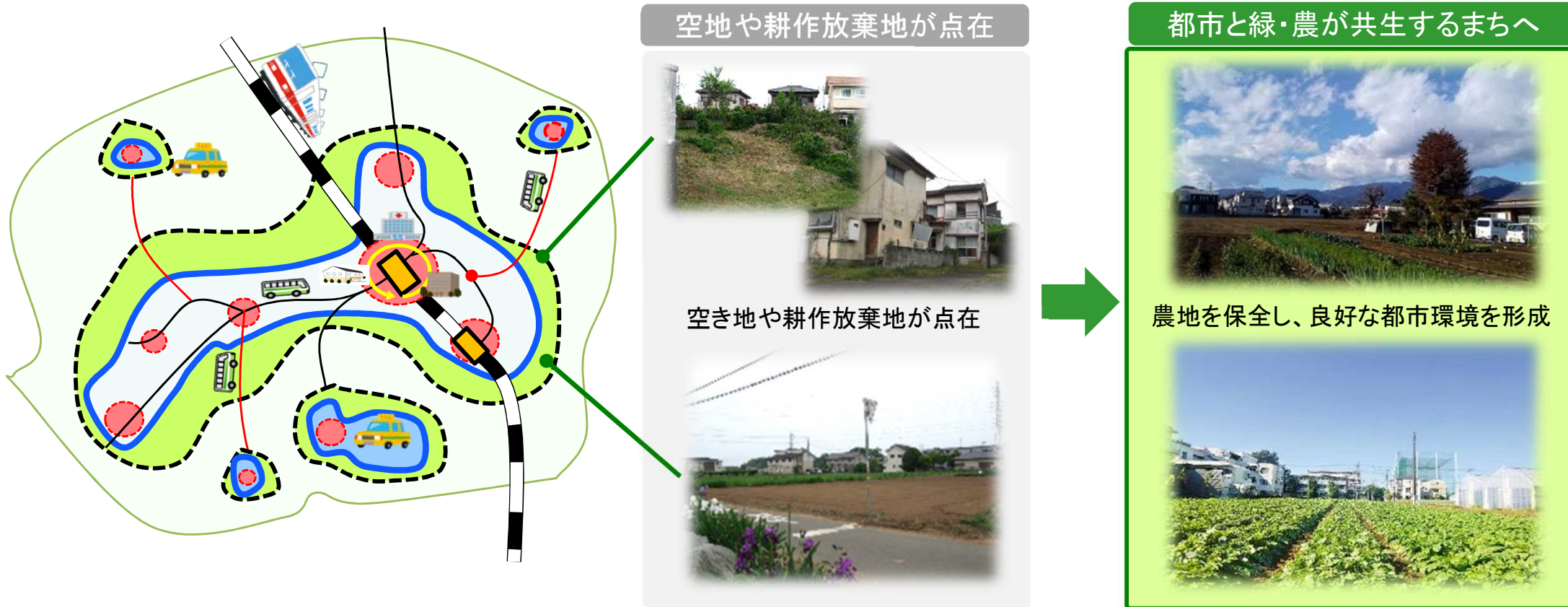


人口減少下におけるまちづくり_緑・農と共生する都市

- 人口減少・高齢化の進行に起因する様々な課題が顕在化しつつある中、都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールから、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する**集約型都市構造化に大きく転換**。
- 平成26年の都市再生特別措置法の改正により、**立地適正化計画制度を創設**し、居住・都市機能の誘導により、**コンパクトシティの形成に向けた取組を推進**しているところ。
- 郊外部の住宅市街地では、今後、**居住者の高齢化や新規入居者の減少に伴い、居住人口が減少**することが予測される。
- これらの住宅市街地においては、将来的に**空き地・空き家問題が顕在化する可能性**があることから、市街地のスプロール化を抑制し、**都市農地を保全**することにより、**土地利用の適正化を図る**ことが重要。



