

生産緑地地区制度について

さいたま市

(令和4年5月改訂)

第1章 生産緑地地区

1 生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、良好な生活環境の確保に効果があり、かつ公共施設等を予定する敷地として適した都市農地を保全するため、都市計画で決定された地域地区です。

2 生産緑地地区に指定できる土地

生産緑地地区は、基準を満たす一団の農地等について、土地所有者の方からの指定申出を受けて、関係権利者の同意を得た上で、市が都市計画決定の手続きを経て指定するものです。

さいたま市では、生産緑地地区の指定を平成4年から開始していますが、土地区画整理事業の実施により市街化区域への編入が行われ、市街化区域内農地となった場合や、農地所有者の土地利用計画の変更に伴い追加を希望する場合で、次の要件を満たしたものについて、生産緑地地区に指定することとしています。

- (1) 市街化区域内の一団の農地等で、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等有効な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること。

(※ 塀で囲まれたり、ゴミ捨て場化していたりする農地等は指定できません。)

- (2) 一団の農地等で面積が300㎡以上であること。

(※1 生産緑地法の改正を受け、本市の生産緑地地区の面積要件は、条例により、500㎡以上から300㎡以上に引下げになりました。)

(※2 近接する他の人の農地と併せて300㎡以上でもかまいません。)

(※3 一団の農地等を構成する個々の農地等の面積は概ね100㎡以上とします。)

- (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えてい

ると認められること。

(4) 現状が農地であり、今後も農地として継続していく土地であること。

(※農地台帳に載っていること)

