

都市農地と まちづくり

第72号
2017年秋号



生産緑地法等の改正と新たな都市農業振興制度



都市農業振興基本法に基づく地方計画の作成



「農のある暮らしづくり」の多面的な取組み

(一財)都市農地活用支援センター

CONTENTS

■ まど

- 新理事長就任の挨拶.....1
(一財)都市農地活用支援センター 理事長 坂山 修平

■ 生産緑地法等の改正と新たな都市農業振興制度

- 「生産緑地研究会」のとりくみと都市農地制度改革の提言.....2
(一財)都市農地活用支援センター 研究顧問(生産緑地研究会座長) 水口 俊典
(一財)都市農地活用支援センター 主任研究員(生産緑地研究会事務局) 小谷 俊哉
- 都市農業振興に向けたJAグループの取組みについて～生産緑地法の改正を踏まえて～.....12
全国農業協同組合中央会(JA全中) 都市農業対策推進室 高塚 明宏

■ 都市農業振興基本法に基づく地方計画の作成

- 各地で進む地方計画策定の取組とセンターの自治体政策支援室について.....16
(一財)都市農地活用支援センター 常務理事 統括研究員 佐藤 啓二
- 都市農業振興地方計画の策定について.....21
農林水産省農村振興局都市農業室 企画官 吉村 直樹
- 愛知県都市農業振興計画について～都市と農の共生と発展に向けて～.....24
愛知県農林水産部農業振興課 加藤 友康
林 高弘
- 藤沢市都市農業振興基本計画について 「湘南の元気都市」が目指す都市農業.....28
神奈川県藤沢市経済部農業水産課 及川 聡

■ 「農のある暮らしづくり」の多面的な取組み

- 堺市金岡地区でのエリアマネジメントとコミュニティ営農に向けた取り組み.....30
大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 教授 加我 宏之
- 「都市農業“2.0”～新時代の都市農業の可能性」地域連携フォーラムの開催.....34
東京経済大学経済学部 准教授
地域連携センター運営委員長 尾崎 寛直
- 国分寺三百年野菜 こくベジプロジェクト 生産・消費拡大へまちぐるみの展開、多彩なPR.....36
東京都国分寺市政策部市政戦略室まちの魅力発信担当係長 中島 健太郎
- 江戸東京野菜を次世代へつなぐ持続可能な仕組みづくり・6次産業化へ.....38
多摩・八王子江戸東京野菜研究会 代表(株)小城プロデュース 代表取締役 福島 秀史
- 「都心アグリは江戸っ子の自然希求スピリットから」.....42
フードジャーナリスト・食文化研究家 向笠 千恵子

■ 定期借地権コーナー

- 定期借地権の過去・現在・未来.....44
定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

■ 都市農地センターからのお知らせ

- 【開催案内】 都市農地活用支援センター 定期講演会 2017.....47
- 【開催報告 1】 都市農地活用支援センター 定期講演会 2016.....48
【開催報告 2】 都市農地活用支援センター 平成28年度都市農地活用実践ゼミナール

■ 編集後記

新理事長就任の挨拶

(一財) 都市農地活用支援センター 理事長 坂山 修平



平成 29 年 6 月に、(一財) 都市農地活用支援センター理事長に就任致しました、坂山です。どうぞよろしくお願い致します。

都市農業が有する多様な機能に対する評価、期待が高まる中、平成 27 年 4 月に、都市農地の保全や都市農業の安定的な継続を図るとともに、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市農業振興基本法が制定・施行されました。

この基本法を受けて、平成 28 年 5 月に、都市農業振興基本計画が閣議決定され、平成 29 年 4 月に都市緑地法等の一部を改正する法律が成立し、生産緑地地区の面積要件の引き下げや生産緑地地区における建築規制の緩和等が図られています。

現在、国において、農地の貸借に関する制度改正や関連税制の検討、地方公共団体における地方計画の策定や生産緑地関連の条例制定の検討の他、JA 等の関係団体において都市農業の振興や都市農地の保全に向けた検討が進められています。

当センターでは、平成 29 年 2 月、財団設立の経緯、目的を踏まえ、地方自治体の取り組みを支援するため、新たに「自治体政策支援室」を設置しました。従来から実施している「農」の機能発揮支援アドバイザー派遣事業と合わせて、ご活用いただけますようお願いします。

これまで蓄積してきたノウハウ・情報を活用するとともに都市農地活用・保全アドバイザー等の専門家のご協力をいただき、調査・研究・提言や、専門家との連携強化、人材の育成、地域でのまちづくり支援等に積極的に取り組んでまいりたいと考えます。

私事ですが、平成 14 年 1 月に三鷹へ転居し、その夏から援農ボランティアをさせてもらい、2 年後の 16 年 4 月に市民農園に当選して以来、途中 3 か月の空白期間があったものの、13 年間家庭菜園を趣味の一つとしています。

5 メートル四方の小さな区画ですが、我が家の自家消費と近所に住む娘家族では食べきれないくらい収穫でき、最盛期の出来がいいものは、市民農園の近くの区画を使っている方や自宅の近所の方にもらって頂いています。天気の合間をぬった週末に 1 度の作業でも、夏場は山登りの日より早起きするなど、それなりに大変ですが、新鮮野菜をおいしく頂き、収穫物を娘家族に届けるのは楽しみです。

土いじりは、子供のころ宿舎に付随していた畑や今実家がある敷地で家庭菜園より少し本格的な農作業の手伝いをしたり、就職してから赴任したいくつかの地で、畑にたずさわったりしました。ただ、草引きが不得意で、夏になると畑が雑草だらけになりました。知り合いに聞くと、大きくなってから除草するのではなく、生えただばかりの小さいうちに、こまめに除草するのが大切と教えてもらい、実行したところ今年は草が少ない状態を維持できています。

地主の方の土地提供が継続し、抽選に当たることが前提ですが、可能な限り家庭菜園を続けていきたいと考えています。

「生産緑地研究会」のとりくみと 都市農地制度改革の提言

(一財)都市農地活用支援センター 研究顧問 水口俊典(生産緑地研究会 座長)

(一財)都市農地活用支援センター 主任研究員 小谷俊哉(生産緑地研究会 事務局)

■ はじめに

現行の生産緑地の大半が指定後 30 年を迎える「2022 年問題」が間近に迫る中、都市農業振興基本法の制定(2015 年)に見られるように、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されるなど、都市縮退の時代に合わせて都市農地制度も大きく変わりつつある。

都市農業振興基本法と同基本計画(2016 年)の制定を先頭に、都市政策側の都市緑地法や生産緑地法等の改正(2017 年 4 月)が行われ、今後、農業政策側の新たな法制と、関連する税制改革が審議に付されようとしている。

「生産緑地研究会」は、都市農業・農地の位置づけが転換されたのに伴い、都市農地の保全・活用上の課題、それを踏まえた望ましい制度改革の方向について検討するため、2016 年 7 月、認定特定非営利活動法人日本都市計画家協会のもとに、一般財団法人都市農地活用支援センターが協力しながら研究活動を始めた(2017 年 8 月までに 8 回開催。参加メンバーは、都市プランナー、自治体職員、研究者等約 30 名)。

当研究会では、現行生産緑地の大部分が指定後 30 年を迎える 2022 年を 5 年後に迎えるにあたり、今回の一連の法制対応が重要な枠組となることから、制度改革の方向とその活用について、2022 年に至る移行期およびそれ以後の課題を踏まえて、2017 年 8 月、起草メンバーにより『農』を活かすまちづくりのための制度改革に関する提言をとりまとめた。本稿では、この提言について紹介する。

■都市農地を取巻く動向(生産緑地制度を中心に)

市街化区域内で生産緑地地区に指定されると、30 年間の営農義務と、宅地利用に対する厳しい行為制限を受ける代わりに、固定資産税の農地並み課税や相続税の納税猶予等、税制上、一定の優遇措置が受けられる。

1992 年の施行時に全国で約 1.5 万 ha あった生産緑地は、2012 年現在でも約 1.3 万 ha とほぼその水準が維持されているのに対し、それ以外の宅地化農地は、約 12.8 万 ha から約 6.8 万 ha へと激減している。

この間、都市農業・農地のより一層の安定的な継続のために、生産緑地地区における行為制限の緩和や、貸借を行っても相続税納税猶予が認められるようにすることなどの要望が、都市農業が盛んな自治体や、農業関係団体等より、なされてきた。

こうした要請に加え、都市縮退の兆候や都市住民の都市農業・農地に対するまなざしの変化を踏まえ、国の方でも 2017 年 4 月の生産緑地法等を改正し、都市農地を維持しやすくするための制度改革が行われた(①生産緑地地区指定の面積要件や一団性要件の緩和、②生産緑地地区内における行為制限の緩和(直売所・加工所・食料提供施設の設置可能化等)、③生産緑地指定 30 年経過後、10 年単位の延長制度「特定生産緑地地区」制度の創設、④農と低層住宅地が調和する「田園住居地域」の創設、⑤都市農地の「緑地」としての位置づけ等)。

農業政策については、農地の借り手が多様な機能発揮に資する等、一定の基準を満たす場

合、市町村が貸借を承認する等、公的関与のもとで、農地法の法廷更新が適用されない制度と

し、相続税納税猶予の適用が継続する税制改正に向けて、動きつつある。

■都市緑地法・生産緑地法等の改正(2017.4)

① 面積要件の緩和 (生産緑地法)	指定要件の引下げ 500㎡以上→300㎡以上	500平方メートルから300平方メートルへの引き下げを可能とする(自治体毎に条例で定めることが必要)。複数の農地で一団となって指定していた生産緑地の一部が解除され、面積要件を下回ることによる「道連れ解除」の発生を回避しやすくするよう、一団性要件の運用も緩和 法案成立後 2か月で施行
② 行為制限の緩和 (生産緑地法)	製造・加工・販売施設、料理の提供施設の設置可能化	これまで生産緑地地区内では、農業生産、生産物の集荷・貯蔵・保管施設、農業に従事する者の休憩施設などを設ける以外の行為などは制限されてきた。これに加えて、農産物を原材料とする加工品などの製造・加工・販売施設、料理の提供の用に供する施設(いわゆる農家レストラン)を認める。但し、ベースの用途地域が低層住居系の場合は田園住居地域への指定替えが必要となる。 ※施設部分の敷地面積を除いた土地(農地)の面積が500㎡以上残ること(市町村条例で別の定めがある場合はその規模以上)。 ※施設部分の敷地面積の合計が、生産緑地地区の面積の2割以下であること ※施設の設置者及び管理者は、生産緑地の所有者等とする。 ※直売所・農家レストラン等の施設について当該生産緑地地区及びこれを含む市町村 内等において生産された農産物等を主たる材料として調理して提供するものであること等を要件とする。 法案成立後 2か月で施行
③ 特定生産緑地制度の創設 (生産緑地法)	生産緑地指定 30年経過後、 10年単位での延長	指定後30年を迎える生産緑地が引き続き、良好な都市環境形成に供すると認められる場合、市町村が新たに10年単位で指定できる(税制との関連については未定)。 税制と連動して 約1年後に施行
④ 田園住居地域の創設 (都市計画法、 建築基準法)	新たな用途地域の創設 農と低層住宅地の調和 低層住居専用地域における 農業用施設立地が可能	「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」として、用途地域の新たな類型として加わる。農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的としており、これまでの低層住居専用地域をベースに農業用施設の立地を限定的に許容したり、農地の開発規制(許可制)を行ったりするものである。 ※田園住居地域内の農地において行う物件の堆積について、堆積をした物件が飛散し、流出し、地下に浸透することを防止するための措置として、覆いの設置、容器の収納等の措置を講じる。 税制と連動して 約1年後に施行
⑤ 都市農地の緑地としての位置づけ (都市緑地法)	「緑地に隣接する自然的環境の一部」 →(緑地に)類する土地への格上げ	より豊かな都市生活を営む上で、都市部の農地は公園緑地に匹敵する役割を果たしているとも言える。都市緑地法の用語の定義でも「農地」は、樹林地・草地などに隣接する自然的環境の一部という解釈であったものが、「類する土地(農地であるものを含む)」と格上げして明記することになった。 ※市町村が定める。土地所有者による申し出が可能(期限の延長は申出基準日前)

■「都市農地の貸借の円滑化に関する法律案(仮称) 骨子」の概要 (H29年9月農水省を要約)

■趣旨
都市農地の貸借の円滑化のための措置 → 都市農地の有効活用による都市農業の健全な発展
都市農業の機能発揮を通じた都市住民の生活の向上

■課題(背景)
「都市農地は都市における限られた貴重な資源」 → 農地所有者以外の者であっても、意欲ある都市農業者によって有効活用されることが重要 → 都市農地の貸借が円滑に行われることが必要

■概要
自らの耕作の事業の用に供するための都市農地の貸借の円滑化

「事業計画」の認定による貸借の円滑化 ※市町村長が認定 ※認定基準は農林水産省令による(耕作の事業に関する計画)

<対象> 生産緑地地区の区域内	<権利設定> 賃借権 又は 使用貸借	<期間> 法定更新(農地法17条)が適用されない ※現状は、期間の定めのある賃借権については、当事者が更新しない旨の通知をしない限り賃借契約が更新される
--------------------	-----------------------------	--

■手続きの流れ

```

    graph TD
      A[都市農業者] -- Step1 事業計画の作成・提出 --> B[市町村長]
      B -- Step3 認定 --> A
      C[農地所有者] -- Step4 賃借権等を設定 --> A
      D[農業委員会] -- Step2 決定 --> B
      B --> D
  
```

※認定基準は：都市農業機能発揮に資するものとして農林水産省令で定める基準に適合するかどうか

■ 『農』を活かすまちづくり提言の作成

提言をまとめるに当たり、本研究会では次のような視点を主に据えた。

①都市農地の位置づけが「あるべきもの」へと転換され、本格的な都市農業の振興施策が講じられる時代になったことから、その担い手についても都市農家、地域事業者と都市住民による多様な連携が必須となること。とくに都市農家と都市住民の関係については、双方が抱くこともある迷惑感の解消というレベルを超えて、都市農地の活用・管理について話し合いの場を新たに設けることにより、社会的支持のもとでより積極的な協力・連携を強めるべきこと。

②しかしながら、このような転換が遅れたこともあって、タイムリミットともいえる上述の2022年まで、わずかな準備期間しかないこと。しかも、進行している都市農地の減少傾向を防止する実効性のある制度改革が実現しうるのかについて、危惧があること。

■ 提言の概要

本提言は、2つの課題、3つの提案により構成される。

1. 課題1：生産緑地以外の新たな保全農地制度の必要性

(1) 都市農地保全策の新たな強化

(2) 食料非常時の自給用農地の確保

都市農地の減少が止まらない状況下での、生産緑地以外の新たな保全農地制度の必要性。

2. 課題2：都市農地・都市農業の特徴と計画的な位置づけの重要性

(1) 都市緑地としての農地の特徴と幅広い都市農業活性化の可能性

(2) 土地利用計画による都市農地の位置づけの重要性

都市農地の持続的な保全活用と、幅広い都市農業活性化のための、計画的な位置づけの重要性。

提言の構成	
■ 課題	■ 提案
<p>①課題1 生産緑地以外の新たな保全農地制度の必要性</p> <p>(1) 都市農地保全策の新たな強化 (2) 食料非常時の自給用農地確保</p>	<p>③提案1: (仮)緑農地区計画の提案</p> <p>都市農地の保全活用を土地利用に定着させるための地区計画制度。 (まちとのつながりをもたせる。10年の緑農空間保持等による税制特例措置、交換分合)</p>
<p>②課題2 都市農地・都市農業の特徴と計画的な位置づけの重要性</p> <p>(1) 都市緑地としての農地の特徴と幅広い都市農業活性化の可能性 (2) 土地利用計画による都市農地の位置づけの重要性</p>	<p>④提案2 農地保全・農住共存のための多様な担い手の仕組み(多様な担い手に広げる)</p> <p>(都市農地の権利移動制限の弾力化、農地保全型農住組合、農空間保全協議会(エリアマネジメント組織)を提案)</p>
	<p>⑤提案3 2022年までに講ずべき施策</p> <p>多様な機能発揮を都市農業経営の中に組み入れながら、農業従事者と農地後継者の関心と意欲を後押しする施策を提案</p>

3. 提案1：(仮) 緑農地区計画の提案

- (1) (仮) 緑農地計画の指定要件
- (2) 緑農地区計画の指定内容
- (3) 緑農地区計画の制限等
- (4) 緑農地区計画内の土地の交換分合
- (5) 決定後10年経過した場合の措置

現行のまちづくり手法は、都市農地の宅地化促進を前提としたものになっており、都市農地の保全活用が能動的かつ安定した土地利用として定着するために、**農住共存型のまちづくり手法としての拡張再編**が求められる。とくに農家と都市住民が協働する農を活かすまちづくりの仕組み、農地と宅地等を再配置する土地の交換分合等を推進する手法を創出すべきである。

4. 提案2：農地保全・農住共存のための多様な担い手の仕組み

- (1) 都市農地の権利移動制限に関する弾力化の拡大
- (2) 農地保全型農住組合
- (3) 農空間保全協議会（エリアマネジメント組織）

農住共存のまちづくりの多様な担い手が、都市農地の保全活用に向けた取り組みとともに登場しつつある。保全活用の事業やその後の持続的な維持管理に向けて、農家間の農地貸借のみでなく、都市住民、民間事業者を含めた多様な担い手による農地の貸借と役割分担や組織のあり方について、多くの検討課題が今後に残されている。

5. 提案3：2022年に至る移行期までに講ずべき都市農業振興・都市農地保全施策

- (1) 農業後継者ほか多様な担い手の育成・支援のための施策
- (2) 生産緑地の追加指定
- (3) 生産緑地等の買取り対応の強化
- (4) 立地適正化計画と都市農地保全制度導入とのカップリング

都市農業の従事者および後継者不足の現状から、都市農地の減少に歯止めがかからず、生産緑

地の買取り申出が続出する可能性もある。都市農地の多様な機能発揮を都市農業経営の中に組み入れながら、農業従事者と農地後継者の関心と意欲を後押しする施策が必要である。これらの施策は、生産緑地の買取り申出が集中的に可能となる上述の2022年に至る移行期までに効果をもたらすために、早急な対応を要する。

■提言の公表と関係機関への説明

作成した提言はホームページにて公表するとともに、農林水産省（都市農業室）、国土交通省（都市計画課）、JA全中（都市農業対策推進室）、全国農業会議所、都市農地保全推進自治体協議会、全国都市農業振興協議会、（公財）都市計画協会及び（一社）日本公園緑地協会等、関係機関に送付し、一部関係者には説明を行った。

■今後について

「都市農業の貸借の円滑化に関する法律（案）」が示されたことから、次のステップは、法案成立及び税制改正の動向を見定め、新しい法律・税制の具体的実施状況を注視する中で問題点を洗い出すということが大切であり、そうしたテーマでこの研究会を継続する中で、誰に対しどのような政策提言を行う必要があるかを見極めることとしている。

＜資料＞『農』を活かすまちづくりのための制度改革の提言（案）（2017年8月）（全文）

1. 課題1：生産緑地以外の新たな保全農地制度の必要性

都市農業振興基本計画では、「営農計画認定制度」（仮称）の新設の検討が記されていた。これが見送りになった要因として、小規模生産緑地、特定生産緑地制度が創設され、併せて生産緑地の貸借への相続納税猶予の適用継続が予定されることから、農地保全対策が強化されることがあると思われる。

しかし、上記の改正にもかかわらず、農地保全の効果が十分でなく、保全すべき農地の減少が止まらない可能性がある。今般の生産緑地法改正の基本的な役割は、既に指定済みの生産緑地の継続にあるといえる。農業経営の将来を見通せない中で、土地利用制限が30年間続く生産緑地の活用躊躇する農家が多く、10年程度の利用制限とともに固定資産税を軽減する新制度があれば、その活用意向が高まるという調査報告もある（宇都宮市・都市農地の計画的保全活用方策実証調査）。

（1）都市農地保全策の新たな強化

10年間の営農計画について、「農地所有者以外の者による耕作を含めた営農に関する計画を地方公共団体が評価する仕組み」（基本計画第2-3-（3））を導入すれば、生産緑地の指定が少ない特定市以外の市街化区域内農地についても、小規模農家や経験の浅い農地後継者にとって受け入れやすいものとなり、また遊休農地の発生要因の解消にも効果がある。従って、基本計画に記された保全農地の認定制度をはじめ、都市農地保全対策の新たな強化措置の検討について、具体化することが望まれる。

本格的な農業振興施策が講じられる筈の保全すべき農地について、農水省はその対象を生産緑地地区に限定する方針ともみられる。もしそうであるなら、都市農地保全策の新たな強化は、都市政策側において都市計画制度等として創設されるべきである。（本提言の3.と4.）

なお、農水省による保全農地が当面は生産緑地に限られるとしても、その他の都市政策的な手法や自治体独自の制度による保全農地についても、都市農業振興施策の対象から除外せず、柔軟に対応すべきものとする。

（2）食料非常時の自給用農地の確保

わが国の農業・食糧を巡る歴史的経験と近未来のグローバルな情勢予測に鑑みた時、現在農水省が、食料・農業・農村基本計画で目標としている平成37年度の耕地面積440万haの確保（内農用地区域403万ha）は肅々と進めるとして、都市部の農地・空地（市街化区域内農地約8.3万ha、空地約13万ha）についても、食料非常時の自給用として、農的利用を確保する措置を講じるべきである。都市部での農的利用の確保は、消費地に近いことから食料非常時にもより効果的であろう。

当面必ずしも農を生かしたものでなくても都市緑地としての利用を含め、定期借地制度と組み合わせ

せることにより、一定期間の後に農地利用が回復される仕組の整備も考えられるべきではなからうか。

2. 課題2：都市農地・都市農業の特徴と計画的な位置づけの重要性

都市農地・都市農業は市街地とその周辺に位置することから、一般的な農地・農業と比べて、生産以外の多様な機能の中でも、とくに人々が集住する場を支える機能（防災、自然との接触・体験、コミュニティの形成等）の役割が大きい。これらは農業が営まれる農地の「存在」によって直接的に期待される生産機能や国土保全機能等に比べて、周辺住民や自治体加わった利活用によって発揮される「利用」緑地としての性格が強い。多世代交流の場としてのコミュニティ農園の活用、農地と樹林地が組み合わさった農のある風景や生物生息環境を保全整備する能動的な地域活動等が、その典型例である。

また、都市住民・地域事業者等が参入することにより、都市農業活性化の新たな機会が拓かれる可能性もある。

（1）都市緑地としての農地の特徴と幅広い都市農業活性化の可能性

市街化区域では自らの施策対象を基本的に生産緑地に限定した農水省に対し、国土交通省は、今回の法改正で、農地一般を緑地として自らの施策対象とした。これまでの都市緑地法の対象が樹林地や水辺等であり、施策手法が主に公園等の公共施設整備事業のほか、行政による規制であったのに対し、農地の場合、これを農地として維持するためには日々の肥培管理が必要となり、農地所有者（農地後継者を含む）が自らそれを実施するのでなければ、他の農業者や都市住民、地域事業者と協力・連携しなければならないという相違がある。

また都市の土地市場での需要に沿いつつ、農を生かし、農を残した経営が成り立つ土地利用を考える必要がある。例えば、郊外部での農園付住宅宅地、マンション居住者が運営する菜園、クラインガルテン、農を生かした福祉拠点施設等、様々な土地利用形態が実現・増加する可能性がある。

元気で経験豊かな高齢者の急増や都市のライフスタイルの変化を背景にして、意欲ある都市住民や企業の都市農業への参入に伴って、都市型複合営農への新規就農や新しい都市農業ビジネスが開発・進化して、より幅の広い農業活性化につながる可能性も大きい。（本提言の4.）

