

参 考 資 料

(都市農地に係る土地利用計画制度について)

平 成 2 4 年 4 月

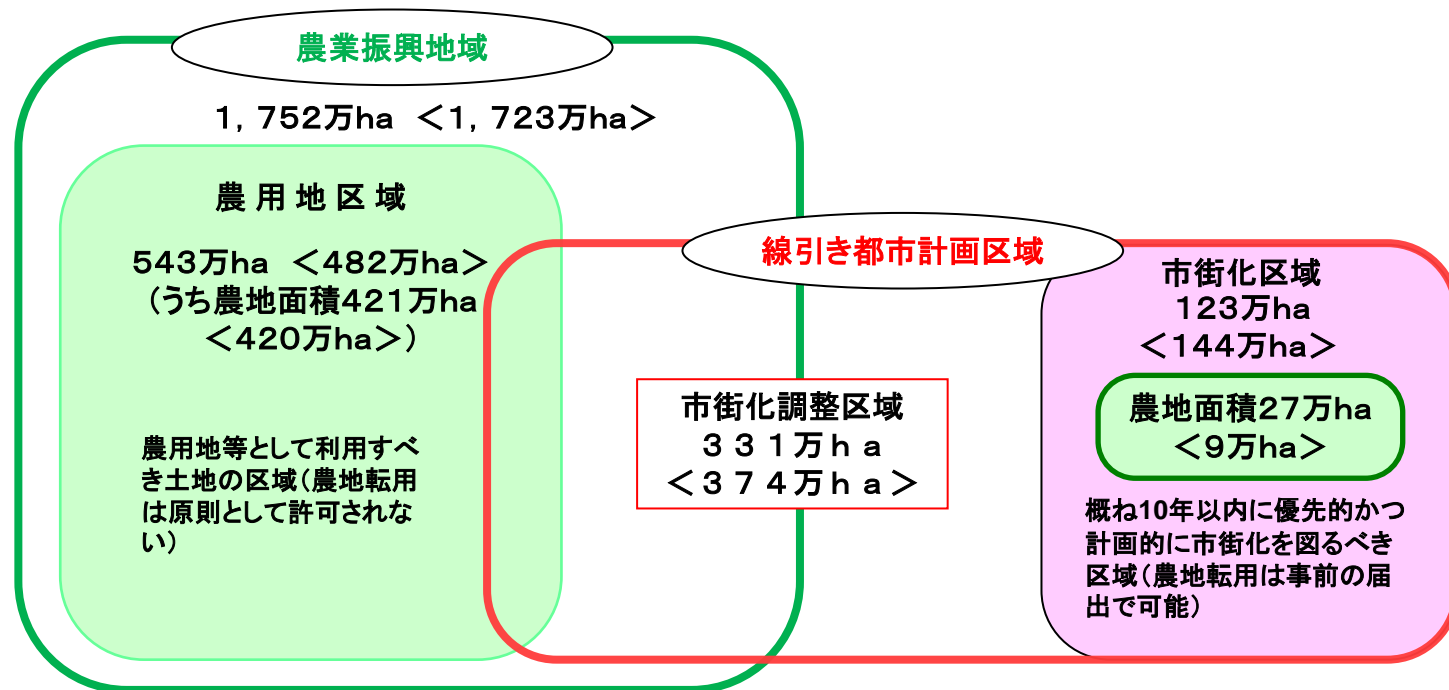
農 林 水 産 省

1. 土地利用計画制度における都市農地の位置付けの変化

(1) 新都市計画法の制定

- 現行の**新都市計画法**は、**昭和43年**、高度経済成長に伴い都市への急激な人口流入と産業集中が進む中、無秩序な市街地の拡大を防止しつつ宅地開発需要等に対応していくために制定されたもの。
- 同法においては、都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域に区分する線引き制度が導入。**市街化区域**は、「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされ、同区域内の農地は事前の届出で転用が認められるとともに、農業施策は当面の営農継続に必要な措置に限定。
- 一方、**市街化調整区域**は「市街化を抑制すべき区域」とされ、同区域内の農地は、都市計画法・農地法により転用を制限。
- また、翌**昭和44年**には、**農業振興地域の整備に関する法律**（農振法）が制定され、同法に基づく農用地区域においては、厳しい転用規制の下、農業振興施策を計画的・集中的に実施することとされた。

