

農地を保全していくため 特定生産緑地の指定が必要です

特定生産緑地は、指定から 30 年を経過する生産緑地について、土地所有者等の意向を踏まえ区が指定することにより、区への買取り申出が可能となる期限を 10 年延長する制度です。

特定生産緑地の指定を受けることにより、税制面の特例措置が継続するなど農地を残しやすくなります。

- 生産緑地地区の概要について知りたい方
…………… 2～3 ページをご覧ください
- 特定生産緑地制度（税制面の取扱いなど）について知りたい方
…………… 4～5 ページをご覧ください
- 特定生産緑地の指定要件
…………… 6～7 ページをご覧ください
- 特定生産緑地指定手続きの流れ
…………… 8～9 ページをご覧ください
- 特定生産緑地制度に関する Q & A
…………… 10～11 ページ
- 生産緑地地区・特定生産緑地制度 全体の仕組み
…………… 12 ページ

生産緑地地区 制度の概要

生産緑地地区の指定

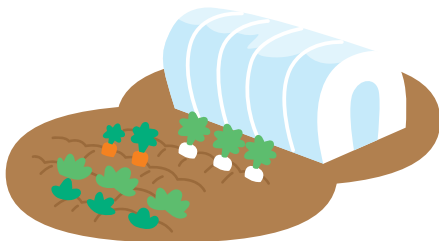
以下の要件を満たし、かつ都市計画上の理由から必要と認める農地等を指定します

- ①農地として適正に肥培管理を行い、農作物を栽培している土地であること
- ②良好な生活環境確保の機能を有し、かつ公共施設等の用地として適していること
- ③単独もしくは近隣の農地等と合わせて、一団で 300㎡以上の土地であること※
- ④農業の継続が可能であること

※同一の街区または隣接する街区の一の農地等の面積が概ね 100㎡以上のもので、概ね 500m の範囲内に存する、合計 300㎡以上の土地であるものも、一団の農地等として認められます。

【行為制限が生じます】

- ①指定から 30年間の営農義務（適正管理義務）があります。



- ②農業用施設以外の建築が禁止されます。



- ・農業用倉庫
 - ・農作物直売所
 - ・農家レストラン
- など
原則、許可が必要です



- ・農業用以外の建築物
 - ・宅地の造成
- など

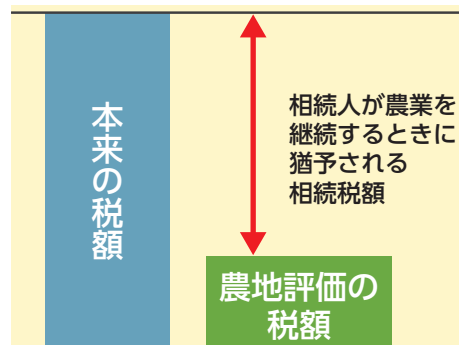
【税制面の特例措置があります】

- ①固定資産税等が農地課税となり低減されます。

生産緑地	農地評価 農地課税
宅地化農地 (生産緑地以外)	宅地並み評価 宅地並み課税

生産緑地の指定を受けると課税額は
おおよそ 1/100 ~ 1/300 に

- ②相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。



指定から30年経過

これまでと同様の税制措置のまま、営農を継続していくためには、特定生産緑地の指定を受ける必要があります

- 特定生産緑地制度については、4～5ページをご覧ください。

区への買取り申出※

区が買い取る場合 他の農業者が買い取る場合

- ・公共施設等への転用



- ・引き続き生産緑地地区内農地として管理



主たる従事者の死亡等

※主たる従事者の死亡等の場合、農業委員会が発行する主たる従事者についての証明書が必要となります。

買い取らない場合

行為制限が解除され、宅地等へ転用することが可能となります



■ 特定生産緑地制度

特定生産緑地制度は、近く指定から30年を経過する生産緑地を対象に、土地所有者等の延長する制度です。

指定から30年経過後も、これまでと同様の税制措置を受けるためには、特定生産緑地の

- 特定生産緑地の指定要件は、6～7ページをご覧ください。

特定生産緑地の指定を受ける場合

● 固定資産税等の特例措置が継続します

特定生産緑地として指定された生産緑地である農地は、これまでと同様に農地評価・農地課税が適用されるため、納税額が軽減されます。

● 次の相続での選択肢が広がります

次世代の方は、次の相続時点で、相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取申出をするかを選択できます。

