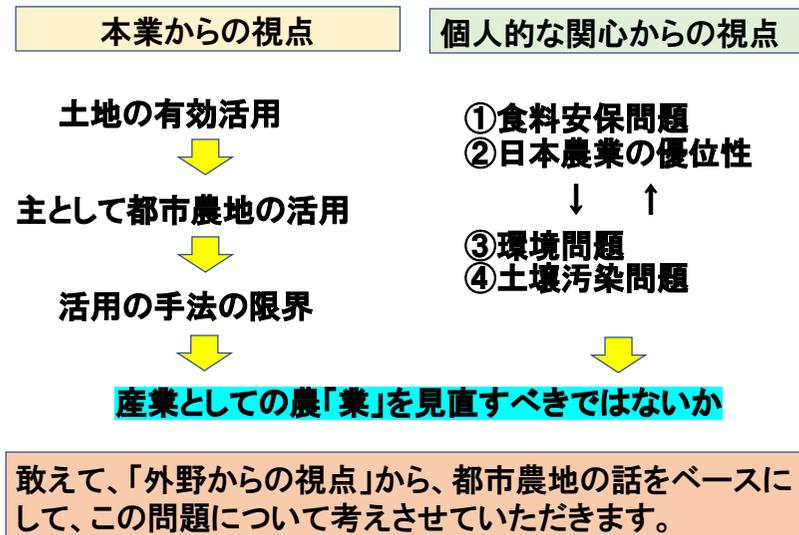


新しい視点から見た これからの都市農地活用のあり方

～土地活用の専門家の考えるこれからの農「業」～

令和3年11月8日
定期借地権推進協議会
運営委員長 大木祐悟

本日の話



2

都市農地の現状(1)

都市農地の維持に向けた法整備等は進みつつある

◇制度面

都市農地→「宅地化すべき」ものから、「他の都市施設と併存すべき」ものに

具体的な成果・・・生産緑地法の改正

都市農業振興基本法の制定

都市農地貸借円滑化法等の制定等

都市農地の重要性は理解されており、十分ではないかもしれませんが、法制度等は整いつつあります。

3

都市農地の現状(2)

それでは、都市農地は維持できているか

↳ 2022年問題は回避できるが都市農地は消えつつある

理由：農地転用による新たな宅地分譲や賃貸住宅等の増加

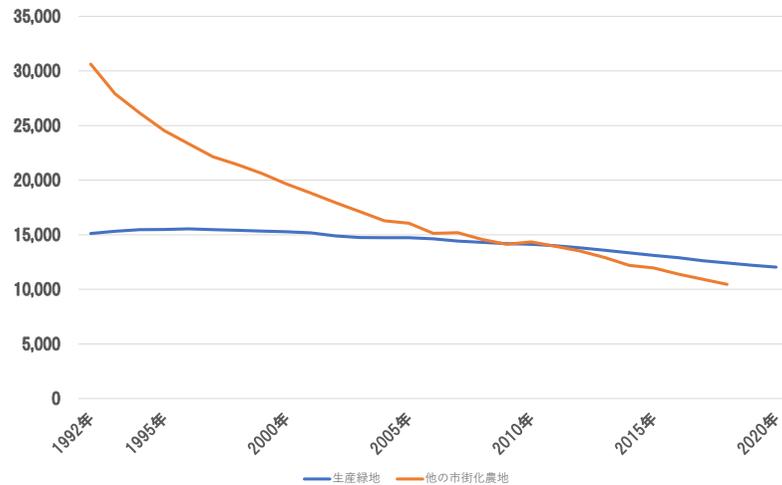
- ・担い手の高齢化や相続等による営農継続の困難化
- ・後継者不足 等

→空き家が増加する時代である中でこれでよいか

都市農地の維持の視点だけでなく、都市計画上の視点から見ても、都市農地を宅地開発することにより大量に発生する空家問題への対応も必要となります。

4

三大都市圏の特定市の生産緑地面積の推移



国土交通省の資料より、講演者が作成

5

都市農地が維持できた理由について考える

土地活用のコンサルタントの目線から考えてみる

1. 所有者の義務感
 - ① 消極的な義務感(先祖から受継いだ土地)
 - ② 積極的な義務感(地域のため)
2. 経営として成り立っているケース
3. その他(本来の農家以外の農の担い手)

