

# 研究員 の眼

## 残る農地、残らない農地

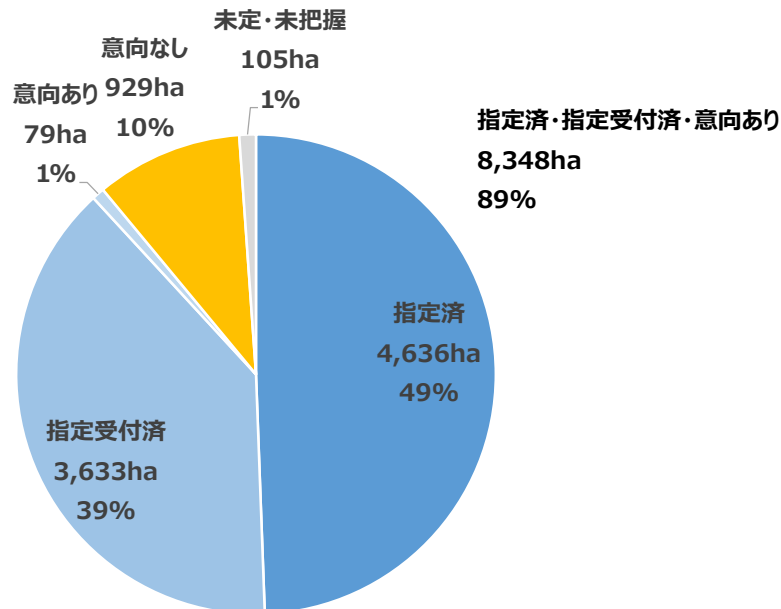
～2022年問題以降の都市農地のゆくえ 3～

社会研究部 都市政策調査室長 塩澤 誠一郎  
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

特定生産緑地指定制度は、2017年の生産緑地法の改正により設けられた。生産緑地の指定公告から30年経過すると、生産緑地を所有する農家はいつでも、当該自治体に対し買取り申出することができるようになる。しかし、30年経過前に、特定生産緑地に指定すると、買取り申出の機会が10年後に先送りされ、その間は引き続き営農以外の行為が制限される代わりに、固定資産税は農地並み課税のまま営農を継続することができるという制度である。

したがって前回指摘したとおり、対象となる生産緑地が、どれだけ特定生産緑地の指定を受けるのか、注目を集めてきた。多くの生産緑地が指定されれば、それだけ2032年まで農地のある環境が保全される。指定されなければほとんどが宅地化されていくことになる。

図表1 特定生産緑地指定意向調査結果（2022年6月末時点）



(資料)「特定生産緑地指定状況 (R.4.6月末現在)」国土交通省を基に筆者作成

指定は生産緑地所有者である農家の意向に基づき、自治体が指定する。2022年を迎えて結果はどうだったのか、国土交通省が公表している資料を詳しく見てみたい。

図表1は、国土交通省が調査した、令和4年6月末時点の特定生産緑地指定意向状況を示したものである。2022年に生産緑地指定から30年が経過する生産緑地、つまり今回特定生産緑地指定の対象となる生産緑地の面積は全体で9,382haになる。このうち、既に特定生産緑地に「指定済み」が

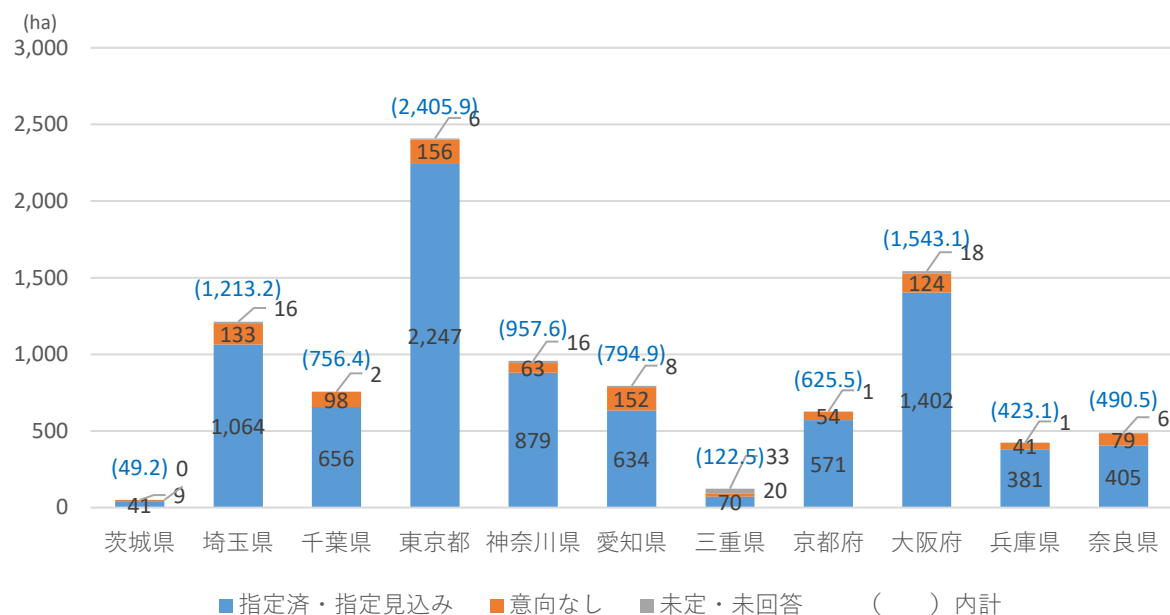
で 105 ha である。未定・未把握の 105 ha が指定されるか、指定されないのかによって 1% の変動幅が残されているが、全体のおおよそ 9 割が特定生産緑地に指定され、東京ドーム約 2,007 コ分の農地が、向こう 10 年間、農地として維持される見通しである。6 月末時点の結果であるが、既に 2022 年も 1 ヶ月を切っていることから、今後この結果が大きく変わることはないだろう。したがって、当初あった、ほとんどが宅地化してしまうのではないかと懸念は遠のき、都市農地の保全を希望する者にとっては喜ばしい結果である。

