

「緑農住」まちづくりガイドライン (概要版)

令和4年3月



監修 東京大学 新しい「緑農住」まちづくり 研究グループ

はじめに

I ガイドラインの背景と目的

- 1-1 ガイドライン策定の背景
- 1-2 ガイドライン策定の目的

II 「緑農住」が発揮する機能とまちづくりへの展開

- 2-1 「緑農住」まちづくりを通じて実現する豊かな地域社会の姿
- 2-2 七つの機能の概要とまちづくりへの展開の視点
- 2-3 「機能発揮によるまちづくりへの展開」において大切になる視点

III 「緑農住」まちづくりの先進事例

- 3-1 行政主体・関与の取組事例
- 3-2 その他民間企業等による取組事例
- 3-3 事例から学ぶ成功のためのキーポイント

IV 「緑農住」まちづくりのモデル地区での検討

- 4-1 対象地域の概要
- 4-2 西東京市における取組
- 4-3 町田市における取組

V 「緑農住」まちづくりの推進に向けて

- 5-1 課題の抽出および共有
- 5-2 解決策の方向性の検討
- 5-3 具体的な解決策の検討

はじめに ～「緑農住」まちづくりとは～

東京都「大学研究者による事業提案制度」採択事業
事業名：新しい「緑農住」まちづくり事業
提案者代表 東京大学大学院工学系研究科教授 横張真

世界的に注目される都市の「農」

- ・健康志向のライフスタイルに後押しされ、欧米主要都市では新たな形態や機能を有した農園が、街の随所に開設
 - ・With/Post COVID-19の新たなライフスタイルとして、感染リスクが低い日常的なストレス解消の手段として身近なガーデニングが人気
 - ・コロナ後の都市のあり方として、気候変動に伴うリスクに備えたまちづくりを進める動き
- このように、現代の都市をめぐる様々な課題に対するソリューションのひとつとして、都市の「農」は世界的に注目

都市と農村の混在が意味するポテンシャル

- ・従来の都市計画の理想：都市と農村の明瞭な区分
- ↓
- ・新たな都市の在り方：都市における空間や機能の「混在」に様々な今日的課題に対する回答を求める方向へ
- 東京における市街地と農地の混在が、最先端の都市構造のポテンシャルに

岐路に立つ東京の郊外のまち

- ・近郊外のベッドタウンエリアは、遠く、狭く、画一的な街が多く、少子高齢化や新たなワーク・ライフスタイルの受け皿となることもできず、より一層魅力を失いつつある。
- 都市と農村の混在が、近郊外が有する地域固有のポテンシャル。これを活かすまちづくりを進めることが魅力再生の方策に
- ↓
- ・テレワークの普及により、良好な居住環境に対するニーズの高まり。QOLの向上に屋外のオープンスペース、緑は不可欠。その中でも都市農地は農業体験や農ビジネスの場として注目

【「緑農住」まちづくりとは】

産官学民の多様な主体が連携して、「緑農住」空間のポテンシャルを生かすべく、その保全・活用とともに、地域課題の解決と暮らしに新たな価値の創出を図り、禍災に強く持続的でグリーンな社会の形成を進めること

農地や里山、屋敷林等の緑農地と住宅地が一体となっている「緑農住」空間のポテンシャル：良好な居住環境を提供 + 地域と共生した豊かな農業環境を提供

緑農地の保全・活用

地域課題の解決

暮らしに新たな価値の創出

緑農住まちづくりを計画的に推進

持続的でグリーンな社会の形成
インクルーシブな社会、魅力ある社会の実現へ

「緑農住」まちづくりを進める上では、

関係主体のマインドリセット、慣例にとらわれない新たなあり方の志向、都市の農業・農地を都市住民をはじめとした様々な主体に広く開かれた存在として捉えること、が重要

I ガイドラインの策定の背景と目的

■ 東京に形成されてきた「緑農住」空間

- ・都内には、**宅地と緑農地が混在する「緑農住」空間が多く存在**
- ・江戸時代より緑農地と一体となった生活は戦前まで継続。高度経済成長期から郊外の急激な都市化が進行し、緑農地と宅地の混在が出現
- ・こうした中、農地所有者の営農努力とともに生産緑地制度等を活用しながら、**大都市の中に良好な住環境を生み出す「緑農住」空間が保持され、今日に至る。**

