・申し出る農地等の区域を赤鉛筆等により囲んで明示してください。 ・農地等明細書の農地番号に合わせて筆ごとに番号を付けてください。
	案内図	A4版またはA3版で作成してください。 ・申し出る農地等の区域を赤鉛筆等により囲んで明示してください。 ・農地等明細書の農地番号に合わせて筆ごとに番号を付けてください。
	実測図	・登記簿面積で申請する場合は必要ありません。 ・一筆の土地の一部を申し出る場合、又は実測と登記簿面積が異なる場合に添付してください。
	印鑑登録証明書	土地登記事項証明書（全部事項証明書）に記載されている関係権利者等、指定を申し出る農地等に係る全ての権利者のものを添付してください。 （申し出の日より3ヶ月以内のもの）