

特定生産緑地制度に関する よくある質問

目次

【1 意向調査について】	4
Q1-1 意向調査はどのような目的で行うものですか？	4
Q1-2 意向調査の記入方法がわかりません。	4
Q1-3 意向調査はどのような人に送付していますか？	4
Q1-4 この意向調査で特定生産緑地の指定が決まりますか？	4
Q1-5 指定意向が現段階で決まっています。回答する必要がありま すか？	4
Q1-6 特定生産緑地の指定意向があります。回答する必要があります か？	5
Q1-7 特定生産緑地の指定意向がありません。回答する必要があります か？	5
Q1-8 回答期限を過ぎてしまっても、回答を送付したほうが良いです か？	5
Q1-9 「特定生産緑地指定申出書」の資料の送付について、郵送を希 望しない場合でも資料は手に入りますか？	5
Q1-10 調査票3の「⑤他の権利関係」とは、どのような権利を示しま すか？	5
Q1-11 他の権利関係人がいる場合、他の権利関係人と調整した意向を 回答する必要がありますか？回答者単独の意向で良いです か？	5
Q1-12 複数人で所有する生産緑地について、意向調査が所有者全員に 届いています。代表者のみ回答すれば良いですか？	6
Q1-13 意向調査に記載されている生産緑地が、所有している地番・面 積と異なります。	6
Q1-14 所有している生産緑地が、意向調査に記載されていません。	6
Q1-15 意向調査を回答した後に、意向が変わりました。	6
Q1-16 意向調査を回答した後に、相続が発生しました。	6
【2 生産緑地・特定生産緑地制度について】	7
Q2-1 生産緑地の指定から30年経過後、どのような選択肢がありま すか？	7

Q2-2	指定の手続きを行わず生産緑地指定から30年経過した場合、生産緑地はどうなりますか？	7
Q2-3	生産緑地指定から30年経過後、行為制限は自動的に解除されますか？	7
Q2-4	特定生産緑地の指定申出時に、生産緑地の一部だけを指定することはできますか？	8
Q2-5	生産緑地でない農地等も特定生産緑地に指定できますか？	8
Q2-6	生産緑地指定後30年経過前に、生産緑地を相続しています。指定年は変更されますか？	8
Q2-7	特定生産緑地への指定意向があっても、指定されない場合がありますか？	8
Q2-8	特定生産緑地の指定を受けた場合も、これまで通り農業従事者の死亡や故障を理由に買取申出をすることができますか？	9
Q2-9	特定生産緑地の指定はいつでも解除できますか？	9
Q2-10	特定生産緑地の効力はいつから発生しますか？	9
Q2-11	後継者が決まっていますが、特定生産緑地に指定できますか？	9
Q2-12	市民農園等でも特定生産緑地に指定可能ですか？	9
Q2-13	特定生産緑地に指定されてから相続等が発生した場合は、指定年は変更されますか？	10
Q2-14	特定生産緑地の指定後、10年毎に更新するか選択できますか？	10

【3 税金について】 11

Q3-1	相続税の納税猶予を適用している農地は、特定生産緑地の指定を受けない場合どうなりますか？	11
Q3-2	納税猶予を受けている相続税は、30年が経過すると免除になりますか？	11
Q3-3	特定生産緑地が道連れ解除になってしまった場合でも、納税猶予を受けている相続税と利子税を支払う必要がありますか？	11
Q3-4	納税猶予を受けているため、終身営農を行う予定です。その場合でも、特定生産緑地の指定の手続きは必要ですか？	11

【4 手続きについて】 12

Q4-1	特定生産緑地の指定手続きはいつまでに行えばいいですか？	12
Q4-2	特定生産緑地の指定申出の受付は、30年経過前ならいつでも	

	可能ですか？	12
Q4-3	特定生産緑地の指定に同意が必要な農地等利害関係人とはどのような人ですか？	12
Q4-4	農地等利害関係人に後継者や相続予定者は含みますか？	13
Q4-5	利害関係人全員の同意が必要ですが、全員から同意を得られない場合、どうなりますか？	13
Q4-6	土地登記事項証明書はインターネットで取得したものでも良いですか？	13
Q4-7	指定年の異なる複数の生産緑地を所有しています。今回、一括して特定生産緑地に申請することは可能ですか？	13
Q4-8	登記簿謄本に記載されている所有者が亡くなっている場合はどうしたらいいですか？	13
Q4-9	自分の所有する生産緑地の指定年月日・生産緑地地区名・指定面積が分かりません。どうしたらいいですか？	14
Q4-10	特定生産緑地の指定の申出以降、取り下げは可能ですか？	14

