

TMB ニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 5 月 8 日発行
 有 限 会 社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 笹川 大介
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

2022 年問題！生産緑地の今後はどうなる！？

1. 2022 年問題の概略

「2022 年問題」とは、平成 3 年の生産緑地法改正により、平成 3 年～4 年にかけて三大都市圏の特定市において、新たに生産緑地の指定を受けた農地が 30 年間の解除期限(およそ 2022 年ごろ)を迎えるに当たり、多くの生産緑地が緑地指定を解除される事により生産緑地でなくなり、農地の減少や地価の暴落など様々な影響が懸念されている問題です。平成 3 年当時は、都心部への人口流入により宅地を確保する必要に迫られた為、生産緑地法が改正され、都市農地所有者は農地を宅地に転用するか、生産緑地として農業を継続するか選択をやむなくされました。それから 30 年間の指定期間終了が迫っている近年の都心部の事情は、平成 3 年当時とは異なっており、人口減少に伴い宅地需要も沈静化しており、生産緑地の今後の在り方をどのようにするか、政府においても検討が進んでいます。生産緑地を巡る農地の今後はどのようなのでしょうか。以下にみていきたいと思います。

2. 都市農地の方針変更 生産緑地を保全へ

平成 28 年 5 月 13 日、政府は生産緑地など都市農地の方針を以下の様に変更する事を閣議決定しました。

変更前:「都市農地は宅地化すべきもの」 → 変更後:「都市農地は都市にあるべきもの」

平成 3 年当時の事情と近年の事情を踏まえ、今後の生産緑地は都市にあるべきもの(保全すべきもの)とする大きな方針転換がされました。平成 3 年当時とは異なり、都心部の宅地需要もある程度沈静化しており、2022 年において生産緑地の全てが宅地へ転用される事を防ぎたいと思われます。この決定により次のような政策が検討されています。

3. 生産緑地など都市農地の今後はどうなる！？

平成 28 年 5 月 13 日の閣議では、都心部における生産緑地の今後の方針を示す「都市農業振興基本計画」も閣議決定されました。これによると都市農業は「多様な機能の発揮」を今後の課題としており、生産緑地はその課題を改善する「都市における緑と農業の共生」を目指す為の貴重なオープンスペースとして明確に位置付けられ、それに伴う今後の政策が検討されています。

具体的には都心部における緑地・オープンスペースは、ゆとりや潤いをもたらす空間を創出でき、美しい景観の形成など良好な住環境やビジネス環境の形成に不可欠であるとして、都市の魅力向上に資するオープンスペースの整備、管理に係る取り組みを政府が支援していく方向へと動いています。それによると、今後は生産緑地を活用して公園等を整備し、その公園に「飲食店」や「保育所」等を併設して、地域活性化や待機児童の問題を解決する一翼となる方法等の検討が進められているようです。

それに伴う法律改正は、以下のような案が検討されています。

(1) 都市公園法の一部改正案

- ・「公園施設」の定義に「飲食店」を追加
- ・民間事業者による公共還元型収益施設の設置創設
- ・都市公園で保育所等の設置を可能にする

(2) 生産緑地法の一部改正案

- ・最低面積基準を引き下げ 500 m²→300 m²??? (各市町村で決定)
- ・生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に
- ・良好な都市環境の形成を図る上で、特に有効であると認められるものを「特定生産緑地」として指定

4. まとめ

2022 年問題を端として、農地を巡る様々な利用方法が検討されています。まだ未確定な部分も多いですが、生産緑地をお持ちのお客様については、今後どうすべきか検討していく必要があると思われます。なお、政府は生産緑地を保全の方向で検討を進めているので、2022 年に生産緑地が一気に宅地に転用されることは避けられるのではないかと思います。

今後、我々からも最新の情報について発信させて頂きたいと思いますので、ご不明点やご相談などございましたら、ぜひご連絡頂ければと思います。最適な方法をお客様と一緒に考えていければと思いますので、お気軽にご相談下さい。