

特定生産緑地制度移行に関する

Q&A

日野市まちづくり部

都市計画課

生産緑地

- 1 指定について 1
- 2 解除について 2

特定生産緑地

- 1 申請について 3
 - 【1】書類
 - 【2】手続き
 - 【3】複数人で共有している場合
 - 【4】一部指定の場合
 - 【5】取り下げ
- 2 審査・指定について 8
- 3 税について 9
- 4 相続が発生した場合 10
- 5 区画整理地内の場合 11
- 6 貸借について 12
- 7 その他 12

生産緑地

生産緑地とはなにか

都市において、良好な生活環境を確保するため、守るべき農地として指定する農地です。生産緑地の指定を受けると、農地転用等の行為制限がある一方で、①固定資産税や都市計画税などの税金が農地課税となる、②生産緑地として相続する場合に、相続税の納税猶予を受けられることができる制度です。

1 指定について

Q 1. 生産緑地の指定するための要件は？

A 1. **面積が300㎡以上の規模の農地で、一団のもの**の区域のもの。

ただし、ご自身の農地が300㎡未満であっても、100㎡以上の農地、かつ周りの他の生産緑地と合わせて一団で300㎡以上である場合は、生産緑地に指定することができます。

Q 2. 「一団」とはどういう意味なの？

A 2. 一団のもの区域とは、物理的に一体的な地形的まとまりを有している区域をいいます。道路や水路等が介在している場合であっても、それらの道路、水路等の幅員が6メートル以下であれば、一団の農地等として取り扱うことができます。

ただし、物理的な一体性を有していなくても、同一の街区または隣接する街区に存在する複数の農地が、一体的に農地のまとまりをつくっている場合は、生産緑地に指定することができます。

Q 3. 所有している農地を生産緑地に指定したいが、どうすればいいの？

A 3. **生産緑地の追加指定は、毎年受付を行っております（年1回）。**

例年6月頃に受付をしていますが、時期が早まる可能性もございますので、新たに生産緑地に指定したい農地をお持ちの場合は、都市計画課にご相談ください。

2 解除について

Q 1. 生産緑地を解除するための要件は？

A 1. ①主たる従事者の故障・死亡の場合、②指定告示から30年が経過した場合（平成5年指定の場合は、令和5年10月27日以降）となります。

Q 2. 生産緑地を解除する場合の手続きと流れを教えてください。

A 2. 生産緑地は、将来公共用地として利活用できる場を指定要件の一つとしているため、解除を希望する場合は、**市に対して買取申出してもらいます。**
その結果、市も買い取らない判断をして、かつ他の農家の方への斡旋も成立しなかった場合は、**買取申出日から3ヵ月で行為制限が外れ**、売買や宅地化が可能となります。

Q 3. 指定から30年が経過したら、生産緑地は自動的に解除されるの？

A 3. **自動的に解除されません。**一度指定を受けた生産緑地は、解除の手続きをしない限り、生産緑地としての指定は外れません。よって、指定から30年が経過したことを理由に生産緑地を解除したい場合は、上記A2のとおり、市に対して買取申出が必要となります。

Q 4. 生産緑地指定後に相続が発生した場合、30年の基準日はいつ？

A 4. 相続が発生したとしても、30年の起点は生産緑地の指定を受けた告示日となります。

特定生産緑地

特定生産緑地とはなにか

生産緑地の指定から30年が経過すると、いつでも買取申出ができるようになり、税制優遇措置もなくなります。しかし、「特定生産緑地」の指定を受けることで、固定資産税、都市計画税の優遇や、相続税の納税猶予の優遇を受けられる期間を10年ずつ延長できるようになりました。皆様が引き続き営農しやすくするための制度です。

1 申請について

【1】書類

Q 1. 土地登記簿謄本は何部必要なの？

A 1. **申請農地1筆に対し1部**です。

Q 2. 印鑑登録証明書は何部必要なの？

A 2. **農地等利害関係人1人につき1部**です。複数人で共有している農地の場合は、その方々の分も必要となります。

Q 3. 農地等利害関係人とは誰のこと？

A 3. **土地所有者（共有者を含む）のほか、土地に関する権利を有する方のこと**です。生産緑地法第3条4項に規定のある抵当権、借地権、永小作権などの権利を有する方を指します。もしご不明な場合は都市計画課担当にお問い合わせください。

