

### 3. 生産緑地法等の改正について

---

### 3. 生産緑地法等の改正について

#### 2022年問題とは

- 現在の生産緑地は、大部分（面積ベースで約8割）が平成4年（1992年）4月施行の生産緑地法改正時に生産緑地の指定を受けており、生産緑地法の定めにより、指定から30年を経過する令和4年（2022年）に市町村に買取りの申出ができることとなります。
- 対象となる土地は、首都圏の生産緑地のうち約8割にも及ぶと言われ、2022年に買取りの申出が集中し、それに市町村が応じられずにいると、①生産緑地の指定が解除された土地が大量に発生し、宅地として売り出され、土地の需給バランスが崩れるなど地価の下落の発生、②宅地化による防災面での環境の変化、③固定資産税の減額措置および相続税・贈与税の農地の納税猶予の特例撤廃による土地所有者の税負担の増加等、が懸念されています。これを「生産緑地の2022年問題」といわれています。

# 3. 生産緑地法等の改正について

## 平成29年度生産緑地法の改正内容

### 改正の概要

- ①生産緑地指定を継続した場合でも、活用方法の制限範囲が拡大されました。
- ②買取りの申出時期が延長されたことにより、生産緑地の維持が従前よりも容易になりました。

	2017年（平成29年） 改正前	2017年（平成29年） 改正後
①面積要件の緩和	500㎡以上	条例で引き下げ可能 (300㎡以上)
②施設	農業に係る施設のみ	直売所、農家レストラン等の 設置が可能
③生産緑地の買取り申出時期	30年経過後は自由に 買取り申出ができる	特定生産緑地に指定されると 10年間買取り申出時期が延長される

# 3. 生産緑地法等の改正について

## ① 生産緑地の面積要件の300㎡までの引下げ

- 改正前は、生産緑地に指定されるためには、市街化区域内で、一団となっている農地等の面積が500㎡以上となっていることが必要で、例外規定はありませんでした。しかし、改正により、その面積に達しない一団の農地等についても、市町村が、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況などを勘案して必要があると認めるときは、条例によりその面積要件を300㎡以上(500㎡未満)まで引き下げ、生産緑地として指定できるという例外規定が追加されました。
- これまで、生産緑地地区内の一団の農地等の一部の農地等の所有者の死亡等に伴い買取りの申出が行われ、生産緑地地区の一部が解除に至った場合に、残りの生産緑地の面積が面積要件(500㎡)を下回ると、残りの生産緑地全体の指定も解除されてしまうこともありました(道連れ解除)。
- 今回の面積要件の緩和により、残りの生産緑地が(条例で緩和された面積要件を満たせば)従前通り生産緑地として存続することができるほか、今まで一団で500㎡以上の面積がなかったため、生産緑地とされなかった農地等も生産緑地とされる可能性があります。

## ② 生産緑地における建築規制の緩和

- 改正前は、生産緑地において建築・設置できる施設は、市町村長の許可の下、農産物等の生産や集荷、資材の保管等のための施設や農業等の作業者の休憩施設等に限られていました。上記改正により次のa～cに挙げる施設も、一定の共通要件〔注〕の下設置できるようになりました。なお、これらの施設についても、市町村長の許可が必要です。

〔注〕 共通要件... 当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつ、当該生産緑地における農林漁業の安定的な継続に資するものとして一定の基準に適合すること

- a. 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た農産物等を主たる原材料として使用する製造又は加工をする施設
- b. a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をする施設
- c. aの農産物等を主たる材料とする料理を提供する施設

## ③ 特定生産緑地制度

- 特定生産緑地制度とは、市町村が、生産緑地指定から30年を経過する日（申出基準日といいます。例えば、2022年4月〇日）が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地整備の状況など勘案して、申出基準日以後もその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを「特定生産緑地として指定することができる」というものです。
- その指定は、申出基準日までに行われ、その指定の期限は、その申出基準日から10年を経過する日となっています。
- 市町村長は、上記の指定をしようとするときは、前もってその生産緑地に係る所有者等の利害関係者の同意を得ることが必要です。
- 市町村長は、上記の指定期限の日が近く到来することとなる特定生産緑地について、その日以後も指定を継続する必要があると認めるときは、その指定の期限をさらに10年延長することができ、その延長された期限の再延長（10年）も可能とされます。

## ③ 特定生産緑地制度

- 一方、生産緑地で農業等を営む農家等（その所有者）の側からも特定生産緑地にふさわしいと考えるときは、市町村長に対し、一定の要件の下、当該生産緑地を特定生産緑地として指定することを提案することもできます。
- 市町村が進んで指定する場合も、上記提案を受けて指定する場合も指定するかどうかは市町村の任意の判断です。

