

都市農地と まちづくり

第58号

2009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



県がB調査を完了しながら挫折した当地区において、JAが地元の水利組合と共同して実現した街づくり事業であった。北下がりの未整備な水田地域が、保留地街区の写真のように花と緑の溢れる住宅地に生まれ変わった。

CONTENTS

■ まど

- 市街化区域内農地の計画的な利用の実現 1
国土交通省土地・水資源局長 押田 彰

■ 地域をひらく知恵

- 構造転換時代のまちづくりと都市農地 2
筑波大学大学院システム情報工学研究科 教授 大村 謙二郎
- 市民がつくる環境がまちの価値を高める 8
兵庫県立大学自然・環境科学研究所 教授 平田 富士男
- 横浜市事例調査を通してみた市民参画型都市農地利活用促進方策の検討 16
(株)地域計画研究所代表 内海 宏
- 定期借地権を活用した新しい取り組み等 21
定期借地権推進協議会 運営委員長 大木 祐悟

■ 情報アラカルト

- 「都市農地保全推進自治体協議会」の設立に寄せて 25
都市農地保全推進自治体協議会 会長(練馬区長) 志村 豊志郎
- 耕作放棄地の再生・利用に向けて 27
農林水産省農村振興局 農地資源課専門官 瀧川 拓哉

■ アドバイザーのイチ押し事例

- JA泉による街づくりの実践(仙台市泉区において) 29
JA総合研究所理事・主席研究員 丹 勇夫

■ 特別寄稿

- ケニアでの日本式家庭菜園の実践記 33
前国土地理院(現・全国測量設計業協会連合会業務部長) 宮崎 清博

■ お知らせコーナー

- 平成21年度税制セミナー開催案内 21

■ 編集後記



市街化区域内農地の計画的な利用の実現

国土交通省土地・水資源局長 押田 彰



平成21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
ちづくりへの取組みにご尽力

を頂き、心より御礼申し上げます。

さて、近年、土地をめぐる状況は大きく変化
しております。地価については、景気の停滞を
はじめとする要因により、土地に対する需要が
減退し、平成17年頃から見られた地価の持ち直
し傾向には陰りが見られ、大都市部においても
下落傾向へと推移しております。また、土地利
用については、都市再生の進展などにより新た
な土地需要が生まれる一方、産業構造の変化・
人口減少時代の到来に伴い低・未利用地が発生
する等の問題も生じています。

国土交通省では、我が国の社会経済において
質の高い国民生活と持続する経済成長を実現す
るため、土地の適正な利用を推進するとともに、
透明で効率的な土地市場を形成するための条件
を整備することが肝要であると考えております。
このため、国民の限られた貴重な資源である土
地を有効に利用し、経済を活性化して豊かな生
活を実現するために様々な施策を講じていると
ころです。

市街化区域内農地については、平成18年9月
に策定した住生活基本法に基づく住生活基本計

画（全国計画）において「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」こととしており、地域
特性を踏まえた優良な住宅地の供給等、施策の
推進に取り組んでおります。

今後も、社会情勢の動向を見極めつつ、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、
市街化区域内農地の計画的な利用の実現を図っ
てまいります。

本誌発行の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の活動を精力的に進めら
れ、都市農地を活かしたまちづくりの推進に重
要な役割を果たされております。昨年は全国の
市街化区域内農地等の活用事例を一覧できるこ
れまでになかった冊子として、『農を生かした都
市づくり』を発行し、大変好評を得られました。
今年もより一層のご活躍を期待しております。

今後とも、土地・宅地行政と都市農地を活か
したまちづくりに対しまして、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、
新年のご挨拶とさせていただきます。



講演要旨①

構造転換時代のまちづくりと都市農地

筑波大学大学院システム情報工学研究科 教授 大村 謙二郎

当センターでは昨秋、平成20年度の「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」を3会場で開催し好評を博しました。そこで講演して頂いた大村謙二郎教授と平田富士男教授の講演要旨をご紹介します。

● 都市農地再評価の動き

直近の話題では世界的な恐慌になるのではないかという金融危機がいわれていますが、もう少し長期的にみても、20世紀の色々な価値観が、変わりつつある時代ではないかと思います。社会経済の構造が大きく転換していく時代の中で、まちづくりと都市農地の在り方について少し話題を提供させていただこうと思います。

あらためて今、なぜ都市農地なのか。高度経済成長期以降、猛烈な勢いで都市化が進み、農地が宅地化されましたが、それが現在、状況が大きく変わりつつあります。人口はもう伸びない。多少世帯は伸びるけど日本全体が人口減少時代に入り、都市化圧力がなくなってきています。しかし、一方でこの10年近く、都心回帰というようなかたちで、若いシングルの人、ディンクスといわれる共働き世帯、あるいは高齢者でも、より施設が整った都心地域に回帰したいという傾向が出てきています。ウォーターフロントでのタワー型の超高層のマンションは、まさに都心回帰の象徴的な傾向だと思いますけども、その一方で、団塊世代を中心に、リタイアした人たちがより自然に触れるような、田園居住志向というのも根強く出て来ています。

また、ヒートアイランド現象が激化し、夏場に寝苦しくて熱帯夜が続くとか、ゲリラ豪雨が頻発するなど、都市環境が悪くなり、都市の自然性をもっと回復すべきと、環境に対する意識が高まっています。それを含めて都市周辺部とか郊外の農地を取り巻く

状況はだいぶ様変わりしてきていると認識できます。

21世紀に入って、都市での暮らしや、働き場所などの環境について、多くの人々がもつ不安も広がってきています。例えば、食の安全性への不安、あるいは資源が枯渇するとか。この背後には、この十数年続いてきた、急激なグローバリゼーションによる光の部分と影の部分があるのだらうという気がします。暮らしは一見便利になりました。世界中の食料をわれわれは手に入れることができ、空間的な制約もなくなってきました。24時間どこかとネットワークがつながっているわけですから、ライフスタイルだって時間の制約を相当突破できるかたちになっている。一方、その結果、地域の固有性というか、自分たちの暮らしのまわりに対する関心をだんだん失ってしまい、地域が育んできた固有の文化が解体されていくという、動きが出てきています。このグローバル化に対する反省とか、対抗していこうという動きも少しずつでてきています。対抗文化、カウンターカルチャーの動きとして、もう一度地元の地域の文化や風景を再生していこうという動きがあります。イタリアで始まったといわれていますが、ファーストフードに対して、地域の食材、あるいは調理法を大事に、ゆっくり食べていくスローフードとか、あるいは食べられるような風景を大事にしていこうという、そんな流れが出てきています。

私が比較的良好に行き、研究対象国としているドイツでも、高度成長する直前ぐらいの1950、60年代に対して思い入れがあって、あの時代は確かに貧しかったけど、近隣の人たち、家族が助け合って地域社会を維持していたのではとの話が出ています。コミュニティの再生は非常に大事な話ではないかと思います。

アメリカでは、例えばアーバンビレッジ論という話があります。都市の中にもう少し村落的な風景、つながりを再構築しようという考えです。有名なイ

ギリスの社会学者のロナルド・ドーアさんが1960年代ぐらいの東京を見て、「東京は巨大な村で成り立っているのではないか」といいました。彼は下町の人々の付き合い方とか、コミュニティの在り方をみて、実はそういう村的なものが強固にあるからこそ、東京の良さがあるのではないかとといった話です。

東京都の生活文化局がインターネットでのモニターアンケートを行っています。多少バイアスがかかっているかもしれませんが、多くの都民の方々が東京には農地や農業が必要だという意識が非常に強いという、結果が出ています。

その理由としてあげているのが、自然環境の保全、あるいは生活に潤いや安らぎ、食育など子供の教育に必要であるとか、新鮮で安全な農産物を供給しているといった意識が高まっています。

しかし、楽観はできない都市農地の問題もあります。農家戸数の減少、後継者がいない、高齢化していくということです。さらに、耕作放棄地が10年間で14万ha増加しており、特にこれは自給的農家や土地持ち非農家で多くなっているようです。重要なのは、都市的地域の農地が、面積・農家戸数とも全体の4分の1を占めており、農業生産的にみても肥沃度が高く、生産性も高い貴重な用地が都市農地であるということです。

農地の税制関係で、三大都市圏の市街化区域内農地に関しての税負担がやはり転換圧力として、非常に強く働いてきました。税制の効果だったのですが、本当は都市と都市農地との共存の関係の中で、再考しなければいけない部分かもしれません。

一方、調整区域内にも相当の農地があり、いろいろなかたちの制度改定によって、一定の要件を満たせば、調整区域内農地でも宅地化する可能性は高くなってきている。2000年の法改正で、自治体が条例で決めた場合には、一定の条件を満たせば、区域内での宅地化は相当可能となってきました。

● 高度成長期以降の都市周辺、都市農地の変貌

高度成長期以降、日本の都市はどのようにつくられてきたのか。私、生まれたのは淡路島ですけど、昭和29年から35年までの小学校時代、滋賀県の長浜におりました。小学校は田んぼの真ん中にあった。当時の長浜の人口が5万ぐらいでしたが、地域の中

心都市でした。ちょうど団塊の世代が入学するということで、子供が増えてきて、田んぼに小学校が新設されることになりました。そのときの小学校の校歌の最初のフレーズは、秀峰伊吹東に、西に 麗湖 琵琶の海、春は緑に包まれ、秋は黄金の実る里・・・というフレーズが続きました。高度成長期以前の日本の地方都市がもっていた田園風景の中に新たな学校が作られたわけです。10万人前後の線引きぎりぎりぐらいの地方都市では、中心街から歩いて30分も行けば、豊かな田園風景の広がるところがたくさん存在していました。私自身の子供の頃の思い出でいえば、近場にある原っぱとか、雑木林みたいところで遊んだりとか、あるいは夏はカブトムシとか、ザリガニをとったり、あるいはホタル狩りをしたり、自然豊かな風景がふんだんに存在していたと思うのです。

しかし、70年代、80年代の日本の高度成長期を通じて都市も都市郊外の風景も一変しました。子供の遊び空間が高度成長期以降ものすごく変わり、消失してきた。危惧しなければいけないのは、自然との接触とか、原風景が子供にとって非常に重要だと思う環境が変わりつつあるのではないか。現在のような電子環境、人工環境で囲まれた子供の為に自然性豊かな環境をどう保全、整備するかは重要な課題といえましょう。

● ドイツのクラインガルテン

私は30年近く前、ドイツに2年ばかり留学しておりました。ちょうど1970年代の半ばで、私がいたのはドイツの西南部にある、人口およそ30万人のカールスルーエという都市でした。

ドイツの都市は連邦制の下で、個性ある都市が全国各地に広がっていますが、その中でも、このカールスルーエは、比較的新しく、18世紀の初めにつくられた都市です。殿様のお狩場だったところを計画的に開発したバロック都市として非常に有名です。お城があり、その裏側に広大な森が広がっている。扇状の都市で、半円形の環状道路と放射道路で街割りが形成されています。

