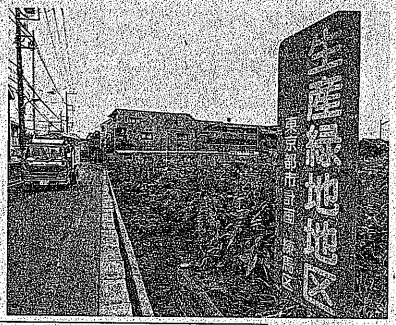
都会の農地 宅地化抑制

貸しても税優遇◆面積要件緩和

国、転用急増を警戒

国や地方自治体は都市部に集まる農地「生産緑地」の宅地への転用が急増しないよう対策を急ぐ。2022年に約8割の生産緑地の税優遇が期限切れとなる「22年問題」を放置すれば、宅地供給が急激に膨らみ、住宅市場が混乱しかねないためだ。国は地主が第三者に生産緑地を貸しても税優遇を受けられる法律を9月にも施行。指定基準を緩める自治体も相次ぐ。



約8割の生産緑地が2022年に税優遇の期限切れを迎える

「22年には多くの生産緑地の指定が解除可能になります」。9日、都内で開かれたセミナーに集まった生産緑地の地主らは、市民農園を運営するアグリメディア（東京・新宿）の講師の解説に熱心に耳を傾けた。

同社は生産緑地に指定された農地などの地主と契約し、市民農園として運営している。生産緑地などに関する相談は毎月150件ほどあり「月1～2回のセミナーは20人の定員がほぼ満席になる」（同社）という。

22年を迎えると、30年間としている生産緑地に対する相続税の支払い猶予などの優遇措置が切れる。地主は10年の指定延長か、自治体への買い取り申請を選べるが、財政に余裕のない自治体が買い取ることは難しい。地主が農業の継続を断念して一斉に土地を手放せば、宅地への転用が急増し、地価が下落するリスクが膨らむ。生産緑地をめぐる「22年問題」だ。

JR三鷹駅から徒歩10分の住宅地を歩くと、「生産緑地」の看板がかかった農地がいきなり視界に入る。かつて都市部の農地は「宅地化すべきもの」とみられてきたが、人口減少に加え、災害時の避難場所としての役割など「残すべきもの」として再評価された。

このため農林水産省は、他の農家や企業などに生産緑地を貸しても地主が税優遇を受けられるとした法律を9月1日をめどに施行する。先の通常国会で成立した。借り手は生産緑地で育てた農作物の一定割合を周辺地域に売ることなどを条件に賃借契約を結べる。

国土交通省は17年6月から、自治体が条例で定めれば、生産緑地の面積要件を500平方㍍から300平方㍍に引き下げられるようにした。生産緑地がある自治体では要件緩和の条例の制定が相次いでおり、国交省が三大都市圏の222自治体を調査したところ、今年4月1日時点で面積要件を引き下げる条例を制定したのは約50自治体。18年度内には65自治体まで増える見通しだ。

東京都江戸川区は生産緑地の新条例を17年末に施行した。新たに対象となった300平方㍍以上500平方㍍未満の農地を持つ農家を訪問して新基準を説明した結果、これまでに4件の指定申請があったという。

国交省や自治体は空き家問題を抱え、むやみな宅地の増加を懸念している。農地の保全や農家の育成を掲げる農水省も、安易な農地の減少は受け入れにくい立場だ。非効率な農地を無理して残さず、宅地にすれば都市部の住宅価格を抑える効果が見込めるが、政策当局がそろって警戒するのは、長年続く政策の変更が住宅市況に予想外の影響をおよぼす事態だ。

もちろん、たとえ政策で生産緑地の維持を後押ししても、借り手が農業を続けられるかどうかは別問題だ。生産緑地は総じて郊外の農地に比べ面積が小さく「不動産経営など農業以外で収入を得ている地主も多い」（関係者）。ニッセイ基礎研究所の塩沢誠一郎氏は「借り手が限られた農地で営農できる経営ノウハウなどを身に付けることが必要だ」と指摘する。少子高齢化で人口が減るなか「単に宅地を増やすことで都市の魅力を高めることには限界がある」（塩沢氏）。生産緑地を維持するだけでなく、今後の都市の競争力をどう磨くかという総合的な視点が求められている。

「生産緑地」は全国に約1万3000㌶ある
面積要件を引き下げた主な自治体

首都圏	練馬区、世田谷区、江戸川区、杉並区、足立区、横浜市、川崎市、さいたま市、流山市
中京圏	名古屋市、四日市市
近畿圏	高槻市、茨木市、京都市、神戸市

（注）国交省調べ、4月1日時点

▼生産緑地　都市部に農地を残すため1992年に始まった制度で、30年間にわたって農業を続けることを義務付ける一方で、相続税の支払いの猶予など優遇が認められている。全国に約1万3千㌶あり、その大半が東京都や大阪府など三大都市圏に集中。22年に生産緑地の約8割の優遇措置が期限切れを迎える。