序論

前回の取材時に、「空き家や、駐車場などを農地に戻すことがある」という話を聞き、興味を持った。現在増加している管理不全空き家の問題の一つの解決策として、農地への転用、を見る。

1. 空き家の現状と都市部における新規就農の壁

第１節　空き家の現状

空き家は、目的別に分けると、4種類、その管理の状態で分けると、3種類に分けられる。

まず、目的別の方から説明する。列挙すると、賃貸目的、売却物件、二的利用、その他、だ。次に、管理の状態での分類を説明する。こちらも列挙すると、空き家管理状態、管理不全空き家、特定空き家、だ。**(1)**

この中で、問題となりうる空き家の種類は管理不全空き家、特定空き家で、その状態になりやすいのは**売却物件**＞**賃貸目的**＞**二的利用**＞**その他**の順番となる。

その根拠を示すと、**売却物件**は、所有者が空き家を放置して売却を狙っている場合が多く、管理する意欲が低い傾向にある。そのため、建物の劣化や敷地の荒廃が進みやすく、管理不全空き家や特定空き家となるリスクが高まることが挙げられる。また、**賃貸目的**の空き家は、所有者が空室を埋めるために管理を行っているケースが多いため、管理不全空き家や特定空き家となるリスクは比較的低いと考えられるが、それでも、空室が長期にわたって続く場合や、入居者の管理が行き届かない場合には、問題となる可能性がある。二的利用の空き家は、所有者が空き家を活用するために管理を行っているケースが多いため、管理不全空き家や特定空き家となるリスクは比較的低いと考えられるが、それでも、活用方法が適切でない場合や、管理が行き届かない場合には、問題となる可能性がある。以上の理由により、この順番を示した。**(2)**

また、これらの特定空き家に対する措置状況については**図1**を見ていただきたい。

第２節　都市部における新規就農の現状

　都市部には、人口が集中し、宅地が多く分布する。そのため、農地を新たに開墾することはもとより、ごく限られた農地を手に入れることが難しくなっている。

　しかし、近年では農業経営者の高齢化に伴い、農地を手放したい人が増えてきていることから、売却してもらう、あるいは貸してもらうことができるようになっている。だが、売却してもらおうとした時、厄介なことになることがある。

それには、生産緑地制度が絡んでいる。この制度は、第一次産業に関わる土地で、市街化区域内にあり、300~500㎡以上の土地であれば、大幅な減税措置がなされるというものだ。

この制度には、次のような土地を生産緑地として制定できる。

・農地など　現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地

・林野など　現に林業の用に供されている森林

・池沼など　現に漁業の用に供されている池沼

上記三つに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路その他の土地を含む。

上記の3種の土地を生産緑地として制定することが可能である。**(3)**

　また、具体的にはどのくらい減税されるかというと、年数万〜数十万から、年数千円だ。これほど魅力的な制度だが、若干の難点もある。

　契約時から20年が経過するまで、農地を他の目的に転用することはできない。また、売却することもできない。**(4)**というものだ。また、農地の相続時に発生する多額の相続税を免税する措置もあるのだが、こちらは30年が経過するまで農業を継続しなくてはならない、というものだ。**(5)**

　これらの制度が、足枷となりつつも、市街化区域内の農家を助けている。

1. 空き家の持つ問題と、都市部における新規就農の壁

第１節　空き家の持つ問題点

管理不全空き家、特定空き家が存在すると、何が問題なのか。それは、自然発火、放火、不審者や犯罪の温床となる危険性があったり、倒壊や破損、動物が棲みつく、雑草の繁茂、ゴミの不法投棄場所となったりする可能性があり、周辺の衛生環境や景観に害を及ぼす、と国土交通省が定めている**(6)**。

それでは、なぜ空き家が減らないのか、それは、管理不全空き家となるまでの経緯を見るとわかった。

まず、空き家になる原因の多くは、持ち主の高齢化による、老人ホームや子供宅などへの転居だ。**(7)**また、そうして空き家になった家は、最初のうちは、本人や家族によって定期的に清掃されるが、そのうち面倒になっていき、手入れの間隔が一週間に一回→一ヶ月に一回→数ヶ月に一回、と徐々に間隔が広がっていくことで、荒廃化が進む。