私が住んでいたのは市の南の郊外で、1920年代にドイツの建築家・都市計画家として著名なW.グロピウスが指導してつくった郊外住宅地のダマシュトッ



写真1 ダマシュトックのテラスハウスの後庭

ク地区の近くの一画です。ダマシュトックが建設されたのが1928年ですから、もうそろそろ80年経っているのですが、現役の田園都市住宅地として今も住民に愛着を持って住まれています。日本でいう伝建地区に指定されています。

住宅地は持家住宅とアパートからなっており、持家はテラスハウス型で、前庭、後庭があり、市民農園的な使い方をしている場合もあります。後庭では、市民が思い思いに菜園的な利用をしたり、あるいはお花畑にしたりというかたちでなっている。住戸の面積自身は屋根裏も含めて120㎡ぐらい。地下室がありますから、結構広くてゆったりしており、こういう住宅地がずっと連なっています。

ダマシュトックから、さらに南に行ったところに、田園都市リュポーというのがあります。その一画にあるゼービーゼンというクラインガルテンを今年の夏、取材をかねて訪問しました。もともとは市の所有していた土地で、河川が流れていて、少し低湿地だったところなのですが、河川改修をしてクラインガルテンに整備した地区で、もう80年近くの歴史があるクラインガルテンです。

クラインガルテン協会というのがそれぞれ地区ごとにあります。この場合はゼービーゼンというクラインガルテン協会が、土地を市から全部一括して借り受けて運営しています。空きが出たら、順番待ちの利用希望者に貸すという運営をする、人気があるクラインガルテンです。たまたま私が訪れたときは、隣接している老人ホームの方々を招待して、夏祭りをやっていました。地域住民との交流の場としても積極的に使われています。

大体、一区画が日本の規模でいえば、300㎡ぐらい、



写真2 クラインガルテン・ゼービーゼン (カールスルーエ)

100坪前後で、小さな小屋、ラウベという休息用の小屋がある。ラウベは居住・宿泊場所としては使えません。昔は非常に厳しいルールで電気も駄目だったが、最近は規制緩和されて、電気やインターネットも完備して、夏場は、泊ることも黙認されているようです。

思い思いに庭をデコレーションしています。基本的なルールは全部を庭園的な、あるいはデコレーションとして使ってはいけなくて、いくつかは果樹園的に、あるいは生産的な、園芸施設的な使い方をしなさいというルールが協会ごとに決められています。ドイツのクラインガルテンというのは、今でもドイツ国民の非常に重要な都市レクリエーションの場になっています。そもそもは都市の集合住宅に住んでいて、自分の庭をもっていない人のレクリエーションの場として、都市の郊外に都市自治体や、あるいは公共団体、教会、鉄道会社等が所有している土地を、市民向けに農園として貸しています。年間7、8万円ぐらいの使用料、場所によっても違いますが、重要な都市レクリエーション施設として、また近年は都市の緑地、オープンスペースとしても重視されています。

次に、市民の側の提案を受けて、エコロジーに配慮した住宅地開発プラス農園、公園、自然緑地に再生する事例を紹介します。デュッセルドルフの北西の郊外にあるヘルド地区の事例です。

デュッセルドルフのヘルド地区、この周辺は工業化が進んでいた地域です。実は1970年代のデュッセルドルフ市の土地利用計画では、この地区を産業地域として開発しようとの考えでした。それ以前は、この地区は宗教団体の土地でしたが、住民たちが思

い思いに草原的な遊び場、自然レクリエーション活動に利用されていました。ところが市はこの土地を宗教団体から取得して、ここで工業開発をしようというマスタープランをつくったわけです。これに対し、地域の人たちが市民グループをつくって、市に請願や、反対運動をして、相当長いやりとりの結果、基本的には、長い間、自然的に使われた土地柄を尊重し、ごく一部の部分だけを産業的な土地利用に限定することにしました。その他の多くはエコロジーに配慮した住宅、市民農園型の施設や自然的レクリエーション目的の利用計画としました。ようやく80年代に入って計画は実現しました。この運用に関しては、市民グループが責任をもってやるということで、現地の事務所が設けられています。私が訪れたのはもう7、8年前です。クライנגアルテンの中の一画の中で、住民がエコロジーに配慮して、藁葺きの屋根を使ったラウベをつくり、自然度が高い、ビオトープ的な空間を生み出しています。鳥が来て農



写真3 デュッセルドルフ・ヘルド地区

産物をついばむのを防ぐため、日本と同じように、案山子や音が出るような風車を作っています。自然的な水系は、そのまま生態系まで保全するような仕組みをつくっています。住宅地も、エコロジーに配慮し、木造の住宅で、空地にも自然をふんだんに取り入れています。

ドイツの首都ベルリンのマスタープランの中では、オープンスペースネットワークの一環として、クライングアルテンを位置づけ、都市の都市的な土地利用として、緑地を位置づけ、さらにその中でクライングアルテンを位置づけるという、やり方をしています。

ベルリンのクライングアルテンの体系の中では、恒久的にクライングアルテンとして利用するところを指

定しています。それ以外に暫定的、ある一定期間、例えば10年なら10年という期間限定型で、その後、都市的土地利用変化圧力が生じた場合には、それを見直して、クライングアルテンとして存続するか、あるいは他の都市的な都市利用、例えば、住宅地、他の産業用地にするか検討します。そういうやり方で段階づけをやりながら、保全の仕組みを考えていくというやり方をしています。

都市農地か都市的土地利用かという二項対立ではなくて、都市農地であっても、ある時間の経過の中ではある程度変容してもいいでしょうとの考えです。一定期間はクライングアルテンとして守りましょうといった区分をしながら、フレキシブルに都市の農地を守っていくやり方を採用しています。

● 都市農地とまちづくりの方向性

少子化と対である高齢化の問題ですが、団塊世代がリタイアし元気のある高齢者が増えてくると、昔のような高齢者と違う、新たな価値観を持ったアクティブな高齢層とか、自己実現を目指す高齢層がこれからたくさん出てくると思います。ワンパターンのゲートボール場とか、お稽古ごとや学べる施設というだけではない、多様な価値が共存する社会とそれを実現する社会の仕組みとが、大きく求められます。

基礎自治体としての市町村の役割も非常に強くなってきています。地方分権化の流れも強くなってきますけど、市町村合併が急速に進んできた結果、同じ行政区域の中でも、線引きしたところと、線引きされていないところや同じ行政区域内に限界集落を抱えるところもあります。都市・田園交流を活性化させ、自治体としての統合性を高めていくことが課題だろうと思います。

今までの都市計画からの大きな転換が生じつつあります。かつての都市計画は、国でも、県でも、市町村でも、トップダウン的というか、あるいは自分たちが専門的に都市計画を全部提案して実行するという流儀でした。近年は市民が自分たちはこうやりたいとか、対抗案を提案する時代になってきつつある。今後はたんなる反対・抵抗型から提案・参加型、分担型になってくるだろうと思われます。特にNPOとか、NGOの人たちが集まって、いろんな多様

な主体が知恵を出し合ってやっていく、知恵のネットワークのまちづくりの動きがこれから強まってくるだろうと思います。

目標像としては、環境共生型のまちづくりだとか、コンパクトで歩いて行けるところで基礎的生活が充実する歩行尺度の都市を復権していく、都市と農村を対立的に捉えるのではない方向が考えられます。ドイツでも、生活する空間というのは、実は都市だけではない、農村にも広がっているわけですから、生活空間と田園・緑地環境の共生・共存を図ることが主張されています。アメリカの西海岸なんかを中心に何人か建築家の人たちが集まって、*アワニー原則というかたちで、やはり環境に配慮した、生態系に配慮したアーバンビレッジとか、Transportation Oriented Development、*TOD、公共交通を重視した都市・住宅地開発などが主張されています。

よく考えてみると、実は日本の大都市圏は公共交通を重視したかたちの都市開発を進めてきたのです。そういうことをもう一回見直して、日本の都市の持つ比較優位のところを活かしながら、周辺の田園郊外がちゃんと美しいものになっているかどうか点検していくことが必要でしょう。さらには、根底にある地球規模の環境問題に対しても、ちゃんと配慮していかなければいけない。

最近、話題になっている田園型の居住という話があります。これもデベロッパーやハウスメーカーがワンセットでつくるレディメイドの開発もあり得ますが、むしろそこに住む人たちがどうかかわり合いをもって田園環境を形成するか、共につくるコーポラティブの運動が高まってきつつあります。

実は都市と農地のかかわり方に関しても、農家の方々は自分の土地を提供しても住宅地にしてしまえばもう関係ないということではなく、交流を生み出すようなやり方を考えていったほうがいいのではないかと思います。最近、1次産業ではなくて、1.5次とか、あるいは4次産業型というような言い方があります。食材に対する関心の高まりを考えた新たな産業をおこす可能性は、十分あるのではないかな。例えば 地域の食材をちゃんと評価して、消費者と生産者と顔が見える関係を作る運動です。

都市農地とまちづくりの関わり方では、都市農地を単独で考える時代から、もう少し周辺市街地との連携の中で、相互の付加価値を高める方向が求めら

れています。産直とか、手作り農業とか、体験学習というようなかたちです。練馬区の白石さんという方が、練馬区や近隣の人たちとの体験農業の機会、場所を提供し、自分のところで採れる食材を生かしたレストランをつくり、付加価値を生み出し、近隣の人から強い支持を受けています。

また、市民がスポーツ施設に通う例があるように、気持ちのいい体験農業型のクラブハウスみたいなものをつくって、生産された野菜や食材の調理の仕方を教えるとか、こういうやり方も十分あると思います。

宅地と農地の積極的融合を図る話でいえば、農住組合をもう一度見直して、農地を積極的に残しながら段階的区画整理的手法を採用するとか、いくつかの樹林地、里山を保全する仕組みを設けておくとか、農地の活用の仕方についても考える余地はありそうだと思います。

大都市、あるいは地方中枢都市、あるいは地方小都市では、それぞれ農地と住宅との関係も違ってくるものと思われます。大都市で非常に都市性が高いようなところでは、希少な農地を活用しての体験的な園芸、ガーデニングを楽しむクラブ的な施設をつくれば、採算性が合う話になるのではないかなという気がいたします。市場メカニズムを活用して都市農地を活用する余地は大きいと思います。

地方中枢都市でも規模はだいぶ違うかもしれませんが、集合住宅と農的な要素、あるいは園芸的な要素を組み込むというようなやり方があるかもしれません。地方では、もう少し積極的に農と住との混合のあり方を考えていくとか、総体的に地価が安い利点を生かして住宅の戸建住宅地開発タイプの中でもいろんなタイプを組み込んでいく。それぞれのタイプに応じた居住と農地の関係を生みだしていくこともあり得るでしょう。

