

生産緑地と税制

区分	固定資産税・都市計画税の課税	相続税納税猶予の適用	建築等開発行為の制限
三大都市圏特定市※1の市街化区域内農地	生産緑地以外 (宅地化農地)	宅地並み評価 宅地並み課税 評価額×1/3×1.4%	不可 なし
生産緑地	指定から30年までの生産緑地・特定生産緑地	農地評価 農地課税 評価額×1.4%	生産緑地:30年間 特定生産緑地:10年間 建築等開発行為の制限
	指定から30年経過した非特定生産緑地	宅地並み評価 宅地並み課税 評価額×1/3×1.4% (特定市においては 激変緩和措置※3が適用)	不可 (現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除※4) 買取申出可 買取申出を行うまでは、建築等開発行為の制限
一般市町村の市街化区域内農地	生産緑地以外	宅地並み評価 農地に準じた課税 評価額×1/3×1.4%	可 (貸付けた場合は「期限の確定」) 20年営農で免除 なし
一般農地	農地評価 農地課税 評価額×1.4%	可 (「農業経営基盤強化促進法」等に基づく貸付の場合は適用が継続) 終身営農で免除	原則不自由 (許可制)

- ※1 三大都市圏特定市
 ① 都の特別区の区域 ② 首都圏、近畿圏または中部圏内にある政令指定都市
 ③ ②以外の市でその区域の全部または一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの
- ※2 「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」に基づく貸付、または「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」等に基づく一定の要件を満たした貸付の場合は猶予納税が継続
- ※3 課税標準額に軽減率（1年目：0.2、2年目：0.4、3年目：0.6、4年目：0.8）を乗じる措置
- ※4 現世代に限り、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」に基づく貸付、または「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」等に基づく一定の要件を満たした貸付でも納税猶予が継続

全国農業会議所では、農林水産省の公募事業により、都市農地を守るための相談活動や啓発活動を行っています。相続税納税猶予制度や生産緑地制度など都市農地を守る制度の説明会や相談会に専門家を派遣し、パワーポイントデータを活用した分かり易い説明を行っています。人数の多少を問わずお伺いしておりますので、全国農業会議所までお気軽にお問い合わせ下さい。（派遣に必要な交通費等の負担は不要です）

お問い合わせ先

一般社団法人 全国農業会議所

〒102-0084 東京都千代田区二番町9-8 中央労働基準協会ビル2F

TEL 03-6910-1122 FAX 03-3261-5131 nousei@nca.or.jp <http://www.nca.or.jp/>

=活用しよう生産緑地制度= 都市農地の貸借の 円滑化に関する法律 と 改正生産緑地法

生産緑地法は、高度経済成長の下で都市部の農地の転用が劇的に進み、住環境の悪化などの問題を招いたことから、良好な都市環境の形成を目的に昭和49年に制定されました。

生産緑地に指定されれば、固定資産税等が農地課税になるとともに、三大都市圏の特定市でも相続税納税猶予の適用を受けられる等、農業経営の継続が可能となる税制の優遇措置があり、その大半が保全されてきました。

そのような中、近年、都市農地の持つ多様な機能への評価が高まってきていることや、都市農業者の減少・高齢化が進んでいることから、より多くの都市農地を守っていくため、また、都市農地の有効活用を図るため、平成29年5月に生産緑地法が改正されるとともに、30年6月に生産緑地の貸借を円滑化する「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が制定されました。本パンフレットではこの内容についてご紹介します。

