

生産緑地制度改正後の都市農地の実態と課題

東京都市大学大学院 学生会員 ○清水 ひかり

東京都市大学 正会員 中村 隆司

1. はじめに

1991年に生産緑地法等が改正され、三大都市圏の特定市における市街化区域内農地は保全すべき農地である「生産緑地」と宅地並課税の「宅地化農地」に区分された。当初は「宅地化農地」を宅地として供給することで土地問題の解消が期待されたが、都市基盤が整備されないままでの開発による都市環境の悪化も危惧され、実際に区分が無計画に行われ、宅地化農地の開発に際しても計画的に行われておらず、良好な都市形成に与える影響が極めて大きい¹⁾²⁾。都市農地については、改正時は宅地化に重点が置かれていたが、人口減少や高齢化に伴い都市農地の開発圧力が減退しつつあることから、1999年に「食料・農業・農村基本法」が制定され、「都市農業の振興」が初めて明記された。そして平成27年4月には「都市農業振興基本法」が制定され「都市農地の保全や振興」が重要施策となった。一方で当初指定された「生産緑地」は30年営農が義務付けられているが2022年頃解除されることになる。生産緑地は、農業者の世代交代による相続放棄に伴い年々減少しているともされる³⁾。また、宅地化農地は固定資産税が非常に高く採算が取れていない現状である。以上のように良好な都市環境形成のために都市農地の継続的な維持が期待される中で農業者や農地を取り巻く環境は依然として緊迫しており、都市農地の保全に対する支援や助成の対策が不十分である。本研究は、農地区分から約25年を経て、都市における貴重な空間としての農地の計画的保全及び都市の貴重な農業「生産」の場という観点から生産緑地及び宅地化農地の実態について、生産緑地がどの程度どのように保全され、「生産」緑地として機能したかを明らかにすることを目的とする。

2. 研究対象地と分析方法

本研究では、先ず、三大都市圏である関東圏、中部圏、近畿圏の特定市全体の市街化区域内の生産緑地の動向を分析した。宅地化農地は総務省の「固定資産の価格等の概要調書」による。統計資料収集年次は、法改正後の1995年、2000年、2005年、2010年及び直近で統計資料の入手できる2014年とした。生産緑地面積は国土交通省の「都市計画年報」による。統計収集年次は、1995年、2000年、2005年、2010年及びこのデータの入手できる2013年とした。

分析方法については、1995-2013年の生産緑地の増減率と1995年の指定率との比較(図1)、また指定率について関東圏について地図化を行い、1995年と2013年との比較(図2)を行った。生産緑地指定率は、生産緑地面積/市街化区域内農地(生産緑地面積+宅地化農地面積) $\times 100(\%)$ とした。次に、宅地化農地率は、宅地化農地面積/市街化区域内農地(生産緑地面積+宅地化農地面積) $\times 100(\%)$ とした。生産緑地の増減率は $(2013\text{年の生産緑地面積}-1995\text{年の生産緑地面積})/1995\text{年の生産緑地面積}\times 100(\%)$ とした。ただし1995年以降に指定された特定市は除外し190市とした。

3. 生産緑地の指定率と増減

図1より、増減率は1995年時点で-40%-0%に最も多く164市で全体86%を占め、次に多いものは0%-70%で21市11%となり、120%-150%と2倍以上に増加した都市は5市あった。生産緑地自体は減少したものの指定率が最も高かったのは85%の東京都小平市であった。一方で減少率・指定率ともに低かったのは愛知県常滑市であった。次に増加率・指定率ともに高かったものは東京都稲城市であった。一方で生産緑地が増加したものの指定率は低かったのは千葉県木更津市であった。1995年の指定率を関東圏について見ると図2に示したように東京都多摩地区で高い。

キーワード：都市農業、生産緑地、宅地化農地

連絡先：〒158-8557 東京都 世田谷区 玉堤 1-28-1 TEL.03-5707-0104 (代) (内線 3262)

