特定生産緑地制度に関する説明会

令和3年11月、12月

日進市　都市整備部　都市計画課

◆ 説明内容

1. 生産緑地とは
2. 特定生産緑地制度について
3. 令和6年12月1日以降の生産緑地の選択肢
4. 特定生産緑地指定の手続き
5. 注意事項
6. よくある質問と回答
7. 問合せ先

1. 生産緑地とは

◇生産緑地は、市街化区域内の農地等で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地等を、都市計画で決定した地区です。

☆ 生産緑地の指定要件

現に農林漁業の用に供されている農地等であって、

①生活環境機能※1を有し、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している※2こと。

②面積が一団のものの区域で**５００平方メートル（五畝）以上**の農地等であること。

③農林漁業の継続が可能であること。

※1：農林漁業が営まれていることにより、公害や災害を防止したり、都市の環境を守る役割を果たしていることをいいます。
※2：現時点で公共施設等の予定地として位置が特定しているものだけに限定されるものでなく、将来、公園・緑地等の公共施設に活用することが可能な位置・面積であればかまいません。

1. 生産緑地とは

生産緑地の決定（平成6年12月1日）から **30年間** は・・・・・

◇ 営農の義務があります。

- 原則として、**農地等の適切な管理、保全が義務付け**られています。
- 原則として、**行為の制限により農林漁業以外での土地利用ができません**。

◇ 税制特例措置が講じられています。

- 市街化区域内の農地等であっても、固定資産税及び都市計画税（以降、「固定資産税等」という。）が、**農地評価**の課税となっています。
  ※生産緑地以外の農地等は、宅地並み評価（宅地評価額−造成費相当額）
- 相続税及び贈与税（以降、「相続税等」という。）の**納税猶予**制度が適用されています。

1. 生産緑地とは

生産緑地の買取りの申出

買取りの申出とは、農地等の所有者の権利救済の観点から、市長に対し、次の場合に生産緑地を時価で買取るよう申出ることが可能である制度です。

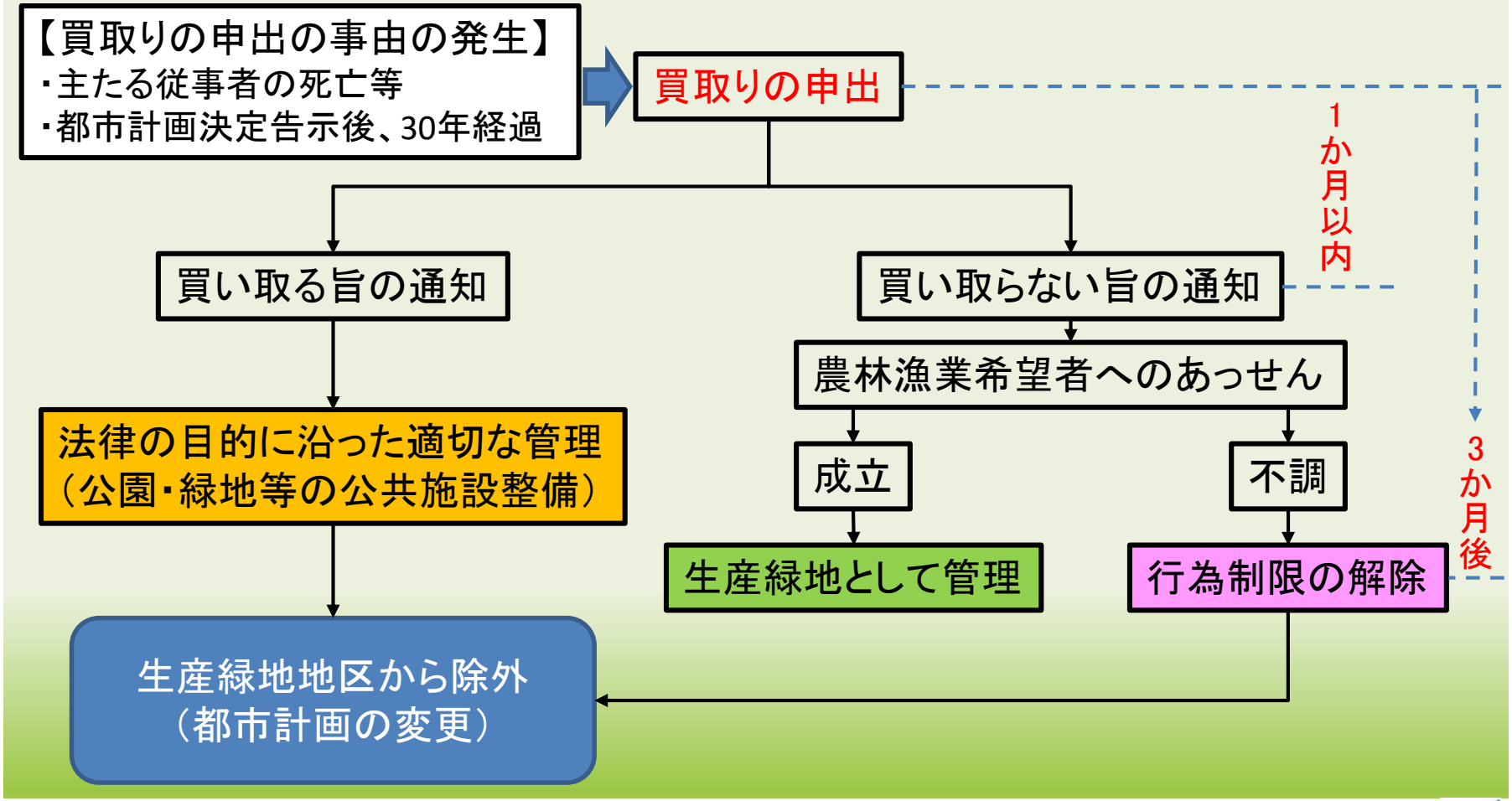
① 生産緑地地区に関する都市計画決定の告示の日から起算して30年を経過した場合。