制度動向として、現行の都市計画法の抜本見直しということがあります。都市計画の研究者、あるいは実務家、プランナーの人たちから長年いわれているのは、日本の都市計画制度が全国をカバーできていないことの問題です。都市計画区域は全国で4分の1ぐらい、9万9千平方キロですか、人口数では大半なのですが、それでも全国の4分の3の区域は都市計画というか、都市的な土地利用と非都市的な土地利用の整序をやることを考えていない制度になっています。全国土を対象とする都市田園計画、

都市田園土地利用制度が求められると思います。都市田園土地利用計画の重要な要素として都市農地を位置づけることが考えられます。

生業としての農地確保という課題もありますけども、環境財としての農地を積極的に位置づける話があるだろうと思います。調整区域に関しても、やはり多面的な農地としての位置づけや、整備していく仕組みを考え、田園に住みたいという需要に柔軟に対応する土地利用制度が必要でしょう。郊外居住に関しても、自然とのふれあいの仕方に関しても、かつて郊外につくられた田園居住的な関係とか、あるいは自然的な関係をどうやってうまく入れていくのが問われています。

農村地域、農村集落というのは、実は相当都市的な要素が混在しており、土地利用が入り込んできているわけです。農村集落では車利用が非常に多くなっているにも関わらず、車利用に対応した基盤整備がされていません。実は郊外であるからこそできそうな、例えば、自転車道のネットワークをつくっていくとか独立の自然遊歩道のネットワークを構築することが考えられます。都市・田園交流型のまちづくりの具体的、魅力的な事例を積み重ねていくことが求められています。

● 今後のまちづくりを考えるヒント

今後のまちづくりを考えるヒントとして、「都市計画契約的な手法」があります。最近ドイツでは、自治体側の財源が不足し、有能なプランナーを雇用できないという話になっています。一方、民間サイドも従来のドイツの都市計画で伝統的だった、自治体側がすべて仕切って、詳細な計画をつくってというやり方に対して、やはり違和感を持つというかたちで、民間でこういう開発をしたいという人と、それから行政側がある種の契約を交わして、いろんなフレキシブルな制度運用をしながら、良い環境を実現していこうというやり方があるわけです。

例えば、現行の生産緑地制度とか、宅地化農地制度に関しても、もう少し柔軟な組み換えを考えて、暫定的な土地利用の仕方とか、一定期間はこういう利活用でやりましょうとか、契約を交わしながら、基盤整備に対してある程度一定の支援をしていく、そのかわり、開発者側で農地を含むトータルな生活

環境をマネジメントするなど都市計画契約的な手法を、既成市街地だけではなくて、郊外や田園地域でも考えられます。

土地を持っている地権者が一定の協定を結んで、ある部分に関しては共同型でこの空間を活用していかうとか、地権者が協定を結び、まちづくりを進めることも考えられます。合意形成が難しいといえは難しいのですけども。

農住組合の場合には、基本は地権者主体の開発方式なのですが、組合の方にもう少し幅広く、農地を活用したかたちで住みたいというような将来の居住者が準組合員的な参加し計画の初期段階から環境形成、維持管理に係わるやり方や、場合によっては会社みたいなものをつくって、地区計画をベースに事業を進め、事業後もまちの維持管理を進めるとの考えもあります。

総体的にいえは、農村集落というのは、農家敷地前の道路をはじめ、基盤施設は貧弱です。公共交通不利地域での基盤整備のあり方については、従来のようなかたちで、公共サイドの負担でやるというのは難しいとするならば、地権者がどうやって参加しながらやっていくか。そういう意味では基盤整備型の地区計画の可能性をもう少し考えなければいけないと思います。農家の知恵とか、技法を活用していくことが必要でしょう。

最後に、私が勤務しておりますつくば市での中根・金田台のまちづくりの話を触れさせていただきます。地権者の方々が高い理想、意欲をもって、緑農住一体型の住宅地開発をやろうとしています。私も多少この景観計画にもかかわってきた経緯があるのですけれども、色々なハードルを超え、ようやく緒に就こうとしております。

緑農住一体型というのは、緑地・農地・住宅を基本のワンセットとして整備し、農地では四季折々の果樹や野菜を楽しむことができるようにと考えています。家の前には景観緑地、住宅地として100坪ぐらい、農地は40坪ぐらい、なるべく地価、価格を高騰させないような定期借地型のかたちで、地価を少し軽減するような仕組みを考えている。農地の管理は宅地開発にかかわった地権者、農家の方々がやるのか、工夫されています。こうした新たな動きが都市農地の問題を考えるひとつのヒントになるのではないかと考えております。

市民がつくる環境がまちの価値を高める

兵庫県立大学自然・環境科学研究所 教授 平田 富士男

1 農住組合制度を担当した者として

私は現在、兵庫県立大学および兵庫県立淡路景観園芸学校で教育研究の仕事をしていますが、10年ほど前までは建設省で都市計画や公園緑地行政の仕事をしていました。その間、特に平成4年から6年まで実は農住組合制度を担当していたのです。ちょうど生産緑地制度の改正が行われた直後のことであり、宅地化農地と生産緑地の区分やそれに対応した農住組合法の改正なども担当しました。そこでの制度運用の経験を通じて感じていたのは、農住組合制度は「まちづくり」というよりも「まちのマネジメント」制度だな、ということでした。今日のお話の趣旨は「まちづくり」なのですが、この「つくる」という仕事は、いつか必ず終わりますから、「つくる」ことに代わる別の仕事を農住組合制度との関係で考えていきたいと思っているのです。

2 「まちづくり」から「まち育て」へ

では、その「まちづくり」に代わるキーワードは何でしょうか。私は、つくったものをさらに「育てていく」ことではないか、と思っています。そのことを、さきほど「マネジメント」と表現しました。「育てていく」ことの特徴は、「継続的にそのものに関わっていく」ということです。「ものづくり」は、対象とするものが形として完成すれば終わりますが、育てる作業やマネジメントという仕事はそのものがある限り永遠に続きます。私たちまちづくりの専門家がこれから関わっていく仕事としては、この「育て、マネジメントしていく仕事」こそがその本務になるのではないかと私は考えているのです。

特に、仕事あるいはビジネスとして考えれば、作って終わり、となる仕事より、その後も継続的に関わる仕事のほうが効率的なビジネスであることは疑いのないところです。

この事例として、例えば「携帯電話」を考えてみましょう。私たちは携帯電話に関する費用をどこに払っているでしょうか。携帯電話をつくった会社には払っていないのです。時には、「ゼロ円」で電話機を手にもすることもできます。それに対して、毎月数千円にもなるでしょうか、通話料などは機械を使い続ける限り永遠に携帯電話システムを運営する会社に払い続けるのです。

まちづくりに仕事として関わる者も、これからは同じような考え方をしていく必要があるのではないのでしょうか。

それは、単にビジネスとしておいしいビジネスを実現するという視点からだけではなく、「いいまち」を実現していく、という視点からも言えることなのです。なぜなら「まち」というものは、外見的な形さえ作り上げれば「いいまち」ができるのではなく、継続的にそれらとそこに展開される「暮らし」を育てていって初めて「いいまち」ができ、維持されていくものだからです。

3 「まち育て」と農住組合制度

その意味では、農住組合制度というのはまさにまちをマネジメントし、そこから継続的な仕事をも生み出す制度ではないかと思っています。

実際、農住組合制度の根拠となっている「農住組合法」は、まちづくりの手法を規定しているわけではなく、まちづくりを実施していく「組合」の成立と運営について規定をしている法律となっています。まちづくり事業は、既存の制度である土地区画整理事業や開発行為などをそのまま利活用することを前提とし、それら事業を活用していく組織体とその組織が行うべき事業のあり方について規定をしているのです。

ですから、農住組合によるまちづくりの場合、もちろん最初にまちづくりに関する工事はありますが、

それだけではなく、そのまちができてそこに人が移り住みはじめて以降、そのまちにおける暮らしの全てをずっとカバーしていく事業制度である、ところに特色があると言えるのです。そして、それこそが「まち育て」であり、そのまちのマネジメントであるわけです。さらに、そこに工事という一時的なものだけではない継続的なビジネスのネタもあるのです。ですから、この組合制度をベースにしてどれだけそのようなビジネスのネタをカバーしていけるかというところに、これからのまちに関わる仕事やビジネスの量、そしてその増減がかかっているのだと思います。

4 「まち育て」を考えるヒント

さて、実際に「まちを育て、それをビジネスにつなげていく」とはどういうことなのか、実例を見ながら考えてみましょう。

ここにマンションが2つあります。(写真1) このふたつのマンションは、それぞれ別個のマンションなので、建物の高さ、形、壁の色などは異なります。しかし、そのような建物の色や形といった違い以外に、もうひとつ大きな違いがあるのですがおわかりでしょうか。

実は、このふたつのマンションの「違い」とは、「ベランダに布団が干してあるかどうか」なのです。つまり、手前のマンションは布団が干してあるのに、奥側のマンションには布団が全く干してない。手前のマンションでは天気の良い日など「布団の花が咲く」状態となります。(写真2)

種明かしをしましょう。実は、手前は賃貸マンションで、奥側が分譲マンションなのです。では、分譲マンションにお住まいの方々は、皆さんベッドをご利用でお布団を使わないのでしょうか。そんなことはありません。同じ日、同じ地区の別の分譲マンションを見てみるとわかりますが、布団を干していいのではなく、干すにしてもベランダから「垂らす」のではなく、ベランダの手すり、柵の内側に布団の干し竿を使って干しているのです。(写真3) 実は私が住んでいるマンションも同じような分譲マンションなのですが、それでも雨天が続いたあとに、パッと晴れたりすると思わず布団をめいっぱい干したい人も出てきますね。するとマンション内の掲示板にこんな貼り紙が出ます。(写真4)「最近、バル



写真1 ふたつのマンションのちがいを



写真2 ふとんの花



写真3 あるマンションでのふとんの干し方

コニーの手摺に寝具等の干物が目立ちます。バルコニーの手摺に物を干すことは、管理規約19条に基づく『禁止事項』に触れるばかりか、マンションの美観を損ね、資産価値を下げることにもなりかねません。居住者相互の利益、快適な生活を維持するために、上記のような行為はお止め下さるようお願いいたします管理組合」と。つまり、マンションの美観が損なわれて、それが資産価値の低下につながると

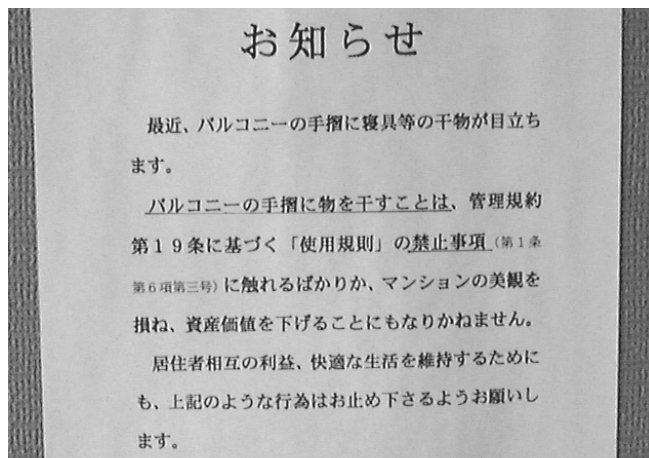


写真4 ふとんの干し方に注意を呼びかける



写真5 景観に配慮する規約のあるマンションは空き地が花壇に変わっていく

いうのです。私は、おもしろい掲示だと思ったので、実際に管理組合に聞いてみました。管理組合の実務はある不動産管理会社に委託しているので、その会社に電話でこう聞いたのです。「こういう貼り紙があるのだけど、本当にお布団を干して、美観が悪くなったら、マンションの資産価値が下がるのですか。」と。

