

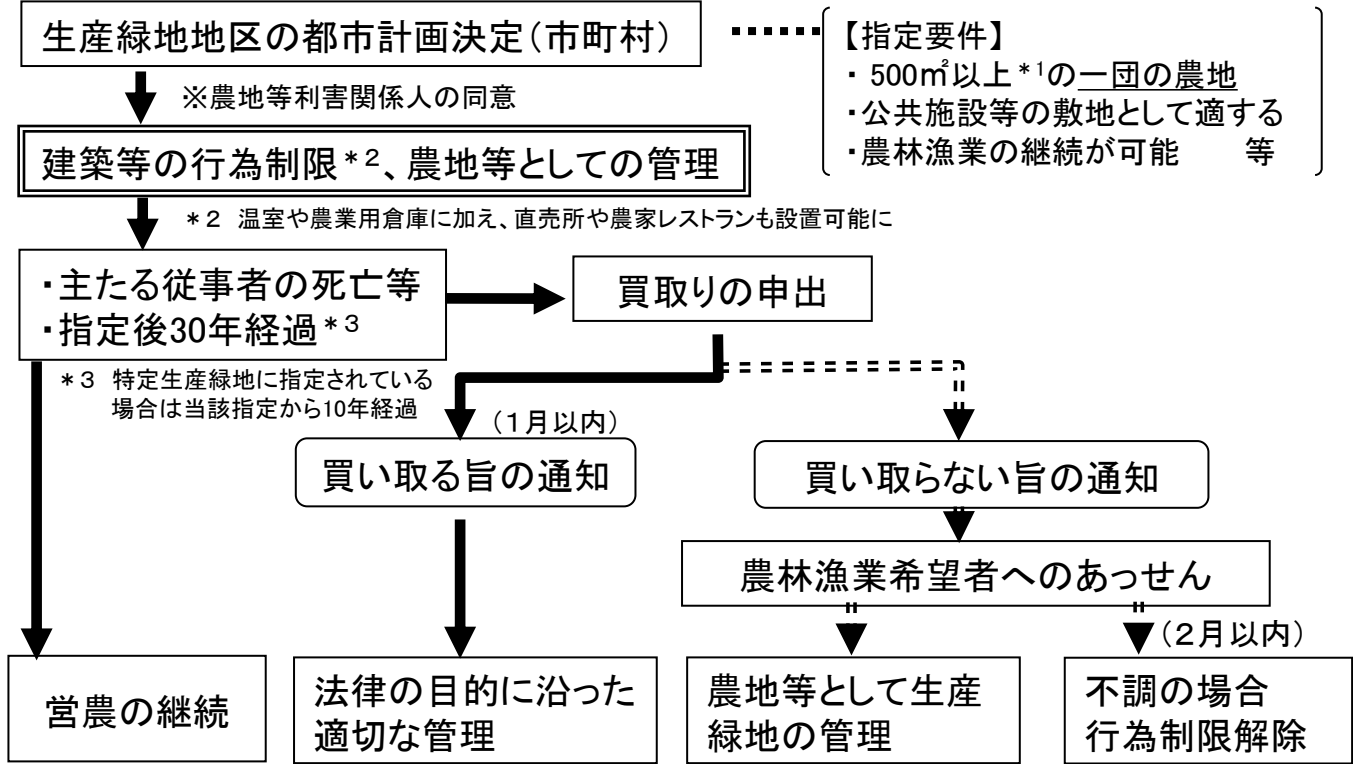
# 生産緑地制度の概要

○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\*1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。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

\*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

## < 手続の流れ >



<実績>  
55,198地区、11,171ha  
(R5. 12. 31現在)

