

特定生産緑地制度 市民説明会 質疑回答集

開催日程：2019年10月25日(金)
2019年10月29日(火)
2019年10月31日(木)

- ・本資料は説明会開催の3日分の質問と回答をとりまとめたものです。
- ・同じ趣旨の質問についてはまとめて掲載しております。
- ・回答における日程や内容は柏原市の場合になります。市町村毎に取扱いや日程は異なりますので、ご注意ください。
- ・回答は2019年10月末時点のものです。

問い合わせ先

- ・特定生産緑地制度や生産緑地の指定・制度に関すること
都市デザイン部 都市政策課 都市計画係 TEL：072-972-1597 市役所別館2階9番窓口
- ・買取り申出や耕作状況、農地の貸借制度に関すること
市民部 産業振興課 商工農林係 TEL：072-972-1554 旧ハローワーク建物内
- ・耕作状況や農地の貸借制度、納税猶予適格者証明に関すること
農業委員会事務局 TEL：072-973-2782 市役所本庁3階行政委員会事務局内
- ・固定資産税や都市計画税に関すること
財務部 課税課 資産税土地係 TEL：072-972-6242 市役所本庁1階14番窓口

※お問合せ内容によっては電話ではお答えしかねる場合があります。その場合は身分証明書をお持ちのうえ各窓口までお越しください。

	質問内容	主テーマ	担当課	回答内容
1	本日の説明用資料がもらいたい。	当日の発表内容	都市政策課	今回の説明用資料の中身については、法の定義の一部のみの部分があり、誤解を招く可能性があるため非公表とさせていただきます。細かな質問は案件ごとになると考えており、その都度ご相談をお願いします。
2	説明用資料の税金部分を教えてほしい。	当日の発表内容	—	詳細の中身については個別の案件次第になりますので、以下の担当部署ごとにお問合せください。 <ul style="list-style-type: none"> ■相続税及び贈与税=国税：管轄の税務署 ■所得税=国税：管轄の税務署 ■不動産取得税=府税：中河内府税事務所 ■固定資産税及び都市計画税=市税：柏原市課税課資産税土地係
3	近年で新しく追加指定を受けた生産緑地は、新しく指定を受けた日から30年を経て特定生産緑地の指定が可能なのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	ご質問の通りです。 ただし、生産緑地は土地の申請部分毎に指定しておりますので、一見土地全体に見えても部分的に指定年度が違う場合もありますので、ご注意ください。
4	一度買取り申出した生産緑地を、特定生産緑地にできるのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	特定生産緑地は、指定から間もなく30年を経過する生産緑地に対して指定を行うものです。一度買取り申出をして解除された生産緑地については、特定生産緑地に指定はできません。
5	現在営農している生産緑地が仮に500㎡のとき、そのうち300㎡だけを特定生産緑地にすることは可能か。	特定生産緑地制度	都市政策課	生産緑地の一部を特定生産緑地にすることは可能です。ただし、一筆の一部を特定生産緑地にする場合は、どの部分を特定生産緑地にするのか判断できるよう、分筆や地積測量図の添付を求める予定です。
6	一部分だけ特定生産緑地にする場合、その形状や規模は所有者で決められるのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	基本は所有者の意向で決めていただけますが、生産緑地として存続ができるという条件はあります。例えば道がなくなって機械が入れない、水路から水が引けなくなるなどの状態にはならないようにしてもらう必要があります。
7	一部分だけ特定生産緑地にする場合は、税金はどうなるのか。	特定生産緑地制度	課税課	固定資産税については、特定生産緑地にした部分は生産緑地の時と同様に農地課税が継続されますが、しなかった部分は宅地並み課税になります。仮に500㎡のうち300㎡を特定生産緑地にする場合は、300㎡は農地課税のまま、特定生産緑地にしない200㎡は宅地並み課税になります。その他の税制（納税猶予など）については担当の機関にご相談ください。

