

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

【メインテーマ】 都市における農地の役割を考える

第20号
1999.5

表紙の写真説明

市民農園「柴シーサイドファーム」

八景島や海の公園が見おろせる丘の農林地を基盤整備してつくられた 500 区画を有する全国有数の規模の市民農園。昨年 5 月に開園。右下は調理や集会ができる管理棟、左下は車いすで農作業ができる区画。左上は休憩所。

(横浜市金沢区、管理運営は JA 横浜南)

Contents

【巻頭言】	ランドスケープの視点から都市農地の役割を考える 大阪府立大学農学部地域環境科学科/教授 増田 昇…………… 2
-------	--

特集 都市における農地の役割を考える

■ “農”を包み込んだコミュニティを創る —開放と共助による都市農地の活用— 法政大学教授/工学博士 高橋 賢…………… 4
■ 農政改革大綱における都市農業の位置づけ 農林水産省大臣官房企画室/企画官 三嶋 英…………… 11
■ 近畿地域における都市農業の展開 —都市農村共生圏域と多面的機能を踏まえた新たな農業の展開— 農林水産省近畿農政局計画部地域計画課/課長補佐 (現 北陸農政局計画部事業計画課/課長補佐) 笥 一 男…………… 14
■ 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例の制定 —活力と魅力にあふれた快適農村空間の形成をめざして— 〔秩序ある土地利用の計画的推進と住民参加の里づくり〕 神戸市産業振興局農政計画課/課長 沼田 太稔…………… 18
● 都市農地等の関連データ…………… 22

具体的事例

■ 市民ニーズに応える横浜市の都市農業の展開 横浜市緑政局農政部農地整備課/計画係長 (現緑政部緑政課/緑地保全係長) 竹内 昌弘…………… 24
■ 市民農園は農村公園の一つのサテライト —豊田市農村公園構想— JA豊田市営農企画課/課長 鈴木 孝征…………… 28
■ 相模原市における援農システム整備事業について (財)都市農地活用支援センター普及情報課/主任 吉田 史子…………… 32

●アドバイザーから一言

都市農地と共に歩むまちづくり

アジア航測株式会社都市計画部/技術部長 袴田 敏雄…………… 38

●トピックス

● 「住んでいる住宅に不満」が47.6%も—10年12月現在の住宅需要実態調査速報—(建設省)…………… 40
● 住宅・宅地所有希望が共に70%台—総理府が世論調査結果を発表—(総理府)…………… 41
● 賃貸住宅で3つの調査分析を報告—住宅金融公庫がセミナー—(住宅金融公庫)…………… 43

● 「借上公営住宅」の新しい展開—市営住宅オーナー募集—……………

札幌市都市局住宅部住宅相談課/課長 桂 利宏…………… 46

● インフォメーション…………… 50

● 豆辞典…………… 53

ランドスケープの視点から 都市農地の役割を考える



大阪府立大学農学部地域環境科学科/教授

増田 昇

都市農業の置かれている現状 と課題

都市農業の現状を捉えようと、第二次大戦後の高度経済成長の強い影響と二一世紀を間近にして大きく変わろうとしている社会的動向への対応から以下の述べるような多くの問題と課題を抱かえている。

〈都市化の影響〉：第一は、都市化の影響を強く受けていることである。この影響は、土地利用上の問題と生活様式に係わる問題として顕在化している。農村的土地利用と都市的土地利用が混在化することによって生態的安定性を保持してきた土地利用秩序の崩壊や農村風景の混乱を招くとともに水質汚濁や日照障害という生産環境の劣化を招いている。また、圧倒的多数の都市住民の中で営農することから地域住民の理解がないと営農そのものが成り立ち難いといった営農上の諸問題も抱かえている。一方、車社会や近代建築様式の普及、サラリーマン的生活様式の浸透という都市的生活様式によって従来の生物空間的な農村環境の混乱や劣化も進行しつつある。

〈生産活動の低下〉：第二は、一定規格に基づいて大量生産、大量流通を前提としてきた農業の経済的基盤が崩壊したことによる生産活動の低下に伴う問題である。農空間は、農業という生産活動を通じて環境管理がなされてきたといえるが、生産活動の低下に伴って農村環境の管理主体である担い手の高齢化や減少、管理を担ってきた共同組織体の脆弱化や崩壊という問題が顕在化している。また、こ

のような状況の中で、都市周辺部に存在する優良農地の維持や都市内の農地の維持が困難な状況が発生してきている。

〈生産技術の革新〉：第三は、前にも述べたような大量生産、大量流通を前提とした経済的効率性や労働力の脆弱化への対応から生産技術の革新が大きく進行していることに伴う問題点である。土地利用の側面では、従来ルーズであった土地利用の形態がリジッドな機能的土地利用に転換されたことであり、これによって生物生息空間の減少や分断化を招いている。また、機械化の進行や維持管理の軽減化対策によって人工的素材や形態が大幅に侵入し、農空間の無機質化が進行するとともに農空間が立地する地域の自然環境との共生の中で育まれてきた地域性や場所性が喪失されつつある。

〈社会の変革の動向〉：一方、都市や都市農業を取り巻く社会環境も大きな変革期を迎えている。一九六〇年代の公害問題に端を発した生活環境問題から一九九〇年代に大きくとり上げられるようになった地球資源の有限性や各種の環境問題、地球規模での食料危機への不安が大きな社会問題となっている。また、阪神・淡路大震災を契機に日常生活における安心感や安全環境に対する関心が高まりつつある。

さらに、少子化や高齢化が進行する一方で女性の社会進出や労働時間の短縮など社会情勢が大きく変化する中で、ライフスタイルやワークスタイルも変化しつつあり、あらゆる側面での選択性の重要性や自己確立への欲求

が高まっている。このような成熟社会への動きの中で従来の社会資本整備のあり方が問われており、シビルミニマムという「あまねく公平性」からプライオリティを持った選択性や地域の実情に整合したローカルスタンダードの導入が重要といわれている。このような状況と呼応するように、これまでの都市発展によってもたらされたものは、土地利用の経済的効率性や交通上の利便性、人工的な美しさであり、非常に便利ではあるが乾燥化が進み熱の塊と化しつつあり人間も含めたあらゆる生物が住みづらい人工的環境を呈し、非常に清潔で美しくはあるが地域の固有性を喪失した画一的で無機質な環境を呈しているという反省が叫ばれるようになってきている。また、そこに居住する都市住民は、多くの都市ストレスにさらされてもいるといわれている。

都市農地の役割を考える

都市農業の置かれている現状と課題を踏まえると、食料問題にしろ環境問題にしろ常に都市側は消費者あるいは需要者側で農業側は供給者側と位置づけられ、生態学的な安定性や持続性を高めるためには、都市と農業の一体的取り組みが不可欠と考えられる。また、前述したように、都市側の要求と農業側の要求は相反するものではなく一致するものと考えられる。このような状況の中で、都市と農業がリンクさせることによって現在顕在化している諸問題が解決するものと考えられ、以下に述べるように都市農地の役割は益々増大するものといえよう。

〈安全と安心感を提供する価値〉：将来に対する不透明感の下で、人間が生きる上での安全と安心感が切実な問題となっており、「安全で安心できる食べ物」とともに「安定的な食料供給」や「非常時での食料確保」が課題となる中で、都市農業では農産物を単なる生産品として捉えるのではなく、生命を支える「食」、さらには、地域文化を支える「食文化」の担い手として明確化させることが重要であると考えられ、安全と安心感を提供する価値を基本とした生産活動の向上がまず重要となる。

〈地域の持続的発展を保障するランドスケープ的価値〉：都市内部に存在する農地や都市を取り巻く農地は、食料生産の場ばかりでなく、人工被覆面が大勢を占める都市部において都市型洪水の防止や地下水の涵養、蒸発散による空気の冷却化など「水循環」に関わって発揮される多面的な環境保全的役割を担っている。また、生物の多様性が大幅に劣化する中で、豊かな動植物の生息・成育空間の提供とそれらの空間を繋げる生態回廊という生態系保全に関わる重要な役割も担ってきた。これらの役割を十分に発揮させるためには、従来農空間が保持してきた生態的安定性もった土地利用秩序の保全と回復、農空間の生物空間化が求められる。さらに、画一化と無機質化が進行した都市の風景に対して、地域性や場所性を持った個性と潤いある風景を保全、回復する上で農空間は必要不可欠の地域資源と考えられる。このようなランドスケープ的価値は、地球規模での環境問題の進行や都市ストレスの増大、地域の自律性が強く求

められる中で益々重要性が増すであろう。

〈環境教育や生涯教育の場としての価値〉：地球環境を考慮すべき社会では、環境教育への取り組みは不可欠と考えられる緊急の課題でもある。さらに都市地域に集中した人口も二世紀初頭には高齢化を迎え、二〇二五年には四人に一人が高齢者となる超高齢社会を迎え、高齢者の健康維持とともに社会人としての制度的役割を終わった後の「生きがいづくり」が社会的に重大な課題となる。このような課題に対して、「農」は本来、自然の驚異と恵みの中で培われてきた文化の一形態であり自然との共生を考える上で多くのノウハウを持っていて。また、植物を育成することによって自然の仕組みや生命の重要性を理解できる多くのノウハウも持っている。従って、超高齢社会や環境重視型社会の中で、環境教育や生涯教育を担う場として非常に高い潜在力を持っているといえ、都市農地を地域の貴重な環境資源や資産として位置づけ、その保全と維持増進を図ることが重要であろう。

プロフィール

ますだ のぼる

一九五二年大阪府生まれ。七四年大阪府立大学農学部卒。七五年カリフォルニア大学バークレー校環境デザイン学部造園学科修士課程に留学。七七年大阪府立大学大学院農学研究科修士課程修了。同年(株)都市開発建築コンサルタンツに入社。八五年大阪府立大学農学部助手、講師、助教授を経て九七年教授(地域環境科学科環境計画学講座緑地環境計画学研究室)に就任。著書は『住環境の計画三(住環境のランドスケープデザイン)』、『これからの安全都市づくり(オーブンスペースと安全都市づくり)』、『環境首都関西のデザイン―自然と都市の良い関係づくり』他。平成一〇年度近畿都市農業懇話会座長、大阪府森林審議会委員、大阪府景観審議会委員等。

“農”を包み込んだコミュニティを創る

——開放と共助による都市農地の活用——

法政大学教授／工学博士

高橋 賢一

先に閣議決定を見た新しい全国総合開発計画（一九九八・三）は「参加と連携」や「大都市リノベーション」を国土計画の要諦に掲げた。また都市計画中央審議会（一九九八・九部会報告）では「都市再構築へのシナリオ」を提言するなど都市再生の機運が各地で高まっている。

本稿では今から百年前に提唱された「田園都市論」の足跡を再考しつつ都市農業と市街地とが拮抗し合う大都市近郊都市における「農」と都市住民との共生の試みと少々乱暴ながら、そこでの新たな絵姿を描いて見たい。

「田園都市論」の真意

■ E. ハワードの理念

「都市と農村の結婚」を提唱したハワードは、初版本に掲げた『明日―真に改革への平和的道程』（一八九八）に見られるように社会改革を目指していた。彼は、改定本（一九〇二）の序論で都市生活と農村生活の二者択一ではなく、都市のあらゆる利点と、農村の優れた素財が完全に融合する「第三の選択」を主張した。つまり「〈都市〉磁石は、社会的機会と娯楽の地として大いなる魅力を有するが、過度の労働時間、遠距離通勤やいわゆる「群衆の中の孤独」によって、その価値を相殺している。また〈農村〉磁石には美しい

景観があり、すみれの香り漂う森、新鮮な空気や小川の響きなどあらゆる美と富の源泉がある。しかし一方退屈で資本もなく、また「無用のもの入るべからず」といった脅迫的な文字がしばしば眼に入る。この二つの磁石は一つになり相補完しなければならぬ」と述べている。提案された「田園都市」の理念は、(1)産業と健康な生活が一つの都市で両立し、(2)社会生活を享受しうるに足る大きさをもち、同時に無制限な膨張を避け、(3)周辺を農業地帯で取り囲み、これを市街地が侵すことなく、(4)全ての土地が公有ないしはコミュニティに委託されることの四つに要約される。その真意は過大都市を否定するもので、自立した六つの田園都市による人口規模二五万人の「社会都市」（社会化された構造物）を希求するものであった。

今、その理念を熟考するに我々の先人や我々が実践してきた多くの試みは、深遠な理念からややもすれば遠ざかり直截的に、この垂範モデルを都合良く利用してきたように思えてならない。とりわけ第三の理念「農業地帯で取り囲む」とは、「田園の中にある都市」であり「美しい農村や農地に包まれた都市」であったが、残念ながら今日では、自然に抱かれた雄大な都市風景を見ることができない。

■ 内務省地方局有志による都市計画運動

E. ハワードの提案は、九年後の一九〇七年に我が国に紹介された。内務省地方局有志編として発刊された『田園都市』は、復刻版の序論で次のように述べている。「近頃欧米の諸国にありては、都市改良の問題、農村興新の問題等年をおうて益々その繁きを加うるあり、都市と農村につき、各々その長を採りてその短を補い、更に加うるに最新の施設をもって自然の美と人工の精とを調和させ健全醇美の楽郷を造らん。(また)ひとしく誠実勤労の美德を積み、協同推譲の美風をなし隣保相互の複利を進め、市邑全般の繁栄を著しくして広く人を濟い世を益せんとするにあり。思うに整える自治は美わしき人格を造り、活ける自治はまた能く新たな民風を興す」と啓蒙し実践の効用を論破している。しかし田園都市の精髓は、彼らの努力によって日本に紹介されたにもかかわらず、「地方自治改善のいち資料に止まり都市計画とは無縁」に終わったと評されている。思うにその原因は、当時の我が国が富国強兵と殖産興業を国是とした時代であり、都市人口が未だ一八％(一九二〇)と低位であったことによるものと考えられる。もとより都市計画の原典となった東京市区改正条例(一八八九)では、道路、橋梁、河川本位の事業に止まり「田園都市」の根本理念に結びつく機縁に恵まれなかった。また、欧化近代化政策が即大

都市化を標榜するものとなり、過大都市を容認せざるを得ない都市計画法の制定となり、結局過大都市論の賛否は、戦後期に持ち越されたのである。

田園都市開発のレビューと都市再生への機運

■戦前・戦後の田園都市開発

この「田園都市論」の実践は、当初私鉄事業者により増加する都市住民の新天地づくりとして鉄道建設と併せた郊外住宅地の経営に向けられた。その最初は、箕面電鉄(現阪急電鉄)による阪急池田山開発(一九一一)であり、東京圏では二〇年代以降の郊外化と連動した田園調布(一九二三)、国立(一九二五)や常盤台(一九三六)などに結実した。

戦後期では、高度成長に伴う三大都市圏への産業と人口の集中が急激に進み巨大都市への道をまい進する中で一層推進された。とりわけ東京圏への転入超過人口は、一九五六～七一年の一五ヶ年間、毎年二〇～三〇万人にも達した。こうした状況の中発足した旧日本住宅公団(現住宅・都市整備公団)は、常盤平や多摩平などで田園都市をモデルに開発を進め、今日まで一貫して近郊地帯で大規模な住宅地開発やニュータウン開発を進めてきた。また六〇年代の後半に入ると民間デベロッパーも力を付け、田園都市という名の開

発地が数多く誕生した。しかしながらこれらの開発は、田園都市論の忠実な実践とはいいがたくR・アンウィンが計画した「田園郊外」の継承に止まった。

戦前・戦後を通し実施された我が国の「田園郊外」の開発は、少なくとも人々に夢の住まいと郊外生活を提供し続けた。同時に半世紀にわたり培われた計画・設計技術の蓄積は、貴重な財産となり関連産業の育成と発展に多大の貢献を果たした。とりわけ都市農地の合理的な継続性担保という観点からは、営農希望者のための集合農地区、田園居住区や農住組合の設立等々の他、農業技術を新住民に伝授し交流を深めるといったソフトな施策を含め農業と都市との共生事業が実施された。これらの試みは、いわば田園都市論の脈絡上に位置づけられる。しかしながら、これらの開発は農地や山林などの大規模な空閑地の買収によって進められたため空閑地を求め平場から丘陵地に、そして山地へと外延化の道を歩み過大都市化を助長させた。同時に土地利用の純化による職住の分離と遠距離通勤を招き時代が求める必要悪を併飲せざるをえなかったことも事実である。

■大都市リノベーションと都市農地の活用機運

今日、都市を巡る社会経済の潮流は、拡大一途であった「都市化社会」から国民の大多

数が都市に定住する成熟した「都市型社会」への転換期にある。この激動期にあつて次世代の都市は、そこに暮らす人々のために質の高い都市生活を享受できる場として再構築されねばならない。建設省は、都市計画中央審議会に対して「安心で豊かな都市生活を過ごせる都市整備のあり方とその推進方策」を諮問し一九九七年六月に答申を受理した。この答申の骨子は、我が国の都市整備の方向を①新市街地の整備を中心とした「量的拡大型」から既成市街地の再充実を中心とする「質的充実型」に、②都市の自立と連携の推進及び③公民の分担と協同によるまちづくりを柱とする大胆な提言であつた。

一方、農水省は、農政の抜本の見直しを進め九八年九月に食料・農業・農村基本問題調査会答申として公表した。この答申において農業や農村が持つ多面的機能を重視し、美しく住みよい「農」の空間創造のため優良農地の計画的な確保と、その有効利用を「計画無ければ開発なし」と断言した。また都市住民の新たなニーズへの対応では、食糧の地域内自給、緑地景観、レクリエーションの場や防災空間の提供を積極的に進め、都市との交流や相互理解の深化を進める画期的な提言を行った。

さらに戦後の都市開発を先導してきた住宅・都市整備公団は、新たな政策的使命を担っ

て本年秋に都市基盤整備公団(仮称)に移行する。この新法人の役割は「大都市地域等においてゆとりある豊かな生活と機能的な基盤として再編成するため、住宅・宅地の大量供給から総合的な都市整備と再開発及び居住環境の改善に転換する」としている。なかんずく本稿で取り上げる大都市近郊では、新たな居住者受入れのための空闲地であつた都市農地を「農」の再活性化と既にそこに暮らす人々にゆとりと豊かさを実感できる地域社会に向けた市街地整理に期待が寄せられている。

近郊都市に「田園文化」を育む

■K市の試み：「農」との交流促進に学ぶ
大都市近郊の農地は、これまで都市側の一方的な都合によって宅地化され転入新市民の暮らしの場を提供してきた。もとより農家の側にも土地資産の処分による益の享受もあつたのだが、今日の「農」は、かつて経験したことのない課題に直面している。つまり担手の高齢化、後継者不足、市街地の接近による営農条件の悪化、なによりも相続税問題などが、その存続と食糧自給を危うくしている。こうした課題を考えると、これからの「農」は自らの努力だけでは難しく周辺住民との一層緊密な共生の道を探り、相互扶助のネットワークをつくることが不可欠である。

成熟社会を迎えた「農」は、貴重な都市資産として活かし相互の共生を促す空間活用にある。つまり、この空間を公共財に仕立て直すため相互の意識転換と都市計画的ツールを求めている。こうした試みは各地に見ることが出来る。ここでは、市民と農家との交流促進の新たな試みを、筆者が直接携わつた東京都下のK市に見てみよう。

K市の居住人口は年々増加率を下げつつも、この一〇ケ年間微増傾向にある。また居住人口密度は、既に九〇人/haに達し成熟した都市といえる。一方、農業活動は近郊都市の中でも盛んで、市内に残存する畑や樹林地は計二三〇haで市域の二割強を占める。とりわけ生産緑地地区は約一五〇haにおよび保存樹林地(約七ha)、保存樹木や名木指定樹林、さらにはハケの緑(立川段丘と武蔵野台地の境をなす崖線上の緑)や武蔵野の面影を残す雑木林も随所に見られる。成熟した都市でありながら田園的環境を未だ温存している典型的な都市でもある。

一九九六年八月K市に設置された農住まちづくり推進協議会は、現行の農業振興計画の具現化のため農業委員会、JA、農業団体や消費者団体の参加を得て検討を重ねられ昨年一二月に報告書を市長に提出した。その骨子は、「田園文化興し」を旨とするもので、I. ふれあいの促進、II. 田園環境の構築、III.

