

「特定生産緑地指定手続き等に関する説明会」質疑応答結果

開催日時：令和2年1月21日（火）18：00～

開催場所：JA いちかわ船橋支店

Q：買取り申出のできる条件の変更はないということでしょうか。

A：変更ありません。特定生産緑地に指定されると、原則10年間買取申し出が行えませんが、主たる農業従事者の死亡又は故障が生じた場合には買取申し出が行えます。

Q：相続税納税猶予で国の抵当権がついている。国の同意は誰がとるのか。

A：相続税納税猶予（税務署）の抵当権については、市が一括して同意をとりますので、皆さんがとる必要はありません。

Q：資料2の特定生産緑地指定要望書兼同意書はいつ提出するのか。また、提出方法は持参のみか。

A：提出は今日以降いつでも可能ですが、「所有者」と「農地等利害関係人」の印鑑証明書の添付が必要です。
持参又は郵送にて都市計画課（市役所本庁舎5階）にご提出ください。

Q：提出は郵送でもいいのか。

A：郵送でも受け付けます。

Q：提出は書類が整い次第行ってもいいのか。

A：書類が整い次第、都市計画課（市役所本庁舎5階）まで提出をお願いします。

Q：申出基準日が令和4年11月24日になっているが、令和4年11月24日までに、特定生産緑地指定要望書兼同意書を市役所に提出すれば良いのか。

A：令和4年11月24日までに特定生産緑地の指定をしないといけません。指定にあたっては生産緑地法で定められた手続きを行う必要があるため、最終締切り予定の令和3年8月末までに提出をお願いします。

Q：相続税納税猶予を受けている土地に直売所を建てられるのか。

A：生産緑地法では許可できますが、直売所を建てればその部分の相続税納税

猶予は打ち切られる可能性がありますので、税務署にご確認ください。

Q：令和3年8月末以降に特定生産緑地指定の意向が変わった場合はどうなるのか。

A：可能な限り対応したいとは考えていますが、ある程度手続きが進むと変更できません。その都度相談をお願いします。

Q：農地等利害関係人の範囲がよくわからない。

A：説明資料8ページの「よくある質問」のQ2に示すとおりとなります。
皆さんの土地の状況を確認しますと、一般的には、抵当権などの登記されている権利が該当しますが、地役権は含まれません。小作などの貸し借りについては少数なので個別に対応します。

Q：親子の貸し借りでも同意が必要なのか。

A：経営移譲の関係で親子間の貸し借りをしている場合の同意は不要です。

Q：一筆の一部だけ特定生産緑地に指定することは可能か。

A：分筆すれば可能です。

Q：提出先は市役所だけか？出張所等では受け付けできないか。

A：都市計画課（市役所本庁舎5階）のみです。

Q：特定生産緑地指定要望書兼同意書の提出後、受理したことを確認できる通知などが欲しい。所有者にはどのように連絡する予定なのか。

A：今のところ指定が終了してからと考えていました。再度検討します。

開催日時：令和2年1月25日（土）10：00～

開催場所：JA いちかわ船橋支店

Q：市からの説明では、相続税納税猶予を受けている場合、その旨を同意書に記載する必要はないとのことだったが、それで大丈夫か。

A：相続税納税猶予（税務署）の抵当権については、市が一括して同意をとりますので、皆さんが特定生産緑地指定要望書兼同意書にその旨を記載して、同意をとる必要はありません。

Q：特定生産緑地の指定を受けるか、受けないか正確に決まってない。あやふ

やな状態でも令和2年8月末までに提出しないといけないのか。

また、令和4年11月までに2年間あるが、その期間内に変更は可能だと思うが、令和2年8月末までに選択しないといけないのか。

A：令和4年11月までに特定生産緑地の指定を行う可能性のある対象者が、かなり多くいるので、市のとりまとめの都合上、令和2年8月末としています。

所有者によっては、令和2年8月末までに希望が決まらない場合、又は、まだ提出できない場合もあると思いますが、順次指定に関する事務手続きを進めていくために一度期限を切らせて頂きます。

また、特定生産緑地の指定には、生産緑地法に基づいた手続きがあるため、令和3年8月末までに書類が揃わないと厳しくなります。

特定生産緑地の希望の変更については、例えば、令和4年11月の期限ギリギリに言われても変更は難しい可能性があります、変更があればその都度ご連絡をいただければ、可能な限り意向に沿うように対応します。

