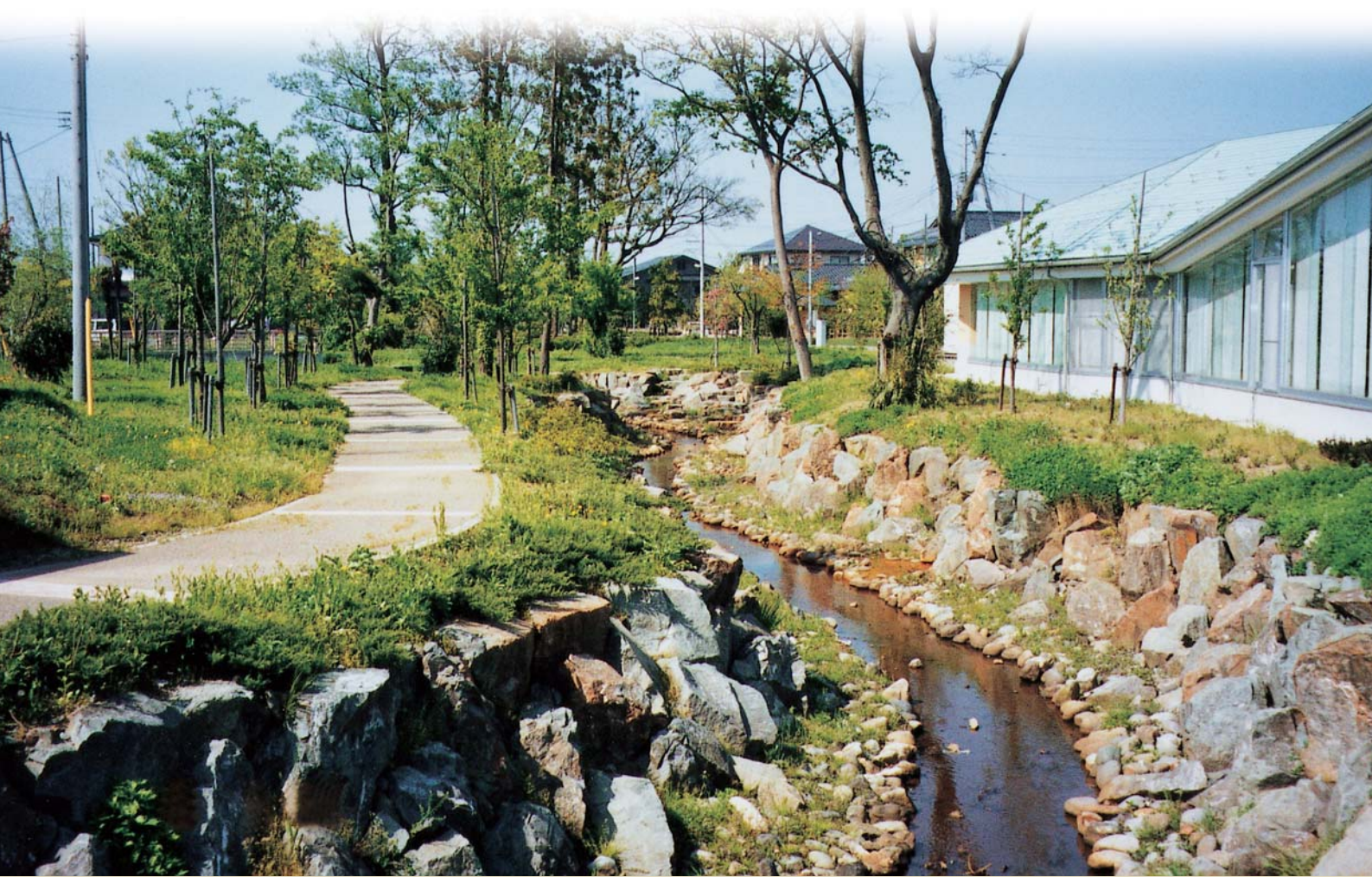


都市農地と まちづくり

第54号

2008年新春号



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

■ 表紙の写真 ■ (上越市)



緑の木立に囲まれた別荘地のようなアーバンビレッジ。ほ場整備で使われなくなった用水路を再生した親水水路に、夏はホタルが飛び交う。右手はコミュニティ施設。ユーザー会議で、その間取りや利用・管理方法を何度も話し合った。

CONTENTS

■ まど

- 人口減少時代における都市農地とまちづくり 1
国土交通省 土地・水資源局長 小澤敬市

■ 地域をひらく知恵

- 都市農地の活用めぐり3氏が講演——まちづくり実務者会議の開催報告 2
講演要旨① 「縮退する都市と「農」」 2
東京大学大学院 教授 横張 真
講演要旨② 「都市農業の実情と今後のまちづくりに向けた留意点」 7
大阪府立大学大学院 教授 増田 昇
講演要旨③ 「都市農地を活かしたまちづくりに向けて」 12
長崎大学 准教授 渡邊 貴史
- 平成18年度 都市農地活用研究会報告(その2) 17
農住組合型区画整理手法に関する検討概要
(株)ユーエヌ土地利用研究所 代表取締役 中佐 一重
- 農住組合による住環境マネジメントの実態と課題、これからの展望 21
明海大学 教授 齊藤広子・中城康彦

■ 情報アラカルト

- 韓国ソウル市で見た都市農地活用事例2題 26
(財)都市農地活用支援センター 理事・計画部長 佐藤 啓二

■ アドバイザーのイチ押し事例

- 農ある暮らしが都市住民を呼ぶ 29
～新潟県上越市の優良田園住宅「アーバンビレッジ」
(社)JA総合研究所理事・主席研究員 山本 雅之

■ 定期借地権コーナー

- 定期借地制度を上手に活用した事例紹介 33
(株)AMSコンサルティング 竹之内 裕
- 事業用借地権の設定期間を延長 37

■ お知らせコーナー

- 平成20年度「まちづくり税制セミナー」参加者を募集 37

- 豆辞典 20,25,32

■ 編集後記



人口減少時代における都市農地とまちづくり

国土交通省土地・水資源局長 小澤 敬市



平成20年の新しい年を迎え、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。また、皆様には、平素より都市農地を活用したまちづくりへの取組にご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この数年の間に、本格的な人口減少・高齢化社会の到来、環境や美しさを重視する国民の価値観の変化など「都市農地とまちづくり」を考える上で重要な社会情勢の変化が起こりつつあります。特に人口については、全国の人口は既に平成16年をピークとして減少に転じており、約10年後には東京都の世帯数をも減少に転じるとの推計がなされておりますし、高齢化については、約15年後には全人口の30%が65歳以上の高齢者となる社会を迎えるという状況になってきております。

国土交通省では、このような時代の潮流の変化をふまえ、持続可能で活力ある地域づくりが進むよう、集約型の都市構造への転換を誘導する観点からの都市計画制度等の見直し、省CO₂型都市構造を目指した都市づくりの推進など、時代の要請に応えるためのまちづくりに密接に関係する取り組みを様々な分野において進めております。

都市農地については、農地・山林等の新規開発から既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換へと宅地供給方策を転換する中で、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画

的な利用を図ることを基本的な考え方としています。この考え方のもとに、防災など安全・安心に関わる機能や、ヒートアイランド現象の緩和など都市の快適性に関わる機能、レクリエーションなど都市住民の生活の充実に関わる機能など都市農地の持つ様々な機能にも目を向けて、良好な都市環境の形成に役立つ都市農地の利活用のあり方を追求してまいりたいと考えており、既に社会情勢やニーズの変化をふまえた農住組合制度の全般的な今後のあり方について検討を開始しております。

財団法人都市農地活用支援センターは、都市にゆとりある緑に恵まれた良好な居住環境を創出するために様々な活動を精力的に進められるなど、都市農地を活かしたまちづくりの推進に重要な役割を果たしておられますが、今後、社会情勢やニーズの変化に対応しながら、より一層のご活躍を期待してやみません。

今後とも、国民生活に最も密着した基盤である住宅・宅地について、住生活基本法及び住生活基本計画に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、市街化区域内農地に関連する予算や施策を通じ、都市農地の計画的な利用の実現を図ってまいりますので、住宅・宅地行政と都市農地を活かしたまちづくりに対し、皆様の一層のご支援とご協力をお願いいたしますとともに、皆様の益々のご活躍とご発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶といたします。

都市農地の活用めぐり3氏が講演

『まちづくり実務者会議』の開催報告

「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」は、国から委託を受けて、先進事例の視察・報告及び講演を通じて、まちづくりに携わる行政・J Aの実務担当者及び都市農地活用アドバイザー等が、都市農地を活用・保全したまちづくりの取り組み状況、事業上の課題とその対応策を把握すると共に、まちづくりにおける都市農地の新たな位置付け、役割についての認識を共有し、これからのまちづくりへの事業対応力の向上を図ることを目的に、下記の日程等で開催しました。

参加対象者は、47都道府県及びJ A県中央会、三大都市圏の特定市及びそのJ A、三大都市圏以外の政令市・中核市等及びそのJ A、開催会場県、その

近隣の市等及びそのJ A等の実務担当者、都市農地活用アドバイザー等とし、全国で4会場217名の参加がありました。

同会議では、①先進事例地の見学、②地元行政及びJ A等のまちづくりの紹介、③国土交通省等からの情報提供、④学識者による講演が行われました。

講演は神奈川県、愛知県会場が東京大学大学院の横張真教授、奈良県会場が大阪府立大学大学院の増田昇教授、福岡県会場が長崎大学の渡邊貴史准教授に、お話し頂きました。

此の度、講演内容の要旨を下記のとおり取りまとめましたので、今後の事業活動のご参考にして頂くようお願いします。

会場名	開催日時	開催場所	参加者数
神奈川県会場	11月22日（木）13時～17時	秦野市：J Aはだの本所	74名
愛知県会場	11月7日（水）13時～17時	安城市：安城市文化センター	50名
奈良県会場	11月16日（金）13時～17時	橿原市：橿原ロイヤルホテル	51名
福岡県会場	11月30日（金）13時～17時	福岡市：J A福岡市今宿支店	42名

講演要旨 ①

縮退する都市と「農」

東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授 横張 真

本日の演題は、「縮退する都市と『農』」でございます。

一口に申しますと、私がこれまでやってきました仕事は、農地等の空間をどう積極的に評価できるか、位置づけられるか。特に「環境保全」というキーワードの中で、こういう農地がどういうふうに評価できるかということについてです。

最近、東京都の都市農地に関する委員会に入り、議論を始めたところですが、東京都の担当者が、少なくとも東京の農地に関しては産業という文脈だけではどうにもならない、新しい文脈を加えていかないと減る一方である、とっていました。東京都は、オリンピックを開催しようと招致の一環として、東京の緑を倍增させる計画を持っており、今後都心に

1,000haの緑を増やす、と石原知事がぶち上げましたが、一方で、このままだと、その面積以上の農地が向こう10年間に失われ、差し引きマイナスになってしまうということで、石原知事も議会で、東京の農地を積極的に守ると答弁しているそうです。

いずれにせよ、産業という視点だけでは都市農地を維持できない、新しい視点を加えていくことが問われていると私は認識しております。

さて、都市という存在ですが、これまでは「常に拡大するもの」というふうに認識されてきました。この絵（写真1）は、19世紀のイギリスで描かれたものですが、当時、イギリスのロンドンをはじめとする大都市では、産業革命によって急速に都市が拡大するという現象が起きていたわけです。こ

都市は常に拡大し続けてきた..



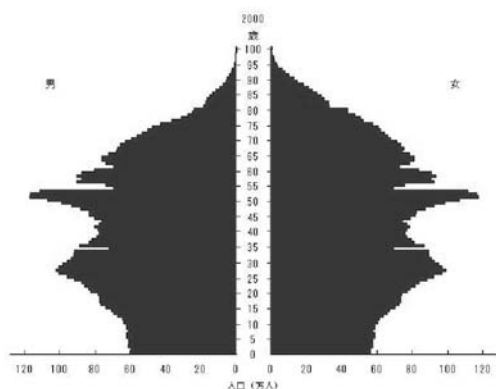
写真1 First Garden City Heritage Museum 所蔵(著者撮影)

の絵が描いているのは、その都市からこうしたブリキの兵隊たちが、周囲の農村に向かって攻め込んでいっている。レンガの砲弾がどんどん農村部に打ち込まれて、農村を象徴する藁積みが、勘弁してくれといって逃げていっている。さらには、都会の煤煙がどんどん農村部に広がっていっている。こういう様子を描いてありますが、何も産業革命期のロンドンに限らず、おそらく日本も含めて世界中において、都市というのは常に拡大するというものであったかと思うんです。

ですから、都市計画は、一口でいえば、野放図に拡大する都市化を防いで秩序ある市街地をどう形成していくのか、というところに原点があったと言っても過言ではないと思います。

1955年から60年、すなわち高度経済成長がスタートした時分は、23区を中心にしてほぼ半径30キロ圏内に人口急増地帯が集中しておりました。しかし、その後になりますと、人口急増地帯がどんどん外に広がりました。

この急速な都市拡大は、人口の急増に裏づけられていたわけです。1930年の日本の男女別の人口ピラ



日本の年齢別人口の推移
1930~2000

図表1 (国立社会保障・人口問題研究所による)

都市が縮退した後に、新たな「農」を！

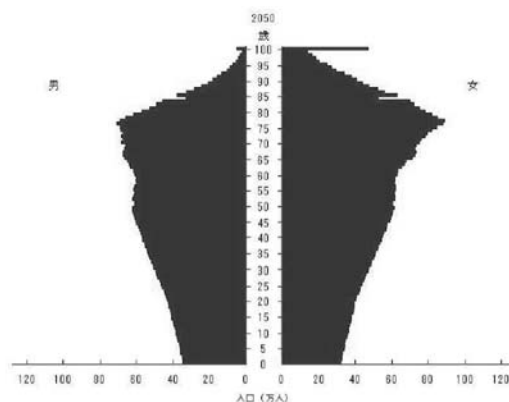


写真2 (写真1をもとに著者が作成)

ミッドは大変きれいな三角形でした。若年層ほど多く、高齢者ほど数が少ない。それが2000年はこうした姿になっています。大きなピークは団塊の世代で、その下に、団塊ジュニアとあります。釣鐘状の形が現在の日本の人口構成です。(図表1と2)

その結果、いま都市が小さくなっていき、すでに空洞化が始まっているような箇所というのも見取れます。つまり、人口の減少とか超高齢化、さらにはいろいろな意味における成長の限界などによって、都市が縮退を始める。問題はここになります。この黒く抜いたところです(写真2)。ここを今後どういうふうに構想していくのか。これが、都市計画としても、あるいはこうした現実を迎え撃たなければなくなる自治体の皆さんとしても、今後大きな課題としてのしかかってくるのではないかと私は考えております。

都市計画という分野はこれまで、都市が大きくなるのをいかに制御するか、というところに基本的発想を持っていたわけですがけれども、裏を返すと、都市が小さくなるという現実に対しては、これまで何ら理屈を持ってこなかったということです。小さく



日本の年齢別人口の推移(推定)
2000~2050

図表2 (同左)

都市の縮退：3つのパターン

3大都市圏・政令指定都市型

中心市街地：再開発による都心集積→人口増加

縁辺部：消滅（老朽化した団地やニュータウンの廃棄）と発生（新たなニュータウンの造成）が同時多発的横ばい

成長の継続

オープンスペース：発生（既成市街地内の小規模暫定オープンスペース）と消失（新規開発による農林地の蚕食）の同時進行

地方中核都市（県庁所在地など）型

中心市街地：空洞化→人口減少

エッジシティ化の進行

縁辺部：新たなニュータウンの造成人口増加

オープンスペース：新規開発による農林地の蚕食→減少

地方都市型

中心市街地：空洞化→人口減少

過疎化の進行

縁辺部：老朽化・人口減少による縮退人口減少

オープンスペース：恒久的な低未利用地（放棄地）の増加

図表 3

なるということは、膨らんだ風船がしぼむように、同心円状に市街地が小さくなっていくのかというと、たぶんそうではないでしょう。また、その縮退のあり方もいろいろなパターンを持つのではないかと考えます（図表3）。

非常に大雑把にそれを整理すると、1つには、この中京圏を含む三大都市圏ないしは主要な政令指定都市の縮退パターンは、中心市街地は再開発等によって、むしろ人口が増加していくということがあるのではないかな。確かに一時的に再開発の途上で空地が発生したり低未利用地が発生したりするかも知れませんが、しかし、可及的速やかにそうした土地は次の開発によって埋められていく。ですから、中心市街地は必ずしも空洞化することなく、むしろ再開発等によってその集積が今後も続く。

一方、縁辺部にあっては、老朽化した団地とかニュータウンが廃棄されるという意味における消滅が起きるわけですが、新たなニュータウンが造成されるということが同時に起きていて、消えることと新たに発生することが同時多発的に起きる結果として、人口は横ばい。ですから、中心市街地と縁辺部を合わせると、やはり成長がある程度継続するという縮退のパターンがあり得るだろうと思うんです。

それに対して、今度、地方の中核都市。たとえば県庁所在地などにあっては、いわゆるドーナツ化、中心市街地が空洞化し、どんどん郊外部に開発が延びていく。こういったパターンが多分出てくるだろうと思います。

最後に、地方の中小都市。これがおそらく中心街も空洞化するし、縁辺部における新たな開発も見られないということで、ほんとうの意味で小さくなっていってしまう。過疎が進行してしまうといったパターンをとるのではないかな。

こうした既成市街地における暫定的な低未利用地の発生とその利用ということが、課題として出てく

ると思います。既成市街地内にさまざまな理由の下で、低未利用地が五月雨状に発生して、いつかある程度のまとまりが発生する中で再開発にかかる。それまでの期間、暫定的にそこが空地になるといったような、そういうオープンスペースの発生及びその利用のあり方ということが、課題の1つと思うんです。

2番目には、市街地周辺の農林地が新たな開発によって食われていくという、これまでと同じようなことが継続すると思います。最後には、低未利用地が発生し、そのまま続いていく。

では、これらと、先ほどのいわゆる縮退のパターンとの間にどういう関係性があるかといえ、三大都市圏を中心とした政令指定都市等では、暫定的なオープンスペースの発生と、その市街地周囲におけるこれまでと同じような農林地の改廃が発生する。地方の中核都市、県庁所在地等にある場合は、相変わらず農林地が減っていくという現実が中心になる。

