

農ある暮らしの提案

— まちづくりを考える —



(財) 都市農地活用支援センター

はじめに

都市農地を活用した計画的なまちづくりの推進は、農地の多面的機能やその役割を認識したうえで、農と住の調和した良好な住環境の整備に資すると考えられ、農住組合制度を始めとした各種施策が講じられているところです。

本書では、「農ある暮らしの提案」をテーマに、都市農地を活用したまちづくりに参考となる各種の取り組みをとりまとめました。

本書は、都市農地を活用したまちづくりに携わる実務者、あるいは農のある暮らしに関心のある方々が、これからのまちづくりや生活に、農の要素をどのように盛り込んでゆくのか、お考えいただく際のヒントになれば幸いです。

目次	I 農を暮らしに 活かす 3	II 農のあるまちを つくる 6
	III 未来に向けた田 園住宅地づくり 10	IV まちづくり 事業・制度 11

(財) 都市農地活用支援センターとは？

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と優良な賃貸住宅建設等を促進するため、国土交通省（当時：建設省、国土庁）及び農林水産省の許可を得て平成3年10月に発足した公益法人です。

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6階
TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423
(ホームページ) <http://www.tosinouti.or.jp/>

I 農を暮らしに活かす

野菜作りを楽しむ

● 障害者も楽しめる大規模市民農園

柴シーサイドファーム（神奈川県横浜市）

東京湾に面した眺望の良い丘陵地（農業振興地域）にあります。土地改良事業により整備された面積16.6haの一郭に市民農園「柴シーサイドファーム」を整備（平成10年5月開園）。25,000㎡の農園（一般（30㎡）488区画、団体（90㎡）8区画、福祉4区画）及び休憩所、給水施設、管理棟が整備されています。管理運営は横浜農協が行い、スタッフが常駐して園芸相談や資材等の販売も行っています。



● 農家の指導を受けて農業体験

淵野辺地区ふれあい農園（神奈川県相模原市）

3人の農家が共同で平成10年4月に開園し、県が補助しています。農園面積は8,027㎡、区画数は160区画、1区画あたりの面積は30㎡です。年間利用料は3万円、施設は休憩室、トイレ、駐車場です。主な開催行事は収穫祭、バーベキュー、栽培講習会等です。農作業は農家の指導を受けて行う体験農園方式です。



● 農作業を学ぶ

市民農業大学（東京都国分寺市）

農家が講師となり、生徒である市民が年間15品目の播種・定植から品質管理まで全て行います。ここを卒業すると、農家の農作業を手伝う（援農）制度も用意されています。

（資料提供：JA東京むさし）





農景観にふれる

● 昔ながらの田園風景が残る

じけ 寺家ふるさと村（神奈川県横浜市）

横浜市の北西部に位置し、東京都町田市と神奈川県川崎市に隣接、市街化区域に囲まれた市街化調整区域にあります。雑木林の丘に挟まれた谷戸田と呼ばれる細長く伸びた水田が幾筋もあり、その奥には静かに水をたたえた溜め池が点在し、農家集落が残る昔ながらの横浜の田園風景が色濃く残っています。総合案内所、なし園・体験温室やゴルフのショートコース・テニスコート等の施設があります。

（出典：横浜市HP）



● 通勤・通学に利用されるグリーンロード

明治用水（愛知県安城市）

明治用水は、1級河川の矢作川を母流として、安城市を中心に豊田・岡崎・知立・刈谷・高浜・碧南・西尾の8市にまたがり、水路延長430kmにも及び、明治13年に完成しました。昭和48年から国営事業により管路化事業が着手され、昭和51年からは、用水上部の有効利用を図っています。現在では、グリーンロードとして親しまれ、市民に安全で快適な憩いの場所およびスポーツ・レクリエーションの場所を提供しています。

（資料提供：安城市）



● 市街地に隣接した広大な農空間の多面的利用

みぬま たんぼ 見沼田圃（埼玉県さいたま市・川口市）

見沼田圃は、さいたま、川口の2市にまたがり、東京から20～30km圏に位置しています。市街化区域に隣接した調整区域に位置し、南北は約14km、外周は約44km、面積は約1,257.5ha（さいたま市1,199.4ha、川口市58.1ha）となっています。見沼田圃は畑が最も多く、主に花木や野菜等の生産が行われ、その他市民農園や公園、グラウンド等として利用されています。



都心部の立地を活かした「地産地消」

● 行政とJAの連携による直売所の経営

農産物直売所（東京都日野市）

行政とJAの連携による農産物直売所。農業基本条例に基づいた多方面での農業振興の取り組みの一環として行われています。
(資料提供：日野市)



