

■ 市街化区域内農地について

2026.08 一部 Google AI に聞いてみた。

() : 私の独り言

市街化区域内の農地は、宅地への転用や売却が可能。

農地転用にあって都道府県知事の許可は原則不要。農業委員会への事前の「届出」のみ。

1. 市街化区域内農地の位置づけ

都市農地の位置づけは、2015(H27)年の「都市農業振興基本法」の施行を機に、従来の「将来的に宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと大きく転換された。現在では、都市環境を保全するための重要な緑地空間として位置づけられている。



市民農園とは 神奈川県

- ・ 1970(S45)～ 市街化区域内農地は市街化すべき
 - ・ 1970(S45)年 6 月告示 線引きの実施。
 - ・ 1976(S51)年 市街化区域内農地の宅地並み課税 農業団体などの反対で、実質的に骨抜きに。
 - ・ 1982(S57)年 長期営農継続農地制度の制定 一定期間(10 年以上)の営農(990 m²以上)を条件に固定資産税の宅地並み課税を免除。
- ・ 1991(H3) 都市農地を「宅地化するもの」と「保全するもの」に明確に区分。
 - ・ 1991(H3) 土地税制の見直し 生産緑地地区の指定を受けない土地には宅地並み課税が適用。
 - ・ 1992(H4)年 生産緑地法改正 原則として 30 年間は農地として適正に管理することが義務。 1992(H4)年 11 月 13 日 生産緑地地区 当初指定
- ・ 1991(H3)～93(H5)年 都市計画局 都市計画課 地域計画係長(感想)
 - ⇒(引継ぎ) 生産緑地を「都市にあるべき農地」と位置づけ、指定基準を検討。
 - ⇒(局長) 今回の施策は農家の税金対策だ。都市計画の理屈ではもたない。
 - ⇒(係長) 指定基準は、農政課の意見(農家の意向を尊重。断らない。)に従う。

(生産緑地は、30 年間の賞味期限。30 年間経過すると規制がなくなり、税金は高くなる。)
- ・ 2016(H28)年 5 月 13 日 都市農業振興基本計画 閣議決定 「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ大きく転換。計画的に農地を保全。
- ・ 2017(H29)年 生産緑地法等の改正 特定生産緑地制度の創設 特定生産緑地の指定により、30 年経過後も、所有者の同意に基づき 10 年ごとの延長(更新)が可能に。
- ・ 2022(R4)年問題：市町村が買えなければ、農地としての管理義務がなくなる。 生産緑地指定後、30 年間経過すると、いつでも「買取申し出」が可能となるため、固定資産税・都市計画税が「宅地並み課税(5 年間の段階的措置)」となる。 (当面、農地として継続するならば、特定生産緑地の指定を受けてください。【農協の指導】) ⇒若干の減少にとどまる。

2. 生産緑地の経過（横浜市）

年（元号）	地区数	指定面積	特徴・背景
1992(H4)年	1,552 か所	約 275.1ha	当初指定
2013(H25)年	1,800 か所	約 315.9ha	追加指定等が進む。 過去ピーク時の水準。
2017(H29)年	-	約 280ha	面積要件緩和：500 m ² ⇒300 m ²
2022(R4)年	-	約 269.8ha	「2022 年問題」の年。特定生産緑地への移行により激変を回避。
2024(R6)年	-	約 251.0ha	高齢化や相続による解除により 微減傾向が続く。
2025(R7)年	1,425 か所	245.6ha	2025(R7)年 12 月 25 日 現在

◇横浜市の農地面積（2025(R7)年 現在）「横浜の農業の概要」より
 横浜市全体の農地総面積は、約 2,850ha（市域全体の約 7%）
 ・市街化調整区域内の農地：約 2,350ha（全体の 8 割強）
 ・市街化区域内の農地：約 500ha（全体の 2 割弱）
 【内訳】生産緑地地区：245.6ha
 （住宅地や商業地の中にモザイク状に点在。所有者の意思を尊重）
 宅地化農地等：約 254.4ha
 （毎年少しずつ宅地や駐車場などへ転用され減少傾向。）

◇ 特定生産緑地の指定について 173 回横浜市都計審（報告）2025(R7)年 1 月 19 日
 生産緑地 約 251.0ha 100%
 内 特定生産緑地 約 186.0ha 74.1% 2024(R6)年 12 月時点

3. 市街化区域内農地の課題 話題提供のポイント

・議論のポイント

① 公的買い取り（農園付き公園化）の限界。

周辺にすでに公園が整備されているエリアが多く、予算や配置の都合から市が買い取れないケースが大半。購入権が市場に回り、なし崩し的に宅地化されるリスクがある。

② 小規模農地における相続税猶予の維持。

相続税の納税猶予を受けている生産緑地は、宅地転用などで一部でも解除すると、多額の利子税が遡及発生する。解除後の残存農地が指定下限（300 m²）を下回ると、農地全体の優遇措置をすべて喪失するため、部分的な土地活用すら極めて難しい緊迫した状況にある。

③ 周辺住民との「住混在」トラブル。

市街化区域内の農地は住宅街と密接しているため、堆肥の臭い、農薬散布への懸念、早朝の機械騒音などに対する近隣住民からの苦情が発生しやすい。

4. 横浜市の保全アプローチ

大都市のニーズに即した独自の仕組みで農地保全を図る。 「横浜都市農業推進プラン」

面積要件の緩和（500 m² → 300 m²） ⇒ 小規模でも生産緑地を維持
 建築規制の緩和（直売所・レストラン） ⇒ 高収益な都市型農業へ転換
 恵みの里・市民農園の整備 ⇒ 市民を巻き込み「まちの資産」化