<生産緑地地区の例>



## < 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

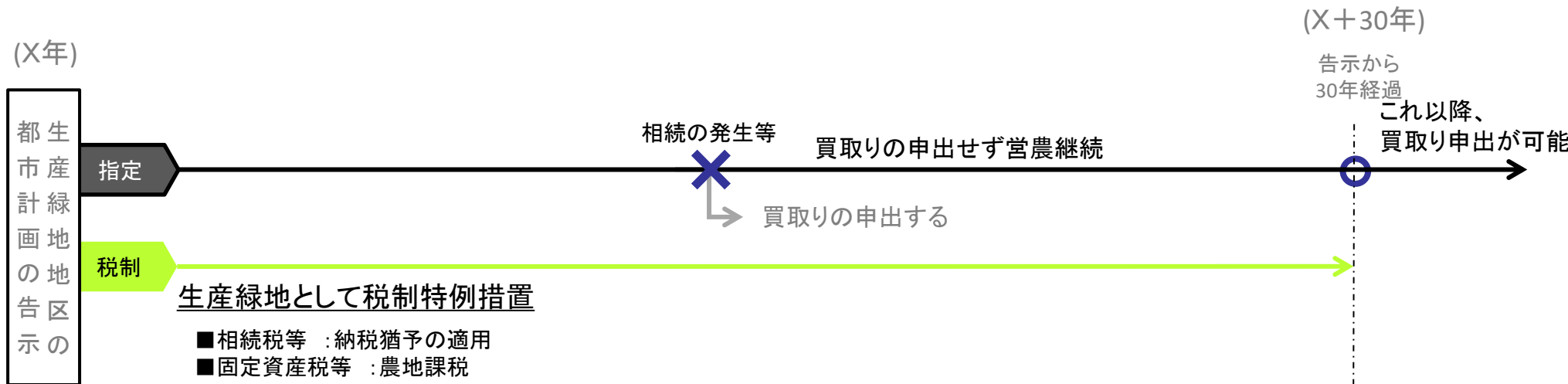
- ・ 固定資産税が**農地課税** (生産緑地以外は**宅地並み課税**)
  - ・ 相続税の納税猶予制度が**適用** (生産緑地以外は**適用なし**)
- ※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

# 生産緑地地区指定後のイメージ

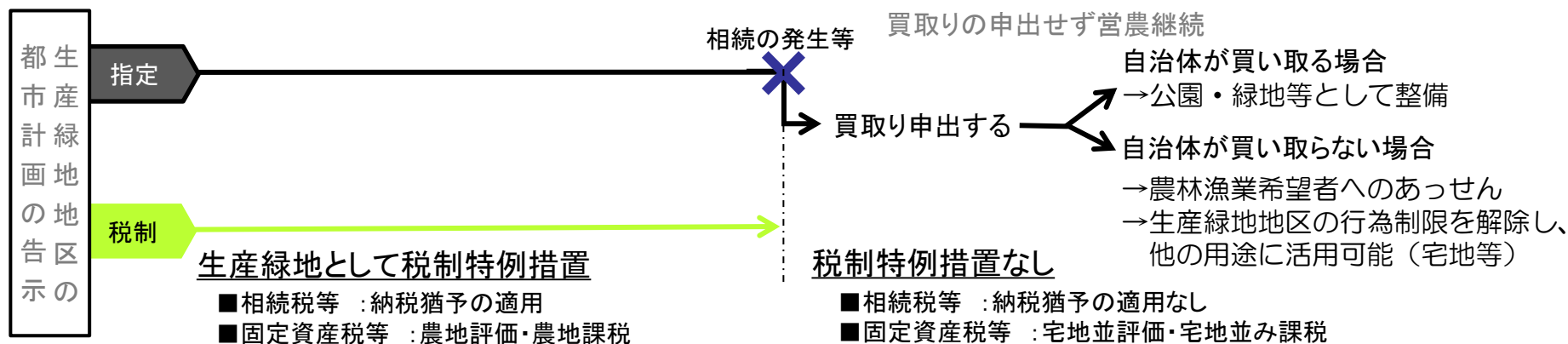
生産緑地地区の指定から30年の間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は市町村に対して買取り申出することが可能。

→後継者は営農を継続するか否かを判断することが可能

## 指定から30年の間に相続が生じても営農を継続する場合



## 指定から30年の間に相続が生じ、買取り申出する場合



## 【生産緑地法】

（現行・改正）

### 生産緑地地区に関する都市計画

・500㎡以上等の要件に該当する一団の農地（生産緑地地区：12,525ha）

▶ **300㎡以上**（政令で規定）で市区町村が条例で定める規模に引下げ可能に

※一団性要件の運用緩和（いわゆる道連れ解除への対応）

税制) 新たに対象となる小規模な生産緑地にも農地課税を適用

小規模でも身近な農地をきめ細かに保全

### 生産緑地地区内の行為制限

・生産等に必要な施設のみ設置可能

▶ **直売所、農家レストラン等の設置を可能に**（国家戦略特区の規制改革提案に対応）

規制緩和による農業経営の支援 + 都市住民の満足度向上

### 生産緑地の買取り申出

・都市計画決定後**30年経過**により所有者は市区町村に買取り申出が可能（令和4年には約8割の生産緑地が申出期を迎える）

▶ **申出可能時期を10年先送りする特定生産緑地制度の創設**（土地所有者等の同意を得て市区町村指定）

農家の意向を基に将来の保全を確実に

## 【都市計画法・建築基準法】

### 用途地域

- ・住居、商業、工業その他の用途を適切に配分し、建築物の用途、形態等を制限
- ・農地が比較的多い住居専用地域では、農業用施設の建築には個別許可が必要
- ・生産緑地以外の農地は宅地化が進行