② 農林漁業の主たる従事者が死亡または、農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合。

買取りの申出の結果、生産緑地の行為の制限が解除となった場合、住宅、事務所等の建築やそのための宅地造成などは可能となります。ただし、**固定資産税等の税制特例措置も解除**となり、また相続税等の納税猶予期間中に農地転用した場合等は、猶予を受けていた**相続税等と利子税の支払いが発生**します。

1. 生産緑地とは

生産緑地の買取りの申出（手続きの流れ）



2. 特定生産緑地制度について

特定生産緑地制度の創設

- 特定生産緑地制度は、平成２９年の生産緑地法改正により、創設された制度です。

- 生産緑地は、その決定から３０年経過する日（申出基準日）※以降はいつでも買取りの申出が可能となり、現在適用されている税制特例措置が変わります。

  ※本市では、市制施行に合わせて決定された生産緑地が、令和6年12月1日に申出基準日を迎えます。

- 特定生産緑地制度は、引き続き営農を続ける生産緑地を特定生産緑地に指定し、現行の生産緑地と同等の制度（営農義務及び税制特例措置）が更に10年間延長され、 10年ごとに継続の可否を判断できる更新制の制度です。

2. 特定生産緑地制度について

特定生産緑地の指定

- 特定生産緑地は、生産緑地の所有者等の意向を確認し、その後、所有者等の同意及び日進市都市計画審議会の意見を聴く手続きを経て、市が指定します。
- 生産緑地の決定から30年が経過する申出基準日（本市では令和6年12月1日）までに特定生産緑地の指定が公示されない場合、その後は特定生産緑地に指定することはできません。

