

生産緑地で 貸借や市民農園の開設が しやすくなりました

◆ 生産緑地の貸借

都市農地貸借円滑化法が2018年9月1日に施行され、生産緑地（相続税納税猶予制度適用農地含む）の貸借ができるようになりました。

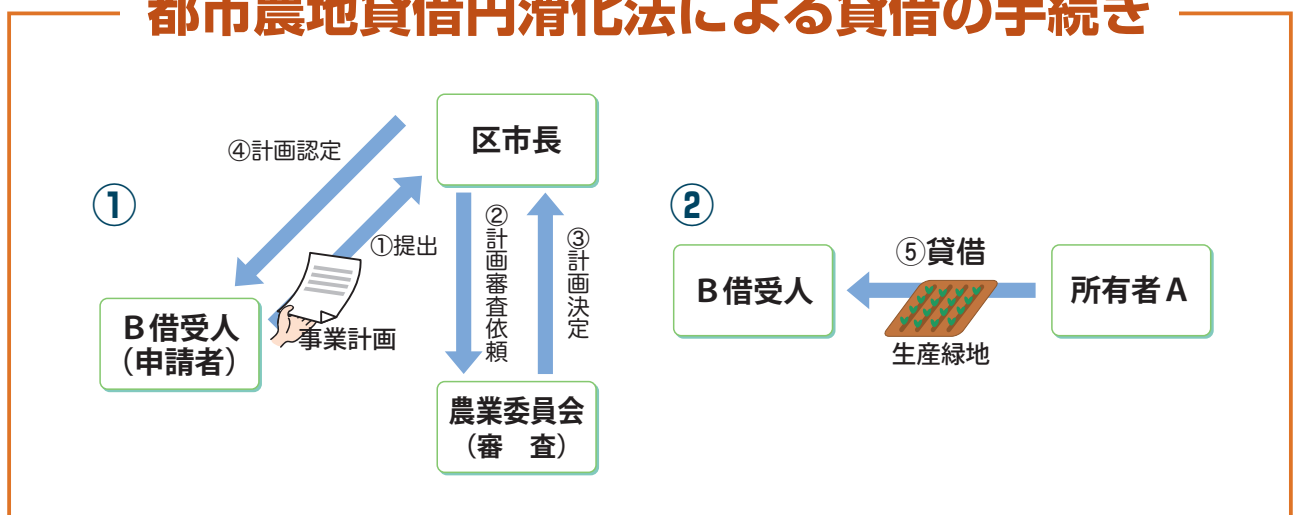
また、生産緑地の貸借中に所有者に相続が発生した場合に、その生産緑地を相続した者が、①貸し付けたまま相続税納税猶予制度の適用を受ける、また、②一定の要件のもと生産緑地の買取申出をすることが可能になりました。

相続人が買取申出をするには、①借受者から生産緑地の返還を受ける、②所有者（被相続人）が主たる従事者であったことが認められる必要があります。

所有者（被相続人）が主たる従事者と認められるためには、貸借中に借受者の農業の業務に一定程度関与する必要があります。

生産緑地を貸借するときは、所有者（貸付者）と借受者が十分に確認をすることが大切です。（3ページ参照）

都市農地貸借円滑化法による貸借の手続き



貸借の事業認定の要件等（借受人）

- ・借受人それぞれは下表の丸印の要件のすべてを満たす必要があります。
- ・農業者は、農業に常時従事（年間150日以上）することが前提となります。

事業計画の認定の要件	借受人		
	JA・区市	農業者	新規就農・法人など
① 都市農業の有する機能の発揮に特に資する基準に適合する方法により都市農地において耕作の事業を行う → 具体的な基準は下表のとおり	○	○	○
② 周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないか → 地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な借賃でないかなど		○	○
③ 耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用するか → 機械、労働力、技術が備わっているかなど		○	○
④ 申請者が事業計画どおりに耕作していない場合の解除条件が付いている契約となっているか			○
⑤ 地域の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うか → 地域農業の話し合いへの参加、共同利用施設の取決めを遵守するなど			○
⑥ 法人の場合は、業務執行役員等のうち一人以上が耕作の事業に常時従事するか			○

上記要件①「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業」の基準

借受人が、次の 1 のうちのいずれかと 2 の両方に該当すること。	
1	次の(1)～(4)のいずれかの該当すること。
	(1) 生産した農作物等のおおむね5割以上を、農地のある区市や隣接している区市等で販売する。
	(2) 都市住民が農業を体験する取組みや申請者と都市住民及び都市住民相互の交流を図る取組みを実施する。例：学童農園、観光農園など（JAや区市等対象）
	(3) 都市農業の振興に関する調査研究（試験圃場等）や農業者の研修等の取組みを実施する。（JAや区市等対象）
	申請地で生産した農作物等を販売すると認められ、次の①～③のいずれかに該当すること。
(4)	① 災害発生時に申請地を一時避難場所として提供し、申請地で生産された農作物を優先的に提供することなどを内容とする協定を区市と締結する。（農地所有者と申請者が同様の協定を結ぶ）
	② 申請地の耕土の流出の防止、無農薬・減農薬栽培など国土及び環境の保全に資する取組みなどを実施する。
	③ 地域の特性に応じた作物の導入、先進的な栽培方法など都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う。
2	申請者が周辺の生活環境と調和のとれた申請地の利用を行う。 （適切に除草し、農作物残さや農業資材を放置しないことなど） ※貸付人はここでの作業に借受人の年間農業従事日数の1割以上従事します。

※貸借後に上記事業計画を変更しようとするときは、区市長に変更申請をし、再度認定を受けることが必要となります。

貸借の特長

.....