● 農と食のテーマパーク

「げんきの郷」（愛知県大府市）

名古屋市中心部から約10kmの市街化調整区域にあり、敷地面積は5.3ha。ファーマーズマーケット（都市近郊型）「はなまる市」のほかに花き温室、農産加工施設、和風レストラン、天然温泉、農業研修所、総合案内所などが立ち並ぶ「農と食のテーマパーク」。JAあいち知多が設置し、子会社が運営しています。
(資料提供：(社)地域社会計画センター)



● 農産物のアンテナショップ

ファーマーズショップ「にりん草」（東京都板橋区）

都営地下鉄・高島平駅から徒歩3分、マンモス団地の一角にあります（2004年4月開業）。JA東京あおばが設置、運営しています。売り場面積が100㎡の小型店舗ながら、最新のPOSシステムやポイントカード機能を装備。生産者には出荷商品の販売状況をリアルタイムで各自の携帯電話にメール送信ができ、消費者には利用高に応じた割り戻しと情報サービスを提供しています。
(資料提供：(社)地域社会計画センター)



● 農家が共同して野菜の直売を組織化

かしわで（千葉県柏市）

柏市、流山市、沼南町の農家15人が立ち上げた今採り農産物直売所です。出荷登録農家が150人にのぼり、「地産地消」の拠点強化をめざしています。
(資料提供：日本農業新聞)



● 自家栽培の野菜をレストランで使う

みやもとファーム（東京都練馬区）

サラリーマンを辞めて体験農園を経営している農家が、焼肉レストランも経営しており、その食材に自分の農地でとれた野菜を使っています。
(資料提供：日本農業新聞)



Ⅱ 農のあるまちをつくる

土地利用を工夫する

● 農用地を設ける

東山農住組合（兵庫県姫路市）

条里制により整備された農地を集めたため、ほぼ正方形（約100m×100m）に近い地区で、営農希望者の農地を一団に集約しています。地価下落時の事業であったため、保留地を迅速に販売して当初の計画通り平成15年3月までに土地区画整理事業を終了させました。



● 目的換地と統一的な景観づくり

かみさくのべ 上作延農住組合（神奈川県川崎市）

営農を続けたい地権者は集合農地区へ、賃貸住宅を経営したい地権者は共同住宅街区へ目的換地を実施しました。集合農地区では神奈川県で初めての生産緑地指定（生産緑地法改正前の第2種生産緑地）を受けています。また、共同住宅街区では、1棟1棟は個人の所有ですが、共同住宅のデザインをはじめ駐車場、遊び場、植栽等、共同住宅街区全体を一体で整備しています。



● 斜面緑地を公園として整備

大泉町一丁目地区（東京都練馬区）

古くからの農村集落を区画整理する際に、昔からある斜面緑地をできる限り保全し、緑と潤いのあるまちづくりをめざしています。斜面緑地を地区施設として指定し、全体として16%の公園を整備することで、既存の斜面緑地のほぼ全域を保全することができました。



● 雨水調整池を蓋掛けし、緑地として整備

くの 四條畷市栗尾地区農住組合（大阪府四條畷市）

丘陵地に位置（高低差9m）しており、造成費用や文化財発掘調査など、通常の事業より全体事業費が高くなるので、設計の工夫と見直し、残土の処分、文化財発掘調査範囲の見直し、市の工事スケジュールに合わせた下水道工事（市施行）など、全体事業費の縮減に努めました。

雨水調整池の一部に蓋掛けし、その上部を緑地として整備しました。また、近隣住民との緩衝帯として地区の北側に緑道を設置しました。この緑道と調整池の高低差を利用して、パーゴラを設置し、調整池のコンクリートの無機質な壁面を一変させました。



景観を整える

● 隣接の古刹を活かした景観づくり

にしたきぎ

西薪農住組合（京都府京田辺市）

著名な一休寺（重要文化財）に隣接しており、周辺の景観を保全するために建築協定及び緑地協定を締結しています。建築協定の内容は、①一戸建ての専用住宅②階数は2以下とし、建物高さは10m以内、軒の高さは7m以内、壁面後退、和風の建築物としています。緑地協定では、植樹場所と樹種が定められています。さらに薪能の発祥の地である薪神社にも隣接しているので、薪神社への参道を確保しています。



● 農業を残した落ち着いた住宅地

かみひら

上平農住組合（埼玉県上尾市）

農住組合の第一号で地区面積は3.5haです。地権者が共同事業である農住組合事業へ賛同したことで、まちづくりを計画的に行うことができました。また、農住組合事業により農住組合記念館を建設しました。現在は市に移管され、地域の人々が集会所として利用しています。面整備事業後19年経ちますが、まだ多くの農地が残されています。その中の梨園は農住組合らしさを意識して残されています。



● 地区計画で景観を保全

下河内農住組合（東京都日野市）

当時の農住組合の組合長理事のまちづくりにかける高い意欲と強力な指導力のもと、誕生した都内最初の農住組合です。地区計画を導入して、統一感のある街並みを実現しました。完成後10年が経過し、現在では植栽が整い緑ある街並みが形成されています。



