



生産緑地地区の指定 について

良好な都市環境の形成を目指して

狛江市

生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の生産活動により生み出される緑地機能に着目し、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保全するため、生産緑地法に基づき都市計画を定める地区です。

指定を受けるための要件

生産緑地地区は、次の①から⑤に掲げる要件を満たす一団の農地について、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。生産緑地の指定には、当該農地の所有者及び関係権利者全員の同意が必要です。

①市街化区域内にある農地であること

②現に農業の用に供されていること

適切に耕作の目的に供されている土地（休耕地も含む）をいいます（農業を営むために必要な施設等の設置による場合を除く）。ただし、農業の転用届出がされている土地は指定することができません。

③災害等の防止や良好な生活環境の確保に相当の効果があること

塀で囲まれている土地や、適正に農地として管理されていない土地は指定できません。

④農業の継続が可能であること

営農の継続に必要な水路等があるなど、農業の継続が可能と認められることが必要です。また、原則として、道路に接していることが必要です。

⑤一団の農地の面積が300㎡以上であること

幅員6m以下の道路や水路が介在していても、一団の農地として認められます。また、隣接する他の所有者の同意があれば、他の所有者の農地と合わせて300㎡以上であれば一団の農地と認められます。

所有者及び関係権利者とは？

- ・所有権を有するもの
- ・対抗要件を備えた地上権又は賃借権を有する者
- ・登記した永小作権、先取引権、質権、抵当権を有する者
- ・上記3つに掲げる権利に関する仮登記、差押えの登記の登記名義人
- ・当該土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

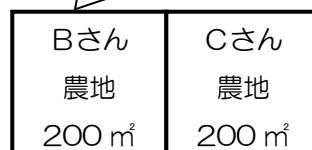
平成30年11月策定の「狛江市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例」により、面積要件が引き下げられました。

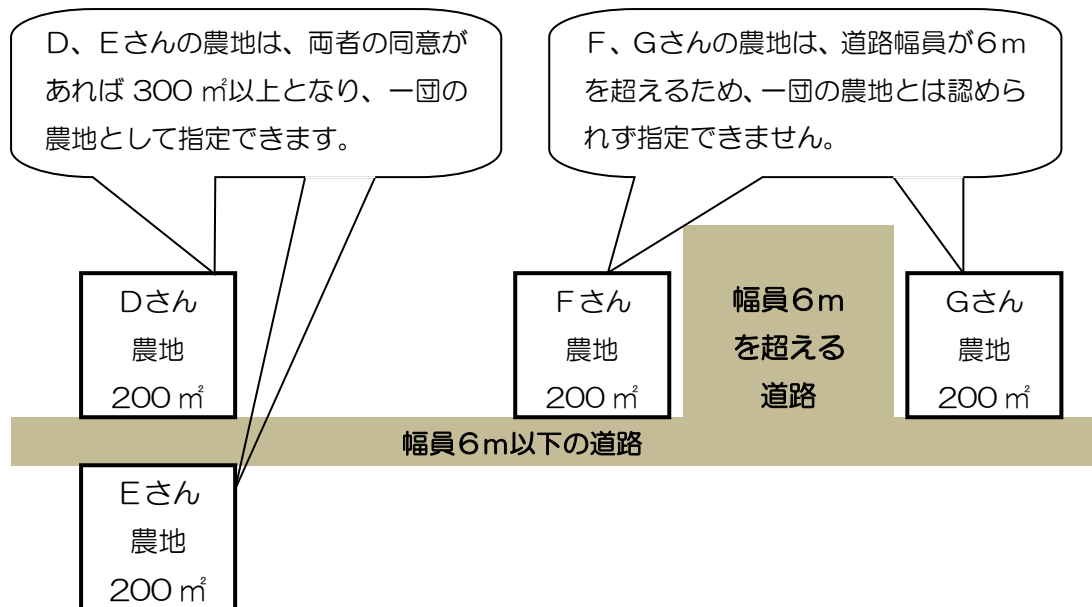
Aさんの農地は、300㎡未満のため、指定できません。



道路

B、Cさんの農地は、両者の同意があれば300㎡以上となり、一団の農地として指定できます。





生産緑地地区に指定されると

○指定地区内に市が標識を設置します。この標識を無断で移転や除却等はできません。

○農地として適正な管理が義務付けられます。

○原則として、建物の建築や宅地造成等ではできなくなります。

※ただし、次の(1)～(5)に掲げる施設で農業を営むために必要な施設の設置又は管理のための行為で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認められるものについては、市の許可を受けて行うことができます。

