

貝塚市特定生産緑地制度に関する 説明会

日時：令和元年11月18日（月）19時～
令和元年11月25日（月）19時～
令和元年11月28日（木）19時～
令和元年12月 2日（月）19時～
令和元年12月 5日（木）19時～
令和元年12月15日（日）14時～

場所：貝塚市職員会館 1階多目的室

説明会の流れ

1. 生産緑地制度とは
2. 特定生産緑地制度とは
3. 特定生産緑地の指定スケジュール
4. 特定生産緑地の指定について
5. よくある質問と回答

1. 生産緑地制度とは

① 生産緑地制度について

市街化区域にある農地等を計画的に保全することで、都市における良好な環境の形成を目的とした都市計画上の制度です。

生産緑地に指定すると・・・

- ✓ 住宅の建築などが原則禁止されます
- ✓ 30年間の営農義務が生じます
- ✓ 税が優遇されます（固定資産税は農地課税、相続税の納税猶予）

1. 生産緑地制度とは

②買取申出による行為制限の解除

農業の主たる従事者の死亡や故障により、その後継続して耕作や管理していくことができなくなった等の場合、市に対して買取りの申出をすることができます。

◆主たる従事者の死亡、または故障



◆生産緑地の買取申出



行政や農業従事者へ農地を斡旋

◆申出から3ヶ月以内に斡旋等の成立なし



行為制限の解除

1. 生産緑地制度とは

③貝塚市の生産緑地地区

令和元年（2019年） 11月現在、約77.65ha
うち平成4年（1992年）に指定 約71.97ha



- ✓ 生産緑地地区の約93%が平成4年に指定
- ✓ 令和4年に指定後30年を一斉に迎える

1. 生産緑地制度とは

④生産緑地法の改正

- ・平成28年5月、都市農業振興基本計画が閣議決定され都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へ転換



