

特定生産緑地制度説明会

- 令和2年8月18日（火）三浦市農協情報センター
- 令和2年8月20日（木）三浦市民交流センター
- 令和2年8月25日（火）南下浦市民センター
- 令和2年8月26日（水）三浦市民交流センター

三浦市役所
都市環境部都市計画課

本日の予定

- 1 開会
- 2 制度説明
 - (1) 生産緑地制度について
 - (2) 特定生産緑地制度について
- 3 質疑応答
- 4 閉会

(1) 生産緑地制度について

生産緑地地区について

生産緑地地区とは

市街化区域内において、農業等と調和した良好なまちづくりを目的に、

緑地機能（潤い）や防災機能（雨水の保水、延焼の防止等）を備えた優れた農地等を積極的に評価し、

所有者等の意向を基に、市が都市計画に位置づけるものです。

生産緑地地区の指定要件

生産緑地法 第3条

市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- 一 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良好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ものであること。
- 二 500m²以上の規模の区域であること。
- 三 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ものであること。

生産緑地地区に指定されると

《受けられる措置》

- (1) 税制面での優遇
- (2) 生産緑地を農地等として管理するために必要な助言を求めることができる。
- (3) 土地の交換のあっせん等の助言を求めることができる。

《制限される行為》

- (1) 指定後30年間、農地等としての管理が義務付けられる。
- (2) 建築物等の新築、改築又は増築等は原則できない。

生産緑地地区の解除（買取り申出の制度）

市へ買取り申出をすることが必要です。

◆次の場合に、市へ買取り申出をすることができます。

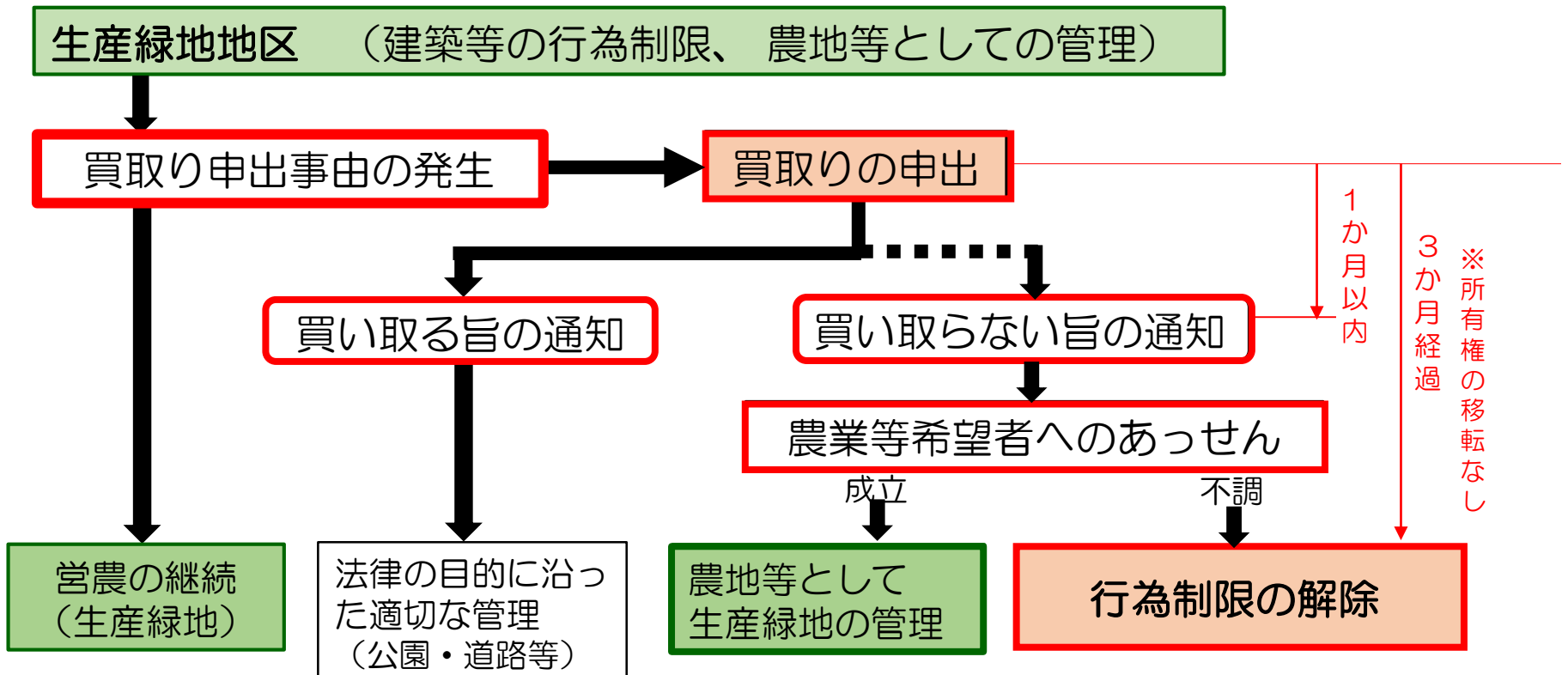
〈買取り申出事由〉

- ・ 農業等の主たる従事者の死亡等
- ・ 生産緑地の指定から30年経過

（※特定生産緑地に指定されている場合は当該指定から10年経過）

◆買取り申出から、3か月以内に県や市、他の農業希望者が買取りを行わない場合は、生産緑地地区内における行為の制限が解除され、農地以外への転用が可能となります。

〈手続きの流れ〉



(2) 特定生産緑地制度について

生産緑地法等の改正の経緯

近年、都市農業に対する世論の変化

- 食の安全への意識の高まり
- 都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つリタイア層の増加
- 防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待

○都市農業振興基本法（平成27年4月制定）

○都市農業振興基本計画（平成28年5月 閣議決定）

都市農地の位置付け

「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」

○生産緑地法の改正（平成29年） 特定生産緑地制度の創設

特定生産緑地制度の概要

🍃 新たに「特定生産緑地」の制度が設けられました。

特定生産緑地とは、所有者等の意向を基に、生産緑地に指定した日から30年経過する日（以下「申出基準日」という。）を迎える生産緑地を、「特定生産緑地」として指定できる制度です。

指定された場合、営農義務などは継続、買取り申出ができる期日が10年間延長され、税制特例措置が引続き受けられます。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。