「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」

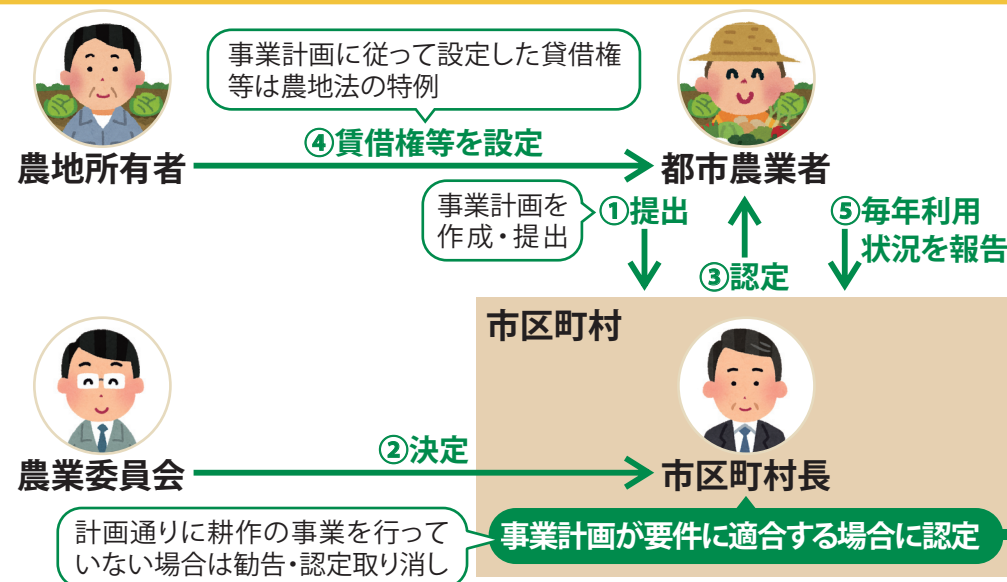
平成30年6月、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が成立しました（平成30年9月1日施行）。対象となる都市農地を生産緑地に限定した上で、都市農業の持つ多様な機能を発揮する取り組みを行うこと等を要件に、**農地法の法定更新等が適用されない貸借を可能とする**ものです。また、この法律による貸借は**相続税納税猶予の適用が継続**されます。

この制度を活用すれば、高齢化等のため他人に都市農地を貸借する場合だけでなく、都市農業経営を法人化する場合にも活用できる等のメリットがあります。

1 自ら耕作する場合の貸借

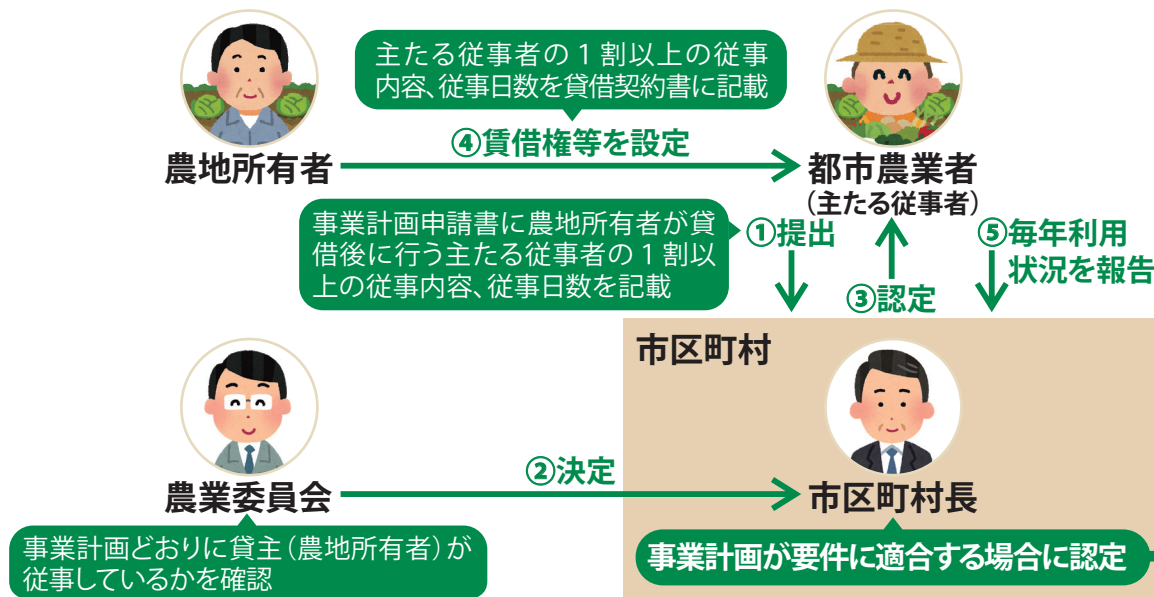


1. 農地を借り受けようとする者は「事業計画」を作成、市区町村長に申請
2. 市区町村長は、「事業計画」が要件を満たす場合には、農業委員会の決定を経て認定
3. 農地法の法定更新や下限面積要件等は適用を除外
4. 農地を貸し付けた場合でも相続税納税猶予の継続



「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」で貸借した場合、所有者が一定の役割を果たせば「農林漁業の主たる従事者」に含まれます

