



都市農地と まちづくり



窓

- ・「緑住タウン」の今後の展開について

情報アラカルト

- ・農水省が新たに「都市農業支援総合対策事業」
- ・GISによる都市農地分析の試み

都市農地活用最前線

- ・駅近での緑住区画整理事業—船橋市

農住まちづくり支援だより

トピックス

- ・「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会ほか

2003年新春号
(第34号)

発行：財都市農地活用支援センター



「緑住タウンの今後の展開について」

大阪府 建築都市部長 石川 哲久



平成15年の新春を迎え、皆様のご健勝とご繁栄を心からお喜び申し上げます。

さて、大阪府では、市街化区域内農地を対象として土地所有者の方々が共同して行う住宅開発事業を総合的に支援するため、府単独のインフラ整備促進事業や緑住土地区画整理事業などを含む「大阪府緑住タウン支援事業」を平成4年度に創設するとともに、農協・行政・民間事業者による大阪府緑住タウン推進協議会を設置し、緑豊かで良好な環境を有する住宅市街地である「緑住タウン」の形成を推進して

おります。

このような「緑住タウン」に関するこれまでの取り組みは、宅地化農地に押し寄せるスプロール現象を未然に防止したり、虫食い状の開発により出現した袋地等の解消に努める、いわば「受動態」での対応が主体でした。しかし、前号で「宅地政策の転換の基本的方向のあり方」について、国土交通省総合政策局宅地課のご報告にもありましたように、平成13年度以降の10年間の宅地需要の見通しは、平成8～17年度の計画と比較して約40%の減少が見込まれており、農地を宅地に転用し、新規宅地を供給する従来の取り組みでは、「緑住タウン」事業の推進が困難となっております。

これからは、大阪府におきましても、従来のような「受動態」の体制ではなく、積極的に市街地の農地を活用し、景気や地価動向に左右されないサステナブルなまちづくりを「能動態」で行う「都市農地再生」が必要であり、このためには環境への負荷を低減する循環型社会に対応し、自然と調和した、緑豊かでゆとりとうるおいあふれる魅力的な地域基盤の形成が重要であると認識しております。

元来、市街化区域内の農地を考える上で、宅地化農地と生産緑地は一体のものであり、大阪府では、都市の貴重なオープンスペースである生産緑地の良好な営農環境の保全を図るため、先述の「緑住タウン支援事業」の中に、一団の生産緑地における農業生産施設の整備を実施する府単独補助制度を設けておりました。この制度は昨今の財政難に伴い凍結となりましたが、代替の補助制度を国へ要望し、農林水産省において生産緑地の農道・井戸を整備する「都市近郊交流基盤整備事業」が平成13年度に創設されました。

さらに、大阪府では生産緑地等の都市部における貴重な緑地空間機能に着目し、市街化区域内農地の整備をより計画的に進め、整備した農地を災害時には避難地や仮設資材置場として、平常時には市民農園などに利用する「防災農地整備事業」を平成14年度に創設しました。

このように、今後とも大阪府におきましては、農地本来の持つ緑地機能・防災機能等を活用し、農と住の調和したまちづくりを進めるため、都市・農林・防災等の行政部局間連携をより緊密にし、多方面から農地活用を促した施策の推進に努めて参りますので、関係の皆様方におかれましても、「緑住タウン」事業の推進に一層のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

農水省が新たに「都市農業支援総合対策事業」

—市民との交流・営農持続へ基盤整備を拡充—

農水省農村振興局 地域振興課、農村整備課

1 趣 旨

- (1) 総人口の約7割を擁する首都圏、近畿圏、中部圏等大都市及びその周辺で展開する都市農業は、恵まれた交通アクセスや大市場に近いという立地条件のメリットを活かした生産性の高い多様な生産活動を展開し、消費者の身近な場所で新鮮で美味しい野菜を供給する等重要な役割を果たしている。
- (2) 更に、こうした消費者の近隣で営まれる都市農業は、潤いの少ない都市生活者の日常生活に溶け込み、自然とのふれあいの場の提供や、ゆとりのある環境を創出する等豊かな都市生活の実現に重要な役割を担うとともに、農業の多面的機能、自然と人との関わりや共生の意義について、都市住民の最も身近な「農」として、すなわち、都市と農山漁村の理解の増進、共生・対流を推進する先導役としての役割等が期待される。
- (3) 他方、大都市圏等においては、農地から住宅・道路等に舞い込む土ほこりや泥水の流入に対し苦情が寄せられたり、都市のコミュニティ機能の低下により、近くにありながら、なかなかふれあい、交流する機会がなかつたりするなど、都市住民と農業の交流を進めていく上で困難な課題を抱えている。
- (4) このため、都市農業に対する支援施策を総合的に再編し、多様な都市住民も参加した農業のビジョンづくり、ボランティアによる都市農業に対する支援の推進などソフト活動への推進に加え、農業・農村の多面的機能の発揮及び都市住民の理解促進のための土地基盤等の整備や都市における農業者と住民とのふれあいの場等の整備の実施等ハード事業による支援策の強化・拡充を図る。

2 事業内容

- (1)都市農業振興ビジョン策定事業
都市住民の代表、NPO等多様な都市地域を代表する団体等と農業者の代表等とが参画・連携し都市農業の振興及び交流の活性化に必要な都市農業振興ビジョンの策定