### ▶ 田園住居地域の創設

- ・農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的
- ・建築規制（低層住居専用地域をベースに農業用施設の立地を限定的に許容）
- ・農地の開発規制（許可制、一定の小規模の開発は可能）

都市の構成要素としての農地を都市計画に本格的に位置付け

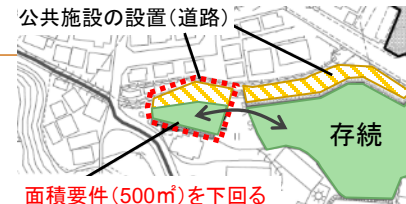
#### 用途地域の類型

第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域  
 第一種中高層住居専用地域 / 第二種中高層住居専用地域  
 第一種住居地域 / 第二種住居地域 /  
 準住居地域 + **田園住居地域** 住居系 7 + 1

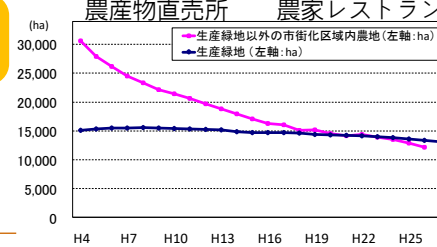
商業系 2

工業系 3

農地と調和した低層住宅



面積要件(500㎡)を下回る公共収用等で面積要件を下回ることとなる生産緑地の保全を可能に



三大都市圏特定市における市街化区域内農地の推移

## 【都市緑地法】

### 緑地の定義

・法律上の緑地の範囲は、樹林地、草地、水辺地等 ▶ **農地を明示**

市区町村の公園・緑地政策全体のマスタープラン(緑の基本計画)

・農地は原則対象外 ▶ **生産緑地ほか都市農地の保全方針を追加**

農地を都市の緑地政策体系に位置付け、保全手法を充実



農業体験農園



生産緑地地区



# 生産緑地法：生産緑地地区の面積要件の引下げ

## 背景

- 生産緑地地区の規模要件が一団で500㎡以上とされていたため、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農の意思があっても、保全対象とならなかった。
- 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されていた(道連れ解除)。

## 小規模でも身近な農地として緑地機能を発揮

都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施

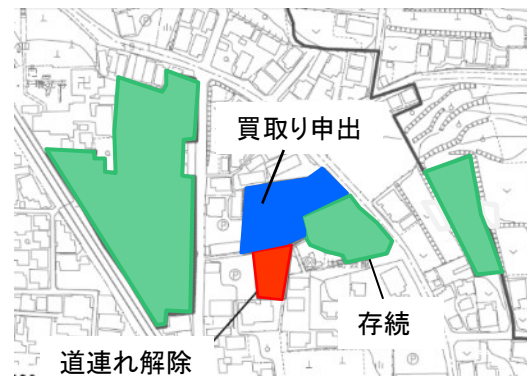
面積 約300㎡



## 営農意欲があっても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594㎡  
道連れ解除面積 429㎡

公共施設の面積 222㎡  
道連れ解除面積 284㎡



## 改正内容

- **法改正**：生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡(政令で規定)まで引下げ可能に。
- **運用改善**：併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に(ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上)。

※ これらの制度・運用改正を受けた生産緑地も、従前の税制(固定資産税の農地課税・相続税の納税猶予)を適用。

# 生産緑地法：生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所等を設置可能に）

## 課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とするよう要望

## 改正内容

生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加

## 改正前

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

### 【設置可能な施設】

#### ①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、農産物の集荷施設 等

#### ②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 等

#### ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設

共同で利用する選果場 等

#### ④休憩施設その他

休憩所（市民農園利用者用を含む）、農作業講習施設 等

## 改正後

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下記施設を追加

### 【追加する施設】

#### ①生産緑地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

#### ②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設

#### ③生産緑地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

※生産緑地の保全に無関係な施設（単なるスーパーやファミレス等）の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設定。

- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設の規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産



