

| | |
|------------------|--|
| | 令和7年度 特定生産緑地制度説明会 |
| 都市計画課 課長補佐 海藤 | <p>定刻となりましたので、只今から「特定生産緑地制度」に関する説明会を開催いたします。</p> <p>本日はお忙しいところ説明会にご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>私は本説明会の進行を務めます都市計画課 課長補佐の海藤です。よろしく願いたします。</p> <p>説明会に先立ちまして、都市計画課長 松田よりご挨拶を申し上げます。</p> |
| 都市計画課 課長 松田 | <p>皆様、こんにちは。市役所都市計画課長の松田と申します。本日はどうぞよろしく願いたします。</p> <p>本日はご多忙の中、説明会にご出席いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>本日は、特定生産緑地制度について説明させていただきますが、その前に前提となります生産緑地制度について簡単ですが私の方から振り返らせていただきます。</p> <p>生産緑地は、市街化区域内の農地を守っていくために、平成4年に改正された制度でございます。</p> <p>生産緑地に指定することで、30年間農業を続けていただくこととお約束いただく代わりに、固定資産税や相続税の税制の制度を受けられるといったものでございます。</p> <p>本日もご出席いただいております皆様の生産緑地は、平成10年1月に生産緑地として指定されておりますので、約2年半後、令和10年1月にお約束の30年を迎えるということになります。</p> <p>皆様に安心して今後も営農を続けていただくために、現在は生産緑地の制度が改正されて、30年経過した後であってもさらに10年間延長する制度、これを特定生産緑地制度として新たに作られました。</p> <p>このことについて、メリット、デメリットも含めて本日説明させていただきますので、ご検討の参考にしていただければと思います。</p> <p>簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はどうぞよろしく願いたします。</p> |
| 都市計画課 課長補佐 海藤 | <p>それでは、ここで本日出席しております市の職員を紹介させていただきます。</p> <p style="text-align: center;">＜職員紹介＞</p> |

| | |
|--------------------------|--|
| <p>都市計画課 課長補佐 海藤</p> | <p>令和7年度 特定生産緑地制度説明会</p> <p>本日の説明会に際しまして、皆様にご覧いただきありがとうございます。</p> <p>本日の説明会の記録を残すために、録音機器の使用をさせていただいております。</p> <p>また、携帯電話、スマートフォンにつきましては電源をお切りになるか、マナーモードの設定をお願いいたします。</p> <p>なお、説明会につきましてはおよそ1時間程度を予定しております。先に説明をさせていただいて、その後は質疑の時間を設けております。</p> <p>この後、資料の確認ということで、受付の際にお渡ししました封筒の中身をご覧いただきたいのですが、所有者の方と付き添いの方とで中身が違います。所有者の方からですね、まず「説明会の次第」</p> <p>次がカラー刷りの「令和7年度 特定生産緑地制度説明会」と書かれたもの</p> <p>それと「特定生産緑地への指定意向の申出書について」</p> <p>それとA3サイズの黄色い用紙の「特定生産緑地への指定意向の申出書」</p> <p>それと「特定生産緑地への指定意向の申出書の記入例」</p> <p>「委任状参考様式」</p> <p>「肥培状況調査について」</p> <p>それと「返信用の封筒」となっております。</p> <p>不足のある方いらっしゃいましたら挙手をお願いします。よろしいですかね。それから付き添いの方は中身が違っておまして、「説明会の次第」と</p> <p>「令和7年度 特定生産緑地制度説明会」今日の資料ですね。</p> <p>「委任状参考様式」</p> <p>「肥培状況調査について」となっております。</p> <p>不足のある方いらっしゃいましたら挙手をお願いします。よろしいでしょうか。</p> <p>それではこの後、都市計画課の古田より説明をいたします。</p> |
|--------------------------|--|

