

農村における土地利用を めぐる事情について

令和2年5月20日

農村振興局

MAFF

Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries

農林水産省

目次

1 本格的な人口減少社会の到来とその影響

高齢化・人口減少の状況	4
-------------	---

2 食料の安定供給を脅かすリスク

我が国の食料供給に関する国内外の様々なリスク	10
世界の食料事情	11
世界の気候変動や家畜伝染病の発生状況	12
農産物輸出規制と新型コロナウイルスへの対応	13
食料自給率の推移	14
食料自給力指標の推移	15
人口、農地面積の推移	16
農地面積の推移	17
（参考）農地・荒廃農地について	18
（参考）農地法に基づく遊休農地に関する措置の概要	19
農用地区域内の農地面積	20
農用地区域別、農業地域類型別の荒廃農地面積割合	21
荒廃農地の発生要因	22
中山間地域の役割	23
多面的機能の発揮	24

3 農地の維持・継承に向けた取組

担い手の高齢化・減少	26
担い手への利用集積に向けた取組	27
人・農地プランの実質化の推進	28
中山間地域等直接支払制度における集落戦略の作成	29
所有者不明農地の利活用のための仕組み（フロー図）	30
中山間地域の現場ニーズに対応した技術の導入の推進	31

4 検討会の進め方（案）

長期的な土地利用の在り方に関する検討会の進め方（案）	33
土地利用の分類ごとの具体例	34
論点	35

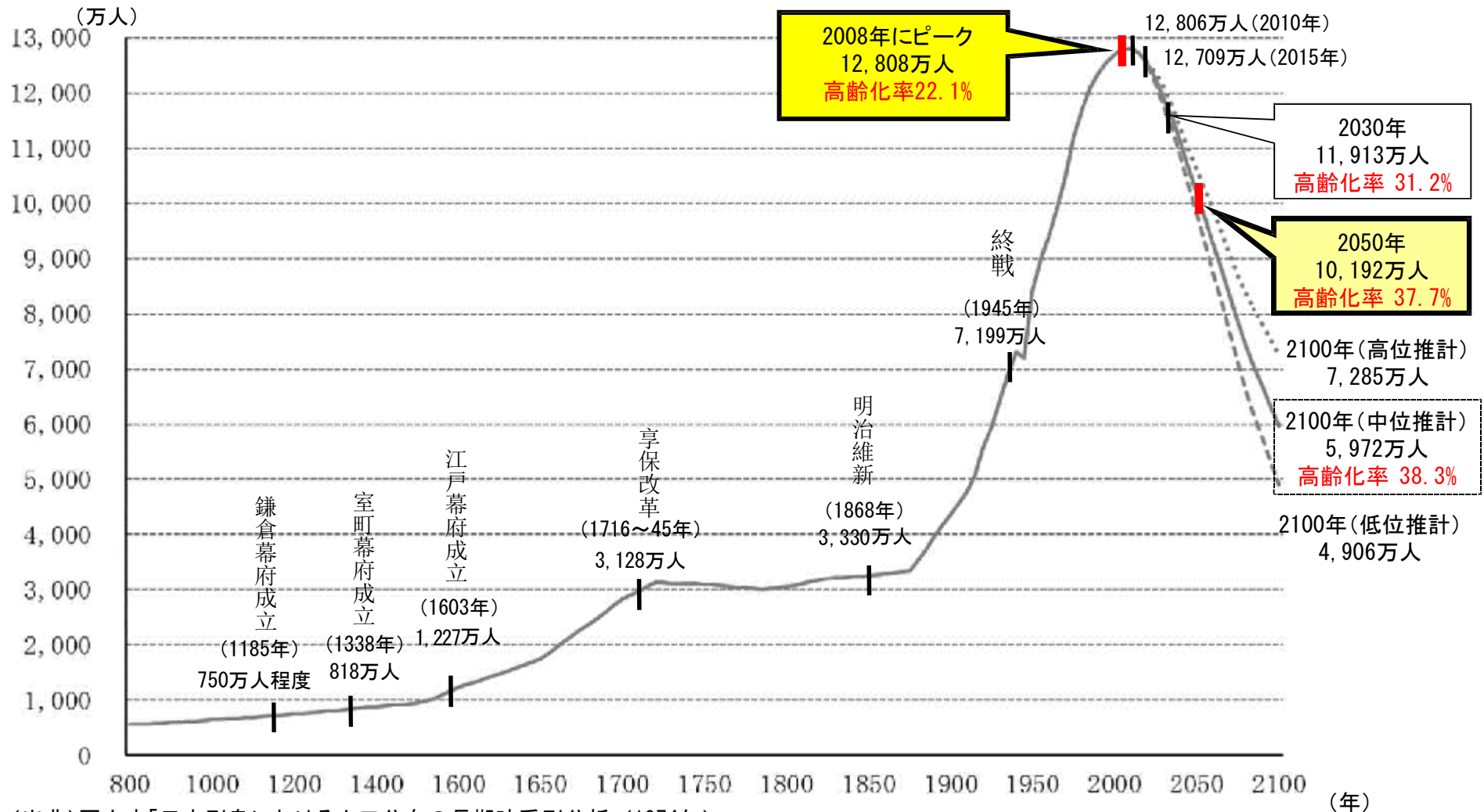
5 参考資料

戦後農村政策の変遷の全体像	38
農地政策の変遷	39
農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要	40
農業振興地域制度の概要	41
農業振興地域制度の変遷	42
農地転用許可制度の概要	43
農地転用許可制度の変遷	44
これまでの国土計画	45
土地の適正な利用・管理の確保（土地基本法の改正）	46
都市計画制度における農地に関する位置付けの変化等	47

1 本格的な人口減少社会の到来とその影響

高齢化・人口減少の状況①

- 日本の総人口は、今後100年間で100年前の水準に戻っていく可能性。
この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



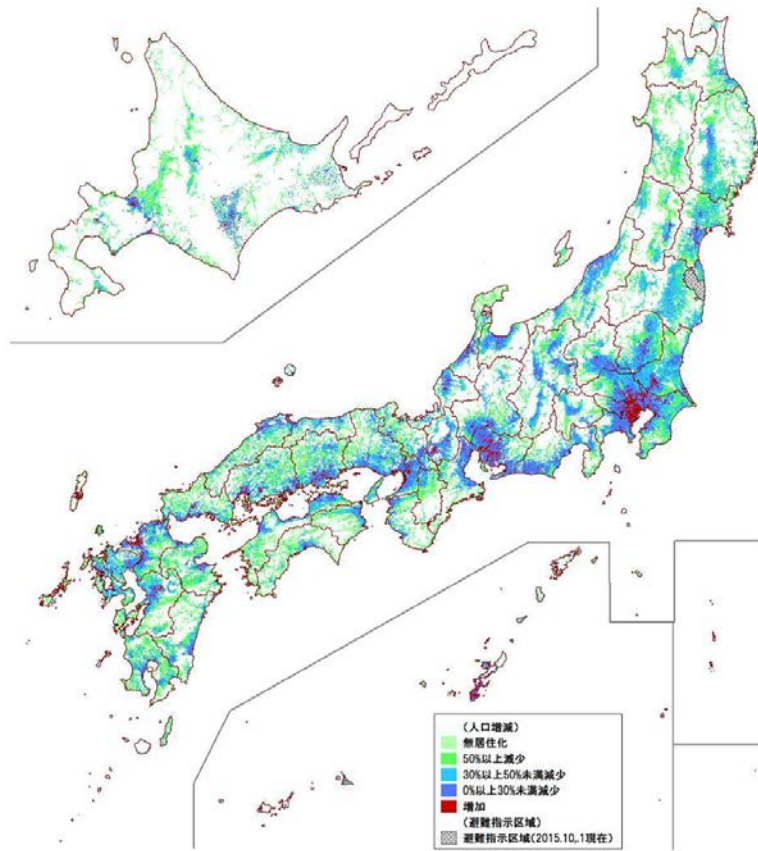
(出典)国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)

(注)ただし、1920年からは、総務省「国勢調査」、「人口推計年報」、「平成17年及び22年国勢調査結果による補間補正人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」により追加。

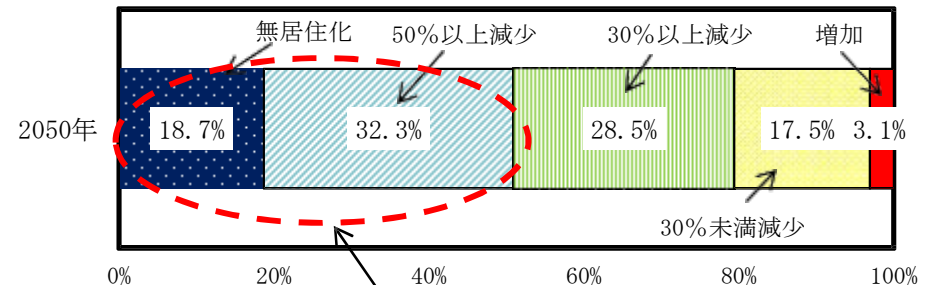
高齢化・人口減少の状況②

- 2050年（令和32年）には、全国の約半数の地域で人口が50%以上減少。
- 沖縄県等一部地域を除き、人口の増加がみられる地域は都市部に限られる。
- 人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向があり、特に2015年（平成27年）時点の人口が1万人未満の市区町村に居住する人口は、およそ半分に減少する可能性。

将来の人口増減状況（1kmメッシュベース、全国図）

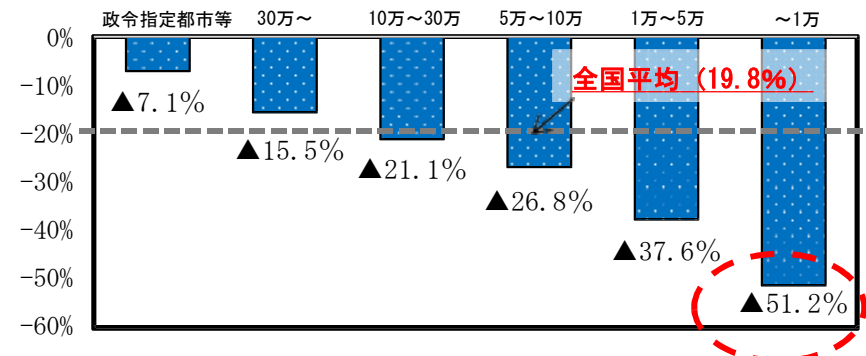


人口増減割合別の地点数（1kmメッシュベース）



全国の約半数の地域（有人メッシュの51%）で人口が半減

市区町村の人口規模別の人口減少率

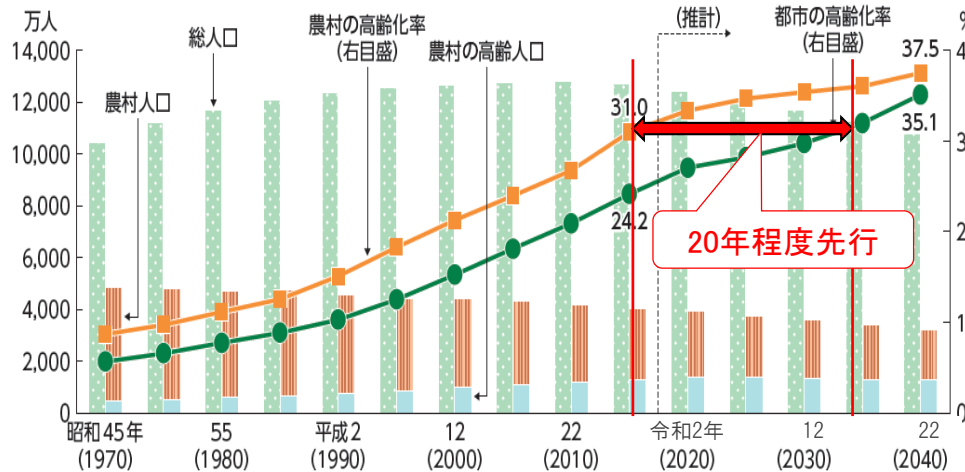


- （備考） 1. 総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」等より、国土交通省国土政策局作成。
 2. 左図については、平成27年国勢調査時点（平成27年10月1日現在）における避難指示区域を黒塗り（斜線）で示している。

高齢化・人口減少の状況③

- 農山漁村における高齢化・人口減少は、都市に先駆けて進行。
- 人口減少は、農村の平地～山間になるほど顕著となり、特に山間地域においては、2045年（令和27年）には2015年（平成27年）から半減すると見込まれる。

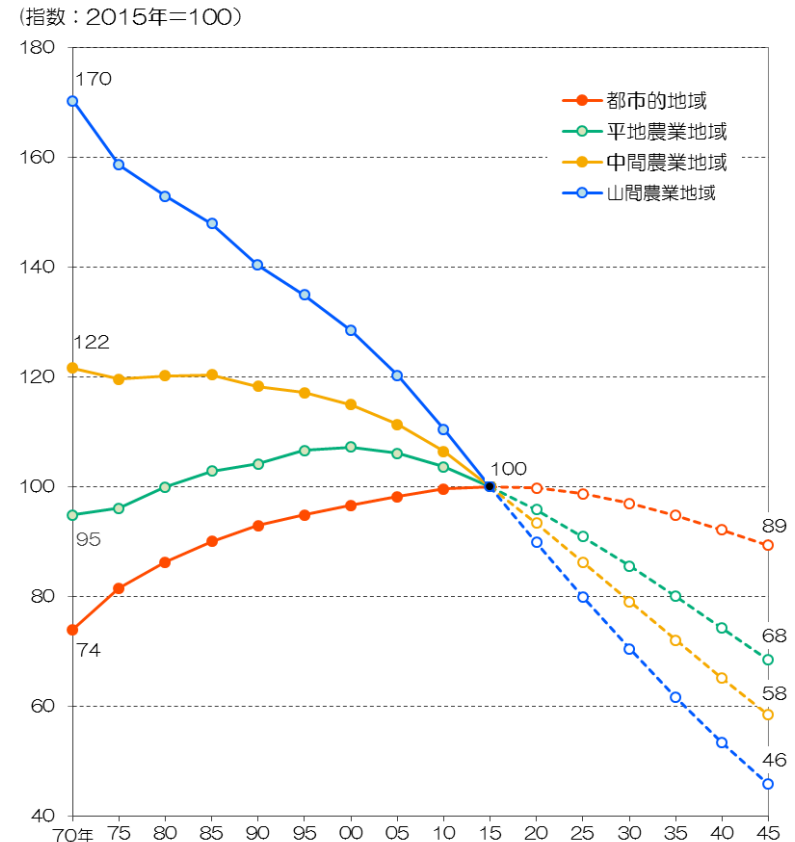
【農村・都市部の人口と高齢化率】



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来人口推計(2013年3月推計)」を基に農林水産省で推計。

注：ここでは、国勢調査における人口集中地区(DID)を都市、それ以外を農村とした。
なお、高齢化率とは、人口に占める65歳以上の高齢者の割合。

【農業地域類型別の人口推移と将来予測】



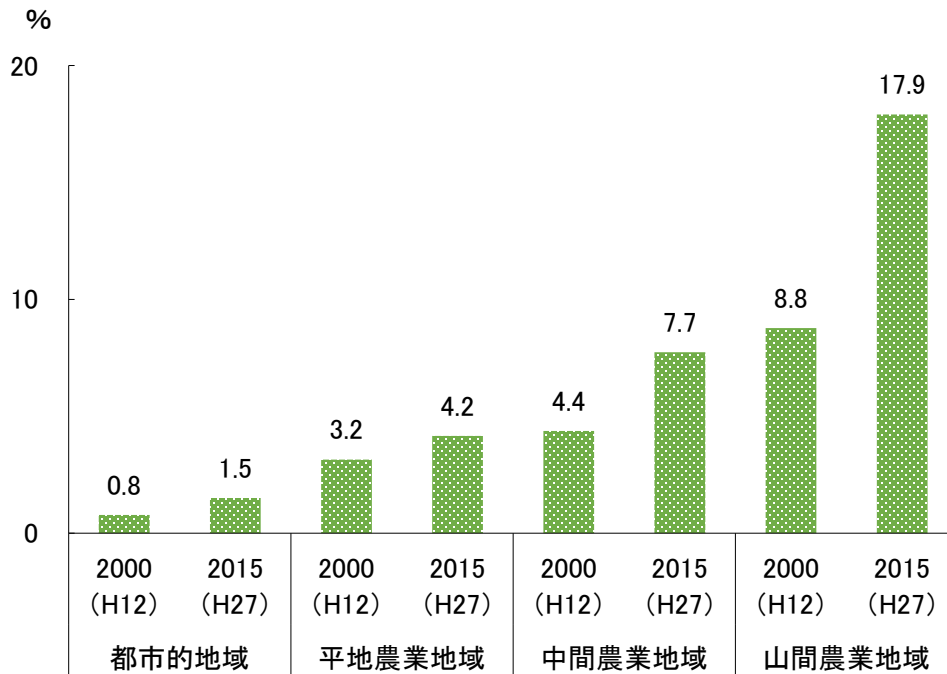
注1) 国勢調査の組替集計による。なお、令和2年以降(点線部分)はコーホート分析による推計値である。
2) 農業地域類型は平成12年時点の市町村を基準とし、平成19年4月改定のコードを用いて集計した。

出典：農林水産政策研究所「農村地域人口と農業集落の将来予測」(令和元年8月)