■ 減少の続く緑農地

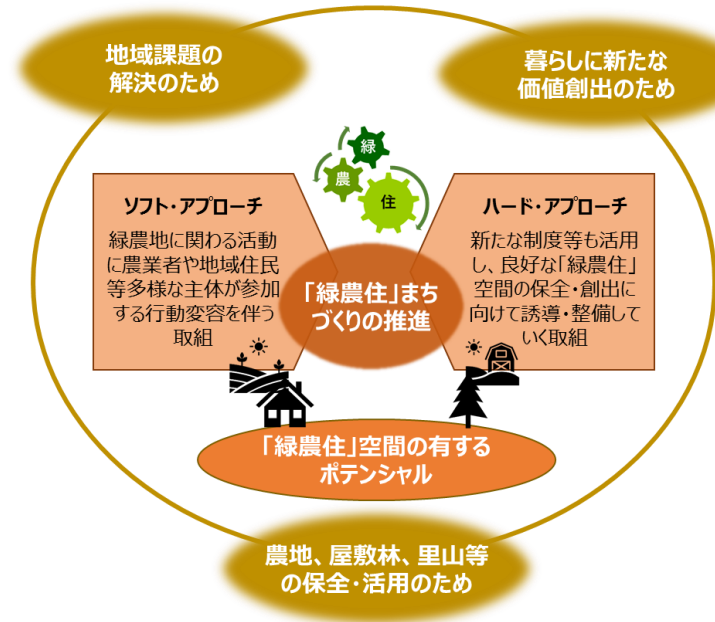
- ・東京都のみどり率は、2013年の53.0%から2018年の52.5%に、0.5ポイント減少。**みどり全体の減少の半分を農地の減少分が占める。**
- ・都内の農家は年々減少し、自給的農家が販売農家を上回る。**高齢化も進み、後継者のいない農家が半数弱**
- ・屋敷林は**相続等を機に消失する傾向**
- ・**里山**として親しまれ、生物多様性を育む丘陵地の多くは、**手入れが行き届かず荒廃が課題**

＜表 東京都のみどり率の増減＞

		平成 25 (2013) 年			平成 30 (2018) 年		
		東京都	区部	多摩部	東京都	区部	多摩部
みどり率合計		53.0%	24.5%	68.4%	52.5%	24.2%	67.8%
					(-0.5%)	(-0.3%)	(-0.6%)
内訳	公園・緑地	3.8%	5.6%	2.8%	3.9%	5.7%	2.9%
					(+0.1%)	(+0.1%)	(+0.1%)
	農用地	3.7%	1.0%	5.1%	3.4%	0.9%	4.7%
					(-0.3%)	(-0.1%)	(-0.4%)
	水面・河川・水路	2.6%	4.5%	1.5%	2.6%	4.5%	1.5%
					(0)	(0)	(0)
	樹林・原野・草地	42.9%	13.3%	59.0%	42.6%	13.0%	58.7%
					(-0.3%)	(-0.3%)	(-0.3%)

■ 「緑農住」まちづくりによる地域課題解決の可能性

- ・人口減少、少子高齢化・単身世帯の増加。気候変動や甚大な自然災害によるリスク。まちづくりにおいて、このような**社会課題等に対応し、持続的な成長と社会実現を目指すSDGsの推進に向け、「緑農住」空間の有するポテンシャルの発揮**に期待
- ・都市農業振興基本法の制定以降、**都市農地は「都市にあるべきもの」として生産緑地の保全等に資する様々な制度が改正、創設。**
- ・「緑農住」空間を活用してまちづくりに取り組むことで、子育て支援や観光振興、防災等**多様な政策課題の解決に貢献**できる可能性あり。



