

農地の種類と課税について

農家で相続があった場合、宅地並みに相続税が課されると農地の分散や納税のために農業経営の継続が困難となることから、農地等の相続税又は贈与税の猶予制度が設けられているのであるが、三大都市圏の特定の市にある市街化区域内農地については、農地の宅地転用を促す目的により農地に適用される特例は適用されず、固定資産税及び相続税について宅地並みの課税が適用されており、これが、都市農業の継続を圧迫する大きな要因となっている。

都市農地は、災害時に農地を避難場所や救援・復旧のための資材置き場、仮設住宅建設用地などにする防災協力農地制度を49の自治体が設けている。都市の農地は、住民の安全確保の面からも欠かせないものになった。住民の意識も農地保全に大きく傾斜、東京都の調査では「東京に農業・農地を残したい」と思う人が85%に上る。市民農園も人気で、需要に供給が追いつかない地域もある。

ただ、税制は開発先行時代のままで、重い固定資産税や相続税のために農地を手放さざるを得ない状況が続き、担い手も育たない。農水省が都市農家に農業を続ける上での支障を聞くと、6割強が相続税や固定資産税の負担が大きいことを挙げた。自治体の税制改正の要望も、それらの税の軽減が上位にきている。

都市の農地保全、都市農業の振興にはまず、開発優先時代の税制を改め農家の税負担を軽減することだ。

【概観】

農地法、都市計画法等において、農地は概ね以下に区分され、それぞれの種類により課税方法が異なる。

- A 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地(下記Bに該当するものを除く)
- B 上記Aのうち、生産緑地に該当する農地
- C AB以外の市街化区域農地
- D 市街化調整区域内農地
- E 農用地区域内農地

市街化区域とは、既に市街地を形成している区域や今後優先的に市街化を図るべ

き区域として都市計画法により指定されている区域をいい、そのなかでも特に市街化を図るべき区域として首都圏、中部圏、近畿圏の三大都市圏の特定市にある農地を特定市街化区域内農地として区分している。

これに対して市街化調整区域とは、市街化を抑制されている区域をいい、Dの市街化調整区域内農地はさらに分類され純農地、中間農地、市街地周辺農地として評価される。

◎純農地

評価は、倍率方式によって評価する。倍率方式とは、その農地の固定資産税評価額に、国税局長が定める一定の倍率を乗じて評価する方法をいう。

◎中間農地

評価は、倍率方式によって評価する。倍率方式とは、その農地の固定資産税評価額に、国税局長が定める一定の倍率を乗じて評価する方法をいう。

◎市街地周辺農地

評価は、その農地が市街地農地であるとした場合の価額の80%に相当する金額によって評価する。

※ 市街地農地の評価は、宅地比準方式又は倍率方式により評価する。

宅地比準方式とは、その農地が宅地であるとした場合の価額からその農地を宅地に転用する場合にかかる造成費に相当する金額を控除した金額により評価する方法をいう。

これを算式で示すと次のとおりである。

上記算式の「その農地が宅地であるとした場合の価額」は、具体的には、路線価方式により評価する地域にあつては、その路線価により、また倍率地域にあつては、評価しようとする農地に最も近接し、かつ、道路からの位置や形状等が最も類似する宅地の評価額(宅地としての固定資産税評価額×宅地としての評価倍率)を基として計算することになる。

【固定資産税】

農地の固定資産税は、農地課税が行われる農地に該当するか、宅地並み課税が行われる農地(特定市街化区域農地)に該当するかにより区分される。

農地課税が行われる農地(一般農地)は、今後も農地として使用していくことを前提としており、その固定資産税評価額は、その農地が農作物の収穫によってどれだけ収益をあげられるかということを基準として決められており、その結果、宅地と比べると、固定資産税評価額が非常に低くなっている。

