



都市農地と まちづくり



窓

- ・外国事情も踏まえ今後の都市農地のあり方を提案する

地域をひらく知恵

- ・J Aグループの都市農地に関する今後の取り組みについて

情報アラカルト

- ・三大都市圏市街化区域内農地所有者意識調査の概要
- ・宅地化農地の現状——市街化区域内農地関連調査の結果概要
- ・市民農園をめぐる状況

農住まちづくり支援だより

- ・平成17年度からの農住まちづくり支援メニューの変更について
- ・平成17年度からの農住まちづくり支援の変更について

お知らせコーナー

2005年夏季号
(第44号)

発行：財都市農地活用支援センター



シリーズで都市農地活用
アドバイザーにご意見を
いただきませう

外国事情も踏まえ 今後の都市農地のあり方を提案する

明海大学不動産学部 教授 中城 康彦

1. 田園都市構想—Garden City Movement

田園都市ということばは高級住宅地をイメージさせるものとして日本でも好意的に受け入れられているが、その発祥は19世紀末の英国にさかのぼる。18世紀末に産業革命を起こし、19世紀世界をリードした英国であったが、交通機関が発達していなかった当時、大都市の工場労働者は工場近くに住まざるを得ず、住まいは高密度で不衛生であった。石炭を多用する工場による大気汚染が重なって、都市部労働者の住環境は凄惨を極めた。

田園都市構想は、E・ハーワードが1898年に出版した「明日—真の改革者のための平和な道」¹⁾が起源である。ハーワードは、都市と農村がそれぞれもっている魅力の一つに統合して「タウン・カントリー」をつくることを提案した。超過密で不衛生な状態にあった大都市の窮状を救うために、資本を募って会社を起して郊外の農村地帯に土地を購入し、そこに永久保存される農業地域に囲まれた「まち」を創り、大都市の産業と人口をそこに吸収すべきであると考へて、これを「田園都市 (Garden City)」と命名し、「都市と農村の結婚」をめざした。

ハーワードは「まち」の運営についても詳細な構想を練り、理想的な機能を維持できる自律性・自己完結性を重視した。人口32,000人（住宅地内30,000人、農用地内2,000人）のまちがグリーンベルトで囲まれて相互に独立した形態を保持する一方、経営的には借地による地代収入を財政基盤とした。また、まちの発展にともなう利益を住民に還元することを考へた。大都市居住の呪縛を解く一方で、まちには空間的・経営的な持続可能性が必要であるとした点に、この構想が人間居住に関する20世紀最大の発見といわれる所以である。今日、人間居住のサステナビリティ（持続可能性）がいわれているが、100年前の田園都市構想はすでにその考へ方にもとづいていたのである。都市の開発主体が地主となって継続的に都市経営を行う点も今に新鮮であるが、当該手法は都市計画法前における自律的都市空間コントロール手法という側面もあった。

2. 最初のガーデンシティ—Letchworth

ハーワードは1899年、田園都市協会を設立して田園都市構想の啓蒙活動を始め、1902年には事業立ち上げ会社としてガーデンシティ・バイオニア・カンパニーを設立した。1903年には取締役役に就任して第一田園都市株式会社（ファースト・ガーデンシティ）を設立して本格的に田園都市の建設に乗り出した。会社の定款は、普通株に対する配当は5%を超えず、余剰部分は、「交通網の整理、水の供給、照明、排水、マーケット、病院、図書館、共同浴場、その他まちの美化施設、教育手段の供給、レクリエーション、大衆娯楽施設、そのほか会社あるいは経営者が、住民の利益になると考へる諸目的に使用される」と規定している。英国らしい、博愛主義に依拠した資本主義といえる。

田園会社はロンドンの北約55キロのレッチワースに3,822エーカー（約1,530ヘクタール）を、約153,000ポンドで購入した。ヘクタールあたり約100ポンドでこれは当時の農地の平均的な価格であった。追加買収により、現在は1,800ヘクタールまで拡大している。51%の農用地が今でも「永久保存」されてグリーンベルトの機能を担う一方、農業経営、農地賃貸による収入がまちの経営の一部に組み込まれている。

3. まちの陰陽—Green Belt

都市と農村のよいところを併せ持つ、人口3万人程度の職住一体型の自律都市をつくり、それを連担させて人口の受け皿とする。最初のガーデンシティであるレッチワースは構想を今によく伝える街である。市街地の中央部に工場があり、職住一体が分かりやすく実践

されている（図1）。市街地の周辺のグリーンベルトが隣接のヒッチンやバルドックの市街地の拡大からレッチワースを守っている。当初の構想ではグリーンベルト内の農場労働者¹²⁾も市街地内に住むことが考えられた。一方、農場で収穫される食物はレッチワース内で消費され、食料品を自給自足することも構想の一部であった。農住一体都市である。

地図を遠目に見ると、グリーンベルトと市街地の関係を敷地境界線と建物の関係に擬似できる。わが国でも住宅を建てる際、隣地にどのような建物が建てられようとも自分の敷地内で一定の快適性が確保できるよう、建物を境界線から後退させる。居住環境を確保するために自立的に庭をとる（敷地の建べい率）が、その建物と庭の関係が、市街地（建物）とグリーンベルト（庭）の関係となって、都市レベルでも重要な作法となっている。いわば都市の建べい率制限である。この作法は市街地-陽、グリーンベルト-陰となぞらえることもできよう。陰陽一對の図が見て取れる。

隣のヒッチンやバルドックはガーデンシティ構想にもとづいた街ではないため、需要があれば開発を認めてきた。このときティベロッパーの論理では有名で地価が高いレッチワース側に開発が集中しやすい。仮に、グリーンベルトがなかったとしたらずっと以前からヒッチン、レッチワース、バルドックは1つにつながっていたであろう。グリーンベルトの開発を認めていたら今のレッチワースの成功はなく、レッチワースの成功によって導かれたニュータウン建設も今とは違った形となっていたであろう。作法を守るは大事である。

