

令和元年度「特定生産緑地制度」説明会における質疑応答の内容

No.	所有者からの質問	市役所の回答	会場	担当課
特定生産緑地制度・生産緑地の一部指定				
1	生産緑地地区は農地等として管理しなければならないとあるが、「等」とは何か。市内に農地以外の利用をしている事例はあるか。	畑・田のほか採草放牧地、池、沼が考えられます。農地以外で指定している生産緑地もあります。	渋谷	街づくり計画課 農政課
2	市民農園として貸している場合、農園利用者から「農地等利害関係人の同意書」を取得する必要があるか。	貸借の手法により、対抗要件のある貸借権か否かにより異なるため、個別に判断させていただきます。早めに市役所へご相談ください。	渋谷	街づくり計画課 農政課
3	土地（筆）の一部を指定したい場合 ①「意向確認書」の返送期限の令和2年1月10日までに分筆が間に合わないが、どうしたらよいか。 ②半分を買取り申出をして土地利用し、残り半分を特定生産緑地に指定することは可能か。	①「意向確認書」の返送期限1月10日までに分筆をする必要はありません。「意向確認書」を提出、市の現地確認後、分筆登記作業を行ってください。 ②基本的に可能です。しかし、生産緑地地区の最低の面積は300㎡であるため、現地調査時に面積要件等を満たしているかなどを市が確認してから、土地（筆）の一部指定をするための分筆登記作業を行ってください。	J A	街づくり計画課
手続き				
4	返送期限の令和2年1月10日までに「意向確認書」を返送しなかった場合 ①来年以降も「意向確認書」が届くか。 ②いつまでに意思表示をすればよいか。	①来年以降も「意向確認書」の提出依頼を行う予定です。 ②令和2年1月10日の期限を多少過ぎて受理した「意向確認書」も第1回目の指定の流れで進める予定ですが、基本的にはこの期限で返送をお願いします。令和4年が申出基準日の場合、最終手続きに間に合う意思表示の期限（意向確認書の提出期限）については、令和3年12月頃を目安としてください。ただし、多少前倒しになる可能性はあります。	渋谷 イオン	街づくり計画課

No.	所有者からの質問	市役所の回答	会場	担当課
5	申出基準日が令和9年と先であるが、「意向確認書」をすぐに提出するか。	今回の手続きで指定をすることができますが、申出基準日まで期間があるので、1月10日までに提出いただく「意向確認書」は未定（検討中）で提出しても構いません。	J A	街づくり計画課
6	「指定申出書」を提出したあと取り下げは可能か。	原則として取り下げはできませんが、個々の事情により判断しますので、市役所へご相談ください。	渋谷	街づくり計画課
7	引っ越しにより土地登記事項証明書に記載された所有者の住所が、現住所（印鑑証明書に記載された住所）と異なりますが、どうしたらよいか。	土地登記事項証明書に記載されている住所から現住所までの変更経過が分かる書類が必要です。住民票や戸籍の附票などの提出が必要となりますので、市役所へご相談ください。	—	街づくり計画課
8	土地登記事項証明書に記載された所有者が亡くなった。相続登記が未了であるが、手続きはどうしたらよいか。	申出基準日まで余裕がある場合、相続登記完了後に「指定申出書」等の提出を行ってください。相続登記完了から申出基準日まで余裕がない場合など、相続登記完了前に「指定申出書」等の提出を行うときは、別途書類が必要となります。個々の状況に応じ異なりますので、市役所へご相談ください。	—	街づくり計画課
9	手続きを第三者に委任することができるか。	申出者は土地登記事項証明書に記載された所有者となります。代理人へ手続きを委任することはできますが、委任状が必要となります。	—	街づくり計画課
10	金融機関等の抵当権が設定されているが、「農地等利害関係人の同意書」は必要か。	必要です。「農地等利害関係人の同意書」への記入と印鑑証明書の提出を依頼してください。なお、税務署の抵当権の場合は市で同意を取得しますので、所有者の方が依頼いただく必要はありません。	—	街づくり計画課
現地確認				
11	スライド番号 20 について、「建築基準法等の法令の適合性」とあるが、具体的に何を確認するか。	例えば、「第一種低層住居専用地域」に建築基準法上原則として農機具倉庫や休憩施設を単独で設置できません。思い当たる方は早めに市役所へご相談ください。	イオン	街づくり計画課
12	適正な肥培管理とは、耕作している状態か。耕運したり、きれいにしたりしている状態でよいか。	作付けしているのが望ましいですが、すぐに作付けできる状態であることが必要です。	J A	農政課
買取り申出				

