

生産緑地の2022年問題と田園住居地域について

◆ はじめに

「東京」といえば、人で溢れかえりコンクリートに囲まれた大都会、といったイメージですが、都心から少しだけ離れてみると意外にも23区内で畠・田園風景が広がる地域があります。更なる都市開発が進む中、自然を感じることのできる風景が身近にあるということはとても大切なことのように思います。



都会の中にも畠・田園風景を残しておくべきである、という考えは一昔前にはないものでした。高度成長期、都市計画が行われる中では、市街化区域内にある農地は原則的に『宅地にするべきもの』として取り扱われてきたのです。しかし、まちづくりにおいての畠・田園といった農地や、公園・緑地などの重要性が段々と謳われるようになり、『都市部にある農地は必要なもの』という考え方へ変わってきました。そんな、都會の中にも必要な農地を残そう、といった考え方から、1992年に生産緑地地区が指定されることになりました。

◆ 生産緑地の解除による「2022年問題」

生産緑地とは、生産緑地法に基づき、市街化区域内の一定要件を満たす土地の指定制度によって管轄自治体によって指定された区域のことです。都市圏の都市化が進む中で農地の有する環境機能などを考慮し、農林漁業との調和を図ることを主目的としたもので、生産緑地に指定された土地は、税金面で大きな優遇を受けることができました。

1992年に生産緑地地区が最初に指定されもうすぐ30年。きたる2022年には、生産緑地指定地区の買取り申出が可能になります。しかし、対象となる地区が30年経過を機に一斉に買取り申出されると、実際にはその多くが買取られることはないでしょう。そのまま生産緑地が解除されると、今まで優遇されていた税金は何十倍にも高くなりますので、土地を売却せざるを得ない所有者の方はたくさんでできます。



そして売却された土地は元々市街化区域内にある土地ですから、「宅地」として市場に放出されます。その「宅地」を活用する為に建物を建てても、空き家問題が深刻化する現在では当然供給過多となる可能性が高く、宅地としての有効活用はあまり期待できずに、不安定な土地が市街地に生まれてしまうのではないか・・・この懸念が生産緑地の解除による「2022年問題」と言われています。

○川崎市の生産緑地指定箇所数 ⇒ 1759 箇所 (275.9ha 川崎市面積の 1.91%)

○横浜市の生産緑地指定箇所数 ⇒ 1658 箇所 (288.9ha 横浜市面積の 0.66%)

平成29年12月5日告示

◆ 「田園住居地域」の創設

多くの不安定な「宅地」が市場に放出されることに対して、何らかの対処をしなければならない・・・その1つとして、2017年4月に都市計画法が改正され新たな用途地域として「田園住居地域」が設けられました。

田園住居地域は、「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住宅環境を保護する用途地域」とされています。そのため、規制内容は、低層住居専用地域をベースにしつつ、農業用施設の立地を限定的に認めようとするものとなっています。なので、低層住居専用地域に建築可能なものに加え、一定の農業用施設が認められるようになりました。



これらの農業用施設は従来の低層住居専用地域では原則的に認められなかつたものです。

- ・ 農業の利便促進に必要な店舗・飲食店（農産物直売所・農家レストラン）
- ・ 農産物の生産・集荷・処理・貯蔵に供するもの
- ・ 農産物の生産資源の貯蔵に供するもの（農機具収納施設）

さらに、店舗・飲食店に関しては、低層住居専用地域では床面積 50 m²以下までしか認められていませんでしたが、田園住居地域なら床面積 500 m²以内まで可能（制限あり）になるので、農産物直売所や農家レストランも営みやすくなります。

◆ 都市緑地法の改正

田園住居地域の創設以外にも、生産緑地そのものを残すために、以下のような都市緑地法の改正があります。

○ 特定生産緑地制度の指定

- ⇒ 指定から30年経過した生産緑地の買取り申出期日が10年ごとに延長可能
- ⇒ 税制特例措置の適用

固定資産税：農地評価・農地課税が適用になる

相続税：納税猶予が適用になる

※ 特定生産緑地に指定されない場合も・・・

急激な税額上昇を抑制する為、5年間『激変緩和措置』
が適用になる

○ 生産緑地地区内の面積要件：500 m²以上 → 300 m²以上 (市長村の条例により可能)

○ 生産緑地地区内に製造・加工施設・農産物直売所・農家レストランが設置可能



◆ 最後に

生産緑地法の改正は2017年より施行され、これを受けて横浜市・川崎市でも面積要件を500 m²から300 m²に緩和し、生産緑地地区の追加指定を受け付けています。田園住居地域に関しても2018年4月より導入されていますので、徐々に該当する地域も増えるでしょう。

しかし、都市部に農地を残すため、様々な緩和措置をとったとしても、現状効果としては限定的なものです。都市の農地がすべて宅地に変わり、「緑」がなくなるかもしれない。2022年はあっという間にやってきます。農地と住環境の共存に向けて都市計画がどのように変化していくのか、不動産業者にとっても土地所有者にとっても、重要な問題であることは間違ひありません。