

都市農地の有効活用

魅力あるまちづくりのために

計画的な
まちづくり



「農」と「住」の
調和した
まちづくり



共同で行う
まちづくり



はじめに

都市社会の成熟化が進展する中で、環境・景観に関しては「景観法」が施行されており、都市（市街地）における農地については、環境、景観、防災面での評価や、農体験等を通じた地域コミュニティ形成の場としての価値をとらえ、適切な利活用への要請がさらに高まっています。

また、少子・高齢化の進展、人口・世帯数の減少とその構造の変化等により、社会状況は大きく変わりつつある中で、都市問題については「まちづくり3法」が制定され、地域の多様性や主体性を生かしたまちづくりへの動きが出ています。

さらに、住宅においても「住生活基本法」が制定されるなど、生活環境を重視する方向性が示されてきています。

こうした情勢を踏まえて、本パンフレットでは市街化区域内農地を有効活用したまちづくりについても、かねてから取り組んできた住環境の向上をテーマとした農住組合制度を中心に、農的環境を生かした農地保全や利活用の事例紹介をはじめ、これに関する都市農地活用支援センターの支援内容について改めてご紹介することとします。

本パンフレットが、市街化区域内農地等を活用した計画的なまちづくりを円滑に推進するための一助となることを願っております。

目 次

はじめに・目次	1
都市農地の有効活用のために	2
魅力あるまちづくり実現のための新たな動き	3
農住組合制度のあらまし	5
センターの業務内容	7
農住組合制度を活用した良好なまちづくりの事例	9
農空間の保全と利活用によるまちづくりの事例	13

都市農地の有効活用のために

農住組合による計画的まちづくり

農住組合制度を活用することにより、住宅地と営農地が適切に配置された農のあるまちづくりを行うことができます。



■協同による良好なまちづくり

市街化区域内に農地を持つ農家にとっては、営農環境の変化、農業従事者の高齢化と後継者の不足、相続時の対策等、将来に不安をもっています。

ところが、将来の生活設計に対応した土地活用を行うには、近隣の様々な意向を持つ農家との調整や、住宅地造成、住宅建設等の慣れない事業を行わなくてはなりません。

このような様々なニーズを持つ農家が自発的に協同で農住組合を設立し、必要に応じて当面の営農の継続を図りながら、行政やJAの支援を受けて一体的に良好なまちづくりを行うことができます。

■都市農地の機能を生かしたまちづくり

都市の農地は、新鮮な農作物を供給する一方で、潤いのある景観や市民農園等のレクリエーションの場の提供、災害時のオープンスペース等の機能があり、居住者に、やすらぎや歴史と伝統に培われた地域との一体感を育みます。また、都市農地は大気浄化、水源涵養や雨水の保水・遊水等の自然環境保全機能をもっています。これら都市農地の多面的な機能を効果的に発揮させて良好な環境を有する住宅宅地を形成するため、農住組合制度により、住宅地と営農地が適切に配置されたまちづくりを計画的に行うことができます。

