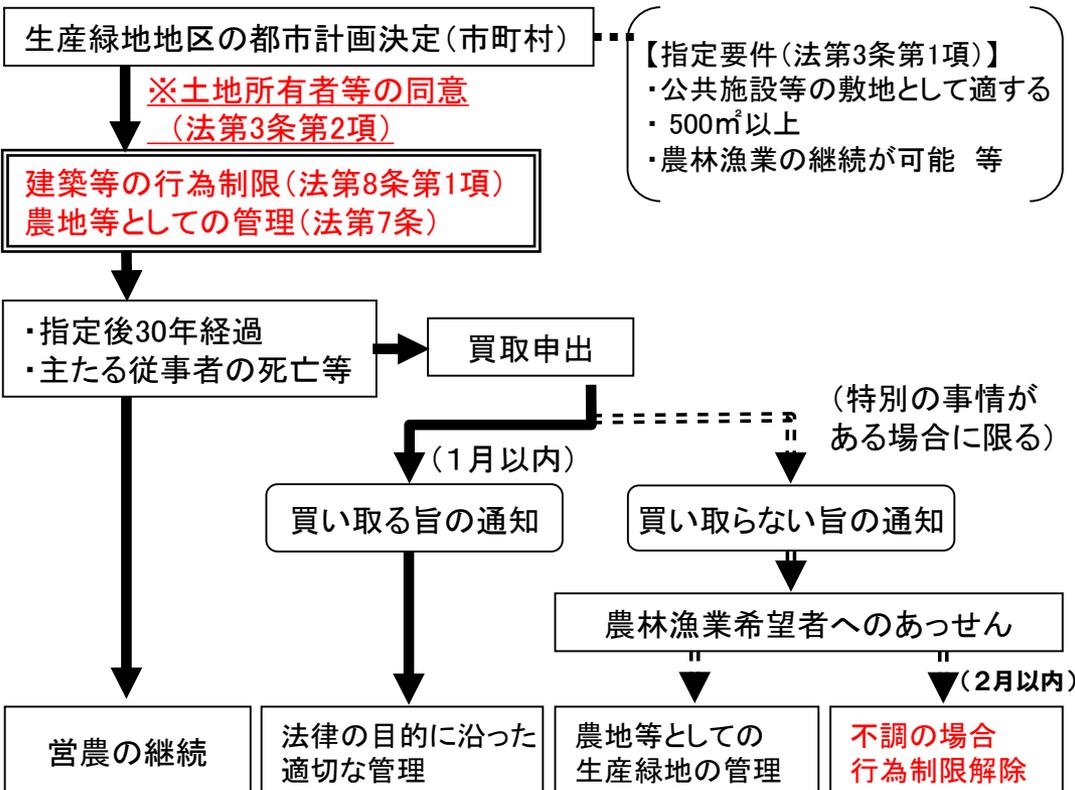


生産緑地制度の概要

概要

- 生産緑地法においては、市街化区域内で良好な生活環境の確保に相当の効用がある面積500㎡以上の農地等を生産緑地地区として都市計画に定め、農地所有者等に「原則30年間の農地等としての管理義務」と「建築物の新築等の行為制限」を課すことにより、都市における農地等の保全を図っている。
- 生産緑地に指定された市街化区域内農地は、上記の転用制限の強化を前提として、固定資産税の農地評価・農地課税と相続税の納税猶予等の税制特例が措置されている。

