

特定生産緑地制度に関する市民説明会議事録（要旨）

日 時：平成 30 年 11 月 3 日（土曜日）午前 10 時 00 分から午前 11 時 30 分

場 所：狛江市役所 502・503 会議室

市 民：6 人

事務局：【まちづくり推進課】三宅まちづくり推進課長、松野都市計画担当副主幹、
伊藤主任、石川主事、関主事、河本主事

【農業委員会事務局】布施事務局長

講 師：一般社団法人東京都農業会議 業務部長 松澤 龍人氏

事務局： 定刻となりましたので、特定生産緑地制度に関する市民説明会を開催させていただきます。

本日は、お忙しい中ご参加をいただきまして誠にありがとうございます。

私は、本日の司会を担当いたします狛江市まちづくり推進課の関と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず、本日の説明会の進行につきまして、3 点ほどお願ひがございませう。1 点目は、内容説明の際にプロジェクターを使用いたします。そのため、会場内の照明を一部暗くさせていただきますのでご了解いただきますようお願ひいたします。

2 点目は、本説明会の記録作成のため内容の録音と写真撮影を行います。写真撮影につきましては、お顔が写らない程度に会場の後方から撮らせていただきますので、ご協力いただきますようお願ひいたします。

それから 3 点目ですが、ご質問等でご発言の際はマイクを通じてお願ひいたします。係の者がマイクをお持ちいたしますので、よろしくお願ひいたします。また、ご発言の際は、恐れ入りますが冒頭で町名とお名前をお伝えいただきますようよろしくお願ひいたします。

後日議事録を作成する予定ですが、議事録にはお名前は記載いたしませんのでご協力いただきますようお願ひいたします。

また、なるべく多くの方からのご発言をいただきたいと思ひますので、ご発言の際はなるべく簡潔におまとめいただければ助かります。

なお、本日の終了時刻でございますが、会場の都合により終了時間を午前 11 時 30 分の予定としておりますので、皆様方のご協力をどうぞお願ひいたします。

説明会の開催にあたりまして、まず始めに職員の紹介をさせていただきます。

（職員の紹介）

それでは、はじめにまちづくり推進課課長 三宅より挨拶をさせていただきます。

（三宅課長よりあいさつ）

それでは、説明会を始めさせていただきますと思ひます。

本日は、一般社団法人東京都農業会議 業務部 部長の松澤様にお越しいただいております。

はじめに、松澤様より「都市農地制度」についてご講演いただきます。

松澤様、よろしくお願いいたします。

講師： 【スライドによる説明】

- ・ 狛江市の農地等の状況について
- ・ 都市農地制度改正の動きについて
- ・ 生産緑地法について
- ・ 相続税納税猶予制度について
- ・ 都市農地の貸借の円滑化に関する法律について

事務局： 松澤様、ありがとうございます。

ご質問等につきましては、この後の狛江市より特定生産緑地についての説明の後、まとめてお受けいたしますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、狛江市より特定生産緑地制度について説明をいたします。

事務局： 説明者のまちづくり推進課の石川と申します。よろしくお願いいたします。

まず特定生産緑地制度の説明の前に、生産緑地制度について振り返ります。第一部の説明と重複する箇所もございますがご容赦ください。生産緑地制度とは、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 m² 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です。市街化区域内農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地地区は軽減措置が講じられます。面積要件については、平成 30 年度第 3 回定例会で議決され、平成 30 年 11 月 1 日より面積要件を 300 m²まで引き下げました。

次に特定生産緑地制度の概要を説明します。

平成 29 年 6 月に生産緑地法が一部改正され、特定生産緑地制度が平成 30 年 4 月 1 日に施行されました。

特定生産緑地制度とは、生産緑地地区の指定告示から 30 年を迎えるもののうち、保全を確実に行うことが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特定生産緑地として指定することができる制度です。特定生産緑地に指定されると、生産緑地地区の税制度が継続されます。

