

# 特定生産緑地制度について



小田原市 都市部 都市計画課

# 特定生産緑地制度について

# 1 生産緑地地区とは

生産緑地地区の趣旨は、

良好な都市環境の形成に資する  
農地等の保全

生産緑地地区は、

市街化区域内における緑地機能や  
将来の公共施設予定地などとして  
優れた農地を計画的に保全し、  
良好な都市環境を形成することを  
目的に指定する。

生産緑地地区に指定すると

- ・ 建築規制を受ける（住宅の建築など原則禁止）
- ・ 30年間の営農の義務
- ・ 税制優遇を受ける（固定資産税は農地課税、相続税の納税猶予が適用）

# 1 生産緑地地区とは

## 小田原市の生産緑地地区

指定状況

現在（平成31年1月1日現在）  
450地区 約62.5ha

うち平成4年に指定  
424地区 約54.7ha

- 地区数にて約94%が平成4年の当初に指定
- 令和4年に指定後30年を一斉に迎える

## 2 指定から30年を経過する生産緑地地区

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	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	適用不可 (相続税+利子税の納税必要)

# 3 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、買取り申し出ができる時期を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。
- 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。

## 営農を続ける際のメリット

### 特定生産緑地を選択

- 固定資産税等は引き続き農地評価です
- 10年毎に継続の可否を判断できます

### 特定生産緑地を選択しない

- × 固定資産税等の負担が急増します
- × 30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません

## 相続する際のメリット

### 特定生産緑地を選択

- 次の相続での選択肢が広がります
- 農地を残しやすくなります

### 特定生産緑地を選択しない

- × 次の相続での選択肢が狭まります

# 3 特定生産緑地制度とは

## 【特定生産緑地に指定し営農継続の例】

平成4年  
(1992年)

