

特定生産緑地制度 (生産緑地制度)について

令和元年11月5日

三田市役所 2201会議室

三田市都市計画課

本日の流れ

1. 生産緑地制度について
2. 特定生産緑地について
3. 今後必要となる書類
4. 今後のスケジュール

1.生産緑地制度とは

市街化区域内で農業を継続することを条件に、
固定資産税・相続税等の税制上の優遇を
受けることのできる農地



生産緑地の指定要件

- 1団の農地の面積が300m²以上。
(条例による三田市での面積要件)
- 農林漁業など生産活動が継続して営まれること。
- 所有者等関係権利者全員の同意。

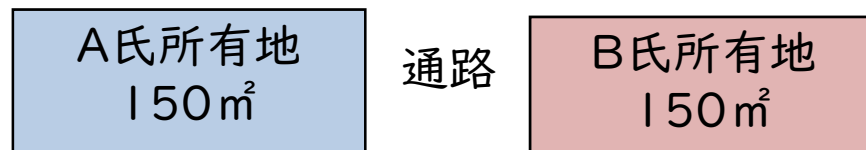
面積要件

1団の農地として300㎡以上の規模が必要です。

・三田市では平成31年4月に条例を施行したことにより、面積要件を500㎡以上から300㎡以上に引き下げ。

・隣接する複数の土地を合わせて300㎡以上で指定可能。

(1団の農地の例)



合計 300㎡

生産緑地に指定されると

生産緑地指定の利点

- 固定資産税等が農地評価、農地課税
- 相続税等の納税猶予の特例を受けることが可能

生産緑地指定の制限

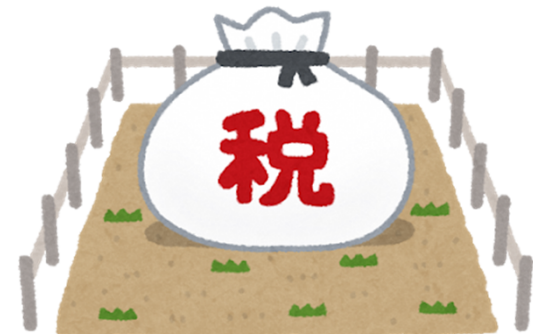
- 農地として維持・管理の義務
- 建築時の行為制限
(営農に必要な行為は可能な場合あり)

- 指定から30年の経過の場合 または主たる従事者の死亡、又は故障により営農が不可能な場合には買取申出を行うことができます。
- 買取申出後の手続きにより行為の制限が解除されると、転売や売却などの土地利活用が可能ですが、利点もなくなります。

