

令和7年度版 西宮市特定生産緑地指定の手引き

本手引きは、平成7年に指定された生産緑地の所有者向けに作成したものです。

上記以外の方は対象ではありませんので、ご注意ください。



みにやっこ

西宮市キャラクター

みやたん

令和6年（2024年）10月

西宮市

目次

1. 生産緑地地区とは.....	1
2. 特定生産緑地の概要・指定基準等について.....	2
(1) 特定生産緑地の概要	2
(2) 生産緑地の税制の取扱い.....	2
(3) 指定の流れ.....	4
(4) 特定生産緑地指定基準（平成7年指定分）	6
(5) 部分的に特定生産緑地の指定を受ける場合.....	7
(6) 特定生産緑地の指定スケジュール（予定）	8
3. 特定生産緑地指定申出の手続きについて	9
(1) 特定生産緑地指定申出について	9
(2) 同意書の提出について.....	10
4. 問い合わせ先.....	10

1. 生産緑地地区とは

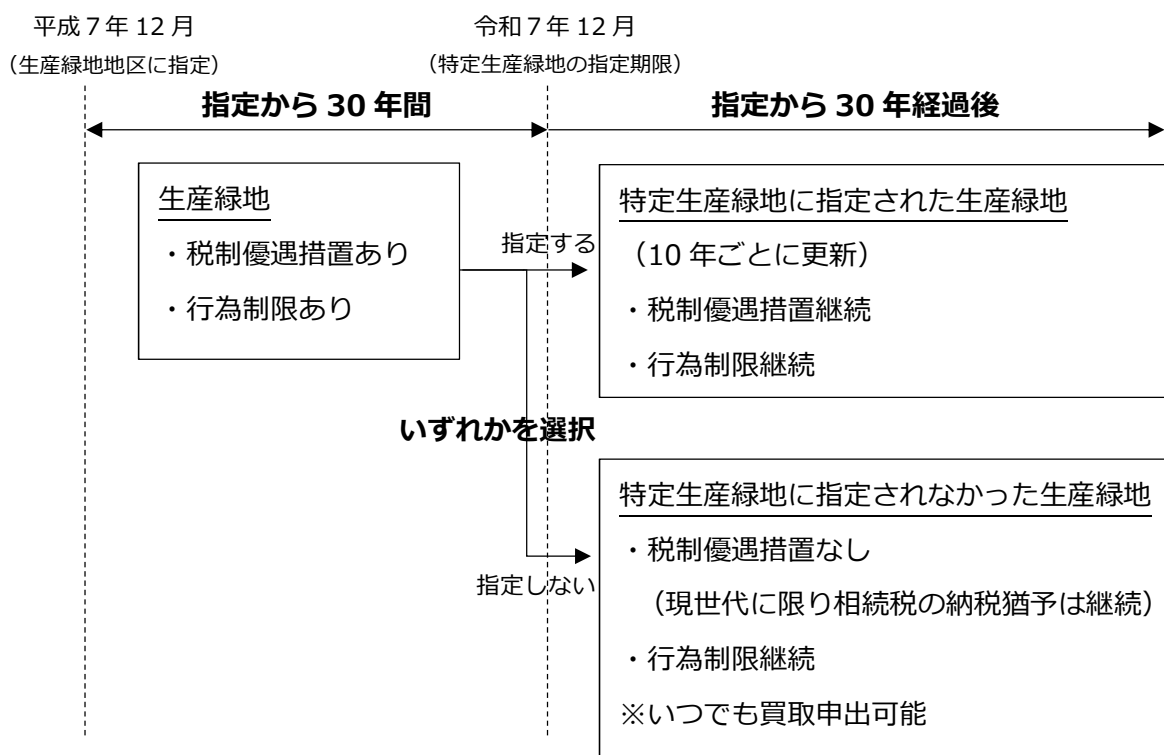
生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能等の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として定める、都市計画に規定されている地域地区の一つです。

生産緑地地区に指定されると、農地等としての管理義務や行為制限（建築物の新築等の制限）が課される一方、固定資産税の軽減や、相続税の納税猶予が適用されるなど、税制優遇をうけることが可能となります。

生産緑地地区に指定してから 30 年経過すると、いつでも市に買取申出を行うことで生産緑地地区を解除できるようになりますが、これまで適用されていた固定資産税や相続税等の優遇措置がなくなります。

