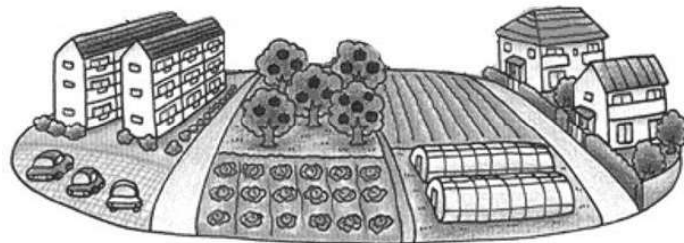


生産緑地制度のあらまし



令和4年12月
四日市市

1 生産緑地とは

(1) 生産緑地の概要

都市計画では、優先的に市街化を図る区域を市街化区域と位置づけており、この市街化区域内では道路や下水などの整備が優先的に進められています。

このため市街化区域内では、農地についても宅地化などの都市的な利用が期待されています。

一方で農地は、緑地機能や、災害時のオープンスペース機能があります。

生産緑地では、こうした農地の多面的な機能を活かし、計画的に保全するため、市街化区域内の農地等を「宅地化する農地等」と「保全する農地等」とに分け、このうちの「保全する農地等」を守っていくための制度です。

また、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の特定市（三重県においては四日市市、桑名市等が該当します）にある市街化区域内農地は、固定資産税や都市計画税が宅地並課税となっていますが、生産緑地の指定を受けると、これらが市街化調整区域内の農地並になるなど税制上の優遇措置が受けられます。

生産緑地に指定されると税制上の優遇措置がある一方、農地等として良好に管理しなければならなくなり、原則30年間は農地以外の利用ができません。

また、指定から30年経過する生産緑地はいつでも買取り申出が可能となることから、引き続き農地の保全を図るために、買取り申出の開始期間を、右図のように10年延長(再延長可能)することができる『特定生産緑地制度』が創設されました。

