

J A マスターコース修了論文

都市農業・農地保全に向けた覚悟

～ J A セレサ川崎が推進する持続可能な都市農業経営モデルの提案～

NO. 8

J A セレサ川崎
松浦 圭祐

1 論文の目的

2 なぜ都市農業・農地を保全するのか

3 J A セレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 J A セレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

川崎の農地に希望はあるだろうか

都市農地＝市街化区域内農地（生産緑地and宅地並み課税農地）

前提

大都市における農家の相続では、**相続税が超高額**
相続税納付資金を賄うために**農地は売却**

現状

「組合員の相続」で都市農地は減り続けている
農地がなくなれば、そこで営まれている農業は消える

課題

農業協同組合であるためには
農地を守らなければ

1 論文の目的

2 **なぜ都市農業・農地を保全するのか**

3 J A セレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 J A セレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

国による法律と政策の変遷

1968年	新都市計画法 ⇒市街化区域内農地は「宅地化すべきもの」
1972年	市街化区域内農地 に対する 宅地並み課税
1974年	生産緑地法 ⇒指定されれば固定資産税は農地評価、要件厳しい
1975年	相続税納税猶予制度 ⇒20年の営農義務を要件に、 全ての農地 が対象
1991年	生産緑地法改正

なぜ都市農業・農地を保全するのか。

- ・ 生産緑地法改正により . . .

*三大都市圏特定市に適用

面積要件緩和、期間は30年、貸付けも可能

- ・ 相続税納税猶予制度は . . .

20年だったのに . . . 全農地が対象だったのに . . .

終身営農*が要件で生産緑地のみの適用に、貸付けは対象外

利用後に対象外⇒猶予されていた相続税に利子税が上乗せ



終身営農を果たせなかったことを考えると、猶予制度を諦めざるを得ない . . .

結果

川崎市内農地は1990年から30年ほどで
1058ha→**520ha**

都市農業・農地否定と排除に拍車 . . .

都市農業・農地が迎えた新たな局面

2015年

都市農業振興基本法
⇒都市農地を「あるべきもの」

2017年

生産緑地法改正
⇒地方自治体が条例により面積要件の緩和が可能に

2018年

都市農地の貸借の円滑化に関する法律
⇒農地の貸借が容易に

相続税納税猶予制度改正
⇒農地を貸し付けても猶予継続

都市農業の否定・排除の方針から180度転換

都市農業・農地の役割と保全の重要性

都市農業・農地は**公共の財産**として制度的に位置づけ

都市農業の多様な役割



これからの都市農業に求められているものは「**農業が都市と調和し共存することで果たす機能**」



農業以外の産業には、決して代替することが出来ない

しかし、相続による減少は着実に進行

1 論文の目的

2 なぜ都市農業・農地を保全するのか

3 JAセレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 JAセレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

川崎市の概要と市内農業の歴史



川崎市は神奈川県北東部に位置し、多摩川を挟んで東京都と隣接する。

面積は約144.35km²、人口は約154万人

江戸時代からの農業の歴史を持ち、二ヶ領用水による水田開発が行われた

市内農地面積は520.8ha

工業都市のイメージが強いが・・・

**「都市の強みを生かした
多様な農業形態」**

(J A セレサ川崎HPより)

市内農業の現状と課題

5年以内の後継者の確保状況別経営体数（20政令指定都市 人口順）

単位：経営体

都道府県	市区町村	計	5年以内 後継者 確保率	5年以内に農業を引き継ぐ後継者を確保している				5年以内に 農業経営を 引き継が ない	確保して いない
				小 計	親 族	親族以外の 経営内部の 人 材	経営外部 の 人 材		
神奈川県	横浜市	1,931	39.1%	711	705	2	4	111	1,109
大阪府	大阪市	108	34.3%	36	35	1	-	3	69
愛知県	名古屋市	515	31.4%	154	148	5	1	25	336
北海道	札幌市	388	29.3%	108	103	1	4	19	261
福岡県	福岡市	1,039	38.0%	379	370	6	3	42	618
神奈川県	川崎市	590	45.6%	250	250	-	-	42	298
兵庫県	神戸市	2,980	20.2%	581	544	25	12	109	2,290
京都府	京都市	1,498	21.5%	312	302	5	5	45	1,141
埼玉県	さいたま市	1,642	21.2%	337	329	7	1	53	1,252
広島県	広島市	1,350	38.4%	499	489	6	4	51	800
宮城県	仙台市	1,641	32.2%	512	493	14	5	50	1,079
千葉県	千葉市	911	19.6%	168	163	4	1	56	687
福岡県	北九州市	1,078	19.3%	199	186	8	5	48	831
大阪府	堺市	668	22.5%	145	143	1	1	23	500
静岡県	浜松市	5,304	18.9%	957	933	19	5	252	4,095
新潟県	新潟市	7,032	20.4%	1,367	1,314	36	17	319	5,346
熊本県	熊本市	4,105	22.9%	899	872	16	11	178	3,028
神奈川県	相模原市	488	19.0%	89	88	1	-	19	380
岡山県	岡山市	5,701	20.1%	1,100	1,071	19	10	226	4,375
静岡県	静岡市	3,035	13.8%	407	401	4	2	94	2,534

