



都市農地と まちづくり



窓

- ・都市生活と広がる農のあるまちづくり

地域をひらく知恵

- ・つくば発：緑地と農地を活かした居住環境への挑戦
—地権者協議会の発意による新田園都市構想—
- ・白山農住組合の事例から都市と農村の共生を考える

情報アラカルト

- ・平成16年度市街化区域内農地関連予算等の概要
—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—
- ・独立行政法人都市再生機構法について

農住まちづくり支援だより

お知らせコーナー

2004年新春号
(第38号)

発行：財都市農地活用支援センター

都市生活と広がる農のあるまちづくり

社) 地域社会計画センター 常務理事 桜井 勇



都市住民の農への関心の増大の背景

都市生活を見るうえで大きなポイントは、都市住民の意識がどのように変わってきているかである。第1に指摘されるのは、サラリーマンの企業に対する帰属意識が低下してきていることである。つまり、企業では終身雇用が崩れ、中国などアジアへの製造工場の移転や賃金の抑制などを意図した成果主義賃金体系への移行によるリストラが闊歩している。この結果、サラリーマンも自己責任、つまり自己の能力形成が問われている。

第2に、都市生活における人間関係の希薄化がいつそう進行していることである。これは犯罪の増加やコミュニティの弱体化として現れている。

第3に、団塊の世代など中高年では、60歳定年のもとで寿命が伸びて人生80年時代のなかでどのように生きていくのか問われている。特に男については、地域のコミュニティとのつながりを持たないことから、企業以外の人間関係をどうつくるかが、課題となっている。これは、近年の中高年のボランティア指向などとして現れている。

第4は、ライフプランをいかに描くかが、問われていることである。この中には、年金を含め、経済面と健康面、仲間づくりの3つの点が問題になる。いま、年金を含めて老後をどのように生きるかが、大きな関心ごとになっており、書店などでも定年後の生活設計や中高年向けの月刊誌が多くの読者を確保する状況が生まれている。「年収300万円」で昨年の流行語大賞を受賞した経済評論家の森永氏によれば、厚生年金をもらう人は少々年金が減額されても生活はして行けるとしている。氏の友人で農村で生活している人は、食料もある程度自給できるので、十分生活はできるとしている。健康はある意味で前提ではあるが、一番問題なのは趣味などを持ち、仲間がいるかどうかであるとしている。要するに人間は社会的存在であり、人とのつながりが決定的と言えることである。ちなみに一人暮らしで他人とのつながりや交流のない人は、一人暮らしでも人と交流のある人と比べて痴呆の進行が早いとの結果が東京都老人総合研究所の調査でも明らかとなっている。

第5は、老後をいかに送るか、またどう生きるかが、問われていることである。都市に居住している中高年の多くは、地方出身者であり、田舎の両親が亡くなる中で田舎に帰ることもあまり多くはみられず、老後をどこで生活するかをめぐって今後、大きな動きが出てくる可能性が高いとみられる。つまり、団塊の世代などをはじめとして老後の生きる場所をめぐって人口の移動が始まる可能性があるとみられる。

第6は、農村あるいは田舎暮らしへの中高年男性の願望の増大がある。タレントの永六輔氏は昨年11月にラジオ放送で都市の中高年男性の大半は、田舎暮らしの希望があるものの、妻が了解しないので、行けない状況と述べていたが、まさしくそうした状況がみられる。

テレビ朝日で土曜日午後6時から放送されている「人生の楽園」の多くは、都市に居住していた中高年の夫婦が農村で暮らし、地域に溶け込んで生活しているものである。いままでの、都市生活とは異なり、自分のペースで農作業等をしながらか生活するというものである。

ただし、ここには願望と実際にできるかどうかの落差がある。それだけに都市住民の思いを確認する場としての都市における農業体験の機会が大切になる。それに取り組んでいる事例が各地で生まれつつある。

その一つが、練馬区内のJ A東京あおば管内での農業後継者の取り組みである。

農家による農業体験農園の取り組み

①都市農業をもっと市民に理解してもらおうという思いからスタート

J Aグループでは、1971年以来、市街化区域の農地に対する宅地並み課税に反対し、20年近く運動を繰り返してきた。最終的には1991年の生産緑地法により、農家が30年に及ぶ営農を継続することを

前提とした生産緑地か、宅地並み課税を行う宅地化農地を選択することになった。この運動に先頭に立って取り組んだのが、JA青年部の農業後継者たちであった。JA東京あおば管内のこうした後継者たちは、都市農業を守る取り組みを通じて消費者・都市住民に理解される農業のあり方を、当時から真剣に模索してきた。

東京都練馬区では、農家から農地を借り入れて市民農園を順次、整備しているが、これには市民農園の管理や東屋の整備など、種々の課題があり、しかも市民に貸し出された農園も十分に管理されていない状況がみられた。

区がかなりの金を支出して取り組んでいるものの、費用の割に効果という点で問題があった。

こうした中で、生産緑地を使って、農家自らが先生となって市民に野菜などの栽培方法を直接教える「緑と農の体験農園」がスタート。市民農園で、消費者に区分して農地を貸し出すと、相続税納税猶予が打ち切られ、多額の相続税納税を迫られ、農業を継続できなくなる。そのため、後継者たちが考え出したのは、練馬区とも話し合いをして、農家が都市住民に野菜の栽培方法を指導し、出来た野菜を買ってもらうという取り組みだった。つまり、野菜の栽培方法のカルチャー講座を聞くというものである。この体験農園の受講料は年間2万9千円で区の補助（1万2千円）を含めると、4万1千円。都市住民は、土曜日や日曜日の午前中、農家から栽培のポイントを畑で学習、その上で約20㎡の畑で実際に栽培する。必要な資材はすべて農家が用意している。多くの品目をつくり、農家が栽培したものと同等の野菜ができることから、とても喜ばれている。

