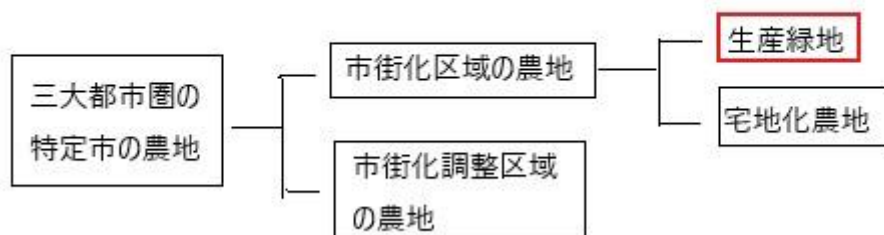


生産緑地 2022年問題

1. 生産緑地（法）とは

1974年生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として生産緑地法が制定された。時は高度成長初期であり、アメリカの圧力もあって農地の住宅化が大いに進められることとなる。特に市街化区域（市街化を推し進める地域）における農地に宅地並みの固定資産税を課すことによって、農地を宅地に変えていくよう勧められる。その際農地所有者の優遇策として取り入れられたのが、生産緑地制度である。

三大都市圏の特定市における農地



2. 2022年問題とは

1992年1月1日、三大都市圏（東京・名古屋・大阪）の特定市において指定された「生産緑地」は、2021年12月31日までの間に主たる従事者に「死亡」又は「故障（怪我等で働けなくなる）」が生じなければ買取りの申し出をすることができませんでした。2022年1月1日以降指定から30年を経過した生産緑地順にその要件が外れるため生産緑地の買取り申出が次々となされ、宅地に変わっていくことが懸念されています。そのため宅地の価格が下がるのではないかと。

人口減少が叫ばれる時代になり、都市部においても単に宅地化を推し進めるのではなく、良好な都市環境のため緑地を利用しようという方向に転換が図られることとなる。都市農地は「宅地化すべきもの」から「(都市に)あるべきもの」とされるようになる、との狙いである。

3. 都市農地に関する税制（現況）

○相続税納税猶予制度

	三大都市圏の特定市	三大都市圏の特定市以外の市町村
市街化区域内の農地	適用なし	適用
生産緑地地域	適用（終身営農が必要）	（20年継続で免除）
市街化調整区域等の農地	適用（終身営農が必要）	

○固定資産税

	三大都市圏の特定市	三大都市圏の特定市以外の市町村
市街化区域内の農地	宅地並評価・宅地並課税	宅地並評価・農地に準じた課税
生産緑地地域	農地評価・農地課税	農地評価・農地課税
市街化調整区域等の農地	農地評価・農地課税	農地評価・農地課税

4. 新制度（法令）

2022年を迎えるにあたり、都市部における緑地維持のため新しい制度や法律が設けられることになる。

(1) 市民緑地認定制度

都市緑地法において市民緑地制度を創設し、土地所有者の協力の下、NPO 法人や企業等の民間主体が設置管理者として空地等を公園的な空間に整備・公開する取組を促進する。支援措置として、固定資産税・都市計画税を原則 1/3 (1/2~1/6 で規定) に軽減(無償貸付及び自己保有に限る)。一定面積以上の市民緑地については、緑地の公開に必要な施設の整備(植栽・ベンチ等)が社会資本整備総合交付金の対象となります。

(2) 生産緑地地区の面積要件の引下げ

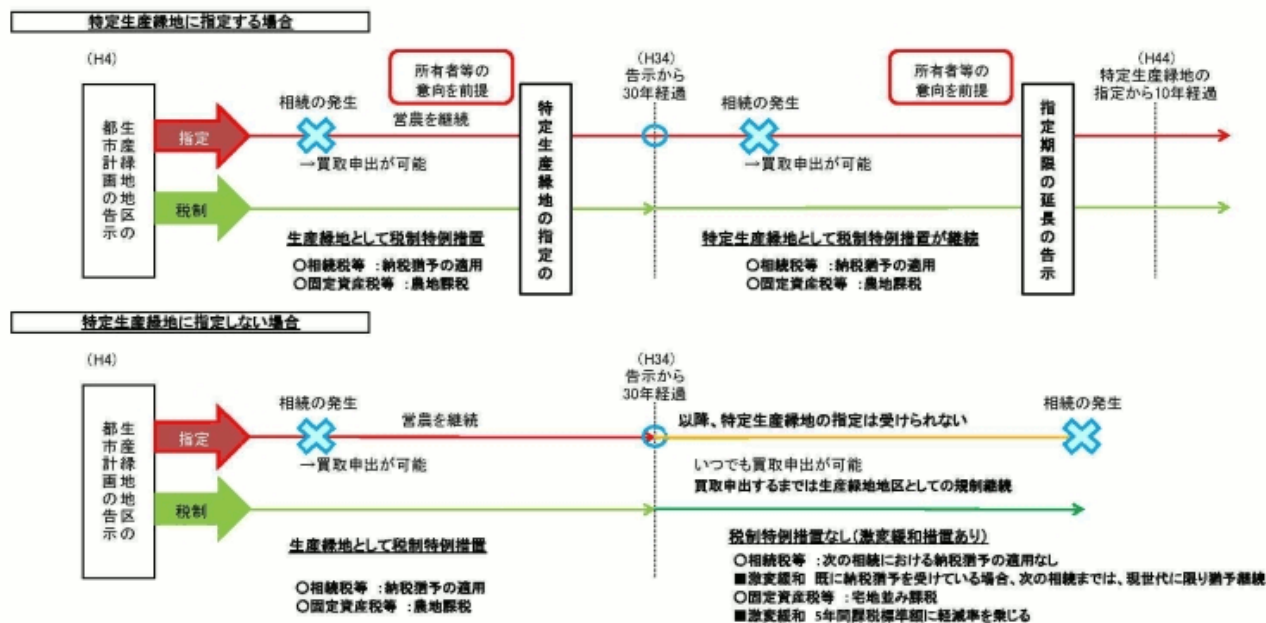
- ・生産緑地地区の面積要件を条例により 500 m²→300 m²まで引下げ可能に。
- ・同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に(ただし、個々の農地はそれぞれ 100 m²以上)。

(3) 生産緑地地区における建築規制の緩和

生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設・農産物等直売所・農家レストランを追加。

(4) 特定生産緑地制度の創設

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、買取りの申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から 30 年経過後」から、10 年延期される。10 年経過後は、改めて所有者の同意を得て、繰り返し 10 年の延長ができる。



(5) 都市農地賃貸借法 (正式名: 都市農地の貸借の円滑化に関する法律)

一度貸し出すとなかなか返してもらえなかったり、そもそも農家から直接貸し出すことができなかった農地が、貸し出しやすくなりました。相続税納税猶予もそのまま継続されます。

5. まとめ 2022 年に向けた選択肢

- ① 買取り申出を行い、生産緑地指定を解除し、土地の売却又は有効活用を行う。
 - 相続税納税猶予が解除され猶予税額と経過利子税の納付が必要になる。固定資産税は、宅地並課税に。
- ② 「特定生産緑地」の指定を受けて、10 年間営農を継続する。
- ③ 「特定生産緑地」の指定を受けて、市民農園等として貸借する。
- ④ 従来どおり生産緑地としておく。
 - 30 年経過以降の相続開始においては納税猶予を受けられない。固定資産税は、宅地並課税となる。