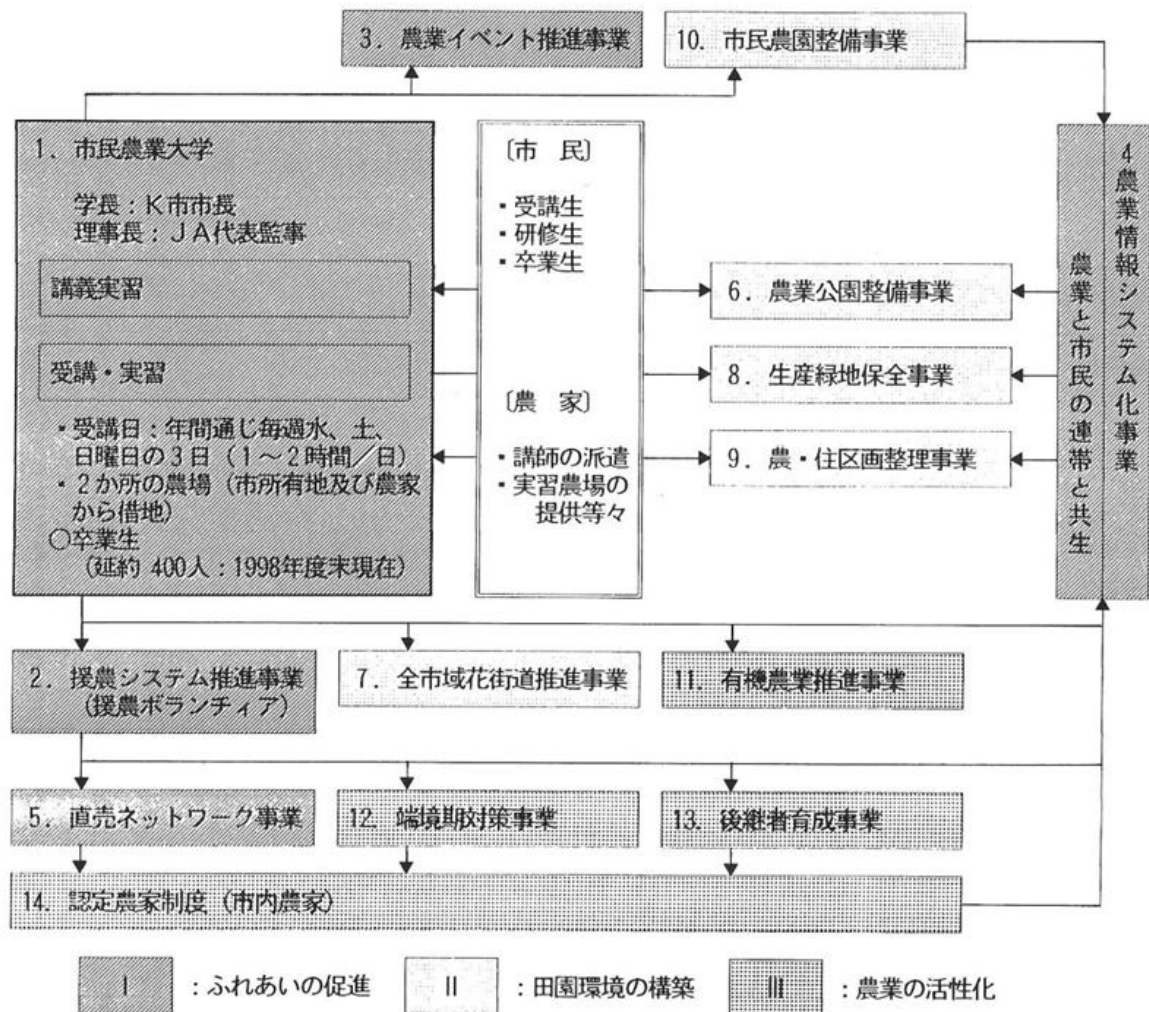
都市農業の活性化を主要施策に一四事業を提言した。図1は、その全体像を示したもので各事業が相互に関連しあい連鎖の効果を期待されている。その中心的な事業は、九五年度より実施されている「市民農業大学」で「農」の重要性と市民参加を主眼においている。そのねらいは、市民と農家の相互理解による共助関係の深化であり、受講者が講師を勤める農家の方々とふれあい農作業を通じて、農産物の成長や収穫を愛で、農業の実態と市民ニーズを認識し合うことにある。この試みに参加し卒業した市民は、昨年末までに計四〇〇人程度ではあるが、こうした市民が数多く誕生し環を広げていくことに期待が寄せられている。「農」を大切にする市民の存在は、必ずや「農」がもたらす生産に、また「農」が醸す風景を重視し、真に協働するコミュニティを育み「田園文化興し」を先導しよう。近郊都市の再構築は、「農」の活用によって蘇生し持続可能な都市を形成するのであろうという思いが、これらの事業に込められている。

■「農」を包み込んだコミュニティを創る

(一) 開放と共助による都市農地の利活用

次にK市の市街地に活力とゆとりや美しさをもたらす道路と公園緑地の実態を概観し、「農」との共生策を探り提案を試みたい。

まず道路の幅員別現況では未改良も含め延



（注記）尚、この図は、答申に掲載された図-2を一部加筆・修正し要約したものである。

図1 K市の農業振興計画の全体像



図2 都市農地内包型コミュニティの形成

近郊都市の典型的な住宅地で街区の中央ないしは道路に面し農地、果樹園や雑木林が散在している。

長二・九・二kmであるが、このうち五・五m未満のいわゆる狭隘道路が八四%強（延長比）を占めていることに驚嘆する。また市街地の骨格をなす都市計画道路は、計画延長三二・一kmに対して整備済路線が過半弱の一四・四kmで、市域面積一km当たり一・二六kmに止まり幹線道路一km当たり約八〇haの市街地を支えている現状にある。この水準は、幹線道路の整備基準⁵⁾を大きく下回り、決して健全な市街地とはいいがたく一層の拡充が求められている。一方、街区公園、近隣公園、風致

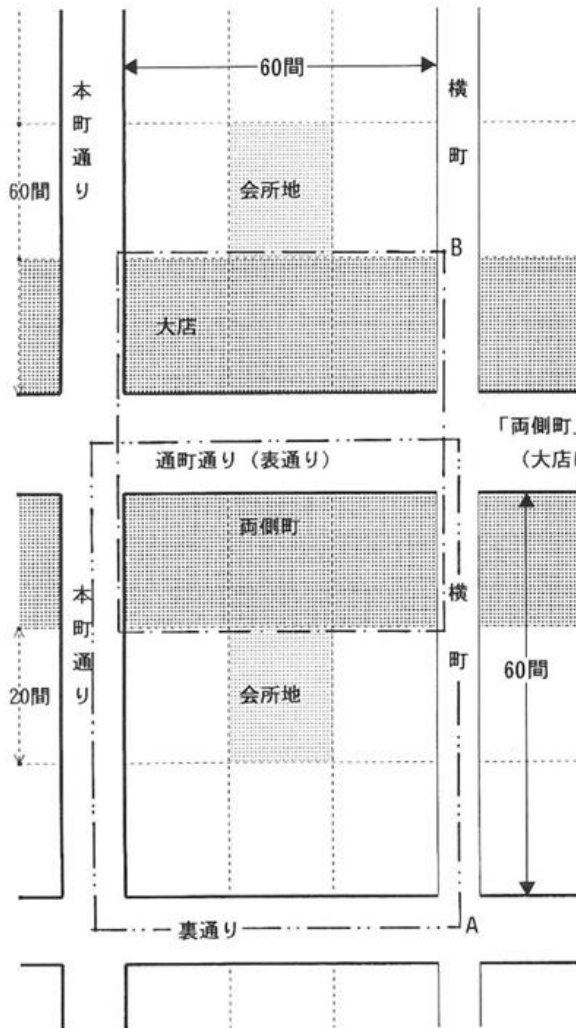


図3 江戸城下の町人地の構成

町割り基準で街区の中央に20間四方、約1,600㎡の入会的利用に供された「会所地」を配置している。

公園や都市緑地などは、六〇・四haの計画に対して供用済が一〇・八haで、市民一人当たり一・〇六㎡と極めて低位な位置にあり国が定める整備目標⁶⁾におぼつかない。仮に前述した生産緑地、保存樹林地や保存林・名木樹林・湧水源など民有の緑地資源、はたまた市道からセットバックして設置されたK市独自の花街道事業を含めれば、少なくとも全市で二二〇ha強のオープンスペースとなる。つまり、これらが公園緑地に加わるなら市民一人当たり二〇㎡強となり、国が目指す緑豊かな環境要件が叶えられる。

今後、成熟市街地の再整備に際し重要な課題は、安心・安全で美しい景観をもたらす緑

の「すきま」をいかにして身近な市街地につくるかである。この「すきま」は、必ずしも公共用地に限らない。というよりは、その整備に一定の限界があり、私的空間でも可能な限り公益に供するセミパブリックな「公地」の体系的整備が不可欠といえる。つまり都市農地は宅地内の庭と同様、成熟した市街地にとってかけがえない私的な「すきま」である。これを「公園的な利用」に提供する術はないものか。

ここにいう「公園的利用」とは、あくまでも農家の生業継続を前提に推進されねばならない。昨今の都市農家は、K市の例に見られるように公益への積極的な協力姿勢をもちつ

つある。もとより生産現場では、未だ「無用のもの入るべからず」の感があり、周辺住民とのトラブルも散見される。ひとえに都市住民の暮らしの作法にかかっているように思われる。しかし農家側にも徐々にはあるが彼らのニーズを受け入れつつあり、また市民に



写真① 都市農地を内包する市街地

四方の道路に面し宅地化され、その中央に畑地や雑木林が残存している。

とって「農」が人生を豊かにする貴重な観察や学習の現場と認識し、「農」の風景を愛でる市民の環が広がることで一層農家の積極的な農地開放を促すようにも考えられる。



写真② 「会所地」の位置と姿

日本橋北東部、通り町筋、現在の中央通りに面した一町の構成で中央に緑豊かな空間＝会所地が見られる。なお、本図は、小澤弘他編、「江戸図屏風をよむ」（河出書房）より掲載

(二) 「都市農地内包型コミュニティ」を創る
 K市に限らず近郊都市には、図3に示すような住宅市街地が多々見られる。このような地区は一般に道路に面した農地から宅地化さ

れ、その中央に都市農地や雑木林が残存する典型例でもある。このような都市農地を農家と都市住民との連携により共同利用型空間として仕立て得ないか。つまり公共用地でもなく、また私有地でもないセミパブリックな都市空地、いわゆる「公地」を内包したコミュニティを提案したい。

これに似たコンセプトとして江戸城下の町割りが想起される。江戸の町人地(図3を参照)は、六〇間(約二二〇m)四方に区画され、これを幅員五〜六間(八〜一二m)、広いところで七〜一〇間(二四〜一八m)の公道(公儀地=幕府用地)が取り囲む。この公道に面する奥行き二〇間は、大店や棟割長屋が立ち並ぶ建築敷地となる。四方の各辺は三分割され、その中央部(一/九画地)に道路に面しない二〇間四方(約一、六〇〇m²)の空間地が生まれる。これが会所地とよばれる土地であり、写真②のような緑豊かな景観を見せている。この空間は、当初、公儀地であったが、その後維持管理費用を「町入用」によって町方が負担し共同利用する入会的性格を有していたといわれている。

こうしたスキームを現下の都市農地に当てはめ「都市計画施設」に準じた施設とし、隣接住民の共同利用・共同管理のもとで運営できないものであろうか。

一方農家は、その所有権を一步引いて生産

権のみを保持しつつ耕作を継続し、一定のルールのもとでその機能を市民に開放できないか。こうした生産現場がもたらす観察や学習の場としての機能の併用も一策と思える。時には援農ボランティアによる市民請け負いの制度導入も考えられる。このような入会的性格をもった農地、樹林地や雑木林は、農家と市民による共助の仕組みを培い、共同利用・共同運営という田園都市が掲げた理想を実現する術となるかもしれない。こうした施策の実施が各所で誕生するならば、市民の利益は図り知れない。また、こうした仕組みを享受する市民は、少しずつの労力、時間や場合によっては金銭を惜しまないかもしれない。行政も公共の福祉の増進に貢献する。農機能の開放に対して、これまで以上の公共助成がなされ、さらには最大の課題でもある土地税制の改革に昇華して行くこととなる。

むすびに

今、「農」が有する多様かつ公益的な機能の積極開放は、人々に公共生活を育くみ、コミュニティのきずなの強化を促し、都市再生の重要なツールとなる。E. ハワードが理想に掲げた「協同推譲の美風と隣保相互の複利を促し、市邑全般の繁栄をなし美わしき人格と活ける自治」を復興する有力な策と期待される。

本稿では、田園都市の真意に迫りその足跡をたどり、少々乱暴ではあるが、「農」を内包した近郊都市の再生への一試案をあえて提起させて頂いた。

この上は、本稿への様々なご批判なりご吐責を頂戴できれば幸いである。

【補注】

- (1) 本稿では食料・農業・農村や農地が多面的な機能を併せ持つことに着目し、これらを包含した概念として「農」という用語を使用することとした。
- (2) 『田園都市と日本人』と改め、香山健一の序文とあとがきを付記し講談社学術文庫より一九八〇年四月に復刻されている。
- (3) 飯沼一省の論考、「田園都市ものがたり―巨大都市発生の因縁―」に詳述されている。
- (4) 田園都市論の忠実な実践者であるR. アンウィンは、レチワースガーデンシティと異なるコンセプトで居住機能に特化したハムステッドの計画に携わり、これを「田園郊外」(Residential Suburb)と定義した。
- (5) 都市内幹線道路(二車線以上)の整備水準は、延長密度で住宅地四km/km²、商業地五〜七km/km²としている。
- (6) 都市公園等の整備水準は、二十一世紀初頭までに二〇m²/人を確保すること基本とし、西暦二〇〇〇年を目途におおむね一〇m²/人の達成を目指している。
- (7) 共著、「都心改創の構図」(鹿島出版会、一九九九・四)の第五章(空間ビジョン)で南条道昌が詳述している。
- (8) 拙著、「成熟期江戸の稠密居住と、その支援システムに関する考察」(土木学会土木史研究発表会、一九九九・六)で詳述している。

農政改革大綱における都市農業の位置づけ

農林水産省大臣官房企画室／企画官

三 嶋 英 一

表1 農業粗生産額（平成9年）

（単位：億円）

	米	野菜	果実	花き	畜産	合計
全国	27,094 (100%)	23,004 (100%)	8,087 (100%)	4,702 (100%)	26,772 (100%)	99,886 (100%)
都市的地域 (シェア)	7,188 (26.5%)	8,437 (36.7%)	2,652 (32.8%)	1,808 (38.5%)	5,316 (19.9%)	27,922 (28.0%)
三大都市圏特定市 (シェア)	1,221 (4.5%)	2,480 (10.8%)	413 (5.1%)	458 (9.7%)	1,125 (4.2%)	6,142 (6.1%)

資料：農林水産省「生産農業所得統計」

表2 農家数（平成7年）

全 国	都市的地域（シェア）	三大都市圏特定市（シェア）
344万戸	77万戸（22.4%）	26万戸（7.6%）

資料：農林水産省「1995年農業センサス」

注1：農林統計における都市的地域とは、下記の①または②に該当する市町村のこと。
(720市町村)

① 可住地に占める DID（人口集中地区）面積が5%以上で、人口密度500人/㎓以上又は DID 人口2万人以上の市町村

② 可住地に占める宅地等率が60%以上で、人口密度500人/㎓以上の市町村。但し林野率80%以上のものは除く

注2：DID（人口集中地区）とは、人口密度約4,000人/㎓以上の国勢調査地区がいくつか隣接し、合わせて人口5,000人以上を有する地区のこと。

注3：特定市とは、次に掲げる地域（平成7年4月現在197市）をいう。

首都圏：東京都の特別区並びに首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯のある市

中部圏：中部圏開発整備法の都市整備区域のある市

近畿圏：近畿圏整備法の既成都市区域及び近郊整備区域のある市

はじめに

農政改革の方向についての政府・与党・関係団体の議論を集約した「農政改革大綱」が昨年一二月に公表されました。この大綱は関係者の政策合意として、今後の政策推進の具体的指針となるものです。この中で都市農業は明確に位置付けられることになりました。

都市農業の農政上の位置づけ

なぜ、都市農業が農政改革大綱に位置付けられるようになったのか、そもそも都市農業の農政上の位置づけとは何か。この点から述べて参りたいと思います。

まず、統計上の都市農業の位置づけを見てください（表1、表2）。

農業センサス上では全国を「都市的地域」「平地農業地域」「中間農業地域」「山間農業地域」という四つの区分でみる事が出来ます。この中で「都市的地域」をみると、農家数は全国の約二二％、農業粗生産額は二八％を占めており、野菜、花き、果実等の比重が高いことがうかがえます。さらに三大都市圏特定市に限ってみても、農家数は全国の七・六％、農業粗生産額は六・一％を占めており、同じく、野菜、花きの比重が高くなっております。消費地に近いことから葉物野菜を中心に新鮮な野菜や花き等の供給基地として、また、消費者との交流や直販等による特色ある生産出荷活動が展開されております。このように、都市的地域とはいえ、我が国の農業政策上も重要な位置づけであることがわかります。

都市農業の評価

次に、都市農業に対する都市住民の評価について見てみたいと思います。平成五年に実施された東京都におけるアンケート調査によりますと、都市の農業・農地の有する情操教育機能、緑地空間機能、景観形成機能等について、約七割から約九割の都市住民に認識され、評価されているという結果が出ております。都市農業は、都市生活者の近隣で行われていることから、生鮮野菜等の供給基地とし

て重要であるばかりでなく、農業理解の場、緑・景観、レクリエーションの場、防災空間の提供等、都市生活者の良好な居住環境の保全に寄与しております。

従来の都市農業への支援

従来より、都市農業については、国の施策としては、生産緑地制度（市街化区域内において、農業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に役立つ農地等を計画的に保全する都市計画の制度、平成一〇年一月現在を生産緑地地区面積一五、四六二ha）や税制上の優遇措置等が図られてきており、また、農業振興施策としても、特に生産緑地（前述）地区内の農業においては、効果が短期なものに限定しない補助・融資事業も実施が可能であり、農業近代化資金、農林漁業金融公庫資金の低利融資のほか、消費者との連携を推進するための補助事業などが実施されております。

また、地方自治体による地方単独事業としても、横浜の「農業専用地区制度」、東京都の「活力ある農業経営育成事業」、大阪府の「都市緑農区制度」、神戸市の「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」等様々な事業が実施されており、都市農業の振興が図られています。

食料・農業・農村基本問題調査会答申

このような背景の中、内閣総理大臣の諮問機関である「食料・農業・農村基本問題調査会」より、内閣総理大臣からの「食料、農業及び農村に係る基本的な政策に関し、必要な改革を図るための方策に関する基本的事項について、貴調査会の意見を求める。」という諮問を受け、昨年九月に提出された答申においては、都市農業について、都市住民の多様なニーズに適切に対応するため、都市農業の役割を適切に評価し、地域の実情に応じて必要な施策を講じるべきである旨が盛り込まれました。

〈食料・農業・農村基本問題調査会答申〉
（平成一〇年九月）（抜粋）

第二部三（四）都市住民のニーズへの対応

ア 都市農業の展開

国民のニーズに即した食料の供給や農業生産を展開していくことが求められている中において、都市農業は、その立地特性を生かして生鮮野菜等を供給することにより都市住民の需要に迅速・的確に対応するという役割を果たしており、それは適切に評価されるべきである。また、都市農業は、都市や都市周辺地域の緑・景観、レクリエーションの場、防災空間の提供等人口密度の高い地域特有の多面的機能も果たしている。

このため、都市住民のニーズに適切に対応するとともに、都市住民の農業に対する関心の高まりをも踏まえ、その特質を生かして、地域と調和していくことができるよう、地域の実情に応じて都市農業の発展に必要な施策を講じるべきである。

農政改革大綱

このように都市農業は、都市住民も含めて評価され、農政上も重要な役割を有しています。よって、農政改革の方向についての今後の政策推進の具体的指針ともなる「農政改革大綱」においては、関係者間の度重なる議論の末、都市農業が明確に位置付けられることとなったのです。

○農政改革大綱（平成一〇年一二月）における都市農業の位置付け IV三(二) 都市農業の振興・発展

都市農業が、都市住民に対する新鮮な農産物の供給、学童農園や市民農園、観光農園等による食教育・農業体験・レクリエーションの場の提供、さらには緑や防災空間の提供等の面での都市住民のニーズに対応した発展が図りうるよう、適切な振興策を講ずる。

食料・農業・農村基本法（案）（抜粋）

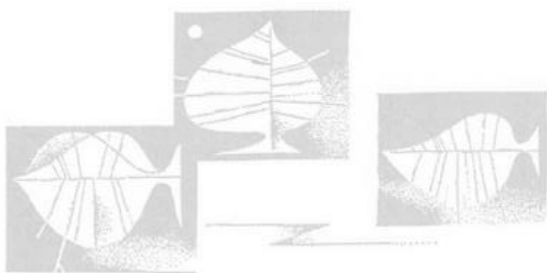
第三六条第二項 国は、都市及びその周辺における農業について、消費地に近い特性を生かし、都市住民の需要に即した農業生産の振興を図るために必要な施策を講ずるものとする。

食料・農業・農村基本法（案）

更に、本年三月には、「食料・農業・農村基本法（案）」が閣議決定され、国会に提出されました。その中でも、都市農業の振興を、政府全体の課題として取り組むこととしております。

むすび

「農政改革大綱」及び「農政改革プログラム」（農政改革大綱を受け策定された五年間の施策プログラム）の策定により、農政改革は、「検討」の段階から「推進」の段階に移ることになりました。地域において農政の執行に当たられる地方自治体や農業団体はもちろんのこと、消費者の方々も含めた国民各界各層に、大綱に盛り込まれた改革の理念、具体的施策の方向についてのご理解をいただき、新たな基本法案の策定をはじめとした個別の施策の具体化へのご協力をお願いいたします。



近畿地域における都市農業の展開

——都市農村共生圏域と多面的機能を踏まえた新たな農業の展開——

農林水産省近畿農政局計画部地域計画課／課長補佐

寛 一 男

(現 北陸農政局計画部事業計画課／課長補佐)

はじめに

近畿地域は、古くから我が国の政治・経済・文化の中心地として発展し、京都・大阪・神戸を圏域の中央部に要する大都市圏域である。その中で、都市農業は近畿農業全体の中でも相当な地位を占めており、都市農業に対する近畿都市住民の理解や関心はかつてないほどの高まりを見せている。

