

市街化区域内農地の活用・保全等に関する実態把握調査

第一章 市街化区域内農地の活用・保全等に関する実態把握調査

第一節 調査概要	1-2
第二節 アンケート調査結果	1-4
第三節 考察	1-50

第二章 市街化区域内農地の土地利用転換の経年変化の整理と将来的な土地利用転換動向の分析

第一節 調査の目的	2-2
第二節 調査の方法	2-2
第三節 集計分析	2-10
第四節 分析結果の考察と将来動向の推定について	2-92

参考資料編

参考資料1：アンケート票、グラフ集

参考資料2：GIS操作に関する補足等

第一章市街化区域内農地の活用・保全等に関する実態把握調査

第一節 調査概要

第一項 調査目的

本調査は、市街化区域内農地を保有する全国の自治体にアンケートを実施し、市街化区域内農地の活用・保全についてのニーズ等を把握するものである。

第二項 調査期間

平成23年12月12日～平成24年1月31日

第三項 調査対象地方自治体

「平成16年度農住組合制度の新たな活用方策検討調査報告書（国土交通省、土地・水資源局 平成17年3月）」で調査対象とした全国642市区町村を対象とする。

第四項 回答基準年月日

平成23年12月12日における市街化区域内農地の活用・保全等の意向について、都市計画担当部署に調査する。

第五項 回答率

対象全642都市のうち513都市からの回答があり、約80%の回答率となる。

調査対象地方自治体の都道府県別回収率は、次の表のとおり。なお、後に考察に使用する首都圏・近畿圏・中部圏・地方圏は、先に示した平成16年の調査と同様とし、以下この分類により、記載するものとする。加えて、市町村は匿名とするため、表ごとにナンバリングして記載するものとする。

なお、圏域別回収数と回収率は、首都圏で(173/203) 85.2%、中部圏で(78/97) 80.4%、近畿圏(101/132) 76.5%、地方圏(161/210) 76.7%である。

表1-1 市区町村の回答状況(都道府県別)

都道府県	圏域	配布自治体数	回答自治体数	回収率
北海道	地方圏	27	22	81.5%
青森県	地方圏	8	7	87.5%
岩手県	地方圏	3	3	100.0%
宮城県	地方圏	14	8	57.1%
秋田県	地方圏	2	2	100.0%
山形県	地方圏	7	7	100.0%
福島県	地方圏	10	5	50.0%
茨城県	首都圏	31	25	80.6%
栃木県	首都圏	14	11	78.6%
群馬県	首都圏	13	12	92.3%
埼玉県	首都圏	52	44	84.6%
千葉県	首都圏	26	23	88.5%
東京都	首都圏	39	35	89.7%
神奈川県	首都圏	28	23	82.1%
新潟県	地方圏	6	5	83.3%
富山県	地方圏	3	3	100.0%
石川県	地方圏	6	5	83.3%
福井県	地方圏	2	2	100.0%
山梨県	地方圏	4	3	75.0%
長野県	地方圏	6	6	100.0%
岐阜県	中部圏	12	11	91.7%
静岡県	中部圏	19	15	78.9%
愛知県	中部圏	54	45	83.3%
三重県	中部圏	12	7	58.3%
滋賀県	近畿圏	16	12	75.0%
京都府	近畿圏	17	12	70.6%
大阪府	近畿圏	43	34	79.1%
兵庫県	近畿圏	26	22	84.6%
奈良県	近畿圏	28	19	67.9%
和歌山県	近畿圏	2	2	100.0%
鳥取県	地方圏	4	3	75.0%
島根県	地方圏	3	2	66.7%
岡山県	地方圏	8	7	87.5%
広島県	地方圏	13	12	92.3%
山口県	地方圏	5	4	80.0%
徳島県	地方圏	8	5	62.5%
香川県	地方圏	4	2	50.0%
愛媛県	地方圏	7	5	71.4%
高知県	地方圏	4	4	100.0%
福岡県	地方圏	22	15	68.2%
佐賀県	地方圏	3	2	66.7%
長崎県	地方圏	5	4	80.0%
熊本県	地方圏	6	4	66.7%
大分県	地方圏	2	2	100.0%
宮崎県	地方圏	5	4	80.0%
鹿児島県	地方圏	1	1	100.0%
沖縄県	地方圏	12	7	58.3%
	合計	642	513	79.9%