○ 農振農用地区域内の農地と市街化区域内農地との関係



資料：農業振興地域、農用地区域面積：農林水産省農村振興局調べ、都市計画区域面積等：国土交通省都市・地域整備局「都市計画年報」

注：数字は、農業振興地域制度及び都市計画制度の導入初期に当たる昭和49年のもの。ただし、< >内は平成21年のもの。

(2) 生産緑地法の制定

- 新都市計画法に基づき設定された市街化区域内の農地については、道路等の整備予定や宅地化の状況により、**ある程度の量が残存**することが予想。
- このような状況において、**良好な生活環境の確保**に相当の効用を持ち、かつ、**公共施設等(公園、緑地、学校、病院等)の予定地**として適している農地を計画的に保全するため、**昭和49年、生産緑地法**が制定された。

○生産緑地法の概要

○ 生産緑地地区の指定要件

- ① **良好な生活環境の確保**に相当の効用があり、かつ、**公共施設等(公園、緑地、学校、病院等)の敷地**の用に供する土地として適しているもの
- ② **500㎡**以上の規模の区域
- ③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの
 - ・**農地所有者等の同意**が必要

○ 行為の制限、土地の買取り申出等

- ① 使用収益権者に**農地としての管理を義務づけ**
- ② 農林漁業を営むために必要となる施設の設置等に限り建築等が許可
- ③ **主たる従事者が死亡等**の理由により従事することが出来なくなった場合、又は告示日から**30年経過**後、市町村長に**買取り申出可能**
- ④ 買取り申出の日から3か月以内に所有権の移転が行われなかった場合、行為制限が解除

○制度の変遷

第1種生産緑地地区

- ・地区面積 おおむね1ha以上
- ・買取り申出 10年経過等

第2種生産緑地地区(区画整理等の区域内)

- ・地区面積 おおむね0.2ha以上等
- ・有効期間 10年(1回のみ延長可)
- ・買取り申出 5年経過等

※これらの地区内は一般農地並みの税制措置とされたが、自治体独自の減額措置等が講じられ指定は進まず。

H3改正
で統合

生産緑地地区

- ・地区面積 500㎡(0.05ha)以上
- ・買取り申出 30年経過等

- ・市街化の進行と農地総量の減少を受け、面積要件を極力引下げ
- ・保全する農地としての位置付けを踏まえ、買取り申出開始期間を延長

(3) バブル期における宅地化の促進

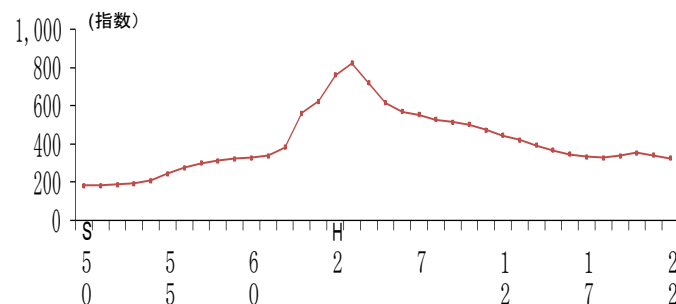
- 昭和60年代に入り、三大都市圏を中心として地価が高騰する中、市街化区域内の農地に対しては、宅地化の促進と税負担の公平の確保が強く求められることとなった。
- これに対応するため、三大都市圏の特定市においては、平成3年以降、保全する農地と宅地化する農地の区分が行われ、保全する農地については、生産緑地地区の指定が行われた。

○三大都市圏特定市(平成23年4月1日現在)

圏域名	都府県名	市名
首都圏	茨城県	取手市 他6市
	埼玉県	さいたま市 他36市
	千葉県	千葉市 他22市
	東京都	特別区 他26市
	神奈川県	横浜市 他18市
中部圏	愛知県	名古屋市 他31市
	三重県	四日市市 他2市
	静岡県	静岡市、浜松市
近畿圏	京都府	京都市 他9市
	大阪府	大阪市 他32市
	兵庫県	神戸市 他7市
	奈良県	奈良市 他11市

東京都の特別区並びに首都圏、中部圏及び近畿圏の政令指定都市、既成市街地・近郊整備地帯などに所在する市(計213市区)

