

「特定生産緑地制度」について

令和3年5月9日

春日部市 建設部 公園緑地課



「特定生産緑地制度」について

《本日の内容》

- 1.生産緑地制度の概要
- 2.特定生産緑地制度の概要
- 3.特定生産緑地に指定される場合・されない場合
- 4.アンケート調査結果について
- 5.今後のスケジュール
- 6.特定生産緑地指定の手続きについて
- 7.よくある質問



1.生産緑地制度の概要

●生産緑地制度とは

市街化区域内にある農地の緑地機能や防災機能に注目し、計画的に保全することで、良好な都市環境の形成を図るための制度

●生産緑地地区に指定されると

【優遇】

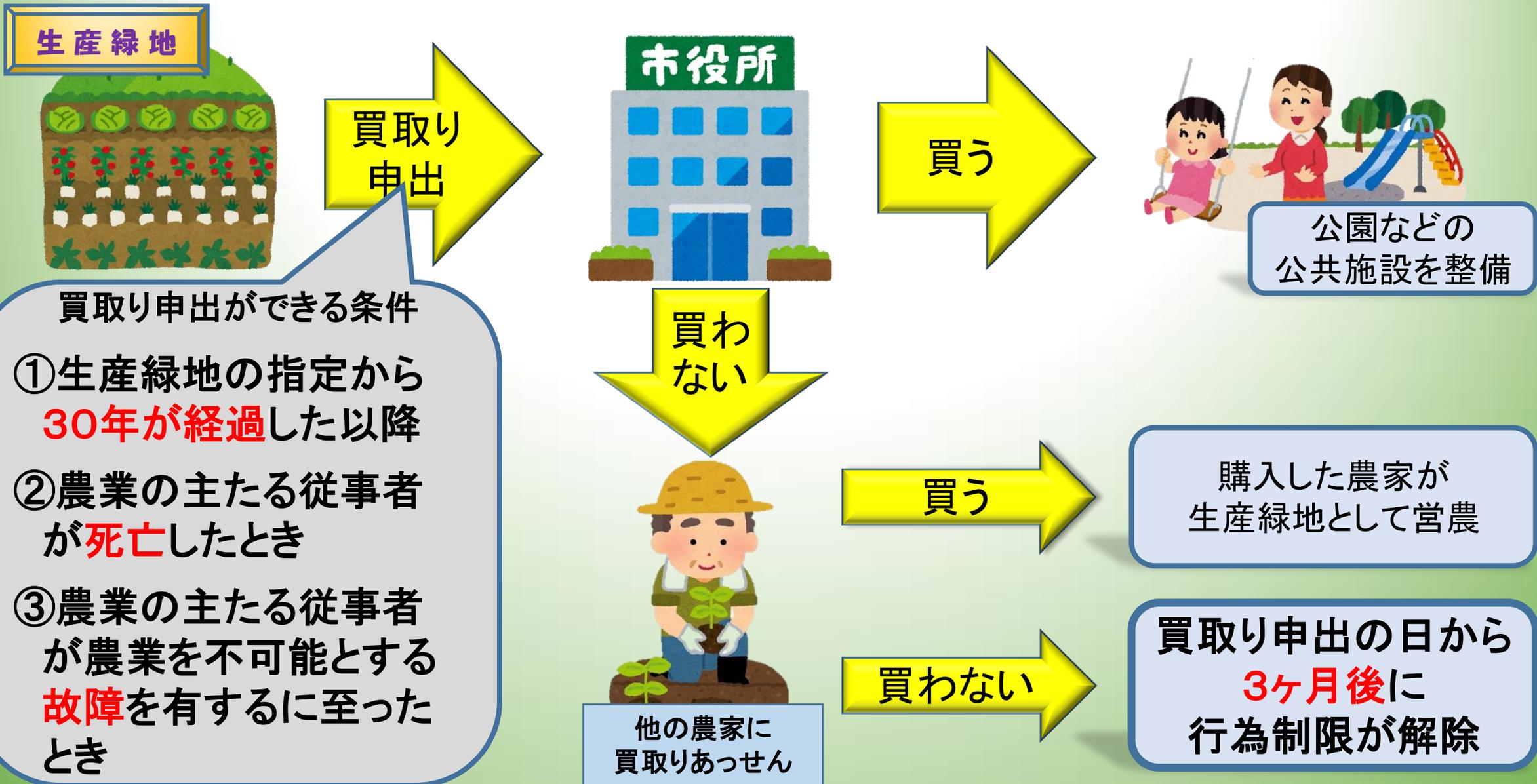
- ・固定資産税等の**農地課税**
- ・相続税等の**納税猶予**（終身営農で免除）