| | |
|-------------|---|
| | 令和7年度 特定生産緑地制度説明会 |
| 都市計画課 古田 | <p>担当の古田と申します。よろしくお願ひいたします。これから特定生産緑地制度について説明いたします。</p> <p>それでは、着座にて失礼いたします。</p> <p>本日お配りしました封筒の中にあります、表紙に「令和7年度 特定生産緑地制度説明会」と記載のある資料をご用意いただきますようお願いいたします。資料の2ページをご覧ください。</p> <p>本日説明する内容は大きく分けて5項目あります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.特定生産緑地制度について 2.特定生産緑地指定に関する注意点 3.特定生産緑地指定の手続きの流れ 4.特定生産緑地制度に関するよくある質問 5.お問い合わせ先 <p>以上となります。</p> <p>資料の3ページをご覧ください。</p> <p>ここでは、特定生産緑地制度について説明いたします。</p> <p>特定生産緑地制度とは、皆様がお持ちの生産緑地を特定生産緑地として指定できる制度です。</p> <p>特定生産緑地として指定されますと、生産緑地に講じられていた税制の特例措置や建築の制限が10年間継続されます。</p> <p>さらに、特定生産緑地を継続したい場合、10年ごとに延長することも可能です。</p> <p>資料の図をご覧ください。平成10年1月30日に指定された生産緑地の場合、30年が経過する令和10年1月30日までに市が特定生産緑地として指定することで、令和10年1月30日から10年間、特定生産緑地となります。</p> <p>図の右側、②の部分をご覧ください。令和10年に特定生産緑地として指定されてから10年が経過する前に再び指定することで、さらに10年間延長することができます。</p> <p>特定生産緑地に指定した場合は、10年間の延長が可能ですが、1度指定をやめると特定生産緑地に再指定することはできませんのでご注意ください。</p> <p>特定生産緑地の指定は市長が行いますが、指定する、しないの方針は基本的に皆様のご意向によるものとなります。</p> <p>資料の4ページをご覧ください。</p> <p>特定生産緑地における税制等について説明いたします。</p> <p>表の一番上を横に見ていきます。今後、皆様がお持ちの生産緑地は、「(1)特定生産緑地に指定する」または「(2)特定生産緑地に指定しない」を決めていただくこととなります。</p> <p>さらに、「(2)特定生産緑地に指定しない」場合には、特定生産緑地でないものの「(2)-1 生産緑地を継続する」「(2)-2 生産緑地を解除後に農地以外の土地利用をする」の2通りを選ぶことができます。</p> <p>そして、それぞれの場合に、表の左の、①固定資産税・都市計画税、②相続税、③建築制限、④買取申出について違いがございます。</p> <p>次のページから、(1)特定生産緑地に指定する場合、(2)特定生産緑地に指定しない場合について、それぞれ説明します。</p> |

| | |
|-------------|--|
| | 令和7年度 特定生産緑地制度説明会 |
| 都市計画課 古田 | <p>資料の5ページをご覧ください。</p> <p>(1) 特定生産緑地に指定する場合について説明いたします。</p> <p>表の左側①固定資産税及び都市計画税については、農地課税となりまして、生産緑地で適用されている軽減措置が継続されます。</p> <p>②相続税につきましては、納税猶予を受けることができます。また、終身で営農をすることで相続税の納税が免除されます。</p> <p>③建築制限について説明いたします。倉庫など農業用の建物を建てることはできますが、住宅を建てたり、土地を駐車場として利用することはできません。</p> <p>④買取申出について説明いたします。農業以外の土地利用をしたい場合、買取申出という手続きを必ず踏んでいただく必要があります。買取申出とは、市長に対して生産緑地を時価で買い取るように申し出て、地方公共団体から買い取りの希望がなければ建築制限が解除されるといった一連の手続きのことです。</p> <p>買取申出は、死亡や故障といった農業を継続できない事情が発生した場合、または指定から30年が経過した場合に申し出ることができます。特定生産緑地に指定する場合、30年経過からさらに10年の延長となりますので、買取申出ができるのは、現在の生産緑地と同様に農業をされている方がお亡くなりになられるか、怪我や病気によって農業を継続できなくなった場合のみとなります。</p> <p>資料の6ページをご覧ください。</p> <p>(2) 特定生産緑地に指定しない場合のうち、生産緑地を継続する場合について説明いたします。</p> <p>表の左側、①固定資産税及び都市計画税につきましては、軽減措置がなくなり宅地並み課税となります。</p> <p>またこの場合、段階的に宅地並み課税へ上昇する激変緩和措置が適用されますので、そちらについては後ほど説明いたします。</p> <p>②相続税につきましては、現世代が受けている納税猶予のみが有効となりまして、次の相続では相続税の納税猶予を受けることができなくなります。</p> <p>③建築制限について説明いたします。現在の生産緑地と同様の制限が継続し、農業用の建物を建てることはできますが住宅を建てたり、駐車場として利用することはできません。</p> <p>④買取申出につきましては、生産緑地の指定から30年を経過となる令和10年1月30日以降は、いつでも申出が可能です。</p> <p>資料の7ページをご覧ください。</p> <p>先ほど、特定生産緑地に指定しない場合に、固定資産税と都市計画税には激変緩和措置があると申し上げました。</p> <p>ここでは、その激変緩和措置のイメージを図で示しております。</p> <p>特定生産緑地に指定しない場合、固定資産税と都市計画税が5年をかけて段階的に宅地並み課税へ上昇します。</p> <p>図の左下、赤い点線で囲んである部分をご覧ください。例えば平成10年に生産緑地の指定を受けた場合は、30年を経過した次の年、令和11年から段階的に上昇します。</p> <p>資料の8ページをご覧ください。</p> <p>(2) 特定生産緑地に指定しない場合のうち生産緑地を解除し、農地以外の土地利用をする場合について説明いたします。</p> <p>表の左、①固定資産税及び都市計画税について説明いたします。</p> <p>固定資産税及び都市計画税は、軽減措置がなくなり宅地並み課税額に上昇いたします。この場合は激変緩和措置は適用されません。</p> <p>②相続税につきましては、相続税の納税猶予はありません。</p> <p>③建築制限についてですが、生産緑地の買取申出から3か月経過しますと建築制限がなくなります。</p> |

