

特定生産緑地 指定手続き説明資料

昭島市 都市計画部 都市計画課

目次

■ <u>生産緑地制度および特定生産緑地制度の概要</u>	… P.02
■ <u>特定生産緑地の指定メリット</u>	… P.03
■ <u>特定生産緑地の指定手続きの流れ</u>	… P.04
■ <u>指定期限までの流れ（予定）</u>	… P.05
■ <u>市から生産緑地所有者に送付した書類一覧</u>	… P.06
■ <u>添付書類一覧</u>	… P.07
■ <u>全部事項証明書・公図の写しの取得先</u>	… P.08
■ <u>印鑑登録証明書の取得先（昭島市内在住の方の場合）</u>	… P.09
■ <u>申出基準日到来通知の見方</u>	… P.10
■ <u>特定生産緑地指定申請書の書き方</u>	… P.11-12
■ <u>特定生産緑地指定同意書の書き方</u>	… P.13
■ <u>添付書類について</u>	… P.14-16
■ <u>現生産緑地と異なる面積（一部）を申請する場合</u>	… P.17
■ <u>特定生産緑地に関する固定資産税・都市計画税について</u>	… P.18

生産緑地制度および特定生産緑地制度の概要

■ 生産緑地制度の概要

- 市街化区域内の農地で、都市環境の保全等良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上の農地を都市計画に定め、建築行為等を規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度。
(昭島市では条例で平成29年12月から面積要件を300㎡まで引下げを行った。)
- 市街化区域農地は宅地並み課税がなされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられ、農地課税が適用される。また、相続税の納税猶予制度も適用される。
- 指定から30年は農地として管理する義務がある。

■ 特定生産緑地制度の概要

- 指定告示から30年を迎える生産緑地のうち、保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、所有者の意向を基に指定できる制度。
- 特定生産緑地の税制については、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。
- 指定期間は10年であり、10年後更に10年継続の選択が可能。

特定生産緑地の指定メリット

営農を続ける際のメリット

特定生産緑地を選択

○固定資産税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。

(10年の間に相続が生じた場合、これまで同様、買取りの申出が可能です。)

特定生産緑地を選択しない

×固定資産税の負担が急増します

5年後には、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。

相続する際のメリット

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、買取りの申出を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します。

(都市農地の賃借の円滑化に関する法律（農林水産省）がH30.9月施行)

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、営農を継続する場合次の相続まで継続します。)

特定生産緑地の指定手続きの流れ

所有者の指定意向の確認 (※1)

※1 : 生産緑地の所有者の方に指定意向を確認させていただきます。(アンケート調査票)

所有者による農地等利害関係人
全員の同意取得 (※2)(※3)

※2 : 所有者の方に農地等利害関係人全員の同意を取得していただきます。

所有者による指定の申請 (※3)

⇒農地等利害関係人とは、所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃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のことを指します。
国（税務署等）に係る同意は市で行います。

