

☆必ずお読みください☆

生産緑地の所有者の方へ

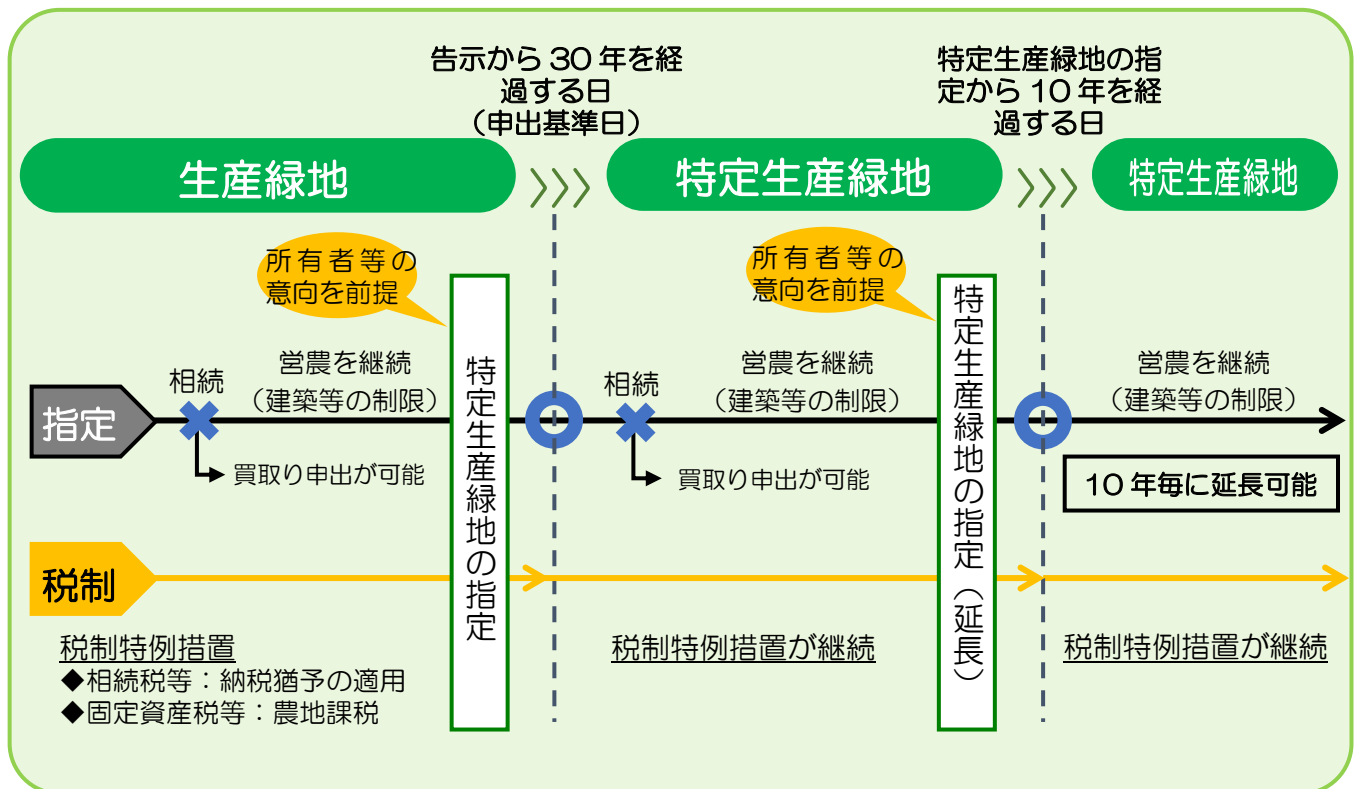
「特定生産緑地制度」が創設されました

都市計画決定から 30 年経過する生産緑地の話です。

特定生産緑地制度とは

特定生産緑地制度とは、近年の生産緑地法の改正により新しく創設されたもので、まもなく30年を迎える生産緑地のうち、その保全を行うことが良好な都市環境の形成を図る上で有効であると認められるものを、所有者等の意向を基に、「特定生産緑地」として市が指定することにより、**買取り申出**^{*1}が可能となる時期を10年間延期する制度です。

特定生産緑地に指定されるか、されないかによって、税制措置が変わるなど、所有者の方に大きく影響しますので、制度内容を十分にご理解のうえ、ご判断いただきますようお願いいたします。