固定資産税等の軽減

	評価	課税	概算税額(10aあたり)
生産緑地	農地評価	農地課税	概ね3千円
宅地化農地	宅地並評価	宅地並課税	概ね10万円～ 25万円

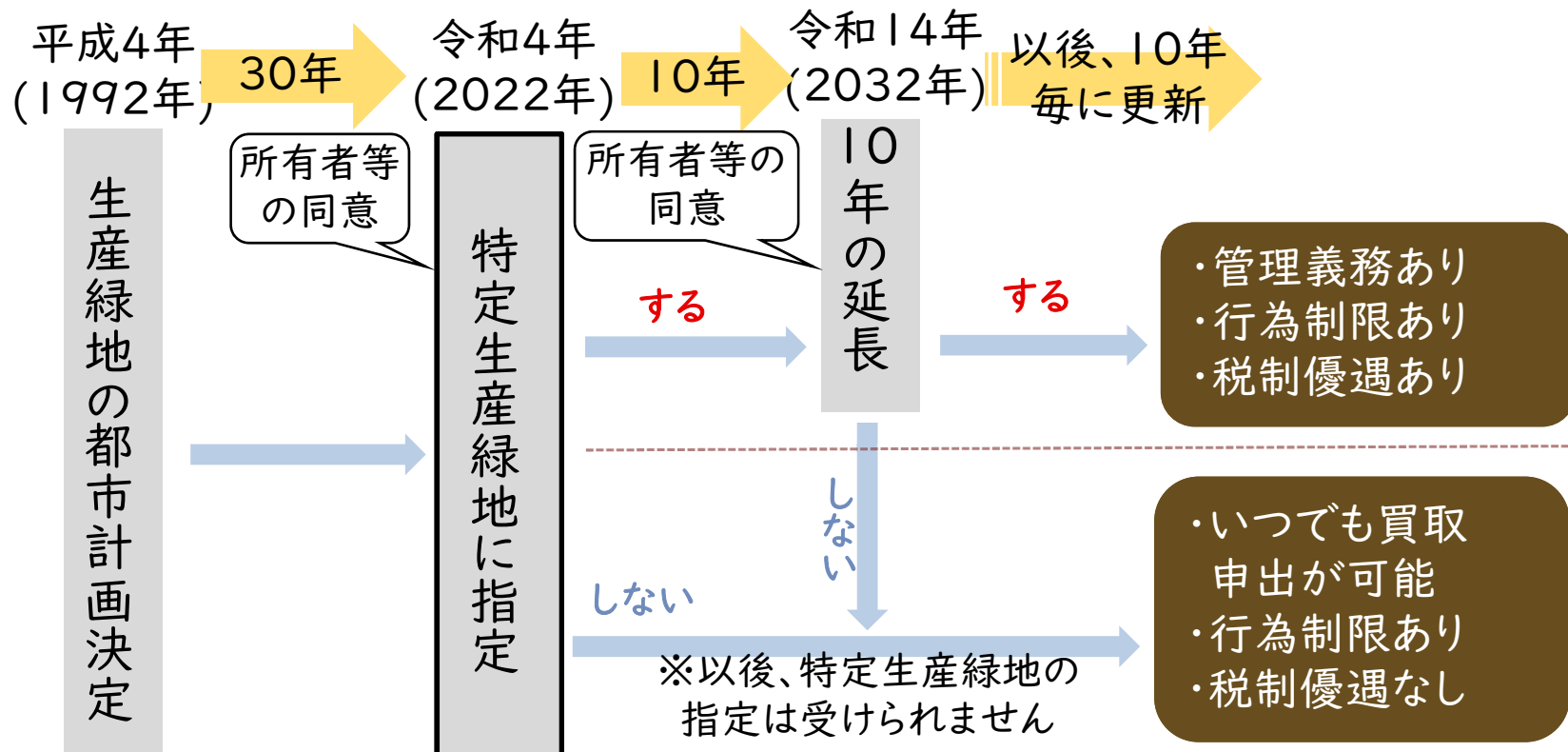
※税の内容については
三田市税務課にお問い合わせください。



2. 特定生産緑地について

都市計画決定から30年が経過した生産緑地は、所有者等の同意を得て、特定生産緑地へ指定することができます。

三田市では生産緑地の指定を平成4年10月6日に行っており、特定生産緑地への指定を希望する場合は、30年を経過する令和4年10月6日までに指定する必要があります。

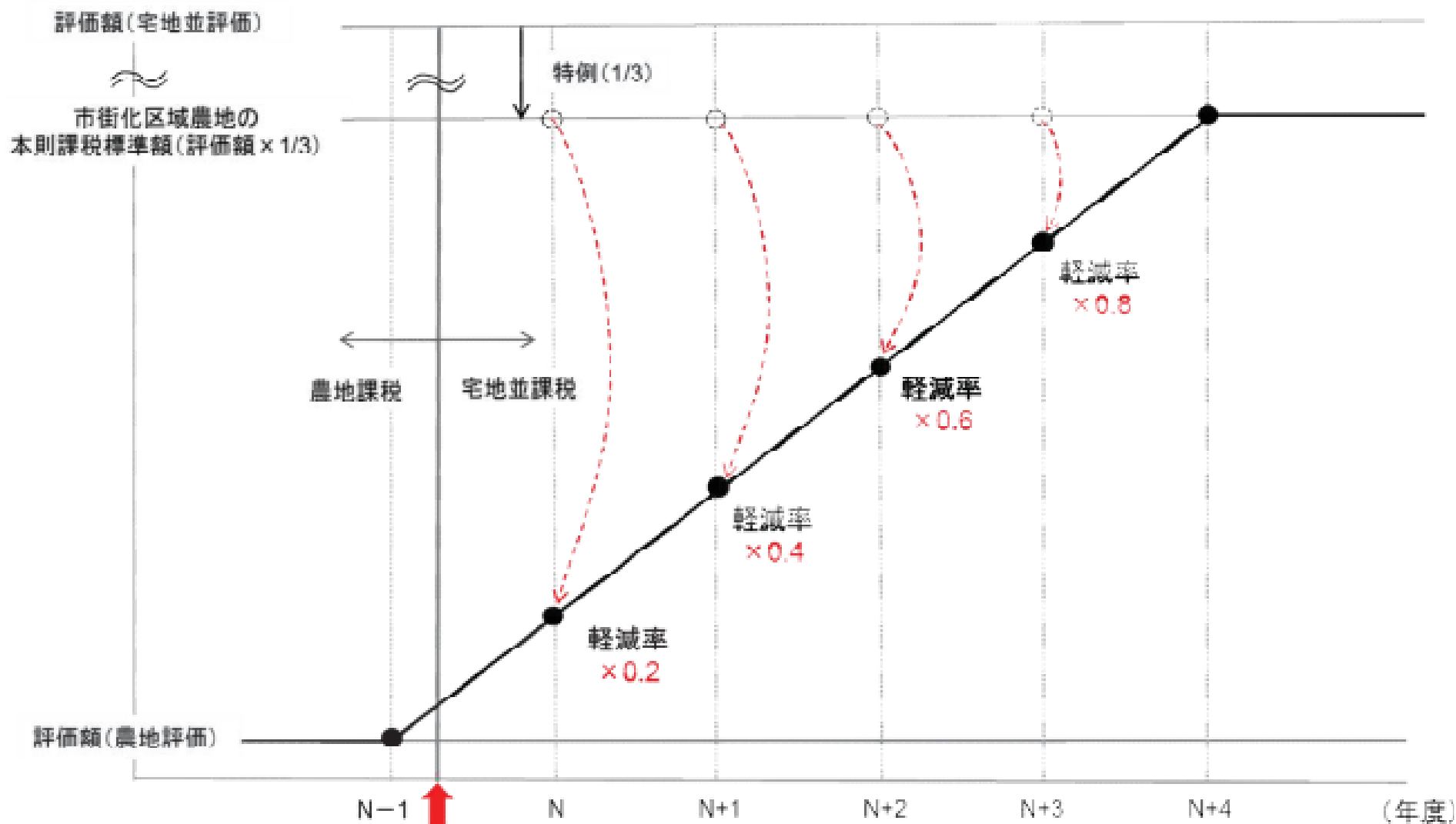


生産緑地の今後の選択肢

	特定生産緑地	特定生産緑地に 指定しない生産緑地	生産緑地解除
固定資産税 都市計画税	農地評価 農地課税	宅地並み評価 宅地並み課税 (5年間激変緩和措置)	宅地並み評価 宅地並み課税 (5年間激変緩和措置)
相続税の納税猶予	あり	なし (現世代の納税猶予のみ 終身営農で解除)	なし
建築時の行為の制限	あり	あり	なし
買取り申出	主たる従事者の死亡 又は故障のみ可能	30年経過後 いつでも可能	30年経過後 いつでも可能
手続きの時期	30年 経過まで に必要	不要	30年 経過後 、買 取り申出手続き が必要
対象と考えられる方	・営農を続けたい方 ・現に納税猶予を受け ている方	死亡・故障以外の理由 で10年以内に営農を やめたい方	農地転用・売却 したい方

