

Ⅲ. 都市農業の実態

都市農業の実態を把握するために、三大都市圏特定市7 J A・市町村、地方圏5 J A・市町村において、計61戸の農家を対象として、現地ヒアリング調査を実施した。

その概要と結果は以下のとおり。

1. 圏域別実施・回答状況

立地条件	回収数
三大都市圏特定市	34戸
地方圏	27戸
	61戸

※立地条件「地方圏」とは、三大都市圏町村部、政令指定都市、県庁所在都市を指す。

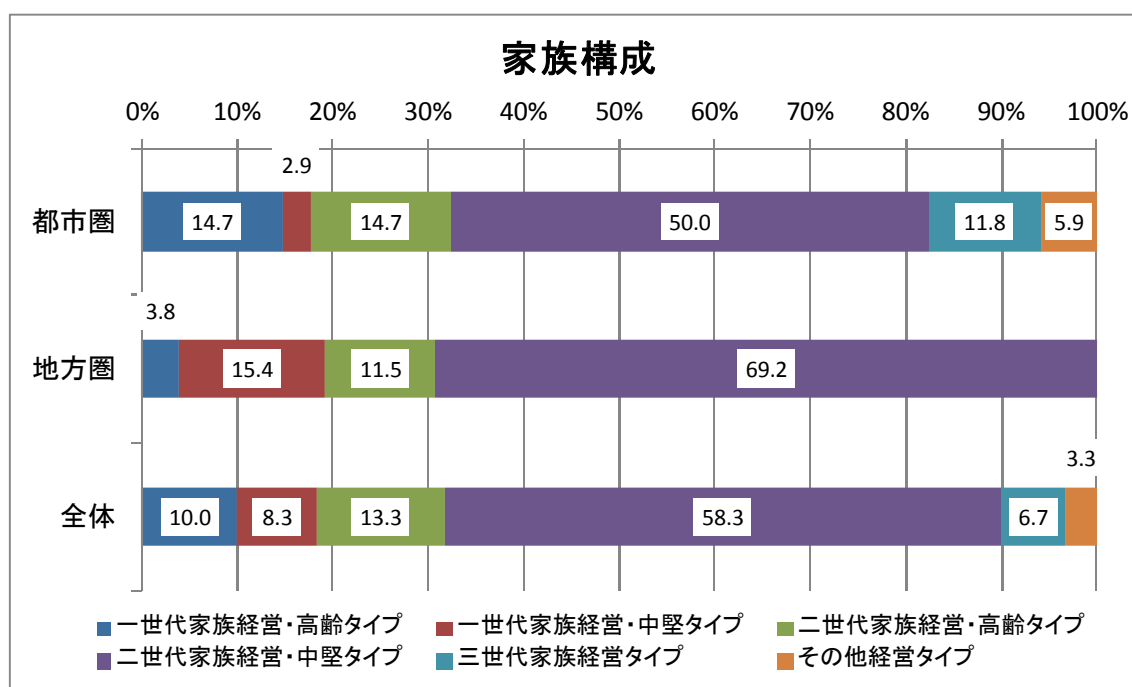
※以下の表では、三大都市圏特定市を有する J A について「都市圏」として標記している。

2. 家族構成と農地所有類型

(1) 家族構成

- ・ 農業経営（農地）継承が可能な二世帯経営・中堅タイプが最も多く60世帯中35世帯（58.3%）を占めた。次いで、二世帯経営・高齢タイプの8世帯（13.3%）、三世帯家族経営タイプも4世帯（6.7%）あった。
- ・ 以上の結果に関わり、後掲第IV章のシミュレーション結果のうち、不動産経営を一切行わず、市街化区域内等で農業経営のみを行った場合をみしてみる。例えば世田谷の事例では生産緑地 3,500 m²で約 300 万円/年、また日進市の場合生産緑地 3,700 m²、市街化調整区域 12,300 m²で営農をすれば、500 万円/年近くの農業所得を得ることができた。こうした所得水準は夫婦二人等の一世帯ならともかく、多世代同居して農業所得のみで固定資産税等の納税を含む家計を維持することは困難と考えられる。つまり、都市農業で想定する経営規模・農業所得に反し、多世代経営タイプが多く賦存しているといえる。

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
一世帯家族経営・高齢タイプ	5	14.7	1	3.8	6	10.0
一世帯家族経営・中堅タイプ	1	2.9	4	15.4	5	8.3
二世帯家族経営・高齢タイプ	5	14.7	3	11.5	8	13.3
二世帯家族経営・中堅タイプ	17	50.0	18	69.2	35	58.3
三世帯家族経営タイプ	4	11.8	0	0.0	4	6.7
その他経営タイプ	2	5.9	0	0.0	2	3.3
不明	0	-	1	-	1	-
合計(不明を除く)	34	100.0	26	100.0	60	100.0



注)

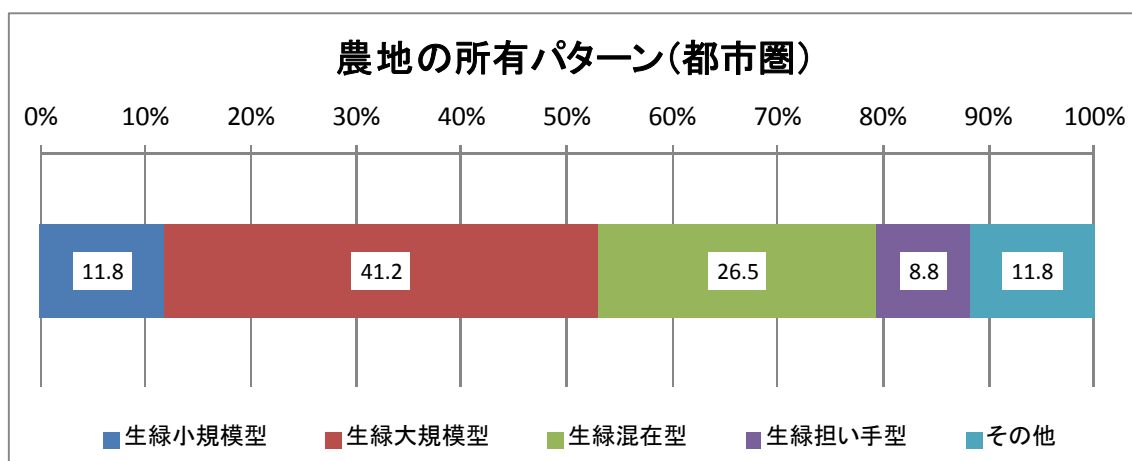
- ①一世代家族経営・高齢タイプ：一世代のみで農業従事している世帯。かつ農業専従者（年間150日以上従事）がいるが、いずれも65歳以上
- ②一世代家族経営・中堅タイプ：一世代のみで農業従事している世帯。かつ農業専従者がいるが、少なくとも一名は65歳未満
- ③二世世代家族経営・高齢タイプ：二世世代に亘り農業従事している世帯。かつ農業専従者が1名以上いる世帯。但し、農業専従者は65歳以上
- ④二世世代家族経営・中堅タイプ：二世世代に亘り農業従事している世帯。かつ農業専従者が1名以上いる世帯。しかも、農業専従者は65歳未満の者が少なくとも1名以上賦存
- ⑤三世世代家族経営タイプ：三世世代に亘り農業従事している世帯。かつ農業専従者が1名以上いる世帯
- ⑥その他経営タイプ：上記いずれにも該当しない経営タイプ

