

# 生産緑地地区の手引き



令和5年9月

栃木市 都市建設部 都市計画課

# 目 次

|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 1 | 生産緑地制度とは・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1P |
| 2 | 生産緑地地区に指定されると・・・・・・・・    | 1P |
| 3 | 生産緑地地区の指定要件・・・・・・・・      | 2P |
| 4 | 指定までの流れ・・・・・・・・          | 3P |
| 5 | 指定後の流れ・・・・・・・・           | 4P |
| 6 | 指定申請の方法・・・・・・・・          | 5P |
| 7 | Q&A・・・・・・・・              | 6P |

【参考】居住誘導区域エリア図

※表紙の写真は、生産緑地地区のイメージです。

## 1 生産緑地制度とは

市街化区域内の農地（都市農地）は、農作物の生産の場としてだけでなく、緑地空間や水辺空間などの潤いを提供する「景観形成機能」、雨水の貯留・浸透や生物多様性の保全に資する「環境機能」、災害時における避難場所や仮設住宅建設用地のための「防災機能」など、様々な機能を有しています。

生産緑地制度は、このような都市農地の持つ多様な機能を発揮させるため、「生産緑地地区」として都市計画に定めることで、都市農地を適正に保全し、緑豊かで良好な都市環境をつくるための制度です。

生産緑地地区は、都市計画法に基づく手続きを経て決定されるものですが、その前提として土地所有者の同意が必要になります。

そのため、本市では、土地所有者からの申請に基づき、市独自の指定要件等と照合して適当と判断される場合に、「生産緑地地区」指定のための都市計画決定手続きを行っていきます。

## 2 生産緑地地区に指定されると

30 年間は、農地等として管理運営していただくことになります。

(1) **農地等として管理**することが**義務**付けられます。

※「農地等」とは、現に農業に用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいいます。

(2) 原則、建築物の建築、宅地の造成などの**行為はできません**。

※ただし、次に掲げる施設で生活環境の悪化をもたらす恐れのないものについては、市長の許可を受けた後、建築等を行うことができます（用途地域によって立地できない場合あり）。