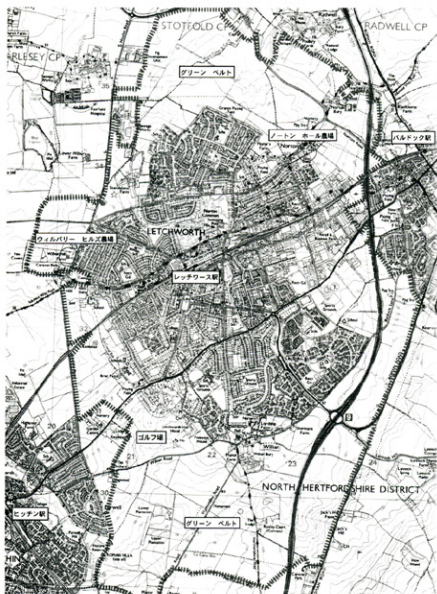


図1



写真1 道沿いの景観



写真2 馬小屋通りの住宅の中庭

4. 変革の受け皿—Brown Field

英国でも農業経営は楽ではない。産業革命をリードした国であり、農業国から工業国へいち早く転換して以降、生産性の面で他産業に対抗することは困難な状況にある。英国は石灰岩質で土地は必ずしも耕作に適さない。我々からみると羊が牧草を食む丘陵地の光景はのどかで、ときに豊かささえ感じるのだが、半面では牧草しか育たない地力のなさが指摘できる。小麦やジャガイモができる地域はこの国では恵まれたところである。

レッチワースでは、財団^{注3)}が直接経営する農場と農地を賃貸する部分とがあり、前者は相応に経営が成り立っているようであるが、後者は後継者難など常に廃業の危機にある。一方で、グリーンベルトは厳格に開発が抑制される。土地（借地も含めて）は持っているも農業以外に転用できない。日当たりを確保するためにとってある庭先に建物を建てる作法破りはしない。天に唾するは自明だからである。

この結果、利用しないこととなった農家資産は、農地部分は農地として残し、建物部分だけ再利用（コンバージョン）することになる。ウィルバリーヒル農場はあまり費用をかけず、農家建物をほぼそのまま再利用している。個人事務所、作業所、軽倉庫のほか、居住者も少数ながらいる。日本であれば間違いなく住宅地開発する場所であるが、原風景を壊さない再利用に限定されている。

ノートンヒル農場では、原建物を利用しながら、いくつかの新築、増築を追加し、全体として高齢者向けの住宅地開発をしており、わが国の農家資産の有効活用に近い。しかし、道路側は倉庫風の新築をそのまま再利用している（写真1）。英国では道路名で住所を表示するので、道路名は重要であるが、ここでは新設した道路にミュージズ（馬小屋）と命名している。なかなか理解しにくいセンスなのだが、おおよそ3つの背景を指摘できる。まず、実際に馬小屋を転用していること。次に、馬小屋を転用した住宅はロンドンにも結構ある。それ自体は軒高も低く、裏道にあってさえないのだが、大きな馬小屋があったほどの大邸宅の一部に住んでいるという、歴史の響きがミュージズという言葉にはある。更に、馬は豊かさをイメージさせる。かくして、「馬小屋」に好んで住まうこととなる。ミュージズ道路沿いは原建物を転用するほか、建物間を増築してつなげ、変化にとんだ中庭空間をつくっている（写真2）。深みのない画一的な建築を嫌う当地の感覚からすれば、板張りの馬小屋をそのまま使う方が価値が高いのである。

わが国でも農が豊かさを連想させ、「ファームハウス」に人々が好んで住む素地は充分にできているように思える。惜しむらくは農と住の調和したまちづくりのためのかたくななまでの作法がいまだ見えていないことだ。

注1) この本は1902年に「明日の田園都市」と改題された。

注2) 大地主の下で多くの農業労働者や農奴が実際の農作業に従事するのが当時の英国の管農スタイル。農業労働者もまた、劣悪な居住環境にあることが少なくなかった。

注3) 当初土地を購入し、借地権で分譲した民間会社が地主として街の運営をしていたが、地方自治体が強化されるにともない、会社と自治体の2つの主体を持つようになり、方針や力関係から軋余曲折を経ることとなる。会社は1960年代に公社に、1990年代に財団になった。財団は今でも地主として多くの土地を保有している。

1. はじめに

平成18年3月に、農住子補給法と宅地化促進法が期限切れを迎える。これまで7回の延長が行われてきたが、平成12年の前回延長時には「市街地における住環境の変化に対応し、二法の在り方について延長期限終了までに十分検討すること」との国会付帯決議がなされている。

JAグループでは、平成17年2月に「農と住の調和したまちづくり推進本部委員会」を開催し、当該二法の期限切れ対策について基本的対応方向について原案を固め、同年2月から3月にかけてJAグループ内の意見集約を行った。意見集約の論点は、二法の延長を求めるとどうか、また、その場合は、どのような政策提案を行うのか、ということである。我々は二法の期限切れ問題は単に延長するかしらないかではなく、市街化区域内農地を政策的にどう見るかということに関わる問題であると認識している。意見集約結果を踏まえて、同年6月に開催した「農と住の調和したまちづくり推進本部委員会」において対応方向を固めたので、その概要を紹介するとともに、最後に、今後の課題について私見を述べたい。

2. 社会経済情勢の変化をどう見るか

当該二法は、昭和40年代に急拡大した住宅・宅地需要への対応等を背景として、市街化区域内農地の宅地化促進策として制定されたものであり、これまで、旺盛な宅地需要に対応して良好な住宅宅地を供給するとともに、都市化の波が押し寄せる中で農地を宅地化せざるを得なかった都市農家のくらしの安定に一定の役割を果たしてきた。