● 街並みの統一とコミュニティ意識の醸成

「こごち野」（東京都町田市）

5人の農地地権者が共同で、地区計画の集合住宅地区に15棟70戸の賃貸住宅（メゾネット式）を建設しました。さらに農地を無償で提供、入居者がレジャー農園として利用しています。南プロバンス風の街並みが周囲の緑地景観と調和しているほか、玄関周辺に草花を植えるなど、美しい街並みを形成しています。また、クリスマスにはイルミネーションを飾り、TV放映もされました。





土地所有者と居住者が交流

● 各戸にガーデニングスペースを設置

いかるがの里服部農住組合（奈良県斑鳩町）

JAらしいコンセプトとして「庭先カルチャー」にこだわり、ガーデニングを中心に提案した「農を身近に」と「花と緑を語らいに」との思いを込めて、各戸庭先に2坪程度のガーデニングスペースと、散水用に雨水タンク、家庭の生ゴミを土にリサイクルする生ごみイーターをJAがプレゼントしています。また各戸にシンボルツリーをプレゼントし、まちが緑豊かに育ちゆくよう、願いを込めています。ガーデニング講習会も開催し喜ばれました。JAは自治会結成をサポートしており、ユーザーとの関わりを深めています。今後は「農と土地を大切にしたい心の持ち主、組合員とJA」だからこそ創造できる「産地直送・安心安全・人と緑を育てるまちづくり」をめざしています。

（資料提供：JAならけん）



● 周辺住民も含めたふれあいの場をつくる

蓮花寺農住組合（三重県桑名市）

農住組合により、集合賃貸住宅（3棟、6戸）及び戸建て住宅（43戸）を供給しています。公園を神社に隣接して整備したので、周辺住民も含めたふれあいの場として活用されています。



● 入居者が農業を楽しむ

「さくらガーデン」（神奈川県横浜市）

市街化調整区域の既存宅地を活用して共同住宅（北・東側に定期借地権付き住宅（コーポ棟）を西側に賃貸棟1棟の計3棟）を建設しました。中庭に農園を設けることで、自然環境を取り入れたライフスタイルを提供することができました。農園利用者の「ファーマーズクラブ」にはオーナー農家も参加しています。



高齢者が住まう

● 高齢者住宅に農園を設置

「錦・太陽の里」(東京都板橋区)

都内初の高齢者向け優良賃貸住宅事例。敷地内に「農園」を整備し、入居者が気軽に野菜などの栽培・収穫を行うことにより、心身ともに健康な生活を送れるよう配慮しました。



● 農家に隣接したグループハウス

「シャロームつきみ野」(神奈川県大和市)

農家が協力して実現したグループハウス。普通の生活をおくることがコンセプトに実現した共同賃貸住宅であるため、入居条件は特に設けていないのが特徴です。生活面での舵取り役であるコーディネーター室を建物内に設置、安心・安全への配慮をソフト・ハードの両面で行っています。

(資料提供：(有)夢工房)



Ⅲ 未来に向けた田園住宅地づくり

● 定期借地権とコーポラティブ方式の活用

ガーデンシティ「舞多聞」^{まいたもん}（兵庫県神戸市）

都市再生機構の施行で、平成18年度末の「まちびらき」を目指して進められている「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトは、旧舞子ゴルフ場跡地の溜め池や緑豊かな丘陵の自然状態を生かした「新・田園都市構想」による住宅地供給事例です。

計画のコンセプトは多岐にわたり、①地域の気候や風土性・歴史的経験を生かす、②持続可能な居住環境の成長と発展のプログラムを提案、③土地に敬意を払う道路形態と土地利用を計画、④緑豊かな「ゆとりある敷地」に『美しい住宅』、⑤ゴルフ場跡地の自然豊かな環境を生かした健康な住宅をデザイン、⑥定期借地権の制度を導入した広い敷地に庭園や菜園のある緑豊かな宅地を提供、⑦防災や防犯に配慮した安全で安心できる住宅をデザイン、⑧「新・田園都市」ではコミュニティの利益を評価、⑨「新・田園都市」では共有財産の活用プログラムを開発する、となっています。

（資料提供：神戸芸術工科大学齋木崇人研究室）



● 地権者協議会による農地・山林を活かす試み

中根・金田台地区「新・田園都市構想」 （茨城県つくば市）

つくば研究学園都市の「つくば駅」（来年秋開通するつくばエクスプレス）の予定地から東に約2kmに位置しています。地権者協議会の発意による「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（①3分の1の宅地開発②定期借地方式による土地賃貸経営③税金のかからない土地を活用した緑地整備④市民菜園等を活用した農園整備⑤高度に沿道活用が可能な田園型幹線道路整備⑥申出換地による土地利用選択型まちづくり）を構想のベースに、緑地と農地を活かした居住環境をめざしています。

