

生産緑地の都市計画決定から30年経過を迎えるにあたって

◇生産緑地の都市計画決定から30年経過を迎えるに当たり、所有者の皆様にご利用の希望の有無を判断していただくことになる「特定生産緑地制度」とは以下のとおりとなっています。

特定生産緑地制度とはどんな制度？

- 市に買取申出ができる時期を**10年間延長**するという新たな制度です。
- 特定生産緑地に指定された場合**にもこれまでと同様に、主たる農業従事者が死亡した場合等は、その時点で買取申出をすることが可能です。

対象となる生産緑地は？

- 都市計画決定から30年を経過しようとする生産緑地**です。
- 現在であれば**平成4年11月24日に都市計画決定された生産緑地**が対象となります。

指定の期限は？

- 市が行う手続きを含めて、都市計画決定から30年を経過する日までです。
- 平成4年度に都市計画決定された農地等の場合は、**平成34年11月23日までに手続きを終える必要**があります。

※所有者からの「申し出」の期限を平成34年3月末とする見込みです

特定生産緑地指定の要件は？

- 農地として適正に管理**されていること
- 対象となる土地の**全ての農地等利害関係人（所有者、賃借権者、抵当権者等）の同意**を得ていること（抵当権者に財務省または大蔵省がある場合はその者からの同意は市が手続きを行うため、**所有者による手続きは不要**です）

特定生産緑地指定後は？

- 指定した日から10年経過する日までに再度手続きを行うことにより、**指定の期限をさらに10年延長することが可能**です。（その後も繰り返し10年の延長ができます。）
- ただし、期限前までに再度延長の手続きを行わなかった場合は、**10年経過すると指定できなくなる**ので注意が必要です。（この場合は、その農地は「特定生産緑地」ではなく、固定資産税上、宅地並課税の「生産緑地」となります。）

◀生産緑地の都市計画決定から30年を迎えるにあたっての皆さまの選択肢の例について

◇生産緑地の都市計画決定から30年を経過するに当たり、生産緑地の所有者の方には、「今の生産緑地をどうするのか」について判断していただく必要があります。判断の主な例として下表例1～3（調査票P4問14と同一）をお示しします。

◇それぞれの例の特徴について、「税金に関すること」、「買取申出に関すること」の2つの視点でお示しします。

	例1. 特定生産緑地への指定を希望する場合	例2. 特定生産緑地への指定は希望せず、生産緑地地区を継続する場合	例3. 特定生産緑地への指定を希望せず、市に買取りの申出をする(農地以外の土地として利用していく)場合
視点1 税金に関すること	<p>【固定資産税・都市計画税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 農地課税 <p>【相続税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在納税が猶予されている相続税 ⇒引き続き猶予 特定生産緑地に指定されている間に新たに発生する相続に係る相続税 ⇒猶予の特例の適用対象 新たな貸借制度に基づく手続きにより第三者に生産緑地を貸した場合は、現在猶予されている相続税の納税猶予が継続 	<p>【固定資産税・都市計画税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 農地課税から宅地並み課税に引き上げ(ただし納税額は5年かけて年2割ごと徐々に引き上げ) <p>【相続税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在納税が猶予されている相続税 ⇒引き続き猶予 生産緑地の都市計画決定から30年経過後に新たに発生する相続に係る相続税 ⇒猶予の特例の適用対象外 新たな貸借制度に基づく手続きにより第三者に生産緑地を貸した場合は、現在猶予されている相続税の納税猶予が継続 	<p>【固定資産税・都市計画税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の解除後に、農地課税から変更 <p>【相続税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在納税が猶予されている相続税がある場合は支払わなければならない <p>※生産緑地を解除すると、現在の相続税の猶予が打ち切れ、相続税を支払わなければなりません。そのため、解除しようとする際は、現在相続税の納税猶予を受けているか確認した上で判断していただく必要がありますのでご注意ください。</p>
視点2 買取申出に関すること	<ul style="list-style-type: none"> 市に買取申出ができる時期は、主たる農業従事者が死亡・故障した場合を除き、生産緑地の都市計画決定から30年経過する日から、さらに10年経過する日に延期 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の都市計画決定から30年経過する日以後はいつでも市に買取申出が可能 地方公共団体等が買い取らないと判断し、市から他の農業従事者等への斡旋によっても買取る者がいない場合は、「行為制限の解除」となった後に農地以外としての土地利用が可能となる <p>※ただし、生産緑地を解除すると、現在の相続税の納税猶予が打ち切れ、相続税を支払わなければなりません。そのため、解除しようとする際は、現在相続税の納税猶予を受けているか確認した上で判断していただく必要がありますのでご注意ください。</p> <p>※農地転用の届出等他の法令等で定めている手続きが別途必要となります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体等が買い取らないと判断し、市から他の農業従事者等への斡旋によっても買取る者がいない場合は、「行為制限の解除」となった後に農地以外としての土地利用が可能となる <p>※農地転用の届出等他の法令等で定めている手続きが別途必要</p>