しかし、バブル経済崩壊後の景気低迷の長期化、住宅・宅地需要の大幅な落ち込み、賃貸住宅経営環境の悪化、低金利の定着により、近年、二法の適用実績は大幅に低迷している。また、住宅戸数は世帯数を上回って久しく、今後も少子高齢化が進み、2006年から人口減少過程に入ると推計されていることから住宅需要は弱含みで推移するとみられる。つまり、住宅供給促進型としての二法の意義は薄れてきていると考えられる。

むしろ、都市環境の悪化が指摘される中で、市街化区域内農地については、新鮮な農産物の生産機能をはじめとして、緑の潤いのある空間、防災時のオープンスペース、食農教育やレクリエーションの場の提供など、多面的機能に対する期待が高まっている。

これからの市街化区域内農地に対する施策のあり方を検討する際には、こうした社会経済情勢の変化を十分に踏まえる必要がある。

3. JAグループの考え方

以上の認識の下、JAグループでは、都市における市街化区域内農地の位置づけについて整理を行い、それとのバランスや整合性が取れるような次のような政策を求めていくこととした。

- ① 二法の適用期限の延長要望は行わない方向を基本とする。
- ② 市街化区域内農地の都市政策上の位置づけの見直しを提案する。
- ③ 都市農地の保全・活用に関する施策を提案する。
- ④ 宅地化する農地の計画的宅地化誘導に関する施策を提案する。

都市政策においては、市街化区域内農地は、都市計画法上で概ね10年程度で宅地化を図るべきものとして位置づけられており、宅地並み課税というムチと予算税制上の特典というアメによる住宅宅地供給を促進する施策が講じられてきた。しかし、政府では住宅政策の転換が進められ、量的供給促進が重要課題ではなくなったのである。そうであれば、市街化区域内農地の宅地化予備軍としての画一的位置づけも見直し、多面的機能を積極的に評価して、農地保全や都市農業振興策を講じるべきである。また、生産緑地制度の要件緩和や追加指定の弾力的対応も求められる。あわせて、宅地化がやむを得ないものについてはなりゆきに任せるのではなく、計画的で良好な宅地化を誘導する手段を用意するべきである。

税制では、三大都市圏特定市以外の一般市街化区域農地の固定資産税では、宅地並み評価され、農地の負担調整率により課税されているため、税額は相対的に低いものの、9割の農地で固定資産税が毎年10%上昇しており、農業経営を圧迫している。現在の仕組みが続けば、10年後には宅地並み課税に近い水準に達し、農業継続は不可能なこ

とは明らかである。平成18年度評価替えに際し、見直しが必要と考える。

誌面の関係ですべての項目を紹介することはできないが、これらの項目について政府に対して提案を行い、制度改正、税制改正、概算要求での実現を目指すこととしている。

4. 今後に向けての課題～私見も交えて～

しかし——ここからは私見であるが、より本質的解決のためには、都市計画での市街化区域内農地の位置づけを見直すほかはない。元とは言えば、昭和42年の新都市計画法による線引き制度導入時の矛盾を引きずっているのである。

これが「一応の決着」をしたのが、三大都市圏特定市を対象とした平成3年の税制改正と生産緑地法改正であった。だが、金融緩和とバブルの過剰需要による住宅・宅地不足を背景として早急な土地対策を求められていたことから、白か黒かの二者択一で農地利用区分を迫ったこと、しかも、保全農地には懲罰的に厳しい条件で営農継続を義務付け、宅地化農地には宅地並み課税で一気に宅地化を促進しつつ、一方でそれを良好な住宅宅地に結び付けていく効果的手段を用意していなかったという点に問題があった。これでは農地として残したくても、ずっと残すか、すぐに転用するかのいずれかしかないし、転用ではインフラ整備もなされないままの無秩序なバラ建ちやミニ開発を

招いてしまった。一般市街化区域内農地も同じ問題を序々に爆発していく時限爆弾として抱えている。

今更、時計の針を戻すわけにはいかないが、土地神話が崩壊し、環境やアメニティーがともに語れるような時代となった今こそ、土地利用計画に基づくコントロール下で、農地の置かれた状況に応じた農地保全と、インフラ整備の状況に応じて段階的に宅地化を規制・誘導できるような制度・税制が検討されて然るべきではないだろうか。

【参考】

●農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法

昭和46年制定。三大都市圏特定市、県庁所在地、人口25万人以上の都市等の市街化区域内の水田転用による賃貸住宅建設向け融資に国が利子補給を行うもので、良質な賃貸住宅供給を目的とすると同時に、昭和45年から始まった減反政策の推進を狙った法律であった。

●特定市街化区域内農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法

昭和48年制定。同年の三大都市圏特定市街化区域内農地に対する宅地並み課税の実施と同時に制定されたもので、宅地並み課税が適用された市街化区域内農地の転用促進を目的として、都市基盤整備の施行や資金助成、租税の軽減などの特例を措置するものである。通称「アメ法」。

住んでみたい農ある風景のまち



【愛知県知立市八橋農住組合】



【三重県菟町松葉の郷農住組合】

三大都市圏市街化区域内農地所有者 意識調査の概要

国土交通省は、JA全中に委託して、三大都市圏市街化区域内の農地所有者を対象に、農地の所有状況や問題点を把握するため、農地に関する意識調査を行いました。調査結果の概要は下記の通りです。

1. 調査期間 : 平成16年10月～12月
2. 回答者数 : 1,995人
 - (1) 首都圏 : 956人
 - (2) 中部圏 : 476人
 - (3) 近畿圏 : 563人

1 農地の所有形態別回答状況

得られた有効回答について、戸数ベースでみた場合には「宅地化農地及び生産緑地両方」と回答した農家が最も多く約42.6%を占めた。

類 型	回答戸数		回答面積		備 考
	実数/戸	割合/%	実数/ha	割合/%	
宅地化農地のみ	720	40.9	137.4	20.2	
宅地化農地及び生産緑地両方	750	42.6	421.5	61.9	うち、宅地化農地156.1ha (22.9%) 生産緑地265.4ha (39.0%)
生産緑地のみ	289	16.4	122.1	17.9	
有効回答数	1759	100.0	681	100.0	