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

①　特定生産緑地に指定する

【営農について】

◆ 指定から10年間は営農を継続する必要があります。

➢ 特定生産緑地は、相続や農林漁業に従事することが不可能な故障が発生した場合（以下、「相続等の発生」という。）以外は、買取りの申出ができません。

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

①　特定生産緑地に指定する

【税制特例措置】

◆ これまで通り、税制特例措置が継続されます。

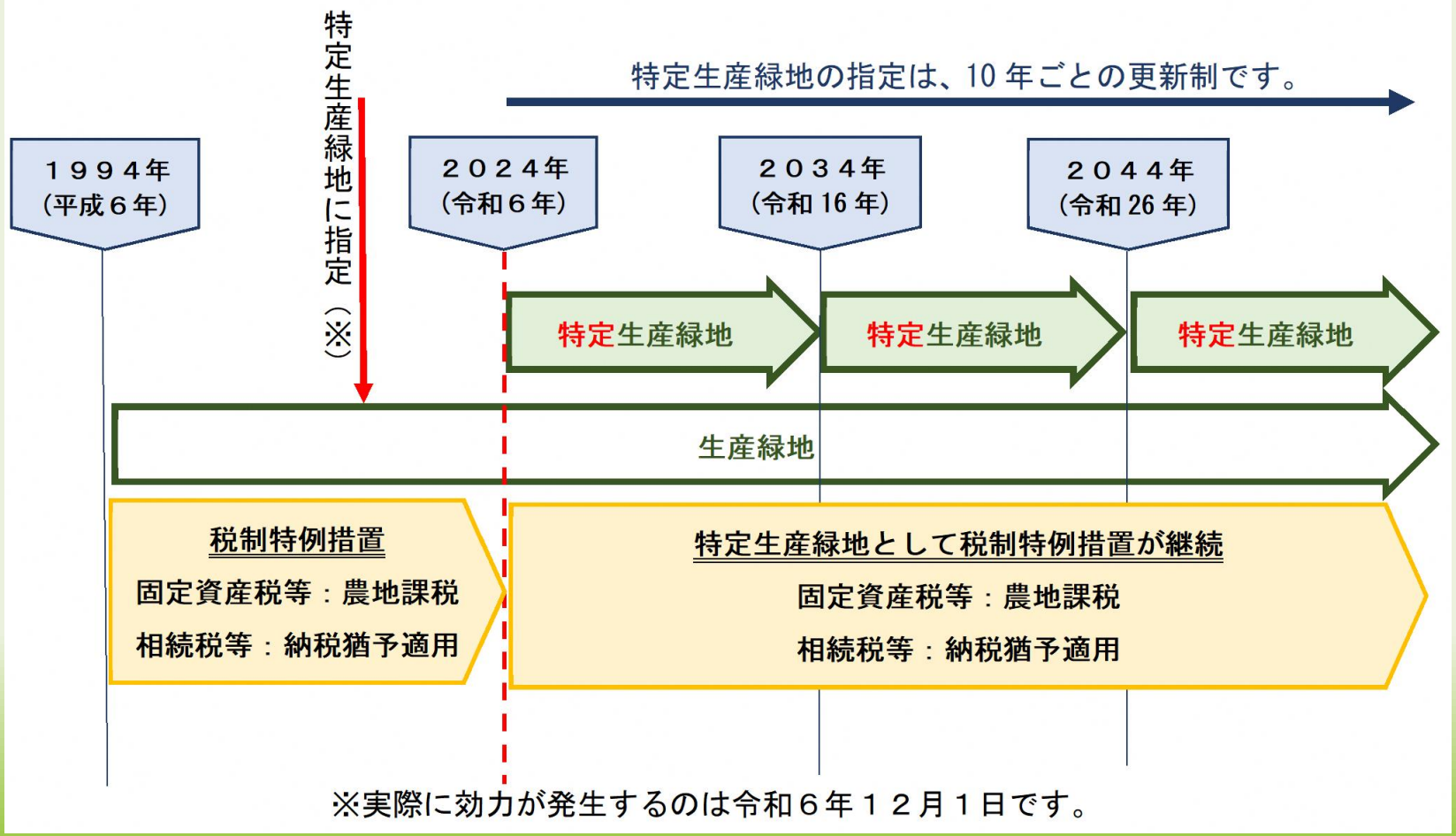
- 固定資産税等は、引き続き農地評価・農地課税のままとなります。
- 現在の所有者は、相続税等の納税猶予を受けている場合、引き続き納税猶予を受けられます。※1
- 次世代の所有者は、相続の時点で、買取りの申出をするか営農を継続するかを選択することができます。※2

※１：故障事由による生産緑地の制限解除後に農地転用した場合、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生します。

※２：納税猶予を受ける場合は、終身営農が要件となるため、故障事由による生産緑地の制限解除後に農地転用した場合、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生します。

