
報告事項2

特定生産緑地制度について

【 報告概要 】

- ◆ 本市の生産緑地のうち、多くのものが2022年で30年を迎えますが、30年経過後も引き続き税制面での優遇措置を受けられる、特定生産緑地の指定基準に関する考え方や、生産緑地をお持ちの方の現時点における指定のご意向等について、ご報告させていただきます。

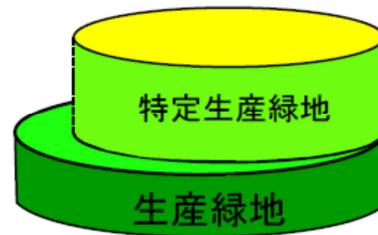
○特定生産緑地制度

指定から30年を迎える生産緑地について
特定生産緑地指定が可能



【主な効果】

- ◆ 営農の義務が**10年延長**
- ◆ 買取申し出ができるまでの期間が**10年延長**
- ◆ 従来**の税制優遇措置の継続**



	藤沢市生産緑地地区指定時期			
	全体(H4～R1)	H4(当初)	H5	H6
筆数	約1,600筆	約1,300筆	約46筆	約47筆
面積	約91.5ha	約80ha	約3ha	約3ha
箇所	498箇所	430箇所	24箇所	17箇所

【特定生産緑地制度】について

- ◆ 特定生産緑地は生産緑地の指定から30年が経過する前に特定生産緑地に指定することにより、営農の義務及び買取申出ができる時期が10年延長されるとともに、固定資産税や相続税における税制上の優遇制度を継続させることができる制度です。
- ◆ 平成4年当初指定の生産緑地については、藤沢市内における生産緑地の約8割以上となり、令和4年11月13日に30年を迎えることとなります。