【1 意向調査について】

Q1-1 意向調査はどのような目的で行うものですか？

A1-1 新たに特定生産緑地制度が創設され、生産緑地の指定から 30 年経過するまでに、特定生産緑地に指定するかどうか選択できるようになりました。この選択により、指定から 30 年経過後に適用される税制優遇措置、行為制限等が変わりますので、制度の内容をご理解いただいたうえで、所有者様ご自身で決めていただく必要があります。

今回の調査は、平成 7 年指定の生産緑地について、特定生産緑地指定の意向を確認するために行います。この回答を基に、今後指定手続きを進めてまいりますので、必ず返信をいただきますようよろしくお願いいたします。

Q1-2 意向調査の記入方法がわかりません。

A1-2 記入例を同封しておりますので、ご確認ください。

ご不明な点がございましたら都市計画課（0798-35-3660）までお問い合わせください。

Q1-3 意向調査はどのような人に送付していますか？

A1-3 平成 7 年指定の生産緑地を所有している方に送付しています。

Q1-4 この意向調査で特定生産緑地の指定が決まりますか？

A1-4 今回のご回答で特定生産緑地の指定が決定するものではありません。

特定生産緑地の指定を希望される方は、今後指定手続きが必要になりますのでご注意ください。

Q1-5 指定意向が現段階で決まっています。回答する必要がありますか？

A1-5 今回の調査は、特定生産緑地の指定意向を確認するための重要な調査となりますので、関係権利者と調整の上、必ずご回答いただきますようお願いいたします。

なお、事情により、回答が遅れる場合は、お手数ですが、西宮市都市計画課（0798-35-3660）までご連絡いただきますようお願いいたします。

Q1-6 特定生産緑地の指定意向があります。回答する必要がありますか？

A1-6 今後の指定手続きに向けた重要な調査となりますので、必ずご回答いただきますようお願いいたします。

Q1-7 特定生産緑地の指定意向がありません。回答する必要がありますか？

A1-7 特定生産緑地に指定しないと、税制等が現状と大きく変わる事となります。

制度の内容をご理解いただいたうえで、指定しない場合についても、みなさまの意思を確認させていただきたいと考えておりますので、お手数ですが必ずご回答いただきますようお願いいたします。

なお、意向調査に回答がなく、申出手続きを行わない場合は、特定生産緑地に指定されませんので、ご注意ください。

Q1-8 回答期限を過ぎてしまっても、回答を送付したほうが良いですか？

A1-8 回答期限を過ぎてても、必ず送付していただきますようお願いいたします。

Q1-9 「特定生産緑地指定申出書」の資料の送付について、郵送を希望しない場合でも資料は手に入りますか？

A1-9 西宮市ホームページからダウンロード、西宮市都市計画課窓口での配布も予定しています。

Q1-10 調査票3の「⑤他の権利関係」とは、どのような権利を示しますか？

A1-10 所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは貸借権、登記した永小作権などを所有する人です。登記上の権利者となっていない後継者や相続予定者は、他の権利関係人には含まれません。

詳しくは Q4-3 をご覧ください。

Q1-11 他の権利関係人がいる場合、他の権利関係人と調整した意向を回答する必要がありますか？回答者単独の意向で良いですか？

A1-11 回答内容については他の権利関係人の方々と事前に調整いただきますようお願いいたします。

なお、特定生産緑地の指定の際には、農地等利害関係人の全員の同意が必要となります。

**Q1-12 複数人で所有する生産緑地について、意向調査が所有者全員に届いて
います。代表者のみ回答すれば良いですか？**

A1-12 お手数をおかけしますが、意向調査が届いた方全員に回答していただきますようお願いいたします。また、回答内容については他の権利関係人の方々と事前に調整いただきますようお願いいたします。