こうしたことから、近畿農政局では近畿地域の都市農業について点検を行い、近畿地域における農業施策に反映させることを目的として、近畿各界の実践的有識者からなる「近畿都市農業懇話会」を開催し、懇話会としての意見を集約し、提言を取りまとめましたのでその概要を紹介します。

近畿地域における

都市農業の現状と課題

近畿地域の都市農業は、米三割、野菜三割、果実・畜産・花き各一割であり、総体としては生産性の高い農業が生まれ、京阪神の大消費地を背景にして有利性を生かした、多品目生産が近畿農業の特色である。

一方、都市と農村が近接したり都市の中にも多くの農業があることから、都市と農業の関係が目に見える形で現れやすく、市民農園、体験農園、朝市・直売等農業の持つ多面

的機能に対する広範な都市住民ニーズに対応した農業展開がなされている。

このように都市住民の農業・農村に対するニーズは高く、都市農業の持つ多面的機能に応えることが課題となっている。

都市農業の多面的機能についての評価

都市農業の多面的機能を検証するため、近畿六府県の都市住民に対してアンケート調査を実施した。

その結果、「都市農業に果たしてもらいたい役割」としては、「新鮮な農産物の提供」が七割強、「農業体験など自然とふれあえる場」が五割になった。また、「都市農業に必要な整備やサービスは何か」については、「地元農産物が購入できる朝市や直売所」が六割強、「花と緑が楽しめる植物公園」が五割強、「市民農園、体験農園」が四割強と高かった。その結果として、「都市農業の持つ公益性についての意識」については、九割の人が公益性を認める意向を示していた。

更に、近畿の都市住民がそうした多面的機能を経済的価値としてどの程度に評価しているかについて、「新鮮安全な食糧供給機能」「住環境保全機能」「レクリエーション空間機能」の三機能を保全するために自ら負担しても良い考える金額を調べたところ、年間一世

帯当たり「二万円近い数値」が算出された。このように、近畿の都市住民の都市農業に対する期待は大変大きなものであることが分かった。

「都市農村共生圏域」による農業展開

近畿地域の都市農業は、近畿地域の消費者を対象に新鮮で安定的な個性豊かな農産物の供給をしており、この視点での農業の意義は高く、その意味からこうした農業の振興を図ることは重要である。

一方、近畿のような広域都市圏域においては、都市と農村が広く混在し相互に依存していることから、食の面に着目した農産物の振興、農業体験・交流の面においても、都市と農村とが相互にリンクを築くことが有効である。懇話会においては、こうした「地域を視点において」都市と農村とが相互に連携し共存する農業展開を新たに「都市農村共生圏域」として提案した。

① 「食」という視点に立った農業の展開

食糧問題や環境問題が地球規模の課題になっていく今日、農産物を単なる生産物として捉えるのではなく、生命を支える「食」という視点、地域文化を支える「食文化」という視点で捉える方向への転換を図ることが求められている。これは都市農

業が地域という資源環境の上に成り立ち、地域住民との密接な関係の上に成り立っているからである。こうした視点で、「食の安全性」「食の安心感」「食文化」を基本とする農業の展開が求められている。

② 都市農村問題を共有する仲間づくり(親農勢力)の拡大を図るための方策

近畿地域においても近年都市と農村の交流(連携)の試みがなされてきたが、双方の理解不足や一部の非常識な来訪者の行為などから、問題を提供してきた側面も多い。都市と農村との相互理解・交流(連携)を進めるためにはシナリオが必要である。都市住民の農業・農村への関心や理解を深める(第一段階)、農業・農村についての問題意識を醸成する(第二段階)、農業・農村の現状・課題を共有する仲間づくりや都市農村連携プロジェクトを行う(第三段階)で、農村の連携相手であるいわゆる「親農勢力」を育てていくためのソフト活動が必要であり、「共生」という視点が大事である。

③ 農業を活用した生涯教育及び青少年教育に対する支援

「人生八〇年」の超高齢化社会を迎えつつあり、高齢者の健康維持と生きがいづくりが重大な課題となっている。また、社会的不安が広がる中で心豊かな青少年を育て



生産緑地での京野菜生産

ることも重要である。農業には、自然との共生や植物の栽培を通じた自然・生命の仕組みを理解できるノウハウを有しており、農業を生涯教育及び青少年教育のために活用する方策が求められている。

④ 地域循環型農業の促進

環境問題を背景に資源の有効活用と廃棄物を出さないいわゆる「ゼロエミッション社会」への転換が叫ばれている。有用な植物を材料に展開する農業は、もともと資源再利用型産業になりうる潜在力を持っている。「都市農村共生圏域農業」の考え方も

踏まえ、土づくりへの技術開発、有機廃棄物の再資源化を進め、「顔のみえる農業」の中で生産者、流通業者、消費者が循環型農業の取り組みを進める体制づくりが必要である。

多面的機能の向上を図る

新たな都市農業施策

① 農業振興地域における多面的機能に配慮した土地利用ビジョンの策定

現行の都市側農業側の土地利用計画制度においては、市街化調整区域内の農業農村空間の将来にわたる土地利用について、そのビジョンの策定と担保策は十分ではないのが実情である。国または地方行政において、都市的地域を含めた農村地域における計画的な土地利用についての施策の拡充が必要であり、生産、生活の両面にわたる基盤の整備を進めることが求められている。

② 長期の営農継続義務のある市街化区域内生産緑地における農業振興の拡充

都市農業の生産緑地においては、一定期間永続性のある農業が行われており、また、農産物の供給をはじめとした多面的機能が十分あることが認められている。そのようなことから、分散する生産緑地の団地化を図るためは場整備事業を行い、生産農地、市民農園等に再整備し、併せて農道、

水路、ハウス施設等の設置など農業振興策の拡充を図ることが求められている。

③ 都市的地域における市民農園の設置を促進する施策の改善

近畿地域の市民農園は、市民農園整備促進法等二法による約一五〇農園のほかに、農家等が独自に設置している農園が約一、一五〇か所あり、延べ四万三千区画で約四万人が利用し、その九割が都市的地域に設置されている。しかし、市民農園の設置方式の違いにより、相続税納税猶予制度が適用されない場合があり、税務当局、生産者



市民農園「大宅農勢ひろば」

とで相続税納税猶予制度の適用が受けられるよう調整等を行い、市民農園のさらなる拡大のための運営が必要である。

④ 土地改良事業の都市的機能の強化と施設管理方法の改善

都市的地域における土地改良施設は、農業生産としての本来の機能のほか、農業用排水路を使った都市排水機能、親水機能など多面的機能を有している。今後、都市的地域において多面的な機能を有する土地改良事業の実施や維持管理にあたっては、市町村との調整、事業内容、都市住民との調整やその推進手法、負担のあり方について、多面的機能にも応えられるよう配慮が必要である。また、土地改良区の組織体制、財政基盤の強化と統合整備が求められる。

都市と農村との情報の相互交流の促進

情報化社会といわれる中で都市と農村の情報交流は、その端緒にいたばかりでまだまだ少ない。一般には農村側が情報化社会に慣れていないこともあるが、啓発情報から産直・朝市情報、市民農園情報、体験農業情報へ、個別情報から地域情報へ、季節情報から周年情報へと進展することが必要である。情報は相互交流が必要であり、時々には直に会え

て農業体験できるフェイス・ツウ・フェイスの情報交流も有効である。

おわりに

近畿地域は都市農業の比重の高いところであり、政策的にも都市農業の先進地域である。懇話会においては限られた時間内での検討であり、問題点を十分整理しまとめ切れな

かったきらいはあるが、取りまとめられた諸課題については、全国の都市農業、都市的領域に共通するものが多い。
今後の政策の具体化に当たって、懇話会の検討内容が活かされることを期待したい。

(参考)

1 市民農園の開設状況について

市民農園の設置区分

(単位：農園)

設置区分	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山	合計
市街化区域内	58	124	295	375	22	5	879
その他	5	0	0	6	1	0	12
市街化区域外	15	48	88	100	43	22	316
その他	14	10	4	33	9	2	72
合計	73	172	383	475	65	27	1,195
その他	19	10	4	39	10	2	84

2 近畿地域都市住民アンケート調査結果（平成10年6～7月、回答者

1,138人）

(1) 周辺の農業に果たしてもらいたい役割（複数回答）

・新鮮な農産物の供給	72.5%
・市街地の過密化を防ぐ場所	35.6
・防災空間のためのオープンスペース	20.4
・地域に好ましい景観の維持	37.0
・憩いの場、レクリエーションの場	17.2
・農業体験等、自然とふれあえる場	51.9

(2) 都市農業に必要な整備やサービス（複数回答）

・貸し農園、体験農園、観光農園の拡大	40.2%
・利用者以外も楽しめる市民農園	34.8
・農業体験が出来る公園	25.8
・花と緑が楽しめる植物公園	51.8
・水遊びが出来る水路等、公園的整備	36.5
・農地内で散策できる農地	24.8
・地元農産物の朝市や直売所	63.4

3 近畿における生産緑地の指定状況

(単位：ha, %)

	市街化区域内農地 A	生産緑地 B	B/A
近畿計	9,492	4,826	50.8
京都	1,648	1,074	65.2
大阪	4,735	2,491	52.6
兵庫	1,315	625	47.5
奈良	1,794	636	35.5

注：三大都市圏の特定市において、租税特別措置法による免税措置があるので、「市街化区域内農地面積」は三大都市圏の特定市のものをあげている。

次号予告 (21号：8月下旬発行)

【特集テーマ】『定期借地権付住宅の新たな展開(仮題)』

記事編

1. 兵庫定借センターの開設
2. つくば方式の現状

データ編

1. 定借住宅の供給実績
2. 証券化等の研究会報告

事例編

1. 公社・公団の取り組み
2. JA香川経済連の取り組み等

人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例の制定

——活力と魅力にあふれた快適農村空間の形成をめざして——
〔秩序ある土地利用の計画的推進と住民参加の里づくり〕

神戸市産業振興局農政計画課／課長

沼田 太 稔

はじめに

神戸市は、兵庫県の南部に位置し、美しい海、緑豊かな六甲山系とその背後に広がる農業・農村地域、温暖な気候という自然環境に恵まれた都市です。

市域全域（約五五、〇〇〇ha）が、都市計画区域であり、「都市」（市街化区域、約一九、五〇〇ha）、「緑地」（市街化調整区域の山林、約一五、〇〇〇ha）、「農村」（市街化調整区域の農業・農村地域、約一八、〇〇〇ha）にほぼ三分されています。このうち農業・農村地域は、昭和二三年～三三年にかけて市域に合併された地域であり、昭和四〇年代からその丘陵地に新市街地が計画的に開発されるなど、土地利用について大きく変化しながら、農村と都市が近接して発展してきました。

農業・農村地域の現状と課題

農業・農村地域には、市域面積の約一割を占める五、五〇〇haの農地と六、四〇〇戸の農家があり、自然的立地条件と都市近郊に立地する社会的・経済的条件を生かした農業経営が行われ、水稲・園芸（野菜・花き・果樹）・畜産の三部門が有機的に連携しています。

また、神戸ワイン・神戸ビーフ等、農産物

の付加価値を高めるためのブランド化も進んでおり、農業粗生産額においては近畿圏の市町村の中でも常に上位を占めるなど、全国的にみても有数の農業地帯を形成しています。地域の農業・農村地域は、市民生活に対して「新鮮で安全な品質の高い農産物の安定的な供給」という役割だけでなく、「快適な都市環境の保全・創出」、「都市活力の創出」、「憩いと安らぎの場の提供」、「災害に強いまちづくり」への貢献といった役割を果たしています。

しかしながら、農産物輸入自由化の進展、食料・農業・農村基本法の制定等、農業を取り巻く社会的・経済的条件が大きく変化してきています。また、農業従事者の高齢化・兼業化や後継者不足などにより地域社会の活力の低下が生じつつある中で、土地利用に対する農業者・市民の意識の多様化や非農業的土地利用需要の増加と相まって、資材置場や廃車置場等の増加による土地利用秩序の混乱が生じてきています。このため、従来から農業・農村地域が持つ食料の供給、環境保全、教育・レクリエーションの場の提供等の機能の維持に支障が生じ始めています。

条例の制定経過

神戸市では、平成三年四月に「緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例」を制定

し、緑地（市街化調整区域内の山林）について、将来にわたり計画的に保全・育成を図ることにしました。

その結果、市域全体の中で、神戸市としての計画的な土地利用の方向性を十分に示していない部分が「農村」（市街化調整区域の農村地域）だけとなり、この地域において、秩序ある土地利用を中心とした総合的な地域施策を実施する制度を新たに設けることが必要となりました。

このため、平成三年度に審議会を設置し、農村地域を対象とした「人と自然との共生をめざした新たな地域施策」について諮問を行い、平成四年三月の答申において、「神戸市農業の振興と併せ、農業地域の自然環境や農村文化等の地域資源の保全と活用を図りながら、人と自然が共生し、活力ある農村づくりを目指す取り組み」が重要であるとの指摘と、「秩序ある土地利用計画と土地利用規制」、「新しい地域政策の展開」及び「農村にしかない独自の美しい景観の保全・創出」等についての提言を受けました。この提言を受けて、学識経験者を中心とした「人と自然との共生ゾーン土地利用検討委員会」や「法令研究会」を設けて検討を重ねました。

さらに、平成七年度には、地域住民や農業者も含めたより広い範囲の意見を聴くため、「人と自然との共生ゾーン審議会」を設けて

検討を行い、平成八年一月の答申で、「地域住民の意向を反映できる制度の検討」等についての提言を得て、平成八年四月に『人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例』を制定しました。

条例の概要

(一)目的・特徴

本条例は、市内の農村地域を『人と自然との共生ゾーン』（以下「共生ゾーン」と言う。）として指定し、「秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観の保全及び形成、里づくり協議会による里づくり計画の作成及び里づくり協定の締結等を行うことにより、農村環境の整備等を行い、もって自然と調和し、快適で魅力にあふれた都市の実現を図ること」を目的に掲げています。

特徴としては、秩序ある土地利用と里づくりの二本柱を、住民参加によって実現するとしていることです。

また、基本的な内容として、①共生ゾーンにおける総合的計画の策定（基本方針）として基本計画・農村用途区域の指定基準・土地利用基準を策定）、②秩序ある土地利用及び農村景観の保全等のための施策の実施（農村用途区域、農村景観保全形成地域）、③住民が主体的に行う里づくりの推進（里づくり協議会、里づくり計画・里づくり協定）、

④住民活動の支援等を定めています。

(二)対象地域と法規制

共生ゾーンは、市街化調整区域の中で「緑地の保全・育成及び市民利用に関する条例」の緑地の保存区域等を除いた区域の内、農村環境の整備等を図るべき区域について指定しています。（平成一二年二月約一七、九六三ha）

共生ゾーンは、市街化調整区域であり、都市計画法・農業振興地域の整備に関する法律

法規制状況図



(「農振法」・農地法・森林法により保全や規制が行われている区域です。本市においては、これまで都市計画法・農振法等を的確に運用しており、市街化調整区域における乱開発の防止に一定の効果을上げてきました。しかし、都市計画法は、無秩序な市街化を防ぐ趣旨から建築等のための土地の区画形質の変更を規制の対象としており、廃車置場や資材置場等の建築行為を伴わない土地利用に対しては有効な対応ができていません。また、農振法に基づく規制対象は、農用地区域が中心であるため、農用地区域外の農地、集落及び里山などを含めて計画的な土地利用を進めるには十分とは言えません。農地法、森林法も規制の対象や区域の面で同様です。

(三)秩序ある土地利用

秩序ある土地利用については、「土地利用の規制」と「里づくり」をうまく組み合わせることに実現したいと考えています。

土地利用の規制は、共生ゾーンを農村用途区域（農業保全区域・集落居住区域・環境保全区域・特定用途区域の4区域）のいずれかに指定し、これらの区域内で土地利用に係る行為をしようとする者に届出の義務を課すことにより行います。

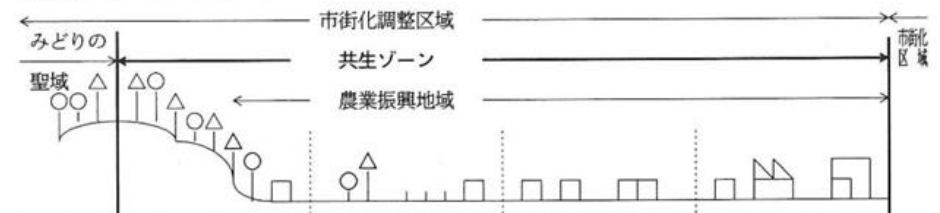
農村用途区域は、土地利用の混在化により生じる摩擦を解消し、農村のもつ多面的・公

益的機能の維持・増進を図るため、多様な土地利用相互間の調和に配慮しながら、土地利用を計画的に行うものです。

区域の指定や変更は、基本方針に定める指定基準に基づいて行い、基本的に里づくり協議会（地域住民）が

策定した里づくり計画・協定を反映して行います。当初の指定は、平成二一年二月に共生ゾーン全域を一齐に行いました。そのため、既に里づくり計画が策定されていた四地区についてはそれぞれの里づくり計画を反映した指定を行いました。他の地域については、市が現況に基づいて農業保全区域・環境

◇農村用途区域及び農村景観保全形成地域の概要図



区域名称	環境保全区域	農業保全区域	集落居住区域	特定用途区域
区域指定の考え方	良好な営農環境や生活環境の保全・形成に配慮するとともに、基本的に自然環境の保全を図る区域	良好な営農環境の保全・形成を積極的に図る区域	良好な生活環境の保全・育成を主体とする区域	基本的に他の用途区域における土地利用以外の土地利用の用途に供する区域
土地利用の方向	自然と緑の保全管理に配慮しながら土地利用調整を行う	基本的に営農環境のための土地利用以外の用途に供しない	基本的に居住環境のための土地利用以外の用途に供しない	地域の活性化や土地の有効利用の面からやむをえない土地利用を計画的に誘導
指定区域	⇒山林（里山）ため池 等	⇒農地 農地開発地（ぶどう団地、牧草地）	⇒農家住宅等が团的に立地している区域又は、分家住宅等を誘導する区域	⇒沿道サービス・公共施設の立地区域 ⇒資材置場等の立地誘導区域
面積 (ha)	8,479 (47.20%)	9,256 (51.53%)	77 (0.43%)	151 (0.84%)
土地利用に係る行為制限	建築物の新築や土地形質の変更、駐車場や資材置場としての土地の利用等、土地利用に係るあらゆる行為（以下「土地利用行為」という。）を規制の対象として、土地利用行為を行おうとする者に、届出を行わせる。			

農村景観保全形成地域	
地域指定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的環境及び特に優れた景観の保全等を図るために必要な地域（文化財等を取り巻く農地、里山等） ・水質、植物等の良好な自然環境の保全等を図るために必要な地域（農村集落を中心に里山・棚田等） ・神戸らしさにあふれた農業景観の創造を図るために必要な地域（農業公園、フルーツフラワーパーク周辺）

保全区域のどちらかに指定しました。

また、農村用途区域の変更は、概ね五年を経過した時点で必要に応じて行いますが、市長が認定した里づくり計画・協定を反映する変更は年一回行う予定です。最終的には、共生ゾーン全域が里づくり協議会が策定した里づくり計画・協定を反映した区域になること

をめざしています。

また、農村用途区域内における届出の対象行為には、建築物を建築する場合に限らず、現行の法令ではコントローラが困難である土地の区画形質の変更を伴わない資材の保管場所としての土地の利用も含めています。内容の適否の判断は基本方針に定める土地利用基準に基づき行います。この基準は、都市計画法上、市街化調整区域内において可能な土地利用を各農村用途区域ごとに分類して示したものであり、これに合致しない土地利用については勧告・公表を行います。ただし、罰則については規定していません。

農村景観保全形成地域は、良好な農村景観の保全・形成を図る必要のある区域について指定します。地域の指定にあたっては、農村景観の保全及び形成の基本目標及び景観保全形成基準をあらかじめ定めることとしており、現在、この基本目標と基準を策定しているところでは、

なお、この地域は、農村用途区域に重ねて指定するものであり、原則として、里づくり協議会から市長に地域指定の申請があった場合に指定します。

四 住民参加と里づくり

本条例は、基本理念に住民等の意見の尊重をうたっており、住民の参加や主体的な取り

組みを重視しています。具体的には、基本方針の策定や共生ゾーン区域の指定は、説明会の開催等により、住民の意見を聴き、反映していきます。農村用途区域や農村景観保全形成地域については、住民の意見を聴くだけでなく、里づくり計画・協定に基づいて指定・変更を行うなど、集落単位の計画を反映できるようにして自律的な土地利用を進めることができるような仕組みを取っています。

住民の参加や主体的な取り組みは、「里づくり協議会」を中心に行います。里づくり協議会は、集落を単位として組織し、「里づくり計画」の策定や「里づくり協定」の締結、里づくり事業の推進を行うものです。共生ゾーン内の全集落（約一六四集落）を対象としており、市はそのための支援を行うこととしています。里づくり計画は、地域の活性化や土地利用や集落景観等に対する考え方を反映、集約した計画であり、計画の目標や方針、農業振興計画、環境整備計画、土地利用計画、景観形成計画及び都市との交流計画等を定めます。

平成一一年三月末現在、六九地区（八五集落）で里づくり協議会を設立しており、地域の活性化をめざした取り組みが始まっています。四地区では既に里づくり計画が策定されており、さらに四地区策定される予定です。