Q：令和3年8月頃が意思表示の最終期限と考えてよろしいか。

A：はい。ただし、意思の固まっている方は極力早めに提出をお願いします。

Q：特定生産緑地指定要望書兼同意書内で「希望する」として書類の提出後、特定生産緑地に指定される前に相続が発生した場合、市役所に相談というかたちで大丈夫か。

A：相続が発生し、そのまま農業を継続する場合はそのまま問題ありません。しかし、農業を続けるのが困難で生産緑地を解除したい場合は、買取り申出ができます。相続が発生した場合は市にご連絡ください。

Q：相続が発生するかわからないような微妙な状況で、例えば寝たきりのような場合であいまいなときは、直接相談してもよいか。

A：各家庭、様々な状況があると思います。不明な点がありましたら個別に相談を受けますので、ご相談ください。

Q：相談をしたい場合、直接都市計画課に行けばよいか。

A：税金のアドバイスは都市計画課では難しいですが、全体的な相談は来ていただければ対応できます。

Q：提出は都市計画課に直接持っていくのか？それとも郵送でもよいのか？

A：どちらでも構いません。

Q：説明資料6ページ「1-④特定生産緑地制度の創設」の(3)にて、「特定生産緑地指定しない + 買取申出を行い宅地利用」とあるが、都市計画課に買取申出を行うのか？また、買取手が出た場合はどうなるのか。

A：都市計画課に、買取の申出を行ってもらいます。

買取手が出た場合、土地所有者と買取りに関して協議させていただきます。そこで、協議が整えば市等が買い取るというかたちになります。

Q：特定生産緑地の適正管理とはどの程度のものなのか。トラクターによって耕起して畑の状態であればよいのか？ちゃんと作付けして出荷までしていないといけないのか？

A：農地として管理されていればよいです。トラクター等で耕起してあって、農地として確認できれば問題ありません。

開催日時：令和2年1月28日（火）18：00～

開催場所：JA ちば東葛行田多目的ホール

Q：生産緑地には隣接建物の影が落ちることが多く、良い作物が育たない。生産緑地の営農環境を保全するために、都市計画として高さ規制を行うとかはあるのか。

A：現時点で、生産緑地の営農環境を保全する都市計画はありません。

今後国に、生産緑地の営農環境に配慮しないといけないのではないかと問いかける必要があります。

Q：生産緑地内に農機具小屋を建築する場合、どの程度のものを建築してよいか、市と税務署で見解が違う場合があるが、どうしたらよいか。

A：市は、生産緑地法に照らし合わせて問題なければ許可を出しますが、相続税納税猶予の話は別の話となっています。

相続税納税猶予が打ち切られない農作業小屋の建築はどの程度かを確認する際は、税務署に確認をお願いします。

Q：30年経過後に特定生産緑地に指定されていない生産緑地に関し、固定資産税等は5年間で段階的に上昇するという説明があつたが、どのように上がっていくのか。

A：農地課税から毎年20%ずつ上昇し、5年後には市街化区域農地の課税となります。

Q：生産緑地を多く買取申し出ると指定が打ち切られるとあるが、そのような制度はあるのか。

A：生産緑地法では打ち切りという制度はありません。相続税納税猶予の適用を受けている農地面積の20%以上の面積を譲渡・転用等した場合、全ての相続税納税猶予が打ち切られると聞いたことはあります。詳しい内容は、税務署に問い合わせてください。

開催日時：令和2年2月1日（土）10：00～

開催場所：JA ちば東葛行田多目的ホール

Q：特定生産緑地指定要望書兼同意書の提出の1次締切りが令和2年8月末だが、経済状況の変化等があるかもしれないと考えると提出が難しい。意思決定の本当の最終リミットはいつまでか。

A：生産緑地法の手続きがあるため、最終リミットは令和3年8月末までと考えておいてください。ただし、その後も可能な限り対応しますので、何か事情の変化が起きたら都市計画課まで相談してください。

Q：生産緑地の買取申し出は、こちらの買取の要望金額は提示できるのか。

A：買取の希望価格は買取申し出時に示すことはできますが、法律上買い取る場合には、時価で買い取ることでされています。

Q：筆単位で特定生産緑地の指定を「希望する」「希望しない」としてよいのか。また、特定生産緑地の指定面積にて、一団で300㎡以上となるようにしないといけないのか。

A：筆単位で特定生産緑地の指定を「希望する」「希望しない」を選択してください。また、特定生産緑地の指定面積にて、一団で300㎡以上となるようにしなくても問題ありません。

Q：生産緑地の買取り実績はあるか。

A：あります。

Q：各筆の指定年月日に関しては、書類の記載を信用してよいか。

A：信用してもらって問題ありません。

Q：主たる従事者の故障の基準について、何か変更になった点はあるか。

A：特にありません。生産緑地法施行規則どおりとなります。