

平成25年度

集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査

世田谷区農地保全重点地区の農地保全方策モデル実証調査

(世田谷区農地保全推進協議会)

報告書

平成26年3月

国土交通省都市局

< 目 次 >

調査の目的と方法

I. 農業・農地の多面的機能の指標化	1
1. 世田谷区の農業・農地の概要	1
(1) 世田谷区農業・農地の現況	1
(2) 世田谷区農業に対する区民意識	4
(3) 世田谷区農地保全方針	5
2. 世田谷区の農業農地の多面的機能の指標化	6
(1) 農産物生産機能	7
(2) 地産地消機能	8
(3) 環境保全機能	10
(4) レクリエーション・コミュニティ機能	12
(5) 防災機能	13
(6) 景観形成機能・歴史文化継承機能	15
3. 区民による農業・農地の多面的機能の評価	18
4. 農家による農業・農地の多面的機能の評価	21
II. モデル地区における農地保全施策の検討	25
1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全	25
(1) 桜丘地区の概要	25
(2) 農業体験農園の概要	27
(3) 区民の地産地消ニーズ	29
(4) 区民の農業体験ニーズ	31
(5) 都市農業経営に係る農家意向	34
(6) 体験農園の事例	35
(7) 課題と対応方向	38
2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全	40
(1) 喜多見地区の概要	40
(2) 農地等保全に係る農家意向	42
(3) 農業公園の事例	43
(4) 課題と対応方向	45

Ⅲ. 世田谷区農地保全に係るシンポジウム等の開催	47
1. 都市農地を守ろう！アグリフェスタ 2013	47
2. 農とのふれあいを語ろう！都市農業トークライブ	48
Ⅳ. 調査のとりまとめ	49
1. 農あるまちづくり	49
(1) 基本共通理念：エリアマネジメント発想による農あるまちづくり	51
(2) 地区整備のテーマと整備イメージ	51
(3) 考えられる主な実現手法	52
(4) 農業者による管理・運営主体の形成	53
(5) 農あるまちづくりに係る整備計画の指針策定とその実現	56
2. 都市農業振興	57
(1) 地区農業振興のテーマ	58
(2) 考えられる主な実現方策	58
(3) 新たな都市農業経営モデル	62
3. 必要な制度変更の提案	63
(1) 都市施設としての農地保全活用	64
(2) 相続税の納税猶予制度の適用拡大	66
(3) 生産緑地での貸し手に有利な貸付制度	67
調査概要	68

＜資料編目次＞

1. 区民アンケート結果集計表	資- 1
2. 区民アンケート票	資-19
3. 農家アンケート票	資-25
4. 農家ヒアリング結果	資-28
5. 普及啓発イベントの概要	資-43

調査の目的と方法

1. 調査の目的

今後の都市における農地保全にあたっては、自らが営農を継続できるよう支援する方策や、公有地化し、整備・活用を図る方策が挙げられる。

農地所有者である担い手農家に対する農業振興策としては、都市農業の利点を最大限活かせる、地産地消や農業体験等の取組による都市農業経営の推進が考えられる。

一方、農地や樹林地の景観や環境、防災等の公益的機能を維持するためには、これらが直接収益を生まないものであることから、農地所有者の労力や費用の負担軽減策により営農等の継続を図りつつ、相続発生等やむを得ない場合には、地方公共団体が用地取得し、公益的機能を維持した空間等として整備・活用を図る方策が挙げられる。

本業務は、世田谷区において、平成21年度に定めた「世田谷区農地保全方針」の中で指定されている農地保全重点地区2地区等をモデルとして、農業・農地の価値を多面的機能の視点から指標化する方法の検証や、2地区の地域特性に応じた農地保全策の検討に加えて、区民への農業・農地保全への参加の普及啓発を目的とした、参加・体験型イベントを開催し、今後、区民の主体的参画を得て、農地等の保全・活用を図っていくことを目的として、実施した。

2. 調査実施の背景

世田谷区においては、農地保全方針を策定したが、今後の農地保全にあたっては、まず様々な営農支援により農業振興を図ることで、農地所有者自らが営農を継続できるよう支援することが重要である。

担い手農家に対する農業振興策としては、都市農業の利点を最大限活かせる、地産地消や農業体験等の取組による都市農業経営の推進が挙げられる。

農地や樹林地の景観や環境、防災等の公益的機能を維持するためには、これらが直接収益を生まないものであることから、土地所有者の労力や費用の負担軽減策により営農等の継続を図りつつ、相続発生等やむを得ない場合には、区が用地取得のうえ農業振興拠点としての整備・活用を図る方策が挙げられる。

そこで本調査では、次の2つの主要課題と方策について、それぞれモデル地区を選定し、実証調査を実施することとした。

A. 担い手に対する都市農業振興

→地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

B. 景観・環境・防災等の公益的機能の維持

→農地等所有者の負担軽減支援による農地等保全、公有地化による整備・活用

Aについては、2園の農業体験農園や直売所がすでにある桜ヶ丘地区をモデルとして、地産地消や農業体験農園を拡充するための実証調査を行う。

Bについては、屋敷林や宅地化農地が比較的多く残り、農業公園計画地の一部の農地を今年度先行取得予定である喜多見地区をモデルとして、農地等所有者の負担軽減策や、公園整備までの暫定利用を通じた公有化後の農地の活用と運営のあり方について実証調査を行うこととした。

モデル地区の一つ、桜丘地区では、直売所や農業体験農園などの取組がすでに行われているものの、より収益性や効率性を高めることのできる都市農業振興が求められている。

既存の農業体験農園は区民から好評を得ており、応募倍率の高い農園では6倍にもなるなど、区民の農業体験ニーズに対して、量的な供給が圧倒的に不足しており、農業体験農園の開設数をいかに増やすかが課題となっている。

もう一つのモデル地区、喜多見地区では、地区内には比較的宅地化農地が多く、宅地化や相続発生等により農地や屋敷林が失われ、優れた風景が損なわれることが懸念される。

地区内には都市計画公園「(仮称)喜多見農業公園」があり、今年度相続発生に伴い区が一部用地を先行取得予定だが、農業公園整備までの当面の間は、暫定利用として、農業公園にスムーズに繋げるよう有効に活用する必要がある。

公有地化した緑地や農地を良好な状態で管理することが重要であるとともに、区民に広くかつ公平に還元される仕組みが必要となる。

3. 調査実施概要

(1) 農業・農地の多面的機能の指標化方法の検討

農地保全重点地区において、地区の特性に応じた多面的機能の指標化モデルを、農地の現地調査、区内農家・一般区民を対象としたアンケートを実施し、検討する。

併せて、農家アンケートにおいては、都市農業経営、負担軽減策、及び今後の土地利用に関する意向等についても調査する。

また、一般区民アンケートにおいては、地産地消・体験農園等に関する区民ニーズについても調査し、ともに、今後の保全方策検討に活用する。

(2) 地産地消・体験農園等の都市農業経営推進による農地保全策の検討(桜丘地区)

(1)の農家等アンケート結果を活用するとともに、農家等からのヒアリング、他地区の先進事例調査等を踏まえ、多様な地産地消の拡充方策や体験農園の開設促進方策の検討を行う。

特に体験農園については、新規開設・運営の支援方策や農家の合意形成を図るための課題や有効な方策、関係団体との連携のあり方について検討する。

(3) 農地所有者等の負担軽減策や公有地化による農地等保全策の検討（喜多見地区）

喜多見四・五丁目地区内にある（仮称）喜多見農業公園の区域の一部の農地について、区が今年度、一部用地を先行取得する予定となっており、公園整備までの間、暫定利用をしながら農地の保全・活用を図る必要がある。ここでの暫定利用をモデルとして、区民や民間団体等、農地所有者以外の新たな主体による公有地化した農地の活用・運営のあり方を検討する。

また、環境・景観保全・防災等の公益的機能を有する宅地化農地や屋敷林等を公有地化せずに保全するためのしくみづくりについて、維持管理のための労力負担や、費用負担の軽減策等を検討する。

検討には、(1)での農家等アンケート結果を活用するとともに、農家等からのヒアリング調査を実施し、さらに、先進事例調査等を踏まえた上で行う。

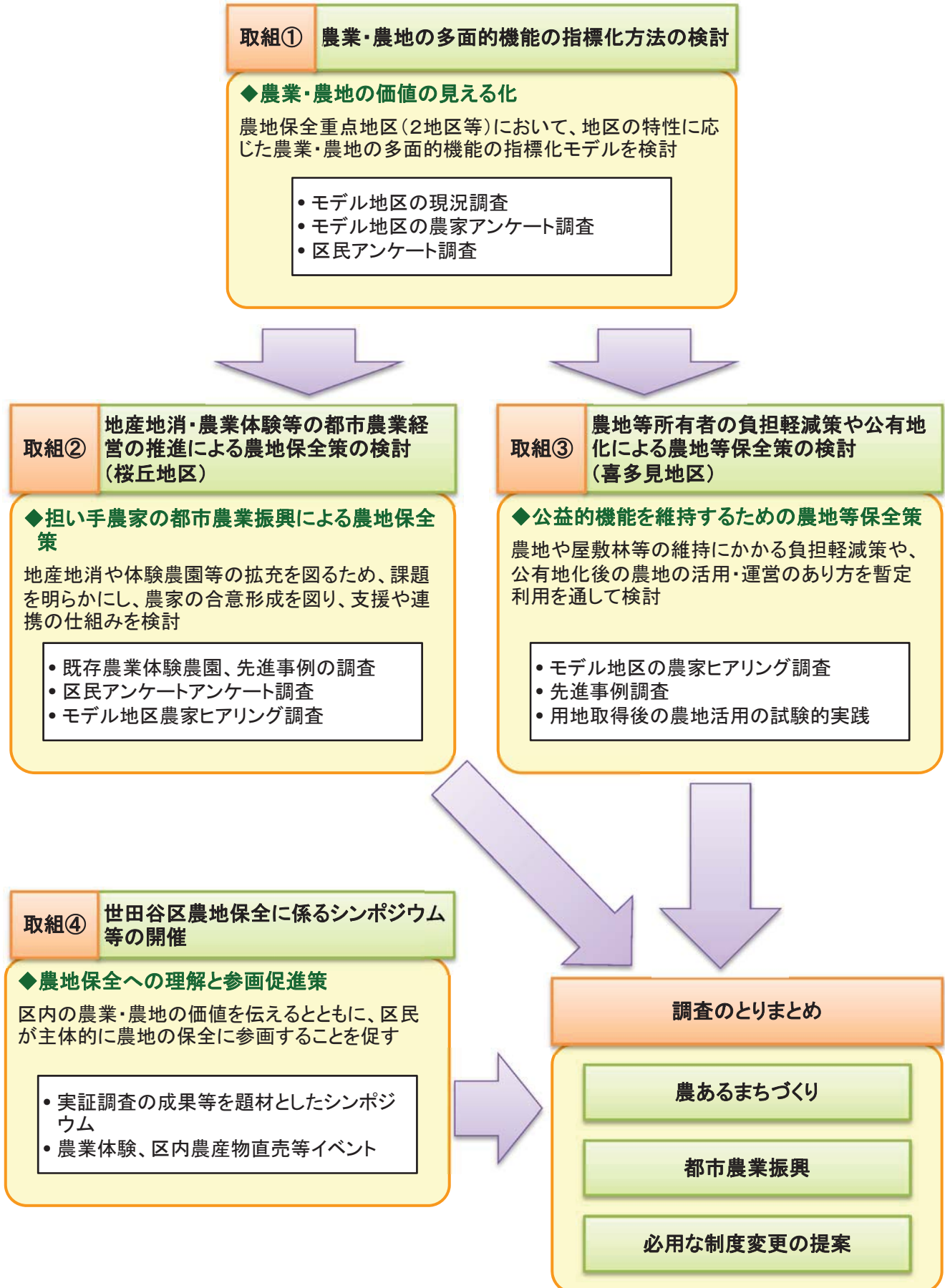
(4) 世田谷区農地保全に係るシンポジウム等の開催

区内の農業・農地等の保全、農地の公有地化や活用等について、区民への理解を促進するとともに、区民が主体的に農業・農地の保全への参加につながることを目的とした、区民参加のシンポジウムや体験イベント等を開催し、区民への理解を促進する。

(5) 成果取りまとめ

(1) (2) (3) (4)の成果を報告書に取りまとめる。取りまとめにあたっては、各検討内容を整理し、全国の類似の課題を抱える地域において、都市農地の地区単位での保全等方策に活用できるよう留意すべきポイントをまとめる。

4. 調査実施フロー



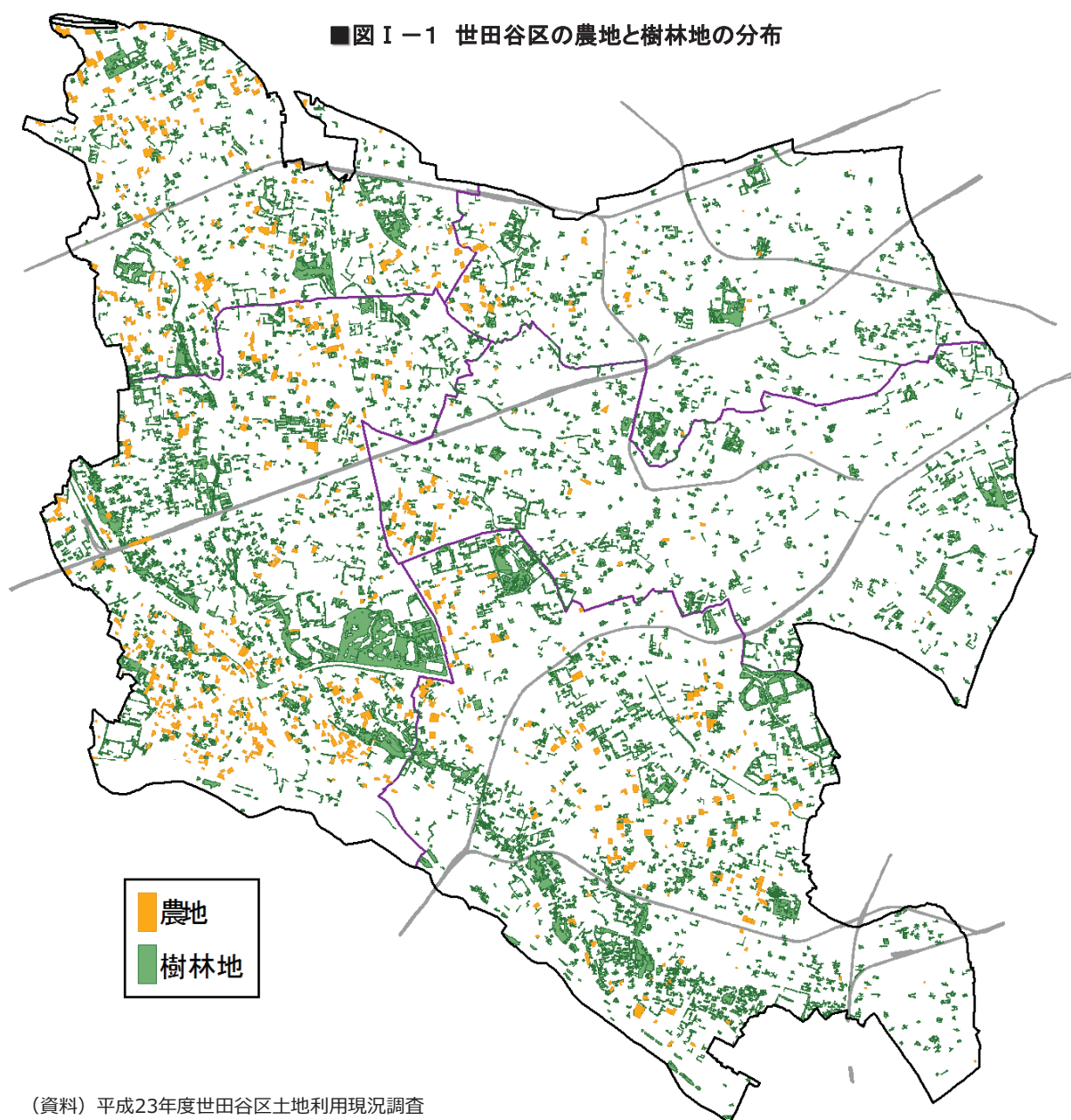
I. 農業・農地の多面的機能の指標化

1. 世田谷区の農業・農地の概要

(1) 世田谷区農業・農地の現況

- 世田谷区は、江戸時代の頃から、江戸市中向けに野菜などを供給する農村として発展し、大正から昭和の初めにかけては、盛んに農業が行われていました。戦後の高度経済成長とともに都市化と税負担の増大等により、農地や農家は大きく減少しました。
- 世田谷区は全てが市街化区域でありながら、今なお約106haもの農地があり、23区では練馬区に次いで2位の規模を誇る位置にあります。
- 区内の農地と樹林地はともに、西半分に多く分布しており、農地は比較的小規模なものが多いです。

■ 図 I - 1 世田谷区の農地と樹林地の分布

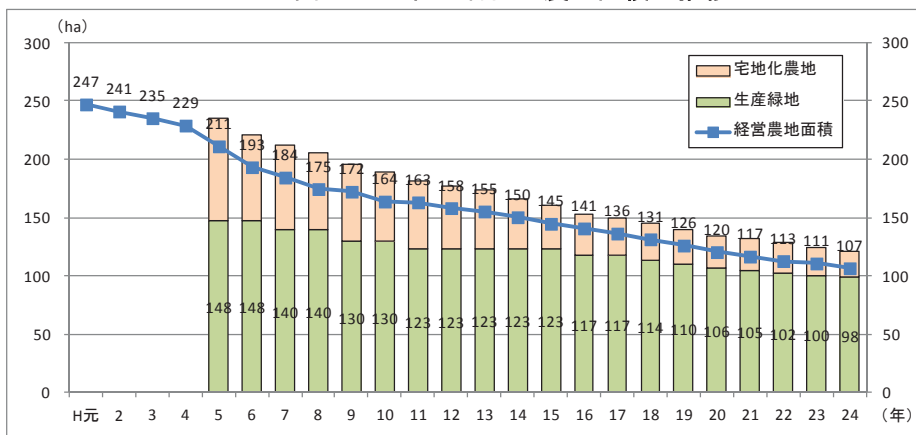


I. 農業・農地の多面的機能の指標化

1. 世田谷区の農業・農地の概要

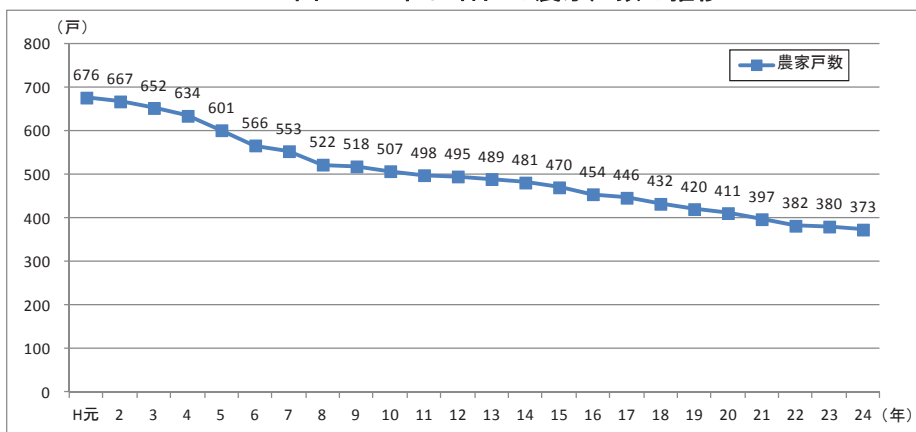
- 世田谷区内の経営農地は現在約106.6haですが、平成に入ってから半分以下に減少しました。バブル景気による急激な地価高騰を経て、平成3年には生産緑地法の改正に伴う市街化区域内農地の宅地並み課税が実施されました。宅地化農地は急速に転用が進み、現在宅地化農地は全農地の2割以下にまで減少しました。
- 生産緑地は比較的維持されてきましたが、相続税の負担が重いことや、農業後継者がいないなどの理由で、農家の相続を契機に減少することが多く、平成5年当初150ha近くあった生産緑地は、平成24年には100haを切ってしまいました。
- 区内の農家は現在約370戸ほどですが、平成元年と比べても約45%も減少しました。
- 農地経営規模は、30a未満が62%、販売額は100万円未満が56%(販売がある農家のうち)と、小規模な農家が多くを占めています。

■ 図 I - 2 世田谷区の農地面積の推移



(資料) 経営農地面積・生産緑地面積：世田谷区「平成24年農家基本調査」、宅地化農地：固定資産の価格等概要調査

■ 図 I - 3 世田谷区の農家戸数の推移



(資料) 農家数、農地経営規模別・販売額別農家数：世田谷区「平成24年農家基本調査」

■ 表 I - 1 世田谷区の農地経営規模別・販売額別農家戸数

農地経営規模別農家数	10～30a	30～50a	50～100a	100～150a	150a以上	合計	
	230	87	48	4	4		373
販売額別農家戸数(販売有りのみ)	0～50万円	50～100万円	100～200万円	200～300万円	300～400万円	400万円以上	合計
	103	80	79	28	10	24	

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

1. 世田谷区の農業・農地の概要

- 区内で生産される農産物は、農家の個人直売所等の直販やJAの共同直売所などで販売する、都市農業の利点を活かした“地産地消”型の農業経営が主流となっています。
- このように地産地消型農業経営に適した、多品目の農産物を少量生産する農家が多く、生産される農産物は、大根、ジャガイモ、小松菜、キャベツ、トマト、キュウリ、ブロッコリー、サトイモ、ネギ、ハウレンソウ等多様な野菜、ブドウ、梅、栗などの果樹、パンジー、ピオラなどのポット苗や花鉢物、ユリやトルコ桔梗、菊などの切り花、植木や盆栽と多岐にわたっています。

■表 I - 2 農産物の販売方法(単位:戸)

生産し、販売している農家	販売方法(販売している農家のみ/複数回答)					
	市場出荷	直販	JAの共同直売所	特定仲買人	契約販売	その他
324	55	292	91	24	23	50

■表 I - 3 主な作物別作付面積及び収穫量

作目	作付面積(a)	収穫量(t)	作目	作付面積(a)	収穫量(t)
(野菜類)			(穀物類)		
コマツナ	984	100	マメ類	15	0.4
ジャガイモ	811	108	その他の穀物	25	0.8
ブロッコリー	687	45	合計	40	1.2
ダイコン	642	116	(花き類)		
キャベツ	619	82	切り花(千束)	114	23
トマト	569	66	花壇苗(千個)	93	256
エダマメ	507	31	花鉢物(千個)	35	19
キュウリ	501	48	その他の花き	355	232
ネギ	426	38	合計	597	530
ハクサイ	423	42	(果樹類)		
ハウレンソウ	391	38	クリ	501	4
サトイモ	387	41	ウメ	357	7
タケノコ	329	13	ブドウ	234	16
サツマイモ	315	27	その他の果樹	1,062	25
ナス	286	36	合計	2,154	52
トウモロコシ	207	14	(植木類) (単位:本)		
ニンジン	174	18	サツキ	84	9,728
その他の野菜	3,342	296	ハナミズキ	30	94
合計	11,600	1,159	ツバキ	36	183
(資料) 世田谷区「平成24年農家基本調査」			その他の植木	1,776	111,997
			合計	1,926	122,002

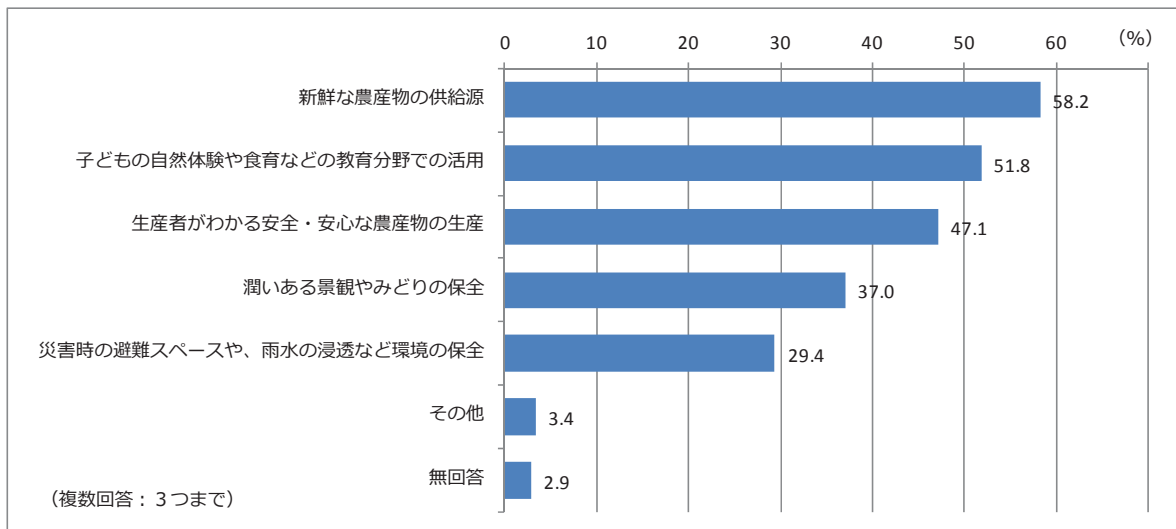
I. 農業・農地の多面的機能の指標化

1. 世田谷区の農業・農地の概要

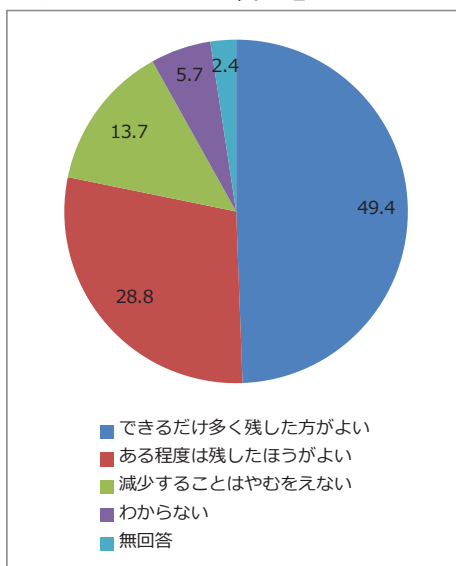
(2) 世田谷区農業に対する区民意識

- 世田谷区の農業に対する区民の意識は、平成25年実施の「世田谷区区民意識調査」によると、区内の農業に対する関心は高く、農地を残していくことの意識や、直売所等を通じた新鮮な農産物の供給をはじめ、教育分野での活用等多面的機能に期待を寄せています。
- 区内で農業が営まれていることを「知っている」78.7%、区内の農地を「残したほうがよい」78.2%、区内の農業・農地に期待することとして「新鮮な農産物の供給源」58.2%、「子どもの自然体験や食育など教育分野での活用」となっています。
- 区内産の農産物「せたがやそだち」マークを「知っている」43.9%、区内の農業イベントに参加したことが「ある」11.6%、区内産の農産物を「購入したことがある」55.8%、区内産農産物を購入する理由として「地元で採れた作物で新鮮だから」70.8%、区内農産物を購入する場所は「農家の個人直売所」57.3%となっています。

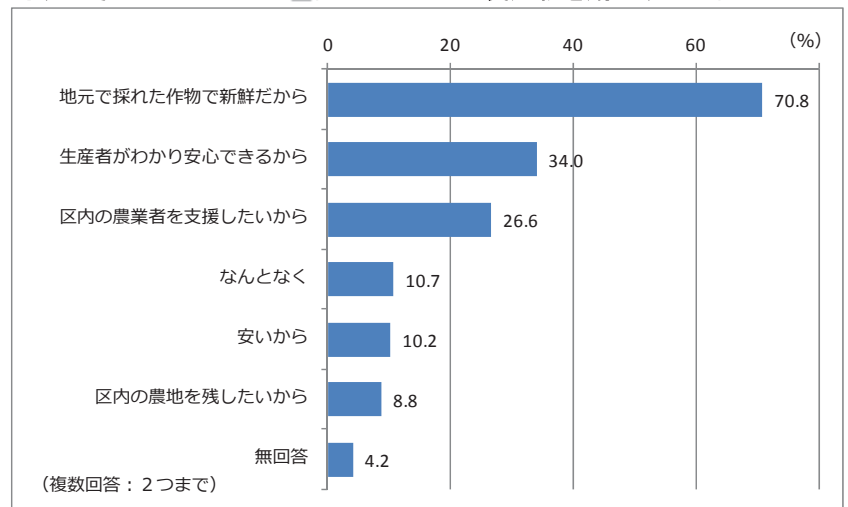
■図 I-4 区内の農業・農地に期待すること



■図 I-5 区内の農地を残していくことに対する考え



■図 I-6 区内農産物を購入する理由



I. 農業・農地の多面的機能の指標化

1. 世田谷区の農業・農地の現況

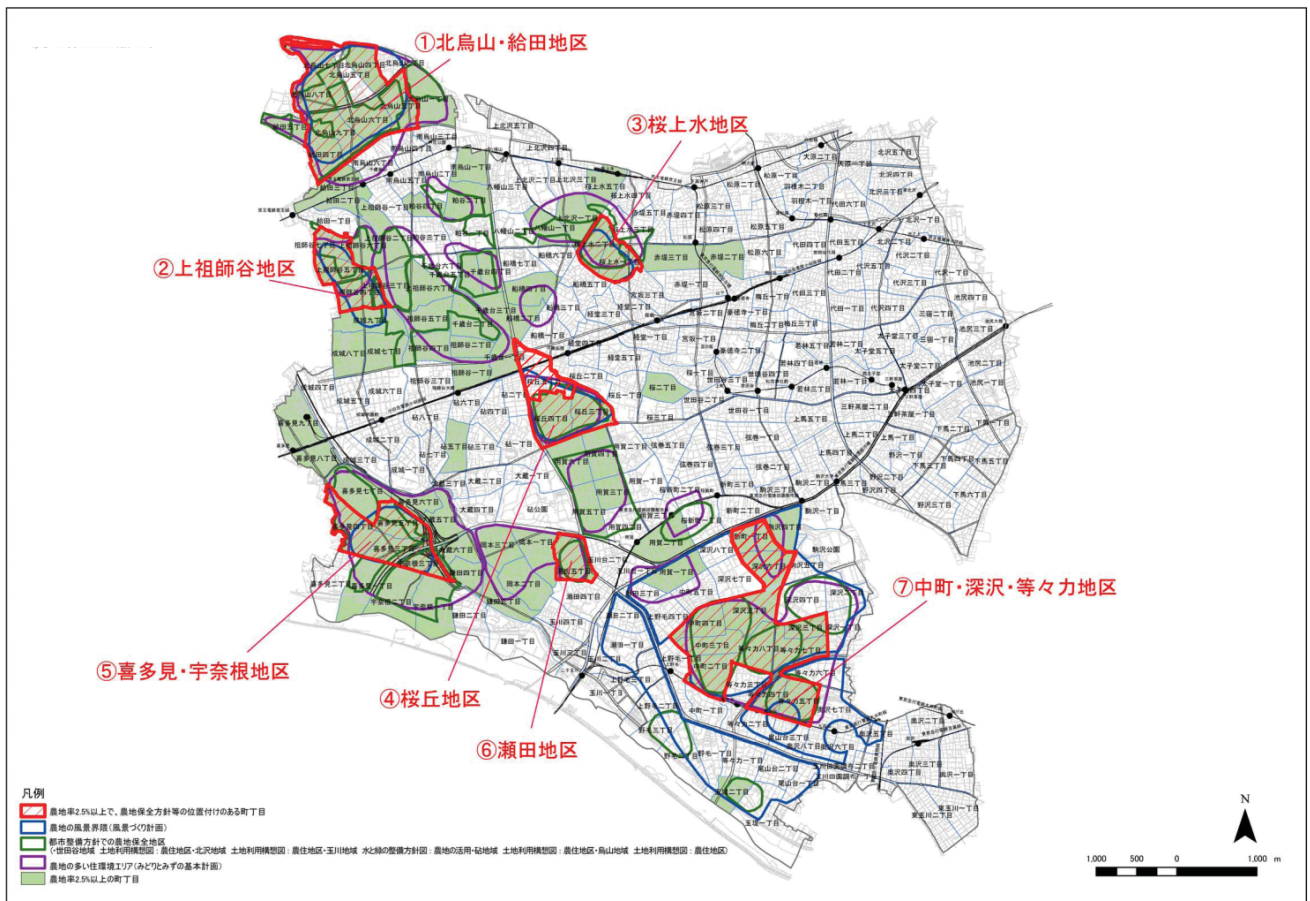
(3) 世田谷区農地保全方針

- 都市における農地は多面的かつ公益的機能を発揮する貴重な空間です。しかし、農地の減少が依然続いており、さらに農地保全の取組みを進める必要があることから、平成21年に「農地保全方針」を定めました。
- 生産緑地及び宅地化農地、屋敷林が一堂でまとまった地区を「農地保全重点地区」として、7地区を指定しました。
- 農地保全重点地区では、地区毎の特性に応じた農地等の保全策を講じたうえで、他の方策によって保全できない農地について、区が用地取得のうえ、農業振興等拠点の整備を図る方針です。