### 3. 生産緑地法等の改正について

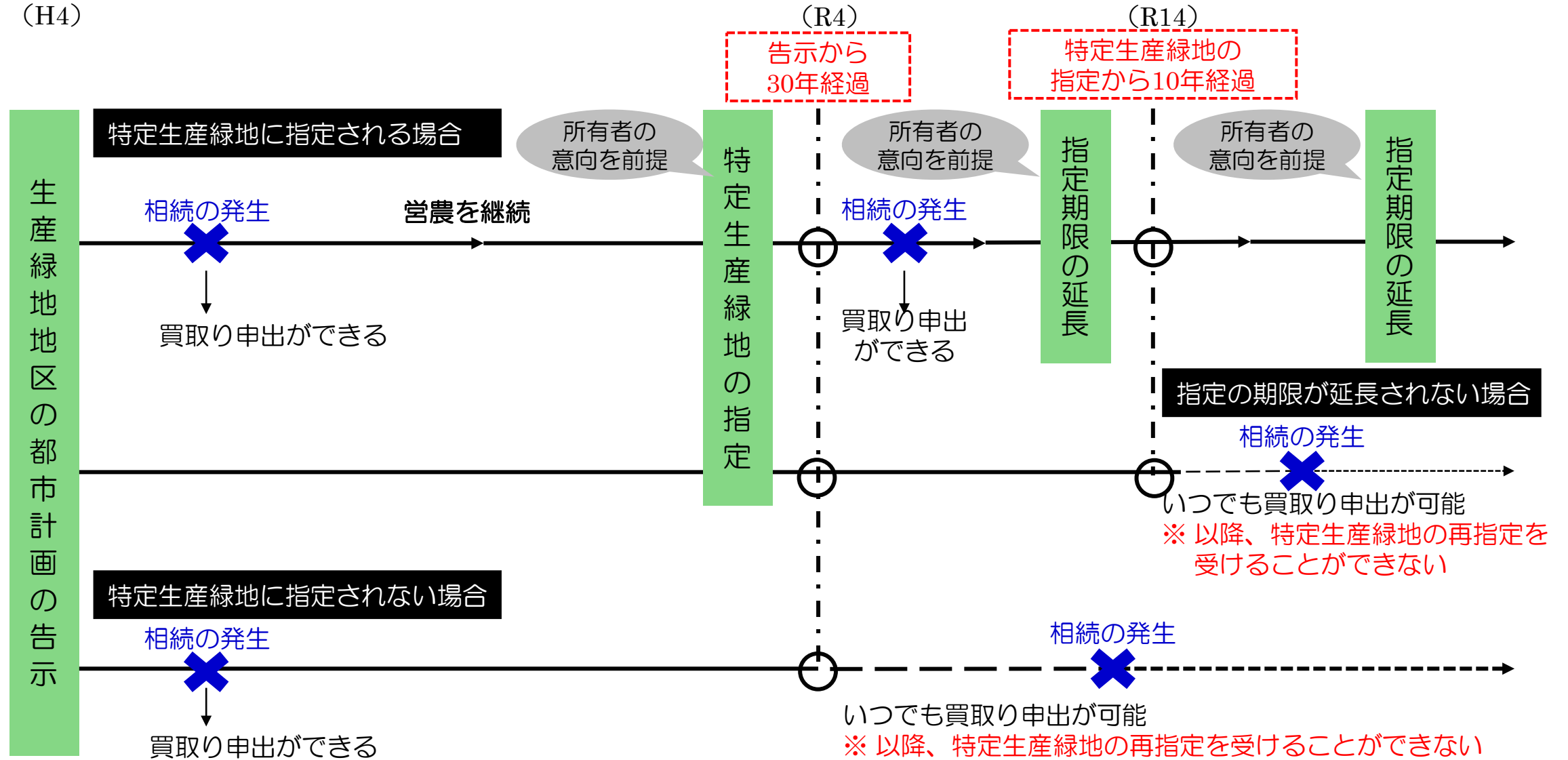
#### 特定生産緑地の指定を受ける場合・受けない場合

特定生産緑地の指定を受ける場合・受けない場合の規制と税務の要点は次の通りです。

項目	特定生産緑地の指定を	
	受けた場合(その後10年)	受けない場合
生産緑地となってから 30年経過後	生産緑地かつ特定生産緑地となる。	生産緑地のまま(規制あり)
買取り申出	主たる農業従事者の死亡等の場合のみ可	いつでも可
固定資産税等	引き続き農地として課税 (優遇継続)	農地課税から宅地並課税へ (5年間で段階的に上昇)
相続税等納税猶予	次の相続でも適用可	現在適用している納税猶予のみ継続
その他	10年ごとに特定生産緑地の指定の継続が可能	買取り申出しない限り生産緑地としての規制が継続 30年経過後の特定生産緑地指定は不可

# 3. 生産緑地法等の改正について

(H4)