魅力あるまちづくり実現のための 新たな動き

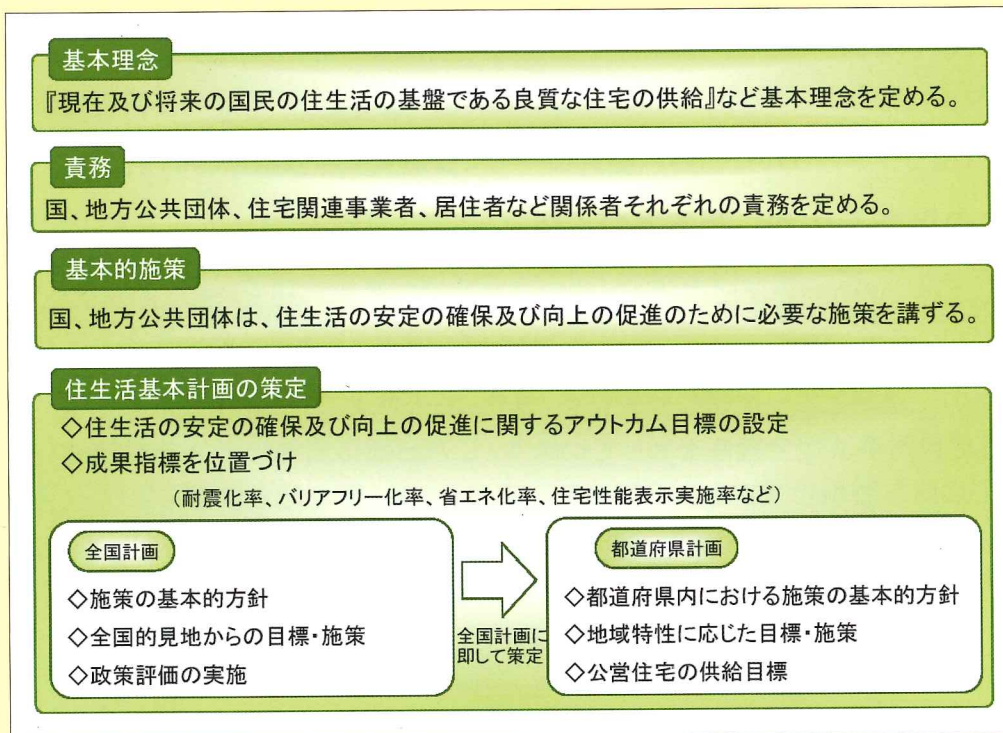
①住生活基本法

平成18年6月8日に新たに「住生活基本法」が公布・施行されました。

「住生活」としたことで、福祉やまちづくり等も視野に入れていることと、「住宅を作って壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして長く使う」社会に移行することをめざしていることが大きな特徴です。

この法律は、これまでの「公的住宅の建設戸数(フロー)」を重視した計画体系から、「豊かな住生活の実現」のためのストック重視型の新たな計画体系に移行するとともに、行政・事業者・国民等が共有すべき基本理念や各々の責務を位置づけたものです。

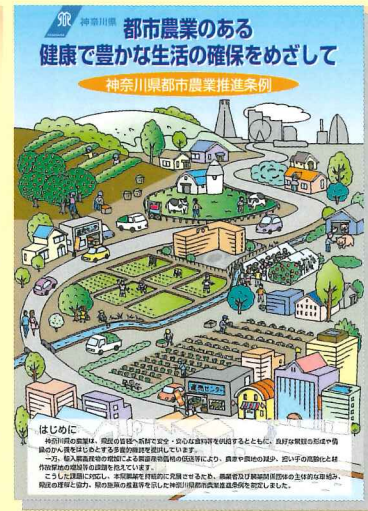
今後の住宅施策の基本的枠組みを示す法制として、住宅単体のみならず、「まちづくり」と連携した住宅地の居住環境の向上や福祉施策と連携した居住サービスの向上など、「住まい」を中心とした生活環境全般の向上を図るために施行されました。



(国土交通省HPより抜粋)

都市農業の保全による居住環境の継続的な維持への取り組み ②神奈川県都市農業推進条例

都市農業の保全の観点からの動きとして、都市生活の豊かさを確保するため、都市農業を農業者だけではなく住民(県民)全体で保全してゆこうとする取り組みが出てきました。



神奈川県下の農業情勢は、農業者の減少と高齢化、耕地面積の減少、耕作放棄地の増加と課題を抱えていました。

一方、農業に対する県民へのアンケート結果では、約9割の県民が農業の必要性を掲げ、また、8割以上の県民が農業に期待する役割として安全な食料の供給をあげていました。

神奈川県では、農業の現状と将来に関する対応を検討しておりましたが、その中で条例を定め農業振興を図ることについて言及されたことが契機となり、学識経験者からなる検討委員会を設置、県民意見徴収(パブリックコメント)等による骨子案を作成、平成17年10月に本条例を策定しました。

条例には、都市農業を持続的に発展させるため、①新鮮で安全・安心な食料等の安定供給と地産地消の推進、②多様な担い手による農業資源の維持・確保と農業の発展、③農業の有する多面的機能の発揮と循環型社会への貢献、の3つの基本理念が掲げられています。