高齢化・人口減少の状況④

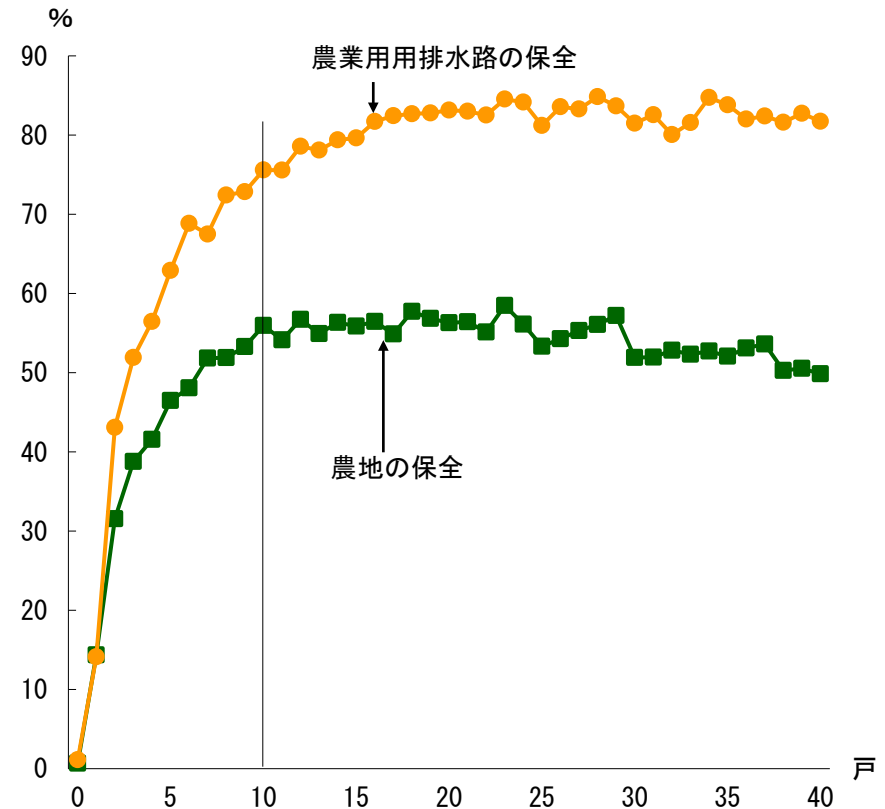
- 高齢化・人口減少の進行により、小規模な農村集落の割合も増加。
- 集落の総戸数が10戸を下回る農業集落では、集落活動の実施率が急激に低下する傾向。

【総戸数が9戸以下の農業集落の割合】



資料：農林水産省「農林業センサス」

【集落活動の実施率と総戸数の関係】

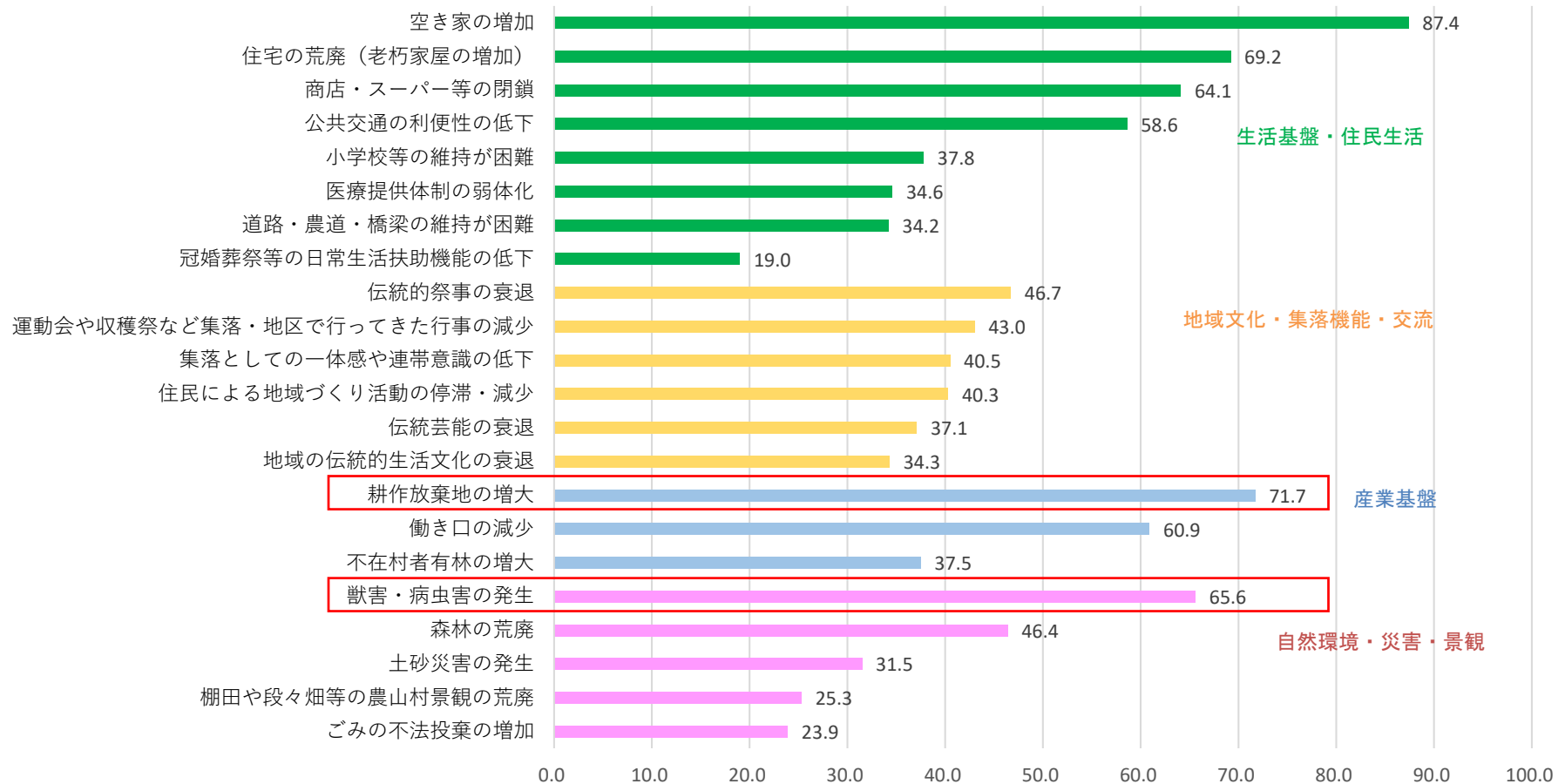


資料：農林水産政策研究所「日本農業・農業構造の展開過程-2015年農林業センサスの総合分析-」（平成30（2018）年12月）

高齢化・人口減少の状況⑤

- 過疎地域集落では、農地に関する課題としては、耕作放棄地の増大、獣害・病虫害の発生などの問題が発生。

【集落で発生している課題(複数回答)】



資料：総務省「過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査報告書」（2020年3月公表）を基に農林水産省で作成

2 食料の安定供給を脅かすリスク

我が国の食料供給に関する国内外の様々なリスク

- 世界の食料生産は増加傾向で推移してきたものの、世界の人口増加や経済発展に伴う食料需要の増加、気候変動に伴う生産減少、家畜疾病・植物病虫害の発生や、新型コロナウイルス感染症などの新たな感染症の発生による輸入の一時的な停滞など、我が国の食料の安定供給に影響を及ぼす可能性のある要因（リスク）が顕在化している。

我が国の食料供給に関する国内外の様々なリスク一覧（対象品目：米、小麦、大豆、飼料用とうもろこし、畜産物及び水産物）

国内におけるリスク

一時的・短期的に発生するリスク

生産面

- 大規模自然災害や異常気象
- 家畜・水産動物の伝染性疾病や植物病虫害（国内におけるCSFの発生）
- 新型コロナウイルスのような新たな感染症
- 食品の安全に関する事件・事故

流通面

- 食品等のサプライチェーンの寸断
- 新型コロナウイルスのような新たな感染症

既に顕在化しつつあるリスク

生産面

- 地球温暖化等の気候変動

海外におけるリスク

一時的・短期的に発生するリスク

生産面

- 大規模自然災害や異常気象
- 家畜・水産動物の伝染性疾病や植物病虫害（中国におけるASFの発生）
- 新型コロナウイルスのような新たな感染症
- 食品の安全に関する事件・事故

流通面

- 港湾等での輸送障害
- 輸出国*の政情不安・テロ
- 輸出国における輸出規制
- 輸出国間の紛争
- 輸出国-輸入国*間の通商摩擦
- 為替変動
- 石油等の燃料の供給不足
- 新型コロナウイルスのような新たな感染症

既に顕在化しつつあるリスク

生産面

- 地球温暖化等の気候変動
- 肥料（養殖用飼料）需給のひっ迫
- 遺伝資源の入手困難
- 水需給のひっ迫
- 単収の伸び率の鈍化
- 水産資源の変動

需要面

- 人口増加に伴う食料需要増加
- バイオ燃料向け需要の増加
- 新興国との輸入の競合

(*) 海外におけるリスクの「輸出国」「輸入国」は、世界の穀物等の貿易における主要輸出国・主要輸入国を指す。

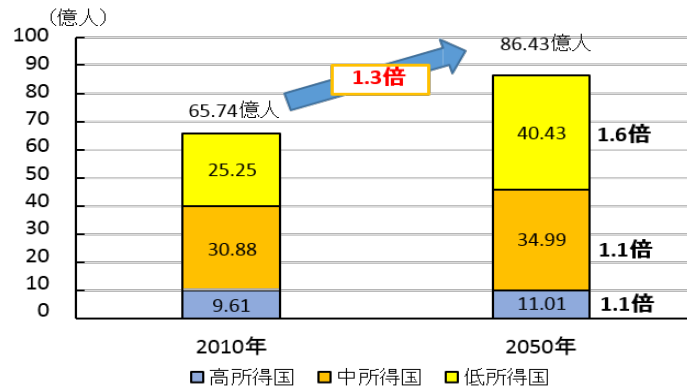
世界の食料事情

- 世界の人口は、開発途上国を中心に2050年（令和32年）には、2010年（平成22年）の約1.3倍の86億人に達する見通し。また、この人口を養うためには、2010年（平成22年）の約1.7倍の約58億トンの食料が必要となる見通し。

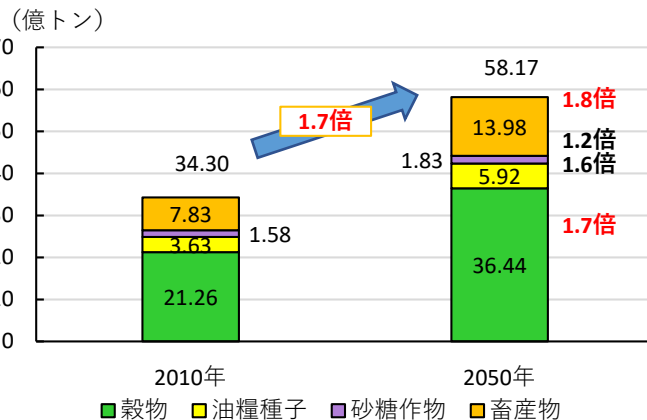
（注：人口及び食料の見通しは、世界の温暖化対策に追加的努力がなされないシナリオを利用。国連は、世界の人口は2050年には97.4億人に達するとの見通し。）

- 人口増加等に伴う穀物消費量の増加に対して、生産量の増加は、これまで単収の向上に支えられてきたが、近年、単収の伸び率は鈍化。

○ 人口の見通し

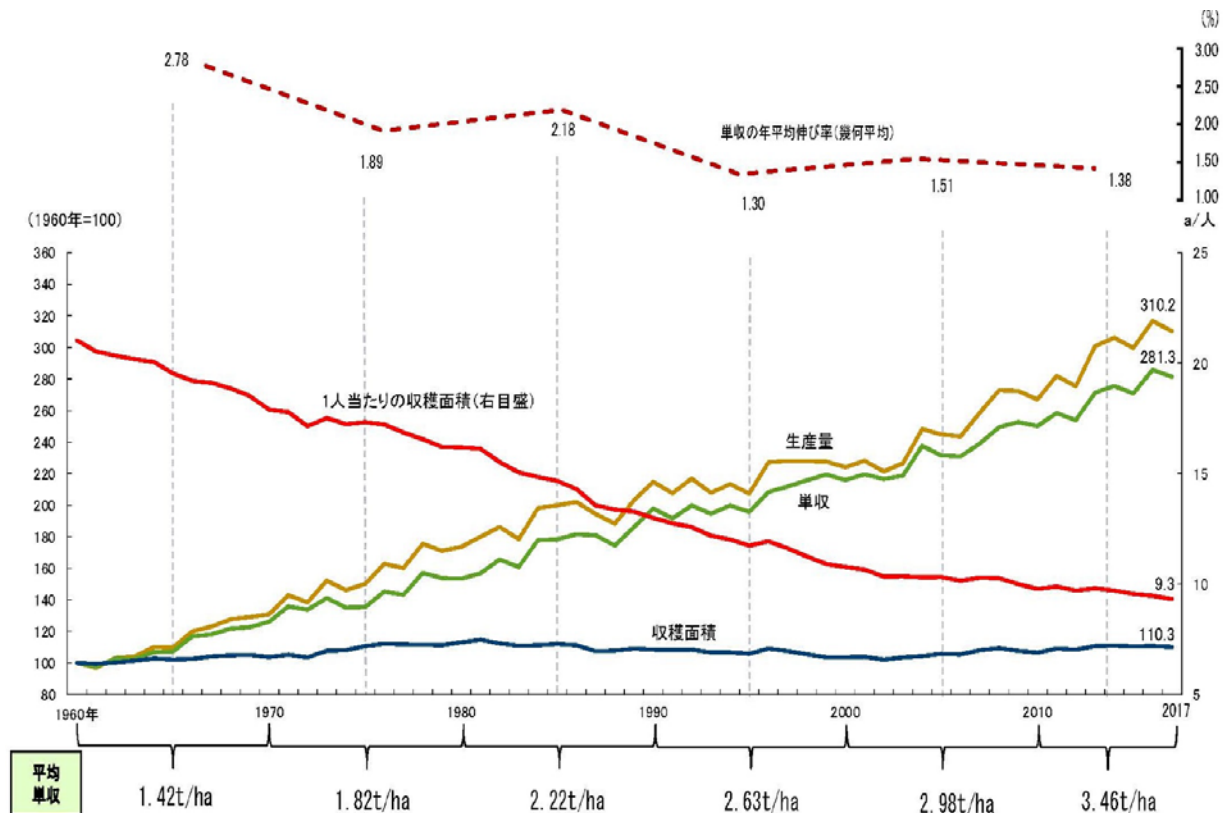


○ 食料需要量の見通し



出典：農林水産省 2050年における世界の食料需給見通し（令和元年9月）

○ 穀物（米、とうもろこし、小麦、大麦等）の収穫面積、単収等の推移



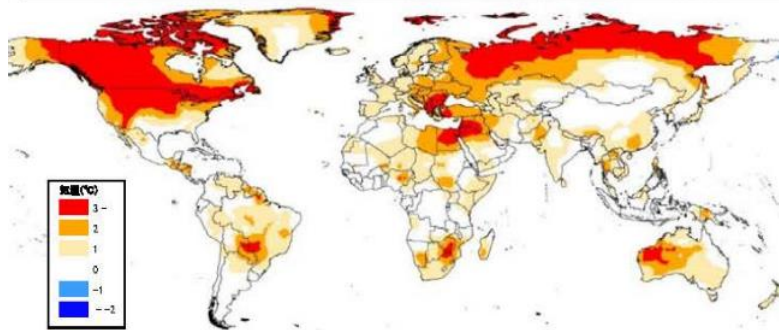
出典：農林水産省 国際的な食料需給の動向と我が国の食料供給への影響（2017年10月）

世界の気候変動や家畜伝染病の発生状況

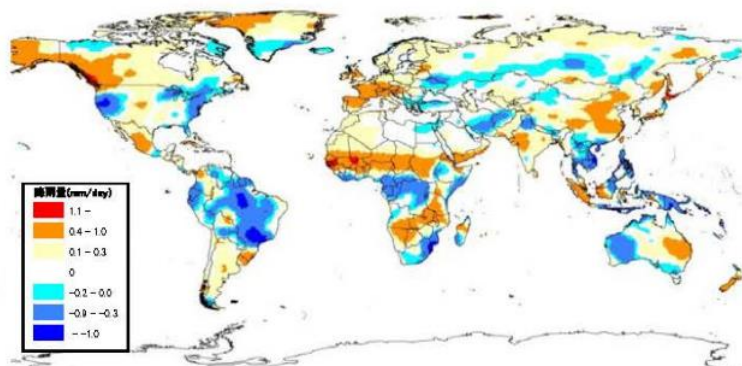
- 2010年（平成22年）から2050年（令和32年）にかけて、温室効果ガス排出削減等の追加的努力がなされないシナリオを利用した場合、①世界の平均気温は2℃程度上昇し、特に北半球の高緯度地帯での気温の上昇が顕著、②世界の降雨量は12%程度増加するが、従来多雨であった赤道では降雨量が減少。
- 我が国では、これまでBSE（牛海綿状脳症）、口蹄疫、高病原性鳥インフルエンザ、CSF（豚熱）等が発生しており、感染地域が拡大しているASF（アフリカ豚熱）の侵入リスクが高まっている。

