

特定生産緑地制度に関する説明会 議事要旨

1 開催場所・日時

- | | | | |
|-----------|---------------|-----------|--------|
| ① 赤池公民館 | 令和3年11月25日(木) | 午後6時30分から | 出席者34名 |
| ② 米野木区民会館 | 令和3年11月29日(月) | 午後6時30分から | 出席者5名 |
| ③ 岩崎公民館 | 令和3年12月1日(水) | 午後6時30分から | 出席者13名 |
| ④ 浅田区民会館 | 令和3年12月3日(金) | 午後6時30分から | 出席者15名 |
| ⑤ 梅森公民館 | 令和3年12月7日(火) | 午後6時30分から | 出席者13名 |
| ⑥ 折戸公民館 | 令和3年12月9日(木) | 午後6時30分から | 出席者16名 |
| ⑦ 香久山会館 | 令和3年12月14日(火) | 午後6時30分から | 出席者2名 |
| ⑧ 日進市民会館 | 令和3年12月18日(土) | 午前10時から | 出席者23名 |

2 内容

- (1) 生産緑地とは
- (2) 特定生産緑地制度について
- (3) 令和6年12月1日以降の生産緑地の選択肢
- (4) 特定生産緑地指定の手続き
- (5) 注意事項
- (6) よくある質問と回答
- (7) 問合せ先
- (8) 質疑応答

3 配布資料

- ・特定生産緑地制度に関する説明会 次第
- ・特定生産緑地制度に関する説明会 スライド資料

4 出席者

伊藤次長兼課長 (①、③、⑤、⑧)、川合課長補佐 (②、④、⑤、⑥、⑦)、
水谷係長 (①～⑧)、武田主査 (①、⑥)、川上主任 (①～⑧)、廣橋主事 (③、④、⑧)

【開会】

事務局)	(あいさつ)
------	--------

【内容の説明 事務局】

事務局	(2ページ) 生産緑地の概要を説明する。 生産緑地は、市街化区域の中にあつて、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農地等を、都市計画で決定した地区となる。 生産緑地の決定を受けるには、次の要件を満たしている必要がある。 まず、農林漁業のために使用されている土地であることが前提となる。 加えて、生活環境機能を有し、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることが必要となる。 さらに、生産緑地となる農地等の一団の区域の面積が500㎡以上である
-----	--

こと、そして、農林漁業の継続が可能であることが必要となる。
また、生産緑地として決定された土地は、決定から30年間営農の義務があり、税制特例措置が講じられている。

(3ページ) 平成6年12月1日に生産緑地に決定された場合は、令和6年12月1日までが30年間となる。

生産緑地は、原則農地等として適切な管理と保全が義務付けられており、行為の制限により農林漁業以外での利用はできない。

ただし、それに伴い固定資産税及び都市計画税(以降固定資産税等とする)は、市街化区域内の農地等ではあるが、農地評価の課税となっている。

なお、生産緑地以外の市街化区域内の農地等は、宅地並み評価となる。

さらに、相続税及び贈与税(以降相続税等とする)は、納税猶予の制度が適用されている。

(4ページ) 次に、生産緑地の買取りの申出について説明する。

生産緑地は、市長に対して生産緑地を買取るよう申し出ることが可能となっている。

これは、生産緑地の所有者の方の権利救済のための制度となる。

ただし、いつでも買取りを申し出ることができるのではなく、買取りの申出ができるのは、以下の場合となる。

まず、生産緑地地区に関する都市計画決定の告示の日から起算して、30年を経過した場合、次に、農林漁業の主たる従事者が死亡または、農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合である。

これらに該当する場合に買取りの申出を行った結果、買取りが不調となると、生産緑地の行為の制限が解除され、住宅、事務所等の建築やそのための宅地造成などが可能となる。

ただし、固定資産税等の税制特例措置も解除となり、農地評価から宅地並み評価となる。

また、相続税等の納税猶予の期間中に農地転用をした場合などは、猶予されていた相続税等と利子税の支払いが発生することになる。

(5ページ) 買取りの申出の手続きの流れを整理したのが、表示している図となる。

買取りの申出を受けた場合、手続きを経て行為の制限解除までに要する期間としては3か月である。

平成6年12月1日の生産緑地の都市計画決定から今までは、主たる従事者の死亡や故障の場合のみ買取りの申出が可能であるが、30年が経過する令和6年12月1日からはいつでも買取りの申出が可能となる。

これから説明する特定生産緑地の制度は、この状況に対応するために創設された制度となる。

(6ページ) 続いて、特定生産緑地制度についての説明をする。

特定生産緑地制度は、平成29年の生産緑地法改正により、創設された制度である。生産緑地は、決定から30年経過する日以降はいつでも買取りの申出が可能となり、併せて現在適用されている税制特例措置も変わる。

