

I. 業務の目的と進め方

1. 業務の目的

市街化区域内農地を取り巻く社会経済状況は大きく変化してきているものの、市街化区域内農地の位置づけ等について、都市計画法、農地法、農地税制等の制度上、平成3年当時と比べ根本的には変わっていない。ただし、市街化区域内農地に関する基本的な考え方としては、住生活基本法に基づいて閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、大都市圏の市街化区域内農地について「市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。」と示され、平成3年以降の宅地供給政策の転換がなされたところである。また、平成21年6月農地法が改正され、穀物価格の高騰や輸入食品の安全性への不安を背景に、農地制度の基本を農地耕作者自らの「所有」から、農地の効率的「利用」を促進する考え方となった。さらに、国土交通省においては、社会資本整備審議会において、都市計画法等諸制度の見直しの検討が進められており、このような状況の中、組合設立認可の申請が平成23年5月に期限切れを迎える農住組合制度の今後のあり方についても、「農地と住宅地が調和したまちづくり」の観点から制度検討が求められる。

また、全国の地方公共団体、JA、農業者等は、それぞれの地区において、工夫と努力により市街化区域内農地を利活用したまちづくりを進めているところである。今後、市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、地域の特性や将来像に応じて、優良な宅地開発と営農継続が調和したまちづくりが進むよう、地方公共団体、JA及び農業者等の直接現場で活動している担当者へまちづくりのノウハウや情報を提供し、初動期の活動を支援し、まちづくりに向け動き出すよう導いていくことが重要である。

さらに、成熟都市の時代への移行に伴い、まちづくりにおいては、地域資源の活用、コミュニティの形成・維持、歴史・文化の活用・再生等により、資産価値の増進、良好な住環境の形成が求められている。「農住組合制度の全般的なあり方に関する検討調査」（平成19年度土地・水資源局土地情報課）においても、地域における良好な環境や地域の価値の維持向上を目指した住環境（エリア）マネジメントの必要性や、主体としての農住組合の役割が検討、提起されている。

これからの農と住が調和したまちづくりでは、このようなエリアマネジメントが重要となっており、農住組合制度をこうしたニーズに相応したものとしていくための検討が必要である。このような観点から、各地域で行われているまちづくりに専門家を派遣し、ノウハウと情報の提供・収集・整理を行うと共に、農住組合の活用によるまちづくりに係るケーススタディを行うことにより、農住組合制度を充実するための課題を整理検討することを目的とする。

2. 業務の進め方

(1) 農と住が調和したまちづくり地区の活動等調査

本調査においては、その趣旨に照らし、市町村や地元JAのみならず、農地所有者、NPO等が連携して「農と住が調和したまちづくり」に取り組んでいる地区を重点的に対象とすることとし、また、本業務が「農と住が調和したまちづくり」に関するノウハウや優良な住宅地を生み出すための情報提供（成功事例・必要な知識・データ等）を目的としたものである

ことを踏まえ、地元の会合では、そのための情報提供を行った。

また、情報提供を行うとともに、宅地開発と営農継続が調和したまちづくりに関する各地区の有するノウハウ、情報について収集及び整理等を行った。

(2) 地方公共団体、J Aグループ等が取り組む農と住が調和したまちづくり活動調査

1) 地方公共団体及びJ A等の担当者を対象とする研修・勉強会への専門家の派遣等

まちづくりの経験やノウハウが不足している市町村、地元J Aの担当職員や地権者リーダーに対して、農住組合制度、土地区画整理事業、及び賃貸住宅関連制度等のまちづくりに関し、高度な経験、知識を有する専門家を派遣し、情報提供を行った。

また、情報提供を行うとともに、宅地開発と営農継続が調和したまちづくりに関する各地区の有するノウハウ、情報について収集及び整理等を行った。

2) 地方公共団体及びJ A等の担当者を対象とする農と住が調和したまちづくり推進に係る会議（以下「農住まちづくり推進会議（仮称）」という。）への専門家の派遣等

1) での専門家の派遣等による情報提供及び情報収集・整理の他に、地方公共団体及びJ Aの実務担当者等を対象とした「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」を開催した。

(3) 農住組合制度を活用したエリアマネジメントに係るケーススタディの実施

1) ケーススタディ地区の選定

農住組合の活用を前提としたエリアマネジメントのケーススタディを行うケーススタディ地区を3箇所選定した。

2) 協議会の設置・運営等

エリアマネジメントの基本となるのは、地区の資産価値を増進させ、また良好な住環境を形成させるための主体的取り組みである。

その検討に当たっては、当該地区の含まれる地域の資源活用、コミュニティの形成・維持、歴史・文化の尊重、農業への地域住民の認識等をベースに、農地所有者を中心に、関係者の協力を得てまちの管理運営活動をいかに進めようと論議することが不可欠であることから、協議会を設ける等により、ケーススタディを実施した。

3) ケーススタディの内容

選定された3地区において、以下の内容について農住組合の活用を前提としたエリアマネジメントのケーススタディを行った。

①個別課題の抽出と解決策の検討

②計画的土地利用転換若しくは計画的保全を進めるための方策の検討

(4) 農住組合制度について充実すべき内容等を検討するために必要となる課題等の整理

(1)、(2) で収集・整理された新たな取り組みやノウハウ、及び(3) のケーススタディの結果得られた提案、課題提起を踏まえ、現行制度上の課題等を整理した。