特に1. については、生産緑地法や税制等で支えていたと考えてもよいのでしょうか。なお、農「業」の持続可能性という点で考えると2. の視点が重要となるのではないのでしょうか。

6

参考: 農業者以外の「農」の担い手は

都市近郊やその周縁部で農に関わっている外部者

1. 市民農園 趣味 + 近年は娯楽の要素
食を楽しむ(新鮮な野菜は美味しい)
2. 里山維持等、一定の目的や高い意識を持つ人物
3. その他(高齢者の就農等)



目的意識を持った人物に依存していたのでは？

こうした点に加えて、「農地付き住宅」や「農地付き賃貸住宅」等という企画もされています。

7

宅地化を進めるときは「緑・農・住」の観点も重要

コロナ禍による住まい方働き方の変化

↳ 一定数は、郊外居住+テレワークに移行

郊外居住者の傾向

- ① 風光明媚な場所(海沿い等)
- ② 環境が良い場所 → 緑農住との親和性
- ③ ノマドに近い居住形態

「住」に、「緑」・「農」の要素を加えた住まいは、これからの時代では一定の支持が続くと思われるので、郊外の住宅地開発を企画するような場面では考慮すべきでしょう。

8

緑農住のまちづくり、つくば市の春風台の事例

街並み

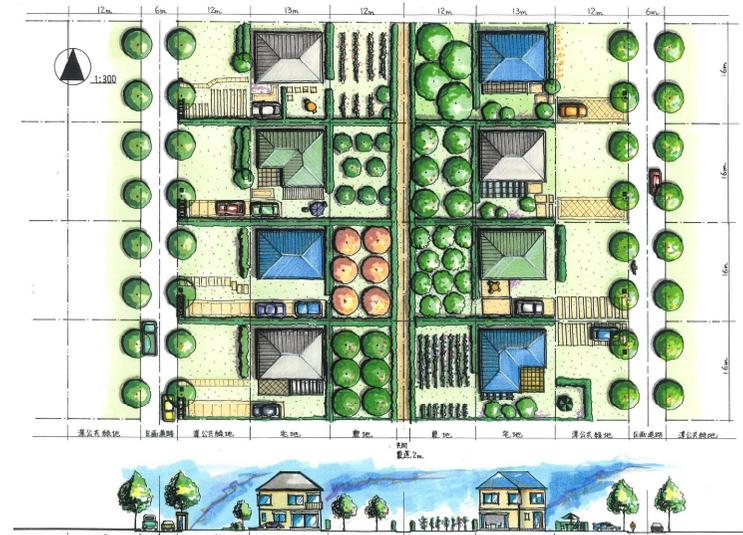


(株)プレイスメイキング研究所 温井達也氏より提供

9

春風台のまちづくりの基本

道路側に緑を、住宅の裏に農園を確保する計画案



(株)プレイスメイキング研究所 温井達也氏より提供(2004年6月作成)

10

春風台の現状(道路側)



(株)プレイスメイキング研究所 温井達也氏より提供

11

春風台の現状(農園側)



(株)プレイスメイキング研究所 温井達也氏より提供

12

住宅分譲で定期借地権を再考する必要性

規模が大きな土地・一定のコンセプトを持つ企画に適する

↳ 緑・農・住等のケースに特に向いていると思われる

- ① 農地部分があると一定以上の広さが必要となる
- ② 一定のコンセプトを持った企画については、コントロールセンターとなる地主がいる定期借地には親和性がある
- ③ 開発規模が大きくなると、期間満了時点で土地が集約できると、将来的な土地の転用も容易になる

農地の宅地化を検討するようなケースでは、単なる分譲住宅ではなく、緑農住の企画はESGの観点から考慮すべきではないかと思われます。なお、こうした企画を進めるときは、「意識を持った地主」の存在も一つの要素となり得ます。