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

①　特定生産緑地に指定する



３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

②　特定生産緑地に指定しない

【営農について】

◆ 生産緑地の制限が解除されるまでは※営農を継続する必要があります。

- 生産緑地の決定から３０年経過後となる令和６年12月１日以後は、いつでも買取りの申出ができます。
- 生産緑地の制限解除後は、営農を継続する必要はありません。

※特定生産緑地に指定しない場合でも、買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続します。

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

② 特定生産緑地に指定しない

【税制特例措置】

◆ これまでの税制特例措置が変わります。

- 固定資産税等は、５年間で段階的に上がり（激変緩和措置）、５年後には宅地並み課税の税額まで上昇します。
- 現在の所有者は、相続税等の納税猶予を受けている場合、生産緑地の制限解除後も農地転用までは引き続き納税猶予を受けられます。※
- 次世代の所有者は、相続税等の納税猶予を受ける場合、原則２０年営農で免除となります。※

※生産緑地の制限解除後に農地転用した場合等は、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生します。

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

② 特定生産緑地に指定しない

１９９４年
（平成６年）

２０２４年
（令和６年）

※令和６年12月１日以降も、買取りの申出を行うまでは、
生産緑地の決定が継続します。

生産緑地（※）

税制特例措置

固定資産税等：農地課税

相続税等：納税猶予適用

税制特例措置なし（激変緩和措置あり）

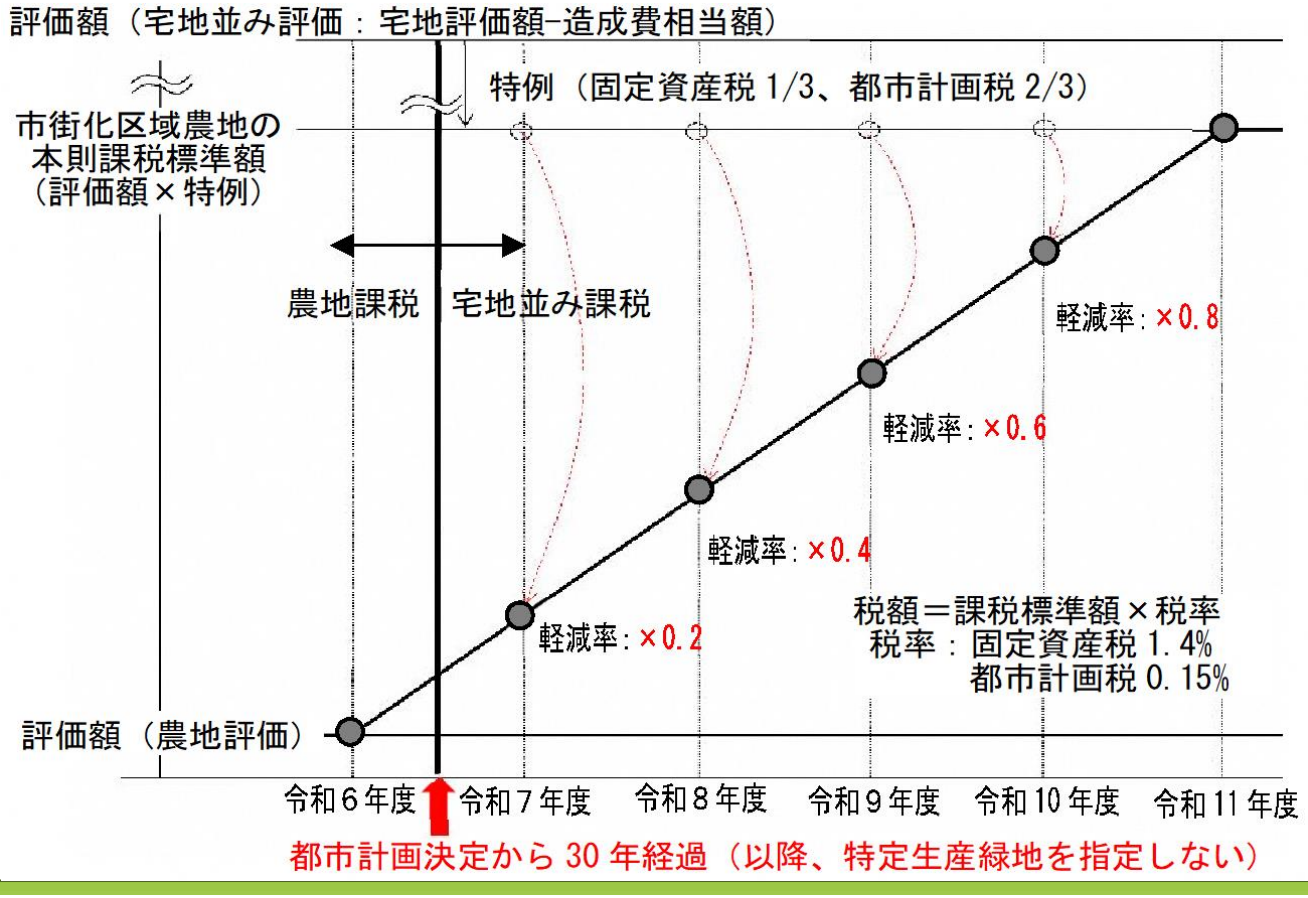
固定資産税等：宅地並み課税

相続税等：納税猶予は農地転用まで適用

３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

② 特定生産緑地に指定しない