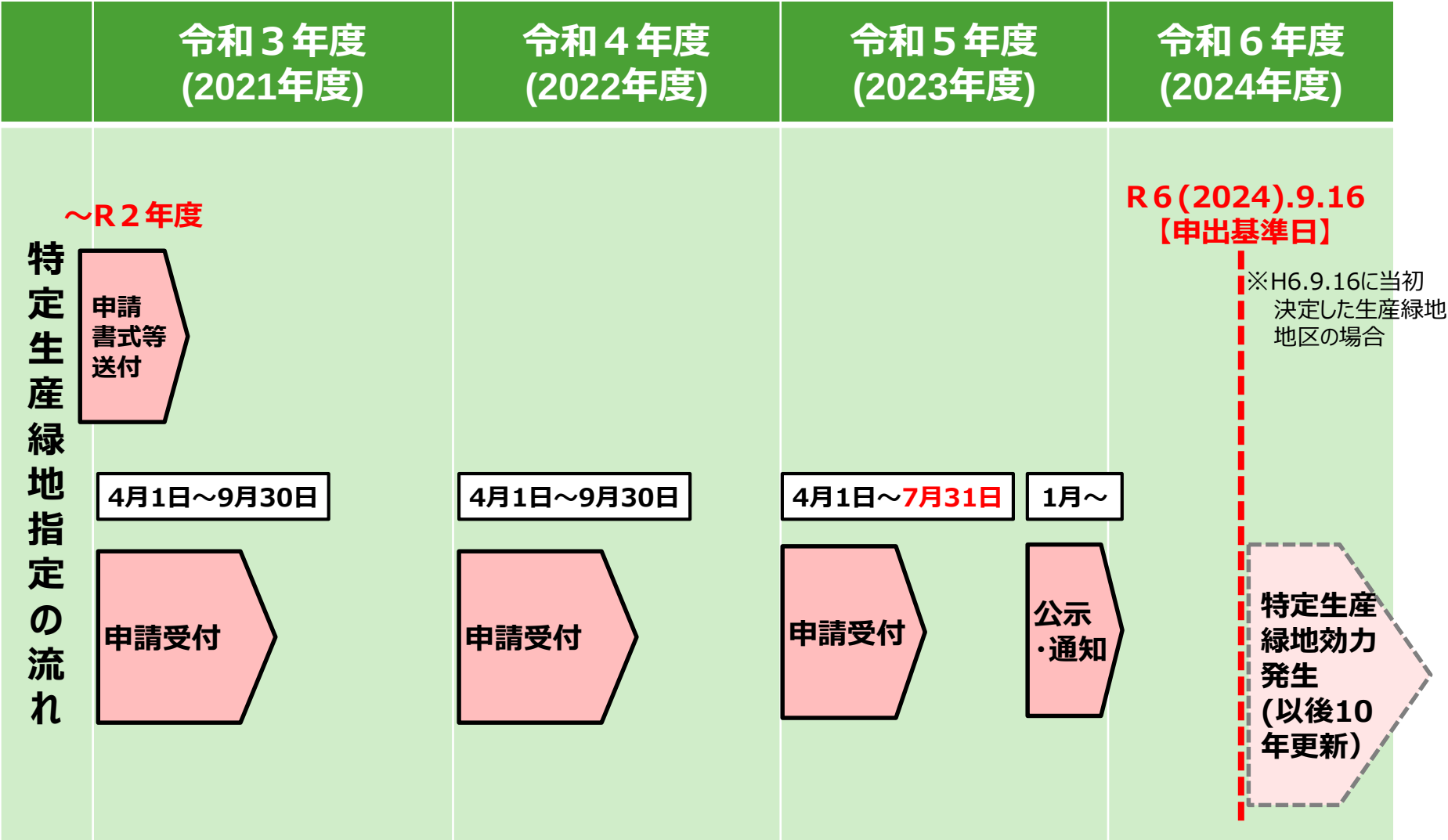
都市計画審議会での意見聴取

指定の公示

※3 : 後の資料で説明いたします。

農地等利害関係人への通知

指定期限までの流れ(予定)



※今後の検討状況により変更が生じる場合があります。

市から生産緑地所有者に送付した書類一覧

令和3年2月19日付

■ 申出基準日到来のお知らせ

■ 特定生産緑地指定意向アンケート調査票

■ 特定生産緑地指定申請書・記載例

■ 特定生産緑地指定同意書・記載例

■ 代理人選任届・記載例

添付書類一覧

	書類	取得先
①	申出基準日到来通知	令和3年2月19日付で市からご郵送しております
②	全部事項証明書（土地登記簿謄本）	東京法務局立川出張所
③	案内図（生産緑地地区の場所がわかるもの）	各自作成ください ※ P15で説明
④	公図の写し	東京法務局立川出張所
⑤	印鑑登録証明書	市役所1階市民課窓口・東部出張所等
⑥	実測図（土地の一部を指定する場合のみ必要です）	有資格者に作成を依頼
⑦	代理人選任届（提出の際に申請者本人が持参しない場合のみ必要です）	市からご郵送しております

全部事項証明書・公図の写しの取得先

■ 取得先

東京法務局立川出張所

■ 所在地

立川市緑町 4 - 2
(立川地方合同庁舎 6階)

■ 電話

042-524-2716

■ 受付時間

平日の午前8:30から午後5:15まで



印鑑登録証明書の取得先(昭島市内在住の方の場合)

■ 窓口請求（平日の午前8：30から午後5：15まで）

- ・ 市役所本庁 1階市民課窓口
- ・ 東部出張所
- ・ 保健福祉センター（あいぽっく）
- ・ 武蔵野会館
- ・ 緑会館
- ・ 環境コミュニケーションセンター