空地や耕作放棄地が点在



空き地や耕作放棄地が点在



都市と緑・農が共生するまちへ



農地を保全し、良好な都市環境を形成



地方都市における生産緑地制度導入の必要性

市街化区域内（特に居住誘導区域外）に大量の農地が存在

政策的な措置をせずに宅地化（市街地の拡散）が進めば、

- ・ 立地適正化計画の実現効果が薄れ、行政コストが増加
- ・ 人口減少下で需要以上の供給が発生し地価が下落、税収が減少



持続可能な都市経営が
困難になる可能性

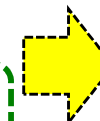
都市農地の保全是、地方都市における喫緊の課題

都市農地の保全には、安定した農業経営が必須

市街化区域内農地の固定資産税は、宅地並み評価・農地に準じた課税（10%の負担調整）

- ・ 制度導入から25年が経過し、周辺住宅地と同水準まで増加
- ・ 農業収益の大半が固定資産税等
- ・ 今後も税額が上がる可能性

（例）売上60万（収益45万、材料費等15万）
に対し、固都税26万 ※1000m²当たり



営農継続が
困難になる可能性

経営の安定化には、税制面での支援が有効

生産緑地制度の導入によるメリット

○固定資産税の大幅減免（地方都市平均で50分の1）。営農継続の実現による財政の安定化。

Point 基準財政収入額の算定において、固定資産税の減収分のうち、75%は普通交付税の対象

○新設された都市農地の貸借制度により、農家が高齢化しても、農地として後世まで活用可能

Point 都市農地の貸借の円滑化に関する法律（H30.9.1施行）は、生産緑地のみが対象

⇒ 今後、都市農家から生産緑地制度導入の要望が増加する可能性大

○基準財政収入額の算定において、固定資産税の減収分のうち、75%は普通交付税の対象。

普通交付税の額の決定方法

各団体ごとの普通交付税額 = (基準財政需要額 - 基準財政収入額)

基準財政需要額 = 単位費用(法定) × 測定単位(国調人口等) × 補正係数(寒冷補正等)

基準財政収入額 = 標準的な地方税収入見込額 × 原則75%

普通交付税の算出イメージ

例: 生産緑地制度導入による固定資産税減収見込額をA円と仮定

基準財政需要額

基準財政需要額 100億円

基準財政収入額

標準的な地方税収入見込額 80億円

生産緑地制度を導入した場合

基準財政需要額 100億円			
	標準的な地方税収入見込額 80億円		
普通交付税 40億円	基準財政収入額 60億		留保財源 20億円
普通交付税	0.75 × A 円	基準財政収入額	留保財源 0.25 × A 円
	標準的な地方税収入見込額 80億 - A円		

減収分の75%が
普通交付税の対象

地方都市における生産緑地制度の導入状況

- ・平成31年4月現在、全国11の地方都市で生産緑地制度を活用。都市によっては独自の指定要件を設定。
- ・都市農業振興基本計画の策定(平成28年5月)以降、新たに生産緑地制度の導入に向けて数都市が検討中。

■ 制度導入都市一覧

茨城県	常陸太田市、五霞町
長野県	長野市
石川県	金沢市
愛知県	大口町
京都府	大山崎町
大阪府	島本町、千早赤阪村
和歌山県	和歌山市
福岡県	福岡市
宮崎県	門川町

■ 指定要件の例（福岡市）

面積要件

- (1) 連坦性がある一団化した農地等で、
 1 地区あたり500平方メートル以上であること
 ※ 幅6メートル以下の道路、水路等が介在する場合でも
 連坦性があれば一団の農地として取扱可能
 ※ ブロック塀等区域外からの視界を遮る構造物等で囲まない
 (金網フェンスは可)

- (2) 農業従事者の状況
 ・農業従事日数60日以上の主たる農業従事者がいること
 ・主たる農業従事者の年齢が50歳以下であること
 ※ただし、50歳を超える場合、農業後継者等、営農継続が可能と認められる
 場合はこの限りではない

営農要件

- (3) 経営耕地の状況
 ・経営耕地の総面積が30アール(3,000平方メートル)以上あること
- (4) 農業収入等の状況
 ・農業粗生産額及び農業以外の事業等も含めた収入から、安定的な営農が
 確認できること。

地区要件

- (5) 緑地機能の確保、または、施設園芸等、都市農業振興に資する農地等で、
 都市環境の向上について効果が期待できること。
- (6) 災害時における周辺住民の避難空間等として活用できるよう、防災協力農
 地としてあらかじめ登録すること。

和歌山市の生産緑地制度事例

和歌山市の現況

- 和歌山市は人口減少が進む一方で、市街地が拡散【DID面積: 3,370ha (S45) → 6,284ha (H22)】
人口密度が6割【DID密度: 75.4人/ha (S45) → 45.2人/ha (H22)】(H29立地適正化計画)
- 和歌山市における市街化区域内農地: 581.7ha(H28)

