

J-15

生産緑地 2022 年問題を活かした住宅提案 Housing proposal for production green space 2020 problem

佐藤信治¹, ○川田遥²
Shinji Sato¹, *Haruka Kawada²

Produced green land refers to farmland designated by the government to systematically conserve farmland that is useful for preventing pollution or disasters and preserving the urban environment in harmony with agriculture, forestry and fisheries in urban areas. Production green areas with a total area of over 10,000 ha are distributed throughout the country. The purpose and current position of the "Production Green Land Law" enacted in 1974 are in line with the conservation of the urban environment, but in the production green land system that was revised in 1992 and continues to this day, there is a shortage of housing in urban areas. In order to eliminate this, it is a mechanism that puts a burden on urban farmers by taxation and farming obligations for 30 years in order to promote the conversion of urban farmland to residential land.

It is said that 2022 is exactly 30 years after the designation, and about 80% of the production green areas in the whole country will expire in 2022, which is called the 2022 problem of production green areas.

In this proposal, we propose a "house to live with agriculture" for the 2020 problem of production green areas, and plan a future landscape with nostalgia of plowing.

1. はじめに

生産緑地とは、都市部において公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地を計画的に保全するため行政から指定された農地のことを指す。全国に総面積1万haを超える生産緑地が分布している。1974年に制定された「生産緑地法」の目的と現在の位置付けは都市環境の保全として合致しているが、1992年に改正され今なお続く生産緑地の制度においては、都市圏の住宅不足を解消するため、市街地農地の宅地化を促すために課税や30年間の営農義務により都市農家に負荷をかけるような仕組みとなっている。

2022年がちょうど制定から30年を経過する年にあたり、全国にある生産緑地のうち、約80%が2022年に期限を迎えるとされており、生産緑地の2022年問題と呼ばれている。

本提案では、生産緑地の2022年問題に対し、「農と共に住う住宅」を提案し、耕すという懐かしさがある未来の風景を計画する。

2. 計画背景

2.1. 生産緑地の2022年問題

生産緑地法が1992年に制定され、指定されて30年後の2022年には、生産緑地の営農継続か宅地化の選択が必須となる。営農が可能な場合は引き続き「特定生産緑地」として再指定することができるが、農業従業者の深刻な高齢化や、それに伴う後継者がいないため、

もともと農業所得の少ない生産緑地農家にとってその選択は宅地化の1択と言われている。その際にも、生産緑地に指定されることで猶予されていた相続税を利子付きで支払わなければならないなど、都市農家に様々な負荷が生じる。

生産緑地とは、都市圏の住宅供給を促すために市街地農家に対して宅地並み評価で課税されている地域にあり、その課税を逃れる代わりに30年間の営農を義務付けられた場所である。つまり、この生産緑地の指定を受けている農地は潜在的に宅地としての価値が認められている地域であり、規定として300㎡以上(2017年改正)の広さが担保されているため、良質な宅地と見なされる。

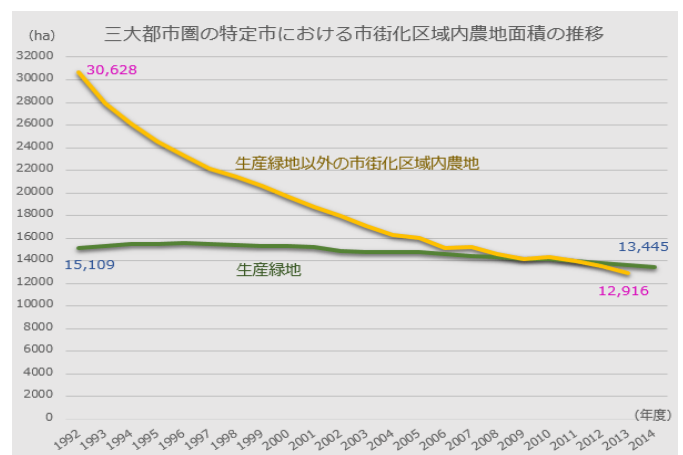


Figure 1. Changes in agricultural land area in urbanized areas in specific cities in the third metropolitan area