- ・平成29年5月、「都市緑地法等の一部を改正する法律」の公布



【生産緑地法の主な改正内容】

- ・特定生産緑地制度の創設
- ・指定面積の下限引下げ
- ・農家レストラン等が設置可能に（行為制限の緩和）

2. 特定生産緑地制度とは

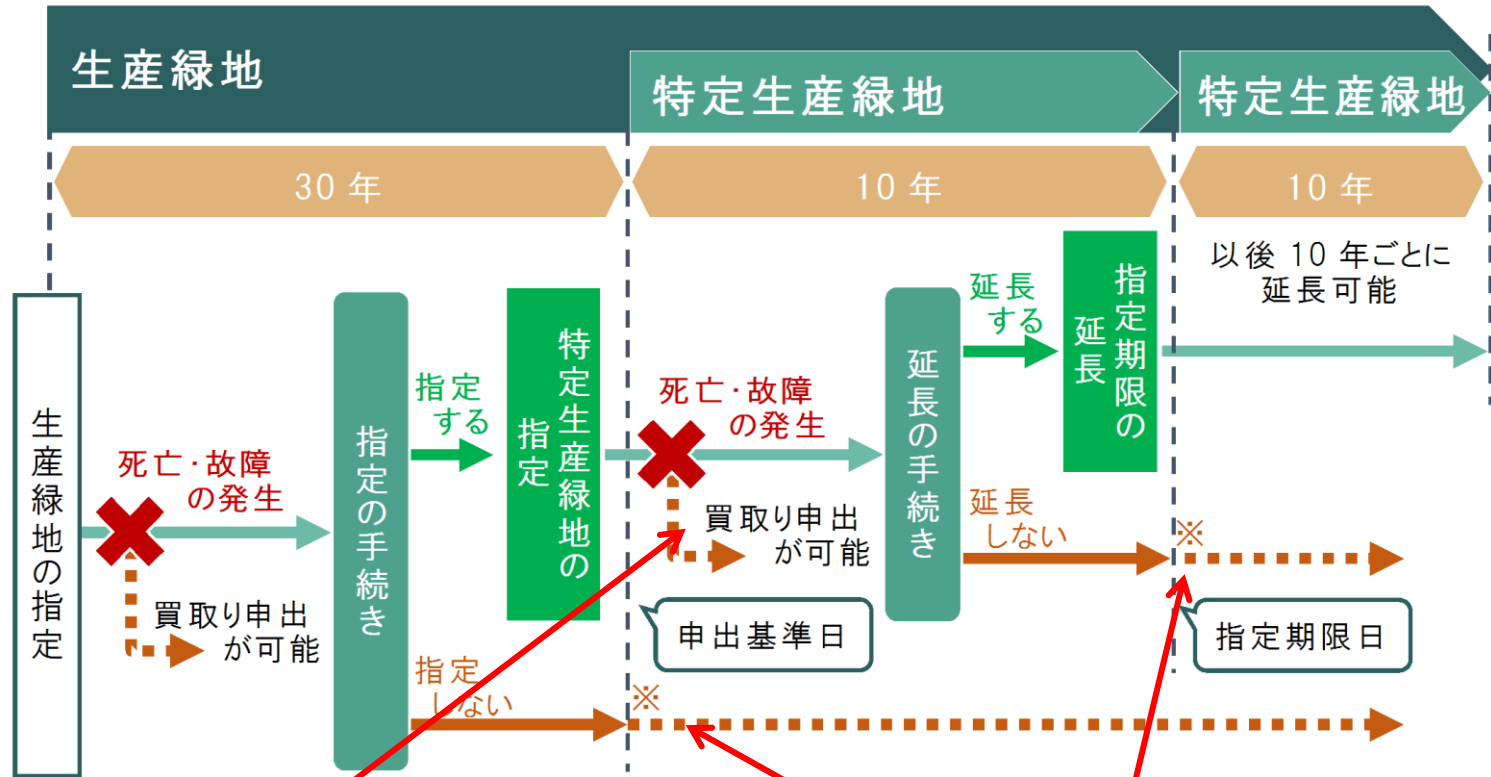
① 特定生産緑地制度とは

- 生産緑地法の改正により新しく創設された制度です。
- 指定後30年を迎える生産緑地のうち、所有者等の意向を基に市が指定することにより買取り申出が可能となる時期を10年間延長することができます。



営農や税制措置に影響があり、30年を経過すると指定できません。

2. 特定生産緑地制度とは



- ✓ 買取り申出をしても、行為制限が解除されるまでは、生産緑地としての規制が継続されます
- ✓ いつでも買取り申出が可能ですが、税制の特例措置は、講じられなくなります

