

農住組合制度の検証に関する研究 —事業内容の変遷と農地の管理運営形態に着目して—

緑地計画学 宮本祥之



第1章 研究の背景及び目的

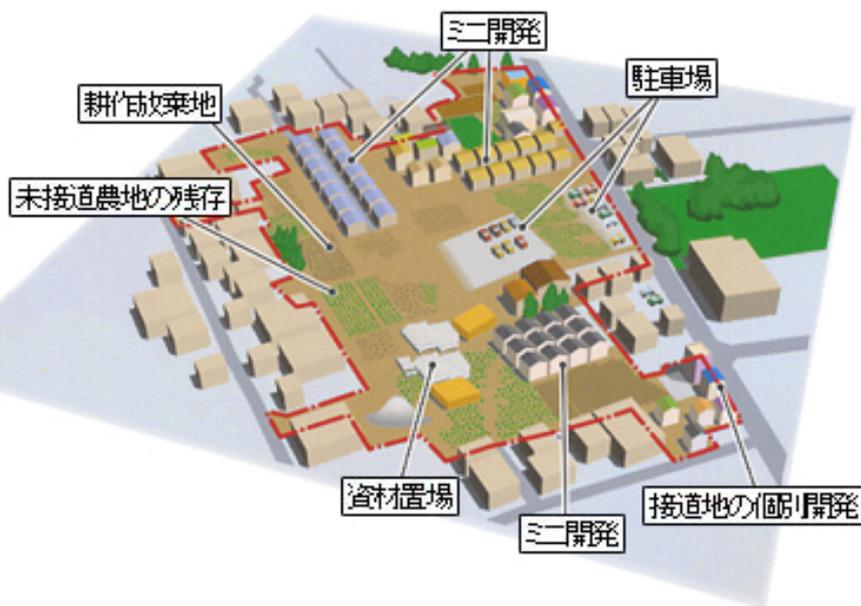
●都市農地を取り巻く状況

2016年の「都市農業振興基本計画」策定により、農地は都市に「あるべきもの」へと位置付けられ、農地と住宅地が共存する都市環境形成が求められている。

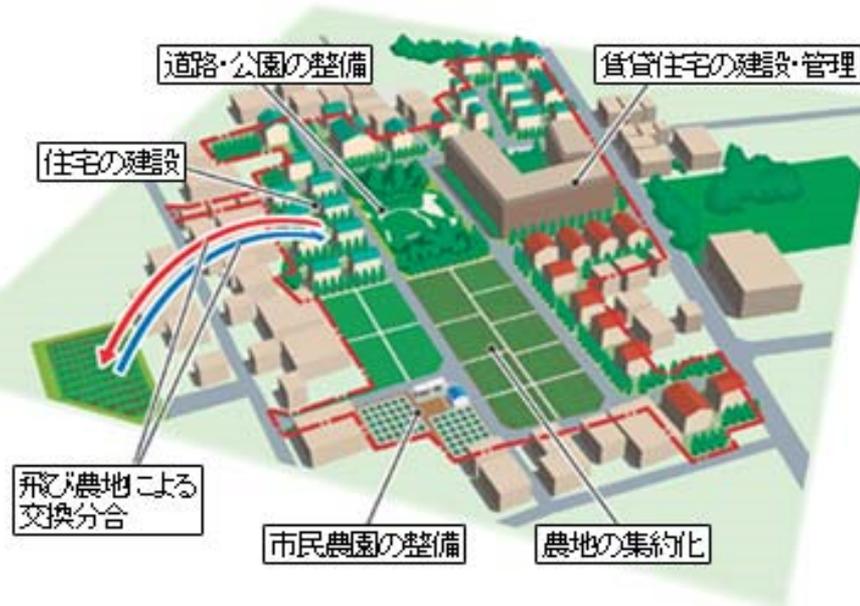
●農住組合制度

農住組合制度は営農の継続を図りつつ宅地を供給することを目的とし、1980年に制度化された。

市街化区域内における
宅地と農地が混在したイメージ*



市街化区域内における
農住組合制度による事業のイメージ*



第1章 研究の背景及び目的

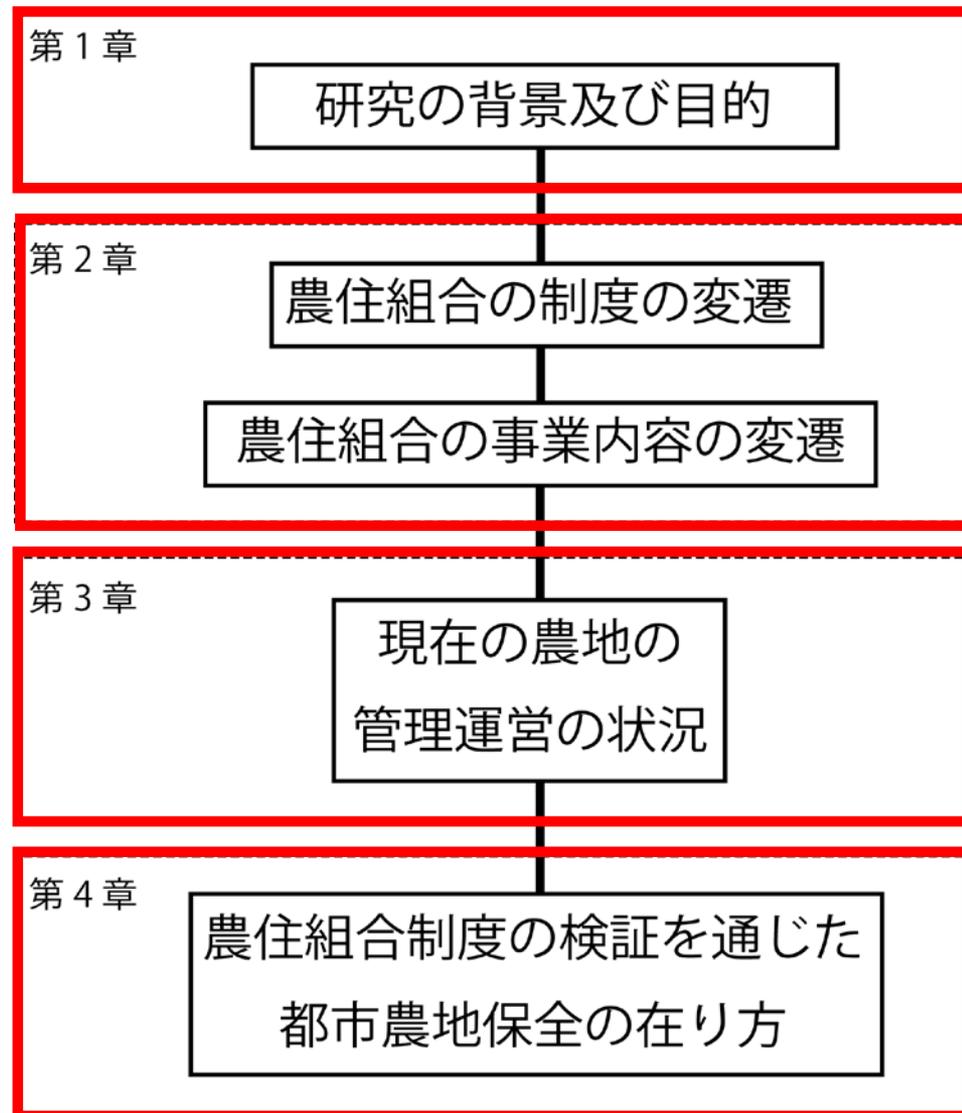
農住組合制度への期待

農住組合では、事業後に共同住宅等を共同で管理運営してきたことが報告されており、農住組合を通じて地域で共同して農地や宅地を管理運営することが期待されていた。

■研究目的

農住組合制度実施地区を対象に事業内容の変遷と農地の管理運営形態に着目して、農住組合制度の検証を通じて都市農地の保全の在り方を探る。

■研究フロー



第2章 農住組合制度と事業内容の変遷：研究方法

●農住組合の制度の変遷

調査資料：「農住組合の手引き(2006年)」等の文献資料

調査内容：農住組合制度を取り巻く社会背景、各法改正による制度内容の変遷

●農住組合の事業内容の変遷

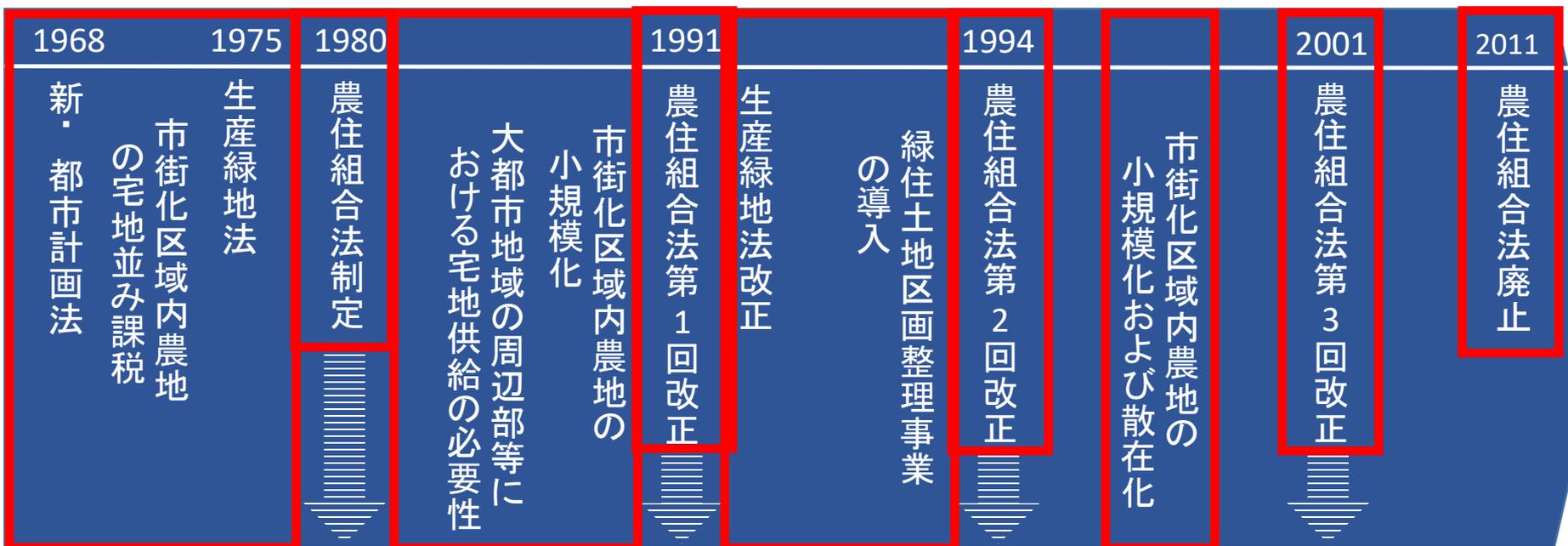
調査対象：全国の農住組合86地区