Q1-13 意向調査に記載されている生産緑地が、所有している地番・面積と異なります。

A1-13 お手数ですが、意向調査票の内容を修正して、返送してください。

Q1-14 所有している生産緑地が、意向調査に記載されていません。

A1-14 今回記載しているのは、平成7年指定の生産緑地のみです。他の指定年の生産緑地は記載していませんのでご注意ください。

平成7年指定の生産緑地で記載されていない場合は、お手数ですが、意向調査を修正の上、西宮市都市計画課にお問い合わせください。

Q1-15 意向調査を回答した後に、意向が変わりました。

A1-15 諸事情により回答内容に変更が生じた時点で、西宮市役所都市計画課（0798-35-3660）までご連絡をお願いいたします。

Q1-16 意向調査を回答した後に、相続が発生しました。

A1-16 お手数ですが、相続が発生した時点で、西宮市役所都市計画課（0798-35-3660）までご連絡をお願いいたします。

今後、生産緑地に係る手続きを行う場合は、土地の所有者の同意等が必要となりますので、遺産分割協議、相続登記等の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

【2 生産緑地・特定生産緑地制度について】

Q2-1 生産緑地の指定から 30 年経過後、どのような選択肢がありますか？

A2-1 次の 3 つの選択肢があります。

- ① 特定生産緑地の指定を受ける
 - ・固定資産税等は引き続き農地評価、農地課税です。
 - ・相続税の納税猶予もこれまでと同様に受けることができます。
 - ・10 年毎に継続の可否を判断できます。
 - ・主たる農業従事者の死亡や故障を理由に買取申出が可能です。
- ② 特定生産緑地の指定を受けずに、生産緑地として営農を続ける
 - ・いつでも買取申出が可能となります。
 - ・固定資産税等は宅地並み評価となります。(緩和措置により、課税は 5 年間かけて上昇します。)
 - ・相続税の納税猶予を受けている場合は、現世代に限り継続されます。次の相続が発生した場合は、納税猶予の適用はありません。
- ③ 買取申出をして生産緑地を解除する
 - ・固定資産税等は宅地並み評価、宅地並み課税となります。
 - ・相続税の納税猶予を受けている場合は、利子税も含めた支払いが生じます。

Q2-2 指定の手続きを行わず生産緑地指定から 30 年経過した場合、生産緑地はどうなりますか？

A2-2 手続きを行わなかった場合、引き続き生産緑地として営農を続けていただくこととなります。(A2-1 の②の扱いとなります。)

自動的に特定生産緑地に指定されませんので、特定生産緑地に指定する場合は、必ず特定生産緑地の指定の手続きを行ってください。

Q2-3 生産緑地指定から 30 年経過後、行為制限は自動的に解除されますか？

A2-3 行為制限は自動的に解除されません。買取申出を行い、申出から 3 か月以内に所有権の移転がなされなかった場合に、行為制限が解除されることとなります。(買取申出の時点では、行為制限が解除されていないので、農地であることが申出受付の前提となります。)

買取申出を検討されている方も、制限が解除されるまでは、農地として適正に管理する必要がありますのでご注意ください。

Q2-4 特定生産緑地の指定申出時に、生産緑地の一部だけを指定することはできますか？

A2-4 生産緑地の一部だけを指定することは可能です。
ただし、指定基準を満たした上で、特定生産緑地に指定する区域を明確にするため、登記上一筆となっている土地の一部を指定する場合、分筆の手続きを行っていただく必要があります。

Q2-5 生産緑地でない農地等も特定生産緑地に指定できますか？

A2-5 特定生産緑地は、既に生産緑地に指定されており、30年経過後に指定できるものです。
現在、生産緑地でない農地等を特定生産緑地に指定することはできません。

Q2-6 生産緑地指定後30年経過前に、生産緑地を相続しています。指定年は変更されますか？

A2-6 相続された場合でも、指定年に変更はありません。
例えば、指定年が平成7年であれば、途中で相続が発生したとしても、特定生産緑地の指定は令和7年までに行う必要があります。