○気候変動

平均気温の分布の変化（2010年から2050年への変化）

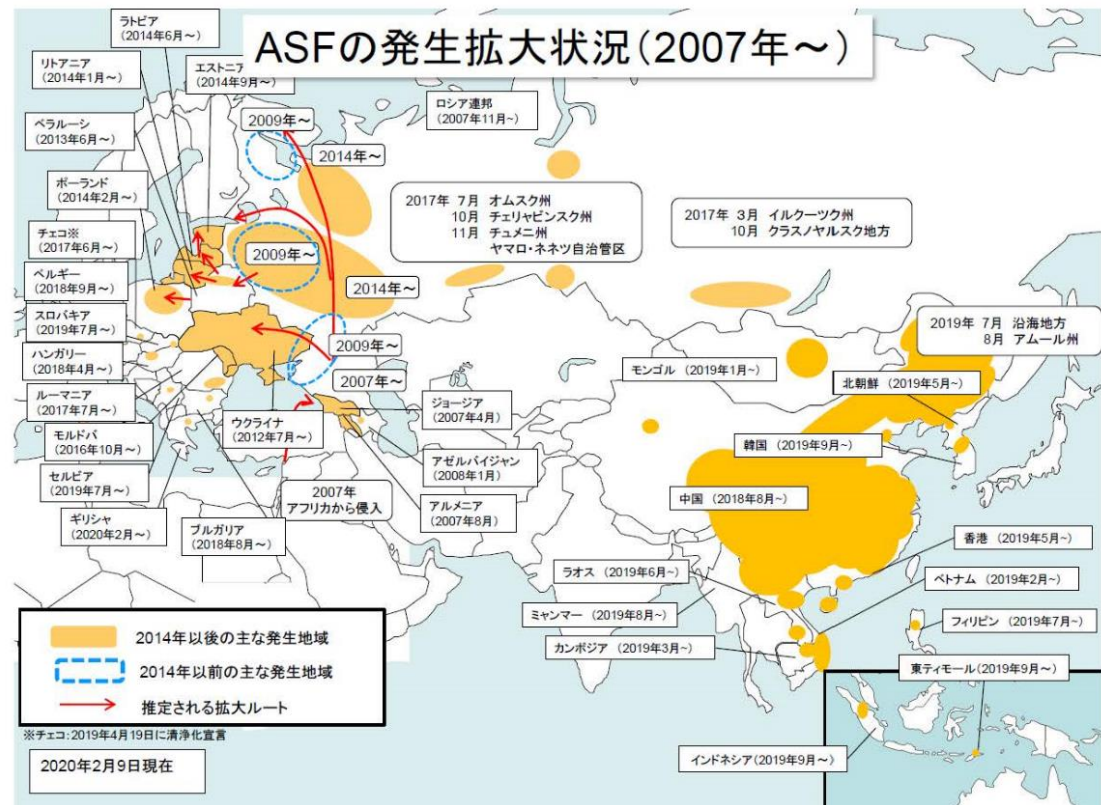


降雨量の分布の変化（2010年から2050年への変化）



出典：農林水産省 2050年における世界の食料需給見通し（令和元年9月）

ASFの発生拡大状況（2007年～）

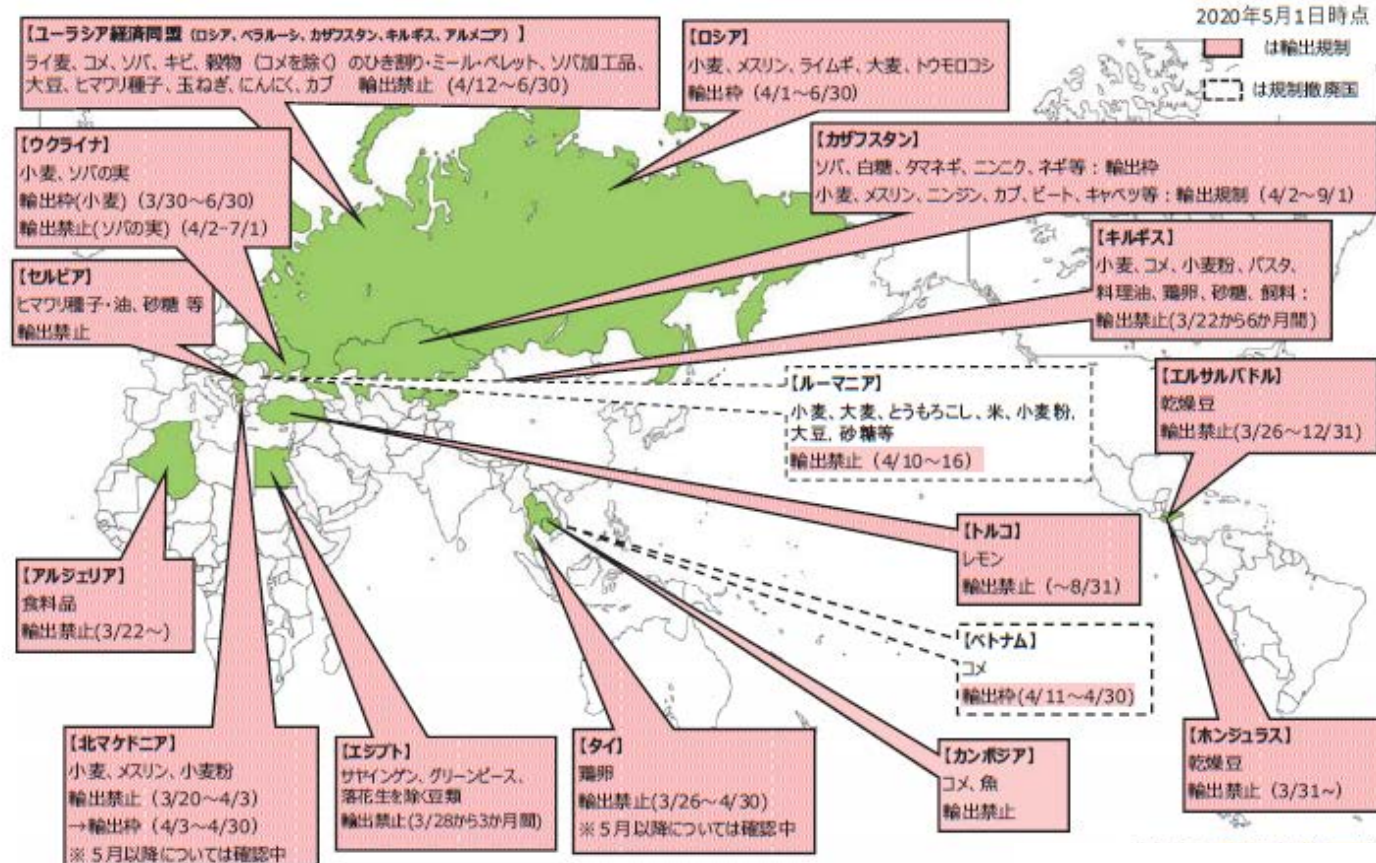


出典：農林水産省 最近の家畜衛生を巡る情勢について（令和元年2月）

農産物輸出規制と新型コロナウイルスへの対応

- 現在、世界15か国が様々な事情により自国農産物の輸出規制を実施。
- 猛威をふるう新型コロナウイルス禍により、輸出規制に踏み切る国が増加することが懸念。
- このような中、新型コロナウイルス感染症に関するG20農業大臣臨時テレビ会議が開催され、不当な農業貿易関連措置の回避と、WTOルール及び科学的根拠に基づく措置の励行等についての共同声明を発出。

○ 輸出規制の状況



○ G20農業大臣共同声明（2020年4月21日）

○生産資材の供給を含む、フード・サプライチェーンの機能維持

○不当な貿易制限の回避と、WTOルールの遵守

○世界の食料市場や政策に関する情報提供

○食品ロスの削減や、将来の動物疾病への備え

○農村地域、農業者・農業労働者及び食品事業者への支援

食料自給率の推移

- 我が国の食料自給率は、長期的にはコメの消費減少や畜産物・油脂類の消費増加を背景に低下傾向で推移し、2018年度（平成30年度）はカロリーベースで37%、生産額ベースで66%となっている。

カロリーベース食料自給率

$$\frac{1人・1日当たり国産供給熱量（912kcal）}{1人・1日当たり供給熱量（2,443kcal）} = 37\%$$

（平成30年度）

- 基礎的な栄養価である**エネルギー（カロリー）**に着目して、国民に供給される熱量（総供給熱量）のうち国内生産による割合を示す指標
- 国民が自らの食料消費に当てはめてイメージを持つことができるなど、わかりやすい。

〔向上に寄与する代表的な品目：米、麦、大豆、砂糖類〕

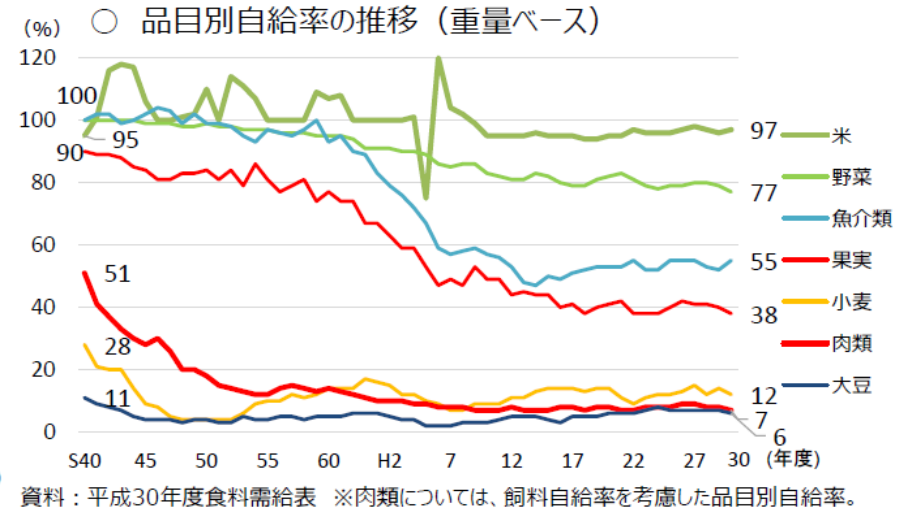
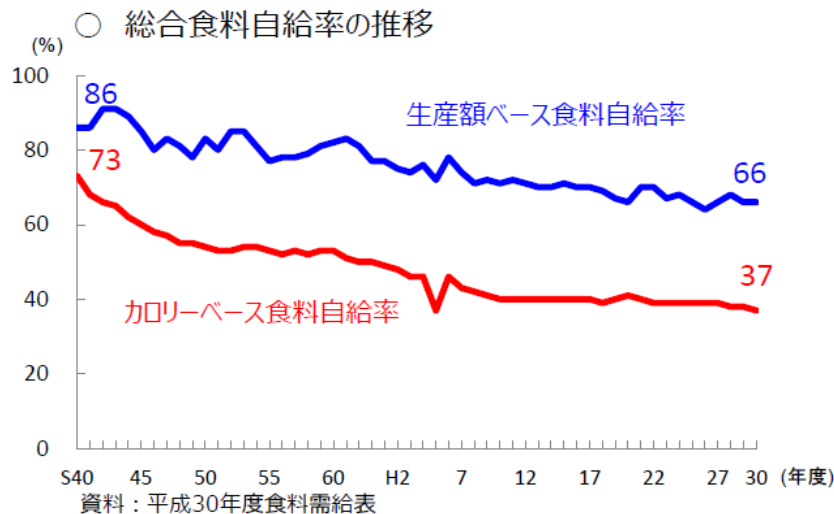
生産額ベース食料自給率

$$\frac{\text{食料の国内生産額（10.6兆円）}}{\text{食料の国内消費仕向額（16.2兆円）}} = 66\%$$

（平成30年度）

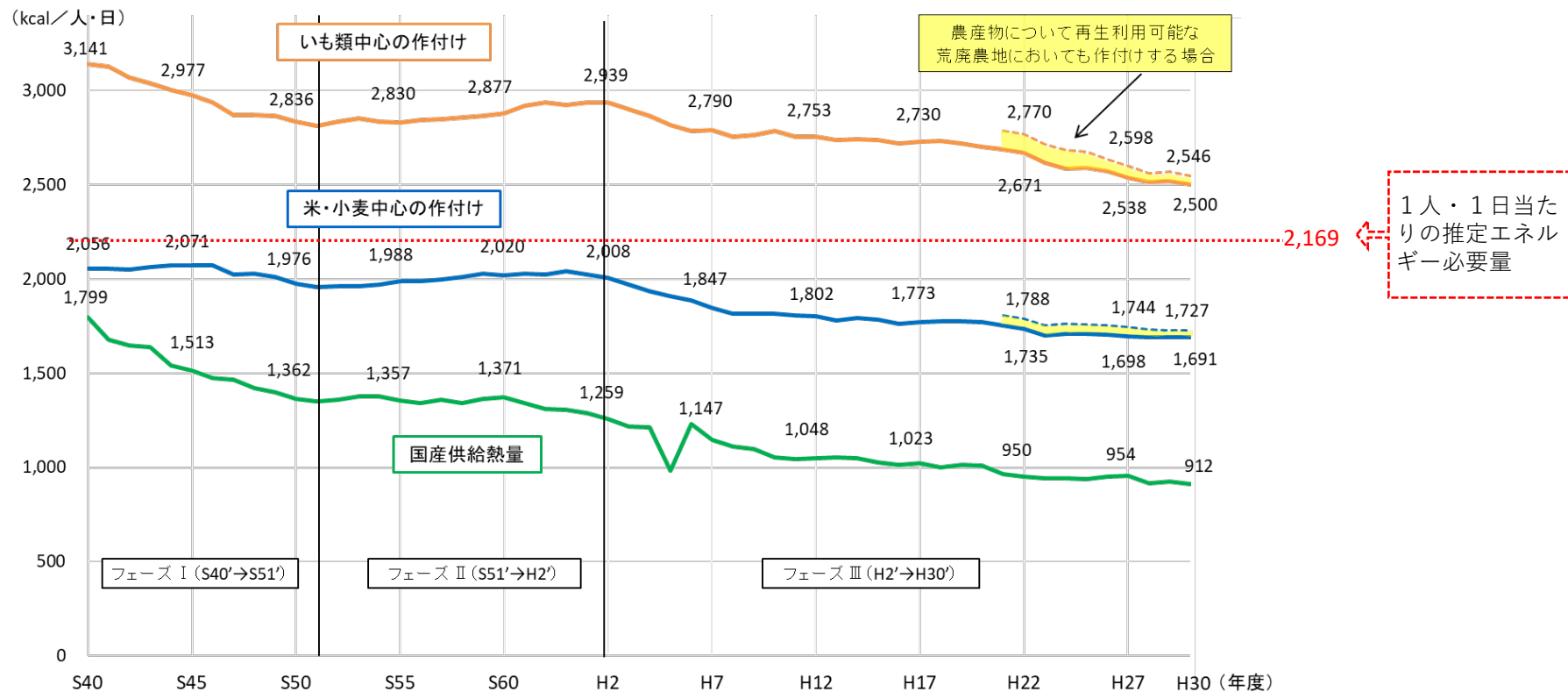
- **経済的価値**に着目して、国民に供給される食料の生産額（食料の国内消費仕向額）のうち国内生産による割合を示す指標
- 高い付加価値を有する野菜・果実・畜産物等の生産活動をより適切に反映できる。

〔向上に寄与する代表的な品目：畜産物、野菜、果実〕



食料自給力指標の推移

- 食料自給力指標は、農地面積の減少、単収の伸び悩み等により2018年度（平成30年度）まで低下傾向で推移。
- 2018年度（平成30年度）現在、食生活に比較的近い米・小麦中心の作付けで推定エネルギー必要量（2,169kcal/人・日）を確保しようとしても、農地面積の不足により、供給可能熱量（1,727kcal/人・日）までしか供給することができず、カロリーの高いいも類中心の作付けで農地を最大限活用しない限り、推定エネルギー必要量を確保できない状況。

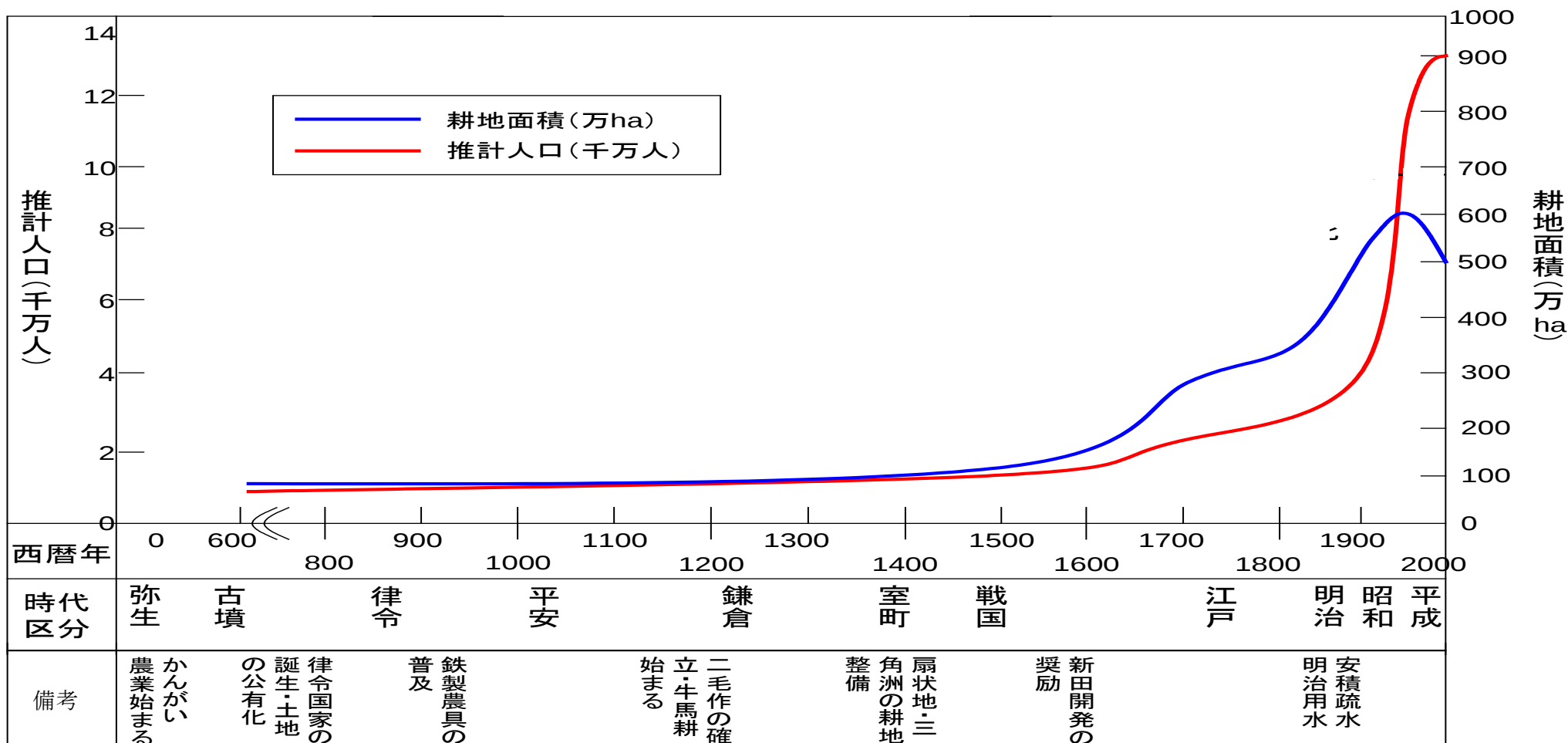


- 食料自給力指標(我が国農林水産業が有する食料の潜在生産能力を評価する指標)については、各期間において以下のとおり推移。
 フェーズⅠ(昭和40年度～51年度): 主に農地面積の減少により減少傾向で推移。
 フェーズⅡ(昭和51年度～平成2年度): 主に魚介類の生産量及び汎用田・畑かん面積の増加により緩やかな増加傾向で推移。
 フェーズⅢ(平成2年度以降): 主に農地面積及び魚介類の生産量の減少、単収の伸びの鈍化により減少傾向で推移。

