

# 第1章

## 地目認定の基礎と具体的事例

1  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

### <目次>

- I 地目認定の基礎
- II 判断に迷う土地の具体例(農地を中心に)
- III 裁判例のご紹介
- IV 参考情報:特定生産緑地制度の税制

2  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

### I 地目認定の基礎

#### 1. 固定資産評価上の地目

(1) 固定資産評価基準上の地目は9種類

番号	地目の種類	番号	地目の種類
①	田	⑥	山林
②	畑	⑦	牧場
③	宅地	⑧	原野
④	鉱泉地	⑨	雑種地
⑤	池沼		

固定資産評価基準第1章第1節一

3  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

## 2. 地目の定義(1/2)

(固定資産評価基準解説(土地篇)P24~P36)

- ① 田 : 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- ② 畑 : 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- ③ 宅 地 : 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- ④ 鉱泉地 : 鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地

4  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 地目の定義(2/2)

- ⑤ 池 沼 : かんがい用水でない水の貯留池
  - ⑥ 山 林 : 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
  - ⑦ 牧 場 : 家畜を放牧する土地
  - ⑧ 原 野 : 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
  - ⑨ 雑種地 : 以上のいずれにも該当しない土地
- (以上、不動産登記事務取扱手続準則第68条を準用)

5  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. 地目認定の基本的事項(1/2)

### (1) 認定の時期

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

(地方税法第359条)

### (2) 現況主義

地目の認定は、現況の地目によって行うものである。

(固定資産評価基準第1章第1節一)

**\* 賦課期日(1/1時点)での利用状況で判断する。**

6  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 地目認定の基本的事項(2/2)

#### (3) 認定のポイント

地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものである。

地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置いてこれを認定しなければならないものであり、部分的に僅少の差異があるときでも土地全体の状況を観察して認定する。

(固定資産評価基準第1章第1節一等)

### <目次>

I 地目認定の基礎

II 判断に迷う土地の具体例(農地を中心に)

III 裁判例のご紹介

IV 参考情報: 特定生産緑地制度の税制

### <参考> 農地と認定されるための三要件(一般農地)

① **登記地目が農地又は農地台帳に登録されていること**  
農地地目以外では法務局で他地目に変更、売買等が可能

② **転用許可(届け出)を受けていないこと**  
転用許可を受ければ、営農を継続していても、いつでも農地以外に転用が可能

③ **現況利用が農地であること**  
適切な肥培管理がなされていること  
\* 休耕農地等については別途考察

<農地として地目認定する場合>

農地とは、原則として法的、制度的に見て農地以外の利用ができない土地と考えるべき。

<農地の地目認定>

農地の現況の判断は、見た目の利用のみでなく、法規制や許認可等についての状況も確認し、将来の利用可能性も調査・考慮して判断する必要がある。

固定資産評価基準解説(土地編)参照

Horizontal lines for notes.

1. 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

(1) 制度改正の概要

農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律が施行され、改正法の施行の日以降に農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、当該施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用されることとなった。

本章末【資料1】参照

Horizontal lines for notes.

1. 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

(2) 「農作物栽培高度化施設」とは (1/7)

農林水産省令で定めるところにより農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリートその他これに類するもので覆う場合における農作物栽培高度化施設をいう。

農地法第43条第1項 (農作物栽培高度化施設に関する特例)

Horizontal lines for notes.

1. 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

(2)「農作物栽培高度化施設」とは (2/7)

これらの改正により、

底面をコンクリート等で覆う農業用施設の用に供する土地の課税地目は？

【改正前】

→農地から雑種地等へ地目変更が必要

【改正後】

→農地として認定され、引続き農地として評価を行う。

Horizontal lines for writing answers.

1. 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

(2)「農作物栽培高度化施設」とは (3/7)

【施設の具体例】

① 農地に高設棚を設置して養液栽培しているもの



Horizontal lines for writing answers.

1. 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

(2)「農作物栽培高度化施設」とは (4/7)

【施設の具体例】

② 移動用カートや収穫ロボットを導入しているもの



\*他にも温度、湿度等を管理している農業用ハウスも対象となる。

Horizontal lines for writing answers.



## 2. 支柱を立てて太陽光発電を行う土地

### (1) 概要

営農型太陽光発電(ソーラーシェアリング)と呼ばれ、農地に支柱を立てて上部空間に太陽光発電設備を設置し、太陽光を農業生産と発電とで共有する土地利用形態。

作物の販売収入に加え、売電による継続的な収入や発電電力の自家利用等による農業経営の更なる改善が期待できる。

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 支柱を立てて太陽光発電を行う土地

### (2) 地目認定(1/2)

通常、農地に野立ての太陽光発電を設置する場合、農地転用の許可を受ける(又は届出を行う)必要があるため、課税地目は農地から雑種地(又は介在農地)等への変更が必要となる。

#### 【野立ての場合】



写真: 太陽光発電協会HPより

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 支柱を立てて太陽光発電を行う土地

### (2) 地目認定(2/2)

営農型で一時転用許可を受けた場合、地表面では営農が継続されるため「農地」として評価される。

#### <留意事項>

支柱が立っている部分を分筆した場合は、当該部分を雑種地に地目変更することも考えられるが、通常は**支柱部分の土地が僅少な差異に過ぎないと判断できるため土地全体として認定し「農地」として評価する。**

#### 【支柱を立てる場合】



写真: 農林水産省HPより

\* 分筆された支柱部分を雑種地として評価している自治体もある。

本章末【資料2】参照

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (1) 耕作放棄地とは？

耕作放棄地とは、農地法における「遊休農地」と概ね同義であるが、農林業センサス※では統計上の用語として「以前耕地であったもので、過去1年以上作物を栽培せず、しかもこの数年の間に耕作する考えのない土地」と定義されている。