地域のコミュニティの場になった体験農園

また年に1回は、体験農園の利用者と一緒に農園ビアガーデン等のイベント（ジャズと参加者の手料理を持ち込み、コミュニケーションをはかる）を行い、体験農園自体が地域の農家と消費者の熱い交流の場となっており、地域のコミュニティの拠点が自然と出来上がっている。参加者は、20～80歳代と幅広く、中心は40～50歳代で若い女性の参加が増えている。その顔ぶれも定年退職者、サラリーマン、主婦、コック、若い女性など多彩である。区報で募集し、2倍の応募があり、更新する人は95%で5年まで継続できる。農家の収益面でも、野菜を栽培して販売するより所得は多く、反収で100万円の所得を実現している。

地方の農家とも連携

この取り組みが発展して、茨城県の農家と連携した米講座のほかブドウ講座、柿講座などを行っており、地方の農業と連携した取り組みも始まっている。

農家は、体験農園の一角に直売所を設置し、新鮮で安全な野菜を販売するほか、地方の農家と連携して農産物を直売している。中には本宅を農家レストランに改造し、焼肉屋を営業、野菜は新鮮な我が家で採れたものを提供し、高い収益を上げる事例も出ている。

定年退職者の市民農園などへの参加促進の動き

愛知県の豊田市でもJAが定年退職者などを対象にした取り組みを開始している。

JA豊田市では、市民農園を運営しているが、ここでは生産部会の会長が講師になって都市住民に栽培指導を行い、取り組みを広げている。豊田市とJA豊田市では、毎年トヨタ関連企業から非農家の定年退職者が2,000人出てくるなかで、これらの人に市民農園等に参加してもらうべく、農業特区の申請を行い、非農家に10アールまで農地を取得できる途をつくることを予定している。

要するに、農業は75歳位まで出来る仕事であり、生きがいをもって生活するという面からも大きな可能性がある。さらに農水省は市民農園で生産された農産物を非営利であれば販売してもよいとしており、この面からも都市住民の農業参加の可能性が高いことを示している。神奈川県JAはだのでも耕作放棄地を都市住民に貸付け、栽培指導を行っており、将来、JAの組合員として迎えることを検討しており、今後、全国的に大きく広がる可能性が生まれている。

これらをもとに、都市農業は地域の消費者と新たなコミュニティを作る上で大きな可能性を示していると言える。今後、こうした取り組みを全国的に発展させ、都市住民が農業に親しみ、その上で本格的に農業をしたい人には農地を含めて斡旋することも十分に考えられよう。今後、団塊の世代などがリタイアする中では、企業内での人間関係ではない、地域での人間関係とコミュニティづくりの観点から、大いに注目される。

1. 郊外型大規模宅地における新たな開発手法の予感

平成17年の常磐新線開通にあわせて沿線地区は、今、開発ラッシュを迎えています。そんな中、他地区に一步出遅れる形で区画整理の事業認可を平成16年3月に予定している開発地区についてクローズアップしたいと思えます。それは、常磐新線の終着駅となるつくばを最寄り駅とする「中根・金田台地区」であります。

常磐新線の他の沿線開発地区が、バブルの最盛期に地価上昇を前提にして立てられた事業計画のまま進む一方で、中根・金田台地区は「新田園都市構想」の旗の下、区画整理事業の改革に向けた新しいまちづくりを模索しています。「売却資産形成型から運用資産形成型の郊外住宅地開発へ向けて」がテーマとなりますが、いわゆる従来型の区画整理事業のスキームとは180度違った地元的地権者協議会の発意による計画が進みつつあります。地価が上がらない社会状況の変化や住宅需要先細りの中でつくばだけでも約1,500haの住宅地開発を同時多発的に行う予定の沿線開発は、土地の増進や宅地化開発を前提にされた従来型の土地区画整理事業では、おそらく事業採算の見込みはないでしょう。部分的に成功したとしてもそれは氷山の一角であり、沿線開発事業はその全容のあり方から真実に



◀ 済藤 哲仁氏



酒井 泉氏 ▶

再検討せざるを得ないのではないのでしょうか。

沿線開発の中で新駅から離れている場所性が中根・金田台地区にとっては今のところ良い方向に働き、他の地区が既に従来型の土地区画整理事業手法によって進んでいる中、暗中模索ではありますが「新田園都市構想」に一步一步近づいています。途中段階であります。以下にこれまでの成果概要を報告したいと思います。

2. 保安林指定への取り組み

「新田園都市構想」立案に先立ち、つくば市の常磐新線の開発区域の内中部と周辺に、合計22haの保健保安林が、地権者の申し出によって指定されています。開発予定区域において、複数地権者からの申し出による保安林指定は、希なケースとして注目されましたが、地権者は集落の環境保全と自らの節税対策として、ごく当たり前の選択をしたに過ぎません。同じ緑地を買い取りによって確保すると、66億円の出費が必要になる見積りです。区画整理区域内に安いコストで緑地を確保する有力な手段が他にない以上、地権者の緑地選択（保安林）による緑地の確保は、地権者自らの判断によって実現可能な取り組みなのです。