(2)都市農業生産振興支援・多面的機能活用事業

- ① 都市住民及び消費者等との需要に即した安全かつ新鮮な農産物の供給体制に対する支援
- ② 都市住民がリサイクルなどの交流活動やふれあい等を通じて都市農業の有する多面的機能についての理解を増進するための取組みに対する支援
- ③ 都市農業の担い手不足に対応するためのボランティアの育成に対する支援

(3)都市農業振興条件整備事業

- ①都市交流基盤整備事業
都市近郊において農業・農村の多面的機能が効果的に発揮され、都市住民に理解されるよう、都市及びその周辺において土地基盤等の整備
- ②都市農業共生・対流推進条件整備事業
都市住民とのふれあい・交流及び持続的な営農展開等に必要な簡易な基盤整備、直売所等の条件整備

3 事業実施主体等

- (1)事業実施期間：平成15年度～19年度
- (2)事業実施主体：2の(1)～(2)については、三大都市圏の特定市等又は、これを区域とする農業協同組合
2の(3)については、都市農業振興ビジョンを策定している都道府県、市町村等又は、策定を予定している都道府県、市町村等
- (3)補助率：1/2以内

4 平成15年度概算決定額 124,990千円

(内訳)

- | | |
|----------------------|-----------|
| (1)推進費分 | 24,580千円 |
| 都市農業振興ビジョン策定事業 | 9,605千円 |
| 都市農業生産振興支援・多面的機能活用事業 | 14,975千円 |
| (2)事業費分 | 100,410千円 |
| 都市交流基盤整備事業 | 60,000千円 |
| 都市農業共生・対流推進条件整備事業 | 40,410千円 |

都市農業支援総合対策事業

【都市農業の意義と役割】

都市農業は

- 多くの消費者の身近な場所で新鮮で美味しい農産物の供給
 - 都市生活者の日常生活に溶け込み交流の場を提供
 - 緑地空間としてのやすらぎの場の提供等
- 豊かな都市生活を実現



【都市農業の振興に関する事業の総合化・体系化】

《都市住民に身近な「農」である都市農地等への支援》

- ふれあいの場の整備の推進

《広域的に都市農業の振興に関する取組みを展開》

- 三大都市圏等の都市農業に関する情報収集・交換等
- 多様な都市住民と農業との交流活動を広く推進



モデル性・先導性の高い都市農業の振興

○都市農業の振興に関する
合意形成

○食と緑に触れ消費者と農
業者の共生・対流を推進

○豊かな自然や人とのふれ
あいの場を整備

○都市農業振興ビジョ
ンの策定



○都市農業生産振興支
援・多面的機能活用事
業



○都市農業振興条件整備事業
(都市交流基盤整備事業、都市農
業共生・対流推進条件整備事業)



都市と農村の双方向で行き交うライフスタイルを実現

GISによる都市農地分析の試み

—面積、件数、接道条件、転用等の特性を把握—

財都市農地活用支援センター 計画部

1 はじめに

GIS【地理情報システム】とは電子地図（地図をデジタル化したもの=GISデータ）を作成、表示、加工・分析するシステムである。

GISデータの特徴は

- ①各種のGISデータを重ね合わせて新たに必要なGISデータを作成できる。
- ②GISデータは計測（距離、面積など）や表示画面の拡大、縮小、移動が容易にできる。
- ③GISデータに属性情報（番号、面積、用途など）を持たせことができ、地図を見ながら情報を閲覧することが可能であり、さらに属性条件別に検索、抽出、集計ができる。

このGISデータは用途地域や都市施設等の都市計画地図情報として、地方公共団体に活用されているが、市街化区域内農地についてGISを活用する検討事例は、今回が初めてであると思われる。

本調査（「東京都の市街化区域内農地に関する基礎調査」）は、国土交通省土地情報課から財団法人都市農地活用支援センターが受託したものであり、以下にGISを利用した市街化区域内農地の現況把握についての調査結果等を紹介し、皆様方の参考としたい。

2 調査の目的

市街化区域内農地については、全体の面積は調査されているが、規模、立地、件数はどれぐらいか、接道状況はどうか、駅からの距離はどれぐらいか、また、農地の転用状況はどのように変化しているのか、などについての広域的な調査は、膨大な時間と労力が必要とされるのであまり見かけない。

本調査では、東京都のGISデータを用いて、東京都全域の市街化区域内農地の分布状況を把握すると共に、5年間の農地の転用状況を調査した。さらにモデル地区を7ヶ所を選定し、現地調査を行い、現況データを追加した上で過去10年間の土地利用の変化を地図上で把握した。

3 調査の進め方

(1)調査対象地域

東京都の全特定市で特別区の11区と市部の26市

(2)使用したGISデータ

東京都 平成3,4年土地利用現況調査データ

東京都 平成8,9年土地利用現況調査データ

東京都 平成12年生産緑地データ

東京都 平成12年都市計画決定データ
(市街化区域)

国土地理院 数値地図2500データ (駅勢圏)

(3)作業の進め方

ア 現況農地の抽出

平成3,4年及び平成8,9年の土地利用現況調査データから農地のみを抽出し、各年の現況農地データを作成する。

イ 農地の形状を設定

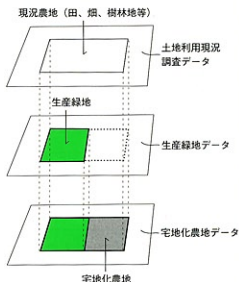
平成8,9年現況農地データと平成12年生産緑地データを重ね合わせて、生産緑地と宅地化農地を設定する。【別途模式図参照】