令和4年  
(2022年)  
告示から  
30年経過

令和14年  
(2032年)  
特定生産緑地  
の指定から  
10年経過

所有者等の  
意向を前提

所有者等の  
意向を前提

生産緑地地区の都市計画の告示

指定

相続の発生等

X

営農を継続

買取り申出が  
可能

税制

税制特例措置

- 相続税等：納税猶予の適用
- 固定資産税等：農地課税

特定生産緑地の指定の告示

相続の発生等

X

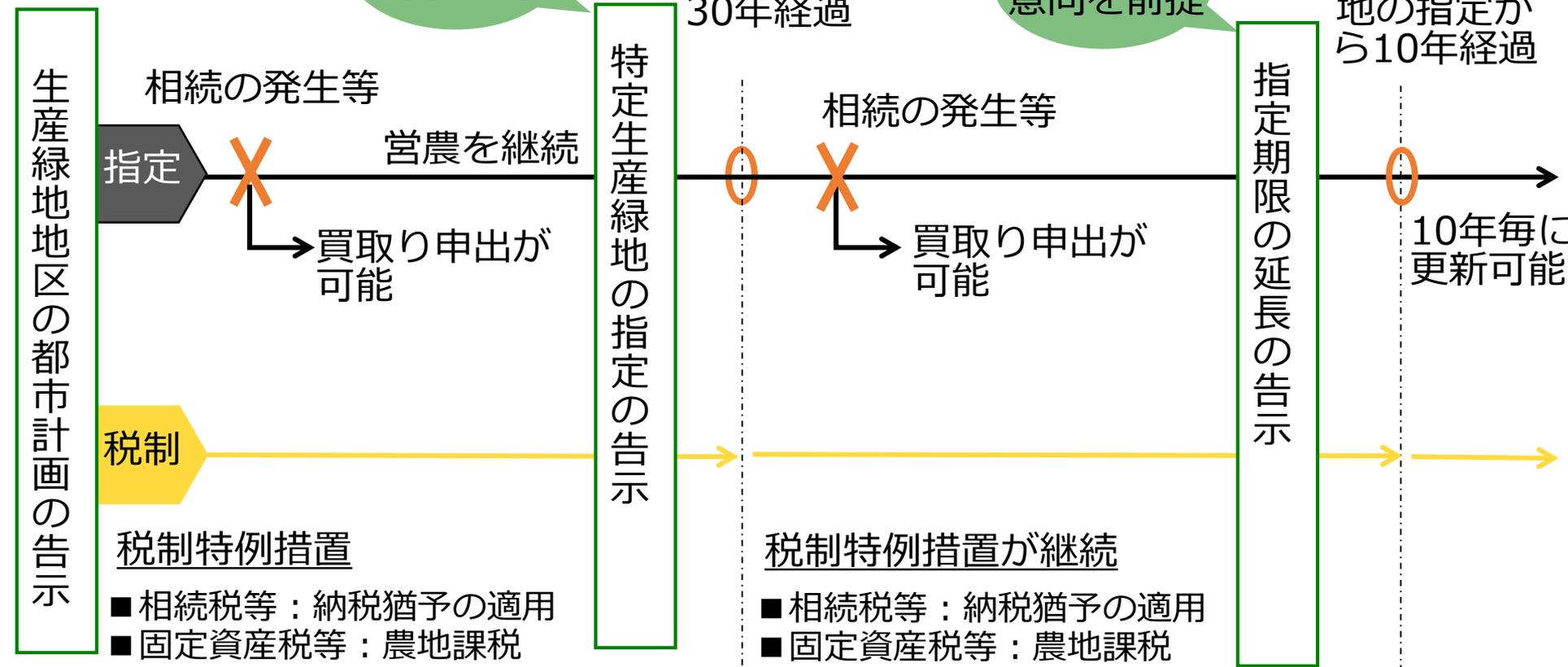
買取り申出が  
可能

税制特例措置が継続

- 相続税等：納税猶予の適用
- 固定資産税等：農地課税

指定期限の延長の告示

10年毎に  
更新可能



# 3 特定生産緑地制度とは

## 【特定生産緑地に指定せずに営農継続の例】

平成4年  
(1992年)

令和4年  
(2022年)

