

都市農地制度の活用状況と これからの新たな取組みについて

国土交通省 都市局

都市計画課

令和 7 年 7 月 3 1 日

1. 都市農地に係る諸制度の活用状況等

－ 生産緑地制度による都市農地の保全等 －

2. これからの新たな取組み

－ 緑・農を生かしたまちづくり －

3. その他

1. 都市農地に係る諸制度の活用状況等

－ 生産緑地制度による都市農地の保全等 －

2. これからの新たな取組み

－ 緑・農を生かしたまちづくり －

3. その他

生産緑地に関する諸課題への対応

1 都市農業振興基本計画の策定（平成28年5月閣議決定）

- 都市農業・農地の有する多様な機能（新鮮な農産物の供給や防災等）の発揮
- 都市農地を、都市に「あるべきもの」へと転換

2 特定生産緑地制度の創設など【国土交通省：平成29年生産緑地法改正】

- 指定後30年経過後も生産緑地制度による農地保全を継続できる特定生産緑地制度の創設（10年更新）
 - ・ 特定生産緑地に対する固定資産税、相続税等の特例措置（平成30年度税制改正）
 - より小規模な農地を保全するための面積要件の引下げ
 - ・ 下限500㎡の面積要件を、市町村が条例により300㎡まで引下げ可能
 - ・ 引き下げに伴う固定資産税、相続税等の特例措置（平成29年度税制改正）
 - 生産緑地地区内における建築規制の緩和
 - ・ 設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農作物等直売所、農家レストランを追加
- ➡ 税制特例措置を受けながら生産緑地を維持することが可能に



＜都市農地の多面的機能の例＞
近隣住民が農業に触れあう場として活用

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

3 生産緑地の貸借制度の創設【農林水産省：平成30年通常国会で成立】

- 生産緑地について、貸借しても法定更新が適用されない制度を創設
 - ・ NPOや企業等が生産緑地を借りて、市民農園の経営等が可能に
 - ・ 生産緑地を貸借しても相続税の納税猶予継続（平成30年度税制改正：国交省・農水省共同要望）

➡ 自作が困難な場合でも、生産緑地を維持することが可能に

➡ 「生産緑地の解除・買取り申出（＝宅地供給量の増加）」を抑制し、都市農地を保全

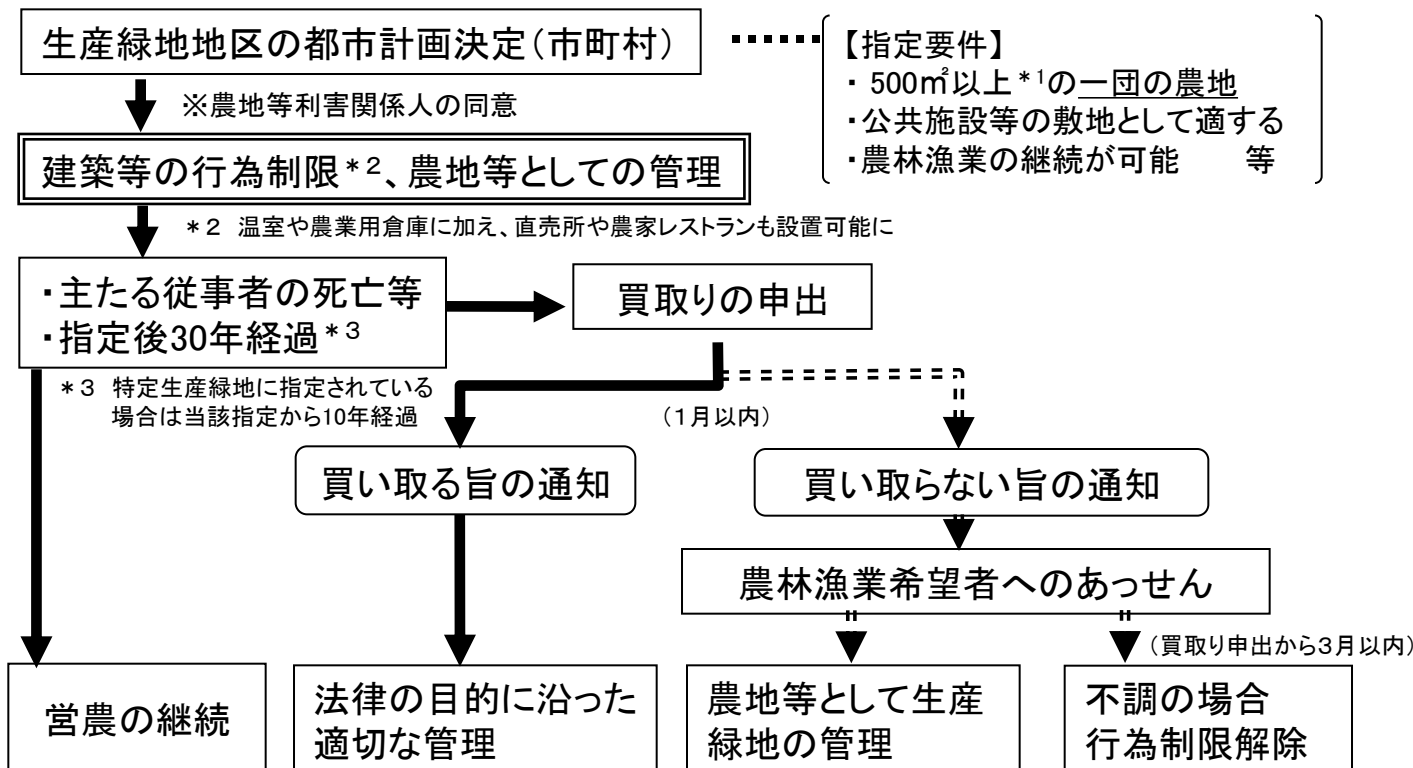
生産緑地制度の概要

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上*¹の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

< 手続の流れ >

*¹ 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。



< 実績 >

53,937地区、10,857ha
(R6.12.31現在)