調査資料：「農住組合資料集(2005年)」、都市農地活用支援センターHP

調査項目

| | |
|----------------------|--|
| 事業の位置 | 都市圏域 |
| | 用途地域 |
| 組合と事業内容 | 工事完了までの組合の状況 (組合の継続年数、組合員数) |
| | 基盤整備事業 (基盤整備事業手法、施行主体) |
| | 減歩率 (公共減歩率、保留地減歩率、合算減歩率) |
| | 事業費 |
| 施行前後の土地利用 及び農地の変化 | 地区面積 |
| | 農地面積 (施行前後の農地面積、残存農地面積率、 農地集約率、生産緑地指定) |

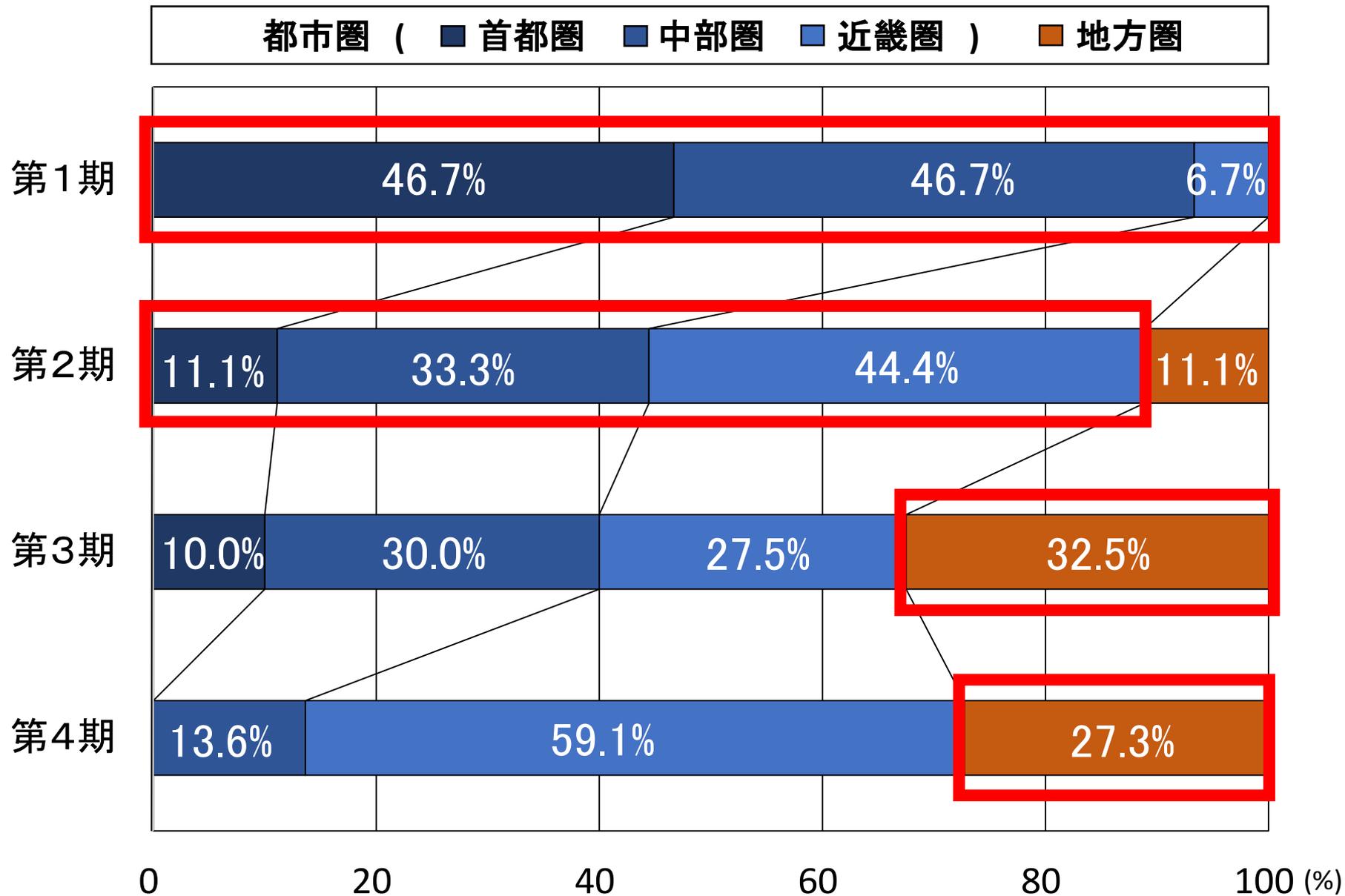
第2章 農住組合制度の変遷



| | | | | |
|--------|---|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 法期限 | 10年間 | 10年延長 | — | 10年延長 |
| 対象区域 | 大都市地域 ・都の特別区 ・首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地域等 | 対象区域の拡大 左に加え ・三大都市圏の都市開発区域等 | 対象区域の拡大 左に加え ・生産緑地地区等を含む地区 | 同左 |
| 地区面積要件 | 概ね2ha以上 | 概ね1ha以上 | 概ね0.5ha以上 | 同左 |
| 年代 | 第1期 (1980年～1990年) | 第2期 (1991年～1993年) | 第3期 (1994年～2000年) | 第4期 (2001年～2011年) |
| 組合設立数 | 15 | 9 | 40 | 22 |

