

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
特定生産緑地	・今後30年を迎えるとき、市から連絡は来るのか	10年延長となる特定生産緑地の指定は、30年満期を迎える前までに行う必要があることから、漏れがないよう、生産緑地所有者の方全員にご連絡を差し上げます。
特定生産緑地	・今後の指定受付、申請の詳細は。	本年10月以降に生産緑地所有者の皆さまにお知らせする予定です。申請の審査後、指定の手続きを進めてまいります。
特定生産緑地	・特定生産緑地、新規指定ともに、同意が必要なのか。	特定生産緑地の指定を受ける場合も、新たに生産緑地指定を受ける場合も、所有者と、その他の権利者の同意が必要です。
特定生産緑地	・指定から30年経過した後でも特定生産緑地の指定を受けられるのか。	指定から30年経過した後には、特定生産緑地の指定を受けることができません。
特定生産緑地	・特定生産緑地の指定を受けた後に、取りやめることはできるか。	特定生産緑地の指定を受けた場合10年間の営農義務が生じ、自身の都合でやめることはできません。30年期限までに特定生産緑地指定を受けるかどうか、よくご検討ください。
特定生産緑地	・不整形地を整形な形で特定生産緑地にしたい。一部を特定生産緑地にしたい。	一部指定は可能ですが、原則として分筆をお願いします。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
特定生産緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成6年指定の生産緑地も手続きできるか</li> </ul>	<p>手続は可能ですが、指定から30年満期までの期間がまだありますので、こちらからも確認等をさせていただきます。</p>
特定生産緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定生産緑地の指定を受けて、10年延長して耕作したあとは自動更新になるのか</li> </ul>	<p>繰り返し延長は可能ですが、自動更新ではなく、その都度手続きが必要です。</p>
特定生産緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10年延長したあとの再延長の際に、手続きを簡略化してほしい。</li> </ul>	<p>法律の手続きに則り、同様の手続きが必要になるため、簡略化はできません（埼玉県確認済み）。</p>
特定生産緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、生産緑地は、いつでも解除できるのか。</li> </ul>	<p>指定から30年経過した生産緑地については、いつでも買取り申出ができるようになります。自動的に生産緑地が解除されるものではありません。</p>
特定生産緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定生産緑地の指定を受けた場合、どの時点から10年の起算をするのか</li> </ul>	<p>その生産緑地の当初指定から30年経過した日が、10年の起算日です。例えば当初指定、平成4年11月30日指定の生産緑地であれば、起算は平成34年11月30日から10年、となります。</p>
買取り申出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買取りの際の「時価」とは</li> </ul>	<p>時価については、買い取らせていただく際に、不動産鑑定などを行って提示させていただきます。</p>