Q 4. 土地登記簿謄本はどこで取得できるの？

A 4. **法務局**で取得できます。なお、日野市の管轄区域は、東京法務局立川出張所ですが、登記管轄区域外の場所でも取得可能です。詳しくは、法務局へお問い合わせください。

Q 5. 印鑑登録証明書はどこで取得できるの？

A 5. 日野市民の方は、市役所本庁、七生支所、豊田駅連絡所で取得できます。
また、マイナンバーカードをお持ちの方はコンビニエンス・ストアでもとれます。
なお、他の自治体にお住まいの方におかれましては、それぞれの市役所でご確認をお願いします。

Q 6. 土地登記簿謄本、印鑑登録証明書、後見人資格証明書は、いつ発行されたものが必要なの？

A 6. 申請日の**3ヵ月以内に発行されたもの**をご用意ください。

Q 7. 相続税の納税猶予を受けている農地について、誰の同意をもらえばいいの？

A 7. 相続税の納税猶予を受けている場合（税務署が抵当権者になっている場合）、税務署に同意をもらう必要があります。ただし、**市がまとめて管轄の税務署へ同意申請を行いますので、個別に税務署に出向く必要はありません。**

Q 8. 農地等利害関係人全員の同意を取得するとあるが、該当者の中に亡くなった方が含まれる場合は、その方の分の同意は不要なの？

A 8. 必要です。亡くなった方の分は、その分の相続人全員（相続人が未定の場合は法定相続人全員）の同意の取得が必要となります。また、登記簿上の名義が亡くなった方のままである場合は、原則として、特定生産緑地の指定手続きまでに相続登記を済ませていただけますようお願いいたします。

Q 9. 今後、生産緑地を解除して宅地化を検討しているが、特定生産緑地の指定申請書類は提出しなくてもいいの？

A 9. 生産緑地の解除希望であれば、申請書類は提出不要です。ただし、解除にかかる買取申出の手続きは、当初指定から30年経過後にはじめて可能となります（平成5年10月27日に決定告示を受けた場合は、令和5(2023)年10月27日以降）。それまでは、解除理由は従来どおり、申請者本人の死亡または故障のみです。また、「特定生産緑地の指定を希望しない旨の確認書」を添付いたしますので、**指定を希望しない方**につきましてはご提出をお願いします。
※「特定生産緑地の指定を希望しない旨の確認書」は申請漏れを防ぐ目的で、調査のために提出を依頼しております。そのため、確認書を提出後も申請受付期間中であれば、特定生産緑地の申請をすることができます。ただし、期間を過ぎると特定生産緑地に申請をすることはできません。

【2】手続き

Q 1. 申請書類はどこに提出すればいいの？

A 1. 市役所本庁3階の都市計画課窓口にご提出してください。
受付時間は平日の8:30~12:00、13:00~17:15です。

Q 2. 指定時期の異なる生産緑地があるが、まとめて同時期に指定を受けられるの？

A 2. **指定時期が近い場合は、まとめて申請することができます。** 指定時期の異なる生産緑地の一括申請を希望する場合は、あらかじめ都市計画課にご相談ください。

Q 3. 手続きにおいて不安があるので、代理人をたてても問題ない？

A 3. 問題ありません。ただし、申請のときに委任状が必要となります。

Q 4. 申請忘れなどにより、申請対象の生産緑地が未指定の場合、市から連絡がくるの？

A 4. これまで数年にわたり、平成5年指定の生産緑地をお持ちの方へお知らせを送付しました。特定生産緑地の指定申請対象であり、かつこれまでに申請がなかったものについて、今回同様の通知を送付しております。

Q 5. 特定生産緑地の指定に併せて、隣接する宅地化農地も特定生産緑地に指定することはできるの？

A 5. **それはできません。** まずは、30年間農地としての管理が義務付けられる生産緑地の指定を受ける必要があります。

Q 6. 申請にあたり事前予約は必要なの？

A 6. **事前予約は必要ありません。** 都市計画課窓口へ直接お越しください。

Q 7. 申請はいつできるの？

A 7. 令和3年度においては、令和4年2月1日から2月28日に受付を予定していません。

Q 8. 申請受付期間外に申請書を受け付けてもらえるの？

A 8. 受付期間外は受付できません。

Q 9. 特定生産緑地の指定を希望しない場合、申請書は提出する必要があるの？

A 9. **申請書の提出は不要です。**ただし、特定生産緑地を希望しないという意思表示をしていただくため、「**特定生産緑地を希望しない旨の確認書**」を提出してください。