固定資産税等の激変緩和措置のイメージ



３. 令和６年１２月１日以降の生産緑地の選択肢

☆令和６年１２月１日以降の選択肢の概要

選択肢	固定資産税等	相続税等の納税猶予	建築規制
① 特定生産緑地に指定する 【営農継続】※10年ごとに継続を判断 ・相続等の発生以外は、買取りの申出不可 →主に、今後10年以上、営農を継続する方	農地課税	適用可能	有
②-1特定生産緑地に指定しない 【営農継続】 ・買取りの申出は、いつでも可能 →主に、10年以内に土地利用の変更を予定している方	宅地並み課税 （激変緩和措置あり）	現在の猶予は農地転用まで適用	有
②-2特定生産緑地に指定しない 【買取りの申出後に農地転用】 ・住宅等の建築や宅地造成などが可能 →主に、農地等以外の土地利用を予定している方	宅地並み課税	適用不可	無

4. 特定生産緑地指定の手続き

☆指定手続きのスケジュール（現時点での予定であり、変更となる場合があります）

令和3年度	11月	特定生産緑地制度に関する説明会		
	12月	農地等利害関係人の調整・合意	①意向調査回答 締切：令和4年1月31日	特定生産緑地の指定意向の整理
	1月			
	2月			
	3月			
令和4年度		提出書類の準備	指定同意書類の配布	現地調査 指定の妥当性の検討
令和5年度			②指定同意書類の提出	指定同意書の整理
令和6年度		都市計画審議会での意見聴取 特定生産緑地の指定の公示 ※令和5年度、令和6年度の2年間での指定を予定		

令和6年12月1日より効力発生

◆：所有者　◆：市

4. 特定生産緑地指定の手続き

① 意向調査票について

☆意向調査の目的と留意事項

◇ 目　的

- 土地所有者の特定生産緑地指定の意向を確認するために実施します。

◇ 回答にあたっての留意事項

- 生産緑地に決定されている農地を所有している全ての方に、特定生産緑地への指定意向の有無を確認させていただく必要がございます。この調査は、全ての方が必ずご回答いただくようお願いします。
- 本調査は、該当の土地の所有者がご回答ください。
- 生産緑地の所在地（該当筆）ごとに、意向をご回答ください。

★特定生産緑地への指定意向について、「意向なし」と回答された場合は、特定生産緑地の指定手続きを行いません。特定生産緑地指定同意書をお渡しする対象外となります。今後、お手元に特定生産緑地指定に必要な書類は届きません。

