

平成29年改正

新・生産緑地制度 活用のすすめ

／ここが変わりました!／

直売所や
農家レストランの
設置も

小規模農地も
指定がしやすく

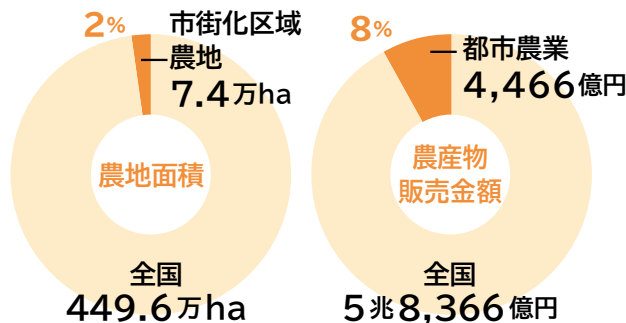
30年経過後の
方向性が
明らかに

地方都市でも導入を促進



都市農業の現状

市街化区域農地は、概ね 10 年以内に宅地化と位置づけられ、その面積は日本の全農地のわずか 2% ほどですが、販売金額は全国合計の約 1 割を占めています。都市近郊という優れた立地条件から、小さな面積でも効率的な農業が営まれていると言えます。



出典：販売金額は、平成 23 年に農林水産省が実施した「都市農業に関する実態調査」及び「農林業センサス」(平成 17 年、22 年)、「耕地及び作付面積統計」(平成 24 年)、「固定資産の価格等の概要調査」(平成 23 年)、「都市計画年報」(平成 23 年)を用いた農林水産省による推計。

都市農業への評価の高まりと「都市農業振興基本法」の成立

都市農業は、新鮮で安心・安全な地元産農産物の供給にとどまらず、生産者と消費者の交流や防災機能、うるおいのある都市生活など、多様な機能が評価されています。平成 27 年には「都市農業振興基本法」が全会一致で成立し、現在、具体的な施策が検討・施行されています。

新鮮で安心・安全な農産物の供給



災害時の防災空間



農業体験・交流の場



農業への理解の醸成



心やすらぐ緑地空間



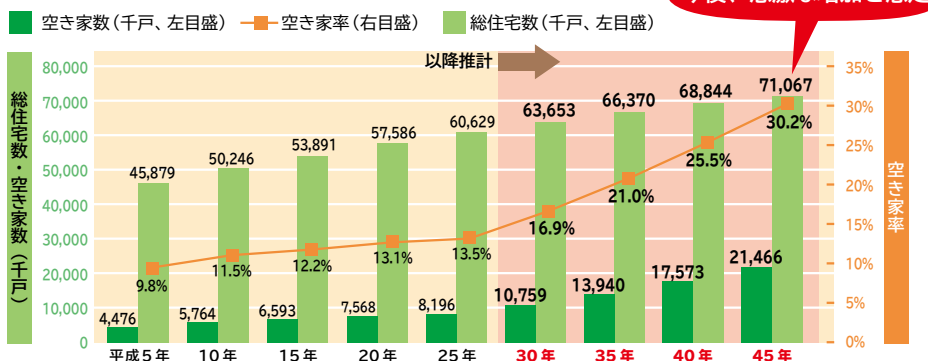
国土・環境の保全



人口減少が進むとともに宅地の需要も減少しています

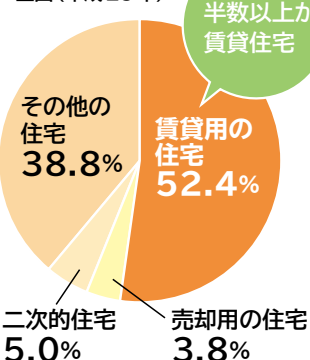
賃貸住宅の空室率は年々高まる傾向にあり、農地を宅地化しても採算がとりづらくなっています。

空き家の増加の将来予測



出典：実績値は総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」(予測値は株式会社野村総合研究所) 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性 2016」より JA 全中作成

空き家の内訳



出典：国土交通省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)



市街化区域農地の農的活用の可能性を広げる必要性が高まっています

都市農業の継続に役立つ生産緑地制度



市街化区域農地は宅地と同程度の重い税負担が課せられますが、生産緑地の指定により、固定資産税や都市計画税、相続税が優遇されます。

例

21万5,000円 (固定資産税、都市計画税／10a・年)

制度を利用して生産緑地になると

1,800円

(固定資産税、都市計画税／10a・年)

年間21万3,200円の差が発生!

