

特定生産緑地に関するよくあるご質問

案内及び意向確認について	Q1～Q3
特定生産緑地の指定について	Q4～Q8
指定意向兼同意書類について	Q9～Q12
特定生産緑地指定後について	Q13～14
買取申出制度について	Q15～17
その他について	Q18

案内及び意向確認について

Q 1 .説明会の案内や30年経過後の意向確認は、どのような人に送られていますか？

A 1 .土地登記事項証明書に記載されている所有者に送付しています。共有名義人が登記されている場合、共有名義人にも送付しています。

Q 2 .生産緑地の期限到来に関する案内は、今後もらえるのですか？

A 2 .30年が到来していない生産緑地であれば指定から30年が、特定生産緑地であれば申出基準日から10年が到来する約 3 年前を目途に「近期限が到来する」旨のお知らせと、今後の土地利用に関する意向確認書等を送付させていただく予定です。

Q 3 .30年経過後の土地利用の意向に関する意向確認書（図1）を回答するとその通りの手続きをしなければなりませんか？

A 3 .意向確認書は現時点での方向性を調査し、今後必要なご案内をあらかじめ準備するためのものですので、その後の意思決定を何ら制限するものではありません。

意 向 確 認 書					
岸和田市長 様					
私の所有する下記の農地等についての申出基準日以降の土地利用の意向については、下記のとおりです。					
所在地	地積 (㎡)	生産緑地指定 30 年を経過して以降の土地利用の方向性 (現時点の意向に最も近いものを記入)			
		①特定生産緑地を指定し農農継続	②特定生産緑地にはせずいつでも買取申出できる状態で農農継続	③すぐに買取申出する (宅地化、売却等)	④もう少し検討したい
枠が足りない場合は裏面をご使用ください。					
注意事項					
1. 意向確認につきましては、他の権利者（小作権をお持ちの方を含む）、持家の相続世代の方々ご和議のうえご回答ください。					
2. ご意向が決まっていない場合でも、現時点で最も近い方向性について該当するものに○を付けてください。					
3. この意向確認書は、令和元年7月31日までに同封の返信用封筒（切手不要）でご返送ください。					
4. ご記入いただいた個人情報、生産緑地地区に関する案内、確認及び通知等のみ使用します。					
5. 特定生産緑地の指定を希望される方は別途、特定生産緑地指定申請の受付期限までに特定生産緑地指定意向書農地等利用関係人同意書に必要書類を添付のうえご提出いただく必要があります。					
記入日	令和 年 月 日				
住 所					
氏 名	（印）				
電話番号	- -				

図1.意向確認書サンプル

図3 特定生産緑地指定の流れ

Q 5 .受付期限までかなりの期間があるものも指定意向兼同意書類を提出して良いですか？

A 5 .指定意向書類を受け付けているのは、概ね 3 年以内に30年が到来する農地等です。

複数の異なる期限の農地等をまとめて手続きされたい場合は、受付期限までかなりの期間があるものも一括して受付させていただく場合がありますが、法的な指定手続きに入ると取下げできませんので、あまりに先の申出基準日の指定意向兼同意書類を提出することはお勧めしません。