※国土交通省都市局資料を一部加工

## ④ 田園住居地域の創設（参考）

- 「田園住居地域」とは、都市計画法による都市計画区域における土地の用途区分（例えば、第一種低層住居専用地域、商業地域など）の一つとして新設されたものです。
- 農地や農業関連施設（農産物直売所や農家レストラン、農産物の生産、集荷等のための施設など）と調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域として都市部で指定されます。農地が多く混在する低層住宅地がその指定対象となり、指定を受けると、都市計画法等により開発規制と建築規制を受けることとなります。田園住居地域に係る制度は平成30年4月1日から施行されています。
- この改正を受け、生産緑地(特定生産緑地を含む)地区や田園住居地域にある農地等の相続税等の納税猶予・免除制度の取扱いも改正されています。

## ⑤ 納税猶予制度の改正（参考）

生産緑地法等の改正に伴い、農地等の納税猶予・免除制度(相続税・贈与税)は次のように改正が行われました。

- a. 都市農地の貸付けの特例の創設（相続税）
- b. 納税猶予・免除制度の適用対象地域の見直し（相続税・贈与税）
- c. 納税猶予期限及び免除事由の見直し（相続税）
- d. 農地法の改正に伴う「農地」の定義(＝税法上の範囲)の見直し（相続税・贈与税）

# 3. 生産緑地法等の改正について

## a. 相続税の納税猶予を適用している場合の都市農地の貸付けの特例の創設

- 「都市農地」とは生産緑地の農地のことで、この特例は、その貸付けを対象にしたものです。この特例ができる前は、生産緑地の農地は、相続税の納税猶予の対象となる農地等に該当する一方で、その貸付けをすると、それを相続した人自身はその農地で農業を継続しないことになるので、納税猶予の打ち切り、すなわち、猶予されていた相続税の納付が求められることになっていました。
- この特例ができたことにより、平成30年9月1日以後に相続又は遺贈により取得する都市農地について相続税の納税猶予の適用を受けている人(農業相続人)が、納税猶予を受けている都市農地の全部又は一部につき貸付けを行っても、その貸付けが次の認定都市農地貸付け又は農園用地貸付けに当たり、かつ、その貸付けを行った日から2か月以内に税務署長に対してそれらの貸付けを行っていることなどを記載した一定の届出書を提出した場合は、引き続き納税猶予が継続されることとなりました。

### 3. 生産緑地法等の改正について

#### b. 相続税・贈与税の納税猶予の適用対象地域の見直し

- 納税猶予・免除制度の対象となる「都市営農農地等」は、上記改正前は、生産緑地である農地を意味し、それに限られていましたが、改正によって、その範囲に「特定生産緑地である農地等」と「田園住居地域内の農地」の二つが新たに加えられました。
- この改正は、平成30年4月1日以後に相続もしくは贈与又は遺贈により取得する「都市営農農地等」に適用されます。
- この改正に合わせる形で、これらの都市営農農地等について納税猶予を受けている場合に、その猶予が打ち切り(猶予期限が確定する)事由も若干の改正がされましたが、生産緑地について買取りの申出がされた場合などは、改正前と同様に猶予の打ち切り事由となります。

# 3. 生産緑地法等の改正について

## c. 納税猶予の期限と免除事由の見直し

相続税の納税猶予を続けるためには、農業相続人が亡くなるまで営農を継続することが原則とされていますが、この見直し(改正)前は、その納税猶予の対象となっている市街化区域内の農地等は、三大都市圏の東京23区、横浜、大阪、名古屋などをはじめとする大都市部及びその周辺部の市(「特定市」)にあるものを除き、相続税の申告期限から20年間営農を継続すれば、その後に営農をやめても、その農地等に係る相続税として一定の計算により算定される金額は免除されていました。このうち、今回の改正により、下表の通り、平成30年9月1日以後に相続又は遺贈により取得する市街化区域の農地等のうち、生産緑地については、すべて‘終身営農’が納税猶予の継続の条件となりました。ただし、生産緑地の農地等については、認定都市農地貸付けや農園用地貸付けをした場合は、農業経営を廃止していない、つまり、営農を継続しているとみなされるので、納税猶予は継続されます。

現在、猶予されている相続税が営農20年で免除される農地等は、次ページの通り、市街化区域の農地等で、田園住居地域にあり、かつ、三大都市圏の特定市以外の地域にあるもの等だけです。

また、市街化区域外の農地等についても、納税猶予を継続するには終身営農が求められますが、特定貸付けを行えば、農業経営は継続しているものとみなされます。

# 3. 生産緑地法等の改正について

## c. 納税猶予の期限と免除事由の見直し

【猶予税額が免除になるための営農を継続すべき期間の概要図】

地理的区分 都市計画区分		三大都市圏		地方圏
		特定市	特定市以外	
市街化区域	<u>生産緑地地区</u>	営農：終身	営農：終身 (改正前は営農：20年)	
	<u>田園住居地域</u>	営農：終身	営農：20年	
	上記以外			
市街化区域外 (市街化調整区域、 非線引き区域)		営農：終身		

