



# 都市農地と まちづくり



## 窓

- ・小さなまちづくりからの可能性

## 地域をひらく知恵

- ・新・郊外居住の実現をめざして  
神戸・ガーデンシティ「舞多間」みついけプロジェクトの試み
- ・J Aならけんの農住組合への取り組みについて
- ・農地を守るまちづくり—国分寺市の取り組み—

## 情報アラカルト

- ・「景観法」を国会へ提出、良好な景観形成へ初の総合的な制度  
確立をめざす。

## 農住まちづくり支援だより

## お知らせコーナー

2004年春季号  
(第39号)

発行：財都市農地活用支援センター



シリーズで都市農地活用  
アドバイザーにご意見を  
いただきます

## 小さなまちづくりからの可能性

株式会社 現代計画研究所 広島事務所 今井 信博



### 農と住の調和したまちづくりへの期待

地価の低下、住宅需要の減少と供給過剰による在庫の蓄積が進む現在、農と住の調和したまちづくりを成立させることは容易ではない。しかし、既存の街や環境に織り込む小規模なまちづくり、農と住の調和するまちづくりは、郊外住宅団地やマンションにはあきたらないユーザーの期待に応える手法であると、ユーザーと接する設計者としては感じる。

その際、求められるのは単なる宅地の計画ではなく、魅力的な「生活像」・「空間像」、家づくり手法の工夫、家や街並みを育てる仕組みなど、総合的な提案であると思う。

### ユーザーの変化

「郊外住宅団地には住みたくない。お年寄りも赤ん坊もいる古い街がいい。」

ある大規模郊外住宅団地の需要調査で聞かれた子育て世代の女性の声である。収入、年代、社会的属性の似た居住者が集まり、一斉に高齢化する大規模な郊外住宅団地には違和感を覚えるという趣旨の発言で、若いユーザーの意識の変化として印象に残った。

既存のまちづくりや家づくりにあきたらない思いをもつユーザーの少なくないことは、広島県生活協同組合連合会、J Aグループ広島、設計者らのグループ「木の香る住宅工房」（事務局：現代計画研究所）が主催し、5年前から続けている「住まいのセミナー」等の取組において感じる。セミナーは、家づくりから森林・林業に渡る内容のユーザー向け連続講座（年6回）と、山のセミナー（春の植林、秋の伐採見学）からなり、過去5年で延べ1,500人を越える受講者を得た。受講者は安さ優先ではなく、地域の木、自然な素材、地域に暮らす視点で地域と融合するような家づくりへの関心が高く、お仕着せの住まいを好まない人が多いようである。セミナーで取り上げ、そのような参加者の関心と共感を集めた事例として、次に紹介する「山藍摺（やまあいずり）の家」があげられる。

### 小さなまとまりでもできること

「山藍摺の家」は味サンルネストと「木の香る住宅工房」の取組で、鳥根県浜田市近郊の金城ニュータウンにおいて、まとまった5区画を一体的に計画し、魅力的な家と街並みを手頃な価格で実現することを目指したプロジェクトである。宅地は分譲・定期借地の選択ができ、建物は「木造スケルトン」の考え方で骨太な杉の架橋によるいわば大きなワンルームとして計画し、初期の取得費用をおさえ、家族の成長・変化と共に無理なく家を育てることを提案をした。地域の木や素材を用い、石見地域の住文化を踏まえたシンプルなデザインとした。また、威圧感を抑えた建物形態と互いの見え方を配慮した配置を採用し、緩衝となる中庭的な緑を5棟で囲み、通りに対しては連続的な緑を設け、団地の中にオアシス的な街区を生み出すことを狙った。庭並みを共同で育てる参加型プログラムも予定し、家と共に街を育てる提案を行っている。セミナー参加者からは広島市近郊で取り組んで欲しいとのリクエストがあった。これは万人向けではなく、一定の思いのある人を対象としたテーマ性のある提案であるが、小規模なまちづくりには適した手法といえよう。



図1：山藍摺の家・模型写真



図2：山藍摺の家・インテリア、  
設計：木の香る住宅工房設計グループ



図3：府中市T地区農住まちづくり計画・模型写真

## 農住まちづくりでの提案

広島県府中市において、J A府中市(当時)、J A広島中央会、県立広島女子大学の岡野博教授らと取り組んだ0.7ヘクタールの農と住の調和したまちづくりでは、長期的な事業性ととも「生活像」・「空間像」を重視した提案を行った。計画チームが提案したのは「高齢者と子育て世帯の共棲村」である。多世代が集まって住むことで、世代間の交流や相互の助け合いを通じて高齢者の生きがいや創出し、子育て支援も可能となる「生活像」、高齢者も若い人も住みやすい低層の木造住宅を車の入らない安全な中庭を囲んで配置し、菜園や樹木、残した水田、古い屋敷も一体となり、落ち着きと潤いのある街並みを醸成しようという「空間像」を提示した。

市内に住む20～60代の女性に計画案についての意見や感想をうかがったところ、お年寄りには小規模に集まって住む計画案の形式が好ましいことや、菜園を通じて友達ができるであろうとの指摘があった。子育て世代では、普段から子供達に高齢者との接点を持って欲しく、若い親世代も高齢者との交流が必要であることや、子供の安全な空間が欲しいとの

指摘があり、計画案の配置が評価された。計画案の20戸程度というまとまりが親しみやすいとの声も聞かれた。

この計画は小作権者との交渉の遅延などにより現在中断しているが、幅広い年代が住む「生活像」、それを支える「空間像」、これらを既存の街に織り込む提案は、従来の大規模な郊外住宅団地への違和感をもつユーザーにも共感を得られるものと思う。

### 小さなまちづくりを積み重ねる

曲がり角といわれつつ大規模郊外住宅団地は建設され、分譲マンションは終末問題を先送りして供給されている。その中で、農と住の調和したまちづくり、小規模なまちづくりは、ユーザーに別の選択肢を示しうる。但し、郊外団地やマンションとは異なる「生活像」・「空間像」の提案、広域のまちづくりへの展望も求められる。設計者としては、良質で小さなまちづくりを積み重ね、点から線、線から面へ、地域の魅力を増やしてゆきたいと考えている。

#### 今井信博(いまい・のぶひろ)氏プロフィール

1959年宮崎県生まれ。東北大学大学院工学研究科建築学専攻修了。戸建て住宅・集合住宅をはじめ、小学校や高齢者福祉施設の設計、住宅地設計に携わるなど幅広く活躍中。

都市農地活用アドバイザーとしての活動も多い。なお、@都市農地活用支援センターHPの「都市農地活用アドバイザー」のページにはアドバイザーの登録者名簿(アドレス[http://www.tosinouti.or.jp/index\\_ad.files/ad-list1804.pdf](http://www.tosinouti.or.jp/index_ad.files/ad-list1804.pdf))の中に得意分野等の情報が掲載されています。