これまで通りの優遇措置の継続を希望される場合には、指定から 30 年経過するまでに「特定生産緑地」に指定する必要があります。

○生産緑地地区制度における税制優遇措置等の概要



【注意点】

- ・ これまでに相続が発生している方も、指定年に変更はありません。
- ・ **特定生産緑地に指定する場合は、30年経過するまでに、所有者が手続きを行う必要があります。30年経過後は特定生産緑地の指定はできないため、ご注意ください。**

2. 特定生産緑地の概要・指定基準等について

平成 30 年 4 月施行の改正生産緑地法において、新たに「特定生産緑地制度」が創設されました。

(1) 特定生産緑地の概要

- ・ 特定生産緑地制度は、生産緑地の指定から 30 年経過する前に、市町村が所有者等の意向を基に生産緑地を特定生産緑地として指定するものです。
指定から 30 年経過後は特定生産緑地に指定できませんのでご注意ください。
- ・ 特定生産緑地に指定されると、農地等としての管理義務や行為制限が 10 年延長され、税制優遇措置（固定資産税の軽減、相続税の納税猶予）も 10 年延長されます。
- ・ 特定生産緑地指定後は、10 年経過する度に、所有者等の同意を得て、繰り返し 10 年延長することができます。
- ・ 特定生産緑地に指定されなかった場合は、従来の税制優遇措置が受けられなくなり、固定資産税等の課税は宅地並み評価となります。（激変緩和措置あり）
また、次の相続における納税猶予の適用がなくなります。

(2) 生産緑地の税制の取扱い

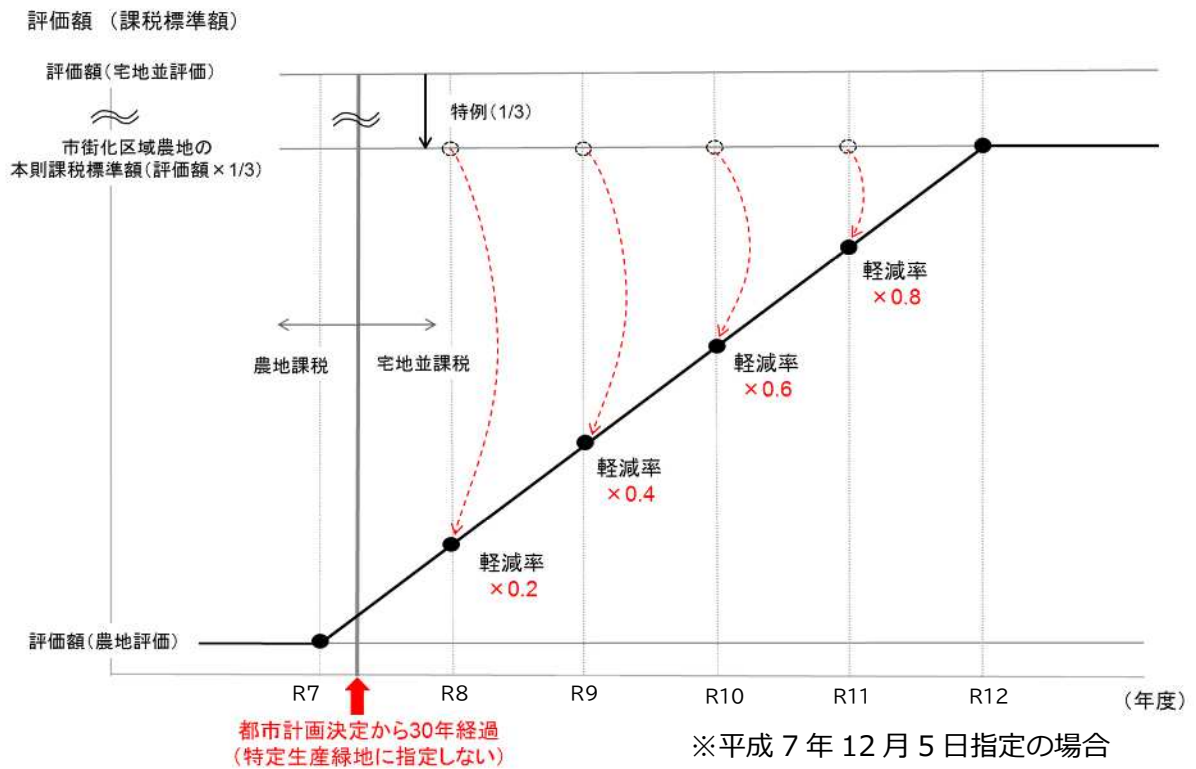
		生産緑地	
		30年経過後 生産緑地	30年経過後 特定生産緑地
固定資産税 の課税	生産緑地以外	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額＝評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額＝評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置
		農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額＝評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 （現世代に限り、 貸借でも納税猶予継続）	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	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	10年間 建築制限あり