このような都市農地に関する土地需要と都市農業を拡張する人材資源は、地域によって多様である。都市現場の第一線にいる市町村が、これらの動向を把握して、まちづくり・里づくりのシナリオに組み入れることが重要である。

（2）土地利用計画による都市農地の位置づけの重要性

都市農業継続農地が市街地に共存し、その保全措置が実施されるために、「土地利用に関する計画」に基づくべきことは、都市農業振興基本法に規定されている。都市農地がその機能を発揮するためには、

土地利用計画による都市農地の位置づけが求められる。「都市と緑・農の共生」する市街地の全体構造の将来像を踏まえて、市街地の地区別特性に応じて要請される緑地機能に対応して、都市農地の位置、量、性能が定まる。

「利用緑地」についてはさらに具体的に、個別の保全農地に関して、その緑地機能を持続的に維持するための担い手として、農業生産者のほかに地区住民、市民、民間事業者、自治体等の役割分担が重要になる。参考：後藤光蔵「農のある暮らしの実現に向けて一計画的都市農業の取り組み」『新都市』2017年3月

このような土地利用計画のうち、都市全体を対象とするマスタープランとして、市町村都市農業振興基本計画（基本法の「地方計画」）と、緑の基本計画（改正都市緑地法による）とが主なものとなる。後者は都市農地の緑地としての保全活用の方針（上述の保全活用の担い手を含む）を定めるものであり、前者は保全すべき都市農地に対する本格的な農業振興施策（農地の活用・保全対策の強化措置を含む）を示すものであり、両者の密接な連携が必要となる。

しかし、多くの市町村において、これらの都市農地の保全活用、都市農業の振興という領域での多分野にまたがる行政経験は少なく、国や都道府県の施策の枠組みや、先行自治体による計画策定事例を見ながら、取り組まざるをえない状況にあると見受けられる。

従って、これらの土地利用計画の役割と内容、策定手順等について説明を加えることにより、市町村による計画策定を支援・促進することが望まれる。

なお、「都市農業基本法に基づく地方計画の記載事項例（案）」が、当局の運用指針として示された。この文書では、保全すべき農地と、「農地の有効活用・保全を図るべき都市農業者等（＝都市農業の担い手）」について、リストで明示すること（地方計画本体とは別に、別添資料の形式もあり）も考えられると記されており、市町村への周知が期される。

また、緑の基本計画の改定を検討中の市の担当者から、都市農地を「あるべきもの」として保全を方向付けるマスタープランレベルの総論と、その具体的な実現手段である生産緑地制度（計画論がなく個別農家の意向に追随する形にならざるを得ない制度）との乖離に戸惑う、という切実な意見が寄せられている。これは都市農業振興基本法・基本計画の理念と、これを受けるはずの個別法制の実態との乖離に起因するものといえる。この乖離を埋めるために、上位の計画論と筆地・敷地単位の生産緑地等との中間をつなぐキーとなる、地区まちづくりの計画とその実現の仕組みが重要であり、次の3章、4章の提言は、その打開策となりうる。

3. 提案1：（仮）緑農地区計画の提案

上記1及び2の課題認識を踏まえ、その具体化を図る都市計画制度として「（仮）緑農地区計画」を提案する。この制度は生産緑地地区と相まって都市農地の保全を進めるものであるが、両制度の骨格を比較すると、生産緑地制度が＜30年間営農継続（宅地化不可）を条件とする税制特例措置＞であるのに対

し、本制度は＜10年間緑農空間保持（宅地化不可）＋地区ルール遵守を条件とする税制特例措置＞である。

この制度の法制化の方法としては、地区計画の特別法（沿道整備法、密集市街地整備法、歴史まちづくり法等に並ぶ法律）を新たに制定する方法を想定している。また、下記内容中、数値で示している部分は仮の数値である（何らかの数値的な目安が必要であることを示しているに過ぎない）。

（1）（仮）緑農地区計画の指定要件

- ① 現況土地利用及び区域面積
 - ・ 農地と宅地が現に混在しているか、混在する可能性がある区域であること
 - ・ 現状において農地（山林・水面等を含む）の面積が区域面積の概ね 1/3 以上であること
 - ・ 区域面積は、概ね 5,000 m²以上であること。
- ② 指定手続き
 - ・ 地区計画の指定手続きを採用
 - ・ 併せて、計画内容について保全農地となる農地の所有者・借地権者全員の同意
- ③ 生産緑地地区と重複する場合の扱い
生産緑地地区（特定生産緑地を含む）内の農地を緑農地区計画の保全農地とすることは妨げない。その場合、生産緑地地区の制限と保全農地の制限が共に適用される。

（2）緑農地区計画の指定内容

- ① 指定の目的・目標、計画の方針等（必須）
- ② 道路・公園・緑地等の地区施設（選択）
- ③ フットパス・農園通路・水路・休憩所・直売所等の緑農施設（選択）
- ④ 保全農地（公的管理に移行する緑地等を含み、現況農地面積の 2/3 以上）（必須）
- ⑤ 建築物等に関する制限（必須）、農地の日照を確保する建築物高さ制限を含む（選択）
- ⑥ 緑化に関する制限（地区の緑化率＝30%以上、宅地の緑化率＝原則として 20%以上、保存樹木等）（必須）
- ⑦ 地区環境協定（農業者と都市居住者が協力して地区内環境を管理するための協定＝関係権利者の 2/3 以上の同意で成立）の締結方針（必須）
協定自体は、地区計画の内容とせず地区計画決定後任意に締結するものとし、地区計画では協定の主な内容、締結時期の目標等を定めるものとする。

緑農地区計画では、農業者と都市居住者が協働して、農地と宅地が混在する地区の環境をより望ましい状況にしていけることができるよう、農地の中期的保全を担保しつつ「農」と「住」の協調・協力関係を築くためのツールとして③～⑦の事項を用意する。また、⑦の地区環境協定は、地区内の関係者が後述のエリアマネジメント組織を設立して締結及び事後運営を行うことが望まれる。

(3) 緑農地区計画区域内の制限等

- ① 保全農地とされた農地については、10年間営農継続（地区環境協定に基づき、農地以外の緑地として適切に管理されている場合を含む。以下同じ。）義務が課せられる。その制限に対応して、固定資産税・相続税について特定生産緑地と同等の特例が適用される。
- ② 「地区施設」、「建築物等の制限」、「緑化に関する制限」については、地区計画と同様の制限が課せられる。緑化率30%以上の規定を満たす宅地の所有者には、一定率の固定資産税減額措置が適用される。
- ③ 「緑農施設」の整備又は管理のあり方は、地区環境協定に規定される。
- ④ 協定当事者には、地区環境協定に定められた制限事項が課せられる。

(4) 緑農地区計画内の土地の交換分合

- ① 緑農地区計画区域内の地権者は、1人で、数人共同して、または組合を設立して区域内の土地の交換分合を行うことができる。
- ② 上記の交換分合の手続きには、土地区画整理法の手続きを準用する。
- ③ 土地の交換分合に係る諸税については、土地区画整理事業の換地の場合と同様の特例を適用する。
- ④ 交換分合計画では、保全農地面積の2/3以上、かつ、区域面積の1/4以上の面積の農地を交換分合後の保全農地とする。（緑農地区計画の内容は、交換分合後、交換分合計画に対応して必要となる箇所を変更する）

都市内に農地を積極的に位置づけ、具体的に空間の質の向上に役立てようとした場合、農地と宅地や道路等との位置関係が現状のままでは適切でないケースが想定される。そのようなケースにおいて、農地、宅地、道路等を適切に再配置することができれば、長期的な都市資産となり得るような、農を活かした望ましい生活空間をつくり出すことが可能となる。上記交換分合はそのための事業手段である。

(5) 決定後10年経過した場合の措置

- ① 保全農地の所有者・借地権者は、10年経過の1年前までに、保全農地を継続するか終了するかを意思を市町村長に届け出るものとする。
- ② 届出を受けた市町村長は、終了の対象となる保全農地について、公共移管、地区による共同管理その他の保全農地継続策を緑農地区計画の利害関係者と協議するものとする。
- ③ 上記の協議で合意された保全農地継続策に対し、利害関係人は誠実に対応するものとするが、協議が整わなかった場合は、当該保全農地は終了する。
- ④ 保全農地の一部又は全部が終了することとなった地区においては、保全農地以外の計画内容について必要な見直しを行うものとする。

る。

- ⑤ 保全農地の一部又は全部の終了に伴い、緑農地区計画の要件等を満たさなくなった地区については、緑地特化型の地区計画（準緑農地区計画）として継続することができるものとする。

4. 提案2：農地保全・農住共存のための多様な担い手の仕組み

都市農業振興基本計画の「はじめに」において、次のような格調の高い理念が規定されている。「農業政策及び都市政策の双方の方向転換の下で、都市農業と都市住民との新たな関係を育て、深化させつつ、都市農業者や都市住民、関係行政機関や農業団体等が連携して都市農業の振興及び都市農地の保全を図るべき対象を明確にした上で、それらの安定的な継続に向けた施策を充実させることが必要となる。」

このような「都市農業と都市住民の新たな関係」の育成、深化、関係団体を含めた連携を具体的に進める施策が、今まさに必要となっている。この新たな関係を進化させるために必要な都市農地の権利移動制限の弾力化と、地区レベルでの具体的な都市農地活用と保全の多様な担い手による役割分担や、組織のあり方について、以下に提案する。

(1) 都市農地の権利移動制限に関する弾力化の拡大

1章で前述した仮称「営農計画認定制度」では、「一定期間にわたる農地所有者以外の者による耕作」を市町村が評価する仕組みとして記されており、「都市版の農業経営基盤強化促進法」の創設が期待されていた。

農業経営基盤強化促進法による利用権の設定は、自治体の農業経営基盤強化基本構想や農業経営モデルに沿った新規就農及び認定農業者育成等の政策目的の実現のために、農地法の特例として認められている制度で、市と農業委員会が当事者の間に入って農地の貸借を成立させるもので、貸し手にとっては契約期間が終了すれば離作料等を支払うことなく農地が返還され、借り手にとっても権利取得の下限面積要件等が適用されない、などのメリットがある。

「都市版の農業経営基盤強化促進法」という表現で我々が期待したのは、都市農業の特性を生かし、都市住民との連携の下で農業の多様な機能発揮が図られる農地活用モデルが示され、その実現を政策目的とする利用権設定の制度であった。

農水省で制度検討が進められている都市農地の貸借の円滑化法が、どのような政策目的を掲げてその対象を生産緑地に限定する合理的な根拠としているのか、今後示されるであろう法律を見て判断するしかないが、税制について生産緑地に限定する等の措置が考えられることはありうるとして、法律の適用対象は基本的に都市農地全般とすべきである。

農地のままでの権利移動について、農家を原則とする現在の農地法の規定は、農地の保全を図るために都市住民を含め多様な主体の参画を求める必要

のある現状においては、むしろ農地の転用・減少を促進させる効果を発揮しており、生産緑地以外の農地においてもその緩和が必要である。特に、先に述べた緑農地区計画や後述する農地保全型農住組合、農空間保全協議会の取組みを進める上で、この法律を適用することは不可欠である。

従って、この法律について、今後速やかに、緑農地区計画区域、農地保全型農住組合事業区域及び農空間保全協議会事業区域に適用するとともに、その実施状況を踏まえ、数年後に予定されている法律の見直しにより、市街化区域内農地全体を対象を拡大することを提案する。

(2) 農地保全型農住組合

市街化区域における農地の計画的な宅地化の推進が求められていた時代背景のもと、昭和55年に制定された農住組合法は、全国で84組合、220ha余の実績を残したが、社会情勢が農地保全にシフトする中、平成23年5月19日をもって、新規設立が打ち切られた。

この農住組合法が目指した「農住共存のまちづくり」という方向、農家を中心にした組織づくりの考え方、区画整理、交換分合、コミュニティ施設の管理等の事業手法は、農地保全のまちづくりを進める基本的な事業であるとして、制度の改正による継続が検討されたが、市街化区域における農地の計画的な宅地化の推進という法律の目的を変えることが難しく流産した経緯がある。

今回の提案は、当時の検討を生かしつつ、都市農業振興基本法に立脚した、都市における農地の保全を目的とした新たな農住組合を可能にする法律(事業法)の制定であり、事業の内容に照らしたとき、農水省、国交省の共管とするのが望ましい。

この新しい農地保全型農住組合は、農家等の土地所有者を中心にした農地の整備・活用の事業主体であり、先述した都市計画規制としての緑農地区計画及び後述する都市住民等が中心となったエリアマネジメント組織としての農空間保全協議会と連携することにより、一層の施策効果の発揮が期待できる。

1) 目的

都市農業振興基本法を踏まえ、都市農業が安定的に継続される農地の保全を図るため、地域において必要な基盤施設の整備・管理、農地等の換地・交換分合、農地保全協定の締結、農業経営、農作業の共同化その他必要により農地保全と合わせて実施される住宅宅地、コミュニティ施設の整備管理を行う組織を設けることができるようにすると共に、事業への支援策を講じる。

2) 事業

① 農住土地整理事業

土地区画整理法の技術基準(道路舗装、道路幅員、3%公園等)に依らない、営農・通行に必要な簡易な道路等整備、換地規定については土地区画整理法を準用

- ② 道路、ため池等の地区施設の所有又は管理
- ③ 農地等の交換分合
- ④ 農地保全協定の締結

⑤ 農業経営等

農業の共同施設の整備・管理、農作業の共同化、農業経営

⑥ 市民農園の開設その他、農地の農的活用に係る事業

例 環境維持活動 畦畔の除草、ため池・水路の清掃

景観形成活動
市民との交流

花木植栽

マルシェ、農地見学会、共同販売、農産物の加工・料理教室

学校との交流
防災機能発揮

田植え、稲刈り、環境学習
防災訓練

⑦ 農地保全と併せて実施される宅地造成、住宅建設・管理、公共施設整備、コミュニティ施設等の整備・管理

3) 組合

① 法人格…この法律に基づいて設立される法人とする。

② 組合員…地区内の土地所有者又は借地権者及び地区内の農地について使用収益権を有する者。

なお、この農住組合が後述する農空間保全協議会と密接な連携のもとに活動する場合等、必要によりそれ以外の者を準組合員とすることができる。

準組合員は、組合の意思決定に際して意見を言うことができる。

③ 地区の要件

都市農業振興基本法に基づき市町村が定めた地方計画で農地の保全が位置付けられている地域内にある概ね2,500㎡以上の農地を含む区域

4) 支援措置

① 農地保全協定地区の農地について、貸借の円滑化の法適用

② 居住と農園利用を一体化した都市型優良田園住宅制度の創設・適用

③ 定期借地制度(借地借家法)を活用した暫定農地転用制度の創設・適用

④ 市民農園開設等への国庫補助

(3) 農空間保全協議会(エリアマネジメント組織)

今回都市緑地法が改正され、農地保全がその目的とされたが、他の緑地と異なり、継続的な肥培管理が必要であるという農地の特性を踏まえた時、農家等の関係者による農地保全のための協同の取組を支援する新たな仕組みが必要である。

その際、以前の社会資本整備審議会都市計画制度小委員会で指摘されたように、こうした協同の取組を円滑に行うためには、農空間を地域の環境資源として共有する住民(農家を含め)によるエリアマネジメントというべき空間管理の手法を取り入れることが不可欠である。

現行の都市緑地法では、行政を補完する組織として市町村長が緑地保全・緑化推進法人を指定できることとなっているが、これと並び、新たに住民等を主体にして協同で農地保全・活用を推進する「農空間保全協議会」という仕組みを導入することを提案

する。

1) 目的

都市農業振興基本法を踏まえ、都市農業・都市農地の多様な機能発揮を促進するため、地域において都市農地を貴重な環境資源として共有する住民（農家を含め）による、農地を農的に活用する様々な活動の実施主体の法的位置づけを明確にすると共に、必要な支援施策を講じる。

2) 事業

①農空間保全・活用の基本方針

地区の田畑、畦道、屋敷林、ため池等の保全・活用の方向（農家との調整が必要）

協議会の役割（行政、農家との役割分担）

②農空間保全・活用のための事業

例 環境維持活動	畦畔の除草、ため池・水路の清掃
景観形成活動	花木植栽
共生ルール作り	市民のマナー、農薬散布・騒音・土埃等の対策に係る協定締結
農家との交流	マルシェ、農地見学会、共同販売、農産物の加工・料理教室
農家の支援	援農ボランティア活動
学校との交流	田植え、稲刈り、環境学習
防災機能発揮	防災訓練

③市民農園の開設等

市民農園の開設、社会福祉法人・グループへの貸付、自らの活動としての農園運営

3) 協議会

①法人格…都市緑地法に基づく新たな法人とする。市町村長の認可を受けて設立する。

②会員…地域住民、地域農家、その他、地域自治団体（自治会等）、NPO等の市民団体、農業団体、社会福祉法人、医療法人、企業、学校等

③地区の要件

都市農業振興基本法に基づき市町村が定めた地方計画で農地の保全が位置付けられている地域内の地区で、自治会等の地域コミュニティの範囲、小学校区など農家・都市住民に身近で分かりやすいまとまりの地区

4) 支援措置

①協議会による農地貸借について、貸借の円滑化の法適用

②市民農園開設等への国庫補助

5. 提案3：2022年に至る移行期までに講ずべき都市農業振興・都市農地保全施策

現行生産緑地の大部分が指定後30年の2022年を5年後に迎えるに当たり、この度生産緑地法を中心に一連の法制対応がなされたわけであるが、三大都市圏特定市において、現行の政策水準のまま推移した場合、買取申出による生産緑地の激減が懸念される。そしてそれは未来永劫、やり直すことは不可能なものとしてある。

今回の一連の法改正に係る課題点等については、前記で述べているので、ここではこれら法改正を所与のものとして、今後5年間における実施すべき都市農業振興・都市農地保全施策について提案する。

更に、市街化区域内農地の保全に関して生産緑地制度が活用されず、三大都市圏特定市よりもある意味、問題の深刻度合いが高い、地方圏都市における生産緑地制度活用に関しても提案する。

(1) 農業後継者ほか多様な担い手の育成・支援のための施策

いくつかの農地所有者アンケート調査結果によると、買取申出意向面積は農業後継者の有無によって差が見て取れた（秦野市・都市農地の公共財的活用モデル実証調査、JA兵庫六甲・市街化区域内農地所有農家アンケート調査）。そこでは後継者がいない場合には、いずれかの時期（特に、相続発生時）までに50%近く生産緑地面積が申出により減少するシミュレーション結果となっている。一方、後継者がいる場合には、減少率は1割台に抑えられる結果となっている。今後とも引き続き、生産緑地を保全していくためには、農業後継者の確保は必須条件となるが、人材の確保は一朝一夕でなされるわけではなく、相当の期間を要する。今後5年間とはいえ実際は残された時間は少なく、喫緊かつ戦略的に農業後継者育成の施策を特定市は行うべきである。

具体的には、各自治体において地方計画を早急に策定するとともに、その計画において5年後を目途に確保すべき生産緑地面積、およびそれに対応した育成すべき農業後継者数を明らかにし、その工程をタイムスケジュールとして明示する必要がある。

この都市版の担い手育成において、ハウス栽培など労働集約的な高収益性を目指す農家経営の他、都市農地の多様な機能発揮を農家経営に組み入れた体験農園開設・運営など立地特性に合ったものとするのが相応しい。そのため、例えばア.高収益農業経営（農業後継者）層、イ.自給タイプ農家層、ウ.多様な機能発揮農家層、エ.市民的活用を図る市民グループ層など（前記4章で提案した「農地保全型農住組合」「農空間保全協議会」を含む）、担い手層の類型別に、耕作あるいは活用すべき生産緑地面積について明らかにすることが望ましい。

(2) 生産緑地の追加指定

前回1991年時の生産緑地法改正に伴う、多くの農地所有者による生産緑地の選択は、特別の一回限りのものとして、その後の生産緑地の追加指定を行ってこなかった特定市が相当数ある。仮に、都市計画イレギュラーな決定だったとしたとしても、四半世紀経った今日、現行の生産緑地制度は都市農地保全のための機能を果たしてきている。また、2015年には都市農業振興基本法が成立しており、四半世紀前の経緯にこだわらず、実態並びに今日の都市農地保全の動向を踏まえて対応すべきである。もっとも、こうした施策の硬直性

は、都市農地が良好な都市環境形成の重要要素であることを、多くの特定市が認識していないためとも考えられる。そのため、実質追加指定作業である、小規模生産緑地（300～500㎡未満）に関する条例制定を行う特定市は僅か、という懸念もある。

各特定市とその他一般市において、都市農地が良好な都市環境形成の重要要素であり、この認識に基づき、小規模生産緑地の指定に係る条例制定を含む生産緑地の追加指定、並びに農あるまちづくりへの施策転換を図るべきことを明確にするため、都市計画運用指針への記述だけでなく、生産緑地法第3条（生産緑地に関する都市計画）に、都市農業振興基本法に基づく地方計画を踏まえ、追加指定等の手続を明確にしなければならない旨を明記する必要がある。

（３）生産緑地等の買取り対応の強化

前節で述べた「生産緑地の追加指定」に当たって、市町村が直面する課題の一つは、生産緑地の買取り申出に対する対応についてであろう。

①買取り申出に対する市町村の対応の強化

現行生産緑地制度では、営農ができなくなるか、指定後30年経過により買取り申出ができる。申出を受けた市町村は、その買取・斡旋に努めるが、財政の制約等によりこれが殆どできず、行為の制限が解除されて、生産緑地の指定の廃止という都市計画の変更が追従せざるを得ない。つまり、買取り申出制度が形骸化している。

今後は、買取り申出以前の段階で、農地貸借の斡旋に努めるとともに、本提言3、4章の新たな保全農地制度の適用を検討する必要がある。

また、これらの対応が実現しない場合には、都市緑地としての農地の位置づけに関する市町村の計画のもとに、生産緑地の重点的な買取り方針を立て、都市計画事業等として財源を用意する必要がある。

②市町村の買取りに関する都道府県の支援策

都道府県が都市農地の保全活用に独自に取り組む先行例が登場している。この独自施策の枠組に適合する市町村の生産緑地等の買取りに対して、上記①の市町村による買取り方針を評価したうえで、その費用の一部を都道府県が助成する支援策の検討が望まれる。

③市町村の農地買取りに対する国の支援の強化

現行の生産緑地制度は、その公共施設適地要件と連動して、市町村が買い取った後の農地は、公共施設として整備することが想定されている。農地が都市に「あるべきもの」へと転換した現在では、この買取り農地の活用の仕方を拡張すべきである。例えば、緑農共存市街地の重点政策地区において、ア、市町村が農地のままで指定管理者に貸付けて市民の耕作に供する、イ、新たな都市農業担い手に譲渡または貸付ける等の、多様な使い方がありうる。

都市計画公園・緑地や特別緑地保全地区の用地買収については、国の補助制度がある。農地が緑地として法律上も認められたことから、農地の買取りについても国の補助対象として拡張する必要がある。とくに生産緑地については、その買取り申出から買取り実現までの期間が3か月以内と短く、通常の予