(5) 指定する土地に関する権利（所有権・賃借権・抵当権等）を有する者全員の同意がとれること。

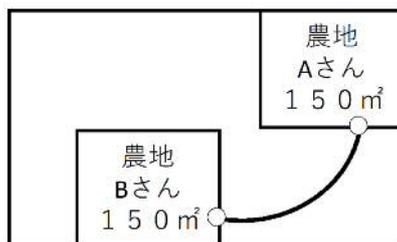
(6) 公道に接していること。

(7) 主要な都市施設の整備や合理的な土地利用に支障がないこと。

(8) 土地の境界が明確であること。

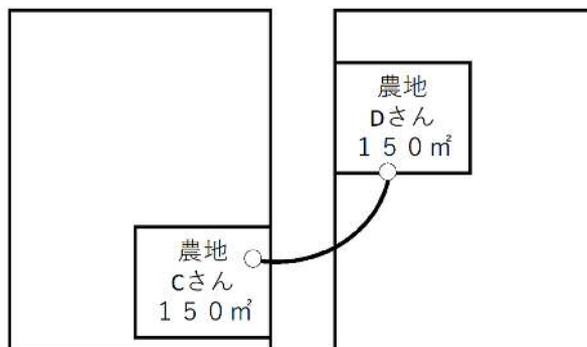
※ 一団の農地説明図（例として）

(1) 同一街区に存在する複数の農地の場合（例）



• Aさん、Bさんの農地は、両方の土地権利者の同意があれば指定できます。

(2) 隣接する街区に存在する複数の農地の場合（例）



• Cさん、Dさんの農地は、両方の土地権利者の同意があれば指定できます。

※一団の解釈については、個別の事例ごとに判断いたしますので、ご相談ください。

3 生産緑地地区に指定されると

○ 生産緑地地区に指定されますと、次のような取扱いとなります。

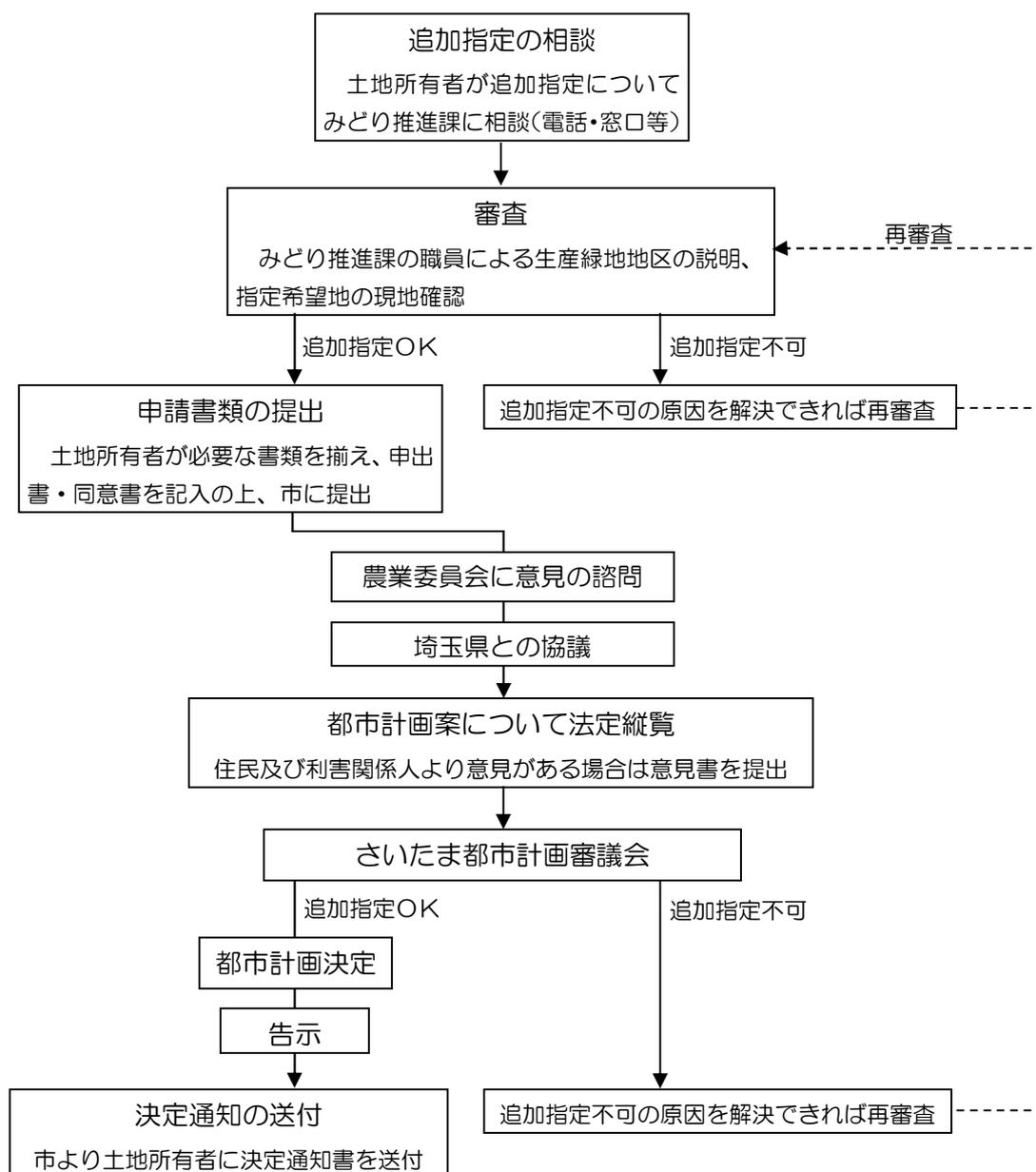
- (1) **固定資産税、都市計画税が農地課税となります。**
- (2) **相続税の納税猶予制度の適用が可能となります。**
- (3) **農地として適正な管理、保全が義務付けられます。**
 - ・ 生産緑地地区が定められると、その地区内に、これを表示する標識の設置が必要となり、標識は市が設置します。(許可等無く勝手に移動することはできません。)
 - ・ 生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、生産緑地を農地等として管理しなければなりません。その際、市長に対して、生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあっせんその他の援助を求めることができます。
- (4) **基本的に建築や宅地造成ができなくなります。**
 - ・ 生産緑地地区内においては、建築物その他の工作物の新築、改築または増築、宅地の造成等を行う場合、市長の許可を受けなければなりません。その際、農林漁業を営むために必要となる施設又は当該生産緑地における農林水産業の安定的な継続に資する施設で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認められた施設についてのみ設置可能です。
なお、上記に違反した場合には、市長は、相当の期限を定めて、必要な限度において原状回復(著しく困難な場合は代替措置)を命じることとなります。
- (5) **建築が許可される施設とは、以下のようなものです。**
 - ① 農産物等の生産又は集荷の用に供する施設(ビニールハウス、温室、育苗施設、集荷施設等)
 - ② 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設(農機具の収納施設、種苗貯蔵施設、サイロ等)
 - ③ 農産物等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 農林漁業に従事する者の休憩施設(農作業の準備・休養に必要なあずまや、休憩所等)
 - ⑤ 生産緑地内で生産された農作物等を主たる原材料として使用する製造・加工施設

