

減り続ける東京都の農地と緑について

平成 28 年



令和 3 年

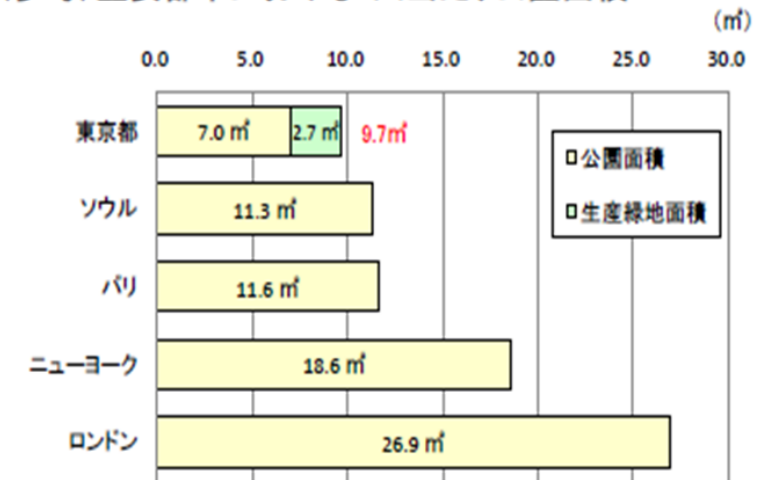


図 1-6 宅地化による農地の減少事例（北烏山九丁目）