- ✓ 図中の※以降、特定生産緑地の指定は受けられません。

2. 特定生産緑地制度とは

② 特定生産緑地に指定する場合

営農

- 農地として適正に管理する必要があります。
- 10年ごとに特定生産緑地を継続する、しないを選べます。

税制措置

- 固定資産税等は引き続き農地評価・農地課税です。
- 次世代の方も相続税等の納税猶予を受けられます。

2. 特定生産緑地制度とは

③ 特定生産緑地に指定しない場合

営農

- 農地として適正に管理する必要があります。
- いつでも買取り申出が可能です。

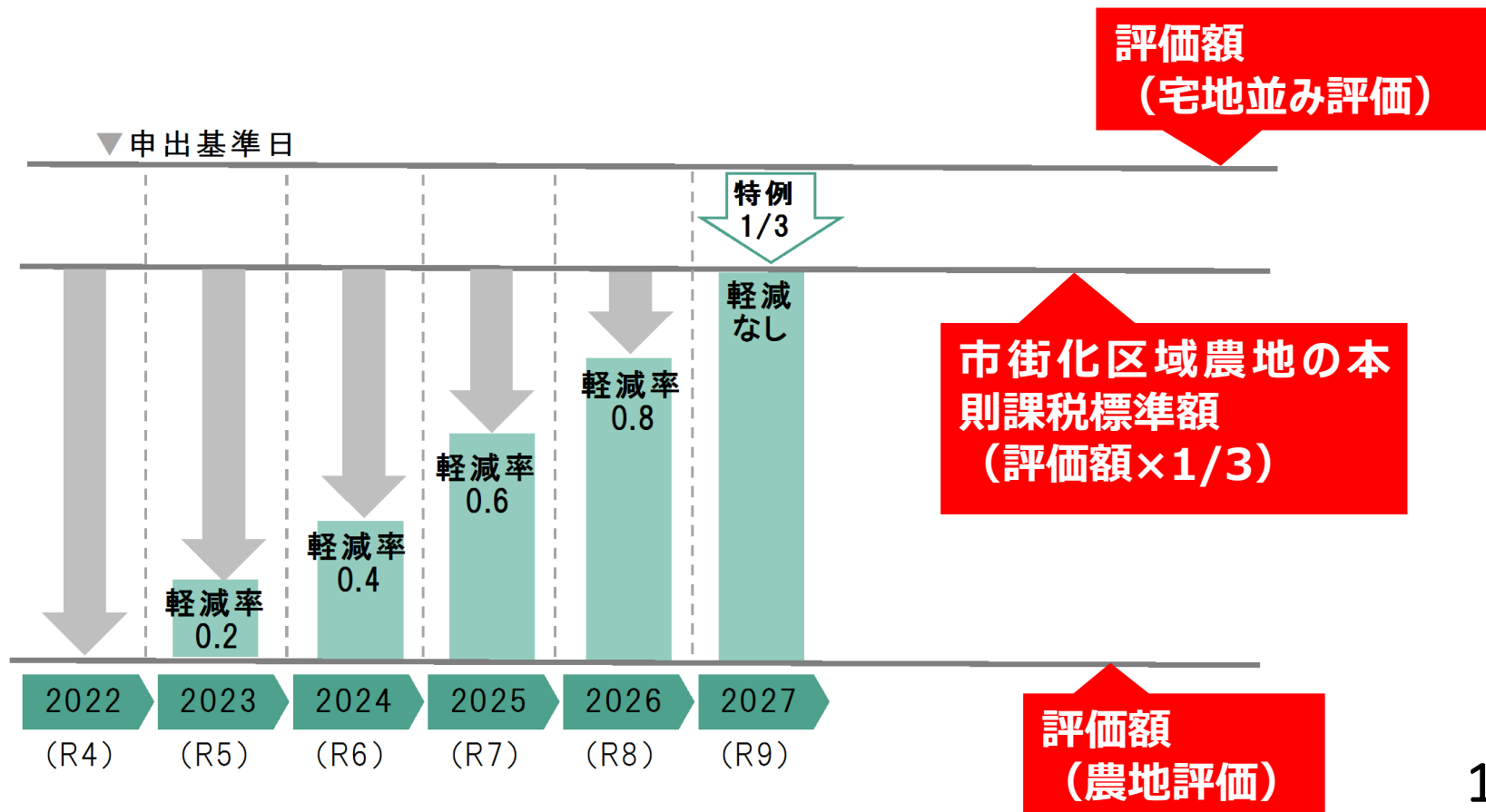
税制措置

- 固定資産税及び都市計画税の税負担が増えます。
- 次世代の方は相続税等の納税猶予を受けられません。
- ※ 5年後には、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。

2. 特定生産緑地制度とは

④ 税制特例措置

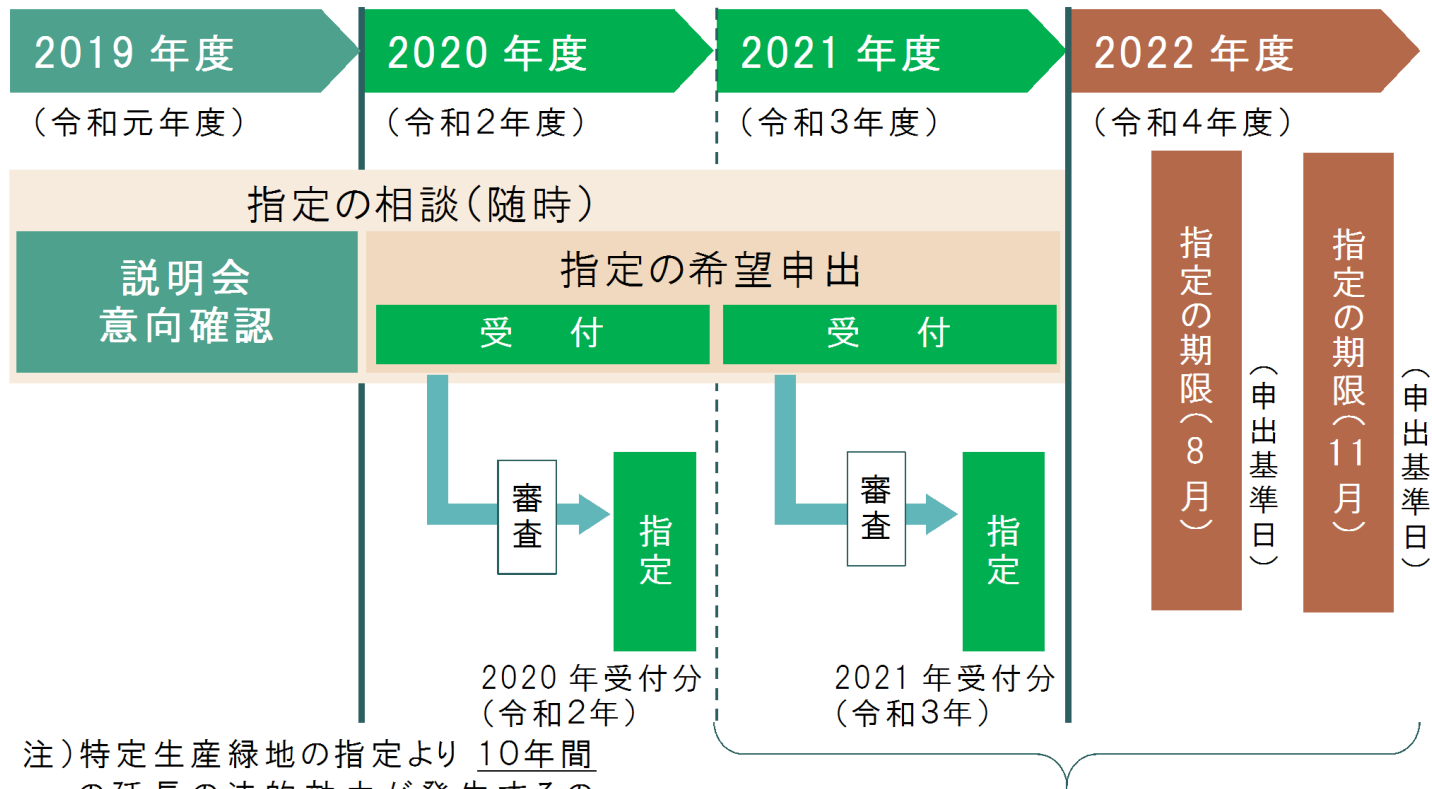
特定生産緑地に指定しなかった場合の農地の固定資産税のイメージ（2022年（令和4年）に申出基準日を迎える場合）