（資料提供：(株)現代計画研究所）



● コーポラティブ方式による優良田園住宅

アーバンビレッジ（新潟県上越市）

農村振興地域活性化事業による宅地を上越市開発公社が購入して、優良田園住宅を供給しています。コーポラティブ方式を活用して地区内の敷地の利用方法やまちなみに関する協定、コミュニティ施設の整備内容などについて、住民間で検討しています。



IV まちづくり事業・制度

農住組合制度

● 概要

市街化区域内農地を活用して計画的に良好な住宅・宅地を供給するために、農住組合を設立して行う事業が農住組合制度による事業です。

農住組合は、市街化区域内農地の所有者3人以上が集まりお互いの意向を確認しながら、将来の利用計画の立案から区画整理などの宅地造成事業を行うとともに、住宅の建設分譲や賃貸管理などを行ったり、生活設計に合わせ当面の営農環境の整備を行ったりする、いわば農地を利活用するための共同会社のようなものです。

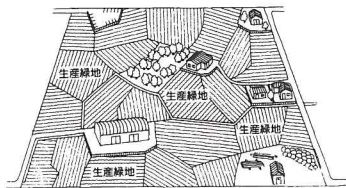
● 特徴

農地を有効に活用できるこれらの事業は個人で行うには多くの困難が伴いますが、共同して取り組むことにより行いやすくなり、さらに行政やJAによるノウハウの提供や財政的支援など様々な支援を受けることができます。

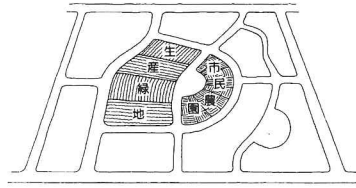
また、まちづくりという面からは農地と宅地を計画的に区分し、整備することができ、安全で住み良い優良な住宅地を農地所有者の自らの手で供給することができます。

● 事業の流れ

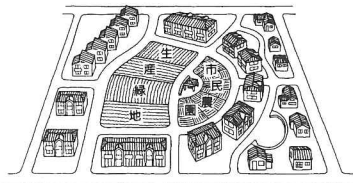
1. 農地所有者等が共同で組合を設立



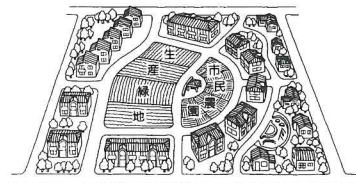
2. 面整備等による基盤整備と営農地の集約



3. 住宅の建設等の土地活用



4. 賃貸住宅や市民農園等の共同管理



● 事例 (一部)

下見築地農住組合 (広島県東広島市)



大学生向け賃貸マンションの建設・管理を農住組合が実施。

知立市八橋農住組合 (愛知県知立市)



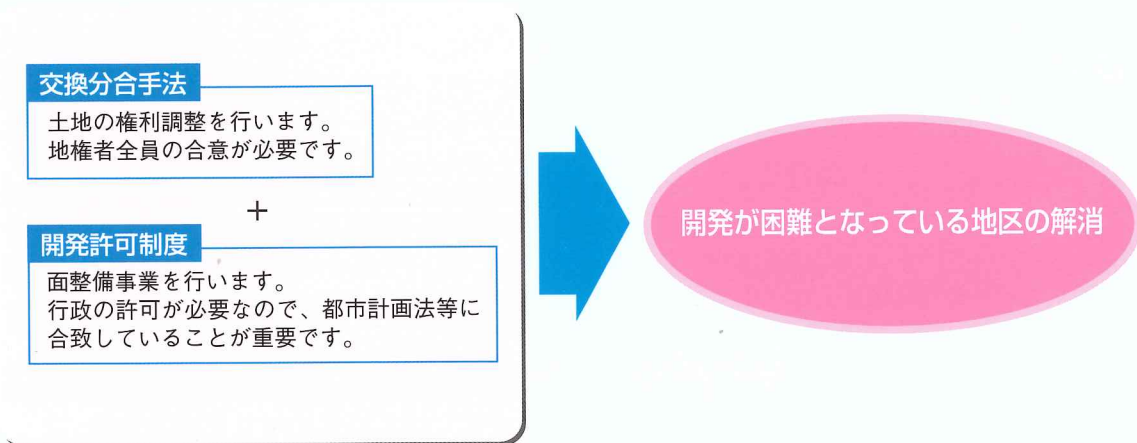
早期に住宅を建設する先行取得地区の設定と地区計画により街並みを整備。



交換分合

● 交換分合手法のまちづくり

■ 交換分合手法と、開発許可制度の2つを活用して、まちづくりを進めます。



特徴

1. 事業期間が比較的短い
2. 事業費用が比較的安い
3. 開発面積は小規模
4. 土地の譲渡所得税が非課税
(事前に所轄税務署の了解が必要)

■ 事業を進める上では、地権者の任意組織が必要です。

事業の推進組織 (地権者の任意組織)

