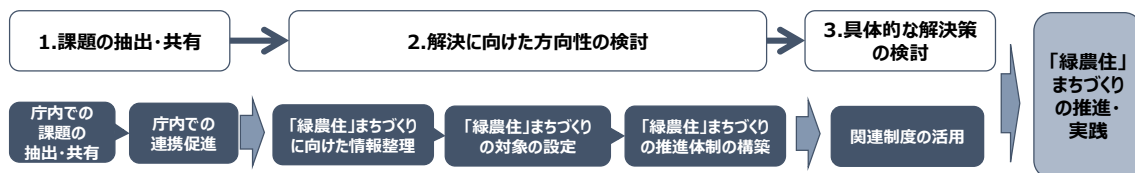


V 「緑農住」まちづくりの推進に向けて

これまでの先進事例や初動期のモデルケースの取組で紹介したように、「緑農住」まちづくりの過程は様々です。「緑農住」まちづくりに関わる自治体担当者には、緑農住空間が置かれている状況や今後の見通し、関係者の意向等、各地域の実情に応じた進め方を選択し、柔軟に対応していくことが求められます。

本項では、「緑農住」まちづくりに関心のある自治体担当者が新たに取組を進めていく際の大きな流れを示します。下図のとおり、まず、「緑農住」まちづくりに関連する庁内部署間での課題を抽出・共有し、それを受けて、課題に対する解決策の方向性を検討していきます。そして具体的な解決を図る際には様々な制度事業等を活用し、具体の「緑農住」まちづくりを推進、実践していくこととなります。

図表 V-1 「緑農住」まちづくりの推進に向けた流れ



1 課題の抽出及び共有

「緑農住」まちづくりは、七つの機能を複合的かつ計画的に発揮させて、緑農地の保全や地域課題の解決、新たな価値の創出を図っていく取組です。

(1) 「緑農住」まちづくりを通じて解決したい課題の抽出

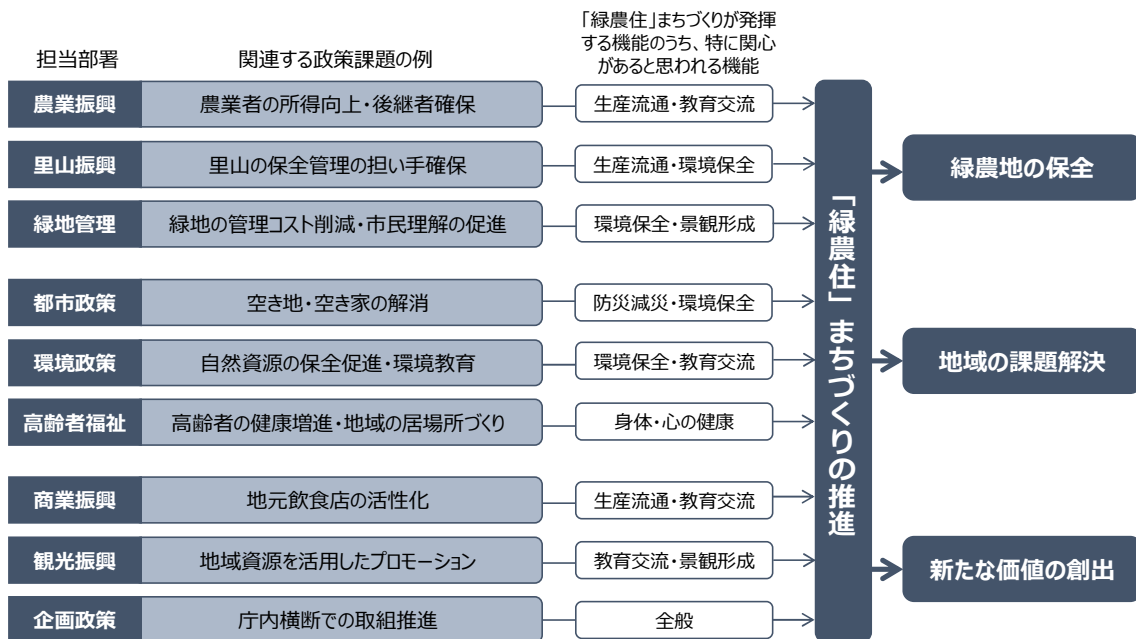
そこで、「緑農住」まちづくりが発揮する七つの機能を確認し、担当部署が抱える政策課題との関連を確認する必要があります。その上で、「緑農住」まちづくりによる解決が期待される政策課題を抽出します。