区画整理区域内における保安林指定の可能性は、国土交通省の管轄である市街化区域の山林に、保安林指定が可能かどうかの一つのポイントになりますが、これについて行政の専門家の判断では、「市街化区域の山林について、保安林に指定してダメとはどこにも書いていない。可能であると判断して差し支えないだろう。」という見解のようです。

具体的には、区画整理の交換分合の中で保安林による緑地指定区を作るにはどうすればよいのでしょうか。区画整理専門家との検討結果を以下に記述しております。

- ① 仮換地の段階で保安林指定することを前提に、緑地選択をする地権者と市が借地契約を結びます。（この際、都市緑地としての利用計画を明示します。）
- ② 区画整理における緑地の配置設計を都市計画決定の前に行います。（緑地が都市の価値を上げるか否かは、緑地を取り込んだ設計の善し悪しにかかっています。）
- ③ 事業中かそれ以前の早い段階で「都市緑地保全地



つくば地域沿線図



地区の周囲にある保安林が城壁緑地となって残る

区」と「保健保安林」の二重指定をします。(国土交通省が緑地として認める「都市緑地保全地区」の指定もかけないと都市計画が認可されないようです。)

保安林に指定されると、宅地として売ることは出来なくなります。開発規制の見返りとして手厚い税制上の恩典があることは先述しました。都市緑地としての利用と評価が明確になれば、永続的な土地利用を望む地権者や先祖伝来の屋敷林を守りたい地権者にとって、有効な土地利用の選択肢になります。選択するのは、所有面積の大きな地権者であり、一般の地権者は大地主の土地残しではないかという誤解を生じるかもしれませんが、緑地確保により地権者全体の利益に繋がることを理解してもらう必要があります。また、都市緑地保全地区の場合には、地権者側から市や県に対しての買い取り請求権があるので、財政問題が生ずる懸念が市には残ります。保安林指定によって開発の可能性がなくなれば、地権者側に買い取り請求権はなくなるので、市は安心して保安林の指定を勧めることができるはずなのです。

保安林指定への取り組みは、区画整理事業において宅地化を前提としない緑地を取り込むためのひとつの戦略と位置づけることが出来るのです。

3. 中根・金田台地区の概要

中根・金田台地区は、つくば研究学園都市から東に2kmほど外れた所に位置します。東京からは概ね60kmの圏域に含まれる地域で、つくばエクスプレス開通により秋葉原とつくば間は45分で結ばれる予定です。田畑からなる田園集落が地区一帯には広がり、地区部分は丁度、台地状に隆起した地形となっており、北につくば山を眺望する最高の自然環境を有しております。一方、地区内は、上野・上境・柴崎・中根・金田・東岡・花室の7つの集落から構成されており、その地権者数は600人を越える大きな集団です。平成11年度に都市基盤整備公団から示された土地利用計画によると敷地規模は約189.9haあり、その時の計画人口は約16,000人が想定されていました。このような大規模住宅地が沿線各駅に存在することを考えれば、沿線プロジェクトが如何に壮大な計画で如何に困難な計画であることを理解して頂けるかと思えます。

中根・金田台地区は、その中でもまさに郊外の田園地区にあり、都市計画と言った網の目もこれまではか

けられていませんでした。本事業の実施に伴い、施行区域は中根・金田台土地区画整理促進区域となり、現在は建蔽率40%、容積率60%の用途地域規制がかけられています。本来、都市計画の意図は、良好な街並みを形成するためにかけられなければならないのですが、それは理想論であり、むしろ何もなければ開発が促進されることで市場経済に流された歯止めのかからない街並みとなっている現実をよく観察しなければなりません。ここがそうなのは、「新田園都市構想」によって仕立てられた環境も台無しと言うことです。

4. 事業の経過

現在、平成16年3月の区画整理の事業認可に向けて申請段階にあり、「新しい田園都市づくり」を目指した事業着手にたどり着いた訳ですが、まだまだ解決しなければならない課題は山積みで残されています。ここで簡単にですが、これまでの事業経過を振り返ってみます。

- ・平成6年：先買区域が決定
- ・平成7年：つくば市の田園地区市街地構想に基づいた土地利用構想で緑地を盛り込んだ地区ガイドラインが提示

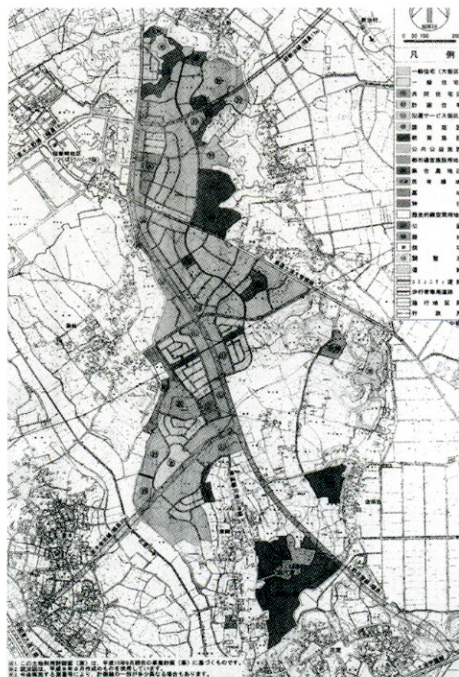
いた土地利用構想で緑地を盛り込んだ地区ガイドラインが提示

・平成11年：都市計画決定で事業主体である公団から、平成7年につくば市から出されたガイドラインとは異なる従来の区画整理手法に則った土地利用計画が提示

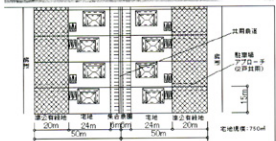
・平成14年：桜中部地区まちづくり協議会が「新田園都市」構想事業立案企画書を公団とつ