また、この基本理念の継続的な実現に向けて、県、農業者等、県民としての責務が規定されており、それぞれの役割分担の下で、将来の県民の健康で豊かな生活の確保を目指すこととしています。

都市農業を持続的に発展させるための3つの基本理念(第3条)

1 新鮮で安全・安心な食料等の安定供給と地産地消の推進

新鮮で安全・安心な食料等が、農業者により生産され、合理的な価格で流通するとともに、需要に応じて安定的に供給される地産地消の推進が図られること



2 多様な担い手による農業資源の維持・確保と農業の発展

多様な担い手により、まとまりのある優良な農地、農業用水などの農業資源が維持・確保され、環境に調和する農業及び県民と農業者との間の交流を通じた農業が営まれること



3 農業の有する多面的機能の発揮と循環型社会への貢献

県民が多面的機能の恵みを受るとともに、都市から生じる有機性資源を農業の自然循環機能により活用し、都市と農業の共存が図られること



県民、農業者・農業関係団体、県のそれぞれの責務(第4条～第6条)

県民の責務

私たち県民はどんなことをしなければならないの？

- 農業の多面的機能について、よく理解しよう。
- 県内産の農畜産物を消費、利用しよう。
- 農業に参加し、農業者と交流しよう。

農業者及び農業関係団体の責務

生産者にはどんな役割があるのか？

- 農業の多面的機能について、よく理解しよう。
- 農畜産物を生産、販売、流通し、県民と交流しよう。

都市農業の持続的発展を図る

県の責務

県は何をやるの？

- 総合的な施策を策定し、実施します。
- 市町村との連携や、経路の調整に努めます。
- 県民等と連携・協働して施策を推進します。

※都市農業推進条例のパンフレット(神奈川県HPより)

農住組合制度のあらまし

農住組合による計画的まちづくり

- 面整備のみならず集合賃貸住宅や戸建住宅などの上物建設を含めた土地利用計画を実施することにより、良好で付加価値の高いまちづくりが可能となります
- 住宅のほか、市民農園や店舗、診療所、駐車場、営農に必要な共同利用施設等をつくることができます

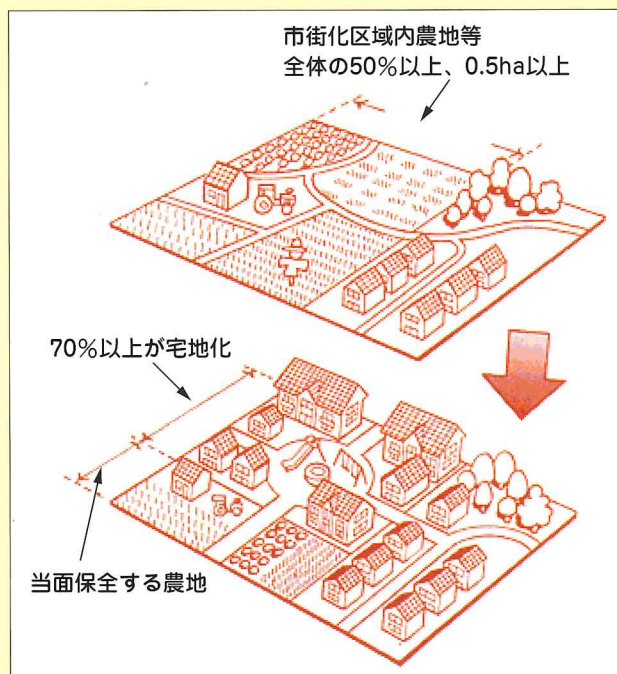


農住組合の設立

- 三大都市圏の都市開発区域、道府県庁所在の市、人口25万人以上の市等の市街化区域が対象です
- おおむね5,000㎡以上の農地等が、おおむね1/2以上を占める地区で農住組合が設立できます
- 農地所有者3人以上が発起人となり農住組合を設立します