農地並みの課税額となり
10年間で
213万2,000円
税負担の軽減

出典：北関東の中核市における1事例

Q

生産緑地制度は30年の土地利用制限が課せられ、子どもの将来を制限したり、負担をかけたりしてしまうの？

A

相続や一定の営農困難時の際は継続か買取り申出かを選択することが可能です

子どもの将来の選択を
しぱりたくないなあ



現役世代

会社勤めを
続けたい...



後継者

相続



継続か買取り申出か
選択可

親の農業を
継ぎたい!



生産緑地制度を利用すると30年間の土地利用制限が課せられますが、途中で相続が発生した場合、相続する方は生産緑地継続か否かの選択ができるため、自分の代は農業を続けたいと思っている方にとって利用しやすい制度です。また、JAグループの働きかけもあり、生産緑地でも一般農地と同様に貸借を認める新たな制度の創設が検討されています。

生産緑地制度が平成29年の法改正でより活用しやす

1 面積要件の引下げ(500㎡→300㎡)、 「一団の農地」の考え方の緩和で、指定しやすくなりました

改正前 → 500㎡以上の要件に該当する一団の農地

これまでは…



法改正により



市区町村が条例で定めることで300㎡までの引下げが可能になり、一団の農地の考え方も緩和*されたことで、小規模な農地も生産緑地指定が可能になります。

*物理的には隣接していなくても、同一または隣接する街区(ブロック)に複数の農地があれば、一団の農地と見なすことが可能となります。

2 農産物直売所や加工所、 農家レストランの設置も！

改正前 → 農業生産等に必要な施設のみ設置可能

これまでは生産・集荷・貯蔵等に用いる施設しか設置が認められていませんでしたが、地元の農産物を用いた商品の製造・加工・販売、レストランのための施設を市区町村長の認可を受けて設置することができるようになりました。

3 「特定生産緑地」の創設で 税制優遇の継続と 農地の保全をはかります

改正前 → 税制優遇が継続されるか
不透明でした

生産緑地は、指定から30年を経過するといつでも買取り申出ができます。平成34年には、生産緑地の約8割1万ha程度がこうした状況となります。この状態は、実質的に土地の利用制限が無いと見なされ、税制上の優遇が継続されるかは不透明です。これらの懸念から、営農継続意向のある農家が、引き続き税制上の優遇を受けられるよう、新たに「特定生産緑地」が創設されました。

生産緑地地区の都市計画の告示

特定生産緑地に指定する場合

買取り申出可能

× 営農困難な状態
もしくは相続の発生等

固定資産税・都市計画税

特定生産緑地に指定しない場合

買取り申出可能

× 営農困難な状態
もしくは相続の発生等

固定資産税・都市計画税

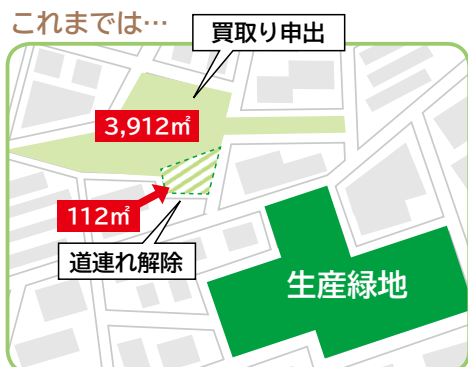


- ①生産緑地の所有者が、自らの意思に基づいて、「特定生産緑地」を指定するか否かを選択する。その指定は、平成
- ②土地利用制限の期間は、10年。10年経過後は、改めて所有者の同意のもと、再度10年の延長ができる。なお、
- ③税制上の取扱いは、平成30年度税制改正以降の議論を通じて決定される。

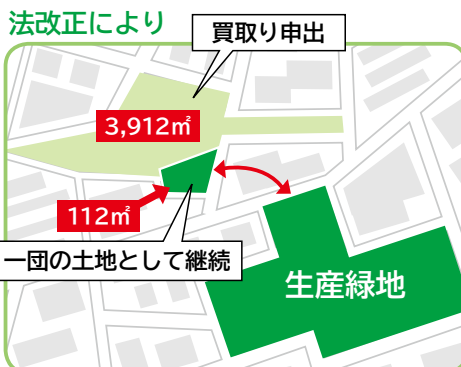
くなりました

JAグループは、生産者がより使いやすいよう、現場実態を踏まえた制度改革を提言してきました。その結果、以下のような制度改革が行われました。

さらに！「道連れ解除」の可能性も大幅に下がりました



※相続税納税猶予制度を活用の場合、その時点で相続税＋利子税を払う必要があります。



※残存の生産緑地は、100㎡程度が下限。

これまでは生産緑地に指定された農地が公共収用等で500㎡を下回ってしまった場合は指定を解除されてしまいましたが、今回の改正により、「新たに緩和された面積*」または「一団の農地」の要件を満たせば、生産緑地として存続できます。