いろいろなパターンがあるにせよ、利用されない土地が発生してくるが、自治体の側に、じゃ、そこを公有地として取得して公園にでもしてくれ、ということが期待できるかといえ、当然これは無理な相談です。また一方、農業にもう一回帰ってきてくれということを期待しようとしても、今の農業にそんな元気はもうないわけです。そうすると縮退で発生してくる空地、低未利用地が非常に大きな課題になってくると思います。

そこで、いろいろ現地を調査したり研究をしている中で考えますのは、新しい農をここ（写真2の黒い部分）で構想できないだろうかということです。新しい農とは、決して従来型の産業としての農業ではないものです。

1つには、市民農園に代表されるような非農家による農作物の栽培、あるいは樹林も含めた管理ということだと思うんです。それ以外に、たとえば環境保全ということをもっと意識して、具体的には気候の緩和、いわゆるヒートアイランドの緩和とか、あるいは景観の保全とか、物質循環、*バイオマスといったような環境保全に関わるようなキーワードの中でもって、新しい農のあり方を構想することはできないだろうか。

あるいは、私ども非常に今注目していることですが、「新しい形の都市農業」が構想できないだろうか。消費地あるいは労働力の供給地としての都市との近接性を活かした、従来の枠組みとはやや異なる新しい都市農業のあり方を、考えることができないかと思っています。

最初に都市住民による農ですが、今、都市に暮らす人々が農作物を栽培するということは、日本のみ



写真3

ならず世界的な一つの潮流になってきております。世界のさまざまな国の都市に暮らす人々が農作物をつくるというのは、いわば一種のブームになり始めているといつて間違いはないかと思います。

たとえば発展途上国とか、アメリカのスラムでは貧困対策として展開されるケースがあります。日本でも日系のブラジル人とか、中国系の、不法滞在しているような方々が、いわば栄養改善の一環とか、家計の足しにするために、積極的に市民農園で農作物をつくり、それを売っているというような事実もあります。もしかしたら、今後少子化対策として移民が増えれば、浮上してくる可能性もあろうかと思ひます。

また、特に先進国では治療の一環として、農作物をつくる行為が重要視されているケースもあります。

アメリカのボストン市の中心部から2 km程度のところに、手のつけようがない荒れたまちがありましたが、大々的な再開発の一環として、コミュニティガーデンと称する、いわば市民農園のようなものを整備した。学校に通わなくなった子どもたちを集めて、更生の一環として農作物を栽培させ、できた作物を周囲の家庭に持って帰らせる、といったようなプログラムを展開しています。こうしたコミュニティガーデンが、アメリカの大都市ではあちこちで見られるものです。

東京の足立区内では、土地区画整理の保留地を暫定利用して、「エコプチテラス」と名づけた市民農園を開いています。豊島区の駒込近くでは、比較的大きな屋敷の跡地を、住民が働きかけて、その土地を使って農園を開いています。（写真3と4）

こうした暫定的な低未利用地を土地利用計画という観点から、むしろうまく利用した計画論が、必要になってくると思うのです。法制度を専門とする先生からは「別にこんなの大したことじゃないですよ、難しい話ではございません」といわれました。



写真4

次に、環境保全。都市の農地、農業には環境保全上の役割の代表例としては、気候緩和、特に「夏の最高気温の低減」があります。都市を冷却する存在の一つとして緑地がある。中でも、農地が一定の役割を果たし得るんじゃないかという話です。

また、景観の保全であるとか、さらには災害時の避難場所や延焼防止といった、いわゆる防災的な役割。さらには、ごみを原料するということにも、農地は寄与し得る。いうまでもなくレクリエーションや、生物の保全にも期待されるでしょう。こうした環境保全上の機能があることを内部化したような計画論を考える必要があると思われます。

まず、農地が夏の最高気温を低減する役割です。田圃がどのくらい冷却効果を持ち得るのかということ、実際にフィールドで気温を測って、それで実証してみました。

実際に表面温度をセンサーで測定しますと、水田の表面温度は、真夏の最高気温が35度を観測するような日でも、だいたい30度から35度の間。一方、アスファルトとかコンクリートの表面というのは50度を超えるような表面温度になっています。この気温の低減効果を実測してみた例ですが、市街地と水田とは、だいたい2度ぐらいの気温差が認められました。最大で市街地の気温を2度低減する役割を水田は持ち得る、ということです。

水田の縁から次第に気温が上昇していきんですが、約150mから200mぐらいを過ぎると、ほぼ定常状態になる。たとえば東京ですと、東京のど真ん中にある皇居は大変大きな緑です。しかし効果はあまり変わらない。皇居の持つ効果が享受されるのは、せいぜい皇居の縁から150mぐらいということです。

次に、今度はごみ減量という側面を含めた小規模物質循環ということから、都市の農地がどういうふうに評価されるかという話です。

都市の中に農地があるというのは、いうまでもな



写真5

く消費地と近接しているという大きなアドバンテージを持つわけですね。堆肥の原料として生ごみを供給してもらいやすいという言い方もできるかもしれない。

実際にやっている例は、特に野菜くずとか果物の皮だけを分別して、それを回収して堆肥の原料にするというようなやり方をしています。油分及び塩分が入っていると、良い堆肥はつくれませんので、残飯を混ぜ込んでしまうわけではないのです。東京都下のとある自治体をケーススタディにいたしまして、残っている農地を拾いだし、その農地の周囲にどういう住宅が分布しているのか、それがどういう世帯で、平均どれくらいのごみを毎年出すのかというデータを取り、そのごみの中に含まれる肥料分を窒素でカウントしました。一方で、一般的に作付けされる農作物を前提に、年間どのくらい窒素肥料を要求するのかということを求め、両者の関係性の中で、どのくらいの窒素肥料分が賄えるかということの評価してみたものです。その結果は十分以上の肥料分が賄えてしまうという結果でした。

実際にやっている例として、オーストリアのウィーン市がございます（写真5）。ウィーンは、オーストリアの首都で、人口200万を超える大都市です。このウィーン市の周囲には、グリーンベルトがあり、特に東側一帯は農地を全部グリーンベルトとして指定している。ウィーン市内で発生する有機性の廃棄物を堆肥としてコンポストにして、それを還元していくというシステムをすでに導入しております。そして、市内で発生した生ごみ及び、たとえば刈り芝残渣とか、あるいは街路樹等の剪定枝、こういうのを一括してバイオマスとして集めてきて、堆肥化し、農地に還元するというシステムを始めています。実は私も現地調査してきましたが、担当者は非常に自慢しており、非常にうまくいっているという話でした。（写真6）



写真6

最後に都市農業に話を移したいと思います。ここでのいう都市農業というのは、従来型の農業とは違って、やや違う形の農業を指しております。特に定年退職されてすぐのころ、いきなり退職というのは受け入れがたいと思われる方も多いかと思うんですね。そういった方々が、最初は市民農園等で耕作されていたりするのですが、次第にセミプロ化していくという例が東京の国分寺市にあります。ここでは熟練者の方々が増え、組織をつくって、周囲の農家に援農に出かけています。農家も次第に依存するようになり、なかには全部任せるケースも出てきています。

農政の方にこういう話をしますと、こんな都市住民、しょせん10年でしょ、とおっしゃる。でも、10年といえども、安定供給されるならば、一つの勢力として認めていいのではないかと。また、こういう方々は都市に暮らす消費者だったわけですから、今都市の人は何を求めているのかとか、非常に鋭敏に反応するので、こうしたノウハウや力を活用できると思います。

以上を総括すれば、さまざまな農が混在する、いわばガーデン、農園があるゾーンとして、郊外を考えていこうということ。そのときには、市街化区域内の暫定的な低未利用地というのは、確かに市民農園的な利用が想定されるでしょう。一方、同じ市街化区域内の残存農地の中にも、新しい都市住民と農家との共同による新しい農が展望されるところもあるかもしれません。環境保全の下に位置づけられるものもあるでしょう。さらに、調整区域内の残存農林地は、都市住民の援農等によって新たな都市農業が展開されたり、環境保全の中で位置づけられる。こうしたさまざまなメニューは、生活という文脈の中に位置づけられ、この2つの文脈が交差するところに、さまざまなメニューが想定されるということがあるのではないかと思います。

都市農業の実情と 今後のまちづくりに向けた留意点

大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 教授 増田 昇

私は都市の中における緑地政策みたいなことが専門です。その一環として農業を扱うという形になりまして、もう10数年「都市農業をいかに保全していけるか」をテーマに研究を続けています。大阪府では農林水産審議会の会長をしております。大阪府も、2007年の9月議会で都市農業、大阪独自の農業政策の条例をつくり、2008年4月から施行します。その中で、特に農空間保全活用では、市街化区域内農地も含めて、どういう農空間の保全活用ができるかという取り組みをしております。

農政の一番大きな転換期は、基本法の中で「都市」という言葉を初めて使った10年ほど前の基本法の見直しのときです。その中で農業の多面的機能が着目されて、一定の資本投下をすべきかどうかという話が出てきました。

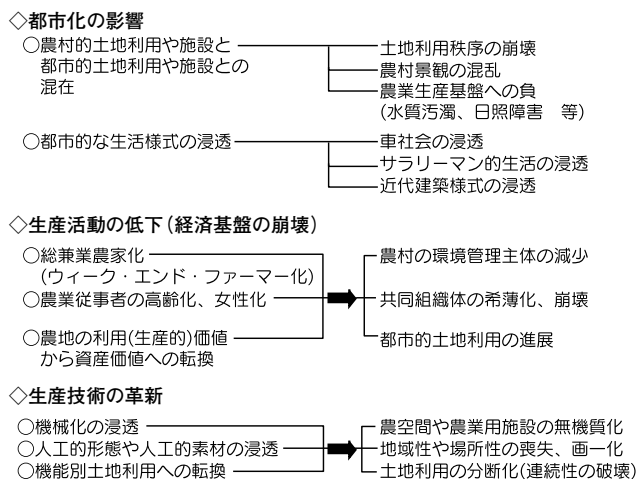
今現在の状態は、都市住民のふるさと回帰とか、あるいは環境保全志向とかいうような話の中で、市民農園、体験農園、産直、地産地消、食育、新規就農とか、農村移住といった事柄が、まだ総トータルの数は少ないですが、出てきています。

農家の方の意識も、むしろ農地を売却せずに、あるいは農業を通じて、企業化できないかとか地域経営ができないかというような動きも存在しています。必ずしも全部ではないですが、体験農園をやるとか、ファーマーズマーケットをやるとか、農家レストランをやるとか、農家民宿だとかグリーンツーリズムだとかいう中で、多面的価値を経済価値に転換していくということにも意識が向かいつつあると思います。

そういう中で、農家は土地活用対策を考えたり、税金対策が課題になっていたり、農協の担い手対策とか、営農環境としての周辺対策が課題になっております。市民に関しては、宅地需要が減少して、環境農業への関心が高まっていますし、目に見えない都市農地の貢献に気づき始めています。

今もまだ、農地転用は進んでいます。ただし、宅地化の圧力は減りましたが、新たな問題が発生しています。たとえば1955年の農地転用は、住宅が主体ですが、平成12年ぐらいから、「その他」が非常に多

図表1 農村環境の崩壊



図表2 農地の転用状況

単位：ha

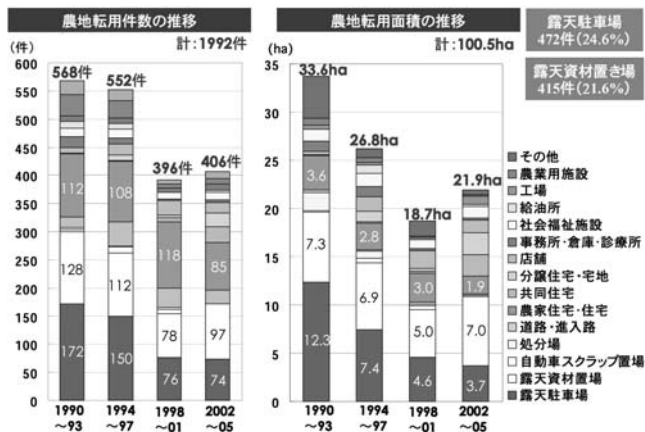
年次	面積	住宅	工場	学校・公共施設	道路水路	その他	区域	
							市街化区域	市街化調整区域等
昭和55年	516	200	50	62	34	170	411(80%)	105(20%)
昭和60年	405	139	47	22	52	145	31(77%)	94(23%)
平成2年	459	106	66	18	39	230	353(77%)	106(23%)
平成7年	320	130	35	1	3	151	269(84%)	51(16%)
平成12年	215	73	8	10	20	104	154(72%)	61(28%)
平成17年	228	74	3	9	13	130	158(69%)	71(31%)

大阪府農政室調べ

くなってきています。「その他」というのは俗に迷惑型施設と言われる資材置き場、あるいは青空駐車場です。資材置き場は、名目上は資材置き場ですが、産廃の置き場的な状態になる悪い状況がでてくるケースもあるということです。

たまたま4年前、堺市の市議会が全会一致で、市街化調整区域に発生する資材置き場を何らかの意味で抑制できるような手段はないか、手段を講じなさい、ということがだされ、どうしたらいいかという研究を頼まれて調査をした基礎資料（農地転用の推移）です。

この1990年から2005年までの農地転用を見ますと、明らかに1997年から98年のあたりで、ガクッと件数は減っています。ただし、その中でも露天駐車場と露天資材置き場の割合が大きくなっています。建築



図表3 農地転用の推移

行為を伴わないものですから、開発規制ができず、大きな課題になっています。大都市圏ではこういう状態が至るところで起こっているわけです。

これは露天資材置き場のような土地負担力の弱い施設で発生するわけで、今、堺市で議論しているのは、まちづくり協議会みたいなものをつかって、地権者なり地区住民の方々が何らかの協定をして、その協定を市が認めていくような仕組みを整備しないと対処が難しいということです。それはまさに、自分らの住んでいるコミュニティを皆が認識して、将来にわたって環境を保全していくという意識が高まらないと、どうしようもないということです。

都市農地に対しての都市住民側の環境的価値に対する意識が非常に高まっていますが、一方、農地はどうやって維持していくかという課題があり、これがうまくマッチングできれば解決策が見つかるのですが、まだマッチングしていない状態です。

今、我々が農地に期待しているのは媒体としての緑。農地を媒体物として、たとえば教育の媒体物として農地が使えないか、あるいは交流とか文化再生、福祉、商業展開などにも農地が使えないかということです。すでに農村集落の中で農業用水路を防火用水として使うみたいな協定をやっているところもあります。安心を担保するための農地の媒体物としての意味。このあたりに、都市農地の新たな使い方が求められているのではないのでしょうか。

たとえば小学校が総合学習で借地をして農業をやっているところもありますし、子どもエコクラブのところが農地を借りて農業体験を行っていますし、福祉団体がやっている例もあります。こういう媒体としての農地の使い方、環境学習とか食育とかが、外部経済価値に置き換えられれば、都市農地を持続

させる可能性もあると思います。

環境学習をするとき、農家の人がインストラクターの役割をして、その参加費という形で収益、収入を獲得できるような仕組みがうまく成立できればと思います。その面で都市農業は消費者と近接、多くの消費者が真横ににいるということが大きな利点です。

今回、大阪でつくった都市農業・農地に対しての支援施策は、市街化区域内農地にも適応しますし、調整区域の白地農地でも対象とします。それは公益的機能を発揮しているという意味と、もう1つは、地産地消の仕組みをもっと公的支援しながら展開しようということです。

穴拔きの袋地的な農地が発生するのは、集落全体としての土地利用の仕組みをどうするのかという議論がされずに、1筆単位の活用が起こってしまうからです。

また農村の価値を高く売ろうと思ったら、管理のしやすさというよりも、むしろ風景とか保健休養的価値を高めていくような、デザインの質を高めていくことが非常に大事になります。私がなぜ、ランドスケープという専門領域から、このごろ農村再生とかいう仕事に関わり出したのかも、そのためです。農業の基盤整備が農業の生産的価値だけに着目し生物への配慮が欠落した形で展開してきましたが、今後はデザインという視点も非常に大事になってきます。

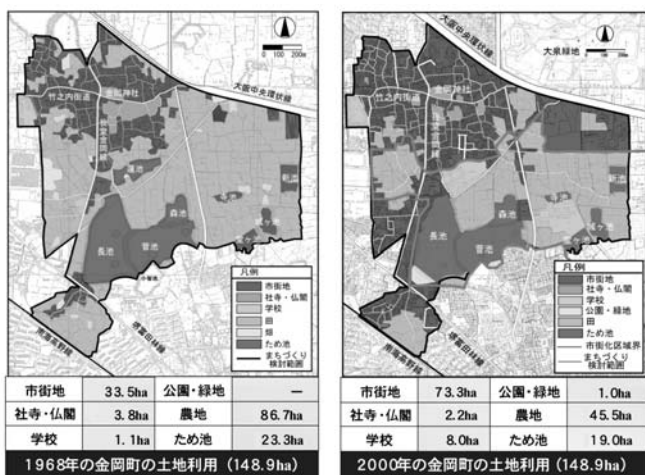
そこで一番問題なのが、維持管理し、運営していくための仕組みです。これは都市再生や農村再生でも言われており、枠組みがきちりと確立されていないと、持続性とか健全性が担保できない。環境へ配慮をするということは当然です。



図表4 金岡町の農業動態

要するに地域共同社会というものも成立していない状況で、どちらかという個々人の思い入れだけでやっているレベルです。経済面、経営として成立していないと、あつという間に持続性がなくなってしまいます。農地活用といっても、儲ける仕組みをきっちり考えないと成立しません。ここの突破口をどこに見出すかという話です。

そこで、まちづくりの視点から事例を話します。地下鉄の御堂筋線が千里中央から新大阪、梅田を經由して終点のなかもず（中百舌鳥）駅があり、1駅戻ったところに新金岡という駅があります。ここでお話をする金岡町はこの駅の近辺に位置します。大阪中央環状線という大阪を取り巻いている道路もしくは阪和道にも隣接しています。そういう都心部で穴抜けの調整区域であります。この地区の30代、40代の中堅層の農家の担い手が、このまま放っておいたら自分達のまちはスプロールでグチャグチャになってしまうとして、良好な環境を担保しながら、土地活用を考えられないかと動き出した事例です。近所に大阪府立大学があるので、私も協力して、まちづくりを手伝っています。