※農林業センサス：農林水産省、都道府県が中心となって行う農林業構造統計

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (2) 耕作放棄地の地目認定

耕作放棄地は適切な肥培管理がなされているとは認め難く、農地三要件のうち、「③現況利用が農地である」とは言えない。

よって、耕作放棄地の地目は雑種地とすべき。

#### (3) 雑種地としての耕作放棄地の評価方法(1/2)

固定資産評価基準において、雑種地は、原則、売買実例地比準方式により評価し、例外的に近傍地比準方式(附近の土地の価額に比準)により評価することとされている。



それぞれの自治体において、どのように比準するのかを決める必要がある。

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (3) 雑種地としての耕作放棄地の評価方法(2/2)

固定資産の評価は「適正な時価」を意識しなければならないが、雑種地の評価については、売買実例価額や附近の土地の価額からどのように比準するか、自治体により取り扱いが異なっているのが現状。



自治体における地目認定基準及び評価方法を土地評価事務取扱要領に記載しておく必要あり。

---

---

---

---

---

---

---

---



### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(1/6)

農林水産省において、農地中間管理機構を活用した担い手への農地集積、集約化を加速化する目的から、農地の保有に係る課税の強化・軽減等の方策について所定の措置が取られている。

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(2/6)

例①：耕作放棄地等の遊休農地を農地中間管理機構へ貸した場合

⇒ 固定資産税の課税を軽減

平成28年4月1日以降に、所有する全農地(10a未満の農地は残せる)を、新たにまとめて農地中間管理機構に10年以上の期間で貸付ける場合に、その農地の固定資産税の課税標準額を以下の期間1/2に軽減させる。

- ・10年以上15年未満の期間 …… 3年間
- ・15年以上 …… 5年間
- ・適用期限 …… 令和4年3月31日まで

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(3/6)

#### 令和4年度税制改正による適用期限の延長

所有する全ての農地(10a未満の自作地を除く)に農地中間管理事業のための賃借権等を新たに設定し、かつ、当該賃借権等の設定期間が10年以上である農地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の適用期限を2年延長する。

\* 適用期限が**令和4年3月31日まで**  
→ **令和6年3月31日までに延長予定**

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(4/6)

例 ②: 耕作放棄地等の遊休農地が勧告遊休農地に認定された場合

勧告遊休農地とは、農地法に基づき、農業委員会が、農地所有者に対し、農地中間管理機構と協議すべきことを勧告した農業振興地域内の遊休農地

この協議勧告が行われるのは、機構への貸付けの意思を表明せず、自ら耕作の再開も行わないなど、遊休農地を放置している場合に限定される。

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(5/6)

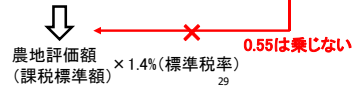
例 ②: 耕作放棄地等の遊休農地が勧告遊休農地に認定された場合(つづき①)

#### ⇒ 固定資産税の課税を強化

平成28年度の税制改正により、平成29年以降、協議勧告を受けた遊休農地については、0.55(農地の限界収益修正率)を乗じないこととなった。

これらの農地の固定資産税評価額は、それまでの額の約1.8倍になる。

農地の売買価格 × 0.55(農地の限界収益修正率)



---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. 耕作放棄地

#### (4) 農地の保有に係る課税の方策について(6/6)

例 ②: 耕作放棄地等の遊休農地が勧告遊休農地に認定された場合(つづき②)

本来、評価基準における手続きとしては、標準田畑の適正な時価を求める過程で農地の限界収益修正率を乗じることとされており、各筆の田畑の価格は「限界収益修正率が織り込まれた標準田畑の価格(評点数)」に比準して求めることとされている。

改正により、協議勧告を受けた遊休農地については、当該修正率を乗じないルールとなった。

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. 家屋の敷地内にある家庭菜園

家屋の敷地内にあるような小規模なもので、それだけを区別して農地として取り扱うことが一般常識に合わないような場合においては、農地法の適用もなく、また、固定資産税における評価の均衡からも宅地として評価するべきである。

固定資産評価基準解説(土地篇)P31

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. 家屋の敷地内にある家庭菜園

<例外的な取扱いとしての認定(分割評価)>

宅地の一部が畑として利用されている場合、その部分が相当の規模を有し、一つの地目に認定すると、評価の均衡を失う場合は、家庭菜園の部分を区分し、別に農地として認定することができる。



---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. 家屋の敷地内にある家庭菜園

##### ■ 地目認定のポイント(1/2)

①区分する場合の面積基準は、各自治体の実情に合わせて作成する必要がある。

[例1] 一筆のうち、家庭菜園の部分が200㎡を超えるもの

[例2] 一筆のうち、家庭菜園の部分が1/3を超えるもの

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. 家屋の敷地内にある家庭菜園

##### ■ 地目認定のポイント(2/2)

②塀、柵等で利用が区分されている場合は、これらの物理的な要因をもって、分割課税の境界を判断するための要件とすることも可能

\*ただし、一部を農地と認定する場合は、前述の「農地と認定されるための三要件」について慎重に検討のうえ、判断する必要がある。

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 5. 宅地造成中の土地

住宅団地で開発された土地が賦課期日時点で更地である場合

賦課期日時点において右のような状況の土地の課税地目は？



---

---

---

---

---

---

---

---

#### 5. 宅地造成中の土地

##### ■ 地目認定のポイント(1/5)

①賦課期日時点の利用状況に着目して行う。

②現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用状態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されることが明らかな場合は、「宅地」として認定して差し支えない。

固定資産評価基準解説(土地篇)P27~P28

---

---

---

---

---

---

---

---

### 5. 宅地造成中の土地

#### ■ 地目認定のポイント(2/5)

具体的には、以下の事例が記載されている。

〔例1〕建物新築の基礎工事に着手している。

〔例2〕土地が整地され、道路、電気、排水設備などが整備されている。

〔例3〕分譲住宅のように道路、側溝などで区画されている。

固定資産評価基準解説(土地篇)P27~P28

37

---

---

---

---

---

---

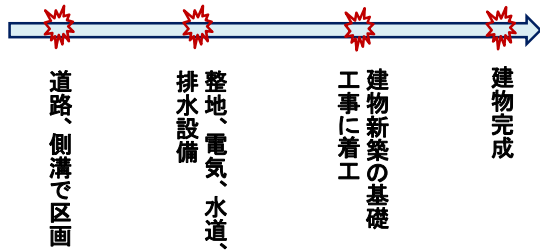
---

---

### 5. 宅地造成中の土地

#### ■ 地目認定のポイント(3/5)

時系列的に見てみると...