第二節 アンケート調査結果

第一項 問1. 農地等に関する基礎的数値について（記述式と選択式の併用）

(1) 行政区域、農地等の面積についてお答え下さい。（平成22年度末現在）

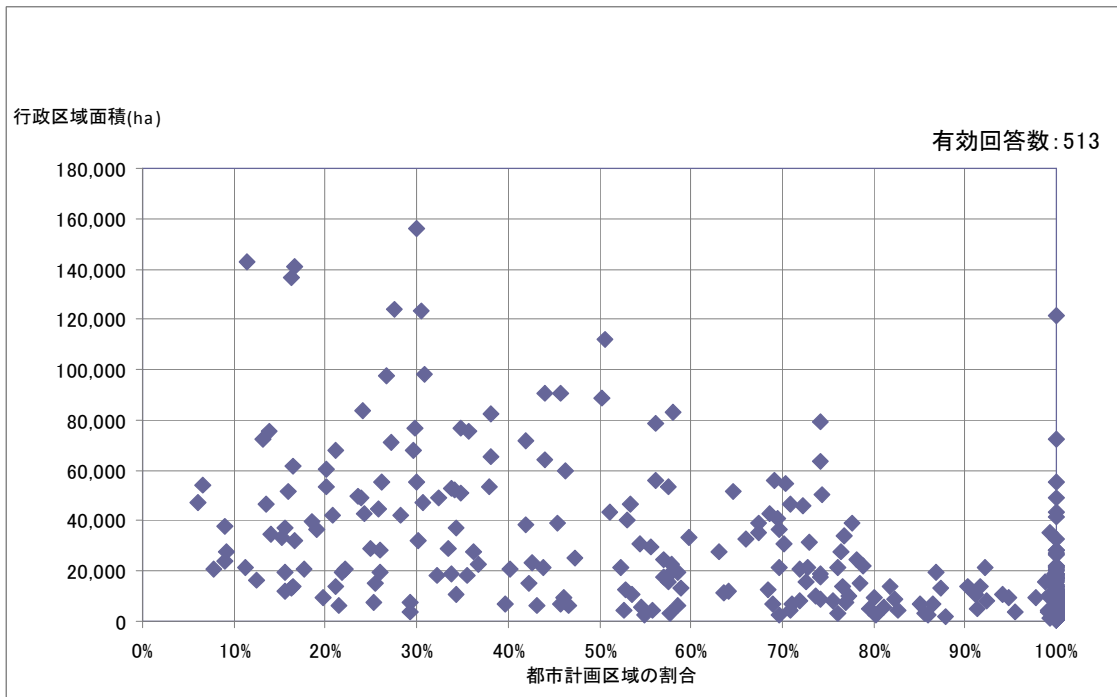


図1-1 行政区域内の都市計画区域の面積と割合

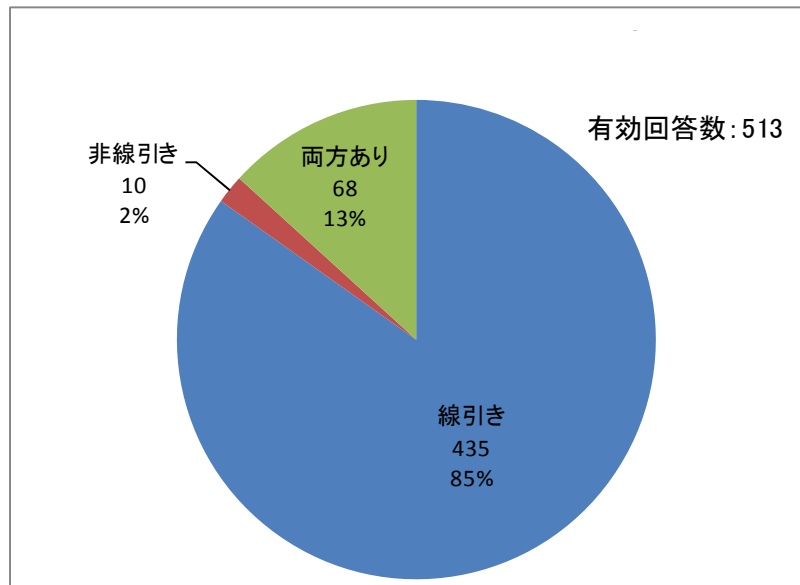


図1-2 自治体の線引き・非線引きの数と割合

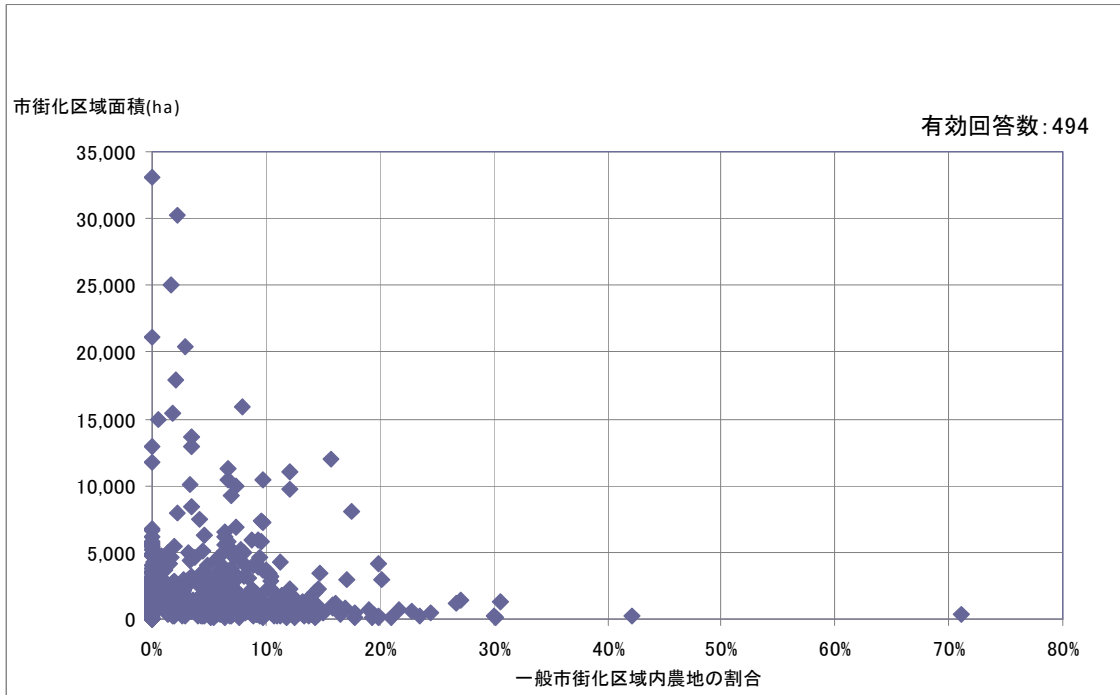


図 1- 3 市街化区域内の一般市街化区域内農地の面積と割合

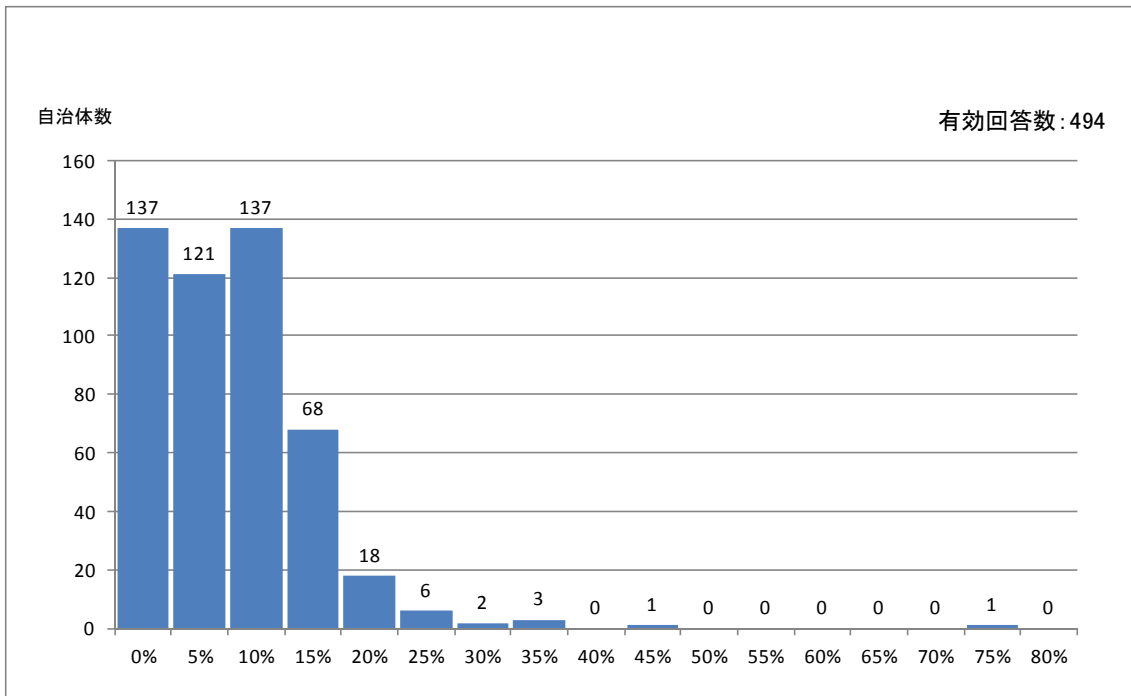


図 1- 4 市街化区域内の一般市街化区域内農地の割合別自治体数

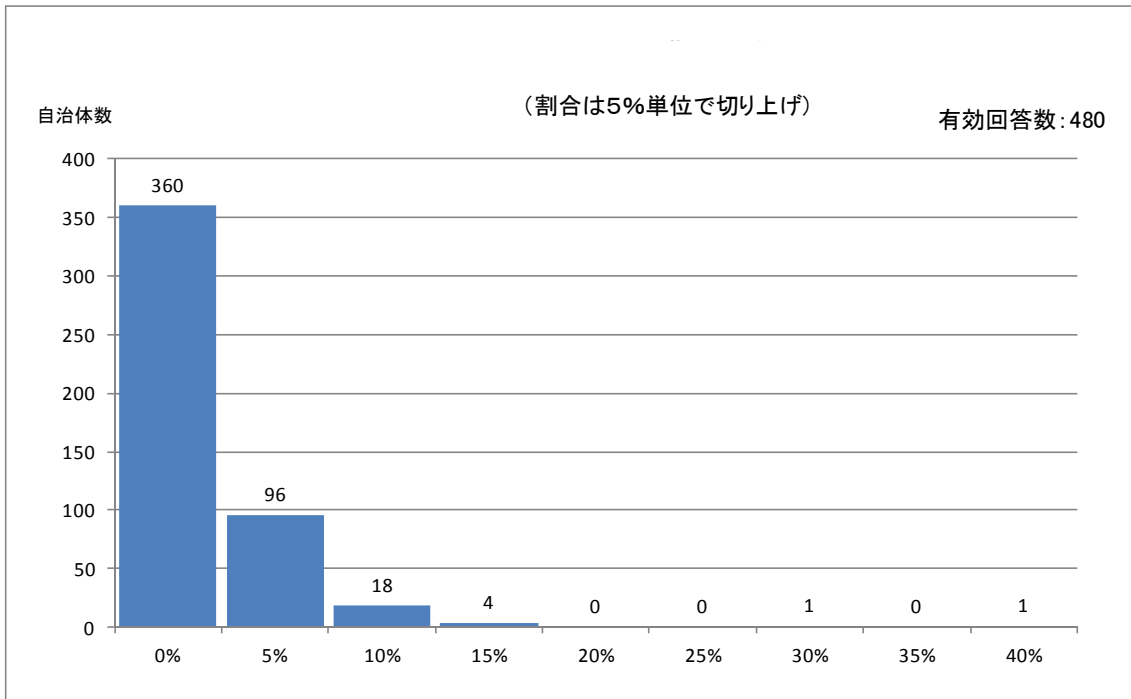


図 1- 5 市街化区域内の特定市街化区域内農地の割合別自治体数

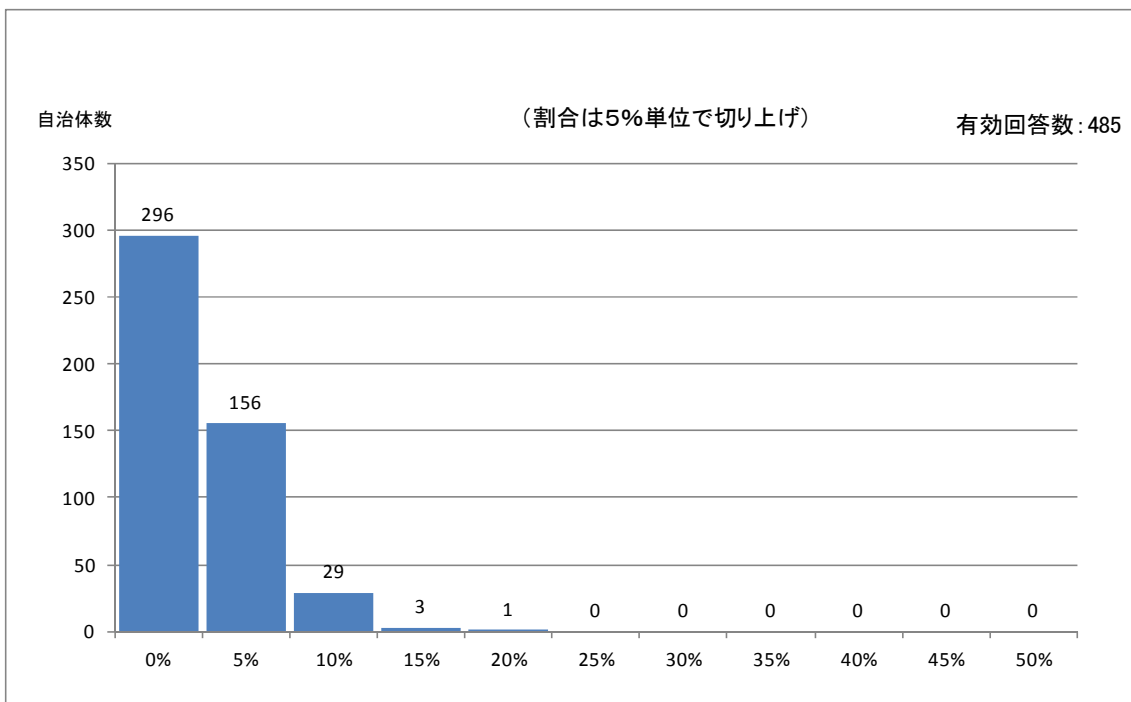


図 1- 6 市街化区域内の生産緑地の割合別自治体数

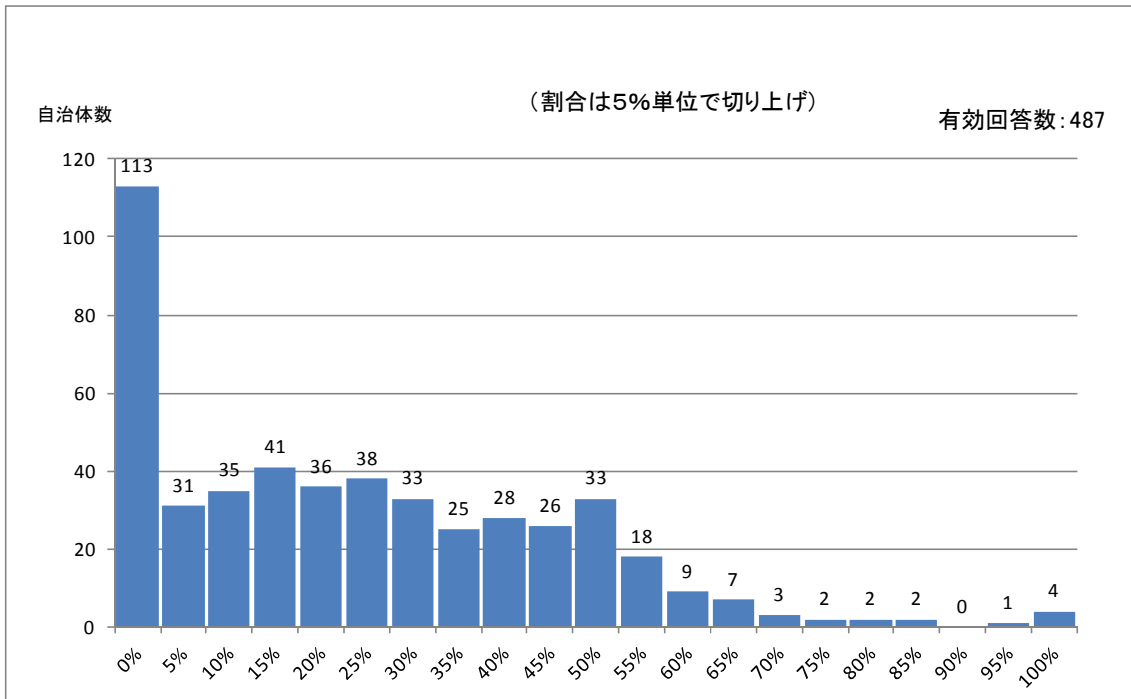


図 1-7 市街化調整区域内の農振農用地（青地）の割合別自治体数

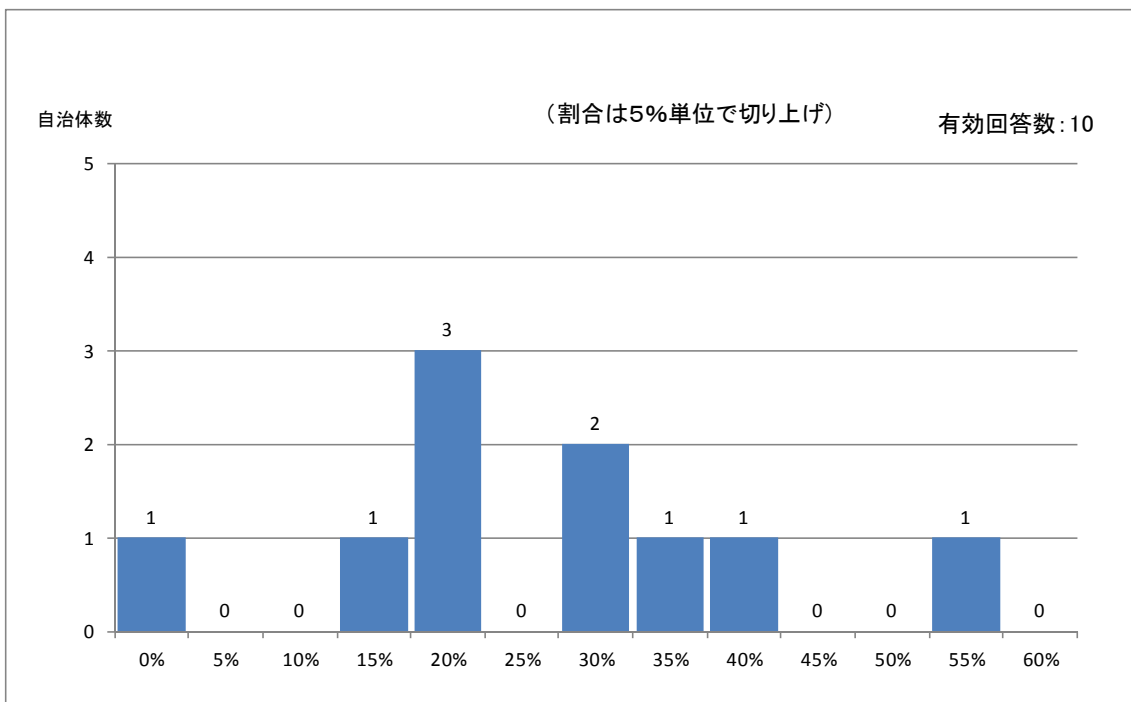


図 1-8 非線引き都市計画区域内の農地面積割合別自治体数

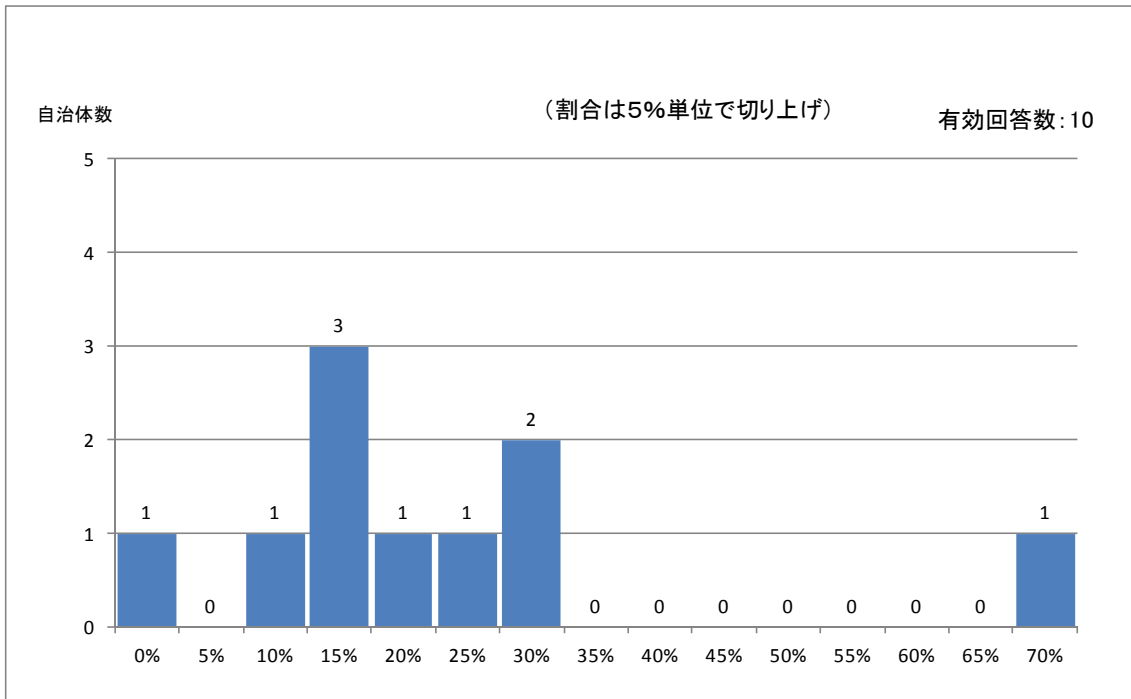


図 1-9 非線引き都市計画区域内の用途地域指定面積割合別自治体数

(2) 人口についてお答えください

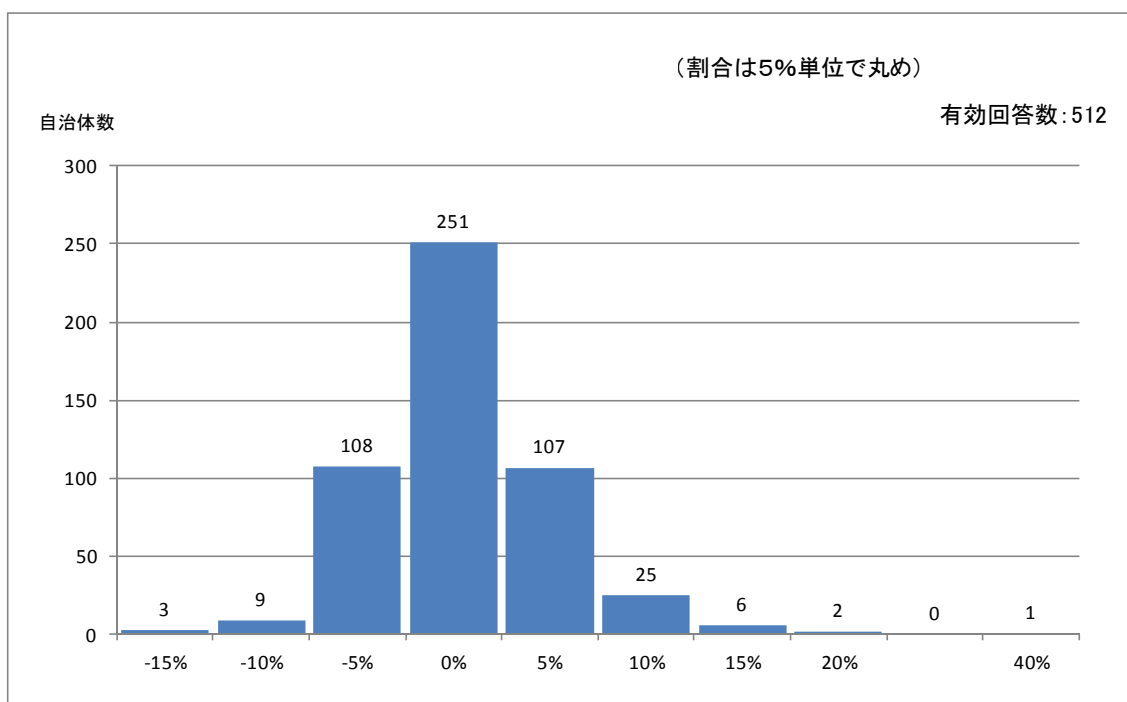


図 1-10 人口増加率別自治体数

- ・平成16年と平成23年の人口増加率は、最頻値が0%台であり、その最頻値を中心に、ほぼ正規分布状態にある(図1-10)。

第二項 問2. 開発許可の状況等日常の業務を通して、現状としての市街化区域内農地はどのような傾向にあると思いますか？（選択式、その他自由記入欄あり）

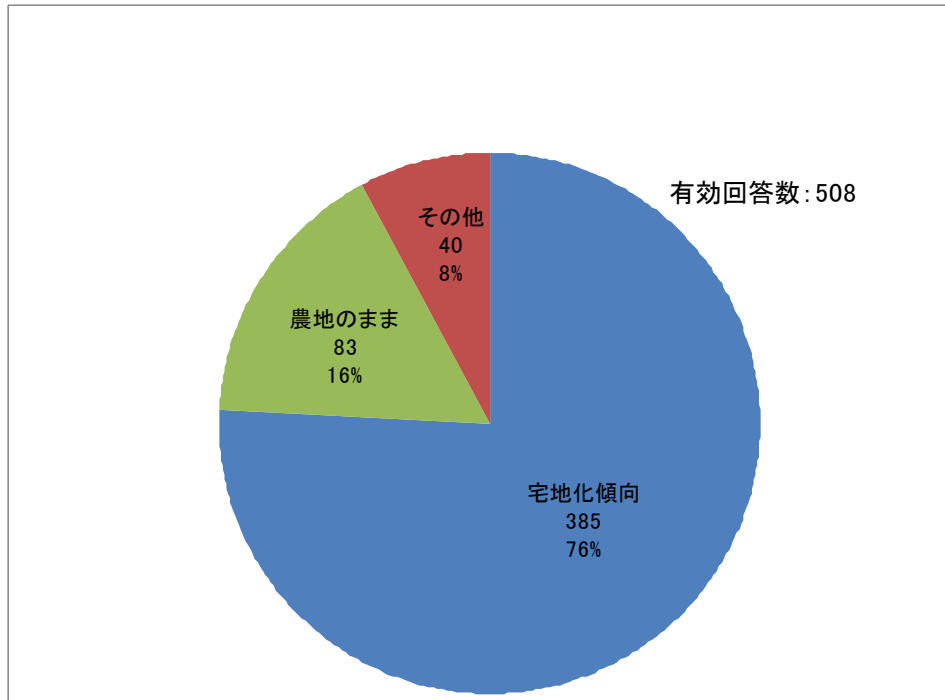


図1-11 各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合）

表 1- 2 「宅地化される傾向にある」と答えた自治体の補足コメント

圏域名	市町村No.	事項
首都圏	1	大規模開発は少ないが、市街化区域内で開発許可が必要ない程度の面積で宅地化するケースが多い。
	2	生産緑地地区以外の市街化区域内農地は徐々に宅地化される傾向にある。
中部圏	1	接道が狭い土地や、接道していない土地について、都市的土地利用ができず農地のまま残っている。
近畿圏	1	生産緑地が3割を占めていることと、部分的に接道できる道路等の整備が整っていない地域については、農地のままである。
	2	平成4年度以降、生産緑地の面積は1割弱の減少であるが、一般農地は半減している。
	3	鉄道駅及び教育施設に近接する場所での開発が顕著である。
地方圏	1	道路等公共施設の整備がなされると、直ちに宅地化される傾向がみられる。

表 1- 3 「宅地化されず農地のまま残っている」と答えた自治体の補足コメント

圏域名	市町村No.	事項
首都圏	1	極端に宅地化される状況ではないが、生産緑地の指定解除も含め徐々に宅地化は進んでいる。鉄道駅の近隣等による地域別の差はあまりない状況。
地方圏	1	宅地化の進行は非常に遅いが、民間事業者による小規模な開発や地権者による土地区画整理等面的な整備が計画されている。

表 1- 4 「その他」に記述された意見

圏域名	市町村No.	事項
首都圏	1	駅縁辺部，幹線道路沿いにおいては，開発される傾向にあるが郊外部においては，農地のまま残っている。
	2	道路や排水施設などの都市基盤が整っているところは宅地化が進む傾向にあるが、そうでないところについては農地のままである。
	3	どちらとも言えない。
	4	生産緑地の指定の有無によるところが大きい。
	5	地区ごとに傾向が異なる。生産緑地の指定の有無によるところが大きい。
	6	鉄道駅に近い部分は宅地化が進むが、遠い所では農地のままが多い。
	7	路線バス等がなく，鉄道駅から遠いところは，農地のままである。
	8	鉄道駅に近い所では，宅地化が進む傾向があるが，地区によっては，生産緑地の指定の影響等により，市街化農地が残る傾向がある。
	9	生産緑地地区が廃止された箇所は宅地化される傾向にある。
中部圏	1	分譲住宅や共同住宅の開発が進んでいる。地区毎の傾向よりも納税猶予による影響が大きい。
	2	全体的には宅地化が進んでいるが、一部地域では建築するために必要な接道要件などのために宅地化が進まず、農地のままの箇所がある。
	3	主に生産緑地として保全されているが、農業従事者の死亡・病気などのときに、宅地化されることが多い。
	4	生産緑地の指定の有無によるところが大きい。
	5	利便性の高い部分は，宅地化が進み，それ以外の部分は農地。また，当市の特徴として利便性に関係なく親族への将来宅地への運用の為農地として残っている場合あり。
近畿圏	1	接道している部分は宅地化が進んでいるが、接道していない部分は農地のままである。
	2	市街化区域内農地はありません。
	3	地区ごとに傾向が異なる。
	4	年々市街化区域内農地は減少しているが、著しく減少しているわけではない。
	5	宅地化される傾向にあるが地区ごとに傾向は異なる。また、平成2年以降は農地転用面積は減少傾向にある。
	6	接道が取れるところ、区画整理事業が行われたところは宅地化が進んでいる。
	7	全町的に市街化区域農地が宅地化される傾向が鈍化している。

圏域名	市町村No.	事項
地方圏	1	該当なし。
	2	地区毎に傾向が異なる(交通の便の良いところには宅地化が進む傾向にある)
	3	生活環境の良い(小学校が近い、ショッピングセンターが近い)一部の地区で宅地化は進んでいるが、それ以外の地区では農地のまま残っている傾向にある。 また、埋蔵文化財包蔵地の問題で宅地化が進んでいない事例もある。
	4	一部民間による宅地開発も見られるが、ほとんどは、接道がなく農地のままの状態である。
	5	区画整理事業施行地内は宅地化が進んでいるが、それ以外の地区に関しては徐々に宅地化されている。
	6	本市の中央区や秋葉区では開発により農地が宅地化される傾向にあります が、その他の区では宅地化されず農地のままの残る傾向にあります。
	7	開発スピードは緩和したが、宅地化される傾向にはある。
	8	比較的地価が安い地域や、付近に生活利便施設等が立地する農地は宅地化が進むが、その他の地域は農地のままである。
	9	市街化区域の縁辺部の一部の市街化調整区域では宅地化される傾向にあるが、大部分の市街化調整区域では農地のまま残っている。
	10	中心市街地に近接している地域や、生活利便施設の集積している地域などについては宅地化される傾向にあるが、郊外部では農地のまま残されている。
	11	徐々に宅地化されてはいるが、虫食いの宅地化により接道の取りにくい土地(農地)が発生している他、狭隘道路が多く都市基盤の整っていない地区については宅地化の進捗が遅い。
	12	交通等利便性の高い所は宅地化が進行する傾向にあるが、それ以外は農地のまま。
	13	郊外で農地がアパート経営に転用するケースが目立っている。
	14	鉄道駅(予定地含む)に近い部分は宅地化が進むが、遠いところでは農地のまま。
	15	宅地化される傾向にある地域もあれば、農地のまま残っている地域もあり、場所により事情が異なっているのが現状である。
	16	バイパスの移転などで必要がある所は宅地化しており、集団的に存在する農地や良好な営農条件を備えている農地に隣接する農地はそのまま保全される傾向にある。
	17	どちらかといえば宅地化される傾向にあるが、急激に宅地化されている訳ではない。

圏域名	市町村No.	事項
地方圏	18	道路など社会基盤が整っているほど宅地化される傾向であるが、それ以外は農地のまま残っている。
	19	宅地化はされているが、減少傾向である。

