

2022年に大都市近郊の都市内農地が不動産市場に一齐に供給され、大量のアパートや戸建住宅が建てられるかもしれない。それにより、地価の下落や賃貸物件空室率の上昇などの不動産市場の混乱が起きるかもしれない。空き家・空き地の問題もより深刻化するかもしれない。こういった懸念が「生産緑地の2022年問題」として囁(ささや)かれている。

1992年の生産緑地法改正によって、大都市圏の

## 生産緑地の2022年問題

れた場合、固定資産税が農地評価・農地課税ですむなどの税制優遇が受けられる。生産緑地地区は、名古屋市中心に愛知県内では千鈔以上あるが、多くは制度が創設された1992年に一齐に指定されており、税制優遇のなくなる2022年が迫っている。

指定から30年経過後も営農を継続する場合には、これまでと同様の規制と優遇措置を10年延長させる特定生産緑地制度が用意されている。愛知県内のある市が実施したアンケート調査では、2022年末に期限を迎える生産緑地の所有者のうち約3分の2が営農継続の意思を示しているが、開発圧力の高い名古屋市など

局、段階的に5年で宅地並評価・宅地並課税となつて、これまでの何十倍もの税金を支払わねばならなくなるならば、宅地化して土地活用を図ろうというインセンティブが働く。

市街化区域内の生産緑地は、いずれ宅地化することが前提とされてきたが、2015年に制定された都市農業振興基本法に見られるように、近年は都市内農地に防災や環境保全、住民同士の交流の場といった積極的な意義を見出し、計画的に保全を図る方向へと転換してきている。国では、都市農地の賃借の円滑化に関する法律や、市民農園等整備事業を用意し、都市内農地を市民農園として活用することを後押ししている。

# 都市内農地の保全・活用策の検討を

市街化区域内において、原則30年の営農が継続される一定規模以上の農地を「生産緑地地区」として指定できていることになった。指定さ



檀山女学園大学文化情報学部 文化情報学科准教授 今村 洋一

今村 洋一

ではもっと低いであろう。また、一括借上げを謳(うた)う賃貸住宅建築業者や、土地を探している建売ハウスメーカーなどから、土地活用の話があれば農家の意思は揺らぐ。

特定生産緑地制度を利用しない場合、生産緑地を買取るよう市町村に申し出ることができ。しかし、財政的な余裕のない市町村が、積極的に買取することは考えにくい。また、別の農家が買取って営農してもよいのだが、これも稀である。結

一方で、都市内農地の保全に積極的に取り組もうという市町村がどれほどあるか。各農家の意向にまかせきりになっていないだろうか。生産緑地の2022年問題は不動産市場への影響のみならず、大都市圏において貴重な都市内農地を失う機会となる点が問題である。

おりしも、新型コロナウイルス感染症を契機としたライフスタイルの変化に合わせ、新たな都市計画の在り方が求められている。この機会に、各市町村においても、都市内農地はどうあるべきか議論し、その保全や活用について具体的な施策を検討する必要があるだろう。

いまむら・よういち 都市計画・まちづくり。東京大学大学院工学系研究科博士課程修了。博士(工学)。