（2）所有農地

1）農地の所有パターン【都市圏】

・三大都市圏の場合には、「生緑中心型」が最も多く14世帯(41.2%)、次いで「生緑混在型」9世帯(26.5%)であった。

	都市圏	
	n	%
生緑小規模型	4	11.8
生緑大規模型	14	41.2
生緑混在型	9	26.5
生緑担い手型	3	8.8
その他	4	11.8
合計	34	100.0



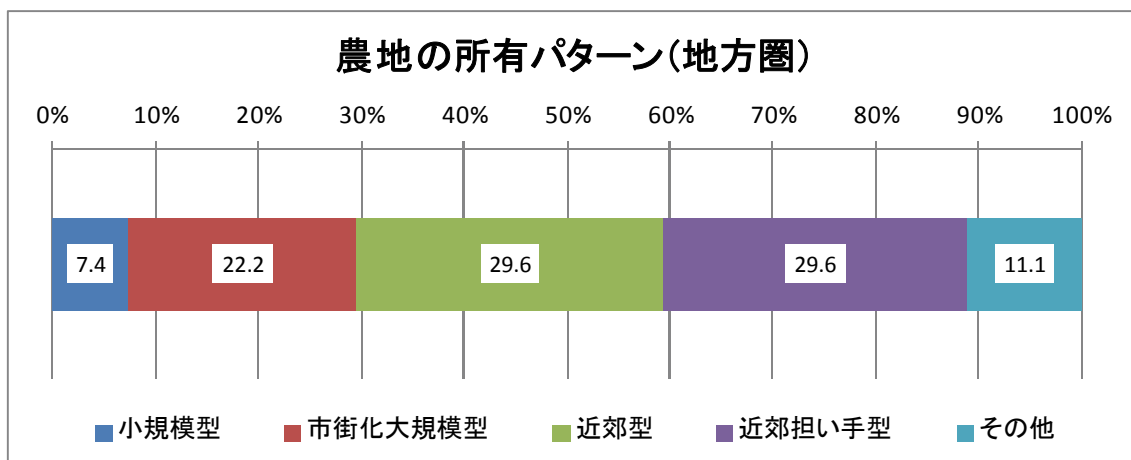
注)

- ①生緑小規模型：生産緑地のみかつ30 a 未満
- ②生緑大規模型：生産緑地のみかつ30 a 以上
- ③生緑混在型：生産緑地30 a 未満かつ宅地化農地あり
- ④生緑担い手型：生産緑地 30 a 以上かつ宅地化農地あり
- ⑤その他：上記いずれにも該当しない

2) 農地の所有パターン【地方圏】

・地方圏の場合には、「近郊型」と「近郊担い手型」が27世帯中8世帯ずつ(29.6%)となっていた。

	地方圏	
	n	%
小規模型	2	7.4
市街化大規模型	6	22.2
近郊型	8	29.6
近郊担い手型	8	29.6
その他	3	11.1
合計	27	100.0



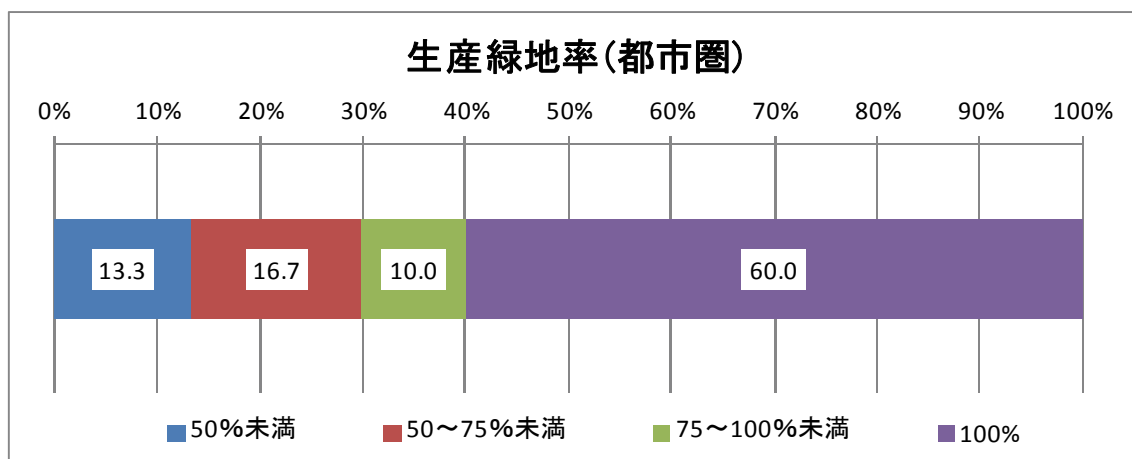
注)

- ①小規模型：市街化区域内のみかつ30 a 未満
- ②市街化大規模型：市街化区域内のみかつ30 a 以上
- ③近郊型：市街化区域30 a 未満＋市街化調整区域あり
- ④近郊担い手型：市街化区域 30 a 以上＋市街化調整区域あり
- ⑤その他：上記いずれにも該当しない

3) 生産緑地率【都市圏】

- ・生産緑地率（全所有農地から調整区域内農地を除いた市街化区域内農地面積に対する生産緑地面積の割合）について、以下の分類に基づき単純集計を行った。100%と回答した農家が 18 世帯(60.0%) あった。

	都市圏	
	n	%
50%未満	4	13.3
50～75%未満	5	16.7
75～100%未満	3	10.0
100%	18	60.0
不明	4	-
合計	30	100.0