< 生産緑地地区の例 >



< 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

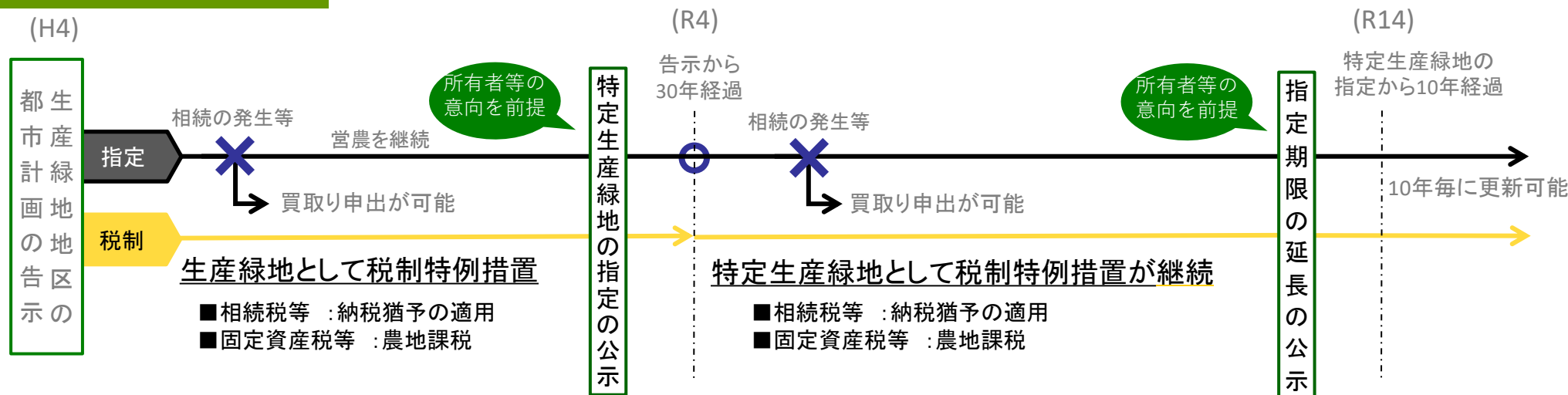
- ・ 固定資産税が**農地課税**(生産緑地以外は**宅地並み課税**)
- ・ 相続税の納税猶予制度が**適用**(生産緑地以外は**適用なし**)

※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

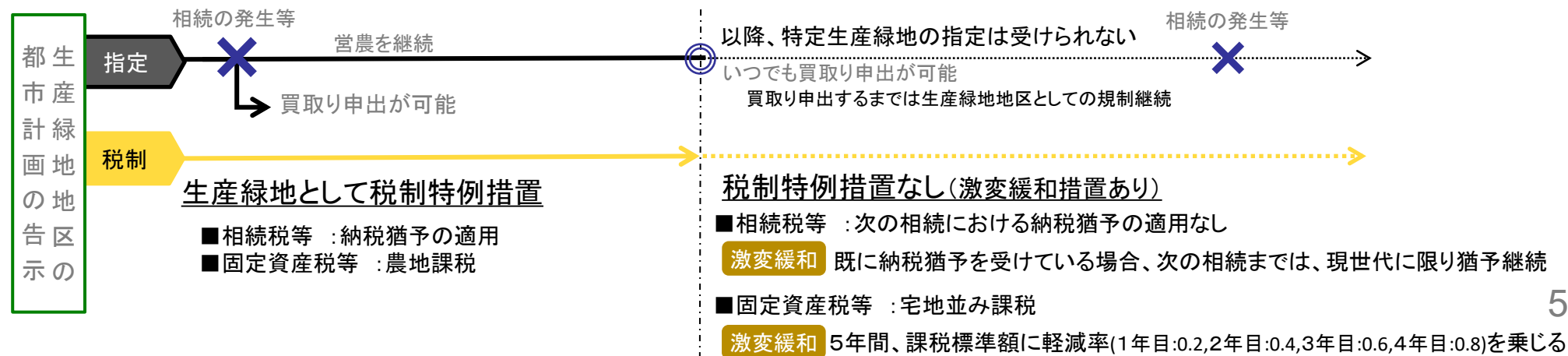
生産緑地法：特定生産緑地制度

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。
10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。

特定生産緑地に指定する場合



特定生産緑地に指定しない場合



背景

- 生産緑地地区の規模要件が一団で500㎡以上とされていたため、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農の意欲があっても、保全対象とならなかった。
- 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されていた（道連れ解除）。

小規模でも身近な農地として緑地機能を発揮

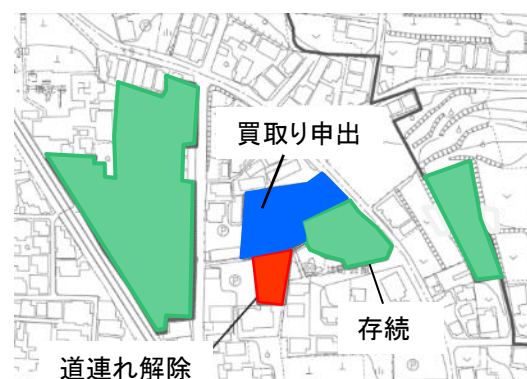
都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施

面積 約300㎡



営農意欲があっても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594㎡
道連れ解除面積 429㎡



公共施設の面積 222㎡
道連れ解除面積 284㎡



改正内容

- 法改正 : 生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡(政令で規定)まで引下げ可能に。
- 運用改善 : 併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に（ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上）。

※ これらの制度・運用改正を受けた生産緑地も、従前の税制(固定資産税の農地課税・相続税の納税猶予)を適用。

生産緑地地区の面積要件の引下げに係る条例制定状況

- ・令和6年12月末現在、生産緑地保有都市238都市中、6割にあたる145都市で面積要件の引下げ条例を制定。
- ・これら条例を定めた都市では、全区市町において、300㎡に引き下げ。

■ 条例制定状況 (R6.12月末時点)

東京都	目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市
茨城県	取手市、常総市
埼玉県	さいたま市、川口市、越谷市、朝霞市、新座市、八潮市、所沢市、加須市、蕨市、志木市、富士見市、三郷市、川越市、草加市、坂戸市、ふじみ野市、入間市、和光市、鶴ヶ島市
千葉県	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、鎌ヶ谷市、四街道市
神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、伊勢原市、海老名市、平塚市、厚木市、大和市、秦野市、南足柄市、横須賀市、座間市、小田原市、三浦市、綾瀬市
静岡県	静岡市、浜松市
愛知県	名古屋市、一宮市、小牧市、碧南市、岡崎市、津島市
三重県	四日市市
京都府	京都市、長岡京市、宇治市、城陽市、向日市、八幡市
奈良県	大和郡山市、天理市、香芝市
大阪府	大阪市、堺市、箕面市、豊中市、高槻市、茨木市、摂津市、枚方市、寝屋川市、東大阪市、柏原市、富田林市、大阪狭山市、岸和田市、池田市、泉大津市、八尾市、松原市、大東市、羽曳野市、門真市、藤井寺市、守口市、交野市、四條畷市、河内長野市、吹田市、島本町、高石市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、泉南市、阪南市
兵庫県	神戸市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市

