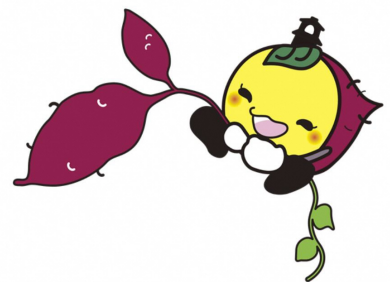


「生産緑地制度について」

平成31年2月
川越市 都市計画部 都市計画課



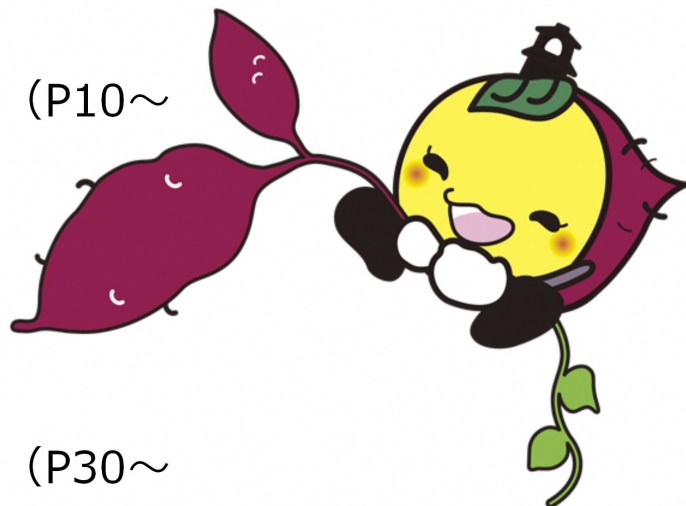
川越市マスコットキャラクター
ときも

「生産緑地制度について」

平成31年2月
川越市 都市計画課

◆本日の内容

1. 生産緑地制度について（P3～
2. 生産緑地法改正の内容について（P10～
3. 生産緑地に関するアンケート
調査結果について（P18～
4. 今後の市の取組み予定について（P30～



川越市マスコットキャラクター ときも

1 生産緑地制度について

■生産緑地とは…

農地の保全と公共施設
用地確保のための都市計画制度

現に耕作されている
市街化区域内的の農地

一団で面積が
500㎡以上

公共施設用地として
適している



生産緑地法に基づき指定できない例

- × 市街化調整区域内的の農地
- × 一団で面積が500㎡ない
- × 農地として使われていない
- × 農地ではあるけれど、管理しておらず雑草が生い茂っている。

3

1 生産緑地制度について

■生産緑地のメリットと制限

メリット

- ・ 営農環境が整う
(市の農業振興計画に位置付けなど)
- ・ 固定資産税等の優遇
(評価額が市街化調整区域の農地並みに)
- ・ 相続税等の納税猶予が適用可能
(終身営農で免除)



制限

- ・ 農地の管理義務
(耕作するなど、農地として適正に管理することが義務付けられる)
- ・ 行為等の制限
(公共施設又は農業用施設以外の建築行為等は原則不可)

4

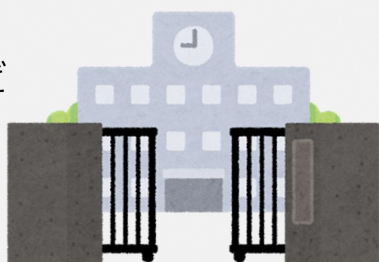
1 生産緑地制度について

■生産緑地での行為制限の例外

生産緑地地区内においては建築・開発行為等が制限されます。

ただし、下記の行為等は許可を得て行うことができます。

- ① 公共施設等
学校・公園など



- ② 農業に必要な施設
サイロなど



- ③ 農業経営に
必要な施設
農家レストラン
直売所など



※他の法令上の制限等もあるため、
ご検討の際は都市計画課まで

1 生産緑地制度について

■生産緑地の買取り申出

生産緑地は農地として管理する義務が課されますが、下記の条件いずれかを満たしたときに、所有者は市に対して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。

これに対し、市は一か月以内に買うか買わないか回答します。市がこの生産緑地を買わない場合、他の農業者へ売買のあっせんを行い、それでも誰も買わないまま申し出た日から3か月経過した場合、生産緑地の行為制限が解除されます（建築などの土地利用が出来るようになります）。