告示から  
30年経過

以降、特定生産緑地の指定は  
受けられない

相続の発生等

営農を継続

相続の発生等

生産緑地地区の都市計画の告示

指定



→ 買取り申出が可能



いつでも買取り申出が可能  
買取り申出するまでは生産緑地地区  
としての規制継続



税制

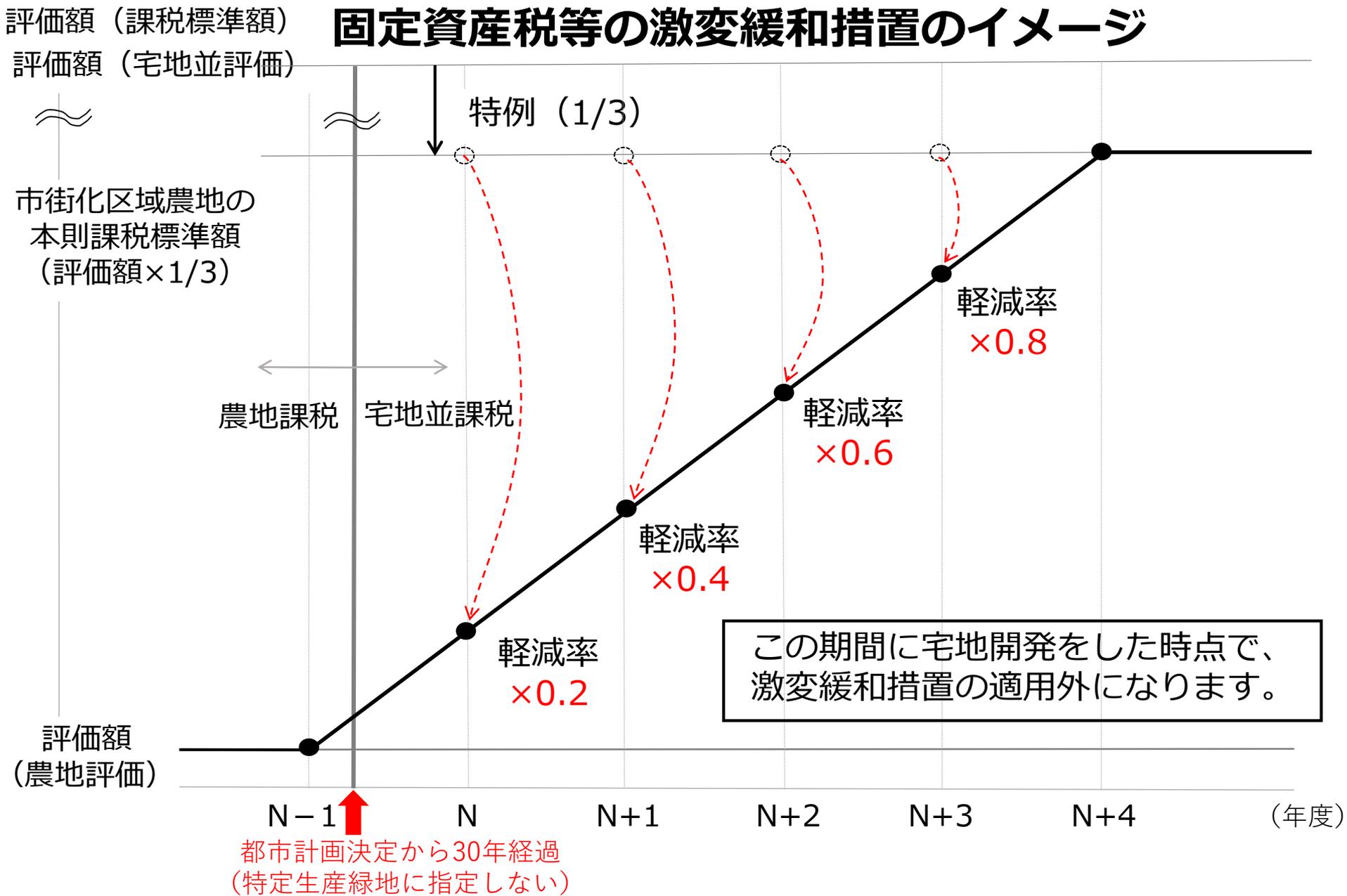
生産緑地として税制特例措置

- 相続税等：納税猶予の適用
- 固定資産税等：農地課税

税制特例措置なし（激変緩和措置あり）

- 相続税等：次の相続における納税猶予の適用なし  
**激変緩和** 既に納税猶予を受けている場合、次の相続までは、現世代に限り猶予継続
- 固定資産税等：宅地並み課税  
**激変緩和** 5年間、課税標準額に軽減率(1年目:0.2, 2年目:0.4, 3年目:0.6, 4年目:0.8)を乗じる

# 3 特定生産緑地制度とは



# 特定生産緑地指定意向確認書

住 所 小田原市荻窪300番地  
 氏 名 小田原 太郎   
 連絡先 0465-00-0000

問1 現在所有している生産緑地の特定生産緑地の指定意向について、あてはまる番号ひとつに○を付けてください。

番号	意向内容
<input checked="" type="radio"/> ①	特定生産緑地に指定し、営農を続ける。
<input type="radio"/> ②	特定生産緑地には指定せず、そのまま生産緑地として営農を続ける。
<input type="radio"/> ③	特定生産緑地には指定せず、買取りの申出して宅地開発する。

