

「特定生産緑地制度」説明会

- ▼令和元年11月24日(日) 10時～11時30分 イオンモール大和 3階 イオンホール
- ▼ 11月29日(金) 14時～15時30分 JAさがみ 大和支店 2階会議室
- ▼ 11月30日(土) 10時～11時30分 渋谷学習センター 304・305会議室

本日の資料

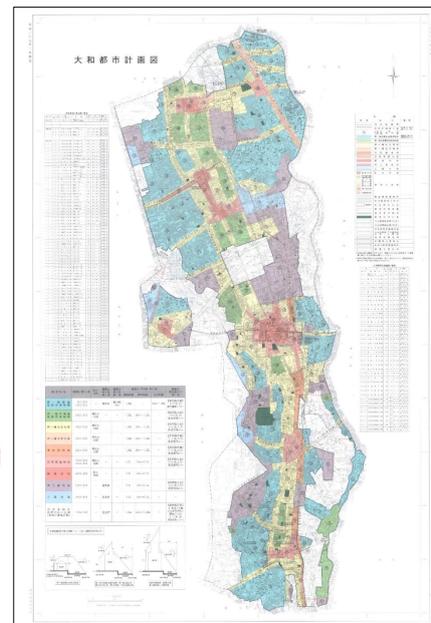
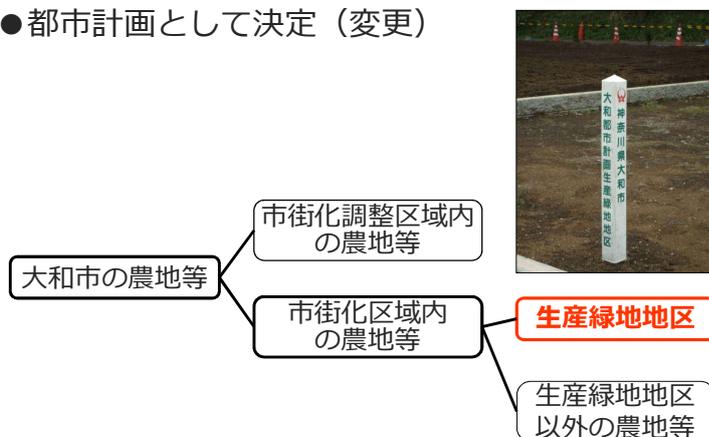
- 1 次第
- 2 「特定生産緑地制度」説明会資料
スクリーンに、同じものを投影します
- 3 資料①「生産緑地の申出基準日到来のお知らせ」
10月下旬に市役所からお送りした資料のサンプルです。
ご持参された方は、ご自身の資料①をご覧ください。
- 4 出席票兼アンケート（緑色の用紙）
- 5 防災協力農地登録制度のご登録のお願いについて