13

都市農地を今後も維持するために必要なこと

農地の経営力の向上が必要ではないか？

↳ 所有者の義務感による維持は限界にきているのでは



「業」としての都市農業を進める方向への脱却が必要

そのための課題

- ① 小規模の土地も多い → 検討が必要
- ② 中規模以上の土地 → 収益が上がる手法の共有化

所有者の義務感や、一部のユーザーの意識も大切にしつつ、「業」としての農業について、多角的な視点から検討をする必要があるのではないのでしょうか。

14

農業全体を考えると

生産性の向上を考えると規模の拡大は重要

↳ 規模の拡大：農地バンク等の制度
その他



ただし、経営規模が大きくなると、経営力はより必要に

- ① 規模拡大意欲のある農業者への農地集積
- ② 農業法人の拡充
→ 将来的な担い手の育成にも寄与できるのでは
- ③ 企業の参入の促進、参入企業の誘致
→ 一般企業との連携を促す施策
- ④ 適切なコンサルタントの養成

15

担い手の確保・育成について

単なるUターンやターンでは限界がある

↳ 顕在的な就農希望者の就農は今後も必要

課題：就農希望が顕在化していない人物の発掘

多様な選択肢を想定



- ① 定年のない職業として農業を選択
- ② 郊外(地方)居住を選択する人の職業としての農業
・ 恵まれた住環境と余裕のある住空間を実現できる
・ 子育て
- ③ その他

なお、新規就農のハードルは高いことから、受け皿(就職先・研修先)としての農業法人の充実が必要でしょう。

16

最近の経済ニュースからのキーワード

既存の建物や未利用空き地等を活用した植物工場
(スーパーの店内等での栽培)

↳ 安定的な供給体制、物流コストも低くSDGsにも対応できる可能性

	導入企業	設置システム
例	西友大森店等 鉄道高架下農場	プランツラボラトリー(株)
	サミットストア五反野店	インファーム日本法人

収益性についての検討は必要であるものの、対応によっては規模が大きなくても消費地に近い農地であれば見習うべき点はあると思われます。

17

建物内農業も本格的に検討すべき

郊外の大規模ショッピングセンター

↳ テナントが退去したあとの使い道は限定的

建物の構造や設備がどの程度利用できるかにもよるが、こうした施設を農業工場に転換できないか？



理由1 大規模商業施設は人口集積地の郊外に立地

理由2 新鮮な野菜を売るフロアを残すことも可能

理由3 駐車スペースも大きいので物流にも適している

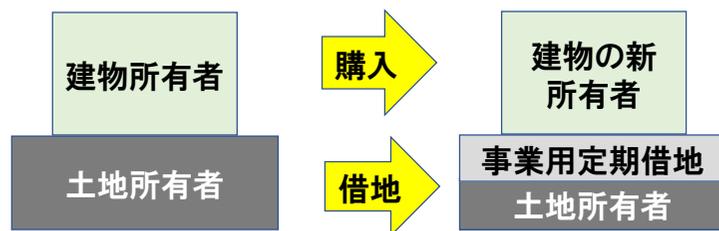
事業の収益性にもよるが、固定資産税等の軽減措置を含め、制度上の支援は必要です。

18

既存建物を利用した農地を生み出すヒント

事業用定期借地権を利用することで対応できる可能性

↳ 建物のみ買取り、土地は借入れ(10年以上50年未満)



建物の解体コストが地価を上回るようなときは、使われなくなった建物の解体も困難であることを考えると、単なる建物のリノベーションにとどまらず、こうした利用が可能なような制度作りも必要ではないでしょうか。

19

工夫をすれば、農業は発展できる

農業の専門家と外部の知見を複合することの必要性

①生産性の向上と産業としての収益力

+

②娯楽やレクリエーションの要素

- ・収穫した食材で料理をどう楽しむか
- ・限られた条件の中で美味しいものをつくるコンペ
- ・その他



こうしたことを補完するための制度設計の検討

農業人材に加えて、都市計画の専門家、マーケッターや土地活用の専門家等の外部の知見を集約すれば、様々な方向性が考えられるはず。

20