

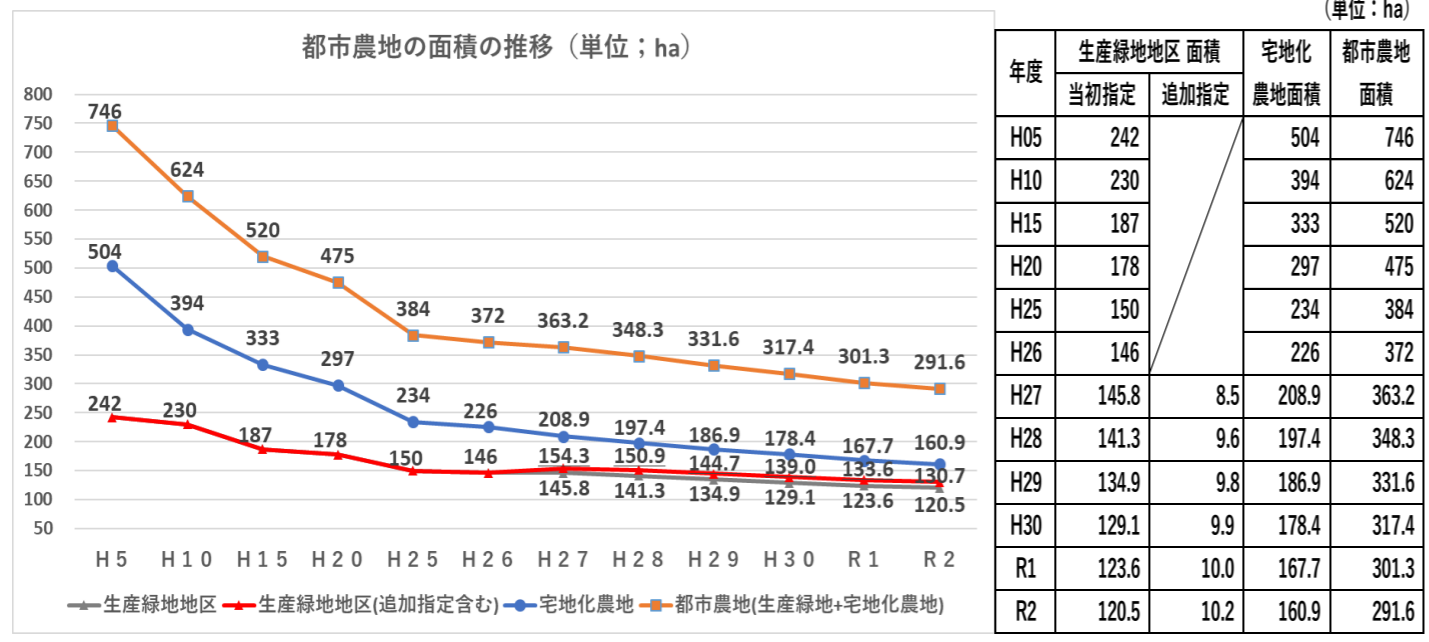
特定生産緑地について

1 四日市市の土地利用に関する提言（平成26年7月）

- ◆四日市市における都市農地の保全・活用への対応方針
- 生産緑地制度における都市農地の保全のあり方
 - ・優れた緑地機能を有する都市農地の保全する生産緑地地区については、その保全に取り組むことが重要。
 - ・宅地化農地の中にある一団の優良な農地は、新たに生産緑地地区として指定を行い、市街地内の貴重な農地として積極的に保全を図るべき。

本市では、提言を踏まえ平成27年度から生産緑地地区の追加指定を実施

2 本市の都市農地の現状



年度	生産緑地地区面積		宅地化農地面積	都市農地面積
	当初指定	追加指定		
H05	242		504	746
H10	230		394	624
H15	187		333	520
H20	178		297	475
H25	150		234	384
H26	146		226	372
H27	145.8	8.5	208.9	363.2
H28	141.3	9.6	197.4	348.3
H29	134.9	9.8	186.9	331.6
H30	129.1	9.9	178.4	317.4
R1	123.6	10.0	167.7	301.3
R2	120.5	10.2	160.9	291.6

◇本市の生産緑地：【地区数】729地区、【面積】130.7ha
 ※そのうち、平成4年に指定した生産緑地
 【地区数】約700地区、【面積】109ha
 【筆数】約2,300筆、【所有者数】約1,000人