特定生産緑地指定のメリット

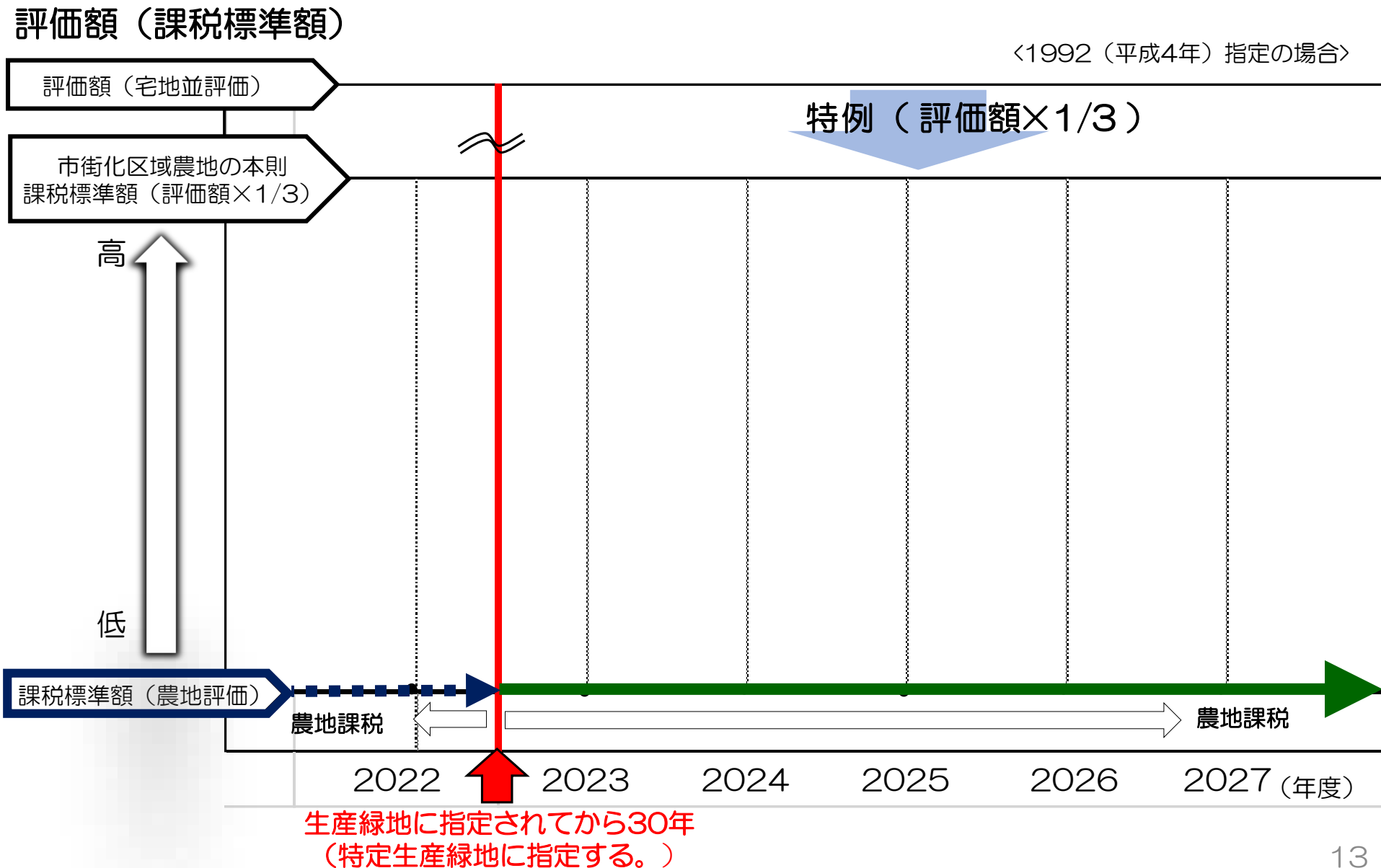
① 固定資産税等の優遇措置

■固定資産税等は、引き続き農地評価です。

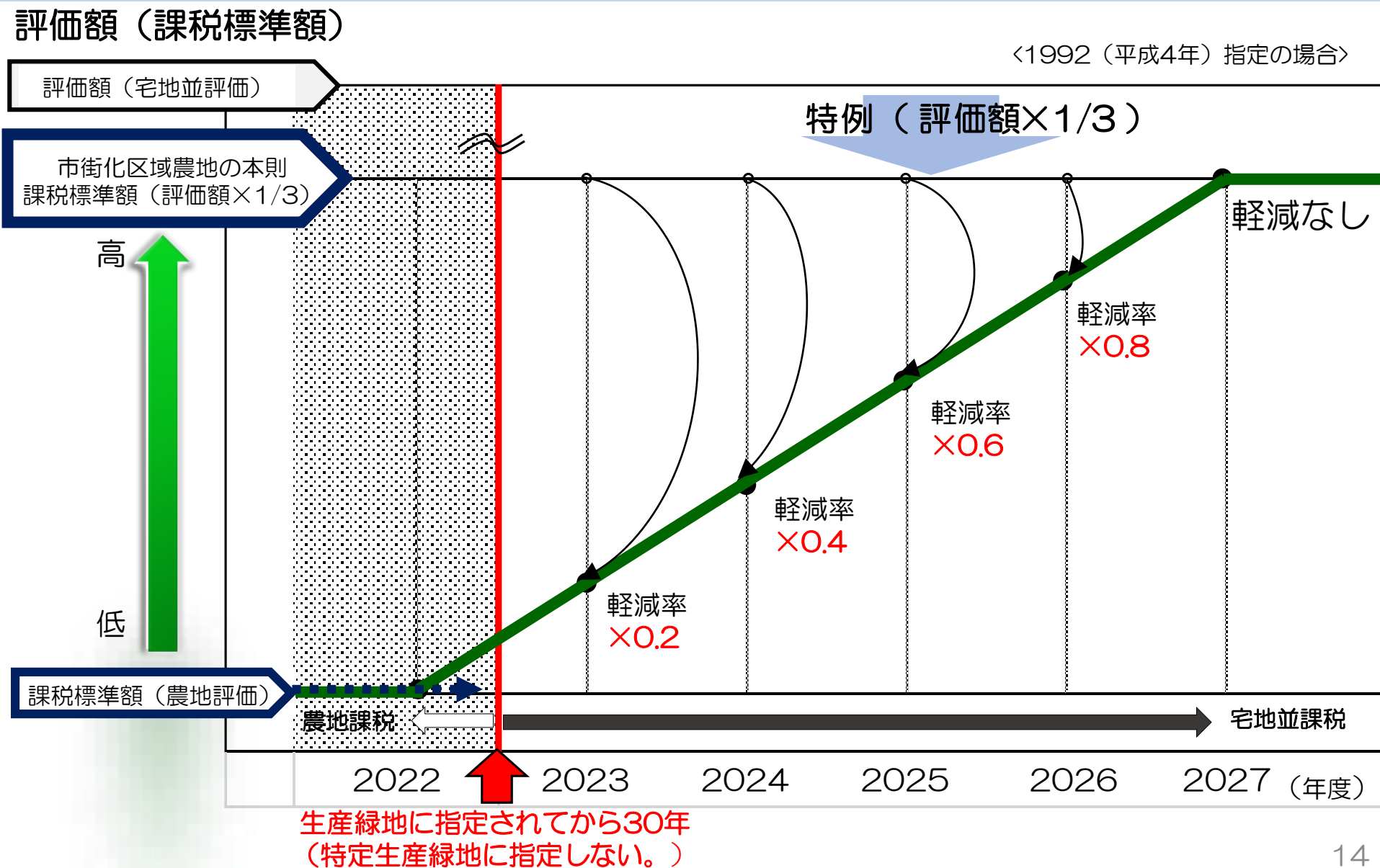
特定生産緑地に指定しない場合は
固定資産税・都市計画税の負担は、増加します。

	課税（固定資産税等）