※請求の際は、印鑑登録が完了した際にお渡ししている印鑑登録証が必要です。

（印鑑登録を未実施の方は登録手続きが必要になりますので、市役所本庁または東部出張所へお越しください。）

※請求を代理人に依頼する場合は、印鑑登録証を代理人に持参させてください。委任状は必要ありません。（必要な方の住所、氏名、生年月日を正しく申請書に記入していただく必要があります。）

■ その他の請求方法

- ・ 時間外交付 ※事前に電話で予約し、準備した証明書を市役所本庁の警備員室で受け取る方法です。電話予約時にも印鑑登録証の番号が必要です。
- ・ コンビニ交付サービス ※マイナンバーカードが必要です。

※昭島市外在住の方は各自治体で取得方法をご確認ください。

申出基準日到来通知の見方

表面

昭 計 第 〇 〇 〇 号
令和 3 年 2 月 1 9 日

〒〇〇〇-〇〇〇〇
〇〇市〇〇町〇〇〇

〇〇 〇〇 様

昭島市長 臼 井 伸 介



昭島都市計画生産緑地の申出基準日到来のお知らせ

あなたが所有する平成 6 年に指定された生産緑地は、下記のとおり生産緑地法第 10 条による申出基準日（生産緑地の都市計画決定告示から 30 年）を迎えることをお知らせします。

特定生産緑地※（法第 10 条の 2）の指定を希望される方は同封してあります「特定生産緑地指定申請書」「特定生産緑地指定同意書」及び関係書類を昭島市都市計画課都市計画課へ 4 月以降にご提出ください。

この通知は、それまでの間、あなたが所有する生産緑地の今後の取扱いをお考えいただく検討材料としてください。

また、特定生産緑地指定の意向を確認するためのアンケート用紙を同封しておりますので、ご記入の上、同封の封筒にてご返送ください。

記

番号	生産緑地 地区番号	所 在	地積 ㎡	生産緑地 指定日	申出基準日
1	〇〇	〇〇町〇丁目〇〇番〇	〇〇	平成 6 年 9 月 16 日	令和 6 年 9 月 16 日
2	〇〇	〇〇町〇丁目〇〇番〇	〇〇	平成 6 年 9 月 16 日	令和 6 年 9 月 16 日
3	〇〇	〇〇町〇丁目〇〇番〇	〇〇	平成 6 年 9 月 16 日	令和 6 年 9 月 16 日
4					
5					

（表に入りきらない場合は、別紙に記載しています。所在の字名は省略してありますのでご了承ください。）

対象の生産緑地の筆を記載
しております

昭島市都市計画課都市計画係
〒196-8511 東京都昭島市田中町 1-17-1
電話 042-544-4410（直通）Fax 042-544-6440

裏面

（説明書）

- この通知は、生産緑地法第 10 条の 2 に規定する特定生産緑地の指定について、事前にご検討いただくため、土地所有者の方へ、現在所有されている生産緑地の申出基準日が近く到来することを通知するものです。この通知により生産緑地の効力を失うものではありません。
- 特定生産緑地の指定を受けない生産緑地の申出基準日以降の取扱いについては、下記をご覧ください。
- 表面の所有地について特定生産緑地として指定するには、同封してあります「特定生産緑地指定申請書」「特定生産緑地指定同意書」により、農地等利害関係人の同意を得て特定生産緑地に関する申込みを昭島市都市計画課へ行っていただく必要があります。
- 特定生産緑地に指定するためには、所有する生産緑地が適正に肥培管理されていることなどの条件があります。肥培管理の文書指導を受けている場合など、特定生産緑地の指定ができない場合があることから、適正な肥培の早期実施をお願いいたします。
- その他ご不明な点については、表面にある都市計画係までお問い合わせください。

「農地等利害関係人」とは…土地所有者（共有者を含む）のほか、土地に関する権利を有する全ての方を指し、抵当権や借地権、小作権等権利の設定がされている場合は全ての方が同意を得る対象となります。

※特定生産緑地とは

- ・特定生産緑地（生産緑地法第 10 条の 2）は、土地所有者の意向を基に、市町村が指定をする制度です。
- ・指定された場合、買取申出が可能になる期日（都市計画決定から 30 年経過後）が 10 年延長され、生産緑地としての税制特例措置が引続き受けられます。
- ・10 年後は改めて土地所有者等の同意を得て、繰り返し指定期限を 10 年間延長することができます。
- ・申出基準日を過ぎてからの特定生産緑地の指定はできません。
- ・特定生産緑地の指定は申出基準日前に行いますが、特定生産緑地として効力が発生するのは、申出基準日以降となります。

