

都市農地の貸借の円滑化に関する法律案の概略

【課題】

農業従事者の減少・高齢化の進行

→生産緑地（特定生産緑地を含む）について、農地所有者以外の者（企業）に有効に活用されることが重要

→そのための貸借が円滑に行われる仕組みが必要。

【本法案の目的】

都市農地の貸借の円滑化の関する措置を講ずることにより、都市農地（生産緑地）の有効な活用を図るとともに都市農地の有する機能を発揮し、都市住民の生活を向上させる。

【本法案創設の主な背景】

- ① 生産緑地の多くが指定後 30 年を迎える 2022 年を前に、宅地への転用を抑える誘導策（特定生産緑地制度と併用）
- ② 都市農地の*多面的機能が再注目されているため
- ③ 市民農園等のニーズが高まっているため

*・地産地消機能
・食育・教育機能 ・環境保全機能
・防災機能 等

【円滑化の主な内容】

現 行	円 滑 化
※農地法第 17 条・法定更新適用 （賃貸借契約が自動更新） →返してほしいタイミングで戻ってこない	※農地法第 17 条・法定更新が適用されない →賃貸借の期間終了後、所有者に返還される （農地法の特例）
生産緑地を他人に貸し付けた場合、相続税納税猶予が打ち切り →猶予されていた相続税支払い	生産緑地を他人や企業等に貸し付けても、相続税納税猶予が継続される →相続税猶予を受けている農地でも他人等に貸し付けやすい
企業等の農地を所有しない者が市民農園を開設 →市区町村等が農地所有者と農地の使用収益権を設定 →市区町村等から企業・NPO に農地を貸す （特定農地貸付法）	企業等の農地を所有しない者が市民農園を開設 →農地所有者と企業等が直接農地を貸借可能 （特定農地貸付法） （市町村等・農地所有者・企業等の三者による貸付協定締結）

※農地法第 17 条

- 期間の定めがある農地の賃貸借については、都道府県知事の許可を受けた上で、期間満了の 1 年前から 6 月前までの間に当事者が更新しない旨の通知をしない限り、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされる
（賃貸借契約が更新される）。

【具体的なプロセス】

Step	生産緑地所有者	1) 都市農業者・事業者(企業等)	市町村	農業委員会
①		2) 事業計画を作成し、市町村長に提出(申請)		
②			提出された事業計画が 3) 認定基準に適合するか 判断	認定を決定
③			農業委員会の認定決定を受けて、事業認定を都市農業者に通知(承認)	
④	都市農業者との権利設定 (賃貸借権・使用貸借権) →4) 農地法の特例適用			
⑤	←三者で貸付協定締結	三者で貸付協定締結 (貸付規程の作成)	三者で貸付協定締結	
⑥		毎事業年度に、5) 報告書を市町村長に提出	計画どおり耕作事業を行っているか検証 →行っていない場合、 勧告・認定取消し ← →書面通知(所有者・事業者)	←認定の取消し を決定

1) 生産緑地所有者以外の事業主体

2) 都市農地の所在、貸付期間、耕作の事業内容等を明記

3) 都市農業の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を行うか否か要件(いずれか一つを満たす必要あり)

- ・生産された農産物や加工品を、地元や隣接する市町村、都市計画区域内で販売
- ・農業体験や品評会などの都市住民の交流を図る
- ・市町村の農業試験や新規就農者の研修のために活用
- ・災害発生時、避難場所として提供する協定を地方公共団体と締結
- ・減農薬への取組み
- ・地域特産物の生産、先進的な栽培方法の導入など都市農業振興を図る

4) 認定された都市農地は、下記農地法の規定を適用しない

農地法 第3条第1項(農地の権利移動の制限)

農地法 第17条(法定更新)

5) 毎事業年度終了後3カ月以内に、事業の実施状況を報告

参 考；『日本農業新聞』平成30年8月29日第19799号

『都市農地の貸借の円滑化に関する法律施行規則案の概要』農林水産省

『生産緑地の利用の促進のための「都市農地の貸借の円滑化に関する法律案」の概要について』(財)土地総合研究所

『生産緑地はどう変わる？都市農地の貸借の円滑化に関する法律案』農地・遊休地活用(AGRIMEDIA)