- ・ 役員 (又は委員) と代表を選出。(地権者数が少ない場合は代表のみ選出)
- ・ 必要であれば、JA等へ事務局を委託。事業の準備期間から事業完了までのマネージメントを委託します。

地区計画制度

● 目的

■ 地域住民の生活に結びついた地区を単位として、その地区の特性に応じて、公共施設、土地利用、建築等に関する事項を一体的、総合的に一つの計画として定め、その計画に基づいて建築又は開発行為に関して誘導及び規制を行い、良好な市街地の整備及び保全を図る制度です。

● 制度の特徴

■ 地権者の意向を踏まえ、建築行為や土地利用を規制、誘導することにより、良好な環境の街区の形成が可能となります。（地区計画制度は、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分反映する、いわゆる住民参加のまちづくりを目指す制度です。）

■ 地区計画は、まちづくりを誘導するためのものであり、地区計画区域内における事業の施行については事業主体の事情に応じて行えるため、地区内の段階的整備が可能となります。

● 事業の要件

■ 地区計画は、用途地域の定められている土地の区域及び用途地域の定められていない土地の区域のうち次のような地区において計画されます。

市街地開発事業その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる又は行われた土地の区域

建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向からみて不良な街区の環境が形成される恐れがあるもの

健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

* 注 住宅地高度利用地区計画は平成14年都市計画法の改正により再開発地区計画とともに廃止し、併せて、これに相当する再開発等促進区を創設し、地区計画に統合されました。



定期借地権制度

● 制度の概要

■定期借地権制度は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）の中で創設されました。

この定期借地権制度は、借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に契約が終了することを特徴としています。土地・建物利用に対する需要の多様化に対応し、貸し主にとっては予定時期に土地の返還を受けることが保証されるとともに、一定期間の地代収入が安定的に得られ、また、借り主にとっては土地を取得するよりも少ない負担で土地を利用できることから、双方にとってメリットがあり、借地の供給拡大による土地の有効利用の促進が期待されます。

■定期借地権には以下の3つの種類があります。

1. 一般定期借地権

借地期間を50年以上としたもの。期間の満了に伴い、原則として借り主は建物を取り壊して土地を返還する必要があります。

2. 建物譲渡特約付借地権

契約後30年以上経過した時点で土地所有者が建物を買取することを、あらかじめ約束しておきます。買取った時点で借地権がなくなります。

3. 事業用借地権

借地期間を10年以上20年以下とし、事業用に建物を建てて利用するための定期借地権で、住宅には使えません。

● 定期借地権付住宅供給のしくみ

■定期借地権付住宅供給のしくみは以下のとおり。

定期借地権の中で住宅用地として使えるのは、「一般定期借地権」と「建物譲渡特約付借地権」の2種類。また借地権の権利の種類には、「地上権」と「賃借権」があります。

通常は、土地所有者と借地人（ユーザー）との間に事業者（JA、ハウスメーカーやデベロッパーまたは住宅供給公社等）が介在して事業を進めています。借地人は、定期借地権契約設定時の一時金（保証金・権利金）及び月々の地代により、契約期間が満了するまで住宅地として土地を利用することができます。

● 制度の特徴

■定期借地権制度を活用すれば以下のメリットがあります。

従来供給されなかった利便性の高い地域での住宅供給や、敷地や床面積が広い住宅の供給など、低廉で良質な住宅の供給が可能となります。

土地所有者にとっては、借地契約の更新がなく、確実に土地が返還されるので安心して土地を貸すことができます。

定期借地権を設定した土地（底地）の相続税評価は自用地価額（相続税評価額）から定期借地権の価額を控除して評価するのが原則ですが、平成10年1月より一般定期借地権の底地評価額が一定の地域については見直しが行われ、相続時の評価額が引き下げられました。

都市農業支援総合対策事業

● 目的

■都市農業は、大消費地に近いという有利性を生かし、野菜や花き等の新鮮な農産物の供給や、やすらぎの場の提供等都市住民にとって重要な役割を果たしています。このような状況を踏まえ、多様な都市住民も参加した農業振興のビジョンづくり、援農ボランティアによる農作業に対する支援などのソフト事業に加え、都市における農業者と住民とのふれあいの場等の整備などのハード事業により総合的な支援を行います。

● 事業の要件

■事業の実施主体は、その行政区域又は地区の範囲の全部又は一部が都市計画法第5条の規定による都市計画区域の指定がされている市区町村又は農業協同組合です。

ただし、都市農業振興ビジョン策定事業においては、行政区域の範囲を超えて広域的な見地から一体として都市農業の振興を図ることが適切な場合には、都道府県知事が実施できます。

また、都市農業振興条件整備事業（ハード事業）については、都道府県、市区町村、一部事務組合、土地改良区、農協及び営農集団が実施できます。

● 事業の内容

■都市農業振興ビジョン策定事業

都市と農村の相互の共生・対流を深めるとともに、農業生産対策、農地の多面的活用の方針、都市住民との交流についての方針等、将来の都市農業の振興に関する重要な事項を検討・調整し、都市農業を振興するために必要な都市農業振興ビジョンを策定します。