■表 I-4 農地保全重点地区のまちづくり

農地等の保全	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地化農地を生産緑地に追加指定 ● 宅地化農地を区民農園、苗圃等として活用 ● 屋敷林を市民緑地、保存樹林地等に重点的に指定 ● 保存樹林地の支援拡充
農業振興等拠点の整備	<p>都市計画公園・緑地の指定（合計面積 1 ha以上）</p> <p>農業振興等拠点の整備・活用（用地取得）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区民参加型農園 ● 教育・福祉農園 ● 多様な農業者の育成・支援事業展開のための農園 ● 緑化のための花苗の生産農園

■図 I-7 農地保全重点地区



I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

- 都市農地は、農産物を生産するだけにとどまらず、多様な役割や機能があると言われていますが、これらの評価を指標化することで、行政、農家、都市住民にとってわかりやすく示し、都市農地の価値について理解を促進するとともに、目標を定めてその価値の向上に努めることに役立つと期待できます。
- ここでは、世田谷区における農業・農地の多面的機能の各機能の数値化が可能と考えられる指標について、以下の3種類の例を示します。
 - ◆ 金額指標：各機能に関連する項目の価値を金額で示すための指標
 - ◆ 充足指標：各機能に関連する項目の充足状況等を示すための指標
 - ◆ 現状指標：その他各機能に関連する項目の現状を表す指標
- 農地保全重点地区のうち、桜丘地区（桜丘3・4・丁目）と喜多見地区（喜多見3・4・5丁目）をモデル地区として、指標化を行います。

農産物生産機能

- ◆ 一定量以上の農産物を生産
- ◆ 多様な品目の農産物を生産
- ◆ 効率的・安定的な都市農業経営の実践

地産地消機能

- ◆ 直売所や庭先販売での新鮮な地場野菜を供給
- ◆ レストラン等で地場農産物を活用した料理の提供
- ◆ 地場農産物を加工した特産品の生産

環境保全機能

- ◆ ヒートアイランド現象の緩和機能
- ◆ CO2排出抑制・・・光合成によって二酸化炭素を吸収し酸素を放出
- ◆ 大気浄化機能・・・光合成や土壌がSO2やNOXなどの汚染ガスを吸収・吸着
- ◆ 地下水涵養機能・・・雨水の浸透により湧水や河川の流量確保
- ◆ 資源循環機能・・・有機資源の堆肥化等

レクリエーション・コミュニティ機能

- ◆ 市民農園・体験農園等での身近な農業体験
- ◆ 観光農園等での収穫体験
- ◆ 公園の役割を補完
- ◆ 農業体験を通じた住民の交流やコミュニティの醸成

食育(教育)機能

- ◆ 学校等教育目的の農業体験
- ◆ 学校給食への地場農産物の供給
- ◆ 農業への関心と理解を深める食育活動の実施・参加

防災機能

- ◆ 災害時の避難場所等(復旧用資材置場、仮設住宅、井戸水の供給)として利用可能・・・防災協力協定農地等
- ◆ 火災時の延焼遮断機能
- ◆ 洪水防止機能・・・雨水の浸透や保水

景観形成機能

- ◆ 優れた農村・田園景観の形成
- ◆ 景観形成に優れた作物の栽培
- ◆ 屋敷林や家屋等と一体となった農的な景観の保全
- ◆ 農地と住宅地が調和した景観

福祉・保健機能

- ◆ 農作業を通じて高齢者に健康やいきがい
- ◆ 農作業を通じて障害者の自立の支援
- ◆ 農業体験を通じて多忙な都会人の心身のリフレッシュ
- ◆ 農地が提供する緑地や水辺空間の存在がやすらぎや潤いを提供

歴史・文化継承機能

- ◆ 農業にまつわる行事・祭事の継承
- ◆ 伝統野菜等の継承
- ◆ 屋敷林や家屋等と一体となった農的な歴史・文化空間の継承

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

(1) 農産物生産機能

- 農業・農地の最も基本的かつ重要な役割として、農産物を生産する機能が挙げられます。
- 区内の農家の農産物販売額の合計は、9億円程度と推計されます。多様な農作物が栽培されていますが、中でも収穫量の多いものとして、大根、ジャガイモ、小松菜、キャベツ、トマトなどが挙げられます。

■ I-5 農産物生産機能の指標

機能	項目	指標	実績		
			世田谷区	桜丘地区	喜多見地区
農産物生産機能	農産物の生産量	金額	9億4千万円 (2010年農林業センサス・農産物年間販売額別経営体数をもとにした推計)		
		金額	4億8千万円 (2012年世田谷区農家基本調査・主な作物別収穫量をもとにした推計)		
		充足	88万円<目標値100万円、評価値8.8> 9億4千万円/106.6ha/10		
	認定農業者等	現状	大根 116t ジャガイモ 108t 小松菜 100t キャベツ 82t トマト 66t	ジャガイモ 11.1t トマト 10.9t 大根 10.0t きゅうり 6.1t なす 5.4t	ジャガイモ 9.5t 大根 8.9t キャベツ 8.6t 小松菜 8.0t トマト 6.8t
		認定農業者数	30人	2人	0人
		認証農業者数	34人	1人	0人

■ I-6 世田谷区の農産物販売額合計(推計)

年間販売額	経営体数	中間値(万円)	推定販売額(万円)
50万円未満	44	25	1,100
50~100万円	64	75	4,800
100~200万円	63	150	9,450
200~300万円	26	250	6,500
300~500万円	27	400	10,800
500~700万円	3	600	1,800
700~1,000万円	7	850	5,950
1,000~1,500万円	1	1,250	1,250
1,500~2,000万円	-	1,750	0
2,000~3,000万円	2	2,500	5,000
3,000~5,000万円	-	4,000	0
5,000万~1億円	1	7,500	7,500
1億~3億円	-	20,000	0
3億~5億円	1	40,000	40,000
合計	239		94,150

(資料) 経営体数は、農林水産省「2010年農林業センサス」。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

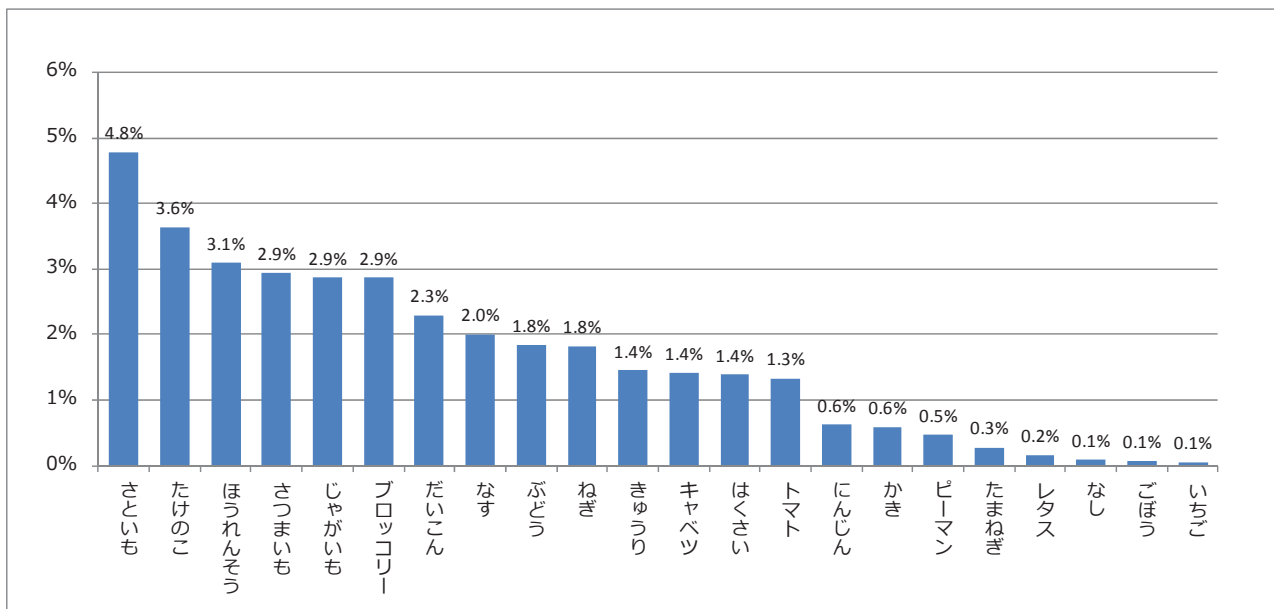
(2) 地産地消機能

- 世田谷区内は非常に人口密度が高く、身近に消費者がたくさんいるという利点を活かし、個人直売所や共同直売所等で、新鮮な地場野菜を区民に供給しています。区民は地元の顔が見える農家が出した安心・安全な野菜を食べることができます。
- 区内の生鮮野菜の自給率は、1.8%程度と推計されます。人口が多いため全体の自給率は小さいものの、品目別で見ると、さといも、たけのこ、ほうれんそう、さつまいも、じゃがいも、ブロッコリー等の自給率は比較的高く、区内に292か所ある直売所をはじめとして、区民に供給されています。

■ I-7 地産地消機能の指標

機能	項目	指標	実績		
			世田谷区	桜丘地区	喜多見地区
地産地消機能	農産物地域自給率	充足 金額ベース自給率	生鮮野菜：1.8% [野菜生産額] / ([東京都区部平均世帯支出額・生鮮野菜] × [世田谷区世帯数]) 48,000万円 / (58,173円 × 451,965世帯)		
		品目別自給率 (重量ベース)	さといも4.8%、たけのこ3.6%、ほうれんそう3.1%、さつまいも2.9%、じゃがいも2.9%、ブロッコリー2.9%など		
	直売所の設置	現状	直売所数	292か所	16か所

■ 図 I-8 重量ベース自給率(品目別)



I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

■ I-8 重量ベース自給率(品目別)

①地域内の総世帯数	448,961 世帯	100%	2010年国勢調査
②2人以上の世帯数	225,745 世帯	50%	〃
③2人以上の世帯の平均年間購入費	143,233 円		米・生鮮野菜・生鮮果物
④全世帯の平均年間購入費	105,174 円		〃
⑤地域内年間購入量の計算用補正比	73%		④÷③

No.	単位	1世帯当たり 年間購入量	地域内の 年間購入量	地域内の 年間生産量	地域内の 地域自給率
		東京都区部 2人以上世帯			
		g	t	t	%
1	米	59,410	19,585		0.0%
5	キャベツ	17,532	5,780	82	1.4%
6	ほうれんそう	3,721	1,227	38	3.1%
7	はくさい	9,213	3,037	42	1.4%
8	ねぎ	6,340	2,090	38	1.8%
9	レタス	7,280	2,400	4	0.2%
10	ブロッコリー	4,764	1,571	45	2.9%
11	もやし	6,919	2,281		0.0%
12	さつまいも	2,787	919	27	2.9%
13	じゃがいも	11,428	3,767	108	2.9%
14	さといも	2,600	857	41	4.8%
15	だいこん	15,350	5,060	116	2.3%
16	にんじん	8,752	2,885	18	0.6%
17	ごぼう	1,680	554	0.4	0.1%
18	たまねぎ	16,197	5,340	15	0.3%
19	れんこん	1,430	471		0.0%
20	たけのこ	1,082	357	13	3.6%
21	さやまめ	3,347	1,103		0.0%
22	かぼちゃ	4,761	1,570		0.0%
23	きゅうり	10,049	3,313	48	1.4%
24	なす	5,451	1,797	36	2.0%
25	トマト	15,008	4,948	66	1.3%
26	ピーマン	3,214	1,060	5	0.5%
27	えだまめ	-	-	31	-
28	とうもろこし	-	-	14	-
29	こまつな	-	-	100	-
30	カリフラワー	-	-	11	-
30	生しいたけ	1,430	471		0.0%
31	りんご	9,589	3,161		0.0%
32	みかん	10,675	3,519		0.0%
33	グレープフルーツ	3,112	1,026		0.0%
34	オレンジ	2,988	985		0.0%
35	なし	3,619	1,193	1	0.1%
36	ぶどう	2,643	871	16	1.8%
37	かき	3,071	1,012	6	0.6%
38	もも	2,017	665		0.0%
39	すいか	5,007	1,651		0.0%
40	メロン	2,265	747		0.0%
41	いちご	3,214	1,060	0.6	0.1%
42	バナナ	19,483	6,423		0.0%
43	キウイフルーツ	1,678	553		0.0%
	合計	289,106	95,308	922	1.0%

(資料) ・ 購入量：総務省「平成24年家計調査年報」
 ・ 生産量：世田谷区「平成24年農家基本調査」

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

(3) 環境保全機能

- 都市ではヒートアイランド現象と呼ばれる気温上昇が問題となっていますが、都市の中に農地や緑地があることによって、この現象が緩和されます。
- 「世田谷区みずとみどりの基本計画」を策定し、みどり率を2017年に27.5%、さらに区制100周年となる2032年には33%の達成を目指しています。農地については2017年の目標年次までの10年間に22haの減少を抑えることを目標としていますが、現在のところ減少のペースは目標を下回っています。
- 化学肥料・化学農薬の使用を減らした環境にやさしい農業として、特別栽培農産物やエコファーマーにも取り組んでいます。

■表 I-9 環境保全機能の指標

機能	項目	指標		実績		
				世田谷区	桜丘地区	喜多見地区
環境保全機能	ヒートアイランド現象の緩和	金額	夏季冷房電気料金の節減額	5,884万円	208万円	137万円
			緑地保全	充足	現況みどり面積に占める農地面積	7.9% (113ha/ 1,429ha)
	目標みどり面積に占める農地面積率(目標年次2017年)	7.1% (113ha/目標みどり面積1,597ha)				
	目標農地面積(減少の抑制)に対する現状農地面積率	94.5% <評価値: 94> (113.07ha/119.6ha)				
	環境保全型農業	現状	市街化区域内農地面積	113ha	4.1ha	5.5ha
			生産緑地地区面積	98.5ha 指定率:87%	3.2ha 78%	3.9ha 70%
			特別栽培農家	9戸	0戸	2戸
			エコファーマー	7戸	1戸	1戸

(注) 農地面積は、土地利用現況調査

■表 I-10 目標農地面積(みどりとみずの基本計画)に対する現状農地面積率

①農地面積の減少を抑制	- 2.2ha/10年間	目標年次2017年 「世田谷区みどりとみずの基本計画」2008年
②農地面積の年減少率	- 1.82%	
③2011年時点での目標農地面積	119.6ha	2006年土地利用現況調査農地面積から毎年②の減少率で2011年まで減少した時の面積
④目標農地面積に対する農地面積	94.5%	2011年土地利用現況調査農地面積113.07ha/②

◎特別栽培農産物制度

東京都特別栽培農産物認証制度は、都内で生産されている特別栽培農産物の栽培が適切に行われていることを、東京都が認証するものです。一般に行われている栽培方法と比較して、化学合成農薬の使用回数が5割以下、化学肥料の使用量が5割以下となります。

◎エコファーマー制度

エコファーマーとは、「持続性の高い農業生産方式の導入の促進に関する法律」にもとづき、堆肥等を使った土づくりと化学肥料・化学農薬の使用の低減を一体的に行う農業生産方式を導入し、環境保全型農業に取り組んでいる農業者の愛称です。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

■表 I-11 夏季冷房電気料金節減額

①市街化区域内世帯数	454,137世帯	住民基本台帳、2013年12月1日現在
②冷房日数	43日	資料1
③冷暖房電気料金	4.59円/℃×時間	資料1
④農地による気温低下温度	0.04℃	⑤×⑧
⑤農地面積割合/市街化区域面積	2.1%	⑦/⑥
⑥市街化区域面積	5,808ha	全城市街化区域
⑦市街化区域内農地面積	120ha	2012年
⑧緑被率1%当たりの低減温度	0.02℃	資料1
⑨冷房時間	6時間/日	資料1
⑩エアコン保有台数/世帯	2.64台/世帯	総務省「消費動向調査年報」(2012年度)
⑪夏季冷房電気料金の節減額	5,884万円	①×②×③×④×⑨×⑩

※資料1：三菱総合研究所「農業多面的機能総合合意形成調査報告書」2001年。

■表 I-12 世田谷区内の自然面・みどり率・緑被の状況

区分				面積(ha)	区面積に占める割合	
自然面	みどり面	緑被	樹木地	樹木	959.20	16.51%
				竹林	8.56	0.15%
				樹木地計	967.76	16.66%
			草地	230.44	3.97%	
			農地	113.07	1.95%	
			屋上緑地	18.08	0.31%	
			緑被計(緑被率)	1,329.35	22.89%	
		水面	28.11	0.48%		
		公園内の裸地	23.59	0.41%		
		公園内の構造物面	47.77	0.82%		
		みどり面計(みどり率)	1,428.82	24.60%		
		公園以外の裸地	177.73	3.06%		
自然面計(自然面率)公園内の構造物面を除く	1,558.78	26.84%				
公園以外の構造物面(道路・建築物等)				4,201.85	72.34%	
世田谷区全域面積(ha)				5,808.40		

※(資料)「世田谷区の土地利用2011～世田谷区土地利用現況調査」

◎みどり率

樹木、草、農地等の緑で被われた土地の面積率(緑被率)に「公園内の緑で被われていない部分」「河川等の水面」の面積割合を加えたもの。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

(4) レクリエーション・コミュニティ機能

- 農作業をレクリエーションとして楽しみたいというニーズは大きく、区民農園や農業体験農園、ふれあい農園といった様々な形で、区民に農業体験の機会が提供されています。
- 区民農園や農業体験農園が区内にも開設されていますが、募集時の倍率は非常に高く、多くの区民が応募しても利用できない状況にあります。
- 農業体験農園は、農家が開設し、農園主が経営・管理している農園で、園主の指導のもとで利用者が種まきから収穫まで一連の農作業を体験出来ます。また園主の指導のもと管理されているため、良好な状態で栽培管理され、良質な野菜が収穫できるとともに、景観的にも優れています。
- 農業体験農園は現在、区内に4園、約100区画が開設されていますが、利用を希望する区民数から見ればまだまだ少なく、より多くの開設が望まれています。

■表 I-13 レクリエーション・コミュニティ機能の指標

機能	項目	指標	実績			
			世田谷区	桜丘地区	喜多見地区	
レクリエーション・コミュニティ機能	農業体験にかける費用	金額	7,176万円/年 (1,166区画×6万円)	1,104万円/年 (184区画×6万円)	702万円/年 (117区画×6万円)	
	市民農園等	充足	世帯あたり区民農園・体験農園区画数	2.6区画/千世帯 (1,166区画/452,137世帯)	30.8区画/千世帯 (184区画/5,976世帯)	45.2区画/千世帯 (117区画/2,590世帯)
		<目標値：10区画/千世帯、評価値：2.6>				
		現状	市民農园区画数	・区民農園（ファミリー農園）：1,032区画 ・砧クラインガルテン：38区画 <合計1,070区画>	ファミリー農園 143区画	ファミリー農園 87区画
	体験農园区画数	・農業体験農園：4園、96区画 ・次大夫堀自然体験農園	農業体験農園2園 計41区画	次大夫堀自然体験農園定員30人		
	観光農園	観光農園数	ふれあい農園：48園	ふれあい農園3園	ふれあい農園4園	

■農業体験にかける費用

これまで区民農園は区が開設していることもあり、その利用料は低く抑えられて来ましたが、最近では栽培指導等のサービスや付帯施設を充実し、料金設定も高めの、民間が運営する市民農園・体験農園等も各地で見られます。

また、農家が栽培指導する区内の農業体験農園は、1区画30㎡の場合、年間4万円の利用料が標準的となっていますが、利用者のアンケート結果からも、望む条件が整った農園であれば、やや高めの料金設定でも十分ニーズがあると考えられます。

他の民間の農園や利用者アンケート結果を参考に、世田谷区内における農業体験にかける支払い可能額を、参考値として年間6万円/区画としました。

さらに、区内ではこれらの農園の需要は、供給を大きく上回っていることから、潜在的にはさらに大きな金額になることも考えられます。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

(5) 防災機能

- 東日本大震災がもたらした大きな被害や、東京都が平成24年4月に全面的に見直した「首都直下地震による東京の被害想定」を受けて、ますます防災や減災の必要性が高まっています。区内も住宅が密集している地区が多く、農地は貴重なオープンスペースであり、防災上の活用が期待されます。
- 世田谷区は、区内2つのJAと「災害時における生産緑地の活用と協力に関する協定」を締結し、災害時には、仮設住宅建設用地、復旧資材置場その他火災時のオープンスペースとして活用するために、生産緑地をあっせんすることとなっています。
- 災害時に防災目的に活用されることとなる農地ですが、通常は農家が農業経営を行う中で維持管理されており、言い換えれば農家の負担によって防災農地が維持されています。
- モデル地区で防災農地としての評価を、面積要件、接道要件、公園等近接要件によって指標化したところ（次ページの図）、防災農地として期待できる農地が多く抽出されました。特に近くに公園等が無い農地については、防災農地として将来にわたって保全する必要性が高いと言えます。

■表 I - 14 防災機能の指標

機能	項目	指標	実績				
			世田谷区	桜丘地区	喜多見地区		
防災機能	災害時の仮設住宅建設用地等の提供	現状	協定締結	災害時における生産緑地の活用と協力に関する協定締結 生産緑地：98.4ha	生産緑地面積： 31,913㎡	生産緑地面積： 38,562㎡	
			防災農地としての評価	5点		1か所、2,134㎡	-
				4点		4か所、7,599㎡	2か所、3,694㎡
				3点		11か所、24,440㎡	9か所、19,552㎡
				2点		5か所、4,428㎡	18か所、17,893㎡
				1点		1か所、905㎡	8か所、5,493㎡

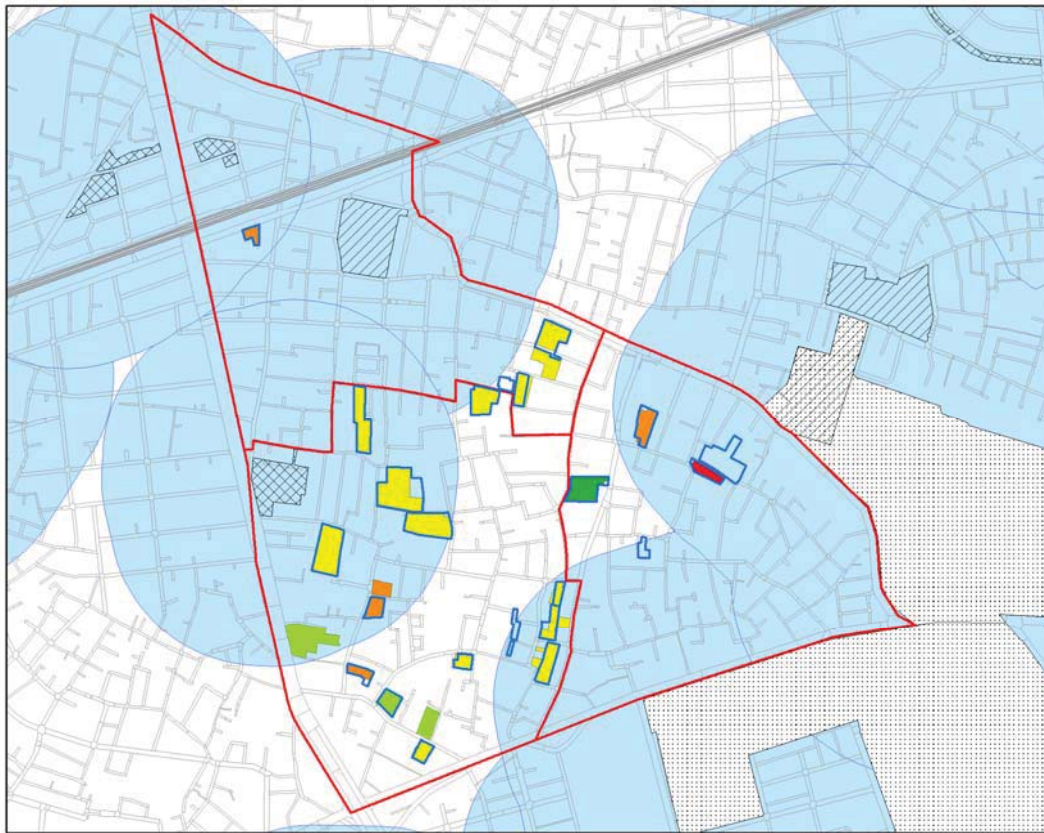
■表 I - 15 防災農地としての評価方法

		要件内容	点数	備考
必須要件		500㎡以上 & 接道幅員 4 m以上	1	
加点	面積要件	面積1,000㎡以上	1	
		2,000㎡以上	2	
	接道要件	幅員 6 m以上	1	
	公園等近接要件	250m以上離れている	1	公園等は、1,000以上の公園、広域避難所、学校
満点			5	

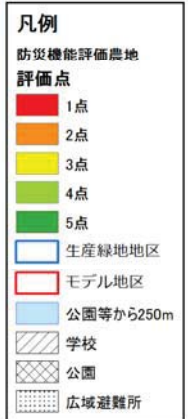
※調査方法は、「平成23年度世田谷区土地利用現況調査」のGISデータをもとに、現地確認作業による修正を加えて作成。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

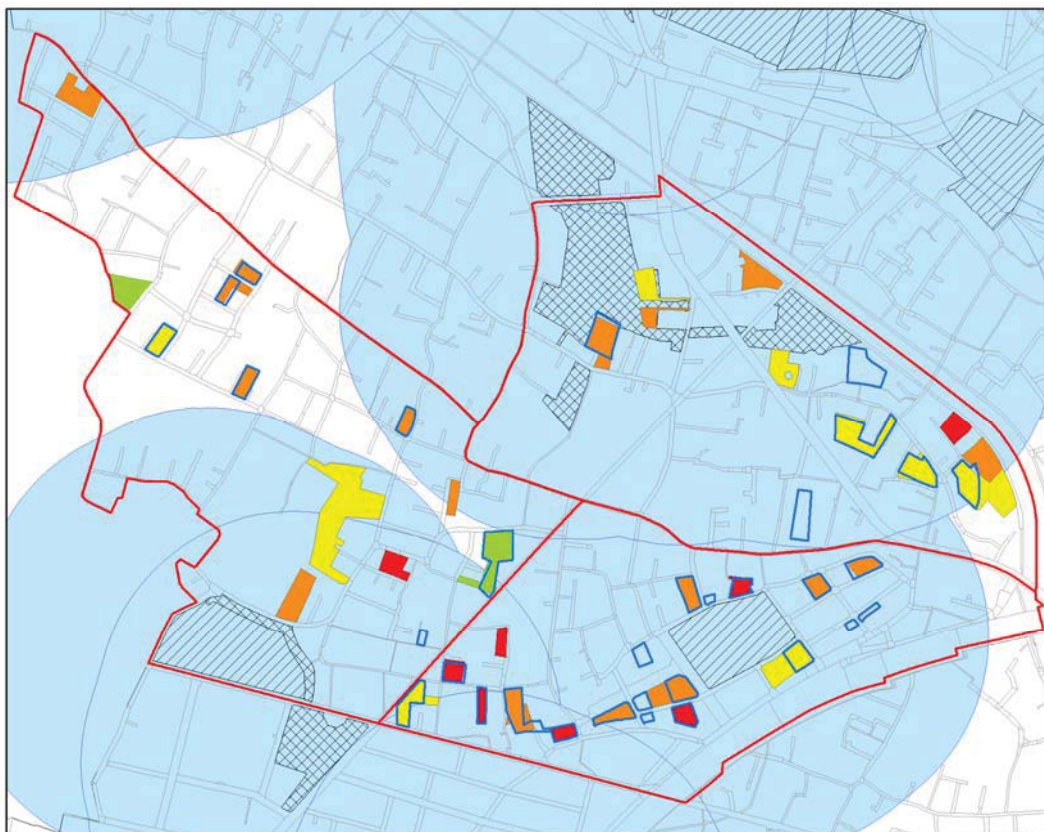
2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化