「緑農住」まちづくりは緑農住空間を所管する部署のみならず、庁内の多様な部署の政策課題にも関連します。庁内各部署間で緑農住まちづくりが発揮する七つの機能について認識を共有していくことが重要です。

(2) 「緑農住」まちづくりの推進に向けた関係部署間の課題の共有

次に、下図を参考に、「緑農住」まちづくりに関連する部署に働きかけ、お互いに抱えている政策課題を共有し、「緑農住」まちづくりを行うことでどのような課題解決につなげていけるか、連携して相互の政策課題の実現に取り組んでいくことができるか検討します。

図表 V-2 「緑農住」まちづくりの推進に向けた庁内関連部署における課題共有のイメージ



(3) 庁内での施策検討・遂行段階での連携促進

「緑農住」まちづくりに関連する部署間で課題共有を行った後には、「緑農住」空間を所管する部署と、「緑農住」まちづくりが発揮できる機能を生かしていける課題を抱えている部署との間等で、機能を複合発揮させる施策や事業の検討段階や、施策の遂行段階で連携して取り組んでいくことが考えられます。

例えば、既に多くの自治体で防災協力農地が登録されており、防災部署と農政部署間での連携が行われています。また、都市農地を福祉法人が貸借して農的活動を行う事例なども見られます。

このような実績を積み重ね、庁内で共有していくことで、「緑農住」空間が発揮できる機能が多様な政策課題の解決に寄与していくことが浸透し、新たな展開を創発していくと考えられます。

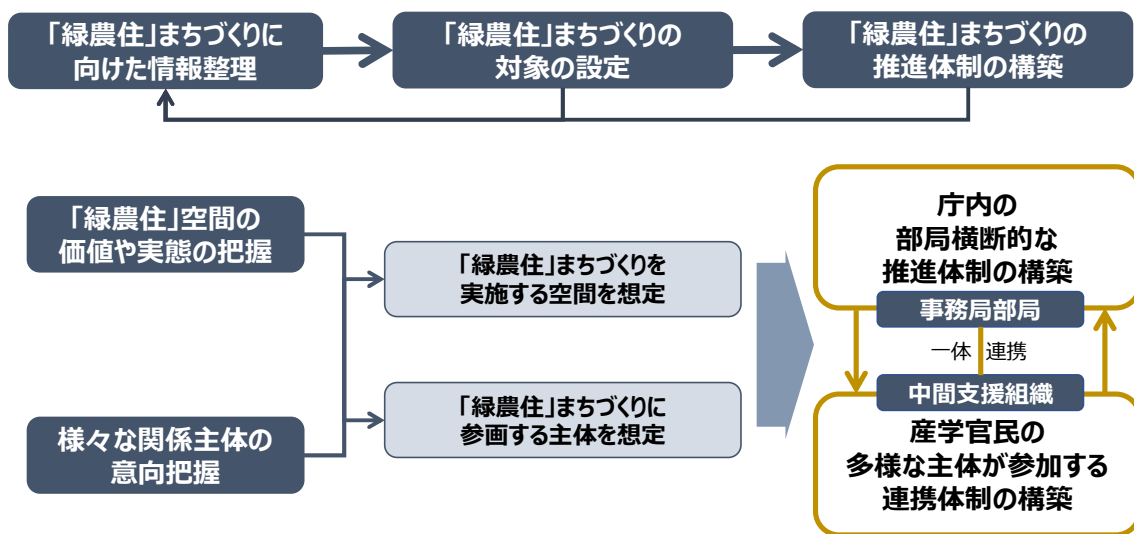
また、庁内でいずれかの部署から働きかけていくケースもあれば、民間からの発意を契機として実現していくケースもあります。部署間で円滑に相談しあえる関係構築等が「緑農住」まちづくりを推進していく初動段階ではとても重要です。