生産緑地法：生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所等を設置可能に）

課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とするよう要望

改正内容

生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加

改正前

生産緑地地区内に設置可能な施設は、農林漁業を営むために必要で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限定

【設置可能な施設】

①生産又は集荷の用に供する施設

ビニールハウス、温室、育種苗施設、農産物の集荷施設 等

②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設

農機具の収納施設、種苗貯蔵施設 等

③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設

共同で利用する選果場 等

④休憩施設その他

休憩所（市民農園利用者用を含む）、農作業講習施設 等

改正後

営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める
下記施設を追加

【追加する施設】

①生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設

②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設

③生産緑地内で生産された農産物等を主たる材料とするレストラン

※生産緑地の保全に無関係な施設（単なるスーパーやファミレス等）の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設定。

- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
- ・施設の規模が全体面積の20%以下
- ・施設設置者が当該生産緑地の主たる従事者
- ・食材は、主に生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産



【参考】東大和市内の生産緑地において、直売所が設置。周辺の生産者との協力により、多数の農産物を販売している。

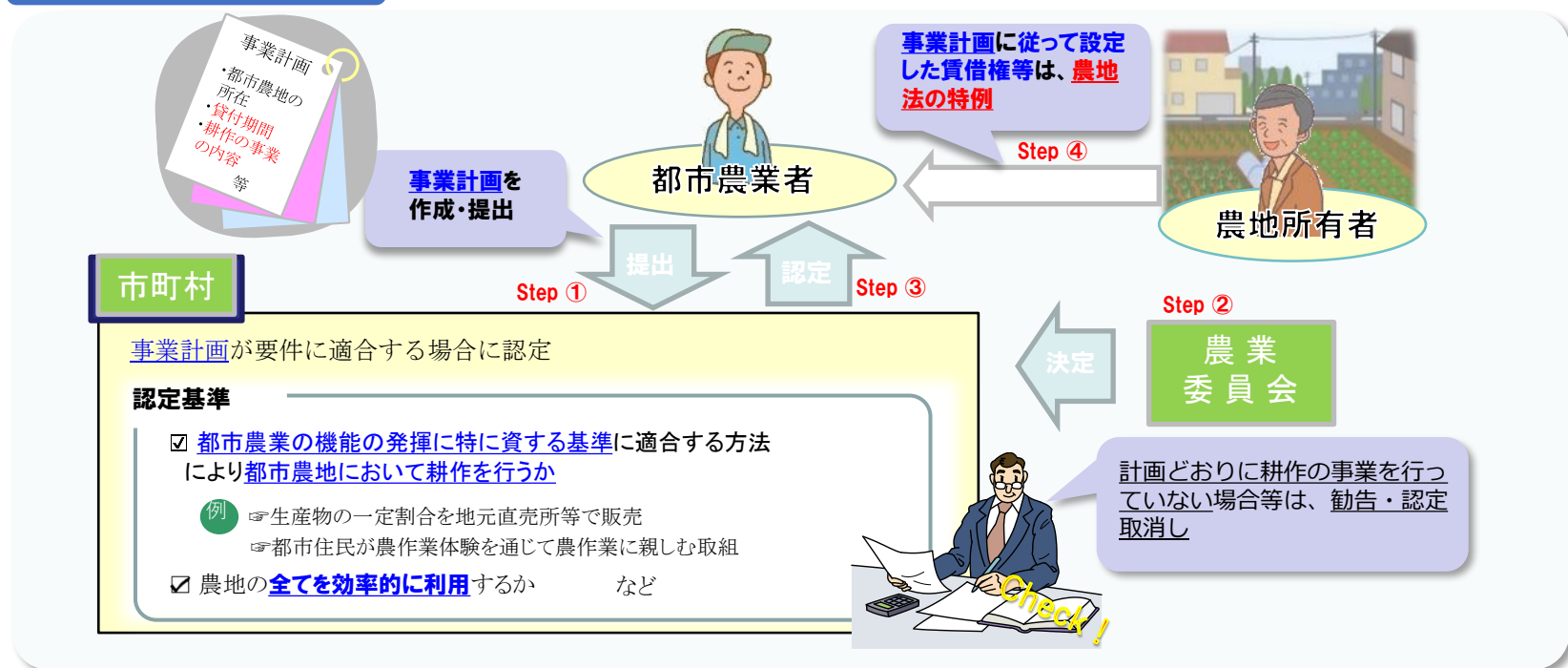
許可実績(R6.12月末時点)

製造・加工施設	4件
直売所	22件
農家レストラン	4件

（参考：農作物栽培高度化施設 1件）

農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市農地の有効活用を図り、都市農業の有する機能の発揮を通じて、都市住民の生活の向上を図るため、生産緑地を対象とした都市農地の貸借を円滑化するための制度を農林水産省が制定。

