

Our Attitudes

01.

農地のある都市風景を次世代につなぐ

野村不動産 体験農園プロジェクト

住宅事業本部 戸建事業部

小林和人



農地のある都市風景を次世代につなぐ
野村不動産 体験農園プロジェクト

事業と社会貢献が両立

生産緑地を残していくために 体験農園の可能性を 探しています

東急大井町線の上野毛駅を下車し、閑静な住宅街の中を10分ほど通り抜けると、急に視界が広がり土の良い匂いが鼻を突きはじめる。目の前に現れた世田谷区中町農園は住宅地の真ん中に位置する2000㎡を超える大きな畑だ。白菜や大根などの冬野菜の収穫が一段落した地面には、新しく苗を植えるために、ふかふかに土が盛りられた畝が列をつくり春を待っている。戸建事業部で住宅地向けの用地取得などをおこなう小林和人さんは、この大きな畑をJA世田谷目黒と共同で野村不動産物件購入者向けの体験農園としてオープンし、その管理や運営をおこないながら可能性を模索している。

都市農地を残したいという

声にこたえようと思った

「こんな街の中に畑がある風景もいいでしょ？」
世田谷区中町農園は、東京都から「生産緑地」として指定されている土地だ。人口の増加に対する安定した住居を供給のために、都市部の農地は積極的に宅地への転用がすすめられている。その土地で農業を続けていくためには、生産緑地としての認定を受け、税制上のメリットを受けなければ難しいのが実情なのだ。
「農地を守ってきた多くの地主さんの高齢化が進んでいます。生産緑地を継続していくにも、今の時代都心で農業を続けられる後継者も少なく、世代交代のタイミングでこういった風景がどんどん消えていってたんです」
しかしそれら都市部の農地の防災や緑化の観点から、街の中に残していくことの必要性が叫ばれるようになった。2015年に「都市農業振興基本法」が制定、都市農地は「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」にその位置づけが転換され、2018年に農地の賃付に対する規制が緩和。そうした中で、地主さんが存続のために農協に農地を貸し出し、農協から野村不動産に体験農地としての活用の相談がきたことが始まりだったそつだ。

農業のプロと営業のプロが タッグを組んだ

「農協さんは農業のことに関してはプロです。専門的な情報を正しく説明してくださるんですが、農業従事者でない一般の方々がすると、少し内容が難しいこともあります。そこで私たちの不動産営業の能力が役に立つたんです」

野村不動産の営業は、一見すると小さなことでも、良いことであれば、そこからたくさんの可能性を見出して、お客さまに伝えようとする。いわば意味を見つけるプロなのだ。農業のプロである農協と、意味を見つけ伝えるプロである野村不動産がタッグを組んだことで、現場での体験価値が上がり、農地が地域のコミュニケーションハブになったのだ。

「実際に自分たちで育てて収穫までするって、手間はかかるけど楽しいし、たくさん気づきだつてあります。戸建事業の仕事では、農家の方々と商談をすることも多いので、季節ごとにどんな野菜をつくっているとか、こんな道具を試してみたとか、共通の話題ができたことで、距離が縮まり商談がよい方向に進んだこともありました」

これからの時代の

都市農地の価値

「都市部では広い畑だと思われかもしれませんが、都心を少し離れたれば広い農地はいくらでもあります。市場までの距離が近いからと言って、生産量で勝負したところで勝てないのが現実なのではないでしょうか」

防災拠点や緑化など、あげていけばさまざまな意味は見いだせるものの、都市農地の明らかな価値については、まだ見つけられていないことも事実なのだ。

「都市部での農地活用については、正直まだまだ手探りで日々試行錯誤している段階です。ただ、昨年からコロナ禍の中で自宅での自粛生活や、人混みなどへの外出を避けなければいけない状況が続き、青空のもとで活動できる農園への関心は高まっているように感じます。取材を受けたり、情報を発信すると結構な数の反応が返ってくるんです」

子供に対する食育や、自然に触れさせたいという関心だけでなく、情報ノイズのない畑だからこそ、土だけになりながら親子の会話がゆっくりできる場所としても注目が集まっているそつだ。

「近年は作業療法などにも農業が使われることも多いみたいで、今後そういった活動とのコラボレーションで価値をつくっていくことも考えられるかもしれませんね」

会社からは、お前ら何やってんだ？

と言われそうなことばかり。

でも、よい反応も多いんです。

「戸建事業部としての僕の仕事は用地を取得することです。よい土地を、よい形でどれだけ多く取得できたかが事業としての評価につながります。この体験農園については、大きな仕入れ先でもある農協さんとの関係を強化するという意味では営業活動なのかもしれませんが、週末に草取りをしたり、収穫のイベントを開催したり。本人たちは楽しんでやっているんです。会社からはお前ら何やってんだ？と言われそうなお話ばかりです。笑」

使用料や面積の設定しだいで採算がとれるポイントは見つかるかもしれないが、地域の中に会話をつくったり、活躍の場をつくる社会的な意味が、この活動の本質的な価値ではないかと小林さんはいう。体験農園での活動の様子が、新聞などのメディアに取り上げられることも多くなり、ESG投資など社会から思わぬ反応をもらえ、会社の株価の好感要因として取り上げられたこともあるのだそう。

「中には、これからの街づくりのためにこの活動をとめてほしいなと、自分の時間を割いてでも参加したい、という若いスタッフもいます。その一方で、もっと直接的に事業のためにできることがあるだろう、という声があるのも事実で、会社員である以上は、現状の評価軸の中で成果をあげることが求められ、社内でも様々な意見がありました。ただ、参加いただいたお客さまの高い満足度や、本プロジェクトがきっかけで土地取得にもつながった事例があったことから、社内でも評価が高まり、当初の契約期間満了後もプロジェクトを継続する方向になりつつです」