空から地区の現況を見る



平成15年に公団から示された土地利用計画図



緑住イメージ図

くば市へ提案

・平成15年：集落懇談会において、「新田園都市構想」に基づいた土地利用計画が公園から提示

更に全国都市再生モデル調査と住まい・まちづくり活動団体の調査に相次いでまちづくり協議会の提案が選択され、それを使って構想の実現化に向けての制度や空間デザイン、運営方法等の総合的な戦略について関係者と一緒に検討しているところです。

5. 緑地・農地・宅地を組み合わせた「新田園都市構想」

ここで本題に入るのですが、従来型の土地区画整理事業ではない「新田園都市構想」に基づいた新しい郊外住宅地開発の手法とは何なのか？中根・金田台地区が目指すまちづくりは、以下の戦略を実現することが出来るかどうかにかかっています。

① 3分の1の宅地開発

・首都圏で展開されている大規模郊外住宅地開発事業が、住宅需要の減少による影響でかなり困難な状況に追い込まれていることは、周知の事実であり、まずは宅地開発部分を最小限にすることを提案しています。

・具体的には、住宅建設面積を3分の1に抑え、残った用地を緑地と農地として活用することで税制負担を抑え、環境資産の価値が上がる、他の住宅地開発とは異なる商品価値を有する住宅を作ることが出来ます。

② 定期借地方式による土地賃貸経営

・宅地規模を大きくしたいが、それは販売価格に影響するため、郊外住宅地なのになかなか大規模宅地を一般居住者層の手に届けることは難しい。

・居住者の初期投資を出来るだけ抑え、手の届きやすい住宅商品を提供するために定期借地方式の採用を検討しています。

③ 税金のかからない土地を活用した緑地整備

・宅地抑制手法のひとつであるが、居住者需要の見込みの少ない宅地を大量に作り、地権者自らが首を絞めるよりは、緑地を確保して現在の自然環境を出来るだけ保全することで居住環境も相乗効果で良好にします。

・その時に税金のかからない土地をどうやって仕立てるのが重要なのですが、ここでは準公有緑地として長期地上権設定を緑地部分にかけることに解決の糸口を見出そうとしています。

④ 市民菜園等を活用した農園整備

・もうひとつの宅地抑制手法としては、農地利用の導入を考えています。

・アメリカのビレッジホームズは、果物・野菜の自給率が約75%あるような農業志向の住宅地ですが、これもある種の住宅商品に繋がり資産価値を上げています。

・ここではレクリエーション的にも利用可能な農園利用方式に解決の糸口を見出そうとしています。

⑤ 高度に沿道活用が可能な田園型幹線道路整備

・幅員道路は、通過動線機能や交通安全性能が求められるために、ややもすると沿道宅地は利用価値の低い街並みを形成することになり兼ねません。

・沿道商業利用者にとって利用しやすい沿道空間とす

るために、沿道宅地の一部を駐車場等のサービススペースとして供出します。

⑥ 中出換地による土地利用選択型まちづくり

・従来の区画整理事業では、原位置換地が原則であり、地権者が自らの判断で土地利用を選択することは難しかったようです。

・地区内に遺跡が発見され、公園として整備される見込みであり、飛び換地がやむを得ないこともあり、ここでは中出換地により地権者は自らの土地利用を選択します。

以上、6つの戦略を揃えることが、中根・金田台地区が区画整理事業をスタートさせる条件になります。揃わないまま事業に向かうことは、負け戦を敢て行うようなものです。

6. ダントツに日本一の居住環境を目指して

これから本格的な事業段階にある大規模な郊外住宅地開発の課題はまだ山積みです。勿論、中根・金田台地区の掲げる「新田園都市構想」によるまちづくりが実現できるのかどうか、これから行われるひとつひとつの検討如何に関わってきます。

また、これだけ大量の住宅地開発が行われる中で勝ち残る為に、ダントツに日本一の「居住環境」を目指すこととまちづくり協議会は考えています。それには、地権者や居住者をはじめ、行政やその他関係者にとって最良な道筋を協力して作っていく必要があります。どちらにしても平成16年3月には事業認可の予定であり、限られた時間において最も良い方法を探しなくてはならないのです。

中根・金田台地区の計画は、新しい郊外住宅地開発の可能性を占う試みであると確信しています。沿線開発の他地区が、このままの状態での低い住宅地を埋めていけるかどうか関係者はがけつぷち取り組んでいるのでしょうか。今後、中根・金田台地区の開発動向から目が離せない状況が続くことに期待します。



1. はじめに

三重短期大学岩田研究室は都市と農村の共生という観点から農住団地整備による都市計画上の効果について検証する目的で2003年8月に白山農住団地の組合員農家並びに居住者へのアンケート調査を実施した。アンケート表は組合員農家34戸、居住者42戸に配布し、有効回収はそれぞれ6戸、13戸であった。アンケート結果を基に農住団地整備における都市と農村の共生の可能性を探った。

白山農住組合は1986(昭和61)年に設立認可を受け、白山農住土地区画整理は1987(昭和62)年に施行認可を受けた。土地区画整理事業は1990年3月に事業終了した。この事業地区は名古屋大都市圏の40km圏に含まれる四日市市の中心市街地から西へ約5kmの近鉄湯の山線沿いにあり、地区の北側には開発行為により整備された三滝台住宅団地が隣接し、それと南側の既存集落に囲まれている。土地区画整理事業の面積は4.28haで組合員地権者は39人であった。土地利用計画は住宅が3.09ha、公共用地が1.19haであり、集合農地は設定されなかった(図1)。