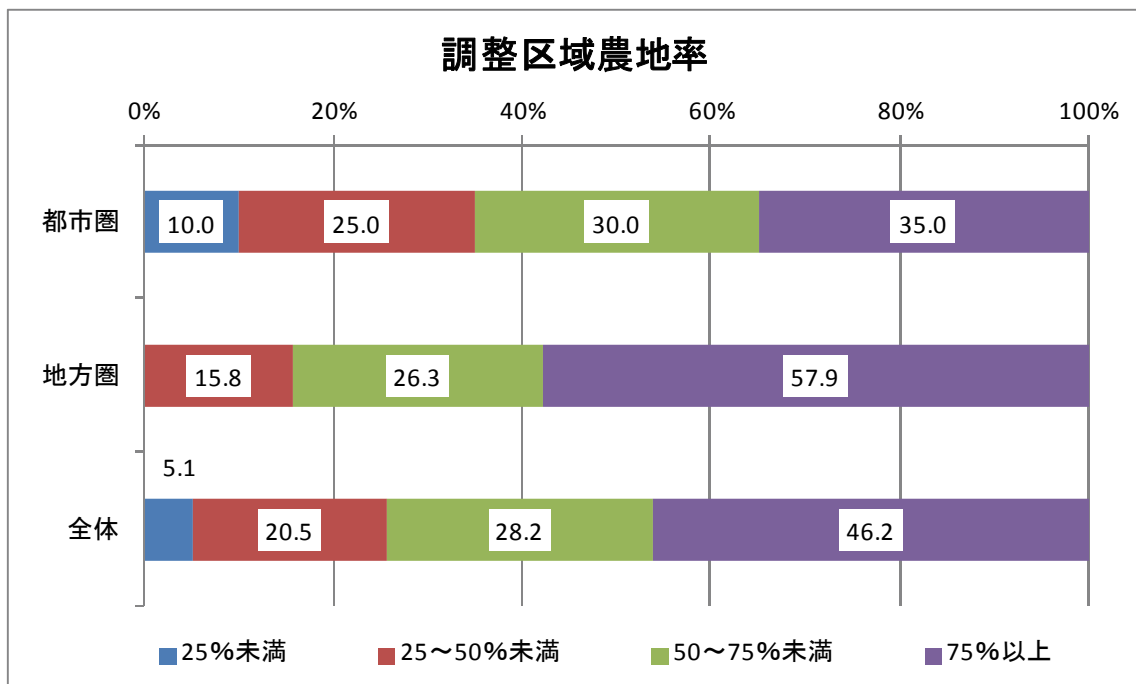


4) 調整区域農地率

- 調整区域農地率（全所有農地に占める調整区域内農地の割合）について、以下の分類に基づき単純集計をした。都市圏については、「75%以上」が最も多く7世帯(35.0%)を占めた。地方圏については、都市圏同様「75%以上」と回答してきた農家が11世帯と最も多かったが、その割合は57.9%と5割を超えていた。

このことから、地方圏の都市農家については、都市農業が成立する条件に恵まれていると同時に、農地の買い換え等調整用として活用することが可能な立地にあるといえる。

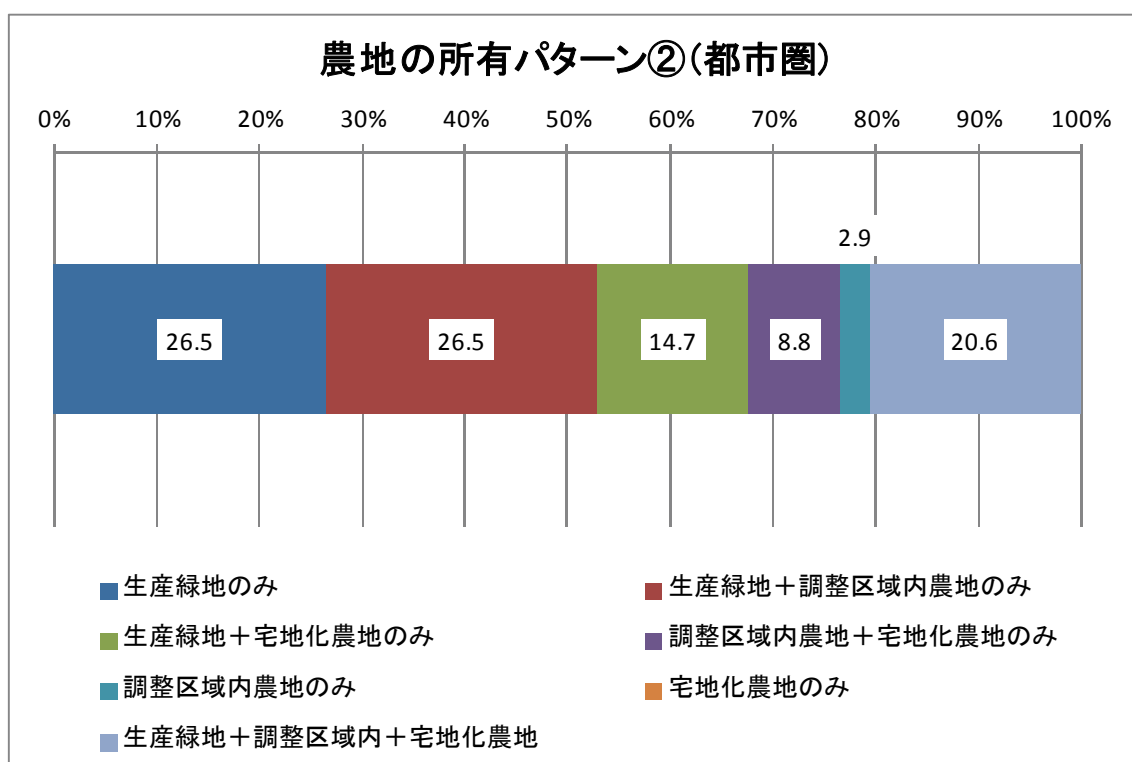
	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
25%未満	2	10.0	0	0.0	2	5.1
25～50%未満	5	25.0	3	15.8	8	20.5
50～75%未満	6	30.0	5	26.3	11	28.2
75%以上	7	35.0	11	57.9	18	46.2
不明	14	-	8	-	1	-
合計(不明を除く)	20	100.0	19	100.0	39	100.0



5) 農地の所有パターン②【都市圏】

- ・最も多かったタイプとして、「生産緑地のみ」・「生産緑地＋調整区域内農地のみ」で 34 世帯中 9 世帯 (26.5%) あった。「宅地化農地のみ」が 0 であったように、今回調査をみる限り、保有コストが低い農地を保有する傾向にあることがみてとれる。
- ・「生産緑地＋調整区域内農地＋宅地化農地」の混合タイプは、34 世帯中 7 世帯 (20.6%) であった。

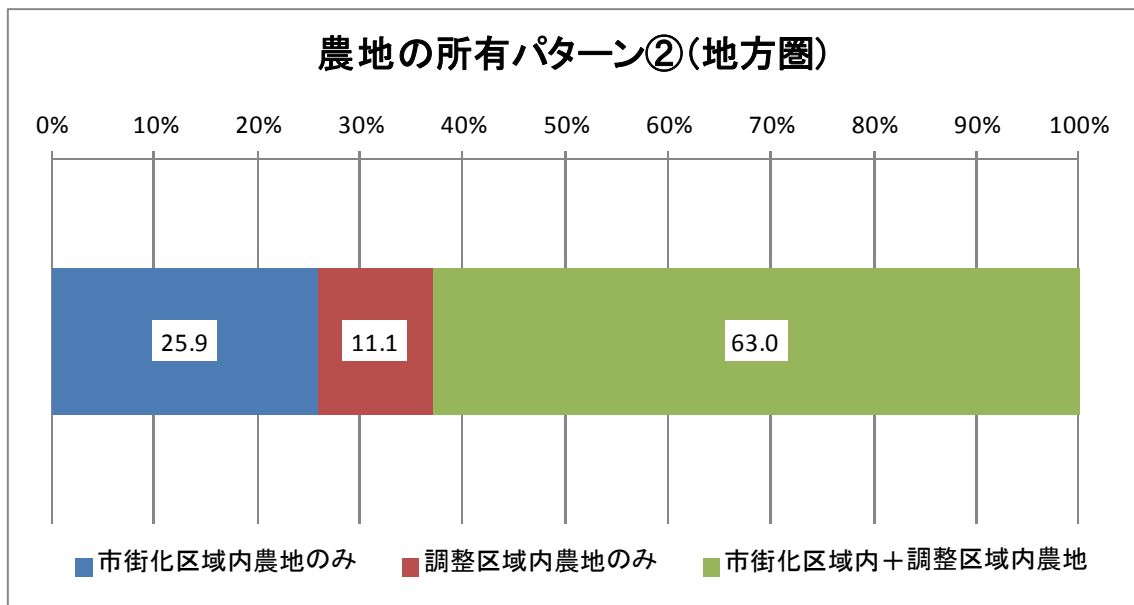
	都市圏	
	n	%
生産緑地のみ	9	26.5
生産緑地＋調整区域内農地のみ	9	26.5
生産緑地＋宅地化農地のみ	5	14.7
調整区域内農地＋宅地化農地のみ	3	8.8
調整区域内農地のみ	1	2.9
宅地化農地のみ	0	0.0
生産緑地＋調整区域内＋宅地化農地	7	20.6
合計	34	100.0