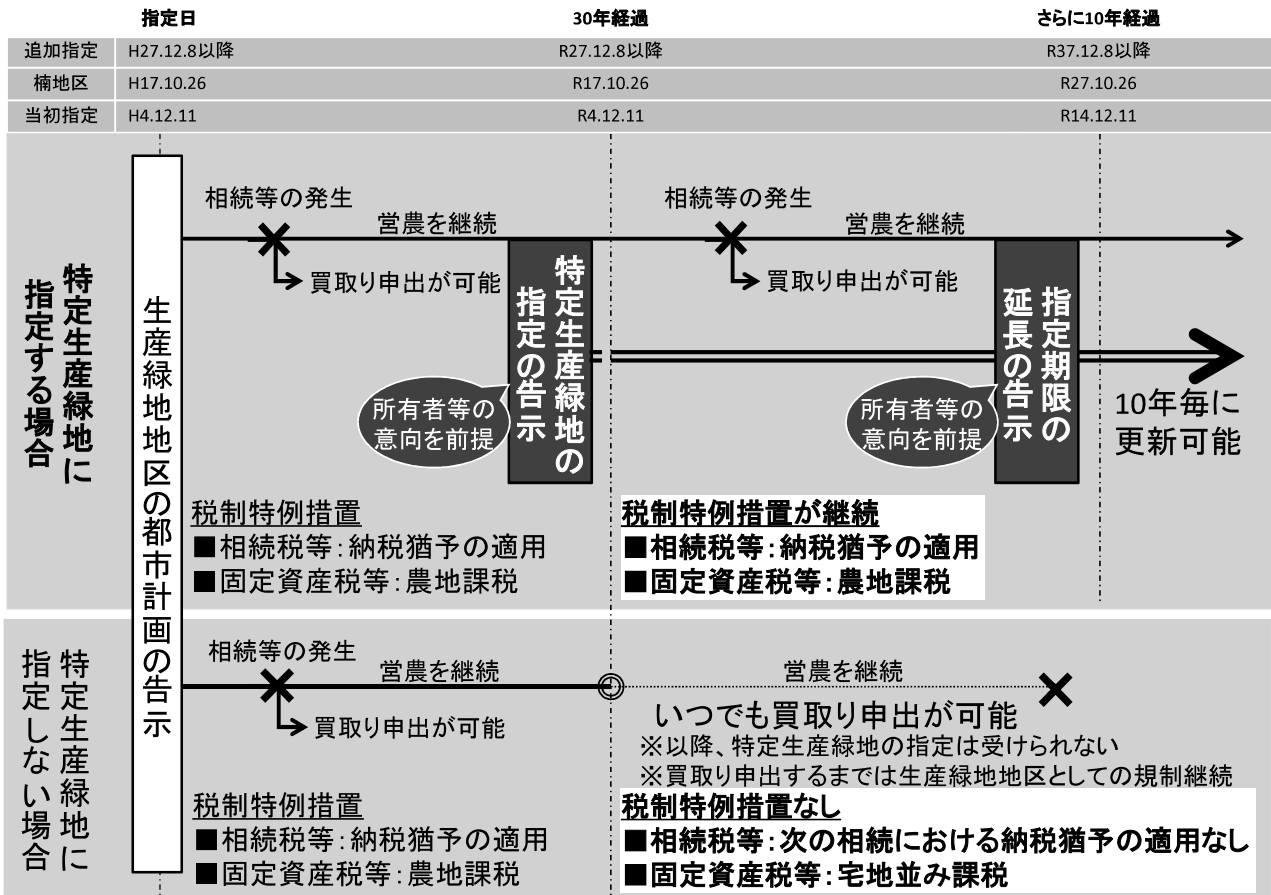
(2) 生産緑地と特定生産緑地の税制の概要

	市街化区域内農地			市街化調整区域農地
区分	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 又は 特定生産緑地	
固定資産 税の課税	宅地並み評価	宅地並み評価	農地評価	農地評価
	宅地並み課税	宅地並み課税	農地課税	農地課税
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 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※2 でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除※1 貸借※2でも 納税猶予継続	納税猶予あり 終身営農で免除 (H21改正前は20年) 貸借でも、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年間 建築制限あり	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) ※農業振興施策の大半は対象外			原則不自由(許可制) 一定の場合、賃貸借可能

※1 楠地区については、「20年営農で免除」として取り扱われる。

※2 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(別紙「都市農地の貸借の円滑化に関する法律案の概要」参照)に基づく貸借に限る。

(3) 特定生産緑地制度の仕組みとメリット



営農を続ける際のメリット	相続する際のメリット
<p>特定生産緑地を選択</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 固定資産税、都市計画税は引き続き農地評価です ○ 10年毎に継続の可否を判断できます 特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です <p>特定生産緑地を選択しない</p> <ul style="list-style-type: none"> × 固定資産税等の負担が急増します × 30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません 特定生産緑地は、生産緑地地区の都市計画決定後30年が経過する前までにしか指定できません。 	<p>相続する際のメリット</p> <p>特定生産緑地を選択</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次の相続での選択肢が広がります 次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取り申出をするかを選択できます。 ○ 農地を残しやすくなります 次世代の方が、第三者に農地を貸しても、相続税の納税猶予が継続します。 <p>特定生産緑地を選択しない</p> <ul style="list-style-type: none"> × 次の相続での選択肢が狭まります 特定生産緑地を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けることができません。(現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します)

2 生産緑地の指定を受けると

(1) 生産緑地の指定を受けた農家等にいただくこと

- ・ 原則30年間は農地以外の利用ができず、農地等として良好に管理しなければなりません。
- ・ 生産緑地であることを明示するため、区域内に市が標識を設置します。この標識を無断で移転若しくは除去、又は汚損若しくは損壊してはなりません。

(2) 生産緑地において許可が必要な行為(行為の制限)

○生産緑地内において、次の行為は市長の許可が必要です。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ・ 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- ・ 水面の埋立てまたは干拓