2 農地の所有状況

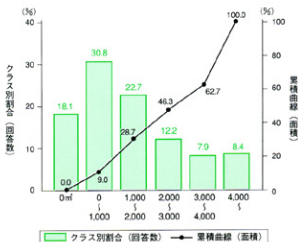
(1) 宅地化農地

規模階層別にみた場合、「0～1,000㎡」と回答した層が最も多く30.8%を占めている。

●全圏域

規模別(㎡)	回答数(割合)	面積(割合)
0㎡	340 (18.1%)	0 (0.0%)
0～1,000㎡	579 (30.8%)	268,481 (9.0%)
1,000～2,000㎡	427 (22.7%)	590,057 (19.7%)
2,000～3,000㎡	229 (12.2%)	525,581 (17.6%)
3,000～4,000㎡	149 (7.9%)	489,231 (16.4%)
4,000㎡～	158 (8.4%)	1,155,824 (37.3%)
有効回答数	1,882 (100.0%)	2,989,175 (100.0%)

平均面積 : 1,588.3㎡



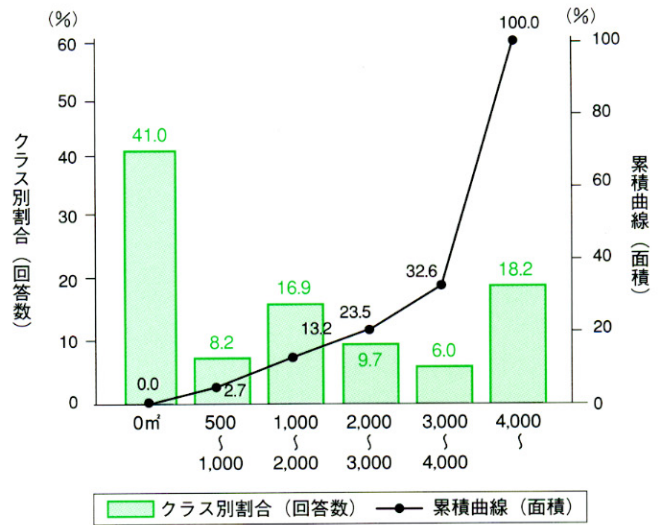
(2) 生産緑地

生産緑地は保有していないと回答した農家が最も多く41.0%となっている。

●全圏域

規模別 (㎡)	回答数 (割合)	面積 (割合)
0㎡	721 (41.0%)	0 (0.0%)
500~1,000㎡	145 (8.2%)	105,339 (2.7%)
1,000~2,000㎡	297 (16.9%)	404,557 (10.4%)
2,000~3,000㎡	171 (9.7%)	401,692 (10.4%)
3,000~4,000㎡	105 (6.0%)	351,010 (9.1%)
4,000㎡~	321 (18.2%)	2,613,106 (67.4%)
有効回答数	1,760 (100.0%)	3,875,705 (100.0%)

平均面積：2,202.1㎡



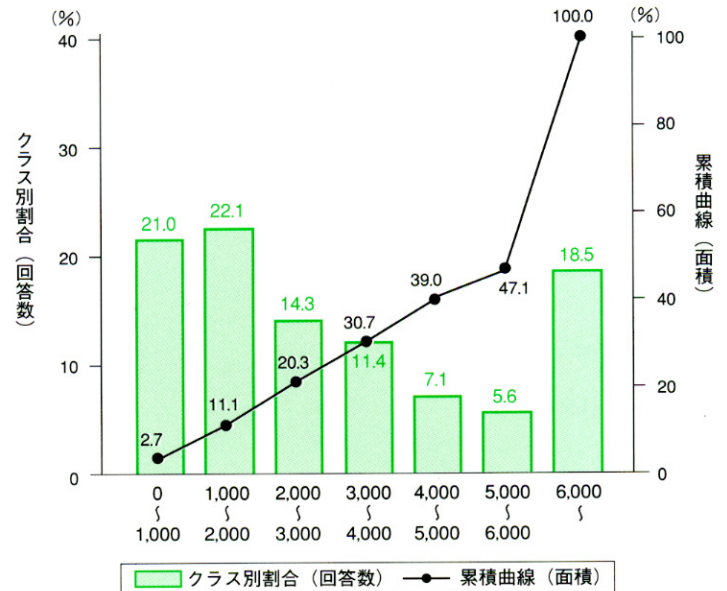
(3) 市街化区域内農地合計

最も多かったのが「1,000~2,000㎡」層で22.1%、次いで「1,000㎡以下」層21.0%であった。

●全圏域

規模別 (㎡)	回答数 (割合)	面積 (割合)
0~1,000㎡	391 (21.0%)	185,457 (2.7%)
1,000~2,000㎡	411 (22.1%)	581,753 (8.4%)
2,000~3,000㎡	266 (14.3%)	637,378 (9.2%)
3,000~4,000㎡	212 (11.4%)	713,352 (10.3%)
4,000~5,000㎡	132 (7.1%)	575,783 (8.3%)
5,000~6,000㎡	105 (5.6%)	563,792 (8.2%)
6,000㎡~	344 (18.5%)	3,652,285 (52.9%)
有効回答数	1,861 (100.0%)	6,909,800 (100.0%)

平均面積：3,712.9㎡



3 宅地化農地の利用意向

(1) 農業的利用

宅地化農地のうち向こう5年間に100%農業的利用を図ると回答した農家層が最も多く、46.2%に上る。

●全圏域

意向割合 (%)	回答数 (割合)
0%	203 (13.6%)
0~50%	203 (13.6%)
50~100%	399 (26.7%)
100%	692 (46.2%)
有効回答数	1,497 (100.0%)

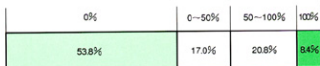
0%	0~50%	50~100%	100%
13.6%	13.6%	26.7%	46.2%