第2章 農住組合制度による事業内容の変遷

事業の位置



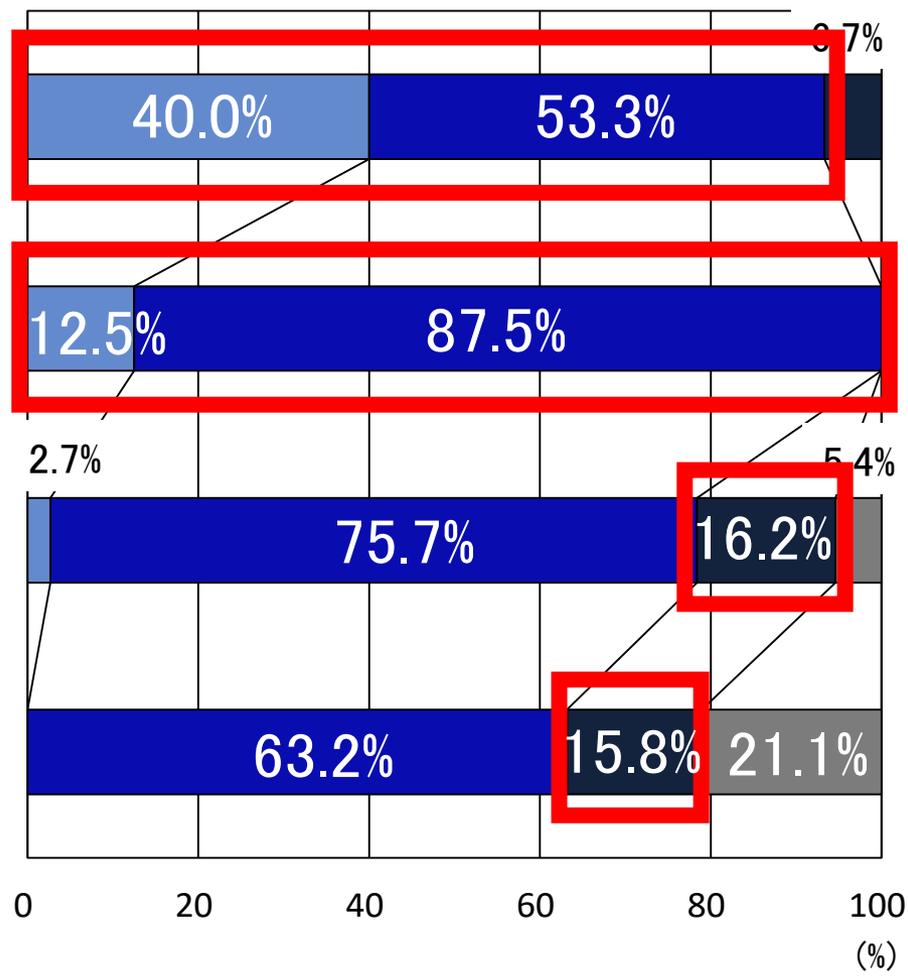
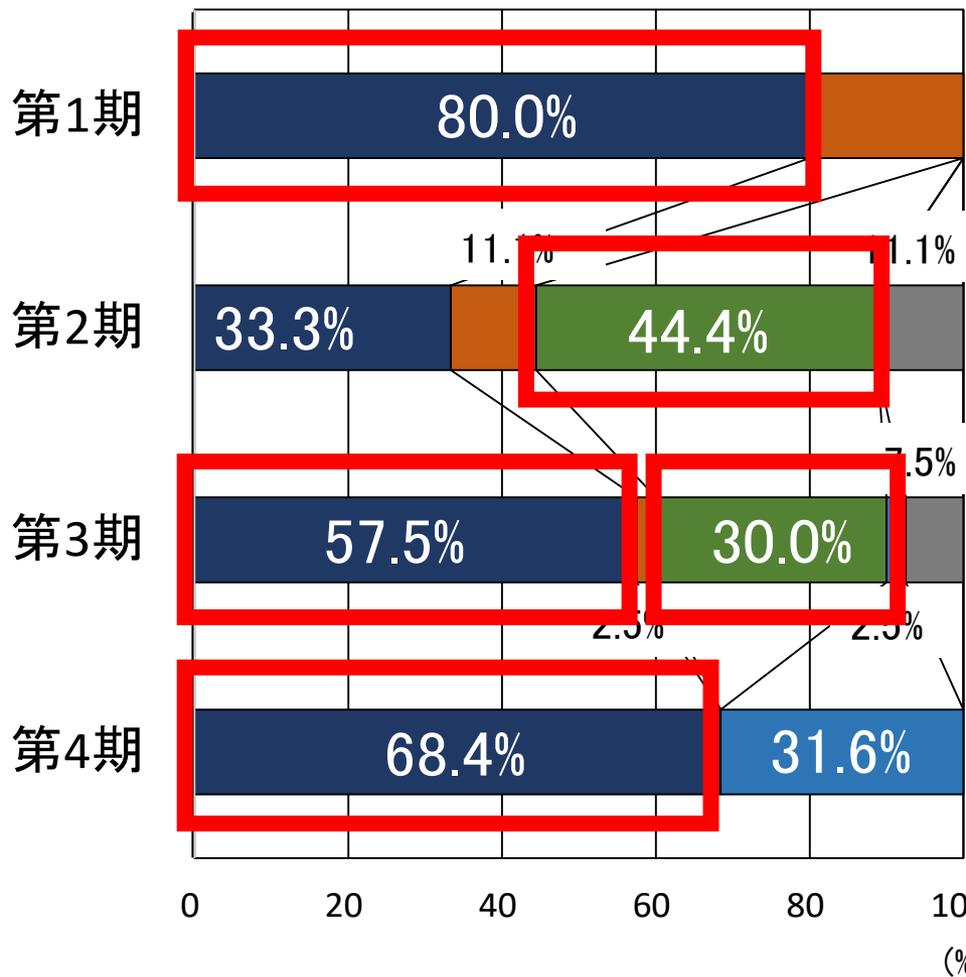
第2章 農住組合制度による事業内容の変遷