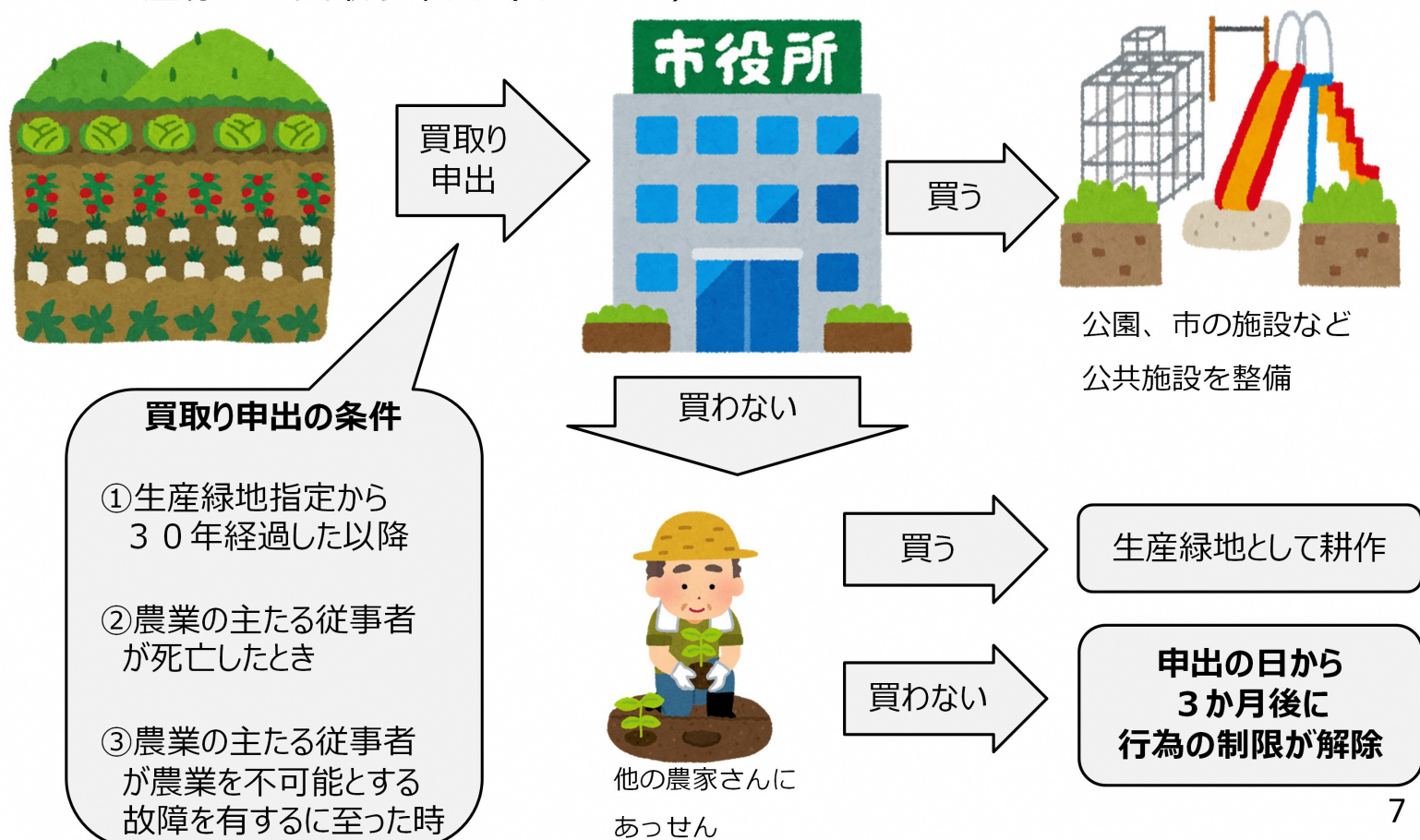
行為制限解除になった生産緑地は、都市計画手続きにて生産緑地地区指定が廃止されます。

買取り申出の条件

- ① 生産緑地指定から30年経過した以降
- ② 農業の主たる従事者が死亡したとき
- ③ 農業の主たる従事者が農業を不可能とする故障を有するに至ったとき

1 生産緑地制度について

■生産緑地の買取り申出（イメージ）



1 生産緑地制度について

■生産緑地の買取り申出の条件（故障とは）

③農業の主たる従事者が、農業を不可能とする故障を有するに至ったとき

- i 両目の失明
- ii 精神の著しい障害
- iii 神経系統の機能の著しい障害
- iv 胸腹部臓器の機能の著しい障害
- v 上肢・下肢の全部か一部の喪失又はその機能の著しい障害
- vi 両手両足の指の全部か一部の喪失又はその機能の著しい障害
- vii 一年以上の入院
- viii その他の理由で農業ができないと市長が認定したもの

診断書や要介護認定証などを確認し、ご本人・ご家族との面談を通じて総合的に農業が出来ないかどうかを判断させていただいております。

1 生産緑地制度について

■川越市における生産緑地の状況

○当初指定	1992年(平成4年)11月30日	547地区	面積153.87ha
○主な追加指定	平成6年12月27日	既決生産緑地の周辺を追加	
	平成8年3月26日	大塚新田地区の市街化編入	
○現在	平成30年12月4日	466地区	面積134.21ha
○これまでの…	買取り申出件数	約190件	
	買い取った件数	4件	
	あっせん成立件数	1件	