【相続税(贈与税)の納税猶予】

農地の相続(贈与)があった場合で、一定の要件を満たした場合、その農地等に対応する相続税又は贈与税の納税が猶予される。相続税については、通常の評価額と農業投資価格の差額に相当する税額の納税が猶予される。市街化区域にある農地の場合、農業投資価格は通常の評価額に比べ非常に低く設定されているため、結果として多額の相続税の猶予が受けることができる。

ただし、三大都市圏の特定の市の市街化区域にある農地(生産緑地を除く)は、相続税及び贈与税の納税猶予制度の適用が受けられない。

ちなみに、納税猶予を受けた相続税は、特定市街化区域以外の市街化区域内農地については20年以上農業を続けた場合、その他の農地については相続人が死亡した場合に納税が免除される。

生産緑地とは、市街化区域内にある土地で、都市計画上、市街地との調和をはかり将来にわたり「農地」又は「緑地」として残すべき土地として自治体により指定された土地をいい、農地としての固定資産税で、また納税猶予の適用も受けることができる。税制面での優遇は受けられるものの、生産緑地はいったん指定されると30年間は原則解除できない。

農地の分類		財産評価	固定資産税	納税猶予の適用	納税猶予が全額免除になる期限
特定市 街化区 域内農 地等	生産緑地 等	生産緑地	農地課税	○	終身営農
	生産緑地 等以外	市街化農地	宅地並み課税	×	—
上記以外の市街化 区域内農地等			農地に準じた 課税	○	20年
市街化調整区域内 農地等	第三種農地	市街地周辺農 地			終身営農
	第二種農地	中間農地			
	第一種農地	純農地			
	甲種農地				
農用地区域内農地					

【アンケート・調査等】

・ある調査(市街化区域内に農地を持つ61市区町の農家と都道府県、自治体を対象に平成22年8月～今年8月までに行われたもの)によると、都市農家の平均耕地面積は75aで全国平均の約6割となっている。

農地は転用が可能な「宅地農地」と転用規制のある「生産緑地」や「市街化区域以外の農地」の両方を利用していることが示された。

中心的な農業者の年齢は都市農家全体では、65歳未満が53%だが、3大都市圏特定市では同56%と増え、都市部ほど若くなる傾向がみられた。

年間販売金額は100万円未満が全体の6割を占めたが、700万円以上も1割程度あった。生産する作物は露地野菜が回答数の69%、水稻・陸稲が60%を占めた。農産物の販売先は直接販売が42%、JA出荷が41%などとなった。ただし、年間販売金額が700万円以上層では卸市場への販売との回答が57%を占めた。農業後継者については「農業後継者・予定者がいる」、「誰かが継いでくれると思う」を合わせた回答は65%だった。2010年センサスで農家全体を調査した結果では、後継者がいるとの回答は59%だったことからすると、都市農家の後継者確保の見通しは若干高いことが示された。

ただし、農業を続ける上での支障については、6割を超える都市農家が相続税や固定資産税の負担が大きいことをあげた。

また、自治体も含め税制改正要望を聞いたところ、農家も自治体も相続税評価額と固定資産税の軽減が1位、2位を占めた。

【提起されている問題点】

・固定資産税の宅地並み課税や相続税猶予制度における終身営農の要件付けなどが農業者の土地利用の自由度を制約し、農業者が農地保全を選択するものを躊躇させるものである、都市の空室率が上昇しているにもかかわらず、市街化区域では年間3000～4000haの農地が宅地へ転用されている。

その上で、都市農業保全に向けた国民的理解の醸成や、都市農業振興に関する基本的な法律や条例等の制定をめざすべきである。

そのためにも、農水省が国交省の都市計画づくりに積極的に入っていくなどの省間連携の強化が必要である。

特に税制や土地利用の諸制度の改正については、多数の国民に大きな影響を与えるため、「幅広い関係者の共通認識」をつくる必要がある。

・「農地だけでなく農業用施設用地や屋敷林など営農に必要な土地などの相続税軽減措置」、「行政・農協などを介した農地の賃貸借の仕組み」、「宅地から農地への転換手法の導入」、などが必要である。