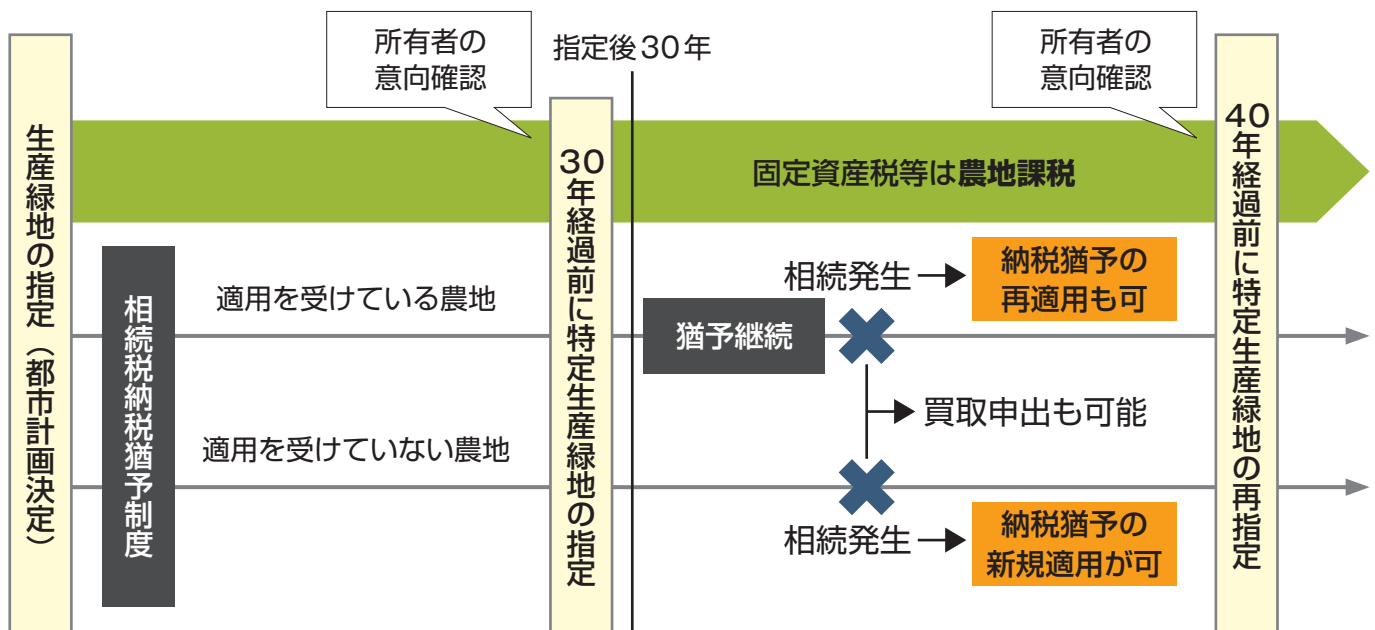
なお、現在適用を受けている相続税納税猶予は継続します。

● 適正管理義務と行為制限は継続します

指定から30年を経過したことによる区への買取り申出はできません。

引き続き、農地を適正に管理することが義務付けられ、原則として許可を受けた農業用施設等を除き建設することはできません。

なお、これまでと同様に、主たる従事者に相続があった場合には買取申出をすることができます。また、特定生産緑地の指定は、10年ごとに継続の有無を判断できます。

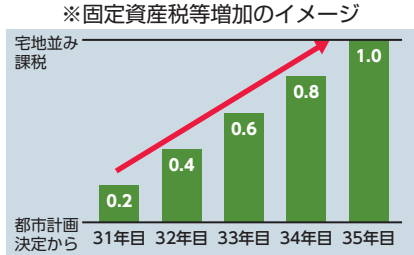


同意を得て特定生産緑地に指定することにより、区への買取り申出ができる期限を10年間指定を受ける必要があります。