生産緑地とは

○生産緑地については、下の図のように営農条件がある一方で、税制面での優遇措置がとられています。

区分	生産緑地以外	生産緑地	
		30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地
固定資産 税の課税	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地評価額—造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> 課税額＝評価額×1/3×1.4% 前年度比5%増までに抑制 	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地評価額—造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> 課税額＝評価額×1/3×1.4% 前年度比5%増までに抑制 5年間激変緩和措置 	<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> 課税額＝評価額×1.4% 前年度比10%増までに抑制
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	<p>納税猶予なし</p> <p>現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、 貸借^{※2}でも納税猶予継続)</p>	<p>納税猶予あり</p> <p>終身営農で免除</p> <p>貸借^{※2}でも納税猶予継続</p>
都市計画 制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限ります。

※1 買取り申出

○生産緑地の指定を解除するために必要な手続きです。

○農業の主たる従事者の死亡や今後農業に従事することが不可能な故障、都市計画決定から30年が経過したことを理由に、市長に対して生産緑地を買い取るよう申出することができます。

○都市計画決定から30年経過し、指定の期限(申出基準日)を迎えても、自動的に生産緑地の指定が解除されることはありません。

《
手
続
の
流
れ
》

- ① 土地所有者による買取り申出。
- ② 地方公共団体が買い取るか、買い取らないかを決定します。
- ③ 地方公共団体が買い取らない場合は、農業従事者へあっせんされます。
- ④ ②及び③が成立しない場合、買取り申出の日から3ヵ月後、生産緑地の制限が解除されます。この場合、住宅などの建築ができるようになります。

ケース
1

特定生産緑地に指定する場合は

営農

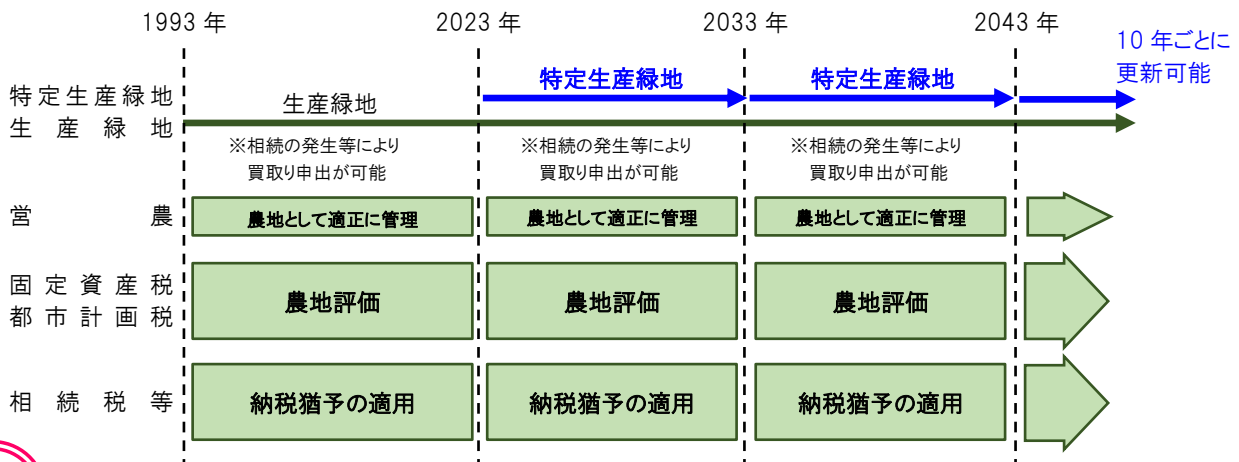
- 農地として適正に管理する必要があります。
 - 10年ごとに特定生産緑地を継続する、しないを選べます。
- ◇特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です。
(この間に相続等が生じた場合、これまで同様、買取り申出が可能です。)