6) 農地の所有パターン②【地方圏】

- ・三大都市圏とは反対に、「市街化区域内農地+調整区域内農地」の混合タイプが 27 世帯中 17 世帯と 63.0%を占めた。
- ・こうした結果から、ここでも地方圏の都市農家については、都市農業が成立する条件に恵まれていると同時に、農地の買い換え等調整用として活用することが可能な立地にあるといえる。

	地方圏	
	n	%
市街化区域内農地のみ	7	25.9
調整区域内農地のみ	3	11.1
市街化区域内+調整区域内農地	17	63.0
合計	27	100.0



《参考》 回答農家の区域別農地保有状況

農家番号	圏域	宅地化農地・一般市街化区域農地 /㎡①	生産緑地 /㎡②	市街化調整区域 /㎡③	所有農地面積計 /㎡④=①+②+③
1	都市圏	0	4,800	0	4,800
2	都市圏	0	4,000	0	4,000
3	都市圏	136	3,488	0	3,624
4	都市圏	0	6,478	0	6,478
5	都市圏	0	7,725	0	7,725
6	都市圏	0	3,800	0	3,800
7	都市圏	1,800	1,300	1,900	5,000
8	都市圏	1,500	2,500	11,000	15,000
9	都市圏	5,000	0	19,000	24,000
10	都市圏	0	11,163	0	11,163
11	都市圏	0	8,000	7,000	15,000
12	都市圏	1,300	0	6,600	7,900
13	都市圏	0	13,000	5,000	18,000
14	都市圏	0	3,500	12,500	16,000
15	都市圏	2,900	9,400	3,670	15,970
16	都市圏	2,100	2,200	0	4,300
17	都市圏	0	4,000	1,000	5,000
18	都市圏	0	2,764	0	2,764
19	都市圏	0	4,361	0	4,361
20	都市圏	0	4,489	0	4,489
21	都市圏	1,400	1,300	1,300	4,000
22	都市圏	0	1,000	6,000	7,000
23	都市圏	637	646	0	1,283
24	都市圏	900	4,400	0	5,300
25	都市圏	2,117	2,162	0	4,279
26	都市圏	0	1,883	2,460	4,343
27	都市圏	0	3,000	4,000	7,000
28	都市圏	0	5,000	9,000	14,000
29	都市圏	0	0	10,000	10,000
30	都市圏	0	2,500	22,500	25,000
31	都市圏	816	1,836	4,037	6,689
32	都市圏	600	1,000	6,400	8,000
33	都市圏	2,144	762	3,922	6,828
34	都市圏	2,000	0	1,000	3,000
35	地方圏	12,319	0	16,783	29,102
36	地方圏	800	0	27,000	27,800
37	地方圏	2,040	0	36,682	38,722

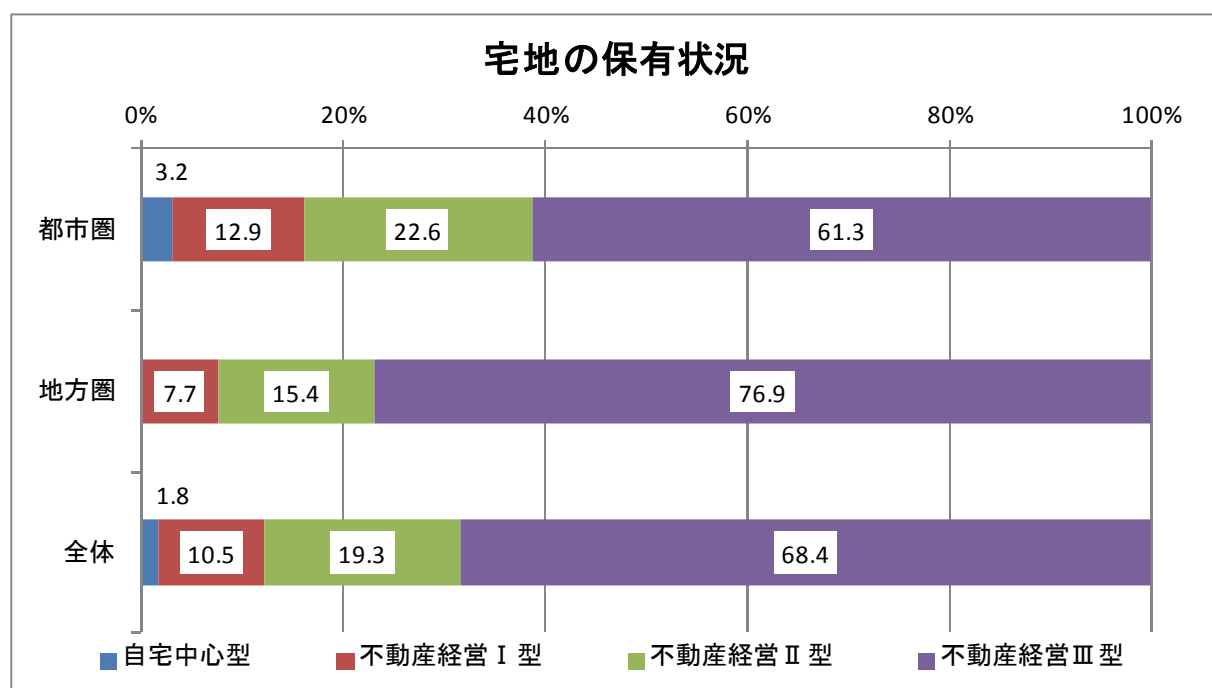
38	地方圏	1,400	0	101,600	103,000
39	地方圏	2,500	0	32,200	34,700
40	地方圏	2,300	0	19,700	22,000
41	地方圏	3,840	0	61,714	65,554
42	地方圏	5,742	0	63,466	69,208
43	地方圏	0	0	9,500	9,500
44	地方圏	0	0	8,745	8,745
45	地方圏	4,000	0	1,500	5,500
46	地方圏	13,000	0	14,000	27,000
47	地方圏	1,870	0	28,930	30,800
48	地方圏	0	0	5,000	5,000
49	地方圏	20,640	0	0	20,640
50	地方圏	72,000	0	0	72,000
51	地方圏	15,000	0	10,000	25,000
52	地方圏	7,727	0	10,022	17,749
53	地方圏	34,241	0	19,570	53,811
54	地方圏	2,500	0	5,000	7,500
55	地方圏	1,990	0	0	1,990
56	地方圏	2,401	0	0	2,401
57	地方圏	4,220	0	0	4,220
58	地方圏	4,500	0	0	4,500
59	地方圏	5,500	0	0	5,500
60	地方圏	3,100	0	13,100	16,200
61	地方圏	1,767	1,810	5,423	9,000

