

市制施行でどうなる？ 生産緑地制度と 市街化区域農地の課税



三好町がみよし市になると、市街化区域内にある農地の固定資産税の評価方法と課税が変わります(※)。また市街化区域内にある農地を「宅地化する農地(生産緑地地区の指定を受けない農地)」と「保全する農地(生産緑地地区の指定を受ける農地)」に区分します。今回は、この生産緑地制度と農地の課税についてお知らせします。

※平成22年度の課税については、課税基準日の平成22年1月1日現在、まだ三好町であるため、町として現行の制度での課税となります。課税が変わるのは平成23年度からです。

生産緑地制度について

生産緑地制度って何？

生産緑地制度とは、農地の持つ緑地・保水機能に着目して、災害や公害の防止、農業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地を「生産緑地地区」として計画的に保全して良好な都市環境の形成を図るための制度です。

どうすれば生産緑地地区に指定されるの？

生産緑地地区は、将来にわたり公共施設などの敷地(用地)として公共的な必要性が十分認められるものに限り市が指定

します。生産緑地地区の指定は、土地所有者などの皆さんからの申し出により指定要件と照合して、適当と判断される場合に生産緑地地区の都市計画決定の手続きを進めていきます。

生産緑地地区の指定要件に該当する土地所有者などの皆さんに、生産緑地地区指定申出書などの書類を郵送します。生産緑地地区の指定を希望する皆さんは、あらかじめページの問い合わせ先へご相談ください。

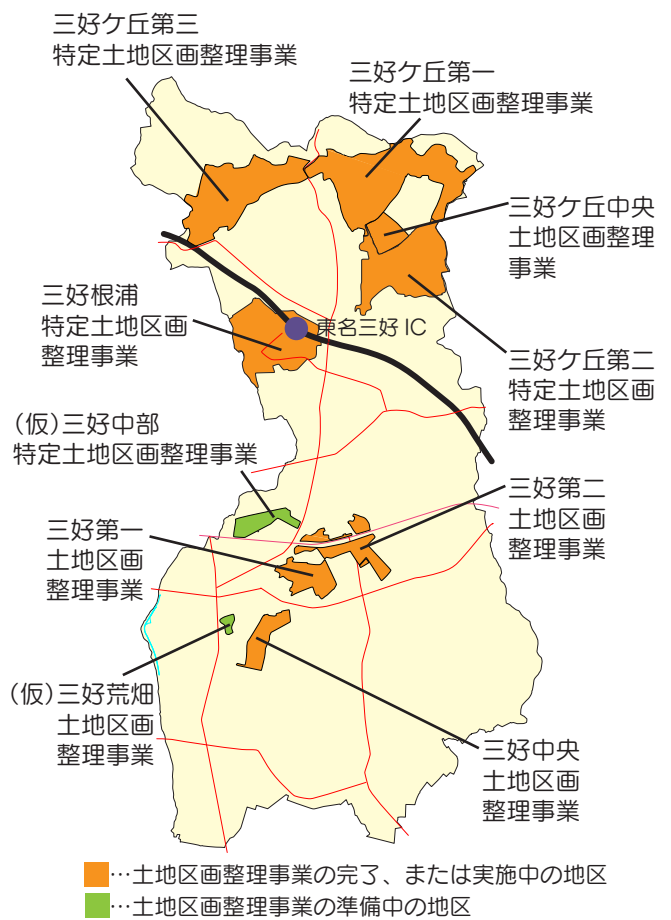
指定されるにはどんな要件が必要？

市街化区域内の農地等で、次の要件をすべて満たすことが必要です。

- ① 農業委員会が管理する農家台帳に記載されている農地等であって、現に農業の用に供され、適正に管理されていること
- ② 公道(原則、幅員4メートル以上)に接していること
- ③ 面積が500平方メートル以上の一団の農地等であること(複数の所有者による場合も対象。ただし、幅員6メートルを超える道路、水路などで分断された農地等は一回とみなされません)
- ④ 騒音、悪臭などの公害の発生源となるなど生活環境の悪化をもたらすおそれのないこと



■図1 土地区画整理事業位置図



指定されるには何が必要？
…続き

- ⑤ 表1で指定可とされた地区であること
- ⑥ 30年以上農業の継続が可能であること
- が、次の要件をすべて満たして確認できること

- ⑦ 用水源・用水路(農業用水、または上水)、排水路、日照、通風などの生物育成の条件が確保された農地等であること
- ⑧ 農業の主たる従事者が50歳未満であること(ただし、農業の主たる従事者が50歳以上であっても、30年間の営農継続を確保できる農業後継者がいれば指定可能)