38

---

---

---

---

---

---

---

---

### 5. 宅地造成中の土地

#### ■ 地目認定のポイント(4/5)

どのような状態であれば「宅地」とするか？



各自治体で**ルール化**が必要



地目認定基準を作成し、土地評価事務取扱要領に記載する。

39

---

---

---

---

---

---

---

---

## 5. 宅地造成中の土地

### ■ 地目認定のポイント(5/5)

<記載例：宅地分譲地の認定基準>

〔例1〕道路、電気、水道、排水設備が整備されている土地は「宅地」とする。

〔例2〕建物の基礎工事に着工したものは「宅地」、それ以外は「雑種地」とする。

---

---

---

---

---

---

---

---

## まとめ

### ①農地に関する法改正、税制改正に注意

・最新の法改正を確認し、農地の要件には細心の注意を！

### ②自治体の実情に合った地目認定基準を作成し、土地評価事務取扱要領に記載

・一般的なものだけでなく、判断に迷う部分もルール化

・決めたルール通りに認定する！

---

---

---

---

---

---

---

---

## <目次>

I 地目認定の基礎

II 判断に迷う土地の具体例(農地を中心に)

III 裁判例のご紹介

IV 参考情報:特定生産緑地制度の税制

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

<事件名>

固定資産評価審査決定取消請求事件  
平成27年(行ウ)第2号

津地裁 平成28年1月21日判決

⇒ 棄却・確定

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

(1) 事案の概要

原告が所有する土地について、**固定資産課税台帳に登録された価格が過大である**として固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたところ、同委員会から当該審査の申出を棄却する旨の決定を受けたことから、被告(A市)に対し、決定の取消しを求めた事案。

---

---

---

---

---

---

---

---

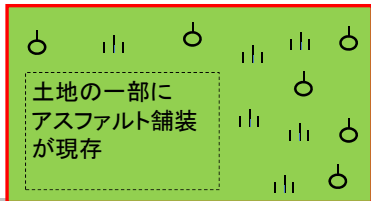
1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

(2) 前提事実

508㎡の畑に、みかん、栗、桃、いちじく等の合計19本の果樹が植えられ、果樹が植えられていない部分は、踏み固まった表土の状態であり、一部雑草が生えていた。

イメージ図→

果樹の根元部分には肥料が施されている。



道路

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

(3)A市の主張

市は、土地全体としての利用状況、及び農地転用届けが提出されていること等の理由から、本件土地の地目が雑種地であることを前提に、固定資産評価基準に従い登録価格を決定した。

(4)原告の主張

本件土地の地目が畑であるにも関わらず、雑種地と認定したうえでなされた土地の評価は違法であり、この点を看過してなされた本件決定は違法である。

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

(5)裁判所の判断(1/5)

固定資産評価基準における通則と地目の意義  
地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存する時であっても、土地全体としての状況を観察して認定するものと定められている。

農地とは？⇒ 耕作の用に供される土地

畑とは？ ⇒ 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

(5)裁判所の判断(2/5)

① 果樹栽培用に供されている土地ではない

508㎡という相当程度広さのある土地に、わずか19本の果樹が不規則に植えられているにすぎず、本件土地の一部にアスファルト舗装が現存していることも踏まえると、**本件土地全体として、本件土地が果樹の栽培の用に供されているものとは認めがたい。**

---

---

---

---

---

---

---

---



1. 「雑種地」? 「農地」? が争われた裁判

(5) 裁判所の判断 (3/5)

**② 資材置場として利用できる状況を備えている**

過去、果樹を植え始める年まで、資材置き場として利用され、当該利用を目的とした賃貸借契約が終了した後も、**引き続き、資材置場として利用できる状況を備えているといえる。**

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」? 「農地」? が争われた裁判

(5) 裁判所の判断 (4/5)

**③ 農地転用届出書を提出している**

原告は、本件土地について、農業委員会に対し、転用目的を資材置場とする**農地転用届出書を提出していることから、固定資産評価上、本件土地を農地として取り扱うことは想定されていないといえる。**

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 「雑種地」? 「農地」? が争われた裁判

(5) 裁判所の判断 (5/5)

①～③の事実を踏まえ、本件土地全体としての状況を観察すると・・・

本件土地を肥培管理を行って果樹を栽培する土地とは認められない。

⇒ **地目が畑であるとは認められない。**

本件土地は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野のいずれにも該当しない。

⇒ **本件土地の地目は、雑種地である。**

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

### (6) 結論

本件土地の地目を雑種地であると認定した上で、A市市長及び処分行政庁が本件土地の評価をしたことに違法性はない。

⇒ 本件決定は適法であるとして、原告の請求を棄却

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1. 「雑種地」？「農地」？が争われた裁判

### 【まとめ(考察)】

外見上、部分的に農地に見える要素があっても、土地全体の利用状況を観察して地目が判断された。

農地転用届等の法規制や許認可等についての状況も確認したうえで判断している。

### <ポイント>

農地と認定するには、現況利用のみならず、**法的、制度的に見て農地以外の利用ができない土地かどうかを検討することが重要！**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 近年、地目認定が争点となった裁判(参考)