3. 不動産及び農地の保有類型等と固定資産税の課税実態

(1) 宅地の保有状況

・宅地の保有状況については、「不動産経営Ⅲ型：自宅屋敷を含め宅地が3,000㎡以上」が最も多く57世帯中39世帯（68.4%）、以下宅地面積が狭くなっていくほど回答数も少なくなっている。同時に、各農家類型別での固定資産税負担の平均額をみると、不動産経営の展開規模に比例して、固定資産税等の負担額も高くなっており、相当数の都市農家においては、農地を含む土地及び建物合計の固定資産税等の負担額が相当高い水準にあることがみてとれる。

	都市圏		地方圏		全体		固定資産税(土地+建物) 負担の平均額/千円
	n	%	n	%	n	%	
自宅中心型	1	3.2	0	0.0	1	1.8	235
不動産経営Ⅰ型	4	12.9	2	7.7	6	10.5	1,508
不動産経営Ⅱ型	7	22.6	4	15.4	11	19.3	2,999
不動産経営Ⅲ型	19	61.3	20	76.9	39	68.4	6,725
不明	3	-	1	-	4	-	-
合計(不明を除く)	31	100.0	26	100.0	57	100.0	5,319



注)

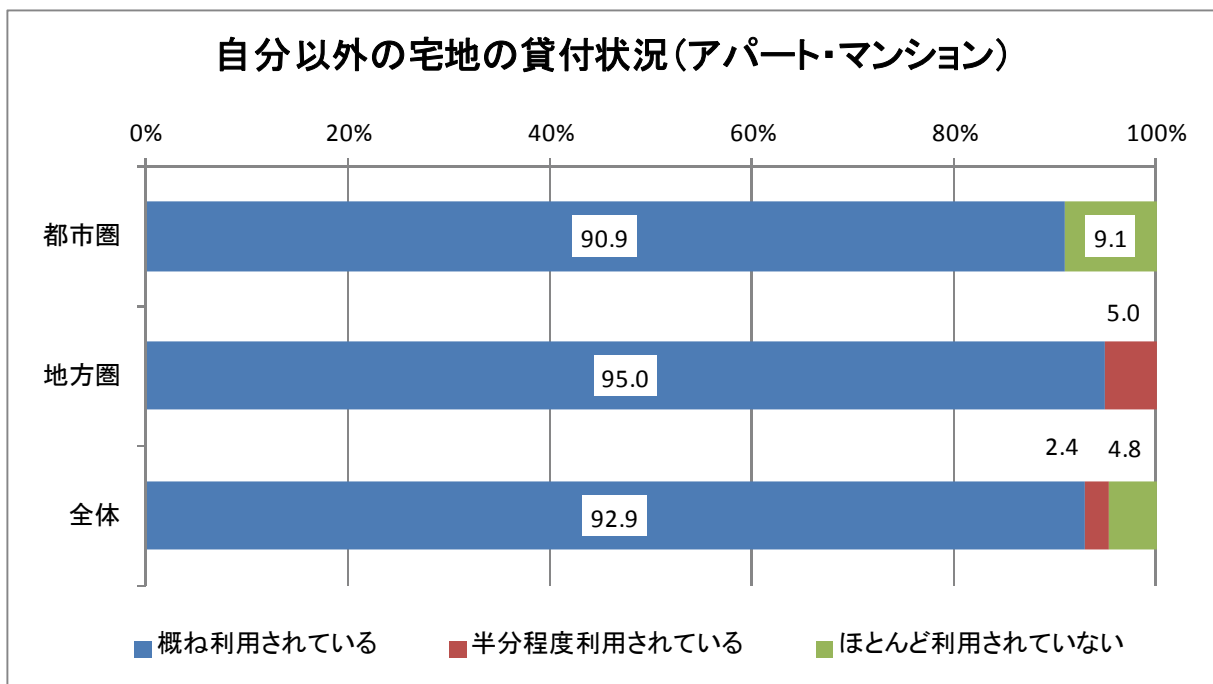
- ①自宅中心型：自宅屋敷を含め宅地が1,000㎡以下
- ②不動産経営Ⅰ型：自宅屋敷を含め宅地が1,000～2,000㎡
- ③不動産経営Ⅱ型：自宅屋敷を含め宅地が2,000～3,000㎡
- ④不動産経営Ⅲ型：自宅屋敷を含め宅地が3,000㎡以上

(2) 「自分屋敷以外の宅地」の貸し付け状況（利用状況）について

※ 宅地の保有状況で「自分の屋敷以外の宅地」を所有している方

1) 賃貸向けアパート・マンション

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
概ね利用されている	20	90.9	19	95.0	39	92.9
半分程度利用されている	0	0.0	1	5.0	1	2.4
ほとんど利用されていない	2	9.1	0	0.0	2	4.8
不明	10	-	6	-	16	-
合計(不明を除く)	22	100.0	20	100.0	42	100.0
非該当	2		1		3	

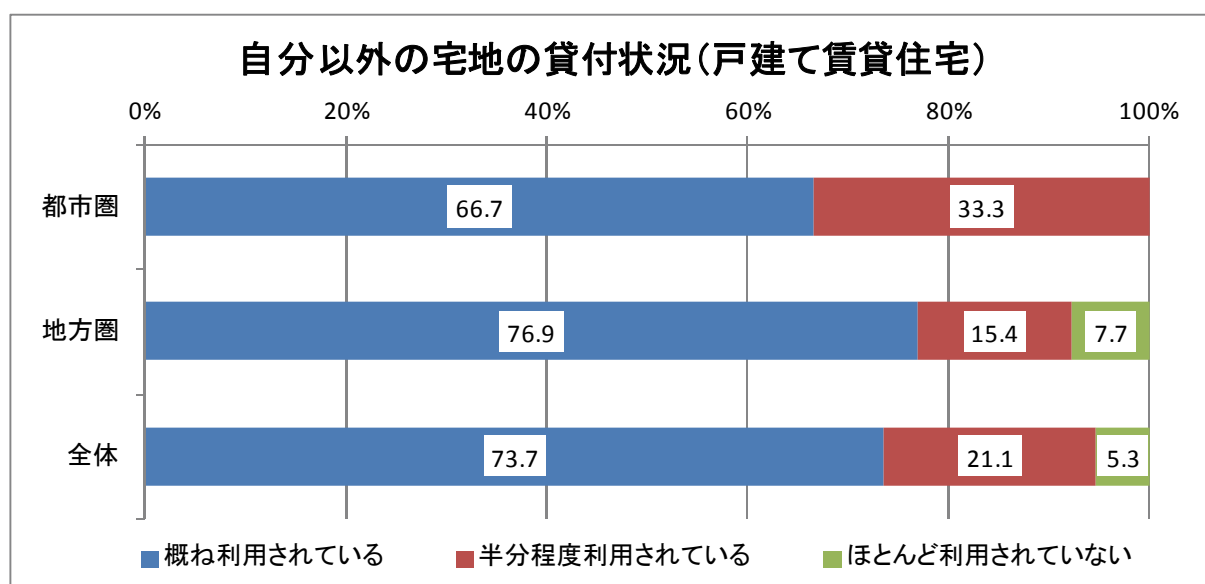


注)