- ⑥ 生産緑地内で生産された農作物等又は⑤で製造・加工されたものを販売する施設
- ⑦ 生産緑地内で生産された農作物等を主たる材料とする料理の提供施設（農家レストラン等）
- ⑧ 市民農園に設置される農作業の講習の用に供される施設及び管理事務所その他の管理施設（管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等）

※ 仮設の工作物、上下水道管等の地下に設けるもの、床面積の合計又は築造面積が90㎡以下であるもの、幅員が2m以下の用水路、農道等については、生産緑地法の許可を必要としませんが、みどり推進課と協議をしてください。

なお、他法令に関する諸手続きについては、所管課と協議をしてください。

4 生産緑地地区の追加指定の流れ



5 追加指定の注意事項

生産緑地地区の追加指定の都市計画決定は、原則年1回行っています。

また、当該年度指定分の申出の締切りは、毎年6月末としています。

(例：令和4年6月末までの申出 → 令和4年度の追加指定
令和4年7月1日以降の申出 → 令和5年度の追加指定)

6 買取りの申出について

(1) 生産緑地地区は、次の条件に該当した場合に、買取りを申し出ることができます。

- ① 生産緑地に指定（都市計画の決定告示の日）されてから30年が経過したとき。
- ② 指定から30年経過しない場合でも
 - a. 農業の主たる従事者（※1）が死亡したとき。
 - b. 農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障（※2）を有することとなったとき。

※1「主たる従事者」……中心となって農業に従事している者と、その者と同じ程度に農業に従事している者で、それらの者が従事できなくなったために生産緑地地区における農業経営が客観的に不可能となる場合における当事者のこと。

※2「農業に従事することを不可能とさせる故障」……両眼の失明、上下肢の喪失など、治癒することができない障害等。

(2) 買取りの価格は、時価となります。

(3) 買取申出のあった土地の形状、規模、周辺の土地利用の状況等の事情を勘案し、申出から1か月以内に、市の買い取りの有無を書面で通知します。

(4) 市で買い取らない場合、他の農業従事希望者が当該生産緑地を取得できるように、農業委員会に約2か月間のあっせんを依頼します。

(5) 買取申出の日から起算して3か月以内に所有権移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかったときは、行為制限が解除になります。

(6) 相続税の納税猶予を受けていて買取りを申し出た場合、相続税の納税猶予が中断され、相続税等を支払わなければならない場合があるので、税務署によく相談をしてください。

7 生産緑地が廃止される場合

○ 次の場合、生産緑地地区の一部または全部が廃止になります。

- (1) 買取り申出のあった生産緑地で、行為制限が解除になった部分
- (2) 公共施設等の敷地に供された部分
- (3) 都市計画上の必要性が生じた部分
- (4) (1)～(3)による廃止に伴い、残った農地のみでは生産緑地地区としての指定要件を欠くこととなった地区

※(1)～(4)に該当しない限り、土地区画整理事業の仮換地指定等により生産緑地地区が廃止されることはありません。

生産緑地地区の廃止は以上の場合に限定されるため、分家住宅の建設等、土地所有者の方の希望により廃止することはできません。

特に、所有者の方が当該生産緑地に係る農業の主たる従事者でない場合には、相続が発生しても買取申出ができないため、生産緑地地区は廃止になりませんのでご注意ください。

第2章 特定生産緑地

1 特定生産緑地とは

特定生産緑地とは、指定から30年経過する生産緑地について、買取申出が可能となる期日を10年延期したものです。これにより、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が期待されます。