※ 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に基づく貸借に限る。

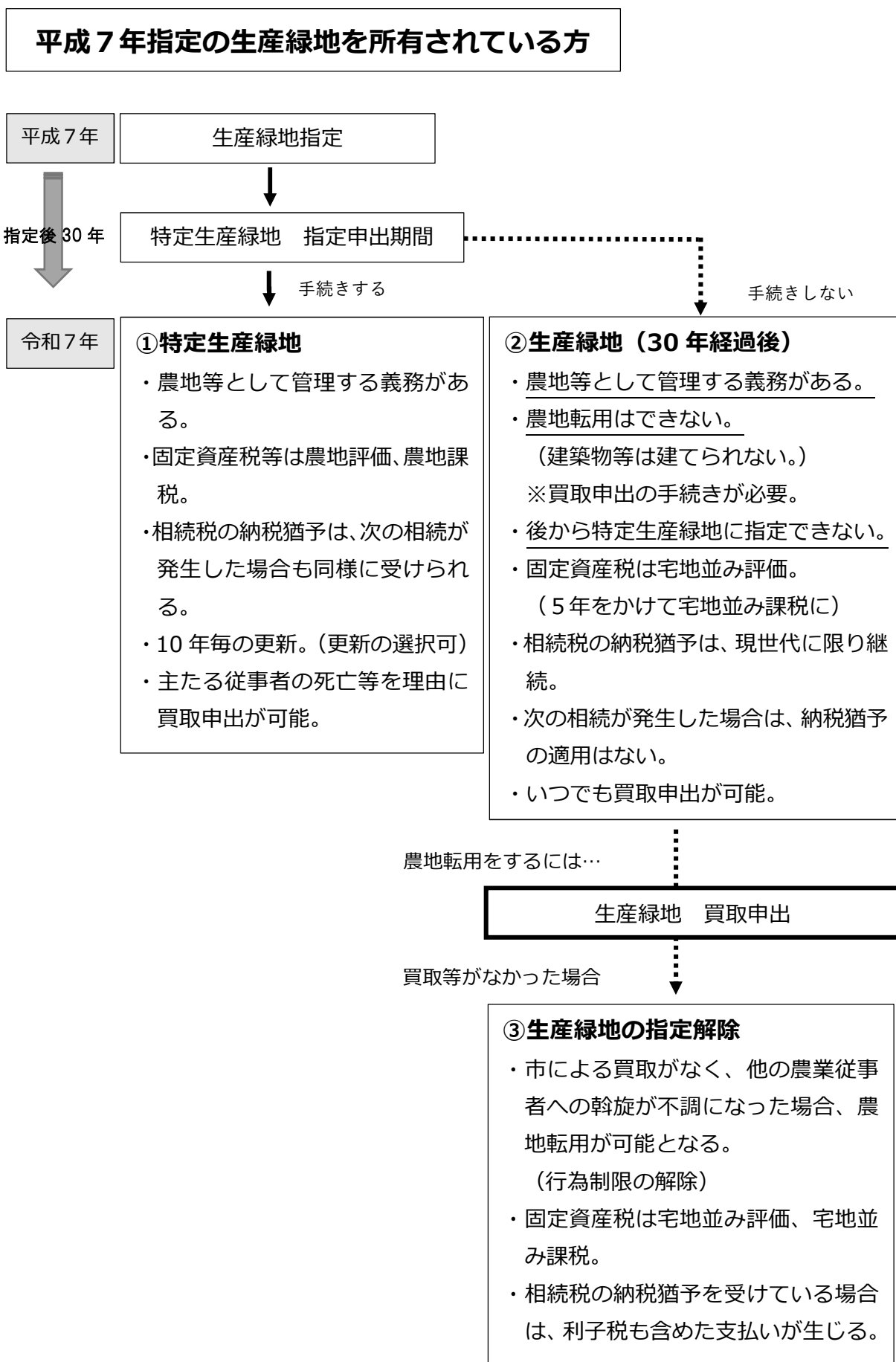
■ 特定生産緑地に指定されなかった生産緑地の取扱い（固定資産税等）

固定資産税、都市計画税については、これまでの農地課税から、宅地並み課税となりますが、急激な税負担を防ぐ観点から激変緩和措置が適用されます。

※ただし、市に買取申出を行った後に農地転用の届出を行った場合は、激変緩和措置の適用はありませんので、ご注意ください。



(3) 指定の流れ



■ 注意事項

- ※ 1 一筆のうち、一部を特定生産緑地に指定又は一部を買取申出等する場合には、事前に分筆の手続きが必要になります。詳しくは、P6、7をご確認ください。

- ※ 2 特定生産緑地の指定を行わない場合でも、市に買取申出を行い、市等や他の農業従事者の買取希望がなく、申出から3か月間経過しない限り、行為制限は解除されないのをご注意ください。
買取申出の段階では、農地であることが前提となりますので、買取申出を検討されている方も、引き続き農地として適正に管理してください。

- ※ 3 農地転用を考えている場合でも、下記の場合には注意が必要です。
 - ・ 建築基準法上の道路の接道条件を満たさない場合
→ 建築物等が建てられない可能性があります。
 - ・ 相続税の納税猶予を受けている場合
→ 買取申出をした際に、利子税も含めた支払いが生じます。