- ①概ね利用されている（7～8割以上）。
- ②半分程度利用されている。
- ③ほとんど利用されていない（3割未満）
- ④「非該当」は「自分屋敷以外の宅地」を所有していない農家数を示している。
- ⑤「不明」については回答が得られなかった農家数であり、賃貸向けアパート・マンションを所有していない農家も含まれる。

2) 戸建て賃貸住宅

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
概ね利用されている	4	66.7	10	76.9	14	73.7
半分程度利用されている	2	33.3	2	15.4	4	21.1
ほとんど利用されていない	0	0.0	1	7.7	1	5.3
不明	26	-	13	-	39	-
合計(不明を除く)	6	100.0	13	100.0	19	100.0
非該当	2		1		3	

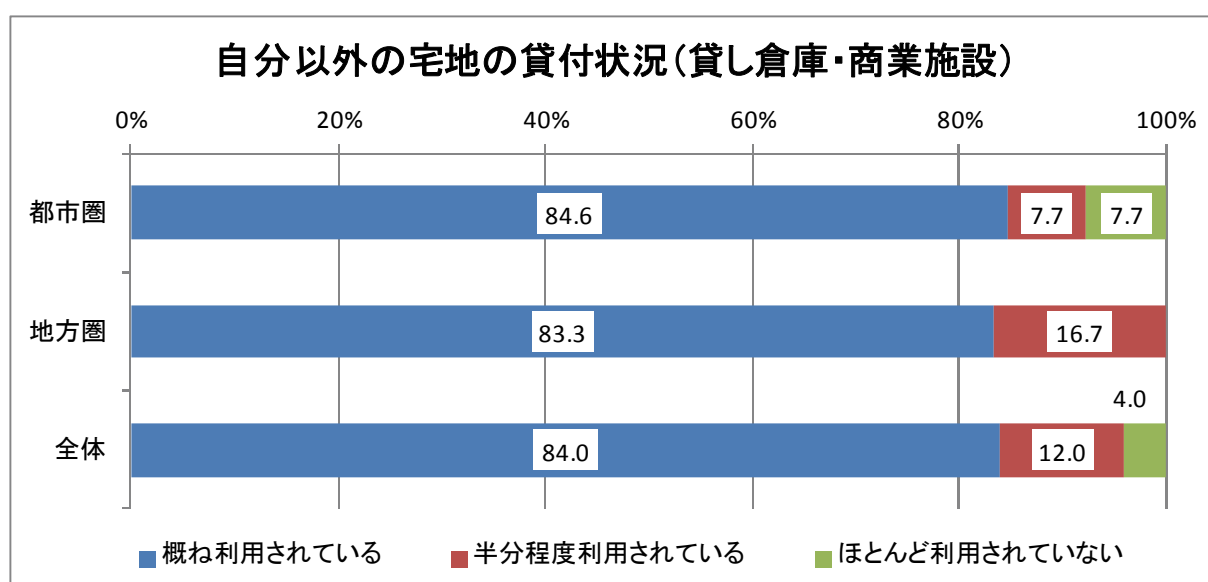


注)

- ①概ね利用されている (7～8割以上)。
- ②半分程度利用されている。
- ③ほとんど利用されていない (3割未満)
- ④「非該当」は「自分屋敷以外の宅地」を所有していない農家数を示している。
- ⑤「不明」については回答が得られなかった農家数であり、戸建て賃貸住宅を所有していない農家も含まれる。

3) 貸し倉庫・商業施設

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
概ね利用されている	11	84.6	10	83.3	21	84.0
半分程度利用されている	1	7.7	2	16.7	3	12.0
ほとんど利用されていない	1	7.7	0	0.0	1	4.0
不明	19	-	14	-	33	-
合計(不明を除く)	13	100.0	12	100.0	25	100.0
非該当	2		1		3	

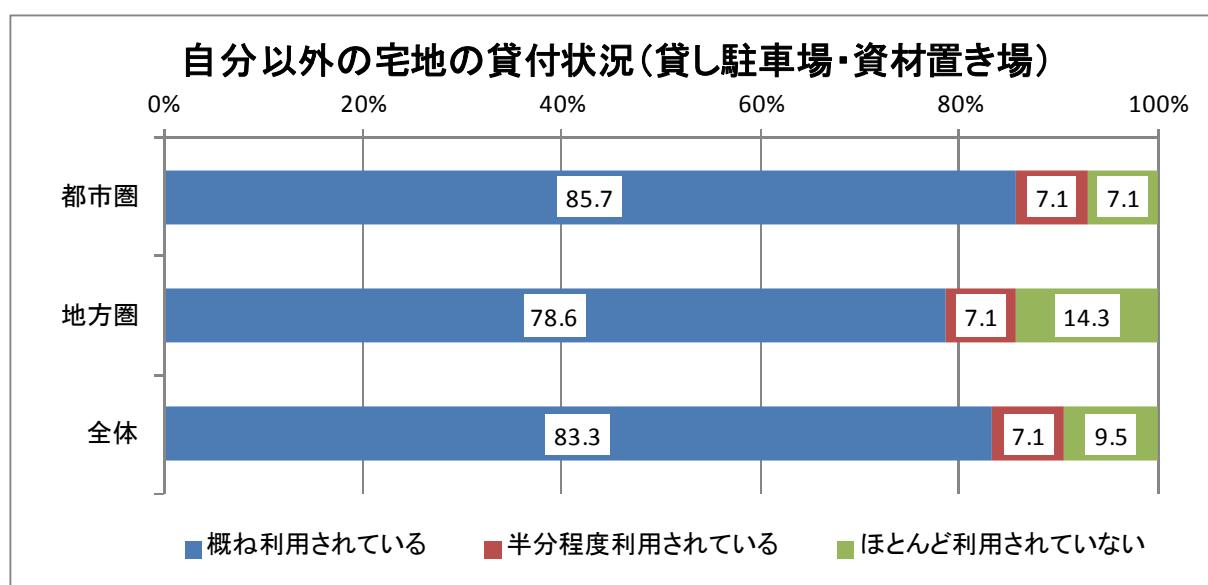


注)

- ①概ね利用されている (7～8割以上)。
- ②半分程度利用されている。
- ③ほとんど利用されていない (3割未満)
- ④「非該当」は「自分屋敷以外の宅地」を所有していない農家数を示している。
- ⑤「不明」については回答が得られなかった農家数であり、貸し倉庫・商業施設を所有していない農家も含まれる。

4) 貸し駐車場・資材置き場

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
概ね利用されている	24	85.7	11	78.6	35	83.3
半分程度利用されている	2	7.1	1	7.1	3	7.1
ほとんど利用されていない	2	7.1	2	14.3	4	9.5
不明	4	-	12	-	16	-
合計(不明を除く)	28	100.0	14	100.0	42	100.0
非該当	2		1		3	