3. 特定生産緑地の指定スケジュール

① スケジュール

2022年（令和4年）に特定生産緑地の指定の期限を迎える場合のスケジュール



注) 特定生産緑地の指定より 10年間の延長の法的効力が発生するのは、申出基準日以降です。

特定生産緑地の指定は受付した年の12月頃を予定

3. 特定生産緑地の指定スケジュール

②生産緑地地区の都市計画決定の日と特定生産緑地指定の期限及び受付期間

特定生産緑地は、都市計画決定の日から30年を過ぎた場合、指定することができなくなりますのでご注意ください！

| 生産緑地地区の都市計画決定の日 | 指定の期限(申出基準日) | 指定の受付期間 |
|-----------------|--------------|-----------------|
| 1992年 8月18日 | 2022年 8月18日 | 2020年4月～2021年6月 |
| 1992年11月30日 | 2022年11月30日 | 2020年4月～2021年6月 |
| 1993年 8月18日 | 2023年 8月18日 | 2022年4月～2022年6月 |
| 1993年12月 6日 | 2023年12月 6日 | 2022年4月～2022年6月 |
| 1994年12月 9日 | 2024年12月 9日 | 2023年4月～2023年6月 |
| 以降同様 | | |

3. 特定生産緑地の指定スケジュール

③平成4年指定の生産緑地の今後のスケジュール(予定)

申出基準日が2022年（平成4年指定）の生産緑地は2021年6月までに手続きが必要です

2019年11月 ~ 12月

所有者等説明会の開催

2019年11月 ~ 2020年1月

所有者への意向調査

2020年4月 ~ 2021年6月

指定の申請受付

2020年11月・2021年11月

都市計画審議会で意見聴取

2020年12月・2021年12月

指定の公示（年1回）

4. 特定生産緑地の指定について

④申請時に必要な書類

公的機関等が発行する証明書類
⇒発行日から3ヶ月以内のものをご用意ください

- 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（注）
- ②位置図（正確に位置の分かるもので、縮尺1/500から1/2500までのもの）
- ③全部事項証明書（土地）
- ④印鑑証明（農地等利害関係人全員）
- ⑤当該地の地積測量図（あれば、ご提出ください）
- ⑥その他必要な書類（市から連絡します）

注）農地等利害関係人全員の実印を押してください。

納税猶予を受けている生産緑地の税務署の同意については、本市から一括で請求しますので不要です。

4. 特定生産緑地の指定について

⑤ 指定の際の注意点

- 今後、市より生産緑地の所有者の方に特定生産緑地指定の意向調査等を行っていく予定ですが、営農の状況などにより、意向があっても指定されない場合があります。
- 特定生産緑地の指定を希望する場合、土地所有者とその他の利害関係人の同意が必要です。金融機関からの借入による抵当権があったり、他人に耕作の権利があるなど、所有権以外の権利が付いている場合や、所有権者が多数の場合は、早めに各権利者にご相談ください。
- 部分的に特定生産緑地の指定を受ける場合は、事前に分筆しておいてください。

