

鎌倉市

特定生産緑地制度説明会



鎌倉市都市計画課

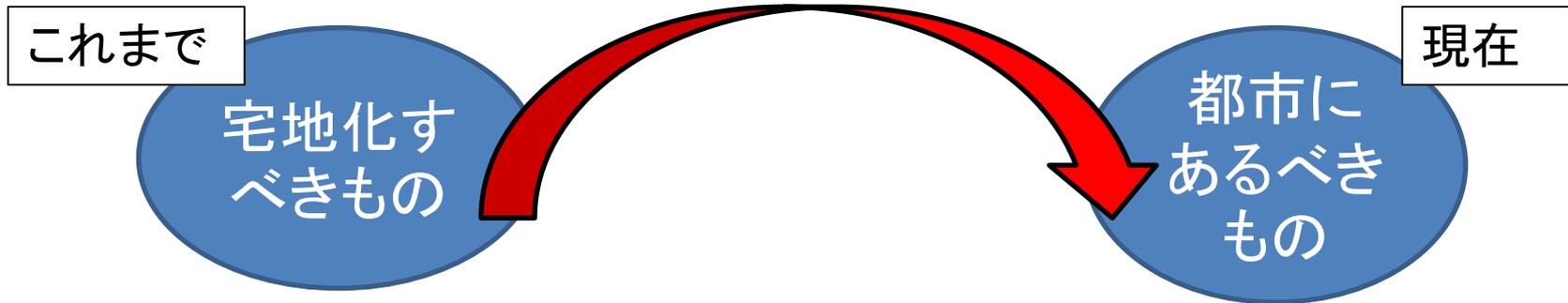
- ・9月27日(金)
- ・10月6日(日)
- ・10月8日(火)
- ・10月9日(水)

本日の流れ

1. 生産緑地法の改正
2. 3つの選択肢
3. 手続きの流れ
4. よくある質問

1. 生産緑地法の改正
2. 3つの選択肢
3. 手続きの流れ
4. よくある質問

都市農地の位置付け



■ 都市農地が有する機能

農産物の供給	防災	国土・環境の保全	レクリエーション	緑地空間の提供
新鮮で安全な農作物の供給	延焼の防止災害時の避難場所など	ヒートアイランド現象の緩和、雨水の保水など	農業体験、農業への理解の醸成など	緑地空間や水辺空間の提供など

鎌倉市の生産緑地

- 農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資する制度
- 生産緑地指定により...

30年の
営農義務

土地利用
の制限

税制優遇

- 123箇所が平成4年11月13日指定
- 指定から30年経過後、市町村長に対し、いつでも買取り申出をすることができる

特定生産緑地制度の創設

・平成29年5月に生産緑地法改正

＜改正内容＞

指定下限面積
の緩和
(500m²
⇒300m²)



特定生産緑地
制度の創設



農業レストラン等
が設置可能に

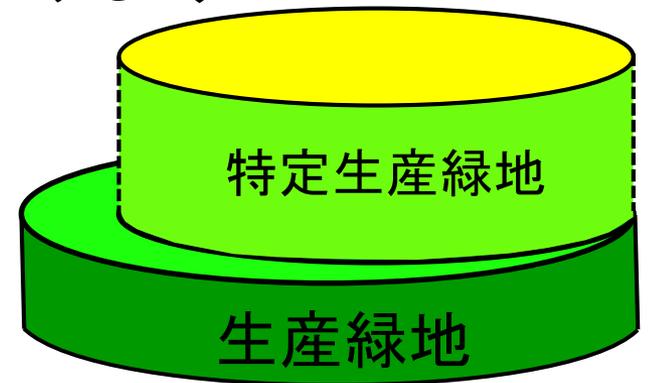


特定生産緑地制度とは

- ・指定から30年を迎える生産緑地について
特定生産緑地指定が可能となります

【効果】

- ✓ 営農の義務が10年延長
- ✓ 買取り申出できるまでの期間が10年延長
- ✓ 従来 of 税制措置の継続



特定生産緑地制度とは

■ 特定生産緑地に指定しない場合

【効果】

- ✓ 税制優遇が無くなり、固定資産税、都市計画税が5年で宅地並みに
- ✓ 次世代の方が納税猶予を受けることができない
- ✓ 30年経過後はいつでも買取り申出が可能

