

# 都市農業

関連制度

Q & A

全国農業協同組合中央会

## はじめに

都市農業は、急激な人口増大と都市への人口流入がすすんだ高度経済成長期以降、宅地化を前提とした厳しい状況に置かれました。市街化区域及びその周辺にある都市農地は、激しい開発圧力や住宅地への隣接による営農環境悪化等にさらされ激減しました。

しかし、都市の農業者・JAは、厳しい環境下においても創意工夫を重ね、直売や農業体験農園等の都市部の特徴を生かした新たな農業経営モデルを生み出しました。また、食農教育や学校給食への食材提供等、都市農業の理解につながる地道な取り組みを続けました。

近年、日本は人口減少・成熟社会を迎え社会のあり方が大きな転換を迎えています。宅地需要は沈静化しつつあり、また身近な農業体験の場や災害時の防災空間など、都市農地の多様な機能を評価し、農のある暮らしを求める声が高まっています。

そうした声を背景に、農業者・JAグループの長年の取り組みが結実し、2015年に「都市農業振興基本法」が、2016年には「都市農業振興基本計画」が成立しました。これにより、都市農業・都市農地の位置付けは大きく転換し、都市にあるべきものとして位置づけられました。また、これに伴い関連する法・税制度が改正されています。現在も、国土交通省において都市農地も含めたグリーンインフラに関する議論が活発に行われており、今後都市農地への関心はますます高まることが想定されます。

都市農地を管内に有するJAは、農業者がこうした都市農業関連制度を活用する支援を行い、都市農業振興・都市農地保全に貢献することが重要な役割といえます。この中でも、特に営農継続に大きく係わるのが、生産緑地法、相続税の納税猶予制度、都市農地の貸借の円滑化に関する法律（以下「都市農地の貸借円滑化法」）です。

三大都市圏特定市においては、2022年に現行の生産緑地制度の導入から30年を迎えます。生産緑地の概ね8割を占める約1万haにおいて買取りの申出が可能となる中、新たに創設された特定生産緑地制度の制度活用をすすめることが不可欠です。

限られた期間の中、もれなく制度を周知して農業者からの相談に対応するには、担当職員のみでは体制が不足するJAも多く、必要に応じて支店長や渉外等が問題意識を持ち、取り組むことが求められます。一方で、都市農業関連制度が複雑なことから、支店長や渉外等が農業者からの多様な質問に答えるのは困難な場合も多いと考えられます。

また、三大都市圏特定市以外の自治体（以下「地方圏」の自治体）は、ほとんどの場合生産緑地制度が導入されていません。これは、固定資産税の負担調整措置により、長年「地方圏」の自治体の市街化区域農地の固定資産税・都市計画税の負担が抑えられてきたことが要因の一つにあります。しかし、近年は宅地と同等の負担となる地域が増えており、農業収入の大部分あるいはそれを超える税負担に、意欲ある農業者も営農継続が困難となりつつあります。

国土交通省は、「地方圏」の自治体においても生産緑地制度を導入するよう、2017年の都市計画運用指針の改正時にその旨を明記しました。2019年現在、新たに高知市や広島市で制度を導入する動きが出ており、こうした機運を更に高める必要があります。

そのためには、農業者やJA職員が、正しい知識・情報を得た上で、自治体や議会に働きかけることが重要です。生産緑地制度をはじめとした都市農業関連制度について、基本的な情報を整理した書籍があれば、こうした取組みをすすめる後押しとなります。

本冊は、都市における営農継続に大きく係わる生産緑地法、相続税の納税猶予制度、「都市農地の貸借円滑化法」について、制度の概要について解説するとともに、農業者からよく寄せられる内容を中心に、一般的な運用について一問一答形式により解説しました。

JAにおいて農地・土地に関する事業・相談を扱う部署はもとより、営農関係部署や管内に生産緑地や市街化区域農地を多く有する支店の支店長・副支店長および渉外職員など、都市農業関連制度に比較的なじみの薄い方を念頭に整理をしたものです。もちろん、青年部をはじめとした農業者自らが制度について学ぶ際にも活用できますので、積極的にご活用いただければ幸いです。

本冊が多くの方々に利用され、前述のような課題解決の一助となり、都市農業の振興と都市農地の保全、ひいては都市の農業者や地域住民の豊かで潤いのある生活環境の保全・創出につながることを心から期待します。

2019年11月  
全国農業協同組合中央会

# 目 次

## はじめに

<b>第1章 生産緑地制度</b> .....	1
1. 生産緑地制度の概要.....	2
(1) 生産緑地とは.....	2
(2) 生産緑地の行為制限と税制上の措置.....	4
(3) 生産緑地の指定要件.....	6
(4) 生産緑地の行為制限の解除.....	7
2. 生産緑地制度に関するQ&A.....	8
Q 1 生産緑地に指定された場合、どのようなメリットがあるか。.....	8
Q 2 生産緑地の指定申請は、いつ、だれにすればよいのか。.....	8
Q 3 生産緑地に指定する場合、所有するすべての農地を指定する必要があるのか。一部の農地のみを指定することは可能か。.....	8
Q 4 生産緑地の所有者が死亡した場合どうなるか。.....	9
Q 5 生産緑地に指定された30年の途中で、相続により所有者が変わった場合、その時点から30年間の行為制限がかかるのか。.....	9
Q 6 田や畑だけでなく、果樹が植えられている土地でも、農地として認められるのか。.....	9
Q 7 生産緑地には、息子の家やアパート等を建設することが可能か。.....	10
Q 8 生産緑地に設置が可能な農業を営むために必要な一定の施設とは、どのようなものが認められるか。.....	10
Q 9 農業用施設（Q10の農作物栽培高度化施設を除く）を建設した生産緑地の税制上の扱いはどうなるか。.....	11
Q10 農地法等の改正で、コンクリートで固められた農地も一定の要件を満たせば農地として認められると聞いたが、生産緑地に指定することは可能か。.....	11
Q11 生産緑地に、農業経営に必要な駐車場を設置することは可能か。.....	12
Q12 農業用倉庫など、既に建物がある土地を生産緑地指定することは可能か。.....	12
Q13 法改正で面積の要件が緩和されたと聞いたが、どのような点に変更されたのか。.....	12

