

## 1 生産緑地と信託

生産緑地は、都市計画法によって「生産緑地地区」として指定された市街化区域内の農地を指します。よって、**2農地**でも述べたように、結論としては信託することは難しいといえます。

## 2 生産緑地制度について

市街化区域内の農地は宅地並みの固定資産税の課税が適用されているケースも多く、農業を営むにあたって、毎年の税金負担ができない、相続時に相続税の納税資金が用意できないといった問題が発生します。そこで、一定の要件を満たす農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度として認められたのが生産緑地制度です。

### 【生産緑地指定の要件】

- ① 市街化区域内の農地であること
- ② 500㎡以上の農地であること  
※条例により300㎡以上と定めることも可能
- ③ 現在農地として適正に管理し、農業の継続が可能であること

- ④ 良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している等

上記①から④のすべての要件を整えると、土地の評価が農地として課税され、固定資産税や都市計画税が安くなり、また相続税、贈与税の納税猶予を受けることができます。

ただし、生産緑地の指定期間中は、農地として管理する義務があり、建物建築や宅地の造成等を行う際に役所の許可が必要となり、生産緑地の指定の日から30年間を経過したとき（30年経過後は10年ごと延長）、または農業の主たる従事者が死亡・故障（農業ができない状態）時などでないと指定の解除手続（買い取り申出）をすることができないといった一定の拘束を受けます。

## 3 生産緑地を信託する場合

生産緑地として指定されている農地は市街化区域の農地ということになりますので、当初は農地として農業等を行っていたとしても、長期間の中で、耕作者が高齢になってしまい農業を続けること自体が難しくなったり、農業を行う跡継がいなかったりして、農業継続が困難になっていく場合もあります。そのような場

面においては、ある時期に生産緑地を解除して通常の宅地等として使用したり、処分（売買）したりしたいというニーズもあるでしょう。ただし生産緑地として一度指定された場合は、要件に当てはまらなければ長期間解除できませんし、解除する場合にも手続きに時間を要します（通常だと最低数か月間）。その間に所有者の意思判断能力がなくなってしまうと、生産緑地の指定解除の手続きを行ったり、通常の宅地として使用や処分をしたりといったことが難しくなります。

そのような場面に備えて、信託を活用した財産管理対策の一例としては、**2農地**でも触れたように、生産緑地の指定解除手続等を条件とする条件付信託契約を締結し、同時に財産管理対策の補填として委任および任意後見契約、資産承継対策の補填として遺言を併用する方法があります。また、生産緑地の解除手続等に関して、意思能力が低下した所有者が行えなくなることも想定して、生産緑地の指定解除手続等に関する一切の権限も委任しておくことが望ましいです。

#### 4 生産緑地の2022年問題と今後の財産管理対策

生産緑地の指定を受けると、30年間（30年経過後は10年ごと延長）、農地として使用しなければならないという義務が生じます。

現在の生産緑地制度は1991年に生産緑地法が改正され、1992年に多くの農地が生産緑地に指定されました。当初の指定の30年経過後である2022年に指定の効力が切れます。その際、一斉に指定を解除することによって、不動産市場の混乱や

都市環境の悪化などが起こるおそれがあるとされているのが「2022年問題」といわれているものです。

生産緑地の指定を受けている多くの所有者は、2022年以降にこの優遇措置の期限が切れるため、特定生産緑地として10年間延長申請して生産緑地として営農を続けるか、それとも、延長せずに特典の利用を受けないかの選択を迫られています。現在2022年になり、約8割程度の方が特定生産緑地として10年間延長申請を希望しているというデータがあり、当初問題視されていた市場の目立った混乱というのは今のところなさそうです。

しかし、逆に言えばその多くの方が今後も生産緑地として一定の制限のもと10年間農地として管理していくこととなり、その長期の間に所有者の体調や状況の変化が起こることが予想されます。よって、信託や任意後見契約等の事前の財産管理対策を講じる必要性は今後も変わらずあり続けると思われます。

著者プロフィール（**2**参照）