平成 4 年以前に指定されたいわゆる旧法の生産緑地地区については、特定生産緑地制度の対象ではありません。なお、買取り申出の時期や税制度に変更はありません。

特定生産緑地の指定を受ける場合と受けない場合の違いについて説明します。

生産緑地地区指定後 30 年を経過するまでに特定生産緑地の指定を受ける場合、30 年を経過する日から 10 年を経過するまでの間は、特定生産緑地も生産緑地地区

と同様に、期間が経過するか、または主たる従事者の死亡等の事由がないと、買取り申出（解除）をすることはできません。10年ごとに指定の延長を受けることで、特定生産緑地として税制特例措置が継続します。また、相続税等の納税猶予を受けることができます。

特定生産緑地の指定を受けない場合、生産緑地地区指定後30年の期間が経過しているため、いつでも買取り申出ができるようになります。一方で、納税猶予の適用を受けている場合は、期間経過後も猶予は継続しますが、次の相続発生時点で納税猶予が打ち切りとなり、以降新たに納税猶予を適用することができません。納税猶予の適用を受けていない生産緑地でも、新たに納税猶予の適用を受けることはできません。また、固定資産税等が段階的に引き上げられ、5年で宅地並み課税となります。生産緑地の指定より30年を経過してしまうと、その後は、特定生産緑地に指定することができませんので、ご注意ください。

特定生産緑地指定手続きの具体的な流れを説明します。生産緑地地区の指定から30年を経過する日を申出基準日といいますが、まず市から申出基準日が到来することを生産緑地地区の所有者の皆さまに事前に通知いたします。

9月28日、29日の説明会では、本日の説明会前までに平成4年に指定をした生産緑地の所有者様あてに「特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書」をお送りするとご説明いたしましたが、現在郵送前の最終確認を行っており、郵送準備が遅れております。今月末までには、お送りさせていただく予定でおりますのでご迷惑をおかけいたしますが、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

この通知で、特定生産緑地の指定の意向について調査を行います。通知文には、もう少しで30年を迎える生産緑地の地番が記載されておりますので、指定手続きの際にはそちらをご参照ください。

指定意向がある場合は、特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書を市長に提出していただきます。その後、都市計画審議会への意見聴取を行い、特定生産緑地の指定を告示し、農地等利害関係人への通知を行います。

特定生産緑地の指定手続きをされない方には、定期的に意向調査を行っていく予定です。

次に、特定生産緑地の指定手続きに必要な書類についてご説明いたします。特定生産緑地の指定を希望される所有者様には、特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書を提出していただきます。この書類には、利害関係人の同意欄があります。指定を希望する農地に抵当権等の利害関係を有する者がある場合には、特定生産緑地の指定について同意が必要となります。その方の印鑑証明に登録している実印を押印していただく必要があるためご注意ください。

添付書類といたしましては、狛江市特定生産緑地農地等明細書、狛江市特定生産緑地営農概要書、土地登記簿謄本、農地等利害関係人全員分の印鑑証明書とスライ

ドにはありますが、正しくは申請者と農地等利害関係人全員分の印鑑証明書となります。大変申し訳ございませんが修正をお願いいたします。案内図、公図の写し、実測図、現況写真、その他市長が必要と認める書類が必要となります。ただし、実測図につきましては、生産緑地指定申請時から土地の分筆や合筆をせず、測量を行っていない場合は省略をすることができます。書類は、申請日から3ヶ月以内を取得された最新の内容のものを、正本・副本各1部提出して下さい。副本は、受付印を押印してご返却するものになりますので、正本の写しをご用意下さい。提出先は、狛江市役所5階のまちづくり推進課になります。

それではここからは、提出していただく特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書の記載方法についてご説明いたします。

まず、右上にあります欄に、指定年月日・指定希望する全ての生産緑地地区の地区番号・住所・氏名・連絡先の記載、実印の押印をお願いいたします。

次に申請書中ほどの表の記載方法についてご説明いたします。1. 特定生産緑地指定を希望する生産緑地の欄に、指定希望の土地の地番を1つずつ記載し、その地番の地積と生産緑地指定日、申出基準日、納税猶予の有無を記載願います。今回確認書を送付する全ての生産緑地の生産緑地指定日は平成4年10月29日、申出基準日は平成34年10月28日となります。

