Ⅳ．近年の都市農業をめぐる法整備

（１）生産緑地法等の改正

○　都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）により、①**生産緑地地区の面積要件を条例で引き下げ可能**にし、また②同地区内の**行為制限を緩和**するとともに、③生産緑地指定から30年経過後の**買取申出期間の延長を可能とする特定生産緑地**を創設する、**生産緑地制度の改正**が行われた。また、住居系用途地域の一類型として、新たに**田園住居地域**が創設された。

【生産緑地法】　　（現行・改正）

生産緑地地区に関する都市計画

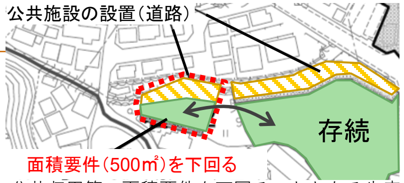
・500㎡以上等の要件に該当する一団の農地（生産緑地地区：12,713ha）

▶300㎡以上（政令で規定）で市区町村が条例で定める規模に引下げ可能に

※一団性要件の運用緩和（いわゆる道連れ解除への対応）

税制）新たに対象となる小規模な生産緑地にも農地課税を適用

→ 小規模でも身近な農地をきめ細かに保全



公共収用等で面積要件を下回ることとなる生産緑地の保全を可能に

生産緑地地区内の行為制限

・生産等に必要な施設のみ設置可能

▶直売所、農家レストラン等の設置を可能に（国家戦略特区の規制改革提案に対応）

→ 規制緩和による農業経営の支援＋都市住民の満足度向上

農産物直売所

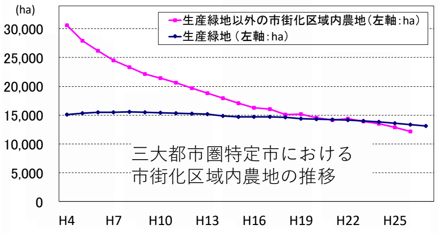
農家レストラン

生産緑地の買取り申出

・都市計画決定後30年経過により所有者は市区町村に買取り申出が可能（令和4年には約8割の生産緑地が申出期を迎える）

▶申出可能時期を10年先送りする特定生産緑地指定制度の創設（土地所有者等の同意を得て市区町村指定）

→ 農家の意向を基に将来の保全を確実に



三大都市圏特定市における市街化区域内農地の推移

【都市計画法・建築基準法】

用途地域

・住居、商業、工業その他の用途を適切に配分し、建築物の用途、形態等を制限

・農地が比較的多い住居専用地域では、農業用施設の建築には個別許可が必要

・生産緑地以外の農地は宅地化が進行

▶ 田園住居地域の創設

・農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的

・建築規制（低層住居専用地域をベースに農業用施設の立地を限定的に許容）

・農地の開発規制（許可制、一定の小規模の開発は可能）

→ 都市の構成要素としての農地を都市計画に本格的に位置付け

用途地域の類型

第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域 / 第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域 /第二種住居地域 /
準住居地域 ＋ 田園住居地域　　住居系 ７＋１

商業系　２　　工業系　３

農地と調和した低層住宅

【都市緑地法】

緑地の定義

・法律上の緑地の範囲は、樹林地、草地、水辺地等 ▶ 農地を明示

市区町村の公園・緑地政策全体のマスタープラン（緑の基本計画）

・農地は原則対象外 ▶ 生産緑地ほか都市農地の保全方針を追加

→ 農地を都市の緑地政策体系に位置付け、保全手法を充実

農業体験農園

生産緑地地区

（２）都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定

○　農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市農地の所有者自らによる有効な活用が困難な状況も生じている。

○　このため、市街化区域内にあって長期に保全されることが担保されている**生産緑地**（以下「**都市農地**」）**を対象**に、都市農地の貸借によるその有効活用を図るため、**「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」**（以下「都市農地貸借法」）を制定し、**農地法の法定更新が適用されない等の都市農地の貸借の円滑化の措置**を講じた。

① 自ら耕作の事業を行う場合の貸借の円滑化

法定更新（農地法第17条）

農地の賃貸借は、知事の許可※を受けない限り、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされる（貸借契約が更新される）。