出典: 食料・農業・農村政策審議会企画部会(令和2年3月19日)
 参考資料 1「食料自給率目標と食料自給力指標について」

人口、農地面積の推移

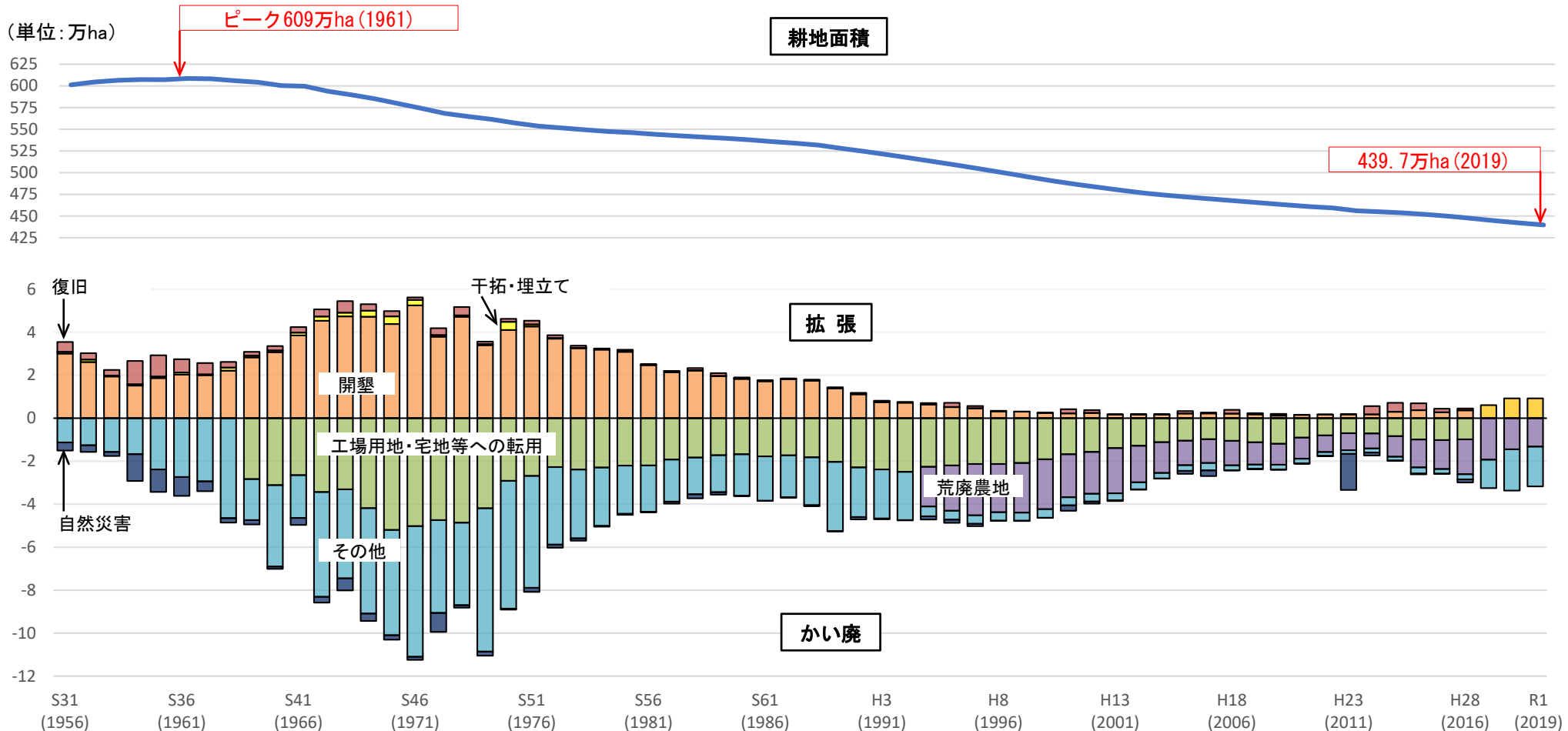
○ 我が国では、農業水利の整備や新田開発を行い、農地の生産性の向上や拡大を図り、増大する国民への食料供給を図ってきたところ。



資料：「平成24年度農業水利の歴史と現状」農林水産省農村振興局

農地面積の推移

- 農地は1961年（昭和36年）の609万haをピークに減少し、2019年（令和元年）で439.7万haとなっている。



資料：農林水産省「耕地及び作付面積統計」

注1：「開墾」には、荒廃農地の解消が含まれる。

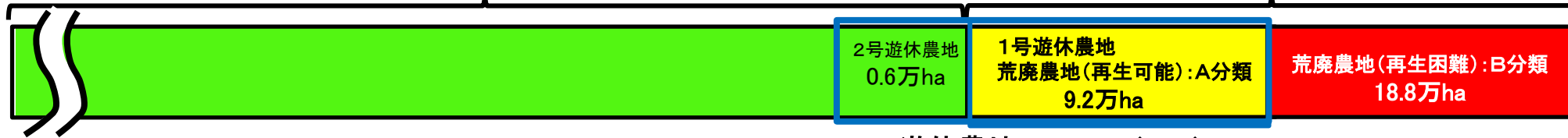
注2：「荒廃農地」は、平成5年から調査を行っており、それ以前は「その他」に含まれる。

注3：「その他」は、「農林道等」、「植林」、「荒廃農地以外のその他」であり、「工場用地・宅地等への転用」（昭和39年から平成28年まで調査を実施）を含む。

(参考) 農地・荒廃農地について

耕地 439.7万ha(R元)

荒廃農地 28.0万ha(H30)



遊休農地 9.8万ha(H30)

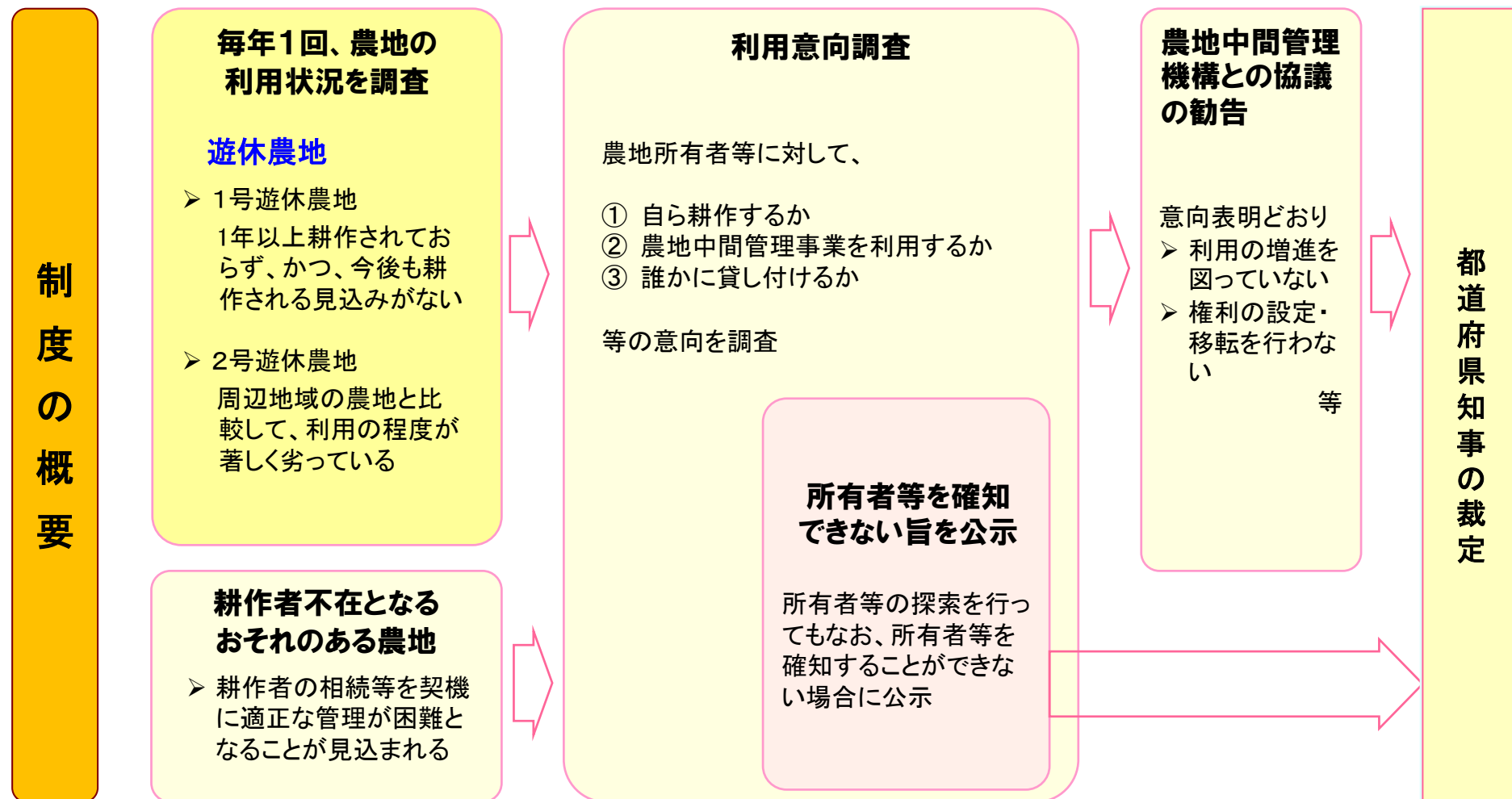
耕作放棄地 42.3万ha(H27)



○荒廃農地	現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地	市町村・農業委員会調査：現地調査による客観ベースの毎年の調査
○再生利用が可能な荒廃農地 (A分類)	荒廃農地のうち、抜根、整地、区画整理、客土等により再生することにより、通常の農作業による耕作が可能となると見込まれるもの	
○再生利用が困難と見込まれる荒廃農地 (B分類)	荒廃農地のうち、森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの、又は周囲の状況からみて、その土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれるものに相当するもの	
○遊休農地		
○1号遊休農地	現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地(再生利用が可能な荒廃農地)	
○2号遊休農地	その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地	
○耕作放棄地	以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付け(栽培)せず、この数年の間に再び作付け(栽培)する意思のない土地をいい、農家等の自己申告による主観的な数字	農林業センサス：調査票による農家等の主観ベースの5年毎の調査

(参考) 農地法に基づく遊休農地に関する措置の概要

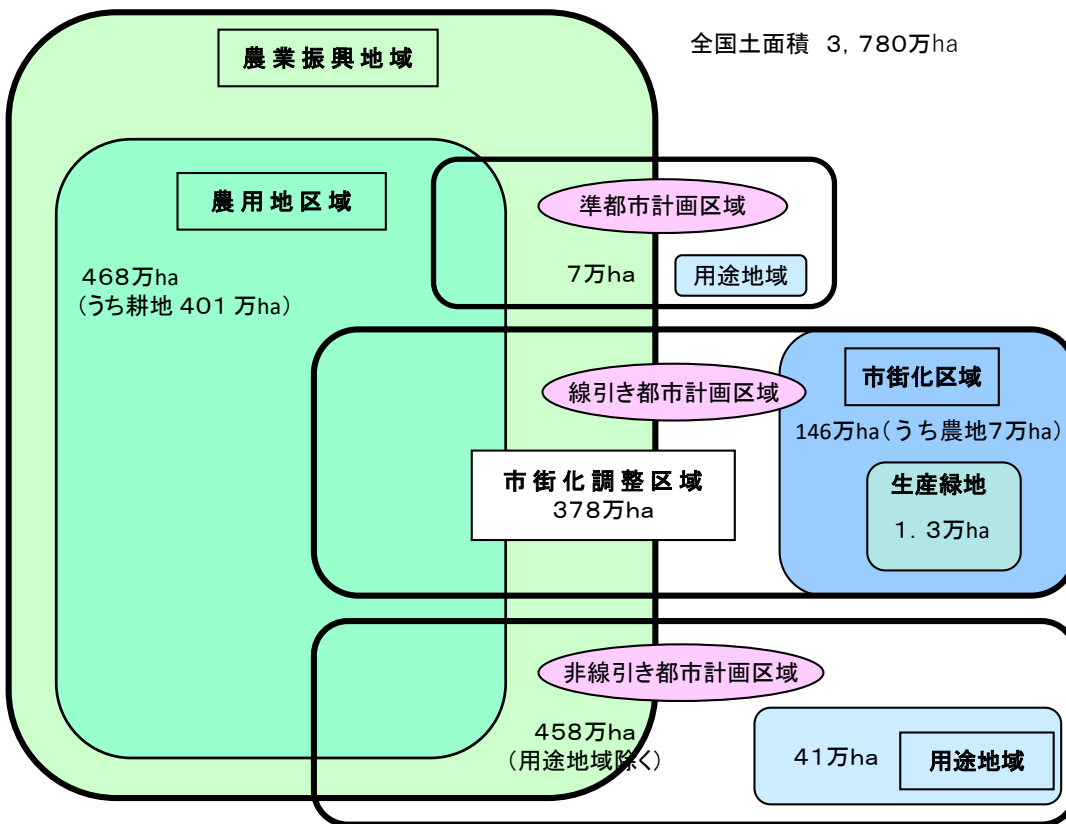
- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況を調査し、遊休農地の所有者等に対する意向調査を実施。
- 意向どおり取組を行わない場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 所有者が分からない遊休農地(共有地の場合は過半の持分を有する者が確知することができない場合)については、公示手続で対応。



農用地区域内の農地面積

- 農用地区域は、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づき、全国の約93%の市町村にて設定されている。
- 耕地面積の約9割が農用地区域内農地と推計。

農振法及び都市計画法による土地利用区分



農業振興地域の指定状況 (平成30年12月31日現在)

事項	市町村数
全市町村数	1,718
農業振興地域の指定市町村数	1,600
農業振興地域整備計画策定市町村数	1,598

出典：農林水産省農村振興局調べ

注：全市町村総数には、東京都の特別区、北方領土の6村は含まれない。

耕地面積と農用地区域内農地面積の比較

年次	耕地面積	農用地区域内 耕地面積	
	(A)	(B)	B／A
平成30年	442万ha	401万ha	91%

出典：農林水産省統計部「耕地及び作付面積統計」、農村振興局調べ

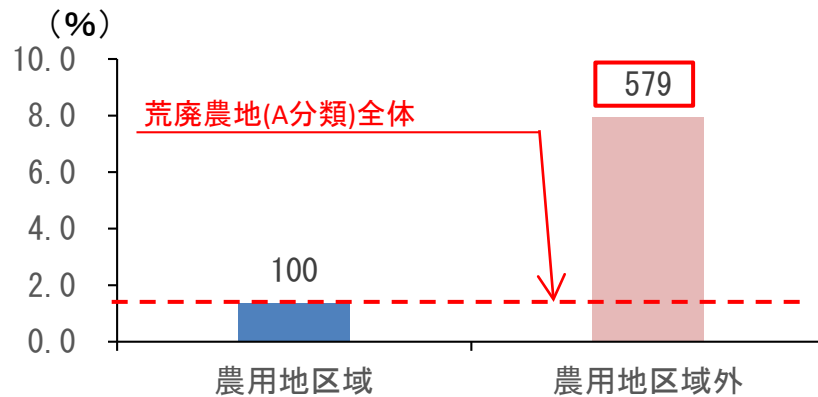
注：東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により避難指示のあった福島県の9町村について、平成21年の農用地区域内耕地面積から、平成21年以降に農用地区域の除外・編入等を行った面積を加除して算出。

資料：国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」（平成30年10月1日現在）
 農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課調べ（平成30年12月31日現在）
 国土交通省都市局「都市計画年報」（平成29年3月31日現在）
 総務省自治税務局「固定資産の価格等の概要調書」（平成29年度）

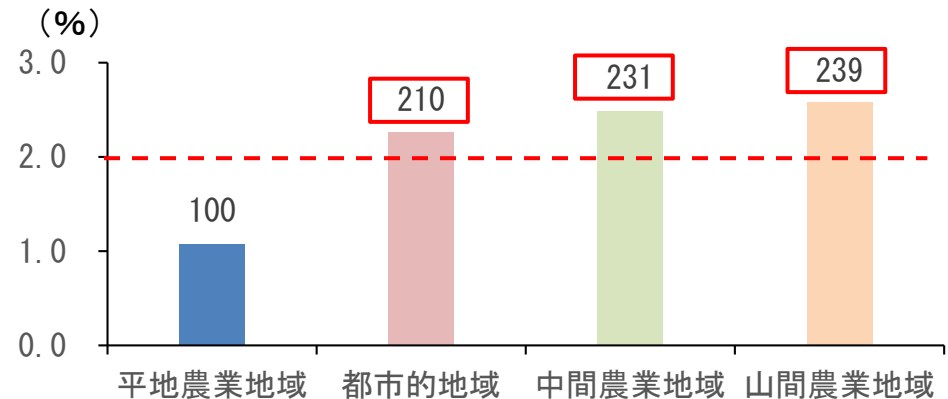
農用地区域別、農業地域類型別の荒廃農地面積割合

- 2017年（平成29年）の再生利用が可能な荒廃農地（A分類）の面積に係る荒廃農地率^{（注1）}は、
 - ① 農用地区域・農用地区域外別にみると、農用地区域外は、農用地区域の約6倍。
 - ② 農業地域類型別にみると、都市的地域、中間農業地域及び山間農業地域は、平地農業地域の約2倍。
- 荒廃農地（A分類） ^{（注2）} は、中間農業地域と山間農業地域に5割以上存在する。

