



特別養護老人ホームの設置が計画されている生産緑地（東京都練馬区）

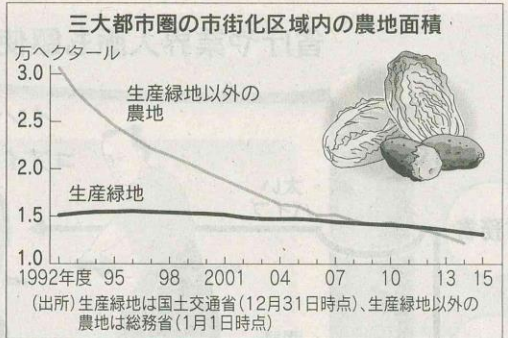
# 都市農地覆う2022年問題

2022年、大都市部で宅地が大量発生するとみられている。都市部の農地に求められていた農作業の義務がなくなるから。地価に影響を与える制度変更にも業者の動きも急だ。

11月中旬、三井ホーム横浜支店は「2022年問題！生産緑地対策セミナー」を開いた。5人の地主は約1時間半、講師の話に聞き入った。

## 転機の生産緑地

現在の生産緑地制度は、都市部に農地を残す目的で1992年、主に三大都市圏の市街化区域で始まった。生産緑地の指定を受けると固定資産税の軽減や相続税の納税の猶予といった税制優遇が受けられる代わりに、地主は農業を営むことが義務付けられた。指定から30年たつと、地元自治体に農地の買い取りを申し出ることができる。財政難



に遡って課税されず」と講師役の税理士から聞き、「父親に納税の猶予を受けているかを確かめ、今後の対応を考えた」と話した。

三井ホーム横浜支店は8月からセミナーを始めた。相鉄ホールディングスも昨年からは建設コンサルタンのオオバと組み、相鉄線沿線の生産緑地の活用を支援する。不動産関係者は、商機を逃すまいといち早く動き始めている。

解除はすでに増えている。地主の死や営農が困難などきや公共施設をつくる場合に特例的に解除できるからだ。跡継ぎや手伝う人がいないため解除する例が目立つ。

川崎市の男性(58)は今春、一部を解除した。脳内出血で倒れ、その後復帰したが「すべての土地を一人で農作業す

## CURRENT SCOPE

### 災害避難場所など機能はあれど… 税優遇には不公平感も

政府は都市農地の保全のため、生産緑地に関して、規模要件(500平方メートル以上)の引き下げや農業目的で貸し出す際の相続税の納税猶予などを検討している。ただ都市農業はそもそも、広大な土地を使った農業に比べ生産効率が低い。規模を引き下げれば、生産効率はますます悪くなる。都市農業には、都市住民への新鮮な農産物の供給やヒートアイランド現象の緩和、災害時の避難場所の確保などの機能がある。とはいえ、生産緑地の所有者に税の大幅な優遇を続けることに、税の公平性の点で疑問の声もある。清水千弘・日大教授は「生産緑地の農家に新たな恩恵を与えるべきではない。営農が難しい場合は公的な保全機構が管理すべきだ」と話している。

「未来像描けるか」

さらに「農業ができずに解除した地主のなかには、早く解除した方が好条件が見込めることも理由の一つになった人がいる。(都内の税理士)の事実だ。

不動産業者や地主が商機を追い求めるほど、都市部で空き家や空き地が増える悪循環に陥る可能性がある。ニッセイ基礎研究所の塩沢誠二郎・准主任研究員は「人口の減少ですでに空き家問題が叫ばれる中、宅地の有効活用には限界があり、空き地が多く発生する」と危惧する。

そもそも政府は高度成長期、大都市圏の宅地不足から宅地並みの高い固定資産税を課して農地を宅地に転用しようとした。だが「都市部に農地は必要である」という農業関係者の要望から生まれた(日

## 宅地転用で空き家増?

本大学の清水千弘教授)の現在の制度だ。その結果、生産緑地以外の都市農地は宅地化で減少してきたが、生産緑地はおおむね農地として残すことができた。ただ、ここに来て税制優遇で残してきたツケが一気に回ってくることを懸念する声は多い。その一方で、不動産コンサルタンの長嶋修氏は「空き家が発生するリスクがある半面、今後、場所によっては福祉施設の用地の確保など地域にとって、チャンスにもなりうる」との見方を示す。実際、有効活用に向く自治体も出てきた。東京都練馬区は解除を望む地主に対し、特別養護老人ホームをつくるため、社会福祉法人などへ貸し出すことを提案している。どんな街の未来像を描き、大量に出回る土地をいかに有効活用していくか。将来に禍根を残さないよう、政府や地元自治体は知恵を問われている。(福土護)