※ 賃借人の信義則違反等、限られた場合でなければ、許可をしてはならない。

【 事業計画認定の効果 】

事業計画に従って設定した都市農地の賃借権等は、農地法第17条（法定更新）の適用除外

（貸借期間後に農地が返ってくるため、安心して貸すことができる）

都市農業者

都市農地での耕作の事業計画を提出

Step ① 提出

Step ② 決定

Step ③ 認定

農地所有者

Step ④ 都市農地に賃借権等

市区町村：市区町村長 ← 農業委員会

事業計画が要件に適合する場合に認定

認定基準

☑ 都市農業の機能の発揮に特に資する基準に適合する方法 により都市農地において耕作を行うか

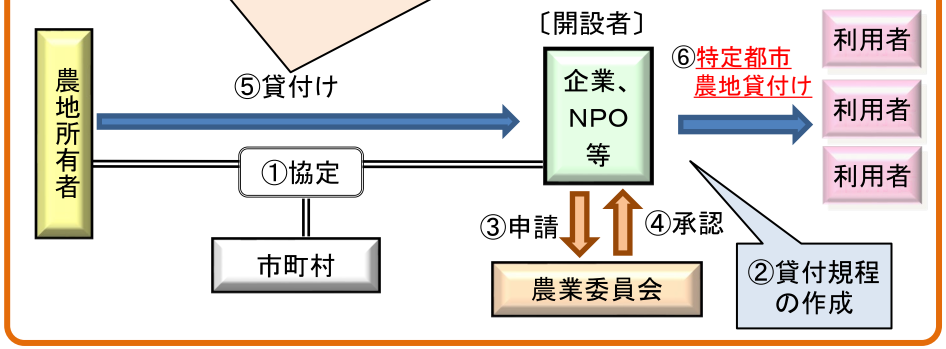
例 ☞生産物の一定割合を地元で販売
☞都市住民が農作業体験を通じて農作業に親しむ取組を実施