・現況農地で、実際に農業が営まれている農地の固定資産税は、市民農園、任意の賃貸による場合をふくめて農地並み課税すべきである。

・農業生産の継続に不可欠な作業場(住宅を含む)や農機具、畜舎、温室・ハウス用地などの土地固定資産などへの固定資産税・都市計画税も農地に準じた課税にすべきである。

・当面、生産緑地の指定条件を500平方メートルから300平方メートルに緩和し、追加指定を促進すべきである。

・農地の相続税を抜本的に引き下げるべきである。具体的には、現況農地で、農地として継続利用が確認される農地の相続評価は、永続的な農地利用を前提にした農業投資価格(恒久的に農地利用する場合に通常取引が成立する価格)とすべきである。

・市民農園や貸付農地にも納税猶予を適用し、営農に不可欠な作業場や、農機具倉庫、畜舎、温室・ハウスなどの農業用施設用地、屋敷林なども、対象に加えるべきで

ある。

・農地の転用規制、農地の適正な利用・管理の推進、遊休農地の解消など、市街化区域をふくむ農地利用の適正化をはかるため、農業委員会の機能をつよめるべきである。

【提案】

- ・抜本的税負担軽減。
- ・多面的な農地利用を全て対象とする。

【参考】

○小平市生産緑地地区指定基準

昭和50年8月1日

事務執行規程

生産緑地法の一部を改正する法律(平成3年法律第39号)は平成3年4月26日に、生産緑地法施行令の一部を改正する政令(平成3年政令第282号)及び生産緑地法施行規則の一部を改正する省令(平成3年建設省令第16号)は同年9月6日に公布され、いずれも同年9月10日に施行された。これに伴い小平市は、農業と調和した都市環境の保全等に役立つ市街化区域内の農地等を計画的、永続的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、[小平市生産緑地地区指定基本方針\(平成4年1月31日事務執行規程\)](#)に基づき、生産緑地地区の指定作業を行い平成4年度末に完了したところである。

その後、平成5年度以降の指定について建設省都市局通達(平成5年1月27日付け)では、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により指定を行えることとなり、また、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(平成11年法律第87号)の施行に合わせ都市計画法(昭和43年法律第100号)も改正され、生産緑地地区の都市計画決定が東京都決定から市決定(知事同意)となった。こうした中、小平市においても、みどりの総合的な整備・保全の方針を定め、都市緑地推進の施策を計画的及び体系的に講じることとして緑の基本計画を策定し、みどりの確保及び充実を図ることとした。さらに、「東京の新しい都市づくりビジョン」(平成13年10月策定)においても生産緑地の指定促進を図ることとしている。

こうしたことから、法令、「小平市緑の基本計画」(平成12年3月策定)及び[小平市生産](#)

[緑地地区指定基本方針](#)に基づき、指定基準を一部改正し生産緑地地区の指定を行うものとする。

1 基本的な考え方

都市の緑のオープンスペース確保のため、農地等のもつ保留地としての機能に対する期待が高まる中、農業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資する生産緑地地区制度を、市街化区域内農地について積極的に活用していく。

なお、生産緑地地区の指定に当たっては、当該都市計画区域における土地利用の方針、当該生産緑地地区の存在する市街地の整備状況、緑地としての必要性、公園・緑地その他の公共空地の整備状況及び将来の見通し等を勘案し、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により指定する。また、生産緑地地区は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮することから、生産緑地地区指定の際の同意の取得に当たっては農業従事者の意向を十分に尊重することとする。

2 指定要件

生産緑地地区として指定する農地等は、次の要件に該当し、かつ、農地所有者等に指定同意の意向がある農地等とする。

- (1) 市街化区域内の一団の農地等の区域であること。
- (2) 500平方メートル以上の規模の区域であること。
- (3) 公害又は災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している農地等であること。
- (4) 用排水その他の状況を勘案して、農業の継続が可能な条件を備えていると認められる農地等であること。
- (5) 相当の期間にわたって農業経営等の継続が期待できるものであること。