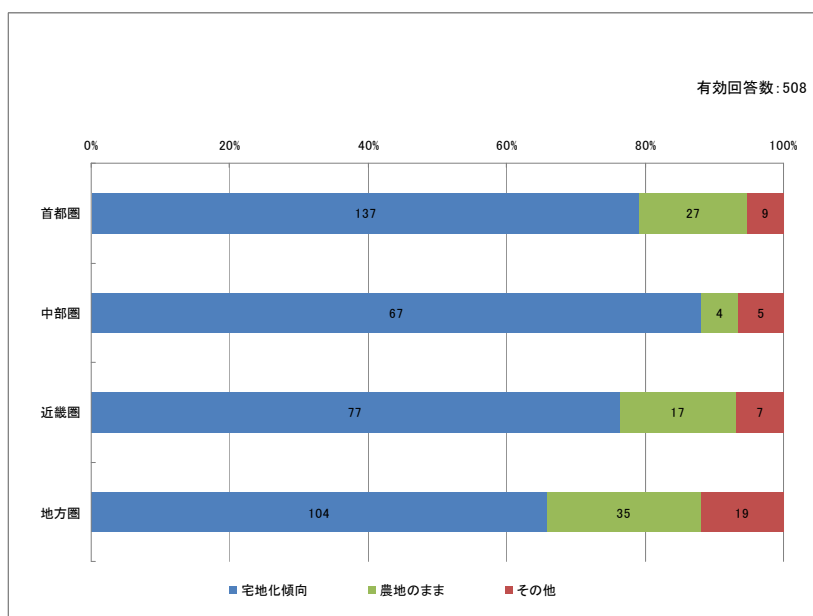


図1-12 各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（実数、圏域別）

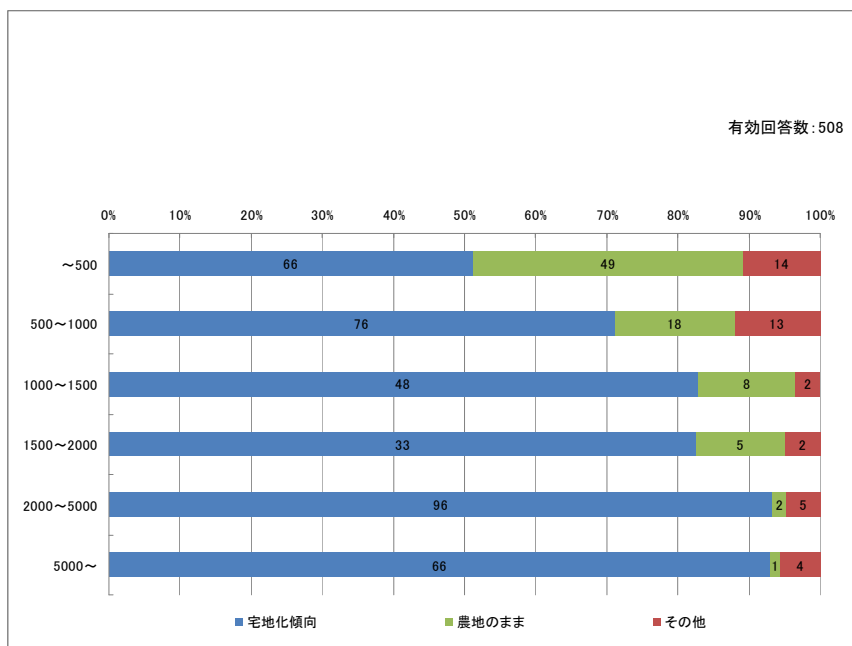


図1-13 各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合、人口密度別）

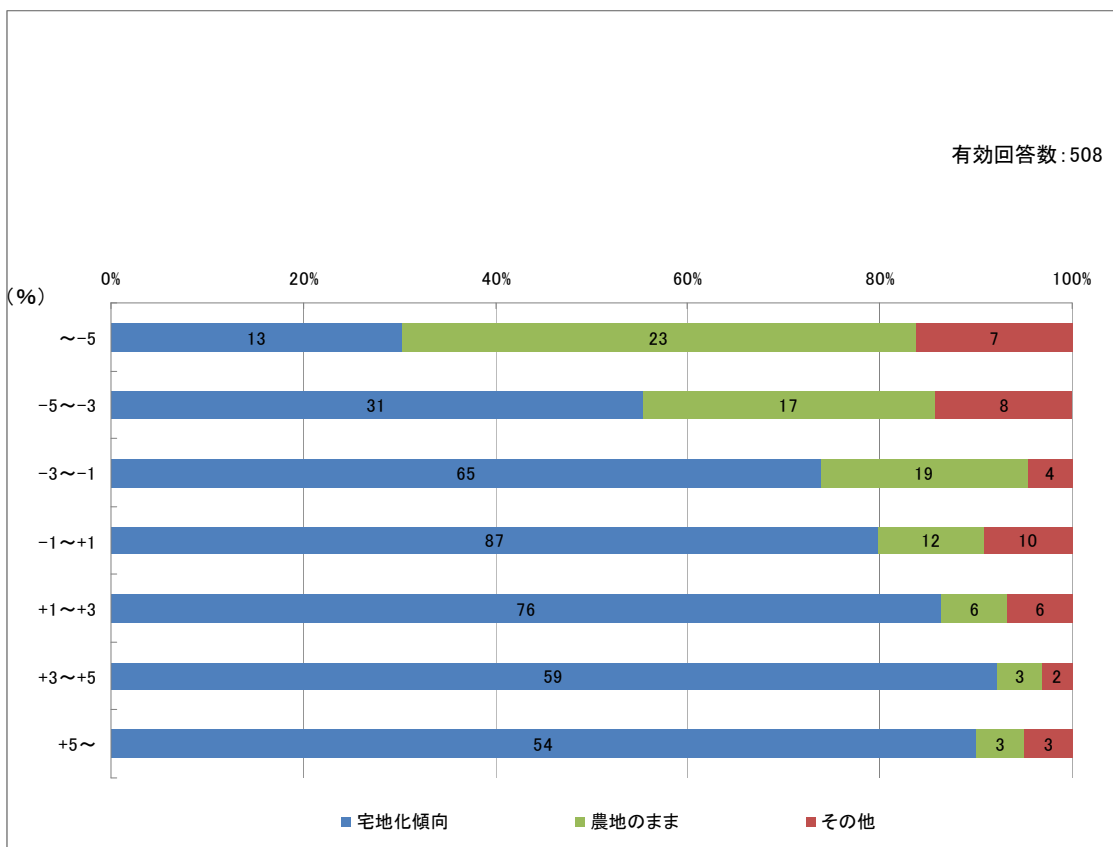


図1-14 各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合、人口増加率別）

表1-5 人口密度のランクと属する自治体の例

人口密度 (人/平方km)	代表市
5000~	大田区、中野区、目黒区、練馬区、 町田市、調布市、狛江市、 横浜市、さいたま市、川口市、浦安市、 大阪市、名古屋市、明石市、那覇市
2000~5000	稲城市、海老名市、所沢市、千葉市 北名古屋市、大和高田市
1500~2000	小田原市、伊勢原市、佐倉市、 ひたちなか市、三島市、 札幌市、京都市、北九州市
1000~1500	青梅市、仙台市、奈良市、 広島市、徳島市、鹿児島市
500~1000	つくば市、日立市、 金沢市、岡山市、別府市
~500	飯能市、いわき市、富士宮市、 函館市、富山市、今治市、下関市

表 1-6 人口増加率のランクと属する自治体の例

人口増加率(%)	代表市
+5～	府中市、稲城市、伊勢崎市、 守谷市、つくばみらい市、八潮市、 京田辺市、朝日町
+3～+5	足立区、目黒区、町田市、八王子市、 日の出町、横浜市、茅ヶ崎市、 さいたま市、北名古屋市
+1～+3	杉並区、名古屋市、草加市、三郷市、 札幌市、仙台市、広島市、静岡市、
-1～+1	中野区、狛江市、逗子市、小田原市、 熊谷市、市原市、郡山市、富士市、 富山市、岐阜市、京都市
-3～-1	横須賀市、秋田市、福島市、 奈良市、徳島市
-5～-3	八戸市、いわき市、三浦市、呉市
～-5	釧路市、石巻市、女川町、伊豆市

- ・「宅地化される傾向にある」が約76%、「宅地化されず農地のまま残っている」が約16%、「その他」が約8%を示している。「その他」では、「地区などによって、宅地化傾向」や「農地のままである」などの表現が多かった（図1-11、表1-4）。
- ・圏域別に見ると、「宅地化されずに残っている」と答えた市町村は、中部圏、首都圏、近畿圏、地方都市圏の順番である。いずれも、60%を超える市町村が「宅地化される傾向にある」と回答している（図1-12）。
- ・人口密度別見ると、人口密度が高い市町村ほど、「宅地化される傾向にある」が多くなっている。図1-13）。
- ・人口増加率別に見ると、人口増加率が高い市町村ほど、「宅地化される傾向にある」が多くなっている。（図1-14）。

問3. 市街化区域内農地について、都市政策として、都市マスタープラン等の行政の計画に何らかの位置づけを行っていますか？（選択式）

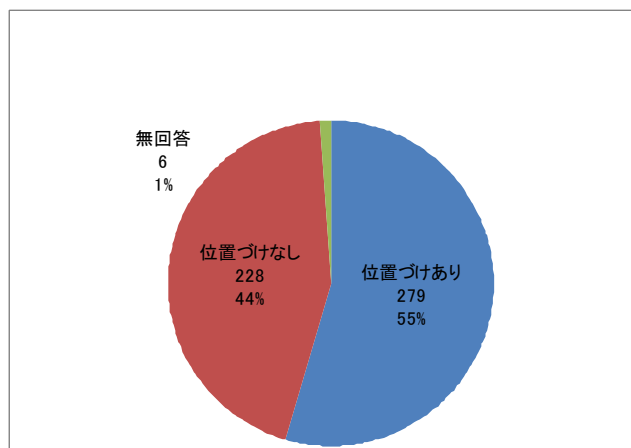


図1-15 各自治体における都市政策として市街化区域内農地を位置づけている行政計画の有無（割合）

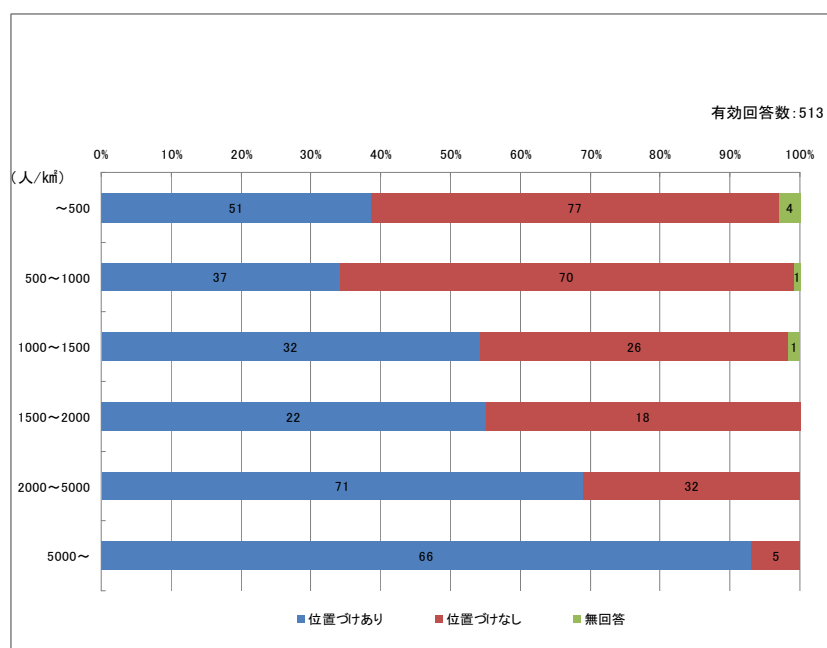


図1-16 各自治体における都市政策として市街化区域内農地を位置づけている行政計画の有無（割合、人口密度別）

- ・市街化区域内農地について、都市政策等の位置づけがあるのは、約54%の自治体である（図1-15）。
- ・人口密度別に見ると、人口密度が高い市町村で、市街化区域内農地を何らかの行政計画に位置づけている傾向にある（図1-16）。

問4. 問3で「はい」と答えた自治体にお聞きします。それはどの計画に位置づけられていますか？（選択式）

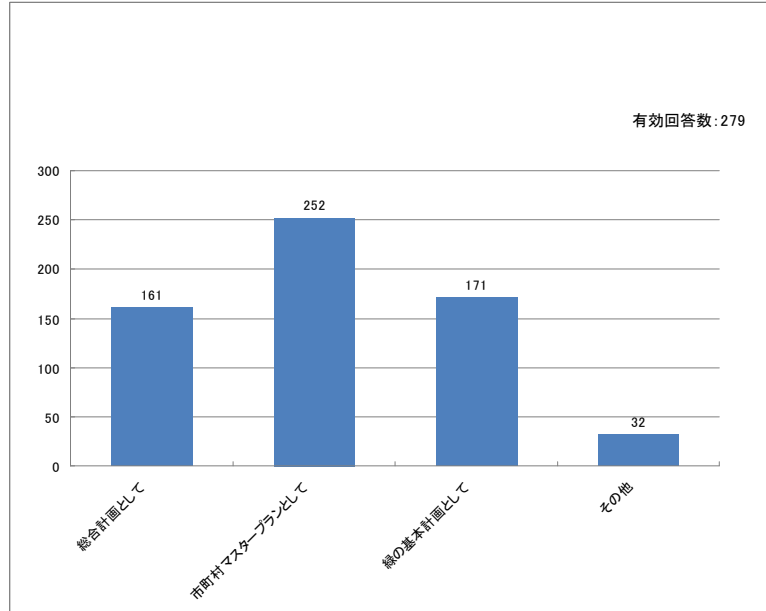


図1-17 各自治体が都市政策として市街化区域内農地を位置づけた行政計画（実数）

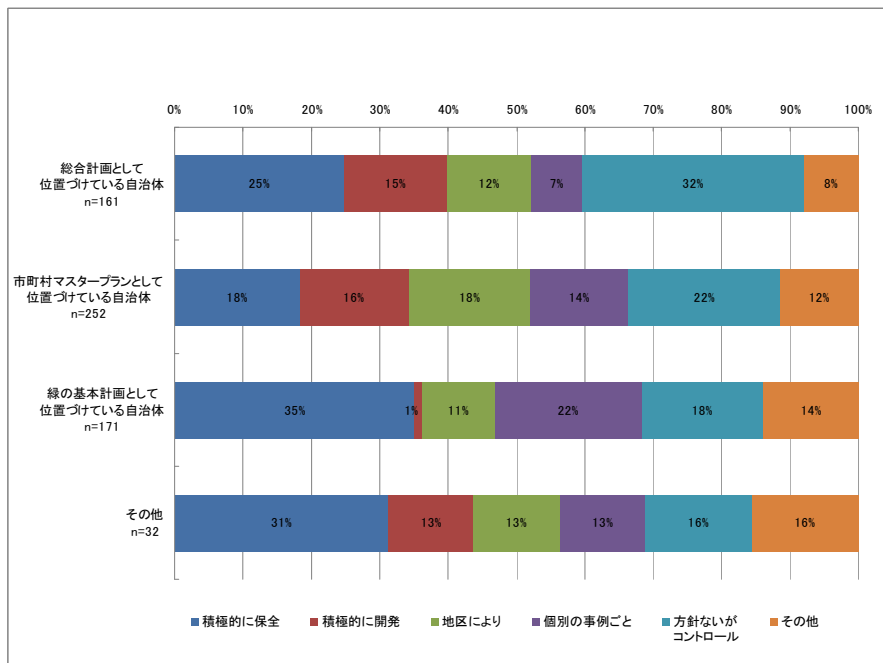


図1-18 各自治体における都市政策としての市街化区域内農地の行政計画への位置づけ方（実数）

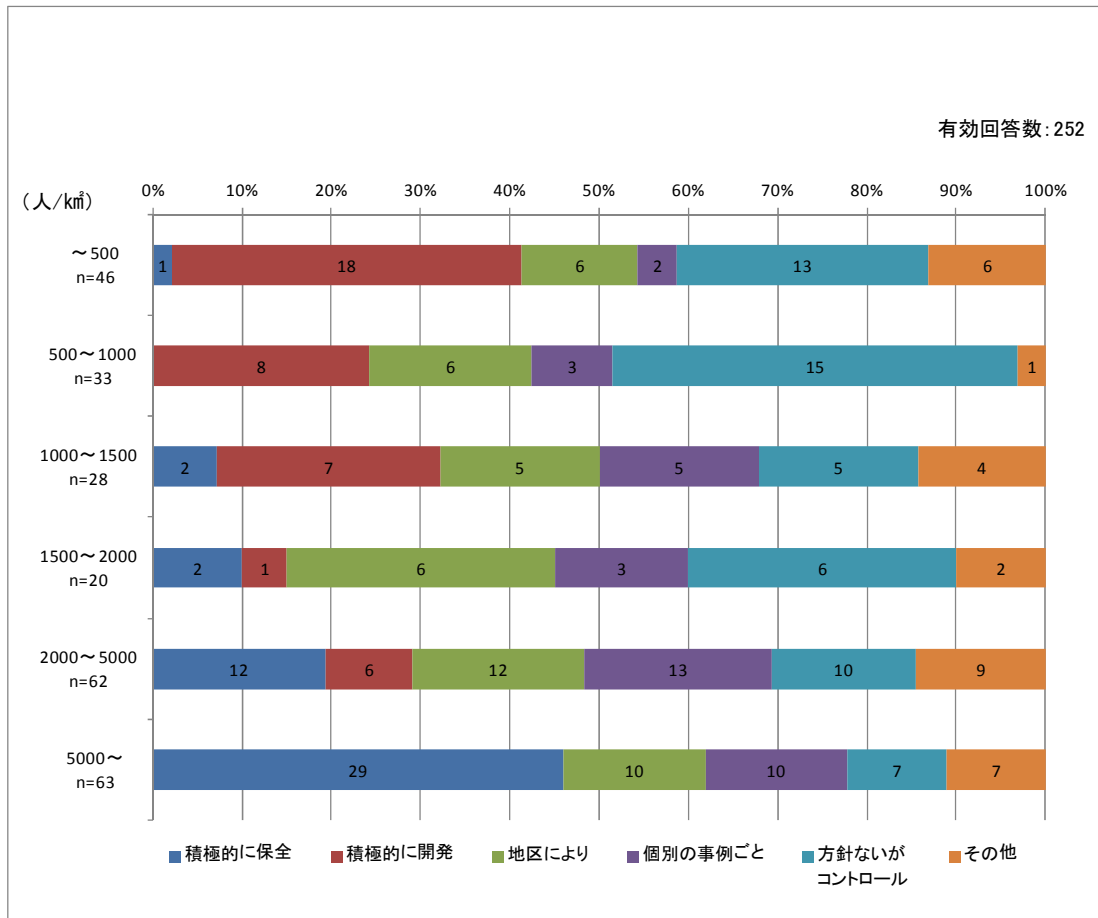


図 1- 19 各自治体の市町村マスタープランにおける市街化区域内農地の位置づけ方 (割合)

表 1- 7 市街化区域内農地を都市政策として位置づけている「その他」の考え方

1…積極的に保全していくものとして位置づけたいと考えている		
首都圏	1	農業基本計画
	2	みどりあふれる都市農業創造プラン
	3	基本計画
	4	第3次農業基本計画
	5	第二次農業振興計画
	6	農業振興基本計画
	7	農業振興計画
	8	農林行政基本方針
地方圏	1	食料・農業・農村ビジョン（平成 18 年）
	2	環境基本計画
2…積極的に開発していくものとして位置づけたいと考えている		
中部圏	1	国土利用計画
地方圏	1	都市計画区域マスタープラン
	2	まちづくり推進プラン
	3	第2次市の国土利用計画
3…地区により保全するものと開発するものを分けて位置づける		
近畿圏	1	国土利用計画
	2	土地利用誘導方針
地方圏	1	農林水産業振興計画書（平成 18 年 3 月）
	2	大山田いも栽培地区振興基本計画（平成 21 年 3 月）
4…生産緑地の運用等で、個別の事例ごとに対応していくこととしている		
首都圏	1	みどりアップ計画
	2	景観計画
近畿圏	1	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
	2	農業振興ビジョン
5…明確な方針は決まっていないが土地利用をコントロールしていく対象として位置づけている		
首都圏	1	緑地保全計画
	2	計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
地方圏	1	土地利用マスタープラン
	2	国土利用計画
近畿圏	1	防災都市づくり

6…その他（1～5には含まれないような場合に、貴自治体の考え方を簡単にご記入下さい）

首都圏	1	都市農業振興プラン
地方圏	1	適正な土地利用に関する条例
	2	土地利用基本計画
	3	用途地域の見直し（区域区分の見直し）
近畿圏	1	都市農業振興計画

表 1- 8 市街化区域内農地を都市政策として位置づける場合の「その他」の考え方

圏域名	市町村 No.	総合 計画	市町村 マスター プラン	緑の 基本 計画	位置づけ方	
首都圏	1			○	市民農園、レクリエーション緑地等としての活用を図る（計画する）。	
	2			○	緑の基本計画は未施行。	
	3		○		無秩序な市街化が進行する恐れのある地域では、計画的で良好な都市基盤整備を図る。	
	4		○		民間開発の適正誘導を基本に、必要に応じてゆとりある環境空間の形成などを図る。	
	5		○		生産緑地地区は保全し、それ以外の農地は都市的土地利用を図る。	
	6	○			市街化区域・市街化調整区域に関わらず、優良農地の保全に努めることを位置づけている。	
	7		○	○	まちなかの緑のオープンスペースとして、生産緑地や遊休農地等の利用により、保全に努める。	
	8		○	○	市民の交流スペース等としての有効活用。	
	9			○	○	保全していくが、開発を行う際には市街地の貴重なオープンスペースとして公園や農業体験のようなレクリエーションの場等として活用する。
	10			○		都市型農業の育成に配慮しながら、小規模生産緑地については集約を進めるなど、生産緑地の保全と活用を図り、みどり豊かでゆったりとした低層住宅地への誘導を図る。
	11			○	○	位置づけられているが、明確な方針は決まっていない。
	12				○	生産緑地や防災農地の制度を活用し、保全を図っていく。
	13				○	緑の基本計画においては、緑地の確保目標量の内訳に制度上安定した緑地として生産緑地地区を位置付けている。
	14					農業を産業として維持・継続していくものとして位置づける。
	15	○				現在策定中の総合計画で、農地等のみどりの保全を位置づけている。

