

## 参考資料

### 1 地域の将来像の共有に資する制度

#### (1) 農地の保全及び農的空間としての活用

##### ① 緑の基本計画（都市緑地法）

<概要>

- ・緑の基本計画は、官民一体となって緑地の保全及び緑化の推進に関する施策や取組を総合的に展開することを目的として、都市計画区域を有する区市町村が策定する、総合的な都市における緑に関するマスタープランです。
- ・おおむね「緑地の保全及び緑化の目標」、「緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項」、「地方公共団体の設置に係る都市公園の整備及び管理の方針その他緑地の保全及び緑化の推進の方針に関する事項」、「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」、「緑地保全地域、特別緑地保全地区及び生産緑地地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区並びに当該地区における緑地の保全に関する事項」等を定めるものとしています。
- ・基本計画が対象としている緑地は、都市において「樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が単独で、若しくは一体となって、又はこれらが隣接している土地がこれらと一体となって良好な自然環境を形成しているもの」であり、基本計画においては、都市緑地法に規定されている各種制度のみならず、都市計画法における田園住居地域、風致地区、地区計画等や保存樹・保存樹林の各自治体の取組等、都市における緑地の保全に資する施策を広く位置付けることが考えられます。
- ・また、最近では、緑の基本計画に限らず、区市独自の農地の保全・活用に関する方針等の策定が進んでいます。

##### ② 農の風景育成地区（都要綱）

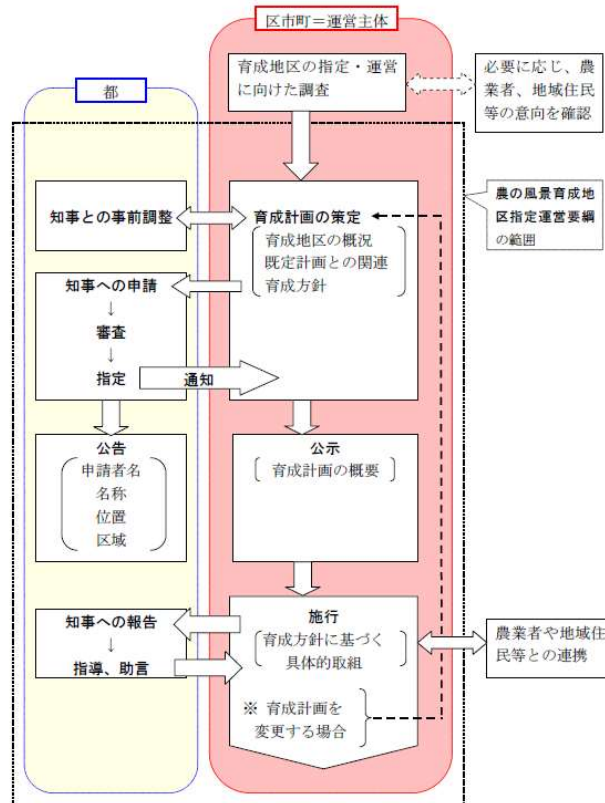
<概要>

- ・農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定し、地区の位置・区域、構想図や、地区内の緑地や農地の保全・活用・連携に関する将来の目標や取組の方向性を示す育成方針を含めた「農の風景育成計画」を策定する東京都独自の制度です。
- ・都は、区市町と連携して農の風景育成地区の指定に向けた調整を進め、要綱に基づき、区市町が地域を選定し、育成方針を策定します。地区の指定は都が行い、区市町が運営します。
- ・農の風景育成地区においては、地区内の農地を一体の都市計画公園等として計画決定するなど都市計画制度を積極的に活用することとしています。

<要件等>

- ・指定の要件として、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及び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、区域面積のおおむね10%が農地であることの2点に適合する必要があります。

農の風景育成地区の指定及び運営の流れ



資料：東京都都市整備局「農の風景育成地区の指定及び運営の流れ」  
 (https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/midori\_kakuho/pdf/chikuseido\_03.pdf)

## 2 土地利用コントロールのための制度

### (1) 農地の保全及び農的空間としての活用

#### ① 田園住居地域（都市計画法）

<概要>

- ・平成 30（2018）年 4 月の改正都市計画法の施行により住居系用途地域の一類型として新たに創設された、住宅と用地が調和して良好な居住環境と営農環境を形成する用途地域です。
- ・農地の開発行為等（土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など）は市町村長の許可が必要となり、300 ㎡以上の開発行為等は原則として許可されません。
- ・建築規制のうち用途規制に関しては、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、150 ㎡以内の店舗等（日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗等））及び農業用施設（①農業の利便増進に必要な 150 ㎡以内の店舗・飲食店等（農産物直売所、農家レストラン、直販売用の加工所等）、②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）、③農産物の生産資材の貯蔵に供するもの（農機具等収納施設等））が認められています。
- ・また、建築物の形態規制に関しては、日影等の影響を受けずに営農の継続が可能となるよう、低層住居専用地域と同様（容積率：50～200%、建蔽率：30～60%、高さ：10 又は 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値）となっています。

<優遇措置>

- ・田園住居地域内の宅地化農地（300 ㎡を超える部分）について、固定資産税等の課税評価額を 2 分の 1 に軽減されます。
- ・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予が適用されます。

#### 田園住居地域のイメージ



資料：国土交通省「都市計画法・建築基準法：田園居住地域」  
(<https://www.mlit.go.jp/common/001262095.pdf>)

## ② 地区計画農地保全条例（都市計画法）

### <概要>

- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）において新たに創設された、都市計画法に基づく地区計画制度の一類型として位置付けられたものです（都市計画法第12条の5第7項第4号及び第58条の3）。農地と調和した良好な居住環境を確保するため、地区のまちづくりのルールをきめ細やかに定めることができる制度であり、小規模な開発のみ許容し、大規模な改編を抑制するとともに、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することが期待されます。
- ・農地の開発規制に関して、具体的な土地の形質の変更等の行為に対する制限の内容は田園住居地域と同様です。それらの行為は条例による許可制とされ、制限の対象となる農地とともに地区整備計画で定めることとなります。
- ・宅地の建築規制については、低層で良好な住環境の創出と営農環境の保全のため、用途地域に比べて厳しい規制を設定できます。
- ・また、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、地域の実情に応じて必要となる地区施設を整備することができます。