Q14	所有する農地が道を挟んで2つあり、合わせると500㎡以上となるが、2つあわせて生産緑地を指定することは可能か。……………	13
Q15	自分の農地が生産緑地地区に指定されているのかが分からない。……………	13
Q16	生産緑地を解除した場合、固定資産税・都市計画税や相続税納税猶予制度の取扱いはどうなるのか。……………	13
Q17	どのような場合に買取り申出ができるか。……………	13
Q18	主たる従事者とは、どのような者を指すのか。……………	14
Q19	主たる従事者の身体の故障とは、どのようなものが該当するのか。……………	14
Q20	生産緑地の買取り価格は、どのように決まるのか。……………	14
Q21	生産緑地地区の指定を受けた土地は、売買できるか。……………	14
Q22	債務問題などで金銭が必要となり、生産緑地を解除・売却したい場合、解除は可能か。……………	15
Q23	生産緑地に指定後、無許可で建築物を建設した場合等に、罰則規定はあるか。……………	15
Q24	生産緑地に市民農園を開設することは可能か。……………	15
Q25	生産緑地の指定の判断は、どのようにしたらよいか。……………	15
Q26	生産緑地では、生産した農産物を販売する必要があるのか。……………	16
Q27	そもそも、農地が所在する自治体が三大都市圏特定市なのか「地方圏」の自治体なのかわからない。……………	17

## 第2章 特定生産緑地制度…………… 19

1.	特定生産緑地制度の概要……………	20
	(1) 特定生産緑地制度とは……………	20
	(2) 特定生産緑地を選択した場合、しなかった場合のメリット・デメリット……………	22
	(3) 特定生産緑地の指定手続き……………	24
2.	特定生産緑地制度に関するQ&A……………	26
Q 1	特定生産緑地に指定された場合、どのようなメリットがあるか。……………	26
Q 2	特定生産緑地に指定しない場合、税制上の措置はどのようになるか。……………	26
Q 3	特定生産緑地に指定するにはどうすればよいのか。自動的に指定されるのか。……………	26
Q 4	特定生産緑地に指定をしても、これまでどおり主たる従事者の死亡や故障を理由とする買取り申出を行うことは可能か。……………	27
Q 5	特定生産緑地の指定を検討したほうが良いのは、どのような場合か。……………	27
Q 6	後継者はいるが農業経験が無い場合、どうすればよいか。……………	28

Q 7	指定は、30年を経過するすべての生産緑地を指定しなければならないか、それとも一部指定が可能か。……………	28
Q 8	生産緑地の管理が不十分な場合、特定生産緑地の指定を受けられないことはあるか。その場合の基準はあるか。……………	28
Q 9	特定生産緑地に指定された後、当該農地の所有者が死亡した場合どうなるか。……………	28
Q10	特定生産緑地に指定された後、その期限が切れる10年後までに延長をしなかった場合、相続税、固定資産税はどのようになるか。……………	28
Q11	特定生産緑地に指定された土地について、10年を経過する前に相続等により所有者が変わった場合、10年という指定期限は変わるか。……………	29
Q12	事前に特定生産緑地の指定を受けた場合は、その時点から10年のカウントが開始されるのか。……………	29
Q13	生産緑地を経ることなく、いきなり特定生産緑地から指定はできないのか。……………	29
Q14	生産緑地の告示後から30年経過後に、やはり特定生産緑地に指定したいと考えた際、どうすればよいのか。……………	29

### 第3章 相続税納税猶予制度…………… 31

1.	相続税納税猶予制度の概要……………	32
2.	相続税納税猶予制度に関するQ & A……………	34
Q 1	相続税の納税猶予を適用する場合、いつまでに申告をすればよいのか。また、どのような書類が必要となるのか。……………	34
Q 2	生産緑地でないと相続税の納税猶予制度を適用できないのか。……………	34
Q 3	「地方圏」の自治体で既に相続税納税猶予制度を適用している場合、生産緑地に指定すると免除要件が終身営農となるのか。……………	35
Q 4	相続税納税猶予制度は、どのようなときに相続税が免除されるのか。……………	35
Q 5	猶予されている税額を支払う必要があるのは、どのような場合か。……………	35
Q 6	相続税納税猶予を受けた農地を一部転用・譲渡した場合、納税猶予期限の確定となるのか。例外はないか。……………	36
Q 7	生産緑地地区内の市街化区域農地の相続税の評価手法は、どうなるのか。……………	36
Q 8	自ら農業を営むというのは、本人の営農しか認められないのか。家族や親族が耕作した場合はどうか。……………	37
Q 9	相続税納税猶予制度が適用された生産緑地を貸した場合はどうなるか。……………	37