	質問内容	主テーマ	担当課	回答内容
8	特定生産緑地の申請書はどこで取得できるのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	特定生産緑地の指定に係る書類は、年末予定しておりますアンケートと一緒に必要書類等がわかるものを含め送付させていただきます。また、市のウェブサイトや都市政策課の窓口にて配布します。
9	相続がある場合でも全員の同意が必要とのことだが、同意取得が困難なケースも考えられる。同意がなくても申請さえすれば可能などの申請猶予期間は設けてもらえないのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	特定生産緑地の指定には利害関係人全員の同意が必ず必要です。指定にあたり事務処理期間などを考え、令和3年9月末で締め切りという線は引かせていただきたいと思います。お早めにご家族と話し合いをしていただき、質問があれば市にご相談ください。
10	特定生産緑地の指定を希望する場合、相続登記まで済ませておく必要があるのか。遺産分割協議書など相続人がわかる書類ではいけないのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	原則として相続登記までお願いしたいと思っています。ご家庭それぞれで事情があるとは思いますが、遺産分割協議書で受け付ける可能性もあるとは考えておりますが、個別の案件になるので、その都度ご相談をお願いします。
11	指定書類の受付が来年4月からとのことだが、締め切りまで1年以上あるなかで、状況の変化があれば指定の取り下げはできるのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	可能です。その際はお早めに都市政策課までご連絡ください。逆も同様で、特定生産緑地にする予定がなく書類の提出をしていなかった人も、期限までであればいつでも受付します。
12	生産緑地として耕作が不十分なところでも、書類を整えて申請すれば特定生産緑地に指定するのか。	特定生産緑地制度	産業振興課 農業委員会 都市政策課	制度改正に合わせて、耕作状況の確認と改善のお願いは進めています。今後、お願いしているにも関わらず、改善が見受けられない場合は、申請いただいてもお断りすることになります。
13	特定生産緑地への審査とあるが、これは書類審査と現場の審査ということか。	特定生産緑地制度	産業振興課 農業委員会 都市政策課	その通りです。書類上で、所有者等の権利者の同意を確認したり、主たる従事者を確認するのはもちろんですが、必ず現地を確認し、耕作状況の確認も行います。
14	耕作状況に基準はあるのか。	特定生産緑地制度	産業振興課 農業委員会	表現できるような基準はありませんが、基本として耕作をしてもらう必要があります。しかし、お米や野菜などを作っていない季節もあり、市が現地確認の際に収穫後の休耕地もあると思っていますので、いつでも耕作できる状態なら問題ありません。 また一例として、持病の腰痛などでずっとできないわけではないが、今たまたま耕作できない場合もあるとは思いますが、その場合などは個別にご相談いただきたいと思います。
15	特定生産緑地の手続きをしないパターン②とパターン③の違いはなんなのか。	特定生産緑地制度	都市政策課	パターン②は30年経過しても特定生産緑地の手続きも買取り申出もせず、生産緑地のまま管理し続けるパターンです。この場合でも税の優遇は縮小がなされ生産緑地として耕作義務は残ります。パターン③は30年の期限到来とともに買取り申出をしたパターンで、同じく税の優遇は縮小されますが、買取り申出から3ヵ月後には行為制限(宅地化等)が解除されます。

