

## 特定生産緑地制度に関する説明会

日 時 平成31年 2月19日(火) 14:00～

2月20日(水) 14:00～

2月23日(土) 10:00～

場 所 八潮メセナ3階 会議室(1)(2)

### 次 第

#### 1 開 会

#### 2 説 明

(1) 生産緑地制度の概要について

(2) 生産緑地法改正の概要について

(3) 特定生産緑地制度について

(4) 意向調査アンケートについて

#### 3 質疑応答

#### 4 閉 会

## 1. 生産緑地制度の概要について

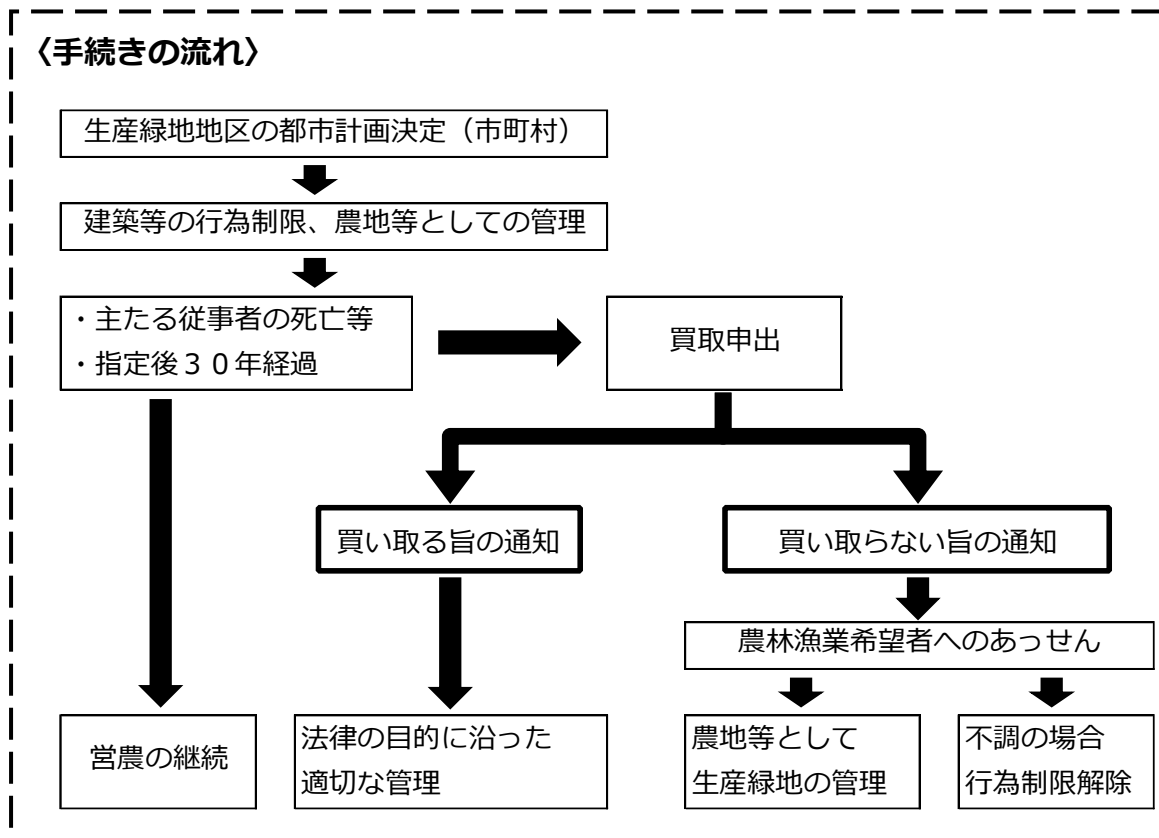
市街化区域内の農地で、良好な都市環境の形成に効果があり、公共施設等の敷地として適している500平方メートル以上の農地を、都市計画法・生産緑地法に基づいて指定した地域地区です。

生産緑地地区に指定すると以下のような規制と優遇の措置があります。

**《規制》 建築等行為の制限、30年間の営農義務**

**《優遇》 固定資産税等、相続税等の税制優遇**

- ◎生産緑地の指定から30年経過したとき、または主たる従事者の死亡あるいは農業に従事することを不可能とさせる故障を有した場合に買取り申出を行うことができます。



## 2. 生産緑地法改正の概要について

平成 28 年 5 月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置付けが「**宅地化すべきもの**」から「**あるべきもの**」へ転換し、これに伴い平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正されました。

主な改正内容は以下のとおりです。

### (1) 面積要件の緩和

生産緑地地区の区域の規模は、一団で 500 平方メートル以上と定められていますが、市の条例で規模の条件を定めることにより 300 平方メートルまで引き下げることが可能になりました。