なお、早期に特定生産緑地の指定公示を受けたとしても、特定生産緑地の指定効力が発生するのは30年経過する日（申出基準日）から10年間です（図4）。

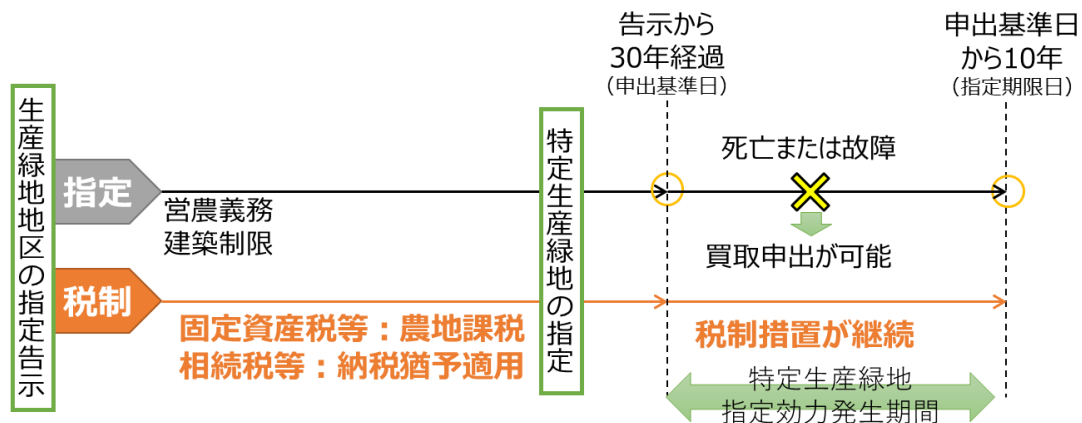


図4.特定生産緑地の指定と効力発生期間

Q 6 .生産緑地でない農地等を10年更新の特定生産緑地に指定することはできますか？

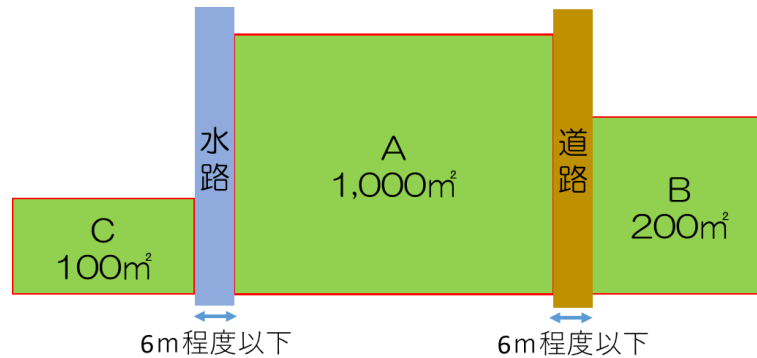
A 6 .できません。生産緑地ではない市街化農地は、まず生産緑地に指定し30年が近く到来するに至った場合に、10年更新の特定生産緑地に指定することができるという制度になっています。

Q 7 .生産緑地の一部を特定生産緑地にすることはできますか？

A 7 . 1 筆の一部を特定生産緑地、一部を買取り申出といった 1 筆の中で異なる取扱いはできません。ただし、分筆すれば筆単位で異なる選択をすることは可能です。

Q 8 .300㎡を下回る生産緑地を特定生産緑地に指定することはできますか？

A 8 .特定生産緑地指定に関する他の要件を満たしていれば指定できます。ただし周辺生産緑地の買取り申出がされ、物理的に一体的な農地等（図5）として300㎡を下回った場合、生産緑地としての存続要件を失うため、道連れ解除となるリスクがあります（図6）。



道路、水路等が介在している場合であっても、それらが 6m程度以下で物理的に一体性を有していると認められるものであれば、一団の農地等として取り扱うことが可能

図5.物理的に一体的な農地等

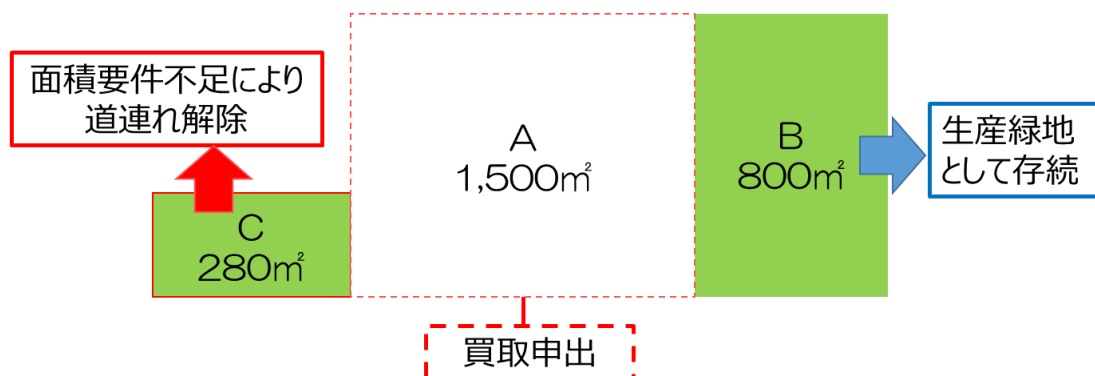


図6.道連れ解除のリスク

指定意向兼同意書類について

Q9.同意が必要な農地等利害関係人とはどのような人ですか？

Q9.土地登記事項証明書に記載のある全ての権利人と農業委員会小作台帳に記載のある小作人です。例外として、上空架線に代表される地役権は同意不要です。
相続税等の納税猶予にかかる抵当権者の同意は市が一括して取得します。