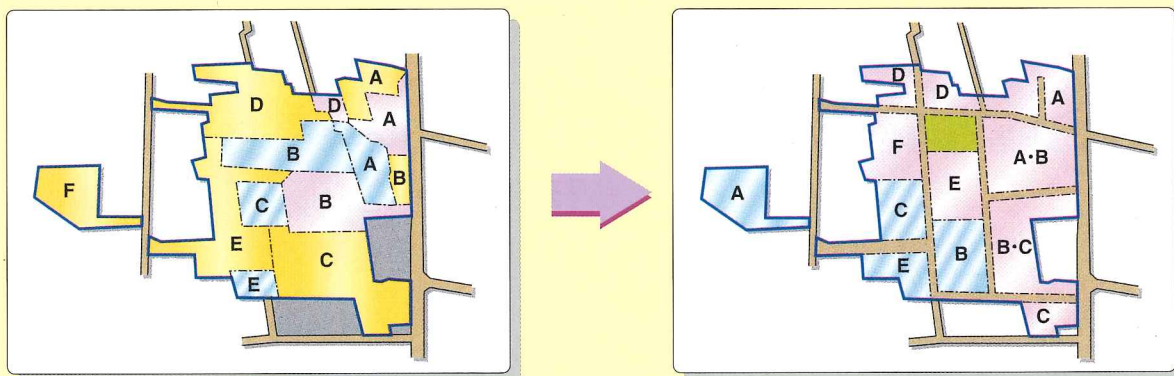
農住組合による基盤整備

- 土地区画整理事業、開発行為等による宅地造成と道路・公園等の公共施設の整備を行います
- 地区内の農地面積の30%までを営農地として計画的に残すことができます
- 生産緑地が含まれている場合はそれらを集約することができます



農業的土地利用と都市的土地利用とが共存できる環境の維持

- 農業的土地利用と都市的土地利用が共存するすぐれた環境を維持することができます
- 営農地の保全のために、生産緑地の指定要請や農地利用規約の締結をすることができます
- 飛び農地において、交換分合（下図参照）により、営農希望農地の集約・整集約・整序化が行えます



※国土交通省「都市農地を活用したまちづくり」のHP
⇒<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>

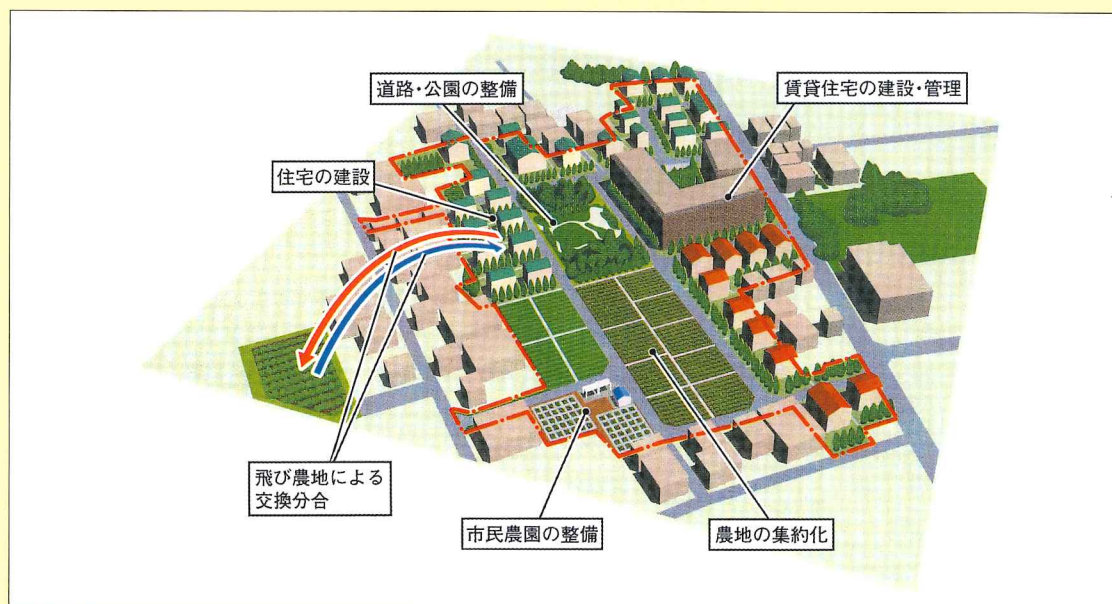
農住組合の事業

実施しなければならない事業（必須事業）

- 土地区画整理事業や開発行為による良好な住宅地の造成、および道路・公園・上水道等公共施設の整備
- 住宅の建設、賃貸その他の管理または譲渡
(住宅の用に供されている土地の賃貸その他の管理または譲渡を含む)