- ※ 4 申出者の年齢や後継者の有無等に関わらず、指定申出を行うことができます。

(4) 特定生産緑地指定基準（平成7年指定分）

今回の特定生産緑地の指定基準は、以下のとおりとなります。

- ① 平成7年12月5日に指定された生産緑地地区であること。
※平成8年以降に指定された生産緑地地区については、指定から30年経過する前に市から所有者に対し案内いたします。
- ② 現に農業の用に供されていること。
- ③ 生産緑地内に、農業に関係のない建築物や工作物（屋外広告物、太陽光パネル等）が設置されていないこと。
（生産緑地法上の許可不要な行為、許可を受けた行為は除く。）

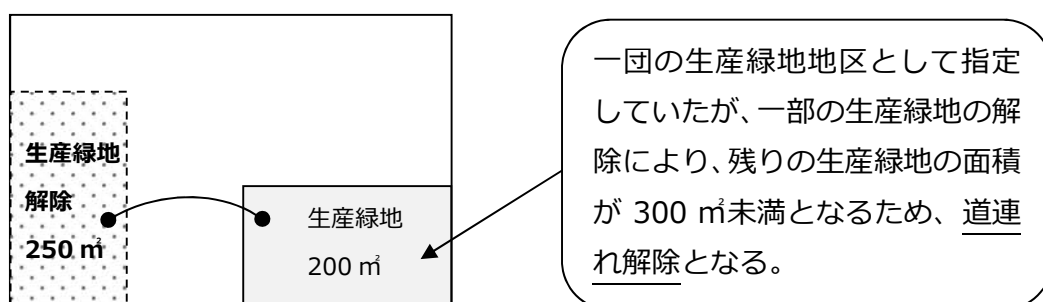
■ 注意事項

- ・ 特定生産緑地の指定は原則筆ごとに行います。筆の一部だけを特定生産緑地に指定する場合は、申出を行う前に分筆登記を行っていただく必要がありますので、ご注意ください。また、分筆後の面積が100㎡未満となる場合は、特定生産緑地に指定できませんのでご注意ください。
- ・ 面積が300㎡未満の農地等を所有されている方は、道連れ解除に注意が必要です。

☞ 道連れ解除とは

複数の所有者の農地を合わせて一つの生産緑地地区として指定されている場合で、このうち一部の生産緑地地区が解除されることで、残りの農地等の面積が規模要件（300㎡）を下回ることにより生産緑地地区全体が解除されてしまうことを「道連れ解除」と呼びます。