ウ 転用農地を設定

平成3,4年現況農地データと平成8,9年現況農地データを重ね合わせて、農地から宅地に転用された土地を設定する。

エ 農地を取り巻く道路幅員を設定

●宅地化農地を抽出する模式図



(4)各農地の特性の把握

ア 上記の作業により、各年における市街化区域内農地の規模、件数、接道状況、駅からの立地状況等を調査する。

イ 5年間の農地の宅地への転用状況を調査する。

4 調査結果の概要

農地の所有者データは無いため、連担している農地を1件として、農地面積もGISデータから計測しているため、都市計画決定等の件数、面積とは一致していない。道路幅員もGISデータから計測した数値である。

(3)モデル地区実態調査

東京都の4特定市（練馬区、調布市、小平市、町田市）を選定し、その中でモデル地区7地区を設定した。地区の規模は50～100haで、地区ごとに現地の実態調査を実施し、現在の市街化区域内農地の状況を確認した。この結果をGISデータとして入力し、平成3、4年、平成8、9年、平成14年の3時点の農地転用状況を把握し、モデル地区としての評価分析を行った。さらに、街区ごとに整備課題等を整理し、整備方針案を作成している。

(1) 平成8、9年・全域調査

ア 規模別の農地分布状況（面積ha）

		合計	200㎡未満	200㎡～ 500㎡	500㎡～ 1,000㎡	1,000㎡～ 5,000㎡以上	5,000㎡以上
件数	宅地化農地	33,337	7,693	9,894	7,317	7,780	653
	生産緑地	12,189	165	454	3,103	7,068	2,029
面積	宅地化農地	3,009	92	330	524	1,511	552
	生産緑地	4,219	0	20	232	1,578	2,389

イ 接道幅員の農地分布状況（面積ha）

		合計	未接道	4m未満	4m～ 6m	6m 12m	12m以上
件数	宅地化農地	33,337	4,529	5,927	9,582	9,816	3,483
	生産緑地	12,189	1,058	1,902	3,743	4,516	1,600
面積	宅地化農地	3,009	176	421	910	1,049	453
	生産緑地	4,219	133	419	1,205	1,783	679

ウ 駅勢圏距離別の農地分布状況（面積ha）

		合計	500m未満	500m～ 1,000m	1,000m 1,500m	1,500m～ 2,000m	2,000m以上
件数	宅地化農地	33,337	4,817	11,634	8,469	3,666	4,751
	生産緑地	12,189	1,694	4,458	3,311	1,451	1,905
面積	宅地化農地	3,009	386	1,008	755	334	526
	生産緑地	4,219	511	1,408	1,178	505	617

(2) 平成3、4年～平成8、9年の農地の転用状況

ア 農地の転用状況

平成3、4年農地面積	平成8、9年農地面積	転用農地面積	転用農地件数
8,990ha	7,228ha	1,762ha	56,526

イ 転用農地の規模別分布状況（面積ha）

	合計	200㎡未満	200㎡～ 500㎡	500㎡～ 1,000㎡	1,000㎡ 1,500㎡	5,000㎡以上
件数	56,526	34,336	12,026	6,288	3,763	113
転用農地面積	1,762	196	387	440	629	110

ア 農地転用状況の1例

(ア) 農地転用の多い地区 [地区面積：75.90ha]

	平成3年	平成8年	平成14年
農地面積	31.44ha	22.11ha	19.29ha
転用面積		9.33ha	12.15ha【転用率39%】 (9年～14年：2.82ha)

(イ) 農地転用の少ない地区 [地区面積：76.02ha]

	平成4年	平成9年	平成14年
農地面積	30.75ha	29.02ha	27.43ha
転用面積		1.73ha	3.32ha【転用率11%】 (10年～14年：1.59ha)

イ 接道幅員の農地分布状況の1例 [地区面積：75.90ha] (面積ha)

		合計	未接道	4m未満	4m～6m	6m～12m	12m以上
件数	宅地化農地	59	11	7	19	22	0
	生産緑地	40	1	1	25	10	3
面積	宅地化農地	4.44	0.45	0.85	1.60	1.54	0
	生産緑地	14.85	0.20	0.17	7.57	5.39	1.52

■宅地化農地の接道状況については【別紙接道状況図参照】

5 終わりに

本調査により以下の結果を導き出すことができた。今後、市街化区域内農地の活用促進にGISデータが有効に活用されるよう、さらに検討を進めていきたい。

(1)効果

ア 農地の状況を地図上に数千ヘクタールの広域の範囲から数ヘクタール程度まで自在に表示でき、個々の農地の位置形状及び規模、接道状況、主要駅からの距離などが即座にわかり、自由なエリアで農地分布状況の図示や数値の集計などが容易にできる。

イ 転用された農地についても過去と現在のデータを重ねることにより、規模、用途の変化が即座にわかる。

ウ これらにより、面整備の必要な開発候補地を容易に選定することができる。

(2)展望

今回は農地の面積、接道幅員、駅からの距離のデータしか入力していないが、土地所有者、地価、人口等様々

なデータを追加することは可能である。特に固定資産税に関するデータのGIS化を進めている地方公共団体もあるとのことであり、本調査のデータと課税データとを結びつけることで、さらに活用の途が広がるものと思われる。

