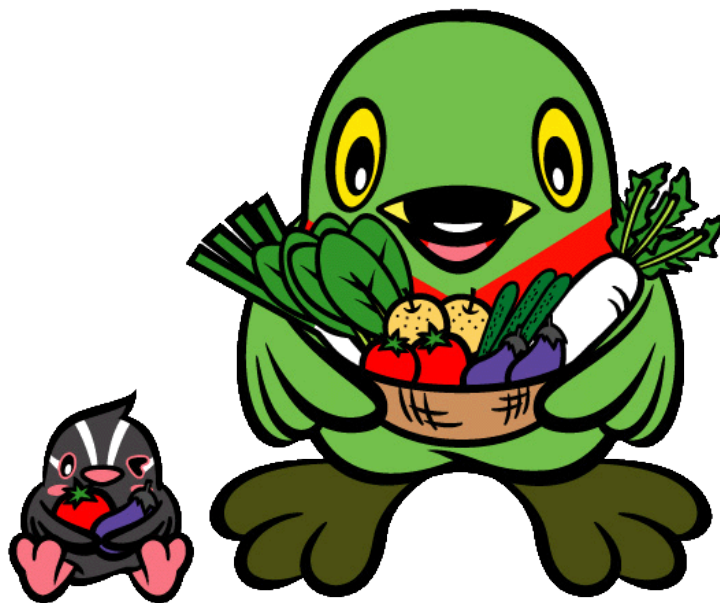


令和元年度 特定生産緑地制度等説明会



“みんなで育む水と緑と花のガーデンシティ”



