

「都市農業の振興のための国家戦略特区について」に係る
国家戦略特区ワーキンググループからの論点について

(論点)

農地に全面コンクリートを打設すると農地法が規制すべき農地とは言えなくなるとの説明があったが、植物工場でしか生産できない新しい農作物等がでてきているなど、農業自体が進歩していることを踏まえ、直接的に労費を加えて肥培管理を行う土地のみを守ろうとする現行の法制度を見直し、植物工場のための土地など、これから農業を振興していくための土地についても、「農地」の解釈に含めること等により、農地法の規制対象とすべきではないか。

(回答)

- 1 農地法上の「農地」については、国内の農業生産の基盤として国民のための限られた資源であるとともに、いったん耕作不可能な状態になると、耕作可能な状態に戻すことが困難であることに鑑み、同法に基づく権利移動規制や転用規制の対象となっているところです。
- 2 一方、御提案の植物工場用地等を農地法の規制対象とすることについては、財産権に対する制限となるところ、これまで権利移動規制や転用規制の対象とされていなかった土地について、今後、これらの規制対象とすることの必要性及び規制の手法としての合理性について、慎重に検討していく必要があると考えています。
- 3 なお、植物工場用地を含めた農業用施設用地の固定資産税の評価にあたっては、近傍農地の評価価格に造成費を加えた水準とされており、既に一般の宅地と比べて相当程度軽減されているところであり、仮に植物工場用地等を農地法の規定対象としたとしても、自動的に課税上の地目に反映され、税負担が更に軽減されるものではないことにご留意下さい。

以上

宅地と農地の固定資産税の比較

	評価額の算出	課税標準額の算出	税額の算出
一般農地	「正常売買価格」×「55% ^(注1) 」	評価額	課税標準額 × 1.4%
農業用施設 用地 ^(注2)	「付近の農地価格」+「造成費相当額 ^(注3) 」	評価額	
住宅用地	「地価公示価格」×「70%」	評価額 × 1/3	

注1: 農地の売買は、一般に、切売り、買戻しという形で行われており、その売買価格は一般に割高に決定されることから、総務大臣が決めたこの割合を乗じることとしている。

注2: 農用地区域内又は市街化調整区域内の農業用施設用地(農振法第3条第3号又は第4号に規定する施設の用に供する土地)をいう。

注3: 農地を当該農業用施設用地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額をいう。

※ 相続税及び贈与税についても、固定資産税評価額を基に課税財産額を評価。

(参考)平成27年度における固定資産税の平均税額

区分	金額(千円/10a)	
	課税標準額	税額
一般農地	68	1
農業用施設用地	891	12
宅地	12,678	177

資料: 固定資産の価格等の概要調査(総務省)
税額は課税標準額に1.4%(標準税率)を乗じたもの

神奈川県環境農政部長 殿

農林水産省経営局構造改善課長

施設園芸用地等の取扱いについて（回答）

平成 14 年 3 月 13 日付け農地第 581 号をもって照会のあったこのことについて、下記のとおり回答します。

記

- 1 農地に形質変更を加えず、棚、農作物の栽培用資材等を設置して農作物の栽培を行っている土地（別紙 1 参照）

農地に形質変更を加えず、棚の設置やシートの敷設など、いつでも農地を耕作できる状態を保ったままで、その棚やシートの上で農作物を栽培している土地は、引き続き農地法上の農地として取り扱って差し支えない。

なお、農地をコンクリート等で地固めし、農地に形質変更を加えたものは、農地に該当しない。（ただし、2 に該当するものを除く。）

- 2 その農地の農作物の栽培のために設置することが必要不可欠な通路等の用地（別紙 2 参照）

その農地の農作物の栽培のため、その農地に通路、進入路、機械・設備等を設置している用地部分は、当該部分が農作物の栽培に通常必要不可欠なものであり、その農地から独立して他用途への利用又は取引の対象となり得ると認められるものでないときは、当該部分も含めて全体を農地法上の農地として取り扱って差し支えない。

(別紙 1)

1 農地にあたるもの

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <p>ア 温室等を建築した場合でも、その敷地を直接耕作の目的に利用し、農作物を栽培している場合</p> <p>イ ビニール等比較的簡易な資材を敷設し、砂、礫等を入れて礫耕栽培等を行っている場合のように、土地と一体をなすとみられるような状態で農作物を栽培している場合</p> <p>ウ 農地の形質変更行為を行わずに、鉢、ビニールポット、水耕栽培等を行う場合（簡易な棚の設置、シート等の敷設等を行って栽培を行う場合を含む。）</p>	

(別紙2)

1 その農地の農作物の栽培のために必要不可欠な通路等
(全体を農地として取り扱うもの)

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <p>ア その農地における農作業上必要な舗装された通路及び進入路</p> <p>イ その農地における農作物の栽培に用いる堆肥・養土の置き場</p> <p>ウ 温室等における農作物の栽培のために通常必要不可欠な機材・設備の設置場所</p> <p>注：当該部分がその農地の農作物の栽培に通常必要不可欠なものであり、当該農地から独立して他用途への利用又は取引の対象とならないもの</p>	<p>The diagram illustrates a farm layout with several key components:</p> <ul style="list-style-type: none"> Greenhouses (温室等): Six rectangular greenhouses are arranged in two rows of three. Each greenhouse contains yellow plant icons. Paved Paths (舗装通路): A central horizontal paved path runs between the two rows of greenhouses. Vertical paved paths separate the greenhouses in each row. Access Road (進入路): A paved path leads from the main road to the farm. Main Road (道路): A wide paved road runs horizontally at the bottom of the farm. Fertilizer and Soil Storage (堆肥・養土置場): A circular area with a dotted pattern, located to the right of the central path. Equipment (機材・設備): Located at the bottom of the farm, including: <ul style="list-style-type: none"> 液肥調整用タンク (Liquid fertilizer adjustment tank) 加温設備 (Heating equipment) 重油タンク (Heavy oil tank) Boundaries (農地界): Indicated by arrows on the right side of the farm.

2 農地と認められない部分を含む場合

説 明	概 念 図
<p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地と認められない部分 <p>ア その農地における農作物の栽培に通常必要と認められる規模を超える機材・設備の用地</p> <p>イ 事務所、倉庫、直売所等農作物の栽培に通常必要不可欠といえないもの</p> <p>ウ これらに附帯する土地</p> <p>注：これらの部分は、その農地の農作物の栽培に通常必要不可欠なものとは言えず、当該農地から独立して他用途への利用又は取引の対象となり得ると認められる。</p>	