世田谷区『令和3年度世田谷区みどりの資源調査』令和4年3月より

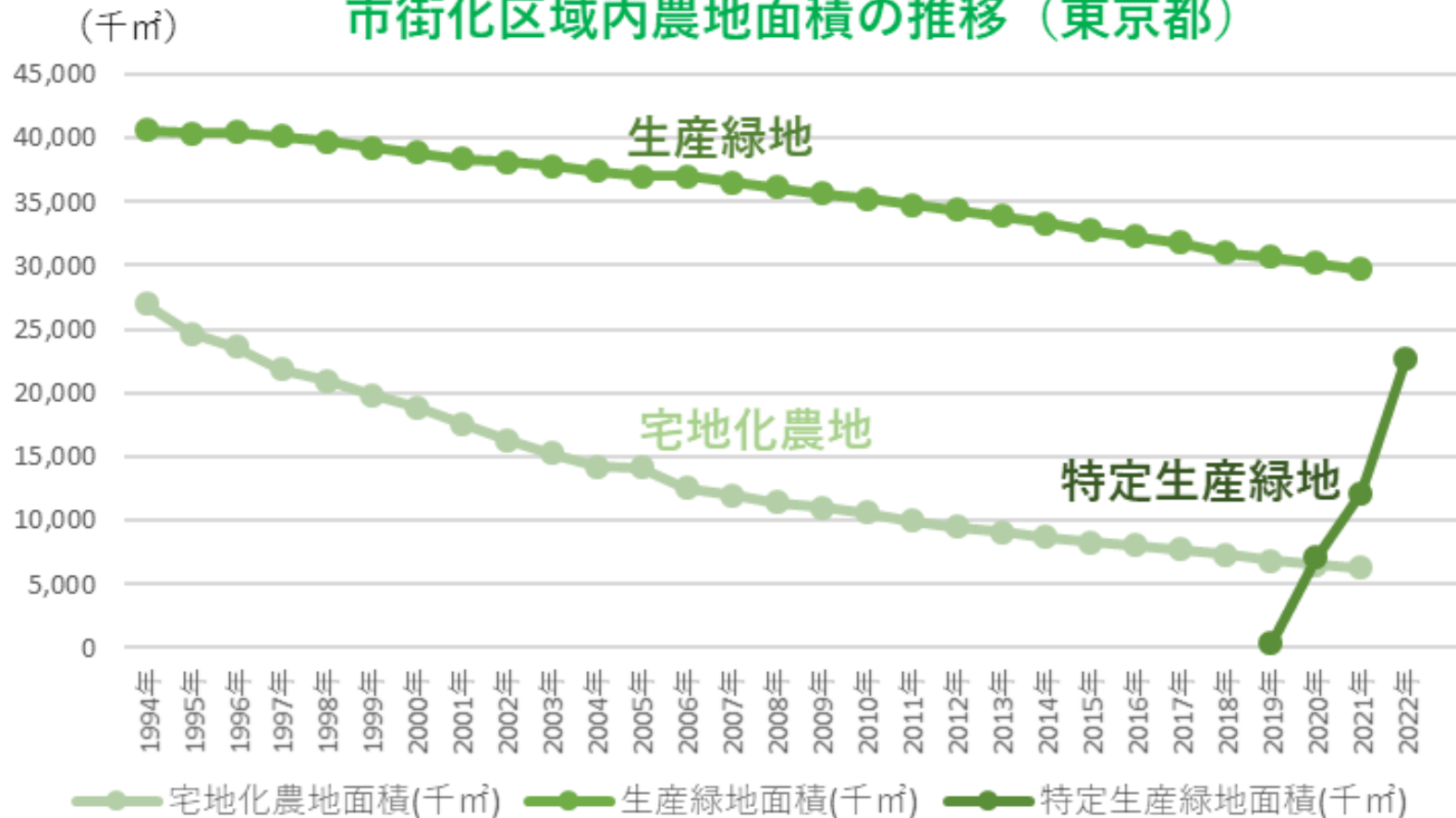
都市における緑地の少なさを
農地が補っている

(参考)主要都市における1人当たり公園面積



東京都の農地を守る生産緑地制度