9

2 生産緑地法改正の内容について

■平成29年度法改正の内容

平成29年6月15日 生産緑地法 改正

改正の趣旨

… 人口減少による宅地需要の鈍化などから、都市の中にある農地が再評価、見直され、生産緑地を更に保全・活用できるよう改正

主な改正内容

- …① 特定生産緑地 創設
- ② 面積要件引き下げの条例 創設
- ③ 農地の一団性の取扱いの拡大
- ④ 生産緑地地区内に設置可能な農業関連施設の拡大

10

2 生産緑地法改正の内容について

■①特定生産緑地について

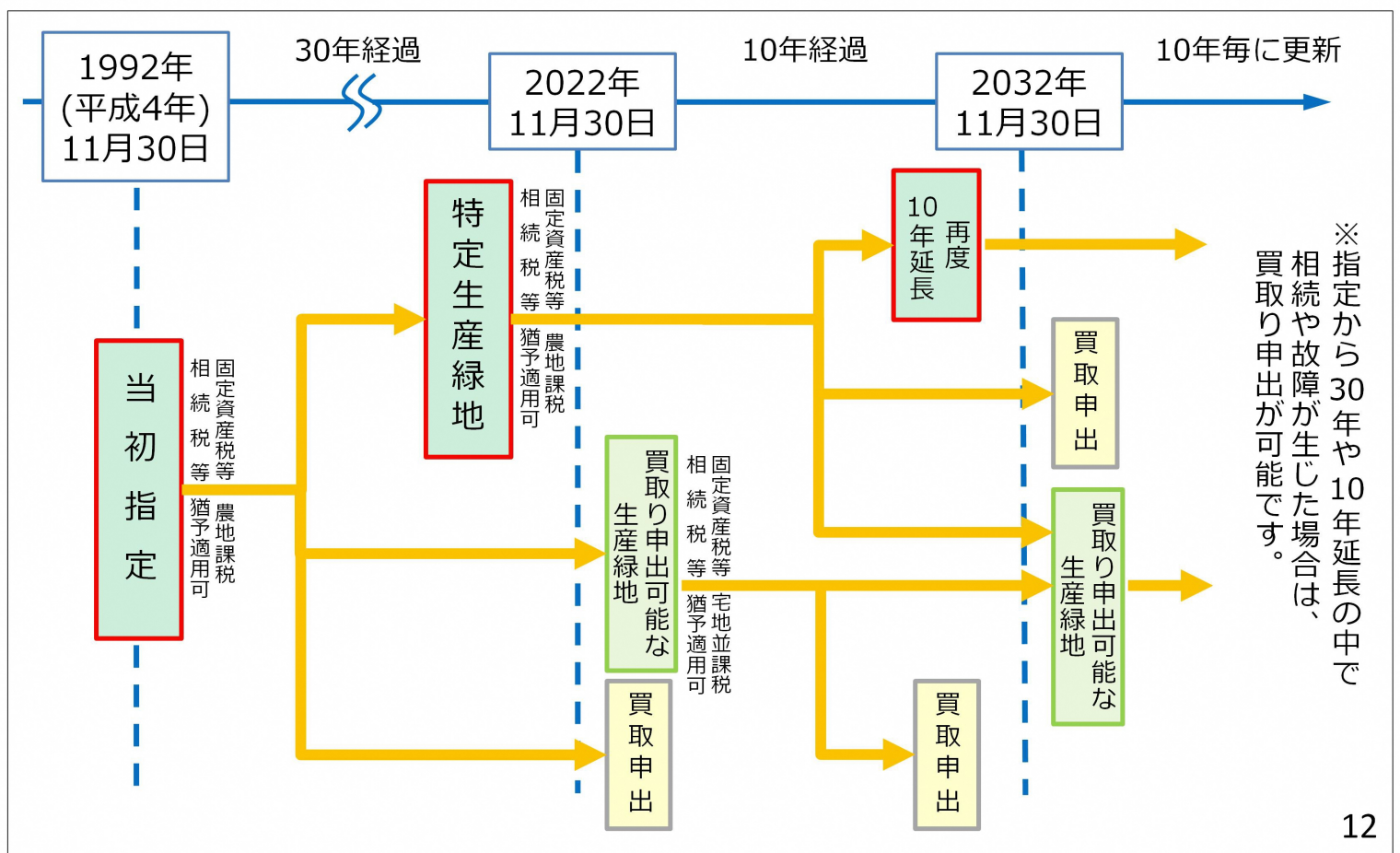
生産緑地が当初指定から30年を迎え、買取り申出ができるようになる2022年以降を見据えて創設された制度。

- ・既存の生産緑地の申出基準日（指定から30年経過し、買取り申出ができるようになる日）を**10年延長**
- ・**申出基準日を迎える前に指定**しなければならない
- ・指定には、所有者のほか、農地等利害関係人がいる場合、**同意**を得なければならない
- ・繰り返し10年ずつ延長していくことができる
- ・特定生産緑地は、指定30年後を迎えても従前の生産緑地と同様の税優遇を受けられる（特定生産緑地にしないと同一ような税優遇を受けられない）

11

2 生産緑地法改正の内容について

■①特定生産緑地について（川越市当初指定の例）



12

2 生産緑地法改正の内容について

■①特定生産緑地の指定により、営農環境の継続をサポートします

◎特定生産緑地について、注意しておきたいこと

- 特定生産緑地は、従来の生産緑地と同様の税優遇。
⇒ 指定しない場合、税優遇が受けられません。
- 指定から30年経つ前に、指定しなければなりません。
⇒ 30年を経過したあとは指定できません。
また、一度特定生産緑地指定したものは原則取り消せませんので、指定についてはよく考え下さい。
- 生産緑地指定から30年経っても納税猶予を受けた相続税等は免除になりません（終身営農が免除要件です）。
⇒ 相続税等の納税猶予を受けた生産緑地を、30年経ったからと買取り申出すると、納税猶予分の本税と利子税の納税が生じます。

13

2 生産緑地法改正の内容について

■②面積要件引き下げ条例③一団性の拡大により、指定の間口が広がりました

・面積要件引き下げ条例

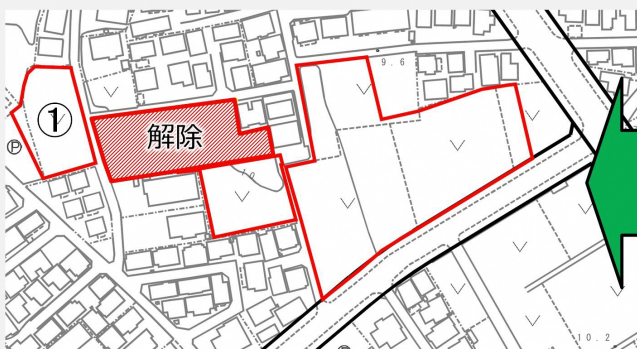
法定の面積要件500㎡を、市が条例を定めることにより、300㎡まで引き下げ可能（川越市では条例化に向けた作業中です）

・農地の一団性の拡大

一団とみなすことができる範囲を拡大。従前は物理的に隣接する農地のみ。内在するのは6m程度の道路が限度。

➡同一・隣接する街区に農地がある場合、一団とみなせるように。

（個々の農地の固まりは下限100㎡）



旧 斜線部分が解除になり、①だけでは面積要件を満たせない場合、道連れ解除になる。

新 斜線部分が解除になっても、①の隣接する街区に生産緑地があるため、一団とみなして、道連れ解除にならない。

14

2 生産緑地法改正の内容について

■④設置可能な農業施設の拡大により、直売所等の設置が可能になりました

①公共施設等の設置もしくは管理に係る行為

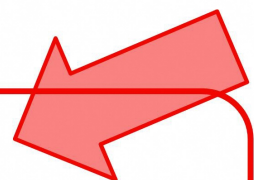
公共施設等：道路・公園・学校・病院・保育園など公益性が高いもの

②農業を営むために必要な施設の設置

ビニールハウス、サイロ、農機具倉庫、ライスセンター、休憩所など
農業を行う際に直接必要となるもの

③農業の安定的な継続に資する施設の設置

ジャム加工場、直売所、農家レストランなど
農業収入の途を広げ、経営の安定化を図るため、法改正で新たに追加
※用途地域などの制限により、設置できない場合があります



15

2 生産緑地法改正の内容について

■④設置可能な農業施設の拡大（設置の条件）

設置の条件

- 施設の敷地以外の農地の面積が面積要件（500㎡、条例で引き下げ可能）を満たしていること
- 施設の敷地面積が当該生産緑地の面積の2割以下であること
- 主たる従事者が管理・設置を行うこと
- 地域内農産物等を主たる原材料として使用すること
(地域内農産物等が量的又は金額的に5割以上
使用されていること)