図表5 土地利用の動態（空間）

1968年の線引きの直前が図に示すような状態で、竹之内街道沿いの集落です。非常に裕福な集落です。金岡神社というのがあって、1970年のはほぼ農村集落の状態のまま。中央環状線が一部建設途上のときです。

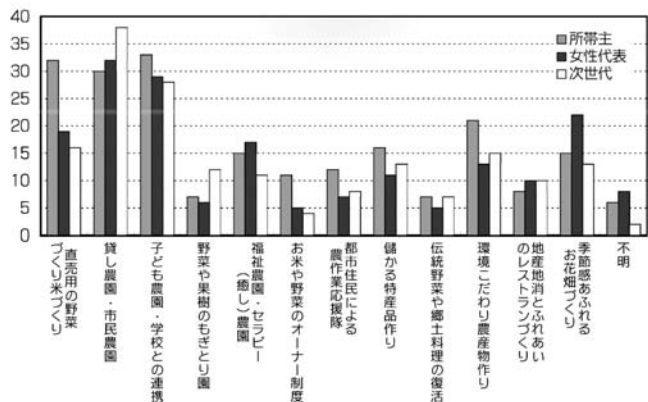
それが現在はどうなっているかというと、上図に示しますように線引きが導入されています。この集落の方がこの農地をほとんどお持ちです。この集落を含む市街地が非常に拡大しているというのがわ

かりますし、幹線道路と言えない府道レベルの沿道でも、虫食い状の開発が入ってきています。

最初に、皆さんの土地利用の意向を聞いてみました。次世代も大事だから中学生にも聞くというので、3世代に聞いています。農家と中学生と非農家と。意向はほぼ一緒です。大体5割強の方が、農地として効率を上げるとか、農業的土地利用を主として使うとかです。中学生はやっぱり、一部都市的土地利用を望んでいる形ですけれども、5割から6割ぐらいが農地保全を望んでいるというような状況です。

農業との関わりで、「農業を義務的にやっている」というのが出てきています。農家1軒ずつに、親父さんの分と、奥さんの分と、子息さんの分で、別々に答えてくださいとしました。奥さんの意向が一番よく反映されますから、旦那の意向よりも奥さんの意向が大事だということで、そんなアンケート調査をしました。

世帯主の方は、70%強まで農業を「好きでやっている」と「義務的にやっている」。女性の方は「好きでやっている」が少し減っているわけです。次世代になると5割ぐらいまで減ってきます。全体としてこういう状態になっていて、3分の1が義務的にやっています。これは相続税納税猶予を受けているからということです。次に、地域全体の土地利用をどうするかということでは、「農地と都市が半々ぐらいまで」というのまで含めると世帯主では農地主体の土地利用が90%ですね。女性で80%、次世代で75%です。大体トータルとして8割の方が、やっぱり半分以上は農地が残ってほしいと思っており、一部、都市的土地利用が入ってほしいということです。世帯主の方は、7対3ぐらいまでで、3割ぐらいだったら都市化してもいいけれども、それ以上はいやだ



金岡地域のまちづくりと今後の農業のあり方に関するアンケート調査結果／金岡まちづくり推進協議会（H15年度）

図表6 将来の農地利用意向（複数回答）

と言っているのがやっぱり一番多いですね。

将来の農地の利用に対しての意向では、次世代の方は貸し農園が高い。それに対して世帯主の方は、60代後半から70歳代ですが、直売所みたいな形で、農業生産での収入を期待しています。あるいは、環境農業に変えていく考えです。女性で高いのがセラピー農園や季節感あふれるお花畑づくりとか、福祉農園的な形で使いたいということです。

そんな意向も踏まえながら、周辺の都市住民はどう思っているかとか、まちづくりの担い手である30代後半から40代の事務局の方がどうやって成長していったらいいか、まちづくりが徐々に進んでいきました。

最初はまだ畦道で村の将来を心配しているだけであったのが、とりあえず30代後半から40代の方が15人ほど集まって、金岡まちづくりの会をつくり、まずは農家の意向調査をやってみようとか、地域全体の農空間を知ろうとかいうことでスタートしました。

一方で、大阪府で農空間の保全を支援する仕組みに関して私が部会長をしながら指導していたものですから、その第1号の適用エリアにできないかという説明会をこの地域でしました。堺市もそれに乗り、まちづくり推進協議会という形で認定されました。それには、私のところの大学と大阪府の農政と堺市の農政、堺市の都市計画部局にあるまちづくり支援課、地域としては事務局の若いメンバーと連合自治会とJAの協力会と水利組合などで組織をつくって議論しようというところまで展開したということです。

その中で、勉強会や二次調査、啓発も兼ねたイベントを数多くやりました。事務局のメンバーが地権者と話をしながら遊休農地を借り、そこで子どもに田植



写真1 まちづくり理念の形成期

え体験をさせました。またため池ののり面のネザサ群落を全部コスモス畑に変えて、風景を魅力的なものに変えるというイベントもやりました。

私も講演会や調査をしたり、資源の発掘調査でまち歩きをして、やっと2002年ぐらいから、まずまちづくりの理念を共有しようと思いました。最終的には約3年かけて、まちづくりの理念を決めました。豊富な地域住民の個性と能力を集め活かしみんなで地域を運営していく、また地域の宝物を守りまちの個性を磨く、農地を整えつつ暮らしを支える都市的な利用にも一部応えよう、次世代を担う子どもを地域の財産として活かし育てていこう、といった柔軟な理念をつくり、やっと地域合意ができたのです。

さらに地域合意を経て、最終的には土地利用のビジョン作成、集落内の環境改善の進め方など議論しました。この地域ではかなりの部分で、農地の地権者じゃない人が生活しています。2,000世帯ぐらいあって、農家が大体150世帯です。従って、この都市住民があっちを向いてしまうと、まちづくりが成立しません。そこで環境改善としては集落内の緑化という形で、都市住民ともども一体的にやっていこうと暮らし部会を設立し、主に農地のあり方を考



図表7 土地利用ビジョン形成期

える農業部会ともども議論を進めてきました。

そういう中で、土地利用のビジョンを決めました。農地が集合する地区の中央に都市計画道路が決定されており、いつ事業化されるかによって、また議論になりますから、このCのエリアについては、暫定利用区域とし、当面農地保全プラス環境保全区域としました。当面、虫食い状の開発は絶対皆で抑制し、都市計画道路の事業認可があるような状況になった

ら、もう一度土地利用のあり方を詰めることにしています。

この取り組みの中で、このCエリアには最大で10数筆不耕作地がありましたが、今現在は不在地主の1筆だけを除き、残りは協力して学習園等として耕作しています。

AとFは市街化区域内農地ですから、計画的に市街化を誘導していくとしました。ただし、生産緑地法が打たれているので、故意に解除できません。計画的にやらないと、虫食い状にやったらだめですよということは、皆で合意しました。

Bは比較的広大な農地が残っていますから、農地保全、集团的農業をするようなエリアとして設定しました。B'は虫食い状のところがありますので、生活を支えていくための施設と農業のアンテナショップ的な施設誘導みたいなことはできないか考えていくとしました。

Eについては、2つの考え方がなかなか最終的に合意できずに、一方は農地保全、一方では都市との調整地区みたいな形での住宅開発としました。

以上のように土地利用ビジョンが合意できまるまで5年間ぐらいかけて議論を重ねてきました。このようなまちづくり活動を通じて遊休農地の解消には非常に役に立っているというような状況です。

遊休農地を発生させないために大阪府にも裏技的な助成制度を考えていただきました。穴抜けの市街化調整区域では農業基盤整備ができません。道普請事業というのを起こしていただいて、無接道で軽トラもトラクターも寄りつけないような農地に、水路に蓋をかけて、皆の出し合い道で農道整備をするといったような事業です。まずは200万円の農道整備をやりま。そのうちの補助裏の100万円は地元で準備

しなさい。残りの100万円は府が出します。そんなこと言っても、100万円の補助裏を地域では出せないですよ。そこで、これまでやってきた、まちづくり協議会へのまちづくり活動助成金として100万円を助成してもらうこととしました。まちづくり協議会で討議した回数やイベントの回数などを記録し、その活動に対して100万円の助成を受けるというものです。従って、トータルとしては、地域からの出費をせずに、農道、道普請をやるという仕組みで、未接道農地を解消しながら、結果として不耕作地を1筆にしたということですね。

府はいっさい地域での地権者間の調整に関与せずに、ルートを地域のまちづくり協議会で検討し、後は出し合い道に合意した区間から施工しますとなりました。最初の1年目は、みんな眉唾もので、合意する区間が少なくて、力技で地元の方々が調整しましたが、2年目、3年目は、至るところで手が挙がるという状況になりました。道普請の施工には学生も手伝いに行きました。

ここ7～8年の活動を、毎年農水省のやっている「豊かな村づくりコンクール」に応募し、07年に農林水産大臣賞を受けました。

以上の事例から何を言いたいかということです。皆が自分らの農村、集落環境の変化に気づかなくなってしまっているの、まずそれに気づいてもらい、もう一度地域共同社会を再構築することが重要です。次いで、将来のビジョンを持ちながら、使えるところは使う、残すべきところは残すということをやっていく限、個々の地権者が一本釣りされてしまい、結局、袋地が発生してしまう。あるいは、トータルとしての地域の価値が低下してしまう。そうならないようにしようということです。こうしたまちづくり活動をする地域を何か所かつくってこうと大阪府とも話しています。

最後に、農業経営そのものについては、1つは生きがい就農型みたいな話で、年金収入があればか月4～5万円の収入があるような経営、年間50万円ぐらい収益を上げたらいよいよというような農業も今後の高齢社会の中では有効ではないでしょうか。

以上ですが、宅地化農地の活用の話よりも、むしろ今求められている環境的資産としての農地を担保しながら、その経済的価値みたいなものをいかに生み出し、地域再生に繋げていくための一つの手がかりということで、話題提供をさせていただきました。



写真2 道ぶしんでみちづくり

都市農地を活かしたまちづくりに向けて

長崎大学環境科学部 准教授 渡邊 貴史

本日は、まずなぜ都市のなかに農地が必要なのか、一体どのような農地を都市のなかに維持していくべきなのかについて、ご説明いたします。次に、そうした農地をどんな人や組織がどのように活用することによって維持していけば良いのかについて、ご説明いたします。

都市農地に対する一般市民の関心は高く、それは政策にも反映されております。具体的には、1991年に生産緑地法が改正され、農業生産上の価値が認められ、地方自治体はそうした目的を達成するために助ける責務が課せられることとなりました。また、1999年に制定された食料・農業・農村基本法のなかで都市農業の振興が位置付けられました。

このように都市農地の必要が認められておりますが、「都市環境を形成する役割」などといった抽象的な表現からは、一体どんな役割を持った農地をどのように活用して残していけば良いのかを想像することは困難です。

そうした疑問に応えるために、私は、微力ながらも色々と考えてきました。

まず、なぜ都市のなかに農地が必要なのかについてご説明いたします。ひとくちに都市農地を必要とする理由といっても、国家の事情によってだいぶ異なるようです。そうした多様な事情は、大きく発展途上国と先進国とにまとめられると考えられます。

発展途上国において都市に農地が必要とされる理由は、食料確保と雇用対策といった生きる上での根源的な欲求を満たすためといえます。たとえば、キューバでは、ソビエト崩壊によってソビエトからの食料供給が止まった上にアメリカによる経済封鎖によって、深刻な食料不足に見舞われた結果、これまでの輸入依存体質からの脱却を余儀なくされ、都市農業の振興に躍起になったという経緯があります。キューバばかりでなく、アフリカ諸国、フィリピン、インドネシアといったアジア諸国、またはロシアにおいても、その事情に若干の違いはあるかもしれませんが、食料供給・雇用対策として都市農業が盛ん

におこなわれております。

一方、日本、イギリス、アメリカ等といった先進諸国において都市に農地が必要とされる理由は、安全・安心な食料供給やアメニティの提供といった根源的な欲求を満たした上に生じるより高い次元の欲求を満たすためといえます。安全・安心な食料供給やアメニティ提供といった言葉で表される農地の役割は、環境保全機能とも呼ばれ、どのような機能があるのか、どの地域でどの機能が強く評価されるのかについて、これまでに様々な研究がおこなわれてきました。

図-1は、そうした成果の一つである農地の環境保全機能を整理したものです。農地の機能は、大きく農地に不可欠な食料生産機能のほかに、土砂崩壊防止・土壌浸食防止・水かん養・水質浄化・大気浄化・大気組成調節などといった国土保全機能、景観保全・気候緩和・保健休養（観光・レクリエーションとしての場の活用）・居住環境保全（騒音の減衰、プライバシーの確保など）といったアメニティ保全、生態系保全・生物種保護といった生物・生態系保全機能に分けられます。

これらの機能のうち、先ほども述べたように人々

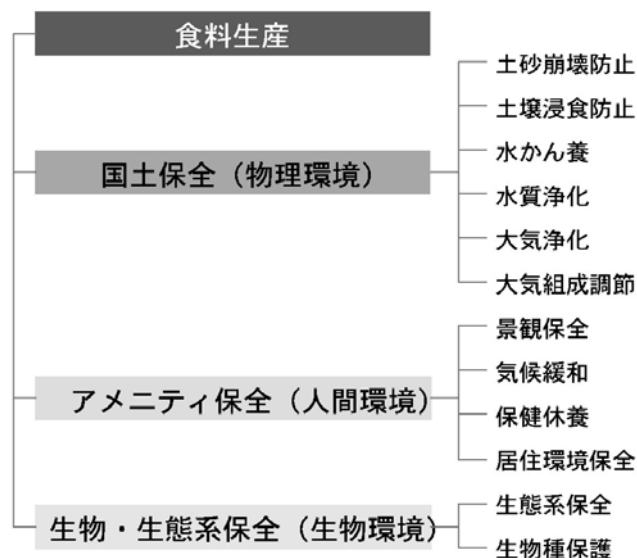


図-1 農地の環境保全機能

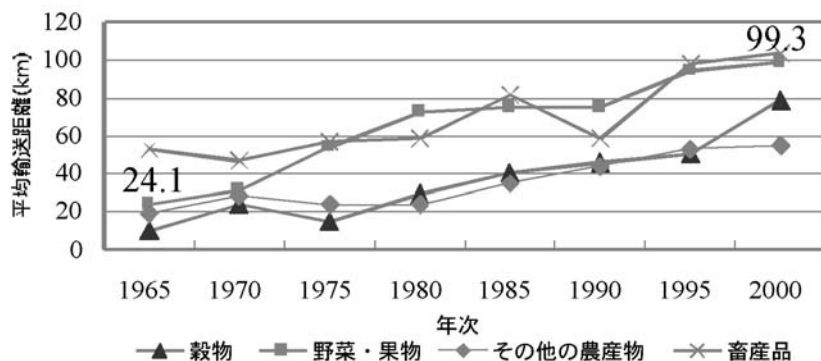
に触れる機会が多い都市農地では、食料生産と景観保全機能の発揮が期待されます。実際、有識者に対するアンケートでも都市農地では上の2つの機能を発揮することが特に期待されていることがわかりました。

そこで次は、これら機能がなぜ関心を持たれているのかを詳しく説明したのちに、どのような農地で機能が強く発揮されるのかについてご説明したいと思います。

まず、食料生産機能に関心が持たれている理由としては、昨今の中国の農薬問題、安全性に関する情報隠しなどをきっかけとした、安全で安心な農作物に対する関心の高まりが挙げられます。このような状況を受けて、有機農産物認証制度など安全で安心な農作物であることを制度で保障しようとしております。しかし、これらの制度による表示は、安全性に関する情報隠しもあって、表示そのものに疑問を持たれていることがあります。

こうした消費者の意識を背景に、近年、消費者の身近に存在する農地で生産された農作物が注目されております。このような農作物を購入・消費することで成り立つ関係は、地場流通と呼ばれ、消費者が農作物の安全・安心を実感する上で、適切な方法だと考えられます。農作物が地元で流通することは、安全・安心の問題ばかりでなく、環境への負担を少なくすることにもつながります。地球温暖化の原因として、自動車等の輸送機関によって排出されるCO₂が大きく寄与していることは、ご存じだと思います。図-2は、貨物自動車の品目別の平均輸送距離です。野菜・果物をみると、1965年は24.1kmだったのが、2000年には99.3kmと非常に増加しております。こうした輸送距離を減少するためには、都市農地の食料生産機能を活かして地場流通を推進することが望ましいと考えられます。

仮にこのような方式で消費者に必要な食料を生産するならば、年間を通じて多品目の農作物を生産できる農地が必要だといえます。こうした機能を都市農地が持っているか否かを検証するために、首都圏の市街化区域内農地の食料生産機能について、土壌条件から評価しました。その結果、多くの農地が多品目の農作物を生産する上で適しており、地場流通



出典：国土交通省「陸運統計要覧」により作成

図-2 農産物の品目別平均輸送距離のうつりかわり (1965-2000年)

を推進する上で打ってつけな土地であることがわかりました。

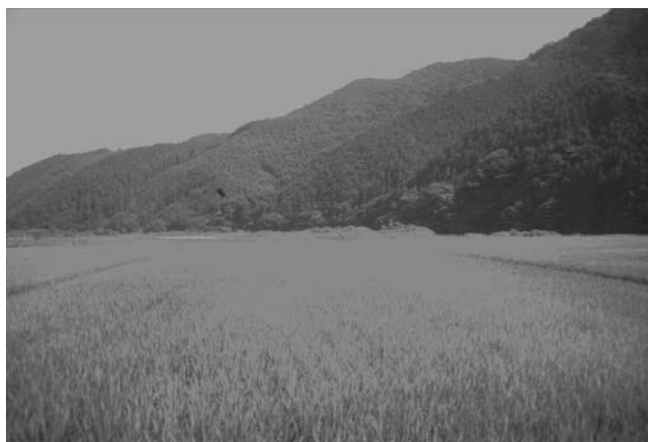
次に、都市農地の景観保全機能です。この機能に対する関心の高さは、国や地方自治体によっておこなわれている様々な取り組みが物語っております。国は、2006年6月に景観法を制定しました。同法は、景観保全上重要な地域に景観区域、景観地区もしくは準景観地区を指定するものです。また、地方自治体の主な取り組みの一つとして、たとえば、東京都世田谷区の地域風景資産が挙げられます。地域風景資産とは、「わたしたちの住む身近な地域の中で、大切にしたい歴史や環境、生活・文化などを表わす風景」のことで、2001年12月に市民の公募によって、36件が選ばれました。写真-1は、選ばれた景観の一部です。写真のなかには、野菜畑や農地と屋敷林がセットになった景観など、農業的な要素が含まれており、農地景観に対する都市住民の関心の高さを