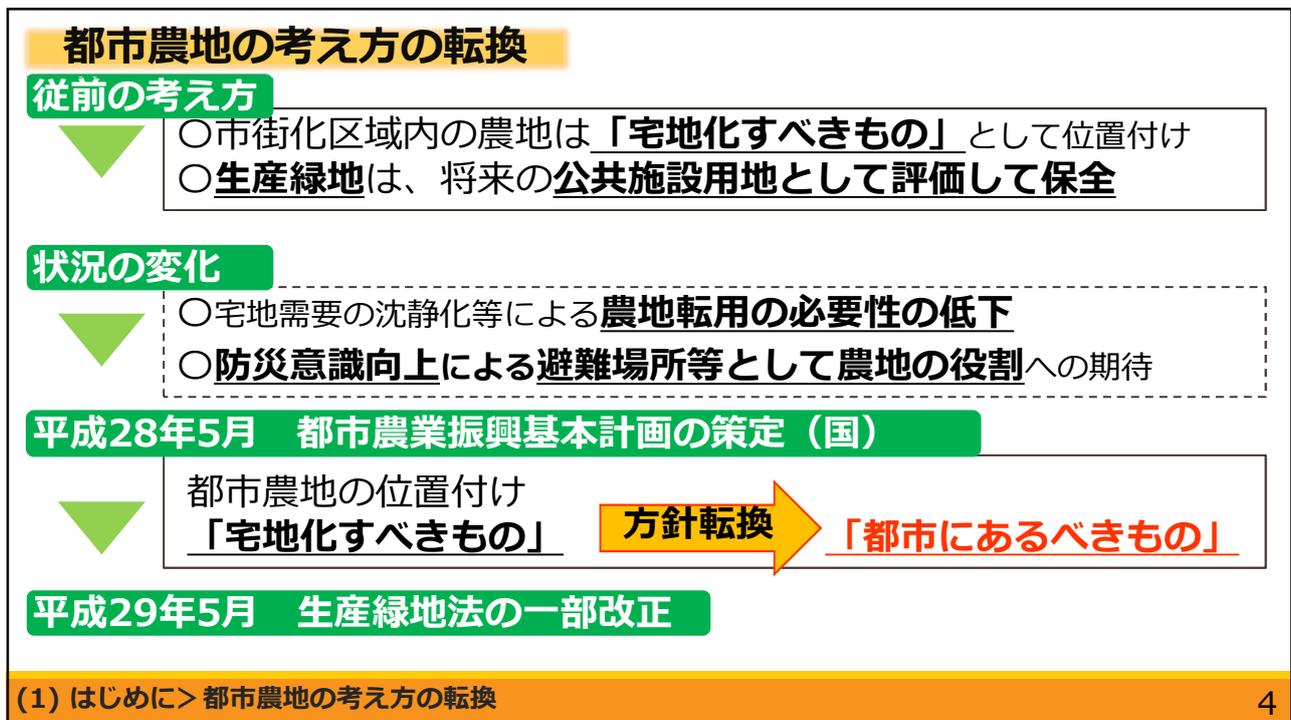
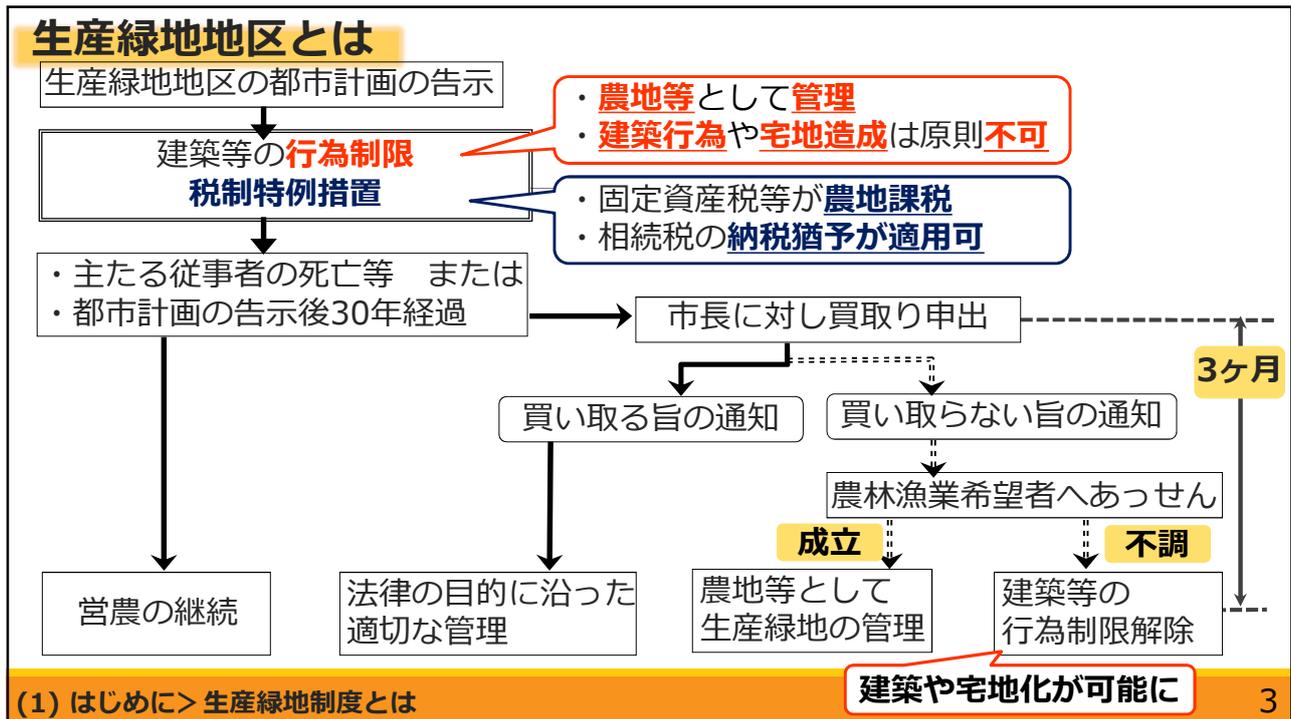
大和市役所 街づくり計画課
農政課
資産税課

1

生産緑地地区とは

- 目的：市街化区域内において緑地機能等が優れた農地等を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成に資すること
- 都市計画として決定（変更）





都市農地の考え方の転換

平成29年5月 生産緑地法の一部改正

(1) 生産緑地地区の面積要件(500㎡)を市条例により**300㎡まで引下げ可能**

市の考え方

良好な景観形成

環境保全

都市農地(生産緑地)

防災機能

農業の交流の場

都市農地(生産緑地)の保全

市の取組(平成31年3月)

- ① 「大和市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定
- ② 「大和市生産緑地地区指定基準」の一部改正