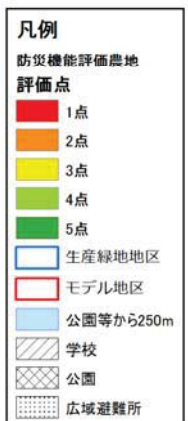
■ 図1-9
防災農地としての
評価分布
桜丘地区



0 62.5 125 250 m



■ 図 I - 10
防災農地としての
評価分布
喜多見地区



0 50 100 200 m

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

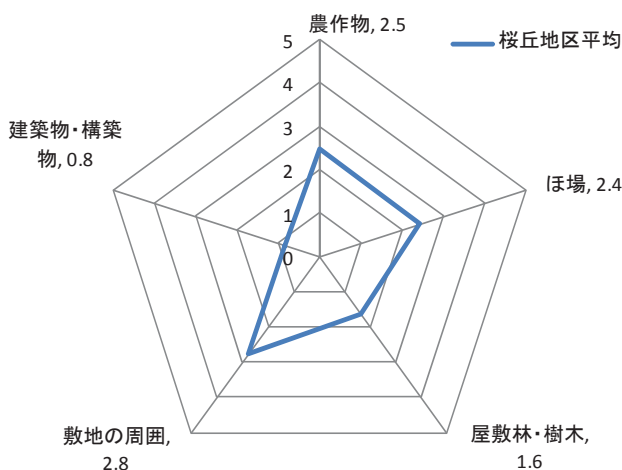
(6) 景観形成機能・歴史文化継承機能

- かつての農村の面影を残す、農地や雑木林等からなる「農の風景」が世田谷の原風景とも言えます。世田谷区では平成20年に「世田谷区風景づくり計画」を策定し、風景づくりの方針と風景づくりの基準を定め、農地を含む農の風景を重要なテーマとしています。
- 良好に管理された農地と農作物、生け垣等や屋敷林、そして農家の家屋等、これらが農の風景の重要な要素になるとともに、周辺の住宅が調和のとれた景観を形成することができます。
- モデル地区で「農の風景」としての農地の評価を、農作物、ほ場、屋敷林・樹木、敷地の周囲、建築物等の項目ごとに調査員の採点による方法で指標化を試みたところ、見通しが良く、適切に栽培管理されている畑や、隣接地に樹林地がある畑等が高く評価されました（調査時期が冬であったこともあり、調査時期によって結果は大きく異なると考えられます）。

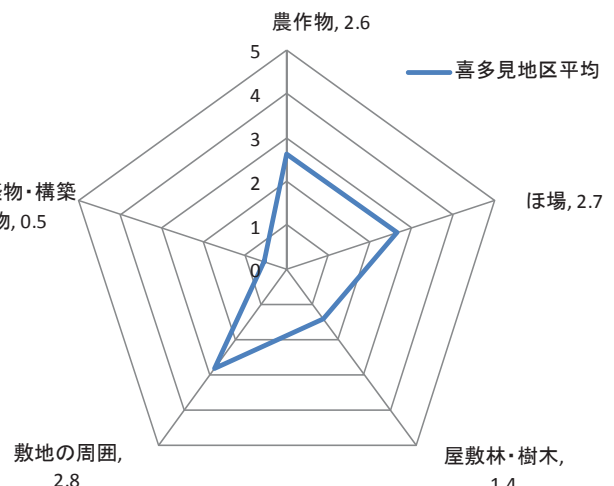
■表 I-16 防災機能・歴史文化継承機能の指標

機能	指標となる項目	指標	実績				
			世田谷区	桜丘地区	喜多見地区		
景観形成・歴史文化継承機能	屋敷林や樹林地の保全	現状	保全樹林地の指定 ・特別緑地保全地区：4か所、2.66ha ・特別保護区：4か所、13,485㎡ ・保存樹林地：78か所、281,185㎡ ・小樹林地：17か所、10,567㎡ ・市民緑地：12か所、14,472㎡（うち喜多見五丁目竹山:2,920㎡） ・緑地協定：13か所、13.23ha				
	農の風景の評価	現状	調査員の採点による指標化	農産物		2.5点	2.6点
				ほ場		2.4点	2.7点
				屋敷林・樹木		1.6点	1.4点
				敷地の周囲		2.8点	2.8点
				建築物等		0.8点	0.5点
合計		10.1点	10.0点				
伝統野菜の栽培	現状	大蔵大根の栽培農家数	18戸	3戸	2戸		

■図 I-11 農の風景の評価チャート（桜丘地区平均）



■図 I-12 農の風景の評価チャート（喜多見地区平均）



I. 農業・農地の多面的機能の指標化

2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化

■表 I-17 農地の景観機能「農の風景」評価方法

	プラス要素		マイナス要素	
1. 農作物	適切に管理され、良好な景観を形成している	+ 3	雑然とした印象を与える（管理が行き届いていない）	- 2
	特に景観上優れた作物を栽培している	+ 2		
2. ほ場	良好に管理されている	+ 3	一部荒らしている（雑草等放置）	- 1
	特に景観に配慮した取組みがある	+ 2	景観上好ましくない資材・農具等（壊れた農機等）が放置されている	- 1
3. 屋敷林・樹木 (農地の隣接地)	屋敷林・樹木がある	+ 2	屋敷林・樹木が管理されずに荒れている	- 1
	一定のまとまりのある樹林地がある	+ 2	景観上好ましくない物が樹林地内に放置されている	- 1
	ランドマークとなるような樹木がある	+ 1		
4. 敷地の周囲	高い塀等が無く畑が見通せる	+ 3	視界を遮るものがある	- 1
	生け垣がある	+ 1	景観を阻害する人工的な塀等がある	- 1
	花等の植栽がある	+ 1		
5. 建築物・構築物 (農地の隣接地)	農家家屋等の建築物・構築物が農の風景と調和している	+ 5	農の風景と調和しない建築物・構築物がある	- 2
総合評価(合計点)	25点満点			

◎調査方法

モデル地区2地区の全ての農地（建物等に囲まれて視認できないものを除く）を対象として、前面道路から見て3人の調査員が上記の評価方法を参考として採点し、3人の平均値を集計。各項目で合計がマイナスとなった場合は0点とした。調査時期は平成25年12月の数日間。

■写真 I-1 桜丘地区景観



■写真 I-2 桜丘地区景観



■写真 I-3 桜丘地区景観



■写真 I-4 喜多見地区景観



■写真 I-5 喜多見地区景観



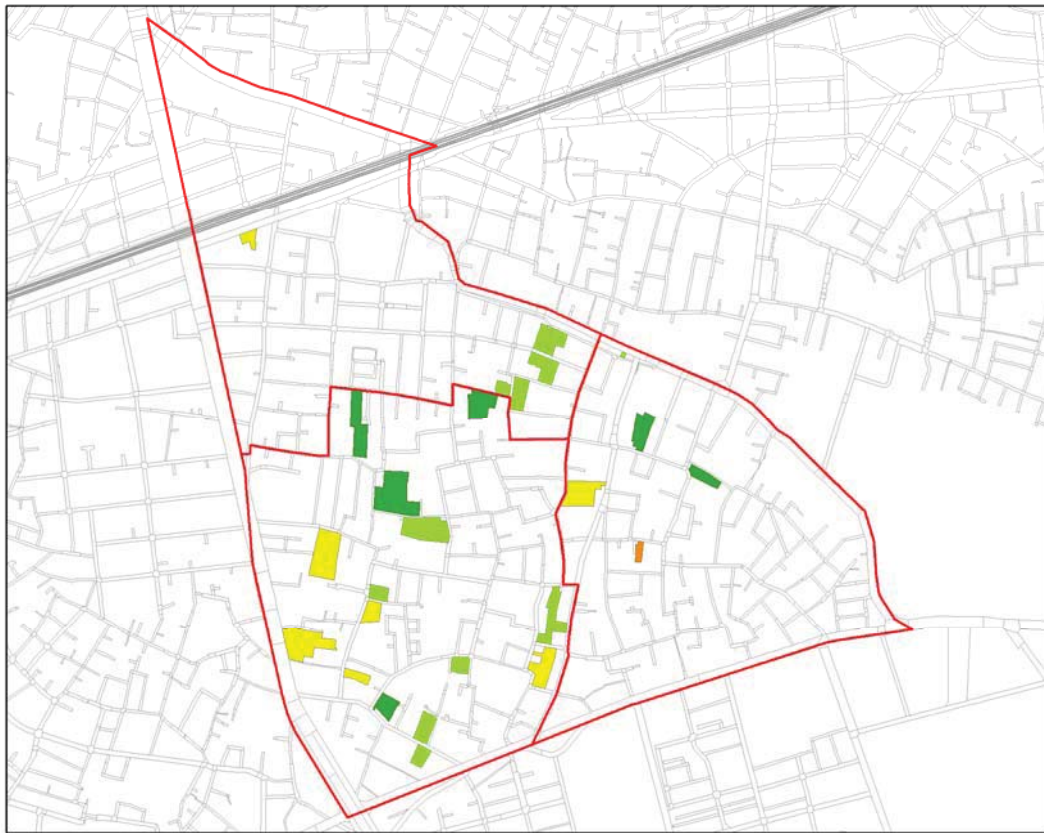
■写真 I-6 喜多見地区景観



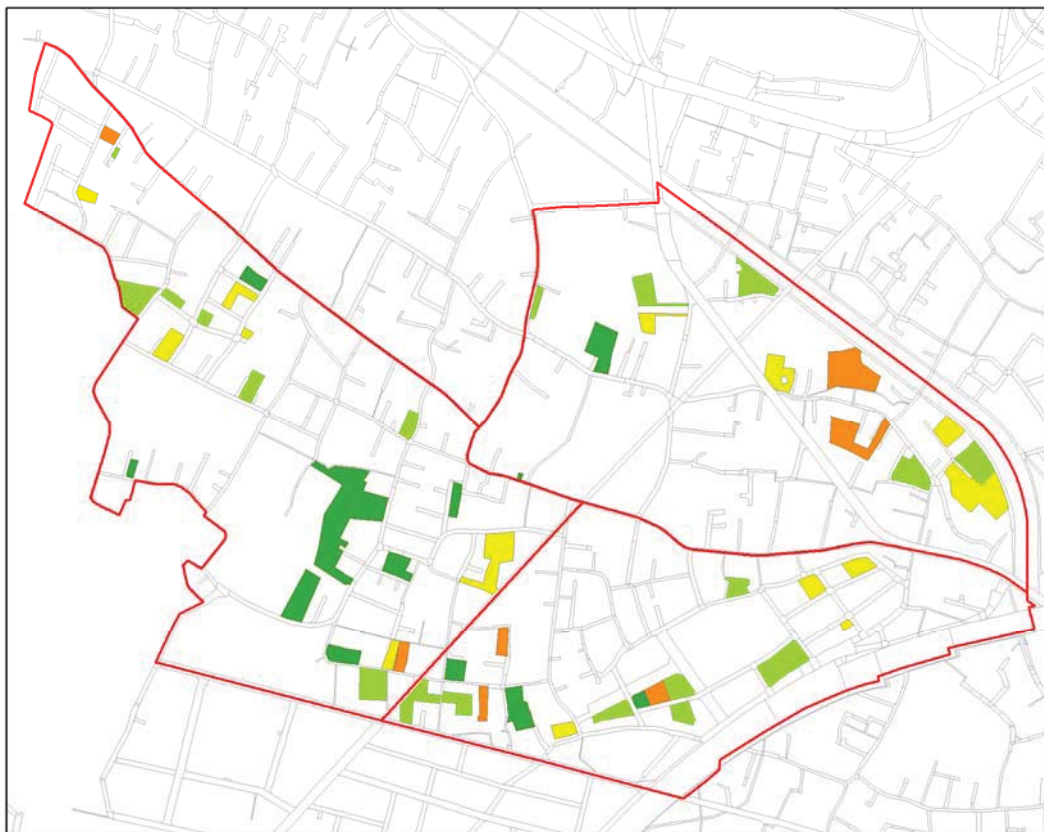
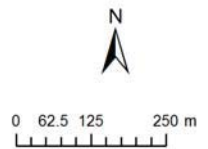
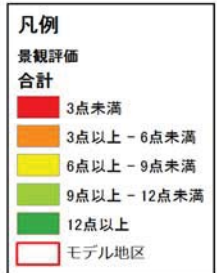
※写真は調査対象のモデル地区のもの。ただし調査時点とは異なる写真も含まれます。

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

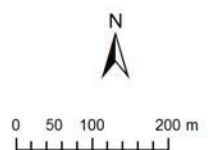
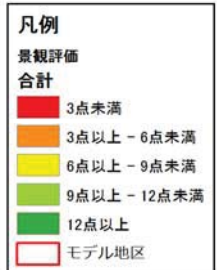
2. 世田谷区の農業・農地の多面的機能の指標化



■ 図 I - 13
農地の景観機能
「農の風景」評価分布
桜丘地区



■ 図 I - 14
農地の景観機能
「農の風景」評価分布
喜多見地区



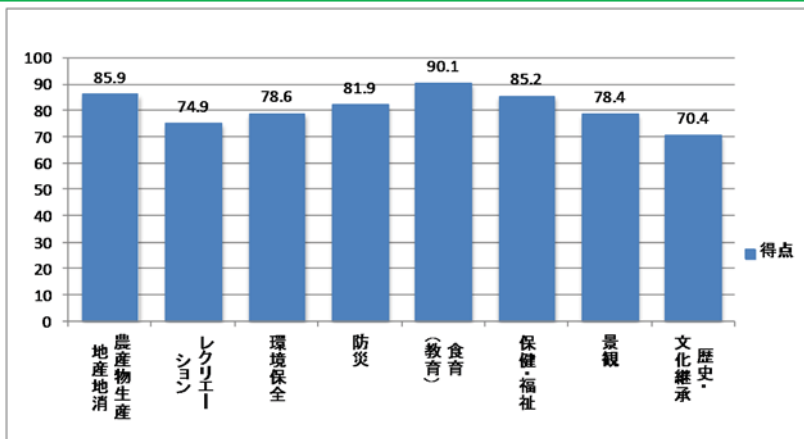
I. 農業・農地の多面的機能の指標化

3. 区民による農業・農地の多面的機能の評価

世田谷区全体

- 区民に、農業・農地の多面的機能の評価をたずねたところ、各機能いずれも高い評価を得ることができました。機能別に見ると、「食育（教育）機能」に対する評価が最も高く、次いで「農産物生産・地産地消機能」、「保健・福祉機能」、「防災機能」の評価が高くなっています。
- 具体的な項目で見ると、「子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す」（食育機能）、「農業や食について学べることで、生活の質を高めることができる」（食育機能）、「身近に農地があることで、やすらぎや潤いを感じる」（保健・福祉機能）がいずれも90ポイント以上を獲得し、非常に高く評価されています。

■ 図 I-15 区民による農業・農地の多面的機能の評価(全体)



(注) 得点 = 「そう思う」% + 「ややそう思う」% × 0.5。
 グラフの得点は、各機能の細項目の平均値。

■ 表 I-18 区民による農業・農地の多面的機能の評価(全体)

機能区分	都市の農業・農地の効果(評価項目)	そう思う	ややそう思う	得点
農産物生産 地産地消	1. 様々な農産物の供給源として大切な役割を果たしている	78.1%	16.8%	86.5
	2. 直売所等で新鮮で安全・安心な地場農産物を購入できる	83.2%	13.1%	89.8
	3. 地場農産物を使った食事を摂ることで食生活を改善・向上できる	69.1%	24.4%	81.3
レクリエーション	4. 区民農園や農業体験農園などで野菜を栽培することは楽しい	65.7%	23.4%	77.4
	5. ふれあい農園やイベントなどでの収穫等の農業体験は楽しい	67.0%	21.5%	77.8
	6. 農業体験を通じて、住民同士の交流や仲間づくりができる	51.8%	35.2%	69.4
環境保全	7. 畑の農作物など緑で覆われていることで気温上昇等が和らいでいる	65.9%	26.1%	79.0
	8. 農地や農作物によって、空気浄化や二酸化炭素削減に効果がある	64.8%	28.0%	78.8
	9. 農地に雨水が浸透することで、地下水や河川の水が保たれている	63.6%	28.8%	78.0
防災	10. 農地は避難スペース等として、災害時には大切な役割を担う	69.0%	24.2%	81.0
	11. 住宅密集地に農地があることで火災の延焼遮断の効果がある	76.8%	18.7%	86.1
	12. 大雨の際に農地に雨水が浸透することで、洪水防止の効果がある	65.1%	26.9%	78.6
食育 (教育)	13. 子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す	87.6%	9.1%	92.2
	14. 農業や食について学べることで、生活の質を高めることができる	84.2%	12.2%	90.3
	15. 学校給食等で地場農産物を使うことは教育上の効果がある	80.6%	14.7%	87.9
保健・福祉	16. 身近に農地があることで、やすらぎや潤いを感じる	84.0%	12.2%	90.1
	17. 農作業をすることが、高齢者の健康改善やいきがいとなっている	72.2%	20.2%	82.3
	18. 農業体験等を通じて心身ともにリフレッシュができる	73.5%	19.6%	83.3
景観	19. 屋敷林や畑などからなる優れた農の風景が残っている	67.0%	26.9%	80.5
	20. 農地と住宅地とが調和した良好な景観が形成されている	61.1%	30.3%	76.3
歴史・ 文化継承	21. 農業にまつわる行事や祭事が継承されている	50.3%	34.9%	67.7
	22. 伝統野菜が栽培され、伝統が継承されている	58.5%	29.1%	73.0

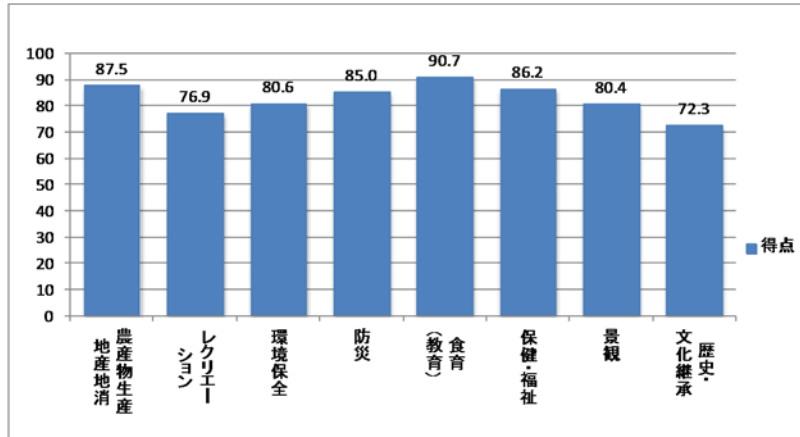
I. 農業・農地の多面的機能の指標化

3. 区民による農業・農地の多面的機能の評価

世田谷地域(桜丘地区を含む)

- 桜丘地区を含む世田谷地域では、世田谷区全体と同様の傾向ですが、いずれの機能も世田谷区全体を上回る高い評価を得ています。

■図 I - 16 区民による農業・農地の多面的機能の評価(世田谷地域)



■表 I - 19 区民による農業・農地の多面的機能の評価(世田谷地域)

機能区分	都市の農業・農地の効果(評価項目)	そう思う	ややそう思う	得点
農産物生産 地産地消	1. 様々な農産物の供給源として大切な役割を果たしている	79.1%	15.3%	86.7
	2. 直売所等で新鮮で安全・安心な地場農産物を購入できる	85.9%	10.2%	91.0
	3. 地場農産物を使った食事を摂ることで食生活を改善・向上できる	75.1%	19.2%	84.7
レクリエーション	4. 区民農園や農業体験農園などで野菜を栽培することは楽しい	69.5%	19.8%	79.4
	5. ふれあい農園やイベントなどでの収穫等の農業体験は楽しい	66.7%	21.5%	77.4
	6. 農業体験を通じて、住民同士の交流や仲間づくりができる	59.9%	28.2%	74.0
環境保全	7. 畑の農作物など緑で覆われていることで気温上昇等が和らいている	71.8%	18.6%	81.1
	8. 農地や農作物によって、空気浄化や二酸化炭素削減に効果がある	68.9%	23.7%	80.8
	9. 農地に雨水が浸透することで、地下水や河川の水が保たれている	68.4%	23.2%	79.9
防災	10. 農地は避難スペース等として、災害時には大切な役割を担う	76.3%	17.5%	85.0
	11. 住宅密集地に農地があることで火災の延焼遮断の効果がある	83.1%	11.9%	89.0
	12. 大雨の際に農地に雨水が浸透することで、洪水防止の効果がある	70.1%	22.0%	81.1
食育 (教育)	13. 子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す	87.0%	9.6%	91.8
	14. 農業や食について学べることで、生活の質を高めることができる	83.1%	14.1%	90.1
	15. 学校給食等で地場農産物を使うことは教育上の効果がある	82.5%	15.3%	90.1
保健・福祉	16. 身近に農地があることで、やすらぎや潤いを感じる	86.4%	10.7%	91.8
	17. 農作業をすることが、高齢者の健康改善やいきがいとなっている	74.6%	18.1%	83.6
	18. 農業体験等を通じて心身ともにリフレッシュができる	72.9%	20.3%	83.1
景観	19. 屋敷林や畑などからなる優れた農の風景が残っている	70.1%	23.7%	81.9
	20. 農地と住宅地とが調和した良好な景観が形成されている	64.4%	28.8%	78.8
歴史・ 文化継承	21. 農業にまつわる行事や祭事が継承されている	56.5%	28.8%	70.9
	22. 伝統野菜が栽培され、伝統が継承されている	62.1%	23.2%	73.7

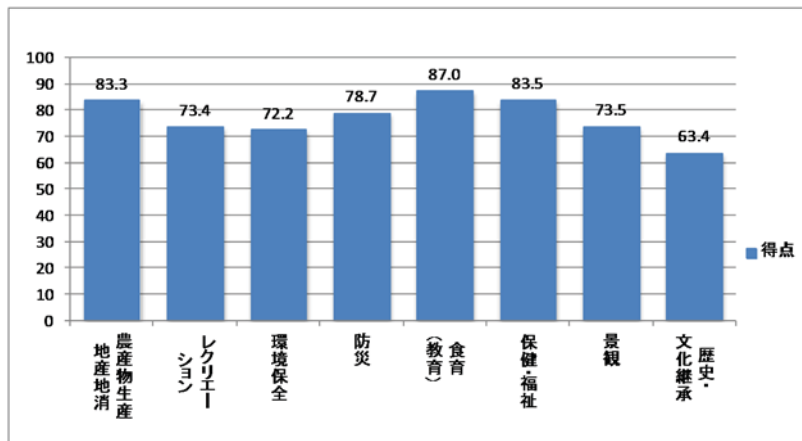
I. 農業・農地の多面的機能の指標化

3. 区民による農業・農地の多面的機能の評価

砧地域(喜多見区を含む)

- 喜多見地区を含む砧地域でも、世田谷区全体と同様の傾向ですが、具体的な項目で見ると「子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す」（食育機能）や「身近に農地があることで、やすらぎや潤いを感じる」（保健・福祉機能）がいずれも高く評価されています。

■図 I -17 区民による農業・農地の多面的機能の評価(砧地域)



■表 I -20 区民による農業・農地の多面的機能の評価(砧地域)

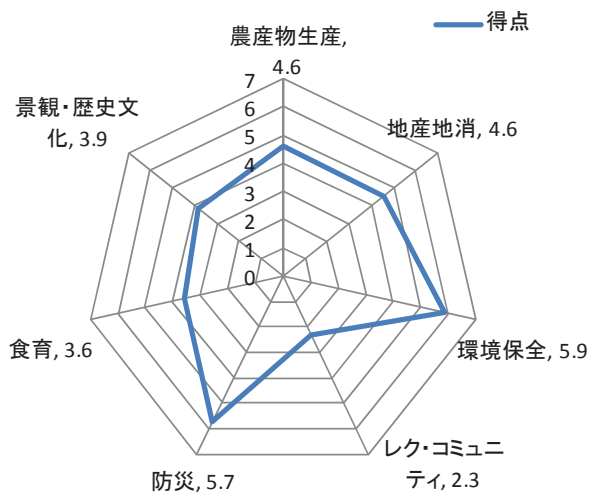
機能区分	都市の農業・農地の効果(評価項目)	そう思う	ややそう思う	得点
農産物生産地産地消	1. 様々な農産物の供給源として大切な役割を果たしている	69.5%	25.6%	82.3
	2. 直売所等で新鮮で安全・安心な地場農産物を購入できる	81.7%	13.4%	88.4
	3. 地場農産物を使った食事を摂ることで食生活を改善・向上できる	63.4%	31.7%	79.3
レクリエーション	4. 区民農園や農業体験農園などで野菜を栽培することは楽しい	63.4%	30.5%	78.7
	5. ふれあい農園やイベントなどでの収穫等の農業体験は楽しい	59.8%	30.5%	75.0
	6. 農業体験を通じて、住民同士の交流や仲間づくりができる	45.1%	42.7%	66.5
環境保全	7. 畑の農作物など緑で覆われていることで気温上昇等が和らいでいる	50.0%	37.8%	68.9
	8. 農地や農作物によって、空気浄化や二酸化炭素削減に効果がある	54.9%	36.6%	73.2
	9. 農地に雨水が浸透することで、地下水や河川の水が保たれている	54.9%	39.0%	74.4
防災	10. 農地は避難スペース等として、災害時には大切な役割を担う	62.2%	29.3%	76.8
	11. 住宅密集地に農地があることで火災の延焼遮断の効果がある	69.5%	26.8%	82.9
	12. 大雨の際に農地に雨水が浸透することで、洪水防止の効果がある	59.8%	32.9%	76.2
食育(教育)	13. 子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す	84.1%	11.0%	89.6
	14. 農業や食について学べることで、生活の質を高めることができる	80.5%	13.4%	87.2
	15. 学校給食等で地場農産物を使うことは教育上の効果がある	75.6%	17.1%	84.1
保健・福祉	16. 身近に農地があることで、やすらぎや潤いを感じる	84.1%	9.8%	89.0
	17. 農作業をすることが、高齢者の健康改善やいきがいとなっている	73.2%	19.5%	82.9
	18. 農業体験等を通じて心身ともにリフレッシュができる	65.9%	25.6%	78.7
景観	19. 屋敷林や畑などからなる優れた農の風景が残っている	53.7%	42.7%	75.0
	20. 農地と住宅地とが調和した良好な景観が形成されている	52.4%	39.0%	72.0
歴史・文化継承	21. 農業にまつわる行事や祭事が継承されている	32.9%	51.2%	58.5
	22. 伝統野菜が栽培され、伝統が継承されている	50.0%	36.6%	68.3

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

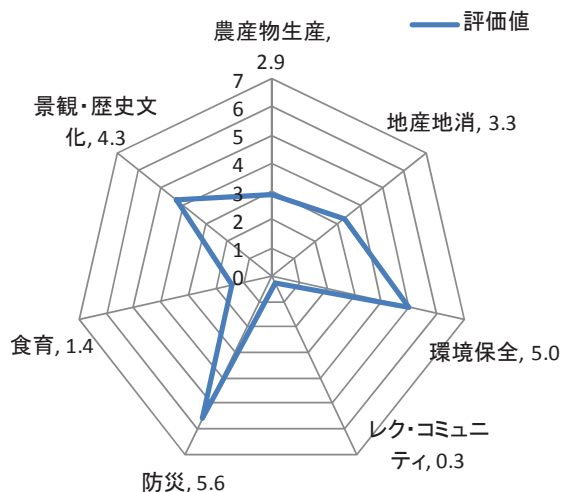
4. 農家による農業・農地の多面的機能の評価

- モデル地区の桜丘地区、喜多見地区それぞれ7戸、計14戸の農業者からアンケートの回答を得て、個別の都市農地・農家の指標化を実施しました。
- この結果をもとに平均得点をチャートグラフで表すと、いずれの地区でも防災機能や環境保全機能が特に高く評価されています。
- 特に防災機能については、ほぼ全ての農地が住宅密集地にあり、火災時の延焼遮断効果が期待されることや、災害時に避難場所としての提供に全ての農家が前向きであることから、高い評価となっています。
- 桜丘地区の調査農家では、農業体験農園や区民農園の実施や学校給食への供給があることなどから、レクリエーション・コミュニティ機能や食育機能が低い評価となっています。

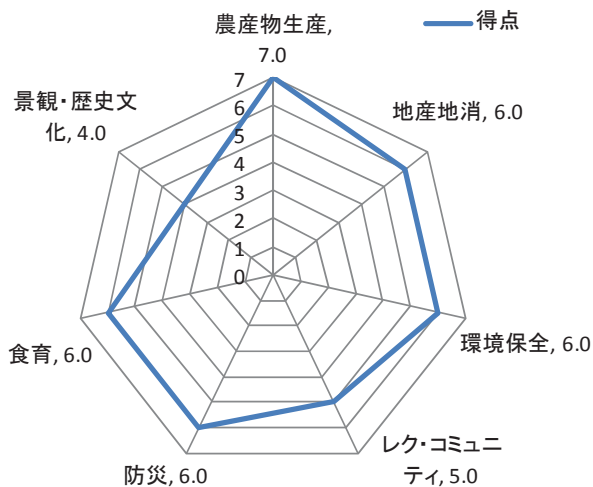
■ 図 I-18 都市農地の多面的評価チャート
(桜丘地区平均)



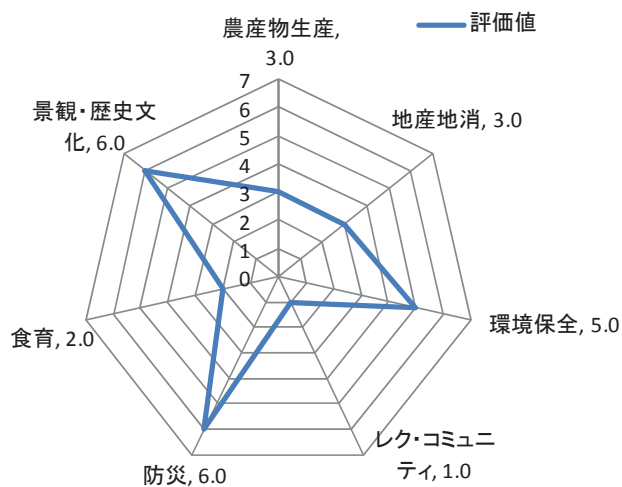
■ 図 I-19 都市農地の多面的評価チャート
(喜多見地区平均)



■ 図 I-20 都市農地の多面的評価チャート
(桜丘地区最高得点)



■ 図 I-21 都市農地の多面的評価チャート
(喜多見地区最高得点)