算措置では対応しがたい。このため、機動的に財源を調達するためには農地買取基金等の創設を要し、その基金の一部を国が支援する制度の創設について検討されたい。

（４）立地適正化計画と都市農地保全制度導入とのカップリング

相当数の特定市においてみられる、都市農地が良好な都市環境形成の重要要素であることを実質的に認めない施策の硬直性は、地方圏都市において一層目立つ。具体的には、都市農業振興基本法が成立したにもかかわらず、計画的な農地保全制度である生産緑地制度を導入しているのは、僅か数都市に留まる。一方、三大都市圏特定市よりも地方圏都市の方が、人口減少率が高く推移すると考えられる。実際こうした状況を踏まえて、コンパクトなまちづくりを目指した、立地適正化計画の策定について、全体の8割方は地方圏都市で占められている。つまり、郊外部（居住誘導区域外）における農地転用・開発の抑制を目指す、立地適正化計画の策定はなされているものの、実質的にその施策目的の有力な実現手法である生産緑地制度の導入は行われていないという、施策のミスマッチが起こっている。言い換えると、整合的な施策体系がなされていない。

例えば、立地適正化計画策定と生産緑地制度の一体的活用について次のような方法が考えられる。居住誘導区域内においては、農地があることにより良好な住環境整備に資する、あるいは防災等多様な機能に着目し、市の計画に合致した市街化区域内農地について、重点的に指定していく。

一方、居住誘導区域外においては、今以上の宅地化を抑制する必要があることから、出来るだけ多くの市街化区域内農地を生産緑地に指定していく。その際の施策目標は、市街化調整区域と同様に生業として成り立つ都市農業振興、担い手育成である。

都市農地の保全に関して、三大都市圏特定市よりも深刻の度合いが高いともいえる地方圏都市においては、立地適正化計画を策定する場合、以上のような方針のもとに、生産緑地制度のほか、前記3、4章で提案した新たな農地保全関連制度の導入・活用により、農地保全施策を強化する必要がある。

以上

本提言のとりまとめ担当委員は次のとおりです。

代表：水口 俊典（芝浦工業大学名誉教授、
（一財）都市農地活用支援センター研究顧問）
委員：星 勉（地域社会計画研究所代表、
（一社）JC 総研客員研究員）
委員：柳沢 厚（C-まち計画室代表、
（認NPO）日本都市計画家協会理事）
委員・事務局：佐藤 啓二（（一財）都市農地
活用支援センター常務理事・統括研究員）

都市農業振興に向けたJAグループの取組みについて

～生産緑地法の改正を踏まえて～

全国農業協同組合中央会（JA全中）都市農業対策推進室 高塚 明宏

1. 都市農業の現状と課題

・・・大転換期をむかえた都市農業

(1) 農家からみた都市農業

都市農業を農家の立場から捉えた場合、2つの大きな特徴を抱えているといえます。

① 重い税負担

1つは、固定資産税や相続税等の税負担の重さです。都市農業の中心である市街化区域農地は、都市計画法により「概ね10年以内に市街化を図るべき区域」と位置付けられたことにより、届出により転用ができる一方で、税負担は原則として宅地並みとなるため、営農の継続が困難となりました。農家は、農地の売却や収益性の高いアパート等への転用を進めました。

三大都市圏特定市では、生産緑地制度のように営農継続への優遇制度がありますが、農家の高齢化が進む中、貸借が事実上できない仕組みのため、後継者が不在の場合は転用されてしまいます。また、多くの自治体は、追加指定を認めておらず、代替わりや環境の変化によって新たに生産緑地を指定しようとしても、認められません。

さらに、三大都市圏特定市以外の自治体では、生産緑地制度が活用されているのは約107haで市街化区域内農地全体の約4.8万haとくらべると1%にも満たない状況です。負担調整措置の影響により、県庁所在地や中核市を中心に10万円/反（10アール）を超えることとなった地域も多く、

自らの努力の及ぶ範囲外で農業経営の継続が困難となりつつあります。

② 周囲の地域住民との関係

もう1つは、周囲に住む住民との関係です。都市での営農は、建物の影による日照不足や街灯による生育障害などの営農条件の厳しさに加え、騒音や土埃など、通常の営農活動に対しても苦情を言われることもあります。

一方、営農活動に対して周辺住民の理解を得た場合、日常的なやり取りが生まれ、大いにやりがいとなります。また、消費者との距離の近さを活かし、ニーズをとらえた少量多品種の栽培や直売の活用及び加工品の販売、農業体験農園の経営など、面積は小さくても高い収益性の農業経営も可能です。周囲の住民との関係性を無視できない、都市農業の難しさと面白さはこの点にあると言えます。

【都市農業の現状と課題】

都市農業の現状と課題	
人	<ul style="list-style-type: none"> ・農業者は高齢化（三大都市圏は、70歳以上が約5割） ・後継者は不足（後継者あるいはその予定者がいる農家は約4割） ・周辺住民の理解がないと軋轢にて営農意欲低下。理解があるとやりがい。
土地	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域農地は大幅に減少（昭和49年約27万ha⇒平成25年約7.7万ha） ・比較的小規模な農地で効率的な営農を実現（平均面積は全国平均の約6割も、売上の高い農家の比率は全国平均より高い） ・消費地・消費者が近いことから、コストや鮮度面で有利
政策	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地並の重い税負担（営農意欲の減退、農地の減少の要因に） ・本格的な農業振興施策の対象外 ・地域住民を対象とした新たなビジネスモデルの展開が比較的容易。

出典：都市農業振興に向けたJAグループの基本的考え方（平成28年8月）

(2) 時代の変化とJAの職員が抱える

ジレンマ

JAグループは、都市部においても、直売所の設置促進や学校給食への食材提供、学童を中心とした農業体験の実施など、農家所得向上と農業理解促進に向けた取組を農家とともに進めてきました。

また、高額な税負担に対して、農業経営を可能にする制度の構築を求めて取組んできました。

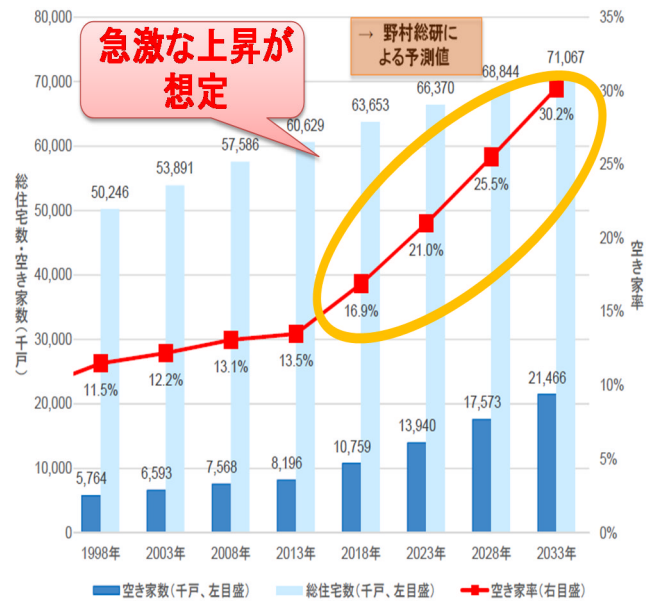
一方で、自治体や宅地化を希望する農家のニーズにもこたえるため、農と住の調和のとれたまちづくりを目指した「農住まちづくり構想」を策定し、その実現に取組んできました。そして、農家の相談を受ける中で、相続税の支払い原資とするための農地の売買や、戸建てやアパート等の建築支援などを行ってきました。これまでは、社会の要請としてそうした取組が求められていたと言えます。

しかし、近年は、地方都市を中心に人口減少や高齢化がすすみ、住宅の需要は大きく減退しつつあります。そうした中で、平成25年の相続税改正やマイナス金利等により、ハウスメーカーや金融機関等による賃貸住宅の営業が活発化しています。

JA職員は、ハウスメーカー等の営業を受けた農家から相談を受けることも多いのですが、採算が危うい事例も多く含まれるようです。しかし、そうした場合に、代替案を示すことができず、歯がゆい思いをしているのが現状です。

地主である農家はもちろん、自治体もインフラの維持や空き家の管理・解体等で負担を強いられ、地域住民も住みよい環境が失われていくことを止めることができない。今こそ、市街化区域農地の農的な活用をすすめることが必要になっています。そして、その柱の一つが生産緑地制度の活用促進です。

【空き家率の推移と将来予測】



出典：国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」よりJA全中作成
実績値は総務省「住宅・土地統計調査(平成25年)」、予測値は株式会社野村総合研究所

2. 生産緑地法の改正を受けたJAグループの取組方針

(1) 生産緑地制度の活用に向けたJAグループの基本スタンス

まずは、生産緑地法の改正を中心に、近年の都市農業に対する制度の変更とその背景について、農家・JA等の農業団体・自治体がしっかりと学ぶことが基本となります。そして、意欲ある農業者が、生産緑地制度を活用して営農活動に注力できる環境を整え、農業者の選択の幅を増やすことが必要です。

特に、平成34年には、指定から30年を迎える生産緑地が約1万ha(約8割)あります。農家それぞれに様々な事情がありますが、適切な判断を下せるよう、また少しでも農地が農地として有効活用されるよう、今回の法改正を契機にJAとして改正内容の周知を徹底し、要望を取りまとめ、自治体に対して働きかけることが重要と考えています。

(2) 具体的なすすめ方

J A は、三大都市圏特定市においては、

◆下限面積の低減（一団性要件の緩和含む）

◆追加指定、再指定の容認

地方圏においては

◆生産緑地制度の導入

に向けて取組みます。

以下の4点が取組みの基本となると考えています。

- 1) J A 職員・農家への周知・共有
- 2) 農家の意向調査および提言・要請内容の整理
- 3) 自治体等への提言・要請
- 4) 農家・J A 自らの都市農業振興の取組みの再検討



1)について、J A 全中では、平成 29 年 7 月にパンフレット「新・生産緑地制度 活用のすすめ」を企画・作成しました。三大都市圏を中心に、約 21 万部が活用されています。また、

平成 29 年 8 月には東京、大阪において生産緑地制度の改正等に関する研修会を開催し、約 250 名の J A 職員が改正内容を学びました。この研修会においては、パンフレットに加えて都市計画運用指針の概要など、現場の J A 職員が農家に説明する際に、自信を持って説明をする一助となる資料の紹介も行いました。現在、J A 主催の農家向け研修会が各地で開催されています。

2)については、自治体への提言・要請の前提となる農家の意向調査を行います。1)において、生産緑地制度の特徴について共有することがその前提となります。例えば、生産緑地制度は、相続発生時には営農継続を選択できるため、自分の代は営農継続をする農業者には、使いやすい制度と言えます。こうした点が十分農家に理解されてい

いため、調査の前提として正しい情報を共有することが極めて重要です。なお、前述の研修会において、意向調査に活用できる調査票のひな型についても提示しています。

1)、2)をふまえ、3)に取組みます。制度の導入や改正内容の活用には議会の条例制定・改正が不可欠なため、主張のみならず地元議会議員等に対しても働きかけを行うのが望ましいです。なお、その際には、自治体への要請のみならず、4)にあるように農家・J A 自らが都市農業振興に向けてどう取組むかについても説明ができるよう整理が必要です。次のパラグラフで具体例を紹介します。

なお、これらの取り組みにもかかわらず制度の活用が進まない場合は、現場の実情に即したより使いやすい制度の構築を求めて「都市農業振興基本計画」の P-22、『4 税制上の措置』に記載されている生産緑地を除く市街化区域農地の税負担のあり方について、具体化を求めています。

(3) 農家・J A 自らの都市農業振興の取組みの再検討

都市農業振興に向けては、後継者の確保につながる魅力的な農業経営の構築とともに、周辺住民の理解を得ることが必要です。

J A 全中は、都市農業振興に向けて重要かつ優先すべき取組みを前述の「都市農業振興に向けた J A グループの基本的考え方」において整理しましたが、その具体策の1つとして、平成 28 年 9 月に「体験型農園の普及に向けた J A グループの取組方針」を決定しました。

体験型農園は、各種資材を園側が準備し、園主の栽培講習もあるため、市民農園と異なり多忙な子育て世代等幅広い世代が気軽に参加できるものです。農家からしても、農業所得の向上や労働時間の削減につながりうる取組みで、周辺住民の農業理解にもつながる魅力的な農業経営の1つであり、社会的にも、心身の健康や高齢者の社会参画、農業の PR 拠点ともなります。これからの日本社

会においてますます重要になる取組みと言えます。

ＪＡ全中は、平成 28 年 9 月に「体験型農園の開設・普及に向けた手引き」を、29 年 3 月には普及用 DVD の作成を行ったほか、ＪＡ・農家・有識者・農水省・民間コンサルタントからなる研究会を運営し、さらなる普及に向けた議論を行っています。今後、全国農業体験農園協会との連携や、企業の福利厚生向けの農園や生協との連携など、新たな需要の拡大にも挑戦し、取組みの認知向上と需要拡大のスパイラルの構築に努めます。

3.おわりに

・・・都市農業振興に向けて必要なこと

既に述べた通り、人口減少社会を迎えている日

本にとって、都市の農地を保全・有効活用することは、極めて重要です。そして、その有力な手段の一つが、生産緑地制度の活用を促し、意欲ある農業者の選択の幅を広げることです。しかし、これは農業者やＪＡだけの取組みでは限界があり、国や地方自治体の協力、そして何よりも地域の周辺住民の理解と協力が不可欠です。

ＪＡグループは、地域に責任を持つ団体として、都市農業が農家のみならず地域住民にとっても喜ばれる魅力的なものとなるよう、国、地方自治体と連携して都市農業振興・都市農地の有効活用に向けて、さらに注力して取組んでまいります。

《体験型農園のポイント》

1) 農家や指導員が栽培を指導。初心者も安心。



2) 各種資材は園側が準備。より気軽に楽しめる。



3) 利用者の交流イベントなどを実施。



4) 適切な管理を行うため、景観も好ましい。



各地で進む地方計画策定の取組と センターの自治体政策支援室について

(一財) 都市農地活用支援センター 常務理事 統括研究員 佐藤啓二

1. 地方計画策定の現状

平成 27 年 4 月に制定された都市農業振興基本法（以下「基本法」という）において、地方公共団体の責務として、基本理念にのっとり、都市農業の振興に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、当該地域の状況に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する（第 5 条）が明記された。

具体的な取り組みとして、国の策定した都市農業振興基本計画（以下「基本計画」という）を基本として、当該地方公共団体における都市農業の振興に関する計画（以下「地方計画」という）を定めるよう努めなければならない（第 10 条）、その際、都市農業を営む者、都市住民等の多様な主体の意見を反映させるために必要な措置を講ずること、及びこの地方計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めることとされた。

国は基本法制定の約 1 年後、平成 28 年 5 月に基本計画を閣議決定したが、この基本計画は、基本法の趣旨を踏まえ、国が今後行うべき施策を示すためのものであり、大別すると、都市農業の振興を図るうえでの基本方針と各分野で講ずべき施策の概要を示すものから構成されている。

このうち、基本方針としては、都市農業の多様な機能発揮と結びついた都市農業振興が重要であることが示され、そのため、土地利用規制と一体となった都市農地の貸借を活性化する新たな都市農業振興制度創設により、都市農業の担い手確保と農地の安定的確保を実現することが喫緊の課題であるとされている。

また、各分野での施策として、以下の 10 項目が挙げられており、国の施策として実施される生

産緑地制度の改正③及び税制上の措置④を除き、地方計画において地域での施策の骨子となるべきものが列挙されている。

また、地方計画の策定の項目では、基本計画や新たな都市農業振興制度も参考とし、都道府県及び市町村による地方計画が可能な限り早期に作成すべきことが示されている。

- ① 農産物を供給する機能の向上並びに担い手の育成及び確保
- ② 防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全等の機能の発揮
- ③ 的確な土地利用に関する計画の策定等
- ④ 税制上の措置
- ⑤ 農産物の地元での消費の促進
- ⑥ 農作業を体験することができる環境の整備等
- ⑦ 校教育における農作業の体験の機会の充実等
- ⑧ 国民の理解と関心の増進
- ⑨ 都市住民による農業に関する知識及び技術の習得の促進等
- ⑩ 調査研究の推進

この 10 項目は夫々相応の具体性をもって述べられており、各地方公共団体がこれを参考として地方計画を作成するには十分ではないかと考えられるが、現実には、この間の国のスピーディな動きに対し地方計画策定の動きの鈍さが目立っている。

その理由として、地方公共団体が管轄区域で具体性のある計画を策定するためには、2022 年問題（2022 年に全国の生産緑地の大半が指定後 30 年を経過し、大量の生産緑地が規制解除される恐れがあるという問題）への対応を含めた生産緑地

制度の改正、税制措置、土地利用規制と一体となった都市農地の貸借を活性化する新たな都市農業振興制度等の国の新たな施策の帰趨を見定めることが必要であること、また、市町村の場合には都府県の計画に先立つことに躊躇があることがあったと考えられる。

しかし、この間、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県が相次いで地方計画を策定し、平成 29 年 6 月には生産緑地法等が改正され、農林水産省が創設を目指している都市農地の貸借円滑化制度の概要が明らかになってきていることから、今後は市町村においても地方計画策定の動きが本格化することが予想される。

当センターが得ている情報では、東京都では、基本法施行後に清瀬市、国分寺市、国立市、町田市が地方計画又は地方計画の位置づけのあるマスタープランを作成しており、小平市、狛江市、三鷹市、東大和市、昭島市、あきる野市、多摩市、武蔵村山市、板橋区、江戸川区、世田谷区で策定中または策定する予定となっている様である。西東京市のように、基本法施行前に策定した類似計画を地方計画とみなしている市町村もある。

また、その他にも神奈川県藤沢市、兵庫県伊丹市、福岡県北九州市が基本法を踏まえ新たに地方計画を策定・公表している。

2. 「自治体政策支援室」の設置

これまで見てきたように、都市部の市区町村においては、2022 年が近づく中、都市農地保全・

都市農業振興に向け、地方計画の策定を始め、基本法・基本計画に基づき急ピッチで進められる法改正・新制度創出に対応した様々な取り組みが求められており、施策立案のためのデータ整備や情報入手が必要となっている。

しかし、生産緑地制度が都市計画部局の所管で、そこで義務付けられている肥培管理（耕作）の管理・支援は農地法を所管する農業委員会・農政局であること、また、農家の総合的経営にとって不可欠な資産活用については行政ではなく JA がサポートしていること等から分かるように、この分野でのデータや情報を入手・整理することは縦割り行政の例外で無い市町村にとって必ずしも容易なものではない。

当センターは、平成 3 年、都市農地制度が現在の姿になった時に、農住共存のまちづくりを目指して大都市地域の地方公共団体と JA グループ等が中心になって設立した法人である。

都市農地保全・都市農業振興をめぐる情勢が大きく変化し、国の新たな政策展開が見込まれる中、平成 28 年 10 月に臨時理事会を開催し当センターが果たすべき役割について集中討議を行い、自治体等の置かれている状況と財団設立の経緯・目的を踏まえ、これからの自治体の取組を支援するため、新たに「自治体政策支援室」を設置することを決定した。「自治体政策支援室」は次の内容で構成することとし、平成 29 年 2 月からスタートを切った。（当センターHP を参照）

自治体政策支援室

◆自治体への支援の内容

①自治体が政策立案するに当たっての基礎情報の提供

都市農地・農業制度に関すること、これまでの調査研究で蓄積した都市農地・農業に関する基礎データ等

②地理情報システム（GIS）を活用した基礎的データ加工

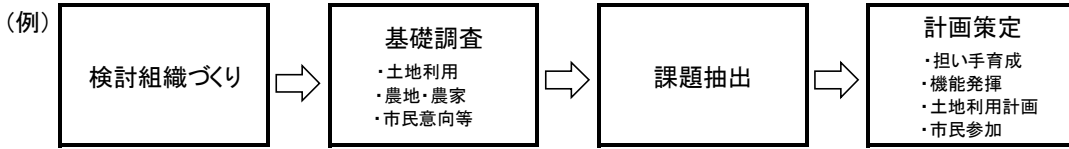
自治体からの農地・土地利用データを踏まえた基礎資料の作成（農地分布等）

③都市農業振興地方計画作成支援

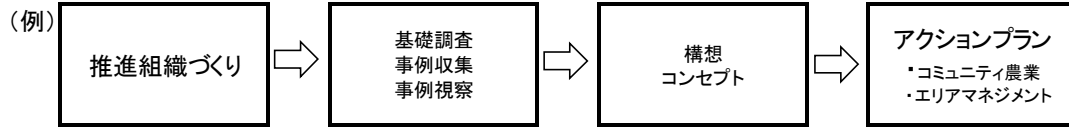
検討に当たっての助言（勉強会、専門家派遣等）

調査計画のアウトラインの提示

国の補助調査制度等の活用のコーディネート



④自治体が推進する地域レベルの農住共生まちづくりの支援
 初動期支援（勉強会、専門家派遣等）
 テーマに応じた取組プログラムのアウトラインの提示
 国の補助事業等の活用のコーディネート



◆支援・相談の方法

電話又はHPを通じて支援・相談を申し込んでいただき、それを踏まえ実施方法を協議

担当：一般財団法人都市農地活用支援センター研究グループ

統括研究員 佐藤啓二、主任研究員 小谷俊哉

Tel：03-5823-4830

e-mail：kenkyu@tosinouti.or.jp

URL；http://www.tosinouti.or.jp/

◆その他

期間、テーマ、データ提供・取扱等について、必要により相互確認（覚書）の上実施

3.関連する国の支援施策

(1)「農」の機能発揮支援アドバイザー派遣事業（農林水産省・都市農業機能発揮対策事業）

①自治体担当者への情報提供と助言

自治体政策支援室が行う自治体支援の第一歩は、自治体担当者からの依頼による情報提供と今後の取組の方向についての助言である。

こうした自治体支援活動は、農林水産省の補助事業である「農」の機能発揮支援アドバイザー派

遣事業として位置づけ実施することとしている。

②検討会・勉強会への専門家の派遣
 地方計画の策定や具体の地域での事業計画策定に当たっては、検討会や勉強会が開催されることが多い。

計画作成に当たって助言するための専門家派遣については、同様に「農」の機能発揮支援アドバイザー派遣事業として位置づけ実施することとしている。

(当センターHPを参照)

(2)都市農業共生推進地域支援事業（農林水産省・都市農業機能発揮対策事業）

基本計画において、国による調査研究として、都市農業者と都市住民との間の機能の発揮に係る合意形成等のモデルとなる調査を推進することが位置付けられている。

地方計画策定や具体の地域での事業計画策定に当たって、多くの場合、地方公共団体、都市農業者、都市住民等で構成する地域協議会等を設立し、計画策定に先立つ合意形成活動を行うことが考えられるが、こうした場合に本事業を活用することが考えられる。

(3)都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査（農林水産省・国土交通省）

基本計画において、国による調査研究として、都市と緑・農が共生するまちづくりの実現に係る計画づくりのための調査を推進することが位置付けられている。

地方公共団体、農業団体、市民団体等が協議会等を設立し、地方計画策定と連携しつつ、都市と緑・農が共生するまちづくりに関するモデル的な取組を行う場合に本事業を活用することが考えられる。

モデル的な取組については、予め国から募集テーマが示されており平成 29 年度には以下の 4 テーマとなっている。

- ①立地適正化計画など、人口減少等に対応したまちづくりに関する計画と連携した緑地や農地保全に関する取組
- ②良好な都市環境の形成に向けた市街地における緑地・農地及び景観の保全・創出・活用
- ③広域的な観点から取り組む緑地・農地及び景観の保全・活用
- ④都市農業における ICT 技術の活用及び海外市場の開拓

4.これから地方計画を策定する際の留意事項

地方計画を策定する際の骨格、指針については、1. 地方計画策定の現状、で述べたように国の基本計画で 10 項目が示されており、また、本号で農林水産省吉村企画官が述べられている「都市農