生産緑地地区に指定するための要件を**緩和**

(2) 「特定生産緑地制度」の創設

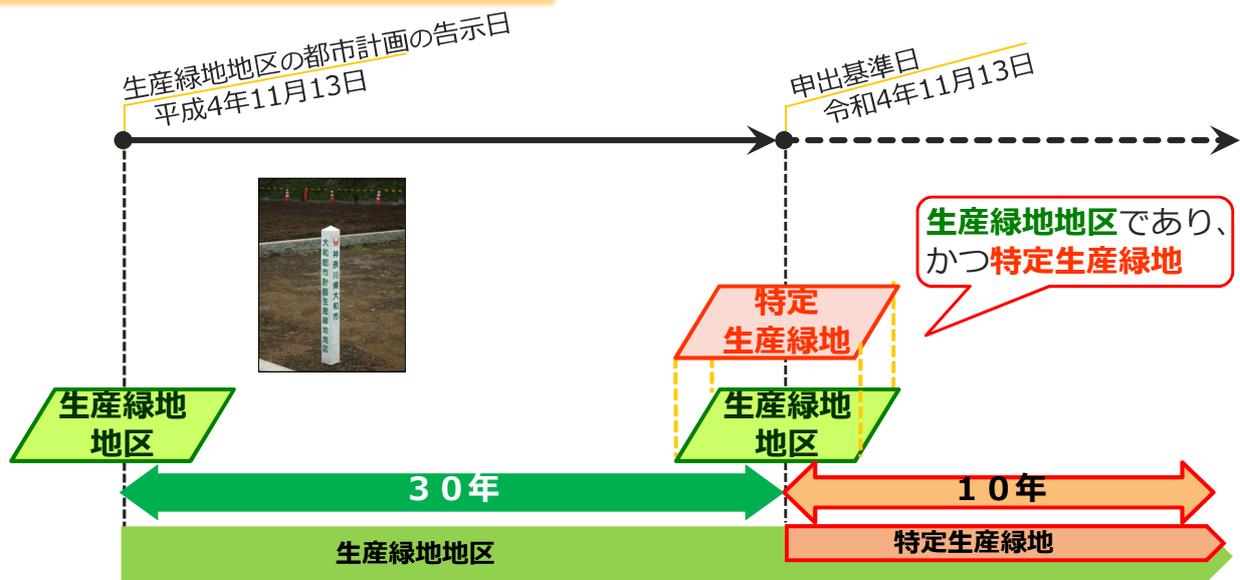
所有者の意向を基に、農地等利害関係人の同意を得て、市へ**買取りの申出**ができる時期(※)を**10年延期**する制度