Q2-7 特定生産緑地への指定意向があっても、指定されない場合がありますか？

A2-7 適正に営農されていない生産緑地や許可なく建築物等が設置されている場合については、指定が受けられない場合があります。

■ 農業を営むために必要な建築物や工作物について

生産緑地法では、築造面積が90㎡を超える建築物や工作物の設置は市の許可が必要です。許可の要件は、農林漁業を営むために必要な施設に限定されています。また、90㎡以下の農業関係施設を建築する場合には市の届出が必要となっています。

■ 上記以外の建築物や工作物について

上記条件以外の建築物や工作物の設置は制限されているため、生産緑地地区の中に許可のない建築物等がある場合は、是正措置を行った上で、特定生産緑地指定の手続きを行う必要があります。

例外として、公共施設等については、設置することができますが、あ

らかじめ西宮市へ通知をした上で、公共施設等の設置後、当該部分を生産緑地地区から除外する都市計画変更の手続きをすることが必要になります。

Q2-8 特定生産緑地の指定を受けた場合も、これまで通り農業従事者の死亡や故障を理由に買取申出をすることができますか？

A2-8 従来の生産緑地制度と同様に、主たる従事者の死亡又は故障を理由に買取申出をすることができます。

Q2-9 特定生産緑地の指定はいつでも解除できますか？

A2-9 自己都合により解除を申し出ることはできません。買取申出等により農地としての担保がなくなった場合などは、生産緑地の解除と同時に特定生産緑地の指定も解除することになります。

(例)

- ・死亡等の事由による買取申出（生産緑地法第10条）により生産緑地が解除された場合
- ・公共施設等の整備により農地ではなくなった場合（生産緑地法第8条第4項）

Q2-10 特定生産緑地の効力はいつから発生しますか？

A2-10 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。平成7年12月5日に生産緑地に指定された農地の場合、手続きは事前に行う必要がありますが、特定生産緑地としての効力が発生するのは、令和7年12月5日からとなります。

Q2-11 後継者が決まっていますが、特定生産緑地に指定できますか？

A2-11 後継者の有無にかかわらず、特定生産緑地に指定することは可能です。

Q2-12 市民農園等でも特定生産緑地に指定可能ですか？

A2-12 指定可能です。

都市農地の貸借円滑化法の制度を活用することにより、これまでよりも生産緑地の貸し借りがしやすくなりました。また、本制度の適用により、相続税の納税猶予等の優遇措置も引き続き適用されます。

市民農園や農地の貸借に関するお問い合わせは、西宮市農政課（0798-

34-8481) までお願いします。

Q2-13 特定生産緑地に指定されてから相続等が発生した場合は、指定年は変更されますか？

A2-13 従来の生産緑地制度と同様に、特定生産緑地の指定後に相続が発生した場合でも、指定年に変更はありません。

例えば、特定生産緑地の指定年が令和7年であれば、途中で相続が発生した場合でも、特定生産緑地の指定は令和17年までとなります。

Q2-14 特定生産緑地の指定後、10年毎に更新するか選択できますか？

A2-14 10年毎に更新するか選択できます。更新する場合は、特定生産緑地の指定後10年経過する前に、所定の手続きを行っていただくこととなります。

【3 税金について】

Q3-1 相続税の納税猶予を適用している農地は、特定生産緑地の指定を受けない場合どうなりますか？

A3-1 現在、納税猶予を受けている生産緑地について、特定生産緑地に指定せず、買取申出をしない場合は、現在を受けている納税猶予のみ現世代の方に限り継続されます。したがって、次の世代の方においても納税猶予を受けるためには、特定生産緑地に指定する必要があります。なお、買取申出をした場合は、利子税と納税猶予を受けていた相続税を支払う必要があります。詳細は税務署へご相談ください。