日進市では、市制施行に合わせて決定された生産緑地が、令和6年12月1日に決定から30年経過する日である申出基準日を迎える。

特定生産緑地制度は、買取りの申出を行わず、引き続き営農を続ける生産緑地を特定生産緑地に指定し、営農義務及び税制特例措置といった現行の生産緑地と同等の制度を、更に10年間延長する制度となる。

また、10年ごとに指定継続の可否を判断できる更新制となっている。

(7ページ) 特定生産緑地は、生産緑地の所有者等の意向を確認し、その後、所有者等の同意及び日進市都市計画審議会の意見を聴く手続きを経て、市が指定する。

指定の意向は、意向調査により確認を行う。

なお、日進市では、市制施行に合わせて決定された生産緑地は、令和6年12月1日までに特定生産緑地の指定が公示される必要がある。

それまでに指定が公示されなかった生産緑地は、その後は特定生産緑地に指定することはできない。

(8ページ) 続いて、令和6年12月1日以降の生産緑地の選択肢として、特定生産緑地に指定する場合、しない場合の概要を説明する。

まず、①として、特定生産緑地に指定する場合について説明する。

特定生産緑地に指定する場合、指定から10年間は営農を継続する必要がある。

特定生産緑地に指定すると、相続や農林漁業に従事することが不可能な故障が発生した場合以外は、買取りの申出ができない。

(9ページ) 次に、特定生産緑地に指定すると、これまでの生産緑地としての税制特例措置が継続されることになる。

固定資産税等は、引き続き農地評価・農地課税のままとなる。

現在の所有者は、相続税等の納税猶予を受けている場合、引き続き納税猶予を受けられる。

ただし、故障による生産緑地の制限解除後に農地転用した場合、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生する。

次世代の所有者は、相続の時点で、買取りの申出をするか営農を継続するかを、選択することができる。

納税猶予を受ける場合は、終身営農が要件となる。そのため、故障による生産緑地の制限解除後に農地転用した場合、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生する。

(10ページ) 特定生産緑地に指定する場合の、生産緑地の決定から今後にかけての制度を整理したものを図示している。

令和6年12月1日以降も、これまで生産緑地として受けていた税制特例措置が継続される。

特定生産緑地は、10年ごとに指定が更新される。

なお、指定は令和6年12月1日までに行う必要があるが、特定生産緑地としての効力は、令和6年12月1日より発生する。

(11ページ) ②として、特定生産緑地に指定しない場合について説明する。

特定生産緑地に指定しない場合であっても、生産緑地の制限が解除されるまでは営農を継続する必要がある。

特定生産緑地に指定しない場合、令和6年12月1日以後はいつでも買取りの申出ができるが、買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続する。

なお、生産緑地の制限解除後は、営農を継続する必要はない。

(12ページ) 次に、特定生産緑地に指定しない場合は、これまでの税制特例措置が変わる。

固定資産税等は、激変緩和措置として5年間で段階的に上がり、5年後には宅地並み課税の税額まで上昇する。

現在の所有者は、相続税等の納税猶予を受けている場合、生産緑地の制限解除後も農地転用までは引き続き納税猶予を受けられる。

次世代の所有者は、相続税等の納税猶予を受ける場合、原則20年営農で免除となる。

なお、所有者が現在もしくは次世代のいずれの場合でも、生産緑地の制限解除後に農地転用した場合等は、猶予を受けていた相続税等と利子税の支払いが発生する。

(13ページ) 特定生産緑地に指定しない場合、令和6年12月1日以降も、買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続する。

生産緑地の決定が継続する場合でも、税制の特例措置はなくなり、5年間の激変緩和措置を経て固定資産税等は宅地並み課税となる。

相続税等の納税猶予は、農地転用までは適用となる。

(14ページ) 表示している図は、固定資産税等の激変緩和措置のイメージとなる。

生産緑地の都市計画決定から30年経過以降は、特定生産緑地に指定しない場合は軽減率が上がり、5年間で宅地並み課税となる。

(15ページ) ①特定生産緑地に指定する場合、②しない場合についてそれぞれの概要を説明したが、①の指定する場合は、主に、今後10年以上営農を継続する場合が想定される。

この場合は、営農を継続する必要があり、相続等の発生以外は10年間買取りの申出ができないが、固定資産税等は農地課税となり、相続税等の納税猶予は適用可能である。

そして、10年ごとに継続を判断することになる。

①の指定しない場合のうち、1つ目は、主に10年以内に土地利用の変更を予定している場合が想定される。

この場合は、買取りの申出はいつでも可能となりますが、固定資産税等は激変緩和措置期間を経て宅地並み課税となり、相続税等の納税猶予は現在の猶予は農地転用までは適用される。

