

生産緑地法等の改正について

国土交通省 都市局

都市農業振興基本計画について

平成28年5月13日 閣議決定

現状

- 政策
 - ・市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」として位置付け
 - ・ただし、生産緑地は、緑地機能のほか、将来の公共施設用地としても評価して保全
 - ・主要な農業振興施策の対象外
- 税制
 - ・市街化区域内の農地の固定資産税は、宅地並評価・宅地並課税を基本
 - ・ただし、生産緑地は農地評価・農地課税(30年間の農地管理義務と開発規制)
 - ・生産緑地は終身営農を条件に相続税の納税猶予(貸借は原則不可)

状況の変化

- 食の安全への意識の高まり
 - ・地元産の「顔の見える」新鮮な農産物への評価
 - ・自ら作物を作りたいというニーズ
 - 都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つリタイア層の増加
 - 学校教育や農業体験を通じた農業に対する理解と地域コミュニティ意識の高まり
 - 人口減少に伴う宅地需要の沈静化等による農地転用の必要性の低下
 - 東日本大震災を契機とした防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待
 - 都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待
- ↓
- 都市農業振興基本法の制定(H27.4)

【基本法の政策課題】

都市農業の多様な機能の発揮

- ・農産物を供給する機能
- ・防災の機能
- ・良好な景観の形成の機能
- ・国土・環境の保全の機能
- ・農作業体験・交流の場の機能
- ・農業に対する理解醸成の機能



農業政策上の再評価

- ・都市農業の農家戸数、販売金額は全国の1割弱を占め、**食料自給率の一翼**を担う
- ・都市農業は都市住民の多様なニーズに応え、地産地消、体験農園、農福連携等の**施策のモデルを数多く輩出**
- ・我が国の農業を巡る国際環境が厳しくなる中、**農業や農業政策に対する国民的理解を醸成する身近なPR拠点**としての役割

都市政策上の再評価

- ・「集約型都市構造化」と「都市と緑・農の共生」を目指す上で**都市農地を貴重な緑地として明確に位置付け**
- ・都市農業を**都市の重要な産業**として位置付け
- ・農地が民有の緑地として適切に管理されることが**持続可能な都市経営**のために重要

都市農業振興に関する新たな施策の方向性

担い手の確保

- ・都市農業の安定的な継続のため、多様な担い手の確保が重要
- ・**営農の意欲を有する者(新規就農者を含む)**
- ・都市農業者と連携する**食品関連事業者**
- ・都市住民のニーズを捉えた**ビジネスを展開できる企業等**

土地の確保

- ・都市農地の位置付けを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全
- ・コンパクトシティに向けた取組との連携も検討
- ・都市農地保全の充実等**土地利用計画制度の在り方**を検討

農業施策の本格展開

- ・保全すべきとされた都市農地に対し、**本格的な農業振興施策が講じられるよう方針を転換**



ポイント(留意点)

- 施策の対象区域
 - ・市街化区域のほか、縁辺の市街化調整区域を含む
 - ・地方公共団体が地域の実情に応じた具体のエリアで施策を実施
- 新たな都市農業振興と土地利用計画の制度
 - ・担い手に対する支援とその事業計画等を評価するための**公的関与の仕組み**
 - ・農地の貸借等を促進するための**制度的措置と遊休農地対策**
 - ・地方都市における**コンパクトシティ施策との連携**
- 税制上の措置
 - ・現行の税制上の措置が果たしている役割を評価した上で、以下の課題について課税の公平性等に配慮しつつ、政策的意義や土地利用規制を踏まえた税制措置を検討
 - ▶**保全すべき農地の資産価値や農業収入に見合った保有コストの低減**
 - ▶**生産緑地等を貸借する場合における相続税の納税猶予の適用**

【講ずべき施策】(特徴的なものを中心に記載)

