

生産緑地制度の改正について

5月12日に生産緑地法の一部改正を含む「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布され、今後2か月以内（下記の3については1年以内）に施行されることとなりました。以下で改正の概要についてご紹介します。

1. 面積要件の緩和

現行の制度では、生産緑地としての指定を受けるには、面積が500㎡以上あることが必要とされています（生産緑地法第3条第1項第2号）。

改正法では、「市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、前項第2号の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができる。」と規定され、市町村の条例で300㎡を下限に面積要件を引き下げることが可能となりました。（300㎡を下限とする旨は政令で定められる予定です。）

現在は一律500㎡以上の面積が必要とされる生産緑地ですが、改正法施行後は市町村によって面積要件が異なる場合も想定されます。

2. 生産緑地地区内で直売所や農家レストラン等の設置が可能に

生産緑地地区では一定の行為制限があり、農産物の生産又は集荷の用に供する施設等を除いては、建築物の新築等が制限されています。（生産緑地法第8条）

改正法では、「当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれなく、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国土交通省令で定める基準に適合するもの」で、次に掲げる施設の設置が可能となります。

条文	具体例
イ. 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の用に供する施設	ジャム等の製造・加工所
ロ. イの農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、もしくは加工された物品の販売の用に供する施設	直売所
ハ. 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

なお、法律を所管する国土交通省に確認すると、施設の設置や運営には農地所有者の関与が一定程度必要で、運営業者が施設を建築し、農地所有者は単に土地を賃貸するだけという活用は想定されていないようです。（詳しくは政令で定められます。）

3. 買取り申出が可能となる始期の延期

現在生産緑地指定を受けている農地は、平成3年9月10日の生産緑地法の改正を受け、平成4年に生産緑地指定を受けたものが大半であると考えられます。生産緑地指定を受けると30年間の営農義務が課せられ、主たる従事者の死亡や故障を除いては、生産緑地指定を解除するための市町村長への買取り申出をすることができません。

改正法では、「市町村長は、生産緑地指定から30年を経過する日（申出基準日）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、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実にする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。」とし、特定生産緑地の指定の期限は「申出基準日から起算して10年を経過する日」と規定されました。

なお、10年経過後は、再度特定生産緑地の指定を受けることができるため、30年経過後は生産緑地の指定を10年ごとに延長することができるようになるということです。（特定生産緑地の要件や行為制限等は通常の生産緑地と同様です。）

よって、生産緑地指定を受けてから30年を経過する平成34年において、生産緑地の所有者がとり得る選択肢としては、①市町村長への買取り申出を行ったうえで生産緑地指定を解除し、土地の有効活用を行う、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市町村長への買取り申し出もせず、「特定生産緑地」の指定も受けず、いつでも買取り申出ができる状態で生産緑地を維持する、の3つに分類できそうです。

ただし、③の場合、税務上の取り扱い（固定資産税が純農地扱いであることや、相続税の納税猶予が受けられること）について、10年間の営農義務が課せられる「特定生産緑地」といつでも買取り申出ができる生産緑地を全く同じとしてよいのかといった問題意識が行政側にあるようで、今後の動向を注視する必要があります。

また、平成29年度の税制改正大綱で検討事項に盛り込まれた、「生産緑地が貸借された場合の相続税の納税猶予制度の適用など必要な税制上の措置を検討し、早期に結論を得る」についても、今後の取扱いが注目されます。（担当：三浦 希一郎）