

第6回都市計画制度小委員会  
参考資料

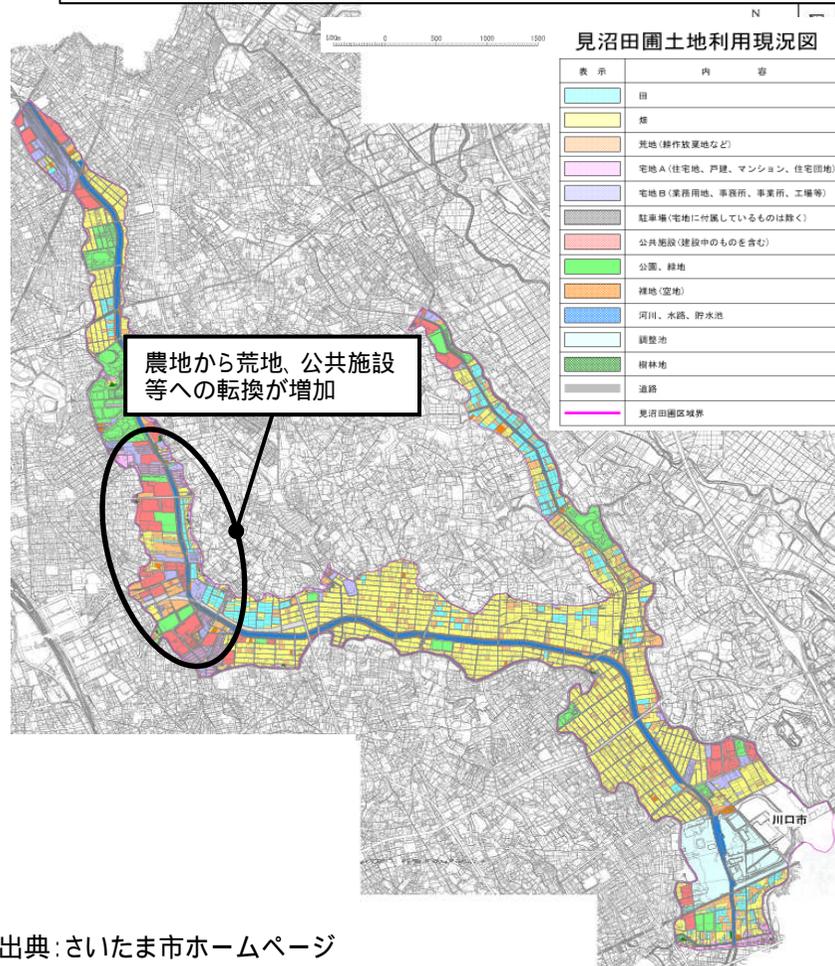
# 目次

1. さいたま市セントラルパーク構想
2. 東京都東部臨海部における河川の再自然化
3. 玉川上水の新宿御苑散策路での復元
4. 市川市における工場跡地の公園化
5. 公共交通指向型土地利用の取組事例(富山市)
6. 公立病院の再編・ネットワーク化
7. 地域医療の再生
8. 地域包括ケアの推進
9. 有料老人ホームと特別養護老人ホームの立地
10. 社会福祉施設・医療施設の開発許可
11. 公有地活用や公的施設との合築・複合施設化(1)
12. 公有地活用や公的施設との合築・複合施設化(2)
13. 需要変化に対応した用途転換
14. 土地区画整理事業制度の活用
15. 市街地再開発事業制度の活用
16. 容積率特例制度において福祉施設の整備等を評価している例
17. 容積率移転による機能複合
18. 契約・協定に対する地方公共団体のニーズ
19. 任意協定による開発許可の担保のための取組
20. 任意協定による計画実現担保のための取組
21. 都市施設等に関する任意協定の事例
22. 都市計画における市街化区域農地の位置づけについて
23. 都市内の農地面積の推移と都市住民の農業・農地についての意識
24. 食料・農業・農村基本計画
25. 生産緑地制度の概要
26. 生産緑地制度創設の背景
27. 都市農家の農地と宅地の保有状況
28. 東京における農畜産物
29. 東京における農業の6次産業化の取組事例
30. 都市農家の農業形態の特色と生產品の販売形態
31. 東京都における農家総数と自給的農家戸数の経年推移
32. 都市農家の農産物売上金額と農外所得の割合
33. 農を活かしたまちづくりの事例(上尾市上平農住組合)
34. 農を活かしたまちづくりの事例(四条畷市栗尾地区農住組合)
35. 農を活かしたまちづくりの事例(日野市東光寺上地区)
36. 農地における行為制限と課税との関係
37. 現在の東京の緑地計画「緑確保の総合的な方針」
38. 東京緑地計画
39. 東京における緑地制度の指定と変遷
40. 緑地制度の変遷
41. 市民と民間事業者による緑地保全・緑化の取組

# 1. さいたま市セントラルパーク構想

- 見沼田圃は首都近郊に残された数少ない大規模緑地空間であったが、1980年頃から著しい都市化の進展に伴う開発圧力の増大や営農環境の変化などにより水田や斜面林・平地林などが減少し、一方で耕作放棄地も増加し、ゴミや建設残土の不法投棄が行われるなど土地利用の混乱が目立つようになった。
- セントラルパーク構想は、見沼田圃の広域的な緑のネットワーク形成の起点となるなど、見沼田圃全体の将来像を見据えながら先導的に実施する具体化方策。
- 現在、構想の先駆けとなる合併記念公園(3.9ha)が供用されており、今後拡大していく予定。

図1 見沼田圃土地利用現況図(平成19年、さいたま市)



出典:さいたま市ホームページ

図2 見沼田圃環境シンボル軸づくりの考え方(平成19年、さいたま市)



出典:さいたま市「緑の基本計画」

## 2. 東京都東部臨海部における河川の再自然化

資料2・スライド1関係

- 江戸川区、江東区、墨田区などでは、江戸川や利根川からの物資を江戸へ運ぶ水運の役割を果たしてきた小河川がいくつか存在していたが、交通網が発達すると共にその役目は終わり、代わりに人口増加や産業の発展に合わせて、周辺には住宅や工場が立ち並び、生活排水や工場排水が流れ込むようになりドブ川となっていた。
- 周辺の下水道の整備を進めると共に、これらの川は埋め立てられる予定であったが、川を残してほしいという地元の要望を受け、水の流れる公園として再生させることとなった。1973年7月に一部供用した古川親水公園を皮切りに、いくつもの旧河川が親水公園に生まれ変わっている。



大横川親水公園



仙台堀川親水公園



横十間川親水公園



地図出典: グーグルマップ



小松川境川親水公園



一之江境川親水公園



古川親水公園

出典: 江戸川区ホームページ等

### 3. 玉川上水の新宿御苑散策路での復元

- 玉川上水は、多摩川の羽村取水堰を水源として、東京都羽村市から新宿区四谷大木戸までを流れる用水路であり、1653年に玉川兄弟が江戸の水源を確保するために私財を投じて造られた。
- 四谷大木戸から江戸市中へは、石や木で造られた水道管を通じて水が供給され、淀橋浄水場が完成した明治31年(1898年)ころまで、江戸・東京の人々にとって貴重な水源だった。
- 昭和初期までに地下化され、暗渠になっていたが、新宿区では、「まちの記憶」として次世代に受け継ぐべき財産である「玉川上水」の流れを偲ぶため、環境など関係機関との連携のもと、新宿御苑内に玉川上水・内藤新宿分水散歩道を整備した。



# 4. 市川市における工場跡地の公園化

## 1. 大洲防災公園(千葉県市川市) 面積:約3.5ha(近隣公園)

### 背景

本公園一帯は、都心に近いという利便性から市街化が進み、木造住宅地や工場が多い地域であり、以前から安全で快適な街づくりが課題となっていた。

平成12年3月に、この地域で長く操業を続けてきた**明治乳業(株)市川工場**の**移転**に伴い、その移転跡地の活用として防災公園街区整備事業が立ち上がった。

～経緯～

- ・平成12年11月、住民による整備検討会が発足
- ・平成13年11月、公園の都市計画決定
- ・平成14年2月、都市公園事業の承認
- ・平成14年11月、着工
- ・平成16年3月、竣工・同年4月、開園

### 公園整備

本公園は、日常は近隣住民の憩いの場となるが、災害時には復旧・復興拠点や物資の中継拠点となったり、周辺地区からの避難場所となるように多くの機能を持たせている。

#### 整備前後のイメージ



#### 公園平面図



#### 整備前



#### 整備後



## 2. 広尾防災公園(千葉県市川市) 面積:約3.7ha(地区公園)

### 背景

本地区周辺は、住民一人当たりの都市公園の面積が少ないうえに避難場所の面積も不足しているため、防災拠点・一時避難場所の機能を有する都市公園が必要であった。

平成15年7月に**(株)石原製鋼所**が**自主廃業を表明**した後、その跡地利用として公園整備事業を行った。

～経緯～

- ・平成16年10月、都市公園法に基づき、都市公園区域の決定・公告
- ・平成17年5月、広尾防災公園整備計画策定懇談会の設置
- ・平成18年6月、都市公園区域の変更・公告
- ・平成19年2月、都市計画法に基づく都市計画決定・告示
- ・平成19年3月、都市計画事業認可
- ・平成22年4月、開園

平常時は、地域住民の憩いやレクリエーションの場として親しまれる公園として、また災害時には、一時避難場所としての機能の他、初期救援や緊急輸送等の中継拠点としての機能を担う公園としている。

#### 公園平面図



### 公園整備

#### 整備前



#### 整備後



～ 公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり ～  
 公共交通の活性化と併せ、沿線居住を推進する地区への住宅取得補助等を実施している。

## 〈公共交通の活性化〉

全ての鉄軌道と一定水準以上のバス路線を「公共交通軸」として位置づけ、活性化を推進

### 路線 (合計 19 路線)

- ・鉄軌道：6 路線(市内全ての路線)
- ・バス路線：13 路線(60本以上 / 1日)



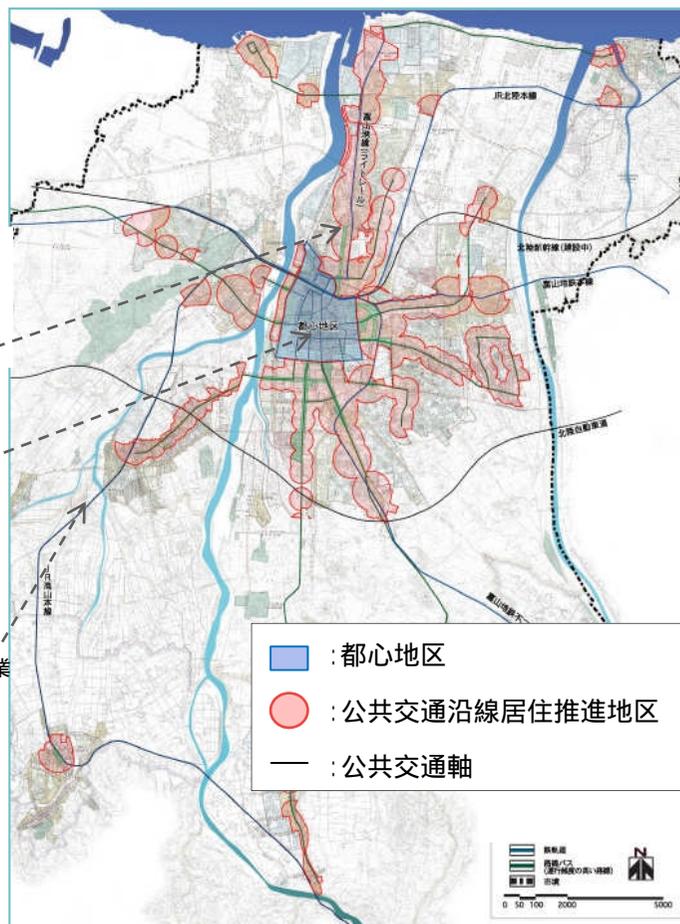
富山ライトレール:H18.4 開業



市内電車環状線:H21.12 開業

### JR高山本線活性化社会実験 (H18.10 ~ H23春)

- ・実験前(H18) 34本/日
- ・実験中(H21) 59本/日



## 〈公共交通沿線居住の推進〉

「都心地区」及び「公共交通沿線居住推進地区」への住宅取得補助等により、公共交通沿線への居住を推進

### 「都心地区」

- ・富山駅を中心とした都心(約436ha)

### (補助限度額)

- ・住宅取得補助(市民向け):50万円/戸
- ・共同住宅建設補助(事業者向け):100万円/戸  
(低層階に店舗、医療・福祉施設等を併設する場合、加えて2万円/㎡を補助)

### 「公共交通沿線居住推進地区」

- ・鉄軌道駅から500mもしくはバス停 1 から300mの範囲かつ用途地域が定められている区域 2

- 1: 運行頻度の高いバス路線(1日概ね60本以上)のバス停
- 2: 都心地区、工業地域及び工業専用地域を除く

### (補助限度額)

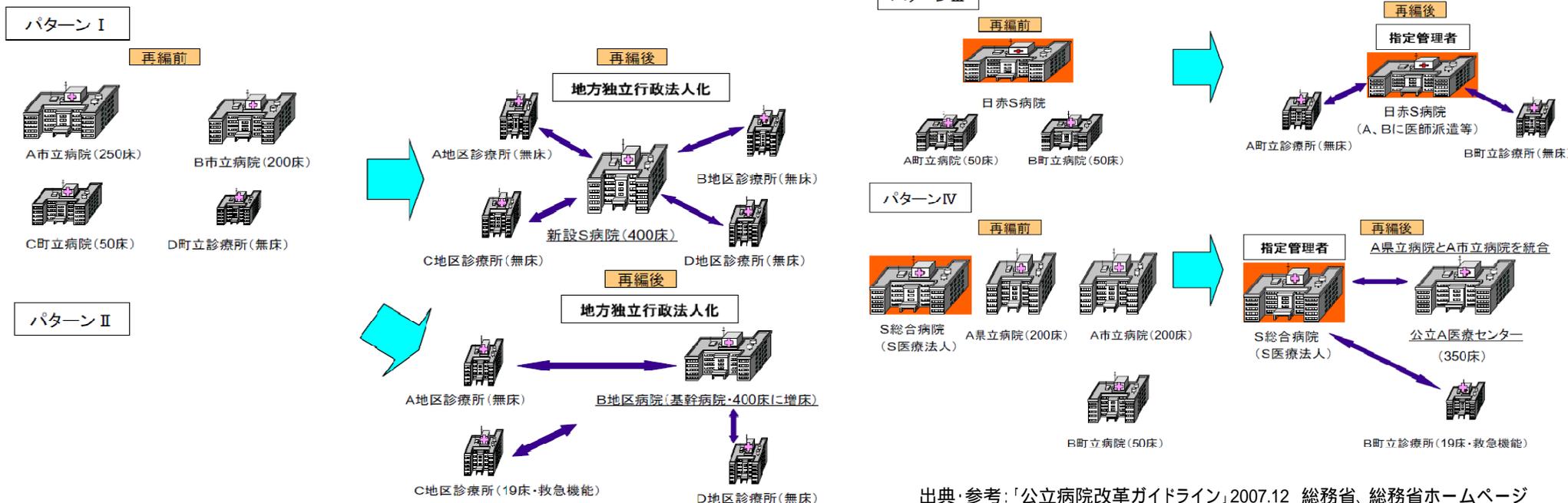
- ・住宅取得補助(市民向け):30万円/戸  
(高齢者と同居する場合、加えて10万円/戸を補助)
- ・共同住宅建設補助(事業者向け):70万円/戸