【参考】東大和市内の生産緑地において、直売所が設置。周辺の生産者との協力により、多数の農産物を販売している。

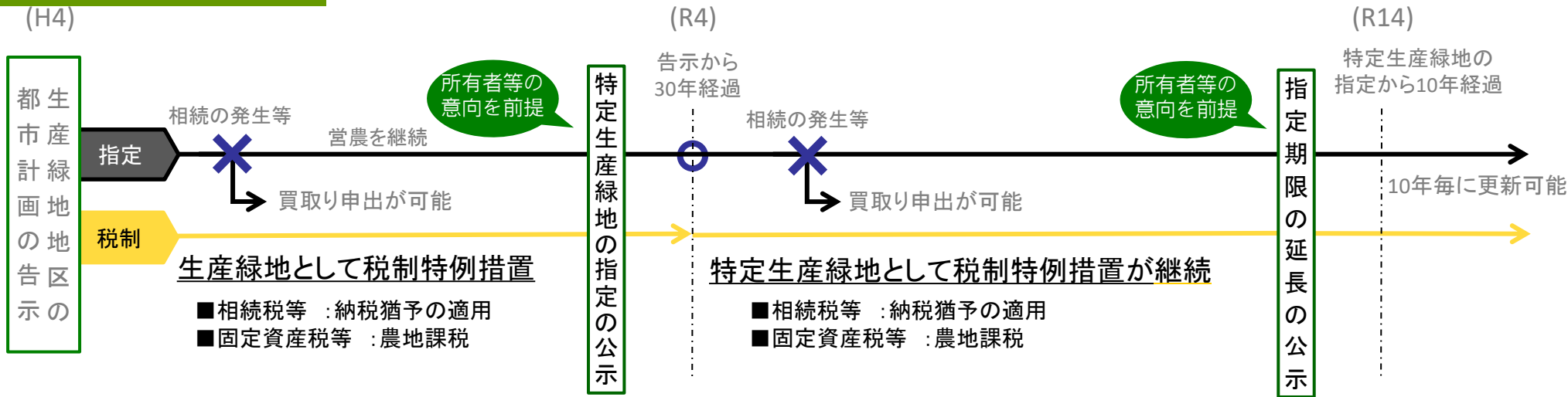
許可実績 (R5.12月末時点)	
製造・加工施設	6件
直売所	21件
農家レストラン	1件

（参考：農作物栽培高度化施設 4件）

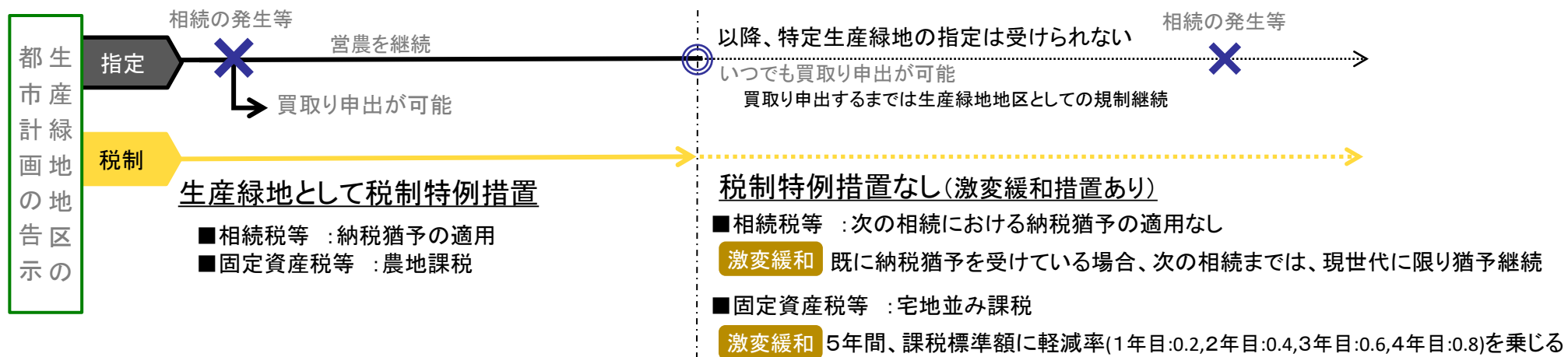
# 生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。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。

## 特定生産緑地に指定する場合



## 特定生産緑地に指定しない場合



# 生産緑地と税制

区分		三大都市圏特定市※ <sup>1</sup> の 市街化区域内農地		一般市町村の 市街化区域内農地		一般農地
		生産緑地以外	生産緑地	生産緑地以外	生産緑地	
			30年経過後 非特定生産緑地	30年まで <small>又は</small> 特定生産緑地		
固定資産税 の課税	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額 <b>宅地並み課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額 <b>宅地並み課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置	<b>農地評価</b> ・売買事例価格による評価 <b>農地課税</b> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額 <b>農地に準じた課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 (宅地並み評価まで上昇)	<b>農地評価</b> ・売買事例価格による評価 <b>農地課税</b> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	
	相続税の 納税猶予	納税猶予なし	<b>納税猶予なし</b> 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※ <sup>2</sup> でも納税猶予継続)	<b>納税猶予あり</b> 終身営農で免除 貸借※ <sup>2</sup> でも納税猶予継続	<b>納税猶予あり</b> 20年営農で免除	<b>納税猶予あり</b> 終身営農で免除 (H21改正前は20年) 貸借(農業経営基盤強化促進 法)でも、納税猶予継続
都市計画 制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は 開発許可	
農地転用 の制限	原則自由(届出制)					原則不自由(許可制) 一定の場合、貸借可能

※<sup>1</sup> 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※<sup>2</sup> 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し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に限る。