# 新・郊外居住の実現をめざして 神戸・ガーデンシティ『舞多聞』みつけプロジェクトの試み

神戸芸術工科大学 教授 齊木 崇人



## はじめに

ガーデンシティ『舞多聞』みつけプロジェクト(神戸学園南地区)は神戸芸術工科大学が都市整備公団からの委託を受け事業に協力し、共同で展開しているプロジェクトである。

本事業は「田舞子ゴルフ場の自然地形や立地条件を生かした環境共生型まちづくりと、持続可能な市民協働型の安全安心のまちづくり、による魅力ある新・郊外居住の構築」をテーマとし、究極には今日、犯罪の増加、高齢化・少子化による人口の減少、タウンセンターの崩壊等、深刻化する田ニュータウンとその隣接地域が抱える問題や、減反制度等が相俟って荒廃した土地利用が見られる田園地域と都市域との関係課題を改善する為の、新しい都市・地域再生計画とその運営手法を開発することをねらいとしている。

具体的には、約100年前にイギリスで生まれた田園都市構想をモデルにしながら、現代の新・田園都市建設を目指して、神戸市垂水区舞子ゴルフ場跡地(108ha)に、都市整備公団施行の土地区画整理事業として実施、事業期間は2002年から2012年度(清算期間5年を含む)、計画人口は約10,000人、計画戸数は約3,000戸の実施計画である。(図1)

平成18年のまちびらきに向けて、第1期の事業が進む「みつけ」ゾーンでは、自然地形と既存緑地や溜め池を生かした土地利用計画の立案と、エコロジカルな仕組みを生かした持続型居住空間の建設を、居住を希望する家族(ニュー・コミュニティ)の参加によって実践するために「舞多聞倶楽部」が募集され、神戸芸術工科大学が主催する公開講座と、都市公団と大学が

共同で運営するワークショップの活動が展開されている。(図2)

併せて、その「舞多聞倶楽部」の活動プロセスを詳細に記録し、コミュニティー・ネットワークを開設し、まちびらき後の「舞多聞倶楽部」の持続的活動の基礎を構築しつつある。(ホームページ <http://www.maitamon.jp/>)

## ニュー・ガーデンシティのための 3つのフェーズと18項目

当初、「神戸・学園南地区」新田園都市の構想は、2001年9月につくばと神戸で開催された「新田園都市国際会議2001」の成果から18項目が提案された。その内容は「新しいコミュニティー」と「新しいデザイン」をつくることとして「新・田園都市コンセプトマトリックス」に3つのフェーズで整理され2002年7月にロンドンとレッチワースで開催された田園都市建設100周年記念の国際会議に、以下のようで紹介された。(図3)

### 1) 自然と地域のフェーズ

私達は、新・田園都市を建設するために、①地域の

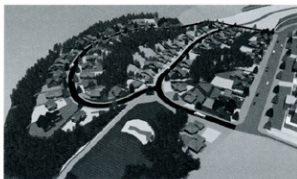


図2 みつけゾーンのイメージCG



図1 事業対象地区位置図

New Community	地域 Region+Town	事件とコミュニティ Human Settlement + Community	家業と家 Homes+Houses
自然 Nature & Ecology	① 地域の自然生態系と 地形を継承する	⑤ 土地に根ざす暮らしと 地域活動をつくる	③ 自然豊かな環境と 健康な生活
営み Sustainability & Management	② 地域の歴史と調性を 継承し生活者の アイデンティティをつくる	⑥ コミュニティが共有 できる多様な活動と 地域の発展を促す	④ 歴史のある古い 建物
人間 Human & Society	③ 持続可能な地域の成長と 発展をプログラムする	⑦ 暮らし動作とコミュニティ の両者の調性を保ち 生活の質を高める	② 安全なコミュニティ の形成
	④ 新たなコミュニティ環境 と生活者のアイデンティティ の両者を育てる	⑧ 公共施設の管理と マナーメントの確立	① 安全なコミュニティ の形成
	⑤ 地域コミュニティとの 新しい連携「3P/4P/5P」 (パブリック/プロ/パートナー)	⑨ 地域コミュニティの特色 のループ形成	⑤ 安全なコミュニティ の形成
	⑥ 自然とする地域社会の 発展を促す	⑩ 人財資源の創出と教育に よって次世代を育成する	⑥ 安定した経済利益の 確保
			⑦ 安全なコミュニティ の形成
			⑧ 安定した経済利益の 確保
			⑨ 安全なコミュニティ の形成
			⑩ 安定した経済利益の 確保

図3 新・田園都市コンセプトマトリックス  
「New Garden City 2001」より転載

自然生態と豊かな緑を生かす。そして、②地域の歴史の経験を取り込んだ総合的アプローチを工夫する。

## 2) 集住コミュニティとその営みのフェーズ

私達は、新・田園都市のコミュニティを生み出すために、③持続可能な地域の成長と発展をプログラムする。それは新しく計画される適正な規模のコミュニティと、④周囲の既存コミュニティとの連携によってつくり出す。具体的には⑤土地に敬意を払う土地利用計画と道路形態を生み出す事。さらに⑥コミュニティが共有すべき豊かな風景や緑地の優先的確保が行われなければならない。さらにそれらは⑦個人より集住コミュニティの共有利益の評価システムを作る事、また⑧共有財産の管理とマネージメント手法の確立を必要とする。

## 3) 人と社会・家族と家のフェーズ

私達は、新・田園都市に住まう人々と家族のために⑨地域コミュニティはデベロッパーや行政、さらにはNPOとの新しい連携をしなければならない。そのプロセスで⑩目標とする地域社会像の共有化と⑪地域コミュニティの独自のルール形成が必要とされ、それを実現するためには⑫人的資源の発掘と教育により次世代を育てる事が必修となる。さらに、家族には⑬自然豊かな環境と健康な生活が保証されなければならないし、その為の住環境には⑭庭と緑のある敷地に適正規模のコンパクトな住宅を必要とする。そして、その住宅地域は⑮安全なコミュニティ形成と、⑯家族の安定した経済収益の確保によって可能となる。これらを実現するために⑰多様な規模と多様なライフスタイルを持つ家族像と、それらの家族が求める⑱多様な住まいの空間づくりをはじめなければならない。

上記の3つのフェーズで最も、注目されたのは、2番目のフェーズ、集住コミュニティとその営みのフェーズであった。しかし、これらの内容は現代社会に具体的な解答の事例を持たない課題であった。

私達はこの第2のフェーズに挑戦することが第1と第2のフェーズを連結する道であると仮設し、学園南地区マスタープラン(2002)を提案した。その1部が実施計画として平成17年ゾーンと21年ゾーンとして採用された。(図4)