⑨ 農業の主たる従事者を営むその農家世帯が市街化調整区域に所有する農地等においても、耕作放棄地などがなく適正に管理されていること

指定されると何か義務が生じるの？

生産緑地地区の指定を受けると、次のような責務が生産緑地地区の所有者などに生じます。

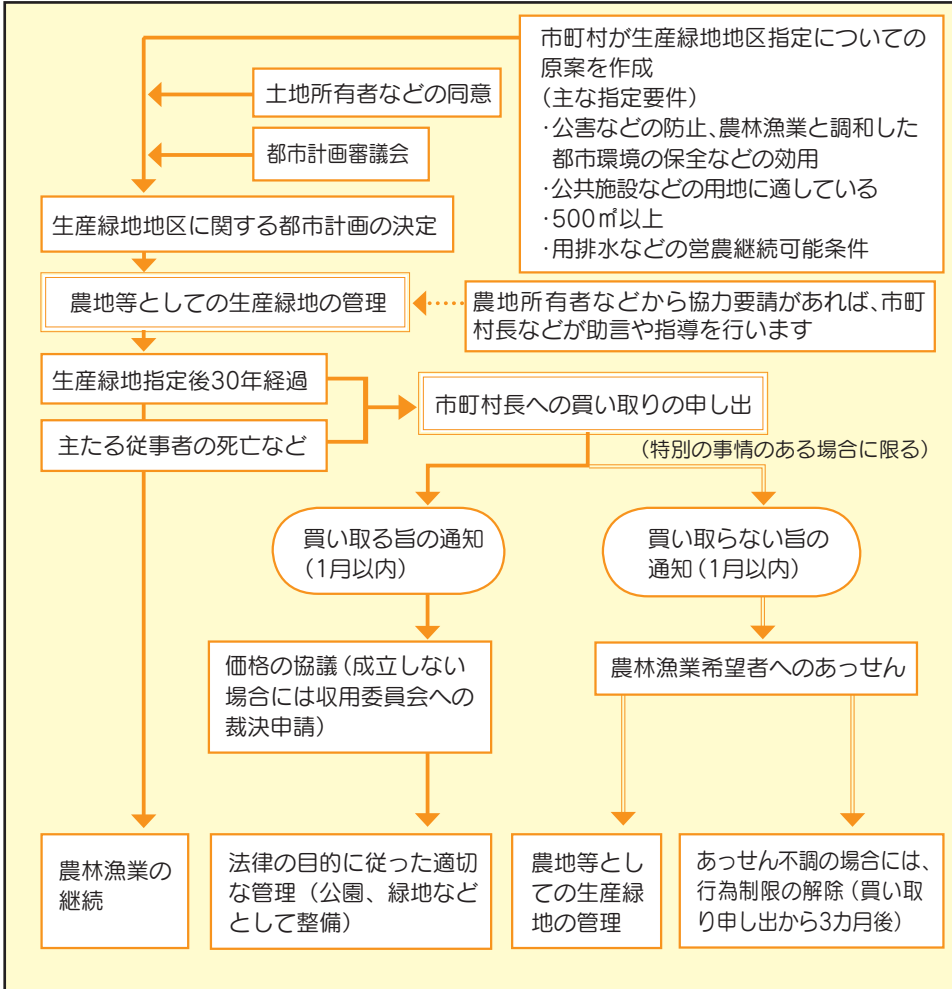
- ① 自らの営農が義務付けられ、原則として農地以外の目的には利用できません。ただし、市長の許可を受けた一定の農業用施設(ビニールハウスなど)の

■表1 生産緑地指定のできる地区・できない地区

区分		指定の可否(可…○、不可…×)
土地区画整理事業の完了、または実施中の地区	三好第一、三好第二、三好ケ丘第一、三好ケ丘第二、三好中央、三好ケ丘第三、三好根浦地区	× (原則不可。ただし、次の区域は指定可。①土地区画整理事業で集合農地として整備された区域②まちづくり基本計画で、緑の基幹ネットワーク、または自然保全区域に位置づけられた地域に接する区域)
土地区画整理事業の準備中の地区	(仮)三好中部地区、(仮)三好荒畑地区	× (事業実施後に上欄の①、②に該当する場合は、指定可。)
工業専用地域		×
上記以外の市街化区域農地等		○

