

特定生産緑地に関する説明会の主な質疑応答

下記のとおり、「特定生産緑地に関する説明会」を実施し、主な質疑応答の概要をまとめました。

○開催状況

日 時	会 場	出席人数
平成 31 年3月 11 日(月) 午後7時から午後8時まで	楠葉生涯学習市民センター 2階 大集会室	90 名
平成 31 年3月 13 日(水) 午後7時から午後8時まで	津田生涯学習市民センター 4階 ホール	116 名
平成 31 年3月 15 日(金) 午後7時から午後8時まで	南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール	56 名
平成 31 年3月 17 日(日) 午前 11 時から午前 12 時まで	メセナひらかた会館 6階 大会議室	150 名
合 計		412 名

○主な質疑応答

生産緑地に関すること

1.制度に関すること

Q:生産緑地の指定要件について、1団地で 300 m²以上とあるが、離れた場所同士の農地を指定することはできないのか。

A:1団地とは、物理的の一体性のあるものを指しますので、農地同士が隣接している必要があるため、原則、離れた場所同士を指定することはできません。
ただし、道路や水路などが介在していても、1団地とみなすことができる場合があります。

Q:隣接する農地の一部が解除され、面積が 300 m²未満となれば廃止となるのか。

また、廃止となる際には、市から連絡をもらえるのか。

A:1団地で 300 m²以上の面積が確保できなければ、隣接する生産緑地も廃止となります。
この場合、廃止となる旨を、市から連絡させていただきます。

2.手続きに関すること

Q:所有している生産緑地の地番や区域が知りたい。

A:地番及び区域と所有者名が分かる資料(固定資産税評価証明書、登記事項証明書等)をもとに、都市計画課へお問い合わせください。

Q:生産緑地の新規指定に期限はあるのか。

A:生産緑地の新規指定に期限は設けておりません。

例年、6月末までに指定同意書を提出いただければ、その年の 12 月頃に生産緑地を指定し、翌年の1月1日の固定資産税から農地評価となります。

Q:生産緑地の所有者や主たる従事者が変更となった場合は、どのような手続きが必要か。

A:都市計画課に所有者等の変更届のご提出をお願いいたします。

様式は都市計画課にて配布しています。

なお、農地の売買に伴い所有者を変更される場合につきましては、農地法に基づく農業委員会の許可が必要となります。

Q:買取申出の手続きについて教えてもらいたい。

市で買い取ることはあるのか。

A:市に買取申出書が提出されると、1ヶ月以内に買い取るか買い取らないか判断させていただきます。

公共事業等の計画があれば、買い取ることもあります。が、財政事情により買い取る判断をすることはほとんどありません。

買い取らない判断をさせていただいた場合、その後、農業委員会や農業協同組合と協力し、他の農業従事者への斡旋手続きをさせていただきます。

斡旋が成立しなければ、買取申出書提出から3ヶ月経過後、行為制限が解除されることとなります。

特定生産緑地に関すること

1.制度に関すること

Q:特定生産緑地という制度はなぜできたのか。

A:生産緑地については、指定から30年経過後いつでも買取申出が可能となるため、特定生産緑地として新たに指定し、この期間を10年毎に延長することができる制度として創設されました。

Q:生産緑地でない農地を、特定生産緑地にすることは可能か。

A:できません。

特定生産緑地は、指定から30年が経過する生産緑地を所有者等の同意を得て指定するものです。

生産緑地でない農地の場合、まずは生産緑地として新規指定する必要があります。

Q:「特定生産緑地に指定しない生産緑地」は、税制度の優遇が少ないにも関わらず、建築などの行為制限が掛かるとなっているが、選択するメリットはないのでは。

A:「特定生産緑地に指定しない生産緑地」につきましては、固定資産税が段階的に宅地並み課税となり、相続税の納税猶予が現世代までとなります。

一方、行為制限については、変わらず掛かることとなり、選ばれるメリットは少ないと考えております。

Q: 複数の生産緑地の内、特定生産緑地に指定する箇所と生産緑地を解除する箇所を分けることは可能か。

A: 可能です。

ただし、特定生産緑地にする箇所については、単独で面積が 300 m²以上、又は1団地で 300 m²以上の面積要件を満たす必要があります。

Q: 1筆の内一部を解除し、残りを特定生産緑地とすることは可能か。

A: 可能です。

ただし、面積要件 300 m²以上を満たすことと、分筆し解除する区域と特定生産緑地にする区域を明確にさせていただくことが必要です。

Q: 所有している生産緑地の内、一部は平成4年指定で、残りは平成 25 年指定の場合、平成 34 年(2022 年)に特定生産緑地にすると、どのような取り扱いになるのか。