2. 農地等利害関係人の同意の欄には、特定生産緑地に指定希望する地番全ての権利者に住所・氏名を記載してもらい、押印をしていただきますようお願いいたします。また、印鑑証明に登録している実印で押印願います。複数の地番に同じ権利者がいらっしゃる場合は、農地番号欄に該当する農地番号をまとめて記載ください。

納税猶予を受けており、税務署が抵当権者となっている場合は、書類受付後こちらでまとめて税務署長に依頼をし、署名・押印をいただくため記載不要です。

特定生産緑地の指定を希望する農地やその農地の利害関係人が多く、表に書ききれなかった場合は、裏面にも続き欄がありますので、そちらに記載してください。

また、裏面でも足りない場合は、別表も添付できますのでそちらに記載願います。

次に特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書に添付していただく書類について説明いたします。

1つ目は、狛江市特定生産緑地農地等明細書です。特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書中ほどの表の1. 特定生産緑地指定を希望する生産緑地の欄に記載した地番の順に、申請農地等所在地番の欄に記載をお願いします。また、その地番の面積・地目・権利者欄には申請者の氏名・権利の種類・その他共有者や権利者がある場合はその他権利者欄に全て記載ください。納税猶予を受けている方は、武蔵府中税務署長 - (ハイフン) 抵当権と記載ください。

2つ目は「狛江市特定生産緑地営農概要書」です。営農概要書では、基本的には

地番ごとに記載をお願いいたします。しかし、一団の土地で作物や農業従事者が同じである地番に関しては、農地番号の欄に複数記載してもかまいません。

記載していただきたい内容としては、農地番号・申請地の主な作物・ビニールハウス、温室、農機具小屋等の農業施設があれば、具体的な施設名とその面積・申請農地における主な農業従事者の項目です。漏れがないように記載をお願いいたします。

3つ目は、土地登記簿謄本です。こちらは法務局で取ることが出来ます。『特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書』の利害関係人もここで知ることが出来ます。

4つ目は、申請者と農地等利害関係人全員分の印鑑証明書です。印鑑証明書は、市民課で印鑑登録をしなければ発行することが出来ません。登録には4～5日お時間をいただくことがあり、すぐにできない可能性もあるためご注意ください。

5つ目は、案内図です。案内図は、指定を希望する生産緑地地区がどの場所か分かるように、赤色のペンで囲み、生産緑地番号を記載してください。

6つ目は、公図の写しについてです。こちらは法務局または市民課で取得することが出来ます。指定希望の生産緑地番号を赤色のペンで囲み、生産緑地番号を記載してください。

7つ目は、実測図です。実測図については生産緑地指定申請時から土地の分筆や合筆をせず、測量を行っていない場合は省略することができます。申請時から変化があった場合は、必ず必要となりますので、ご確認をお願いいたします。

最後に、現況写真についてですが、こちらは農地全体の様子がわかる写真をご用意ください。また、複数の生産緑地地区を特定生産緑地に指定希望する場合は、どの生産緑地の写真かわかるように裏面に生産緑地番号を記載してください。

これで添付書類についての説明を終わります。

続きまして、平成4年10月に指定された生産緑地地区に対する特定生産緑地指定手続きのスケジュールについてご説明いたします。

特定生産緑地の指定手続きは、狛江市においても指定図書を作成し、都市計画審議会の意見聴取が必要なため、申請書類受付から指定の告示まで1年程度かかります。市内の生産緑地地区のほとんどは、平成4年10月に指定された生産緑地地区であるため、平成34年10月までに特定生産緑地指定をするとすると、平成32年8月までにご申請をいただく必要があります。

先ほどもご説明いたしました、特定生産緑地の指定手続きは、利害関係人の同意が必要となることから、提出書類作成にあたっては、時間に余裕をもって行っていただきたいと考えています。