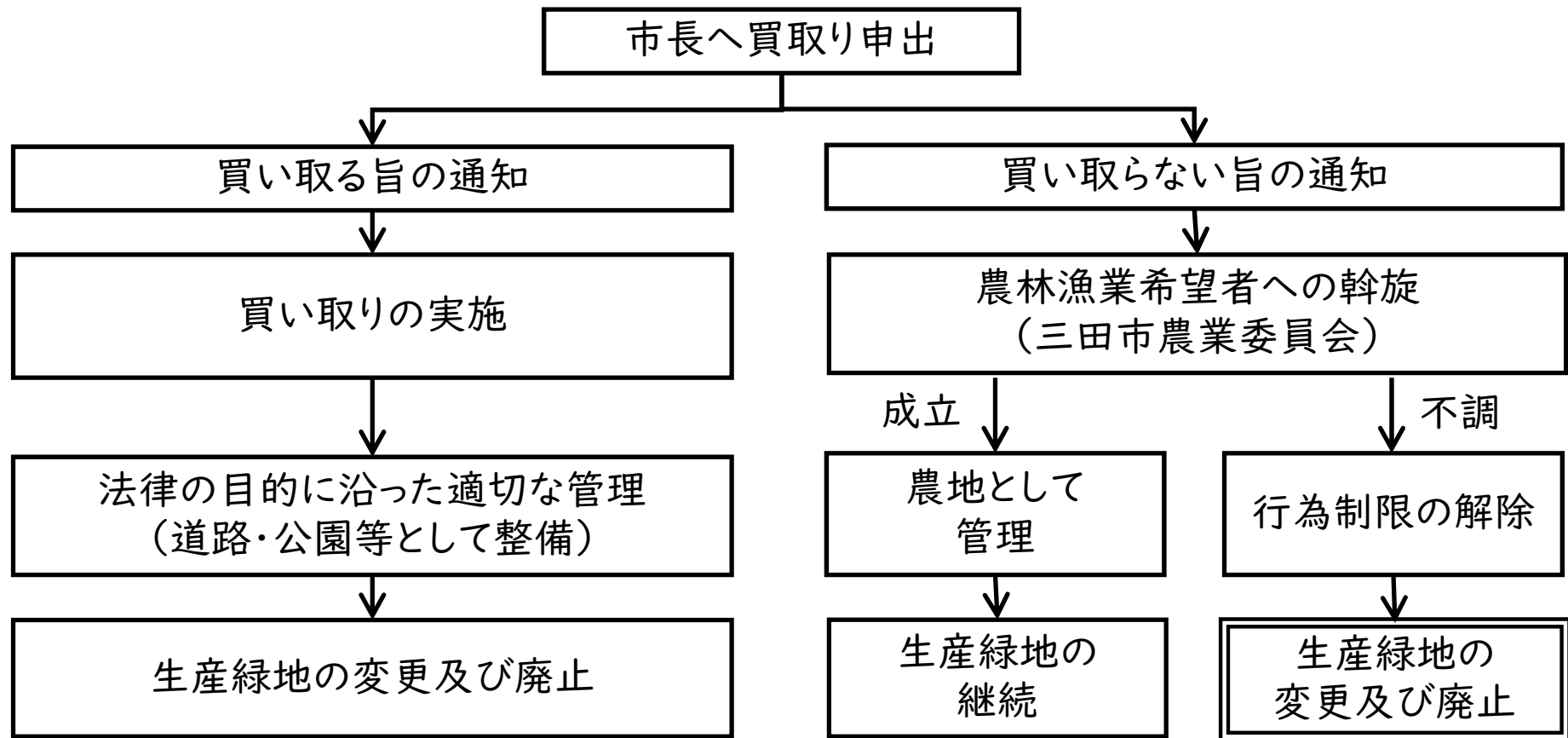
■ 固定資産税等の激変緩和措置のイメージ

評価額（課税標準額）



都市計画決定から30年経過
(特定生産緑地に指定しない)

買取り申出のスケジュール



申出から制限解除までの手続きは3ヶ月必要です。

3. 【特定生産緑地指定の場合】 今後必要となる書類

- ①指定意向兼農地等利害関係人同意書
(利害関係人の全員の実印)

土地登記事項証明書に記載されてる
名前です

- ②印鑑登録証明書(利害関係人全員分)
③当該生産緑地の区域を示す図面

※三田市HP「三田の都市計画」より図面印刷できます。

また、窓口に来られた場合は図面を提供します。

※土地登記事項証明書も必要書類ですが、市で用意します。

①の書類はアンケート送付時に添付します。

農地等利害関係人とは？

- 所有者 以外にも、
- ・貸借人（対抗要件を要している場合）や
 - ・永久小作人（登記されているもの）
 - ・抵当権者 等が対象となります。

相続が完了していない場合は、法定相続人も対象となります。

※相続税の抵当権を設定している場合は、市が一括して税務署へ同意手続きを行います。

3. 【生産緑地新規指定の場合】 今後必要となる書類

「申請時に必要になる書類」

- ①生産緑地区指定申出書
- ②当該生産緑地の区域を示す図面
※三田市HP「三田の都市計画」より図面印刷できます。
また、窓口に来られた場合は図面を提供します。