### <要件>

- ・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での適用が想定されています。

### <優遇措置>

- ・条例によって許可制による規制がかかる農地について、三大都市圏の特定市（※）においては相続税及び贈与税の納税猶予の特例等が適用されるほか、不動産取得税の徴収猶予の特例が適用されます。

※東京都内では、特別区、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、瑞穂町及び日の出町が該当します。ただし、平成3（1991）年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われます。

- ・また、地区計画農地保全条例によって許可制による規制がかかる農地に対する固定資産税・都市計画税は、同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させることとなります（「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和元（2019）年5月20日総務省自治税務局評価室長通知））。

### ③ 建築基準法第 48 条ただし書許可（建築基準法）

#### <概要>

- ・建築基準法では、用途地域等内で建築することができる建築物を定めていますが（第 48 条第 1～14 号）、各号のただし書の規定による特例として、特定行政庁が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めれば、建築基準法において認められていない建築物についても建築が許可されます。
- ・特定行政庁は、本条ただし書の規定による特例許可を行う際、あらかじめ、利害関係者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければなりません（第 48 条第 15 号）。なお、この規定にかかわらず、特例許可を受けた建築物の増改築・移転や、日常生活に必要な建築物で一定の要件を満たすものに関しては、利害関係者の意見聴取や建築審査会の同意は不要です。

## (2) 緑地の保全及び緑豊かな市街地の形成

### ① 特別緑地保全地区（都市緑地法・都市計画法）

#### <概要>

- ・都市計画法の地域地区の一つとして、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生物多様性の確保に配慮したまちづくりのための動植物の生息地又は生育地となる緑地等に対して指定されます。
- ・特別緑地保全地区では、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ことから、行為の許可を受けることができないために通常生ずべき損失を受けた者に対する損失補償及び当該許可を受けることができないためにその土地の利用に著しい支障を来す場合に対する土地の買入れが行われます。
- ・近郊緑地特別保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 5 条）を除き、特別緑地保全地区に関する都市計画のうち、面積 10ha 以上であり、かつ、二以上の区市町村の区域にわたるもの以外のものについては、全て区市町村が決定することとされています。

#### <要件>

- ・特別緑地保全地区の指定の考え方として、都市緑地法第 12 条第 1 項では、以下のいずれかに該当する区域と定めています。
  - 一 無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯若しくは雨水貯留浸透地帯（雨水を一時的に貯留し又は地下に浸透させることにより浸水による被害を防止する機能を有する土地の区域をいう。）として適切な位置、規模及び形態を有するもの
  - 二 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となつて、又は伝承若しくは風俗慣習と結びつ

- いて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの
- 三 次のいずれかに該当し、かつ、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
- イ 風致又は景観が優れていること。
  - ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。

<優遇措置>

- ・特別緑地保全地区内の山林、原野及び立木の相続税並びに贈与税の評価に当たり、8割の評価減となります。
- ・固定資産税は最大で2分の1まで減免されます。
- ・行為の許可を受けることができないためにその土地の利用に著しい支障を来す場合には、土地所有者は区市（町の区域は都）に土地の買入れを申し入れることができ、その場合の譲渡所得のうち2,000万円が控除されます。
- ・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に対して国庫補助が行われます。

**② 緑化地域（都市緑地法・都市計画法）**

<概要>

- ・都市計画法の地域地区の一つとして、一定規模以上の建築物の新築・増築の際、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける制度であり、用途地域が定められた区域において良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域については、都市計画に緑化地域を定めることができます。
  - ・緑化地域において、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築を対象に、都市計画に定める緑化率の最低限度以上とすることが義務付けられ、建築確認の要件となっています（都市緑地法第41条の「建築基準関係規定」）。
- なお、平成29（2017）年の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%とされています。

<要件>

- ・敷地面積1,000㎡以上の建築物の新築又は増築（従前の床面積の1.2倍を超えるもの）が対象となります。なお、区市町村は条例により敷地面積の下限を300㎡まで引き下げることができます。