【規制】

- ・30年間の**営農義務**
- ・建築等の**行為制限**



●生産緑地の買取り申出(イメージ)

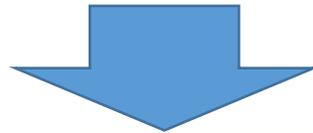


●2022年問題とは

令和4(2022)年に、大多数の生産緑地が当初指定された平成4(1992)年から30年が経過する



税制面の優遇が無くなるため、多くの生産緑地が農地として維持されずに、市へ買取り申出される



- ①市街化区域内の農地が急激に減少
- ②市街化区域内の土地が供給過多となり地価が下落

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」へ転換するため、生産緑地法の一部が改正

●生産緑地法の改正（平成29年）

①**特定生産緑地制度**の創設

②指定面積要件の引き下げ

⇒各自治体が条例化することで、面積要件の下限を500㎡から300㎡へ引き下げることが可能に。

③**建築行為の緩和**

⇒農産物等加工施設、農作物等直売所、農家レストランなどの設置が可能に。



2. 特定生産緑地制度の概要

● 特定生産緑地制度とは

当初指定から30年が経過する**既存の**生産緑地地区について、30年経過後もこれまで受けていた規制や優遇を**10年間延長**できる制度

※くりかえし10年ずつ延長していくことができます。



●特定生産緑地制度の注意点

◆**申出基準日(指定から30年経過し、買取り申出ができるようになる日)を経過する「前」に指定の手続きが必要です。**

⇒申出基準日を経過してしまうと、特定生産緑地の指定ができなくなります。

⇒既存の生産緑地が30年経過後に自動的に特定生産緑地になるものではありません。

⇒同様に、30年経過後に自動的に生産緑地指定が解除されるものではありません。

◆指定には、**農地等利害関係人の同意**を得る必要があります。

⇒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、先取得権、質権、抵当権を有する者を指します。（詳細は後ほど解説します）

◆現在生産緑地に指定されていない農地を、**最初から特定生産緑地に指定することはできません。**

⇒これから新たに指定する場合は、特定生産緑地ではなく、「通常の生産緑地」として指定されます。

3. 特定生産緑地に指定される場合 ・されない場合

- 特定生産緑地として指定されると...
 - ◆ 引き続き農地として管理する義務が継続します。
 - ◆ 固定資産税等は引き続き農地評価です。
 - ◆ 相続税納税猶予制度を適用されますので、相続での選択肢が広がります。



●特定生産緑地として指定されないと...

◆引き続き農地として管理する義務が継続します。

⇒これまで同様、通常の生産緑地として営農義務自体は残ります。

◆指定から30年経過後は、いつでも買取り申出ができます。

⇒相続税等の納税猶予を受けている場合、買取り申出を行うと、
利子税を含めて相続税等を支払う必要があります。

◆固定資産税等の負担が急増します。

⇒固定資産税等の軽減措置が段階的になくなり、5
年後にはほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。

