

寄稿 相次ぐ農業団地

# 農地集約し賃貸、新規参入の呼び水に 水田から畑地へ、開発案件減少も背景

アグリメディア研究所 所長 中戸川 誠

全国各地で「農業団地」の造成が相次いでいる。複数の入居企業のビニルハウス群が整然と並ぶ大型プロジェクトのことで、工業団地の農業版だ。農業関連事業を手掛けるアグリメディア（東京・目黒）のシンクタンクで、筆者が責任者を務めるアグリメディア研究所の調べでは、関東近郊だけでも9市町・343ha程度（東京ドーム73個分）の農地で構想中もしくは整備が進む。背景には、「勢いのある農業法人の増加」「水田の畑地化」「転用期待の後退」という農業を取り巻く変化がある。

2021年11月11日、埼玉県羽生市の市役所2階会議室には張りつめた空気が流れていた。市内に設けた農業団地「羽生チャレンジファーム」に進出を希望する東証一部上場の企業担当者が、7人の審査委員と丁々発止のやり取りを繰り返していたからだ。7人は県職員や自治会の役員らで構成し、「この農法で予定収量が確保できるのか」「コロナで本業が厳しいが、農業に投資する体力はあるのか」など次々に質問。「県内の農家で技術習得し、利益が出るよう努める」と、質問を切りぬけたこの企業は、団地進出5社目に内定した。

## 市があっせん、地権者と企業が賃貸借契約

アグリメディアがコンサルティング事業者として関わるこの農業団地は代表的なケースといえる。県立羽生水郷公園の南側に広がる約24ha（東京ドーム5個分）の農地を区割りして貸し出すプロジェクト。現時点で、地元スーパーのケンゾー（イチゴの観光農園）、大手農業資材メーカーの渡辺

パイプ（イチゴ生産）、地元農業法人のポタジェガーデン（ハーブ生産）、大手建設用足場メーカーのタカミヤ（キュウリなど生産）の4社が決まり、うち3社は新規参入だ。

審査に通れば、市の段取りで田んぼに盛り土をして畑地として企業に引き渡す。19年の団地開設以来、すでに6割が埋まり「他にも引き合いがある」（羽生市農政課）。同一の区画を巡り、複数の企業同士が審査でしのぎを削ることもある。

工業団地だと、行政主体の第三セクターやデベロッパーが用地を整備し、進出企業に分譲するモデルが一般的だが、農地の転貸を禁じたり売買を制限したりする農地法のもとでは、同じ方法はとれない。羽生の場合は農政課のあっせんのもと、



なかとがわ・まこと 1985年生まれ、兵庫県宝塚市出身。2008年同志社大商学部卒、日本経済新聞社入社、エネルギー問題や農業政策を記者として取材。17年アグリメディア入社、農業分野のコンサルタントとして活動、21年から現職。



企業からの問い合わせが多い農業団地（進出したイチゴ農園、埼玉県羽生市）

表 構想段階・整備中の農業団地一覧（関東の判明分のみ）

|    |                      |                          |                         |                         |
|----|----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 場所 | 埼玉県羽生市               | 埼玉県吉川市                   | 茨城県常総市                  | 茨城県稲敷市                  |
| 規模 | 約24ha                | 最大約120ha                 | 約14ha（農地エリア）            | 約51ha                   |
| 特徴 | 観光農園、ハーブ農場、イチゴ、キュウリ  | ICから至近の利便性を生かし、先端農業など誘致へ | ソフトバンク系がトマト。戸田建設も自ら栽培開始 | オスミックがトマト生産。レストラン、マルシェも |
| 場所 | 山梨県南アルプス市            | 静岡県沼津市                   | 静岡県小山町                  | 南関東A市                   |
| 規模 | 50～60ha程度            | 約28ha                    | 約26ha                   | 約15ha                   |
| 特徴 | リニア新駅から近い。農・住・商工一体整備 | 菱電商事が世界初の植物工場。規模縮小の可能性も  | 農業法人2社が入居。県主導で整備        | 市が農業生産の維持に意欲的。観光農園の誘致も  |

