

4. 生産緑地に設置できる施設に 農産物直売所・農家レストラン等を追加

POINT!

相続税納税猶予制度適用農地に設置できる農業用施設等とは
されていないので注意が必要

設置要件

- ① 直売所・農家レストラン等の敷地を除いた生産緑地の面積の下限を500㎡（区市で条例を定めているときはその下限面積）とする。
- ② 直売所・農家レストラン等の敷地面積の合計について当該生産緑地の面積に対する割合の上限を10分の2とする。
- ③ 直売所・農家レストラン等の設置者または管理者を当該生産緑地の所有者等とする。
- ④ 直売所・農家レストラン等の施設について、当該生産緑地および区内などで生産された農産物等を主たる材料として調理して提供するものであること。（量的または金額的に概ね5割以上使用が基準）

ただし、相続税納税猶予制度適用農地に設置できる農業用施設等とされていないので注意が必要。固定資産税等は生産緑地内の農業用施設用地等の評価見込み。

5. 生産緑地追加・再指定の促進 （都市計画運用指針の改正）

POINT!

将来的に営農が継続されることが確認される場合は生産緑地地区の再指定が可能との判断基準

都市計画運用指針において、過去に農地法4条・5条の届出がされている現況農地を生産緑地に再指定することについては、依然として「望ましくない」との基準が示されているものの、追加事項として「届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、再度、生産緑地地区に定めることも可能である」と明記。本指定には、区市の生産緑地指定基準等の改定が必要。

6. 都市緑地法等の一部改正に伴う事項

POINT!

- ① 農地が特別緑地保全地区の対象に（都市緑地法）
- ② 新たな用途地域「田園住居地域」を創設（都市計画法）

都市緑地法の緑地の定義に新たに「農地」を加え（同法3条）区市が緑のマスタープラン（同法4条）に生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項を盛り込むことによって、生産緑地を含む周辺の緑地一帯を特別緑地保全地区として指定が可能に。（農地を現状維持するという規制がある一方で相続税等の減額措置あり）

また、都市計画法に定める住居系の用途地域（7類型）に新たに田園住居地域を創設。

田園住居地域においては、農地と住居が調和したまちづくりが計画的に進められる。

田園住居地域では、低層住居専用地域と同様の制限のなかでもガラス温室等の農業用施設が設置でき、また宅地化農地においても固定資産税の減額措置がされ、さらに相続税猶予制度の適用を受けることが可能。

生産緑地法の一部改正が 施行されました

第4版

平成30年1月現在
一般社団法人 東京都農業会議

平成29年2月10日に、生産緑地法の一部改正を盛り込んだ都市緑地法等の一部改正案が閣議決定をし、4月28日に参議院で可決・成立、5月12日に公布し、6月15日に施行されました。（特定生産緑地制度は平成30年4月1日施行）

また、あわせて生産緑地の一団要件や追加・再指定等の基準を定めた都市計画運用指針が6月15日に改正され、公表されました。

また、平成30年度税制改正大綱が公表され、関連税制の方向性が示されました。生産緑地の一部改正等の概要は下記のとおりです。

1. 生産緑地指定下限面積を300㎡に緩和

POINT!

区市の条例制定が要件

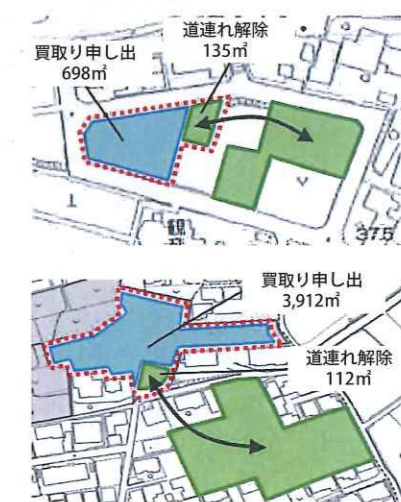
現行500㎡以上の生産緑地指定の下限面積を区市が条例を制定すれば300㎡まで引き下げることが可能。

2. 一団性要件の運用緩和 （都市計画運用指針の改正）

POINT!

生産緑地の一団性については農地の隣接を要件としない運用に

公共事業等による生産緑地の分断や隣接する生産緑地の行為制限解除により下限面積要件（現行500㎡以上）を満たさなくなった生産緑地の解除、いわゆる道連れ解除については、その運用を緩和し、隣接していない近隣の農地とあわせ一団と見なすことができるよう都市計画運用指針を改正。（残存の生産緑地は100㎡程度の下限基準）本制度適用には区市の生産緑地指定基準等の改定が必要。



3. 特定生産緑地指定制度の創設 (平成30年4月1日施行)

POINT!

生産緑地指定30年経過前に「特定生産緑地」に指定することが要件

特定生産緑地に指定しない農地の固定資産税等は、宅地化農地（生産緑地に指定していない市街化区域の農地＝宅地なみ課税）と同様の課税評価額に。（税負担の激変を緩和する5年間の負担調整措置あり）

国土交通省は、指定（告示）から30年を経過し、いつでも買取申出が可能な生産緑地となってしまうと、税務当局より相続税納税猶予制度の適用が認められなくなるのではないかとの懸念から、**買取申出の開始時期を10年延長する「特定生産緑地指定制度」を改正生産緑地法に創設**。特定生産緑地指定制度は、生産緑地指定（告示）より**30年経過前**に指定することが要件。

想定されるケース

指定から30年

指定から40年

◆特定生産緑地の指定を受ける○

①生産緑地のみ指定している
(相続税納税猶予制度の適用はなし)

①

特定生産緑地の指定を受ける

生産緑地の買取申出は、主たる従事者の死亡・故障等の場合のみ可

生産緑地の買取申出
(主たる従事者の故障) 猶予×

農地の転用等
(宅地化等)

猶予継続

相続の発生

①相続税納税猶予制度の適用可○

②生産緑地買取申出可 (主たる従事者の死亡)

→農地の転用等(宅地化等)

特定生産緑地の指定延長

②生産緑地の指定と相続税納税猶予制度の適用を受けている

②

◆特定生産緑地の指定を受けない×

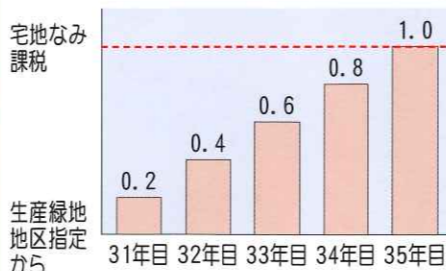
③生産緑地のみ指定している
(相続税納税猶予制度の適用はなし)

③

特定生産緑地の指定を受けない

! 固定資産税の措置

段階的に宅地なみ課税に移行



生産緑地の買取申出

農地の転用等
(宅地化等)

相続の発生

・事由を問わずいつでも生産緑地の買取申出が可。

ただし④の場合は生産緑地の買取申出をすると相続税納税猶予制度の適用が打ち切りとなるので注意が必要。

・**特定生産緑地指定不可×**

新たに相続税納税猶予制度の適用は**不可×**

※ただし羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域は適用可

④生産緑地の指定と相続税納税猶予制度の適用を受けている

④

猶予継続

※宅地化農地を生産緑地に追加指定する場合は今後とも指定（告示）から30年後に買取申出が可能となる（主たる従事者の疾病・死亡等除く）現行制度を適用。

※第1種生産緑地については、本改正の対象となっていないことから現行制度からの変更はなし。（①事由を問わずいつでも生産緑地の買取申出が可で、②相続があったときは相続税納税猶予の適用が可）