特定生産緑地制度や手続き等に関する質問は、後ほどお受けいたしますが、今後もお電話やメール、窓口にて随時お受けいたします。お問い合わせ先は、狛江市役

所5階のまちづくり推進課になります。よろしくお願い致します。

以上で特定生産緑地制度についての説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。

事務局： それでは、ここからご質問をお受けいたします。

誠に恐縮ではございますが、ご発言の際には、挙手をお願いいたします。

係の者がマイクをお持ちいたしますので、お名前と町名を頂戴できればと思います。それでは、宜しくをお願いいたします。

市 民： 2点ほど疑問点があります。8項目の添付書類が必要となりますが、これらを全て揃えるためには時間等が必要となるため、業者に依頼をする人がいると思います。市はその費用について確認等されておりますか。また、平成4年の生産緑地地区指定後に区画整理をした場合、その地区の指定日はいつになるのでしょうか。

事務局： 依頼するとなると行政書士等になるかと思いますが、大変申し訳ございませんが、依頼料の相場は把握しておりません。

区画整理をした場合の各地区の指定日については個人によって異なるため、確認したい場合はまちづくり推進課にてご相談ください。

市 民： 添付書類を取り寄せる際にはお金がかかると考えます。

市 民： 相続が発生した際、納税猶予を受けずに相続税を納めました。その土地を特定生産緑地に指定し、畑の貸し出しを行うことは可能でしょうか。また、貸し出しの期間に制限はあるのでしょうか。

事務局： 特定生産緑地の貸し出しをすることは制度上可能です。貸し出しの期限については、特段制限はございません。

市 民： 特定生産緑地の一部を自分で使用し、残りを貸し出すことも可能でしょうか。

講 師： 可能です。

市 民： 特定生産緑地の指定を受けるにあたって、現在生産緑地地区である土地全てを特定生産緑地に指定をする必要があるのでしょうか。

講 師： 特定生産緑地の指定は、生産緑地地区全てをする必要はありません。しかし、特定生産緑地の指定を行わなければその後一切特定生産緑地にすることは出来ません。そのため、指定を行わなかった場合は30年を経過しても生産緑地地区ではありますが、行為制限は解除され、税法上の優遇等はなくなります。

市 民： 生産緑地は筆ごとになっているのでしょうか。

事務局： 生産緑地は筆ごとではなく、申請をした土地ごとに生産緑地番号をつけております。地番で管理はされておりますが、地番の一部が生産緑地地区となっていることもあります。

市 民： 農業用倉庫兼ビニールハウスの部分のみ特定生産緑地の指定を受けないことは可能でしょうか。

- 事務局： 可能ですが、気をつけていただきたい点としては、特定生産緑地の指定を受けなかった土地を指定後 30 年経過した後に生産緑地地区の解除を行った場合、その所有者は一度解除を行っておりますので、特定生産緑地の土地をその所有者の死亡等により解除することはできません。
- 市民： 納税猶予を受けている農地は、定期的に調査が来ます。農業用倉庫兼ビニールハウスは調査の際に設置してはいけないものと言われますので、そこだけ特定生産緑地の指定は受けたくないという考えで質問いたしました。
- 市民： 農業用施設に関してですが、簡易的なものも申請する必要はありますか。
- 事務局： 申請された書類を元に現地確認をしておりますので、簡易的なものであっても一時的なものでなければ申請していただいた方がよろしいと思います。
- 市民： 手続きの際に必要な書類について、書類を取り寄せるのが高齢者にとっては非常に大変だと考えます。
- 事務局： 特定生産緑地に関しては所有者の責任で行うものであるため、出来るだけサポートはしていきたいとは思いますが、手続きに必要な書類であるため、ご了承していただければと思います。
- 市民： 生産緑地地区に指定されており、特定生産緑地はその延長であると考えているのですが、延長するだけなのに必要書類が多いことに疑問を持ったため質問をしました。
- 事務局： 他にご意見ご質問等ございませんでしょうか。それでは、以上をもちまして、本日の特定生産緑地制度に関する市民説明会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。