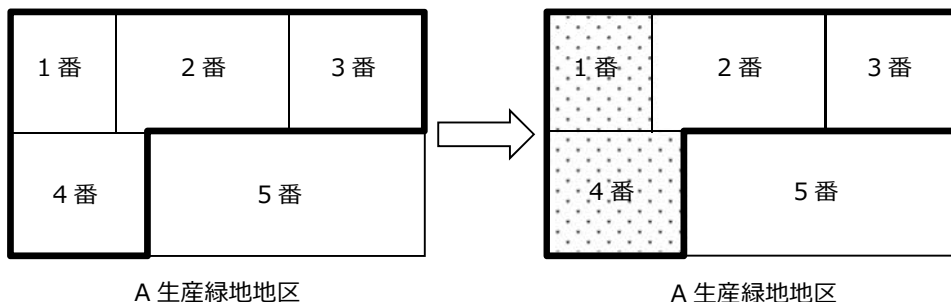
※道連れ解除の例



(5) 部分的に特定生産緑地の指定を受ける場合

部分的に特定生産緑地の指定を受ける場合は、以下のとおりご注意ください。

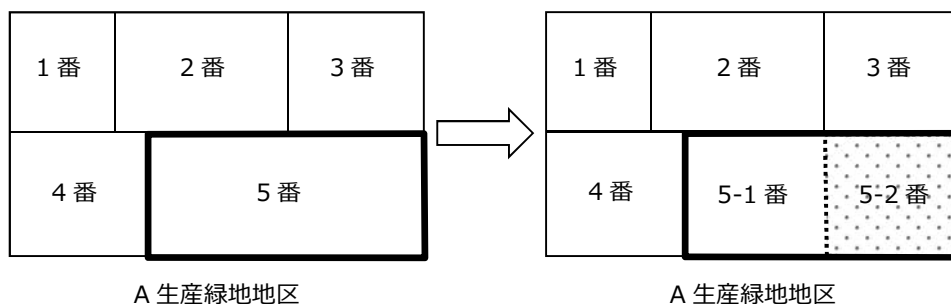
① 1つの生産緑地地区の中で、複数筆を所有している内の一部の筆だけ指定したい場合



A 生産緑地地区のうち、1番～4番の土地を所有しているが、1番と4番だけ特定生産緑地に指定したい。

1番と4番の土地についてそれぞれ指定申出書を記入してください。(2番・3番は手続き不要)