圏域名	市町村 No.	総合 計画	市町村 マスター プラン	緑の 基本 計画	位置づけ方
首都圏	16	○			総合計画（景観・環境・防災へ貢献をする農地の保全に努め、農地の多面的な機能活用を図る）。
	17				都市農業、農地の保全に向けて、市長会等を通じて法令整備や税制上の対策を国に求めている。
	18		○		市街化区域内農地が多く存在する地区では、主要な生活道路、公園などを整備し、みどりと調和した良好な住環境を形成していく
	19		○		農地の適正な市街化への誘導。
	20			○	明確な方針は決まっていない。
	21	○			（総合計画）現状維持を努力目標として掲げている。（買収を行ってでもという積極的な保全ではない。）
	22			○	災害発生時の一時的な避難の場所等として、保全・活用を図る。
	23			○	保全を検討する。
	24	○	○	○	市街化区域・調整区域に関わらず、地区により保全を位置付け。
中部圏	1		○		面的整備、道路整備等に合わせて、計画的に都市的土地利用への転換を進める。
	2	○	○	○	国土利用計画における基本方針に基づく。
	3			○	市街化区域内生産緑地の緑としての継続的保全。
	4	○	○		宅地化が可能な農地については、計画的に宅地への転換を進め、生産緑地については、適正な保全を図る。
	5		○		緑の基本計画に基づき施策を展開する旨記載（都市マス）。
	6		○		マスタープラン 5号5～1。
近畿圏	1		○	○	低・未利用地の活用を地区住民が主体となり検討する。
	2	○	○	○	保全に努める。
	3		○	○	生産緑地として指定しているものについては保全に努める。

圏域名	市町村 No.	総合 計画	市町村 マスター プラン	緑の 基本 計画	位置づけ方
近畿圏	4	○			保全する方針であるが、記載していない。
	5		○	○	都市計画マスタープランの中で凡例1・2 緑地の配置方針の中で位置づけ保全を図り活用を図る。
	6	○			市街化区域内の農地に限定していないが、人口減少社会を見据え、自然の豊かさと都市の利便性を磨くことで安らぎとにぎわいのある空間をつくることを、都市空間の考え方として掲げている。
	7	○			市街化区域内だけに限定せず、緑を保全する重要性を明記。
地方圏	1		○		逆線引きの検討。
	2		○		緑地空間としての役割を踏まえ、地区計画、区画整理等の新たな誘導策の検討を行うなど、有効活用を図る。
	3		○	○	身近な緑の保全・創出を行う観点の一例として、市街化区域内農地の自然的利活用を図る。
	4		○		区域区分を廃止し条例による市全域の統一した土地利用を行い現在の市街化区域内農地は積極的に開発するところに位置付ける。
	5		○		暮らしの身近な緑地として捉え、緑豊かなまちづくりを進める。
	6	○		○	位置づけなし、計画なし。
	7		○	○	市町村マスタープラン、緑の基本計画については、位置づけなし。
	8		○		土地区画整理事業等の一体的な面整備が有効と思われる地区においては、基盤改善地区として位置づけ整備を推進する。

※○は、「その他」の考え方で位置づけている行政計画

- ・都市政策として、市街化区域内農地を位置づけるにあたっては、都市マスタープランが最も活用が多く、「位置づけあり」と答えた市町村の90.3%が活用している（図1-17）。
- ・市町村マスタープランでの位置づけ方を見ると、「積極的に保全」と答えた市町村が18%、「積極的に開発」と答えた市町村が16%、「地区により分ける」が18%であった。最も多かったのが「方針はないがコントロール」で22%であった（図1-18）
- ・市町村マスタープランでの位置づけ方を人口密度別に見ると、人口密度の低い市町村では「積極的に開発」が多く、人口密度の高い市町村では「積極的に保全」が多かった。また、「方針がないがコントロール」は人口密度の低い市町村で多く、1500~2000人/km2規模の市町村でも30%見られた（図1-19）

- 都市政策として、市街化区域内農地を位置づける「その他」の計画としては、農政上の計画や、土地利用全般の計画を活用する市町村が多く見られた（表 1－7）。
- 全体の 10% の市町村が、「その他」の位置づけ方があると回答している（表 1－8）

第三項 問5. 問3で「いいえ」と答えた自治体にお聞きします。今後、なんらかの計画で位置づけを行いたいと考えていますか？（選択式、その他自由記入欄あり）

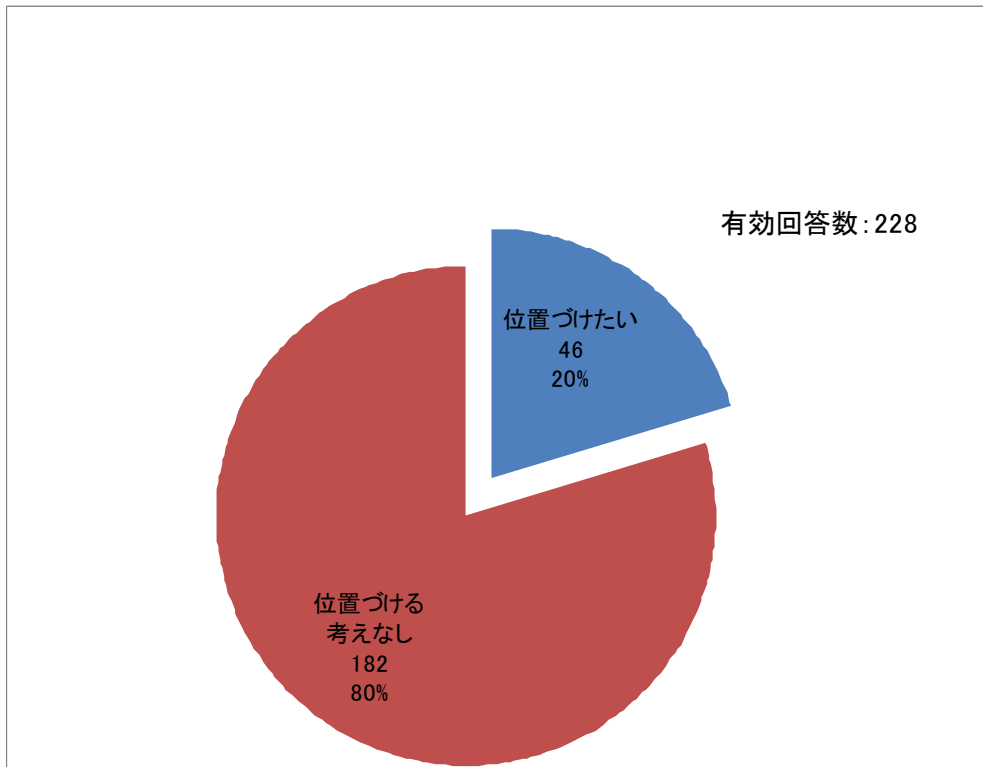


図1-20 都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体の今後の行政計画への位置づけ意向の有無（割合）

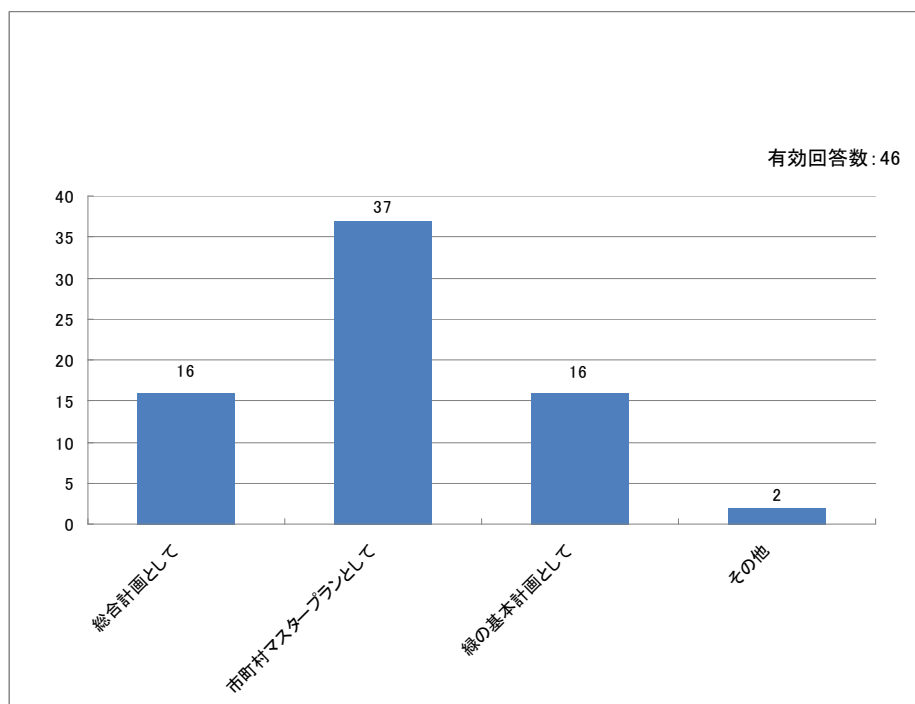


図 1-21 都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体が今後位置づけを検討している行政計画（実数）

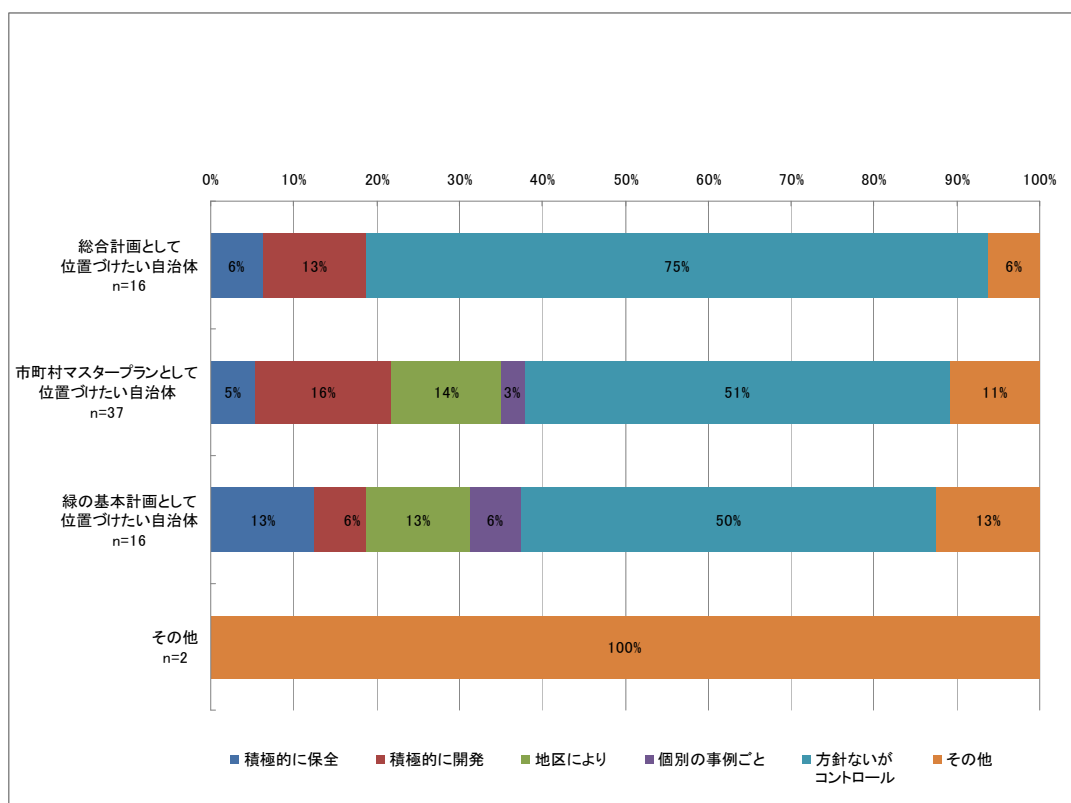


図 1-22 都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体の検討している今後の行政計画への位置づけ方（割合）

表 1-9 市街化区域内農地を位置づける場合の「その他」考え方

圏域名	市町村No.	事項
首都圏	1	津波被災による復興まちづくりを行い、土地利用が大きく変わる予定。
	2	都市計画マスタープランにおいて、市街化区域内農地についての特別な表現はないが、既定の市街化区域について区画整理事業等により都市的土地利用の増進を図っていく計画である。
近畿圏	1	基本的に宅地化を促進する一方で、市民ニーズに対応した市街化区域内農地の活用を検討。
	2	市街化区域内農地は存在しない。
	3	市としては、凡例2の考えであるが、県においては凡例3の考えのため、位置づけは検討中です。
	4	明確な方針は決まっていないが、防災機能等に着目し、検討していきたい。
地方圏	1	市街化区域内農地の位置づけを含めて検討中。
	2	都市マスは策定しているが、市街化区域内の農地についての記載はない。
	3	市街化区域農地は開発すべき農地であるが積極的な施策はとられていない。農地としての活用は市街化区域は補助事業等の導入はできない。
	4	明確な方針は決まっていなく、民間開発に任せている状況。
	5	土地所有者の意思に委ねる。

表 1-10 市街化区域内農地を都市政策として位置づけることを検討している「その他」の行政計画と位置づけ方

圏域名	市町村No.	事項
地方圏	1	復興計画
	2	まちづくり推進プラン

- ・ 現在、都市政策として市街化区域内農地を位置づけている行政計画がないと答えた市町村について、今後、何らかの行政計画に位置づけたいと回答した市町村は、約20%ある(図1-20)。このうち、「市町村マスタープランとして位置付けたい」が最頻値であり、「位置づけたい」とする市町村の約80.4%が活用を検討している(図1-21)。
- ・ 市町村マスタープランでの位置づけの方針を見ると、約半数の自治体が「方針はないがコントロール」と回答している(図1-22)。

第四項 問6. 市街化区域内農地について、貴自治体は現在どのような具体的施策をとっていますか？（選択式、その他自由記入欄あり）

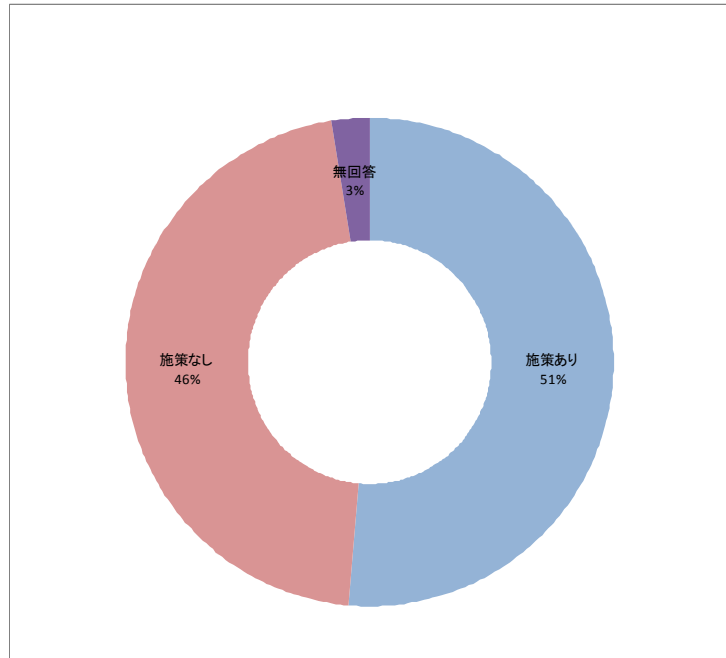


図1-23 各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の有無

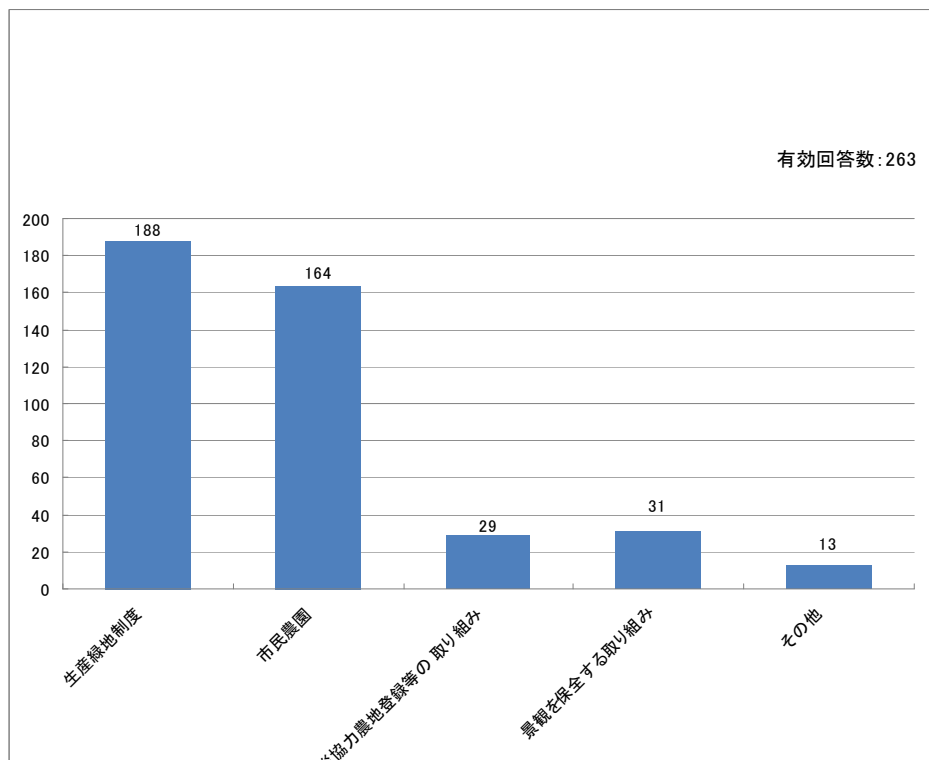


図1-24 各自治体を実施している市街化区域内農地に関する具体的施策（実数）

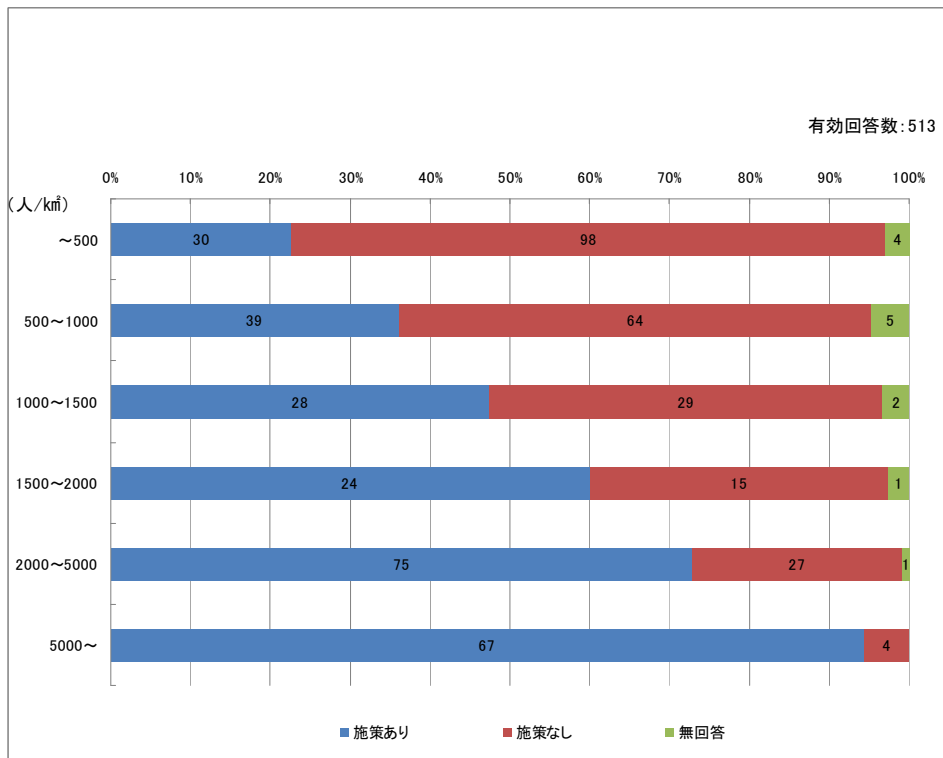


図 1- 25 各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の有無 (割合、人口密度別)

