

○田園住居地域制度に関するアンケート結果一覧

(1) アンケート概要

調査期間 : 令和2年1月20日(月)～令和2年2月14日(金)
調査対象・数 : 令和元年7月時点の市内の生産緑地所有者 1006 名
回収状況 : 有効回答数 320 通 (有効回収率 32%)

(2) アンケート結果

<図表の見方>

- ・集計表には回答者数を N、各設問の回答数を n で示している。設問ごとに回答者数 (N) を基数として構成比を算出している。
- ・本文図表の SA (Single Answer) は単一回答 (選択肢から 1 つを選ぶ形式)、MA (Multiple Answer) は複数回答、FA (Free Answer) は自由回答を表している。
- ・設問が単一回答の場合、グラフ上の割合の合計は、小数点第 2 位以下を四捨五入した関係上、100%にならない場合がある。
- ・設問が複数回答、自由回答の場合、回答毎の割合を示しているため、合計が 100%を超える場合がある。

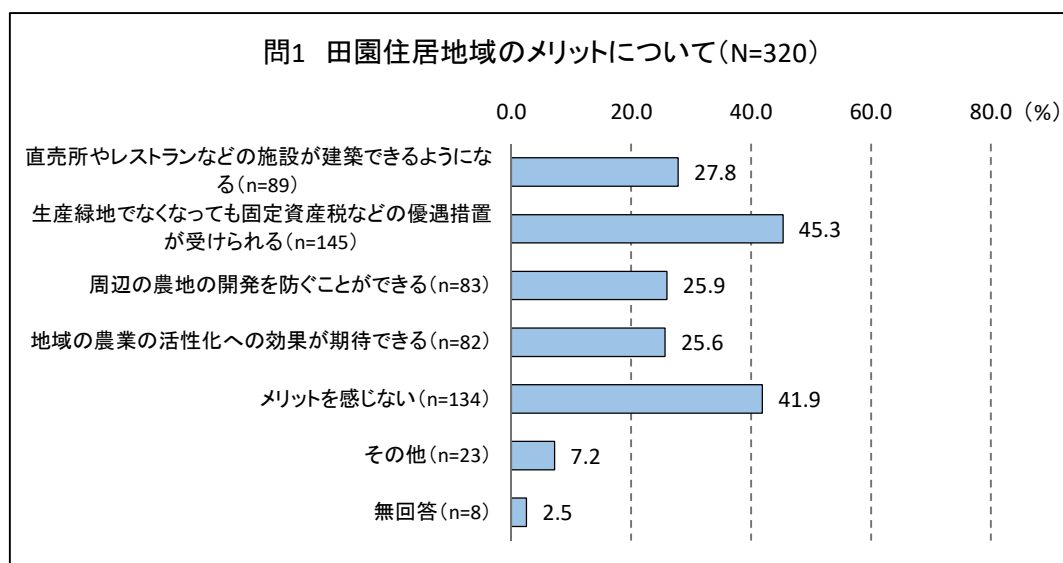
① 田園住居地域のメリット

問1 田園住居地域が指定されることでどのようなメリットがあると思いますか。該当するものすべてに○をつけてください。

「生産緑地でなくなっても固定資産税などの優遇措置が受けられる」が45.3%（145件）と最も高く、その他の「直売所やレストランなどの施設が建築できるようになる」、「周辺の農地の開発を防ぐことができる」、「地域の農業の活性化への効果が期待できる」は、30%未満となっている。