※特定生産緑地に指定しない場合の生産緑地の取扱い

- ・買取申出を行い、行為制限が解除されなければ宅地として利用できません。
- ・買取申出は、申出基準日以降いつでも可能です。
- ・生産緑地として耕作の継続は可能ですが、農地として利用していても、申出基準日以降の固定資産税は宅地並み課税となります。（5 年間で段階的に引上げられます。）
- ・現在履行中の相続税の納税猶予は継続されますが、申出基準日以降に発生した相続に関しては納税猶予を受けられません。

○特定生産緑地の指定申請についての今後の日程

1. 特定生産緑地指定申請受付期間：令和 3 年 4 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
令和 4 年 4 月 1 日～令和 4 年 9 月 30 日
令和 5 年 4 月 1 日～令和 5 年 7 月 31 日
2. 特定生産緑地指定公示予定日：令和 6 年 1 月 1 日
3. 特定生産緑地指定通知書送付：令和 6 年 1 月中

平成 6 年に指定された生産緑地のみ記載されています

特定生産緑地指定申請書の書き方

指定申請書記載例

※記入にあたっては、黒のボールペン・万年筆でお願いします

第1号様式（第4条関係）

特定生産緑地指定申請書		受付番号	—										
(宛先) 昭島市長 特定生産緑地の指定を希望するため、下記のとおり申請します。													
1	申請年月日	令和 3 年 4 月 1 日											
2	申請者氏名	あきしま たろう 昭島 太郎 (実印)											
3	申請者住所	〒196-0014 TEL 042-544-0000 昭島市田中町1-17-1											
4	その他書類	<table><tr><td>1 全部事項証明書（土地登記簿謄本）</td><td>3 通</td></tr><tr><td>2 案内図</td><td>1 通</td></tr><tr><td>3 公図の写し</td><td>1 通</td></tr><tr><td>4 印鑑登録証明書</td><td>1 通</td></tr><tr><td>5 実測図（必要に応じて）</td><td>1 通</td></tr></table>		1 全部事項証明書（土地登記簿謄本）	3 通	2 案内図	1 通	3 公図の写し	1 通	4 印鑑登録証明書	1 通	5 実測図（必要に応じて）	1 通
1 全部事項証明書（土地登記簿謄本）	3 通												
2 案内図	1 通												
3 公図の写し	1 通												
4 印鑑登録証明書	1 通												
5 実測図（必要に応じて）	1 通												

申請年月日は、申請窓口に出す日を記入

共有の場合は代表者の氏名を記入

実印（印鑑登録証と同じ）を押印

案内図・公図の写しの書き方は後スライドで説明します（P.15）

全部事項証明書（土地登記簿謄本）の通数（筆数分）を記入

案内図の通数を記入

公図の通数を記入

実印が必要な人数分の通数を記入

特定生産緑地指定申請書の書き方

指定申請書記載例

5 生産緑地明細書					
番号	★生産緑地 地区番号	生産緑地所在地番	面積 ㎡	納税 猶予	申出基準日
1		田中 町 ○ 丁目○○○番 ○○	500 ㎡	○	令和 6 年 9 月 16 日
2		田中 町 ○ 丁目○○○番 ○○	250 ㎡		令和 6 年 9 月 16 日
3		田中 町 ○ 丁目○○○番 ○○	320 ㎡		令和 6 年 9 月 16 日
4		町 丁目 番	㎡		年 月 日
5		町 丁目 番	㎡		年 月 日
6		町 丁目 番	㎡		年 月 日
7		町 丁目 番	㎡		年 月 日
8		町 丁目 番	㎡		年 月 日

納税猶予を受けていれば○印を記入

平成 6 年に指定を受けている農地は
令和 6 年 9 月 16 日と記入

- ※ 1 太線内の 1 ～ 5 について記入してください。相続税納税猶予を受けている農地は、納税猶予の欄に○を記入してください。
★生産緑地地区番号は市で記入します。
- ※ 2 全部事項証明書（土地登記簿謄本）は、申請する全ての地番について、申請日より 6 か月以内に発行されたものを添付してください。
- ※ 3 印鑑登録証明書は、申請日より 6 か月以内に発行されたものを添付してください。
- ※ 4 案内図、公図の写しに指定を希望する区域を赤線で囲み、5 生産緑地明細に合わせて筆ごとに番号をつけてください。
- ※ 5 現に決定されている生産緑地の筆の一部を指定する場合は、分筆の登記を行ってから申請書の提出をしてください。
- ※ 6 現に決定されている生産緑地と同一の筆の一部を指定する場合は、実測図等で申請する区域が正確にわかる書類を添付してください。
- ※ 7 申請書提出の際は、印鑑（実印）を忘れずにお持ちください。