生産緑地地区の運用

- 平成18年度より生産緑地地区を指定し、毎年追加指定(生産緑地地区: 76.2ha(H28))
- 毎年5月1日～6月1日の期間に追加指定の募集を実施。(市HP・市報への掲載、JAの機関誌へ掲載など)
- 平成31年度より指定面積要件の緩和を実施予定。(1000㎡以上 → 500㎡以上)

生産緑地制度の導入によるメリット(和歌山市)

- 市街化区域内農地の急激な減少が抑制され、街中に良好な農地が保全されることで、都市環境の向上に繋がっている
 - ・「海・山・川などの豊かな自然環境」に「非常に満足」「満足」 60.7%(H29)(目標値 60%(H38))
- 固定資産税の負担が大きい市街化区域内でも農業を継続していける。
- 立地適正化計画における取り扱い
 - ・生産緑地地区を居住誘導区域に指定しない
 - ・生産緑地地区の指定率の高い農地が集約された区域は、区域一体を居住誘導区域から除外し「みどりと風致、景観を守るエリア」に区分
 - ・市独自の生産緑地地区指定要件について、居住誘導区域外では生産緑地地区の指定をしやすいよう要件緩和(H31～)。乱雑な開発の抑制を図る。

生産緑地地区の指定要件の見直しについて

生産緑地制度は、市街化区域内において次の条件に合致する農地を指定することによって、公営空地を含めた農地の適正な保全を図り、良好な都市環境の形成に資することを目的としています。
近年の法改正で、和歌山市での生産緑地制度導入後10年が経過した状況を踏まえ、平成31年度より生産緑地地区に指定するための要件の見直しを行います。

見直し後の指定要件について

- ① 面積要件
一団の農地の面積が500㎡(≒6a)以上であること
- ② 構造要件
・建設標準法第42条第1項各号の道路(同条第2項の要件を満たさぬ道路も含む)
・国、県、市が管理する道路(農道など)
・いずれかの道路に農地が4m以上接していること。
※和歌山市立地適正化計画の市街化区域内及び市街化区域外に指定される農地については、構造は不要。
- ③ 営農要件
・主たる従業者の年齢が60歳未満であること、もしくは60歳未満の従業者を指名すること。
・主たる従業者の経営農地面積が3000㎡(≒30a)以上、もしくは主たる従業者の直近3年における農業収入の平均が50万円以上であること。

生産緑地地区に指定されると

- ① 生産緑地地区に指定された農地は、翌年度から固定資産税・都市計画税が見直しされます。
- ② 生産緑地地区を30年間良好に管理する義務が生じます。
- ③ 生産緑地地区に指定された農地は、農地転用や建築が法律により制限されます。
- ④ 生産緑地地区内には雑草が放置されます。

現行の要件の最終募集について

平成31年度より、見直し後の指定要件で生産緑地地区の募集を行います。移行期間として現行の要件での最終募集を行います。

- ◆現行の要件
 - ① 一団の農地の面積が1000㎡(≒10a)以上であること。
 - ② 幅員4m以上の国、県、市が管理する道路(1.8m以上4m未満のみなし道路を含む)に一団の農地が4m以上接していること。
 - ③ 用水その他の状況を鑑み、農林漁業の継続が可能である条件を満たしていること。
 - ◆申込期間 平成30年10月1日～平成30年11月30日
8:30～17:15(注:日、祝日は除く)
 - ◆必要書類 ①生産緑地地区指定書(必書) ※持ち込み書類の窓口へ備えてください
②固定資産税納税通知書
- 詳しくは、和歌山市役所まちのみぎ課課長435-1082 までお問い合わせください。

追加指定に関する広報誌



導入を働きかけた農家

生産緑地地区の追加指定・再指定による都市農地の保全推進

生産緑地法の改正に合わせて、生産緑地地区の指定に関する都市計画運用指針の記載を見直し、都市農地の保全を推進。

■ 特定市における追加指定を推奨するとともに、一般市の制度導入を呼びかけ

改正前

…（略）地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により生産緑地地区の指定を新たに行うことができる。

また、三大都市圏の特定市以外の市町村においても、本制度の趣旨に鑑み、生産緑地地区の指定を新たに行うことが望ましい。

改正後

…（略）一方で、その後の人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。

また、三大都市圏の特定市以外の都市においても、本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。



■ 再指定について追記

現況農地等であっても、農地法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の規定（=農地転用）による届出が行われているものは、生産緑地法第8条において許容される施設に転用される場合を除き、生産緑地地区に定めることは望ましくない。

ただし、届出後の状況の変化により、現に再び農業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能である。