いずれか  
選択

問2へ進  
で下さい。

意向確認  
終了

「問1」で1を選んだ方は、土地登記簿謄本（全部事項証明書）の写しと公  
を添付してください。

問2 「問1」で「1 特定生産緑地に指定し、営農を続ける」に○をつけた方に  
ます。特定生産緑地に指定を希望する箇所に○を付けてください。

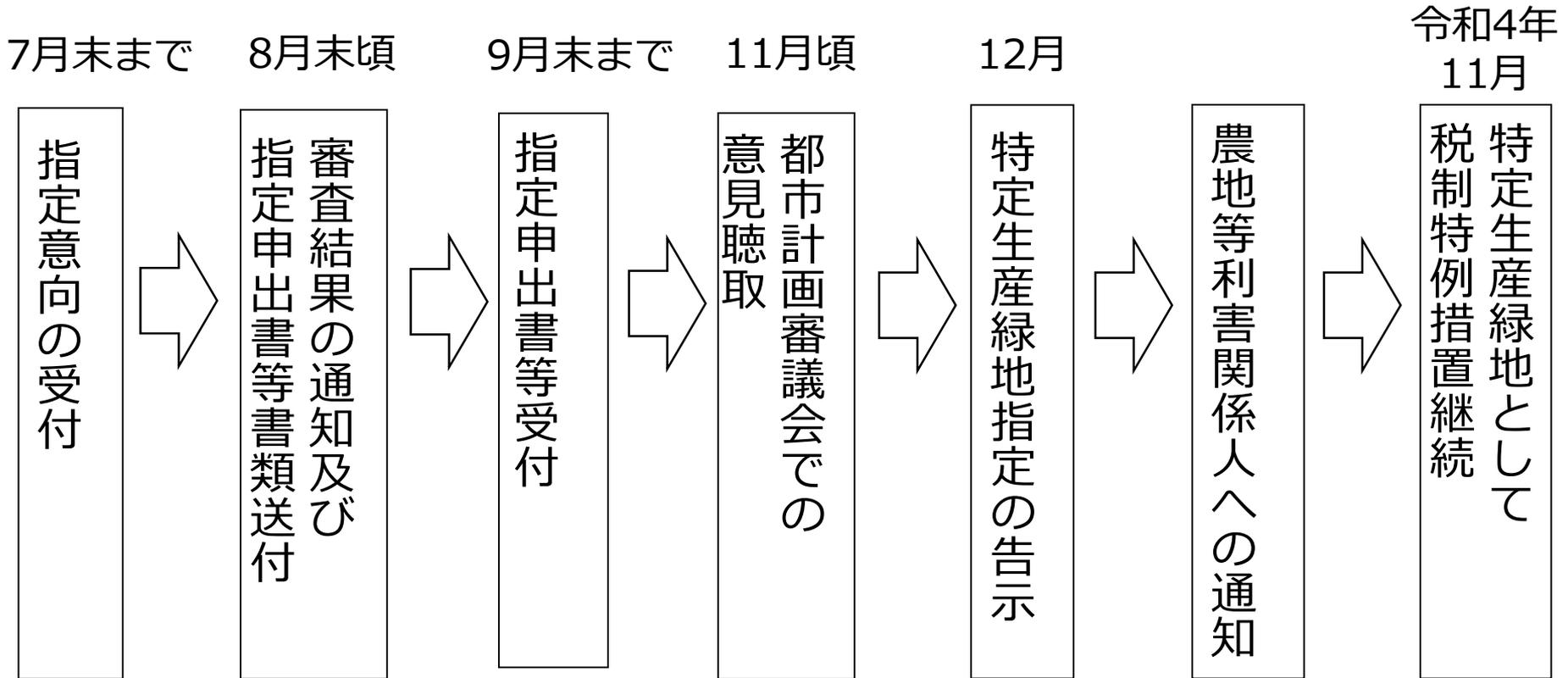
	生産緑地地区所在地	面積(㎡)	特 指定希
	小田原市荻窪〇〇番地	800	<input checked="" type="radio"/>
	小田原市荻窪△△番地	700	<input type="radio"/>
	小田原市荻窪□□番地	500	<input type="radio"/>

特定生産緑地に  
指定を希望する  
農地に○をつける。

土地登記簿謄本及び公図の写しについては、二宮町の  
横浜地方法務局 西湘二宮支局にて取得できます。

### 3 特定生産緑地制度とは

## 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4年度、5年度も同様の手続きを予定

前年度の7月末までに特定生産緑地指定の意向を確認

相続税等の納税猶予を受けている場合は、市で税務署の同意を取得

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	相続税の納税猶予
<b>1. 特定生産緑地に指定し営農継続</b> (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
<b>2. 生産緑地地区のまま営農継続</b> (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)
<b>3. 買取りの申出して宅地開発</b> (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	適用不可 (相続税+利子税の納税必要)

特定生産緑地指定の意向を確認は、毎年7月末を区切りとします。

生産緑地法改正による規制緩和について

# 1 生産緑地法の改正概要

## 生産緑地法の改正の経緯

### 状況の変化

- 都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待
- 東日本大震災を契機に防災意識向上による避難場所等の役割への期待