- 農産物を供給する機能の向上並びに担い手の育成及び確保
 - ・福祉や教育等に携わる民間企業による都市農業の振興への関与の推進
 - ・都市住民と共生する農業経営(農業飛散等対策)への支援策の検討
- 防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全等の機能の発揮
 - ・関係団体との協定の締結や地域防災計画への位置付けなど防災協力農地の取組の普及の推進
 - ・屋敷林等について、緑地保全制度の活用促進、地域住民による農業景観の保全活動の展開
- 的確な土地利用に関する計画の策定等
 - ・将来にわたって保全すべき相当規模の農地については、市街化調整区域への編入(逆線引き)の検討
 - ・都市計画の市町村マスタープランや緑の基本計画に「都市農地の保全」を位置付け
 - ・生産緑地について、指定対象とならない500㎡未満の農地や「道連れ解除」への対応
 - ・新たな制度の下で、一定期間にわたる営農計画を地方公共団体が評価する仕組みと必要な土地利用規制の検討
- 税制上の措置
 - ・新たな制度の構築に併せて、課税の公平性の観点等も踏まえ、以下の点について検討
 - ・市街化区域内農地(生産緑地を除く)の保有に係る税負担の在り方
 - ・貸借される生産緑地等に係る相続税納税猶予の在り方
- 農産物の地元での消費の促進
 - ・直売所等で取り扱う農産物等についての効率的な物流体制の構築の推進
 - ・学校給食における地元産農産物の利用のため、生産者と関係者の連携を強化
- 農作業を体験することができる環境の整備等
 - ・市民農園等の推進に向け、広報活動や体験プログラムの作成等に知見を有する専門家の派遣
 - ・都市住民が農業を学ぶ拠点としての都市公園の新たな位置付けを検討
 - ・福祉事業者等が農業参入時に必要となる技術・知識の習得等を支援
- 学校教育における農作業の体験の機会の充実等
 - ・都市農業者等の学校への派遣の拡大と、統一的な教材の整備等を推進
- 国民的理解と関心の増進
 - ・食と農に関する様々な展示を行うイベントの仕組みの検討

生産緑地法：生産緑地地区の面積要件の引下げ

課題・背景

- 生産緑地地区を都市計画に定めるには、一団で500㎡以上の区域とする規模要件が設けられており、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農意思があっても、保全対象とされていない。
- 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されてしまう(道連れ解除)。

都市農業振興基本計画(抜粋)

現行制度上、生産緑地地区の指定の対象とされていない500㎡を下回る小規模な農地や、農地所有者の意思に反して規模要件を下回ることになった生産緑地地区については、都市農業振興の観点も踏まえ、農地保全を図る意義について検討した上で、必要な対応を行う。

小規模でも身近な農地として緑地機能を発揮

都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施

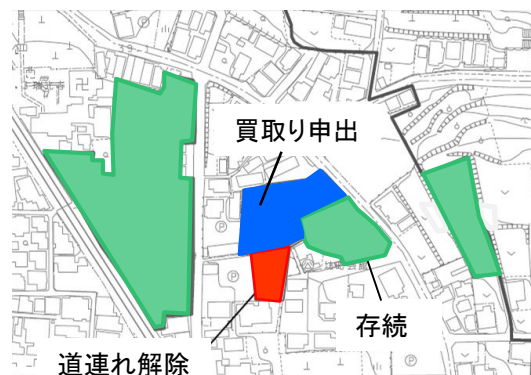
面積 約300㎡



営農意欲があっても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594㎡
道連れ解除面積 429㎡

公共施設の面積 222㎡
道連れ解除面積 284㎡



改正内容

- **法改正**：生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡(政令で規定)まで引下げ可能に。
- **運用改善**：併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に(ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上)。

※ これらの制度・運用改正を受けた生産緑地も、従前の税制(固定資産税の農地課税・相続税の納税猶予)を適用。

課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定。
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とする要望がある。
- ・国家戦略特区会議にて農家レストランの設置検討についてとりまとめ。

改正内容

- ・生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加。

改正前

生産緑地地区内に設置可能な施設は、農林漁業を営むために必要で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限定

【設置可能な施設】

- ①生産又は集荷の用に供する施設
ビニールハウス、温室、育種苗施設、農産物の集荷施設 等
- ②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
農機具の収納施設、種苗貯蔵施設 等
- ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
共同で利用する選果場 等
- ④休憩施設その他
休憩所（市民農園利用者用を含む）、農作業講習施設 等

改正後

営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める下記施設を追加。

【追加する施設】

- ①生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設
- ②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設
- ③生産緑地内で生産された農産物等を主たる材料とするレストラン

※生産緑地の保全に無関係な施設（単なるスーパーやファミレス等）の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設ける。

- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設の規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産