1. 生産緑地法の改正
2. 3つの選択肢
3. 手続きの流れ
4. よくある質問

選択肢は3つ

	①特定生産緑地に指定	②特定生産緑地に指定しない生産緑地	③生産緑地解除
固定資産税の課税	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
相続税の納税猶予	納税猶予あり 終身営農で免除	納税猶予あり ※現世代の納税猶予のみ終身営農で免除	納税猶予なし
土地利用の行為制限	10年 土地利用の制限あり	土地利用制限有 買取り申出可能	特になし
買取り申出	主たる従事者の死亡又は故障等	30年経過後いつでも可能	30年経過後いつでも可能
主に該当する方	・今後も継続して営農をされる方	・10年以内に土地利用を検討されている方	・農地以外の土地利用をお考えの方

①特定生産緑地に指定する場合

(例) 今後も継続して営農をされる方 など

固定資産税の課税	農地評価 農地課税
相続税の納税猶予	納税猶予あり 終身営農で免除
土地利用の行為制限	10年 土地利用の制限あり
買取り申出	主たる従事者の死亡又は故障等

選択肢は3つ

	①特定生産緑地に指定	②特定生産緑地に指定しない生産緑地	③生産緑地解除
固定資産税の課税	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
相続税の納税猶予	納税猶予あり 終身営農で免除	納税猶予あり ※現世代の納税猶予のみ終身営農で免除	納税猶予なし
土地利用の行為制限	10年 土地利用の制限あり	土地利用制限有 買取り申出可能	特になし
買取り申出	主たる従事者の死亡又は故障等	30年経過後いつでも可能	30年経過後いつでも可能
主に該当する方	・今後も継続して営農をされる方	・10年以内に土地利用を検討されている方	・農地以外の土地利用をお考えの方

