

「都市農地を貸借により活用するにあたって」



(一財) 都市農地活用支援センター 理事長 坂山 修平

平成 30 年 9 月 1 日、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」(以下、「円滑化法」)が施行された。生産緑地の貸借の手続きを定めた新法である。

これまで市街化区域内農地である生産緑地には極めて厳しい行為制限が課せられる一方で、固定資産税・都市計画税の農地並課税、相続税納税猶予が適用されてきた。

平成 29 年 6 月には生産緑地法等の一部改正により、生産緑地内にも地元農産物の直売所・加工施設・農家レストラン等といった施設の設置が可能となるなどの緩和が図られた。加えて今般の円滑化法に基づき所定の手続きを踏めば、生産緑地の貸借を行っても引き続き税制優遇措置が受けられるようになった(但し、指定後 30 年を経過して特定生産緑地に移行しない生産緑地は除かれる)。また、貸借期間も自動更新制ではなく期限の定めが明確なため、農地所有者にとっても安心である。

自ら耕作する借り手としても、他の農業者だけでなく、新規就農者や民間企業・NPO などの参入も可能である。市民農園の開設者に限れば、法人格を有しない町会等の地縁組織にも門戸が開かれた。これにより、これまで援農に頼るなどの他には高齢化や担い手不足で耕作しきれなかった都市部の農地が、より積極的かつ有効に利用が図られる可能性が高まったと言える。

しかしながら、諸手を挙げて喜んでばかりもいられない。多様な主体が新たな借り手になりうることと周辺的生活環境との調和が崩れる懸念もあるため、良好な都市環境の形成への努力が一層強く求められるとも言える。建築行為の制限が緩和される場合においても地産地消等、地域とのつながりを有する取組みが条件として上げられており、こうした観点は常に留意しておきたい。

また、都市農業・農地が有するとされている多様な機能を十分に発揮するには、その意識を持って活用することが重要である。例えば、自ら耕作する場合の貸借要件の一つに防災協力農地であることが上げられているが、当センターが行った調査では、災害時に農地が有効活用されるためには、農地を利用した防災訓練により認知度を高めたり、体験農園により日頃から地域とのコミュニケーションが十分図られていることが重要であるという知見を得ている。今後、防災機能を有する体験農園や市民農園開設のための貸借も有用と考えられそうである。

さらに、個別農地の有効活用に留まらず、都市全体において長期的視点で都市農地の機能発揮を進めていくためには、貸借可能となった生産緑地が都市部で有用な機能として活かされるように市街化区域内農地の現状やニーズを俯瞰し、指定後 30 年を経過する前に自治体としての方針や支援策を都市農業振興基本法にうたわれている「地方計画」等として講じることが重要と考えられる。

当センターでは地方公共団体の施策検討の相談窓口として「自治体政策支援室」を設置し、農業者、都市住民を含む幅広い層を対象に「アドバイザー派遣事業」を行っている。また、web サイトやセミナー開催、刊行物発行を通じて新しい貸借制度の紹介を行っている。是非ご活用いただきたい。