この法律により生産緑地を貸借した場合、生産緑地所有者が「農林漁業の主たる従事者」の年間従事日数の1割以上の日数分、生産緑地緑辺部の見回り・除草、周辺住民からの相談等の受付・対応等に従事していれば、「農林漁業の主たる従事者」となります。



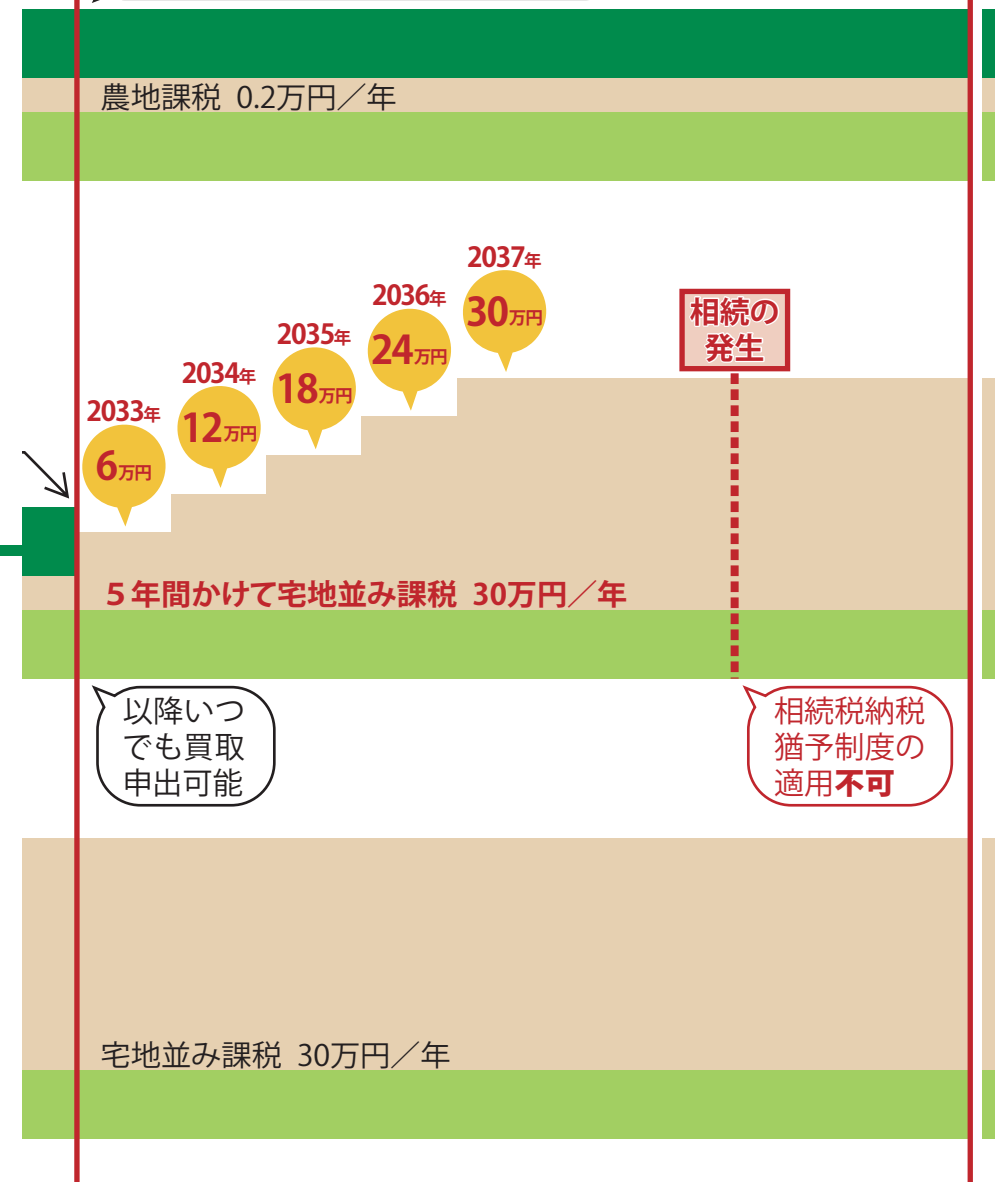
2022年 に特定生産緑地の指定を受けた場合

1,000㎡あたりの固定資産税評価額(例)
 生産緑地(農地課税) 0.2万円/年
 宅地化農地(宅地並み課税) 30万円/年

具体的な転用の必要がなければ「特定生産緑地」の指定を受けましょう!!