特定生産緑地の指定を受けない場合

● 固定資産税等が宅地並みに急増します※

生産緑地指定から30年経過後、固定資産税等が段階的に上がり、5年目に宅地並み課税となります。



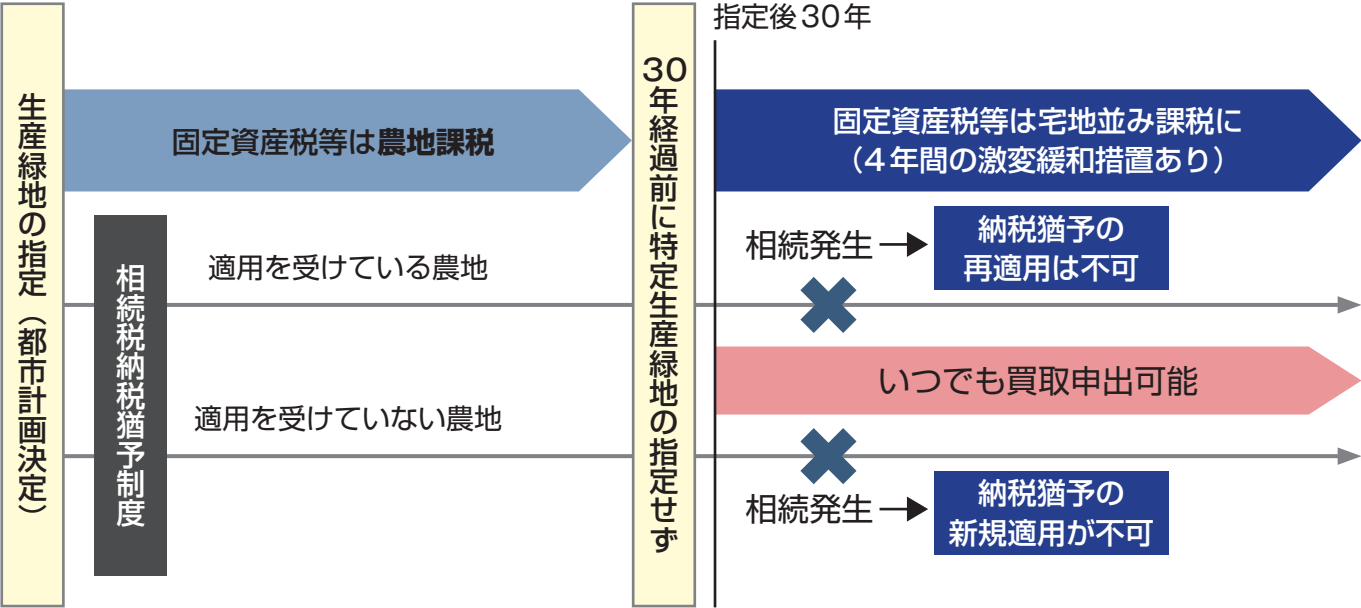
● 次の相続では納税猶予を受けられません

生産緑地の指定から30年経過後に相続があった場合は、特定生産緑地の指定を受けていることが納税猶予の要件となります。

● 30年経過後は、いつでも区へ買取申出ができます

生産緑地の指定から30年経過後は、主たる従事者の死亡・故障といった要件によらず、いつでも区への買取申出が可能となります。

区が買い取らない場合は、申出から3か月後に行為制限が解除されるため、宅地等への転用が可能となります。(農業委員会への農地転用の届出が必要です)