業基本法に基づく地方計画記載事項の例」を参考とすべきであろう。

ここでは、その後の法改正等の経緯、当センターが現場で痛感していることに照らし、地方計画策定に当たって注意すべき点について触れてみる。

(1)都市計画部局の参加

平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正され都市計画運用指針が改正される中で、生産緑地制度は都市農地保全にとって間口が広がり、より安定的な制度となった。

特に画期的なのは特定生産緑地制度と都市緑地法の改正（農地が緑地の一部と位置づけられ、緑の基本計画では生産緑地の活用方針が定められることとなった）であるが、面積要件の緩和や建築規制の緩和、田園住居地域の創設も重要な改正である。

このような生産緑地制度の充実を背景に、都市農地の貸借円滑化施策については、この生産緑地を対象として実施される見通しとなっている。

こうした流れから、地方計画策定においても、当該公共団体において生産緑地制度の活用（道連れ解除制度の運用、面積制限緩和のための条例制定、追加指定の導入、緑の基本計画策定）にどう取り組むかがキーポイントとなることは明らかである。

問題は、生産緑地に関する事務は、一部の地方公共団体を除き、基本的には都市計画部局に委ねられており、残念ながら地方公共団体の都市計画部局においては、国土交通省の努力に反し、都市農地保全についての問題意識が希薄であることである。

JA 全中が 8 月初旬に開催した研修会で地域社会研究所の星勉氏が発表した調査データによると、平成 4 年以降追加指定を行っていない地方公共団体は、近畿圏で 52.9%、首都圏で 61.4%、中部圏では 81.3%にのぼっている。

この原因については、様々な分析が可能であろうが、公共性に根差した都市環境形成が都市計画行政の基本であるのに対し、農業振興、しかも結局個別の農地の選別的適用だけという生産緑地制

度は都市計画行固有の行政姿勢に馴染みにくいという気もする。

(この点については、本号で当センター研究顧問の水口氏が報告されている「生産緑地研究会提言」を参照)

しかし、都府県、市町村を問わず、これまでの地方計画策定の実質的な主体が農政部局となっていることを考えるとき、これから地方計画を策定しようとする地方公共団体にあっては、特に都市計画部局の参画の仕方に十分に留意することが不可欠と考える。

都市計画部局としては、都府県の動き、従来の都市計画マスタープランとの関係、都市緑地法改正を踏まえた緑の基本計画との関係等を整理しつつ対応することが必要となるであろうから、この調整には十分な時間をかける必要がある。

都市計画部局が取組に参加する中で、生産緑地の実態を把握し、新たな貸借制度の活用を含め、どのような利用を考えるか(市民農園、観光農園、防災農地、学童農園、農福連携その他)、今後の追加指定をどのように考えるか等の検討が可能となる。

(1)民間活力の活用

社会全体の人口減少と高齢化が進展する中、地方公共団体も人、金は縮退傾向にある。

東京区部や周辺市を除くと、行政区域の中に広大な市街化調整区域や農業振興地域を有する市町村が多く農政部局にとって都市部は縁辺部である。

また、都市部局にとっても立地適正化計画等による市街地のコンパクトシティ化が急務である。

こうした市町村において農政部局か都市部局の中に直営により都市農業振興・都市農地保全という新たな行政分野を創出することは極めて困難であると思われる。

提案したいのは、市民、農業者、企業、福祉事業所、学校等を積極的に取り込むことであり、その意味で地方計画策定という舞台を活用することである。

その中で、単なる行政計画にとどまることなく、民間の事業主体により具体のプロジェクトが立ち上がり、協議会自身も一般社団法人等として自立し、行政を補完して農家と市民のマッチングを進めることも考えられる。

都市農業振興地方計画の策定について

農林水産省 農村振興局都市農業室 企画官 吉村 直樹

1. 都市農業振興基本法における地方計画の位置付け

都市農業の振興については、平成 27 年 4 月に都市農業振興基本法（以下「基本法」という）が制定されるとともに、平成 28 年 5 月には、同法に基づき政府として都市農業の振興に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、都市農業振興基本計画（以下「基本計画」という）が閣議決定されている。

基本計画では、都市農業の有する多様な機能の発揮を通じて都市住民の生活の向上を図るため、都市農業に係る土地の確保と担い手の確保に向けた国としての新たな都市農業振興施策の方向を示すとともに、地方公共団体に対してはコンパクトシティ施策と連携しつつ地域の実情に応じて具体のエリアにおいて都市農業振興の取組を進められることを求めている。

こうした取組を行うにあたっての第一歩、基本的な枠組み作りというべきものが「地方計画」であり、基本法において、都道府県及び市町村は、都市農業の振興に関する地方計画を定めるよう努めなければならないとされている。

基本計画では、この基本計画や今後構築される新たな都市農業振興制度も参考とし、地方計画が可能な限り早期に作成され、関連する施策との連携を図りつつ、地域の実情に応じた施策が推進されるよう、国から積極的に働きかけるとともに、

そのために必要な情報を提供する等の適切な支援を行うこととされている。

また、地方計画の策定に当たって、農業部局、都市計画部局のみならず、財政部局等の関係部局との連携が極めて重要であることが述べられている。

2. 都市農業振興基本法に基づく地方計画の記載事項例

いうまでもないが、都市農業振興の第一線は基礎自治体である市町村である。

基本法上も、都府県の策定する計画も市町村の策定する計画も対象区域が異なるだけで、地方計画としては同格であり、上下関係にあるものでないため、国としては市町村に対し、都府県の動きを待つことなく積極的に地方計画策定に取り組むことを促してきたところである。

以下に示すのは、農林水産省が市町村担当者からアドバイスを求められた際に、考えられる記載事項として情報提供している内容である。

現時点では、既に都府県レベルで東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県、大阪府、兵庫県が基本法に基づく地方計画を策定しており、また、国の法制度改正等の動きも進みつつあることから、この記載事項例を活用する際には、夫々の都府県の計画や新たな生産緑地制度の活用等の内容を取り込むことに十分留意することが必要である。

****都市農業振興基本法に基づく地方計画の記載事項例(案)*****

基本法第 10 条に規定する地方計画の策定に当たっては、同法第 9 条の規定に基づき国において策定した基本計画等を踏まえ、以下の事項について記載することが考えられる。

※ 以下の事項は、あくまでも地方計画に記載する事項として考え得るものを例示したものであり、これらに係る記載が必須ということではなく、また、これら以外の事項に係る記載を妨げるものではないことに留意。

◇地域の都市農業の現状と課題

(例)

○ 農地の状況

- ・ 市街化区域内農地の地域別面積 (マップ等を含む。)
- ・ 上記のうち生産緑地地区の地域別指定面積等

○ 生産の状況

- ・ 主要な農産物の種類・特長
- ・ 地域毎の傾向・特色等

○ 都市農業者等の状況・意向

- ・ 都市農業者等の経営状況 (専業・兼業比率等を含む。)
- ・ 法人等の参入状況
- ・ 販売 (卸売市場、スーパー、直売所等への出荷、個人直売、レストラン等の取組) に係る状況
- ・ 市民農園 (特定農地貸付方式)、農業体験農園 (農園利用方式) 等の展開状況
- ・ 営農上の工夫、周辺環境への配慮等に係る取組
- ・ 都市農業者等の営農継続の意向等

○ 都市住民の意向

- ・ 地域内の農地の必要性に対する認識
- ・ 地域内の農地が発揮する機能で評価している機能、期待する機能等

○ 行政による支援の状況

○ 都市農業振興上の課題

- ・ 都市農業の担い手の確保・育成に係る課題
- ・ 土地の確保に係る課題
- ・ 農業経営に係る課題 (収益性向上、販売機会の拡大等)
- ・ 都市住民との共生に係る課題 (周辺住民の理解、営農環境等) 等

◇地域の都市農業の展開方向と具体的施策

(例)

○ 地域の都市農業の将来像

- ・ 地域の特徴を踏まえ、どのような農業を振興していくか
- ・ 地域内のどのような農地を保全すべき農地と位置付けるか (※)
- ・ 農地の有効活用・保全を図るべき都市農業者等 (≒都市農業の担い手) はどのような者と位置付けるか (※)

(※) に関する具体的な農地及び者については、地方計画において明示する意義がある一方、その見直しの際の手續等の負担も考慮し、地方計画本体とは別に、これと関連する別添資料といった形式でリスト化することも考えられる。

○ 都市農業振興上の課題に対応した施策の展開方向

○ 都市農業の多様な機能に関する取組（エリア、取組主体、取組内容等）の推進

- ・ 市民農園（特定農地貸付方式）や農業体験農園（農園利用方式）、学童農園など農作業の体験・交流場の提供に関する取組をどのように進めていくか
- ・ 防災協力農地をどの程度増やしていくか
- ・ 良好な景観をどのように形成していくか
- ・ 農産物の地元での消費の促進をどのように図っていくか等

3. 地方計画を支援する予算措置（都市農業機能発揮対策事業）

農林水産省では、都市農業振興対策として、地方公共団体等に対し次のような予算支援を行っており、地方計画策定や地方計画に基づく施策実施に当たって、是非これらの制度の活用をお願いしたい。

(1)都市農業機能発揮支援事業

都市農業の多様な機能について、広く国民の理解を醸成するため、都市農業の多様な機能を活用した取組に関する専門家の派遣、効果的な情報発信手法の開発及び啓発事業の開催等を支援

このうち、専門家の派遣について、平成 29 年度は、公募により一般財団法人都市農地活用支援センターが事業主体として選定され、「都市農業機能発揮アドバイザー派遣事業」として実施中（詳しくは同センターのホームページ等を参照）

(2)防災協力農地等地域支援事業

都市農業の多様な機能の一つである防災機能を強化するため、地方公共団体、都市農業者及び都市住民で組織する団体等が以下の事業を実施する場合、提案書の公募（農林水産省本省）により事業主体を選定の上、一定額を補助（原則 2 年間）

- ① 防災協力農地が持つ防災機能の維持・強化及び地域住民等への周知
- ② 防災協力農地に指定された都市農地及び付帯する農業関連施設の維持管理等の活動及び都市農地の防災機能を強化するために必要な簡易な施設整備を支援

(3)都市農業共生推進地域支援事業

都市農業が都市住民との共生を図りながら発展していくため、地方公共団体、都市農業者、都市住民等で構成する地域協議会等が以下の事業を実施する場合、提案書の公募（地方農政局等）により

事業主体を選定の上、一定額を補助(原則 2 年間)

- ① 都市住民と共生する農業経営への支援策等の検討及びその展開、地域住民等が享受している都市農業の機能についての理解醸成
- ② 都市農地の周辺環境対策等のための簡易な施設整備
- ③ 都市農業者と消費者である都市住民の交流促進のための取組を支援

都市農業機能発揮対策事業

【平成29年度予算概算決定額 160(191)百万円】

都市農業振興基本法
(平成27年4月制定)

〈基本法の政策課題〉
・都市農業の多様な機能の発揮

- 新鮮で安全な農産物の供給
- 災害時の防災空間
- 農業体験・交流活動の場
- 国土・環境の保全
- 心やすらぐ緑地空間
- 都市住民の農業への理解の醸成

・良好な市街地形成における農との共存
・国民の理解の下での施策の推進

都市農業振興に関する新たな施策の方向性

都市農業振興基本計画
(平成28年5月閣議決定)

〈講ずべき施策〉
・農産物を供給する機能の向上並びに担い手の育成及び確保
・防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全等の機能の発揮
・的確な土地利用に関する計画の策定等
・税制上の措置
・農産物の地元での消費の促進
・農作業を体験することができる環境の整備等
・学校教育における農作業の体験の機会の充実等
・国民の理解と関心の増進

都市農業についての課題把握

国土交通省と連携し、都市農業に関する課題について即地的、実証的に調査・検討を実施。

ICT技術の活用、海外市場の開拓等

(委託費) (委託先: 地方公共団体等)



都市農業の機能発揮

都市農業の意義の周知

農業者、自治体、住民等を対象とした専門家の派遣や講習会・啓発事業の開催等を支援。

(補助率: 定額) (事業実施主体: 民間団体等)



防災協力農地の機能の強化

実践的な機能の強化が求められる防災協力農地について、先進事例（地区防災計画との連携、避難訓練の実施、簡易な防災兼用施設の整備等）の創出と横展開を推進。

(補助率: 定額) (事業実施主体: 市町村、J A、NPO法人等)



都市住民と共生する農業経営の実現【拡充】

近接する宅地等へ配慮した都市農地の周辺環境対策等の施設整備を支援し、都市住民と共生する農業経営の実現に向けた優良事例の創出等を推進。また、現場から情報発信するための広報活動を支援。

(補助率: 定額) (事業実施主体: 地域協議会、民間団体、NPO法人等)



都市農業振興基本法及び都市農業振興基本計画に沿って施策を推進

愛知県都市農業振興計画について

～都市と農の共生と発展に向けて～

愛知県農林水産部農業振興課 加藤 友康
林 高弘

1 はじめに

国が平成 27 年 4 月に都市農業振興基本法を施行し、都市農地の位置付けをこれまでの「宅地化すべきもの」から「農地としてあるべきもの」へと大きく転換し、翌 28 年 5 月に都市農業振興基本計画を策定したことを受け、愛知県では、平成 29 年 3 月に全国で 2 番目となる「愛知県都市農業振興計画」（以下、「振興計画」という。）を策定しました。

振興計画は、都市農業が持つ様々な可能性を広げ、その豊かさを農業者と都市住民がともに享受して、未来へつなぐことを目的としており、本県が、平成 28 年 3 月に策定した「食と緑の基本計画 2020」の中に掲げている「都市及び都市近郊における農業の振興」※1 を着実に実現するための計画と位置付けています。

※1 具体的には、新鮮な農産物の都市住民への提供や農業体験・交流の場の提供、災害時の防災空間の確保など、都市農業が有する多様な機能が将来にわたり十分に発揮されるよう、その継続的な振興を図るための取組を促進すること。

振興計画策定の検討については、名古屋市内の農業者、マルシェの経営者、体験農園を運営する民間企業など、都市農業に深く関わる有識者の方々に構成員として参加いただき、平成 28 年 8 月と平成 29 年 2 月に策定検討会議を開催し、検討を重ねました。

特に、食育の推進など都市住民の農業に対する理解促進についての意見が多く、慎重な議論を要しました。

振興計画策定の実務においては、都市農業に関

する施策が担い手、農地、防災、福祉といった幅広い分野にまたがるため、県関係部局・団体の横断的なメンバーによる連絡調整会議を平成 28 年 6 月、8 月、11 月、平成 29 年 2 月の 4 回開催し、議論を進めました。

それぞれが所管する分野について意見を出し合い、都市農業の振興に向けた具体性のある計画作りを行いました。

愛知県都市農業振興計画 連絡調整会議 県関係部局・団体一覧

所属・団体	担当課室
農林水産部	農林政策課
農林水産部	食育推進課
農林水産部	農業振興課
農林水産部	農業経営課
農林水産部	園芸農産課
農林水産部	農地計画課
防災局	防災危機管理課
建設部	都市計画課
建設部	公園緑地課
健康福祉部	障害福祉課
教育委員会事務局	保健体育スポーツ課健康学習室
JA愛知中央会	地域振興部
愛知県農業会議	農政課

2 愛知県の都市農業の現状と課題

本県の総人口は、7,512 千人（H28 年 12 月現在）で、近年の人口は微増傾向ですが、今後は減少傾向となることが予測されています（図 1）。

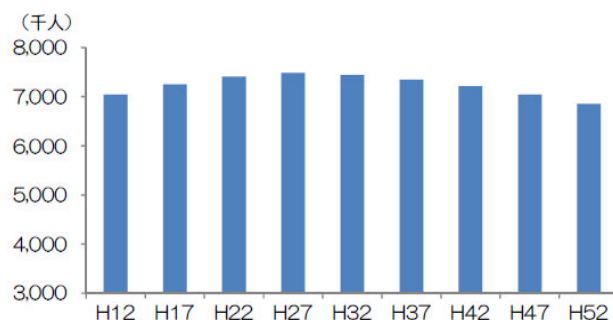


図 1 愛知県の人口推移と将来予測
資料：総務省統計局「人口推計」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

総人口に占める市町村人口の割合が高い上位5市は、名古屋市 30.7%(2,307 千人)、豊田市 5.7%、岡崎市 5.1%、一宮市 5.1%、豊橋市 5.0% の順(H28 年 12 月現在)となっており、この5市で総人口の 51.6%を占めています。

市街化区域内に居住する人口は、総人口の約 8割(H26)を占めており、全国割合の 7 割を上回っています(図 2)。

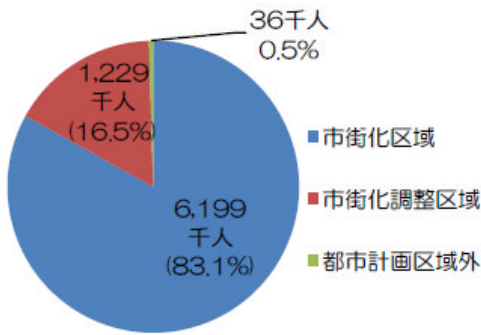


図2 区域別人口
資料:愛知県都市計画課「都市計画現況調査」(H26)、愛知県統計課「あいちの人口」(H26)

県内の市街化区域内農地は 5,339ha(全農地の 6.9%)、うち 21.9%に当たる 1,167ha が生産緑地地区に指定されています(図 3)。

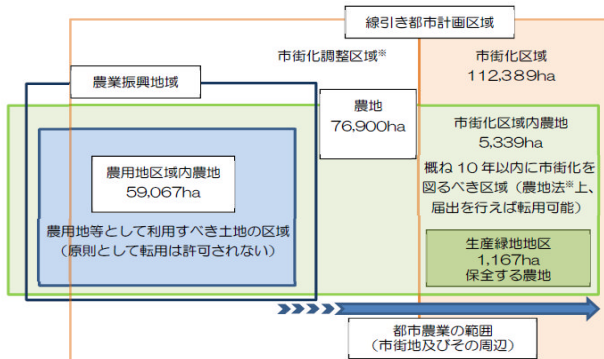


図3 農業振興地域及び都市計画区域の土地利用区分
資料:農林水産省「耕作及び作付面積統計」(H27)、愛知県農業振興課調べ(H27)、愛知県土地水資源課「土地に関する統計年報」(H27)

県内の生産緑地地区面積の上位5市は、名古屋市 275ha(23.6%)、一宮市 144ha、岡崎市 97ha、豊田市 56ha、小牧市 52ha の順で、この5市で県全体の 53.5%を占めています。

平成5年から平成27年にかけて、生産緑地地区を除く市街化区域内農地面積は、約 60%減少しており、生産緑地地区面積は約 27%減少していません(図 4)。

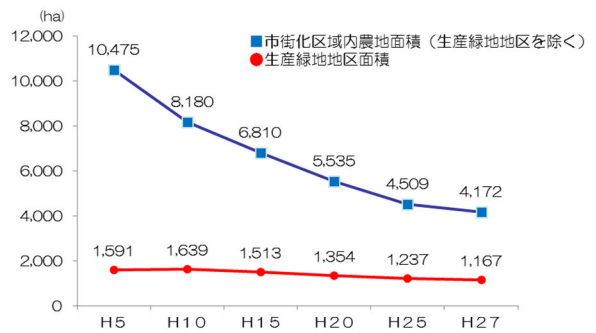


図4 愛知県の市街化区域内農地面積、生産緑地地区面積
資料:愛知県土地水資源課「土地に関する統計年報」

本県の市民農園は 42 市町に 352 か所(特定農地貸付法に基づく農園 344 か所、市民農園整備促進法に基づく農園 8 か所)、67.5ha、12,157 区画が整備されています(平成 28 年 3 月現在)。

このうち、都市計画区域内では、市街化区域に 127 か所(36%)、市街化調整区域に 216 か所(61%)が整備されており、年次別にみると両区域とも設置数が増加傾向にあります(図 5)。

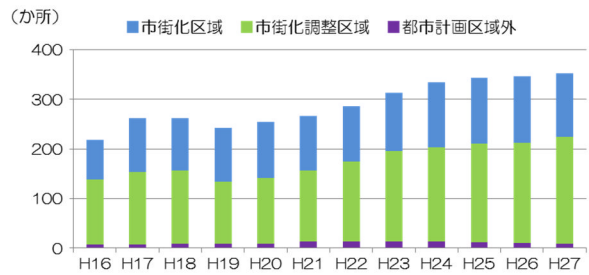


図5 本県の市民農園設置数の推移
資料:愛知県農業振興課調べ

また、産地直売所やマルシェは、少量多品目生産が特徴の都市農業者が創意工夫を凝らした販売の取組を行うことで、多くの人でにぎわっており、消費者への農業の理解促進や交流拠点として、有効な場所となっています。

平成 27 年度の県内における産地直売所は、平成 25 年度よりも若干減少したものの 287 か所あり、このうち尾張地域^{※2}が 144 か所、西三河地域^{※3}が 74 か所、東三河地域^{※4}が 69 か所となっています(次頁図 6)。

※2 尾張地域(名古屋市及び知多半島を含む愛知県西部)
 ※3 西三河地域(豊田市、岡崎市などを含む愛知県中央部)
 ※4 東三河地域(豊橋市、新城市及び渥美半島を含む愛知県東部)

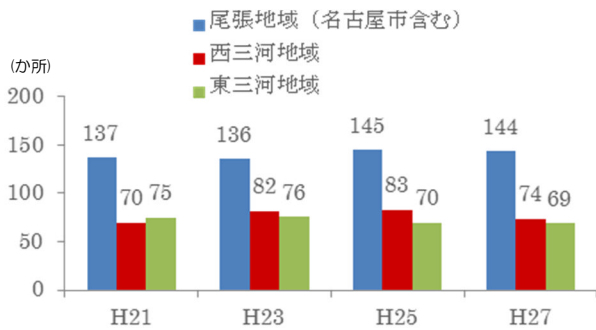


図6 県内の地域別産地直売所数の推移
資料：愛知県農林政策課調

このような現状から、都市農業の振興を図るには、以下①～③が必要になります。

- ①農業政策と都市政策の双方から都市農業の位置づけを見直し、都市農地をあるべきものとして保全し、計画的に活用されるよう支援体制(農業者の負担を軽減するための税制上の措置も含む)を整え、地域と行政が一体となって取り組む。
- ②都市農業の担い手が、地域との共生によって、やりがいのある農業経営を展開し、円滑に事業承継されていく。
- ③多くの都市住民に対して、農業理解を促進し、交流や体験の機会の充実を図る。

3 愛知県都市農業振興計画の概要

本県における都市農業振興に向けて、都市農業が持つ様々な可能性を広げ、都市農業者と地域住民の共生関係を築くことにより、都市と農がバランスよく発展するという視点に立ち、総合的かつ計画的に進めていく取組を次の3つの柱により体系化しました(図7)。

【 柱Ⅰ：都市農業の安定的な継続 】

Keyword 多様な担い手

消費者が身近に存在するという優位性を生かし、多様な担い手が都市住民と交流しながら農業経営を維持・発展させ、やりがいを持って農業を営み、次世代へ承継されていくための取組。

【 柱Ⅱ：農と緑に恵まれた都市環境の形成 】

Keyword 土地利用計画

市街化区域も農業振興の対象として捉え、的確な土地利用計画により、農地の保全と農業が持つ多様な機能が発揮され、その役割が認識されることにより、都市と農の調和による良好なまちづくりが形成されるための取組。

【 柱Ⅲ：農のある豊かな暮らしの享受 】

Keyword 共生関係

都市住民の多くが、新鮮な農産物を供給する農地は、生活に豊かさと彩りを添える「共通資源」であるという認識のもと、農に触れる、作る、買う、体験するなど、積極的に関わることで、農業者を応援し、共に豊かさを享受する共生関係を築くための取組。