- ・農地法3条の許可要件である下限面積要件の適用はありません。
- ・貸借期間が終了すれば、貸借していた生産緑地は必ず所有者に返還されます。
※貸借の更新も可
- ・事業計画の認定の要件を満たせば、法人等が借り受けることも可能です。

貸借の留意点

.....

賃貸借（有償）の場合、「農地所有者（貸付人）に相続が発生したときは、借受人は農地を返還する」といった内容の賃貸借契約はできません（返還を受けたいときに借受者の同意を得られれば農地の返還は可能です）。使用貸借（無償）の場合は、こうした貸借契約を結ぶことができます。

貸借にあたっては当事者同士でよく話し合い、内容を確認し契約することが大切です。

生産緑地の主たる従事者証明と買取申出

.....

- ・生産緑地の貸借中に、農地所有者（貸付人）に相続が発生した場合、農地所有者（貸付人）が、当該生産緑地の主たる従事者（借受人等）の年間に従事する日数の1割以上農業の業務に従事していれば、「主たる従事者」として認められます。この場合には、生産緑地の相続人が買取申出するにあたり、まずは借受人から生産緑地の返還を受けることが必要です。
- ・農地所有者が「主たる従事者」と認められるためには、認定申請書もしくは契約書に農地所有者（貸付人）の従事内容を記載し、貸し付け後は記載した作業等を実際に行い、借受人を通じ区市に毎年報告することが必要となります。

相続税納税猶予制度の適用を受けている生産緑地を貸借したときは税務署に届出が必要です

.....

- ・本法による生産緑地の貸借は、相続税納税猶予制度の適用が継続されます。そのため、貸借する生産緑地が相続税納税猶予制度の適用を受けているときは、区市長より貸借していることの証明を受けて、管轄の税務署に届け出る必要があります。

◆ 生産緑地での市民農園の開設

市民農園を開設するときは法律の手続きが必要です。

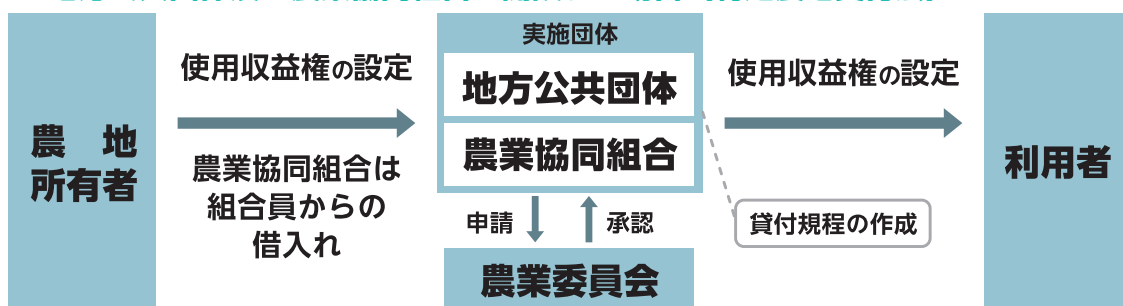
2018年9月1日の制度改正により、相続税納税猶予制度適用農地に、特定農地貸付法や都市農地貸借円滑化法による市民農園を開設することが可能になりました。また市民農園を開設中に貸付人である生産緑地の所有者に相続があった場合には、所有者の相続人が相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

市民農園の開設中に所有者（貸付人）に相続が発生し、買取申出をする場合には、被相続人が主たる従事者であったと認められることが必要です。主たる従事者と認められるためには、市民農園の管理等に一定程度従事することが要件となります。そのためには、貸付規定等に所有者の従事計画を記載し、実際に業務に従事し、記録に残しておくことが大切です。

なお、生産緑地の相続人が買取申出するには、まず市民農園を閉園し、生産緑地の返還（所有者開設型(例2)は不要）を受けることが必要です。

● 生産緑地に市民農園を開設するときの手続き

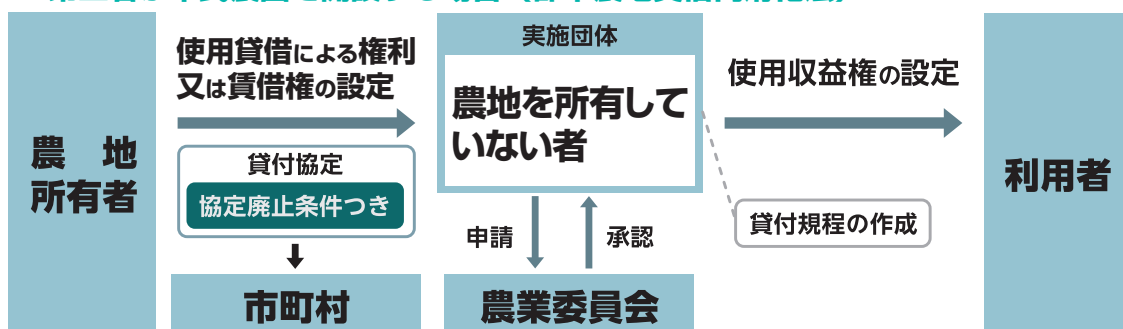
例1：地方公共団体及び農業協同組合が開設する場合（特定農地貸付法）



例2：所有者が市民農園を開設する場合（特定農地貸付法）



例3：第三者が市民農園を開設する場合（都市農地貸借円滑化法）



※そのほか市民農園整備促進法による手続きがあります（例3を除く）