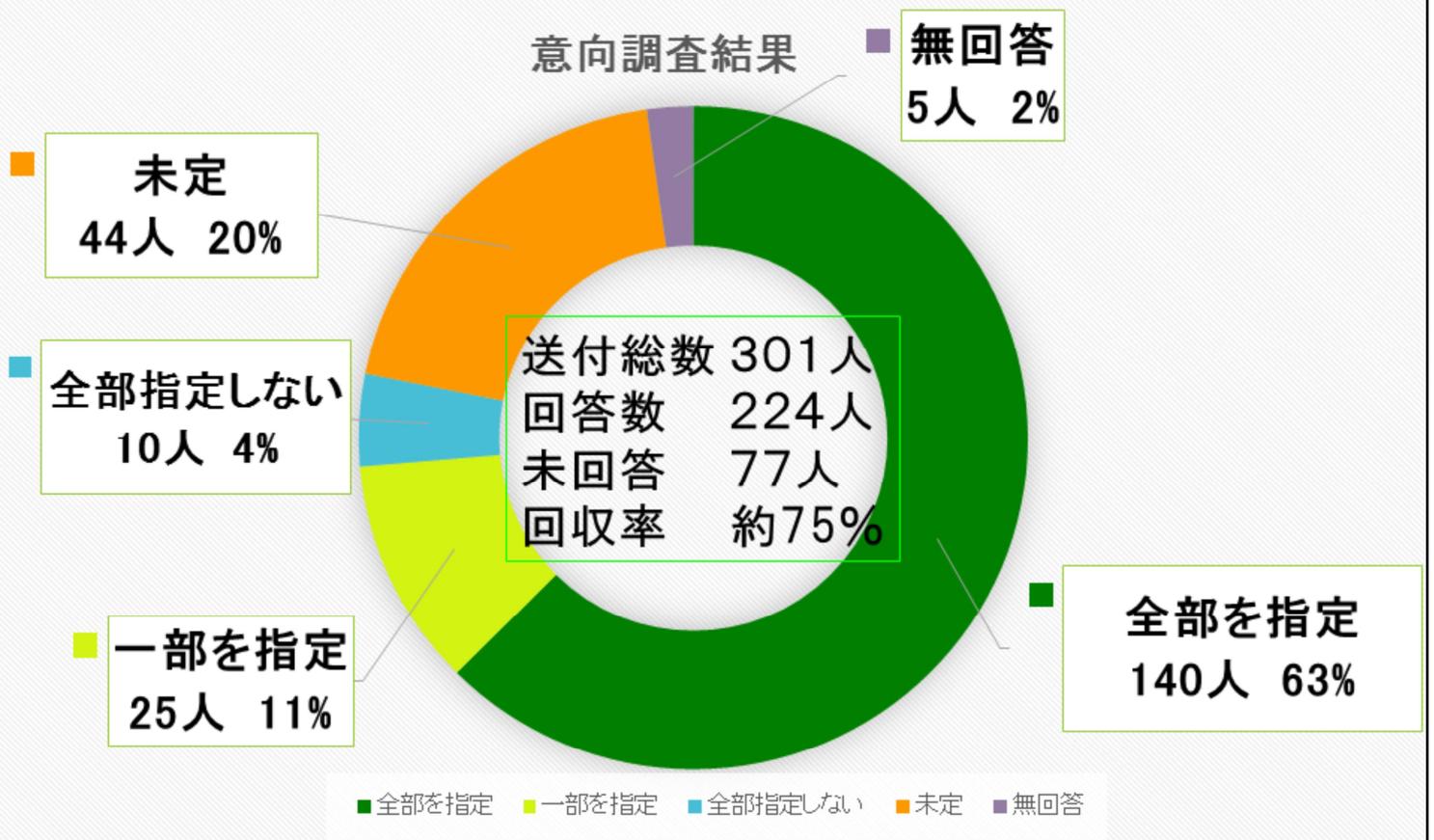
○当初指定から30年を迎える生産緑地の選択肢

	①特定生産緑地に指定	②特定生産緑地に指定しない生産緑地	③生産緑地解除
土地利用の行為制限	10年間土地利用制限あり	土地利用制限あり	なし
買取申出要件	主たる従事者の死亡又は故障等	いつでも申出可能	買取申出後生産緑地解除
固定資産税 都市計画税	農地並課税	宅地並課税 (5年間激変緩和措置有)	宅地並課税
相続税	納税猶予有り	次世代から納税猶予無し	納税猶予無し

【当初指定から30年を迎える生産緑地の選択肢】について

- ◆ **「①特定生産緑地に指定」する場合**は、指定後10年間、農地以外への土地利用が制限され、主たる従事者の死亡又は故障等の場合以外、買取申出ができなくなりますが、固定資産税及び都市計画税は農地並課税、相続税の納税猶予は継続されることとなり、税制上の優遇措置が引き続き受けられるようになります。
- ◆ **「②特定生産緑地に指定しない生産緑地」にする場合**は、いつでも買取申出が可能となる一方で、農地以外への土地利用の制限は継続され、かつ、固定資産税及び都市計画税は5年間の激変緩和措置の後、宅地並課税となり、相続税は次世代からの納税猶予がなくなるなど、税制上の優遇措置が受けられなくなります。
- ◆ **「③生産緑地解除」**では、買取申出を経て生産緑地が解除され、農地以外への土地利用制限も無くなりますが、農地以外への土地利用がされた時点で固定資産税及び都市計画税は宅地並課税になると共に、相続税の納税猶予もなくなりますので、税制上の優遇措置が受けられなくなります。

○特定生産緑地指定意向調査結果について



3

【特定生産緑地指定意向調査結果】について

- ◆ 藤沢市内における約8割以上の生産緑地が令和4年度に当初指定から30年を迎えるにあたり、生産緑地の所有者301人に対して特定生産緑地の指定に向けたアンケートを令和元年に実施いたしました。
- ◆ 回答率は約75%で、224人の方から回答をいただいたもののうち、全部を指定したいとお考えの方が140人で63%、一部を指定したいとお考えの方が25人で11%、全部を指定しないお考えの方が10人で4%、未定の方が44人で20%、無回答の方が5人で2%となりました。
- ◆ 結果として、一部・全部含めて特定生産緑地に指定したいとお考えの方は74%程度となっています。

○特定生産緑地の指定基準について①

指定基準1 公共施設 等としての 適地

- ・ 建築基準法第43条の規定に適合するもの
- ・ 建築基準法第42条に規定する道路又は道等から容易に入ることができる土地で、農地として利用する部分の勾配が30度を超えないもの
- ・ おおむね整形な形状であること