◆次に相続される方は相続税の納税猶予を受け
ることができません。

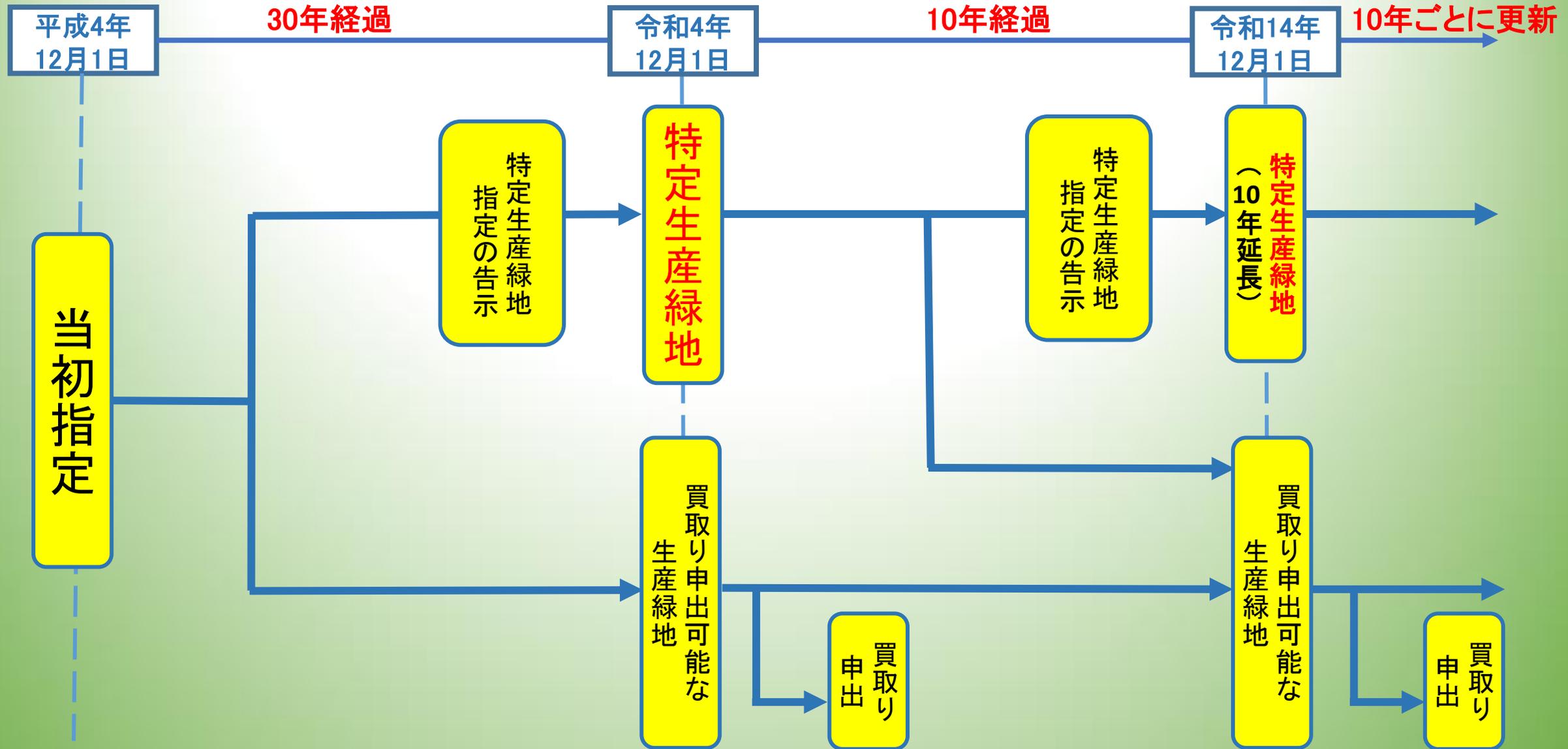


● 特定生産緑地制度の税制

	生産緑地以外	30年経過後 非特定生産緑地	30年経過まで 又は 特定生産緑地
固定資産税の課税	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額＝評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額＝評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置 	<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額＝評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の納税猶予	納税猶予なし	<p>納税猶予なし</p> <p>現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、賃借※ でも納税猶予継続)</p>	<p>納税猶予あり</p> <p>終身営農で免除</p> <p>賃借※でも納税猶予継続</p>
都市計画の制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり
農地転用の制限	原則自由(届出制)		

※ 都市農地の賃借の円滑化に関する法律、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく賃借に限る。

● 特定生産緑地についての流れ(まとめ)



4. アンケート調査結果について

令和元年12月16日に、令和4年で指定から30年を迎える
予定の生産緑地を所有する方を対象に、特定生産緑地制度
に関するアンケート調査を実施いたしました。
多数のご回答、誠にありがとうございます。