2022年にはこの良質な土地が一举にして放出されるため、業者の利潤を求めた住戸の過剰供給、それに伴う工業化された住居がつくる画一的な街並みなどが生まれてしまう。



Figure 2. production green space

2.2. 農業従事者の減少

農業に従事する人口は年々減り続け、1980年代に40%あった国内の全人口に対する農業就業人口は2009年には2.2%まで落ち込んでいる。農業の所得がメインの世帯まで絞り込むとわずか0.8%の世帯がこの国の台所を支えていることになる。加えて65歳以上の高齢者が61%という現状にある。

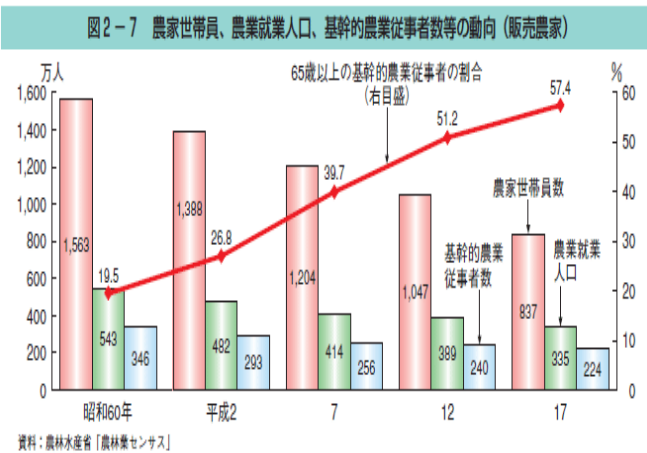


Figure 3. Trends in farm household members, agricultural working population, number of key agricultural workers, etc.

一方で若者をはじめ潜在的に農業に対する関心は高まっており、都市近郊の貸し農園は常に予約待ち、週末体験農業もビジネスとして成功を収めている。潜在的な農業人口は300万世帯とも言われている。

図2-9 年齢別新規就農者の経年変化

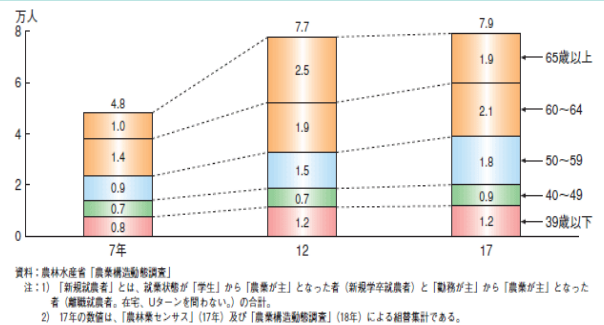


Figure 4. Age-specific changes in new farmers over time

3. 計画敷地



Figure 4. Planned site

茨城県守谷市ひがし野3丁目にある生産緑地を計画敷地とする。この敷地はつくばエクスプレス守谷駅から1Km圏内の住宅街に位置し、現在は野菜を栽培する農地である。

守谷市は、ベットタウンとして開発された都市であり人気のある地域であることから、生産緑地の指定が解除されると宅地になることは明白である。敷地の近隣には守谷沼があり、沼へ流れる水路が敷地の北側を流れていることから、農業を行う土地として最適である。

4. 参考文献

- [1] https://tochikatsu-hatake.com/blog/3#h3_0
- [2] https://www.maff.go.jp/j/wpaper/w_maff/h18_h/trend/1/t1_2_1_02.html
- [3] <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kankomoyoshi/nogyo/index.html>
- [4] <https://ic-and-life.com/2022-tokyo/>
- [5] <https://www.zeirisi.co.jp/souzoku-nouchi/productive-green/>
- [6] <https://www.propertyagent.co.jp/contents/pro/law/12639>
- [7] <http://www.maff.go.jp>
- [8] https://www2.wagmap.jp/tokyo_tokeizu/Map