【3】複数人で共有している場合

Q 1. 複数人で共有している場合、申請者は誰になるの？

A 1. 申請者は、土地所有者で農地を適切に管理できる方（主たる従事者を想定）です。複数人で共有している場合は、**どなたかお一人代表者を決めてください。**判断に迷う場合は、都市計画課にご相談ください。

Q 2. 複数人で共有している場合、申請書類は人数分用意するの？

A 2. 複数人で共有している場合、お知らせの書類は代表の方にお送りしております。よって、用意していただく申請書類は**1セット**で大丈夫です。

Q 3. 親子で共有しているが、将来的に親が亡くなった時点で、買取申出するか特定生産緑地として残すかを選択できるの？

A 3. 主たる従事者が親の場合であれば、主たる従事者の死亡事由により買取申出が可能ですが、特定生産緑地として残すこともできます。いずれの場合も、**その時点でお選びいただけます。**

【4】一部指定の場合

Q 1. 現在生産緑地に指定されている農地の一部だけを特定生産緑地に指定したいが、分筆は必要なの？

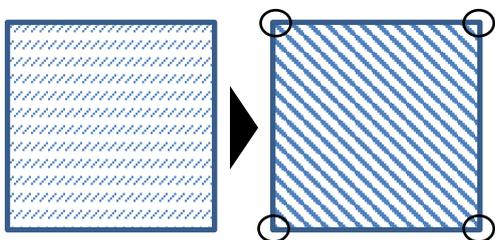
A 1. 生産緑地として残す部分と、特定生産緑地に指定する部分では、税制上の取り扱いが異なるため、**分筆をした上で申請してください。**

なお、土地区画整理事業地内に関しては状況によって対応が変わる可能性があるため、都市計画課へご相談ください。

<ケース①>

生産緑地：筆の全部

生産緑地：筆の全部
特定生緑：筆の全部

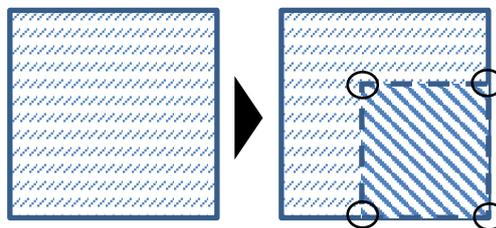


分筆不要

<ケース②>

生産緑地：筆の全部

生産緑地：筆の全部
特定生緑：筆の一部

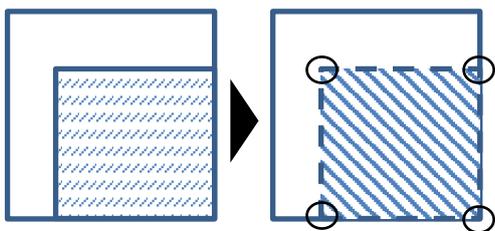


分筆必要

<ケース③>

生産緑地：筆の一部

生産緑地：筆の一部
特定生緑：筆の一部の全部

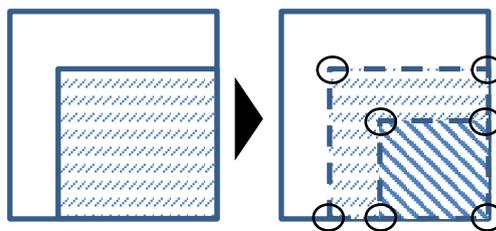


分筆不要

<ケース④>

生産緑地：筆の一部

生産緑地：筆の一部
特定生緑：筆の一部の一部



分筆必要

【5】訂正・取り下げ

Q 1. 特定生産緑地に指定（公示）された後、生産緑地の指定から30年が経過する期日到来前であれば、取り下げはできるの？

A 1. 取り下げはできません。

2 審査・指定について

Q 1. 特定生産緑地の指定審査は誰が行うの？

A 1. 都市計画課が審査します。なお、必要に応じて**農業委員の助言**をいただくこともあります。

Q 2. 事前に特定生産緑地の指定を受けた場合は、その時点から10年になるの？

A 2. 事前に指定を受けても、10年間の起点は、生産緑地の指定を受けたときから30年が経過する日（申出基準日）となります。

Q 3. 生産緑地の決定を受けずに特定生産緑地の指定を受けることはできるの？

A 3. できません。特定生産緑地制度は、あくまで生産緑地の税制優遇措置や、生産緑地の買取申出が可能となる時期を10年ずつ延長するための制度となります。まずは、生産緑地の指定を受け、30年間農地として管理することが必要です。

