

## 1. 本調査の概要

### (1) 目的

本調査では、川崎市における田園住居地域の指定のあり方を検討するための基礎資料として、農業に従事し、営農継続及び農地保全に対する意欲が比較的高いと考えられる、川崎市内の生産緑地所有者を対象に、田園住居地域に対する意識調査を行うためアンケートを実施した。

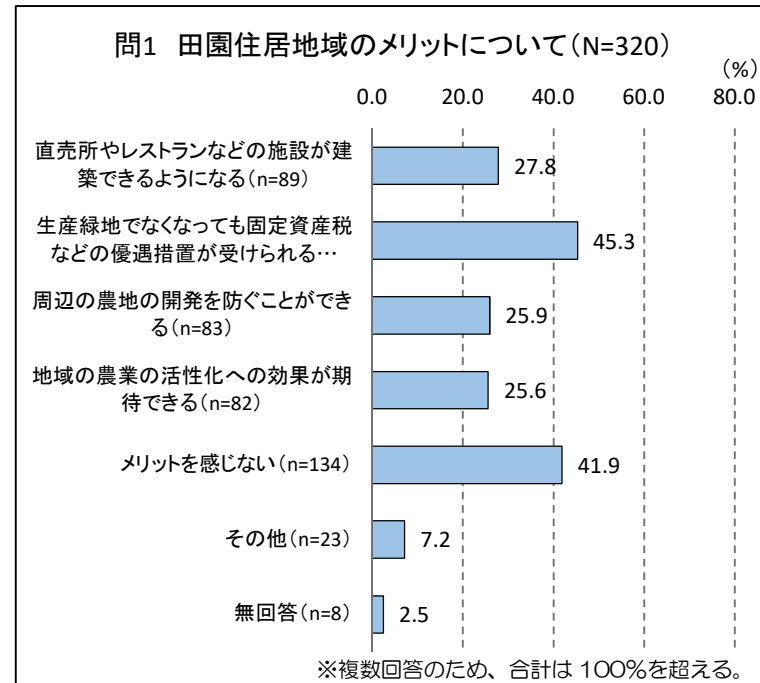
### (2) アンケート概要

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. アンケート結果の概要

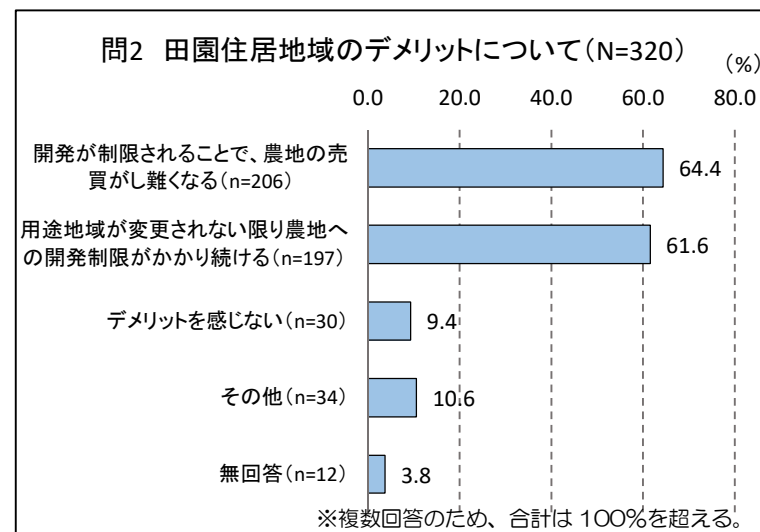
### (1) 田園住居地域のメリット

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うかに対して、「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)と最も高い一方、41.9%(134件)が「メリットを感じない」としている。



