

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「生産緑地地区の2022年問題。土地・住宅市場への影響は限定的。」

日頃は弊社アーバンシステムをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回は「生産緑地地区の2022年問題」を特集したいと思います。

皆様はこの2022年問題をご存知でしょうか。

生産緑地とは、地方自治体が指定する、保全される農地のことです。

都市の環境保全のため、農地の持つ緑地としての機能に着目した制度といえます。

生産緑地の指定を受けると、農地以外には使用できません。

しかし指定されて30年が経過した場合、または従事者の死亡などで農業ができない状態になれば、自治体への買取の申し出が可能です。また税制面では、宅地並みに課税される三大都市圏の特定市の市街化区域内農地も、指定されると農地並みの扱いとなります。指定を受ける条件は、500平方メートル以上の規模であることと農業の継続が可能なことなどです。

この生産緑地の30年経過後の所有者からの買取り申出によって多くの生産緑地が一度に宅地として市場に放出され、不動産市場へ影響を与える懸念が2022年問題です。下図にあるように東京都は関東4県中最も面積が広い状況です。

しかし、2016年4月に生産緑地法の改正を含む、都市緑地法等の改正法案の成立により、土地・住宅市場への放出抑制が行われるため、影響は一定程度抑えられている。

結論としては、30年経過後の買取り申出の不動産市場への影響が限定的である。勿論、都市から農地が失われるという都市農業振興及びまちづくりとしての問題はあります。

「生産緑地」都道府県別データ 2017.3.31時点

県名	都市数	決定面積 (ha)	地区数
埼玉県	37	1,764.8	7,184
千葉県	22	1,147.3	4,090
東京都	27	3,223.7	11,463
神奈川県	19	1,360.7	8,708
上記四件	105	7,496.5	31,445
全国計	222	13,187.6	61,839

国土交通省「都市計画の決定状況」を元に作成

著者 西山

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)			*. 先月の問い合わせ件数 198件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(プロレス練習場)	-	50坪位	江東区新木場	40万円前後	即検討
倉庫(ロボット検査場)	-	50坪位	江東区新木場	相場	即検討
倉庫事務所(電子機器仕上げ検品)	-	600坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(セントラルキッチン)2階建造	100~200坪位	150坪位	江東区近郊	相場	即検討
倉庫(ネット通販会社)	200坪位	300~400坪	新木場・辰巳	150万円	有れば検討
倉庫(八百屋)	150坪	100坪	江東区内	100万円	即検討
事業用地(レジャー会社)	200~300坪位	-	江東区	相場	有れば検討
駐車場(運送会社車両置き場)	50~100坪	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(トラック置き場)台貸し	4t~8t車	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(トレーラーヘッド置き場)	200坪位	-	船橋周辺	相場	有れば検討

## 省エネ その2

日本の省エネは石油危機を発端として始まりました。「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)」として、1979年に整備され、その後基準がさらに強化されましたが、住宅は省エネ基準への適合を義務付けられるものではありませんでした。しかし、2012年の時点でも省エネ基準を満たす住宅は全体の5%で、無断熱の住宅が39%を占めていたという状況もあり、2017年からは住宅にも規制が義務化されることになりました。

2017年に公布された建築物のエネルギー消費の向上に関する法律では、それまでにあった「省エネ法に基づく省エネ処置の届け出」等は廃止となり、新しく「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」による手続きが必要になりました。

建築主は、第1種特定建築物(2,000㎡以上の非住宅建築物で不特定多数が利用する用途の建築物)の新築時に、エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合義務が課されることになったほか、300㎡以上の建築物は第2種特定建築物として用途に関係なく、新築や増改築を行う場合に、省エネ計画を工事着工の21日前までに、所管行政庁へ届け出る義務が課せられました。従って、住宅でも300㎡を超える場合は届け出の対象になります。また、住宅以外では省エネ処置の維持管理状況を所管行政庁へ定期報告することが義務付けられ、維持管理状況が不十分な場合には是正勧告が出されることになりました。

## 管理物件のテナント紹介 第165回

### サクラインターナショナル株式会社 様

サクラインターナショナルは、世界各国で開催されるMICEの主催者や参加企業をサポートし、その展示ブースやイベント・ステージの企画立案、デザイン、装飾施工、運営・演出はもちろんのこと、会場全体の利用計画・外装等の企画・デザイン・施工、事務局代行業務など、ワンストップサービスで提供するプロデュース企業です。

日本から世界へ、世界各国から日本へ、世界から世界へと地球規模でビジネスが展開される時代に合わせて、サクラインターナショナルはお客様のMeeting(会議、研修)、Incentive Travel(招待、視察などの旅行)、Convention/Congress(学会、国際会議)、Exhibition/Event(展示会、各種イベント)など、お客様のビジネス機会の創出・市場拡大のきっかけをプロデュースしお客様のグローバルビジネスを成功に導くサポートを行なっております。

◆江東区木場2-17-13(住居表示) ◆2018年12月入居 ◆TEL:080-1456-7960 吉永