実施することができる事業（任意事業）

- 店舗、診療所、保育所、集会所、駐車場等の利便施設の建設、賃貸その他の管理または譲渡
(利便施設に供されている土地の賃貸その他の管理または譲渡を含む)
- 住宅または利便施設の建設が確実である者に対して行う土地の賃貸その他の管理または譲渡
- 開発行為等を円滑に実施するために必要な土地の交換分合
- 農産物処理加工施設等の営農上必要な共同利用施設の設置または管理
- 農地の利用または保全のために必要な土地改良事業のうち、客土、暗きょ排水、硬盤破碎耕、深耕、農業用排水施設の補修および散水施設の設置



センターの業務内容

当センターは、平成3年10月関係地方公共団体、JA（農協）、住宅・都市整備公団（現（独）都市再生機構）の出捐により、建設省、国土庁（現、国土交通省）及び農林水産省の許可を得て設立された公益法人です。

まちづくり機運の高まり

◆農地所有者の意向による場合

- ・農業従者の高齢化や耕作放棄地への早急な対応が必要。
- ・土地区画整理事業や農住組合制度を活用したまちづくりを検討したいが、そのノウハウが乏しく、計画が停滞している。

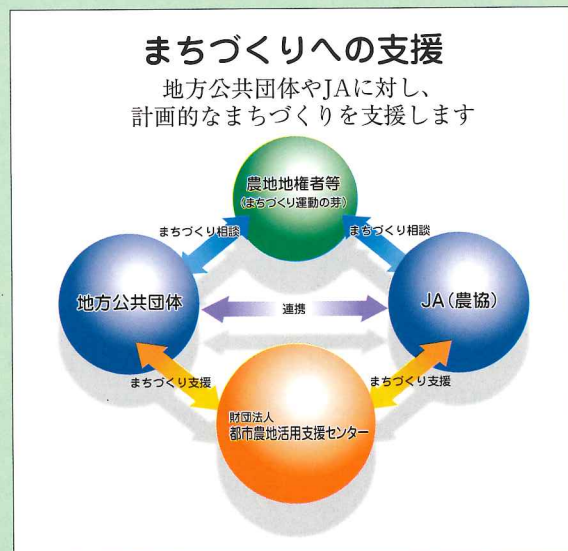
◆市町村の政策や方針に即した有効活用の場合

- ・公共施設が不足している地域において、土地区画整理事業等の実施により、公共施設の整備を推進する必要がある。
- ・駅周辺等利便性の高い地域に散在する農地等について、有効活用を図る必要がある場合。

農地の有効活用についてのご相談

◆要望の受付

農地の有効活用についてご相談下さい。



■計画的なまちづくりへの支援 担当:相談部

(1) 人材育成研修支援制度

まちづくりの経験やノウハウが不足している市町村、JA担当職員等の要請する為、講師の派遣を行います。

(2) 都市農地活用アドバイザー制度

具体の地区でまちづくりを検討している場合、地区の農地地権者等に対し勉強会や相談会にまちづくりの専門家（アドバイザー）を派遣します。

(3) 土地活用相談

税制、各種事業制度及び土地活用方法等、まちづくりに関する様々なご相談に応じます。

都市（市街化区域内）における 良好なまちづくりを応援します



農住組合制度や都市農地の利活用に関すること、その他お問い合わせがございましたら、以下へご連絡ください。

TEL:03-3225-4423 (受付時間<平日>9:15~17:30)