都市計画手続きの流れ



税制の特例措置

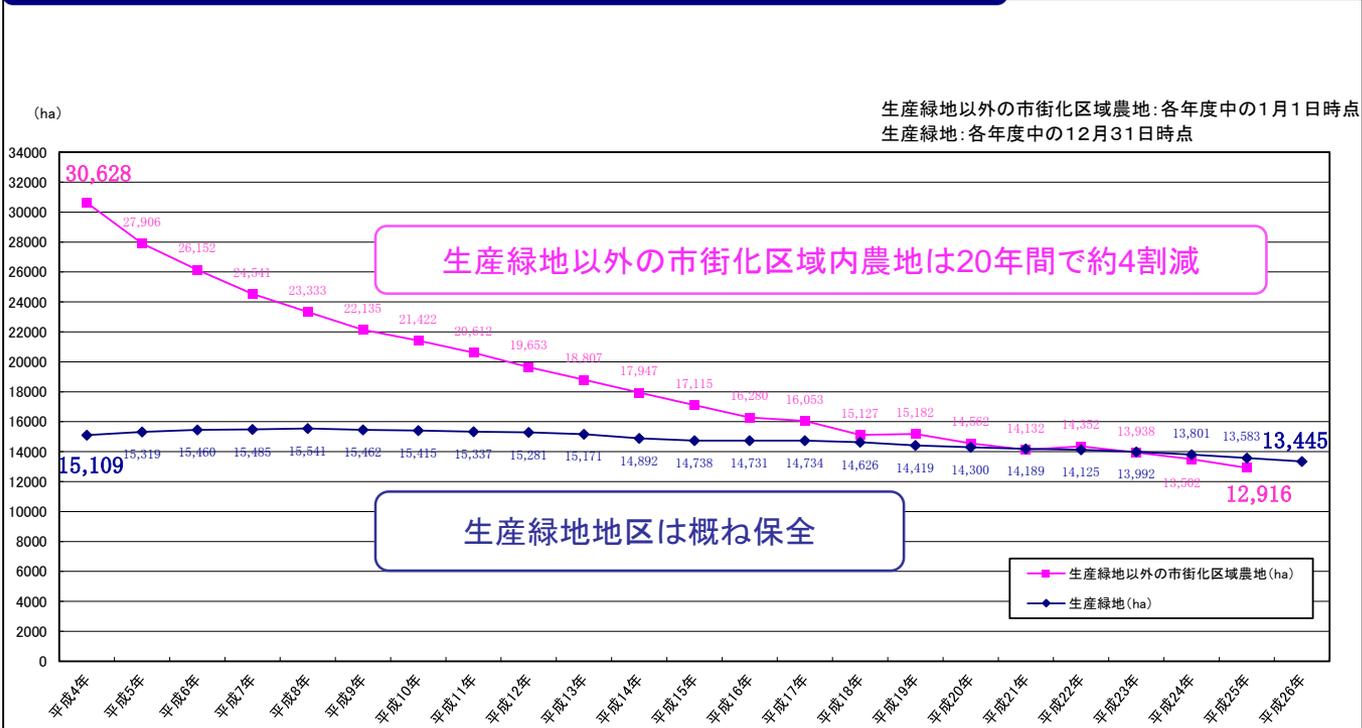
区分	三大都市圏特定市の市街化区域内農地	
	生産緑地以外 (宅地化農地)	生産緑地 (保全農地)
固定資産税の課税	宅地並み評価 宅地並み課税	農地評価 農地課税
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予あり 終身営農で免除
建築等の制限	特になし	30年間 建築制限
農地転用の制限	原則自由(届出制)	

生産緑地地区の現状

現状

○平成4年以降、生産緑地以外の市街化区域農地の面積は、宅地等への転用により漸減傾向にあるが、生産緑地については 概ね保全されている。

三大都市圏の特定市における市街化区域内農地面積の推移



出典 生産緑地以外の市街化区域農地:総務省「固定資産の価格等の概要調書」
生産緑地:国土交通省調べ

指定実績と指定地区の例

62, 558地区、13, 445ha
(H26. 12. 31現在)



概要

○生産緑地地区は、営農の継続を通じて農地等の持つ緑地としての機能を維持・保全することにより、良好な都市環境の形成を図るものであることから、建築物の新築等については、

- 生産緑地法第8条第2項各号に掲げる施設で
- 当該生産緑地において農林漁業を営むために必要となるものの設置又は管理に係る行為で
- 生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認めるもの

に該当する、農林漁業を営むために必要となるものに限り認められている。

法第8条第2項で許可できる施設

- 一 農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する施設
- 二 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
- 三 農産物、林産物又は水産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
- 四 農林漁業に従事する者の休憩施設
- 五 前各号に掲げるもののほか、政令で定める施設※

※ 政令第4条(市民農園の設置に必要な施設)

- 一 農作業の講習の用に供する施設
- 二 管理事務所その他の管理施設

都市における農地等の適正な保全により、良好な都市環境の形成を図る制度であり、転用制限の強化を前提に所要の税制措置が講じられた、法律と税制が一体となった制度である

法律と税制が一体となった制度

<生産緑地法>

- 原則30年間の農地等としての管理義務
- 建築物の新築等の行為制限

<税制特例>

- 固定資産税の農地評価・農地課税
 - 相続税の納税猶予
- 等

生産緑地地区内に「農家レストラン」を設置する行為は、農地を転用する行為であり

○当該生産緑地が有する良好な都市環境の形成のための緑地機能を損なう恐れがある

○都市計画決定時に土地所有者は、
➢「原則30年間の農地等としての管理義務」
➢「建築物の新築等の行為制限」に同意している

○土地税制に対する負担の合理化を図るため、生産緑地の転用規制の強化を前提に措置された税制度に影響する恐れがある

「農家レストラン」の設置は、転用制限の強化と土地税制の合理化を図る税制と連動した制度全体に影響を与える恐れがある