(3)課題等

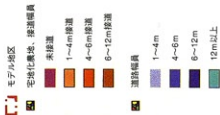
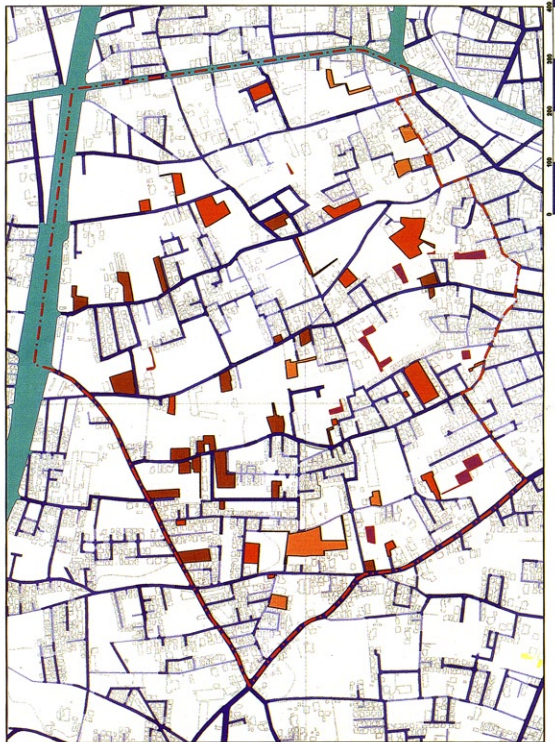
ア 農地を設定する際、農地データと道路データの地図そのものが一致していないので、その整合を図る作業に多くの時間を要した。

イ 現況農地データと生産緑地データの作成時点が相違したため、とりあえず生産緑地は以前から農地であったと仮説を立てて作業を行った。今後、作業にあたっては、作成時点をそろえたデータが必要である。

ウ 農地の接する道路の幅員を判定するにあたり、機械的な一括処理が難しく、仮想データを作成するため新たな工夫が必要となった。

最後に、調査にご協力いただきました関係の方々へ感謝を申し上げて報告といたします。

宅地化農地推進状況図



駅近での緑住区画整理事業によるまちづくり —千葉県船橋市

千葉県船橋市の三咲緑住土地区画整理事業地区（以下、「三咲地区」）は、船橋市の中心から北東7kmに位置し、新京成電鉄「三咲駅」に隣接している。面積は約1.7haであり、都市的ポテンシャルの非常に高い土地でありながら、非建築敷地（畑や駐車場など）としての土地利用が中心であった。一方、三咲地区の周辺部では、モザイク状に小規模な宅地開発が進み、乱開発による環境の悪化が危惧されたため、船橋市では三咲駅周辺地区を都市計画マスタープランの中で「地区拠点商業地」として位置づけた。

事業は、地区内面積の約6割を保有している地権者（区画整理組合の理事長）からの資産活用についての相談がJAに持ち込まれたことに始まる。駅に至近で、県道に接する土地柄もあり、JAから市へ相談が持ちかけられた。市からは前述の都市計画マスタープランに基づく緑住区画整理事業が提案され、その後、市がコンペによる競争入札を行い、業務代行業者を決定した。平成12年11月15日に三咲地区は組合設立認可を受け、総事業費317百万円が投じられ、わずか2年後の平成14年10月31日には組合の解散認可を受け、平成15年1月31日には清算終了を予定している。

三咲緑住土地区画整理事業は、小規模な開発手法である緑住区画整理事業によるが、特にスピードアップされた事業として特徴的である。その要因は、コンペの時点で保留地の販売先が決定していたこと。また、地権者は8名で家族間地権者で構成されているため、世帯数は4軒と少なく、合意形成や保留地販売に費やす時間が短縮され、結果として時間的ロスから生じる

事業費の増大が避けられた点が大きいという。また、事業費に関しては、造成段階で各宅地に浸水トレンチを配備し、調整池の規模の軽減にも努めている。

従前は、宅地化農地である畑が47.33%で、青空駐輪場および青空駐車場が24.8%、他は未利用地であった。

地区内住民は約20人おり、専用住宅2棟と貸家8棟が建てていたため、開発への反発が懸念された。このため、地区面積の約6割を保有する地権者が減歩問題に対応し他地権者の理解を得た。また、駐車場や駐輪場を経営する地権者に対しては、造成工事中も可能な限り経営を続けることを提案し、合意形成を図った。

整理後の土地利用は、地区の駅側に平屋建てでスーパー（屋上に専用駐車場有り）が建設され、地域住民の買物施設として利用され始めている。なお、このスーパーの土地と建物は、1地権者が経営する株式会社が所有している。

また、スーパーの敷地と保留地以外は、現在のところ、ほとんどが駐車場用地に充てられており、従前から経営されている駐輪場・駐車場と併せて、地区周辺の住民に利用されている。

保留地は13区画あり、全戸が戸建住宅である。建設済みの住宅では入居が開始されているが、一部、建築中のももみられる。一区画の規模は40坪前後で、土地の販売価格（建築条件付き）は2,000万円ほどである。周辺相場に近い価格設定に利便性も手伝って、売れ行きは順調で、入居者は市内周辺の駅遠隔地からの住み替えが多くみられるという。



【図】

船橋市三咲緑住土地区画整理事業
航空写真

農住まちづくり支援だより

「農住まちづくり支援制度」とは、市街化区域内農地を活用し、計画的なまちづくりを行おうとしている市町村、JA及び農地地権者に対して、まちづくりの初期段階から合意形成の段階までをトータルにサポートする制度です。

