

青梅都市計画

生産緑地制度について

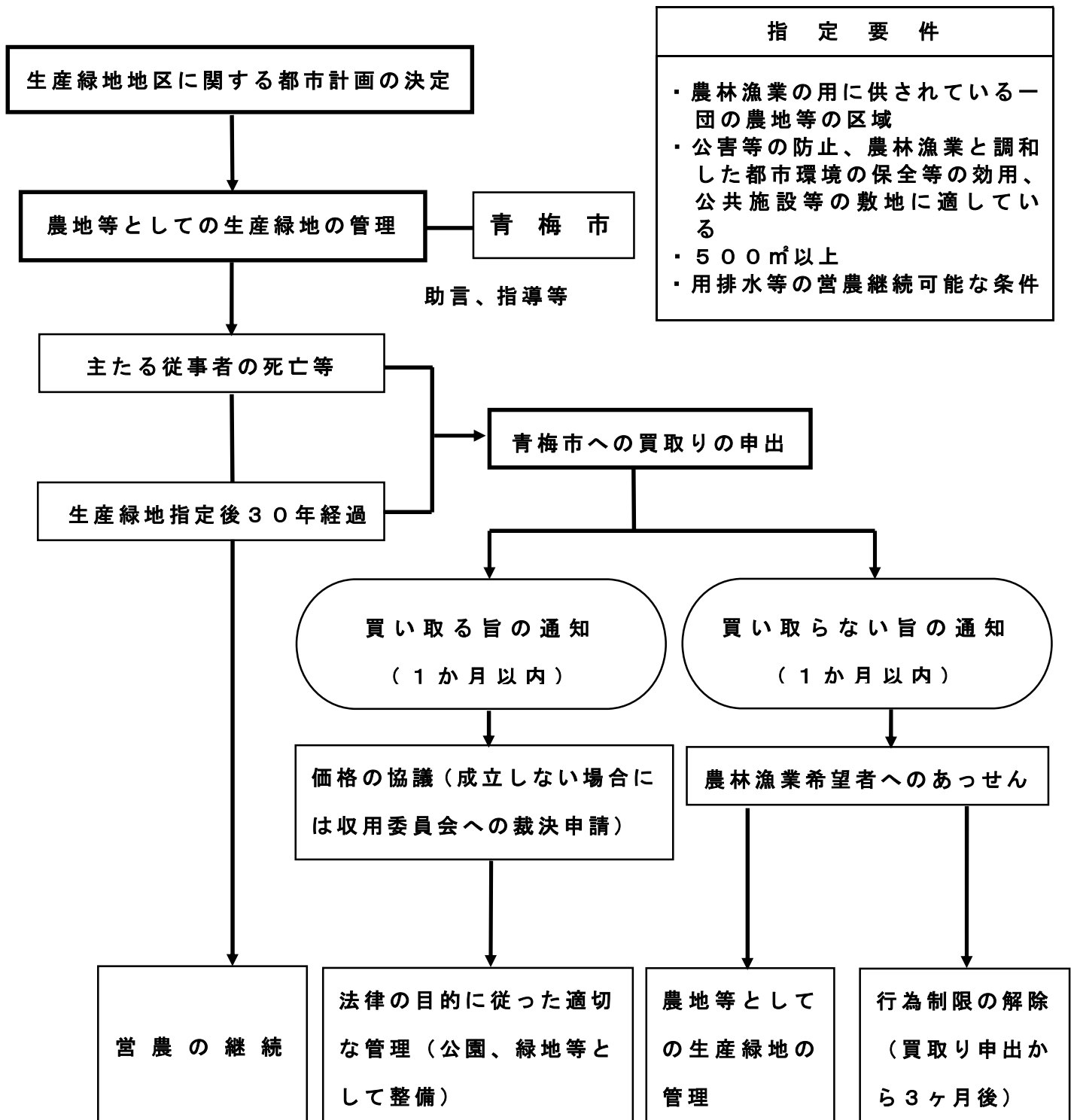
生産緑地法については、緑地機能等の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る目的で昭和49年に制定（旧法）されました。その後、住宅供給の促進等を図るうえから、農地を宅地化するものと保全するものとに区分することとなり、保全すべき農地については、生産緑地地区として、都市計画上の位置づけを明確化する目的で、平成3年に生産緑地法の改正（現法）が行われました。

青梅市においては、青梅都市計画生産緑地地区指定方針および同指定基準を定め、生産緑地地区の指定要件を備えている農地等を生産緑地地区として指定しております。指定を受けた生産緑地地区は、永続的な農地等として適正に肥培管理することが義務づけられています。

1 生産緑地制度の概要

生産緑地地区は、農林業の生産が営まれていることにより、公害や災害を防止したり、農林業と調和した都市環境の保全および都市景観の形成を図る役割を果たしています。将来、公園や緑地など多目的な公共施設等の敷地としての機能も有するものであり、市街化区域内において農地等を計画的かつ永続性のある緑地として保全する都市計画の制度です。

● 生産緑地制度のしくみは以下のようになっています



- | 指 定 要 件 |
|--|
| ・ 農林漁業の用に供されている一団の農地等の区域 |
| ・ 公害等の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用、公共施設等の敷地に適している |
| ・ 500㎡以上 |
| ・ 用排水等の営農継続可能な条件 |

