

## 東京の新規就農と都市農地貸借円滑化法

—東京NEO-FARMERS!の軌跡と

生産緑地での新規就農者の誕生—

一般社団法人東京都農業会議 業務部 松澤龍人



### ■はじめに

2018年9月1日に都市農地貸借円滑化法が、9月5日には生産緑地法施行規則の一部改正が施行され、現実的に生産緑地の貸借が可能になったことで市街化区域での非農家出身者による新規就農（以後、新規就農）が可能になりました。

### ■東京の都市近郊で初の新規就農者が誕生—2009年3月

東京都内では、これまで山村（檜原村・奥多摩町）や島しょ地域（伊豆・小笠原諸島）を除くと都市近郊の市街化調整区域のみが現実的に貸借が可能で農地面積が僅少であることなどから、長年「東京では新規就農はできない」といわれてきました。

このようななか、一般社団法人東京都農業会議（以下、東京都農業会議）の相談活動を通じ、2009年3月に瑞穂町農業委員会より農地のあっせんを受け、都内初（島しょ地域除く）の新規就農者が西多摩郡瑞穂町に誕生しました。初の新規就農者となった井垣貴洋・美穂夫妻は、現在も瑞穂町で農業に専業で取り組んでいます。（写真）



都内初の新規就農者の井垣貴洋・美穂夫妻

### ■都内で新規就農を支援するシステムがスタート

その後、青梅市・あきる野市で市街化調整区域の農地を借りて新規就農する者が誕生するなか、2012年1月に東京都農業会議が事務局を務める東京都担い手育成総合支援協議会に新規就農経営計画支援会議が設置されました。これにより都内の認定農業者宅等で研修を受けた新規就農希望者が、農地のあっせんを受ける前に経営計画等について東京都の農業関係者から助言を受けることができる機会を得ることになりました。

この仕組みは、現在では東京都の独自の新規就農のシステムとして定着をし、2019年8月時点で個人と法人をあわせ67経営体がこの支援会議を通じ新規参入をしています。

### ■東京NEO-FARMERS!の誕生

都内で4人ほど新規就農者が誕生した頃から、新規就農者や瑞穂町の若手農業者などで集まり、いわゆる飲み会を開いていたことが発展し、月1回は集まろうと、2011年4月頃から毎月、月例会と称し、酒を肴に集まるようになっていました。

都内の新規就農者や希望者の多くは20才～30才代であり、この会合は回を追うごとに同世代の参加者が増えはじめ、そのうち仲間どうしでマルシェなどを開くようになってきたこと等から「名前をつけよう!」という話しが持ち上がりました。そこで、参加者の案によりこの会合（新規就農者+新規就農希望者+その応援者の集まり）を「東京NEO-FARMERS!」と名付けることにしました。

名前を付けると面白いもので、多くのところからお声かけをいただくようになりました。そして、スーパーマーケット「いなげや」の2店舗で東京NE

O-FARMERS!の常設の売場が設置され、同社による野菜の買取りがはじまりました。また、最近では、サラダバーをメインとした都心立地型のレストランチェーン「シズラー」への共同出荷がはじまっています。

月例会は、2011年4月以降、今でも継続して毎月欠かさず開いています。(写真)



東京NEO-FARMERS!の月例会にて

### ■都市農地貸借円滑化法が施行

そして、ついに2018年9月1日に都市農地貸借円滑化法が施行されました。

東京NEO-FARMERS!の研修メンバーの中には、以前より市街地での農業に大きな魅力を感じ、法施行を目論み、生産緑地を借りて新規就農をすることのみを目指している者がいました。

### ■全国初 生産緑地を借りての新規就農者が誕生! ー東京都日野市

#### ・はじめての試みにしてあまりにも高いハードル

川名桂さん(27)は、東京大学農学部を卒業後、都外の農業法人に就職をし、その後、新規就農を目指し実家のある都内の日野市に戻りました。そして清瀬市の認定農業者で施設トマト栽培を手掛ける関健一さん(36)の関ファームで働きはじめます。

関健一さんの勧めもあり、関ファームで働くにあたり、将来の新規就農の相談にと東京都農業会議を訪ねてきました。川名さん自身、施設栽培のトマト生産にずっと携わってきたことから、独立してトマトの施設栽培をはじめたいこと、さらに東京NEO-FARMERS!のメンバーとして話していくう

ちに、どうやら市街化区域で新規就農をしたいと思っていることがわかってきました。

その頃、相続税納税猶予制度の改正や新たな法律の施行により現実的に生産緑地が借りられるようになるという話しは聞こえはじめていたものの、農地が僅少な都内では、たとえ市街化調整区域であっても、農地を長期間借りて大がかりな施設を建てるといった就農は皆無です。ましてや生産緑地でなると頭を抱えました。