(※)生産緑地地区の都市計画の告示日から起算して30年を経過する日

(1) はじめに> 都市農地の考え方の転換

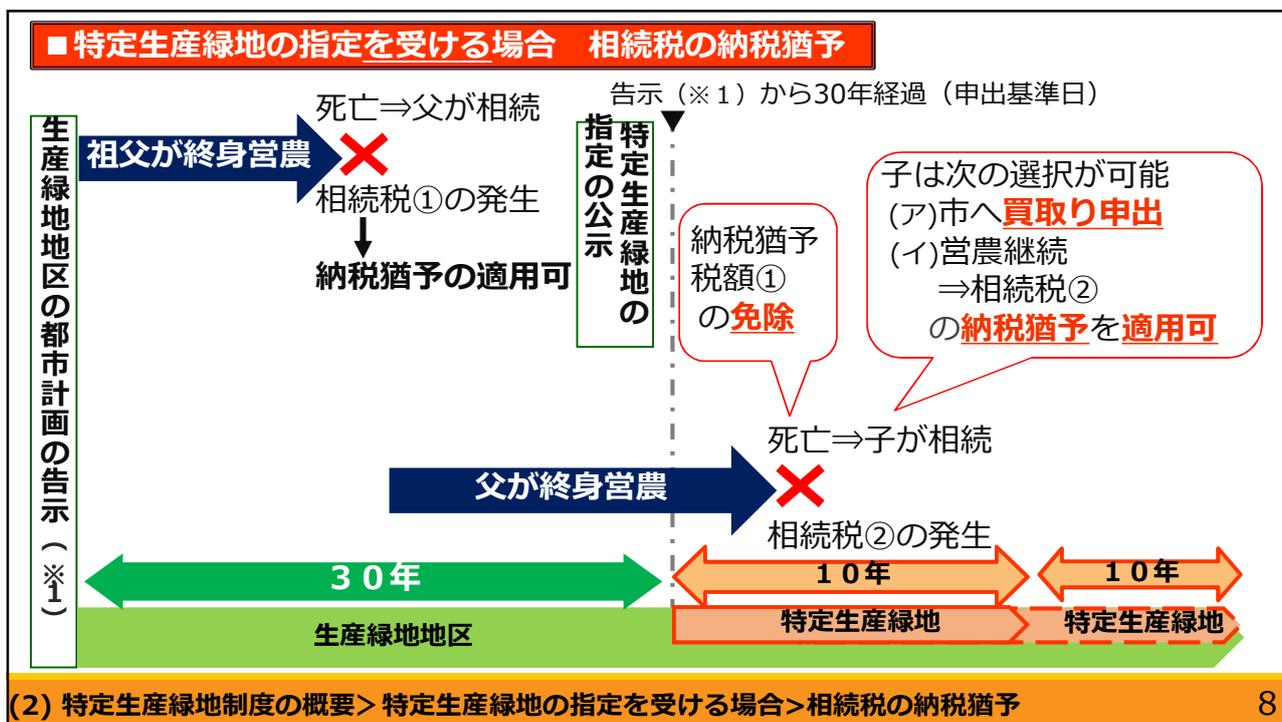
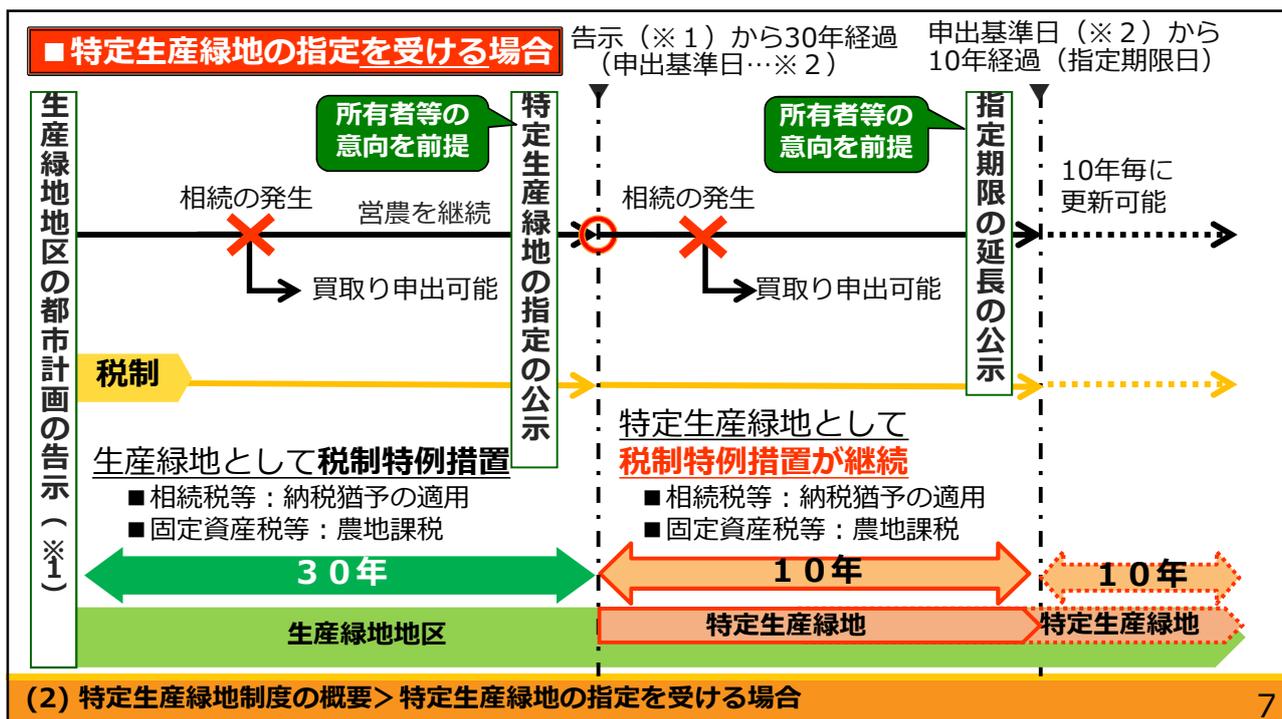
5