I. 農業・農地の多面的機能の指標化

4. 農家による農業・農地の多面的機能の評価

■表 I-21 モデル地区の農業・農地に関する評価結果一覧

機能	項目	指標	桜丘地区			喜多見地区		
			平均値 (実施率:%)	平均点	計	平均値 (実施率:%)	平均点	計
基礎事項	都市農地の賦存	所有農地面積	3,102 m ²			2,771 m ²		
	農地の保全指定	生産緑地面積	2,930 m ²			2,629 m ²		
		生産緑地指定率	94%			95%		
農産物生産機能	農産物の生産量	100万円未満	14%	2.6	4.6	14%	1.9	2.9
		100～300万円未満	43%			86%		
		300～500万円未満	14%			0%		
		500万円以上	29%			0%		
	多品目栽培	農産物品目数	28 品目	1.0		29 品目	1.0	
認定農業者	認定の有無	57%	1.0	0%	0.0			
地産地消機能	地産地消の出荷量	出荷販売額		3.4	4.6		2.9	3.3
	共同直売所	出荷の有無	0%	1.1		86%	0.4	
	個人直売所（庭先販売）	〃	100%			57%		
	地元スーパー等	〃	29%			0%		
	地元レストランの食材	〃	14%			0%		
	地域特産品の原料	〃	0%			0%		
	学校給食	〃	71%			14%		
	観光農園	〃	14%			0%		
	体験農園	〃	29%			0%		
環境保全機能	緑地として	作付期間			4.0	5.9		
	有機資源リサイクル	堆肥づくり	71%	1.7	0%		1.0	
		堆肥の利用	29%		100%			
	エコファーマー等認定	認定の有無	14%	0.1	0%		0.0	
レクリエーション・コミュニティ機能	市民農園の開設	区画数	5.0 区画	1.0	2.3	0.0 区画	0.0	0.3
	体験農園の運営	区画数	5.9 区画			0.0 区画		
		運営の有無	29%			0%		
	収穫体験の実施	実施の有無	71%			0.7		
防災機能	災害時の避難場所等の提供	提供意志有り	100%	2.0	5.7	100%	2.0	5.6
		提供可能面積	3,030 m ²	1.6		2,771 m ²	1.7	
	災害時の水確保	活用可能な井戸	86%	0.9		71%	0.7	
	火災延焼危険度の高い地区	住宅の密集	100%	1.0		100%	1.0	
浸水危険度の高い地区	過去の浸水被害	29%	0.3	14%	0.1			
食育（教育）機能	学校等の農業体験活動に協力	協力有り	71%	1.4	3.6	43%	0.9	1.4
	学校給食への供給	供給有り（再掲）	71%	1.4		29%	0.6	
	市民農園・体験農園の開設	開設の有無（再掲）	43%	0.7		0%	0.0	
景観形成・歴史文化継承機能	良好な景観の維持	全ての所有農地を適切に管理	100%	2.0	3.9	100%	2.0	4.3
	特に優れた景観形成	景観作物栽培	14%	0.1		43%	0.4	
	景観配慮	植栽や生け垣の有無	43%	0.4		57%	0.6	
	屋敷林や樹林地	屋敷林・樹林地の有無	43%	0.9		57%	1.1	
	伝統野菜の継承	伝統野菜の栽培	43%	0.4		14%	0.1	
合計					30.4			22.7

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

4. 農家による農業・農地の多面的機能の評価

■表 I-22 農家による農業・農地に関する指標化方法(採点方法)

機能	項目	指標	採点方法
農産物生産機能	農産物の生産量	農産物販売額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 100万円未満 1 ・ 100～300万円 2 ・ 300～500万円 3 ・ 500万円以上 4
	多品目栽培	農産物品目数	10品目以上 1
	認定農業者・認証農業者	認定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定農業者 2 ・ 認証農業者 1
地産地消機能	地産地消の出荷量	地元出荷販売額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50万円未満 1 ・ 50～100万円 2 ・ 100～300万円 3 ・ 300～500万円 4 ・ 500万円以上 5
	購入機会が多い (販売チャンネルが多い)	以下の出荷の有無 <ul style="list-style-type: none"> ・ 直売所 ・ 庭先販売 ・ 地元スーパー等 ・ 地元レストラン等 ・ 地域特産品加工 ・ 学校給食 ・ 観光農園 ・ 体験農園 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2～3チャンネル 1 ・ 4チャンネル以上 2
環境保全機能	緑地として	作付期間 (農地利用率)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4ヶ月未満 1 ・ 4～7ヶ月 2 ・ 7～10ヶ月 3 ・ 10ヶ月以上 4
	有機資源リサイクル	たい肥づくり、有機資源 の受け入れの実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自ら堆肥づくり 2 ・ 堆肥利用 1
	エコファーマー等認定	認定の有無	有 1
レクリエーション・コミュニティ機能	区民農園の開設	区民農園・農業体験農園 合計区画数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10～19区画 1 ・ 20～29区画 2 ・ 30～49区画 3 ・ 50区画以上 4
	農業体験農園の運営		実施の有無 有 2
	収穫体験の実施	実施の有無	有 1
	災害時の避難場所等の提供	意志の有無	意志有り 2
防災機能	災害時の避難場所等の提供	提供可能面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,000～2,000㎡ 1 ・ 2,000㎡以上 2
		災害時の水確保	井戸の有無
	火災延焼危険度の高い地区	住宅の密集	有 1
	浸水危険度の高い地区	過去の浸水被害	有 1

I. 農業・農地の多面的機能の指標化

4. 農家による農業・農地の多面的機能の評価

■表 I-23 農家による農業・農地に関する指標化方法(採点方法)

機能	項目	指標	採点方法	
食育(教育)機能	学校等の農業体験活動への協力	協力の有無	有	2
	学校給食への供給	供給の有無(再掲)	有	2
	区民農園の開設	開設の有無(再掲)	有	1
	農業体験農園の運営	実施の有無(再掲)	有	2
景観形成・ 歴史文化継承 機能	良好な景観の維持	農地の適正な管理	全て適正に管理	
	特に優れた景観形成	景観作物の栽培	有	1
	景観配慮の取組	植栽や生け垣の有無	有	1
	樹林地の保全	樹林地の有無	有	2
	伝統野菜の継承	伝統野菜の栽培	有	1

※各機能ごとの合計点数は最高7点

II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

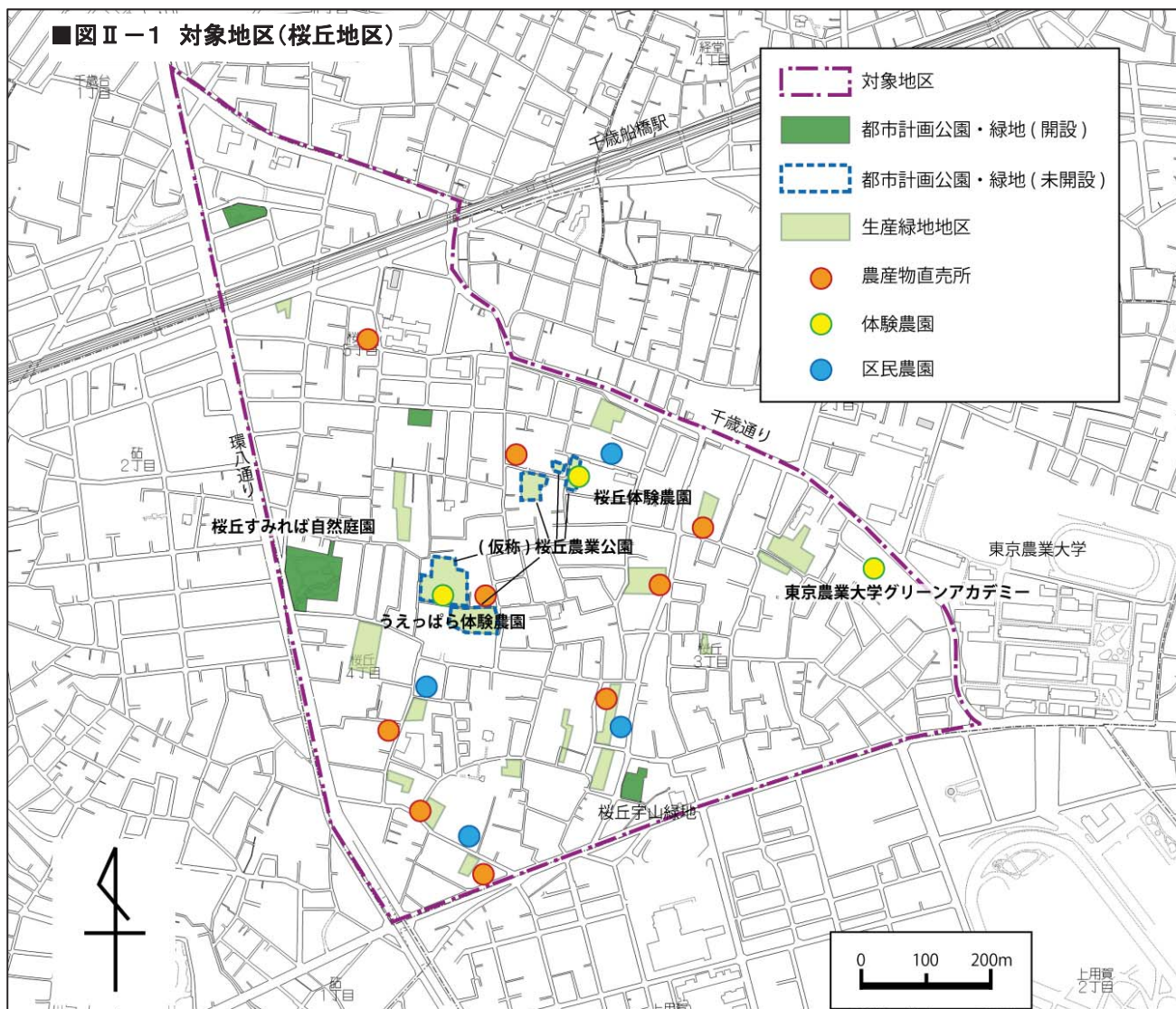
(1) 桜丘地区の概要

- 桜丘地区（桜丘3・4・5丁目）には、農家の個人直売所が多数設置され、これと学校給食等、地産地消型の農業経営が展開されています。
- 農業体験農園（2農園）や区民農園（4農園）があるなど、農業体験の取組みが行われています。
- 農地が重要な構成要素となり、世田谷の原風景とも言える景観が残っています。

■表Ⅱ-1 桜丘地区の農家数・農地面積

農家数	農地面積			生産緑地面積	宅地化農地面積
	認定農業者	認証農業者	エコファーマー		
22	2	1	1	44,265㎡	12,352㎡

（資料）世田谷区「平成24年農家基本調査」



II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

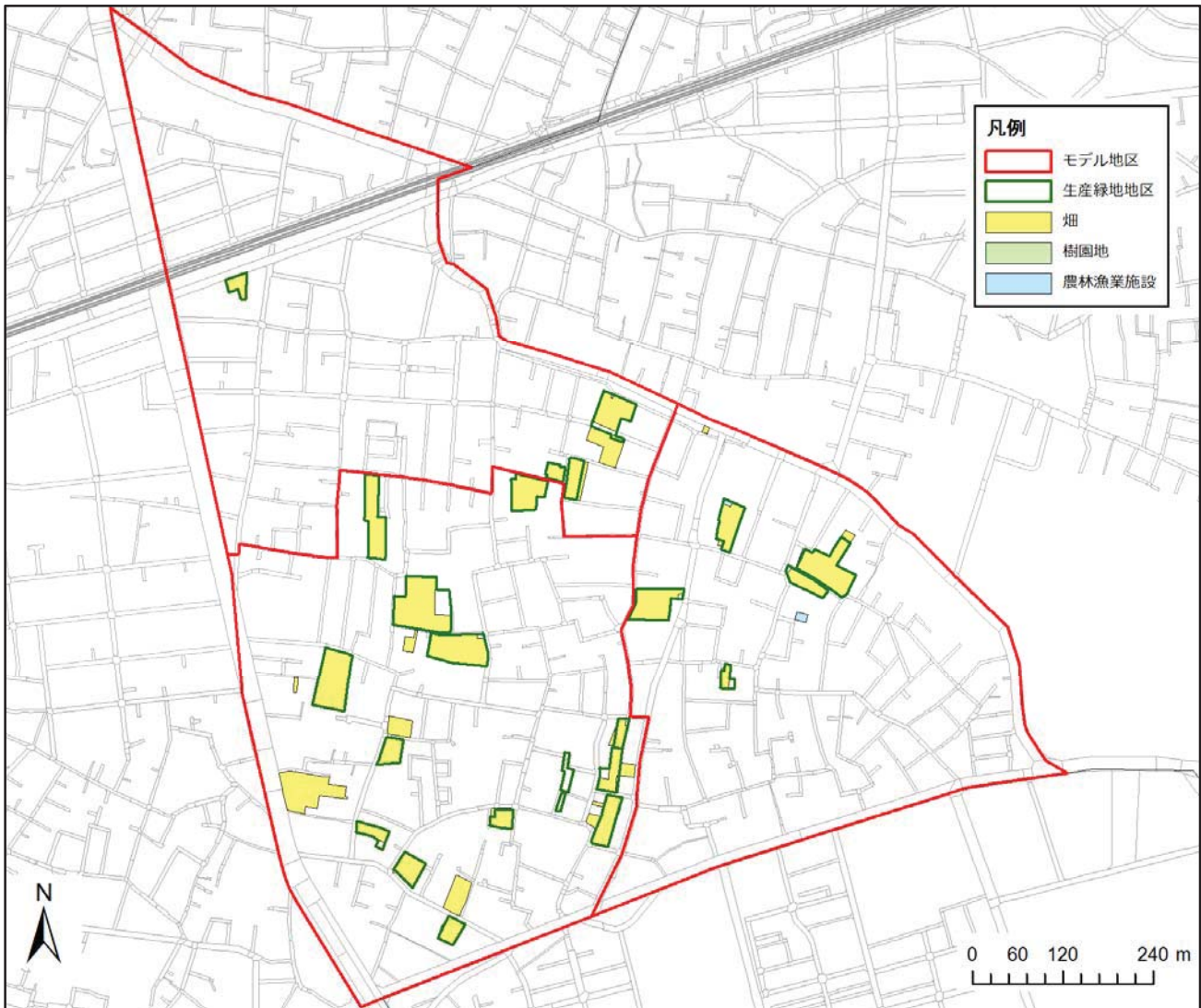
■表Ⅱ-2 桜丘地区の土地利用現況

	地区面積	農地面積	みどり面積	みどり率	農地面積／みどり面積
桜丘3丁目	23.7ha	8,213㎡	5.14ha	21.7%	14.2%
桜丘4丁目	29.5ha	27,046㎡	8.20ha	27.8%	38.1%
桜丘5丁目	26.0ha	5,571㎡	4.84ha	18.6%	11.8%
桜丘地区合計	79.2ha	40,830㎡	18.2ha	23.0%	24.3%

(資料) 「平成23年度世田谷区土地利用現況調査」

・みどり面：緑被（樹木、竹林、草地、屋上緑地、農地）+水面+公園内の裸地

■図Ⅱ-2 桜丘地区の農地分布



(資料) 「平成23年度世田谷区土地利用現況調査」GISデータより作成

II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

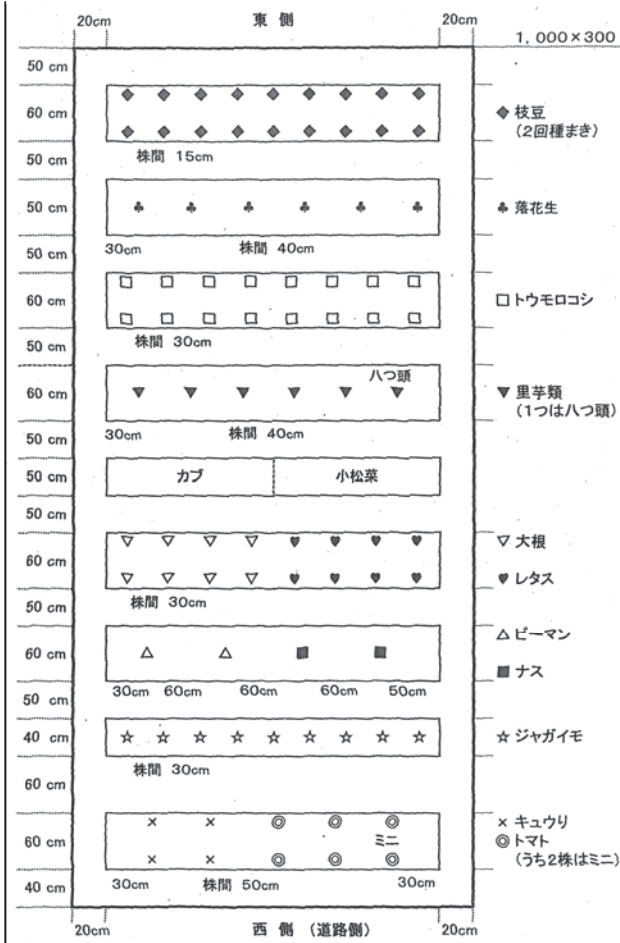
(2) 農業体験農園の概要

- 世田谷区には、農業体験農園は4農園が開設されており、そのうち2農園が桜丘地区にあります。
- 入園者は年間を通して、一連の農作業を体験し、最後に収穫し、全て持ち帰ることができます。
- 作付け計画は園主が決定し、講習会を年10回ほど開催し、年間30種類程度の作物を園主の指導のもと栽培します。
- 1区画は30㎡が標準的ですが、「うえっぱら体験農園」は1区画45㎡と広いことが特徴です。

■表Ⅱ-3 桜丘体験農園・うえっぱら体験農園の概要

	桜丘体験農園	うえっぱら体験農園
所在地	桜丘5-2	桜丘4-19
開設時期	平成20年3月	平成23年4月
区画数	21区画	20区画
区画面積	30㎡	45㎡
利用料金	年間4万円/区画・年	年間8万円/区画面

■図Ⅱ-3 桜丘体験農園の作付け計画(平成25年春)



■写真Ⅱ-1 桜丘体験農園



■写真Ⅱ-2 うえっぱら体験農園



Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

■表Ⅱ-4 農業体験農園の取組みの現状と課題(園主からのヒアリングより)

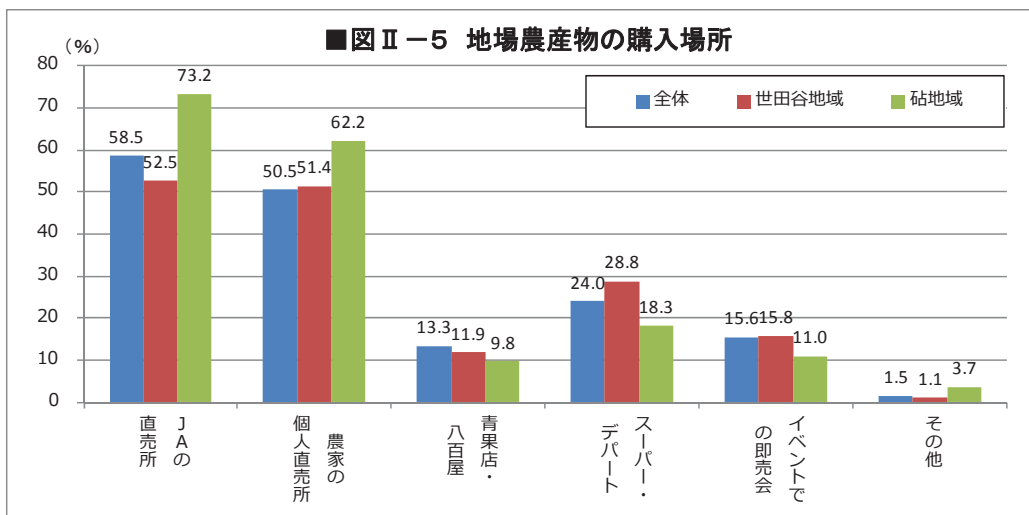
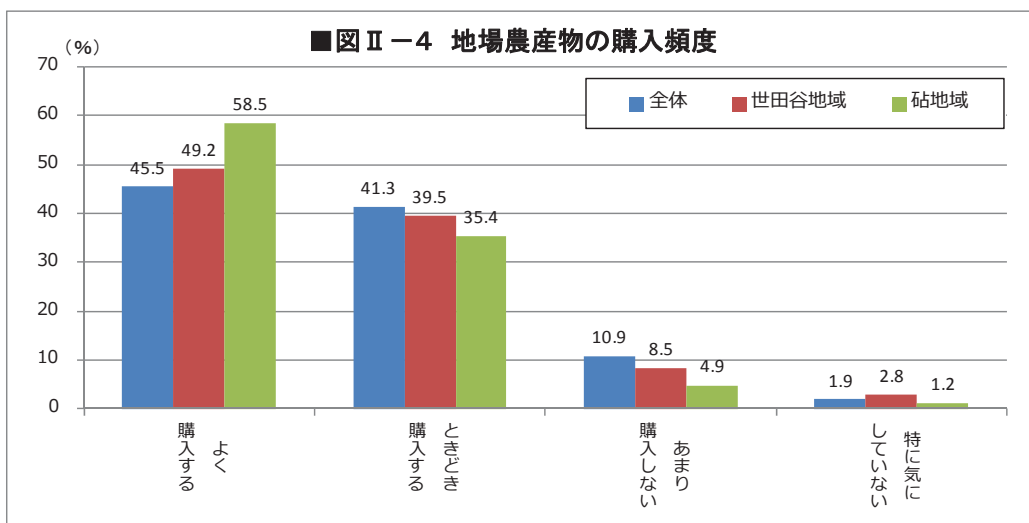
	桜丘体験農園	うえっぱら体験農園
取組みの経緯	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化に伴って、全ての農地を耕作することが負担となったため、一部を労力負担の軽い農業体験農園にした 以前は収穫したものを全て、庭先の直売所だけでは捌けなかったため、市場出荷もしていたが、農業体験農園の実施とともに、市場出荷をやめたため、出荷に伴う作業負担が軽くなった。 	<ul style="list-style-type: none"> 相続で引き継いだ農地面積からして、1人でやるには広いので、一つの方法として農業体験農園を選択した 練馬区の白石農園に行ったこともあり、以前から意識していた 自分の作付と同じやり方をしたかったことと、練馬方式とは違うことをしたかったので、1区画45㎡(畝幅1m×25m+通路部分)とし、利用料金も8万円/年・区画とした
農業体験農園のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者にとって、作業の負担が軽い 面積当たりの売上が、従前とほぼ同じ水準を確保することが出来、安定している 	<ul style="list-style-type: none"> 農作業の負担が軽い
問題点	<ul style="list-style-type: none"> 家から離れている利用者は、通うのが大変らしく、管理が行き届かなかつたり、途中でリタイヤするケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> トイレや日よけのある休憩所を設置したいが、相続税の納税猶予を受けている農地には設置できない 移動式のトイレだと、住宅に囲まれていることもあり、臭いが気になるので避けたい ビニールハウスの農具置き場で休憩も出来るが、夏は暑くて困る 簡易な日よけでは、強風で飛ばされてしまう
栽培指導・講習について	<ul style="list-style-type: none"> 最初は指導がしっかり出来るか不安があったが、最近では、あまり細かいことには口出ししないことや、必要なことは掲示板に書いておけばたいてい済むので、負担は大きくない 	<ul style="list-style-type: none"> 1回3時間、年間10回の講習をして、違うことをしていたらアドバイスするが、極力手は出さないようにしている 利用者が一緒に講習を受けているので、利用者同士で教えたり、手助けしたりしている 初めは、初心者に教えて、しっかり良いものが出来るか心配だったが、思ったよりしっかり出来ることが多い。出来ない場合は利用者が出来ない理由をうけとめるから、それはそれでいいと思う
利用者からの要望	<ul style="list-style-type: none"> たまに作付計画に無い野菜を作りたいと言われることがあるが、もともと農業体験園は自由な作付が出来ないものなので、あまり言われることはない。 	<ul style="list-style-type: none"> 作付計画は、毎年1品目は変更する 利用者から作りたい野菜の要望はあるが、基本的に応えられない
今後の拡大等の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 現在の21区画は、講習会で1回に指導できる人数としてちょうどよいので、増やす考えは無い 農業体験農園として利用している約1,000㎡の畑には、若干の区画を増やせる余裕はある 	<ul style="list-style-type: none"> 1区画45㎡にしたが、やってみて30㎡でいいのかも知れないと思うこともある。その場合は全体面積は同じで、区画数が増える 当面は拡大するつもりはないが、将来高齢になって農作業がきつくなった時に増やす可能性はある

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(3) 区民の地産地消ニーズ－区民アンケート調査より

- 地場農産物の購入頻度については、「よく購入する」が5割前後、「ときどき購入する」が4割前後と、合わせて9割前後と高い割合となっています。
- 砧地域にはJAの直売所（ファーマーズマーケット二子玉川）があり、このアンケート調査もそこで実施した（全体の38%）ため、JAの直売所で購入する割合が73%と非常に高いですが、同時に農家の個人直売所でも62%が購入しており、両方で購入する区民が多いことがわかります。

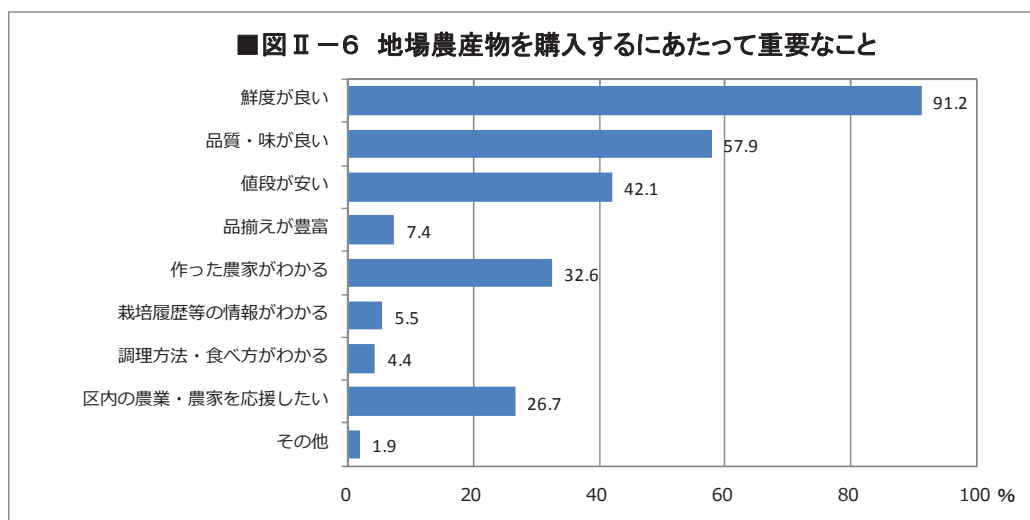


II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(3) 区民の地産地消ニーズ－区民アンケート調査より

- 地場農産物を購入するにあたっては、圧倒的に9割の人が「鮮度が良い」ことが重要と回答しており、次いで「品質・味が良い」こととなっています。「価格が安い」ことも3番目に重要ですが、価格より鮮度や品質・味が優先される結果となっています。
- 「品揃えが豊富」であることはあまり重視されておらず、スーパーや大型直売所とは異なる傾向が見られます。このことは、個人直売所等の小型の直売所が支持されている結果と考えられます。
- 世田谷地域を見ても、全体の傾向とほぼ一致していますが、「品質・味が良い」ことについては、より重視しているという結果となっています。
- 「作った農家がわかる」といった顔の見える農業が評価され、「区内の農業・農家を応援したい」といった機運が高まっていることが伺えます。



■ 表Ⅱ－5 地場農産物を購入するにあたって重要なこと(地域別)

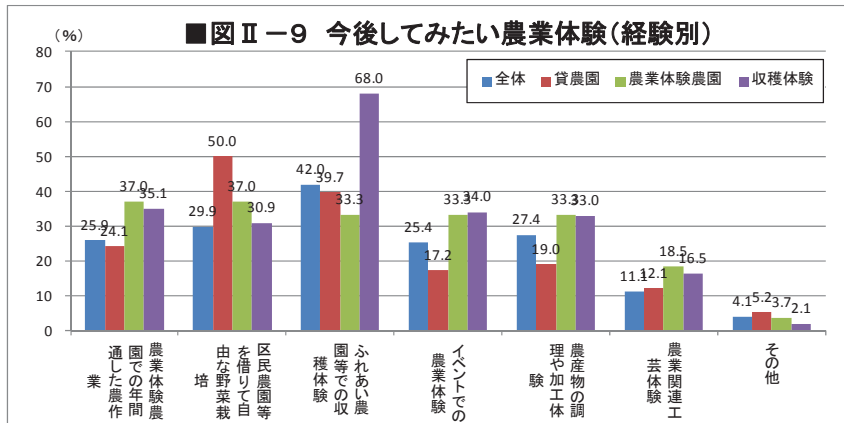
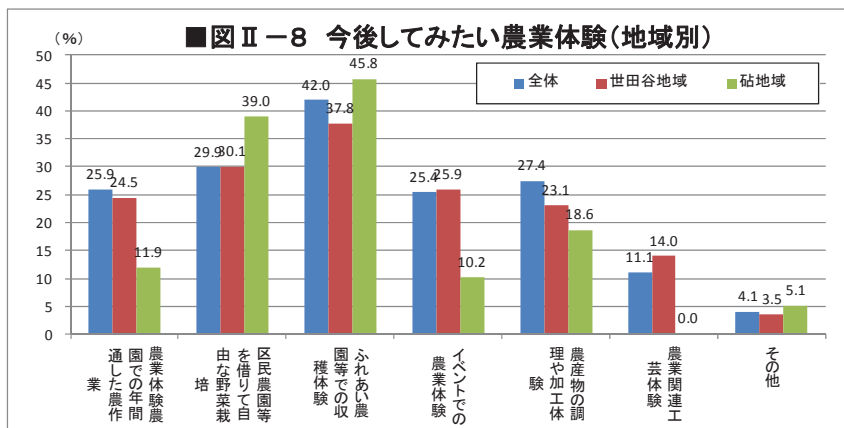
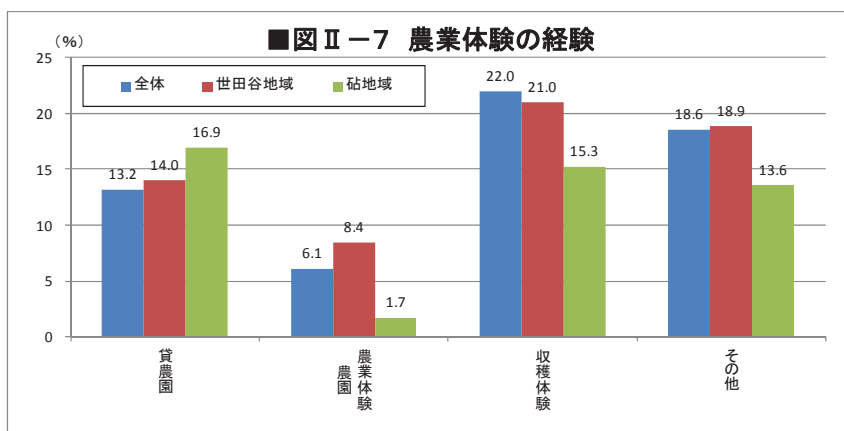
上段:実数 下段:%	合計	鮮度が 良い	品質・味 が良い	値段が 安い	品揃え が豊富	作った 農家が わかる	栽培履 歴等の 情報が わかる	調理方 法・食 べ方が わか る	区内の 農業・ 農家 を応援 したい	その他
全体	525	479	304	221	39	171	29	23	140	10
	100.0	91.2	57.9	42.1	7.4	32.6	5.5	4.4	26.7	1.9
世田谷地域	177	163	111	75	11	59	8	7	46	3
	100.0	92.1	62.7	42.4	6.2	33.3	4.5	4.0	26.0	1.7
砧地域	82	79	48	35	8	24	2	3	25	2
	100.0	96.3	58.5	42.7	9.8	29.3	2.4	3.7	30.5	2.4
その他地域	266	237	145	111	20	88	19	13	69	5
	100.0	89.1	54.5	41.7	7.5	33.1	7.1	4.9	25.9	1.9

