

発行:(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

特集

【メインテーマ】市民農園について

- 生産緑地の活用と市民農園の整備
- 海外の事例とわが国における市民農園への期待
- 都市農地の課題と市民農園への期待
- 事例紹介

第5号
1995.8

7 | HOT NOW

都市における市民農園の意義

千葉大学園芸学部教授 田代 順孝

2

特集

市民農園について

●生産緑地の利活用と市民農園の整備の推進について

建設省都市局都市緑地対策室/室長 大貫 誠二

●内外の事例と新しい市民農園への期待

㈱日本コミュニティ研究所/代表取締役 金丸 三郎
(日本クラインガルテン研究会幹事)

●都市農業の課題と市民農園への期待

JA全中地域協同対策部地域振興課

事例紹介 多様な農園事業に取り組む

東京都練馬区都市整備部地域整備担当課/課長 黒田 叔孝

事例紹介 市街化区域の農地の保全対策ふれあい農園整備事業

大阪市経済局農政課/係長 山口 隆義

事例紹介 都市化の中での「ふれあいの場」「らっぴーふぁーむ」の取組み

JA大阪英田教育広報係/係長 樋口 有三

事例紹介 利用者組織が管理運営する萩台市民農園

——千草台園芸サークルの軌跡23年——

千葉市・千草台園芸サークル/代表幹事 廻谷 義治

事例紹介 サッポロさとらんど

——札幌市農業体験交流施設——

札幌市経済局農政課里づくり事業/主幹 松井 能臣

28

連載

都市農地の関連税制

(その2) 宅地並み課税の特別措置

建設省建設経済局宅地企画調査室

33

●住宅宅地審議会答申について

建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室課長補佐 村主 英明

37

まちづくり最前線

●農地を活かしたまちづくり

三鷹市都市整備部都市計画課住宅対策係/主査 鈴木 伸若

●「農と住の調和あるまちづくり」への役割

JA神戸市西緑農開発部/部長 石丸 正治

42

アドバイザーから一言

これからの都市づくりと都市農地

㈱かんこうコンサルタント事業所都市計画室 馬場 明男

45

情報アンテナ

トピックス/データファイル

52

ネットワーク

都市における市民農園の意義

千葉大学園芸学部教授

田代 順孝

日本の市民農園はどのような歴史的背景を持って
いるのでしょうか。

わが国では北村徳太郎先生がヨーロッパのクラインガルテンを緑地施設として紹介して以来、多くの人が研究し、様々な提案がなされており、制度的には分区分の形で整備されました。戦時中に市民農園連盟などの動きがあつて食料生産の場としての意義が強調されました。現代的な意味の市民農園は昭和五〇年代に都市緑辺部のいわゆるレクリエーション農地を行政施策として取り入れたことよつて急速に広がつていったという経緯があります。

機能や形態の特徴とみると、市街地や緑辺部を中心に発達している緑地的な施設とみなせません。都市公園やその他のレクリエーション空間を補完するもの、あるいは環境保全空間とか防災空間としての役割を担つていゝといえます。基本的には都市化社会における農地法農地の暫定的活用形態の一種ですから、農業生産の場としての機能は維持されなければなりません。

市民農園を整備してゆくために
必要な条件はどういうこと
でしょうか。

日本の都市発展の歴史を見ると、市街地形成の過程でヨーロッパ諸都市と違って非常に小規模な区画の、分散された農地を部分的に宅地転換してきましたから、どうしても市街地の中に農地が分散して残らざるを得ないわけです。そのような状況で市民農園を整備するとなると、もつとも期待されるのが生産緑地として指定を受けた農地

の活用とすることになります。公園緑地と違って計画的配置の原則はありませんから、農家所有者の積極的な意欲と行政のサポートと市民の熱意が一体となったプログラムを用意してゆくことが必要でしょう。市民農園を市民が利用する場合に公共主体や民間によつて開設された施設を借用する形を取るようになります。その期間が極めて短いのが日本の特徴です。これは農地法の制約から仕方がないことなのですが、将来何らかの解決が必要とされます。利用者が市民農園に愛着を持つて参加するためにはどうしても長期間の利用を保証してゆくことが必要です。

今後の市民農園の課題は何でしょうか。

クラインガルテンがよく引き合いに出されますが、日本の市民農園とは本質的に性格が違います。ドイツでは都市計画制度の中に都市緑地の一環として法的に位置づけられ、その整備に関しては地区詳細計画制度が適用されています。つまり住民と行政が納得のいく計画を立てて実施するという体制が確立しています。クラブ組織のような利用促進の仕組みも発達しています。しかし借地料は非常に安いけれども、ラウベを買うのは個人負担で高額支出を必要とする、三〇〇平方メートルの区画を花と芝生で飾つて、それを通年維持管理できる環境条件がある、など高級緑地生活のための施設であり、市民農園とは全く性格の異なるモデルなのです。ですから、我々はそれを理想の姿としつつも、特に市街地型の市民農園は都市の居住環境を快適に、安全にしかも生態的にバランスよく維持することがもとめられ、緑地的施設としての資質を保ち続けるという日本の視点が重要です。そして市民農園が名実ともに都市生活に不可欠な環境施設として発展していくためには、環境資産の管理手法として市民農園を位置づけ、そのための市民ニーズと農家ニーズを合致させ、それを行政がサポート、コミュニティ・グリーンにまで高めてゆく必要があると思います。



市民農園について

生産緑地の利活用と
市民農園の整備の推進について

建設省都市局都市緑地対策室/室長

大 貫 誠 二

● はじめに

市街化区域内農地については、大都市地域を中心として住宅・宅地需要が逼迫している現状等にかんがみ、その積極的活用による住宅・宅地供給の促進を図ることが求められている一方、都市化の進展に伴い都市における緑地空間が減少する中で、良好な生活環境の確保や自然とのふれあいの場などとして残存する農地の保全の必要性が高まっている。

そのため、三大都市圏の特定市（首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地及び近郊整備地帯等の区域内に所在する市及び都の特別区）の市街化区域内農地については、総合土地政策推進要綱等に基づき、都市計画において「保全する農地」と「宅地化する農地」の区分を明確にすることとし、このうち「保全する農地」については、改正された生産緑地法による生産緑地地区の指定又は市街化調整区域への編入（いわゆる逆線引き）を行うことにより、保全を進めているところである。

● 生産緑地地区の決定状況

平成七年一月現在における生産緑地地区の決定状況は、三大都市圏特定市の市街化区域農地約四二、七〇〇haのうち、約一五、五〇

〇haが生産緑地地区に指定され、その割合は市街化区域内農地の約三六%にあたる。これは、平成四年十二月の当初の生産緑地地区の決定状況に比べ、面積で約四〇〇ha、市街化区域内農地面積に対する割合では六%の増加となっている。

全体的な傾向としては、東京都、京都府、大阪府等、都心に近い地域で決定率が比較的高く、また、三大都市圏別では近畿圏の決定率が高く、中部圏が低くなっている。この傾向は平成四月十二月の時点とほとんど変わっていないが、決定率については、どこも高くなっている。

● 生産緑地の利活用

生産緑地地区に指定された農地は、公害又は災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境を確保するという生産緑地法の趣旨にかんがみ、緑地としての機能が十分に発揮されるよう、農地所有者等の意向を踏まえつつ適正に保全するとともに、都市住民の交流の場としての活用を積極的に推進することが必要である。このため具体的には、生産緑地地区を緑とオープンスペースに関するマスタープランである、市町村の「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）」に、その保全及び利活用

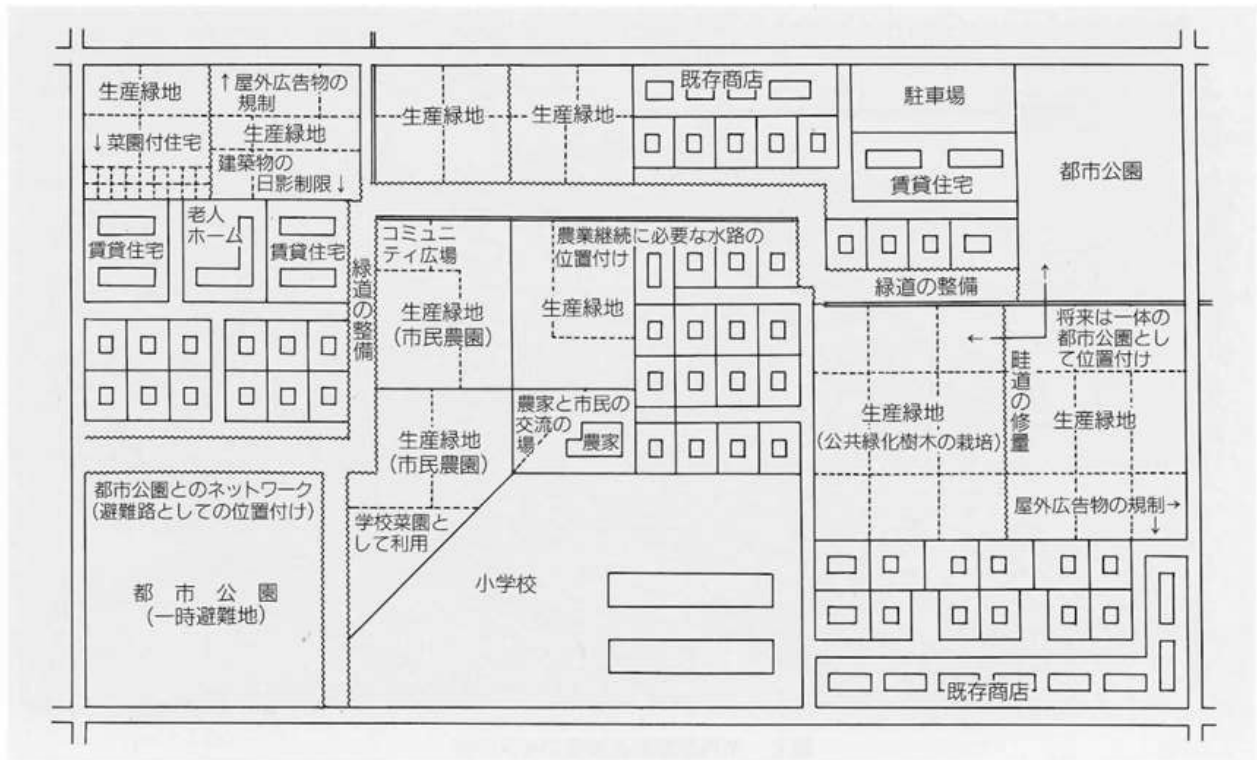


図1 アグリフロント計画のイメージ図(都市計画道路等に囲まれた地区)

の方針を位置づけることが計画的な利活用のために必要である。その際、生産緑地地区の避難地としての機能について検討するとともに、将来、公園・緑地等の都市施設の敷地の用に供するものについては、明確に表示する等の留意が必要である。

また、生産緑地地区を含みその利活用を図る上で重要な地区について、市民の利用面の整備を図る観点から生産緑地の利活用に関する一体的なまちづくりの計画「アグリフロント計画」を都市公園事業費の複合リゾートカントリー等整備調査費を活用して実施することも一つの手法である（平成五年度以降実施、兵庫県宝塚市等で策定済み）（図1）。

さらには、都市住民の土とのふれあいの場に対するレクリエーション需要に対応すると同時に生産緑地の有効利用を図る市民農園の開設を促進する必要がある。

●市民農園の整備の推進

市民農園は、都市住民等が小区画の農地を利用して野菜や花の栽培を通じ、健康づくりや生きがいづくり、家族とともに土とふれあえるレクリエーションとしての需要に応えるものであり、余暇時間の増大、余暇活動の多様化、高齢化社会の進展等を背景に、近年設置数や開設面積が増大している。しかし、その整備量は都市住民等の需要に比べ充分でないこと、利用者の利便に供する休憩施設、駐車場等の施設の不足が指摘されており、優良な市民農園の整備が強く求められている。特に生産緑地地区においては、市街化区域内農地として保全する一方、都市住民に対する農地の活用の場の提供という効用が期待できることから、その整備の促進が望まれるところである。

市民農園の整備の促進を図るため、建設省では平成六年に市民農園の整備に対して補助を実施する「市民農園整備事業」を創設したほか、一定の要件を満たす市民農園の用地として貸し付けられている土地に対する相続税

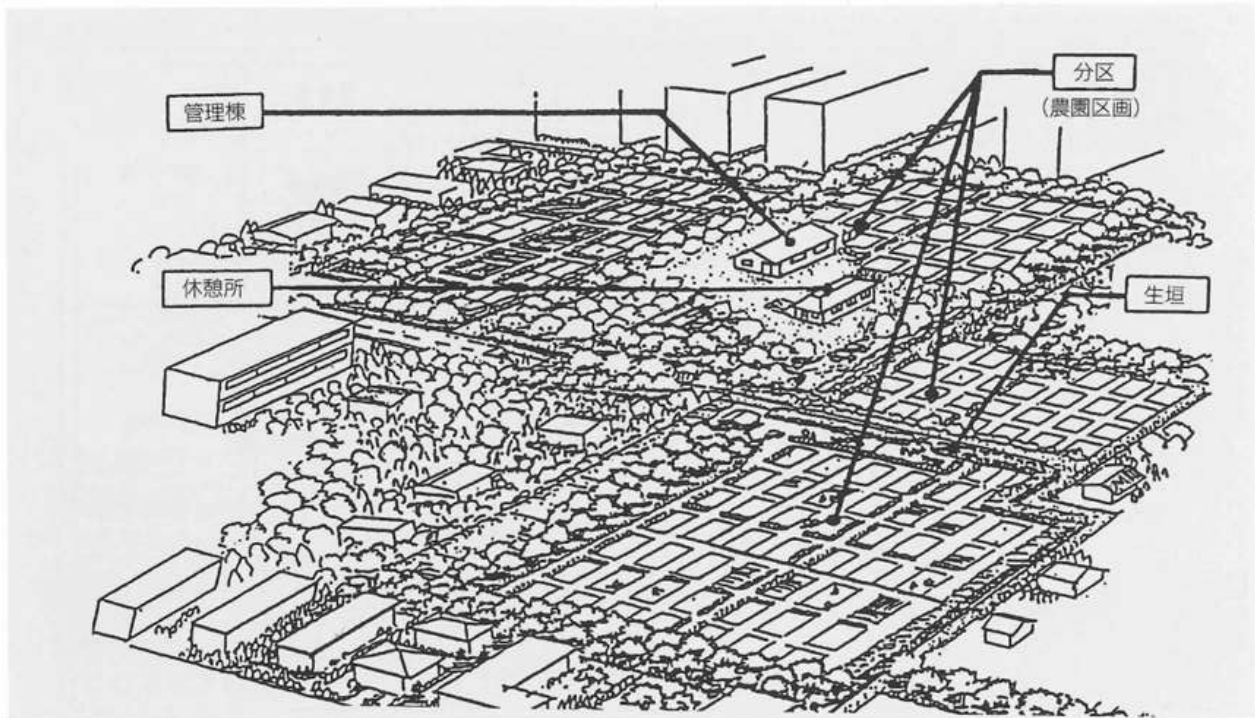


図2 市民農園整備事業のイメージ

の評価減を講じる「特定市民農園制度」を創設し、その整備を強力に支援しているところである。

(一) 市民農園整備事業

本事業は、市街地の良好な都市環境の形成に資する生産緑地の有効を図るとともに、家族がともに土とふれあえるレクリエーション需要に応えるため平成六年に創設されたものである。補助の対象は、地方公共団体が借地又は用地を買収して都市公園として設置する市民農園の整備であり、面積は原則として二、五〇〇㎡以上（ただし、都市緑地にあつては一、〇〇〇㎡以上）であるが、農協等が設置する市民農園と一体に地方公共団体が休憩施設等を整備する

ものについてはその合計面積を対象とするものである。また、原則として都市計画施設（公園又は緑地）であることとしているが、借地による場合及び生産緑地の買取り申し出に基づき農地の買取りを行う場合は、都市計画決定を必要としないところが、本事業の特徴である（図1-2）。

(二) 特定市民農園制度

本制度は、借地方式による市民農園のうち、地方公共団体の条例で設置され、契約期間も長期にわたるなど一定の要件を満たす市民農園を「特定市民農園」として認定し、その用地として貸し付けられている土地の相続税の評価を三割減するものである。具体的には、賃貸期間が二〇年以上、正当な事由がなければ土地所有者が土地の返還を求めることができないものであること等の要件を満たすものである。この制度の活用により、借地方式による市民農園であっても、永続性が確保され、計画的な市民農園の整備が促進されることが期待されることである。

このように、生産緑地とそれを活用する市民農園は密接な関係にあり、今後、良好な都市環境の形成を図る上で重要な役割を担っているといえる。特に、今後、生産緑地地区の利活用が増大することが考えられることから、市民農園の整備、運営に関する制度の充実をより一層図っていくべきであろう。

市民農園について

内外の事例と新しい市民農園への期待

㈱日本コミュニティ研究所／代表取締役

金丸三郎

(日本クラインガルテン研究会幹事)

● はじめに

ここ数年来、各地で数多く見られる新しい市民農園の傾向としては、特定農地法をうけての遊休農地を活用した取組みや市民農園整備促進法による水準の高い施設整備が特徴的である。

立地的には土地の確保などで条件的に恵まれないいわゆる郊外や農村部に多く、これに対して本来的な都市型の市民農園の展開は立ち遅れているのが現状である。

本格的な都市部あるいは近郊での日本型クラインガルテンの実現のためには、都市における農地の保全活用が必須の条件となる。

そこで、本稿では手本とすべき海外の市民農園と国内の新しい取組みの例を取り上げ、参考の用に供したい。

● 海外の市民農園

都市生活に必要な緑空間の要素のひとつとして都市計画明確に位置付けられているドイツのクラインガルテンをはじめとした欧州の市民農園は、歴史も古く幾多の変遷を経てきており、現在もさらに変化しつつある。

その目的は、戦中戦後の自給菜園・代替住宅から、近年では余暇・保養のため、そして

環境保全や安全な有機野菜確保など多様になってきている。

一区画が三〇〇㎡もあるその区画個々にラウベ(小屋)を持つドイツのクラインガルテンは、東西統一後は全土で一〇〇万区画に及ぶが、最終的な整備目標を都市住民一〇戸当たり一区画において拡大を進めてきた。

しかしながら、新規用地の都市内での確保が困難になり、制度上の利点でもある公有地での長期間の利用契約がもたらす多数のウェイティングに対応できずにいる。

そこで、最近では周辺の農地活用をおこなったり、従来の農園区画を小さな区画面積



▲ドイツ「ミュンヘンのクラインガルテン」



▲ドイツ「シュツットガルトのクラインガルテン」
●背後の住宅と調和したラウベ(小屋)

に分け直したり、また新設では小屋なしの小
さなもの(クラウトガルテン)にしたりと、
工夫を凝らしてきており、そのあたりは、わが国
での取組みにも通じるものがみられる。

また、利用は有機・無農薬が前提となつて
おり、環境にやさしいモデルガーデンやハン
ディキャップ者用の農園、より積極的な園芸
療法の活用なども試みられている。

昨今はやりのビオトープ(野生生物との共
生空間)もクラインガルテンの中に多く見ら
れ、むしろクラインガルテンこそ人間をも含
めたビオトープであるという理念すらある。

地域に溶け込んだ身近な自然空間とその中

での自然や人とのふれあいは、活発なクラブ
ライフと共に都市住民にとっての市民農園の
存在意義をストレートに表現するものである。

●国内の市民農園の現状

国内の市民農園は、平成五年で四、九五〇
農園(農水省調べ)の設置をみており、平成
二年から三年間で約一〇%増加し、中でも五
年以降は、ずば抜けた伸びを見せている。区
画数は約二〇万区画ともいわれるが、個々の
農家がやっているような統計外のものを含め
ると相当数になると思われる。

ちなみにわが国で展開されている新しい市
民農園を立地と利用形態とで分類すれば、大
要以下のように分けられる。

① 生活圏における市民農園(都市型)

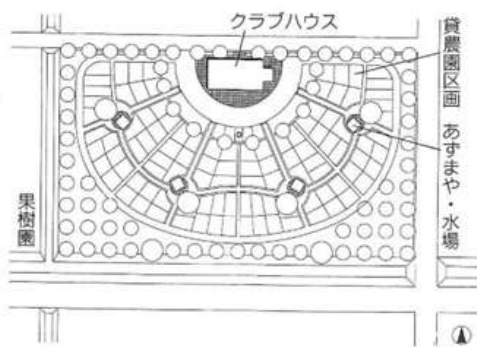
例：世田谷区、練馬区、埼玉県大宮市など



▲世田谷区「砧クラインガルテン」
●ログのクラブハウスが温りを感じさせる

② 生活圏における市民農園(農地利用型)

例：北海道帯広市、茨城県つくば市



つくば市「JA桜シビックガーデン」平面図

③ セカンドライフにおける市民農園(近郊型)

