

## 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 9 月 29 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：27 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

【地域活性課】 片岡地域活性課長、保田主査

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： 皆様おはようございます。

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石川と申します。どうぞよろしく願いいたします。

まず、本日の説明会の進行につきまして、3点ほどお願いがございます。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いいたします。

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いいたします。

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いいたします。係の者がマイクをお持ちいたしますので、よろしく願いいたします。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願いいたします。

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いいたします。

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いますので、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いいたします。

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たいと思います。

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河本と申します。よろしく願いいたします。

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。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 m<sup>2</sup> 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、9月に行っている第3回定例会でお認めいただければ、平成30年11月1日より面積要件を300 m<sup>2</sup>まで引き下げる予定です。

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実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ありますが、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。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。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。

また、相続税及び贈与税の納税猶予の適用によって、税務署長が抵当権者となっている場合には、狛江市で一括に同意を取得しますので、記入は不要となります。

このほか、添付書類といたしましては、狛江市特定生産緑地農地等証明書、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、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ヶ月以内に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。

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が、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、宜しくお願いいたします。

市民： 特定生産緑地の意向がない場合の手続きについて、具体的に教えてください。

事務局： 特定生産緑地の意向がない場合につきましては、特に手続き等はございません。しかし、申出基準日を過ぎてしまうと二度と特定生産緑地に指定することができなくなってしまいますので、市としては申出基準日までの間に繰り返し意向確認をさせていただきたいと考えています。

市民： 宅地化農地の課税はどのくらいですか。

講師： 宅地の3分の1程度です。

市民： 都市農地の有償の賃貸借について、通常は借りている人が貸している人にお金を払うと思うのですが、逆に貸している人が借りている人にお金を払って耕作をお願いする場合はどうなるのでしょうか。

講師： その場合は貸しているということにはならず、アルバイトを雇っているような形になります。

市民： 特定生産緑地の申請書類受付が平成31年8月までと平成32年の8月までの2つに分かれているのは、申請件数が多いからでしょうか。

事務局： 市内でも平成4年指定された生産緑地がほとんどであり、事務量も膨大なものに

なることが予想されるため、このように申請書類受付期間を2つに分けさせていただきます。

市 民： 平成31年8月までの分につきましてはもう一年を切っておりますが、申請書類はいつ頃発送予定でしょうか。

事務局： 年内か、早ければ11月頃の発送を予定しております。

市 民： 今後は、特定生産緑地と通常生産緑地の2つが存在するということですか。

事務局： 指定から30年を経過すると、行為制限は解除されますが生産緑地ではあり続けます。先ほど平成4年に指定されたものが多いと申しましたが、平成5年や平成6年に指定されたものにつきましては、平成35年や平成36年に手続きを行っていただくことになります。また、市に問合せがあった件につきましては申しますと、新しく宅地化農地等を生産緑地に指定する際は、いきなり特定生産緑地に指定することはできません。あくまでも特定生産緑地は、生産緑地指定から30年経過のタイミングで行うものになります。

市 民： 第一種生産緑地につきましては、一番古い生産緑地はいつ頃のものになりますか。

事務局： 市内の生産緑地で一番古いものは、昭和50年に指定されております。

市 民： 自分の生産緑地がいつ指定されたものかについては、まちづくり推進課にお問合せすればお教えいただけるのでしょうか。

事務局： そうです。

市 民： 特定生産緑地に指定する場合は、現在の生産緑地と同じ面積でないといけないのでしょうか。

事務局： 生産緑地の一部のみを特定生産緑地に指定することは可能です。ただ、その際は分筆をして、正確な面積が分かる測量図等が必要になります。

事務局： 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。