○上記のうち許可される行為は、農業を営むために必要な施設や、営農継続の観点から農業者の収益性を高める以下の施設に限られます。

- ・ 農産物の生産又は集荷の用に供する施設
- ・ 農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
- ・ 農産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
- ・ 農業に従事する者の休憩施設など
- ・ 農作物等を使用する製造・加工施設
(ジャム等の製造施設など)
- ・ 農作物等、製造・加工品の販売店舗
(直売所や上記商品の販売店舗等)
- ・ 農作物等を使用する飲食店
(農家レストランなど)

※設置には条件があます。

- ・ 施設の敷地を除いた部分が300㎡以上であること。
- ・ 施設の規模が全体面積の20%以下であること。
- ・ 施設管理者は、当該生産緑地に係る農業等の主たる従事者であること。
- ・ 食材は、主に生産緑地及びその周辺地域で生産されたものであること。

(3) 生産緑地の指定を受けた農地の税制

○固定資産税・都市計画税の評価額と税額

令和3年度の市街化区域内の農地1,000㎡あたりの平均評価額及び平均税額(1年間分)を下表に示しますので、生産緑地の指定を受けた場合の税額の参考としてください。

	評価額(円/㎡)	固定資産税(円)	都市計画税額(円)
宅地化農地	畑	13,229	61,730
	田	17,959	83,800
生産緑地	畑	127	1,770
	田	64	890

○相続税・贈与税猶予の特例制度

納税猶予の特例の適用を受ける方が、農業経営を継続することを前提として設けられた制度です。

また、一定の要件をもとに、納税猶予の特例の適用を受けた方が所定の要件に該当するまで農業経営を継続した場合には猶予税額が免除されることとなっています。

(4) 生産緑地の買取り制度

生産緑地制度には、買取り制度があります。次のいずれかの要件を満たしている場合に限り、市に対して買い取りの申出ができます。

- ①生産緑地に指定された日から30年経過したとき
(特定生産緑地の指定日(再延長指定日)から10年経過したとき)
- ②生産緑地及び特定生産緑地に指定された後に、生産緑地に係る農業の主たる従事者^{※1}が、亡くなられた場合や、農業に従事することを不可能にさせる故障^{※2}を有することとなった場合

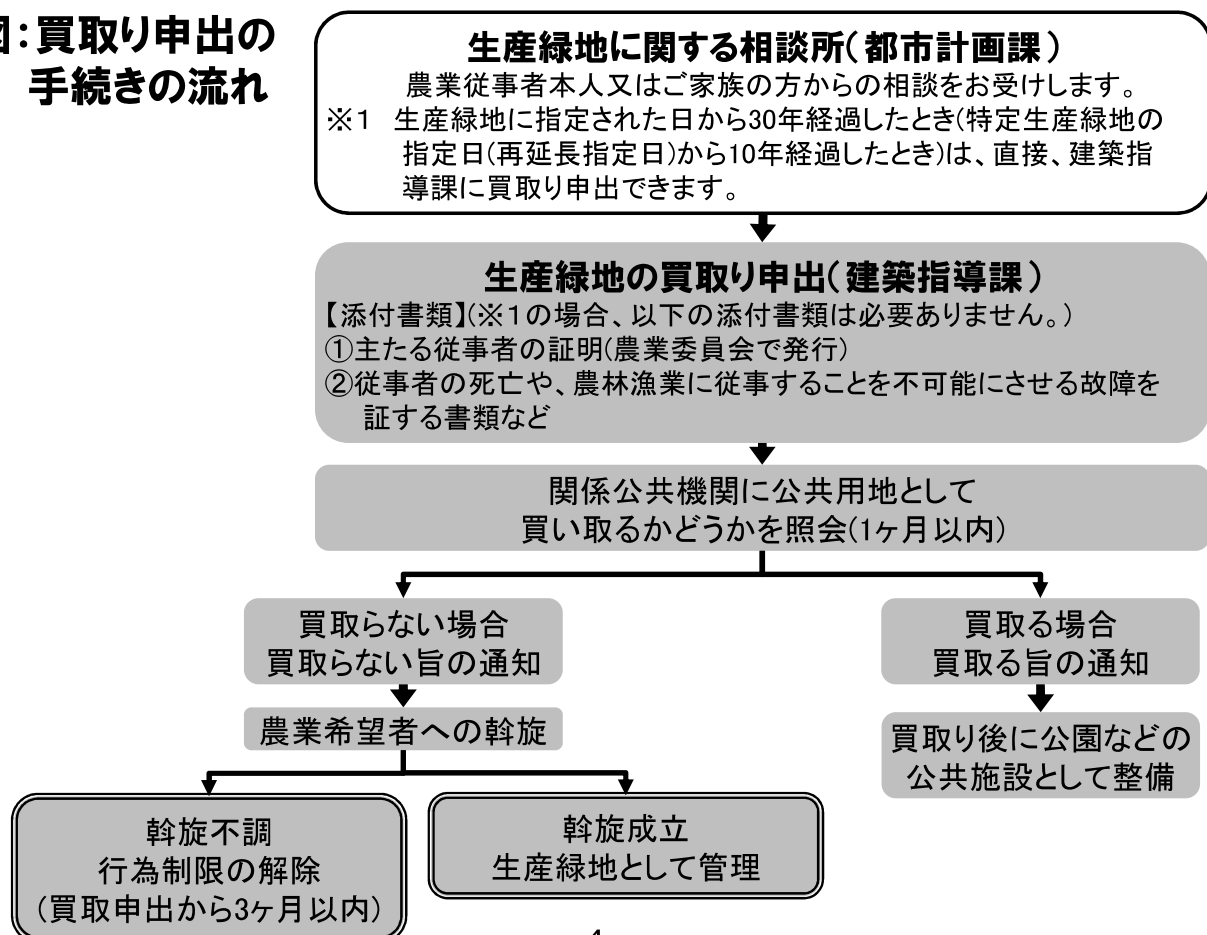
※1 主たる従事者とは、専業従事者はもちろんのこと、兼業従事者であってもその方が従事できなくなった場合、生産緑地における農業経営が客観的に不可能となるような従事者をいいます。