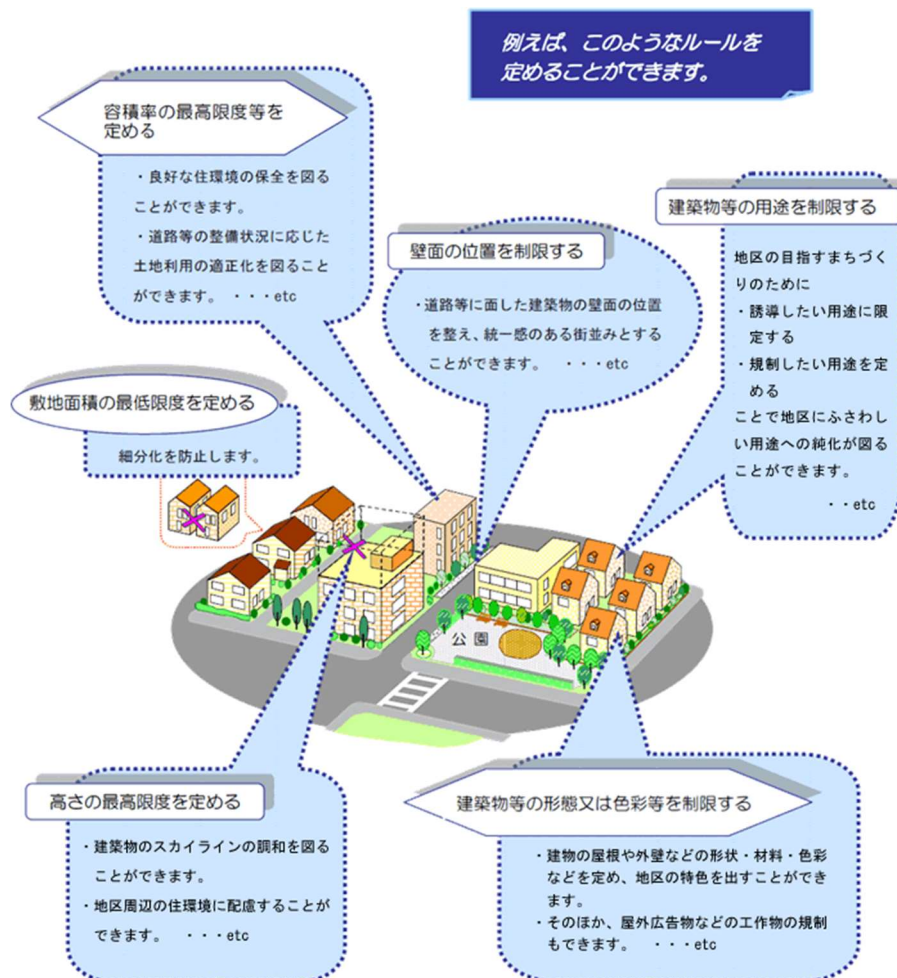
### (3) 農地・緑地と宅地等との調和とメリハリを持たせた市街地の形成

#### ① 地区計画（都市計画法）

<概要>

- ・既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った地区を対象に、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、地区の特性に応じたよりきめ細かいルールと定める制度です。
- ・地区整備計画では、道路や公園などの地区施設の位置や、建築物の用途や高さ、緑地の保全など土地利用に関するルールを具体的に定めます。
- ・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り、建築基準法との連携を図り、地区計画に定めたまちづくりのルール実現につなげることが期待できます。

#### 地区計画の種類と地区整備計画で定める事項



資料：東京都都市整備局「地区計画とは」

([https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chiku/chiku\\_1.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chiku/chiku_1.htm))



- ・地区計画のうち特例的な活用として、制限を強化又は緩和する事項が異なる複数の類型が定められています。このうち、緑地・農地の保全のための規制との組合せにより、一定の市街化を許容することでメリハリのある緑農住まちづくりの実現に向けて活用が想定されるものとして、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が挙げられます。

### 地区計画の種類と地区整備計画で定める事項

地区整備計画で定める事項		一般的な活用		特例的な活用					
		一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
法 12 条 の 5	1 地区施設の配置及び規模	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
	道路・公園							○ (道路)	
	緑地・広場	—	—	○	—	—	—		
	その他の公共空地								
	2 建築物等に関する事項	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
	用途の制限	□	□	—	—	—	—	—	
	容積率の最高限度	—	□	◎	○	○	○	○	
	容積率の最低限度	—	—	—	◎	◎	◎	—	
	建蔽率の最高限度	—	□	—	—	◎	—	—	
	敷地面積の最低限度	—	—	—	◎	—	◎	◎	
	建築面積の最低限度	—	—	—	—	◎	—	—	
	壁面の位置の制限	—	—	—	◎	◎	◎	◎	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	—	—	—	—	○		
高さの最高限度又は最低限度	—	□	—	—	—	—	◎		
形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	—	—	—	—	—		
緑化率の最低限度	—	—	—	—	—	—	—		
垣又はさくの制限	—	—	—	—	—	—	—		
法 12 条 の 11	都市計画道路の名称								○
	重複利用区域								○
	建築物等の建築限界								○
	3 樹林地、草地の保全に関する事項	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
		—	—	—	—	—	—	—	
	4 土地の利用に関する事項	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
		—	—	—	—	—	—	—	

備考：【地区整備計画における凡例】

- ：都市計画で定めなければならない事項
- ◎：○のうち、条例による規定が義務づけられている事項
- ：必要に応じて、規制・誘導として定める事項
- ：規制・誘導のほか、緩和も定めることができる

資料：東京都都市整備局「地区計画の種類」

([https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chiku/chiku\\_2.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chiku/chiku_2.htm))



## ② 特別用途地区（都市計画法・建築基準法）

<概要>

- ・都市計画法に基づく地域地区の一つであり、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進、環境の保護等を図るため、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を行うことができます。

## ③ 高度地区（都市計画法・建築基準法）

<概要>

- ・都市計画法に基づく地域地区の一つであり、用途地域内において市街地の環境を維持し、又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ものです。
- ・緑農住まちづくりの実現に向けて、地区計画制度との役割分担を踏まえつつ、農地における日照等の営農環境を確保するために隣接地等の建築物の高さに一定の制限をかけるなど、緑地・農地の保全のための規制との組合せによる活用も想定されます。

### 3 「緑農住」空間の確保に向けた制度

#### (1) 緑地の保全及び緑豊かな市街地の形成

##### ① 公共買取による都市公園化（都市公園法）

<概要>

- ・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、都市公園開設するものです。

<優遇措置>

- ・所得税に関しては、譲渡所得 5,000 万円が控除されます。
- ・不動産取得税に関しては、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ます。
- ・法人税に関しては、譲渡益又は 5,000 万円のうち小さい方を損金算入することができます。

##### ② 公共借地による都市公園化（都市公園法）

<概要>

- ・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です。

<優遇措置>

- ・貸付期間が 20 年以上である等の場合には、都市公園の用地として貸し付けられている土地の相続税評価額が 4 割減となります。
- ・固定資産税・都市計画税については、無償貸付の場合に非課税となります。
- ・施設整備費は、2 分の 1 の国庫補助を受けることができます。

#### (2) 営農環境の支援

##### ① 生産緑地地区（生産緑地法・都市計画法）

<概要>

- ・三大都市圏の特定市の市街化区域内（東京都においては 23 区と 26 市。（詳細は 1-2 (1) ②地区計画農地保全条例の<優遇措置>参照））の、現に農業の用に供されている農地等を対象に、都市計画法における地域地区として、区市が計画決定を行うものです。
- ・生産緑地地区に指定された農地等では、30 年の営農義務が生じます。その間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は区市長に対して買取り申出することが可能です。また、都市計画の告示から 30 年経過後にはいつでも買取り申出が可能となります。