基盤整備事業手法

- 一般土地区画整理事業
- 特定土地区画整理事業
- 緑住土地区画整理事業
- 種別不明の土地区画整理事業
- 開発許可事業

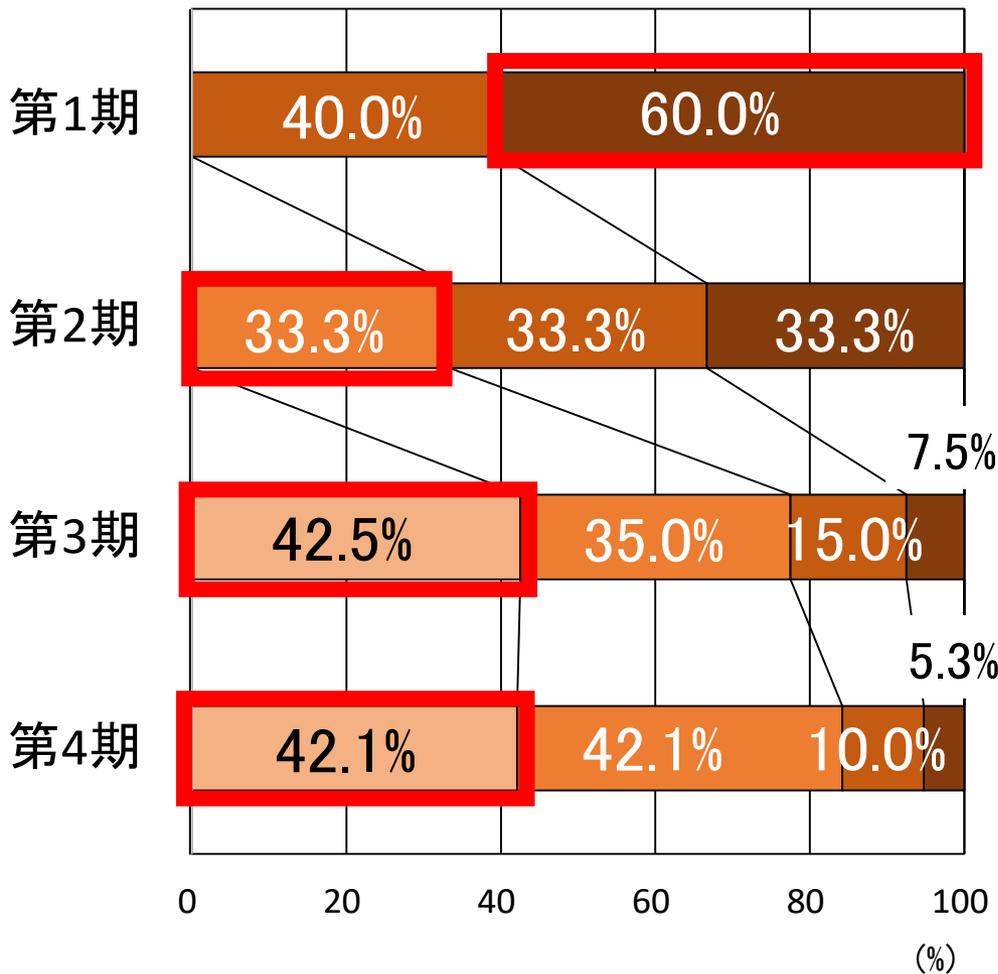
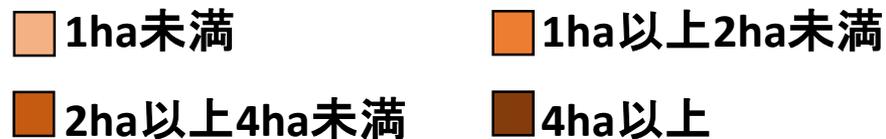
減歩率(公共減歩+保留地減歩)