- ◆対象者数・・・134名
- ◆回答者数・・・93名
- ◆回答率・・・・・・69.4%

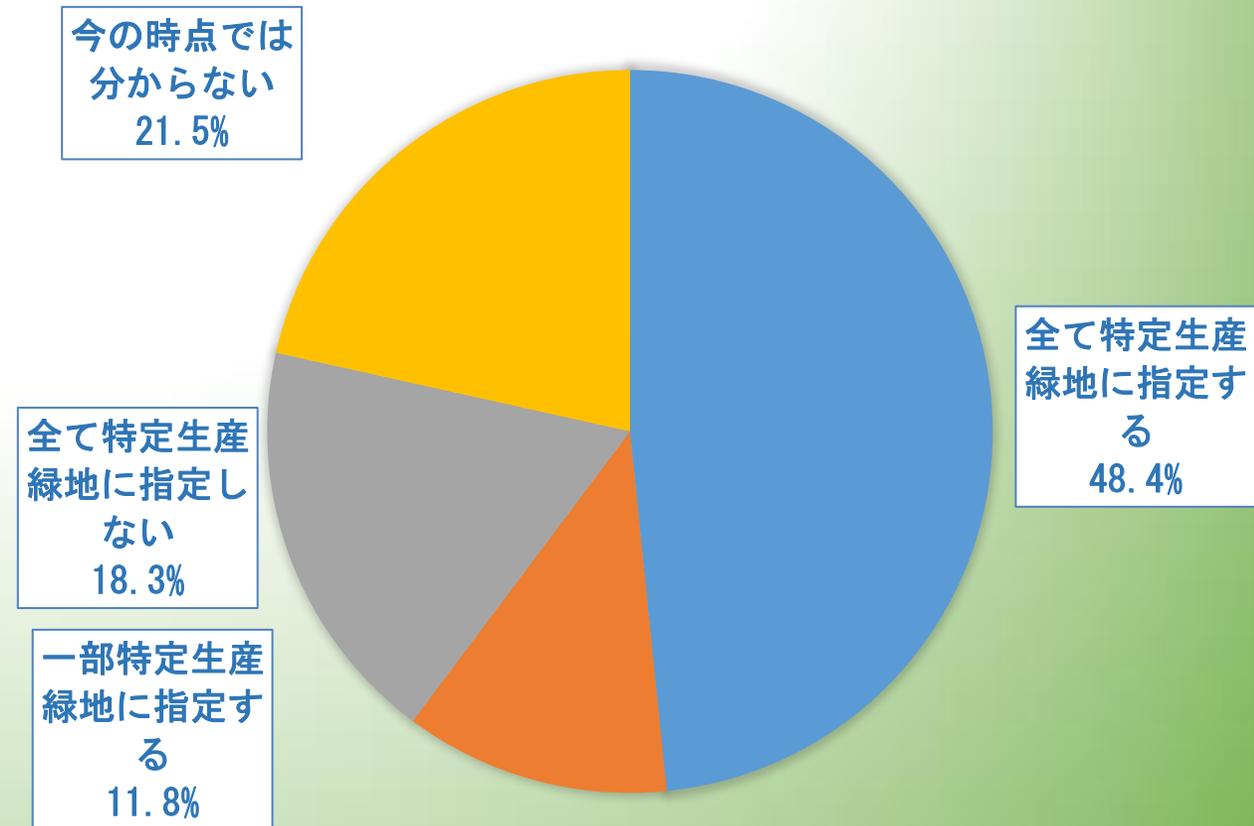
※アンケート集計期間

令和元年12月16日～令和2年1月31日



【質問】現在の生産緑地を新たに「特定生産緑地」として指定することについて、一番お考えに近いものの1つに○をして下さい。

- ① 全て特定生産緑地に指定する
・・・ 45名 (48.4%)
- ② 一部特定生産緑地に指定する
・・・ 11名 (11.8%)
- ③ 全て特定生産緑地に指定しない
・・・ 17名 (18.3%)
- ④ 今の時点では分からない
・・・ 20名 (21.5%)



5. 今後のスケジュール

◆令和3(2021)年度

5月 9日 「特定生産緑地制度」説明会

5月17日 **特定生産緑地制度指定 申請受付開始**

特定生産緑地申込地区 書類審査・現地調査(順次)

～

公園緑地課での窓口申請にご協力ください。

9月30日 **特定生産緑地制度指定 申請受付終了**

※やむを得ない理由で、申請期間に「特定生産緑地指定意向 兼 農地等利害関係人同意確認書」の提出が間に合わない場合は、事前にご相談ください。

◆令和4(2022)年度

6月頃 都市計画審議会への意見聴取

8月頃 特定生産緑地指定 公示

特定生産緑地指定通知書 発送

12月1日 当初指定から30年経過

(申出基準日)