里づくりの推進は、地域住民が主体となる

ことが重要であるとともに、市街地の住民や事業者、行政と協働し、推進することが最も大切と考えています。

おわりに

本条例は、市街化調整区域の農村地域を人と自然の共生ゾーンに指定し、条例に基づく土地利用規制と住民が策定する里づくり計画を結び付けて土地利用の計画的なコントロールを行うとともに、地域住民と市が協働して、総合的な地域施策を進め、農村地域の持つ多様な機能の整備・保全を図り、地域振興を行うための、農村空間の新たな整備システムを提供するものです。

当面の課題として、①条例に基づく支援措置の充実及び地域住民が主体的に取り組める体制づくりの整備、②条例に基づく土地利用のコントロールを実効あるものにするために、地域住民が里づくり協議会で作り上げた土地利用計画を単なる計画に終わらせず、実現させるための新たな地域（集落）整備手法の確立等があげられます。

今後は、これらの課題に取り組み、市民と市の協働を通じて、市内の農業・農村地域の活性化や魅力化を進めていきます。

都市農地等の関連データ

1. 三大都市圏特定市の市街化区域内農地の推移

- 宅地化農地
- 生産緑地

2. 2法に基づく市民農園の開設状況

1. 三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の推移

■宅地化農地 (A)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
首都圏	18,528	17,161	15,539	14,562	13,794	13,233	12,539
中部圏	7,809	7,063	6,554	6,243	5,888	5,510	5,210
近畿圏	7,021	6,405	5,813	5,346	4,999	4,578	4,377
計	33,358	30,628	27,906	26,151	24,681	23,322	22,126

■生産緑地 (B)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
首都圏	8,411	8,411	8,578	8,647	8,666	8,736	8,734
中部圏	1,861	1,861	1,894	1,946	1,940	1,900	1,900
近畿圏	4,798	4,798	4,847	4,941	4,879	4,826	4,828
計	15,070	15,070	15,319	15,534	15,485	15,462	15,462

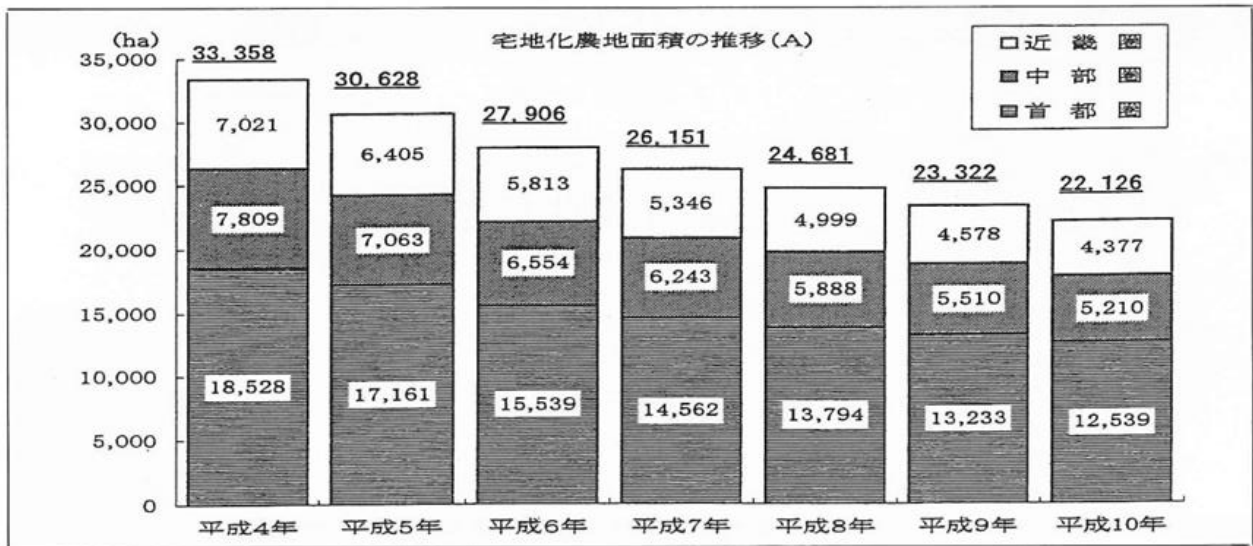
■市街化区域内農地面積 (A + B)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
首都圏	26,952	25,572	24,117	23,209	22,460	21,969	21,273
中部圏	9,688	8,924	8,448	8,189	7,828	7,410	7,110
近畿圏	11,924	11,203	10,660	10,287	9,878	9,404	9,205
計	48,564	45,698	43,225	41,685	40,166	38,784	37,588

資料：自治省「固定試算の価格等の概要調書」及び建設省調べによる

注1：市街化区域内農地面積は特定市街化区域農地面積（固定資産の価格等の概要調書）に生産緑地面積を加えたものである。

注2：四捨五入をしているので、合計値が一致しないこともある。



2. 市民農園整備促進法及び特定農地貸付法に基づく市民農園の開設状況

1. 市民農園整備促進法に基づく農園の開設状況

区分	平成5年3月		平成6年3月		平成7年3月		平成8年3月		平成9年3月		平成10年3月	
	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積
地方公共団体	27	37.3	47	51.2	63	68.5	77	92.5	93	116.5	107	137.5
農業協同組合	9	6.9	14	13.5	13	11.1	15	11.6	19	13.0	20	15.4
農地所有者	9	7.2	15	11.4	23	17.5	41	31.7	53	35.2	71	42.6
計	45	51.4	76	76.1	99	97.1	133	135.8	165	164.7	198	195.5

2. 特定農地貸付法に基づく農園の開設状況

区分	平成5年3月		平成6年3月		平成7年3月		平成8年3月		平成9年3月		平成10年3月	
	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積	農園数	面積
地方公共団体	488	122	760	173	954	214	1,062	256	1,152	272	1,327	303
農業協同組合	158	29	203	42	286	52	301	56	341	59	356	64
計	646	151	963	215	1,240	266	1,363	312	1,493	331	1,683	367

農林水産省調べ

市民ニーズに応える横浜市の都市農業の展開

横浜市緑政局農政部農地整備課／計画係長
(現緑政部緑政課／緑地保全係長)

竹内 昌弘



別表1 横浜市の都市農業にかかる主な動き

年次	
1965 (S40)	港北ニュータウン計画の発表 農業専用地区設定の構想
1968 (S43)	港北ニュータウン地域内農業対策要綱の制定 港北ニュータウン農業専用地区 (230ha) の指定 《改正都市計画法の施行》 《農業振興地域の整備に関する法律の施行》
1970 (S45)	都市計画法による線引き決定 市街化区域：市域の 3 / 4、市街化調整区域：1 / 4
1971 (S46)	横浜市農業総合計画の策定 ①農業者の存在、②生産物供給機能、③農村空間の価値 農業専用地区設定要綱の制定 地区設定対象地域を全市へ拡大
1972 (S47)	横浜農業振興地域の指定 農業専用地区 (一般地区) の指定
1973 (S48)	横浜農業振興地域整備計画の策定
1976 (S51)	市民菜園設置事業の実施 市街化区域内農地の活用
1981 (S56)	横浜市の農業－展望と対策－の策定 「横浜ふるさと村」設置事業の構想 市総合計画「よこはま21世紀プラン」の策定 ①農業生産基盤の整備、②農畜産物の生産流通対策、 ③市民と農業とのふれあい
1983 (S58)	横浜ふるさと村設置事業実施要綱の制定 寺家ふるさと村の指定・整備 (S58～62)
1989 (H1)	横浜市都市農業総合計画の策定 －農のあるまちづくりの推進－ ①農畜産物の生産・供給、②地域の自然環境の保全、 ③レクリエーション・教育・福祉・地域文化の形成
1994 (H6)	市総合計画「ゆめはま2010プラン」の策定 －恵み豊かなふるさとづくり－ ①横浜型都市農業の振興、②農地の保全とふるさと景観、 ③市民と農とのふれあい

都市農業の歴史と横浜市農政の基本方向

「都市における農地の役割」に関する議論は、横浜市にとって今日に始まった事柄ではなく、昭和三〇年代から今までも、また、これからも大きな課題として取り組んでいるものであります。

横浜といえば、港、中華街、ベイブリッジ、ランドマークタワーなど港湾部の都市施設等が有名ですが、神奈川県下で最大の農地面積と農家戸数を有する農業都市の一面を持っています。これは、三三〇万人を越す市民と共存する農業として二二世紀へ向けての横浜市が持つ大きな特徴となっています。

この特徴は、高度経済成長期の人口の都市集中から始まり、改正新都市計画法の施行による線引きなどを経過し、今日に至る様々な

歴史(別表1)の中で築きあげられたものとなつています。

昭和三〇年代後半の高度経済成長期には一年間に九万人にも及ぶ人口の集中によりスプロール化が激しく、都市構造にゆがみが生じ大きな問題となつてきました。このような状況のもと、横浜市では市民の生活環境を良好に保つため、潤いと安心を与える緑地空間の一つとして農地の保全と都市農業の振興をはかり、将来にわたり長期的に農業生産の場を確保する「農業専用地区」制度を構想しました。

この制度は都市計画による線引きに先立ち構想されたもので、土地利用規制を伴つたものとして港北ニュータウン計画の一環として検討されたものであります。しかしながら、その後の都市計画法の改正による線引き及び農業振興地域の整備に関する法律の施行により、構想された土地利用規制は趣旨として盛り込む必要がなくなつたものです。

このように、横浜市では都市計画の線引きと農振整備計画の策定に伴い、できる限り多くの市街化調整区域(市域面積の二五%)を設定し、将来に残す農地を調整区域内により多く求めたことにより、本市の都市農業としての農政施策は市街化調整区域でかつ農振地域(市域面積の一%)内の農業専用地区を中心として展開してきました。

現在、横浜市の農政は「本市の農業は市民に新鮮で安全な農産物を供給するとともに、土・水・緑など自然環境や都市環境を保全する役割を持ち、都市において欠くことのできない緑のオープンスペースである」ということに基づき、以下のことを基本方向に「農」のあるまちづくりを進めています。

- ① 大消費地に立地するという利点を生かした横浜型都市農業の振興
- ② 生産安定のための基盤整備や自然的環境の維持、防災・治水などの多様な機能を持つ農地の保全を図ることによる良好な田園景観の確保
- ③ レクリエーション、教育、福祉、地域文化の形成のため市民と農とのふれあいを進める

市民ニーズと都市農業

現在、市内の農地は約三、七〇〇haで、この分布は市街化区域に二五%(約一、〇〇〇ha)、市街化調整区域に七五%(約二、七〇〇ha)の農地がありますが(別表2)、線引き後の昭和四八年には市街化区域に約三、三〇〇haの農地があり、昭和四〇年から五〇年の間には年間平均六〇〇haもの農地(市域全体)が転用されてきました。また、当時は良好な都市化のため宅地等への供給源としての急激な転用があったことと同時に、税金等と

の農業収支バランスの悪化により農地の遊休化が著しくなりました。このため、市街化区域内で農業を継続する農地に対する農業緑地制度を導入し、一定期間の優良な農地保全に対し奨励措置を講じてきました。これは後に、租税特別措置法に基づく長期営農継続農地制度により事業が終了しています。

また、同様に市街化区域内においては、昭和五一年から市民が土に親しみ、作物を栽培

別表2 農地の分布状況

単位: ha、%			
区域区分	各区域の面積	各区域の農地面積	各区域の農地割合
市街化区域	32,788	987	3
生産緑地地区	344	344	—
市街化調整区域	10,509	2,736	26
農振地域	4,926	1,794	36
農用地区域	1,086	1,085	100
農振白地	3,840	709	18
農振地域外	5,583	942	17
合計	43,297	3,723	9

体験できる区画割(一五m)をした「市民菜園」を設置してきました。この制度は市民に好評を得て定着してきましたが、市民ニーズの多様化や租税特別措置法と生産緑地法の改正により現状維持に止まっています。

なお、この市街化区域で実施している市民菜園の減少を補完する一つとして、生産緑地地区における農家開設型の農園利用方式による「栽培収穫体験ファーム」の設置に対する助成を現在実施しています。この制度は、新たな農業経営として農家が主体となり、種まきや肥培管理などの栽培から収穫までを体験できる場として、市民が農園利用の形態で農家と利用契約を結ぶものです。

一方、本市農政の中心的施策展開地域である市街化調整区域においては、農振整備計画に沿って独自の施策である農業専用地区制度を活用した農業生産基盤の整備を進めてきました。

本市における生産基盤整備は、いわゆる農村部として必要最低限の整備水準にこだわらず、必要に応じて都市と共存できる整備水準で実施してきています。特に港北ニュータウン地域では、ニュータウン計画の理念である、

- ① 乱開発の防止
- ② 都市農業の確立
- ③ 市民参加のまちづくり

に基づき、農地に関しては農業専用地区の位置づけのもと、都市農業の確立と緑地空間としての景観保全を図るため、都市と農業との調和がとれた整備を行い、新しい都市の実現を目指しているところです。

「横浜ふるさと村」と大規模市民農園の整備

このように、本市の農業施策の中心である農業専用地区制度は昭和四三年から指定を始めたが、農業を取り巻く状況として、高度経済成長期を経て所得の向上や余暇が増大し、これに伴い市民生活の変化、とりわけ多様化が著しくなるなど社会情勢は大きく変化してきました。この間、農家側では観光農業の進展や直売など市民と直結した農業による農業経営の安定化の兆しが見え始め、新しい時代に対応した農政への要請もでてきました。

そこで、これらの状況を踏まえ、良好な田園景観の中でのレクリエーションとしての農業(観光農業や市民農園への需要等)や、グリーンツーリズムの先駆けともいえるべき、原風景や安らぎと潤いを求めた田園風景への回帰を視野に入れて、昭和五六年に「横浜ふるさと村構想」が打ち出されてきたのです。これは、農業専用地区の一つのタイプであり、制度の延長上にあるものです。

この「横浜ふるさと村」は良好な田園景観を有する農業地域を対象に、多くの市民が自然や農業、農村文化に親しみ理解するための自然空間を提供し、農業者との交流を通じて長期にわたり農業の振興と保全に資することを目的としているものです。現在は、寺家地区と舞岡地区の二地区が指定整備されオープンしています。いずれも年間を通して四季折々の景観や旬の農産物の味わいなど市民のレクリエーションの場として親しまれているところです。

本市における農地保全活用新たな試みとして取り組んだ最近の事業は、大規模で施設整備のされた一定期間(二～五年)の利用が可能な市民農園の設置を伴った、農業専用地区における基盤整備で、金沢地区臨海部農園整備事業として実施しているものです。

当地区の整備は、近年の農園・ガーデンングラームを捉えた事業として計画した、市民農園整備促進法に基づき開設する農園の一つの特色として整備しており、この農園と併せて、季節に応じた観光農園も営農計画の中で取り組んでおり、市民と直結した農業地域として保全していくため、国費対象の農村基盤総合整備事業(集落農園特例型)の採択を受けて行ったものです。事業は平成三年度から一二年度までの整備予定で、国費対象は平成九年まで、その後は県費対象事業及び市単事

業により補完整備を行い、総事業費約三〇億円が予定されています。

市民農園「柴シーサイドファーム」の特徴としては、全国でも有数の五〇〇区画と大規模であること、JAが開設していること、市内では初めての車椅子で利用のできる福祉区画を設置したことなどです。農園には二三か所の給水施設、二六か所の休憩所、準備休養施設としての管理棟などの利用施設が用意されており、三〇㎡の区画が四八八、九〇㎡の区画が八、福祉区画が四となつています。利用状況は、平成一〇年五月に開園して三倍を越える応募者があり、全区画が活発に利用されて好評を得ています。市民の関心の高さからニーズに対応した種々の農園の整備について今後も検討を加えていくことが求められています。

近年は、こういった時代の変遷に対応した都市農業の意義や都市農地の活用が求められており、JAはもとより行政の主体的な役割が増大



▶ 基盤整備事業を行った柴土地改良区

しています。財政が豊かでない時代に入ってきている今、補助金による農業保全だけでなく、まちづくりの一環として都市農業を捉えていく必要があります。都市農業の保全を個別の経営支援だけに止まらず、従来からの農業専用地区の理念である地域づくりに着目し、今後を残していくべき農的空間としてトータル的な視点に立って、地域全体のマネージメントを実践して

SHIBA SEASIDE FARM

緑と触れ合える場所

市民農園「柴シーサイドファーム」で心も体も大満足。

遠くに房総を望み、八景島や海の公園を見おろす丘の上に、野菜や花づくりで自然に親しみ収穫の喜びを味わい、家族や友達と屋外でゆったりとした時間を過ごし、健康増進がはかれる市民農園です。

1 高層マンションからの眺望です。遠くをつらぬいて、あんなに、眺める人同士で賞賛して暮らすことのできる眺望です。

2 車椅子で自由に動けるようバランを敷きつめてある福祉区画です。福祉のワンダーは、車椅子に乗ったまま車やバイクの出入りが出来るような高さになっています。

3 市民農園の拠点となる管理棟です。一軒は事務所、ロビー室、トイレ、シャワー室、農具置き場、二軒は休憩室、調理場になっています。

4 日陰けと電気の設備がある休憩所です。自然利用前は耕作用の畝の中にのみ、子供や高齢者が遊んだり、寝かしたりでも、休憩室が出来ます。

5 面積約30㎡の1区画区画です。6㎡で野菜や花を育てるのに最適な区画です。

6 園内の歩道と遊歩道です。特に歩道は歩行者専用で、二ノミエバを敷きつめたワンダーラングの歩道でアクセントをつけ、視覚は多岐多岐しい環境になっています。

7 30㎡の区画区画です。区画の付いた特製のトレイに、収穫物の保管に利用できます。

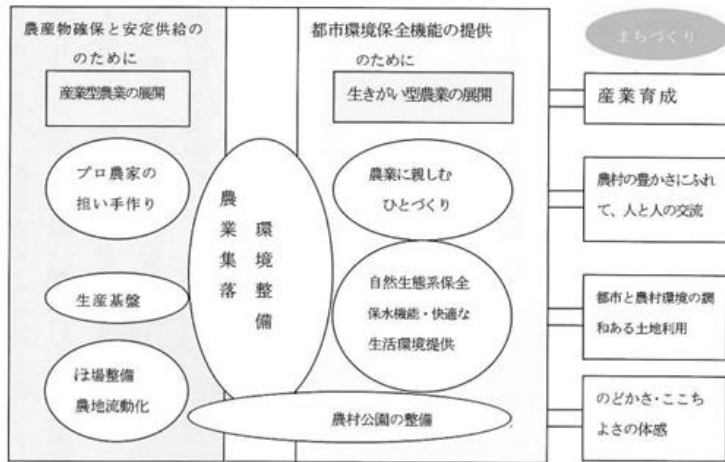
いくことが農業者からも市民からも期待されているものと考えています。

▲市民農園のパフレット

市民農園は農村公園の一つのサテライト

—— 豊田市農村公園構想 ——

JA豊田市営農企画課／課長
鈴木孝征



※ アグリビリティとはアグリカルチャーとアビリティの造成語

図 農業・農地の持つ公益的機能とまちづくりの調和

二〇〇五豊田アグリビリティプラン

平成八年、愛知県豊田市は平成一七年を目標年次とした農業基本計画、二〇〇五豊田アグリビリティ・プランを発表した。
そこでは、農業振興が良好な環境創造・まちづくりに寄与しながら展開されるべきとして、次のようなイメージが示された。

農村公園の整備

豊田市は日本有数の工業都市でありながら、豊かな自然環境に恵まれた都市でもある。

市街地を取り囲む農地やその背後に広がる里山は、生鮮農産物の生産の場、地域住民の生活の場であることはもとより、自然の生態系と調和した生産活動を通して、自然環境や国土の保全及び地域の防災・水源の涵養など様々な公益的機能の発揮に大きな役割を果たしている。また、農村舞台や棒の手などの伝統的な文化財や文化が守り伝えられ、市民全体にとって精神的なふるさとともいえる貴重な空間を形成している。

しかし一方で、都市化の進展やそれに伴うライフスタイルの変化により、農業以外の多様な土地利用の発生、農地・山林地の荒廃等、環境や景観の質的低下を招いている。また、農業従事者の高齢化・後継者不足は地域社会の活力低下、農村文化の喪失も懸念される。