- 公立病院が今後とも地域において必要な医療を安定的かつ継続的に提供していくためには、多くの公立病院において、抜本的な改革の実施が避けて通れない課題であり、経営の効率化、再編・ネットワーク化、経営形態の見直しの3つの視点に立った公立病院改革が進められている。
- 地方公共団体は、「公立病院改革ガイドライン」(平成19年12月24日総務省策定)を受け、当該3つの視点から「公立病院改革プラン」を策定し、点検・評価・公表。

## 公立病院改革プランの策定状況(平成22年度末総務省調査)

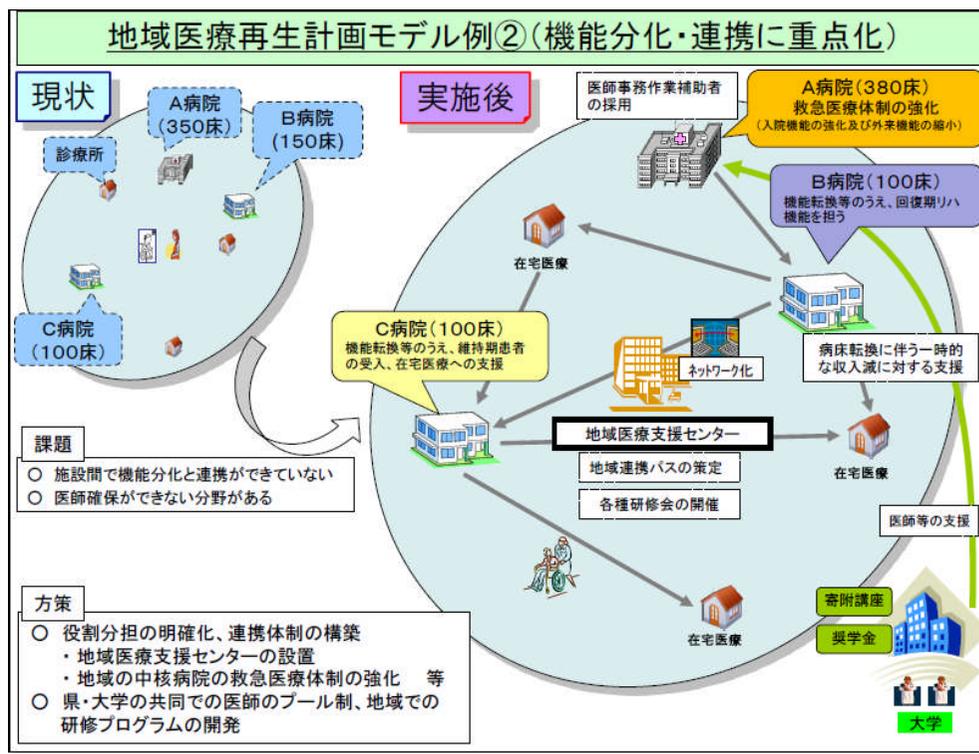
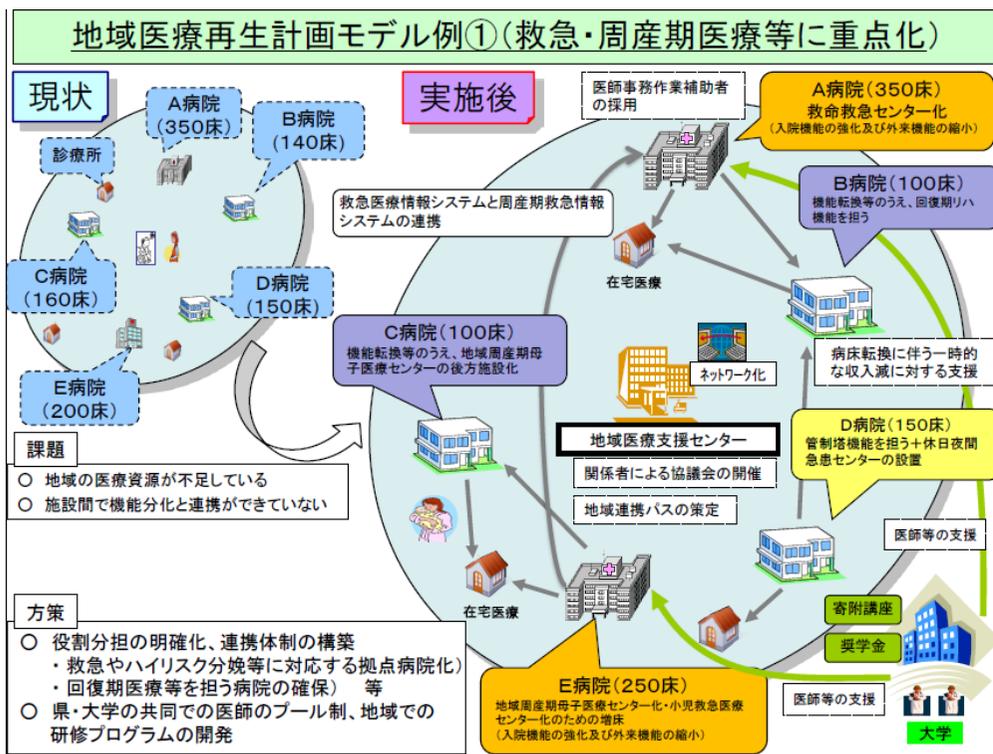
- 病院事業実施656団体中、650団体(99.1% 928病院)が公立病院改革プランを策定。
- プランを策定した928病院のうち、再編・ネットワーク化計画については、328病院(35.3%)が策定、494病院(53.2%)が検討中。

## 再編・ネットワーク化のパターン例



出典・参考:「公立病院改革ガイドライン」2007.12 総務省、総務省ホームページ

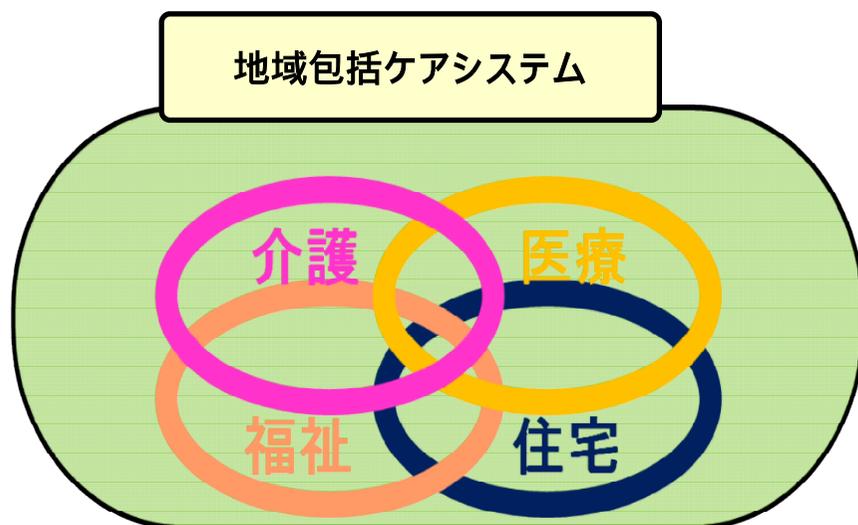
- 「地域医療再生計画」は、医療圏単位での医療機能の強化、医師等の確保等の取組その他の地域における医療に係る課題を解決するための施策について、都道府県が定める計画(平成21年に創設)。
- 政府は、「地域医療再生計画」に基づいて行う、医療圏単位での医療機能の強化、医師等の確保等の取組を支援。
- 地域医療再生計画の作成に当たり、都道府県医療計画、公立病院改革プラン等と調和・整合性確保。



出典:「地域医療再生計画について」(平成21年厚生労働省医政局長通知)

- 地域包括ケアシステムとは、「ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場(日常生活圏域)で適切に提供できるような地域での体制」と定義される。
- 地域包括ケアを実現する地域の範囲としては、「概ね30分以内に駆けつけられる範囲」を理想とし、具体的には中学校区を基本とする。(平成20年度老人保健健康増進等事業「地域包括ケア研究会 報告書」より)

住宅の例: グループホーム、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅など



出典: 厚生労働省資料

【地域包括ケアの四つの視点による取組み】

地域包括ケアを実現するためには、次の4つの視点での取組みが包括的(利用者のニーズに応じた ~ の適切な組み合わせによるサービス提供)、継続的(入院、退院、在宅復帰を通じて切れ目ないサービス提供)に行われることが必須。

医療との連携強化

介護サービスの充実強化

見守り、配食、買い物など、多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など

高齢期になっても住み続けることのできるバリアフリーの高齢者住宅の整備

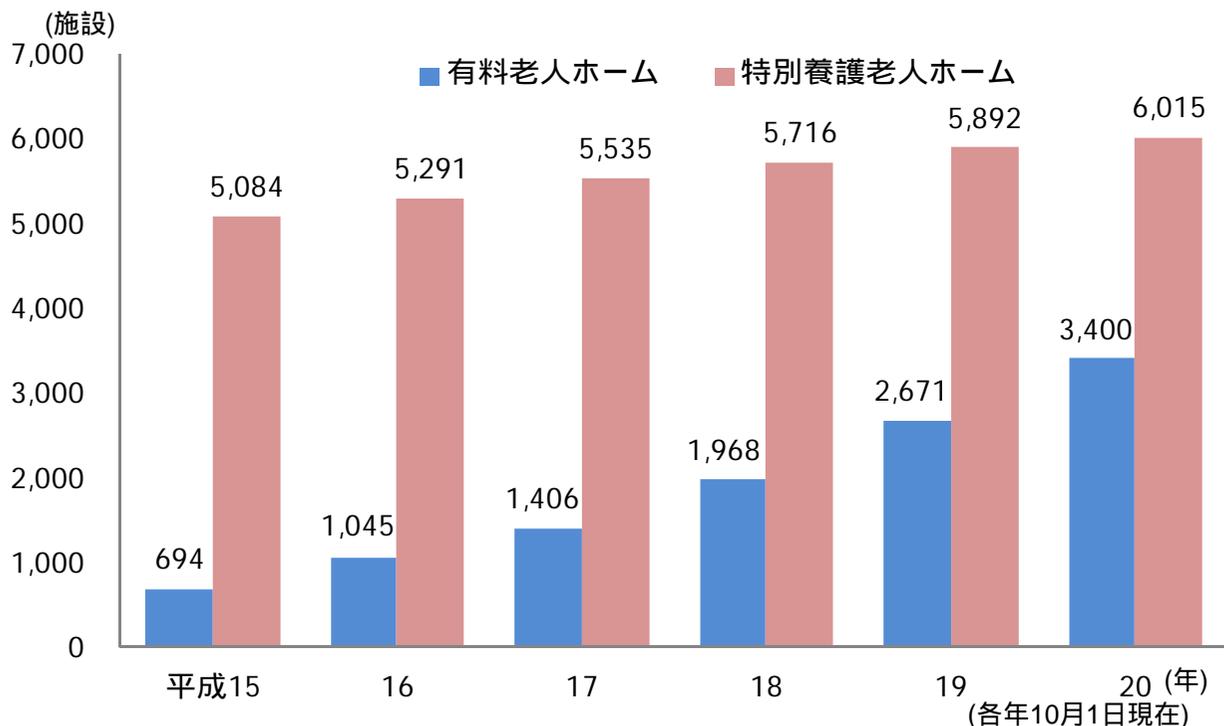
平成21年10月30日参議院本会議総理大臣答弁(抜粋)

「介護施策の充実についてであります。(中略)施設サービスや在宅サービスの拠点整備を推進をしております。こういったことによって介護人材をしっかりと確保してまいらなければなりませんし、また介護を行う拠点の整備も拡充をしてまいらなければならないと思います。介護や医療など様々な生活を支援するサービスを連携させることによって、高齢者を支える地域包括ケアシステムの構築に取り組んでまいることもお約束をいたします。」

有料老人ホームと特別養護老人ホームは、いずれも毎年増加しているが、特別養護老人ホームは敷地確保の問題などから、郊外に多く立地している。

## 有料老人ホームと特別養護老人ホームの年次推移

いずれの施設も毎年増加しているが、有料老人ホームの伸びが大きい。



出典：厚生労働省 介護サービス施設・事業所調査結果の概況

## 立地環境

東京大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)における立地

- ・DIDに立地
  - 有料老人ホームは91%
  - 特別養護老人ホームは53%
- ・駅から1km以内に立地
  - 有料老人ホームは70%( )
  - 特別養護老人ホームは40%
  - なお、1km以内では施設定員が平均64人、1km以遠では同86人
- ・価格帯と立地状況
  - 高級施設は、23区西部と隣接市
  - 安価施設は、区内は少なく、20km以遠の郊外に多い。

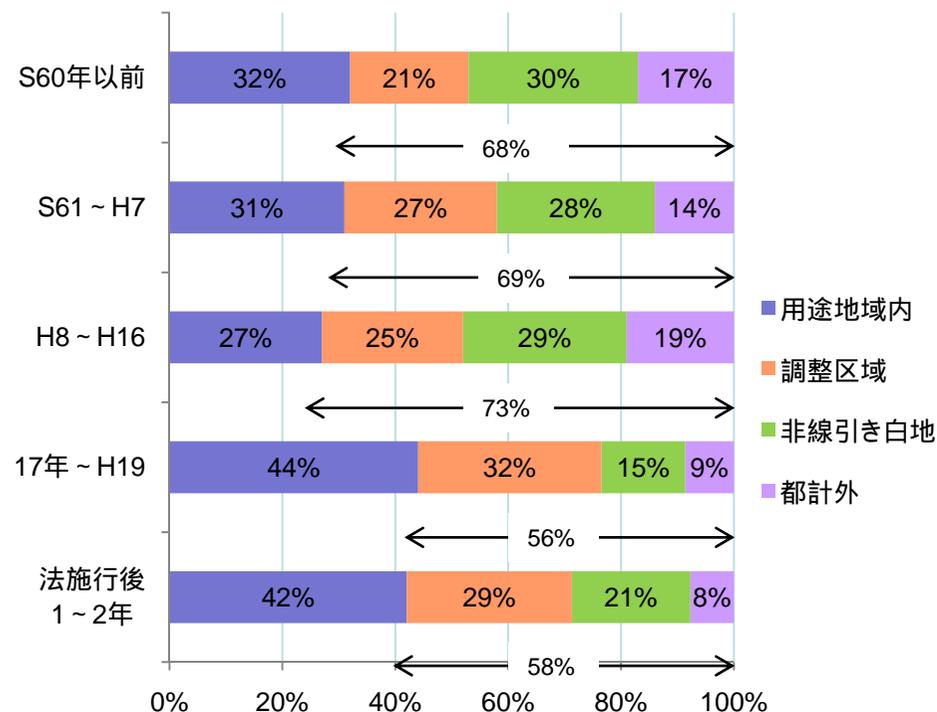
出典：宮澤仁「東京大都市圏における有料老人ホームの立地と施設特性」E-journal GEO Vol.4(2)69-85 2010)

- 社会福祉施設・医療施設等の公共公益施設は、平成18年の都市計画法の改正により、開発許可の対象（従来は許可不要）。
- 開発許可制度への移行後、市街化調整区域における大規模社会福祉施設・医療施設の立地には一定の歯止めがかかっているものの、依然として郊外部への立地が続いている。