制度概要



本制度による特例措置

○法定更新*（農地法第17条）を適用除外とする

都市農地の賃貸借期間終了後には、当該農地が所有者に返還される

○相続税の納税猶予の適用を受けている農地を貸借しても、猶予が継続する

【国交省・農水省の共同要望】平成30年度税制改正において措置

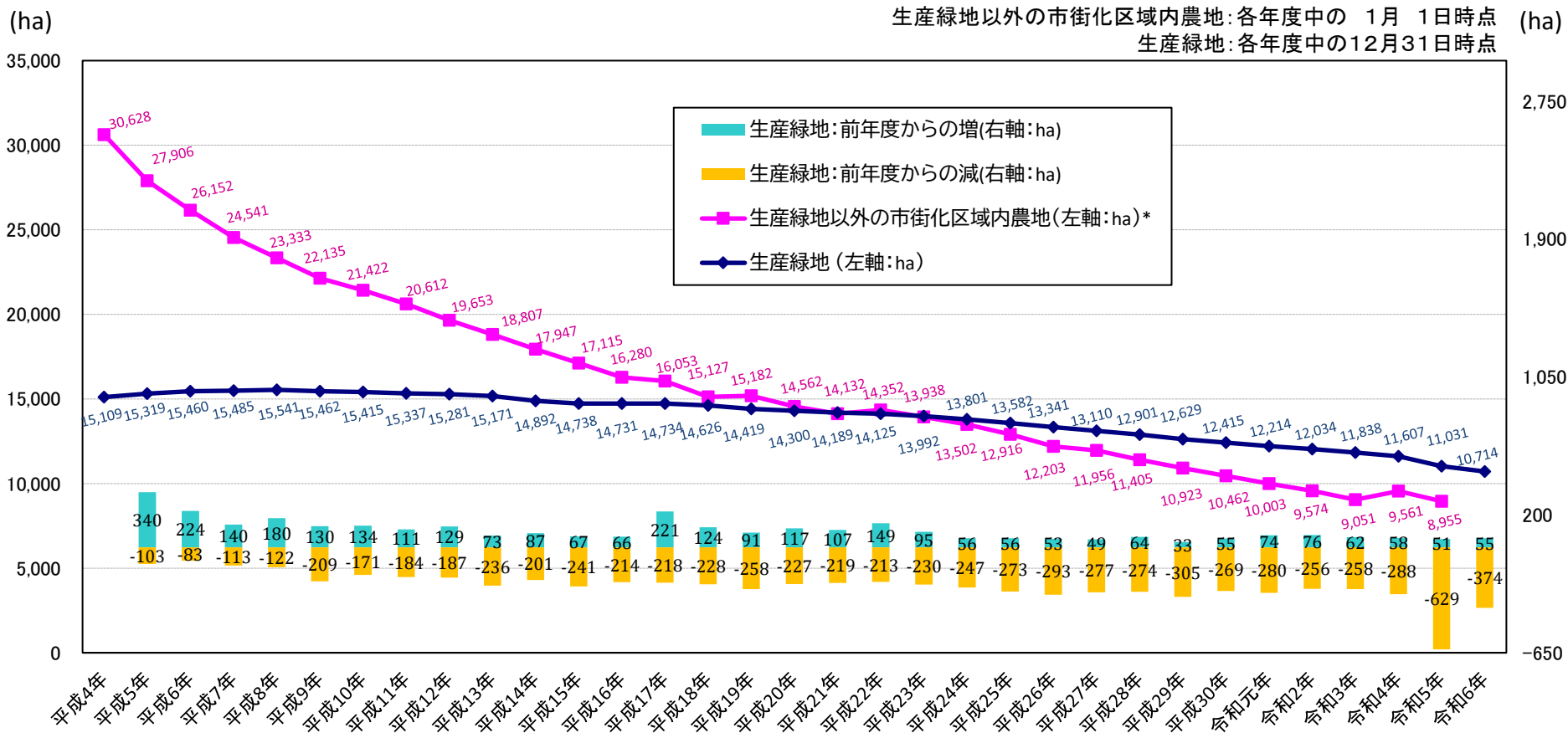
* 法定更新

期間の定めのある農地の賃貸借については、都道府県知事の許可※を受けた上で、期間満了の1年前から6月前までの間に当事者が更新しない旨の通知をしない限り、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたとみなされる（貸借契約が更新される）

※ 都道府県知事は、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。

三大都市圏の市街化区域内農地の約5割を生産緑地が占めている。

三大都市圏の特定市における生産緑地地区等の面積の推移



* 令和4年度以降の「生産緑地以外の市街化区域内農地」には、指定後30年を経過した生産緑地地区の区域内の生産緑地のうち、特定生産緑地に指定されなかったものが含まれる。

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。

■三大都市圏**特定市における追加指定**を推奨するとともに、**地方都市の制度導入**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。

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）。

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

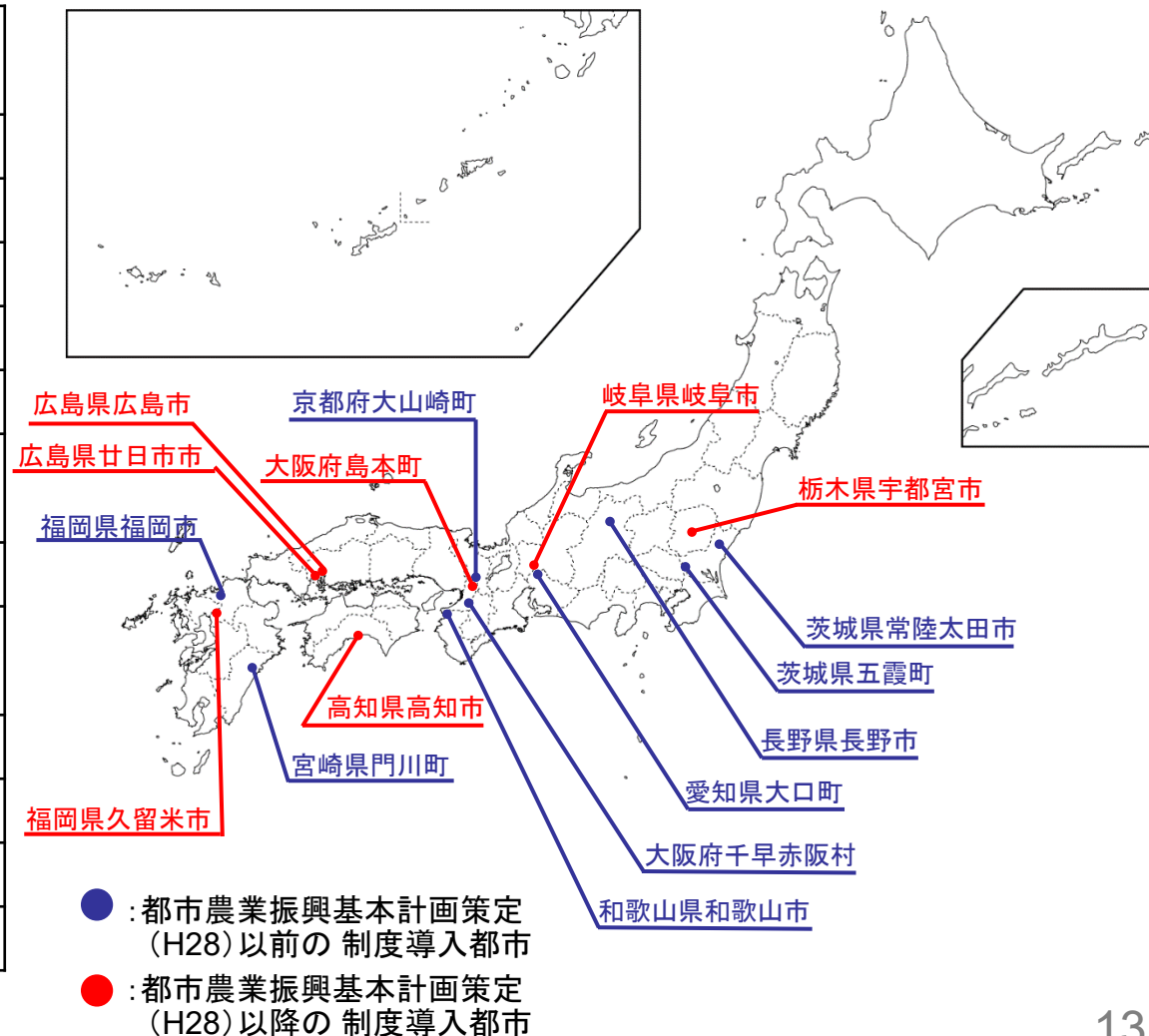
⇒ 今後、都市農家から生産緑地制度導入の要望が増加する可能性大

地方都市における生産緑地制度の導入状況

- ・令和6年12月末現在、地方都市（三大都市圏特定市以外の都市）では、全国16の都市で生産緑地を指定。
- ・都市農業振興基本計画の策定（平成28年5月）以降、新たに6都市で生産緑地を指定。さらに、他の都市においても制度の導入を検討中。

