

# 特定生産緑地制度等 説明会

平成30年8月28～31日、9月1日・3日

まちづくり部都市計画課  
立川市農業委員会事務局  
財 務 部 課 税 課

# 生産緑地法等の主な改正内容

平成28年5月 都市農業振興基本計画が閣議決定  
都市農地の位置づけを「**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

## ～主な改正内容～

### 【生産緑地法】

- ・ **特定生産緑地制度の創設** ⇒ **平成30年4月に施行**
- ・ 指定面積の下限值引下げ ⇒ 平成29年12月条例制定（500㎡→300㎡）
- ・ 農家レストラン等が設置可能（行為制限の緩和）

### 【都市計画法・建築基準法】

- ・ 田園住居地域

# 特定生産緑地制度とは

※説明会で配布させていただいたリーフレットにつきましては、農業委員会事務局窓口にて配布させていただいております。必要な方は、お手数ですが窓口までお越しく下さい。

◆ 農業委員会事務局  
立川市役所 2階 48番窓口  
電話：042-528-4318

お配りしたリーフレットの  
4～5ページをご覧ください。

# 特定生産緑地の指定メリット

## ○生産緑地の決定告示から30年経過後

	行為制限	買取申出の事由	固定資産税 都市計画税 の優遇措置	相続税 (納税猶予) の優遇措置
特定生産緑地に 指定した生産緑地	有	・主たる従事者の <u>死亡</u> ・主たる従事者の <u>故障</u> ・申出基準日から <u>10年</u> <u>経過</u>	○	○
特定生産緑地に 指定しない生産緑地	有	・いつでも可能	× ※1	× ※2
生産緑地の買取申 出をし、行為制限を 解除した農地	無	—	×	×

※1：段階的に5年間で宅地並み課税になります。（激変緩和措置）

※2：新たな納税猶予を受けることはできません。

（現在受けている納税猶予のみ現世代の方に限り継続します。）

# 特定生産緑地の指定手続きの流れ

※特定生産緑地の指定手続きは、都市計画法に基づく都市計画の決定手続きではありません

所有者の指定意向の確認 (※1)

※1：生産緑地の所有者の方に指定意向を確認させていただきます。

⇒特定生産緑地への指定意向がある生産緑地の所有者の方には、特定生産緑地の指定申請書を提出していただく予定です。

所有者による農地等利害関係人全員の同意取得 (※2)(※3)

※2：所有者の方に農地等利害関係人全員の同意を取得させていただきます。

⇒農地等利害関係人とは、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のことを指します。

所有者による指定の申請 (※3)

都市計画審議会での意見聴取

指定の公示

※3：指定手続きの詳細については現在検討中ですが、決まり次第改めてご説明いたします。

農地等利害関係人への通知

# 今後のスケジュール

H30年度～

H31年度～

H34(2022) 年度～

特定生産緑地指定に向けて

H30  
8/28～9/3

制度  
説明会

H30.10月頃

申出基準日到来  
通知送付

意向アンケート  
送付  
※次年度以降も  
定期的に実施

H31.5月頃

特定生産緑地  
指定手続き  
説明会

特定生産緑地  
指定受付開始

都市計画審議会  
(意見聴取)

指定  
(公示)

特定  
生産緑地  
効力発生  
(以後10年  
毎更新)

H34(2022).11.5  
【申出基準日】

※H4.11.5に当初  
決定した生産緑地  
地区の場合

当初決定した  
生産緑地の確認

H30.10月頃

変更指定申請  
提出依頼書送付

H31.1月頃

変更指定申請  
受付開始

所有者  
・  
面積  
・  
位置等  
の確認  
・  
修正

※今後の検討状況により変更が生じる場合があります。

# 申出基準日到来通知

## ◆目的

- ・所有者の皆様が生産緑地決定告示日から30年を経過する日（申出基準日）を確認していただくため

## ◆主な通知内容

- ・所有されている生産緑地の当初決定告示日と決定告示日から30年を経過する日（※申出基準日）を通知  
※特定生産緑地に指定する場合、この日までに指定の公示をしなければなりません。

## ◆対象者

- ・立川市域に生産緑地を所有している方

## ◆通知方法

- ・郵送

## ◆通知時期

- ・H30.10月頃送付

## ◆ 目的

- ・ 特定生産緑地の指定に関する所有者の方のご意向や指定規模、指定手続きにあたっての課題等を市が把握するため

## ◆ 主な調査項目

- ・ 所有されている生産緑地の現況  
（地番、規模、施設の有無、納税猶予の有無、後継者の有無等）
- ・ 特定生産緑地指定意向の有無、指定意向のある生産緑地の規模等

## ◆ 対象者

- ・ 立川市域に生産緑地を所有している方

## ◆ 調査方法

- ・ 郵送

## ◆ 実施時期

- ・ H30.10月頃送付（申出基準日到来通知と共に送付）



# 変更指定申請提出依頼

## ◆ 目的

- ・市が把握している平成4年以降の生産緑地の申請や届出等の情報が、その後所有権の移転や筆の分合筆が行われたため、最新の情報と合っていないことが見受けられることから、市の台帳を最新の情報に更新し、特定生産緑地指定手続きを円滑に行うため