2 生産緑地地区の指定について

(1) 安心して農業が継続できます

- ① 市街化区域内で農地等としての土地利用が都市計画上明確に位置づけられました（生産緑地地区であることを表示する標識が設置されます）。
- ② 市や農業委員会が生産緑地の管理のために必要な助言、土地の交換のあつせんおよびその他の援助を行います。
- ③ 農協の全面的なバックアップが得られます。

(2) 生産緑地地区内では、適正に管理、保全し、農地以外の利用は原則できません。

- ① 生産緑地地区内では、建築物その他の工作物の新築、改築または増築や宅地造成などの土地の形質の変更など（建築等）は原則できません。これに違反しますと、原状に回復するよう命ぜられます。ただし、次の②に掲げる施設については、市長の許可を受け、建築等を行うことができます。
- ② 市長の許可を受けて建築等を行うことができる施設は、次の施設の設置または管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認めるものとなっています。また、生産緑地における農林業の安定的な継続のためのものとされています。

※その他の法令により設置できない場合があります。

- 農産物、林産物の生産または集荷の施設
- 農林業の生産資材の貯蔵または保管の施設
- 農産物等の処理または貯蔵のための共同利用施設
- 農林業従事者の休憩施設
- 地元産農産物等を主たる原材料として使用する施設

（製造・加工施設、直売所、農家レストラン）

- 市民農園のために必要な一定の施設

- ③ 店舗案内等の看板については、生産緑地地区内に設置することは出来ません。

(3) 買取り申出について

- ① 生産緑地地区に指定されてから30年経過したときは、買取りの申出ができます。 ア イ
- ② ①の場合のほか、農林業の主たる従事者が死亡したり、農林業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合は、随時市に対し生産緑地を時価で買い取るよう申し出ることができます。

ア 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を含み、それらの者が従事できなくなったために生産緑地における農林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、世帯主に限定されるものではありません。

- 主たる従事者が65歳未満の場合はその従事日数8割以上、65歳以上の場合はその従事日数の7割以上従事している者も主たる従事者とみなされます。
- 主たる農業従事者の認定にあたっては、農業委員会の証明が必要です。

イ 農林業に従事することを不可能とさせる故障

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、養護老人ホームや特別養護老人ホームへの入所、著しい高齢となり営農が続けられなくなった場合等、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、院長の証明書等が必要です。

- ③ 買取りの申出があれば、原則として市は当該生産緑地を時価で買い取るものとされています。

「時価」とは、不動産鑑定士、官公署等の公正な鑑定評価を経た近傍類地の正常な取引価額や公示価額等を考慮して算定した相当な価額をいいます。

- ④ 市が買い取らない場合は、買取り申出の日から3か月後に生産緑地地区内における行為の制限が解除されます。

3 市街化区域内農地にかかる税制と生産緑地地区

固定資産税や相続税などについて、三大都市圏の特定市における市街化区域内農地については、以下のとおり平成4年から取扱いが変わりましたが、生産緑地地区については特例措置が講じられます。

そのほか、譲渡益課税についても生産緑地地区に関連して特例措置が設けられています。

(1) 固定資産税、都市計画税（固定資産税等）についての取扱い（課税の基本的取扱い）

- ① 平成4年度以降、生産緑地地区内の農地等を除き、原則として三大都市圏の特定市のすべての市街化区域内農地等が宅地並み課税となりましたが、保全する農地として生産緑地地区に指定された区域内の農地は、農地課税となっています。

また、生産緑地地区に指定された区域内の森林についても、一般山林としての評価となっています。

- ② 生産緑地の主たる従事者の死亡等により、買取り申出がなされた生産緑地地区内の農地等は、行為制限の解除（買取り申出日から3か月）後の翌年以降、宅地並み課税となります。

(2) 相続税等についての取扱い（課税の基本的取扱い）

- ① 三大都市圏の特定市の市街化区域内においては、平成4年1月1日以降に生じた相続または遺贈（相続等）については、生産緑地地区内の農地または採草放牧地を除いて、相続税等の納税猶予・免除制度は適用されません。

● 平成3年12月31日までの相続については、従前の相続税の納税猶予・免除制度（20年営農）が適用されます。

- ② ただし、同区域内において、平成4年1月1日以降に生じた相続等については、相続等による取得日において、生産緑地地区内の農地等であれば、相続税等の納税猶予・免除制度を適用することとし（※）、猶予期限が死亡の日まで（終身営農）となります。

※ その申告後3年ごとに、農業経営に関する事項を記載した届出書が必要とされています。

● ②の特例の適用を受けている農地（特例農地）について以下の譲渡等があった場合は、猶予が中止されます（※）。この場合、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。

(ア) 特例農地の20%超を譲渡、転用等をした場合

(イ) 農業経営を廃止した場合

(ウ) 生産緑地地区について、買取りの申し出があった場合

(エ) 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

※ 特例農地の20%以下の譲渡、転用等または(ウ)の買取り申出や(エ)の地区外への変更が部分的にあった場合は、猶予全体が取り消されることはなく、その該当部分の割合に応じて納税すれば済みます。

● なお、贈与税の納税猶予の特例についても、(2)①、②に準じた取扱いがなされます。

(3) その他

① 所得税について、生産緑地地区内の農地等が地方公共団体等により買取られる場合には、譲渡所得に関して1,500万円の特別控除がなされます。

② 生産緑地地区の指定を受けても、農地等としての管理が不十分な土地については、税制の特例措置が受けられない場合があります。



問い合わせ

青梅市都市整備部都市計画課

TEL 22-1111 (内線2522)

青梅市農業委員会事務局

TEL 22-1111 (内線2349)

平成30年6月