	質問内容	主テーマ	担当課	回答内容
16	特定生産緑地にした場合、仮に10年経過する途中で主たる従事者が死亡した時に、そのときに特定生産緑地を続けるかやめるか選択できるとのことだが、続ける場合で固定資産税は優遇を受けたままで、相続税は納税猶予を受けず払うという選択は可能か。	特定生産緑地制度	—	可能です。
17	パターン②の特定生産緑地にしない場合、相続税の納税猶予を受けている人はどうなるのか。	特定生産緑地制度	—	相続税の納税猶予につきまして、国税になるので管轄の税務署にお問合せください。
18	特定生産緑地にしない場合の固定資産税の軽減率について、軽減率が0.2~0.8とあるがどういうことか。仮に1000円の農地が100倍になり10万円払うようになった場合で説明してほしい。	特定生産緑地制度	課税課	特定生産緑地にしない場合、固定資産税は現状の農地課税から宅地並み課税に変わり、税額が数百倍になることがあります。今回の条件の場合に軽減がなくなる最終課税額が10万円とするならば、本来ならば特定生産緑地にしないと一気に増えて10万円の課税額になりますが、急な上昇を防ぐため、激変緩和措置がなされます。この場合、初年度は2万円、2年目は4万円、3年目は6万円、4年目は8万円、5年目で10万円と5年間をかけて本来の課税額になっていきます。
19	買取り申出という言葉はあまり聞かないが、制度としてずっとあったものか。	生産緑地制度	産業振興課 都市政策課	生産緑地の開始からある制度であり、生産緑地が30年の耕作をお願いするものであるなか、期間中に事情の変更(主たる従事者の死亡等)が生じ農林漁業の継続が困難ないし不可能になった場合に市町村に申出することで生産緑地の行為制限(宅地化等)が解除される制度です。 申出から最初の1ヵ月で市や官公庁が買い取るか買い取らないか判断し、通知します。また、買い取らない場合は一般の農家へあっせんを行います。申出日から3ヵ月経っても所有権の移転がなければ、行為制限(宅地化等)が解除されます。
20	年寄りが独り暮らしで耕作できない状態になり、相続人もいない場合は買取り申出ができるのか。	生産緑地制度	産業振興課 都市政策課	買取り申出は以下の3パターンのみ行うことができます。①主たる従事者が死亡②主たる従事者の故障(ただし、医師の農業従事者が不可という診断書が必要)③生産緑地として30年以上営農をした場合 上記の場合、買取り申出が可能になります。ですので、年齢や相続人の有無ではなく、従事者の健康状態や指定からの経過年数が判断基準になるとお考え下さい。
21	買取り申出で買い取りたい人が現れたが、3ヶ月以内に話がまとまらない場合はどうなるのか。	生産緑地制度	産業振興課 都市政策課	申出日から3ヵ月後までに所有権の移転がなされなければ、行為制限(宅地化等)は解除されます。

	質問内容	主テーマ	担当課	回答内容
22	買取り申出は市役所のどの部署に言えばいいのか。	生産緑地制度	産業振興課	産業振興課が窓口になります。
23	買取り申出をして、市が生産緑地を買取りした事例はあるのか。	生産緑地制度	都市政策課	現時点では買い取った事例はありません。
24	買取り申出で一般の農家にあっせんがあるが、買いたいという人が現れたときはどうしたらよいか。 また、だれでもあっせんを行うのか。(よくわからない法人や人物でもあっせん先になるのか)	生産緑地制度	産業振興課 都市政策課	希望者と所有者で協議していただくことになります。 あっせんは市の掲示板を通じて、一般の方に情報提供を行います。ただし、農地法第3条に適合する方しか買い取れません。
25	買取り申出をした場合の価格はどのようになるのか。	生産緑地制度	産業振興課 都市政策課	買取り申出時に希望価格は伺いますが、市や官公庁が買う場合は時価とされており、希望価格にかならずしも一致するとは限りません。一般へのあっせんにおいては、所有者と希望者との協議により価格の決定をしていただく必要があります。希望者が現れれば必ず売らなければいけないものではないので、価格の交渉も直接行っていただく必要があります。
26	生産緑地を売る事はできるのか。	生産緑地制度	都市政策課	生産緑地を売買することはいつでも可能です。ただし、一般の農地の売買と同じで、買主は農地法第3条に適合する方のみであり、かつ売買後も生産緑地という事は変わりませんので、耕作の義務と30年の営農はお願いします。この30年は所有者の変更関係なく、土地として生産緑地に指定された日から30年になります。
27	所有はA氏とB氏で違う生産緑地があり、主たる従事者が両方ともA氏となっている。30年の経過を機会にB氏の分は生産緑地をやめようと検討しているが、それは可能か。	生産緑地制度	都市政策課	可能です。30年経過という理由で買取り申出ができるので、一方は特定生産緑地に、一方は買取り申出をしていただくというのも選択肢です。ただし、解除には買取り申出の手続きが必要であり、残す方は他の生産緑地との立地条件等を確認する必要がありますため、詳細は個別にご相談ください。
28	柏原市の生産緑地の追加指定の面積要件が500㎡から300㎡になったとあるが、何件か指定申込はあるのか。 雑種地でも申請できるのか。	生産緑地制度	都市政策課 産業振興課 農業委員会	生産緑地の追加指定は毎年4月から5月末にかけて行っております。また、今年から300㎡以上で指定可能な条例を策定しました。結果300㎡以上500㎡未満の規模の農地で数件の追加申込をいただいております。 地目が雑種地のままでは指定できませんので、地目を農地に変更する登記をしていただいたのち、申請してください。なお、雑種地を農地に変更すれば、農地法の適用になりますので、ご注意ください。また、地目変更の手続きは法務局になりますので、詳細は法務局にお問合せください。