Q3-2 納税猶予を受けている相続税は、30年が経過すると免除になりますか？

A3-2 30年経過しただけでは、相続税の免除にはなりません。納税猶予を受けている相続税の免除には、原則として生涯の営農が必要になります。

Q3-3 特定生産緑地が道連れ解除になってしまった場合でも、納税猶予を受けている相続税と利子税を支払う必要がありますか？

A3-3 現在の生産緑地制度と同様に、支払う必要があります。

Q3-4 納税猶予を受けているため、終身営農を行う予定です。その場合でも、特定生産緑地の指定の手続きは必要ですか？

A3-4 手続きは必要です。

【4 手続きについて】

Q4-1 特定生産緑地の指定手続きはいつまでに行えばいいですか？

A4-1 特定生産緑地の指定申出の受付期間は令和7年1月20日～2月28日（予定）となりますので、受付期間中に必要書類を西宮市都市計画課に提出してください。

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

Q4-2 特定生産緑地の指定申出の受付は、30年経過前ならいつでも可能ですか？

A4-2 特定生産緑地の指定申出の受付期間は令和7年1月20日～2月28日（予定）となりますので、受付期間中に必要書類を西宮市都市計画課に提出してください。

なお、特定生産緑地の指定申出を受付し、所定の手続き（同意書・都市計画審議会への諮問等）を行ってから、特定生産緑地の指定の公示を行います。

Q4-3 特定生産緑地の指定に同意が必要な農地等利害関係人とはどのような人ですか？

A4-3 生産緑地法第3条第4項において、「農地等（中略）について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは貸借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう」となっています。

権利の種別	関係権利人の判断
貸借人（貸借権を有する者） （都市農地の貸借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等に基づく貸借も含む）	登記されている又は農地法第16条に基づく対抗要件を有している場合には該当
借主（使用貸借による権利を有する者）	該当しない
永小作人	登記されていれば該当
地役権者	該当しない （ただし、買取申出の際は同意が必要）

※相続税等の納税猶予にかかる抵当権者（税務署）への同意は、市で一括して請求するため同意取得の手続きは不要です。

Q4-4 農地等利害関係人に後継者や相続予定者は含まれますか？

A4-4 登記上の権利者となっていない後継者や相続予定者は、農地等利害関係人には含まれません。

Q4-5 利害関係人全員の同意が必要ですが、全員から同意を得られない場合、どうなりますか？

A4-5 申請にあたっては、農地等利害関係人全員の同意が必要です。
お早めに利害関係人とお話しいただき、特定生産緑地の手続きをしていただきますようお願いします。

Q4-6 土地登記事項証明書はインターネットで取得したもので良いですか？

A4-6 オンライン登記情報提供サービスで取得したものでも申出は可能です。

Q4-7 指定年の異なる複数の生産緑地を所有しています。今回、一括して特定生産緑地に申請することは可能ですか？

A4-7 今回は平成7年指定の農地のみ受付を行います。平成8年以降の農地については、指定年ごとに、それぞれの申請受付期間に申請をお願いします。

Q4-8 登記簿謄本に記載されている所有者が亡くなっている場合はどうしたらいいですか？

A4-8 相続登記をお願いします。
事情により、相続登記が間に合わない場合等は、遺産分割協議書に記載されている相続人と、その他、農地等利害関係人の同意があれば指定可能です。この場合は、必要書類が通常と異なりますので、事前に西宮市都市計画課へご相談ください。

Q4-9 自分の所有する生産緑地の指定年月日・生産緑地地区名・指定面積が分かりません。どうしたらいいですか？

A4-9 意向調査に同封している、「あなたの生産緑地が指定から 30 年を迎えます」という文書に、市が把握している平成 7 年指定の生産緑地のリストを記載していますので、内容をご確認ください。

記載内容に誤りがある場合や別途調べたい生産緑地がある場合は、生産緑地の地番・位置が分かるものを用意して、西宮市都市計画課にご相談ください。

Q4-10 特定生産緑地の指定の申出以降、取り下げは可能ですか？

A4-10 特定生産緑地の指定申出書を受付してから、自己都合による取り下げはできません。あらかじめ農地等利害関係人等と十分にご相談の上、申出書を提出してください。なお、相続等が発生した場合は、西宮市都市計画課へご相談ください。