

説明会における主な質問と市の考え方

番号	分類	キーワード	質問	立川市の考え方	担当課
1	特定生産緑地	申出基準日	所有する生産緑地の決定時期や申出基準日を教えてください。	申出基準日到来通知にて生産緑地の所有者全員にお知らせする予定です。	都市計画課
2	特定生産緑地	到来通知	平成34年よりあと(例えば平成44年頃)に申出基準日が到来する人については、どのように市から案内がくるのですか。	少なくとも申出基準日が到来する数年前から意向確認としてご案内する予定です。	都市計画課
3	特定生産緑地	指定	生産緑地は、なるべく特定生産緑地に指定したほうがいいのですか。	市としては、緑の保全という観点からも、指定していただきたいと考えています。 特定生産緑地に指定された場合、これまでと同様、相続税等については、納税猶予の適用が受けられるとともに、固定資産税等については、農地課税となります。特定生産緑地に指定せず生産緑地地区の都市計画決定から30年が経過した後の生産緑地については、相続税等については、次の相続における納税猶予の適用はなくなり、固定資産税等については、宅地並み評価・課税となります。これらを踏まえご判断ください。	都市計画課
4	特定生産緑地	申出基準日後の指定	特定生産緑地に指定しないまま申出基準日が過ぎた場合は、特定生産緑地に指定できますか。	申出基準日後には特定生産緑地に指定はできません。	都市計画課
5	特定生産緑地	申出基準日後の指定	特定生産緑地に指定しないまま申出基準日が過ぎた場合は、どのようにしたら特定生産緑地に指定できますか。	買取申出を行い、生産緑地を削除した後、再度生産緑地に決定することは可能です。その場合、決定から30年の営農を経て特定生産緑地に指定することになります。	都市計画課
6	特定生産緑地	指定申請提出後の同意取得	特定生産緑地の指定申請を提出した後、農地等利害関係人が亡くなった場合、その分の相続人全員の同意取得が必要ですか。	課題として認識しています。今後検討し、手続きの詳細をまとめ、説明させていただきたいと考えています。	都市計画課
7	特定生産緑地	分筆の必要性	所有する生産緑地が一筆の一部である場合、分筆をしないまま特定生産緑地に指定することはできますか。	現時点では、分筆が必要と考えています。都市計画運用指針の記載内容や、皆さまの考え方も考慮して今後整理し、平成31(2019)年度の指定手続きに係る説明会時において説明させていただく予定です。	都市計画課

8	特定生産緑地	分筆の必要性	所有している生産緑地が一筆の一部である場合、所有者の費用負担が大きいため、分筆しなくてもよい運用にしてみられますか。	現時点では、分筆が必要と考えています。都市計画運用指針の記載内容や、皆さまの考え方も考慮して今後整理し、平成31(2019)年度の指定手続きに係る説明会時において説明させていただく予定です。	都市計画課
9	特定生産緑地	農地等利害関係人	農地等利害関係人の範囲を教えてください。	所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人のことを指します。	都市計画課
10	特定生産緑地	指定申請の締切	特定生産緑地指定申請に係る締切は、平成4年決定告示の生産緑地の場合、いつになりますか。	現時点では、平成33(2021)年度末(平成34(2022)年3月31日)を予定していますが、今後改めて説明いたします。	都市計画課
11	特定生産緑地	指定手続き	特定生産緑地制度に関することは、立川市が独自に決めることですか。各市町村で特定生産緑地制度にかかる手続きは異なりますか。	制度に関しては全国共通です。指定手続きについては、各市で行うため、手続きの時期や方法等については各自自治体によって異なります。	都市計画課
12	特定生産緑地	指定手続きの周知	説明会で未定や検討中となっている箇所について、今後、その補足説明や周知はしてもらえますか。	平成31(2019)年度の5月頃に指定手続きに係る説明会を開催して説明させていただく予定です。	都市計画課
13	特定生産緑地	公示後の取扱い	特定生産緑地指定の公示後、申出基準日までの間に相続が発生した際はどのような対応となりますか。	国等にも問い合わせしており、現在検討中です。平成31(2019)年度の指定手続きに係る説明会までには説明できるよう整理したいと考えています。	都市計画課
14	特定生産緑地	都市計画道路	都市計画道路線にかかっている部分は、特定生産緑地に指定することはできないのですか。	現時点では、事業認可をとって事業に着手している路線にかかっている生産緑地は、特定生産緑地の指定はできないと考えています。都市計画道路線にかかっている場合、事業認可が取れていなければ、特定生産緑地の指定は可能と考えています。	都市計画課
15	特定生産緑地	指定後の売却	特定生産緑地指定後の10年の間に、主たる従事者の死亡や故障の際に、子供が農地を引き継がない時は、買取申出が出来ますか。	できます。営農が継続できないとすると、市へ買取り申出をし、市の判断として買い取らない場合は、農業経営者へ斡旋を行い、それでも希望者がいない場合は、行為制限が解除されます。その場合は、宅地造成等が可能になるので、売却等を行うことができます。	都市計画課
16	特定生産緑地	相続税納税猶予	これから生産緑地の指定を受ける予定ですが、相続税の納税猶予を受けることはできますか。	生産緑地の指定後、相続が発生したときに、農地等の相続人は「相続税の納税猶予に関する適格者証明」を農業委員会で受けて、税務署に申請することにより、納税猶予を受けることは可能です。	農業委員会事務局