生産緑地は、所有者に相続が発生すると、相続税納税猶予制度の適用を受けるという選択肢があるものの、一方でその相続人は相続税納付等のために生産緑地の一部は行為制限を解除して売却せざるを得ない状況になることがあること、さらに2022年には都内にある生産緑地の8割以上が事由を必要とせずに行為制限の解除ができるという事態が迫っています。

ただ、川名さんには「自分が育ってきたような街なかにある大切な生産緑地が年々消えゆくのをただ見ていたくない」「市街地での農業しか自分の思い描く農業はできない」といった強い思いがあり、自分も徐々にその考えに共鳴していくようになっていました。

#### ・多くの理解者があらわれる

様々な手を尽くしてきたものの、当然ながら、うまく進まず、生産緑地の新規就農に向け本格的に始動したのは、やはり都市農地貸借円滑化法が施行された2018年9月からでした。

この間、数多くの都内の区市の農業担当課や農業委員また農業者の方々がこの挑戦を前向きに受け止めてくれて、応援をしてくれました。

特に、都市農地貸借円滑化法が施行されてから間もないうちに「川名桂さんなら生産緑地を長期間貸してもよい」といったとてもありがたい提案してくれた農業者の方もいました。

#### ・生産緑地を借りた新規就農が実現!

そのようななか、日野市在住の川名さんが最も就農を希望していた同市の都市農業振興課の方々が懸命に生産緑地を探してくれて、現在川名さんが借り受けている生産緑地の所有者である平清さん(72)

にたどり着きました。

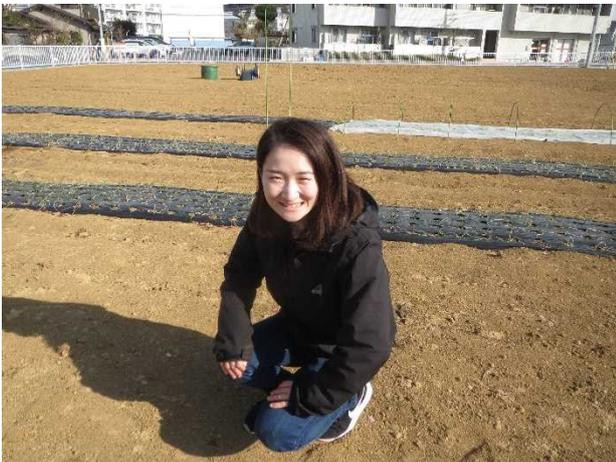
平さんは、すぐに川名さんの挑戦に理解を示し、ぜひ応援したいと次のびっくりするような提案を申し出てくれました。

○賃料は東京都全体の平均額とする

○川名さんが安心して施設栽培ができるよう貸借の期間を30年間とする

ここに全国ではじめて、生産緑地を都市農地貸借円滑化法により借り受け新規就農する者が誕生しました。

さらに当初は10アール程度の貸借でしたが、川名さんが構想しているトマト栽培施設の設置に面積若干が足りないことから、隣接する生産緑地10アールも平さんが快く同条件で追加し貸してくれることになりました。



**全国初の都市農地貸借円滑化法での新規就農 川名桂さん**  
(借り受けた生産緑地にトマトの栽培施設を導入していく計画をたてている)

### ■あらためて生産緑地での新規就農を考えてみる

あらためて生産緑地での新規就農を考えてみると、メリットとして以下が挙げられます。

○農地やインフラ（水など）が整備されている

○地産地消により地元の消費者等によく野菜などが売れ、多くの販売チャンネルが持てる

○農業ボランティア等の協力が得やすい

その一方で、

○住宅地に囲まれた農地故の特有の配慮（農地の周辺も含めた適正な畑管理・作業時の騒音等）

○家賃や駐車場等が高めである

ということ等があります。

そのなかで、特に最も留意しなくてはならないこと

は「生産緑地を長く借り続けられるのかどうか」ということです。新規就農者にとって、耕作する農地を失うということは、失業することを意味します。生産緑地は地価が高額で購入は現実的ではなく、相続等が発生するとその相続人は住宅用地等として売却せざるを得ない状況に迫られることもあります。

生産緑地を借りて新規就農をするにあたっては、事前に貸付者とその家族等とは相当立ち入った話しをせざるを得ません。「相続等も考慮して長期間貸し続けてもらえるのでしょうか」といったことです。

