

身近な農地の 生産緑地地区制度



小田原市
都市計画課

1

生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、市街化区域内にある一定の要件を満たす農地を農業生産活動を通して緑地として計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るための地域地区です。生産緑地地区に指定された場合は、農地として管理することになり、建築行為等が規制されます。

2

生産緑地地区に指定されると

① 生産緑地地区内では、次の行為が原則として禁止されます。

1. 建築物や工作物の建築等
2. 宅地造成、土地の形質の変更
3. 水面の埋立てや干拓

ただし、次の行為は市の許可を受けることにより可能となります。

1. 農林水産物の生産又は集荷の用に供する施設（ビニールハウス、温室など）
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（農機具倉庫など）
3. 農林水産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設（選果場やライスセンターなど）
4. 農林漁業に従事する者の休憩施設（あずまやなど）
5. 市民農園に必要な施設（市民農園管理施設など）
6. 主たる原材料として地元の農産物を用いた商品の製造・加工・販売施設（農産物直売所など）
7. 地元にて生産した農作物等を主たる材料とするレストラン（農家レストランなど）

② 土地の固定資産税が宅地並み課税から農地課税になります。

3

生産緑地地区の追加指定

小田原市では、平成4年度に生産緑地地区を指定しましたが、その後も追加指定を行っており、毎年5月頃に土地所有者からの相談を受付けています。

追加指定には次の要件に合致する必要があります。

① 現在耕作されていること。

○追加指定の際は、市が現地調査を行います。

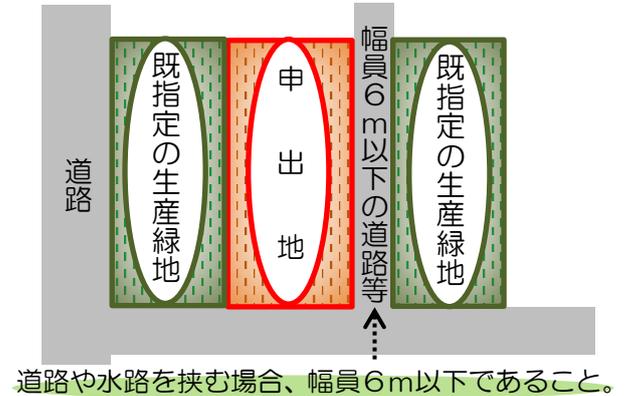
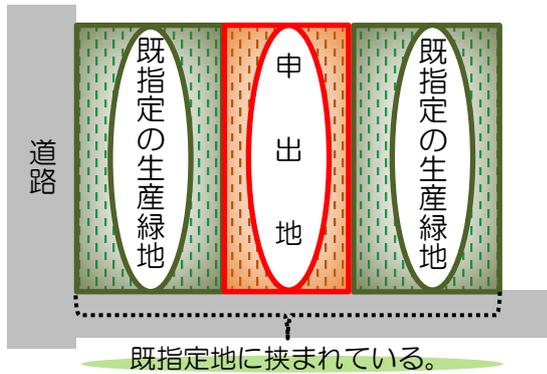
② 長期的な営農の意思があること。

○農業に従事することができなくなる場合を除き、**指定後30年間の営農の義務が課されます。**

③ 次のいずれかに該当する土地であること。

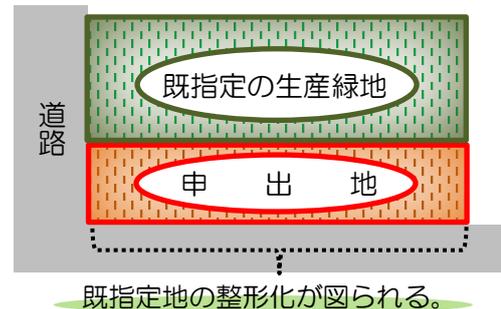
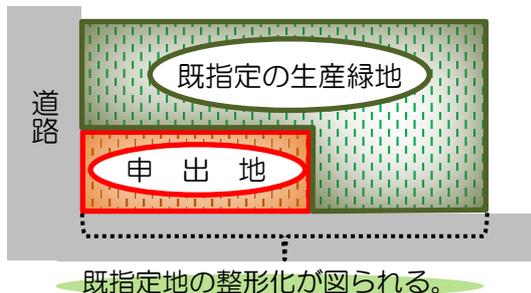
- ① 面積が500㎡以上あり、公共施設の整備が予定されている区域の一団の土地であること。
- ② 新たに指定することで、すでに指定された2以上の生産緑地地区の一体化が図られるもの。