写真-1 世田谷区「地域風景資産」に選ばれた景観

示すものだと思います。さて一体どんな特徴を持っている都市農地景観が景観保全機能を発揮するかを考えるために、都市農地ではありませんが、地元住民による水田・畑地景観を評価した研究を紹介します。まず評価してもらう代表的な水田景観を、地形と土地利用から5タイプに分類しました。そして、これら5タイプの景観を、地元住民に現地において評価していただきました。

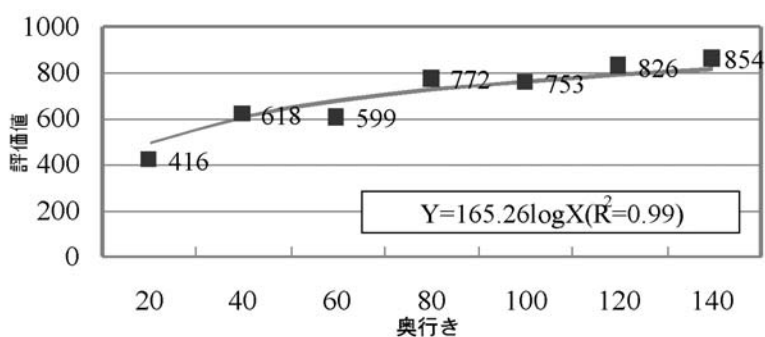
その結果、もっとも好ましい景観として評価されたのは写真－2でした。この写真の景観が好ましいと評価されたのは、水田の広がりをもたらす開放性、周辺の山地（森林）がもたらす自然性、そして水田と山地（森林）の組み合わせが良いからとのことでした。実は、畑地景観においても、同様の特徴を持つ景観がもっとも高く評価されました。



写真－2 もっとも好ましいと評価された水田景観

これらの結果を踏まえると、景観保全機能を発揮する都市農地景観からは、開放性と自然性が感じられることが重要です。開放性が感じられるためには、大面積の農地を確保することが必要となります。自然性を感じられるためには、常に作物に覆われているよう作付けのローテーションに配慮するとともに、農地の背後に緑地がみえるよう農地の周囲にある屋敷林等の緑地と一体的に保全することが望ましいといえます。すなわち、都市農地が景観保全機能を発揮するためには、農地単体にくわえて周辺環境との関係にも配慮することが重要だということです。

しかし、零細規模が多い都市農地において大面積を確保することは簡単なことではありません。そこ



図－3 開放性の評価と農地の広がり（奥行き）との関係

で、どれだけの規模があれば良いかを検討するために、開放性と農地の規模（奥行き）の関係を心理評価実験から明らかにしました。図－3は、実験結果です。横軸が奥行きを、縦軸が開放性の評価値を表しております。この図から、奥行きが大きくなりすぎると開放性の評価値はそれほど増えないことがわかります。つまり、ある程度の面積があれば、大面積の農地と大きく変わらない開放性が得られるといえます。

次に考えるべきことは、今お話しした環境保全機能を発揮する農地を、どのように活用していけば良いかです。農地の活用に関わる主な人や組織には、行政・農協、農家、都市住民などが挙げられます。ここでは、農家と都市住民に着目して、今後の都市農地活用の鍵を握ると考えられる活動を紹介したいと思います。

まず農家ですが、都市農家が目指すべき方向には、従来路線である市場出荷を主体とした生産特化型と都市住民と関わる農業活動をおこなう都市住民交流型があると考えられます。都市農地を活かしたまちづくりに、都市住民の理解と協力が不可欠なことを考えると、都市住民交流型の農家は重要な位置にあると考えられます。こうした問題意識を背景に、東京都の農家の都市住民と関わる農業活動（直販、市民農園、有機性廃棄物の堆肥、学校給食、学童農作業体験）の実施状況を調べました。その結果、約半数がなんらかの都市住民と関わる農業活動をおこなっていました。具体的には、「直販体験単独型」（直販もしくは学童農作業体験を実施）が約30%、「農園堆肥単独型」（市民農園もしくは有機性廃棄物堆肥を実施）が約10%、「直販農園堆肥複合型」（直販と市民農園もしくは有機性廃棄物堆肥を実施）が約6%、「直販給食体験複合型」（直販と学校給食もしくは学

童農作業体験を実施)が約7%、「複合型」(直販と市民農園さらにいくつかの活動を実施)が2%でした。どのような活動をおこなっているかをさらにくわしくみるために、ここでは、先ほどの種類のうち「複合型」にあたるA農家の活動について紹介いたします。労働力は、4名の専従労働力がおられ、後継労働力もご子息を確保されております。ご子息は、会社に勤務されておられましたが、農業の方が面白いということで、就農されました。農地は、畑地を約1ha所有され、そのうち約80%を生産緑地に指定されておられます。その農地において、約20品目の野菜を栽培しております。都市住民と関わる農業活動の実施状況ですが、約20品目の野菜は、農協が開設している直売所で販売しておられます。農業体験型市民農園を開設され、地元の小学校3校に学校給食用の給食を供給されておられます。そうした児童に対して、学校給食ばかりでなく水田を活用した学童農園を通じて関わっておられます。農作業ボランティアは、昔は受け入れていたそうですが、手一杯なのでやめているとのことでした。

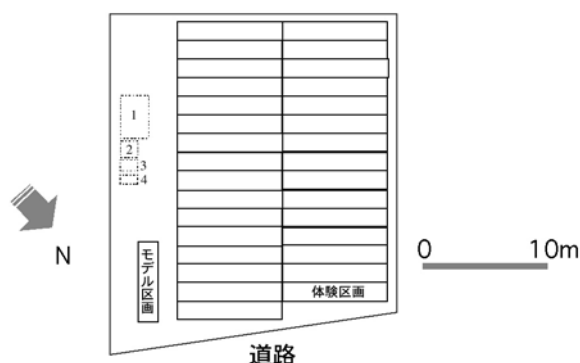
さて、これらの活動のなかで注目されるのは、農業体験型市民農園です。A農家の農業体験型市民農園は全体面積が約10a、1区画30m²で、31区画あります。利用料金は15,000円です。15,000円には、農業指導料と栽培された野菜料金が含まれています。そこで栽培する農作物は、A農家が作成した年間約20品

目を栽培できるように立案された指導計画のもとで決められております(図-4)。栽培指導は、土・日曜日に、おこなわれています。

こうした取り組みに対して、A農家が所在するB市では、助成をおこなっています。具体的には、施設整備・管理運営費として、10,000円/1区画・年を支給しています。このような助成がおこなわれているのは、多くの利点があるからです。

利点としてまず挙げられるのが、農業経営の安定化です。A農家に限りませんが、農業体験型市民農園の園主の方は、農業収入に匹敵し農業経営として成立するといわれます。都市住民と良好な人間関係を築けることも、利点として挙げられます。具体的には、農園での指導等を通じてこれまであまり知り合えなかった都市住民と知り合えることです。そうした付き合いが、花見をしたり、温泉旅行に行ったりと農園外での付き合いに発展し、それがとても楽しいとの指摘がありました。こうした良好な人間関係を築く場としての機能は、農家と都市住民ばかりでなく都市住民同士にも作用しています。とくに、会社をリタイアされた、あるいは独り暮らしをされている高齢者には、貴重な対話の場といえます。こうした観点から農業体験型市民農園をみると、農業経営の安定、都市住民の農業理解といった目的に収まらない良好な福祉環境を形成する場として機能しているといえます。

■平面図



凡例：1:日陰棚 2:物置 3:トイレ 4:水場

■年間作付け計画

栽培品目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
サツマイモ			H								
サトイモ		H									
ナス		H									
ピーマン		H									
アオジソ		H									
トマト		H									
キュウリ		H									
トウモロコシ		H									
エダマメ		H									
インゲン		H									
ジャガイモ	H										
カボチャ		H									
ネギ			H								
ダイコン						H					
ハクサイ						H					
キャベツ						H					
ブロッコリー						H					
ニンジン				H							
コマツナ	H						H				
シュンギク							H				

凡例：H:播種 □:収穫

図-4 A農家による農業体験型市民農園の平面図と年間作付け計画

しかし、問題点もあります。それは栽培指導等をおこなうのに手間がかかり、しゃべることを不得手に感じる人には大変なことです。また、家族の協力が求められることも問題点として挙げられます。たとえば、雨が降ったときに、農園利用者から「きょうは農業指導をおこなうのか？」といった電話がかかり、それに対応しなければいけません。ですから、世帯主ばかりでなく奥様や子供などといった家族の農園運営に対する理解と協力がとても重要です。

都市住民と関わる農業活動は、都市農地が有する環境保全機能を引き出し、良好な地域環境を形成する上で、大きな役割を果たすでしょう。しかし、都市住民と関わる農業活動をおこなう農家は全体の5割であり、残りは何も活動していない農家です。これらの農家のなかには、生産に特化した農家が含まれているかもしれませんが、生産に特化せず都市住民と交流しない農家が少なからず存在することが想定されます。こうした農家が有する農地を活用する方法の一つとして、都市住民による農業活動が関わる考えられます。

「農家の農業生産」と「都市住民の趣味的・園芸的な農作物栽培」とに分けるのが従来の都市農業の見方でした。しかし近年、集団で農作業をおこない農作物を販売する都市住民といった新しいスタイルがみられるようになりました。

そうした活動を私たちは「農的活動」と呼び、実施状況を東京都国分寺市で調べました。その結果、同市には、農作業技術を学びたい人のための講座（「国分寺市市民農業大学」）が設置されており、その講座の修了者を母体とした活動をはじめ、いくつかの活動がみられました。

たとえば、G会の活動は、講座修了後、同期生同士で農業をおこなえる場を探していたところ、農業の継続を困難に感じていた75歳の女性から5400m²の農地を借り受け、はじまりました。31人が週に2回関わり、年間約70品目を栽培しております。農作業は農家との共同で、トラクター等の機械操作は農家の関係者の方がおこなっております。作った物は、自らが消費するとともに庭先直売所において販売されています。上記の活動以外にも、会誌の発行や遠隔地（例：長野県のリンゴ農家）での援農など手広くおこなわれております。

活動されている理由は、次の3つにまとめられます。第1は、農作物の栽培技術の向上です。第2は、土に触れることで農地と農業が有する機能を享受し、共同活動を通じて良好な人間関係を形成することで生活の質の向上を図ることです。集団で活動しているのは、こうした理由によるものです。第3は、地域農業を助けることで社会に貢献したいことです。農家と一緒にやっ払いこうとする協調の姿勢は、自身の活動を良好な地域の形成に役立てたいとする思いによるものなのです。これら3つの理由から見透かされるのは、農業活動に従事することで自身の生活を豊かなものにしたい、すなわち、自己実現に対する強い意志です。

こうした農的活動が抱える課題は、農作業技術、道具、農地そして仲間といった農業活動をおこなうために必要なものを入手する場の不足です。このような課題を解消するには、市民農業大学のような農作業技術の取得を支援する場をつくることが必要です。仲間は、場さえあれば、先ほどの例のように参加者の皆さんが自発的につくられるのではと思われます。

以上から、「都市農地を活かしたまち」の姿として、高い農業生産力を有するある程度の広がりを持った農地を、屋敷林等の周囲の緑地と一体的に保全し、良好な景観とする。これらの農地を用いて、農家は都市住民に、直販・市民農園・学校給食等の活動を通じて、年間にわたり安全・安心な農作物を提供する。一部の都市住民は、市民農園・市民農業大学等で農作業技術を身につけ、高齢化等で利用されなくなった農地で農業をおこなう。このような活動は、様々な人々との出会いや「やりとげた」、「地域の役に立った」という気持ちをもたらし、豊かな生活を実感させる、といったものを思い描けるかと思います。

このような姿について、現状をご存知の皆様には、極めて特殊なケースと感じられることでしょう。しかし、都市農地への関心が高まっている今、これまでに紹介した特殊とみられがちだった農地の見方や取り組みを、生活の豊かさを実感できる社会づくりに欠かせない手段として、一般的なものとする努力が求められていると感じられます。

平成18年度 都市農地利活用研究会報告（その2）

農住組合型区画整理手法に関する検討概要

（株）ユーエヌ土地利用研究所 代表取締役 中佐 一重

1 検討の目的

昭和55年の農住組合法の制定以来、農住組合事業は三大都市圏を中心とする多くの地区で土地区画整理事業と一体的に実施されてきたが、その後の人々の住意識の変化や住宅市場動向の変化に対応して、この制度の適切なあり方について再検討が必要になってきている。このような状況を踏まえて以下では農住組合制度の今後のあり方について検討する。

2 都市農地及び農住組合制度のあり方

（1）都市農地の今後のあり方

都市農地は、これまで宅地化を促進すべき土地として位置付けられており、固定資産税・都市計画税の宅地並み課税や住宅宅地供給を促進する施策等が講じられてきた。

しかし、高齢化・少子化の進行、人口減少・世帯数減少社会への移行、中心市街地への人口回帰等の社会情勢の変化や防災・防犯等に係る都市環境の悪化が指摘される中で、また住生活基本法の制定などもあって、大きくその背景が転換してきており、都

市政策における都市農地の位置付けについても宅地化一辺倒が改められようとしている。

一方、都市農地は、新鮮な農産物の生産機能をはじめとして、緑と潤い空間、防災時のオープンスペース、食農教育やレクリエーションの場の提供など、多面的な機能を有している。（左下図参照）

今後、こうした多面的機能を積極的に評価して、都市政策の中に位置付け、都市農地の活用を図っていく必要がある。

（2）農住組合制度の今後のあり方

都市農地のまちづくり上の意義・位置付けが変化しようとしている中であって、農住組合制度の存在意義や制度自身もそれに対応して見直す必要が生まれている。

①事業フレームの再構築（任意事業への取り組み）

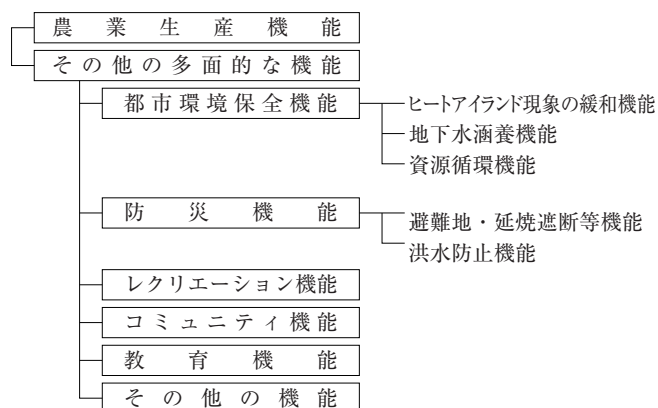
農住組合に係る事業制度では、「必須事業」として『住宅の建設、賃貸その他の管理または譲渡』が規定されているが、都市農地の新しい意義や多面的活用という方向からは、農業以外の目的（レクリエーション、教育、福祉・・・）への対応が求められる。

この点、農住組合制度は、その制度の中に「任意事業」として、事業化するしくみを内包していることから、既成市街地やその周辺地域の都市農地にあっては、任意事業に焦点をあてた土地の基盤整備と新しいまちづくりの要請に対応した有効活用が期待される。

②基盤整備手法との連携（敷地整序型土地区画整理手法の活用）

農住組合が農と住の調和した基盤整備を実施する場合の手法として、事業制度上各種メリット（次頁参照）があるのは土地区画整理手法であるといえ、またこれまでも農住組合が施行する土地区画整理事

■都市農地の新しい機能



資料）「貴重な都市農地の保全に向けて」（平成18年11月東京都都市農地検討委員会）

■土地区画整理手法のメリット

- 中でも、街なかやその周辺に存在する小規模な低未利用地や都市農地を対象とする土地区画整理事業について言えば、土地の有効・高度利用を図るため運用上の制度改良が加えられており、敷地整序型土地区画整理事業（土地区画整理事業運用指針）として位置付けられている。

③事業推進力の強化

しかし、新しい事業フレームに従って、基盤整備、

この点に関しては、土地区画整理制度自身の中に同意施行、業務代行方式等といった民間活力を活用する手法があるが、農住組合によるこれらの手法活用を検討していく必要がある。

都市農地活用の主人公はあくまでも農地所有者等であり、その事業推進組織として農住組合がある。

農住組合は、任意事業として既成市街地内の都市住民が求めている各種施設の建設、管理、運営もでき、この点に焦点をあてた制度活用（案）を以下に示す。

- ・農地所有者等が設立する農住組合を事業推進の基本母体とする。
- ・基盤整備手法については、個人施行（共同施行）の敷地整序型土地区画整理事業によることとし、当該手法のメリットを引き出す。
- ・業務代行方式の採用により、事業の円滑化と地権者のメリットを引き出す。
- ・農住組合制度の拡充により、地域への貢献度を検討のうえ利便施設を必須事業として承認する。（提案）

農 住		組 合	
必須事業 ・ 土地区画整理事業 利便施設の建設、管理等 ・ 住宅の建設、賃貸、管理等		任意事業 ・ 利便施設の建設、管理等 ・ 農地の土地改良事業	
事業実施 ↓ 業務代行者 ・ 敷地整序型土地区画整理事業の実施 ・ 事業費は地権者負担で充当（JA等からの借入を想定） ＜基盤整備終了まで＞		（利便施設を建設） 事業実施 ↓ 民間事業者* ・ 利便施設の建設工事・管理・運営の受託 ・ 事業資金、ノウハウ、マンパワーの提供 ＜施設経営をするため長期間＞	

●都市農地とまちづくりー第54号

3 モデル地区での検証

(1) モデル地区の抽出

モデル地区は昭和30～40年代の高度経済成長時代に急激にスプロールの市街地拡大がなされたN市の中心部、密集市街地内の都市農地である。

一方、当該地区は、南側に近接して都市計画道路（w＝22m供用済）、北側約500mに私鉄の鉄道駅（急行停車駅）があり、きわめて交通至便で市街化ポテンシャルの高い立地にある。