すると、その会社の担当者はこう言いました。「実は、そういうことは、ある場合もあるし、幸いにならないかもしれない。なければ、それでよいではないですか。」と。

ただ、私に関心を持ったのは、その説明の後の次のような一言でした。「ただし、ですねー、こういう簡単なルールが守れない居住者がいっぱい住んでいるマンションの値段は確実に下がりますよ。」

この言葉に私は、ぎくっとしました。実にポイントをついた説明だと思ったからです。そのポイントとは、「景観をつくるのは、結局住民ひとりひとりの『意識』である」ということなのです。マンション管理会社の人たちは、日々のビジネスのなかから、自然とそのことに気づいているのでしょう。ですから、管理を受託することとなったマンションの管理規約にこのような「バルコニーに布団等の干し物をしない」という規約を入れ込むことを提案しているのではないか、と思ったのです。なぜなら、このような規約を入れ込んだマンションであれば、外からパッと見ただけで、そのマンションの住民の景観に対する意識が一目瞭然となりますからね。

幸いにして、私の住んでいるマンションではこの規約を破る人はまだそんなにはいません。このようなところでは、単に規約を守るというだけでなく、より美しくしていこうと、敷地内の空き地に花を植

えていたりする活動も出てきます。(写真5)そして、そのような活動がさらにまた新しい価値を創造していくのだと思います。

ところが、賃貸住宅では、その住民は資産価値を維持する必要はありません。ですから先ほどの写真のもう一方のマンションのように布団を干すことにも頓着しませんし、敷地内の美化活動にもあまり関心が高まらないのではないかと想像するのです。

5 住民による「まち育て」が価値を形成する

このように、ものの価値というのは、ちょっとしたことでけっこう変動するものです。また、「同じもの」にも別の価格がつくこともあります。不動産について見れば、帳簿価格や公示価格があり、それとは別に実勢の取引価格があります。俗に言う「ブランド化」しているというのは、帳簿価格よりも実勢価格が上がっているところやもののことを言うのでしょう。

私たちは、そのような「ブランド化」の要素を分析するために、阪神間のある一定の地区内のマンション売り出し価格とそのマンションの属性(面積や、築年数、周辺地価、駅からの時間、緑化率、さらには緑の維持管理費単価など)を悉皆的に調べ、それらの関係性を一定の近似式で表すことを試みました。そうすると以下のような予想価格回帰式が導き出されました。

予想価格＝40.480×専有面積(㎡)－43.546×築年数(年)＋48.943×地価(万円/㎡)－78.340×駅からの時間(分)＋329.422×駐車場有無(0か1)＋747.213×緑化率(変換値)＋415.619×所在

階（変換値）－1339.763（定数）

この式の係数を見ると、けっこう外構面積の中でどれくらいの面積が緑化されているか、が効いていることがわかります。この近似式で単純に計算していくと、他の条件が同一なら緑化率が10%上がると、売り出し価格予想値が70、80万円ぐらい上がるということになるのです。

しかし、物事はそんなに単純ではありません。これはあくまで近似式ですから、すべてのマンションの価格がこの通りになるわけではありません。実際にはバラツキがあります。そこで、近似式による予測価格を y に設定して実際の売り出し価格を y 軸にとり、 x 軸に植栽管理費単価をとって、調査した各マンションをプロットしてみました。すると、それらは4つのグループに単純に分けられます。（図1）

つまり、グループ①は、一生懸命植栽管理にお金をかけていて、実際の売り出し価格もさっきの予測値より高いグループ、逆にグループ②は、植栽管理にお金をかけているのだけれども、実際の売り出し価格は予測値より低くなっているグループ、グループ③は、植栽管理にあまりお金をかけていないけれども、意外に予測値より高い売り出し価格が出ているグループ、最後にグループ④は、植栽管理にあまりお金をかけてないし、実際の売り出し価格も予測値より低いグループ、ということになります。

このような各グループには、どのようなマンションが含まれているのかを見ていくと、①は、割と小さなマンションが多く含まれています。外構面積があまり大きくないので、隅々まで丁寧にデザインし、

管理も行き届きやすいので「見た目の印象」もよくなっているのでしょう。一方、あまりお金もかけず、価格も低くなってしまっていた④は、大規模なマンションで、広い公開空地があるようなところが多くありました。大面積であるため隅々まで管理の手がまわらず、荒れた部分が目についたりして、イメージも悪くなり、値付けも低くなってしまう、ということでしょうか。それらに対して、一番効率のいいのが、③のあまり管理にお金をかけていないのに売り出し価格が予測値より高くなるということです。ここには3つの事例が含まれており、いずれもアンケートで聞いていてわかったのですが、どのマンションも植栽管理に住民がボランティアで参画しているのです。もちろん専門業者に作業をしてもらうところもありますが、全部やってもらうのではなくて、住民の中の緑化クラブとかが、その一部を担っている。そういうマンションでは当然その住民活動で管理費が軽減されて、さらに住民自身が丁寧にやっているようすが評価されて値付けも割と高くなるのだと推察されます。

つまり、マンションの価格は、形とか、高さ、デザインとかの外見だけで決まるのではなく、そこに住んでいる人たちが、そのマンションというコミュニティにどれだけ関与して、それを維持していこうという活動をしていくかということによって決まるという、ひとつの例ではないかというふうに思うのですね。

6. さまざまな効果をもたらす住民の「まち育て」活動の内容

次に、このような考え方をひとつのマンションから「まち」に広げて考えてみましょう。

ここに一本の道を隔てて左右に2つのまちがあります。左右それぞれのまちの写真もつけていますが、たった一本の道があるだけなのに印象はずいぶん違うと思いませんか。その印象に影響している要素は何でしょう。（写真6）

それは、「塀・フェンスの有無」です。左のまちには、ふつうの家にある塀やフェンスがないのです。街路から家が直接見通せます。逆に右のまちも、塀やシャッターが並んでいるため左のまちと道幅は一緒なのにずいぶんイメージは異なってきます（写真7）。こういうまちなみだと、どんなことが起こるか

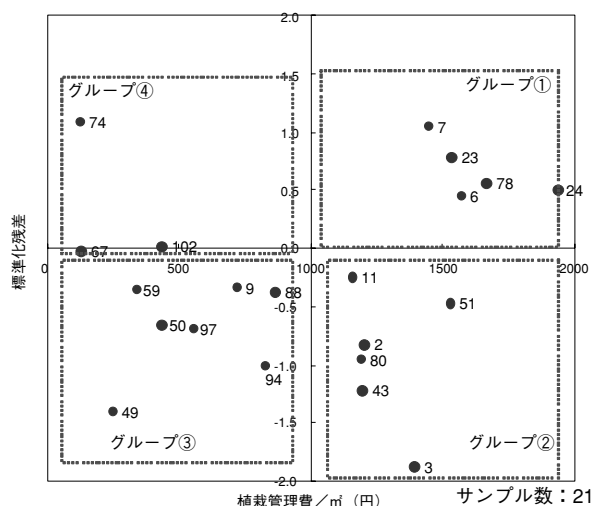


図1 中古マンションの売り出し価格とそのマンションの植栽管理費水準の分布
（神戸市東灘区のJRと阪神電鉄周辺地区）



写真6 一本の道を挟んだ両側のまちは？

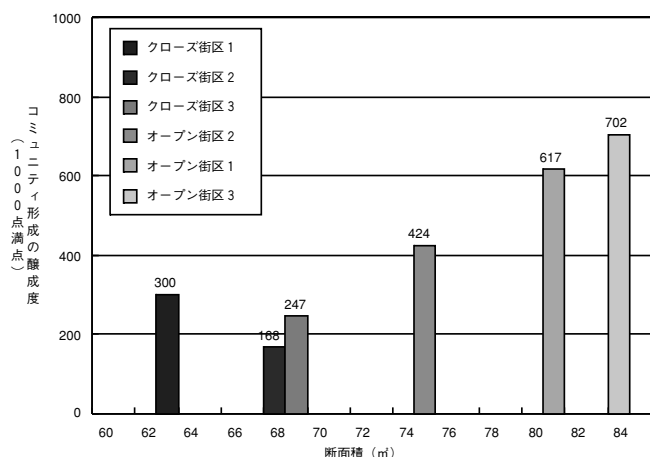


図2 各街区のオープン度とそのまちのコミュニティ熟成度の比較

という、路上駐車が多くなるのです。逆に、塀やフェンスがないと、家の中からすぐに見えてしまうので、駐車はなかなかばかられます。自治会の方に聞いたら、実はフェンスのないまちのほうが空き巣も少ないそうです。

実はこの2つのまちでアンケートと現地調査をしてみて、どれだけ各家のまわりを美化・緑化しているとか、ご近所付き合いが何軒あるとか、あるいは子供たちがどれくらい遊んでいるとかということ調べていて、さっきの緑化率の話ではないですけど、指数化していくと、図2のグラフになりました。これを見ると街路から見たまちなみがオープンになればなるほど、ご近所付き合いの数も多いし、子供たちにもぎやかに遊んでいるし、まちを飾ろうとする行動が多くなるということがわかりました。つまり、まちなみをオープンにする活動は、コミュニティを育てていくことにもつながるのです。

7. オープンなまちはさまざまな経済効果を生み出す

この「オープン」の効果に着目し、積極的にそれを進めていこうとする活動が最近盛んになっています。それが、自宅のお庭をあえてオープンにして皆さんに見てもらい、コミュニティ形成に役立てようという住民活動で、「オープングーデン」と呼ばれています。私たちの兵庫県でもたくさんの活動グループがあり、いまでは10地区ぐらいになっています。(写真8)

ところが、このような住民活動、意外な副次効果があったのです。たとえば、このオープングーデンを見ようとたくさんの人々が訪れ、一つの観光資源ともなるのです。なかには、東京から観光ツアーがでるところもあるのです。(写真9) 今や観光資源は、古いお寺だとか、古いまち並みだけではなくて、今の住民のつくっているまち並み自体が観光のツールになるという時代でもあるということなのですね。

また、そのようなたくさんの来訪者を受け入れると、来訪者のいろいろな消費行動がおこりますし、それに対応して地元でもいろいろなものを作ったり、売ったりする行動も出てきます。例えば、来訪者の



写真7 塀をなくせば、美しいまちなみに



写真8 兵庫県のオープングーデン

ためのマップの印刷、販売ですね。うまくやれば、そのマップに来訪者が訪れそうなお店の広告を取ることできます。これをさらに、詳しくすれば立派なガイドブックを作って販売するところも出てきます。(写真10) ですから、いいまちなみをつくる、と