\* 事件名は、いずれも「固定資産評価審査決定取消請求事件」

事件番号	裁判所名	日付	概要
平成28 (行ウ)1	さいたま 地裁	平成29年 3月29日	中古車展示販売場、ゴルフ練習場等の用に供される建物の敷地の地目が宅地と認定され、登録価格が適用された。その適否が争点
平成29 (行ウ)372	東京 地裁	平成30年 12月20日	テニスコートとして使用されている土地の地目が宅地と認定され、登録価格が適用された。その適否が争点
平成30 (行ヒ)262	最高裁	平成31年 4月9日	商業施設を建設しようとした土地に設置が義務付けられた調整池の地目が宅地と認定され、登録価格が適用された。その適否が争点

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## <目次>

- I 地目認定の基礎
- II 判断に迷う土地の具体例(農地を中心に)
- III 裁判例のご紹介
- IV 参考情報:特定生産緑地制度の税制

### IV 参考情報:特定生産緑地制度の税制

## <2022年問題>

2022年(令和4年)に、生産緑地地区のうち、面積ベースで概ね8割にあたる生産緑地が指定から30年経過し、一斉に生産緑地の指定解除がなされる。

指定が解除されると・・・

それまでの固定資産税等の軽減措置がなくなり、所有者の税負担が増える可能性がある。

生産緑地制度とは？

市街化区域内の一定の要件を満たす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。

三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並み課税が適用されるのに対し、**生産緑地は固定資産税等の軽減措置が講じられている。**

本章末【資料3】参照

### IV 参考情報:特定生産緑地制度の税制

2017年(平成29年)に生産緑地法が改正され、生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村長は告示から30年経過するまでに、生産緑地を特定生産緑地として指定できることとなった。**指定されると、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続される。**

#### 三大都市圏特定市の市街化区域内農地

生産緑地以外	生産緑地	
	30年経過後 非特定生産緑地	30年まで又は 特定生産緑地
<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額	<b>宅地並み評価</b> ・宅地評価額－造成費相当額	<b>農地評価</b> ・売買事例価格による評価
<b>宅地並み課税</b> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	<b>宅地並み課税</b> ・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	<b>農地課税</b> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制

総 税 評 第 3 8 号  
平成 30 年 11 月 20 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿  
（市町村税担当課扱い）  
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿  
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長  
（ 公 印 省 略 ）

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）

今般、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の一部改正を含む農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 23 号）（以下「改正法」という。）が平成 30 年 11 月 16 日から施行され、改正法の施行の日以降に農地法第 43 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 2 項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用されることとなり、固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価することとなりました。

高度化施設用地の適正な評価に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠でありますので、下記事項に留意の上、評価事務の適正な執行に努めていただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 号の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 高度化施設用地の評価に当たっては、市町村税務部局が農作物栽培高度化施設の設置の届出等に関する情報を把握する必要があることから、農業委員会は、以下に掲げる場合において、速やかに、市町村税務部局に対して必要な情報を提供することとされていること（農地法第 52 条並びに『「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）』（以下「高度化施設関係通知」という。）第 4 の 6 (2) 及び(3)）。

① 農地法第 43 条第 1 項に基づく届出を受理した場合は、届出書の写し、営農計画

書の写し、受理通知書の写し、施設の位置及び施設の配置状況等

- ② 農地法第 44 条に基づく農作物の栽培を行うべきことの勧告を行った場合は、勧告書の写し、勧告した時点の施設の設置状況及び農作物の栽培状況等
- ③ 農地法第 44 条に基づく勧告を行った後に農作物の栽培が再開された場合は、農作物の栽培状況等
- ④ 農地法第 4 条第 1 項に規定する農地の転用の制限に違反すること（違反転用）に該当することとなったものを把握した場合は、当該土地の状況等

また、農業委員会は、市町村税務部局と調整の上、毎年 1 月 1 日時点の上記事項のうち必要な情報を取りまとめた一覧表を、当該年の 1 月末までに市町村税務部局に対して提供することとされていること（農地法第 52 条及び高度化施設関係通知第 4 の 6 (4)）。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会から提供される上記情報に基づき、適正な評価を行うこと。

- 2 農業委員会は、高度化施設用地が適正に利用されていることの確認のため、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定等に関する意見照会等があった場合には適切に対応することとされていること（農地法第 30 条及び高度化施設関係通知第 4 の 2 (6)）。

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）  
（平成 30 年 11 月 20 日付け総税評第 38 号） 参考資料

- 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）（抜粋）
  
- 「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）（抜粋）

○ 農地法(昭和27年法律第229号)(抜粋)

(農地の転用の制限)

第四条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事(農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村(以下「指定市町村」という。))の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 次条第一項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合

二～八 (略)

2～11 (略)

(利用状況調査)

第三十条 農業委員会は、農林水産省令で定めるところにより、毎年一回、その区域内にある農地の利用の状況についての調査(以下「利用状況調査」という。)を行わなければならない。

2 農業委員会は、必要があると認めるときは、いつでも利用状況調査を行うことができる。

(農作物栽培高度化施設に関する特例)

第四十三条 農林水産省令で定めるところにより農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリートその他これに類するもので覆う場合における農作物栽培高度化施設の用に供される当該農地については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、この法律の規定を適用する。この場合において、必要な読替えその他当該農地に対するこの法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

2 前項の「農作物栽培高度化施設」とは、農作物の栽培の用に供する施設であつて農作物の栽培の効率化又は高度化を図るためのもののうち周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないものとして農林水産省令で定めるものをいう。

第四十四条 農業委員会は、前条第一項の規定による届出に係る同条第二項に規定する農作物栽培高度化施設(以下「農作物栽培高度化施設」という。)において農作物の栽培が行われていない場合には、当該農作物栽培高度化施設の用に供される土地の所有者等に対し、相当の期限を定めて、農作物栽培高度化施設において農作物の栽培を行うべきことを勧告することができる。