■都市農業生産振興支援・多面的機能活用事業

(1) 安全かつ新鮮な農産物の供給体制に対する支援

都市農業の実態把握、都市住民の都市農業に対する意向把握調査の実施

都市的地域で生産される地場農産物の地産地消の推進に向けた学校給食等との連携の推進

農業者と都市住民との共生・対流を目的としたネットワーク化の推進

(2) 多面的機能の維持増進及び多面的機能に対する都市住民の理解増進に対する支援

都市農業とのふれあい体験の実施

消費者への都市農業に関する情報提供の実施

都市住民と農業者の交流活動の推進

(3) ボランティアの育成に対する支援

農業ボランティア参加者の募集と登録

農業ボランティア育成のための研修等育成活動

農業ボランティアと受入農家の募集と登録及び仲介・斡旋

■都市農業振興条件整備事業（主な工種）

本事業は、都市農業振興ビジョン等を策定している地区であって、農業振興地域の区域又は生産緑地地区（これらと一体的に整備する区域を含む。）の区域を対象に行います。

(1) 都市交流基盤整備事業

ほ場整備、農業用排水施設農道整備、農用地の改良又は保全、市民農園整備等

(2) 都市農業共生・対流推進条件整備事業

簡易な基盤整備（耕土改良、土留工、耕作道整備、用排水施設整備）ふれあい・交流施設整備（農機具保管施設、農産物直販施設等）、防災施設整備等

■補助率（1/2以内）



優良田園住宅

● 目的

- 多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域等における優良な住宅の建設を促進することにより健康的でゆとりある国民生活の確保を図ります。

● 優良田園住宅とは

- 農山村地域、都市近郊等に良好な自然環境を形成している地域に所在する一戸建の住宅で、敷地面積が300㎡以上、建ぺい率30%以下、容積率50%以下、階数が3以下のもの

● 支援制度

- 農地法、都市計画法等の許可等に当たっての配慮（手続の円滑化）
- 住宅金融公庫による融資
 - ・「住まいひろがり特別融資」（本人居住型）
融資条件 住宅部分の床面積 50～280㎡、敷地面積 100㎡以上 他
融 資 額 2,480万円以内（住宅の建設予定地、床面積等により異なります）
 - ・宅地造成融資 優良田園住宅の建設を促進するため拡充された「新ふるさとマイホーム推進事業」によって認定された宅地開発事業への融資
対象地域 全国 開発面積 0.5ha以上
- 優良田園住宅建設に係る税制上の措置
 - ・固定資産税の減額（当初3年間1/2等）
 - ・不動産取得税の特例措置（住宅について1,200万円控除等）
- 基盤整備等の補助制度の充実
 - ・地域活性化居住基盤総合整備事業の戸数要件の緩和（50戸→10戸）
 - ・住宅市街地基盤整備事業の戸数要件の緩和（300戸以上又は16ha以上→100戸以上又は7ha以上）

農村振興総合整備事業

● 目的

- 農業の健全な発展と農地の適切な利用を図りつつ、豊かな自然環境を有する地域でゆとりある生活を過ごせる宅地供給を推進するとともに、市民農園、緑地空間、水辺空間等の生活環境を整備。

● 事業内容

- 豊かな田園居住環境の実現に向けた宅地供給のための整備と生活環境の整備を総合的・一体的に実施（集落排水施設整備、集落道整備、都市農村交流等のためのコミュニティ施設整備）

補助率等 1/2（沖縄 2/3、奄美 52/100）

農住都市構想

● 背景

大都市への人口移動に伴い、1960年頃から都市近郊においてスプロールが急速に目立ち始め、都心から郊外にのびる鉄道や幹線道路沿いの農地が虫食的に開発され、宅地と農地の混在が住環境の面でも営農環境の面でも大きな社会問題となりました。

スプロール対策として1969年に施行された新都市計画法では、一定の都市計画区域の中に10年以内に優先的に市街化を促進する「市街化区域」や市街化を抑制する「市街化調整区域」を設定することになり、その結果、市街化区域内に大量の農地が含まれることとなりました。

このような中、1967年に、農業団体側から『農住都市建設構想』が提案され、その後、構想実現のための事業方針などを肉付けしたうえで、1969年には建設省の住宅地審議会に提案されました。

● 骨子

1969年に住宅地審議会に提案された骨子は次のとおりです。

1. 農家は共同して、地域の土地利用計画に基づいて土地基盤整備事業（土地区画整理事業）を実施して、農地として保全する部分と宅地に転換する部分を計画的に区分する。
2. 基盤整備された宅地については、賃貸住宅の建設や住宅地の分譲によって都市住民に住まいを直接提供し、農地については、消費者直結型の都市的な農業経営を行って、農と住の調和した環境づくりを進める。
3. このような農家・農協主導のまちづくりを進めることによって、農家は都市化に対応できる長期的な生活設計を確立するとともに、都市住民との連携による住環境管理や消費活動などを通じて新しいコミュニティづくりをめざす。