【本ガイドライン策定の目的】

- 区市町村において「緑農住」まちづくりを進めていくにあたって、
- ・「緑農住」まちづくりが発揮する機能を認識し、**地域課題の解決等に「緑農住」まちづくりを活かす発想を促す。**
 - ・先進事例やモデル的取組事例の紹介を通して、**実践的な手法、プロセス等のヒントを示す。**

II 「緑農住」が発揮する機能とまちづくりへの展開

「緑農住」まちづくりに関するこれまでの研究結果から、「緑農住」まちづくりを進めることで7つの機能を発揮しうることが明らかに。7つの機能を引き出し、良好な都市環境と豊かな地域社会の形成へ

「緑農住」まちづくりに取り組む目的

より多くの緑農地を
保全・活用したい

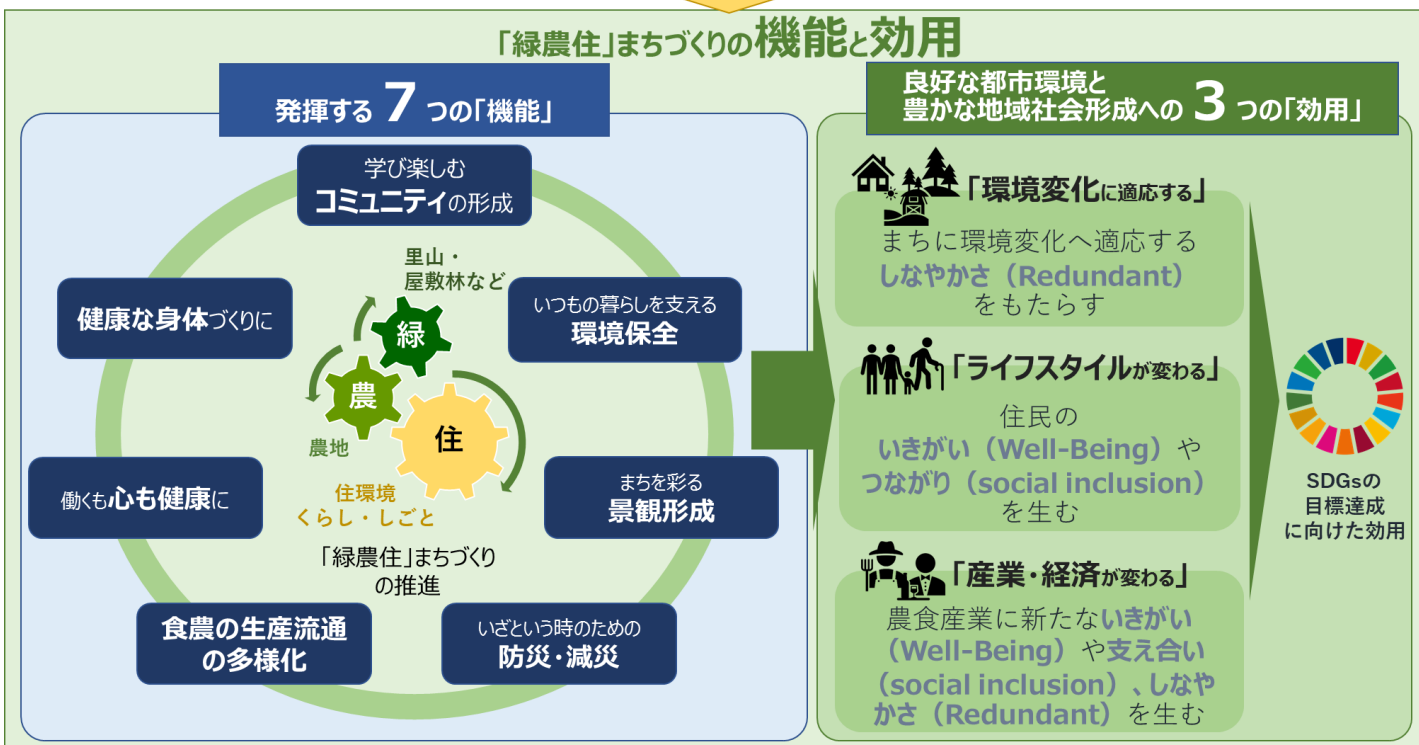
地域の課題を
解決したい

地域に新たな価値
を創出したい

「緑農住」まちづくりの機能と効用

発揮する7つの「機能」

良好な都市環境と豊かな地域社会形成への3つの「効用」



「緑農住」まちづくりで発揮しうる機能を的確にまちづくりへの展開につなげていくためには、複合的な機能発揮させていく視点と、計画的に機能発揮させていく視点が重要

機能	「緑農住」まちづくりがもたらす機能（概説）
学び楽しむ コミュニティの 形成	生活様式の変化で、平日の自宅周辺の生活時間が増加。住宅地に内在する「市民農園」「農業体験農園」を使った「農のある暮らし」は、新たな気づき・学びを生み、これまで育みにくかった層を取り込む 新たなコミュニティの形成 を提供
健康な 身体づくりに	適切な身体活動は疾病予防に不可欠。「農業体験農園」参加者は、 主観的健康感、精神的健康、身体活動量が改善 。参加者間の交流などの体験農園の特徴が健康に好影響をもたらしていることが示唆されている。農福連携も有効