2 特定生産緑地に指定されると

○ 特定生産緑地に指定されると、現在の生産緑地地区と同様の取扱いとなります。

- (1) 固定資産税、都市計画税は引き続き、**農地課税となります。**
- (2) **相続税の納税猶予制度の適用が可能となります。**
- (3) 農地として適正な管理、保全が義務付けられます。
- (4) 基本的に建築や宅地造成は、引き続きできません。

3 特定生産緑地に指定されないと

○ 特定生産緑地に指定されなくても、生産緑地地区の指定が自動的に解除されることはありません。

生産緑地地区としての行為制限を受けたまま、次のような取扱いとなります。

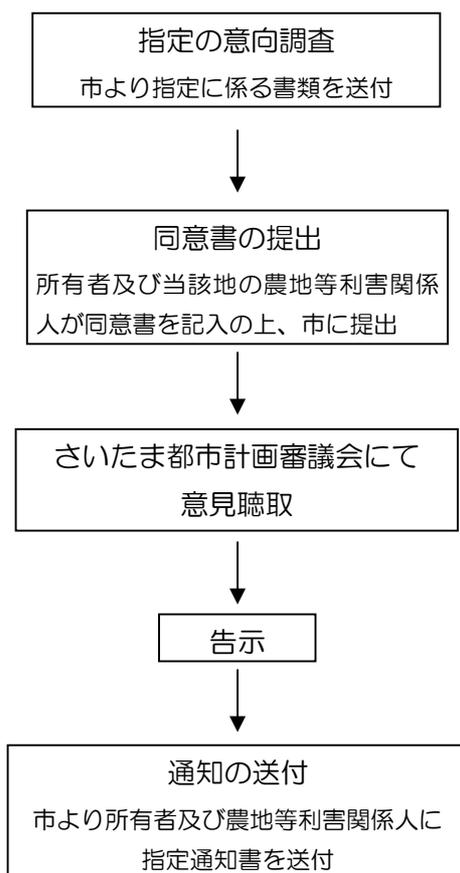
- (1) **固定資産税、都市計画税が宅地並み課税となります。**
- (2) **次世代の方は相続税の納税猶予制度を適用することができません。**
※現世代の納税猶予のみ引き続き適用されます。
- (3) 農地として適正な管理、保全が義務付けられます。

(4) 基本的に建築や宅地造成は、引き続きできません。

4 指定の注意事項

特定生産緑地の指定は、申出基準日（都市計画決定の告示の日から起算して30年を経過する日）までに行うこととされており、申出基準日を過ぎたものについては指定することができません。

