

農地

(1) 現状

- ①市街化調整区域内農地、市街化区域内農地（生産緑地、宅地化農地）ともに減少傾向
 - 調区農地の転用面積 H23：37ha（住宅 17%、商業 6%、公共 6%、その他 71%）
 - 市区農地の転用面積 H23：97ha（住宅 44%、工業 1%、商業 8%、公共 3%、その他 44%）
- ②自給率や産出額が低水準
 - 自給率 H23 年度生産額ベース 大阪府：5%（全国 66%）
 - 産出額 H23 年度 大阪府：319 億円（全国 56,596 億円 0.6%）

(要 因)

- ①担い手の不足
 - 高齢化や後継者不足で経営を縮小する農家が多く、今後も遊休農地の発生や転用が懸念
- ②収益性の低さ
 - 兼業及び自給的農家の割合が多く、専業農家が少ない
 - 生産規模が小さく、生産者の流通、出荷先の確保が困難
- ③相続等に伴う譲渡・転用（住宅や商業、物流施設に転換）
 - 都市農地は、自宅や不動産経営等による高い相続税の代償として転売されやすい
 - 農業より収益性の高い「他の土地利用」に転用される
- ④現行法（農地法、生産緑地法）における課題の存在
 - 市街化区域内農地は届出のみで転用可能
 - 生産緑地は指定後 30 年で買取請求され指定解除となることが懸念される

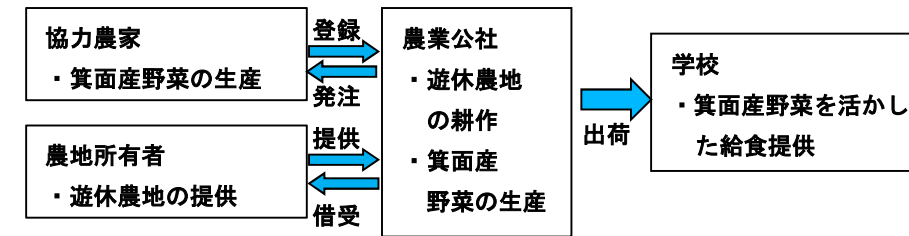
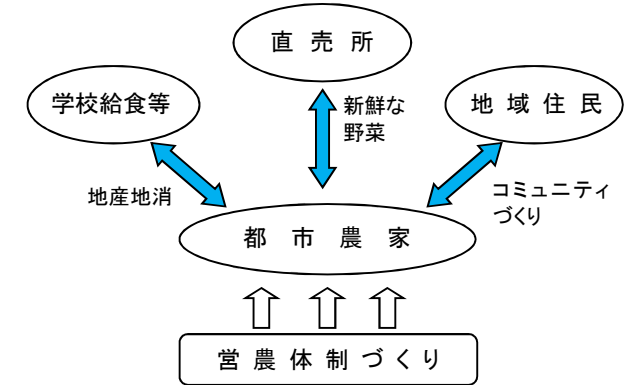
(2) 論 点

- ①生産の場として農地を保全
 - 農地に加えて農業用施設（ため池、水路、農道等）や周辺環境（日照、住民理解等）を保全する取組や、朝市・直売所（街なか）の開設、地域特産品の出荷、農産物のブランド化、6 次産業化により地域住民のニーズを掘り起こし地産地消を促進する取組が必要
- ②多様な担い手の確保
 - 農業者の販路拡大や生産活動の負担軽減による営農意欲のある農業者への支援に加え、市民の農地利用、教育の場での学習農園、福祉農園による都市住民の農への誘導
 - 企業等の新規参入、準農家制度の促進、援農ボランティアの受入れによる新たな担い手の参入を促進させる取組が必要
- ③都市づくりのなかで取り組む
 - みどり、景観、防災等の都市機能に加え、農地本来の食料生産の場として守るべき農地の役割を確認し、土地利用の観点から適正な農地配置（集約型）のための取組が必要

(3) 都市農地の保全に向けた取組の方向性

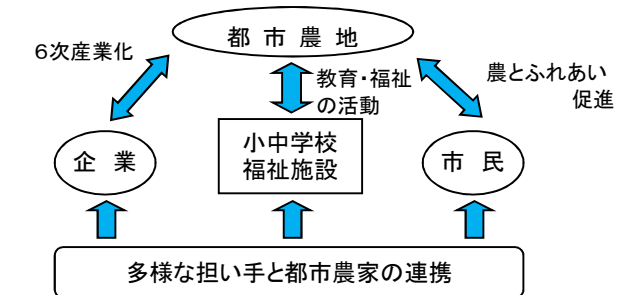
①都市農家が元気になる取組

- 農家が新鮮な野菜や特産品等を直接提供できる朝市・直売所の充実
 - ・他の地域から集められる農産物と連携
- 空き店舗の活用などによる街なか販売の促進
- 学校給食や地元の飲食店等への地場産野菜の提供により地産地消を奨励
 - （例）箕面市農業公社
- 小中学校、高齢者福祉施設等と連携した地元農家の指導による農業体験による地域コミュニティの形成
 - （例）堺市金岡地区
- 地域ぐるみの営農体制づくり
 - ・共同作業の実施、農業用機械の共同利用等
 - （例）箕面市農業公社の取組