○都市農業振興基本法の制定（H27.4）



○都市農業振興基本計画の公表（H28.5）

### 都市農業振興に関する新たな施策の方向性

都市農地を、「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換



○生産緑地法の改正（H29.6）

# 「面積要件の引下げ」と「一団の農地の運用緩和」

## 背景・課題

- 一団で500㎡以上の面積要件  
⇒小規模な都市農地は、営農希望があっても生産緑地地区に指定できない
- 公共利用や一部区域の買取り申出・解除により、残る面積が要件を下回る  
⇒残された生産緑地地区も解除（道連れ解除）

【都市農地振興基本計画】  
農地保全を図る意義について検討しつつ必要な対応

法改正

面積要件を条例で300㎡（政令で規定）まで引下げ可能に

運用改善

同一・隣接する街区内の農地を一団の農地とみなして指定可能  
※個々の農地は100㎡以上の面積が必要

## 小田原市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定 (R2.6)

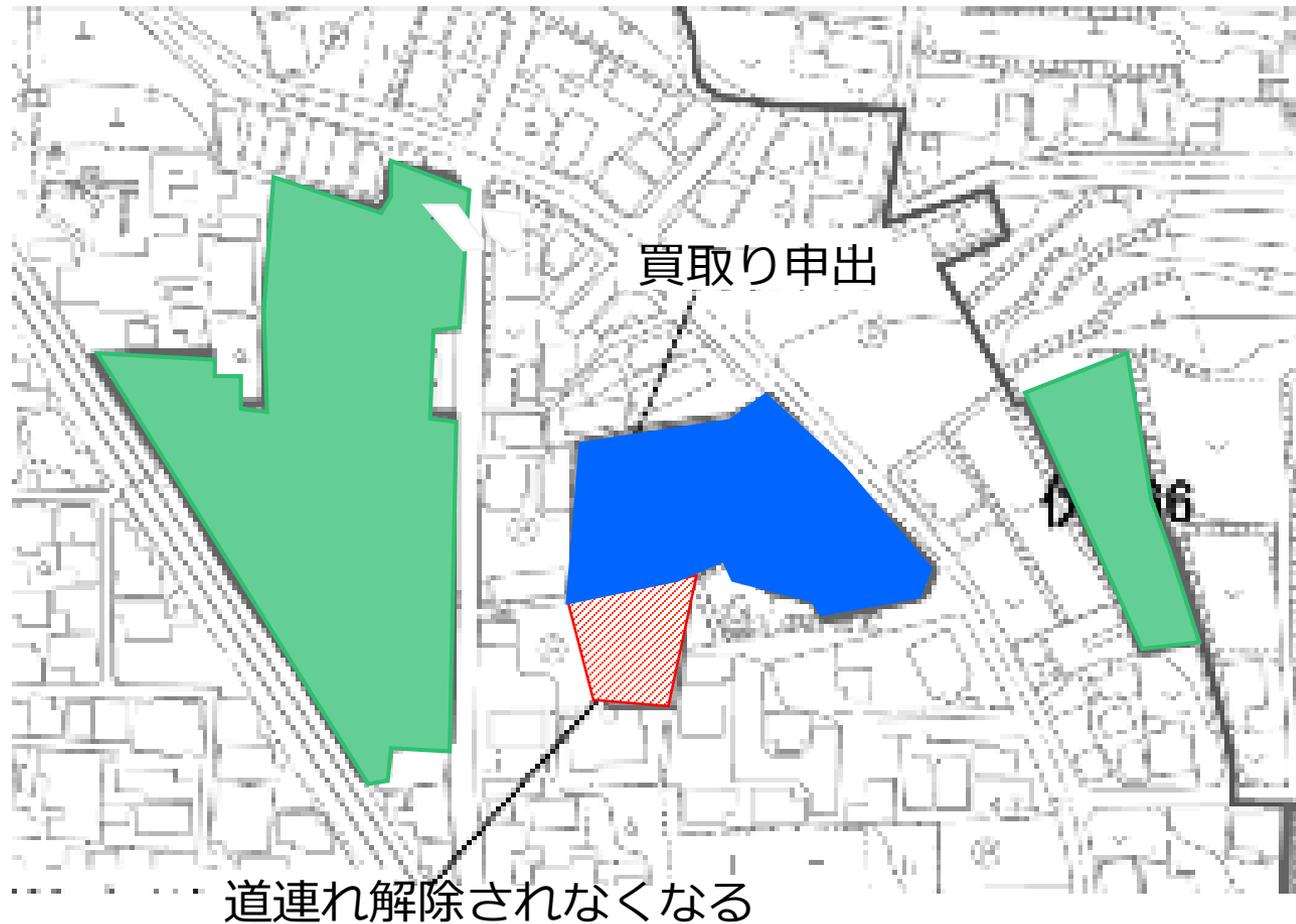
・一般居住区域の生産緑地地区の面積要件を300㎡に引き下げ

# 1 生産緑地法の改正概要

## 300m<sup>2</sup>に引き下げで救われる生産緑地の例

買取り申出面積 2,452m<sup>2</sup>