3 生産緑地地区の指定

- (1) 前項の指定要件を満たすものであって、かつ、次のいずれかに該当する場合に生産緑地地区の指定対象とする。

ア 他の都市計画制度等に基づき、生産緑地の指定の要請ができる農地等

イ 地域の実情を踏まえ、緑地機能の補完又は公共施設用地等の確保の観点から必要と認められるもの

ウ 既に指定された生産緑地の一体化又は整形化を図ることができ、一団の土地となるもの

エ 街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの

オ 災害対策の観点から効果が期待できるもの

カ 良好な風致の保全が期待できるもの

キ 市民農園等として利用可能なもの

(2) 前項の規定にかかわらず、都市計画の観点から次のいずれかに該当するものについては、原則として生産緑地地区の指定は行わないものとする。

ア 都市計画による商業地域の用途区域内にあるもの。ただし、当該地域の土地利用転換を図る上で、都市計画上必要と認められる場合には指定することができる。

イ 都市計画法第59条による都市施設の事業認可又は承認が行われている区域内と重複するもの。ただし、当該施設の整備に当面支障を及ぼさないことが明らかな場合には、指定することができる。

ウ 農地法(昭和27年法律第229号)の規定に基づく転用の届出が行われているもの。

ただし、生産緑地法(昭和49年法律第68号)第8条において許容される施設に転用される場合を除く。

エ 生産緑地法第10条の規定に基づく買取りの申出があり、行為制限が解除されたものの

4 旧生産緑地地区の取扱い

(1) 生産緑地法の一部を改正する法律(平成3年法律第39号)による改正前の生産緑地法に基づき指定した第1種生産緑地地区及び第2種生産緑地地区はそのままの状態、関係権利者の同意を確認し、新生産緑地地区への指定変更を行うものとする。

なお、新生産緑地地区へ指定変更をしない旧生産緑地地区の存続面積要件は500平方メートル以上とする。

(2) 平成14年9月1日付けの改正前の小平市生産緑地地区指定基準第2項及び第3項の規定により指定された生産緑地は、同日付けの改正後の小平市生産緑地地区指定基準第2項、第3項第1号及び前号の規定により指定されたものとみなす。

5 指定手続

生産緑地地区の指定の手続は、次のとおりとする。

(1) 第2項に掲げる指定要件を満たす農地等の所有者で生産緑地地区の指定に同意する意向がある場合は、事前協議を経て生産緑地地区指定に必要な図書を市長に提出しなければならない。

(2) 新たに指定要件を満たす農地等となった場合については、前号に掲げる生産緑地地区の指定手続をすることができるものとする。

(3) 市長は、第1号の規定による申出があったときは、内容を審査し、当該地区の土地

利用の動向を勘案したうえで必要と認められるものについて、小平市都市計画審議会に諮って生産緑地地区の都市計画を定めるものとする。

6 事前協議時に提出すべき図書

前項の規定により事前協議を行おうとする者は、次に掲げる図書を提出しなければならない。

- (1) 事前協議書
- (2) 案内図
- (3) 農地等明細書
- (4) 営農概要書

7 申出時に提出すべき図書

第5項の規定により生産緑地地区の指定の申出をしようとする者は、次に掲げる図書を提出しなければならない。

- (1) 同意書
- (2) 登記事項証明書
- (3) 公図の写し
- (4) 案内図
- (5) 農地等明細書
- (6) 営農概要書
- (7) 印鑑登録証明書
- (8) 現況写真(道路との接道、営農状況がわかるもの各1枚)

8 標識の設置

市長は、生産緑地地区の都市計画を定めたときは、当該農地等が生産緑地地区である旨を表示する標識を設置するものとする。

9 その他

この基準の運用に必要な事項は、別に定める。

10 施行期日

この基準は、平成17年3月7日から施行する。