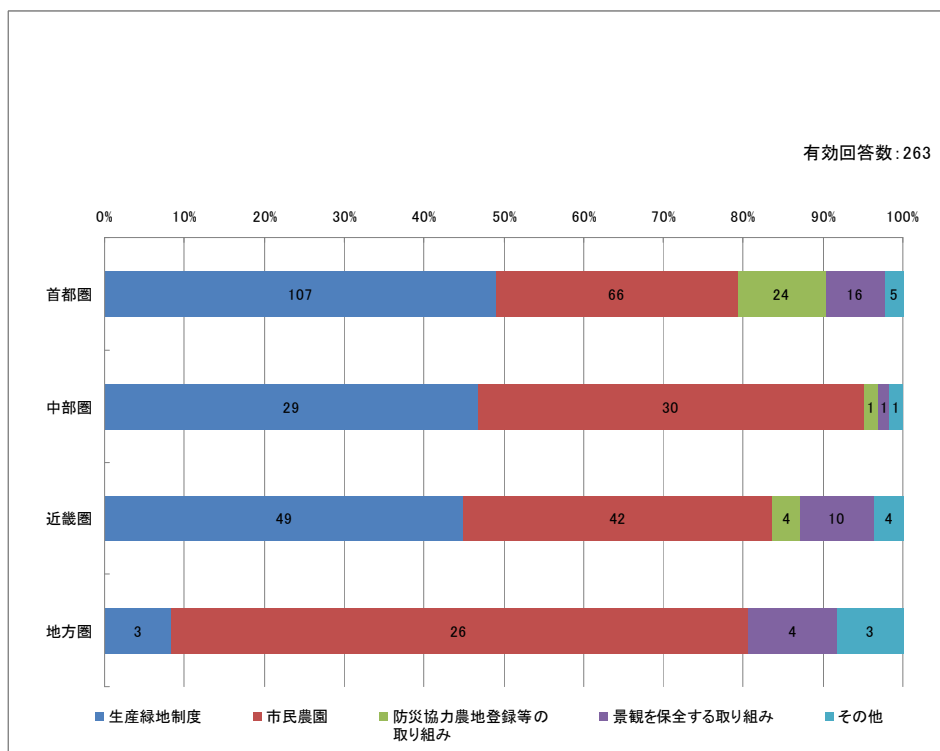


図 1- 26 各自治体が実施している市街化区域内農地に関する具体的施策 (割合、圏域別)

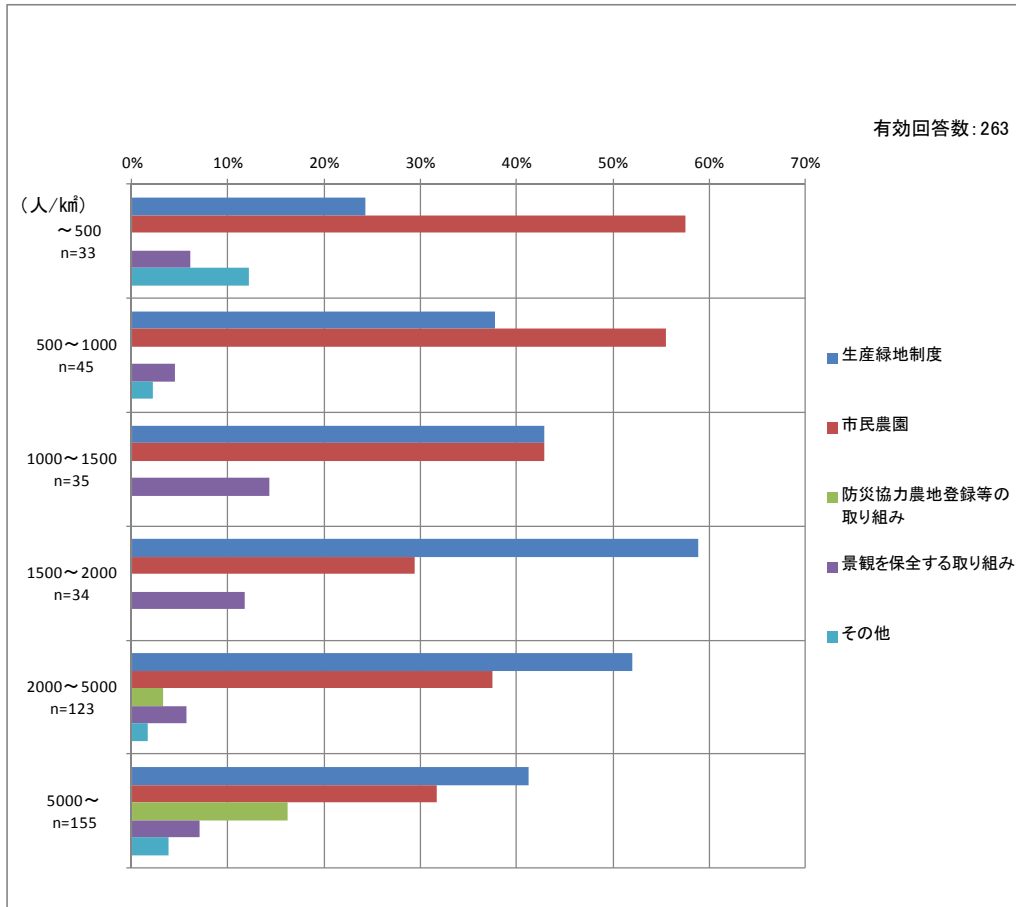


図 1-27 各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の実施状況（割合、人口密度別）

表 1-11 各自治体における市街化区域内農地に対して実施するその他施策

圏域名	市町村No.	項目	詳細
首都圏	1	地区計画	地区計画等の制度を導入しながら、良好な住宅地の形成を図ります。
	2	ガーデンコミュニティ制度	農地所有者と市民等の参加と協働により、農地の活用を図る。
	3	教育関係との連携推進 (農業体験学習事業・食育事業)	農業に関する教育の振興に係る校外学習事業として、区内農家の協力を得て実施する。
	4	観光事業との連携推進	観光協会と連携し農産物の即売や収穫ツアーを実施する。
	5	農地保全方針	農地保全重点地区を指定し、それぞれの特性に応じた農地保全策を講じたで農業振興等拠点の整備を図る。
	6	援農ボランティア制度	援農ボランティアの登録を募集し、人手が足りない農家の援助を行う制度。
	7	区画整理事業補助	土地区画整理を行おうとする組合への技術的補助、道路築造への一部補助。
中部地方	1	市民農園等整備事業補助金	市民農園の開設に係る費用の1/2(10万円を限度)を補助する。
近畿圏	1	都市農業振興計画～市「農」の振興プラン～	農地の活用・保全を効率よく進め都市の快適さや機能性を高めていく。
	2	福祉農園事業	高齢者及び障害者等に農園を貸し出す事業。
	3	農業ふれあいツアー	市民が直接収穫体験を行うことにより、農とのふれあいを図り、農業理解を深める。
	4	エコ農産物など安全安心な地元農産物の地産地消の推進	学校給食での地元農作物の利用や朝市(直販)への支援。
	5	食農体験学習の支援	小学生を対象に食と農に対する理解を深めるため、農作業・試食の体験学習。
	6	水源対策事業	生産緑地地区内農地を対象に、安定的に農業用水を確保するための農業用井戸の掘り替えや改修費用を補助する。
地方圏	1	土地区画整理事業	地権者に対し組合施工による土地区画整理事業の実施を促している。
	2	特定農地貸付法による市民農園(私設)	6箇所、7,102㎡。

・市街化区域内農地について、「具体的施策あり」と回答した自治体は、約半分である(図

1-23)。

- 具体的施策の有無を人口密度別にみると、人口密度の高い市町村ほど、具体的施策を実施している傾向にあった（図1-25）。
- 具体的施策のとして使っている制度の最頻値は生産緑地制度であり、その次が市民農園である。それぞれ、「具体的な施策あり」と回答した自治体の71.4%、62.3%に活用が見られた（図1-24）。
- 圏域別に、使っている具体的施策を見ると、三大都市圏では生産緑地制度を活用する自治体が多かった一方、地方圏では市民農園の活用が多かった。また、防災協力農地登録等の取り組みは、首都圏で活用が多かった（図1-26）。
- 人口密度別に、使っている具体的施策を見ると、人口密度の低い市町村では、市民農園の活用が多くみられたが、人口密度の高い市町村では生産緑地の活用が多くみられた。ただし、生産緑地の活用割合が最も多かったのは、人口密度1,500~2,000人/km²程度の市町村である。また、防災協力農地登録等の取り組みは、人口密度が2,000人/km²以上の市町村でのみ見られた（図1-27）。

第五項 問7. 貴自治体において、市街化区域内農地がどのような機能を発揮していると考えていますか？（選択式、その他自由記入欄あり）

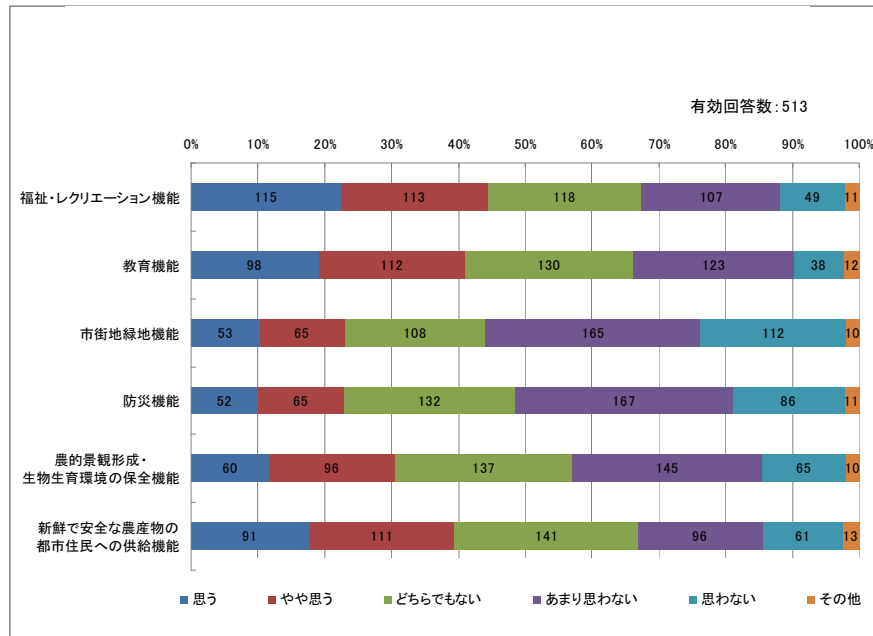


図 1-28 市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況についての自治体の実感（割合）

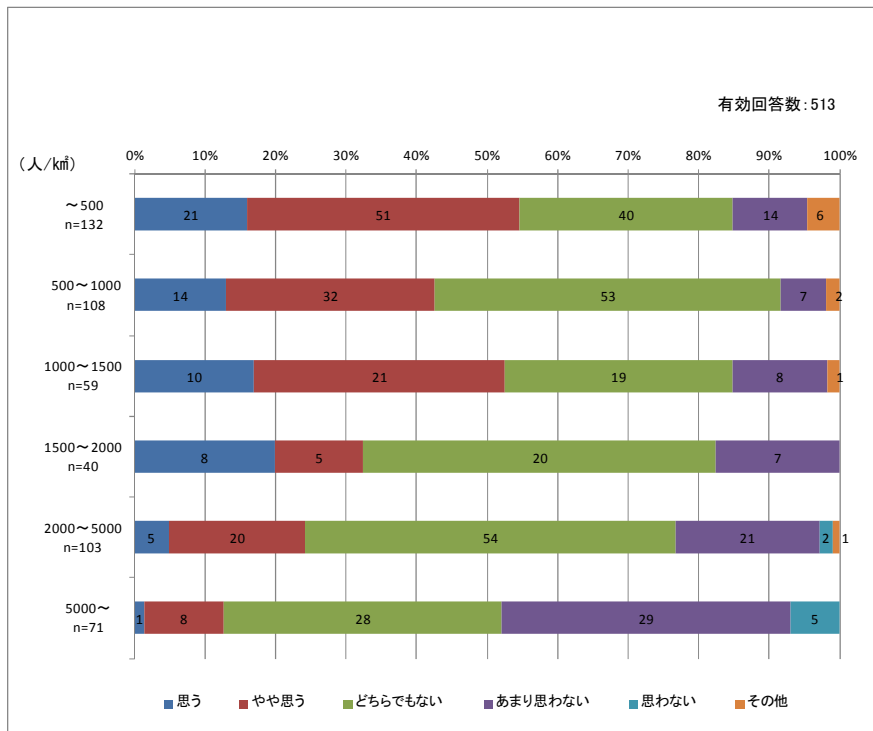


図 1-29 市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況についての自治体の実感（割合、人口密度別）

算出方法：無回答を除いた機能評価の平均を算出し、人口密度のカテゴリー毎に集計することにより、自治体の実感と類推。

表 1-12 市街化区域内農地について各自治体の考えるその他の多面的機能

圏域名	市町村No.	機能	評価
首都圏	1	雨水調整	その他
	2	ブランドの創設	思う
	3	歴史文化伝承機能	思う
	4	雨水の地下浸透機能	その他
	5	オープンスペースの確保により、表面温度の冷却効果を発揮し、環境負荷を軽減する	思う
中部圏	1	農地の湛水機能が、治水上の役割を果たしている	思う
	2	雨水貯留	やや思う
近畿圏	1	ヒートアイランド現象の緩和	その他
地方圏	1	雨水調整機能	やや思う
	2	水害対策の保水機能	やや思う

- ・市街化区域内農地の多面的機能について、「福祉・レクリエーション機能」、「教育機能」、「新鮮で安全な農産物の都市住民への供給機能」は、「発揮していると思う」「やや発揮していると思う」と答えた市町村が40%以上あった。「市街地緑地機能」と防災機能については、「発揮していると思う」「やや発揮していると思う」と回答した市町村は20%程度であった（図 1-28）。
- ・市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況について人口密度別に見ると、「発揮していると思う」「やや発揮していると思う」と回答した市町村は、人口密度の低い市町村ほど多く、人口密度～500m²/km²の市町村では、半数を超えている。一方、人口密度5,000人/km²以上の市町村では、12%程度であった（図 1-29）。
- ・市街化区域内農地の「その他」の多面的機能としては、「治水機能」と「気候の緩衝機能」を挙げた市町村が複数あった（表 1-12）。

問8. 貴自治体において、市街化区域内農地の多面的機能について、まちづくりの中で今後も活用していきたい、または今後活用を検討していきたいと考えている機能はありますか。(選択式、その他自由記入欄あり)