本編では、その活動状況について、以下について報告します。

- ①農住まちづくり支援制度の取組状況
- ②まちづくりQ&A

1 農住まちづくり支援制度の取組状況

●平成14年度11月末までの活動状況は、以下の通り

平成14年度11月末までの都市農地活用アドバイザー派遣制度及び人材育成研修制度によるアドバイザー・講師の派遣は、以下の通りです。

	首都圏		中部圏		近畿圏		その他		合計	
	内容	件数	内容	件数	内容	件数	内容	件数		
アドバイザー派遣	行政	0		0		0	まちづくり支援制度	2	2	
	協議会	0				1		0	1	
	JA	3			3		3	調査地区勉強会(5)	5	11
	計	3		0		4			7	14
研修講師派遣	行政	0				3		0	3	
	行政・JA	0				4		0	4	
	JA	2			0		4		1	7
	計	2		0		11			1	14
合計		5		0		15			8	28

注) 表中()数字は、回数を示す。

首都圏:東京、埼玉、神奈川、千葉、茨城
中部圏:愛知、三重、静岡

近畿圏:大阪、京都、兵庫、奈良
その他:沖縄、長野他

●平成14年度の基礎調査実施予定地区は下表の通りです。

- 1) 計画的土地利用転換推進体制整備事業調査地区 ……4件
- 2) 農住組合設立支援対策調査地区 ……14件

番号	所在地	地区内JA
1	東京都	JA東京みどり
2	東京都	JA東京みなみ
3	愛知県	JAあいち尾東
4	愛知県	JAあいち尾東

番号	所在地	地区JA
1	千葉県	JA富里市
2	静岡県	JAしみず市
3	三重県	JAくわな
4	三重県	JA三重四日市
5	奈良県	JAならけん
6	奈良県	JAならけん
7	奈良県	JAならけん
8	長野県	JAグリーン長野
9	兵庫県	JA兵庫西
10	兵庫県	JA兵庫西
11	神奈川県	JA横浜南
12	神奈川県	JA横浜南
13	静岡県	JA静岡市
14	愛知県	JAあいち知多

2 まちづくりQ&A

Q 「農住まちづくり支援制度」第2段

情報誌33号では、「農住まちづくり支援制度とは？」との質問に対する回答がありました。その説明の中で「具体的な支援をする前に当センターと地元行政及びJA関係者の皆さんと一緒に必要な支援メニューの検討をさせていただく。」とありました。その「支援メニュー」について具体的に教えてください。

A 前情報誌33号では「農住まちづくり支援制度」の主旨と活用までの手順についてまちづくりの初期段階から合意形成までの段階までをトータルに支援する制度であると説明をしました。

トータルの支援は、これまで3つのメニューとして基礎調査事業、人材育成研修支援制度及び都市農地活用アドバイザー制度を個々に活用していたものを総合的・計画的に活用してその後のスムーズな事業化の促進を目指すものです。

では具体的に、まちづくりの機運のある地区に対する「農住まちづくり支援制度」を活用した「カリキュラムと支援メニュー」例を示します。

また活用にあたっては、地区の事情はそれぞれに異なります。そこで、「具体的な支援をする前に当センターと地元行政及びJA関係者の皆さんと一緒に必要な支援メニューの検討をさせていただき、3つのメニューを全て活用する必要も無く、地区の事情にあわせて選択していただいても良いわけです。詳しくは当センター相談部（03-3225-4423(F)）にお問い合わせください。

農住まちづくり支援制度の支援メニューと予定カリキュラム（参考例）

1. モデル

選択メニュー	制度	支援メニュー	対象者 内容など	14年度						以降 総合 設立	備考			
				8月	9月	10月	11月	12月	1月			2月	3月	
ア	基礎調査事業	基礎調査	土地状況、アンケート、基本構想等				アンケート・土地調査・構想など							工期、時期は、想定です
イ	人材育成研修制度 (講師派遣)	職員研修 世話人会など	行政、JAの職員 JA、地権者リーダー等			○				○必要に応じて実施				カリキュラム等の作成 講師によるまちづくりの研修
ウ	都市農地活用アドバイザー制度 (アドバイザー派遣)	全体会議 まちづくり勉強会(相談会)等	地権者等				○		○				○	全体会議や勉強会は必要に応じて開催します。 *名称にはこだわりません

注：表中○は、開催想定時期モデルです。実施の段階ではセンター、担当アドバイザーを含めカリキュラム等を作成した上で、決定します。

*担当講師、担当アドバイザーは、同一会でも可能です。

*選択メニューのイ、ウの開始時期は、いつからでも可能です。

*研修会あるいは勉強会と相談会を、別々に開催することも構いません。

2. 支援メニューの選択

総合支援メニュー A：ア、イ、ウを選択
B：ア、イのみ選択
C：ア、ウのみ選択

Q 「交換分合」シリーズ第1段

昨年8月に「交換分合によるまちづくり手法のあらまし」のパンフレットをセンターから発行されたと聞きました。何を目的としたパンフレットですか？

A 都市化が進む市街化区域内農地などのまちづくりにはいくつかの手法があります。その中で土地区画整理事業では、多くの地権者の大規模な面整備への合意が困難になっていたり、行政の採択要件が満たされずに開発が困難となっている地区が多く見受けられます。

このパンフレットは、複数の地権者が抱える開発が困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、わかりやすく解説したものです。(パンフレットより抜粋)