働くも心も 健康に	精神的健康の重要性が高まっている。農的活動は病気や障害を持った方への セラピー効果 、社会復帰に向けた リハビリ効果 など、園芸療法としての側面あり。また、 ストレス緩和 への効果も期待でき、企業のメンタルヘルスの観点からも注目
食農の 生産流通の 多様化	近接住民に対する 新鮮・安心な地場農産品の提供 、 市場外流通（直売、契約販売、マルシェなど） による 地産地消 を推進するほか、体験農園を中心とするローカルな食糧供給圏も構築
いざという時 のための 防災・減災	延焼阻止機能や雨水浸透機能など、災害リスクを減じる。災害時に暫定的に緑農地を一時避難場所、 応急仮設住宅建設用地、ヘリポート、生鮮食料の供給等 として利用
まちを彩る 景観形成	多くの人に共感される景観、 地域の歴史や文化を反映した景観 は、地域住民の地域への愛着形成、地域固有の歴史の継承といった多面的な価値をもたらす。 住宅開発における農地とのつながりは住環境価値を向上させる側面あり
いつもの暮らし を支える 環境保全	都市の緑農地は、微気象緩和や炭素固定等の気候調節、雨水浸透や洪水緩和を通じた水循環の健全化の提供など、様々な グリーンインフラ として重要。フードマイル減にも寄与

Ⅲ 「緑農住」まちづくりの先進事例

「緑農住」まちづくりによる機能を複合的に発揮をしている事例として、行政主体・関与の事例及び民間企業等の事例を紹介

■こくベジプロジェクト（東京都国分寺市）

- ・地場農畜産物を活かした農業・商業・観光振興の取組。
- ・地域の多様な主体が参画するプラットフォームの形成が参考。

	直面した課題	工夫・解決
立ち上げ期	・観光振興の起爆剤となる取組の開発	・「地場農畜産物」に焦点をあてたプログラムづくり
取組拡充期	・交付金終了、市主導体制からの脱却 ・取組の継続と発展	・官民関係者による任意団体の設立 ・できることをできる範囲で
庁内体制経緯	・市政戦略室から経済課へ移管後の体制構築	・市は任意団体の一員として参加