※このほか「用途地域」をはじめとする
都市計画法や建築基準法などの関係法令の
基準を満たす必要があります。



16

2 生産緑地法改正の内容について

■参考 法改正に伴う 税制改正

●固定資産税・都市計画税

- ・特定生産緑地は農地並み課税（従来の生産緑地と同様）
- ・特定生産緑地にせずに申出基準日を過ぎた生産緑地は宅地並み課税（激変緩和措置あり）

●相続税等

- ・特定生産緑地は納税猶予を受けることができる
- ・特定生産緑地にせずに申出基準日を過ぎた生産緑地は、新たに納税猶予を受けることができない。ただし現に受けているものは継続できる

17

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査

●アンケート調査の概要

対象	川越市の市街化区域内農地所有者 1,315名
実施方法	郵送による配布・回収
実施期間	平成30年8月17日～平成30年9月7日
有効回答	643
有効回答率	48.9%（生産緑地所有者のうち66%）
調査項目の概要	生産緑地法改定に伴う新しい制度の活用について

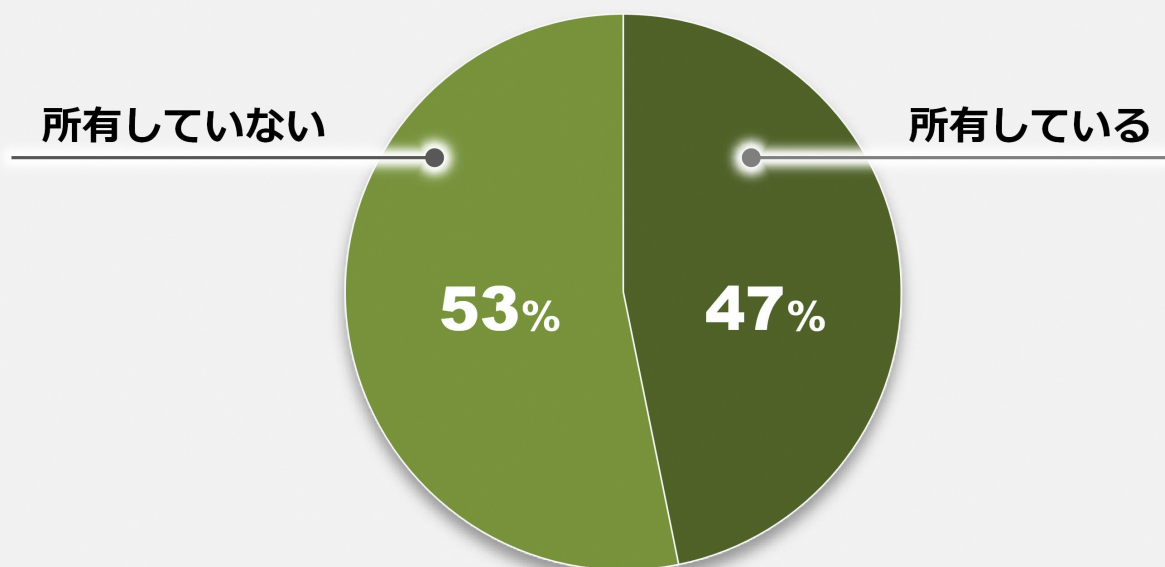


18

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

●問1. 生産緑地を所有していますか。

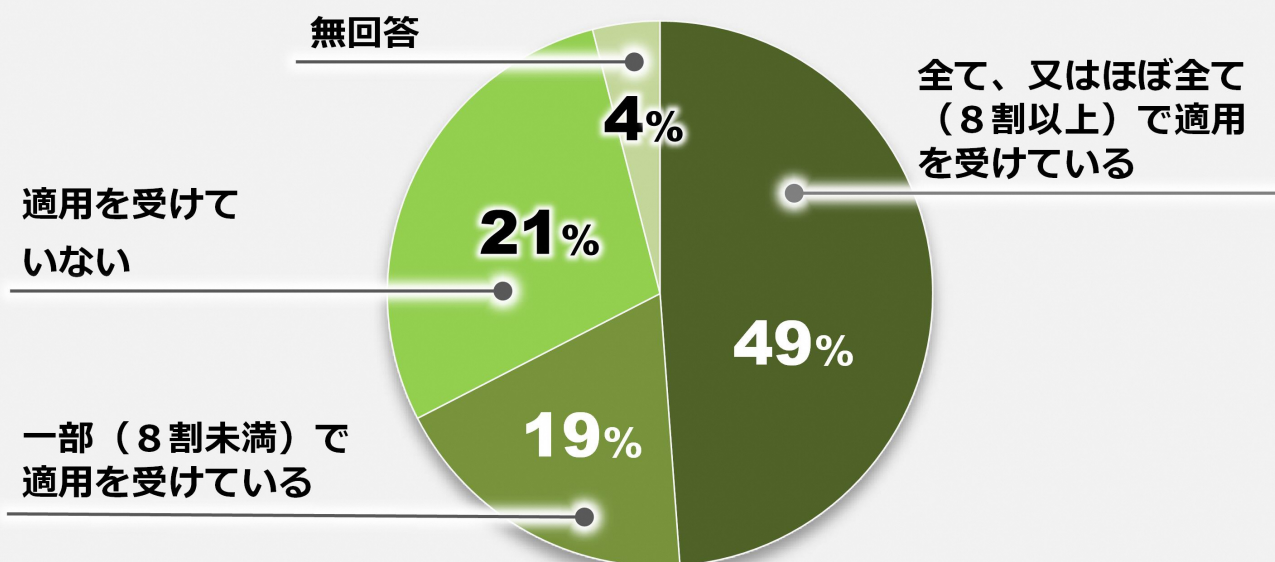


19

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

●問2. 生産緑地の相続税等の納税猶予の適用を受けていますか。
(生産緑地所有者のみ回答)