他に北関東B市では、農を取り入れた街づくりで二拠点居住も志向する約10haの計画がある  
出所：アグリメディア研究所調べ

農地中間管理機構を介した約80人の地権者と進出企業間で賃貸借契約を結ぶ。行政は買収のように直接的なかたちでは関わらず、民間同士の取引の裏方に徹しているわけだ。工業団地より手間はかかるが、農地法に則した団地を整備するにはこれが最善の策でもある。

農業団地は各地に広がり構想中・整備中のものは関東だけで少なくとも9カ所ある（表）。日経テレコンのデータベースで全国の新聞・雑誌の記事件数を検索すると、直近3年間で「農業団地」は171件と、それ以前の3年間より6割増えた。

農業団地は法律上の用語ではなく厳密な定義はない。本稿では「野菜や果樹といった高収益作物を生産する農業者・企業が複数入居する面的にまとまった農地」とする。露地栽培を主とするケースもあるが、全国的にみれば農業ハウスを使う施設栽培が一般的だ。注目度の高いスマート農業の導入先としても複数企業が入居する農業団地は適しており、こうした面からも農業法人、関連企業、自治体・官公庁の関心は高い。

### 大規模化でコスト削減狙う集中立地型

農業団地には「点在型」と「集中立地型」という2つのタイプがある。点在型とはだいたい10～20km四方を同一エリアとみなし、その中にある圃場をまとめて農業団地と総称するケースをさす。農地が細切れの日本では以前からみられる手法だ。それぞれ規模は小さいが、広域では一定の生産力をもつ。ネギ、エダマメ、ほうれん草、花きを中心に団地のネットワーク化をはかる秋田県は好例。大小規模の異なる露地・施設栽培の団地を年度内に50カ所まで増やす方針を打ち出している。家族

経営の農家との取引が多いJAとも相性がよい。

一方、集中立地型とは1カ所に複数の企業が集住する方式で、羽生が代表例だ。整備にはまとまった広大な農地の確保や、資本力をもつ企業の誘致など力技が必要で規模は大きい。

それぞれに特徴があり単純比較は難しいが、本稿では足元で活発な動きをみせる狭義の農業団地といえる、集中立地型の解説に重点をおきたい。

ある大手企業の農業子会社幹部は最近、北関東の自治体から農業団地の整備・運営を誘われたが、断った。現場を視察したところ1haに満たない農地が複数点在していたからだ。「1カ所あたり少なくとも3haのまとまった農地がほしい。農地が細切れだと温度管理などに必要な環境制御装置が場所ごとに必要となり、初期投資がかさむ」という。

集中立地型のなかでも規模が大きいのが、茨城県常総市のプロジェクトだ。水田が広がる圏央道常総インターチェンジ周辺の最大62ha（東京ドーム13個分）の農地に、栽培から加工、販売・出荷までを担う一大拠点を整備する計画を市が掲げたのは14年のこと。農地エリアと加工場や道の駅からなる都市エリアの整備に合計40億円を投じる方針を打ち出した。

100人を超す地権者の合意取りつけに難航したほか、水害にも見舞われたが、都市エリアの事業パートナーとなった戸田建設が地権者協議を進めた結果、20年から企業への引き渡しが始まった。すでに、ソフトバンク子会社のSBプレイヤーズがトマト生産に着手したほか、植物工場の進出も内定。都市エリアでは食品加工系が1社、流通系企業2社の入居が決まっている。常総市は年間2億円の税収増を見込む。