なお、当パンフレットは、A4サイズ/17ページ/価格200円+送料です。皆さんのご活用をお願いします。



「交換分合」とは、複数の地権者がそれらの土地の敷地形状が不整形な場合、お互いの土地利用を進捗するため、土地を分筆・交換して敷地形状を整形にすることです。

農住組合の設立状況

設立年度	名称	規模
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5ha
	大阪府箕面市堂野第一農住組合	7.6ha
昭和59	愛知県大府市新東農住組合	3.9ha
	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1ha
	三重県桑名市第一農住組合	2.4ha
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4ha
昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3ha
	埼玉県浦和市山崎農住組合	5.5ha
	茨城県取手市井野農住組合	6.2ha
	東京都日野市下河内農住組合	3.0ha
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1ha
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1ha
平成元	埼玉県秩父市柏原農住組合	9.7ha
	三重県桑名市第三農住組合	3.2ha
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8ha
平成4	三重県菰野町松雲の郷農住組合	2.4ha
	愛知県知立市八橋農住組合	6.5ha
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合●	1.0ha
	埼玉県川越市豊田新田農住組合▲	2.3ha
	大阪府泉南市柳井東農住組合▲	1.7ha
	大阪府泉南市柳井八反農住組合▲	2.1ha
	三重県菰野町宝永農住組合	4.6ha
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1ha
	京都府亀岡市土田東農住組合▲	3.0ha
平成6	大阪府寝屋川市打上地区農住組合	7.8ha
	京都府八幡市幸水農住組合	2.1ha
	広島県東広島市下見菜地農住組合●	0.8ha
	大阪府堺市宮本町・北花田地区農住組合●	1.0ha
	千葉県柏市花野井農住組合▲	1.4ha
平成7	滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合	4.8ha
	茨城県水海道市中妻農住組合▲	2.5ha
	石川県金沢市長坂農住組合	2.2ha
	兵庫県神戸市北別府第一農住組合●	0.9ha
	大阪府四條畷市栗尾地区農住組合▲	1.5ha
	三重県桑名市第五農住組合▲	0.5ha
三重県桑名市第六農住組合▲	0.6ha	

設立年度	名称	規模
平成8	三重県桑名市第七農住組合	0.9ha
	東京都府中市小野宮農住組合▲	1.6ha
	大阪府茨木市南春日丘農住組合●	1.2ha
	奈良県橿原市純手農住組合▲	0.6ha
	岡山県岡山市牟佐農住組合	1.5ha
三重県桑名市西別所農住組合▲	2.5ha	
平成9	宮崎県宮崎市島之内農住組合	1.1ha
	広島県広島市小河原第一農住組合	0.7ha
	三重県桑名市篠原東農住組合▲	1.1ha
	三重県桑名市篠原西農住組合▲	1.2ha
	三重県桑名市蓮花寺農住組合▲	4.0ha
	三重県桑名市蓮花寺東農住組合	0.5ha
	広島県広島市中野東農住組合	1.4ha
	三重県桑名市播磨農住組合	0.7ha
	三重県菰野町初若農住組合	0.8ha
三重県菰野町桜野農住組合	1.9ha	
福岡県久山町下山田原農住組合	1.2ha	
平成10	静岡県富士宮市小泉農住組合	2.5ha
	京都府京田辺市西薪農住組合	0.9ha
	岡山県岡山市高松原古才農住組合	0.6ha
	三重県桑名市川成農住組合	1.0ha
広島県尾道市高須第一農住組合	0.6ha	
平成11	兵庫県龍野市中村南農住組合	0.8ha
	奈良県大和高田市林木町農住組合	0.7ha
平成12	神奈川県横浜市片倉農住組合▲	1.5ha
	兵庫県姫路市東山農住組合	1.0ha
	新潟県長岡市長倉農住組合	15.4ha
	沖縄県那覇市首里石嶺農住組合	0.9ha
平成13	奈良県いかるがの里服部農住組合	1.7ha
	京都府八幡市橋本農住組合	2.7ha
	石川県金沢市泉ヶ丘農住組合	2.0ha
	石川県金沢市城南農住組合	0.5ha
三重県松阪市第一農住組合	1.5ha	
平成14	福岡県久留米市上津農住組合	0.8ha
	奈良県橿原市内膳農住組合	1.0ha
富山県富山市堀川小泉農住組合	0.9ha	
合計	1都2府18県 72組合	187.5ha

(注)・国土交通省調べによる(平成14年12月末現在)
 ・▲印は都市再生区画整理事業(緑住まちづくり型)を示す。……………16地区
 ・●印は開発行為を示す ……5地区

「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会開催

JA全中は平成14年10月29日（火）～30日（水）、静岡県下において「平成14年度「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会」を開催した。

大会は平成4年度からJAグループのまちづくり事業の体制強化を目指して開催しているものである。今回は主に全国の役職員ら約150名が参加し、1日目は現地視察（視察地概要は下記のとおり）、2日目は来賓である国土交通省土地・水資源局倉林局長、同省総合政策局宅地企画調査室小流室長、農林水産省農村振興局農村政策課吉村課長他よりご挨拶をいただいた。つづいてJA全中による情勢報告、現地JA富士市およびJA富士宮における農住事業の実践報告、最後に掛川市榑村市長が記念講演を行った。

現地視察地概要



1 「富士宮市小泉農住組合」視察（写真）

当農住組合の概要

- (1) 組合員数：15名
- (2) 面積：2.53ha
- (3) 事業期間：平成10年6月24日～13年12月18日

東京都農住開発協会が創立30周年を祝う

「農と住の調和したまちづくり」を推進してきた東京都農住開発協会は平成14年10月11日、港区の明治記念館で創立30周年記念式典・祝賀会を開いた。会員JA代表はじめ行政、議員など関係者230人が出席、冒頭、加藤源蔵会長は「都市農地は地域住民の貴重な財産。良好なまちづくりに活かすよう、一層努力しよう」とあいさつした。