### (2) 田園住居地域のデメリット

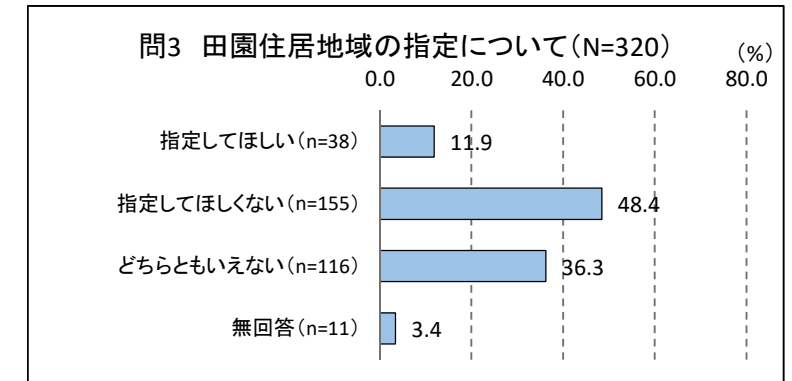
田園住居地域が指定されることでどのようなデメリットがあると思うかに対して、「開発が制限されることで、農地の売買がし難くなる」(64.4%(206件))、「用途地域が変更されない限り農地への開発制限がかかり続ける」(61.6%(197件))がともに60.0%を超える。



### (3) 田園住居地域の指定に対する意向

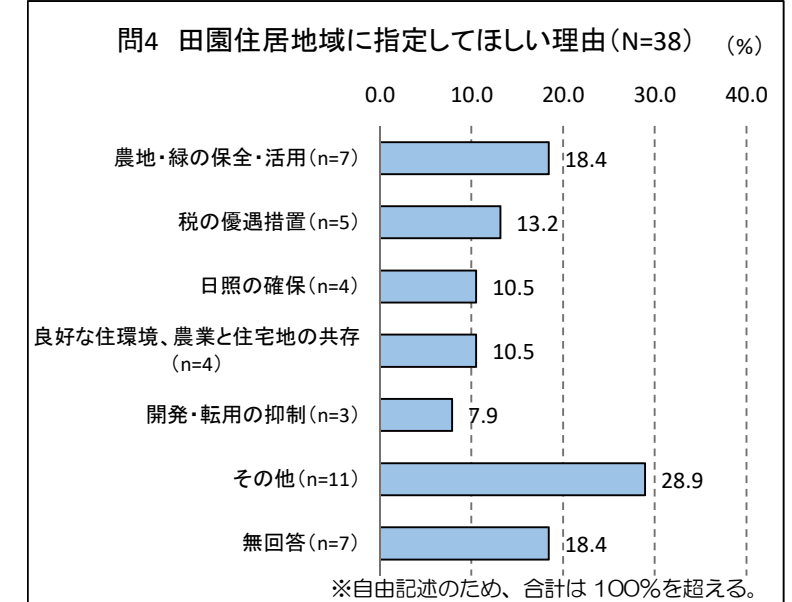
#### ① 指定に対する意向

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うかに対して、48.4%(155件)が「指定してほしくない」としており、「指定してほしい」は11.9%(38件)となっている。



#### ② 指定してほしい理由

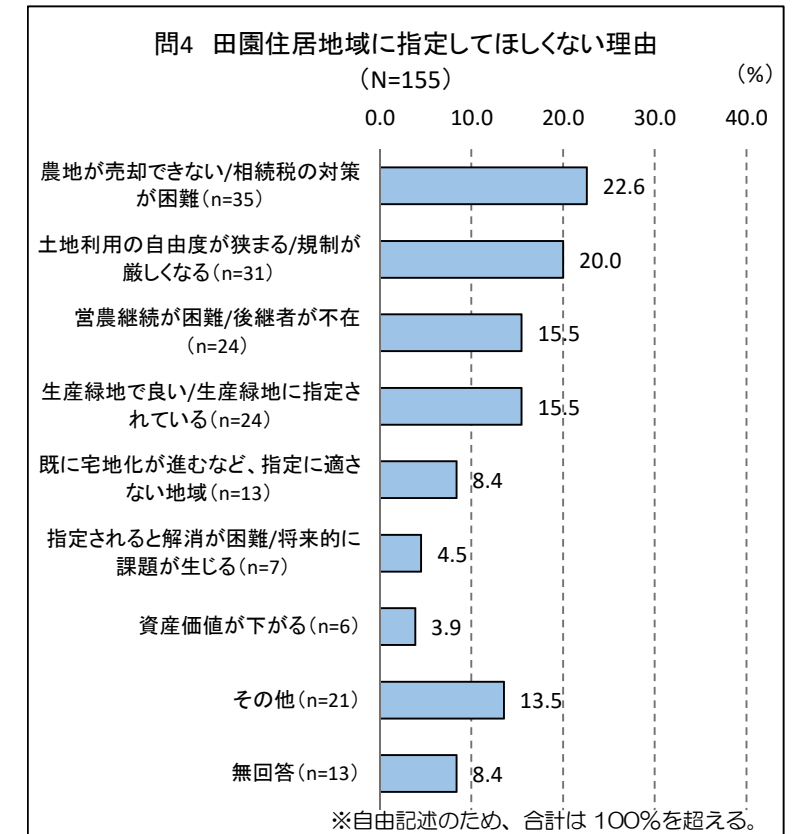
田園住居地域に指定してほしい理由として、農地や緑の保全・活用の推進のためという意見が18.4%(7件)と最も多く、全体として、農地の保全や営農環境の改善のために指定してほしいという意見が多かった。その他としては住宅地での営農がしやすくなる等の意見があった。