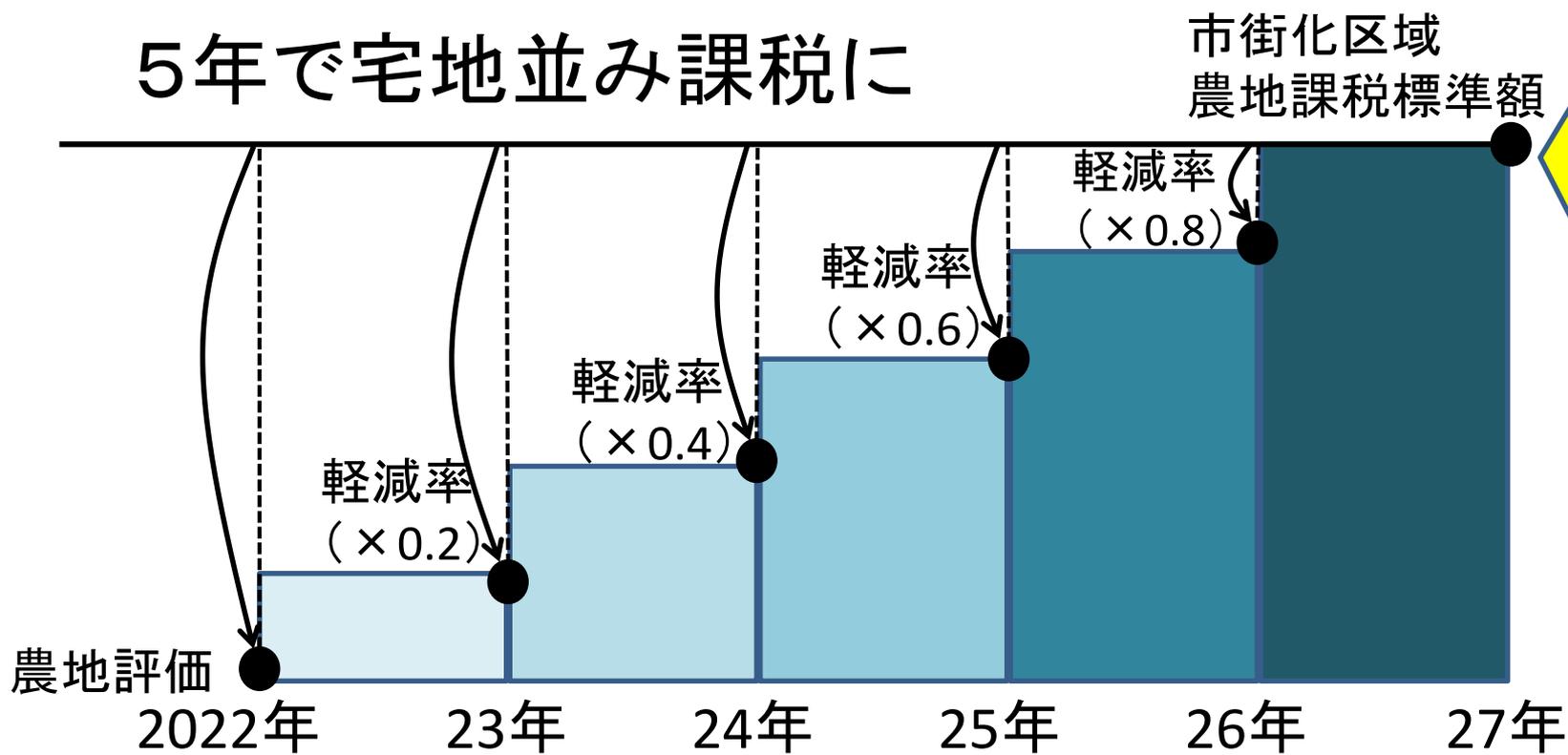
② 特定生産緑地に指定せず 生産緑地を継続する場合

(例) 10年以内に土地利用を検討されている方 など

固定資産税 の課税	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	納税猶予あり ※現世代の納税猶予のみ終身営農で免除
土地利用の 行為制限	土地利用の制限有 買取り申出可能
買取り申出	30年経過後いつでも可能

② 特定生産緑地に指定せず 生産緑地を継続する場合

■ 固定資産税・都市計画税が
5年で宅地並み課税に



生産緑地指定から30年経過

② 特定生産緑地に指定せず 生産緑地を継続する場合

■ 次世代の方が相続税納税猶予制度を活用できなくなります



現世代の納税猶予



次世代の納税猶予

	現世代の納税猶予	次世代の納税猶予
指定しない場合	○	✕
指定する場合	○	○

②特定生産緑地に指定せず 生産緑地を継続する場合

■土地利用の制限は継続



5年後には土地利用が制限された宅地並み課税の土地に

②特定生産緑地に指定せず 生産緑地を継続する場合

■いつでも買取申出可能

- ・生産緑地指定告示から30年経過で、買取り申出がいつでも可能となります



買取り申出等の手続後、市や他の農業従事者が買い取る意向が無い場合は、生産緑地の制限が解除となり、**農地以外の土地利用が可能となります**

選択肢は3つ

	①特定生産緑地に指定	②特定生産緑地に指定しない生産緑地	③生産緑地解除
固定資産税の課税	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
相続税の納税猶予	納税猶予あり 終身営農で免除	納税猶予あり ※現世代の納税猶予のみ終身営農で免除	納税猶予なし
土地利用の行為制限	10年 土地利用の制限あり	土地利用制限有 買取り申出可能	特になし
買取り申出	主たる従事者の死亡又は故障等	30年経過後いつでも可能	30年経過後いつでも可能
主に該当する方	・今後も継続して営農をされる方	・10年以内に土地利用を検討されている方	・農地以外の土地利用をお考えの方