## d. 農地法の改正に伴う「農地」の定義の見直し

相続税・贈与税の納税猶予の適用対象となる「農地」は、農地法の定義「耕作の目的に供される土地」によっていました。よって、コンクリートで地固めしている農業用ハウスの敷地は、農地から転用した土地（宅地など）とされ、それらの猶予制度の対象外でした。しかし、水耕栽培や機械化など営農形態が多様になっている現状に合わせて、これを農地法の改正が行われ、農業委員会に届出をして、「農作物栽培高度化施設※」の底面とするために農地をコンクリート等で覆った場合のその土地も農地法の「農地」として扱うことになりました。これに合わせてその場合の土地も新たに贈与税や相続税の納税猶予の対象となる「農地」に加えられました。この改正（見直し）は、平成30年11月16日から適用されています。

## 4. 具体的事例の検討

---

# 4. 具体的事例の検討

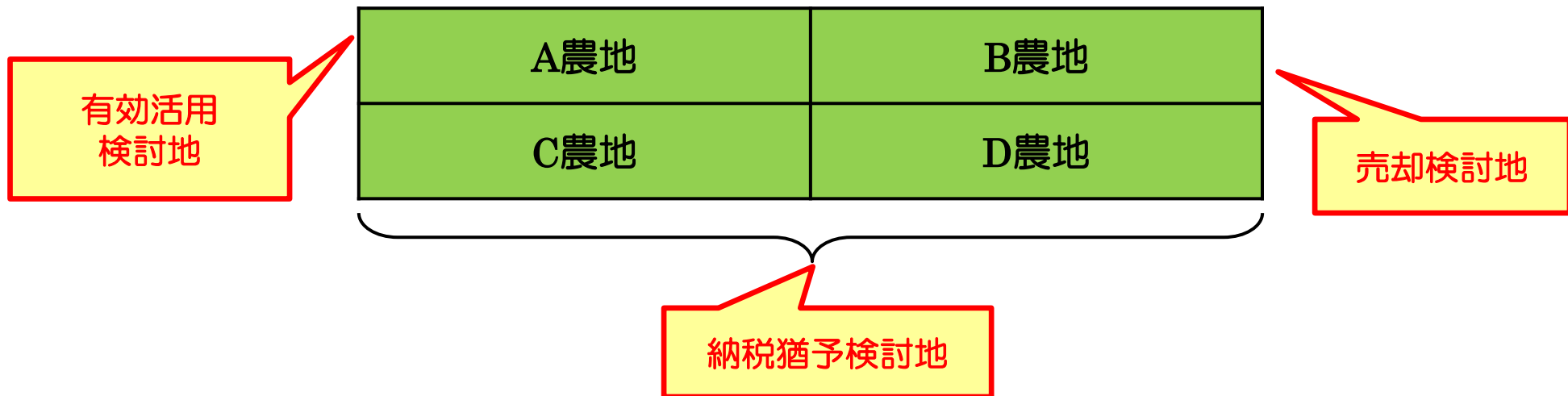


私は農地（生産緑地）を4つ所有する男性（90歳）です。数年前から体調を崩し、現在、同居する長男夫婦が農業を行っています。所有する生産緑地のうちA農地を宅地化し、コンビニやアパートとして有効活用としたいと考えています。

生産緑地は指定から30年（特定生産緑地は10年）経過するか、主たる従事者である私が死亡しないと生産緑地は解除できないと聞きました。

また、生産緑地のうち2つ（B農地とC農地）は納税猶予の適用を受け、1つ（B農地）は納税資金捻出のため、相続発生時には生産緑地の指定を解除して売却したいと考えています。

生産緑地を解除する手立てや税務上気をつける点を教えてください。



- A農地 → 生産緑地の解除（事故事由）  
→ コンビニ等有効活用
- B農地 → 生産緑地の解除（事故事由）  
→ 駐車場として活用（相続後売却）
- C農地とD農地  
→ 引き続き生産緑地として活用（相続後には納税猶予）

# 【略歴】猪狩 祐介 (税理士)

株式会社 タクトコンサルティング  
税理士法人タクトコンサルティング

TEL : 03 (5208) 5400 (代表) E-mail : igari@tactnet.com

## 略 歴

2004年 中央大学経済学部 卒業  
2008年 都内会計事務所 入所  
2014年 税理士試験合格  
2016年 税理士登録  
2017年 タクトコンサルティング 入社

## 主な著書・共著

「やさしく解説 農家のための農地の相続 (2022年版)」 (タクトコンサルティング 2022年)

「新相続法と信託で解決する相続法務・税務Q&A」 (日本法令 2018年)

