

説明会における質問と市の回答（第1回目）

日時：令和7年6月11日（水）10:00～

番号	質問	回答
1	特定生産緑地と通常の生産緑地でそれぞれ固定資産税、相続税、建築制限、買取申出と条件が違っているのですが、生産緑地で農業を続けるメリットが見出せません。 生産緑地のまま農業を続けるメリットについてわかりづらいので掘り下げて説明をいただけないか。	生産緑地のままにしておくメリットは買取申出がいつでもできる点です。 特定生産緑地に指定すると農業を続けられない大きな理由がない限り買取申出ができないですが、特定生産緑地に指定せず生産緑地を継続する場合は縛りなくいつでも買取申出ができる状態になります。 ただし固定資産税と都市計画税が段階的に上がっていったらデメリットがございます。 農業をやめて土地を売ったり、家・アパートを建てるというのが2年後3年後に決まっているのであれば生産緑地のメリットが出てきますが、長期的に営農をするのであれば特定生産緑地のほうが基本的にはメリットが大きいと思っております。
2	特定生産緑地に指定した場合、指定を解除するには買取申出をするしかないのですか。	特定生産緑地を解除するには買取申出は必須の手続きとなりますので必ず行います。
3	特定生産緑地に指定せず宅地利用する場合、その土地に対する固定資産税は翌年の令和11年から宅地並みの課税で始まるという認識でよろしいですか。	はい、おっしゃるとおりです。 令和10年1月を過ぎて、買取申出をしていただいて制限が解除された後に、宅地利用を令和11年1月までにされるのであれば、宅地並みの課税になります。 買取申出をしない限りは農地としての課税なので、5年間の激変緩和措置が適用されて固定資産税と都市計画税が2割ずつ上がっていきます。

説明会における質問と市の回答（第2回目）

日時：令和7年6月11日（水）15:00～

番号	質問	回答
1	配布された書類「特定生産緑地への指定意向の申出書」に私の所有していない農地が記載されています。相続で分筆した際、別の人の所有になった筆です。	恐れ入ります。最新の所有者の情報を都市計画課の方にお教えいただけましたら、質問者様ともう一人の所有者様に改めて書類をお送りいたします。

説明会における質問と市の回答（第3回目）

日時：令和7年6月21日（土）10:00～

番号	質問	回答
1	現在、所有している生産緑地に果樹を植えています。自分の家で食べる分しか作っていませんが特定生産緑地の指定はできますか。	はい、そのまま今までどおり農地の管理をしていただければ特定生産緑地として指定できます。
2	委任状を書くのは農地の所有者本人でないと駄目でしょうか。施設に入っていて本人から署名してもらうのが難しいです。	ご本人に書いてもらうのが難しい場合は所有者の方の実印を押していただければ委任されたと見なします。
3	生産緑地を300, 300, 291(㎡)で3筆に分筆して所持しているのですが、特定生産緑地に指定する場合は291の筆は対象になりますか。 一団の土地を3筆に分筆した農地です。	分筆している場合であっても3筆が一団の生産緑地としてまとまりのある状態であれば特定生産緑地として指定することが可能です。 ただし300㎡, 300㎡の筆を特定生産緑地から解除するということになった場合、残りの面積が291㎡になってしまうと道連れで小さい筆も解除されることがありますのでご注意ください。
4	委任状の書き方がわかりません。	「代理人」の欄とその下に「委任者」の欄があります。 「委任者」のところは生産緑地を所有されている方、登記を見たときに所有者として設定されている方の情報が入ります。 「代理人」はその方の代筆をされる方の情報を書いていただきます。 書き方がわからない等ご質問がございましたら個別に対応いたしますので、遠慮なく都市計画課の方にお問い合わせいただければと思います。
5	祖母が所有者になっていましたが亡くなってしまい委任者（農地の所有者）が不在の状態です。どうしたらいいでしょうか。	相続の手続きをして登記を変えていただいた後、相続後の所有者で手続きを行っていただければと思います。 締め切りに間に合わないということであれば法定相続人等の相続される方がわかるような書類を添付いただいて、その方で手続きを進めていただければと思います。
6	特定生産緑地に指定される10年間に、農地の転用や売却等に制限はあるのでしょうか。	生産緑地と同様の建築制限等が特定生産緑地指定後の10年間継続します。
7	固定資産税と都市計画税が激変緩和措置があるとはいえ、令和11年以降宅地並み課税に上がっていくのは横暴ではないですか。	今後も農業を継続するのであれば特定生産緑地に指定することで生産緑地と同様の税制の優遇を継続して受けられるのでご検討いただければと思います。
8	特定生産緑地に移行する前の2年8か月の間に相続が発生して農業をしなくなった場合は税金はどうなりますか。	農業を辞めるのであれば特定生産緑地に指定される前でも後であっても同様に、相続をされて買取申出をして生産緑地を解除すれば、相続される方に相続税が発生しますし、土地に対しての固定資産税・都市計画税も宅地並みの課税がかかります。