例：宮城県大郷町、新潟県黒埼町など

④ 都市農村交流における市民農園(滞在型)

例：群馬県倉沢村、兵庫県丹南町など



▲兵庫県丹南町「大山荘の里市民農園」

⑤ 長期滞在型の市民農園（別荘タイプ）

例：長野県四賀村、兵庫県八千代町など

⑥ コミュニティーを楽しむ市民農園（クラブ型）

例：千葉市萩台市民農園など

⑦ その他

例：京都市（花専用型）、新潟県小国町（水田型）、大阪府門真市（賃貸住宅併設型）



▲京都市「一乗寺農芸ひろば」
●バラのみの市民農園

わが国では、私有農地を借り上げて自治体や農協が設置から管理運営までをしているケースが多く、その点ほとんどが公有地で利用者クラブが運営する欧州と大きく異なる。区画面積は従来に比べやや大きく平均三〇〇五〇㎡となり、付帯施設もトイレや水場、駐車場はもちろんクラブハウスを備えたり、

欧州並みの大区画に滞在型ラウベを設置するところもあり、利用の質を高めるための整備水準には一定のレベルが要求されるようになってきている。

●新たな市民農園展開への期待

現在、わが国の市民農園は農地の利活用という視点が突出しすぎるあまり、デザインやレイアウトも農園の中だけで考えられ、機能的にも農園内で完結するような整備の仕方が多く、周辺の住環境との調和や地域住民との交流・融合に欠ける部分が見られがちである。

また、行政主導の性格が強すぎ、地域や地域農業との接点が少ないケースもあり、それがせっかくの市民農園の多様な機能を阻害する原因にもなっている。

私有農地中心のわが国の市民農園においては、農地を保全し農業を維持したいという意欲ある農家や農業団体が主体的に開設し、それに対して行政が積極的に支援できるような展開が望ましく、そのような中から、真に利用者や農家及び地域住民が交流をはかり地域に溶け込む市民農園が実現する。

そのためにも都市計画上の明確な位置付けと共に市民農園の公益性を認めた上で、踏み込んだ税制の優遇措置や施設整備に対する思

い切った助成を行うことは不可欠である。

さらには、行政主導であっても、利用者組織や地域住民が計画段階から参加し、運営管理にも携わることができるような欧州の形に近い市民農園の開設が現実的に検討されて良い。

●まとめ

我々がめざすべき日本型クラインガルテンはまだ模索中といえるが、いずれにせよ、かつては遠い夢であったような理想のクラインガルテンが、官民あげての取組み次第では決して夢に終わらない時代が到来している。

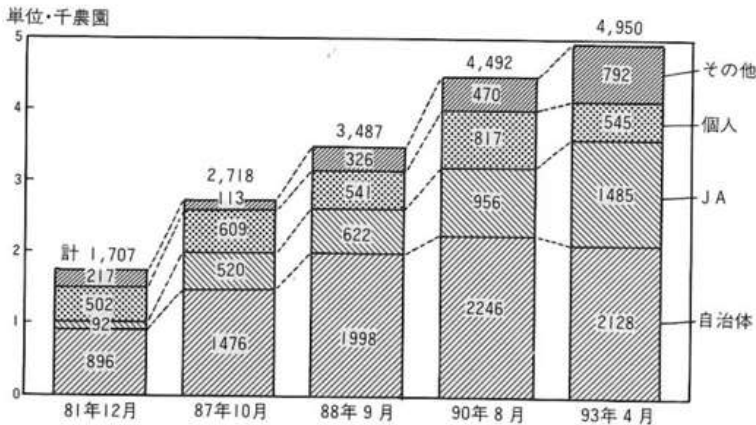


● 事例紹介 ●

市民農園について

都市農業の課題と市民農園への期待

JA全中地域振興課



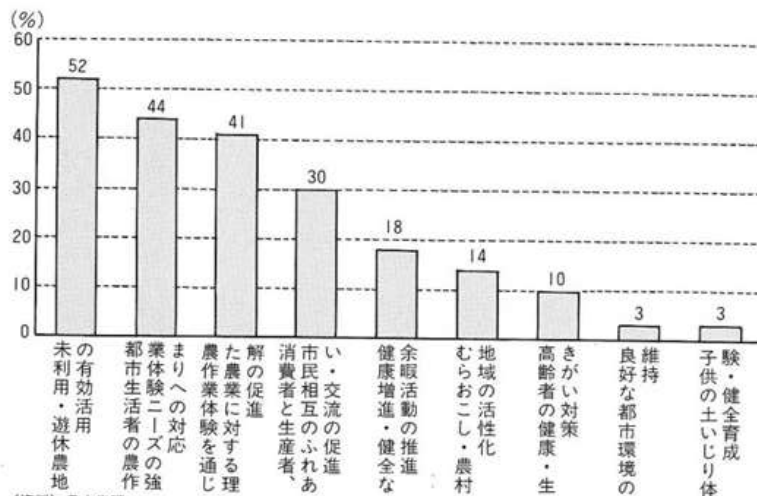
(資料) 農水省調べ
 (注) 市民農園とは「市町村、農場、または農業者等が、相当数の者を対象に、農地を一定の大きさに区画して、野菜栽培などの利用に供している農園」

図1 増大する市民農園

農水省の調査によると、平成五年四月現在の全国の市民農園の設置数は四、九五〇農園となっており、前回平成二年八月の調査からの三年間で約五〇〇農園が増加している(図1)。

この背景には、取り組み事例や市民農園に関する情報が増えて市民農園が農家や関係者

● 市民農園の設置動機からみた都市農業の課題



(資料) 農水省調べ
 (注) 全国の市民農園のうち、直接情報収集の対象となった市民農園(298農園)の担当者からの回答事項を整理・集計したものを、

図2 市民農園の設置動機 (複数回答)

に認知されてきたこともあるが、農業従事者の高齢化などによる農業継続に対する不安、現在の不動産市場の低迷により宅地化農地の活用の目処がたたないこと等により、当面の農地の活用策として市民農園が注目されているためであると考えられる。

このことは市民農園の設置動機の調査結果にもでており、利用者のニーズへの対応もあるが、農地の有効活用策といった色合いが強い(図2)。

●JAグループにおける市民農園の位置づけと取り組み

JAグループでは、平成六年一〇月の第二〇回JA全国大会において、市民農園については組合員の土地の有効活用対策および都市住民との交流の場としての市民農園の整備を進めることを決議した。

農水省の調査(図1)にもあるとおりJAが運営主体の市民農園は急速に伸びている。

現場では、先ほどの設置動機に出ているように①都市農地の有効活用対策としての位置づけのほか、②都市農業振興対策としての位置づけ、③農家・JAと地域住民の交流の場としての広報的位置づけなど、様々な位置づけのもとに取り組みが進められている(事例参照)。また、取り組み方式についても様々であり、特定農地貸付によりJA自ら開設するばかりでなく、農家が開設する市民農園の事務代行や自治体が開設する市民農園の管理運営を行うことも多い。

ところで、(社)地域社会計画センターが貸農園をJAが主体的に取り組んでいる三三三JAを対象に行った調査によれば、貸農園の効果では「農業やJAへの理解が深まった」(五七%)、「地域住民へのサービス」(四四%)、「遊休地、耕作放棄地の防止に役立つ」

(三一%)などがあげられており(図3)、JAにおける位置づけと対応する結果となっている。ちなみにJA事業への波及効果については農園の数や利用者自体がまだ少ないせいか「あまり役立っていない」(五二%)ようである(図4)。

さらに、今後の入園希望者数、農園提供者数の見通しについては「少し増えると思う」「変わらないと思う」に集中している(図5)。市民農園の効果や見通しを踏まえて、JAとしての今後の方針は「現状のまま」(六〇%)が最も多く、次いで「積極的に進みたい」(二三%)となっており(図6)、比較的落ちついた見方がされている。

以上から、市民農園については耕作放棄地や活用条件が良くない農地の活用対策として期待されているものの、活用対策としては収益性が劣るうえ、JA事業への波及効果もあまり期待できないため、地域住民サービスや農業・JAへの理解を深めるための広報活動としての位置づけが主体となっていることがうかがえる。しかし、農業従事者の現状や不動産市場の動向を踏まえれば、農地の有効活用対策、都市農業振興対策としてのウエイトが今後さらに高まっていくものと考えられる。

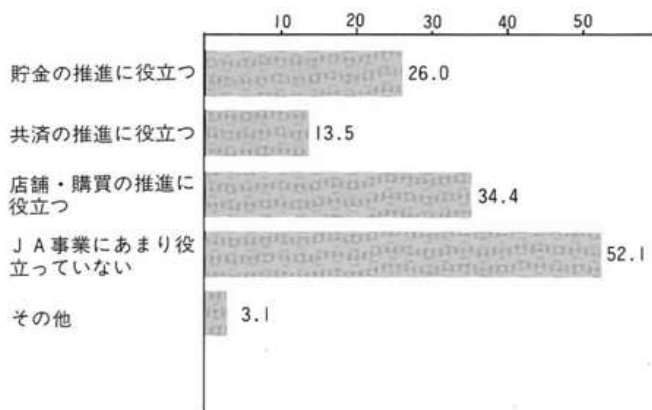


図4 JA事業への波及効果(複数回答)

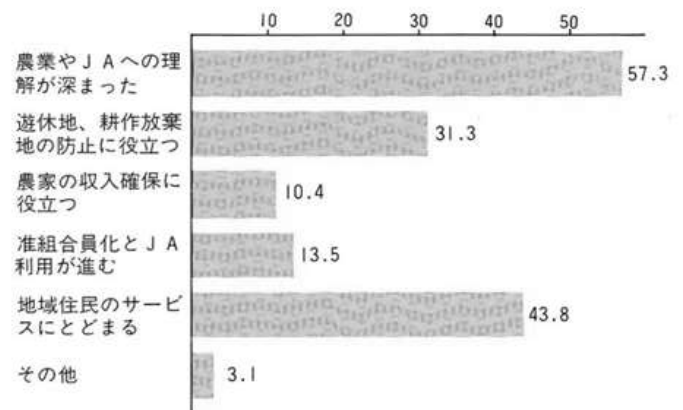


図3 貸農園の効果(複数回答)

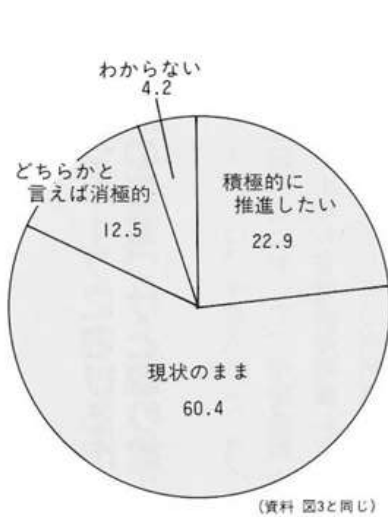


図6 JAとしての今後の方針 (単純回答)

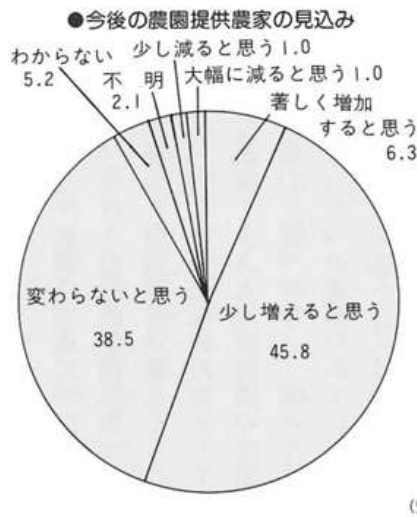
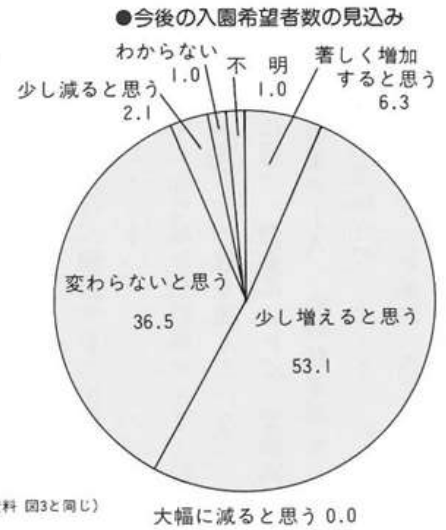


図5 今後の入園希望者数・農園提供者数の見込み (単純回答)



市民農園は様々な期待をもって注目されているが、市民農園の整備を進める上で重要な課題がある。

わが国では、市街化区域内でかつ私有地を利用して多くの市民農園が開設されているが、①固定資産税については宅地化農地では宅地並み課税が課されること、②相続税については市民農園の用地として特定農地貸付や自ら耕作しない農地として利用者に貸し出した場合は相続税納税猶予制度が適用されず、相続税が大きな負担となるため、そうした事態を見越した契約の解除が多いこと、が課題となっている。特に、相続は市民農園開設・整備の上で最大の課題であるといえる。

また、都市計画上の課題としては、ドイツのクラインガルテンとは違って市民農園が都市計画の中に位置づけられていないことが指摘されている。市街化区域内農地は都市的土土地利用を行うことが前提とされているので、市街化区域内においては農地や緑地として残すことができない現状にある。

JAグループでは、こうした課題を踏まえ、市民農園制度の改善に向けた政策要望などの取り組み強化を図ることとしている。平成八年度の税制改正・政府予算要望におい

て、①生産緑地地区での公益性の高い高齢者向け農園ならびに市民農園について現行の相続税の評価減を大幅に拡充すること、②市民農園を都市公園として位置づけるとともに借地方式の都市公園の相続税四割評価減について評価減割合を拡大すること、③JAが受託・開設する市民農園についても地方公共団体が開設するものと同じの相続税の評価減をすること、④都市農業振興・市民農園整備に対する予算措置の確保を要請することとしている。

市民農園は都市住民にとって、都市に残された緑の空間として貴重な憩いの場になっている。最近では防災上からも都市農地の役割が見直される中、市民農園を含めた都市農地を保全し、都市の機能の一部として「緑地」を守って行こうとする世論も高まっている。

市民農園は、都市農業と地域住民の接点であり、市民農園での交流は都市農業に対する住民の理解につながり、ひいては農業全体の社会的地位づけにも発展する。市民農園の健全な発展を期待したい。

市民農園は都市住民にとって、都市に残された緑の空間として貴重な憩いの場になっている。最近では防災上からも都市農地の役割が見直される中、市民農園を含めた都市農地を保全し、都市の機能の一部として「緑地」を守って行こうとする世論も高まっている。

市民農園は、都市農業と地域住民の接点であり、市民農園での交流は都市農業に対する住民の理解につながり、ひいては農業全体の社会的地位づけにも発展する。市民農園の健全な発展を期待したい。

市民農園は都市住民にとって、都市に残された緑の空間として貴重な憩いの場になっている。最近では防災上からも都市農地の役割が見直される中、市民農園を含めた都市農地を保全し、都市の機能の一部として「緑地」を守って行こうとする世論も高まっている。

市民農園は、都市農業と地域住民の接点であり、市民農園での交流は都市農業に対する住民の理解につながり、ひいては農業全体の社会的地位づけにも発展する。市民農園の健全な発展を期待したい。

市民農園は都市住民にとって、都市に残された緑の空間として貴重な憩いの場になっている。最近では防災上からも都市農地の役割が見直される中、市民農園を含めた都市農地を保全し、都市の機能の一部として「緑地」を守って行こうとする世論も高まっている。

市民農園は、都市農業と地域住民の接点であり、市民農園での交流は都市農業に対する住民の理解につながり、ひいては農業全体の社会的地位づけにも発展する。市民農園の健全な発展を期待したい。

市民農園は都市住民にとって、都市に残された緑の空間として貴重な憩いの場になっている。最近では防災上からも都市農地の役割が見直される中、市民農園を含めた都市農地を保全し、都市の機能の一部として「緑地」を守って行こうとする世論も高まっている。

市民農園は、都市農業と地域住民の接点であり、市民農園での交流は都市農業に対する住民の理解につながり、ひいては農業全体の社会的地位づけにも発展する。市民農園の健全な発展を期待したい。

市民農園について

多様な農園事業に取り組む

東京都練馬区都市整備部地域整備担当課／課長

黒田 叔 孝

練馬区は、東京都の北西部、都心から約一五km〜二〇km圏に位置しており、東京の膨張とともに、近郊農村地帯からベットタウンへと急激な変貌をとげながらも、二三区で一番多く農地が残っている区である。

この、全区面積の約一割にあたる約四五〇haの農地では、戦前までは練馬大根が多く栽培されていたが、現在では葉菜類が中心となっている。特に、キャベツは平成三年、東京都契約野菜の約六一％が練馬産である。

一方では、区民に自然に親しむ機会をつくり、農作物の栽培と収穫を通じて農業に対する理解と協力を得るなどのために多様な農園事業に取り組んでいる。

農園事業には、特定の施策目的を持つ「老人クラブ農園」（老人クラブ会員相互の親睦と健康の増進を図ることを目的）、「学校農園」（学校の課外活動や教育活動に利用）のほか、一般区民を利用対象とした「区民農園」「市民農園」や一年間講習生として農業体験ができる都市公園の「土支田農業公園」がある。

なかでも、区立市民農園は平成四年に創設し公共施設として条例設置したものである。

● 練馬区市民農園条例

この条例は、区民が余暇活動としての農作

業などを行うための市民農園を整備し、健康でゆとりのある生活に資するとともに、良好な都市環境の形成と農地の保全を図ることを目的とした設置・管理条例である。

区立市民農園の施設内容としては、面積を概ね三、〇〇〇㎡以上、三、〇〇〇㎡区画・五、〇〇〇㎡区画などの貸出農地を相当数有し、農作業に必要な施設として休憩施設、農機具収納庫、給排水施設などを設置することとしている。

利用関係としては、利用対象者は区内に住所を有する個人などとし、利用期間は二年、利用料は三、〇〇〇㎡区画で月額一、二〇〇円、五、〇〇〇㎡区画で月額二、〇〇〇円、その他利用者の責務・禁止行為などを定めている。

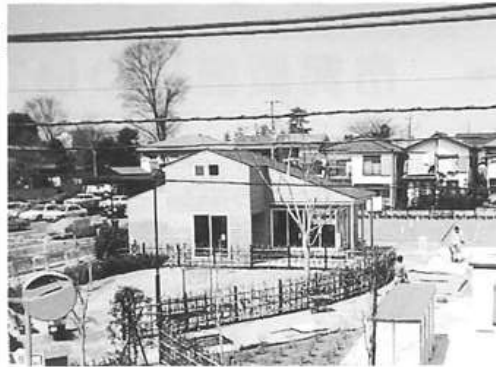
また、民間が設置する市民農園に必要な援助を行えることとした。

この条例制定の背景としては、平成三年の生産緑地法改正を契機に、区が直接行える農地保全策を提示する必要があること、生産緑地地区内であることから、長期間の利用を前提とした農園施設の充実が可能となり利用者の利便向上が図れること、また施設整備を行うことにより住環境を整備する上で地域のみどり拠点として役立てていくことなどがあげられる。

● 練馬区立市民農園

区立市民農園は平成七年四月現在、九園（四一三区画、約二・九ha）開設しており、平成六年度に整備した三園は建設省の市民農園整備事業の補助を受けて整備したものである。

応募平均倍率五倍の難関を突破した利用者



区立貫井市民農園（入り口付近風景）



区立貫井市民農園（休憩施設・車椅子利用者優先区画）



区画面積	存続期間	利用期間	利用料金	備考
・30㎡ ・50㎡ ・20㎡ (車椅子利用者優先区画) 計413区画	10年以上	2年間	有料 (¥480/㎡/年) 30㎡区画で年額14400円	生活文化部産業課 市民農園主査 ☎3993-1111 内線6031 1月公募 クラブハウス(調理設備、休憩室、シャワー室または更衣室等)有 車椅子利用対応設備有
15㎡ 計2868区画	3年更新	1年間	無料	生活文化部産業課農産係 (石神井庁舎内) ☎3995-1111 内線361 2月公募
—	2年更新	—	無料	福祉部高齢者福祉課 いきがい係 ☎3993-1111 内線6161 団体利用のみ
—	2年更新	—	—	教育委員会学校教育部 施設課管理係 ☎3993-1111 内線7052
(畑部分 1259㎡)	—	種まきから、収穫まで体験	無料 (実費自己負担)	土木部公園緑地課 花と緑の相談所 ☎3976-9402 2月に実習生公募
16.5㎡ 計1182区画	—	11か月	有料 年額10,300円	JA練馬指導課 ☎3999-7836 ※コープファミリー農園 1か所を含む



区立石神井台市民農園（貸し出し区画）

区立高松市民農園（休憩施設）

は、個人用農機具収納庫と休憩室の鍵を受け取り、休憩施設などを利用しながら二年間多様な作物の栽培を楽しめる。各農園には車椅子利用者の優先区画を設け、休憩室は利用者相互の交流の場として活用できるように整備している。休日にはここで仲間同志がバーベ