● 構想の実現

大都市地域における住宅・宅地需要がひっ迫する中、政府が進める市街化区域の計画的宅地化の推進の政策は『農住都市建設構想』とも合致し、その後の農住組合制度等の創設につながりました。

JA（農協）でも現在、農住組合制度を活用して積極的に「農と住の調和したまちづくり」に取り組んでいます。



●東京都日野市では、都市における農地の保全や、市民と自然が共生する農あるまちづくりを提案する目的で農業基本条例を策定しました。

日野市農業基本条例

平成10年3月31日
条例第1号

農業は、豊かな自然の恵みを受けて、長い歴史のなかで地域の特性を生かしながら新鮮で安全な農産物を供給し、市民生活の安定に大きな役割を果たしてきた。

また、生活基盤である農地は、日野市に残された貴重な自然として緑地や防災空間としてさらには生活に潤いを与える場所を提供するなど、良好な都市環境を保全していく上で多面的な機能を持っており、市民生活にとって重要なものとなっている。他方、農業を取り巻く状況は、地球規模での環境保全に向けた地球にやさしい農業の実現やウルグアイ・ラウンド農業合意に伴う自由化の進展、新食糧法の制定など農業の大きな転換期を迎えており、新たな発展の道のりを模索し始めている。

今この農地の持つかけがえのない自然環境に対し、市民の理解を得ながら「市民と自然が共生する農あるまちづくり」を展開し、この産業を永続的に育成していくためこの条例を制定する。

(目的)

第1条 この条例は、農業に関する基本理念を定め、日野市（以下「市」という。）の責務を明らかにするとともに、農業に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、農業経営の安定化と市民への新鮮で安全な農産物の供給促進を図り、もって市民及び農業者の健康で文化的な生活の向上に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第2条 農業の振興は、新鮮で安全な農産物の供給を受け自然環境を享受するすべての市民にかかわる施策として、将来の世代に継承していくことを目的として行われなければならない。

2 市民と自然が共生する農あるまちづくりを構築するためには、これを目的とするすべての者の積極的な取組と相互の協力によって行われなければならない。

(農業施策の基本事項)

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項につき農業施策を総合的に推進しなければならない。

- (1) 農業経営の近代化
- (2) 環境に配慮した農業
- (3) 地域性を生かした農業生産
- (4) 消費者と結びついた生産及び流通
- (5) 農業用水路の継続保全
- (6) 農業の担い手の確保及び育成
- (7) 農業者と地域住民との交流
- (8) 農地の保全
- (9) 災害への対応

(市の責務)

第4条 市は、前条の施策を推進するため、将来にわたった総合的な農業振興計画を策定し、実施する責務を有する。

(農業者の責務)

第5条 農業者は、生産活動を行うに当たって市民への新鮮で安全な農産物の供給、環境保全

等に十分配慮するとともに、市と連携を取りながら農業振興計画の実現に向け、努力しなければならない。

(市民の責務)

第6条 市民は、自然環境を保全し、新鮮で安全な農産物の生産を維持することができるよう市及び農業者に対し、協力するものとする。

(農業団体及び関係行政機関との連携)

第7条 市は、農業振興計画の推進に関して農業団体、東京都その他関係行政機関と連携を保ちながら施策実現に努めるものとする。

(農業懇談会)

第8条 農業施策の推進について、調査し、意見を求めるため、市長の附属機関として、日野市農業懇談会（以下「懇談会」という。）を置く。

- 2 懇談会は、農業振興計画の見直しに係る事項について調査検討し、結果を市長に報告する。
- 3 懇談会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する委員12人以内をもって組織する。
 - (1) 市民（公募による。） 3人
 - (2) 関係機関の代表 6人
 - ア 日野市農業委員会委員 2人
 - イ 農業協同組合の代表 2人
 - ウ その他行政機関の代表 2人
 - (3) 農業者 3人
- 4 委員の任期は3年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 懇談会に会長を置き、委員の互選により定める。
- 6 会長は、会務を総理する。
- 7 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する委員がその職務を代理する。
- 8 懇談会は、会長が招集し、委員の3分の2以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 9 懇談会の庶務は、まちづくり部において処理する。
(平成11条例27・平成15条例37・一部改正)

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

付 則

この条例は、平成10年7月1日から施行する。

付 則（平成11年条例第27号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。ただし、第2条の規定は平成13年10月12日から、第4条の規定は平成13年2月19日から、第5条の規定は平成12年12月24日から、第6条の規定は平成13年9月1日から、第9条の規定は平成11年8月9日付けで日野市教育委員会が委嘱し、又は任命した日野市余裕教室活用計画策定委員会委員の任期の末日の翌日から、第11条の規定は平成12年5月1日から施行する。

