

特定生産緑地制度が始まりました

平成4年11月に生産緑地地区の当初指定を行った生産緑地地区は、令和4年に指定から30年を迎えるため、その生産緑地の所有者のみなさんに特定生産緑地指定の意向を令和3年7月までに確認させていただきたいと考えています。

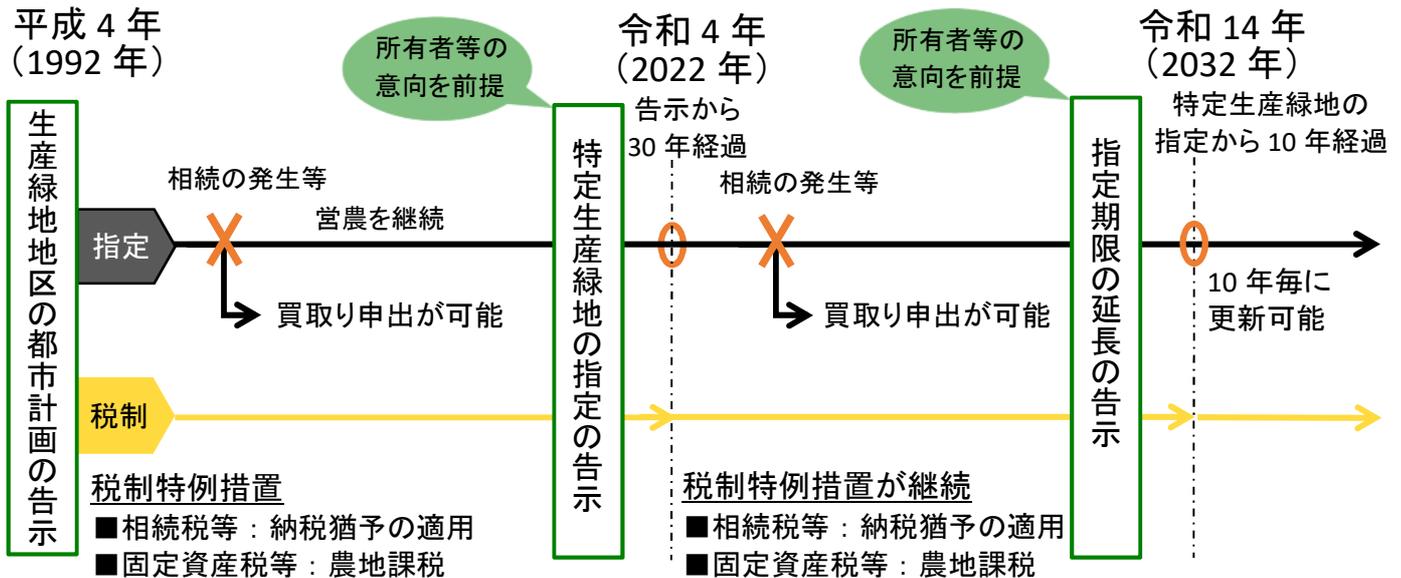
生産緑地地区の指定から30年を迎えるにあたっては、次の3つの選択肢があります。

選択肢	固定資産税・都市計画税	相続税の納税猶予
1. 特定生産緑地に指定し営農継続 (10年間の延長・10年後再延長可能。主たる農業従事者の故障・死亡により買取り申出は可能)	農地課税	適用可能
2. 生産緑地地区のまま営農継続 (いつでも買取り申出を可能とするもの)	宅地並み課税 (5年間の段階的措置)	現在の納税猶予は継続 (次世代の適用は不可)
3. 買取りの申出して宅地開発 (買取り申出・農地取得斡旋手続きなどを経て指定を解除)	宅地並み課税 (5年間の段階的措置)	適用不可 (相続税+利子税の納税必要)