(情報の提供等)

第五十二条 農業委員会は、農地の農業上の利用の増進及び農地の利用関係の調整に資するほか、その所掌事務を的確に行うため、農地の保有及び利用の状況、借賃等の動向その他の農地に関する情報の収集、整理、分析及び提供を行うものとする。

○ 「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について(平成 30 年 11 月 20 日  
付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知)(抜粋)

第 1～第 3 (略)

第 4 高度化施設用地に農地法の規定を適用する際の留意事項

1 (略)

2 高度化施設用地が適正に利用されていることの確認等に係る規定について(法第 30 条、第 31 条、第 32 条及び第 44 条等関係)

(1)～(5) (略)

(6) 農業委員会は、高度化施設用地が適正に利用されていることの確認のため、市町村  
税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定等に関する意見照会等があった  
場合には適切に対応すること。

3～5 (略)

6 高度化施設の情報の提供等に係る規定について(法第 52 条関係)

(1) (略)

(2) 農業委員会は、以下に掲げる場合において、速やかに、市町村税務部局に対し  
て必要な情報を提供すること。

① 法第 43 条第 1 項に基づく届出を受理した場合は、届出書の写し、営農計画  
書の写し、受理通知書の写し、施設の位置及び施設の配置状況等

② 法第 44 条に基づく農作物の栽培を行うべきことの勧告を行った場合は、勧  
告書の写し、勧告した時点の施設の設置状況及び農作物の栽培状況等

③ 法第 44 条に基づく勧告を行った後に農作物の栽培が再開された場合は、農  
作物の栽培状況等

④ 法第 4 条第 1 項に規定する農地の転用の制限に違反すること(違反転用)に  
該当することとなったものを把握した場合は、当該土地の状況等

(3) 農業委員会は、(2)の情報に変更があった場合には、速やかに、市町村税務部局に  
対して当該変更後の情報を提供すること。

(4) 農業委員会は、市町村税務部局と調整の上、毎年 1 月 1 日時点の(2)に掲げる事項  
のうち必要な情報をとりまとめた一覧表を、当該年の 1 月末までに市町村税務部局  
に対して提供すること。

7 (略)

第 5 及び第 6 (略)



制 定 平成30年5月15日30農振第78号  
最終改正 令和3年6月14日3農振第714号

各地方農政局長  
各都道府県知事  
内閣府沖縄総合事務局長  
一般社団法人全国農業会議所会長

） 殿

（農林水産省）農村振興局長

支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用  
許可制度上の取扱いについて

農地に支柱を立てて、営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備を設置する場合の農地転用許可制度上の取扱いについては、これまで、農業の健全な発展と再生可能エネルギーの導入の促進を図る観点から、「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成25年3月31日付け24農振第2657号農林水産省農村振興局長通知）等によりその内容を定め、当該設備の下部の農地における営農に支障を与えないこと等の確保を図ってきたところである。これまでの当該設備が設置された事例においては、荒廃農地の再生利用や担い手の経営改善に資するものが見られた一方で、当該設備の下部の農地での農業生産が適切に行われていなかった事例等も見られたが、農地転用許可権者等の改善指導により改善されたところである。

このため、今後の取扱いについては、太陽光発電設備の下部の農地における適切な営農の継続を図るとともに、担い手の所得向上を通じた農業経営の発展を推進するため、次の各通知によるほか、下記事項にご留意の上、制度の適切かつ円滑な運用をお願いする。

- 農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官依命通知）
- 「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
- 農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

なお、本通知の施行に伴い、「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（平成25年3月31日付け24農振第2657号農林水産省農村振興局長通知）は廃止する。

（おって、貴管内の市町村長に対しては、貴職から通知いただくようお願いする。）

## 記

## 1 一時転用許可

農地に支柱（簡易な構造で容易に撤去できるものに限る。以下同じ。）を立てて、営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置する場合には、当該支柱について、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第4条第1項又は第5条第1項の許可が必要となる。

この場合の発電設備（以下「営農型発電設備」という。）については、当該設備の下部の農地（以下「下部の農地」という。）において営農の適切な継続が確保されなければならないことから、一時転用許可の対象として可否を判断するものとする。

## 2 一時転用許可の手続

## (1) 許可申請に要する書類

営農型発電設備を設置する目的で支柱部分について一時転用許可を申請する場合には、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第30条第7号又は第57条の4第2項第5号の書類として、次に掲げる書類を農地転用許可申請書に添付する。

ア 営農型発電設備の設計図

イ 下部の農地における営農計画書（別紙様式例第1号）

ウ 営農型発電設備の設置による下部の農地における営農への影響の見込み及びその根拠となる次に掲げるいずれかの書類

(ア) 下部の農地で栽培する農作物の収穫量及び品質に関するデータ（例えば、試験研究機関による調査結果等）

(イ) 必要な知見を有する者（例えば、普及指導員、試験研究機関、設備の製造業者等）の意見書

(ウ) 先行して営農型太陽光発電の設置に取り組んでいる者の事例

エ 営農型発電設備を設置する者（以下「設置者」という。）と下部の農地において営農する者（以下「営農者」という。）が異なる場合には、支柱を含む営農型発電設備の撤去について、設置者が費用を負担することを基本として、当該費用の負担について合意されていることを証する書面

## (2) 農地転用許可権者の確認事項

農地転用許可権者（転用許可をする権限を有する都道府県知事又は指定市町村（法第4条第1項に規定する指定市町村をいう。以下同じ。）の長をいう。以下同じ。）は、一時転用許可を行う場合には、農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官依命通知。以下「処理基準」という。）及び「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知。以下「運用通知」という。）の定めによるほか、申請内容が次に掲げる事項に該当することを確認するものとする。