⇒特定生産緑地の効力が発生

⇒特定生産緑地に指定しない場合は、この日以降

「いつでも」買取申出が可能



6.特定生産緑地指定の手続きについて

●「特定生産緑地指定意向 兼 農地等利害関係人同意確認書」について

本日、皆様にお配りしました「特定生産緑地指定意向 兼 農地等利害関係人同意確認書」は、特定生産緑地への指定を希望される方も希望されない方も、必ずご提出をお願いいたします。

※「指定を希望しない」方なのか、「指定の希望はあるが手続きをしていない」方なのか、市が把握し指定漏れを防ぐためのものです。
お手数料をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。

《提出が必要な書類》

①「特定生産緑地指定意向 兼 農地等利害関係人同意確認書」(全員)

- ◆指定を希望する筆には「○」を、希望しない筆には「×」を記入
- ◆農地等利害関係人(所有者含む)の署名が必要
 - ※本日皆様にお配りしている書類です。
 - ※後ほど説明する書き方をよくご確認ください。
- ◆指定を希望する場合の申請は、事前予約のうえ、来庁して持参してください(詳細は後ほど説明します)



②本人確認書類（原本）（指定希望者のみ）

- ◆受付に「来庁する方」の本人確認書類が必要です
- ◆受付窓口で確認後、お返しいたします
- ◆本人確認書類は下記のものをご用意ください
 1. 官公庁が発行する顔写真付きのもの……………1点
 - ◎運転免許証 ◎パスポート
 - ◎在留カード・特別永住者証明書（外国人登録証明書）
 - ◎マイナンバーカード ◎障害者手帳 など
 2. 1のものが用意できない場合……………いずれか2点
 - ◎健康保険証 ◎年金手帳
 - ◎社員証 ◎学生証 など

※上記以外の書類の場合は、事前にお問い合わせください。

【対象の方のみ必要なもの】

③住所の変更を証明する書類(原本)

(土地登記簿謄本と現在の住所が異なる場合)

- ◆土地登記簿謄本(全部事項証明書)に記載の住所から現在の住所までの変更履歴がわかる書類(戸籍の附票、住所変更証明書など)
- ◆発行から3か月以内のもの
- ◆区画整理などで住所表示のみが変わっている場合は必要ありません。

④所有者および法定相続人の戸籍謄本(原本)

(土地登記簿謄本に記載されている所有者が死亡し、相続が完了していない場合)

- ◆死亡した所有者との関係性がわかるように添付
- ◆発行から3か月以内のもの
- ◆法定相続人の関係図も併せて提出

【対象の方のみ必要なもの】

⑤遺産分割協議書(写し)

(土地登記簿謄本に記載されている所有者が死亡し、相続が完了している場合)

◆相続した方がわかるように添付

⑥測量図

(平成4年の当初指定時に分筆せず筆の一部を生産緑地に指定した場合)

⑦委任状

(所有者以外の者が手続きを代行する場合)

◆様式は自由

◆所有者の直筆のもの

◆委任を受ける人の本人確認書類を持参すること

●記入例②

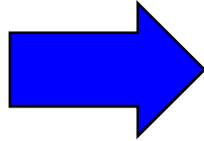
2. 農地等利害関係人の同意

権利種別	住所・氏名
所・抵 他()	春日部市中央6丁目2 春日部 太郎
所・抵 他()	春日部市金崎839番地1 庄和 花子
所・抵 他()	春日部市公園町111番1 緑地銀行 春日部支店
所・抵 他()	

※土地所有者も「2. 農地等利害関係人の同意」欄にご記入ください。
 ※農地等利害関係人の記載がある場合は、権利の証明ができる書面を添付してください。
 ※所:所有権、抵:抵当権に○をつけるか、他()内に権利名称を記載してください。
 ※相続税及び贈与税の納税猶予の適用によって税務署長が抵当権者になっている場合は、
 当市で一括して同意を取得しますので記載不要です。

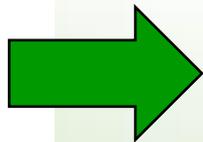
3. 添付書類

その他必要書類()



