

#### 設問 10

市街化区域内の農地に関して、ご意見やご要望などをご自由にお書きください。

※下記の6つのカテゴリーに分類して整理（類似意見は集約掲載）

No.	カテゴリー	主な意見内容
1.	農業継続の困難	後継者不足・高齢化・採算性・農機具費用など
2.	都市化との摩擦	騒音・農薬・日照など
3.	農地の公共的価値	防災・環境・景観・生物多様性・教育など
4.	税負担	相続税・固定資産税・都市計画税など
5.	土地利用・制度的課題	農地転用、接道、区画整理、生産緑地制度など
6.	行政への要望	仲介支援、道路・水路整備、農地管理支援など

## 1. 農業継続の困難

- ・ 高齢化により耕作が困難、体力的に限界で続けられない
- ・ 後継者がいない、子や孫が継がない、継がせられない
- ・ 農業収入が少なく赤字になり、生活を支えられない
- ・ 農機具が高額で導入・修理が負担、償却できない
- ・ 肥料・農薬など資材価格が高騰し採算が取れない
- ・ 兼業で農業を続けるのは負担が大きく、時間的にも厳しい
- ・ 農業の収益性が低いため、若者が就農したまらない
- ・ 小規模農地が多く、規模拡大が難しいため効率化できない
- ・ 農業を続けたい気持ちはあるが、収入面・体力面で続行困難
- ・ 先代から継いできたが、現代の生活では農業だけで生計が立たない
- ・ 農地を維持するために自費で草刈りなどを行い、負担が大きい
- ・ 農業サラリーマン化や法人化などの仕組みが必要との意見

農業を続ける「意欲」はある一方、収入減・高額な設備投資負担額・後継者の不在が継続の大きな障害となっていることが分かります。

## 2. 都市化との摩擦

- ・ 宅地に囲まれて農薬散布がしにくく、苦情が増えている
- ・ トラクターや農機具の騒音に対し苦情が入る
- ・ 土ぼこりが住宅に飛ぶと住民から文句が出る
- ・ 宅地化により日照が遮られ、作物が育たない
- ・ 勝手に水路を塞がれるなど、周囲住民とのトラブル
- ・ 農地に石やゴミを捨てられ、機械破損や管理の支障が出る
- ・ 虫やカエルの鳴き声への苦情が多く、農作業がしづらい
- ・ 周囲が明るく、夜間の生態系や栽培に影響が出ている
- ・ 住宅地に農地が点在することで、農業者の“肩身が狭い”状況
- ・ 宅地化が進むと農業の優先度が下がり、農業者への理解が低下
- ・ 農業用水路に生活排水が流れ込むなど、生活圏と衝突
- ・ 住宅密集地ゆえ農地を荒らせないため管理負担が重くなる
- ・ 騒音や農薬リスクのため農地を借りてくれる人も少ない
- ・ 周囲住民の理解不足で農業継続を断念したケースもある
- ・ 宅地化により農地が孤立し、農業条件が悪化

一定数の農地所有者が「従来の農作業を営みにくい環境になってきている」と感じており、都市化による“生活者の快適さ”と“農地の生産活動”に摩擦が生じていることが分かります。

### 3. 農地の公共的価値

- ・ 大雨時に農地が保水・遊水機能を果たし、浸水被害を軽減している
- ・ 土のままの地面が都市型水害の抑制に寄与している
- ・ 農地が延焼防止帯・避難空間として災害時に重要
- ・ 水田や水路に生息する生き物（エビ・ドジョウ・シジミ・ホタルなど）が身近な生態系を支えており、農地が生物多様性の維持に貢献している
- ・ 農地がヒートアイランド緩和に寄与し、夏場の気温上昇を抑制
- ・ 緑地として景観・街並みの質を保つ役割がある
- ・ 農地が富士山の景観と調和し、地域のアイデンティティを守っている
- ・ 土壌の浄化機能（水田の泥の浄化作用・水質浄化）を高く評価
- ・ 農地が自然教育・食育のフィールドとして重要（学校の授業、市民農園、子どもの体験など）
- ・ 地域に潤いをもたらし、住環境の質を高めている
- ・ 温暖化対策として緑や土の面積を維持する必要性が強調されている
- ・ 農地が地域の治安維持、見通しの良さ確保などにも寄与
- ・ 農業風景が精神的癒しや地域文化の維持につながっている