○農産物の生産・集荷施設

○農業生産資材の貯蔵・保管施設

○農産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設

○農業従事者の休憩施設

○農産物の加工所、直売所

○農家レストラン など

(3) 次に掲げる場合において、市長に対し**買取りの申出**をすることができます。

・指定から 30 年経過した場合

・主たる従事者及び後継者が死亡、又は農作業が不可能となる故障をした場合

※ただし、**買取りの約束をするものではありません**。

(4) 固定資産税等の**課税が見直されます**。

・固定資産税：宅地並み評価（農地に準じた課税）⇒ 農地評価（農地課税）

・都市計画税：見直し後の評価額に対して課税

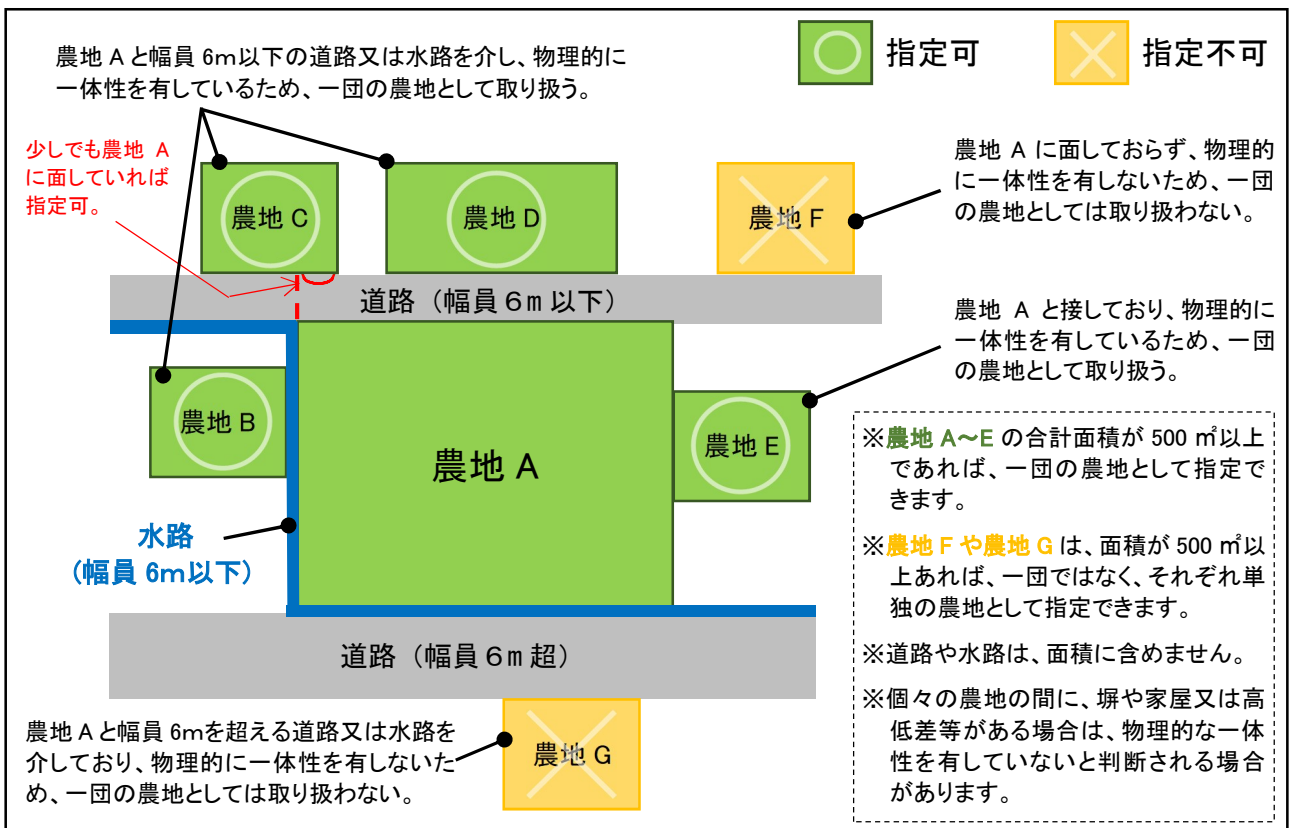
(5) 市のホームページで生産緑地地区であることを**公表**します。