*市区町村による条例改正が必要です。



より多くの農地を生産緑地として有効活用できます



※相続税の納税猶予制度は対象外。固定資産税・都市計画税は、農地＋造成費が評価額となります。



立地を活かした多様な経営スタイルが可能となり、農業経営の選択肢が広がりました

特定生産緑地の指定
(所有者の意向前提)

生産緑地指定から
30年

買取り申出可能

営農困難な状態
もしくは相続の発生等

期限の延長
(所有者の意向前提)

特定生産緑地指定から
10年

営農困難な状態
もしくは相続の発生等

・相続税を優遇

税制上の優遇措置の継続？(平成30年度税制改正以降の議論を通じて決定)

いつでも買取り申出可能

いつでも買取り申出可能

・相続税を優遇

税制上の優遇措置は不透明*

30年4月以降に開始される。

死亡等の際は、「特定生産緑地」も現行制度と同様に買取り申出可能。

*特定生産緑地の指定を受けない「30年経過生産緑地」についても、税制上の適切な配慮を求めます。

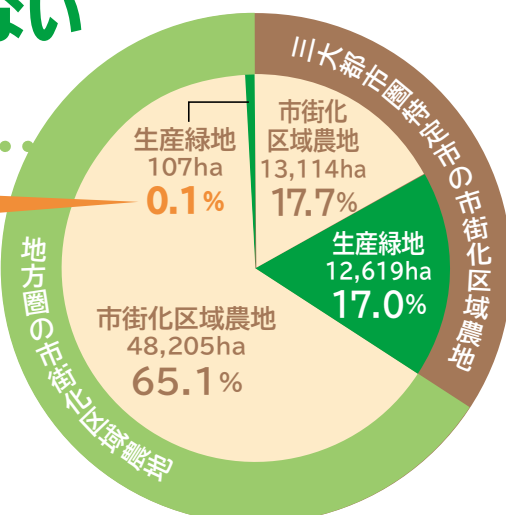
三大都市圏以外で導入が進まない 生産緑地制度

生産緑地制度は各自治体がその導入を判断しますが、三大都市圏特定市以外の地方圏ではほとんど導入されていません。近年、多くの生産者が固定資産税等の税負担増に悩んでいます。



**重い固定資産税負担が
農業離れの原因になっています。**

地方圏の
生産緑地は
わずか
0.1%

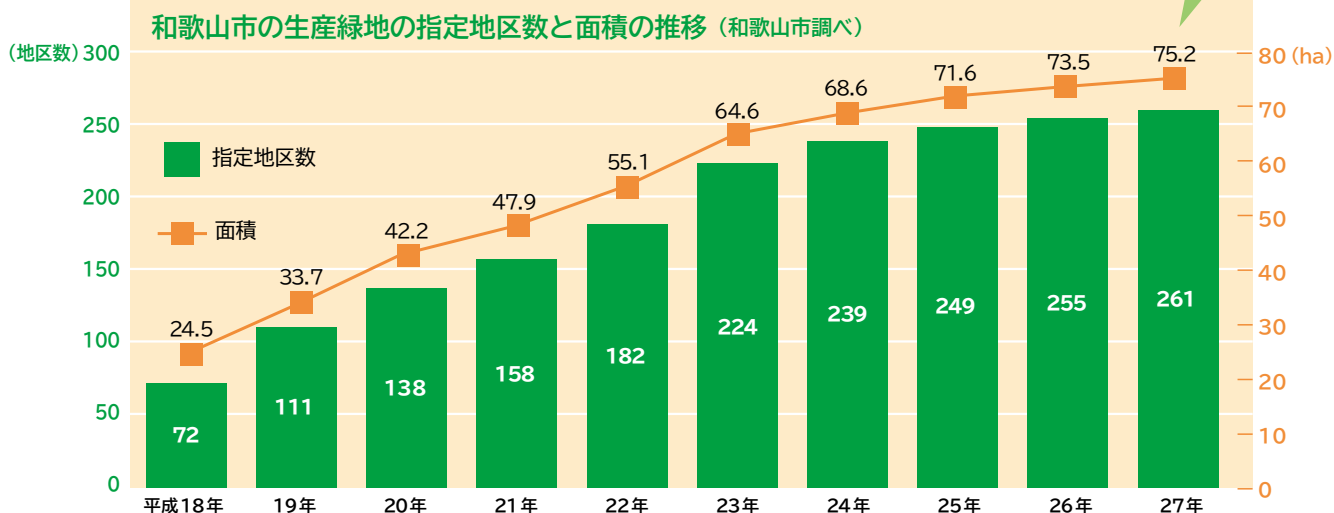


出典：総務省「固定資産の価格等の概要調査」
国土交通省「都市計画年報」（平成27年）

地元生産者のパワーが導入のきっかけに（和歌山市の取り組み事例）

生産者が中心となり、和歌山市に対して粘り強い要請活動を行ったところ、徐々に新聞や議会で取り上げられ、平成18年の制度導入へとつながりました。平成27年までの10年間で生産緑地が3倍増と着実に広がっています。