5. よくある質問と回答



すべての生産緑地が令和4年に特定生産緑地制度へ移行するのですか？



いいえ。

今回は生産緑地指定後30年を迎えるものだけが対象で、平成4年に指定された生産緑地だけです。

5. よくある質問と回答



生産緑地指定時点から30年経過した時点で、自動的に生産緑地の指定から外れますか？



外れません。

30年経過後、買取り申出はいつでも可能ですが、生産緑地としての営農をする必要があります。

買取り申出を行うまで、生産緑地の制限は継続します。

5. よくある質問と回答



生産緑地の指定から30年経過後に特定生産緑地に指定することは可能ですか？



できません。

必ず、市の受付期間内に申請してください。

5. よくある質問と回答



生産緑地の一部を特定生産緑地にすることは可能ですか？



可能ですが、筆の一部を特定生産緑地にする場合、原則として分筆が必要となります。

また、面積要件を満たす必要があります。

一部指定についてはお早めに都市計画課までお問い合わせください。

都市計画課：072-433-7247（直通）

5. よくある質問と回答



耕作放棄地は特定生産緑地の指定ができないのでしょうか？



原則、申出基準日以降、10年間の営農をお約束いただくことが前提となっておりますので、営農を続けられない耕作放棄地は指定できません。

なお、今後の営農に関するご相談は農林課にお問い合わせください。

農林課：072-433-7380（直通）

5. よくある質問と回答

Q 特定生産緑地の指定手続きはいつからできますか？

A 平成4年に指定の生産緑地は、令和2年4月より、市役所内の都市計画課（市役所分室2階）において受付を開始し、令和3年6月末まで受付させていただく予定です。

それ以降は、30年経過する年の前年の4月から6月の間に受付をさせていただく予定です。

例）平成6年指定⇒令和5年4月から6月受付

5. よくある質問と回答

Q 特定生産緑地に指定した場合、どうなりますか？

A

- ・固定資産税、都市計画税：そのまま（農地課税
税制特例措置が継続）
- ・相続税、贈与税の納税猶予：そのまま
- ・買取り申出、行為制限：そのまま
- ★ 10年間の営農義務があります

5. よくある質問と回答

Q 特定生産緑地に指定しなかった場合どうなりますか？

A

- ・固定資産税等：宅地並み課税（5年間の激変緩和措置あり）
- ・相続税等：次の相続における納税猶予が適用されなくなります
- ・30年経過後は、いつでも買取り申出が可能です

5. よくある質問と回答

Q 市が指定した日から特定生産緑地となるのですか？

A いいえ。

特定生産緑地の指定日からではなく、生産緑地に指定後30年経過した日から10年間は特定生産緑地となります。

生産緑地指定日から30年経過するまでは、たとえ特定生産緑地の指定を受けたとしても、生産緑地のままです。

5. よくある質問と回答

Q 相続税の納税猶予を受けているが、30年経過したら納税する必要はなくなるのですか？

いいえ。

A 生産緑地の納税猶予を受けるには終身営農が必要ですので、30年経過後も買取り申出を行うと、納税する必要があります。

なお、納税猶予に関するご相談は岸和田税務署へお問い合わせください。

岸和田税務署：072-438-1341（音声案内）

※音声案内後「2」を押してください

5. よくある質問と回答

Q 買取り申出を行った場合、固定資産税をさかのぼって支払うことになるのですか？

A

いいえ。

納税猶予とは違い、生産緑地指定による固定資産税軽減分は、さかのぼって支払う必要はありません。

なお、税に関するご相談は課税課にお問い合わせください。

課税課：072-433-7251（直通）

5. よくある質問と回答

Q 提出書類の全部事項証明書（土地）はどこで入手することができるのですか。

A 全部事項証明書（土地）は大阪法務局岸和田支局（有料）で入手することができます。

大阪法務局岸和田支局

住所：大阪府岸和田市上野町東24番10号

電話：072-438-6530（直通）

5. よくある質問と回答

Q 全部事項証明書（土地）の変更ができていない場合どうしたら良いのですか。

A 全部事項証明書（土地）記載の情報を使用し、農地等利害関係人の同意確認を行いますので、法務局で変更手続きを行ってください。

手続き等は大阪法務局岸和田支局へお問い合わせください。



所有者が亡くなっているのに、登記されていない場合、相続関係を示すもの（相続人関係権利者全員の実印・印鑑証明）や相続関係が分かる公的書類が必要となりますのでご注意ください。

ご清聴ありがとうございました

貝塚市 都市整備部 都市計画課