



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

124号

発行日2018年2月

「生産緑地が宅地化され住宅地が暴落の危機？」

不動産業界では周知の「2022年問題」というものがあります。都市部に残る緑地を守る狙いで昭和49年に制定された生産緑地法が平成4年（1992年）に改正され、三大都市圏特定市の市街化区域の500㎡以上の農地は、農家の選択により「宅地化すべき農地」と「保全すべき農地（生産緑地）」のどちらかを選ぶことになったのです。

その背景は、多くの農家が市街地にも関わらず固定資産税（宅地の1/100以下の低さ）や相続税が低い農地にしておき、いざ資金が必要になったら農地転用を行い宅地として売却すればよいとして、農地のままにするため宅地化が進まなかったのです。

そこで、生産緑地法を改正して市街化農地を所有している農家に、農地を宅地するのか、もし宅地化にしないのなら「保全すべき農地」にして下さいという選択を迫ったのです。

「保全すべき農地」を選択すると以後30年間、宅地転用は認められずに、農地として農家はおじいさんやお父さんなど農業従事者が「死ぬまで」（または身体障害者や介護度5など）農業を続ける義務が課されたのです。

逆に宅地化を選択すると、当時はバブルの頂点で地価が高額で、それに伴い相続税も多額になるため、もし相続が発生したら相続税で破綻する（生産緑地なら納税猶予で相続税はゼロ）という恐怖心から、1/3近くの都市近郊農家は「保全すべき農地」を選択して細々と農業を続けていたのです。その面積は東京都で約1千万坪にもおよび東京ドームの面積の700倍近くにもなるのです

その30年後が4年後に迫った2022年なのです。4年後には、再度、「宅地化すべき農地」にするのか「保全すべき農地」にするのかの選択が迫られます。生産緑地法は昨年（2017年）にも改正され、4年後の期限切れの際は、宅地化を選ばなくと

も、今度は30年でなく10年毎に延長するのか、自治体を買取を求める選択が可能になりました。しかし、財政難の自治体がい取れる余力は無く、生産緑地として10年延長するか、宅地化するかの選択になると思われます。

しかし、現在、多くの農家が「保全すべき農地」にしたとしても、息子はサラリーマンであったり、農業を行う後継者が見つからず「宅地化すべき農地」の選択を余儀なくされるでしょう。

そうすると、まとまった土地が売りに出され、建売住宅や賃貸アパートが建てられたりするでしょう。現在でも少子化現象で家あまりが続いている状況下では、住宅市場の供給が過剰となり、周辺の地価や家賃相場が下がるのではないかとささやかれているのが「2022年問題」なのです。

東京・大阪・名古屋の三大都市圏の農地は特定市街化区域農地とあって、農地であっても「宅地並み評価」とあって、一般の農地と比べてかなりお高い固定資産税の評価額になります。税対象となる課税標準額は固定資産税が1/3、都市計画税が2/3にはなりますが、それでも農業収入からすれば相当な税金出費となってしまいます。

そのため、市街化区域内にある農家では農業を行い意欲はあっても、高額な税金のため、営農できなくなるのが現実でした。

そこで、昨年の生産緑地法の改正では、従来の500㎡から300㎡以上でも自治体で定められるようになったため1反程度の農地でも生産緑地として申請できます。100㎡以上の農地が近くで分散していても、まとめて300㎡以上あれば生産緑地として申請できます。指定されれば、一般の農地と同様、税負担はかなり低くおさえられます。

また、一般農地では農地を貸す場合には農業委員会の承認が必要ですが、生産緑地として申請されたでは自治体の承認で貸すこともできる他、市民農園や農産物直売所やそれに伴うレストランも可能となったため、近隣住民の憩いの場所としての利用も都市政策として考慮されたのです。

また、そのような住宅と農地が混在している地域では、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たな用途地域として今年の4月より加わることになります。

B 市街化区域の農地は税制上2つに区分