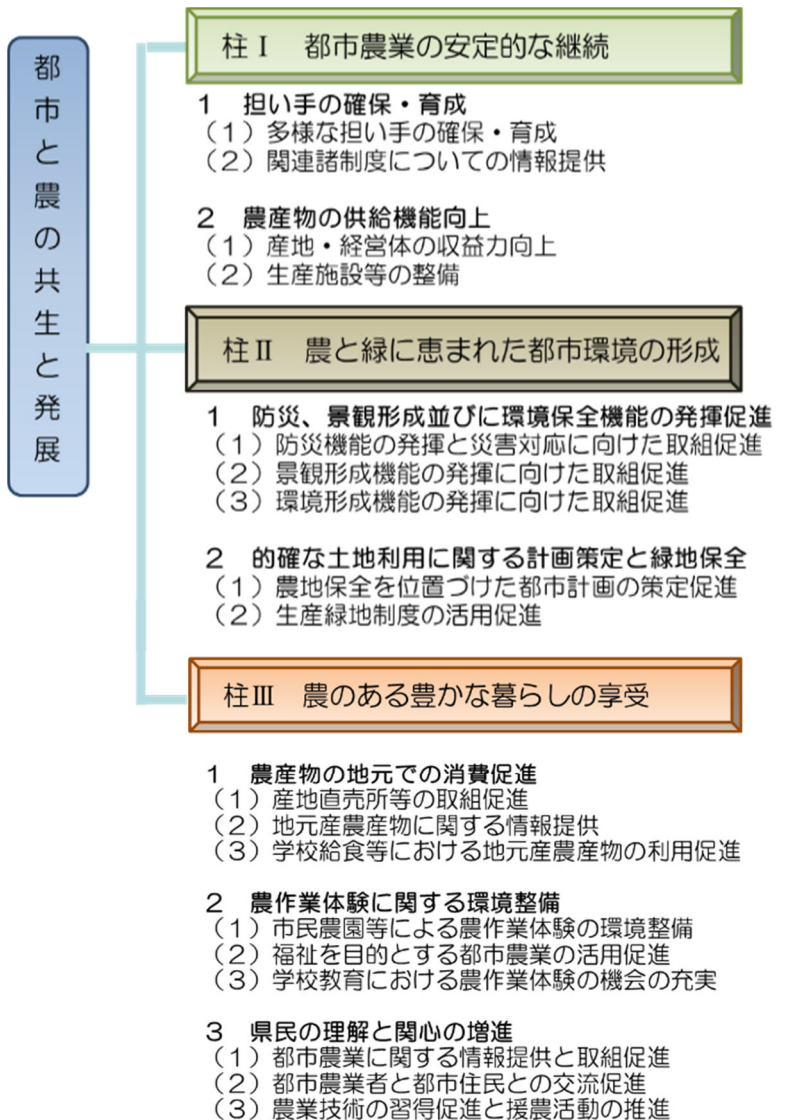


図7 愛知県都市農業振興計画の施策体系

4 今後の方向性

愛知県都市農業振興計画に掲げた各取組を計画的に推進するため、今後は、農業関係団体や県民などと役割を分担し、協働しながら、市町村と連携を図りつつ施策を推進していく必要があります。

また、国が定めた都市農業振興基本法第10条において、「地方公共団体は、政府の基本計画を基本として、その地方公共団体における都市農業の振興に関する計画（地方計画）を定めるよう努めること」とされていることから、市町村においても、関係部局・団体等が連携して、都市農業者や地域住民も一緒になった議論のもと、国と県の計画を参考に、地方計画を策定することが求められます。

このため、平成29年6月に県内市町村を対象とした愛知県都市農業振興計画説明会を開催したところです。

本県としましては、各市町村の地方計画が可能な限り早期に作成され、効果的な施策が推進されるよう、随時働きかけるとともに、必要な情報提供等、適切な支援を行っていきます。

その結果、都市農業の重要性について理解が深まるとともに、本県における都市農業の振興に繋がっていくものと考えています。

5 おわりに

農業振興を図る上で、農地の維持、担い手の確保・育成は、必要なファクターであり、都市農業の振興においても同様であります。

しかし、現状では、市街化調整区域内農地が著しく減少し、農業全体の高齢化や担い手が減少する中で、これまでの施策により都市農業を振興することは困難です。

今後、都市農業振興をさらに推進するためには、地産地消等の取組（産地直売所の取組への支援、市民農園等の整備、6次産業化や農商工連携の取組への支援等）を進めることにより、都市住民に対する都市農業の持つ機能・役割の理解促進を図るとともに、都市農業基本法に定義されている必要な法制上、税制上、金融上の措置等が講じられ、都市農地が新たな担い手によって、将来にわたり維持・管理されるよう、都市農業振興施策を本格的に展開していく必要があると考えます。

藤沢市都市農業振興基本計画について

「湘南の元気都市」を目指す都市農業

神奈川県藤沢市経済部農業水産課 及川 聡

はじめに

藤沢市は、神奈川県中央南部に位置し、北部は大和市、綾瀬市、海老名市に、北東部は横浜市戸塚区、南東部は鎌倉市、西部は茅ヶ崎市、寒川町に接しています。南部は相模湾に面しており、市域の東西距離は約 6.5km、南北距離は約 12km、総面積は 6,957ha となっています。

土地利用は、市域の 68.3%にあたる 4,754ha が都市計画法による市街化区域、残りの 2,203ha が市街化調整区域となっており、市街化調整区域の 78.7%にあたる 1,733ha が農業振興地域に指定されています。

人口は、現在 428,661 人（2017 年 8 月 1 日現在）で 2030 年には 43 万人を超え、その後緩やかに減少に転じるものと推計されています。人口の増加に伴い世帯数も増加していますが、その増加率は人口の伸びを上回っており、ますます核家族化、少子化が進んでいます。人口を年齢別に見ると、総人口が毎年 1%程度増加しており、年少人口（0～14 歳）もほぼ同様の伸びを示しています。一方、65 歳以上の老年人口は、毎年 3～5%程度ずつ伸び続けており、今後も急速な高齢化の進展が見込まれています。

就業人口は、第 1 次及び第 2 次産業就業者が年々減少する反面、第 3 次産業就業者は大きく増加しています。

藤沢市の農業の現状



【藤沢産ロゴマーク】

藤沢市の農業は、温暖な気候と平坦な地形等自然条件に恵まれ、かつ大消費地を抱える都市近郊という有利な立地条件のもとで、

露地野菜、施設野菜、花き、果樹、植木、畜産を主軸に創意工夫と高度な技術力による多様な生産活動が展開され、市民に新鮮で安全な農産物を提供するとともに、農業生産の基盤である農地は、都市の中の緑地空間、防災空間として生活環境保全の面からも大きな役割を果たしています。

しかしながら、当市の農業を取り巻く環境は、都市化の進展による兼業化、混住化、農地の細分化や農業者の高齢化、担い手不足などがますます深刻化してきており、このため未利用農地、耕作放棄地などの遊休農地が、今後増加していくことが懸念されています。

計画策定の趣旨

このような状況の中、都市農業振興基本法が平成 27 年 4 月に施行され、同法第 9 条の規定に基づき平成 28 年 5 月に国が都市農業振興基本計画を策定しました。同年 5 月 27 日には、藤沢市を含む 7 市 1 町を管内とするさがみ農協の第 21 回通常総代会が開催され、そこで都市農業振興に向けた特別決議として、管内市町に対し、都市農業振興基本計画の地方計画を策定するよう要望が提出されました。

都市農業振興基本法第 10 条では地方公共団体は、国の計画を基本として、地方計画を定めるよう努めなければならないとされていること、更にはさがみ農協からの特別決議を受け、本市では平成 28 年 9 月に「藤沢市都市農業振興基本計画策定協議会」を立ち上げ、計画の策定に向けて取組を始めました。

協議会では「都市農業」の定義として、神奈川県都市農業推進条例との整合を図るため、「市内全

域で営まれる農業」を「都市農業」と定義し、都市農業振興基本法の目的を踏まえた上で、平成 29 年 3 月に「藤沢市都市農業振興基本計画」を策定しました。

計画の内容

本計画は第 1 章から第 6 章までの構成となっており、各章の主な内容は次のとおりです。

第 1 章 計画策定の基本的考え方

本計画の趣旨、計画の位置づけ、計画の期間を示しています。

第 2 章 都市農業を取り巻く環境

都市農業振興基本法に定義されている都市農業の現状、都市農業が転換期を迎えている理由、これまでの都市農地政策の経緯、国の都市農業振興基本計画で政策課題とした、都市農業が有する 6 つの機能の発揮等について記載しました。

第 3 章 藤沢市の農業

藤沢市の農業・農地の役割や現状について、その土地利用や担い手の状況、農地の状況等について記載し、今後の課題として、担い手の育成と確保、農地の保全と活用、都市農業に対する理解の促進、地産地消の推進、税制上の措置等の各項目について示しています。

第 4 章 藤沢市の農業の将来像

藤沢市の農業の将来像と基本理念を記載し、実現のための 3 つの方向性として、担い手の確保、土地の確保、農業施策の本格展開を示しています。

第 5 章 藤沢市の都市農業推進施策の展開方向

第 2 章で国が都市農業振興基本計画で掲げた、都市農業が有する 6 つの機能を発揮するための具体的な取組について、本市が取り組んでいく項目とその内容を記載しています。

第 6 章 計画推進のために

計画推進のための関係機関との連携、進捗管理について示しています。

具体的な取組み

第 5 章で都市農業が有する 6 つの機能を発揮するための具体的な取組について示していますが、その中で特筆すべき点をいくつかあげるとすると、農産物を供給する機能を発揮するための取組として、「農家レストラン」の推進を、農作業体験・学習・交流の場を提供する機能を発揮するための取組として、「農福連携」の実施を掲げています。

「農家レストラン」の推進では、国家戦略特区制度により、農業用施設とみなされた農家レストランの開設について推進していくことを位置づけており、この制度を活用した農家レストランが来春にはオープンする予定となっています。

「農福連携」については、昨年 6 月からさがみ農協が運営している、市内の大型直売所「わいわい市」の出荷者にご協力いただき、市福祉部との連携により取り組んでいる「子ども食堂」等への食材提供を推進していくことを位置づけ、更に高齢者、障がい者、生活困窮者、困難を抱える若者等の社会参加に対し、農業がその受け皿となるような仕組みを構築していくこととしています。

むすびにあたり

都市農業振興基本法第 10 条では、地方公共団体は国の計画を基本として、地方計画を定めるよう努めなければならないとされています。しかしながら、計画策定による具体的なメリット等が示されていない状況で、なかなか策定が進まず、神奈川県内の市町村においては、現在策定済みとなっているのは本市だけという状況になっています。

国は都市農地を「あるべきもの」と位置づけたわけですから、それを推進していく自治体には、インセンティブを付与するなどの措置を設ける等すべきではないかと思えます。

本市といたしましては、この計画に位置づけた取組を着実に実行し、都市農業の多様な機能を十分に発揮するよう努め、農業者、地域住民ともに「藤沢市に農業があつてよかった」と思っていただけよう都市農業の振興を図ってまいりたいと考えております。

堺市金岡地区でのエリアマネジメントと コミュニティ営農に向けた取り組み

大阪府立大学大学院生命環境科学研究科・教授 加我 宏之



はじめに

大阪府堺市北区の金岡地区では、都市の農空間保全を目的に農家や地域住民とともにまちづくり活動が行われている。中堅農家を中心に住民発意ではじまったまちづくり活動は16年間の長きにわたり継続してきた。地域住民を対象とした農業体験イベント、地域の自力による農道整備「みち普請」など、農家だけでなく地域住民を巻き込んだまちづくり活動は、2007年度に豊かなむらづくり全国表彰事業で農林水産大臣賞を受賞するなど高く評価されている。

金岡地区は2017年度に国が公募した「都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査」に採択され、まちづくり活動を通じて展開されてきたエリアマネジメントの取り組みの効果を検証し、次世代が「業」として都市農業に取り組むためのコミュニティ営農の可能性について検討がなされた。本稿では、本実証調査の成果の一部を報告する。

1. 金岡まちづくり活動の概要

金岡地区は大阪府堺市北区に位置し、北東部の市街化区域と市街化調整区域の境界線上に位置する古くから続く約150haの農村集落である。地区の北部には大阪中央環状線、南部には南海電鉄高野線、西部には大阪市営地下鉄御堂筋線と都市計画道路常磐浜寺線、地区の中央部を東西方向に旧の竹之内街道、地区の中央部を南北方向に我堂金岡線や金岡引野線が通るなど、交通至便な地区である。本地区には農地とため池から構成される約50haの農空間がまとまって位置し、今も地域固有の田園景観が残されている。市街化調整区域内に分布する農地は、農業振興地域の指定を受けておらず、2002年に堺市では都市計画法第34条11項に関する条例が施行（2012年廃止）され、市街化調整区域内の市街地開発が緩和されたこともあり、線引きの境界線に近い農地の宅地化が進んだ。2015年には地区の中央部を南北に貫

く都市計画道路南花田鳳西町線が事業認可されたことで、依然強い都市庄を受けている（図-1）。

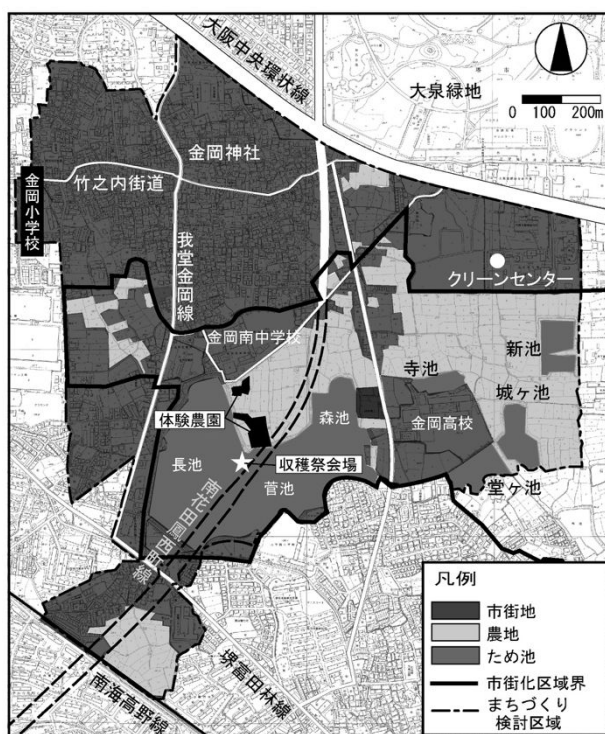


図-1 金岡地区の現況

このような状況を受け、金岡地区では2000年3月に大阪府のため池改修事業である『金岡地区地域オアシス整備事業』の事業採択を契機とし、40才前後の若手農家数名が中心となり、10年後、20年後の金岡地区の将来像を考えるために『金岡まちづくりの会』を結成したことをきっかけにまちづくり活動が始まる。2001年11月に農空間の将来構想策定のための母体となる『金岡まちづくり推進協議会』が結成され、2015年の都市計画道路の事業認可を契機に『金岡地区農環境像活用検討会（以下、検討会）』へと発展し、現在も活動が継続してなされている。検討会には、地域の組織から菅池・森池水利組合、堂ヶ池・寺池水利組合、長池水利組合の3水利組合等と金岡まちづくりの会を母体として、堺市の農政

部局や都市計画部局といった行政組織に加え、(一財)都市農地活用支援センターが加わるとともに大学との連携で民間の経営コンサルタント、さらに農業プラントに関わる民間協力会社も参画し、産・官・学・民が一体で推進していく体制が構築されている(図-2)。

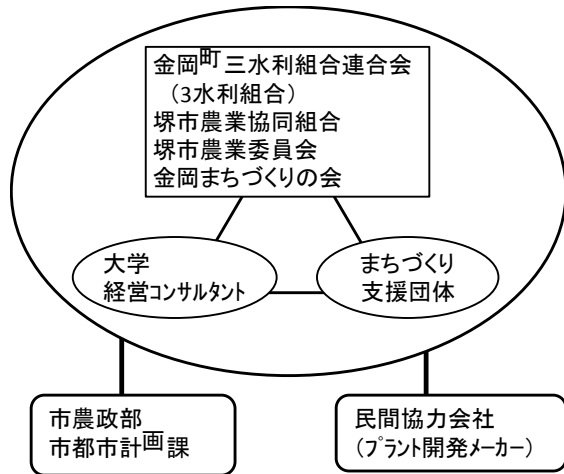


図-2 金岡地区農環境活用像検討会の組織体制

本地区でのまちづくり活動は、開始以来、地区の現状を認識するための土地利用調査や農家・非農家・中学生に対するアンケート調査、まちづくり理念や将来像の討議に加え、中学生によるコスモス定植や地域の小中学生や子ども達を対象とした田植え、稲刈り体験、豚汁や新米を振る舞う収穫祭など、地域住民を対象とした農業体験イベントが活発に行われてきた(本稿写真【農業体験イベントの様子】)。農業体験イベントは、2002年より開始され2016年までの計15回、15年間にわたり毎年開催されてきた。秋に行われる収穫祭は、初年度より参加人数が年々増加し、近年では延べ1,000人以上が参加している。なお、本地区のまちづくり活動の発展プロセスについては既往報告^{1)・2)}に詳しい。参照されたい。

2. まちづくり活動を通じたエリアマネジメントの効果

金岡まちづくりの会は、地域住民を対象とした農業体験イベントの目的として、①農作業体験及び自分たちで育てた作物を味わう体験を通じて、地域及び地域で営まれている農業に対する理解度及び好意度を高めること、②農業に対する好意度を上げることで将来の農業の担い手の確保や農空間保全につなげること、③まちづくり活動の担い手確保に向けた地域の潜在性を高めることを掲げ、継続して実施してきた。

金岡まちづくりの会は、まちづくり活動の初動期に各種の農業体験イベントを実施する前の2002年に中学生、地域住民を対象にアンケート調査を実施し、農地・農業に対する現状の認識と今後の土地利用意向を探っている³⁾。本実証調査では、16年間のまちづくり活動や農業体験イベントの効果を検証するために再度、中学生や地域住民に対してアンケート調査を実施し、過去の調査結果との比較を通じてまちづくり活動の効果を検証した⁴⁾。

地域住民では、地域行事としての農業体験への参加が増加傾向にあること、緑の豊かさを感じるなど農地の多面的機能の評価が向上し、趣味程度に農作業をすることも45.1%から65.4%に増加している。さらに、地区全体の土地利用として農業的土地利用が望ましいとする意向が増加している。中学生では、地域住民と同様に学校の授業や地域行事での農業体験が5割から9割程度に増加し、農業との触れ合いが深まっていること、農地やため池などの自然環境が豊富といった校区の環境に対する評価は37.9%から48.0%に高まり、農地として効率を上げた土地利用に対する認識も6.9%から20.5%に増加している(図-3)。

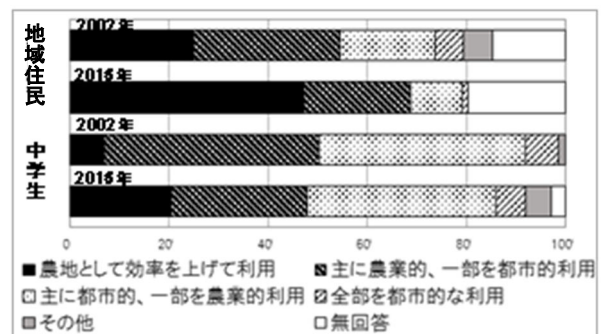


図-3 地区の土地利用意向 (地域住民、中学生)

農作業をすることへの意欲は全体的には大きく変化していないものの、是非やりたいと回答した中学生が約40名存在していることを確認できた。さらに、中学生の約4割が「自然環境の大切さを実感した」、「農業の大切さを実感した」と回答し、中学生の約3割は農業体験を通じて、楽しいだけでなく「農業の難しさ」への理解も深まったと回答し、約2割の中学生が農業や野菜に興味を持ったと回答している(図-4)。地域住民と中学生は各種の農業体験イベント等への参加を通じて農業に対する理解を深め、農空間保全の意識が高まっているといったまちづくり活動を通じたエリアマネジメントの取り組みの効果を実感できた。

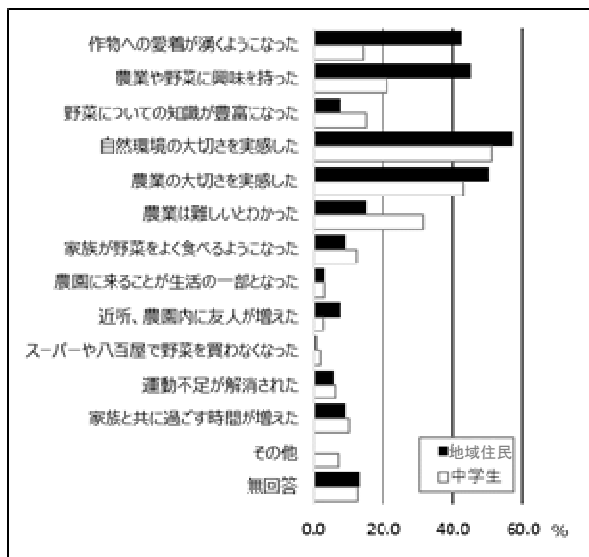


図-4 日常生活での農業に対する考え方の変化 (地域住民、中学生)

一方で、まちづくり活動への参加意向では、地域住民では参加したいとする意向は増加しているものの中学生では若干減少傾向にある。豊かな農空間を次世代に残していくためには、金岡まちづくりの会のメンバーだけでなく、農家や地域住民、そして中学生をはじめとする子どもたちとともに活動を継続していくことが求められる。金岡まちづくりの会の検討や活動内容については、行事案内のポスターや講演会、アンケート調査を通じて情報発信してきた。また、行政のホームページやミニコミ紙等で取り上げられ紹介され、行事の参加者が自身のブログで紹介することも少なくない。しかし、いずれも偶発的かつ一方的なものがほとんどであり、双方向かつ自発的な情報発信が少ないことが課題であった。地域のことを考えて行動する意識“地愛”を高めるために、手軽でかつ広範囲に双方向の情報発信ができる Facebook 等の SNS を活用した情報発信の重要性が指摘された。今後は、SNS 等の情報発信ツールに興味を示した新たなメンバーの参画も確認できたことから、SNS 等を活用して、積極的に情報発信をしていくことで地域住民のチェンジマネジメントを促進し、エリアマネジメントの担い手の拡充を図っていくことが目指された。

3. コミュニティ営農に向けた取り組みの検討

金岡町は堺市、大阪府と同様、販売農家数は減少するものの、経営耕地面積の減少率が1割弱に抑えられ、若手の農業就業人口も増加傾向にある。地区の市街化調整区域では1割強が市街化したものの農地は8割強が保全され、うち7割強は水田として継

続されている。2004年に実施された農家に対するアンケート調査と本実証調査で実施した2016年の農家に対するアンケート調査結果を比較すると、世帯代表は農地の貸与や作業委託が増加し、作業委託等によって農地を維持する意向は継続している。一方、次世代は納税の関係から義務的に農業を行う者が25.4%から41.3%に増加(図-5)し、本格的に農業をやりたい者が15.9%から1.6%に減少し、農空間保全に対する意識は低下傾向にある。世帯代表、次世代共に地区の農空間保全のための全体調整の必要性に対する意識が低下しているものの、良好な農環境を守るための調整役としては地域の団体に期待されている。