概況の把握と 支援メニューの検討

◆具体的な支援を開始する前に、必要に応じて現地調査やヒアリングにご協力いただき、地区の概況を把握した上で、必要な以下の支援メニューを検討します。

◆支援メニュー

【人材育成研修支援制度】

or

【都市農地活用アドバイザー制度】

支援の実施

◆多様な支援の実施

- ・地域状況に応じてきめ細かく対応
- ・複数年にわたっての対応も可能

◆特記事項

- ・講師の謝金、旅費、及び資料作成等の費用負担はありません。
- ・なお、勉強会等の会場の手配や農地地権者との事前調整等についてはご協力いただきます。

事業化

◆まちづくり手法

- ・土地区画整理事業
- ・農住組合制度
- ・地区計画制度
- ・開発行為 等

◆農地の利活用手法

- ・市民農園
- ・体験農園
- ・防災協力農地
- ・遊休農地の再生 等

◆土地資産活用

- ・アパート経営
- ・定期借地権付住宅
- ・事業用借地権 等

◆土地の集約整序

- ・飛び農地の活用
- ・交換分合 等

その他の業務メニュー

■調査研究 担当:計画部

都市農地の実態や活用方策等の把握のため次のような調査研究を行っています。

- ・個別地区の計画策定、事業推進に関するもの
- ・農地の分布、所有者の意向把握に関するもの等

■定期借地権制度の普及促進 担当:計画部

住宅取得等において経済的負担の少ない定期借地権は、都市農地活用の手法として効果的であり、次のような活動を行っています

- ・定期借地権の普及・活用に関する調査研究

■研修会・セミナー等の開催 担当:普及部

まちづくりに携わる地方公共団体、JAの担当者等を対象とした研修会等の開催

- ・まちづくり関連税制をテーマとしたセミナーの開催
- ・土地活用、まちづくり等に関連した講演会の開催

■図書等の刊行 担当:普及部

都市農地の計画的な利用に関する情報等を収集し、提供しています

- ・情報誌「都市農地とまちづくり」の発行
- ・各種書籍の発行

農住組合制度を活用した 良好なまちづくりの事例

①いかるがの里服部農住組合 (奈良県斑鳩町) 設立：平成13年度 面積：1.7ha コモンスペースを中心とした農のある美しいまち

世界文化遺産として名高い斑鳩の里において周囲の環境と調和した理想的なまちづくりを進めるため、地区の中心部にオープンスペースを設置するとともに、「まちづくり協定」を締結し、美しい街並づくりを実現しました。

各戸に庭先カルチャーを楽しむことができる菜園が用意され、JAの指導でガーデニング講習会が開かれるなど、農ある住環境を実現しています。

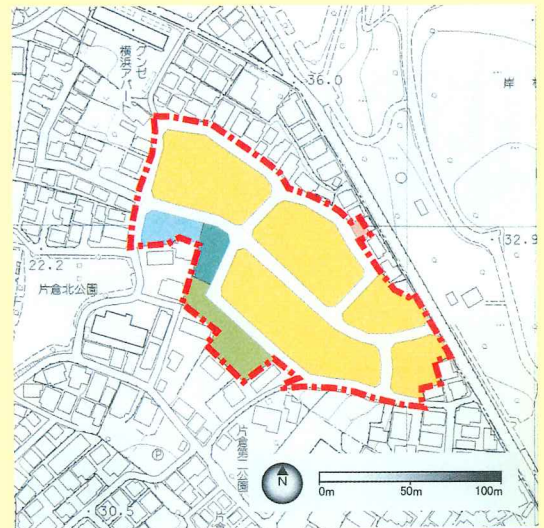


※詳細情報はHPにあります！

国土交通省「都市農地を活用したまちづくり」のHP
<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>

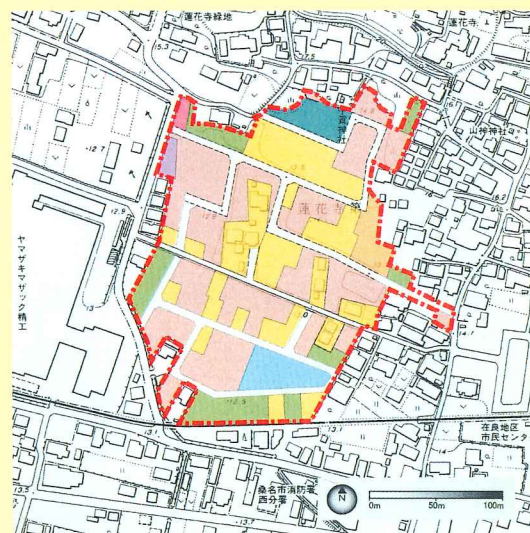
②横浜市片倉農住組合 (神奈川県) 設立：平成12年度 面積：1.5ha 農地の集約換地による営農地の保全と地区計画制度による開放感のあるまちづくり