いうことは地域経済を大いに活性化させることにもつながるのです。

そこで、このような消費行動からおこる経済波及効果を産業連関分析にかけて、はじき出してみました。するとどうでしょう、住民活動によるもののひとつの活動ごとに数千万の地域への波及効果があることがわかりました。絶対額で見れば、これはそんなに大きな額ではないかも知れません。しかし、重要なのはこの経済効果が誘発された元になっている原資というのはほとんどが住民のお金によるものだという事です。行政は、マップの印刷やバスの借りに若干の補助金を出したりしていますが、それもわずかなお金です。しかし、そのわずかな公的助成が地域に数千万円の経済効果を誘発するわけなのですね。

一方、税金を大量投入して開催する緑化フェアなどの緑のイベントがあります。それは全体額では大きく、何十億ぐらいの経済効果を出しています。それに比べたら、オープンガーデンのような住民主体の活動の最終的な誘発額は小さなものでしょう。しかし、当初の税金投入額というのは、最終波及効果額の宝塚では8%、三田では1.8%にすぎません。(表1) つまり、行政は、同じ税金を使うのであれば、自前で緑化イベントをやるよりも、住民の活動を支援するほうが、よほど経済波及効果は上がるということも言えるのです。

8 農地を活かしてガーデンシティを

以上の事例は「庭」を住民自身が活かしている事例でした。しかし、都市には庭よりも大きな緑資源としての「農地」があります。その農地を活かして



写真9 オープンガーデンの観光ツアー募集ポスター

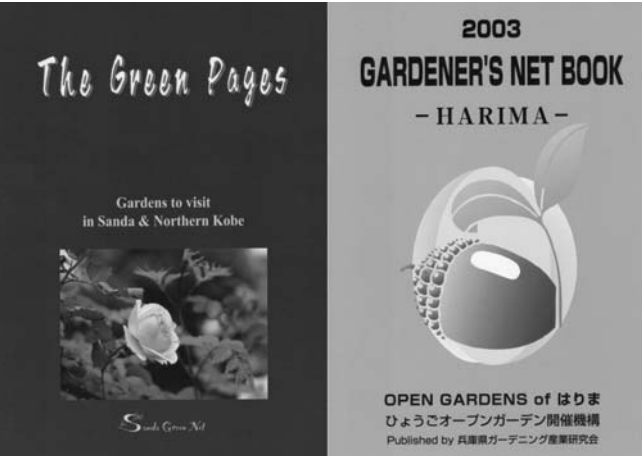


写真10 販売されているオープンガーデンガイドブック

表1 オープンガーデンの経済波及効果（公共緑化イベントとの比較で）

開催地	全国都市緑化フェア等（百万円）				オープンガーデン（千円）	
	宮崎県	札幌市	神戸市	兵庫県	宝塚市	三田市
最終需要額（a）	32,812	10,456	9,600	167,000	43,429	17,739
うち公共投資・支出額（下記項目の計）（b）	9,818	5,076	5,400	86,000	5,150	450
（最終需要額に占める割合（b/a））	29.9%	48.5%	56.3%	51.5%	11.9%	2.5%
主催者投資額	3,793	1,976	5,400	86,000	—	—
関連投資額	6,025	3,100	—	—	—	—
生産誘発額（c）	49,183	21,956	18,900	295,000	64,600	25,091
公共の支出割合	20.0%	23.1%	28.6%	29.2%	8.0%	1.8%



写真11 組合員、住民、行政、JAが一体となって農地を3段階に整序して整ったまちなみを形成

まち全体がオープンガーデンとなるように考えればそこに「ガーデンシティ」が実現するでしょう。

そういうまちを実現してくのが農住組合制度だと思うのです。その一つの事例を見てみましょう。

これは、JA兵庫六甲に合併する前の神戸西農協が手がけた農住組合制度を活用したまちづくりの事例です。(写真11)

ここでは、農家の意向を踏まえて「すぐに宅地化する農地」、「当面農地として利用を継続する農地」、そして「営農意向の強い農地」の3段階にわけ、まず区画整理事業でそれらを3地区に整序しました。その後、宅地化する農地には組合で賃貸住宅を、営農意向の強い農地は生産緑地指定を、そして当面の農地には賃貸住宅の入居者をターゲットにしてこれも組合で市民農園を開設したのです。

このねらいは、単にまちの基盤整備を行うだけなのではなく、農業をやめた方にも継続的に農外の収入が入るようにする、ということにもあるのです。そのために必要なことは、みんなが住みたくなる「いいまち」「いい暮らし」をそこで実現することです。そのためには、きちんとした環境を備えて、ずっとひっきりなしに入居者が入ってくるような、みんなが入りたいと思うような、まちの環境を整えて、マネジメントしていくことが必要なのです。市民農園は、このような環境と暮らしを実現していくうえでも大きな役割を果たしているのです。

9 重要なのは「人」

しかし、このようなまちづくり、まち育ては、結局は人が行うものです。最初の話に戻りますが、そ

のまちに関わる人の意識がそのまちのありようを決め、そして、その結果そのまちの価値が決まってくるのです。

兵庫県では、阪神・淡路大震災を経験し、まちづくりに関わる「人」の重要性を大きな教訓として得ました。私が今いるところは、そのような「人づくり」を大きな教育目標に掲げているところなのです。そこで、私たちの行っている「まち育て」の担い手（まちづくりボランティア）育成の活動を紹介させていただくことにします。

ここでは、大学院レベルの学生教育も行っているのですが、もう一つの重要な教育の柱が「まちづくりガーデナー」と称する市民の中のボランティアリーダーの育成なのです。

実は、アメリカでは全ての州立大学が「マスターガーデナー」という園芸ボランティア育成プログラムを実施しています。私たちは、これをさらに発展させて、花や緑を愛する心を持ち、それに関する知識・技術をもって、地域の花と緑を使ってのまちづくりを展開していく人材を育成しているのです。ですから、教育内容も単に花や緑に関する知識・技術の教授だけではなく、みんなを巻き込んでワークショップによるデザインづくりの手法や、その成果のプレゼンテーションの方法、そして、そのデザインを材料も自分たちで種から育てて、自分たちできちんと施工し、さらにそこで環境教育プログラムを運営するなどのマネジメントまで学ぶのです。(写真11)

実は、今このような教育に対して団塊の世代を中心に大きな関心を持っています。これまで一生懸命会社や家庭のために働いてきた人たちが、定年になり、子育てを終了すると、生活の基盤がそれまで「熱意」を注いできた会社や家庭から「コミュニティ」に変わります。そのような人たちにとって「趣味の世界」で生きていくことだけで満足は得られるのでしょうか。それで、その人たちのアイデンティティは確認できるのでしょうか。ですから、その年代の受講者の動機を聞くと、「一般的な園芸知識を得たい」「仕事になにかで活かしたいという」という人もいますが、それより多いのが「地域活動に参加していくためのきっかけを見つけない」「すでにやっている活動での課題を解決したい」というものなのです。ですから、このような方々には単なる園芸知識の教授だけではなく、環境問題への取り組みやコミュニティ活動の技術、情報発信などの実践的な授

業が必要なのです。

その結果、修了後のようすをも見てみると、だいたい以下のようなカテゴリの活動を始めているようです。

- ①地域のオープンスペースの緑化によりまちなみ景観の向上とコミュニティ形成を目指すもの
- ②身近にある公園を地域コミュニティの核となるよう再生、活用していくもの
- ③オープンガーデン活動によりまちなみ景観の向上とコミュニティ形成を目指すもの
- ④園芸活動をとおして高齢者等の福祉に資するもの
- ⑤公園の環境を活用して、子ども達への環境教育を展開するもの
- ⑥放置された里山の管理活動を行うことにより良好な里山環境の復活を目指すもの
- ⑦棚田等中山間地域の農業振興と都市農村交流を図り地域の活性化を目指すもの
- ⑧以上のようなボランティア活動を展開する人どうしの交流を促進し、そのネットワーク形成を図るもの

これを見ていると、人は他人の役に立って自分のアイデンティティを確認できるのだと思います。ですから、都市農地を活かして「いいまち」をつくり、育てていく担い手としてこのような年代の人々に注目し、それらの人々が持つ気持ちを活かしていかない手はない、と思うのです。実は、まちづくりガーデナーのなかにも農住組合の地区ではないのですが、区画整理事業地区にお住まいの方が何人かいらっしゃって、そこでは区画整理で生み出した公園の管理を行ったり、そこで花を育てて新旧の住民のコミュニティづくりを行ったりしている人もいらっしゃるのです。そういう人たちが、今後農住組合地区の中でもっともっと活躍していつてくれるような日が、いつか訪れないかなと考えております。

10 私たちは「なんのため」にまちづくりに取り組むのか

最後にまたクイズを出して終わりにします。ヤマハという企業をご存じだと思います。楽器をはじめとして、ステレオ、システムキッチン、スポーツ用品、バイク、モーターボートとさまざまな製品を作っていますが、この会社のポスターには「ヤマハは〇〇を創る企業です」と書いてあります。この「〇

〇」に部分には漢字二文字が入るのですが、何がはいると思いますか？

実は、ここには「感動」という字が入るのです。つまり、ヤマハにとってさまざまな製品を作り、販売することは、「手段」であって「目的」ではないのです。目的はあくまで人々に感動を与えることなのだ、ということです。

私は、このポスターを見て「感動」を覚えたのですが、「まちづくり」にも同じことが言えるのではないのでしょうか。まちをつくるのは、目的ではなく手段なのです。私たちまちづくりに関わる者は、常にまちづくりにおいてこの「感動」に変わるものは何なのか、を考えつづけ、その実現に向けて継続的に活動していくことが必要なのではないのでしょうか。

これの正解はひとつではありません。みんながそれぞれに考えなければならないことだと思うのですが、言えることは、まちの形をつくって、それで終わりではなく、そこから人々の暮らしが始まるのですから、その暮らしをどういうふうなものにするのかということを私たちはずっと考え続けていかなければならないのです。それがまちを「育てる」という行為なのです。ただ、それを行おうとする意識は市民のなかにすでに十分芽生えてきているのですから、農地と農住組合というマネジメント制度をいかにその実現にむけて活用していくか、が専門家に求められていることではないかと思うのです。

参考文献

- 延藤安弘（2001）まち育てをはぐくむー対話と協働のデザイン、東京大学出版会。
- 平田富士男（2000）兵庫県における「花と緑のまちづくり指導者養成講座」の受講希望者とその意識、ランドスケープ研究63-5、701-704。
- 三木健史・平田富士男（2000）戸建て住宅地におけるコミュニティ形成の醸成度とまちなみの関係について、環境情報科学論文集14、79-84。
- 平田富士男（2002）アメリカのマスター・ガーデナーの人材像とその育成法、ランドスケープ研究65-5、817-820。
- 平田富士男（2003）農と住の調和したまちづくりの実現に必要な視点-田園・都市の仲人としての造園家-、ランドスケープ研究66-4、262-267。
- 平田富士男 他（2003）オープンガーデンの地域経済への波及効果量の測定に関する研究、ランドスケープ研究66-5、779-782。