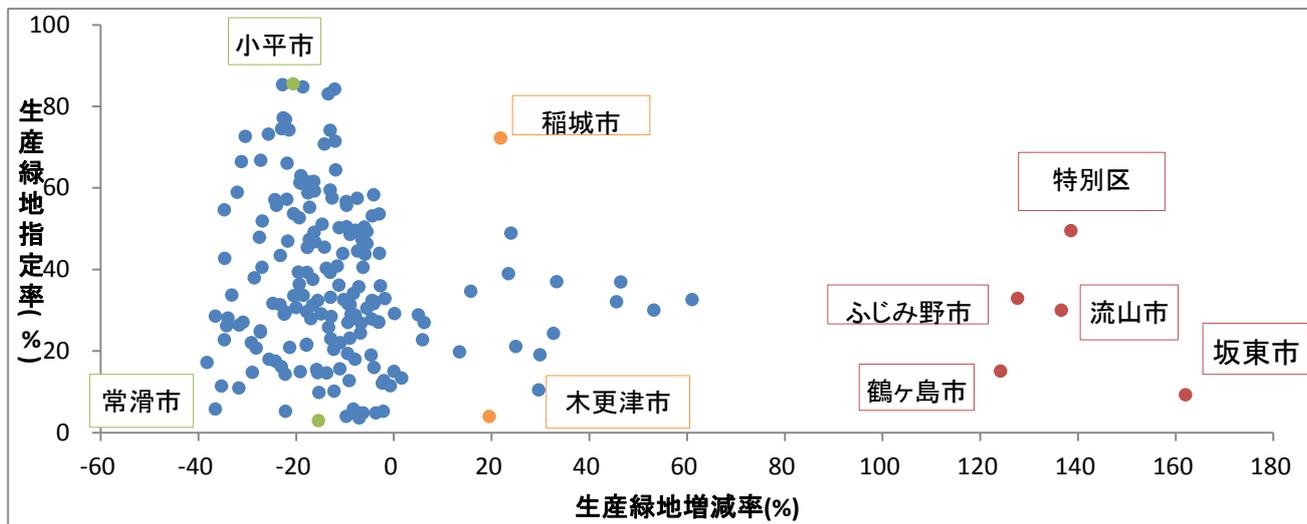


図 1 1995年から2013年の生産緑地の増減率と1995年の指定率

図3より2013年になると特に東京都の多摩地区を中心に、特別区、横浜市で大幅な増加がみられた。結果的に東京都全般で指定率が高いが、さらに埼玉県、神奈川県、千葉県でも全体的に指定率が増加していることがわかる。生産緑地指定率が2倍以上となったのは、関東圏のみに存在し坂東市、鶴ヶ島市、ふじみ野市、流山市、特別区の5市であった。ただし、これらの市区の指定率は50%以下で、特別区の49%が最も高い値となった。

4. まとめ

生産緑地法改正で生産緑地が指定された当初には、生産緑地が存続するのか懸念する指摘があったが、生産緑地の指定面積は必ずしも大きな減少は見られず宅地化農地が減少する中で結果的に大多数の都市で生産緑地の指定率は増加している。都市における貴重なオープンスペースとなっており、生産緑地の指定が貴重な自然的土地利用の保全に大きな役割を果たしたと言える。

5. 今後の課題

今回は明らかになった生産緑地の保全、増加の要因について、地価動向や各自治体の施策の状況を踏まえ考察していきたい。また宅地化農地についても同様の分析を行い、現在の都市農地の状況把握に努めていきたい。

参考文献

- 1) 東正則、日本初 農業のある都市モデルー地域共存型農業による安全快適福祉都市ー,2014,農林統計出版
- 2) 渡辺 貴史,大村 謙二郎、東京都区部における生産緑地法改正後の市街化区域内農地を巡る対応ー生産緑地の活用に着目してー,都市住宅,Vol.23,1998,pp83-89,
- 3) 佐々木 慶太, 小山 洋太, 松澤 龍人, 東 正則、東京都における相続を契機とする生産緑地の存続傾向,農村計画学会誌 Vol.27, 2009,pp329-333

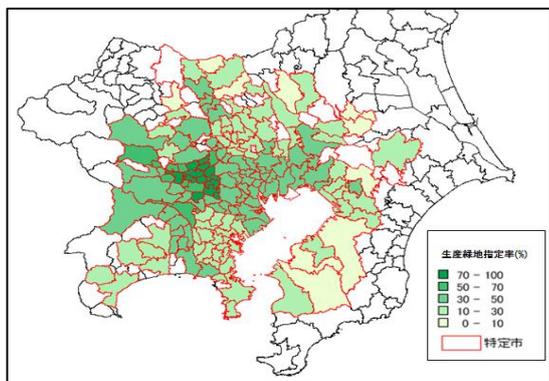


図 2 1995年の生産緑地指定率

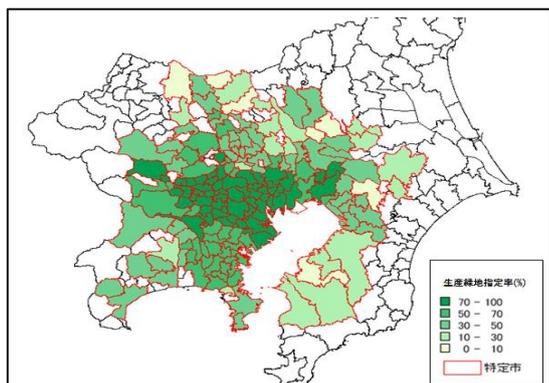


図 3 2013年の生産緑地指定率