市内農家の94.2%が
農業所得以外の収入が主
「副業としての農業」

後継者問題も大きな課題・・・
若い世代の農業離れが進行中

ただし・・・

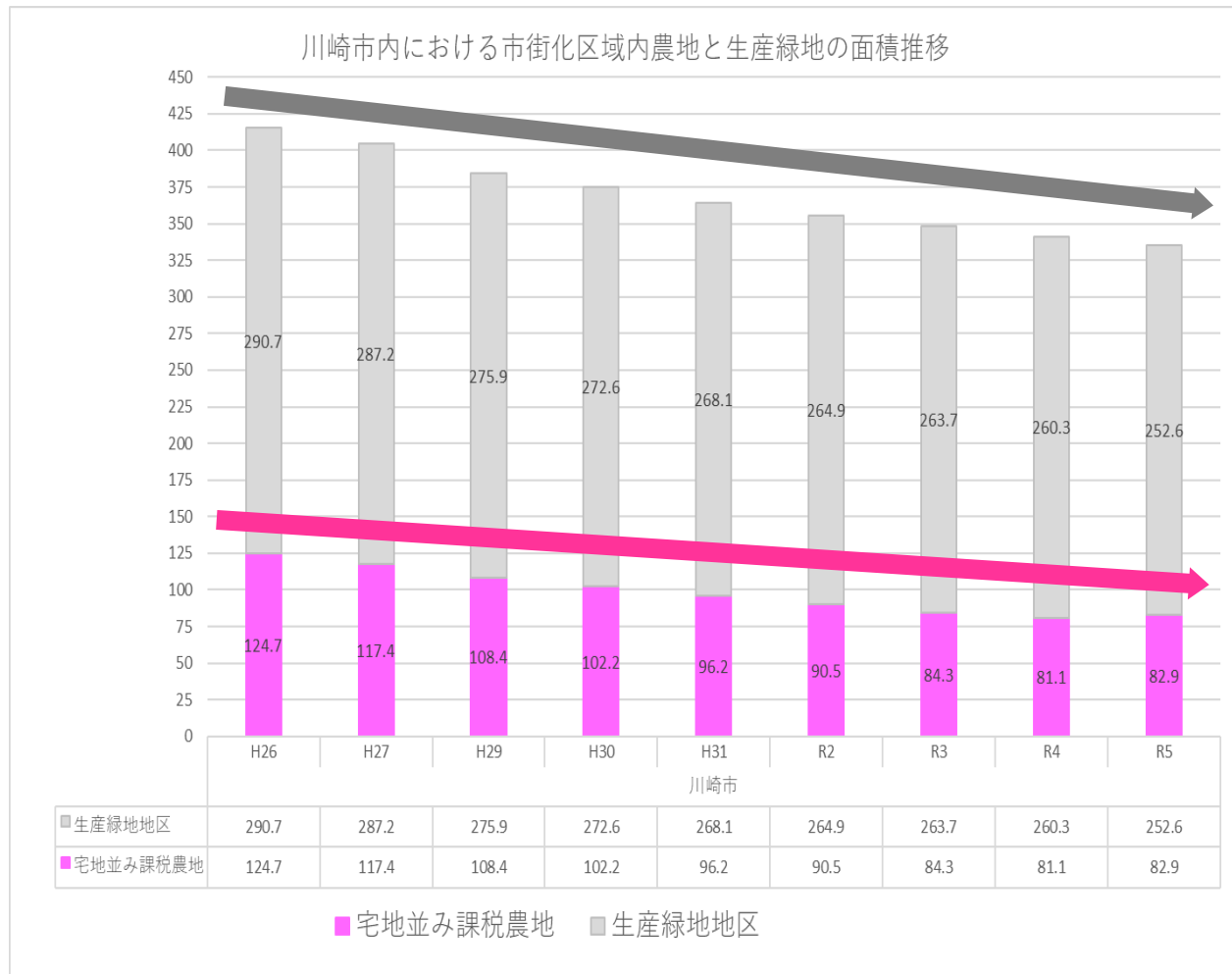
後継者問題に関しては前向きな数字も



全国20政令指定都市のうち
「5年以内の後継者確保割合」

川崎市が最も高い

市内農地の現状と課題①



(各年度 川崎都市計画生産緑地地区の変更より筆者作成)