○三大都市圏の地価の推移(昭和46年=100)



三大都市圏の地価は、地価公示による三大都市圏住宅地の平均価格を基に(資料:国土交通省「地価公示」)、昭和46年を100として各年の変動率から算出したもの(農林水産省都市農村交流課作成)。

○市街化区域内農地の区分別面積

	三大都市圏 特定市	左以外の 都市	計
宅地化農地	14,132ha (16.5%)	57,493ha (67.0%)	71,625ha (83.4%)
生産緑地	14,182ha (16.5%)	66ha (0.1%)	14,248ha (16.6%)
計	28,314ha (33.0%)	57,559ha (67.0%)	85,873ha (100.0%)

資料:総務省「固定資産の価格等の概要調書(平成22年)」、国土交通省「都市計画年報(平成22年)」

注1:表示単位未満を四捨五入したため計と内訳は必ずしも一致しない。

注2:「宅地化農地」は、市街化区域内の農地のうち生産緑地以外を指す。

○ 一方、宅地化する農地に対しては、固定資産税の宅地並み課税、相続税の納税猶予制度の不適用といった措置により宅地化の促進が図られることとなった。

○市街化区域内農地における固定資産税の評価・課税

	三大都市圏の 特定市	三大都市圏の特定市以外の 市町村
市街化区域内農地	宅地並み評価 宅地並み課税	宅地並み評価 農地に準じた課税
生産緑地	農地評価・農地課税	
市街化区域外の農地	農地評価・農地課税	

注：三大都市圏特定市以外の市町村の市街化区域内農地においては、農地に準じた課税が適用されている。これにより、税額の算出の際、農地と同様の負担調整措置（税額の増を前年度比最大+10%までに抑制する措置）が適用されることとなる。

(従来) ↑ 平成3年度税制改正

宅地並み評価 宅地並み課税
ただし、10年以上営農を継続することが適当であるものとして市町村長の認定を受けた農地（長期営農継続農地）については宅地並み課税と農地課税の差を猶予（5年間営農で免除）

○相続税納税猶予制度の適用条件等

	三大都市圏の 特定市	三大都市圏の特定市以外の 市町村	納税猶予期間の終了事由 とならない貸付け
市街化区域内農地	猶予の適用なし	適用あり (20年継続で免除)	・精神障害者保健福祉手帳(1級)の交付を受けている ・身体障害者手帳(1級又は2級)の交付を受けている ・要介護状態区分の要介護5の認定を受けていることにより営農が困難となり、貸付けを行っている場合※
生産緑地	適用あり(終身営農が必要)		
市街化区域外の農地	適用あり(終身営農が必要)※		・上記に加え、農地の集積に資する政策的な貸付けを行っている場合※

(従来) ↑ 平成3年度税制改正

適用あり(20年継続で免除)

※印は、平成21年度税制改正による改正

(4) 現行制度

○ このような経過を経て、現時点における都市農地に係る土地利用計画制度の概要は下表のとおりとなっている。

○都市農地に係る現行の土地利用計画制度の概要

土地利用区分	基本的性格	開発に関する規制等
市街化区域	おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域	・農地転用は自由(届出制)
うち 生産緑地地区	良好な生活環境の確保に効用があり、かつ、公共施設等の敷地に適している農地等の計画的な保全を行う区域	・農業用施設のみ建築可 ・指定に際し地権者等の同意が必要 ・一定の場合(指定後30年経過等)買取り申出可 ・1地区当たり500㎡以上
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域	・原則として開発行為を禁止 ・2ha以上の面積が必要(大都市地域の穴ぬき調整区域の場合)
うち 農振農用地区域	農業振興施策を計画的に推進し農用地等として利用すべき区域	・農業用施設のみ建築可 ・10ha以上の集団農地等