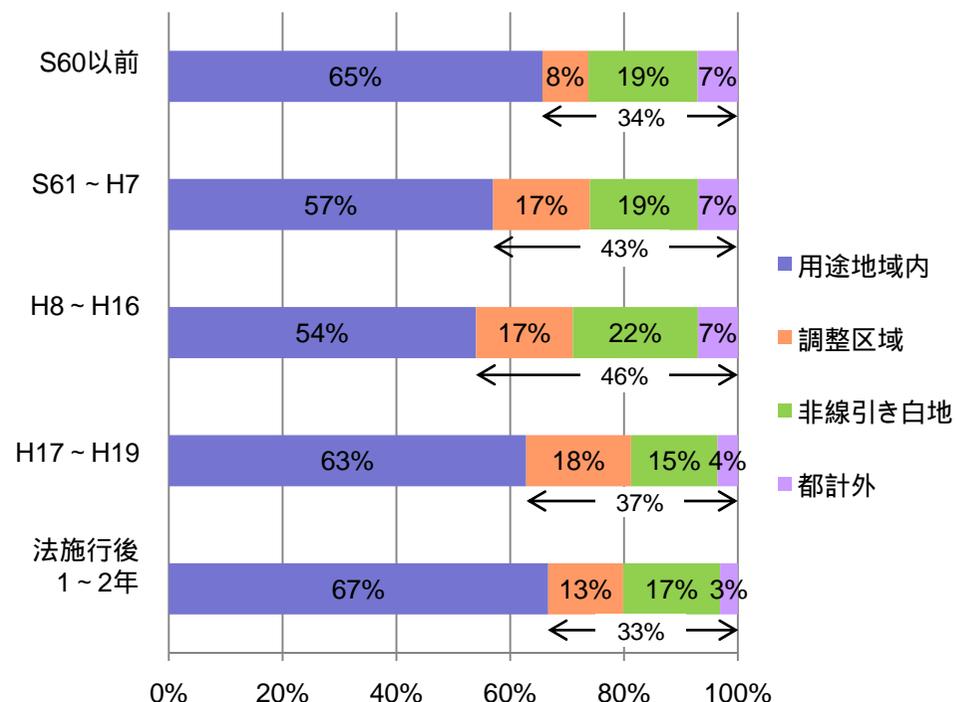
### 改正の背景

- モータリゼーションの進展等に伴う生活圏域の広域化・安価な地価等を背景に、無秩序に大規模公益施設が郊外部に立地する事態が多数発生。
- まちづくりの観点から立地の適否を判断し、コンパクトなまちづくりを推進する必要。

地方圏における社会福祉施設の建築確認件数 (3,000㎡以上)



地方圏における医療施設の建築確認件数 (3,000㎡以上)



医療法人が、自ら開業する病院に併設する形で、高齢者専用賃貸住宅とヘルパーステーション、ケアプランセンター、通所リハビリセンターの複合施設を整備し運営。

### 高齢者賃貸住宅での生活

- ・居室にて自炊も可能、食事のサービスあり。
- ・リビング・浴室・洗濯乾燥機は共同利用。
- ・併設の通所リハビリセンターや訪問介護ステーションのサービスも別契約にて利用可。
- ・各居室では自由に生活可能

2 F 高齢者専用賃貸住宅

ヘルパーステーション

1 F

ケアプランセンター

通所リハビリセンター

## ケアビレッジウェルカム（大阪府東大阪市）



運営主体: 医療法人 幸佑会

開設日: 平成20年5月1日

入居定員: 9人(単身用洋室 × 9室)

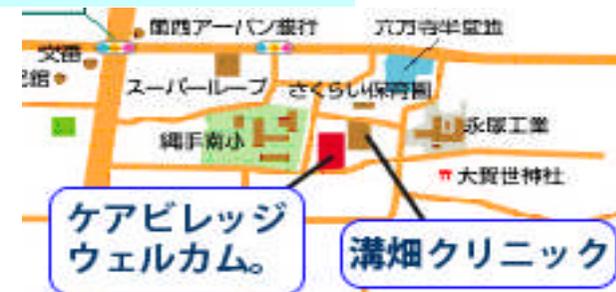
居室面積: 18.51 ~ 18.57m<sup>2</sup>(約11畳)

費用: 一時金 30万円

月額 家賃等: 9万1千円、食費: 4万8千円

利用対象者: 65歳以上、要支援1 ~ 要介護5

病院（溝畑クリニック）が隣接



地方住宅供給公社の高齢者向け優良賃貸住宅事業に、建替え計画があった地元の医療法人である病院がコンペで共同事業者となり、住宅と病院の合築建物を整備。

### 高齢者優良賃貸住宅ビバース日進町（神奈川県川崎市）

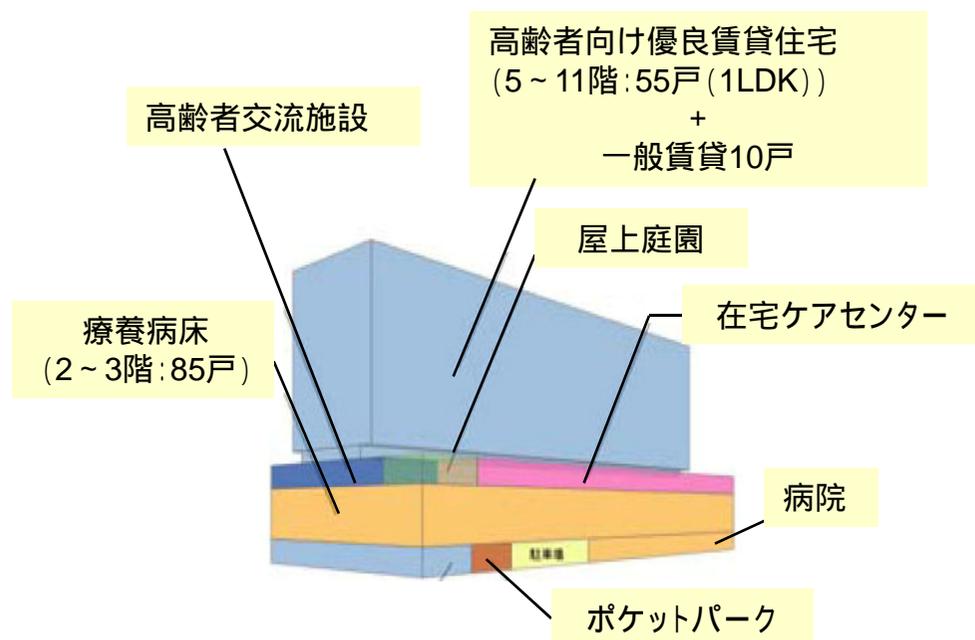


6階ふれあい広場には高齢者相談員が常駐



#### 【高齢者向け優良賃貸住宅入居要件】

- ・ 65歳以上の身の回りのことが自分でできる人
- ・ 単身もしくは同居親族1名のみが入居できるが同居親族も65歳以上
- ・ 収入制限なし
- ・ 介護保険制度等を利用して日常生活が困難となった場合は退去



- ・ 敷地面積：約2,005㎡
- ・ 延床面積：約9,302㎡
- ・ 構造規模：RC造
- ・ 地上11階地下1階建
- ・ 開設時期：平成17年5月

参考・出典：医療法人社団恒春会馬嶋病院HP  
川崎市住宅供給公社HP  
三井不動産 ライフケア&デベロップメントレポートHP  
等をもとに作成

## 13. 需要変化に対応した用途転換

資料2・スライド3関係

廃校となった小中学校の敷地、校舎を再利用して、地域の需要が高い施設や地域活性化に資する施設に転用している。

### 福祉プラザ台東清峰会(旧台東区立蓬莱中学校)

社会福祉法人に定期借地し、校舎を建替えて、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター、障害者支援施設、地域包括支援センター、子育て支援施設を整備。



### 台東デザイナーズビレッジ (旧台東区立小島小学校)

校舎を利用し、ファッション関連ビジネス分野での起業を目指すデザイナーを支援する施設に。ハード(施設)、ソフト(支援・指導)、ネットワークの活用により、起業のリスクを低減させ、企業としての成長を支援。



(写真:台東区)

### 十思スクエア(旧中央区立十思小学校)

校舎を改修・整備し、区民サービスの複合施設に。高齢化に対応した区民サービスと地域住民の相互交流の場。在宅介護支援センター、訪問介護ステーション等に。



(写真:中央区)



複合福祉施設用地を、土地区画整理事業による散在した公有地の集約換地により手当。

## 安城桜井駅周辺地区（愛知県安城市）



写真 福祉センター(右)と保育園(左) 写真 共通のエントランス 写真 保育園から福祉センターが望める

### (参考) 土地区画整理事業における福祉機能導入のその他の事例

#### 駅前住宅みやびのもり（大分県大分市）

- ・ 従前居住者用賃貸住宅として、シルバーハウジングや福祉施設を合築した全国最初の事例。
- ・ 地域の福祉サービスの拠点を目指し、「みやびのもり」では高齢者福祉施設を合築。
- ・ デイサービスセンター、在宅介護支援センター、ヘルパーステーションを併設。
- ・ 隣接する「ふれあいのもり」では保育所を合築

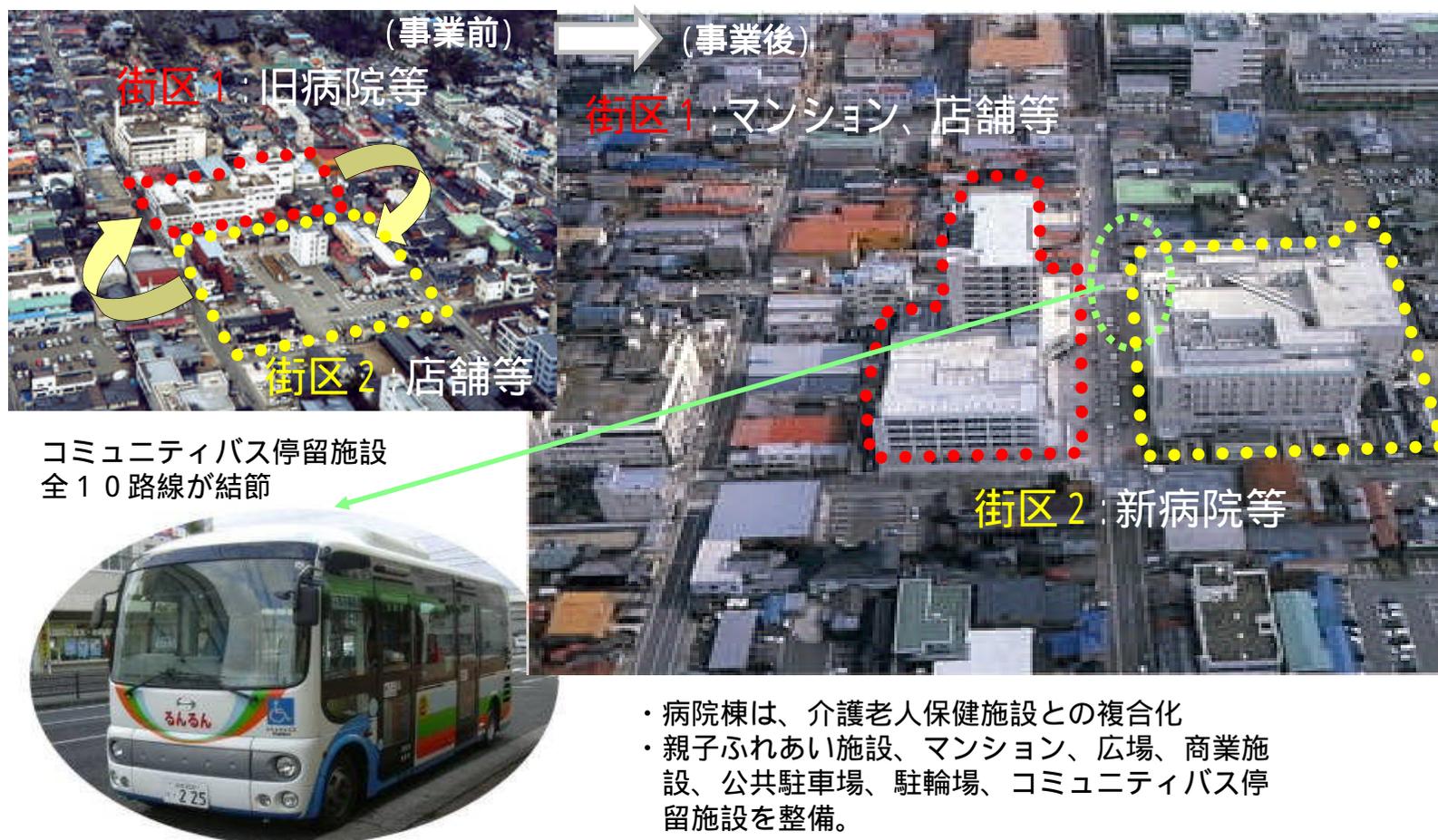
(写真:大分市HP)



近隣者も利用できる中庭・ふれあい遊園、2階部分にオープンスペースを確保し集会室を設置

郊外移転建替えを検討していた地域の中核的病院に対し、隣接街区において再開発に取り組んでいた商店街、地権者等から成るまちづくり期成会が、一体事業化を提案。調整の結果、市街地再開発事業により病院の隣接地での建て替えを実現。

## 本間病院・酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業 (山形県酒田市)



(写真: 本間病院HP)

## 東京都 (特定街区、再開発等促進区)

特定街区運用基準 (H21.1)  
再開発等促進区を定める地区計画運用基準 (H21.1)

### 【評価対象としている施設】 地域への寄与度等を勘案

#### 地域コミュニティ施設

(子育て視線施設、高齢者介護施設、デイケア施設、児童館、図書館、地域集会所等)

#### 福祉の向上に貢献する施設

(老人ホーム、特別養護老人ホーム等)

### 【施設整備による割増容積率の算定方法】

施設の床面積の敷地面積に対する割合  $\times 0.5$

施設の床面積の敷地面積に対する割合  $\times 0.6$

## 福岡市 (再開発等促進区)

都心部機能更新誘導方策取扱要領 (H20.8)

### 【評価対象としている施設 (原則として100㎡以上)】

福祉施設 (市民の福祉の向上に寄与する施設)

高齢者支援施設 (通所及び短期宿泊でのサービスの提供により在宅高齢者の居住を支援する施設) 子育て支援施設

介護保険法に基づき県又は市の指定を受ける予定のもの

子育て支援施設

### 【施設整備による割増容積率の限度】

公開空地による割増容積率の1/2と50%のいずれか小さいものを限度 施設の必要性、地域への貢献度等を勘案

## 名古屋市 (特定街区)

特定街区運用基準 (H17.5)

### 【評価対象としている施設】

地域の文化、教育、福祉等の向上に貢献する施設

(デイサービス施設、老人ホーム、保育所、児童福祉センター、多目的ホール、劇場、博物館、美術館、図書館、集会所、コミュニティセンター等)

施設等の必要性、規模及び地域整備への寄与などを勘案

### 【施設整備による割増容積率の算定方法】

施設の床面積の敷地面積に対する割合

## 横須賀市 (高度利用地区、特定街区、地区計画等)

市街地における適正な土地の高度利用に関する条例 (H18.12)

市街地における適正な土地の高度利用に関する都市計画及び総合設計等運用基準 (H19)