⇒本市では、500 平方メートルを満たさない小規模な農地において、営農意欲がある土地所有者が生産緑地地区の指定を受けられるように、また、一部買取り申出や土地区画整理事業の換地等によって、面積要件を満たせなくなる「道連れ解除」を少しでも抑えるために、「八潮市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例」（平成 30 年 12 月 20 日施行）において、面積の下限を 300 平方メートルとしました。

### (2) 建築規制の緩和

生産緑地地区内で許可を受けて建築できる施設として、ビニールハウス、農機具等の倉庫など農業に必要なものに加え、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランの設置が可能になりました。

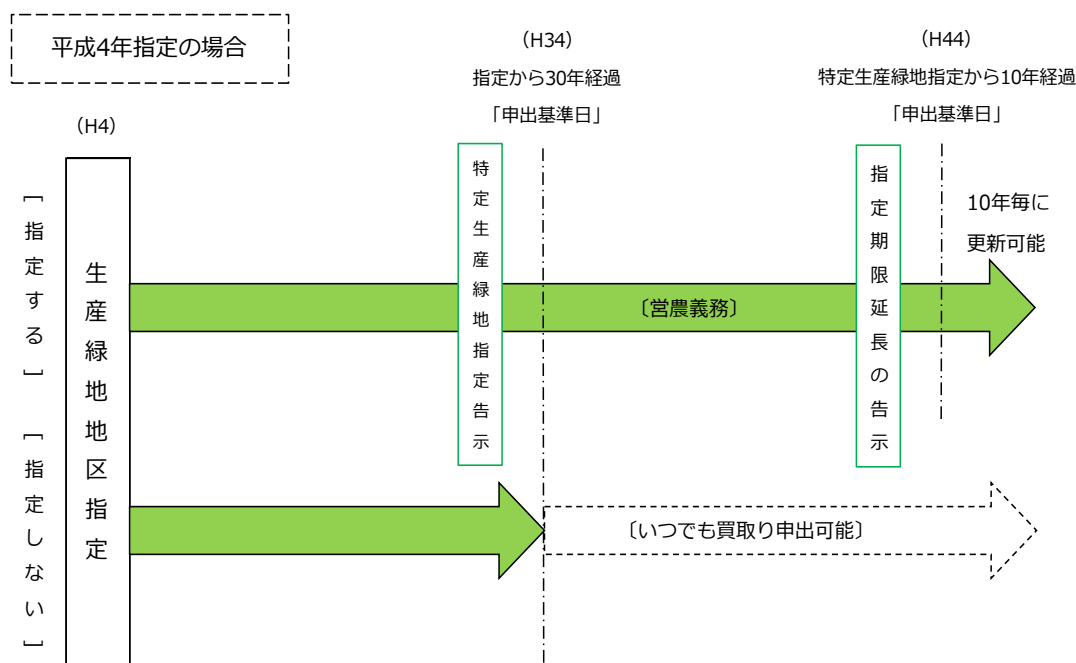
⇒施設で使用する農産物等は、設置箇所の生産緑地及びその周辺の地域内で生産されたものを原材料として使用することが必要です。

### (3) 特定生産緑地制度の創設

指定から 30 年が経過する生産緑地地区について、引き続き従来の税制措置等を適用させるために指定するものです。

### 3. 特定生産緑地制度について

- (1) 特定生産緑地制度とは従来の生産緑地の《規制》や《優遇》を継続するものです。
- (2) 特定生産緑地の指定は30年を経過する前に行う必要があります。  
30年経過後の指定はできません。
- (3) 特定生産緑地に指定したい生産緑地において、農地等利害関係人<sup>※</sup>がいる場合は、全員分の同意書の提出が必要となります。  
※農地等利害関係人とは、所有権、対抗要件を備えた地上権、賃借権、登記した永小作権、先取特権、質権抵当権を有する者
- (4) 特定生産緑地の指定期間は10年間であり、10年経過毎に指定更新の判断をすることができます。