2 解決に向けた方向性の検討

課題解決に向けて「緑農住」まちづくりを推進していくためには、以下のように進めていくことが考えられます。

関係部署間で緑農住空間や担い手・地域の状況などに関する情報を把握し、これらの情報を参考に、「緑農住」空間の有するポテンシャルを引き出すことができる対象を設定します。その上で、庁内外で関係者が参画する検討・連携体制を構築して、「緑農住」まちづくりを検討・実践していくことが考えられます。

図表 V-3 「緑農住」まちづくりの推進に向けた解決に向けた方向性の検討の流れ



2-1 「緑農住」まちづくりに向けた情報整理

以下に挙げる項目について現状を把握するとともに、「緑農住」空間に対する理解や検討を深め、また、行政職員だからこそ有する庁内外の人的つながりを育み、生かしていくことが求められています。

(1) 「緑農住」空間の価値や実態の把握

■ 緑農地の分布状況や管理・利用の現状の把握

まずは、複数の地目から構成される緑農地の分布状況を把握し、良好な住環境を形成する自地域内の「緑農住」空間が存在するか把握します。そして、緑農地や周辺宅地の所有形態や管理・利用の現状等について把握しておくことが有効です。

■ 「緑農住」空間を生かした取組等の実施状況の把握

既に「緑農住」空間を活用した地域の課題解決の取組等、「緑農住」まちづくりにつながる取組の実施状況を把握します。取組を通じて発揮されている機能等を整理し、さらに機能を

複合的に発揮できる可能性等を検討しておくことも有効です。

■「緑農住」空間の今後の見通しの把握及び対応策の検討

「緑農住」空間を取り巻く開発動向や、特定生産緑地の指定状況や後継者の有無状況等を踏まえ、今後の「緑農住」空間の保全見通しを明らかにします。その上で、特に保全の必要性が高いと考えられる緑農住空間については、消失するおそれがある場合等に備え、必要に応じて、保全・活用に向けた対応策を講じることができるよう、各種計画への位置付けや関係制度の活用等を検討していくことが有効と考えられます。

(2) 様々な関係主体の意向把握

■緑農地所有者の今後の保全・利用意向の把握

良好な住環境を形成する「緑農住」空間を一体的に活用していくためには、地目に応じて異なる所管部署間で連携して所有者情報を把握し、面的に所有者とのつながりを確保していくことが有効です。

所有形態を把握した上で、所有者が緑農地について自ら管理・利用の意向を有しているか、また、相続が発生した際等、将来的な保全意向を把握しておくことも、「緑農住」まちづくりを進めていく上では非常に重要です。将来的に売却される可能性が高い場合には、保全に向けた制度活用等を検討し、適用可能な選択肢を検討しておくことも有効と考えられます。

また、特に自ら営農や管理を継続していくことが困難な所有者に対しては、農業委員会やJA等と連携し、「緑農住」まちづくりを通じて、貸借や作業委託等を行うことで、自ら耕作困難な場合でも先祖代々継承してきた農地を保全し、良好な地域・環境づくりに貢献でき、また制度や税制等に関して正しく理解を得ていただくような確かな情報を効果的に伝え、不安を払しょくしていくことが重要と考えられます。

このように、貸借等の意向を有しているか等について把握しておくことで、利用ニーズがある主体が確保できた際にはマッチングしていくことが可能になり、貸借が促進されていくことで「緑農住」まちづくりが進展する可能性が広がります。

■「緑農住」まちづくりの担い手となる活動主体の意向把握

緑農地をフィールドに活動する営利・非営利の団体等、「緑農住」まちづくりの担い手となる活動主体を特定し、主な活動場所や活動内容等を把握しておきます。これにより、所有者側の意向や、地域の課題解決、新たな価値の創出など、多様なニーズに応じて活動団体を紹介したり、フィールドを紹介していくことが可能となります。

■「緑農住」まちづくりに関心のある開発業者等の把握

緑農地が宅地化される際に、「緑農住」空間の機能や魅力を生かして開発を行っていくことで、良好な住環境が維持され、農的活動等を取り入れた新しい暮らしを提供していくことが期待されます。このような開発に関心のある開発業者等を把握し、緑農地所有者、まちづくり関連団体等との連携のもと、緑農住空間の保全に向けた取組を進めていくことなどが期待されます。