特定生産緑地指定同意書の書き方

指定同意書記載例

第2号様式（第4条関係）

特定生産緑地指定同意書		受 付 号	—	
(宛 先) 昭 島 市 長 特定生産緑地指定申請書（第1号様式）中、5生産緑地明細書の生産緑地について、特定生産緑地の指定を受けることに同意します。 また、当該農地の生産緑地指定時に提出した誓約書（都市計画施設と重複する土地に係る部分に限る。）について、その効力を継続することに同意します。				
権利調査				
5の生産緑地明細書に係る農地等利害関係人				
当該農地等における 権利者の住所 (連絡先)	(ふりがな) 権利者氏名	実印	権利の 種類 ※3	権利を有する 生産緑地番号 ※4
〒196-0014 昭島市田中町1-17-1 (Tel. 042-544-0000)	あきしま たろう 昭島 太郎	昭島	所有権 抵当権 他 ()	1, 2, 3
〒 — (Tel. — —)	ざいむしろう 財務省		所有権 抵当権 他 ()	1
〒196-0021 昭島市武蔵野2-6-12 (Tel. 042-542-0000)	とうきょうみどり 東京みどり のうぎようきようどうくみあい 農業協同組合	農	所有権 抵当権 他 ()	2, 3
〒196-0015 昭島市昭和町4-7-1 (Tel. 042-541-0000)	あきしま じろう 昭島 次郎	次郎	所有権・抵当権 他(永小作権)	3
〒 —			所有権・抵当権	

※同意書には、権利者全員の同意が必要です

「印欄」には、実印を押印してください
押印した農地等利害関係人全員の印鑑登録証明書を添付してください

権利者の住所・氏名欄には、特定生産緑地の申請者も記入してください

権利者の種類は、所有権・地上権・賃借権、登記されている永小作権・先取特権・質権・抵当権及び、これらの権利に関する仮登記、差し押さえの登記、または、その農地に関する買戻しの特約の登記、農業委員会に届出ている小作契約があります

権利対象となる生産緑地の番号を、別紙第1号様式「特定生産緑地指定申請書」の5生産緑地明細書の番号で記入してください

税務署に係る同意については、市で行いますので押印は不要です

- ※1 申請者自身も、権利者（所有者）であるので上記権利者調査書に記入してください。
- ※2 印鑑登録証明書は、農地等利害関係人全員分を添付してください。
- ※3 権利の種類欄には、その人の持つ権利（所有権、地上権、賃借権、登記されている永小作権、先取特権、質権、抵当権等）を記入してください。
- ※4 権利を有する生産緑地番号の欄には、特定生産緑地指定申請書中の5生産緑地明細書の番号を記入してください。
- ※5 相続税及び贈与税の納税猶予の適用によって税務署長が抵当権者となっている場合は、昭島市で一括して同意を取得しますので、実印欄の押印及び印鑑登録証明書の添付は不要です。
- ※6 農地等利害関係人は、もれなく記載し、全員の同意を取得してください。

添付書類について

■ 全部事項証明書（土地登記簿謄本）の見方

様式例・1

表 題 部 (土地の表示)		調製 [金 日]	不動産番号 0000000000000
地区番号 [金 日]	境界特定 [金 日]		
所 在 特別区南部町一丁目 [金 日]			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南部町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南部町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南部町一丁目5番5号 佐 藤 五 郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借目録 設定 金4,000万円 利率 年2.60% (年365日割計算) 担保金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南部町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南郷支店) 共同担保 目録第2340号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号	(A)第2340号		調製 平成20年11月12日
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	特別区南部町一丁目101番の土地	1	[金 日]
2	特別区南部町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	11	[金 日]