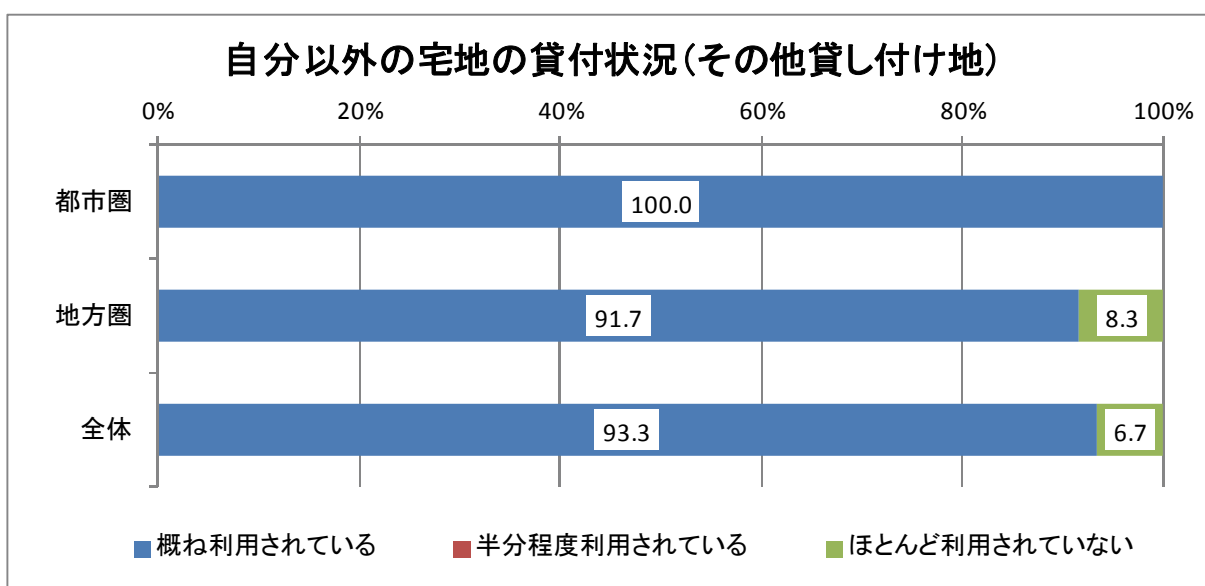


注)

- ①概ね利用されている (7～8割以上)。
- ②半分程度利用されている。
- ③ほとんど利用されていない (3割未満)
- ④「非該当」は「自分屋敷以外の宅地」を所有していない農家数を示している。
- ⑤「不明」については回答が得られなかった農家数であり、貸し駐車場・資材置き場を所有していない農家も含まれる。

5) その他貸し付け地

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
概ね利用されている	3	100.0	11	91.7	14	93.3
半分程度利用されている	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ほとんど利用されていない	0	0.0	1	8.3	1	6.7
不明	29	-	14	-	43	-
合計(不明を除く)	3	100.0	12	100.0	15	100.0
非該当	2		1		3	



注)

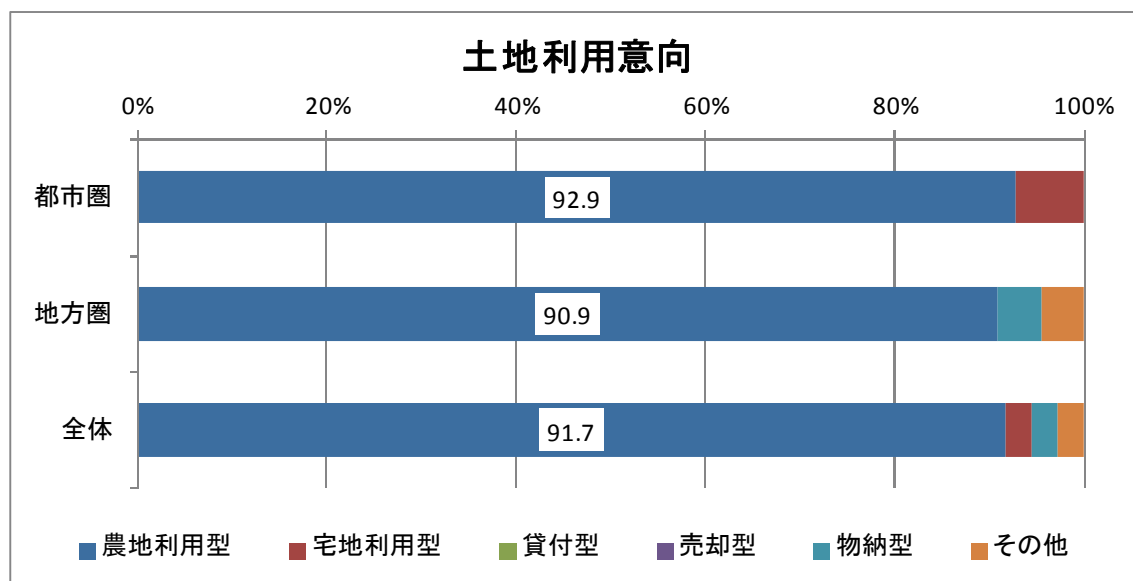
- ①概ね利用されている (7～8割以上)。
- ②半分程度利用されている。
- ③ほとんど利用されていない (3割未満)
- ④「非該当」は「自分屋敷以外の宅地」を所有していない農家数を示している。
- ⑤「不明」については回答が得られなかった農家数であり、その他貸し付け地を所有していない農家も含まれる。

(3) 土地利用意向

※生産緑地以外の市街化区域内農地のみ

- ・生産緑地以外の市街化区域内農地の土地利用意向について、回答が得られた36世帯のうち、最も多かったのが「農地利用型」で33世帯（91.7%）あった。

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
農地利用型	13	92.9	20	90.9	33	91.7
宅地利用型	1	7.1	0	0.0	1	2.8
貸付型	0	0.0	0	0.0	0	0.0
売却型	0	0.0	0	0.0	0	0.0
物納型	0	0.0	1	4.5	1	2.8
その他	0	0.0	1	4.5	1	2.8
不明	0	-	0	-	0	-
合計(不明を除く)	14	100.0	22	100.0	36	100.0
非該当	20		5		25	



注)

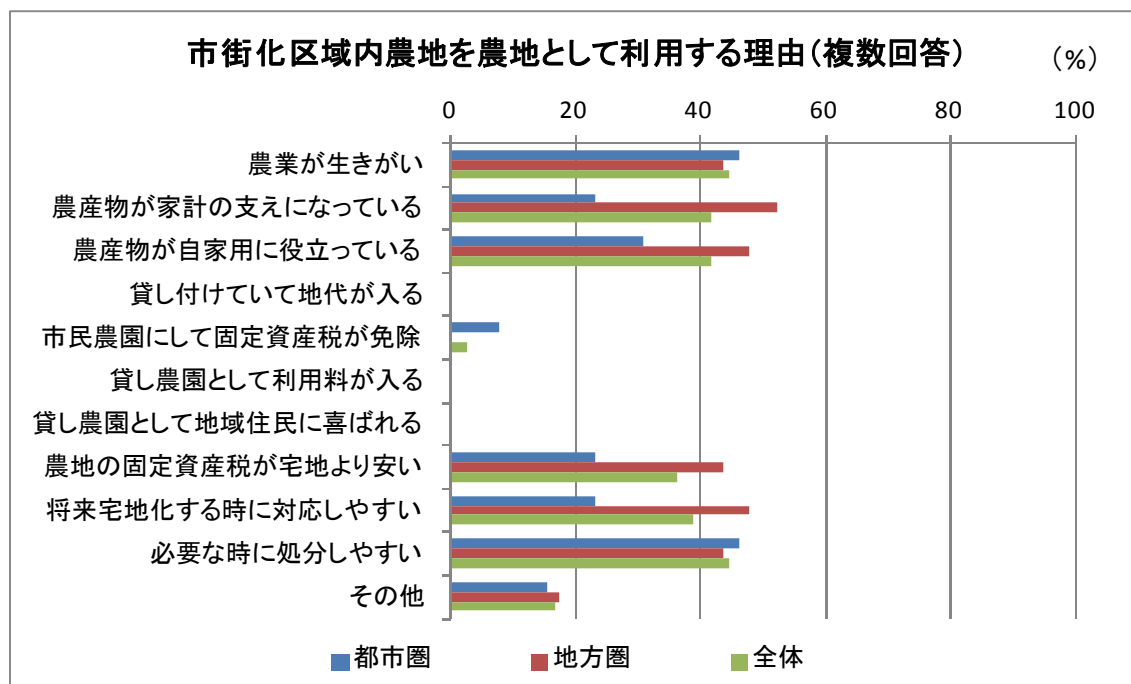
- ①農地利用型：農地として利用が全体の50%以上を超える
- ②宅地利用型：宅地として利用が全体の50%以上を超える
- ③貸付型：土地を貸付が全体の50%以上を超える
- ④売却型：売却が全体の50%以上を超える
- ⑤物納型：物納が全体の50%以上を超える
- ⑥その他：上記いずれにも該当しないタイプ