また、「緑農住」空間にあって開発許可の申請が出された際には、緑農地に隣接した住宅の留意点（風塵など耕作による影響等）をあらかじめ居住者に伝え、居住後の円滑な相隣関係の構築を促していくよう、開発業者に対して配慮を求める等の対応が有効と考えられます。

■「緑農住」空間に居住する地域住民の意向把握

「緑農住」まちづくりを進めていくためには、「緑農住」空間や周辺に居住する地域住民の理解が不可欠です。「緑農住」空間を生かした地縁組織の活動が見られたり、緑農地所有者と地域住民との良好な関係が構築されている等、「緑農住」まちづくりに対する理解が地域内にどのように浸透・醸成されているか把握しておくことも、「緑農住」まちづくりの進め方を検討していく上で重要となります。

■「緑農住」まちづくりの推進に向けて連携したい中間支援組織に関する情報把握

「緑農住」まちづくりを推進していくためには、「緑農住」空間の所有者や多様な活動主体（まちづくり関係者や緑地管理者、NPOなど）、地域住民、企業等多様な主体間での連携を促し、また合意形成に向けた調整を重ねていくことが必要です。

また、活動を促進していく際には、「緑農住」空間の現状把握や活動ノウハウ、情報発信、資金面での支援など、活動主体等に対して後方からの様々な支援が必要と考えられます。

行政にはこれまでにない多くの役割が期待されているところですが、行政だけで担っていくことは難しい自治体も多いと考えられます。また、機動力や専門ノウハウ等を考慮すると、民間活力を生かしていくことも有効と考えられます。

そこで、管内で「緑農住」まちづくりに関心のあるまちづくり団体や、市民活動やまちづくり等の分野で行政と連携しながら活動支援を行うような主体がある場合はその団体等に関する情報を収集し、「緑農住」まちづくりの推進に向けた連携の可能性について相談・検討していくことが必要と考えられます。

2-2 「緑農住」まちづくりの対象（空間・主体）の設定

庁内での課題の抽出や関連情報を基に、「緑農住」まちづくりを具体的に検討していく対象となる空間と主体を特定します。

(1) 対象となる空間の設定

対象となる空間の特定に際しては、例えば緑農地の周辺に存在する空き家等を交流拠点として活用したり、最寄の大規模公園等の駐車場を活用する等、利用者の目線に立ち、様々な活動をつなげていくことが可能となるよう、緑農地の分布状況にとどまらず、周辺の「緑農住」空間内外の施設や取組等を掘り起こして連携させ、新たな主体の参画も促しながら、複合的に機能を発揮させていく視点が重要です。

また、将来的に農業者による営農継続が困難となる場合には、新たな担い手による利活用を見据え、生産等をメインとした緑農地利用から、教育・交流をメインとした緑農地利用へ転換していく等、機能変化も織り込みながら、まちづくりを推進していくことが必要と考えられます。

(2) 対象となる主体の設定

ここまでの関係主体の意向把握の結果を踏まえ、「緑農住」まちづくりに関心ある主体を特定し、「緑農住」まちづくりへの参加・連携を促していきます。対象の選定に当たっては、農業者や緑農地で活動する市民団体、まちづくり関係者、地域住民、教育機関など、複合的な機能発揮を想定できる多様な主体の参画を促すことで、新しい発想や連携が創発されていく可能性があります。モデル地区での取組でも見られるように、庁内外からの紹介等を基に声がけをしていくことが想定されます。

なお、モデル地区での取組でも見られるように、検討当初は具体的なフィールドは設定せず管内全域で検討を開始し、多様な主体が参画して議論を深めていく中で、検討の流れに応じて具体的な対象（場所と活動主体）を特定していくことも考えられます。

2-3 「緑農住」まちづくりの推進体制の構築

「緑農住」まちづくりを推進していくためには、庁内にて各部局の政策領域にとどまらず、まち全体の観点から地域の課題解決や価値創出を目指していくビジョンを共有し、体制を構築していくことが求められます。

また、従来から取組を担ってきた緑農地の所有者に加えて、まちづくりに関心のある活動団体、NPO、企業、地域住民などが参画し、官民の多様な主体間が連携してまちづくりを企画・実践していくことが重要です。