- (1) 農産物の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、集荷施設等
- (2) 農業の生産資源材の貯蔵又は保管の用に供する施設…サイロ、種苗貯蔵施設、農機具収納施設等
- (3) 農産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設…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、休養に必要なあづまや、休憩場等
- (5) 体験農園のために必要な一定の施設…管理事務所、管理用具置場、駐車場等

○営農活動を継続して行うために、市長に対して、次のような生産緑地として管理するために必要な助言、土地交換のあっ旋等の援助を求めることができます。

- イ 永小作権等の使用収益権の売買のあっ旋
- ロ 体験農園、学童農園、老人農園の開設等に係る情報提供
- ハ 農地の利用関係についての助言、協力等

○市街化区域内の農地であっても固定資産税及び都市計画税が一般農地としての評価及び課税となります。

※一般農地とは市街化調整区域内の農地や市街化区域内の生産緑地を指定した農地です。

■ 買取り申出について

生産緑地地区に指定された農地について、次のいずれかに該当する事情等により、営農の継続が困難又は不可能となった場合は、市長に対して当該のうちの買取りを申し出ることができます。

- ・生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき（ただし、第1種生産緑地は10年）
- ・農業の主たる従事者^{※1}の死亡や、身体的・精神的障がい^{※2}等により、農業に従事することが不可能になったとき

※1主たる従事者とは？

中心となって農業に従事している者のほか、その者と同程度に農業に従事している以下の者を含みます。

- ・中心となって従事している者が65歳未満の場合は、その者の年間従事日数の8割以上従事する者。
- ・中心となって従事している者が65歳以上の場合は、その者の年間従事日数の7割以上従事する者。

※2身体的・精神的障がい等とは？

- ・両目の失明
- ・神経系統の機能の著しい障がい
- ・胸腹部臓器の機能の著しい障がい
- ・腕、脚部の全部もしくは一部の喪失、またはその機能の著しい障がい
- ・両手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がい
- ・精神の著しい障がい

■ 指定・買取りの申出について

生産緑地地区の指定又は買取りを希望される方は、次に掲げる書類を市に提出していただきます。（正・コピーの2部必要です）

指 定	買 取 り
<input type="checkbox"/> 狛江市生産緑地地区指定同意書 <input type="checkbox"/> 狛江市生産緑地地区農地等明細書 <input type="checkbox"/> 狛江市生産緑地地区営農概要書 <input type="checkbox"/> 土地登記事項証明書（全部事項証明書） <input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 実測図 <input type="checkbox"/> 公図の写し <input type="checkbox"/> 関係権利者全員の印鑑証明書（3ヶ月以内、法人にあってはこれに類する印鑑証明書） <input type="checkbox"/> 現況写真	<input type="checkbox"/> 生産緑地買取り申出書 <input type="checkbox"/> 生産緑地に係る農業の主たる従事者証明書（農業委員会より発行） <input type="checkbox"/> 医師の診断書等（故障による申出の場合のみ、コピー可） <input type="checkbox"/> 土地登記証明書 <input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 公図の写し（コピー可） <input type="checkbox"/> 農地所有者の印鑑証明書（3ヶ月以内、法人にあってはこれに類する印鑑証明書） <input type="checkbox"/> 現況写真 <input type="checkbox"/> その他（戸籍謄本、遺産分割協議書、同意書等が必要な場合があります）

※生産緑地の指定・買取りの申出に関するお問い合わせは狛江市役所まちづくり推進課都市計画担当（庁舎5階）へ。 TEL 03-3430-1305（直通）

生産緑地地区の課税について

農地の課税には一般農地、市街化区域農地の2種類があります。

	評 価	課 税	課税割合
一般農地（市街化調整区域内の農地、市街化区域内の生産緑地を指定した農地）	農地評価	農地課税	—
市街化区域農地（市街化区域内の農地で、生産緑地指定をしてない農地）	宅地並評価	宅地並課税	70%

※固定資産税及び都市計画税に関するお問い合わせは粕江市役所課税課固定資産係（庁舎2階）へ。

TEL 03-3430-1111

相続税納税猶予制度

制度の内容

農業経営の保全のため、農地を相続し、一定の期間営農（耕作）をした場合において、この期間を経過する日までこの相続税の納税を猶予された後、免除される制度。

納税猶予の対象

生産緑地指定をした一般農地。

納税猶予の存続期間

相続税の申告書の提出期限から相続人の死亡の日まで。

相続税の免除

猶予された相続税は、相続人が納税猶予存続期間を経過する日まで耕作した場合に限り、猶予された相続税は免除されます。

※相続税納税猶予制度に関するお問い合わせは、武蔵府中税務署へ。

TEL 042-362-4711