II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(3) 区民の農業体験ニーズ(一般)－区民アンケート調査より

- 一般の方（農業体験農園利用者を除く）については、2割強の人が「収穫体験」、1割強の人が貸農園の経験があります。
- 今後してみたい農業体験は、「収穫体験」が42%、「貸し農園」が30%で、農業体験農園は約25%となっています。
- 農業体験の経験別に今後してみたい農業体験をみると、「農業体験農園」は過去の経験は問わずそれぞれ3割前後のニーズがあります。一方、「貸し農園」は貸し農園の経験者、「収穫体験」は収穫体験の経験者が多く、ニーズは分かれています。

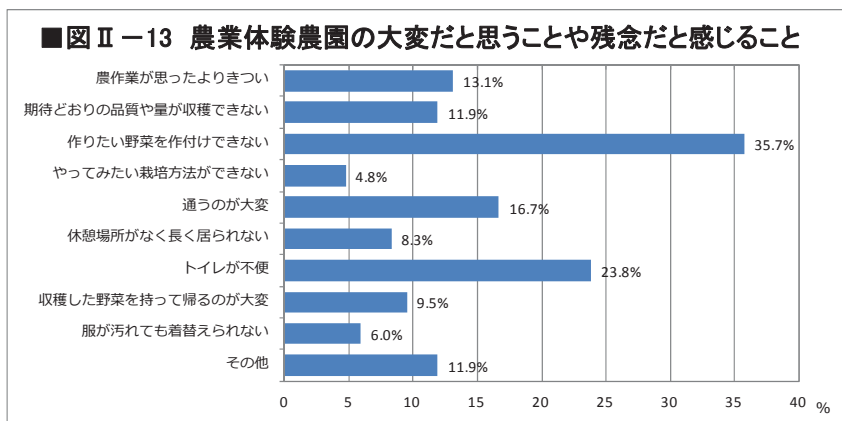
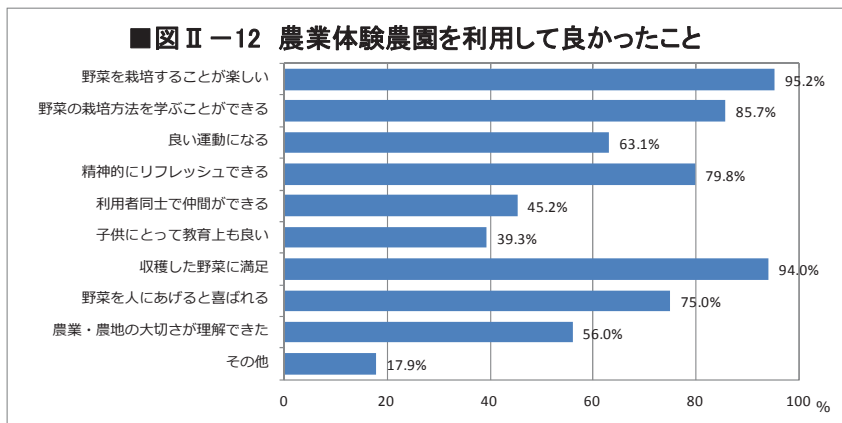
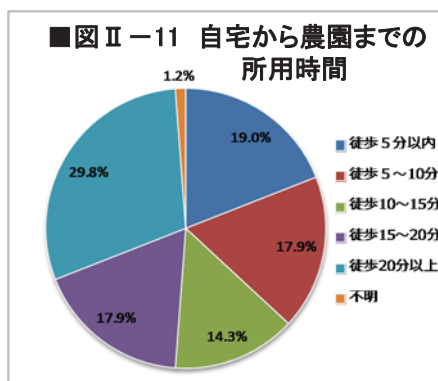
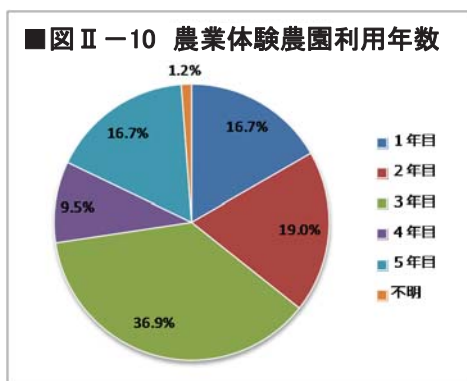


II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(4) 区民の農業体験ニーズ（農業体験農園利用者）－区民アンケート調査より

- 農業体験農園利用者（84名）については、3年目以上が3分の2を占めています。
- 自宅から農園までは、徒歩10分以内の徒歩圏が37%を占めていますが、20分以上のやや遠い人も約3割います。
- 農業体験農園を利用して良かったことは、「野菜を栽培することが楽しい」、「収穫した野菜に満足」、「野菜の栽培方法を学ぶことができる」などをはじめとして、全般的に満足度が高い結果となっています。
- 農業体験農園は利用者が自由に作付けすることはできませんが、利用者の3人に1人はそのことが残念だと感じていて最も多い回答となっています。その他、「トイレが不便」、「通うのが大変」などの回答も比較的多い結果となっていますが、全般的に不満は少ないようです。

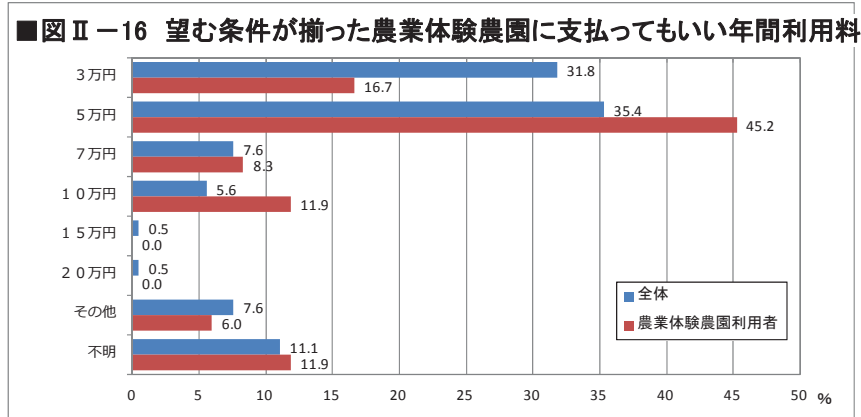
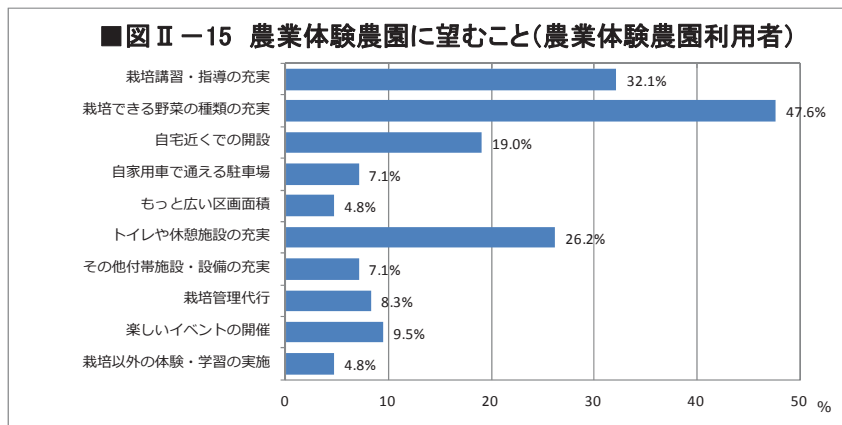
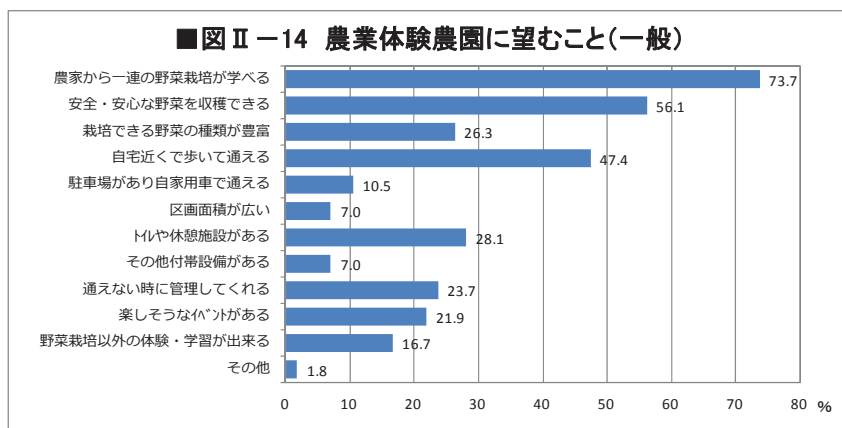


II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進

(4) 区民の農業体験ニーズ（一般・農業体験農園利用者）－区民アンケート調査より

- 一般の人が農業体験農園に望むことは、「農家から一連の野菜栽培が学べること」が最も多く、次に、「安全・安心な野菜を収穫できる」、「自宅近くで歩いて通える」ことなどが挙げられます。
- 一方体験農園利用者が望むことについては、「栽培できる野菜の種類の充実」が最も多く、次に「栽培講習・指導の充実」、「トイレや休憩施設の充実」などとなっています。
- 望む条件が揃った農業体験農園に支払ってもよい年間利用料は、5万円が最も多く、条件次第では7万円や10万円との回答も1割前後ありました。現在の標準的な年間利用料4万円よりは、やや高い料金設定でも、十分ニーズはあると考えられます。



Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(5) 都市農業経営に係る農家意向 - ヒアリング調査より

直売所

- 繁盛しており、作ったものはほとんど売り切れる。売るのが足りないくらい (5)
- 年間通して計画的に作付・販売している (6)
- 無人店：盗難がある (6)
- 無人販売機：大きいものは入らない
- 立地不利店：人通りが少なく客が少ない (1)

学校給食

- 子どもたちに世田谷の農業を知ってもらうことができる (5、7)
- 指定された通りに品を揃えることや、調整等の要求が厳しく、負担が大きい (2、4、5、6、7)

労働力

- 高齢のため負担の軽い作目（果樹等）に変更したい (2、4)
- ボランティア5人が交代で手伝いに来る。うち1人はある程度技能が求められる作業も可能 (7)
- 年間5ヶ月程度雇用し、草むしりや店番等をしてもらっている (6)
- 繁忙期に人手が足りないが、人を雇うには人件費が高い (1)

区民農園

- 途中で脱落する利用者が多く、適切に管理できない (1)

農業体験農園(実施済み)

- 収益性の高い安定した収入が得られる (4)
- 通常の営農よりも身体の負担が軽い (4、5)
- 始める前は、指導等不安があったが、思ったよりしっかり出来る (4、5)
- 将来高齢になった時には、区画を増やす可能性はある (5)
- 家が遠い利用者の中には途中で脱落する人もいる (4)
- 多くはないが、計画にない野菜を作りたいという人もいる (4、5)
- 45㎡/区画としたが、素人にはやりにくい部分もある
- トイレや休憩所を設置したいが、納税猶予の畑は制限がある

新たな販路

- ボランティアが販路開拓、複数のサラダ用野菜をセットにしたサラダミックスをスーパー向けに出荷 (7)
- 直売所で十分売れるので、販路開拓の必要ない (5、6)
- レストランから引き合いがあるが、作業が手間なので断っている
- 高齢のため、現状維持が精一杯 (2)

近隣住民との関係

- 手伝ってくれるボランティアグループを形成、積極的に取り組む (7)
- 土埃、農薬、落ち葉、土の流出等苦情がある (1、4)

後継者

- 息子は国家公務員でそれを捨てて農業を継いでくれることはあまり期待していない (6)
- 農業は自分の代で終わり (1、3)
- 息子はいるが、相続で農地を売らざるをえず、事実上農業は継げない (2)

農業体験農園の取組み意向

- 条件次第で取り組む可能性はある
 - ・高齢になったら (1)
 - ・区民農園を農業体験農園に変更 (1)
 - ・納税猶予の適用
- 取組み意向はない
 - ・指導が難しい (2)
 - ・現在のやり方の方が良い (6、7)

その他

- ハウスの設置費用の補助で1人で使えるものがあればよい (1)
- 大蔵大根は人気があり割高で売れる (5)
- 大蔵大根は収穫が大変で、日持ちしない (2、7、)
- 大雨時に畑が浸水する (3)
- 先代の時に受け入れた建設残土の石の撤去の不安が大きい (3)

※(①～)ヒアリング対象の農家番号

II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(6) 体験農園の事例－食育体験農園「ほっこり農園」

<p>概要</p>	<p>ぶどうの栽培に始まり、宿泊、レストラン、農産加工、農業の6次産業を、地産地消を軸として広く展開している(株)グラノ24Kが運営する体験ファーム「ほっこり農園」。</p> <p>農業体験をはじめとして、農産加工などの食育体験、自然体験、生ゴミ堆肥化等、多様な体験メニューが用意され、個人や団体向けに提供している。</p> <p>「ほっこり農園」は、多様な飲食・サービス施設等で構成される「Slow Resortぶどうの樹」の一角をなしている。</p>	 <p>■写真Ⅱ-3 ほっこり農園トマト用ハウス</p>																																									
<p>所在地</p>	<p>(ほっこり農園) 福岡県遠賀郡岡垣町内浦526-6 (Slow Resortぶどうの樹・本社) 福岡県遠賀郡岡垣町手野183</p>	 <p>■写真Ⅱ-4 ほっこり農園食育体験教室</p>																																									
<p>運営会社</p>	<p>株式会社グラノ24K (社員数) 社員約100名、専属パート約200名 (事業内容) ウェディング、旅館、レストラン、ギフト・パン製造販売、果樹栽培、ハム・ソーセージ製造販売</p>																																										
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> • かつては荒れた土地を自分たちで開墾して、「ほっこり農園」を作った • プレハブを設置して、手作りソーセージづくり教室を実施。ソーセージ作りについては、「モクモク手作りファーム」と提携し、同様の方法をとっている。 • 季節に応じた多様な体験メニューを用意 • 森を切り開いて、子供たちが遊べる空間を手作りしている • 学習塾と提携して、塾生はじめ、多くの子供たちにも宣伝(図Ⅱ-17参照) • レストラン等で出た生ゴミを堆肥化し、この堆肥を使って野菜づくり体験 • 月に1,000人、年間1万人以上集客 																																										
<p>農業体験・農業塾・収穫体験・食育体験メニュー</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>参加人数</th> <th>教室の時間</th> <th>料金(1人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>循環型農業体験(年10回コース)</td> <td>団体10~100名</td> <td>1時間半~3時間</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>循環型農業体験(年3回コース)</td> <td>団体10~100名</td> <td>1時間半~3時間</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>循環型農業体験(日帰りコース)</td> <td>団体10~100名</td> <td>1時間半~3時間</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>収穫体験</td> <td>個人 10~30名</td> <td>30分~1時間</td> <td>収穫物によって</td> </tr> <tr> <td>手づくりソーセージ教室</td> <td>1人~100名</td> <td>約1時間半~2時間</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>フライパンdeパンづくり</td> <td>1人~30名</td> <td>約2時間半~3時間</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>手づくり和菓子教室</td> <td>1人~30名</td> <td>約1時間~1時間半</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>フライパンdeピザ教室</td> <td>1人~30名</td> <td>約1時間半</td> <td>1,575円</td> </tr> <tr> <td>SUNSUNキッチン</td> <td>1人~50名</td> <td>約1時間半</td> <td>1,575円~2,100円</td> </tr> </tbody> </table>				参加人数	教室の時間	料金(1人)	循環型農業体験(年10回コース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円	循環型農業体験(年3回コース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円	循環型農業体験(日帰りコース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円	収穫体験	個人 10~30名	30分~1時間	収穫物によって	手づくりソーセージ教室	1人~100名	約1時間半~2時間	1,575円	フライパンdeパンづくり	1人~30名	約2時間半~3時間	1,575円	手づくり和菓子教室	1人~30名	約1時間~1時間半	1,575円	フライパンdeピザ教室	1人~30名	約1時間半	1,575円	SUNSUNキッチン	1人~50名	約1時間半	1,575円~2,100円
	参加人数	教室の時間	料金(1人)																																								
循環型農業体験(年10回コース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円																																								
循環型農業体験(年3回コース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円																																								
循環型農業体験(日帰りコース)	団体10~100名	1時間半~3時間	1,575円																																								
収穫体験	個人 10~30名	30分~1時間	収穫物によって																																								
手づくりソーセージ教室	1人~100名	約1時間半~2時間	1,575円																																								
フライパンdeパンづくり	1人~30名	約2時間半~3時間	1,575円																																								
手づくり和菓子教室	1人~30名	約1時間~1時間半	1,575円																																								
フライパンdeピザ教室	1人~30名	約1時間半	1,575円																																								
SUNSUNキッチン	1人~50名	約1時間半	1,575円~2,100円																																								
<p>事例調査から得られた検討課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 単なる農業体験にとどまらず、地産地消、循環型農業、自然体験、食育など、運営主体が取り組む事業の理念やメッセージ性の強い取組みとなっている。 • 農業体験単独で見ると収益性は低い。近くにある「SlowResortぶどうの樹でのレストランや土産販売」とセットで収益を確保する考え。 • 取組内容は非常に参考になると考えられるが、バックボーンとしての実践的取組みや、意欲的に取り組める人材や体制が必要と考えられる。 																																										

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

■図Ⅱ-17 ほっこり農園食育体験プログラム



このプロジェクトでは、食育と大自然での冒険をテーマに、岡垣の壮大な自然に囲まれた地で活動します。季節と自然を全身で感じながら、子どもたちが力を合わせ食べ物を育てていきます。

ココロとカラダをのびのびと育てるプロジェクトです!

企画：2012年度は全10回を予定
※予定は変更になる場合があります。

対象：年中児から小学生まで
※年中・年長児は保護者同伴

※朝飯、田んぼへ入ったり、野山を駆け回ったりするため全身が泥だらけになります。汚れてもよい服装での参加と、着替えの用意をお願いします。

7月

7月7日(土)～8日(日)
11時～2時

～夏の収穫祭と七夕祭り! 穫れたて野菜でBBQ♪～

- 夏野菜の収穫
- ハーベキュー
- 星空観察
- 竹細工作り

「これ体験もどきまき」
お昼の授業ではできない夜の学びをやってみましょう。人工の灯りが少ない環境ならではの体験です。七夕の天の川や夏の星座を、夜空を見上げながら観察してみませんか。星空は曇りよくなりますよ!

5月

5月20日(日)

～農業を始めよう! 田んぼ&畑作りのスタートです～

- 田おこし
- 合鴨の世話
- たい肥作り
- いちご狩り

収穫の季節です。田んぼも、収穫ついでに楽しみながらおこしをあげたいかな。お鴨さんたちも、お世話をお願いします。

果樹園から出る生ゴミを「堆肥(たい肥)」として堆肥にするのではなく、ちゃんと分別して集め、それらを堆肥物の力を借りて肥料を作りたい! 堆肥として再利用します。土を育て、元気な野菜を作り、健康なカタクリに役立てることを体験します。

6月

6月2日(土)

～苗を植えよう! 種をまこう! さあいよいよ畑作りだ!～

- 畑作りと野菜の植え付け
- 田植え
- 梅狩り体験

まずは苗を植える事からスタートです。毎日食べるお米はこうやってできています。稲刈り体験もぜひ! 梅狩り体験もぜひ!

梅干し作り体験
梅干しをした後、その梅を使ってジュースや梅干しに加工してみよう! 梅干しの持つクエン酸のパワーは疲労回復に役立つかも知れません!

8月

8月8日(祝)～10日(日)
12時～3時

～サマーチャレンジ! 海に山に大冒険に出発!!～

- 山探検
- 磯遊び
- キャンプファイヤー
- カブトムシ採り

森の中をのびのびと探検してみよう! 海には色んな生き物がたくさんいます。おんてお出かけを、カブトムシがたくさん!

森といっしょに遊ぼう!
本物の竹を使った流し舟で、おんてお出かけを体験! 流し舟とワイワイ騒ぐなら、森の恵みを作ってください! そうめんだけでなく、ミニトマトなどの夏野菜を流すのも好評ですよ。

9月

9月16日(日)

～しあわせいっぱいぶどう園♪パン作りにも挑戦!～

- 秋野菜の植え付け
- ぶどう狩り
- パン作り

秋と目に収穫する野菜を、今のうちから植えます。ぶどうの園といっしょに! 収穫は農家の専売です。パンも手作りできる体験です。

自給農法もクワイマックスへ!
種が実って嬉しくても、合鴨くんたちはその種を食べます。だから、種が実ってきたら、合鴨くんたちを田んぼから引き上げる準備をしよう!

10月

10月14日(日)

～大自然の中で秋を探そう! 稲刈りや秋の収穫体験♪～

- 稲刈り体験
- はぎかけ
- 秋の虫探し

6月に植えた苗が、ついに実りました! 収穫した稲を刈り取る。夏の思い出、秋の収穫。たのしい! はぎかけ! 稲刈り体験もぜひ!

「はぎかけ」ってなに?
「はぎかけ」とは、刈り取った稲を逆さにして天日乾燥させることをいいます。刈り取り後、何日かかけてゆっくゆっくと乾燥させることで、蒸に染った旨味米一粒一粒に行き渡らせ、さらに美味しくさせるのです。

11月

11月11日(日)

～秋の大収穫祭! 大地の恵みをいただきます♪～

- 秋野菜の収穫
- カレー作り
- 森の落ち葉観察

収穫した秋野菜を、カレー作りにも使います。森や野山を歩くのも、秋の準備をします。

命をいただく「いただきます」
「いただく」は「もらう」や「食べる」の謙譲語です。食事を食べた人と食料を作った人への感謝の思いがこめられています。また、「命をいただき、自分の糧とする。」という気持ちも表現する言葉です。

12月

12月16日(日)

～日本の冬支度のスタート! 餅つきや焼き芋にも挑戦♪～

- 餅つき
- たき火と焼き芋
- わら編み
- あんこ&きなこ作り

日本の冬支度は「餅つき」や「焼き芋」など、寒い季節ならではの行事です。餅つきや焼き芋、わら編みなど、寒い季節ならではの行事です。

冬、外に出て火にふれよう!
刀物や火は子どもには「危ない!」とありますが、実際にふれてみると「危ない!」と「なぜ危ない!」のかけがえのない体験です。このプロジェクトでは、冬支度の準備を子どもにさせてみます。たき火体験も1つです。

1月

～1月はお休みです。田んぼや畑もお休みが必要♪～

2月

2月10日(日)

～初春です! この時期といえば、旬のいちごですね♪～

- いちご狩り
- いちご大福作り
- しいたけの菌うち
- 絵の教室

いちご狩りもぜひ! 自分で作るいちご大福は、いちごの味もよく、自分だけのいちご大福です。しいたけの菌うちもぜひ!

「菌」も癒そう!
しいたけの菌は、冬支度の準備です。野山や畑には、たくさんの新しい命が生まれています。その命の様子を自由に描いてみましょう!

3月

3月17日(日)

～この1年を振り返る。食育農園体験の報告会!～

- 報告会

プロジェクトの報告は「報告会」です。1年を通して山や畑の自然に触れ、種と身体を動かして体験してきた事を振り返ります。何を学び、どう感じたか、そしてどう成長したかをまとめてみましょう。

1年時の集大成「報告会」もしよう!
5月からスタートした食育農園体験を通して子どもたちがどう変わったか、それらを写真やアンケートを交えながらパネルディスカッション形式で発表します。テーマは「子どもに大切な食育体験」です。英語館の職員や、子どもたち、そして食育体験ファームのスタッフの方の目を通して見てきたそれぞれの1年を振り返り、報告会を行います。



(資料) ぶどうの樹「英進館食育農園大自然塾(2012年版)」

36

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(6) 体験農園の事例－農業体験農園「百姓園」

<p>概要</p>	<p>福岡市内でありながら、玄海国定公園の志賀島にあるという立地を活かし、夏には海の家を開放し、採れた野菜でバーベキューや海水浴などのイベントがあることや、その他にも農園利用者のための多様な交流イベントがほぼ毎月催されており、農業体験を基本としつつ、より楽しむための工夫や取組みが見られる。</p> <p>また、農業体験についても、栽培品目の要望や、頻繁に農園に通えない時の管理代行など、利用者ニーズに応えるための取組みも見られる。</p>	<p>■写真Ⅱ-5 百姓園</p> 
<p>所在地</p>	<p>福岡県福岡市東区大字勝馬378</p>	<p>■写真Ⅱ-6 百姓園と園主</p> 
<p>園主</p>	<p>北本雅義</p>	
<p>開園</p>	<p>平成21年4月</p>	
<p>利用料金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 年間4万5千円 その他イベントで実費相当の費用がかかる 契約は1年更新 	
<p>区画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 60区画（56区画が利用中） 30㎡/区画 最大で80区画程度まで可能 	
<p>作付計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 基本的な作物に加えて、利用者の要望を聞きながら作付品目を増やし、現在では年間50～60種類もの作物を作っている 畑の区画以外にも、しいたけの栽培や、来年はハウスでのイチゴ栽培も予定 	
<p>経緯</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域興しとして、志賀島に人を呼ぶという目的で現在の北本雅義さんの父親が始め、2年後に息子の政義さんが引き継いだ。 始めるにあたって、行政の支援は特に無い（井戸堀費用は一部市の補助有り） チラシのポスティング等で会員を募集、初年度は13組から開始。 全国の農業体験農園園主会に入り、現在は福岡の園主会を組織している。 開設の際には深く井戸を掘り、飲料水としても適した水を提供している。 海の家も経営しており、イベント等は海の家も活用して活動。 	
<p>講習・指導</p>	<ul style="list-style-type: none"> 毎週月曜日に実施 他の日に来た利用者には個別に指導 遠方の利用者など頻繁に通えない利用者に対しては、管理の代行も行う 	
<p>イベント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ほぼ毎月1回、土日に実施、利用者の要望を聞いてイベントの種類も増えた 収穫祭、もちつき、展望台へ遠足、交流会、流しそうめん、芋掘り、バーベキュー、海水浴等 	
<p>事例調査から得られた検討課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> 園主は志賀島の地域振興や人を呼び込むという意識が高く、志賀島という場所での利用料45,000円は決して安くはなく利用者を確保することも容易ではないこともあり、非常にサービスを充実させている。 夏には海の家も家族で経営しており、もともと集客や接客の意識が高いことが見受けられる。 利用者のニーズに応えるままに、作付け品目を増やし、個別指導も行い、イベントもほぼ毎月開催するなど、サービスを充実させてきたが、効率性や収益性という点では厳しいという懸念もある。利用者ニーズに応えつつ、経営の効率性・収益性とのバランスをとることが課題である。 	

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(7) 課題と対応方向 ー地産地消ー

	課 題	対応方向
個人直売所	<ul style="list-style-type: none"> ● 繁盛店：品が足りない ● 立地不利店：客が少ない ● 無人店：盗難がある（店番も置けない） ● 無人販売機：大きいものは入らない。消費者は手に取って選びたい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農家同士の協力による直売所の効率的運営 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 共同直売所の設置 ◆ 個人直売所同士の協力 ◆ その他の販路開拓
学校給食	<ul style="list-style-type: none"> ● 指定された通りの種類と量の農産物を用意することが難しい ● 要求が高く、出荷調整作業等が負担 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地場農産物の意義や特性を尊重した柔軟な取引 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 取引内容の柔軟な変更 ◆ 出荷調整の簡素化による負担軽減
地元飲食店等	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元レストラン等からのニーズはあっても、そのための調整や配送が負担で対応できない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元レストランで地場農産物の価値を高める <ul style="list-style-type: none"> ◆ レストラン等で地場農産物のおいしさを実感してもらう（宣伝効果） ◆ 高級料理等の食材となることで、野菜の商品価値を高める
その他の販路	<ul style="list-style-type: none"> ● 個人直売所だけでは捌ききれない（繁盛店を除く） ● 提案されて、販路を増やしたが、効率が悪い ● A級品とB級品を一緒に売りにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ● メインの販路（個人直売所）を補完できる販路開拓 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 個人直売所に向かない商品（ex. 要冷蔵） ◆ A級品を高く売れる店への出荷 ◆ B級品を無駄にしない方法
生産拡大	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営規模が小さい ● 相続によって規模縮小のおそれ ● ほ場の条件が悪い ● ハウスの設置に費用がかかる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営規模の維持と生産拡大の支援 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 相続による規模縮小を借地・作業受託等によって補完 ◆ ハウス設置費用の補助等 ◆ 土壌改良、排水改良等の支援
伝統野菜	<p>ー大蔵大根（代表的な伝統野菜）ー</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 収穫作業が負担、日持ちがしない、大きすぎて使いにくい ● 一部の農家では有利販売を実践 ● その他の農家はあまり有利 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大蔵大根の有利販売の拡大による伝統野菜の普及拡大 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 有利販売ノウハウ