「メリットを感じない」と回答した人は41.9%（134件）となっている。

図1 問1（MA）の回答率



※複数回答のため合計は100%を超える。

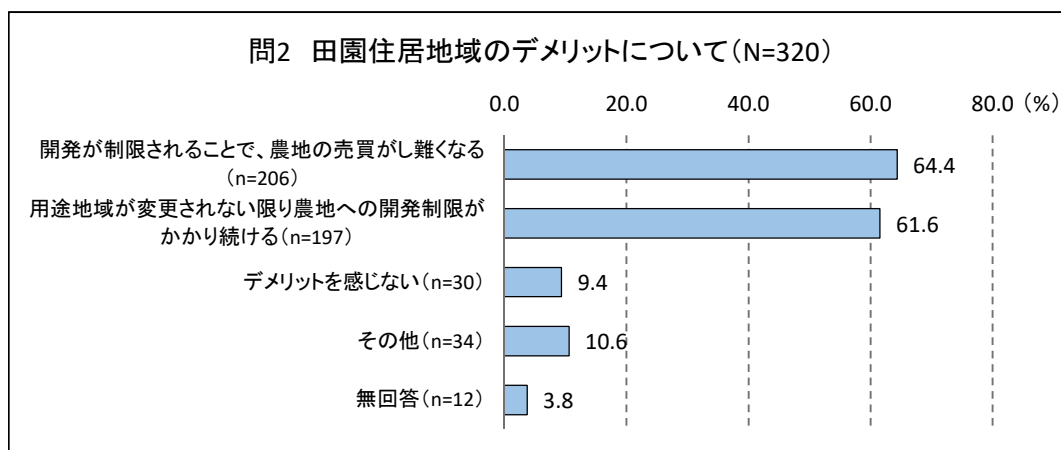
② 田園住居地域のデメリット

問2 田園住居地域が指定されることでどのようなデメリットがあると思いますか。該当するものすべてに○をつけてください。

「開発が制限されることで、農地の売買がし難くなる」が64.4%（206件）、「用途地域が変更されない限り農地への開発制限がかかり続ける」が61.6%（197件）と2項目どちらについても、回答者の6割以上がデメリットと感じている。

「デメリットを感じない」と回答した人は9.4%（30件）と1割より少ない。

図2 問2（MA）の回答率



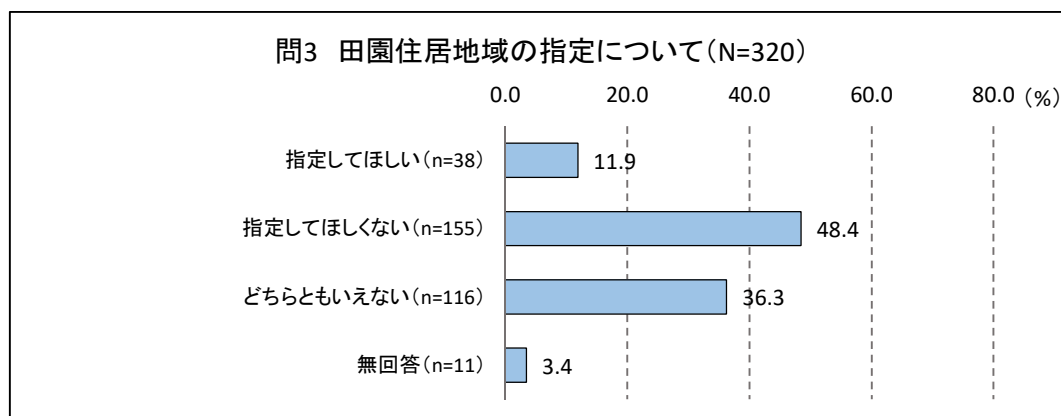
※複数回答のため合計は100%を超える。

③ 田園住居地域の指定に対する意向

問3 あなたが営農している地域を田園住居地域に指定してほしいと思いますか。該当するもの1つに○をつけてください。

「指定してほしくない」が48.4%（155件）と回答者の約5割が指定に消極的である一方、「指定してほしい」は11.9%（38件）と回答者の約1割となっている。

図3 問3（SA）の構成比



問4 問3で「①指定してほしい」もしくは「②指定してほしくない」と回答された方にお聞きます。
その理由等を教えてください。

問4の自由回答意見について、「指定してほしい」と答えた回答者の意見と「指定してほしくない」と答えた回答者の意見をそれぞれ、以下の項目に分類して整理した。同一人物が複数の項目について意見を述べている場合は、複数項目に重複して集計した。

指定してほしい理由としては、農地や緑の保全・活用の推進のためという意見が18.4%（7件）と最も多く、次いで、税の優遇措置に魅力があるという意見が13.2%（5件）、農地の日照の確保や良好な住環境と農業と住宅地の共存のためという意見が10.5%（4件）となっている。

全体として、農地の保全や営農環境の改善のために指定してほしいという意見が多かった。農地・緑の保全・活用と開発・転用の抑制は項目を分けているものの、ともに農地の保全に関する意見であり全体の26.3%（10件）を占める。日照の確保や農住共存も同様に、営農環境の改善に関する意見であり全体の21.1%（8件）を占める。

指定してほしくない理由としては、農地が売却できなくなることやそれによって相続税の支払いが困難になるという意見が22.6%（35件）と最も多く、次いで、土地利用の自由度が狭まる、規制が厳しくなるという意見が20.0%（31件）、将来的に営農の継続が困難である、農地の後継者がいないという意見が15.5%（24件）、既に生産緑地に指定されており、生産緑地で十分であるという意見が15.5%（24件）となっている。

農地が売却できなくなることや土地利用の自由度が狭まること、指定されると解消が困難であることなど、農地の制限が厳しくなることに対して、指定してほしくないとする意見が多く、全体の47.1%（73件）を占める。

図 4 問 4 (FA) の回答率 (指定してほしい理由)