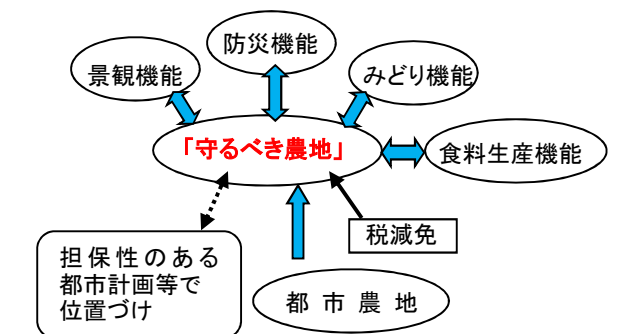
②多様な担い手づくり

- 市民の農業参画としての市民農園・体験農園の拡大
 - （例）マイファームの農園利用方式
- 小中学校や福祉施設の活動の場への農の提供
 - （例）阪急泉南グリーンファームの企業内授産
- 高齢者の生きがいと健康づくりのための農の活用
- 企業参入による 6 次産業化、障がい者の社会参画支援
 - （例）阪急泉南グリーンファーム、類農園等
- 農家との協力による準農家、援農ボランティア、地域住民の農業への参加



③土地利用の観点からの都市農業への配慮及び都市農地の保全

- 食料生産の場を主体とする多面的な機能を持つ農地を守るべき土地として集約保全
 - ・国土利用計画、都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープランへの位置付け
 - ・景観形成農地、防災協力農地の指定
 - ・農業に関する新たな地域地区制度の検討
 - ・生態系豊かな里山において生物多様性を確保する農空間保全に向けた取組の促進
- 直売所等地元住民との接点となる施設整備について税制面で優遇
- 守るべき農地を担保するのであれば、固定資産税・相続税の評価を控除する等の検討が必要
- 守るべき農地の担保性を高める検討が必要
 - ・調区農地、5,000 ㎡以上の生産緑地
 - （例）横浜市（「農業専用地区（調整区域）」）



住宅地

(1) 現 状

①人口減少のなか住宅地は増加傾向

②世帯数の増加

○一世帯当たりの人員の減少とともに世帯数が増加

③世帯数を上回る住宅数の増加

○世帯数 **3,685** 千戸 住宅数 **4,346** 千戸 (H20)

④空き家、空き地の問題（外部不経済）

○保安（建物倒壊、外壁剥落）、衛生（雑草繁茂、不法投棄）、治安（犯罪、放火）、
景観（地域イメージの低下）、地域力（地域活力の低下）

(要 因)

①農地等からの土地利用転換

○農地からの転換：市街化調整区域 **6ha/37ha** 市街化区域 **43ha/97ha** (H23 実績)

○工業用地からの転換：(株)ダイヘン摂津事業所[H23]、東急車両(株)大阪工場[H20]、
日本製紙(株)都島工場[H18]等

②計画的な住宅開発

○箕面森町、彩都、トリヴェール和泉、阪南スカイタウン等

③減失戸数を大幅に上回る着工戸数により住宅ストックの増加

○減失戸数 **22** 万戸 新設住宅着工戸数 **44** 万戸 (5 年：H15～H19)

④リニューアル市場が未成熟

○諸外国に比して住宅投資に占めるリフォーム割合が低い
(H23：日本 **28%**、イギリス **57%**、ドイツ **77%**等)

○市場原理として中古物件の資産価値の減少割合が大きい

(2) 論 点

①大阪に相応しい集約・連携型都市構造のあり方

○高密度に発達した鉄道及び道路ネットワーク等により都市核等が有機的に結びつき、大きな意味で大阪府全体が一体の都市として機能しているが、今後、人口減少・超高齢社会の進行が予測されるなか、大阪に相応しい集約・連携型都市構造を議論

②人口減少、超高齢社会の到来における持続可能な住宅地のあり方

○今後、人口減少が予測されるなか、更なる空き家、空き地の増加により既成市街地の空洞化や公共サービス水準の低下が懸念されるため、都市の価値を高める魅力づくりが必要

○特に「人口減少→都市魅力の喪失→更なる人口減少」と負のスパイラルの発生が想定される「郊外住宅地」や、ポテンシャルが高い地域でありながら、老朽木造住宅等が密集し、所有者の高齢化や権利関係の輻輳等により更新が進みにくい「密集市街地」における取組が必要