■くにたちはたけんぼ（東京都国立市）

- ・NPOが農地を貸借し、体験農園活動をもとに、農地の有する多様な機能を引き出し、観光や、地域子育て支援の拠点として様々な活動を推進

	直面した課題	工夫・解決
立ち上げ期	・新たな農園活動を担う体制の構築	・任意団体「くにたち市民協働型農園の会」設立
取組拡充期	・市民農園に留まらない取組の拡充	・子どもをターゲットにした取組の展開
庁内体制経緯	（組織改編）	・農地が南部地域に集中 ・農業振興係が南部地域まちづくり課に移管

■カシニワ制度（千葉県柏市）

- ・緑地(オープンスペース)としての暫定的利活用を目的に、土地所有者と活動団体を仲介する情報バンクを運営、各種活動支援を実施。
- ・柏市みどりの基金と連携し、事業を運営

	直面した課題	工夫・解決
立ち上げ期	・施策目的の明確化 ・貸地の確保	・緑地の暫定的活用 ・市の未利用地を活用他
取組拡充期	・事業費の確保 ・制度活用の促進	・みどり基金を主体→外部資金獲得、幅広く補助
庁内体制経緯	・制度所管部局の明確化（関連計画との整合）	・都市計画実行部隊として住環境再生課発足

■農の風景育成地区（練馬区南大泉地区）

- ・自治会と連携し、農の風景育成地区の指定を活かした農フェスタのイベントを実施したり、地域住民と連携して農地を活かした多様な取組を実践

	直面した課題	工夫・解決
立ち上げ期	・地域から農の風景育成地区指定への要望	（2019年に農の風景育成地区に指定）
取組拡充期（民間）	・生きた農と共存できるまちの魅力向上	・農の風景をめぐるスタンプラリーと収穫体験イベント ・キッチンカー出店（地元住民がボランティア参加） ・実行委員会運営等

■屋敷林の保全（西東京市・練馬区・足立区）

- ・屋敷林を、特別緑地保全地区や憩いの森・街かどの森、保存樹・保全樹林等の制度を活用して指定。市民が担い手となって管理を实践

■防災協力農地（練馬区）

- ・JAが区と災害協定を締結し、農地所有者から災害時に仮設住宅建設用地等として活用の同意を得た生産緑地をJAが区に斡旋し、防災協力農地として登録

■新農住コミュニティ野火止台（埼玉県新座市）

- ・地主は相続税相当額で土地を売却。意向を組んだ開発業者が農地付の住宅開発を実現
- ・居住者が管理費を支払い、共同農園を運営

■クラインガルテン（UR都市機構）



- ・コンフォール松原：集合住宅の建替え時に、居住者向け貸菜園を整備。菜園は中庭に面し、交流の場にも活用
- ・みさと団地：低利用の古いテニスコートの活用策として、サポート付き貸農園を整備し、民間事業者に運営を委託

【事例から学ぶ成功へのキーポイント】

- 施策の目的・取組の明確化、● 関係者・関係団体との良好な体制構築、● 外部団体等の効果的な活用
- 行政主導から市民等による自立化・自走化への移行、● 庁内体制の維持と関係部署との連携 等