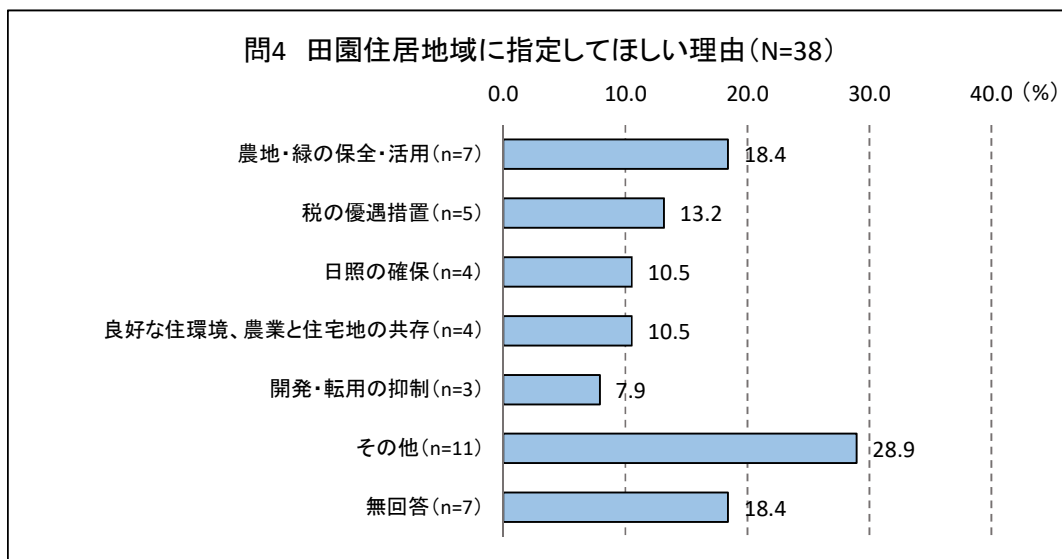
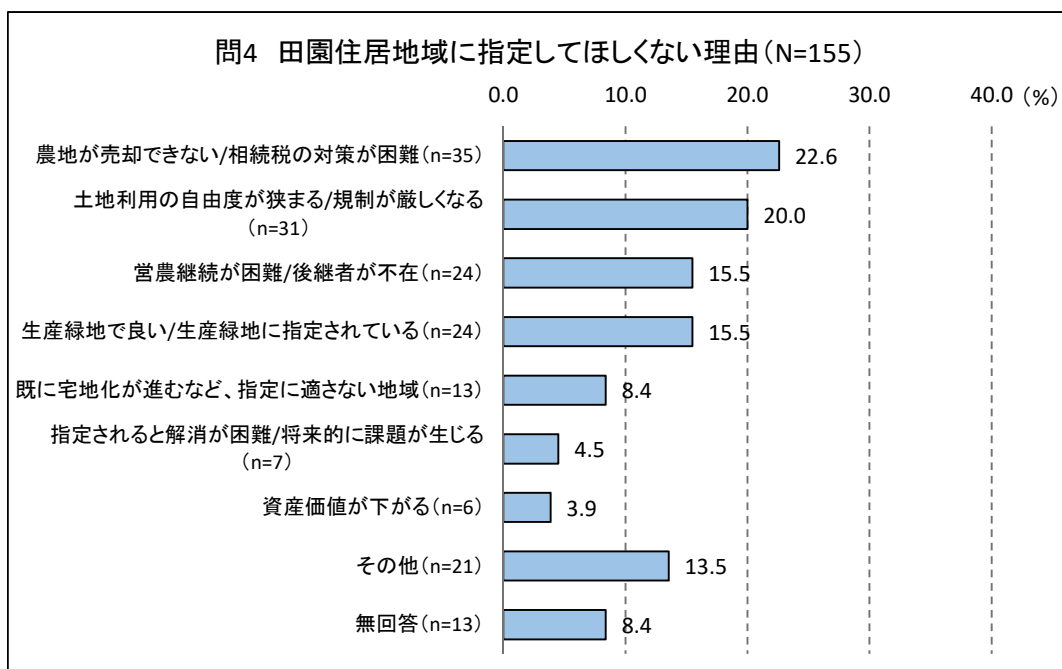


図 5 問 4 (FA) の回答率 (指定してほしくない理由)