<b>第4章 都市農地の貸借円滑化法</b> .....	39
1. 都市農地の貸借円滑化法の概要.....	40
(1) 都市農地の貸借円滑化法とは.....	40
(2) 都市農地の貸借円滑化法の特徴.....	41
2. 都市農地の貸借円滑化法に関するQ&A.....	45
Q 1 本法律に基づく貸借は、どのような手続きが必要か。.....	45
Q 2 本法律に基づく貸借は、どのような特徴があるか。.....	45
Q 3 事業計画が認定されるには、どのような要件が必要か（機能発揮要件の基準等）。.....	46
Q 4 Q 3にある事業計画の認定に必要な機能発揮要件の基準のハ③について、具体的な考え方について整理したものはありますか。.....	47
Q 5 契約期間の設定は、どのように考えればよいか。また、不動産契約でよく使われる自動更新条項を活用してもよいか。.....	47
Q 6 「都市農地の貸借円滑化法」に基づき貸借をした場合、農地所有者が主たる従事者として認められる（死亡・営農困難時に買取り申出を可能とする）には、どのようにすればよいか。.....	48
Q 7 契約期間中に農地所有者が死亡した場合、相続人は買取り申出をすることが可能か。.....	48
Q 8 農地所有者による農作業への従事内容や日数は、どのように確認されるか。.....	49
Q 9 農地所有者が入院し、その後死亡した場合、買取り申出は可能か。.....	49
Q 10 契約期間中に農地の借主が死亡または営農継続が困難になった場合、買取り申出は可能か。.....	49
Q 11 契約期間中に農地の借主が死亡または営農継続が困難になった場合、相続税納税猶予は打ち切りとなるのか。.....	50
Q 12 貸す相手の制限はあるか。株式会社等への貸借は可能か。.....	51
Q 13 被相続人の死亡を貸借契約の解除条件にすることは可能か。.....	51
Q 14 今回の法改正により、市民農園に関する貸借については何か変わったのか。.....	51
Q 15 新たな法律に基づいて市民農園を開設する場合、手続きはどうなるか。...	52
Q 16 市民農園として貸した場合、相続税納税猶予制度は引き続き適用されるのか。.....	53

Q17 貸借をして借主が市民農園を開設した場合、農地所有者が主たる従事者として認められる（死亡・営農困難時に買取り申出を可能とする）には、どのようにすればよいか。……………	53
Q18 貸借契約書のひな型はあるか。……………	53

## 第5章 参考資料集…………… 55

1. 生産緑地法・政令・省令……………	56
2. 都市農地の貸借円滑化法・政令・省令……………	62
3. 改正生産緑地法(1991年4月26日制定)に基づく生産緑地地区 指定開始年次一覧…	68

## コラム

・都市農業振興基本法の狙いは何か。……………	5
・地価が下落しているのに固定資産税等の負担が上がることは何故か。……	9
・「地方圏」の自治体における生産緑地制度の導入状況は。……………	16
・生産緑地制度と立地適正化計画の関係とは。……………	18
・生産緑地制度の導入による自治体の税収減をどう考えるか。……………	30

