

## 生産緑地 2022 年問題

改正前の制度では生産緑地に指定されていると固定資産税の軽減や相続税の納税猶予の適用が受けられますが営農義務があります。生産者の高齢化や後継者不足などから営農の継続が困難な場合には、指定解除され生産緑地が宅地化し市場に流通する可能性があります。所謂、2022 年問題です。

### 特定生産緑地が創設

生産緑地指定から 30 年経過(申出基準日までに指定が必要)する農地について、農地として保全することが良好な都市環境のために有効であるものを市町村が特定生産緑地として指定し、買取りの申出ができる期間を 10 年延期する制度が創設されました。

改正により生産緑地を有する所有者には次の 3 つの選択肢があります。

#### ①特定生産緑地の指定をうける。

買取り申出のできる期間を 10 年延長し営農を継続する。(再延長可)

#### ②市町村に買取りを申し出る。


市町村が公園等に整備する。(財政難のため可能性は低い)

#### ③市町村に買取りの申出を拒否され、宅地化又は売却をする。

宅地並み課税となり保有コストが増加する。

### 生産緑地地区における建築規制の緩和

改正前は農林漁業を営むために必要で生活環境の悪化をもたらす恐れがないものに限定されていましたが、営農継続の観点から農業者の収益性を高める以下の施設が追加されました。

生産緑地内で  
生産された農産物等  ①…を主たる原材料とする製造・加工施設  
②…又は①で製造加工されたものを販売する施設  
③…を主たる材料とするレストラン

### 生産緑地地区の面積要件の引下げ

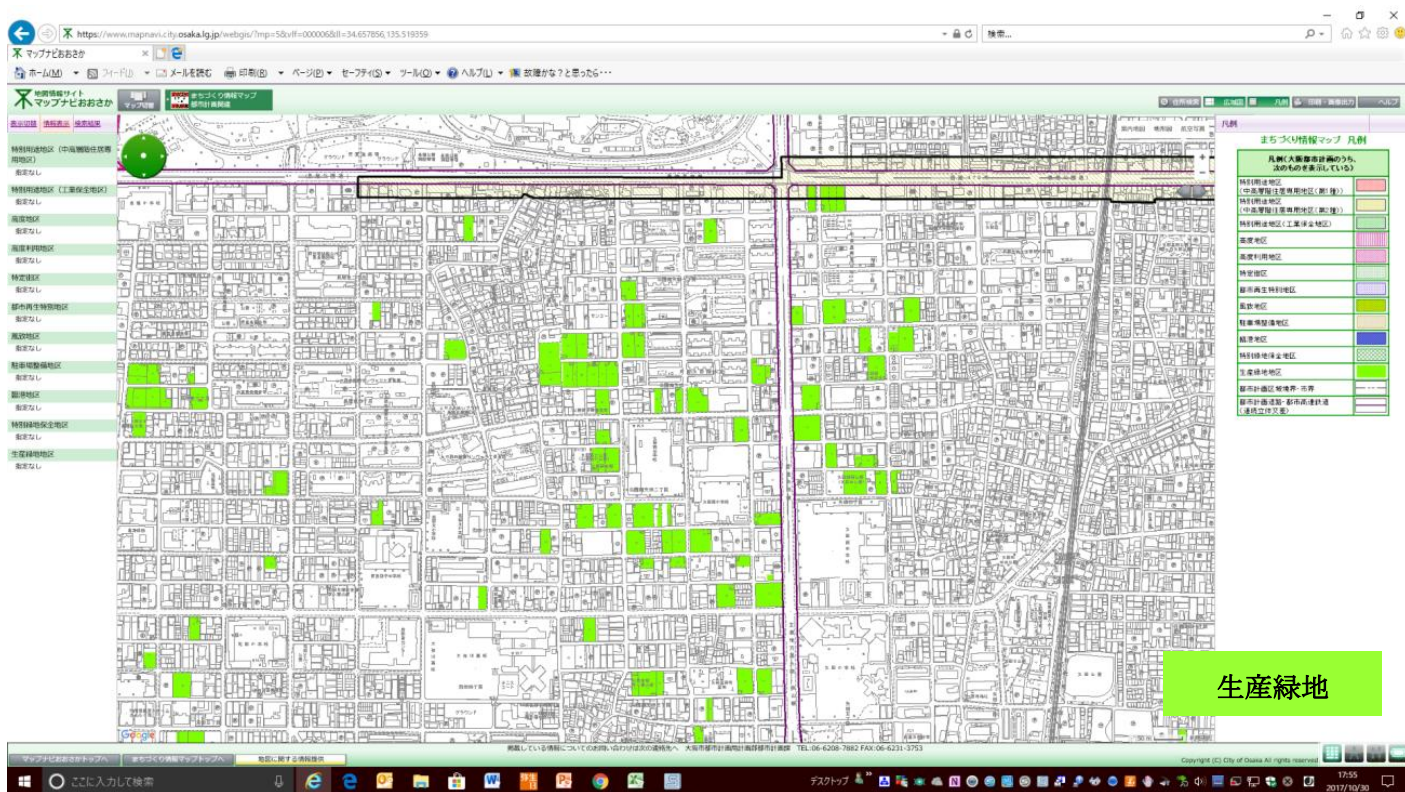
一団で 500 m<sup>2</sup>以上の規模要件を 300 m<sup>2</sup>まで引下げ可能とし、併せて同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなすことができるようになりました。

### 農地等の相続税評価額

市街化区域内にある農地等については、市街地農地として宅地評価額から宅地造成費を差引いた金額で相続税評価額が計算され、生産緑地については、その相続税評価額に一定（買取りの申出をすることができる日までの期間に応じた）割合を乗じて計算します。

#### 【留意事項】

大阪市内でも生産緑地は多くあり 2022年以降に指定から30年を経過した農地等が宅地に転用される可能性が高く、近くに生産緑地が多い地域では**供給過多**となり**地価の押し下げ要因**となる可能性がありますので、不動産購入にあたってはご留意ください。



-大阪市のHPより- 点在している緑色のところが生産緑地となっています。