### 【評価対象としている施設】

社会福祉施設

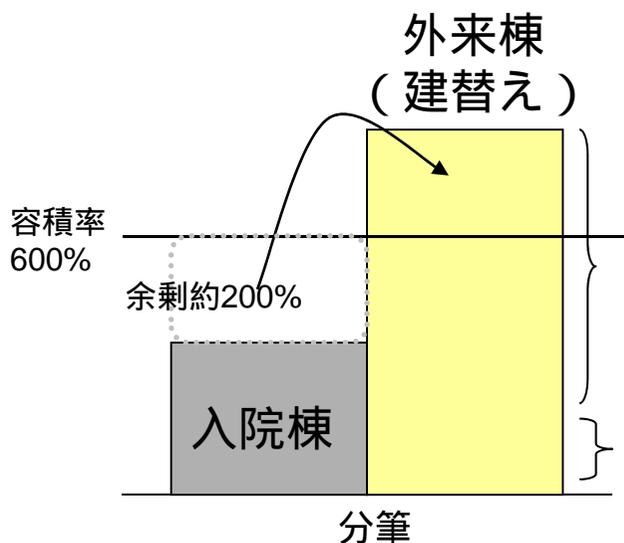
(高齢者介護施設、保育所等)

### 【施設整備による割増容積率の限度】

100%以内、かつ、建築物の延べ面積に対する社会福祉施設に供する床面積の割合の2倍以下

老朽化した総合病院の外来棟を建て替えるため入院棟敷地と外来棟敷地を分筆(建築基準法上は一体の土地)。診療棟敷地の土地所有権は病院と事業者の共有とし、入院棟敷地に容積移転の地役権を設定し、入院棟敷地の余剰容積率を診療棟側に移転した形に。

## 仁和会総合病院 (東京都八王子市)



入院棟土地の余剰容積を上乗せした総合病院外来棟の上階(5~21階)は、分譲マンションとして事業者が所有し、分譲販売

→ 病院と連携した「メディカルマンション」として付加価値を付け分譲  
土地所有権を事業者と共有→  
等価交換で病院施設(1~4階)を取得

(図: 豊田通商(株)HP)

### メディカル・マンションのサービス

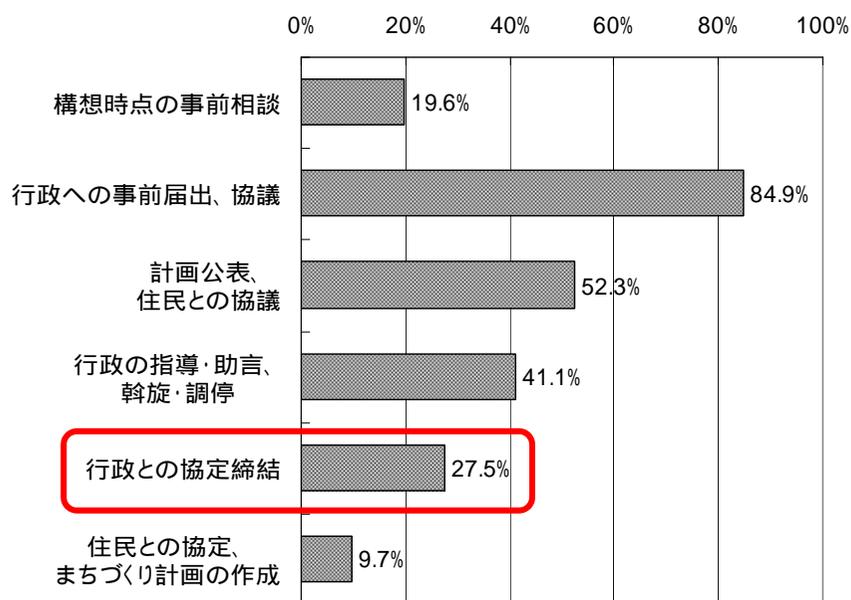
看護資格を保有する「スーパー・コンシェルジュ」と管理人の連携により24時間サポート。  
入居者は住戸内端末から各科診療受付が可能。待ち時間を短縮。  
予防接種や栄養指導などの情報を享受。  
共用部にフィットネスジム、カウンセリングルームを設置し、体力増進や健康管理に配慮。  
訪問看護、介護等の各種無料相談の対応。



- 地方公共団体との協定締結を義務化する条例 が多数存在。
- 協定締結の規定を設けている条例・要綱(301件)のうち、開発許可に関するものは266件、建築行為に関するものは206件。

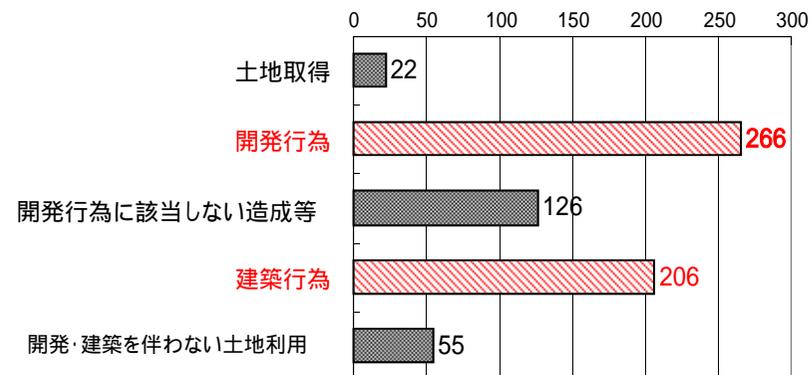
例えば、国分寺市まちづくり条例は、開発基準への適合を審査し、適切な指導・助言のうえ、計画内容、公共施設の帰属方法や時期等に関し、協定を締結する仕組みを有する。

条例・要綱の規定内容



条例・要綱総数：1,092件(条例：476件、要綱：591件、その他：25件)

協定締結の規定を設けている条例・要綱数(対象行為別)



(平成20年度国土交通省調べ)

## 札幌市宅地開発要綱

移管されない公園用地について、市と施行者等との間で公園の整備内容等に関する協定を締結  
開発行為により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、施行者とこれらを管理  
することとなる者(管理者)と協議し、協定を締結

(公園に係る負担)

第21条 施行者は、開発事業により設置した公園について、公園の施設及び開発区域面積の3パーセントに相当する部分の用地を本市に無償で引き継ぐものとし、開発区域面積の3パーセントを超える部分の用地を時価により本市に譲渡するものとする。ただし、次に掲げる建築計画による開発事業については、公園用地を本市に引き継がず、施行者等が管理することができる。

(1)～(4) 略

2 前項ただし書の規定により公園用地を本市に引き継がないときは、本市と施行者等との間において公園の整備内容等に関する協定書を取り交わすものとする。ただし、施行者が法第34条の2に規定する国又は都道府県等にあつてはこの限りでない。

(公共施設管理者との協議)

第36条 施行者は、開発事業により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、あらかじめこれらの施設等を管理することとなる者(以下「管理者」という。)と協議するものとする。

2 施行者は、前項の協議に基づいて、管理者と協定書又は協議書を取り交わすものとする。

## 沼津市土地利用事業指導要綱

市長と事業主との間に災害補償等に関する協定を締結  
工事の施工方法、防災工事の施工を確保するための措置、工事完了後の施設の管理等について、市長と事業主との間に協定を締結

### 東京都都市再生特別地区の都市計画提案に係る協定書

都市再生特別地区に係る都市計画の決定等の提案にかかる都市計画の素案に記載された事項のうち、都市計画決定事項以外の事項の実現を担保することを目的として、協定を締結。

#### 【主な協定内容】

協定の効力は、本都市計画の決定の告示と同時に発生。

提案事業者は、提案内容に係る建築物、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。

東京都は、建築確認申請前、建築物の竣工時等に、責務の履行状況について確認。

責務が履行されていないと認めた場合、提案事業者に報告を求めることができるものとし、是正の必要があると判断したときは、是正内容等について通知。これに応じなかった場合は、指導に従わない事実を公表。

建築物の竣工後、建築物及び敷地の所有者又は施設等を管理すべき者に対し、本協定上の提案事業者の地位を承継。

### 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準

再開発等促進区を定める地区計画の決定・同意にあたり、地区施設等の整備や維持・管理に関する事項について地元で協議し、協定を締結することを求めている。

#### 第4 計画内容の実現とその担保

##### 1 2号施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備、管理の確実性

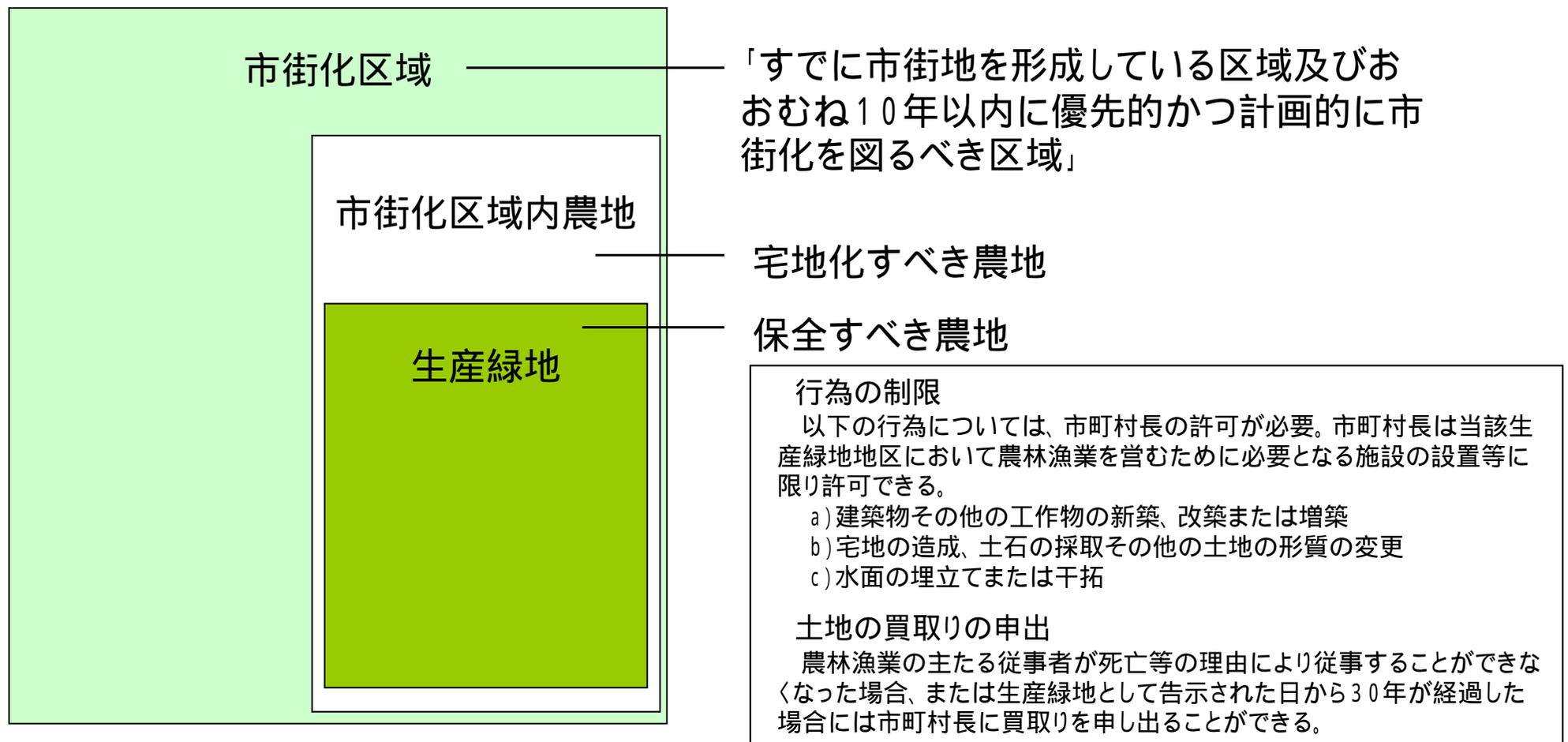
###### (1) 開発者負担の協議

地区計画の区域内の2号施設及び地区施設の整備については、再開発等促進区を定める地区計画に関する企画提案段階で、区市町、関係地権者、住民、開発事業者等の間で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、原則として都市計画決定前に、その協議内容について、協定等を締結し、その写しを企画提案書に添えて、東京都へ提出するものとする。



### 都市計画の基本理念(都市計画法第2条)

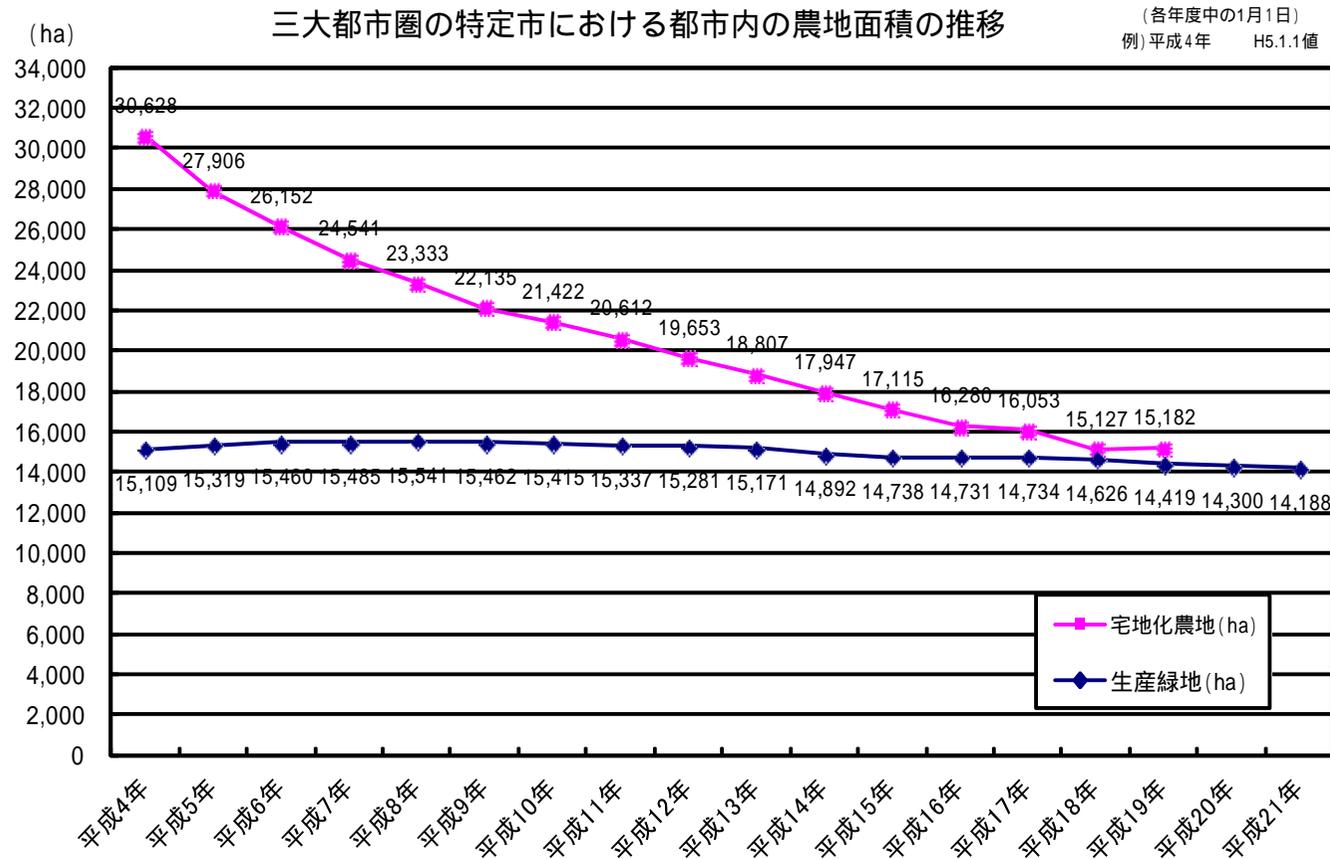
都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。