II. モデル地区における農地保全施策の検討

1. 地産地消・農業体験等の都市農業経営の推進による農地保全

(7) 課題と方向性 — 農業体験農園 —

	課題	対応方向
新規開設	<ul style="list-style-type: none"> ● 区民の農業体験農園のニーズは大きいですが、開設数が少ない（区内に4農園） <ul style="list-style-type: none"> ◆ 農家から一連の野菜栽培が学べる ◆ 安全・安心な野菜を収穫できる ◆ 自宅近くで歩いて通える 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験農園の新規開設等による拡充 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 農業体験農園の開設数を増やし、区民が利用できる機会を増やす ◆ 既存農業体験農園から離れた地区での新規開設
新規開設についての農家意向	<ul style="list-style-type: none"> ● 受身的意向 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「頼まれればやってもいい」という受身的な取り組み意向を持つ農業者はいる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験農園への取り組みの働きかけ・誘導 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 農業体験農園のメリット（経営・税負担等）の理解促進 ◆ 既存農業体験農園の見学等の意識付け
	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来的意向 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 高齢になったときは、身体の負担を軽減したいので、取り組む可能性はあるという意向を持つ農業者はいる ◆ 当面は取り組む意向がない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来開設する時のための準備 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 既存農業体験農園への協力参加 ● 早い段階からの段階的な取り組み <ul style="list-style-type: none"> ◆ 少数区画でのスタート
	<ul style="list-style-type: none"> ● 栽培指導 <ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験利用者に対する栽培指導に自信が無い農業者が多い <ul style="list-style-type: none"> ◆ 多くの区民を相手にすることが苦手 ◆ 教えることに自信がない ◆ 素人が栽培・管理できるか不安 	<ul style="list-style-type: none"> ● 栽培指導の支援 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 準備段階での栽培指導方法の支援 ◆ 開設後の講習会時の支援 ◆ 既設農業体験農園との協力・連携
ソフトの充実	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験農園利用者の主なニーズ <ul style="list-style-type: none"> ◆ 栽培できる野菜の種類の充実 ◆ 栽培講習・指導の充実 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者ニーズに対応した農業体験農園の機能拡充（利用料増額も可能） <ul style="list-style-type: none"> ◆ 作付計画への利用者意向の反映 ◆ 利用者のレベルに応じた対応
ハードの充実	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験農園に必須のトイレや休憩施設が不十分 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 利用者にとって、トイレや休憩施設が必要（他の施設や立派な施設は特に必要でない） ◆ 納税猶予適用農地にトイレや休憩施設のような建築物は建てられない ◆ 建築物にあたらぬ簡易なものは、管理上問題がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業体験農園に必要な施設（休憩施設・トイレ等）の整備支援 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 現行制度内での設置可能で機能や管理面の問題も無いトイレと休憩施設の検討 ◆ 農業体験農園に必要な施設の納税猶予適用
貸農園	<ul style="list-style-type: none"> ● 区民農園（貸農園）は自由に作付けできるが、途中で脱落する利用者も多く、適切に管理できない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 貸し農園を適切に利用するために、一定の栽培・管理指導や、利用者同士の交流を図る

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

(1) 喜多見地区の概要

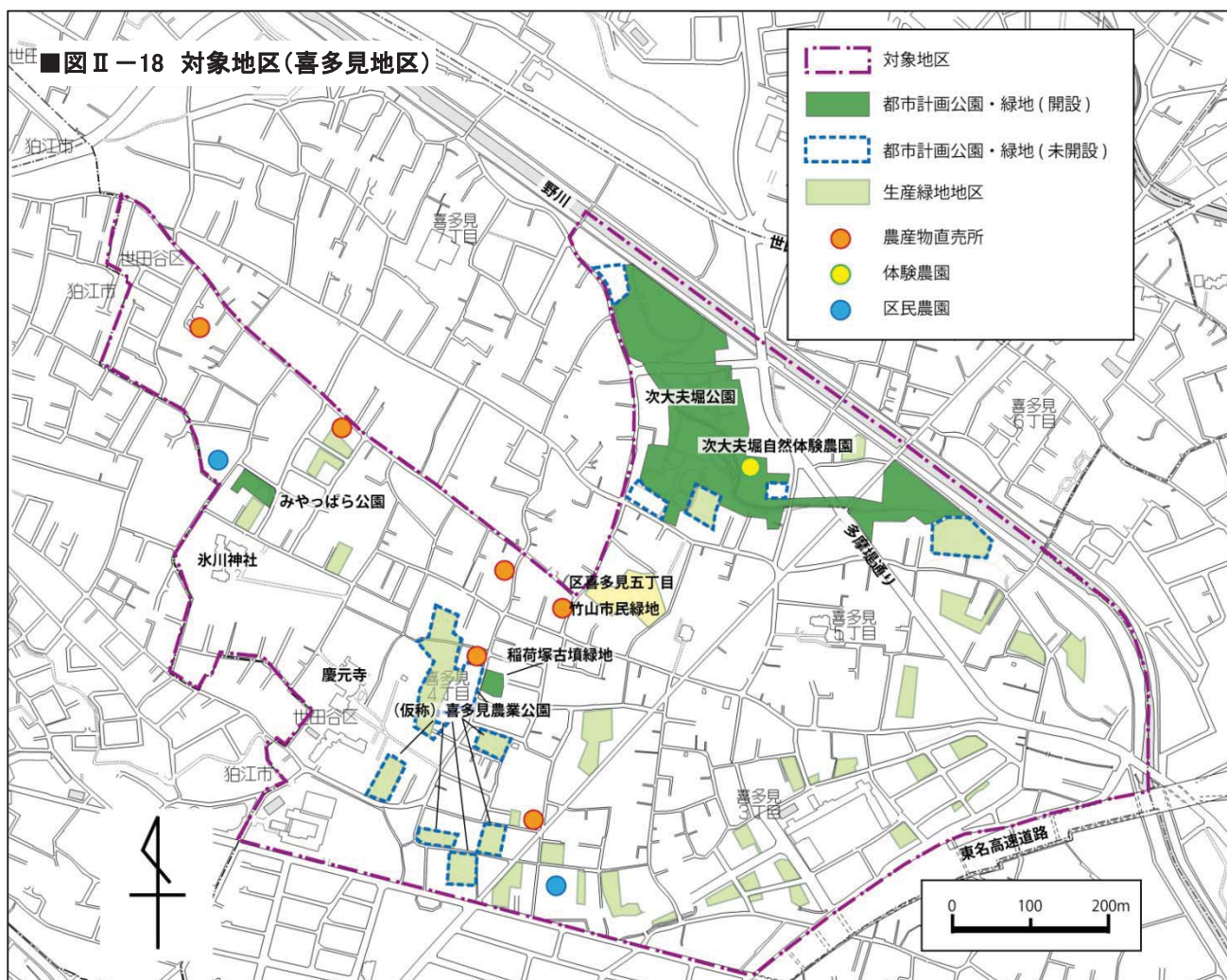
- 喜多見地区（喜多見3・4・5丁目）では、農家の個人直売所やJAの直売所（ファーマーズマーケット二子玉川）を中心とした、地産地消型の農業経営が展開されています。
- 市民緑地、寺社林などの緑地が多く残り、農地とともに、優れた農の風景が形成されています。
- 次大夫堀公園があり、復元した農業用水や民家園とともに、農家の暮らしを今に伝えています。
- 都市計画公園「（仮称）喜多見農業公園」があり、平成25年度に一部を先行取得し、暫定利用を開始する予定です。

■表Ⅱ-6 喜多見地区の農家数・農地面積

農家数	農地面積		
	認定・認証農業者	特別栽培農家	エコファーマー
38	0	2	1

農地面積	農地面積	
	生産緑地面積	宅地化農地面積
57,345㎡	38,562㎡	18,783㎡

（資料）世田谷区「平成24年農家基本調査」



Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

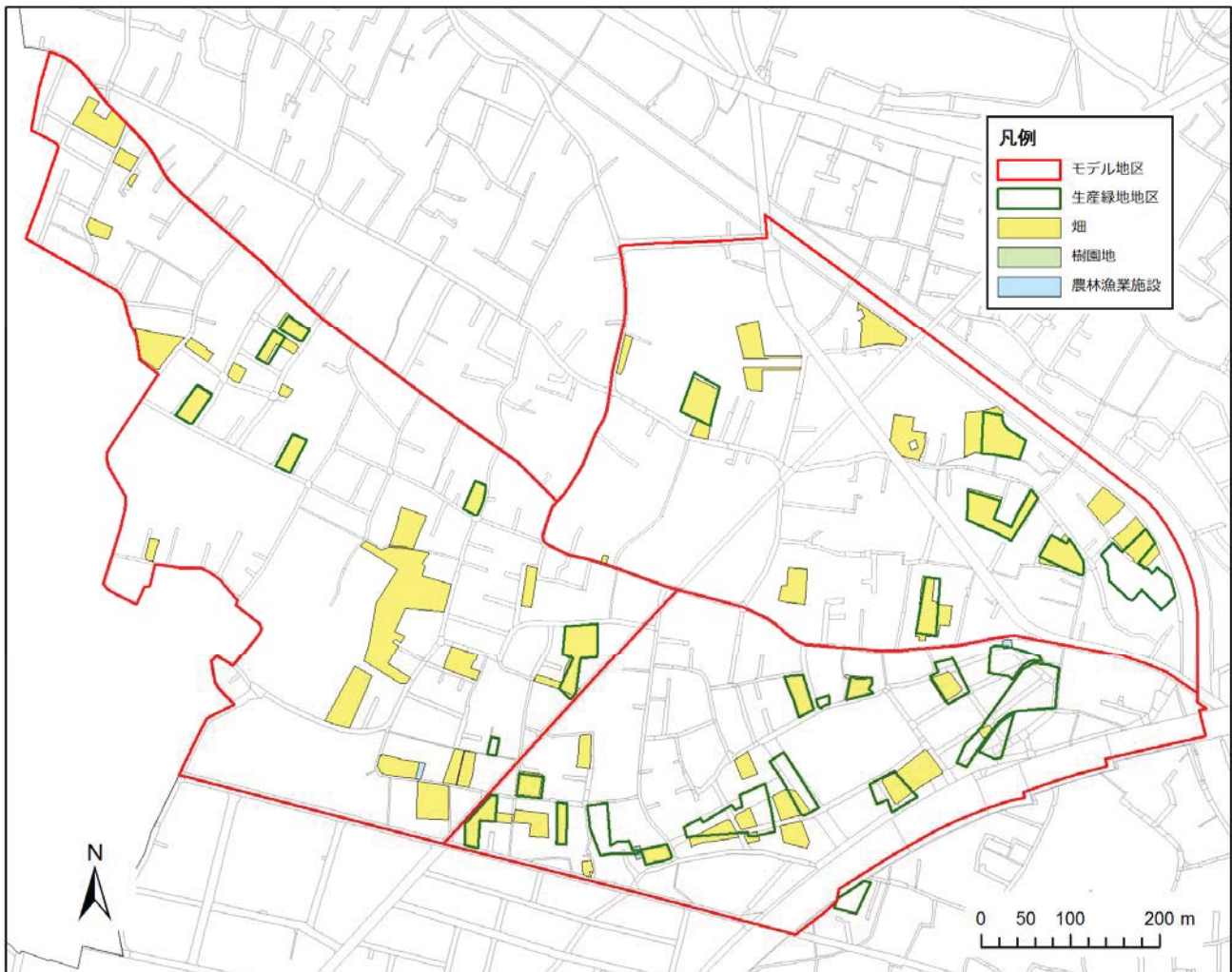
■表Ⅱ-7 喜多見地区の土地利用現況

	地区面積	農地面積	みどり面積	みどり率	農地面積／みどり面積
喜多見3丁目	17.6ha	12,064㎡	4.19ha	23.8%	37.6%
喜多見4丁目	26.8ha	25,010㎡	9.54ha	35.6%	27.0%
喜多見5丁目	22.3ha	17,891㎡	8.90ha	39.9%	17.9%
喜多見地区合計	66.7ha	54,965㎡	22.6ha	33.9%	25.3%

(資料) 「平成23年度世田谷区土地利用現況調査」

・みどり面：緑被（樹木、竹林、草地、屋上緑地、農地）+水面+公園内の裸地

■図Ⅱ-19 喜多見地区の農地分布



(資料) 「平成23年度世田谷区土地利用現況調査」GISデータより作成

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

(2) 農地等保全に係る農家意向 - ヒアリング調査より

ファーマーズマーケットと個人直売所

- J A ファーマーズマーケットと個人の直売所を使い分けていて、両方あることが良い (⑧、⑨)
- J A ファーマーズマーケットは、売れ残ると困る (⑧、⑫)
- 車を運転できず、J A ファーマーズマーケットに出荷できない (⑬)

労働力

- 父親が亡くなり、2年前に就農したばかりで、まだ慣れず負担 (⑫)
- 父親が病気になり、労働力が足りない。手伝ってほしいが、小規模経営で人件費が負担 (⑭)
- 主人が病気になり、高齢の夫人1人で作業。機械作業は近所の農家や別居している次男にやってもらう (⑬)
- 人に頼む場合は、技能より人柄や相性が大切 (⑧)

固定資産税

- 庭続きの土地を畑として利用しているが、地目は宅地で固定資産税が高い。接道しておらず生産緑地に指定することもできない (②)
- 固定資産税が農業の売上よりはるかに多い (⑩)

相続税

- 財産診断をしたが、畑を全部売っても払えるかわからないぐらいの税額が出た (⑪)
- 終身営農という、死ぬまで農業やらなければならない、納税猶予が打ち切られるととても払えない課税が来るといふ制度は酷すぎる (①、④、⑭)
- 営農困難時貸付の要件は厳しい (⑭)

公有地化

- 住宅業者等に売るより、公有地化して公園や防災目的に使ってもらった方が良い (④、⑧、⑫)
- 相続税を払うためには、畑を売らなければならない。公園予定地なので、区に売ることになる (⑩、⑬)
- 売却先が区でも、不動産業者でもあまり関係ない

学校給食

- 有利な条件で直接取引しており、特に大蔵大根は全て学校給食向けに出荷 (⑧)
- 学校給食に興味があるが、メンバーが固定しているので難しいと思う (⑪)

農業体験農園の取組み意向

- 取り組む可能性はある
 - ・ よく知らなかったが、やってもよい (③)
 - ・ 頼まれればやってもいい (①)
- 取組み意向はない
 - ・ 畑が狭い (②)
 - ・ 栽培指導が出来ない (②、⑤、⑥)

近隣住民との関係

- 事前の挨拶や野菜を配るなど、日頃のつきあいに気配りしており、苦情はない (⑨)
- 畑から野菜を盗む泥棒がいる (⑫、⑭)

後継者

- 息子が就農している (⑧、⑨)
- 次男が帰って来る予定で、期待している (⑬)
- 息子がいるが、現在手伝いもしていない (⑩)
- 息子はいるが、相続で農地を売らざるをえず、事実上農業は継げない (⑪)

農地の貸付

- 貸しても納税猶予が適用されるならば、あり得る (①、⑧、⑭)
- 権利関係が、借りた方が強いならば貸せない (③)
- 貸すくらいなら、売ってしまう (⑨)

公有地化の運営参加

- 栽培指導等
 - ・ 頼まれればやってもいい (③、④、⑤、⑥)
 - ・ 栽培指導の自信はない (⑤、⑥)

※(①～)ヒアリング対象の農家番号

Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討


2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

(3) 農業公園の事例－福岡市「かなたけの里公園」

概要	自然と農業が守られてきた金武地域の特徴を活かし、市民が自然や農と直接ふれあえるレクリエーション・リフレッシュの場を創出するとともに、金武地域の振興・活性化に寄与する場とする。農作業体験等各種プログラムやイベントを展開する参加・体験型の公園	
所在地	福岡県福岡市西区大字金武 字の菅1367	
開設者	福岡市（担当部署：住宅都市局みどり推進部）	
運営管理	指定管理者「チーム里の環」（九州林産(株)、(株)エスティ環境設計研究所）V） ・企画運営の得意なコンサルタントと現場の造園業務が得意な業者が協力	
面積	都市計画決定12.7ha	
事業費	33.6億円（用地25.6億円、施設等8億円）	
施設整備	既存の現況の田畑・果樹園を活用しながら最低限の整備を行い、一定期間運営した後、利用ニーズにあわせた追加整備を行う。 ・体験畑（既存田畑）、分区園（市民農園）、休憩施設、駐車場、便所、芝生広場等	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>体験型の公園</u> 既存の田畑を活かして、市民参加の農体験プログラムやイベントを展開する。 ●<u>民間のアイデアを反映できる公園</u> 指定管理者による魅力的な企画の提案や質の高いサービスを提供する。 ●<u>地域振興・活性化の拠点となる公園</u> 地域組織が公園の運営等に積極的に関わる公園とする。 	
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・平成14年8月：大規模事業点検で自然動物公園構想の中止と金武の地域振興の検討を決定 ・平成14年10月：周辺住民を中心に「金武町まちづくり協議会」が発足 ・平成15年8月：自然を生かした里山公園を整備することを決定 ・平成16年3月：地元でのワークショップ開催、基本構想策定 ・平成19年9月：「かなたけの里公園」の事業計画案の決定 ・平成20年10月：都市計画決定、事業認可、環境影響評価書作成の公告 ・平成21・22年度：NPOと地域住民・市の共働による体験活動運営の試行実施 ・平成24年2月：指定管理者決定：「チーム里の環」 ・平成24年6月：開園（指定管理業務 H24.6.1～H27.3.31） 	
体験活動運営の試行	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21・22年に、住民が公園の管理運営に参加するための環境を整えるために、試行的な体験活動、住民の組織体制づくり、ワークショップ等を開催。 ・試行イベントは、稲作体験、田んぼ遊び、ぶどう栽培、イチジク栽培、栗拾い、餅つき、ホタルや生態系のレクチャーなど10回のイベントを、地域住民がリーダーとなって開催。 	
分区園 農業体験 農園	<ul style="list-style-type: none"> ・貸農園では景観や管理上問題があると考え、農業体験農園とした。作付計画を指定管理者が作り、指導員の指導を受けて、年間を通して野菜の栽培を行う。 ・区画：109区画、30㎡/区画（応募は1.85倍） ・年間利用料：38,000円（公園使用料：18,000円、種苗・肥料等20,000円） ・栽培指導員は2名がローテーションで担当 	<p>■写真Ⅱ-7 かなたけの里公園農業体験農園</p> 
農業体験 プログラム	<p>現在実施している農業体験プログラムは、いずれも人気があり、申込みがすぐに定員になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・春夏野菜、大豆、そば、ぶどうの栽培 ・米づくり（公園外の隣接地の水田を活用） ・筍掘り、麦づくり、栗収穫等 	

II. モデル地区における農地保全施策の検討

2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

<p>指定管理者の業務</p>	<p>指定管理料は総額で年間約7千万円</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本来事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的な管理運営業務 ・ 畑の農体験プログラム ・ 果樹園の農体験プログラム ・ イベントにおける体験コーナー、講習、炊き出し等 ● 自主事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 物販事業：青空市、園内加工品の販売イベント ・ 飲食事業：オープンカフェ、 ・ 貸出事業：園内施設の活用・バーベキュー ・ その他：飛び入り収穫体験、フォトコンテスト ● 連携事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園外での米作り体験、自然観察会 	<p>■写真Ⅱ-8 かなたけの里管理棟からの景観</p> 
<p>地域住民組織</p>	<p>地域住民組織「かなたけの里公園運営推進委員会」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 毎月1回、指定管理者との会合を開催、主に雇用者との打ち合わせ、イベント開催についての調整、地域の催しとの連携等 ・ 地元から13名雇用。1日4～5人でシフトを組む。 ・ 耕耘作業、草刈り、清掃、農作業等、イベントサポート、事務等 	
<p>調査結果から得た検討課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開園前の試行段階から、地域住民に主体的に公園運営に参画するよう仕掛け、地域組織が組織され、頻りに連絡調整は行われているが、公園管理作業の雇用という形が主で、体験型公園の企画・運営への主体的参加とは言い難い状況。 ・ このような特殊な公園運営であっても、指定管理者の公募の際には、全部で7社からの応募があり、今後同様な取り組みを行うにあたって、指定管理者の応募は期待出来る。 ・ 指定管理者は、積極的に様々な体験イベントの企画の実施を展開していく姿勢を持っているが、想定した以上にコストがかかる場合もあり、運営は厳しい。 ・ 企業である指定管理者としては、少しでも収益を増やせることが出来ればインセンティブになるが、公園という公有地であり公共の場で収益事業を行うことには一定の制約も必要と考えられ、バランスが大切。 	

■図Ⅱ-20 かなたけの里公園全体図



Ⅱ. モデル地区における農地保全施策の検討

2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

(4) 課題と対応方向 — 農地等所有者の負担軽減策 —

	課 題	対応方向
労働力	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営主の病気等で家族労働だけでは人手が足りない ● 繁忙期に人手が足りない ● 店番や草むしりの人手があればいい（難しい農作業は人に任せられない） ● 知らない人を雇うことが不安（特に人間関係） ● 農業サポーター制度の活用が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業サポーター制度の農家ニーズとのマッチング <ul style="list-style-type: none"> ◆ 繁忙期や急な依頼の対応 ◆ 草むしりや店番等の作業 ◆ サポーターの試行的活動機会の提供 ◆ 農業体験農園での育成や紹介
作業委託	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢や女性の農業者には、機械作業が負担 ● 将来高齢になって、体力が衰えた時には、手伝ってほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ● J A 営農支援事業の拡充・活用拡大
後継者確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 家の後継者はいるが、農業後継者がいない ● サラリーマン等他に仕事がある ● 現在農業の手伝いもしておらず、いざという時に、農業ができるかわからない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 家の後継者の農業後継者への誘導・支援 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 納税猶予適用のメリットの理解 ◆ 仕事を辞めずに農業を継ぐ方法 ◆ 就農準備支援（せたがや農業塾） ◆ 就農後指導・支援
貸付等	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業者が将来高齢になり、体力が衰えたり、疾病時の労働力に不安が大きい ● 納税猶予適用農地は原則貸せない ● 営農困難時貸付の要件は厳しい ● 農地法では借り手の権利が強く、貸すと返してもらえないかもしれないことが不安 	<ul style="list-style-type: none"> ● 貸し手に有利な貸付で流動化促進 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 貸しても納税猶予が適用される対象の拡大（ex. 市民農園、公的団体等） ◆ 貸しても必ず返ってくる貸付制度 ◆ 貸しても生産緑地の買取り申し出が出来る
固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地化農地や樹林地の固定資産税の負担が重い ● 「農地保全重点地区」内であっても、生産緑地以外の農地、保全緑地等以外の緑地は、容易に宅地化可能なため、保全が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保全すべき農地等の固定資産税負担軽減 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 生産緑地の追加指定（支援施策、貸付制度税制変更等により、生産緑地を指定しやすい条件整備） ◆ 区民農園の開設促進（固定資産税の減免）
相続税	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市農家の所有する農地等土地資産に対する課税が重い ● 農地には納税猶予制度が適用できるが、相続人の終身営農の負担が重い ● 納税猶予が打ち切られた場合の、税負担が非常に重い（猶予税額 + 利子税 + 譲渡税） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地価の高い都市部でも農地を次世代に引き継げる税制改正 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 営農継続出来なくなった時に、貸しても納税猶予適用 ◆ 公共公益性の高い目的のための農地の貸付にも納税猶予適用

II. モデル地区における農地保全施策の検討


2. 農地等所有者の負担軽減策や公有地化による農地保全

(4) 課題と対応方向 — 公有地化 —

	課題	対応方向
公共的目的	<ul style="list-style-type: none"> ● 区民の農業体験の場や農業者の育成支援等の農業振興拠点を整備する必要がある ● 災害時の避難場所（仮設住宅建設用地、復旧資材置場、その他火災時のオープンスペース）として、防災上必要な農地を計画的に確保していく必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業公園として、計画的に整備する ● 防災緑地として、計画的に確保する
相続時の売却	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続税納付のためには農地を売らざるを得ないため、相続発生の際に農地が大幅に減少 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 納税猶予を適用しない場合は、ほとんど農地は残らない ◆ 納税猶予を適用しても、一部の農地を売らざるを得ない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 納税猶予の適用拡大と売却農地の最小限化 ● やむを得ない場合は公有地化による農的な土地利用の継続
公有地化拡大	<ul style="list-style-type: none"> ● 現状は、農地保全重点地区の農地のうち、公園予定地として都市計画決定した農地のみ買い取ることができる ● その他は、生産緑地の買い取り申し出があっても、事業計画が無いことと、買い取るための予算が確保できず、公有地化は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公有地化拡大方法の検討 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都市計画公園・緑地の指定拡大 ◆ 都市計画公園・緑地以外の事業手法 ◆ 優先的に保全する農地の検討と、生産緑地の買い取り ◆ 自治体の買い取り財源の確保・支援
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 区に売却するより、マンション等の民間業者に売却した方が高い場合も多い ● 相続後の農地の扱いを息子等次世代の判断に委ねているケースも多い ● 特に農業後継者がいない場合、複数の相続人に土地が分散されがちとなる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 極力農地として保全していく方向についての合意形成 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 地域ぐるみでの地権者の合意形成 ◆ 相続人となる次世代の合意形成
暫定利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園予定地を段階的に公有地化するため、公園として供用するまでの暫定利用が必要 ● 暫定利用期間中も農地として有効活用する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 元農地所有者等による農業経営の継続の仕組みの検討 ● 運営主体の組織化、供用後の農的活用の試行
運営主体	<ul style="list-style-type: none"> ● 栽培指導等、「頼まれればやってもいい」という受身的な取組み意向を持つ農業者はいる ● 農家や元農地所有者の主体的な運営参加は容易ではない（事例調査結果） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元農家や元農地所有者の主体的な運営参加への誘導 ● 区民の主体的運営参加と農家との協力 ● 民間事業者との協力・連携
公園の農的活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 公有地化しても、農地本来の機能を発揮できるよう活用したい ● 区民は、農地の「食農（教育）機能」や「防災機能」に期待 ● 事例「かなたけの里」や「ほっこり農園」では、多様な体験プログラムを展開 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地本来の機能を発揮できる農地の活用方法として、農業経営の継続の仕組み ● 多様な都市農業振興拠点・農業体験・食育に資する活用策 ● 防災機能を発揮出来る維持管理


Ⅲ. 世田谷区農地保全に係るシンポジウム等の開催

1. 都市農業を守ろう！アグリフェスタ2013

開催日時	平成25年10月6日（日）10時30分～15時30分		<p>■写真Ⅲ-1 スピーチの様子</p> 
開催場所	世田谷区立はらっぱ広場 (世田谷区八幡山3-40-21)		
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 講演・スピーチ 地場産農産物即売会 各種農業体験（地元農産物を使った料理紹介、プランターで野菜づくり、農業クイズ等） 		
第1部 講演	講師	恵泉女学園大学 藤田智教授	
	タイトル	都市の農地がくれたもの	
	講演概要	<ul style="list-style-type: none"> 21世紀はキーワードを「人口、食糧、環境」とすると、農業・園芸の時代。 都市農業は限られた農地で多品目栽培し、直売所等で販売され、意欲的に取り組まれている。体験農園は区民に農業を広め、農業・農地に対する理解を促すことができる。 都市農地は縮小に歯止めをかけること、後継者を確保することが課題。 花壇や家庭菜園として整備することで、景観を美しくする効果がある。 都市農業・園芸は、身近に消費者がいることの経済的効果、四季を感じる心理的効果がある。 農と住の調和には消費者の支援が必要。 	
第2部 各参加者 からのスピーチ	J A東京中央・城田副組合長	<ul style="list-style-type: none"> 防災面では、東日本大震災の時に、震度9でも対応可能な強化型ハウスを解放した。 食育面では、子どもたちは実際に農作物を見る・触れることが大切。 景観面では、砧地区は寺社仏閣や古墳群と調和していて、農地を通じた区民とのコミュニケーションを図ることが出来る。 農地の減少で悲観的にならずに、まだこれだけ残っている。次大夫堀の稲作体験には1,500人の児童が参加している。農業はまだ成長する余地がある。 	
	杉並区・田中区長	<ul style="list-style-type: none"> 杉並区は30年間で農地が半減した。 区民の農地・環境に対する意識は高く、区民農園の倍率も高い。 都市農地保全には税制の問題が大きく、具体的な運動目標を掲げなければならない。 農地活用懇談会を設置し、総合的に検討していく。 都市農地を次世代に引き継ぐためには、法制度の壁を乗り越える仕組みが必要。そして、①地産地消の推進、②独自の品種の保全、③後継者育成、④区民への啓発、⑤人間形成といった取組みが挙げられる。 	
	世田谷区・保坂区長	<ul style="list-style-type: none"> 都市農地を取り巻く法制度等の改正について本気で取り組むには、1つの区ではなく、大きな動きが必要。このままでは相続で農地を維持出来ない。 新鮮・安全な農産物を直売所で購入するときの「幸せ感」が重要な機能。 都市農地には、みどり、食、命のスペースなど多面的効果があり、農地が次の世代に渡すべきものであることを理解いただきたい。 区民農園、ぶどう園、ファーマーズマーケット、地場野菜を使ったレストラン、いずれも盛況で、これらは都市農業の形・価値を象徴している。 次世代に渡していく農地は、今の農地を守るだけでなく、新しく公園・学校にほ場をつくるなど、小さい農地を増やすことも必要。 	
	藤田智教授	<ul style="list-style-type: none"> 「次世代を育てる」とは、新しい感覚を持った農業後継者を育てるということ、そして、子どもたちを育てるということ。作物を育てることを全ての子どもたちに経験してほしい。 農地保全のためには、やはり税制度が必要と実感した。 	

Ⅲ. 世田谷区農地保全に係るシンポジウム等の開催

2. 農とのふれあいを語ろう！都市農業トークライブ

開催日時	平成25年12月1日（日）午前9時30～正午		■写真Ⅲ-2 トークライブパネラー 
開催場所	J A世田谷目黒ファーマーズセンター （世田谷区桜新町2-29-1）		
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・講演・都市農業トークライブ ・農業・農産物のPR ・地場産農産物を使用したスイーツの紹介 ・地場産農産物即売会 ・収穫体験（会場：飯田農園、午前9時～） 		
事業内容 第1部 講演	講師	うえっぱら体験農園園主 河原正幸氏 体験農園参加者 東京農業大学 永田悠馬、山村由紀	
	テーマ	農業体験農園園主と参加者による取組みについての発表	
	園主河原氏による発表概要	<ul style="list-style-type: none"> ・体験農園を始めるときには、いろいろと心配したが、その必要はなかった。参加者は週1回は必ず来園し、草むしりなどもきちんと行い、参加者同士で教え合うなど、コミュニケーションをとっている。 ・楽しく体験農園を運営している。今後は増えていくと期待している。 	
	参加者による発表概要	<ul style="list-style-type: none"> ・体験農園の参加者として、教員1名、学生3名が参加している。 ・体験農園は、農家と交流でき、初心者でも高品質で安全な野菜を作ることが出来る。子どもの食育効果もある。 ・都市の農業は多様な機能を果たしており、体験農園は、都市農業・農地保全の手段として重要な役割を担っている。 	
事業内容 第2部 都市農業 トークライブ	目黒区・青木区長	<ul style="list-style-type: none"> ・目黒区の農地面積は3haと少ないが、農業に対する熱意は変わらない ・都市農業には、①レクリエーション機能の創出、②食の安全・安心、③防災上のオープンスペースの提供、④緑の提供、⑤食育といったメリットがある。 ・都市農業はコミュニティ形成に大きな役割を担っている。 	
	J A世田谷目黒・飯田会長	<ul style="list-style-type: none"> ・JAでは食育にスポットを当て収穫体験を実施している。例えば小学校・保育園での稲作体験授業や、瀬田農業公園予定地での野菜の栽培体験など。 ・体験を通じて農業や畑の大切さを理解してもらい、共有することにつながる。 ・税制や経済の問題となると、あまり納得してもらっていない。踏み込んだ体験をすれば、もっと理解してもらえるのではないかと。 	
	目黒区農業振興運営協議会・根岸会長	<ul style="list-style-type: none"> ・1反のぶどう園で収穫体験や、小学校を招いて、ぶどうの作業体験を行った。 ・庭先販売、野菜やぶどうの生育状況説明・見学、キャベツのアオムシの観察など、様々な地域とのふれあいがある。 ・どういう作り方をしているのか、安心・安全な目に見える農業、近所の方とのふれあいを通して見てもらう。 	
	うえっぱら体験農園・河原園主	<ul style="list-style-type: none"> ・体験農園は、多くの方が畑に入るというリスクを許容する必要がある。 ・参加者への説明を難しいと考えがちだが、日頃行っていることを説明するだけなので、農業者なら誰でもできる。 ・参加者の人は天気予報を見て「野菜大丈夫かなあ」と、野菜目線でものごとを考えるようになったという変化も聞かれる。 ・東日本大震災以降、周辺の人たちの農地に対する目も変わったように感じる。 ・体験農園で食べきれないほどの収穫があれば、近所にコメントを付けて分ける。こうして畑の輪が広がっていく。 	
	世田谷区・保坂区長	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区では、様々な農業体験事業、農業公園の計画、農業サポーターの育成等に取り組んでいる。 ・皆が「農地は素晴らしい」と思っても、相続によって農地が減少する。税制を変えるなど都市農業の現状に即した防波堤作りが急務。この都市農地を次の世代にきちんと渡せるように。 	