- 30%未満
- 30%以上50%未満
- 50%以上
- 不明

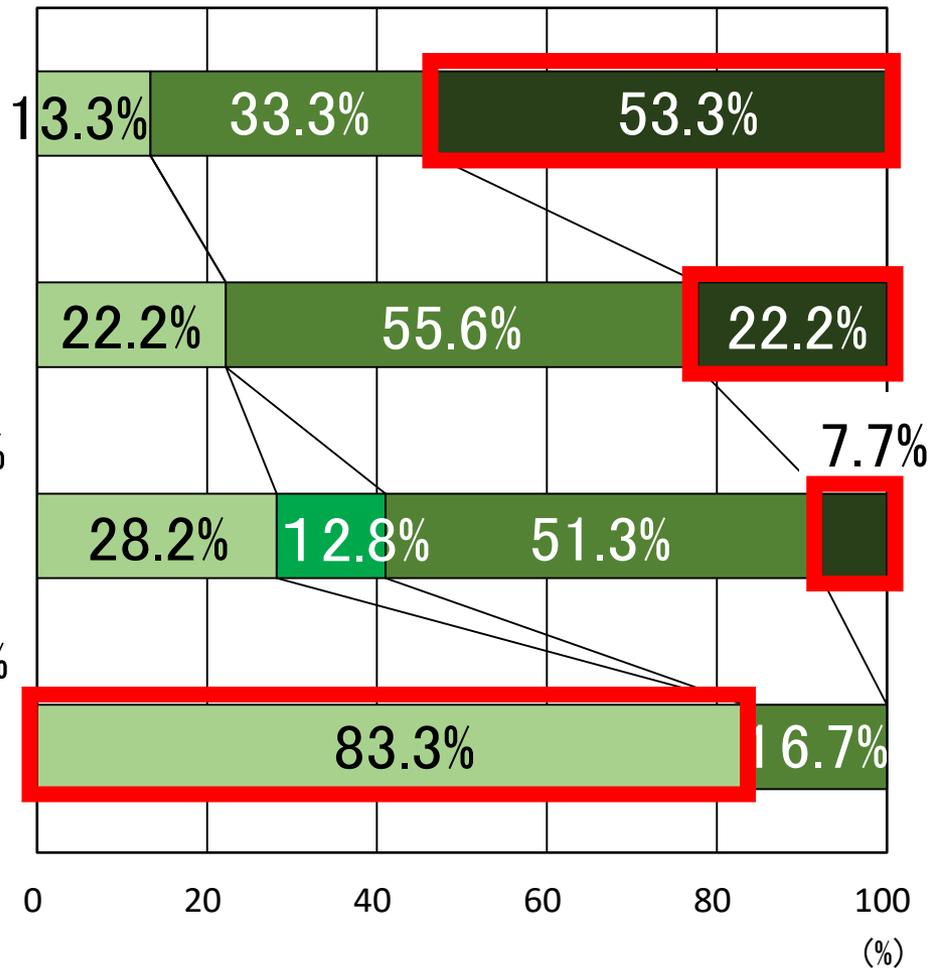


第2章 農住組合制度による事業内容の変遷

地区面積



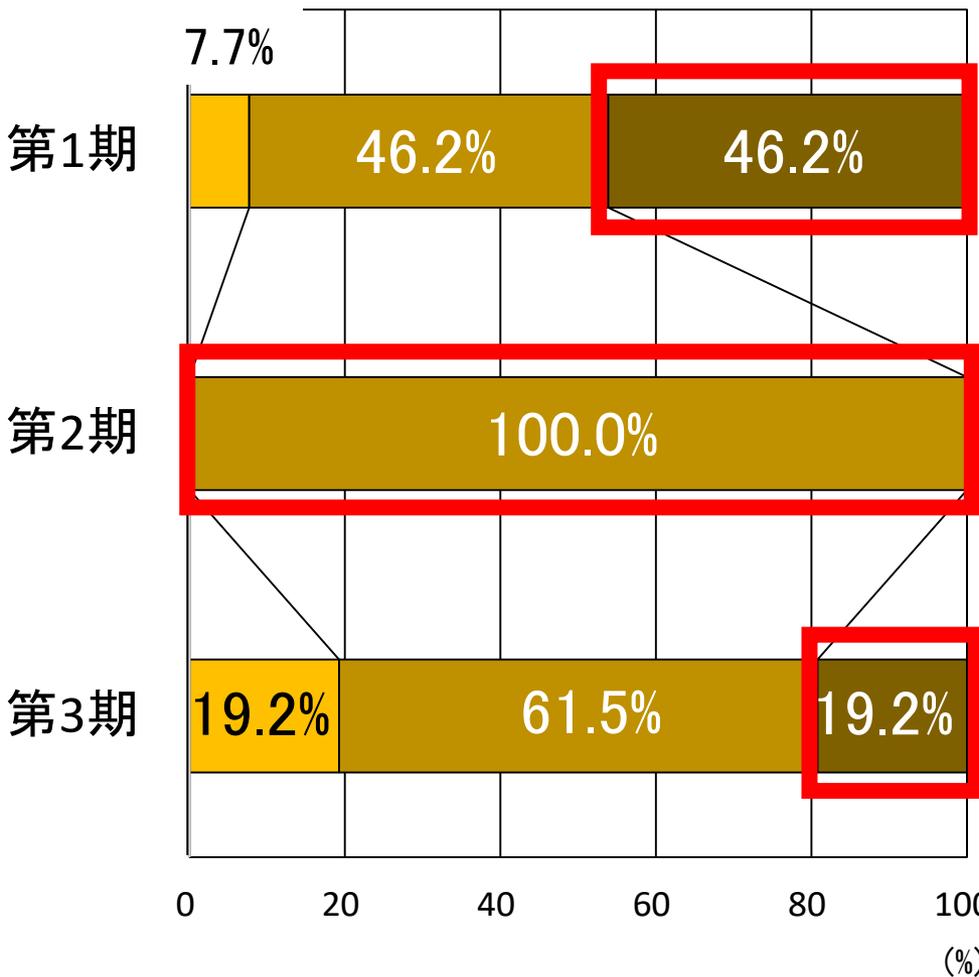
施行後の農地面積



第2章 農住組合制度による事業内容の変遷

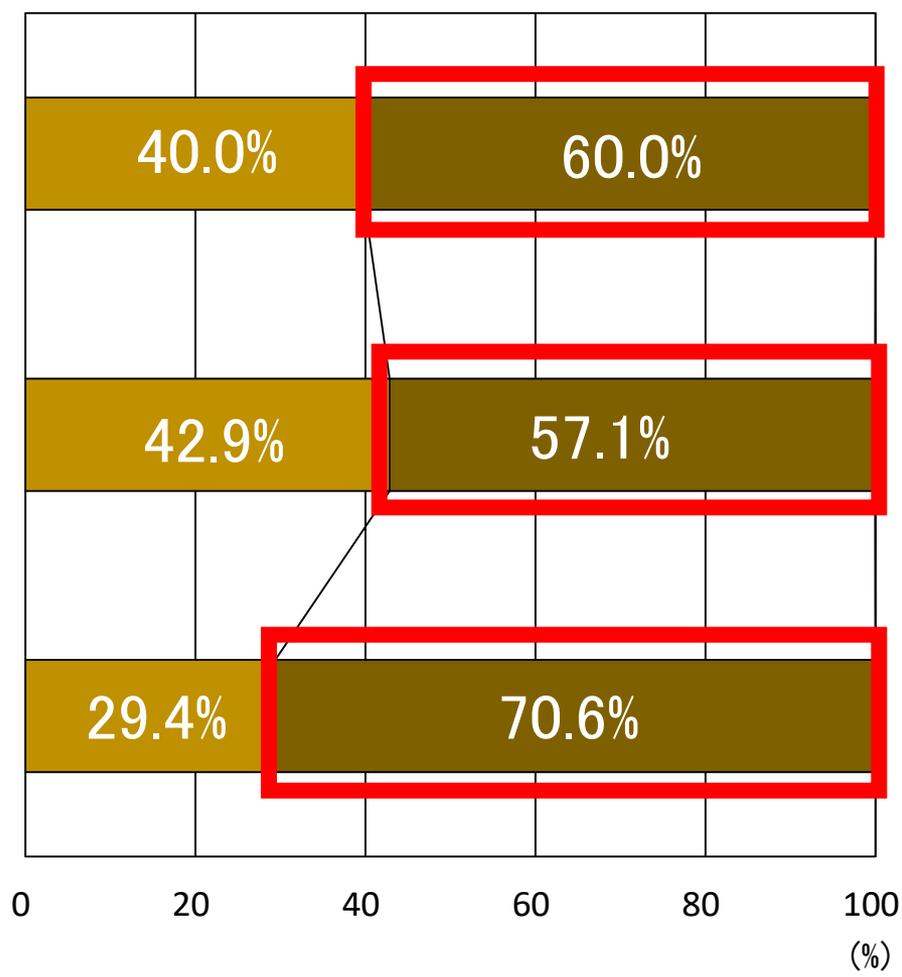
施行後の農地集約率

- 0.05ha/区画未満
- 0.05ha/区画以上0.2ha/区画未満
- 0.2ha/区画以上



生産緑地指定の状況

- なし
- あり



第2章 まとめ：農住組合の制度と事業内容の変遷

◇第1期（1980年～1990年）

- ・地区面積が4ha以上となる大規模な地区が多い。
- ・施行後に農地面積を1ha以上保有し、生産緑地指定を受けた農地が多い。
- ・宅地の供給とともに、生産緑地として農地を維持しつつ営農の継続を図った。

◇第2期（1991年～1993年）

- ・緑住土地区画整理事業が多く、農地と宅地の交換分合を図った。
- ・地区面積や施行後の農地面積が小規模化し、農地の細分化が起こった。

◇第3期（1994年～2000年）

- ・組合設立数がピークを迎え、地方圏でも多く設立された。
- ・地区面積はさらに小規模化した。
- ・生産緑地法改正を受けて小規模な農地でも生産緑地指定を多く受けた。