(2) 土地利用計画の検討

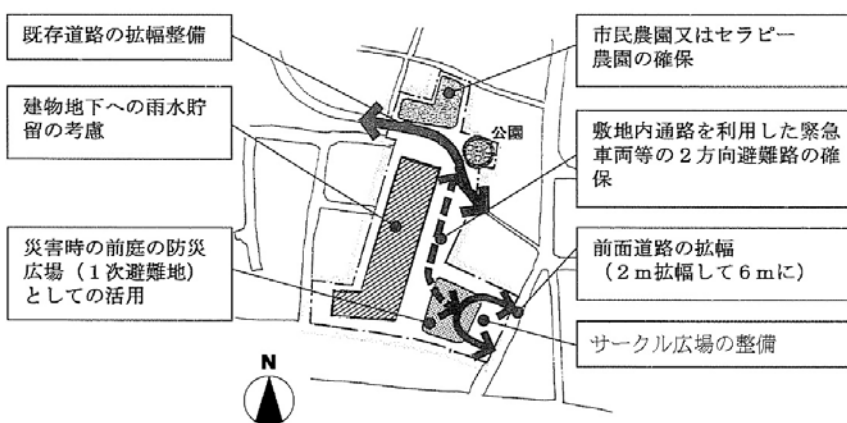
土地利用については、まとまった敷地で地域住民にサービスを提供する福祉施設等の整備を想定することとし、スーパーブロック換地で計画する。また、地区内の北側一角には農地（セラピー農園等）を確保する。

道路交通計画については、画地はスーパーブロック（大規模街区）で設定していることから、地区南側はサークル広場、地区北側は道路延伸と回転帯を設け、周辺とのアクセスを確保する。

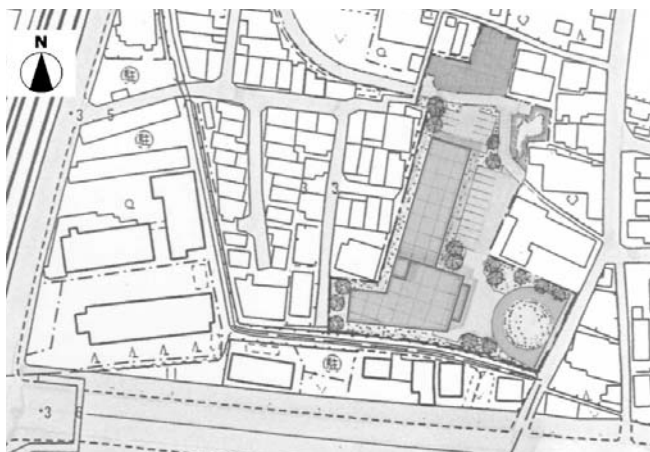
■モデル地区の位置図



■土地利用方針図



■施設配置イメージ図



■土地利用計画面積表

項目	面積(ha)	割合(%)	備考
公共用地	道路	0.031	6.9
	公園・緑地	0.014	3.0
	河川・水路	—	—
	その他	—	—
	計	0.045	9.9
宅地	住宅地	—	—
	都市機能用地	0.365	81.2
	農地	0.040	8.9 市民農園等
	計	0.405	90.1
合計	0.450	100.0	

(3) 土地活用事業の検討

事業計画についての検討モデルとしては、ここでは以下のように設定する。

農地所有者等は土地及び施設の賃貸事業、民間事業者は業務代行による基盤整備と施設の建設工事・管理・運営を行う

具体的には敷地整序型土地区画整理事業を農住組合が業務代行によって民間委託し、その後、当該業務代行者が民間事業者（別人格）として、換地上に施設の建設工事・管理・運営を行い、一方、農地所有者等は土地及び施設を賃貸するというモデルである。（次図参照）

このモデルでの検討結果を示したものが以下であ

る。

- 土地利用計画、区画整理設計については、まとまった画地（敷地）が確保でき、そこに地域のまちづくりに寄与し、かつ高度利用の図った施設整備が可能となった。
- 敷地整序型土地区画整理事業の運用基準による公共施設の縮小や建築敷地の集約により減歩率の低減を図った。
- 上物事業の採算性については、例えば民間有料老人ホームとして経営を想定した場合、入所時一時金と毎月の運営収入でおおむねの施設経営は可能領域にあるとの試算結果を得た。

4 検討のまとめと提案

本検討では、新しい社会的要請に応じて農住組合が農地の土地活用を任意事業を中心として実施することを提案した。

そして、その手法として、

- ・個人施行の敷地整序型土地区画整理事業によって、面整備を簡便、迅速に実施する。
- ・業務代行者の採用により、民間のノウハウ、資金力等を活用する。
- ・民間事業者の参画を得て、農住組合の任意事業として施設の建設、管理、運営を行う。

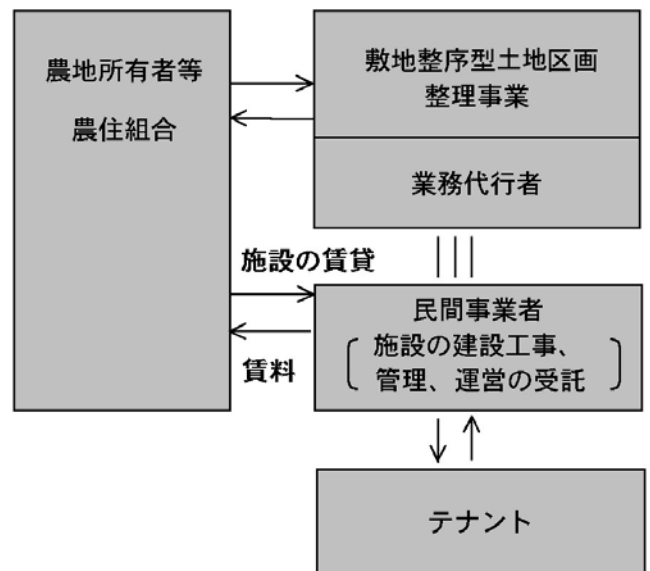
といった内容を提案した。

農住組合自身は、農地所有者等が法人組織をつかって、必須事業、任意事業を進めていこうとするものであり、1人の地権者、1筆の土地で出来ないことを共同でやっていくためのものである。

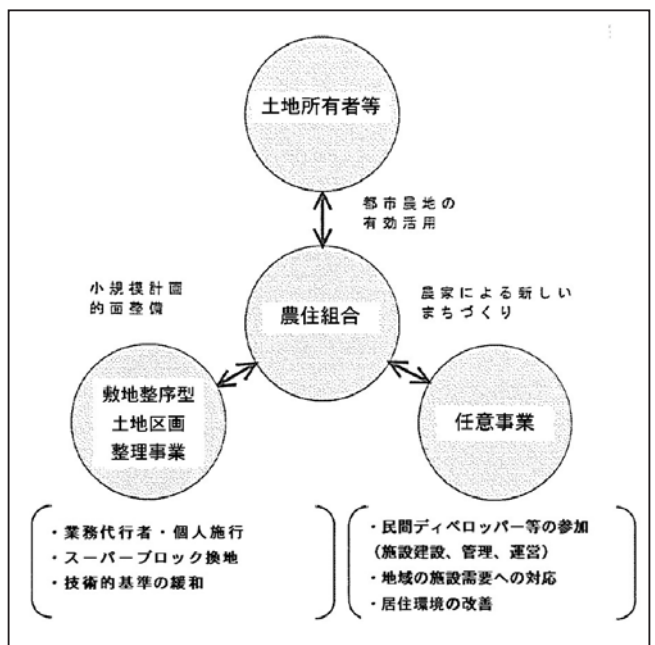
この点、農住組合はこれまでも多くの設立実績があり、農家の人達が共同で事業化するための組織としてはその存在意義は大きい。

つまり、都市農地の活用を推進していくに際して最も適した共同組織であるといえる。

■検討モデルのスキーム



これは農住組合事業に対する各種の支援措置がなくなりつつあることとは別に、一たび、農地所有者等が自分達の都市農地活用を考えた時、農住組合の存在意義は大きく、今後その新しい活用展開の方向を検討していくことが求められる。



豆辞典

<バイオマス 4ページ参照>

バイオマス（biomass）の意味は、バイオ（bio生物）とマス（mass量）からなる生物量をいい、動植物の生物起源の物質の総称。今日では、太陽エネルギーと水・土・空気を使った生物による自然環境のなかで作られる、再生可能な生物由来の有機性エネルギーや

資源（化石燃料は除く）をいう。物質循環を基本とする循環型社会において、地球温暖化をもたらす大気中の二酸化炭素を増加させないクリーンなエネルギー源として注目されている。主なバイオマス資源としては、廃棄物系バイオマス（紙、食品、木材、汚泥、排泄物）、未利用バイオマス（稲藁、籾殻、間伐材）、資源作物（飼料作物）などがある。再利用において収集、コストでの課題が多い。

農住組合による住環境マネジメントの実態と課題、これからの展望

明海大学不動産学部 教授 齊藤広子・中城康彦

1 はじめに

2007年2～3月に、農住組合で行った住宅地開発の調査を行いました。それは、新しい時代の住環境をつくり、管理する主体に農住組合が大きく寄与できるのではないかと期待からです。新しい時代の住環境づくりとは、都市農地を残しながら、地域の文脈を踏まえた開発を行い、それを地域が地域の価値を高めるために管理することです。筆者らはこれを「住環境マネジメント」と呼んでいます。

「住環境マネジメント」とは、1) 地域が地域のために地域文脈を踏まえた開発を行い、2) 地域で必要な施設などの維持管理・経営管理を行う。3) 地域価値を創造・維持・向上させるために個々の開発や土地利用を地域でコントロールし、4) 空き地・空き家の管理等、地域の不動産の共同や協同管理を行う。これらの不動産の所有・経営を活動の財政基盤とする。さらに、5) 行政や市場サービスでは手に入りにくい、あるいは効率の悪いサービスの提供を行う等です。これらの行為に地域経営の視点を取り込み、市場メカニズムを通じて実現する。さらにいえば、地域の価値として利用価値のみならず、資産価値の向上をも目指す。こうして、日本の実態のみならず、米国・英国の多様な形態を研究してきました。

改めて、この課題に最も応えられるのが「農住組合」ではないかという考えに至りました。それは、①地域で暮らし、これからも住み続けるであろう土地所有者が自ら開発することで、地域文脈を踏まえた開発となる可能性があること、②制度上、地域の開発、維持管理・経営管理、不動産の所有・管理などが行えること、③農地の計画的保全が可能な制度であるからです。

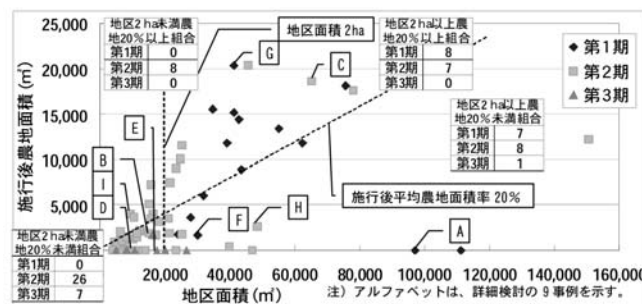
2 農住組合の多様なタイプ

・規模や農地の状態

調査時点では、法整備から27年が経ち、組合設立は全国で80組合でした。対象面積要件が緩和され、生産緑地法改正により市街化区域内農地の課税が本格的に強化された1991～2000年には設立が多くなっています。面積要件が緩和された時から小規模面積事業が増加し、80組合の中、最大面積は15.1ha、最小面積は0.4ha、平均は2.5haでした。また、地権者数も減少傾向にあり、区画整理組合では実施できない6人以下の組合が2割を占めています。こうしてみると、ミニ区画整理事業としての利用の側面がうかがわれます。

しかし、道路等の公共施設の整備、地区計画の策定などにより、一定水準の住宅地開発が実現されています。地区計画は11地区で策定、建築協定は4地区、緑地協定は6地区で締結し、全体では18地区で何らかのルールがあります。また、農地が残せることも大きく75%の組合で残されています。土地利用の状態を、全組合を対象に見ると、施行前は農地が72.4%で最も多いのですが、施行後は、宅地53.3%、道路21.6%、公園等は5.4%で公共公益用地が27.0%で、

図-1 事業施行後の集合農地面積
計画策定中6組合を除く組合の計画段階



注：法創設から第1回改正までを第1期（1980～1990年：創設期）、第3回改正までを第2期（1991～2000年：成長期）、その後現在までを第3期（2001年～：成熟期）とする。

農地（集合農地）は平均17.7%です。施行後農地が殆ど残らない「宅地化タイプ」と農地が約2割以上残る「併存タイプ」があり、初期は中大規模（2ha以上）併存タイプと宅地化タイプで、次第に小規模（2ha未満）宅地化タイプが増加していきます。

・活動内容、事業期間と事業費

農住組合による事業の多くは、区画整理事業で土地の基盤整備を行い、保留地を販売し、組合が解散する「開発型」ですが、組合は解散しても、管理を共同化する「開発・管理型」（全国3組合）や、組合が賃貸住宅を建設し、所有・管理する「開発・建設・管理型」（全国4組合）は少なくなっていました。農住組合の任意事業であるコミュニティ施設の所有や管理、貸農園の運営（全国1組合）も少ないのが現状です。

3 農住組合による住環境マネジメント

組合の役割と事業の内容について分析するために、9事例を取り上げて、現地でヒヤリング調査等をさせていただきました。とりあげる9事例は、A～Eが開発型で、F・Gが開発・管理型、H・Iが開発・建設・管理型です。

表ー1 全国の全事例の型わけと対象とした9事例の位置づけ

全国事例			小規模	中大規模
I 開発型・街並等への配慮なし	・57		宅地化タイプ	D・E A・F・H
II 開発型・街並等への配慮あり	・16*		併存タイプ	B・I C・G
III 開発・管理型	・3	⇒	Ⅰ：A～E Ⅲ：F・G Ⅳ：H・I	
IV 開発・建設・管理型	・4		本研究で「住環境マネジメントの実践」とする	

*地区計画・建築協定等のある組合を「街並み等への配慮あり」とした。該当組合は18であるが、うち2組合は開発・管理型であるので、型わけでは開発・管理型に含めている

1) 地域文脈を踏まえた地域に必要な施設等の開発

地域文脈をふまえた開発として、土地利用の混在をさけるための「土地利用計画の作成とそれに基づくコントロール」、地域の歴史性や周辺環境・景観を考慮した「街並み形成のための外構整備と住宅建設・販売」についてみていきます。

・土地利用計画の作成とコントロール

土地利用の混在を防ぐために、土地利用計画を作成し、道路や公園などの公共用地以外は、「①集合農地」、「②共同住宅用地」、「③それ以外の宅地」にわけています（A以外）。

「①集合農地」はB・C・G・H・I組合の住宅

地にあります。なかでも、Gは営農意欲が強く、農業環境改善が事業の発意理由であることから開発後の農地率は高く、広くまとまっていました。しかし、農地は「換地照応」を原則とし、集合化されにくい場合もあります。

「②共同住宅用地」はE・F・G・H・Iの組合の住宅地にあります。F・Gは組合が共同発注した、共同・協同管理の賃貸住宅、H・Iは農住組合所有の賃貸住宅です。共同住宅用地が用意されても、相続対策等で資産運用の自由度を求め、集合化されない事例があります（H）。

「③それ以外の宅地」は戸建て住宅、共同住宅（アパート）、農地、空き地、駐車場に利用され、混在状態やビルドアップ状態に大きな差があります。戸建て住宅とアパートの混在は、A・C・H住宅地でみられます。それ以外では、B・F住宅地では戸建て住宅と共同住宅が同エリアにありますが、計画的に配置することで、D住宅地は建築協定で共同住宅を禁止することで、E・G住宅地は建築協定・まちづくり協定で共同住宅用地を設定し、他のエリアでの共同住宅建設を禁止することで、I住宅地は共同住宅のみとすることで混在を防いでいます。

空き地・駐車場・農地の混在が多く、ビルドアップ率が低いのはA・G住宅地です。小規模地区では地権者の意向がまとまりやすく、組合事業の目的が明確になり、ビルドアップ率が高く（D.E.I）、一方、中大規模地区では地権者の意向が多様化し、宅地の元地主所有率が高いと、将来の相続税納税のために保有（相続時に分譲や物納）し、農地や駐車場、空き地となり、ビルドアップ率が低くなりがちです。しかし元地主所有率が高いFやH組合では賃貸住宅建設・管理の協同化・共同化によりビルドアップ率を高めています。また相続時に生産緑地指定が解除され、土地分譲や賃貸住宅の建設、市民農園等へと変化する傾向がみられました。

用途混在防止に加え、地区計画や建築協定、まちづくり協定で、敷地分割禁止・最低敷地規模の設定（A.B.C.D.E.F.G）、外構を生垣等に（A.B.C.D.E.F.G）、建築物の壁面の位置（D）、高さ・意匠（A.B.D）、屋根勾配（A.B.C.F）等が規定されています。他に景観ガイドライン等のルール策定（A.B.D.E）があり、街並み・周辺環境への配慮がみられます。

・街並み形成のための外構整備と住宅建設・販売

良好な街並み形成のために、全区画の外構整備（A.G）、合意を得た換地も含めて外構整備（D.E.F）、保留地のみの外構整備（B）が行われています。

農住組合は基盤を整備し、宅地等を自ら販売できます。そこで、景観向上を意図し、コンペ方式等によりハウスメーカーを選択し保留地を販売する（B.D.E.G.H）、さらに小規模地区（B.D.E）ではより景観形成向上を目指し、換地も極力同一事業者の販売、あるいは同一事業者による住宅建設を促進していました。C住宅地は住宅建設先行地区を設け、地区計画に基づいた地区イメージづくりを実施しています。

2）コミュニティ施設等の維持管理・経営管理

開発時に整備された道路や公園は原則行政に移管されますが、E住宅地ではコモンスペース（広場）の管理を住民するために自治会（販売時に全員加入を条件）を結成し、地元地方公共団体と公園管理協定を締結しています（開発時は組合と協定。後に住民に移行）。自治会は調整池の自主的清掃なども行っています。