①農用地区域・農用地区域外別荒廃農地面積割合
（農用地区域の荒廃農地率を100とした場合）



②農業地域類型別荒廃農地面積割合
（平地農業地域の荒廃農地率を100とした場合）



	農用地区域	農用地区域外	合計
荒廃農地面積 (A分類)	5.6万ha	3.7万ha	9.2万ha
耕地面積	401.8万ha	42.6万ha	444.4万ha

	平地	都市的	中間	山間	合計
荒廃農地面積 (A分類)	1.4万ha	2.8万ha	3.9万ha	1.1万ha	9.2万ha
耕地面積	127.4万ha	122.1万ha	153.8万ha	41.2万ha	444.4万ha

資料：農林水産省統計部「耕地及び作付面積統計」、農林水産省農村振興局「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」、農林水産省農村振興局調べ

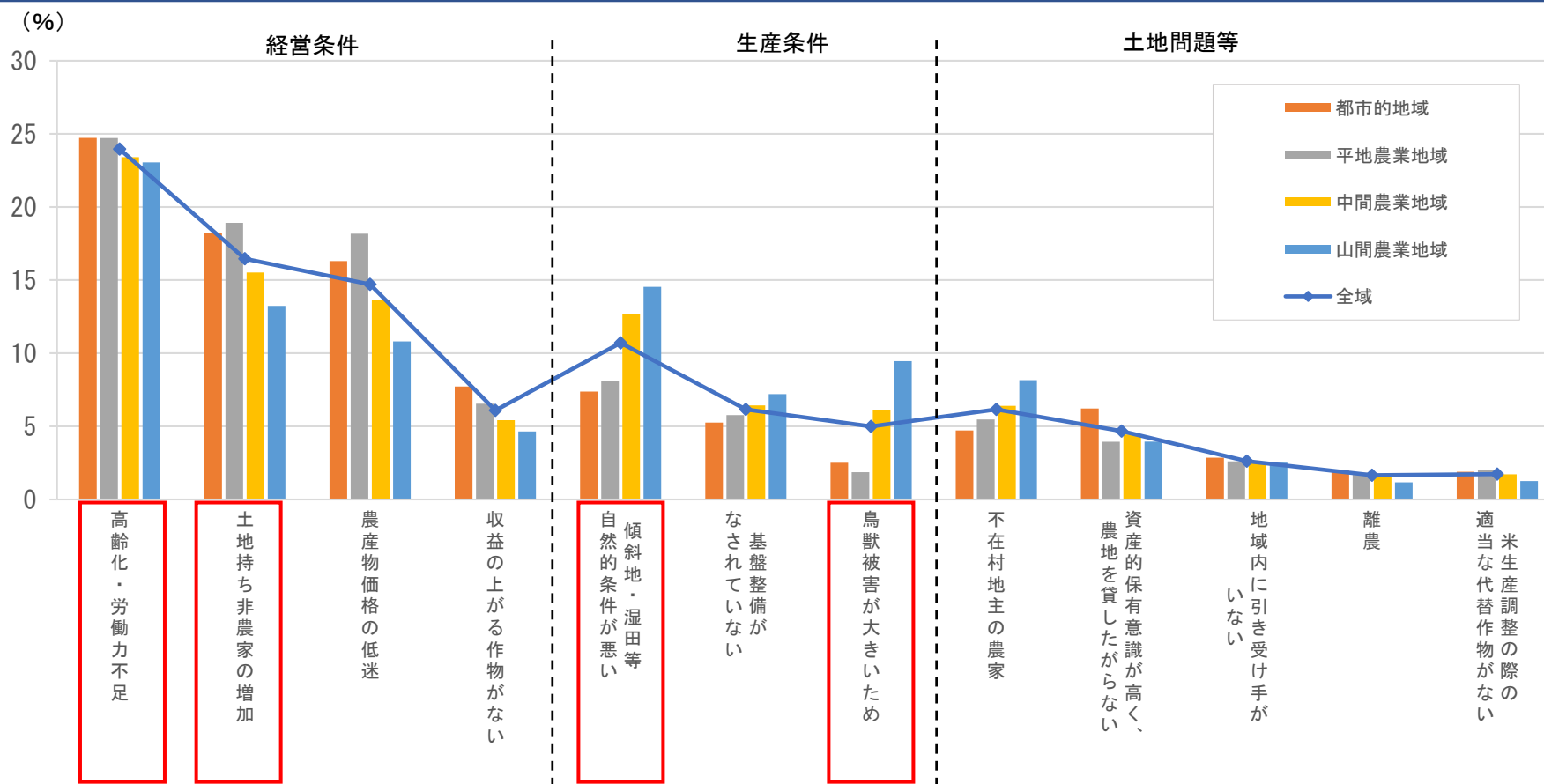
注1：ラウンドの関係により、合計と内訳が一致しない場合がある。

注2：「H29荒廃農地(A分類)面積／(H29耕地面積＋H29荒廃農地(A分類)面積)」により荒廃農地率を算定(グラフ左目盛り)。

注3：「荒廃農地(A分類)」とは、荒廃農地のうち、抜根、整地、区画整理、客土等により再生することにより、通常の農作業による耕作が可能となると見込まれるもの。

荒廃農地の発生要因

- 2014年（平成26年）における調査によれば荒廃農地の発生原因は、全ての農業地域で「高齢化・労働力不足」が最も多く、次いで「土地持ち非農家の増加」が多い。
- 中間農業地域と山間農業地域では、「傾斜地・湿田等自然的条件が悪い」「鳥獣被害が大きいため」がその他農業地域よりも多い。



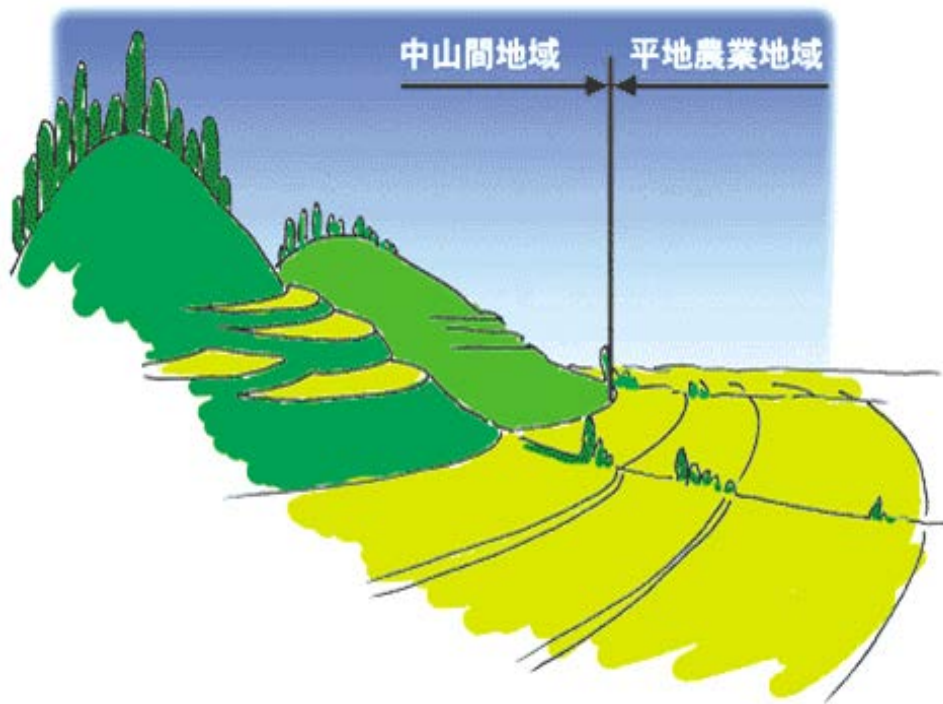
資料：農林水産省農村振興局調べ「耕作放棄地に関する意向及び実態把握調査（平成26年）」

注1：平成26年2月に全市町村を対象に調査したもの（回収率91.9%）。

注2：調査は単一回答であり、各地域の回答を合計した値は100%となる。

中山間地域の役割

- 中山間地域の人口は全国の約 1 割であるが、耕地面積、農家数、農業産出額とも全国の約 4 割を占めるなど食料の供給地域として重要な地域である。
- また、多面的機能の維持・発揮を含め我が国農業の重要な部分を担っている。



中山間地域の主要指標（平成27年）

区分	単位	全国 (A)	中山間地域 (B)	割合 (B/A)
①人口	万人	12,709	※ 1,420	11.2%
②総土地面積	千ha	37,797	27,409	※ 73.7%
③耕地面積	千ha	4,496	※ 1,841	40.9%
④林野面積	千ha	24,802	21,742	※ 87.7%
⑤総農家数	千戸	2,155	953	44.2%
⑥販売農家数	千戸	1,330	566	42.6%
⑦農業産出額	億円	88,631	※ 36,138	40.8%
⑧農業集落数	集落	138,256	73,759	53.3%
⑨第 1 次産業 就業者数	千人	2,222 $\left[\frac{\text{第1次産業}}{\text{全産業}} = 4.0\% \right]$	※ 861 $\left[\frac{\text{第1次産業}}{\text{全産業}} = 12.7\% \right]$	38.8%

資料：農林水産省「2015年農林業センサス」（②及び④の全国の値、⑤、⑥、⑧）
 農林水産省「平成27年耕地及び作付面積統計」（③の全国の値）
 農林水産省「平成27年生産農業所得統計」（⑦の全国の値）
 総務省「平成27年国勢調査」（①、⑨の全国の値）

注1 農業地域類型区分は、平成29年12月改定のものを使用。

注2 「①人口」、「③耕地面積」、「⑦農業産出額」、「⑨第 1 次産業就業者数」の中山間地域の値は、農林水産省農村振興局地域振興課が独自に推計。

注3 「②総土地面積」、「④林野面積」の中山間地域の割合は、旧市区町村別個票データから集計した合計値に対する割合。

多面的機能の発揮

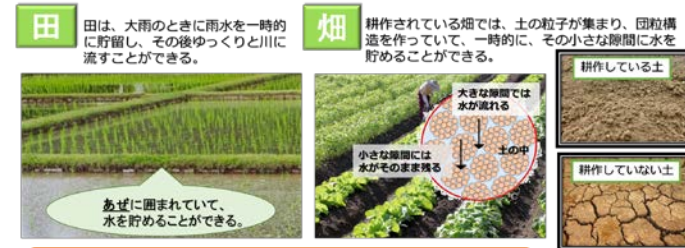
- 農村は、国民に不可欠な食料を安定的に供給する基盤であるだけでなく、国土保全、水源涵養、景観の形成、文化の伝承など農業の有する多面的機能を発揮する場でもあり、この多面的機能は広く都市住民にも恵沢をもたらしていることから、中山間地域を含め、将来にわたって、適切かつ十分に発揮されなければならない。

多面的機能のイメージ



洪水防止機能 ～洪水を防ぐ働き～

田畑は、雨水を一時的に貯めることで、洪水を防止・軽減する働きがあります。
(畑での耕作は、表面の土壌の隙間率を高め、保水容量を増大させる。)
これらは、田畑での農作業を継続することにより発揮される機能です。



土砂崩壊防止機能 ～土砂崩れを防ぐ働き～

農業が継続されることにより、土砂崩れが起きるのを防ぐことができます。



土地空間を保全する機能 ～農地や空間を守り、活用する働き～

農地は、「優良な農地」の保全をはじめ、地域社会に「みどりの空間」を提供したり、「防災・避難空間」としての活用、また「日本の原風景」を保全している。

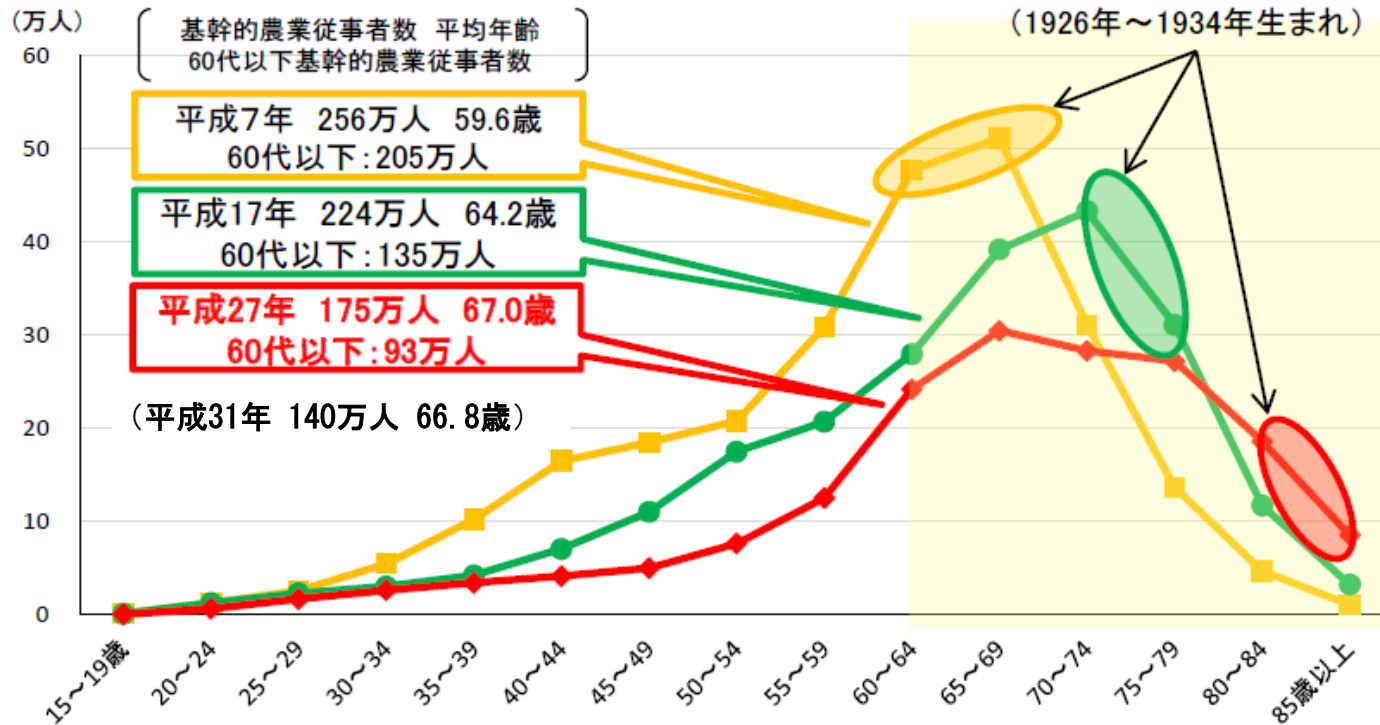


3 農地の維持・継承に向けた取組

担い手の高齢化・減少

- 我が国の農業を支える基幹的農業従事者は年々高齢化し、今後一層の減少が見込まれることから、担い手の確保が困難となり、農業の持続可能性が確保できない地域が増加する可能性がある。

○基幹的農業従事者の年齢構成の推移



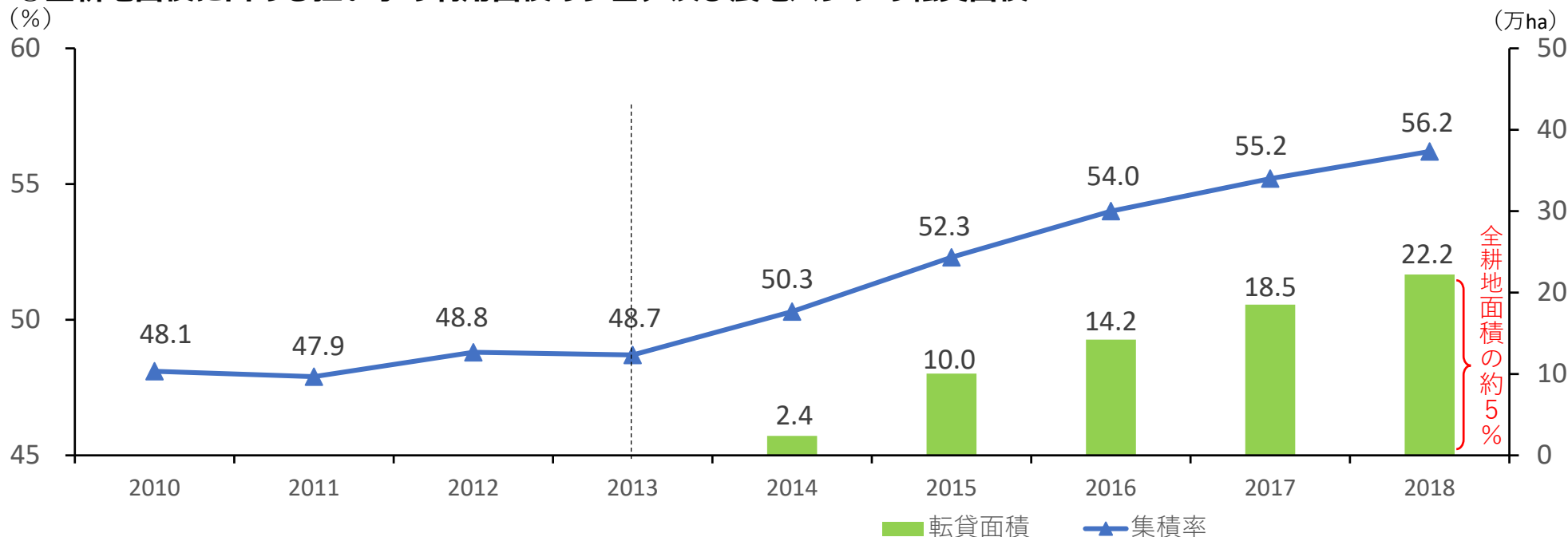
資料:農林水産省「農林業センサス」(組替集計)、「農業構造動態調査」

基幹的農業従事者:販売農家の世帯員のうち、ふだん仕事として主に自営農業に従事している者。
(家事や育児が主体の主婦や学生等は含まない。)