(1) 庁内推進体制の構築

「緑農住」まちづくりは、個々の連携事例の創出にとどまらず、「緑農住」空間のポテンシャルを活かして、まち全体の将来を計画的に見据えて取り組むことを目指すものです。そのためには、庁内横断で取り組むための枠組みと推進体制が必要となります。

① 計画・ビジョンへの反映

「緑農住」まちづくりについて、緑の基本計画や農業振興計画、都市マスタープラン等の「緑農住」空間に関する計画の中で連動させて位置付けていくことが重要です。その上で、上位計画である総合計画やまちの将来ビジョン等においても、「緑農住」まちづくりを位置付けることで、特定部署の業務ではなく、多様な部署が全庁的な視点から「緑農住」まちづくりを推進していくことにつながることを期待されます。また、庁内向けだけでなく、地域住民あるいは新たな居住者に向けて、「緑農住」空間という良好な住環境を生かした新たな暮らしを提供できるまちであることに理解、協力いただくことが期待できます。

なお、「緑農住」まちづくりを上位計画等に位置付け、複数の部署間で施策を展開していく際には、関連する計画・施策が複数にまたがることから、目標として想定されている時間軸が異なることも考えられます。複層的に施策を展開する際に時間的なズレが生じたり空白が生じて現場の活動に支障が出ることもないようにも留意する必要があります。

② 推進体制の構築

計画等に基づき、部局横断で連携して施策・事業を遂行していくため、関連部署担当者で構成される庁内横断の推進体制を構築していくことが必要と考えられます。

組織内の階層に応じて定例会議や勉強会等の検討の場を設置し、上位計画に基づく施策の検討・具体化等、検討のゴールを見据えた上で、各部署で役割分担・連携しながら、「緑農住」まちづくりを推進していくことが求められます。検討の状況に応じて、常に利用者目線に立つ等、部署間で目線がずれないように合わせていくことも必要と考えられます。

「緑農住」まちづくりは、緑農住空間の所有者や活動主体のみならず、商工、自治会、教育機関や福祉団体等地域内の多様な主体が関わる可能性があります。庁内で定期的に情報を共有し、各主体の実情に精通した所管部署とも十分に調整しながら、緑農地に関する既存関係者・団体等との合意形成を図っていくことが持続的なまちづくりを展開していくためには重要となります。

(2) 官民連携体制の構築

「緑農住」まちづくりは官民の多様な主体が連携して取り組むことを想定しています。

そこで、「緑農住」空間に関わる又は今後関わる可能性がある多様な主体が参加する連携の場（プラットフォーム）を構築していくことが必要です。この場では、「緑農住」空間を生かしたまちの将来像を明確にしたビジョンの検討や、それを具体化していくための仕組みや取組事業を官民で検討し、自分たちで決定していくプロセスを共有することが重要です。

また、できる取組から実験的に試行していくことで、課題が共有され解決策を議論しながら仕組みに反映し、併せて主体間の連携を深めていくことにもつながることが期待されます。

「緑農住」まちづくりにおける行政の関与の度合いは、取組目的や地域の実情によって異なることが想定されます。官民連携体制の場づくりも、事務局機能を行政主導で開始し民間主体への移行を目指すケースや、当初より中間支援組織等の民間主体が事務局を担うケースも想定されます。

3 具体的な解決策の検討

3-1 「緑農住」まちづくりに関連する制度の活用

(1) 関連する諸制度の全体像

「緑農住」まちづくりを進める上で活用が想定される関連制度は多岐にわたりますが、地域が目指すべき将来像を共有するための制度、土地利用の規制・誘導に関わる制度、「緑農住」空間の確保に資する制度及び地域の「緑農住」まちづくりの活動を支える制度に大別されます。

図表 V-4 「緑農住」まちづくりの推進に関連する諸制度



各制度の概要は以下のとおりです（詳細は「参考資料」を参照）。

図表 V-5 ①地域の将来像の共有に資する制度

制度	概要	優遇措置
緑の基本計画 （都市緑地法）	・区市町村が、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する措置で主として都市計画区域内において講じられるものを総合的かつ計画的に実施するため、農地を含む緑地全般の保全や緑化の推進等に関する方針等を定めるもの	—
農の風景育成地区 制度 （都要綱）	・農地や屋敷林などが比較的まともに残る地区について緑地や農地の保全・活用・連携に関する将来の目標や取組の方向性等を含めた「農の風景育成計画」を策定 ・区市町が地域を選定し、育成方針を策定。地区の指定は都が行い、区市町が運営。 ・指定要件は以下のとおり ①既定の都市計画や、都市計画マスタープラン、緑の基本計画、農業振興計画等の上位計画との整合が図られていること	—