3）個々の建築などのコントロール

組合は、開発後における建築協定やまちづくり協定等の運営に関与していません。G組合では農住組合による建築協定の運営や調整池（共有地）の管理を検討し、換地処分後も組合を残しましたが、組合は法人税がかかる、専門的なことに対応する執行体制がない、その財政基盤もないことから実行せず解散し、建築協定は更新時に失効しました。E住宅地では自治会でまちづくり協定の運営を行っています。

4）不動産の建設・所有と共同・協同管理

・賃貸住宅の協調建設・共同管理

F・G組合では、農住組合は賃貸住宅を所有していませんが、良好な住環境と景観形成を目指し、住宅を共同発注・協調建設し、協同・共同管理を行っています。

F組合では、土地の共同化により敷地を大きくし、マンション建設も検討しましたが、将来の相続を考え、断念しました。各地権者は各敷地に賃貸集合住宅（主にテラスハウス）を景観形成を考慮し同一会社で建設しています。基盤整備後、農住組合を解散し、賃貸集合住宅を所有する13地権者で管理組合

（根拠法なし：組合事務局は地元JA。組合員は2000円/年・戸と1万円/年の会費を負担）を結成し、外構植栽の管理等を行っています。13団地（33棟）92戸をJAが一括借り上げし、各所有者の経営リスクを低下させています。管理はJAから民間管理会社に委託され、全体で一人の管理人が地区に常駐しています。

G組合では、換地の際に共同住宅用地を集合化し、5棟の賃貸共同住宅で構成される団地を建設しました。各建物とその敷地は各地権者の所有ですが、建物のデザインを統一し、遊び場や駐車スペースを一体整備しました。管理は、当初は1管理会社（JA関連）に委託していましたが、組合がないことから継続せず、今は棟別に管理会社に委託します。5棟で共用部分の管理費用を専用面積に応じて負担しています。

・賃貸住宅の所有と共同管理

H・I組合は補助金があること、共同による経営の安定化、相続による不動産分割による住環境や経営の分断を予防するために、組合で賃貸住宅を建設・所有・管理します。

H組合は33人の組合員で設立されました。地区は戸建て住宅または2階建ての集合住宅建設が可能なエリアと、大規模な大学村用地（共同住宅用地）、公園、農地に分け、基盤が整備されています。大学村用地には15名の地権者が換地を受け、同地権者15名が農住組合の組合員として残り、賃貸住宅の建設・所有・管理を行います。土地は各地権者のものとし、それを農住組合が借地（普通借地権30年）し、共同住宅を建設・所有します。大学村を目指し建設された賃貸共同住宅は、6階建と4階建の2棟201戸で、学生向けのワンルームタイプのマンションです。オートロックシステム、宅配ボックス、研修施設等の共用設備や施設と広い中庭があり、現在、組合員15名の内5名が交代で管理人として働き、新居住者と交流しています。組合員15名全員で年2回共用部分の草取りをし、入居者募集や日常清掃等の賃貸住宅管理は地元農協（JA）に委託しています。

I組合は、農住組合が組合員4名と借地契約（普通借地権37年）を締結し、特定優良賃貸住宅を建設しました。3棟で32戸、3DKのメゾネットタイプの住戸で、組合員の出資金に応じ給料を配分し、管理はJAが行っています。住宅の周りにある市民農園（21区画 525m²）もJAが管理し、賃貸住宅入居者は優先

的に利用できます。

5) 利便性・快適性向上のためのサービスの提供

農住組合による開発地域で貸農園が実施されているケースは少なく（G.I）、エリア内に市民農園があっても優先利用できません。エリア内に景観として農地が残る事例もありますが、エリア居住者が優先して農地を利用できる、あるいは農作物を取得できるケースは少ないです（Iのみ）。E住宅地ではJAによる家庭菜園の指導やコミュニティ形成のためのイベント等が実施されていました。

4 農住組合事業におけるマンパワー

農住組合の運営には事務局等、農協（JA）の支援体制が大きくなっていました。JAが地権者の意見を取りまとめ、地域文脈を踏まえ、土地利用の計画作成（調査設計）や工事監理を行っています（事業代行方式はDのみ民間会社が担当。但し、全体コーディネートはJA）。保留地や換地の処分時に宅地建物取引業・建設業の免許が必要な建築条件付や建売方式の場合、JA（A.E.F）か民間事業者（B.D.G.H）が販売代理となり、賃貸住宅の管理は建設に組合が関わった場合はJAが行うケースが多いです（F.H.I）。しかし事業後年数が経過し、農住組合の構成員であった土地所有者（及びその相続人）とJAとの関係が薄まり、組合を解散した後、JAが管理していた物件が民間管理会社へ委託されるケースがありました（G）。

5 まとめ

農住組合による住環境マネジメントの実態をみてきました。組合は、小規模または集合農地併存可能な区画整理事業実施の側面がありますが、1) 地域文脈にあった開発を実施するために、土地利用計画の作成とそれに基づく集合農地や共同住宅地の設定、ルールによる誘導、外構や住宅の共同発注・建設を行っていました。しかし、集合農地や共同住宅用地は換地照応や資産自由度を求め、避けられる傾向にあります。2) 他地区との差別化からコモンスペースを作った地区では住民全員参加の管理組織が作られ、管理が実施されていました。3) 締結した建築協定の運営などの取組みに組合は関与していません。

そのため失効した事例があります。4) 組合による不動産の所有権の共同化は相続時の資産の流動性を阻害する可能性があるため、避ける傾向がありますが、経営の安定化を目指し実施する事例があります。共同管理は組合（農住組合あるいは管理組合）がある場合は継続的に実施され、規模と集積の効果が実現されています。しかし規模によりメリットが少ない場合は、法人税や運営の財政力、専門家雇用費用不足から採用されにくくなっています。5) 組合によるサービス提供は農園貸出しであり、多くはありません。組合が基盤整備後も残る事例は不動産を所有する場合に限定されるからです。

農住都市構想との関係から、農住組合の活動の広がりとその効果をみると、第一に組合で土地利用計画を策定し、用途の集合化を計画・設計やルールで規制・誘導するところは混在が少なく、ビルドアップ率が高くなっていました。第二に組合がある場合は賃貸住宅と連動した農園の貸出し、組合員が管理人として新居住者との交流等がみられました。第三に共同所有でなくとも複数建物を共同管理することで統一した景観や管理の質の維持、経営リスクの低下・現場管理体制の強化が図られ、地域マネジメントへの発展があります。第四に新所有者（住民）が主体となった住環境マネジメントがあり、ここでは農協が地権者の合意形成から組合解散後の管理までを支援し、また事業の効率化のために民間企業が活用されています。しかし、農住組合と新所有者の交流は少なく、組合によるまちづくりが新所有者に移行する仕組みが少ないのが現状です。

以上より、農住組合の意向をふまえ、土地所有者による組合方式の住環境マネジメントを基盤整備後も実施する方法として、①組合が基盤整備後も残り、地域全体のマネジメントを行う、②集合住宅所有者が中心となり管理組合を作り、共同管理を行う、③新所有者（住民）組織が協定の運営やコモンスペースの維持管理を行う、さらにこれらの組み合わせが考えられます。これを促進するには、農住組合による地域の土地利用目標像の策定とルール策定・運営、それを地域主体の住環境のマネジメント像として公的に位置づけること、管理段階でも組合運営が求められる、地域文脈をふまえたコモンスペースや街並み・施設等がある住宅地開発促進、組合による管理の支援体制の強化（例えば新所有者へ管理移行と管

理初動期の支援体制整備、住環境マネジメントの担い手育成）等が課題としてあります。

さいごに、本研究を進めるにあたり、(財)都市農地活用支援センター、JA・農住組合関係者に調査に

ご協力いただきました。ここに記して感謝の意を表します。

なお、本稿は、2007年度の日本都市計画学会学術講演会で発表した論文の一部です。

表ー2 調査対象農住組合の概要と農住組合による開発・管理方法と事業実施上のマンパワー

	開発型					開発・管理型		開発・建設・管理型	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
立地	狭山市	横浜市	知立市	京田辺市	斑鳩町	日野市	川崎市	彦根市	神戸市
組合設立～解散	1989～2006年	2000～2004年	1993～2002年	1998～2003年	2001～2005年	1986～2001年	1984～2002年	1995～継続中	1995～継続中
仮換地/換地	1995年/2004年	2001年/2004年	1997年/2001年	2000年/2002年	2003年/2003年	1990年/1991年	1989年/1990年	1996年/1998年	—
組合設立のきっかけ	暫定逆線引きで市街化調整区域に。隣接住宅地の関係もあり宅地化を強く希望。地権者とJAが発意。	JAから働きかけた。営農意欲のある地権者もいたが子息に説得されて参加。JAが発意。	民間開発が迫り、以前より区画整理を希望。農地を残した開発を希望。地権者とJAが発意。	町から市になることで税額が増加することを危惧し、土地の有効利用を希望。地権者とJAが発意。	暫定逆線引きで市街化調整区域になり、宅地化希望。区画整理事業化を試み、断念。地権者とJAが発意。	窪地で農業困難。道路未整備で袋地。営農意欲が低く、宅地化を希望。地権者が発意。	窪地で農作業困難。営農意欲が強く、土地改良を希望したが、市街化区域のため断念。地権者が発意。	大学村をつくりたい市長の意向があった。スプロール農地になっていた。地権者とJAが発意。	旧第2種生産緑地地区の解除に伴い土地有効利用を考えていた。JAと地権者が発意。
広さ ha	9.72	1.52	6.54	0.89	1.74	3.00	4.13	4.85	0.93
組合人数(農家)	64 (40)	6 (3)	52 (38)	4 (2)	4 (4)	23 (14)	12 (11)	33⇒15 (15)	4 (4)
土地利用 率 %	従前 公共/18.4 農/65.9 宅/10.6	公共/5.7 農/60.2 宅/21.4	公共/5.8 農/75.7 宅/15.8	公共/2.9 農/55.6 宅/12.2	公共/2.4 農/97.6 宅/0.0	公共/10.0 農/86.3 宅/2.2	公共/5.1 農/65.4 宅/4.6	公共/4.5 農/93.9 宅/1.6	公共/21.0 農/78.9 宅/0.0
	従後 公共/31.0 農/0.0 宅/69.0	公共/33.6 農/12.0 宅/54.4	公共/29.8 農/28.3 宅/39.2	公共/27.7 農/0.0 宅/72.3	公共/39.6 農/0.0 宅/60.4	公共/28.8 農/5.7 宅/65.5	公共/18.9 農/49.4 宅/31.8	公共/28.6 農/5.4 宅/66.0	公共/21.0 農/42.8 宅/36.1
主な土地利用	戸建て住宅 アパート	戸建て住宅 アパート	戸建て住宅 アパート	戸建て住宅	戸建て住宅、協同生活型住宅	戸建て住宅 アパート	戸建て・共同住宅、農地、駐車場	戸建て・共同住宅、アパート	共同住宅 市民農園
減歩率 %	34.8	52.6	37.5	53.1	46.1	25.7	24.7	41.1	0.0
開発	ガイドライン	景観ガイド	なし	ガイドライン	ガイドライン	なし	なし	なし	なし
	ルール	地区計画	地区計画	建築協定 緑地協定	まちづくり協定	地区計画	建築協定失効	なし	なし
	外構整備	外構整備(全体)	外構整備(保留地)	なし	外構整備(一部換地含む)	外構整備(一部換地含む)	外構整備(一部換地含む)	外構整備(全体)	なし
	住宅建設・販売	個別	建築条件付1社(住宅建設先行地区を設けた)	建築条件付1社	建築条件付1社	賃貸住宅を共同発注	保留地:コンベで民間業者を一括処分。賃貸住宅を共同発注	保留地:ハウスメーカー購入販売。大学村賃貸住宅共同所有	賃貸住宅を共同所有
管理	賃貸住宅の建設・所有	なし	なし	なし	なし	なし	なし	棟ごと所有	農住組合3棟32戸
	共同・協同化 入退去管理	なし	なし	なし	なし	農住組合⇒管理組合管理	農住組合で共有地管理、協定の運営は断念	農住組合所有と管理。地権者管理人(JA委託)	農住組合による所有と管理(JAに委託)
マン パ ワ ー	組合経営の貸し農園	なし	なし	なし:以前は市民農園あり	なし	なし	なし:市民農園はあり	なし	あり:農住組合
	事務局	JAから職員	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
	調査設計	JA	JA	JA	事業代行方式でハウスメーカー1社が行う。	JA	JA	JA	JA
	施工監理	JA	JA	JA	＜買取り＞	JA	JA	JA	JA
	保留地販売	農住組合・JA	販売代理 ハウスメーカー＜買取＞	農住組合	販売代理 JAハウスメーカー	JA	ハウスメーカー	ハウスメーカー	なし
事業上の問題・課題等	換地販売	各自	各自	各自	JA	JA	各自	各自	なし
	地価の下落により再減歩が必要だった。人数が多いので100%合意が困難であった。一部調整区域が入り事業承認が困難であった。	区画整理事業で実施したかったが、組合員の人数が足りなかった(7名以上)にできなかった。	世話人が大変。通常は適任者がいない。アドバイザーも専門知識がない場合は大変。換地を売却し、調整区域の農地を購入した人もいる。	治水対策に手間取る。税務面でもっと優遇策が必要。組合は余剰金を配分できない。事業代行にしない業者への指示や業者間の引継ぎが困難。	市街化調整区域では農住組合は実施できない。水利組合の放流の同意を取ることが困難であった。定期借地等による土地利用も勧めたが、地権者の多くは売却希望。	全員同意が大変。良いリーダーがいたから可能。アパートは当初家賃3割減額。JAより民間管理会社に管理を委託。新居住者が自治会に入り地区が活性化。	共同住宅5棟で団地。但、個別所有と管理。地権者JAの関係薄れる。農住組合管理メリットが殆どない。組合に法人税、資金なく事業できない。農業はしやすくなった。	組合の運営などの問題は特にないが、入居者募集が大きな課題である。住戸の1割程度がうまらない。現在、相場より安く貸している。	次世代に共同住宅を残したい。手続きが大変。農住組合を支援できる経験者が少ない。地権者の意見調整が困難。賃貸家賃設定が難しい(当初より下げた)。

豆辞典

<PFI (Private Finance Initiative) 36ページ参照>

1992年にイギリスで生まれた行財政改革の手法。日本では1999年公布の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」で施行。PFIは、これまで国や地方自治体が担うべきとされてきた、社会資本整備や公共サービスの提供に関し、設計、建設、運営、維持管理、資金調達、サービスの提供にいたるまで、可能な限り民間に委ねることで、民間の創意工夫を引き出し、住民に対する様々なサービスの効率化と質の向上を図る事業手法。他の民営化の事業形態との違いは、①事業範囲の拡大、事業の持続性が前提の民営化に対し、契約で事業実施権の範囲が限定され、事業期間が有限であること、②事業の実施主体が公共で、単純・定型的作業を委託

する外部委託に対し、民間事業者のリスク負担とノウハウ活用による主体的なサービス提供であること、③事業主体が半官半民の共同出資の第三セクターに対し、民間事業者が事業主体であること、等である。事業の仕組みは、複数の異業種企業等とコンソーシアム(企業連合)を組む、特定目的会社SPC (Special Purpose Company) を設立し事業を実施するのが一般的。また、官民の役割分担の不明確さが第三セクターの経営破綻を招いているとのことから、PFIを発展させたものがPPP (Public Private Partnership)。それは、従来からある、全ての公共事業をまずPFIで検討し、民間でできるものは全て民間に任せるとの原則を緩和し、事業毎にその適正を踏まえ、官民の役割分担を重視し、官民の連携のもとに事業を進めるもの。

韓国ソウル市で見た都市農地活用事例 2 題

(財) 都市農地活用支援センター理事兼計画部長 佐藤 啓二

1 はじめに「都市型市民農園研究会」の発足

(1) 都市住民にとっての農地の心地良さ、アメニティ

最近、都市農地の持つ多面的な機能という言葉がよく使われるようになっていく。

具体的な地区においてこのことを考えてみたとき、防災、環境、過密感の解消等は方法によってはその必要量は計算することが可能で、そもそもそれは必ずしも農地でなければ果たせないものではなく、公園や道路等の公共施設の代替機能であることも多い。

他方、様々なアンケート調査結果に示されているように、都市住民がまさに農地との様々な関わりの中で感じる心地良さ・アメニティといったものは、その拠って立つ所は個々人の感性の内にあるといっている。

後者の機能を具体的なまちづくりの計画論の中でどのように対象化するかはその殆どが今後に委ねられた課題であるが、保全を視野に入れた都市農地の活用という観点から見ると避けて通れない重要なテーマであり、その展開の仕方によっては21世紀の都市住民の暮らしにこれまでにない豊かさをもたらすことになるであろう。

(2) 今後の市民農園を計画・推進する視点

さて、感性に依拠した都市住民の欲求の中で、対象化がはじまっている例外が「市民農園」であるが、従来設置されているものはその大半が、①公共団体等が借り上げて開設、②特区制度等を利用し農家が開設、③農家の営農の下での体験農園、のどれかに分類される。

いずれも固定資産税や相続税等と一体となった農業生産をベースとした採算スキームの上に成立し築かれているものであり、先に述べた視点から見るとこの現状は極めて不自由で多くの限界を有しており、何より将来の広がりには欠けていると言わざるを得ない。

都市住民の欲求に応えその生活を豊かにするため

に計画されるものであるならば、現在あるタイプのものを含め、目的に即したより多様なあり方を模索し、例えば公共団体の財源計画上も農業生産行政内で完結すべきものではなく、また、農業生産者のみならず、一般の企業や市民NPO等多様な主体、財源によって担われる方向に進めるべきであろう。

(3) 「都市型市民農園マネジメント研究会」の発足

当センターではこのような問題認識に立って、さる11月より東京農業大学造園学科進士研究室と共同し「都市型市民農園マネジメント研究会」（座長:東京農業大学進士五十八教授）を発足させた。

今般、偶々韓国ソウル市を訪問する機会があり、進士教授の勧めにより後述する「ドンイルHighVill」等を視察したのでその概要を報告する。

2 ドンイルHighVill

(1) ドンイルHighVillの先進性

本年5月に世田谷区成城学園前駅の小田急線上の人工地盤に会員制貸菜園「アグリ成城」がオープンし話題となったが、その取り組みの中で注目すべきは計画に当たって、都市住民の菜園へのニーズに応えたサービス提供という視点から出発し、その料金体系（年会費等約15万円）も含めたシステム構築を図っている点である。