☑ 農地の全てを効率的に利用するか　など

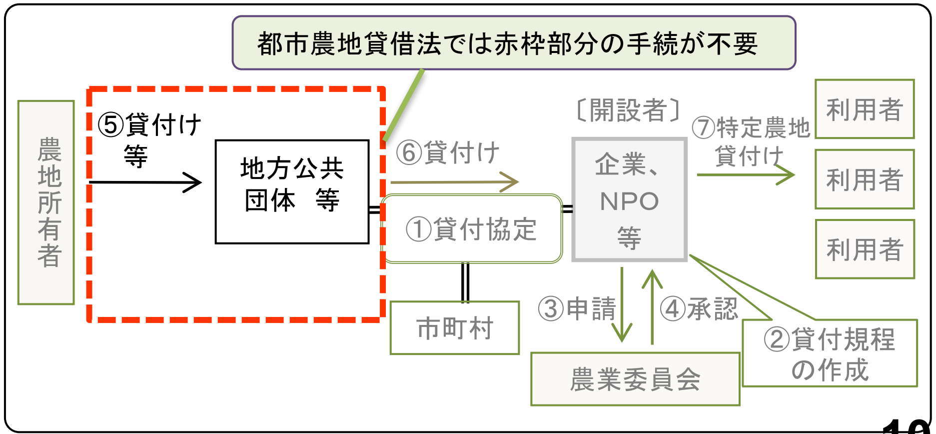
② 特定都市農地貸付けを行う場合の貸借の円滑化

市民農園開設者が農地所有者から直接都市農地を借りて貸付方式の市民農園を開設できる措置を新設

（特定農地貸付法では、地方公共団体等以外の市民農園開設者は、地方公共団体等を経由して農地を借りる必要）



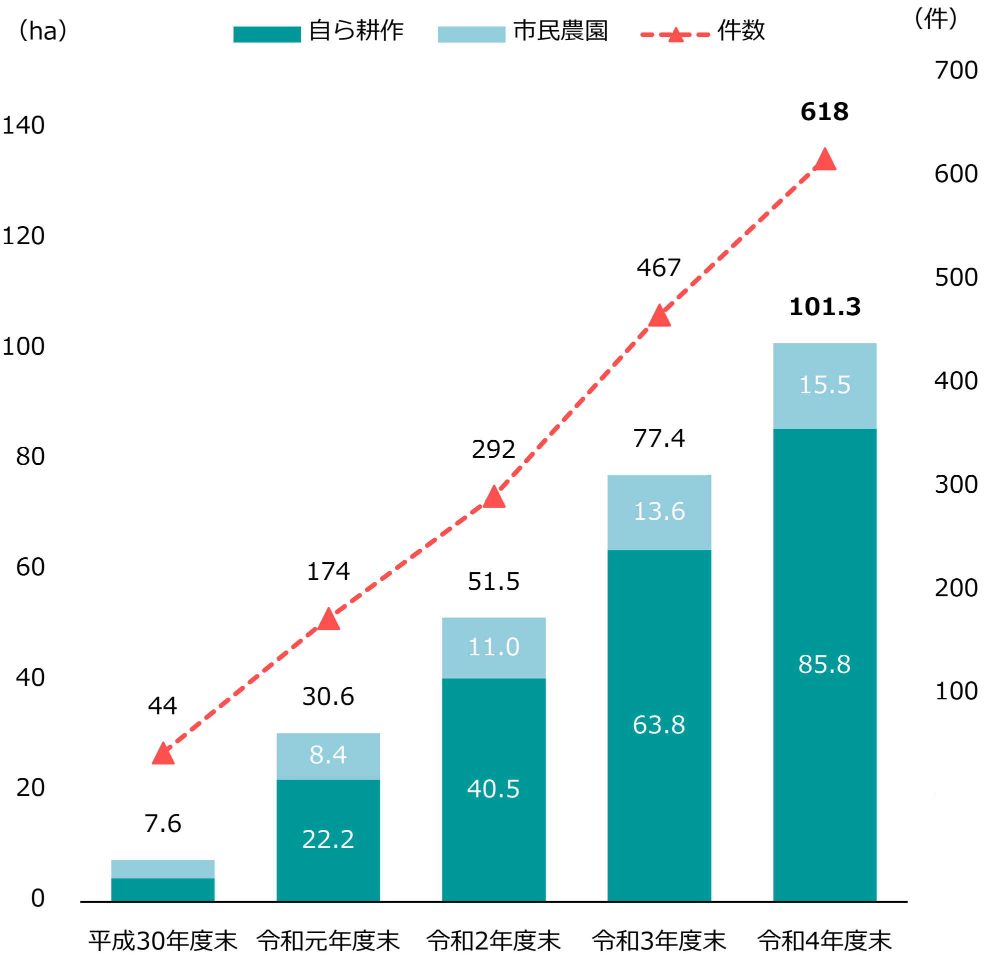
【参考】特定農地貸付法（特定農地貸付け）の場合



（３）都市農地の貸借の円滑化に関する法律の実績

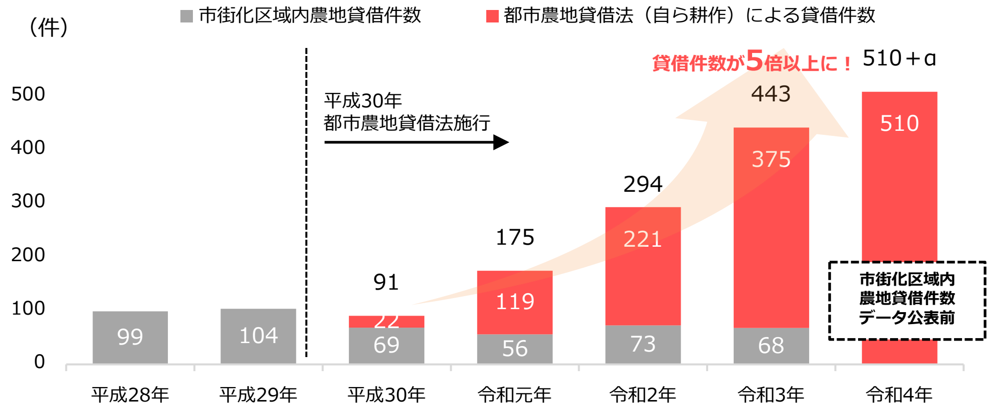
- ○ 平成30年度の法整備以降、**都市農地の貸借件数・面積は年々増加**しており、**100haを超える都市農地が貸借**されている。
- ○ 従来貸借が進まなかった市街化区域内農地だが、**平成30年の法整備以降は貸借数が大幅に増加**している。
- ○ **経営規模拡大**を目指す都市農業者や**都市部で新規就農**を目指す農家などにより、**都市農地の貸借による有効活用**が広がっている。