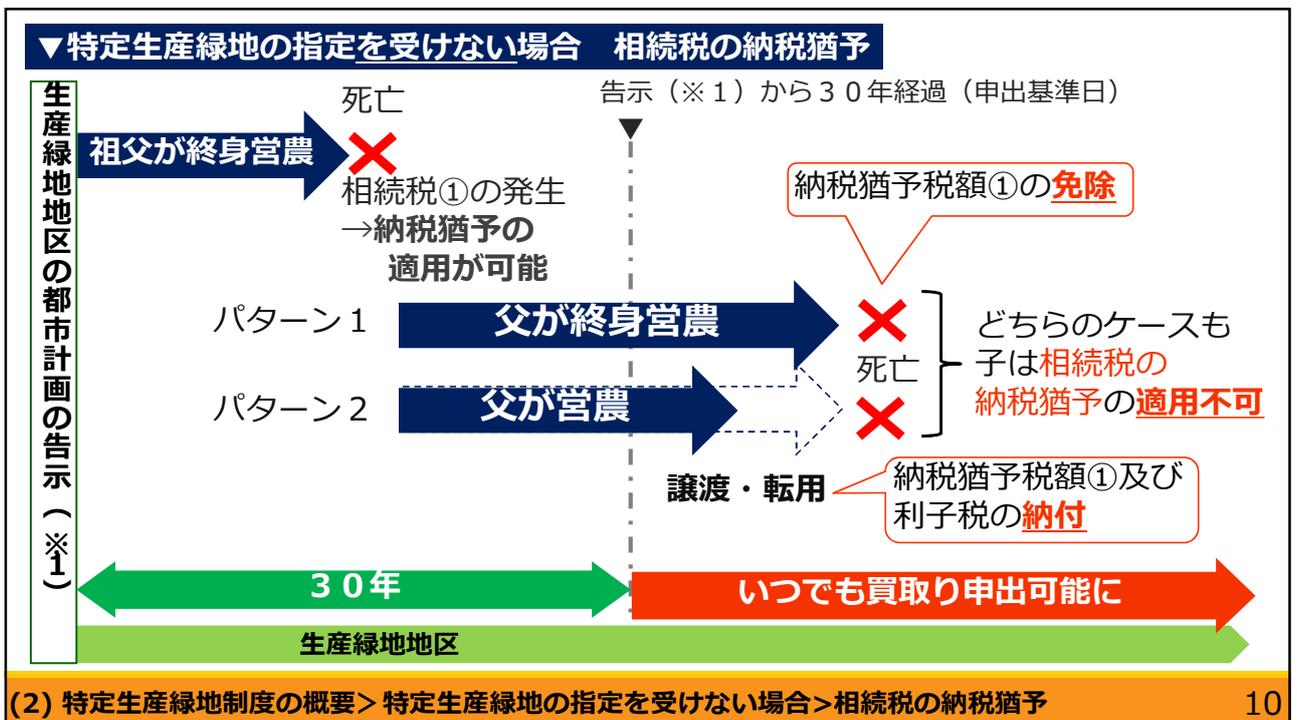
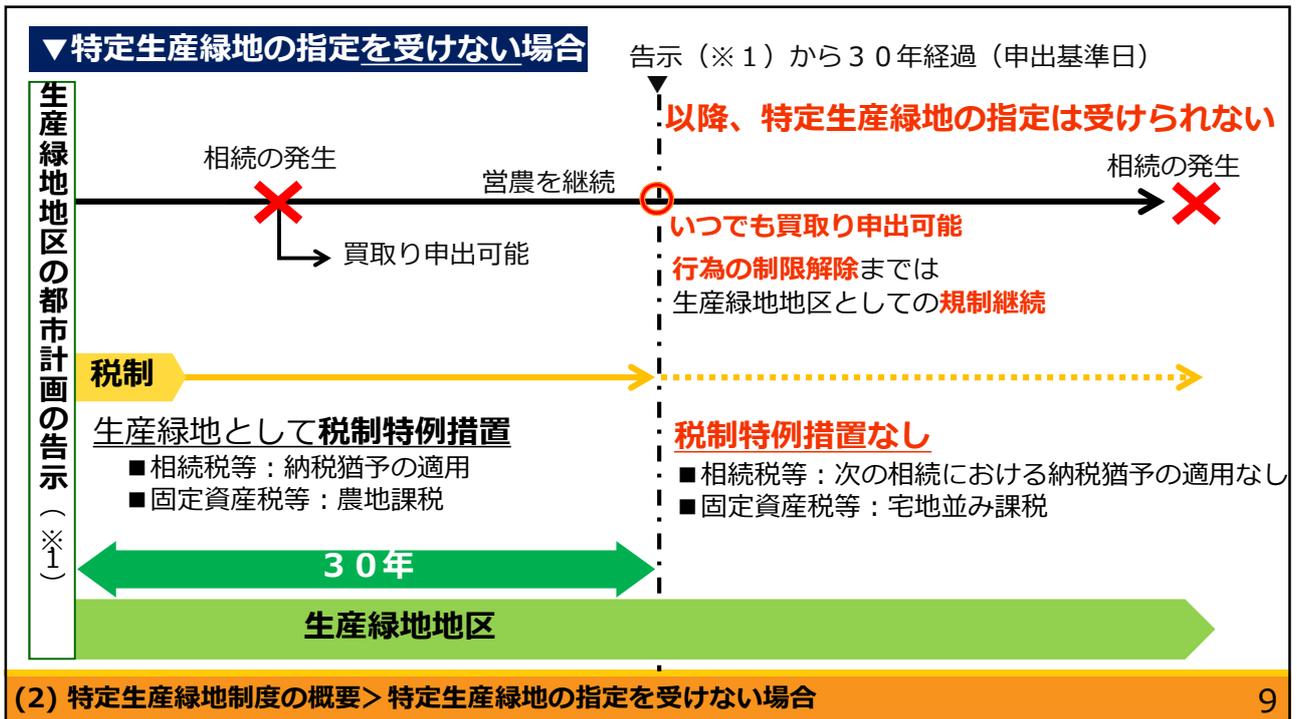
特定生産緑地に指定されると