(3) 大阪に相応しい住宅地の実現に向けた取組の方向性

①大阪に相応しい集約・連携型都市構造の考え方の整理

○郊外居住や生活圏の広域化を完全に抑制することは困難、駅前等の一つの「中心」にすべて集約することは非現実的

○駅前等の都市の中心部のみに人口を集積させるのではなく、また、地域の生活拠点外への居住を否定するものではなく、地域の生活拠点において各種機能が維持される程度の人口の集積を目指す

○各市町村では、都市核や地域核に位置付けられている地域に多様な都市機能（居住、公共公益施設、事業所、商業等）の集積が図られているところが多く、その他の地域との公共交通ネットワークで連携

○今後、人口減少が想定される地域（特に郊外住宅地）では、空き地の有効活用等により地域の魅力を高め、人口集積の維持に努めることが必要（エリアマネジメントを活用した地域による魅力づくり等）

○将来の都市像の共有を図るため、都市計画区域マスタープランで大きな方向性を示し、市町村の都市計画マスタープランで地域別の土地利用方針を示すことでコンセンサスを形成

②既成市街地の再整備の促進

○空き家、空き地に対する取組例

- ・活用できない空き家の撤去促進（固定資産税の軽減措置の解除、除却費補助等）
- ・活用できる空き家の利活用促進（空き家バンク制度等）
- ・空き家の発生を抑制（管理サービス業者の活用等による空き家の適正な維持管理の促進等）

○安心・安全な暮らしのための防災性の確保

- ・地震、河川氾濫、浸水等の災害が発生した場合にも被害が最小限になる防災性の向上（建築物等の耐震化、耐水型まちづくりの検討等）

○生活必需施設へのモビリティの確保

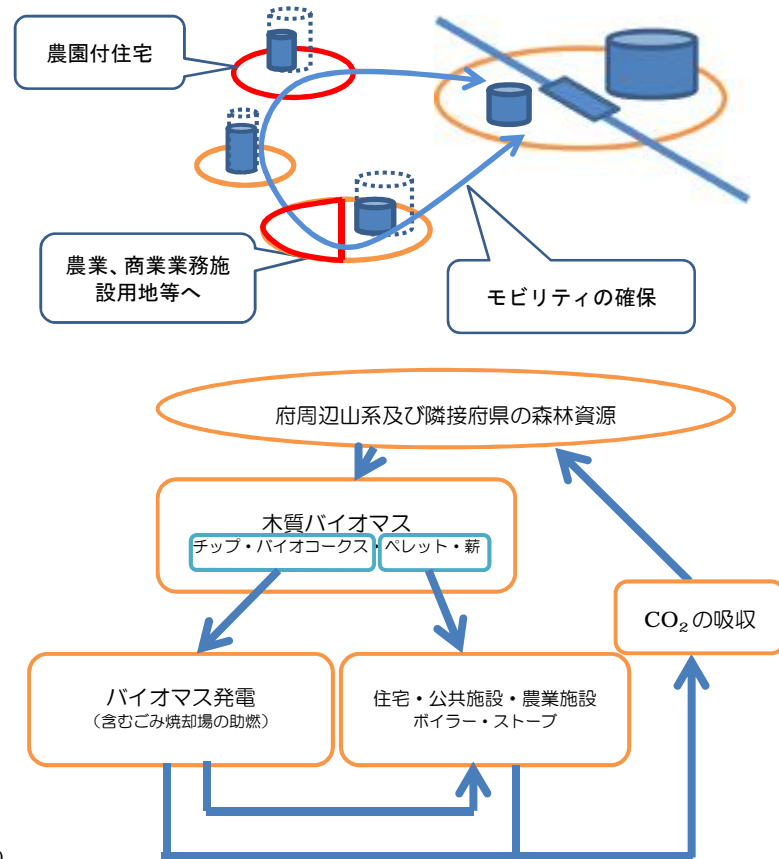
- ・居住地から子育て支援施設、医療施設や商業施設等へ短時間で移動可能なモビリティの確保（カーシェアリングやデマンドバス等の多様なモビリティの活用や地域における受益者負担による交通計画のあり方の検討等）

《既成市街地の再整備に関する事例》

○低密度で豊かな暮らしによる
地域魅力の創出

- ・郊外住宅地等において未利用隣接地の農地化に加え、一定規模の面的整理による集団的な農地や商業・業務施設用地等への土地利用転換による職住近接の市街地の形成及び雇用の創出
- ・超郊外部における取組として地域全体での再生可能エネルギーの活用（バイオマス、太陽光等）による地域魅力と雇用の創出に資する農林業と連携した地域社会モデルの提案