市街化区域内農地面積の推移（東京都）



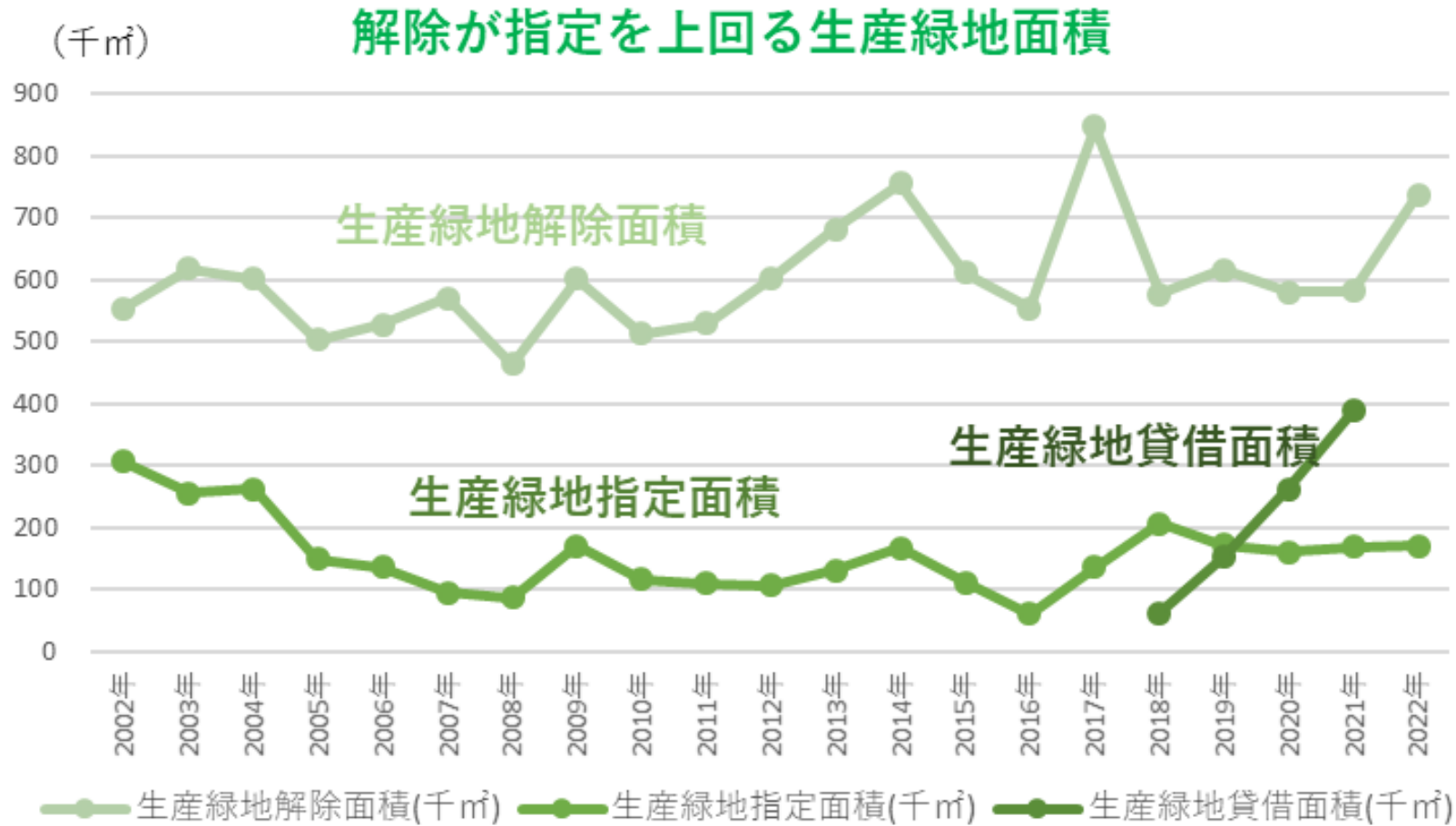
* 生産緑地の指定期間は30年間と長いが税制上の優遇措置(相続税納税猶予制度の適用、固定資産税・都市計画税の軽減)が受けられる。