ア 申請に係る転用期間が別表の区分に応じた期間内であり、下部の農地における営農の適切な継続を前提として営農型発電設備の支柱を立てるものであること。

- イ 簡易な構造で容易に撤去できる支柱として、申請に係る面積が必要最小限で適正と認められること。
- ウ 下部の農地における営農の適切な継続（次に掲げる場合のいずれにも該当しないことをいう。）が確実に認められること。
  - a 営農が行われない場合
  - b 下部の農地における単収が、同じ年の地域の平均的な単収と比較しておおむね2割以上減少する場合（荒廃農地を再生利用する場合（下部の農地が別表の区分(2)に該当する場合をいう。以下同じ。）を除く。）
  - c 下部の農地の全部又は一部が法第32条第1項各号のいずれかに掲げる農地に該当する場合（荒廃農地を再生利用する場合に限る。）
  - d 下部の農地において生産された農作物の品質に著しい劣化が生じていると認められる場合
- エ パネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっており、支柱の高さ、間隔等からみて農作業に必要な農業機械等を効率的に利用して営農するための空間が確保されていると認められること。
 

なお、支柱の高さについては、当該農地の良好な営農条件が維持されるよう、農作物の栽培において、効率的な農業機械等の利用が可能な高さ（農業機械による作業を必要としない場合であっても、農業者が立って農作業を行うことができる高さ（最低地上高おおむね2メートル以上））を確保していると認められること。

ただし、農地に垂直に太陽光発電設備等を設置するものなど、当該設備等の構造上、支柱の高さが下部の農地の営農条件に影響しないことが明らかであり、当該設備等の設置間隔、規模及び立地条件等からみて、当該農地の良好な営農条件が維持される場合には、支柱の高さが最低地上高おおむね2メートルに達しなくても差し支えないこと。
- オ 位置等からみて、営農型発電設備の周辺の農地の効率的な利用、農業用排水施設の機能等に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
 

特に農用地区域内農地においては、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないよう、以下の事項に留意すること。

  - a 農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。
  - b 農業振興地域整備計画に位置付けられた土地改良事業等の施行や農業経営の規模の拡大等の施策の妨げとならないこと。
- カ 支柱を含め営農型発電設備を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められること。
- キ 事業計画において、発電設備を電気事業者の電力系統に連系することとされている場合には、電気事業者と転用事業者が連系に係る契約を締結する見込みがあること。
- ク 当該申請に係る事業者が法第51条の規定による原状回復等の措置を現に命じられていないこと。

(3) 一時転用許可に付ける条件

営農型発電設備の支柱に係る一時転用許可は、法第4条第7項又は第5条第3項において準用する法第3条第5項の規定に基づき、処理基準及び

農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知。以下「事務処理要領」という。）の定めによるほか、次に掲げる条件を付けてするものとする。

- ア 下部の農地における営農の適切な継続が確保され、支柱がこれを前提として設置される当該設備を支えるためのものとして利用されること。
- イ 下部の農地において生産された農作物に係る状況を、毎年報告すること。また、報告内容について、必要な知見を有する者の確認を受けること。
- ウ 下部の農地において営農の適切な継続が確保されなくなった場合又は確保されないと見込まれる場合には、適切な日照量の確保等のために必要な改善措置を迅速に講ずること。
- エ 下部の農地において営農の適切な継続が確保されなくなった場合若しくは確保されないと見込まれる場合、営農型発電設備を改築する場合又は営農型発電設備による発電事業を廃止する場合には、遅滞なく、報告すること（当該設備を改築する場合は別紙様式例第2号、廃止する場合は別紙様式例第3号により報告すること。）。
- オ 下部の農地における営農が行われない場合又は営農型発電設備による発電事業が廃止される場合には、支柱を含む当該設備を速やかに撤去し、農地として利用することができる状態に回復すること。

3 一時転用許可期間中の農作物の生産に係る状況の報告

- (1) 営農型発電設備の支柱部分について一時転用許可を受けた者は、毎年、下部の農地における農作物の生産に係る状況として、次に掲げる事項を翌年2月末日までに農地転用許可権者に報告するものとする（別紙様式例第4号）。

この場合において、報告内容が適切であるかについて、必要な知見を有する者（例えば、普及指導員、試験研究機関、農業委員会等）の確認を受けるものとする。

- ア 下部の農地において農作物が収穫されている場合には、収穫された農作物の生産に係る状況。
- イ 下部の農地において農作物の栽培が行われているが、その収穫が行われていない場合には、収穫が行われていない理由及び同じ生育段階にある農作物と比較した場合の生育状況。

- (2) (1)の報告の取扱いについては、次のとおりとする。

- ア 農地転用許可権者は、(1)の報告を取りまとめた上で、地方農政局長（北海道にあつては農村振興局長、沖縄県にあつては内閣府沖縄総合事務局長）に報告する。この場合、指定市町村の長は、情報共有を図るために都道府県知事にその写しを送付する。
- イ 地方農政局長及び内閣府沖縄総合事務局長は、報告された内容を取りまとめた上で、農村振興局長に報告する。
- ウ 農村振興局長は、報告された内容を取りまとめた上で、地方農政局長、内閣府沖縄総合事務局長及び農地転用許可権者との間で情報共有が必要な事項について、これらの関係機関に対して情報提供する。