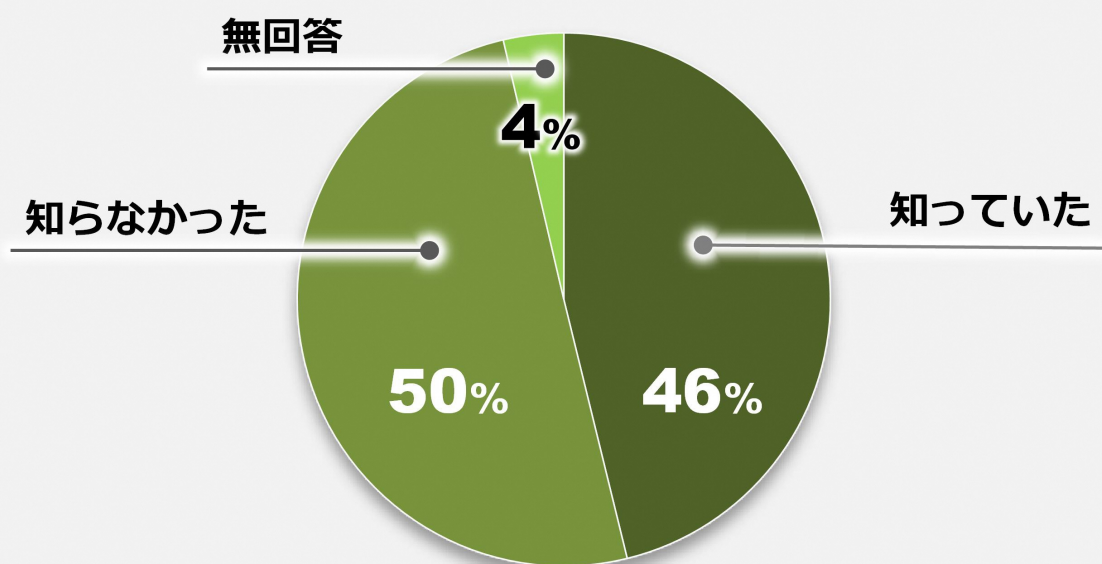


20

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査

- 問3. 同封した「生産緑地の指定に関する重要なお知らせ」の内容についてご存じでしたか。（生産緑地所有者のみ回答）

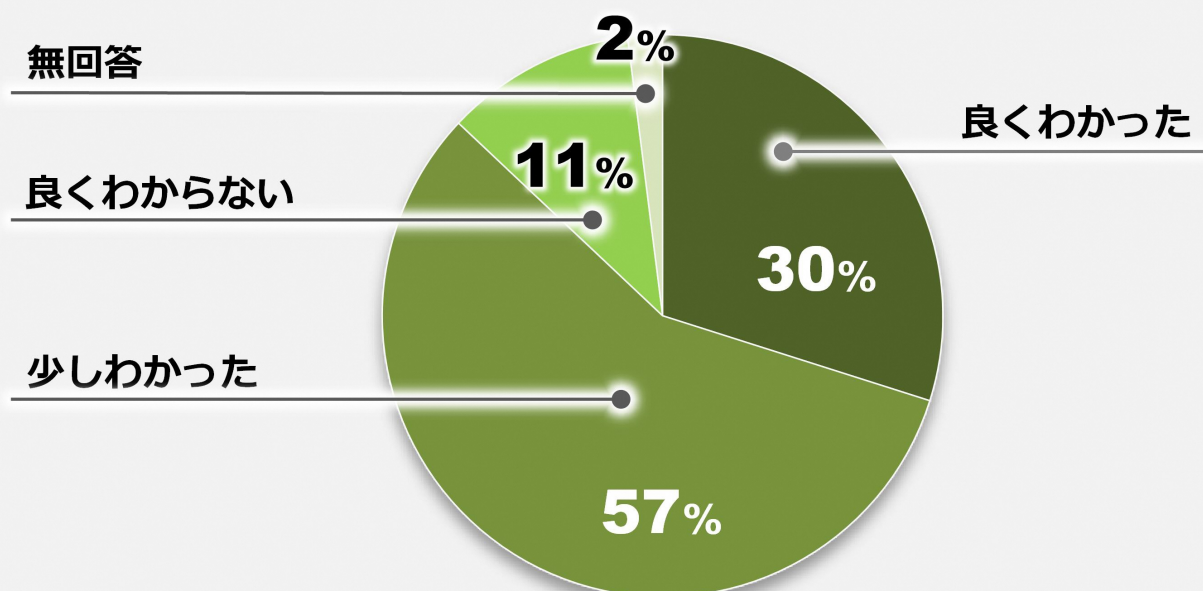


21

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

- 問4. 同封した「生産緑地の指定に関する重要なお知らせ」の内容について理解できましたか。（生産緑地所有者のみ回答）

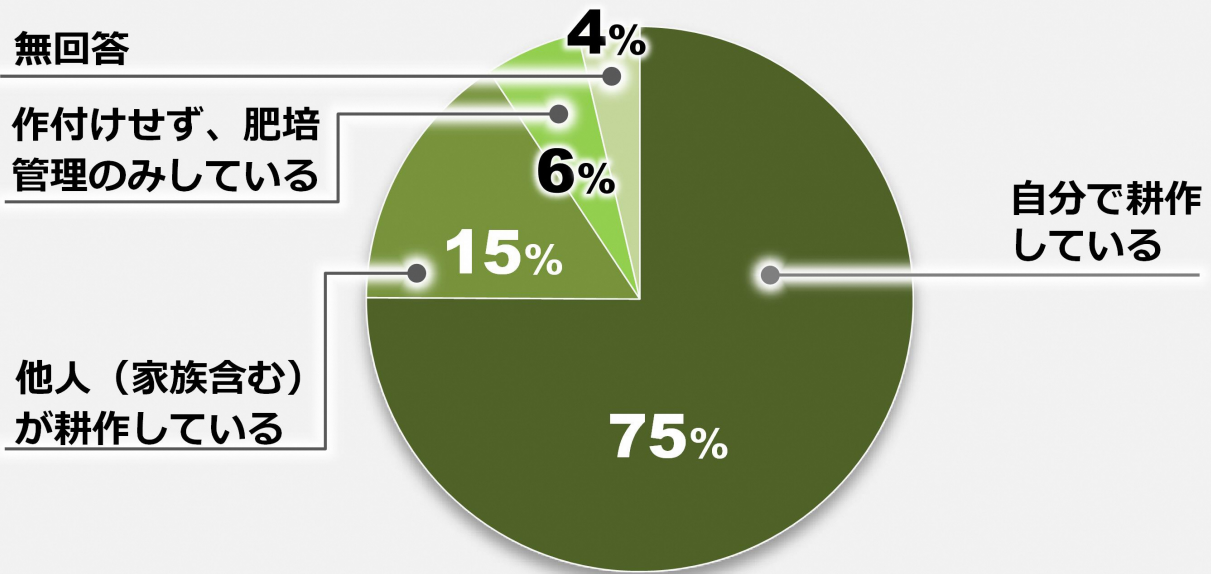


22