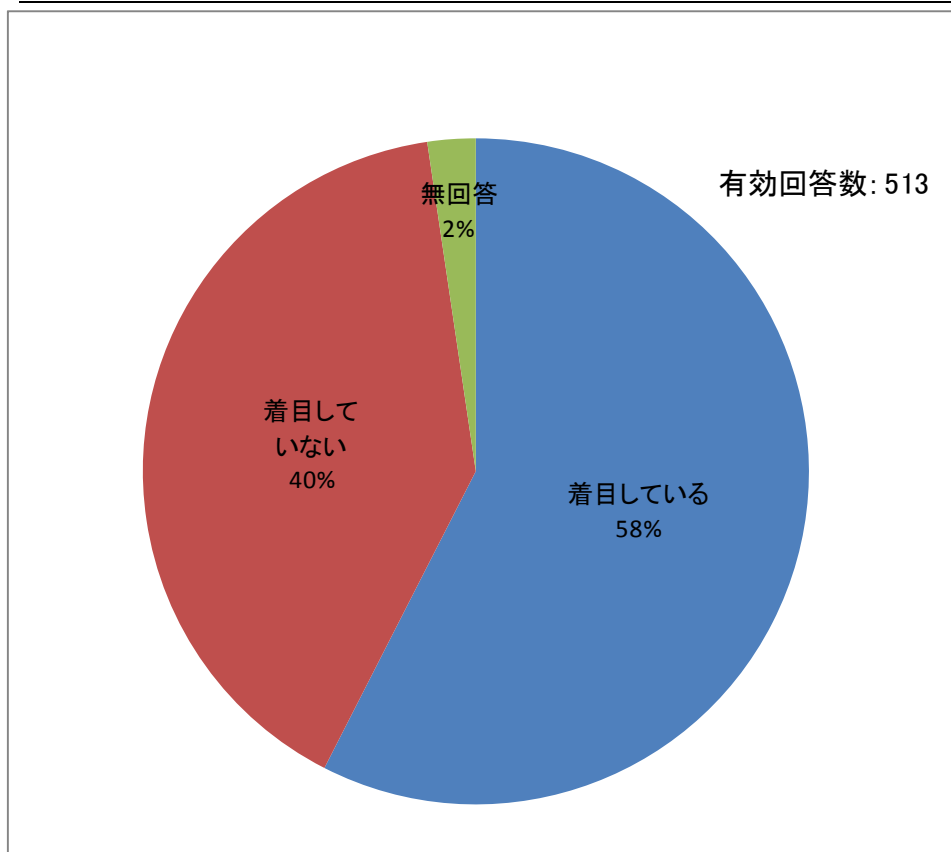


図1-30 市街化区域内農地の多面的機能についての各自治体の活用意向の有無

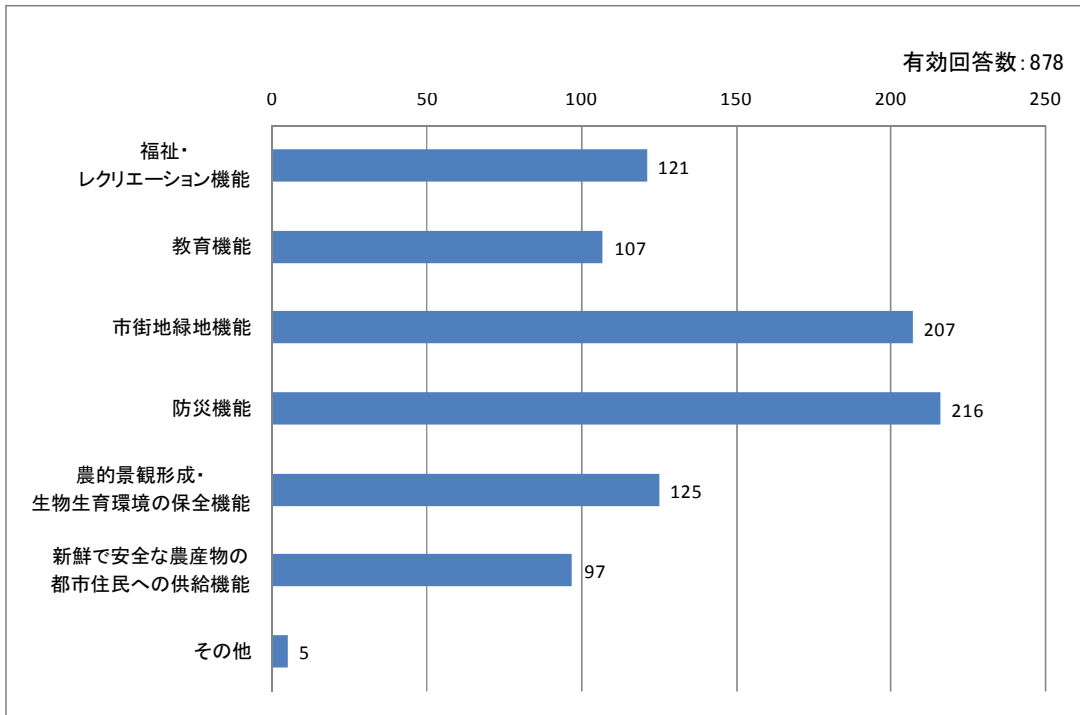


図 1- 31 市街化区域内農地の多面的機能について各自治体が活用したいと考えている機能（実数）

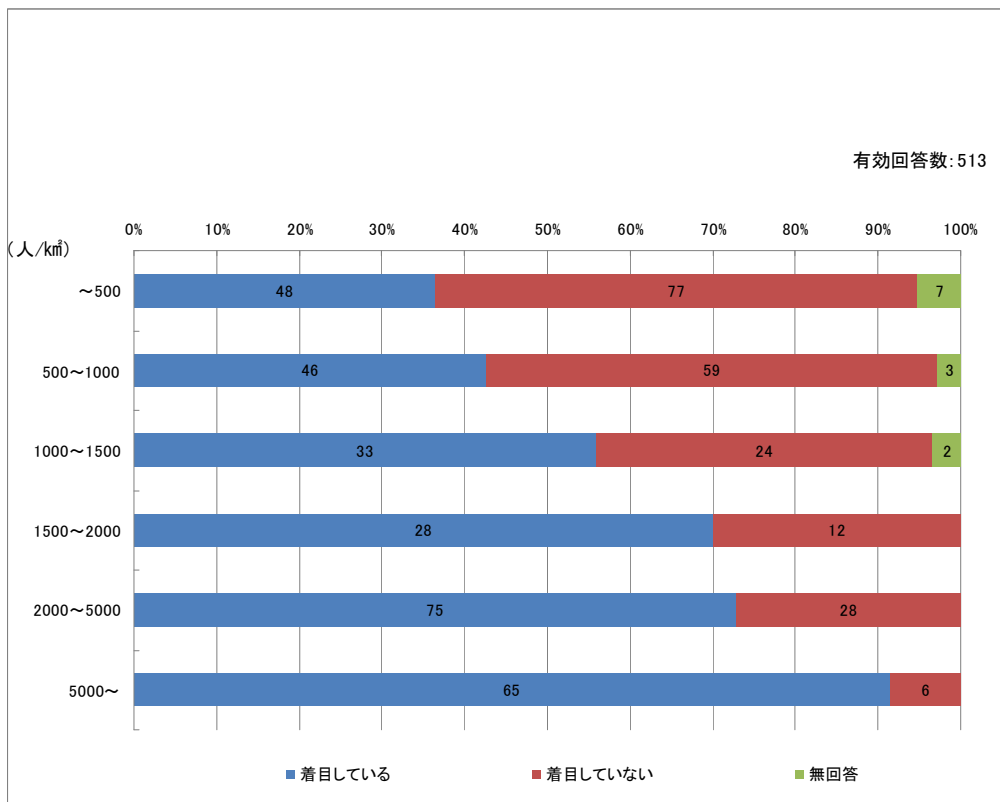


図 1- 32 市街化区域内農地の発揮する多面的機能についての各自治体の活用意向の有無（割合、人口密度別）

表 1-13 市街化区域内農地について各自治体が今後活用していきたいと考えるその他の多面的機能

圏域名	市町村No.	事項
首都圏	1	良好な住宅地
	2	暑さ対策
	3	ブランドの創設
	4	水循環系の一部としての機能
近畿圏	1	治水

- ・市街化区域内農地の多面的機能について、まちづくりの中で着目したい（「今後も活用していきたい」、「今後活用を検討していきたい」と回答した市町村は、約58%であった。（図1-30）
- ・市街化区域内農地の多面的機能について、まちづくりの中での着目（「今後も活用していきたい」、「今後活用を検討していきたい」）意向を人口密度別に見ると、人口密度の高い市町村ほど、着目する意向があり、5,000人/km²以上の市町村では、90%以上が着目していると回答した（図1-32）
- ・多面的機能をまちづくりの中で着目したいと回答した市町村が、活用意向をもつ具体的機能は、「防災機能」と「市街地緑地機能」が多く、それぞれ72.7%、69.6%の市町村が着目している（図1-31）。
- ・今後着目したい「その他」の機能は、「治水機能」と「気候の緩衝機能」を挙げた市町村が複数あった。

第六項 問9. 貴自治体では、今後の市街化区域内農地をどのような活用・保全していきたくて考えていますか？当てはまるものに○を記入して下さい。（選択式、その他自由記入欄あり）

注) 回答した自治体は 504 であり、複数回答した自治体もある。

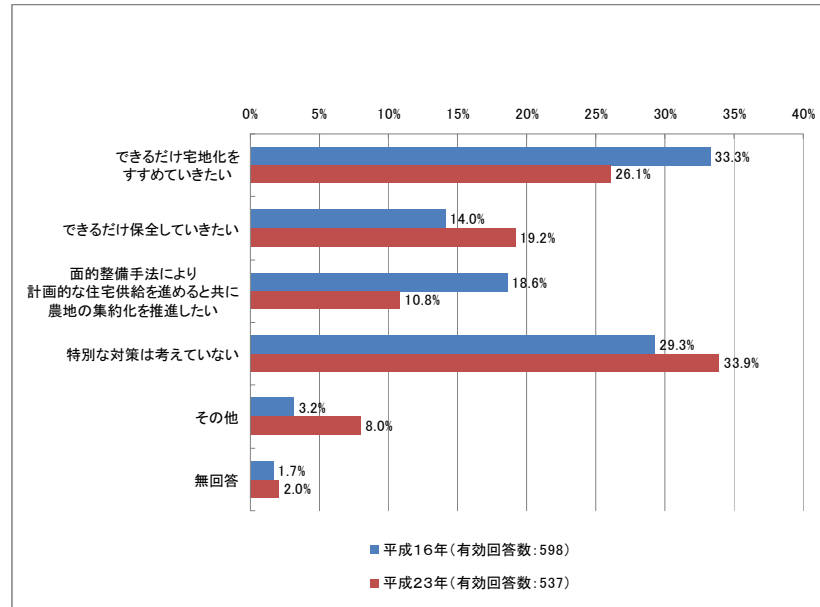


図1-33 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合）

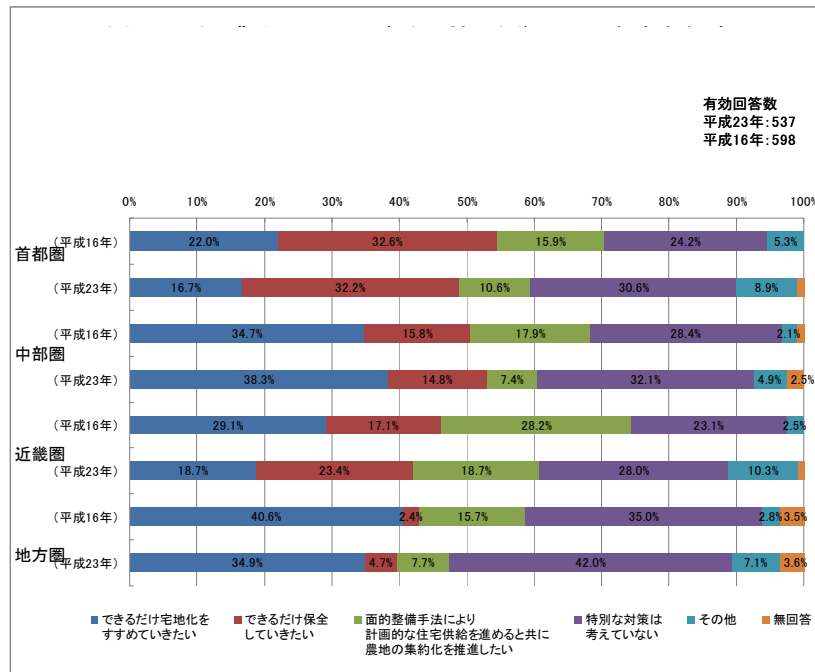


図1-34 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合、圏域別）

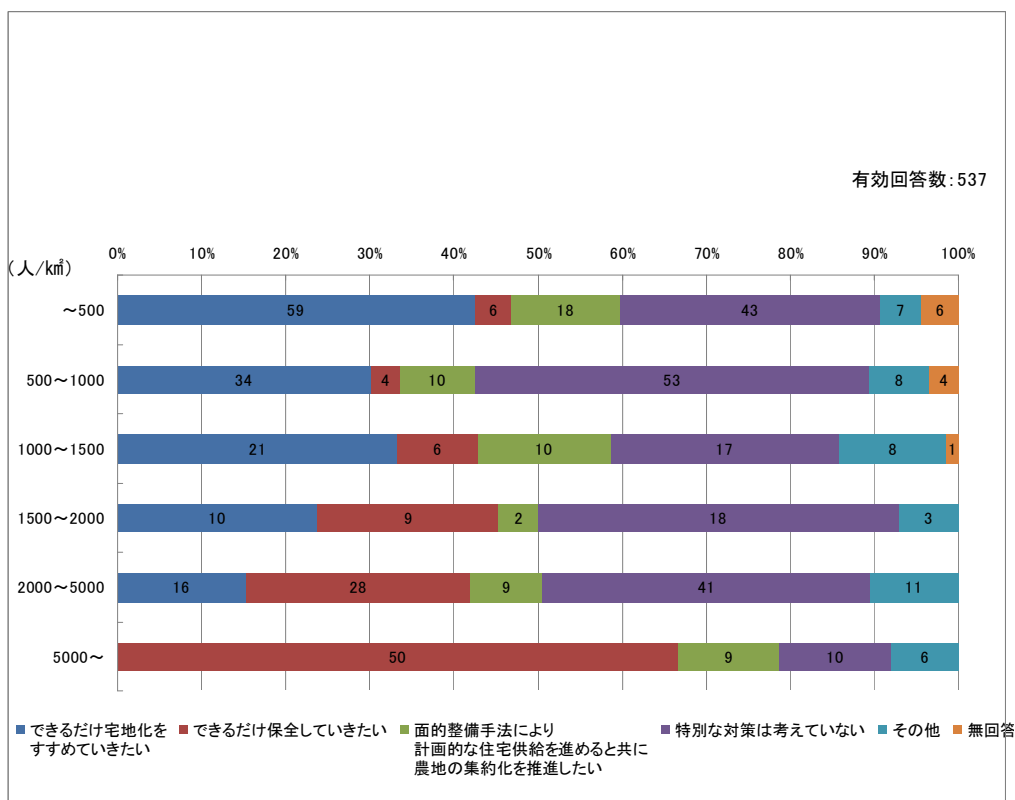


図 1- 35 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合、人口密度別）

- ・今後の市街化区域内農地の活用・保全意向について、今年度と平成16年度調査結果を比較すると、「宅地化をすすめていきたい」「住宅供給を行いつつ農地を集約化」と答えた市町村が減少している。一方、「できるだけ保全したい」「特別な対策は考えていない」とする市町村は増加している（図 1-33）。
- ・今年度と平成16年度調査結果を圏域別に比較すると、中部圏で「宅地化をすすめていきたい」とする市町村が増えているが、それ以外の圏域では、「宅地化をすすめていきたい」とする市町村が減少している（図 1-34）。また、「できるだけ保全していきたい」と回答する市町村は、地方圏が最も少なく、三大都市圏の中では、中部圏が最も少ない。「特別な対策は考えていない」とする市町村は全ての圏域で増加しており、地方圏では最も多い意向となっている（図 1-34）。
- ・人口密度別に見ると、人口密度が高い市町村ほど「できるだけ保全したい」の回答が多く、逆に人口密度が低い市町村ほど、「宅地化をすすめていきたい」とする回答が多かった。「特別な対策は考えていない」と回答する市町村は、人口密度 5,000 人/km² 以上では 13%程度であったが、人口密度 2,000-5,000 人/km²、1,500-2,000 人/km² では 40%程度、500-1,000 人/km² では 45%以上の市町村が「特別な対策は考えていない」回答した（図 1-35）。

表 1-14 各自治体における今後の市街化区域内農地の活用・保全に関するその他の意見

圏域名	市町村 No.	事項
首都圏	1	地区計画等の制度を導入しながら、良好な住宅地の形成を図ります。
	2	生産緑地制度を活用し、市街化区域内の自然環境と都市環境の調和するまちづくりを進める。
	3	農地を緑として取扱うことについて明確な方針を定めることが課題である。
	4	まちなかの小規模な農地は、緑地、ポケットパークの用地として活用又はストックしたい。縁辺部の比較的まとまった農地はコンパクトシティ化を考慮し保全したい。
	5	保全の必要性は理解できるが、具体の対策については未検討。
	6	生産緑地地区は保全し、それ以外の農地は都市的土地利用を図りたい。
	7	必要に応じた宅地供給と農地の保全を行い、両者のバランスが取れるようにコントロールしていきたい。
	8	駅周辺や区画整理施行地区については宅地化を推進したい。
	9	都市の貴重なオープンスペースとして、市民が自然とふれあえる機会を創出するため、農業体験の場やレクリエーションの場等として活用を検討すると考えております。
	10	生産緑地については保全するが、宅地化農地等は周辺環境と調和しながら適正な土地利用の誘導を検討する。
	11	全ての市街化区域内農地を宅地化するのではなく、生産緑地地区の追加指定の検討や、これによって今後ニーズの増加が予想される市民農園の開設を支援するなどの施策により、農地を保全していきたい。
	12	地域の特性に合わせ、保全していくべき地域と、宅地化を進めていくべき地域に分けて考えていきたい。
	13	防災機能を兼ねた公園整備。
	14	地権者の意向によるものであり、開発に際しては、周辺環境と調和が図れるよう指導する。
	15	景観・環境・防災に貢献をする農地の保全に努め、農地の多面的な機能活用を図る。
	16	生産緑地の運用等で対応していきたい。
中部圏	1	基本的には宅地化をすすめていくが、地区によって必要な機能をもつ農地については保全を図る。今後の人口動向にもよるが、開発と保全をバランスよく進める。
	2	面的整備にあわせ、計画的に土地利用の転換を図りたい。
	3	生産緑地は保全する農地とし、その他は宅地化を進めていきたい。
	4	できるだけ宅地化をすすめていきたいが、地域特性を考慮し、個別に農地の活用及び保全を考えたい。

圏域名	市町村 No.	事項
近畿圏	1	前述のとおり。
	2	基本的に宅地化を促進する一方で、市民ニーズに対応した市街化区域内農地の活用を検討したい。
	3	生産緑地については、できるだけ保全していきたい。
	4	行政区域が全て市街化区域である本市では、宅地化や保全の方向性を国の考え方の動向を見ながら検討していきたい。
	5	生産緑地地区指定による保全。
	6	市街化区域農地のうち、生産緑地はできるだけ保全していきたい。
	7	良好な都市環境の形成を図るため、計画的な保全と宅地化に努める。
	8	保全できるものは保全し、宅地開発されるものは公園緑地的空間の確保として方向付けしていきたい。
	9	宅地化するものと保全するものの区分を踏まえ、都市的土地利用へ転換すべき農地の宅地化を促進するほか、都市緑地として活用すべき農地については保全を図る。
	10	保全活用すべき農地がどれかを検討し、保全活用を図っていきたい。
	11	原則としては計画的な宅地化を誘導していくこととするが、農地が存続する場合は、良好な都市環境の形成のために活用していきたい。
地方圏	1	市街化区域の観点から宅地化を進めることが望ましいが、周辺の土地利用に影響がないことや、保全を図る必要性が低い農地であることから、現状の土地利用に特段の支障はないものと考えます。
	2	将来的に都市的土地利用として利活用の見込みが立たない市街化区域内農地については、逆線引きにより自然的土地利用として保全を図る。
	3	宅地化をすすめつつ、多面的機能を有する農地については保全していきたい。
	4	地権者や住民の意向などを踏まえた計画的な土地利用の誘導について検討したい。
	5	本市は市街化区域の約7割で土地区画整理事業を実施しており、すでに宅地化を前提とした道路等の基盤整備が行われているのが現状である。
	6	宅地化と保全について計画的な都市形成をすすめる。
	7	商業地、宅地化等、面的な整備を用いた土地利用を進めたい。
	8	本市では都市機能が集約したコンパクトな市街地の形成を目指しており、中心市街地や地域の核となる拠点等に残されている農地の宅地化を優先的に進めていきたい。
	9	保全すべき区域は保全し、その他は宅地化を推進。
	10	市街化区域であるため、出来るだけ宅地化を進めていきたい反面、市民農園を活用した子供への食育や田園景観の保全等にも必要性を感じている。

圏域名	市町村 No.	事項
地方圏	1 1	市街地周辺部の農地については、都市における防災空間や貴重な緑を提供するレクリエーション空間としての役割に着目し、その保全・活用を図るとともに、無秩序な宅地への転用を防止していく必要があると考えているが、市街化区域内農地に限ったものとしては、対策を考えていない。
	1 2	どのような活用があるか研究していきたい。
	1 3	市民農園の推進、地産地消の推進。
	1 4	該当なし。

第七項 問10. その他、制度上の課題も含め市街化区域農地の保全・活用についてご意見があればご記入ください。(自由記入)

表 1-15 制度上の課題も含めた市街化区域農地の保全・活用についてのコメント一覧

圏域名	市町村 No.	事項
首都圏	1	集約型都市構造の構築のためには、市街化区域内農地を適正に開発誘導していく必要がある。しかしながら、人口減少という社会状況下では、一律に開発を進めることには限界もあり、多面的機能の導入について検討が求められており、税制も含め総合的な制度の確立や運用が必要である。
	2	今後、約 10 年で生産緑地指定から 30 年経過するため、市街化区域内のうちの多くが宅地化されると考えられる。
	3	市街化農地の保全・活用を担保するならば、生産緑地の指定がある。しかし農業従事者の死亡や故障等により解除された生産緑地を見てみると、市が買い取って公共用地になったり農業従事者が買い取って農地が継続されることはほとんどなく、大部分が宅地化されている。これは制度上の問題とはいえ、生産緑地を指定した時の趣旨から反している。このまま生産緑地解除後に宅地化が進めば、市街化農地が無くなってしまう可能性もあるので、宅地利用する場合の条件をもう少し厳しくしても良いと思う。
	4	生産緑地については、市民農園や農業体験農園などの活用が薦められているが、生産緑地制度との整合性が不全で、なかなか市としても思い切った推進ははかれないのが現状です。 市街化区域内における市民農園等の設置は、都市住民の需要に応え、また、緑地保全等に大変有効と思われるので、関係する法や制度の早期整備を望みます。
	5	市街化区域内の農地については、所有者が農業経営をしていないが為に農地管理資材を所持していない場合が多いので、管理できずに雑草が繁茂し、そのほとんどが農地の体を成しておらず、景観及び防犯・防災上問題有りとの指摘を市民から受けるケースが増えています。宅地化や農地復元など、何らかの形で活用し、無管理状態を無くしていくことが必要と考えていますが、具体的な方策が無いのが現状であるので、他自治体の市街化区域内農地の活用実例などの情報があればホームページ等を通じて情報を発信していただきたい。