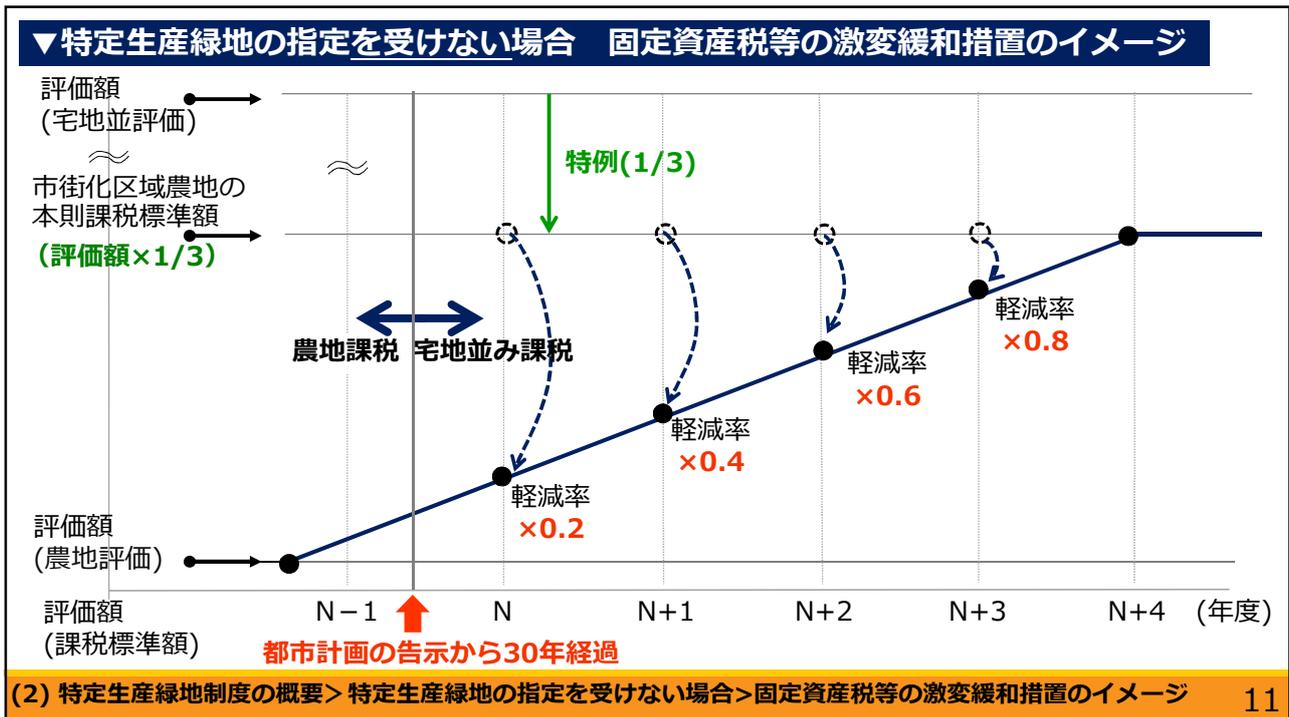


(2) 特定生産緑地制度の概要> 特定生産緑地のイメージ

6







まとめ

買取り申出と税の取り扱いは次のとおりです。

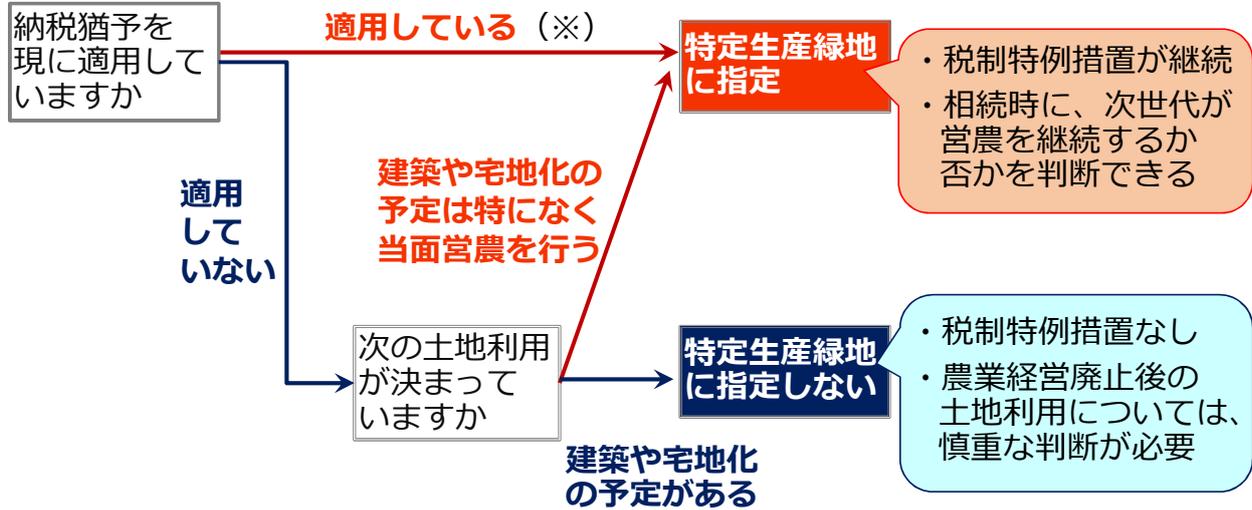
特定生産緑地	営農	買取り申出	固定資産税 都市計画税	相続税の納税猶予		
				現に適用している場合	現に適用していない場合	
				現世代	次世代	次世代
1 指定する	終身営農	・主たる従事者の死亡等のとき ・申出基準日から10年経過したとき	農地課税	○継続	○適用可能	○適用可能
2 指定しない	終身営農	いつでも可	宅地並み課税			
3	終身営農せず、買取り申出し(※)建築や宅地化		宅地課税	×納税猶予税額及び利子税の納付	×適用不可	×適用不可