担い手への利用集積に向けた取組

- 農地の分散状態を解消し、農地の集積・集約化を進めるための仕組みとして、2014年（平成26年）に農地バンクを創設。
- 2014年（平成26年）以降、担い手への農地の集積面積は、再び上昇に転じ、2018年度（平成30年度）は3.1万ha増加し、そのシェアは56.2%となった。
- 2023年の目標（担い手のシェア8割）達成に向け、農地の更なる集積・集約化を進めるため、前通常国会において、農地バンク法等の改正（施行5年後見直し）を実施。

○全耕地面積に占める担い手の利用面積のシェア及び農地バンクの転貸面積



農地バンク法施行5年後見直しの内容

- ・ 地域の関係者が一体となった人・農地プラン（地域農業の将来の設計図）の実質化
- ・ 農地バンクの手續簡素化や農地の集積・集約化を支援する体制の統合一体化
- ・ 中山間地域における対応の強化

人・農地プランの実質化の推進

- 農業者の減少が急速に進むことが見込まれる中で、将来の農地利用を担う経営体の在り方についての地域の徹底した話し合いを通じた人・農地プランの実質化を推進するとともに、実質化された人・農地プランの実行を通じて、農地の引受け手となる経営体（中心経営体）への農地の集積・集約化を加速化していくことが重要。
- その際、中心経営体だけでは農地を引き受けきれない場合には、地域外から新たな人材を受け入れる将来方針を定めることとしている。

人・農地プランの実質化

「**実質化された人・農地プラン**」は次の**1から3までの地域の話し合いのプロセス**を一つ一つステップを踏んで作成された人・農地プラン。

1 アンケートの実施

対象地区内の耕地面積の少なくとも過半について、農業者（耕作者又は地権者）の年齢と後継者の有無等をアンケートで確認。

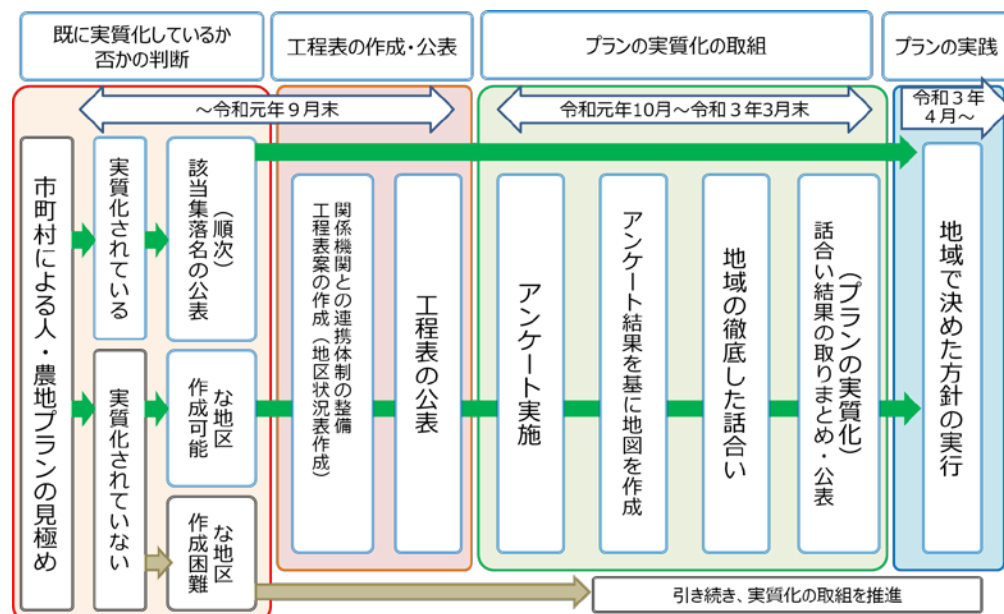
2 現況把握

1を地図化し、5年～10年後に後継者がいない農地の面積を「見える化」し、話し合いの場で活用。

3 今後地域の中心となる経営体（中心経営体）への農地の集約化に関する 将来方針の作成

1、2を基に、農業者、自治体、農業委員会、JA、土地改良区等の関係者が徹底した話し合いを行い、5年～10年後の農地利用を担う経営体（中心経営体）の在り方を原則集落ごとに決めていく。

人・農地プランの実質化の取組の流れ



中心経営体への農地の集約化の将来方針

- 1 誰が将来にわたって集落の農地を担っていくのかを、話し合いを通じてみんなの共通した「将来方針」とする。
- 2 中心経営体だけでは農地を引き受けきれない場合、「将来方針」として、**地域外からの新たな人材の受入れの方針**を定める。

中山間地域等直接支払制度における集落戦略の作成

- 中山間地域においても、将来にわたって農地を維持していくためには、地域の農地をどのように引き継いでいくか等についての徹底した話し合いが重要であり、中山間地域等直接支払制度の第5期対策※では、交付単価の10割が交付される要件として、集落戦略の作成を必須とすることにより、地域の話し合いを促進。

※ 2020年度（令和2年度）から5年間

- 集落戦略の作成を通じて、将来的に維持すべき農用地を明確化することとしている。

中山間地域等直接支払の活動要件

- ①農業生産活動等を継続するための活動
：基礎単価（単価の8割を交付）

- ・ 農業生産活動等
例：耕作放棄の発生防止活動、水路・農道等の管理活動（泥上げ、草刈り等）
- ・ 多面的機能を増進する活動
例：周辺林地の管理、景観作物の作付、体験農園、魚類等の保護

- ②体制整備のための前向きな活動
：体制整備単価（①＋②の活動により単価の10割を交付）

- ・ 集落戦略の作成
集落戦略については、中間年（令和4年度）までを目途に作成し、必要に応じて市町村が指導しつつ、協定期間中に作成を了する必要

人・農地プランとの連携

「集落戦略」は、集落戦略本体と話し合いに活用した地図を市町村の人・農地プラン担当部局に提出することをもって、「実質化された人・農地プラン」として取り扱う

集落戦略の作成と活用のイメージ

- ・ 集落戦略は、集落全体の将来像を明らかにするための重要な指針
- ・ 協定参加者で十分な話し合いを行い、合意形成を図る。

－集落戦略の項目－

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ○協定農用地の将来像 | ○具体的な対策に向けた検討 |
| ○協定農用地の将来像を踏まえた集落の現状 | ○今後の対策の内容及びスケジュール |
| ○集落の現状を踏まえた対策の方向性 | ○農業生産活動等の継続のための支援体制 |

1 協定参加者で話し合い

農業者の年齢階層別の就農状況や後継者の確保状況が把握できる地図(※)を活用し、協定参加者で話し合い

2 集落戦略の作成、市町村へ提出

協定農用地一筆ごと及び集落全体の将来像について、集落戦略に記入し、将来的に維持すべき農用地を明確化

3 集落戦略をもとに更なるステップアップ

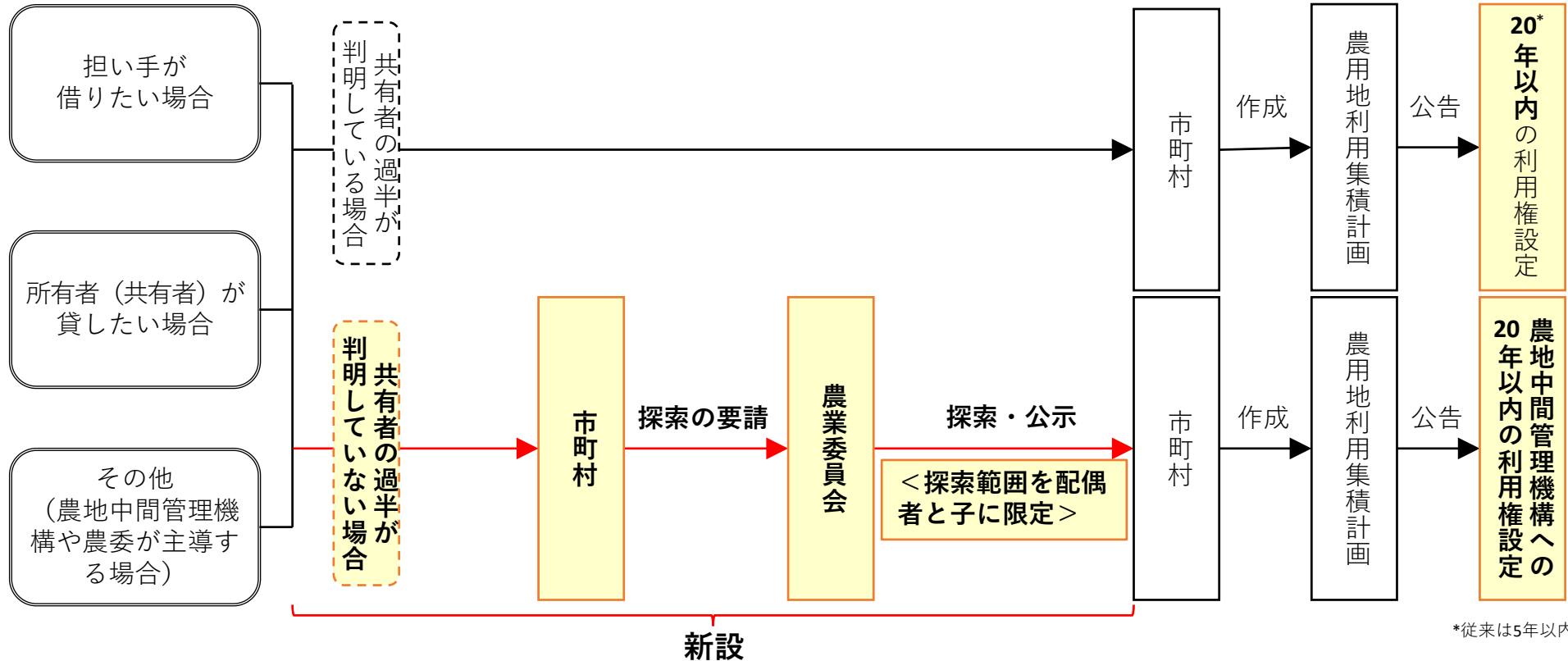
集落戦略の作成を通じて明確になった農業生産活動等の継続のための取組を、加算措置等を利用し実現

所有者不明農地の利活用のための仕組み（フロー図）

- ✓ 共有者（相続人）が一人しか判明していない場合でも、簡単な手続で農地中間管理機構に貸すことを可能とした。
- ✓ また、利用権の設定期間も5年から20年と、大幅に延長。

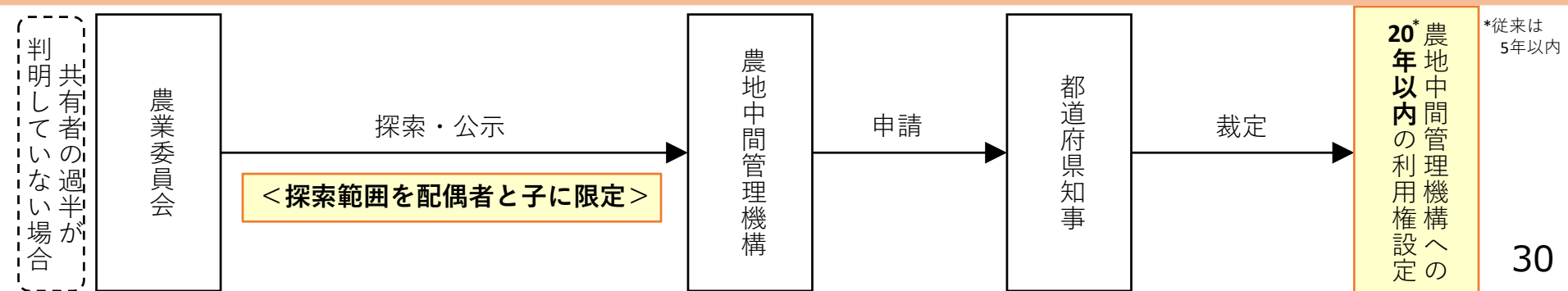
《農業経営基盤強化促進法》

農地



《農地法》

遊休農地



中山間地域の現場ニーズに対応した技術の導入の推進

- 中山間地域は、地形による制約等不利な生産条件を有しており、高齢化・人口減少も深刻化していることから、作業の省力化や低コスト化などの現場ニーズに対応した技術を導入していくことが重要である。
- そのため、農作業を省力化・自動化する小型農機やブランド品種・高品質栽培技術、ICTを用いた鳥獣被害防止技術等の開発を推進していく。

(令和元年12月9日食料・農業・農村政策審議会企画部会提出資料より)

	主な課題	課題解決に向けた技術開発の方向性	主な技術開発のイメージ (例)
水田作	狭小なほ場等による低位な生産性・収益性	狭小な水田が複数点在。	・省力化型草刈機を開発・市販化、自律走行する草刈機を開発中。 ・衛生信号の受信環境によらず自動走行を行う小型ロボット農機を開発中。 ・今後、複数ほ場を一括管理できる低コスト自動水管理システムやブランド品種等を開発。 
野菜		労働負荷が大きい。	・高原レタスなどの自動収穫ロボットを開発中。 ・今後、新規素材を活用した低コスト耐候性ハウス、環境情報に基づく高品質栽培管理技術等を開発。 
果樹・茶		ロボット農機等による園地管理の省力化、高品質化	＜果樹＞ドローンによる省力防除技術を開発中。今後、省力樹形園地の早期成園化技術や果実の自動運搬技術を開発。 ＜茶＞環境情報に基づく、高品質輸出用てん茶生産技術を開発中。今後、不成型地にも対応可能な茶園管理機を開発。 
酪農・畜産		草地の耕作放棄地化が進行。	・ロボット農機等による放牧草地の省力化・低コスト管理、放牧牛の省力管理 ・放牧を活用したブランド化等による高付加価値化 ・除草、耕起・播種等の管理作業を行うロボット農機や、子牛飼養管理の省力化が可能な周年親子放牧技術を開発中。 ・ブランド化を目指し、褐毛和種の暖地向け周年放牧技術等を開発。今後、温暖地等への適応拡大に向け技術改良。 
特産物		＜薬用作物＞機械化が進んでいない。 ＜蚕＞養蚕業の縮小。	＜薬用作物＞カンゾウ等の安定栽培及び低コスト・高品質生産技術を開発中。今後、民間の需要に応えられる新規高収益作物の栽培管理技術、小型作業管理機、高品質産物の調製技術を開発。 ＜蚕＞組換えカイロを用いたバクテリア医薬品等有用物質の効率的生産・品質向上技術やスマート養蚕システム(昆虫工場)の開発。 
鳥獣害		高齢化等による鳥獣害対策の担い手減少。	・ICT等を用い、獣種ごとの行動特性を考慮した捕獲檻や、ドローンを活用した捕獲罠の見回り・誘因エサやりの自動化システムを開発中。 ・今後、AI等を用いた獣種判別可能な遠隔監視・捕獲装置を開発。 

4 検討会の進め方（案）

長期的な土地利用の在り方に関する検討会の進め方（案）

- 本格的な人口減少社会の到来や、それに伴う農業の担い手の不足等の課題に対処しつつ、食料の安定供給を脅かすリスクを軽減していくことが必要。
- 一方で、中山間地域を中心として、農地集積、新規就農、スマート農業の普及等の政策努力を払ってもなお農地として維持することが困難な土地が増加することが懸念される。
- こうした課題に対応した長期的な土地利用の在り方について、検討を進めていくこととしてはどうか。

2020年度（令和2年度）

人・農地プランの実質化

- 地域の徹底した話し合いにより、誰に農地を集積・集約化するかという将来方針を全国の集落で作成。

中心経営体へ農地を集約化

受け手
（中心経営体）
のいる農地

集積・集約化、新規就農、スマート農業の普及等のあらゆる政策努力を払う

地域外からの新たな人材の受入れ

受け手
（中心経営体）
のいない農地

従来どおりの土地の使い方では持続的な利用が確保できない場合も多いことが懸念される

2021年度（令和3年度）以降

- ・ 農林水産省の施策を総動員した中心経営体の経営基盤の強化
- ・ 既存の中心経営体がない地域における新規就農者も含めた中心経営体の育成

検討対象（案）

- 長期的な土地利用の在り方について、以下の分類ごとに、制度的な対応も含めた検討を進める。

新たな土地利用

①農地を農地のまま維持

・ 放牧
・ 有機栽培
・ 景観作物
・ 燃料作物
等

②農地を農地への復旧が容易な非農地に転換

・ ビオトープ
・ 鳥獣害対策の緩衝帯
等

③農地を農地への復旧が困難な非農地に転換

・ 森林等

※ 積極的な土地利用二ーズがない場合、必要最小限の管理

土地利用の分類ごとの具体例

【①農地を農地のまま維持】



放牧

※農林水産省HPより



景観作物・燃料作物（菜種）

※農林水産省HPより

【②農地を農地への復旧が容易な非農地に転換】



ビオトープ

※事例ガイド「これからの時代の地域デザイン」
～いかす国土、まもる国土、つかう国土～
（平成29年3月）（国土交通省）より



鳥獣害緩衝帯

※農林水産省HPより

【③農地を農地への復旧が困難な非農地に転換】



植林（早生樹）

※業務参考資料より

※ 積極的な土地利用ニーズがない場合、必要最小限の管理



再生利用困難な荒廃農地

※国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会2019年とりまとめより

前頁の①～③の分類ごとに、以下のような論点について整理してはどうか。

ア 必要な管理の在り方

イ 土地を利用・管理する主体

ウ 新たな土地利用への転換に係る合意形成手法

エ ウの合意を担保する仕組み

オ ゾーニングの要否（他法令のゾーニングとの調整を含む）

カ 国や地方自治体の関与の在り方

キ 食料の安定供給を確保する上での許容性

第3 食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策

2. 農業の持続的な発展に関する施策

（3）担い手等への農地集積・集約化と農地の確保

② 荒廃農地の発生防止・解消、農地転用許可制度等の適切な運用

（略）

あわせて、有効かつ持続的に荒廃農地対策を戦略的に進めるため、農地の状況把握を効率的に行うための手法の検討のほか、荒廃農地の発生要因や地域、解消状況を詳細に調査・分析するとともに、有機農業や放牧・飼料生産など多様な農地利用方策とそれを実施する仕組みの在り方について「農村政策・土地利用の在り方プロジェクト」を設置して総合的に検討し、必要な施策を実施する。