図4 学園南地区マスタープラン2002

## ガーデンシティ「舞多聞」への実験

ガーデンシティ「舞多聞」プロジェクトの特色は、①旧ゴルフ場跡地の自然立地特性を最大限活用した「エコ・コミュニティ」の形成と、②定期借地権を利用した「新しい郊外居住」計画を、③建設開始以前から居住希望者を集め公開講座とワークショップによりまちづくりを実践するところにある。

「定期借地権」を活用しながら、住宅地建設以前から「コミュニティを形成」し、理想とする「エコロジカルな住宅」モデルを実験的に提供するという、これ迄に無い試みの実践概要を以下に紹介する。

### 1) パンフレット「新しい住まい方への提案」

#### (4つのライフスタイル)

2003年4月、パンフレット「新しい住まい方への提案」を制作し、垂水地区の婦人会と研究室のメンバーの協力を得て、計画敷地の周辺地域に約4,500世帯にしっかりと配布をした。そこには、日本で初めてみる、新・田園都市の構想をイギリスの田園都市レッチワースを解説し、具体的には約70世帯でつくられるコミュニティと、住まい方の事例として次の4つのライフスタイルを紹介した。

A: は旧ゴルフ場の樹木がそのまま残され、住まいをやさしく取り囲んである。土地の傾斜地形をそのまま生かし、閑静な別荘をイメージした樹木の中の田園郊外住宅地である。(図5)

B: は思い切った広さのテラスから、広々とした緑豊かな風景が望め、丘の上に計画された広い敷地に開放的な間取りを持つ郊外住宅地である。(図6)



図5

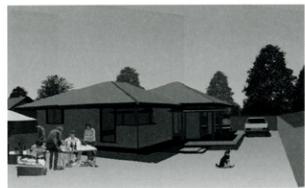


図6



図7



図8

C: は広い敷地に庭や菜園を持ちゆとりある住まいの  
間取りは、家族の気持ちを外に向かわせ、前庭の表情  
が豊かなまちなみづくりに参加する。(図7)

D: はガーデンシティ舞多間の地区内幹線道路に面  
した緑豊かな環境に、店舗やクリニックなどが立地す  
る、都市的な賑わいと出会いのある郊外住宅地である。  
(図8)

ついで、配布したパンフレットに強く関心を示され  
た約480世帯の方々に、上記の4つのゾーンの中から、  
希望する居住地を選択してもらい、あわせて希望する  
敷地の広さと支払い可能な賃料、現在の住まいのタイ  
プと建築予定の住宅の建設費、住み替えの時期、等を  
答えていただいた。

## 2) 公開講座の開催

神戸芸術工科大学大学院では大学院のカリキュラム  
に取り上げ、教員と大学院生が共同で企画した公開講  
座「新・田園都市」を開催している。(写真1) そ  
こでは、新郊外居住が目指す、環境とまちと住まいのイ  
メージづくりを共有するために、第1回「田園都市レ  
ッチワース」齊木崇人、第2回「エコロジカル住宅と  
新・田園都市」小玉祐一郎、第3回「美しい住宅デザ  
インと新・田園都市」、第4回「コミュニティーデザ  
インと新・田園都市」川北健雄、等の公開講座が開催  
された。さらに、その内容を「舞多園ニュース」レターに  
まとめ、当日参加できなかったメンバーや、途中から  
参加されてきたメンバーに送付してきた。

## 3) ワークショップと現地見学会

(どんぐりプロジェクトと下刈り体験)

自然豊かな住宅地や質の高い環境形成と、持続する



写真1 公開講座の風景



写真2 どんぐりから森づくりへ



写真3 ワークショップにおける風景

コミュニティーづくりを目指して、都市基盤整備公団  
と神戸芸術工科大学が共同で、造成前の現地見学会と  
大学におけるワークショップを開催している。現地見  
学会では、樹林の下刈りを体験したり、自生する樹木  
やどんぐりを採集し、将来の庭造りを学習している。  
(写真2、3)

4) 「舞多園倶楽部」の募集とホームページの運営  
公開講座とワークショップが予想以上に好評であつ  
たため、2003年12月に「舞多園倶楽部」のホームペ  
ージを開設し、ついで2004年2月に「舞多園倶楽部」の追  
加募集をおこなった。現在約1800人の参加を得て、  
公開講座やワークショップ情報提供や「舞多園倶楽  
部」の新しいコミュニティーづくりを展開している。  
(ホームページ <http://www.maitamon.jp/>)



## はじめに

J Aの資産管理事業の相談活動、コンサルティングは新しいステージになった。ファイナンシャルプランの視点から組合員の資産に注目し、その多くを占める土地の流動性を高めることが、資産価値を高めることにつながる。日常のコンサルティングで感じるのは、単品で対策可能な物件は既に活用がなされ、いよいよ問題含みの物件が残されてきたことである。農住組合制度は一人では本当に活用し難い土地、仕方が無い土地を、隣接者と地域が協同することで、スプロール化した土地、またはそうなりそうな市街地の隙間を、魅力的なまちとゾーンコミュニティとして創出し、土地所有者と地域、そしてユーザーに対して新しい資産価値を提供する、土地と地域の再生スキームとして大変優れた手法と確信する。

厳しい経済情勢の中、土地区画整理事業での保留地処分が不安要素とされるのは何処も同じ。「厳しければ厳しいほどに、みんなの協力と知恵と工夫が必要」である。

本当に困っている組合員に対し、J Aならけんは農住組合をトータルでプロデュースし、重大な使命と責任を果たすべく挑戦している。

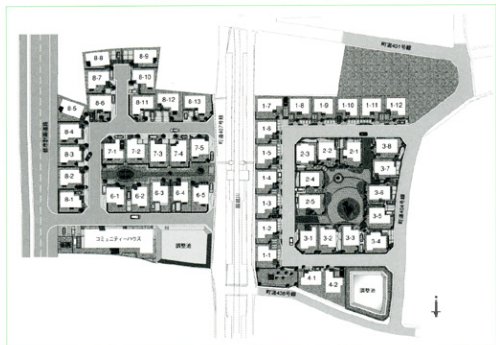
## いかるがの里農住組合



(アクセス略図)

J Aならけんは現在4つの農住組合をサポートしているが、中でも特に知恵と工夫とJ Aの思いを込めた事例を紹介したい。いかるがの里農住組合は地区面積 1.74haで斑鳩町の中部に位置し、JR大和路線法隆寺駅から西へ0.8kmの徒歩圏にある。かつては市街化調整区域で且つ特定保留フレーム区域に指定されて、計画的な都市的土地利用への転換が望まれていた。平成13年度に市街化区域に編入されると同時に、満を持して「いかるがの里農住組合」を設立した。組合員は4名、後継者問題や、地区外にも農地を保有しているなどの理由で農地としての換地は0%、全て宅地化し殆んどが売却希望となった。