②の指定しない場合のうち、2つ目は、主に農地等以外の土地利用を予定

している場合が想定される。

この場合は、買取りの申出後に農地転用することで住宅等の建築や宅地造成等が可能となるが、固定資産税等は宅地並み課税となり、相続税等の納税猶予は適用不可となる。

(16ページ) 続いて、特定生産緑地指定の手続きについて説明する。

青で示した内容が所有者の方にかかわる手続き、オレンジで示したものが市で行う手続きとなる。

なお、このスケジュールは、現時点の予定を記載したものであり、今後、変更となる場合があることをご了承いただきたい。

これまでも説明したように、特定生産緑地は、令和6年12月1日までに指定を公示する必要がある。

今回の説明会以降、所有者の皆様には、①意向調査の回答と②指定同意書類の提出をお願いすることになる。

意向調査と指定同意書類については、この後17ページ以降で詳細を説明する。

意向調査は、来年1月31日までに回答をお願いしたい。

回答を受けて、全ての生産緑地について指定意向を整理する。

その後、指定意向がある生産緑地に関しては、現地調査を行い、指定の妥当性を検討する。

所有者の皆様には、その間に、農地等利害関係人の調整と合意を得て、指定同意書類が配布されたら、提出の準備と提出をお願いしたい。

指定同意書類が提出されたら確認と整理を行い、都市計画審議会での意見聴取を経て、特定生産緑地の指定を行う。

指定は、令和5年度と6年度の2年間で行うことを予定しているが、効力が発生するのは、令和6年12月1日となる。

(17ページ) 次に、意向調査票について説明する。

意向調査は、土地所有者の特定生産緑地指定の意向を確認することを目的として実施する。回答にあたっては、次の点にご留意いただきたい。

まず、生産緑地に決定されている農地を所有している全ての方に、特定生産緑地への指定意向の有無を確認させていただく必要がある。そのため、この調査は、全ての方が必ずご回答いただくようお願いしたい。

そして、本調査は、該当の土地の所有者が、生産緑地の所在地ごとに、意向をご回答していただく。

特にご留意いただきたいのは、指定意向について意向なしと回答された場合は、今後指定手続きを行わないということである。

意向なしの筆は、特定生産緑地指定同意書をお渡しする対象外となり、今後、お手元に指定に必要な書類は届かない。

(18ページ) 意向調査は、この説明会の案内と一緒にお手元に届いている意向調査票に回答を記入して、ご返送いただきたい。

まず、回答日と回答者のお名前、ご住所、ご自宅の電話番号、日中のご連絡先を記入していただく。

次に、所有されている生産緑地が筆ごとに1行で記載されているため、記

載例のように、問1から問3まで該当する選択肢に○を記入いただく。

問1は、特定生産緑地指定への意向の有無となる。指定の意向がある筆は、①意向ありに、意向がない筆は②意向なしに、それぞれ○を記入していただく。

問2は、調査の回答者が、該当する筆の登記名義人かどうかについての質問となる。

問3は、該当する筆に、回答者以外の農地等利害関係人がいるかどうかの確認となる。

農地等利害関係人については、21ページで説明する。

特定生産緑地は、土地の所有者である登記名義人と、全ての農地等利害関係人による同意が必要となるため、この意向調査に合わせて、土地の状況をご確認の上、ご回答をお願いします。