- ・生産緑地地区内では、建築物その他の工作物の新築・改増築、宅地造成、土石採取等の土地の形質変更、水面の埋立て又は干拓を行う場合は区市長の許可が必要となります。
- ・平成 29（2017）年の生産緑地法改正により、生産緑地地区の都市計画決定後 30 年を経過するものについて、税制の特例措置を継続し、買取り申出可能時期を 10 年延長できる「特定生産緑地制度」が創設されました。

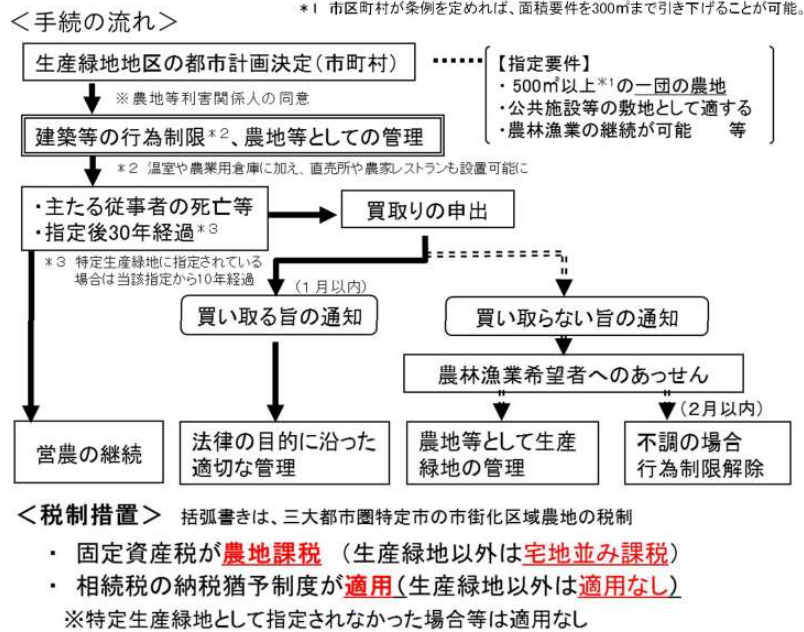
#### <要件>

- ・生産緑地地区の指定要件は以下のように定められています（生産緑地法第 3 条）。
  - ①公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
  - ②500 m<sup>2</sup>以上の規模の区域であること（区市が条例を定めることで以下の要件緩和が可能）
    - －面積要件を 300 m<sup>2</sup>まで引き下げることが可能（生産緑地法施行令（昭和 49 年政令第 285 号））
    - －同一又は隣接する街区内に複数の農地（個々の農地はそれぞれ 100 m<sup>2</sup>以上）がある場合、一団の農地等とみなして指定可能（都市計画運用指針）
  - 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であること。

#### <優遇措置>

- ・相続税は、受贈者が営農を継続する場合は納税猶予となります。営農を継続しない場合は、残営農年数等により相続税は 35%～50%の評価減となります。また、特定生産緑地として指定されたものについても、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされます。
- ・固定資産税・都市計画税は農地評価・農地課税となります（生産緑地以外は宅地並み課税となる。）。特定生産緑地に指定された場合も同様です。  
 なお、特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び特定生産緑地の指定が解除されたものについては、三大都市圏特定市においては宅地並み評価・宅地並み課税が適用されます。ただし、三大都市圏特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置（課税標準額に初年度：0.2、2 年目：0.4、3 年目：0.6、4 年目：0.8 の軽減率を乗じる措置）が適用されます。
- ・地方公共団体等に生産緑地地区内の土地が買い取られる場合の譲渡所得の課税に対しては、1,500 万円の特別控除が認められています。
- ・不動産取得税は、贈与税の納税猶予の対象となっている生産緑地地区内農地については、納税猶予の対象となっている。特定生産緑地に指定された場合も同様です。

## 生産緑地地区の制度の概要



資料：国土交通省「特定生産緑地指定の手引き」（令和4年2月）

## ② 生産緑地買取・活用支援事業（都補助事業）

＜概要＞

- ・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とともに、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、必要な施設整備に対して支援する東京都独自の事業です。
- ・本事業のメニューは生産緑地買取支援と買取生産緑地の活用支援の二つがあります。
- ・生産緑地買取支援は、区市の生産緑地買取りを支援するため、（公財）東京都農林水産振興財団に基金を造成するとともに、区市が生産緑地を買い取った際に、購入額の2分の1以内を基金から取り崩し補助を行うものです。補助率は2分の1以内、買取面積の上限1ヘクタールとなっています。
- ・買取生産緑地の活用支援は、区市が買い取った生産緑地に対し、都の政策課題の解決に資する施設整備を支援するものであり、高収益型農業を目指す農家の育成施設の整備や農福連携のための福祉農園等の整備などが補助対象となります。補助率は5分の4以内、上限額は1億円となっています。

## 生産緑地買取・活用支援事業の概要

- 区市の生産緑地買取りを支援するとともに、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、必要な施設整備に対して支援する。

### 1 生産緑地買取支援

#### 【事業概要】

- ・ 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助成するため、東京都農林水産振興財団に基金を造成
- ・ 区市が当該事業の補助条件に基づき生産緑地を買取った場合は、購入額の2分の1を基金から取り崩し補助