4 農地転用許可権者による転用事業の進捗状況の把握及び申請者に対する指導

- (1) 農地転用許可権者は、3の報告又は事務処理要領の第4の6の(3)の方法により、一時転用許可後の転用事業の進捗状況を把握するものとする。
  - (2) 農地転用許可権者は、3の報告により営農の適切な継続が確保されなくなった場合又はこれが確保されないと見込まれる場合には、一時転用許可を受けた者に対して、必要な改善措置を講ずるよう指導するものとする。
  - (3) 農地転用許可権者は、営農が行われない場合、営農型発電設備による発電事業が廃止される場合又は(2)の指導にもかかわらず必要な改善措置が講じられない場合には、一時転用許可を受けた者に対して、営農型発電設備を撤去するよう指導するものとする。
  - (4) 農地転用許可権者は、(1)から(3)までの事務を的確に行うため、営農型発電設備の設置に関する情報を記録した台帳を作成及び保管するものとする（別紙様式例第5号）。
- 5 一時転用許可の期間満了後における再許可
- 一時転用許可の期間が満了する場合には、農地転用許可権者は、2の手續に準じた手續により、再度一時転用許可を行うことができるものとする。この場合、それまでの転用期間における下部の農地での営農の状況を十分勘案して総合的に判断するものとする。
- なお、それまでの転用期間において、営農型発電設備の設置が原因とはいえないやむを得ない事情により、下部の農地の利用の程度が著しく劣っていることや下部の農地において単収が減少していること等が見られる年がある場合には、その事情及びその他の年の営農の状況を十分勘案して判断するものとする。
- 6 その他
- (1) 農業委員会は、農地パトロール等の際に営農型発電設備の設置に係る農地について定期的に農作物の生育状況等を確認し、営農の適切な継続が確保されていないと判断される場合には、必要な指導助言を行うとともに、農地転用許可権者に報告する。

また、農業委員会は、荒廃農地を再生利用する場合であって、法第30条の規定による利用状況調査の結果、下部の農地の全部又は一部に、法第32条第1項各号のいずれかに該当するものがあると認めるときは、速やかに農地転用許可権者に報告する。

  - (2) 営農型発電設備は、下部の農地において営農を継続しつつ、これに支障を与えないよう発電事業を行うものであり、当該設備の設置については農閑期に行うことが望ましい。

また、良好な営農条件を備えた農地の農業上の効率的な利用を図る観点から、当該設備の設置を契機として農業収入が減少するような作物転換等を行うことがないようにすることが望ましい。

  - (3) 設置者と営農者が異なる場合には、支柱に係る一時転用許可と下部の農地に民法（明治29年法律第89号）第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利を設定するための法第3条第1項の許可を受けることが必要である。この場合には、当該権利を設定する期間を支柱に係る一時転用期間と同じ期間とするとともに、一時転用許可と同時に当該権利を設定するものとする。

## 別表

区 分	期 間
(1) 担い手が、自ら所有する農地又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する農地等を利用する場合 この場合の担い手とは、食料・農業・農村基本計画（平成27年3月31日閣議決定）の第3の2の（1）に掲げる次の者をいう。 ア 効率的かつ安定的な農業経営（主たる従事者が他産業従事者と同等の年間労働時間で地域における他産業従事者と遜色ない水準の生涯所得を確保し得る経営） イ 認定農業者（農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者） ウ 認定新規就農者（農業経営基盤強化促進法第14条の4第1項に規定する青年等就農計画の認定を受けた者） エ 将来法人化して認定農業者になることが見込まれる集落営農	10年以内
(2) 荒廃農地（運用通知第3の1の(3)のア又はウに該当すると判定された遊休農地等をいう。以下同じ。）を再生利用する場合（既に一時転用許可を受けている場合には、許可を受ける前に荒廃農地であったものを含む。）	
(3) 第2種農地（運用通知第2の1の(1)のオ又はカの第2種農地をいう。）又は第3種農地（運用通知第2の1の(1)のエの第3種農地をいう。）を利用する場合	
(4) (1)から(3)まで以外の場合	3年以内

## 特定生産緑地指定の手引き

令和3年6月版  
国土交通省 都市局 都市計画課  
公園緑地・景観課

特定生産緑地指定の手引き  
第1部  
制度概要編

以下、関連ページを一部抜粋



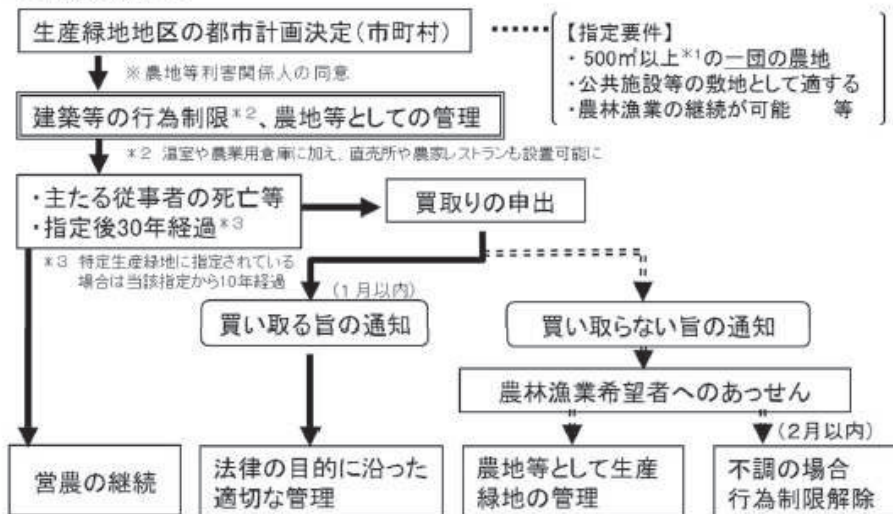
## 生産緑地制度の概要

○市街化区域内の農地で、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\*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。

○三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並み課税が適用されるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられています。

### < 手続の流れ >

\*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。



### < 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 固定資産税が**農地課税** (生産緑地以外は**宅地並み課税**)
  - ・ 相続税の納税猶予制度が**適用** (生産緑地以外は**適用なし**)
- ※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

### < 実績 >

58,834地区、12,160ha (R2.12.31現在)