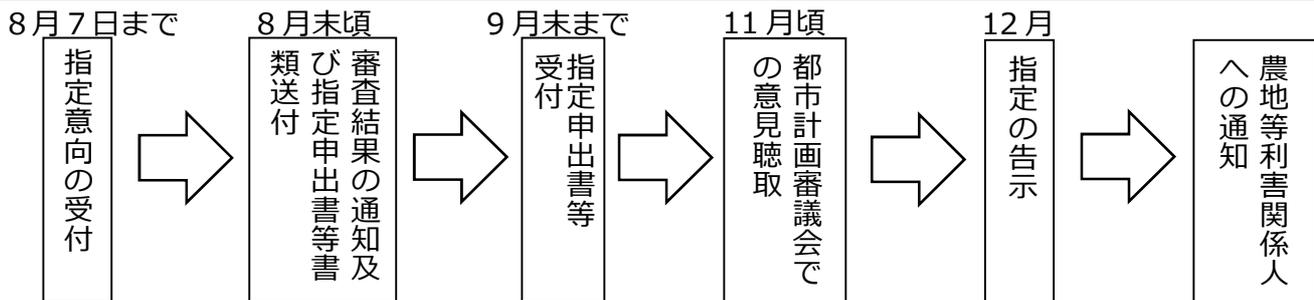
特定生産緑地制度とは

生産緑地地区は、指定から30年を経過するといつでも買取り申出ができますが、税制優遇（固定資産税・相続税等）を受けることができなくなります。特定生産緑地制度は、営農継続する意向のある農家が、買取り申出ができる時期を10年延長し、引き続き税制優遇を受けることができる制度です。なお、生産緑地の指定から30年を過ぎると特定生産緑地の指定は受けることができなくなります。

【特定生産緑地に指定する例】



特定生産緑地の指定等に関する今後のスケジュール



- ・令和3年度も同様の手続きを予定しております。
- ・生産緑地地区の指定から30年経過すると、以後、特定生産緑地に指定できなくなりますので、令和4年は予備期間とし、指定の意向は令和3年までには決定させていただきたいと考えております。

生産緑地法改正による規制緩和

●生産緑地地区の面積要件の引下げ（道連れ解除への対応）

市が条例を定めることで、生産緑地地区の面積要件を500㎡から300㎡まで引下げることが可能になりました。

それに伴い、小田原市立地適正化計画に基づく一般居住区域※における生産緑地地区の面積要件を300㎡以上とします。（令和2年7月1日施行）

※居住誘導区域に含まれない市街化区域（工業専用地域等を除く。）

300㎡に引き下げで救われる生産緑地

買取り申出面積
2,452㎡



残存面積
429㎡

道連れ解除されなくなる

●生産緑地地区における建築規制の緩和

生産緑地地区内では、地元の農産物を用いた商品の製造・加工・販売施設、また、生産した農作物等を主たる材料とするレストランが、市町村長の許可を受けて設置することができるようになりました。

その他

●固定資産税・都市計画税について

生産緑地だった土地が市街化区域農地となった場合、生産緑地の行為制限解除の日が属する年の翌年度分の課税から宅地と同様の方法で再評価することとなります。個々の土地の評価額と税額は土地の形状など様々な要因によって異なるため、どの程度上昇するかについては一概に申し上げられませんが、仮に市内の市街化区域農地（畑）1㎡あたりの平均税額と生産緑地（畑）の1㎡あたりの税額を比較すると、おおよそ400倍～500倍になると考えられます。また、生産緑地の行為制限解除後に農地以外（住宅敷地や店舗・駐車場などの非住宅用地など）として利用する場合は税額が異なりますので、個々のケースについては資産税課までお問い合わせください。

※新たに市街化区域農地となった場合には急激な税額の上昇を抑えるための激変緩和措置が設けられており、5年間で本来の市街化区域農地の税額と同じになります。

●農地等利害関係人について

共有者、抵当権者、借地権者、小作権者等、登記簿に記載されている土地の権利が設定されている全ての方が対象となります。なお、相続税及び贈与税の納税猶予の適用によって税務署長が抵当権者となっている場合は、当市で一括して同意を取得します。

●特定生産緑地の部分指定について

特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部を指定することも可能ですが、その場合は、原則として筆単位なので分筆を行う必要があります。

●特定生産緑地の指定効果について

特定生産緑地の指定により10年延長の法的効力が発生するのは、申出基準日（生産緑地の指定から30年経過した日）以降です。例えば、平成4年11月13日に生産緑地地区に指定告示され、令和2年12月に特定生産緑地に指定した場合、効力が発生するのは令和4年11月13日です。

問い合わせ先

【生産緑地、特定生産緑地の制度について】

小田原市都市部都市計画課都市計画係 電話 0465-33-1656

【農地の利活用について】

小田原市経済部農政課農林業振興係 電話 0465-33-1495

J A かながわ西湘組織相談部相談課 電話 0465-47-8176

【固定資産税等について】

小田原市総務部資産税課土地評価係 電話 0465-33-1365