【出えん先】(公財)東京都農林水産振興財団

【補助率】 1/2以内

### 2 買取生産緑地の活用支援

#### 【事業概要】

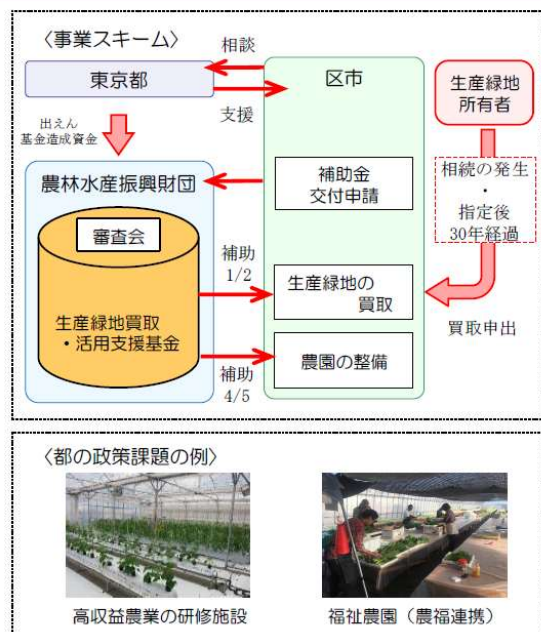
- ・ 区市が買取った生産緑地に対し、都の政策課題の解決に資する施設設置を支援

【出えん先】(公財)東京都農林水産振興財団

#### 【補助対象】

- ・ 高収益型農業を目指す農家の育成施設の整備
- ・ 農福連携のための福祉農園等の整備 等

【補助率】 4/5以内(補助上限額 1億円)



資料：東京都「生産緑地買取・活用支援事業 PR 資料」 ([https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/nougyou/hozen/seiryoku\\_kaitori/](https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/nougyou/hozen/seiryoku_kaitori/))

## 4 地域の「緑農住」まちづくりの活動を支える制度

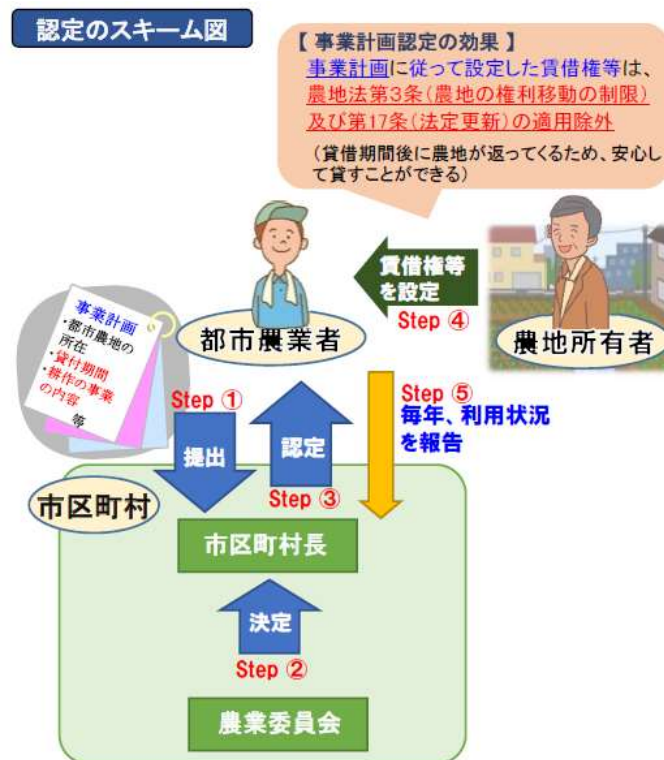
### (1) 農地の保全及び農的空間としての活用

#### ① 都市農地の貸借（都市農地貸借法）

<概要>

- ・生産緑地地区内の農地を貸借し、自ら耕作の事業を行お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ることにより、農地法に基づく手続を経ずに行うことができます。

#### 事業計画の認定の流れ

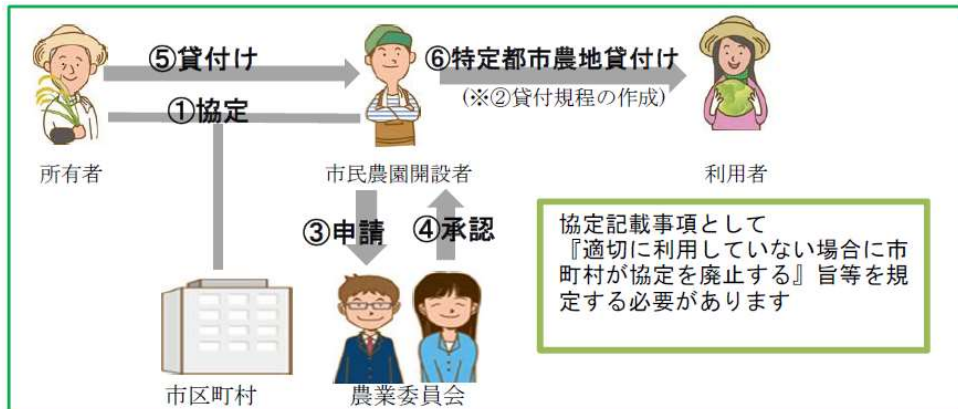


資料：農林水産省「都市農地の貸借の円滑化に関する法律の概要」（令和元（2019）年11月）

- ・また、特定都市農地貸付けとして、農地を所有していない者が都市農地で市民農園を開設する場合は、農地の所有者及び市町村と協定を締結し、農業委員会からの特定都市農地貸付けの承認を受けた上で、農地所有者から都市農地を借りることができます。



### 特定都市農地貸付けにおける貸借の手続の流れ



資料：農林水産省「都市農地の貸借がしやすくなります」  
 (https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/tosi\_nougyo/taishaku/tosi\_taisyaku.html)