市街化区域内農地の面積推移
10年間で

生産緑地は1割

宅地並み課税農地は3割以上
が減少・・・

宅地並み課税農地を農地として
運用している理由・・・

それは・・・**相続税対策**

つまり・・・

相続が発生時に売るための
一時的な農地

市内農地の現状と課題②

宅地並み課税農地

相続時に優先して売却する土地としての一時的な農地

この農地によって**生産緑地は大幅な減少を免れていた**

この農地が無くなれば、次はいよいよ**生産緑地**の番！？



しかし、**宅地並み課税農地の減少を止めるための答えを**
筆者は持ち合わせていない・・・

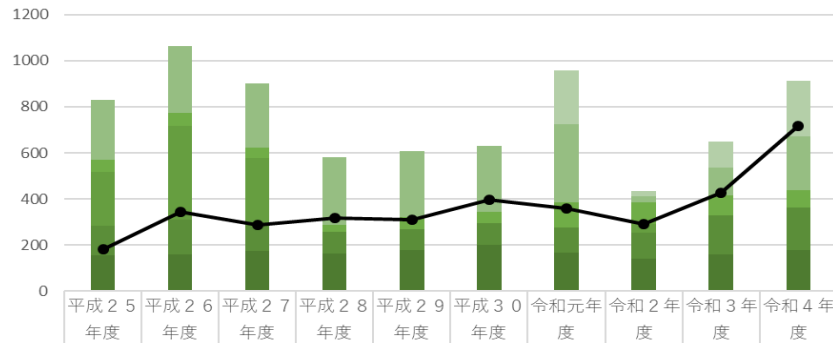
ただし、**制度の整っている生産緑地**は保全出来るのでは・・・

JAセレサ川崎の相続対策

JAセレサ川崎では
相続に関する組合員・利用者への総合的な相談体制を整備

コンサルティング部 資産相談課
がワンストップで対応

JAセレサ川崎における相続に関する相談活動への参加人数と
相続シミュレーション作成件数の推移 (単位：人、件)



資産形成・資産運用セミナー							233	21	111	241
相続・遺言セミナー	260	289	278	297	288	286	341	26	123	233
遺言信託個別相談会	50	57	46	30	50	50	107	95	86	76
相続税対策(改正)セミナー	237	406	280				38			
経営相談	125	150	122	93	92	94	109	113	168	182
法律相談	157	160	174	163	178	201	168	141	160	179
相続税シミュレーション	183	342	287	318	309	396	360	291	425	716

(各年度 通常総代会資料より筆者作成)

相続シミュレーションの作成は

過去10年間で年平均350件以上作成

データを蓄積・更新することで

高度な提案が可能

しかし、保有農地における
営農提案などは含まれてない

なぜ都市農業・農地を保全するのか。

J A セレサ川崎の都市農業振興への取組み

J A セレサ川崎では
都市農業振興・農地保全に向けて多角的な活動を展開。

営農経済本部（販売対策部、組織部、営農経済部）

・各地区統括支店の **T A C 担当者等が連携**

特に・・・

農業者の**高齢化や労働力不足への対応**として
応募いただいた市民を育成し、農家からのオファーに応じて営農活動を行う

援農ボランティア（通称：アグリサポーター）制度を確立

稼働開始した令和3年3月から

延べ900回以上活動、令和5年3月時点で116人が登録

その他に、**農作業受委託事業**なども

1 論文の目的

2 なぜ都市農業・農地を保全するのか

3 J A セレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 J A セレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

組合員へのヒアリング

生産緑地を相続し、農地を維持している組合員だけでなく
生産緑地の売却に至った組合員を含めた10名にヒアリングを実施

組合員から見た、相続の状況、都市農業・農地への思い
課題や不安はどのようなものなのか・・・

ヒアリング項目

- 対象者の年齢、業種など
- 相続前の農業の状況
- 家族間での相続の話し合いの有無とその内容
- 相続の相談先の有無と相談内容、相談先からの提案内容
- 相続発生時期と生産緑地の相続状況
- （生産緑地を引き継いだ場合）農業・農地の現状
- 抱えている不安や課題、JAセレサ川崎に求めるもの