また、今後の土地の運用について決めることとなるため、特定生産緑地制度の内容をよくご理解の上、営農の意向、土地の利用等をご検討いただき、必ずご回答をお願いします。

(19ページ) 意向調査の回答は、令和4年1月31日の月曜日が投函期限となる。

調査票は、同封されていた返信用封筒に入れて、期限までにご投函いただきたい。

返信用封筒は、切手の貼付は不要となっている。

なお、所有する全ての土地について特定生産緑地への指定意向がない場合でも、全ての土地に「意向なし」と回答のうえ、意向調査票は必ず返送していただきたい。

(20ページ) 次に、指定同意書類について説明する。

今回の意向調査で「①意向あり」と回答された場合、現地調査の後、①から④の書類をご提出いただくことになる。

書類の提出については、改めてご案内する。

なお、提出書類は現時点での予定であり、変更となる場合があることをご了承いただきたい。

(21ページ) 指定同意書類の3つ目として挙げた、農地等利害関係人による同意書について説明する。

特定生産緑地を指定する場合は、指定する土地の農地等利害関係人全員の同意が必要となる。

特定生産緑地の指定意向がある場合、該当の土地に資料に記載の農地等利害関係人に該当する方がいるかどうかを確認の上、該当者がいる場合には同意書を提出する必要がある。

なお、相続税等の納税猶予を受けている生産緑地については、抵当権者である税務署長の同意は、市が一括して取得するため、提出は不要となる。

(22ページ) 指定手続きの説明の最後に、一部指定について説明する。

現在の生産緑地のうち、一部の区域のみを特定生産緑地として指定することも可能となっている。

特定生産緑地の指定にあたっては、生産緑地の要件のような面積要件はないが、生産緑地自体は、一団で500㎡以上である必要がある。

生産緑地の一部を特定生産緑地として指定する場合は、必要があれば分筆をお願いしたい。この際、分筆に伴う費用は、自己負担となる。

また、筆の一部を特定生産緑地として指定する場合は、指定する区域の図面等の提出をお願いしたい。

現在、筆の一部が生産緑地として決定されている場合で、その区域全体を特定生産緑地として指定する場合も、図面等の提出が必要となる。

(23ページ) 続いて、特定生産緑地指定にあたっての注意事項について説明する。

ここまでの説明で既に述べた内容も含めて、特にご注意ください内容となる。

まず、所有者に指定の意向があっても、生産緑地の耕作、管理の状況などにより、特定生産緑地に指定されない場合がある。状況は、主に現地調査にて確認する予定である。

次に、特定生産緑地は、生産緑地の都市計画決定から30年を経過すると指定が出来なくなる。平成6年12月1日に決定された生産緑地は、令和6年12月1日までに特定生産緑地の指定の公示が必要である。

3つ目に、特定生産緑地の指定は、指定する土地に関する権利を有する者、農地等利害関係人の同意が必要になる。

最後に、特定生産緑地の指定をしない生産緑地は、買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続される。生産緑地の決定は、自動的に解除されない。

これらの注意事項をご理解いただき、指定意向の検討をお願いしたい。

(24ページ) 特定生産緑地の説明は以上となるが、特定生産緑地の指定にあたって、よくある質問と回答の事例をまとめたので、説明する。

1つ目の質問は、指定意向のある生産緑地は、全て特定生産緑地に指定されるのかというものである。

これに対する回答は、現地調査の結果、生産緑地の耕作、管理の状況などにより、特定生産緑地に指定されない場合があるということになる。生産緑地および特定生産緑地は、営農義務があるためである。

2つ目の質問は、特定生産緑地に指定しない場合、自分の土地の税金はいくらになるかというものである。

これに対する回答は、個別の土地の状況は、固定資産税等は本市税務課に、相続税等は税務署にお問い合わせいただきたい。

本資料の末尾に問合せ先を記載しているため、ご質問の内容に合わせてお問い合わせいただきたい。

(25ページ) 3つ目の質問は、現在、自分が所有している農地は300㎡であり、所有者が異なる隣接する200㎡の農地と合わせて一団の生産緑地となっている。300㎡の生産緑地のみ特定生産緑地の指定を受けたが、指定を受けなかった200㎡の農地が買取りの申出により生産緑地を解除されることになった。この場合、300㎡の農地はどうなるのかというもので

ある。

これに対する回答は、この場合、一団の生産緑地が面積要件を満たさなくなるため、特定生産緑地の指定を受けている300㎡の農地も含めて、一団の土地全ての生産緑地地区が解除となる。

特定生産緑地は、生産緑地決定された農地等のみ指定可能である。

面積要件を満たせず生産緑地の決定が解除された場合は、特定生産緑地も合わせて解除となる。

これまでの生産緑地と同様に、周囲の状況によって併せて解除となる可能性がある。

(26ページ) 4つ目の質問は、昨年相続により平成6年12月1日に決定された生産緑地を所有することとなった。その場合も、令和6年12月1日までに特定生産緑地の指定を受ける必要があるかというものである。

これに対する回答は、生産緑地の決定から30年経過する日が申出基準日となる。

特定生産緑地は、令和6年12月1日までに指定し、公示する必要がある。相続による所有者の変更にかかわらず、生産緑地として決定された日が、申出基準日を決めることになる。

(27ページ) 5つ目の質問は、他の自治体では、令和4年12月までに特定生産緑地の指定が公示されると聞いているが、なぜスケジュールが異なるのかというものである。

これに対する回答は、本市は、市制施行に合わせて決定された生産緑地が、令和6年12月1日に申出基準日を迎えるため、平成4年12月に生産緑地を決定した自治体とはスケジュールが異なる。本市の特定生産緑地指定のスケジュールは、16枚目のスライドに示したとおりとなる。