都市農地貸借法による貸借実績の推移



資料　農林水産省「都市農地貸借法施行状況調査」

市街化区域内農地の貸借件数の推移



資料　農林水産省「農地の権利移動・借賃等調査結果」及び「都市農地貸借法施行状況調査（年度集計）」
市街化区域内農地貸借数は、三大都市圏特定市が所在する都府県における農地法第3条許可による農地移動（賃借権及び使用貸借権設定件数）の総数

都市農地の貸借による有効活用が広がっています！

こびと農園　鈴木茜さん（東京都武蔵野市・小金井市）

- 2022年4月に東京都の武蔵野市、小金井市の生産緑地（30a）を借りて新規就農
- 少量多品種でカラフルな野菜を中心に栽培
- 地域の商店街や直売所、飲食店などに出荷するほか、住宅地にも近い畑に設けた直売スペースで、週1回近隣住民に直売会を開催
- 都市農業の魅力発信の場として、年間を通じた会員制の体験農園イベントの実施や、福祉作業所と連携した農福連携の取組なども行っている

【参考①】都市農地の貸借の円滑化に関する法律の認定等の状況（令和５年３月末現在）

○　都市農地貸借法に基づく事業計画の認定等は、**618件・1,012,508㎡**で行われた。　（R4.3時点：467件、774,511㎡）

① 自らの耕作の事業の用に供するための都市農地の貸借の円滑化　【借りた都市農地で自ら耕作の事業を行う場合】

都道府県名	市区町村名	事業計画の認定状況	
		件数	面積（㎡）
埼玉県		11	38,340
	川口市	2	8,003
	狭山市	1	9,916
	朝霞市	2	5,685
	新座市	2	6,418
	富士見市	3	3,515
	鶴ヶ島市	1	4,803
千葉県		15	33,691
	市川市<新規>	2	3,597
	船橋市	6	10,287
	松戸市	1	2,557
	成田市	2	7,284
	流山市	1	2,327
	我孫子市	2	6,404
	鎌ヶ谷市<新規>	1	1,235
東京都		254	448,170
	世田谷区	11	16,634
	板橋区	2	2,130
	練馬区	16	41,167
	足立区	1	1,772
	葛飾区	1	794
	江戸川区	6	5,220
	八王子市	18	44,900
	立川市	7	26,607
	武蔵野市	2	3,325
	三鷹市	10	21,217
	青梅市	3	3,184
	府中市	22	23,951
	昭島市	7	11,768
	調布市	17	17,861
	町田市	17	33,244
	小金井市	10	10,040
	小平市	15	34,107

都道府県名	市区町村名	事業計画の認定状況	
		件数	面積（㎡）
東京都	日野市	12	18,653
	東村山市	12	20,074
	国分寺市	3	4,680
	国立市	4	7,509
	福生市	1	1,707
	狛江市	6	5,631
	清瀬市	11	16,024
	東久留米市	5	24,264
	武蔵村山市	6	9,029
	多摩市	2	601
	稲城市	10	11,639
	羽村市	6	7,514
	西東京市	11	22,925
神奈川県		32	60,315
	横浜市<新規>	5	7,328
	川崎市	7	14,692
	平塚市	1	2,406
	藤沢市<新規>	1	3,000
	小田原市	4	5,696
	茅ヶ崎市	1	459
	秦野市	7	17,512
	厚木市<新規>	1	2,111
	大和市	2	2,980
	海老名市	3	4,131
静岡県		2	4,923
	静岡市<新規>	2	4,923
愛知県		16	30,848
	名古屋市	12	19,643
	津島市	1	905
	碧南市	1	3,419
	日進市	2	6,881
京都府		29	43,129
	京都市	27	40,595

