

(はじめに)

2月23日の日経新聞は、「企業、都市農地借りやすく一自治体通さず契約」と題する記事を掲載し、生産緑地を対象に、企業やNPOなど農地所有者以外の者(以下「企業等」という。)が農地所有者と貸借契約を直接結べるよう、農林水産省が関連法を今国会に提出し、高齢化で細る農業の担い手のすそ野を広げる対応を目指すと報じている。

都市農業が営まれている市街化区域内の生産緑地地区内の農地は、原則として生産緑地に指定後30年間の開発行為規制が適用され、当初は、その後の宅地化が目指されていたが、平成30年4月1日施行の改正生産緑地法により、宅地需要の鈍化や都市における農業の位置づけの変化等もあり、生産緑地指定の30年経過後も、農地所有者の同意を得て、市町村長への買取り申し出の時期を10年ごとに延期できる、長期的に存続可能な特定生産緑地制度が施行されることになった。このため、将来にわたり都市農業の有する機能の発揮を図るには、生産緑地所有者の高齢化も踏まえ、意欲のある生産緑地所有者以外の都市農業者等の参画を促進して、生産緑地が有効に活用される方策を強化することが重要であり、また、生産緑地の多くが指定後30年を迎える2022年を前に、宅地需要の減退を踏まえ、宅地への転用を抑える誘導策を講ずる必要もあり、現在、生産緑地所有者以外の者による生産緑地の貸借の円滑化を図る法律案が検討されている状況である。

(特定都市農地貸付の位置づけ)

現在でも地方公共団体、農業協同組合、農地中間管理機構、農地利用集積円滑化団体等(以下「市町村等」という。)が、農地所有者から使用収益権の設定を受け、これを農地を所有していない企業等に転貸し、当該企業等が利用者に使用収益権の設定を可能とするために「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」(平成元年施行)が存在するが、この場合、市町村等が、農地所有者との間で農地の使用収益権の設定を受けたうえで、市町村等が企業等に農地を貸す必要があった。

今回は、「特定都市農地の貸借の円滑化に関する法律」(仮称)という新法の制定により、市町村等、農地所有者及び企業等の三者が貸付協定を締結することにより、農地所有者が直接生産緑地を企業等に直接の貸借を可能として(特定都市農地貸付)、生産緑地の活用を促進しようとすることを目指すものである(これまでは農地所有者から市町村等が農地の利用権を取得して、市町村等から企業等が農地を借りするという二重の手続が必要だった)。

(農地法の特例及び相続税納税猶予制度を適用)

都市の農地の賃貸借については、①都道府県知事の許可を受けた上で、当事者が賃貸借契約を更新しない旨の通知をしない限り、農地法17条の規定により、従前と同一の条件で契約が更新されること(法定更新制度)から、一定の要件を満たす都市農地を賃貸する場合は当該法定更新制度を適用除外とするとともに、②従来、農地所有者が都市の農地の相続税納税猶予の適用を受けている場合、都市の農地を貸付けると、納税猶予が打ち切られるため、農地所有者が都市農地を貸したが見ら

れるので、平成 30 年度税制改正において新法の制定を前提に相続税納猶予制度が継続できるよう措置されている。

以下の「都市農地の貸借の円滑化に関する法律案」（仮称）の概要については、一般財団法人都市農地活用センターが 2 月 13 日に開催した「都市農地活用実践ゼミナール」という公開講演会の席上、農林水産省の担当者の行った生産緑地地区内の農地（以下「都市農地」という。）に係る新法に関する説明内容を整理してみたものである（なお、2 月 26 日現在、本法律案は閣議決定に至っていない）。

（「都市農地の貸借の円滑化に関する法律案」（仮称）の概要）

法案は、2 つの貸借の仕組みで構成されている。一つは、自らの耕作の事業の用に供するための市町村長による認定事業計画に係る都市農地の貸借の円滑化であり、もう一つは、市民農園等の開設のために、市町村等、農地所有者、（農地を所有していない）企業等の三者の貸付協定に基づき、農地所有者と企業等の直接の貸借契約により都市農地の貸借の円滑化である。前者は、都市農地を借りる者が自ら農業経営することを目的に貸借する仕組みであり、後者は、都市農地を借りる者が、市民農園など公益目的で生産緑地を貸借する仕組みである。