指定基準2 区域の規模

- ・ 300㎡以上であること
- ・ 物理的に一体的なまとまりを持つ、一団の土地であること(ただし、幅員6m以下の道等であれば、一団の土地とみなす。)

指定基準3 農林漁業継 続可能条件

- ・ 10年以上、継続的な営農ができると判断されるもの
- ・ 適正な肥培管理がされており、隣接家屋の庭等との区分が明らかなものであるもの
- ・ 原則として、隣接地等へ土砂の流出のおそれのないもの

【特定生産緑地の指定基準】について①

- ◆ 平成4年当初指定時における生産緑地地区の指定基準では、「優良な農地として保全すべき農地の区域を積極的に指定すること」とされており、肥培管理等が適切になされている市街化区域内の農地を積極的に生産緑地に指定してきました。このことから、これまで同様、引き続き適切な肥培管理等が行われている生産緑地地区については、申込みに応じて積極的に特定生産緑地へ指定していきたいと考えております。
- ◆ 具体的な指定基準としましては、**指定基準1「公共施設等としての適地」**として、建築基準法上の接道要件を満たし、勾配が30度を超えず、おおむね整形な土地であること。
- ◆ **指定基準2「区域の規模」**として、300㎡以上であり、一体的な地形的まとまりを持つ一団の土地であること。
- ◆ **指定基準3「農林漁業継続可能条件」**として10年以上の営農が可能であり、隣接家屋の庭等との区分が明らかなもので、隣接地等への土砂の流出がなく、適正な肥培管理がされているもの等を定めております。

○特定生産緑地の指定基準について②

原則として、指定当時の区域設定を変えないものは特定生産緑地に指定

指定基準1
公共施設
等としての
適地

- ・ 建築基準法第43条の規定に適合するもの
- ・ 建築基準法第42条に規定する道路又は道等から容易に入ることができる土地で、農地として利用する部分の勾配が30度を超えないもの
- ・ おおむね整形な形状であること

指定基準2
区域の規模

- ・ 300㎡以上であること
- ・ 物理的に一体的なまとまりを持つ、一団の土地であること(ただし、幅員6m以下の道等であれば、一団の土地とみなす。)

【特定生産緑地の指定基準】について②

- ◆ ただし、指定基準1及び指定基準2の「幅員6m以下の道等であれば、一団の土地とみなす」場合の取り扱いにつきましては、平成4年当初指定時における指定基準にはなく、既存不適格となっているものも多く存在します。
これらすべてを指定しないとすると、これまで適用されていた税制優遇措置が突然受けられなくなり、農業従事者の生活に大きく影響をしております。
- ◆ これらのことから、指定基準1及び指定基準2の「幅員6m以下の道等であれば、一団の土地とみなす」場合については、原則として指定当時の区域設定を変えないものについては、特定生産緑地に指定してまいります。