A 特定生産緑地に指定する場合	これまで同様 <u>「農地評価・農地課税」</u>
B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合	農地課税から <u>「宅地並評価・宅地並課税」</u> (評価額×1/3×税率) ※5年間の激変緩和措置あり

A 特定生産緑地に指定する場合 (固定資産税等)



B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合（固定資産税等）



特定生産緑地指定のメリット

② 納税猶予の適用

■ 次の相続での選択肢がひろがります。

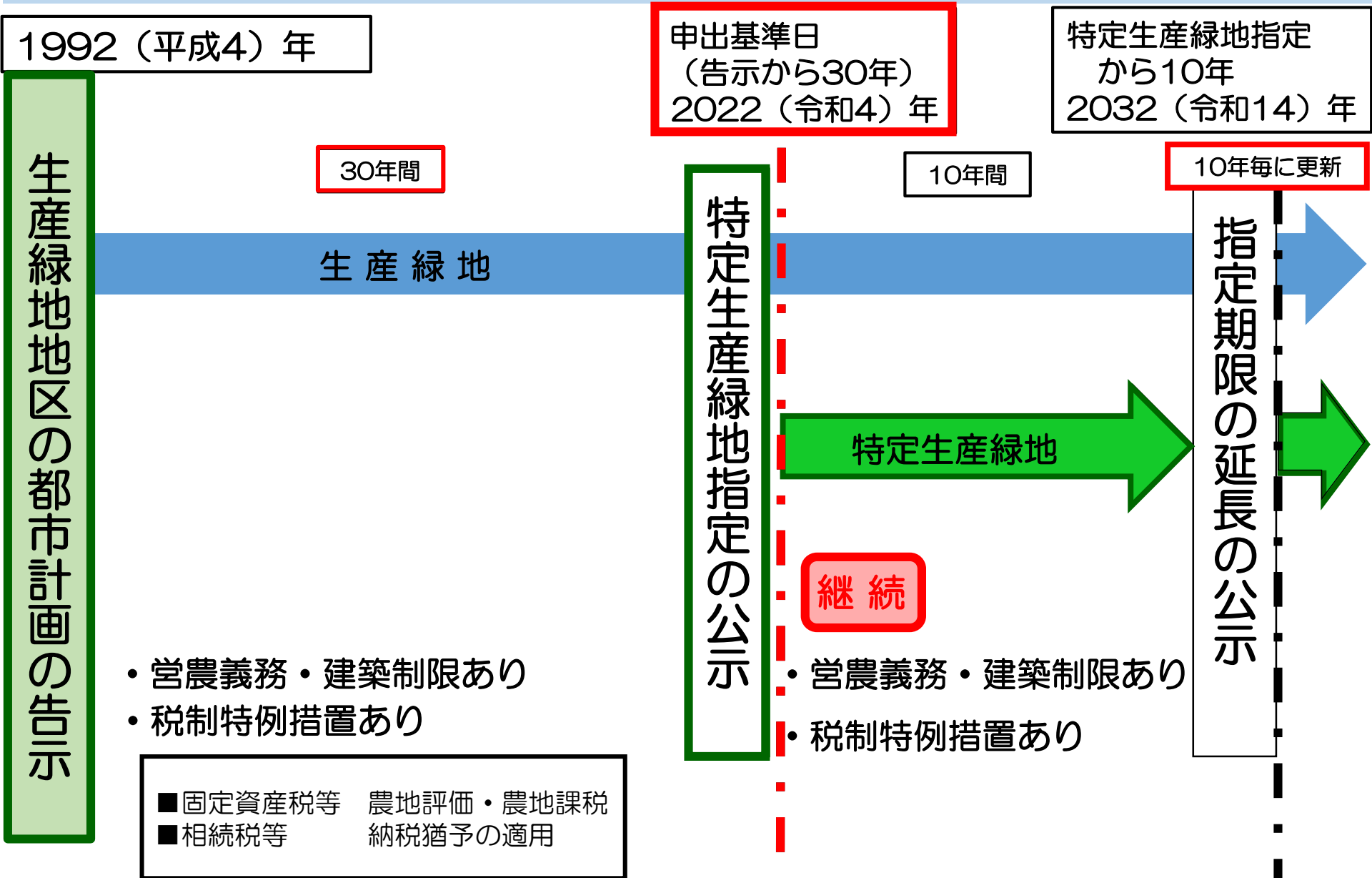
特定生産緑地に指定しない場合は
次世代の方は相続税等の納税猶予が受けられません。

