一般財団法人日本不動産研究所

地域再生とまちづくり

――各都市が目指すものは

＜第25回＞

静岡県浜松市、磐田市・「攻めの農業」で地方再生

浜松は「未来ビジョン」

「スマートアグリ」の磐田

就農者の高齢化や就業人口の減少など日本の農業が抱えている問題は多い。当研究所調べの「田畑価格及び賃借料調～16（平成28）年3月末現在」を見ると、静岡県の田畑価格は別表のとおりで、98（平成10）年以降、10㌃当たり単価は、田は100万～110万円程度、畑は80万～90万円程度と一定の幅の中で推移している。

しかし、15年農林業センサス調査結果を見ると、静岡県の農業経営体及び農家は年々減少し、14年2月1日時点の農業経営体数は5年前に比べ17・4％減、総農家数（販売農家と自給的農家の合計）は同13・1％減となったのに対し、土地持ち非農家が1・4％増加した。この総農家数の減少、土地持ち非農家の増加は、耕作放棄地の増加を意味し、この5年間で2・8％増加した。

徐々に経営大規模化

また、静岡県の農業経営体は3万3143あるが、法人化していない経営体が全体の約98％超を占めており、法人化している経営体は14年時点では562経営体と2％にも満たない。

しかし、今後の地方創生を絡めた農業を考えると興味深いデータがある。直近5年間のデータを見ると、法人化している経営体は26・9％増加、5㌶以上の面積を耕作する経営体も20％以上増えている。

このように大規模な面積を耕作する経営体が増加している背景には、政府や自治体が勧める「攻めの農業」が理由の一つにあると思われる。

浜松市は今年8月、鈴木康友市長が台湾を訪れてトップセールスを行い、農作物の海外販路開拓に積極的な姿勢をとっているほか、加工と販売を一体化した農林水産業の6次産業化「浜松市未来ビジョン（30年後の理想の姿）」を目指している。また、磐田市では、農業を基点とした地方創生の実現に向け16年4月1日にスマートアグリカルチャー事業（富士通、オリックス、増田採種場）が始まった。

「美フード」ブランド

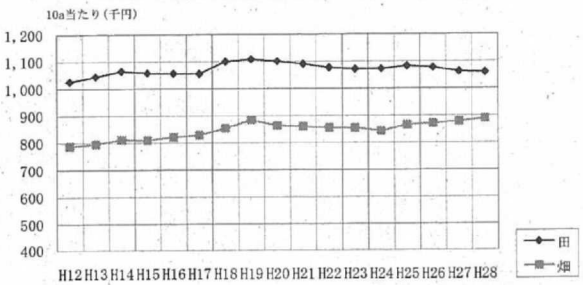
スマートアグリカルチャー事業とは、ICT／テクノロジーを利用した農業技術のことで、農作物の育成工程にセンサーやビッグデータなどのICTを活用して生産性や品質を高め、基本となる栽培環境はハウスで、季節や天候などに左右されず、農作物にとって理想的な環境を作り出す事業である。

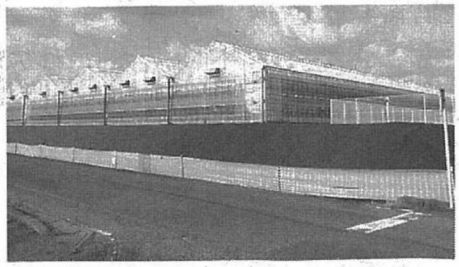
スマートアグリカルチャー事業により栽培された土耕栽培のサラダ用ケールは今年6月中旬から既に販売が開始されているほか、年明けにはトマト、パプリカ、水耕の葉物野菜などのハウス栽培を開始し、青果物は「美フード」ブランドとしての販売が予定されている。そして今後は主に関東、中部、近畿地方を中心に、全国のスーパーマーケットなどにも販路を拡大していくことである。

最後に、静岡県の総農家数は全国12位とやや上位だが、経営耕地総面積は全国25位と概ね平均的である。このことは小規模な土地を耕作する農家が多いことを意味している。冒頭で触れたとおり、静岡県の農業は5㌶以上の面積を耕作する経営体数が増加傾向にあることから、将来的には日本初、共創による農業オープンイノベーション「磐田モデル」が増え、地域活性化に繋がっていくことを期待したい。

（日本不動産研究所浜松支所、不動産鑑定士・松島芳知）

静岡県普通品等田畑価格の推移（日本不動産研究所調べ）





㊤スマートアグリカルチャーの事業施設を知らせる看板　㊦農作物にとって理想的な環境を提供するハウス