### 進出企業同士で組合作り負担軽減

中山間地域にも広がっている。島根県浜田市の牧草跡地に団地構想が持ち上がったのは2000年代に入ってから。市が県公社から用地を買い取り、市街地から車で20分ほどの2カ所の用地（合計約60ha）を順次貸し出している。先に整備をはじめた団地は中電工子会社が運営する合同会社などでほぼ埋まった。進出企業間で組合をつくり、団地の電気代を共同負担するなど相互扶助を実践する。トマトを生産する年商1億円ほどの農業法人、TC浜田農場の野村広祐農場長は「広島から高速道路で1時間と便がよい点が進出の決め手となった。地銀から販路を紹介されるなど地元の支援体制も充実している」と話す。

全国の自治体から視察依頼が相次ぐのは、脱炭素を標ぼうする佐賀市の農業団地だ。清掃工場が排出する二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）を隣接する農業用ハウスに安値で販売し、ハウス内のCO<sub>2</sub>濃度を高めて作物の光合成を促す。キュウリを生産する全国農業協同組合連合会（JA全農）は「光合成促進によってキュウリの収量は2割程度増えた」と手ごたえを感じている。佐賀市は農業団地整備の経済効果を50億円とはじく。

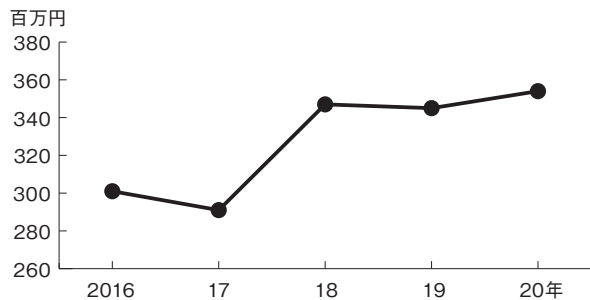
このほか、IC付近で集中立地型の団地整備をめざすのは山梨県南アルプス市（中部横断自動車道）、静岡県小山町（新東名）、埼玉県吉川市（常磐道）などだ。立地のよさを生かし、常総市のように商工分野との連携を模索する動きが多い。

### 農業法人の規模拡大で用地確保へ

農業団地が脚光を浴びる理由には複数の要因が重なり合っている。団地に進出する側（=需要側）と土地を提供する側（=供給側）それぞれに構造的な変化があるというのが筆者の見解だ。需要側で目を引くのが、勢いのある農業法人の増加だ。日本農業法人協会によると、20年の会員法人の平均売上高は3億5436万円と16年より18%増えた。

社員を採用して教育し、組織だって生産・販売活動に取り組むのがこうした法人の特徴でもある。同業者間で条件のよい農地を取り合うケースもあ

図 農業法人の平均売上高は増加傾向



出所：日本農業法人協会調べ

る。熊本県で根菜を生産する有力な農業法人はこのほど、地権者協議にあたる農地の仕入れ担当者1名を配置。攻めの姿勢で農地確保に動く。

静岡県小山町の農業団地は気鋭の農業法人の受け皿だ。26haのエリアでは県が中心となって総事業費10億5000万円の整備工事が急ピッチで進む。進出する2社のうちトマトを生産するサンファーマーズは静岡の農業法人9社が共同設立し、同県焼津市など4カ所に圃場をもつ。19年から高糖度トマトの生産でスペインにも進出するなどグローバル展開する。もう1社のサラダボウル（山梨県中央市）の田中進社長は農業ベンチャーの旗手として名高い。金融機関に勤務後、一念発起して農業で起業。グループのトマト取扱量は国内有数の規模に成長した。

施設栽培がメインである集中立地型の場合、規模を重視するので初期投資は重く、事業費が10億円を超える案件はざら。このため、一般的な農業参入より、資本力のある大手企業の存在感が高い。約20社が進出している山梨県北杜市では日本通運の子会社がパクチャーを生産する。沼津市に進出する菱電商事の植物工場は事業費が約30億円に達し、技術革新による高効率栽培を目指す。もっとも、帝国データバンクによれば、野菜作農業を手掛ける約1900事業者のうち、現在は、ランキング首位の企業でも年商は30億円にとどまる。内需型の手先企業を中心に農業団地への進出をうかがう例は増えているが、大手の連結決算に影響する規模ではない。