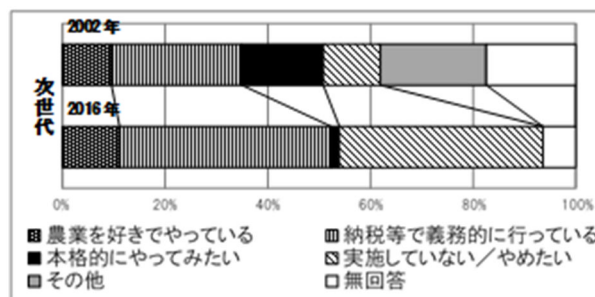


図-5 農業との関わり方 (次世代)

長年に渡るまちづくり活動では地域啓発のための各種の農業体験イベントが継続的に展開されたことに加えまちづくり理念や土地利用ビジョン、社会実験などのまちづくり活動を継続してきたため、農家同士の信頼関係が構築され、農地の貸与や作業委託も含め水田を中心に現時点ではまとまった農空間が保全されてきた。一方で、次世代の農業従事に対する意欲は大きく低下しており、都市庄の高い市街地縁辺部での農空間保全の今後の困難さが課題として確認された。

金岡まちづくりの会の主要メンバーで畑作農業に従事する農家と作業受託を中心に水田農業に従事する農家の兄弟に対するヒアリングより、金岡地区での今後の農業に対する思いを共有した。若手農家を育てたい、子どもに本物の味を知ってほしい、育ててくれた地域に恩返しをしたい、跡継ぎが安心して農業ができる環境を整えたい、子どもに共存の価値を知ってほしい、農業を儲かるようにしたい、楽しみながらといった農業に対する思いをメンバーで共有した。今後の都市農業は「感じる農業」と「儲かる農業」の両輪で「子どもに魅せる農業」を実現するための方策について議論がなされた。「感じる農業」として、田植えや稲刈り等の農業体験、自分で育て

た作物を食べるについては、エリアマネジメントを通じたまちづくり活動の一環として継続的に実施してきた農業体験イベントが一定の効果を発揮している。今後、さらに「感じる農業」を展開するために、農の伝統文化を子どもたちに伝える地域のシニアとの交流プログラム、自らが育てたお米や野菜を料理する子どもレストラン、農業を通じた訪日外国人との国際交流プログラム、農業経営塾などの新たなプログラムの提案が活発になされた。しかし、本地区の次なる課題は、農家の次世代、また、中学生等の次代を担う世代に「儲かる農業」を魅せることである。一定の広がりを持った農空間保全において水田農業の役割は大きい。大面積の水田を少人数で効率よく農業を展開するために、既存の水田耕作オペレーターを中心にIoT技術の活用等で効率化を図り、若年者の新たな雇用を産み出す仕組みの検討が提案された。さらに、高度に管理され、IT化された最先端農業を魅せることで次世代に農業の魅力を伝えたい。そのためには、水田農業に変わる最先端技術を導入した施設園芸の取り組みが検討され、クリーンセンターに隣接する立地条件を生かした新たな農業展開が模索された。一方で、クリーンセンターでも電気、熱、CO₂といった副産物の周辺地域への還元の見込みがなされている。双方のWin-Winの関係を実現し、クリーンセンターの副産物を受け入れるためには、個々の農家の努力による従来の農業形態から農業の担い手を個人から組織に転換する新たな都市型集落営農組織ーコミュニティ営農組織の設立の必要性が示された。

地元農家の知識やノウハウを生かしたトマト栽培にはじまり、すでに多くの地域で取り組まれているイチゴやマンゴー、イチジク栽培、さらには地域住民の誇りや新たな名物となり得る作物として台湾の釈迦頭やカカオ、コーヒーなど、将来の6次産業化も見据え、市街地に新しい商品、サービスを提供し、

【 農業体験イベントの様子 】



田植え



稲刈り



収穫祭



コスモス定植

地域経済の活性化を図るための作物の作付けに夢を抱き、コミュニティ営農の実現に向けて、法人組織のあり方、事業の成立性の検討に取り掛かっている。

おわりに

堺市北区金岡地区では、2000年3月に金岡まちづくりの会が発足し、2003年にまちづくりの理念を提言している。まちづくりの理念は、①豊富な地域住民の個性・能力を集め、活かし、みんなで地域の運営をしていこう、②地域の宝物を守り、町の個性を磨き続けよう、③農地を整えつつ、暮らしを支える都市的な利用に答えよう。④次世代を担う子どもを地域の人材と環境を活かして、育てよう、⑤時代の変化やニーズに対応できる仕組みを作ろうとし、この理念に基づいて有能な人材が集う金岡まちづくりの会が地域をリードして農業体験イベント等のまちづくり活動を展開し、エリアマネジメントに取り組みされてきた。都市農業を取り巻く都市住民の農に対する理解の醸成、農空間が発揮する多面的機能の評価においては、目覚ましい効果を発揮しつつある。今後は、農家の個人の「業」としての農業のみならず、地域の「業」としての農業の魅力を高めるため、新たなステージに進むことが求められる。地域で老若男女が生涯を通じて働き続けられる都市農業の展開によって、地域を見守る人、“地愛”を育み、金岡まちづくりの理念と守ってきた農空間を次世代に引き継ぐため、次世代への投資としてのコミュニティ営農の実現が期待されている。

参考文献

- 1)柳川豪・加我宏之・下村泰彦・増田昇(2006), 堺市金岡町における住民発意型まちづくり活動の発展プロセスに関する研究, 日本造園学会誌ランドスケープ研究, Vol.69(5), 751-756.
- 2)増田昇(2016), 都市農地とまちづくりの今後の可能性: 特集ー都市農地とまちづくり, 区画整理, 2017年2月号, 13-18
- 3)柳川豪・加我宏之・下村泰彦・増田昇(2005), 堺市金岡地区における農空間保全に向けた各主体の土地利用意向に関する事例研究, 日本造園学会誌ランドスケープ研究, Vol.68(5), 751-756
- 4)松浦由布子(2017), まちづくり活動と農空間保全との関わりに関する研究ー堺市金岡地区を事例として, 大阪府立大学大学院生命環境科学研究科修士論文

「都市農業 “2.0” ～新時代の都市農業の可能性」 地域連携フォーラムの開催

東京経済大学 経済学部 准教授
地域連携センター運営委員長 尾崎 寛直



本年6月2日、東京経済大学を会場に「都市農業“2.0”～新時代の都市農業の可能性」をテーマにした地域連携フォーラムを開催させていただいた。当フォーラムは、東京都・国分寺地域の産業振興や地域活性化等を目的

的に市役所・商工会そして本学の三者が協定を結び連携を重ねてきた活動の一環であるが、このテーマに至った背景には国分寺農業の置かれた現状への危機感もあった。

国分寺市は東京都内で清瀬市に次いで市域面積に占める農用地の割合が高く、ブロッコリーをはじめとした野菜、ブルーベリーや栗などの果樹、植木の生産が盛んに行われているものの、JR中央線沿いの住宅価格の上昇に伴い、農地は年々減少し、とりわけ生産緑地指定外のいわゆる宅地化農地についてはここ20年で約半減している現状がある。

だが、現状にただ悲観し、手をこまねいているわけではない。むしろ今、都市農業の可能性を広げ、価値を高めようという種々の取り組みがこの地域で進展していることを多くの人々、とりわけ一般市民に広く知ってもらいたいという思いがあった。さらに折しも、国のほうでも都市農業振興基本法（2015年）に次いで本年4月、都市緑地法等の改正によって都市農地のあり方について大きな舵を切るという動きがあり、まさに時宜を得た企画になったことは感謝申し上げたい。

今回、私たちがタイトルにある“2.0”に込めた思いは、都市農業の「レボリューション・革新」という可能性の提起であり、誤解を恐れずにいえば、結論

的には「農地＝農家のためだけの専有物」という枠組みを超えて、都市農地を都市の魅力発信の拠点として活かすこと、さらに食育、コミュニティ、福祉、防災、など多面的な機能を展開しうるプラットフォームとして位置づけ、保全していきたいという強い期待である。逆に、そうでなければ、都市農地は都市化の圧力の下、担い手の農家の高齢化とそれに伴う相続の発生の際に「巨大な」財産としてやむなく切り売りされ、消滅しかねない厳しい境遇にあることは周知の通りである。

営農継続を約束することを条件に税制優遇や相続税の納税猶予などがなされていた生産緑地指定も、まもなく2022年に満期を迎え、ほぼ8割の生産緑地において30年の転用行為の制限期間が実質的に終了するとの事である。不動産業界は浮き足立つのかも知れないが、このままでは指定を外れた農地が一気に市場化し、都市農地という——地域の「自然文化遺産」というと大げさかも知れないが——財産の多くが失われる危機に瀕している。

今回のフォーラムはこうした「暗い」流れに歯止めを掛け、反転攻勢でむしろ価値観の「レボリューション」を行おうというのがねらいであった。

フォーラムではまず基調講演として、国土交通省都市計画課で今回の都市農地に関する制度改正に携わってきた担当者の野村亘氏をお招きし、都市農業振興基本法及び計画に至る背景、そして今回の法改正の必要性について語っていただいた。国の農業政策及び都市政策の両面からしても、都市農地が単なる農産物を供給する機能だけでなく多面的な機能を発揮していることが評価されており、その上で都市農地をしっかりと用途地域に位置づけ、生産緑地指定の要件緩和によって幅広く指定した上で、生産緑地内での直売所や農家レストラン等の設置を可能にするなど、農業（あるいは農を活かしたビジネス）に関わりたい多様な担い手が参入しやすいしくみづく

りをめざしていることが報告された。とくに「所有から利用へ」というコンセプトのもと都市の新しい魅力・文化として農を位置づける必要があるとの意欲的なコメントをいただいた。

基調講演の問題提起は、まさにその後のパネルディスカッションで報告される先駆的实践を後押しするものであり、都市農地というプラットフォームでさまざまな可能性を追求するパネリストらも鼓舞され、報告に力が入ったように思われる。

今回のパネリストは、従来であれば農業と関わりのない仕事をしていたはずであるが、奇遇にも同じプラットフォームに集った開拓者たちである。

国分寺市市政戦略室の中島健太郎氏は、まちの魅力発信として国分寺の地場野菜を「国分寺三百年野菜 こくベジ」と名付けてその価値を高め、農家と市民、飲食店をつなげて PR する仕事に邁進している（詳しくは本誌中島論文を参照）。

NPO 法人くにたち農園の会理事長の小野淳氏は、児童や家族の畑作・稲作体験だけでなく、動物飼育や野外体験（どろまみれの田んぼ遊びや生き物探し等）などの遊びや交流、子育て支援の場として都市農地を活用するしくみを開拓した。田畑とそれにつながる古民家の再生利用も含め、都市コミュニティの拠点として農地を位置づけることに成功している。

障害者就労支援を担う NPO 法人 Ohana 施設長の白瀬美弘氏は、障害のある人の園芸療法の間として農園事業を展開し、同時に収穫した野菜を練り込んだスイーツの工房も立ち上げ、福祉就労として障害のある人たちの仕事づくりにもつなげている。農業と福祉を架橋した「農福連携」モデルを当地域で先駆的に開拓した団体である。

パネリストで唯一現役の学生で登壇した森田慧氏は、これまで農業に関わりのない大学生をインカレサークルとして巻き込み、9 大学 70 名余の「農業サークルぼてと」を設立（前代表）し、学生による農業プロジェクト「よんあーる」の代表でもある。会員の多くが東京育ちの全く農業に縁のなかった「ふつうの」学生らであるが、野菜作りや農業の現場を訪問するフィールドワーク等を展開するなかで、若者の農業への潜在的な興味を引き出し、農業の魅力を再発見してもらうことをめざしている。現在は、若者と都市農業・中山間地の農業をつなげていく新たな団体を立ち上げ、生産から販売までを学生が手がけるプロジェクトを進行中で、都市の「ふつうの」若者が農業を生活の一部にするという可能性を開拓

しているところである。

最後に、地域の魅力発信を手がける NPO 法人めぐるまち国分寺代表理事・めぐるみ Labo&Cafe 主宰の高浜洋平氏は、平日昼間は都心のサラリーマン生活を送りながら、地元に戻ると、農家と地元飲食店等をつなげて地場野菜・果実を流通させ、「地産地消」を普及させるしくみづくりや、ジャムやピクルス等瓶詰めの商品開発、ブランディングのためのイベント開催などを通して「こくベジ」の魅力を高め、同時に都市における農業の「6 次産業化」実現を試みる異色の開拓者である。

以上のようなパネリスト＝新たな都市農業の開拓者たちを迎え、密度の濃い議論が展開されたわけであるが、紙幅の都合上すべてを紹介することはできない。だが、すでに紹介してきておわかりのように、こうした都市農業の可能性や多面的価値の開拓、農業や食品ビジネスを本業にしていなかった人物たちが仕掛け人になって進めてきているところが面白いのではないだろうか。

上述のように、都市化圧力の下で都市農地を保全することは容易ではないことは承知している。だからこそ、農家だけにその責を負ってもらうのではなく、都市農業の応援団を増やしていくこと、言いかえれば、農業（農家）と市民との間を架橋していくこと、市民にとって農業をもっと身近なものにしていくことが重要ではないか。

農家に生まれなくとも、森田氏のいうように農業に対する潜在的な興味は若者にだってある。平日のサラリーマン生活に疲弊し、生命を育てる農に関わりをもちたいという大人はごまんという。農を地域活性化・魅力発信に活かしたいと考えているアントレプレナーたちは都市にたくさんいる。

こうした可能性を総動員して、農業を本業にしなくとも農に関われるチャンネルを増やしていくこと、そうした人々が集えるプラットフォームとして都市農地が革新できるかが問われているのだろう。



【都市農業“2.0”フォーラム】国分寺市長・東京経済大学学長も出席

国分寺三百年野菜 こくベジプロジェクト

生産・消費拡大へまちぐるみの展開、多彩なPR

東京都国分寺市政策部市政戦略室まちの魅力発信担当係長 中島 健太郎



1 はじめに

国分寺市では、平成 27 年度から、国分寺の地場野菜に「こくベジ」という愛称をつけ、そのPRを通じて国分寺の農業や農作物の魅力の発信をしています。本稿では、平成 27 年度から 28 年度にかけて実施してきた具体的な取り組みについてご紹介いたします。

2 「農のあるまち 国分寺市」

国分寺市は、都心から電車で約 20 分という好立地にありながら、市域に占める農地の割合は多摩 26 市中 2 位で、まさに「くらしの近くに農がある」まちです。これは、今から約 300 年前、江戸時代の新田開発に由来します。当時の農家の方たちは、決して肥沃な土地ではなかった場所を耕し、土と向き合いながら、工夫を重ねて農業を営み、農地を守ってきました。そしてそれが脈々と受け継がれて現在に至っているのです。

3 こくベジプロジェクト開始の背景

平成 26 年度に国が創設した地方創生関連の交付金を活用し、本市では、観光振興に主眼を置き、地場野菜を使った国分寺ならではのご当地メニューの開発に着手しました。しかし、単に地場野菜を使ったメニューを作っただけでは、同様の事例が数多くある中、有効なPRになりにくいことが考えられました。そこで、国分寺の農業や農作物そのものに着目し、その魅力を発信することにしました。また、地場野菜を使ったメニューを提供する飲食店のPRをあわせて行うことで、国分寺市ならではのPRになると考えました。

4 平成 27 年度：事業の立ち上げ

地場野菜の魅力を分かりやすく伝えるため、地場野菜を「こくベジ」と名付け、まずはブランディングをすることから開始し、農家の方や野菜を前面に押し出したポスターを制作して、鉄道駅、飲食店などに掲示しました。

そして、こくベジを使ったオリジナルメニュー「こくベジメニュー」を提供するお店を募集した結果、市内 22 店舗でこくベジメニューの提供が始まりました。

また、国分寺農業の歴史と生産者の想いを発信する冊子「つづく国分寺野菜」を制作して、飲食店等で配布し、つづいて、こくベジメニュー提供店をPRするための情報誌を制作し、飲食店、市内関係機関等のほか、市内外の様々なイベントで多くの方に配布しました。

さらに、インターネットサイトを立ち上げ、直売所情報やこくベジメニュー提供店情報を発信しています。



【こくベジポスター】



【こくベジ情報誌】

5 平成 28 年度：事業化に向けた試行と検証

平成 28 年度は、地産地消の促進のため、交流人口の増加と定住促進を図ることとしました。

こくベジメニュー提供店は、22 店舗から 51 店舗に増えました。これに伴いこくベジの需要が高まると、今度はこくベジの供給が課題となります。そんな中、市民有志によるこくベジ配送の活動がスタートし、配送を通じて飲食店や農家の方を結ぶ重要な役割を担ってくれています。この配送活動と連携し、小学校や個人のお宅への配送実験を行い、課題や今後の展開について検討し、こくベジの流通をより一層活性化するために開発した「こくベジ弁当」は、3 日にわたる試験販売でいずれも完売でした。

また、こくベジPRに、

*こくベジメニュー提供店マップ

*こくベジの紹介・Web 特設サイトのQRコードを記載した名刺サイズのカード

*こくベジを入れるビニール袋

*市内の直売所を紹介する電子マップ

*児童向けに、国分寺の畑で育つ里芋をモチーフにした絵本

を制作したほか、農家の方やこくベジメニュー提供店があつまると、こくベジが主役のマルシェイベント「こくベジのじかん」を開催しました。



【こくベジマルシェ「こくベジのじかん」】
(当初3月の開催は雨天中止。6月に再開となりました。)

そして、こくベジを中心に人々が交流できる場を作るための実験的なイベントとして実施した「こくベジトラベルガイド」では参加者を農園にご案内し、農作物の収穫体験やこくベジメニューの試食などを通じて、国分寺の農業に触れていただきました。

6 こくベジと行政課題について

こくベジの大きなテーマである「地産地消」。農

業者、飲食店経営者、市民そして行政が連携することで、市が抱える課題の解決にもつながると考えています。それは、経済（農業振興、商業振興等）、福祉（障がいを持つ方の就労の場、買物弱者対策等）、環境（緑地保全等）、食育（児童たちへの啓発等）など、さまざまな分野でこくベジの取り組みが行政課題解決のきっかけになります。このように、地産地消の取り組みを推進することで、
①農業・商業が活性化し、まちがにぎわっている
②市が抱える課題の解決につながっている
③地産地消に積極的なまちであることが国分寺の魅力として発信されている

という状況を生み出し、その結果、来訪者の増加や定住促進につながることを期待しています。

7 おわりに ～今後の展望～

まず、当然ながら、新鮮でおいしいこくベジは、私たちの身近にある都市農地で育まれたものです。そして、その農地は、農家の方々が大切に守ってきたものであり、その脈々と行われてきた営みがあったからこそ、今のこくベジがあるのです。こくベジプロジェクトのさまざまな取り組みを通じて、直売所、飲食店そして農地を舞台に、多くの人々の交流が生まれます。

また、多くの人々に「地場野菜」「地産地消」「都市農業」に、興味を持ってもらい、実際の行動に移していただくことが重要です。たとえばどこかで見かけたポスターをきっかけに、試しに直売所で野菜を買ってみる。ファストフードではなくこくベジメニューのお店で食事をする。その過程で「今自分が食べている野菜が生まれたのはどんなところなのだろう」「見知らぬ土地からはるばる運ばれてきた野菜と何が違うのだろう」と思いを巡らせると、これまで自分には関係ないと思っていたことが、いつの間にか自分の生活と切っても切り離せないテーマになっている・・・こうした体験を、こくベジプロジェクトを通じて、一人でも多くの人に味わってほしいと考えます。

ぜひ、皆様も、近くの直売所をのぞいて、こくベジを手にとってみてください。こくベジメニューを味わってください。そして国分寺の農のある風景、農家の方の顔を思い浮かべていただければ幸いです。

江戸東京野菜を次世代へつなぐ 持続可能な仕組みづくり・6次産業化へ

多摩・八王子江戸東京野菜研究会 代表
株式会社小城プロデュース 代表取締役 福島 秀史



<江戸東京野菜との出会い>

江戸東京野菜は東京の伝統野菜ですが、最近注目度を増しています。

私が江戸東京野菜を知ることになったのは今から約6年前、営業移動中に車中のラジオから聞こえてきた「江戸東京野菜は東京の伝統野菜であり、魅力を伝えることができる人を育成する講座がありますのでぜひお申し込みください」といったメッセージでした。早速連絡を取りその講座に参加して以来現在まで魅了され続けています。

そして現在では特定非営利活動法人江戸東京野菜コンシェルジュ協会の理事として江戸東京野菜の普及活動に励んでおります。

江戸東京野菜とは、種苗の大半が自家採取または近隣の種苗商により確保されていた江戸から昭和中期（40年代）までの野菜、いわゆる固定種の野菜です。それぞれに物語があり、味や形など個性豊かで魅力あふれる江戸東京野菜は東京の伝統野菜として注目を集めており45品目がJA東京中央会により認定されています。（2017年9月現在）

江戸東京野菜の大半は作物名に主産地名がついているいわゆるご当地野菜です。つまり地域の共通の財産でもあるわけです。ゆかりのある地域では江戸東京野菜の町おこしが行われています。例えば練馬地域では時間内に何本のダイコンを折らずに抜けるかを競い、収穫した大根は地元の小学校の給食に提供される練馬大根引っこ抜き大会や、寺島ナス栽培の発祥地である東向島では地域の飲食店等が期間中に寺島ナスを使ったメニューや加工品等が販売される寺島ナスサミット、品川では地元小学校が栽培し出品する、品川神社での品川

カブ品評会、また新宿では毎年10月にバルフェスタや百貨店などでの加工品販売、各種関連イベントと大規模な「新宿内藤とうがらしフェア」が新宿、四谷、高田馬場、大久保エリアで一堂になって開催されています。

話を戻しますが、私が江戸東京野菜の存在を知って以来継続的に普及活動を行っているうちに様々なことを知る機会を得ました。元々広告代理店一筋のサラリーマンだったので一週間のうち終電や泊りがけで仕事をするのが多く食事には無頓着、まして伝統野菜とは無縁で何も知りませんでした。ただ休みになると自宅の庭で野菜作りをすることが多く日々の疲れを癒してくれるひとときでした。その後会社を独立し時間の調整がしやすくなり、徐々に栽培する野菜の数も増えそれに伴って栽培技術力も向上していきました。さあ次はどんな野菜を作ろうかと色々調べては種を入手していきましたがそんな矢先、前述のとおり不意にラジオから聞こえてきた聞きなれない野菜の名前が妙に頭の中から離れず、その野菜の事を知りたくなりました。そして最初に知った事は、江戸東京野菜は種が取れる野菜の「固定種野菜」であることでした。それまで様々な野菜を作ってきたその野菜から種を取り保存して次年度にまた種をまいて栽培するといったことを考えたことはありませんでした。考えてみれば作物は特にそれぞれにあった環境、例えば土の種類や成分、気候で育ち花を咲かせハチなどの虫や風の力で受粉され種ができ、やがてその種が地面に落ちて、もしくは種を保存して種まきをしてまた発芽するといった循環があって存在しているわけです。

＜江戸東京野菜で都市農業のPR、町おこし＞

江戸東京野菜は東京で長年育ってきた作物であり東京の特産物といえます。私が住んでいる八王子には高倉ダイコン、川口エンドウ、八王子ショウガといった3つの江戸東京野菜があります。しかし私もそうであったように八王子市民でありながらその存在は知りませんでした。

高倉ダイコンは大正時代に八王子市高倉町の篤農家である原善助氏が練馬尻細と、みの早生大根を一作おきにまき選抜固定化された大根で、根だけで約60cm、葉を入ると全長約1mにもなりとても長いのが特徴です。たくあん用に干し大根として出荷されています。