6つ目の質問は、生産緑地ではない農地も、特定生産緑地の指定を受けることは可能かというものである。

これに対する回答は、特定生産緑地は、現在の生産緑地が指定の対象となります。現在、生産緑地決定がされていない土地は、特定生産緑地制度の対象外となる。

(28ページ) 7つ目の質問は、今回の意向調査票の提出の後、指定手続きの間に所有者や農地等利害関係人が変わった場合はどうしたらよいかというものである。

これに対する回答は、まずは、本市都市計画課にご相談いただきたい。

新しい所有者や農地等利害関係人の同意が必要となる。

指定が公示される時点の所有者および農地等利害関係人からの同意書提出が必要となる。

8つ目の質問は、令和5年度に特定生産緑地の指定の公示がされた場合は、公示直後から特定生産緑地として扱われるのかというものである。

これに対する回答は、特定生産緑地としての効力は、令和6年12月1日から発生する。

一連の指定手続きは今年度から開始するが、最終的に指定の効力が発生するのは、令和6年12月1日となる。

	<p>(29ページ) 9つ目の質問は、特定生産緑地の指定を希望しない場合、令和6年12月1日以降は、自由に土地を扱ってもいいのかというものである。</p> <p>これに対する回答は、特定生産緑地として指定されない場合でも、生産緑地の決定は継続するため、引き続き営農が必要となる。</p> <p>生産緑地として制限されている行為を行う場合は、買取りの申出により生産緑地の制限解除を行う必要がある。</p> <p>農地転用をした場合等は、納税猶予を受けていた土地に関して、相続税等と利子税の支払いが発生する。</p> <p>生産緑地の決定は、指定から30年が経過しても自動的に解除されるものではない。</p> <p>また、生産緑地が解除された場合でも、農地転用を行うまでは農地となる。</p> <p>(30ページ) 最後に、今回の説明会を受けて、特定生産緑地についてのご質問がある場合の問合せ先をお伝えする。</p> <p>特定生産緑地制度についてのお問い合わせは、都市計画課までお寄せいただきたい。</p> <p>また、特定生産緑地制度についての情報は、市のホームページでも公開しているため、ご覧いただきたい。</p> <p>固定資産税等についてのお問い合わせは税務課に、農地の管理等についてのお問い合わせは、農政課までお寄せいただきたい。</p> <p>なお、相続税等についてのお問い合わせのみ、本市ではなく昭和税務署が問合せ先となる。</p> <p>説明は以上である。</p>
--	---

【質疑・応答】

① 赤池公民館

参加者	買取りの申出という説明があったが、本当に買ってもらえるのか。
事務局	これまで買取りが成立したケースはない。あくまで申出であり、買取りの申出の後、市や県といった公共機関や農業委員会を通じて農家の方へのあっせんを行う。その後、買い取りたいという方が見えた場合、双方でやり取りをしていただき、交渉が成立すれば買取りとなる。成立しなければ買取りの申出から3ヶ月で制限が解除となる。
参加者	3ヶ月後は自由に売買ができるのか。
事務局	制限が解除となった後、農地転用の手続きを経て売買することができる。
参加者	令和6年12月1日以降、どのくらい経てば家を建てられるのか。例えば子供が家を建てたいとなった場合、すぐに建てられるのかどうか知りたい。
事務局	先ほど説明した買取りの申出が令和6年12月1日以降にできるようになり、それから3ヶ月後に制限が解除となるが、その後、農地転用の手続き、建築の手続き等の後、建築が出来るようになる。

参加者	特定生産緑地に指定しない場合は、生産緑地の状態が継続するとのことだが、生産緑地ではあるが固定資産税等は段階的にあがっていくという理解でよいか。
事務局	そのとおりである。
参加者	周囲の土地所有者と合わせて生産緑地の一団を形成している場合、自分の土地が500㎡に満たないが、周囲の土地所有者は農地等利害関係人にあたるのか。
事務局	農地等利害関係人にあたる権利が登記上設定されていなければ農地等利害関係人にはあたらず、同意は必要ない。
参加者	現行の状態、個人間での売買は可能なのか。農地法上、何か制約があるのか。
事務局	現状の生産緑地（農地）のまま売買するためには、農地法の許可手続きが必要となる。農地法上の要件があるかどうかを農業委員会が判断することになる。
参加者	農地等利害関係人とはどのようなものか。
事務局	資料の21ページ、農地等利害関係人とはという部分に記載している。登記簿を確認することで確認ができる。
参加者	現地調査を行うとのことだが、特定生産緑地に指定するにあたりどのくらいのレベルの管理が必要になるのか。
事務局	肥培管理という言い方をするが、基本的な考え方としてはいつでも農業ができるような状態にしていきたい。草生えの状態から近隣から苦情が出るような状態は肥培管理ができていないといえない。

② 米野木区民会館

参加者	買取りの申出とは、自分の土地を誰かが買い取るということか。それとも自分が買いたいと手を挙げるものなのか。 買取りの申出について具体的に教えて欲しい。
事務局	買取りの申出は、生産緑地所有者の方が市に対して買取りの申出をすることができる。その申出をもとに市や県といった公共機関に照会を行い、その後農業委員会を通じて農家の方へのあっせんを行うといった手続きとなるため、生産緑地を買い取って欲しいという申出になる。 ただ、これまで日進市では買取りが成立した事例はない。
参加者	3ヶ月で生産緑地の制限が解除になるのか
事務局	例えば、12月1日に申出をした場合、翌年3月1日に制限が解除になる。
参加者	よくある質問の間9について、特定生産緑地として指定しない場合でも、引き続き営農が必要になるのか。
事務局	生産緑地の買取りの申出を行うまでは、生産緑地の決定が継続するため、引き続き営農が必要となる。
参加者	特定生産緑地に指定する場合と、しない場合では固定資産税等の税率は変わるのか。
事務局	固定資産税率は変わらないが、軽減率が変わる。買取りの申出を行い、農地を転用すると、5年間の激変緩和措置もなくなり、税金は上昇する。
参加者	現在だと営農が出来なくなった場合、医師の診断書を添付し買取りの申出