<一体化の例>

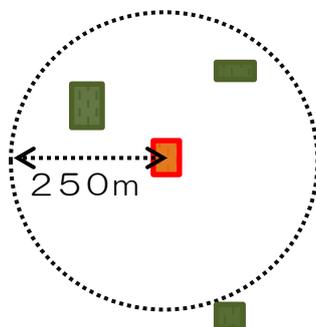


- ③ 新たに指定することで、すでに指定された生産緑地地区の整形化が図られるもの。

<整形化の例>



- ④ 周辺に生産緑地地区や公園などの緑地機能を持つ土地が少ないもの。
(半径250m以内の既存の公園と生産緑地地区の面積の合計が2,500㎡未満のもの)



- : 周辺の公園等・・・計2,500㎡未満
- : 申出地 (500㎡以上)

- ⑤ 小田原市生産緑地地区の区域の規模の特例に関する条例の対象区域であり、300㎡以上の一団の土地であること。

生産緑地地区は、特別な理由により営農が不可能となった場合には、市長に当該地の買取りを申出することができます。

■ 買取り申出の要件

1. 生産緑地地区に指定されてから30年が経過した場合
2. 主に農業に従事していた方が死亡した場合
3. 主に農業に従事していた方が農業に従事することが不可能になった場合

※3については次の場合が当てはまります。

- ① 両目の失明
- ② 精神の著しい障害
- ③ 神経系統の機能の著しい障害
- ④ 胸腹部臓器の機能の著しい障害
- ⑤ 上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害
- ⑥ 両手の手指若しくは両足の足指の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害
- ⑦ ①から⑥に準ずる障害
- ⑧ 1年以上の期間を要する入院その他の原因で農業に従事することができない故障

※ただし、以上の①から⑧の理由で買取り申出をする際には、発行より3カ月以内の医師の診断書等の添付が必要です。

また、診断書の内容に農業に従事することが不可能であることが客観的に判断できるようなことを明記してください。(ア) 病名 (イ) 病気の経過(発症の時期など) (ウ) 現在の症状が農作業を不可能にする因果関係 (エ) 不可能である旨 (オ) 現在の症状が固定又は確定した時期

■ 買取り申出ができる方

土地所有者に限られます。

ただし、土地所有者が死亡し、相続人が確定している場合はその方、また、相続人が確定していない場合は相続権利者全員の連名で買取り申出が可能です。

■ 市や公共団体などの買取り価格

不動産鑑定士、官公署などの公正な鑑定評価を経た近傍類似価格や公示価格を考慮した市街化区域内の農地としての評価(宅地見込地としての評価)価格です。

■ 追加指定

相談受付 毎年5月頃（※事前相談等は随時受付けています。）

現地調査・公共施設計画検討

土地所有者から生産緑地地区指定申出書の提出

土地に関して権利を持つ方
全員の押印が必要です。

小田原市都市計画審議会へ付議

追加指定の決定及び通知

申請の締切は、通常、毎月
10日で、証明書の交付は
月末になります。

■ 買取りの申出

農業委員会に主たる農業従事者についての証明願を申請し、証明書を受領

都市計画課に買取り申出書を提出

添付書類①農業委員会による主たる農業従事者に該当することについての証明書

（生産緑地地区指定から30年経過したことによる買取り申出の場合は、不要です。）

②土地所有者全員の印鑑登録証明書（主たる農業従事者の死亡による場合、相続人が確定していればその方の、確定していなければ相続権利者全員の印鑑登録証明書）

③土地全部事項証明書

④公図写し

※②～④については、発行より3か月以内のものを添付してください。

※主たる農業従事者の死亡による買取り申出の場合は、相続人が確定していれば遺産分割協議書の写しを、相続人が確定していない場合には相続権利者全員の戸籍謄本を添付してください。

※主たる農業従事者の故障による買取り申出の場合は、発行より3か月以内の医師の診断書を添付してください。

市や他の公共団体などで買取るか、買取らないかを検討

買取る場合

市から買取る旨の通知を送付

買取る公共団体等との交渉に入ります。

価格協議が不調の場合

土地収用委員会へ裁決を申請
裁決価格で買取り

買取らない場合

市から買取らない旨の通知を送付 申請から1箇月以内

他の農業従事者へ生産緑地地区として
管理していく希望があるか、あっせんを行う

ここでのあっせんは、農業委員会が主体となり通常の
相対の話合いになります。

成立の場合

生産緑地地区のまま
新しい所有者が管理
していく

不成立の場合

市から行為の制限解除の
通知を送付
建築行為等が可能となる

※申請から3箇月間所有権移転がなかった場合

生産緑地地区の面積要件を300㎡以上とする区域