| | |
|-------------|--|
| | 令和7年度 特定生産緑地制度説明会 |
| 都市計画課 古田 | <p>続きまして、特定生産緑地指定に関する注意点を4点説明いたします。</p> <p>資料の10ページをご覧ください。</p> <p>1点目、特定生産緑地の指定申し込みをする土地は、一団で300平方メートル以上の規模となるようお願いいたします。</p> <p>2点目、現在所有されている生産緑地のうち一部を特定生産緑地に指定することは可能ですが、原則、その部分について分筆登記をお願いします。</p> <p>続きまして、土地区画整理事業施工区域内の生産緑地地区をお持ちの方向けに補足の説明をいたします。</p> <p>資料の11ページをご覧ください。</p> <p>現在、運動公園周辺地区におきまして、土地区画整理事業が行われております。</p> <p>土地区画整理事業により、従前の土地よりも減歩がなされまして、仮換地先においては面積が小さくなりますが、特定生産緑地の指定申請をする土地につきましては、仮換地先において面積が300平方メートル以上の規模となるようお願いいたします。</p> <p>面積のシミュレーションにつきましては、千葉県流山区画整理事務所において対応いたします。</p> <p>現在所有されている生産緑地のうち一部を特定生産緑地に指定する場合は、従前地を分筆登記するようお願いいたします。</p> <p>資料の12ページをご覧ください。</p> <p>3点目、特定生産緑地として指定するためには農地として管理されていなければなりません。</p> <p>現地を確認させていただいた上で判断しますが、農業がされていない土地の場合特定生産緑地として指定できない場合があります。</p> <p>なお今年の秋頃、市が委託する事業者により特定生産緑地への指定を希望された生産緑地を対象とした現地調査に入らせていただきますので、よろしくお願いたします。</p> <p>本日、皆様から見て右にありますのが、今年の秋頃現地調査に入る株式会社こうそくの方になります。</p> <p>調査当日は流山市発行の身分証明書の方を携帯しております。</p> <p>4点目、生産緑地について相続があった場合は、登記を済ませていただき、登記事項を最新の情報にさせていただくようお願いいたします。</p> <p>また、土地所有者の連絡先や住所、また土地所有者の変更がありました場合は、都市計画課の方までご連絡いただきますよう、お願いたします。</p> <p>次に、特定生産緑地指定の手続きの流れについて説明いたします。</p> |

| | |
|---------------------|--|
| <p>都市計画課 古田</p> | <p>令和7年度 特定生産緑地制度説明会</p> <p>資料の14ページをご覧ください。</p> <p>特定生産緑地の指定を希望する場合について説明いたします。</p> <p>図の1番左、「①特定生産緑地制度説明会」が本日の説明会となります。</p> <p>本日の説明会后、特定生産緑地指定について、皆様のご意向を調査するため「②特定生産緑地への指定意向の申出書」の提出をお願いいたします。</p> <p>本日、所有者の方向けにお配りしている封筒の中に、「特定生産緑地への指定意向の申出書」、黄色の紙になります。こちらが入れてあります。こちらの紙にお持ちの生産緑地の情報が印字されておりますので、内容につきましてご確認をお願いいたします。内容にもし間違いなどがありましたら都市計画課の方までご一報連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>記入例につきましても封筒の中に入れておきまして、そちらの記入例を参考に、「特定生産緑地への指定意向の申出書」に必要事項を記入していただき、返信用封筒で都市計画課まで提出をお願いいたします。</p> <p>提出の締め切りは、今年の8月29日までとしております。</p> <p>以上ここまでが指定希望の調査になりますので、その後の正式な指定の申請につきましては③からになります。「③特定生産緑地の指定手続き説明会」について、手続きについて詳しい内容をご案内いたします。</p> <p>この説明会につきましては、今年の11月頃に開催予定となります。</p> <p>令和の8年の1月頃には、「④事前相談」としまして、指定手続きに関する書類をご用意いただき、市役所の都市計画課の窓口で確認いたします。</p> <p>書類に不備がなければ、「⑤本申請」の方をしていただきます。</p> <p>「⑤本申請」後に特定生産緑地の指定がなされ、令和9年の秋頃には「⑥申請者の方へ特定生産緑地の指定通知文」の方を送付いたします。</p> <p>そして、生産緑地の指定から30年経過した日から特定生産緑地の効力が発生いたします。</p> <p>資料の15ページをご覧ください。</p> <p>次に特定生産緑地への指定を希望しない場合について説明いたします。</p> <p>特定生産緑地への指定を希望しない場合についても、本日の「①特定生産緑地制度説明会」後「②特定生産緑地への指定意向の申出書」をご提出ください。</p> <p>②の右側、上の矢印につきまして、農業を継続せず、土地を農地以外で利用する場合は、「③生産緑地の買取申出」をすることができます。買取申出ができるのは、生産緑地の指定から30年が経過した日つまり令和10年1月30日以降となります。</p> <p>②の右側、下の矢印につきまして、そのまま農業を継続する場合につきましては、その後の手続きはありません。</p> <p>ここまで、今後の手続きの流れについて説明いたしました。</p> <p>原則、手続きは土地所有者ご本人の方に行っていただきますが、代理人を立てる場合は手続きについての委任状をご用意をお願いいたします。</p> <p>本日お配りしました封筒の中に委任状の様式が入っておりますので、そちらをご参考にご作成をお願いいたします。</p> <p>続きまして、特定生産緑地制度に関するよくあるご質問をご紹介します。</p> <p>資料の17ページをご覧ください。</p> <p>質問1、生産緑地を相続した場合、特定生産緑地の指定期限の30年の起算日は、生産緑地の指定を受けた日と生産緑地を相続した日、どちらになるのかというご質問です。</p> <p>こちらの回答としましては、生産緑地の指定を受けた日が起算日となります。相続があった場合でも、当初指定された日となりますので皆様におかれましては平成10年1月30日となります。</p> |
|---------------------|--|