権利種別	住所・氏名
所・抵 他()	春日部市中央6丁目2 春日部 太郎
所・抵 他()	春日部市金崎839番地1 庄和 花子
所・抵 他()	春日部市公園町111番1 緑地銀行 春日部支店

↑所有権は「所」に「○」
 抵当権は「抵」に「○」
 その他の権利は()内に記入
 (押印は不要です)



3. 添付書類

その他必要書類()

ほかに添付する書類がある場合に「」
 ()内に書類名を記入

書き間違えた場合には修正液等は使わず二重線と押印で訂正

●農地等利害関係人とは

	権利の種類 (5のみ利害関係人の種類)	備考	登記の有無	所有者による 同意取得
1	所有権 (共有者含む)	—	有	要
2	地上権	—	有	要
		公共施設設置による 地上権(※1)		不要(※2)
3	賃借権	—	有	要
		農地法第16条に基づく 対抗要件を有している場合	無	要
4-1	永小作権、先取得権、質権、抵当権(4-2以外)	—	有	要
4-2	抵当権(税務署長による相続税納税猶予)	—	有	不要(※2)
5	1から4の権利に関する仮登記や差押えの登記、 農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人	—	有	要

※1 上下水道、道路、送電線、鉄道等

※2 市が一括して同意手続きを行いますので、所有者による同意取得は不要です。

●書類提出について

◆受付期間

令和3年5月17日(月) ～ 令和3年9月30日(木)

- ※市役所の開庁時間(8時30分～17時15分)に限ります(土日祝日は不可)。
- ※事前にお電話で来庁時間をご予約のうえ、下記受付場所までご来庁ください。
- ※お急ぎの場合は説明会終了後に予約を受け付けます。
- ※指定を(全て)希望しない方で「登記に関する資料」に共有名義の筆がない方については、来庁ではなく郵送での提出も承ります。
- ※受付開始直後は短期間に多くの方が申請を行われることが予想されるため、受付時間の希望に沿えない場合がございます。ご了承ください。
- ※書類の内容確認のため15分程度のお時間をいただきます。
- ※受付期間内に申請が困難なやむを得ない理由がある場合はご相談ください。

◆受付場所

庄和総合支所2階 公園緑地課 公園管理担当

- ※指定を希望する場合、原則として郵送での受付は行いません。

●手続きの際の注意点について

- ①特定生産緑地指定の書類を提出いただいたから、職員による現地確認を行います。農地として適正に管理されていない地区については是正指導を行います。改善が見られない場合は、特定生産緑地の指定を希望されていても、指定できない場合があります。
- ②原則として、「特定生産緑地指定意向 兼 農地等利害関係人同意確認書」の提出後は、意向を変えることはできません。よくお考えのうえ、お手続きください。

③複数人で同じ生産緑地地区を所有していて、単独の特定生産緑地指定希望の面積が要件(500㎡)を下回った場合は、他の所有者の意向次第で特定生産緑地の指定が解除となる可能性があります。

※対象となる所有者様へは、特定生産緑地指定申請の際に個別にご説明いたします。

※近隣の別の生産緑地地区との一団化などで対応が可能となる場合もあります。

8.よくある質問

令和元年度のアンケート調査で質問のあった項目や、お電話等で質問の多い項目について、回答します。

※この項目以外にご不明な点やご質問がございましたら、公園緑地課までご連絡ください。



Q.今回、特定生産緑地の指定を希望しなかった場合、何年かしてからあらためて特定生産緑地の指定を受けることはできますか？またその逆は？

【回答】

特定生産緑地は**申出基準日（指定から30年経過し、買取り申出ができるようになる日）**を迎える「前」に指定の手続きが必要です。そのため、特定生産緑地の指定手続きをしないまま申出基準日を経過してしまうと、**後からさかのぼって特定生産緑地には指定できません。**

また、特定生産緑地に指定されると、これまでの優遇や規制が10年間延長されますので、その期間は**主たる農業従事者の死亡や故障などの理由以外に買取り申出をすることはできなくなります。**

くれぐれもご注意ください。

Q.所有している生産緑地のうち、一部だけ特定生産緑地に指定することはできますか？

【回答】

特定生産緑地の指定は「筆単位」で行います。複数筆の生産緑地を所有する方は、**筆ごとに特定生産緑地に指定するか選択**することができます（要相談）。**特定生産緑地に指定しなかった筆は、30年経過後に自動的に生産緑地から外れるわけではなく「買取り申出可能な生産緑地」となり、税制面の優遇が段階的に受けられなくなりますのでご注意ください。**

