

平成 21 年度

**地域特性に応じた農住組合制度を活用した
エリアマネジメントの成立条件等に関する基礎調査**

報告書

平成22年3月

国土交通省 土地・水資源局 土地政策課

< 目次 >

はじめに

I. 市街化区域内農地の資産価値の整理	I-1
1. 一般農地、市街化区域内農地及び宅地に係る固定資産税の負担水準等の経年変化等 についての税制上の整理	I-1
2. 市街化区域内農地に係る固定資産税の負担水準の現況	I-15
3. 市街化区域内農地に係る固定資産税の負担水準の将来動向	I-30
II. 市街化区域内農地による税収入等の把握及び整理	II-1
1. 都道府県別税収入等の整理	II-1
2. 市町村別税収入等の整理	II-4
III. 都市農業の実態	III-1
IV. 市街化区域内農地所有者の土地活用パターンの整理	IV-1
1. 農地区分の整理	IV-1
2. 営農利用	IV-7
3. 都市的利用	IV-21
4. 都市農業の収益モデル	IV-36
V. 農住組合制度を活用したエリアマネジメントの成立条件等の整理	V-1

はじめに

1. 業務の目的

農住組合制度は、計画的な土地利用とその実行管理を同一の組織に認めた制度であり、農住組合には営利的分野を含む事業の実施も認められており、エリアマネジメントの主体と成り得る組織である。

しかしながら、設立された農住組合の多くが面的整備事業を実施するのみで、エリアマネジメントの主体としての活動がほとんど行われていない。

このため、エリアマネジメントに貢献する農住組合のあり方について検討していく必要があることから、今後の施策立案の基礎を提供することを目的として、地域特性に応じた農住組合制度を活用したエリアマネジメントの成立条件等に関して調査を行う。

2. 業務内容と方法

1) 市街化区域内農地の資産価値の整理

地域毎に評価が異なる市街化区域農地の資産価値について、その固定資産税の課税額に着目し、現状及び将来動向について、総務省「固定資産の価格等の概要調書」をもとに整理を行う。

2) 市街化区域内農地による税収入等の把握及び整理

市町村財政における市街化区域内農地等土地に係る固定資産税の割合等について、以下の資料より整理を行う。

- ・総務省「市町村別決算状況調」、「固定資産の価格等の概要調書」、「都市計画税に関する調」
- ・市町村「固定資産の価格等の概要調書」

3) 都市農業の実態

三大都市圏特定市、及び地方圏の農家を対象として、ヒアリング調査によって、都市農業としての営農の実態及び土地利用等の実態を把握する。

4) 市街化区域内農地所有者の土地活用パターンの整理

市街化区域内農地所有者の土地活用パターンについて、市街化区域内農地の利活用実態に着目した類型化を行い、農地としての利用及び都市的利用それぞれについて収支モデルを整理し、都市農業の実態に即した4つの収益モデルを作成する。

5) 農住組合制度を活用したエリアマネジメントの成立条件等の整理

1) で整理する市街化区域内農地の資産価値、及び2) で整理する市街化区域内農地による税収入等を踏まえ、3) で整理する収益モデルについての採算性の観点から検証を行い、農と住が調和したエリアマネジメントに係る事業制度の成立条件やそれを踏まえた農住組合の組合運営の採算性等の整理を行う。