2032年 特定生産緑地の指定の公示から10年経過、指定の延長

以降、10年間、建築等開発行為の制限



2042年

2022年～2042年//
20年間の固定資産税額

4万円

242万円

540万円

特定生産緑地の指定を受ける場合と受けない場合とで20年間で1,000㎡あたり

536万円もの差が生じます。

「特定生産緑地」制度が創設されました

2022年には、約8割の生産緑地が生産緑地地区に関する都市計画の告示後30年経過します。このため、「特定生産緑地制度」が創設されました。特定生産緑地として指定されれば、相続税納税猶予の新規適用が可能となり、固定資産税・都市計画税は農地課税となります（生産緑地地区の都市計画の告示から30年を経過する前に特定生産緑地の指定を受けることが必要です）。10年ごとに特定生産緑地の指定を延長することも可能です。

※生産緑地地区の都市計画の告示から30年を経過するまでに指定が完了しなければ、特定生産緑地とはなりませんのでご注意ください

特定生産緑地の指定を受ける場合①

2022年 生産緑地地区の都市計画の告示から30年を経過

以降、10年間、建築等開発行為の制限

相続の発生

特定生産緑地

固定資産税 農地課税 0.2万円／年

生産緑地

・相続税納税猶予制度の適用可能
・買取申出可能

特定生産緑地の延長をしない

特定生産緑地の指定を受ける場合②

以降、10年間、建築等開発行為の制限

特定生産緑地

固定資産税 農地課税 0.2万円／年

生産緑地

特定生産緑地の指定を受けない場合

2023年 6万円
2024年 12万円
2025年 18万円
2026年 24万円
2027年 30万円

相続の発生

固定資産税

5年間かけて宅地並み課税 30万円／年

生産緑地

以降いつでも買取申出可能

相続税納税猶予制度の適用不可

が制定されました

事業計画の認定にあたっては、農地法と同等の要件に加え、この法律独自の「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業の内容」の基準に適合する必要があります。

事業計画の認定の要件		農業者	企業等	この法律独自の要件
①	「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業の内容」の基準に適合する	○	○	
②	周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない	○	○	農地法と同等の要件
③	耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用	○	○	
④	申請者が事業計画どおりに耕作していない場合の解除条件が書面による契約で付されている		○	
⑤	地域の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行う		○	
⑥	法人の場合、業務執行役員等のうち一人以上が耕作の事業に常時従事		○	

①「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業の内容」の基準

次の「1のイ・ロ①②・ハ①②③の6つのうちのいずれか」と、「2」の両方に該当する必要があります。

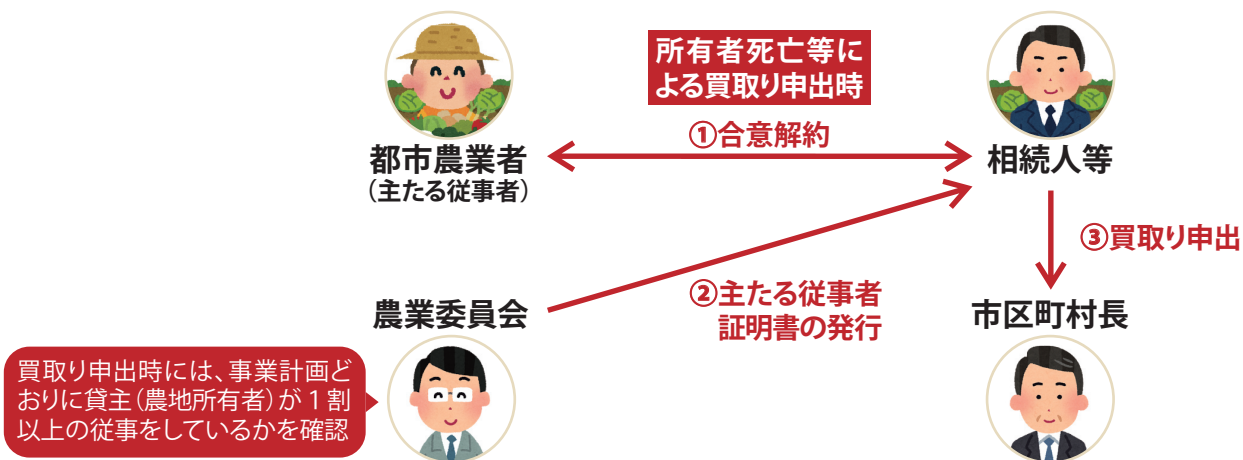
1	イ 申請都市農地において生産された農産物または当該農産物を原材料として製造され、もしくは加工された物品を主として(＝金額ベースまたは数量ベースで概ね5割以上)申請都市農地が所在する市区町村の区域内等において販売。
	ロ 申請都市農地において次に掲げるいずれかの取組を実施。 ①都市住民に農作業を体験させる取組や交流を図るための取組(＝農業体験農園、学童農園、福祉農園及び観光農園等)。 ②都市農業の振興に関し必要な調査研究または農業者の育成及び確保に関する取組(＝都市農地を試験ほや研修の場に用いる)。
	ハ 申請都市農地において生産された農産物または当該農産物を原材料として製造され、もしくは加工された物品を販売すると認められ、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当。 ①災害発生時に一時的な避難場所として提供する等の防災協力に関する協定を地方公共団体等と締結(借り手も同様の協定を締結)。 ②耕土の流出の防止や農薬の使用を減少させる取組(防風・防薬ネットの設置等)等の国土及び環境の保全に資する取組を実施。 ③自治体や農協等が奨励する作物や伝統的な特産物等を導入する等、都市農業の振興を図るのにふさわしい農産物の生産を行う。
2	申請都市農地の周辺の生活環境と調和のとれた利用を確保すると認められること(＝農産物残さや農業資材を放置しない、適切に除草等)。