また、同一筆の生産緑地の一部分だけ特定生産緑地にしたい場合は、原則として事前に**分筆等が必要**ですのでご相談ください。

Q.特定生産緑地の指定申込みには農地等利害関係人の同意が必要とありますが、これは自分で行わなければならないのですか？

【回答】

農地等利害関係人がいる場合は、原則として申請する所有者様に同意を得ていただきます。

ただし、**相続税等の納税猶予を受けている場合や公共施設設置による地上権が設定されている場合は、市で取りまとめ一括して税務署等と協議を行います**ので、個別に同意を得る必要はありません。

Q.特定生産緑地の指定を希望しない予定ですが、わざわざ窓口に行って書類を出さなければなりませんか？

【回答】

全ての筆で特定生産緑地への指定を希望せず、「登記に関する資料」の共有名義の方がいない場合は、「特定生産緑地指定意向 兼農地等利害関係人同意確認書」に必要事項をご記入いただき、郵送でお送りいただいてもかまいません。

ただし、一部でも特定生産緑地へ指定を希望するなどの場合は、記載内容や添付書類の確認などが必要ですので、事前に電話予約をいただいたうえで、公園緑地課までご来庁ください。

Q.特定生産緑地の指定手続きに実印と印鑑証明はいらないのですか？

【回答】

公的な書類から押印を廃止していく方針が国から示されていることを考慮し、春日部市においては、特定生産緑地の指定に関する書類に**押印を求めない**ことといたしました。

なお、受付の窓口で**来庁者の本人確認書類**をご提示いただきますので、書類提出の際はお忘れなきようお願いいたします。

Q.現在、生産緑地とは別に市街化調整区域にも農地を所有していますが、生産緑地に指定できますか？

【回答】

生産緑地(特定生産緑地)は「市街化区域内にある農地」が指定対象ですので、市街化調整区域にある農地は生産緑地に指定できません。

また、市街化区域内で生産緑地に指定されていない農地は要件を満たせば新たに「通常の」生産緑地として指定することはできますが、最初から「特定」生産緑地に指定することはできません。

Q.現在所有する生産緑地の一部が都市計画道路などの公共事業用地に指定されています。どうなりますか？

【回答】

都市計画道路などの公共事業にご協力いただきたいと思います。
生産緑地の残地が500㎡以上あれば引き続き生産緑地となります。

残地が500㎡未満の場合は基本的に生産緑地解除となりますが、他の生産緑地地区と一団の生産緑地として判断できる場合もありますので、実際に公共事業の用地買収が始まりましたらご相談ください。

Q.特定生産緑地に指定したいと考えていますが、申請をしても認められないことはあるのですか？

【回答】

原則として、所有者様の指定の意向があれば全て特定生産緑地に指定したいと考えていますが、現地調査の結果、**農地としての活用がされていないなど生産緑地としての目的を果たしていないと判断される場合は、特定生産緑地として指定しないこともあり得ると考えています。**

農地として活用されているかどうかは、農業委員会と連携して個別に判断していくこととなります。あらかじめご了承ください。

Q.特定生産緑地に指定してからさらに10年経過したあとはどのような手続きが必要になりますか？

【回答】

特定生産緑地に指定すると、生産緑地の規制や優遇が10年間延長されます。この10年が経過する以降も特定生産緑地を継続したい（さらに延長したい）場合は、**延長された10年を経過する前に今回と同じような特定生産緑地指定（延長）の手続きが必要**となります。

特定生産緑地を所有する方には、期限が近づいてきましたら公園緑地課から手続きをご案内する予定です。

Q.共有名義で生産緑地を所有している場合、特定生産緑地の指定はどうなりますか？

【回答】

特定生産緑地の指定手続きには、**所有者全員の同意が必要**です。

共有名義で所有者が複数名いらっしゃる場合は、よく話し合っただけ、特定生産緑地の指定を希望するかどうかをご判断ください。

指定の手続きの際は、共有名義の方の中から代表を決めていただき、所有者全員の署名をお願いします。

Q.登記簿上の所有者が既に死亡しているのですが、特定生産緑地への指定はできますか？

【回答】

登記簿上の所有者が既にお亡くなりの場合、先に相続登記を行っていただき、新たに所有者となった相続人の方が特定生産緑地の指定手続きを行っていただくのが一般的な方法です。