③特定生産緑地に指定せず 生産緑地を解除する場合

(例)農地以外の土地利用をお考えの方 など

固定資産税 の課税	宅地並み評価 宅地並み課税
相続税の納 税猶予	納税猶予なし
土地利用の 行為制限	特になし
買取り申出	30年経過後いつでも可能

農地以外の土地利用を選択（留意事項）

1. 生産緑地の営農義務と土地利用の制限は、30年経過しても**自動的に解除されません。**
 - ⇒宅地化をする場合は、【生産緑地の買取り申出】を行い、生産緑地を解除する必要があります。
 - ※買取り申出から解除までの期間は3ヶ月
2. 納税猶予を受けている場合、相続税及び利子税の納付が必要です

特定生産緑地一部指定の場合

- 生産緑地のうち、一部を特定生産緑地に指定することも可能です

【※注意】

- ①特定生産緑地に指定する部分の面積が300m²以上
- ②筆の一部指定の場合、分筆が原則として必要

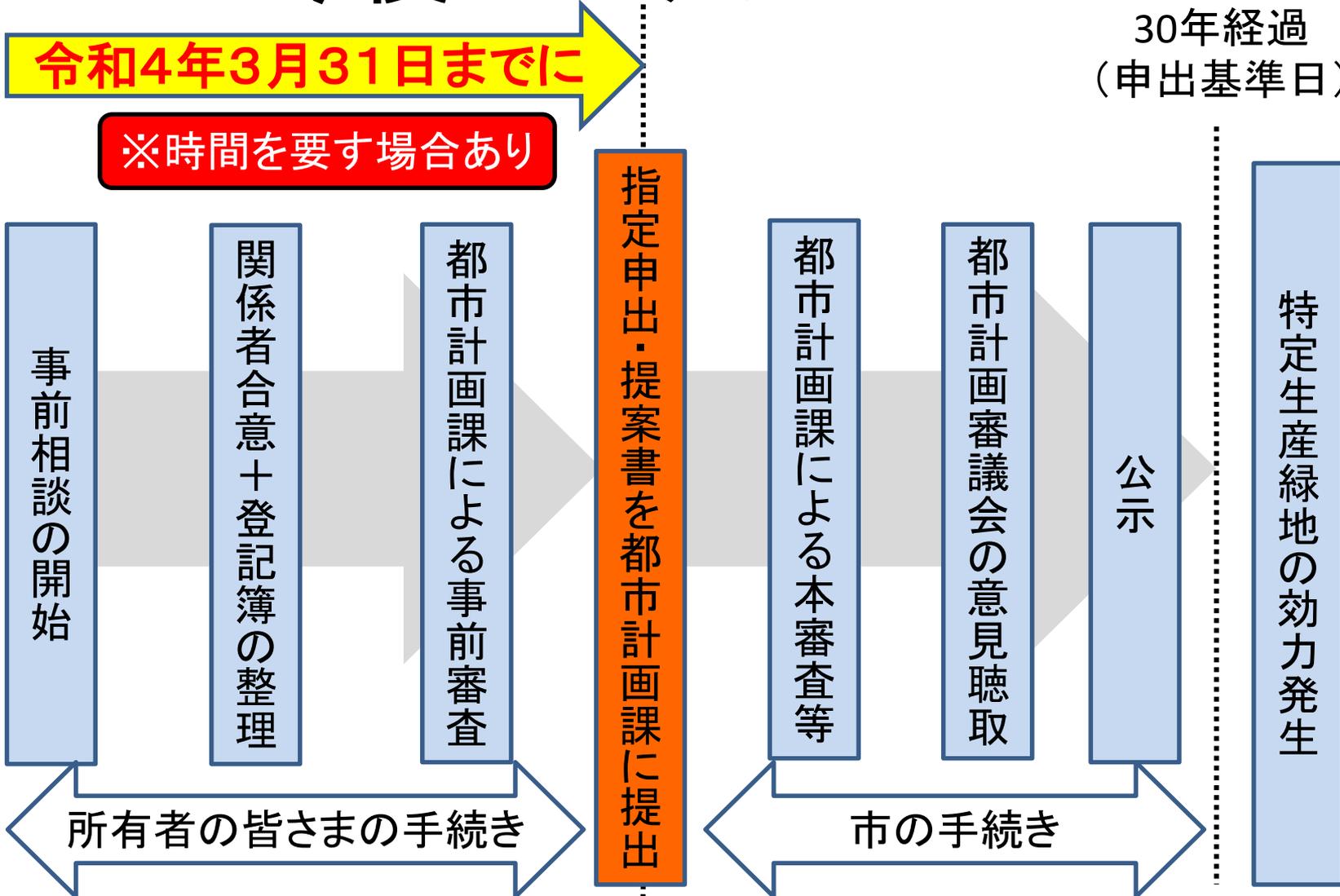
※費用はご自身でのご負担

- ◎一部の指定をお考えの方は都市計画課にご相談ください

1. 生産緑地法の改正
2. 3つの選択肢
3. 手続きの流れ
4. よくある質問

今後のスケジュール

告示から
30年経過
(申出基準日)



提出書類について

特定生産緑地に指定する場合(予定)

- ①指定申出提案書
- ②申出・提案生産緑地明細書
- ③**指定同意・合意書**
- ④案内図
- ⑤土地の登記簿謄本及び公図
- ⑥現地の写真(2方向)
- ⑦地積測量図(あれば)
- ⑧納税通知書

など

書類について
✓ 郵送での送付
✓ 窓口での配布
を予定しています

令和2年3月
市から郵送予定

特定生産緑地指定同意書・合意書

・特定生産緑地指定には、

農地等利害関係人全員の同意が必要です

生産緑地法において

「農地利害関係人等とは、農地等(中略)について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは貸借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう」