一方、供給側で目立つのが田んぼをつぶして畑に変える動きだ。食生活の変化に伴い連綿とつづ

くコメに偏重してきた農業のあり方が見直されているともいえる。日当たりなどの条件が悪い耕作放棄地と違い、田んぼは構造上、面的にまとまっていることから、農業団地の用地としては最適。常総市、羽生市、秋田市などはこのパターンで整備がすすむ。農林水産省も、田んぼで園芸作物を生産する場合に必要な機械や施設のリース導入費用を支援する政策を22年度予算案に盛り込むなど、後押しする。

### コメから野菜、開発低調で地権者も変化

コメ消費の減少には歯止めがきかない。コロナ禍でさらに加速し、直近の1年間で富山県の生産量に匹敵する消費が吹っ飛んだ。売り上げの観点でみても、1反(約1000m<sup>2</sup>)あたりの収入はコメが10数万円程度だが、トマト、ナス、キュウリなら300万~400万円ほど。もちろん投下コストが異なるが、企業にとって伸びしろが大きい野菜には魅力がある。

需給の変化に加え3つめにあげられるのが地権者の心境変化だ。人口減少などで商業施設や道路整備といった開発事業が減る中、地権者の間で「いつか農地を高値で転売できるかも」という期待がしぼみ、「売れないなら、農地を残したい」という流れが生じつつある。農業団地はその受け皿というわけだ。農水省が17年に公表した報告書も、農家特有の転売への期待感(=転用期待)はリーマン・ショック前までは全国的にあったとしつつ、「現在では開発意欲の低下等に起因して、多くの地域では転用期待は小さい」と指摘する。

実際、長崎県佐世保市では40haの農地において、イオングループの大型商業施設の建設計画があったがとん挫し、その後は農業を軸とした構想に変わった。羽生の農業団地がある場所もかつては開発構想がたびたび浮上していたが、近年は聞かれなくなっていた。地権者の1人は「農作業がおぼつかない高齢者ばかり。管理してもらえただけありがたい」と打ち明ける。

現場を歩くと課題もみえてくる。行政関係者からたびたび聞かれるのが「入居企業同士の連携が



北杜市では進出企業同士のネットワークづくりが盛ん

希薄」な点だ。参考になるのが山梨県北杜市だ。進出企業がコンソーシアムを組み、物流、環境、雇用の3部門で部会を結成している。コロナ禍前までは2カ月に1回の頻度で担当者が顔をそろえ、問題を共有していた。雇用部会では地元の農業大学校と会員企業をつなぐなどして人手の確保にあたる。広島県安芸高田市では進出企業同士が農業機械の使い方に関する技術交流会を開く。

### 自治体職員の熱意がカギ

行政の役割も重要だ。農業団地の整備は、行政による土地買収ではなく、賃借が基本となるため「民間のmatterだ」との冷めた声がある。しかし、農地の賃借料は1000m<sup>2</sup>あたり年間1万から2万円程度と格安。民間では事業化が難しく、多くの地権者と粘り強く交渉し、団地整備のお膳立てをできるのは行政しかない。先事例では若手職員が粘り強く取り組んでいるケースが多い。

羽生市農政課の高田利泰さんはそんな1人だ。コメ作りを細々と続ける農業には展望がそれほどないこと、企業に貸し出すことで先祖伝来の農地を維持できることを懇切丁寧に説いて回った。最大120haの団地構想がある埼玉県吉川市でも、農政課の城取直樹さんらが市外に住む地権者にも連絡を取って意向確認をおこなっている。

多くの自治体担当者は「多忙でそれどころではない」というだろうが、それでは農業の活性化は望めない。フットワークの軽い職員を担当部局に配置するといった策が効果的だ。現場の情熱がプロジェクトを動かす。

G