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21.0%(8件)を占める。

#### ③ 指定してほしくない理由

田園住居地域に指定してほしくない理由として、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)となっている。

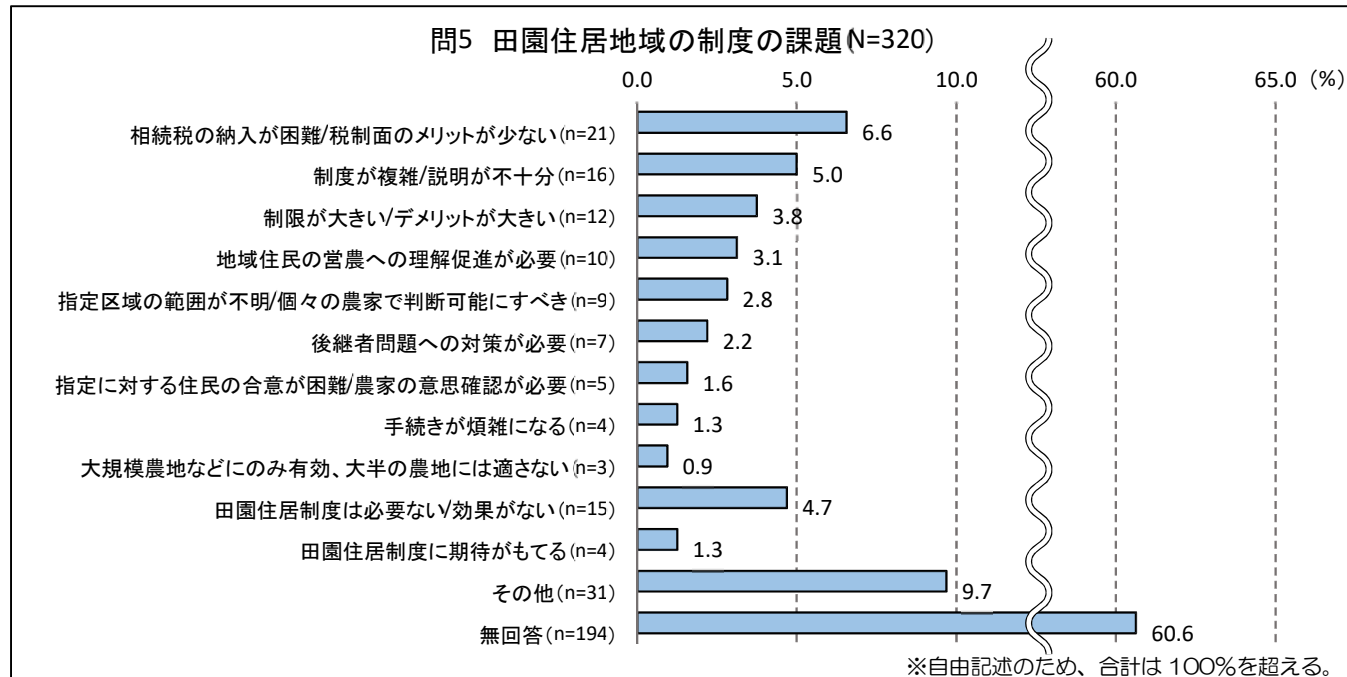


農地が売却できなくなることや土地利用の自由度が狭まること、指定されると解消が困難であることなど、農地の制限が厳しくなることに対して、指定してほしくないとする意見が多く、全体の47.1%(73件)を占める。

#### (4) 田園住居地域の課題

田園住居地域の制度について課題と考えることとして、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。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。その他としては都市農家の現状や課題を的確に捉えた制度ではない等の意見があった。