### ■東京都小平市でも新規就農者が誕生

そうした意味では、川名桂さんに続き都内で生産緑地を借りて2019年4月に小平市で新規就農した大原賢士さん（26）も、すばらしい出会いをしたひとりです。

大原さんは、港区という都心で育ちながらも、幼い頃から農業という職業に憧れ、都立の農業高校、農業関係の短期大学と進み、社会人となっても、高校時代の仲間と東京野菜を扱うマルシェなどに参加していました。

就農の決心を固めた4年ほど前に「農業がしたい」と東京都農業会議を訪ねて来ました。そこで都内の新規就農が現実的な瑞穂町に転居をし、農業の研修を受けることを勧めました。

その後、瑞穂町の満天ファームで研修を受け、東京NEO-FARMERS!のメンバーとして付き合いながら、瑞穂町での就農に向けて話しを進めていましたが、研修から2年を過ぎたあたりに、大原さんより「そろそろ独立したいが、諸事情により小平市に引っ越すことになったので、そこで新規就農を目指したい」との相談を持ちかけられました。小平市の農地はすべて市街化区域にあり就農には生産緑地を借りるほかありません。「厳しい選択ではないか」と現状を鑑みてアドバイスをしましたが、都市農地貸借円滑化法の施行が見込まれることから、時間がかかってもアルバイトで資金を貯めながら待ちたいとの大原さんの強い意志を受けて、長期戦で望もうということになりました。

ところが驚くことに、しばらくすると「小平市で生産緑地を貸してくれる人がいる」との連絡が入り、詳細な話し合いが必要なため、生産緑地で農業を営む岸野昌さん（56）に会いに行きました。すると岸野さんは「大原さんがマルシェをしているときからの顔見知りで、彼のような若者に生産緑地を貸して一緒にやっていきたい」と話します。さらによく伺うと、「生産緑地はまだ先代の名義だが今後ずっと生産緑地を残したい。息子がもし引き継ぐのなら、同世代でもある大原さんと一緒に農業をしてもらいたい考えだ」といいます。

長期的な展望で生産緑地を借りられること、そして転居先の近くに岸野昌さんがいたということが、正に奇跡といえるのではないのでしょうか。

大原さんは、他の所有者からも生産緑地を岸野さんと同様に無償で借り受け、2019年4月から合計約40アールの生産緑地で露地野菜生産をスタートさせています。



小平市で新規就農した大原賢士さん(左)とその挑戦に理解を示しバックアップする岸野昌さん(右)

### ■都内の都市農地貸借円滑化法による貸借の状況

2018年9月1日に都市農地貸借円滑化法が施行されてから2019年7月1日までの10ヶ月の間での都内の生産緑地の貸借等は、①市民農園の開設が23件で約4ヘクタール、②農業者等への貸借が26件約7ヘクタールとなっています。

法施行前は、ややもすれば市民農園や他業種からの参入が多く占めるのではないかといった見方があったかもしれませんが、東京都農業会議での相談活動などから、都内では今後とも農業者等との貸借

が多く占めていくのではないかと個人的には感じています。

さらに、賃貸借（有償貸借）では「相続があったときに遺族に生産緑地を返還する」といった契約が法律上できず、都内での農業者への貸借は使用貸借（無償貸借）が主流となっています。ただし、それは一方で借り受ける側からすると不安定な貸借の状況であるともいえるかもしれません。

農業者等への貸借には、市街化調整区域で新規参入した者や法人が借り受けているケースも複数あります。そして東京NEO-FARMERS！の研修メンバーで、今年度中にも新たに生産緑地を借りて新規就農する見込みの者もいます。

### ■これからの都内における新規就農

都内の市街化調整区域で新規就農者が誕生して10年。生産緑地での新規就農というこれまでは考えられないことも実現するようになりました。

ただし、都内の新規就農においては、今後とも市街化調整区域が中心であり、新規就農者による生産緑地の貸借は、規模拡大のためといったケースが主体となるのではないのでしょうか。

やはり、生産緑地の貸借は相続等を考慮すると「いつか返すことにはなるのでは」といった不安がついてまわることになります。その点でいえば、川名佳さんが賃貸借で30年借り受けたということは奇跡に近いことだったかもしれません。

それでも農地が僅少な都内においては、新規就農できる機会が増えたことも事実です。

もちろん農業という職業、特に新規就農については、収益面や取り巻く環境を考えると、とても厳しいものであるといわざるを得ません。

しかし、多くの若者が農業という職業に真摯に向きあい、目を輝かせる姿をみると、農業の魅力や未来を感じずにはいられません。

新規就農は本当に多くの方々の理解と関係者の支援が不可欠です。今後、東京NEO-FARMERS！のメンバーがその気持ちに応え、自分の農業をどのように描いていくのか、引き続き温かく見守っていただければ幸いです。