都道府県名	市区町村名	事業計画の認定状況	
		件数	面積（㎡）
京都府	亀岡市	2	2,534
大阪府		98	128,370
	岸和田市	4	12,420
	豊中市	9	5,315
	吹田市	1	3,333
	高槻市	1	500
	貝塚市	4	5,308
	八尾市	28	36,574
	泉佐野市	2	1,787
	寝屋川市	4	3,703
	河内長野市	9	13,010
	和泉市	4	6,033
	箕面市	3	6,552
	柏原市	3	4,424
	羽曳野市	2	2,312
	摂津市	1	1,043
	東大阪市	4	3,606
	泉南市	11	14,891
	四條畷市	1	1,096
	交野市	5	3,393
	阪南市	2	3,070
兵庫県		52	61,936
	神戸市	2	6,129
	尼崎市	13	17,589
	西宮市	2	3,342
	伊丹市	19	21,647
	宝塚市	12	10,767
	川西市	4	2,462
和歌山県		1	7,864
	和歌山市	1	7,864
計		510	857,586

※　赤字は前年度と比較して件数又は面積が増加した地方公共団体、うち<新規>は令和４年度中に初めて都市農地貸借法の認定があった地方公共団体

【参考①】都市農地の貸借の円滑化に関する法律の認定等の状況（令和５年３月末現在）

② 特定都市農地貸付けの用に供するための都市農地の貸借の円滑化　【借りた都市農地で市民農園（貸し農園）を開設する場合】

都道府県名	市区町村名	特定都市農地貸付けの承認状況			市民農園開設数
		件数	面積（㎡）	農園区画数	
埼玉県		8	12,104	755	8
	さいたま市	3	3,246	247	3
	川口市	1	2,709	223	1
	朝霞市	2	3,247	167	2
	八潮市	1	1,180	85	1
	ふじみ野市	1	1,722	33	1
千葉県		5	17,064	777	5
	船橋市<新規>	1	2,958	184	1
	柏市	1	4,241	185	1
	流山市	2	7,408	287	2
	八千代市	1	2,457	121	1
東京都		32	48,607	4,152	32
	目黒区	2	2,509	172	2
	世田谷区	6	7,172	730	6
	杉並区	2	3,645	477	2
	板橋区	2	2,435	200	2
	練馬区	5	8,318	767	5
	足立区	1	2,121	152	1
	江戸川区	1	1,693	181	1
	八王子市	1	1,809	86	1
	三鷹市	1	2,436	169	1
	調布市	2	2,859	299	2
	町田市	1	1,772	119	1
	小金井市	2	3,084	110	2
	国分寺市	2	4,523	297	2
	狛江市	1	1,364	130	1
	多摩市	2	1,771	119	2
	西東京市<新規>	1	1,096	144	1
神奈川県		12	17,403	1,207	12
	横浜市	3	4,579	308	3
	川崎市	3	3,424	254	3

都道府県名	市区町村名	特定都市農地貸付けの承認状況			市民農園開設数
		件数	面積（㎡）	農園区画数	
神奈川県	藤沢市	2	4,566	286	2
	小田原市<新規>	1	500	42	1
	茅ヶ崎市	1	1,881	100	1
	大和市	2	2,453	217	2
静岡県		3	2,547	236	3
	静岡市	3	2,547	236	3
愛知県		2	1,619	64	2
	名古屋市	2	1,619	64	2
三重県		1	1,014	36	1
	四日市市<新規>	1	1,014	36	1
京都府		5	9,169	339	5
	京都市	4	8,844	299	4
	亀岡市<新規>	1	325	40	1
大阪府		30	35,358	1,947	30
	大阪市	5	6,678	414	5
	堺市	12	11,600	588	12
	吹田市	3	4,441	345	3
	茨木市	1	406	15	1
	箕面市	1	3,004	125	1
	羽曳野市	2	1,890	41	2
	門真市	1	2,234	161	1
	藤井寺市	1	1,158	40	1
	東大阪市	1	968	98	1
	交野市	3	2,979	120	3
兵庫県		10	10,037	706	10
	尼崎市	2	1,742	153	2
	西宮市	2	3,148	251	2
	伊丹市	3	2,656	166	3
	宝塚市	3	2,491	136	3
	計	108	154,922	10,219	108

※　赤字は前年度と比較して件数又は面積が増加した地方公共団体、うち＜新規＞は令和４年度中に初めて都市農地貸借法による承認があった地方公共団体