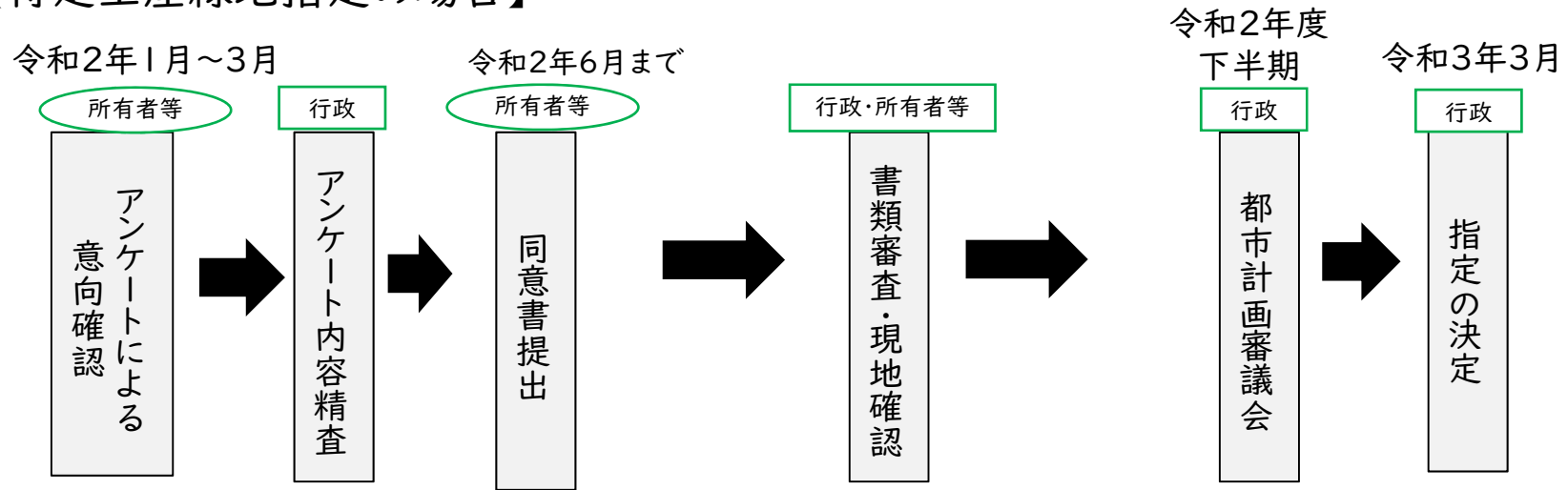
「審査後必要になる書類」

- ③指定意向兼農地等利害関係人同意書
(利害関係人の全員の実印)
- ④印鑑登録証明書(利害関係人全員分)

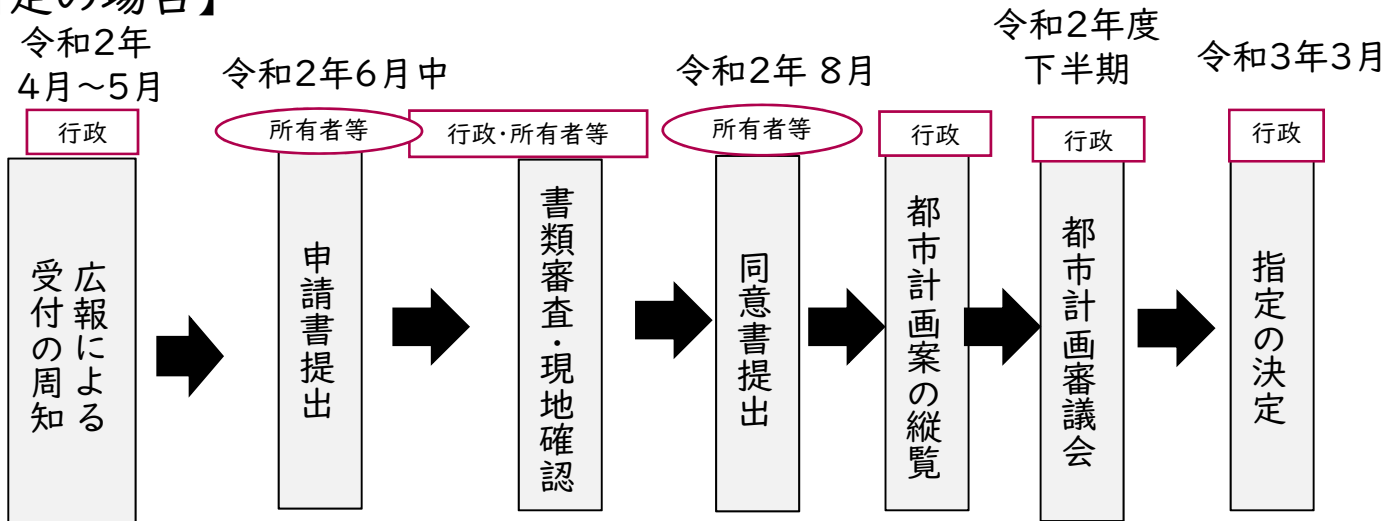
※土地登記事項証明書も必要書類ですが、市で用意します。

4. 今後のスケジュール

【特定生産緑地指定の場合】



【生産緑地指定の場合】



【別紙：意向確認票】

記載例を参考の上、ご記入いただき、別添の返信用封筒に入れて令和2年3月 日（ ）までにご返信ください。

申出をする者	住 所	
	氏 名	〒 () -

番号	生産緑地 地区番号	所在	地積 (㎡)	生産緑地指定日	申出基準日	特定生産緑地指定 意向	
						あり	なし
1	111	@@町字@@0101 番地 01	000 123	1992 年 10 月 6 日	2022 年 10 月 6 日	○	
2	111	@@町字@@0101 番地 02	000	1992 年 10 月 6 日	2022 年 10 月 6 日	○	
3	222	@@町字@@0102 番地	000	1992 年 10 月 6 日	2022 年 10 月 6 日		○
4	223	@@町字@@0103 番地	000	1992 年 10 月 6 日	2022 年 10 月 6 日	○	
5		以下、余白					
6							
7							
8							
9							
10							