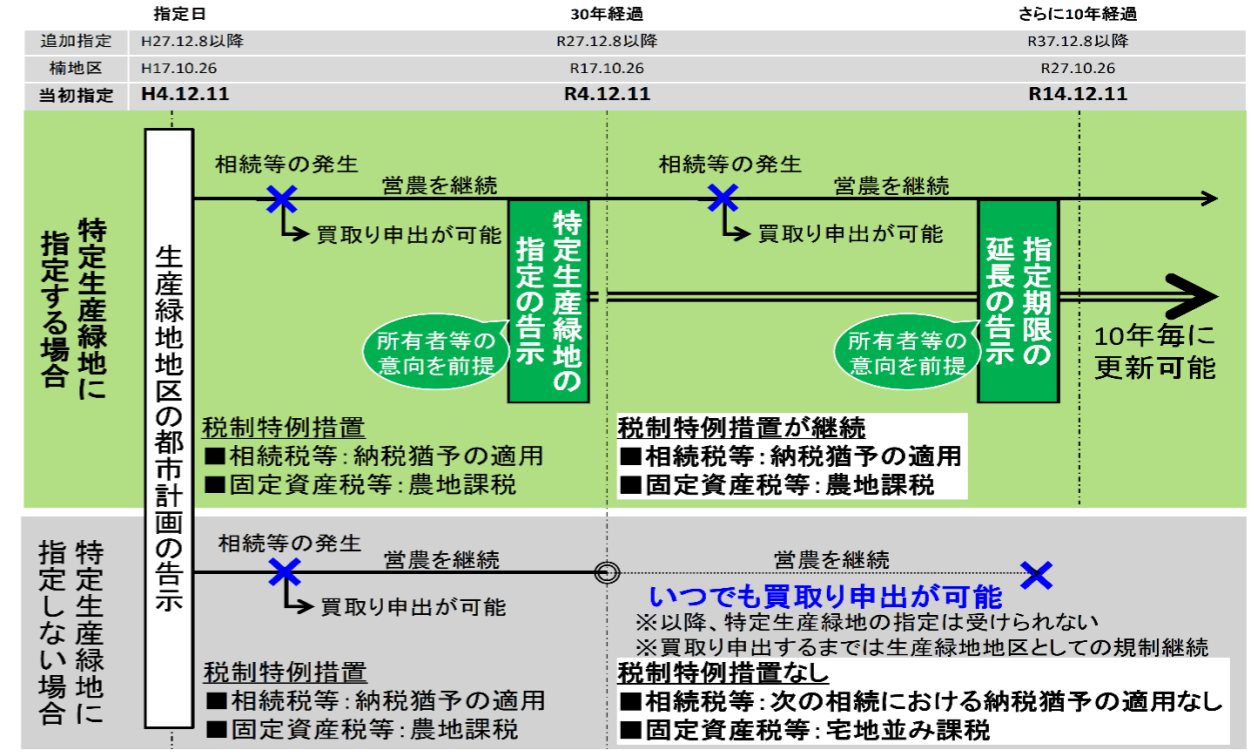
3 生産緑地法の改正（特定生産緑地制度の創設）

平成28年5月に閣議決定された都市農業振興基本法に基づく「都市農業振興基本計画」において、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと転換され、都市農地の保全・活用を図るため、平成29年5月に生産緑地法の一部が改正されました。

- 【改正生産緑地法の変更内容】
- 特定生産緑地制度の創設
 - 生産緑地地区の面積要件の引き下げ（一律500㎡⇒条例で300㎡まで可能）
 - 生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所、農家レストラン等の設置が可能）