■ 特定生産緑地の指定を受けるために必要

特定生産緑地の指定を受ける生産緑地は、以下の要件を満たしている必要があります。

- 特定生産緑地の指定手続きの流れについては、8～9ページをご覧ください。

① 生産緑地として適切に維持・管理がされていること



生産緑地として適切な維持・管理とは

- ・ 営農がされていること
- ・ 雑草が繁茂していないこと
- ・ 農業用施設以外の工作物がないこと

など

② 農地等利害関係人全員の同意があること



農地等利害関係人とは、農地等について、所有権や抵当権等の権利を有する方のことです。

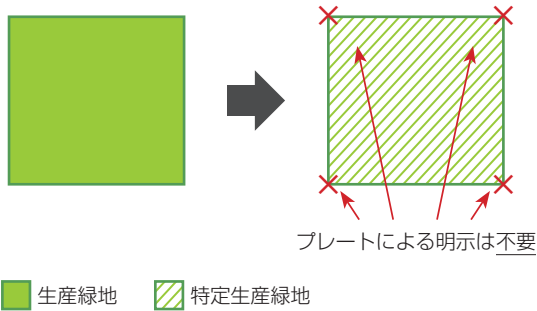
- 申請をする方（土地所有者）が、全員の同意を得てください。
- 税務署長の同意は不要です。※