# 第1章

## 生産緑地制度

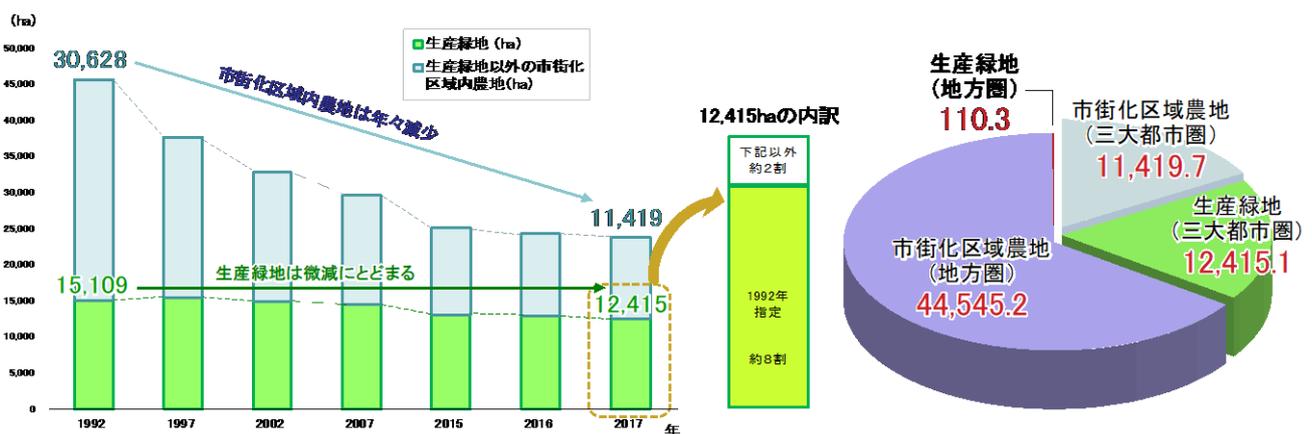
# 1. 生産緑地制度の概要

## (1) 生産緑地とは

- 生産緑地制度とは、市街化区域内の農地を計画的に保全することで、良好な都市環境を形成することを目的とした制度です。市街化区域農地は、本来は宅地並の課税ですが、生産緑地の指定を受けて営農を継続すれば、一定の行為制限の下で農地並に課税が軽減されます。そのため、生産緑地制度は、市街化区域における営農継続に必要な制度となっています。
- 三大都市圏特定市<sup>1</sup>では、ほぼすべての自治体で制度が導入されており、市街化区域農地の50%を超える約1.2万haが生産緑地に指定されています。また、2015年の「都市農業振興基本法」の制定以来、都市農地保全の法制度が整備され、その機運が高まっていることもあり、追加指定を認める自治体が増えています。
- 今後とも市街化区域内の農地が計画的に保全されるためには、2022年以降に向けて、特定生産緑地制度への移行を円滑に進めることが求められています。
- 三大都市圏の特定市以外の自治体（以下「地方圏」の自治体）においては、制度の導入が進んでおらず、その面積は全市街化区域農地の面積の1%にも達していません。意欲ある農業者が営農を継続できるよう、生産緑地制度の導入を進めることが求められています。

【三大都市圏特定市における生産緑地等の面積推移】

【市街化区域農地面積(地帯別)】



出典：国土交通省「都市計画年報（2018年）」、総務省「固定資産の価格等の概要調書（2018年）」

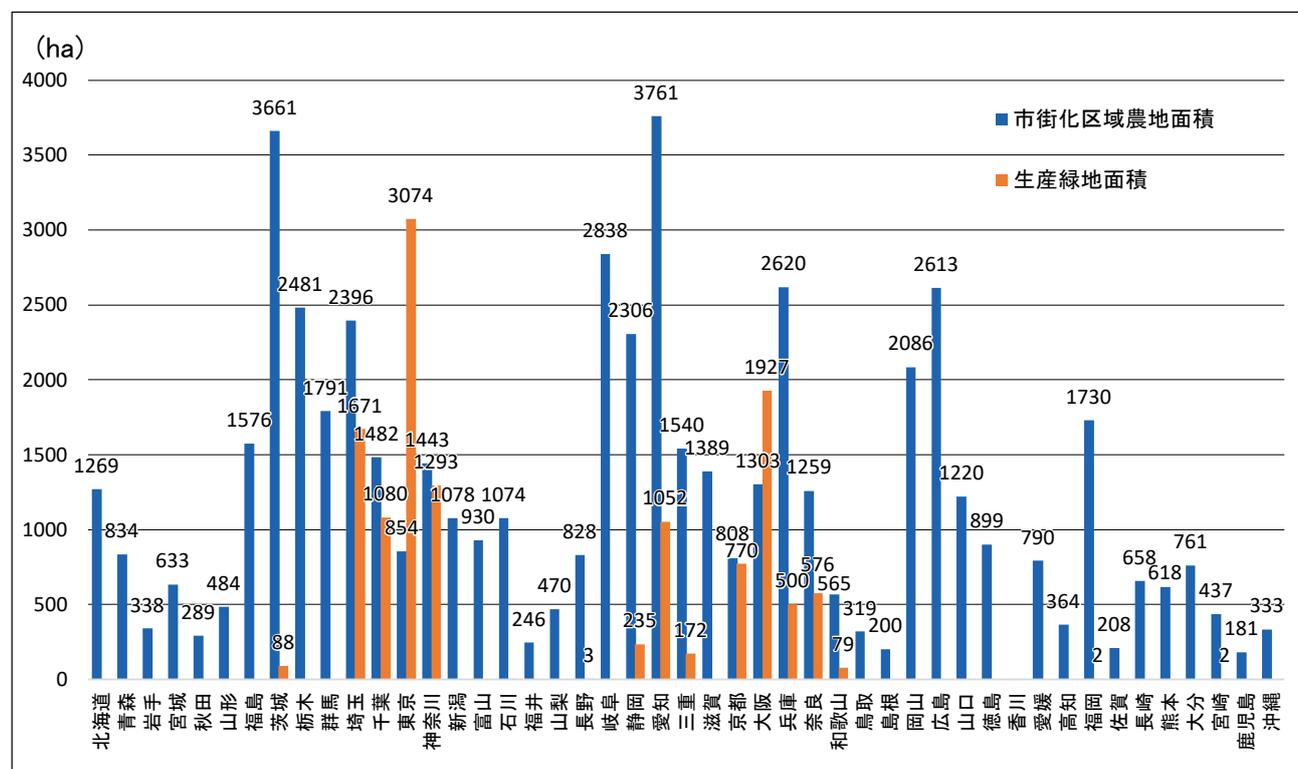
<sup>1</sup> 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部または一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。具体的な自治体名は第1章Q27参照。それ以外の自治体を、便宜上「地方圏」の自治体と呼称しています。

## 【農地の行為制限と税制上の措置】

区分	三大都市圏特定市の市街化区域		一般市町村の市街化区域		市街化区域以外
	市街化区域農地(生産緑地以外)	生産緑地	市街化区域農地(生産緑地以外)	一般農地	
都市計画制限	特になし	30年間建築制限	特になし	市街化調整区域内は開発許可対象	
農地転用の制限	届出制			許可制	
固定資産税の課税	宅地並み評価 宅地並み課税	農地評価 農地課税	宅地並み評価 農地に準じた課税	農地評価 農地課税	
相続税の納税猶予	なし	あり 終身営農で免除	あり 20年営農で免除	あり 終身営農で免除	