4 特定生産緑地制度

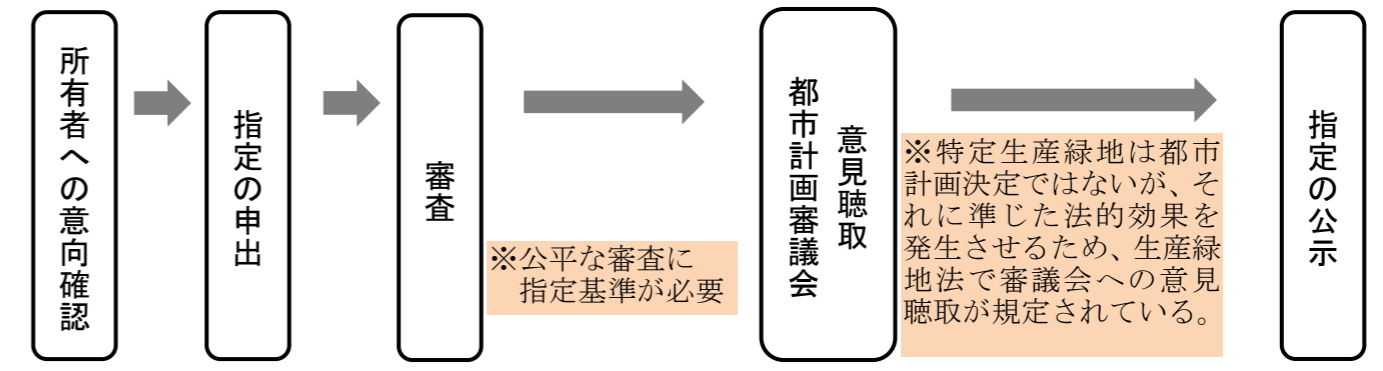
- (1) 制度概要
- 所有者の意向をもとに、利害関係人の同意を経て、市が指定。（※都市計画決定ではない）
- 市へ買取り申出ができる時期(注)を10年延長する制度（注：指定告示日から起算して30年を経過する日）



(2) 特定生産緑地に指定された場合のメリット等

営農を続ける際のメリット	相続する際のメリット
特定生産緑地を選択 ○ 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 特定生産緑地を選択しない × 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年を経過する前までにしか指定できません。	特定生産緑地を選択 ○ 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。 特定生産緑地を選択しない × 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)

(3) 特定生産緑地指定手続きの流れ



5 特定生産緑地の指定基準の検討

(1) 生産緑地法上の基準

法律上定められている特定生産緑地の指定要件は以下のとおり

- ①指定から30年の期限がまもなく到来する生産緑地
- ②保全を確実に行うことが良好な都市環境形成にとって特に有効なもの
- ③当該農地等の関係権利者の同意を得なければならない

(2) 四日市市生産緑地地区指定要綱（平成26年9月制定）

本市では、追加指定を実施するにあたり、指定要綱を制定した。

指定後30年間の営農義務を課すことになるため、農地を適切に管理し、保全するという制度趣旨を十分に考慮して、その指定要件を以下のとおり定めた。

- ①同一権利者が所有する300㎡以上の一団の農地
- ②30年間農地として適正に維持管理できる
- ③公道に接している農地
- ④当該農地の所有者、その他関係権利者等の書面での同意を得ている
- 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

(3) 本市の特定生産緑地指定基準（案）

本市では、新たに生産緑地として指定する場合には、その制度趣旨に鑑み、生産緑地法に規定される基本条件に加え、「公道に接している」などの条件を求めている。

一方、特定生産緑地は、引き続き都市農地を保全するため、指定後30年がまもなく経過する生産緑地について、買取り申出ができる時期を10年延長する制度であり、生産緑地の指定とは制度趣旨が異なることから、これらを十分に考慮し、本市の特定生産緑地の指定基準は以下のとおり定めることとしたい。

（指定の要件）

- ① 生産緑地の指定から30年を経過する期限の到来日まで2年以内の生産緑地地区であること。
- ② 300㎡以上の一団の農地であること
- ③ 10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。
- 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。

生産緑地の指定から30年を経過する期限の到来日まで2年以内の生産緑地地区であること。

- ・生産緑地法に規定される条件の一つ
- ・「期限がまもなく到来する」を明確に定める必要がある
- ・指定の意向確認から始まる手続きの機会を2回担保したい

◇指定の申出時点において、期限の到来日まで2年以内の生産緑地を対象としたい。

②300㎡以上の一団の農地であること。

- ・当初指定の生産緑地は、500㎡以上の一団の農地
- ・現在、本市の生産緑地の面積要件は、条例に定められた300㎡以上の一団の農地
- ・「同一権利者が所有する」は、平成4年に指定した生産緑地には適用していない要件

◇営農意欲のある農地を引き続き保全するため、現在の面積要件である300㎡以上を要件としたい。
◇また、「一団」については、特定生産緑地も、あくまで生産緑地であることから、従来と同様に、生産緑地地区（30年経過した生産緑地、特定生産緑地を含む）で一団を構成することを要件とする。
◇特定生産緑地制度は、30年の期間満了を迎える生産緑地地区の買取り申出期限を10年延長する趣旨であることを踏まえ、当初指定時の要件でなかった「同一権利者が所有する」は適用しない。