	現世代の納税猶予	次世代の納税猶予
A 特定生産緑地に指定する場合	○	○
B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合	○	✕

選択別 税制度と制限

	A 特定生産緑地に指定する場合	B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合	C 生産緑地を解除する場合
固定資産税・都市計画税	農地評価・農地課税	宅地並評価・宅地並課税 (評価額×1/3×税率) ※5年間の激変緩和措置あり	宅地並評価・宅地並課税 ※農地としての土地利用のみ、5年間の激変緩和措置あり
相続税等の納税猶予	次世代の方も納税猶予が受けられる	次世代の方は納税猶予が受けられない。 ※現世代での納税猶予のみ	納税猶予なし ※納税猶予打ち切り
営農義務・建築制限	あり	あり	なし
買取り申出	引続き主たる従事者が死亡した場合等	いつでも買取り申出可能	—
今後の土地利用の考え方	今後も継続して営農を行う場合	10年以内に農地以外の土地利用を検討	農地以外の土地利用(宅地化等)

A 特定生産緑地に指定する場合



選択別 税制度と制限

	A 特定生産緑地に指定する場合	B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合	C 生産緑地を解除する場合
固定資産税・都市計画税	農地評価・農地課税	宅地並評価・宅地並課税 (評価額×1/3×税率) ※5年間の激変緩和措置あり	宅地並評価・宅地並課税 ※農地としての土地利用のみ、5年間の激変緩和措置あり
相続税等の納税猶予	次世代の方も納税猶予が受けられる	次世代の方は納税猶予が受けられない。 ※現世代での納税猶予のみ	納税猶予なし ※納税猶予打ち切り
営農義務・建築制限	あり	あり	なし
買取り申出	引続き主たる従事者が死亡した場合等	いつでも買取り申出可能	—
今後の土地利用の考え方	今後も継続して営農を行う場合	10年以内に農地以外の土地利用を検討	農地以外の土地利用(宅地化等)

B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合

<1992（平成4年）指定の場合>

1992（平成4）年

申出基準日
（告示から30年）
2022（令和4）年

30年間

申出基準日以降は、特定生産
緑地の指定は受けられない！

生産緑地

- ・ 営農義務・建築制限あり
- ・ 税制特例措置あり

継続

- ・ 営農義務・建築制限あり

変更

- ・ 税制特例措置なし

- 固定資産税等 農地評価・農地課税
- 相続税等 納税猶予の適用

- 固定資産税等 宅地並評価・宅地並課税
（評価額×1/3×税率）
※5年間の激変緩和措置あり
- 相続税等 次の相続以降は納税猶予の
適用なし

※30年経過後は
いつでも買取り申出可能

生産緑地地区の都市計画の告示

選択別 税制度と制限

	A 特定生産緑地に指定する場合	B 特定生産緑地に指定せず「生産緑地」のままの場合	C 生産緑地を解除する場合
固定資産税・都市計画税	農地評価・農地課税	宅地並評価・宅地並課税 (評価額×1/3×税率) ※5年間の激変緩和措置あり	宅地並評価・宅地並課税 ※農地としての土地利用のみ、5年間の激変緩和措置あり
相続税等の納税猶予	次世代の方も納税猶予が受けられる	次世代の方は納税猶予が受けられない。 ※現世代での納税猶予のみ	納税猶予なし ※納税猶予打ち切り
営農義務・建築制限	あり	あり	なし
買取り申出	引続き主たる従事者が死亡した場合等	いつでも買取り申出可能	—
今後の土地利用の考え方	今後も継続して営農を行う場合	10年以内に農地以外の土地利用を検討	農地以外の土地利用(宅地化等)