三 郷 市

生産緑地制度の概要

生産緑地とは

市街化区域内の良好な生活環境の確保に
効用があり、公共施設等の敷地として適して
いる500m²以上の農地

生産緑地に指定されると

<制限> **建築等行為の制限、
30年間の営農義務**

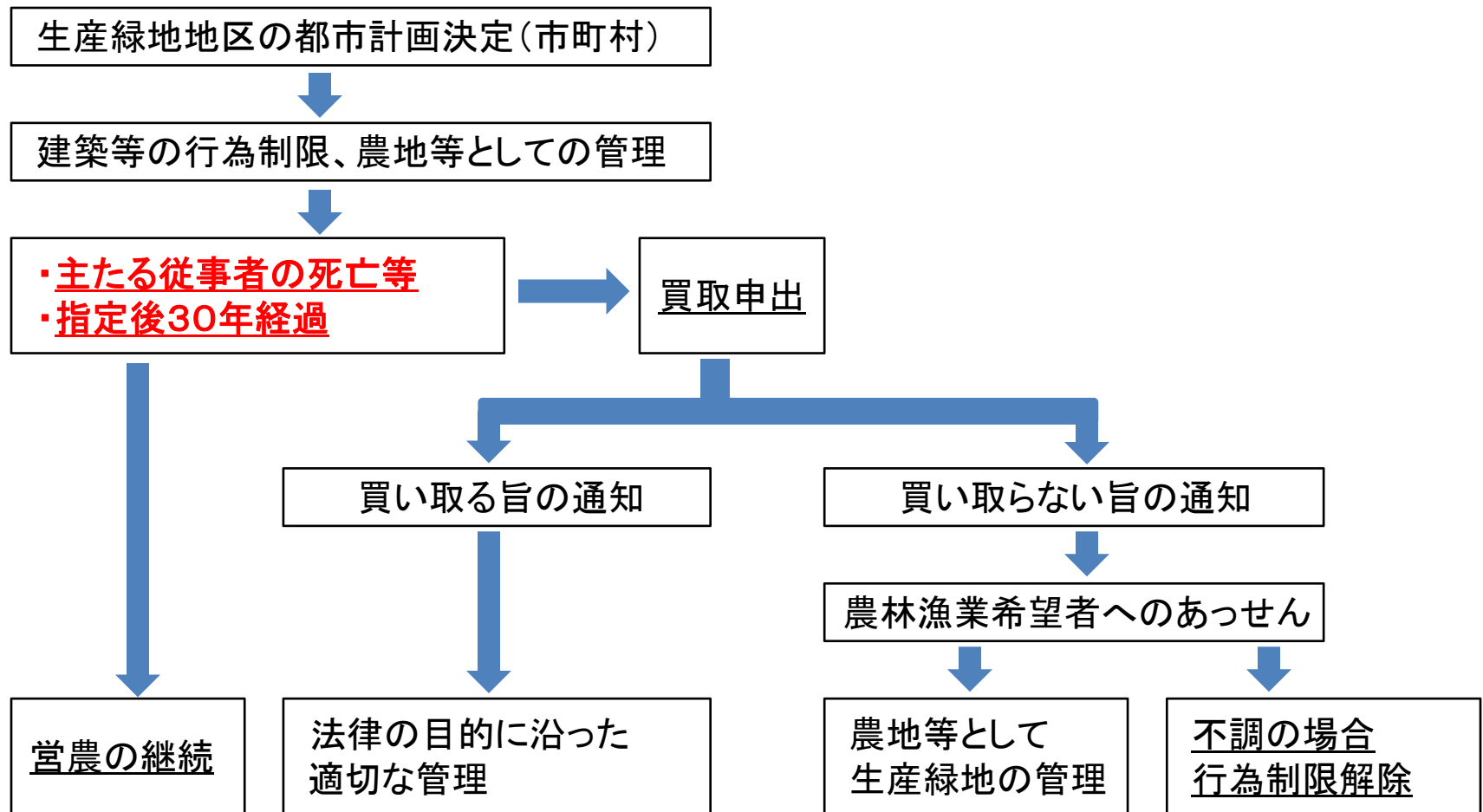
<優遇> **固定資産税等※1、相続税等※2の税制優遇**

※1 固定資産税等・・・固定資産税、都市計画税

※2 相続税等・・・相続税、贈与税

生産緑地制度の概要

<手続きの流れ>



生産緑地制度の概要

◎これまでの生産緑地地区指定の経過

平成31年4月1日現在

指 定 年 度	指 定 事 由	指 定 当 初		現 在		変 更 増 減
		指定地区数	指定面積	指定地区数	指定面積	
平成4年度	生産緑地法改正に伴う新規指定	130 地区	24.99ha	107 地区	19.48ha	△5.51ha
平成8年度	三郷中央地区区画整理 市街化区域編入	15 地区	1.92ha	7 地区	0.95ha	△0.97ha
平成10年度	三郷インターA 地区区画整理 市街化区域編入	9 地区	1.02ha	2 地区	0.40ha	△0.62ha
平成20年度	三郷インター南部地区区画整理 市街化区域編入	15 地区	1.84ha	2 地区	1.06ha	△0.78ha
平成24年度	第 1 回 追 加 指 定	38 地区	6.91ha	35 地区	6.24ha	△0.67ha
平成27年度	第 2 回 追 加 指 定	9 地区	1.22ha	9 地区	1.22ha	—
平成30年度	第 3 回 追 加 指 定	6 地区	0.78ha	6 地区	0.78ha	—
合 計		222 地区	38.68ha	168 地区	30.13ha	△8.55ha

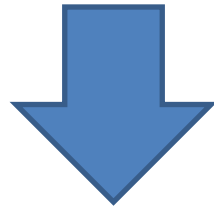
生産緑地法改正の概要

平成28年5月

都市農業振興基本計画が閣議決定

都市農地の位置づけを

「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へ転換



平成29年6月

生産緑地法が一部改正

生産緑地法改正の概要

主な改正内容

- (1) 特定生産緑地制度の創設**
- (2) 面積要件の引下げ**
- (3) 建築規制の緩和**

生産緑地法改正の概要

(1) 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、30年経過後もこれまでと同じ税制措置が受けられ、安定した営農環境を築けるよう、**10年毎**に指定を**更新**できる特定生産緑地制度が創設されました。