#### <要件>

- ・事業計画の申請者の属性（農業協同組合・地方公共団体、農業者、企業等）に応じた認定要件を満たす必要があります。

#### 事業計画の認定要件

申請者の属性に応じ、○が付いた要件全てに該当する必要があります。

事業計画の認定の要件		農協・地公体	農業者	企業等
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>本法独自の要件</span> <span>農地法と同等の要件</span> </div>	① 都市農業の有する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の事業を行う <small>                         ① 生産物の一定割合を地元直売所等で販売                          ② 都市住民が農作業体験を通じて農作業に親しむ取組                          ③ 防災協力農地として協定を締結 など                          → 具体的な基準はP7のとおり                     </small>	○	○	○
	② 周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないか		○	○
	③ 耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用するか		○	○
	④ 申請者が事業計画どおりに耕作していない場合の解除条件が書面による契約で付されているか			○
	⑤ 地域の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うか			○
	⑥ 法人の場合は、業務執行役員等のうち一人以上が耕作の事業に常時従事するか			○

資料：農林水産省「都市農地の貸借の円滑化に関する法律の概要」（令和元（2019）年11月）

#### <優遇措置>

- ・相続税納税猶予の適用を受けている都市農地について、事業計画に基づく貸付け又は一定の市民農園の用に供するための貸付けを行っても相続税の納税猶予が継続します。



## ② 特定市民農園（市民農園整備促進法・地方自治法等）

### <概要>

- ・借地方式による市民農園であって、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（都道府県及び政令指定都市が設置するものは農林水産大臣及び国土交通大臣から認定を受けたもの）は、「特定市民農園」として相続税及び贈与税の課税上の優遇を受けることができます。

### <要件>

- ・以下の各基準のいずれにも該当するもの
- ①地方公共団体が設置する市民農園整備促進法第2条第2項の市民農園であること。
  - ②地方自治法第244条の2第1項に規定する条例で設置される市民農園であること。
  - ③当該市民農園の区域内に設けられる施設が、市民農園整備促進法第2条第2項第2号に規定する市民農園施設のみであること。
  - ④当該市民農園の区域内に設けられる建築物の建築面積の総計が、当該市民農園の敷地面積の100分の12を超えないこと。
  - ⑤当該市民農園の開設面積が500㎡以上であること。
  - ⑥市民農園の開設者である地方公共団体が当該市民農園を公益上特別の必要がある場合その他正当な事由なく廃止（特定市民農園の要件に該当しなくなるような変更を含む。）しないこと。
  - ⑦土地所有者と地方公共団体との土地貸借契約に次の事項の定めがあること。
    - イ 貸付期間が20年以上であること。
    - ロ 正当な事由がない限り貸付けを更新すること。
    - ハ 土地所有者は、貸付けの期間の中途において正当な事由がない限り土地の返還を求めすることはできないこと。

### <優遇措置>

- ・相続税及び贈与税の課税における土地の評価額が3割の評価減となります。
- ・無償貸付けの場合は、固定資産税・都市計画税が非課税となります。

## (2) 緑地の保全及び緑豊かな市街地の形成

### ① 管理協定（都市緑地法）

#### <概要>

- ・土地所有者の緑地の管理にかかる負担の軽減を目的として、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、土地所有者等に代わって管理を行う制度です。

- ・協定の有効期間は5年以上20年以下です。

#### <優遇措置>

- ・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となります。
- ・管理協定区域が特別緑地保全地区内において定められ、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、更に相続税が2割の評価減となります。

## ② 市民緑地（都市緑地法）

#### <概要>

- ・市民緑地とは、土地、人工地盤、建築物その他工作物などに設置される住民の利用に供する緑地又は緑化施設です。このうち、地方公共団体又はみどり法人（緑地の保全や緑化の推進を行うNPO法人やまちづくり会社などの団体）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」のほか、平成29（2017）年の都市緑地法改正により、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」も創設されました。
- ・「市民緑地契約制度」では、所有者と地方公共団体又はみどり法人が施設整備、緑化施設の整備、市民緑地の管理方法、管理期間等に関する契約を締結し、緑地や緑化施設を住民に公開する制度です。
- ・「市民緑地認定制度」では、区市町村長が認定した市民緑地設置管理計画に基づき、認定事業者（住民団体、NPO団体、企業等）が自己の所有や借り受けた土地等を活用して市民緑地の設置管理を行う制度です。

#### <要件>

- ・「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となります。
- ・「市民緑地認定制度」では、緑化地域又は緑の基本計画に定めた緑化重点地区の区域内の300㎡以上の土地等が対象となります。

#### <優遇措置>

- ・貸付期間が20年以上等の場合は相続税が2割の評価減となります。
- ・無償貸付けの場合、固定資産税・都市計画税が非課税となります。
- ・施設整備費の最大2分の1まで国庫補助が受けられます。
- ・市民緑地設置管理計画の認定制度において、認定事業者が緑化施設等を整備する際、関連法令に規定される許可又は届出の手続を一括で処理できるワンストップ化特例が適用されます。

### ③ 市民緑地認定制度（都市緑地法）

#### <概要>

- ・民有地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、区市町村長の認定を受けて一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度です。

#### <要件>

- ・対象区域は緑化地域又は緑化重点地区内です。
- ・設置管理主体はNPO法人、住民団体、企業等の民間主体です。
- ・設置管理期間は5年以上、面積は300㎡以上、緑化率は20%以上を満たす必要があります。

### 市民緑地認定制度の概要

**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、区市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	○緑化率 20%以上	○設置管理期間 5年以上	等
○面積 300㎡以上			

**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5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**

```

graph TD
    A[土地所有者] -- ①貸借契約の締結 --> B[設置管理者]
    B -- ②設置管理計画の申請 --> C[市区町村長]
    C -- ③認定 --> B
    B -- ④認定市民緑地の設置・管理・活用 --> D[市民緑地のイメージ]
    
```

認定市民緑地のイメージ

資料：国土交通省「市民緑地認定制度の概要」（<https://www.mlit.go.jp/common/001398529.pdf>）

#### <優遇措置>

- ・みどり法人が設置管理する認定市民緑地のうち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、認定市民緑地の管理期間のうち最初の3年間において原則3分の1が軽減されます（2分の1～6分の1の範囲内において条例で定める割合を軽減できます。）。  
※令和5（2023）年3月31日までの時限措置
- ・市民緑地等整備事業として、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要する全体費用の最大3分の1まで補助を受けることができます。