5 特定生産緑地の指定の流れ



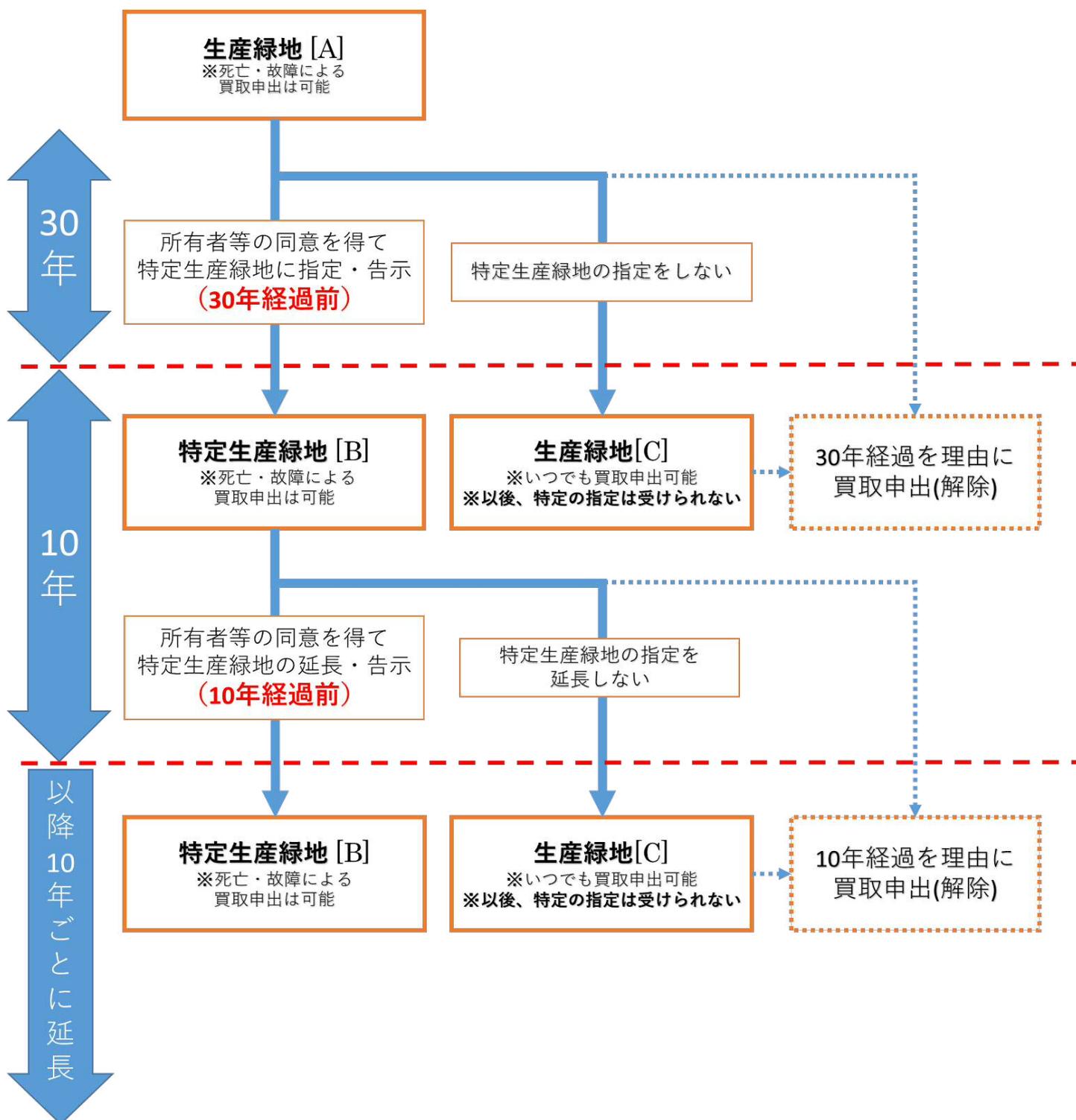
6 特定生産緑地の買取りの申出について

特定生産緑地は、次の条件に該当した場合に、買取りを申し出ることができます。

- ①申出基準日から10年が経過したとき。
- ②申出基準日から10年経過しない場合でも
 - a. 農業の主たる従事者が死亡したとき。
 - b. 農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなったとき。

※手続き等については、生産緑地地区の買取りの申出と同様です。

◎ 指定から30年が経過した後の流れ



◎ 一覧表

	生産緑地 30年経過前 [A]	特定生産緑地 [B]	生産緑地 30年経過後 [C]	生産緑地以外 の農地 (市街化区域内)
固定資産税 都市計画税	農地評価 農地課税		<u>宅地並み評価</u> <u>宅地並み課税</u> ※1	宅地並み評価 宅地並み課税
相続税の 納税猶予	納税猶予あり		<u>納税猶予なし</u> ※2	納税猶予なし
買取申出 (解除)	主たる農業従事者の死亡・故 障を理由に可能		いつでも可能	—
	30年間	10年間		
制限	行為制限あり			特になし

※1 急激な税負担の増加を防ぐため、5年間の激変緩和措置が適用されます。

※2 既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は適用されますが、次の相続以降、納税猶予は適用されません。

問い合わせ先

都市局みどり公園推進部
みどり推進課 緑地保全係
電話：048-829-1414
FAX：048-829-1979