IV 「緑農住」まちづくりのモデル地区での検討

「緑農住」まちづくりの初動期のモデルケースとして、現在取組が進む2自治体を紹介

	西東京市		町田市	
立地特性	<p>■市街化が進む農住混在地域</p> <p>市街化が進み農地が転用されやすいという土地利用の特性を踏まえ、農地等のみどりは極力保全し、転用される場合にも周囲の緑農住環境と調和する開発を誘導することが求められるエリアとして想定</p>		<p>■調整区域に近い緑農地が多い地域</p> <p>空き家の増加、高齢化（世代の偏り）など郊外住宅地の課題解決のため、新たな働き方や多様なライフスタイルへのニーズも踏まえ、公園・農地・樹林地などを積極的に活用するエリアとして想定</p>	
段階	主な取組内容	苦労した点・ターニングポイント！	主な取組内容	苦労した点・ターニングポイント！
取組背景	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画審議会から市長への建議を認める条例改正、専門部会の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画審議会委員からの発意を契機とした取組 	<ul style="list-style-type: none"> 農地や里山、公園、緑地に共通する活用促進に向けた課題の顕在化 4分野を統合した都市づくりマスタープランの策定 	<ul style="list-style-type: none"> みどりの保全から活用への転換 上位計画への位置づけ
初動開始	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画審議会による「都市農地の保全と価値創造に関する提言」の建議 庁内横断組織の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画審議会からの建議を契機とした検討の開始 庁内における取組状況の把握 	<ul style="list-style-type: none"> みどり空間の活用に向けた庁内横断の検討体制の構築 	<ul style="list-style-type: none"> 広い視点で音頭がとれる部局が主導 有識者講演による庁内の意識共有
庁内検討	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画への緑農住まちづくりの概念・施策の反映 大学との連携による施策検討 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の関係主体を巻き込んだ検討プロセスの必要性 	<ul style="list-style-type: none"> 庁内ワークショップを実施し、みどり空間活用に向けたビジョン・事業案を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 参加メンバーの「我がごと感」の醸成 オンライン会議の設営
公民協働	<ul style="list-style-type: none"> 地域の多様な主体参画に向けたワークショップの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ワークショップ開催を契機とした機運の醸成 	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携のプラットフォームの構築に向けた意見交換会の開催 	<ul style="list-style-type: none"> 参加メンバーの選定及び参加への打診
今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携による取組の積み重ねと市民のまちづくりへの機運醸成を促進 地域のステークホルダーのバランスに考慮したプラットフォームの構築 		<ul style="list-style-type: none"> 試行を行いながら2022年を目途に官民連携によるプラットフォームの構築を目指す 庁内検討と民間協働の動きを融合し、2023年を目途にビジョンを策定 	