2. アンケート結果の概要

(1) 組合員農家

1) 農住団地内の土地所有及びその利用状況

団地内の土地所有は農家により大小のバラツキがあ

るが、その土地については団地完成当時から現在まで変化がなく土地処分がされなかったことが解る。それらの土地利用の状況は宅地利用、農地利用の二面性があり、宅地利用の割合が多いとは言えない。

2) 農住団地整備を始めた頃(昭和63年頃)と現在の農業経営の比較

経営農地面積が農住団地整備を始めた頃よりも増えた農家が多く、主たる収入源が兼業収入から農業収入に変化した農家もある。しかし、全体として農業就業人数には変化がなく、兼業収入が相変わらず主たる収入の農家が多い。

3) 農住団地整備の評価

農家経営から見た評価としては、土地の資産的保有を増加させたことが評価されたが、農家経営自体は段々と年取が減少して農住団地整備の効果がないと考えられている。集落など地域から見た評価としては、人口が増え、ゴミ等の収集サービスが向上し、スーパー、保育園等の設立は良い効果として見られている。しかし、団地整備により里山がなくなり動植物の生態に変化が生じ、林産物も採れなくなった。また、新住民との自治会活動は円滑に進まないしゴミ投棄により農業がしづらくなったといった悪い面も出ている。

(2) 居住者

1) 居住者の性格

世帯主は現在50歳代以上が多いが、入居歴は10年以上が多いので入居当時は30歳代の人が多かったと思われる。職業は会社員、公務員の他、医師等の自営業者もいる。家族人数は1人から5人まで多様である。入居以前の住所は四日市市が大多数であり、他に津市、鈴鹿市も見られる。入居理由の主なものとは宅地面積が大きく、その割には価格が割安であることである。現在の宅地面積は最低230㎡であり、近傍の住宅団地の面地規模よりも大きいと思われる。

2) 農園の利用

宅地の利用方法は住宅地利用だけの例と住宅地利用の他に農園の利用をしている例とに2分される。農園の利用は自分の宅地内で花、植木の他に野菜作りをしている例と団地内の土地を借りて植栽的に野菜作りをしている例とがある。現在、農園の利用をしていないが、今後はしてみたいと回答した者もいる。

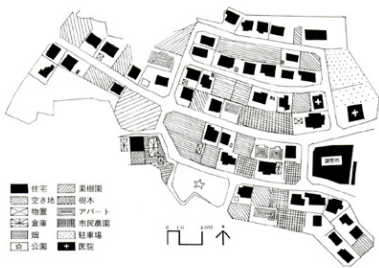


図1 白山農住団地土地利用状況

3) 宅地環境評価

団地内の道路環境、緑地・樹木、景観、宅地規模、団地の位置についてはおおむね好評であり、農住団地は居住環境としては優れていると考えられている。

4) 団地を含めた集落全体の環境評価

集落全体の自然環境、水害等の安全性、農地景観、集落内の宅地景観、集落内道路環境についてはおおむね良好として考えられているが、既存集落内環境への認識不足の面もある。

5) 集落との付き合い

集落住民のまとまりは良いと考えられているが、既存集落住民との交流は集落活動や子供の交流を通してあるものの、積極的なものではない。

6) 入居後の感想

小規模団地で静かでありながら、駅やスーパー、病院に近く利便性が良いと考えられている。不十分な点は、集落近傍に団地が立地しているため発展性がない、アパート等の賃貸住宅の人々が多く自治会活動に支障が出ていたり、下水排水の生活環境整備が遅れているとしている。

3. 都市と農村の共生の可能性

白山農住団地の整備の時点では生産緑地は事業対象外とされていたにもかかわらず、権利者は地区面積の

43%で農業を継続したい意向があったが、結局のところ集合農地は設定されなかった。図のように現況土地利用は畑、果樹、市民農園の農地が多くある。これらの農地は地目上宅地の実態上農地であるが、緑地環境や農村的景観としての効果が認められる。こうした実態上農地はかなりの期間に亘り資産的保有がされると考えられるため、計画段階から土地利用計画に織り込むことによって、その効果をより発揮させることができるのではないかと考えられる。

居住者と農業農村との接点は団地南側に位置する集落の更に南に広がる市街化調整区域の農地景観によってだけと言っても良いくらい少ない。農住団地の計画は始めから決定された市街化区域の線引きありきで考えるのではなく、必要があれば線引きの変更も行い、農業農村との交流がしやすい位置に団地を計画するといった考え方が取られるべきであろう。例えば現在の団地の位置は里山緑地あるいは生産緑地にするか、場合によっては市街化調整区域に逆線引きする一方で、農住団地を市街化調整区域側の水田等に整備すれば農住団地と市民農園区域が隣接し、都市と農村の共生が具体化していたかもしれない。但し、こうした場合には特に集落や地区が主体となって策定した現行法とは別体系の土地利用計画の存在が背景となっている必要がある。

「都市農地を活用したまちづくり」ホームページのお知らせ

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

国土交通省では、都市農地を有効活用するための情報提供や農住組合制度の更なる普及啓発を図るため、平成15年4月、「都市農地を活用したまちづくり」ホームページを開設しました。

現在、農住組合制度の概要や成功事例、関係法令、また、「市街化区域内農地の動向」として、国土交通省において実施した調査の結果などを掲載し、都市農地の活用を考える上でヒントとなる様々な情報を紹介しています。