○ また、各土地利用区分の基本的性格や規制等を踏まえて、下表のとおり農業振興施策や関連税制が実施・適用されているところ。

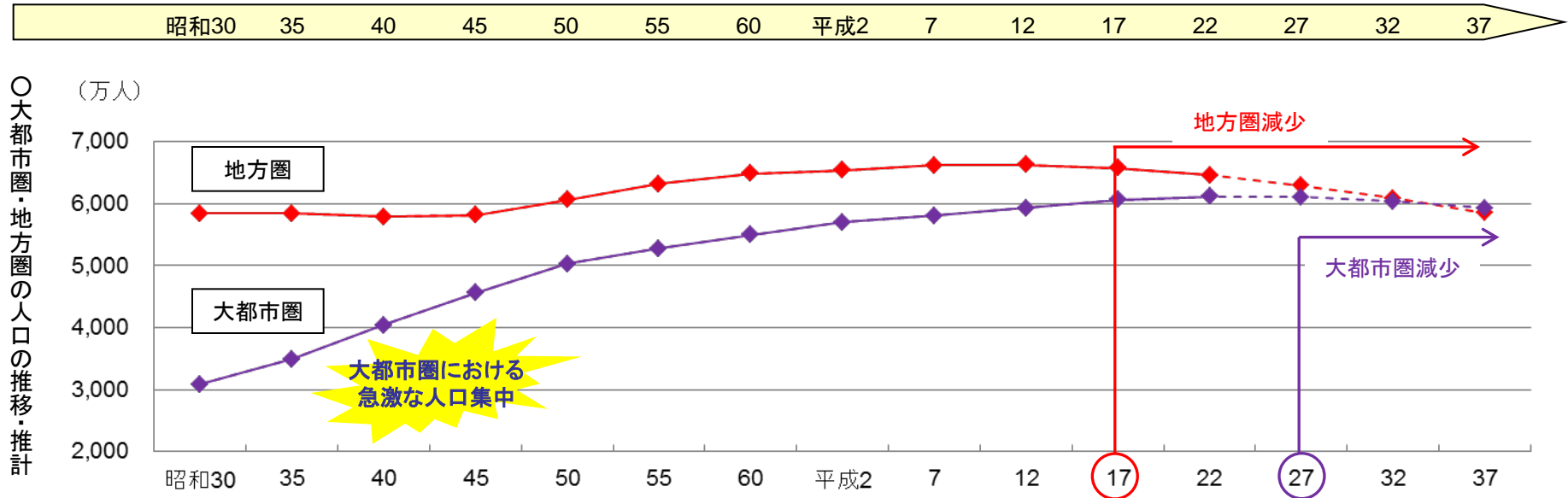
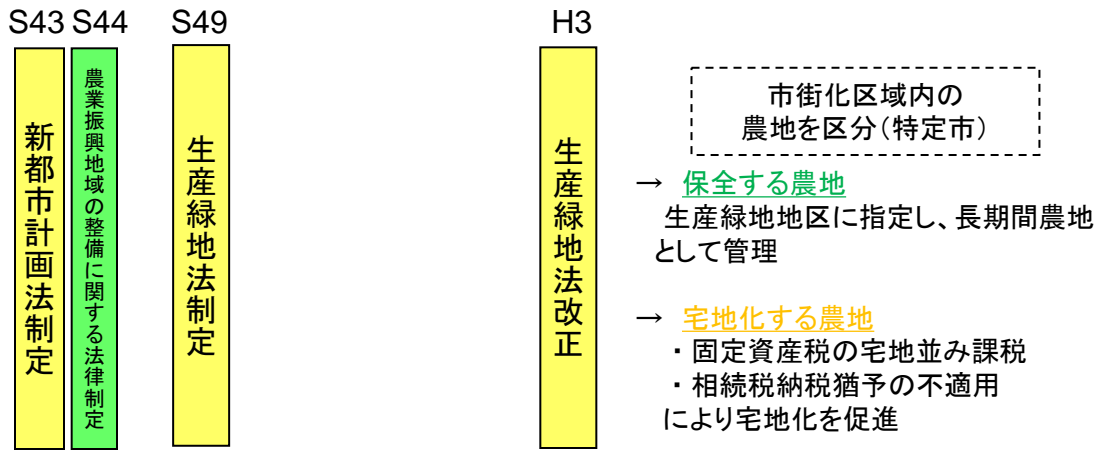
○土地利用区分ごとの農業振興施策及び関連税制