大正時代から毎年種をとり受け継がれてきておりますが現在では大変な手間がかかることからたった1軒の生産者(八王子市石川町の立川太三郎氏)になっています。通常のダイコンは種をまき、おおよそ3か月で収穫して作業は終了しますが高倉ダイコンは種をまき収穫してから葉をカットし1本ずつ両脇を紐で結って先を繫いですだれを作りやぐらに引っ掛けて干します。1本が2kg位するので1つのすだれで20kgにもなります。干す期間は1週間、毎朝干して夕方になると気温が下がり大根が固くなってしまうため一度すだれを下し毛布を掛けて夜を過ごします。また翌朝に上げて干しそれを1週間繰り返しやっと干し大根が完成します。さらに干し大根を15本1セットに紐で結って、ずれない形で出荷されますがこれも昔ながらの出荷形態が守られています。お客様の手に届いたとき、樽につける際すき間なくすぐに潰けられるようにセットされておりお客様に対して手間は惜しまずといった配慮がされています。またそれだけではありません。来年も栽培できるように母本選定といって良い形をした大根を数本選び種取り用にします。新たに植え春先に白い花を咲かせ受粉後に緑色のサヤが生り、サヤが枯れる6月後半から7月上旬に種取りをします。その後固いサヤは漬し種を取り出しふるいにかけるなどしてサヤ殻などと分別しペットボトルやビンなどに乾燥剤を入れ日の当たらない場所や冷蔵庫に保

存します。種まきは8月下旬から9月上旬なので生産者は高倉ダイコンとほぼ1年じゅう触れていることとなります。

【高倉ダイコン：干し風景は八王子の八十八景にも選ばれている】



つぎに川口エンドウですが八王子市川口町をはじめその周辺の町で昭和30年代をピークに作られていましたが、今から4年前に私がその存在を知った時には生産者が1軒(八王子市川口町の草木弘和氏)になっていました。

早速その生産者草木さんに会いにお伺いし、地域の財産なので盛り上げていくために力を貸してくださいと伝えると、とても賛同していただき普及活動がはじまりました。その年に草木さんの栽培をサポートし生育特性を把握し、江戸東京野菜認定のために資料を作成し晴れて江戸東京野菜の仲間入りを果たしました。川口エンドウは赤花で通常のキヌサヤと比べ大き目で皮が固めでシャキシャキとした歯ごたえと甘みがあり、豆もふっくらとしています。11月頃に種まきをして越冬し5月連休明けから5月下旬まで収穫します。ひとサヤずつ手で収穫するために手間がかかり、また夏野菜や田んぼの手入れと重なるので、徐々に生産者が減っていき昭和40年代に入ると急激に生産量が減少しました。現在では「川口エンドウ普及プロジェクト」を結成し栽培方法や出荷基準などを話し合い統一したブランド形成を行っています。今では12名まで生産者が増えてきました。

そして八王子ショウガですが昭和の初めごろ、あきる野にある二宮神社で開催されているしょうが祭りで出店されていたショウガの生産者から、八王子で桶屋業を営んでいた方がいただいて持ち

帰り八王子市加住町の生産者である村内米吉氏の祖父に手渡されて作り始めたのが始まりといわれています。

以降 80 年もの間途絶えることなく現在も生産されています。数年前に江戸東京野菜にも認定され現在では八王子ショウガ生産者グループが結成され八王子全域の生産者 20 数名が栽培しています。レモン色で筋がなく辛みも強すぎずとても美味しい葉ショウガで 8 月中旬～9 月下旬に出回りますが、地元の直売所では午前中に買いに行かないと品切れの場合が多いとても人気があるショウガです。八王子ショウガは葉ショウガのため 9 月下旬頃を過ぎると出荷が終わり残り分は来年の種ショウガとして畑に残し晩秋の 11 月頃霜が入る前に収穫して約 1m 位の穴を掘ってその中に保存して休眠越冬させます。低温と水に触れると腐敗したり病気になったりするため、4 月の植え付け時期まで保存します。4 月に掘り出したところ、種ショウガがだめになってしまっていることもしばしばあり大変な手間と技術力が必要とされます。そんな手間をかけて 80 年以上八王子の風土に根付いてきた作物です。

このように種をまき収穫した次回のために種をとり循環をしながら手間ひまかけて大切に栽培されている江戸東京野菜は東京各地にあります。そんな魅力をどのように伝えたら次世代に種をつなげることができるか？日々試行錯誤しながらチャレンジしています。

活動当初は、江戸東京野菜の魅力をパワーポイントにまとめお話をした後に試食していただく内容で講座を行い、ファン層の拡大を目指してまいりました。また江戸東京野菜ポスターや江戸東京野菜ガイドなどの PR ツールを作成して販売したり、店頭 POP を作成したりして認知度アップを図りました。

次に江戸東京野菜をもっと多くの方々に食べていただき魅力を知ってもらいたいとの思いで、作って下さる生産者を増やすための活動を行いました。直接生産者のところへお伺いしてご説明し興味を持っていただいた生産者に種をお渡しして作

っていただきました。

そして収穫した江戸東京野菜はどのように販売したらよいかわからない生産者のために、収穫物を興味を持っている飲食店や生活者のところへお届けすることを始めております。

<江戸東京野菜の 6 次産業化>

江戸東京野菜には旬があります。市場に出回る時期は限られています。もっと多くの方に知っていただきその美味しさや魅力を伝えたくなりそのためには旬の時期以外でも楽しめる加工品生産に着目しました。昨年秋に江戸東京野菜の加工品を初めて企画販売することになりました。

その名は「八王子しょうがミルクジェラート」、八王子の有名な磯沼ミルクファームのホルスタイン、ジャージー、ブラウンスイスの 3 種の牛のミルクを調合したミルクの黄金律牛乳と八王子の大人気江戸東京野菜である八王子ショウガを組みあわせ八王子の有名なジェラートショップであるダルチアーノで製造してもらいました。

発売以降大変ご好評をいただき、その後第 2 弾企画の内藤カボチャジェラートと合わせ昨年度は 2,000 個を製造、毎年秋に開催される「八王子フードフェスティバル」にブース出店し発売を開始しました。開催初日に読売新聞多摩版にてジェラートの記事が大々的に紹介され、またブース内に商品特長やストーリーを載せたパネルやリーフを展示しその内容に沿って丁寧に説明をしたこともあって、3 日間分として用意していた 450 個があっという間に完売してしまいました。さらにその後の販促につなげるべく施策として、ご購入いただいたお客様に江戸東京野菜ジェラートギフトセット（しょうがミルク、内藤カボチャ 8 個セット・各 4 個）の案内リーフレットを説明しお渡ししたことで、年末年始の冬のギフト商戦に加わることができ多くのお申し込みをいただきました。その後もホームページやフェイスブックに案内と申込フォームをアップしコンスタントに結果を残すことができました。又、多くの飲食店からお店で出したいとのご要望があり業務用（4 リットルバツ

ト)を製造し配送したことも2000個を完売できた大きな要因になりました。

八王子の農産物である八王子ショウガと磯沼ミルクファームの牛乳を合わせてPRすることができ、人のご縁でつながったダルチアーノの製造技術も相まって大きなブランド品が完成しました。まさに八王子オリジナル6次産業加工品そのものが誕生したわけです。

江戸東京野菜ジェラートシリーズは今後も随時新たな江戸東京野菜を使つての企画・製造を行い商品化を進めていく予定です。

そして八王子ショウガ以外の高倉ダイコン、川口エンドウといった八王子の江戸東京野菜関連の加工品も商品化を着々と目指しています。

今、東京各地でその地にゆかりのある江戸東京野菜を使った加工品の商品化が進んでいます。中でも内藤トウガラシの加工品はすでに「内藤とうがらしプロジェクト」により七味とうがらし、一味とうがらし、おかき等その他様々な加工品が誕生しています。その他にも東光寺ダイコンのたくあんや品川カブの漬物、拝島ねぎ味噌等も発売され、まさに江戸東京野菜の6次産業化が盛んになってまいりました。

商品化の原点は江戸東京野菜を大切にし次世代につなげたいとの人々の思いがカタチになっているに違いありません。

＜都市農業の発展へ＞

そして今年、小城プロデュースは八王子の農業生産者としても活動をはじめました。現在江戸東京野菜は需要が多く供給が追いついていません。最近メディアでの紹介が増えたことで認知度が上がり、東京にゆかりのある伝統野菜を食べてみたいと感じる方が増え、そのニーズなどから都内では江戸東京野菜を扱う飲食店が増えています。また江戸東京野菜購入場所としては、地元の直売所で聞いてみることをお勧めしています。弊社としてもさらに生産量を上げ、種まきから食卓にあがるまでの持続可能な仕組みを構築しながら加工品開発等に更なる力を注いでまいります。

現在都市農業は後継者不足、新規就農者の受け入れ、農地の減少など様々な問題がありますが江戸東京野菜は東京のオリジナルの財産であり都市農業の発展にもつながると信じています。

自分の生活圏である東京、その中で江戸東京野菜が食を豊かにし人々に感動を与えたり喜ばせたりできることを期待してやみません。



都心アグリは、 江戸っ子の自然希求スピリットから

むかき ちえこ
フードジャーナリスト・食文化研究家 向笠 千恵子



青山、赤坂をはじめ都心のあちこちで、週末を中心にマルシェが開かれている。ひと昔前までは、海外へ行って、街角の市場にトマトやりんごが並んでいるのを見ると、色彩の豊かさや新鮮さにわくわくした。なにより、収穫したての野菜や果物が生産者自身の手で売られていることに驚いたものだ。そんな光景が、ごく当たり前に東京でも見られる時代になったのはうれしい。

●銀座のビルの屋上で養蜂

そんな気運を呼び込んだきっかけのひとつは、銀座ミツバチプロジェクトの大成功ではないか。始まりは十数年前の春のこと。盛岡の養蜂家・藤原誠太さんが蜜蜂の巣箱を大型トラックに積み込んで東京まで運び、永田町のとあるビルの屋上に置いたのだ。

東北をフィールドに活動してきた藤原さんだが、養蜂の広報や蜂蜜販売で東京に通ううちに、都心にも豊かな自然があることに気づいた。そして、東京の自然を都民自身に認識してもらい、かつ蜜蜂が生態系維持に役立っていることを知ってもらおうと、みずから壮大な実験を開始したのである。

蜜蜂の飛行距離は約3キロ、そして都心一番の自然といえば皇居である。具合のいいことに、皇居近くの永田町にあるビルが藤原さんに協力してくれることになった。その1年めの桜どきに屋上を訪ねると、国会議事堂の三角屋根が大きく望め、首を回せば皇居の森が眼下に広がり、桜に彩られた堀端をランナーが走っているのではないか。東京の美しさにあらためておどろいてしまった。

景観に負けず劣らず、蜜蜂が集めてきた蜜もすばらしかった。桜の蜂蜜は東京らしいあでやかな香りで、菜の花の蜜は素朴さが好ましく、金柑は柑橘系のクールな風味。なかでも気に入ったのは街路樹・

ユリノキの蜜。真珠色の花の印象どおりに清楚な風味で、一口で陶然となるおいしさだった。

この噂はたちまち広がり、さっそく藤原さんに指導を仰いだのは、銀座に職場を持つ田中淳夫さんと高安和夫さん。都市と自然環境との共生を目標に掲げて「銀座ミツバチプロジェクト」を結成し、銀座三丁目の紙パルプ会館屋上を拠点に、2006年から養蜂を開始した。

蜜蜂は相手から襲われない限り、人間には危害を与えないと繰り返し説明するうちに徐々に支援者が増えていき、クラブのママやバーテンダーなど銀座ならではの顔ぶれも加わって、日曜朝の採蜜作業はメンバー全員の楽しみになった。また、蜜蜂が浜離宮や日比谷公園などから集めてくる蜂蜜は、メンバーの店でカクテルやスイーツに活用されたし、巣箱に溜まる蜜蝋は銀座教会のミサでろうそくとして使われることになった。銀座の真ん中で“地産地消”が実現したのだ。

この成功を見て、都内各所で同様な試みが開始され、今や養蜂活動はざっと11カ所になった。田中さんたちはこれらを指導するほか、ご縁のできた土地の産物のマルシェやフォーラムを開催するなど、都市農村交流にも励んでいる。また、「銀座ミツバチプロジェクト」の成功は、地元・銀座での屋上農園や壁面緑化の普及運動を促進し、この活動もまた都内に広まりつつある。盛岡の養蜂家が蒔いた一粒の種が大きく成長したのである。



【銀座ミツバチプロジェクト】

銀座の町並みを見下ろすビルの屋上の養蜂場。皇居や日比谷公園、浜離宮と蜜源はいくつもある。
写真/NPO銀座ミツバチプロジェクト

●日本橋で江戸東京野菜栽培

一方では、各地で伝統野菜見直しの活動が盛んになっている。地方ばかりでなく、東京でも 1997 年から第一歩が始まった。JA 東京グループが大竹道茂さん（当時 JA 東京中央会、現江戸東京・伝統野菜研究会代表）の企画で、江戸・東京の農業を解説したボードを都内の伝統野菜産地に設置したのを機に、亀戸ダイコン、寺島ナスを始め、かつて江戸や東京でつくられていた野菜に注目が集まり、次々に栽培が復活されるようになったのだ。2016 年 12 月現在で、45 品種にもなる。

なお、江戸東京野菜とは、江戸時代～昭和にかけて江戸・東京で誕生し、都内の農家が栽培してきた品種と定義されている。これらは自家採種が可能だから、生産者同士で種子を融通し合い、栽培面積をどんどん拡大することができる。そして、収穫した野菜は市場で流通するほか、地元の学校給食に使われて食育の生きた教材となり、マルシェの人気野菜にもなっている。

さて、江戸東京野菜となれば、五街道の起点であり、現代も江戸期創業の老舗や各県アンテナショップが軒を連ねる日本橋の人々が夢中になるのは当然のこと。もともとは、参勤交代で各地から江戸市中に持ち込まれた種子が江戸東京野菜の始まりなのである。

そこで、「月刊日本橋」編集部が事務局となり、飲食店有志の「にほんばし江戸東京野菜プロジェクト」が誕生した。前述の大竹さんの肝入りで小金井市の農家・高橋金一さんに指導を仰ぎ、屋上や店前で栽培が始まり、9 年めを迎えたところだ。これまでの参加店数は 31 軒以上に及び、その中に小学校、消防署、百貨店まであるのは、日本橋の地域力のたまものである。

とりわけ熱心なのは飲食店のご主人たち。たとえば、日本橋三丁目の日本料理「ゆかり」では、屋上庭園で自家採種による寺島ナス、内藤トウガラシなどを育て、今年は滝野川ゴボウにも挑戦した。日本橋本町四丁目の江戸前天ぷら「てん茂」は内藤カボチャを試みた。こちらは店の前の限られたスペースでの鉢栽培で、期せずして街並みに潤いを与えるという効果も生まれた。

秋晴れの日、各店を回ってみたら、夏の長雨で

受粉がうまくいかなかったと嘆く方あり、真紅の唐辛子がみごとに鈴なりの店ありとさまざまだったが、どなたの顔も「やったぜ」と言わんばかりに晴れ晴れしていた。うまく実れば儲けもので、失敗してもどうってことないとする柔軟な“日本橋っ子”の精神が、野菜づくりの場合はいい方向に作用したのだろう。

広大な庭園をもつ大名家の暮らしは別として、隅田川べりの柳ぐらいいしか緑のなかった長屋暮らしの庶民にとっては、朝顔や盆栽は、自然にふれ心を開放させるささやかな機会を与えてくれるものだった。それは、都心のマンション暮らしのわたしがベランダで青じそやミントを育てる気持ちにそっくりそのまま通じている。実は、わたしも日本橋出身なのである。

【てん茂】



日本橋の天ぷら老舗「てん茂」は、栽培の初年度からの参加メンバー。金町コカブ、馬込三寸ニンジン、寺島ナス、内藤トウガラシなどを手がけ、今年は内藤カボチャに挑戦した。撮影／向笠千恵子

【豊年萬福】



日本橋の旧魚河岸にある居酒屋「豊年萬福」では店先で寺島ナスや内藤トウガラシを栽培し、通行人からもあたたかい目で見守られている。撮影／向笠千恵子

定期借地権の過去・現在・未来

定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

1. はじめに

定期借地権が規定されている借地借家法(以下「法」という)が施行されたのは平成4年8月1日であるため、定期借地権が誕生してから今年で四半世紀が経過したことになる。この間に定期借地権は、住宅はもとより商業施設、産業施設、福祉施設、教育関連施設等様々な用途に利用され、わが国の土地の活用手法として定着して今日に至っている。

さて、四半世紀が経過した定期借地権について考察するに際しては、一定のデータに基づいた検討が必要となる。このうち、住宅所有目的の定期借地権については、住宅を供給する側からアンケートを取得することと、不動産の販売広告をチェックすることで供給状況の概要を把握することが可能である。例えば、(一財)都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会では、毎年「定期借地権付き住宅供給実態調査(以下「定借住宅調査」という)」を行っているが、この調査は主として供給サイドに対するアンケートやネット広告等の概況をまとめることで定期借地権付き住宅の供給の概況を把握している。これに対して事業用途の定期借地権(法第23条第1項及び第2項の借地権のみでなく、法第22条の借地権を利用している場合も含む)については、様々な用途で使われているだけに活用している業態も多岐にわたることと、コンサルティングを行う側も単に不動産業者だけでなく、税理士やファイナンシャルプランナー等様々なプレーヤーが存在することから、その全容を把握することは困難であるが、国土交通省が地方公共団体等の公的機関を対象として毎年実施している「公的主体における定期借地権の活用実態調査(以下「公的主体活用調査」という)」によりその利用の一端を知ることができる。

本稿では、主として定借住宅調査及び公的主体活用調査をベースに、四半世紀経過した定期借地権の活用状況やその概要について述べたうえで、今後の定期借地権の向かうべき道について考察したい。

2. 定期借地権付き一戸建て住宅について

定期借地権制度が誕生した当初はバブルが崩壊した直後であったため、全国的に地価が非常に高い状況であった。そのため定期借地権付き住宅は安価に住宅が手に入る仕組みとして注目されていたことと、供給物件も少なかったことから、定期借地権付き住宅が供給されるとニュースになっていた。しかしながら、制度が定着するとともに定期借地権分譲そのものがニュースとなることはなくなり、今日に至っている。

なお、初期のころは、定期借地権付き住宅の供給があれば購入者はいくらでもいた状況だったが、一方で定期借地事業に取り組んでくれる地主を探すことがかなり難しい状況にあった。筆者の経験から、その主たる理由は次のようなものだった。

- ① 「土地を貸したら戻らないのではないか」という懸念を持つ人が多かったこと
- ② 定期借地権で土地活用をしても相続税上の効果が大きくないこと
- ③ 土地活用手法としては賃貸住宅経営のほうが利回りが高い状況にあったこと
- ④ 住宅所有目的で土地を貸す場合には借地期間が50年以上であること

ところで、定借住宅調査によると定期借地権付き住宅の供給は、2001年の5,790戸をピークに減少が始まり2008年には2,000戸を、また2010年には1,000戸を割り、特に2011年には100戸を割るようになったが、最近では供給数も戻りつつある状況である。また、定借住宅調査をベースに定期借地権付き一戸建て住宅を分析したところ、2002年ころまでは定期借地権付き住宅に供される土地は比較的地価が高い立地であることが多かったが、近年はかなり地価が低い土地においても定期借地権付き住宅が供給されるようになっている。

(次頁表1)

表1 定借住宅調査からの一戸建て定期借地権の経年分析

年	保証金	保証金率	想定地価	平均地積	坪単価
1993	628.0	0.170	3,694	188.0	64.96
1994	686.3	0.197	3,484	216.4	53.22
1995	709.5	0.192	3,695	194.7	62.74
1996	620.7	0.180	3,448	205.4	55.50
1997	613.9	0.201	3,054	199.8	50.53
1998	641.2	0.176	3,643	205.3	58.66
1999	653.8	0.194	3,370	221.6	50.27
2000	775.6	0.167	4,644	234.8	65.39
2001	651.7	0.171	3,811	241.6	52.15
2002	499.8	0.170	2,940	231.9	41.91
2003	417.1	0.229	1,821	235.7	25.55
2004	354.4	0.191	1,855	236.3	25.96
2005	286.4	0.204	1,404	244.7	18.97
2006	364.5	0.215	1,695	201.8	27.77
2007	246.3	0.223	1,104	212.3	17.20
2008	333.7	0.180	1,854	222.6	27.53
2009	133.3	0.177	753	319.2	7.80
2010	196.4	0.210	935	267.4	11.56
2011	195.3			256.2	
2012	164.5	0.177	929	274.6	11.19
2013	234.8	0.207	1,134	252.9	14.83
2014	210.6	0.207	1,017	278.8	12.06

大木祐悟、佐藤啓二稿「定期借地権付住宅の今日的意味」
土地総合研究 Vol.25 No.2 より

なお、ここ数年、特に賃貸住宅の大量供給とその空室が社会問題となっていることから今後は賃貸住宅の供給も減少するといわれているが、一方で土地所有者の側には土地の有効活用に係る一定のニーズがあることを考えると、今後は定期借地権付き住宅による土地活用が再び見直されるようになる可能性がある。また、子供が親と同じ場所に居住し続けるニーズが大幅に減少する中で、相続した実家の活用も困難となっていること等から、住宅購入者の側から見ても子供に承継させる資産としての住宅にこだわらない人も増えている。

このような貸主・借主の考え方の変化の中で、当初は「安さ」のみに注目された定期借地権は、昨今はその本来の意味である「利用」という観点から見直されてきているが、筆者は、今後はその傾向がより顕著になるのではないかと考えている。

3. 定期借地権付きマンションについて

定期借地権制度が誕生した当初は、定期借地権はマンション供給に向いているといわれていたが、むしろ定期借地権付き住宅については、一戸建て住宅の供給が先行していた。しかし、その後は定期借地権付きマンションの供給も増加し、今日まで安定して供給がなされている。

これまで供給された定期借地権付きマンションを一戸建ての場合と比較すると最大の特色は都心の一等地での供給が少なくないことである。その理由は、定期借地権付きマンションに供されている土地所有者には法人が少なくないことを挙げることができるだろう。法人の場合も上場企業であれば、資産の収益性が問題となることから定期借地権での活用は困難なことも少なくないが、未上場企業や公益目的の法人の場合には収益性よりも安定性を志向することが多いし、また、「創業の地」等思い入れのある土地の保存を目的とすることもあるため、このような場合に定期借地権付きマンションで活用をすることが選択肢となっていたようである。

もっとも、昨今のように著しい低金利の時代にあつては、定期借地権付きマンションの地代利回り(平均すると地価の1.6~1.8%程度といわれている)は相対的に高くなっているともいえるため、安定した利回りが見込める活用手法として定期借地権付きマンションがみなおされつつある。

次にユーザーの側から見ると、定期借地権付きマンションでは「解体積立金」が必要となることが所有権マンションと比べたデメリットであるといわれていたが、昨今、老朽化したマンションの建替えが社会問題となっている中で、所有権マンションについても解体積立金が必要であるという主張もされている(注1)。鉄筋コンクリートで造られたマンションもいずれは耐用年数が到来するわけであり、所有権マンションにおいても建替え等を考える場合には既存の建物の解体は必要となることが改めて認識されたわけである。このようなことを考えると、定期借地権付きマンションは期間で満了するというその特色故に、時代に先行した仕組みとなっていたということもできるだろう。