(2) 宅地的利用

宅地的利用意向をみた場合、農業的利用と逆に宅地的利用を図らないと回答した農家層が最も多く53.8%を占めた。

●全圏域

意向割合(%)	回答数(割合)
0%	802 (53.8%)
0~50%	254 (17.0%)
50~100%	311 (20.8%)
100%	125 (8.4%)
有効回答数	1,492 (100.0%)

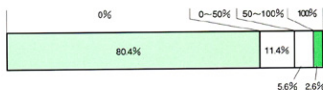


(3) 売却予定等その他

ここでも売却予定面積割合が0%と回答した農家が80.4%を占め、上記(1)及び(2)の結果と符合する結果となっている。

●全圏域

意向割合(%)	回答数(割合)
0%	1196 (80.4%)
0~50%	170 (11.4%)
50~100%	83 (5.6%)
100%	39 (2.6%)
有効回答数	1,488 (100.0%)



(4) 宅地化農地の農業的利用の理由

一番目に挙げた理由で多かったのは「暫定的な土地利用として営農を継続する」(29.0%)、「農業に従事できる者がいるから(健康に良いを含む)」(21.4%)、「収穫物を自家用に消費するため」(16.1%)の順となった。

●全圏域

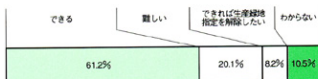
	一番の理由	二番目以降の理由
1. 暫定的な土地利用として営農を継続する	365 (29.0%)	483 (38.4%)
2. 農業に従事できる者がいるから(健康に良いを含む)	269 (21.4%)	523 (41.6%)
3. 収穫物を自家用に消費するため	203 (16.1%)	497 (39.5%)
4. 立地条件が悪くて宅地に向かないから	19 (1.5%)	65 (5.2%)
5. 公道に面していないため(又は道路幅が狭い)	61 (4.9%)	87 (6.9%)
6. 傾斜地(又は低湿地)で宅地に向かないから	6 (0.5%)	26 (2.1%)
7. 不整形地で宅地として利用しにくいから	4 (0.3%)	42 (3.3%)
8. 面積が小さくて単独では宅地として利用しにくいから	10 (0.8%)	70 (5.6%)
9. 宅地化した後の有効活用の見通し(採算)が立たないから	82 (6.5%)	178 (14.2%)
10. 現在、他の農家に貸付けているから(離作料が生じる)	8 (0.6%)	24 (1.9%)
11. その他	63 (5.0%)	40 (3.2%)
有効回答者数	1,257	

4 生産緑地の活用・保全意向

今後とも生産緑地として活用・保全「できる」と回答した層が最も多く、61.2%であった。

●全圏域

意向	回答数(割合)
1. できる	616 (61.2%)
2. 難しい	202 (20.1%)
3. できれば生産緑地指定を解除したい	82 (8.2%)
4. わからない	106 (10.5%)
有効回答数	1,006 (100.0%)



5 生産緑地を活用・保全するための支援策

一番必要な支援策のうち「相続発生時、現行税制（納税猶予制度等）の改善」が最も多く75.9%あった。

●全園域

	一番必要な支援策	二番目に必要な支援策
1. 期限付き賃貸借設定のJ/Aなどによる仲介・斡旋	26 (9.8%)	57 (21.4%)
2. 市民農園の利用をする際に、駐車場やトイレ、納屋などの施設整備支援	11 (4.1%)	31 (11.7%)
3. 授農ボランティアや農業ヘルパーの紹介・斡旋	9 (3.4%)	27 (10.2%)
4. 相続発生時、現行税制（納税猶予制度等）の改善	202 (75.9%)	37 (13.9%)
5. その他	10 (3.8%)	11 (4.1%)
有効回答者数	266	

6 生産緑地について、営農継続上、困っている点（自由回答）

寄せられた594件の回答について、類型化した場合、生産緑地については営農・管理面が最も多く73%を占めた。

	項 目	回答数	構成比
税金・制度面	①制度（税制、営農継続30年・納税猶予終生など）の見直し	41	7%
	②解除が大変・期間が長い・人に貸せない	24	4%
	③固定資産税が高い	16	3%
	④相続時の対応	12	2%
	小 計	93	16%
営農・管理面	①高齢化・後継者の不在	145	24%
	②残さ焼却・消毒・施肥などがやりにくい	125	21%
	③日照条件・風通し・水質などの悪化	72	12%
	④ゴミ投棄・ベットの糞・近隣農地の荒れ地化など	67	11%
	⑤農業の収益性の低下	24	4%
	小 計	433	73%
その他	小 計	68	11%
	合 計	594	100%

7 宅地化農地について、宅地化など土地活用する上で、困っている点（自由回答）

生産緑地と同様に得られた回答521件について類型化した場合、税制・制度面について困っていると回答した農家が4割近く（37%）みられた。

	項 目	回答数	構成比
税制・制度面	①固定資産税が高い	186	36%
	②相続時の対応	5	1%
	小 計	191	37%
営農・管理面	①周辺の宅地化など環境悪化、住民理解	38	7%
	②ゴミ投棄・ベットの糞など	8	2%
	③高齢化・後継者の不在	8	2%
	小 計	54	10%
土地活用面	①立地条件（掘道していない・地形が良くない、狭いなど）	81	16%
	②景気低迷・少子化などで収益が見込めない	63	12%
	③区画整理の遅れ・未実施	22	4%
	④インフラ未整備	17	3%
	⑤宅地化する費用が高い	11	2%
	⑥開発の際の規制が厳しい	10	2%
	⑦地価の下落・売れない	7	1%
	⑧小作人との調整	5	1%
	小 計	216	41%
その他	小 計	60	12%
	合 計	521	100%

宅地化農地の現状

市街化区域内農地関連調査の結果概要（住宅目的の転用届出について）

国土交通省土地政策課土地市場企画室

土地市場企画室では毎年、市街化区域内農地の現状を把握するために、住宅目的の転用届出があった農地の件数及び面積について、各自治体の皆様のご協力のもと、調査を実施しています。以下は平成15年実績の概要になります。