（略）

第3 食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策

3. 農村の振興に関する施策

（2）中山間地域等をはじめとする農村に人が住み続けるための条件整備

① 地域コミュニティ機能の維持や強化

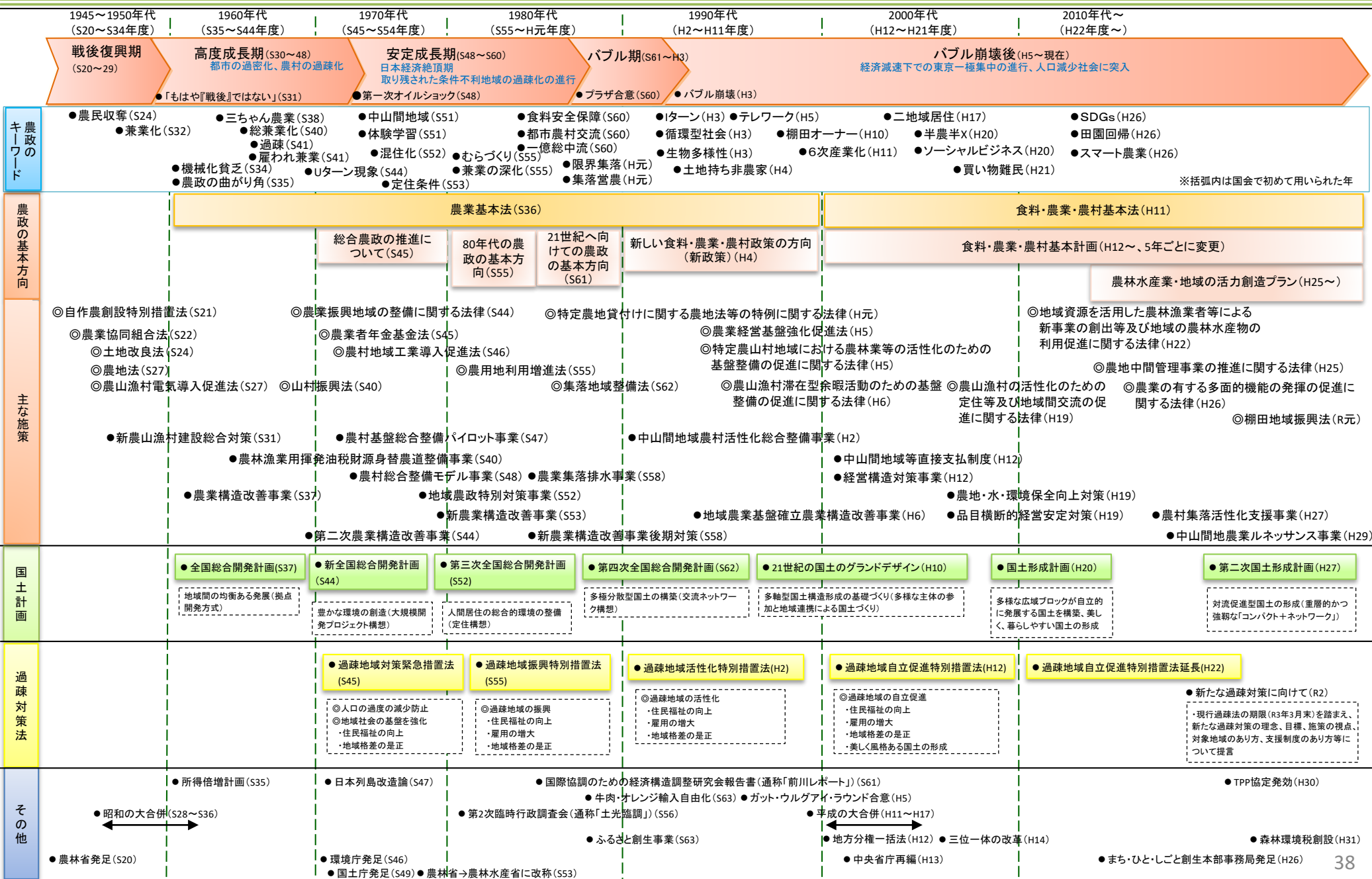
ア 世代を超えた人々による地域のビジョンづくり

地域を維持していくため、あらゆる世代の人々が参画して行う地域の将来像についての話し合いを促していく。具体的には、中山間地域等直接支払制度の活用により農用地や集落の将来像の明確化を支援するほか、農村が持つ豊かな自然や食を活用した地域の活動計画づくり等を支援する。その際、少子高齢化・人口減少、地方公共団体の職員数の減少を踏まえ、計画の策定等に係る地域の事務負担の軽減を進める。

また、地域で共同した耕作・維持活動に加え、放牧や飼料生産など、少子高齢化・人口減少にも対応した多様な農地利用方策とそれを実施する仕組みについて「農村政策・土地利用の在り方プロジェクト」を設置し、総合的な議論を行い、必要な施策を実施する。

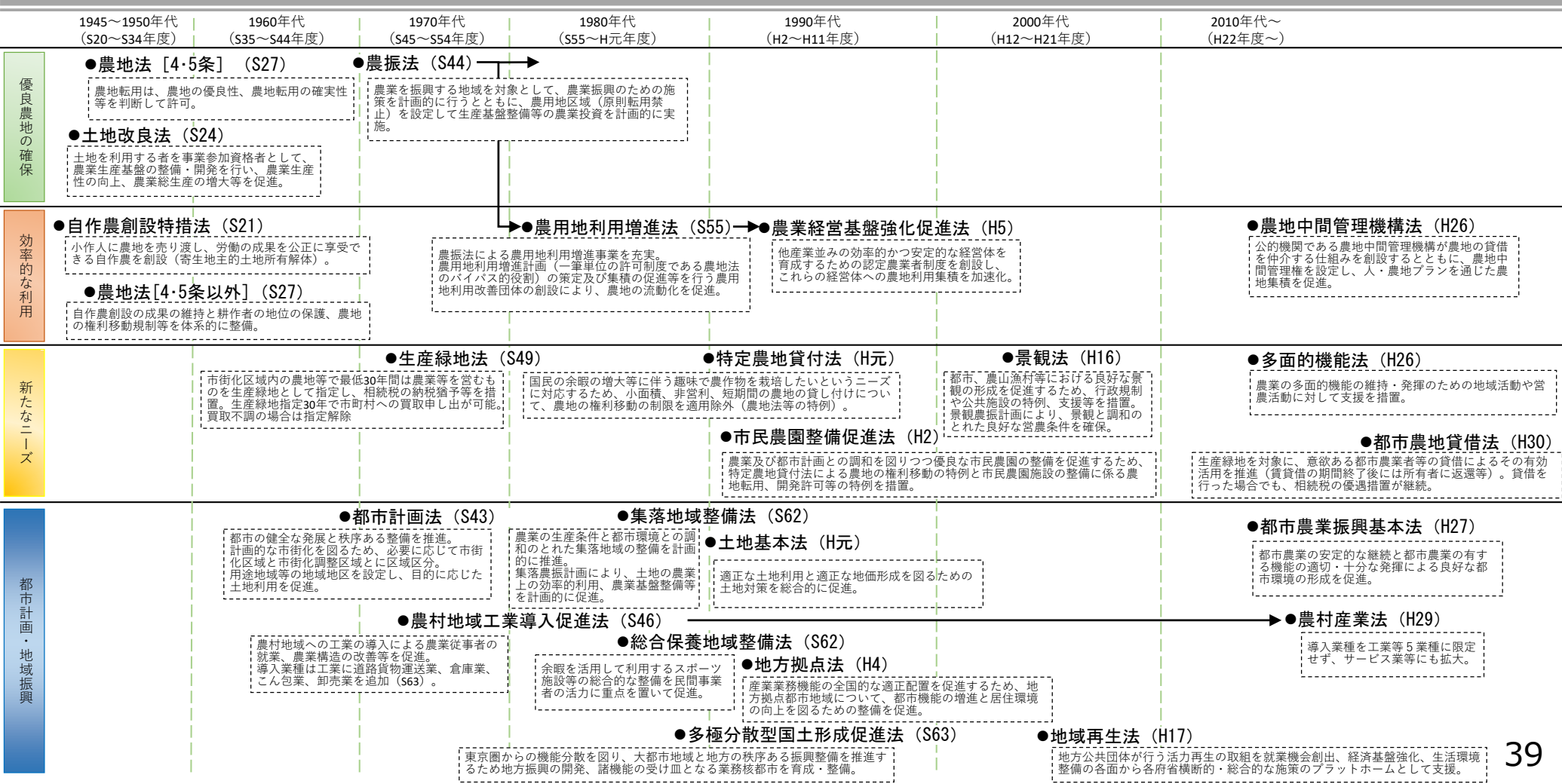
5 参考資料

戦後の農村政策の変遷の全体像

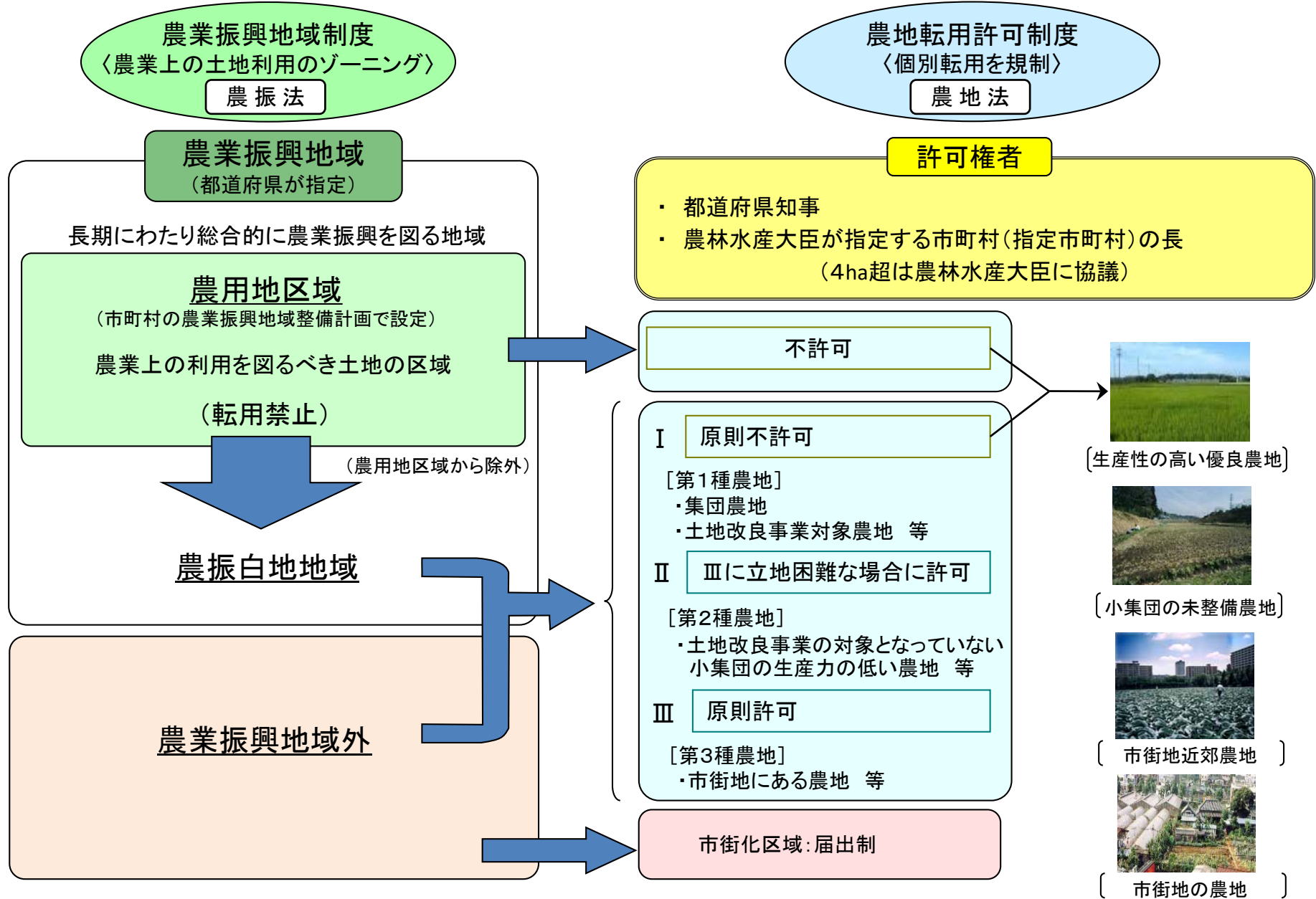


農地政策の変遷

- 戦後の農地改革による自作農創設を経て、労働時間や所得が他産業並みの農業経営体を育成するため、これらの経営体への集積・集約を加速化させ、農用地の利用の効率化・高度化を促進。
- 農地制度は、農地を取り巻く状況の変化に対応して、①優良農地の確保、②効率的な利用の確保、③レクリエーション等新たな農地ニーズへの対応という基本的な考え方に即し、関係法律相互の連携を図りながら逐次整備。
- 国土が狭小な我が国では、優良農地を確保しつつ、農業と他産業との均衡ある発展による地域振興にも配慮。



農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



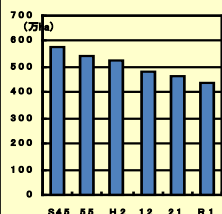
農業振興地域制度の概要 — 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年制定) —

目的: 農業を振興すべき地域の指定と当該地域の農業的整備のための施策の計画的推進を図り、農業の健全な発展と国土資源の合理的利用に寄与する。

課題

日本の農地面積は、宅地等への転用や耕作放棄等により年々減少。食料供給力の低下が懸念。

農地面積の推移



農地は農業生産の最も基礎的な資源。

優良農地を良好な状態で確保することが重要。



国

農用地等の確保等に関する基本指針
(面積目標等)

協議

都道府県

農業振興地域整備基本方針
(面積目標等)

農業振興地域の指定・変更

協議

市町村

農業振興地域整備計画

- 農用地利用計画
農用地区域の設定・変更
- 農業振興のマスタープラン

公告縦覧
意見提出
異議申出

権利者・地域住民

農業振興地域

都道府県が農業振興を図るべき地域として指定した地域

(市町村が農振整備計画を作成)

農用地区域

市町村がおおむね10年を見通して農用地として利用すべき土地として設定した区域
[転用原則禁止]

設定要件

- 次の土地については農用地区域に設定
 - ア 集团的農用地(10ha以上)
 - イ 農業生産基盤整備事業の対象地
 - ウ 農道、用排水路等の土地改良施設用地
 - エ 農業用施設用地(2ha以上又はア、イに隣接するもの)
 - オ その他農業振興を図るために必要な土地

除外要件

～農地転用のための農用地区域からの除外～

- 道路等や地域の農業振興に関する市町村の計画に基づく施設等の公益性が特に高いと認められる事業の用に供する土地
- 上記以外の場合は、次の要件を満たす場合に限り除外が可能。
 - ア 農用地以外の土地とすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
 - イ 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと
 - ウ 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと
 - エ 土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと
 - オ 農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していること

計画達成措置

- 生産基盤整備等農業施策の集中的実施
- 農地集団化等の交換分合
- 施設の適切配置等の協定
- 開発行為規制
- 税制優遇措置等

○農地法による転用許可制度

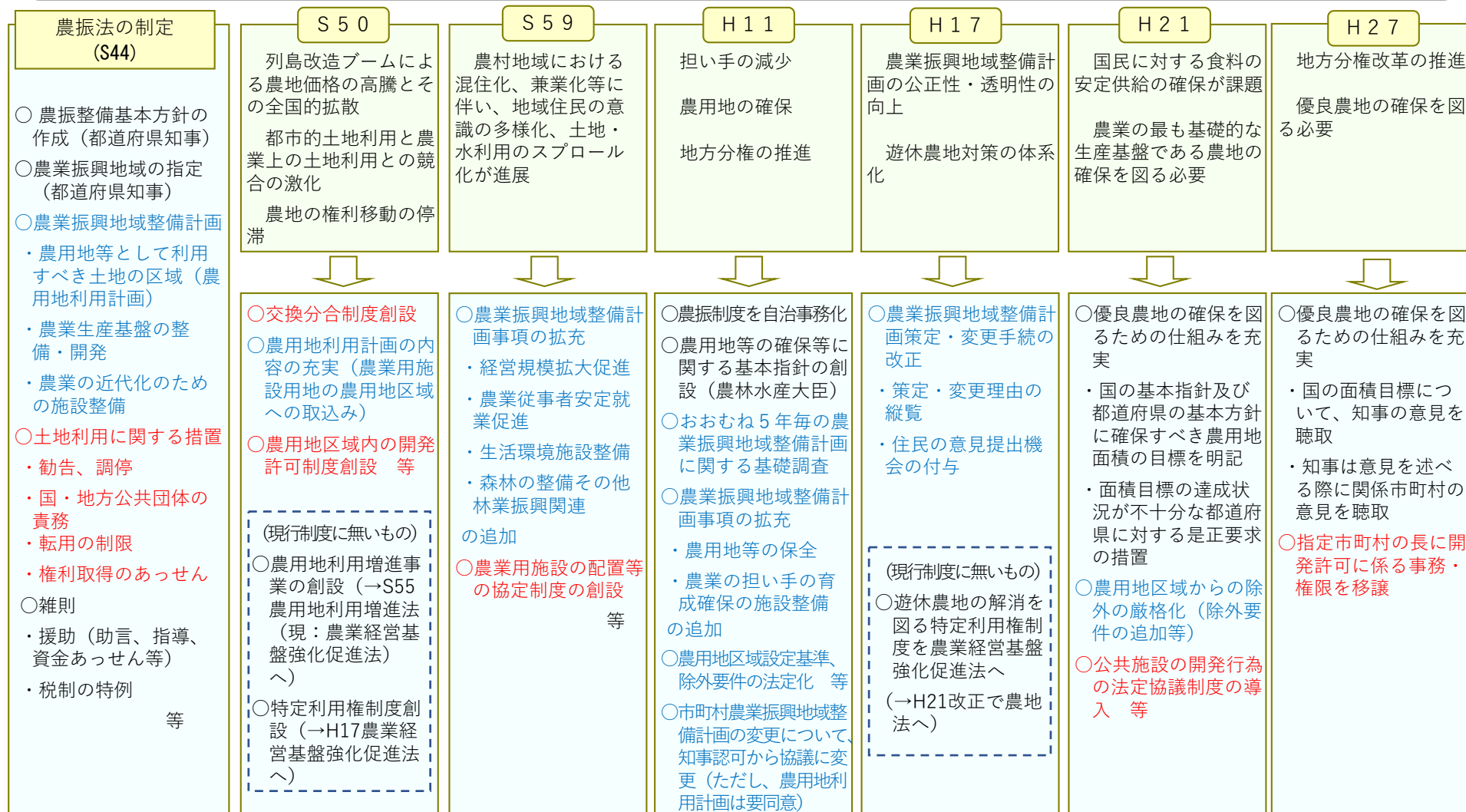
- ・農業生産に支障の少ない農地から順次転用されるよう誘導
- ・転用目的実現性を審査し、投機的な農地取得を防止

