

生産緑地2022年問題について

1. 「生産緑地2022年問題」とは

- 1992年施行の改正生産緑地法により、三大都市圏の特定市では、生産緑地以外の市街化区域内農地に宅地並み課税が適用されるのに対し、生産緑地に指定され、営農を継続することを条件に、**固定資産税や相続税等の税制上の軽減措置**を受けることができることとされた。
- 生産緑地には指定後30年間の営農義務があるが、**30年を経過するといつでも買取申出ができるようになり、営農義務が外れる。**
- 生産緑地は、全国に約12,324ha(2019.12.31時点)あり、それらの**多くが2022年に30年の期限を迎える**ことから、大量の生産緑地が解除され、宅地の供給過剰により土地の価格が下落することなどが懸念されている。これがいわゆる「**生産緑地の2022年問題**」である。

2. 全国生産緑地

生産緑地地区の都市計画決定状況 (R1.12.31現在)

三大都市圏の特定市		
都府県名	地区数	生産緑地地区決定面積(ha)
茨城県	341	71.69
埼玉県	6,836	1,640.73
千葉県	3,872	1,059.77
東京都	11,051	3,030.03
神奈川県	8,236	1,276.31
首都圏計	30,336	7,078.52
静岡県	2,087	233.95
愛知県	7,687	1,017.94
三重県	943	165.44
中部圏計	10,717	1,417.33
京都府	2,846	744.70
大阪府	9,199	1,899.05
兵庫県	2,667	501.46
奈良県	3,020	568.18
近畿圏計	17,732	3,713.39
合計	58,785	12,209.24

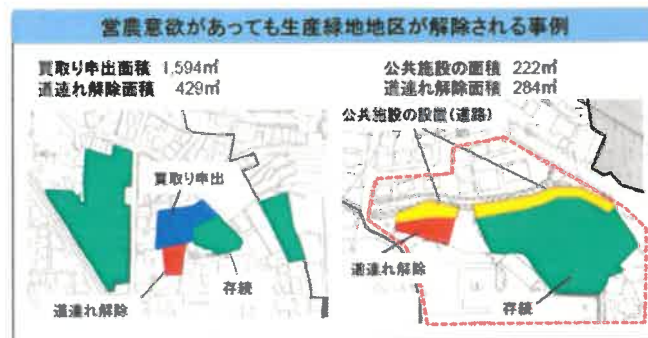
生産緑地地区の県内の都市計画決定状況 (トップ10) (R2.4.1現在)

市町村名	決定面積(ha)	40坪の戸建て住宅で何戸分?
1 名古屋市	247.4	18,742
2 一宮市	121.3	9,189
3 岡崎市	80.1	6,068
4 西尾市	60.9	4,614
5 豊田市	47.3	3,583
6 小牧市	44.8	3,394
7 碧南市	42.3	3,205
8 刈谷市	40.1	3,038
9 春日井市	29.2	2,212
10 日進市	26.4	2,000

3. 生産緑地法の改正(平成29年)

①生産緑地地区の規模要件の引き下げ

- 生産緑地地区の規模要件(一団で**500㎡以上**)を条例により**300㎡以上**まで引き下げ可能
- これにより、生産緑地の一部解除が必要な場合に残された面積が規模要件を下回るために全体が解除されてしまう「**道連れ解除**」を抑制
- 県内では、**名古屋市、一宮市、小牧市、碧南市、岡崎市、津島市の6市**で引き下げ条例を制定済み