V 「緑農住」まちづくりの推進に向けて

1 課題の抽出・共有

「緑農住」まちづくりが発揮する7つの機能を確認し、解決が期待される政策課題を抽出

「緑農住」まちづくりに関連する部署に働きかけ、お互いに抱えている政策課題を共有

課題解決に向けて、複数部署間で連携し、複合的に機能発揮する施策を検討・遂行

2 解決に向けた方向性の検討

「緑農住」まちづくりに向けた情報収集・整理

「緑農住」空間の価値や実態の把握

- ・緑農地の分布状況や管理・利用の現状の把握
- ・「緑農住」空間を活かした取組等の実施状況の把握
- ・「緑農住」空間の今後の見通しの把握及び対応策の検討

様々な関係主体の意向把握

- ・緑農地所有者の意向把握
- ・活動主体の意向把握
- ・開発業者等の把握
- ・地域住民の意向把握
- ・中間支援組織に関する情報把握

「緑農住」まちづくりの対象（空間・主体）の設定

対象となる空間の設定

- ・複合的な機能発揮が可能となるよう「緑農住」空間内外の施設や取組等を連携
- ・異業種の多様な主体の参画を促し、新たな発想や連携を喚起する点に留意

対象となる主体の特定

「緑農住」まちづくりの推進体制の構築

事務局部局

庁内の部局横断的な推進体制の構築

「緑農住」まちづくりを上位・関連計画へ位置づけ、部局横断で連携して施策を遂行

中間支援組織

産学官民の多様な主体が参加する連携体制の構築

多様な主体が参加し、連携の場（プラットフォーム）を構築、ビジョンの共有や、取組を検討・試行

3 具体的な解決策の検討

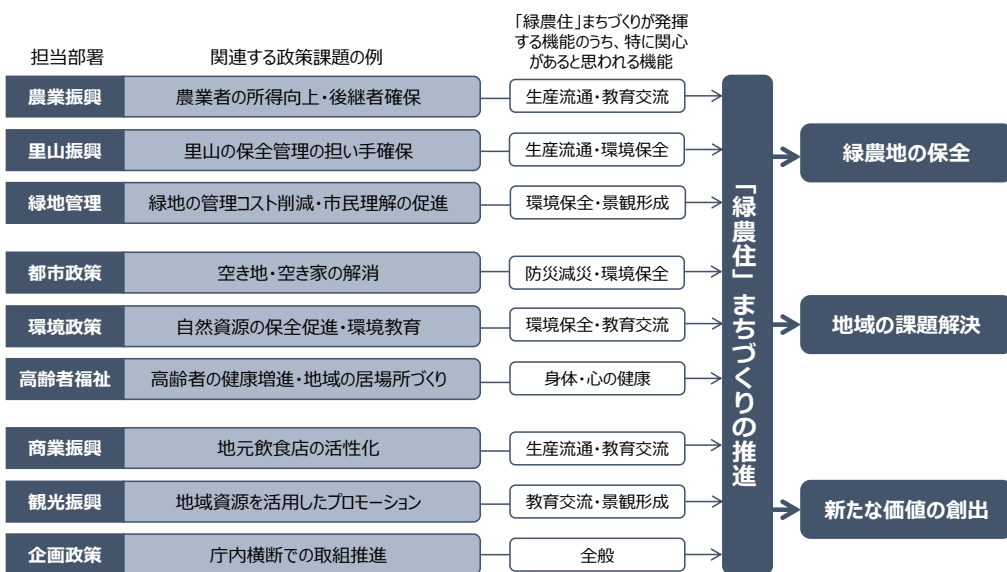
・各地域の実情に応じた進め方を選択し、柔軟に対応

関連制度の活用

- ①地域の将来像の共有に資する制度
- ②土地利用コントロールのための制度
- ③「緑農住」空間確保に向けた制度
- ④地域の「緑農住」まちづくりの活動を支える制度

「緑農住」まちづくりの推進・実践へ

<図「緑農住」まちづくりの推進に向けた庁内関連部署における課題共有イメージ>



本ガイドラインは、東京都の「大学研究者による事業提案制度」により、東京大学の提案を受けて実施した「新しい『緑農住』まちづくり事業」において、東京大学と協働で作成したものです。

全体監修：東京大学 新しい「緑農住」まちづくり 研究グループ

提案者代表 東京大学大学院工学系研究科教授 横張真

メンバー（以下五十音順）

東京大学大学院工学系研究科特任講師 飯田晶子

東京大学先端科学技術センター教授 小泉秀樹

東京大学大学院新領域創成科学研究科准教授 寺田徹

東京大学大学院工学系研究科准教授 樋野公宏

東京大学大学院工学系研究科教授 廣井悠

東京大学大学院工学系研究科博士課程 別所あかね

東京大学大学院工学系研究科准教授 村山顕人

神戸芸術工科大学芸術工学部助教 山崎嵩拓

各章執筆協力・監修（以下執筆順）

東京大学大学院工学系研究科教授 横張真 （はじめに）

東京大学大学院工学系研究科准教授 村山顕人 （2章、3章執筆協力、4章監修）

東京大学大学院工学系研究科准教授 樋野公宏 （2章、3章執筆協力）

東京大学大学院工学系研究科博士課程 別所あかね （2章、3章執筆協力）

東京大学大学院新領域創成科学研究科准教授 寺田徹 （2章、3章執筆協力、4章監修）

東京大学大学院工学系研究科教授 廣井悠 （2章、3章執筆協力）

神戸芸術工科大学芸術工学部助教 山崎嵩拓 （2章執筆協力）

東京大学大学院工学系研究科特任講師 飯田晶子 （2章、3章執筆協力）

令和4年3月発行

「緑農住」まちづくりガイドライン概要版

発行 東京都都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 公園計画担当
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1（第二本庁舎12階中央）
TEL: 03-5388-3315（直通）