③10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。

- ・当該農地の保全を確実に行うことは生産緑地法に定められた基本条件の一つ
- ・指定時に、農業従事者に改めて特定生産緑地の指定期限を意識してもらうことは重要

◇適正な維持管理の確認については、既に生産緑地であるため、申請地の農家台帳確認は不要であるが、主たる従事者の農家台帳確認、また営農状況の現地確認によって行うこととしたい。

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。

- ・特定生産緑地の指定にあたり、当該農地にかかる関係権利者の同意を得ることと定められている。また、都市計画運用指針においては、「生産緑地地区に関する都市計画の案に関する同意と同様に、書面により同意を得ることが望ましい」とされている。

◇都市計画運用指針を踏まえ、農地の所有者、その他関係権利者等に書面での同意を得ることとしたい。

6 指定手続きにかかるスケジュール（予定）

特定生産緑地への指定は、以下のスケジュールで手続きを進めていきます。



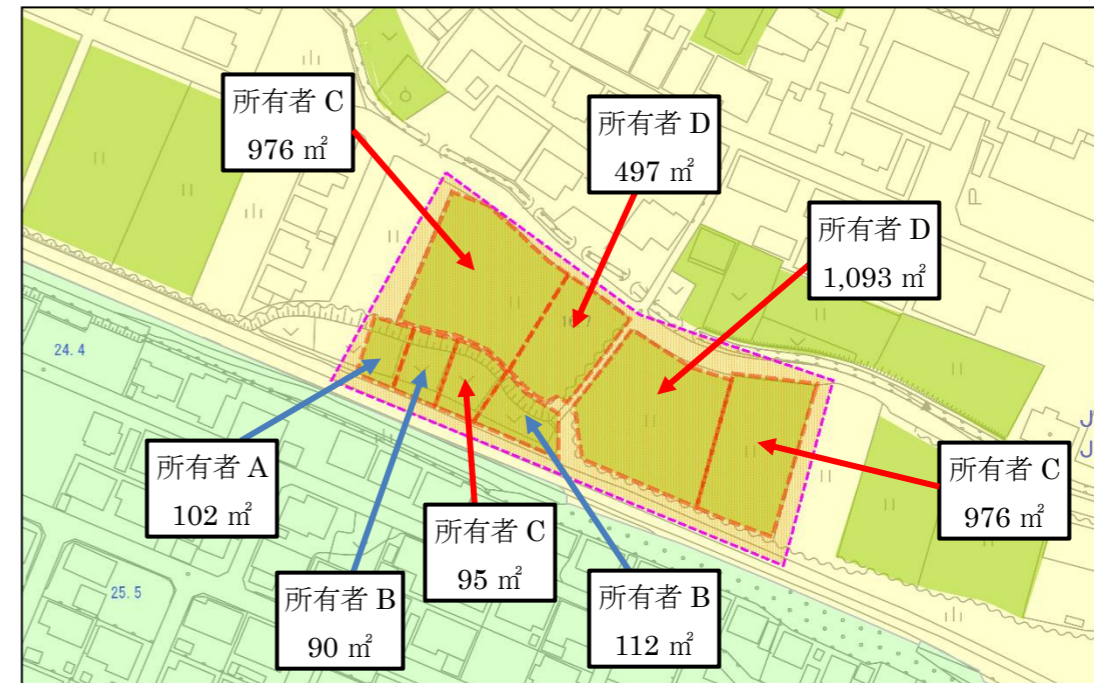
【参考】

指定面積が300㎡未満の生産緑地について

平成4年に指定した本市の生産緑地は、約120haで約2,300筆の農地です。
このうち、1地区の中で、同一権利者が所有する土地だけで300㎡以上の一団の農地を構成することができない筆数などは下記のとおりです。

【筆数】約190筆 【所有者数】約150人 【生産緑地面積】約2.5ha

（生産緑地地区の一例：平津町）



- 上記一団の農地の場合、300㎡未満の生産緑地は、団地内に4筆存在する。
- 特定生産緑地指定の要件を、「**同一権利者**で300㎡以上の一団の農地」とした場合、「所有者A」、「所有者B」は特定生産緑地として指定できなくなる。