としています。

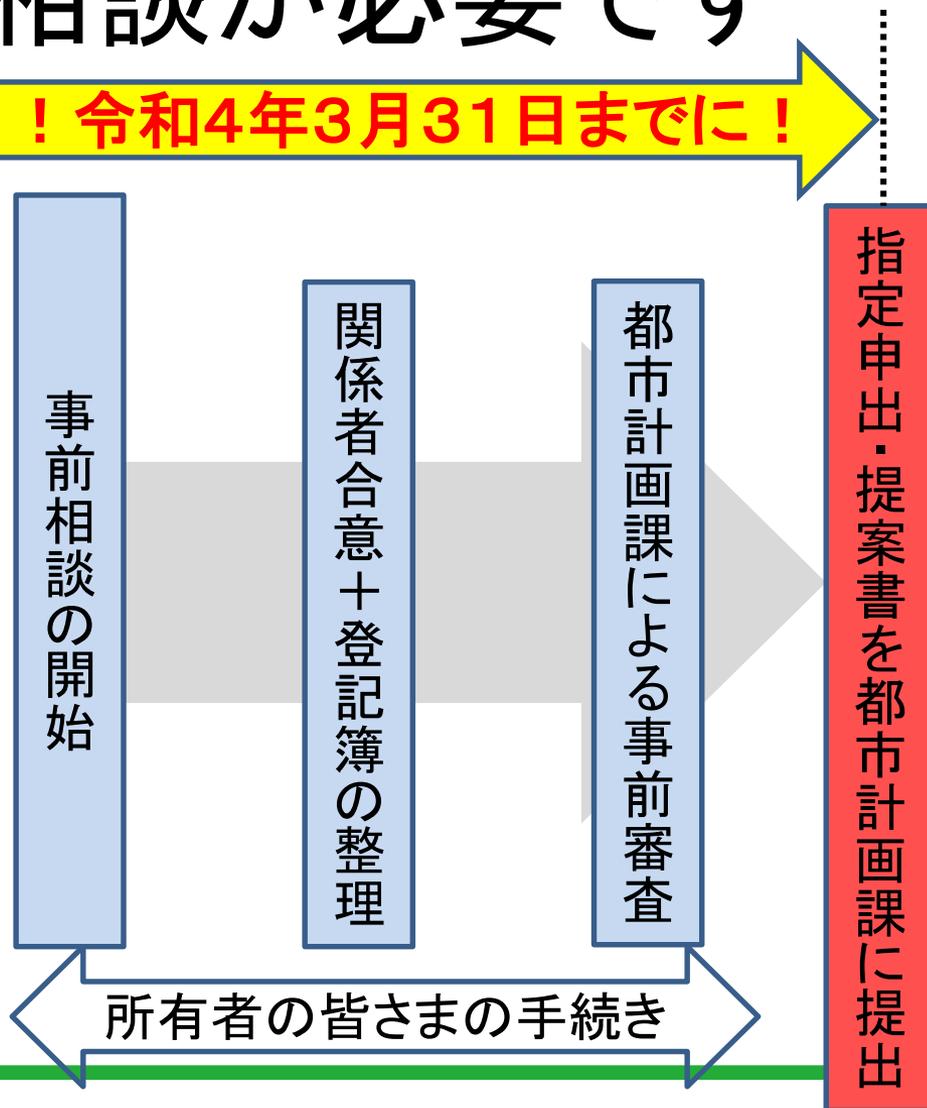
※税務署長の同意は都市計画課で一括で取得します

申出前に事前相談が必要です

！令和4年3月31日までに！

- ・手続としての事前相談は令和2年4月から
- ・窓口での相談は随時受け付けています
- ・指定申出・提案書の本提出は令和4年3月31日が最終締め切り(予定)

・これを過ぎると、特定生産緑地指定が行えません。



特定生産緑地の指定を受けない場合

指定をしない場合でも書面の提出が必須です

特定生産緑地指定の場合

- ・指定申出・提案書一式の提出が必要です

特定生産緑地に指定しない場合

- ・「特定生産緑地に指定しない旨の確認書(予定)」の提出が必要です

【共通】

提出受付開始日：令和2年4月1日(予定)
最終提出期限：令和4年3月31日(予定)

1. 生産緑地法の改正
2. 3つの選択肢
3. 手続きの流れ
4. よくある質問

Q1. 生産緑地の指定を受けずに特定生産緑地の指定を受けることはできますか？

A1. できません。

特定生産緑地制度はあくまで生産緑地の税制優遇措置や、生産緑地の買取り申出が可能となる時期を10年ずつ延長するための制度です。

まずは生産緑地指定を受け、30年間農地として管理していくことが必要です。

Q2. 特定生産緑地の効力は、指定公示日から発生しますか？

A2. 特定生産緑地指定公示は、生産緑地の決定告示から30年経過前に行う必要があります。