出典：J A東京中央会「都市で農業を続けるために知っておきたい8のこと（2019年7月）」

## 【市街化区域農地および生産緑地の面積（都道府県別）】



出典：国土交通省「都市計画年報（2018年）」、総務省「固定資産の価格等の概要調書（2018年）」

## (2) 生産緑地の行為制限と税制上の措置

### 1) 行為制限

- 生産緑地は、その指定により農地としての管理義務が課せられます。農地以外への転用・転売は、生産緑地地区の都市計画の告示後30年が経過あるいは一定の条件のもと買取り申出を行って行為制限が解除されない限り、行うことはできません。
- 一方で、営農に必要となるビニールハウスや倉庫等の施設や、都市における農業経営の発展に資する直売所・農家レストラン等の施設については、生活環境の悪化をもたらす恐れがないものに限り、区市町村長の許可を受けた場合に設置が可能です。

### 2) 税制上の措置

- 生産緑地に指定されることで、前述のように行為制限がかかる一方で、営農継続に資するよう税制上の措置が講じられます。

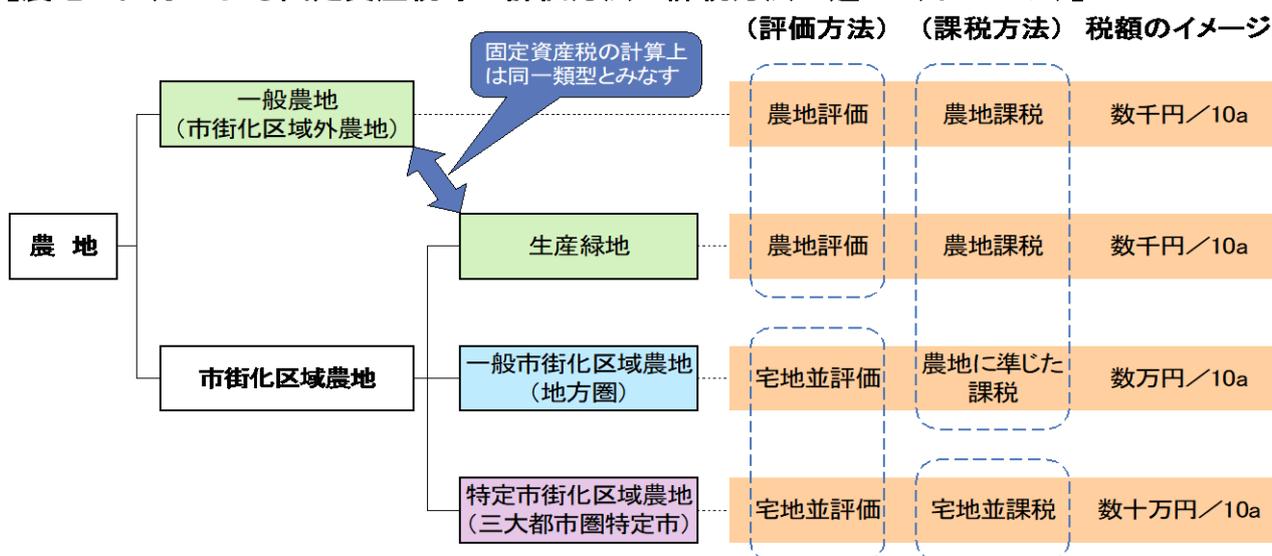
#### ① 相続税

- 相続税については、第3章を参照願います。

#### ② 固定資産税・都市計画税

- 市街化区域農地の固定資産税・都市計画税は、転用が届出で可能なこと等もあり、宅地並評価・宅地並課税となります。一方、生産緑地指定を受けた農地は、農地として管理されること等が勘案され、農地評価・農地課税となります。

### 【農地の区分による固定資産税等の評価方法・課税方法の違い（イメージ）】



出典：JA全中作成

【生産緑地指定による固定資産税・都市計画税負担の変化（例）】



出典：J A全中「新・生産緑地制度活用のすすめ（2017年6月）」より、北関東の中核市における事例

コラム

都市農業振興基本法の狙いとは何か。

都市農業振興基本法は、都市農業の安定的な継続を図るとともに、多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成に資することを目的として制定されました。

その基本理念として、以下の3つを明らかにするとともに、政府に対しては必要な法制上、財政上、税制上、金融上の措置を講じるとともに、都市農業振興基本計画を策定し公表することを定めています。

- ①都市農業の多様な機能の適切かつ十分な発揮と都市農地の有効な活用及び適正な保全が図られること
- ②良好な市街地形成における農との共存に資するよう都市農業振興が図られること
- ③国民の理解の下に施策の推進が図られること

また、地方公共団体に対しては、都市農業振興基本計画を基本として、当該地方公共団体における都市農業の振興に関する計画（地方計画）を策定し、公表するよう努めることを定めています。

【都市農業の多様な機能】



出典：農林水産省・国土交通省「都市農業振興基本法のあらまし（2015年7月）」

### (3) 生産緑地の指定要件

- 生産緑地は、指定を希望する所有者が区市町村に申請を行い、区市町村が都市計画審議会の審議を経て都市計画決定を行うことで、指定されます。生産緑地の指定を受ける際には、生産緑地法により定められている要件等を満たすことが必要です。
- 生産緑地法は、2017年の法改正によって面積要件（500㎡）が緩和されたほか、一団の農地とみなす要件の緩和（第1章Q13、14参照）も行われました。これにより、小規模な農地の生産緑地の指定促進や道連れ解除の防止に資することとなり、小規模な農地についてもきめ細かに保全できることになりました。