## 2.3. 都市内の農地面積の推移と都市住民の農業・農地についての意識

資料2・スライド7関係

三大都市圏の特定市においては、平成4年以降、市街化区域内農地は減少しており、生産緑地については、ほぼ横ばいとなっている。



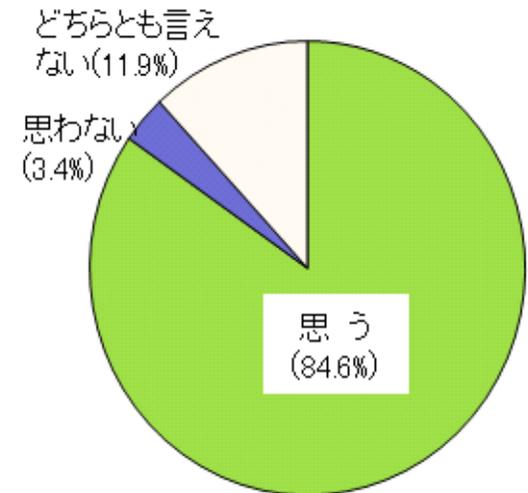
「宅地化農地」とは、生産緑地以外の市街化区域内農地である。

出典 宅地化農地:総務省「固定資産の価格等の概要調査」  
生産緑地:国土交通省調べ

平成21年の調査によると、東京の農業・農地を残したいと思っている住民は、8割を超えている。

### 東京の農業・農地についての意向

(設問)東京に農業・農地を残したいと  
思いますか。



資料:東京都都政モニターアンケート結果(n=494)  
(平成21年6月)

【食料・農業・農村基本計画(抜粋)平成22年3月30日閣議決定】

### 第3 食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策

#### 3. 農村の振興に関する施策

##### (3) 都市及びその周辺の地域における農業の振興

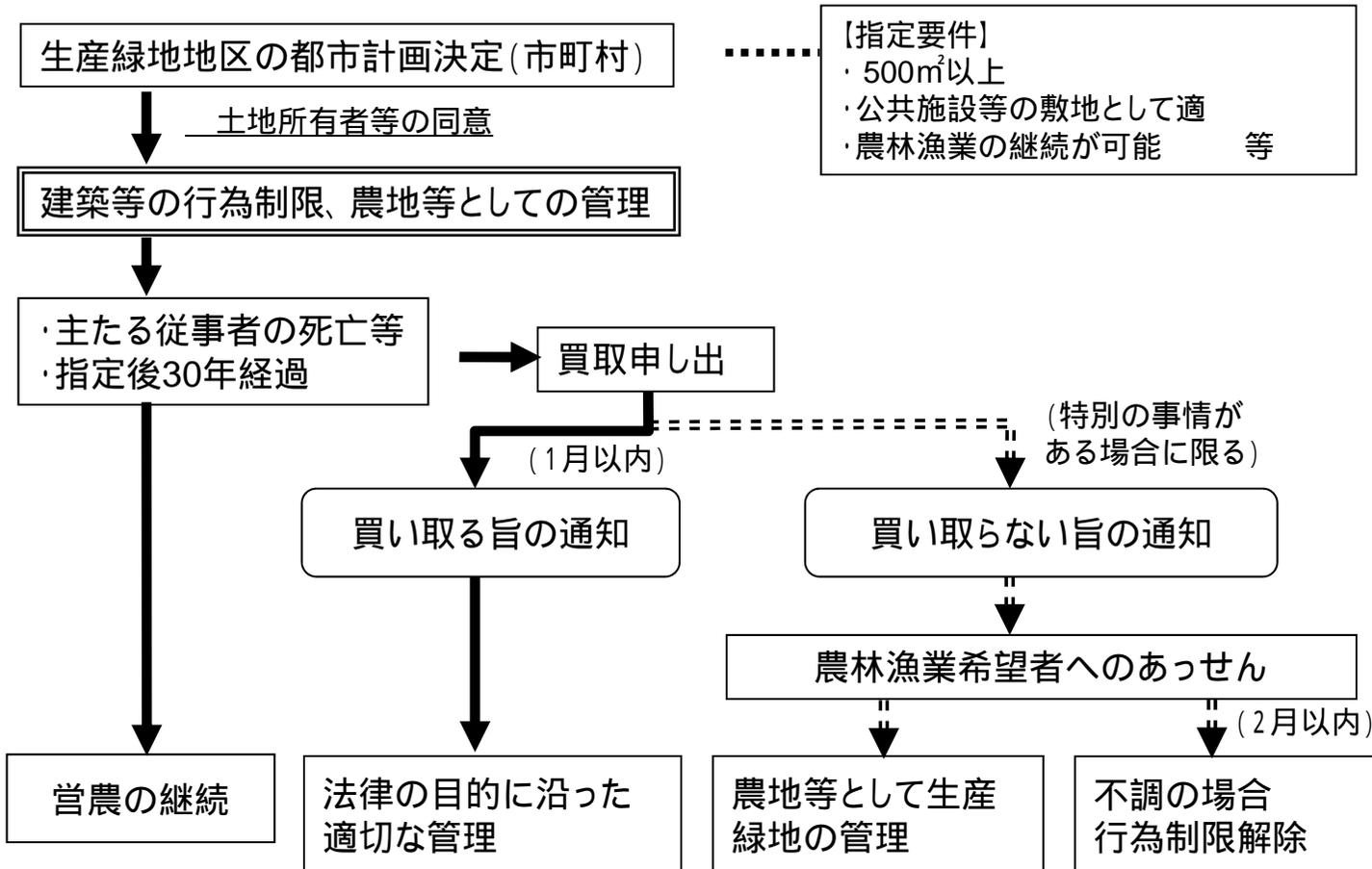
新鮮で安全な農産物の都市住民への供給、身近な農業体験の場の提供、災害に備えたオープンスペースの確保、ヒートアイランド現象の緩和、心安らぐ緑地空間の提供といった都市農業の機能や効果が十分発揮できるよう、これらの機能・効果への都市住民の理解を促進しつつ、都市農業を守り、持続可能な振興を図るための取組を推進する。

このため、これまでの都市農地の保全や都市農業の振興に関連する制度の見直しを検討するとともに、市民農園や農産物直売所等の整備、都市住民のニーズを踏まえた市民農園・体験農園等における農業体験や交流活動の促進等、都市農業振興のための取組を推進する。

## 1. 目的

良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。

## 2. 概要



< 生産緑地地区の例 >



3. 指定状況(H22年1月現在) 約64,700地区 約14,300ha

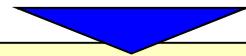
## 26. 生産緑地制度創設の背景

資料2・スライド7関係

S43年 新都市計画法施行  
市街化区域設定

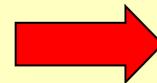


市街化区域内  
農地発生



S46、48年税制改正  
市街化区域内農地の宅地並課税

S49年 生産緑地制度(一般農地並税負担)  
(S51)第1種 314.8ha、第2種 287.4ha



自治体で減額措置等  
↓  
生産緑地指定進まず

S50年 相続税納税猶予制度

20年の営農が条件

S57年 長期営農継続農地制度

営農条件に宅地並課税免除



地価高騰

住宅不足  
土地税制の  
不平等



H3年 生産緑地法改正

宅地化農地と保全農地の区分を都市計画上明確化し適正措置

保全すべき農地

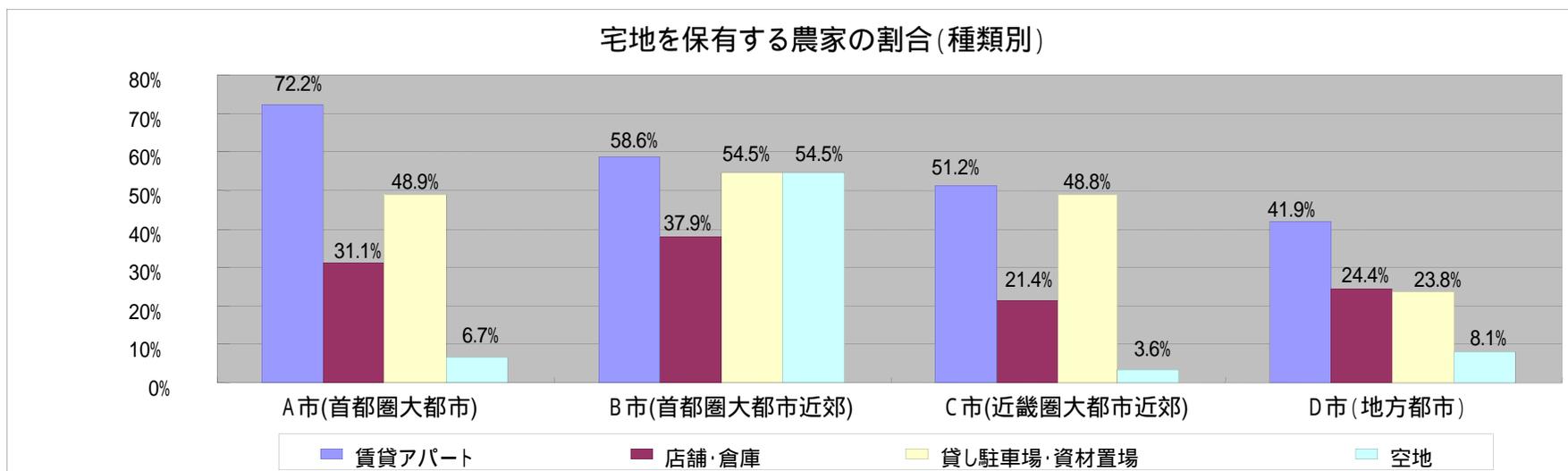
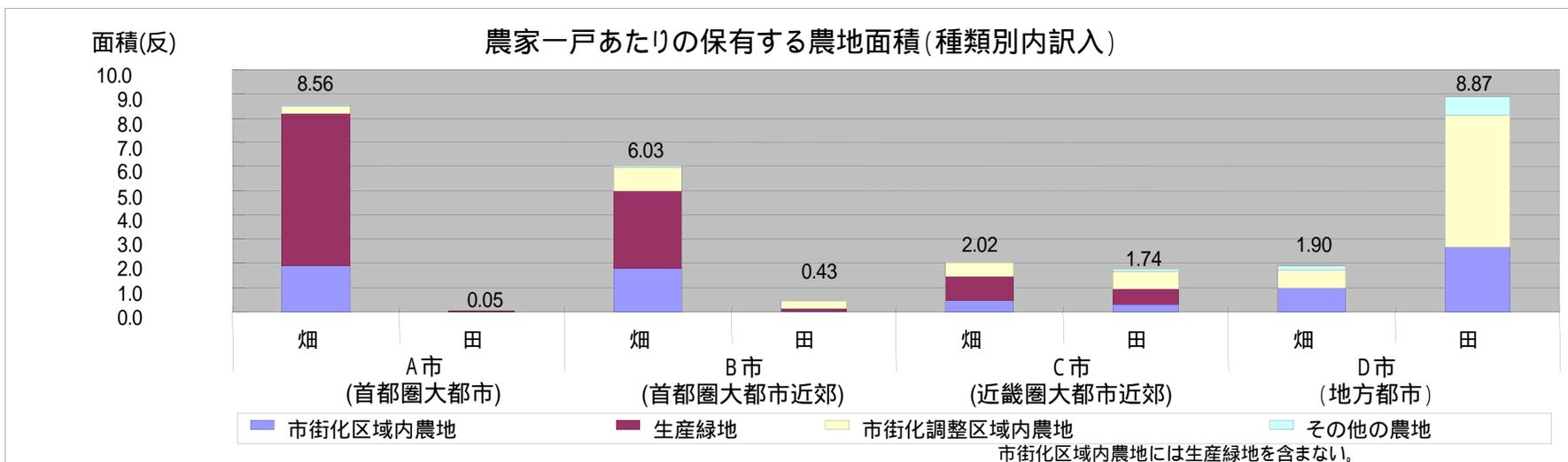
生産緑地 (H4)約15,000ha

宅地化すべき農地

## 27. 都市農家の農地と宅地の保有状況

資料2・スライド8関係

- 農家の保有する平均農地面積は、大都市と地方都市で8～10反、大都市近郊では4～6反程度。また、大都市ほど生産緑地の比率が高く、地方都市では市街化調整区域内農地の比率が高い。
- 宅地を保有する農家の割合は、大都市ほど高く、賃貸アパート、貸し店舗、貸し駐車場など多様な用途に活用されている。



アンケート対象者: 市街化区域内に農地を所有する農家で農協の正組合員の者

出典: 国土交通省 都市・地域整備局「市街化区域内農地の今後の保全・利用方策に関する調査 報告書(平成22年3月)」

- 東京の都市農業は、**大消費地に近接するメリット**を最大限に活かして、新鮮で安全・安心な農畜産物の直売や農業経営の多角化などにより、都民生活に密着した産業へと変貌してきた。
- また、**多様な都民ニーズを捉えた、バラエティー豊かな農畜産物が生産**されている。

## 1. 野菜

野菜生産では、直接消費者に販売できるメリットを最大限活かすため、新鮮さが求められるコマツナやホウレンソウの周年栽培、完熟トマトや朝採りのエダマメなど多品目の野菜が生産されている。

また、歴史と伝統に育まれた**江戸・東京ゆかりの野菜**が多くある。

### 江戸・東京ゆかりの野菜

江戸近郊では、人々の食料を賄うために農業が発達し、東京都となった現在まで様々な野菜が農家の手で改良され、東京各地の地名のついた品種が続々と誕生した。

(例) 滝野川ゴボウ、金町コカブ、亀戸大根、馬込半白キュウリ など

東京都農業祭に並ぶ →  
江戸ゆかりの野菜



参考 主な野菜の作付面積 (平成17年)

コマツナ	512ha
ホウレンソウ	493ha
ダイコン	276ha
キャベツ	274ha
スイートコーン	231ha
ブロッコリー	194ha
トマト	94ha
ウド	33ha

←青果物・花き生産出荷統計(農林水産省)



大型ハウスで栽培される →  
コマツナ

## 2. 果樹

果樹生産ではブドウの「高尾」やナシの「稲城」など、東京で開発された品質や人気の高い品種が栽培され、直売が行われている。

また、果実を消費者が摘み取ることでできる「ブルーベリー農園」が増加するなど、近年、果樹生産が伸びている。

参考 主な果樹の収穫量 (平成17年)

ナシ	2,700t
カキ	436t
ブドウ	379t
ウメ	318t
ブルーベリー	157t

←青果物・花き生産出荷統計及び特産果樹生産動態等調査(農林水産省)



ブドウの「高尾」→

## 3. 花き

東京では古くから、シクラメン等の鉢花やパンジー等の花壇苗の生産が盛んである。

また、温室等の栽培施設で新技術を導入するとともに、人を雇用するなどして、企業的な経営を行っている。

参考 主な花きの出荷量 (平成17年)

切花類	74,900千本
花壇苗	14,600千鉢
シクラメン	341千鉢
プリムラ類	252千鉢

←青果物・花き生産出荷統計(農林水産省)



温室栽培のシクラメン→

## 4. 植木類

都市の多様な緑化需要に素早く対応できることから、東京は全国有数の植木類の生産地となっている。

特にグラウンドカバープランツでは、生産量・額ともに全国トップを誇っている。

参考 植木類の作付面積 (平成17年)

植木	557ha
グラウンドカバープランツ	31ha
芝	23ha

←花木等生産状況調査(農林水産省)