	を行うことになるが、その場合でも3ヶ月で制限が解除になるのか。
事務局	現在だと、農業委員会の主たる従事者の証明の発行に1ヶ月程かかるため、約4ヶ月となる。特定生産緑地に指定した場合に、死亡または故障の要件で買取りの申出を行う際も手続きには約4ヶ月かかる。
参加者	今までも病気等での故障の要件により買取りの申出がされた事例はあるのか。
事務局	多くある。相続によるものも含め当初の指定から面積は半分以下となっている。

③ 岩崎公民館

質疑なし

④ 浅田区民会館

参加者	農地等利害関係人について、所有の農地が共有名義になっているが、共有者は農地等利害関係人にあたるのか。
事務局	共有者は農地等利害関係人にあたるため、意向調査票の問3には農地等利害関係人がいるに○をつけていただきたい。
参加者	<p>改正生産緑地法では、人口が減少する中で国土の保全も目的として、一団の面積を市の条例により300㎡以上で定める規模に引き下げ可能となった。これを受け、近隣の名古屋市等では条例を制定し面積要件を緩和していると認識している。</p> <p>特定生産緑地の制度においては、10年ごとの更新となりこれまでの30年と比べ短期間になったが、農業従事者の後継者が不足する中で10年であっても継続するか否かは悩ましい問題である。</p> <p>しかし、大規模な営農はできなくても、300㎡程を特定生産緑地指定し固定資産税等や相続税等を検討しながら農業の継続を考える人もいるのではないか。</p> <p>田畑を耕作するのは農業従事者であり、市の職員ではない。</p> <p>生産緑地の指定を受けるか否かの判断は農家の皆さんであり、選択肢を増やすことは農家の皆さんにとって重要なことである。</p> <p>農業従事者抜きで一部の関係者だけで条例を制定しないと決定したのならば、行政の不作為ではないか。</p> <p>この機会に農家の皆さんに改正生産緑地法や、それに伴う条例の制定はしないという説明をされてはいかがかという意見である。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり平成29年の生産緑地法改正に伴い、面積の要件が緩和され、市の条例で300㎡に引き下げることが可能となった。</p> <p>愛知県内では名古屋市を含め6市がこの条例を定めており、大半の市が定めているという状況ではない。各市の状況に応じて定めている。</p> <p>本市においても、当時都市計画審議会に諮った経緯があり、日進市では市街化区域が全体の3分の1、市街化調整区域が全体の3分の2を占め農地も多いという市の状況を勘案し、議論を行った結果、面積要件を緩和する条例は制定しないという結論となった。</p>
参加者	資料の23ページについて、生産緑地を解除する方法としては買取りの申出しかないということか。
事務局	隣接する生産緑地が解除されることに伴い解除されることはあるが、自分

	の所有する生産緑地を主体的に解除する方法は買取りの申出のみとなる。
参加者	主体的に解除する場合、買取りの申出をしたことで売却の意志がなくても市に買い取られてしまうのか。
事務局	あくまでも申出であるため、申出時に市や関係機関、農業委員会へのあつせんを経て、買い取りたいとなった場合に双方で協議することとなるため、売却の意志がないとなれば買取りが不成立となる。 これまでも買取りが成立した事例はない。
参加者	意向調査票を提出した後に意向が変わった場合、変更は受け付けてもらえるのか。
事務局	意向調査の後で同意書を提出いただくことになるが、意向が変わった際には同意書を提出しないということになる。
参加者	反対に、意向なしと記入し、その後やはり意向ありにしたい場合はどうか。
事務局	意向なしと記入した筆については今後同意に関する書類は送付しないため、迷われている場合は、意向ありに○をつけていただき、同意書類を提出する際に判断していただくことになる。
参加者	買取申出書は、どこに提出するのか。市役所か。
事務局	買取申出書の提出は市役所の都市計画課になる。 ただし、30年未経過の段階で相続や故障の要件で買取りの申出を行う場合及び特定生産緑地に指定後、相続や故障の要件で買取りの申出を行う場合は、農業委員会の生産緑地の主たる従事者の証明書を発行する手続が必要になるため、まずは本市農政課での手続が必要となる。
参加者	特定生産緑地に指定後、10年未経過の段階で買取りの申出を行い宅地等に転用することは可能か。
事務局	現在と同様、相続の発生又は、農業に従事することが不可能な故障が発生した場合に買取りの申出を行い、買取り不成立となったら生産緑地の行為制限が解除となり、宅地等への転用が可能になる。