※納税猶予制度の適用を受けている農地等については、管轄の税務署長が抵当権者になっているため、区が一括して税務署長へ同意申請を行います。

③指定区域および面積が明らかであること

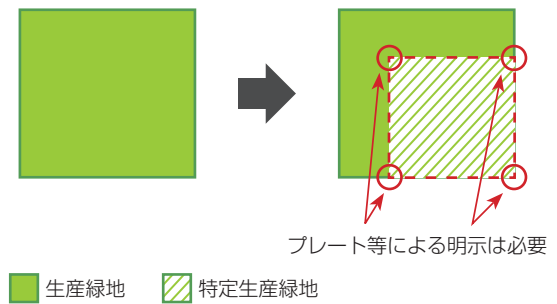
生産緑地に指定された区域の全部を
特定生産緑地に指定する場合

測量・現地での明示は不要



生産緑地に指定された区域の一部を
特定生産緑地に指定する場合

原則、測量・現地での明示が必要
※事前に区へご相談ください。



特定生産緑地の指定手続きの流れ

① 特定生産緑地の指定期限をお知らせします

区が手続きを行います

特定生産緑地の指定対象となる生産緑地の所在（地番）や指定期限日をお知らせする文書を、区から土地所有者の方へお送りします。

第〇〇号
令和2年〇月〇日

練馬 太郎 様

練馬区長

京都市計画生産緑地地区の申出基準日到来のお知らせ

あなたが所有する生産緑地が、下記のとおり申出基準日を迎えますので、お知らせします。

記

番号	生産緑地地区番号	所在（地番）	生産緑地指定日	申出基準日
1				
2				
3				
4				
5				
6				

所有者等の同意を得て、
繰り返し10年の延長が
できます

⑤ 指定の公示、農地等利害関係人への通知

区が手続きを行います

区は指定期限までに特定生産緑地の指定の公示を行い、結果を申請者（土地所有者）を含む農地等利害関係人全員へ通知します。

②指定を希望する方は、指定申請書類を提出してください

土地所有者の方にお手続きいただきます

指定申請書類は、区から土地所有者の方へお送りします。

指定を希望する方は、必要書類（案内図・公図の写し・登記事項証明書・印鑑登録証明書など）を添付のうえ、期限内に区へ提出してください。

③書類審査、現地調査を行います

土地所有者の方の立会いをお願いする場合があります

指定申請があった区域について、農地等利害関係人の同意等を確認します。必要に応じて、現地で区域の確認等を行います。

現地調査では、土地所有者の方に立会いをお願いする場合がありますので、ご協力をお願いします。

④特定生産緑地の指定案について、都市計画審議会の意見聴取を行います

区が手続きを行います

区は、土地所有者の方からの申請に基づき、特定生産緑地の指定案を作成し、都市計画審議会の意見聴取を行います。



特定生産緑地制度に関する Q & A

特定生産緑地制度とは

Q 特定生産緑地は、新しい制度なのですか？

A 生産緑地に対する30年間の行為制限（適正管理義務・建築制限）と税制面の特例措置が、そのまま10年間延長される制度です。

Q 特定生産緑地制度が創設され、生産緑地の行為制限が、30年から10年に短縮されるのですか？

A 生産緑地の行為制限は、30年のまま変わりはありません。生産緑地の行為制限と税制措置を延長する制度であるため、現在、生産緑地に指定されていない農地（宅地化農地）を、特定生産緑地に指定することはできません。

相続税納税猶予の適用を受けている方

Q 相続した農地で相続税納税猶予制度の適用を受けています。特定生産緑地の指定を受ける必要はありますか？

A 必ず、特定生産緑地の指定を受けてください。相続税納税猶予制度は、買取り申出をすると打ち切り（期限の確定）となり、猶予されている相続税額と利子税を納付する必要性が生じるため、相続人には終生営農義務があります。特定生産緑地の指定を受けないと、営農を継続していても、固定資産税等の課税額は宅地並みに上がってしまいます。

特定生産緑地の指定を希望する方

Q 特定生産緑地の指定を受けたいのですが、どうすればよいですか？

A 区から送付された「特定生産緑地指定等申請書兼農地等利害関係人同意確認書」に必要書類（公図の写し、登記事項証明書、印鑑登録証明書等）を添えて、区へ提出してください。区は申請書類の提出を受け、都市計画審議会の意見聴取などの法定手続きを進め、特定生産緑地の指定を行います。

Q 指定対象の生産緑地の一部を特定生産緑地に指定することはできますか？

A 可能です。ただし、指定する区域と面積について明確にさせていただく必要があります。
また、生産緑地には面積要件（一団で300㎡以上）があります。特定生産緑地に指定した面積だけでは要件を満たさない場合、将来的に指定が解除される可能性もあるため、ご注意ください。