しかしながら、相続人が確定しないなどで相続登記がすぐにはできない場合は、法定相続人全員の同意をもって特定生産緑地の指定手続きを行うことも可能です。その場合は追加でご用意いただく書類がありますので、事前に公園緑地課までご相談ください。

Q.特定生産緑地の指定手続きを行ったあと、申出基準日（指定から30年を経過する日）までの間に主たる農業従事者が死亡や故障した場合、特定生産緑地の指定を取り下げることができますか？

【回答】

原則として、特定生産緑地の指定手続きを行ったあとで意向を覆すことはできません。しかし、主たる農業従事者が死亡や農業を不可能とする故障を有するなど、**(特定)生産緑地の営農を続けられなくなる事態が生じた場合は、(30年経過前の)買取り申出とともに特定生産緑地指定の取り下げることが可能です。**

なお、買取り申出を行わない場合は、特定生産緑地の指定に影響はありません。

上記のような場合は、速やかに公園緑地課までご相談ください。

Q.特定生産緑地に指定されても、高齢のため10年後まで農業を続けていられるかわかりません。

【回答】

特定生産緑地に指定された場合、営農義務は10年間延長されますが、**主たる農業従事者の故障や死亡により農業を継続できなくなった場合は、通常の生産緑地と同様に市へ買取り申出ができます。**

一方、特定生産緑地に指定されなかった場合は、申出基準日以降にいつでも市に買取り申出ができるようになります(故障や死亡などの条件は必要ありません)。また、固定資産税等が5年で段階的に上昇するなど税制面の優遇が段階的に受けられなくなります。

Q.特定生産緑地に指定せず、宅地として転用したいが、いつ頃から転用可能になりますか？

【回答】

特定生産緑地に指定されなかった場合、指定から30年経過後はいつでも市に買取り申出をすることができます。

市で買い取らず、他の農家へのあっせんでも引き取り手が現れなかった場合は、**買取り申出をした日から3か月後に生産緑地の行為制限が解除**されます。

申出基準日である令和4年12月1日当日に買取り申出を行えば、**最短で令和5年2月28日に行為制限が解除**されます。

実際の建築等については都市計画課までご相談ください。

Q. 市に買取り申出をして生産緑地の指定が解除された場合、さかのぼって税金の差額を払わなければいけないのですか？

【回答】

固定資産税等については、買取り申出で生産緑地の指定が解除されると、その翌年度から宅地並み課税となりますが、**過去にさかのぼって税額は変更されません。**

相続税等の納税猶予を受けていた場合は、**現在の所有者が猶予されていた相続税等を改めて納付する必要があります。**詳しくは所轄の税務署にご確認ください。

Q. 指定から30年を経過するのは来年の12月なのに、なぜ1年半も前のこの時期に手続きをしなければならないのですか？

【回答】

特定生産緑地の指定にあたっては、所有者様の指定の意向だけではなく、職員による現地調査、税務署等との協議、都市計画審議会への意見聴取といった様々な事務作業が必要となります。

そのため、直前になってから特定生産緑地指定の意向を示されても、指定に係る他の作業が間に合わなくなる可能性があります。

指定から30年を経過する**申出基準日に間に合わなければ、さかのぼって特定生産緑地に指定することができない**ことから、ある程度の余裕をもった手続きとなっております。ご了承ください。

Q.春日部市としては、特定生産緑地制度をどのように考えているのですか？

【回答】

生産緑地(特定生産緑地)制度は、豊かで潤いのある都市環境の保全・創出につながるものです。また、景観面だけでなく防災面(災害時の避難場所や延焼の遮断など)の機能も兼ね備えています。

特定生産緑地の指定は各所有者様の判断となりますが、春日部市としては、是非とも多くの所有者様に指定していただき、なるべく多くの生産緑地(特定生産緑地)を残していきたいと考えております。

ご清聴ありがとうございました。

本日の説明でご不明な点がございましたら、
下記連絡先までお電話ください。

庄和総合支所 公園緑地課 公園管理担当
TEL048-746-1111(内線7091・7092)