※2 農業に従事させることを不可能にさせる故障とは、生産緑地法施行規則第4条(別紙の『生産緑地に関する相談について』の裏面を参照)に規定される症状のことをいいます。

買取り申出の際には『生産緑地に関する相談所』で事前相談を!

農業従事者の死亡、故障を理由に買取り申出を行うに当たっては、毎月第2・第4水曜日(13:00~16:00)に開催している、『生産緑地に関する相談所(四日市市役所4階都市計画課)』に、農業従事者ご本人又はご家族の方が事前相談を受けていただく必要があります。事前相談の中で、買取り申出の要件に該当するかどうかなどをご確認させていただきます。

図:買取り申出の 手続きの流れ



農業従事者の死亡、故障を理由に買取り申出を行う場合の注意点など

- 生産緑地の指定日から30年が経過していない農地及び特定生産緑地の指定日(再延長指定日)から10年が経過していない農地については、あくまでも、農業従事者の死亡や農業に従事することが不可能な怪我や疾病等に限って対象となる制度であり、単なる捻挫や腰痛など一時的な病状の場合には買取り申出ができません。買取り申出にあたっては、農業に従事することが不可能であることを証する医師の診断書等を併せて提出してください。
- 体が弱ってきたこと等を理由に生産緑地の一部について買取り申出を行い、残りを耕作することは原則認めておりません。
- 買取り申出の申請を行う際に必要となる『主たる従事者の証明』は農業委員会で証明を行っています。
- 周辺の農地等と合わせ一団として指定された生産緑地において、生産緑地の一部が買取り申出された結果、部分的に生産緑地でなくなった場合、一団に残る面積が300㎡未満になると、買取り申出をしていない筆も同時に生産緑地でなくなります。
- 買取り申出を行った農地を市が買い取らず、なおかつ他の農業者への斡旋も不調となった(図:『買取り申出の手続きの流れ』の左下のケース)場合には、行為制限が解除され、その後、建物などの建築が可能となります。
【ただし、固定資産税等は宅地並み課税となります。】
参考: 行為の制限が解除された農地等について、年に1回(概ね毎年8月頃)、生産緑地地区から除外する都市計画の変更手続きを行います。