④ 田園住居地域の課題

問5 田園住居地域の制度について課題と考えることがあれば教えてください。

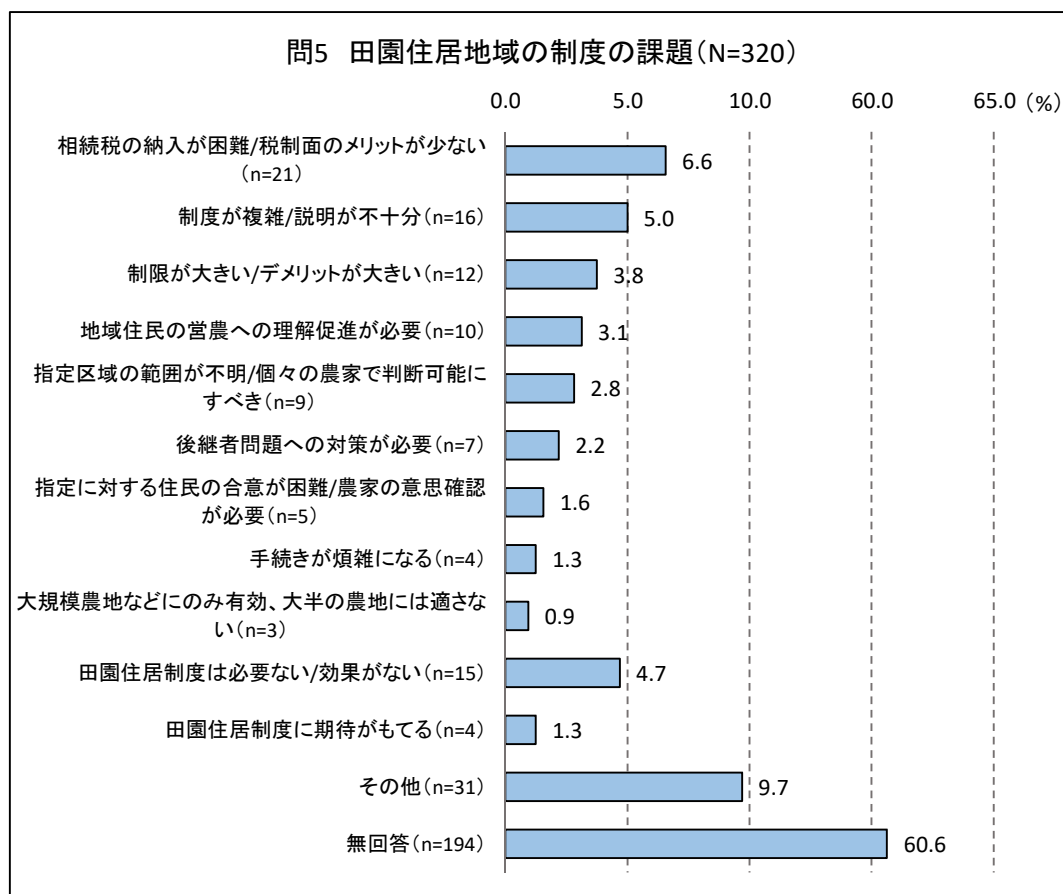
問5の自由回答意見について、以下の12項目に分類して整理した。同一人物が複数の項目について意見を述べている場合は、複数項目に重複して集計した。

開発制限により農地の売買が困難になり、相続税の納入が困難となることや制限内容に対して税制面のメリットが少ないことを課題とする意見が6.6%（21件）と最も多く、次いで田園住居地域が複雑であることや制度に関する説明が不十分であるという意見が5.0%（16件）と多かった。

その他には、制限が大きいこと、デメリットが大きいことを課題とする意見が3.8%（12件）、地域住民の営農への理解促進が必要とする意見が10件（3.1%）、また、そもそも田園住居地域は必要ない又は効果がないとする意見が4.7%（15件）となっている。

税制面で相続税の納入が困難になることや農地に対する制限が大きいことなど、農地の所有者に対するデメリットが大きいことを課題とする意見が多く、全体の10.3%（33件）を占める。

図6 問5（FA）の回答率



⑤ 営農環境保護のための施策

問6 田園住居地域や生産緑地地区の制度以外に営農環境の保護のために有効と考えることがあれば教えてください。

問6の自由回答意見について、以下の7項目に分類して整理した。同一人物が複数の項目について意見を述べている場合は、複数項目に重複して集計した。

相続税の負担軽減や手続きの緩和を求める意見が7.8%（25件）と最も多く、その他には、地域住民との交流や近隣住民の営農への理解促進が必要だとする意見が5.0%（16件）、生産緑地制度の改革や生産緑地について市の買取りを求める意見が3.4%（11件）、営農を希望する個人や企業への農地の賃貸や売買をしやすくすることや、営農の担い手の育成の仕組みづくりを求める意見が2.8%（9件）、市民農園の開設・活用が必要だとする意見が1.6%（5件）、農地に対する日影規制が必要だとする意見が1.3%（4件）となっている。

農地の相続や賃借・売買に関する意見が全体の10.6%（34件）を占めており、将来にわたって農地を維持していくための施策が必要と考えられている。

図7 問6（FA）の回答率

