

どう解決する？ 生産緑地の相続問題



近年、大都市圏で農業に従事する方々から、近い将来の土地相続や生産緑地の「2022年問題」を心配する声が聞かれます。先祖から受け継いだ大切な土地を手放すのは忍びないが、相続時の税負担や後継者問題、不動産市場の動向などを不安視されているのです。一定の広さの農地を守りながら、スムーズな相続を行える事業手法「小さな区画整理」は、そんな悩みを解決してくれるかもしれません。

大都市圏の農地が抱えるさまざまな課題

マンションや戸建住宅が立ち並ぶ大都市圏の市街地を歩いていると、野菜畑や果樹園に「生産緑地」という表示を目にすることがしばしばあります。営農継続を条件として、固定資産税や相続税など、税法上でメリットを受けている市街化区域内の農地です。東京23区だけで約2,200カ所、神奈川県下では約9,000カ所あり、全国219の自治体で合わせて約1万4,000haの面積にのびます。

こうした生産緑地は、消費地に近接して新鮮な野菜や果物などを供給できる地産地消の観点や、緑の少ない市街地にうるおいをもたらす点で、都市生活者にとってはかけがえのない空間といえます。

しかしその一方で農業を営まれている側は、さまざまな難しい課題を抱えているケースが実は少なくないのです。

具体的には、①接道状況が悪く、土地利用を転換しようとする際に相続で分割が発生しても売却しにくい。②担保評価



非効率な農地や、相続時の一部宅地化などに対応しづらい農地の課題解決に適している事業手法「小さな区画整理」

がほとんどない。③第三者に貸すことができない。④農地が宅地の間に混在して作業効率が低く、農地の形状にも問題がある。⑤近隣から農薬散布や砂埃の苦情が出る、といったことなど。生産緑地特有の条件や、大都市圏ならではの課題が挙げられます。

「小さな区画整理」が解決する農家の悩み

こうした課題を包括的に解決し、土地を優良な資産に変える点で注目されているのが「小さな区画整理」です。「小さな区画整理」とは、個人や数人の地権者によって「換地」という手法で土地の入れ替えや道路整備を行う土地区画整理事業です。文字通り少数で事業を進めることができるため、合意形成に長い時間がかからず、中には事業認可から1~2年ほどで完了するケースもあります。

この事業のメリットは数多くあります。宅地と農地の集約、農地の道路付けの改善、未接道建築物の解消、公共下水道の整備のほか、区画道路が整備されて公園や広場の整備も可能になることなどです。

例えば八王子市のある生産緑地では、区画整理事業の施行に関する知識が乏しく、相続発生までの時間的余裕も少なかった親子2名の地権者の方による施行を弊社が全面的にサポート。営農を続ける土地と、宅地や売却する土地（保留地）などに転換する土地を区分し、相続に備えると同時に安心して農業が続けられる環境を実現しました。

また、道路が未整備で防災面でも問題があり、乱開発による農地分散の恐れがあった調布市のある生産緑地では、地権者の方々が持つ疑問や不安を解消する勉強会を行いながら、地域にふさわしい換地手法を提案。緑を保全する姿勢を打ち出す市の理念との整合を図って、体験型農業公園も設けるなど、農と住が調和するまちづくりを実現しています。

どうなる？ 生産緑地の「2022年問題」

いま全国で空き家、空き地の増加が大きな社会問題となっていますが、それに加えて大都市圏では生産緑地の「2022年問題」が取りざたされています。1992年に最初の指定を受けて30年を経過する2022年以降、指定が解除された膨

株式会社双葉

企画営業部 統括課長

司 博明 (つかさ ひろあき)



双葉は創業以来68年にわたって、首都圏を中心にさまざまなまちづくりへ関わってきた建設コンサルタントです。一般に土地区画整理事業は長い時間をかけて行う手法だと思われがちです。しかし小規模な土地であれば、本稿でご紹介した「小さな区画整理」によって比較的短期間で行うことが可能です。農地の一部宅地化や農作業の効率化につながる道路整備など、より良い農地づくりや相続にまつわる事業ノウハウも蓄積しています。ぜひお気軽にお問い合わせください。
<http://www.futaba-gc.co.jp>

大な面積の生産緑地の宅地化が急激に進み、不動産市場の下落や乱開発の広がりが懸念されているのです。

こうした状況に対して、国がどのような施策を打ち出すかを現段階で見通すことはできません。しかし、いずれにしても大都市圏で農業に従事する方一人ひとりがご自身の土地を守り、有効に活用する手だてを講じる準備を急ぐ必要があることは異論のないところでしょう。



「小さな区画整理」で利便性が向上。将来の土地分割も容易に。写真は地域コミュニティ向けの農業公園を併設した例

CASE STUDY

小さな区画整理の事例①八王子市

「相続に備え、安心して農業を続けていきたい」

地区の課題

- 一部が生産緑地で狭い農道や開渠の水路があった。
- 隣接道路と宅地の高低差が大きく宅地化が難しい。

事業上の課題

- 施行者（親子2名）に事業の知識が乏しく、行政との調整が難しかった。
- 相続発生までの時間的余裕がなかった。

親子による共同施行でスピーディーに事業完了

換地手法で、営農を続ける土地と保留地や宅地に転換する土地を区分。隣接道路との高低差も盛土で解消し、開渠水路を暗渠として整備しました。また、煩雑で専門知識を要する事業手続きは、経験豊富な弊社スタッフがサポートしました。

Before



造成着工前（平成24年）

After



造成完成後（平成26年）
造成後写真提供：(株) ライン企画

□ 施行区域
□ 生産緑地

小さな区画整理の事例②調布市

「農と住を調和させ、次世代に誇れるまちにしたい」

地区の課題

- 道路が未整備で、通行や防災上で問題がある。
- 相続発生時の一部宅地化に対応しづらい。

事業上の課題

- まちづくりの知識や営農の意志など、地権者にばらつきがあった。
- 相続発生までの時間が迫っていた。

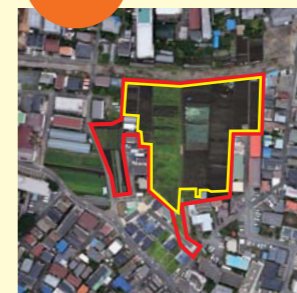
大都市圏特有の乱開発リスクを解消

勉強会を運営して地権者の不安を解消しながら、地区にふさわしい換地手法を実現。農地と宅地がきれいに区分され、道路が整備されて便利になるとともに、将来の相続での土地分割も対応しやすくなりました。

施行に際しては、地権者の負担軽減と事業円滑化を図るため、業務代行方式を採用しました。

*業務代行：保留地の取得などを条件に工事や事務を民間デベロッパーや建設業者に代行させること

Before



造成着工前（平成25年）

After



造成完成後（平成26年）