J Aに課せられた使命は保留地と換地の殆んど、すなわち「新しいまち」そのものが必ず売れる商品にしなければならないということであった。そこで考えた、宅地とまちの商品価値を高める要素は何か、ユーザーへどのような付加価値を付けるか。過去の経験からJ Aブランドで分譲することはユーザーにとっては安心・安全、割安感で大変好評である。世界文化遺産で名高い法隆寺・斑鳩の里、歴史と文化の薫り



「いかるがの里農住組合」の土地利用計画図



16年1月に開いた「まちびらき」と「JAとの集い」

が高い、この知名度を生かせるように、当初から「いかるがの里」を組合のネーミングにかかげながら、JAらしさを意識しつつ事業コンセプトを整理した。

(1)聖徳太子の「和をもって貴し」をキーワードとし①人の和と②自然との和③農と住の和④生活の和らぎを醸し出す。

(2)「参加と共生」人と環境を育て共に守る仕掛け。

(3)「庭先カルチャー」語り合える共通のテーマとつくる喜び。この3点を切り口としてハードとソフトに知恵を絞った。

人の和とコミュニケーションを育むまちのグランドデザインとして、また公園と宅地に連続性を持たせ、空間の広がりを実感できるように演出したコンスペースを配置した。東ゾーンには650m<sup>2</sup>のゆったりとした一軒戸建「ハーモニーガーデン」を設け、これを各住居が取り囲む。また西ゾーンには思わず戸外へ誘い出されるように配置した、庭先の遊歩道的な「憩いのみち公園」。散歩しながらの思案、緑側から呼びかけたり呼ばれたり、緑側のお付き合いでコミュニティを育む。

良い街並みは単にハードな整備をするだけで出来るものではない。ましてユーザーが一人でも出来るものでもない。この街のコンセプトに共感し協調する人、同じ価値観を共有し、そのための責任と義務を果たせる方に集っていただくために、JAの建築条件付とし、「まちづくり協定」を設定した。具体的には、本地区は第1種中高層住居地域であるが、低層一戸建住居専用住宅とする。宅地の地盤高の変更、細分化禁止。生垣を中心とする外構協定。門・玄関はハーモニーガーデン側に、駐車場は外周側に設置、機械式駐車場を禁止した。

住宅については、特に「いかるがの里」JA特別仕様を設定、自然環境を生活にと、子供部屋に吉野すずぎのフローリング、和室に珪藻土の壁、床下に木竹炭を採用した。

JAらしいコンセプト・こだわりを「庭先カルチャー」としてガーデニングを中心に提案した。「農を身近に」と「花と緑を語らいたい」との思いを込めて各戸庭先に2坪程度のガーデニングスペースと、散水用に雨水タンク、家庭の生ゴミを土にリサイクルするために、「生ゴミメーカー」をプレゼントした。また各戸にハーモニーガーデン側ヘシンボルツリーをプレゼントし、まちが緑豊かに育ちゆくことを期した。このような工夫が評価され、国土交通大臣より平成15年度農住組合功績者表彰を受けたことは喜ばしい出来事だった。

平成14年11月に土地区画整理事業の認可を受け、平成15年6月から第I期分譲として保留地8区画、換地5区画を販売し3ヶ月で完売、10月よりII期分譲としてJAの建売7区画、建売7区画を分譲、平成16年3月末で完売できたことは更に喜ばしい。5月から更に14区画の分譲に取り組む。本年1月第I期分譲ユーザーを主役に「まちびらき」と「JAとの集い」を開催した。写真からこぼれる皆の笑顔を見て欲しい。2月にはJAから土づくり資材、園芸肥料、花の苗をプレゼントしガーデニング講習会を開催した。参加者は説明内容をメモしたり、ビデオに取るなど本当に熱心で、好評を博した。JAは自治会結成もサポートしユーザーの関わりを深めている。

#### JAの一貫したプロデュースで 信頼と付加価値を

「農と土地を大切にしたい心の持ち主、組合員とJA」だからこそ創造できる「産地直送・安心安全・人と緑を育てるまちづくり」を目指したい。環境・自然と緑、土、エコロジーなど、時代のキーワードの分野は組合員とJAが得意とするところである。JAらしい視点で地域に即したちょっとしたアイデアと、ささやかな工夫を「心づかい」として盛り込むことが、必ずエンドユーザーに価値あるものとして認められる。それがひいては組合員の資産価値を高めることに通じる。農住組合制度を活用し、地権者からエンドユーザーそしてそのライフスタイルまですべてに関わる事ができるのはJAだ。このポジションを大いに生かして創造力を逞しく「農と住の調和したまちづくり」を大いに展開していきたい。





国分寺市は都心から電車で30分の所に位置するが、北多摩地区では清瀬市に次いで農地面積は第2位である。何故都心から近い市街地に農地が残っているのか？農地を守る取り組みについて紹介することにした。

## 1. ふれあい農業の推進

平成11年に「新食料・農業・農村基本法」の中で、都市農業は消費地に近い優位性を最大限に生かすことが定められたが、本市では既に農業振興の方針の1つに「農住まちづくりの推進」を掲げ、ふれあい農業を推進している。その具体的な施策として、まず第1に農作業の体験学習を通して市民に都市農業を理解してもらうことを目的に平成4年に「市民農業大学」が創設された。毎年度、4月より12月までの8ヶ月間、農家が講師となって、その指導のもとに年間15品目の播種・定植から圃場管理まで全てを生徒である市民が行う（授業日数約100日）。今年で13年目を迎えるが、卒業生は500人を超えており、卒業生が良き農業理解者となっている。

次に授農ボランティア事業である。本市の場合は「国分寺方式」で授農ボランティアを養成・認定している。都の農業振興財団の呼びかけで、平成8年に「モデル事業」として開始されたが、本市の場合ボランティアの養成に必要な知識を市民農業大学の実技と講座と並行して習得してもらい、即戦力となり得るボランティアを養成・認定している。認定されたボランティアは市内21農家に登録し、現在100名が活動をし

ている。第3に花街道がある。生産緑地の保全を目的に農地の道路境から1.5メートルの所にさつきを植え、さつきから道路寄りに春・秋の花を植えている。平成15年度まで市内5カ所総延長は1キロに達し市民からも好評を得ている。ただ対費用効果の問題からコスト削減が必要であり、実施方法についての再検討を16年度から行う農業振興計画の見直しの中で行う予定である。

以上の3事業は、農協・農家・市が一体となって良好な関係を築いているからこそ実現できるものであり、このことが本市の特徴ある農業振興策を可能にしている。

## 2. 都市農地の保全

国分寺市の農地は、前年の都市計画法改正に伴う新生産緑地の指定があった平成5年の約221ha（内生産緑地 150.6ha）から平成14年の181ha（内生産緑地 137.3ha）と10年間で約40ha減少しており、都市農業確立の面から農地保全に有効な「生産緑地制度」の積極的な活用が強く求められていたが、平成16年1月に36件41400㎡の追加指定が実現して生産緑地も138.8haとなり、やっと減少傾向に歯止めがかかった。これは後継者が育成されていることと農家の強い意向によって行えた追加指定ではあるが、その影には農業委員会の努力があった。農業委員会では15年8月に市長に対して「生産緑地の随時受付と追加指定を求める建議」を提出し、その後の市長との懇談により実現したものである。今後、農業委員会において農転地等の生産緑地指定による農地の供給策について検討を行う予定である。