平成19年度都市農地利活用研究会報告

横浜市事例調査を通してみた 市民参画型都市農地利活用促進方策の検討

(株)地域計画研究所代表 内海 宏

はじめに

横浜は、郊外市街地の中で島状に農業専用地区等を確保し、農業者と消費者が相互に密接に関わる都市農業の推進を積極的に進めてきており、ふるさと村、恵みの里、市民農園、市民農業大学講座など市民参画型の農業施策を多様に講じてきた。

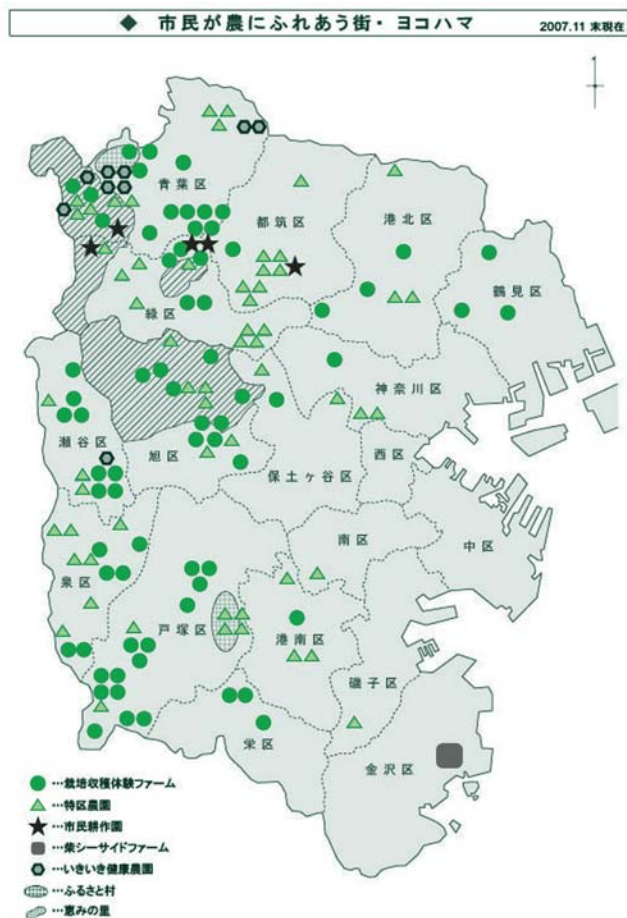
本調査では、こうした横浜の市民参画型の農業施策や市民の取組みを対象に多角的な視点でヒアリング等を実施し、市民が農にアクセスしやすい環境整備をどう体系的に進めたらよいのか、その結果として農をとりいれたライフスタイル像をどう描けるの

かを検討し、市民を巻き込んだ都市農地利活用促進方策を明らかにすることを目的として実施した。

1 横浜における市民交流型農業施策の概要

横浜市には、市域の1/4に及ぶ市街化調整区域が環状2号線外側に穴抜き状に点在し、住宅地と農地・緑地が近接し、環境共生型の都市構造となっている。そのため、調整区域内の農業土地利用（農業振興地域、農用区域で担保）は常に都市化の圧力にさらされているともいえるが、市民の身近なところに農があり、農地・農業者と都市住民同士がふれあえる可能性が強い大都市といえる。

- 横浜ふるさと村（2地区）
 - ・寺家ふるさと村
 - ・舞岡ふるさと村
- 恵の里（3地区）
 - ・田奈恵の里
 - ・都岡恵の里
 - ・新治恵の里
- 市民と農との地産地消連携
 - ・直売所のネットワーク化
 - ・はまふうどコンシェルジュ講座の開催
- 多様な市民利用型農園
 - ・栽培収穫体験ファーム（68ヶ所）
 - ・特区農園（64ヶ所）
 - ・柴シーサイドファーム
 - ・市民耕作園（農協開設）
 - ・その他区開設の農園あり
- 市民農業大学講座の開催
 - ・農体験リーダー等として活躍
 - ・終了生は「はま農楽」として活動



2 横浜における市民参画型取組み事例調査

○ 農活動に取り組むNPO事例

近年、横浜においては、身近にある農地や農体験の場を活用する市民の動きが目立って増えてきており、団塊の世代のリタイアに伴い、その動きはより加速されそうである。今回は、農活動に取り組む代表的な市民団体として、市民農業大学講座受講生OBからなる「横浜農と緑の会（通称「はま農楽」）」、荒廃農地対策として区役所の呼び掛けではじめ現在自立して活動する「荒井沢緑栄塾楽農とんぼの会」（通称「緑栄塾」）をとりあげ、活動実態を把握した。

○ 特区農園の特徴と事例調査結果

構造改革特区制度の初年度に認定を受けた「横浜市民利用型農園促進特区」により創設。平成17年9月1日より改正された「特定農地の貸付けに関する法律」に基づき、農家や法人による開設を促進している。これまでにない民間開設型の区画貸し農園で、農地所有者が企業に管理委託しているケースは15件にのぼり、その多くは㎡当たり年間利用料金1,000円以上（30㎡で3万円以上）となり、経営上のメリットを持つことが分かった。

○ 生産緑地の推移と区別状況調査

生産緑地の指定は、平成4年から開始されたが、横浜市では同5年以降も毎年追加指定を行っている。市街化区域内にある500㎡以上の一団の農地等で、生産緑地法及び横浜市の指定基準に該当するものについて、毎年追加指定を行っている。

市街化区域内農地に対する生産緑地の指定率は、制度施行当初18%であったが、宅地化農地が開発されていくことと、指定数が増加したことから、現在では48%となっている。しかし、平成15年から解除数が指定数を上回り、生産緑地地区面積は平成15年

表 生産緑地の指定率の推移

	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年
市街化区域内農地面積 (ha)	1501.8	1316.9	1192.8	1123.7	1092.9	1038	986.8	950.2
生産緑地 (ha)	275	275.1	286	303.1	318.8	334	346.9	349.1
生産緑地指定率%	18.3	20.9	24.0	27.0	29.2	32.2	35.2	36.7

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年
市街化区域内農地面積 (ha)	908.1	876.3	845.8	816.3	780	750	721.3
生産緑地 (ha)	352.3	351.3	353.2	350.8	348.9	347.1	345.8
生産緑地指定率%	38.8	40.1	41.8	43.0	44.7	46.3	47.9



「はま農楽」の収穫体験イベント



「緑栄塾」のイモ掘り体験

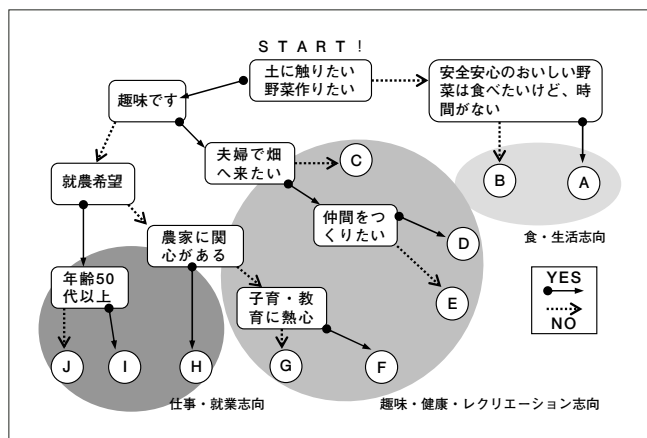
を境に減少に転じた。なお、生産緑地が30%以上でかつ指定率50%以上の区は青葉区、泉区、瀬谷区のみで、これら3区で生産緑地の比重が高いことが分かった。

3 市民参画型農地利活用方策の検討

○ 3つの志向と10のライフスタイル像

市内に多様な農業や各種の市民農園が散在する横浜では、市民が“農”に関わる場や機会は、行政関連の事例だけでも他都市に類がないほど多種多様であり、また、そこに関わる都市住民の動機やニーズも事例ごとにタイプが異なる。そこで、特区農園開設農家やNPO、研究者等へのヒアリング調査結果をもとに、横浜において、「農」に関心がある、または関わる都市住民の象徴的なライフスタイルと求めるニーズについて分析しタイプ分けを試みた。以下がその結果である。【A；キャリア志向のLOHAS系／B；食卓・家庭の安全安心系／C；それでもオ

【あなたはどれ？ 農に関わる都市住民像チャート】



トコは仲間と快汗系／D；地域デビュー模索系／E；スローライフ志向系／F；食育・野外体験系／G；とにかく自給自足系／H；社会活動重視系／I；定年帰農・田舎暮らし系／J；本気で就農系】。

○ 農への市民のアクセス事例の分析

市民の様々な“農”への接触・参画の事例を、横浜市を中心に列挙した。その際には、アクセスの程度を、情報収集や消費行動が中心のレベルⅠ（地域の農への接触・利活用）、自ら体験・活動に参加するレベルⅡ（農体験・耕作活動への参加）、農業生産や経営への本格的参画をめざすレベルⅢ（農業生産への参画）の3段階に分類し、初期段階から高度な段階まで多様なニーズに応えられるメニュー一覧を作

成した。

○ 特区農園と栽培収穫体験ファームの比較検討

横浜市内の都市計画等の区域区分別に、区画貸付を行う特区農園及び農家の営農指導により開設する栽培収穫体験ファームの2つの農園の開設目的・条件や開設数の比較を行った。その結果、栽培収穫体験ファームは、生産緑地で相続税納税猶予を受けながらの運用に適し、それに対して、特区農園は、宅地化農地の暫定利用策、調整区域内の遊休農地の有効活用策としての運用に適しており、使い勝手の活用が鍵となることが分かった。