◇第4期（2001年～2011年）

- ・施行後に農地が残存した地区は少ない。
- ・施行地区内での宅地供給のみに主眼が置かれた。

第3章 現在の農地の管理運営の状況：研究方法

●現在の農地面積

調査対象：施行後に農地が残存した50地区

調査方法：Google航空写真(2018年撮影)を用いて計測

調査項目：農地面積、残存農地面積率、農地集約率

●組合の継続状況

調査対象：現在でも農地が残存する42地区

調査資料：「農住組合資料集(2005年)」

調査項目：工事完了後の組合の継続年数、
組合の解散の状況

●現在の農住組合と農地の管理運営形態の実態

調査時期：2018年11月

調査対象：現在でも農地が残存する42地区を管轄する
行政または農業組合

調査方法：メールまたは郵送回収方式による情報収集

調査項目：組合の目的と評価、農地の管理運営形態

有効回答数：14地区

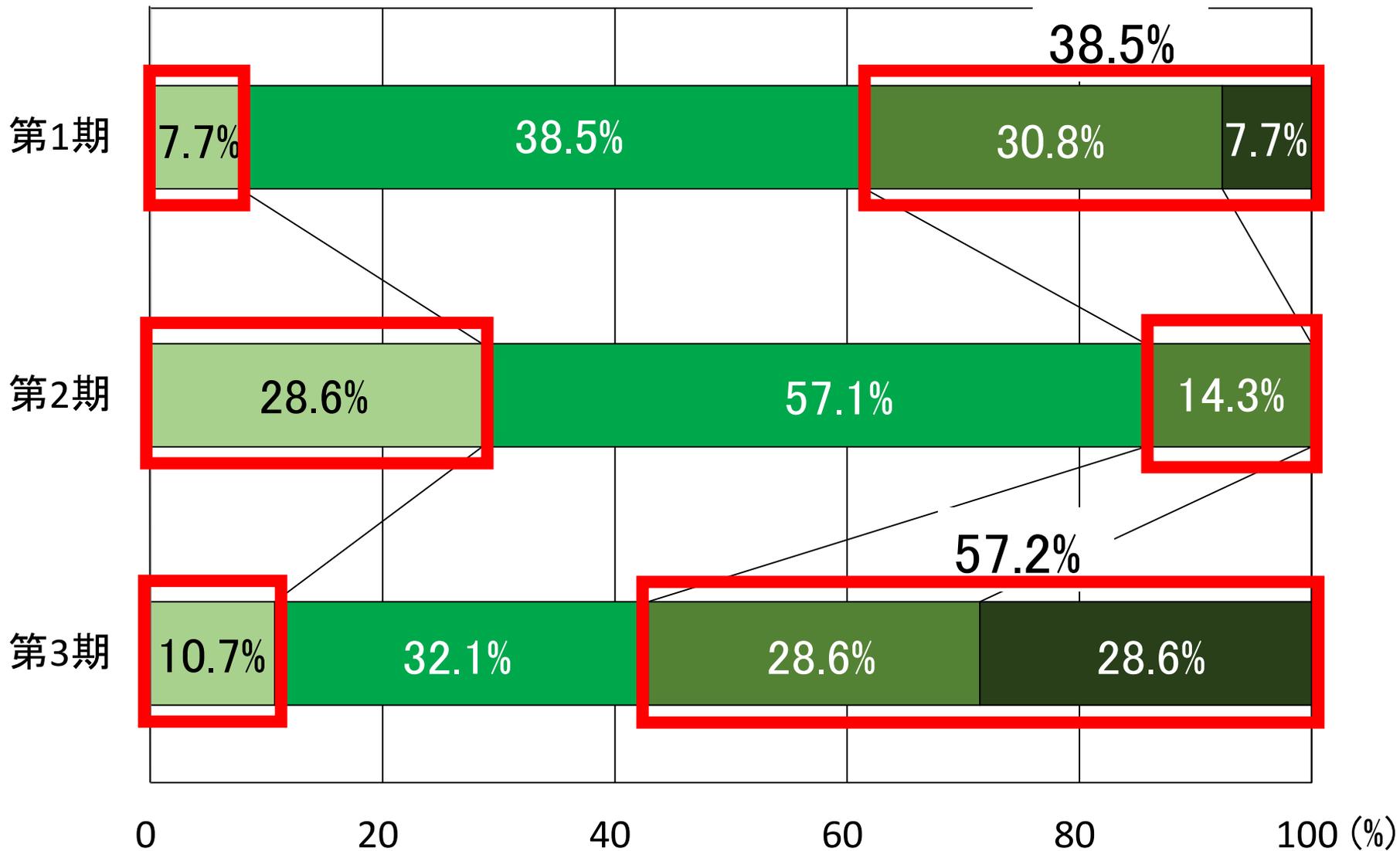
調査回答地区

| 農住組合名 | 回答者 |
|----------|----------------------|
| 上尾市上平 | 上尾市環境経済部農政課 |
| 萱野第一 | 箕面市みどりまちづくり部農業振興課 |
| 川崎市上作延 | 川崎市農業振興課 |
| さいたま市山崎 | さいたま市経済局農業政策部農業環境整備課 |
| 日野市下河内 | 日野市区画整理課 |
| 知立市八橋 | 知立市経済課農政係 |
| 柏市花野井 | 柏市農政課 |
| 彦根市竹ヶ鼻 | 彦根市都市建設部都市計画課 |
| 水海道市中妻 | 常総市農政課 |
| 四条畷市栗尾地区 | 四条畷市産業振興課 |
| 下山田原田 | 久山町田園都市課農林振興係 |
| 富士宮市小泉 | 富士宮市農業政策課 |
| 大和高田市材木町 | 大和高田市農業委員会事務局 |
| 横浜市片倉 | 全国農業協同組合連合会 神奈川県本部 |

第3章 現在の農地面積

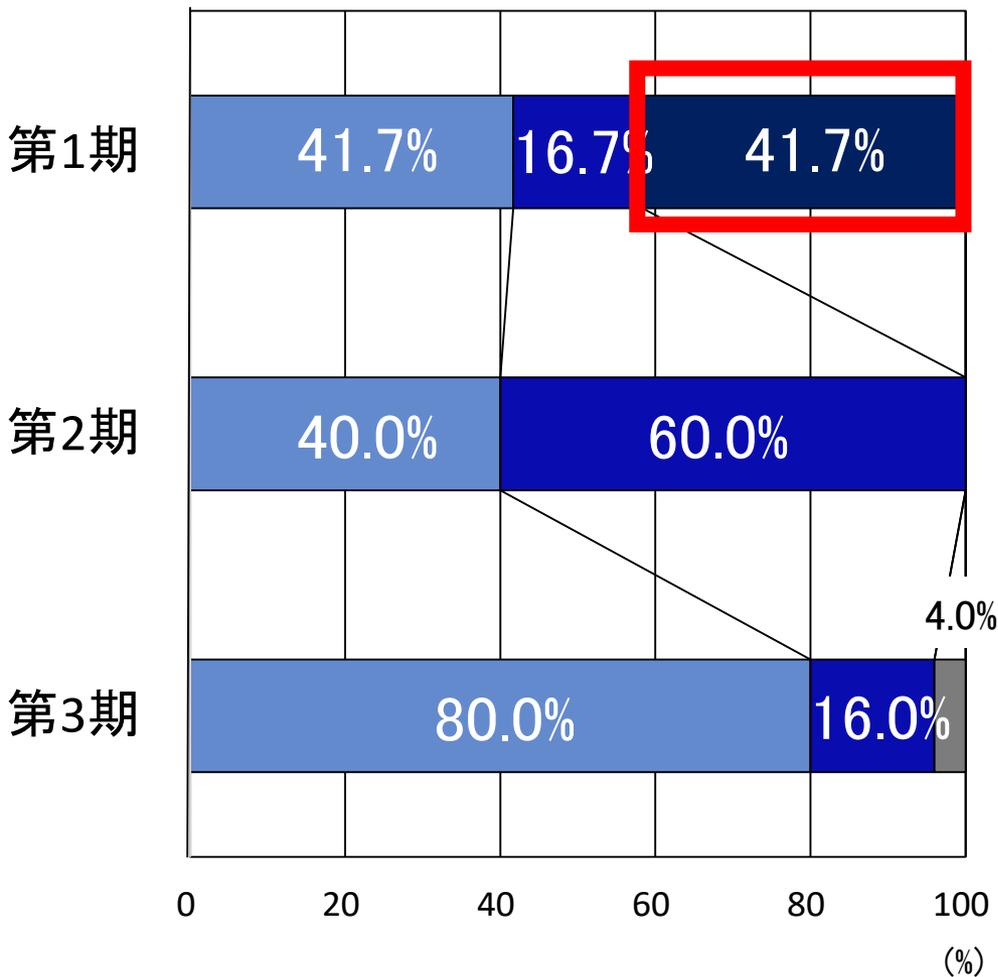
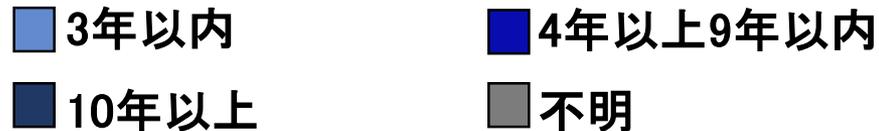
現在までの残存農地面積率