市民農業大学での農作業体験学習

# 「景観法」を国会へ提出、良好な景観形成へ初の総合的な制度確立めざす

政府は2月10日の閣議で、都市や農山漁村等の良好な景観形成を図るため、その基本理念や国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区を設け、そこでの規制、景観整備機構による支援等を定めた「景観法案」を決定、国会に提出した。我が国初の景観についての総合的な法律で、今国会で成立を目指し、年内にも施行する方針。景観計画の対象区域は街並みや緑地のほか農地が対象になる。とくに農地については市町村が策定する「景観農業振興地域整備計画」によって、景観保全のための利用を促進することができ、NPO法人や公益法人が、圃田などの耕作放棄地を耕作・管理できるように農地法の特例を設ける。なお関連する屋外広告物法や都市計画法、建築基準法、都市緑地保全法などの1部改正が行われる。制度の概要は次の通り。

## 1 景観計画制度の創設

①景観計画の策定 景観行政団体（都道府県、指定都市、中核市等、または知事と協議して景観行政をつかさどる市町村）が策定する。また住民等が景観計画を提案することもできる。

②景観計画区域での行為の規制 景観計画区域内の建築等に関して届出・勧告による規制を行うとともに、景観行政団体の長は、必要な場合に建築物等の形態又は色彩その他の意匠（形態意匠）に関する変更命令を出すことができる。

③景観重要建築物 景観計画区域内の景観上重要な建築物を景観重要建築物として指定するとともに、その現状変更には景観行政団体の長の許可を必要とする。また、景観整備機構が管理協定によってそれを管理することができる。

④景観重要公共施設の整備等 景観計画で定めた道路、河川等の景観重要公共施設は、計画に即して整備する。また景観計画に定める基準を景観重要公共施設の許可の基準に追加できる。電線共同溝の整備等に関する特別措置法に特例を設ける。

⑤景観農業振興地域整備計画 景観計画区域内で同計画を定める。計画では景観と調和した土地利用の勧告を農地所有者にできる。勧告に従わない場合はNPO法人等が農地利用権を取得し、耕作管理し、営利目的ではない範囲で生産物を販売できる。

⑥自然公園法の特例 景観計画に定める基準を国立公園又は固定公園に関する自然公園法の許可の基準に追加できる。

⑦景観協議会 景観計画区域内の良好な景観形成のため、景観行政団体等は景観協議会を組織することができる。景観協議会で協議が整った事項は尊重しなければならない。

## 2 景観地区制度の創設

○市町村は、市街地の良好な景観を形成するため、都市計画に、建築物の形態意匠の制限等を定める景観地区を定めることができる。

○景観地区内で建築物を建築する者は、その建築物が景観地区の計画に適合するよう市町村長の認定を受けなければならない。

○市町村の条例で、工作物の建設、開発行為等について必要な制限を定めることができるようにする。

○市町村は都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域内に準景観地区を定めて、条例で景観地区に準ずる制限を定められるよう措置する。

## 3 景観協定の締結

景観計画区域内の土地の所有者等は、景観協定（承継効あり）を締結することができる。

## 4 景観整備機構の指定

景観行政団体は、良好な景観形成のための業務を行う公益法人やNPO法人を景観整備機構として指定することができる。

### ○景観法案

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るとともに、良好な景観の形成に関する基本理念や国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等を行う。

基本理念 国民・事業者・行政の責務の明確化

市町村（に）による景観計画の作成

（※）広域行政圏等は都道府県

・住民やNPO法人による提案が可能



（国土省のホームページより）

# 農住まちづくり支援だより

## 1 農住まちづくり支援制度の取組状況（平成15年度実績）

- 15年度における都市農地活用アドバイザー派遣制度及び人材育成研修支援制度によるアドバイザー・講師の派遣は、以下の通りです。
- 15年度の農住組合設立支援対策調査の件数は、下表の通りです。

	行政	首都圏		中部圏		近畿圏		その他		合計
		内容	件数	内容	件数	内容	件数	内容	件数	
アドバイザー派遣	行政	—	0	—	0	・土地画整理事業の基本的な解説指導 (8)	8	—	0	8
	行政-JA	—	0	—	0	—	0	—	0	0
	JA	・区画整理後の土地の有効利用について ・まちづくり手法（土地画整理中心）解説 ・区画整理後の税金について ・事業立ち上げ（区画整理）に向けた助言指導	9	・都市農地を活用したまちづくりに関する助言 (2) ・まちづくり（画整備）手法の助言・指導 (3) ・区画整理と税制について	6	・農住組合制度に関する助言 (2) ・土地画整理業務について (2)	4	・農住組合による区画整理事業の進め方の説明 ・まちづくり（画整備）手法の助言・指導 (5)	6	25
	計	—	9	—	6	—	12	—	6	33
研修講師派遣	行政	・共同土地利用の進め方について	1	—	0	・地価下落・少子高齢化時代におけるまちづくり戦略(2)	2	・事例を含めた農住組合事業の解説	1	4
	協議会	・農住組合制度全般について	1	—	0	・都市農地のための税制について	1	・新不動産改定基準と土壌汚染問題解説 ・改正消費税の仕組み解説	2	4
	JA	・農家地権者から信頼される体制づくり	1	・小規模なまちづくり&交換分合	1	・賃貸住宅における現状回復をめぐる諸問題について (2)	2	・交換分合の活用について ・農住まちづくりの基本的考え方 ・面整備手法の概要解説 (2) ・農住組合制度全般について	5	9
	計	—	3	—	1	—	5	—	8	17
合計	—	12	—	7	—	17	—	14	50	

農住組合設立支援対策調査		
都府県名	JA名	件数
千葉	JA田中	1
東京	JA東京みなみ	1
神奈川	JA横浜	1
静岡	JAとびあ西松	1
愛知	JAあいち知多	1
	JAあいち三河	1
三重	JA四日市	2
	JA松阪	1
奈良	JAならけん	2
広島	JA福山	1
計		12

注) 表中( ) 数字は、回数を示す。

首都圏：東京、埼玉、神奈川、千葉、茨城

中部圏：愛知、三重

近畿圏：大阪、京都、兵庫、奈良 その他：沖縄、福岡、静岡、広島、山口、長野

## 2 「農住まちづくり支援制度」を初動期から活用第1号兵庫龍野市の「大道南農住組合」設立までを追跡

兵庫県龍野市の「龍野市大道南農住組合」は、JAと市役所が見事に連携して今春立ち上げましたが、当センターの「農住まちづくり支援制度」初動期から効果的に活用したモデル的な第1号でもあります。以下の記事はJA、市役所および担当したアドバイザーの方々に取材し、評価や課題等を含めた足跡の概要です。