※今後、土地所有者には、30年経過を迎える数年前に、特定生産緑地に指定する、しないの意向を確認しますので、今からご検討下さいますようお願いします。

※特定生産緑地は、所有者の意向を基に、市が指定するものです。

生産緑地法改正の概要

(2) 面積要件の引下げ

500㎡→300㎡以上 **※条例制定必要あり**

生産緑地地区の指定には500㎡以上の面積が必要ですが、市が公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、条例で300㎡以上まで引き下げることができるようになりました。

※ 条例による面積要件の引下げについては、現在、農政部局等と連携を図りながら検討を進めております。

生産緑地法改正の概要

(3) 建築規制の緩和

改正前

- ①生産又は集荷の用に供する施設 例:ビニールハウス
- ②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設 例:農業用倉庫
- ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設 例:共同で利用する選果場
- ④休憩施設その他 例:休憩所(市民農園利用者用を含む)、農作業講習施設

改正後(追加する施設)

- ⑤生産緑地内で生産された農作物等を主たる原材料とする製造・加工施設
(農産物等加工施設) 例:果物の菓子・ジャム、野菜の缶詰の製造加工施設
- ⑥生産緑地内で生産された農作物等又は⑤で製造・加工されたものを販売する施設
(農産物等直売所) 例:農産物、加工品の直売所
- ⑦生産緑地内で生産され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)

生産緑地法改正の概要

(3) 建築規制の緩和 改正後(追加する施設)の注意点

- ・残る農地面積(全体面積－施設面積)が地区指定の面積要件(500㎡)以上であること。
- ・施設の規模は全体面積の20%以下であること。
例:全体面積が1000㎡の場合、施設は200㎡以下となる。
- ・施設設置者・管理者が当該生産緑地の主たる従事者であること。
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域内で生産されたもので、
量又は金額において5割以上を使用すること。
- ・用途地域の制限やその他法令の基準等により設置できない場合があること。

特定生産緑地制度について

- (1) 従来の生産緑地の<制限>や<優遇>が
継続されます。
- (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。

特定生産緑地制度について

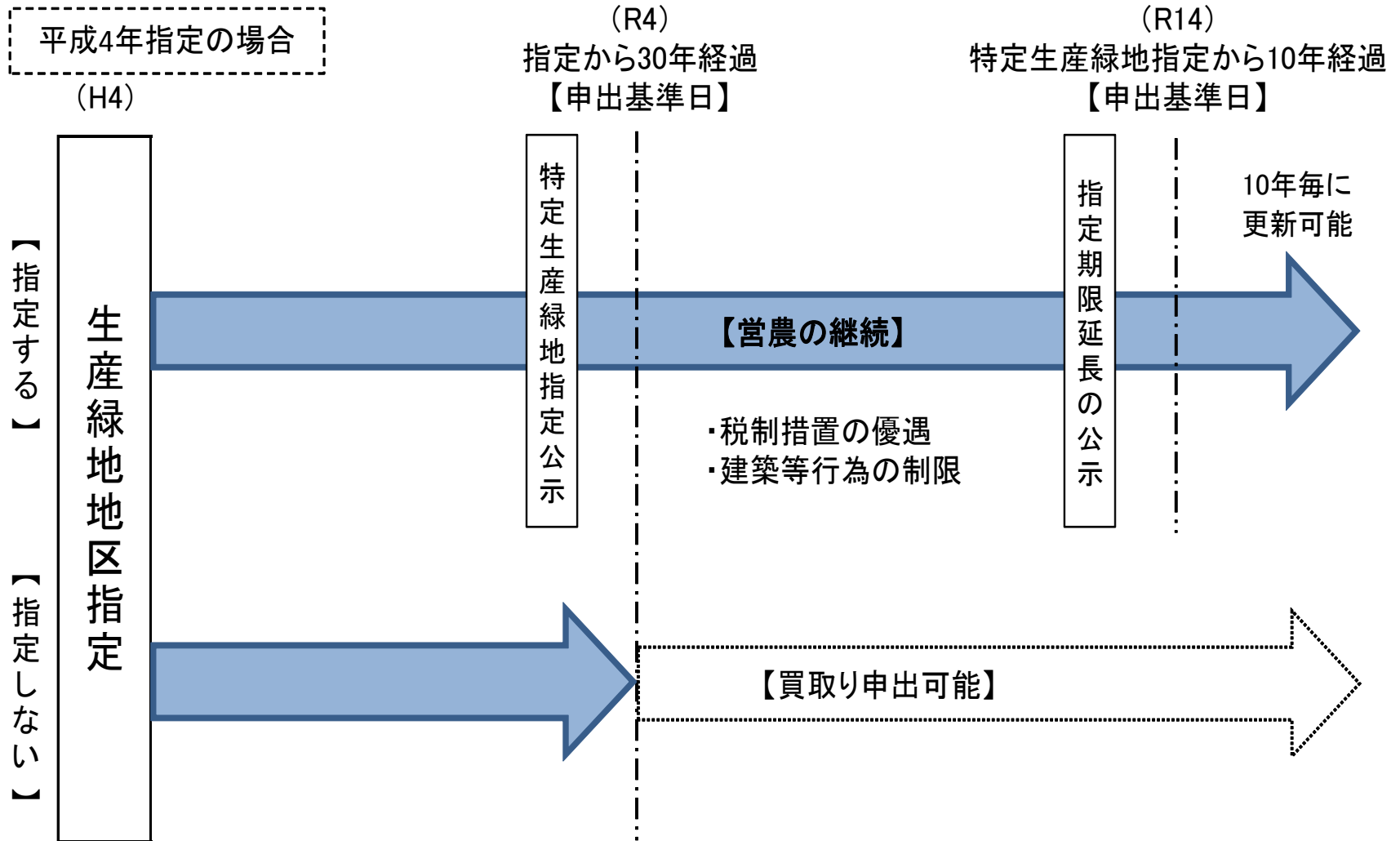
(3) 特定生産緑地に指定したい生産緑地において、
農地等利害関係人※ がいる場合は、全員分の
同意書の提出が必要となります。