IV. 調査のとりまとめ

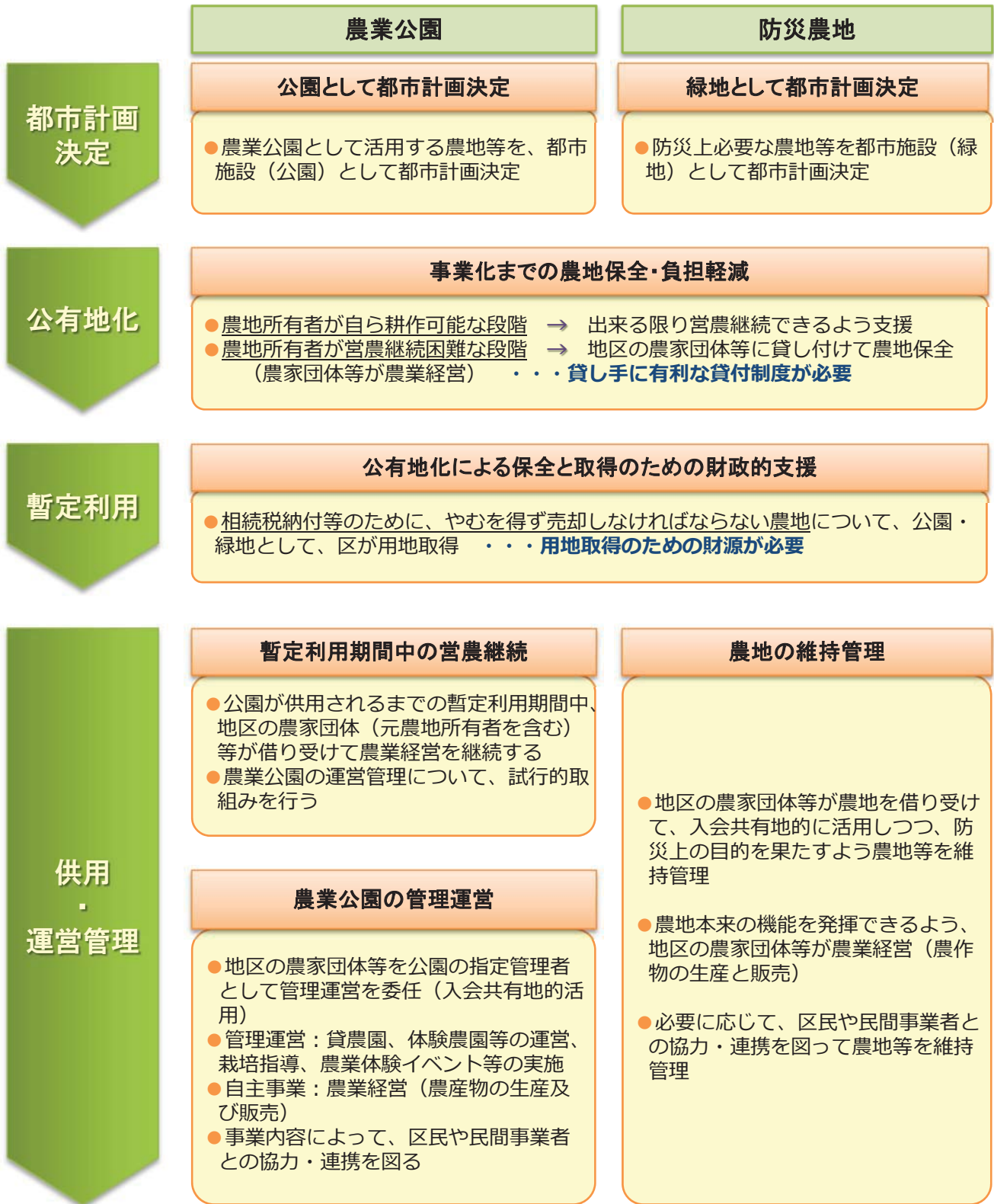
1. 農あるまちづくり

	桜丘地区	喜多見地区
基本理念	エリアマネジメント発想による農あるまちづくり	
テーマ	農業体験農園整備・促進による農あるまちづくり	農業公園等を拠点とした農あるまちづくり
方策	まちづくりの方針・整備計画指針	
	まちづくりの方針策定	「農の風景育成地区」において、「農業・農地を活かしたまちづくり事業」(実施中) ↓ まちづくりの方針策定
	既存農業体験農園の機能拡充 農業体験農園の新規開設	農業公園の整備
	農業体験農園と他の農業経営との連携・ネットワーク化	緑農空間保全とネットワーク化 景観形成(農の風景)
	防災機能等多面的機能の発揮	防災機能等多面的機能の発揮
	優先的に保全する農地等(都市施設等)	
	「桜丘農業公園」 (都市計画決定済み)	「喜多見農業公園」 (都市計画決定済み)
	農業体験農園の新規開設と 農業公園の検討	一部先行取得予定
	防災緑地の検討	防災緑地の検討
	農地等管理主体の形成	
協議会 まちづくり方針・農業振興策等協議	協議会 まちづくり・農業公園運営方針等協議	
	暫定利用として、管理運営方法の試行	
農業体験農園等の運営協力・支援 営農困難農地の借受等 <ul style="list-style-type: none"> • 地区の農家団体の組織化 • 協議会、管理運営実行組織の形成 • 区民(農業体験農園利用者等)との協力・連携 	農業公園の管理運営主体 営農困難農地の借受等 <ul style="list-style-type: none"> • 地区の農家団体(公園の元農地所有者や相続等で所有農地が減少する農家等を含む)の組織化 • 区民・民間事業者との協力・連携 	

IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

農業公園・防災緑地の各段階における対応



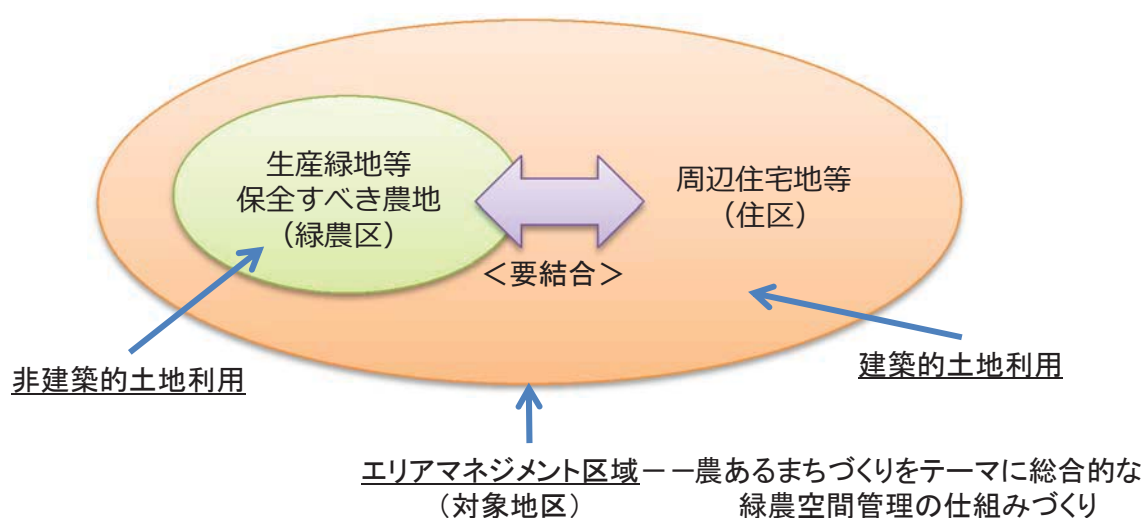
IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

(1) 共通基本理念: エリアマネジメント発想による農あるまちづくり

- 地区内の農地保全については、周辺住宅地との共存を目指すとともに、地区内農地のネットワーク化を図り、防災機能などの効率性向上を図る必要がある。
- 本実証調査の取りまとめとして、以上のことに係わり総合的な空間管理できるようなエリアマネジメントの発想に基づく農あるまちづくりについて検討・提案する（以下、図IV-1を参照）。
- その際、実現手法の検討とともに、共通基本理念の実現のために現行関連法制度及び税制度の今後のあり方について検討・提案する。

■図IV-1 エリアマネジメントによる農あるまちづくりのイメージ図



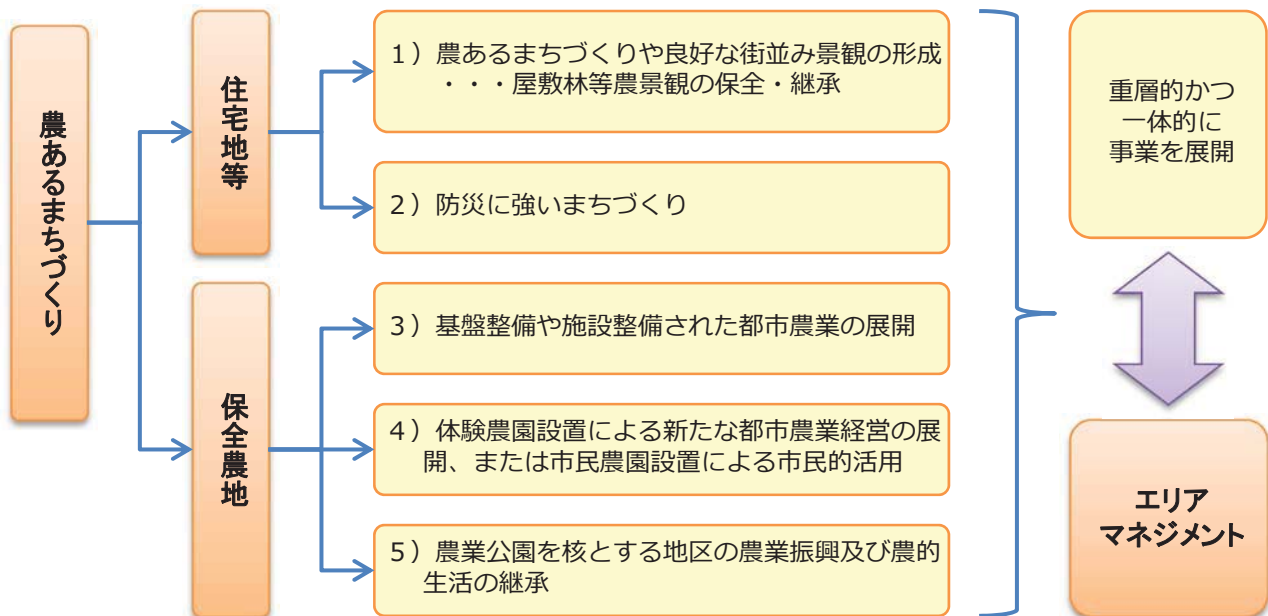
(2) 地区整備のテーマと整備イメージ

- 両地区の都市農業状況や賦存する緑農空間の特質、及びこれまでの世田谷区の保全方策を踏まえ、地区ごとに以下のような整備テーマとする。
 - 1) 桜丘地区 -- 『体験農園の整備・促進による農あるまちづくり』
 - 2) 喜多見地区 -- 『公有地を核とした農あるまちづくり』
- 地区の整備は農地のみならず、以下の図に示したように、農的景観を保全することにより良好な住環境の形成や防災に強いまちづくりといったように、周辺住宅地等との整備もパッケージされた地区の空間管理、つまりエリアマネジメント発想に基づいて行われることが望まれる。
- 農地（公有地化された農地＝農業公園を含む）や景観保全を巡って世田谷区と農地（土地）所有者・周辺地区住民との協議に基づいて社会契約を締結するなど、協議会あるいは参加型まちづくりの「誘導的仕組みづくり」を検討する必要がある。
- 更に、農業公園を核とする地区の農業振興及び農的生活の継承をどのように図るかの検討も行う必要がある。

IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

■図IV-2 地区整備イメージ



(3)考えられる主な実現手法

ここでは、上記の地区整備テーマに沿った実現手法について、以下整理する。

1) 保全すべき緑農空間の都市計画決定

- 既に世田谷区で都市計画決定済みであるが、保全すべき緑農空間については、都市計画上何らかの位置づけをして、将来的にも維持・存続されることを担保する必要がある。
- なお、桜丘地区については、現状の都市農業状況を考え、体験農園地区を中心とした都市計画決定とする。

2) 相続発生時の都市計画決定地区の公有地化

- 保全すべき緑農空間の都市計画決定地区については、都市計画決定のみならず、都市農地潰廃の最大要因と考えられる相続発生時に対応して、世田谷区では公有地化を促進するとしている。

3) 公有地化後の管理・運営主体の形成

- 農業生産を含む都市農地・農業の有する多面的機能の確保については、コスト面を含めて、農業者による都市農業経営が存続し続けることが重要である。
- そのため、公有地化後の管理・運営にあたっては、市民参加による管理・運営とともに、元地権者並びに周辺農業者との協力・連携のもと管理・運営主体を形成し、公有地区と周辺農地との有機的ネットワーク形成を図り、周辺農地の保全並びに都市農業振興に資する。

IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

(4) 農業者等による管理・運営主体の形成

1) 元地権者及び周辺農業者からなる管理・運営協議会の結成

- 公有地化した緑農空間については、体験農園や農業公園として市民的活用とともに、周辺農地の営農継続に資することが必要である。このことを実現するための方策検討に関わり、行政・元地権者及び周辺農業者・JA等からなる管理・運営協議会を結成する。
- また、農業公園開設までには暫定的利用も考えられ、そうした経過措置に係わり元地権者を含む周辺農業者との意思疎通が必要である。更に、公有地化をすすめる過程において、区の財政上の理由などから借地方式を取らざるを得ない場合も考えられ、同協議会や管理運営主体の設置が必要である。

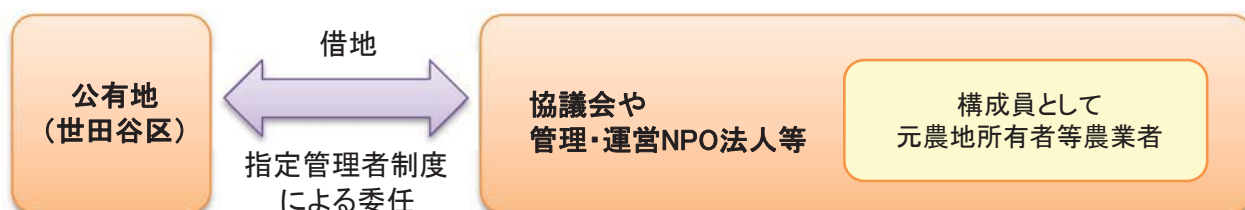
【設立趣旨】

- ① 公有地の管理・運営に関する協議母体
- ② 公有地と周辺農地とのネットワーク化促進（地域内の都市農業振興方策の検討と推進）
- ③ 今後の課題；農業公園の入会共有（コモンズ）的活用可能性の検討

2) 公有地における営農継続可能性の検討

- 公有地（農業公園）化が引き続き地区内の都市農業振興に資するという目的から、上記協議会等地区の農家団体を受け皿（あるいは仲介・斡旋役）として借地契約あるいは指定管理者制度による委任を行い、引き続き営農継続が可能かどうかを検討課題とする。

■図IV-3 公有地（農業公園・防災緑地）における営農継続可能性に係る事業スキームの検討例



※管理運営を任された団体は、年間活動計画及び収支計画について区と協議をし、承認を得て活動を実施。更に、年度末には活動実施報告・収支決算報告を区に行い、承認を得る。

IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

上記のケースに加え、農業公園内の農地について市民的活用も考えられることから以下のケース別に管理運営主体・方法（例）を想定する必要がある。

ケース1) 農業公園のコモンズの（財産区的）活用と管理運営主体の形成

ここでは、元の地権者等地域の農業者による管理運営を想定している。

農業公園や防災緑地として公有地化後、私的経済主体である農家に直接賃貸するのは、公有地化の理念に抵触する恐れがある。しかしながら、地域農業振興及び歴史的資源である農家による営農行為を含めた農的生活・空間を担保する核として、農業公園を位置付けた場合、公益性を有する地域の入会共有地（コモンズ）として活用することが考えられる。

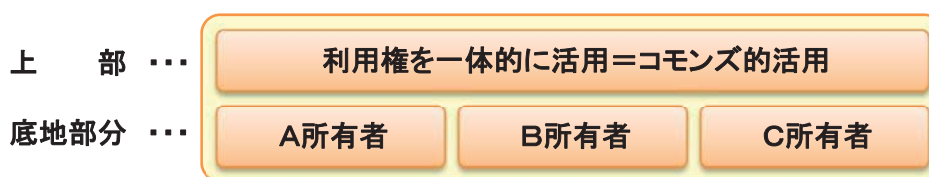
ところで、国内各地で見られる集落営農については、私的所有権はそのままに利用権について、合意形成の上でコモンズ的に集落内の農地を利活用している。これは、集落において農地は私的財産ではあるものの、一方で農家が集落の共有財産としてみなしていることから可能となっている。

そのため、ここでは喜多見地区の集落営農による農業公園の管理運営という事業スキームとみなすことができる。

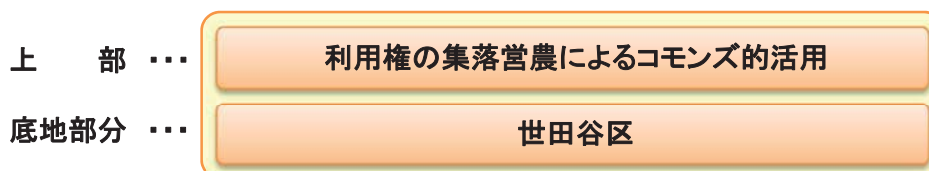
こうした事業スキームに近い現行制度としては、地方自治体による財産区制度がある。財産区とは、そもそも江戸時代にはほとんどが入会林野で、コモンズ的に利活用されていたものが、明治期以降の私的所有権制度確立に伴い、多くの入会林野が国有林野として、又は旧村の財産として編入・登記され、公的資産となったものである。そのため、財産区の処分・利活用のあり方を巡っては地方自治体（首長）の承認が必要となっている。なお、事例として、茅野市の財産区が有名で、地元区民によるリゾート的活用・外部資金獲得の例がある。

ここでの提案は、相続発生に伴い農地の公的資産化はされるものの、その利用については、公益性を有する集落営農に、改めて帰属させる試みである。

■図IV-4 集落営農のイメージ(=所有と利用の分離、利用権のコモンズの活用)



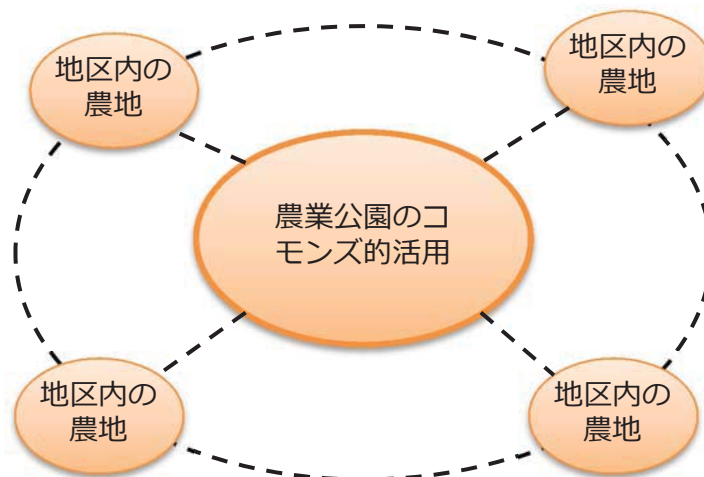
■図IV-5 農業公園のコモンズの活用イメージ(=財産区的活用)



IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

■ 図IV-6 農業公園をネットワークの核とした地域農業振興及び農的生活の継承イメージ



※ネットワークの手法例としては、定年帰農者や体験農園開設希望農家の実習を農業公園内で行ったり、地区内の農地で採れた農産物を農業公園内で加工等6次産業化するなどが考えられる。

ケース2) 農業公園の市民的活用と管理運営主体の形成

農業公園はまた、市民農園の設置など広く世田谷区民との「農とのふれあいの拠点」という位置づけも考える必要がある。

その際の管理運営主体として、農業者以外の市民団体が行うことが考えられる。但し、ここでは農業者への貸付とは異なり、農地を公共財として良好かつ継続的に保全管理、更にはそれについての支援できるような仕組みづくりが必要である。そのために、例えば以下の要件を満たす市民団体に、農業公園の管理委託を任すことが考えられる。

< 農業公園の管理主体となれる市民団体の要件(モデル例) >

- 規約等に、目的、活用内容、構成員、決議方法等を定め、その内容から農業公園内の農地を保全管理するに相応しい公共公益性が認められること
- 年間の事業計画(資金計画、収支計画、栽培計画、交流活動計画等)を定め、その内容が妥当であること
- 農業体験塾など農業に関する研修等を修了するなど、農地の保全管理に必要な一定の知識と技能を有すると認められる者(役員)が1人以上いること
- 年間を通して、当該活動に従事する専従者(役員)が1人以上いること

IV. 調査のとりまとめ

1. 農あるまちづくり

(5) 農あるまちづくりに係る方針と整備計画指針策定とその実現

- 調査対象地区内のエリアマネジメントを実現するために、以下で整理したように整備目標、実施手法、考えられる支援策からなる整備計画指針を策定する。
- 考え方としては、災害に強いまちづくりは勿論、付加価値の高い、住んで誇りが持てるまちづくりを目標とする。
- 計画策定後、地区内の農業者・住民、関係団体の意見聴取・合意形成を経て整備計画の実現を目指す。

■表Ⅳ－1 対象地区内の農あるまちづくり整備計画指針策定例

1. 地区整備方針	【桜丘地区】体験農園整備・促進による農あるまちづくり	
	【喜多見地区】公有地（農業公園）を核とした農あるまちづくり	
2. 整備目標	実施手法(例)	考えられる支援策
(1) 防災機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> 仮設住宅や復旧資材置き場候補農地や公園・学校への避難経路、防災井戸の看板設置 防災井戸の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 区からの助成 地図の作成
(2) 基盤整備		
①地区内緑農地のネットワーク化	<ul style="list-style-type: none"> 公有地をネットワークの核とした都市農業振興や緑農空間の保全 緑農空間形成に配慮した農道や生活道路等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 地図の作成 保全維持のための税の軽減措置 インワ事業の実施
②生産基盤等の強化・拡充	<ul style="list-style-type: none"> 農道・生活道の整備、灌漑施設、ハウス施設、交流拠点施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 農水補助事業の活用
(3) 緑農空間の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> 地区内住宅のブロック塀から生け垣化への促進 他 緑農空間の景観形成にふさわしい区民農園や体験農園の施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> 区からの助成 地域資源マップの作成と住民学習会の実施
3. 緑農管理組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> 協議会の設置（既述） 営農困難時等における緑農地管理のあり方の検討 <p>（モデル例）</p> <p>≪農地所有者耕作可能段階≫ ア.固定資産税等負担軽減措置 イ.体験農園開設等新たな都市農業経営に対する支援 ↓</p> <p>≪農地所有者耕作困難段階≫ ア.他の農業者や農家団体、市民団体、区等に貸付け ↓</p> <p>≪農地売却・公有地化段階≫ ア.農業公園（公有地）のコモンズの活用（世田谷区の財産区的位置づけ） イ.協議会、地区の農家団体（集落営農）、農業者、市民団体等に貸付又は管理委託</p>	<ul style="list-style-type: none"> 人材育成に関する支援 ここでの市民団体は上記の農地管理主体となれる市民団体要件を満たす団体

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

	桜丘地区	喜多見地区	
テーマ	地産地消＋農業体験農園による都市農業経営の拡充	農業公園を拠点とした都市農業経営の継続・発展	
方策	農業体験農園の新規開設への誘導・支援 新規開設への働きかけ・誘導 ・農業公体験農園のメリットの理解促進 将来開設するための準備 ・既存農業体験農園への協力参加 ・栽培講習のための研修 開設時の支援 ・必要な施設・設備・用具等の初期費用 ・栽培指導・講習会・イベントの応援	農業公園と連携した都市農業振興 農業振興拠点としての活用 ・体験農園等での農家による栽培指導 ・地区農家団体等が管理受託・農業経営 ・農業後継者の育成 ・農業体験農園開設準備研修 ・農業サポーターの育成	
	農業体験農園の機能拡充・収益増 作付計画への利用者意向の反映 栽培講習・指導の充実 ・農業サポーターの育成 ・野菜栽培資格取得制度の導入 休憩施設・トイレ等の充実とその支援	農業後継者の確保支援 家の後継者の農業後継者への誘導支援 ・納税猶予適用のメリット・終身営農の負担軽減 ・就農準備支援拡充（せたがや農業塾） ・就農後指導・支援拡充	
	農業サポーター制度の拡充 ・農業体験農園・農業公園での農業サポーター育成 ・繁忙期の応援、草むしり、直売所での販売等、農家ニーズへの対応	相続による規模縮小農家の経営規模維持支援 農業後継者がいても、相続で農地が縮小してしまう農家に対して、極力経営規模を維持するための支援 ・農地の借受 ・農業公園の管理運営・農作業	
		委託による作業支援 ・JA営農支援事業の活用拡大 ・農業経営の継続にあたり、より負担や不安を軽減するための事業の拡充	
		地産地消・食育の推進	
		生産基盤の充実・拡大	
		新たな都市型農業経営モデルとその支援	
		高収益型直売＋農業体験農園モデル ・農業体験農園：機能拡充による利用料アップ、オプション料金 ・個人直売所への集客・収益増	農業体験農園専業軽負担モデル ・高齢農業者が負担軽減で継続可能 ・50区画、所得150万円
		農業体験農園専業認証農業者モデル ・機能充実による利用料アップ ・30a、所得200万円	地区農家団体経営モデル ・地区の農家団体が、農業公園の指定管理者となるケース ・農業公園の運営＋自主事業農業経営

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

(1) 地区の農業振興のテーマ

1) 桜丘地区「地産地消＋農業体験農園による都市農業経営の拡充」

- すでに取り組まれている農家の個人直売所等による地産地消と、農業体験農園の相乗効果や、機能の拡充による収益性の向上等を図る、都市農業経営を展開していくことを、テーマとする。

2) 喜多見地区「農業公園を拠点とした都市農業経営の継続・発展」

- 計画されている喜多見農業公園を農業振興の拠点として活用し、地区の農業経営が継続・発展していくことを、テーマとする。

(2) 考えられる主な実現方策

1) 農業体験農園の新規開設への誘導・支援[主に桜丘地区]

- 農家ヒアリングにおいて、「頼まれればやってもいい」といった受身的な意向を持つ農家は少なくないことが確認できた。
- 農業体験農園の以下のようなメリットの理解を促進し、新規開設への働きかけと誘導を図っていくことで、農業体験農園の新規開設が期待できる。
 - ・ 利用料収入による収益の安定性（区民ニーズは高く、ほぼ確実に利用者を確保できる）
 - ・ 従来の農業経営と遜色ない収益性
 - ・ 作業負担の軽減（高齢農業者でも可能）
 - ・ 相続税納税猶予の適用可能
- 農家ヒアリングにおいても、「高齢になったときは、身体の負担を軽減したいので、取り組む可能性はある」といった将来的意向を確認できた。
- 作業負担は比較的軽いとはいえ、高齢になって初めてのことに取り組むことは負担ともなる。高齢になった時にスムーズに移行するためにも、早めにその準備をしておくことが有効である。
- 例えば、既存の農業体験農園の運営に協力するなどして、運営方法をよく知ることや、不安の大きい栽培講習について、そのための研修を受けること、または、早い段階から、少区画で試行的に始めるなどが考えられる。
- 開設にあたって、初期投資としてかかる、必要な施設、設備、用具等の費用について、十分な支援が必要である。
- 開設後の運営にあたって、栽培指導・講習、イベント等、1人で行うには負担の大きいことに対して、人員の応援をすることも必要である。

2) 農業体験農園の機能拡充・収益増[桜丘地区]

① 作付計画への利用者意向の反映

- 既存の農業体験農園については、利用者のニーズを反映した機能拡充を図ることで、利用料金の値上げや、オプション料金の追加等による収益増を図ることも可能と考えられる。
- 利用者アンケートにおいて、最もニーズが大きかったことは、「栽培できる野菜の種類の充実」であった。農業体験農園は園主が作付計画を作り、利用者が自由に作付することは出来ないものであるため、利用者の要望を聞いて、それを作付計画に反映する形となる。
- 事例として調査した「百姓農園」では、利用者の要望を積極的に受け入れ、実に60種類もの野菜を作っていたが、指導の負担も大きいものであった。利用者の要望を受けて増やした作物については、オプション料金を設定するなど、作業負担と収益とのバランスをとることが必要と考えられる。