●市民農園の相続税

区立市民農園は農家から土地を借地し、公共施設として設置している。このため、同じ生産緑地内の農地であっても相続税納税猶予制度の適用がない。市民農園用地を継続的に確保する上でこの課題は大きい。

区では国税庁と協議の結果、①条例により設置された区立市民農園用地として貸している土地であること、②生産緑地内の土地であること、③土地所有者と区の賃貸借契約の期間が二〇年以上であること、④正当な事由がない限り引き続き区立市民農園として貸し続けること——の要件を満たした場合に限り、生産緑地としての利用制限にかかわる斟酌（しんしゃく）と、当該土地の賃貸借契約の期間制限にかかわる斟酌として残存期間が二〇年以下の法定地上権割合に相当する二〇%の斟酌とを行うものとして差し支えないとの見解を得るに至った。

キューを楽しむ姿も見受けられる。この市民農園に共通することは、周辺を生垣化し、植栽を多くし、地域開放型の広場を設けていること、また、貸農園四区画をユニットとして園路で囲み外見からも地域のみどり拠点となるよう配慮していることである。



区立石神井台市民農園（園内の広場）



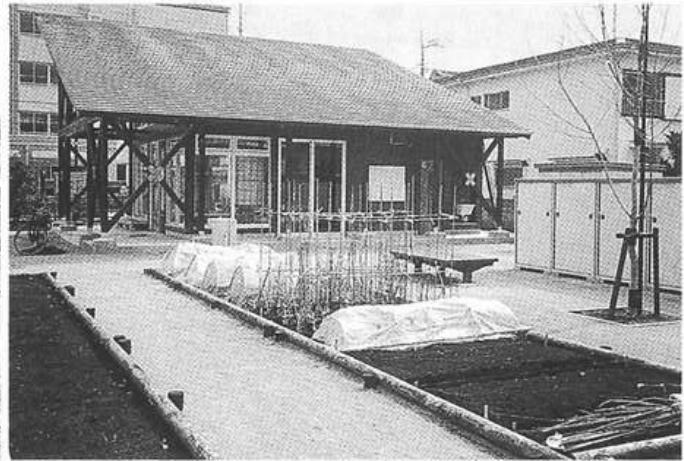
区立高松市民農園（水場）



区立高松市民農園（貸し出し区画）

農地関連事業一覧

事業名	事業の考え方	根拠	整備手法	箇所数	施設規模
市民農園	将来にわたって農地を保全し、良好な都市環境を確保するとともに、区民が農作業を楽しみ、憩い、交流できる場の提供を行う。 グレードの高い農園整備を行い、地域に開かれたスペースを確保する。また、管理運営、事業運営は利用者の自主性にゆだねる。	条例	有償借上	9	概ね 3000㎡ 以上
区民農園	区民が農作業を楽しみ、利用者相互のコミュニケーションをはかる場を提供する。 また、緑地空間の確保の一助とする。	要綱	無償借上	25	標準 2000㎡ 最大4715㎡ 最小1245㎡
老人クラブ農園	老人クラブが農園を会員に提供し、野菜・花等の栽培を通じて会員相互の親睦と健康の増進をはかる。	要綱	無償借上	28	330㎡ 以上 最大2357㎡ 最小165㎡
学校農園	学校教育の一環として農業を体験できる場を提供する。	賃貸契約	無償借上	17 (15校)	最大1139㎡ 最小100㎡
農業公園	区民の緑に対する多様なニーズに対応し、農業体験のできる公園として整備する。	条例	用地買収	1	5084㎡
(練馬農協)ファミリー農園	練馬農業協同組合へ農家が管理委託。 区民への貸し農園の提供。	—	—	12 並	最大4300㎡ 最小1100㎡



区立南大泉市民農園（車椅子利用者優先区画
休憩施設・個人用農機具収納庫）

現状の市民農園には相続税の大きな課題のほかに、固定資産税や建築基準法など数多くの課題が山積している。全国各地で創意工夫に満ちた取組みが増えるとともに、市民がゆとりある都市生活を送る上で市民農園が欠かせない都市施設として支持されるように成長することにより、これらの課題も解決に向かっていくと信じている。

●おわりに

加えて、平成六年度には建設省が特定市民農園の相続税評価減を制度化した。これらは根本的な解決策には至らないものの、土地所有者に相続が発生した場合に土地を貸し続ける一つの選択肢となり、借地方式の市民農園の安定性確保策になると考えている。

練馬区では区立市民農園に加え、農家が自ら設置する市民農園の援助について検討を始めた。これは、農家の農業指導と農園管理のもとに利用者が植えつけから収穫までの一連の農作業を体験でき、八百屋で売っているような野菜が収穫できる農園である。また、練馬農協ではレジャー農園を古くから開設している。このような多様な市民農園が区内に点在することによって市民農園の利用者は確実に増えつつある。

● 事例紹介 ●

市民農園について

市街化区域の農地の保全対策 ふれあい農園整備事業

大阪市経済局農政課/係長
山口 隆 義

● はじめに

市内農地面積は、平成七年一月現在で一六七haであり、そのほとんどが市内周辺区に所在している。このうち「生産緑地」に指定されているのは約六一％にあたる一〇二haである。

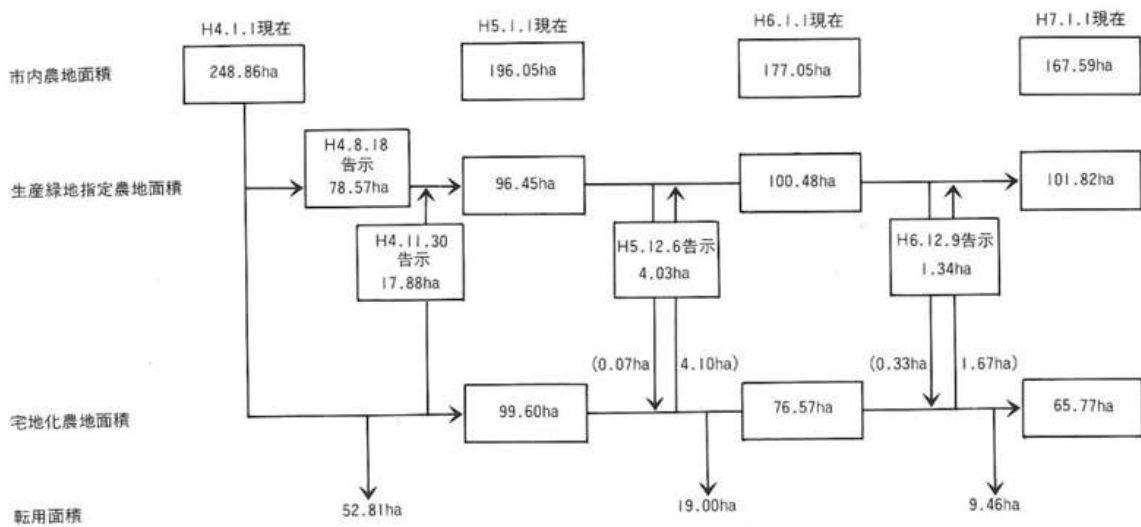
(表一)に生産緑地法改正以後の大阪市内農地の現況を示す。

本市農政の長期的構想をたてるため、平成二年度に「大阪市農政ビジョン懇談会」を設置し、平成三年に概ね一〇年先を展望した提言「都市と農業の共生」をうけ、二一世紀に向けたふれあいとぬくもりのある市民生活に定着した都市農業の推進を図っている。

この提言の一つである「都市住民のニーズに即した市民農園(アメニティ農園)の整備」に基づき、平成三年度から市民農園モデル整備事業を始めた。

● 大阪市型市民農園の 取組みについて

市民の自由時間が増大し、余暇活動が多様化するなかで、土とふれあい、花や野菜を育て、収穫に親しむ機会を求めるニーズが高まっている。この要望にこたえらるとともに、



注 1. 1月1日現在の農地面積は、土地評価調査による 2. 転用面積は、翌年の1月1日現在の農地との差
市内の農地の現況

市内に存在する農地を貴重な緑地空間として良好な都市景観を形成し、また市民からもよるこばれる都市型市民農園を目指し、平成三年から五年までの三か年計画で、農家から農地を借り上げモデル農園として整備を行った。農地の借用形態については五年契約とし、以後一年毎の契約更新を行うこととした。

このモデル農園の基本的な考えとして、従来からの農園のイメージを一新して、周囲には生け垣を配し、一区画当たり二〇㎡ずつに区分された分区園と休憩所、駐車場、駐輪場、給排水施設、便所等を備え、さらに児童公園を併設し、地域密接型の農園とした。

(表-2)はモデル市民農園の概要を示したものである。

第一号である『ふれあいファーム豊花苑』は、幹線道路に面し市民の往来も多い場所、総面積が一、四〇〇㎡と比較的小規模であることから、花専用の農園として整備した。

特徴としては、分区園の四区画をバラ専用として設け、園内で花を鑑賞し、花専門の講習会を開催するなど花を中心としたイベント等に役立っている。この農園は、市民が花を取り入れた豊かな生活を営み、楽しみながら学べる花栽培専用のカルチャー農園である。

『ふれあいファーム芳菜苑』については、

◀ふれあいファーム豊花苑



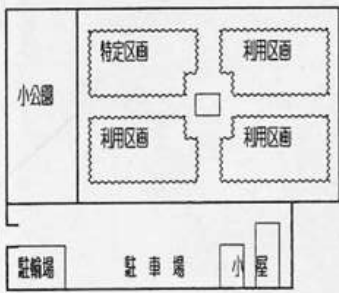
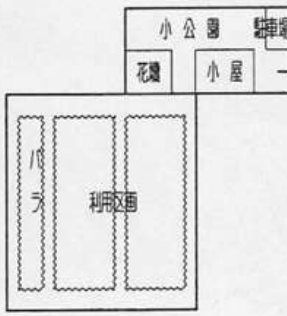
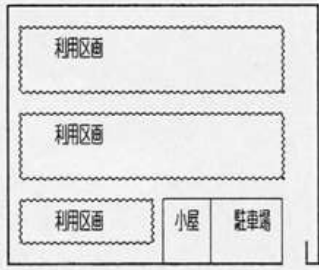
総面積六、五〇〇㎡と大阪市内の農地としては大規模であり、市内の小学生を対象に春・秋のジャガイモ、サツマイモを収穫する特定野菜園を設け多目的のある農園である。

また、他のモデル市民農園については花や

野菜の分区園を設け、より多くの市民参加を得るもので、最終年度に整備をした『ふれあいファーム住道苑』は、生産緑地農地保全対策として農協・農家開設型市民農園のモデルとなる市民農園として整備した。

◀ふれあいファーム芳菜苑



鶴見区	平野区	東住吉区	合計
安田2丁目184-1地 (6,475m ²)	加美東4丁目101地 (2,286m ²)	住道矢田2丁目5・6(1,129m ²)	4カ所
面積 3,110m ² 区画数 101区画 (特定野菜園面積 880m ²)	面積 1,200m ² 区画数 36区画	面積 982m ² 区画数 28区画	11,291m ² 193区画
面積 2,485m ² 小公園・小農具収納庫・便所・休憩所・駐輪場・駐車場・給排水施設等	面積 1,086m ² 小公園・小農具収納庫・便所・休憩所・駐輪場・駐車場・給排水施設等	面積 147m ² 小農具収納庫・便所・休憩所・駐輪場・駐車場・給排水施設等	
ふれあいファーム芳菜苑	ふれあいファーム加美苑	ふれあいファーム住道苑	
9,860㎡	5,970㎡	1,270㎡	21,940㎡
441㎡	212㎡	57㎡	839㎡
			

なお、農園の運営管理については大阪市農業協同組合に委託している。

次に、利用者に対しての募集要領であるが、利用資格については、一区画五人以上で組織するグループ(同一世帯は除く)とし、利用期間は、毎年四月～二月の一年間と定め、毎年二月に公募を行い、公開抽選で利用者を決定している。毎年の応募状況は、倍率約四・五倍と競争率も高く、一年間の短期の利用期間であるが好評を博しているところである。

●市民農園の展開について

従来から農協が開設しているファミリー農園は、平成元年の最終期には、一〇haの開設面積であったが、年々減少し現在では、二・八haになっている。このような中で今後の計画としては、大阪府が整備したモデル市民農園のノウハウを活かしながら市民農園の規模拡大を図るため、平成六年度より農協・農家開設型市民農園の整備に対する助成制度(「大阪市農業対策事業補助金交付要綱」)を設け、本市開設の農園を含め最盛時の一〇haを目標に事業展開を図りながら市民ニーズに対応していくものである。

なお、平成六年度実績は、東住吉区・平野区など三カ所(二、八〇〇㎡)の市民農園に

		東 淀 川 区
設置場所		豊新1丁目1-13 (1,401m ²)
整備内容	農園部分	面積 966m ² 区画数 28画
	付属施設部分	面積 435m ² 小公園・小農具収納庫・便所・休憩所・駐輪場・駐車場・給排水施設等
農園の名称		ふれあいファーム豊花苑
整備費		4,840円
管理委託費		129円
平面図 (レイアウト図)		

対して助成を行い、この農園の開設にあたり「市民農園整備促進法」による認定を行い、農園利用契約方式として管理形態を開設農家の自主管理にゆだねている。

助成概要は次のとおりである。

一、助成基準

○対象 象 生産緑地指定農地(五〇〇㎡以上)

○開設期間 七年以上

○条件

農園の環境、機能を確保するため、次の施設を備えること

(修景・公共施設)

区画割、農機具収納庫、休憩一施設、ゴミ置き場、外周生け垣、トイレ、駐車場等

(収益施設)

盛土、給排水施設等

二、助成率

○修景・公共施設：九〇%以内

○修景施設：五〇%以内

三、農園の運営

○募集は、一般公募とする

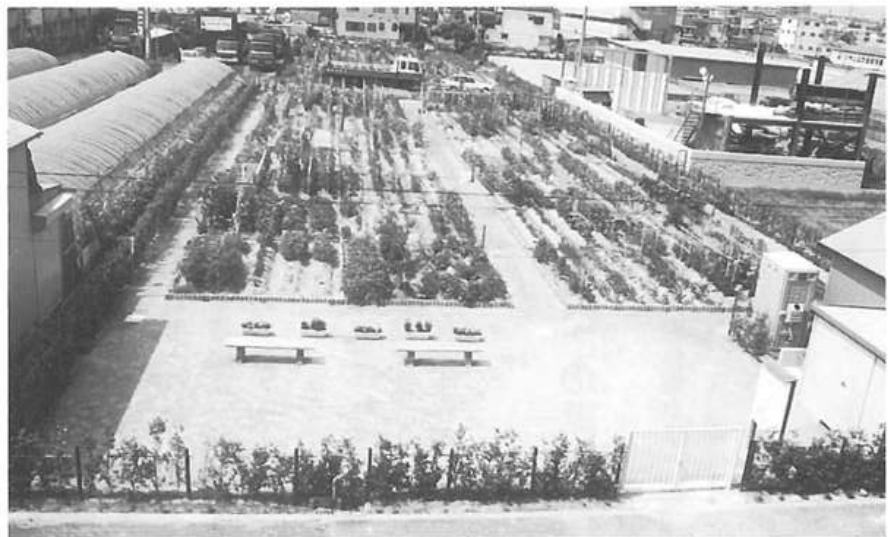
○利用期間は、自動更新としない

○利用料金は、市と協議し決定する

●おわりに

大都市の中でも都市化が進み、公園・緑地面積の少ない大阪市では、農地の緑地としての生産緑地を活用した地域・地区単位のまちづくりを目指しながらも、都市景観と調和した緑地空間として、市民に好感をもって迎え

◀ 助成事業農園



られるような市民農園として計画的に整備すべきである。しかしながら現行制度の中では、生産緑地で整備した市民農園に対し、相続税納税猶予制度の適用が受けられないため、廃園になる恐れがある。今後、税制上の問題が解消できる農園作りが必要になると思われる。

市民農園について

都市化の中での「ふれあいの場」 「らっぴーふあーむ」の取組み

JA大阪英田教育広報係／係長

樋口有三

● ラグビーの街、東大阪市に 位置するJA大阪英田

東大阪市は大阪市内に隣接する人口約五十二万の衛星都市で、一万もの中小の工場と住宅街、そして農地が点在している。またほぼ中央には高校ラグビーの全国大会の開催会場として知られる「花園ラグビー場」があり、年末から正月にかけて全国からラグビーファンが集まり、ラグビー一色となる。

東大阪市では、今までこれといった市のカラーを打ち出してこなかったが、平成四年にラグビー場が全面改築されたのを契機に「ラグビーの街—東大阪市」を宣言し、PR活動を推し進めている。そのような中「花園ラグビー場」が管内にあるJA大阪英田でも、ラグビーを取り入れたまちづくりを進めていくとラグビーボーイをイメージしたオリジナルキャラクター「らっぴーくん」を作るなど、数々のユニークな活動を続けている。最近ではラグビーボール型のカボチャやキャベツなどの栽培にも力を注いでいる。

● 生産緑地での「コミュニティ 農園

平成四年度に生産緑地法が改正となり、市街化区域内の農地が宅地化か農地かの選択を

迫られた。大阪府では、特定三十三市の市街化区域内農地の二区分化が強いられ、四八％（三、〇二五ha）が「生産緑地」として保全する農地、五二％（三、二六七ha）が「宅地化する農地」として申し出された。

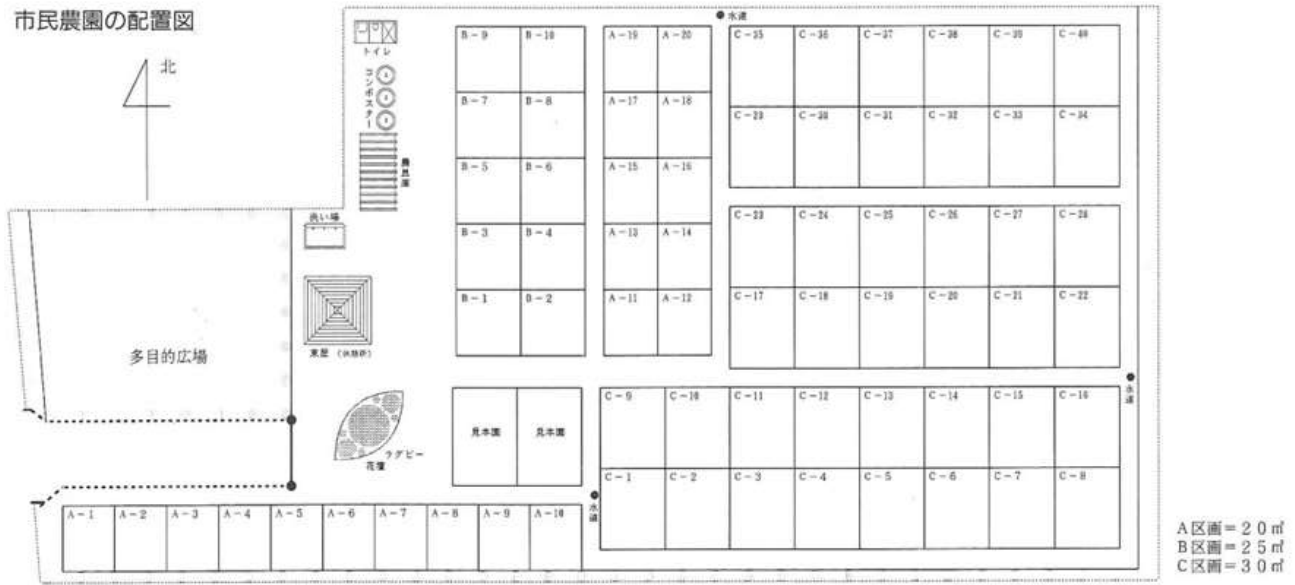
大阪府では、生産緑地として指定された農地を都市の中での貴重な緑地空間と考え、「農と住の調和したまちづくり」を盛り込んだ施策を推進していくこととなる。

その中で、都市の緑地を市民が農業とふれあう交流の場として位置付けた「生産緑地農業活性化推進地区モデル事業」のひとつである「コミュニティ農園整備事業」が展開される。この事業は生産緑地農業活性化推進地区モデル事業区内で実施され、大阪府並びに地元各市などの支援、協力によって進められるもので、多目的広場や休憩施設、トイレなどの施設整備が義務付けられ、ゆとりのある市民農園を目指している。

● 「らっぴーふあーむ」の誕生

この「コミュニティ農園整備事業」について、JA大阪英田の組合員、宮田定信さんがこの指定を受けることとなり、平成五年四月着工、六月オープンを目指した。事業費用については大阪府、東大阪市、JA大阪英田の支援、協力のもと施工されることとなる。

