

# 生産緑地について



一級建築士事務所 株式会社DAN総合設

# コンテンツ

## 1. 生産緑地について

生産緑地の概要	p.3～
メリット・デメリット	p.7
評価額の目安	p.8
土地に関する問題点	p.9
生産緑地の解除方法・フロー	p.10～
参考資料	p.13

## 2. DAN総合設計物件紹介 ～南区前里町計画～

p.14～

## 3. DAN総合設計企画書

	p.20～
企画書1	p.21～
企画書2	p.22～
企画書3	p.23～



# 生産緑地の概要

生産緑地とは、都市における良好な生活環境の保全や都市災害の防止、あるいは将来の公共施設整備に対する土地の確保を目的として、市街化地域内の農地を対象に指定される地区。

T010603 【第94回横浜市統計書】

## 第1章 土地及び気象

### 第6表 土地利用計画

#### (3) その他の地域及び地区

資料：建築局 企画部 都市計画課、環境創造局 みどりアップ推進部 緑地保全推進課、港湾局 企画調整部 企画調整課

横浜市統計ポータルサイトより

注1) 表示単位未満を四捨五入処理しているため、区の合計値と年度値が一致しない場合があります。

2) 総数は都市計画決定に基づく数値とし、区ごとの面積は小数点第2位で四捨五入し数値が0.0以下のものは、0.1に切上げた数値とします。

(単位 ha)

行政区	特別用途地区 2)	風致地区	臨 港 地 区					高度利用地区 2)	特別緑地保全地区 2)	近郊緑地保全区域		生産緑地地区 2)	駐車場整備地区	特定街区 2)	土地区画整理促進区域 2)	地区計画 2)	
			商港区	工業港区	修景厚生港区	マリーナ港区	分区指定なし			# 近郊緑地特別保全地区 2)	# 再開発等促進区を定めるもの 2)						
平成26年度末	498	3,710	1,013	1,697	90	4	60	39.0	352.6	802.0	194	307.0	948	13.4	93.9	1,662.8	73.9
鶴見区	—	—	314.3	785.9	31.5	—	—	1.2	22.3	—	—	8.9	—	—	—	14.4	—
神奈川区	18.1	—	134.1	89.4	—	—	—	7.0	8.4	—	—	11.6	—	—	—	35.2	23.1
西区	77.3	—	5.0	—	22.1	—	11.6	2.4	—	—	—	—	—	9.1	—	107.6	—
中区	92.6	—	518.6	327.5	35.9	—	14.4	4.8	0.6	—	—	0.1	—	—	—	129.0	10.8
南区	—	—	—	—	—	—	—	—	0.7	—	—	0.8	—	—	—	—	—
南港區	—	—	—	—	—	—	—	5.5	5.9	8.9	—	14.5	—	—	—	103.8	1.9
保土ヶ谷区	—	—	—	—	—	—	—	—	11.7	—	—	23.5	—	—	—	48.7	—
旭区	—	—	—	—	—	—	—	4.3	44.4	—	—	23.9	—	—	—	14.2	—
磯子区	—	—	1.9	358.3	—	—	—	2.7	3.9	136.0	51.3	0.5	—	—	—	21.6	—
金沢区	310.0	—	38.9	136.1	—	4.2	34.1	0.6	56.1	278.4	39.2	4.0	—	—	—	284.6	19.4
港北区	—	—	—	—	—	—	—	—	25.7	—	—	22.3	—	—	—	67.0	—
緑区	—	—	—	—	—	—	—	2.2	65.3	—	—	27.7	—	93.9	—	175.2	2.2
青葉区	—	—	—	—	—	—	—	—	28.6	—	—	38.9	—	—	—	187.8	—
都筑区	—	—	—	—	—	—	—	—	9.2	—	—	25.5	—	—	—	134.1	—
戸塚区	—	—	—	—	—	—	—	6.1	18.6	—	—	20.5	—	4.3	—	53.6	—
栄区	—	—	—	—	—	—	—	2.3	33.6	378.7	103.1	12.8	—	—	—	200.0	—
泉区	—	—	—	—	—	—	—	—	10.3	—	—	27.0	—	—	—	56.2	12.3
瀬谷区	—	—	—	—	—	—	—	—	7.3	—	—	44.4	—	—	—	29.7	4.2
資料	建築局		港湾局						建築局	環境創造局			建築局				