### 1. 市中央に位置する「大道地区」

龍野市は兵庫県の南西部にあり、鶏籠山、鳩場山等の市域を囲む山並みや、市域の中央部を流れる清流揖保川や豊かで桜香る自然環境に恵まれた、脇坂藩五万三千石の城下町で、市街には武家屋敷、白壁が残る「播磨の小京都」ともいわれています。

市域は、揖保川をはさんで東西に広がる面積69.75平方

キロ、人口は約4.1万人。全域が都市計画区域に指定され、市街化区域内には農地や低未利用地がまだ多い状況である。また、夕焼け小焼けの赤とんぼ「童謡の里龍野」としても知られている。

市の、まちづくりの指針となる「第4次龍野市総合計画」(13年策定)の中の土地利用基本構想では、市域を7つのゾーンに分けて整備する方針で、大道地区も含まれる「住宅安らぎゾーン」については、①土地画整理事業や生活道路整備などの計画的な実施②公園、緑地、河川を生かした安全・快適な住宅地を整備するとしている。それを受けた基本計画では、土地画整理事業の推進、民間住宅建設の誘導のほか、「市街化区域内に残存農地は農住組合制度を活用し、良質・低廉な住宅を供給する」と明記しているのが特徴。

大道地区は市の中央部にあり、14年3月に策定された



「龍野市都市計画マスタープラン」の都市整備方針として「中心市街地周辺ゾーン」に位置づけ、土地区画整理事業などによる良好な住宅地を確保する地区としている。その一角の「龍野市大造南農住組合」（地区面積約14ヘクタール、地権者14人、筆数30）は山陽道龍野ICから南約700m、JR本竜野駅から南約2km、市役所から約1.2kmにあり、第1種住居地域。既存集落に隣接する農地だが、道路付けが悪く市街地形成が難しいため、開発整備が望まれている。（上の略図参照）

## 2. 農住組合制度導入のきっかけ

農住組合による土地区画整理事業導入のきっかけは、地元地権者からの土地活用の相談であった。市職員が相談を受け、JA兵庫西に農住組合事業の活用を持ちかけた。JAの担当部署は生活部資産管理課龍野資産管理センター（宮川志郎センター長）でも、もともと同地区には市街化農地が多く、農住組合による面整備が必要と考えていたという。11年度に「龍野市中村南農住組合」を設立した経験などからも効果が期待できるという判断からである。

宮川センター長によると、農住組合制度のメリットの第1は、部分的ではあるものの営業が可能なこと。2つ目は土地区画整理事業を組合施行で行う場合、5haが判断基準となる（それ以下では補助制度がない）が、農住組合制度には小規模（おおむね0.5ha以上）でも補助制度があり、有利な事業展開が見込めること。3つ目は面整備後の土地活用を併せて行えること。さらに税制面でも有利であり、地権者の農家に有利だけではなく、JAにとっても「農と住の調和したまちづくり」という理念に沿った制度と考えて選択したという。

## 3. JAと市行政との連携のメリット

JAも行政もきっかけの段階から農住組合を想定したのは8年度に発足した「龍野市農住組合連絡会」による連絡調整の積み上げと実績があったからである。連絡会のスタートはJAの働きかけによるが、市側も独自施策を設けるなど、全国的にも模範的な取り組みといえよう。連絡会の構成はJA兵庫西が生活部資産管理課龍野資産管理センター、龍野市側が都市建設部都市計画課、経済部農政課の各メン

バーで構成されており、随時情報交換や事業の検討、調整・協議を行っている。

当初の連絡会の活動は、11年度に設立された龍野市中村南農住組合への準備や対策検討などがあつた。内海忠之龍野市都市計画課課長補佐によれば、土地区画整理事業への助成は地区面積5ha以上を対象としており、それ未満の小規模地区での事業を推進させるためには、農住組合の活用がもっとも効果的である。そこで市では、独自の農住組合支援策として、共同で小規模な土地区画整理事業を行えば、①市街化農地のスプロールの開発を抑制できる②健全な市街地の発展が期待できる③共同の事業活動は市の良好なまちづくりに貢献するメリットがあることから、対象地区の現況測量への支援（事業計画に必要な現況地形測量業務を市が発注し、その成果品を貸与する）を行っているという。全国的にもユニークな施策といえよう。

## 4. アンケートの戦略的な活用

農住組合の設立や面整備事業には予定地の地権者の意識をさぐるアンケートが欠かせない。ここでは2回のアンケートを実施しているが、宮川センター長は次のように目的を明確化している。

最初のアンケートは事前に地元自治会の役員に説明、理解と協力を求めた後実施した。このときの調査目的は、①面整備に関心をもってもらうこと②農地に関わる不安要素を浮き彫りにし、問題意識を高めること③面整備のための農住組合設立に対する意向の確認④現時点における地権者の意識調査——の4つを基本コンセプトにし、農地所有者の抱えている悩みや土地活用の課題などを引き出し、それを解決する手段として、地域で農住組合による協同のまちづくりを考える動機付けに役立てることだった。このためアンケートは4問だけの簡単な内容にしたという。

このアンケート調査結果をもとに自治会の協力を得て1回目の座談会を開いた。そこでは調査結果の報告に加え、早速農住組合制度を説明した。市街化農地が抱えている課題と解決の道筋をがらぎながら、意識の掘り起こしを行い、お互いが共感できるような方向付けを目指したのである。

アンケートのもう1つの狙いは、JAが組合員の要望に応えた「第三者的な立場」で事業をすすめる環境づくりになることだった。ごく一部の地権者の要望を受けて事業を実施するのは、たとえ妥当な事業であっても同意が得られないケースが多いからである。アンケートは地域の合意による事業化への地ならしになる、との戦略的な判断である。

2回目のアンケートは、農住組合制度や土地区画整理事業の説明と、それに対する地権者の関心度合い、面整備への意向把握を主目的に実施した。このため具体的に踏み込んだ質問内容とした。その回答結果は面整備の可能性と、今後の事業推進を左右するバロメーターになると考えた。

主な回答結果を見ると、現在の悩みでは税金の負担、後継者対策、将来の営業継続などが挙げられた。農地の利用意向については当然、農業を継続する回答が多かったが、別の生活設計がたてば農業を止めても良いとの回答も多かった。まちづくりに関しては道路や公園などの整備を要望しており、その事業費の受益者負担についても、止むを得ないとの建設的な回答が多かった。ほぼ予想通りの結果となった。

そこで事業を具体化する対策として、国交省の「農住組合設立支援対策調査」の導入を決定した。第三者の公的調査の結果は、面整備などの事業で農地地権者の要望を満たす手段となる、との位置づけである。これもアンケートの建設的な活用の1つとなった。