指定地区数・
面積ともに
年々増えて
います



**国土交通省は、三大都市圏特定市以外においても
生産緑地制度を導入するよう推奨しています**

地方公共団体は、都市農業振興基本法に基づき都市農業の振興に関する地方計画を定めるように努めなければなりません。国土交通省が方針転換を行ったことも加わり、その具体策の1つとして地方圏での生産緑地制度導入が注目されています。また、三大都市圏においても追加指定の検討を促しています。

参考：都市計画運用指針（平成29年6月改正）

2.(1)生産緑地地区の考え方(P-112)

三大都市圏特定市

③（略）人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ（略）生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。

その他の都市

本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。

疑問に答えます!

「生産緑地制度」質問箱

Q 生産緑地法は
どうして改正されたの?

A 防災スペースや農業体験・交流の場等としても、都市農業を評価する声が高まるとともに、人口減少による宅地需要の減退や、農と調和したまちづくりを目指す中、平成27年に「都市農業振興基本法」が成立しました。これを踏まえて国全体で都市農地の保全を進める機運が高まり、その具体策の1つとしてより多くの人が選択的に生産緑地を活用できるように、今回の法改正が行われました。

Q 改正された生産緑地法は
日本中で適用されるの?

A 生産緑地制度の導入が地方圏でなかなか進んでいないことから見られるように、生産緑地制度を導入するか否かの判断は各自治体に委ねられています。さらに、生産緑地制度を導入している自治体であっても、改正内容を現場で活用するためには、各自治体が条例改正を行う必要があります。国の指針としては、国全体で生産緑地制度の導入および改正内容の運用を勧めています。今後、その機運を高めていく必要があります。

Q 今からでも申請すれば
生産緑地に指定されるの?

A 毎年生産緑地の追加指定を行うか否かは各自治体の判断に委ねられ、実際に追加指定を行っている自治体は全体の約3割にとどまっています(全中調べ)。また、一度転用を届け出た後の再指定を認める自治体は更に少数です。国土交通省は平成29年6月に決定した「都市計画運用指針」において、各自治体に追加指定・再指定の検討を促しています。

Q 田園住居地域という
仕組みが創設されたと
聞いたけど、これってなに?

A 田園住居地域は、戸建て住宅と農地が調和した環境を保全するための用途地域です。生産緑地地区に農家レストラン等の施設が設置可能になりましたが、用途地域の建築規制上、例えば第一種低層住宅専用地域の場合、店舗兼住宅しか建築が認められません。これが、田園住居地域内であれば、農家レストラン等を含め農業関連施設の建築が認められます。ただし、300㎡以上の農地の開発は許可制となります。

Q 高齢になり生産緑地で
営農を続けられなくなると
どうなるの?

A 一定の要件を満たすと買取り申出が可能となります。また、生産緑地の賃借に関わる新たな法律を制定するとともに、相続税の納税猶予制度を適用する税制改正について検討が進んでいます。これが実現すれば意欲ある生産者の規模拡大も期待されます。



これらの内容を現場で活用し、都市における営農条件を改善するには、地元市区町村への働きかけが必要です。

JAグループでは、組合員のみなさんの意見をもとに自治体と話しあい、その実現に取り組めます。

JAグループ

中央会・連合会

協議

国・都道府県

連携

情報提供

連携

情報提供

JA・組合員

都市農業の多様な機能発揮に
つながる取組みの実践

提言・要請

協議

市区町村（議会）

各自治体における
都市農業振興計画の策定
生産緑地制度の導入・改善・
追加指定の容認 等

◆ 販売力強化

◆ 後継者の就農支援

◆ 体験型農園の普及

◆ 相続相談と事前対策

◆ 関連制度の周知

等

都市農業の振興
良好な都市環境の
形成へ

お問合せ 全国農業協同組合中央会 都市農業対策推進室

東京都千代田区大手町1丁目3番1号

TEL : 03-6665-6034 Mail : toshinou.s@zenchu-ja.or.jp