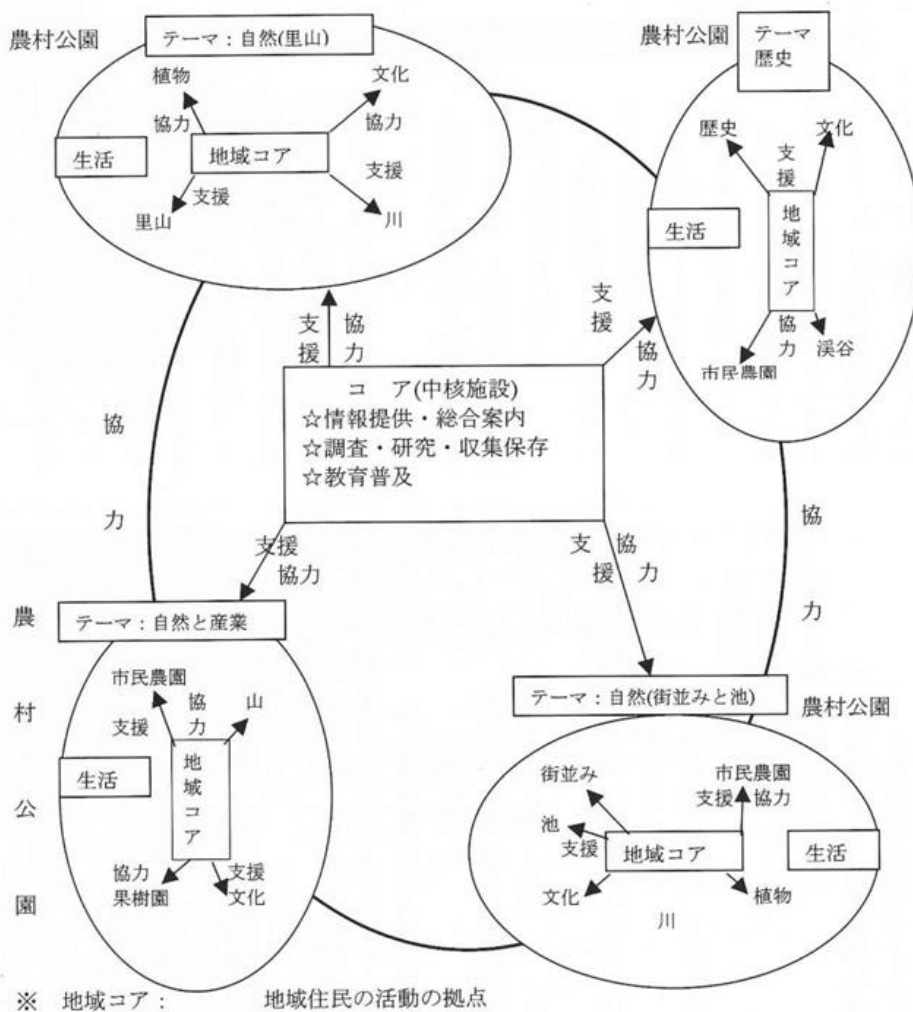
近年、市民の意識は、経済的豊かさから生活の質的向上に向けられるようになり、身近な生活の場に対する関心の高まりを見せている。農村地域に対しては、安全で新鮮な農産物の供給はもとより、豊かな自然・美しい景観・豊かな人間性を育む環境に魅せられ、農

村文化や伝統に対しては憧憬の念すら抱くようになっている。このような傾向は、今後ますます顕在化してくるものと考えられる。

洗練された都市生活と、のどかさを残す農村生活が共有された「大いなる田舎都市」の看板を掲げ、まちづくりをめざす豊田市は、その実現に向けて重要な位置を占める市内農村地域を対象に、野山・川・田畑等の身近な自然と、集落の営み空間を含めた地域全体を公園とみなす農村公園という概念を打ち立てたのである。そこにおいては、地域住民・都市部住民・行政が協働して、生産環境・生活環境・自然環境並びに、農村の文化や歴史を総合的に保全・整備・活用することにより、農村地域の社会・経済の活性化を促し、多面的機能を最大限に発揮し得る公園が成立するとし、地域住民には以下の機能を期待している。

- ・地域住民が地域の生活や身近な自然・文化について学び、理解を深める機会の提供。
- ・地域住民の地域に対する誇りや愛着の確立。
- ・地域住民の発想から運営管理にいたるシステムの形成。
- ・子供の教育の場の提供。
- ・地域以外の人にも地域を直に知ってもらい楽しんでもらう場の提供。

農村公園のイメージ図



※ 地域コア： 地域住民の活動の拠点

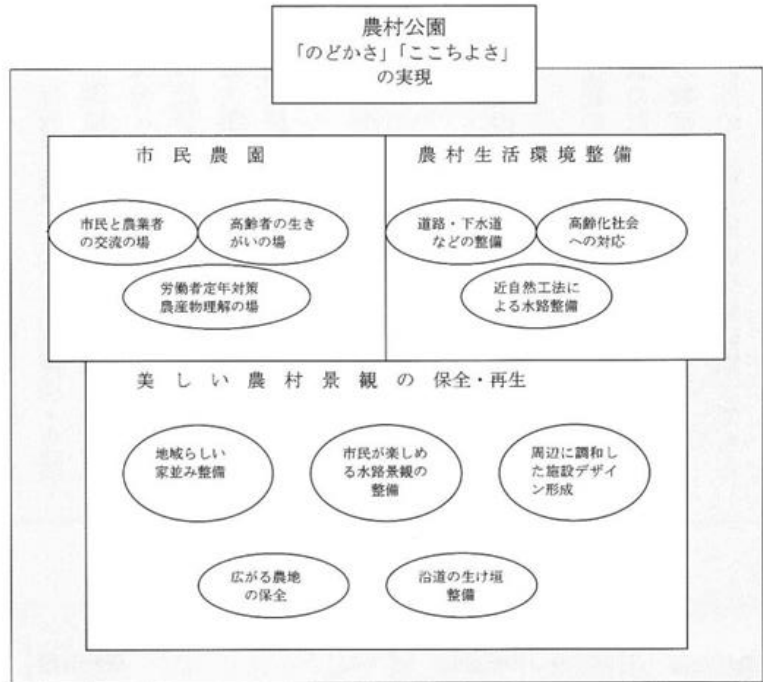
かなえられれば、フランスのエココミュニティの農村公園が出来あがるとし、左のイメージ図を付与している。

また、それぞれの農村公園の機能発揮のため、次ページの図に示したことを推進するとした。

実験的の市民農園の開設

平成九年七月、市は農村公園構想により、「農村公園推進委員会」を設置し、学識経験者・各団体代表者二一名に委嘱状を交付した。一〇月にはその内から一四名をドイツ・

農村公園の整備内容図



スイスのクラインガルデン調査を、一方、まちづくりに取り組んでいる市街化区域外五地区に対しては、市民農園開設候補地の選定を依頼した。

市の実験的市民農園は、周辺の景観とのマッチングを意図し、箱物は一切造らないところから出発している。近くに公的な駐車場があり、トイレも既設で地域から借用できることを前提としている。候補地の中から、平成一〇年度は中山間地区に二ヶ所開設の運び

となった。

両所とも市街地から車で三〇分かかることに對して、ヨーロッパ視察団からは疑問を投げけるむきもあった。JAとしても事業主体を引き受けた以上、クラインガルデンを想起ラウベ建設を提案したが、箱物は農村公園にそぐわないとはね付けられた。

農園も、従来の土地形態をそのまま利用、工事費はことのか安く済ませている。

一区画の面積一〇〇㎡についても、議論を重ねた。JAとしては入園者からの農業者の出現にかすかな期待を持っている。

一〇〇㎡の農作業を見事にこなせば素質はありとし、広いのではと危惧する市を説得した。さらに、本格的に農業に取り組むとした入園者には、農地の取得にも協力するとの約束を取り付けた。

果樹の植栽についても認める方向で検討したが、場所によっては生じる日陰問題がクリア出来ず、とりあえず禁止行為とした。

平成一〇年七月、市の広報とJAのちらしで公募した。

市民農園入園者募ります

「のどかさ」が体感できる農村風景。農業者と交流しながら「こちよい」汗を流して見ませんか。

豊かな自然の中で、土は人間性を回復させてくれます。

あなたのあなたらしさがよみがえる、そんな空間を創り上げてみて下さい。

趣旨 ①農村住民と都市住民との交流の場の演出

②第二のふるさと創生支援

③入園者同士のコミュニティの創造

利用期間 平成一〇年九月一日～平成一五年三月三十一日

区画面積 約一〇〇㎡

入園料 年間三〇〇円/㎡

禁止行為 ①建物等の建設

②草花もしくは農産物の栽培以外の用途に利用すること

③第三者への転貸し

④近隣の住民や他の入園者に迷惑をかけること

⑤山菜・山野草の採取

⑥廃物・汚物の搬入、耕土の排出

栽培指導 現地の農家による直接指導

栽培指導については、リーダーとサブ各一名を地域から人選をして頂き、四月から十一月までは第二、第四土曜日の午前中、十二月から三月までは第二土曜日の午前中、入園者への声かけをお願いした。

また地域とは、年三回の畦畔の草刈り・トイレ掃除・空区画の管理・地域イベントへの入園者参加呼びかけ等を内容とする委託契約を締結した。

利用状況

松平八紘市民農園二三区画。

市の東部標高三〇〇mの山間地。市街地から農園までの道路アクセスは必ずしも良好ではない。東海の昇仙峡といわれる王滝渓谷の始点で、二haのぶどう園の一角に三、四〇〇㎡。平成十一年度からは、入園者を対象にぶどうのオーナー制度に取り組み予定。

園からは四季折々の山の眺めが圧巻。退園者も出て来ているが、一時間以上かけて名古屋市からくる二名も含め二〇名の入園者。

指導員をJAは二名としたが、ぶどうも三名だからと、隣接のぶどう園を経営する三名が対応している。指定日以外にも、園の管理の傍ら相談に応じ入園者に喜ばれている。

この三名は入園者との交流に前向きであるが、園が集落から離れていることもあり他の住民は、残念ながら無関心ではないが、積極

的ではない。

入園者同士のコミュニケーションも挨拶程度はするが、その域を出ていない。共同の休憩施設もなく、今のところその気が無ければ何も話さなくても、隣が誰だろうと関係のない状況である。歓迎会を開催するという話はあるが実現はしていない。

石野つくばね市民農園一二区画。

市の北東部。基幹道路から少し入ると不思議なほどの静寂が広がる山間地。つくばねの木が自生し、八丁とんぼや蛍の生息地。区民会館の前、集落の中心地で村人との交流が盛ん。全ての区画が利用されている。一二人という人数のためか、入園者の気質にもよるのか、八紘に比べ入園者同士の会話が多い。指導員は定年退職者で、園がすぐ家の前でもあり毎日のように様子を見ている。

当初、市もJAも入園者は定年後の時間のある人たちを想定していた。ところが、実際には土・日しか園に来られないような人達が集まったのである。昭和二〇年代以降生まれの働き盛りが六割を占め、そのなかで四〇年代が七名もいた。開園したのが、平成一〇年の秋作からである。草の心配はそんなに要らなかった。十一年の夏をクリアできるのか心配である。しかし、もちろん親子三代が歓声をあげながら、土に親しむ図はこちらの望むところではある。

JAのスタンス

平成十一年には、さらに二か所六〇区画ほどの新設に向けて、現在市と調整作業中であるが、特定農地貸付法による事業主体といいながらも、JAは開園による様々な手続きや入園者が確保され、園の運営が軌道に乗れば、運営を地域に任せていくつもりである。指導員・管理委託を地域に委託しているのもそのための伏線であり、入園者との交流イベント等開催したいが、強制はしていない。JAが主導してはいつまでたっても地域は自立しない。一つの話提供で終わってしまう。

意識改革には非常に重要な提言である農村公園構想だが、地域住民の役割は、それを負担と思ったところで終わってしまう。関わった以上せめて、市民農園の自主運営するぐらいの成果と、それを負担とは思わせない経済的効果を地域に還元できれば、そしてそれが地域起こしの原資につながればと考えている。もちろん、わずらわしさの残る部分については、応援を辞さない。主役はあくまで組合員、JA役職員は縁の下。本当は上手な踊りを、どうしたら踊ってもらえるか。楽しければ、面白ければ必ず踊ってもらえると確信はしているのだが。

相模原市における援農システム整備事業について

都市農地活用支援センター普及部情報課／主任

吉田 史子

都市農業の維持を目標に

農家の労働力不足、後継者不足は都市農業地帯でも例外ではないが、これを都市住民の「援農」という方法で解決しようとしているのが神奈川県相模原市の「援農システム整備事業」である。

事業は、一般市民が農作業などを習得して人手不足に悩む農家を手助けする目的で平成七年度にスタートし、今年度も四月から農業基礎講座（農作業の基礎知識、栽培技術の講義）や農作業実習（農作業の実践）が始まり、軌道に乗っている。

相模原市は、高度経済成長により東京のベッドタウンとして人口が集積し、年々増加する人口は、今年五月には五九五、二〇七人となった。また、産業の集積も盛んで都市的土地利用が高く、隣接する東京都八王子市、町田市とともに、今後も都市化の進展がより進行するものと予測されている。市域面積の約七割にあたる六、四六九haが市街化区域、残りの二、六〇八haが市街化調整区域であるが、市街化区域内ではもちろん、調整区域内の農地にも開発が予定されている。農家の高齢化や後継者不足による農地の縮小を放置すると、スプロール化が一層進行し、管理の難しい農地が発生してくる。

このため市では早くから地域特産物の振興

や環境としての農地保全等を総合計画のなかに位置付け、営農環境の保全に勤めてきた。市民としても、定年退職者を中心に農業への関心が高く、市内に市民農園が八箇所設置されているものの、希望者はその一・五倍にものぼるほどだという。さらに、定年退職者の中には、自己開発の一つとして、未知の農業に取り組む例もでてきている。

こうした背景から、市は農作業を希望する一般市民と人手不足に悩む農家を結びつける手段として、援農システムを計画した。

とくに、相模原市の取り組みのなかで注目されるのは、今年度から事業を拡大してスタートする、共同作業で種まきから収穫するまでを行う「サポートコース」への参加者が出てきたことである。市やJAでは希望者に農家の援農だけでなく、遊休農地の活用や農業公園の農作業も担ってもらおうと期待している。「援農システム整備事業」は、食糧生産の場だけでなく、多面的な機能を持つ都市農業・農地をまもる有効な方法といえよう。

これまでの経緯

農業の担い手不足を解決するために援農システム整備事業が成立するかどうか、平成六年七月からアンケート調査を実施し、農家と一般市民双方のニーズを把握した。

まず、JA相模原市が平成六年七月～八月

に「農地有効利用に関するアンケート調査」を行い農家の意向把握を行っている。調査の結果、対象者である農協正組合員四、一八〇名（有効回答数：二、〇五八名）のうち一五％にあたる三二〇名が「担い手不足で、農作業を委託したい」と回答している。さらに、翌年八月には、この三二〇名を対象に追加アンケートを実施、有効回答一八三名のうち三三％にあたる六一名が「作業委託を希望する」と回答している。

一方、市では、平成七年五月～六月に「市政に関する世論調査」の項目に「援農への希望」を設け、広く市民の意向を把握した。対象者は無作為抽出の市民三、〇〇〇名（有効回答二、三八〇名）のうち、四一％にあたる九八一名が「農作業従事者不足農家で農作業の援農をしたい」と回答している。

これをうけて、両者の意向がほぼ合意するものと判断したため、JAと市が協力して「相模原市援農システム整備事業」をスタートさせた。

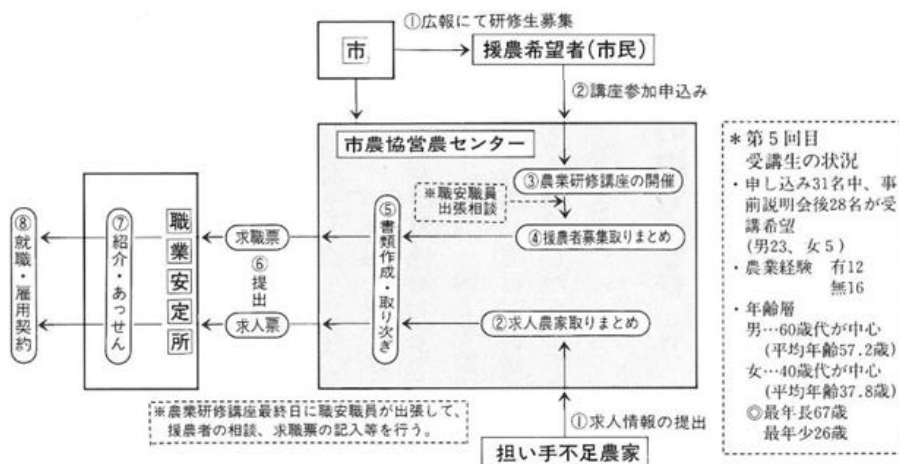
ここで問題となったのは、就農のあっせんである。職業安定法によると有償・無償を問わず職業のあっせんを行う場合は、労働大臣の許可を必要とする。このため、相模原公共職業安定所及び県労働部職業対策課と協議を重ねた結果、当面図1にあるとおり実施することによって調整が図られた。

JAの営農センターでは、現在まで五回の農業研修講座を開講（平成七年度一回、平成八年度二回、平成九年度一回、平成一〇年度一回）しており、延べ一四九名（終了証授与者が二二八名）（初級コース、ビギナーコース）が受講している。実際の受講者数は表2に示した。現在まで二六名の援農者が育てっており、営農継続者は一名となっている。また、受入農家および援農者の現況をみると、援農者の内訳と雇用状況が明記されている。雇用状況として注目したいのが賃金面である。受入農家の栽培作物の種類等により、日数などでのばらつきはあるものの、平均でも時給六二〇円程度となる。営農センターと市では、この金額を妥当なものとして評価している。また、実際の受入農家自身も作業効率が

表1 営農センターの概要

起工：平成3年12月26日
竣工：平成4年8月27日
設立：平成5年4月1日
従業員：20名
用地：5,869㎡
施設：管理棟（事務所） 340㎡
集出荷加工施設 224㎡
堆肥乾燥施設 604㎡
堆肥舎 198㎡
育苗温室 294㎡
育苗ハウス 294㎡
農業機械格納庫 185㎡
農機具：トラクター 3台 パワーショベル1台
トレンチャー 1台 ユンボ 1台
管理機 3台 ハンマーナイフモア 1台

図1 『援農システム整備事業』の体系図



増大することを歓迎している。相模原市のように、農業経験が浅い一般市民を農作業従事者として育成し、さらに、その労働力に対して一般的な報酬が支払われるものは、全国でも珍しい例である。

事業の概要

「援農システム整備事業」の特徴は、市とJAの連携による合理的な事業形態といえる。(図1を参照)

市は、農作業を希望する市民の募集や広報活動を行うほか、実施主体であるJAに事業費の1/2以内で補助金を交付する。(図①) 担当窓口として経済部農政課があたり、平成九年度以降、国庫補助事業である「地域農業サポートバンク整備事業」が適用され、希望者の増加に対応し事業費を拡大している。

また、営農センターは、農作業を担う労力を希望する農家(「担い手不足農家」という)の情報を集め提供(図右下①)、労働力を希望する農家をとりまとめ、職業安定所に求人票を提出(図右下②)する。また、農作業希望者には、農業研修講座(農業実習も含む)を実施する。(図④) 希望者は年々増加し、男性は定年退職者が主体の六〇歳代、女性は子育てが一段落した四〇代前後が主流であるが、二〇代前半でも男女を問わず希望者がみえはじめた。

農業実習に使用される土地は、営農センターを含む大沢南部土地改良事業で整序された圃場の一部であるが、事業の立上げ時には、受講生が率先して桑畑を抜根し耕作地を拡大した経緯がある。

また、職業安定所では、担い手不足農家に

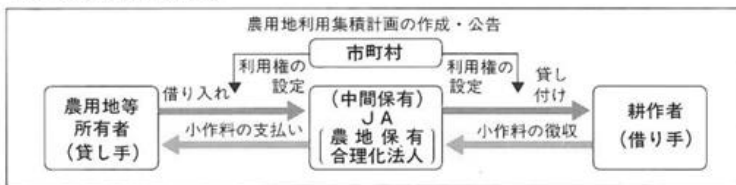
就業を希望する市民(援農者という)の紹介と農家への就農の斡旋を行う。両者の合意で雇用契約となる。(図⑦、⑧)

JA営農センターの概要

事業の実施機関であるJA営農センターの役割は非常に大きい。(表2を参照)

営農センターは平成5年に設立され、一般のJAの営農指導・販売を行うセクションに相当する。また、農地保有合理化法人の認可

1. 農地貸借の仕組み



2. 農地信託事業

売買困難な農地を対象に信託の契約を結び無利子で委託者に資金を貸し付けいたします。

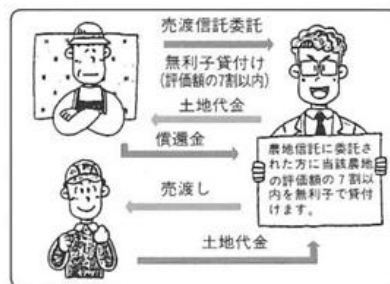


図2 農地保有合理化事業

を得ており、営農指導事業・販売事業などを行う「農業経営改善センター」のほか、農地保有合理化事業を行う「農地利用調整センター」を有している。

農業経営改善センターは、援農システムの窓口となり、営農講座と営農実習の企画・運営を行っている。

また、農地利用調整センターでは、農地保有合理化事業として、一時的に農家から農地を借り受け、農業経営の規模拡大を図る農家に農地を貸し付けている。(図2を参照) 農地の買い取りの要望については、農地の環境等(主に接道条件)を考慮したうえで貸借の指導なども行っている。

平成11年度の取り組み

農家のお手伝いを希望する市民への要望に応えるため、野菜栽培の体験実習と学習の基礎知識を習得する「ビギナーコース」と農業研修講座の修了者は、実際に農家に向いて体験実習をする「ステップアップコース」、さらには修了者で受講者全員が共同作業を農家指導の基に、播種から収穫・販売までを行う「サポートコース」の三コースに分けて実施することとしている。

今回、私どもは四月二十八日(水)に開講されたビギナーコースの取材をおこなった。

当日は午前中に県の農業改良普及員による

表2 事業の実績

農業研修講座		受講者数	終了証授与者数	求人農家数	授業者数	うち現在援農継続中
第1回	H 7.10. 5~11. 9	28名	26名	12名	6名	3名
第2回	H 8. 6. 3~ 6.20	30名	29名	12名	4名	1名
第3回	H 8.10.16~11. 8	30名	27名	12名	11名	3名
第4回	H 9. 7. 9~12.10	33名	23名	12名	2名	1名
第5回	H10. 4.22~12. 9	28名	23名		3名	3名
合 計		149名	128名	48名	26名	11名