残存面積 429m<sup>2</sup>



# 1 生産緑地法の改正概要

## 生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所等を可能に）

### 背景・課題

- 設置可能な建築物、工作物を農業用施設に限定
- 農業団体等から直売所等の設置を可とする要望

### 改正内容

生産緑地地区に設置可能な建築物として、下記を追加

「農産物等加工施設」 「農産物等直売所」 「農家レストラン」

※生産緑地保全に無関係な施設の立地や過大な施設を防ぐため、下記基準を定める。

- ・残農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産

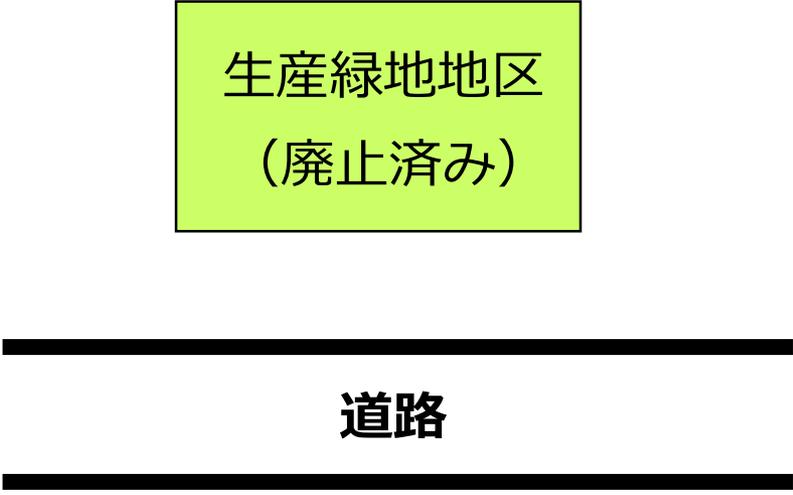
## 2 その他

### 生産緑地地区の廃止後の土地利用について

#### CASE 1

敷地が道路に接していないと、建築物の建築はできません

生産緑地地区  
(廃止済み)

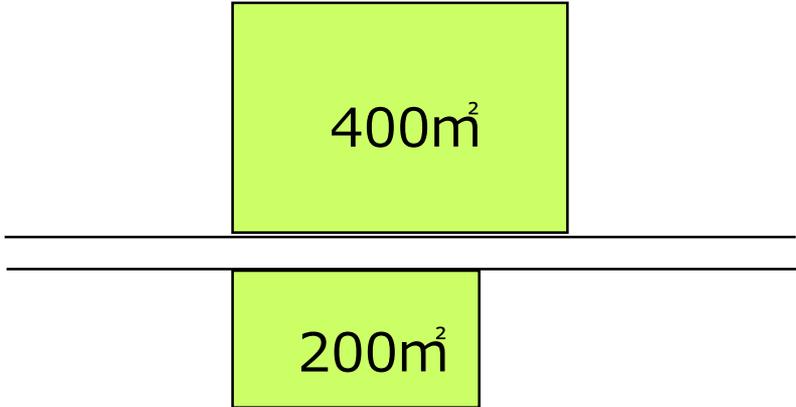


道路

#### CASE 2

どちらか一方を廃止した場合、**500㎡に満たなくなる**場合、もう一方の生産緑地も同時に廃止

400㎡



200㎡

生産緑地地区廃止後の土地利用については、様々なCASEがありますので、慎重にご検討ください。