* 1992年以降多くの市街化区域内農地が生産緑地に指定され、東京都の緑は維持されてきた。それ以外の農地 = 宅地化農地は転用され減少の一途を辿る。

* 30年間の指定期間の終了が始まる2022年に一斉解除が懸念され、10年間延長を認める特定生産緑地制度が設けられ、そこへの移行も東京都は成功(指定率は90%を超え、全国トップ)。

注：宅地化農地面積は課税資料から作成(区部は各年1月1日時点、市部は各年度分)、生産緑地面積は都市整備局資料から作成(各年12月末現在、2006年と2007年は3月末日現在、2008年以降は4月1日現在)、特定生産緑地面積は各年の12月末時点の数値。

生産緑地制度の限界



* 農地制度と相続税納税猶予制度が改正されて生産緑地の貸借が可能となり、その実績は伸びている。

これまでは自作が義務だったが、他人に貸して農地を守ることができるようになった。

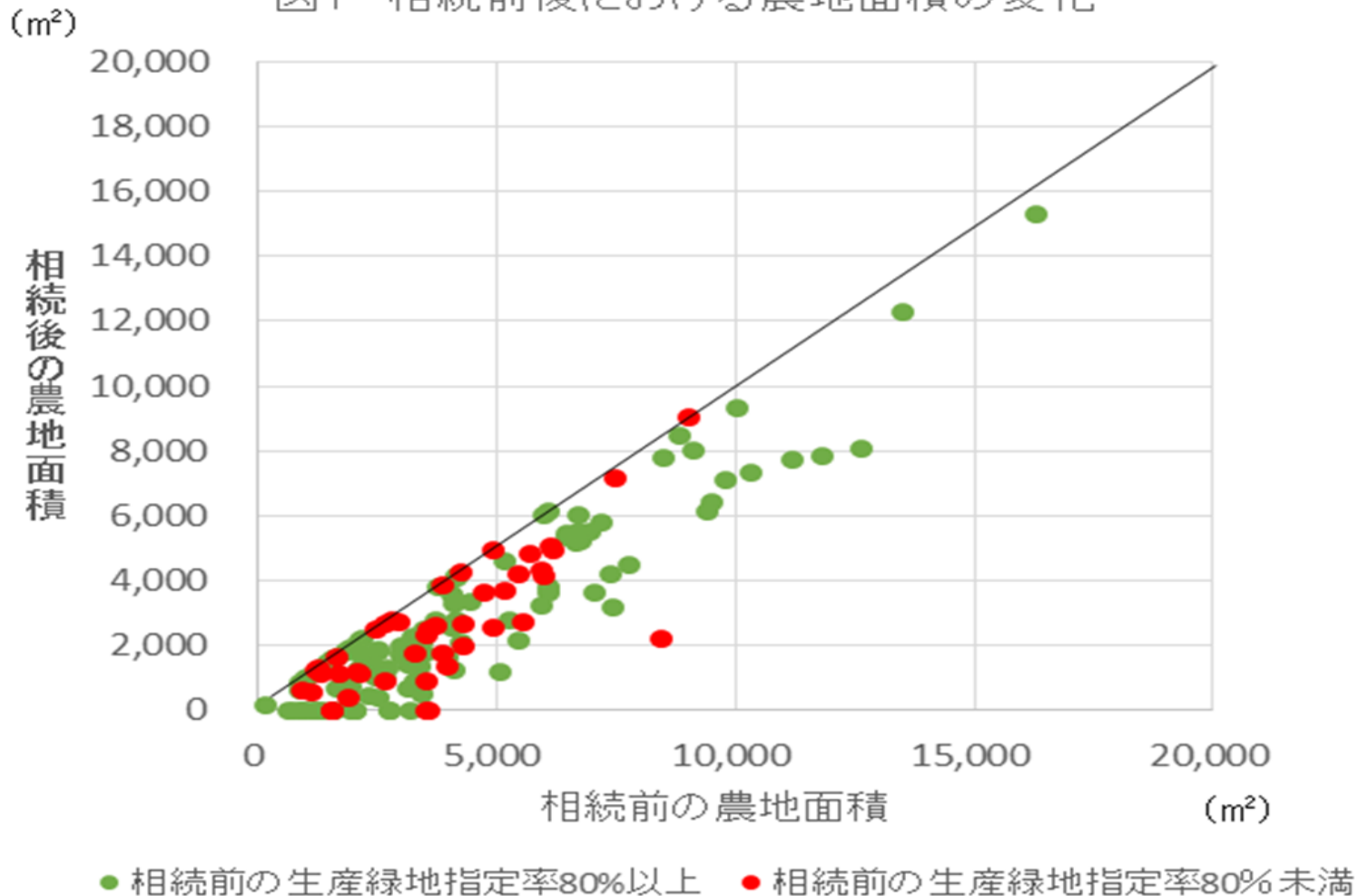
* 生産緑地は追加指定を受け付けているが、新規に指定を受ける面積よりも解除されていく面積の方が多い。