説明会における質問と市の回答（第4回目）

日時：令和7年6月21日（土）15:00～

番号	質問	回答
1	買取申出の説明で「市長に対して時価で買い取りを申し出る」とあるのですが、実際どういうことを指すのですか。	買取申出というのは生産緑地法に定められた手続きで、土地を農地以外の土地として活用したい場合は、まず生産緑地の建築行為の制限を解除する必要があります。制限を解除するために、この土地について地方公共団体に「買い取りの希望はありますか」という紹介を市からかけさせていただきます。 もし、地方公共団体からこの場所を買い取りたいと希望があったら、価格の交渉等を行って、地方公共団体がその生産緑地の土地を買い取ります。買い取る希望がなかった場合、申し出から3ヶ月経過すると、建築行為の制限が解除されます。という規定です。 生産緑地は公共用地として使えるかもしれないですし、他の方がそこで農業をしたいと思うかもしれないので、3ヶ月の間に公共用地や農地として別の人が維持できないかということを探る期間が生産緑地には義務付けられています。 流山市で実際に買い取った例はありません。
2	300㎡で一団という言葉がありました但私の所有している農地は260㎡ぐらいです。兄と共有しているという条件で生産緑地に指定されていると思いますが。一団とはどこを指しているのでしょうか。	おっしゃっていただいたとおり、ご家族の方等と合わせて隣合ったまとまった農地を一団の300㎡以上の農地として生産緑地に指定されているケースがございます。 特定生産緑地に指定する場合は、一団で300㎡以上の規模となるようにお願いしておりますので、一団の他の所有者の方とよくお話しいただいた上で申請をしていただければと思います。 一団の農地とは筆が違っていても隣り合っている農地等、一体として緑地機能を果たすと認められる農地を指します。
3	特定生産緑地に指定せず、農地以外の土地利用をする場合、生産緑地の時に受けていた相続税の納税猶予されていた分の税金の支払いは発生しますか。	はい、買取申出をして生産緑地の指定を解除すると相続税の猶予が受けられなくなるので納税義務が生じます。
4	父の土地を母と私の共有名義で相続していて相続税の納税猶予を受けています。終身で営農した際の免税は母が亡くなったら私は受けられませんか。	生産緑地を続けている間は納税猶予・免除の制度を受けることができますのでお母様が亡くなられたタイミングで生産緑地の指定を解除しなければ引き続き相続税の猶予を受けることができます。 お母様と質問者様がどちらかご存命の状態で生産緑地の指定を解除されますと、猶予を受けていた相続税に支払いの義務が生じます。
5	生産緑地が区画整理の途中で、令和11年に終わるかどうかもわかりません。特定生産緑地に指定しても10年間農業を続けられるかもわからず、途中でやめてしまうかもしれません。そんな状況でも特定生産緑地に申出をしてもいいのでしょうか。	特定生産緑地は後から指定することはできませんが指定されるまでの間に取り下げることができますので、迷われているのでしたら、ひとまず「指定を希望する」で申出書をご提出ください。 取り下げの期限まで1年以上猶予がありますのでそれまでに判断していただければと思います。

説明会における質問と市の回答（第4回目）

日時：令和7年6月21日（土）15:00～

番号	質問	回答
6	特定生産緑地を10年経たずに途中でやめてしまった場合、それまで受けていた税制の優遇措置分の税金は返さないといけないのですか。	固定資産税と都市計画税は生産緑地を解除をしますと、その次の年の1月1日で宅地並み課税額になります。1月1日時点で課税を決定しますのでそれまで受けてきた優遇分を返す必要はありません。相続税の猶予は無くなりますので現在猶予されている相続税の支払い義務が生じます。
7	生産緑地の解除後に固定資産税と都市計画税が宅地並みの課税になるとのことですが、税額は税務署に電話すれば教えてもらえますか。	こちらの税金に関しましては、流山市の資産税課に問い合わせただけであれば目安の額を提示してもらえと思います。
8	生産緑地を継続して特定生産緑地に指定するには専業農家でなければ駄目ですか。	専業でも兼業でも、その土地で農業をして作物を生産していただいたり、農地として管理していただければ指定できます。 農業をやりたい方に貸していただいてその土地が管理されているということでも指定を受けることができます。
9	流山市として農地バンクのような貸借の相談は受け付けていますか。	農地バンクに関しましては、市街化調整区域の貸し借りで耕作者と土地所有者のマッチングを行う事業として、生産緑地については行っておりません。

説明会における質問と市の回答（第5回目）

日時：令和7年6月28日（土）10:00～

番号	質問	回答
1	説明の中で買取申出を行わないと生産緑地が解除できないとありました。配布された資料には「特定生産緑地に指定しない」のうち「生産緑地を解除後、農地以外の土地利用」の買取申出ができないように書かれていますがということですか。	資料の「(2)特定生産緑地に指定しない」の欄にある「(2)-1生産緑地を継続」から買取申出の手続きを踏んだ後「(2)-2生産緑地を解除後、農地以外の土地利用」の状態になるということです。
2	特定生産緑地に指定した場合、指定した全ての土地の営農ができなくなった際に、一部の土地だけ買取申出をして指定を解除することはできますか。	はい、特定生産緑地の一部分を買取申出の手続きをして生産緑地を解除することはできます。 ただし、主たる農業従事者の死亡・故障という事由で買取申出の手続きを行うため、手続き後は主たる農業従事者が変わります。もう一度買取申出の手続きを行うには新しい農業従事者の死亡・故障の際でないとできません。
3	区画整理後の農地面積が隣接する筆を併せても300㎡未満なので特定生産産緑地に指定することができません。	同じ街区内にある親戚・家族の所有する筆、隣接している街区の筆等と併せて一団で300㎡以上になるように仮換地指定をしています。それでも300㎡に足りない場合は個別でご相談ください。
4	筆の面積が300㎡よりも小さいですが特定生産緑地に指定することはできますか。	隣接している筆が一団で300㎡以上の農地と見なせる場合、特定生産緑地に指定することができます。
5	肥培状況の調査とはどういったことを行うのですか。	現地調査を行い、営農されているかどうかを目視で確認します。区画整理地区内の土地に関しては、まだ営農していない土地や確認できない土地があるため他の方法を検討中です。
6	生産緑地制度で受けていた相続税の納税猶予は特定生産緑地制度に移行した後もそのまま受け続けられますか。	はい、生産緑地から特定生産緑地に移行した場合、納税猶予の税制を受け続けることができます。