(例) 岡山県真庭市
バイオスタウン



○地域と鉄道事業者の一体となった
取組による地域魅力の向上

- ・地域と鉄道事業者が連携し地域魅力の向上のための集客性が高い各種イベント開催などの取組推進
- (例) 能勢電鉄における地域が主体となった集客のための「アトライン妙見の森」等の各種イベント、素朴な雰囲気を残した駅的美装化等

○民間サービスの活用や自助による公共サービス水準等の維持の検討

- ・人口の集積が維持できない場合、地域における企業、NPO、ボランティア等の活用や自助による公共サービス水準等の維持の検討が必要（モビリティの確保等）
- (例) 箕面市オレンジゆずるバス
バス停 1 日あたり 9 人以下及びバス 1 便あたり 15 人以下の利用の場合、バス停廃止及び減便の対象とする見直し基準を 1 年毎に設けており、廃止対象とならないよう、バスの利用促進を市民に呼びかけている

○『緑の空間』づくりを行うコミュニティガーデンの推進

- ・地域の魅力を高めるために空き地に対し固定資産税の減免等の優遇のインセンティブを付与しつつ、地域住民が主体となって場所の選定から造成、維持管理までのすべての過程を自主的な活動により確保する『緑の空間』づくり

○エリアマネジメントによる公共空間の環境改善

- ・質の高い生活環境の確保のために負担金制度等を活用した地域防災活動（防犯パトロール、防犯カメラの設置等）、街並みの維持管理（公共広場の重点清掃等）等の公共空間の環境改善

工業用地

(1) 現 状

- ①工業用地は減少傾向（府域の過半数の市町村で減少）
- ②高い失業者率の推移
 - 大阪府の失業率は全国平均と比較して高い
- ③大阪経済の停滞による影響
 - 製造業による雇用の場が減少し、にぎわい活力が低下

(要 因)

- ①産業構造の変化とものづくり産業の高度化等
 - 医薬品製剤製造業の製造品出荷額は全国で最高位だが、府内総生産の割合はサービス業が増加し製造業が減少傾向
 - 主要産業が基盤産業⇒先端産業（半導体、薄型 TV）⇒新たな成長産業分野（医療・新エネルギー等）と変化しているなか、変化に対応した産業の高度化や構造転換の遅れ
- ②経営環境の変化
 - 企業活動のグローバル化等による製造拠点の海外移転
- ③住工混在による操業環境の悪化
 - 工場集積地での工場跡地への住宅の流入

(2) 論 点

- ①成長産業分野の企業立地と既存産業集積の維持・拡大（工業用地の減少抑制）
 - 大阪の経済をけん引する新たな先端産業の企業立地やものづくり企業の産業集積地での事業継続
- ②製造業の操業環境の確保
 - 製造業の新規立地や事業継続に必要な環境の確保

(3) 産業用地の維持拡大に向けた取組の方向性

①新たな産業クラスターの形成と既存産業集積地の維持・拡大

- 新たな産業クラスターの形成
 - ・大阪の強みであるライフサイエンス分野（医薬品、医療機器等）や新エネルギー分野（バッテリー、スマートコミュニティ等）をターゲットに規制緩和や財政、金融上の支援措置を集中投資し、世界をリードするイノベーションを生み出す新たな産業クラスターの形成を目指すとともに、周辺の基盤産業への波及効果を期待
- 産業構造の変化への対応
 - ・3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）や流通加工を含む物流業務に必要な国土軸やベイエリアへのアクセス強化等により交通インフラのネットワークを確保
 - ・地域社会に根ざした産業の維持・発展として、職住近接及び食とエネルギーの地産地消に資する郊外住宅地での未利用地の集積による工業用地の確保に加え、地域全体での再生可能エネルギーの活用（バイオマス、太陽光等）による新たな雇用の創出
- 産業集積の維持・拡大
 - ・税制優遇や補助金等の企業立地インセンティブを付与することで産業集積を維持
 - ・工場の移転跡地への工場立地が速やかに実現できるよう積極的な情報収集活動を実施
- 都市の核となる市街地の再整備を活用した新たな成長産業の誘致
 - ・鉄道等の新たな交通インフラの導入に伴い再編整備されるような地域拠点へ企業集積を図り、新たな産業拠点を形成

②製造業等の良好な操業環境の確保

- 交通インフラネットワークの確保
 - ・企業が立地するうえで必要とする「本社、自社工場との近接性」「関連企業・市場との近接性」「人材・労働力の安定確保」のため「利便性の高い交通アクセス」を確保
- 工場と住宅が共存できる環境確保のための地域のルールづくり
 - ・準工業地域でものづくり企業の土地利用の比率が高い地域及び工業地域をものづくり推進地域として指定し、住宅を建築する際に騒音等の低減措置に努めることや周辺企業への説明義務等についてルール化
 - ・住民と企業が共生できる環境形成（相隣環境対策支援）、住工混在の緩やかな解消（工場移転支援）、ものづくり企業の立地の促進（モノづくり立地促進補助）