制度	概要	優遇措置
	②一定の広がりを持ち、範囲を明確に示せる区域であって、区域面積の概ね 10%が農地であること	

図表 V-6 ②土地利用コントロールのための制度

	制度	概要	優遇措置
農地の 保全及 び農的 空間と しての 活用	田園住居地域 (都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 農地の開発行為等は市町村長の許可制で、300 m²以上の開発行為等は原則不許可 用途は、低層住居専用地域に建築可能なもの及び農業用施設が認められる。 形態規制は低層住居専用地域と同様 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地化農地の 300 m²超の部分は、固定資産税等の課税評価額を2分の1に軽減 宅地化農地には、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予が適用
	地区計画農地保全条例 (都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 農地の開発等の規制の内容は田園住居地域と同様で、条例による許可制 宅地の建築については、用途地域に比べて厳しい規制を設定可能 市民農園へのアクセス路やトイレ・洗い場を備えた公園等、地域の実情に応じた地区施設を整備可能 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必要がある地域が対象 	<ul style="list-style-type: none"> 三大都市圏の特定市では、許可制による規制対象の農地について、相続税・贈与税の納税猶予、不動産取得税の徴収猶予等の特例が適用 条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める区市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映
	建築基準法第 48 条ただし書許可 (建築基準法)	<ul style="list-style-type: none"> 特定行政庁が、良好な住居の環境を害するおそれがない、または公益上やむを得ないと認めれば、建築基準法で認められていない建築物も特例許可される。 許可に際して利害関係者の意見聴取と建築審査会の同意が必要（一定の要件を満たす場合を除く）。 	-
緑地の 保全及 び緑豊 かな市 街地の 形成	特別緑地保全地区 (都市緑地法・都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の新築、増改築等の行為は現状凍結的に制限される一方、損失補償や土地の買入れが行われる。 対象要件は、 <ul style="list-style-type: none"> 無秩序な市街地化や公害・災害の防止等のための遮断地帯、緩衝地帯、避難地帯及び雨水貯留浸透地帯 建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承・風俗慣習と結びついて伝統的又は文化的意義を有するもの 風致・景観が優れている、又は動植物の生息地・生育地として保全が必要で、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の山林、原野及び立木の相続税及び贈与税の評価にあたり、8割の評価減 固定資産税は最大2分の1まで減免 土地の買入れに伴う譲渡所得のうち2,000万円が控除 土地の買入れ費用の3分の1及び保全利用施設の整備費用の2分の1に対して国庫補助

	制度	概要	優遇措置
	緑化地域 (都市緑地法・都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が一定の規模以上の建築物の新增築を対象に、都市計画に定める緑化率の最低限度が義務付けられ、建築確認の要件となる。 平成 29 (2017) 年都市緑地法の改正に伴い、緑化率の最低限度の上限は敷地面積の 25% 敷地面積 1,000 m²以上の建築物の新設・増築(従前の床面積の 1.2 倍を超えるもの)が対象。区市町村は条例により敷地面積の下限を 300 m²まで引き下げ可能 	-
農地・緑地と宅地等との調和とメリハリを持たせた市街地の形成	地区計画(容積誘導型、容積適正配分型、高度利用型及び街並み誘導型) (都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、地区のまちづくりの目標やその実現に向けた方針とともに、建築物の高さ、容積率、建蔽率、緑化率、壁面位置、工作物の設置等の規定などを定める。 地区計画の内容を区市町村の建築制限条例に定めることで建築確認の審査対象となる。 	-
	特別用途地区 (都市計画法・建築基準法)	既に指定されている用途地域を補完し、地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和が可能	-
	高度地区 (都市計画法・建築基準法)	用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める。	-