② 所有している生産緑地の中で、筆の一部だけを指定したい場合

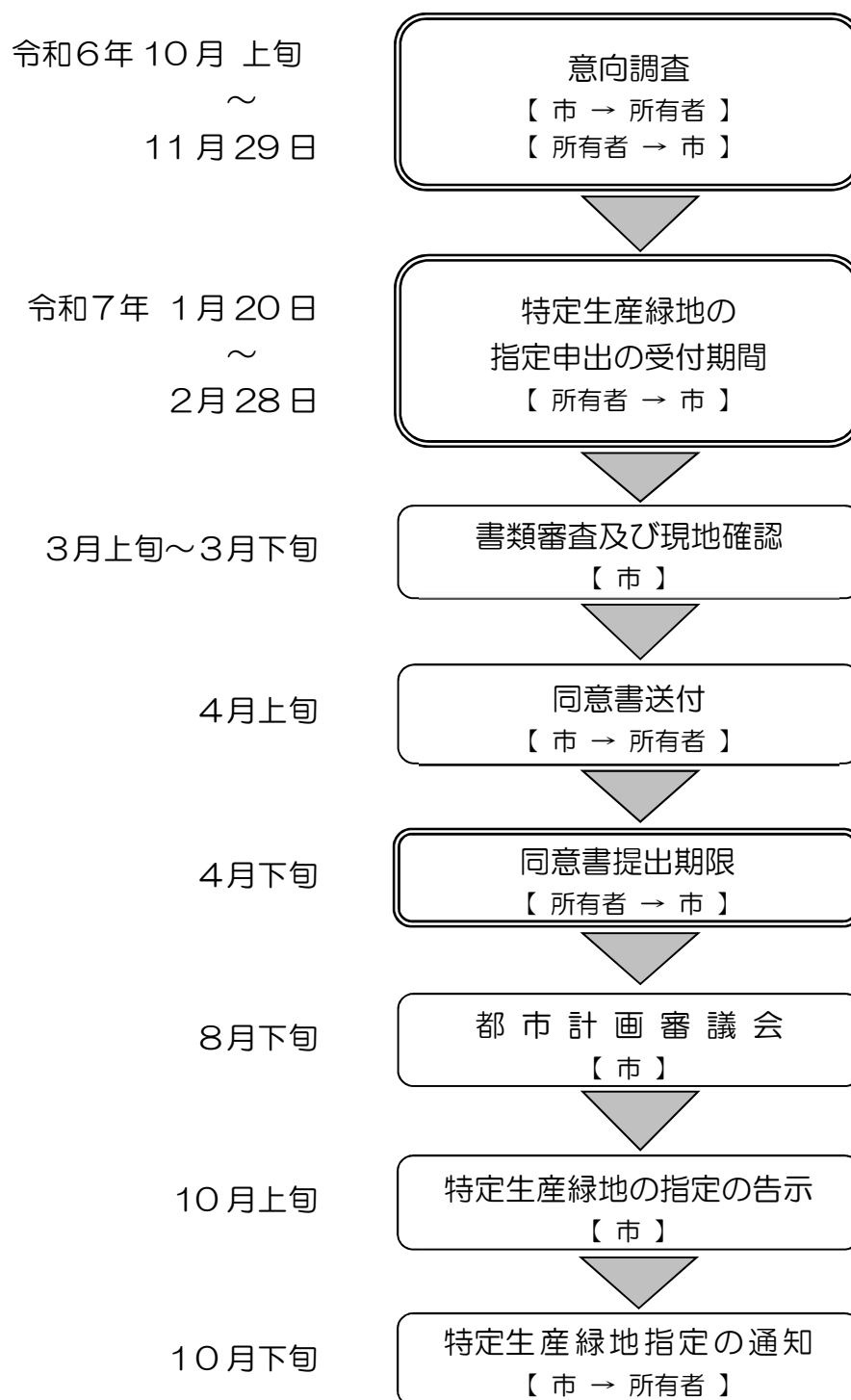


A 生産緑地地区のうち、5番の土地を所有しているが、5番の一部だけを特定生産緑地に指定したい。

5番を分筆登記した後に、5-2番の土地のみ指定申出書を記入してください。(5-1番は手続き不要)

※現在、**相続税の納税猶予を受けている生産緑地(又は生産緑地の一部)を特定生産緑地に指定しない場合**は、納税猶予の適用要件の確認のため、必ず所管の税務署に相談してください。

(6) 特定生産緑地の指定スケジュール (予定)



3. 特定生産緑地指定申出の手続きについて

特定生産緑地の指定の手続きは、特定生産緑地の指定を受けようとする土地の所有者自らが行う必要があります。

申出用紙については、令和7年1月上旬から西宮市ホームページ及び西宮市都市計画課窓口にて配布する予定です。（意向調査の際に希望された方は、郵送にて送付いたします。）

(1) 特定生産緑地指定申出について

① 受付期間

令和7年1月20日（月）～2月28日（金）

※上記の期間を過ぎると、特定生産緑地には指定できませんので、ご注意ください。

② 申出の受付場所

都市計画課（市役所本庁舎5階）

※郵送での受付は原則行っていませんので、窓口までお持ちください。

③ 必要書類

提出書類		備考	
必須	1	特定生産緑地指定申出書 (様式第1号)	
	2	指定を希望する土地の位置図	・住宅地図、白地図（にしのみやWebGISで出力可）等。
	3	登記簿	・申出日より3か月以内のもの。
	4	公図又は地積測量図	・申出日より3か月以内のもの。
対象の方のみ	5	委任状	※申出者本人が手続きできない場合
	6	その他市長が必要と認める書類	

(2) 同意書の提出について

指定申出後、市が書類審査・現地確認を行い、特定生産緑地の指定が可能と判断した農地について、土地所有者宛てに同意書を発送します。

土地所有者の方は、所有権を有する者の同意のほか、抵当権、賃借権等の権利を有する全ての関係権利者の同意を取得していただく必要があります。同意書の提出に向けて、あらかじめ関係権利者の方と協議をしていただきますようお願いいたします。

※相続税の納税猶予に係る国税の抵当権については、市が同意を取得します。

①提出期限

令和7年4月下旬（予定）

※令和7年4月上旬頃に市から土地所有者宛てに同意書を発送する予定です。

②受付場所

都市計画課（市役所本庁舎5階）

③ 必要書類

提出書類			備考
必須	1	特定生産緑地指定の指定についての同意書 (様式第2号)	・市から指定様式を送付いたします。
	2	同意書に使用された実印の印鑑登録証明書	
対象の方のみ	3	農地等利害関係人同意書 (様式第3号)	・市から指定様式を送付いたします。
	4	その他市長が必要と認める書類	

4. 問い合わせ先

- ・ 特定生産緑地の指定に関するお問い合わせ

西宮市 都市計画課：0798-35-3660

- ・ 農地の管理、市民農園や農地の貸借に関するお問い合わせ

西宮市 農政課：0798-34-8481