市民農園の配置図



この農園は東大阪市吉田四丁目にある宮田さんの三二aの農地を使って開設され、休憩所(あずまや)や多目的広場、水道施設、トイレ、農具倉庫などが設けられている。

また、ラグビーの街にちなんで、ラグビーのゴールポストをイメージしたゲートや、ラグビーボール型の花壇などもあり、ユニークな農園になっている。オープン前に広く利用

ラグビーボール型の花壇



者を募集、七〇区画に八五人の募集があり、抽選で決定された。名前については、正式名称は「宮田ファミリー農園」として、別称をJA大阪英田の機関紙で募集。その中で当JAのキャラクター「らっぴーくん」の名前を使った「らっぴーふぁーむ」と決定され、平成五年六月三日に開園式が実施され、本格的にスタートを切った。

●「ゆとり」と「ふれあい」がテーマ

「らっぴーふぁーむ」では従来の貸農園と違い、一区画がかなり広く、緑のやすらぎを十分に感じられる様に設計されている。区画は三〇㎡、二五㎡、二〇㎡の三種の広さとなっている。利用料金は、年間一万六千円（二万三千円まで（水道代などの共益費を含む）。またこの農園では、野菜農家でもあるオーナーの宮田さんやJAの営農指導員により栽培指導が受けられ、「ふれあい」のある市民農園を目指している。開園して約二年が経過し、現在では熱心な入園者によって、様々な野菜が収穫されている。



▲東屋(休憩室)

●「コミュニケーションの場」としての農園

生産緑地法の改正以後、英田地区においても賃貸マンションの建築ラッシュが続いている。新しく英田地区に移られてきた住民が急増し、住居同士のコミュニケーションも疎遠になりがちになっている。そういった中、「らっぴーふぁーむ」では、入園者同士のふれあいが盛んに行われている。野菜作りについての情報交換から、苗や種のやり取り、草



▲草花のやりとりもある

花や収穫された野菜のプレゼント交換などが行われている。作られている野菜は様々。キュウリ、トマト、ナスビ、サンドマメ、トウモロコシ、エダマメ、今人気のハーブなどを植えられている方もおられる。屋根付きの休憩所では、親子で弁当を広げる光景も見られ、ピクニック感覚で農作業を楽しまれている。

●農園の教育的効果

子供連れで借りているグループもある。以前、JAの施設で親子体操をされていたサークルで「らっぴーふぁーむ」の開園を知り親子で野菜作りをしようと入園されたそうだ。サツマイモや青菜、タマネギなどを植え、順番を決めて水まきや草取りなどの世話を親子でしている。リーダーのお母さんは「都市化する英田地区ですが、こうした広い緑のスペースがあるとはっとしますね。子供たちにも野菜の成長を肌で感じる事ができ、教育的にも大変いい事だと思います。また、お母さん方も野菜づくりの勉強にもなり、意欲も出てきます。一〇月ごろはサツマイモの収穫を予定しており、今から楽しみです。秋にはタマネギを植える計画もあり、一年を通じて親子で野菜づくりを楽しんでいきたいと思います」と農園で広がる教育的効果とふれあいの

場について話されていた。

●都市での最大の贅沢

「らっぴーふぁーむ」の奥には、同じく宮田さんがオーナーの賃貸マンションがあり、



▲親子連れで借りられるグループ



▲奥にある宮田さんのマンション

マンションの何人かの入居者の方は、農園も借りている。住居のすぐ前に自分の畑があるという具合だ。目の前で野菜の成長が確認でき、収穫した野菜を夕食に並べられている。宮田さんのマンションに住まれ、初めて農園を借りる事になり、野菜作りにチャレンジされた方は「今まで農作業は全く経験がなくて心配でしたが、みなさん親切な方ばかりで、いろいろと教えていただき、今ではナスビ、キュウリ、ブロッコリー、ネギ、チシャなどを収穫しています。すぐ前で成長がわかり、毎日が楽しみです。輸入野菜の安全性が問題となっている現在、都市の中で自分で作った野菜を食べる事は、最大の贅沢ですね」と話

されていきました。

●農園での問題点

「らっぴーふぁーむ」は、三二a、七〇区画という広さがあり、区画間にも通路などの余裕があるため、そこに放置されている収穫した後の葉や茎、抜いたままになっている雑草などのゴミが問題になっている。

広さにゆとりがないために、生じてきた問題ともいえるが今後は入園者間のモラルの向上が望まれる所である。

●オーナーの宮田さんの話



「生産緑地改正以後、マンションが英田地区でも増えました。

バブル崩壊以後、賃貸設定や入居者の確保などマンション経営も大変むつかしい時代になりましたが、農園経営だと気分的に楽ですね。みなさんにも喜んでいただき、やって良かったと思っています。収入面もある程度確保でき、都市農地の活用として農園経営は一つの大きな動きであると思えます」

● 事例紹介 ●

市民農園について

利用者組織が管理運営する荻台市民農園

——千草台園芸サークルの軌跡23年——

千葉市・千草台園芸サークル／代表幹事

廻 谷 義 治

● 都会のオアシス “荻台市民農園”

千葉市の中心市街地からわずか3km足らずの所に、三つの大きな住宅団地、スポーツセンター、動物公園に囲まれて、一〇ha足らずの市街化調整区域の農地が、オアシスのように広がっている。この広がり的一角で、千草台園芸サークルの運営管理する荻台市民農園が、多くの市民に健康な余暇活動とコミュニケーションを提供している。

週末になると、親子連れや実年夫婦あるいは高齢の人々が、縁取り花壇に囲まれた園内の三〇㎡区画の自分の畑で、野菜づくりや花の栽培を楽しんでいる。また、四つの区画を一ブロックとして縦横に伸びる通路では、人が会話を交わし、交流の輪を広げている。そして、二月末のサークル総会に始まる年間活動は、四月下旬に行う果菜類の苗の共同購入や七月の春夏作野菜等の品評会、九月初旬のバスツアー、さらには一二月後半の品評会を兼ねた収穫祭と、様々な催しが行われ、市民農園利用の活動が日常生活に定着している。

● 都市計画法(新法)施行後に発足

千草台園芸サークルが誕生したのは、現行

の都市計画法が施行され、市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われて三年後の昭和四八年であった。当時は、市街化区域内に多くの優れた農業が取り込まれ、様々な都市農業展開の議論が交わされていた。しかし、農地法上では認知されずに、川崎市や船橋市などの各地では農協及び農家と近在の市民の工夫による農地活用として、市民農園が誕生していた。これらは五坪農園と呼ばれる自然発生的なもので、私が近隣の農家から相談を受けて開設したのも、それらの一つであった。

私は当時、職場では農政企画の担当者であったが、生活の場において都市農業対策を実践する市民農園に取り組んでいた。そこで、農地法との折り合いを付けて永続させるようにと、入園利用方式のルールと方法をまとめ、農園利用者組織の千草台園芸サークルを結成した。そして、農園園主とサークルが共同で運営管理をする“斎藤レジャー農園”を千草台団地(千葉市)近くの市街化区域農地に開設した。

開設当初から人気のあったこの農園は、五坪区画が一五〇でスタートしたが、三年後には二百区画を超えて、四方を住宅に囲まれた農地としては限界の規模に達した。その後、園主の父親が逝去したために農地相続問題が発生し、農園の一部は数年ごとにアパートや

建売住宅さらにはマンションに変わっていき、平成三年には七三区画にまで規模縮小した。

●コミュニティー組織に発展

都市農地の持つ宿命で、市民農園の規模は縮小の変遷を遂げながらも、管理運営組織としての千草台園芸サークルは活動を一步一步広げ、ルールと組織も整えていった。

スタート初年度は苗の共同購入と技術講習会だけであった行事も、菜園利用の楽しみと会員の親睦（ほく）交流を深める行事を毎年少しずつ増やし、年に二回の品評会では会員同志が栽培技術の技を競い、バスマスターでは会員以外を含めた人々の広い交流の輪を拡げている。そして、日常の農園利用の中では、隣り近所との交際と同様の交流を行うグループが多く見られ、サークル役員が家庭で不幸があった時にサークルが葬儀を行ったこともあるなど、活発なコミュニティー組織にまで発展している。

このような活動を続けるなかで、いつごろからドイツのクラインガルテンの話聞くようになり、規模や形態には無理でも、組織と運営の面では同様の対応が可能ではないかと考えるようになった。幸いに農業者の自力開設による農園であり、組織的な面も当初

から整っている。市街化区域内農地で開設した当初の農園は、園主とサークルの共同管理であるが、サークル管理のウエイトは高く、すでにクラインガルテン協会的な活動を行っていた。それで、生産緑地法の改正の動きは、この課題を整理する機会になると思っ

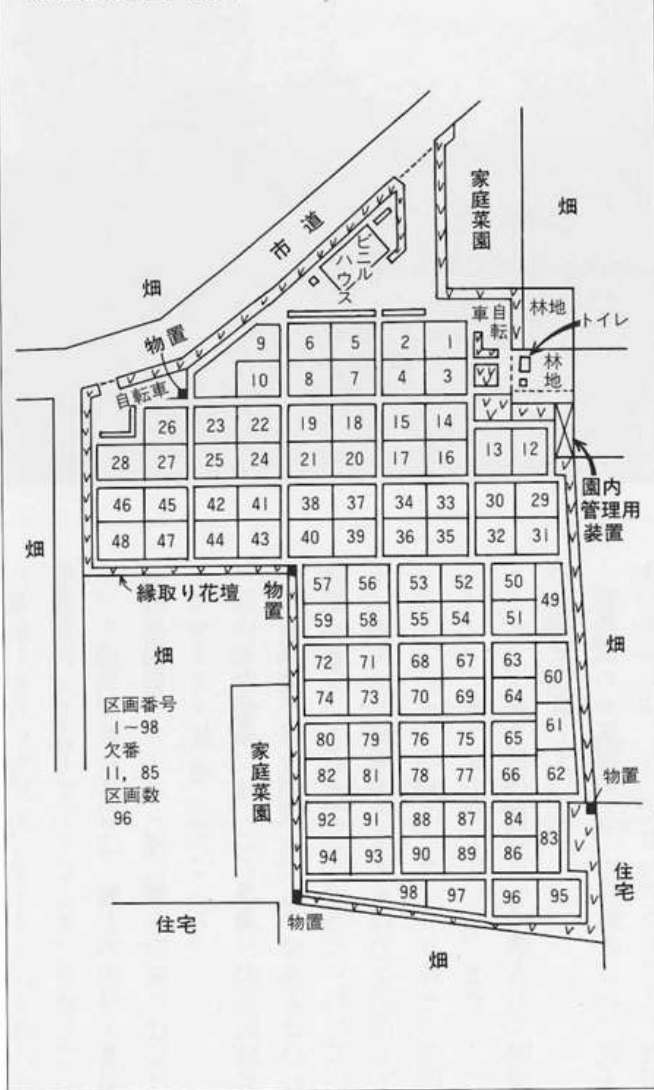
●生産緑地法の選択

昭和四八年に開設されてから二〇年目を迎えていた「斎藤レジャー農園」と千草台園芸

サークルは、手作りで二〇周年記念行事を開催する一方で、市街化区域内農地である農園用地の改正生産緑地法による選択に直面していた。園主は「これからさらに三〇年、足かけ五〇年も続けられない」という結論であった。それで千草台園芸サークルは、二〇周年記念行事を新農園開設のステップと位置づけて、クラインガルテン協会と同様に農園の開設準備から運営管理までの一切をサークルが行うこととし、新農園のルールを作り、新しい園主をさがした。

新しい農園はサークル会員の手で造成され

萩台市民農園区割図





て、「秋台市民農園」と名付けられた。開設

された場所は、これまで利用していた農園から1km程離れた所であるが、千草台団地からの距離は以前とさほど変わらない。都市計画上は市街化調整区域の農地であるが、集落に接しており、会員の住居から歩いて一五分程度の近さである都市農地である。

立地条件および園主の事情から考えると、かなりの長期にわたって継続が可能である。いよいよ、利用者組織が自力で農園づくりを行い、管理運営していくタイプを、仕上げる

機会である。

●モデル農園を目指して

「秋台市民農園」に引越しを完了した千草台園芸サークルは、園主と利用者とのサークルの間で設ける農園の入園利用と運営管理に関する基本ルールを作り直した。その内容は、二〇年の積み重ねで整理したものにドイツのクラインガルテンの規則を加味したものである。また、園主とサークルは、五年ごと

に見直しを行いながら、サークルが全面的に管理運営を受託していくことで、合意している。入園利用料の徴収は、園主の所得と農園施設整備費とサークル運営費を明確に仕分けしてサークル総会で行っている。

園内施設整備では、この農園は調整区域農地で農業者が自主開設したものであるために規制が多く、その面での工夫が行われている。例えば、園主がサークルの力を活用してビニールハウスを建て、サークルはその空間をクラブハウスに利用している。また、イベントなどで使う屋外便所を一基購入して隣接の林地に設置している。

新農園の一区画が三〇㎡に拡大され、従来より多少のゆとりができたためか、花を栽培する人も増え、周辺の縁取り花壇とともに農園全体を華やかにしている。また、通路幅を広くしたため四区画を一ブロックにした区画配置も、従来よりすっきりした光景となっている。

地価と土地利用区分の問題が解決しない限り、都市地域にヨーロッパのような形態の水準は望むべくもない。しかし、小さな区画なりにソフトの側面では実現可能と考え、モデル的な市民農園を目指して工夫を重ねている。

● 事例紹介 ●

市民農園について

サッポロさとらんど

札幌市農業体験交流施設

札幌市経済局農政課里づくり事業/主幹

松井能臣

● はじめに

札幌市は、人口百七十四万人を超え、道都として、また北方圏の拠点都市として発展を続け、都市機能が高度に集積している一方、自然は豊かで、広大な緑地が市街地を取り囲む独自の都市空間を形成している。

今後は、このような風土特性・都市特性をさらに活かし、個性ある生活文化を形成しつつ、街づくりを進めることが必要とされている。

一方、本市の農業は明治の開拓以来、北海道農業及び日本農業革新の先駆的役割を担ってきた。こうした農業の歴史は、肥沃な土壌条件を活かした伝統的基幹作物のタマネギを始め、野菜・花き栽培、生産効率の高い中規模酪農経営など、都市型農業に変容した現在も受け継がれている。市民に新鮮で良質な農畜産物を安定的に供給するとともに、農地の持つ緑地的な効用を担うなどの重要な役割を果たしてきた。

しかし、農業の将来展望が開けていないことや後継者不足といった問題への対応が求められており、また農業が市民生活と密接なつながりを持つことにより、都市における農業の役割・機能を高め、都市と農業の共存を実現するといった新たな取組みが必要とされて

いる。

● 事業の基本的な考え方

本事業は、市民が農業に対する理解を深め、自然とふれあいながら憩い、楽しむことができる魅力的な緑地空間を創り出すとともに、市民との関わりを通じて展開を図る新たな都市型農業を支援する拠点を創出するものである。

このため、施設整備に当たっては、次のようなコンセプトにより、農業の持つ多面的・公益的な機能を活かして、都市と農業の調和した新しい空間を創出し、市民が「憩」、「遊」、「食」、「学」、「創」をテーマとした様々な体験ができるよう配慮する。

〔自然〕人と土や緑とのふれあい

(1) 気候・風土と調和した草木の彩りなど、自然や季節感を身近に感じることが
できる緑地空間の創出

(2) 農業が持つやすらぎやうるおいなどが
実感できる広々とした風物詩的・牧歌的
田園景観の創出

(3) 自然生態系及び周辺地域の自然的・社会的環境との調和に配慮した施設づくり
〔交流〕人と人とのふれあい

(1) 田園空間を背景とした多様なコミュニティ
ティーの場、魅力ある賑わいの場の創出



事業ゾーン及び施設の概要(第1期)

交流ゾーン	生産支援ゾーン	①センターハウス 手作り加工室、おもしろ情報室、レストラン(100席)、売店、視聴覚室、事務室 ③ふれあい農園 体験農園、市民農園、みのりの家、 ②ふれあい牧場 ちびっこホースランド、まきばの家 ⑤ファーマーズマーケット メインアプローチ道路沿いで農産物直売 ④さとらんどガーデン ハーブ園、ヒース園、宿根草園、一年草園 ⑥広場等 風のはらっぱ、ときの広場、炊事広場、ハルニレ広場、里の池・小川 管理施設 駐車場(850台収容)、機械格納庫、車庫、トイレ	⑦農業指導センター 分析・実験室、OA室、事務室 試験ほ場 露地ほ場、枠試験区 ガラス温室 野菜栽培用 花き栽培用、育苗用 管理施設 作業管理棟、機械格納庫、堆肥舎
	酪農ゾーン	⑧農協関連施設 牛乳・乳製品加工施設 体験牧場 技術保存棟	

- (2) 市民、教育機関、民間企業などにも開かれた、農業に関する研究・開発、指導・普及の場の創出
- (3) 今後の技術革新や社会環境の変化に柔軟に対応する場の創出
- (1) 農畜産物の生産から消費に至る一連の流れを見学・体験でき、農業への理解が深まる場の創出
- (2) 市民、教育機関、民間企業などにも開かれた、農業に関する研究・開発、指導・普及の場の創出
- (3) 今後の技術革新や社会環境の変化に柔軟に対応する場の創出

●位置・面積

札幌市東区丘珠町五八三―五ほか約一〇〇

備考	面積	期間	事業スケジュール
一部オープン 平成7年 7月22日	40 ha	平成4年 7年度	I 期
	32 ha	平成8 10年度	II 期
全面オープン 平成12年	32 ha	平成10 12年度	III 期

軟かつ能動的に対応できる施設づくり

●ふれあい農園

本市の北東部に位置し、都心に向かって北東く南西方向に伸びる長方形の平坦地で、都心から直線距離で七く九kmの地点にある。市街化区域に近接する調整区域内にあり、西側にはタマネギ畑などの農地が集積しており、本市農業の中心地帯となっている。

市民に緑や土と親しみ、野菜や花などの農作物の栽培や収穫の喜びを体験できる場を提供するもので、園内の緑地空間としての役割を担う。

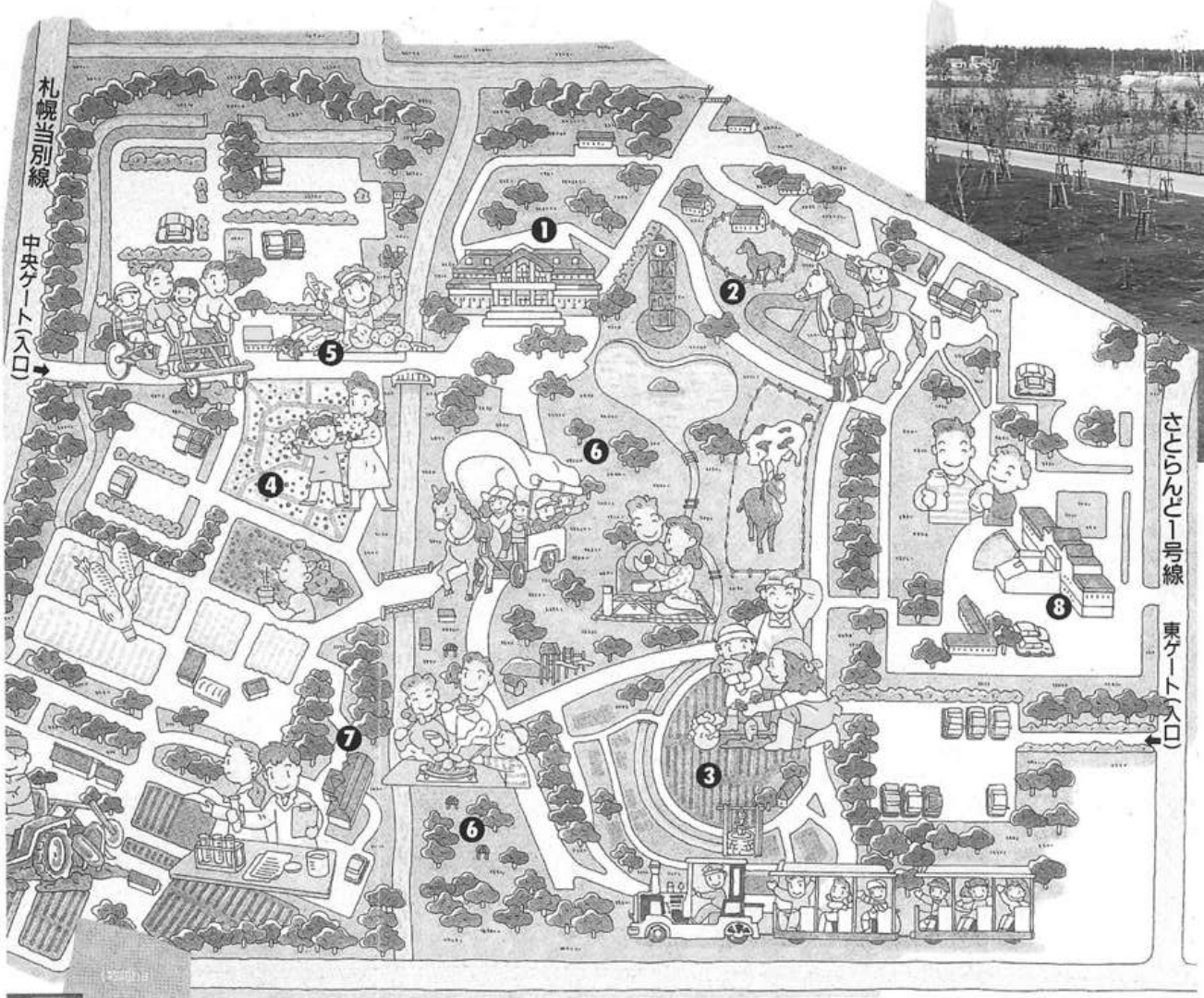
また、遊休化の恐れのある農地の保全や多面的な利用を図る方策を探る場とする。
 なお、施設整備に当たっては、植栽・修景に配慮し、うるおいのある緑地空間として整備する。