Q 4. 特定生産緑地の効力は、指定公示の日から発生するの？

A 4. 特定生産緑地の指定公示は、生産緑地の決定告示から30年経過前に行う必要がありますが、実際に特定生産緑地としての効力が発生するのは、生産緑地の決定告示から30年経過した日からです。

たとえば、平成5年10月27日に生産緑地として決定告示を受けた場合、令和4年（2022年）に特定生産緑地の指定の公示がされたとしても、特定生産緑地としての効力が発生するのは、令和5年（2023年）10月27日からとなります（10年間の起点もここからです）。

Q 5. 特定生産緑地の指定申請をしても、指定されない場合もあるの？

A 5. 適切に営農されていない生産緑地など、特定生産緑地としてふさわしくないものの場合、指定しない可能性があります。指定審査の中で個別に判断します。指定申請を受け付けた生産緑地の中で、適切に営農されていないものがあつた場合でも、農業委員の協力・助言をいただきつつ、改善がなされたものについては、指定していきたいと考えています。

Q 6. 生産緑地の決定告示から30年経過後に特定生産緑地に指定したいと思つた場合、市は指定してくれるの？

A 6. 生産緑地法に定められているとおり、生産緑地の決定告示から30年経過後は特定生産緑地に指定することは一切できません。

※この場合、今の生産緑地を解除した上で、再度、生産緑地に指定し、税制優遇等を受けることとなります。新たに指定しなおした日から30年間生産緑地として営農し、その後特定生産緑地に指定することも可能です。

3 税について

Q 1. 相続税の納税猶予を受けている生産緑地があるけど、どうすべき？

A 1. **特定生産緑地の指定を強くおすすめします。**生産緑地における納税猶予の要件は原則終身営農のため、指定せずを買取申出すると相続税に加え、利子税の支払いが必要となります。

Q 2. 相続税の納税猶予が適用されるためには、どんな要件が必要なの？

A 2. 生産緑地における納税猶予の要件は、**原則終身営農**ですが、詳しくは管轄の税務署にお問い合わせください。

Q 3. 自分の所有している生産緑地が納税猶予を受けているかを知りたい。

A 3. 管轄の税務署、または市の農業委員会事務局へお問い合わせください。

Q 4. 特定生産緑地に移行しない生産緑地と、宅地化農地は何が違うの？

A 4. 特定生産緑地に移行しない生産緑地は、引き続き生産緑地としての制約を受けますので、農地内に建物を建てることはできませんが、いつでも買取申出をすることができます。

また、これまで受けてきた税制優遇措置が受けられなくなり、固定資産税等は5年間で段階的に宅地並み課税に、相続税の納税猶予を受けている場合は、新たな納税猶予を受けることができません（現在受けている納税猶予のみ現世代の方に限り継続します）。

一方、宅地化農地は、行為制限はなく、もともと宅地並み課税であり、相続税の納税猶予もありません。

Q 5. 特定生産緑地に指定しない場合、いつから宅地並み課税になるの？

A 5. 固定資産税、都市計画税の課税基準日は毎年1月1日です。よって、平成5年指定の場合、特定生産緑地に指定しないと、**令和6年度課税分から、生産緑地であっても宅地並み課税となります**。ただし、激変緩和措置が適用されるため、段階的に税額が上昇し、5年目で宅地化農地と同じ課税となります。