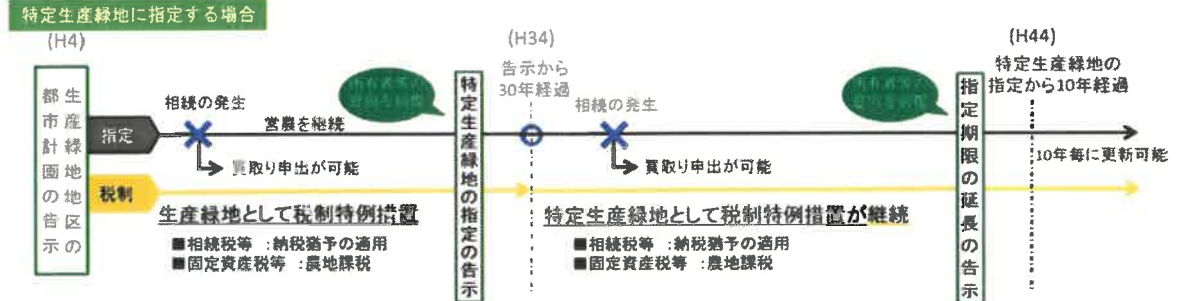
②生産緑地地区における建築制限の緩和

- 生産緑地に指定されると、農業用施設以外の建物を建てられないという制限を緩和し、農産物の販売や、農産物を利用した加工製品の販売施設を建築できるよう緩和。
- これにより、農家レストランなどの立地が可能となった。

③特定生産緑地制度の創設

生産緑地法：特定生産緑地制度

・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、改めて所有者等の同意を得て、**繰り返し10年の延長**ができる。



特定生産緑地に指定しない場合



生産緑地と税制

区分	三大都市圏特定市 ^{※1} の市街化区域内農地		一般市町村の市街化区域内農地		一般農地
	生産緑地以外	生産緑地 30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 特定生産緑地	生産緑地以外	
固定資産税の課税	宅地並み評価 ・宅地評価額-造成費相当額 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額-造成費相当額 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間課税標準額凍結	農地評価 ・宅地並み評価額による評価 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額-造成費相当額 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 (宅地並み評価まで上昇)	農地評価 ・宅地並み評価額による評価 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 親世代の納税猶予のみ 終身営業で免除 (親世代に限り、賃借等でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営業で免除	納税猶予あり 20年営業で免除	納税猶予あり 終身営業で免除 (H21改正前は20年) 賃借(農業経営基盤強化促進法)でも、納税猶予継続
都市計画制限	特になし	買取申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は 開発許可
農地転用の制限	原則自由(届出制)				原則不自由(許可制) 一定の場合、買貸可能

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②市都庁、市議選又は中核圏内にある政令指定都市、③②以外の市でもその区域の全部又は一部が三大都市圏の政令指定市、若くは調整地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域のみは一般市町村として扱われる。
 ※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく評価に拠る。

※県内市町村の取組状況

- 2022年12月までの特定生産緑地の指定に向け、地権者へのアンケートや説明会、個別相談会などを実施しているとのこと。
- 名古屋市では、今年度から3か年にわたって特定生産緑地の申出を受け付け(今年度分は終了)。
- 全国的には既に指定された事例はあるが、県内ではまだ指定されていない。

課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とするよう要望

改正内容

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

改正前

生産緑地地区内に設置可能な施設は、農林漁業を営むために必要で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限定