■ 生産緑地を有する都市一覧

茨城県	常陸太田市（H22～） 五霞町（H18～）
栃木県	宇都宮市（R4～）
長野県	長野市（H15～）
岐阜県	岐阜市（R4～）
愛知県	大口町（H5～）
京都府	大山崎町（H25～）
大阪府	島本町（H31～） 千早赤阪村（H7～）
和歌山県	和歌山市（H18～）
広島県	広島市（R2～） 廿日市市（R6～）
高知県	高知市（R2～）
福岡県	福岡市（H10～） 久留米市（R5～）
宮崎県	門川町（H13～）



- 国土交通省は、平成29年の生産緑地法等の改正に併せて、都市計画運用指針の改正を行い、三大都市圏特定市における生産緑地の追加指定を推奨するだけでなく、三大都市圏特定市以外の都市（地方都市）における生産緑地制度導入を呼びかけているところ。
- 地方都市における生産緑地制度の導入を促進するため、制度の概要やポイントを整理し、制度の導入による都市計画・農業振興上の意義・メリット、導入に向けた体制・手続きについて解説した手引きを令和7年3月に策定した。

地方都市における 生産緑地制度導入に向けた 手引き



令和7年3月版
国土交通省 都市局 都市計画課
公園緑地・景観課

■手引きの構成

第1章 手引き策定の背景と目的

- ・都市農地保全の基礎知識
- ・地方都市における生産緑地制度導入の背景・意義

第2章 地方都市における生産緑地制度導入の現状と課題

- ・地方都市における生産緑地制度導入の現状
- ・地方都市における生産緑地制度導入に当たっての課題と対応

第3章 地方都市における生産緑地制度導入の契機

- ・地方都市における生産緑地制度導入の契機について
- ・地方都市における生産緑地制度導入の契機ごとの事例の紹介
 - 都市計画の視点からの農地保全
 - 農業振興の視点からの農地保全

第4章 生産緑地制度導入に向けた体制・手続き

- ・関係部局の連携体制
- ・生産緑地制度を導入するための事務の流れ
- ・生産緑地制度を導入するための事務手続き
- ・生産緑地地区の指定要件の事例
- ・Q&A

広島市の生産緑地制度導入事例

制度導入の背景

- 市街化区域内農地の減少が顕著 1,080ha (H14) → 761ha(R2)
- 特産の広島菜をはじめ、ホウレンソウやエダマメなどの野菜等を市街化区域内農地で栽培
- 農家の経営コストの増加
- 農家・農業団体から制度導入の声が上がり、更なる都市農業の振興が求められる
- 生産野菜の供給機能、都市住民の食農体験機能等及び
災害時における防災機能の発揮を期待



食農体験の実施（広島菜）



土砂災害時における防災機能の発揮

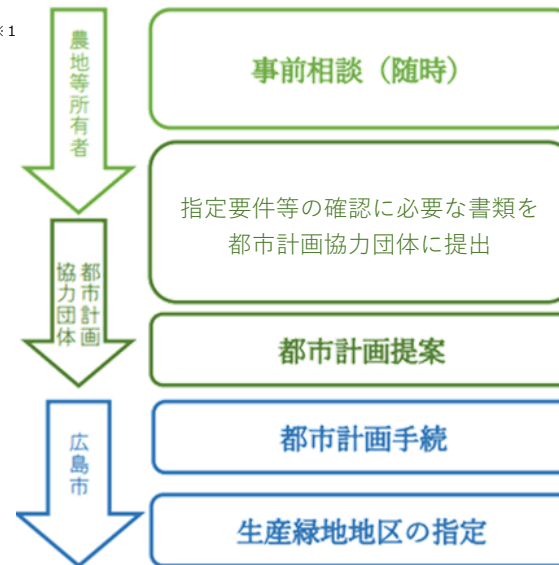
制度導入のスキーム

- 広島市では、生産緑地制度導入において都市計画提案制度※¹と都市計画協力団体制度※²を活用

【導入決定後の経緯（R2）】

- R2.3 市がJA広島市、JA安芸（現JAひろしま）を都市計画協力団体に指定
- 4 市やJAの広報紙等にて制度導入について周知開始
 - 4～6 JAにおいて、農家の生産緑地指定希望の受付
 - 6 JAが生産緑地の申請方法等に係る説明会を開催
 - 8 JAより生産緑地地区指定に係る都市計画提案
 - 10 都市計画提案の縦覧
 - 11 都市計画審議会へ諮問
 - 12 生産緑地地区の指定

【生産緑地指定の流れ】



※ 1 都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）

- ・土地所有者等が都市計画決定・変更の提案をすることが可能
- ・提案要件は以下のとおり
 - ① 5,000m²以上の一体的な区域
 - ② 都市計画に関する法令上の基準に適合
 - ③ 土地所有者等の3分の2以上の同意

※ 2 都市計画協力団体制度

（都市計画法第75条の5～第75条の10）

- ・市町村長が住民団体、商店街組合等を都市計画協力団体として指定することが可能
- ・指定団体は都市計画提案制度の面積要件に関わらず、小規模な計画提案が可能

上記スキームのメリット

- 市役所が単独で生産緑地地区の指定を行う場合に比べ、相続や農業以外の経営等、農家個別の事情を加味した相談への対応が可能
- JAの支社機能によるきめ細やかな対応が可能
- 指定後は、市役所とJAとが連携し、農業者をサポートすることが可能

課題・背景

- 宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化等により、都市農地が都市にあるべきものへ転換(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境の悪化防止
- 住居専用の用途地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

改正内容
住居系用途地域の一類型として、田園住居地域*を創設

- * 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

- ・農地の開発行為等※について、市町村長の許可制を導入
※ 土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など
- ・市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で300㎡と規定)以上の開発行為等は、原則不許可

田園住居地域のイメージ

建築規制
●用途規制
低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
: 農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- ・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
: 温室、集出荷施設、米麦乾燥施設、貯蔵施設 等
- ・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
: 農機具収納施設等

●形態規制
低層住居専用地域と同様

容積率: 50~200%、建ぺい率: 30~60%、
高さ: 10or12m、外壁後退: 都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