このホームページは、国土交通省の「都市農地を活用したまちづくり」ホームページです。

Contents

お知らせ

2003.12.12

●「やっつよかった農住組合」に以下を追加しました。

・上野市上平農住組合

・田村市下河内農住組合

・高田市北内農住組合

・新潟市東山農住組合

●「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

した「おおろせ」に平成15年度都市農地活用

農住組合制度

●農住組合制度

●農住組合の実態

●Q&A

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

●農住の進め方

平成16年度市街化区域内農地関連予算等の概要

—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—

平成16年1月

国土交通省 土地・水資源局、都市・地域整備局、住宅局

[上段：事業費 下段：国費]

1 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路をはじめとするきめ細かな道路整備を推進する。

① 予算額 (単位：百万円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
街路事業	699,471 379,339	722,852 391,207	0.97 0.97
都市公園事業	275,246 135,924	297,013 142,839	0.93 0.95
下水道事業	1,615,630 874,880	1,673,750 925,024	0.97 0.95

注) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(2) 土地区画整理事業等の推進

① 土地区画整理事業の推進

既成市街地や新市街地において、道路等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業である土地区画整理事業を推進する。

② 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供

農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、助区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

① 予算額

1) 土地区画整理事業 (単位：百万円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	220,879 123,112	233,144 129,990	0.95 0.95

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2) 住宅街区整備事業 (単位：百万円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	127,621の内数 39,760の内数	128,033の内数 40,553の内数	1.00 0.98

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数 (単位：戸)

	平成16年度	前年度	比較増減
公営住宅等	88,000	98,000	△10,000
うち特定優良賃貸住宅	18,000	28,000	△10,000
うち高齢者向け優良賃貸住宅	23,000	23,000	0
公営住宅(賃貸住宅)	50,000	50,000	0
公団住宅	9,400	9,900	△500
農住利子補給	4,000	4,000	0

注) 各事業の全国計の値である。

(2) 特定優良賃貸住宅の供給の推進

大都市地域を中心として不足の著しい中堅所得者層向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅の供給を促進する。

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

高齢社会の急速な進展に対応し、増大する高齢者単身・夫婦世帯等の居住の安定を図るため、民間活力を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの供給を促進する。

(4) 良質な民間賃貸住宅の供給の推進 (農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業)

住宅不足の著しい地域において、農地を転用して行う賃貸住宅の供給を促進するため、居住環境が良好で家賃が適正な民間賃貸住宅の供給を推進する。

(5) 住宅市街地総合整備事業の推進 (12頁の図参照)

快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の防災性の向上などの地域の課題に、より機動的に対応するため、住宅市街地の再生、整備を総合的に行う。

	平成16年度	前年度	対前年度比
住宅市街地総合整備事業	331,509	460,543	0.72
	143,579	190,900	0.75

注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2) 道路整備特別会計を含む。

3) 補助率差額を含む。

(6) 住宅金融公庫による宅地造成融資

住宅金融公庫の融資による優良な宅地造成事業を支援するため、次の措置を講ずる。

融資面積	取得	22ha (前年度)	22ha
	造成	22ha (前年度)	22ha

(7) 定期借地権を活用した住宅地供給の促進

土地取得に係る負担が少なく、住宅、外構整備等により多くの投資が可能となる定期借地権を活用することにより、快適な居住空間の実現を図る。また、民間金融機関による定期借地権付住宅に対する融資の円滑化のための調査検討を行う。

・「定借バンク」

公的主体による「定借バンク」に関連する活動を支援するため、住宅地供給総合支援事業（事業化推進調査費）を活用して、定借バンクに関連する調査費用の一部を補助する。

(8) 適切な土地利用転換による市街化区域内農地の有効活用推進

① 土地利用転換推進対策

1) 土地利用転換推進計画策定事業（農住型）

市街化区域内農地を含み、相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体にに対し、その経費について補助する。

(補助率1/2)

② 農住組合事業推進対策

1) 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設（市民農園等）の整備等に要する経費について都道府県（政令指定都市及び中核市を含む。）を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。

(補助率1/2)

③ 農住組合設立支援対策

1) 計画的土地利用転換推進体制整備

農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、行政職員、農協関係者を対象とした、

農住組合制度の仕組みや組合設立のための手法等に関する研修について支援する。

2) 農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより、組合の設立を促進する意向調査等を実施する。

④ 予算額（国費）

(単位: 千円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
土地利用転換推進対策	74,937	78,092	0.96
農住組合事業推進対策	90,297	99,444	0.91
農住組合設立支援対策	149,880	152,625	0.98

(9) 土地の流動化・有効利用の促進に関する税制

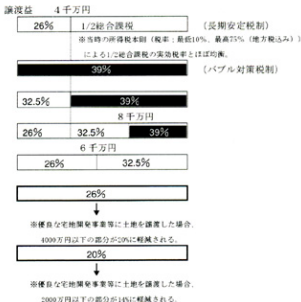
① 土地譲渡益課税制度の再構築

市場中立的かつ恒久的税体系の構築により土地の流動化・有効利用を促進する観点から、土地等に係る譲渡所得課税について、以下の措置を講ずる。

- 1) 個人の土地等長期譲渡所得に係る税率を現行の26%から20%に引き下げて恒久化する。
- 2) 法人の土地等譲渡所得に対する重課措置（長期…5%、短期…10%）等の適用停止期限を5年延長する。
- 3) 個人が優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合等に係る課税の特例（軽減税率）について、1)の一般税率の引下げに対応した税率の引下げ等（200万円以下14%、200万円超20%）を行った上で、適用期限を5年延長する。