(1) 市民農園

家族あるいは仲間同士で農作業を楽しみながら健康的に余暇を過ごす場として、クライアントの感覚を取り入れた本市型「市民農園」を整備し、「農業、自然のある豊かな都市生活」を提案する。

また、高齢者や障害者が、農作業を楽しみながら生きがいを見出す場として「生きがい農園」を設置することとしている。

みどりと土の遊空間「さとらんど」



また、市民農園を管理するとともに、利用者間のコミュニケーションの場となる施設として、レストハウスを設置している。

(2) 体験農園

学童を対象とした「学童農園」や一般市民を対象とした「市民体験農園」を整備し、田植えや稲刈り、イモ掘りなど作物の栽培や収穫の喜びを手軽に体験できる場を提供する。

●管理運営

行政（市）と民間（農協・生産者）とが、一体となった協力体制を取る必要があるため、管理運営は第三者セクターに委託している。

なお、入園料は無料であるが、センターハウス内の手づくり加工室等、ホールの使用、広場の独占使用、ふれあい農園及び引き馬、SLバス等の利用は有料としている。

ふれあい農園（1期事業）

施設名	面積(㎡)	内容
市民農園	14,575	80区画（1区画50㎡）、車椅子用プランター3基
体験農園	11,304	農作物の収穫等の体験用は場
レストハウスみのりの家	200	木造平屋建、休憩室、管理事務室、トイレ

都市農地の関連税制

(その2)

宅地並み課税の特例措置

建設省建設経済局宅地企画調査室

都市農地を取り巻く税制について、今回は宅地並み課税の軽減等、課税の特例措置について説明します。

都市農地に係る税制については、平成三年度の税制改革において、抜本的な見直しが行われ、「宅地化すべき農地」に対しては、固定資産税の「宅地並み課税」、相続税の「納税猶予制度の適用除外」が実施されると同時に、早期に計画的な宅地化を目指し宅地化の計画策定がなされるものや優良な賃貸住宅が建設される場合等には宅地並み課税の軽減や相続税の納税猶予の継続といった特例措置が講じられています。

一、固定資産税(宅地並み課税)等の軽減

(1) 計画的宅地化のための計画策定等がなされる場合の固定資産税等の軽減(いわゆる一〇分の一特例)〔地方税法附則第二九条の五〕

三大都市圏の特定市の市街化区域農地(生産緑地地区内の農地等を除く。以下、「特定市街化区域農地」という。)の所有者等が平成三年四月一日から平成四年二月三十一日までの間に計画的な宅地化のための手続きを開始したことについて市長の認定を受け、平成三年四月一日から平成五年二月三十一日(市

長がやむを得ない理由があると認定した場合は平成七年二月三十一日)までの間に宅地化のための計画策定等が行われたことについて市長の認定を受けた場合は、その宅地化する農地に係る平成四年度分から平成七年度分までの固定資産税及び都市計画税について、次のように軽減されます。(認定を受けた場合に一〇分の一を超える税額の徴収が猶予され、確認があった場合に猶予に係る税額が免除されます。)

○平成三年四月一日から平成五年二月三十一日までに計画策定等の場合
平成四年度～平成六年度

平成七年度
一〇分の一に軽減

○平成六年一月一日から平成七年二月三十一日までに計画策定等の場合
平成四年度・平成五年度

平成六年度・平成七年度
一〇分の一に軽減

※なお、平成四年以降、新たに特定市街化区域農地になったもの(例えば、当該農地の所在する区域が、都市計画の変更により新たに市街化区域に編入された場合や、当該農地の所在する区域が、町から市になった場合に対しては)、新たに特定市街化区域農地となった時点から、右記と同様の期間内に、同様の手続きを行うことによって、当該特例の適用

があります。

- (2) 基盤整備を伴い優良な賃貸住宅を建設した場合の固定資産税等の軽減〔地方税法附則第一六条第三項、第四項、第一条の四第一項〕

特定市街化区域農地を転用して、当該農地の所有者等が平成四年以降、一定の優良な賃貸住宅を新築した場合、固定資産税及び不動産取得税が減額されます。なお、この際、当該賃貸住宅の敷地が良好な居住環境の整備のための公共施設の整備（基盤整備）が行われたことについて、当該農地の所有者等の申請に基づき都府県知事又は市長（各基盤整備手法の許可権者）が認めることが必要とされています。

① 固定資産税

平成四年一月一日から平成一一年一二月三十一日までに農地所有者等が基盤整備を伴う優良な賃貸住宅を建設した場合、土地及び建物の固定資産税が次のように減額されます。

- 〔土地〕・平成四年～平成六年末に建設
五年間三分の一に減額
・平成七年～平成一一年末に建設
三年間三分の一に減額
〔建物〕 平成四年～平成一一年末までに建設
・地上階数四以上の場合

当初五年間四分の一に減額
その後五年間三分の一に減額
その場合
・地上階数三の場合
五年間三分の一に減額

② 不動産取得税

農地所有者等が新築した基盤整備を伴う優良な賃貸住宅を平成四年一月一日から平成九年三月三十一日までに取得し、新築の日から引き続き二年以上賃貸した場合、当該賃貸住宅に係る不動産取得税の一〇分の一が減額（平成六年三月三十一日までに新築の場合は三分の一が減額）されます。

(3) 地区整備計画等についての都市計画決定

と土地区画整理事業等の認可等がなされた区域内の特定市街化区域農地に対して課する固定資産税等の軽減〔地方税法附則第二九条の六〕

平成五年一月一日において特定市街化区域農地であり、平成六年四月一日から平成一〇年一二月三十一日までの間に地区計画等についての都市計画決定と土地区画整備事業等の事業認可等の両方がなされた区域内に所在する土地については、当該土地が当該区域内に所在することについて申告に基づき市長の認定を受けた場合、当該土地に係る固定資産税及び都市計画税が次のように減額されます。

○地区計画等についての都市計画決定され、

かつ、土地区画整理事業等の事業認可等が、
(ア)平成六年四月一日～平成八年一二月三十一日の場合
三年間二分の一に減額

(イ)平成六年四月一日～平成一〇年一二月三十一日の場合(ア)の場合を除く)
三年間三分の二に減額

二、相続税の納税猶予の継続の特例(特定転用)

「農地に係る相続税納税猶予制度」とは、農業相続人が農業を営んでいる被相続人から農地等を相続して引き続き農業を営む場合には、納付すべき相続税のうち、相続税の納税猶予の特例の適用対象となる農地等の価額のうち農業投資価額を超える部分に対応する相続税については、一定の要件のもとに、次のいずれか早い日まで納税を猶予し、免除されるという特例です。

- ① 相続税の納税猶予の特例の適用を受けた農業相続人の死亡の日
② その相続税の申告書の提出期限の翌日から二〇年を経過する日
③ 農業相続人が、当該農地等の全部を農業後継者に生前一括贈与した場合には、その贈与の日
平成三年度税制改革においては、贈与税と

併せ、三大都市圏の特定市の市街化区域農地について、平成四年一月一日以降、都市営農農地（生産緑地地区内の農地等をいう。いわゆる「保全すべき農地」）を除き、平成三年一月一日時点における特定市街化区域農地に対しては、納税猶予制度を適用しないこととする改正が行われました。

また、都市営農農地であれば平成四年一月一日以降の相続であっても相続税の納税猶予が適用されますが、納税猶予期限については「相続人の死亡の日まで」とされ、相続税の免除を受けるためには、原則として、終身の営農が求められることとなりました。

○既に相続税の納税猶予を受けている特定市街化区域農地に係る納税猶予の継続（特定転用）（租税特別措置法（平成三年改正法）附則第十九条第六項）

昭和六〇年一月一日前に相続が開始した特定市街化区域農地であって、相続税の納税猶予を受けているものについては、平成九年一月三十一日までに次に該当する場合、納税猶予を継続し、期間（前述の「納税猶予制度」の適用要件である期間をいう。）経過後免除することとされています。

【公的賃貸住宅】

① 特定市街化区域農地を地方公共団体、住宅・都市整備公団等（特定法人）に貸し付

け、特定法人が賃貸住宅の敷地の用に供する場合（特別借地方式賃貸住宅制度）

・貸し付ける特定市街化区域農地の面積は千㎡以上の一団のもの

・敷地の貸し付け期間は二〇年以上

・平成九年一月三十一日までに建設着工予定であること

② 特定市街化区域農地に新築又は住宅・都市整備公団から取得した中高層耐火賃貸住宅を特定法人に貸し付ける場合（借上公共賃貸住宅制度・特別借受賃貸住宅制度）

・地上三階以上で、住戸一五戸以上又は床面積千㎡以上のもの

・建設開始時点で、特定法人が借り受ける旨の契約があること

・平成九年一月三十一日までに建設着工予定であること

【優良な民間賃貸住宅】

③ 特定市街化区域農地を中高層耐火賃貸住宅の用に供する場合

・地上三階以上で、住戸一五戸以上又は床面積千㎡以上のもの

・家賃が、公営住宅に準じて建設大臣が定める方法により計算した額（限度額）以下であること（毎年証明）

・平成九年一月三十一日までに建設着工予定であること

・次のいずれかを満たすこと

(ア)住宅金融公庫又は農住利子補給法による融資を受けて建設すること
(イ)住宅・都市整備公団の民賃（民営賃貸用特定分譲住宅）であること

【都市公園】

④ 特定市街化区域農地を地方公共団体に貸し付け、都市公園の用に供する場合

・平成九年一月三十一日までに建設着工予定であること

参考

(1) 計画的宅地化のための計画策定等がなされる場合の固定資産税及び都市計画税の納税義務の免除等（いわゆる一〇分の一の特例）

○計画的な宅地化のための手続きの開始とは

① 開発許可の申請

② 土地区画整理事業の施行の認可の申請

土地区画整理組合の設立認可の申請

土地区画整理事業・特定土地区画整理事業の施行の要請

③ 住宅街区整備事業の施行の認可の申請

住宅街区整備組合の設立認可の申請

住宅街区整備事業の施行の要請

④ 農住組合の設立認可の申請

⑤ 建設大臣の定める基準に適合した優良な宅地化計画の認定の申請

⑥ ①～⑤の申請等の事前協議

○宅地化のための計画策定等とは

① 開発許可

② 土地区画整理事業に係る施行認可、組合設立認可、事業計画等の認可、事業計画の決定

③ 住宅街区整備事業に係る施行認可、組合設立認可、事業計画等の認可、事業計画の決定

④ 農住組合の設立認可

⑤ 地区計画、住宅地高度利用地区計画の都市計画決定

⑥ 建設大臣の定める基準に適合した優良な宅地化計画の認定

○申告等の時期

① 認定に係る申告の期間

平成四年四月一日～平成五年一月三十一日

日

② 確認に係る申請の期間

平成四年四月一日～平成六年一月三十一日

日

(市長がやむを得ない理由があると認定した場合は平成八年一月三十一日まで)

(2) 基盤整備を伴い優良な賃貸住宅を建設した場合の固定資産税等の軽減

○「良好な居住環境のための公共施設の整備が行われたこと」とは、賃貸住宅の敷地について、次に該当するものをいいます。

① 開発許可による宅地の造成が行われたものであること

② 土地区画整理事業又は住宅街区整備事業が施行されたものであること

③ 宅地化のための計画策定等(いわゆる一〇分の一特例)の内容に適合した宅地の造成が行われたものであること

④ 建設大臣の定める基準に適合した優良な宅地の造成が行われたものであること

(3) 地区整備計画等についての都市計画決定と土地区画整理事業等の認可等がなされた区域内の特定市街化区域農地に対して課する固定資産税等の軽減

○地区計画等とは、

① 住宅地高度利用地区計画

② 地区整備計画

○土地区画整理事業等の事業認可等とは、

① 土地区画整理事業に係る施行認可、組合設立認可、事業計画等の認可、事業計画の決定

② 住宅街区整備事業に係る施行認可、組合設立認可、事業計画等の認可、事業計画の決定

(おわり)

次号の予告

【特集】

テーマ「定期借地権について」

①

都市農地を活用したまちづくりにおける定期借地権制度の意義

②

定期借地権の活用による住宅・宅地の供給

③

都市農地の活用と定期借地権

④

地方公共団体の取組み状況

⑤

公的団体による取組み状況

⑥

事例紹介

都市農地Q&A相談アラカルト

Q 共同化しないと宅地化が困難な地形はどのようなものが考えられるか？

A

宅地化困難なケース(例)

未接道(袋地)		
①周囲を宅地化農地に囲われている場合	②周囲を生産緑地に囲われている場合	③周囲を建付地に囲われている場合
未接道(袋地)		接道が不完全
④周囲を建付地、生産緑地等に囲われている場合	⑤道路幅員が4M未満で道路の拡幅が必要	⑥道路幅員が4M未満で道路の拡幅が困難
接道が不完全		土地固有の課題
⑦建築基準法上の道路ではない場合	⑧接道部分が2M未満である場合	⑨土地の地形が悪い場合
土地固有の課題		その他
⑩土地の形状が悪い場合(短冊状の土等)	⑪敷地内に水路が存在	⑫都市計画の制約がある場合

住宅宅地審議会答申について

建設省建設経済局宅地課
宅地企画調査室課長補佐

村主 英明すけり

はじめに

平成七年六月一六日、住宅宅地審議会において答申「二一世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」が取りまとめられ、建設大臣に手渡された。

本答申は、平成五年九月一六日の諮問を受け、住宅に関する事項は住宅部に、宅地の供給に関する事項は宅地部にそれぞれ付託され、一年九か月に渡って審議が行われた後に取りまとめられたものである。

平成五年建議

宅地政策に関しては、諮問に先立つ平成五年六月に、本審議会から建議「国民が豊かさ」とゆとりを実感できる良好なまちづくりと宅地供給を緊急に促進する方策について」が出されている。

本建議では、特に大都市地域において緊急に講ずべき施策として大きく四つ挙げているが、その一つが「市街化区域内農地の計画的宅地化」である。その内容はその後、「土地区画整理事業の弾力的活用」「緑住まちづくり推進事業の創設」「緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の拡充」等、様々な施策の創設・改善につながっており、非常に重要な意味を持つ建議であったと言える。

新しい政策体系構築の必要性

今回の答申においては、住宅については、民間住宅ストックが充実していることも踏まえ、住宅政策をこれまでの公的主体による直接供給、支援中心の体系から視野を広げる必要があること、宅地については、宅地供給上の支障要因を解消し、良質な宅地が供給され、市場が有効・円滑に機能するよう体系的な取り組みが必要であることを踏まえ、二一世紀

紀に向けた新しい政策体系を構築する必要があると指摘している。

答申の構成

住宅と宅地両者の置かれている状況等の違いを反映して、それぞれの視点・内容を持ちつつも、目的・理念や政策課題と取り組みの基本的方向等については共通化・共有化を図り、全体として初めて一体的な答申として取りまとめたことが今回の答申の一つの特色である。

本答申は、大きく以下の五章で構成されている。

- I、新たな政策体系構築の必要性
- II、新しい政策体系の考え方
- III、今後の住宅宅地政策の課題と取り組みの基本方向
- IV、住宅政策において今後実施すべき施策
- V、宅地政策において今後実施すべき施策

答申の主要なポイント

「政策体系構築の視点」及びⅢ章以降の主要なポイントを以下に示す。

住宅政策体系構築の視点

- (1) 住宅市場全体を対象に
- (2) ストック重視
- (3) 政策目標の多元化
- (4) 政策手段の総合化（関連分野との連携強化）
- (5) 政策の地域化 —総合的な住宅マスタープランの策定・推進—

住宅政策の課題と取り組みの基本的方向

- | | | |
|---|--|--|
| <p>(1) 良質な住宅ストックの形成・保全・活用</p> <ul style="list-style-type: none">●良質な住宅ストックの活用●住宅ストックの改良・保全●良質な住宅の供給●住宅価格・家賃の低減 | <p>(2) 都市居住を支える安全で良好な住宅市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none">●都市居住の再整備①都市に集まって住むことの追求②土地の有効利用③住宅市街地内の環境空間の整備●安全な住宅市街地の再整備 | <p>(3) いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備</p> <ul style="list-style-type: none">●50代からの住まいに焦点を当てた住宅政策の展開●長寿社会に向けた政策課題①バリアフリー②居住の安定と多様なニーズへの対応③福祉政策等との連携 |
|---|--|--|

住宅政策において今後実施すべき施策

1. 住宅市場が円滑かつ適正に機能するための条件整備

- i) 基盤整備
- 関連公共施設等の基盤整備の積極的推進
 - 公的主体によるまちづくりの推進
- ii) 制度的な枠組みの整備
- 住宅市場において消費者を支える制度の充実
 - 住宅市場における合理的な住宅生産活動の推進
 - 住宅の多様な選択に配慮した税制の整備
 - 借家制度のあり方の検討
 - 都市の土地の有効利用を図り、良好な住宅市街地を形成するための都市計画、建築規制制度の充実
 - 劣悪な住環境を改善するための制度の充実
 - 高齢者の資産の活用により居住ニーズを充足するための制度の充実

2. 住宅市場を活用した政策目的の達成

- 良質な既存住宅の取得、住宅リモデルに対する支援の強化（既存住宅の耐震性の向上）
 - 居住水準、住環境水準の見直しと、水準の政策誘導機能の強化
 - 住宅市街地総合整備事業、都心共同住宅供給事業等面的整備事業の推進
 - 地域の実状に応じたまちづくりに貢献する住宅づくりに対する支援
 - 身体機能の低下等に対応可能な住宅整備への支援
- <住宅金融公庫融資制度の見直し>
- 民間住宅ローンとの協調
 - 住宅市場における政策誘導機能を強化
 - 国民にとって利用しやすい簡明な制度へ

3. 住宅市場を補強・補完するための住宅の公的供給

- (1) 公営住宅制度の見直し
 - 施策対象層の的確化と地方の自主性の拡大・計画性の確保
 - 新たな家賃システムの採用等管理システムの構築
 - 供給方式の多様化等による供給の促進
- (2) 住宅・都市整備公団の業務の見直し
 - 業務の選別・重点化
 - 質の高い住宅市街地の創出、先導的事業の実施
 - 長寿社会に対応した住宅の供給
 - 公団の持つ技術力、ノウハウの活用
- (3) 地方住宅供給公社の業務の見直し
 - 地域の住宅政策の実施機関としての活用
- (4) 福祉サービス等の充実
- (5) 特定優良賃貸住宅等の公的供給の推進

宅地政策体系構築の視点

- (1) 宅地供給を支える制度的枠組みと新たな供給方式の確立
(公共施設整備の負担ルールの見直し、公民連携事業方式の展開)
- (2) 市場を活用した選択の多様化(消費者の視点(質の視点)の重視)
- (3) まちづくり、地域づくりの観点を重視した都市政策、地域政策との連携の強化
(地域特性に応じた地方公共団体の総合的な宅地政策の確立等)
- (4) 宅地の保有から利用への転換の促進

宅地政策の課題と取り組みの基本的方向

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <p>(1) 良質な宅地の供給とその良好な保全・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ●需要者の期待に応える良質な宅地の計画的供給 ①需要に対応した計画的な宅地供給 ②宅地需要者の期待に応える宅地の供給 ●良質な宅地ストックの保全・活用 | <p>(2) 安全で良好な新市街地の整備</p> <ol style="list-style-type: none"> ①大都市近郊における魅力ある住宅市街地の整備 ②防災性・安全性の確保に適切に配慮した優良な宅地開発の推進 ③ミニ開発等による小規模不良ストックの形成防止 ④市街化区域内農地、低未利用地の有効利用等による宅地供給の促進 ⑤道路や遊水池の整備と併せた複合的な宅地開発の推進 | <p>(3) 地域整備と一体になった宅地開発の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> ①公民協調による良好な宅地開発の推進 ②地方公共団体の地域整備施策と連携した宅地開発の推進 ③周辺地域を含む一体的な関連公共施設整備 | <p>(4) 地域の実情に応じた宅地供給の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地域の実情に応じた宅地政策の展開 ②大都市圏等からの住替えによる地域活性化の促進 ③定住促進、地域の活性化に資する宅地開発の推進 ④地方公共団体、地方住宅供給公社及び土地開発公社との連携による宅地開発の推進 |
|---|---|--|---|