東京都農住開発協会は優良農地の保全と適切な活用を推進するため、昭和47年（1972）にJA東京グループと東京都が設立した。良好な住宅地の整備や優良な賃貸住宅づくりなど指導、JA組合員の財産保全と土地有効活用を推進してきた。その一環として農住優良

- (4) 事業費：3億7,133万円

第1回地権者説明会は平成4年3月に始まっており長期の事業となったが、近辺に計画的にまちづくりされた分譲地が少ないため保留地は順調に販売でき、富士山を借景に保留地等において住宅が建ち、新しい生活が始まっている。



2 「ふれあい里」視察 滞在型市民農園 当市民農園の概要（写真）

- (1) 事業名：ふるさと交流拠点施設整備事業（県単独事業）
- (2) 事業主体：JAするが路（運営主体でもある）
- (3) 事業総額：1.5億円（県1/4、富士町1/4、JA1/2）
- (4) 開園：平成10年8月1日
- (5) 施設概要：①体験農園19区画（約30㎡）②ラウベ（2F延べ床面積約30㎡の小屋）19棟③管理棟1棟

ミカンおよびキウイフルーツ果樹園45aの土地を2地権者からJAが25年間坪当たり年500円で借地し施設を整備し、利用者に1年毎（5年間継続契約可）、年間利用料金は前納で40万円から45万円で貸与している。

賃貸住宅推進事業・住宅コンクールも実施してきた。また面整備をすすめるため、68地区を選定、農住組合1地区、土地区画整理組合11の立ち上げ・実施などの成果を上げた。警視庁と東京消防庁への一括貸農住賃貸住宅事業では3,548戸の実績を挙げている。

式典では同協会会長表彰が団体で16JA等、個人で27人が表彰を受けた。さらに東京都から次の団体・個人に感謝状が贈られた。また祝賀会ではCD-ROM付30周年記念誌が披露された
 知事感謝状=JAマイズ
 産業労働局長感謝状=JA町田市、JA東京むさし、小宮昌春（JA町田市）、奥津津（JA東京あおば）
 都市計画局長感謝状=JA東京中央
 住宅局長感謝状=株東京協同サービス。

優良田園住宅の建設促進へ——協議会が総会とシンポジウム

優良田園住宅促進協議会は10月31日、宮城県柴田町のホテルで総会とシンポジウムを開き、翌11月1日には宮城県初の優良田園住宅「ゆずが丘」を視察した。

優良田園住宅促進協議会は平成10年に優良田園住宅建設促進法が施行されたのをきっかけ、都道府県、市町村の正会員及びJA全中等の賛助会員で設立され、情報交換や研究・普及活動、制度のPR等を行っている。現在の会員は47都道府県と255市町村で、ほかに33の賛助会員がいる。

総会では14年度事業計画として情報交換や事業手法の研究、政策提言、セミナーの実施などを決めた。役員の改選では発足以来の会長だった中沖豊富山県知事に代わって新会長に北海道建設部の菅原久広部長を選任した。また、旭川市、山形市、福島県飯野町、鹿児島市の担当者から取り組み状況の報告があった。

シンポジウムでは、「都市居住と自然と共生した生活・優良田園住宅」をテーマにパネルディスカッションを行った。コーディネーターは小林秀樹氏（千葉大学都市環境システム学科助教授）、パネリストは奥田和男

氏（仙南優良住宅㈱社長）、長田洋子氏（㈱北燈社社長）、横山英子氏（㈱横山芳夫建築設計事務所専務）の各氏で、高齢化社会、今後の暮らし方、あるいは住宅地の将来ビジョンなど踏まえた田園住宅づくりの重要性が提起された。

2日目は柴田町にできた優良田園住宅「ゆずが丘」を現地視察した（写真）。仙台から車で40分の場所で、幅員9mの農免道路に接しており、第1期事業面積は30,689㎡、1区画500～671㎡で40区画、最多価格帯は900万円台。㈱宮城県建設業協会と㈱宮城建設総合センターが仙南優良田園住宅㈱を設立して事業に取り組み、販売している。全区画が南面のひな壇状になっており、きれいな水田が広がる絶好のロケーションとなっている。



本文二色カラー、内容を充実し改訂版を発行!!

農住組合の手引き

(改訂版 平成14年12月発行)

監修/国土交通省 土地・水資源局

発行/財団法人 都市農地活用支援センター

定価 ¥2,500円 (消費税込み・送料別)

この本は、平成13年度に法改正された農住組合制度の具体的な運用、手続き等について、これまでの経験等を踏まえ、分かりやすく解説したものです。事業の実施等に当たり必要となる事項を事業の進捗ステップ毎に掲載しており、農住組合制度に関係する皆様が、実際の現場においてどのよう

に事業をすすめていけばよいかがよくご理解いただけるよう編集されています。
本書の活用により農住組合事業が推進され、市街化区域内農地が市民にとっても、農地所有者にとっても農地の形態で活かされるために、担当者並びに関係者の座右の書として是非お備え下さい。

【本書の概要及び特徴】

- ☆平成13年度法改正を踏まえた農住組合制度の仕組みと推進方針
- ☆解散手続きを新たに追加した農住組合の設立手順
- ☆フローチャートをふんだんに取り入れて、読みやすくした農住組合事業進め方の解説
- ☆税制改正と詳細な説明を追加して、農住組合の事務処理と経理を解説
- ☆初心者向けにQ & Aを新たに挿入
- ☆本文を読み易くするため、二色カラー印刷に