農地は「単なる生産の場」ではなく、防災、安全、自然環境、景観、教育、文化など多面的な公共価値を持つというご意見が多く寄せられています。

#### 4. 税負担

- ・ 固定資産税や都市計画税が、市街化区域では調整区域と比較して高く、農地収入では支払えない
- ・ 評価額が実際の市場価格とかけ離れており、不公平と感じる
- ・ 相続税が高く、農地維持が困難で売却せざるを得ない
- ・ 耕作しているにもかかわらず税負担が重く、農業継続の妨げになっている
- ・ 市街化区域と調整区域の税負担差が大きく、不公平感が強い
- ・ 固定資産税の軽減、減免、生産緑地のような制度導入を要望する声
- ・ 物納を認めるべき、評価額を見直すべきとの意見
- ・ 農地転用や売却時にのみ課税強化し、耕作中は低税率にすべきという提案
- ・ 年金生活では固定資産税の支払いが限界という声
- ・ 税負担が農地放棄や宅地化を加速させているとの指摘
- ・ 農業資材高騰の中で税だけが高止まりし採算が取れない
- ・ 相続時に評価額が高く課税負担が重く、後継者問題をさらに悪化させている
- ・ 税負担の改善がなければ市街化区域内の農地は消滅するとの危機感

農地保全を図る上で「税負担」が重要な要素であるという意見が多く寄せられています。

## 5. 土地利用・制度的課題

- ・ 接道要件が満たされず宅地化できない、奥地が「機能不全の農地」として残る
- ・ 道路幅が狭く建築許可が下りない
- ・ 道路整備が追いつかず土地活用が阻害される
- ・ 区画整理が行われず変形地・飛び地が増え、土地利用が非効率
- ・ 市街化区域と調整区域の区分が不明確、課税や開発条件の差に不公平感
- ・ 区域指定の妥当性に疑問があり、再区分・見直しを求める声
- ・ 逆に、宅地化が容易すぎて農地が消失することへの制度的懸念もあり、保全と転用のバランス課題
- ・ 課税是正・保全・計画的管理のため、生産緑地制度の導入を望む声
- ・ 農地転用を進めたい層と、転用制限を求める層の両方が存在し、制度調整が必要
- ・ 接道や地形条件（高低差など）が悪く、本来宅地としての価値がない土地に「宅地並み扱い」がされている制度矛盾
- ・ 耕作放棄地が増えており、農地中間管理機構など制度的な「土地流動化の仕組み」が追いついていない
- ・ 都市計画における農地の位置付け、将来ビジョンがわかりにくい
- ・ 遺跡区域指定など土地規制が不透明で、売却や転用が困難になるケースも存在
- ・ 農地を住宅地・公園・自然地などへ転換する際のガイドライン不足

土地利用では、制度上の課題によって「開発したいのに開発できない」「守りたい農地を守れない」という相反意見が寄せられています。

## 6. 行政への要望

- ・ 農地の借り手探し、耕作者マッチング（農地バンク等）を行政が積極的に行ってほしい
- ・ 耕作放棄地の対策、市による定期パトロールや管理指導の強化
- ・ 道路整備不足（幅員不足・農道だけ・泥やゴミが流れ込む）への改善要求
- ・ 水路整備の不備（詰まり、生活排水混入、冬季断水）への対応要望
- ・ 豪雨時に排水能力が不足しているため、河川・側溝・用水路の改修を求める声
- ・ 接道がなく宅地転用できない土地についての行政的な支援・調整を求める意見
- ・ 区画整理の推進、変形地・奥地解消など土地利用を改善する行政主導の整備を期待
- ・ 農地活用について相談できる窓口が必要、個別事情に応じたアドバイスを求める声
- ・ 高齢者所有の農地について、市が買い上げたり、公園・緑地として活用してほしい
- ・ 公共的な事業（スーパー誘致、インフラ整備など）と連携した土地利用の提案
- ・ 農業支援（設備補助、小規模農家への支援、農機具貸し出し制度）を求める声
- ・ 農業と住宅地が共存できるよう、農薬周知や苦情対応などの行政の啓発を望む意見
- ・ 地域農業の現状把握を行政がもっと丁寧に行い、計画的な支援をしてほしい
- ・ 他自治体のように農地を公的に保全する仕組み（生産緑地・中間管理機構）を強化し、市として都市計画と連動した農地保全方針を明確化してほしい

道路・水路・排水などインフラ整備や農地の管理と活用に行政がもっと関わることで、農地所有者が孤立しない仕組みをつくってほしいという意見が多く寄せられています。