#### 【生産緑地の指定に係る主な要件】

- ・ 市街化区域内にある農地等
- ・ 農地所有者等の同意
- ・ 500㎡以上の区域（区市町村が条例で300㎡まで引下げ可能）
- ・ 農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められる（用排水その他の状況を勘案）
- ・ 良好な生活環境確保に相当の効用があり、かつ公共施設等の敷地として適している 等

※生産緑地法第3条をもとに全中が整理

- なお、自治体によっては、法令で定められた要件に加えて、追加で要件を定めていることもありますので、生産緑地の指定を希望する際は、予めその要件を確認することが必要です。

#### 【生産緑地法改正（2017年）による面積要件の変化】

これまでは…



法改正により



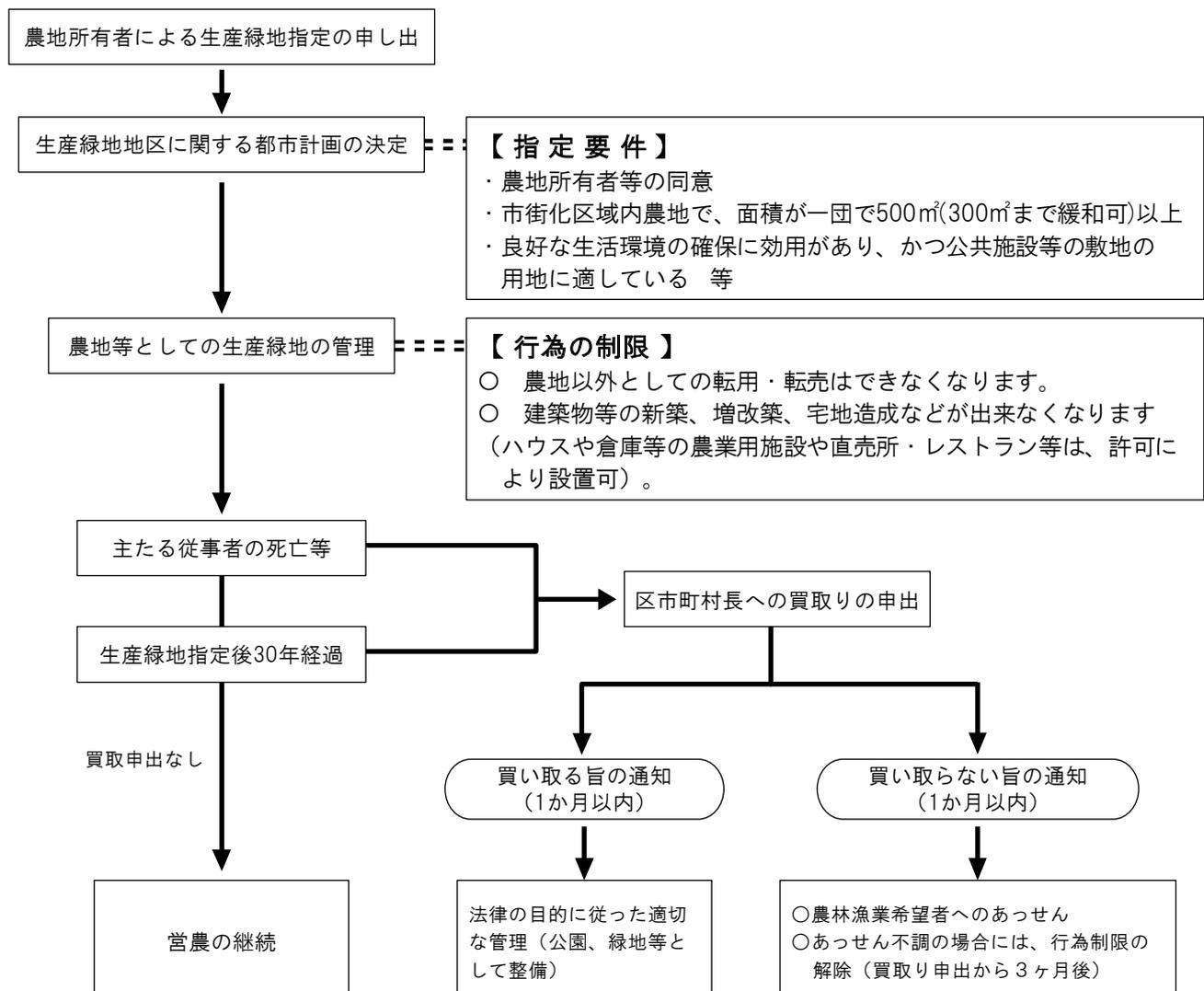
※区市町村が条例で指定面積を 300㎡まで引き下げている場合

出典：JA全中「新・生産緑地制度活用のすすめ（2017年6月）」

#### (4) 生産緑地の行為制限の解除

- 生産緑地は、次のいずれかに該当する場合に、区市町村に買取り申出を行うことができるとされています。
  - ・ 生産緑地地区の都市計画の告示後30年が経過した場合
  - ・ 主たる従事者の死亡または農業に従事することを不可能にさせる故障が生じる等<sup>2</sup>により農業等の継続が困難な場合
- なお、区市町村が申出された農地を買取しない場合、農林漁業者への買取りあっせんを行うこととされています。それでもなお生産緑地として買取る者がいない場合には、生産緑地の行為制限が解除され、転用・売却等が可能となります。