*受入れ農家及び援農者の状況(平成1年4月25日現在)(援農者の年齢,雇用条件等は雇用開始時当時の数値)

No.	受入れ農家	援農者	雇用条件		雇用期間	受講時期	
			雇用日数	時給			
1	*花 卉	男性・(61歳)	毎日	時給650	H 7.11.10~	第1回	
2	花卉・野菜	女性・(54歳)	木・金	時給650	交通費5,000	H 8. 4. 1~H 8. 5.31	第1回
3	花 卉	女性・(52歳)	週3日	時給650		H 8. 3.26~H 8. 4.19	第1回
4	*野 菜	女性・(48歳)	火・金	時給650		H 8. 7. ~	第1回
5	花卉・野菜	女性・(62歳)	週2回	時給700		H10. 5.15~不明	第1回
6	*花卉・野菜	男性・(63歳)	毎日	時給1000		H11. 2. ~	第1回
7	花 卉	女性・(50歳)	火~木	時給650	交通費5,000	H 8. 7. 1~H 9. 1.31	第2回
8	養 鶏	女性・(54歳)	毎日	時給650		H 8. 7.11~H 8. 7.31	第2回
9	施設野菜	女性・(44歳)	週2日	時給670		H 8. 7. 1~H 8. 7.31	第2回
10	*施設野菜	男性・(57歳)				H11. 4.22~	第2回
11	施設野菜	女性・(37歳)	週2日	時給670		H 8.11. ~H 9. 8.31	第3回
12	施設野菜	女性・(39歳)	週2日	時給670		H 8.11.11~H 9. 6.30	第3回
13	椎 茸	男性・(69歳)	毎日	時給700		H 8.12. ~H 9. 4.30	第3回
14	椎 茸	男性・(51歳)	毎日	時給700		H 8.12. ~H 9. 4.30	第3回
15	花 卉	男性・(44歳)		研修として		H 8.12. 1~H 9. 3.19	第3回
16	花 卉	男性・(61歳)	火・木	時給680		H10. 3. 1~H11. 3.	第3回
17	野 菜	女性・(61歳)	毎日	時給670		H 9. 3. ~H 9. 9.30	第3回
18	花卉・野菜	女性・(50歳)	週2日	時給670		H 9. 6. 1~不明	第3回
19	*野菜・花卉	女性・(47歳)	週2日	時給670		H 9. 6. 1~	第3回
20	*野 菜	男性・(61歳)	週1回	時給680		H10. 1.10~	第3回
21	*野 菜	女性・(48歳)	週3回	時給700		H10. 4. ~	第3回
22	*椎 茸	男性・(58歳)	毎日	時給700		H10. 1.10~	第4回
23	野 菜	男性・(60歳)	週1回	時給680		H10. 1.21~不明	第4回
24	*花卉・野菜	男性・(66歳)	毎日	時給1000		H11. 1.12~	第5回
25	*野 菜	男性・(52歳)	週2回	研修として		H11. 1. ~	第5回
26	*花 卉	男性・(62歳)				H11. 4.21~	第5回

注) 凡 例

* = 援農継続者 無印 = 援農中断者 ◻ = 新規就農者等研修奨励金対象者

営農講座が行われた後、JAの営農指導員による指導で、農協中間保有地を活用して里芋の植え付けまでを行う農業実習が行われた。(写真1~6) 本年度の申込希望者数は、農

業への関心の高さから最終段階で三〇名の定員に対して四一名にのぼった。開講日当日の参加者は男性が二二名、女性が四名の合計二六名となった。参加者のうち、実際に農業

を経験している希望者はごくわずかで、市民農園経験者が若干名いる程度である。農業講座は、農作業を学習するだけでなく、受講者同士が励まし合い知識を深める交流の場にも

なっている。

今後の課題と重点事項

現在の課題として、研修修了者の就農意欲の向上をめざすことが一点目として挙げられる。これまでの受講者のうち、援農まで到達した受講生は二六名であるが、援農の継続を希望する受講生はごくわずかである。援農の継続は、受講生自らが新規就農への意欲を培

うことにつながるので、受講生の援農意欲の向上にも誘導してゆけたらとの強い思いを抱いている。その対応策の一つとして、パソコンを活用して、受講者と市および営農センターとのネットワークで結び、常に情報交換を行える環境を整備、受講生に「農」の意識が芽生える仕組みを検討している。

二点目は、農家側の意識として、援農希望者に通年の雇用機会を与えなければ、という

意識があり、これが受講生の就業へのマイナスイヤムとなることがあげられる。これを受けて、JAでは就農先である受入れ農家の発掘のため、説明会などを積極的に開催し、今後とも特に受け入れ農家の確保に努めてゆきたいとしている。

三点目は、農地の賃貸借の申請をどこまで受け入れていくか、という問題がある。後継者不足と労働力不足のため、営農センターに



写真1、2 農業実習前にJAの指導員から農業機械の操作方法を習う



写真3 植えつける種いもの掘り出しと選別

農地を借入れてほしいという申請が増えたが、その農地の環境等を考えると、貸付先を見つけるのが困難な場合が多く、対応しきれないのが実情となっている。

四点目は、援農者の能力が新規就農のレベルに到達していないことである。営農センターでは、既に記したように農地の賃貸借を希望する農家と新規の就農者向けの中間組織として斡旋も行っているが、その可能性はまだ



写真4 ほ場に土壤改良資材と肥料をまく

低い。このため、当面は「サポートコース」をはじめとした農業実習の機会をできるだけ与えるなど、援農者の能力向上に努め、新規就農者を多く生み出すことを目標としている。

以上のことから、今後の重点事項としては、①受け入れ農家をより一層確保する、②受講者の能力を向上させる、③受講者の雇用の機会を拡大させ援農システム事業を法人組



織として展開させることがあげられている。

おわりに、本記事のとりまとめに際し、J A相模原市営農センター部次長・農地利用調整センターマネージャー河本由信氏ならびに相模原市経済部農政課主事島田隆氏にご指導をいただきました。誌面にてお礼申し上げます。



写真5、6 マルチをかけて種いもを植える作業

アドバイザーから 一言

都市農地と共に歩む

まちづくり



アジア航測株式会社
都市計画部/技術部長
袴田 敏雄

プロフィール

1949年生まれ、日本大学理工学部土木工学科卒業。主に、住宅地形成、都市改造における各種事業制度の活用及び事業推進、有効な土地活用、建築物誘導、住民参加のまちづくり、都市農地の有効活用などの調査、計画、設計の業務を担当。特に近年は、まちづくりと都市農地及び平地林との共生について取り組む。技術士、区画整理士。

都市に居住する住民は、都市農地が多様な役割を担っていることを認めつつも都市の人口増に対し、その受け皿としての住宅地利用を強く意識してきたといっても過言ではない。しかしながら、都市農地に対する受けとめ方は、バブルの崩壊など急激な社会経済の変動のなかで大きく変わってきた。

ここではそのような背景をもとに、生産緑地、宅地化農地が混在している都市農地のケースを取り上げ、混在による問題点とそれらへの計画的なまちづくり、さらには、都市農地(特に生産緑地)が今後積極的にまちづくりに関与する必要性について述べてみたい。

混在地区での土地利用転換による問題

現在の市街化区域内における都市農地の問題は、生産緑地法改定による生産緑地と宅地化農地とが明確に区分された段階から問題視されているが、個々の農家の以降を最優先したため、生産緑地と宅地化農地がモザイク状に混在し指定されたことといえる。

指定後、当分の間問題が顕在化していなかったものの、近年になり宅地化農地の土地利用転換が進み、それまで農地として利用されていた宅地化農地が住宅地となったため問題が顕著に現れた。宅地化農地においてもすべてが単独での土地利用転換が可能とは言えず、接道条件が悪くいまだに所期の目的を行えない農地も多く見受けられるが、今後宅地化農地の土地利用転換の増加に伴い、生産緑地の生産環境はますます悪化の一途をた

どるだろう。一方、宅地化農地における住宅地の利用者にとっても居住環境上の問題が発生し、農地所有者、地域の住民にとって多くの問題を含む環境になることは明らかといえる。

都市農地を活用した計画的なまちづくり

都市農地の問題は、宅地化農地の所有者が土地利用転換を行うことから顕著に現れた。そこで、宅地化農地が、個々に土地利用転換を行うことにより問題が発生する地域では、生産緑地、宅地化農地の土地利用環境を維持する上においても土地の再配置は必要であり、そのためにも計画的なまちづくりを行うことは急務といえる。

都市農地は存在そのものにも意義はあるが、積極的に活用することによりさらにその意義は高まる。そこで、計画的な土地利用を行う必要のある地区においては、緑住まちづくり型を含む土地区画整理事業によるまちづくりが多く実施されている。それらのまちづくりでは、問題の発生を未然に防止し、生産環境の維持、良好な居住環境の形成を図るうえで、それぞれを集約し土地利用効率の高い土地利用を推進している。

集約・集団化による生産緑地・宅地化農地の有効利用

都市農地のうち生産緑地は、集約化により生産機能を高められるが、最も重要なことは、宅地化農地の土地利用転換による生産環境の悪化を未然に防ぐことにあるといえる。

特に、水田などは用水の水質・水温、日照などが生命線であることから、生産機能を維持向上させるうえでも集約化は必須といえる。さらに、畑地などでは農地所有者との話し合いにより、横浜市などで既に実施している「防災協力農地制度」などを適用するうえで、集約し一団化することによりさらに効率的な農地利用も考えられる。

一方、宅地化農地の所有者は、土地の売却を行わずに土地の利活用による生活設計を基本に考えているといえる。宅地化農地は、集約化し定期借地などの都市的土地利用転換を行うことにより安定した収入が確保されるとともに、グレードの高い住宅地形成が行われ地域のグレードアップも図れる。さらに、大規模地区では賃貸意向による土地の集約化した一団に対し、商業施設などの生活利便施設用地としての活用により、所有者は賃貸収入を得ることができるようえに利便性の高いまちづくりの形成も可能となる。

生産緑地による農のあるまちづくり

都市農地は多くの機能を有しているが、なかでも生産緑地は今後においても新鮮な野菜の供給先としての機能が最も重要な機能といえる。

都市は、住宅地のみならず、農地が計画的に散在し共存した形で地域とけ込み、地域住民が自分たちの共有資産として保全することが本来のあり方ではないだろうか。近年、健康への配慮から安心・安全な野菜を求める都市の居住者が増えている。一

方、生産者側にも消費者の声を野菜作りで反映させ、自分たちの野菜作りへの考え方を消費者に理解してもらおうとする気持ちから、消費者と生産者とのネットワーク化が進んでいる。都市における都市農地では、身近な場で供給側と消費者側が交流を持ち、ともに安心な野菜を生産し消費することが可能といえる。

都市農地は、今後さらに地域と密着した都市野菜の供給先として、農業の後継者不足が加速するなか、援農ボランティアを含め、地域住民と一体となつた土づくりから始まり、極力農業を使わない低農薬の有機野菜作りを行う場となる。都市農地は、土地利用転換が進むなかで都市農地を守り続けてきた生産者と、それらから多くの恩恵を受けている地域住民との「交流の場」としての実験農場でもある。そのようなことが各地に浸透したとき、今以上に地域とともに共存する都市農地となることであろう。

環境問題が大きなテーマでもある二十一世紀の少子高齢社会を間近に控え、環境にやさしい住まい方をするうえで、消費地に近接し最小限の輸送コストが可能となる都市野菜の生産・供給は、災害時の緊急対応を含め問

生産緑地によるアメニティのあるまちづくり

アメニティとは「総合快適性」などと訳され、緑の豊かさ、空気のさわやかさ、自然環境の身近さ、きれいな水環境、静けさなどがあげられている。

都市の居住者はバブルの崩壊という厳しい洗礼を受け、自分たちの住まい方、暮らし方を見つめ直さざるを得ない状況にある。今後、地球環境にやさしい循環型社会を創造するうえで、都市農地はまさに人間本来が求めている生活環境としての、「アメニティのある居住空間」に欠かすとのできない緑の自然空間ではないだろうか。都市農地は紆余曲折を経て、現在都市に存在することについて再認識され評価されてきているが、いまだ緒についたばかりである。都市農地が存在する地域での来るべき二十一世紀のまちづくりは、アメニティのあるまちづくりを目指し、生産緑地を地域づくりの中心に据えた「都市農地と共に歩むまちづくり」ともいえるだろう。

地域の共有財産としての取り組み

都市農地は宅地化農地と生産緑地が混在していることから、すべてが個別での土地利用転換が可能な農地とは言えず、むしろ、個別での利用により問題を引き起こす可能性のある農地が大半であることを認識し、今後の活用に取り組むことが重要である。貴重な役割を持つ都市農地が共存しそれぞれの役割を發揮させるうえでも計画的なまちづくりは必要であり、その中に生産緑地を積極的に取り込んだ共生のまちづくりが今後増えることを期待したい。そのためには、農地所有者、住民、JA、行政が一体となった話し合いにより、地域にふさわしい土地農地の有効な活用方法を見いだしていきたい。

「住んでいる住宅に不満」が47.6%も 10年12月現在の住宅需要実態調査速報

1999年4月22日

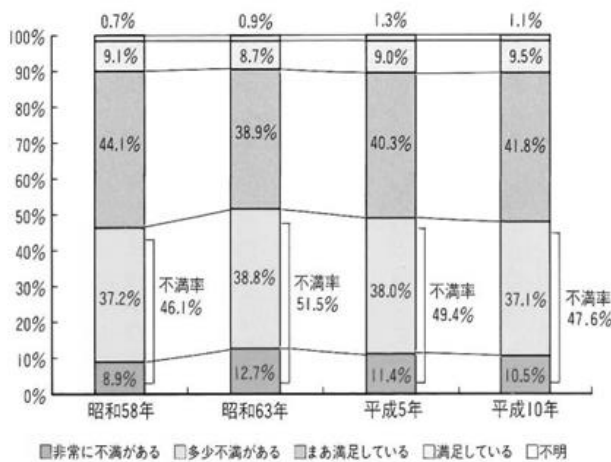
建設省

建設省は一〇年二月一日時点で全国の約一千万世帯を対象に住宅需要実態調査を実施したが、その内回答があった約八五、〇〇〇世帯について集計した結果を四月二二日、速報として発表した。それによると、①現在の住宅に不満を持つ人が全体の四七・六%あり、住宅ローンの返済額は月平均九八、〇〇〇円②この五年間で住み替え等の変化があった人は三一・五%③今後の住宅改善計画では約三〇%が考えており、改築、購入、建て替えなどが多い。しかし、その七三・一%は資金などで困っていることが分かった。

なお、確報は一一年六月末を目途に公表する予定。要旨は次の通り。

一・現在の住宅・住環境

住宅に対する評価は「非常に不満」「多少不満」を合わせ不満率が四七・六%ある。住環境では不満率が三五・八%で、総合では三



住宅に対する評価(全国)

四・二%の不満足率。

持ち家居住のローン支払い世帯は四〇・三%あり、返済額の平均は月額九八、〇〇〇円。この負担が「苦しい」世帯が一〇・三%、「なんとかやっていける」が六〇・二%。

一方、借家居住者の家賃の平均は月額五三、〇〇〇円で、家賃負担が「苦しい」が一〇・三%、「なんとかやっていける」が五四・一%。

六五歳以上の高齢世帯の住まい方状況は「子供夫婦と同居」が一四・一%、「隣の別住宅」や「すぐ近く」に住む「隣・近居」世帯が一五・七%となっている。

二・住み替え等居住状況の変化

最近五年間で新築、建て替え、住宅購入、賃貸住宅入居等、居住状況が変化した世帯は

三二・五%ある。その理由は多い順に「就職、転職、転勤など」が二五・九%、「住宅が狭かった」二三・七%、「結婚などによる独立」一九・九%。これらが前の住居と比べ「大変良くなった」と評価している項目は「住宅の広さ」一九・九%、「台所・浴室の設備、広さ」一八・一%、「間取り、部屋数」一六・六%の順となっている。

住宅を選ぶ際に不足していた情報は、「適切な価格か判断する情報が得にくい」二六・九%、「住宅性能に関する情報が得にくい」一九・五%、「住宅・宅地物件情報が得にくい」一八・六%となっている。

三・今後の住宅に関する計画

新築、建て替え、増改築など住宅改善について「具体的な計画がある」世帯は三・三%で、「具体的ではないが考えている」世帯は一八・七%で、前回調査よりそれぞれ〇・九ポイント、四・九ポイント減少している。住宅改善の目的は、「子供の成長や老後への備え」三〇・二%、「広さに問題がある」二六・五%、「住宅がいたんでいる」二四・五%となっている(複数回答)。

住宅改善の内容は「家を直す」二三・九%、「購入する」二〇・三%、「建て替え」一三・六%、「新築する」一三・六%の順。しかし、この計画実現に困っている世帯が七三・一%もあり、その理由は「預貯金が不足」四六・三%、「家計の先行きに不安」三一・七%、「支払い可能な範囲では気に入った住宅がない」一五・〇%となっている(複数回答)。

改善計画がない世帯の理由では、「現在の住まいに満足している」三七・〇%、「資金不足であきらめている」二四・二%、「住み慣れているので離れたくない」八・六%となっている。

現在、持ち家に居住していない世帯で「相続できる住宅がある」が四二・七%あるが、このうち「相続した住宅に住む」は九・〇%しかない。

老後の住まい方では、「子供と同居したい」が一七・九%、「同じ敷地内で別の住宅」など隣居・近居希望が一七・三%、「ケア付き住宅」や「グループホーム」は二・四%と少ない。

住宅・宅地所有希望が共に70%台 総理府が世論調査結果を発表

1999年3月

総 理 府

総理府は一〇年一二月時点で「住宅・宅地に関する世論調査」を実施、その結果の概要を一年三月に公表した。それによると、①住宅・宅地とも所有したい希望が七割台と多

く②住宅の広さは一二〇から一四〇㎡を希望③住みたい場所の希望では便利などところと自然に親しめるところがほぼ同じで、以前より便利さを求める人が増加していることが分かった。この調査は三、〇〇〇人を対象に面接を行い、有効回収は、二、〇八六人（六九・六%）。主な調査結果の概要は次の通り。

① 住宅の所有に関する意識

「住宅を所有したい」と答えた人の割合が七六・七%（所有したい六五%、どちらかといえば所有したい一一・七%）で、「所有する必要がない」の一四・七%を大きく上回った。所有したいと答えた一、六〇一人に、その理由を聞いたところ「同じ所に安心して住み続けたい」が五五・二%と最も高く、次いで「長い目で見ると所有したほうが有利だから」が二一・七%だった。この中には、すでに所有している人が五八・二%あった。所有する必要がないと答えた人の理由は「多額のローンをかかえたくない」三一・三%、「家族の変化に合わせて住み替えたい」が三三・七%などとなっている。

② 宅地の所有に関する意識

宅地については「所有したい」が七三・六%（所有したい六〇・三%、どちらかといえば所有したい一三・六%の合計）と圧倒的に多く、「所有する必要がない」一六・〇%を大きく上回っている。この所有したいと答えた一、五三六人にその理由を聞くと、「同じ所に安心

して住み続けたい」が五〇・五%と最も多く、次いで「長い目でみると有利だから」が二三・五%となっている。

一方、所有する必要がないとする人の理由は「多額のローンをかかえたくない」が二九・三%、「家族の変化に合わせた自由な住み替え」が一五・九%などとなっている。

③ 最低限必要な住宅面積

一戸建て、共同住宅にかかわらず、夫婦と子供二人の必要最低限な住宅面積については「八〇㎡から一〇〇㎡未満」が最も多く三一・二%、次いで「一〇〇㎡から一二〇㎡未満」一七・〇%、「一二〇㎡から一五〇㎡未満」一四・六%などとなっている。さらに望ましい面積を聞いたところ「一二〇㎡から一五〇㎡未満」が最も多くなっている。

一戸建て住宅に住むとしたら、理想の敷地面積は「一五〇㎡から二〇〇㎡未満」が最も多く、一八・一%、次いで「二〇〇㎡から二五〇㎡未満」が一八・〇%などとなっている。

④ 永住に関する意識

現在の住宅にとらわれず、一般的に同じ住宅に住み続けたいかどうかでは、「住み続けたいと思う」が八〇・六%（どちらかといえば住み続けたいと思う一八・二%含む）と最も高く、「住み続けたいと思わない」は一・九%と少ない。住み続けたいと思うと答えた一、六八一人に対して、その理由を聞いたとこ

住みたい場所

	該当者数	商業や医療・福祉の利便が地域	豊かな自然に親しむことができる地域	わからない
	人	%	%	%
総数	2,086	48.5	48.3	3.3
〔都市規模〕				
大都市圏(小計)	947	51.8	44.4	3.8
首都圏	487	52.0	45.2	2.9
近畿圏	287	49.8	44.6	5.6
中京圏	173	54.9	41.6	3.5
地方圏(小計)	1,139	45.7	51.5	2.8
大都市	319	60.8	36.1	3.1
その他の市町村	820	39.8	57.6	2.7

(参考) 住みたい場所

	該当者数	大都市の都市部	郊外(都心に隣接した地域)	わからない
	人	%	%	%
平成6年6月調査〔都市規模〕	2,210	16.5	76.8	6.7
大都市圏(小計)	684	30.3	66.1	3.7
首都圏	469	30.3	66.5	3.2
京阪神圏	215	30.2	65.1	4.7