## ◆ 主な依頼内容

- ・変更指定申請書または承継届提出のお願い

## ◆ 対象者

- ・当初指定以降、市に届出等がないまま所有権の移転や筆の分合筆等が行われたと思われる生産緑地を所有している方

## ◆ 依頼方法

- ・郵送

## ◆ 依頼時期

- ・H30.10月頃送付（申出基準日到来通知と共に送付）

# QA集

## ～よくある質問と回答～

※現時点での立川市の考え方を基に作成していますが、  
今後の検討状況により変更が生じる場合があります。

# 特定生産緑地制度に係るQA

Q1

生産緑地の決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、生産緑地の買取申出が可能となる時期を10年ずつ延長するための制度となります。  
まずは生産緑地の決定を受け、30年間農地として管理することが必要です。

# 特定生産緑地制度に係るQA

**Q2** 特定生産緑地の効力は、指定公示の日から発生しますか。

**A2** 特定生産緑地の指定公示は、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が、実際に特定生産緑地としての効力が発生するのは、生産緑地の決定告示から30年経過した日からです。

例えば、平成4年11月5日に生産緑地として決定告示を受けた場合、平成33(2021)年1月1日に特定生産緑地の指定の公示がされたとしても、特定生産緑地としての効力が発生するのは、平成34(2022)年11月5日からとなります。

# 特定生産緑地制度に係るQA

**Q3** 特定生産緑地の指定申請をしても指定されない場合もありますか。

**A3** 例えば、肥培管理がされていない生産緑地や、都市計画道路事業認可区域内の生産緑地については、指定しない可能性があります。

このように、特定生産緑地として指定するものと指定しないもの等を明らかにする指定基準等については、今後、東京都等関係機関とも協議をし、また、農業委員会とも意見交換をしながら検討を進め、平成30年度末を目途に決定していきます。

## 特定生産緑地制度に係るQA

Q4

生産緑地の決定告示から30年経過後に特定生産緑地に指定したいと思った場合、市は指定してくれますか。

A4

生産緑地法に定められているとおり、生産緑地の決定告示から30年経過後は、特定生産緑地に指定することはできません。

## 特定生産緑地制度に係るQA

Q5

決定時期の異なる生産緑地がある場合、まとめて同時期に特定生産緑地の指定を受けることができますか。

A5

決定時期の異なる生産緑地をまとめて同時期に特定生産緑地として指定することは可能です。

ただし、その場合でも、特定生産緑地としての効力が発生するのは、生産緑地の決定告示から30年経過後です。効力の発生日には、ずれが生じます。

このようなことから、決定告示日があまりに離れている生産緑地をまとめて指定することは、生産緑地の管理上支障が生じる恐れがあるため、どの程度までをまとめて指定するか、今後、基準等について検討し、決定していきます。

## 特定生産緑地制度に係るQA

**Q6** 所有する生産緑地が一筆の一部である場合、分筆をしないまま特定生産緑地に指定することはできますか。

**A6** 特定生産緑地の指定にあたっては、平成30年度中を目途にその指定基準等を決定する予定です。  
現時点での市の考え方は、筆の一部となっている生産緑地を特定生産緑地に指定する場合、位置・面積等の確定が困難となることから、筆の一部となっている部分を分筆していただき、その筆の全部を特定生産緑地として指定していきたいと考えています。



# 特定生産緑地制度に係るQA

Q7

農地等利害関係人全員の同意を取得するとありますが、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。

A7

必要です。

亡くなられた方の分は、その分の相続人全員（相続人が未定の場合は法定相続人全員）の同意の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、原則として、特定生産緑地の指定手続までに相続登記を済ませていただければ幸いです。

# 特定生産緑地制度に係るQA

**Q8** 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。

**A8** 現時点では、平成31年度中に指定の受付が開始できるよう準備を進めています。  
受付の締切日については、平成4年11月5日に決定告示を受けた生産緑地の場合、決定告示から30年が経過する年度の前年度末である、平成34(2022)年3月31日とする予定です。

## 特定生産緑地制度に係るQA

**Q9** 平成30年10月頃実施予定の意向アンケートを提出した後に状況が変わった場合はどのように対応してもらえますか。

**A9** 平成30年10月頃実施予定の意向アンケートと実際の指定申請が異なっても問題はありません。  
意向確認については、平成31年度以降の特定生産緑地指定申請を受ける前にも毎年実施する予定とじていますので、平成30年10月頃実施予定の意向アンケートについては、現段階での皆様のお考えをお聞かせいただければと思います。

## 特定生産緑地制度に係るQA

**Q10** 相続税の納税猶予を適用している農地は、特定生産緑地の指定を受けた方が良いですか。

**A10** 現在、納税猶予を受けている生産緑地について、特定生産緑地に指定しなかった場合は、現在受けている納税猶予のみ現世代の方に限り継続します。つまり相続が発生した場合、次の世代の方は納税猶予を受けることができません。次の世代の方においても納税猶予を受けるためには、特定生産緑地に指定する必要があります。

## あらかじめいただいた主なご質問

- 1 貸借農地の買取申出時の要件を詳しく説明してほしい。
- 2 生産緑地を貸した時、貸し手側が死亡した場合、主たる従事者の証明は出ますか。
- 3 相続税の納税猶予を受けている農地を貸した場合、期限の確定になりませんか。
- 4 小作借用地については、どうなるのでしょうか。
- 5 不耕作地についてはどのような対策をしますか。

- ◆ **まちづくり部都市計画課都市計画係**
  - ・ 電話：042-523-2111(内線2366)
- ◆ **農業委員会事務局**
  - ・ 電話：042-528-4318
- ◆ **財務部課税課土地係**
  - ・ 電話：042-523-2111(内線1216)

**ご清聴ありがとうございました**