宅地政策において今後実施すべき施策

<p>1. 明確な政策目標の確立</p> <ol style="list-style-type: none"> ①宅地需給長期見通しの策定 ②大都市地域における、2001年以降の宅地供給目標等の策定 ③地方公共団体における宅地マスタープランの策定 	<p>2. 宅地供給を支える制度的枠組みの整備</p> <p>〔良質な宅地供給と新市街地整備〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①線引き制度・開発許可制度の運用改善等 ②素地取得の円滑化 ③定期借地権の普及・活用 ④不動産特定共同事業の宅地開発事業への活用 ⑤埋蔵文化財調査に係る事業者負担の軽減 ⑥開発許可手続きの円滑化・迅速化の推進 <p>〔地域の実情に応じた宅地供給〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①住替え促進等による地方活性化の推進 ②地方住宅供給公社等の機能の拡充等 	<p>3. 政策目的達成のための措置</p> <p>〔良質な宅地の計画的供給〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①多様な居住ニーズへの対応 ②優良な民間宅地供給への総合的支援 ③公民の事業連携による宅地開発の推進 ④大都市近郊における良好な立地条件を備えた宅地供給の推進 ⑤交通軸の整備と一体的な宅地開発の推進 ⑥市街化区域内農地の計画的市街化の推進 ⑦地方中枢都市圏等における市街化区域内農地の計画的宅地化の推進 <p>〔安全で良好な新市街地の整備〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①高齢化・情報化・環境共生等に対応したガイドラインの策定 ②災害に強いニュータウンの整備等 ③宅地造成地における防災性・安全性の確保 <p>〔地域整備と一体となった宅地開発〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①公民協調による広域多機能都市開発事業の推進 ②高齢化・環境共生・地域防災対策等に関する公共団体の地域整備施策と連携した宅地開発の推進 <p>〔地域の実情に応じた宅地供給〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地方の自主性を尊重した開発許可行政の推進 	<p>4. 関連公共施設の整備</p> <p>〔良質な宅地の計画的な供給〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①関連公共施設整備への助成の充実 ②地方財政負担の軽減 ③負担ルールの見直し ④宅地開発等指導要綱に関する新たな指導指針の策定 <p>〔地域整備と一体となった宅地開発〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ①開発地区周辺部を含めた一体的な関連公共施設整備
---	---	---	---

「市街化区域内農地の計画的市街化」

本答申は、平成五年度建議と異なり、大都市地域のみならず地方圏での宅地政策も視野に入れ、かつ緊急策のみならず長期的な課題も含み、総合的・網羅的に今後の政策体系の

○市街化区域内農地の計画的市街化の促進

いわゆる三大都市圏の特定市における市街化区域内農地については、宅地化農地と生産緑地の区分、固定資産税等の課税の適正化を受け、その計画的市街化及び良質な住宅宅地供給を推進することは極めて重要かつ喫緊の課題である。

土地区画整理事業等の面整備、公共施設整備、住宅建設等の各種事業制度や規制誘導制度、税制上の措置等、施策面では相当の充実が図られてきている。

今後は都府県レベルはもとより特定市レベルにおいても、都市計画等に適合しつつ、地域の実情、農地所有者の意向等を踏まえ、早急に計画的な市街化と良好な住宅・宅地の供給促進を図る必要がある。国、都府県、関係機関等による財政的、技術的支援・指導が適切に行われる必要がある。また、関係機関・部局の連携による各分野の施策の一体的・総合的实施を一層推進するとともに、地方公共団体ごとに農業協同組合、関係機関等との連絡協議会組織の設置・活用、各都府県及び特定市における総合的窓口や専任組織の設置等による庁内体制の充実、財団法人都市農地活用支援センター等による情報、データ、技術的ノウハウ等の収集・提供を推進する必要がある。

また、大都市法に基づく重点供給地域の積極的指定を推進するとともに、引き続き関連施策の充実を図る必要がある。

計画的なまちづくり推進の観点からは、特定市ごとのマスタープランとしての整備プログラムの策定を引き続き推進するとともに、地区ごと・施設ごとの個々の整備・事業化が計画的に推進されるよう、同整備プログラムと一体的に機能すべきアクションプログラム（事業化推進計画）の整備を推進する必要がある。

さらに、施策の効率よい遂行に資するため、農地の市街化動向等の実態の的確な把握に努めるべきである。

あり方を提言している（従って、個々の課題については必ずしも詳細に言及している訳ではない）。

「市街化区域内農地の計画的市街化」については、「Ⅴ、宅地政策において今後実施すべき施策」の中の一項目として取り上げられており、その全文を以下に示す。

最後に

今後建設省としては、本答申で提起された課題の実現に向けて、平成八年度の重点施策、予算要求等から積極的に取り組んでいく所存であり、地方公共団体、公民宅地開発事業者、農協等の関係諸機関においても、答申の趣旨の理解とそれに沿った積極的な取組みを期待するものである。



農地を活かしたまちづくり

三鷹市都市整備部都市計画課住宅対策係/主査 鈴木 伸若

一 三鷹市のあらまし

三鷹市はJR中央線の三鷹駅の南側に位置し、面積が一六・五km²、人口は約一六万人である。東京二三区に隣接し、都心から一八kmと至近であることから、昭和二〇年代の後半から住宅都市として発展を遂げ、現在もその性格を強く有している。市の周辺には、井の頭公園、野川公園、国立天文台などの比較的大きな緑地がある一方、市内全体に市街化が進行しており、土地利用の状況は、オープンスペース系の土地が三〇%を切ろうとしていることから、今後残された緑を確保することが課題となっている。

また、都市計画道路や生活道路の整備が遅れ、今後「良好な住環境の保全」と「防災のまちづくり」に対する課題も残されている。

三鷹市は、昭和二五年に市制を施行し、この間、市のまちづくりの取組みとしては、ハード面では昭和四八年に全国に先駆けて「下水道整備一〇〇%」を達成し、ソフト面では市民参加のまちづくり、コミュニティ行政の推進、高度情報化社会に対するINS実験市としての展開が挙げられる。

現在では、第二次三鷹市基本計画において、「高環境・高福祉」の都市づくりの実現を目指し、「高環境」の具体的な施策として、「緑と水の回遊ルート整備計画」を策定し、その中で

定めた将来都市像、「緑と水の公園都市」の創造に向け、新たなまちづくりを推進している。

二 農地の現況

三鷹市の農地面積は二二八haと市域の一四%を占め、「良好な住環境の保全」に寄与している。このうち生産緑地が一九〇・五haと八四%を占め、引き続き多くの農地が保全される。

一方、残る宅地化農地は三七・五haであり、生産緑地の中に点在しているものもあるが、バルブ崩壊の後遺症を引きずる現状にありながらも、宅地化意欲が旺盛である。

現在の農業人口、農家戸数は二、〇四二人、四〇〇戸である。少量であっても多品目を耕作し、「庭先販売」により市民の利便に供するなど、耕作面積の割に生産性が高いことが伺える。

また、生産緑地法の改正により「栗」や「植木」を植えただけの肥培管理を行う、いわゆる税の優遇措置だけを受ける農地が減少した。

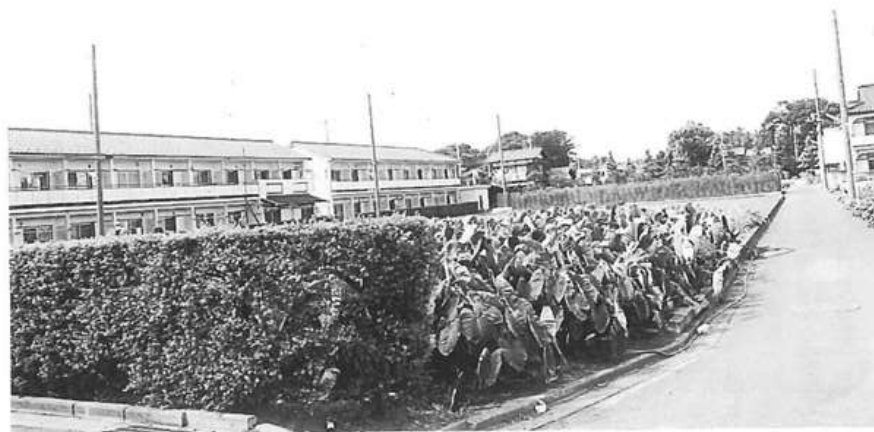
今後、生産緑地がうるおいのあるまちづくりに貢献するための方策として、一般市民に広く開放され、緑を楽しみ、土に親しみ、ときには収穫の喜びを与える場として、役立つことが望ましい。

また、宅地や宅地化する農地と保全する農地が混在する地域の中には、狭隘な道路に接し、生活道路が不足して

いる地域もあり、これらの地域では面整備等を活用し、周辺の宅地との調和を図る必要がある。

三 まちづくりと農地の役割

都市における農地、農業の果たす役割は大きく、防災、環境の保全、消費者への新鮮な野菜の供給など大切な機能を有している。



特に、緑地機能と空閑地としての機能が良好な住環境を保全するために重要であり、第二次三鷹市基本計画において保全する農地に対しては、「三鷹らしいふるさと資源」として積極的に保全するとしている。保全策としては、市民農園や体験農園として、市民が農地と触れ合う機会を増やすことを狙っている。



▶定期借地権を活用した住宅

しかし、都市農業を取り巻く状況は非常に厳しく、税金の負担問題、後継者問題、周辺環境の変化等課題も多くなっている。

こうした中で、都市農業が魅力あるものとして発展することを基本に、地域の開発と農地の保全を積極的に進め、都市と調和した農業を育成し、まちづくりの核として、「農業を活かしたまちづくり」が必要である。

また、先の阪神・淡路大震災のような災害発生時における農地の役割として、緊急物資等を運ぶ迂回路や仮設住宅の建設用地として農地を活用できれば効果が大きい。それは、建物の倒壊で道路が塞がれ、その復旧に長時間が必要となった場合や学校、公園、広場等は余震等に備え空閑地として残す、とした考えである。

この緊急措置のために、保全する農地所有者と事前に契約を締結し、対象となる農地については、固定資産税等の減免を行う等、検討する一方、農地所有者の協力が最も重要である。

四 まちづくりと農地の活用

こうしたことから、保全する農地については、都市近郊農業の育成と環境改善を図るため、また宅地化する農地や低・未利用地の土地利用転換については、周辺環境のスプロール化を招くことのないよう、地区計画制度や区画整理手法を活用した計画的な宅地化の

誘導による「まちづくり」と「みちづくり」が求められている。しかし、これらの手法による市街地整備には非常に長い時間が必要である。

平成四・五年度において、宅地化する農地と保全する農地及び住宅地が混在している、市の北部地域約一六haについて、組合施行型の面整備手法を前提とした、地主のまちづくりの意向調査を実施した。この調査結果では、住宅地所有者は現状の道路や緑地等に満足し、また比較的規模の大きい農地所有者についても、他の所有者との共同事業に難色を示している。こうしたことから、一体的な面整備によるまちづくりの計画を推進するためには相当の期間が必要となる。

本市は、終戦後間もない時期から市街化が進行したため、狭隘な道路しかない地域があるが、狭隘な道路とはいえ幅員四m、下水道整備済という、必要最小限の基盤は整備されていることから、地主が都市施設に対し自ら「減歩」により土地の提供を行ってまで整備する必要性を感じていないためである、と考えられる。

五 まとめ

こうしたことから、市は宅地化する農地の土地利用転換に際し、次の制度を活用して都市基盤の再整備を誘導する。

一つ目は、特定優良賃貸住宅制度に

よる「借り上げ公共住宅」と周辺のまちづくりを連動させるものである。この制度と市の「中高層建築物指導要綱」により、優良な建築物の整備と周辺のまちづくりを整合させるため、積極的にその導入を図るものである。

二つ目は、一般定期借地権を活用した「住宅供給」と「ゆとりある良好な住宅環境の創出」を図るため、市とJAみたか等で「定期借地権連絡会」を設置している。この連絡会の中で、具体的な一般定期借地権を活用した優良な住宅、良好な住宅市街地の形成を進め、所有者、居住者にもメリットが多く、市の基盤整備も推進できる方策を整え、市独自の支援策を検討している。

最後に「都市におけるまちづくりは、農地所有者に委ねられている」と言っても過言ではない。しかし、最も重要なことは、地域住民の農地に対する理解と協力、地方公共団体の積極的な農地の保全姿勢と努力である、ということを示したい。



鈴木主査

「農と住の調和あるまちづくり」への役割

JA神戸市西緑農開発部/部長 石丸 正治

復興神戸の躍動

震災を受けて半年を経過しつつある神戸。まちづくりへの係わりをご紹介する前に被災地の一人として全国からの暖かいご支援等に心からお礼を申し上げます。また多くのボランティア活動にも深く敬意と感謝を致します。

現在、被災地では早期の復興を祈願し長・短期の復興事業案が発表（兵庫県事業案六六〇事業）され、全市民の協力と理解が求められています。

さて、農地転用による宅地化を図る「まちづくり」に、JAが係わる否定論議は新都市計画法の施行後少なくなかった。

しかし、平成三年の生産緑地法の改正、翌年に実施された特定市の宅地化選択農地に対する各種の税制強化後、この是非論等消滅する程にJAが正面から取り組まざる得ない懸念に追い詰められた。なぜなら、この改正なり、税制強化は必然的に組合員から都市政策対応の要望となつて表面化した。一方、行政サイドからも宅地化等選択過程からJAへの役割を期待も含めて位置づけた。そして選択後当然にして起こった「混乱」の対処措置としてやや疑義があるものの、緑住区画整理事業の創設（平成五年）、また、農住組合法のさらなる改正（平成六年）をタイミングよく行い、まちづくりの誘導を図ったところである。

この背景でJA全中（地域協同対策部）では、国への政策要望と並行して系統の総合力を駆使し重要課題としてこのまちづくり参画を方向づけてきた。そして今、各単位JAでは、「整備の啓蒙（もう）」の初期段階を終え、事業の具体的な課題（面整備の実施）という第二段階に入りつつある。ところで、この実施パターンは次の三つに整理される。

区画整理事業は協同活動

単位JAが面整備を①JA全農・JA設計に委託して行うパターン、②自治体または自治体の外郭団体に委託して行うパターン、③民間デベロッパーに委任して行うパターン。

一部にはJAが自ら整備を行う事例もあるが、大きくはこの三つになる。もっとも、都市整備は本来上位計画に基づき行政が誘導して行うところであることは否定しない。しかし、行政施行を待ち続けていてはスプロール化を誘発するだけで将来に禍根を残す。ここにJAが係わる意義があり、その理由は極めてシンプルである。

当JAは、この事業を市街化区域の指導相談活動と位置づけて、その時期は、新都市計画法による「線引き」の実施された昭和四六年にさかのぼり、営農相談活動と同様の位置づけを先人が行った。つまり、「農業」に代わるべく土地活用、将来起こりうる相続対

策等に対応して「面整備」に取り組みべき方向を組合員と一体となって話し合ってきた。その整備パターンは②番目で、神戸市都市計画局区画整理部・神戸市都市整備公社等指導部局の支援があつて実現し、現在に至っている（表1・図1）。

このまちづくりへの参画が完成後においてJAに多くの事業機会が発揮されていることは先進事例で証明されている。

引き受け機関の実情

まちづくりは、その実施部隊（引き受け機関）があれば、その啓蒙活動は経験からして至難でなく、素晴らしい仕事である。しかし、引き受け機関の容量不足は明白である。このことは当JAでも同様で、今回の地震後実感として私自身感じている。例えば、平成七年度は神戸市の指導体制・財政状況からして新規事業は原則停止という辛い状況にある。

勿論、業務代行方式も手法としてはあるが、補助金申請や「管理者協議」なども含めて実際には多くの課題がある。特に緑住区画の規模で「業務代行」の選択ができるかは厳しいところがある。なぜなら委託者である組合員からみて、その費用負担は表裏一体の関係でもあるだけに、基本的には行政の係わる形態で行うことが望ましい。一方、過去、農住組合の大部分を受

表1 行政とJAの連携した区画整理事業

地区	組合名	年度→S40 S41 S42 S43 S44 S45 S46 S47 S48 S49 S50 S51 S52 S53 S54 S55 S56 S57 S58 S59 S60 S61 S62														
		区域面積—減歩率(合算)		H元 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10 H11 H12年度												
完了地区	須磨	①白川土地区画	66.1ha	64.7%												
	玉津	②玉津土地区画	163.3	29.9												
	玉津	③高津橋土地区画	1.8	45.9	JA専門部所設置											
	岩岡	④福吉土地区画	12.7	39.6												
	伊川	⑤池上特定土地区画	116.0	32.8												
	伊川	⑥北別府特定土地区画	51.8	32.9												
	岩岡	⑦岩岡特定土地区画	93.3	31.4												
	伊川	⑧池上北特定土地区画	22.0	32.0												
	玉津	⑨居住小山住宅街区	8.2	43.3												
	岩岡	⑩福吉第二土地区画	1.6	46.1												
事業中及び準備中	岩岡	⑪岩岡南特定土地区画	17.6ha	33.0%												
	玉津	⑫水谷第一土地区画	2.6	42.6												
	玉津	⑬二ツ屋特定土地区画	18.4	37.3												
	玉津	⑭小山特定土地区画	16.8	38.7												
	伊・玉津	⑮白水特定土地区画	32.7	38.8												
	玉津	⑯高津橋高町土地区画(緑住)	3.1	49.7												
	伊川	⑰前開特定土地区画	17.4	35.4												
	玉津	⑱上池土地区画(緑住)	2.2	38.4												
	玉津	⑲水谷中央特定土地区画	15.8	44.1												
	玉津	⑳丸塚特定土地区画(予定)	14.5	39前後	*****											
	玉津	㉑高津橋東台(農住・緑住を予定)	約2.5	未定	*****											
	須磨	㉒車地特定土地区画(予定)	約20.0	未定	*****											

JAの啓蒙促進度 A主体的 B補助的 注) 指導は神戸市都市計画局 事業受託は(財)神戸市都市整備公社 (財)神戸市緑農開発公社

JAの対応 ○運営事務局・資金融資 ○資金融資 完了地区 施行中地区 準備地区

けてまちづくりに貢献したJA設計であるが、もうすでに受託能力を超えている。この事業を拡大していくためには、受託機関の拡張と合わせ、補助採択担保は当然のこと、前述の諸手続きや認可行為の弾力化を民間代行者にも講じられなければならない。

現在、当該地区で八地区約一二〇haの組合土地区画整理事業を行政の指導・支援を受けて進められているが、これに係わる神戸市整備公社等の行政マンは三〇名を超えている。これに当JAからは九名が参加している。つまり、相当にマンパワーが必要で数回のコンサル派遣等では事業化の担保は容易ではない。紙面の都合でその理由は省略するが、本紙を読まれる方に申し上げたいのは次の二点である。

まず、行政へのお願いはJAの啓蒙機能を期待して行うまちづくり誘導は確かに効率的であるだけに、JAに対してキツチリとハードの受け皿を担保願いたい。仮に神戸市のように整備公社等の受託機関を持たない自治体であるならば、JAが事業受託し、調査設計、また工事施工は随意契約にて、民間が行う場合でも補助金の申請・執行、管理者協議調整・支援を講じるべきだろう。

二点目はJAに対してである。JAが都市政策に係わることの意義と効果を示す資料は周知のところである。組合員の望みも大きく、資産管理事業の理想はやはり「面整備」から始めるべ