税制措置

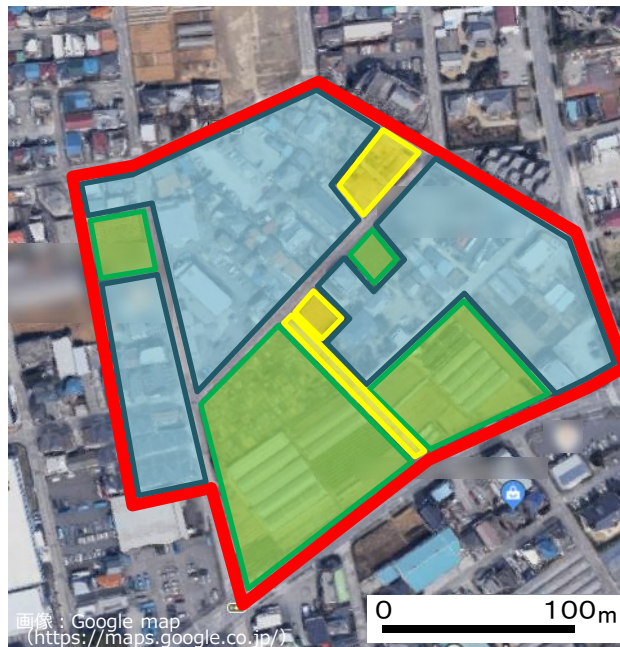
- ・田園住居地域内の市街化区域内農地*(300㎡を超える部分)について、固定資産税等の課税評価額を1/2に軽減 (平成31年度分より適用)
- ・田園住居地域内の市街化区域内農地*について、相続税・贈与税の納税猶予、不動産取得税の徴収猶予を適用(三大都市圏特定市) *生産緑地を除く。

(参考) 農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保：地区計画農地保全条例制度

○まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、農業と調和した良好な居住環境を確保するため、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる**地区計画制度※**により、相続税・贈与税の納税猶予等の税制特例を講じる。

※地区計画の記載事項に農地における行為制限に関する事項を記載し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み

活用イメージ



税制特例の概要

【相続税・贈与税】

・納税猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

【不動産取得税】

・徴収猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

農地の開発規制

- ・田園住居地域と同様に、小規模な開発のみ許可し、大規模な改変を抑制
- ・農地の持つ環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる住宅環境を整備



日照確保等より、住民のための公共的な施設である市民農園の機能を維持



農家の意向に対応した生産緑地以外の緩やかな保全が可能

宅地の建築規制

- ・営農環境の保全のため、用途地域より厳しい建築規制。
- ・低層の良好な住環境を創出。



隣接地の建築によって発生する日照条件の悪化や光障害の発生を抑制

光障害：夜間の人工光等により植物の生育が阻害されること

地区施設の整備

- ・公園や道路等、地域の実情に応じて必要な施設を整備。



市民農園へのアクセス路やトイレ・洗い場を備えた公園の整備

画像：秋田市HP
<https://www.city.akita.lg.jp/kurashi/doro-koen/1003685/1012202.html>

市民緑地認定制度

概要

- 都市部において、良好な都市環境の形成に不可欠な緑地・オープンスペースが未だ不足している地域が存在。
- 地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加。
- 市民緑地認定制度を創設し、NPO法人や企業等の民間主体が空き地等を活用して公園と同等の空間を創出する取組を促進。
(市民緑地は、都市公園と同等の機能を果たすものとして、住民一人当たりの都市公園の敷地面積に算定可能)

市民緑地認定制度の創設

概要

空き地等を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度を創設。

対象要件

- 対象区域
緑化地域又は緑化重点地区内
- 設置管理主体
民間主体(NPO法人、住民団体、企業等)

認定基準

- 周辺地域で良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足
- 面積
300m²以上
- 緑化率
20%以上
- 設置管理期間
5年以上
- 等

支援措置

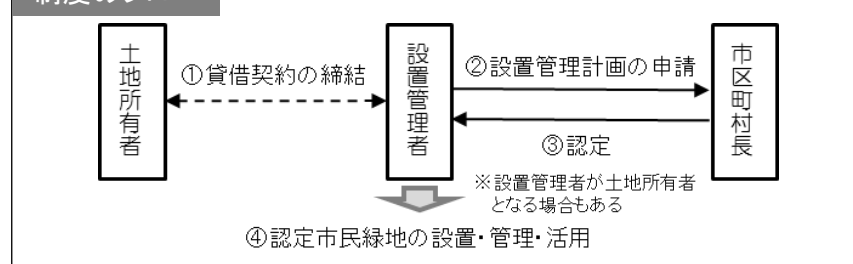
税制

みどり法人が設置管理する認定市民緑地のうち一定の要件を満たす土地に係る**固定資産税・都市計画税の軽減**
[3年間 原則1/3軽減(1/2~1/6で条例で規定)]
※**令和9年**3月31日までの時限措置

予算

みどり法人又は都市再生推進法人が設置管理する認定市民緑地における**植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助**
(1/3負担)【社交金:市民緑地等整備事業】

制度のフロー



認定市民緑地のイメージ

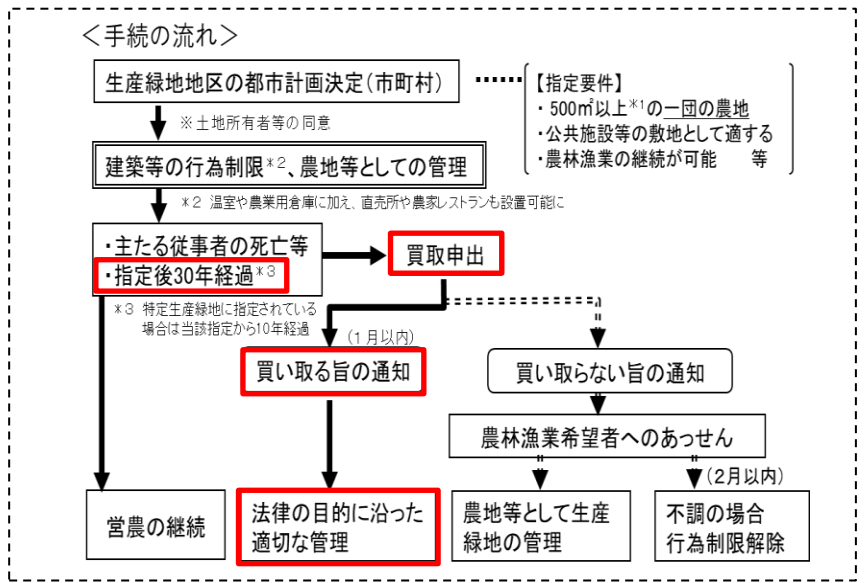
たもんじ交流農園の概要

- 臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が、地域住民が利用できる広場やコミュニティーガーデンを開設。
- 地域の伝統野菜（江戸野菜）「寺島なす」の栽培や収穫イベント等が行われている。
- 市民緑地認定までの主な流れ
 - ・NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が敷地での整備等の活動を開始（平成29年～）
 - ・墨田区が緑の基本計画を改定し、区域全体を緑化重点地区に位置付け（令和4年3月）
 - ・墨田区がNPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会をみどり法人に指定（令和4年12月）
 - ・市民緑地設置管理計画の認定（令和4年12月）

