

都市農地貸借法

都市農地の貸借の円滑化に関する法律



はじめに

平成 30 年 9 月 1 日に「都市農地の貸借の円滑化に関する法律（都市農地貸借法）」が成立・施行されました。この法律では市街化区域内の生産緑地に指定された農地に限り貸借ができ、併せて一定の要件を満たす特定農地貸付けによる市民農園を含めて納税猶予制度の対象となりました。

同法によって、都市農業の意欲ある担い手に向けた農地の貸借や市民農園としての利用が認められ、都市農地の保全が一層はかられるようになりました。それに伴い、将来的に家の農地をどのように守っていくかを家族で話し合うことが重要となっています。

こうした中、農業委員会は都市農地の貸借に係る事業計画の審査や貸付けの承認のみならず、本制度の普及推進等の重要な役割を担っています。

本テキストを通じて、農業委員・農地利用最適化推進委員、農業委員会事務局の皆さんが都市農地貸借法についての理解を深めていただき、その役割を十分に果たすためにお役立っていただければ幸いです。

全国農業委員会ネットワーク機構
全国農業会議所

農業委員会
研修テキスト 5

都市農地貸借法

都市農地の貸借の円滑化に関する法律

（※本文中の都市農地貸借法の条項は、令和 5 年 12 月時点のものを記載しています。）

目次

1	都市農地貸借法とは	1
2	都市農地貸借法の概要	5
3	生産緑地との関係	15
4	相続税納税猶予制度との関係	17
5	都市農地貸借法等による貸付けと相続対策	22
6	農地の保全と継承に向けて	25

市町村：区及び市町村を言い、区とは特別区（東京 23 区）を指す。

都市農地貸借法：都市農地の貸借の円滑化に関する法律。

都市農地：生産緑地法第 3 条第 1 項の規定により定められた生産緑地地区の区域内の農地（都市農地貸借法第 2 条第 2 項）。採草放牧地は都市農地に含まれないが、例えば牧草の栽培を行う土地であっても、耕起、は種、施肥、収穫等の肥培管理が行われている当該区域内の土地は都市農地に該当する。

特定農地貸付法：特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律。

特定農地貸付け：市民農園を目的とした特定農地貸付法第 3 条第 3 項の承認（市民農園整備促進法第 11 条第 1 項による承認を受けたものとみなされるものを含む）に基づく農地の貸付け。

1 都市農地貸借法とは

昭和43年の都市計画法制定以来、市街化区域内の農地（4頁参照）は都市的土地利用を行うまでの間の暫定的な土地利用とされてきました。

長年続いた都市部の農地へのこのような評価も、平成27年4月に成立・施行された都市農業振興基本法によって、農業生産を通じて多面的な機能を果たす農地は「都市にあるべきもの」であり「農地として保全することが必要」となり、生産緑地法の改正によって将来に亘って永続的に農地を保全する仕組みができました。

その中で、都市農地を保全するためには多様な担い手を含めた農地の貸借が必要なことから、市民農園を含めた農地の貸借を

相続税・贈与税納税猶予制度（この資料では単に「納税猶予制度」と言います）の対象とするための仕組みが創設されました。

それが、平成30年9月1日に成立・施行された「都市農地の貸借の円滑化に関する法律（本書では、単に「都市農地貸借法」と言います）」と、併せて改正された納税猶予制度です。これにより、市街化区域内の農地も生産緑地に限り都市農地貸借法による貸借ができ、併せて一定の要件を満たす特定農地貸付けによる市民農園を含めて納税猶予制度の対象となりました。

なお、この資料では納税猶予制度の説明にあたって相続税の納税猶予を中心に説明いたします。

1) 都市農地貸借法等による貸借と納税猶予制度との関係

(1) 都市農地貸借法の二つの貸借

都市農地貸借法では2通りの貸借が行えることとなっています。

一つ目は、農業経営者に対する貸付けです。借受人が市町村長の認定を受けることによって農地の貸借を行えることから「**認定都市農地貸付け**」と言います。

二つ目は市民農園の開設を目的とした、市町村・農業協同組合以外の農地を所有していない者（本書では「NPO・企業等」と言います）に対する貸付けで、これを「**特定都市農地貸付け**」と言います。

つまり都市農地貸借法は、①農業経営を目的とした貸付け、②市民農園開設を目的としたNPO・企業等の貸付け、の二つの貸借が行える法律です。

(2) 対象は生産緑地

都市農地貸借法の対象は生産緑地に限定しています。

特定市に限らず全国の市町村の市街化区域内の生産緑地に指定された農地が対象となります。そのため、国土交通省は都市計画運用指針で生産緑地の指定を行っていない三大都市圏特定市以外の市町村も生産緑地の指定を検討するよう促しています。

また生産緑地が対象なので、生産緑地の指定から30年が経過して特定生産緑地を選択しなかった生産緑地や特定生産緑地の期限の延長をしなかった生産緑地でも、都市農地貸借法の対象としています（三大都市圏の特定市では相続税納税猶予制度は適用されません）。

都市計画運用指針（抜粋）

[都市計画運用指針第12版 IV-2-1II) D 21. 2(1)③]

また、三大都市圏の特定市以外の都市においても、本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。

[都市計画運用指針第12版 IV-2-1II) D 21. 2(3)]

④都市農地の貸借の円滑化に関する法律との関係]

都市農地は、農地所有者以外であっても、意欲ある都市農業者等が活用を図ることにより、都市農業の有する機能が発揮され、都市住民の生活の向上に資するものである。このため、都市農地の所有者のみならず、都市農地を借り受けた意欲ある都市農業者等により、都市農地の有効な活用が図られることが重要であることから、都市農地の貸借の円滑化に関する法律が措置されている。

この法律の対象は、生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることから、生産緑地以外の市街化区域内農地について、積極的に生産緑地地区に関する都市計画決定を進め、貸借による農地の有効活用と相まって、市街化区域内の安定的な土地利用を図っていくことが望ましい。

なお、この法律の対象となる農地には、生産緑地地区の区域内の農地であって、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び申出基準日以後に特定生産緑地の指定が解除されたものも含まれる。

(3) 納税猶予制度の対象となる貸付け

都市農地貸借法の制定により、生産緑地の貸借が納税猶予制度の対象となりました。そこで、次のような言葉が使われるようになり、それぞれについて理解する必要があります。

都市農地貸借法は「認定都市農地貸付け」と「特定都市農地貸付け」ができる法律です。

「認定都市農地貸付け」とは、農業経営を行う者に対して行う貸付けです。

「特定都市農地貸付け」とは、市民農園開設を目的としたNPO・企業等の貸付けです。

「農園用地貸付け」とは「特定都市農地貸付け」に加え、特定農地貸付けのうち、「市町村・農業協同組合が行う市民農園」及び一定の要件のもとで行う「農地所有者が自ら行う市民農園」の開設を目的とする

納税猶予制度の対象となる貸付けです。

「特定農地貸付け」とは、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（本書では、単に「特定農地貸付法」と言います）に基づく市民農園開設のための貸付けですが、その中では、次頁の表のように①市町村・農業協同組合、②農地所有者自ら、③NPO・企業等、それぞれが市民農園を開設するための農地の貸付けについて定めています。なお、その中で③については農地所有者から市町村や農地中間管理機構を経由してNPO・企業等に貸付けることとなっています。

都市農地貸借法の「④特定都市農地貸付け」は、一定の要件を課してNPO・企業等が直接農地所有者から農地を借り受けて市民農園を開設できるようにしたものです。