（1）自らの耕作の事業の用に供するための都市農地の貸借の円滑化

①事業計画に認定

- ・都市農地について貸借または使用貸借による権利（以下「貸借等」という。）の設定を受けようとする者は、当該貸借等の設定に係る都市農地において行う耕作の事業に関する計画（以下「事業計画」という。）を作成し、市町村長の認定を申請することができる。
- ・市町村長は、上記申請があった場合、その申請に係る貸借等の設定を受けようとする者が、都市農業の有する機能の発揮に特に資するものとして農林水産省令で定める基準に適合する方法によりその申請に係る都市農地において耕作を行うと認められること等の要件に該当するときは、農業委員会の決定を経て、事業計画の認定を行うものとする。

②認定の取消し等

- ・市町村長は、認定を受けた者が、事業計画に従って耕作の事業を行っていない等の場合には、勧告することができる。
- ・市町村長は、上記勧告を受けた者が当該勧告に従わなかった等の場合には、その認定を取り消すことができる。

③農地法の特例

- ・上記認定に係る都市農地の貸借については、農地法第 3 条第 1 項（農地の権利移動の制限）、17 条（法定更新）等の規定は、適用しないものとする。

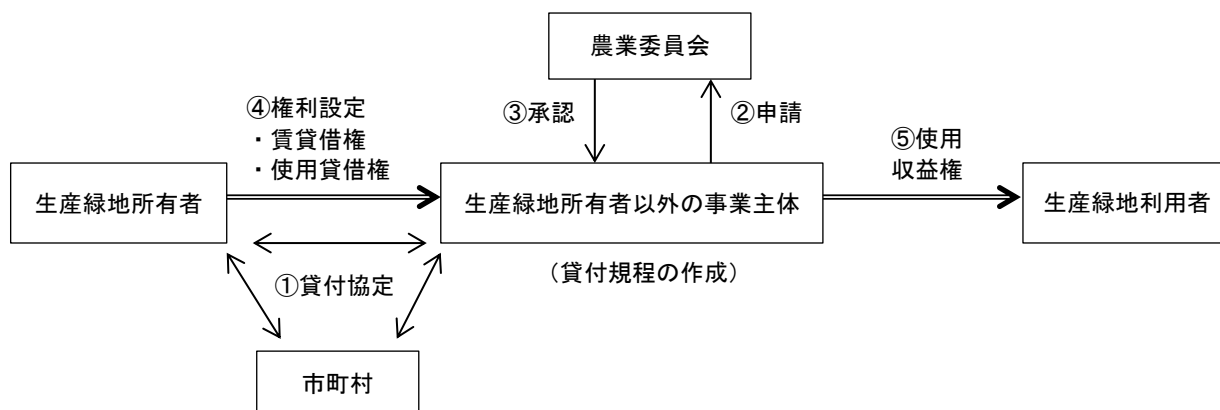
④特定都市農地貸付

- ・都市農地を市民農園等の公益目的に供するため、市町村等、都市農地所有者及び企業等の三者が貸付協定を締結している場合において、企業等は、当該都市農地の所有者から都市農地を直接借り受けすることができるものとする（特定都市農地貸付）。

⑤施行期日

- ・本法の施行期日は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日とする。

(図表) 特定都市農地貸付の仕組み (都市農地の貸借の円滑化に関する法律案 (仮称))



(補足説明)

特定都市農地貸付は、地方公共団体や農協以外の者が、生産緑地を市民農園等として開設するために、農地所有者から生産緑地を直接借り受けることができるようにする仕組みである。既に「特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律」(特定農地貸付法)の特定農地貸付けによって、企業等の農地を所有しない者が市民農園を開設する仕組みがあるが、この場合、市区町村等が農地所有者と農地の使用収益権を設定し、市区町村等から企業・NPOに農地を貸す必要があった。今回の新法の制定により、農地所有者と企業等が直接都市農地を貸借可能にすることで、生産緑地を活用した市民農園等を開設しやすくするものである。

なお、都市農地貸付は、特定農地貸付な場合と同様、①10アール未満の農地、②営利を目的としない、③貸付期間が5年を超えない都市農地であることが条件になるとされている。

(荒井 俊行)