17	特定生産緑地	相続税納税猶予	特定生産緑地に指定された場合でも、3年ごとの「引き続き農業経営を行っている旨の証明書」を税務署に提出する必要がありますか。	特定生産緑地に指定されても、相続税が免除になるわけではありません。税務署に3年ごとに「引き続き農業経営を行っている旨の証明書」を提出する必要があります。	農業委員会事務局
18	特定生産緑地	相続税納税猶予	相続税の納税猶予を受けている生産緑地で、特定生産緑地に指定しないまま、申出基準日が過ぎた場合、納税猶予はどうなりますか。	現在の相続人の納税猶予は継続されますが、次の相続が発生したとき、特定生産緑地の指定を受けていないと、次世代の相続人は納税猶予を受けることができなくなります。	農業委員会事務局
19	特定生産緑地	相続税納税猶予	身体が続く限り営農していくつもりですが、健康状態が悪くなり、農業経営ができなくなった場合、納税猶予はどうなりますか。	納税猶予を継続するために、「営農困難時貸付」制度がありますが、適用の条件が大変厳しいところから、今回、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が制定され、農地を貸し借りする条件が一定程度緩和されました。	農業委員会事務局
20	特定生産緑地	相続税納税猶予	納税猶予が適用されている農地の一部でも手放すと、猶予されている相続税を全額支払わなければならないのですか。	面積の20%を超えて譲渡等した場合は、相続税の納税猶予に係る期限が確定し、税額の全額を納付しなければなりません。収用交換等により譲渡された農地は、この20%を超えるかどうかの計算に含まれないため、一部確定となりますが、対応する面積の税額を支払う必要があります。	農業委員会事務局
21	固定資産	土地評価	平成9年に相続を受けた約330㎡の生産緑地について、特定生産緑地に指定しなければ宅地並評価になりますか。	生産緑地の決定から30年目を経過した翌年度から宅地並農地の評価となります。ただし、農地としての補正や特例率や激変緩和措置があります。	課税課
22	固定資産	固定資産税等	生産緑地の指定面積の下限値が300㎡に引き下げられたということですが、所有する約330㎡のうち30㎡分が課税されるということですか。	300㎡は指定面積の下限であり、課税としては、その土地全体である約330㎡に適用されます。	課税課
23	固定資産	課税比較	宅地並課税とは、宅地課税と比較するとどの程度ですか。	どちらも、路線価評価を行います。宅地並課税は、農地としての現況を加味して、農地補正や造成費の控除を考慮した評価となります。	課税課
24	固定資産	固定資産税等	生産緑地課税は宅地課税の約1/1000、市街化区域農地課税は宅地課税の1/3、土地の課税標準額が30万円以下だと免税点という認識で良いですか。	良いです。	課税課

25	固定資産	相当税額	宅地並課税の市街化区域農地は、生産緑地課税よりも税額は上がるのですか。	上がります。	課税課
26	貸借 円滑化法	概要	都市農地の貸借円滑化法について、教えてください。	都市農地(生産緑地地区区域内農地)に適用される制度で市長の事業計画の認定を前提とし、納税猶予を受けている農地の貸借が可能になり、また、貸借中に相続が発生しても納税猶予を受けることが可能になりました。詳細については、まだ不明な点もありますが、お問い合わせください。	農業委員会 事務局
27	建築規制 の緩和	緩和の対象	生産緑地地区内において、法改正後、新たに建築可能となった農家レストラン等の「等」にはどのようなものが含まれますか。	一定の範囲内で生産された農産物等を主たる原材料として使用し、製造・加工する施設、地域内農産物等の加工品を販売する施設、当該農産物等を主たる材料とする料理の提供をする施設が含まれます。	都市計画課
28	建築規制 の緩和	原材料を使用する 範囲	地域内農産物等を原材料として使用する加工施設として、ジャムを製造する施設を設置する場合、自分の畑の作物を使う必要がありますか。地域内農産物等とは具体的にどのような範囲ですか。	都市計画運用指針上では、同一市内、同一都市計画区域内で量・金額的に5割以上の原材料を使用するものとされています。立川市内又は立川都市計画区域内(立川市・東大和市・武蔵村山市)がその一定の範囲ということになります。	都市計画課
29	建築規制 の緩和	用途地域 との整合	生産緑地法等の改正により、農家レストランを第一種低層住居専用地域内の生産緑地地区内に設置できるようになったのですか。	生産緑地内の行為の制限は緩和されましたが、一方で、用途地域の建築制限は変更ありません。立川市内生産緑地地区の大部分が該当する第一種低層住居専用地域では、結果として、原則、農家レストラン単独では建築できません。	都市計画課
30	田園住居	概要	田園住居地域は、どのような地域を指定するのですか。	田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域を指定するとされています。	都市計画課
31	田園住居	概要	田園住居地域はどのような制限があるのですか。	農地の開発の際に市町村長の許可を必要とする等の開発規制があります。また、この区域内での建築物の用途は、低層住居専用地域に建築可能なもの又は農業用施設や農家レストラン等に限るものとされています。	都市計画課
32	田園住居	市の考え方	田園住居地域の指定に対し、市はどのように考えているのですか。	用途地域は個別の土地を対象に指定するものではなく、ある程度まとまりをもって指定するものです。そのため、まずは、関係機関と協議を行い、用途地域の指定方針を定め、どの程度のまとまりで指定をしていくか決めた後、該当地域や周辺の住民の方々の意向等を確認し、指定するかどうか検討することになります。	都市計画課

33	田園住居	手続	田園住居地域を指定する際はどのような手続が行われますか。	指定する際は、事前に説明会等を開催するとともに、都市計画法にもとづき、案についてご意見をいただき、最終的に都市計画審議会に諮問した後に決定することになります。	都市計画課
----	------	----	------------------------------	---	-------