## 主な経過概要

龍野市大道南農住組合設立発起人会

年	月	日	主要事項
平成12年	7月		
	8月	18日	第2回農地利用に関する座談会
平成14年	9月		
	10月		
	12月	5日	農住組合設立支援対策調査事前説明会
平成15年	2月	21日	農住組合設立支援対策調査完了
	3月	15日	農住組合設立支援対策説明会
	5月	26日	農地利用に関する地区別座談会（C地区第1回）
	6月	6日	農地利用に関する地区別座談会（C地区第2回）
	7月	9日	農地利用に関する地区別座談会（C地区第3回）
	8月	7日	第1回大道南地区地権者懇談会
	9月	21日	第2回大道南地区地権者懇談会
	10月	17日	第3回大道南地区地権者懇談会
	11月	11日	龍野市へ懇談会設立の報告
	12月	1日	
平成16年	2月	3日	龍野市へ懇談会設立の報告
	4月	29日	第4回大道南地区地権者懇談会
	5月	16日	第5回大道南地区地権者懇談会
	8月	29日	第6回大道南地区地権者懇談会
	9月	27日	第7回大道南地区地権者懇談会
	11月	17日	平成16年度農住組合推進事業補助金要望
	1月	18日	第1回龍野市大道南農住組合設立発起人会
	2月	21日	龍野市及びJA兵庫西へ支援要請
	2月	27日	農住組合第62条（設立準備会開催）の公告
	2月	28日	第2回龍野市大道南農住組合設立発起人会
	12月	3日	龍野市大道南農住組合設立認可申請（事前協議）
		12日	龍野市より設立認可申請（事前協議）に対する回答
		13日	第3回大道南地区地権者懇談会
		21日	農住組合第66条（創立総会開催）の公告
		16日	第3回龍野市大道南農住組合設立発起人会
	29日	龍野市大道南農住組合創立総会	

## 5. 農住組合設立支援調査で、大道南地区を対象地に

農住組合設立支援対策調査事業の目的は市街化区域内農地を対象に、都市的土地利用への円滑な転換により、農と住の調和したまちづくりを行うため、農住組合事業の推進が可能な地区を設定し、その事業内容、手法、工程などの検討を行うことである。

調査事業の範囲は大道地区全体で、既存集落を除く14.5ha。事前に地元自治会に説明し、地権者には事前説明会を実施した。

この調査の報告書では、土地区画整理事業で面整備を行う場合、中央の既存集落を除き、都市農地が集約にある地区をA、B、Cの3つの地区区分に分け、検討するよう提案したのが大きな特徴だった。

そこで、この報告書提案に基づき、A、B、C3地区別に座談会を開き、意見集約を試みた。その結果、A地区は出席者が少ないうえ、高齢地権者や地区外地権者の理解が得られず、相続税納税猶予道路も3割と多いなど、意識が低いと判断した。B地区は道路付けがなく、現状でも土地活用が可能なほか、工場用地で南北分断されており、面整備を導入しても効果は少ないとの結論になった。

一方C地区（大道南地区）については、もっとも接道条件が良く、スプロール化が進行しており、地権者の将来の土地利用に対する危機感が強かった。このため面整備への理解が早く、協力的だった。そこでJAは面整備の手法を検討する目的の地権者組織の結成を提案した結果、地権者17人、自治会役員1人、JA2人で構成する「大道南地区地権者懇談会」の発足が決まった。調査事業をうまく活用したのが、事業化への大きな一歩となったのである。

## 6. 地権者懇談会から発起人会へ地権者世話役が活躍

地権者懇談会は税務、土地活用、農住組合、土地区画整理事業などの勉強会を行い、整備構想の検討を8回にわ

たって実施した。主テーマは整備区域の設定と問題点の掘り起こしだったが、地権者からは「道路の配置、減歩率、換地の位置など分からなければイメージがわかない」との意見が噴出し、区域設定は難航した。まだ農住組合ができていないため、具体的な計画検討ができないだけに、ジャンルが多かったが、発起人・世話役が中心となって戸別訪問するなど、時間をかけて合意づくりを進めた。また、この世話役選定の段階から役員候補を念頭に対応してきたこともあって、発起人選出に結びついた。

発起人会は農住組合設立へ意思決定を行い、設立準備を進めたが、合意形成は地元で行うよう呼びかけ、これにも発起人が奔走した。JAはサポートスタンスをとったことと地元地権者内での合意形成につながったが、これが今後の事業化をスムーズにすると考えていたからだという。

（主な経過概要参照）

## 7. 地権者の合意づくりへの工夫

龍野市大道南農住組合（内海 一組長）は16年1月29日、創立総会を開いてスタートした。宮川センター長は、ここまで当地区のモチベーションを高めて設立に至った要因や工夫について振り返り、次のように要約した。

**アンケートの活用** 2回のアンケートの活用についてはすでに述べたが、地権者懇談会設置後も、戸別訪問による意向調査やアンケート調査を行い、組合設立のタイミングを計ることができた。

**地元リーダーと役員の人柄** 役員については、世話役を選ぶ段階から意識していた。悩みはリーダーだったが、地域で活動している長老的な方が「これからは若い人が中心になってほしい」と譲ってくれたので、互選で決めることができた。全体に意欲の高い人になってもらい、反対者説得にもアプローチしてもらった。

**農住組合設立支援調査事業の実施** 大道地区全体を対象にして実施したので、当初から難しいと思っていたが、報告書では地区を3区分して、それぞれを分析しており、これが共倒れを防ぎ、対象地をしぼることに繋がった。

**アドバイザー制度の活用** JAが事業や計画を推進しようとする、次第に第三者的ではなくなり、反発を招く場合が出てくる。ところが今回はアドバイザーが公正・中立な立場で説明し、助言してくれたので、非常に効果的だった。**農住組合推進事業補助** 地権者の理解を得る上で、事業補助は有効だった。

**龍野市による支援事業** 仮同意書ができた段階で、龍野市が独自の支援事業として、現況測量を実施したことが、合意形成の大きな後押しになった。

## 8. 大道南農住組合のまちづくりビジョン

JAは当面、市の測量を基に早急に構想をつくるのが課題となっているが、宮川センター長は「住宅だけがあるといったまちではなく、空間を活かしたもの（たとえば奈良県「いかるがの里農服部農住組合」のコモン）を考えたり、あるいは市民農園も手がけてみたい」という。

龍野市役所の内海課長補佐は「いかるがの里農服部のコモンがすばらしい。公園として取り入れることができれば、地区内住民の賑わいのある、生活面のふれあいオープンスペースとしてまた、維持管理面の対応も考えられる」としており、期待している。