#### ④ 緑地協定（都市緑地法）

##### <概要>

- ・都市計画区域又は準都市計画区域内における相当規模の一団の土地等について、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における緑地の保全又は緑化に関する事項を協定する制度です。
- ・協定には二つ種類があり、既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、区市町村長の認可を受ける「全員協定」（都市緑地法第45条）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るもので、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効力を発揮する「一人協定」（都市緑地法第54条）があります。
- ・協定に規定する内容としては、保全または植栽する樹木等の種類、場所、保全または設置するかき・さくの構造、協定に違反した場合の措置です。
- ・協定の有効期間は5年以上30年未満である。
- ・当該緑地協定の締結後においても、緑地協定区域の隣接地の所有者等が、簡易な手続により当該協定に参加することもできます（緑地協定区域隣接地制度）。

#### ⑤ 景観協定（景観法）

##### <概要>

- ・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です。
- ・景観協定では、建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物、農用地など景観を構成する要素に加えて、沿道へのオープンカフェや花壇・植栽の設置、清掃活動の回数など法に基づき直接規制することができないソフト面に関わる事項も含めて幅広い内容を一体的に定めることができます。
- ・協定に定めた事項は、新たに土地所有者等となった者にも有効です（承継効）。
- ・当該景観協定の締結後においても、景観協定区域の周辺の土地の所有者等が、簡易な手続により当該協定に参加することもできます（景観協定区域隣接地制度）。

### (3) 営農環境の支援

#### ① 都市農地保全支援プロジェクト（都補助事業）

##### <概要>

- ・都市農地の保全を積極的に推進するため、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取組に対してハード・ソフトの両面から支援する東京都独自の取組です。
- ・区市町が行う事業のうち、以下のハード面の整備に対する支援（整備支援）としては、①農

地の防災機能強化（防災兼用農業用井戸、防災協力農地掲示板、太陽光発電による非常用電源の整備など）、②地域や環境に配慮した基盤設備（農薬飛散防止施設（防薬シャッター・飛散防止型スプリンクラー）、土留め・フェンス・生垣、簡易直売所の整備など）、③レクリエーションや福祉、教育等の機能発揮のための農地活用（福祉農園、農業公園、学童農園、市民農園の整備など）、④①～③に必要な設計費用が対象となります。

- ・ソフト面での取組の推進に対する支援（推進支援）としては、①調査設計等、②農地保全の理解促進のための取組（講演会の開催、農地保全のPR、農地防災マップの作成、防災訓練の実施、農園開設に必要なアドバイザーの派遣など）、③東京都直営による農福連携コーディネーター派遣（関係者のマッチング、受入体制整備、農作業内容の選定、行政手続きの指導・調整など）に要する費用が対象となります。
- ・補助率は、整備支援が4分の3以内、推進支援が2分の1以内となっています。

### 都市農地保全支援プロジェクトの概要

➤ 都市農地保全を積極的に推進するため、市街化区域内農地を対象に、農地の多面的機能を一層発揮させるための施設整備や農地保全の理解促進に向けた取組など、区市町が行う農地保全策に対してハード・ソフトの両面から支援する。

■事業主体 区市町

■補助率 整備支援（ハード） 3/4以内 推進支援（ソフト） 1/2以内  
1区市町あたりの年度補助額：整備支援 22,500千円以内、推進支援 1,000千円以内  
（農業公園の整備支援は上記枠外とし、50,000千円/箇所を上限とする。）

■支援内容

○整備支援（ハード）

【農地の防災機能の強化】

防災兼用農業用井戸、防災協力農地掲示板、太陽光発電による非常用電源などの整備

【地域や環境に配慮した基盤整備】

農薬飛散防止施設（防薬シャッター、農薬飛散防止型スプリンクラー）、土留め、フェンス、生垣、簡易直売所などの整備

【レクリエーションや福祉、教育等の機能発揮のための農地活用】

市民農園、福祉農園、学童農園、農業公園\*などの整備

※区市が買い取った生産緑地を含む

○推進支援（ソフト）

【調査設計等】

事業実施に必要な基本的な調査や図面作成、事業費の算出 等

【農地保全の理解促進】

農地保全のPRに必要な広報、農地防災マップ作成、防災訓練の実施 等

福祉農園の開設に向けたコーディネーターの派遣（都委託）



防災兼用農業用井戸の設置



農薬飛散防止施設の設置



農業公園の整備



土留め、フェンスの設置

資料：東京都「都市農地保全支援プロジェクト PR 資料」（<https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/nougyou/hozen/toshihozen/>）

## ② 都市農地活用推進モデル事業（都事業）

<概要>

- ・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」の整備及び買取申出された生産緑地を活用し、農業者に新たな栽培技術試行の場を提供する「インキュベーション農園」の整備により、生産緑地の活用モデルを示す東京都独自の取組です。



- ・高齢者活躍に向けたセミナー農園整備事業は、高齢者層が技術指導を受けながら農作業に取り組むことで農地保全と高齢者の活躍を合わせて進めるモデルを確立することを目的として、貸借可能な生産緑地のうち、都市農地貸借法を活用しておおむね3,000㎡程度の生産緑地を農業者から借り入れ、セミナー農園開設に向けた基盤整備を実施するとともに、農園の管理運営業務を運営事業者が独立採算により実施するものです。
- ・インキュベーション農園整備事業は、買取申出等のあった生産緑地に農地を保全・活用するモデルとなる栽培施設を整備し、施設確保が難しい農業者へレンタルすることで農業の高収益化へのチャレンジを支援することを目的として、買取申出等のあった生産緑地のうち、民間との競合の少ない郊外などに立地する約2,000㎡程度の生産緑地を農業者から買い入れ、栽培施設（300㎡規模のパイプハウス）等を整備し、新たな栽培技術導入に関心のある農業者に貸し出すものです。

