

## 3

都市農地の納税猶予の変遷  
—生産緑地2022年問題まで

## PROFILE

清田 幸弘

YUKIHIRO SEITA

ランドマーク税理士法人 代表社員。税理士。立教大学大学院客員教授。

1962年、神奈川県横浜市の農家に生まれる。明治大学出身。地元農協に9年間勤務し、金融・経営相談業務を行ったのち、開業。農家出身者ならではの視点と経験をもとに資産税コンサルティングをはじめ、相続税の申告件数は平成9年開業以来累計5,000件を超える。現在は、12拠点に相続の無料相談窓口「丸の内相続プラザ」を開設。また、相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

## I 都市農地に係る法制度の変遷

## 1 都市計画法の制定

近年の都市農地に関する政策は昭和43年の都市計画法制定によって始まったといえる。この法律は、高度経済成長に伴う人口の急激な都市集中を受けて、無秩序な市街地の拡大を抑止しつつ都市を計画的に整備していくことを目的とするものであった。

この法律に基づいて、都市計画区域の線引きが行われ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として、原則として建築物の新增築等の開発行為は行わないこととされた。その一方で市街化区域は、既に市街地が形成されているか概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域とされ、この区域内の農地については、転用は許可制ではなく、農業委員会への届出のみで自由に行えるものとされた。農業施策についても、市街化区域の農地に対しては当面の営農継続に必要な短期的措置に限られることとなった。

その後、昭和47年に市街化区域内農地の宅地並み課税が導入されたが、昭和49年に旧生産緑地法が制定されて生産緑地内農地は宅地並み課税を免除されることとされた。また、昭和50年には税制改正により、全ての農地を対象として、相続後20年間営農継続を条件として相続税の納税を免除することを内容とする納税猶予制度が

創設された。さらに、昭和57年に10年以上の営農継続を条件として固定資産税の宅地並み課税を猶予する「長期営農継続農地制度」が創設された。

しかし、各地方自治体それぞれの課税減額措置により宅地並み課税の実質免除を受けた市街化区域内農地の所有者にとって、生産緑地地区の指定を受けようというモチベーションは乏しく、指定は進んでこなかった。平成3年の生産緑地法改正の直前においても、三大都市圏特定市の生産緑地地区の面積は600ha余りにとどまっていた<sup>(1)</sup>。

## 2 平成3年生産緑地法改正

昭和60年代に入ると、大幅な金融緩和を背景としたいわゆる「バブル経済」が出現し、株式や不動産の価格の急激な高騰が引き起こされた。特に三大都市圏を中心とした地価高騰が生じる中で、市街化区域内の農地に対して宅地化を求める圧力が一段と高まることになった。

これに対応して市街化区域内農地の宅地化を促進するための施策として、農地を「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分したうえで、「宅地化する農地」に対しては固定資産税の宅地並み課税、相続税の納税猶予制度の不適用といった措置が取られることとなった<sup>(2)</sup>。

また、「保全する農地」に区分された農地については、平成3年に改正が行われた生産緑地法に基づき生産緑地に指定され、農地としての管理が長期間義務付けられることとなった。

こうした生産緑地制度及び税制の改正を受けて、生産緑地地区の指定が急速に進み、平成3年にはその面積は三大都市圏特定市の市街化区域内農地の全面積のほぼ2分の1の約1万5,000haに達した<sup>(3)</sup>。

## II 生産緑地制度

平成3年に改正された生産緑地法のもとにおける生産緑地制度は次のようなものであった。

## 1 生産緑地地区指定の要件

市街化区域内にある農地等のうち次の要件を満たす一団の農地等について、その農地等の利害関係人の同意のもと、市町村は都市計画に生産緑地地区を定めることができることとされている。