都市農地の最後の牙城である生産緑地は、長期的には減少していかざるを得ない。

注：生産緑地指定・解除面積は各年の12月末時点の数値、生産緑地貸借面積は各年度の3月末時点の数値。

相続税支払いのため売却・転用される農地①

図1 相続前後における農地面積の変化



資料: 東京都産業労働局農林水産部「都市農業経営における相続実態調査結果報告書」(2009)より筆者作成

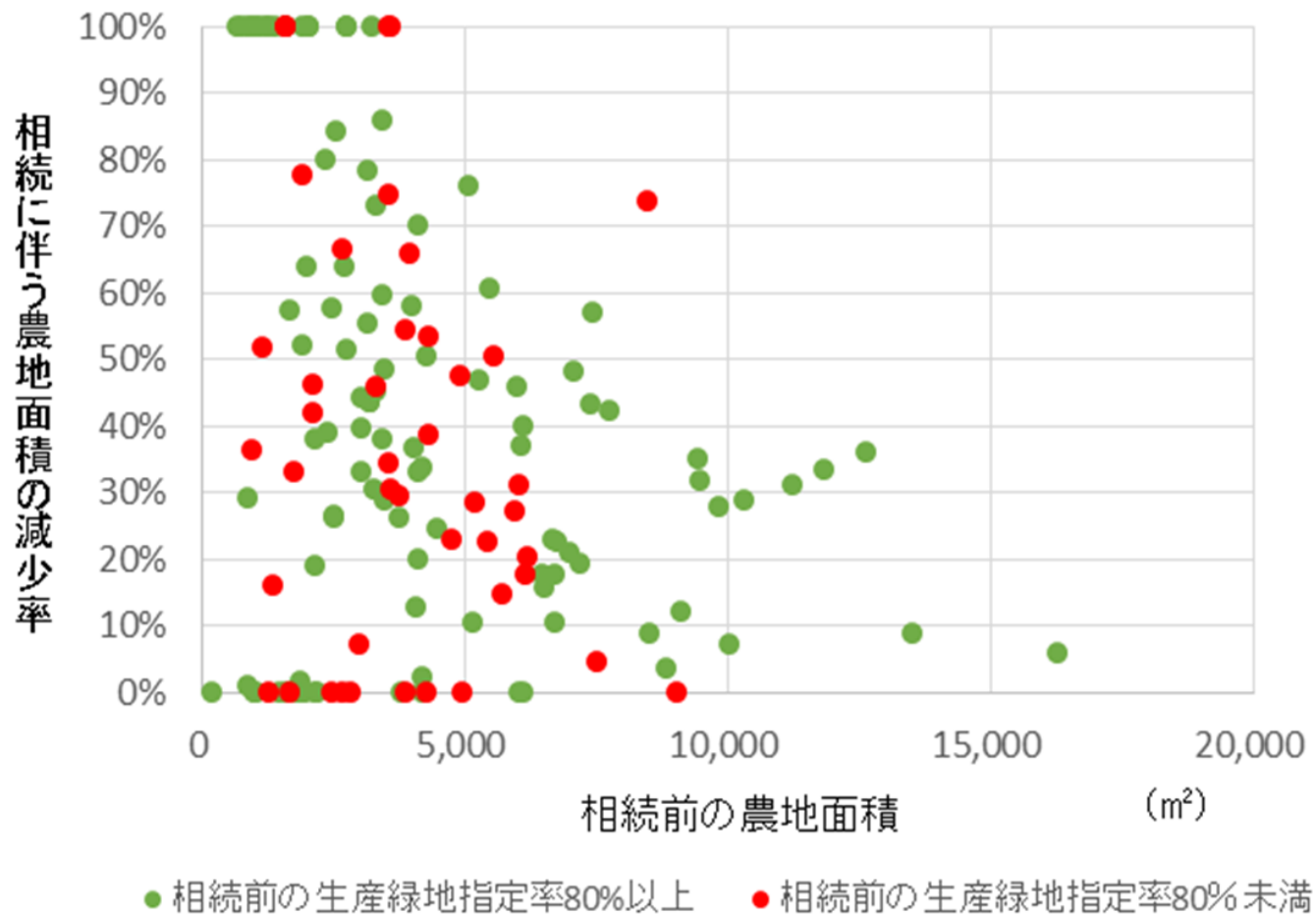
* 生産緑地の指定を受けていれば、相続税納税猶予制度の適用を受けて支払い相続税を減額することができ、相続後に残る農地面積も大きくなることが予想されるが…

* 全ての農家が45度線より下に位置しているのは当然ではあるが、生産緑地の指定率が80%以上の農家であっても相続後に大きく農地を減らしているケースが少なくない。

* 相続税納税猶予制度の適用を受けると1,000m²当たりの相続税評価額は田90万円、畑84万円と低くなる。例えば練馬区南大泉3丁目周辺の路線価1m²当たり25万円以上と比べると、その効果は絶大なものがある。