「国家戦略特区における追加の規制改革事項等について」（H28.3国家戦略特区諮問会議）

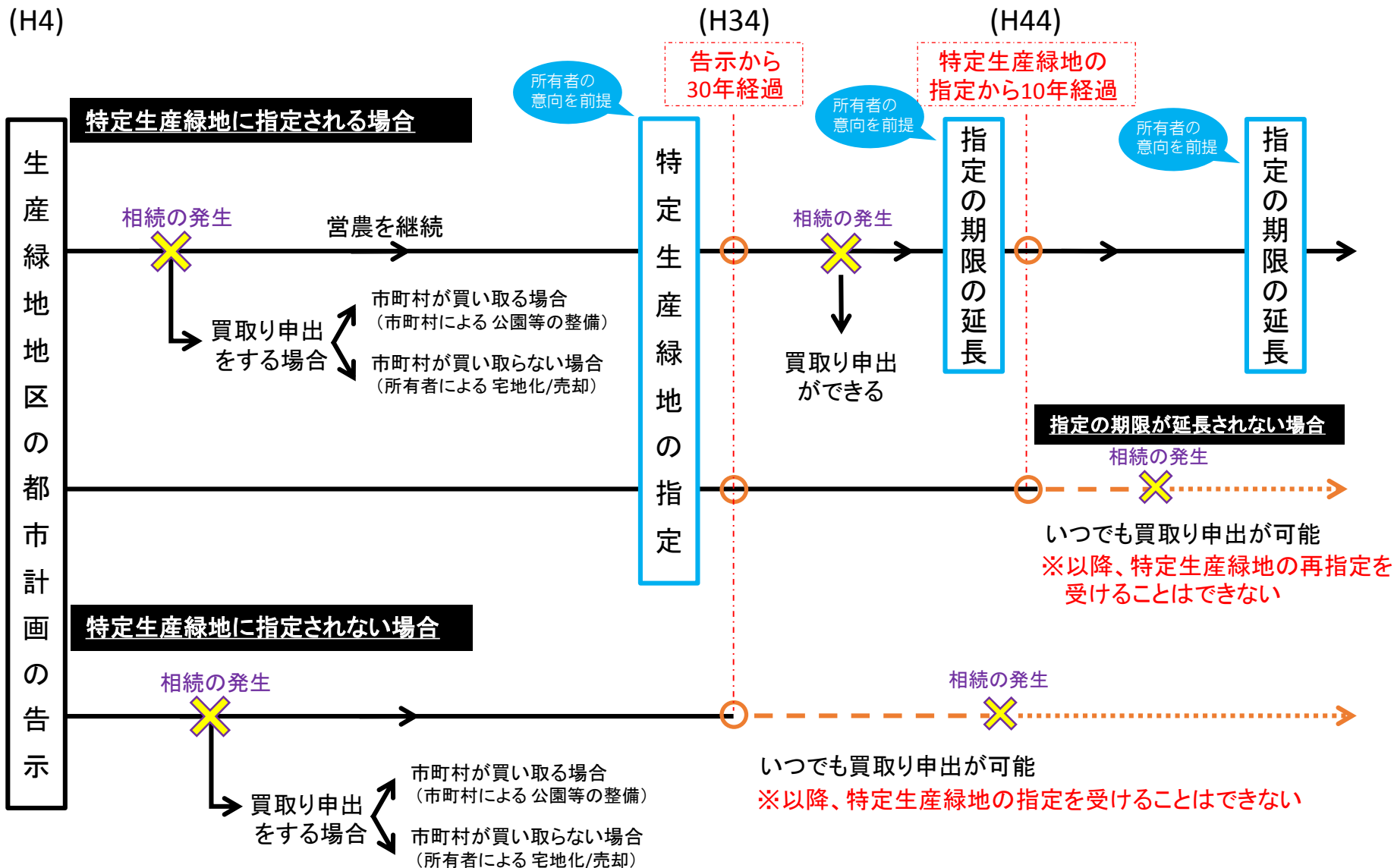
…農業の6次産業化の一層の推進等のため、都市農業が営まれる生産緑地地区においても…農家レストラン等の設置を可能とすることを検討し、早期に結論を得る。



参考：隣接する生産緑地の所有者が経営するレストランイメージ（練馬区）

生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、市町村に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における**①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積**を市町村長の**許可制**とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

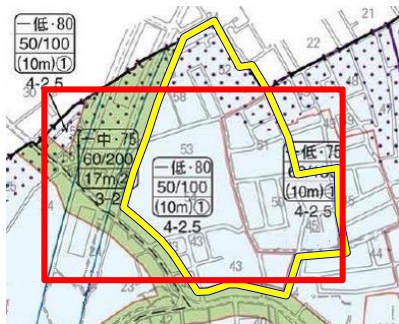
※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

↓
< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)