植木畑→

## 5. 畜産物

東京の畜産は、「TOKYO X」や「東京しゃも」など、品質に優れた東京ブランド畜産物を生産するとともに、酪農家が独自ブランドで販売する牛乳やアイスクリーム、ヨーグルトなどを直売するなど、東京独自の商品を提供している。

参考 家畜の飼育頭数 (平成17年末)

乳牛	2,624頭
肉用牛	966頭
豚	4,356頭
鶏	151,868羽

←東京都産業労働局調べ

東京ブランド家畜の出荷頭数 (平成17年度)

TOKYO X	6,999頭
東京しゃも	21,048羽



「TOKYO X」、「東京しゃも」→

加工

### 新たな芽生え ② 地元産ブルーベリーを使った洋菓子作り



近年人気のブルーベリーですが、我が国で最初に本格生産を始めたのは小平市です。  
 小平洋菓子組合では、この歴史ある市内のブルーベリーに着目し、地域の生産者との連携により、新しい洋菓子を開発しました。小平産のブルーベリーをたっぷり使った新しい洋菓子が市の新たな名物になっています。  
 この他、小平市では酒販組合青年部とブドウ生産者の連携により、地元でとれた「高尾ブドウ」を使ったワインも誕生しています。  
 また、小平市以外でも、立川市の特産ウドを活用したウドラーメン等の各種商品や三鷹市のクイワインなど、農業者と商工業者の連携による地域農産物を活用した特産品開発が活発になっています。

(小平市)

### 新たな芽生え ① 季節の農産物を使った手づくりの特産品



地元の農産物を活用した加工品づくりや農家ならではの知恵やアイデアを活かした起業に取り組む女性農業者が増えてきています。  
 そうした取組の草分け的な存在である稲城市の農家女性Mさんは、平成10年に自宅の納屋を改装して加工施設をつくり、季節の農産物を使ったジャムやソース類、漬物などの製造販売を始めました。近年は、市の特産品であるナシやブドウを使った特産品づくりに取り組み、製品は、市内の共同直売所の人気商品のひとつになっています。

こうした女性農業者の起業活動は、農家所得の増大や女性農業者の社会的・経済的な自立に結びつくだけでなく、地域農業やコミュニティの活性化への起爆剤としても期待されています。

(稲城市)

直売

### 新たな芽生え ③ フレッシュなハーブを直接レストランに供給



西東京市のN農園は、昭和59年からスーパーとの契約栽培でハーブづくりを始め、現在では都内の有名レストランやホテルをはじめ、全国に出荷しています。

5,000㎡の施設では、あらゆる注文に応じられるよう、年間を通じて、約30種類のハーブが栽培されています。香の良さは、良質な堆肥と深耕による土づくり、有機質肥料を主体とした肥培管理にあります。また、天敵やフェロモン資材、害虫を誘引する

蛍光灯の活用など、農業に頼らない技術を駆使し、人と環境に優しい安全なハーブづくりに心がけています。今では、レストランのシェフが直接畑を訪れて、新しいメニューを考え、品目・規格のオーダーをするなど、都市の中で展開される東京農業ならではの取組として、注目されています。

(西東京市)

### 新たな芽生え ④ 農業者と消費者が協同で運営する農産物直売所「ふれっ旬」

昭島市では、地域住民の「地場の野菜が食べたい」という声の広がりや消費者グループからの「市内に農産物の共同直売所を！」という要望を受けて、平成11年に昭島市農畜産物消費者交流施設共同直売所「ふれっ旬」を開設しました。「ふれっ旬」の特徴は、その計画の段階から消費者グループが主体的に参画し、運営にも積極的に加わっていることにあります。その結果、当施設は直売以外にも料理教室の開催など様々な交流活動に使われています。

「ふれっ旬」の取組は、直売施設を活用した農業者と消費者の新たな交流活動のモデルとして注目されています。



(昭島市)

加工×直売

### 新たな芽生え ⑥ 酪農家によるオリジナル乳製品の製造販売

これからの都市近郊の酪農経営は、身近に多くの消費者がいる都市の特性を最大限に発揮した経営の展開が求められています。それにいち早く取り組んだのが町田市の酪農家グループでした。

平成6年に、その日に搾った新鮮な牛乳によるジェラードアイスを製造・販売するアイス工房をオープンし、順調に売上を伸ばし続けています。さらに、平成11年には、本来の目的であった「安全で美味しい低温殺菌牛乳の販売」に向け、ミルク工房を設立し、消費者から好評を博しています。

酪農家自身による製造・販売の取組は、この町田市の例をはじめ、八王子市や武蔵村山市などでも始まっています。



(町田市)

### 新たな芽生え ⑦ グリーンツーリズムで地域ぐるみの活性化



日の出町の『肝要の里』は、地域を訪れる都市住民に向け、既存の温泉や農業体験施設、レジャー施設等をネットワークさせ、より魅力あるグリーンツーリズムを展開するための拠点施設として整備されました。

『肝要の里』は、地元産の野菜や山菜、果物などを販売する直売機能に加え、地場産の果実や野菜を使ったジャムや漬物、地元のジャージー牛のミルクを使ったアイスクリーム等の加工機能、また、それらを味わう食体験機能も合わせもっています。

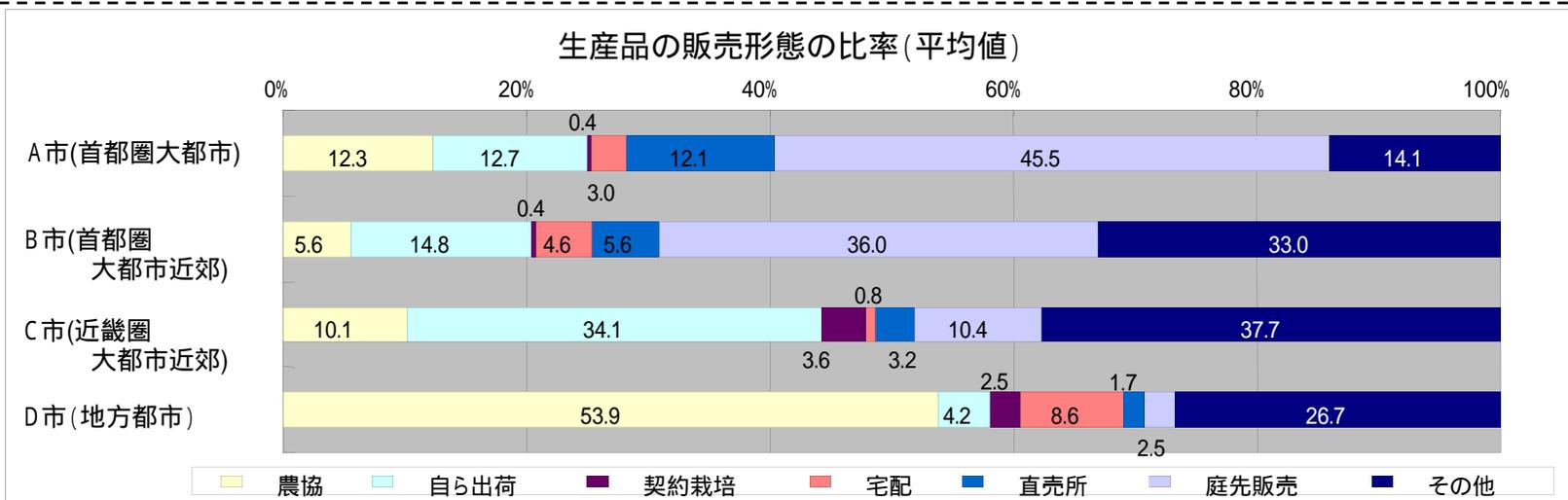
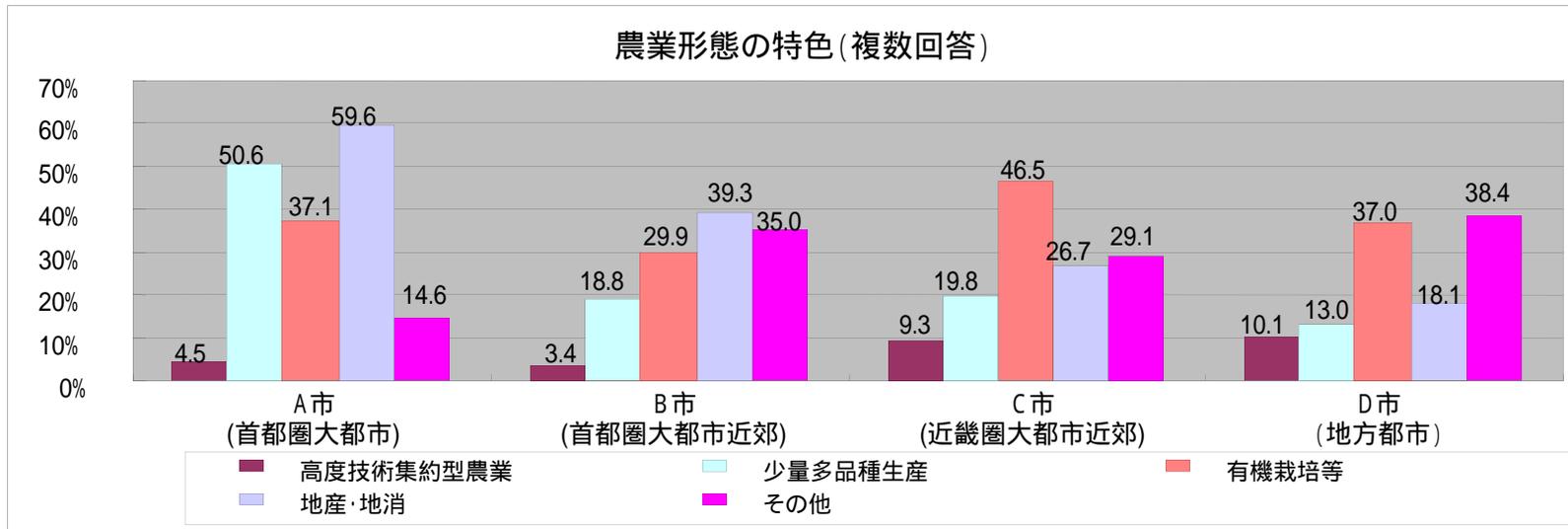
さらに、中核施設となっている『肝要の館』は研修施設を備え、地域ぐるみでの新たなメニューづくりや、伝統芸能の継承など、多面的な活用がされています。

(日の出町)

### 30. 都市農家の農業形態の特色と生產品の販売形態

資料2・スライド8関係

- 都市農家の農業形態は、地産・地消、少量多品目生産、有機栽培等と回答した農家が多い。大都市ほど地産・地消、少量多品目生産と回答する傾向がある。
- 生產品の販売形態は、大都市及び大都市郊外では農協を通じた出荷の割合は低く、庭先販売や自ら出荷、その他の割合が高い。



アンケート対象者: 市街化区域内に農地を所有する農家で農協の正組合員の者

出典: 国土交通省 都市・地域整備局「市街化区域内農地の今後の保全・利用方策に関する調査 報告書(平成22年3月)」

### 3.1. 東京都における農家総数と自給的農家戸数の経年推移

資料2・スライド8関係

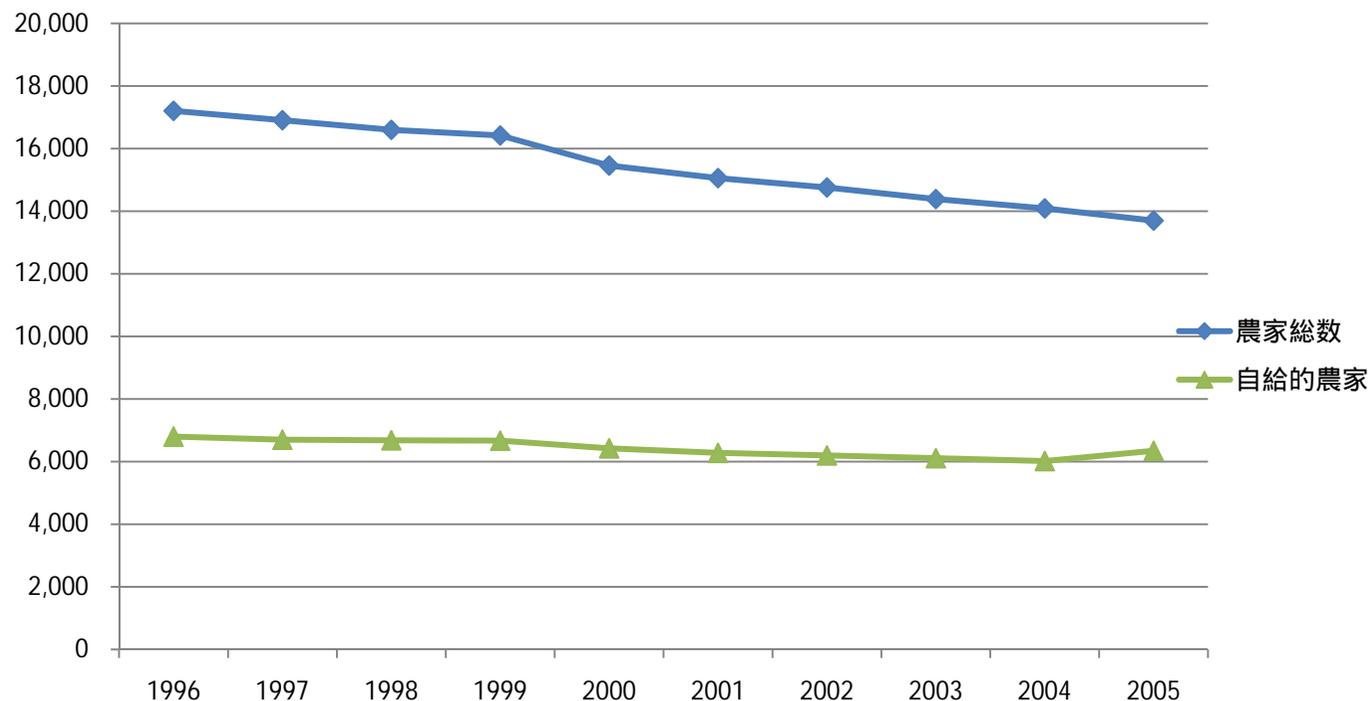
農家総数が10年間で約3500戸(20%)減少しているのに対して、自給的農家戸数は約450戸(6%)減少にとどまっており、自給的農家の割合が高まっているのが分かる。

(単位:戸)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
農家総数	17,210	16,910	16,600	16,420	15,460	15,060	14,760	14,390	14,090	13,700
自給的農家	6,800	6,700	6,680	6,670	6,427	6,280	6,200	6,110	6,020	6,347
自給的農家の割合(%)	39.5	39.6	40.2	40.6	41.6	41.7	42.0	42.5	42.7	46.3