また、親の持っていた住宅、祖父の代から受け継いできた住宅、などの場合も多くが空き家となる。そして、「親が大切にしてきた家だから」保持しなくてはいけない、と責任感に駆られて最初のうちは手入れしていたものの、住む予定もない家の手入れをするのが面倒になっていく。そして、「そろそろ売ろうか」という気持ちと「引き継ぎなくては」という気持ちが入れ違い、保留してしまう、とうい流れだ。

このように、その家の持ち主の思い入れがある場合に売却できずに空き家となってしまって、管理不全となる場合、今後も手放せない可能性が高いので、思い切って売却するか、転用する必要がある。上記の内容を**図2**にまとめた。

また、この問題に深く関わっているものとして、住宅ストックというものがある。**(8)**

住宅ストックとは、過去に建築され、売りに出されている中古住宅のことだ。

住宅ストック数は、少なくなく、東京だけで(2018年データ)767万戸、総世帯数に対して1.12倍となっている。さて、この住宅ストックが多いということは、悪いことなのだろうか。答えは、否。現状は、住宅ストック数を増加させ、家が不足することのないように国が支援金などを回してきた成果とも言える。**(9)**しかし、これらの住宅ストックの実態を見ると問題があると言える。

人が居住している住宅ストックについて、昭和55年以前建築の住宅は1500万戸、そのうち耐震性がないと推定されるものは900万戸。バリアフリーや省エネなどを満たさないのは2200万戸、バリアフリー、省エネのどちらかを満たすものは1300万戸、いずれも満たすものは200万戸となっている。これらについて**図3**にまとめた。このような状態では、たとえ住宅が不足することはなくても、そのストックに移住することもできず、あるいは移住したとしても耐震基準などを満たしていないことによって安心して居住することができない。また、日本は中古物件が購入されにくく、改築あるいはリフォームすれば使えるような建物や、ボロボロな空き地も放置され、その土地すらも活用されないままに、近隣に新規住宅が立っていくことが多い。(**図4**)

これらは、不動産流通経営協会による調査によって立証されている。**(10)**

この現状を打開する方法はないのだろうか。

第２節　新規就農における壁

この節では、都市部で新規就農をしようとした時、何が壁となるのか、取材先のアグリメディアの農園運営部長の高瀬氏に聞いた。

高瀬氏によると、都市部での新規就農を目指すとき、

第3章　農地への転用という一つの選択肢と、残る問題点

第１節　農地への転用という一つの道

本文

第２節　前述の方策に伴う弊害

そもそも、第一節で述べた方策には、弊害があるのではないか、と筆者は考えた。

２つほど思いついたので、検証してみる。

まず一つめ。農地が増えるということは害となるのではないか。

これについて、農地が減ることは問題か、農家が増えることは問題か、農家が増えても新たな農地はいらないのか、の3つの観点から考える。

農地が減ることによる問題は、食料自給率が下がる、多面的な機能を持つ農地が放棄されることで国土の荒廃化が進むということだ。ただでさえ国力の低迷が問題視されている日本において、これ以上自国での食糧自給ができなくなると、日本のさらなる弱体化は間違いないと言っていいだろう。よって農家が減るのは問題だと考える。

次に、農家が増えることは問題か、を考える。

食料自給率の向上という観点から見ると、嬉しいことだが、農家が減るということは、ある程度の農家が淘汰されていくことに繋がり、競争力のある市場となるとも考えられる。つまり、増えすぎは増え過ぎで益をもたらさないし、減りすぎは食糧自給力などの前述の観点より、害となりうる。よってこれについては無駄に手を加えないことが大事だと思う。余計な手を加えない、だからと言って何もせずにこのまま農家を減らすことも得策とは言えない。

最後に、新たな農地はいらないのか、だ。

これについては、農地を借りたい、貸したい、という思いのある農家の数をアンケート調査したもの（**図5**）**(11)**を見ればわかると思うが、意外にも10%ほどいた。これについては、全体的な需要はないが、一部農家からは需要があると言えるだろう。

二つめ、総住宅数は今後増えるのか、もし増えるとすれば、農地が宅地化する現象は加速するのではないか。そして、農地が増える余地などないのではないか、と考えた。

日本は現在、人口減少の一途を辿っており、また、少子高齢化も進行していることから、老人ホームに入居する高齢者が多くなり、誰もすまない、住む予定もない空き家が多く出てくると考えられる。そのため、農地を増やす余地はあるのではないかと考える。