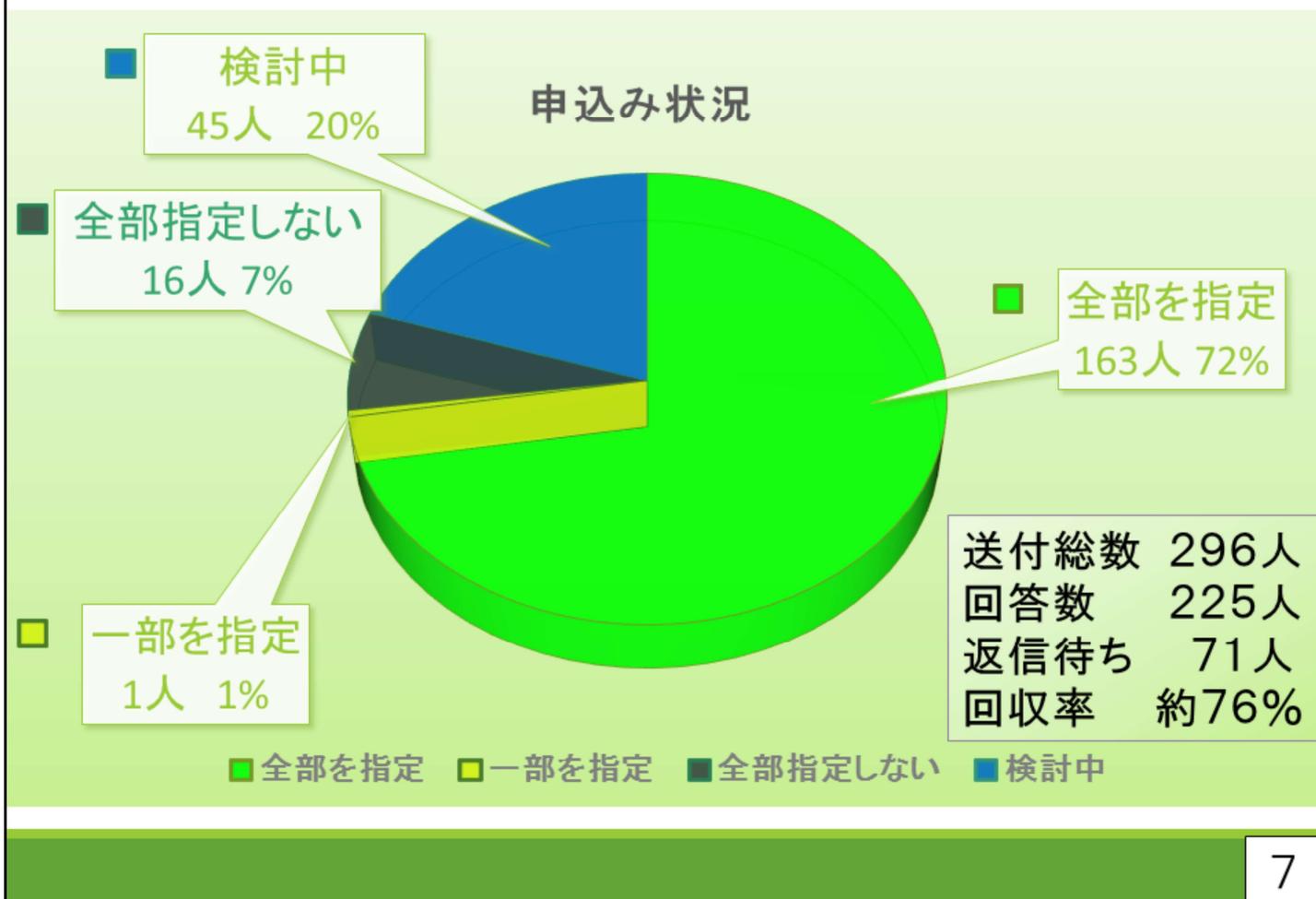
○7月末時点における特定生産緑地指定申込み状況について①

藤沢市生産緑地地区指定時期				
	全体(H4～R1)	H4(当初)	H5	H6
筆数	約1,600筆	約1,300筆	約46筆	約47筆
面積	約91.5ha	約80ha	約3ha	約3ha
箇所	498箇所	430箇所	24箇所	17箇所

【7月末時点における特定生産緑地指定申込み状況】について①

- ◆ 本年度、特定生産緑地への指定手続きについてご案内をさせていただいている方は、平成4年に当初指定された生産緑地地区をお持ちの方を基本としております。
- ◆ また、複数の生産緑地地区をお持ちの方には、出来る限り一度の申請で完結していただけるように、平成4年に当初指定された生産緑地地区をお持ちの方のうち、平成5年及び平成6年に生産緑地を新規指定及び追加指定されたものについても、あわせてご案内の対象としております。