- ② 市により生産緑地地区に指定された農地等であることを表示した標識が設置されます
- ③ 毎年度市長に対し、前年の営農状況の報告が必要です
- ④ 次に掲げる事項が発生した場合は、その内容を市長へ報告しなければいけません

■図2 生産緑地制度の概要



生産緑地地区の買い取りの申し出はできるの？

生産緑地地区の所有者などは、次のい

経過したとき

- ㉞ 土地所有権などの移転
- ㉟ 農業の主たる従事者の変更
- ㊱ 営農状況の変更

① 生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき

② 農業の主たる従事者が次のいずれかに該当することとなった場合

③ 死亡した場合

④ 農業に従事することを不可能とさせる故障(両眼の失明、精神の著しい障がい、上肢もしくは下肢機能の著しい障がいなど)を有することとなった場合であって、当該事実が医師の診断書などにより客観的に確認できる場合

⑤ 1年以上の期間を要する入院などの場合であって、当該事実が医師の診断書などにより客観的に確認できる場合

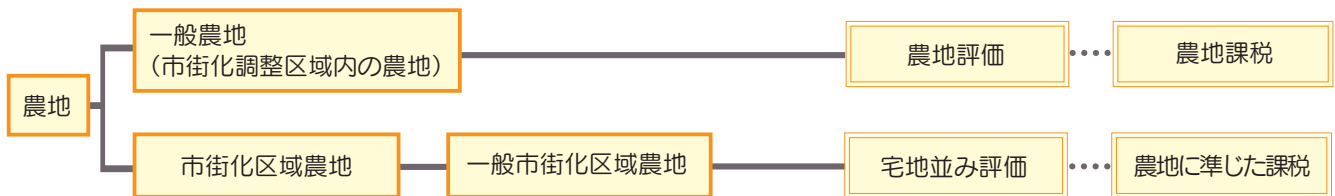
生産緑地地区内の行為制限が解除されるのはどんなとき？

生産緑地地区内では、農地以外の利用ができないように制限されていますが、次のいずれかに該当する場合、営農の義務付けや建築行為などの制限が解除されます。

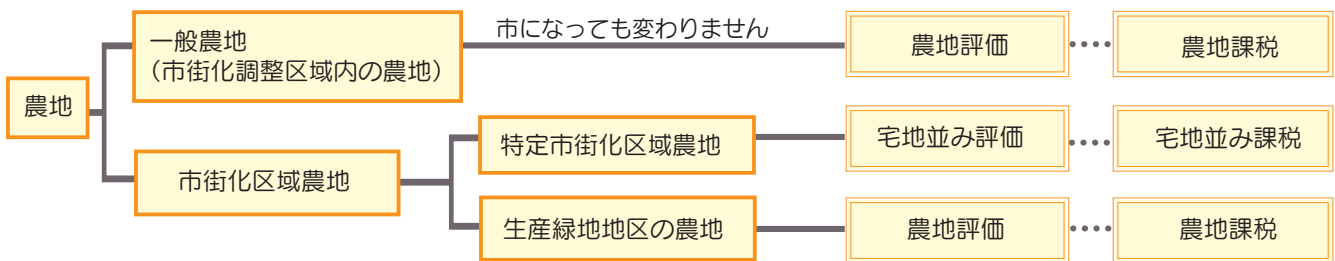
- ① 生産緑地地区の農地の買い取り申し出の日から3カ月以内に所有権移転(相続など)による移転を除くが行われなかったとき
- ② 公共施設などの敷地(用地)となったとき
- ③ ①、②の解除によって、残った農地等では、生産緑地地区の指定要件を満たさなくなったとき



■図3 農地課税の区分
【平成22年度まで(現行制度)】



【平成23年度以降】



農地の課税について

農地課税の区分

農地に対する固定資産税の課税は、図3のとおり区分されています。三好町がよし市になると、生産緑地地区以外の市街化区域農地の課税が、農地に準じた課税から宅地並み課税に変わります。

農地には、一般農地と市街化区域農地があります。一般農地は、市街化調整区域内の農地(転用許可を受けた農地を除く)のことで、固定資産税の評価は、農地を農地として利用する場合における売買価額を基準として評価し、課税します(農地評価、農地課税)。

また市街化区域農地は、平成23年度から「特定市街化区域農地」と「生産緑地地区内の農地」に変わります。評価方法は、町のとこと変わらず、路線価評価(※)により宅地と同様の価格を算出し(宅地並み評価)、その価格から宅地に転用するのに通常必要と認められる造成費相当額を控除した価格によって評価します。しかし、税金を算出する際に用いる課税標準額は、宅地を課税する際と同様の方法によって求めるため(宅地並み課税)、税負担は増加します。