相続税支払いのため売却・転用される農地②

図2 相続前の農地面積と相続に伴う農地面積の減少率



資料: 東京都産業労働局農林水産部「都市農業経営における相続実態調査結果報告書」(2009)より筆者作成

* サンプルバイアスはあるが、農地面積が大きく熱心に農業に取り組んでいると思われる農家は生産緑地の指定は高く、相続後の農地の減少率は小さいようにみえる。

* 農地面積が小さくなると生産緑地の指定率が高くても相続によって農地面積を大きく減らす農家も多い。農家の後継者の状況などケースバイケースの様相が強まる。

* 相続税納税猶予制度の対象は農地だけで**農業用施設用地**や**樹木(屋敷林)**に囲まれている**屋敷地**は**対象外**。都市農家は**賃貸用不動産**も**所有**しているため**相続税**は**莫大な金額**になる。そのため**農地**は**売却**され、**最終的には屋敷地**も**処分**されてしまう。

相続税支払いのため売却・細分化される屋敷地

戸建住宅の敷地規模別の敷地数と緑被率（世田谷区）

	全体	150㎡未満	150～250㎡	250～300㎡	300～500㎡	500～1000㎡	1000～3000㎡	3000～5000㎡	5000㎡以上
敷地数	118,775	82,303	25,296	4,384	5,209	1,256	351	7	5
緑被率（%）	19.97	9.32	20.10	27.85	34.91	46.56	57.17	78.73	84.96

資料：https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/010/002/002/d00199997_d/fil/houkoku2.pdfより作成

戸建住宅の150㎡未満の敷地規模別の敷地数と緑被率（世田谷区）

	70㎡未満	70～80㎡	80～90㎡	90～100㎡	100～110㎡	110～120㎡	120～130㎡	130～140㎡	140～150㎡
敷地数	17,866	8,446	9,922	10,469	10,377	8,196	6,584	5,682	4,743
緑被率（%）	3.96	5.50	6.52	7.80	9.35	11.06	12.49	13.85	15.01

資料：https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/010/002/002/d00199997_d/fil/houkoku2.pdfより作成

平成 28 年

令和 3 年



図 1-5 敷地細分化による緑被減少事例（喜多見四丁目）

* 「都市の緑を確保するためには住宅敷地の細分化を防ぐことが重要」 「敷地面積を200㎡程度確保することが望ましい」（鳥居ほか(1994)「都市の緑と住宅敷地面積に関する一考察」『造園雑誌』57(5)）
 > 国分寺市等は条例で開発区域内の最低敷地面積を設定

* 世田谷区の調査では150㎡を切ると緑被率が極端に下がり、100㎡を切ると1割以下になっていることが明らかにされている。
 これに対して1,000㎡以上になると緑被率は5割以上。
 こうした戸建住宅の多くは農家の屋敷地。そうした家屋敷地は農地とともに相続税支払いのため売却・細分化され、貴重な都市の緑が消えていく。

都市農家が守る農地と屋敷地(林)にただ乗りする都市

都市農業振興基本法制定以降、生産緑地法改正、都市農地貸法制定、相続税納税猶予制度の改訂など都市農地を守るため様々な制度改正が積み重ねられてきたが、都市の緑は民有地の中でも農家に依存した持続可能なものではない。買って取って公有地化できなければ、相続税支払いによって処分され、消えていく運命にある。

「農地の創出支援事業」で宅地が農地に戻ったところもある

➤残された克服すべき制度的な課題

- ◎農地以外は相続税納税猶予の対象にならない
- ◎相続税納税猶予の終身営農はハードルが高い
- ◎宅地並み課税で営農が困難になっている
- ◎~~相続税納税猶予を受けた農地を貸せない~~ (解決)
- ◎~~生産緑地要件の指定要件が厳しい~~ (一部解決)



特別緑地地区制度

狛江弁財天緑地保全地区 (東京都狛江市)



北烏山九丁目屋敷林市民緑地 (東京都世田谷区)