付 則（平成15年条例第37号）

この条例は、平成16年4月1日から施行する。

(資料提供：日野市)

農住まちづくり支援制度

● 目的

国土交通省の委託（農住組合設立支援対策調査・計画的土地利用転換推進体制整備事業）に基づき、市街化区域内農地を活用して、良好な住環境を有する計画的なまちづくりを推進しようとする行政、JA等に対して、(財)都市農地活用支援センターが市町村・JAからの要請等により①基礎調査事業②人材育成研修支援制度③都市農地活用アドバイザー制度の3種類の必要な支援を行います。

● 制度の特徴

① 基礎調査事業

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、具体の地区を対象に農住組合制度、土地区画整理事業、賃貸住宅関連制度等に関連する基礎的調査と構想策定を行います。

② 人材育成研修支援制度

市街化区域内農地に対する取り組みを強化するため、経験やノウハウ等が不足している市町村・JA等担当職員及び地権者リーダーの養成を行います。

③ 都市農地活用アドバイザー制度

農地所有者等による取り組みを促進するため、面整備等を検討している地区の農地所有者等に対して、市町村・JA等と協力しながら、農地所有者等の相談会や勉強会、検討会等に農住組合制度、土地区画整理事業、賃貸住宅関連制度等の専門家を派遣します。

1. アドバイザー派遣実績

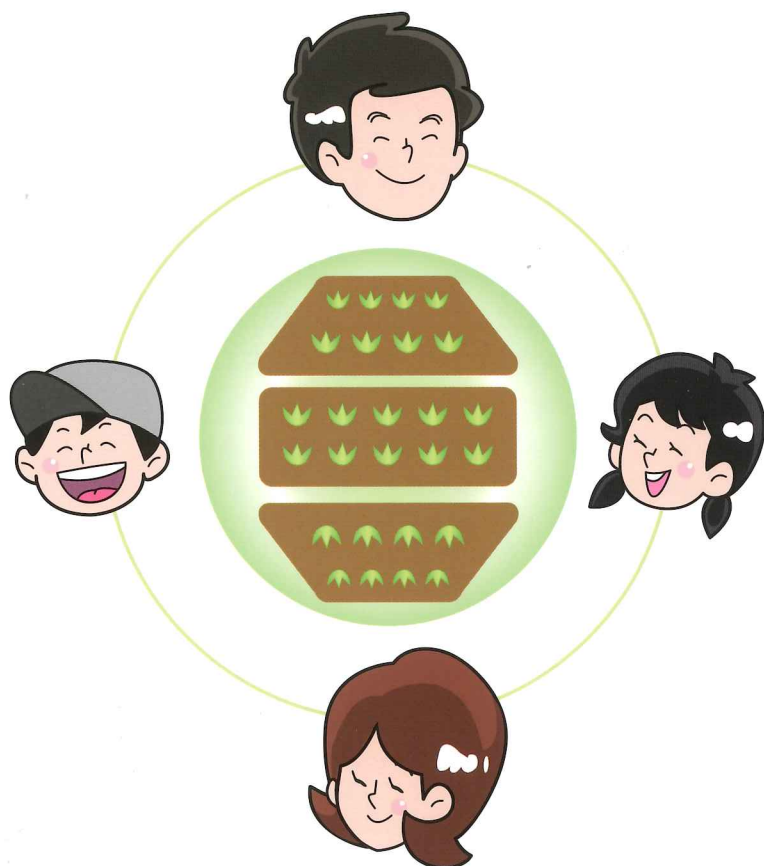
圏域	首都圏					中部圏		近畿圏				他県 その他	合計		
	茨城	埼玉	千葉	東京	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	兵庫	奈良		小計	計	
依頼 団体	行政	6	11	3	3	5	12	3	11	20	0	4	2	80	262
	協議会	2	1	0	0	0	1	0	4	4	0	0	0	12	
	JA	7	22	8	18	3	18	2	5	7	46	7	27	170	
圏域計	89					36		108				29	262	262	
合計	15	34	11	21	8	31	5	20	31	46	11	29	262	262	

(平成5年度から平成15年度末)

2. 人材育成研修講師派遣実績

圏域	首都圏					中部圏		近畿圏				他県 その他	合計		
	茨城	埼玉	千葉	東京	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	兵庫	奈良		小計	計	
依頼 団体	行政	2	2	0	2	0	0	0	0	3	0	2	9	20	95
	協議会	3	2	0	1	0	0	0	0	5	1	3	6	21	
	JA	1	6	1	2	0	7	0	0	1	22	1	13	54	
圏域計	22					7		38				28	95	95	
合計	6	10	1	5	0	7	0	0	9	23	6	28	95	95	

(平成8年8月創設から平成15年度末)



発行 平成16年10月