A: 指定から 30 年が経過しなければ、特定生産緑地に指定できません。

そのため、まずは平成4年指定の生産緑地のみ平成 34 年(2022 年)に特定生産緑地にすることとなります。

2.手続きに関すること

Q: 受付時期について、地区分けして時期をずらす理由は。

A: 枚方市内、多数の生産緑地の所有者の方がおられ、受付時期が集中すると、窓口で混雑することが予想され、皆様にご迷惑をお掛けする可能性があります。

そのため、平成 31 年 11 月までの期間は、地区別の提出時期とさせていただきます。

皆様には、ご迷惑をお掛けいたしますが、円滑なお手続きのためご協力よろしく願いいたします。

Q: 特定生産緑地の指定には測量する必要はあるのか。

A: 不要です。

ただし、1筆の内一部を特定生産緑地に指定する場合は、分筆が必要です。

Q: 郵送での受付は可能か。

A: できません。

窓口にて提出いただいた書類を確認させていただく必要があるため、お手数をお掛けいたしますが、都市計画課まで直接ご持参いただきますようお願いいたします。

Q: 所有者本人が書類を提出できない場合、代理者での提出は可能か。

A: 委任状をご用意いただければ可能です。

Q: 高齢を理由に特定生産緑地を指定できない場合はあるのか。

A: ありません。

指定要件に年齢は含まれておりません。

Q: 特定生産緑地に指定する場合は、実印を求め、特定生産緑地に指定しない場合は、認印で可
としているが、この違いは何か。

A: 特定生産緑地に指定する場合には、生産緑地法に基づいた指定の手続きに、権利
者の同意が必要となるため、実印とさせていただきます。

特定生産緑地に指定しない場合には、法令等に基づく手続きではなく意向を確認す
るための書類であるため、認印とさせていただきます。

Q: 提出書類に権利者全員の同意とあるが、複数の所有者がいれば全員の同意を得る必要があ
るのか。

また、小作人の同意は必要か。

A: 小作人を含めた関係権利者全員の同意が必要となります。

Q: 位置図とはどのようなものを用意すればよいか。

A: 特に様式は決まっておりません。

住宅地図やインターネットからダウンロードした地図で所有する生産緑地の区域を生産緑地の
区域を赤枠等で表示をお願いします。

また、都市計画課の窓口で位置図を発行することも可能です。

Q: 必要書類(印鑑証明書、登記事項証明書)に3ヶ月以内の原本とあるが、提出日から3ヶ月以
内ということでしょうか。

A: 書類提出日から3ヶ月以内の原本をご用意いただきますようお願いいたします。

Q: 書類提出後、状況が変わり提出した内容を変更したい場合、どのようにすればよいか。

A: 個別での対応となりますので、速やかに都市計画課にご相談いただきますようお願いいたしま
す。

Q: 特定生産緑地に指定されると既存の生産緑地の標識を変える必要があるのか。

A: 必要ありません。生産緑地の標識をそのまま使用します。

Q: 特定生産緑地の指定から 10 年経過する前に相続が発生した際に、特定生産緑地を続ける場
合と、やめる場合でそれぞれに必要な手続きについて教えてもらいたい。

A: 続ける場合は、所有者等の変更届が必要となります。

やめる場合は、買取申出書の提出が必要となります。

それぞれの様式は、都市計画課窓口にて配布しています。

Q: 特定生産緑地に指定後、その指定から 10 年が経過する前に続けるか解除するか、所有者等
で判断する必要があるとしているが、市から連絡があるのか。

A: 今回と同様に郵送等で、関係権利者の方へお知らせする予定をしております。

Q:平成5年以降に指定された生産緑地について、指定から 30 年が経過する前年に郵送にて書類を送付するとあるが、平成4年指定の生産緑地と同様に、平成 31 年3月下旬～4月上旬の間に、いつ指定されたか教えてもらうことはできないのか。

A:平成4年に指定された生産緑地の所有者の方へ書類を送付した後、5月頃を目途に、平成5年以降に指定された生産緑地の所有者の方に、お持ちの生産緑地がいつ指定されたかお知らせさせていただきようにいたします。

その他

1.税制度に関すること

Q:宅地並み課税とは何か。宅地課税との違いは。

A:宅地並み課税とは、宅地課税から宅地にするための造成費等を控除して算出したものとなっております。

Q:相続税の納税猶予を受けた生産緑地を解除した場合、どのくらい税金を納めなければならないか。

A:税務署より、納税猶予を受けた際の相続税と、猶予を受けてきた期間に相当する利子を払う必要があると聞いております。

詳しくは、税務署にお問い合わせいただきますようお願いいたします。

Q:「特定生産緑地に指定しない生産緑地」における固定資産税の5年間の激変緩和措置とは何か。

A:固定資産税の急激な上昇を抑えるために、農地課税から宅地並み課税に、5年かけて段階的に上がる措置(毎年 20%程度)となっております。

<参考例>

本来課税すべき税金が 10 万円の場合

1年目が2万円。2年目が4万円。3年目が6万円。4年目が8万円。5年目以降が 10 万円となります。

2.その他

Q:用途地域によって、生産緑地地区の偏りはあるか。

A:ありません。

Q:枚方市内に田園住居地域はあるのか。

A:ありません。