4 相続が発生した場合

Q 1. 特定生産緑地の申請をしてから、実際に移行するまでに数年間あるが、その間に相続が発生した場合は、再度申請手続きが必要なの？

A 1. **再申請は不要です**。

Q 2. 特定生産緑地に移行後に相続が発生した場合、生産緑地の解除はできるの？

A 2. 主たる従事者の死亡を理由とする買取申出をすれば可能です。

Q 3. 特定生産緑地に移行後に相続が発生した場合、10年毎の更新の起点はいつになるの？

A 3. 相続が発生したとしても、10年の起点は生産緑地の指定を受けたときから30年が経過する日（申出基準日）となります。

Q 4. まだ相続登記が済んでいないが、登記の手続きは必要なの？

A 4. 登記簿上の名義が亡くなられた方のみである場合は、**原則、特定生産緑地の申請手続きまでに相続登記を済ませてください。**

なお、最近相続が発生したばかりで、第3期の申請受付期間内に遺産分割協議が終わる見込みがない場合等は、都市計画課までご相談ください。

5 区画整理地内の場合

Q 1. 仮換地指定を受けたが、面積欄には従前の面積（登記面積）と仮換地後の面積のどちらを記入すればいいの？

A 1. 仮換地指定を受けていても、面積欄には**登記面積を記入してください。**

Q 2. 分割換地されたが、分筆は必要なの？

A 2. **分筆は不要です。**なお、区画整理事業の換地設計図等で、分割ライン等を確認させていただきます。

Q 3. 区画整理事業により土地が減歩され、生産緑地の指定下限面積（300㎡）を下回ってしまう場合、生産緑地は解除されてしまうの？

A 3. 換地処分時に生産緑地の面積基準を満たさなくなる場合は、**解除されます。**

ただし、同じ街区（道路等に囲まれた一区画）、もしくは、隣接する街区にある生産緑地と合計して300㎡以上となれば、一団のものの区域として、引き続き生産緑地とすることができます。

Q 4. 所有する生産緑地が、今後区画整理事業が予定されている区域内（実施時期未定）にあるが、特定生産緑地の申請手続きはどのタイミングで行えばいいの？

A 4. この先も引き続き営農する意向があれば、申請していただけます。

もし、今後の意向がまだ固まっていない場合は、**最終申請受付期間までにご判断いただき、特定生産緑地を指定する場合には、必ず申請期間内に手続きを行ってください。**

6 貸借について

Q 1. 「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」に基づいて、日野市において生産緑地を貸し借りすることはできるの？

A 1. **できます**。ただし、事前に都市農業振興課へご相談ください。

Q 2. 所有する生産緑地を他の農業者に貸したいと考えているが、借りる相手は市役所で見つけてくれるの？

A 2. 原則、ご自身で借主を見つけていただいております。貸借につきましては**都市農業振興課**へご相談ください。

7 その他

Q 1. 自分が所有している生産緑地の指定年月日が知りたい。

A 1. 市役所都市計画課窓口にお問い合わせください。

Q 2. 生産緑地内に建てられる「農業用施設」のうち、底面がコンクリート張りの格納庫などは建てられるの？

A 2. 生産緑地法において、ビニールハウス、温室等、農業を営むために必要となる農業用施設は、生産緑地内に設置可能です。ただし、**市へ届出が必要な施設**などいくつか**基準**がありますので、**設置をお考えの場合は、事前に都市計画課**へご相談ください。

特定生産緑地の申請方法

(4) 土地登記簿謄本のとりかた

★最寄りの法務局で有料でとれます

【東京法務局立川出張所】

<所在地>

〒190-8524

立川市緑町4-2

(立川地方合同庁舎6階)

<電話番号>

042-524-2716

<交通手段>

- ・JR立川駅北口から 徒歩10分
- ・多摩モノレール立川北駅から 徒歩8分
- ・多摩モノレール高松駅から 徒歩10分

※注意

申請日から3か月以内のもので、窓口で申請されたもの(インターネット申請されたものは法務局の押印がないため不可)



20

特定生産緑地の申請方法

(4) 土地登記簿謄本のとりかた

★最寄りの法務局で有料でとれます

【東京法務局八王子支局】

<所在地>

〒192-0364

八王子市南大沢2-27

(10、11階フレスコ南大沢)

<電話番号>

042-670-6240

<交通手段>

- ・京王相模原線南大沢駅から 徒歩3分

※注意

申請日から3か月以内のもので、窓口で申請されたもの(インターネット申請されたものは法務局の押印がないため不可)



21



<お問い合わせ窓口>

〒191-8686

東京都日野市神明1-12-1

日野市まちづくり部都市計画課計画係

電話：042-514-8354