資料１－３

青梅都市計画

生産緑地地区制度について

第１章　生産緑地地区

１　生産緑地地区とは

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能および多目的保留地機能（公園、緑地等の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をいう。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものです。

【生産緑地法の主な沿革】

昭和 49 年 6 月 1 日法律第 68 号	公布
平成 3 年 4 月 26 日号外法律第 39 号	第一次改正
平成 29 年 5 月 12 日号外法律第 26 号	都市緑地法等の一部を改正する法律四条による改正

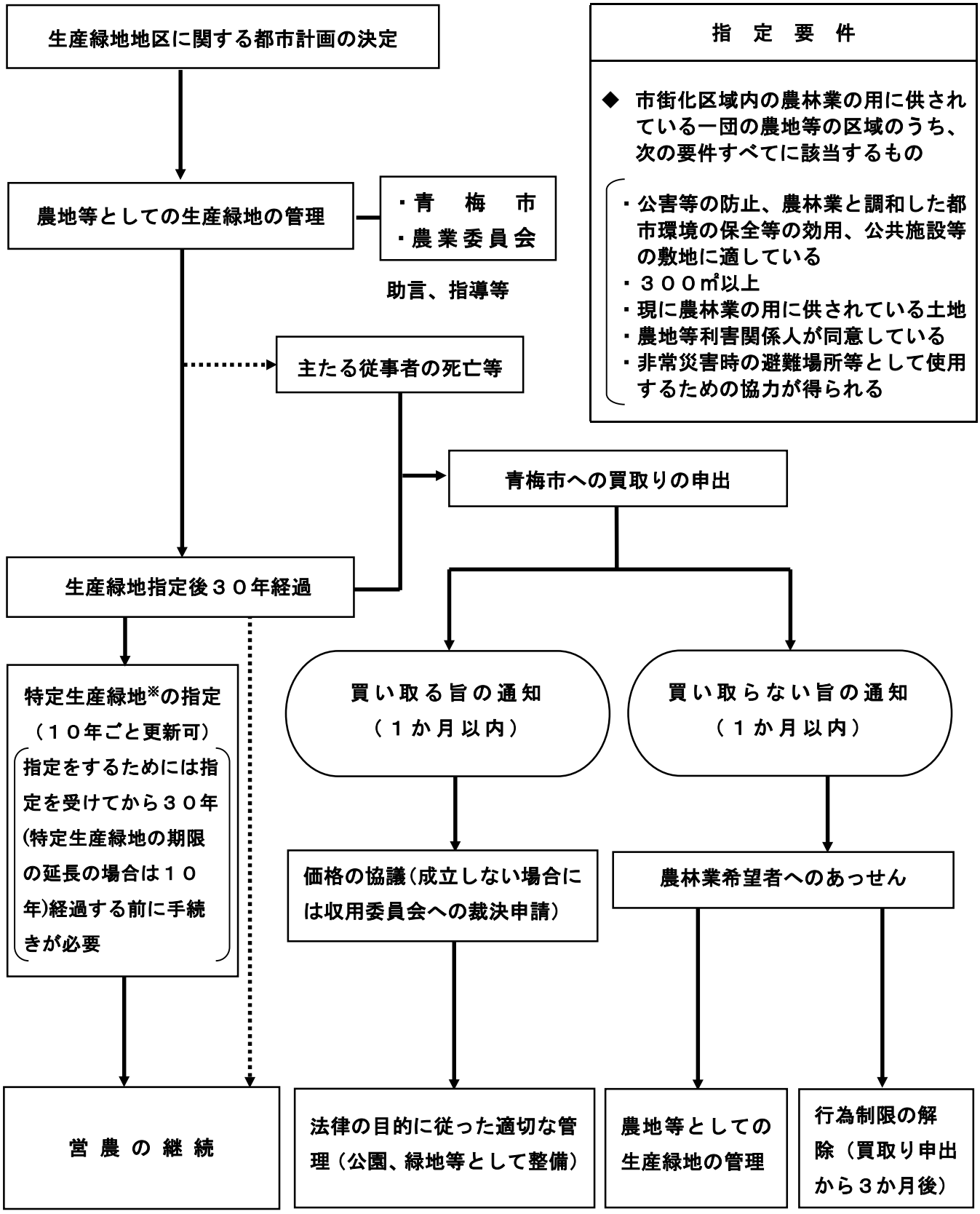
青梅市（以下「市」という。）においては、青梅都市計画生産緑地地区指定方針および青梅都市計画生産緑地地区指定基準を定め、生産緑地地区の指定要件を備えている農地等を生産緑地地区として、市が都市計画手続きを経て指定しております。指定を受けた生産緑地地区は、永続的な農地等として適正に肥培管理することが義務づけられています。

２　生産緑地地区の指定要件

生産緑地地区に指定できる農地等は、市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第７条第１項の規定による市街化区域をいう。）内にある農地等で次の各号に掲げる要件に該当する一団のものの区域とする。

(1) 公害や災害の防止､農林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農地等であること。
(2) 面積が３００平方メートル以上の規模の区域であること。
(3) 現に農林業の用に供され、また、相当期間にわたって農業経営等の継続が期待できるものであること。
(4) 生産緑地法第３条第４項において規定する農地等利害関係人が同意していること。
(5) 非常災害時の避難場所等として使用するための協力が得られること。

● 生産緑地地区制度のしくみは以下のようになっています。



※特定生産緑地についての詳細は 7～8 ページを参照

３　生産緑地地区に指定されると

(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地区内に設置される)。

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、土地の交換のあっ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、適正に農地等を管理、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。