⑤ 梅森公民館

参加者	生産緑地の決定要件として、面積が500㎡以上の一団の土地ということだが、自分の土地は500㎡以下で生産緑地決定がされている。近隣の土地との一団で500㎡の面積要件を満たして生産緑地決定されているという理解でよいか。近隣の土地が特定生産緑地に指定しない場合、自分の土地のみで特定生産緑地に指定することはできるのか。
事務局	正式には台帳で確認する必要があるが、周囲の土地と一団で500㎡以上であるため、生産緑地決定されていると想定される。 近隣の土地が特定生産緑地に指定しなかった場合でも、買取りの申出を行わず生産緑地として営農を継続するならば、500㎡未満の場合でも特定生産緑地に指定することは可能である。
参加者	資料の15ページ、特定生産緑地に指定しない場合の②-2を選択した場合、固定資産税等は激変緩和措置がなく、税金が上昇してしまうのか。
事務局	そのとおりである。
参加者	買取りという説明が何度かあったが、誰が何を買い取るのか、また、これまで買取りが成立した事例はあるのか。例えば相続が発生した場合は、10か月以内に申告が必要であるため、手続きを遅滞なく進めたいが、どのくら

	いの期間を要するのか。
事務局	<p>買取りについては、5ページに説明があるが、主たる従事者が買取りの申出を行った後、1ヶ月間の間に市や関係機関が買い取るかどうか照会を行う。その後、農業委員会を通じて農業従事者へのあっせんを行い、買取り希望がなかった場合、申出から3ヶ月後に生産緑地の行為の制限が解除となる。これまでに買取りが成立した事例はない。仮に買い取りたいという方がいた場合でも、金銭等の交渉で成立しない場合もあるため、あくまでも申出となる。</p> <p>相続発生時の買取りの申出は、2年以内に行っていただくこととしているが、相続の申告の10ヶ月と直接関連してくるとは限らない。</p>
参加者	現地調査を行うと説明があったが、平時において生産緑地の現地調査は行われているのか。
事務局	現地調査について、平時に行っていることとしては雑草生え等管理不全の際に現地の確認を行い、指導を行っている。特定生産緑地の指定の際にも、管理状況の確認のために現地調査を行うことになる。
参加者	生産緑地はなくなるのか。
事務局	資料の10ページに記載があるが、イメージとしては生産緑地に特定生産緑地が上乘せになる制度である。特定生産緑地に指定する場合は、生産緑地かつ特定生産緑地になる。
参加者	令和6年12月1日以降はいつでも買取りの申出ができるとのことだが、何年先でもよいのか。
事務局	特定生産緑地に指定しないのであれば、いつでも買取りの申出ができる。
参加者	特定生産緑地に指定しないということは、生産緑地のまま残すということも含まれるのか。
事務局	含まれる。
参加者	現在相続が発生している段階であるが、その場合、意向調査票は相続人の代表者で記載すればよいか。
事務局	意向調査票の段階では代表者の記載で構わない。 同意書提出の段階では相続人全員の同意が必要となる。

⑥ 折戸公民館

参加者	これまで期間が30年であったが、今回の改正により10年となったのはなぜか。
事務局	平成29年の生産緑地法の改正により、10年ごとに指定の更新ができる制度に変更された。
参加者	指定が公示されるとのことだが、それはどのような形でわかるのか。
事務局	指定の公示がされたら市から通知をする予定である。また、ホームページや窓口でも台帳をお見せすることができる。
参加者	管理の状況等により、特定生産緑地に指定されないことがあるとのことだが、管理の状況とはどの程度管理できていればよいのか。野菜等を栽培している状態でないといけないのか。
事務局	肥培管理という言い方をするが、基本的な考え方としてはいつでも農業ができるような状態にしていきたい。常に野菜等を栽培している状態でなくても問題ないが、草生えの状態で見かねるような状態は肥培管