※農地等利害関係人とは、土地の所有権(共有者を含む)、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
経過する時点で更新するか、しないか選択できます。

※10年の間に主たる従事者の死亡・故障が生じた場合、これまで同様、
買取り申出が可能です。

特定生産緑地制度について



特定生産緑地制度について

(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	固定資産税等	相続税等の納税猶予
①特定生産緑地に指定する	農地課税	適用
②生産緑地を継続する (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買取り申出する (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)

特定生産緑地制度について

①特定生産緑地に指定する

- ・従来の生産緑地を継続するため、10年間は建築等行為の制限がされますが、税制措置の優遇が適用され、指定から10年毎に意向確認を実施し、更新が可能です。
- ・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、従来の生産緑地と同様に、主たる従事者の死亡、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。

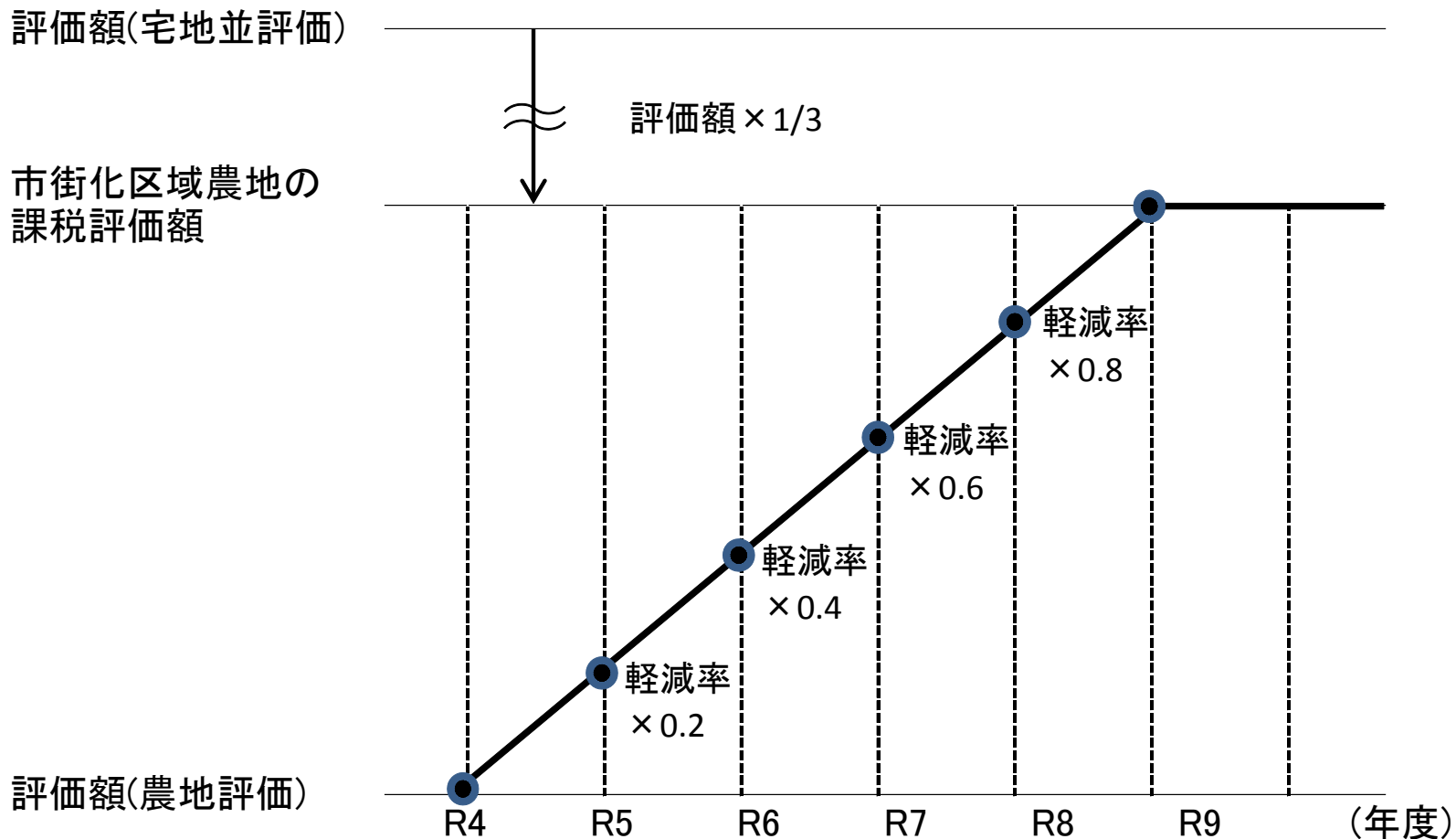
特定生産緑地制度について

②生産緑地を継続する

- ・建築等行為の制限があります。
- ・固定資産税等は別表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なります。
- ・相続税等の納税猶予は、現在、受けている方は継続されますが、次世代の方は納税猶予を受けられなくなります。
- ・いつでも市に対して買取り申出を行える状態ではありますが、相続税等の納税猶予を受けている場合、買取り申出を行いますと、利子税を含めて支払う必要があります。

特定生産緑地制度について

(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)



特定生産緑地制度について

③買取り申出する

- ・指定から30年経過後、市に対して買取り申出することができます。
- ・相続税等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。

今後のスケジュールについて

○令和元年度

11月 特定生産緑地制度等説明会、HPにより、生産緑地法改正内容を周知

<平成4年に生産緑地に指定された方を対象>

12月頃 「生産緑地の申出基準日到来のお知らせ※」を送付

○令和2年度

5月頃 「特定生産緑地指定意向調査書※」、

「特定生産緑地指定意向兼農地等利害関係人同意確認書※」を送付

5月～7月頃 土地所有者からの指定申込み

11月頃 都市計画審議会への意見聴取

12月頃 特定生産緑地指定

○令和3年度(相続税等の納税猶予により、税務署が抵当権者となる場合等)

11月頃 都市計画審議会への意見聴取

12月頃 特定生産緑地指定

○令和4年度

12月10日(申出基準日) 当初指定から30年経過

申出基準日から特定生産緑地の効力が発生