# 生産緑地の概要

## ① 生産緑地地区の指定(生産緑地法第3条)

市町村は、市街化区域内の農地で、次に該当する区域について都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- 良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの
- 500m<sup>2</sup>以上の面積
- 農林業の継続が可能な条件を備えているもの

## ② 生産緑地の管理(生産緑地法第7条)

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、当該生産緑地を農地等として管理しなければならない。

# 生産緑地の概要

## ③行為の制限(生産緑地法第8条)

以下の行為については、市町村長の許可が必要。市町村長は当該生産緑地地区において農林漁業を営むために必要となる施設の設置等に関し許可できる。

- 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、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

## ④土地の買取りの申出(生産緑地法10条)

農林漁業の主たる従事者が死亡等の理由により従事することができなくなった場合、または生産緑地として告示された日から30年が経過した場合には市町村長に買取りを申し出ることができる。

## 生産緑地の概要

### ⑤生産緑地の取得のあっせん(生産緑地法第13条)

市町村長は、買取りの申出がなされた生産緑地について、買取らない旨の通知をしたときには、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者が取得できるようにあっせんすることに努めなければならない。

### ⑥行為の制限の解除(生産緑地法第14条)

生産緑地法第10条に基づく買取り申出があり、申出の日から3月以内に生産緑地の所有権の移転が行われなかったときは、行為の制限が解除される。

# メリット・デメリット

## メリット

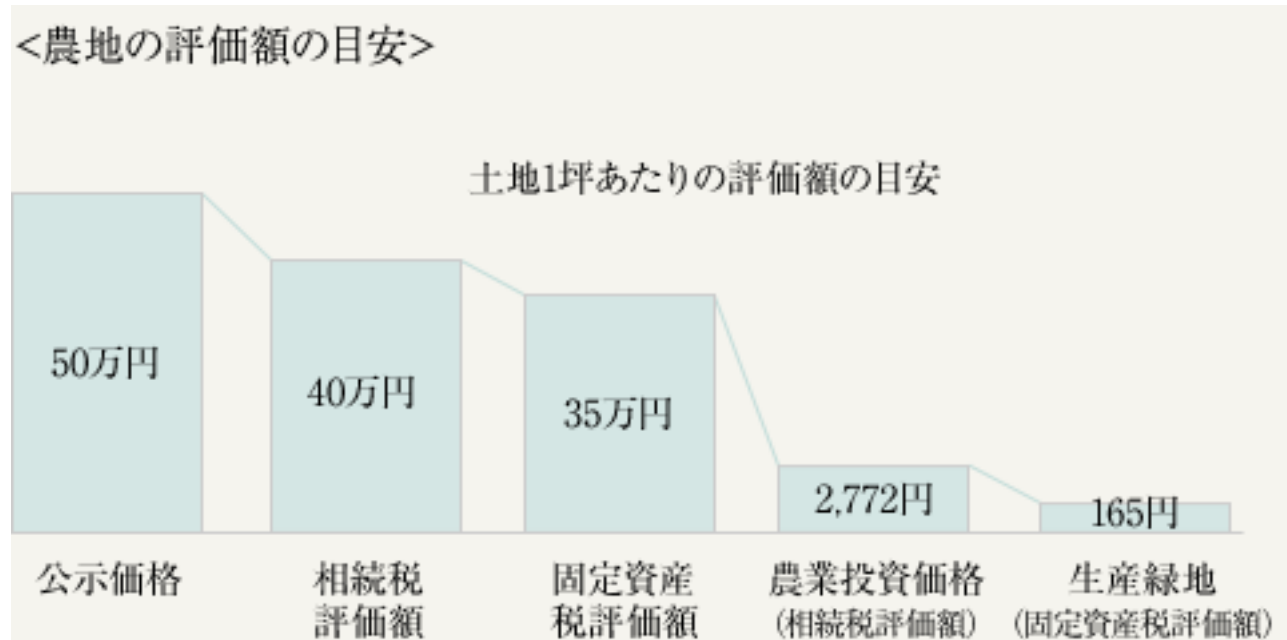
生産緑地に指定されると、固定資産税・都市計画税は農地課税となることによって減額され、相続税・贈与税の納税猶予を受けられることができる。

## デメリット

生産緑地に指定されることによって宅地造成や建物等の建築などには、市町村の許可が必要になり、農業を営むために必要なもの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以外の設置は許可されない事になっている。