4 都市農地利活用促進方策の提案

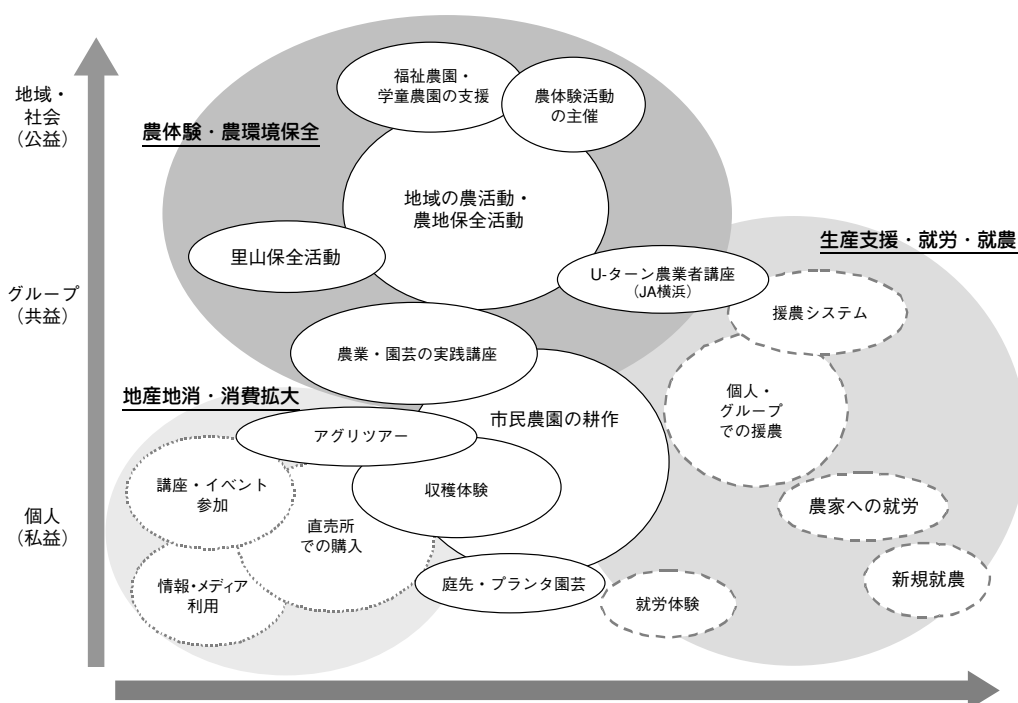
1 都市農地利活用促進策の方向性と例示

(1) 市民の「農」に関わる意識と方法

都市住民の農へのアクセス事例を、前項の参画の程度、および、その行動の地域や社会への広がり・関与の程度の2つの評価軸のもとに、各行動の関係を図解した。

また、農への参画の内容ごとに、都市住民のニーズ・期待とライフスタイル像を関連づけて整理し、それぞれのアクセス行動が果たしている役割と課題、求められる支援について分析した。

図1；市民の「農」への参画のレベルと果たしている機能



	レベルⅠ：「農」への接触・利用		レベルⅡ：農体験・耕作活動			レベルⅢ：農業への参画		
	情報・知識	購買・消費	体験	趣味・レクリエーション	ボランティア活動	援農	農業への就労	農業経営への参入
市民の意識・期待	食の安全・安心 食べもののことを 知りたい ほんもの志向	おいしい野菜が 地産地消 生産者の顔が見える	収穫してみたい 土や作物にふ れたい 子どもに体験 させたい	自分で栽培し てみたい 自然の中で汗 を流したい	地域で何かし たい 田畑や環境を 守りたい 仲間やグルー プがほしい	農家を手伝い たい 農地を守りたい 農業の世界に ふれたい	農家で働きたい 農業を学びい ずれ就農 趣味と実益の アルバイト	農業を仕事とし たい 食べものを作る 仕事がしたい
利用形態	個人（一過性） [A: LoHaS系、B: 安全安心系]		個人（一過性） [E: スローラ イフ系、F: 食 育系]	個人（継続性） [C: 快汗系、 G: 自給自足 系]	グループ （継続性） [D: 地域ビュ ー系、H: 社会活動系]	個人・グループ [H: 社会活動系、 I: 定年帰農系]	個人 [I: 定年帰農系、 J: 就農系]	個人 [I: 定年帰農系、 J: 就農系]
市民の自主的活動	個人	個人	個人・団体	個人・団体	緑栄塾、(社)福 グリーン、セル ブ杜	横浜農と緑の会 伊勢佐木地モノ 市の開催	就業支援NPO	地方へ
メニュー	インターネット情報 雑誌・広報誌 生涯学習講座 カルチャースクール コンシェルジュ講座	直売所 スーパーの地場野菜 コーナー (道の駅など)	観光農園・農業 体験イベント・ エコツアー 農業・園芸教室 (テーマパーク)	市民農園 農業・園芸講座 庭先園芸	グループ耕作 農地・里山保全 活動 農体験の主催 学童農園・福祉 農園	個々の援農活動 行政・農協の援 農システム	アルバイト・パート 就労	新規就農 定年帰農 Uターン
課題・支援策	幅広いPR戦略	市街地における購入の 場、機会の提供促進	経営における サービス戦略 及びエコロジ ー戦略	多様な市民農 園の開設促進 収益の確保	中間支援のシ ステム	各種援農の人材 紹介の仕組みづ くり	多様な人材の就 労支援	相談、情報提供 等の窓口の充 実 就農の場 の確保

(2) 市民の「農」へのアクセスの課題と促進策の方向性

ア レベルⅠ：地域情報・地域学習機会を求める地産地消志向の定着

促進策Ⅰ－１ 地域固有の地産地消を知る情報発信と啓発

＜例＞直売所マップ（紙版・Web版）、地域ブランド農産物の利用法PR（小学生による「はま菜ちゃん料理コンテスト」）、消費者向け地産地消講座（市民の専門家養成「はまふうどコンシェルジュ講座」）

促進策Ⅰ－２ 市街地内への地産地消アンテナショップの拡大、収穫体験の場の開設

＜例＞地場農産物使用の飲食店（「緑提灯」加盟店（札幌、全国）、都市農家開設の農園レストラン（大泉風のがっこう（練馬区））

イ レベルⅡ：趣味から社会活動への発展を模索する市民の活動の場づくり

促進策Ⅱ－１ 市街地における多様な市民農園の開設

＜例＞栽培収穫体験ファーム（教育・福祉型）、特区農園（大区画型、目的別利用者募集）

促進策Ⅱ－２ 都市農地の利用管理に関する中間支援システムの創設

＜例＞市民農業大学講座のカリキュラムの拡充（農地管理・環境対策・利用コーディネート等）、都市農地活用支援センターの各種メニューを参考とした農地利用支援、民間カルチャース

クル等との連携

ウ レベルⅢ：仕事・就農の入口でさまよう就農・帰農志向のガイダンス

促進策Ⅲ－１ 相談・情報提供窓口の拡充

＜例＞新規就農支援センターの情報提供機能の拡充、若者就業支援センター（ジョブカフェ等）での就農相談窓口の開設

促進策Ⅲ－２ 都市農地の活用・都市農家との協働による就業体験の場づくり

＜例＞地域の市、商業イベント等での農産物販売体験（地モノ市、直売所での就業体験）学校教育における就業体験授業

2 都市農地の典型モデルによる施策提示

(1) 市街地内の低利用農地（宅地化農地）における市民農園の開設

宅地化農地における未利用・低利用農地を活用する方策として、区画貸し市民農園（特区農園）の開設を検討した。

- ①宅地に介在する狭隘道路農地の活用
- ②隣接宅地等の住環境への配慮
- ③農園利用の利便性・魅力向上
- ④利用者との協働・外部委託等による管理運営の省力化

【特区農園開設モデルの概要】

[立地条件]

・沿道宅地の後背に残存する宅地化農地1,000㎡＋斜面林。

- ・周囲を宅地等に囲まれ、前面道路（建築法令上の道路）への接道が狭隘な「旗竿地」。進入路幅員1.8m（通称「六尺道」の公道または私道）。
- ・宅地開発や駐車場設置は困難だが、人・農業機械・管理用軽トラック程度の通作は可能。

[農園整備]

- ・園内で耕作・作業・休憩・農機具保管等ができる簡易施設を有する市民農園（特区農園）とする。
- ・宅地隣接部分には常緑中低木の植栽帯を設け、境界保護・目隠しなど隣地への配慮を図る。
- ・園内で収穫物や作物残さの処理や堆肥生産など有機物の循環ができる施設を設ける。
- ・隣接斜面林を一体的に活用できるよう簡易整備を

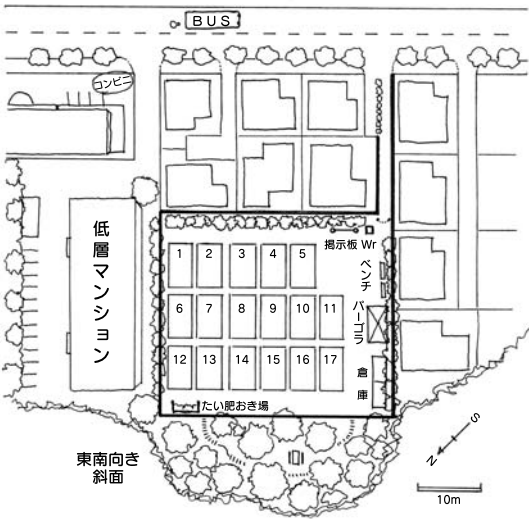


図 2：市街地の宅地介在農地・山林を活用した特区農園開設モデル

- 行い、農園の環境・景観の魅力を高める。
- ・堆肥用落葉の確保や景観向上のため、下草刈りや枝打ち・間伐・植樹も適宜行う。

施設の例：

- 農地内 農機具倉庫 掲示板 休憩スペース
ベンチ パーゴラ 堆肥積み場 水道・洗い場（可能であれば）
- 山林内 緑陰広場（テーブル・ベンチ等） 管理通路 土留め・排水路等防災施設

[利用管理手法]

- ・開設前に開設者が施設整備を行い、利用者募集の条件に施設の共同利用のため管理組織づくりと園内管理作業を義務づける。
- ・植栽帯や斜面林の利用・管理も、利用者組織の熟度に応じて自主管理の方向に誘導する。
- ・利用者の組織化と利用ルールの徹底により、農園管理の省力化や環境整備の向上を目指す。

(2) 地域における市民利用型農園・運営の中間支援システム

- ①農地所有者に知られていない市民農園制度
- ②栽培はできても管理運営は学べない市民向け講座
- ③第三セクター等による中間支援システムの創設
- ④市民農園の開設・運営に関わる実践課題(表 9 参照)

3 今後の検討課題

(1) 都市農地利活用における基本的な課題認識

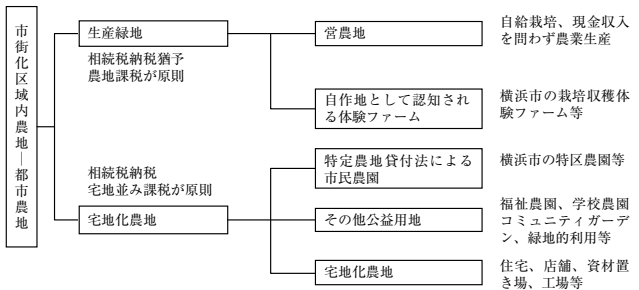
表 9：市民農園の開設・運営に関わる課題と支援策

要素	主な課題	関連する主体	求められる支援策	
			土地所有者・開設者向け	市民・利用者向け
1	法制度の整理	自治体（農政・都市計画ほか） 農業委員会	・農地の利活用方策のコンサルティング ・市民農園制度の普及啓発 ・開設手続きの仲介・支援	・農地の市民利用に関する法制度の学習 ・市民農園の事例紹介等、活動ビジョンの啓発
2	権利の調整	地域組織（農家・水利組合・町内会等） 自治体（農政・土木ほか）	・農地・周辺土地の利用に関する地域配慮の意識啓発 ・地域の利害関係者への対応策の啓発	同左 ・農地利用のルールとマナーに関する学習・意識啓発
3	技術の習得	地元農家・農協等 自治体（農政・緑政）	・市民農園レベル（農業経営とは異なる）の栽培・管理技術の認識と教授 ・当該農地の特性や耕作履歴、管理の留意点の周知	・市民農園レベルの耕作技術の習得 ・環境保全型栽培手法の啓発 ・持続可能な農地・環境管理技術の普及
4	活動の運営	農園利用者 NPO中間支援団体 自治体（市民活動支援・社会教育ほか）	・開設者と利用者の役割分担の明確化とその実現方策 ・利用者の活動育成策 ・市民利用のリスク管理対策	・農園利用者の自主活動育成とルールづくりの支援 ・組織運営のスキルアップ、リスク管理対策