	農業振興施策	農地に関する税制		農業用施設用地に関する税制	
		固定資産税	相続税	固定資産税	相続税
市街化区域	当面の営農継続に必要な施策のみ	宅地並み評価 宅地並み課税 (特定市以外では農地に準じた課税)	納税猶予適用なし (特定市以外では20年間の営農継続を条件に納税猶予の適用あり)	宅地評価	宅地評価
うち 生産緑地 地区	効用が短期のものに限定せず実施可能	農地評価	宅地並みの評価額に対し、建築規制の残年数により35～5%の評価減 終身営農を条件に納税猶予の適用あり	農地評価 (農地+造成費)	宅地評価額に対し、建築規制の残年数により35～5%の評価減
市街化調整区域	立地条件、営農類型等地域の特性に応じ実施	同上	終身利用を条件に納税猶予の適用あり	同上	農地評価 (農地+造成費)
うち 農振農用 地区域	各種施策を計画的・集中的に実施	同上	同上	同上	同上
(参考) 上記以外(農用地区域を除く)	—	同上	同上	宅地評価	宅地評価

注：農業用施設用地に係る相続税の評価に関しては小規模宅地等の評価減の特例を適用可能(400㎡まで8割減)

2. 国土交通省・都市計画制度小委員会における議論

○ 我が国においては、今後、人口の減少、高齢化等、社会構造の大きな変化が見込まれるところ。このような中、都市計画制度についても、急速な都市化対応に追われてきた**制度体系の在り方や運営の方向性の転換**が求められている。



資料：総務省統計局「日本の長期統計系列」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」
 注：大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県
 地方圏：大都市圏及び沖縄県を除く地域。

- このような認識の下、国土交通省・社会資本整備審議会の都市計画制度小委員会においては、都市計画制度の総点検の議論を行っているところ。
- その中で、本検討会の議論も踏まえつつ、都市農業政策との連携や都市農地の都市計画上の在り方についても検討が進められる予定。

○都市計画制度小委員会のこれまでの審議経過について(報告)
(平成23年2月第11回都市計画制度小委員会資料)
【都市農地関係抜粋】

都市農地・農業の位置付けのあり方

- 市街化区域の空間の再構成の中で、都市農地は、必然性のある(あって当たり前の)安定的な非建築的土地利用として活かしていく。
- 生産緑地地区制度による的確な建築規制等の措置が土台となり、市街化区域の再定義(前述)に併せた農業政策上の位置付けの見直しなど、農業政策との再結合を図る。
- 税制上の取扱いの見直しについては、転用が自由にできる状態での他の宅地との公平性の問題や、都市計画上及び農地制度上の規制水準との関係、農業生産機能の水準、農地所有者の利用意向との兼ね合いなど、慎重に総合的な見地から検討される必要がある。

○社会資本整備審議会 都市計画部会
都市計画制度小委員会の開催状況

- | | |
|------------------|--|
| 第1回(平成21年7月30日) | 小委員会における検討事項 |
| 第2回(平成21年8月21日) | 都市計画における分権化の徹底と全体の調和の確保 |
| 第3回(平成22年5月24日) | 都市計画制度体系見直しの方向性の検討 等 |
| 第4回(平成22年6月15日) | 都市内部の有効利用と周辺部の保全を一体的に実現する仕組 |
| 第5回(平成22年7月22日) | 建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方 |
| 第6回(平成22年9月6日) | 建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方(その2) |
| | ※都市農地・都市農業も議題 |
| 第7回(平成22年10月8日) | 建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方(その3) |
| 第8回(平成22年11月5日) | 郊外部における新市街地開発型事業の抑制(選択と集中)及び長期にわたり実現していない都市計画の定期的見直し検討ルールの確立 |
| 第9回(平成22年12月10日) | 都市計画制度体系の見直しの方向性(全体的枠組)の検討(その2) |
| 第10回(平成23年1月21日) | 都市計画制度小委員会のこれまでの検討の整理 |
| 第11回(平成23年2月17日) | 都市計画制度小委員会のこれまでの審議経過について(報告) |
| 第12回(平成23年7月4日) | 都市計画制度見直しの視点と東日本大震災復興上の課題 |
| 第13回(平成23年8月2日) | 都市計画制度見直し検討の当面の進め方 |
| 第14回(平成23年11月9日) | 市街地周辺部におけるケーススタディ 等 |
| 第15回(平成24年1月19日) | これまでの議論と今後の対応の方向性について 等 |
| 第16回(平成24年3月13日) | 都市計画に関する諸制度の今後の展開について(都市の低炭素化関係) 等 |