また、指定の日から30年間を経過したとき、または農業の主たる従事者が死亡したときでない限り市町村に対する時価での買取り申出が出来なくなる。

# 評価額の目安





## 土地に関する問題点

①広大地	生産緑地で一番多い問題点がこちらです。 宅地規模が大きく、ライフラインや道路が整備されていない生産緑地は相続時の納税対策が困難となります。
②無道路地	広大地の次に多い問題点が無道路地になります。 無道路地のまま相続をむかえますと、売却・建築・納税対策が困難な不良資産となる可能性があります。
③不整形地	不整形な生産緑地は宅地化した際の利用形態が良くないなどの課題があります。
④幹線道路沿いの生産緑地	過去の経緯で幹線道路沿いを生産緑地にしてしまったため、その奥の土地まで進入路が確保できず土地利用が図れないという課題があります。

# 生産緑地の解除方法

## 生産緑地の解除方法

① 生産緑地指定後30年経過 → 2022年問題

② 病気などの理由で農業に従事出来ない場合(医師の診断書が必要)※1

③ 本人が死亡し、相続人が農業に従事しない場合

※1 故障の内容は省令で次のとおり定められています

- 1 両眼の失明
- 2 精神の著しい障害
- 3 神経系統機能の著しい障害
- 4 胸腹部臓器機能の著しい障害
- 5 上肢、下肢の全部または一部の喪失、または機能の著しい障害
- 6 両手の手指、もしくは両足の足指の全部の喪失、またはその機能の著しい障害
- 7 1～6に掲げる傷害に準ずる障害
- 8 1年以上の期間を要する入院、(※2)その他の事由により農林漁業に従事することができなくなる故障として市長村長が認定したもの。

※2 その他事由

- ア 養護老人ホームや特別養護老人ホームへの入所した場合
- イ 著しい高齢となり運動能力が著しく低下した場合

# 生産緑地の解除方法

## 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、その者と同じ程度に従事しているもので、世帯主に限定されるものではない。

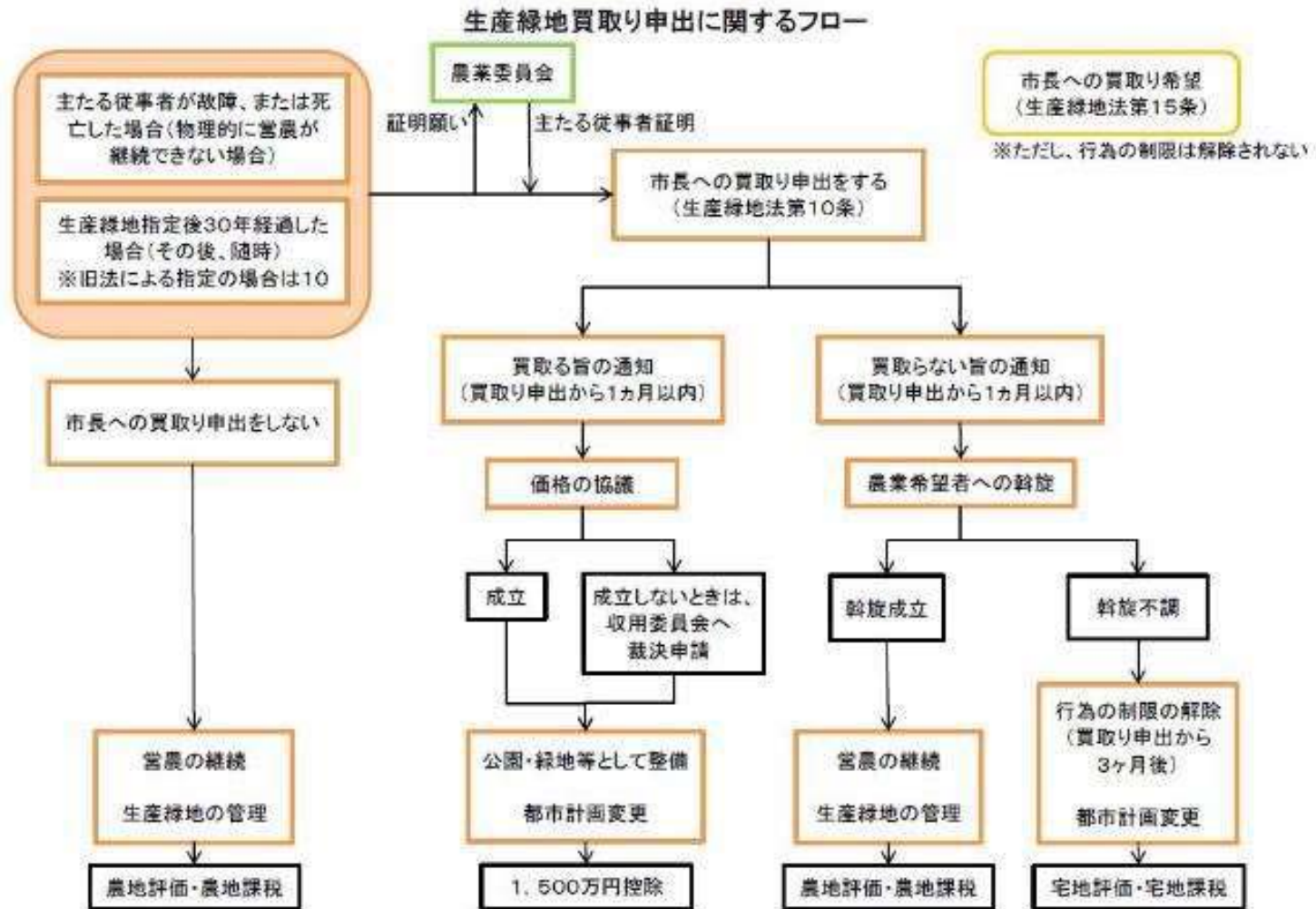
主たる従事者が65歳未満の場合は、その従事日数の8割以上、65歳以上の場合はその従事日数の7割以上従事している者も含まれる。【生産緑地法施行規則[昭和49年建設省令第11号]第2条】