## 9. アドバイザーへの評価、期待、感想

宮川センター長「座談会での第三者としての意見や助言が効果的だったことはすでに述べたが、JAにはない専門的な考えや助言には新鮮さがあった。地権者も安心する」

年度	12	13	14	15
事業の段階	農地地権者への啓発勉強会		農住組合候補地区の検討	座談会 → 候補地区地権者説明会 → 設立準備会 → 設立
全体スケジュール	8月18日 アンケート	▽第2回アンケート	▽調査結果説明会 6.7.8月集中座談会 C地区	11月11日 11月13日 4月28日 11月13日 1月29日
アドバイザー	派遣要請	基礎調査要請	14年度アドバイザー 計画的派遣要請	15年度アドバイザー 計画的派遣要請(2回)
センターの支援	1 回目派遣		2 回目派遣 14年度アドバイザー 計画的派遣要請	3 回目派遣 → 4 回目派遣

アドバイザーの派遣内容

- 1 回目平成12年8月18日：地元の要請を受け、1 回目の地元座談会で、土地区画整理事業についての講義を聴く。  
(啓発段階の派遣)
- 2 回目平成14年11月11日：有力候補地を対象に、道路整備計画案を提案。道筋をつける。  
(地権者説明会段階の派遣)
- 3 回目平成15年4月28日：懸案事項の具体的な地理、手続き方法に関する説明、解決方法を助言。  
(地権者説明会段階の派遣) これにより難色を示していた地権者が非常柔軟になり理解を示した。
- 4 回目平成15年11月13日：制度の説明を行い、地権者に対し再度制度の内容確認を図った。  
(設立準備会への派遣) 総会の定款及び事業基本方針の内容の、補足的な説明をした。

凡 例	
→	派遣要請等
→	AD派遣

「希望を言えば、何年間かの基本契約のような制度があれば、気軽に相談したり、教えてもらうことができると思う」。  
内海課長補佐「今後も新たな予定地を発掘していかなければならないが、農住組合制度なら効果的な制度であり、特にアドバイザー制度はありがたいと思う」。

●アドバイザー・紀本勲(市農住創工務取締役)のコメント ①  
今回は地元の要請で4回の派遣となったが、実は非公式にも打ち合わせ等をする機会がしばしばあった。11年に設立した龍野市中村南農住組合の時から事務局的な仕事を担当していたので、J・A、行政の担当者とも知り合いだったからです。龍野市はJ・Aと行政の連携が良いので、やり易かった②農住組合設立支援調査事業にも携わり、事業化に向けたアンケートなどを行ったが、大道地区全部を対象にしたら共倒れになることもあると考え3つの地片区分を提

案したのが良かった③アドバイザーは技術面が専門だが、座談会での反対意見に対して、中立の立場から助言して、進行を助けるようなソフト面が大事だと思う④地権者に対しては今後、相続税対策としての土地活用方法を提案して行く必要があります。(上の表と派遣内容参照)

おわりに

今回の記事取材は16年3月16日、J・A兵庫西生活部資産管理課(現：融資部資産相談課龍野資産管理センター)センター長の宮川志郎氏、同センター主任の辻井謙悟氏、龍野市都市建設部都市計画課の内海忠之課長補佐(現：同課主任)、都市農地活用アドバイザーの紀本勲(市農住創工務取締役)の4氏にお伺いしてまとめました。御礼申し上げます。(文責：財都市農地活用支援センター 荒井 貴)

平成16年度「まちづくり税制セミナー」のご案内

以下の日程で「平成16年度まちづくり税制セミナー」を開催します。  
本セミナーは、都市農地に係る税制及び実務のスペシャリストである税理士柴原一先生が、都市農地に係る税制について平成16年度税制改正の概要を含め解説します。また、まちづくり税制についてQ&A方式で具体例を示しながら解説し、セミナー参加者から寄せられた質問について講義の中で回答します。ご参加お待ちしております。  
なお、詳細については、ホームページ(<http://www.tosincouti.or.jp/>)にて公開しています。

■開催日及び会場

<首都圏会場>	
6月1日(火)	中央大学駿河台記念館 430号室 (TEL: 03-3292-3111)
<中部・近畿圏会場>	
6月8日(火)	たかつガーデン たかつ西 (TEL: 06-6768-3911)

■講師

税理士 柴原 一 氏



- 主な役職
  - 税理士(柴原一 税理士事務所所長)
  - (財)都市農地活用支援センターアドバイザー
  - J・A全中J・Aまちづくり情報センター顧問等
- 出版
  - 「Q&A農業 農地をめぐる税務」(日本法令) 一冊中同発行予定
  - 「農家と地主のための相続対策マニュアル」(日本法令)等

# 都市農地を活用した 良好なまちづくりをお手伝いします。

## 業務内容

- 土地活用に関する相談
- 都市農地活用アドバイザーの派遣
- 調査研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 図書等の刊行
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



## 財団法人 都市農地活用支援センター

### 編集 後記

最近激変したことがあります。

私は、都心近くの主要な通り沿いのマンションに住んでいます。1週間あるいは2週間毎に洗濯物や寝具類を干すため、ルーフバルコニーに置いてある物置の平たい屋根(トタンの陸屋根)を雑巾で拭いています。昨年末位までは拭いた雑巾を水ですすぐと墨のように漆黒の水となりました。ところが最近では、以前郊外に住んでいた時の様な土埃の汚れが主となり少なくなってきました。きっとディーゼル車排ガス規制の効果だと思えます。住む側にとって一つの大きな前進だと思います。騒音、日照問題なども前進すればますます住み易くなるのかなと思っています。(H, M)

まちづくりに緑や空を重視するのが当然のようになってきました。しかし、相変わらず小さな宅地に2～3階建ての住宅が無秩序に建てられているケースもあります。ニーズと採算を考えた対応でしょうが、もう少し将来を考えたまちづくりへの誘導がでないものでしょうか。都市農地の利活用についても、戸建てかマンションか、あるいは開発か保全かの選択が迫られます。とくに計画的なまちづくりの際には、住民参加による官民協働の計画による選択決定が欠かせないように思われます。その重要な役割を果たしているのがコーディネーターだという例が多いように見受けられます。(M, A)

当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせはTel.03-3225-4423にご連絡ください。

出版物を  
ご希望の方へ

なお、直近の情報はホームページ (<http://www.tosinouti.or.jp/books/index.htm>) に掲載しています。ホームページには以下の手順でアクセスが可能です。

- ①お手持ちの検索エンジンにて「都市農地」と入力し、当センターのホームページにアクセスください。
- ②画面左端のメニューバー **出版物** をクリックし、さらに以下のイラスト部分をクリックしてください。

出版物

- ◆ 出版物紹介
- ◆ 申込書

← クリックして下さい

都市農地とまちづくり

2004年 春季号  
(第39号)

- 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  
新館加藤ビル6F  
TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423
- 発行日—平成16年4月30日

- 発行人—松本 弘
- 編集責任者—藤田 証
- 事務局—望月 英男 荒井 貴  
藤原 史子

ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>