	理ができているとはいえない。
--	----------------

⑦ 香久山会館

参加者	買取りの申出というのはどういうものかがよくわからない。
事務局	<p>買取りの申出とは生産緑地は市町に対して生産緑地を買取るよう申し入れることが可能となっている。これは生産緑地の所有者の方の権利救済のための制度である。ただしいつでも買取を申し出ることができるのではなく、買取りの申出ができるのは、生産緑地地区に関する都市計画決定の告示の日から起算して30年を経過した場合、次に農林漁業の主たる従事者が死亡または農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合である。これらに該当する場合に買取りの申出を行った結果、買取りが不調となると、生産緑地の行為の制限が解除され、住宅の建築や宅地造成などが可能となる。</p> <p>市に対して買取りの申出を行った後、市や県などの公共機関等へ買い取るか買い取らないかの照会を行う。</p> <p>その後、農業委員会を通じて農林漁業の希望者へのあっせんを行い、買取り希望がなく不調となった場合、買取りの申出から3ヶ月後に、生産緑地の行為の制限の解除となる。</p> <p>これまでは主たる従事者の死亡や故障の場合のみ買取りの申出が可能であったが、30年を経過する令和6年12月1日からはいつでも買い取りの申出ができるようになる。</p>
参加者	最初に説明があった決定から30年、令和6年12月1日というのは、個々によって違うのか。
事務局	<p>今回説明会のご案内を送付した方の申出基準日はすべて令和6年12月1日である。近隣の名古屋市等は令和4年12月が申出基準日となる。</p> <p>日進市でも日進北部地区で区画整理を予定している地区内の生産緑地は生産緑地の決定が平成31年であるため、基準日が異なる。</p>
参加者	農林漁業希望者へのあっせんというのは、誰が誰に対してするものなのか。
事務局	<p>農業委員会を通じて農林漁業従事者の方にあっせんを行うが、これまでに買取りが成立したケースはない。もしあっせんが成立したとしても、自動的に買取りになるというわけではなく、双方で交渉することになる。</p> <p>交渉が成立しなければ不調となり、生産緑地の行為の制限が解除となる。</p>
参加者	農業に従事しているが、この農地を買わないかとあっせんされたことはない。
事務局	手続きとしては農業委員会事務局が農業委員会に対してあっせんを行っているが、すべての農林漁業従事者に対してあっせんを行っているわけではないと聞いている。
参加者	農業が出来なくなったら、市が買取ってしまうと考えていた。
事務局	そういった制度ではない。
参加者	今後、息子が農業をするつもりはないが、生産緑地として相続する場合、農業をしていないと相続を受けることができないのか。
事務局	農地として相続は可能である。特定生産緑地に指定したとしても、相続の要件で買取りの申出を行うことは可能である。

参加者	農地から他の用途に変更するときには、買取りの申出が必要なのか。
事務局	そのとおりである。
参加者	買取りの申出を行った結果、他の方に買い取られてしまうということか。
事務局	買取り希望者との交渉が折り合わなければ、買取り不成立となる。
参加者	買い取って欲しくないのに買取りの申出をしなければいけないのか。
事務局	制度上、買取りの申出は必要となる。
参加者	今回、意向調査で意向なしとした場合も、買取りの申出が必要なのか。
事務局	意向なしとした場合も、令和6年12月1日以降に買取りの申出を行い、生産緑地の制限が解除となったら、農地から他の用途で利用できるようになる。
参加者	当初の生産緑地の縛りはずっと継続するというのか。それはいつまで続くのか。
事務局	自動的に生産緑地の決定が解除されるものではない。制度が改正されない限り、買取りの申出を行うまではいつまでも継続する。
参加者	令和6年12月1日以降に農業をするつもりがない場合は、特定生産緑地に指定しない方がいいということか。
事務局	そう考える。
参加者	特定生産緑地に指定して10年継続することにしたが、7、8年で継続できなくなった場合に、継続の約束をしたことが守れなかったことで何かペナルティはあるのか。
事務局	現在の制度と同様で、農地の管理がされておらず、近隣に迷惑がかかるような状態であると、市から指導をすることになる。
参加者	3年後のことをなぜこんなに早くから手続きを進めるのか。
事務局	対象者全員の意向を確認する必要があり、連絡が取れない場合や、意向調査票の返信をいただけない場合も想定できるため、余裕を持ったスケジュールで進めている。

⑧ 日進市民会館

参加者	意向調査票について、意向ありかなしかまだ迷っている場合はどうしたらよいか。
事務局	迷われている場合は、意向ありとして提出いただきたい。意向なしと記載されると、今後の手続きに必要な資料が届かない。
参加者	現地調査は事前にお知らせしてもらえるのか。また、現地調査の結果問題があった場合は何か指導通知があるのか。 資料の2ページの※2で、将来、公園・緑地等の公共施設に活用することが可能な位置・面積であればかまいませんというのは誰がかまわないのか。
事務局	現地調査の具体的な日程は未定であるが、この先何らかの形で周知する予定である。 現地調査の結果について指定できないような状態であった場合には、事前に連絡することになる。 誰がかまわないのかという点については、既に生産緑地として決定されているため、新たにこの要件を求めることはない。

参加者	買取りの申出が成立した案件はあるのか。
事務局	成立した事例はない。
参加者	特定生産緑地の指定を希望しない場合でも買取りの申出手続きをする必要があるのか。
事務局	指定されない場合でも、農林漁業以外の土地利用を図る場合には買取りの申出手続きが必要である。