認定内容	
名称	たもんじ交流農園
場所	東京都墨田区
土地所有者	宗教法人
設置管理主体	NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会 ※R4.12 みどり法人の指定
設置管理計画	R4.12.23 認定
面積	約700m2
管理期間	5年間
固定資産税等の特例措置	1/2 減免（3年間）



- 〔喜多見四・五丁目農の風景育成地区 構想図〕



〔喜多見農業公園〕



20

1. 都市農地に係る諸制度の活用状況等

－ 生産緑地制度による都市農地の保全等 －

2. これからの新たな取組み

－ 緑・農を生かしたまちづくり －

3. その他

第21回都市計画基本問題小委員会(2022年11月25日)資料

- 都市の貴重な緑地である農地について、地域住民や農家等による都市農地の保全・活用の取組が、エリアマネジメントとして地域のまちづくりへと展開している事例が見られる。

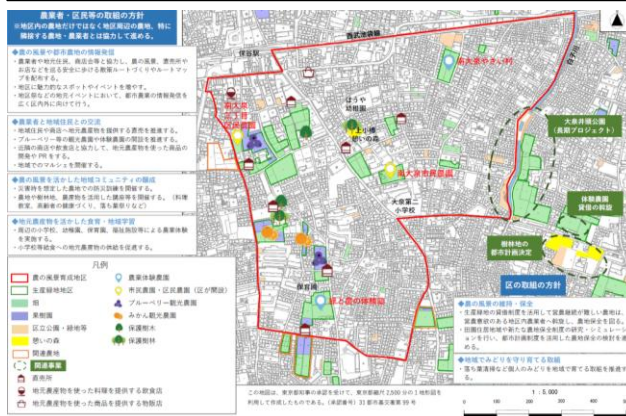
「南大泉三・四丁目 農の風景育成地区」(東京都練馬区)の事例

- 住宅地にまとまった農地や樹林地が残り、市民農園や農業体験農園、観光農園などもある、良好な農の風景を形成している地区を農の風景育成地区として指定(R1.12)。
- 当該地区では、農家と住民が協働で、農のあるまちづくりの中心的組織を立ち上げ、農をテーマにしたエリアマネジメントを展開。
 - 複数の農地を利用したスタンプラリーや野菜の収穫体験、地域の飲食店による地元野菜を使った食事を提供するキッチンカーの出店等のイベント。
 - 地元の町会による農業体験農園を防災協力農地として活用した炊き出し訓練等。

■活動団体 南大泉農の風景育成地区実行委員会

地区内農業者を中心に、成熟社会に栄える街、農の会話を通して市民を繋ぐ町作りをビジョンとして活動。農地を地区の重要な資産として捉え、維持・活用していくことが目指されている。

■ 農の風景育成地区構想図



■活動の様子



農フェスタの開催



農の風景育成地区観光ツアー



農業体験農園での炊き出し訓練

【都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ(令和5年4月14日公表)】

「収穫体験イベント、観光ツアー、炊出訓練等の地域住民や農家等による都市農地の保全・活用の取組が、都心部とは違う形の新たなエリアマネジメントとして地域に展開するなど、農を基軸としたまちづくりが現れている。」

「都市農地を地域の資源として捉え積極的にまちづくりに活かす方策についても検討が必要である。」

【緑農住まちづくりガイドライン(令和4年3月)(東京都)】

農の風景育成地区への指定は、農業公園等の農に関する都市施設の整備だけでなく、農を中心としたボトムアップのまちづくりの機運醸成につながります。

事例として取り上げた練馬区では、地域の農業者が主体の農の風景育成地区実行委員会が、農のまちづくりの中心的組織として立ち上がり、機能し始めています。彼らは農をテーマとした一種のエリアマネジメント組織であるといえるでしょう。一般に、エリアマネジメントは都心部の大企業中心によるのものが多く、住宅地においてはエリアマネジメント組織の成立が難しいと言われています。しかし、農住混在市街地においては、エリア内にまちづくりの拠点となり得る農的資源が分散的に存在し、そこで農業という経済活動が行われているという空間的・経済的な特徴から、農住混在市街地におけるエリアマネジメントには今後大きな可能性があると考えられます。

農の「風景」は、農地や屋敷林等の農の空間と、そこに暮らす人々の生活や生業が一体となって立ち現れるものです。農地や屋敷林等の空間そのものの保全に加え、それらの農の資源を生かしたまちづくりを農業者や地域住民が創意工夫を凝らして展開できるように支援することが、生き生きとした農のある風景を継承していくことにつながっていくでしょう。

飯田晶子氏（東京大学 特任講師（専門：ランドスケープ））

官民連携まちなか再生推進事業

○ 官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**やエリアの将来像を明確にした**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。

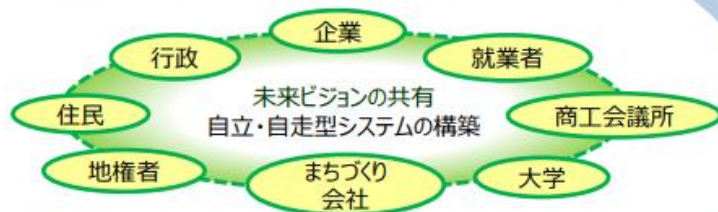
未来ビジョン策定とビジョン実現のための**自立・自走型システム**の構築への支援

エリアプラットフォーム活動支援事業

②未来ビジョン等の策定



①エリアプラットフォームの構築



③シティプロモーション・情報発信



⑤交流拠点等整備



④社会実験・データ活用



まちなか再生に向けたビジョン実現のために
一体となって取り組む人材の集積

上記システムの構築に向けて
中間支援組織・専門人材を活用

普及啓発事業



継続的なまちづくり活動のノウハウなどの普及啓発（全国啓発型、地域伴走型）

<補助対象事業>

○エリアプラットフォーム活動支援事業

- ①エリアプラットフォームの構築
- ②未来ビジョン等の策定
- ③シティプロモーション・情報発信
- ④社会実験・データ活用
- ⑤交流拠点等整備
- ⑥国際競争力強化拠点形成
- ⑦地方都市イノベーション拠点形成