### 都市農地活用推進モデル事業の概要

- 都内の生産緑地は相続税納税のためにやむなく売却される状況が続き、2022年問題によりさらなる減少が懸念
- 今後は生産緑地の貸借や買取申出された農地の公による買取りを促進し、都市農地の活用と保全を加速する必要
- 生産緑地の貸借制度を活用した高齢者向けの「セミナー農園」、買取申出された生産緑地を活用し農業者に新たな栽培技術試行の場を提供する「インキュベーション農園」を整備し、都が生産緑地の活用モデルを示す

#### 1 高齢者活躍に向けたセミナー農園整備事業 <貸借活用モデル>

【目的】  
高齢者層が技術指導を受けながら農作業に取り組める「セミナー農園」を開設し、農地保全と高齢者の活躍を併せて進めるモデルを確立

【事業内容】

- 貸借可能な生産緑地のうち、おおむね3千㎡程度の生産緑地を農業者から借入れ（都市農地貸借円滑化法を活用）
- 貸借した生産緑地でセミナー農園開設に向けた基盤整備を実施
- 農園の管理運営業務を運営事業者に委託

農園利用者 50歳から60歳台を中心とするシニア世代

農業技術の習得 農作業の実践 多世代・地域社会との交流

将来の選択肢 新規就農 農業者として活躍 農家でのパート・シルバー人材登録 支え手として貢献 援農ボランティア

スケジュール	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
高齢者活躍に向けたセミナー農園整備事業	候補地の選定	事業者決定 農園設計 農園整備	農園運営	農園運営	農園運営

生産緑地の貸借制度の活用による農園モデルを示すことで、シニア世代がより魅力を感じる農園運営の取組を促進

#### 2 インキュベーション農園整備事業 <買取活用モデル>

【目的】  
買取申出等のあった生産緑地に栽培施設等を整備し、施設確保が難しい農業者へレンタルすることで農業の高収益化へのチャレンジを支援

【事業内容】

- 買取申出等のあった生産緑地のうち、民間との競合の少ない郊外などに立地する約1～2千㎡程度の生産緑地を都が農業者から買入れ
- 買取った生産緑地に栽培施設（200㎡規模のパイプハウス）等を整備
- インキュベーション農園の管理業務を農業関連事業者等へ委託

農園利用者 新たな栽培技術導入に関心のある農業者

ICTハウス施設等での栽培技術の習熟 収益性の高い施設栽培による経営安定化 積極的に収益向上を目指した経営へのチャレンジ

農地取得と施設栽培のベストミックスによる 都市型農業の実践 自立した営農

スケジュール	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
インキュベーション農園整備事業	生産緑地の買取	農園設計 農園整備	運営運営	運営運営	運営運営

公有化による農地活用モデルを示すとともに、農業者の新たな栽培技術導入による高収益化に向けた取組を促進

資料：東京都「都市農地活用推進モデル事業 PR 資料」（[https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/ougyou/hozen/toshinouchi\\_kari/](https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/ougyou/hozen/toshinouchi_kari/)）

### ③ 農地の創出・再生支援事業（都補助事業）

<概要>

- ・市街化区域においては積極的に優良農地を創出するとともに、都市計画区域外、市街化調整区域及び島しょ地域においては遊休・低利用農地の再生利用を図る、東京都独自の事業です。

- ・ 本事業のメニューは市街化区域において優良農地の創出や経営規模の拡大等を図る区市町が実施する事業に対する「創出支援」と、都内全域の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を支援する「再生支援」の二つからなります。
- ・ 創出支援では、建築物基礎や舗装盤等の解体処分（上物を除く。）、除礫・深耕・客土等（土壌改良を含む。）その他農地利用に必要な整備に要する事業費に対して、補助率2分の1以内、上限10アール当たり500万円の支援が行われます。
- ・ 再生支援では、農地の障害物の除去（樹木の伐採・伐根）、深耕・整地その他農地利用に必要な整備に対して、補助率2分の1以内（認定新規就農者は3分の2以内）、上限10アール当たり60万円（認定新規就農者は80万円）、樹木等の廃棄物を自己の敷地内等で減量化を図る場合は45万円（認定新規就農者は60万円）の支援が行われます。

### 農地の創出・再生支援事業の概要

	創出支援	再生支援
【対象地域】	市街化区域	東京都全域
【実施主体】	区市町	区市町村
【支援内容】	建築物等解体処分費用の一部（基礎や舗装版の撤去）、除礫、深耕、客土等（土壌改良を含む）、その他農地利用に必要な整備	障害物除去（樹木の伐採・伐根）、深耕、整地、その他農地利用に必要な整備
【実施要件】	一定期間以上営農を継続する見込みがあること ① 整備後8年間の活用義務付け ② 生産緑地地区への申請（上記2点に同意していること）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業経営基盤強化促進法又は都市農地の貸借の円滑化に関する法律等による、利用権の設定や貸借の手続きがされた農地（見込みを含む）</li> <li>・ 市街化区域については、生産緑地法に基づき、区市町が生産緑地または特定生産緑地に指定した農地（見込みを含む）</li> <li>・ 市街化区域以外については、「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査要領」に基づき、荒廃農地に区分された農地等で、人力あるいは農業機械で整地等を行うことにより直ちに耕作可能な農地</li> </ul>
【補助率】	都1/2、区市町・農家等1/2	都1/2、市町村・農家等1/2 （認定新規就農者は都2/3、市町村・農家等1/3）
【補助上限】	5,000千円/10a	600千円/10a（800千円/10a） ただし、樹木等の廃棄物を自己の敷地内等で減量化を図る場合は、450千円/10a（600千円/10a） ※認定新規就農者の場合は括弧内
【補助予算】	15,000千円/年	20,000千円/年
【事業計画】	0.5ha/年×5年間＝2.5ha	5.5ha/年×5年間＝27.5ha



基礎等の解体



老木化した果樹

樹木の伐採・抜根

資料：東京都「農地の創出・再生支援事業 PR 資料」（<https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/nougou/hozen/sousyutsusaisei/>）