(※)市が買い取らない場合に農林漁業希望者へあつせん等を経て、行為の制限が解除される。

(2) 特定生産緑地制度の概要 > まとめ 12

●判断に迷ったら、次のフローを参考に

(※)制度上は、納税猶予税額及び利子税を納付して特定生産緑地に指定しない選択肢もあります。



指定手続きの流れ

※指定手続きは複数回行う予定です。

令和元年度	令和元年 10月(実施済)	① 「特定生産緑地制度」説明会開催・申出基準日到来のお知らせ(市→所有者)
	本日	② 「特定生産緑地制度」説明会(全所有者対象)
	12月1日～1月10日	③ 特定生産緑地指定意向確認書の提出(所有者→市)(郵送)
	令和2年 1月下旬	④ 現地確認日のお知らせ(市→所有者)
	2月～3月	⑤ 現地確認(所有者立ち合い)
令和2年度	令和2年4月	⑥ 指定申出書の提出のお知らせ(市→所有者)(郵送)
	5月～6月	⑦ 指定申出書の提出(市役所街づくり計画課窓口)(所有者→市)
	9月～10月	⑧ 特定生産緑地の指定通知(市→農地等利害関係人)(郵送)

以降の手続きは特定生産緑地の指定の意向ありと回答した方のみ ↓

指定手続きの流れ

※指定手続きは複数回行う予定です。

令和元年度	令和元年10月(実施済)	①「特定生産緑地制度」説明会開催・申出基準日到来のお知らせ(市→所有者)	
	本日	②「特定生産緑地制度」説明会(全所有者対象)	
	12月1日～1月10日	③ 特定生産緑地指定意向確認書の提出(所有者→市)(郵送)	
	令和2年1月下旬	④ 現地確認日のお知らせ(市→所有者)	以降の手続きは特定生産緑地の指定の意向ありと回答した方のみ
	2月～3月	⑤ 現地確認(所有者立ち合い)	
令和2年度	令和2年4月	⑥ 指定申出書の提出のお知らせ(市→所有者)(郵送)	
	5月～6月	⑦ 指定申出書の提出(市役所街づくり計画課窓口)(所有者→市)	
	9月～10月	⑧ 特定生産緑地の指定通知(市→農地等利害関係人)(郵送)	

(3) 特定生産緑地の指定手続き

17

指定手続きの流れ (③ 特定生産緑地指定意向確認書の提出)

所在及び地番の表示がある行全てについて筆毎にチェックをしてください。

① 特定生産緑地に指定を受ける意向があるかないか
 ② 納税猶予を適用しているか否か

令和2年1月10日(金)までに返送してください。

No.	生産緑地地区番号	申出基準日	生産緑地の所在及び地番	地積(m)	特定生産緑地の指定意向	納税猶予
記入例	888	令和4年11月13日	大和市 下鶴間字甲二号 9999番	650	<input checked="" type="checkbox"/> 意向あり <input type="checkbox"/> 意向なし <input type="checkbox"/> 未定(検討中)	<input checked="" type="checkbox"/> 適用中 <input type="checkbox"/> 適用なし
1	888	令和4年11月13日	大和市 下鶴間字甲二号 8888番1	543	<input checked="" type="checkbox"/> 意向あり <input type="checkbox"/> 意向なし <input type="checkbox"/> 未定(検討中)	<input checked="" type="checkbox"/> 適用中 <input type="checkbox"/> 適用なし
2	888	令和4年11月13日	大和市 下鶴間字甲二号 8889番2	328	<input checked="" type="checkbox"/> 意向あり <input type="checkbox"/> 意向なし <input type="checkbox"/> 未定(検討中)	<input checked="" type="checkbox"/> 適用中 <input type="checkbox"/> 適用なし
3			大和市 以下余白		<input type="checkbox"/> 意向あり <input type="checkbox"/> 意向なし <input type="checkbox"/> 未定(検討中)	<input type="checkbox"/> 適用中 <input type="checkbox"/> 適用なし

(3) 特定生産緑地の指定手続き

18

指定手続きの流れ

※指定手続きは複数回行う予定です。

令和元年度	令和元年 10月(実施済)	①「特定生産緑地制度」説明会開催・申出基準日到来のお知らせ(市→所有者)
	本日	②「特定生産緑地制度」説明会(全所有者対象)
	12月1日 ～1月10日	③ 特定生産緑地指定意向確認書の提出(所有者→市)(郵送)
	令和2年 1月下旬	④ 現地確認日のお知らせ (市→所有者) 以降の手続きは特定生産緑地の指定の意向ありと回答した方のみ
	2月～3月	⑤ 現地確認(所有者立ち合い)
令和2年度	令和2年4月	⑥ 指定申出書の提出のお知らせ(市→所有者)(郵送)
	5月～6月	⑦ 指定申出書の提出(市役所街づくり計画課窓口)(所有者→市)
	9月～10月	⑧ 特定生産緑地の指定通知(市→農地等利害関係人)(郵送)

(3)特定生産緑地の指定手続き

19

指定手続きの流れ (⑤ 現地確認)

特定生産緑地の指定の意向ありと回答した方のみ

- 街づくり計画課と農政課の職員が現地を訪問します。
- 所有者の方は立ち合いをお願いします。
- 次の点について確認します。
 - ・指定を受けようとする土地(筆)の区域
 - ・適正な肥培管理
 - ・建築基準法等の法令の適合性
 - ・写真を撮影