この内容は市が記載しております。

記載例

異なる場合は見え消しで訂正ください。

こちらの欄に○を記入ください。

※現段階での意向確認のため、指定意向の有無は今後の手続きにおいて変更することが可能です。

調整が必要な場合

以下の2筆で1つの生産緑地だった場合

A氏所有地 300㎡	B氏所有地 200㎡
---------------	---------------

B氏は特定生産緑地指定するが、A氏は指定しない場合、B氏所有地だけでは、面積要件300㎡以上を満たさないため、特定生産緑地に指定できません。

- ① 近くの別の生産緑地と1団のものとして取り扱う
- ② 近くの他の農地を生産緑地として指定する
などの方法を取る必要があります。

注意すべき事例

道路

	A氏所有 300 m ²	
	B氏所有 300 m ²	

以上の2筆で1つの生産緑地だった場合。

A氏が農業を続けたい。B氏が買取申出をして、土地の利活用したいとします。

B氏所有の土地については接道義務を満たせないなので、建物の建築許可が下りません。

土地の利活用を考える場合は、接道についても注意してください。

問い合わせ先

三田市まちの再生部都市政策室

都市計画課都市計画係

電話 : 079-559-5116

FAX : 079-559-7400

メール : tosike_u@city.sanda.lg.jp

(参考資料)

生産緑地制度についての

Q&A

Q1:

生産緑地に指定したものの、
高齢で農業を続けることが
難しくなってきた。

解除することはできませんか？



AI:

生産緑地は、買取申出をして買取や農業者への斡旋が出来なかった後、解除されます。

買取申出は、30年経過後、または死亡または故障により営農できなくなった場合です。

高齢の理由のみでは買取申出の受付は出来ません。

Q2:

生産緑地の指定から30年経過した時、すぐに売買できますか？

A2:

すぐに売買することはできません。市に買取り申出をしてください。買取や農業者への斡旋が出来なければ、申出から3ヶ月経過後に制限が解除されるので、転用目的の売買も可能です。

Q3:

生産緑地を解除すると、相続税の納税猶予や固定資産税などはどうなりますか？

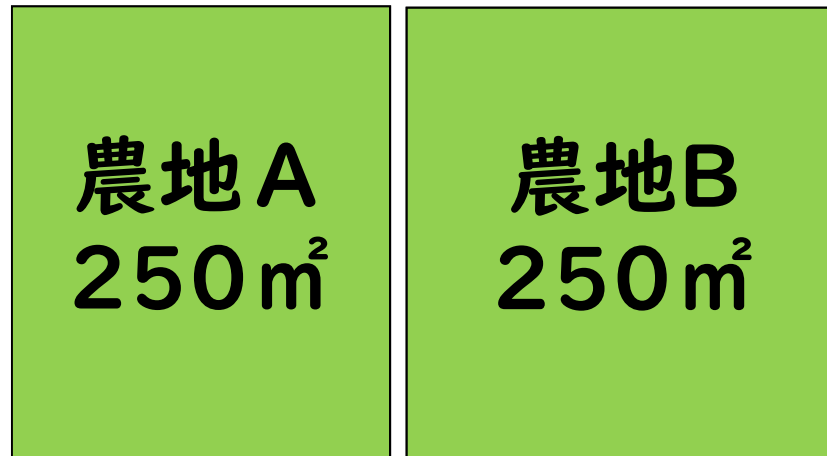
A3:

相続税+利子を支払う必要があります。
30年経過したからといって免除されること
はありません。

固定資産税等については、遡って支払う
必要はありません。

※詳しくは税理士に相談いただくか、
税務署にお問い合わせください。

Q4:



このように農地Aと農地Bがあわせて生産緑地として指定されています。

農地Aの所有者が買取り申出したとき農地Bの人はどうなりますか？

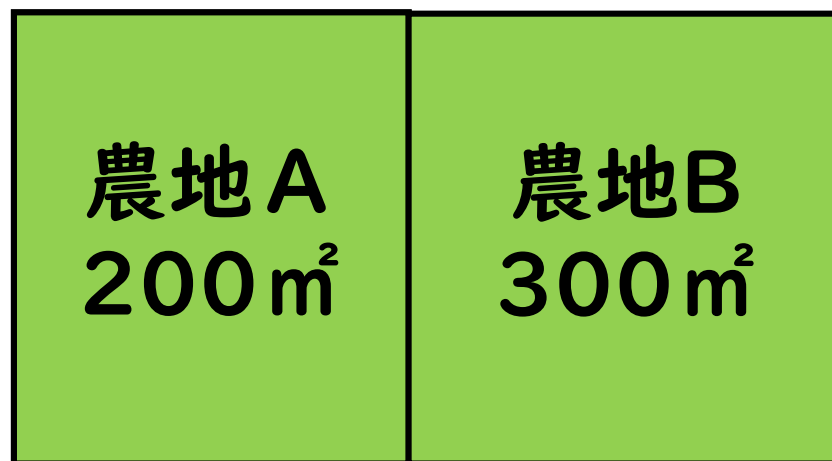
A4:



農地Bだけでは面積要件の300m²以上を満たせないなので、解除されます。(道連れ解除)

ただし、同一または隣接する街区に他の生産緑地がある場合(新規申請を含みます。)は、そちらとあわせて一団の農地として面積要件を満たせる可能性があります。

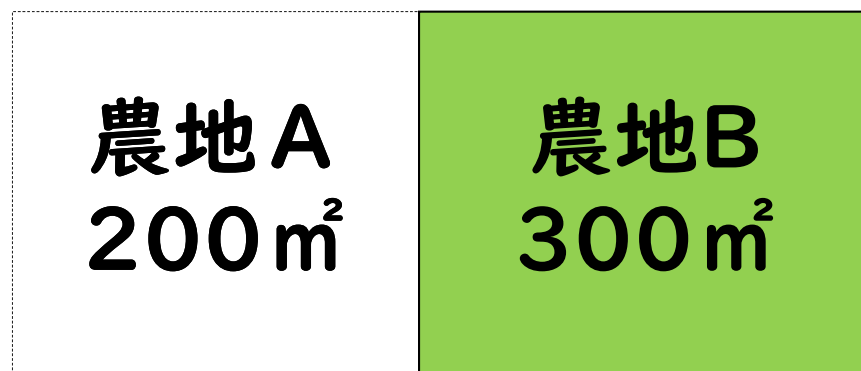
Q5:



このように農地Aと農地Bがあわせて生産緑地として指定されています。

農地Bだけを特定生産緑地に指定することは可能ですか？

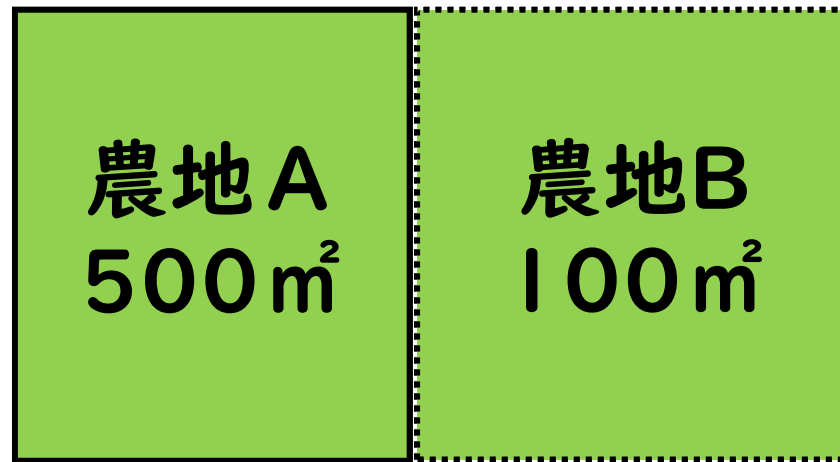
A5:



農地Bだけを特定生産緑地に指定することは可能です。

ただし、1筆の土地をAとBに分けてBのみを特定生産緑地指定にする場合、原則分筆する必要があります。

Q6:

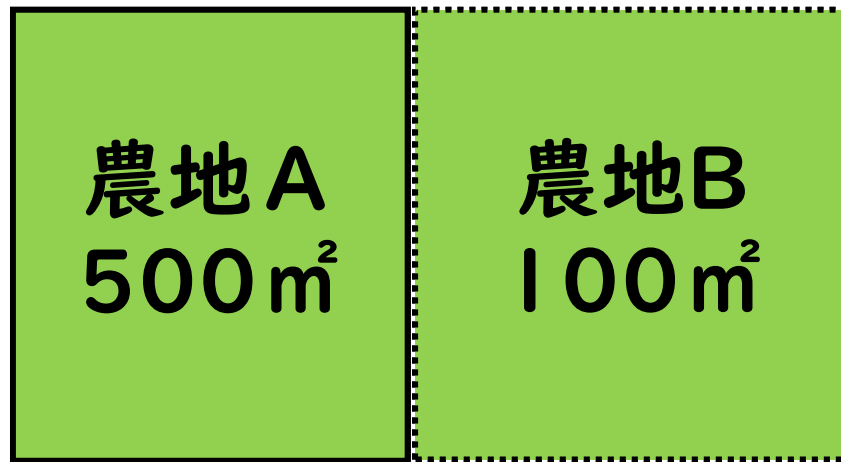


(現在、生産緑地) (現在、未指定農地)