1. 件数および面積について

平成15年の、三大都市圏の特定市における住宅目的の市街化区域内農地転用届出面積は、全体で1,052haであり、前年と比較して126ha(11.37%)の増加となった。増加に転じたのは4年ぶりとなっており、面積数でも

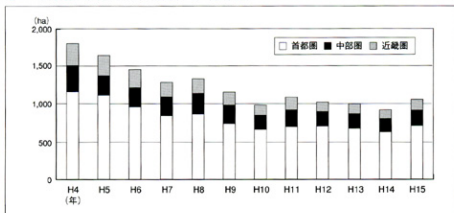
平成11年並みとなっている。圏域別に見ると、首都圏と近畿圏が対前年比113%、中部圏が118%と、割合では中部圏でやや増加傾向が高くなっている。

これに比して件数の増加割合は、全体で104.6%と面積数の伸びより小さくなっており、前年より1件あたりの平均届出面積が大きかったといえる。

表1 三大都市圏の特定市における住宅目的の市街化区域内農地転用届出面積（平成15年）

	0.05ha (500㎡) 未満		0.05ha以上0.3ha未満		0.3ha以上		合計	
	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)
茨城県	396	9.07	74	6.49	2	1.50	472	17.06
埼玉県	3,606	71.59	906	93.86	38	20.16	4,550	185.61
千葉県	3,858	77.31	602	64.56	14	8.16	4,474	150.03
東京都	2,432	47.69	838	92.28	82	20.58	3,352	160.55
神奈川県	4,297	80.46	990	98.46	18	9.12	5,305	188.04
首都圏計	14,589	286.12	3,410	355.65	154	59.52	18,153	701.29
愛知県	3,951	115.70	927	80.99	6	2.40	4,884	199.09
三重県	261	5.97	78	6.54	0	0.00	339	12.51
中部圏計	4,212	121.67	1,005	87.53	6	2.40	5,223	211.60
京都府	226	5.36	68	6.99	5	2.18	299	14.53
大阪府	940	21.38	466	45.13	6	3.76	1,412	70.27
兵庫県	374	8.44	198	20.64	5	6.92	577	36.00
奈良県	205	5.07	83	8.80	5	3.99	293	17.95
近畿圏計	1,745	40.25	815	81.65	21	16.85	2,581	138.75
三大都市圏計	20,546	448.04	5,230	524.83	181	78.77	25,957	1051.64

図1 市街化区域内農地転用（住宅目的）届出面積



※1 土地市場企画室において都府県の報告値に基づき集計した。

※2 埼玉県のH12年の値は、H11年の報告を基に集計している。

2. 規模別件数および面積

転用届出のなされた市街化区域内農地を規模別に見ると、500㎡未満のものが全体件数の約80%、全体面積の40%強を占めている。一方、3,000㎡以上のもの

は件数でわずか1%、面積でも8%に満たない。この傾向は平成14年と同様である。圏域により、傾向にはややばらつきがみられる。

1件当たりの平均面積は、各圏域とも前年に比べて増加している。

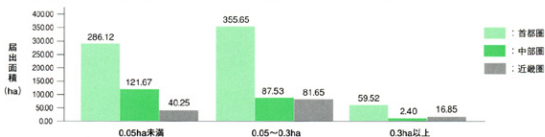


図2-1 圏域別 規模別転用届出面積

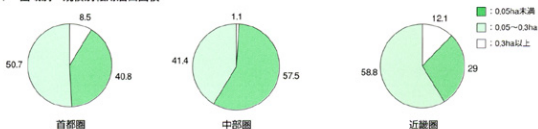


図2-2 面積割合 (%)

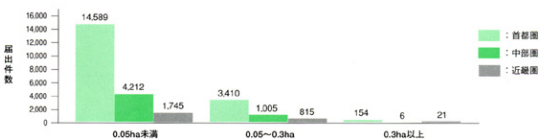


図3-1 圏域別 規模別転用届出件数

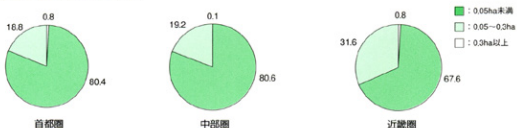


図3-2 件数割合 (%)

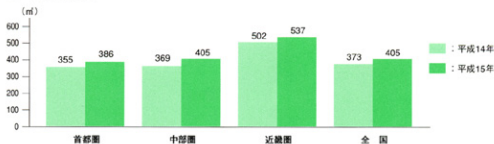


図4 1件あたりの平均転用面積

市民農園をめぐる状況

○ 市民農園の開設数の推移

都市住民が土とふれあうなど、レクリエーションの場としての市民農園に対するニーズが高まっており、市民農園の開設数は年々増加しています。

特定農地貸付法及び市民農園整備促進法による市民農園の開設数は、平成15年度末現在、全国で2,904農園が開設されており、うち地方公共団体が開設しているものが全体の7割強を占めています。

また、特定農地貸付法により開設しているものが全体の8割強を占めています。

	5年度	12年度	13年度	14年度	15年度
地方公共団体	807	1,956	2,090	2,166	2,258
農業協同組合	217	435	457	512	481
農業者	15	121	129	141	149
構造改革特区	-	-	-	-	16
計	1,039	2,512	2,676	2,819	2,904
市民農園整備促進法	76	296	323	347	360
特定農地貸付法	963	2,216	2,353	2,472	2,544

注：各年度末の数値です。

○ 地帯区別開設状況（平成15年度末）

地帯区別では、都市的地域の開設が全体の7割を占めています。

	農園数	区画数	面積(ha)
全 国	2,904	152,481	959
都市的地域	2,129	117,571	536
平地農業地域	235	12,382	118
中間農業地域	377	15,200	191
山間農業地域	163	7,328	114

