

# 特定生産緑地制度について

## 1. 特定生産緑地について

生産緑地は、都市計画決定告示から 30 年が経過した日（申出基準日）以後、市町村に対し、いつでも買取りの申出をすることが可能となり、都市計画上、不安定な状態に置かれます。そのことから、平成 30 年 4 月 1 日より「特定生産緑地制度」が施行され、生産緑地の買取申出時期を 10 年延伸することが可能となりました。

本市が初めて生産緑地地区の決定をした日（当初指定日）は平成 4 年 11 月 24 日であるため、当初指定の生産緑地所有者は、市に対して特定生産緑地の指定を申し出て、申出基準日（令和 4 年 11 月 24 日）までに市から指定を受ける必要があります。

## 2. 今後のスケジュール

特定生産緑地の指定には都市計画審議会の意見を聴く必要があることから、令和元年度申出受付分から順次、本年 11 月以降の都市計画審議会への諮問を行う予定です。

## 3. 都市計画上の位置づけ

生産緑地地区内における特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではありませんが、生産緑地法において都市計画審議会の意見聴取を求められております。これは、生産緑地所有者から指定の申出がなされた生産緑地であっても、耕作放棄地など指定が望ましくないものもあることから、適正な農地を指定するために都市計画審議会で意見を聴くこととされているものです。

特定生産緑地の指定をしても、都市計画上は引き続き生産緑地地区として存続します。そのため、都市計画決定から 30 年経過した後の生産緑地は、次の 3 つに区分されます。

- ① 特定生産緑地の指定を受けず、市への買取申出を経て行為制限が解除され、生産緑地以外となる。
- ② 特定生産緑地の指定を受けない生産緑地（非特定生産緑地）となる。
- ③ 特定生産緑地の指定を受けた生産緑地となる。

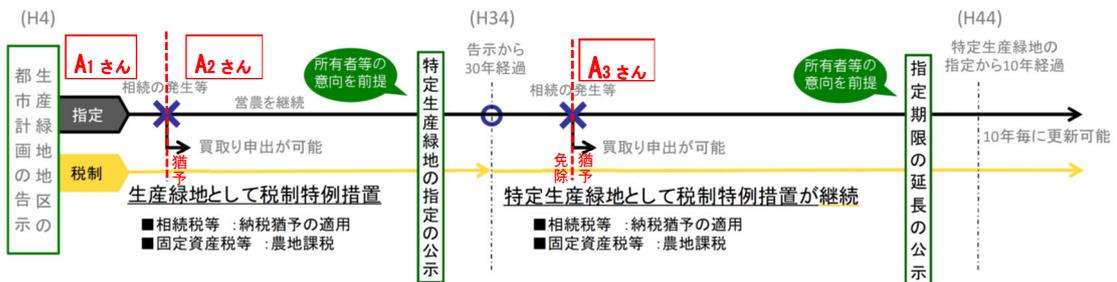
※特定生産緑地制度とは別に、令和元年 12 月 18 日に「市川市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例」が施行され、生産緑地地区の面積要件が「500 平方メートル以上」から「300 平方メートル以上」に変更されました。これにより、500 ㎡に満たない農地でも生産緑地地区の指定（30 年間）が可能となると共に、行為制限解除などにより生産緑地地区の面積が 500 ㎡を下回った場合でも従前の地区は存続することになります。

4. 税制について

三大都市圏特定市の市街化区域内農地				
区分	生産緑地			
	①生産緑地以外 ②30年経過後非特定生産緑地 ③30年まで 又は 特定生産緑地			
固定資産税の課税	<table border="1"> <tr> <td> <b>宅地並み評価</b>                      ・宅地評価額－造成費相当額   <b>宅地並み課税</b>                      ・課税額=評価額×1/3×1.4%                      ・前年度比5%増までに抑制                 </td> <td> <b>宅地並み評価</b>                      ・宅地評価額－造成費相当額   <b>宅地並み課税</b>                      ・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                 </td> <td> <b>農地評価</b>                      ・売買事例価格による評価   <b>農地課税</b>                      ・課税額=評価額×1.4%                      ・前年度比10%増までに抑制                 </td> </tr> </table>	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額  <b>宅地並み課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額  <b>宅地並み課税</b> ・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	<b>農地評価</b> ・売買事例価格による評価  <b>農地課税</b> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額  <b>宅地並み課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額  <b>宅地並み課税</b> ・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	<b>農地評価</b> ・売買事例価格による評価  <b>農地課税</b> ・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	<table border="1"> <tr> <td>納税猶予なし</td> <td>                     納税猶予なし                      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※でも納税猶予継続)                 </td> <td>                     納税猶予あり                      終身営農で免除                      貸借※でも納税猶予継続                 </td> </tr> </table>	納税猶予なし	納税猶予なし 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※でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借※でも納税猶予継続
納税猶予なし	納税猶予なし 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※でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借※でも納税猶予継続		
都市計画制限	<table border="1"> <tr> <td>特になし</td> <td>買取り申出可能 建築制限あり</td> <td>30年(特定:10年) 建築制限あり</td> </tr> </table>	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
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		
農地転用の制限	原則自由(届出制)			

※ 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

■ 特定生産緑地に指定する場合 (③)



■ 特定生産緑地に指定しない場合 (②)