1) 市街化区域内農地を農地として利用する理由（複数回答）

※市街化区域内に農地を持っている人を集計している。

- ・その事由について全体としては、36世帯より回答を得ているが最も多かったのが、「農業が生きがい」・「必要な時に処分しやすい」が最も多く16世帯（44.4%）となっていた。次いで、「農産物が家計の支えになっている」・「農産物が自家用に役立っている」がいずれも15世帯（41.7%）、「当面は農地にしておく方が、将来宅地化する時に対応しやすいから」14世帯（38.9%）の順となっており、「農産物が家計の支えになっている」を除き、軒並み暫定的活用からの事由が上位を占めた。

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
農業が生きがい	6	46.2	10	43.5	16	44.4
農産物が家計の支えになっている	3	23.1	12	52.2	15	41.7
農産物が自家用に役立っている	4	30.8	11	47.8	15	41.7
貸し付けていて地代が入る	0	0.0	0	0.0	0	0.0
市民農園にして固定資産税が免除	1	7.7	0	0.0	1	2.8
貸し農園として利用料が入る	0	0.0	0	0.0	0	0.0
貸し農園として地域住民に喜ばれる	0	0.0	0	0.0	0	0.0
農地の固定資産税が宅地より安い	3	23.1	10	43.5	13	36.1
将来宅地化する時に対応しやすい	3	23.1	11	47.8	14	38.9
必要な時に処分しやすい	6	46.2	10	43.5	16	44.4
その他	2	15.4	4	17.4	6	16.7
不明	2	-	0	-	2	-
合計（不明を除く）	13		23		36	
非該当	21		4		25	

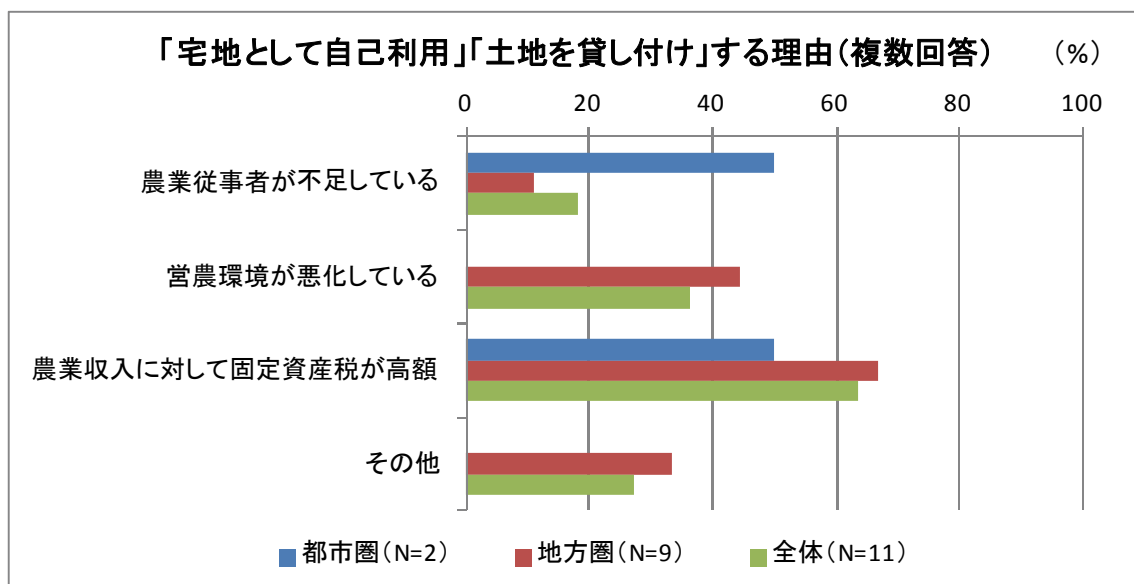


2) 今後10年間、「宅地として自己利用」「土地を貸し付け」する理由（複数回答）

※市街化区域内に農地を持っている人を集計している。

- ・全体として非該当が多く、「宅地として自己利用」及び「土地を貸し付け」意向のある農家が少ないという結果であった。回答が多く得られた地方圏において、最も多い事由としては、「農業収入に対して固定資産税が高額」が最も多く11世帯中7世帯あった。

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
農業従事者が不足している	1	50.0	1	11.1	2	18.2
営農環境が悪化している	0	0.0	4	44.4	4	36.4
農業収入に対して固定資産税が高額	1	50.0	6	66.7	7	63.6
その他	0	0.0	3	33.3	3	27.3
不明	0	-	0	-	0	-
合計(不明を除く)	2		9		11	
非該当	32		18		50	



3) 市街化区域内農地を宅地として利活用する上での課題点（複数回答）

- この回答については、農業的継続が最も多かったことにより不明分が最も多かったが、回答を得た中では、「宅地化した後の採算の見通しが立たない」が最も多く23世帯中15世帯の回答を得た。次いで公道に面していないが11世帯であった。

	都市圏		地方圏		全体	
	n	%	n	%	n	%
立地条件が悪く宅地に向かない	3	37.5	4	26.7	7	30.4
公道に面していない	4	50.0	7	46.7	11	47.8
傾斜地(低湿地)で宅地に向かない	0	0.0	3	20.0	3	13.0
不整形地で宅地として利用しにくい	1	12.5	3	20.0	4	17.4
面積が小さく単独では利用しにくい	0	0.0	0	0.0	0	0.0
宅地化後の採算見通しが立たない	5	62.5	10	66.7	15	65.2
相続税の納税猶予を受けている	0	0.0	6	40.0	6	26.1
貸し付けていて返してもらえない	0	0.0	0	0.0	0	0.0
周辺住民の反対が予想される	0	0.0	0	0.0	0	0.0
その他	1	12.5	0	0.0	1	4.3
不明	26	-	12	-	38	-
合計(不明を除く)	8		15		23	