ただし、実際に特定生産緑地として効力を発生するのは、生産緑地の指定告示日から30年経過した日です。

Q3. 令和4年3月31日までに特定生産緑地指定申出・提案書を提出できなかった場合は？

A3. 市の事務手続きの時間を踏まえると、**特定生産緑地指定ができなくなります。**

生産緑地法において「指定は、申出基準日までに行うもの」とあり、平成4年11月13日指定の生産緑地は、令和4年11月13日までに特定生産緑地指定公示をしなければならぬからです。

早期のご相談をお願いします。

Q4. 「農地等利害関係人全員の同意を取得」とありますが、該当者の中に亡くなられた方が含まれる場合は、その方の分の同意は不要ですか？

A4. 亡くなられた方の分は、その分の相続人全員の同意取得が必要となります。

また、登記簿上の名義が亡くなられた方のままである場合は、特定生産緑地指定手続までに相続登記を済ませていただきますようお願いいたします。

Q5. 特定生産緑地の指定申請はいつから受付を開始しますか。また、受付の締切日はいつですか。

A5. 令和2年4月1日から令和4年3月31日までの2年間の間受付可能とする予定です。
手続きには多くの書類が必要となります。全ての必要書類が揃った時点での受付完了となりますので、お早めに都市計画課にご相談ください。

Q6. 筆の一部が指定されている生産緑地を所有しているのですが、その全部を特定生産緑地に指定する場合、分筆は必要ですか？

A6. 生産緑地の全部を特定生産緑地に指定する場合、分筆は不要です。

本日は、お忙しい中
お集まりいただきまして、
まことにありがとうございました。