### 3 生産緑地地区の指定要件

次の①～⑦のすべての要件を満たす必要があります。

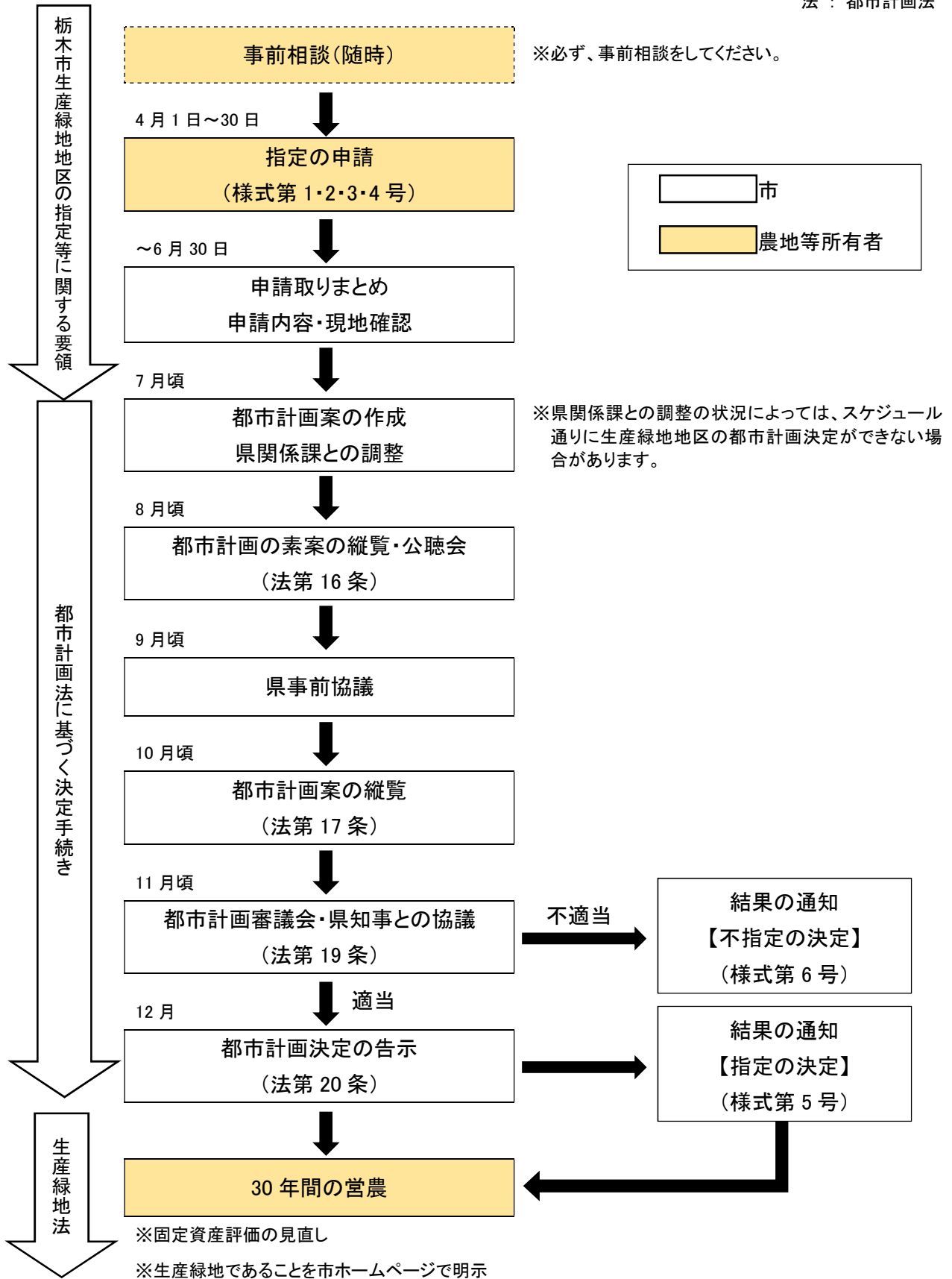
- 【区域要件】 ①一団の農地等<sup>\*</sup>が、市街化区域内かつ栃木市立地適正化計画で定める居住誘導区域外にあること。
- 【面積要件】 ②一団の農地等の面積が、500㎡以上であること。
- 【接道要件】 ③一団の農地等が、建築基準法第42条第1項第1号から第5号及び第2項に規定する道路に2m以上接していること。
- 【営農要件】 ④主たる従事者の年間農業従事日数が60日以上であること。  
 ⑤主たる従事者の年齢が60歳以上である場合は、15歳以上60歳未満の後継者を指名していること。  
 ⑥主たる従事者の直近3年間の農業所得額の1年当たりの平均が50万円以上であること。
- 【その他要件】 ⑦指定しようとする農地等に関する権利関係（所有権、抵当権等）を有する者全員の同意が得られること。