ただし、平成23年度から平成26年度ま

での4年間は、軽減措置が適用されます。

なお、市街化区域農地で「生産緑地地区内の農地」については、一般農地と同様の評価方法によって評価され、課税されず(農地評価、農地課税)ので、税負担は軽減されます。ただし、市街化区域内のため、都市計画税は今までどおり課税されます。

※路線価評価

街路ごとに1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、路線価に基づいて、間口や奥行の長さ、形状から各筆の1㎡当たりの評点数を算出し、地積を乗じて、評価額を算出する評価方法

農地の税額の計算方法

農地の税額の計算方法は、次ページのとおりです。

現在、市街化区域農地について、1筆ごとに特定市街化区域農地になった場合と、生産緑地の指定を受けた場合の固定資産税と都市計画税が、平成23年度以降にどのように推移するのかを試算中です。この試算結果については、6月に税務課内に設置する個別相談窓口にお尋ねください。

農地の固定資産税額の計算方法

●一般農地と生産緑地地区内の農地

次のア、またはイのうち、いずれか少ない額になります。
ア・一般農地・生産緑地地区内の農地の評価額 × 税率(※1)
イ・前年度の課税標準額(※2) × 負担調整率(※4) × 税率

●一般市街化区域農地

次のア、またはイのうち、いずれか少ない額になります。
ア・一般市街化区域農地の評価額 × 1/3(都市計画税は 2/3) × 税率
イ・前年度の課税標準額 × 負担調整率 × 税率

●特定市街化区域農地

次のア、またはイのうち、いずれか少ない額になります。
ア・特定市街化区域農地の評価額 × 1/3(都市計画税は 2/3) × 税率
ただし、市制により新たに特定市街化区域農地となった当初から4年度間は、次の算式により求めます。
イ・特定市街化区域農地の評価額 × 1/3(都市計画税は 2/3) × 右の表Aの率 × 税率

イ-1・負担水準(※3) 80%以上の場合 前年度の課税標準額 × 税率
イ-2・負担水準 80%未満の場合

$$\left(\frac{\text{前年度の課税標準額(※2)}}{\text{前年度の課税標準額(※2)}} + \frac{\text{特定市街化区域農地の評価額}}{\text{前年度の課税標準額(※2)}} \times \frac{1}{3} \times \text{都市計画税は2/3} \right) \times 5\% \times \text{税率}$$

◆表A・軽減率

年度	率
初年度目	0.2
2年度目	0.4
3年度目	0.6
4年度目	0.8

- ※1 税率…固定資産税(税率 1.4%)・都市計画税(税率 0.3%)
- ※2 課税標準額…土地などの固定資産を評価して価格を決定した後、その価格をもとに算定されます。上記イ-2の場合は、前年度の賦課期日(平成22年1月1日)において特定市街化区域農地であったものとみなした課税標準額になり、過去から再計算して算出するため、現在の市街化区域農地とは課税標準額が異なります。
- ※3 負担水準…個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示し、上記イの場合は次の算式で求められます。
負担水準 = 前年度課税標準額 / (新評価額(当該年度の評価額) × 1/3(都市計画税は2/3))
- ※4 負担調整率…右の「表B・負担調整率」の負担水準の数値ごとに決定します。

◆表B・負担調整率

負担水準	負担調整率
~0.7	1.1
0.7~0.8	1.075
0.8~0.9	1.05
0.9~	1.025

個別相談窓口の開設 (税額試算結果の説明)

- ▼とき…平成21年6月1日(月)以降の午前8時30分から午後5時15分まで(土曜日、日曜日および祝日を除く)
- ▼ところ…役場税務課窓口
- ▼対象…市街化区域農地を所有している人、またはその代理人
- ▼内容…相談および平成23年度から平成27年度までの5年間の市街化区域農地の税相当額の試算結果の説明
- ▼持ち物…運転免許証など身分を証明する書類(代理人は所有者の委任状が必要)

問い合わせ先

- ◆生産緑地制度に関すること
都市計画課 ☎(32)80021 FAX(34)4429
- ◆農地の課税に関すること
税務課 ☎(32)80003 FAX(32)25885
- ◆そのほか市制施行全般に関すること
市制施行準備室 ☎(32)80005 FAX(32)2165