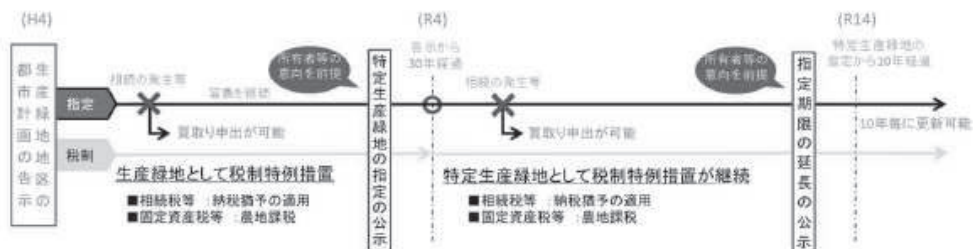
### < 生産緑地地区の例 >



## 特定生産緑地制度の概要

- 生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村長は告示から30年経過するまでに、生産緑地を特定生産緑地として指定できることになりました。
- 指定された場合、買取りの申出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期されます。
- 10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。
- 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。
- 特定生産緑地に指定しない場合は、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置が受けられなくなります。(激変緩和措置あり)
- 特定生産緑地の指定は、告示から30年経過するまでに行うこととされており、30年経過後は特定生産緑地として指定できないことに注意して下さい。

### ■特定生産緑地に指定する場合



### ■特定生産緑地に指定しない場合



特定生産緑地制度の税制(三大都市圏特定市)

		三大都市圏特定市 <sup>※1</sup> の 市街化区域内農地		
区分		生産緑地		
		生産緑地以外	30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地
固定資産税 の課税		<p><b>宅地並み評価</b></p> <p>・宅地評価額－造成費相当額</p> <p><b>宅地並み課税</b></p> <p>・課税額=評価額×1/3×1.4%</p> <p>・前年度比5%増までに抑制</p>	<p><b>宅地並み評価</b></p> <p>・宅地評価額－造成費相当額</p> <p><b>宅地並み課税</b></p> <p>・課税額=評価額×1/3×1.4%</p> <p>・前年度比5%増までに抑制</p> <p>・5年間激変緩和措置</p>	<p><b>農地評価</b></p> <p>・売買事例価格による評価</p> <p><b>農地課税</b></p> <p>・課税額=評価額×1.4%</p> <p>・前年度比10%増までに抑制</p>
	相続税の 納税猶予	<p><b>納税猶予なし</b></p>	<p><b>納税猶予なし</b></p> <p>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<sup>※2</sup>でも納税猶予継続)</p>	<p><b>納税猶予あり</b></p> <p>終身営農で免除</p> <p>貸借<sup>※2</sup>でも納税猶予継続</p>
都市計画 制限		特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり
農地転用 の制限		原則自由(届出制)		

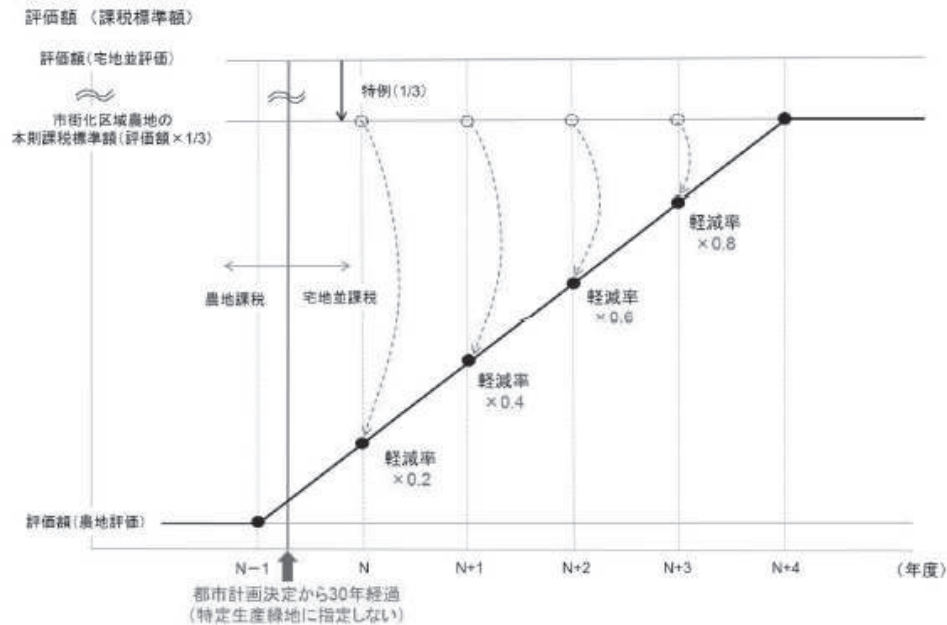
※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2 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。ただし、三大都市圏特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置(課税標準額に初年度:0.2、2年目:0.4、3年目:0.6、4年目:0.8の軽減率を乗じる措置)が適用されます。

### ■固定資産税等の激変緩和措置のイメージ



### <参考>

宅地並み課税への移行にあたっての激変緩和措置は、下記のような場合に適用されているものです。

- 新たに特定市となった都市の市街化区域内農地
- 新たに市街化区域に編入された区域の農地
- 道連れ解除等により生産緑地地区が解除された市街化区域内農地
- 特定生産緑地に指定されなかった生産緑地
- 特定生産緑地の指定の解除が行われた場合

## 特定生産緑地の指定メリット

- 生産緑地地区の都市計画決定から30年経過後は、いつでも買取り申出が可能となることから、従来、適用されていた税制措置が変わります。引き続き、都市農地の保全を図るため、特定生産緑地制度を創設し、所有者の意向を踏まえ、買取りの申出期間を10年延長できることとしました。
- 特定生産緑地を選択することで、農地の保有や相続における様々なメリットがあります。制度内容を十分にご理解の上、ご判断頂きますようお願いいたします。

※都市計画決定から30年経過前までに選択しないと、指定できなくなります。ご注意ください。

## 営農を続ける際のメリット

### 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  
 （10年の間に相続等が生じた場合、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

- × **固定資産税等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年を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）。