4. 特定生産緑地指定の手続き

① 意向調査票について

☆意向調査票の説明

『特定生産緑地』指定についての意向調査票

◆ 意向調査票は、同封の返信用封筒に入れ、令和4年1月31日までにご投函ください。

◆ この調査にご回答していただいた日にちをご記入してください。

令和　　年　　月　　日

◆ この調査にご回答していただく方についておうかがいします。（以下の項目にご記入をお願いします。）

【名前】

【住所】

【自宅の電話番号】　　【日中の連絡先（携帯電話番号など）】

問　あなたが所有している生産緑地についておうかがいします。注）所在地（該当筆）ごとに、各設問の該当する回答一つに○を付けてください。

	生産緑地 ※令和3年9月末時点の指定状況		問１ 『特定生産緑地』指定への意向はありますか。		問２ あなたは該当筆の登記名義人ですか。		問３ あなた以外の農地等利害関係人※はいますか。	
	一団番号	所在地（該当筆）						
記載例	●●-○○	日進市●●町○○	①意向あり	②意向なし	①はい	②いいえ	①いる	②いない
記載例	◇◇-◆	日進市▲▲町▽▽	①意向あり	②意向なし	①はい	②いいえ	①いる	②いない
			①意向あり	②意向なし	①はい	②いいえ	①いる	②いない
			①意向あり	②意向なし	①はい	②いいえ	①いる	②いない

※農地等利害関係人：所有権を有する者、抵当権を有する者、対抗要件を備えた地上権・貸借権を有する者、都市農地の貸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等に基づく貸借人など

☆特定生産緑地制度の内容をよくご理解の上、今後の営農意向、該当する土地の利用等をご検討いただき、必ずご回答をお願いします。

４. 特定生産緑地指定の手続き

①　意向調査票について

☆意向調査回答時の依頼事項

◇ 回答の期限

・調査票は、同封の返信用封筒に入れて、令和４年１月31日（月）までにご投函ください。

☆所有する全ての土地について特定生産緑地への指定意向がない場合でも、「意向なし」と回答のうえ、意向調査票は必ずご返送願います。

4. 特定生産緑地指定の手続き

② 指定同意書類について

☆提出書類について

◆ 今回の意向調査で「①意向あり」と回答された場合、現地調査の後、下記書類の提出について改めてご案内させていただきます。

（現時点での予定であり、変更となる場合があります）

①指定同意書
土地所有者（法定相続人含む）による指定の同意書

②土地登記簿謄本
全部事項証明書

③農地等利害関係人による同意書　（該当者が存在する場合）
指定同意書提出者以外の農地等利害関係人による指定の同意書

④指定区域図　（筆の一部を指定する場合）
指定区域を示した図

4. 特定生産緑地指定の手続き

② 指定同意書類について

☆農地等利害関係人による指定の同意について

◆ 特定生産緑地を指定する場合は、指定する土地の**農地等利害関係人全員の同意が必要**となります。

農地等利害関係人とは？

「農地等利害関係人とは、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賃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」（生産緑地法第3条第4項）

※賃借権には、都市農地の貸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等に基づく賃借を含む。

✓相続税等の納税猶予を受けている生産緑地については、抵当権者である**税務署長の同意は市が一括して取得**します。

4. 特定生産緑地指定の手続き

☆特定生産緑地の一部指定について

◆ 現在の生産緑地のうち、一部を特定生産緑地として指定することも可能です。

- 特定生産緑地の指定にあたっては、面積要件はありませんが、生産緑地は、一団で500㎡以上である必要があります。
- 生産緑地の一部を特定生産緑地として指定する場合は、必要があれば分筆をお願いします。

  ※分筆に伴う費用は、自己負担となります。
- 筆の一部を特定生産緑地として指定する場合は、指定する区域の図面等の提出をお願いします。

5. 注 意 事 項

☆指定にあたっての注意事項

- ✓ 所有者に指定の意向があっても、生産緑地の耕作、管理の状況などにより、特定生産緑地に指定されない場合があります。
- ✓ 特定生産緑地は、生産緑地の都市計画決定から30年を経過すると指定が出来なくなります。平成６年12月１日決定の生産緑地は、令和６年12月１日までに特定生産緑地の指定の公示が必要です。
- ✓ 特定生産緑地の指定は、指定する土地に関する権利を有する者（農地等利害関係人）の同意が必要になります。
- ✓ 特定生産緑地の指定をしない生産緑地は、買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続されます。生産緑地の決定は、自動的には解除されません。