## 納税猶予について

相続税は遡って支払うこととなるが、固定資産税は遡って支払うことはない。相続税には利子税もかかる。相続税と利子税は2ヶ月以内に支払わなければならない。

(注: 解除後2ヶ月ではなく、解除申請を出してから2ヶ月。又それ以上に遅れる場合は2ヶ月以内であれば年4%~5%利息を支払えばよい。2ヶ月以上は年14.6%になる。)

# 生産緑地買い取り申出フロー





# 生産緑地に苦悩する農家

## NPO法人都市農家再生研究会 藤田壮一郎専務理事に聞く



「都市農家から見た生産緑地の現状」  
「相継に増えた相談が多い。自然体な生産緑地の指定を受ける、所有者が死する、特別な場合を除いて30年間は農地からの土地転用は禁じられている。一方で、固定資産税の減額措置や相続税の特典も受けられない。農家の高齢化が進んでいる。また、法的な農家の権利も弱まっている。」  
——藤田壮一郎

# 50年の定期借地で特養に

「生産緑地は、50年の定期借地である。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。」  
——藤田壮一郎

「改正生産緑地法が施行される。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。」  
——藤田壮一郎

「売れない、貸せない、建てられない」と言われる生産緑地。都市は今、こうした生産緑地が約3400ヘクタールあり、農業を継続することを条件に固定資産税や相続税が優遇されている。だが、後継者不足などで継がれず、農家は、生産緑地の再帰方法に悩む。都市農家再生研究会(NPO法人)の藤田壮一郎専務理事に話を聞いた。

「生産緑地は、50年の定期借地である。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。」  
——藤田壮一郎

# 江戸川区

# 生産緑地「偽装」を見抜けず

# 農地の現況確認で発覚

江戸川区が生産緑地に指定した農地の耕作がされずに放置されていることが分かった。生産緑地制度は、都市計画に盛り込むことで、都市農地を保全することを目的に設けられた。しかし、用途制限などがある一方、固定資産税の大幅な減額措置がある。区は従来まで本格的な実地調査を行っておらず、監視体制の甘さが浮き彫りになった。また、根拠法に罰則規定がないなど、制度面でも問題が指摘されている。

問題となっているのは、一般質問でこの問題を指摘した区は生産緑地法に基づき、小岩地区の2カ所で、合計した田舎子区議(みん)き、指定時生産緑地を計約3千平方メートルの農地。なのが江戸川川になると、示す標識を撤去したが、サツキやハミナスキなど、区民から同区議に「生産緑地」を撤去してしまっている。区は、耕作されている農地は、30年間の再帰方法に悩む。都市農家再生研究会(NPO法人)の藤田壮一郎専務理事に話を聞いた。

「生産緑地は、50年の定期借地である。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。農家は、50年間の間に、土地を自由に処分できない。また、相続税の特典も受けられない。」  
——藤田壮一郎