緑豊かな街並みと良好な住環境の形成、保全を図るため、地区計画制度を導入し、最低敷地面積、建築物等の意匠、生垣の設置等を定めることにより、開放感のあるまちづくりを行いました。また、生産緑地を集約化し、営農環境の保全による「農と住の調和したまちづくり」を実践しました。



③ 桑名市蓮花寺農住組合 (三重県) 設立：平成9年度 面積：4.0ha オープンスペースを効果的に確保し、地域に貢献したまちづくり

地区外の神社に隣接して公園を設置することにより、地元の行事等に活用が可能なオープンスペースを確保し、地域のコミュニティの醸成に役立てる等の取組を行いました。



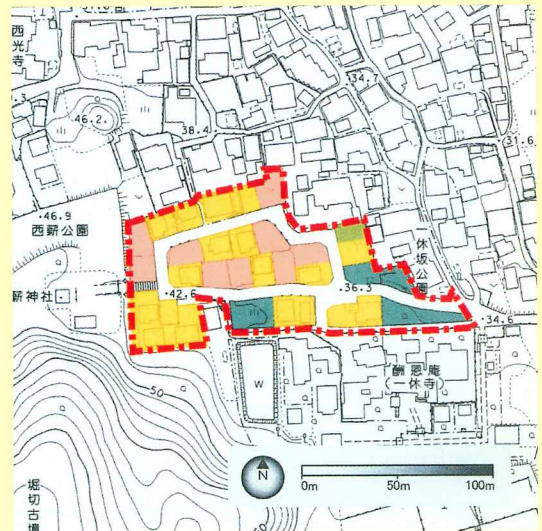
※詳細情報はHPにあります！

国土交通省「都市農地を活用したまちづくり」のHP

<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>

④京田辺市西薪農住組合 (京都府) 設立：平成10年 面積：0.89ha 古刹一休寺の景観と調和した豊かな住環境

地権者、お寺、JAが力を合わせて歴史的景観と調和したまちづくりを実現しました。



農空間の保全と利活用による まちづくりの事例

① 農業体験農園・大泉風のがっこう (東京都練馬区)

■練馬区農業体験農園事業

農業体験農園は、生産緑地に農家が開設し、農家の作付け方針と指導の元に利用者が農作業を行っています。

練馬区では、年に1園ずつ整備、2010年までに16園整備する目標を立てています。

農業体験農園は、農家にとっては、市場価格などに左右されない安定的な収入を見込むことができ、多角的な経営が可能となります。

また、利用者にとっては、都市農業への理解が深まるだけでなく、利用者同士の交流から新たなコミュニティづくりができます。

■「大泉風のがっこう」(写真)

平成9年に開設された白石さんの農園では、講習会を年80回程度開催し、その後、利用者が自分の区画で実習するという形を取っています。白石さんは、全農地の約1/3を体験農園にあて、残り2/3を市場出荷用や直売用として活用しています。



※詳細情報はHPにあります！

国土交通省「都市農地を活用したまちづくり」のHP

<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>

②花街道 (東京都国分寺市)

■緑道モデル地区(花街道)事業

東京都国分寺市では、市が公道に面した農地の一部を農業者より借用し、農地の全域を対象にし、緑道モデル地区(花街道)事業として、花・木の植栽を行っています。平成4年度から実施され、5地区、合計992m(2003年時点)で設置されています。

■景観の特徴

道路に面した農地の一部に花・木の植栽を行うことで沿道の美化を図るとともに、空き缶の投げ捨て等塵芥の投棄・飛散防止及び農地への人畜侵入防止を図っています。これは農業振興策の一つとして位置づけられており、市民に農業への理解と関心を深めてもらうことを目的に行われています。



■ 発行

財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022

東京都新宿区新宿1丁目26番6号新宿加藤ビル6F

Tel : 03-3225-4423 Fax : 03-3225-5423

URL : <http://www.tosinouti.or.jp/>

