

平成30年（2018年）第1回町田市議会 定例会 建設常任委員会

【件名】生産緑地制度の改正について

1. 経緯

2016年5月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」と大きく転換され、公園、広場、緑地、農地が都市にある貴重なオープンスペースであり、多面的な機能を発揮するものとして、都市緑地法等の一部を改正する法律が2017年6月に施行されました。

上記法律の中で生産緑地法が改正され、指定できる下限面積の緩和や、指定から30年経過後においても継続して生産緑地を持ち続けることができる特定生産緑地制度が創設されたことから、町田市の対応についてご報告します。

2. 町田市の生産緑地の概要

①指定状況

- ・2018年1月1日現在 1,049地区 221.40ha

②追加指定募集（条例の制定）

- ・平成29年第4回定例会において可決された「町田市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」により地区の指定面積の下限を500㎡以上から300㎡以上に引き下げました。
- ・併せて、都市計画運用指針に基づき、一団性の要件などの一部緩和を実施し、いわゆる「道連れ解除」の可能性を低くし、新たに生産緑地にできる可能性を広げます。
- ・改正された内容を2018年2月に市域5地区において農地所有者向けに説明会を実施しました。（「別添資料」参照）
- ・広報「まちだ」（2018年3月15日号）、農業委員会だより臨時号（3月発行）により新規追加募集の案内を掲載しました。

3. 追加指定のスケジュール（予定）

| | |
|------------------|--------------------------|
| 2018年4月16日～4月27日 | 新規の追加願書受付 |
| 2018年6月上旬 | 新規の追加指定の決定 |
| 2018年6月中旬 | 新規の追加指定申請書の提出 |
| <u>2019年1月1日</u> | <u>都市計画決定告示＝生産緑地地区指定</u> |

4. 今後の取り組みについて

①特定生産緑地制度

- ・平成4年指定から30年を迎える2022年までに、継続して農地を持ち続ける農地所有者は特定生産緑地の指定を受けなければ税制の優遇を受けることができなくなります。
- ・現在、まだ国から具体的な運用指針等が示されていないため、情報収集に努めます。
- ・特定生産緑地に移行する条件等を整理し、生産緑地所有者に対し情報提供を継続します。
- ・都市計画決定から30年経過前までに特定生産緑地に指定しない場合、移行できなくなることから、申込み期間を複数年準備し、円滑な移行を促します。
- ・想定スケジュール

| | |
|------------------------|-------------------|
| 2018年4月1日 | 生産緑地法の特定生産緑地制度施行 |
| 2018年度中 | 特定生産緑地の指定に関する制度制定 |
| 2019年 | 特定生産緑地制度の周知活動実施 |
| ①2020年4月～ ②2021年4月～ | 特定生産緑地の指定の受付開始 |
| ①2021年1月 ②2022年1月 | 特定生産緑地の指定 |

②都市農地のあり方検討

- ・都市農業振興基本法及び基本計画の制定以降、都市農地をめぐる環境が著しく変化しています。
- ・具体的には、生産緑地内の建築規制の緩和や、農地の賃貸借の多様化など農地所有者が現在抱えている課題を解決する制度の制定や緩和についての議論が進んでいます。
- ・都市農業振興基本法の政策課題を実現するため、町田市においても「都市農地が緑の一つとして多様な機能が発揮」でき、また「保全できる都市の実現」を検討します。
- ・町田市として生産緑地の保全を含めた都市にあるべき農地のあり方を検討し、農地所有者が農地を持続可能なものとして選択できる仕組みを構築することが重要であると考えています。
- ・特定生産緑地制度の指定までに、町田市の農地のあり方について大枠の方向性を示すことができるよう努めていきます。