きであろう。そのためにも、行政への支援要請は玄関から入ってお願いすべきであろう。

「行政とJAの連携」、この意味合いを十分認識願いたいものである。

土地は利用されてこそ価値

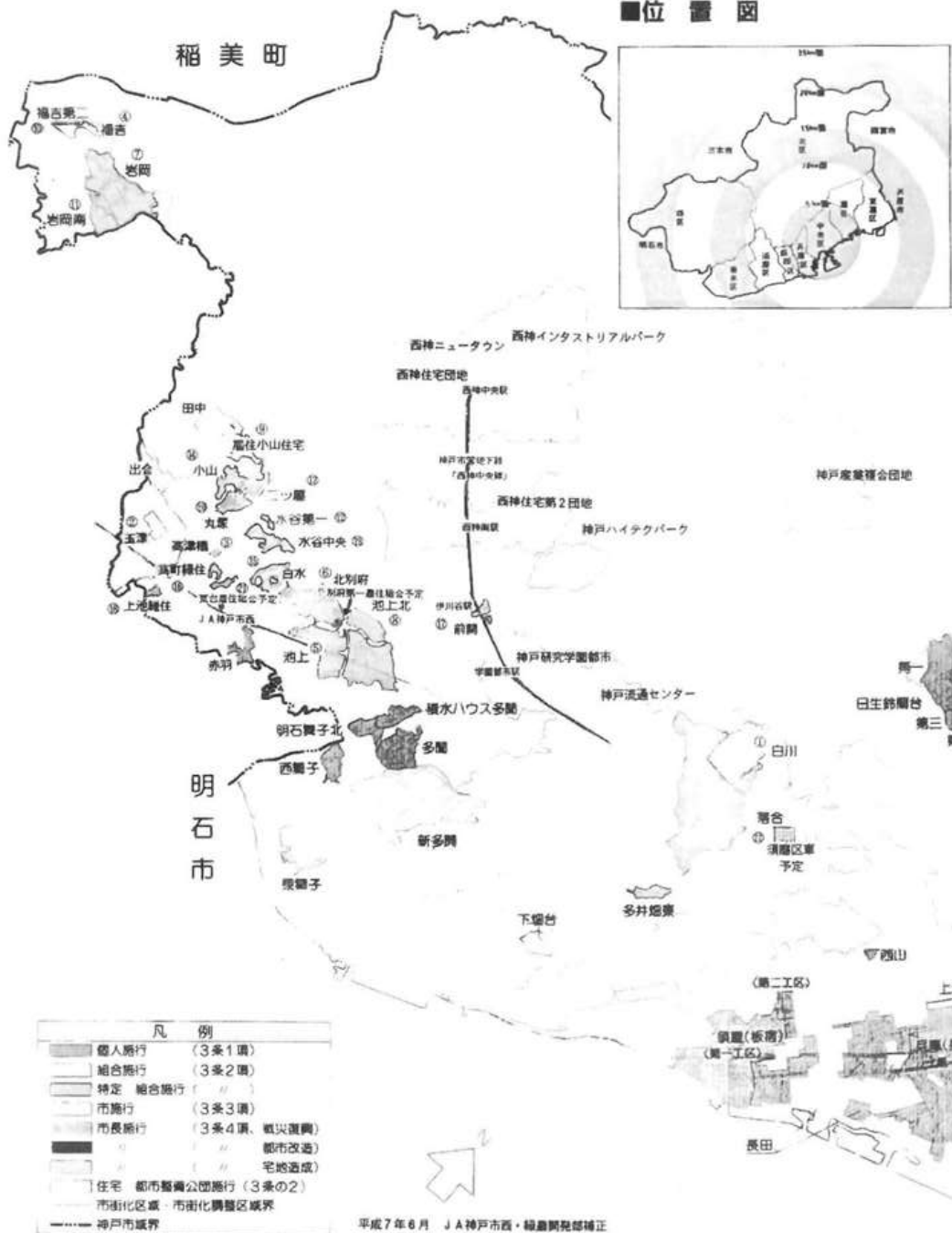
勿論、体制だけでなく設計など事業実施上の課題も整理されなければならない。特に生産緑地の扱いがある。現在、特定市で事業中の緑住区画整理事業で生産緑地の割合は、施行前で一〇%程度である。私達まちづくりの啓蒙担当者は、この実態をよく認識しておく必要がある。

生産緑地の改正が発表された時、私自身JA全中に対して現行の税制と現在の土地評価方法でいくと「大改善」になるので必要な措置を講じられるよう要請した。例えば、生産緑地を三〇%以上持つ区域での区画整理事業は失効規定が削除された新法の場合では厳しいこと。また、現行の農地相続の納税猶予制度では市民農園すら提供もできないで、将来荒廃農地が続出することを警鐘した経緯があるが、その後の措置はこの緑住区画整理(当初はミニ)と一部財産評価の軽減だけである。何故混乱したかは極めて単純である。

生産緑地の位置づけが都市計画サイドと財務サイドが整合してないこと、また農政サイドであっても本業が大変なので、今さら市街化区域内農地への

神戸市の土地区画整理事業区域一覧図

■位置図



対応は本音では考えていないところにある(最も、生産緑地は宅地予備車ということなら議論の余地はないが)。

防災に強いまちづくり

最後に今回の震災から防災基準に関

する提案が多く出ている。過去も大地震の後、数年後に建築基準法の改正がされている。唯、さらなる基準の改正は、建築費の高騰を呼ぶだけに慎重な

ところであろう。唯、一刻も急がねばならないのは、震災時における二次災害となる延焼防止や避難所または救援関係者の用地となるべく「空地確保」の義務づけである。今回の震災で道路植栽は防火壁となっている。また河川の溜り水が貴重な水源となった。他方、公園の地下の多くはほとんど遊び地(未利用)であった。ましてや調整池は飾りであった。

つまり、洪水にも火災にも対応した公共・公益施設のあり方を期待している。都心に集中し、比べて「土地価格」が特に高いわが国ではこのような公共的構造物等の施設及び用地の多面利用が制度化されねばならない。また、ソフト面でも同様で、例えば、公園に老若男女が集まる施設を設置することを促進願いたい。

冒頭のように、県・市の「復興計画案」が発表されているが、これは被災地区だけでは当然不可能で、全国民的経済的支援(負担の承認)がなければ実現できないものである。



石丸部長

これからの都市づくりと都市農地

都市農地センターが設立された直接のきっかけは、平成3年に改正された新生産緑地制度と宅地並課税の強化であった。そして都市農地を活用した計画的なまちづくりを支援するためにアドバイザー制度が設けられて、筆者もその一人として登録されている。そこで、生産緑地と宅地化農地の実態と土地利用上の問題点についてふれ、農家による市街化区域内農地の今後の有効利用について少し提言してみたい。

(株)かんこう
コンサルタント事業所都市計画室
馬場 明男



はじめに

昭和四三年に改正された『新都市計画法』により市街化区域と市街化調整区域の区分がなされて以来、市街化区域内農地については様々な議論がなされてきました。

地価高騰を背景に、平成三年の『生産緑地法』の改正及び平成四年から実施された三大都市圏の特定市に所在する全ての宅地化農地に対する宅地並課税により、一応市街化区域内農地の取り扱いの方向が示されました。都市農地を活用した計画的なまちづくりは、都市の健全な発展や農地所有者の今後の生活を支える重要な課題であります。

都市農地の課題

大都市圏に点在する市街化区域内農地は、営農地としてのみならず、都市の過密空間に

〔経歴〕

- ・昭和24年2月14日生
- ・昭和47年 大阪市立大学工学部建築学科卒
- ・同年株式会社オオバ大阪支店設計部地域計画課入社
- ・平成元年 関西航測株式会社(現株式会社かんこう)入社
- ・現在、同社コンサルタント事業所都市計画室に勤務

おけるオープンスペースとして、土地所有者の私的生産空間としての場のみならず、住民生活とも深い関わりを有しています。

本来、住民生活と関わりを有する空間の配置は、その空間の有する機能に応じて計画的に配置されることが望ましいのですが、今回の生産緑地地区の指定は、土地所有者の営農継続意志や相続税対策などを中心に選択された結果、生産緑地、宅地化農地がモザイク状に分布するケースが多くみられ、今後の都市づくりに幾多の課題を残すことが懸念されます。

例えば、生産緑地の将来的な問題として、非接道の農地の場合、宅地化農地等の市街化進行に伴い、営農活動に支障をきたすばかりか、都市のオープンスペースなど生産緑地の将来に期待される各種の将来機能に障害を生じることになります。

生産緑地の有する機能を勘案し、市街化区域内外でのダイナミックな計画的再配置も考えられますが、即座の対応は困難であり、宅地化農地と生産緑地の一体的面整備が可能な地区では、小空間での計画的再配置の促進も生産緑地の将来や都市づくりの将来を考えた場合、重要な課題であります。

また、今回の法改正以後の住宅需要の動向をみますと、利便性の高い大都市圏の中心部から、これまで地価負担に悩まされた潜在需

共同化による計画的なまちづくりがテーマです。

●バラバラに

開発がすすむと、こんな問題が予想されます。

- ・土地活用ができないまま税金負担だけが増える心配があります。
- ・いざというとき、土地を売ることすらできないことがあります。



- ・道路の取りつかない土地だけが取り残される心配があります。



- ・アパートや住宅に向きの環境が広がる恐れがあります。
- ・農業としての利用も困難になります。



- ・狭い道、曲がりくねった道、消防車も入れない道ばかりができる恐れがあります。

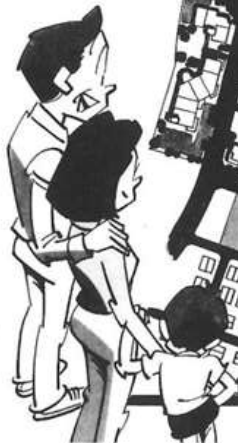


- ・共同化によって、土地の交換や整形化が図れます。

●共同化による計画的なまちづくりには

このような利点が生まれます。

- ・計画的なまちづくりによって、袋小路や、細く曲がりくねった道路が解消されます。
- ・そのほかにも、農業生産の環境や住環境が向上する利点があります。
- ・また、行政的な支援や、各種の税の優遇措置が受けられます。



- ・その他にも、合理的でムダのない利用や、土地活用の幅が広がる利点があります。

- ・道路、公園、下水道が整備されます。
- ・そのほかにも、基金整備は土地の売却や相続税の物納の場合の必要条件でもあります。

- ・優良な賃貸住宅の建設によって、固定資産税、都市計画税、さらに、不動産取得税、所得税、相続税の優遇が受けられます。

要を呼び戻している状況にあると推定されます。

利便性が高く、住宅需要が旺盛な地域では、現状の住宅ニーズに応じていわゆるミニ開発といわれる小規模な道路位置指定開発が無秩序に進行することが予想され、将来に悔いを残さない計画的なまちづくりの誘導が必要であると考えます。

一方、利便性が低く、住宅需要も旺盛でない地域では、宅地化農地の宅地化促進を図るためにも、地域の特性を活かした安くて広い住宅を供給するなど、そこに住んでみたいと思わせる計画的なまちづくりの工夫が必要であると考えられます。

また、将来の土地利用について鍵を握る農地所有者は、『農業を後継する者がいない』『先祖代々の土地だから簡単には手放さない』『農業収入では採算が合わない』『土地の活用方法がわからない』などの不安を持ち、高齢

者が多く占める農地所有者のこれらの不安を解消していくことも重要なまちづくりの課題であります。

計画的なまちづくりの重要性

計画的なまちづくりは、行政、土地所有者、住民いずれにとっても必要であります。

まず、行政の側面からみると、今高齢社会へと進む中で、住民からゆとりとうるおいのある生活を展開していくための各種の行政サービスの充実が求められており、環境や景観を整え、各種住民サービスの充実に伴う行政需要は高まる一方であり、その財源は住民税、固定資産税、都市計画税に求められることとなります。円高、高人件費に伴う産業空洞化により産業誘致も大きく期待できなく、住民税、固定資産税などの収入が貴重な自主財源になると想定されます。

より都市が魅力ある発展を遂げていくためには、投資経費等を節減するのではなく、財源のパイを増やし、より一層住民サービスの充実を図る施策が必要であります。

一旦無秩序な市街地が形成されると、多大な市街地再整備への社会資本投資が必要になり、今後益々行政需要が増す中で、市民へのサービス低下を招き、その結果住民の空洞化を起こすなど、行政の悪循環構造を生み出すことも懸念され、計画的にまちづくりを

進めていくことは都市としての必須の課題であることはいうまでもありません。

一方、土地所有者にとっては、自分の財産の付加価値を高め、財産管理がしやすくなることです。賃貸住宅の経営などは、これまでの農業収入から賃貸住宅経営と農業後継者が少なくなる中で、次の世代に継承できる土地経営方策であり、老後の農業ができなくなった時の生活保障にもなります。

このように、都市が今後市民サービスの充実を図り、農地所有者の生活を支援しながら、健全な発展を遂げていくためには、都市農地を活用した計画的なまちづくりが一つの“鍵”になることは言うまでもありません。

都市農地を活用した計画的なまちづくりを進めていくための基本的な課題は、

【街路などの基盤整備】

○非接道農地の解消（土地活用の促進）

○安心・快適に住めるまちの創造等

【土地の整形化、交換・分合、集約化】

○土地の有効活用、目的利用

○生産緑地の都市空間としての有効活用

○営農活動の効率化等

【農家自らの土地の経営】

○資産保有の継続と土地経営による収入

○低廉な住宅供給が可能

【住宅需要を喚起する住宅・宅地供給】

○地域の特性を活かした安くて広い住宅・

宅地の供給

—— 以上のような課題があげられます。

これらの課題に即座に対応し、計画的なまちづくりを進めていくためには、行政とJA、農地所有者が協力して『農住組合』『緑住区画整理事業』『特定優良賃貸住宅』などの制度を活用してまちづくりを進めていくことが望ましいことは言うまでもありません。

計画的な都市農地活用の推進のために

都市農地を活用した計画的なまちづくりを誘導していくためには、

① 都市農地を活用した計画的なまちづくりを啓発、誘導していくための行政及びJAの協力組織の充実と面的整備誘導のための行政窓口の設置

② 将来像を具体化する土地利用や土地利用を支援する道路網計画などの充実

③ 将来像を見据えた民間開発の適切な誘導を図り、めざすべきまちづくりを誘導していくための支援施策、支援体制の充実

④ 建築・開発指導体制の充実

⑤ 住民等とともにまちづくりを推進していくための、まちづくり計画策定体制の充実
—— などが必要な施策として提案できます。



トピックス

J Aが福岡で「農と住の調和したまちづくり推進全国大会」を開催

J A全中・農と住の調和したまちづくり推進本部（本部長＝加藤源蔵 J A東京中央会会長）は六月二二日（水）～二三日（木）の二日間、福岡県内で、全国からのJ A・J A連合会などの役員二五〇人の参加のもと、平成七年度「農と住の調和したまちづくり推進全国大会」を開催しました。初日は現地検討会をJ A粕屋の「福岡インター流通パーク」と福岡市の「シーサイドももち」で行い、二日目に同市内の西鉄グラントホテルで大会を行いました。

大会では、加藤本部長の開会あいさつ、地元県J A福岡中央会の山口榎夫会長のあいさつに続き、国土庁土地局の深沢日出男局長（現土地局長）、建設省建設経済局宅地課の尾見博武課長から、農住まちづくり関連の施策について、来賓あいさつとあわせ説明を聴きました。

その後、J A全中の有賀文昭常務がこれまでの取組みの経過報告と今後の実践についての方針を提起したのに続き、福岡県のJ A飯塚とJ A広島中央会が実践報告をしました。また、乾亨立命館大学産業社会学部助教授による記念講演「今後のまちづくりのあり方について」を聴きました。そして、最後にJ Aグループの「まちづくり・資産管理事業」の体制の強化と行政と連携した「農と住の調和したまちづくり」に総力をあげ取り組むとの

大会宣言を採択しました。

取手市井野農住組合が 国土行政功労者表彰

国土庁では、毎年六月二六日に開庁記念行事の一環として国土行政功労者表彰を実施していますが、本年は茨城県取手市の井野農住組合（成島治三郎組合長）が授与を受けました。

井野農住組合（面積六・二ha）は昭和六一年に設立され、基盤整備の後、組合員による賃貸住宅（四棟、四二戸）の建設なども進み、地区全体が健全で快適な居住性をもった郊外住宅地として発展しつつあります。その取組みが全国的な模範となり、農住組合制度の推進に寄与することが評価され、今回の表彰となりました。

農住組合は、昨年度末までに全国で二九組合設立されており、今年度に入り、茨城県水海道市、千葉県柏市、大阪府四条畷市、兵庫県神戸市の四地区で設立認可手続きが行われています。さらに現在、全国八〇地区程度で設立に向けた検討が行なわれており、今後の展開が期待されています。

「定期借地制度研究会」が 検討結果を報告

定期借地権に係わる具体的な契約事例を踏まえつつ、望ましい契約のあり方を提示し、定期借地権の着実な普及を図るため、建設者

は平成六年三月、（財）都市農地活用支援センターに「定期借地制度研究会」（座長＝稲本洋之助東京大学教授）を設置し、本年三月まで九回の検討を経て「定期借地権設定契約書（案）」の作成を行い、四月に公表しました。契約書の類型については、住戸形式（戸建て住宅・集合住宅）、権利形態（賃借権・地上権）および事業形態（土地所有者と住宅購入者が直接契約を行う方式・土地所有者が事業者と一旦契約を行い、その後、事業者が住宅購入者に借地権を譲渡する方式）に依りて八種類の契約書を用意しています。

「定期借地権活用住宅研究会」が 検討結果を報告

平成六、七年度の二年間で定期借地権を活用したマンション供給事業の可能性・あり方、定期借地権付き住宅供給に係わる環境整備等に関する検討を行うため、建設省は平成六年六月（財）土地総合研究所に「定期借地権活用住宅研究会」（座長＝稲本洋之助東京大学教授）を設置しました。

平成六年度は、主に定期借地権付きマンション供給に係わる課題として、定期借地権付きマンション供給における事業方式の整備、定期借地権付きマンションの実現可能性（シミュレーション）、定期借地権付き住宅の供給に係わる環境整備について検討を行い、「平成六年度定期借地権活用住宅研究会報告書」として取りまとめ、六月に公表しました。



「都市農地活用アドバイザー研究会」を
三大都市圏で開催

（財）都市農地活用支援センターに都市農地の計画的宅地化を進めるにあたり日々尽力戴いている都市農地活用アドバイザーの方々と、建設省の宅地企画調査室、同センターが一堂に会して今後の業務を進めるため、研究会を三大都市圏（近畿圏、中部圏、首都圏）において、以下の通り開催いたしました。写真は首都圏会場の同研究会です。

なお、同センターには現在七十七名（平成六年七月末現在一首都圏四十六名、中部圏九名、近畿圏二二名）の登録者があります。まちづくりの初期段階から各種の相談に対応すべく体制を整えており、各地区の地権者、役員、あつまり、公共団体職員、あつまり、JAの役員、あつまり、あつまりなどの場で、アドバイザーの知恵と経験を活用され、まちづくりを進められることを期待しております。



ア ド バ イ ザ ー 研 究 会 報 告

項 目	近 畿 圏	中 部 圏	首 都 圏
開 催 日	95' 5月15日（月）	95' 5月29日（月）	95' 6月12日（月）
会 場	大阪府立女性総合センター （ドーンセンター）	愛知県農林会館第3ビル	日本私学振興財団（私学会館財団分室）
議 題	(1)都市農地をめぐる状況 都市農地活用アドバイザーの活動状況等 (2)平成7年度国の予算措置及び制度改正 (3)定期借地権の現状について (4)大阪府緑住タウン支援事業 (5)その他（意見交換会）	(1)都市農地をめぐる状況 都市農地活用アドバイザーの活動状況等 (2)平成7年度国の予算措置及び制度改正 (3)定期借地権の現状について (4)その他（意見交換会）	(1)都市農地をめぐる状況 都市農地活用アドバイザーの活動状況等 (2)平成7年度国の予算措置及び制度改正 (3)定期借地権の現状について (4)その他（意見交換会）
出 席 数	16名	7名	27名
意見交換の内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・特定市民農園制度の考え方は分かるが、条件が非常にきつい ・今後は、宅地化農地より生産緑地が問題 ・市民農園制度は使用収益がかかるとだめで、一体管理ということになっており、相続が発生したら生産緑地扱いしないことになっている、相続税の減免はできないか ・ミニ区画整理の飛び換地の交換分合の範囲一区域内のみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・JAがいまままでに農家に勧めて供給した賃貸住宅と特優賃は経営的には競合しないのか、またその対策はあるのか ・現地説明会等において税務についての相談はこまる。一般論は話せるが農家の人たちは税理士の話のほうが納得するので ・定借を開発行為で行い提供した道路、公園等都市施設が定借契約満了時に戻ってこない問題があるのでは 	<ul style="list-style-type: none"> ・JA担当者の情報が街づくりのデータになっていない（取りまとめ機関がない） ・生産緑地と宅地化農地の分布がよく分からない、行政によっては、農政課、都市計画課など窓口が定まってないところもある。またマップをみせてもらえない行政もある ・アドバイザーの立場がよく分からない



『都市農地を活用するまちづくり実践セミナー』実施結果

平成7年6月

入場者・受講者等の人数

	公共団体	J	A	公的団体※	民間	計
茨城県会場	8	15	1	7	31	
埼玉県会場	21	10	2	23	56	
千葉県会場	21	11	1	34	67	
東京都会場	18	14	6	51	89	
神奈川県会場	25	14	9	29	92	
愛知・三重県会場	22	31	12	28	93	
京都府会場	27	9	1	10	47	
大阪府会場	32	18	5	50	105	
奈良県会場	22	21	3	7	53	
合計	196	158	40	239	633	