<現行制度の概要>

個人の土地長期譲渡所得に対しては、他の所得と分離して、下表の税率で課税される。



② 土地譲渡所得に係る1500万円特別控除制度の延長
 良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進する観点から、特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1500万円特別控除の適用期限を3年延長する。

③ 特定の事業用資産の買換え特例制度の延長
 長期保有土地等を活用した設備投資の促進により、都市における投資需要を喚起するとともに、土地の有効利用を促進する観点から、長期保有土地等から土地等に買い換えた場合に課税の繰延べ（繰延率80%）を認める特例制度の適用期限を3年延長する。



3 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。

① 予算額 (単位：百万円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
都市公園事業	221,657の内数	241,357の内数	0.92
費補助等	89,339の内数	94,416の内数	0.95

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

(2) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の相続税の評価を減ずる特定市民農園制度の活用により、優良な市民農園の整備を行う。

4 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的に推進するために必要な土地として取得するために、公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都市施設予定地として必要なものについて先行的に都市計画決定を行う。

(5) 予算額

(単位：百万円)

	平成16年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	6,000	11,300	0.53
特定公共用地等先行取得資金	500	2,700	0.19

注) 全国計の値である。

5 関係機関との連携・調整体制の整備

(1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的活用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

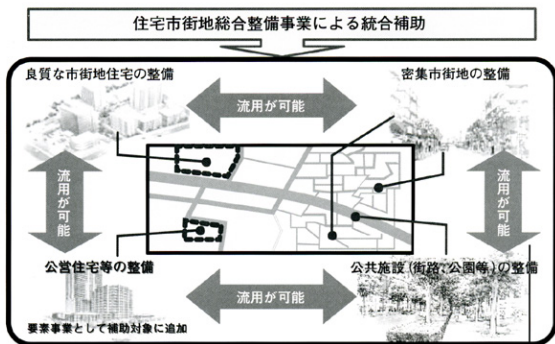
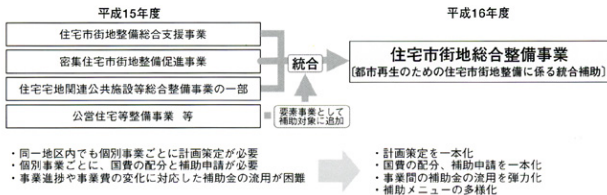
(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 財都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、財都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

地域のニーズに対応した住宅市街地整備の総合的な支援の推進 (補助金のワンパッケージ化による地方の自主的な取り組み支援の強化)



地方公共団体等の裁量による総合的な計画・事業実施を可能に

統合補助金による予算の最適配分

各種事業の効率的・集中的な実施

事業進捗に係る調整の円滑化

迅速な事業実施によるコストの削減

豊かな居住環境の創出による国民生活の質の向上

独立行政法人都市再生機構法について

国土交通省は平成15年の通常国会で成立した「独立行政法人都市再生機構法」の具体化のため、準備室を設けて取り組んでいる。その概要は次のとおり。

1 基本的考え方

- 特殊法人等整理合理化計画に基づき、都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合し、「都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する」新たな独立行政法人を設置。
- 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すための誘導業務、条件整備を実施。
- 都市再生のために自ら実施する業務についても、民間との共同事業として実施、既存賃貸住宅管理においても民間参入の範囲を拡大。
⇒新法人自らの事業を縮小し、民間投資の拡大を誘導。
⇒民間による都市再生事業の促進。

2 業務の徹底的な見直し

- (1) 都市再生推進のため業務エリアを既成市街地に限定
- (2) 政策的に実施の必要性が低下した業務からの撤退
 - ① 新規のニュータウン整備業務
 - ② 新規の特定公園施設(国営公園内の有料施設)整備業務
 - ③ 分譲住宅業務
 - ④ 鉄道業務
- (3) 都市再生に係る業務についても実施方法を見直し、共同事業として実施
 - ① 新規賃貸住宅建設からの原則撤退(民間賃貸住宅供給支援に移行)
 - ② 再開発については民間との共同事業化(建築物整備は民間活用)

3 新法人の主な業務

- (1) 都市再生に民間を誘導する業務
自ら全てを行う『フルセット型』から、民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換
 - ① 民間再開発の条件整備

大規模な工場跡地の土地利用転換、密集市街地整備のための民間による都市再生の条件整備として、以下の業務を実施。

- コーディネート(事業計画提案、権利者調整、関係行政機関との調整等)
- 関連公共施設整備
- 再開発、区画整理等による敷地整備、細分化土地の集約整形化
 - ② 民間による賃貸住宅等の建築物の整備及び管理を誘導
経営ベースに乗りにくいファミリー向け賃貸住宅については、新法人が敷地を整備・賃貸(定期借地)すること等により、民間賃貸住宅の供給を原則。(新法人は、民間による供給が困難になった場合に限り、賃貸住宅等の建築物を建設)
 - ③ 民間による再開発事業や建築投資の支援
参加組合員、特定建築者等の多様な方法の活用により民間都市再生事業の完遂を支援。(民間だけでは実施困難な場合、共同事業者となる民間がいない場合に限定)
 - ④ 都市再生に資する受託都市公園(防災公園、自然再生型公園等)の整備
- (2) 賃貸住宅の管理等の業務
 - ① 既存賃貸住宅の管理(増築、改築を含む)、建替えの継続
 - 200万居住者の居住の安定を図るとともに、国民共有の貴重な財産として都市の居住環境整備、少子化対策、高齢社会対策等の住宅政策に有効活用
- 管理業務における民間委託の拡大、建替え余地における民間の積極的活用等により、民間事業機会の拡大と業務の効率化を推進
 - ② 高齢者等の特に居住の安定に配慮すべき居住者に対する家賃の減免等の継続
- (3) 国家的プロジェクト等への対応
 - つくば研究学園都市及び関西文化学術研究都市の整備
 - 被災市街地の復興、密集市街地整備
 - (4) 経過措置業務
 - 分譲住宅業務(国土交通大臣が指定したものに限定)、鉄道業務
 - ニュータウン整備及び特定公園施設整備(既着手済みのものに限定)