ろ、「地域の生活環境になじんでいるから」が四二・八%と最も高く、「地域の人とのつながりを大切に考えているから」が二八・三%などとなっている。

⑤ 住宅勤務と複数居住
在宅勤務については「魅力的であり、やって見たい」が三一・〇%、「魅力的だがやってみようとは思わない」が三三・八%で、若い人で管理的な仕事の人に多かった。

平日は仕事に都合がよい都心に住み、週末には郊外の住宅で過ごすとか、別荘を利用するといった住まい方については、「魅力的であり、やって見たい」が

三三・九%、「魅力的だが、やって見ようとは思わない」が三三・五%となっている。

⑥ 住みたい場所
「商業や医療・福祉、文化施設などの利用が便利な反面、自然環境はあまり望めない地域」と「豊かな自然に親しむことができる反面、商業や医療・福祉、文化施設などの利用に多少不便な地域」のどちらに今現在、住みたいか聞いたところ、前者の「便利な所」と答えた人の割合が四八・五%、「不便だが豊かな自然がある所」が四八・三%とほとんど二分された。

⑦ 都心居住に足りないもの
近年、便利な都心居住が目ざれているが、都心居住に不足しているものを聞いたところ「日当たりや風通し」を挙げた人が三三・九%と高く、以下「住宅や収納空間」三三・九%、「公園や緑地、こどもの遊び場」三〇・五%、「駐車場」二九・七%など。

⑧ 優良宅地の細分化に関する意識
土地の細分化やミニ開発が見られるが、これについては、「個人の財産だから所有者が自由に処分してかまわない」が三五・七%と最も高

く、以下「そのような住宅地は社会全体の財産だから行政が何らかの施策を実施すべき」が二六・三%、「所有者は土地の切り売りを控えるべき」二二・〇%、「中高層建築物に建て替えを促進し、有効利用すべき」一一・八%などとなっている。また、こうした狭い戸建て住宅については「庭の狭さや緑の少なさに不満だが、現状ではやむを得ない」が二七・七%、「機会があれば住み替えたい」が二七・七%と高かった。

⑨ 街なみや景観について
日本の街なみや景観に対する評価は、「よいと思う」が三三・四%に対し、「よくないと思う」が四八・三%と大幅に多い。「よいと思う」の回答者四八八人に理由を聞くと「古いものと新しいものが共存しているから」が二八・七%と高く、「建築活動が自由・活発で活気がある」一八・九%など挙げている。

一方、「よくない」と答えた一、〇〇七人に理由を聞いたところ、「建築活動が自由で、統一性がないから」が二八・〇%、「あらゆる所に商業看板が掲げられ、雑然としているから」二五・四%、「公園・緑地が少ないから」一六・七%など挙げている。

⑩ 公的機関による支援のあり方
国や地方公共団体は、個人の住宅確保にどのような姿勢でぞむべきか、について聞いたところ、「住宅は私的な財産だから行政が関与する必要はない」が一

三・五%だったが、「低所得者などの弱者のためには住宅を用意するなど役割を果たすべき」が四一・〇%もあり、また「住宅は人間生活の基本となるものであり、社会的財産でもあるから、行政が積極的に取り組み、個人の住宅確保を支援すべき」が二四・五%あった。

行政の支援のあり方では、「住宅そのものより住宅環境の整備」を挙げた割合が二五・六%、「住宅にも住宅環境の整備にも同じように力を入れるべき」が五七・五%と高かった。逆に「行政の支援は必要ない」は二・三%と少なかった。

賃貸住宅で3つの調査分析を報告 住宅金融公庫がセミナー

1999年3月25日

住宅金融公庫

住宅金融公庫は三月二十五日、「ハウジングリサーチセミナー」を開き、賃貸住宅に関して三氏がそれぞれの調査結果を分析・検討した結果を発表した。それによると、①これからの賃貸住宅は消費者中心の市場に移り、

「こだわりの物件の提供」と「詳細な情報の提供」がポイントになる②賃貸住宅は平均入居率の若干の上昇で経営状態が改善したが、家賃の値下げ傾向は続いており、経営者の先行き不安はいぜん強い③賃貸住宅の修繕工事は約三割が実施しており、今後は費用の積み立てが必要——など明らかにした。以下は発表内容の要旨。

一、これからの賃貸スタイル

(発表者・融資二部 新田元嗣氏)

調査対象は東京都練馬区、板橋区の公庫融資賃貸住宅一五〇団地・三、三九九戸で、内八八四戸(二六・〇%)が有効回答(一〇年一二月実施)。

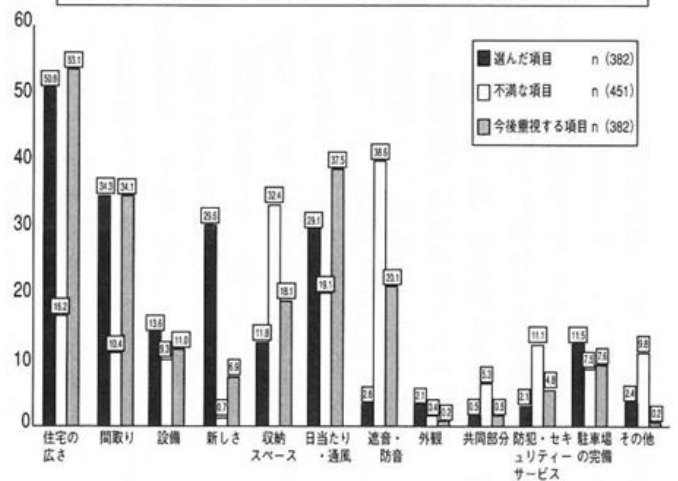
① 調査結果のポイント

現在の住宅を選んだ理由と、不満な点、さらに今後重視する点の三つの質問については、比率にやや差が見られるものの、ほぼ同様の回答傾向。いずれも「住宅そのものの性能・設備」の重視が半数前後を占め圧倒的に多い。「通勤条件」「周辺環境」の不満は一割未満と少なく、不満は「とくにない」が一六%というのも、住居選定時に通勤条件や環境を最優先の条件にした人が多かったためと見られる。

「生活利便性」では選定したときより不満や今後重視する人が多くなっており、すべての面で満足感を得るのは難しいことを示している。

子供に関する事柄では、全体では五%

住宅の性能・設備面で選んだ項目・不満な項目・今後重視する項目の対比



資料：平成10年賃貸住宅入居者調査

② 選択時に重視した住宅の性能・設備をみると、住宅の広さ、間取り、新しさで選択したが、入居後には遮音・防音や収納スペースの不満が四割近くあり、日当たり・通風の不満も二割ある。今後重視する項目では住宅の広さ、日当たり・通風、間取りを挙げる割合が多かった。また遮音・防音については選んだ時は二・六%しか重視していなかったのが二〇・一%が今後重視するとしている。

音が気になる人は「床のスラブ厚さ」により違い、二〇〇ミリ以上ではほとんど

③ 収納スペースの不満は、九〇×九〇×一八〇cmの押し入れを一単位とした場合、平均四・八が居住者の平均収納スペースだが、九七%が不満としており、当然少ないほど不満度は高い。さらに必要なスペースは平均で二・九（押し入れでは約一・五間）もあった。また洋間で不足を挙げた人が多い。

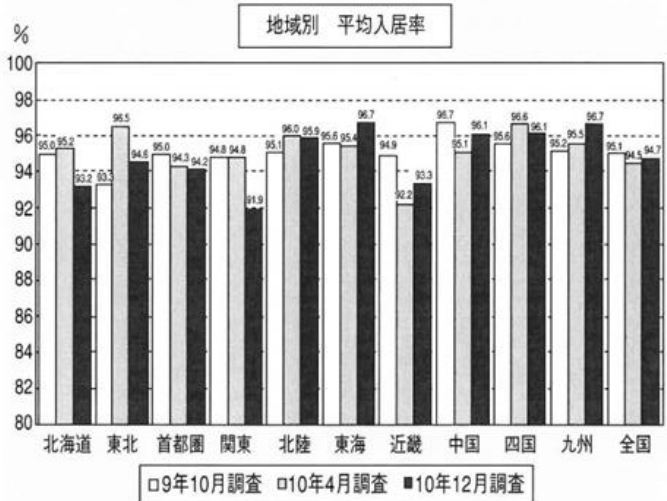
以上のような調査結果から、「これからの賃貸スタイル」は「オーナー中心市場」は崩壊し、「入居者中心市場」が到来する。その際のポイントは「徹底的に入居者ニーズに対応した「こだわりの物件」を供給すること、その物件のメリットなどの詳細な情報を入居者に提供、アピールすることが重要になるとした。

二、「変化の胎動」は見られるか、賃貸住宅市場

（発表者 住宅総合調査室研究員
・福原秀晴氏）

調査の対象は住宅金融公庫融資賃貸住宅の経営者のうち、（副）住宅改良開発公社または（副）首都圏不燃建築公社による保証を受けている方で、対象者二二、一四九人の内有効回答三、九〇八人（回収率一七・六%）。一団地の平均戸数は一七・七戸、一戸当たり平均面積は五九・六㎡。調査時期は一〇年一二月。

① 入居状況
全国ベースの平均入居率は九四・七%



（資料）住宅金融公庫「賃貸住宅経営実態調査」

② 入居者退去後の空室期間
で前回調査（一〇年四月）より〇・二ポイント上昇した。地域別では東海、中国、四国、九州で九六%台と高くなった。逆に北海道、関東は二、三ポイントの大幅な低下となった。首都圏では東京、神奈川県で比較的高く、逆に埼玉県、千葉県で低い。神奈川、埼玉は前回より微上昇。共通して古い物件ほど入居率が低い。

③ 空室期間D・I（入居者退去後の空室期間が一年前と比べて「短くなった」の割合）は全国ベースで▲四四・〇と前回調査より約七ポイント悪化（空室期間長期化）した。

④ 家賃の値上げ・値下げ状況・計画
継続家賃値上げ（値下げ）状況D・I（過去一年間の契約更新時の継続家賃の「値上げあり」の割合）「値下げあり」の割合は、全国ベースで▲一七・五と前回調査（一〇年四月）よりやや悪化した。首都圏では東京都が若干悪化した。埼玉、千葉、神奈川は改善した。建築年別では古い物件ほど下落傾向が強く、さらに悪化している。

⑤ 一方、家賃値上げ（下げ）計画D・I（今後一年間の計画で「値上げ予定」の割合）は、全国ベースで▲六一・二まで低下。東北、関東、北陸、中国なども前回調査より悪化した。首都圏は埼玉県が横ばい以外は軒並み悪化した。しかし今後は供給調整により好転が期待される。建築年別では古い物件ほど悪化する傾向。

⑥ 全国ベースの一㎡当たり平均家賃は約一、四八七円で、年換算上昇率は▲二・四%。地域別では中国、東北で小幅のプラスとなっており、首都圏、四国、九州でも▲一ないし一・五%の小幅な低下にとどまっている。

⑦ この平均家賃を東京都を一〇〇とした指数で見ると、首都圏の八九・〇、近畿圏の七七・四が高いほかは各地域とも五〇から六〇台にとどまっている。しかし、東北・中国・四国、九州とも九年一〇月調査より上昇しており、地域間の格差は縮小してきている。

合「値下げ予定」の割合)は、全国ベースで新規家賃が▲一四・二、継続家賃が▲七・七で、いずれも値下げ傾向だが、マイナス幅は縮小した。とくに首都圏と近畿圏の新規家賃の値下げ傾向が強い。

⑤ 経営状態と見直し

経営状態D・I(過去一年間の経営状態について「黒字」の割合「赤字」の割合)は全国ベースで二六・一と前回調査(一〇年四月)より四ポイント改善した。地域別では、北海道で悪化、四国で横ばい以外は軒並み改善し、とくに関東、東海、中国、九州が顕著だ。一方、経営見直しD・I(今後一年間の経営が「よくなる」の割合「悪くなる」の割合)は、全国ベースで▲四〇・〇と大幅な悪化基調となっている。現状は改善しているが先行き不安視する経営者が多い。とくに近畿は▲五四・四と大幅なマイナス。

経営見直しを左右する要因では、経営見直しD・Iとの関連で見ると、空室期間と新規家賃値上げ計画が大きく影響していることが認められた。

三、賃貸住宅における修繕の実態

(発表者 融資第二部・五十嵐薫子氏)

賃貸住宅を長く良質ストックとして活用するには維持・修繕工事が必要な時期に的確に実施することが重要なため、オーナーを対象に修繕についてのアンケート調査を行った。内容は共用部分の修繕と修繕の長期計

画、専用部分の修繕の実施と費用負担に関すること。調査対象は公庫融資賃貸住宅のオーナーの内、(1)住宅改良開発公社または(2)首都圏不燃建築公社の保証を受けている人。二、一四九件の内、有効回答は三、二二一件(二四・五%)だった。調査実施時点は一〇年二月。

(一) 共用部分の修繕

① 工事の実施率 二八・五%のオーナーが何らかの修繕をしており、実施率は古い物件や規模が大きい物件が高い。地域別では北海道と近畿が高い。築六、七年から実施率が増えており、平成四年以前の物件は二〇%を超える工事もある。

実施した工事は「駐車場・自転車置き場・物置の補修、設置工事」が三二八件と最も多く、次いで廊下・階段、玄関ホールの補修が多い。一〇人に一人は工事を実施している。

② 工事費 工事費は一回平均八六・九万円、三〇万円未満が五〇・九%、一〇〇万円未満が八一・三%を占める。調査先は「預金」が五三・五%で、しかも預金だけで賄った工事が二六・七%に上る。修繕費積み立てを使ったケースは一〇・二%、借入金を使った人は工事費八〇〇万円以上の修繕の場合が多い。

③ 長期修繕計画と修繕積立金 三九・〇%のオーナーが長期修繕計画を立てている。この計画があるオーナーの内七四・六%が修繕積立金を積み立てている。

(二) 専用部分の修繕

① 工事の実施状況 畳やふすま、障子、床、壁、天井といった入居者交代時の現状回復のための修繕が六割を占める。また築年数の経過とともに入居者交代時の修繕割合が減少し、設備機器の取り替えや建物本体工事の割合が増加している。

② 設備機器の取り替え、建物本体工事の実施率 多く行われている順番で見ると、「窓とドア」「給湯機」「流し台」「風呂釜・浴槽」となっている。また築年数が長いほど工事実施率が高い。地域では関東と近畿が多い。

③ 工事の費用負担 入居者交代時の修繕では、畳、ふすま、障子、は入居者が負担しているケースが半数を超える。築年数の経過とともにオーナーと分担する割合が増えている。設備機器の取り替え、建物本体工事では、部屋の間取り変更を入居者が費用負担しているケースが比較的多い。築年数の経過とともに、オーナーが費用負担するケースが増加傾向にある。とくに東北・九州はオーナー負担が八割を超える。

(三) 今後の課題

① 公庫のリフォーム資金融資は築一〇年以上の賃貸住宅で利用が多いため、元年度以前に建てた賃貸住宅の実態を把握する。

② 工事の必要な時期や費用のモデルケースを試算し、家賃収入から積み立てる必要性をオーナーに周知する。

「借上公営住宅」の新しい展開

——市営住宅オーナー募集——

札幌市都市局住宅部住宅相談課／課長

桂 利宏

平成八年の公営住宅法の改正により、借り上げによる公営住宅の供給が可能となった。「借上公営住宅」は、これまでの直接建設の公営住宅に比べ初期投資の低減・立地の多様化・用地取得難への対応・ソーシャルミックスの実現・将来の住宅用途の融通性といったメリットが考えられる。以上のことから本市では平成一〇年度から事業に着手したので、その概要について紹介することにする。

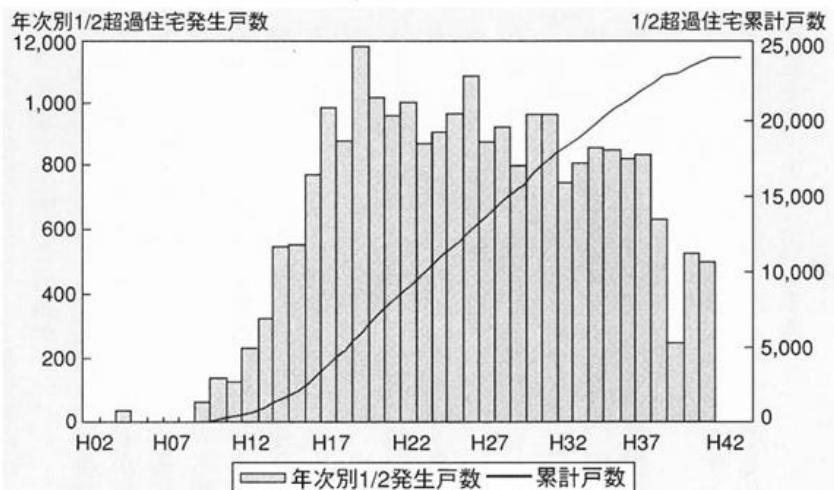
借上市営住宅の必要性

平成八年度を初年度とする札幌市第三次五年計画において、平成一〇年度～一二年度において各年度二〇〇戸合計六〇〇戸の借上市営住宅を供給することとしている。これは、最近の国の公共投資削減方針により公共事業費の削減が迫られている状況から、初期投資のかさむ直接建設方式の市営住宅は、今後縮減されることが予想されるからである。

本市の公的住宅供給計画と同時に策定した「市営住宅再生マスタープラン」において高度成長期に大量供給された市営住宅のストックが近い将来、一斉に建て替えて時期（耐用年数の過半超）を迎えることから建て替えて、住戸改善や用途廃止等総合的な供給計画が求められている。

したがって、今後は市営住宅が果たす方向性を見据えた上で、公的住宅全体の需要に

耐用年数1/2超過住宅戸数の発生状況



本市の借上市営住宅事業の基本方針

① 借上期間
借上期間は、入居者の安定と補助金の効

して特定優良賃貸住宅制度等の他の施策とも連携し、既存ストックの活用や借上住宅などの新たな供給手法も考慮した総合的計画的な市営住宅の供給を行う必要がある。

① 借上期間

借上期間は、入居者の安定と補助金の効

率性から民法上の賃貸借契約の最長期間とされている二〇年間とする。

② 対象住宅

より良好な住宅ストックを指向できる新築住宅を対象とする。なお、法律上一棟のうち一部でも良いとされているが、当面は管理面でのトラブルを避けるために一棟単位とする。

③ 建設するまでの事務の一部を委託

建設するまでの事前相談や資金計画等の事務については、専門的知識が必要であり、本市では現在そのノウハウや人材が不足している。このため当面はこの事業と内容がほぼ同様である特定優良賃貸住宅業務の実績を持つ北海道住宅供給公社（以下公社という）にこの業務を分担してもらっている。このことにより業務全体にわたって事業者をサポートすることができ確実な事業遂行が期待できる。このサポートを「公社のパートナーシステム」と言う。このシステムの概要は下表の通りである。

④ 住宅借上料等

住宅借上料等は法律に基づく近傍同種の住宅の家賃以下とする。また、住宅の計画修繕（給排水管の更新や外壁塗装等）については、建物の所有者である事業者が実施することとし、それを担保するため改善命令等の措置が出来るようになっていく。

⑤ 建設費の補助と整備基準

建設費の補助は法律上の対象工事補助額とする。住宅の整備基準については、基本的には直接建設の住宅と同一水準とするが、民間の借上住宅であることも考慮し実情に即した対応をすることにしている。「整備基準の概要」は次ページの表の通りである。

⑥ 事業採択についての考え方

どの事業を採択するのかについては、単なる住宅供給にとどまらず利便性・住環境・既存公営住宅との地域バランス、市街地整備事業との連携などを考慮の

北海道住宅供給公社のパートナーシステム

1 パートナーシステムとは

パートナーシステムとは、公社が、資金計画から建物（土地活用）プランニング等、トータルにわたってオーナーを手助けするシステムであって、その利点としては、下記のもの挙げられる。

- ① 公社がオーナーと連帯して公庫融資を借り入れるため、一般の場合より有利な条件で利用できる。
 - ・店舗、事務所の併設が認められており、その部分についての融資も可
 - ・公庫に対する保証人が不要
- ② 建築申請手続き、公庫への資金借り入れ、工事の発注、着工からしゅん工までの工事監理・検査、しゅん工後の建物・土地の諸登記に至までの一連の業務を公社が行う。
- ③ 公社割賦資金の利用により、自己資金不足を解消できる。

2 パートナーシステムの利用条件

- (1) 住宅金融公庫融資を利用する者
- (2) 土地の所有権または借地権を有し、地上権および抵当権が公庫・公社の上位順位設定可能な者
- (3) 連帯保証人のある者
- (4) 賃貸住宅の経営及び管理能力のある者
- (5) 日本国籍の者か、外国人（永住許可を受けているか、在留者およびその子）または外国法人以外の法人

3 パートナーシステムにおける経費等

(1) 譲渡価格

（直接工事費＋公社諸経費）＋消費税相当額

※ 公社諸経費は、設計審査費、工事監理費、工事期間中利子などがその対象となり、直接工事費額に応じてその5.5～7%がオーナーの負担額とされている。

(2) 別途負担金 設計費、地盤調査費、測量費、解体整地費、近隣対策費、TV電波障害費等は直接工事費に含まれておらず、別途、オーナーの負担額となる。

(3) 債権管理事務費

（公庫融資金＋公社割賦資金）×0.1/1,000×1.03

上、施策効果が見込まれる事業を優先的に採択することとしている。

借上市営住宅オーナー募集

本市では、平成九年度までに住宅を借り上げるための要綱等を整備し平成一〇年五月からオーナー募集を行った。その結果、一〇年七月三十一日の締切時点で一六件六一一戸（募集戸数二〇〇戸）の申請があったところである。八月から公社において事業計画・資金計画・自己資金の割合・住宅型別のバランス・二〇年後の見通し・パートナーシステムの要件審査等について十分な検討が行われた。その結果、二事業者五九戸の申請があり事業認定された。事業認定に至るまでの経過概要は、次ページの通りである。