(5) その他

○生産緑地法に基づく罰則規定

- ・市町の承諾なく生産緑地内の標識を移転、除却、汚損、損壊した場合
- ・生産緑地内の行為について許可をうけた方に対して、市長が報告を求めた場合に、報告をしない、又は虚偽の報告を行った場合
- ・立入調査又は立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した場合

⇒二十万円以下の罰金

- ・許可なく生産緑地内に建築物等の新築又は増改築をした場合
- ・許可なく宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更をした場合
- ・許可なく水面の埋立て又は干拓をした場合
- ・許可条件に違反した場合

⇒六月以下の懲役又は三十万円以下の罰金

- ・生産緑地内に建築物等の新築又は増改築をし、原状回復命令に従わない場合

⇒一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金

○その他

- ・生産緑地の指定を受けた土地は、その指定期間中は下水道事業受益者負担金の徴収(下水道工事が行われる際に徴収)が猶予される制度があります。なお、公設汚水桝設置済みの土地はこの制度の対象外です。

下水道事業受益者負担金に関する問い合わせについては
四日市市上下水道局生活排水課(電話:059-354-8221)まで

3 生産緑地の追加指定について

都市農地には、雨水貯留、地震時の避難場所等の多様な機能があります。減少する都市農地を保全するため『四日市市生産緑地地区指定要綱・要領』に要件や手続き方法を定め平成27年から追加指定を行っています。

(1) 追加指定の要件や申出などについて

○追加指定の要件

- ①30年間農地として適正に維持管理できると認められること
- ②公道に接している農地であること
- ③同一権利者が所有する300㎡以上の一団の農地であること
- ④農地の所有者、その他関係権利者等の同意が書面により得られていること
- ⑤主たる従事者の年齢が70歳以上の場合は、70歳未満の後継者がいること

※次の農地については追加指定ができません

- ・過去に買取りの申出があり、行為の制限が解除された農地
- ・農地法の規定による転用の届出が行われている農地

○追加指定の申出ができる方

農地の所有者や農地について使用又は収益をする権利を有する方※

※申請農地の所有者など、申請農地の登記事項証明書に記載されている権利者や、四日市市農業委員会に備え付けの農地台帳等に借受人(小作人)として記載されている方

(2) 追加指定の要件の内容について

生産緑地においては相当の期間（原則30年間）にわたり営農をしていたり、農地の緑地などの機能は営農の継続によりはじめて発揮されるものであること、これまでに指定した生産緑地地区が減少し続けていること、平成4年の当初指定時からの農業従事者の高齢化などの社会的背景が変化していることなどから、生産緑地法で規定されている指定要件に加え、新たに追加指定の要件を定めています。

要件①:30年間農地として適正に維持管理できると認められること

次の3つの要件を備えていることを確認します。

1 主たる従事者が、次のいずれかの条件を満たす者であること。

- (1)農業委員会備付けの農地台帳の「世帯及び世帯員の状況」欄に氏名が記載されていること。
- (2)小作権など申請農地に権利を有する者であり、農地台帳の「借受者(小作者)」欄、または農業委員会備付けの小作台帳に氏名が記載されていること。

2 申請農地が農地台帳に記載されている農地であること。

3 申請農地の営農環境が整っており、現に営農している状況であること。

※申出書を提出していただいた後に、市職員及び農業委員会が現地調査を行い、指定を希望された農地の営農環境や、現に営農している状況であるのかを確認します。この際、申出者や所有者の方に立ち会っていただく場合もあります。