**生産緑地法が改正されました
町田市の生産緑地制度が新しくなります！**

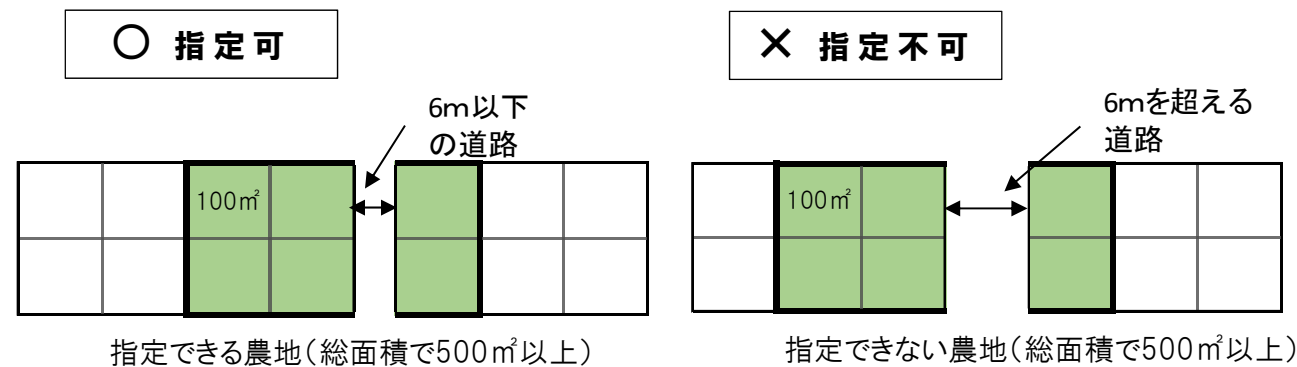
なぜ、生産緑地制度を変更するの？

生産緑地を本意としない解除（＝道連れ解除）の可能性を低くし、小規模な農地についても新たに生産緑地にできる可能性を広げるために改正をします。

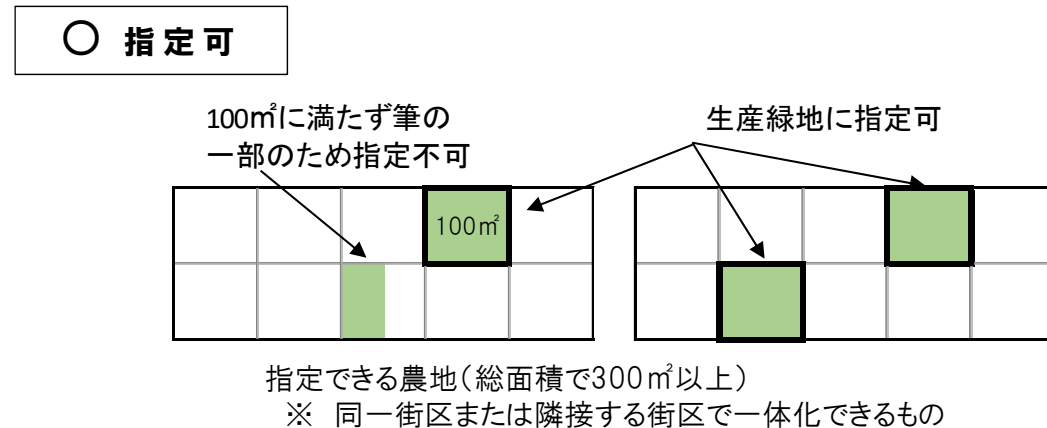
【改正の内容】

- 一団要件と指定できる面積の緩和(500㎡以上⇒300㎡以上)
- 一団を構成する個々の農地は100㎡以上を原則とします(筆の一部指定はできません)
- 過去に生産緑地を解除したものと農地転用の届出済み農地は、営農の継続が確認できた場合に限り、再び生産緑地にできます

《これまでの生産緑地地区》



《これからの生産緑地地区》



【指定に際しての注意事項】

- 指定に必要な要件を満たさない場合
- 30年間の営農経営等の継続ができない場合
など、生産緑地として指定できない農地があります。
詳細は、町田市土地利用調整課生産緑地の担当者までお問い合わせください。

今後の指定スケジュール

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| 2018年2月1日～2月8日 | 農地所有者向け説明会 (市内5地区[南、忠生、鶴川、堺、町田]) |
| 2018年3月～4月 | 広報「まちだ」等で受付のご案内 |
| 2018年4月中～下旬 | 新規の追加申込み受付(農地所有者⇒町田市) |
| 2018年6月上旬 | 新規の追加指定の決定(町田市⇒農地所有者) |
| 2018年6月中旬 | 新規の追加指定申請書の提出 (農地所有者⇒町田市) |
| 2019年1月1日 | 都市計画決定告示 = 生産緑地地区指定 |

※生産緑地の新規追加は毎年1回募集受け付けを行います

生産緑地の新規登録をぜひご検討ください

【メモ】

生産緑地地区に指定されてから30年を迎える土地所有者の皆様へ
『特定生産緑地制度』が始まります

平成4年以降に指定された生産緑地地区は都市計画決定から30年経過後、いつでも買取り申出が可能となるため、税制措置等も変わります。

引き続き、都市農地の保全を図るために『特定生産緑地制度』を創設し、土地所有者の申請により、買取り申出期間を10年延伸できることとなりました。

農地の保有や相続等、メリット・デメリットを十分にご理解いただき、ご判断くださいますようお願いいたします。

都市計画決定から30年経過前（2022年から順次）までに指定しないと、移行できなくなります。ご注意ください。

■営農を続ける際のメリット・デメリット

特定生産緑地を選択

- 固定資産税等は引き続き農地評価です
 - ✓ 「特定生産緑地」の固定資産税・都市計画税は引き続き、農地評価・農地課税です。
- 10年毎に継続の可否を判断できます
 - ✓ 特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です。
- ✕ 買取り申出には死亡・故障等の理由が必要です

特定生産緑地を選択しない

- ✕ 30年経過後は、固定資産税等の負担が急増します
 - ✓ その後5年間で、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。
- ✕ 30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません
 - ✓ 特定生産緑地は、生産緑地地区の都市計画決定後30年が経過する前までにしか指定できません。
- 30年経過後は、いつでも買取り申出することができます

【メモ】

○生産緑地に関する費用負担が大きく変化する制度です。ご家族でよくご相談いただき、ぜひ『特定生産緑地』の指定をお申し出ください

○『特定生産緑地』の指定に向けてお知らせを続けていきます
・特定生産緑地は生産緑地をお持ちの方からのお申し出により町田市が指定します

凡例： ○ メリット ✕ デメリット

■相続する際のメリット・デメリット

特定生産緑地を選択

- 次の相続での選択肢が広がります
 - ✓ 次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取り申出するかを選択できます。
- 農地を残しやすくなります
 - ✓ 次世代の方が、第三者に農地を貸しても、相続税の納税猶予が継続する見込みです（現在、新たな賃貸制度が検討されています）。

特定生産緑地を選択しない

- ✕ 次の相続での選択肢が狭まります
 - ✓ 特定生産緑地を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けることができません（現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します）

■お問い合わせ先■（「生産緑地について」とお伝えください）

町田市 都市づくり部 土地利用調整課
〒194-8520 東京都町田市森野二丁目2番22号
電話番号 042-724-4254(直通) / ファックス番号 050-3161-6271
e-mail toshi100@city.machida.tokyo.jp