○ ブロック別開設状況（平成15年度末）

ブロック別では、関東ブロックが全体の5割を占めています。

	農園数	区画数	面積(ha)
全 国	2,904	152,481	959
北海道	69	6,982	91
東北	78	4,960	60
関東	1,501	81,838	399
北 陸	128	5,593	59
東 海	348	14,304	94
近 畿	307	16,153	91
中 四 国	293	10,073	78
九 州	171	12,162	81
沖 縄	9	416	5

注：「ブロック」とは、農林水産省の出先機関である地方農政局等で区分したものです。

出典：農林水産省農村振興局のHPより

● 平成17年度 当センター事業計画 ●

（財）都市農地活用支援センターは6月16日、評議員会および理事会を開催し、次の通り平成17年度事業計画を決定しました。

1. 基本方針

本センターは、平成3年の創設以来、都市農地の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成及び優良な賃貸住宅建設等を促進するため、調査研究、まちづくり事業支援、普及啓発等の事業を実施してきたが、未だ、都市基盤の整備されていない地区においては、小規模開発を中心としたスプロールの進捗が見られ、各地区の公共団体、JAの本センターの実施する支援事業へのニーズは高いものがある。

しかし、近年、住宅地地の量的充足と質的ニーズの多様化、高齢化の進行、都心居住の進展、良好な景観の維持・形成のニーズの高まりなど、都市農地の利活用の環境は大きく変化してきている。

一方では、本センターは、低金利下における財産運用の問題、関係機関・団体から低コストでの人材受け入れの困難さ、受託調査事業量の減少等の諸課題に直面し、極めて厳しい経営環境下に置かれている。

このような状況を踏まえ、本センターでは、ここ数年、事業ニーズを的確に把握しつつ限られた体制の下で、事業の重点化・効率化に努めてきたところであるが、平成17年度においても、引き続き国、地方公共団体、JA、関係機関の支援、協力を得ながら、以下の方針の下に事業を推進していくものとする。

- ① 調査研究事業を中心に、散在する小規模農地の整序化、高齢社会に対応したまちづくり、住宅建設と整合

のとれた農地の有効活用等の都市農地を活用した良好なまちづくりのための諸問題に積極的に取り組む。

- ② 各地区におけるまちづくりの立ち上げを支援する。
 ③ 都市農地に関する諸情報とまちづくりに関する諸制度、手法やこれらを活用した各地区の事例等の収集・整理に努め、都市農地に関する諸情報の拠点として機能の整備・拡充を図る。
 ④ 官民における定期借地権活用の実態把握に努め、将来のデータベース構築に繋げる。
 ⑤ 効率的な業務執行に努めるとともに、引き続き今後の事業運営のあり方についての検討を実施する。

II. 事業計画

1. 都市農地を活用したまちづくりの計画・事業手法等に関する調査研究の実施
 2. 1の調査・研究の一環として各地区の都市農地を活用したまちづくり立ち上げの支援の実施
 ① 地権者への普及啓発
 ② 地方公共団体、JAの職員への研修支援
 ③ 都市農地活用アドバイザーの派遣
 ④ ブロック別情報交換会の開催
 3. 都市農地を活用した総合的なまちづくりに関する情報・資料の収集、整理及び提供
 4. 都市農地を活用したまちづくりに関する指導及び相談
 5. 都市農地を活用したまちづくりに関する研修の実施
 6. 情報誌「都市農地とまちづくり」の発行、都市農地に関する書籍等の発行
 7. 都市農地に関するセミナー、研究会の開催
 8. 定期借地権制度の普及促進のため、定期借地権付住宅供給等の実態調査やその他の調査研究の実施
 9. 優良田園住宅の建設促進のための調査研究の実施

農住まちづくり支援だより

●アドバイザー制度の活用を！

Q-1 平成17年度からの農住まちづくり支援メニューの変更について

これまで「農住まちづくり支援メニュー」については、支援メニューの1つである「基礎調査」は、「平成16年度をもって終了した。」との説明を受けました。

今後、都市農地活用支援センターの行う農住まちづくり支援はどのように変わるのか教えてください。

A この支援は、財団法人都市農地活用支援センターが、国土交通省の委託を受けて農住まちづくり支援制度（面整備立上げ支援関連）として実施しているもので、市街化区域内農地を活用したまちづくりを行うおとして市町村、地元J A及び農地所有者に対して、主にまちづくりの初期段階から合意形成の段階までを三つメニューで支援する制度でした。

この三つの支援メニューは、①「基礎調査」（正式には「農住組合設立支援対策基礎調査事業」と言う）、②都市農地活用アドバイザー制度及び、③人材育成研修支援制度です。

ご質問は、この①「農住組合設立支援対策基礎調査事業」が終了したことを示します。従いまして、平成17年度からは②都市農地活用アドバイザー制度と③人材育成研修支援制度の2つのメニューでの支援となりました。

Q-2 「平成17年度からの農住まちづくり支援の変更について」

Q1を受けて、農住まちづくりを進める中で、この支援は、どのように支援してもらえるのか、具体的な手続きを含め教えてください。

A ●機運の高まり・きっかけ
まちづくりをしようとする動機・発端は、後継者がいないとか、相続税など、そして比較的最寄りの駅に近く便利な土地である場合、これを有効利用しようとするのが契機になってJ Aや行政に相談が持ち込まれる事が農住まちづくりのきっかけになっています。

●推進

環境の良いまちづくりを目指すためには、ある程度の面積をまとめる必要があり、当該地区の農家地権者がどのような意向なのか、現状把握や、簡単なアンケート調査が必要となります。

実際には、「現状把握や地権者の意向アンケート」を実施し、まちづくりをどのように考えているかの意向調査をし、その結果を受けて皆さんに集まってもらい、概略の土地利用計画を示すこととなります。（これまで、この段階に対して、基礎調査の支援メニューがありました。が、今後は、農家

地権者自らがJ A等と共同して現状を概略検討することとなります。）また、この段階では、調査の一環として農住組合方式などの事業手法について、地権者が知りたいことの勉強会を開く必要が出てきます。