圏域名	市町村 No.	事項
首都圏	6	船橋市においては市街化が進んでおり、市街化区域内農地として残存している農地も規模の縮小・隣接地の開発による分断が進んでいる。農地として一定の規模があることが農業の効率化にもつながり、空地としての機能も保たれるため、縮小・分断は避けたいところである。しかし、生産緑地地区への指定などを勧めてもその効果は限定的なものとなるため、抜本的な保全、活用の方策が必要だと感じる。
	7	これまでに生産緑地地区の行為制限の解除に係る相談を受けてきた経緯より、生産緑地の買取申出が可能となる指定されてから30年の経過を機に買取申出をされる方がいると考えられ、市街化区域内の農地や緑化率の減少が懸念される。
	8	現在本市では生産緑地地区制度を活用して、市街化区域内農地のもつ多面的機能を評価し保全を行っている。このことにより市街化区域内農地面積の減少は一定程度は抑えられているところではあるが、全体としては相続等により都市農地の減少は進んでいる。税制面の見直しなども含めた対応も必要ではないかと考える。
	9	近年、生産緑地は農業生産の後継者不足や、相続の発生などにより宅地化の傾向にある。市の取組みとして、農業と調和した快適な市街地の形成を図るため、その保全を進めるとともに身近な農業体験、レクリエーションの場としての活用などを含め、都市農業振興施策との連携による、多様な利用と保全に努める。
	10	市街化区域農地の現状として宅地化の傾向にあるが、みどりの保全方針を区民の方にも理解いただき、促進していく方向性で考えております。
	11	住民の農業体験に対する関心は高いが体験できる場が少ない。農地所有者が市民農園として自治体に貸与した場合でも、農業生産が継続されることを条件として農地所有者の相続税納税猶予の適用が受けられるようになることが望ましい。 都市部で一団の農地を保持することは容易ではない。収用や他の所有者による買取申出（いわゆる道連れ解除）に伴って生産緑地地区の下限面積500㎡を下回ることとなった場合でも、残された農地で農業生産ができる場合は指定を継続できるようになることが望ましい。
	12	農地の保全は重要と考えるが、生産緑地の買取申出に対し、財政的な事情から買取の事ができず、結果として宅地化されるというのが実情である。こういった状況を打破する為に、国等からの補助金制度の創設を望む。
	13	一部肥培管理の悪い生産緑地に対する指導等に制度上の限界がある。原状回復命令（生産緑地法第9条）が特定されているため、都市計画決定した責任が果たせない。農地所有者から見た場合問題となる「市民農園」をいまだに掲げていることが理解できない。
14	相続税納付のために、やむを得ず、農地を手放すケースが多く見受けられます。国としての農地保全の対策の検討をお願いいたします。	

圏域名	市町村 No.	事項
首都圏	15	生産緑地制度は事業を伴わない制度であり、地権者の状況により左右され、担保性が低い。農業を事業とする助成制度の充実や、相続税との整理を行わなければ地権者による事業としての農業の担保が取れず、年々減少していることを鑑み、農業として事業継続を可能とする制度の創設を望む。また、狭小な土地であっても、農業経営の観点からだけでなく、農地の多面的機能を保管すべきであると考えられることから、指定要件の緩和等の制度改正を望む。
	16	相続による生産緑地の解除、宅地化という傾向が避けられないのが、現在の国の制度設計となってしまう。税対策の検討や現代農業の規模に見合った生産緑地指定規模の緩和といった検討を国が積極的に進めていくべきであるとする。
	17	後継者不足、相続の発生により宅地化に歯止めがかからず、一坪農園等の一定の需要はあると思うが、現行法、財政状況では保全、拡大は難しいのが現状。生産緑地法の面積要件緩和、相続税対象の農地評価基準見直し等により税制優遇、市民農園、農地集約化などへの補助金や農従ボランティアなど実行力のある多面的に援助する政策が必要と思われる。
	18	市街化区域内の農地が簡便に維持・保全できる支援制度や補助、税制上の優遇措置を考えてほしい。
	19	市街化区域内において、生産緑地指定をしていない農地については宅地化、生産緑地指定農地は保全する。
	20	本町は市街化区域に隣接した市街化調整区域にまとまった農地あり、都市農地の多面的機能の大部分については、そちらで補完している。
	21	生産緑地地区制度では、主たる従事者の死亡等により次の代に生産緑地が継続されないことや、市民農園として活用するには、農家開設型でない限り所有者（≠主たる従事者）の死亡等による買取申出ができず、理解が得られにくいことから、減少傾向が続き、保全するためには課題がある。
中部圏	1	市街化区域内農地は、農振法上の農業振興地域の区域外でもあり積極的な農業振興を図る区域ではない。市街化区域内農地は、早く売却しないと人口が減少していく中で、売れ残ると相続税の負担だけが残る。
	2	現在市では都市計画マスタープランを策定中です。その中で今後の市街化区域内農地のあり方について検討していきます。

圏域名	市町村 No.	事項
中部圏	3	生産緑地地区について、昨今、毎年数件買取申出がありますが、結局買い手がなく、行為制限の解除がなされ、確実に毎年のように生産緑地が減ってしまっています。市としては、都市の緑として生産緑地を守っていくべき立場ですが、手続きに不備がなければ認めざるを得ません。また、都市計画変更の手続きとして、解除後に都市計画審議会に諮るといことで、何か釈然としないまま手続きを行っているという現状があります。そのようなことから、審議委員の方から毎回のよう指摘をいただいています。
	4	当町では市街化区域と市街化調整区域が比較的近距離にあるため、都市農地としての需要はあまり見られません。集約型都市構造を目指していくなかで、市街化区域内の農地は未利用地として認識しています。
近畿圏	1	市街化区域の外線が優良農地であり、市街化区域内農地の多面的機能については、着目していない。
	2	市街化区域内農地の保全・活用するにおいて、現行の生産緑地制度や相続税納税猶予制度だけでは有効な手立てではない。制度の見直しや、新たな市街化区域農地での農業振興施策の検討が必要。また、農業地域と異なり周辺住宅地との農薬、害虫発生などの苦情対応が顕著に現れる。
	3	市街化区域農地は、市街化区域内に所在する農地で、概ね10年以内に市街化することが見込まれる土地であり、また三大都市圏の特定市街化区域内農地であれば固定資産税が宅地並み課税である等、農地として維持していくことはとても困難です。 本市としましては、農地の保全を図るため、生産緑地地区の追加指定を行っていく予定です。
	4	市街化区域内農地での利用権設定。 都市農業地域や市街化区域内農地に対する国の支援措置の拡充。
	5	生産緑地制度が現制度となって既に18年が経過し、当時の状況とかなり変わっている。 その中で市は、いわゆる都市農業地域となっており、生産緑地において市街化調整区域並の農業施策がうてないという問題などがあるので、今後もよりよい活用ができるよう提言していきたい。 具体的には農業経営基盤強化促進法による貸付を可能にする、貸付地も相続税納税猶予を可能にする、などの市街化調整区域並の農業振興策が必要である。
	6	農地の集団性がなく、また、営農条件（用水確保が困難、費用増大、付近住民からの苦情など）が悪化するなかで、農地保全を図るための施策が備わっていない。 市街化調整区域における都市計画上の農地保全の考え方について、「農振・農用地」が適用されない区域に対して、今後どの様に対応していくべきか。ご教示願いたい。

圏域名	市町村 No.	事項
近畿圏	7	<p>年々生産緑地地区が減少する中、農地保全のために、来年度から追加指定を予定しています。追加募集については、随時受付を行い毎年1回まとめて、追加指定しようと考えています。</p> <p>また、農地の活用についても、現在の生産緑地地区を、体験型農園の開設等支援します。都市計画上都市農地保全は、生産緑地指定以外に無く、要件緩和を求めます。</p>
	8	<p>当市の場合市街化区域の面積は607haと市街化調整区域面積の7,168haの1/12程度と非常に小さく、周辺に優良な農地な山林が広がっているため市街化区域内で特に農地を保全する必要が無いと考えている。</p>
	9	<p>農業従事者の高齢化が著しく、後継者がいないため農地の維持が難しくなっている。納税猶予制度がネックになって新たな施策につながりにくい。</p>
	10	<p>市内農地は、毎年2～3haの減少が続いている。</p> <p>要因は、相続税支払と担い手の高齢化が主なものである。</p> <p>相続税負担の改善と、高齢化した農業者が、他の農家や一般市民の力を借りて、農地を維持し、または容易に他人に貸せるようにすることが必要ではないかと思う。</p>
	11	<p>都市側が保全しようとしても、兼業農家が多く収支は赤字であり、営農者の高齢化や営農環境が悪化しているため、よほどの支援がない限り営農が継続されるのが難しいのが現状と考えられる。</p>
	12	<p>過疎化の進行により空家の増加や農地の荒廃が目立ってきている当町においては、都市計画線引き自体の不用論が高まってきており、これまでの住エリア、農のエリアという考え方の基でのまちづくりが対応できなくなっており、当該地域におけるこれからの土地利用について、現在検討中である。</p>
地方圏	1	<p>市街化区域内農地については、いつ土地利用が転換されるかわからず、農地として存在する期間のみ、農地としての多面的機能を期待することになる。個人の財産を活用保全するのは難しいのではないか。</p>
	2	<p>本市においては、現在、土地区画整理事業を2地区で施行中であり、積極的に宅地化を進めている。</p>
	3	<p>市街化区域は行政区域の約6%のみであり、積極的に開発を推進し、農地の保全・活用は市街化調整区域内農地で行う。</p>
	4	<p>地方都市では、市街地から農村部、山林等の自然豊かな空間までの距離も短い。また、市街地内にも公園、緑地も多く、農地に緑や自然を求める必要性が薄い。</p>
	5	<p>現段階では、都市的土地利用としてみなされない市街化区域内農地について、都市計画制度上の位置づけが必要ではないかと思えます。</p>
	6	<p>市街化区域において公園が少ないため、市街化区域内農地については、地元と地権者の協力が得られれば、借地公園として活用していきたいと考えています。</p>

圏域名	市町村 No.	事項
地方圏	7	市街化区域とは、市街化を促進する区域であり、市街化区域内農地の保全は必要と考えていない。保全するならば、逆線引きして調整区域とすべきである。
	8	市街化区域農地を保全する場合は、ある程度のエリアをもって市街化調整区域へ編入する（いわゆる逆線引き）ことが重要。
	9	保全、活用にあたっては市街化区域内の緑地率を定めるなど大きな方針を持つことや、税制と一緒に考えることが必要だと考える。
	10	市街化区域内農地は郊外部に多く、その保全・活用策は今後の人口減少社会において、スプロール的に発生する空地や空地対策とあわせて大きな課題となると考えています。郊外市街地の土地所有者間の受益と負担の公平性や事業の採算性が確保される土地利用転換の制度の創設が望まれています。
	11	本市においては市街化区域が狭く、市街化調整区域に広がる優良農地に市街化区域から容易にアクセスできるため、市街化区域内農地を保全する必要性が低い。 むしろ、市街化区域内については狭隘道路の解消や土地区画整理事業の実施等により、都市的土地利用を計画的に推進し、活力ある都市形成を図る必要があると考えている。
	12	一定期間（約10年）農地として利用する場合は、防災や農産物の供給等の面から、税金の軽減も含めて検討してもよいのではないかと考えます。
	13	宅地化を進めつつ未利用地（耕作放棄地）とならないように、市民農園としての活用や借地による多様な土地利用を推進したい。
	14	都市型農業を推進していくための補助金等の充実。
	15	都市農地の多面的機能は確かにあると思うが、一方で、コンパクトシティ政策やインフラ投資効果という面で矛盾が起こるため、都市計画として積極的にこれを保全・活用する方策は見出しにくい。
	16	平成21年12月の農地法改正以降に農地の福祉的利用について農業委員会に相談が3件あった。①シルバー人材センターから高齢者の生きがいづくり、雇用の場づくりとして②精神科病院から入所者あるいは退院した人の社会復帰訓練の場として③障害者施設から社会復帰訓練あるいは機能訓練の場として、市街化農地に限定せず、市内の農地で何か事業展開したいという趣旨であった。まだ、政策として位置づけていないが、今後このような要望は増加すると見込まれます。
17	市街化区域の農地は、一方で宅地開発、一方で農地保全ということもあり、農振地域と比べて施策を進めるうえで補助事業が限られている。	

第三節 考察

次の2点について、考察を行う。

- ・市街化区域内農地にどのような意義役割が期待されるのか。
- ・様々な地域差に照らし、市街化区域内農地の位置付け・あり方をどう考えるか。

①「様々な地域差」の指標となる自治体の特徴

得られた結果について、どのような要因によって回答傾向に差が出るのか、分析した。平成16年度農住組合制度の新たな活用方策検討調査報告書（国土交通省、土地・水資源局 平成17年3月）と同様に、圏域別で解析を行ったところ、圏域毎に結果に違いがあった（図1-12、図1-26、図1-34、その他巻末資料参照）。

人口増加率は、各市町村における市街化区域内農地の宅地化の傾向（図1-14）について、「人口増加率が高いほど、市街化区域内農地が宅地化される傾向が強く、農地のまま残る傾向が弱くなる」という明確な結果を得たが、それ以外の間については、明確な傾向は認められなかった（巻末資料集参照）。

人口密度は、多くの間について、人口密度の違いによって回答に明確な傾向が見られた（図1-13、1-16、1-19、図1-25、図1-29、図1-32、図1-35）。

②市街化区域内農地の活用・保全等に関する自治体の意向の経年変化

図1-33を見ると、平成16年度調査と平成23年調査では、市街化区域内農地の宅地化を進めたいとする「出来るだけ宅地化」「住宅供給を進めると共に農地の集約化の推進」と回答が15.2%減り、自治体の宅地化意向が減退していると考えられる。逆に増加したのは、「出来るだけ保全」が5.2%、「特別な対策は考えていない」が4.6%、「その他」が4.8%である。市街化区域内農地の活用・保全について、自治体も宅地化優先から考えが多様化しているものと考えられる。ただし、宅地化意向から保全意向に切り替わる自治体は少なく、土地利用に具体的な方針を打ち出せない自治体も多くあると推定される。

市街化区域内農地の土地利用について、意向の具体化状況を、行政計画で活用の多かった都市マスタープランから読み取ると、「方針はないがコントロール」とする自治体が最も多かった（図1-18）。この点からも、市街化区域内農地の土地利用について、問題意識をもちながらも、対応を具体化できていない自治体も多いと推定される。

③市街化区域内農地の活用・保全等に関する自治体の現在の意向

市街化区域内農地の活用・保全等に関する自治体の現在の意向は、人口密度が高くな

るにつれ、市街化区域内農地を「できるだけ保全したい」と回答する自治体が多くなっている。「できるだけ保全したい」と回答したのは、～500人/km²の自治体では5%であるのに対し、5,000～人/km²の自治体では65%以上が回答している(図1-35)。「できるだけ宅地化をすすめていきたい」との回答は、人口密度の低い自治体ほど高くなる傾向にあり、5,000～人/km²の自治体では一つの自治体もなかったが、～500人/km²の自治体では、42%あった(図1-35)。また、5,000～人/km²以外の区分では、「特別な対策は考えていない」とする自治体も多く、1,500～2,000人/km²の自治体では、43%、500～1,000人/km²の自治体では45%が「特別な対策は考えていない」と回答している。

自治体の意向について、施策等への具体化状況を見ると、市街化区域内農地の行政計画への位置づけは、人口密度が高い自治体ほど多く、～500人/km²では38%だったのに対し、5,000～人/km²の都市では、90%の自治体が位置づけありと回答している(図1-16)。施策の実施状況を見ても、「施策あり」と回答したのは、～500人/km²の自治体では22%程度だったが、5,000～人/km²の自治体で90%以上だった(図1-25)。人口密度の高い自治体で市街化区域内農地への政策的関心が高いことが推察される。

行政計画として、市街化区域内農地を位置づけるにあたり活用の多かった都市マスタープランを見ると、5,000～人/km²の自治体では、積極的に保全が45%と回答として最も多く、逆に積極的に開発したいとの回答はなかった。対して、～500人/km²の自治体では、積極的に開発が40%と回答として最も多く、逆に積極的に保全したいとの回答したのは2%だった。また、「方針がないがコントロール」も多く、500～1,000人/km²の自治体では40%と、回答の中では最も多かった(図1-19)。

ここで、現状の市街化区域内農地の宅地化の傾向を見ると、人口密度の高い地域ほど、市街化区域内農地が宅地化されるとの実感が強いことがわかる。5,000～人/km²の自治体では、90%以上に対し、～500人/km²の自治体では51%だった。逆に、人口密度の低い地域ほど、市街化区域内農地が農地のまま残る傾向が強く、～500人/km²の自治体では、37%以上が農地のまま残ると回答しているのに対し、5,000～人/km²の自治体では2%である(図1-13)。

以上より、人口密度の高い市町村ほど、市街化区域内農地を積極的に残すニーズが大きいと考えられるが、現実には市街化区域内農地は宅地化されるという実感が強く、具体的な施策をとるなど、市街化区域内農地を保全したいとする自治体も多かったと考えられる。

対して、人口密度の低い自治体については、問10の自由記載欄にあるように、市街化区域の内外の土地利用をきっちり分けたいと考え、市街化区域内については宅地化を進め、農地は市街化調整区域などにあればよいと考える自治体が多いと推定される。しかし、実際の宅地化傾向は、人口密度の高い地域に比べて低く、市街化区域内に農地が残ってしまっている状態であり、人口減少を考慮すると、宅地化はこれまでより進みにくいと考えられる。また、市街化区域内農地の土地利用をコントロールする方策が

打ち出せていない自治体も多いと推定される。

④市街化区域内農地の多面的機能へのニーズ

市街化区域内農地の多面的機能についてみると、人口密度の高い自治体ほど多面的機能を積極的に活用する意向がある。市街化区域内農地の多面的機能について「着目している」と回答したのは、～500人/km²の自治体では37%であったが、5,000～人/km²の自治体で90%以上だった（図1-32）。ただし、現在の市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況については、人口密度の高い自治体ほど低い傾向にあり、5,000～人/km²の自治体では、多面的機能の発揮を実感しているのは、12%程度であった（図1-29）。このことから、人口密度の高い自治体で、残っている市街化区域内農地の多面的機能の活用について関心が高い一方、機能の発揮状況は実感に乏しく、これらの機能を都市政策として活かすことが出来ていないことが推察された。

市街化区域内農地の多面的機能の活用意向に、人口密度や圏域別に差があった（図1-36、図1-37）。多面的機能に「着目している」と回答した自治体に限ってみると、今後着目したい機能は、圏域や自治体の人口密度、人口増加率による傾向の違いははっきり現れなかった（図1-38、図1-39）。例えば、防災機能については、首都圏に取り組み例（「防災協力農地登録等の取り組み」図1-26）が偏っているものの、ニーズとしては全国で普遍的にあることが確認された（図1-27）。このことから、多面的機能の発揮について、人口密度の高い地域で期待が大きい傾向があるものの、期待する自治体だけを見れば、市街化区域内農地の発揮する多面的機能の種類については、それほど地域差は認められないと推定される。

多面的機能の中で、今後期待の大きかったものは、「市街地緑地機能」と「防災機能」であるが（図1-31）、この2つは現状、機能発揮している自治体の実感は他の機能に対して低かった（図1-28）。多面的機能として、市街化区域内農地に今後もっとも発揮が期待されていると機能と考えられる。