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
買取り申出	・相続等の発生により今まで買取り申出が出された生産緑地は、どのような土地利用がされているのか	これまでに買取り申出されたケースで、市が買い取ったり他の農業者との売買あっせんが成立した事例はほとんどありません。買い手がつかず3か月経った生産緑地は行為制限が解除され、相続税対策で不動産業者に売却し宅地分譲されるケースを多く聞いております。
買取り申出	・買取り申出の売買あっせんの情報を広く周知してほしい。	川越市農業委員会やJAいるま野様と検討させていただきます。
買取り申出	・買取り申出をしなくとも相続は可能か	相続人がそのまま継続して耕作を続けるのであれば、生産緑地に関する都市計画課での相続の手続は不要です。
新規指定	・新しく生産緑地をの指定を受けるための条件は。	条件は、現に耕作されており今後もされる見込みのある市街化区域内の農地で、一団の面積が500㎡（条例化されれば300㎡）以上あること、公共施設用地として適していること等です。接道要件などもありますので、本年10月以降に詳細をお伝えします。
新規指定	・新規指定時、農地の一部のみ指定を受けることは可能か	指定面積等の要件を満たしていれば可能ですが、管理上の理由で、原則、分筆をお願いします。
新規指定	・地目変更して新しく農地にする場合は、生産緑地の指定を受けられるか。	指定条件を満たし、農地として耕作されるのであれば可能です。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
新規指定	・過去に生産緑地だったが道連れ解除になってしまったものは、再度指定を受けられるのか。	面積要件の緩和条例の施行等により、指定条件を満たしていれば可能です。
新規指定	・延長せず30年経過した生産緑地を相続した場合、再び生産緑地指定を受けられるのか。	延長せずに30年経過した生産緑地については、特定生産緑地指定を受けることはできませんが、再度新たに生産緑地指定をすることは可能です。その場合、改めて指定を受けた日から30年間の行為制限が発生します。
新規指定	・新規指定時における、申し込みから指定までの期間について。	指定までの都市計画手続きには約半年かかります。
設置可能施設	・農家レストランの定義とは。	当該生産緑地地区及びその周辺の地域内において生産された農産物等を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設（食堂・レストラン等）です。
設置可能施設	・設置できる公共施設とは。診療所や介護施設も可能なのか。	診療所や介護施設であっても、その内容により、可能なもの不可能なものがあります。ご検討の際は、都市計画課にご相談ください。
設置可能施設	・生産緑地上の建築は、未接道でも可能か。	生産緑地法上ではなく建築基準法上で、建築するための接道基準があり、この接道基準を満たしていなければ建築はできません。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
生産緑地 制度全般	・地区ごとに指定日があるのか（筆毎なのか大きな地区毎なのか）	筆毎に指定日があります。
生産緑地 制度全般	・相続時に30年 起算はリセットされるのか	相続が起きても、30年の起算はリセットされません。
生産緑地 制度全般	・農業の主たる従事者とは。	生産緑地を主に耕作している方または一定の従事日数を満たした方です。買取り申出の際に、農業委員会事務局で発行する農業の主たる従事者の証明を添付していただいています。
生産緑地 制度全般	・道連れ解除とは	道連れ解除とは、複数の方が農地を持ち寄って一つの生産緑地地区として指定を受けている場合、そのうちの一人が何らかの事情で生産緑地を解除した時に、残りの農地が面積要件を満たせなかった場合、道連れになるように解除されてしまうことを言います。
生産緑地 制度全般	・農地の一団性の「同一又は隣接する街区」とは	法改正前は、農地が物理的に接していることが一団の基本でしたが、法改正により多少離れていても一団とみなせるようになりました。「隣接する街区」の明確な定義はありませんが、なるべく道連れ解除などが生じないように、柔軟に対処していく考えです。
生産緑地 制度全般	・生産緑地は現地 で分かるようになって いるのか	市内の生産緑地には緑色の標識を設置しています。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
生産緑地 制度全般	・都市計画図上で 生産緑地の場所は 確認できるか	都市計画図や、小江戸川越マップ（インターネット上で閲覧可能な地図情報システム）などでご確認いただけます。また、市役所5階都市計画課でもご確認いただけます。
貸借	・貸借の場合の主 たる従事者の考え 方について。	賃借が行われている場合、基本的には「借りて耕作している者」が主たる従事者になります。ただし、都市農地貸借円滑化法の計画認定などを行っている場合、主たる従事者認定の緩和措置があります。
貸借	・都市農地貸借円 滑化法の概要は。	平成30年9月に成立した、生産緑地の貸し借りに関する制度です。 借り手が農業の事業計画を市に認定してもらい、計画通り事業を行うことで、農地法の特例や、貸借した生産緑地の相続税等納税猶予適用などの優遇措置が受けられます。詳細については、川越市農政課へご相談ください。
貸借	・市民農園はでき るのか。	市民農園を開設することは可能ですが、所有者が主たる従事者になれないケースも出てきます。ただし、都市農地貸借円滑化法などによる市民農園開設の場合は、主たる従事者認定の緩和措置があります。
税	・生産緑地が解除 になった場合、税 金はさかのぼって 請求されるのか。	市税の固定資産税等については、さかのぼりはありません。 国税の相続税等については、納税猶予が途中で打ち切りになった場合にさかのぼって本税と利子税を納付することがあります。 なお、固定資産税については、川越市資産税課へ、相続税等については、税務署へご相談ください。
税（市）	・特定生産緑地を 選ばない場合、固 定資産税はどの程 度になるか。	土地の所在や利用状況によって異なります。個別に資産税課へご相談ください。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
税（市）	・ 特定生産緑地を選ばない場合の激変緩和措置とは。	特定生産緑地にしないまま申出基準日（指定から30年経過する日）を過ぎた生産緑地は、いつでも買取り申出が可能になる代わりに、固定資産税等は宅地並みの課税に戻ります。ただし、5年で100%に徐々に戻る「激変緩和措置」が取られることとされています。（1年目：本来の宅地並み課税の20%、2年目：40%…）
税（市）	・ 農家レストランの課税はどうなるのか	生産緑地における他の農業用施設と同様、生産緑地地区内の農業用施設用地としての課税になります。
税（市）	・ 農家レストランの駐車場の課税はどうなるのか	農家レストランと一体的かつ農家レストラン専用の駐車場として利用されていれば、生産緑地地区内の農業用施設用地の課税となります。
税（市）	・ 設置可能な農業施設を建てた場合の税額は。	生産緑地地区内の農業用施設用地としての課税になります。
税（国）	・ 生産緑地の生前贈与はできるか。メリットはあるか。	生前一括贈与を行った場合、相続税と同様に贈与税も納税猶予が受けられます。
税（国）	・ 納税猶予適用地の買取り申出の際、相続税の支払いが生じるのか。	今まで相続税等納税猶予を受けていた生産緑地について、新たに相続が発生した場合、今までの相続税は免除になります。ただし、新たな相続税は発生しますので、買取り申出をせず新たに納税猶予を受ける、買取り申出を行って売却し相続税の支払いにあてる、などのケースが考えられます。

平成30年度 川越市生産緑地説明会 質疑応答集

種類	質問・意見	考え
税（国）	・納税猶予が20年で免除になると聞いたが。	川越市においては、以前は相続税等納税猶予を受けてから20年営農で相続税が免除になった時期もありましたが、現在の免除要件は全て終身営農となっています。なお、市街化区域（生産緑地）は、平成4年1月1日より前に納税猶予を受けたものは20年免除、市街化調整区域は、平成21年12月15日より前に納税猶予を受けたもので20年免除です。
税（国）	・納税猶予されている相続税の免除要件、終身とは。	終身とは、一生涯、との意味です。相続税等で納税猶予を受けている場合、その納税義務が免除されるのは終身営農、次の相続の時まで営農を継続していた場合です。
その他	・市街化区域内農地を持っているが、生産緑地にした方がよいかアドバイス欲しい。	生産緑地にすると税制面でメリットが生じますが、代わりに原則土地利用ができなくなります。その点を踏まえ、ご検討ください。 また、土地活用につきましては、専門機関に相談することをお勧めします。
その他	・都市農地は住宅街にあることが多く、農地の周りの居住者への理解促進を望む	農地の周りの居住者への理解促進は重要な問題だと認識しています。今後も理解促進に努めていきます。
その他	・新しく農業を始める場合の相談先は。	農政課にて新規就農支援事業を行っております。