| | |
|-------------|---|
| | 令和7年度 特定生産緑地制度説明会 |
| 都市計画課 古田 | <p>資料の18ページをご覧ください。</p> <p>質問2、特定生産緑地の効力はいつから発生するのかというご質問です。 こちらの回答としましては、生産緑地の指定を受けた時から30年が経過する日、こちらが申出基準日と呼ばれる日なんですけれども、令和10年1月30日となります。</p> <p>次に資料の19ページをご覧ください。</p> <p>質問3、特定生産緑地を指定しない場合、生産緑地は自動的に解除されるのかというご質問です。 回答としましては、解除されません。土地の所有者の方が生産緑地の買取申出の手続きをしない限り、生産緑地は解除されずそのまま継続となります。</p> <p>次に資料の20ページをご覧ください。</p> <p>質問4、期限までに特定生産緑地の指定の申出ができなかった場合、後から特定生産緑地の指定申出はできるのかという趣旨の質問です。 回答としましては、生産緑地の指定から30年が経過しますと、特定生産緑地への指定申し込みは法律上できません。</p> <p>資料の21ページをご覧ください。</p> <p>質問5、生産緑地の指定を受けていない農地につきまして、特定生産緑地の指定を受けることはできるのかというご質問です。 回答としましては、できませんという回答になります。まずは30年間農地としての管理が義務付けられる生産緑地の指定を受けていただいてからでないと特定生産緑地には指定できません。</p> <p>資料の22ページをご覧ください。</p> <p>こちらはですね、土地区画整理事業施工区域内の生産緑地をお持ちの方向けの質問となります。</p> <p>質問6、生産緑地の仮換地先が確定していない中、特定生産緑地に指定するべきかの判断ができかねるが、どうすればよいのか。というご質問です。 回答としましては、仮換地先がどこになるのかという内容につきましては千葉県流山区画整理事務所まで個別にご確認をお願いいたします。 特定生産緑地の指定の申請については、法律上猶予期間を設けることができませんが、令和9年春頃に指定の取り下げを対象とした変更申請の受付期間を設定しております。ですので迷われている方、まだわからない方はひとまず予定の換地先でご想定いただきまして、意向調査票の方には希望するとご記載いただければと思います。 仮換地先の変更にもなって意向を変えたい等の事情が発生しました場合は、個別に対応いたしますので、その際は都市計画課までご相談をいただければと思います。 最後に、特定生産緑地制度などについてご不明な点があった場合のお問い合わせ先を申し上げます。</p> <p>資料の24ページをご覧ください。</p> <p>本日の特定生産緑地の制度に関することは、都市計画課までお問い合わせをお願いいたします。固定資産税・都市計画税に関することは、資産税課へ。農地の貸借に関することは、農業委員会までお問い合わせください。 また、登記事項証明書や相続登記に関することは、法務局までお問い合わせをお願いします。</p> <p>土地区画整理事業の事業に関することは、連絡の記載はありませんが流山区画整理事務所の方までお問い合わせをお願いいたします。 相続税に関することは、被相続人の方、つまりお亡くなりになった方の住所を管轄する税務署の方までお問い合わせをお願いいたします。 説明は以上となります。ご清聴ありがとうございました。</p> |