■なし ■50%未満 ■50%以上100%未満 ■100%以上

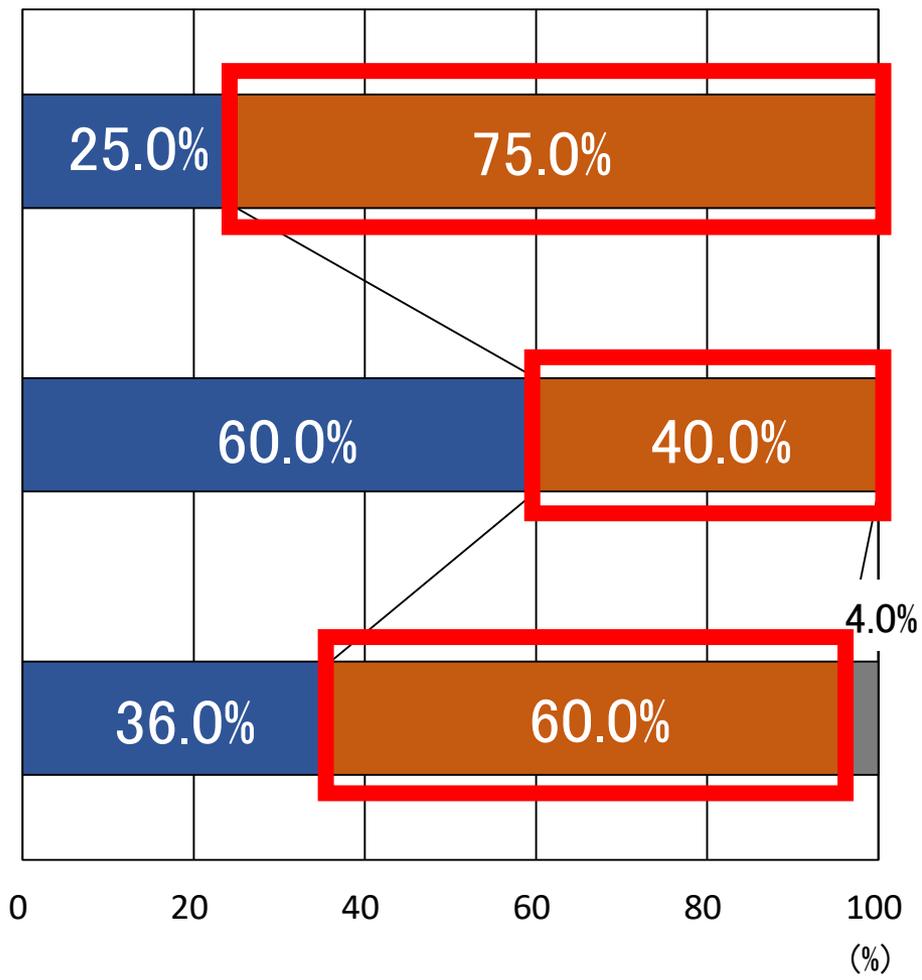


第3章 組合の継続状況

工事完了後の組合の継続年数 (2005年3月末時点)



組合の解散の状況 (2005年3月末時点)



第3章 組合の目的と評価

| 農住組合名 | 年代 | 組合解散年 | 組合設立当時の目的とその理由 | 組合継続の課題 |
|--------------|-----|-------|--|-------------------------------|
| 上尾市 上平 | 第1期 | 2001 | 当該地域周辺の宅地化の進行、農業者の高齢化および後継者不足を背景に農と住の調和を図った。 | |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 1999 | 地区外周辺の宅地化を背景に、優良な農地及び良好な環境を有する宅地に整備することを図った。 | |
| 日野市 下河内 | 第1期 | 2001 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 2002 | 近隣での民間開発を背景に、農と住の調和した優良な住宅市街地の形成を図った。 | |
| 柏市 花野井 | 第3期 | 1999 | 人口増加を背景に、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図った。 | |
| 水海道市 中妻 | 第3期 | 1998 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 2000 | 生産緑地法改正により農地の有効活用が課題となり、農業経営や有効な土地利用について議論をするため。 | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 2000 | 宅地化と営農継続を希望する地権者が共に存在したため。 | |
| 大和高田市 材木町 | 第3期 | 2003 | 農地として残したい土地と住宅を建築する土地が存在したため。 | |
| 横浜市 片倉 | 第3期 | 2006 | 保留地売却の際の譲渡課税免除と農業関係部署の様々なバックアップが得られることに期待したため。 | 相続問題等により共同の市民農園は行わず、事業後に解散した。 |

第3章 組合の目的と評価

| 農住組合名 | 年代 | 組合解散年 | 組合設立当時の目的とその理由 | 組合継続の課題 |
|--------------|-----|-------|--|---|
| 上尾市 上平 | 第1期 | 2001 | 当該地域周辺の宅地化の進行、農業者の高齢化および後継者不足 を背景に農と住の調和を図った。 | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">組合設立の背景</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">地区外の宅地化</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">農業者の高齢化</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">生産緑地法改正</div> |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 1999 | 地区外周辺の宅地化 を背景に、優良な農地及び良好な環境を有する宅地に整備することを図った。 | |
| 日野市 下河内 | 第1期 | 2001 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 2002 | 近隣での民間開発 を背景に、農と住の調和した優良な住宅市街地の形成を図った。 | |
| 柏市 花野井 | 第3期 | 1999 | 人口増加を背景に、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図った。 | |
| 水海道市 中妻 | 第3期 | 1998 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 2000 | 生産緑地法改正 により農地の有効活用が課題となり、農業経営や有効な土地利用について議論をするため。 | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 2000 | 宅地化と営農継続を希望する地権者が共に存在したため。 | |
| 大和高田市 材木町 | 第3期 | 2003 | 農地として残したい土地と住宅を建築する土地が存在したため。 | |
| 横浜市 片倉 | 第3期 | 2006 | 保留地売却の際の譲渡課税免除と農業関係部署の様々なバックアップが得られることに期待したため。 | |

第3章 組合の目的と評価

| 農住組合名 | 年代 | 組合解散年 | 組合設立当時の目的とその理由 | 組合継続の課題 |
|----------|-----|-------|--|--|
| 上尾市上平 | 第1期 | 2001 | 当該地域周辺の宅地化の進行、農業者の高齢化および後継者不足を背景に、 農と住の調和 を図った。 | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">組合設立の背景</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">地区外の宅地化</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">農業者の高齢化</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">生産緑地法改正</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">組合設立の目的</div> |
| さいたま市山崎 | 第1期 | 1999 | 地区外周辺の宅地化を背景に、 優良な農地及び良好な環境を有する宅地に整備すること を図った。 | |
| 日野市下河内 | 第1期 | 2001 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給 を図った。 | |
| 知立市八橋 | 第2期 | 2002 | 近隣での民間開発を背景に、 農と住の調和した優良な住宅市街地の形成 を図った。 | |
| 柏市花野井 | 第3期 | 1999 | 人口増加を背景に、 環境の良い健全かつ良好な市街地の造成 を図った。 | |
| 水海道市中妻 | 第3期 | 1998 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給 を図った。 | |
| 四条畷市栗尾地区 | 第3期 | 2000 | 生産緑地法改正により農地の有効活用が課題となり、農業経営や有効な土地利用について議論をするため。 | |
| 下山田原田 | 第3期 | 2000 | 宅地化と営農継続を希望する地権者が共に存在したため。 | |
| 大和高田市材木町 | 第3期 | 2003 | 農地として残したい土地と住宅を建築する土地が存在したため。 | |
| 横浜市片倉 | 第3期 | 2006 | 保留地売却の際の譲渡課税免除と農業関係部署の様々なバックアップが得られることに期待したため。 | |

第3章 組合の目的と評価

| 農住組合名 | 年代 | 組合解散年 | 組合設立当時の目的とその理由 | 組合継続の課題 |
|--------------|-----|-------|--|-------------------------------|
| 上尾市 上平 | 第1期 | 2001 | 当該地域周辺の宅地化の進行、農業者の高齢化および後継者不足を背景に農と住の調和を図った。 | |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 1999 | 地区外周辺の宅地化を背景に、優良な農地及び良好な環境を有する宅地に整備することを図った。 | |
| 日野市 下河内 | 第1期 | 2001 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 2002 | 近隣での民間開発を背景に、農と住の調和した優良な住宅市街地の形成を図った。 | |
| 柏市 花野井 | 第3期 | 1999 | 人口増加を背景に、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図った。 | |
| 水海道市 中妻 | 第3期 | 1998 | 農地の経済性社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給を図った。 | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 2000 | 生産緑地法改正により農地の有効活用が課題となり、農業経営や有効な土地利用について議論をするため。 | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 2000 | 宅地化と営農継続を希望する地権者が共に存在したため。 | |
| 大和高田市 材木町 | 第3期 | 2003 | 農地として残したい土地と住宅を建築する土地が存在したため。 | |
| 横浜市 片倉 | 第3期 | 2006 | 保留地売却の際の譲渡課税免除と農業関係部署の様々なバックアップが得られることに期待したため。 | 相続問題等により共同の市民農園は行わず、事業後に解散した。 |