#### 【生産緑地制度の指定とその後のフロー】



<sup>2</sup> 詳細は、第1章Q19を参照。

## 2. 生産緑地制度に関するQ&A

**Q 1** 生産緑地に指定された場合、どのようなメリットがあるか。

**A 1** 市街化区域は、都市計画法において「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされており、その区域内にある農地はほとんどが営農支援措置の対象外となりますが、生産緑地に指定されることで、農業振興の対象となり、国や自治体による営農支援措置の対象となることがあります。

また、固定資産税、都市計画税は農地並の税額になります。市街化区域農地の固定資産税・都市計画税は、地域にもよりますが数万円～百数十万円／反・年にもなりますので、営農を継続する後押しになる重要な制度です。

さらに、1991年1月1日時点で三大都市圏特定市であった都市では、市街化区域農地について相続税や贈与税の納税猶予制度がありませんが、生産緑地地区内の農地は納税猶予制度の対象となります（第3章参照）。

加えて、2018年に成立した「都市農地の貸借円滑化法」によって、生産緑地を貸借した場合でも、相続税の納税猶予制度を受けられる新たな貸借制度が活用できるようになりました（第4章参照）。

このように、生産緑地制度には様々なメリットがありますが、これは営農を継続し、良好な都市環境の形成に資することと表裏一体であるともいえますので、周辺の環境や住民と調和のとれた農業経営を意識することが求められます。

**Q 2** 生産緑地の指定申請は、いつ、だれにすればよいのか。

**A 2** 生産緑地の指定申請の可否や時期は区市町村によって異なります。まずはお住まいの区市町村の都市計画担当部署若しくは農業政策担当部署へご相談ください。

なお、近年は都市農業振興・都市農地保全の機運の高まりもあり、追加の指定を受け付ける自治体が増えています。地域社会計画研究所の調査によると、生産緑地の追加指定を認める自治体は、2017年3月では有効回答のうち31%でしたが、2018年10月には64%に増加しました。

**Q 3** 生産緑地に指定する場合、所有するすべての農地を指定する必要があるのか。一部の農地のみを指定することは可能か。

**A 3** 一部の農地のみを指定することも可能です。

生産緑地の指定は、農地所有者の意思が前提であり、所有する農地のうち希望する農地を選択して指定を受けることができます。

**Q 4** 生産緑地の所有者が死亡した場合どうなるか。

**A 4** 生産緑地の所有者が、主たる従事者であった場合、自治体に対して買取りの申出を行うことが可能です。買取りの申出を行わず、引続き営農を継続することも可能です。詳細は、P 7をご参照ください。

**Q 5** 生産緑地に指定された30年の途中で、相続により所有者が変わった場合、その時点から30年間の行為制限がかかるのか。

**A 5** 生産緑地は、都市計画決定から30年間経過するまで行為制限が課せられます。所有者名義が途中で変わっても、行為制限の期間は変わりません。例えば、生産緑地の都市計画決定から10年経過した時点で相続が発生した際、相続人が継承した生産緑地の行為制限の期間は、20年となります。

**Q 6** 田や畑だけでなく、果樹が植えられている土地でも、農地として認められるのか。

**A 6** 果樹が植えられている土地でも、適正に肥培管理されていれば農地として認められます。ただし、苗木を植えただけで肥培管理されていなければ農地としては認められませんので、注意が必要です。

## コラム

### 地価が下落しているのに固定資産税等の負担が上がることもあるのは何故か。

固定資産税・都市計画税の評価額については、自治体ごとに大きな差がありました。そこで、税の公平性の観点等をふまえ、1994年に宅地の評価額を地価公示価格等の7割とすることとされました。その際に、税負担の急上昇を避けるために、緩やかに税負担を上昇させる「負担調整措置」が導入されています。

三大都市圏特定市の市街化区域農地は、宅地並課税のため、比較的短時間でその調整が終わります。一方、「地方圏」の自治体の市街化区域農地は、農地並課税のため、税負担の増額が最大で前年の課税標準額の1割となっています。そのため、「地方圏」の自治体の固定資産税・都市計画税の負担は緩やかに上がり続けました。その結果、地価が下落しても本来の水準の税負担となっていなければ、税負担が上がるという現象が起こりました。

しかし、「負担調整措置」の導入から約四半世紀がたつ中、「地方圏」の自治体においても多くの市街化区域農地が本来の宅地並の税負担となりつつあります。農業経営を続ける上で重い負担となっており、こうした観点からも、生産緑地制度への関心が高まっています。

**Q 7** 生産緑地には、息子の家やアパート等を建設することが可能か。

**A 7** 生産緑地には、農業を営むために必要な一定の施設以外は建てることはできません。生産緑地を農地として適切に管理することと税制上の措置は関連しており、生産緑地法に違反した場合は、原状回復を行うことや罰則の対象となります。主たる従事者が死亡・営農困難となり、買取りの申出が認められた後、自治体はその土地を買い取らず、また周りの農家も買わなかった場合は、行為制限が解除され、住宅等の建築が可能になります。一定の施設の一覧は、第1章Q8をご参照ください。