6. よくある質問と回答

◆ Q.1

指定意向のある生産緑地は、全て特定生産緑地に指定されるのか？

◇ A.1

現地調査の結果、生産緑地の耕作、管理の状況などにより、特定生産緑地に指定されない場合があります。

◆ Q.2

特定生産緑地に指定しない場合、自分の土地の税金はいくらになるか？

◇ A.2

個別の土地の状況は、固定資産税等は本市税務課に、相続税等は税務署にお問い合わせください。

※資料末尾に問合せ先を記載しています。

6. よくある質問と回答

◆ Q.3

現在、自分が所有している農地は300㎡であり、所有者が異なる隣接する200㎡の農地と合わせて一団の生産緑地となっている。

300㎡の生産緑地のみ特定生産緑地の指定を受けたが、指定を受けなかった200㎡の農地が買取りの申出により生産緑地を解除されることになった。

この場合、300㎡の農地はどうなるのか？

◇ A.3

この場合、一団の生産緑地が面積要件を満たさなくなるため、特定生産緑地の指定を受けている300㎡の農地も含めて、一団の土地全ての生産緑地地区が解除となります。

特定生産緑地は、生産緑地決定された農地等のみ指定可能です。

面積要件を満たせず生産緑地の決定が解除された場合は、特定生産緑地も合わせて解除となります。

６. よくある質問と回答

◆ Q.４

昨年、相続により平成６年12月1日に決定された生産緑地を所有することとなった。その場合も、令和６年12月１日までに特定生産緑地の指定を受ける必要があるか？

◇ A.４

生産緑地の決定から３０年経過する日が申出基準日となります。

特定生産緑地は、令和６年１２月１日までに指定し、公示する必要があります。

6. よくある質問と回答

◆ Q.5

他の自治体では、令和4年12月までに特定生産緑地の指定が公示されると聞いているが、なぜスケジュールが異なるのか？

◇ A.5

本市は、市制施行に合わせて決定された生産緑地が、令和6年12月1日に申出基準日を迎えるため、平成４年12月に生産緑地を決定した自治体とはスケジュールが異なります。

◆ Q.6

生産緑地ではない農地も、特定生産緑地の指定を受けることは可能か？

◇ A.6

特定生産緑地は、現在の生産緑地が指定の対象となります。

6. よくある質問と回答

◆ Q.7

今回の意向調査票の提出の後、指定手続きの間に所有者や農地等利害関係人が変わった場合はどうしたらよいか？

◇ A.7

まずは、本市都市計画課にご相談ください。新しい所有者や農地等利害関係人の同意が必要となります。

◆ Q.8

令和５年度に特定生産緑地の指定の公示がされた場合は、公示直後から特定生産緑地として扱われるのか？

◇ A.8

特定生産緑地としての効力は、令和６年12月１日から発生します。

6. よくある質問と回答

◆ Q.9

特定生産緑地の指定を希望しない場合、令和６年12月1日以降は、自由に土地を扱ってもいいのか？

◇ A.9

特定生産緑地として指定されない場合でも、生産緑地の決定は継続しますので、引き続き営農が必要となります。生産緑地として制限されている行為を行う場合は、買取りの申出により生産緑地の制限解除を行う必要があります。

農地転用をした場合等は、納税猶予を受けていた土地に関して、相続税等と利子税の支払いが発生します。

7. 問合せ先

○日進市役所　〒470-0192　愛知県日進市蟹甲町池下268番地

【特定生産緑地制度について】

都市整備部　都市計画課

TEL:0561-73-4139　FAX:0561-73-1821　e-mail:toshikeikaku@city.nisshin.lg.jp

★市ホームページ（特定生産緑地制度について）

https://www.city.nisshin.lg.jp/department/tosiseibi/toshi/7/2/2/3212.html

【固定資産税等について】

総務部　税務課

TEL:0561-73-4097　FAX:0561-73-8024　e-mail:zeimu@city.nisshin.lg.jp

【農地の管理等について】

産業政策部　農政課

TEL:0561-73-2197　FAX:0561-73-1871　e-mail:nousei@city.nisshin.lg.jp

---

○昭和税務署　〒467-8510　名古屋市瑞穂区瑞穂町字西藤塚1番地の4

【相続税等について】

TEL:052-881-8171（自動音声による案内）

ありがとうございました

◇ 意向調査の回答についてのお願い

☆所有する全ての土地について特定生産緑地への指定意向がない場合でも、「意向なし」と回答のうえ、意向調査票は必ずご返送願います。