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

②栽培講習・指導の充実

- 利用者アンケートにおいて、「栽培講習・指導の充実」も非常にニーズが大きかった。貸農園である「区民農園」との最も大きな違いであり、利用者は農家から野菜栽培の指導を受けることに、大きな価値と期待を求めていることがわかる。
- 利用者アンケートでは、その具体的内容まではわからないが、初心者と経験者など、経験やレベルによって、ニーズは異なると考えられる。
- こうして修得した野菜栽培の技能に対して、例えば農業サポーターとして、実践的な援農につながることや、野菜栽培の資格が取得出来るなども、強いインセンティブとなり得る。
- 農業サポータの育成については、農家側から見ても、信頼して仕事を頼める人材を獲得するチャンスともなる。
- 野菜栽培の資格についても、実習を伴わない通信講座（受講料4万円程度）で多くの受講生がいる例もあり、農業体験農園で実習を伴う講習と資格制度を導入すれば、別途一定の受講料を徴収しても、ニーズがあると考えられる。その際は、全国農業体験農園協会との連携など、講習内容の体系化やオーソライズも必要と考えられる。

③休憩施設・トイレ等の充実とその支援

- 利用者アンケートでも、農業体験農園を運営している農家からのヒアリングでも、トイレや休憩施設の充実が必要であることがわかった。
- 相続税の納税猶予制度の適用農地では、これらの施設の建築が出来ず、制度改正が望まれる。
- 一方、制度改正が実現出来ない場合についても、現行制度で許容される仮設施設の範囲内で、より利用者と園主の双方のニーズに近い形を工夫することも必要と考えられる。

3) 農業公園と連携した都市農業振興[喜多見地区]

- 農業公園を地区の農業振興拠点として、地区の農家が農業公園で活躍できることや、農業公園での活動の成果を地区農家へ反映することが出来る、以下のような取組みを行う。
 - 公園内の体験農園等で、地区農家による栽培指導
 - 地区農家団体等が、公園内での管理受託や農業経営
 - 農業後継者の育成を目的とした研修等の実施
 - 農業体験農園の開設準備のための研修等の実施
 - 農業サポータの育成を目的とした講習会等の実施
→育成した農業サポータの地区内農家への紹介
- 次大夫堀公園内にある自然体験農園では、平成22年度から、農業サポータを育成する講習会を実施している。

4) 農業サポーター制度の拡充[共通]

- 農家ヒアリングでも、家族だけでは労働力が足りないという意見が多かったが、実際には家族以外の人に手伝ってもらっている人は少なかった。
- これに対し世田谷区では、「農業サポーター制度」を用意し、すでに100人以上の登録者がいるが、実際に活動している人はまだ少ない。
- 農家のニーズがあり、農業サポータの登録者も多いのだから、問題は運用面にあると考えられる。農家ヒアリングからは、農家のニーズとしては、繁忙期や、草むしり、個人直売所の店番などの人手が欲しいということがわかった。一方農業サポータは、種まき、定植、収穫など、楽しい作業をしたいというニーズが予想され、双方のニーズにギャップがある。また、農家が他人に手伝ってもらうことに抵抗や不安があり、この不安を解消するような、農家と農業サポータが接する機会を設けること等も考えられる。

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

5) 農業後継者の確保支援[共通]

- 農業の継続と農地保全にとって、農業後継者の確保は非常に重要な課題である。しかし都市農家では地方の農村とは異なり、家の後継者はほぼいるのであり、この家の後継者を農業を継ぐように誘導・支援することが、都市農家における農業後継者確保である。
- 世田谷区ではすでに、区内の農業後継者育成を目的として「せたがや農業塾」を実施している。塾生は1期3年間の講習期間中、農業の基礎的技術及び農業経営の基本的知識を習得し、農業者としての資質向上を図るとともに、農家同士の交流と協力関係を築いている。
- せたがや農業塾の塾生は、基本的に農業を継ぐ意志を持った後継者である。その前に、まだその意志を固めていない、または農業を継ぐことに消極的な家の後継者に対して、農業を継ぐことのメリットを理解してもらうことや、不安を解消することで、農業を継ぐよう誘導できると期待される。
- 農業を継ぐことの大きなメリットとして、相続税の納税猶予の適用が可能となり、多くの資産を継承することができる。
- 農業を継ぐことの大きな不安の一つは、納税猶予を適用した場合の終身営農義務があり、途中で営農出来なくなって遡り課税を受けることが上げられる。

6) 相続等による農地減少農家の経営規模維持支援[共通]

- 相続税の納税資金確保や公共事業用地のために、やむなく農地面積が減少するケースがある。区内の農家はもともと小規模経営が多いため、農地の減少は農業経営の継続をも危うくし、農家と農地の減少を加速する要因となっている。
- 農家に労働力と意欲があり、経営規模を維持したい意向がある場合、その支援を行うことで、農地の保全と農業振興を図ることが期待できる。
- 具体的には、故障や高齢等によって営農困難となった農家の農地を借り受けることや、農業公園の管理運営に参加する形での農作業や農作業などが考えられる。

7) 受委託による作業支援[共通]

- 農業サポーターが対応できる簡易な作業ではなく、一定レベル以上の技能や、農業機械を使用する農作業の支援が必要な場合は、農作業受委託による作業支援が必要となる。
- 区内の2つのJA、JA東京中央とJA世田谷目黒ではすでに、「営農支援事業」として、以下のような農作業受託事業を行っている。
 - ・ 主な作業内容：耕耘、マルチ敷き、防草シート張り、ほ場の草刈り、播種、施肥等
 - ・ 使用できる農業機械：トラクター、管理機、マルチャー、仮払い機、チップパー（剪定枝粉碎機）、パワーショベル、トレンチャー、噴霧器
- 今後はよりこの事業の認知と活用を拡大し、農業者が万一高齢や病気・けが等によって、農作業が困難となった時や、後継者が女性しかいない場合でも、営農を継続できるという安心感を持ってもらうことが期待できる。

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

8) 地産地消・食育の推進[共通]

- 桜丘地区においては、多くの農家がそれぞれ個人直売所を持ち、共同の直売所は無い。立地や品揃え等の面で不利な個人直売所もあり、これらに対しては、共同直売所の設置や、個人直売所同士の協力などの方策が考えられ、そのためのJAや区の支援も必要と考えられる。
- 直売所での販売に加えて、学校給食も有力な地産地消の販路であるが、取引条件や出荷調整の作業負担等の面で、必ずしも農家にとってメリットのある販路となっていない。区民アンケートによる農業・農地の評価においても、「学校給食等で地場農産物を使うことは教育上の効果がある」ということに対して非常に評価が高いことから、このことの意義や特性を尊重した柔軟な取引が出来るよう、学校側の対応が望まれる。
- 地元のレストランからの地場野菜の引き合いもあるが、調整や運搬の手間などから農家は敬遠しがちとなっている。人気レストラン等で地場農産物のおいしさを多くの人に実感してもらい、宣伝効果も期待できることや、高級料理等の食材ともなれば、野菜の商品価値が高まることも期待できる。これらの効果をねらった戦略的な取組みとして展開する方法が考えられる。
- 伝統野菜の大蔵大根についても、有利販売出来ている農家がいる一方で、収穫作業等の負担や日持ちしない等の問題も指摘され、農家の間でも評価が分かれている。もともとデメリットがあるがゆえに栽培が一旦途絶えた品目であることから、伝統野菜を本格的に復活、継続させるために、多くの農家が有利に販売できる方策や支援が必要と考えられる。

9) 生産基盤の充実・拡大[共通]

- 世田谷区では多くの農家は所有農地規模が小さく、売上を上げるためには、限られた面積での生産効率を上げるしかない。
- 生産効率を上げるための方策の一つとして、ハウスでの施設野菜等の導入が挙げられるが、初期投資等のコストが、小規模農家では大きな負担となる。小規模農業者1人でも活用できる、ハウス設置費用の支援制度等が必要と考えられる。
- 区内には一部、土壌や排水が不良な農地があり、これを改良することで、農地の生産性が向上すると期待できるため、その費用の補助制度等も有効な方策として挙げられる。

IV. 調査のとりまとめ

2. 都市農業振興

(3) 新たな都市型農業経営モデル

1) 高収益型直売＋農業体験農園モデル

- 野菜全般の生産と個人直売所での販売に、農業体験農園を組み合わせることで、地域の消費者からの信頼と人気を獲得し、相乗効果を発揮することをねらいとするモデル。
- 人気と信頼のもと、直売所での商品価格、及び農業体験農園の利用料は、やや高めの設定で収益の向上をめざす。

2) 農業体験農園専業認証農業者モデル

- 農業体験農園専業による、世田谷区独自の認証農業者の所得目標水準と安定した農業経営をめざすモデル。
- 作付計画や栽培講習・指導のうえで、利用者ニーズに対応したサービスの充実を図り、利用料はやや高めの設定で収益確保をめざす。

3) 農業体験農園専業軽負担モデル

- 高齢農業者等、農作業の負担を軽減したい農業者向けの、農業体験農園専業の経営モデル。
- 栽培する品目数や利用者数など、負担が重くならないよう標準的なものとし、農業経営の継続を図る。

4) 地区農家団体経営モデル

- 営農困難となった農家の農地や、農業公園等公有地化された農地において、地区の農家団体が農業経営する場合の経営モデル。
- 借地や指定管理者の自主事業等の権利形態、組織形態等は今後の検討課題であり、併せてこれらの継続的に事業を展開できる経営モデルの提示も、今後必要となる。

■表IV-2 新たな都市農業経営モデル(例)

経営モデル	所得目標及び体験農園売上	経営耕地面積及び体験農園面積 体験農園利用料	労働力	経営作目 体験農園品目数	施設
1) 高収益型直売 ＋農業体験農園 モデル	400万円 250万円	50a 20a (50区画) 5万円/区画	2	野菜全般 30品目	直売所、休憩 施設、トイレ、 農具庫
2) 農業体験農園 専業認証農業者 モデル	200万円 300万円	30a 25a (60区画) 5万円/区画	1	40品目	休憩施設、 トイレ、農具 庫
3) 農業体験農園 専業軽負担モデ ル	100万円 160万円	20a 16a (40区画) 4万円/区画	1	20品目	トイレ、農具 庫、ベンチ

IV. 調査のとりまとめ

3. 必要な制度変更の提案

都市施設としての農地保全・活用

農地本来の機能を発揮するための活用

公園・緑地での農業経営

農地本来の機能を発揮するためには、農業経営を継続する中での農地の保全活用が最も望ましく、都市施設として位置づけ、公有地化する場合においても、**農業経営**を継続できる仕組みが必要

- **農業公園**や**防災緑地**において、都市計画決定、公有地化（暫定利用）、供用の**各段階**で、**借地**や**指定管理者制度**によって、地区の農家団体等が**農業経営**（農作物の生産と販売）出来る仕組み

用地取得費の財源支援

- 都市施設（公園・緑地）として都市計画決定されている農地等について、用地取得の費用について、国等からの支援制度を設ける
- 特に**防災上必要な緑地**（ex. 2,000㎡以上の農地）の用地取得費を対象とする支援

相続税の納税猶予制度の適用拡大

終身営農と遡り課税の負担・不安を軽減

市民農園等貸付

- 生産緑地において、**市民農園**を開設するための**特定農地貸付**に対しても、納税猶予を適用可能とする
- 同様の公共公益性の高い目的のために、農地を貸し付ける場合も、納税猶予の適用可能とする
 - ◆ 体験農園
 - ◆ 教育農園
 - ◆ 福祉農園
 - ◆ 研修農園

多様な担い手への貸付

- 生産緑地を**都市農業の多様な担い手農業者**に貸し付ける場合は、納税猶予の適用を継続可能とする
 - ◆ 認定農業者
 - ◆ 独自基準の担い手農業者
 - 世田谷区「**認証農業者**」
 - 相続や公共事業等で**やむなく所有農地が減少する農業者**

農業用施設用地

- 農業経営に必要な施設等用地にも相続税・贈与税納税猶予を適用可能とする
 - ◆ 農業用施設（倉庫、作業場等）
 - ◆ **市民農園等**の付帯施設（**休憩施設、トイレ、駐車場等**）

生産緑地での貸し手に有利な貸付制度

現行の貸し手に不利な貸付制度では、農地所有者が営農継続困難となっても、農地の貸し付けを望まず、農地の潰廃へと向かってしまうことから、貸し手に有利な貸し付け制度が必要

- 生産緑地において、貸しても、期間が満了すれば**確実に返ってくる**貸付制度を設ける
- 貸していても農地所有者の死亡時に、**買取り申出が出来る**

IV. 調査のとりまとめ

3. 必要な制度変更の提案

(1) 都市施設としての農地保全活用

- 世田谷区農地保全方針においても、他の方策によっても保全できない農地について、要件を満たす場合、都市計画公園・緑地として指定し、区が用地取得のうえ、農業振興等の拠点機能として活用するために必要な整備を図るとしている。
- この前提として、公園や緑地を整備することが目的ではなく、出来る限り公有地化せずに営農継続することを支援し、相続発生等のためにやむを得ず売却せざるを得ない状況となった時に、その農地を残すために公園や緑地として公有地化するものである。
- そこで、農業公園や防災緑地として、より多くの農地を指定し、いざという時に買い取りができるような仕組みと財源が必要であり、公有地化した後も、農地本来の機能を発揮できるよう、農家団体等が主体的に農業経営できる仕組みが必要と考えられる。

1) 公園・緑地での農業経営

- 農業公園や防災緑地として公有地化したとしても、農地本来の機能を発揮するためには、農作物を生産して販売するという農業経営を継続する中での保全・活用が最も望ましいと考えられる。
- 現行制度においても、公園に分区園（貸し農園）を設置することや、植栽の一種として野菜を栽培することも可能であるが、農業経営として野菜等を作付し、収穫物を販売するとなると、公園の運営のあり方として問題点や課題があるように思われる。
- 多くの区民が利用すべき公園において、特定の個人や団体が農業経営という収益行為を行うことは、一見矛盾しているようではあるが、農業経営を継続することで、農業公園や防災緑地としての機能を維持、あるいは高めることが出来れば、その妥当性は認められよう。
- 特に、公園は多くの区民が利用することが前提となるが、防災を目的とした緑地は、区民の利用よりも、防災機能を維持するための保全が優先されるべきであり、農業経営の継続と矛盾しないと考えられる。
- ただし、公有地で農業経営を行う以上、その主体となる農家団体等の組織や活動内容等の一定の要件が必要と考えられ、そのルールの制度化等も検討課題と言える。
- また、公園の管理・運営にあたっては、指定管理者制度の活用という方法もあり、指定管理者は公共施設での自主事業の実施も認められている。自主事業の一つとして、農業経営が可能か否か、またはその際に必要なルール等が検討課題と言える。

2) 用地取得費の財源支援

- 都市施設（公園・緑地）として都市計画決定している農地等について、相続発生等の際に農地所有者が営農継続出来なくなった時は、区が用地を取得し、公園・緑地として保全・活用することとなるが、区の財政状況として、用地取得のための十分な財源は無いため、この用地取得の費用について国等からの支援制度が設けられることが望まれる。
- 現在農業公園の用地取得については、合計で1 ha以上の農地等を農業公園（公園）として都市計画決定し、その用地取得費についても都からの支援を受けることが出来る。
- 防災上必要な農地を確保していくためには、農業公園以外にも、防災緑地として農地等を都市計画決定して、計画的に保全する必要がある。面積についても、例えば2,000㎡以上といった、防災緑地としての効果が期待できる面積であることを要件とし、その用地取得費についても、国からの支援拡充や、都からの支援が得られることが望ましい。

IV. 調査のとりまとめ

3. 必要な制度変更の提案

(2) 相続税の納税猶予制度の適用拡大

- 世田谷区のような地価の高い都市部においても、世代を越えて農業が継続できる税制が必要であり、終身営農と遡り課税の負担と不安をなくす制度改正が望まれる。
- 区内の農地が減少する最大の要因であり、契機となるのが、相続発生に伴い、相続税納付のために農地を売却することである。農業後継者がいない農家だけでなく、農業後継者がいる場合でも、納税資金を確保するために、農地を売却せざるを得ない状況となっている。
- 地価の高い都市において、次世代に農地を引き継ぎ、農業を継続できるようにするには、できるだけ多くの農地に相続税増税猶予を適用し、農地の売却を最小限に抑えなければならない。
- 生産緑地地区においては、その猶予期限は「農業相続人の死亡の日」とされ、つまり「終身営農」が義務付けられている。農業相続人が病気や故障、または高齢化等による体力の低下などで、営農を継続出来なくなった場合、納税猶予が打ち切れ、猶予されていた相続税額だけでなく、猶予期間中の利子税と、さらに土地売却に伴う譲渡税も納付しなければならない。
- 猶予期間が長ければ利子税もそれだけ高額となり、例えば15年で納税額が2倍以上になる試算例もある。当然納税猶予を受けた農地を売却しただけでは納税資金に足らず、家屋敷も売らなくてはならない、あるいはそれでも足りないといった、相続人とその家族にとってあまりにも過酷な状況となる可能性もある。
- この終身営農義務という制度による遡り課税の精神的負担については、農家ヒアリングでも多く聞かれた。農地を継承するための納税猶予制度が、打ち切りによる遡り課税の負担と不安によって、相続人が納税猶予を適用することや、さらには農業を継ぐことさえ躊躇させる大きな要因となっている。
- 地価の高い都市農地を世代を越えて残していくためには、仮に途中で営農継続が困難になったとしても、納税猶予が打ち切られることがなく、「遡り課税」の心配を解消することが、最も有効な方策と考えられる。

1) 市民農園等貸付への適用

- 都市農地においては、農地所有者が営農継続困難となった場合の有効な活用方法として、市民農園が挙げられる。世田谷区では宅地化農地を活用して「区民農園」を開設している。
- 現行制度では、特定農地貸付を行うと納税猶予が打ち切られてしまう。そこで、市民農園を開設するための特定農地貸付について、納税猶予を適用可能とすることで、生産緑地でも区民農園開設が期待できるようになる。
- 特定農地貸付以外においても、市民農園と同様の公共公益性の高い目的のために、農地を貸し付ける場合も、納税猶予を適用可能とすることで、農地の活用が広がることが期待できる。例えば、次のような農園が挙げられる。
 - 子どもの食育や環境教育のための教育農園
 - 障害者等の自立支援等を目的としたプログラムを実施する福祉農園
 - 一連の農作業や収穫等の農業体験農園
 - 新規就農者や農業サポーターを育成する研修農園 等

IV. 調査のとりまとめ

3. 必要な制度変更の提案

2) 多様な担い手への貸付への適用

- 農業の担い手としては、一般的には認定農業者制度があり、さらに世田谷区では区独自の認証農業者制度がある。
- しかし、都市農業において、その多面的機能に着目する場合は、より小規模な農家が、相続や公共事業等でやむなく農地が減少する際に、これ以上経営規模が縮小することを防ぎ、農業経営の継続を支援することが重要であり、小規模ながらも農業経営規模の維持の意向のある農業経営者も担い手として位置づけることが大切である。
- 都市農業においては、この小規模農家も含めた多様な担い手が、農地を借り受けて農地を保全していく仕組みが必要であり、生産緑地をこの多様な担い手に貸し付ける場合、相続税納税猶予を適用可能にすることで、貸付の促進が期待される。

3) 農業用施設用地等への適用

① 農業用施設

- 農業経営にあたっては、農地だけでなく農業用の倉庫や作業場等も必要不可欠なものである。地価の高い都市部では、これらに対する課税額も非常に高く、農業後継者に大きな負担となっている。
- 農家ヒアリングにおいても確認されたように、全ての農地について納税猶予を適用しても、課税額が非常に高額となる一つの要因となっている。
- 現行制度においても、納税猶予適用時に農地であった土地を、作業場や倉庫に転用しても、納税猶予打ち切りとはならないとされているものの、当初の納税猶予適用時には、これらの施設は適用できないこととなっている。
- 納税猶予適用時においても、農業経営に必要な施設についても適用可能とすることと、該当する農業施設の明確化が必要と考えられる。

② 市民農園等の付帯施設

- 市民農園や農業体験農園を開設・運営するにあたって、利用者からすれば、休憩施設やトイレ、駐車場等の付帯施設の設置が必要不可欠である。
- 現行制度でも、生産緑地法においては、市町村長の許可が必要ではあるが、休憩施設や、講習のための施設、管理施設等の設置が可能とされているが、相続税の納税猶予が適用できないために、納税猶予が適用できることが一つのメリットである農業体験農園において、建築物と見なされる休憩施設やトイレを設置することが出来ない。
- 農業体験農園の現状としては、栽培用のビニールハウスを休憩施設や用具置き場としている例が見られるが、夏場は暑くて休憩に適していない。また、仮設トイレを設置することは可能であるが、住宅に囲まれた生産緑地においては、近隣住民への配慮等から好ましくない。
- 市民農園整備促進法によって、市民農園施設として整備することも可能ではあるが、これは主にラウベと呼ばれる簡易宿泊施設等を含む相当規模の施設を設置する場合に活用される制度であり、例えばトイレを一つ設置するためだけに、「市民農園整備運営計画」の作成など過大な手続きをすることは現実的ではない。
- したがって、市民農園や農業体験農園に付帯する休憩施設やトイレ、駐車場等の用地についても、相続税納税猶予を適用可能とすることで、利用者の利便性や快適性を向上することが必要と考えられる。

IV. 調査のとりまとめ

3. 必要な制度変更の提案

(3) 生産緑地での貸し手に有利な貸付制度

- 保全すべき農地において、農地所有者が営農継続困難となったとしても、他の農業者等に貸し付けることが出来れば、その農地を継続的に保全・活用することが出来る。
- 農家ヒアリングの結果でも、現状の貸付制度は、農地の貸し手にとって非常に不利なため、農地所有者は自ら耕作できなくなったとしても、農地を貸すという意向は非常に少なく、結果として農地が売却されてしまう状況にある。
- 先に述べたように、貸しても納税猶予が適用できることと併せて、以下のような農地所有者にとって有利な貸付制度が用意されることによって、農地の利用の流動化が促進されると考えられる。

1) 期間満了時の確実な返還

- 現行制度では、市街化区域内の農地を貸し付ける場合は、農地法3条に基づくものとなるが、農地法では耕作している借り手の権利が優先され、容易に返還してもらえなかったり、離作料を払わなければならないこともある。
- 農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定という制度があり、これによる貸付であれば、期間が満了すれば確実に返還されるが、この制度は主に農業振興地域において、規模拡大等を図る担い手に農地を集約することを目的として農地の流動化を促進するための制度であり、市街化区域は対象としていない。
- 都市農地という資産価値としても非常に高い土地であるからこそ、都市農業・農地の継続・保全を目的として、借地期間が満了すれば確実に返ってくるという、農地所有者の権利を尊重した借地制度が必要と考えられる。

2) 生産緑地の買取り申出

- 生産緑地法においては、生産緑地地区の指定から30年が経過、または主たる従事者が死亡もしくは故障し、営農継続出来なくなった時に、生産緑地所有者は、市区町村に対し、買取り申出が出来る。
- 生産緑地を他の農業者に貸し付けた、または市民農園として特定農地貸付を行った場合は、生産緑地所有者は主たる従事者ではなくなるため、買取り申し出が出来なくなってしまう。
- 相続税の納税資金確保のために、農地を売却せざるを得ない現状において、買取り申し出が出来なくなるということは、生産緑地所有者にとって相続時の大きなリスクでありデメリットである。このことを主な理由として、確実に返還される区が開設する区民農園であっても、生産緑地では開設しない。
- 生産緑地を貸し付けていても、農地所有者を主たる従事者とみなし、農地所有者の死亡時に買取り申出ができるようにすることで、貸付を促し、あるいは生産緑地での区民農園の開設による供給拡大を図ることが出来ると考えられる。

調査名	世田谷区農地保全重点地区の農地等保全方策モデル実証調査			
団体名	世田谷区農地保全推進協議会			
背景・目的	■地域の概要			
		世田谷区	桜丘地区	喜多見地区
	人口	867,552人	12,376人	5,686人
	面積	5,808ha	79.2ha	66.7ha
	農地面積	120.9ha	44,265㎡	57,345㎡
	生産緑地面積	98.49ha	31,913㎡	38,562㎡
みどり面積	1,428.8ha	18.2ha	22.6ha	
目的	■背景・目的			
	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区では平成21年に「世田谷区農地保全方針」を定め、7つの「農地保全重点地区」を指定。本調査ではうち2地区をモデル地区として、農地等を保全・活用策を検討する。 桜丘地区では、2つの農業体験農園や多数の個人直売所があり、ここをモデルとして、地産地消や農業体験農園等の都市農業振興による農地等保全策を検討する。 喜多見地区では、農業公園予定地をモデルとして公有地化後の農地の活用・運営のあり方を検討する。また、農地や屋敷林を対象として、所有者の負担軽減による保全策を検討する。 			
調査内容	(1) 農業・農地の多面的機能の指標化方法の検討			
	①区民アンケート調査			
	<ul style="list-style-type: none"> 内容：都市農業・農地の多面的機能の評価、地場産農産物の購入、農業体験について 対象（回答者数）：合計525名（内訳：一般区民441名、農業体験農園利用者名86名） 			
	②農家アンケート調査			
	<ul style="list-style-type: none"> 内容：農家から見た農業・農地の指標化、対象：桜丘地区・喜多見地区の農家、計14名 			
	③その他：防災農地としての防災機能の評価、農の風景としての景観機能の評価）等			
	(2) 地産地消・体験農園等の都市農業経営推進による農地保全策の検討（桜丘地区）			
	①農家ヒアリング			
	<ul style="list-style-type: none"> 対象：桜丘地区農家7名、調査内容：地産地消・農業体験農園に対する意向等について 			
	②事例調査			
<ul style="list-style-type: none"> 食育体験農園「ほっかり農園」（福岡県岡垣町）、農業体験農園「百姓園」（福岡市東区） 				
(3) 農地所有者等の負担軽減策や公有地化による農地保全策の検討（喜多見地区）				
①農家調査				
<ul style="list-style-type: none"> 対象：喜多見地区農家7名、内容：農地保全に係る負担、公有地化後の運営参加等について 				
②事例調査				
<ul style="list-style-type: none"> 福岡市「かなたけの里公園」（福岡市西区） 				
(4) 世田谷区農地保全に係るシンポジウム等の開催				
①「都市農地を守ろう！」アグリフェスタ2013（平成25年10月6日（日）開催）				
<ul style="list-style-type: none"> 内容：・講演：恵泉女子学園大学 藤田智教授、各参加者のスピーチ 				
②「農とのふれあいを語ろう！都市農業トークライブ」（平成25年12月1日（日）開催）				
<ul style="list-style-type: none"> 内容：・講演：うえっばら体験農園園主 河原正幸氏、都市農業トークライブ 				
調査結果	(1) 調査結果			
	①区民アンケート			
	<ul style="list-style-type: none"> 多面的機能の評価：食育機能、保健・福祉機能、農産物生産・地産地消機能を高く評価 農業体験農園：自由な作付け、講習・指導の充実、トイレ等施設の充実のニーズが多い 			
②農家アンケート				
<ul style="list-style-type: none"> 防災機能や環境保全機能が低い評価 				

調査結果	<p>③防災機能の指標化：既存公園等から離れた農地等が防災機能として高く評価</p> <p>④農家ヒアリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業体験農園に対して、消極的意向や高齢時等将来意向は有り。指導に対する不安も有り。 ・営農継続にあたって、納税猶予適用の際の終身営農が最大の不安（自ら営農が困難となった時に、農地を貸すと猶予期限が確定し高額な課税、借り手の権利が強く返って来ない不安） ・相続税納付のためにやむを得ず農地を売却 → 経営規模縮小・離農 <p>⑤事例調査：福岡かなたけの里では、指定管理者（民間企業）が意欲的に多様な体験プログラムを実施。地元住民による委員会を組織し、協調して運営、地元雇用も創出。</p> <p>（２）モデル地区における農地等保全方策の検討を踏まえたとりまとめ</p> <p>①農あるまちづくりによる農地等保全策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市農業・農地を守って行くためには、高齢化や相続発生等の農家の個別事情によって発生する農業・農地の継続の危機に対して、長期安定的に農地等を保全する仕組みと、継続的に農地等を管理できる、エリアエリアマネジメント発想による仕組みが必要。 ・地区の農家、住民等による協議を経て、区が、地区の農あるまちづくりの方針を策定し、この方針のもと、農地の多面的機能の指標等や農家の営農意向等を参考に農業公園や防災農地として優先的に保全する農地等の明確化し、都市計画決定等によって、長期安定的に農地を保全する必要がある。 ・農地所有者が自ら耕作可能な段階、農地所有者が自ら耕作困難な段階、公有地化した段階と、想定される各段階において、農地本来の機能を発揮するために農業経営を継続できるような、農地等の管理運営主体として、公有地化した農地の元所有者を含む地区内農業者主体の組織づくりや、貸付や指定管理者制度による運営管理の仕組みづくりが重要となる。 <p>②都市農業振興による農地等保全策</p> <p>都市農業・農地を支えている小規模な農家が、高齢化や相続発生等に至っても極力経営規模を縮小せずに農業経営を継続できるよう支援することが重要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地産地消＋農業体験農園による都市農業経営の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ・農業体験農園の新規開設への誘導・支援（栽培指導・講習の支援、将来開設への準備） ・農業体験農園の機能拡充：作付計画・栽培指導・トイレ等施設の充実、収益増 ・作業負担の軽減支援拡充：農業サポーター制度・作業委託の拡充 ○農業公園を拠点とした都市農業経営の継続・発展 <ul style="list-style-type: none"> ・農業公園の農業振興拠点としての活用（農家による栽培指導、農業体験農園開設準備、農業後継者の育成、農業サポーターの育成）、農業後継者の確保支援、相続等による農地減少農家の経営規模維持支援（農地の借受、農業公園の管理運営・農作業） ○新たな農業経営モデルとその支援 <ul style="list-style-type: none"> 高収益型直売＋農業体験農園モデル、高齢者向け軽負担農業体験農園モデル等 <p>③農地等保全のために必要な制度変更の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市施設（公園・緑地）としての農地の保全活用 <ul style="list-style-type: none"> ・農業公園や防災緑地として都市施設（公園・緑地）として都市計画決定した農地、及び公有地化後の公園・緑地について、借地や指定管理者制度により、地区の農家団体等が農業経営出来る仕組み。 ・農業公園や防災緑地の用地取得費の国等からの財源支援。 ○相続税・贈与税の納税猶予制度の適用拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・市民農園等の貸付、都市農業の多様な担い手（相続等による農地減少農家を含む）への貸付、農業用施設・農業体験農園等の付帯施設用地に対して、納税猶予の適用を可能とする。 ○生産緑地での貸し手に有利な貸付制度の創設（確実に返される、買取り申出が出来る）
今後の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・「農業・農地を活かしたまちづくり事業」（喜多見地区）（継続） ・喜多見農業公園の先行取得地での農業体験等試行的取組み、地区の協議会組織、運営管理組織の検討と体制づくり ・農業体験農園の新規開設支援・機能拡充、その他農業支援策の実施・拡充に向けた具体的検討