第3章 農地の管理運営形態の実態

| 地区名 | 年代 | 地区面積 | 営農状況(ha) | | | | | 貸農園 | | | | | 過去の営農状況 | |
|--------------|------|------|----------|------|------|------|------|--------------------|-------|--------|----------|------|---|---------------------------------------|
| | | | 個人所有 | | | | | 農園名称 | 開設年 | 面積(ha) | 利用者の属性 | 管理者 | | |
| 自作 | 農地貸付 | 貸農園 | 不明 | 計 | | | | | | | | | | |
| 上尾市 上平 | 第1期 | 3.46 | 0.41 | 0.00 | 0.00 | 0.22 | 0.63 | - | - | - | - | - | - | 貸農園を設けて、訪れる観光客や地区内外の居住者が利用する。(2008年)* |
| 川崎市 上作延 | 第1期 | 4.13 | 0.63 | 0.00 | 0.10 | 0.00 | 0.74 | 上作延 市民農園 | 2001年 | 0.10 | 市内在住者 | 川崎市 | 農協管理型のふれあい農園が当初は開設されたが、別の場所を市が借り上げ、市民農園として利用されている。(2011年)* | |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 5.50 | 0.16 | 0.00 | 0.04 | 0.00 | 0.20 | 三室 第3農園 | - | 0.04 | 主に地区内居住者 | 地権者 | - | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 6.54 | 0.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.64 | - | - | - | - | - | 集合農地の一部は、市民農園として利用されたが、相続の発生から、建売住宅として分譲された。(2011年)* | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 1.51 | 0.11 | 0.02 | 0.03 | 0.00 | 0.16 | 清滝 ふれあい ファーム | 2010年 | 0.03 | - | 民間企業 | 農地の一部は貸農園として利用されている。…耕作環境が改善され、地権者は積極的な農業経営の意向を持っている。(2007年)* | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 1.15 | 0.16 | 0.02 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | - | - | - | - | - | - | |

* 文献資料より引用

第3章 農地の管理運営形態の実態

| 地区名 | 年代 | 地区面積 | 営農状況(ha) | | | | | 貸農園 | | | | | 過去の営農状況 | |
|--------------|-----|------|----------|------|------|------|------|--------------------|-------|--------|----------|------|---|---------------------------------------|
| | | | 個人所有 | | | | | 農園名称 | 開設年 | 面積(ha) | 利用者の属性 | 管理者 | | |
| | | | 自作 | 農地貸付 | 貸農園 | 不明 | 計 | | | | | | | |
| 上尾市 上平 | 第1期 | 3.46 | 0.41 | 0.00 | 0.00 | 0.22 | 0.63 | - | - | - | - | - | - | 貸農園を設けて、訪れる観光客や地区内外の居住者が利用する。(2008年)* |
| 川崎市 上作延 | 第1期 | 4.13 | 0.63 | 0.00 | 0.10 | 0.00 | 0.74 | 上作延 市民農園 | 2001年 | 0.10 | 市内在住者 | 川崎市 | 農協管理型のふれあい農園が当初は開設されたが、別の場所を市が借り上げ、市民農園として利用されている。(2011年)* | |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 5.50 | 0.16 | 0.00 | 0.04 | 0.00 | 0.20 | 三室 第3農園 | - | 0.04 | 主に地区内居住者 | 地権者 | - | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 6.54 | 0.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.64 | - | - | - | - | - | 集合農地の一部は、市民農園として利用されたが、相続の発生から、建売住宅として分譲された。(2011年)* | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 1.51 | 0.11 | 0.02 | 0.03 | 0.00 | 0.16 | 清滝 ふれあい ファーム | 2010年 | 0.03 | - | 民間企業 | 農地の一部は貸農園として利用されている。…耕作環境が改善され、地権者は積極的な農業経営の意向を持っている。(2007年)* | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 1.15 | 0.16 | 0.02 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | - | - | - | - | - | - | |

* 文献資料より引用

第3章 農地の管理運営形態の実態

| 地区名 | 年代 | 地区面積 | 営農状況(ha) | | | | | 貸農園 | | | | | 過去の営農状況 | |
|--------------|-----|------|----------|------|------|------|------|--------------------|-------|--------|----------|------|---|---------------------------------------|
| | | | 個人所有 | | | | | 農園名称 | 開設年 | 面積(ha) | 利用者の属性 | 管理者 | | |
| | | | 自作 | 農地貸付 | 貸農園 | 不明 | 計 | | | | | | | |
| 上尾市 上平 | 第1期 | 3.46 | 0.41 | 0.00 | 0.00 | 0.22 | 0.63 | - | - | - | - | - | - | 貸農園を設けて、訪れる観光客や地区内外の居住者が利用する。(2008年)* |
| 川崎市 上作延 | 第1期 | 4.13 | 0.63 | 0.00 | 0.10 | 0.00 | 0.74 | 上作延 市民農園 | 2001年 | 0.10 | 市内在住者 | 川崎市 | 農協管理型のふれあい農園が当初は開設されたが、別の場所を市が借り上げ、市民農園として利用されている。(2011年)* | |
| さいたま市 山崎 | 第1期 | 5.50 | 0.16 | 0.00 | 0.04 | 0.00 | 0.20 | 三室 第3農園 | - | 0.04 | 主に地区内居住者 | 地権者 | - | |
| 知立市 八橋 | 第2期 | 6.54 | 0.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.64 | - | - | - | - | - | 集合農地の一部は、市民農園として利用されたが、相続の発生から、建売住宅として分譲された。(2011年)* | |
| 四条畷市 栗尾地区 | 第3期 | 1.51 | 0.11 | 0.02 | 0.03 | 0.00 | 0.16 | 清滝 ふれあい ファーム | 2010年 | 0.03 | - | 民間企業 | 農地の一部は貸農園として利用されている。…耕作環境が改善され、地権者は積極的な農業経営の意向を持っている。(2007年)* | |
| 下山田 原田 | 第3期 | 1.15 | 0.16 | 0.02 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | - | - | - | - | - | - | |

* 文献資料より引用

第3章 農地の管理運営形態の実態



川崎市上作延地区 川崎市上作延市民農園



川崎市上作延地区 川崎市上作延市民農園

| 貸農園 | | | 過去の営農状況 |
|---------|--------|------|---|
| 面積 (ha) | 利用者の属性 | 管理者 | |
| - | - | - | 貸農園を設けて、訪れる観光客や地区内外の居住者が利用する。(2008年)* |
| 0.10 | 市内在住者 | 川崎市 | 農協管理型のふれあい農園が当初は開設されたが、別の場所を市が借り上げ、市の市民農園として利用されている。(2011年)* |
| - | - | - | 建売住宅として分譲された。(2011年)* |
| 2010年 | 0.03 | 民間企業 | 農地の一部は貸農園として利用されている。…耕作環境が改善され、地権者は積極的な農業経営の意向を持っている。(2007年)* |
| - | - | - | - |

農地の一部は貸農園として利用されている。…耕作環境が改善され、地権者は積極的な農業経営の意向を持っている。(2007年)*

* 文献資料より引用

第4章 まとめ：農住組合制度の検証を通じた都市農地保全の在り方

- ・農住組合制度は住宅需要や市街化区域内農地の小規模化に対応した改正により、第3期では大きく設立数が増加した。
- ・第1期では多くの農地が残存し、第3期では生緑地指定によって一定農地を保有している。
- ・現在まで農地が残存している地区は第1期と第3期の地区に多い
- ・施行後に10年以上継続したものも第1期の地区の組合では存在するが、その多くは解散している。
- ・組合の設立目的は営農維持と宅地供給の両方を目的とし、組合により農地や宅地を共同で管理運営していくことが期待されていたが、実際には組合による農地の管理運営の仕組みは構築されていない。
- ・営農意向の強さや行政等からの協力が影響して、組合の解散後にも貸農園等による農地の管理運営が行われている地区も存在する。



今後の都市農地の保全に向けては、農住組合制度を通じて農地所有者に限らず地域で、持続的に都市農地等を管理運営する仕組みを組み込んだ制度設計が課題となる。