○普及啓発事業

<補助対象事業者>

○エリアプラットフォーム活動支援事業

○普及啓発事業

都市再生推進法人、民間事業者等

<補助率>

・定額、1/2、1/3

農を活かした
まちづくりの
取組イメージ

市町村、農家、地域住民等の協議会の形成

農あるまちづくり
計画の策定

収穫イベント、農園ツアー、マルシェ等

炊出訓練、堆肥化、
農産物配送システム、等

農住交流拠点の整備

自立・自走型システム
の構築

1. 都市農地に係る諸制度の活用状況等

－ 生産緑地制度による都市農地の保全等 －

2. これからの新たな取組み

－ 緑・農を生かしたまちづくり －

3. その他



地元の新鮮な農産物を供給



近隣住民が農業に触れ合う場を提供



近隣小学校の食育の場として活用



まちなかの貴重な緑地として、
良好な住環境の形成に寄与



雨水の保水やヒートアイランド現象
の緩和など緑地機能を発揮



災害時に避難地等の
防災空間として活用

- **グリーンインフラ**とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、**自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組**
- 生物多様性の損失、自然災害の頻発・激甚化、国際的な都市競争の激化、人口減少・少子高齢化の進展に伴う低未利用地の増加、地域コミュニティの消失など**様々な課題への対応が急務**となる中、**グリーンインフラは複数の地域課題の同時解決にアプローチする手法**として有効



○ **都市緑地**は、美しい景観の形成、温室効果ガスの吸収やヒートアイランド現象の緩和、災害時における避難路・避難場所等の形成、雨水の流出抑制機能の発揮、身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場、野生生物の生息、生育環境の確保など**多様な機能を有している**。

都市緑地のグリーンインフラとしての23機能（効果）

ニーズ	グリーンインフラの機能（効果）
環境共生社会	1 ヒートアイランド現象緩和
	2 温室効果ガス吸収
	3 都市における生物多様性の確保
	4 大気浄化
	5 水質浄化
	6 地下水涵養
	7 環境教育、自然とのふれあいの場
	8 再生可能エネルギーの活用
安全・安心	9 都市水害の軽減
	10 津波被害の軽減
	11 大規模火災発生時の延焼防止
	12 避難地・復旧活動拠点・帰宅困難者支援
	13 災害伝承・防災教育の場
健康・福祉	14 緑の景観形成によるストレス軽減、森林セラピー
	15 子どもの遊び場・子育て支援
	16 散歩、健康運動の場、介護予防
地域コミュニティの醸成	17 コミュニティ（ソーシャルキャピタルの醸成）
	18 人の集う場、地域の活動の場
	19 地域の自然観・郷土愛の醸成
経済・活力維持	20 良好な環境・景観形成による不動産価値の向上
	21 良好な環境・景観形成による都市の魅力・競争力向上
	22 都市農業の振興
	23 観光振興

都市緑地の機能のイメージ



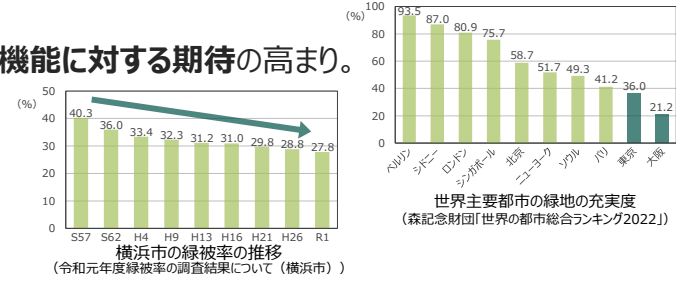
国土技術政策総合研究所R3報告書より

【参考】都市緑地法等の一部を改正する法律（令和6年5月成立）

公布 令和6年5月29日
施行 令和6年11月8日

背景・必要性

- 世界と比較して我が国の都市の緑地の充実度は低く、また減少傾向。
- 気候変動対応、生物多様性確保、幸福度（Well-being）の向上等の課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待の高まり。
- ESG投資など、環境分野への民間投資の機運が拡大。
- 緑のネットワークを含む質・量両面での緑地の確保に取り組む必要があるが、
 - ・地方公共団体において、財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足が課題。
 - ・民間においても、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的。
- また、都市における脱炭素化を進めるためには、エネルギーの効率的利用の取組等を進めることも重要。



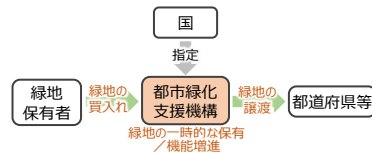
法律の概要

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

- ①国の基本方針・計画の策定【都市緑地法】
 - ・国土交通大臣が都市における緑地の保全等に関する基本方針を策定。
 - ・都道府県が都市における緑地の保全等に関する広域計画を策定。
- ②都市計画における緑地の位置付けの向上【都市計画法】
 - ・都市計画を定める際の基準に「自然的環境の整備又は保全の重要性」を位置付け。

2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

- ①緑地の機能維持増進について位置付け【都市緑地法】
 - ・緑地の機能の維持増進を図るために行う再生・整備を「機能維持増進事業」として位置付け。
※緑地の保全のため、建築行為等が規制される地区
 - ・特別緑地保全地区※で行う機能維持増進事業について、その実施に係る手続を簡素化できる特例を創設。＜予算＞（実施に当たり都市計画税の充当が可能）
- ②緑地の買入れを代行する国指定法人制度の創設【都市緑地法・古都保存法・都開資金法】
 - ・都道府県等の要請に基づき特別緑地保全地区等内の緑地の買入れや機能維持増進事業を行う都市緑化支援機構の指定制度を創設。＜予算・税制＞



3. 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み

- ①民間事業者等による緑地確保の取組に係る認定制度の創設【都市緑地法・都開資金法】
 - ・緑地確保の取組を行う民間事業者等が講ずべき措置に関する指針を国が策定。
 - ・民間事業者等による緑地確保の取組を国土交通大臣が認定する制度を創設。＜予算＞
 - ・上記認定を受けた取組について都市開発資金の貸付けにより支援。



民間事業者による緑地創出の例（千代田区）

- ②都市の脱炭素化に資する都市開発事業に係る認定制度の創設【都市再生特別措置法】
 - ・緑地の創出や再生可能エネルギーの導入、エネルギーの効率的な利用等を行う都市の脱炭素化に資する都市開発事業を認定する制度を創設。
 - ・上記認定を受けた事業について民間都市開発推進機構が金融支援。＜予算＞