No.	所有者からの質問	市役所の回答	会場	担当課
13	市長に対する買取り申出について ①実際に買取りはされているか。 ②買取りの条件はあるのか。	①買取りの事例は数件あります。 ②公園や都市計画道路の予定地などで、短・中期的に必要な生産緑地です。	イオン 渋谷	農政課
14	買取り申出をして市が買い取った場合、所有者は転用できないか。	買取りの優先権は市にありますが、買取りの事例は少ないです。例えば、都市計画道路の区域に存する生産緑地は、買取り基準に基づき判断します。	J A	農政課 街づくり計画課
15	買取り申出を行ったあと、農林漁業希望者へあっせんとある。 ①あっせんするのは譲渡か、貸借か。 ②あっせんが成立した事例はあるか。	①生産緑地として引き続き耕作していただくため、時価で買い取る旨のあっせんを行います。 ②あっせんが成立した事例はあります。	渋谷	農政課
貸借				
16	民間企業が開設する市民農園に貸借した場合、特定生産緑地が認められるか。	所有者が1割従事することを契約書等で取り決めすることで可能です。	渋谷	農政課
17	生産緑地を貸借したい場合 ①どんな形がとれるのか。 ②借り手がいるのか。	①「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が施行され、生産緑地の貸借は2つの方法があります。1つ目は、都市農地を借りて自ら耕作する者に貸す方法です。都市農業の有する機能の発揮に資することが認定の要件です。例えば、借主が、生産物の一定割合を地元直売所等で売ったり、近隣住民が農作業体験を通じて農作業に親しむ取組みを行うなどの要件があります。2つ目は、民間事業者等が都市農地を借りて市民農園を開設するとして貸す方法があります。 ②借り手がいるか否かについては、生産緑地の立地等によっても異なります。貸借を検討する場合、農政課に個別具体的に相談してください。また、貸借した場合でも所有者は農作業に一定割合農作業に従事する必要があります。これは貸主として農作業に一定割合従事していないと、農	イオン	農政課

No.	所有者からの質問	市役所の回答	会場	担当課
		<p>業委員会は貸主の「主たる従事者証明」が発行できなくなるためです。</p> <p>貸借については、農政課へ相談していただければ、農業委員会と調整の上、回答させていただきたいと考えます。</p>		
税金				
18	<p>特定生産緑地の指定を受けないで申出基準日以後に買取り申出をして、行為制限の解除がされた場合、固定資産税等は激変緩和措置が図られるか。或いは、激変緩和措置は図られず、すぐに宅地並評価・宅地並課税になるのか。</p>	<p>農地のままであれば、激変緩和措置の対象となります。</p> <p>宅地化するなど用途の変更があった場合は、宅地評価・宅地課税、宅地並評価・宅地並課税となります。</p>	渋谷	資産税課
19	<p>平成4年11月13日に都市計画に定めた生産緑地を令和4年11月13日以降買取り申出をした場合、3か月後に行為の制限が解除される。固定資産税は1月1日が賦課期日であるが、2割上昇するのは、令和5年からか。令和6年からか。</p>	<p>令和5年からとなります。</p>	渋谷	資産税課
その他				
20	<p>特定生産緑地の指定に申し込みをする人はどのくらいいるか。</p>	<p>今回の「意向確認書」で把握します。市としては、なるべく多くの方に特定生産緑地に指定していただきたいと考えています。</p>	イオン	街づくり計画課
21	<p>買取り申出を行ったあと、再度生産緑地地区に指定することは可能か。</p>	<p>要件を満たせば、生産緑地地区の再指定は可能です。ただし、10年でなく30年の営農となります。</p>	渋谷	街づくり計画課