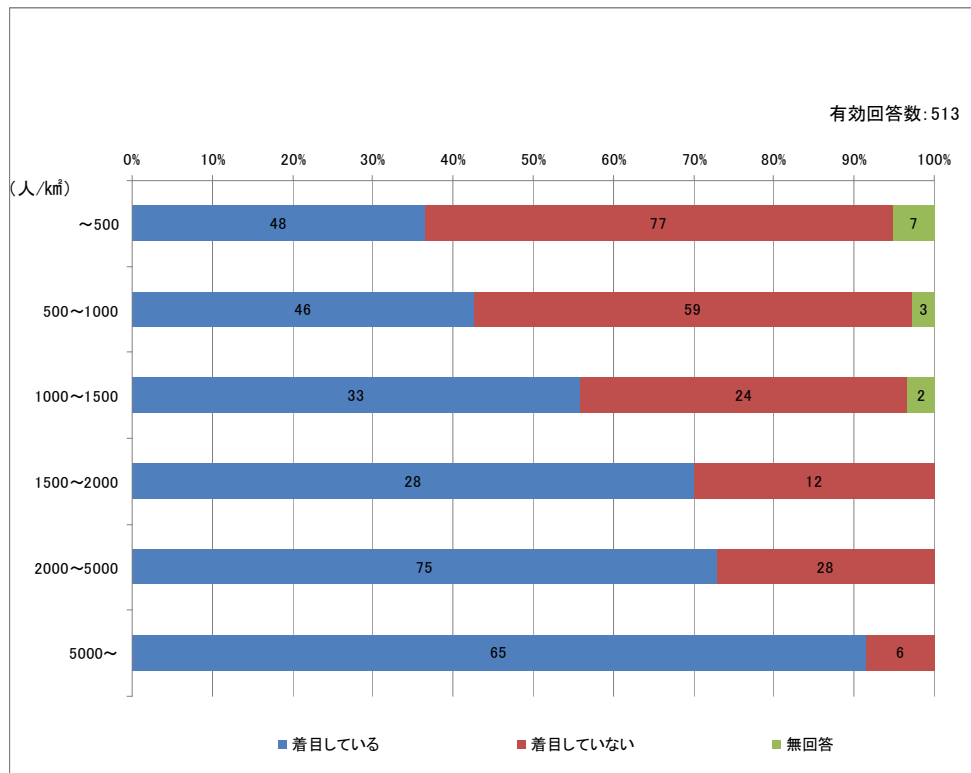


図 1- 36 市街化区域内農地の多面的機能について着目しているか (割合、人口密度別)

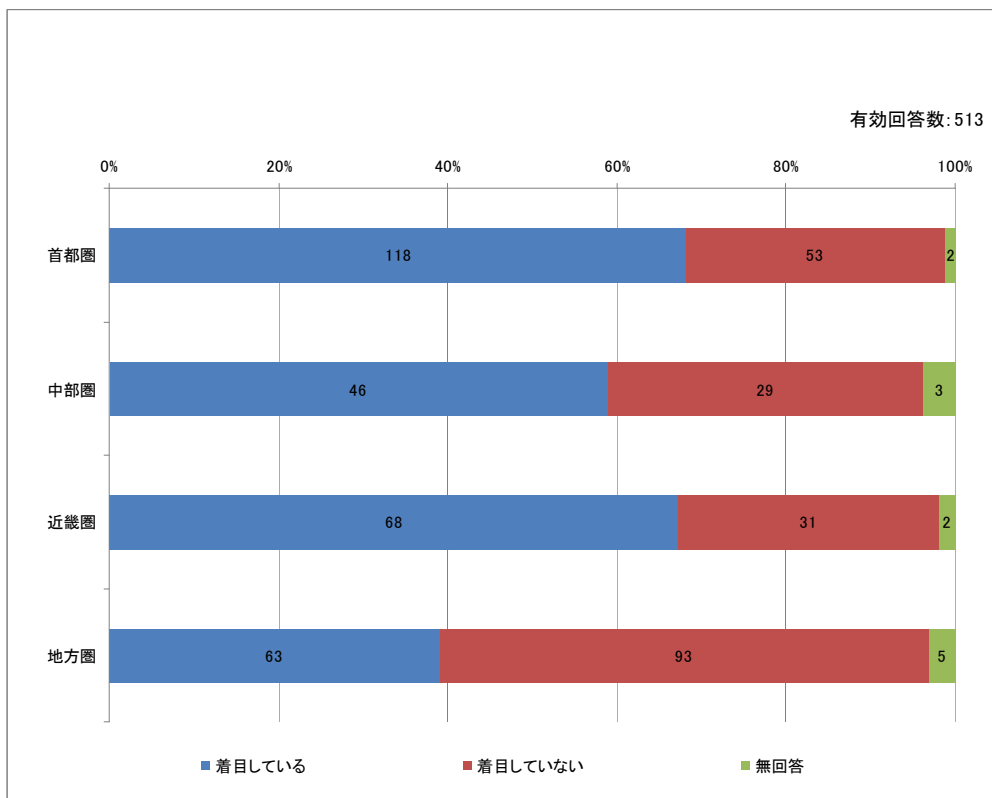


図 1- 37 市街化区域内農地の多面的機能について着目しているか (割合、圏域別)

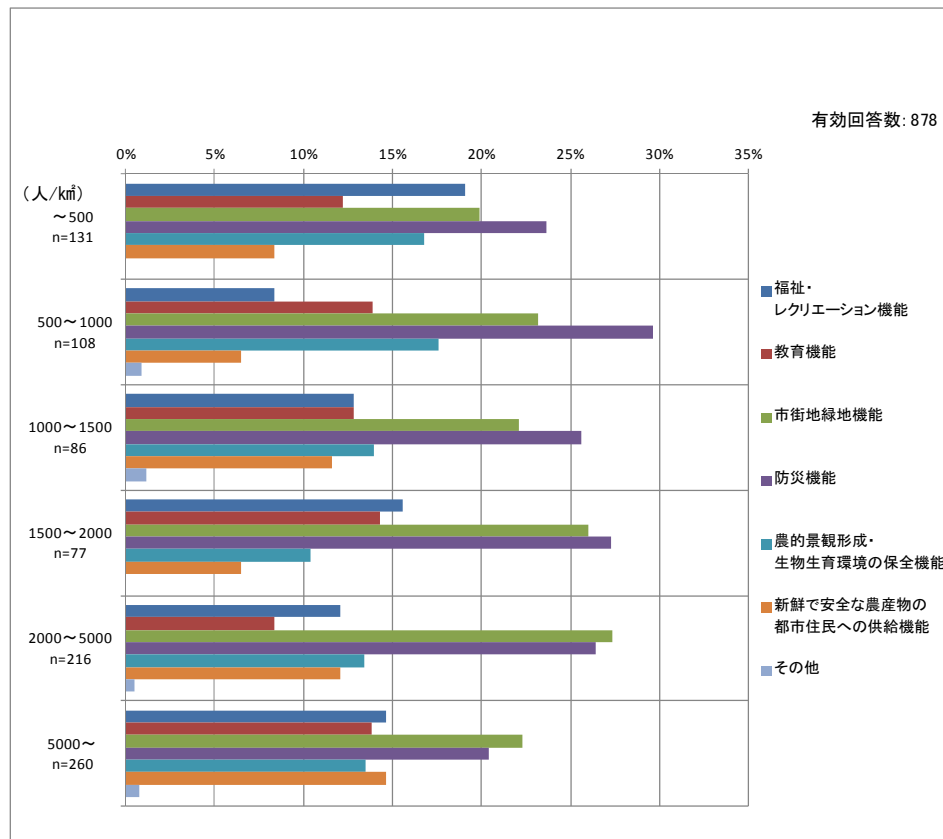
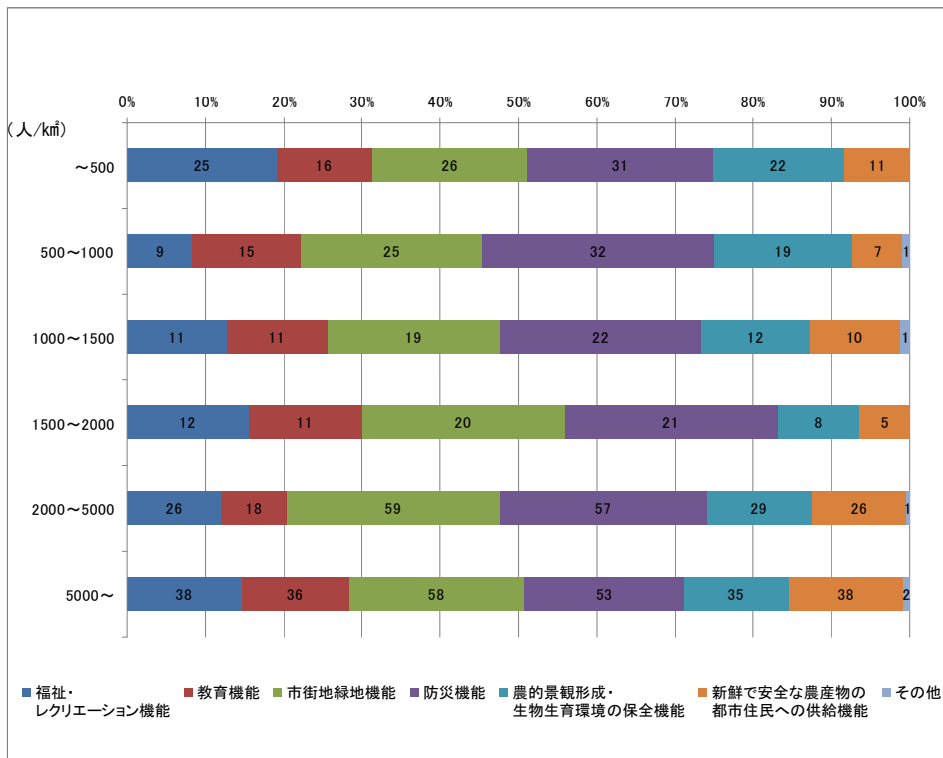


図 1- 38 今後着目したい市街化区域内農地の多面的機能 (割合、人口密度別)

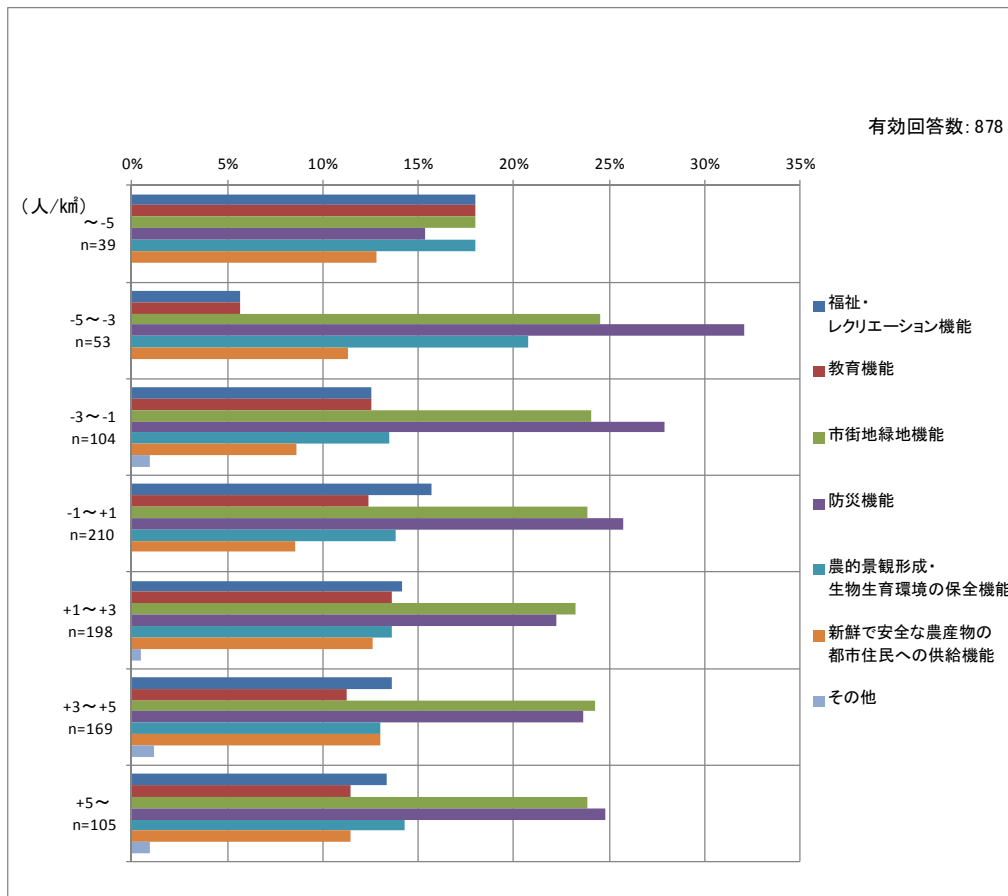
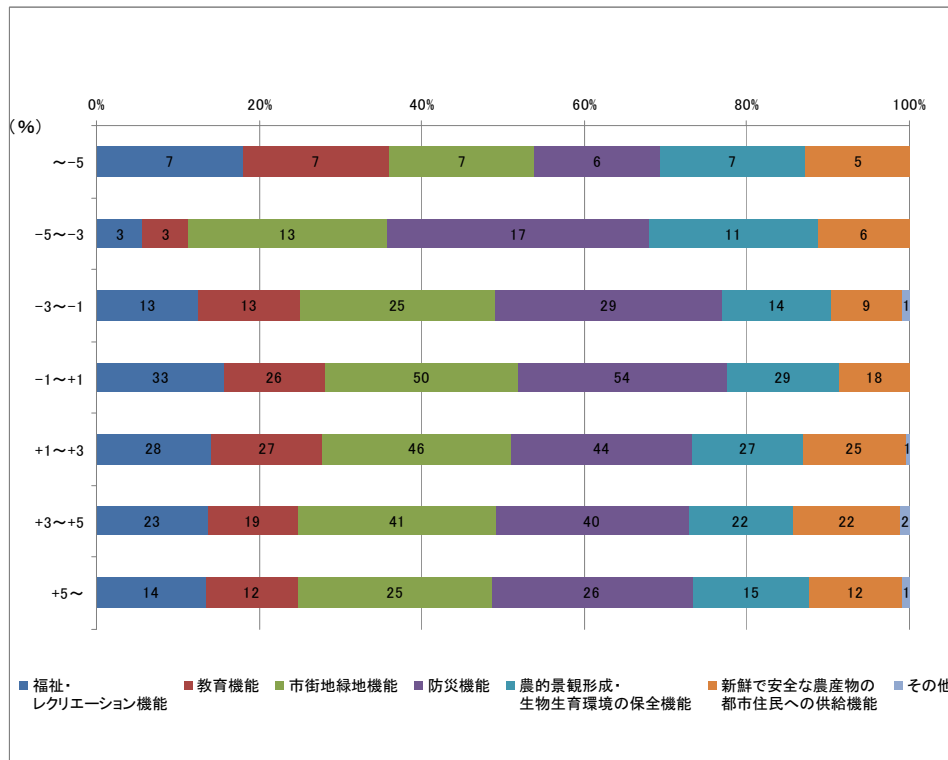


図 1- 39 今後着目したい市街化区域内農地の多面的機能（割合、人口増加率別）

図 1- 1	行政区域内の都市計画区域の面積と割合	1-4
図 1- 2	自治体の線引き・非線引きの数と割合	1-4
図 1- 3	市街化区域内の一般市街化区域内農地の面積と割合	1-5
図 1- 4	市街化区域内の一般市街化区域内農地の割合別自治体数	1-5
図 1- 5	市街化区域内の特定市街化区域内農地の割合別自治体数	1-6
図 1- 6	市街化区域内の生産緑地の割合別自治体数	1-6
図 1- 7	市街化調整区域内の農振農用地（青地）の割合別自治体数	1-7
図 1- 8	非線引き都市計画区域内の農地面積割合別自治体数	1-7
図 1- 9	非線引き都市計画区域内の用途地域指定面積割合別自治体数	1-8
図 1- 10	人口増加率別自治体数	1-9
図 1- 11	各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合）	1-10
図 1- 12	各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（実数、圏域別）	1-14
図 1- 13	各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合、人口密度別）	1-14
図 1- 14	各自治体における市街化区域内農地の宅地化の傾向（割合、人口増加率別）	1-15
図 1- 15	各自治体における都市政策として市街化区域内農地を位置づけている行政計画の有無（割合）	1-17
図 1- 16	各自治体における都市政策として市街化区域内農地を位置づけている行政計画の有無（割合、人口密度別）	1-17
図 1- 17	各自治体が都市政策として市街化区域内農地を位置づけた行政計画（実数）	1-18
図 1- 18	各自治体における都市政策としての市街化区域内農地の行政計画への位置づけ方（実数）	1-18
図 1- 19	各自治体の市町村マスタープランにおける市街化区域内農地の位置づけ方（割合）	1-19
図 1- 20	都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体の今後の行政計画への位置づけ意向の有無（割合）	1-26
図 1- 21	都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体が今後位置づけを検討している行政計画（実数）	1-27
図 1- 22	都市政策として市街化区域内農地を行政計画に位置づけていない自治体の検討している今後の行政計画への位置づけ方（割合）	1-27
図 1- 23	各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の有無	1-29

図 1- 24 各自治体が実施している市街化区域内農地に関する具体的施策（実数）	1-29
図 1- 25 各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の有無（割合、人口密度別）	1-30
図 1- 26 各自治体が実施している市街化区域内農地に関する具体的施策（割合、圏域別）	1-30
図 1- 27 各自治体における市街化区域内農地に関する具体的施策の実施状況（割合、人口密度別）	1-31
図 1- 28 市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況についての自治体の実感（割合）	1-34
図 1- 29 市街化区域内農地の多面的機能の発揮状況についての自治体の実感（割合、人口密度別）	1-34
図 1- 30 市街化区域内農地の多面的機能についての各自治体の活用意向の有無	1-36
図 1- 31 市街化区域内農地の多面的機能について各自治体が活用したいと考えている機能（実数）	1-37
図 1- 32 市街化区域内農地の発揮する多面的機能についての各自治体の活用意向の有無（割合、人口密度別）	1-37
図 1- 33 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合）	1-39
図 1- 34 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合、圏域別）	1-39
図 1- 35 市街化区域内農地についての各自治体の今後の活用・保全意向（割合、人口密度別）	1-40
図 1- 36 市街化区域内農地の多面的機能について着目しているか（割合、人口密度別）	1-53
図 1- 37 市街化区域内農地の多面的機能について着目しているか（割合、圏域別）	1-53
図 1- 38 今後着目したい市街化区域内農地の多面的機能（割合、人口密度別）	1-54
図 1- 39 今後着目したい市街化区域内農地の多面的機能（割合、人口増加率別）	1-55

表 1- 1	市区町村の回答状況（都道府県別）	1-3
表 1- 2	「宅地化される傾向にある」と答えた自治体の補足コメント	1-11
表 1- 3	「宅地化されず農地のまま残っている」と答えた自治体の補足コメント	1-11
表 1- 4	「その他」に記述された意見	1-12
表 1- 5	人口密度のランクと属する自治体の例	1-15
表 1-6	人口増加率のランクと属する自治体の例	1-16
表 1- 7	市街化区域内農地を都市政策として位置づけている「その他」の考え方	1-20
表 1- 8	市街化区域内農地を都市政策として位置づける場合の「その他」の考え方	1-22
表 1-9	市街化区域内農地を位置づける場合の「その他」考え方	1-28
表 1-10	市街化区域内農地を都市政策として位置づけることを検討している「その他」の行政計画と位置づけ方	1-28
表 1-11	各自治体における市街化区域内農地に対して実施するその他施策	1-32
表 1-12	市街化区域内農地について各自治体の考えるその他の多面的機能	1-35
表 1-13	市街化区域内農地について各自治体が今後活用していきたいと考えるその他の多面的機能	1-38
表 1-14	各自治体における今後の市街化区域内農地の活用・保全に関するその他の意見	1-41
表 1-15	制度上の課題も含めた市街化区域農地の保全・活用についてのコメント一覧	1-44