●支援相談

当センターでは、それぞれの勉強会へ個別に「都市農地活用アドバイザー」の派遣の要請を受けての派遣となります。地権者からみると土地利用計画の他に、相続税など税金問題が特に関心事であるように、一回の勉強会ではなかなか理解納得が得られませんので、数回開くことが必要となる場合があります。そこで、センターでは、まちづくり推進担当の方と一緒に、まちづくり専門家や税務専門家など（「都市農地活用アドバイザー」と呼んでいます。）を計画的に派遣するカリキュラムを組み相談を受けます。

同時に、まちづくり推進担当者が経験や実績が不足している場合には、その習熟度を考慮に入れながら必要な知識を習得するための研修会を開き、養成しています。この支援を「人材育成研修支援制度」と呼んでいます。が、このための講師派遣をカリキュラムに組み入れる相談も受けます。

●計画的な支援

都市農地を有効に活用するには、様々な段取りが考えられますが、前述した都市農地活用アドバイザー制度及び人材育成研修支援制度の2つの「支援」を計画的カリキュラムに基づいて活用して頂ければと思います。

なお、派遣は、年間同一地区に3回を原則としております。

●支援に要する費用

2つの支援に係る費用について説明しますと、支援制度は国から当センターが委託を受けて行っている事業ですので、要請者には、講師への謝金、旅費及び資料、簡単な図面作成等の費用の負担はありません。都市農地活用アドバイザー等の派遣に係る具体的な要請手続きは、制度要綱の冊子及びセンターホームページに申請様式を用意しておりますので、これに従ってまちづくり支援の要請を頂くことになります。ただし、皆さん（派遣要請団体等）には、当該地区の勉強会、研修会などを行う場所の提供と地権者等関係者の調整、召集等の協力をお願いすることとなります。

農住まちづくりへ向け気軽に相談して下さい。

●詳しくは当センター相談部
(03-3225-4423(代))にお問い合わせください。

ブロック別情報交換会 平成17年度「都市農地を活用したまちづくり情報交換会」開催のお知らせ

情報交換会は、まちづくりに携わる行政、JA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開催しています。意見交換においては、都市農地を活用したまちづくりに関する行政、JAの支援等にかかる課題や取り組みについて意見交換する予定としております。なお現地見学については、下記の事業地区を予定しております。平成17年度の情報交換会は下記の日程で開催の予定です。

圏域	内容 (開催日、開催地、現地見学地)	対象地域 (他地域への出席希望がある場合は、ご希望の会場に出席可能です。センターまでご連絡ください)
首都圏	<input type="checkbox"/> 平成17年10月20日(木) <input type="checkbox"/> 埼玉県 <input type="checkbox"/> 大井・苗間第一土地区画整理事業	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県
中部圏	<input type="checkbox"/> 平成17年9月22日(木) <input type="checkbox"/> 愛知県 <input type="checkbox"/> 豊田日南土地区画整理事業	富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿圏	<input type="checkbox"/> 平成17年10月13日(木) <input type="checkbox"/> 大阪府 <input type="checkbox"/> 真面目市萱野第一農住組合事業他	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
中国・九州圏	<input type="checkbox"/> 平成17年10月6日(木) <input type="checkbox"/> 広島県 <input type="checkbox"/> 東広島市下見築地農住組合事業地区とその周辺	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

※上記の内容については、都合により変更することもございます。

※なお、情報交換会出席の対象者は、①上記、都道府県（政令市、中核市を含む）の職員、②JA中央会 他、

③都市農地活用アドバイザーとさせていただきます。

※関係者の皆様には、別途案内させていただきます。

この機会に、是非ご参加くださいますよう、お願い申し上げます。

まちづくりに関する講演会開催予定のお知らせ

（財）都市農地活用支援センターは平成17年度土地月間参加行事として、昨年度に引き続き、まちづくりに関する講演会の開催を予定しております。概要は下記の通りですので、お知らせいたします。

- 目的
市街化区域内農地等を活用した魅力的なまちづくりに関する講演会を開催する。
※講演会テーマ「魅力あるまち-地域を育む知恵」
- 対象者
主として首都圏の公共団体職員、JA職員等100名程度
- 会場
東京厚生年金会館（5階宴会の間）
- 開催日時
10月17日（月） 午後1時から午後4時30分を予定
- 内容
 - 講演者（2名/男女各1名）
 - 「これからの土地活用-定期借地権制度とまちづくり-」
早稲田大学大学院 法学研究科 教授 山野日 章夫 氏
 - 「魅力ある地域づくりのために」
東洋大学 経済学部 社会経済システム学科 助教授 白石 真澄 氏
 - 講演時間 各1時間程度
- 後援等
（予定）国土交通省、JA全中 等

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



財団法人 都市農地活用支援センター

編集 後記

国土交通省が先に公表した「土地白書」によると、土地市場の構造変化が進展しており、「土地神話」が崩壊したのをはじめ、土地の所有と利用との分離、不動産証券化市場の拡大、利用価値に応じた土地価格形成への変化などが進行しているという。その背景には経済社会構造の変化による国民と企業の土地に対する意識の変化もある。そうだとすれば、これまでの関連施策の見直しや、新たな施策が必要になる。しかし今までのやり方の急転換にはついていけない場合が多い。まして目

的や意義が不明確だと、難しい。ただそのなかで税制改正は数字で負担が明確になるので比較的分かりやすい。土地関連税制でいえば固定資産税の宅地並み課税、相続税、譲渡所得税などがあるが、さて、この構造変化に対応した改正があるのだろうか。もちろん施策に合わせた改正になるはずだが、税制が先取りする例もある。定期借地権の一時金に対する「前払い賃料」の導入は税務上の扱いを変えたただけだが、インパクトが予想される。今後の行政や国会の動向に注目したい。(M. A)

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
2005年 夏季号
(第44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17年7月29日

- 発行人—福本 英三
- 編集責任者—藤田 征
- 事務局—三角 秀樹 荒井 貴
大須賀正治

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