効果

優良農地の確保
・
農業の振興

農業振興地域制度の変遷

- 昭和30年代後半からの高度経済成長による人口・産業の都市部への急速な集中に伴い、国土の総合的・計画的な利用の必要性が認識され、昭和43年に都市計画法を制定。
- 一方、優良農地を主体とした農業地域を保全・形成し、農業施策を計画的・効果的に行うための長期的な計画制度として、昭和44年「農業振興地域の整備に関する法律」（農振法）を制定。
- その後、農地価格の高騰、都市的土地利用と農業的土地利用の競合の激化、地方分権の推進、国民に対する食料の安定供給の確保等を踏まえ所要の改正。

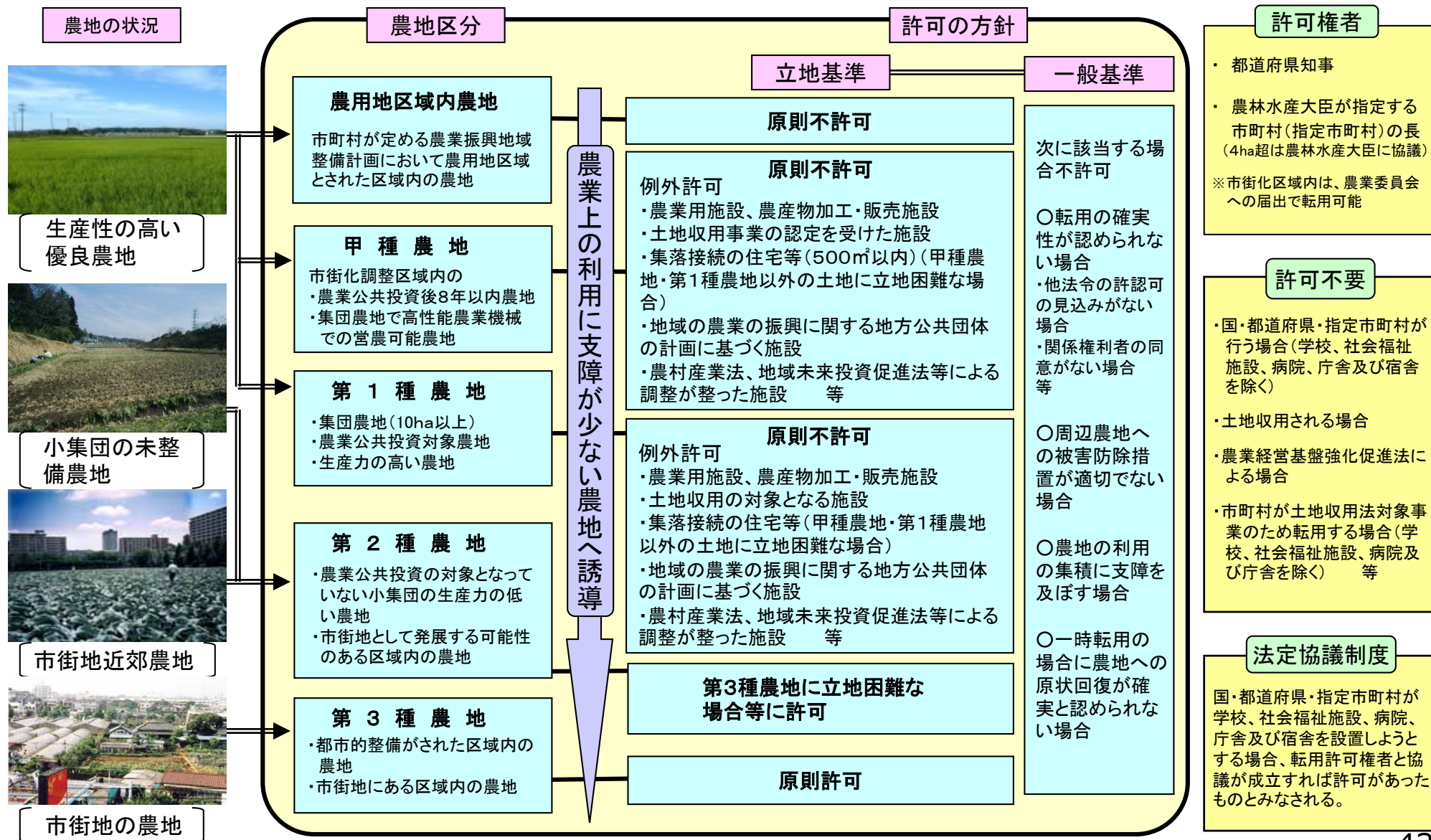


赤字：土地利用に関する措置関連

青字：農業振興地域整備計画に関する措置関連

農地転用許可制度の概要 - 農地法(昭和27年制定) -

農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている。



農地転用許可制度の変遷

○ 農地転用許可制度は、経済社会の変化等に対応して見直しが行われてきている。

年	主 要 事 項	年	主 要 事 項
戦中・戦後 戦時体制下、食糧難の下で、国民食糧の確保が国の最重要課題			
S16 (1941)	臨時農地等管理令 ※戦時農地立法の一環として制定 農地の転用及び転用目的での権利移動については、地方長官又は農商大臣(5千坪以上)の許可を要する。	S44 (1969)	農業振興地域の整備に関する法律の制定 ・農業上の土地利用区分を明確にし、非農業的土地需要との調整を図りつつ、必要な農地を確保し農業の振興を図る。 ・農用地区域に設定した土地は、指定された農業上の用途以外へ転用許可してはならないこととされた。
S20 (1945)	農地調整法改正 ・農地の転用は地方長官の許可(5千坪以上は農林大臣の承認:S24改正)を受けなければならない。 ・農地の権利移動は地方長官の許可又は市町村農地委員会の承認を受けなければその効力を生じない。	平成年代 経済社会及び農業農村の著しい変貌、地方分権への適切な対応	
S21 (1946)	自作農創設特措法	H元・2 (1989・1990)	農地転用許可基準の一部改正 農村地域の活性化等の要請に対応し、 ・第1種農地・甲種農地の例外許可範囲の拡大 (多極分散法、農村活性化土地利用構想等に基づく転用は原則許可、宅地分譲を目的とする宅地造成事業の許可対象の拡大等)
S27 (1952)	農地法の制定 ・改正農地調整法の内容を承継 ・農地の転用を抑止することが大きな目的であり、併せて無秩序な転用による周辺農地への悪影響を防止 ・転用許可は、公共性・緊急性があり実現の具体性のあるもので、他の土地で代替できない場合に限って認めるとされ、ゴルフ場、競輪場等については認めないとの方針(農林大臣の許可を要する面積「5千坪超」は、土地または建物に関する計量単位の一に伴い昭和41年に「2ha超」に改正)	H3 (1991)	地域整備法に基づく許可権限の委譲 ・地域整備法(農村工業導入促進法等)に基づく2ha超の大臣許可権限を知事に委譲
昭和30年代 (高度経済成長期)		H10 (1998)	大臣権限の一部委譲及び許可基準の法定化 ・2ha超4ha以下の農地転用については知事許可(当分の間農林水産大臣に協議) ・農地転用許可基準を法定化
S34 (1959)	農地転用許可基準の制定 農業以外からの土地需要と農業上の農地利用を調整し、土地の効率的、計画的利用を図るとともに、乱開発による農地の利用環境の悪化を防止することを目的として転用許可基準(事務次官通知)を制定	H13 (2001)	2ha以下の転用許可事務等の自治事務化
昭和40年代 農業以外の土地需要の急増に伴い、土地利用区分の確立による計画的誘導が必要となる		H21 (2009)	農地転用規制の厳格化
S43 (1968)	都市計画法の制定 ・市街化区域内の農地転用は、あらかじめ知事に届出することにより許可不要(S55から農業委員会への届出) ・市街化調整区域における農地転用許可基準の制定	H28 (2016)	農地転用許可権限の都道府県知事及び指定市町村の長への移譲 ・2ha超4ha以下の農地転用について、農林水産大臣への協議は廃止 ・4haを超える農地転用について、当分の間、農林水産大臣との協議を付した上で、都道府県知事又は指定市町村の長に権限を移譲 ・農林水産大臣が指定する市町村の長については、都道府県知事と同様の権限を移譲
		H31 (2019)	農地転用の不許可要件の追加 ・農地の集積・集約化を促進するため、農地転用の不許可要件として、地域における担い手に対する農地の集積に支障及ぼすおそれがあると認められる場合等を追加

：農地法定制・改正

：農地法関係

これまでの国土計画

	全国総合開発計画 (一全総)	新全国総合開発 計画(新全総)	第三次全国総合 開発計画(三全総)	第四次全国総合 開発計画(四全総)	21世紀の国土の グランドデザイン	国土形成計画 (全国計画)	新国土形成計画 (全国計画)
閣 議 決 定	昭和37年10月5日 (1962年)	昭和44年5月30日 (1969年)	昭和52年11月4日 (1977年)	昭和62年6月30日 (1987年)	平成10年3月31日 (1998年)	平成20年7月4日 (2008年)	平成27年8月14日 (2015年)
総 理 大 臣	池田 勇人	佐藤 栄作	福田 赳夫	中曽根 康弘	橋本 龍太郎	福田 康夫	安倍 晋三
背 景	1 高度成長経済への 移行 2 過大都市問題、所 得格差の拡大 3 所得倍増計画(太平 洋ベルト地帯構想)	1 高度成長経済 2 人口、産業の大都 市集中 3 情報化、国際化、 技術革新の進展	1 安定成長経済 2 人口、産業の地方 分散の兆し 3 国土資源、エネル ギー等の有限性の 顕在化	1 人口、諸機能の東京 一極集中 2 産業構造の急速な変 化等により、地方圏で の雇用問題の深刻化 3 本格的国際化の進展	1 地球時代(地球環境問 題、大競争、アジア諸国 との交流) 2 人口減少・高齢化時代 3 高度情報化時代	1 経済社会情勢の大転 換(人口減少・高齢化、 グローバル化、情報通 信技術の発達) 2 国民の価値観の変化・ 多様化 3 国土をめぐる状況(一 極一軸型国土構造等)	1 国土を取り巻く時代の 潮流と課題(急激な人口 減少・少子化、異次元の高 齢化、巨大災害の切迫、イン フラの老朽化等) 2 国民の価値観の変化 (「田園回帰」の意識の高ま り等) 3 国土空間の変化 (低・未利用地、空き家の 増加等)
目 標 年 次	昭和45年	昭和60年	昭和52年から 概ね10年間	概ね平成12年 (2000年)	平成22年から27年 (2010-2015年)	平成20年から 概ね10年間	平成27年から 概ね10年間
基 本 目 標	地域間の均衡ある発 展	豊かな環境の創造	人間居住の総合的 環境の整備	多極分散型国土の 構築	多軸型国土構造形成の 基礎づくり	多様な広域ブロックが自立 的に発展する国土を構築、 美しく、暮らしやすい国土 の形成	対流促進型国土 の形成
開 発 方 式 等	<u>拠点開発方式</u> 目標達成のため工業 の分散を図ることが必 要であり、東京等の既 成大集積と関連させ つつ開発拠点を配置 し、交通通信施設によ りこれを有機的に連絡 させ相互に影響させ ると同時に、周辺地域 の特性を生かしなが ら連鎖反应的に開発 をすすめ、地域間の 均衡ある発展を実現 する。	<u>大規模開発 プロジェクト構想</u> 新幹線、高速道路等 のネットワークを整 備し、大規模プロジ ェクトを推進すること により、国土利用の 偏在を是正し、過密 過疎、地域格差を解 消する。	<u>定住構想</u> 大都市への人口と産 業の集中を抑制する 一方、地方を振興し、 過密過疎問題に対処 しながら、全国土の 利用の均衡を図りつ つ人間居住の総合的 環境の形成を図る。	<u>交流ネットワーク 構想</u> 多極分散型国土を構築 するため、 ①地域の特性を生かし つつ、創意と工夫によ り地域整備を推進 ②基幹的交通、情報・通 信体系の整備を国自 らあるいは国の先導的 な指針に基づき全国に わたって推進 ③多様な交流の機会を 国、地方、民間諸団体 の連携により形成	<u>参加と連携</u> 一多様な主体の参加と地 域連携による国土づくり 一 (4つの戦略) 1 多自然居住地域(小都 市、農山漁村、中山間 地域等)の創造 2 大都市のリノベーション (大都市空間の修復、更 新、有効活用) 3 地域連携軸(軸状に連 なる地域連携のまとまり) の展開 4 広域国際交流圏(世界的 な交流機能を有する 圏域の形成)	(5つの戦略的目標) 1 東アジアとの交流・連 携 2 持続可能な地域の形成 3 災害に強いしなやかな 国土の形成 4 美しい国土の管理と継 承 5 「新たな公」を基軸とす る地域づくり	<u>重層的かつ強靱な 「コンパクト +ネットワーク」</u> (具体的方向性) 1 ローカルに輝き、グロー バルに羽ばたく国土(個 性ある地方の創生等) 2 安全・安心と経済成長 を支える国土の管理と 国土基盤 3 国土づくりを支える参画 と連携(担い手の育成、 共助社会づくり)

資料：国土交通省「国土形成計画について～「対流促進型国土」の形成～」(令和元年10月9日)

土地の適正な利用・管理の確保（土地基本法の改正）

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般（「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」）で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題：人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
（既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用）
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
（所有者不明土地対策、管理不全土地対策等）

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
（登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加）

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
（低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加）

土地基本方針（新設）

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

等

都市計画制度における農地に関する位置付けの変化等

- 都市農業振興基本法の制定による都市農地の位置付けの転換（「宅地化すべきもの」→都市に「あるべきもの」）

- 都市農業の安定的な継続を図るとともに、多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成に資することを目的として都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）を制定

■基本理念

- ① 都市農業の多様な機能の適切かつ十分な発揮と都市農地の有効な活用及び適正な保全が図られるべきこと
- ② 良好な市街地形成における農との共存が図られるべきこと
- ③ 国民の理解の下に施策が推進されるべきこと

■都市農業の多様な役割



- 都市農業振興基本法に基づき、平成28年に「都市農業振興基本計画」が閣議決定
 - ・ 本計画において、都市農地を、これまでの「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと明確化

- 良好な景観や住環境、農産物の供給等多様な役割を担っている都市緑地の保全・活用、都市農業の健全な発展のための法整備

- 「都市緑地法」（昭和48年法律第72号）を改正（平成29年）し、「緑地」の定義へ「農地」を明記
- 「都市計画法」（昭和43年法律第100号）を改正（平成29年）し、新たな用途地域の類型として「田園住居地域」を創設（地域特性に応じた農地の開発規制）

■田園住居地域のイメージ



田園住居地域

- ・ 農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的
- ・ 建築規制（低層住宅専用地域をベースに農業用施設の立地を限定的に許容）
- ・ 農地の開発規制（市町村長の許可制、一定の小規模（政令で300㎡と規定）の開発可能）

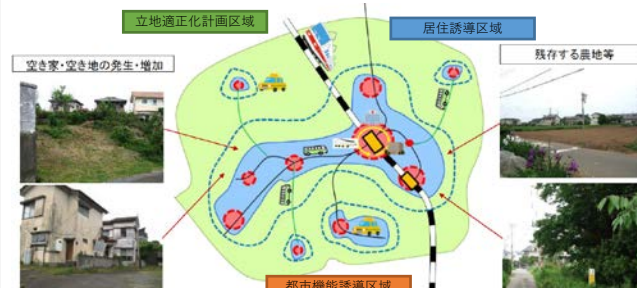
- 生産緑地を対象に、意欲ある都市農業者等の貸借によるその有効活用を図り、都市住民の生活の向上に資することを目的として、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」（平成30年法律第68号）を制定

	通常（農地法による貸借）	都市農地貸借円滑化法
・ 法定更新 （農地法による契約の自動更新制度）	適用される 契約を更新しないことについて知事の許可がない限り農地が返ってこない	適用されない 契約期間経過後に農地が返ってくるので安心して農地を貸せる
・ 相続税納税猶予制度	原則、打ち切り 納税猶予が打ち切れ、猶予税額と利子税の納税が必要	継続 相続税納税猶予を受けたままで農地を貸すことができる

- コンパクトシティにより集約化されたエリアの周辺部の農地の活用の重要性の顕在化

- 「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）を改正（平成26年）し、「立地適正化計画（市町村が定める、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画）」を創設
 - ・ 本計画において、「居住誘導区域」（居住を誘導すべき区域）、「都市機能誘導区域」（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）を指定

■立地適正化計画のイメージ



- 立地適正化計画の制度創設後5年が経過し、現在、次の課題が顕在化
 - ・ 居住誘導区域に含まれなかった区域（非集約エリア）における住宅市街地については、今後、居住者の高齢化や新規入居者の抑制に伴う人口の減少が予測
 - ・ これらの住宅市街地においては、空き地、空き家問題が、現状及び将来において顕在化することから、使われなくなった空間の有効活用及び管理が課題
 - ・ また、居住誘導区域外においては、緑地等の保全も必要