市民緑地制度



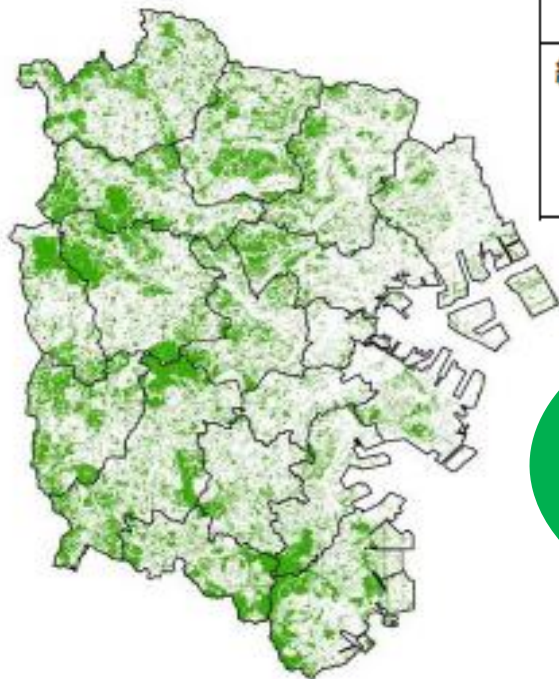
きたっばら憩いの森 (東京都練馬区)

【提言①】

◎緑農地制度の創設

相続税納税猶予制度があっても相続税支払いのため都市農家は農地を切り売りしている。都市農家は短期的利益の拡大を目指した農地転用・不動産賃貸経営を行っていない。先祖代々の屋敷地を維持し、農業をしながら生活が出来れば十分だと考えている。こうした農家であるからこそ農地や屋敷地、山林は残されてきた。ハウスなどの農業用施設用地は農業生産のためのもの。それに見合った制度を設けて欲しい！これは東京都だけの問題ではない。 ➤相続税納税猶予制度の適用範囲を拡大せよ！

○神奈川県横浜市の緑被率(平成21年)



	面積	緑被率
緑被地全体	12,972ha	29.8%
うち樹林地	7,569ha	(17.4%)
うち農地	2,815ha	(6.5%)

農地以上に樹林地が都市では重要な緑空間となっているが相続税の優遇措置はない！

このままでは武蔵野の平地林・雑木林も相続税によって失われてしまう
(世界農業遺産となった埼玉県三芳町)



【提言②】

◎公有地の拡大と物納による保全

基金を造成して農地や山林を買い取って公有地化を進めるのが基本路線。相続が発生すると10ヵ月以内に申告しなければならず、短い期間での土地の処分は農家にとって非常な負担になっている。相続税の物納要件を緩和して農地や山林の物納を増やして緑を確保したうえで、それを地方公共団体に長期貸与して農地を保全せよ！

* 右のような理想的なまちづくりが実現したとしても、農地の所有者が亡くなり、相続が発生すれば農地は売却、転用されてなくなってしまう。

* 必要な農地は円滑な物納を認め、地方公共団体に貸与して、保全すべきではないか。

* 貸与された農地は**福祉農園**、**教育農園**、**ソーシャルファーム**や**ケアファーム**などに使い、**新しい形の社会政策を展開**してはどうか。

5 ケーススタディ (3)
② 考えられる対応策・効果

《農業政策と都市政策が連携したまちづくりのイメージ》

福祉関係者（高齢者、障害者等）と連携した農の展開のイメージ
写真：「超高齢社会と農ある暮らし」（財）都市農地活用支援センター

教育関係者（小・中学生等）と連携した農の展開のイメージ
写真：東京都HP

地域住民等と連携した農の展開のイメージ（農業体験農園等）
写真：川崎市HP

農業振興策の充実のイメージ（販売所の設置、栽培施設の整備、授農ボランティアの育成）
写真：農林水産省提供

防災協定のイメージ
写真：遠笠川町HP



ご清聴ありがとうございました