ちなみに、筆者は 2018 年 3 月に、「[2022 年問題の不動産市場への影響～生産緑地の宅地化で、地価は暴落しない～](#)」というレポートを執筆した。この中で、当時公表されていた複数のアンケート調査結果を基に、特定生産緑地の指定割合を独自に予測した。そこでは、特定生産緑地を指定して生産緑地継続が 81%、指定せず買取り申出が最大 6%、どちらの可能性もありが最大 15% という予測であった。

予測に用いたアンケート調査結果はいずれも特定生産緑地制度が設けられる以前のものである。予測より実際の指定割合が上回ったのは、制度ができて農家の選択肢が明確になったことが大きいと思われる。

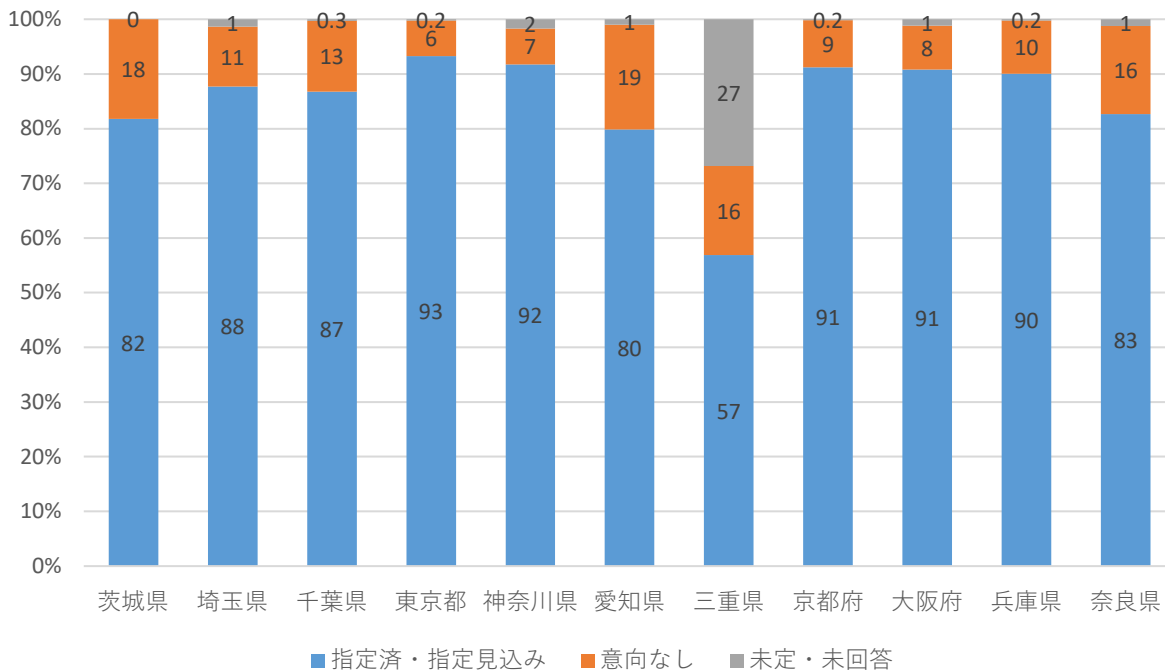
国土交通省によると、今回、特定生産緑地指定の対象となる生産緑地を有する市の数は、199 市ということである。都道府県にすると、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の 1 都 2 府 8 県だ。都府県毎の指定調査結果を見ると、もともと対象となる生産緑地の面積がまちまちであり、「指定済み・指定見込み」の割合もややばらつきがあるものの、三重県の 57% 以外はすべて 80% 以上となっている。特に多くの生産緑地を有する東京都、神奈川県、大阪府、京都府の割合が 90% を超えており、それらに続く埼玉県や千葉県も 90% 近くとなっていることが全体の指定割合を高めた要因であることが分かる。(図表 2、3)

図表 2 都府県別特定生産緑地指定意向調査結果 (面積 ha)



(資料)「特定生産緑地指定状況 (R.4.6 月末現在)」国土交通省を基に筆者作成

図表3 都府県別特定生産緑地指定意向調査結果（割合%）



(資料)「特定生産緑地指定状況 (R.4.6 月末現在)」国土交通省を基に筆者作成

以上のように、全体の90%を占める特定生産緑地に指定される生産緑地、つまり2022年以降も残る農地の状況を見てきたが、一方で全体の10%は特定生産緑地に指定されず、農地としては残らない状況も明らかになった。次回はこの残らない農地について考察したい。