C 生産緑地を解除する場合

<1992（平成4年）指定の場合>

《解除する場合の手続き》

1992（平成4）年

申出基準日
（告示から30年）
2022（令和4）年

30年間

生産緑地

市へ買取り申出

買取らない旨の通知

農業等希望者へのあっせん

所有権移転ない場合

行為制限の解除

生産緑地の解除

変更

- ・ 営農義務・建築制限あり
- ・ 税制特例措置あり

■ 固定資産税等 農地評価・農地課税
■ 相続税等 納税猶予の適用

- ・ 営農義務・建築制限なし
- ・ 税制特例措置なし

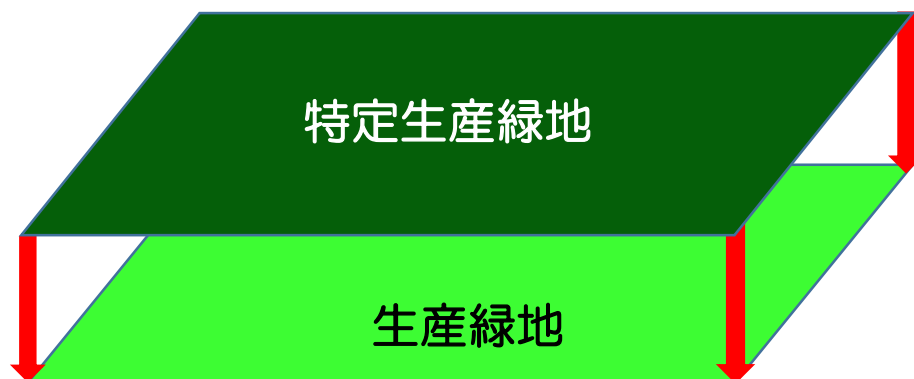
■ 固定資産税等 宅地並評価・宅地並課税
※ 農地としての土地利用のみ
5年間の激変緩和措置あり
■ 相続税等 納税猶予の打ち切り

生産緑地地区の都市計画の告示

特定生産緑地の指定パターン

■パターン1 (基本)

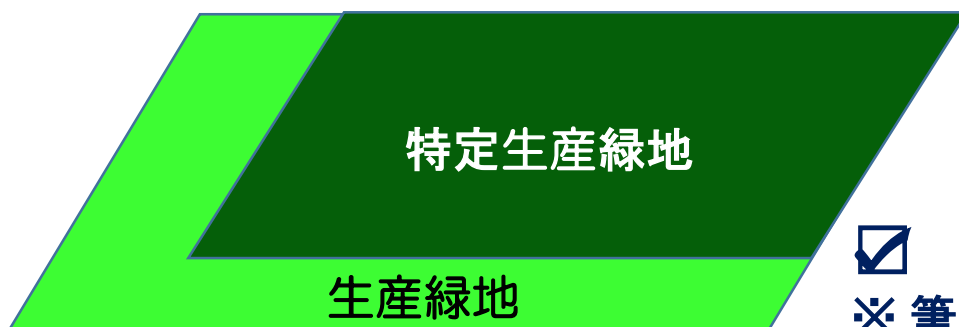
生産緑地の全体を「特定生産緑地地区」に指定



■パターン2

生産緑地の一部を「特定生産緑地」に指定

生産緑地地区の一部を特定生産緑地に指定しない場合は、買取り申出を行い生産緑地を解除しない限りは、「生産緑地」はそのまま残ります。



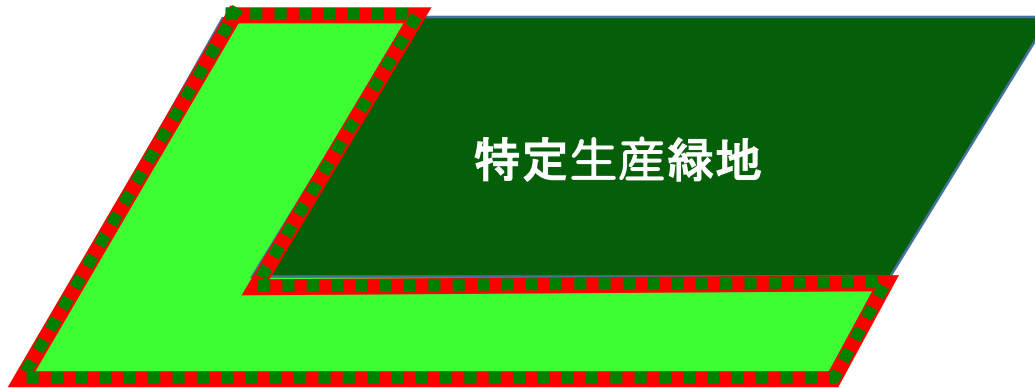
筆単位での指定

※ 筆の一部指定の場合、分筆が必要
(自己負担)