この延長上に視点を置いた時、特に大都市部においては、住民の相当な割合が集合住宅に居住している現在、菜園・農園への渴望が強まる中で、駐車場がそうであったように集合住宅の施設の一部として菜園・農園を付置するという流れは或る意味必然と考えられる。

当センターのプレ調査によれば（独）都市再生機構の賃貸住宅団地では、時代を先導する役割もあり、菜園・農園付き団地の少なからぬ事例があるが、分譲マンションでは継続的な管理の難しさもあり、菜

園・農園付きという事例は極めて例外的なものである。(T社のマンションの高圧線下敷地をやむを得ず家庭菜園にした例がある。)

しかし、例えば最近行われた大阪千里ニュータウンのマンション建て替えコンペで足元に家庭菜園を付置させる案も提案されるなど、計画・構想レベルでは計画対象となりつつある。

こうしたわが国の現状を考えた時、本稿で紹介する韓国ドンイルHighVillの事例は極めて先進的なものと言える。

(2) 韓国の住宅事情

「ドンイルHighVill」は韓国ソウル市近郊の龍仁市にある大規模な民間分譲マンションである。はじめにソウルの近年の住宅事情に触れておきたい。

韓国ではソウルへの人口集中が激しく、ソウル及び京畿道で全国人口の約2分の1を占めている。ソウルの人口は東京とほぼ同じだが、市域の面積は3分の1に過ぎないため、居住密度はきわめて高く、東京に比較してマンションが大変多く、市郊外や周辺市での大規模ニュータウン開発も盛んである。

近年、マンション市場は過熱気味で、オリンピックを機に集積の進んだ江南地域では、マンション床1坪当たり300万円～500万円にも跳ね上がっている。

韓国の一人当たりGNPが日本の三分の一程度であることを考えると、ソウル圏でのこの住宅価格は異常に高い感じがするが、関係者の話では、現在の韓国では日本のバブル期さながらの一大投機ブームが巻き起こっているようである。

龍仁は相対的に裕福な市民が住む地域であり、ソウル市の江南地区ほどではないが、マンション価格は坪当たり250万円～300万円といったところである。

(3) ドンイルHighVillの付置菜園

龍仁市はソウル市の南約40kmに位置し、京釜高速道路、嶺東高速道路が通っていることから、郊外のベッドタウンとして近年人口が急増している。また、韓国民族村等の観光施設もあり、外国人や韓国各地の修学旅行生が訪れる場所でもある。

ソウル市中心部から高速道路を約40分ほど走ると龍仁市に入る。龍仁市のニュータウン地区は宅地造成先行方式で進められたのが特徴で、マンションが逐次建設されている。

高速道路を下りてしばらく行くと目指す住宅団地「ドンイルHighVill」がある。

ドンイルHighVillの団地諸元は次のとおりである。

○所在：龍仁市器興区東栢（ドンベク）地区

○階数：地上23階・地下2階

○住戸：34坪～43坪（共用部分含む）

○規模：面積5.6ha 容積率169% 総世帯数743

この団地は、ソウル市内にあるニュータウンに比べると容積率が相当低く抑えられており、全戸南向きで、駐車場は全て地下に設けられている。地上部は丘陵等の原地形を残し、樹木や草花、池・ビオトープ等を連続性を持たせて配したゆとりある空間が創られており、その一角には、果樹園や小規模菜園が整然と設置されていた。

注) ソウル市内の大規模団地の例

「蚕室団地」(ソウル市江南) …容積率270%

「高德団地」(ソウル市江南) …同 240%

「吉音団地」(ソウル市北部) …同 230%

「彌阿団地」(ソウル市北部) …同 220%

小菜園は短辺1.5m×長辺4m程度のものが97区画あり、ベンチやテーブル、バーベキュー用のかまど等もある。2坪弱の狭い菜園のせいもあるだろうが、日本の市民農園に比べると夫々の区画が庭のように整然と管理されていた。

ビニール被覆資材や支柱、プラスチック容器等は見当たらず、各区画が基本的には一種類の作付けとなっていること等、確かめはしなかったが使用ルール及び専門家による指導がなされていることが推測された。また、農機具は共同の農機具庫からの貸し出しとなっている。居住者の話では、希望者が多いので2年おきに抽選をすることになっており、利用者が負担する経費は水道利用やごみ処理等の費用を含め、年に2万ウォン（日本円で3,000円程度）との





こと。収穫期には仲間が集まり、調理した野菜等を肴にビールを飲んで楽しむなど、この小菜園があることもこの団地が人気が高い要素の一つになっているそうである。

3 農業テーマパーク「ウリランド」

市民農園に直接的な関係はないが、事前に調べた所、龍仁市には韓国に2つしかない農業テーマパーク（もう一つは済州島）があるということが分かり、以下の理由から有意義な事例と判断し、併せてこちらも見学することとした。以下に報告する。

(1)「ウリランド」の意義

わが国にも農業公園と称するものは少なからずある。しかし、多くは市民農園の併設を含め、都市住民に農業への理解を深めてもらうことをその主たる目的としており、冒頭述べた「市民農園」と同様、農業生産をベースに構築されている。

それに対し、この韓国のテーマパークは市民が農業に対し抱いている文化的郷愁、求めている心地良さといったものに応えた施設・空間を創り出し、都市住民向けの商品を提供することにより多数の来場者を獲得し、広く地域の活性化を図ろうとしている点に大いに学ぶべき点があると考ええる。

(2)「ウリランド」の概要

ドンイルHighVillを出て次の目的地、遠三面地区の農業テーマパーク「ウリランド」はドンイルHighVillから車で40分程の遠三面地区にある。

この「ウリランド」は龍仁市が土地46億ウォン（約7億円）、建物73億ウォン（約10億円）をかけて3年間の事業期間を経て1年前に開設したものである。

全体で250haに及ぶ丘陵地のうち12haを造成し、そこに次のような施設が点在している。

- ①訪問者センター（特産農産物広報館、展示館、学習館）
- ②芝広場
- ③野花広場
- ④体験農場
- ⑤農機具・虫展示館
- ⑥動物園

今年1月からの入場者数は既に10万人を超えているとのことで、四季折々の自然を楽しみながら、映像や実物の展示を通して、地域の農業とそれに繋がる文化・歴史を学ぶユニークなテーマパークである。

年間を通して、農村生活経験、家畜飼育、農産物や果物の収穫・調理、山菜採集や野花観察等の農業プログラムが組まれており来場者が様々な経験をつむことが出来るようになっている。

体験農場は254区画（1区画は10m²、3坪）、傾斜地を生かした昔ながらの畑風景の中に農機具庫や休憩所が配置されている。希望者が大変多いので利用者は抽選で決めているとのこと、因みに農地は年に坪1万ウォン（日本円で1,500円程度）で借りて5千ウォンで貸しているそうである。

韓国では郊外都市に住む人の間で週末農場へのニーズが大変高くなっており、この「ウリランド」のような公的な施設の他に民間が運営するものがどんどん誕生しているようである。

日本の殆どの地方都市の人口の減少、高齢化等が進む中、地域の活性化が喫緊の課題となっているが、この龍仁の「ウリランド」のような農業をテーマに据えたこうした地域起こしはレジャーランドやショッピングセンターに振り回される日本の地方都市にとっても大いに参考になる取り組みと思われる。





農ある暮らしが都市住民を呼ぶ 新潟県上越市の優良田園住宅「アーバンビレッジ」

(社)JA総合研究所 理事・主席研究員 山本 雅之



バブル崩壊から18年。少子高齢化が進み、人口減少が始まり、住宅・宅地需要が縮小するとともに、都市住民の住まいに対する価値観とライフスタイルは大きく変わった。農業や農村への関心が高まり、都市にはないゆとりと潤いを求めて田舎暮らしを考える「ふるさと回帰」派のリタイア層や若者たちが増えている。

だが、その受け皿となる田園住宅の供給は微々たるもの。田園住宅の整備手法には「緑農住区開発関連土地基盤整備事業」（土地改良法：72年創設）、「田園居住区整備事業」（集落地域整備法：88年創設）、「農村活性化住環境整備事業」（土地改良法：91年創設）のほか、市町村が公営住宅として供給したり、集落内の空き家などを田園住宅に活用する例もあるが、これらを全部合わせても過去30年余の供給量は2000戸程度。これでは、今後ますます増える「ふるさと回帰」の需要にはとても対応できない。

そこで、新たに議員立法でつくられた事業手法が「優良田園住宅建設事業」（優良田園住宅建設促進

法：98年施行）。田舎暮らしに踏み切る都市住民を受け入れるために、市街化区域と用途地域を除く農村部において、300m²以上の敷地に1戸建て専用住宅（建ぺい率30%・容積率50%以下、3階以下）の建設を進める事業だ。この第1号として、新潟県上越市の田園地帯（市街化調整区域）に建設された「アーバンビレッジ」（01年から入居開始）をご紹介します。

■ねらいは農村の活性化

発端は、市が96年に策定した「のびやかJプラン」。この長期構想のなかで、目玉プロジェクトのひとつ



親水水路と遊歩道



ゆったりとした田園住宅



用水路沿いの桜並木

<アーバンビレッジの概要>

- ・事業主体：上越市土地開発公社
- ・所在地：上越市横曽根・小猿屋・荒屋地内（市街化調整区域）
- ・地区面積：60,400m²（うち、宅地面積38,100m²）
- ・公共施設：区画道路（幅7m）、歩道・遊歩道（幅1.5～3m）、公園（6,000m²）、桜並木親水水路（533m）、コミュニティ施設
- ・分譲宅地：57区画（1区画500m²～1,020m²）
- ・分譲価格：10,575千円（500m²）～24,120千円（1,020m²）
- ・分譲単価：1m²当たり20,940円～24,120円（1坪当たり69,100円～79,600円）
- ・契約条件：宅地購入後2年以内に住宅建設、宅地購入後10年間は転売禁止
- ・建築制限：「基本方針」による制限、「地区計画」による制限
「まちづくり協定」による制限
- ・供給施設：上下水道、都市ガス、電気、電話、CATV
- ・導入事業：農村活性化住環境整備事業（事業主体：上越市）
アーバンビレッジ整備事業（事業主体：上越市土地開発公社）
優良田園住宅建設事業（基本計画：上越市、建設計画：建築主）

に位置づけられたのが「アーバンビレッジ整備事業」だ。北陸自動車道と上信越自動車道の結節点に位置し、上越新幹線とほくほく線経由で東京と2時間で結ばれている強みを活かして、過疎化と高齢化に悩む農村部に都市住民を呼び込もうという作戦。それには、都市（アーバン）の利便性と農村（ビレッジ）のゆとり・潤いを兼ね備えた住環境を整える必要があるというのが、プロジェクト名の由来である。

だが、都市住民を呼び込める魅力のある田園住宅地とはいったいどんなものか。整備した住宅地を都市住民が本当に買ってくれるのか。実現性にさまざまな不安を抱える市から、事業の具体化戦略に関するコンサル依頼を受けたのが97年。以来、田園住宅の建設・入居が始まった01年までの4年間にわたり、事業のお手伝いをするようになった。

■コーポラティブ方式に高い関心

当面の課題は「売れる」住環境づくり。自然に恵まれた格安の田園住宅地とはいっても、夏は高温多湿で冬は豪雪、バスの便はなく最も近い鉄道駅まで7km、病院まで6km、商店街まで2kmという立地では、市が売れ残りを心配するのも無理はない。

そこで、田舎暮らし・農業・景観などに思い入れの強い都市住民を「コーポラティブ方式」によって

募り、応募した「ユーザー」（田園住宅地の購入予定者）の話し合いによる手づくりの住環境整備を提案した。そのマーケット調査のために、「Jネット会員」（首都圏在住の市内出身者）約1000人と市内企業就業者約500人を対象として、「アーバンビレッジ」の想定される事業概要を示したうえで、田園住宅地の購入意向や希望条件などを聞くアンケートを99年1月に実施。結果は、購入希望者が13%、最多希望敷地面積が500m²、コーポラティブ方式への関心度が約8割であった。

田園住宅地の分譲予定は57区画だから、需要見込みとしてはまったく問題ない。ユーザー募集の時点で購入予定者がほぼ確保できるから、事業リスクの軽減にも効果的。まさに、事業化に踏み出すのに十分な手応えであった。

■設計コンペで田園居住のイメージアップ

事業化の前に、もうひとつの仕掛けづくりをした。市内の住宅関連業者（設計事務所・工務店・ハウスメーカーなど）を対象とする「優良田園住宅設計競技（コンペ）」である。

99年12月、分譲予定地内の2区画をモデル敷地として、地域特性を活かした田園住宅の意匠・間取り・工法・建材のアイデアや家庭菜園・ガーデニン

グのプランを募集。翌年3月、応募22点のなかから審査により優秀作品5点を選んで表彰し、市民ホールで公開展示するとともに、全応募案の作品集を作成した。この作品集を各ユーザーに提供し、田園居住の具体的なイメージアップに役立ててもらおうと同時に、ユーザーのお気に入りの業者を見つけてもらい、住宅の設計・施工の受注につなげて地場産業の振興に寄与することがねらいである。

これと並行して、優良田園住宅の建設促進に関する市の「基本方針」を定め、宅地造成の基本設計を終えて、コーポラティブ方式によるユーザー募集を開始したのが00年2月。現地説明会を行い、まちづくりへの参加意志、資金調達の見通し、永住の意向などを確かめたうえで、同年5月に抽選で57人のユーザーを決定した。

■ユーザー会議で魅力ある住環境づくり

第1回の「ユーザー会議」が開かれたのは同年7月。ここで、ユーザー全員の出資による優良田園住宅建設促進のための協同組織「まちづくり協議会」がスタートした。

夫婦や家族連れの参加が多いユーザー会議は、総勢100人を超えることも少なくない。そこで、実質的な話し合いを深めるために街区単位に4グループを編成。まず、全体会議で事務局から事業進捗状況の報告や検討課題の提起を行った後、各グループに分かれて検討課題についてよく話し合い、再び全体会議で各グループの検討結果を報告し合い、それを踏まえて全体の合意形成をはかっていくことにした。

主な検討課題は、共同利用施設の整備（公園の整備形態と遊具の選定、親水水路の整備内容、コミュニティ施設の整備内容、街路樹・街路灯の選定など）、街並み形成のルールづくり（地区計画の内容、まちづくり協定の内容、生垣や電柱の配置、家庭菜園の設置と生ゴミの堆肥化、地場産建材の使用など）、管理運営の方法（新町名の検討、管理組合の構成・業務内容など）、地元集落との連携（町内会の再編成、交流活動の話し合い、公園・公民館の共同利用・管理、ゴミ置き場やゴミ処理のルールづくりなど）である。



ユーザー会議の様子

■時間をかけてコミュニティづくり

最初のうちは、慣れないグループ会議にとまどうユーザーも多かったようだ。しかし、各グループの世話役（理事）による自主進行方式に切り替えた第2回（同年8月）以降、将来の隣人としてユーザー同士の家族ぐるみの交流と相互理解が進んで、魅力ある街並みと良好な人間関係の実現に向けた前向きな意見・要望が活発に出されるようになった。第3回（同年10月）からは、設計コンペに参加した市内の住宅関連業者で構成する「優良田園住宅研究会」もオブザーバー参加。田園住宅建設に関する専門的な提案やアドバイスのほか、ユーザーの住宅建設計画に対する個別相談も実施した。

宅地造成工事も完成に近づいた第5回（01年1月）からは、アーバンビレッジと地元集落の代表者どうしの話し合いにもとづいて、今後の共同利用施設の管理運営ならびに地域における交流活動や連携方法を確認。最終の第6回（同年3月）は、9ヶ月間に

わたってユーザーの協同組織として街並み形成のルールづくりやコミュニティ形成を主導してきた「まちづくり協議会」を解散し、住環境の保全と間もなく始まる新しい生活に関する運営管理を担う「まちづくり管理組合」を新たに結成した。

■官民一体で田舎暮らしの支援を

「ふるさと回帰」を促す決め手として大きな期待を集めて登場した優良田園住宅だが、法施行から10年を経過した今、「基本方針」の策定が34市町村、「建設計画」の認定が15市町村、建設済みまたは建設予定の住宅が430戸にとどまっている（07年4月現在）。農振除外（農振法）、農地転用許可（農地法）、開発許可（都市計画法）にかかる行政手続きがネックになっているほか、需要量が不明確なために住宅

関連業者にとっても魅力のあるビジネスと認識されていないことが主な理由だろう。

一方、都市計画法の改正（01年施行）で線引きが選択制（三大都市圏を除く）になったことで、市街化区域内に押し込められることなく、住みたいところに自由に住める環境が整いつつある。新幹線・高速道路・空港などの高速交通手段やCATV・インターネットなどのブロードバンド環境の整備が飛躍的に進んだおかげで、都市と農村の時間距離と情報格差も大幅に縮まった。農業・農村に関心の高い団塊世代が大量定年期を迎えつつある今こそ、官民一体となった優良田園住宅の普及・推進によって、「ふるさと回帰」の促進と農業・農村の活性化をはかるうではないか。

<アーバンビレッジの計画図>



豆辞典

<自己借地権 33ページ参照>

自己借地権とは、自分の土地を自分に貸すこと。自分の所有する土地に、自分を借地人として設定した借地権。例えば、売主（分譲業者）が土地所有者として、区分所有分譲マンションの敷地権（底地の使用权）を地上権・賃借権とする地上権付き分譲マンション、賃借権付き分譲マンションで販売するとき、売主が敷地権登記・表

示登記をするが、販売前の区分所有者は売主なので、土地所有者が地上権者・賃借権者となり、民法179条の権利混同（同一物について、所有権とそれ以外の物権・債権が同一人物に所属するときは、所有権以外の物権・債権は消滅する）が生じ、借地権を区分所有者に譲渡することができないということになる。このため、このようなケースにおいては権利混同の適用除外としたものが、借地借家法15条に規定する自己借地権。



