

特定生産緑地制度について

Q 1 特定生産緑地を希望しますが、申出基準日（生産緑地指定日から30年を経過する日）までに間に合わなかった場合、期日を過ぎてからでも手続きは出来ますか。

A 1 生産緑地法において、特定生産緑地の指定は申出基準日を過ぎた場合出来ないと定められています。特定生産緑地の指定を希望される方は、必ず申出基準日までに指定できるよう手続きを行ってください。

Q 2 特定生産緑地の指定手続きはいつから始まりますか。

A 2 申出基準日（生産緑地指定日から30年を経過する日）より概ね2年前から指定手続きを開始します。平成4年11月1日に指定された生産緑地については、申出基準日が令和4年11月1日となりますので、2年前の令和2年の夏頃から受付を開始します。また、平成5年以降の指定についても、申出基準日の概ね2年前から申請の手続きを開始します。

なお、手続きの開始に当たっては、市から事前に通知を送りますので、ご確認下さい。

Q 3 特定生産緑地の指定の申請に必要な書類を教えてください。

A 3 現在、申請書類については検討中ですが、申請書の他、農地等利害関係人の同意確認書、印鑑証明書、全部事項証明書などを添付していただくこととなります。また、生産緑地の一部のみ指定を希望される場合は、測量して分筆が必要となりますので、地積測量図の添付もお願いしますが、指定条件もありますので、分筆される場合は事前にご相談ください。

Q 4 農地等利害関係人の同意について教えてください。

A 4 特定生産緑地の指定の申請には、農地等利害関係人全員の同意が必要となります。農地等利害関係人とは、土地所有者の他、抵当権や借地権、小作権等の土地に関する権利を有する全ての方を指します。

なお、納税猶予を受けている場合、抵当権者となっている税務署長の同意が必要となりますが、この同意だけは、市がまとめて各税務署と協議し、同意を取得します。

Q 5 農地等利害関係人はどのように確認したら良いでしょうか。

A 5 法務局で確認が出来る全部事項証明書において、所有権以外の抵当権などを確認することができます。

Q 6 特定生産緑地の指定の申請をしない場合、自然に生産緑地は解除されますか。

A 6 特定生産緑地の指定をしない場合、生産緑地指定日から30年経過しても、生産緑地としては継続され行為制限がかかったまま税制特例措置がなくなってしまう可能性があります。農地等以外の土地利用を図るためには、行為制限を解除するために買取り申出を行って下さい。

Q 7 現在指定されている生産緑地の一部を特定生産緑地に指定することは出来るのでしょうか。

A 7 一例として、生産緑地1,000㎡のうち300㎡だけを分筆して指定することは可能になる予定です。ただし、道路がどういう形で指定する農地等に接しているかなど、公共施設用地としても利用できるものを指定するというのが法の趣旨になります。

指定の面積要件については、市が条例制定すると300㎡を下限面積として進められる予定（令和元年9月定例議会に上程）です。

Q 8 特定生産緑地の指定要件は、適正な肥培管理が求められますが、どのように確認されるのでしょうか。

A 8 生産緑地の肥培管理については、毎年、農業委員会と都市計画課で調査をしており、管理状況が悪い箇所については、個別に指導をしています。現在、そのような指導を受けていなければ、問題はないかと思います。

納税猶予の関係

Q 9 相続税納税猶予制度とはどのような制度ですか。

A 9 農地の相続税の納税を猶予することで、税負担を軽減し、農業経営の継続や若返り、農業の零細化の防止を図ることを目的とした制度です。納税

猶予の適用を受けるためには、市街化区域内では生産緑地（特定生産緑地）の指定を受けている必要があり、納税猶予の適用を受けると終身営農が条件となります。

Q10 相続税納税猶予を受けている生産緑地を所有しています。申出基準日（生産緑地指定日から30年を経過する日）が到来した場合、猶予されている相続税はどうなりますか。また、その時点で清算されますか。

A10 生産緑地制度と相続税納税猶予制度は、切り離して考える必要があります。納税猶予の適用を受けると、生産緑地の期間経過に関係なく終身営農となります。このため、申出基準日の到来により清算されることはありません。

Q11 相続税納税猶予を受けている生産緑地を解除する場合、猶予されていた相続税を遡って支払わなければならないのでしょうか。固定資産税には関わりますか。

A11 生産緑地を解除するためには、抵当権の設定がある相続税納税猶予を精算する必要があります、そのために猶予された相続税に利子税を付して納税しなくてはなりません。

なお、相続税納税猶予制度は、相続税を猶予する制度であるため、固定資産税を遡って納税を求められることはありません。

Q12 相続税納税猶予を受けている生産緑地を所有しています。特定生産緑地の指定を受ける場合と指定を受けずに生産緑地のままとした場合、どのような違いがありますか。

A12 特定生産緑地の指定を受けた場合、これまでの税制特例措置が継続されるため、現世代の納税猶予は継続され、次世代においても納税猶予の適用を受けることが可能になるとともに、申出基準日以降も固定資産税等は農地評価、農地課税となります。

生産緑地のままとした場合、現世代の納税猶予は継続されますが、次世代では納税猶予の適用ができなくなり、また、固定資産税等も5年間で段階的に宅地並み課税100%となります。

Q13 相続税納税猶予を受けている生産緑地については、特定生産緑地の指定をするしか選択肢はないのでしょうか。

A13 生産緑地のままでも現世代の納税猶予は継続されますが、固定資産税等は段階的に宅地並み課税となり、次世代では納税猶予の適用を受けることができません。特定生産緑地の指定をすれば、これまでの税制特例措置が継続されますので、特定生産緑地の指定を選択されることが好ましいと思われまます。

Q14 特定生産緑地に移行しない場合、固定資産税等はどのくらい上がるのでしょうか。

A14 以前行った試算では、生産緑地でなくなった宅地化農地になると、梅郷地区では約50倍～60倍、新町地区では約200倍以上となっているとの試算があります。

各土地に対する評価は、土地の形状、道路の面し方など様々な条件により変わりますので、あくまで一例としてお受け取りください。

追加指定について

Q15 追加指定の予定はありますか。

A15 法改正により、生産緑地の面積要件500㎡を条例により引下げが可能となりました。青梅市では、現在、生産緑地の面積要件を300㎡とする条例制定に向け手続きを進めており、令和元年9月定例議会で承認されると、11月1日施行を目指しています。追加指定については、この施行後、速やかに行いたいと考えています。

Q16 農地転用や一度生産緑地から解除された農地を再び生産緑地に指定することは出来ますか。

A16 国の都市計画運用指針では、一度、宅地に転用した農地は、生産緑地に指定することはよろしくないという前提条件がある中で、法改正において、現に農業の用に供していて、今後も営農する環境が整っている農地については、追加指定してもいいのではないかという考え方が示されました。市でも、法改正を踏まえ、指定方針・基準の改定をもって進めています。

買取り申出について

Q17 買取り申出制度について、詳しく教えてください。

A17 生産緑地に指定されると行為制限がかかり、農業用施設以外の土地利用転用は出来なくなります。この行為制限を解除するために、「買取り申出」という手続きが生産緑地法に規定されています。市に買取り申出が出されると、1か月以内に市や東京都がその土地を買うかどうか検討し、買い取らない場合、その旨を通知します。また、その通知から2か月間は、農業委員会より農業者へ斡旋を行い、買取り申出から3か月経過後に行為制限が解除され自由な土地利用を図ることが可能となります。なお、買取り申出については、申出基準日の到来、主たる従事者の死亡または故障が要件となります。