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

- 問5. 生産緑地の耕作状況について、あてはまるものをご回答ください。（生産緑地所有者のみ回答）

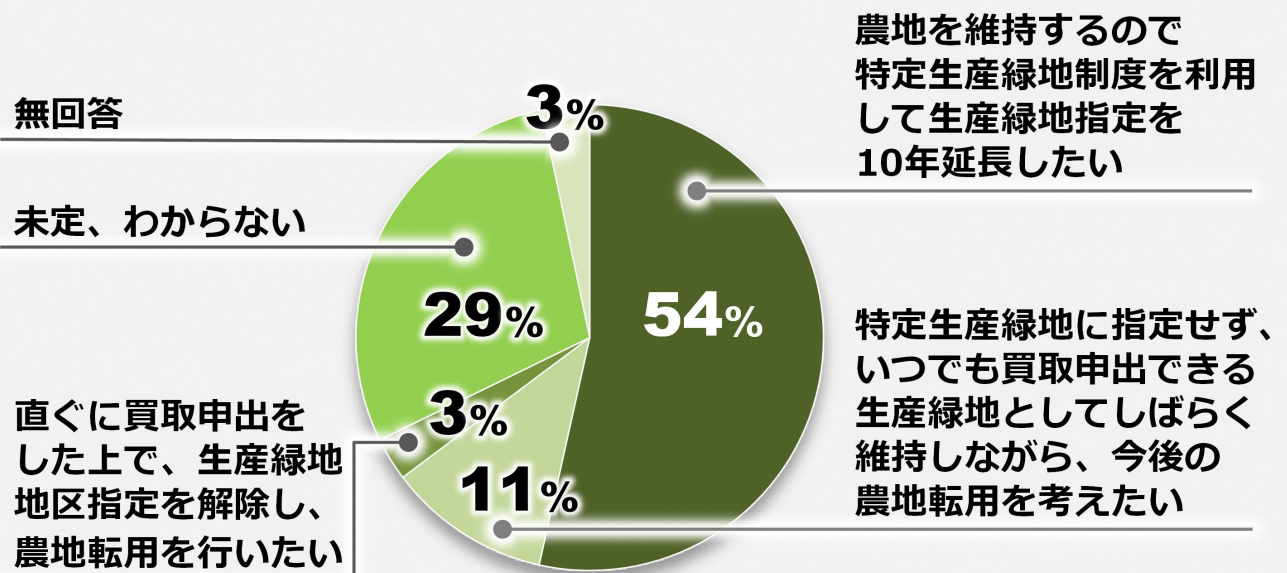


23

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

- 問6. 所有地の生産緑地指定から30年経過後の意向についてご回答ください。（生産緑地所有者のみ回答）

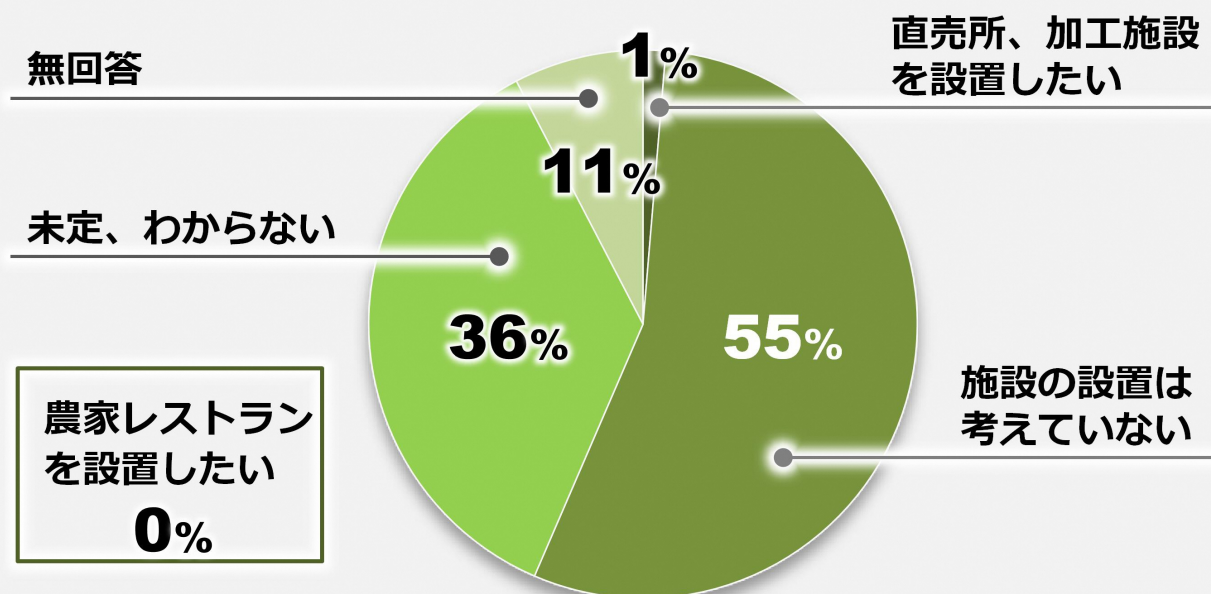


24

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

- 問7. 生産緑地に農家レストラン、直売所等の設置の希望はありますか。（生産緑地所有者のみ回答）