このような場合は、そのまま**指定ができません**

- ・生産緑地の一部を**駐車場**として使用
- ・設置が制限されている**第一種低層住居専用地域**内で、**農機具倉庫**や**休憩施設**を設置
- ・農地法等の手続きをせずに貸し出し など

(3)特定生産緑地の指定手続き

20

指定手続きの流れ

※指定手続きは複数回行う予定です。

令和元年度	令和元年 10月(実施済)	①「特定生産緑地制度」説明会開催・申出基準日到来のお知らせ(市→所有者)	
	本日	②「特定生産緑地制度」説明会(全所有者対象)	
	12月1日 ～1月10日	③ 特定生産緑地指定意向確認書の提出(所有者→市)(郵送)	
	令和2年 1月下旬	④ 現地確認日のお知らせ (市→所有者)	以降の手続きは特定生産緑地の 指定の意向ありと回答した方のみ
	2月～3月	⑤ 現地確認(所有者立ち合い)	
令和2年度	令和2年4月	⑥ 指定申出書の提出のお知らせ(市→所有者)(郵送)	
	5月～6月	⑦ 指定申出書の提出(市役所街づくり計画課窓口) (所有者→市)	
	9月～10月	⑧ 特定生産緑地の指定通知(市→農地等利害関係人)(郵送)	

(3)特定生産緑地の指定手続き

21

指定手続きの流れ（⑦ 指定申出書の提出）

街づくり計画課窓口にお持ちください。

▼提出書類

審査の結果、特定生産緑地指定が相当である場合に、市役所から郵送します。

- (ア)特定生産緑地指定申出書
- (イ)生産緑地明細書
- (ウ)農地等利害関係人の特定生産緑地指定同意書(実印)

各機関で取得してください。

- (エ)登記事項証明書（全部事項）
 - (オ)公図の写し
 - (カ)農地等利害関係人の印鑑証明書… 3ヶ月以内取得の原本
- 3ヶ月以内に法務局で取得した原本
(登記事項が最新のもの)

必要な方は市役所までご連絡ください。

- (キ)委任状…代理人が手続きを行う場合

▼提出部数 1部

(3)特定生産緑地の指定手続き

22

●同意が必要となる**農地等利害関係人**とは

- ・**所有権**を有する者
- ・対抗要件を備えた地上権、賃借権を有する者
- ・登記した永小作権、先取特権、質権、**抵当権**を有する者
- ・上記の権利に関する仮登記若しくは差押えの登記の登記名義人
- ・農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

●登記された農地等利害関係人を確認する場合

登記事項証明書（全部事項証明書）

権利部（甲区）で所有権を確認

権利部（乙区）で所有権以外の権利（例：抵当権・地上権等）を確認できます。

相続税または贈与税の納税猶予を適用している場合、
 税務署の抵当権が設定されていますが、
税務署長の同意については、**市役所が取得**します。

取得先：横浜地方法務局 大和出張所

(3)特定生産緑地の指定手続き

終わりに

1. 申出基準日を過ぎると、特定生産緑地への指定はできません。

指定にあたっては、生産緑地として**適正に管理**されていることが重要となります。
 指定をご希望の方は、あらかじめ次の点にご注意ください。

指定が難しい生産緑地とは

【一例】

- ・生産緑地の一部を**駐車場**として使用
- ・設置が制限されている**第一種低層住居専用地域**内で、**農機具倉庫**や**休憩施設**を設置
- ・農地法等の手続きをせずに貸し出し

など

2. 特定生産緑地に指定しない場合、固定資産税等の負担が急増します。

申出基準日以降は、5年間かけて**固定資産税等**が段階的に**宅地並み課税の税額まで上昇**します。

終わりに

3.現に相続税または贈与税の納税猶予を適用している農地

農地等納税猶予税額が免除されるのは、特例の適用を受けた**農業相続人が死亡したとき**です。

納税猶予税額及び利子税を納付しなければならない場合

【一例】

- ・納税猶予適用農地について、**譲渡、転用等**があった場合
- ・納税猶予適用農地に係る**農業経営を廃止**した場合

4.土地（筆）の一部を指定する場合

原則として、**分筆が必要**となります。まずは、**市役所まで早めにご相談**ください。

5.意向確認書を返送したら

- **意向あり**と回答した方⇒市役所から「**現地確認日のお知らせ**」があるまでお待ちください。
- **意向なし**と回答した方⇒**確認のための連絡**をさせていただく場合があります。
- **未定（検討中）**と回答した方⇒**令和2年以降改めて通知**する予定です。

終わりに

25

お問合せ先

■ **特定生産緑地の指定**に関する事、**生産緑地地区の決定**に関する事

大和市役所 街づくり計画課 都市計画係 電話 046-260-5443

■ **生産緑地の買取申出**に関する事

大和市役所 農政課 農政係 電話 046-260-5132

■ **農地等の貸借**に関する事

大和市役所 農政課 農政係 電話 046-260-5132

※貸借の内容により大和市農業委員会事務局にて対応する場合があります。

■ **固定資産税・都市計画税**に関する事

大和市役所 資産税課 土地係 電話 046-260-5236

■ **相続税・贈与税の納税猶予**に関する事

大和税務署 電話 046-262-9411(代表)

26