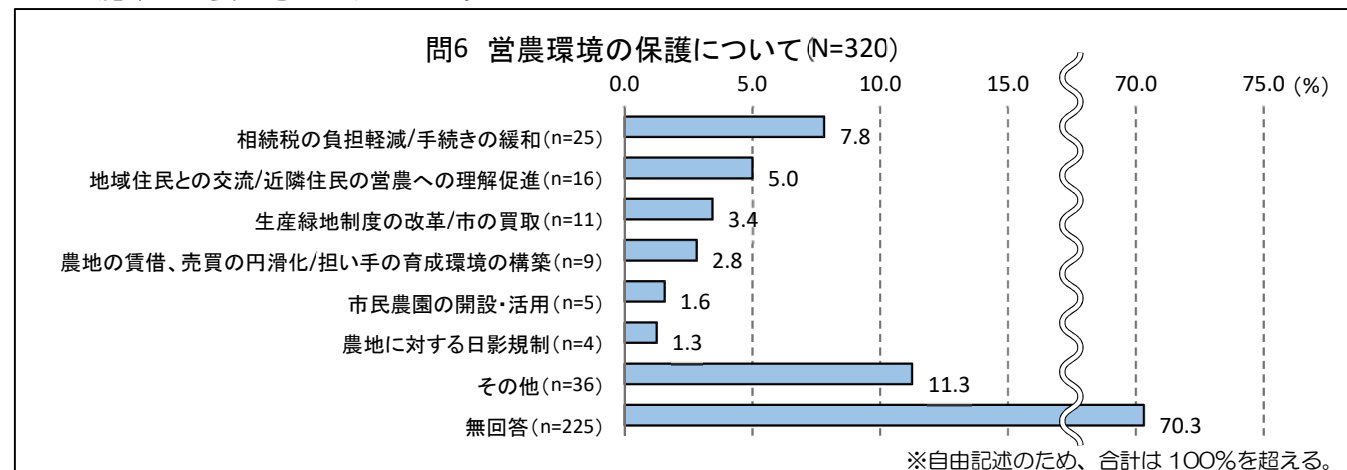
税制面で相続税の納入が困難になることや農地に対する制限が大きいことなど、農地の所有者に対するデメリットが大きいことを課題とする意見が多く、全体の10.4% (33件)を占める。



#### (5) 営農環境保護のための施策

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として、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。その他としては営農により生活が維持できる施策の検討等の意見があった。

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。



#### 3. まとめ

○田園住居地域に指定してほしくない、あるいは、どちらともいえないという回答が大半を占めており、指定には消極的な意見が多かった。

○6割以上が、田園住居地域により、「開発が制限されることで、農地の売買がし難くなる」ことや、「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」ことをデメリットとして感じている。

○指定してほしくない理由としても、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多くあり、相続時など、個々の所有者の意思で変更することのできない農地の開発規制が生じることに、不安や反発を感じる声が多くみられた。

○同様に、田園住居地域の制度について課題と考えることや、営農環境の保護のために有効と考えることとしても、相続税の支払いに関する意見が多くみられた。

#### (参考資料)

##### ○アンケート調査票

**調査票**

※同封の「田園住居地域の制度に関する説明資料」を御覧いただきながら御回答ください。

■回答方法  
 ・御回答は本票に直接御記入ください。  
 ・御記入後、返信用封筒に入れて、令和2年2月14日(金)までに御投函ください。  
 ・設問は、2ページ(A4裏表1枚)全7問です。御協力のもと、よろしくお願いいたします。

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。

① 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  
 ② 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  
 ③ 周辺の農地の開発を防ぐことができる  
 ④ 地域の農業の活性化への効果が期待できる  
 ⑤ メリットを感じない  
 ⑥ その他 [ ]

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。

① 開発が制限されることで、農地の売買がし難くなる  
 ② 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  
 ③ デメリットを感じない  
 ④ その他 [ ]

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。

① 指定してほしい → 問4(裏面)へ  
 ② 指定してほしくない → 問5(裏面)へ  
 ③ どちらともいえない

(裏面に続きます。)

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します。その理由等を教えてください。

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7 差し支えなければ、あなたが営農している地域を教えてください。

区 [ ] 町名 [ ]

アンケートに御協力いただき、誠にありがとうございました。