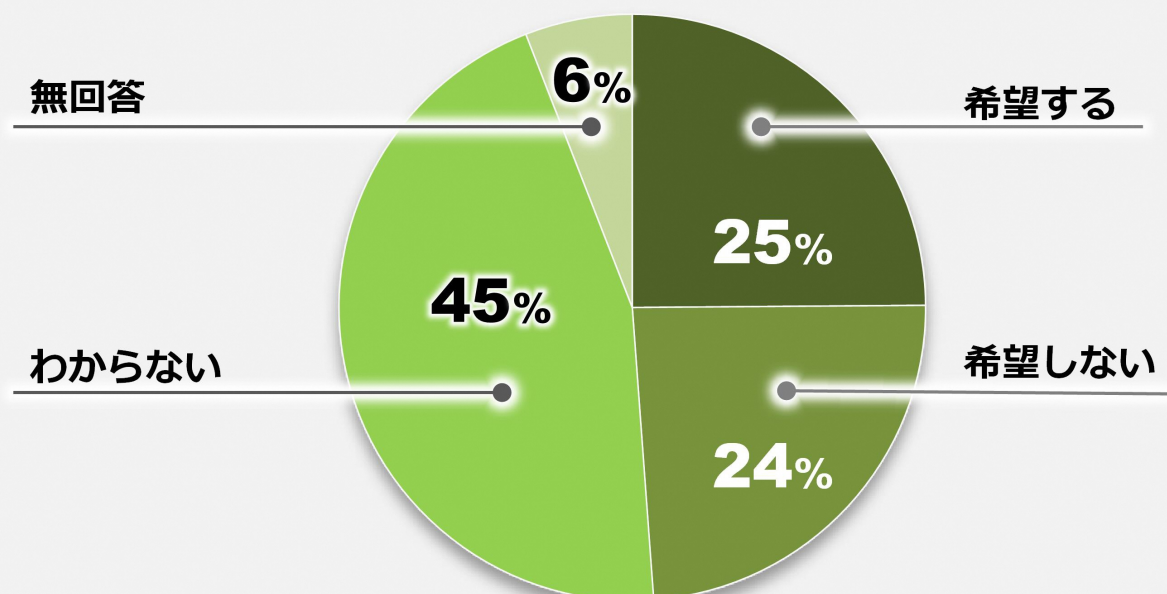


25

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

- 問8. 生産緑地の面積要件について300㎡への引き下げを希望しますか。

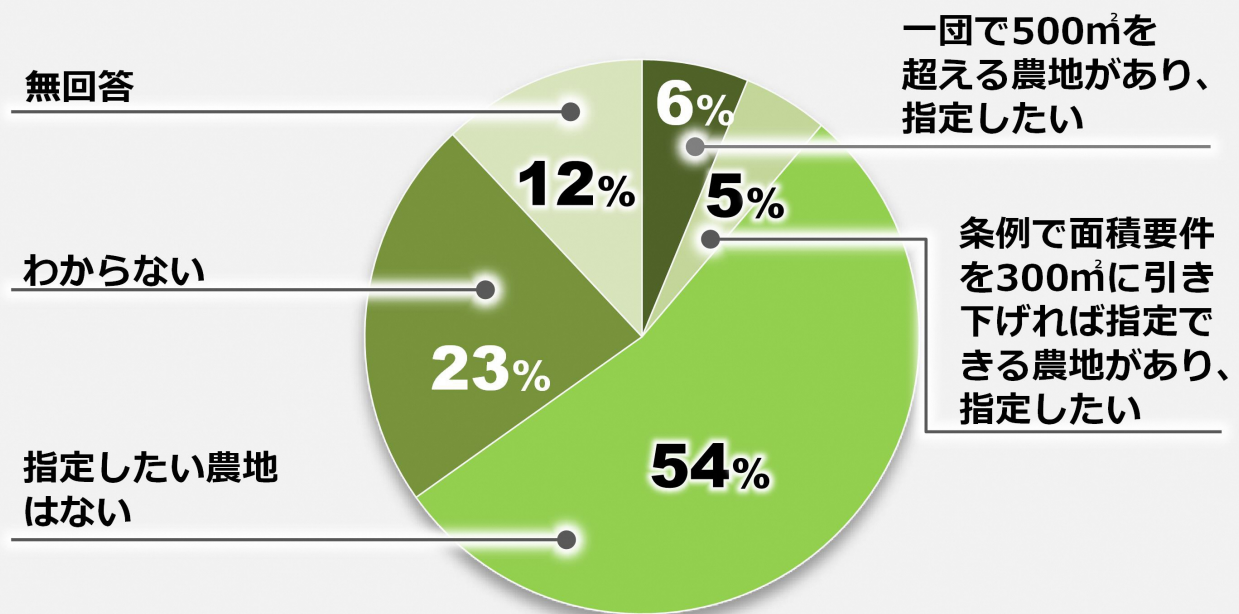


26

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

●問9. 新たに生産緑地に指定したい農地がありますか。



27

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

●問10. 生産緑地について、あてはまるものをご回答ください。(複数回答可)