4. 事業目的の定期借地権について

筆者らは2011年から2014年にかけての公的主体活用調査361例を分析したところ、2011年には

全国で 21 の公的機関しか定期借地権活用の事例の報告がなかったが、2014 年にはその数は 61 と大幅に増えていることが確認されている。その理由としては、PRE の係る関心の高まりのほか、2010 年に公有地に係る事業用定期借地権活用の推奨をした財務省通達の影響も大きかったものと思われる（注2）。なお、この 361 例を用途別で分類すると、表2のような状況であり、事業目的の定期借地権の用途が大きく広がっていることがこの表からも確認できる次第である。

表2

	施設数
商業施設	114
医療・福祉関連施設	69
工場	44
事務所	34
物流関係	30
学校・大学・研究所	7
その他	63
合計	361

そして借地期間も、表3のようにバリエーションが広がっている。もっとも、現実には、施設ごとの特色があり、事務所所有目的の場合や、店舗でもコンビニエンスストア所有目的の場合はどちらかといえば借地期間は短く、逆に医療や福祉施設所有目的の場合は借地期間は長い傾向が見受けられる。事業目的の定期借地権については、公的主体活用調査の調査結果を分析することで母数を増やすことが可能となるため、より多くの母数により集計をすることでより細かな業種ごとの傾向等も探ることが出来るのではないと思われる。

表3

	10年	10年超 20年未満	20年	20年超 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上
	数	41	20	118	39	68	2

その他、事業用途の定期借地権については、終了事例も多く確認されていることから、期間満了で借地契約が終了するということが問題となる場面も少なくなるだろうと思われる。

5. おわりに

借地借家法が制定された時点と昨今では、社会環境

も大きく変化している。例えば、空き家問題や老朽マンションの建替え問題等が社会問題として注目されてきたのは比較的最近の話である。

こうしたなかで、定期借地権は期間で終了する利用権であることから、今後は活用の用途が更に大きく広がる可能性を秘めているといえることができるだろう。例えば、マンションのように解体積立金等の仕組みが構築されているといった先進性も有しているが、そのほか、期間で終了するという定期借地権で採用されている仕組みの中で有用なものが出てくるかもしれない。

また、一団の大きな土地の場合は、当面は定期借地権で活用するものの、土地の広さ故に、土地所有者は期間満了後に新たな土地利用計画を構築することも可能となる。なお、宅地開発をする場合には、開発による道路は行政に移管する必要があるため土地が道路により細分化されてしまうが、定期借地権の場合であれば私道とすることができることも旧建設省時代に通達がでていた（注3）ことから、期間満了時に土地所有者は一団のまとまった土地とすることも可能である。

定期借地権が誕生して四半世紀が経過したいま、土地利用に際しての定期借地権の有用性について再評価をすべきであろう。

注1 この問題については富士通総研上席主任研究員の米山秀隆氏が論文や著作等で主張されている。

注2 大木祐悟、佐藤啓二、小谷俊哉稿「公的機関における事業用定期借地権の活用状況から」不動産研究 Vol157 No4

注3 「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取り扱い基準について」平成9年3月28日建設省経民発第13号

都市農地センター お知らせ

■ 【開催案内】

都市農地活用支援センター定期講演会 2017 土地月間参加行事

当センターは、定期借地権推進協議会と共催で毎年10月に定期講演会(土地月間参加行事)を開催しております。今年度は10月26日に開催します。本講演会は、都市農地の関係者をはじめとして幅広い層の方に、都市における貴重な資源である農地の役割と利用・保全のあり方を考える契機としていただくため、毎年、国土交通省が提唱する「土地月間」に併せて実施しているものです。

今回の内容は、今年4月に行われた生産緑地法等の改正、また、現在検討中の都市農地の新たな貸借制度、都市農業振興基本法に基づく地方計画の策定状況等を当センターから情報提供するとともに、講演1では、今後の都市農業・都市農地の展開可能性について、豊富な知見を有する研究者に講演していただきます。講演2では、毎年取り上げている定期借地に関する講演として、現在都市農地の貸借で検討されている定期借地制度について実務の専門家に講演していただきます。多数の皆さまのご参加をお待ちしております。

- 1 主催 : (一財)都市農地活用支援センター
定期借地権推進協議会
- 2 後援 : 国土交通省
全国農業協同組合中央会
- 3 開催日時 : 平成29年10月26日(木)
13:30~16:30
(開場 : 13:10)
- 4 開催場所 : 東京ウィメンズプラザ B1ホール
(東京都渋谷区神宮前 5-53-67)
- 5 参加費用 : 無料

6 定員 : 200名(先着順)

7 講演内容 : 情報提供

生産緑地法改正等の状況報告
当センター・研究グループ
講演1

「都市縮退と今後の都市農業」
東京大学大学院工学系研究科
教授 横張真氏

講演2

「定期借地権制度の概要と農地に係る借地制度」

定期借地権推進協議会運営委員長
大木祐悟氏

8 申込方法 : 当センターWEBサイト入力フォームよりお申込み下さい。

e-mailまたはfaxにてお申込みの場合、氏名・所属・住所・e-mail・tel・faxを記載の上、以下連絡先宛にお送り下さい

e-mail : moushikomi@tosinouti.or.jp

FAX番号 : 03-5823-4831

■ 【開催報告 1】

都市農地活用支援センター定期講演会 2016 土地月間参加行事

当センターは、定期講演会を平成28年10月25日(火)に開催しました。

平成27年4月に成立した「都市農業振興基本法」とそれを受けて平成28年5月に閣議決定された「基本計画」に関する情報提供といたしまして、「都市農業振興基本法・基本計画を受けた国の取組み状況」について、国土交通省都市局都市計画課の野村課長補佐からご講演いただきました。

また、講演1では、「都市農業・都市農地の今後の可能性(関西の事例を踏まえて)」というテーマ

で大阪府立大学大学院 生命環境科学研究科教授・研究科長の増田 昇氏からご講演いただきました。

さらに、講演2では、本講演会で毎年恒例となっている定期借地権について「定期借地権活用についての新たな視点」というテーマで定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟氏から「公的機関における事業用定期借地権の活用状況について」ご講演いただきました。

多数の方にご参加いただきました事を改めて御礼申し上げます。

■ 【開催報告 2】

平成28年度都市農地活用実践ゼミナール

平成28年度都市農地活用実践ゼミナールを、平成29年2月10日(金)、東京都千代田区の損保会館大会議室において180名余の大勢の参加者を得て開催しました。

毎年この時期に開催しておりますが、今回は特に通常国会に生産緑地法の一部改正が提出される予定ということで、第1部は国土交通省都市局都市計画課の担当官から「都市農業振興基本計画に基づく制度改正について」というテーマで、以下のような最新情報を提供して頂きました。

- ①都市農地に係る平成29年度税制改正等
- ②生産緑地法改正案(規模要件の引き下げ、建築制限緩和、特定生産緑地制度)及び「道連れ解除」への対応方針
- ③農住共生のための新たな用途地域「田園居住地域」創設のための都市計画法、建築基準法改正案

第2部は「都市農業・都市農地に係る多様な取り組み」として3人の講師から以下の情報を提供して頂きました。

1.市民による農的空間の利活用

…(株)地域計画研究所 内海宏代表取締役
横浜市の農地の活用状況、農業体験を通じた青少年の就労支援や知的障害者の地域交流等

2.コミュニティガーデンと「地産・地活」のまちづくり

…まちの生ごみ活かし隊 佐藤美千代表

日野市のせせらぎ農園での取り組みを通じた、生ごみ堆肥活動や水田復活による都市農地保全

3.「農業」と「福祉」分野を超えた連携

…NPO法人HUB's 林正剛常務理事

農業の担い手不足と障害者の就労の機会をマッチングする事業と国の支援制度

また、第3部として当センターの佐藤常務理事による進行で、会場参加者と3人の講師によるミニディスカッションを行い、併せてゼミナールを総括しました。

次回も、アンケートの内容等を踏まえ、より実践的なゼミナールとして開催したいと考えていますので、ぜひご参加いただければ幸いです。



農業者のみなさま、地域で活動されている住民・団体のみなさまへ

申込受付

平成30年

3月9日まで

平成29年度

「農」の機能発揮支援 アドバイザー派遣事業

(旧:『農』のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業)

農業、福祉、まちづくり等の専門家が出向き、農業・農地を活かした暮らしづくりの勉強会等での説明やアドバイスを行います。

無 料

※内容等により一部、費用負担が生じる場合があります。
詳しくは申請時にお問合せ下さい。

テーマの例

- 水田や畑を利用した市民イベント
- 農業体験農園の開設
- 地域交流機能を取り入れた直売所整備
- 農家と学校が連携した食育の取り組み
- 都市農地を活用した地域防災
- 農を楽しむサービス付き高齢者住宅
- 団地周辺の空き農地を活用した生きがい就労
- マンションの空き地を活用した菜園作り
- 高齢者施設への園芸療法の導入
- 空き農地を活用したテイサービス 等々



事業主体

一般財団法人 都市農地活用支援センター

詳しくは、裏面およびホームページをご覧ください

URL: <http://www.tosinouti.or.jp/>



関係協力団体

NPO 全国農業体験農園協会
NPO 千葉県市民農園協会
NPO 日本園芸福祉普及協会
NPO HUB's(ハブズ)
NPO 江戸東京野菜コンシェルジュ協会
NPO 農商工連携サポートセンター
(一財) 高齢者住宅財団
(一社) JA共済総合研究所 高齢社会・福祉研究グループ
(一社) 日本基金
(一社) 農山漁村文化協会(農文協)
全国農福連携推進協議会(ノウフク)
首都圏土壌医の会

※本事業は、農林水産省の「都市農業機能発揮対策事業」により実施しています。

平成29年度

『農』の機能発揮支援アドバイザー派遣事業

(旧:「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業)

事業概要および申込方法

全国に広がる農業者や都市住民等のみなさんによる「農」に関する取組を支援するため、みなさまからの要請に応じて都市農業、福祉・コミュニティ、教育、防災、まちづくり等の専門家をアドバイザーとして派遣し、必要な助言・指導を行い、都市農業の多様な機能について広く国民のみなさんの理解を醸成します。

申込みができる方 農業者やその関係団体、地域で活動している(またはしようとしている)住民・団体のみなさま。
※企業、社会福祉法人、NPO、学区、自治体等も含まれます

派遣回数 3回まで(複数回の場合はその都度申込申請してください。)

費用等 派遣に要する費用のうち、旅費、謝金で当センターへの支援依頼のあるもの(片道50km未満の近接旅費を除く)。
※内容等によっては申請者に費用を一部負担をしていただく場合もありますので、申請時にご相談下さい。また、現地での会場の手配・備品(プロジェクター等)は申請者にてご用意ください

申込方法 当センターホームページから申請書をダウンロードしていただき、必要事項を記入の上、EメールまたはFAXにてお申込み下さい。
※ホームページ上の入力フォームから直接申請することもできます
申請書受領後、センターからご依頼内容の確認等のご連絡を致します。

申込期限 原則として実施日の2週間前まで
(最終は平成30年3月9日まで)

派遣内容 以下に掲げる分野を対象に、ご依頼内容に応じた専門家を派遣し、勉強会等での説明やアドバイスをを行います(2時間程度)。

◎レクリエーション等 : 農業体験農園・市民農園、地産地消、6次産業化、直売所、耕作放棄地対策、生きがい・就労等

◎教育福祉 : 学校教育、食育、農と福祉の連携等

◎コミュニティ : 農を活かした各種イベント、農を活かした地域交流等

◎まちづくり、資産活用等 : 防災協力農地、農のある風景づくり、農と住が調和した住宅地の整備、農を楽しむ高齢者住宅等

◎その他 : 「農」の機能発揮に関する上記以外のテーマ



申込み・問合せ先

一般財団法人 都市農地活用支援センター 相談部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-9-13 岩本町寿共同ビル4F

TEL : 03-5823-4830 FAX : 03-5823-4831 E-mail : katuyou@tosinouti.or.jp

<http://www.tosinouti.or.jp>

ご不明な点などありましたら
右記までお問合せください



一般財団法人 都市農地活用支援センター 概要

平成29年6月

HPアドレス: <http://www.tosinouti.or.jp/>

事務所	〒101-0032 東京都千代田区岩本町三丁目9番13号 岩本町寿共同ビル4階 ＜アクセス＞ JR秋葉原駅 徒歩5分 地下鉄日比谷線秋葉原駅 徒歩2分 都営新宿線岩本町駅 徒歩1分	代表者	理事長 坂山 修平
	経緯	◆平成3年10月8日財団法人として設立 共管:農林水産省 経営局 協同組織課 国土交通省 土地建設産業局 土地企画課 住宅局 住宅総合整備課 ◆平成25年4月1日一般財団法人に移行	電話等
			FAX:03-5823-4831
			e-mail:tosinouti@tosinouti.or.jp
基本財産	16億8千万円 (出捐団体:JAグループ、UR都市機構、東京都、大阪府、愛知県その他の三大都市圏の府県・政令市)		
目的	都市農業振興の取組と連携し、都市農地(市街地内の農地及びその周辺の農地)、都市農地と一体をなす屋敷林・樹林地及びその他の農的土地利用がなされている農地以外の土地(以下「都市農地等」という)の計画的な利用・保全による良好な居住環境を有する宅地の形成、優良な賃貸住宅建設及び都市農地等と宅地が調和したまちづくりを促進するための調査研究、事業支援、居住環境の維持改善、普及啓発等を行い、もって国民の生活の向上に寄与することを目的とする。		
事業	<ol style="list-style-type: none"> (1)都市農地の現況、利用・保全手法、利用・保全計画等に関する調査研究 (2)農家、農業協同組合、農家によるまちづくり団体、都市住民によるまちづくり団体等による都市農地等を計画的に利用・保全する事業の支援 (3)農家、農業協同組合、農家によるまちづくり団体等とUR都市機構、地方住宅供給公社等との共同事業等による都市農地等を計画的に利用・保全する事業の支援並びに居住者の利便に供する施設の管理及び維持改善に関する業務 (4)総合的都市農家経営に関する調査研究及び事業の支援 (5)都市住民と農家の交流による地域コミュニティの形成等に関する調査研究及びその形成等を促進する事業の支援 (6)都市農地等の計画的な利用・保全に関する情報提供、研修、図書の刊行その他の普及啓発 (7)都市農地等の計画的な利用・保全に関する相談業務 (8)第1号から第7号の事業に関連する業務の受託 (9)その他この法人の目的を達成するために必要な事業 		
調査研究	＜自治体等の農住調和のまちづくり計画＞ ○調布市深大寺・佐須地域の農地・水路保全等の計画 ○「農の風景育成地区」(世田谷区喜多見4丁目)の計画 ○長久手市農を活用した福祉のまちづくり調査 ○第二京阪道路沿道地区農空間の保全・活用実証調査 ○守山市都市と農が共存したまちづくり実証調査 ○日野市農家と市民協働による水田保全方策調査 ○春日部市防災協力農地及び農と公園の連携方策調査 ○堺市クリーンセンター余熱利用と都市型集落営農調査 ○つくば市中根金田台「緑・住・農」のまちづくり計画 ○小金井市乾燥生ごみ循環支援業務 ○農を楽しむサービス付高齢者向け住宅計画 ○高速交通体系整備等に伴う農住調和の土地利用計画 ○被災地復興支援 釜石うみやま連携交流推進協議会 ○農住組合設立支援業務(モデル調査等) ＜都市農地に関する基礎資料収集・分析＞ ○東京都都市農地現況調査 ○市街化区域内農地活用・保全実態調査 ○都市農地の公益的機能分析調査(GIS) ○生産緑地制度等を活用した農地利用・保全方策 調査 ○公的主体による定期借地権活用実態調査(年次) ○定期借地権つき住宅供給実態調査(年次)	研修	○アーバングリーンライフ(新たな市民農園)調査 ○農を活かした移住・交流拠点作りガイドライン ○土地利用計画における土地適性評価手法 ○年次定期講演会 ○年次研修会「都市農地活用実践ゼミナール」
		まちづくり支援	○都市農地活用・保全アドバイザー派遣事業 ○「農」の機能発揮支援アドバイザー派遣事業 (旧:「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業)
			<情報誌> ○「都市農地とまちづくり」(通巻71号 H29.1) <小冊子・パンフレット等> ○農を活かした都市づくり ○農を活かした町おこし・村おこし ○超高齢社会と農ある暮らし ○都市農地税制必携 ○都市近郊土地利用活用ガイド ○定期借地権の新たな活用に向けて ○定期借地権付住宅供給実態調査(年度版) ○農ある暮らしの提案 ○農住組合の手引き ○農住組合の目指すまちづくり事例集 ○定期借地権制度のあらまし

出版物申込書

■お申込の際は、該当する出版物の申込部数および必要事項をお書きの上、FAXまたは郵送にてお申込みください。

書籍番号	発行年月	出版物名	価格	内容	申込部数
1	平成27年 8月	『Q&A都市農地税制必携ガイド』 (H27年8月発行版)	2,332円(定価の 一割引.送料無料) *数量限定	取得、保有、譲渡、土地区画整理事業による活用等土地活用に必要な都市農地税制をポイント解説相続・贈与の基礎から最新の小規模宅地、特定空家問題まで盛り込んだ必携書!	当センター完売 (お申込は 清文社HPへ)
2	平成29年 5月	平成27年度 『定期借地権付住宅の供給実態調査 報告書』	1,000円+送料	平成27年に民間事業者及び公的主体により新規供給された定期借地権付住宅のアンケート調査を実施し、回答された調査結果を集計・分析すると共に平成26年以前も加え累積値及び経年動向を集計・分析。	
3	平成23年 3月	『超高齢社会と農ある暮らし』	1,000円+送料	元気老人が楽しんでいる市民農園等、介護施設に併設された菜園のような介護と結び付いた取り組み、介護予防を兼ねたレクリエーションを提供する取り組み等を紹介する先進事例集	
4	平成22年 5月	『農を活かした町おこし・村おこし』	1,500円+送料	「農」を生かした都市住民との交流により地域活性化を図ろうとしている昨今、「農を介した」全国のさまざまな活動状況に着眼し、そこでの背景・意義、創意工夫などを取材し、分かりやすくまとめた事例集	
5	平成20年 12月	『定期借地権制度のあらましー土地は 所有から利用へ』(パンフレット)	300円+送料	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
6	平成20年 10月	『農を生かした都市づくり』	1,500円+送料	新しい時代の都市農地のあり方に関する有識者からの提案や都市農地の利活用の実践事例を幅広くとりまとめた事例集	
7	平成20年 10月	『定期借地権の新たな活用に向けてー 再開発からマンション定借の最新情報ー』	1,500円+送料	最新の定期借地権制度の解説、最新事例を紹介	
8	平成18年 5月	『農住組合の手引 2006』	2,100円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当マニュアル (注) 農住組合設立認可の申請期限は平成23年5月19日に到来しました。	

平成 年 月 日受 NO.

団体(会社)名	
担当部署	
フリガナ	
担当者氏名	
E-mailアドレス	
送付先 (勤務先・ご自宅) どちらかに○印をお 付けください	〒 TEL: (内線) FAX:
通信欄	(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください。)

センター取組み

一般財団法人都市農地活用支援センター 2017年度 都市農業・都市農地に関する取組みのご案内

ホームページ

当センターの事業案内の他、都市農業、都市農地に関する様々な取組み事例、の紹介等を行っています。
情報誌「都市農地とまちづくり」もご覧になれます。
URL: <http://www.tosinouti.or.jp/>



メールマガジン

都市農地を活用したまちづくりに関する最新のお知らせを配信しています。(利用無料)
<メールマガジンの登録お申し込み方法>
下記メールアドレス宛に「メルマガ配信希望」と記載し、お送りいただくか、ホームページの入力フォームからお申し込みください。

登録申込メールアドレス news@tosinouti.or.jp

登録申込入力フォーム



講演会

■ 定期講演会の開催 (10月)

幅広い層の方に、都市における貴重な資源である農地の役割と利用・保全のあり方を考える契機としていただく講演会を毎年開催しています。

<今年度のプログラム>

- ・情報提供 生産緑地法改正等の状況報告
- ・講演 1「都市縮退と今後の都市農業」
- ・講演 2「定期借地権制度の概要と農地に係る借地制度」

セミナー

■ 都市農地活用実践ゼミナールの開催 (2月予定)

都市農地の保全・活用のあり方についての理解と知識を深めるため、実務家等を対象としたセミナーを毎年開催しています。

<昨年度のプログラム>

- ・Seminar1:「都市農業振興基本計画に基づく制度改正について」
- ・Seminar2:「市民による農的空間の利活用」
- ・Seminar3:「コミュニティガーデンと『地産・地活』のまちづくり」
- ・Seminar4:「『農業』と『福祉』分野を超えた連携」

調査研究・相談

■ 「自治体政策支援室」等の相談対応

当センター「自治体政策支援室」における、都市農業振興基本法に基づく地方計画の作成に関する相談をはじめ、都市農地を活かしたまちづくりに関する相談対応を行っています。

■ アドバイザーの派遣

ご相談いただいた案件で要件を満たす内容については、当センター登録の都市農地活用・保全アドバイザーを派遣して、各種勉強会・講演会、アドバイスをしています。

■ 調査研究業務の受託

都市農地の現況(GIS分析等)、利用・保全手法、利用・保全計画等に関する調査研究業務を受託しています。

例)都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
都市農業機能発揮対策事業
まち・ひと・しごと創生事業
その他

刊行物

■ 情報誌「都市農地とまちづくり」の発行

都市農業・都市農地関連施策や制度の最新動向、都市農業、都市農地の多面的な機能に関する自治体や民間、NPO等の先進取組事例等を紹介する情報誌を編集・発行しています。(通巻72号)
ホームページより無料で閲覧、ダウンロードすることができます。

■ 事例集「農を生かした都市づくり」等の発行

「農を生かした都市づくり」をはじめとする事例集、都市農地に関する税制・法制度の解説、定期借地権制度とその実態調査等に関する刊行物を編集・発行しています。
詳しくはホームページまたは、出版物の案内をご覧ください。

出版物のお知らせ



当誌「都市農地とまちづくり」のバックナンバーを
ホームページに公開 (<http://www.tosinouti.or.jp/>)

「都市農地とまちづくり」は都市農地を活用したまちづくりに関する
情報をタイムリーに特集化し提供する定期刊行物です。

創刊号(1994年10月)～当号までホームページに公開しております。
(冊子としての頒布は行っておりません。)

編集後記

今年三月の地価公示が発表されたとき、銀座の商業地の価格がバブル時代の価格を追い抜いたとの記事を目にしましたが、三十年前のバブルがどんなにすごい出来事だったかを思い起こさせました。土地バブルの時期に国土庁で地価公示を担当しました。毎年良好な商業地や住宅地が、倍々ゲームのごとく地価が高騰しました。いわゆる土地バブルの始まりでした。地上げ屋が蔓延り、多くの不動産屋は一攫千金を狙って土地転がしをしました。政府は監視区域の設定や地価税の導入を行い、地価高騰の鎮静化を図りました。また、そのころ、土地基本法も制定されています。土地は経済の生き物のひとつであるといわれておりますが、その時々日本に起きた経済事象と比較考量すると地価がなぜそのように推移したかが見えてきます。(M・K)

都市農地とまちづくり 2017年秋号(第72号)

発行所 : 一般財団法人 都市農地活用支援センター
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-9-13
岩本町寿共同ビル 4F
TEL 03-5823-4830 FAX 03-5823-4831
発行日 : 平成 29 年 10 月 26 日
発行人 : 坂山 修平
編集責任者: 佐藤 啓二
事務局 : 森戸 伸行/菊池 正男/小谷 俊哉/松本 優子

*無断転載を禁じます