税制措置

- 固定資産税等は引き続き農地評価・農地課税です。
- 次世代の方も相続税等の納税猶予が受けられます。

事例

1992年指定の場合



ケース
2

特定生産緑地に指定しない場合は

営農

- 農地として適正に管理する必要があります。
- いつでも買取り申出が可能です。

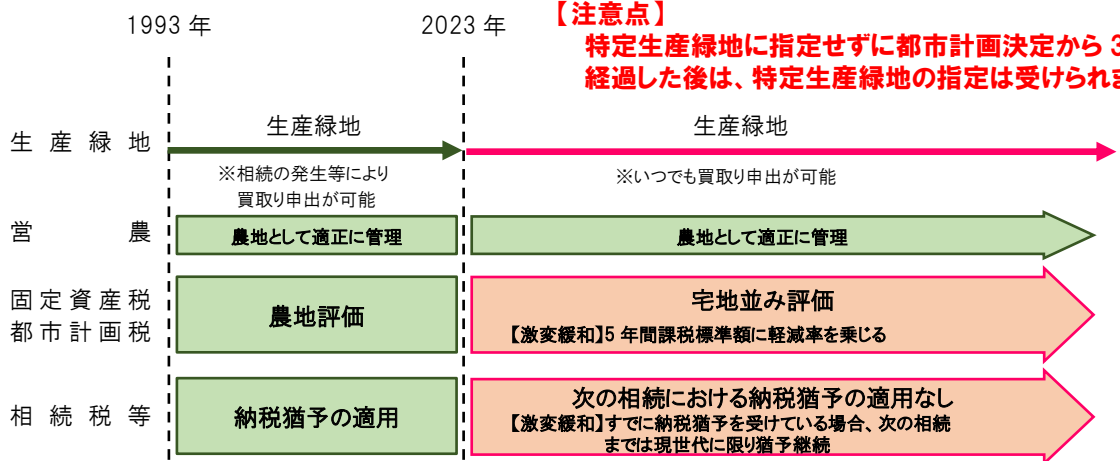
税制措置

- 固定資産税等の負担が増えます。
- ◇5年後には、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。
- 次世代の方は相続税等の納税猶予が受けられません。

※買取り申出については、左記の「手続きの流れ」をご参照下さい。

事例

1992年指定の場合



【注意点】

特定生産緑地に指定せずに都市計画決定から30年が経過した後は、特定生産緑地の指定は受けられません！

指定のスケジュール

生産緑地地区の 都市計画決定の日	指定の期限 (申出基準日)	指定の受付期間
1992年 8月 18日 (H4年)	2022年 8月 18日 (R4年)	2020年 4月～2022年 3月末 (受付終了)
1992年 11月 30日 (H4年)	2022年 11月 30日 (R4年)	2020年 4月～2022年 3月末 (受付終了)
1993年 12月 6日 (H5年)	2023年 12月 6日 (R5年)	2022年 8月～2023年 3月末 (受付終了)
1994年 12月 9日 (H6年)	2024年 12月 9日 (R6年)	2023年 8月～2024年 3月末
1995年 12月 22日 (H7年)	2025年 12月 22日 (R7年)	2024年 8月～2025年 3月末 (予定)
1996年 12月 13日 (H8年)	2026年 12月 13日 (R8年)	2025年 8月～2026年 3月末 (予定)
1997年 12月 15日 (H9年)	2027年 12月 15日 (R9年)	2026年 8月～2027年 3月末 (予定)
以降同様		

指定の際の注意点

- 特定生産緑地指定の意向があっても、営農の状況などにより指定されない場合があります。
- 特定生産緑地の指定を希望する場合、土地所有者とその他の利害関係人の同意が必要です。金融機関からの借入による抵当権があったり、他の者に耕作の権利があるなど、所有権以外の権利が付いている場合は早めに各権利者へご相談ください。
- 特定生産緑地に指定せずに都市計画決定から 30 年を経過した場合、その後は特定生産緑地に指定ができません。

問い合わせ先

泉佐野市役所 〒598-0048 大阪府泉佐野市りんくう往来北1番

■生産緑地、特定生産緑地に関すること

都市整備部 都市計画課 計画係 TEL 072-447-8124

泉佐野市役所 (本庁) 〒598-8550 大阪府泉佐野市市場東1丁目1番1号

■営農、都市農地の貸借に関すること

生活産業部 農林水産課 農水係 TEL 072-463-1212 (内線 2203～2204)

■固定資産税、都市計画税に関すること

総務部 税務課 固定資産係 TEL 072-463-1212 (内線 2138～2140)

泉佐野税務署 〒598-8503 大阪府泉佐野市日根野 3683-1

■相続税、納税猶予に関すること

TEL 072-462-3471 (自動音声案内)