**Q 8** 生産緑地に設置が可能な農業を営むために必要な一定の施設とは、どのようなものが認められるか。

**A 8** 以下のとおりです。2017年の生産緑地法改正により、農産物の直売所や農家レストラン等が認められるようになりました。

#### < 1号施設 >

生産緑地地区の保全を図るため、農林漁業が継続して行われるために必要不可欠な施設であり、生産緑地法第8条2項1号に基づき設置が許可される。

- ①生産又は集荷の用に供する施設  
ビニールハウス、温室、育種苗施設、農産物の集荷施設 等
- ②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設  
農機具の収納施設、種苗貯蔵施設 等
- ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設  
共同で利用する選果場 等
- ④農林漁業に従事する者の休憩施設  
休憩所、トイレ 等

#### < 2号施設 >

経営の安定化を通じて農地の安定的な保全に資するという趣旨に基づき設置される施設であり、生産緑地法第8条2項2号に基づき設置が許可されるもの。

- ①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る農産物等を主たる原材料として使用する製造又は加工の用に供する施設  
製造・加工所
- ②イの農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、若しくは加工された物品の販売の用に供する施設  
直売所
- ③イの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  
農家レストラン

#### < 3号施設 >

いわゆる市民農園として農地を利用するにあたり必要な施設  
農作業の講習の用に供する施設、管理事務所その他の管理施設  
農作業に関する講習施設、管理用具置場 等

**Q 9** 農業用施設（Q10の農作物栽培高度化施設を除く）を建設した生産緑地の税制上の扱いはどうなるか。

**A 9** 農業用施設を建設した場合、施設を建設した部分について、地目が宅地となります。そのため、固定資産税評価は、生産緑地地区内の宅地としての評価となり、造成費相当額を加算した額がその評価額となります。また、相続税の納税猶予制度は、農地に認められた仕組みですので原則として適用できません。

**Q10** 農地法等の改正で、コンクリートで固められた農地も一定の要件を満たせば農地として認められると聞いたが、生産緑地に指定することは可能か。

**A10** 2018年11月16日に改正農地法が施行されました。これにより、農業用ハウス等の施設を農地に設置する場合、その施設が一定の基準を満たす農作物栽培高度化施設と認められる場合については、その施設の内部が全面コンクリート張りであっても、その土地を農地とみなすこととなりました。  
農作物栽培高度化施設は、農地法施行規則第88条の3で示す要件の全てに該当するものと定められています。

**【農地法施行規則第88条の3（抜粋）】**

- 一 届出に係る施設が専ら農作物の栽培の用に供されるものであること。
- 二 周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないものとして届出に係る施設が次に掲げる要件の全てに該当するものであること。
  - イ 周辺の農地に係る日照に影響を及ぼすおそれがないものとして農林水産大臣が定める施設の高さに関する基準に適合するものであること。
  - ロ 届出に係る施設から生ずる排水の放流先の機能に支障を及ぼさないために当該施設の設置について当該放流先の管理者の同意があつたことその他周辺の農地に係る営農条件に著しい支障が生じないように必要な措置が講じられていること。
- 三 届出に係る施設の設置に必要な行政庁の許認可等を受けていること又は受ける見込みがあること。
- 四 届出に係る施設が法第43条第2項に規定する施設であることを明らかにするための標識の設置その他適当な措置が講じられていること。
- 五 届出に係る土地が所有権以外の権原に基づいて施設の用に供される場合には、当該施設の設置について当該土地の所有権を有する者の同意があつたこと。

それでは、農作物栽培高度化施設として認められた施設を設置した農地が、すべて生産緑地として認められるかというと、そうではありません。

国土交通省が公表する都市計画運用指針において、「農作物栽培高度化施設については、当該農地の緑地機能及び多目的保留地機能が著しく損なわれず、良好な生活環境が継続的に確保されると認められる場合には、『生産又は集荷の用に供する施設』に該当するものとして許可しても差し支えない」と記載されており、農作物栽培高度化施設が1号施設として設置許可対象となるかどうかは、個々の生産緑地の状況及び周辺的生活環境によります。そのため、設置を検討される場合は、お住まいの区市町村の都市計画担当部署及び農業政策担当部署等へご相談ください。

農作物栽培高度化施設として認められた生産緑地は、引き続き農地としてみなされますので、相続税納税猶予制度や固定資産税・都市計画税の農地並課税等の措置が適用されます。なお、改正農地法の施行日（2018年11月16日）以前に設置された施設については、その対象となりません。

**Q11** 生産緑地に、農業経営に必要な駐車場を設置することは可能か。

**A11** 生産緑地法第8条2項2号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（いわゆる農家レストランや加工所等）に付帯するものや、市民農園において一定の施設に付帯する施設としてもっぱらその利用者が利用する駐車場など、限られた条件下において認められる場合があります。

詳しくは、都市計画運用指針の該当部分をご参照ください。

**Q12** 農業用倉庫など、既に建物がある土地を生産緑地指定することは可能か。

**A12** 農業用倉庫をはじめとする、生産緑地法第8条に定める施設の立地する土地について、生産緑地地区の指定の趣旨に合致し、かつ良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと区市町村が判断するものについては、生産緑地の指定を受けることができます。

**Q13** 法改正で面積の要件が緩和されたと聞いたが、どのような点に変更されたのか。

**A13** 2017年の生産緑地法改正により、区市町村が条例で生産緑地の下限面積を500㎡から300㎡まで引き下げることができるようになりました。

なお、一定の区域内にある農地を一団の農地として認める基準についても緩和され、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能になりました。