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所

登記官 法 務 八 郎

みほん 電子 公印

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

• 表題部（土地の表示）は土地の所在・地番・地目・地積が記載されています

• 指定同意書の【農地等利害関係人の同意】が必要な人物になります

• 権利部（甲区）は「**所有権**」を持つ利害関係人です

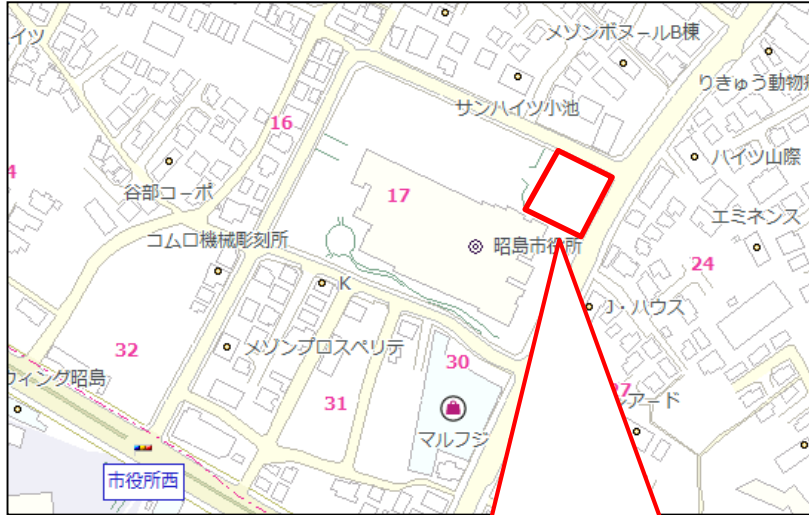
• 指定同意書の【農地等利害関係人の同意】が必要な人物になります

• 権利部（乙区）は「**抵当権や小作権などの所有権以外の権利**」を持つ利害関係人です

• 相続税の納税猶予を受けている方は抵当権者（財務省）の記載があります

添付書類について

■ 案内図の書き方



地図等に申請区域を赤線で囲んでください

■ 公図の書き方



申請区域を赤線で囲み、申請書の5生産緑地明細書に合わせ、それぞれの筆ごとに「1,2,3...」と図面上に番号を付けてください

添付書類について

■ 代理人選任届の書き方（申請者本人が持参しない場合のみ必要）

記 載 例

代 理 人 選 任 届

代 理 人	住 所	昭島市田中町 1-17-1
	氏 名	昭 島 花 子 （法人の場合は担当者名も記入）
	電 話	〇〇〇（〇〇〇）〇〇〇〇

私は、都合により上記のものを代理人と定め、特定生産緑地指定手続きに際し、「特定生産緑地指定申請書」及び「特定生産緑地指定同意書」の申請についての一切の件につき、その権限を委任したのでお届けします。

令和 〇年 〇月 〇日

住 所
昭島市〇〇町〇-〇-〇

氏 名
昭 島 太 郎  実印
(自署押印)
実印を押印

(あて先) 昭 島 市 長

代理として市役所に来られる方の住所・氏名・電話番号

※窓口に出提出に来られた方のご身分を確認いたします。身分の分かるものをお持ちください。
例：免許証・保険証・社員証（法人の方）など

申請者（所有者）の方の住所・氏名・押印（実印）

現生産緑地と異なる面積(一部)を申請する場合

- パターン1 生産緑地：筆の全部指定→特定生産緑地：筆の一部指定



- パターン2 生産緑地：筆の一部指定→特定生産緑地：筆の一部指定（面積の変更なし）



※実測図を申請の際に添付

- パターン3 生産緑地：筆の一部指定→特定生産緑地：筆の一部の一部指定



特定生産緑地に関する固定資産税・都市計画税について

■ 昭島市役所がもし500m²の畑だとしたら？

★想定条件★（令和2年度）

場所：田中町1丁目17番1号

路線価：129,000円／m²

【ケース①】特定生産緑地に指定された場合

固定資産税相当額 = 707円

都市計画税相当額 = 126円 計 833円

※従前の生産緑地と同程度の税額となります。



想定地

【ケース②】特定生産緑地の指定を受けず、**農業を継続**する場合（激変緩和措置後）

固定資産税相当額 = 291,666円

都市計画税相当額 = 104,166円

計 395,832円

【ケース③】特定生産緑地の指定を受けず、**駐車場（非住宅用地）**にした場合

固定資産税相当額 = 547,568円

都市計画税相当額 = 97,780円

計 645,348円

■ 都市計画課 都市計画係

電話：042－544－4410（直通）