ヒアリング結果

カテゴリー	ヒアリング結果
相続前における農業との関わり	相続前から就農していたのは5名 休日等に手伝う程度だったのは3名 全く関わりがなかったのは2名
相続に向けた家族間での話し合いの有無や相談先	事前に話し合いを行っていたのは5名 全員が家族だけでなく、セレサ川崎や税理士を交えていた
相続による生産緑地の規模変化	同規模もしくは拡大して引き継いだのが6名 一部を転用または売却が3名 全て売却が1名
援農ボランティアや農作業受委託事業の利用状況	利用経験者はそれぞれ1名
将来への不安や課題	8名が「労働力が低下し営農できなくなった際に、どのように農地を維持していくか」が不安 ※残り2名は、後継者を確保

ヒアリングからの考察

○相続人が**営農経験なく、資産状況を把握していない**状態で相続を迎えている

➡ 相続相談相手としてセレサの存在感欠如

○生産緑地の転用・売却理由は、**全員が「相続税のため」と回答**

➡ 相続税は最大の壁

○**営農支援事業の利用者は1名のみだが、全員が「農作業は負担が大きい」と回答**

➡ 積極的に利用を促すアプローチが必要

○**生産緑地の保全には、「相続税納税猶予制度」の利用が不可欠**

➡ 終身営農という高いハードル

これらを解決するのが J A セレサ川崎の使命

1 論文の目的

2 なぜ都市農業・農地を保全するのか

3 J A セレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 J A セレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

1. 市内生産緑地のデータベース化と全件アプローチ

組合内データ（資産査定、T A C や支店職員の情報）を統合

- 1) 誰が農地を、どこに、どの程度の規模所有しているのか
- 2) 農地では何をどの程度作付けしているのか
- 3) 作業が重なる繁忙期はいつなのか
- 4) 営農は（家族やパートを含めた手伝い）何人で行っているのか
- 5) 後継者はいるのか

などを把握

このデータをもとに・・・

生産緑地の所有世帯全件にアプローチ

相続シミュレーションを作成し 相談相手としての地位を構築

生産緑地の維持に対する **社会的価値**

生産緑地の維持が **最大の節税**になることを理解してもらう

2. 作業負担の少ない農業形態への転換推進

組合員の多様化と不動産管理業がメインの都市農業
求められるのは「儲かる農業」よりも
農業者にとって「**作業負担の少ない農業**」

それを・・・

東京都がお手本

観光農園化の推進で実現

援農ボランティア
農作業受委託で
さらに作業負担軽減！

例えば、**ブルーベリーやミカン**栽培は**営農の手間が少ない**うえ
人気のある品目で**都市農業にフィット**

手間のかかる**収穫**は「**摘み取り体験**」で付加価値化

事業化や**就農後の営農支援**など、**J A セレサ川崎がバックアップ**

3-1. 終身営農を支えるセーフティネットの整備

終身営農に対する最大の心理的壁

「労働力確保が困難になったら、終身営農を全う出来ない」
全うできなければ相続税＋利子税・・・

という問題

相続税の猶予は継続

生産緑地の貸借制度をセーフティネットとすることにより解決

JAセレサ川崎が農地を借り上げ、指導付体験型農園を運営管理

これにより終身営農を支援

3-2. セーフティネット化するための課題

現在、JAセレサ川崎では

3園の「指導付体験型農園（あぐりっこ農園）」

プロの完全サポート付き

を管理運営

しかし、賃料収入から人件費を含めた費用を賄えていない

セーフティネットとして利用する場合、持続可能な事業とは言えない・・・

農地保全のため、赤字でも必要な事業ではあるが
終身営農を支える以上は持続可能な事業モデルにしたい

1. 1区画あたり面積と利用料月額の見直し
2. 管理体制の見直しによる人件費の抑制

の実施で収支均衡は可能

1 論文の目的

2 なぜ都市農業・農地を保全するのか

3 J A セレサ川崎の相続と都市農業振興に対する取り組み

4 都市農業・農地の保全に対する市内組合員の思い

5 J A セレサ川崎が農協であり続けるために

6 おわりに

都市農業・農地保全に向けた覚悟

生産緑地所有世帯への相続シミュレーション結果から

○観光農園への転換推進

事業化のための融資、就農後の営農支援などをバックアップ

○セーフティネットの構築

終身営農の不安を軽減するための農地貸借による指導付体験型農園

相続税納税猶予制度を活用した「持続可能な都市農業経営モデル」を提案

セレサ川崎が農業協同組合であるために

生産緑地保全に本気で取り組む覚悟を

こんな景色を、いつまでも