- 農産物等の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、集荷施設 etc）
- 農林業の生産資材の貯蔵または保管の用に供する施設
- 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　（あずまや、休憩所 etc）
- 地元産農産物等を主たる原材料として使用する製造・加工施設
- 生産緑地内で生産された農産物等または上記で製造・加工されたものを販売する施設　（直売所 etc）
- 生産緑地内で生産された農産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 etc）
- 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およびその他の管理施設

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。

②　①の場合のほか、農林業の主たる従事者（ア）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（イ）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　農林魚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。

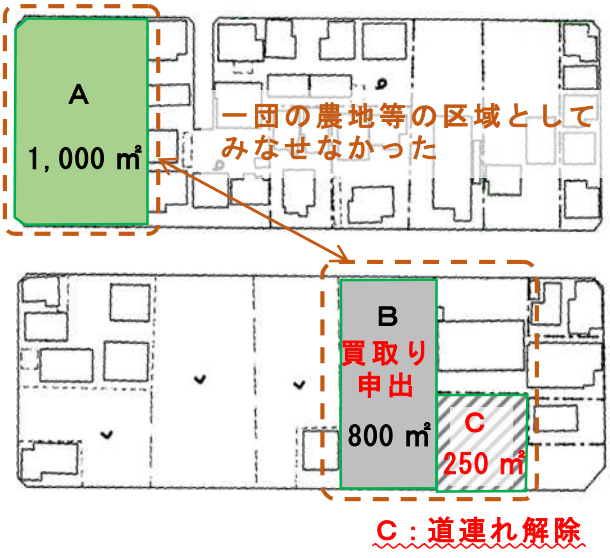
買取申出に伴う「道連れ解除」に関する緩和措置
（令和元年 11 月１日指定基準等改正後）

公共施設等の敷地への転用や買取り申出により、生産緑地地区の一部の行為制限が解除されたことで指定要件を満たさなくなった場合でも、同一街区※１または隣接する街区※２に存在する複数の農地等（個々の農地等は原則として１００平方メートル以上）が一体として緑地機能を果たし良好な都市環境の形成に資するものは、物理的な一体性を有していない場合であっても一団の農地等の区域として取扱うよう緩和します。

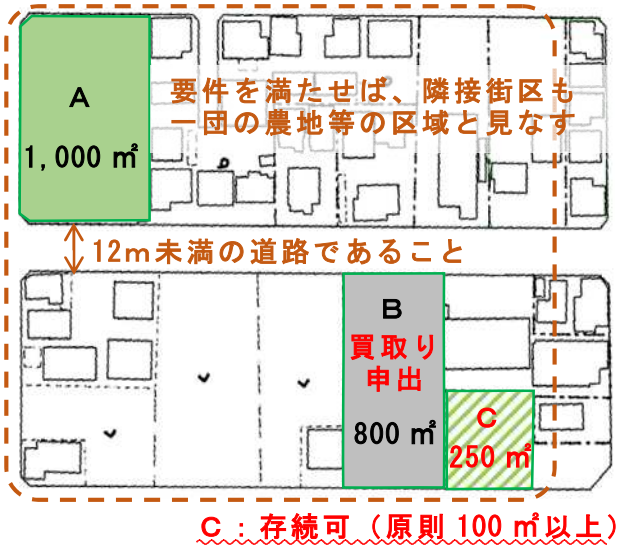
※１　街区とは、道路、鉄道、河川および区域区分の境等により囲まれた範囲のこと。

※２　隣接する街区とは、隣り合う街区のことをいうが、街区の間が、鉄道、河川または幅員１２ｍを超える道路の場合は除く。

《これまで（R1.10.31 まで）の運用》



《改正後（R1.11.1 以降）の運用》



４　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買い取られる場合には、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。

第２章 特定生産緑地

１ 特定生産緑地とは

特定生産緑地は、平成 29 年の生産緑地法等の一部改正により新たに創設された制度で、生産緑地地区として都市計画の告示の日から起算して３０年を経過する日（以下「申出基準日」という。）までに、土地所有者等の意向にもとづき、市が指定をするものです。

なお、特定生産緑地は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地を対象に指定するものであることから、生産緑地法の一部を改正する法律（平成 3 年法律第 39 号）の施行日以後に定められた生産緑地地区の区域内の生産緑地が指定対象となります。

※ 旧法指定の生産緑地については、申出基準日が到来しているので、特定生産緑地の指定はできませんが、買取り申出を行わない限り生産緑地として税制特例措置が継続されます。

２　特定生産緑地に指定されると

特定生産緑地として指定されると、申出基準日から、当該生産緑地の買取り申出が可能となる期日が１０年間延期（更新可能）されるものです。

また、税制特例措置もその期間継続され、現行の生産緑地地区と同様の取り扱いとなります。

◆ 特定生産緑地の指定を①受けた場合と、②受けなかった場合

	①　特定生産緑地の指定を受けた場合	②　特定生産緑地の指定を受けなかった場合
指定期間	・１０年間	・生産緑地地区として継続
固定資産税等	・農地評価、農地課税が継続	・宅地並み課税 ただし、５年間の激変緩和措置あり
相続税の納税猶予	・適用可能	・適用受けた現世代は継続 ・次世代は適用できない
土地利用等	・建築物等の行為制限あり	・建築物等の行為制限が継続
買取り申出（指定解除）	・主たる従事者の死亡、故障 ・特定生産緑地の指定から 10 年経過	・いつでも買取り申出が可能（生産緑地指定から 30 年経過）
その他	・特定生産緑地の指定は、10 年ごとに手続き必要	・買取り申出しない限り生産緑地地区として行為制限がかかった状態

令和元年１１月

問い合わせ

青梅市都市整備部都市計画課
TEL　２２－１１１１（内線２５２３）
青梅市農業委員会事務局
TEL　２２－１１１１（内線２３４９）