現在生産緑地の農地Aを特定生産緑地に指定することを考えている。

あわせて、隣接する農地B(100m²)を新しく追加して特定生産緑地に指定することは可能か？

A6:

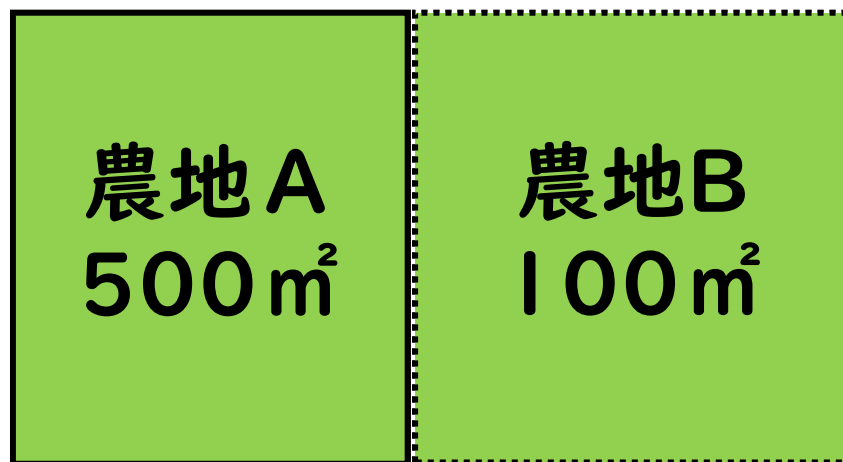


(現在、生産緑地) (現在、未指定農地)

農地Bは特定生産緑地でなく、新しい生産緑地として指定することになります。

そのため、農地Bは30年間農地として維持・管理していただく必要があります。

Q7:



(現在、生産緑地) (現在、未指定農地)

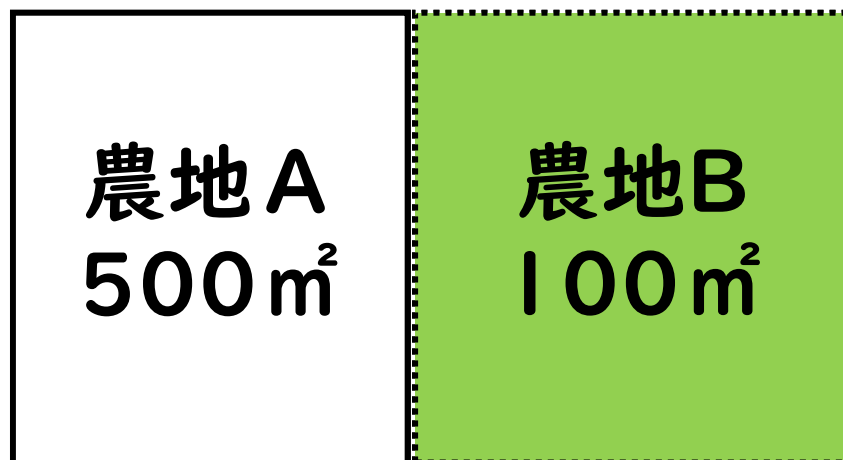
(Q6の続き)

特定生産緑地の指定は10年、農地Bの指定は30年とずれがある。

特定生産緑地指定から10年たった時、

農地Aを再度特定生産緑地指定しなかった場合、農地Bはどうなるのか？

A7:



(現在、生産緑地) (現在、未指定農地)

A4の回答と重なりますが、農地B単体では面積要件300㎡を満たせないなので、生産緑地は解除されます。(道連れ解除)

ただし、同一または隣接する街区に他の生産緑地がある場合(新規申請を含みます。)は、そちらとあわせて一団の農地として面積要件を満たせる可能性があります。

Q8:

現在、小作人に頼んで耕作をしてもらっている。

特定生産緑地指定の指定に小作人の同意が必要なのか？

生産緑地の買取申出の場合はどうなるのか？

A8:

特定生産緑地の指定には農地等利害関係人の同意が必要です。

小作人の場合、①登記事項証明書に記載されているか②対抗要件のある賃借権となっているかがポイントとなります。

登記されている場合や農業委員会へ小作人の届け出を行っている場合は、同意が必要です。

また、生産緑地の買取申出に際して、上記条件に当てはまる小作人がいる場合は、買取申出をして現在の権利が消滅してもよいことを示す書類（同意書）が必要となります。