出版物申込書

■お申込の際は、該当する出版物の申込部数および必要事項をお書きの上、FAXまたは郵送にてお申込みください。

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価格	内容	申込部数
1	パンフレット	平成5年10月	「共同で土地を活かす」	100円＋送料	農地所有者への広報、啓発資料として、都市農地の意義と目的を簡単に説明したパンフレット	
2		平成7年5月	「農住組合を考える」		都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット	
3		平成9年3月	「農住組合まちづくり憲章」	送料のみ	農住組合をめざすまちづくりとは何か、その制度目的と意義をわかりやすく解説したパンフレット	
4		平成13年11月	「農住まちづくり支援制度」		市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを行うおとして、市町村、JA及び農地所有者に対して、まちづくりの初期段階から合意形成の段階までをトータルにサポートする制度の紹介	
5		平成14年3月	「農住組合制度のあらまし」		農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
6		平成14年3月	「交換分合によるまちづくり手法のあらまし」	200円＋送料	複数の地権者が抱える開空の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット	
7		平成14年3月	「定期借地権制度のあらましー土地は所有から利用へ」		定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
8	書籍	平成6年11月～	「都市農地とまちづくり」	①前刊号～32号 1,200円＋送料 ②33号以降 500円（送料含む）	都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する刊行物	*注
9		平成8年11月	「都市農地を活用したまちづくりガイド」	4,000円＋送料	都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきかげづりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明	
10		平成9年3月	「農住組合O&A集」 1巻・組合設立準備編 2巻・基盤整備事業編 3巻・施設建設・管理編	送料のみ	農住組合制度に携わる公共団体や単位JAの職員向けの携帯ハンドブック。事業の流れに応じて3冊で構成	
11		平成10年7月	「農住組合をめざすまちづくり事例集」	2,800円＋送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもちり込みながら分かりやすく解説した事例集	
12		平成14年4月	「都市農地のための税制O&A（平成14年度版）」	1,500円＋送料	相続税、固定資産税・都市計画法・課税税などをコンパクトにまとめた携参考書	
13		平成14年12月	「農住組合の手引」	2,500円＋送料	農住組合制度の具体的な運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当マニュアル	
14		テキスト	平成13年10月	「定期借地セミナーテキスト&講演テープ」	2,000円＋送料	事業用定期借地権について事例を交えて、体系的にまとめた参考書（講演テープ（貸出）付）

*注 書籍番号8については、お手数ですが電話にてお問い合わせ下さい。

平成 年 月 日 受 NO.

団体(会社)名			
担当部署			
フリガナ			
担当者氏名	E-mailアドレス		
送付先	〒		
	TEL： (内線) FAX：		
通信欄	(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください。)		

都市農地を活用した 良好なまちづくりをお手伝いします。

業務内容

- 土地活用に関する相談
- 都市農地活用アドバイザーの派遣
- 調査研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 図書等の刊行
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



財団法人 都市農地活用支援センター

編集 後記

農住組合第1号の埼玉県上尾市上平農住組合を訪ねた。上平農住組合は、事業立ち上げから既に20年ほど経過しており、昨年組合を解散している。

当初は、バブル期の宅地開発によりスプロールの荒波が押し寄せ、住環境や官署環境の悪化が危惧され、JA上尾市（旧：上平農協）が3.4haのまちづくりを開始した。

近隣には市役所の上尾支所や中学校があるが、その後法務局上尾支所は、地区内の事業用地の活用を促進させ、後に内科（小児科含む）病院や薬局が開設したことで、まち全体のグレードを高めている。

上平農住組合は、農住組合の普及啓発資料に登場する回数が多い農住組合であり、梨園に囲まれるように建つ賃貸アパートの写実はご存知の方が多いと思う。この賃貸アパートは、外壁の老朽化が目立ったことから昨年リフォームが行われ、併せて水まわりや配水管等が補修されている。「農と住の調和したまちづくり」第1号として一度は実を結び、さらに地区外の利便施設に後押しを受けて新たなまちが形成される、そんな息吹が感じられた。

(S・F)

先行き不透明なまま新年を迎える。来年度予算や税制改革の政府案が決まったが、視界が広がるとは言いがたい。政治・経済政策について、様々な意見があり、政府の方針にも疑問が投げかけられているからだろう。

最も大きな課題は消費不況の是正による景気回復である。しかし将来に不安があれば、財布のひもを緩めないだろう。消費拡大と景気回復に最も効果があるのが住宅といわれる。確かに、住宅は最近のマンション供給量を見ても、そんなに消費拡大に期待できないという意見もあるが、では、昔いわれた「ウサギ小屋」は解消されたのだろうか。ニーズが増え続けている高齢者住宅の対策は十分だろうか。また、バブル崩壊で含み損を抱えた人たちの買い換えニーズや、リフォームのニーズに十分応えているのだろうか。

住宅の動向はアメリカやイギリスの景気に大きな影響を持っている。まして消費拡大による景気対策が急務となっている日本では、言うまでもないことと思う。みんなが将来に不安がなく住生活を豊かにできるような施策に期待したい。

(M・A)

都市農地とまちづくり

2003年 新春号

(第34号)

●発行所—(財)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26-6
新宿加藤ビル6F

TEL 03-3225-1423 FAX 03-3225-5123

●発行日—平成15年1月20日

●発行人—松本 弘

●編集責任者—藤田 桓

●事務局—望月 英男 荒井 實
篠原 史子

ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>