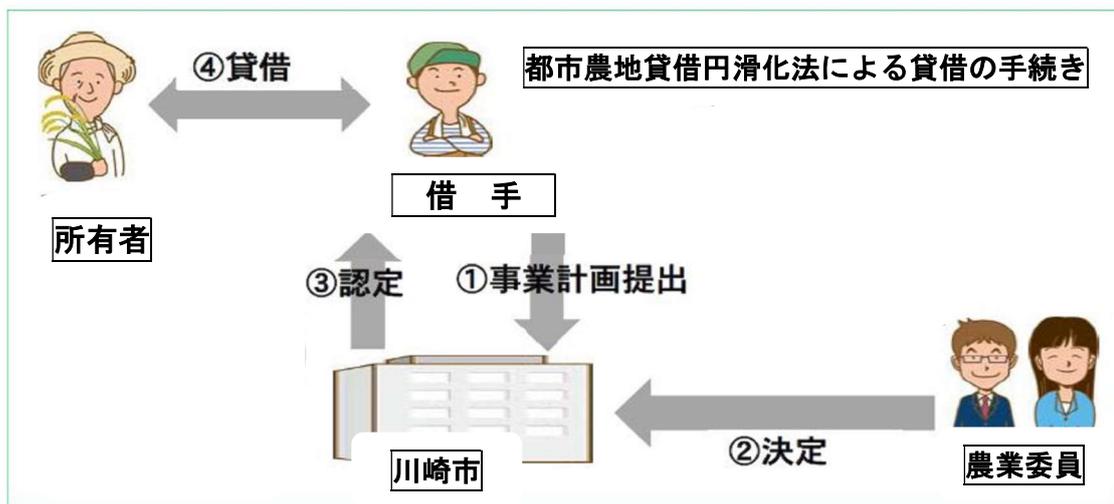


都市農地貸借円滑化法の施行により 生産緑地の貸借が しやすくなりました

2018年9月に都市農地貸借円滑化法が施行され、生産緑地の貸借ができるようになり、川崎市ではこれまで約1.9ヘクタールの生産緑地で円滑化法の貸借が行われています（2023年6月末現在）。生産緑地を対象とする都市農地貸借円滑化法による貸借では、①相続税納税猶予制度の適用を受けている生産緑地の貸借が可能で、②生産緑地の貸借中に所有者に相続が発生した場合に、生産緑地を貸し付けたまま相続した者が相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

また、生産緑地の貸借中に貸付者（所有者）に相続が発生した場合、所有者（被相続人）が借受者の農業の業務に一定程度関与しており市長から主たる従事者であったことが認められれば、借受者から生産緑地の返還を受け、買取申出をすることが可能です。



貸借の特徴

- 貸借期間が終了すれば、貸借していた生産緑地は必ず所有者に返還されます。 ※貸借の更新も可

貸借の留意点

- 賃貸借（有償）の場合、「農地所有者（貸付人）に相続が発生したときは、借受人は農地を返還する」といった内容の賃貸借契約はできません。（借受者の同意を得られれば農地の返還は可能です。）
- 使用貸借（無償）の場合は、上記の貸借契約を結ぶことができます。

生産緑地の主たる従事者証明と買取申出

- 本法律による生産緑地の貸借中に、農地所有者（貸付人）に相続が発生した場合、農地所有者（貸付人）が、当該生産緑地の主たる従事者（借受人等）の年間に従事する日数の1割以上農業の業務に従事していれば、「主たる従事者」として認められます。この場合には、生産緑地の相続人が買取申出するにあたり、まず、借受人から生産緑地の返還を受けることが必要です。

貸借の事業認定の要件等（借受人）

- 借受人それぞれは下表の丸印の要件のすべてを満たす必要があります。
- 借受人の農業者と農地所有適格法人は、農業に常時従事（年間 150 日以上）していることが前提となります。

事業計画の認定の要件	借受人		
	JA・区市	農業者など	法人など
① 都市農業の有する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の事業を行う → <u>具体的な基準は下表のとおり</u>	○	○	○
② 周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないか → <u>地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な借賃でないかなど</u>		○	○
③ 耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用するか → <u>機械、労働力、技術が備わっているかなど</u>		○	○
④ 申請者が事業計画どおりに耕作していない場合の解除条件が書面による契約で付されているか			○
⑤ 地域の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うか → <u>地域農業の話し合いへの参加、共同利用施設の取決めを遵守するなど</u>			○
⑥ 法人の場合は、業務執行役員等のうち一人以上が耕作の事業に常時従事するか			○

上記要件①「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業」の基準

借受人が、次の <u>1</u> のうちのいずれかと <u>2</u> の両方に該当すること。		
<u>1</u> 次の (1) ~ (4) のいずれかの該当すること。		<u>2</u>
(1)	生産した農作物等のおおむね 5 割以上を、農地のある区市や隣接している区市等で販売する。	申請者が周辺の生活環境と調和のとれた申請地の利用を行う。 (適切に除草し、農作物残さや農業資材を放置しないことなど) ※貸付人はここでの作業に、借受人の年間農業従事日数の 1 割以上従事します。
(2)	都市住民が農業を体験する取組みや申請者と都市住民及び都市住民相互の交流を図る取組みを実施する。例：学童農園、観光農園など（JA や区市等対象）	
(3)	都市農業の振興に関する調査研究（試験圃場等）や農業者の研修等の取組みを実施する。（JA や区市等対象）	
(4)	申請地で生産した農作物等を販売すると認められ、次の①～③のいずれかに該当すること。 ①災害発生時に申請地を一時避難場所として提供し、申請地で生産された農作物を優先的に提供することなどを内容とする協定を区市と締結する。（農地所有者と申請者が同様の協定を結ぶ） ②申請地の耕土の流出の防止、無農薬・減農薬栽培など国土及び環境の保全に資する取組みなどを実施する。 ③地域の特性に応じた作物の導入、先進的な栽培方法など都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う。	

※貸借後に上記事業計画を変更しようとするときは、区市長に変更申請をし、再度認定を受けることが必要となります。