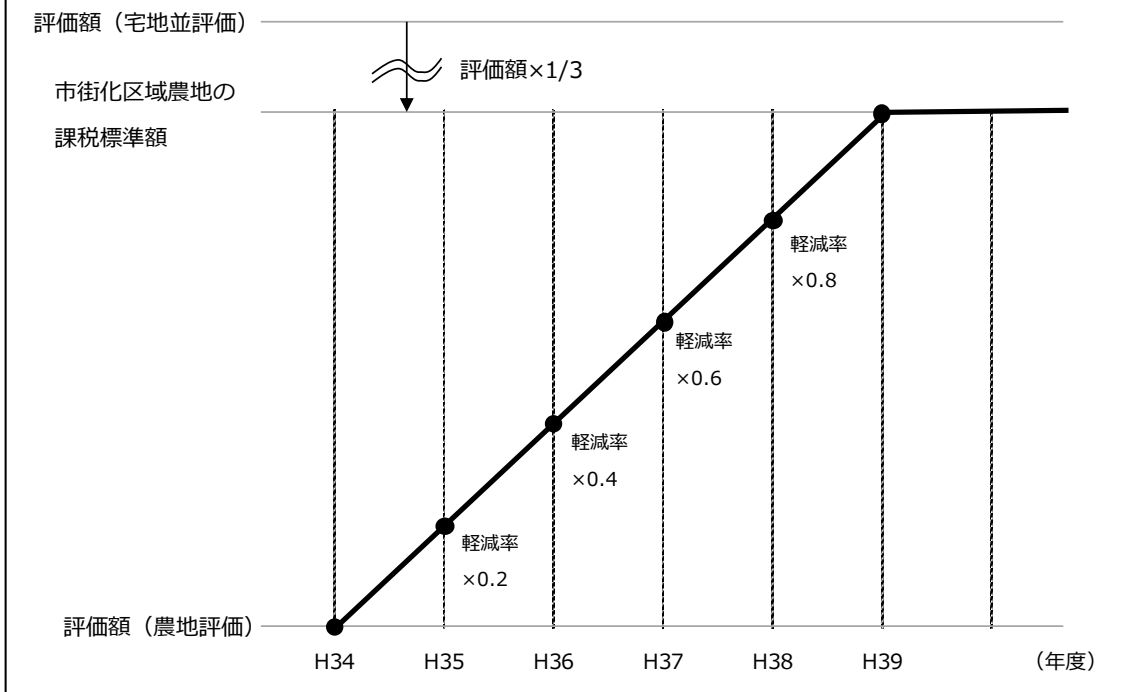


- (5) 指定から30年が経過する前に選択できることと、それぞれの税制措置については以下のとおりです。

選択肢	固定資産税	相続税の納税猶予
①買取り申出 (買取り申出の手続きを経て指定の解除)	宅地並み課税	適用不可 (相続税及び利子税の納税が必要となる)
②生産緑地を継続 (いつでも買取り申出が可能な状態)	5年間の段階的な措置の後、宅地並み課税	現世代の納税猶予は継続されるが次世代の適用は不可
③特定生産緑地に指定	農地課税	適用

- ① 買取り申出を行う場合は、通常の申請手続きを進めることとなります。  
 なお、相続税の納税猶予を受けている場合は、利子税を含めて支払う必要があります。
- ② 生産緑地を継続する場合は、建築等行為の制限があり、固定資産税は別表1のように段階的に増加して5年後には宅地並み課税に、相続税の納税猶予は、現在、受けている方については継続されますが、次世代の方は納税猶予を受けられなくなります。  
 なお、いつでも買取り申出を行える状態ではありますが、相続税の納税猶予を受けている場合は、買取り申出を行いますと①と同様な納税が必要となります。

〈別表1〉 特定生産緑地に指定されない生産緑地の税負担推移（平成4年指定の場合）



- ③ 特定生産緑地に指定する場合、10年間は税制措置が適用され、指定の更新と併せて税制措置も継続されます。

特定生産緑地の買取り申出は、申出基準日から10年が経過したとき、または従来の生産緑地と同様に、主たる従事者の死亡あるいは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です。

(6) 特定生産緑地指定に係る今後のスケジュール（予定）は以下のとおりです。

平成30年度（2018年度）【特定生産緑地制度等の説明】

《生産緑地所有者全員を対象》

- ・説明会、ホームページ、広報等により生産緑地法改正内容についてお知らせします。
- ・生産緑地所有者全員にアンケートのご協力をお願いし、特定生産緑地へ指定する意向の件数等を把握させていただきます。



平成31年度（2019年度）【指定意向調査】

《平成4年に生産緑地に指定された方を対象》

- ・「特定生産緑地指定申請書兼農地等利害関係人同意確認書」を生産緑地所有者に送付します。
- ・返信いただいた申請書を集計し、特定生産緑地指定意向件数を取りまとめます。



平成32・33年度（2020・2021年度）【指定決定】

《平成4年に生産緑地に指定された方を対象》

- ・特定生産緑地指定意向された農地について、現地の確認を行います。
- ・指定の告示を行い、指定決定通知書を送付します。



平成34年12月（2022年12月）

- ・当初指定から30年経過
- ・申出基準日（12月10日）から特定生産緑地の効力が発生