(注)自給的農家とは、経営耕地面積が30a未満で、かつ過去1年間の農産物販売金額が50万円未満の農家を言う。

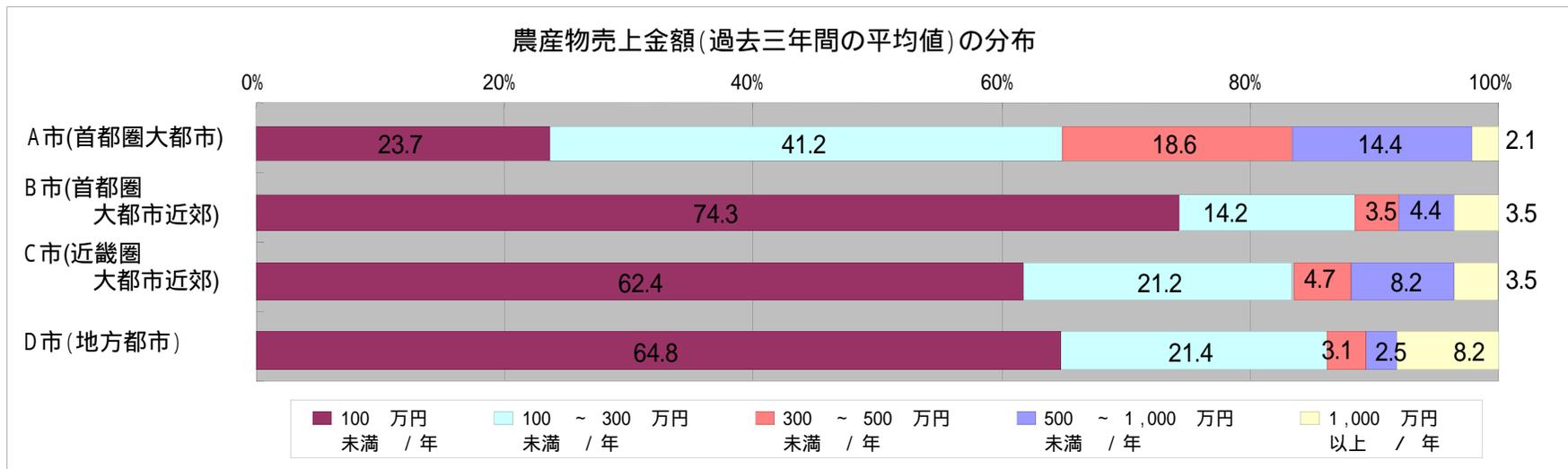
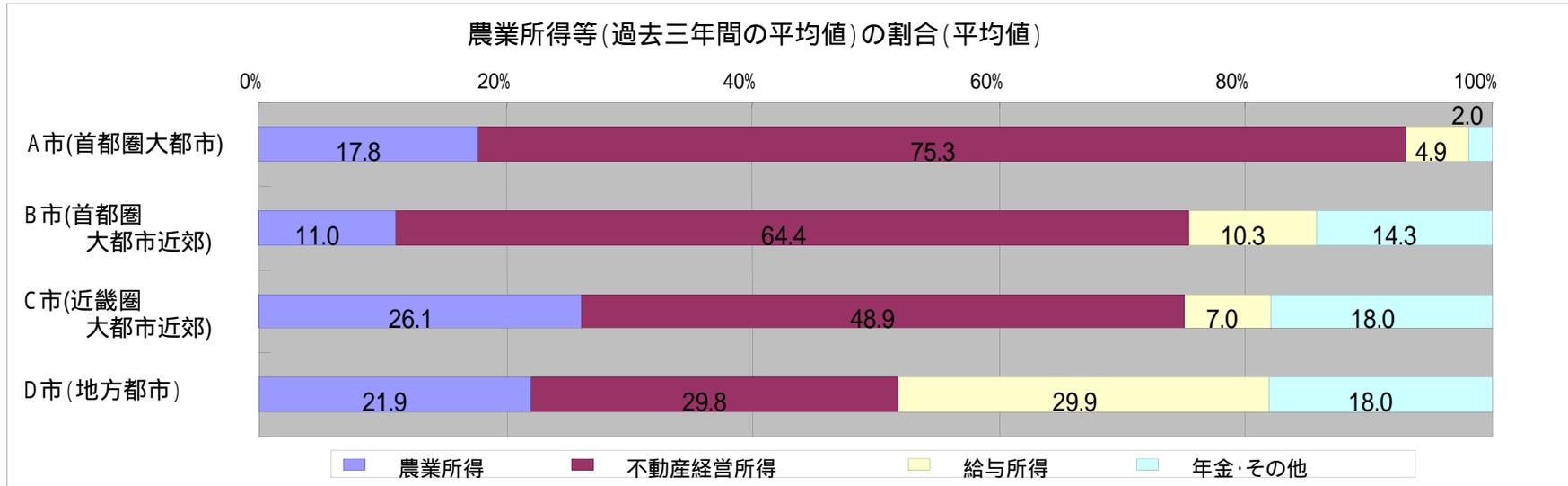
出典:農林水産省「農林業センサス」「農業構造動態調査」



## 3.2. 都市農家の農産物売上金額と農外所得の割合

資料2・スライド8関係

- 農業所得は、各都市とも10～20%程度にとどまり、大都市ほど不動産経営所得のウエイト(%)が高く、不動産経営により生計を維持している現状にあると言える。
- 農産物売上金額は、各都市とも300万円以下が多数を占め、大都市の方が高い傾向にある。



アンケート対象者: 市街化区域内に農地を所有する農家で農協の正組合員の者

出典: 国土交通省 都市・地域整備局「市街化区域内農地の今後の保全・利用方策に関する調査 報告書(平成22年3月)」

### 3.3. 農を活かしたまちづくりの事例(上尾市上平農住組合)

資料2・スライド8関係

- 上尾市は、東京から約35kmにある、高度経済成長期に人口が急増した約22万人の住宅都市。
- 農地を残しながら、土地の資産活用を図るために、農家等の地権者が農住組合を設立(第1号)して、土地区画整理事業を実施。
- 地権者の意向を踏まえて、共同賃貸住宅用地、戸建て住宅用地、商業用地及び営農農地に集約換地。
- 農地は約2/3を生産緑地として保全。
- 梨園、ぶどう園、貸し農園を設けて、農家と周辺住民との交流が生み出されている。

#### 【諸元】

組合名	上尾市上平農住組合
事業名	土地区画整理事業
地区面積	3.46ha
組合員数	39人(農地所有者15人)
組合設立	昭和57年4月
換地処分	昭和60年7月
合算減歩率	25.47%
事業費	約2億2600万円



↑施行前後の空中写真↑



↑施行後の街並み↓



#### 【土地利用現況】

農地	約6,000m <sup>2</sup>	
生産緑地	約4,000m <sup>2</sup>	梨園、ぶどう園等
宅地化農地	約2,000m <sup>2</sup>	貸し農園等
宅地		
戸建て住宅	45戸	
共同住宅	7棟、89戸	



出典：(財)都市農地活用支援センター「農を生かした都市づくり」等

## 34. 農を活かしたまちづくりの事例(四条畷市栗尾地区農住組合)

資料2・スライド8関係

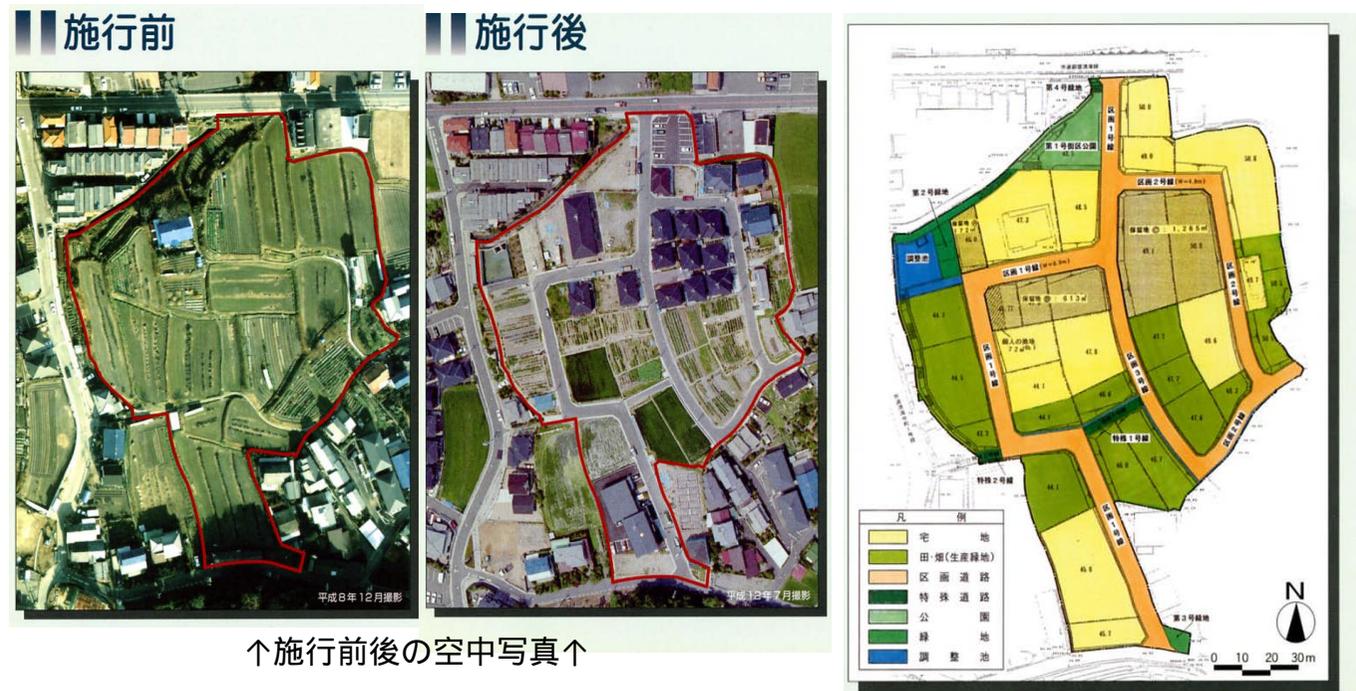
- 四条畷市は、大阪から約15kmにある、人口約6万人弱、市域の約2 / 3が山地の緑豊かな都市。
- 農地を残しながら、土地の資産活用を図るために、農家等の地権者が農住組合を設立して、土地区画整理事業を実施。地権者の意向を踏まえて、住宅用地及び営農農地に集約換地。
- 特優賃や定期借地権を活用した住宅が建設され、周囲に農地のある環境に恵まれたゆとりある住宅地が形成。
- 地区の約1 / 4を生産緑地として保全。

### 【諸元】

組合名	四条畷市栗尾地区農住組合
事業名	土地区画整理事業
地区面積	1.51ha
組合員数	15人(農地所有者10人)
組合設立	平成7年12月
換地処分	平成12年1月
合算減歩率	35.0%
事業費	約5億2900万円

### 【土地利用現況】

農地	約5,000㎡	田畑、貸し農園等
住宅	約6,000㎡	
戸建て住宅	15戸	
共同住宅	3棟	



出典：(財)都市農地活用支援センター「農を生かした都市づくり」等

# 35. 農を活かしたまちづくりの事例(日野市東光寺上地区)

資料2・スライド8関係

- 日野市は、東京から約35kmの多摩地域南部にある、人口約18万人の清流と緑豊かな丘陵のある都市。
- 東光寺上地区は、農地と住宅が共生する土地区画整理事業を実施し、農と住の共生に配慮したまちづくりを進めるための地区計画を策定。
- 地区面積のおよそ半分を生産緑地として指定。学校給食への積極的な野菜の供給、ブルーベリー摘み取り園などの観光農園や農業者が生産した野菜を消費者が畑から収穫して購入する「畝売り農園」など新しい農業経営スタイルが見られる。
- 農業者の高齢化や人手不足を補う仕組みとして援農市民養成講座「農の学校」を開講。
- 「農あるまちづくりプラン」を策定し、農業者と地域住民の交流のための拠点施設として「ファーマーズセンター」の設置を計画。

## 【諸元】

名称	東光寺上地区地区計画
地区面積	約26.2ha

## 【土地利用現況】

農地	約13.2ha	地区面積に対する割合 約50.4%
生産緑地	約10.1ha	約38.5%
宅地化農地	約 3.1ha	約11.8%



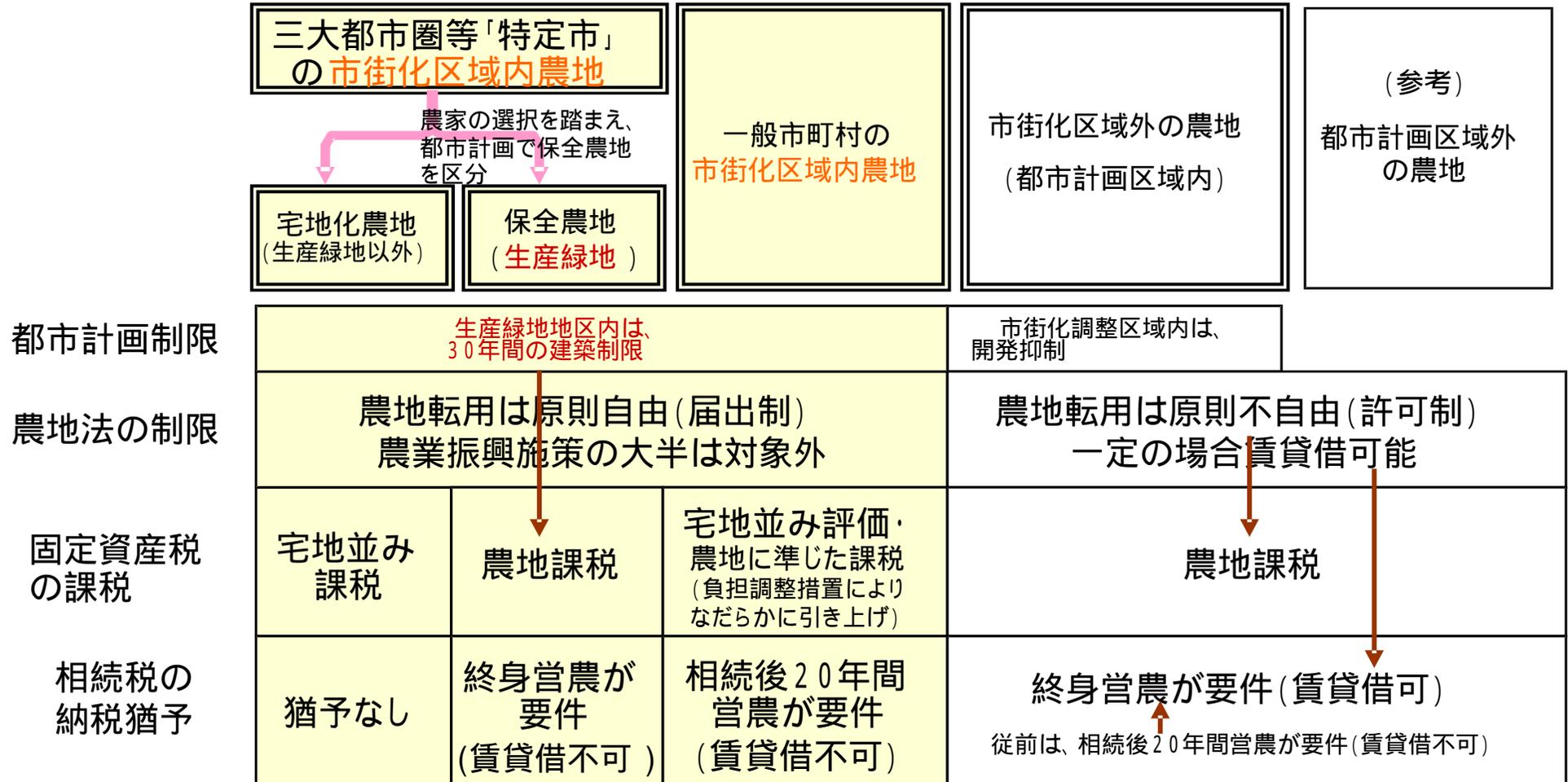
← 施行後の空中写真



↑ 東光寺上地区の航空写真



→ 本地区内における「農地」の分布状況



「特定市」とは

都の特別区の区域 首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市  
以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの

# 3.7. 現在の東京の緑地計画「緑確保の総合的な方針」

- 現在の緑地計画においては、「緑地の価値」を客観的に評価して明確にし、地形や自然的環境の文脈の構造を位置づけた上で、緑のネットワークとして再構築する方向が示されている。
- 公園などの公共が主体となって土地取得・整備する施設に加えて、民有緑地の保全、民地や公共施設の緑化を施策対象として重視。

表 「緑確保の総合的な方針」における緑地の分類（平成22年、東京都）

区分	大分類	中分類
A 自然系	1 山地	
	2 丘陵地	
	3 河川・用水・水路等	
	4 上水・用水・水路等	湧水
	5 崖線	
	6 平地林(二次林・自然林)	
B 人文系	1 歴史・分化	寺社・境内地 屋敷林
	2 農地	農業振興地域の農用地区域 生産緑地地区 一団のまとめり
	3 その他の緑	



図1 「緑確保の総合的な方針」における緑の系統図(平成22年、東京都)

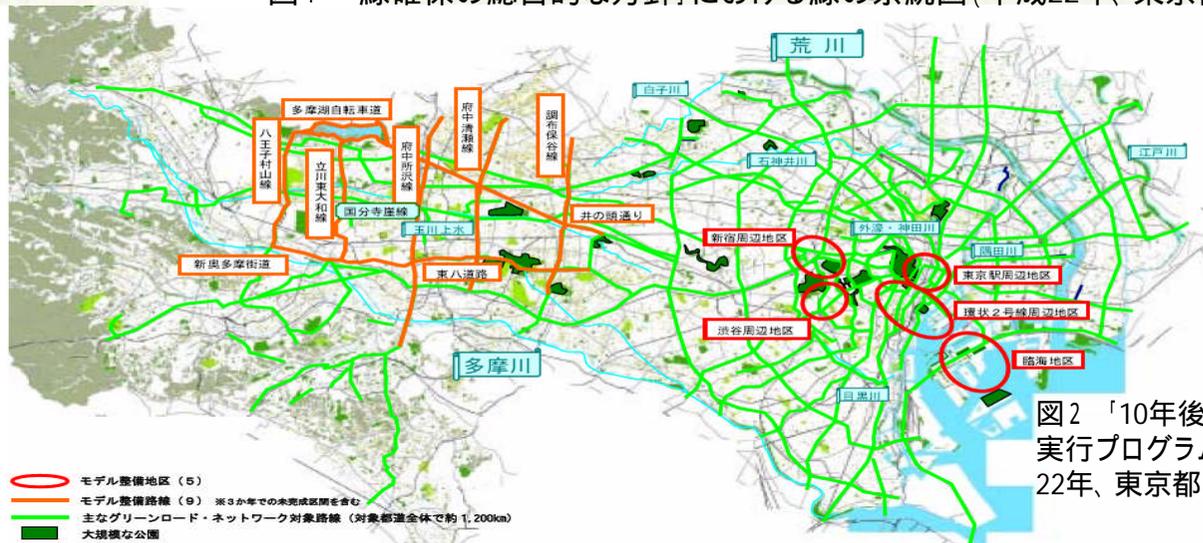


図2 「10年後の東京」への実行プログラム2010(平成22年、東京都)

# 38. 東京緑地計画

- 先進国で確立された、大都市の膨張に対処するための地方計画の考え方を踏まえて、東京緑地計画が決定(昭和14年)。
- 緑地を「永続性のある空地」として定義し、公園等の「普通緑地」だけでなく、「生産緑地」や「緑地に準ずるもの」として、庭園、景園地なども緑地に含めている。
- 景園地は、広域圏における緑地保全に地域性緑地の考え方を適用したものであり、環状緑地帯は都市の無限の膨張を防ぐためのグリーンベルトとして用地買収を伴う都市の施設緑地として計画されたもの。

表2 東京緑地計画決定事項(昭和15年、1939年)

区分	該当施設
景園地	景勝風致の地
行楽道路	緑道、歩者兼用道路、遊歩道路
環状緑地帯	農耕地、山林
大公園	普通公園、運動公園、自然公園
小公園	近隣・児童公園
公開緑地	社寺境内地、海浜、湖沼、河川、水源林地
供用緑地	学校園、ゴルフ場
遊園地	向丘、花月園、谷津

表1 緑地の分類の考え方  
「地方計画を通しての緑地計画」  
(北村徳太郎、1934年)

分類A	分類B	分類C	分類D	例
空地	緑地	生産緑地	農業用地	普通農業用地、林業用地、牧野用地等
		普通緑地	戸外休養地	公園、運動場、菜園(慰樂用の)等
			墓苑	
	準緑地	天然保護地		
		景勝保存地	風致保存地	
		交通用地	道路用地、鉄道軌道用地、飛行場、港湾、運河 その他航運用河川、湖海等	
	給排水用地	電気、上水、瓦斯、耕水等		
建蔽地	商業用地、業務用地	教育用地、官公衛用地、下水処分場等を含む		
	工業用地、鉱業用地			
	住居用地	庭園部分は準緑地		

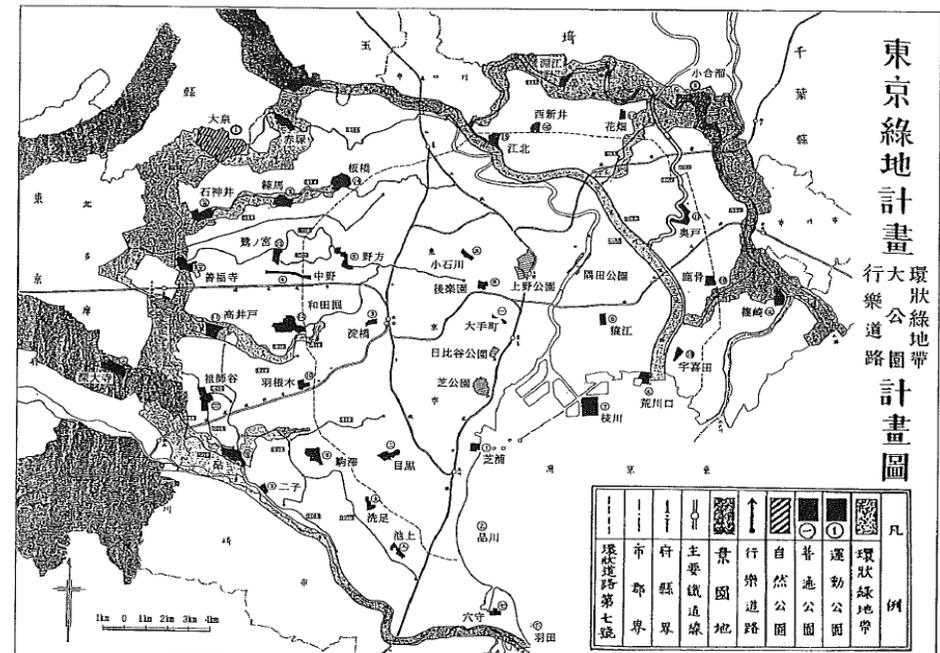


図 東京緑地計画環状緑地帯等計画図

出典: 都市と緑地(H13、石川幹子)、北村徳太郎公園緑地論集(H8)

- 戦災復興の「特別都市計画法」では、急激な都市の拡大に対抗して、グリーンベルトを引き継いで建蔽率を規制する緑地地域が制度化(昭和23年)。
- 開発圧力等を背景に次々と指定解除の措置がとられ、「土地区画整理を施行すべき区域」として都市計画決定し、昭和44年に全廃。

表 緑地地域制度の概要

指定基準	防空空地帯を指定された都市では、その指定区域を根幹とし、次のような土地を包含するようにする。
	・市街地の膨張抑制、家屋の連担防止を必要とする土地
	・水田、良畑、山林その他の特殊農林業用地
	・池沼、河川、海浜、その他の水産業用地
	・樹林地、その他の防災保安用地、及び厚生適地
	・北向傾斜地、低湿地、急勾配地、鉄道沿線、幹線道路沿、工場周辺等市街地化を不相当とする土地
	緑地地域の配置は、市街地の外周部及び内部に環状または放射状にとり、公園緑地計画とあわせて系統的にこれを行う。
緑地地域の幅員は、家屋の連担を防止するためには、0.5km以上、市街地の膨張を抑制するためには1km以上を必要とする。	
具体的規制	許可される施設の種類(公園、運動場、学校、図書館等)、建蔽率を定め、農林畜産業、水産業関連は、建蔽率2 - 3割、住宅は1割とされた。

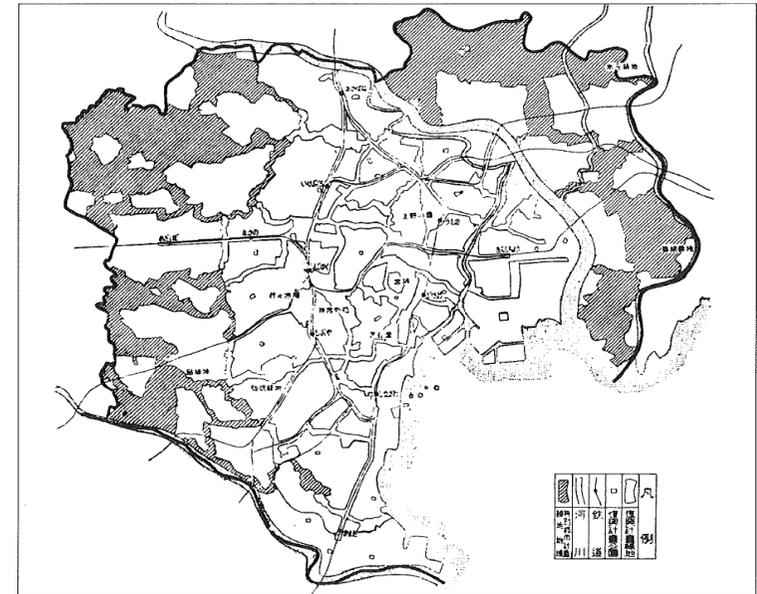


図1 東京特別都市計画の緑地地域(昭和23年決定)

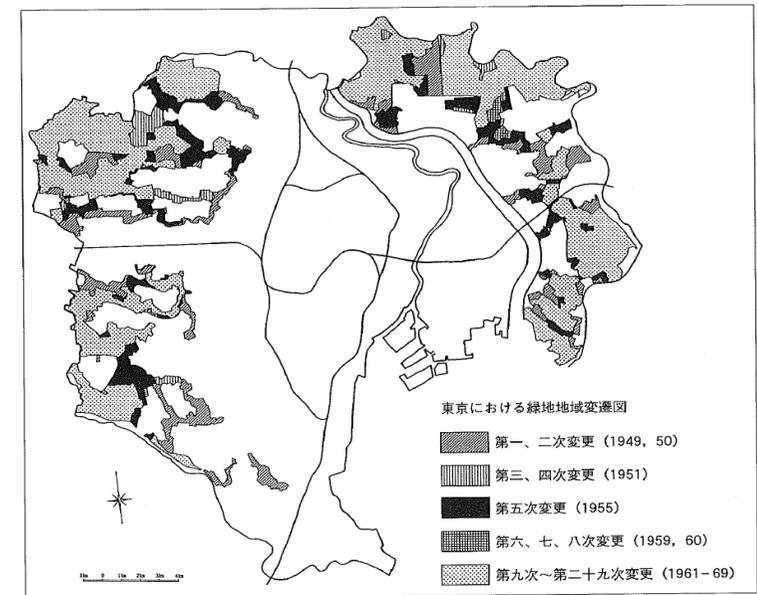
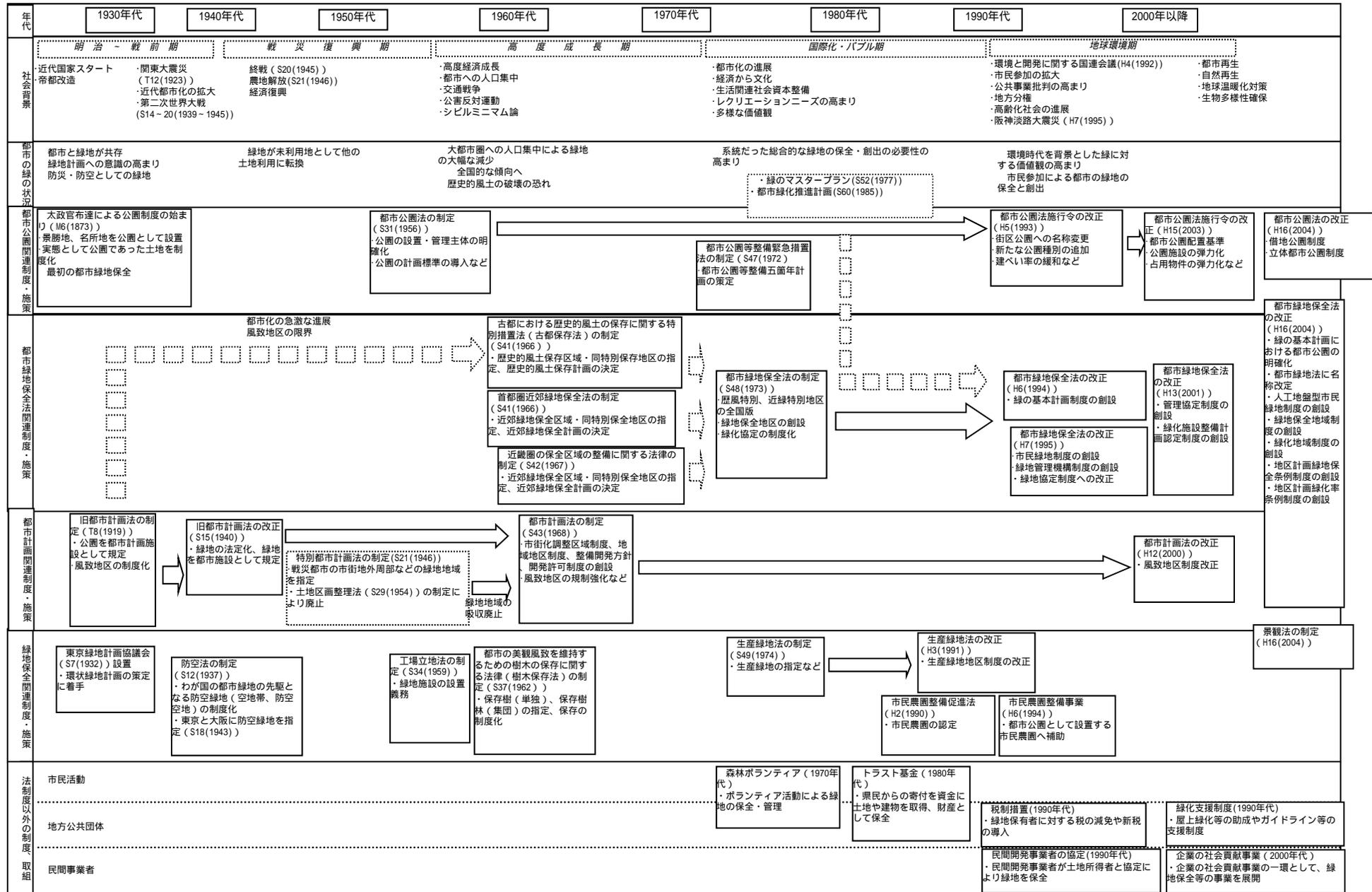


図2 東京における緑地地域変遷図

# 40. 緑地制度の変遷



# 41. 市民と民間事業者による緑地保全・緑化の取組

資料2・参考関係