先日、定期借地権推進協議会のセミナーで「定期借地制度を上手に活用した事例紹介」のテーマでお話する機会がありました。以下に要旨をまとめます。

1 定期借地権復活の兆候

定期借地住宅の供給戸数は平成13年の6,000戸をピークに、平成18年度は約2,000戸まで減少している。しかし、①定借賃貸住宅（定借アパートや定借賃貸マンション）の増加。②前払賃料方式による戸建てやマンション、投資用不動産の開発。③土地区画整理事業で保留地と定期借地を集約換地した事例や日本初の田園都市構想の緑住農街区を設けた事業化。④定期借地によるコモンのある分譲事例の増加。⑤公有地での定期借地活用の活発化。⑥商店街再開発、市街地再開発事業における活用事例。等、新分野での事例も新たに見られ、その活用の場は広がろうとしている。

2 前払賃料方式の活用について

定期借地の一時金には権利金や保証金があるが、平成17年1月、新たな可能性を持つ「前払賃料方式」が登場した。前受賃料は実態は権利金に近いが、その賃料を毎年均等に収益計上することで課税の分散がはかれ、終了時には返還を要さず、権利金と保証金の欠点が解消する。さらに、①月額賃料の一部の前払い。②契約期間の賃料の一括前払い。③特定期間分の前払い。④権利金や保証金を併用することもできる。と様々な選択が可能で、「新定借」とも呼ばれ注目を集めている。

借地人である事業者も前払いした賃料を期間均等に経費化できるメリットがある。権利金は期間内に

償却できず、保証金は長期の債権として不安定さがある。事業者にとっても、前払賃料方式は期間に応じた費用化ができることで将来のキャッシュフローが明確になり、賃貸人・借地人双方にメリットのある事業となった。

前払賃料方式による事業モデルも登場し、収益物件の不動産開発を行う事業者は、賃貸人のリクエストに応じて一定の前払い賃料を支払いオフィスビルや賃貸マンションを開発する。この事業スキームでは、一般定期借地権の他に建物譲渡特約付借地権の採用も見られ、30～35年経過時に建物を買取することで収益不動産を保有できるスキームも実施されている。期間一括前払いの定期借地権マンションでは、賃貸人が前受け賃料でマンションの区分所有の一部の購入に投資すれば、等価交換的なマンション経営も実現できると共に、減価償却資産に投資することで、前受賃料の期間均等収益も実質的には減価償却費と*自己借地権部分の前払い賃料で相殺される。借入型の賃貸不動産開発を行う従来の事業に比べ、事業リスクは劇的に改善し経営の安定性は確実になる。

一点、前払い賃料に対しても賃料増減額請求権は排除できないという将来のトラブル要素があることも知られている。前払い賃料額が土地価格の50%超となる場合には、権利金として授受（譲渡税20%の税引き後資金の運用自由度は大きい）する方式への応用も考えられる。保証金、権利金、前払い賃料をいろいろと工夫した事業化が期待される。

3 戸建て前払賃料方式の考え方

戸建て定借事業は、宅地開発費用の負担が問題となる。今までは保証金の一部を造成費に当てるが多かったが、手残り保証金が大きく減る場合は、将来の保証金の返還負担がネックとなっていた。今後は、造成事業費を前受け一時金で充当し、保証金

と前受け賃料を併用する方式も多くなると思われる。

多額な保証金方式に対しては、直接的には融資ネットワークや地価下落後の保証金相場の下落によるが、二次流通を阻害する要因として保証金方式自体の問題

も指摘されている。前払賃料方式の登場と、平成19年10月から前払い賃料への融資の道も開かれたので、保証金は賃料未払いと原状回復の保全にとどめ、前払い賃料が一時金の中心になるとの考えもある。

	敷地面積		前払賃料	①前払月額 換算分賃料	②賃料 (月払)	合算賃料 ①+②	敷金 (1年分)
	(m ²)	(坪)					
A	118.84	35.95	580万円	8,055円	33,800円	41,855円	405,600円
B	104.55	31.63	550万円	7,638円	31,700円	39,338円	380,400円
C	112.14	33.92	590万円	8,194円	33,900円	42,094円	406,800円
D	112.26	33.96	480万円	6,666円	33,900円	40,566円	406,800円

4 戸建て前払賃料方式の事例

戸建ての前払賃料方式として、平成17年3月に実施された最初の事例である。

葛飾区柴又（京成金町線「柴又」駅徒歩5分）で、4宅地、敷地は104.55m²（31.62坪）～112.26m²（33.95坪）と小ぶりの案件です。当初は保証金で土地価格の20%超を想定していたが、前払賃料方式に切り替えて事業化された。（上表参照）

前払い賃料は年0.3%分を期間60年なので土地価格の18%、月払い賃料は年1.3%で合算賃料は1.6%水準になる。前払賃料方式への購入者の反応も予想がつかず、前払い賃料への融資も無かったため、借地人メリットをプラスする目的から、期間は60年、賃料改定は10年毎とするなどの工夫をしオーナーの了解を得た。賃料改定は、合算賃料を改定の対象とせず、月払い賃料のみを対象に改定する方式とした。この点は論点になるところだと思う。中途解約時には、未経過分の前払い賃料の返還は必要だが、残余期間の2割分を違約金として設定している。

権利金の取引慣行がある旧法借地の多い下町であったこともあり、新しい前払賃料方式については心配したほどの影響もなく、販売はスムーズに進んだ。しかし、地形が悪かった1宅地は借手が決まらず、最終的にはオーナーが3宅地分の前受け賃料を当ててメゾネット型2戸の借家経営となったが、事業の収益性は向上している。



写真1

(1) 常滑市常滑梶間土地区画整理事業（写真1）

事業期間平成10年～18年、面積21ha、計画戸数450戸、計画人口1500人の組合施行による事業です。保留地60区画と定借分譲40区画の合計100区画を一团に集約した分譲事業となっている。組合員の合意形成を誘導し、定借希望の地権者の換地を一团に集約、保留地も集約し、保留地と定借の街区の背割り部分には緑道を配して電柱を設置、道路側には電柱の出ないきれいな街並みが形成されている。

バブル崩壊後、多くの土地区画整理事業地が問題を抱えている。地価下落による事業費回収不能の問題、保留地の散在による販売効率の問題、換地後の秩序のない土地活用による雑然とした街並み、換地売却後の土地細分化の問題など、街全体の環境悪化や不調和も生じている。今後の土地区画整理事業の参考になる事例だと思う。

5 土地区画整理事業での応用事例

(2) つくば中根・金田台「なかこん」の構想（図1）

「なかこん」は、つくばエクスプレス（TX）の終

点つくば駅から直線で2～4kmの地区で、都市再生機構施行による190ha、計画人口8,000人の土地区画整理事業です。平成16年5月に事業認可を受け、平成21年にまち開きが予定されている。

TX沿線は3,000haの宅地開発を進める計画だが、人口減少の今後の宅地需要はそれほど見込めない不安もある。駅が無いハンディもあり、当初から本事業に対する地権者の危機感が強く、需要を創造するための検討から、海外に見られる高付加価値の環境づくりを目指した田園都市構想となった経緯がある。開発計画の最大のポイントは、地権者の換地街区の多くを、定期借地権を活用して「緑住農一体型の住宅地」とすることである。

「緑住農一体型の住宅地」は、3つの利用形態で構成する。

- ①「景観緑地」：沿道沿いは奥行き12mの芝生広場・緑地帯にし、つくば市が50年超の地上権を設定して、固定資産税相当額で借り上げることで公租公課を減免する計画です。維持管理は地権者が行う。
- ②「100坪定期借地宅地」：前面に景観緑地を備えた奥行き18mを標準とする旗竿敷地で計画する。
- ③「農空間」：30坪程度の果樹・菜園・花畑がイメージされ、地権者には住宅地の魅力の創造に不可欠との意識があったそうだ。

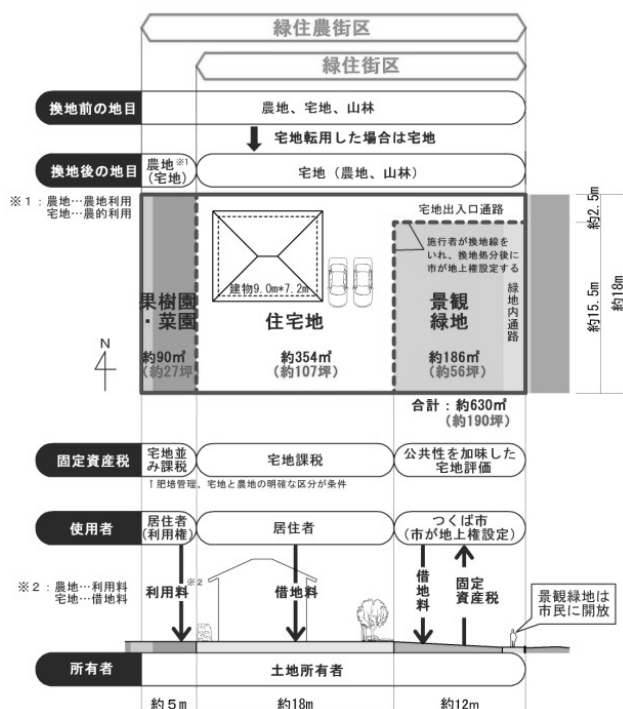


図 1

600名を超える地権者の40%超、面積は19haが「緑住農一体型、または緑住一体型」の換地を希望する状況になっている現在、最終的な空間モデル、事業モデルの検討、つくば市による景観ガイドラインの検討などが平行して検討されている。

（この項は、現代計画研究所より提供された資料を参照している。）

6 コモンのある定期借地事例 北本市「ハーブと果樹園のある街」(写真2)

平成14年、大宮から20分の北本駅から徒歩20分という厳しい立地で、全18区画の「ハーブと果樹園のある街」環境づくりをコンセプトに定借分譲が開始された。土地単価は坪35万円前後と、首都圏でも地価の低い郊外遠隔地での実験的な定借事業であったが、緑豊かな住環境づくりによる魅力を付加し、定借事業としては適性の低い地域での需要創造に挑んだ案件となっている。住環境のゾーニングとして、

- ①協定緑地（借地権の対象となる宅地の一部を緑地帯として建築制限を設けている。）
- ②共用地（団地内を散策できる遊歩道の設置）
- ③提供公園（開発前の雑木林の既存樹木を公園に移植した環境創造）を配置し、「定期借地コモンシステム」と称される環境維持を目的とした管理システムを導入した。

そのシステムの内容は、①共用地に対しては借地人と賃貸人間で賃貸借契約を設定し、20年の賃貸借契約（更新型）とし借地借家法の適用はない。②協定緑地および共用地、さらに宅地についての環境維



写真 2

持を目的に住民協定を定め、住民全員で管理組合を設立し継続的な環境維持をスキーム化した。③管理組合規約を定め、管理費と修繕費による管理システムを導入などとなっている。

なお、将来の返還を要する保証金方式を採用せず、開発造成費用は若干の持ち出しとなったが、権利金による事業としている。

7 東村山市本町地区プロジェクト
「むさしのアイタウン」(写真3)

東京都は都営住宅用地24ha、1,900戸の敷地を有効活用して地域ごとの課題に対応したまちづくりを民間プロジェクトで実現する「先行まちづくりプロジェクト」を、*PFI手法や定期借地制度等を活用した事業で推進している。東村山本町地区は平成15年に指定され、都営住宅の建替えにより生まれた10haの土地を定期借地権を活用して、①多摩地域の郊外型居住モデルを提示するまちづくり。②建物価格が3



写真 3

権利金と月額賃料は民間の戸建て定期借地権の水準よりはるかに高いが、販売は、第2期で平均倍率10.7倍と募集28戸に対して300組の申し込みと好調のようだ。

西武新宿線東村山駅から徒歩圏（7分～）、食品スーパーも誘致し、市役所もすぐ近くにあり生活利便性は高い。280戸の街づくりで電線を地中化し街路樹のあるゆったりとした街路計画などの住環境、借地

■第2期販売資料（平成19年3月）より

・販売区画数／28区画 ・敷地面積／158.66㎡（1戸）～264.81㎡（1戸） ・延床面積／111.79㎡（1戸）～152.50㎡（1戸） ・一般定期借地権（賃借権）70年 ・敷金／134.82万円～230.16万円 ・月額賃料／32,100円～54,800円 ※固定資産税の基準年度（3年ごと）に改定	・販売価格〔建物（税込）＋権利金含〕 2,480万円（1区画）～4,280万円（1区画） ・最多販売価格〔建物（税込）＋権利金含〕 3,500万円台（7区画） ・管理費／一戸あたり月額6,300円、 ・特別修繕積立金／一戸あたり月額900円
---	--

割程度安い戸建住宅の実現を目指した実証実験を行う。を事業目標としている。

民間企業グループによる特別目的会社「東京工務店」が70年の定期借地権を設定し、非常に稀な事業方式であるが、転貸方式により280戸の定借分譲が実施された。

事業内容を検証してみると、
①定借にしては宅地が小ぶりである。②権利金は400万円～1,400万円とバラつきはあるが高い設定がされた。（権利金は東京都の収入と宅地造成費に充当されていると推察。）③敷金は賃料の3年6ヶ月分。④月額賃料も高い水準にある。

期間が70年と長いことなどが総合的に評価された結果だと思われる。最近低調であった定期借地権住宅への注目を集めた事例となった。

8 市街地再開発における定期借地権の応用

その他にも高松市丸亀町商店街再開発において、定借による再開発ビルのオープンと保留床である定借分譲マンションが事業化され話題となっている。今後は、都市再開発事業における権利調整として定期借地権を活用する事例が増えることも予想される。

定期借地権 コーナー

事業用借地権の設定期間を延長

平成20年1月から「10年以上50年未満」に

借地借家法が改正され、平成20年1月1日より事業用借地権の設定期間が10年以上50年未満になりました。

1. 法律の趣旨・内容等

社会経済情勢の変化に伴う、土地利用形態の多様化に対応するため、事業用借地権の存続期間の上限を、法改正により「20年以下」から『50年未満』に事業用借地権の期間設定の範囲が拡大されました。

2. 事業用借地権とは

事業用借地権は、専ら事業の用に供する建物（居住用は除く）の所有を目的として設定される。この、借地権の更新や建物の建替えによる借地期間の延長を排除することが出来ますが契約はこれまで通り、公正証書で行う必要があります。

3. 期間延長による効果

- ① 設定契約期間の長期化に伴い、税法上の償却期間とのミスマッチが無くなります。

倉庫や事務所目的など、RC造等の堅固な建物や中層の建物を造った場合でも、税法上の償却期間まで建物を維持することが出来ることから、比較的長期の事業あっても採算性が確保されます。

- ② 定期借地権に係る20年以上50年未満の「空白期間」が埋まったことで、より所有者・ユーザー双方のニーズに応じた期間の設定が可能になるため、土地所有者からすれば、土地を貸しやすくなり、結果として土地の有効活用につながるものと考えられます。

- ③ 土地の有効活用を通じた、地域活性化にも資することになります。

事業者としては、長期間に渡る建物の存続を前提とした資金計画や経営方針を練ることが出来ると共に、長期的視野に立つ行政の支援を受けたまちづくりが可能になることから、持続的な地域活性化につながります。（国交省HPより）



平成20年度「まちづくり税制セミナー」参加者を募集

都市農地にかかる税制について、平成20年度税制改正の概要を含め分かりやすく解説していただきます。

<日常業務に役立つ税制の幅広い知識が習得可能>

- ・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するので、日常業務に役立つ税制の知識を幅広く学べます。
- ・テキストに書籍「都市農地のための税制Q & A 平成20年度版」を使用します。

<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>

- ・参加者から寄せられた質問に、時間の許す限り先生から回答いただきます。

1. 主催及び後援	・主催：財団法人 都市農地活用支援センター ・後援（予定）：国土交通省、J A 全中
2. 講師	税理士 柴原一氏（柴原一税理士事務所所長）
3. 講義内容	・平成20年度税制改正のポイントと都市農地関連税制の概要 ・相続税の基礎知識、質疑 ・まちづくり税制Q & A
4. 対象者及び募集人員	・対象者：地方公共団体及びJ A職員並びにその他民間企業等のまちづくりに携わる方 ・募集人員：200名 （東京会場：100名、大阪会場：100名）
5. 受講料	9,000円
6. 開催日程及び会場	<東京会場> 平成20年5月16日（金）10時～16時45分 会場：中央大学駿河台記念会館 6階610号室 <大阪会場> 平成20年5月28日（水）10時～16時45分 会場：千里ライフサイエンスセンター 9階903号室
7. 申込みについて	お申込みは、当センターホームページ又は別途送付の開催案内を参照し、お申込み下さい。（3月上旬予定）

Q&A まちづくり税制セミナー

首都圏会場 5月16日(金)、中部・近畿圏会場 5月28日(水)

センターの業務内容

- 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
- 情報誌・図書等の刊行



「農ある暮らしの提案」
パンフ(無料)



編集後記

○昨今の世の中の状況をみて、最近感じることは四半世紀前と比べ悪質な事件があまりにも多いことである。昨年だけでも親がわが子を、また子供が親を殺害する。何も関係のない他人を道連れに自殺を図る。食品の偽装問題等数えとてきりが無い。何故このような荒廃した世の中になったのか考えてみたい。一番大きなことは権利があれば義務がかならず伴うはずであるが、その義務に対して甘え及び思いやりの欠如の構造が大幅に増えてきたためではないだろうか。卑近な事で例えれば朝の満員列車でリュックを背負ったままにいる人。大音量で音楽をかけイヤホンから音漏れをさせている人。ホーム等を歩くとき人の

流れを気にせず携帯電話でメールを打ったりゲームをしている人。儲けを優先させ品質にける誇りを忘れた企業。生活する上においてはそれぞれ各人に権利もあるが他人に迷惑をかけないという義務も生じる。また、このように世の中が昔と比べ変わってきたのは、大多数の人がそこそこ豊かになり、消費経済の恩恵に浴せるようになったことから我慢の精神の欠如、製品に対する信用の軽視等もあるのではなかろうか。しかし基本を忘却した社会は砂上の楼閣であり社会そのものが崩れさることに繋がると考える。自分自身も含め各人は自覚をもって生活をして欲しいと考えるこの頃である。(S・Y)

◎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

← クリックしてください

都市農地とまちづくり
2008新春号(第54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番6号 新宿加藤ビル6F

Tel. 03-3225-4423 Fax. 03-3225-5423

発行日：平成20年1月31日

発行人：白兼 保彦

編集責任者：神谷 正己

事務局：三角 秀樹／荒井 實／堀内 晴彦

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