	質問内容	主テーマ	担当課	回答内容
29	生産緑地を解除はするが実際は農業を続ける場合は、農地課税のままなのか。	固定資産税	課税課	現況が農地でも課税は宅地並み課税になります。
30	生産緑地法の改正で、生産緑地内に農家用レストランや加工施設の設置が可能になったと思うが、特定生産緑地でも可能なのか。また、柏原市で行うために条件はあるのか。	生産緑地制度	都市政策課	<p>特定生産緑地でも可能です。レストランや加工施設を建設した部分の税金については、各担当へご確認ください。</p> <p>設置の際の条件は概ね以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その設置する施設を除いた生産緑地の面積が500㎡以上(柏原市では300㎡) ・施設の面積の合計は、生産緑地の地区内の合計面積からみて2割以内であること ・設置される生産緑地や市の区域内で生産される農作物等を主たる原材料として使用すること ・前述の主たるとは、製造や加工施設及び農家レストランの場合は量的又は金額的に5割以上使用すること、加工された物品の販売施設は製造・加工品よりも量的又は金額的に多いもの <p>詳細は案件毎に異なると考えておりますので、検討段階から市にご相談ください。</p>
31	貸し借りができるとあるが、何㎡からできるのか。	都市農地貸借法	産業振興課	<p>土地に要件はありません。借主が農業従事者であり、柏原市の場合は2反以上営農している必要があります。貸す側の生産緑地の面積は何㎡と指定はありません。</p> <p>年数も規定はなく、希望を調整して行っていただくことになります。貸主と借主の仲介を柏原市やJA様で協力して入らせていただくイメージです。</p>
32	新しく都市農地の貸借制度ができたとあるが、現在、小作人に貸している場合、新制度の内容に移行するのか。以前は貸す場合は返してもらうときに相応の対価を要求されたら、協議をしてというものだったと思うのだが。	都市農地貸借法	産業振興課 農業委員会	<p>現行の農地法の手続きの貸し借りについては、現行制度の話になるので、離作の場合の協議は必要です。小作の合意解約が必要なので、農地調停や合意の上で解約する必要があります。昨年9月に施行された都市農地貸借法は、期限が来れば貸し借りが終了する制度です。ですので、現時点では2つの貸借制度が同時並行であるということになります。</p> <p>現在農地法での貸借をしていない方で、貸借をご希望の方がいれば、市や農業委員会、JA様とも協力していきながらご相談を伺います。</p>
33	この説明会の中身をYouTubeで公開などはしないのか。また、農林省などで類似の説明を公開している事例はないのか。	その他	都市政策課	動画配信サイトで公開する予定はありません。また、類似の動画公開事例はないと思われます。