要件②：公道に接している農地であること

農地が公道[※]に接していることを公図や現地で確認します。

※追加指定における公道とは、市などの公共団体が管理する道路であり、私道ではない道路を言います（道路の幅の規定はありませんので里道なども公道となります）。

なお、公道から農地に至る私道などの農地を維持するための農道等については、その土地自体を生産緑地地区として指定できる場合があります。

要件③：同一権利者が所有する300㎡以上の一団の農地であること

登記事項証明書や公図などから、同一権利者が所有する300㎡以上の一団の農地[※]であることを確認します。

※次のような、一筆が300㎡未満の2つ以上の農地を併せた一団の農地については、一団で300㎡以上であっても追加指定ができません

・異なる権利者が所有する農地

・現在生産緑地に指定されている同一権利者が所有する農地と併せた農地

※一筆の農地の内の一部（300㎡以上）を追加指定することもできます。

要件④：農地の所有者、関係権利者等の同意が書面により得られていること

生産緑地地区指定同意書の捺印【実印】、登記事項証明書などから、申請農地の関係権利者等の同意[※]が書面により得られていることを確認します。

※生産緑地法において、生産緑地の指定の際には関係権利者全員の同意が必要とされております。

また、関係権利者とは、「所有権、対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権または登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有するもの及びこれらの権利に関する仮登記、これらの権利に関する差押えの登記またはその農地等に関する買戻し特約の登記名義人」をいいます。

要件⑤：主たる従事者が70歳以上の場合は、70歳未満の後継者がいること

70歳未満の後継者については、次のいずれかの要件を備えていることを確認します。

- 1 申請農地の農地台帳の「世帯及び世帯員の状況」欄に氏名が記載されていること。
- 2 申請農地より通作時間1時間程度の範囲内に居住する所有者の法定相続人であること。
- 3 小作権など申請農地に権利を有する者であり、農地台帳の「借受者（小作者）」欄、または農業委員会備付けの小作台帳に氏名が記載されていること。

(3) 申出書等の記入と提出方法などについて

生産緑地地区の追加指定のご希望、ご用件等について、末尾の『四日市市生産緑地地区指定要綱・要領』に基づき、皆様にご提出いただく申出書・同意書・添付書類等により確認させていただきます。

⇒別冊の『生産緑地地区追加指定申出書等の記入及び提出方法について』をよくご覧いただき記入・提出してください。

- 申出書と同意書の記入 別冊、記入及び提出方法のP2～P8をご覧ください。
- 提出書類の一覧 別冊、記入及び提出方法のP9をご覧ください。

申出者の皆様が必要な提出書類	+	一筆の土地の一部を指定したい方の提出書類	
生産緑地地区指定申出書(第1号様式)		部分指定状況図	
生産緑地地区指定同意書(第2号様式)		主たる従事者が70歳以上で、申出書の後継者の記入欄に記入した方の提出書類	
印鑑登録証明書			後継者であることを証する書類
公図の写し			
土地の登記事項証明書			
農地の位置を示す図			
主たる従事者の生年月日を証する書類			

- 提出の方法 『生産緑地に関する相談所』で受け付けます。
(毎月第2・第4水曜日13:00～16:00、4階都市計画課)

(4) 指定スケジュール等について

時期		内容
申請年	1月～12月	生産緑地に関する相談所で受け付け
申請の翌年	2月～3月	申出のあった農地の追加指定の要件・現地確認 申出者や所有者の方に立ち会っていただく場合もあります。
	3月～4月	申出者に結果通知 指定要件等の確認結果を通知するもので、生産緑地の確定ではありません
	4月～8月頃	都市計画変更手続き 都市計画原案作成⇒原案縦覧・公聴会の開催※ ⇒都市計画案作成⇒案縦覧・意見書提出(2週間)※ ⇒四日市市都市計画審議会審議⇒県協議 ※『広報よっかいち』において案内を掲載予定
	8月頃	都市計画決定の告示(生産緑地地区の指定が確定)
申請の翌々年	1月	固定資産税等評価の見直し(農地並み課税)

生産緑地に関するお問い合わせ先

○生産緑地制度全般に関すること

四日市市役所都市計画課 TEL : 059-354-8272 FAX : 059-354-8404

○農地台帳、主たる従事者証明等に関すること

四日市市農業委員会事務局 TEL : 059-354-8271 FAX : 059-354-8307

○固定資産税・都市計画税に関すること

四日市市役所資産税課 TEL : 059-354-8134 FAX : 059-354-8309

○相続税・贈与税に関すること

四日市市税務署資産課税部門 TEL : 059-352-3141(代)