※「一団の農地等」の考え方（農地Aと一体で生産緑地に指定できるものは以下のとおり。）

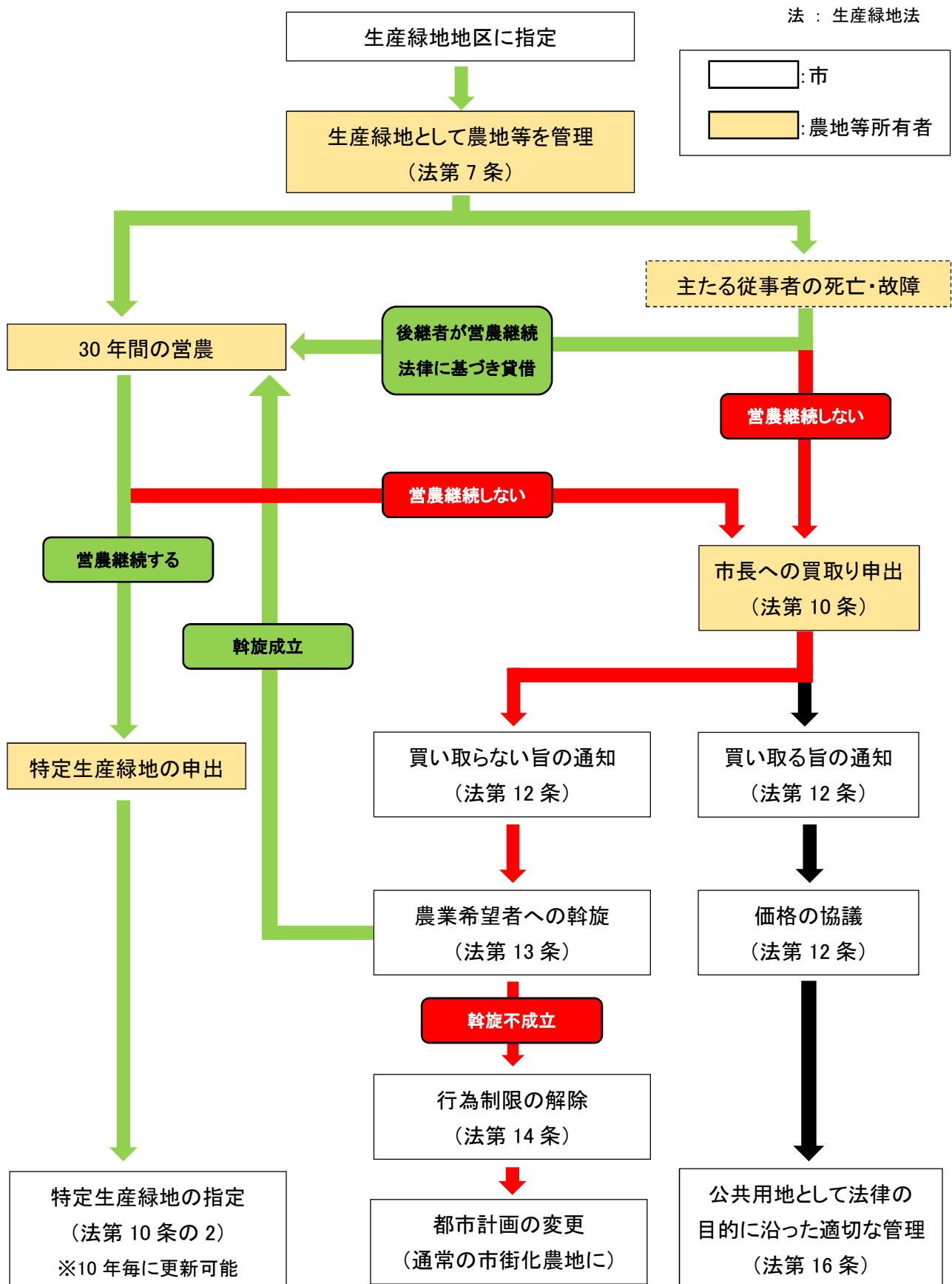


# 4 指定までの流れ

法：都市計画法



## 5 指定後の流れ



## 6 指定申請の方法

生産緑地地区の指定を受ける場合は、必ず都市計画課に事前相談をしていただき、その後、必要書類をそろえて申請期間内に指定申請を行ってください。

### 【事前相談】

- 受付期間 随時（平日8時30分から17時15分）
- 必要書類 固定資産税・都市計画税 納税通知書

### 【指定申請】

- 申請期間 4月1日～4月30日（平日8時30分から17時15分）  
※4月30日が土・日・祝日の場合は、翌開庁日まで
- 必要書類

| 申請書等  | 添付書類   |
|---|--|
| 生産緑地地区指定申請書<br>（様式第1号）                                |  |
| 申請農地等内訳書<br>（様式第2号）                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●位置図（縮尺2,500分の1程度）</li> <li>●公図の写し（登記所の発行で3か月以内のもの）</li> <li>●一筆ごとの土地の登記事項証明書（ 〃 ）</li> <li>●現況の写真（2方向以上から撮影したもの）</li> <li>●主たる従事者の生年月日が確認できる書類<br/>（住民票・運転免許証のコピー等）</li> <li>●主たる従事者の直近3年間の農業所得額の1年当たりの平均が50万円以上であることが確認できる書類（確定申告書の写し、出荷伝票等）</li> </ul> |
| 生産緑地地区指定同意書<br>（様式第3号）                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>●農地等利害関係人全員の印鑑登録証明書<br/>（発行から3か月以内のもの）</li> </ul>   |
| <b>【主たる従事者が60歳以上の場合】</b><br>生産緑地地区指定後継者届出書<br>（様式第4号） | <ul style="list-style-type: none"> <li>●後継者の印鑑登録証明書<br/>（発行から3か月以内のもの）</li> <li>●届出者と後継者の関係が分かる書類<br/>（戸籍謄本等）</li> </ul>   |
| ・その他、市長が必要と認める書類                                      |  |

※申請等に必要の様式は、市のホームページからダウンロードできます。

※ご不明な点は、下記までお問い合わせください。

栃木市都市建設部 都市計画課 電話 0282-21-2431

## 7 Q & A

### 【生産緑地制度全般】

**Q1** いつでも生産緑地地区の指定を受けることができるのか。

A1 生産緑地地区の指定を受けるには、毎年4月中に指定の申請をしていただく必要があります。指定に向けた事前相談を随時受け付けておりますので、お早めに都市計画課にご相談ください（P3「指定までの流れ」参照）。