図表 V-7 ③「緑農住」空間の確保に向けた制度

	制度	概要	優遇措置
緑地の保全及び緑豊かな市街地の形成	公共買取による都市公園化 (都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号))	都市計画公園・緑地の整備について、地方公共団体が用地を取得し、都市公園を開設するもの	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡所得 5,000 万円が控除 不動産取得税に関して、代替不動産取得価格からの被収用不動産価格の控除が行われる。 法人税は、譲渡益又は 5,000 万円のうち小さい方を損金算入可能
	公共借地による都市公園化 (都市公園法)	都市計画公園・緑地の整備について、地方公共団体が土地所有者との貸借契約による土地物件に係る権原を借り受けて都市公園を開設するもの	<ul style="list-style-type: none"> 貸付期間が 20 年以上である等の場合には、貸付対象土地の相続税評価額が 4 割減 無償貸付の場合に固定資産税・都市計画税が非課税 施設整備費はに対し 2 分の 1 の国庫補助

	制度	概要	優遇措置
営農環境の支援	生産緑地地区 (生産緑地法・都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものを指定 <ol style="list-style-type: none"> ①良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等用地に適していること ②500 m²以上であること。なお、区市が条例により300 m²まで引き下げること、同一・隣接区内の複数の農地を一団の農地等とみなして指定することも可能 ③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こと 	<ul style="list-style-type: none"> 受贈者が営農継続する場合は相続税納税猶予。営農継続しない場合は、残営農年数等により相続税は35%～50%の評価減。また、特定生産緑地についても相続税・贈与税の納税猶予が適用 固定資産税・都市計画税は農地評価・農地課税。特定生産緑地も同様 譲渡所得の課税に対しては1,500万円の特別控除 不動産取得税は納税猶予の対象で、特定生産緑地も同様
	生産緑地買取・活用支援事業 (都補助事業)	<ul style="list-style-type: none"> 区市が農的利用を目的とし生産緑地を買取る際の資金を支援する。さらに、本事業を活用し買い取った生産緑地に対し、高収益農業を目指す農家の育成や農福連携のための農園を区市が開設する際に必要な施設整備に対する補助。 生産緑地買取支援と買取生産緑地の活用支援の2つのメニューがある。 	-

図表 V-8 ④地域の「緑農住」まちづくりの活動を支える制度

	制度	概要	優遇措置
農地の保全及び農的空間としての活用	都市農地の貸借 (都市農地貸借法)	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地地区内の農地を貸借し、自ら耕作しようとする場合に事業計画を作成し、区市町村長の認定を受ければ、農地法上の手続きが不要 農地を所有していない者が市民農園を開設する場合は、農地所有者及び市町村と協定を締結した上で農業委員会からの承認により、都市農地を借りることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 相続税納税猶予の適用を受けている都市農地で貸付けを行っても相続税の納税猶予が継続
	特定市民農園 (市民農園整備促進法(平成24年法律第44号)・地方自治法(昭和22年法律第44号)等)	<ul style="list-style-type: none"> 借地方式による市民農園で、区市町村が設置するものは都道府県知事からその旨の認定を受けたもの 認定要件 <ol style="list-style-type: none"> ①地方公共団体が設置すること ②条例で設置される市民農園であること ③農園区域内の施設が市民農園施設のみであること ④農園区域内の建築物の建築面積の総計が敷地面積の12%を超えないこと ⑤開設面積が500 m²以上であること ⑥開設者(地方公共団体)が正当な事由なく廃止しないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 相続税・贈与税は3割の評価減 無償貸付けの場合は固定資産税・都市計画税が非課税