※公団・公社・公庫および公益法人

開催日時および会場

※各会場とも10:00~17:00

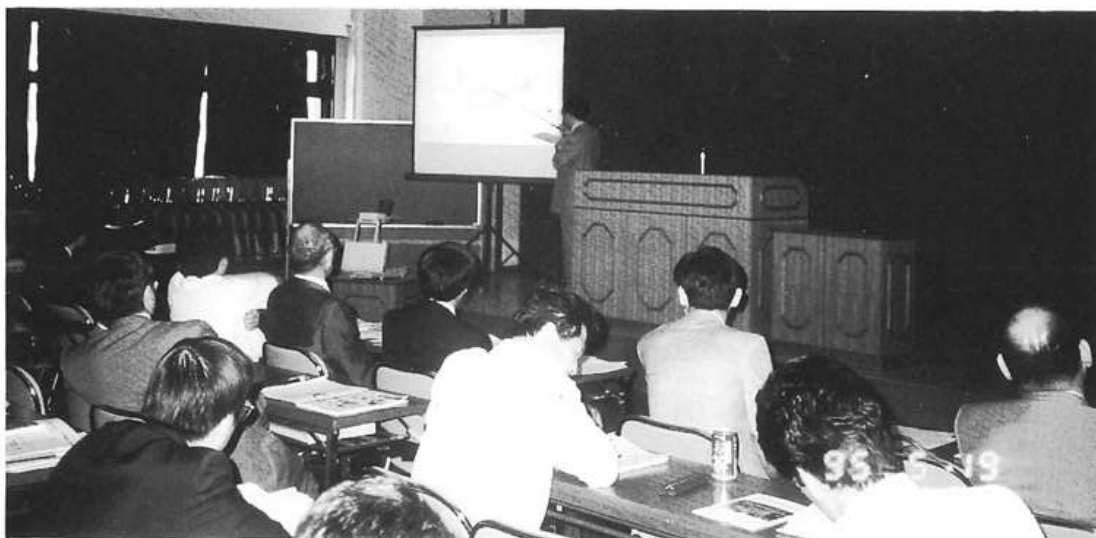
茨城県会場	平成7年5月11日(木)	茨城県土浦市/サンレイク土浦
埼玉県会場	平成7年5月12日(金)	埼玉県浦和市/浦和市民会館
千葉県会場	平成7年5月17日(水)	千葉県千葉市/千葉県教育会館
東京都会場	平成7年5月18日(木)	東京都新宿区/東京農業会館
神奈川県会場	平成7年5月19日(金)	神奈川県横浜市/中央農業会館
愛知・三重県会場	平成7年5月25日(木)	愛知県名古屋市/愛知県農業会館
京都府会場	平成7年5月26日(金)	京都府京都市/京都府農協会館
大阪府会場	平成7年6月1日(木)	大阪府大阪市/府庁別館講堂
奈良県会場	平成7年6月2日(金)	奈良県奈良市/奈良県文化会館

『都市農地を活用するまちづくり実践セミナー』盛況のうちに終了

平成七年五月一日から六月二日にかけて三大都市圏九会場で行われた『都市農地を活用するまちづくり実践セミナー』（主催：財都市農地活用支援センター・財区画整理促進

機構、後援：建設省・国土庁・農水省、各都府県、JA全中・都府県中央会）は合計六三三名の参加者を集め、盛況のうちに終了しました。

今回のセミナーは、まちづくりの三点セット（農住組合・緑住区画整理・特優賃）の実践的な知識の習得を目的に開催されましたが、会場によっては募集人数を大幅に上回る



申し込みがあり、これらの事業への関心の高さがうかがわれます。写真は神奈川県会場の同セミナーの様相です。



「定期借地権契約実務セミナー」のご案内

1. 主 催 財団法人都市農地活用支援センター
2. 目 的 本セミナーは、建設省が実施した「定期借地制度研究会」及び「定期借地権活用住宅研究会」の検討結果について、一戸建住宅と集合住宅の定期借地権設定契約書（案）およびマンション供給事業の可能性等を中心に、研究会の座長、委員および建設省の担当官が解説をすることにより、定期借地権を活用した住宅・宅地の円滑な供給に資することを目的に開催します。特に、契約に際しての実務上の課題については、豊富な経験を基に詳細な説明をします。
3. 対 象 者 ① 地方公共団体、J A、公団、公社、公庫、公益法人の職員
および定期借地権普及促進協議会会員
② ハウスメーカー、デベロッパー、コンサルタント等
4. 受 講 料 ・上記①の者 20,000円
・上記②の者 25,000円
(受講料、テキスト代、昼食代等を含む。)
5. 日 程 平成7年9月18日(月) 首都圏(全国都市会館:
および会場 東京都千代田区平河町2-4-2)
20日(水) 近畿圏(新大阪シティプラザ:
大阪市淀川区宮原4-5-30)
22日(金) 中部圏(KKR名古屋三の丸:
名古屋市中区三の丸1-5-1)
6. 定 員 首都圏:300名 近畿圏:150名 中部圏:150名
(先 着 順)
7. 申 込 方 法 後記の申込書に必要事項を記入の上、9月11日(月)までに当センターにご送付下さい(FAXでも可)。折り返し受講票および会場案内図をお送りします。なお、受講料は、申し込み期日までに所定の口座(申込書に記載)にお振込み下さい。



<カリキュラムおよび講師（予定）>

時 間	テ ー マ ・ 講 師 等
10:00-10:05	開会の挨拶 都市農地活用支援センター
10:05-11:05	1 講演 「定期借地に21世紀の土地利用秩序を見る」 東京大学社会科学研究所 教授 稲本 洋之助
11:05-11:15	休 憩
11:15-12:15	2 定期借地権に係る建設省の取組状況と定期借地権設定 契約書(案)の解説 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室 課長補佐 木下 茂
12:15-13:00	昼 食
13:00-16:10	3 定期借地権付き住宅の事業方式・契約実務上の諸問題 定期借地制度研究会委員 弁護士 山岸 洋
16:10-16:20	休 憩
16:20-17:00	4 定期借地権活用住宅研究会の検討内容について 建設省住宅局民間住宅課 課長補佐 青木 由行

*カリキュラムおよび講師については、都合により変更する場合があります。

*中部圏（名古屋市）会場では、カリキュラムの1と4が入れ替わります。

従って、時間も順次変更となり、昼食は11:55~12:40となります。



掲 示 板

平成7年度『都市農地を活用するまちづくり基礎研修会』開催企画

目 的 公共団体・JA等で都市農地に関連する業務に携わる比較的経験の浅い職員を対象に、都市農地活用に関する税制・事業制度等についての基礎知識の習得を図る。

開 催 地 三大都市圏3会場（東京・名古屋・大阪）

開 催 日 程 中部圏会場 平成7年10月13日（金） KKR名古屋三の丸4階福寿
近畿圏会場 平成7年10月24日（火） 新大阪シテイプラザ2階草香
首都圏会場 平成7年10月31日（火） 東京郵便貯金会館5階瑞雲

受 講 料 8,000円（公共団体、JA等）/12,000円（民間）

募 集 人 員 350人（首都圏150人、中部圏80人、近畿圏120人）

対 象 者	内 容 ・ 方 式 等	有効サン プル数
事 業 者		
A 定期借地権付き住宅事業実施・予定事業者	定期借地権普及促進協議会の会員事業者及び会員以外で既に定期借地権付き住宅を供給している事業者	67
需要者及び潜在的需要者		
B 定期借地権付き住宅購入者	定期借地権付き住宅を購入した者。郵送留め置き郵送回収調査	195
C 分譲マンション（新規）居住者	首都圏において、平成6年1月～10月に建築された分譲マンションを購入した者。訪問留め置き訪問回収調査	147
D 分譲マンション（新規を除く）居住者	首都圏の分譲マンション（平成5年12月までに建築されたもの）に居住している者。訪問留め置き訪問回収調査	239
E 賃貸マンション居住者	首都圏の賃貸マンションに居住している者。訪問留め置き訪問回収調査	155
供給者及び潜在的供給者		
F 土地所有者	首都圏に農地を所有している者。農地所有者向け勉強会会場での記入	98

資料：国土庁作成による。

注：定期借地権普及促進協議会とは、定期借地権制度の普及・活用を促進するために、デベロッパー、住宅メーカー、農業団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社が集まり、平成6年7月29日に設立された団体である。

データファイル

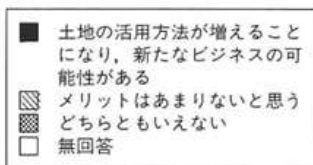
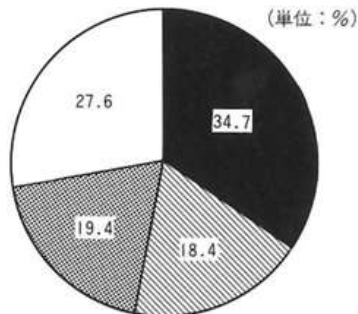
〔定期借地権の活用に関する意識調査〕

国土庁は昨年一月から今年三月にかけて、「定期借地権の活用に関する調査」を行い、その結果を今年度の土地白書（「土地の動向に関する年次報告」）で公表しました。その調査対象、調査方法は次の図表の通りです。その内で意識調査の一端を紹介します。

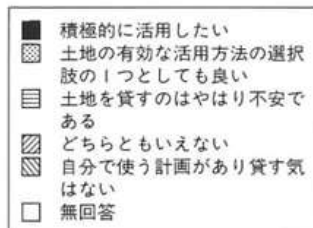
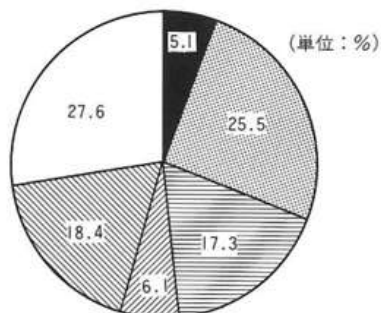


(土地所有者の意識)

●定期借地権制度発足に対する評価

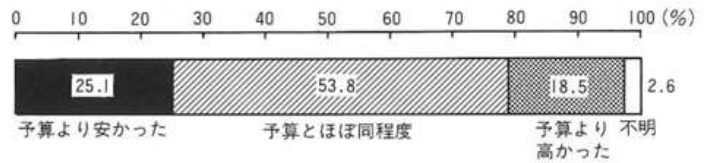


●将来の定期借地権制度活用に対する意向

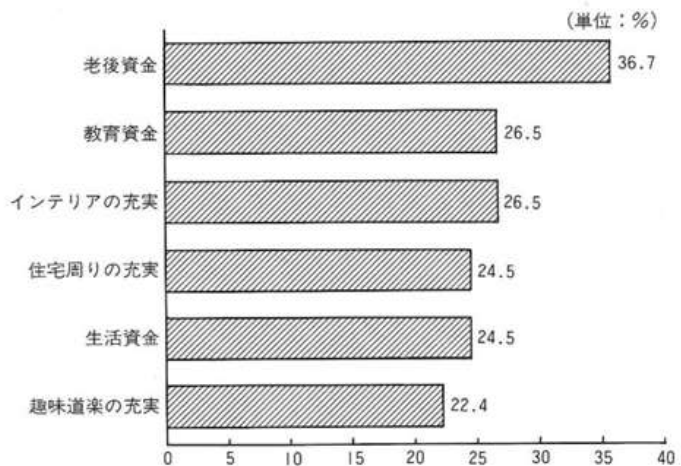


(実際に定期借地権付き住宅を購入した者の意識)

●当初の購入予算額と実際の定期借地権付き住宅購入額との比較



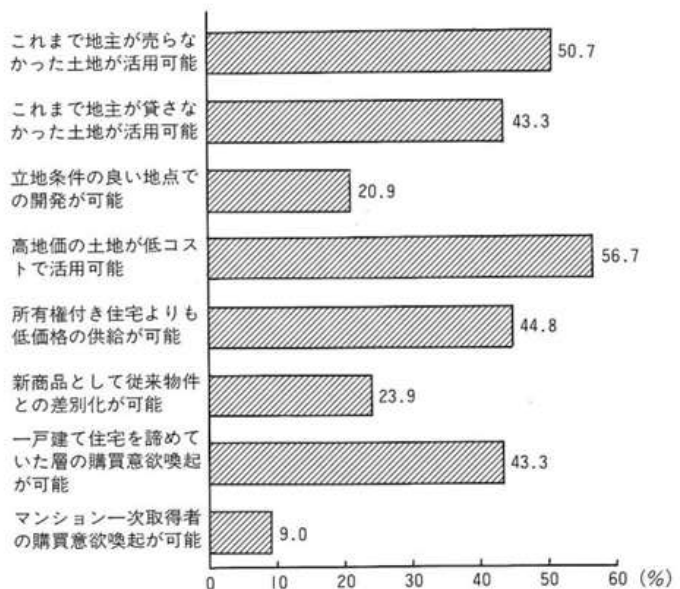
●余剰金の使途 (複数回答)



注：上記図表において「予算より安かった」と回答した者に余剰金の使途を尋ねたものである。

(事業者の意識)

●事業者にとっての定期借地権制度のメリット (複数回答)



●家庭菜園

愛知県建設部住宅企画課 渡邊 幸恵

私の父は、定年を迎えたのを機会に、近くの市民農園で農地を借り野菜作りを始めました。「食卓に並ぶような野菜が出来るのかしら」という家族の心配をよそに、毎日毎日、水やりや雑草を抜きに出かけていきました。夏の暑い日は、朝五時ごろ出かけては、畑仕事に精を出していました。その場途中に電車の中から父の姿を見つけて「今日も頑張ってるな」と手を振ってみたりしました。農業は使用せず、虫に食われて不格好な野菜もありましたが、父はいつも「なかなかいい出来だ」と言いながら、土の付いた野菜を洗っていました。

ここに掲載した写真は、昨年の夏、ミニトマトが、とても見事に出来たので撮ったものです。張りのある、艶やかな実が、沢山出来ました。

物を作り育てる事の楽しさは、自分の努力が形になり表れるところにある



と思います。

種を蒔(ま)き、芽が出て、花が咲き、実を結ぶ、そういった変化の中で一喜一憂しながら作った野菜です。おもしろくないわけはありません。

しかし、今年に入って線路の拡張工事のため、市民農園は続けられなくなりました。本当に残念な事です。父にとっては、健康維持にも役立っていたので、また是非機会があったら、始めてほしいと思っています。

最近、市街化区域内農地が、次々にアパートや駐車場へと姿を変えています。優良な住宅地確保や、農地所有者の保護策としての政策の中に、市民が身近に土と親しむ場所を確保することを、合わせて考えていただきたいと思っています。何十年か後に、家のまわりがコンクリートばかりでは、味気ない老後になりそうですから。

●六十歳からのプロデュース

J A 東京中央会農業振興部 小川 隆

「おまえ百までわしゃ九十九まで」と昔の人は言いました。世界屈指の長寿国の日本では現在、百歳以上の人口が昭和三十八年には全国で百五十三人だったのですが、平成六年には五千五百九十三人と急増し、百歳まで生きることが夢ではなくなりつつあります。それでは、百歳の老人の素敵なライフスタイルとはいったいどんな生活だと考えますか？

タレントに大橋巨泉という方がいます。彼は「第二の人生」といわれる六十歳からの人生は、自分自身を自分の意志でプロデュースできる、実にやりがいのある年代だと語っています。六十歳とは、子供のころと違って何でも自分で決められる年齢ということですから。実際、彼は自宅を海外に移し、大

好きなゴルフや釣りに没頭した生活を送っています。

私は、「老人の素敵なライフスタイル」とは、彼のように「第二の青春」といえるような自分の趣味に没頭した生活を送ることなのではないかと思うのです。

そこで今回紹介する「やすらぎ農園」の登場です。

『やすらぎ農園』とは、国立市社会福祉協議会とJA東京みどり国立支店が主催している新しい在宅福祉サービスマスです。家に閉じこもりがちで虚弱な老人や一人暮らしの老人を対象に、農作業を通じて、リハビリテーションや生きがいをもってもらおうというのが目的です。ジャガイモ、コマツナ、トウモロコシ、ナス、トマト、ピーマンなど様々な野菜を育て、収穫する喜び、汗をかく喜び。『やすらぎ農園』は老人のための農業をレジャー感覚で楽しむ施設です。

参加者の声は「農園に行く朝の楽しいこと！ 布団を蹴って飛び起きる程です。朝の食事がまた格別です」「収穫物を山ほどもらったときのうれしさは、生涯忘れられません」と楽しげなものばかり。

『やすらぎ農園』は、地域のライフスタイルを向上し、これからの高齢化社会に向け貢献しています。



センター刊行物のご案内

都市農地を活用したハイ・アメニティ賃貸住宅

ハイ・アメニティ賃貸住宅団地を整備することが町並み形成に寄与するのみならず、事業としてもメリットが大きいことを具体事例を通じてその特色及びコンセプト等を概説

A5判 124頁 定価1,600円 送料310円(5冊以上無料)

都市農地に係る事業制度と税制のあらまし(近々発刊予定)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の内容等を紹介した地方公共団体、JA等の担当者が、農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書

A5判 72頁 定価1,500円 送料310円(5冊以上無料)

センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)

A4判 36頁程度 年間購読料(公的機関)4,800円
(民間)6,000円

共同で土地を生かす(都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地所有者向け普及啓発パンフレット

A4判 見開き8頁 定価100円



本年度から当誌の編集委員の一員となりましたが、自分がこのような重責を果たしうるのか不安に思っています。

初めての編集委員会のおりも、周りは土地関連諸施策に精通された方ばかりのうえ、自分よりも地位も年齢も上の方ばかりで面食らってしまいました。また、自分の仕事の中心が団体所管にあり、雑誌の編集内容については初めて聞くものばかりで意見を求められなくても何のことかよく分からないまま返

答してしまった気がします。

今後も編集委員会に出席することとなりますが、少しは勉強しておこう(班長からもっと勉強しろといわれている。係員にもいじめられている)と思っております(内心その時にはその時の風が吹くなんて思ったりして)。ところで、私の出身地は愛媛県の砥部町というところで「みかんと砥部焼と公園の町」というキャッチフレーズで観光地として発展途上にあります。このような田舎から出てきたものですから、東京に出てくるまでは、東京というのはコンクリートとアスファルトに囲まれた緑のないところばかりだろうと思っておりましたが、結構公園

等が整備され、街路樹も大きな木を植えており、テレビで見るとはずいぶん違うものだと感じています。

また、現在住居のある某市はまだ開発途上にありますが、生産緑地地区が点在しており、住環境としては住みやすいところとなっております、通勤の道すがら、緑地があることにより、はっきりとした気分になれる、季節感も味わうことができます。

このような町づくりの推進に都市農地活用支援センターをはじめ、農協系の皆様が取り組んでおられ、私もましても農業を維持していく中での住環境整備について何らかのお手伝いできればと思っている今日この頃です。(H・Y)

緑萌もゆる六甲山の南麓に広がる「坂のまち神戸、港町神戸」では一月一七日未明に発生した阪神・淡路大震災により、一瞬のうちに多数の尊い市民の生命と財産、先人達が営々として築き上げてきた街の主要な構造が破壊されてしまった。

オウム騒動が一段落するまでの数か月間においても、神戸では不眠ふきゅう救援活動や復旧・復興活動が続けられており、全世界を始め国中の人達の慈愛のこもったまなざしや、市民相互の助け合い、ボランティアの目ざましい活躍などが私たち神戸市職員の一歩の励みになった。この場をお借りして

お礼を申し上げます。

震災からちょうど半年が過ぎた今でも、約一万七千人の市民が不自由な避難所生活を送っているなか、被災市街地復興の都市計画事業など住民参加によるまちづくりを粘り強く押し進め、安全なまち復興の一翼を公務員として担っていきたくと考えている。

(95・7・17 防火地域追加の現地相談所にて 太郎)

●情報誌編集委員会●

主査	村主 英明 (建設省建設経済局)	事務局 (財)都市農地活用支援センター
委員	伊藤 明子 (建設省住宅局) 7年7月就任	星野 昌之
	高村 幸夫 (建設省建設経済局)	丸山 巍
	松村 孝典 (国土庁土地局)	石川 達郎
	山本 裕理 (農林水産省経済局)	吉田 史子
	齋藤 誠 (横浜市)	
	角本 直樹 (神戸市)	
	山本 治 (名古屋市)	
	東 征司 (全国農業協同組合中央会)	

●発行所—(財)都市農地活用支援センター
〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F
TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人—堺 徳吾
●印刷所—興和印刷株式会社

●印刷日 1995年8月20日
●発行日 1995年8月23日

憩うこと、安らぐこと

緑に親しむ快適住空間の提供



私たちは、農家の資産管理を支援するため、
農家に代わって、施主代行方式による
「農と住の調和したまちづくり」を推進しています。

 JAグループ

JA全農（全国農業協同組合連合会）
〒100 東京都千代田区大手町1-8-3