**Q2** 一団としてみられる農地は接している必要があるか。

A2 幅員6m以下の道路や水路であれば、これを介していても、一団とみなせる場合がありますので、都市計画課にご相談ください（P2 図「一団の農地等の考え方」参照）。

**Q3** 農地としての適正な管理について、耕作の程度、範囲はあるのか。農作物を作らず耕すだけでも良いのか。

A3 生産緑地の管理方法について特に指定はありませんが、制度の趣旨から、雑草や樹木が繁茂しないよう手入れし、容易に耕作できるような状態にしておくことが必要です。

**Q4** 生産緑地を他の人に貸し出すことはできるのか。

A4 生産緑地は、他の人に貸し出すこともできます。権利の異動が生じるときは農業委員会（Tel.0282-21-2393）にお問い合わせください。

**Q5** 生産緑地制度に係る罰則はあるのか。

A5 生産緑地地区内で、許可を受けずに建築物（農機具倉庫や農産物直売所等の農業用施設を含む）の新築等をした場合や原状回復命令に違反した場合、必要な立入調査を拒否した場合などに、処罰されることがあります。

**Q6** 固定資産税や都市計画税はいつから農地評価・農地課税になるのか。

A6 生産緑地地区の都市計画決定がされた年の翌年の課税分からです。  
例：令和6年12月に生産緑地地区の都市計画決定 ⇒ 令和7年度課税分から

### 【生産緑地指定後】

**Q7** 生産緑地地区の指定を途中で解除できるのか。

A7 指定後30年を経過するか、農業従事者の死亡等で営農できなくなった場合を除き、所有者の都合では解除できません。



**Q8 生産緑地地区の指定から30年が経過する前に、土地所有者の死亡により相続が発生した場合どうなるのか。そこから30年間農業を継続する必要があるのか。**

A8 生産緑地地区の指定は、人に対してではなく、土地に対して行うので、途中で相続があったとしても、その土地が最初に生産緑地地区の指定を受けたときから原則30年間農地等として管理していただくことになります。

相続が発生した場合、生産緑地地区での営農は相続者に引き継がれます。営農ができない場合は、市長に対し買取りを申し出ることができますので、都市計画課（Tel 0282-21-2431）にご相談ください。

**Q9 生産緑地地区の指定を受けた農地等は売買できないのか。**

A9 売買は可能です。このとき、農地等の所有権とともに、生産緑地地区の利益や制限、管理責任も新しい所有者に移ります。

**Q10 生産緑地地区に指定されると「原則、建築物の建築、宅地の造成などの行為はできません」と1ページに書いてあるが、やむを得ない場合は住宅が建てられるのか。**

A10 生産緑地地区に住宅は建てられません。ただし、農機具倉庫や農産物直売所など、営農に必要な建物を設置する場合は、市長の許可を受ければ建築可能です。

## **【買取り申出】**

**Q11 どのような場合に買取り申出ができるのか。**

A11 生産緑地地区の指定から30年経過したとき、又は主たる従事者及び後継者が病気やケガ、死亡などで農業を続けられなくなったときです。

**Q12 主たる従事者とは何か。**

A12 主たる従事者とは、生産緑地地区で農業を主に行っている人をいいます。

**Q13 買取申出の条件である農業が続けられなくなる病気やケガとは、どのようなものか。**

A13 手足の指の喪失や両眼の失明、胸腹部臓器の機能の著しい障害などをいい、その判断にあたっては、市長の認定を受ける必要があります。

**Q14 買取り申出の要件に該当しても、買取り申出を申請しない場合はどうなるのか。**

A14 買取り申出の申請がない限り、生産緑地地区としての指定が続きます。

**Q15 市が生産緑地を買取りした場合、税の減免はあるのか。**

A15 所得税について、生産緑地地区内の農地等が地方公共団体等により買取られる場合には、譲渡所得に関して1,500万円の特別控除がなされます。

詳しくは、税務課（Tel 0282-21-2265）にお問い合わせください。

## 【参考】居住誘導区域エリア図

本手引の「3 生産緑地地区の指定要件」の区域要件にある栃木市立地適正化計画の居住誘導区域等の図面です。

区域の詳細については、市ホームページ内の「栃木市地理情報システム」でご確認いただくか、都市計画課にお問い合わせください。