Q10.農地等利害関係人に後継者や相続予定者は含みますか？

A10.後継者として中心的に耕作に従事していても、登記上の権利者となっていない場合は同意署名押印は不要です。

Q11.他の権利者がいない場合は、同意は必要ありませんか？

A11.共有者がおらず、賃借権、抵当権、小作権等の他の同意が必要な利害関係人がいない場合は、所有されているご自身のみ同意欄に署名押印をお願いします。

Q12.土地登記事項証明書（全部事項）はインターネットで取得したもので良いですか？

A12.オンライン登記情報提供サービスは証明書ではないので不可ですが、オンライン請求で登記事項証明書を自宅や勤務先に郵送するサービスを利用された場合は証明書として有効です。

特定生産緑地の指定後について

Q13.現在の所有者が特定生産緑地の10年の間に死亡したり譲渡したりした場合、10年はリセットされますか？残りの期間が経過すればいつでも買取り申出できますか？

A13.特定生産緑地の指定期限は30年経過した日（申出基準日）から10年となっており、指定期限は、所有権が移転しても変わりません。よって、所有権が移転した場合も残りの期間が経過し、特定生産緑地の指定期限延長がされていなければ、いつでも買取り申出ができます。

Q14.特定生産緑地を選択した後の10年後はどのような選択肢がありますか？

A14.生産緑地に指定されてから30年経過する際の選択肢（①特定生産緑地、②特定生産緑地でない生産緑地、③生産緑地の解除）を申出基準日から10年経過する日の前にも同様に選択していただくことになります。

特定生産緑地を選択した場合は、その選択を10年毎に行って頂くことになりますが、延長の都度、農地等利害関係人の同意書を添えて延長の手続きを行う必要があります。

買取申出制度について

Q15. 買取り申出を行うと過去の固定資産税も遡って支払う必要がありますか？

A15. 固定資産税は買取り申出後の翌年から上昇しますが、過去のものに遡及することはありません。

Q16. 買取り申出を行うと市が買い取ってくれるのですか？

A16. 市の公共事業の実施状況や財政事情から、近年、買取り申出に対して実際に市が買い取った事例はほとんどありません。市が買取りを行わない場合は、生産緑地で農業に従事することを希望する方への斡旋を行います。買取り申出受理から3ヵ月以内に所有権が移転されない場合は生産緑地の制限が解除になります。

制限が解除になれば、営農をやめたり、建築したりすることができるようになります。

Q17. 市が買い取る決定をした場合、買取り価格はどのようにして決まりますか？ 断ることはできますか？

A17. 市が買い取る決定をした際には公共事業の用地補償基準に従って算定させていただくこととなります。公共事業用地として買い取る際にはご協力いただきたい前提はありますが、買取り申出の受理から3ヵ月が経過すると生産緑地の制限は解除され、転用したり他の者に転売したりすることが可能になります。

その他について

Q18. 生産緑地の面積要件が300㎡になったと聞いていますが、生産緑地に指定したい場合どのようにすれば良いですか？

A18. 生産緑地法で定める面積の最小規模は500㎡ですが、本市では平成31年4月1日施行の市条例を定め、面積要件を300㎡に引き下げています。ただし、生産緑地地区の指定には一定の要件がありますので、指定を希望される場合は市都市計画課にご相談いただきますようお願いいたします。

なお、生産緑地でない市街化農地を新たに生産緑地に指定した場合の営農義務及び建築制限は30年間です。

詳しくは「生産緑地の指定希望申出」ページをご確認ください。

<https://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/44/seisanryokuchi-shiteikibou.html>