特定生産緑地の指定について迷っている方

Q いつまで営農を続けるかわかりません。特定生産緑地の指定を受けた方がよいのでしょうか？

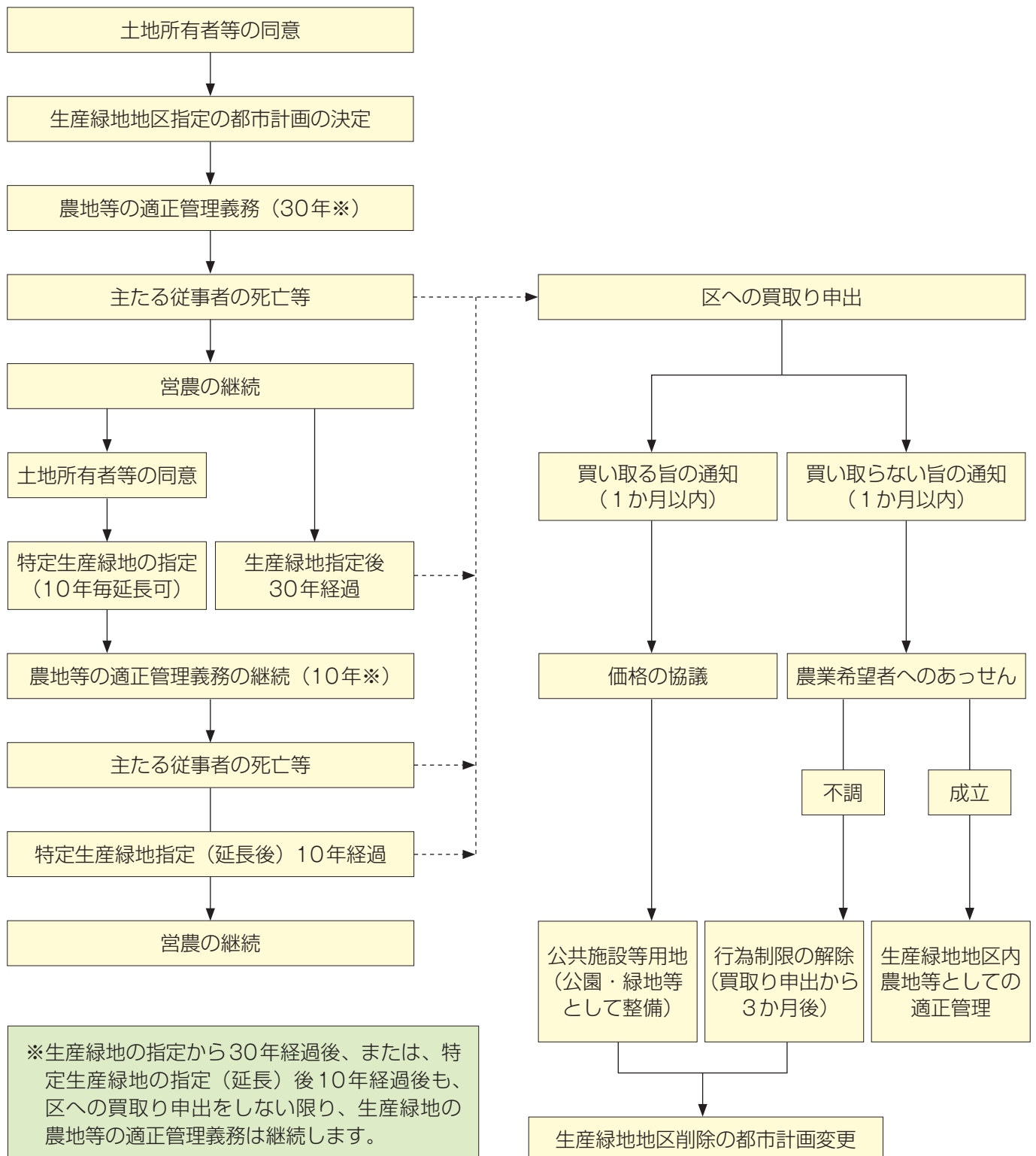
A 今後の土地利用について、具体的に決まっていなければ、特定生産緑地の指定を受けることをおすすめします。
特定生産緑地の指定を受けることにより、これまでと同様の税制措置が継続するため、農地の所有にかかる負担が軽減されます。
指定を受けた場合、10年毎に指定を継続するかどうかの判断をすることができます。

特定生産緑地の指定を希望しない方

Q 現在、生産緑地に指定されている農地を宅地に転用したいと考えています。生産緑地の指定から30年を経過すれば、いつでも転用はできますか？

A 生産緑地の行為制限が解除されるためには、区への買取り申出が必要です。特定生産緑地の指定を受けない場合、指定から30年を経過する日以降であれば、いつでも買取り申出が可能となります。
区が買い取らない場合、買取り申出から3か月後に行為制限が解除され、宅地等への転用が可能となります。なお、別途、農業委員会へ農地転用の届出が必要です。

生産緑地地区・特定生産緑地制度 全体の仕組み



お問い合わせ先

●生産緑地・特定生産緑地の指定に関すること

練馬区 都市整備部 都市計画課 土地利用計画担当係 電話 03 (5984) 1544

●生産緑地の買取り申出・相続税納税猶予制度に関すること

練馬区農業委員会事務局（都市農業担当部 都市農業課） 電話 03 (5984) 1398