28

3 生産緑地に関するアンケート調査結果について

■生産緑地に関するアンケート調査結果

●問 1 1. ご意見等ありましたら、ご記入ください。

- ・ 固定資産税・都市計画税・相続税の納税猶予などが農地を残す1番のメリットと考えます。民家の近所の家など農地に対して理解などがあるので長く維持していきたい。
- ・ 特定生産緑地を持ちこたえる為、耕して戴く方がいれば幸いです。JAが耕せる人を世話していただきたいです。
- ・ 今回の説明を具体例を含め、直接説明をしていただきたい。市として説明会や相談方法などの実施を希望します。書面だけであると、問題の解決につながらない（個別の細かい状況）等があるので。
- ・ 高齢者なので新しい事は、理解しにくいです。
- ・ 生産緑地指定がそもそもいつ切れるのか解っていません。一斉に2022年なのでしょうか？個人で違うのか？難しくてよくわかりません。
- ・ 生産緑地に指定後30年は少しくびしすぎる。時代の変化がはげしいので10年後にしてほしい。
- ・ 追加指定を望む

etc.

29

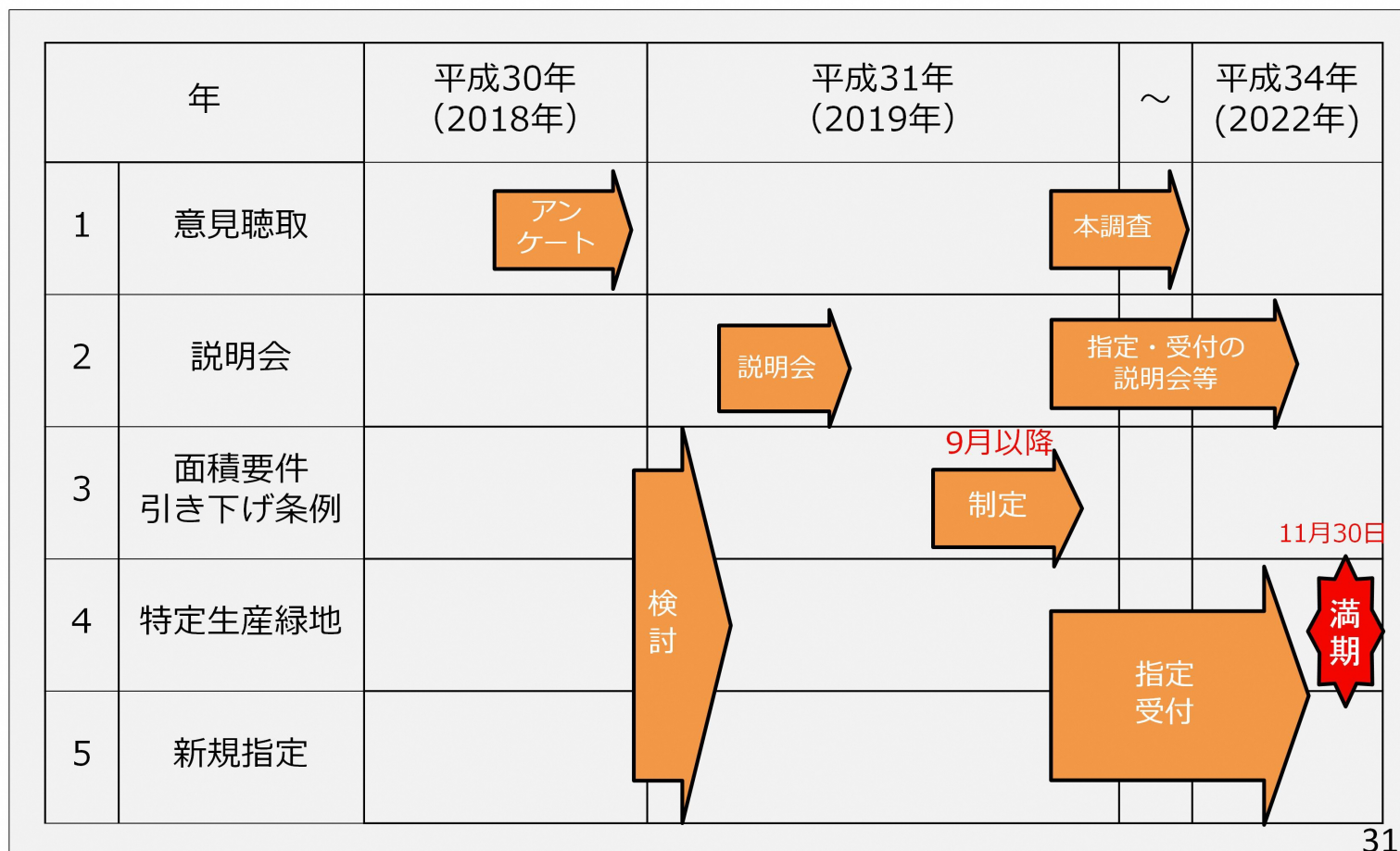
4 今後の市の取組み予定について

市の方針として、法改正の趣旨に則り、現在市街化区域内に残る農地は、保全することが望ましいと考えています。

そのため、今後は下記のとおり進めていきます。

- ① 所有者のみなさまの意向を確認した上で、特定生産緑地の指定を進めます
- ② 生産緑地指定面積要件を300㎡以上に緩和する条例の制定を進めます
- ③ 生産緑地の新規指定を進めます

30



本日のポイント

【いま生産緑地をお持ちの方】

○特定生産緑地にするかしないか、よくお考えください。隣接農地をお持ちの方々との話し合いも必要です。

○手続の平準化を図るため、平成34年を待たずに特定生産緑地の指定を進めてまいります。

○特定生産緑地指定の申請受付は、今年の秋以降にスタートします。

【新しく生産緑地の指定を考えている方】

○条例を制定し、300㎡以上の農地について募集を始めますので、今年の秋以降にスタートします。