※「申請都市農地」とは、事業計画上の認定の申請に係る都市農地をいう。

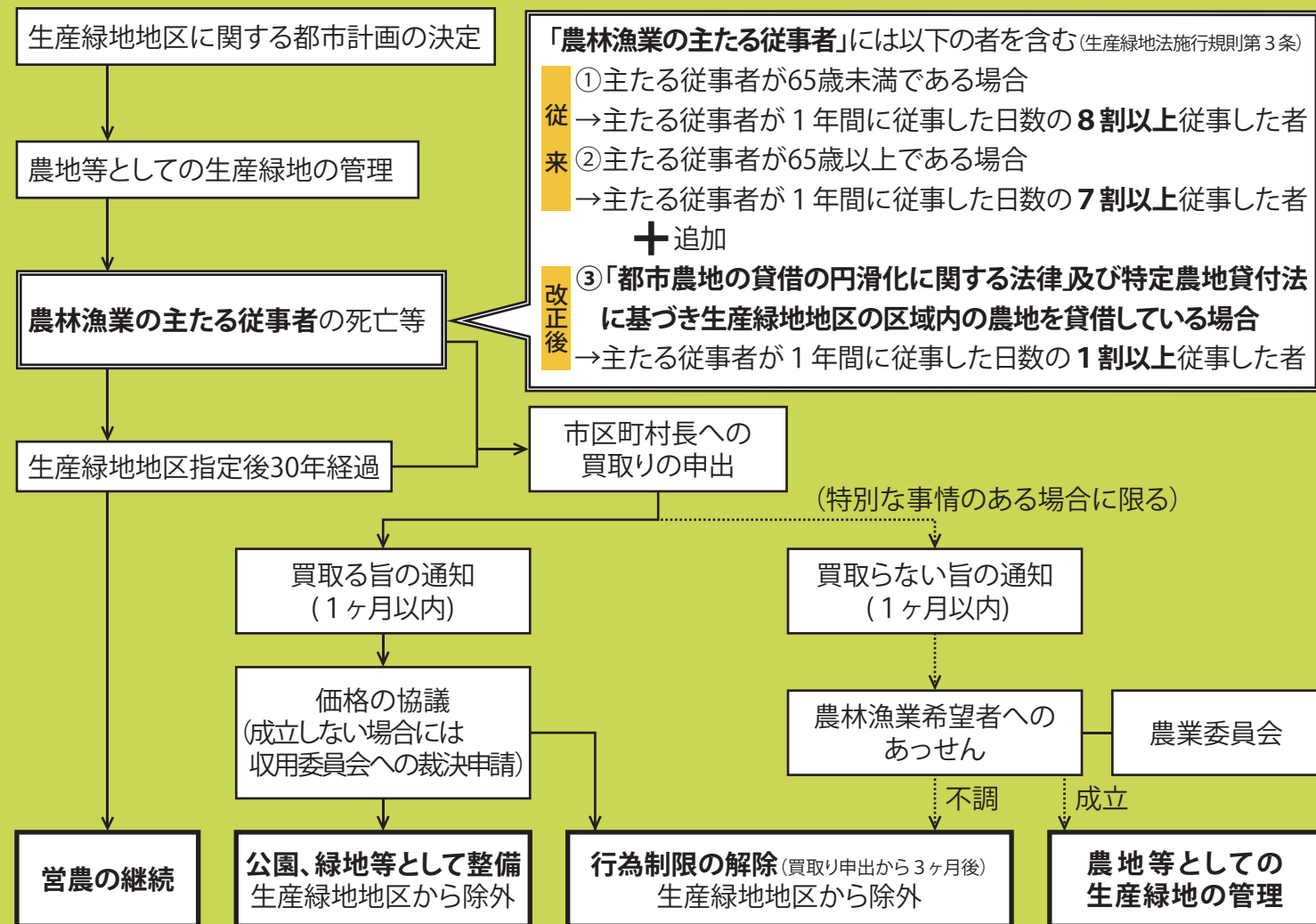
2 市民農園を開設する場合の貸借

この法律により、農地を所有していない者が直接、農地所有者から都市農地を借り受け、都市農地で市民農園を開設することができる「特定都市農地貸付け」が創設されました。
(特定農地貸付法では農地所有者から直接農地を借りることができませんので、地方公共団体、農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を介して借りる必要があります。)

👉 「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」で貸借した場合、
一定の要件を満たせば所有者の死亡等による買取り申出が可能です



生産緑地制度のしくみ



❗「生産緑地地区」の指定を受け、貴重な都市農地を保全しましょう

現在、農林水産省と国土交通省は、三大都市圏特定市以外でも希望する農業者がいれば、生産緑地の窓口を開くよう、自治体に求めています。

生産緑地法の改正により、小面積の農地でも生産緑地地区の指定が可能となりました（後掲）し、東京都等では一度は転用されたものの現在農地として耕作されている土地や、相続等により生産緑地の買取申出が出されたものの引き続き農地として耕作されている土地について、生産緑地地区として指定（再指定）する自治体も増えています。

貴重な都市農地を保全していくためには、宅地並に評価されて高い固定資産税を課されている市街化区域内農地について、農業の継続を図ろうとする場合は、生産緑地地区の指定を受けることにより農地課税に切り替えていく必要があります（減額した固定資産税相当額の4分の3は国が自治体に裏負担する仕組みになっています）。

4 貴重な都市農地を保全するため、「生産緑地地区」の指定を受けましょう。

生産緑地法が改正されました 改正のポイント