* 特定生産緑地・生産緑地地区ともに、営農義務があり、原則建築物は建てられません。

特定生産緑地の指定パターン

- パターン3 生産緑地の一部を「特定生産緑地」に指定し残った生産緑地を解除



☑ 筆単位での指定

※ 筆の一部指定の場合、分筆が必要
(自己負担)

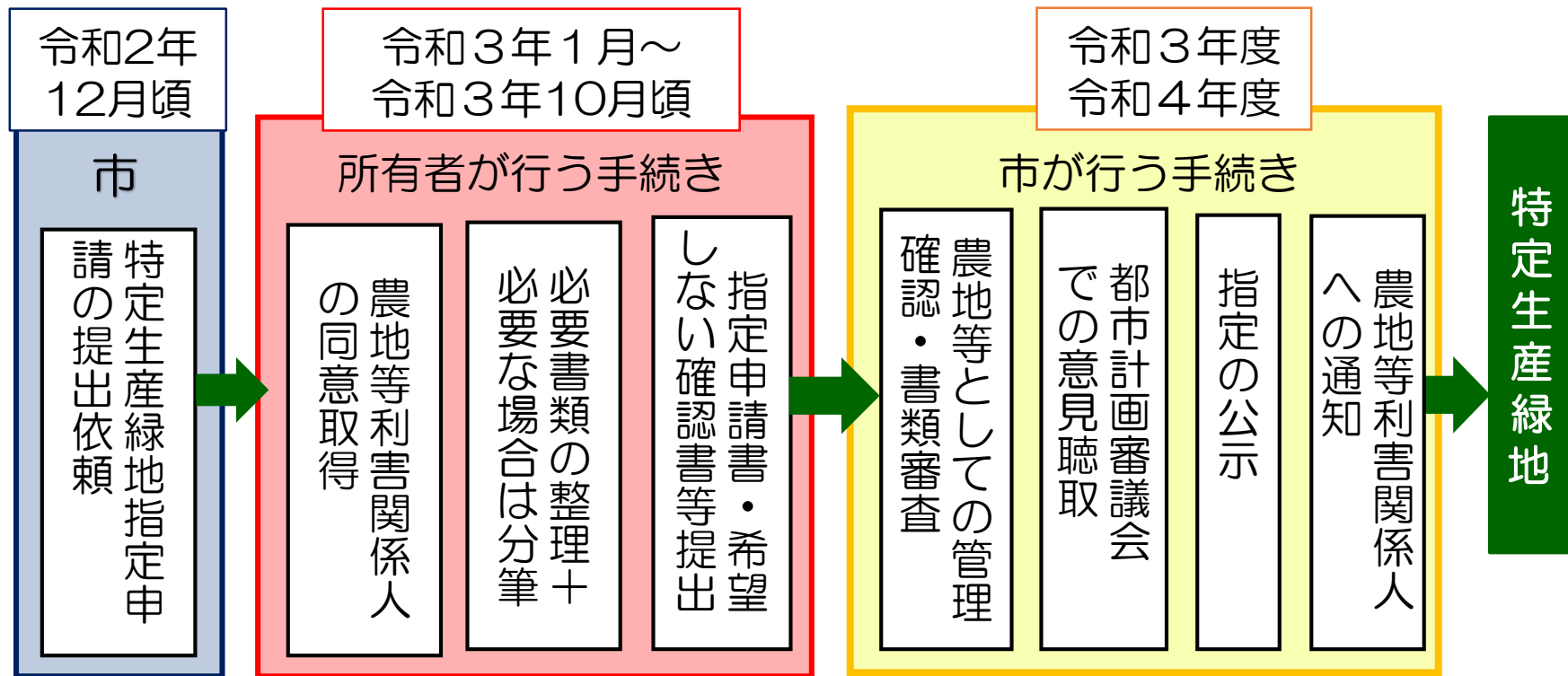
*生産緑地地区を解除すると、営農義務がなくなり、建築物を建てられるようになります。

