

監修：矢萩大輔 (有)人事・労務 代表取締役
 無料農業支援ポータルサイト
 「われらまちの農縁団」
<http://social-jinji-roumu.com/farming/>

今回の
執筆者 **瀬戸山 匠**



(有)人事・労務パートナー、(株)Share Re Green代表取締役。(有)人事・労務でコンサルティング業務の実務を経験しながら自社ファームの農園長を務めた。現在は同社が運営する903シティファーム推進協議会の一員として田心カフェに関わりつつ、2020年にShare Re Greenを設立、カフェで野菜加工品なども販売している。

「2022年問題」は好機である

今回のキヤスト
 社長 藤田 匠、社員 西園寺 千代

生産緑地制度が始まってから、来年は指定期限の30年を迎える。地主さんたちは、営農を続けるかどうかを選択しなければならぬ。アルパカファームにも、農地貸借の相談が持ち込まれて……。

藤田 そういえば、駅前のエバー不動産の繁藤社長から、2022年問題について聞いたんだけど、千代ちゃん聞いたことある？

千代 2022年問題ですか。聞いたことないですね。どういう話ですか？

藤田 市街地にある500㎡以上の農地が「生産緑地」という区分に指定されると30年営農するかわりに納税猶予を受けられる、という生産緑地法という法律が1992年に施行されたんだよ。2022年に指定が終わって、地主さ

んは指定を継続するか、継続せずに宅地として売り出すかの選択に迫られてるらしい。

千代 そうなんですね。市街地で営農しているということは、運送費などもかからないし、メリットはありそうですが、おそらく小規模なので効率は悪そうな印象ですけど、どうなんでしょう？

藤田 僕もはじめに聞いたときは

そう思ったんだけど、よく話を聞いてみたらちよつと印象が変わった。2017年に法改正があったみたいで、農家レストランや加工所の建設も可能になって、高付加価値な農業経営が可能になったんだって。あと、最近この辺りでも増えている「市民農園」として活用することもできるから、単純に農業としての収穫量で利益を出すのではなくて、その生産プロセスで事業を展開している法人も出てきているらしいよ。実際、うちも

お米や野菜を定期的に購入してくれるお客さんに支えてもらっているけど、生産緑地ならお客さんとの距離感が近くて、市民農園みたいにコミュニティを形成できたら面白いなと思ってね。

千代 なるほど、たしかにうちの畑だと駅から遠いからお客さんに配達する形になっていきますけど、市街地に農園があれば定期的に収穫体験をしてもらうこともできそうですもんね。

藤田 そうそう。繁藤社長いわく、生産緑地の指定を継続すると、特定生産緑地という規制が緩和された内容に変更になるらしい。そうすると農地の貸借もできるみたい。繁藤社長の知り合いにも、宅地にはせずに特定生産緑地として指定を継続したい人がいるらしい。でも、後継者がいなくて困っているので借りて欲しいという相談だったんだよ。

千代 それは面白そう。詳しくお話を聞いてみたいです。

特定生産緑地を活用した農業経営

「2022年問題」をご存じでしょうか。1992年に生産緑地法が施行され、都市周辺地域の市街

化区域を中心とした「まちなかの農地」に対して、「生産緑地」という農地区分が誕生しました。生産

緑地に指定されると、30年間「農地」として営農を継続することを条件に、農地並課税率に軽減され、相続税も猶予されるなど、納税が優遇されます。

施行当時は、農地の有効活用を目的としており、宅地化や公共施設の建設などを円滑に進めることが念頭に置かれていました。しかし、30年間で社会は大きく変化し、防災や子育て、社会福祉など多様な観点から「まちなかの農地」の価値は見直されました。

実際、都市部・郊外地域を中心に需要が増しているのが「市民農園」です。行政は市民農園の整備に力を入れ、利用者の予約待ちが常に起きている地域も数多くあります。

区画分けされた市民農園だけでなく、一定の広さをもつ農地を複数人で管理する「コミュニティファーム」も増えており、農作物生産のプロセスを楽しむエンタメ性や参加者同士の関係性の醸成にニーズが高まっています。

また、消費圏に近い都市近郊地域を中心に「六次産業化」事業の成功事例も増え、小規模ながら付加価値の高い農業が実現可能になりました。

生産緑地継続に要件が緩和された

2017年の生産緑地法の改正を機に「まちなかの農地」を保全することを目的とした「特定生産緑地」へと変更が可能になりました。生産緑地法施行から30年となる2022年を目前に控えた今、それぞれの生産緑地の地主は、特定生産緑地として指定を継続するか、生産緑地を解除し宅地として売却または活用するかの選択を迫られています。

では、なぜこの変化が農業関係者にとって好機となるのか。それは、「生産緑地」の指定を継続し「特定生産緑地」となることで、さまざまな「緩和」が適用されるからです。

①面積要件の引き下げ

改正前は最低面積が500㎡だったのが、改正後は300㎡に変更。既存の生産緑地のうち一部を指定解除しても、生産緑地の指定を継続することができるよう。小規模な農地であっても、収穫体験などの交流イベントを実施することが可能になった。

②生産緑地地区の建築規制の

引き下げ

改正前の農産物等集荷施設、休憩所、資材貯蔵保管用倉庫の建設に加え、六次産業化等の需要の高まりを受け、生産緑地内で生産された農産物等加工施設や農産物等直売所、農家レストランなどの建設が可能になった。

③特定生産緑地制度

生産緑地の指定から30年経過後以降に、特別生産緑地として、10年単位で指定を延長することが可能になった。その後も繰り返し10年単位で契約を延長することができる。なお、これまでは生産緑地の契約者が営農不可になるか相続されるまでは本人が営農しなければいけなかったが、他者に貸借することが可能になった。

高付加価値農業を展開するチャンス

これまで市街化調整区域や地方など都市部から離れた場所で営農していた農業関係者にとっても、この法改正は大きな好機だと考えられます。

まず、生産緑地の特徴として、都市近郊地域に多く存在しています。東京圏・大阪圏・名古屋圏を中心に、全国で約1万3600ha。

このうち東京都には3329・8ha、23区内だけでも445haとなっています。また、生産緑地法が施行されてから30年経とうとしている今、後継者がいない生産緑地も多いため、宅地にするか特定生産緑地として指定を継続して他者に貸借しようか悩んでいる地主は多い。平均6〜7割弱は特定生産緑地として指定を継続する意向があるが、3〜4割弱はまだ用途に困っているのが実情です。

なお、農業経営を廃止した場合、相続税の猶予が打ち切りになるので、特定生産緑地を貸借する場合は、相続税猶予の有無の確認が必須となります。

特定生産緑地は、人口の多い消費圏に多いことに加え、上記の緩和要件にあるとおり、農作物生産以外にも農家レストランの経営なども可能になりました。市民農園やコミュニティファームなど都市部を中心に需要が増している農作物を育てるプロセスを事業化すること以外にも、高付加価値な農業経営の展開が期待できます。

2022年問題は不動産業界で話題になっていますが、農業関係の業界にこそ、大きな変革の可能性を秘めているのです。