ポイントその1 生産緑地地区指定の面積要件が緩和されました

500㎡以上必要だった生産緑地地区指定の面積要件が、300㎡まで引き下げ可能となりました。

面積が500平方メートル以上の規模の区域であること

面積が300平方メートル以上の規模の区域であること

実施するためには、**市区町村の条例制定が必要です！**
すでに多くの市区町村で引き下げの条例が制定されています！

ポイントその2 「道連れ解除」を防ぐため、農地の一団性要件の運用が緩和されました

生産緑地の「道連れ解除」を防ぐため、公共収用等により市区町村が定める指定面積要件を下回った場合でも、同一または隣接する街区内に農地があれば、一団の農地としてみなすよう運用が緩和されました。



※ただし、個々の生産緑地面積は100㎡以上必要です

ポイントその3 生産緑地に直売所、農家レストラン、製造・加工施設が設置できるようになりました



・営農継続の観点から農業の収益性を高めるため、生産緑地内に農産物等加工施設・農産物等直売所・農家レストランの設置が可能となりました。

※面積や施設設置者、使用する地場産農産物割合などに一定の要件がありますのでご注意ください

ポイントその4 新たな用途地域の類型として「田園住居地域」が創設されました **都市計画法**

・都市計画法の改正により、低層住居と農地が混在する良好な住宅市街地の環境の保護を目的とした新たな用途地域の類型として、「田園住居地域」が創設されました。

・「田園住居地域」では、居住環境及び営農環境の急激な変化を抑制するため、①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積等の開発は市区町村長の許可制となります。また、300㎡以上の開発はできなくなります。（その3にある施設については床面積500㎡以内）

・「田園住居地域」内の宅地化農地には、固定資産税の軽減や相続税等の納税猶予の適用といったメリット措置があります。