生産緑地地区の解除には、手続きが必要になりますので、必ず事前にご相談ください。

特定生産緑地制度指定までのスケジュール

〈例として1992（平成4年）に指定した生産緑地の場合〉

指定手続き時期の目安



※ 個別相談（随時）

※指定には、所有者(共有者)・抵当権者等の農地等利害関係人全員の同意が必要です。

※令和2年度に指定申出の受付開始を予定しています。

詳細が決まりましたら皆様にはお手紙等でお知らせいたします。

（平成4(1992)年11月13日に指定した場合、令和4(2022)年11月13日までに特定生産緑地を受ける必要があります。）

よくある質問

No	質問
Q1	生産緑地でない農地を特定生産緑地に指定することはできますか。
A1	現在生産緑地でない農地等については、特定生産緑地に指定することはできません。
Q2	指定から30年が経過すると、生産緑地地区でなくなるのですか。
A2	特定生産緑地の指定申請をしないからといって、生産緑地地区が解除されるわけではありません。 生産緑地地区を解除するには、市へ買取り申出をしていただく必要がありますので、事前に市へご相談ください。

よくある質問

No	質問
Q3	生産緑地指定から30年経過前に相続により所有者が変わった場合、30年の起算日はリセットされてしまうのですか。
A3	リセットされません。 生産緑地地区に指定された日（都市計画の告示日）は、相続により変更されません。
Q4	特定生産緑地の指定申請をすれば、絶対に指定されるのですか。
A4	特定生産緑地の指定申請をしていただいても、生産緑地地区内に建築物が建築されていたり、農地等として適切に管理されていない場合は、指定されない可能性があります。 *日ごろより農地等としての適切な管理をお願いします。

よくある質問

No	質問
Q5	終身営農するつもりで、相続税等の納税猶予をうけています。このような場合でも、特定生産緑地の指定申請手続きは必要ですか。
A5	必要です。 納税猶予適用の有無にかかわらず、特定生産緑地の指定には、必ず手続きが必要です。手続きを行わない場合は、特定生産緑地に指定されず、次世代の方は、納税猶予を受けられなくなります。
Q6	特定生産緑地の効力はいつから発生するのですか。
A6	特定生産緑地の指定手続きは、生産緑地指定から30年経過する日（申出基準日）までに行う必要がありますが、効力が発生するのは、申出基準日からとなります。 （例えば、平成4年11月13日に生産緑地に指定した場合は、令和4年11月13日から効力が発生します。）

よくある質問

No	質問
Q7	生産緑地指定から30年経過する日(申出基準日)までに、特定生産緑地に指定しなかった生産緑地地区について、30年経過後に相続や斡旋により所有者が変わり、特定生産緑地に指定する意向があった場合、指定できますか。
A7	指定できません。 生産緑地指定から30年経過してしまうと、たとえ農地等として適切に管理されている場合であっても、特定生産緑地に指定できません。
Q8	銀行等金融機関の抵当権が設定されているのですが、同意は必要ですか。
A8	必要です。 当該生産緑地地区に係る農地等利害関係人全ての同意が必要です。

よくある質問

No	質問
Q9	相続税等の納税猶予を受けている生産緑地地区について、財務省（税務署）が抵当権者となっている場合、同意は必要ですか。
A9	必要です。 ただし、金融機関等の場合とは違い、取扱庁である税務署長の同意に当たっては、市が特定生産緑地に指定しようとする生産緑地を一括して税務署長に申請します。
Q10	共有で土地を所有しており、農地利害関係人が複数いるのですが、1人でも同意が得られない場合、特定生産緑地に指定できますか。
A10	指定できません。 農地等利害関係人全ての同意が必要になりますので、1人でも同意が得られなかった場合は、特定生産緑地に指定できませんので、十分な話し合いをお願いいたします。

よくある質問

No	質 問
Q11	特定生産緑地の指定には、土地を測量する必要がありますか。
A11	生産緑地の全体を特定生産緑地に指定する場合は、不要です。 ただし、筆の一部を特定生産緑地に指定する場合は、測量し、分筆登記が必要になります。分筆には、一定の期間を要しますので、早めの検討・対応をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。

問合せ先：三浦市役所 都市環境部 都市計画課
TEL 046-882-1111 (内線272~274)

※相続税等 納税猶予に関することは、税務署にお問合わせをお願いします。
TEL 046-824-5500 (代表)