今後の対応方針

次年度以降の対応策の一つとして条件の緩和が考えられる。このことにより応募割れの解消は図れると思われる。が、緩和すればするほど市費の持ち出しが大きくなること予想され、財政的に非常に厳しいものとなる。今後の対応策としては、一〇年度の結果を充分分析すると共に他都市の状況も調査し、長期的スパンで対応策を検討する必要があると考えている。

借上市営住宅整備基準の概要

項目	内容								
①立地	交通等の利便性が高く、周辺環境が住宅建設に適した地域								
②構造	耐火構造の共同建て又は長屋建て								
③住戸数	原則20戸以上								
④住戸専用面積	単身世帯向け住戸；37～43㎡／一般世帯向け住戸；55～80㎡								
⑤住戸形式の配分	単身住戸（1LDK）、一般住戸（2LDK・3LDK）を適切に配分する 単身住戸（1LDK）は全住戸のうち、10～30%設ける。 3～4人向け住戸（3LDK）は全住戸のうち20%以上設ける。								
⑥駐車施設	「札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱」に定める設置率かつ60%以上の駐車施設を設ける。（下表参照） ※駐車場は借上げ対象外です。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>設置率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	設置率	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	80%	第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域	70%	その他の用途地域	60%
用途地域	設置率								
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	80%								
第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域	70%								
その他の用途地域	60%								
⑦駐輪施設	1住戸あたり1.5台分の駐輪施設を設置する。								
⑧空地等	敷地面積の10%以上の空地（緑地・広場・児童遊園・通路など）を設ける。								
⑨高齢者対応	床の段差解消など高齢者の利用に配慮した設計（長寿社会対応住宅設計指針同捕捉基準）および単身者向け住戸への緊急通報プザーの設置等								
⑩寒冷地対応	新省エネルギー基準の遵守、暖房設備の設置等								

平成10年度札幌市借上市営住宅の事業経過

平成8年4月1日 第3次5年計画（8～12年） 着工ベース600戸計画
 （10年度から毎年200戸着）

平成8年5月31日 公営住宅法改正 借上げによる公営住宅供給が可能となる

平成10年4月1日 札幌市借上市営住宅制度実施要綱・整備基準施行

平成10年5月12日 事業者募集の説明会（広報さっぽろ5月号掲載） 参加者470名

平成10年5月14日 事業者募集（広報さっぽろ6月号掲載）

相談物件数 50件

相談の主な内容	件数	相談後の感触	件数
・計画場所はどんな建築規制があるのか	45	・土地利用方法の選択肢として制度の詳細を知りたかった	23
・建物、駐車場の管理はどうなるのか	35	・申し込みする	15
・20年後はどうなるのか	24	・20戸建てるには敷地条件が整わない	6
・税法上のメリットはないのか	23	・アパート建替時期だが入居者がいるので次年度以降に向け検討したい	3
・家賃の改定時期は	20	・収支計算後、検討したい	3
・どの地域に計画すると優先的に認定してもらえるのか	15		

平成10年7月31日 申込者 16名 611戸
 相談物件の中からの申し込み……………13名 543戸
 募集説明会により申し込み……………3名 68戸

辞退者 2名 52戸（8/1～8/24）
 家族の反対……………1名
 収支が合わない……………1名

平成10年8月25日 申込者に対する説明会（今後のスケジュールと留意事項及び契約関係の説明）申込者14名の内13名出席
 辞退者 9名 320戸（8/25～9/22）
 収支が合わない……………5名
 入居者の立ち退き困難……………4名

平成10年9月29日 北海道住宅供給公社は5事業者233戸（計画変更により当初の6戸減）のパートナーシステム要件審査の結果、2事業者59戸を採択

平成10年10月1日 借上市営住宅建設計画の認定申請受理
 2事業者59戸（1棟39戸……中央区、1棟20戸……西区）

平成11年2月1日 工事着工

平成12年1月1日 入居予定

Information

インフォメーション

平成一一年度「まちづくり税制セミナー」を開催

当センターでは、平成一一年度の「まちづくり税制セミナー」を四月二〇日（火）首都圏会場、四月二二日（木）中部・近畿圏会場それぞれ開催いたしました。

このセミナーは、当センターアドバイザー、JA全中・まちづくり情報センター顧問の税理士・柴原一氏を講師とし、まちづくりに携わる地方公共団体やJA関係職員及び民間の方を対象に開催しており、今回は一一年度税制改正、都市農地に関連した税制について、わかりやすく解説し好評を博しました。

なお、今後の当センターでの研修計画は別表のとおり予定しておりますので皆様もふってご参加ください。

平成11年度 都市農地に関する研修会 開催予定

名 称	開 催 内 容
1. 農のあるまちづくり研修会	(1)首都圏 平成11年7月23日 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成11年7月28日 大阪会場 共通事項 ①時 間 13:00~16:45 ②テーマ 都市農地のもつ多面的機能を活かしたまちづくりの取組や事例を紹介する。 ③受講料 公共団体・JA 6,000円 その他 9,000円
2. 定期借地権セミナー	(1)首都圏 平成11年10月上旬 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成11年10月中旬 大阪会場 ①時 間 10:00~16:30 ②テーマ 定期借地権制度の課題及び事例。 ③受講料 公共団体・JA・定期借地権普及促進協議会会員 12,000円 その他 17,000円
3. まちづくりリーダー研修会	(1)首都圏 平成11年11月上旬 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成11年11月中旬 大阪会場 共通事項 ①時 間 10:00~18:30 ②テーマ まちづくりに携わる担当者を対象に、先進地の事例視察と参加者相互の意見交換を行う。 ③受講料 公共団体・JA、その他 一律15,000円

(注) 平成11年4月1日現在の開催予定であり、内容を変更することがあります。

都市農地研究会が横浜市で現地研修

建設省、国土庁、農林水産省と当センター、全中等のJAグループ全国機関の関係部署を会員とした都市農地研究会の現地研修が三月八日、二六人が参加して横浜市内で行われ、市民農園や土地区画整理事業、野菜直売所を視察しました。

最初に視察した横浜市金沢区柴町の「柴シ

ーサイドファーム」は五〇〇区画もある全国有数の市民農園。東京湾に面した丘陵地の農業振興地域（市街化調整区域）に、農村基盤総合整備事業（集落農園特例型）を導入して整備。休養施設や車椅子で農作業できる区画もあり、市民の憩いの場所としても期待されています。

平成二一年度事業計画

（財）都市農地生活活用支援センター

一、基本方針

三大都市圏における市街化区域内農地が「宅地化する農地」と「生産緑地」に区分されて以来、各地で都市農地を活用したまちづくりが進められてきたところであるが、未だ都市基盤の整備されていない地域が数多く残されているのが現状である。

都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅の建設等の促進が期待されている中で、農地所有者等によるまちづくりへの気運の醸成や特定市における整備プログラム等に基づいた具体的な事業化を一層推進することが要請されている。

一方、都市における農地の持つ多面的機能が都市住民の生活を様々な面で豊かにするものとして評価が高まっており、その意義・役割が見直されつつある。

このような情勢を踏まえ、国、地方公共団体、JAグループ等の協力を得ながら、以下の方針の下に各事業を推進する。

(一) 農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。

(二) 地方公共団体、JAとの連携の強化を図る。

(三) 「農住組合事業」「緑住まちづくり型都市再生区画整理事業」「特定優良賃貸住宅供給促進事業」を始め、各種事業・制度の普及啓発を一層進める。

(四) 農地の持つ多面的機能にも着目し、都市農地を活用したまちづくりに関する情報の収集・提供に一層努める。

(五) 良好なまちづくりを実現する手法として幅広い活用が期待される定期借地権制度の普及活動を推進する。

なお、三大都市圏以外においても、農地所有者等によるまちづくりの気運が高まっている地域については、農住組合事業を始め、各種事業・制度についての普及啓発を行う等、計画的なまちづくりを支援する。

二、事業計画

(1) 調査研究事業

① 都市農地の計画的な宅地化に関する調査、適地調査、モデルプラン策定及び個別の地域における調査、計画策定等を実施する。

② 都市農地を活用したまちづくりについて、実態を調査するとともに推進方策について研究する。

(2) 研修事業



次いで「桂公田野菜直売所（写真）」（栄区公田町）、「長尾台土地区画整理事業」（栄区長尾台）、「戸塚野菜直売所」（戸塚区戸塚町）を視察し、都市農業のあり方やミニ開発防止の面整備など探りました。

① 地方公共団体及びJA等担当者を対象に、制度改正等を含む都市農地に係る「まちづくり税制セミナー」を開催する。

② 都市農地のもつ多面的機能を活かしたまちづくりの取組みや事例を紹介する「まちづくり研修会」を開催する。

③ まちづくりに携わる担当者を対象に、先進地の事例視察と参加者相互の意見交換を行う「まちづくりリーダー研修会」を開催する。

(3) 研修支援事業

地方公共団体、JA等が地域のニーズに対応して開催する研修会について、開催企画への協力、講師の紹介・派遣及び資料の提供等の支援を行う。

(4) 普及啓発事業

① 都市農地に関する情報誌「都市農地とまちづくり（季刊）」の充実・改善を図るとともに、関係者の協力を得て講読部数の拡大に努める。なお、都市農地に関する情報を積極的に提供するため出捐団体、特定市及び単位JAに対して今年度から配布する。

② 地方公共団体及びJA等の担当者向けに、まちづくりに係る最新の税制について分かり易く解説した、「平成一年度版都市農地のための税制Q&A」を発行

する。

③ 都市農地を活用したまちづくりに関する事例等を収集し、地方公共団体、JA等に提供する。

④ インターネットのホームページを拡充し、広くセンター事業のPRを行うとともに都市農地を活用したまちづくり情報を発信する。

⑤ 地方公共団体とJAの連携組織であるまちづくり協議会等と協力し、農地所有者等を対象に「まちづくりセミナー」を開催する。

(5) 相談事業

① 地方公共団体、JA及び農地所有者等からの各種事業・制度、税制及び土地の有効活用等まちづくりに関する相談に適切に対応するとともに、農地所有者等のまちづくり事業に対する理解と意欲の高揚に努める。

② 農地所有者等によるまちづくり事業を支援するため、「都市農地活用アドバイザー」を派遣する。

なお、派遣の効果を一層高めるため、「アドバイザー研究会」を継続して開催する。

(6) 定期借地権制度の普及推進事業

① 定期借地権制度の普及推進及び事業化の支援を行うため、各種の調査研究を

実施する。

② 定期借地権制度の普及推進を図るため「定期借地権セミナー」を開催する。

③ 「定期借地権普及促進協議会」の事務局として、定期借地権制度の普及啓発、情報の収集・提供、推進方策の検討等を行う。

(7) その他

① 国、地方公共団体、JAグループ等の関係機関が情報交換・意見交換を行う「都市農地活用連絡会議」を開催する。

また、三大都市圏の各圏域別に実務担当者による情報交換会を開催する。

② 地方公共団体における連絡協議会等に積極的に参加し、その活動を支援する。

③ 国、JA全中等の協力を得て、特定市と単位JAに赴き、まちづくりに関する地域の実情を把握するとともに、良好なまちづくりに向けた意見交換等を行う。

④ 都市農地の計画的なまちづくりに関する取組状況を把握するため、地方公共団体における「まちづくり取組状況調査」をとりまとめ、関係者へ情報を提供する。

⑤ 優良田園住宅促進協議会の賛助会員として、優良田園住宅の建設の促進を支援する。

市民農園

市民農園は1970年代から都市近郊の各地で見られるようになりました。労働力不足の農家が一部の農地を10から20㎡程度に細分化し、農作業体験や自家用野菜を作りたいという近隣の一般市民に1年間ずつ貸したのが始まりです。しかし、これには農地法上の問題もあり、制度として確率したのは1989年に施行された「特定農地貸付法」と、翌90年に施行された「市民農園整備促進法」からです。特定農地貸付法では農業に対する国民理解を深める、遊休農地の利用増進になるなどを理由に、地方公共団体やJAなど公的機関が開設することを条件に市民農園を認めました。

こうした施策によって一般市民のレクリエーション的なニーズにこたえるだけでなく、高齢者の生きがいや学童農園としての教育効果、身障者の福祉対策にも活用されています。また自然・生態系維持など農業・農地の多面的機能を評価し、94年には「特定市民農園制度」を創設して、都市公園に準じて長期間維持できる大規模な農園もできるようになりました。

しかし市民農園は農家自ら耕作していないとして相続税の納税猶予制度が適用されず、相続で廃止されるケースが多いのが大きな課題です。このため「体験ファーム」という農家の耕作を前提にした農園も出てきています。

市民農園数は集計されない農家個々の開設が多いため不明ですが、約6,000か所あり、50万人が利用しているといわれています。

(参考資料 全国農協中央会編、農林統計協会発行「市民農園をはじめよう」、日本農業新聞99年5月17日号など)

ランドスケープ (Landscape)

風景、景観、修景をいいます。元来は造園上の用語で庭園美化などを意味していましたが、近年では建築物や公共施設などの形態、意匠、色彩を周囲のまち並みに調和させることやストリート・ファニチャーの配置などをふくめて、都市計画的な景観整備一般をあらわすことが多くなりました。

(参考資料：「最新都市計画用語辞典」都市計画用語研究会、p. 161ほか)

■ファーマーズマーケット

大型の常設店舗でJAが組織的に運営する農産物の直売所をいいます。

農産物の直売は、農家個人の庭先販売、農家グループによる朝市など、さまざまな流通形態で行われてきましたが、規制緩和による自由競争のなかで市場原理に基づく品質と価格競争の波に押し流されることのない農産物の流通形態の一つとして、生産者と消費者を直結、効率的に結びつくように生み出されました。また、高齢時代を向かえ、農家のお年寄りや主婦層の社会参加を進める一助にもなっています。

JA全中地域振興部地域振興課では、平成11年度の事業計画として、共生運動の推進と全国的な直売所の設置推進として「女性や高齢者農家によるファーマーズマーケットの設置推進を図り、近隣消費者との共生を図る。そのため、女性部と連携した第2回直売所振興研究会を開催する」と掲げています。

(参考資料：平成8年度地域社会計画センター調査報告会資料、およびJA全中資料より抜粋)

■農地保有合理化法人

農地の売買や賃貸借、信託などによって農地を集団化したり、担い手農家に集積する「農地保有合理化事業」を行う公益法人で、知事が認可しています。市街化区域以外の農業振興地域を主体に上記以外にも生産法人の育成、農業技術・経営指導や研修、土地整備なども行っています。最近では遊休農地や耕作放棄地の活用にも期待されています。また全国段階には資金融資などで法人を支援する(社)全国農地保有合理化協会があります。

この農地保有合理化法人は当初、兼業農家の農地を担い手農家に集積するなど農業構造を改善しようと、1970年代にまず都道府県段階につくられ、1993年の農業経営基盤強化促進法によって各地でつくられ拡充されました。その結果、現在の市町村段階の合理化法人は社団法人16、財団法人83、市町村5の計104あるほか、515JAが資格を持っており、合計666(いずれも98年4月現在)に上っています。同法人は大半が農業公社形態をとっています。

(参考資料 全国農地保有合理化協会のパンフレットなど)

編集後記

ゴールデンウィークの真っ最中、故郷北海道へ向かうフェリーの中での執筆です。

今年の四月に部署の異動に伴い、「都市農地とまちづくり」の編集委員となった訳ですが、あらためて都市農地とは？と言われてもピンと来ないのが正直なところです。

しかし、都内S区に住むこと八年、コンクリートとアスファルトに囲まれ

た環境と生きていたところが、よく見てみると小規模とはいえ畑が結構近くにあることに気がつきました。それどころか、よく利用しているクリーニング屋の店頭で野菜が販売されており、聞いてみると御主人が「うちの畑とれた野菜ですよ」と一言、また、住宅地のだ真ん中に無人の野菜の販売所まであったりと、今まで無関心であったことが、あらためて考えてみると意外と身近なところにあるものだと感じています。

三六歳になった現在、街のネオンばかりを求めていた自分が、いつの間にか自然や緑を求めるようになり、ベランダで野菜づくり（実績はミニトマト一個のみ）や植物の栽培等、やってみるとそれぞれの日々の生長を感じるこ

とができ、「これが農業を楽しむ基本かな」と思っております。（もちろん楽しいことばかりではないことはわかっておりますが）。

都市部でも生産的な農業、また、自らが楽しむ農業と形態は様々ではあります。住民が農業を身近に感じるような、また、都市と農地の調和のとれたまちづくりができればと思います。私もこれから編集に携わる中で知識を深めていきたいと思っておりますので、皆様のご意見、ご指導をよろしく願います。

本年度から本誌編集の事務局の一人となりましたが全く経験のないことなので関係者の皆様にご迷惑をおかけしないかと心配しております。今後ともよろしく願っています。私の自宅のまわりは5

センター刊行物のご案内

都市農地に係る事業制度の概要と活用事例

まちづくりに関する補助制度を解説した地方公共団体、JA等の担当者のための携帯参考書。今回既刊を全面改訂し、制度を活用した各種事例を新たに紹介する。

A4判 127頁 定価1,100円(税込み、送料別)

定期借地権活用事例集

土地活用の一手法として注目される定期借地権について、戸建住宅、集合住宅、業務系に分類し、全55例を紹介する事例集

A4判 124頁 定価1,000円(税込み、送料別)

農住組合の手引

平成6年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル

A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円
(民間)7,000円

都市農地を活用したまちづくりガイド

まちづくりの気運の醸成から事業化までの対応方法を事例や参考資料により分かりやすく解説した、公共団体やJAの担当者向けガイド

A4判 285頁 定価4,000円(送料別)

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等の取り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 50頁程度 年間購読料 4,800円

農住組合のめざすまちづくり事例集

農住組合によるより質の高いまちづくりを推進するため、地方公共団体、JA等の担当者向けにまちづくりを進める上での考え方をテーマ毎に具体的事例を中心に写真や図面でわかりやすくまとめた参考書。

A4判 101頁 定価2,800円(税込み、送料別)

次第です。
(T.O)

●情報誌編集委員会●

主査 吳 祐一郎(建設省建設経済局)平成11年4月退任
委員 伊藤 吉和(建設省住宅局)平成11年4月退任
大石 智弘(建設省建設経済局)
高橋 一郎(国土庁土地局)平成11年5月退任
安里 元男(農林水産省経済局)平成11年4月退任
相原 秀彦(横浜市)
玉崎 由則(大阪府)
加藤 伸雄(名古屋市)
三角 秀樹(JA全中)平成11年4月退任

亀村 幸泰(建設省建設経済局)平成11年4月就任
仲田 正徳(建設省住宅局)平成11年4月就任
島村 知亨(国土庁土地局)平成11年5月就任
柴田 修二(農林水産省経済局)平成11年4月就任
伊藤 悟(JA全中)平成11年4月就任

事務局
(財)都市農地活用支援センター
望月 英男
荒井 實
本郷 雅司 平成11年4月退任
小野 俊夫 平成11年4月就任
吉田 史子

●発行所——(財)都市農地活用支援センター
〒160-0022 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——吉田 公二
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1999年5月29日
●発行日 1999年5月31日

都市と農村の交流における地域振興策 事例・マニュアル集



『地域特産加工事業・直売所事業優良事例集』

税・送料込み 平成11年3月発行 A4判 124頁 525円 JAグループ内限り

消費者の視点に立った特産加工品事業を展開する「農産物加工所」、安心できる作り手の顔の見える「農産物直売所」について積極的に事業展開しているJAの事例を詳細に調査し、事業としての取り組み方をデータ化したものである。

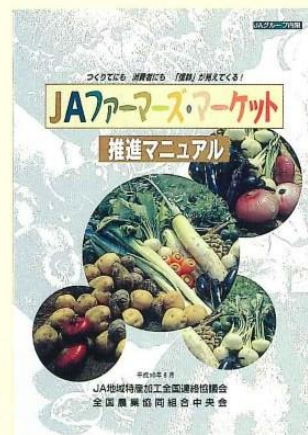
農産物加工5事業事例、農産物直売所4事業事例を掲載している。

『JAファーマーズマーケット推進マニュアル』

税・送料込み 平成10年3月発行

A4判 98頁 1,050円(10部以上一括申込み時700円) JAグループ内限り

JAファーマーズマーケットの必要性と位置づけを明確にしたうえで、設置、運営する場合の具体的な考え方や手順を示し、さらに立地条件によるJAファーマーズマーケットのタイプ分類とそれぞれの実践事例を紹介している。



事例データ集『JA農産物直売所(ファーマーズマーケット)』

税・送料込み 平成10年3月発行 A4判 594頁 2,500円 JAグループ内限り

国民の食に対するニーズが「安全・安心・新鮮」へと高まるなかで、農産物直売所についても関心が高まっている。この事例データ集は、JAが取り組んでいる農産物直売所に対し、調査を行い296の事例についてとりまとめた。

名称、所在地、敷地面積、運営方法、営業時間、販売品目、年間販売額、1日あたりの集客数など、各JA直売所の運営や経営状況について掲載している。



■申込み先…

全国農業協同組合中央会
地域振興部地域振興課

※お申込みはFAXで。FAX.03-5255-7358

TEL.03-3245-7933

☎100-0004 東京都千代田区大手町1-8-3(JAビル)