【設置可能な施設】

①生産又は集荷の用に供する施設

ビニールハウス、温室、育苗苗施設、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休憩施設その他

休憩所（市民農園利用者用を含む）、農作業講習施設 等

「国家戦略特区における追加の規制改革事項等について」（H28.3国家戦略特区諮問会議）

…農業の6次産業化の一層の推進等のため、都市農業が営まれる生産緑地地区においても…農家レストラン等の設置を可能とすることを検討し、早期に結論を得る。



参考：隣接する生産緑地の所有者が経営するレストランイメージ（練馬区）

改正後

営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める下記施設を追加

【追加する施設】

①生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設

②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設

③生産緑地内で生産された農産物等を主たる材料とするレストラン

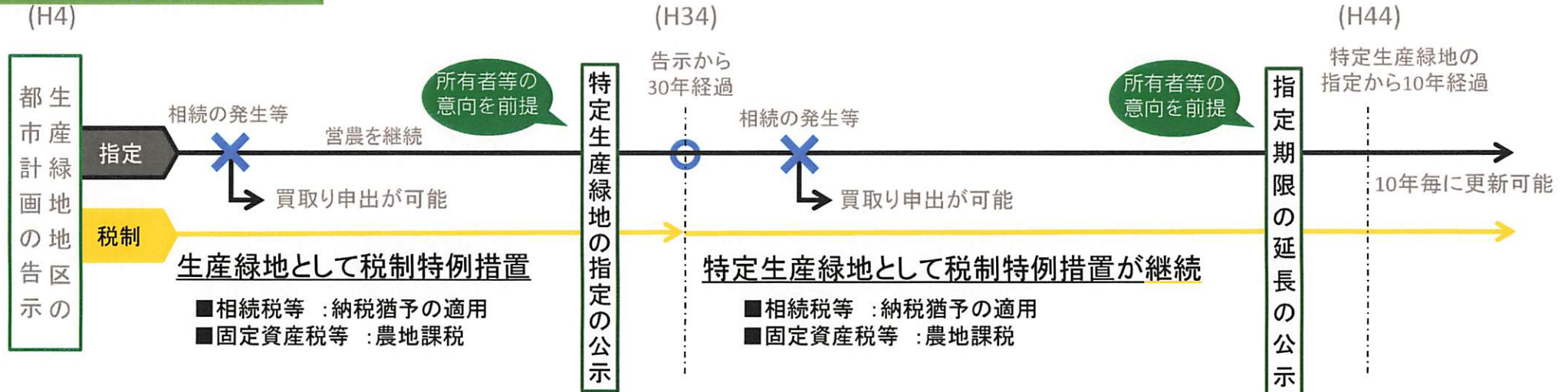
※生産緑地の保全に無関係な施設（単なるスーパーやファミレス等）の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設定。

- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設の規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産

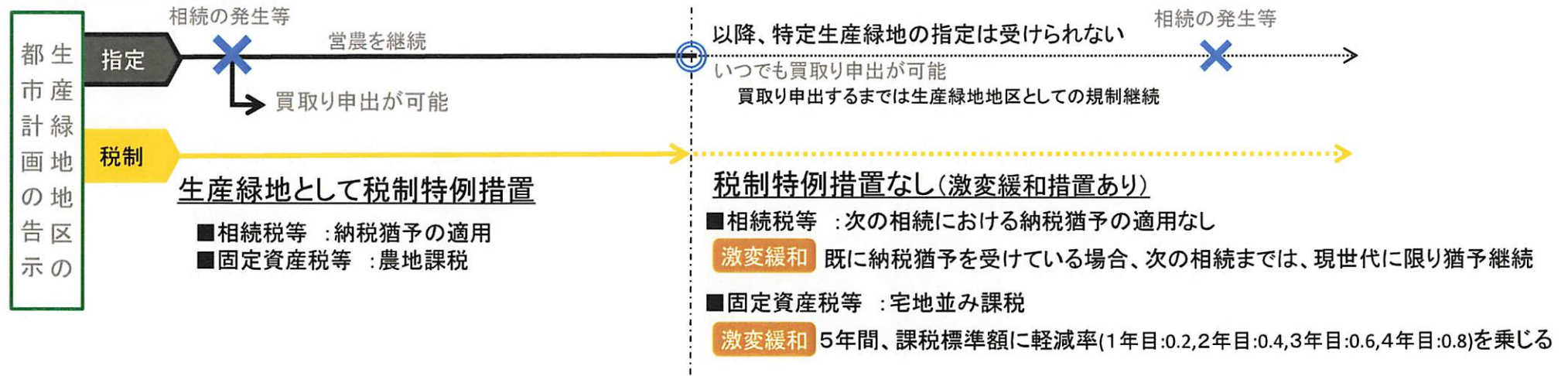
生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・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、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。

特定生産緑地に指定する場合



特定生産緑地に指定しない場合



区分	三大都市圏特定市※1の 市街化区域内農地		一般市町村の 市街化区域内農地		一般農地
	生産緑地以外	生産緑地	生産緑地以外		
		30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地		
固定資産税 の課税	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 農地に準じた課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 (宅地並み評価まで上昇)	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、 貸借※2でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借※2でも納税猶予継続	納税猶予あり 20年営農で免除	納税猶予あり 終身営農で免除 (H21改正前は20年) 貸借(農業経営基盤強化促進 法)でも、納税猶予継続
都市計画 制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は 開発許可
農地転用 の制限	原則自由(届出制)				原則不自由(許可制) 一定の場合、賃貸借可能

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又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。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限る。