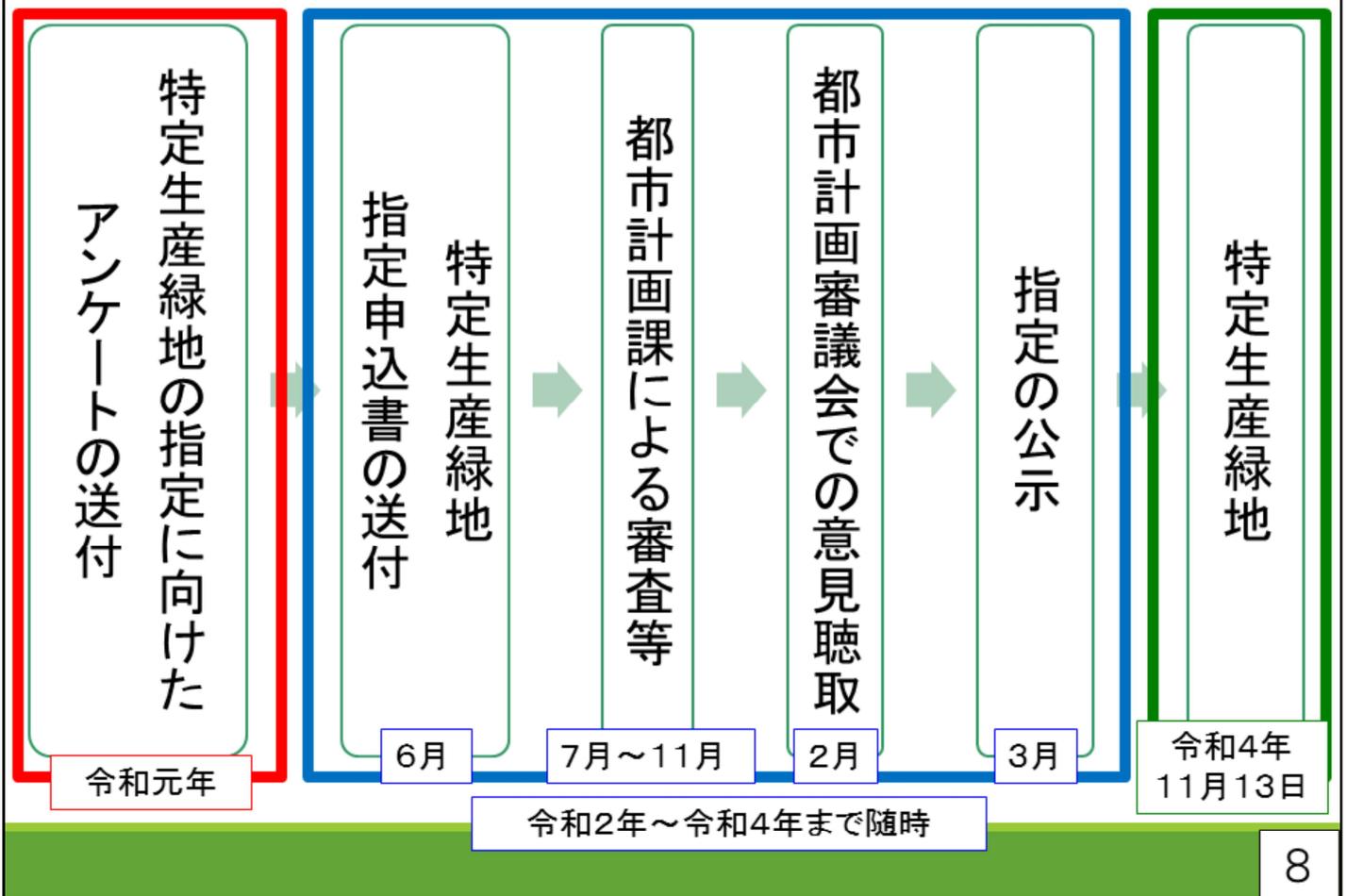
○7月末時点における特定生産緑地指定申込み状況について②



【7月末時点における特定生産緑地指定申込み状況】について②

- ◆ 本年度の対象者は合計296人で、7月末時点で225名から申請をいただき、回収率は約76%となっています。
- ◆ 申請をいただいたものの内訳は、全部を指定される方が163人で72%、一部を指定される方が1人で1%、全部指定しない方が16人で7%、検討中の方が45人で20%となっております。

○特定生産緑地指定の流れ



【特定生産緑地指定の流れ】について

- ◆ 令和元年に特定生産緑地の指定に向けたアンケートを実施いたしました。
本年度6月には特定生産緑地指定申請書の送付を行っており、7月から11月にかけて現地確認等の都市計画課による審査を実施した後、2月に都市計画審議会でご意見を伺う予定としております。
- ◆ 本年度につきましては、指定基準に抵触しないこと等が明らかなものについて指定をまいります。一方で、現時点で指定基準に抵触しているものや地権者間での調整が整わないなどの特殊な案件につきましては、条件が整理され次第、来年度以降に随時指定をまいります。
- ◆ 指定の公示につきましては、令和2年度から実施してまいります。が、特定生産緑地としての効力が発生するのは、令和4年11月13日からとなります。