農住まちづくり支援だより

① 「平成15年度 都市農地を活用したまちづくり情報交換会」開催報告

●情報交換会は、まちづくりに携わる行政、J Aの実務担当者及び都市農地活用アドバイザーが、都市農地を活用したまちづくりについての理解を深め、今後の良好なまちづくりを目指す上で有意義な幅広い知識を共有するために、情報交換の場として国土交通省から委託を受け、財都市農地活用支援センターが開催しています。

15年度においては、10月下旬から11月初旬にかけて以下の3会場にて開催しました。

■開催概要

	首都圏	中部圏	近畿圏
○開催日	10月30日（木）	11月5日（水）	10月28日（火）
○開催地	東京都練馬区	三重県四日市市	奈良県大和郡山市
○出席者数（名）	37	30	31
●現地見学会	・農業体験農園「風のぐっこう」 ・大塚町一丁目区画整理事業	・四日市市白山農住組合事業	・いかるがの里農住組合事業
① 現地の取り組み報告	・「練馬区のまちづくりについて」 ・「農業体験農園及び農家の資産活用について」	・「四日市市におけるまちづくりについて」 ・「J A 三重四日市における資産管理事業の取り組み」	・「斑鳩町のまちづくりについて」 ・「J A ならげんにおける資産管理事業の取り組み」
② 国からの情報提供	(国土交通省、農林水産省) ・平成16年度予算概算要望 ・土地をめぐる現状と課題など		
③ 行政又はJ Aの取り組み報告	・「J Aにおける東京都内のまちづくりの取り組み」		・「奈良県のまちづくり」
④ 事例紹介	各会場にて、都市農地活用アドバイザーによる農住まちづくり事例紹介がありました。		
⑤ 意見交換	3つの会場では、同一テーマについてそれぞれ意見交換が行われました。 ・(市街化区域内農地の活用について) ・(市街化区域外農地に関連して、生産緑地の扱い、保全への取り組み、スプロール対策についての意見が交わされました。 ・(郊外居住を目的とした農住まちづくりにしても意見が出されました。 ・(ゾーニングの必要性や地区計画の利用などに關する意見が出されました。 ・(農住組合制度の現状と今後の課題について) ・(現行制度を踏まえて改善案や要望などの意見が出されました。		

② お知らせ

●平成16年度農住まちづくり支援制度〔面整備立ち上げ支援関連〕及び〔普及啓発活動支援関連〕の要受付けが開始されています。

- これは、国土交通省土地・水資源局土地情報課で進める、以下の農と住の調和したまちづくり支援措置に関するものです。
- ・市街化区域内農地を活用したまちづくりを促進するため、具体的地区等を対象に農住組合事業や上地区画整理事業などの実施の可能性に関する基礎的調査の支援
 - ・J Aと行政が連携して、農地の計画的な宅地化などのまちづくりの必要性について、農地所有者等を対象に普及啓発活動を行う場合、その活動費の一部を助成するものです。

詳しくは、「ホームページ都市農地を活用したまちづくり」
<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>をご覧ください。

おわび：アドバイザーの紹介（別冊）は、前号の発行と合わせて行う予定でしたが、都合により本号に同封することになりました。おわび致します。

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

まちの歩道を歩いたり、自転車に乗ったりした時、通行しにくいことを痛感します。私なりにその原因を考えました。1つは歩道の植え込みや自分の敷地等をはみ出して我が物顔に並べられた植木鉢です。狭い歩道を一層狭くして通行しにくくしています。私も花・植木が好きで気持ちは判りますが何とかならないでしょうか。2つ目は歩道上や歩道の上部にはみ出した看板です。更にひどいのは歩道に商品を並べて販売をしていることです。3つ目は、緑を増やすための、

歩道の植え込みに過剰と思えるくらいの高い緑石を設け、広げていることです。植え込み内の街路樹は景観上、また夏の日差しを防ぐ貴重な役割を果たしていると思います。しかし狭い歩道ではしっかりした街路樹を主体にし、街路樹の根元部分も樹に影響のない程度にしスペースを確保したほうが安全に、また安心して通行できるのではと思います。特に植え込み部分の高い緑石はバリアとなり通行しにくく危険です。どうでしょうか。(H. M)

当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせはTel.03-3225-4423にご連絡ください。

出版物を
ご希望の方へ

なお、直近の情報はホームページ (<http://www.tosinouti.or.jp/books/index.htm>) に掲載しています。ホームページには以下の手順でアクセスが可能です。

- ①お手持ちの検索エンジンにて「都市農地」と入力し、当センターのホームページにアクセスください。
- ②画面左端のメニューバー **出版物** をクリックし、さらに以下のイラスト部分をクリックしてください。

出版物

◆ 出版物紹介

◆ 申込書

← クリックして下さい

都市農地とまちづくり

2004年 春季号
(第38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 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423

●発行日—平成16年1月30日

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

●発行人—松本 弘

●編集責任者—藤田 征

●事務局—望月 英男 荒井 貴
藤原 史子