	制度	概要	優遇措置
		⑦土地貸借契約に、期間 20 年以上、更新すること貸借期間中の返還請求できないことが定められていること	
緑地の保全及び緑豊かな市街地の形成	管理協定 (都市緑地法)	<ul style="list-style-type: none"> ・特別緑地保全地区等内の緑地について、地方公共団体又はみどり法人が土地所有者等との協定に基づき管理を行う制度 ・協定の有効期間は 5 年以上 20 年以下 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税・都市計画税が非課税 ・特別緑地保全地区内で、貸付期間が 20 年以上等の場合、特別緑地保全地区としての評価減に加えてさらに相続税が 2 割の評価減
	市民緑地 (都市緑地法)	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体又はみどり法人が土地等の所有者と契約を締結して設置管理する「市民緑地契約制度」の他、平成 29 (2017) 年法改正により、民間主体が、区市町村長による認定を受けた市民緑地設置管理計画に基づき設置管理する市民緑地認定制度も創設 ・「市民緑地契約制度」では、都市計画区域又は準都市計画区域内の 300 ㎡以上の土地等が対象 	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付期間が 20 年以上等の場合相続税が 2 割の評価減 ・無償貸付けの場合、固定資産税・都市計画税が非課税 ・施設整備費の 2 分の 1 までの国庫補助 ・市民緑地認定制度では、認定事業者が緑化施設等を整備する際の許可・届出の手続きを一括で処理できるワンストップ化特例が適用
	市民緑地認定制度 (都市緑地法)	<ul style="list-style-type: none"> ・私有地を地域住民の利用に供する緑地の設置・管理者が、設置管理計画を作成し、区市町村長の認定を受ける制度 ・対象は緑化地域又は緑化重点地区内 ・設置管理主体は NPO 法人、住民団体、企業等の民間主体 ・設置管理期間は 5 年以上、面積は 300 ㎡以上、緑化率は 20% 以上であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の条件を満たす土地に係る固定資産税・都市計画税が軽減（※令和 5 年 3 月 31 日まで） ・市民緑地等整備事業として設置管理する植栽、ベンチ等の施設整備費用の最大 3 分の 1 まで補助
	緑地協定 (都市緑地法)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域又は準都市計画区域内の一段の土地について、緑地の保全や緑化に関する内容に関する内容を協定で定める制度 ・既にコミュニティが形成された市街地で土地所有者等の全員合意による協定に区市町村長が認可を受ける「全員協定」と、開発事業者が分譲前に区市町村長の認可を受けて定め、3 年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に有効となる「一人協定」がある。 ・協定の有効期間は 5 年以上 30 年未満 ・協定締結後、協定区域隣接地の所有者等が、簡易な手続で当該協定に参加可能 	-

	制度	概要	優遇措置
	景観協定 (景観法(平成16年法律第110号))	・景観計画区域内の一段の土地について、土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項を協定に規定し、景観行政団体の認可を受ける制度	-
営農環境の支援	都市農地保全支援プロジェクト (都補助事業)	・農地の多面的機能を一層発揮させる施設整備や必要な広報活動など、区市町が主体となって行うハード・ソフト取組に要する費用に対する補助 ・補助率は、ハード面の整備が4分の3以内、ソフト面での取組が2分の1以内	-
	都市農地活用推進モデル事業 (都事業)	・貸借した生産緑地を活用した高齢者向けのセミナー農園や、買取申出された生産緑地を活用したインキュベーション農園の整備・管理運営を行う事業	-
	農地の創出・再生支援事業 (都補助事業)	・市街化区域での優良農地の創出や、市街化区域内の老木化した果樹等が貸借の妨げになっている生産緑地及び市街化区域以外の遊休・低利用農地の再生利用に向けて区市町村が実施する事業費の2分の1を補助	-

(2) その他まちづくりに関する補助・支援事業

① 農の風景育成地区に関連する区市町に対する補助事業(都補助事業)

- ・「農の風景育成地区」の指定に向けた事業支援補助
地区の指定・運営に向けて区市町が実施する調査及び農の風景育成計画の策定に関わる事業に対する補助を行っています(補助率1/2 上限250万円)。
- ・「農の風景育成地区」の取組促進事業支援補助
地区指定後の区市町が実施する情報発信や取組の推進等に関するモデル的事业に対する補助を予定しています(立地タイプごと1地区に限る等条件あり。令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までの時限措置。補助率1/2 上限250万円)。

② 農地の保全と併せた防災性向上まちづくり支援事業(都補助事業)

「防災都市づくり推進計画」では、無秩序な宅地開発が進行した場合に、延焼の危険性が増大する可能性がある、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」を抽出しています。

この地域では、やむを得ず宅地化される場合に備えて、防火規制による市街地の耐火性能の向上や、地区計画を活用した避難路の整備などを行うことが効果的です。

そこで、防火規制の導入や地区計画の策定に向けた、まちづくり手法の検討やまちづくり方針の作成など、区市が行う取り組みを支援する予定です。