以上のことから、害とはなり得ないと考察するが、実際に益となるか害となるかはわからない。

結び

第3章第二節では、農地への転用を実現したとして、弊害が発生するのではないか、という立場で話したが、データによる裏付けができないため、不十分さが残ってしまったが、可能なら卒論、あるいはそのほかの機会に掘り下げて考えてみたい。

注一覧

(1) 上田真一『あなたの空き家問題』日本経済新聞出版社 2015年 pp.16-22

国土交通省「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf 2022年10月25日更新

(2) この方向性から調べた調査は存在しなかったため、推測である。

(3) 生産緑地法（昭和四十九年法律第六十八号）施行令和四年六月十七日

(4) ただし、主たる農業従事者が農耕不可と判断される障害、病気を負った時、この農地は契約から20年以内であったとしても、売却が可能となる。また、主たる農業従事者が農耕不可の状態である、と判断するのは、その自治体の長である。

(5) 同上

(6) 国土交通省「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf 2022年10月25日更新

(7) 上田真一『あなたの空き家問題』日本経済新聞出版社 2015年 p.24

(8) 国土交通省「我が国の住宅ストックをめぐる状況について(補足資料)」

2020年1月9日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323215.pdf

(9) 国土交通省「我が国の住宅ストックをめぐる状況について」

2020年1月9日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323208.pdf

(10) 一般社団法人不動産流通経営協会「『一人住まい』の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）」

https://www.frk.or.jp/suggestion/201801\_hitorisumai.pdf 2018年2月7日

(11) 今回のレポートのテーマにマッチしているデータが見つけられなかったため、前回の取材先 一般社団法人東京都農業会議 総務部小嶋氏 松澤氏にいただいた「生産緑地」に限定したデータを用いた。

引用文献等一覧

農山漁村文化協会『使い切れない農地活用読本』農山漁村文化協会 2022年

上田真一『あなたの空き家問題』日本経済新聞出版社 2015年

高橋安志『Q&A小規模宅地特例の活用』ぎょうせい 2018年

牧野寿和『「空き家」に困ったら最初に読む本』河出書房新社 2019年

高橋久美子『その農地、私が買います』ミシマ社 2021年

国土交通省「我が国の住宅ストックをめぐる状況について（補足資料）」2020年1月9日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323215.pdf

国土交通省住宅局「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」2022年10月25日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf

資料

図1　特定空き家などに対する措置状況

グラフ

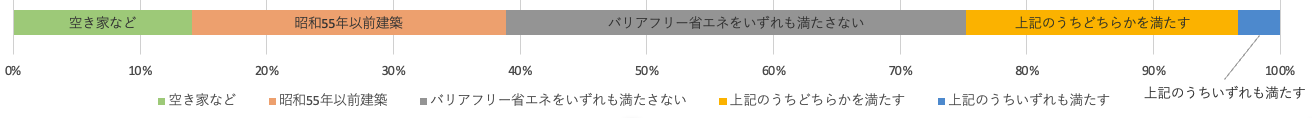
低い精度で自動的に生成された説明

国土交通省住宅局「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」2022年10月25日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf

図2　空き家にしておく理由

国土交通省住宅局「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」2022年10月25日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf

図3　住宅スタックの現状



国土交通省「我が国の住宅ストックをめぐる状況について（補足資料）」2020年1月9日https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323215.pdf

図4 住宅総数と新築戸数の推移 2002-2021

グラフ, 折れ線グラフ

自動的に生成された説明

国土交通省「令和４年度 住宅経済関連データ」https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2\_tk\_000002.html

2022年12月28日最終更新

総務省統計局「住宅・土地統計調査住宅数概数集計 結果の概要」

2018年, 2013年, 2008年, 2003年度データ(5年ごとに調査)

2002 2004 2005 2006 2007 2009 2010 2011 2012 2014 2015 2016 2017 2019 2020 2021年度のデータは、上記の公表データから平均値を算出したものである。

図5　生産緑地を借りる意向 令和4年データ

東京農業会議「令和4年度都市農地保全調査結果報告書」令和5年3月発行 p.10より

取材先一覧

1. 株式会社アグリメディア農園運営部長高瀨氏 (経営企画部、ササカワ・アフリカ財団2年間事業部 特別研究員)