市街化区域内農地いわゆる都市農地を市民参画型に利活用しようとする、自作地の援農という形でしか相続税の納税猶予が認められず、生産緑地での市民による利活用は限定的にしか進まない状況がある。一方で、宅地並み課税と相続税を前提にした宅地化農地においても、特区農園等の限られた方法でしか市民参画をはかれない状況である。

今後は、農業の担い手の高齢化や離農等が一層進行しつつある一方で、団塊世代の大量リタイア、地産地消や環境問題への関心の高まり、身近な場所でのまちづくり等の動きが加速する状況もあり、都市農地をその周辺に住む市民が利活用しやすい環境づくりをはかっていく必要性が高い。

都市農地を農地として利活用する現行制度の枠組み



(2) 都市農地利活用における主な課題

都市農地を市民が利活用しやすい環境を生み出し

ていくためには、以下のような課題を解決していく必要がある。

①生産緑地の市民利用を促進する制度の創設

生産緑地のメリット（相続税納税猶予、農地課税）を失わずに、市民利用を促進する制度（例えば横浜市の栽培収穫体験ファーム）の創設を検討する。

②宅地化農地の公益的な市民利用を促進する制度の創設

宅地化農地を市民利用型農園（特区農園、福祉農園、学校農園、*コミュニティガーデン等）として暫定利用する場合には、公益性があることから、5～10年の継続利用を条件に、固定資産税を例えば50%減額するなどの施策を検討する。

③住宅政策の一環として都市農地の利活用を促進する制度の創設

一団の高齢者住宅、戸建住宅、集合住宅を開発する際に、地球環境への貢献の視点から、整備される農園部分の固定資産税を減額したりする施策を検討する。

④ヒートアイランド現象抑制のための緑地・農園形成

農地の外周部等に中・高木の植栽を施し、周辺部に樹陰を形成することにより、夏季の地域の微気象（特にヒートアイランド現象）を緩和する緑地を形成する。



平成21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21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。

1. 主催及び講演	・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21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 職員並びに民間企業等のまちづくりに携わる方 ・募集人員：100名
5. 受講料	9,000円
6. 開催日及び会場	<開催日>平成21年5月29日（金）10時～16時45分 <会場>中央大学駿河台記念会館2階285号室 （東京都千代田区神田駿河台3-11-5）
7. 申し込みについて	お申し込みは、当センターのホームページ又は別途送付の開催案内を参照し、お申し込み下さい。（3月上旬予定） ホームページアドレス http://www.tosinouti.or.jp

定期借地権を活用した新しい取り組み等

定期借地権推進協議会 運営委員長 大木 祐悟

当センターでは平成20年10月31日、土地月間参加行事として東京・文京区のす・まいるホールで、「新しい時代の都市農地利活用を考える」と題して講演会を開催しました。講師は東京大学大学院教授の大野秀敏氏と定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟氏で、都合により本号では大木氏の講演要旨を掲載し、次号に大野教授の講演要旨を掲載する予定にしております。

1 はじめに

定期借地権について、「分譲住宅の供給」という面で考えると、ここ数年は頭打ちの傾向にあります。ただし、「定期借地権そのものの利用」という観点で考えると、昨今は用途も広がってきており、制度としては確実に根付いていると申上げることができます。具体的には、「定期借地権を利用した大型商業施設」も誕生しておりますし、「定期借地権を利用した再開発事業」、また「公的主体におけるPFI的な利用手法」等様々な例を挙げることができます。言い換えると、定期借地権とは「郊外で一戸建て住宅を供給する」というイメージから、「土地利用の手法として定期借地権を活用する」方向にその用途が変わりつつあるのが現状ではないかと考えられます。

さて、「土地活用」の現状について考えてみましょう。利用主体別に土地活用について考えると、従来から「個人地主」については、積極的に土地活用を検討される方が多かった反面、法人や公的主体については、土地活用を必ずしも活発に考える状況ではなかったと思われます。しかしながら、昨今では※「CRE」※「PRE」的な思考の普及とともに、これらの主体においても、土地活用の意向は強まってきているようです。

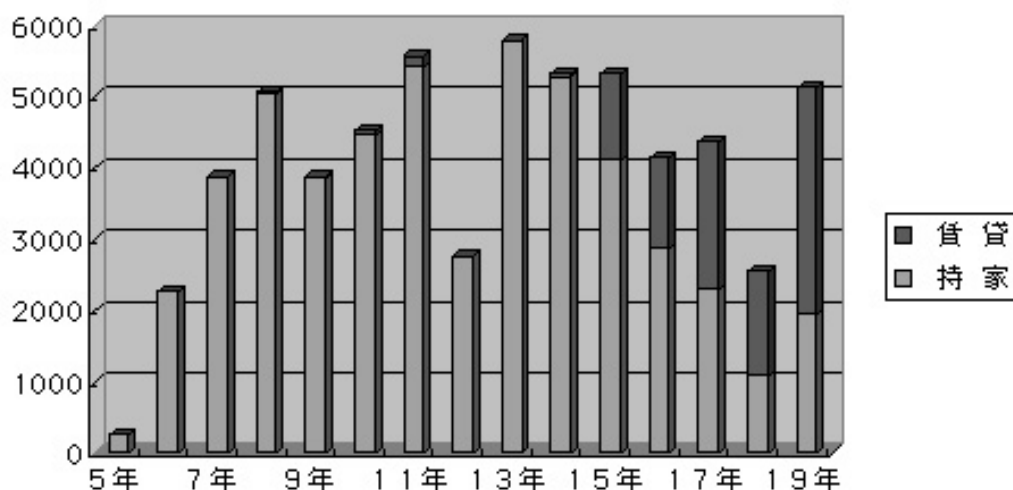
定期借地権は、法的に考えますと、借地借家法22条の一般定期借地権（借地期間50年以上）と、法23

条の事業用借地権（法改正により現在では期間は10年以上50年未満までの設定が可能となっております）、及び法24条の建物譲渡特約付借地権の3つに分類されます。それぞれの借地権は、特色は異なりますが、利用用途で考えますと、事業用借地権は「専ら事業の用に供する」必要があり、居住用の施設がある場合には適用されません。この場合の事業用には「賃貸住宅」等は除かれることとされております。

2 定期借地権の普及状況について

定期借地権の具体的な利用状況は、①住宅所有目的（住宅、賃貸住宅等）、②事業用施設所有目的（商業施設、オフィス、工場等）、③公益施設所有目的（病院、公共施設等）に大きく分けることが出来ます。このうち、22条借地権と24条借地権は、いずれの用途にも利用できますが、前述の通り23条借地権は①の目的に利用できません。

以上の中で、まず「住宅」について考えてみましょう。国土交通省等の行った定期借地権付住宅の供給調査の概要を経年的に見てみますと、平成12年と平成18年で住宅供給には大きな落ち込みは見られますが、平成8年以降は、総数としては概ね年間4,000～5,000戸の住宅供給がなされていることがわかります。但し、詳細にグラフを検証してみますと、次のような傾向が読み取れます。①平成15年以降は「賃



貸住宅」の占める割合が大きくなっている。②平成7年以降はマンションについては一定の供給がなされている。③平成16年頃から一戸建て住宅の供給が極端に減少している。因みに、定期借地権住宅は、一戸建て住宅についても、マンションについても所有権分譲の物件と比較すると、面積も広く、良質な住宅の供給に寄与しているわけですから、これからも定期借地権を利用した住宅供給を拡大してゆきたいのですが、ここ数年は特に定期借地権を利用した一戸建て住宅供給という面では、残念な結果に終わっているわけです。

では、データ等から、定期借地権付住宅の課題について考えて見ましょう。まず、一戸建て住宅ですが、実は平成10年頃から平成16年頃までは、一戸建て住宅の供給に際して都市基盤整備公団（現、都市再生機構）による供給がかなりの量を占めておりました。すなわち、民有地での物件供給はこの頃から減少していたのではないかと考えられます。現実には、定期借地権付一戸建て住宅市場では、需要と供給のミスマッチが起きているのではないかと考えております。

次に、定借マンションですが、これは将来的なマンション建替えまでを視野に入れると、最後は土地所有者に権利が戻ってくる定期借地権による供給には深い意義があります。特に、地価を反映しないで済むため、資金を建物に投下（質の高い建物の供給）できると考えれば、200年住宅の普及にも定期借地権

は寄与できる可能性が高いのですが、現状ではマンション供給に占める定期借地権の割合は低いままの状況にあります。

定期借地権という事業は、「地主による土地供給」と「ユーザーによる利用希望」という相互のニーズが合致しないと成り立ちません。そのため、この需要と供給のギャップをどのように埋めるかという問題が、定期借地権の普及促進に際して大きな課題であるということができるのでしょうか。

なお、参考までに、定期借地権住宅にかかる基本的なデータを見てゆきますと、一戸建て住宅については、借地権設定時の一時金は「保証金」を選択するケースが多く、保証金の地価に対する割合は概ね10～30%の間が多く、また地価に対する地代率（年額）は1%前後となっております。また、定借マンションについては、一時金については権利金を選択されるケースも多く、権利金を含めた一時金の地価に対する割合は10～30%の物件が多い反面、50%超という物件も散見される状況です。また一戸あたりの地代は1～1.5万円が多いようです。

次に、住宅以外での利用について考えて見ます。当協議会の母体となった「定期借地権普及促進協議会」の会報のバックナンバーを見てみますと、定期借地権誕生時からの流れをそのまま読み取ることが出来ます。非住居系の用途（ここでは、23条の事業用借地権との混同を避ける意味で、事業用借地権も含めて「非住居用途の借地権」ということとします）

のケースをピックアップしても、1997年に千葉県柏市の「駐車場施設の整備」や、98年に横浜で誕生したアウトレットモール、岡山の公園施設から、2000年以降は定期借地権を利用したオフィスビルやショッピングセンター、スーパー銭湯等様々な事例が見受けられます。

ところで、非住居用途の定期借地権は、23条の事業用借地権だけではなく、22条・24条の借地権でも利用することができますから、法改正がされた今日では、まとめて申上げると10年以上（23条借地権）であれば、何年の期間でも対応できる状況にあります。土地所有者によっては、22条借地権は「50年以上という期間がネックになる」とも言われておりますが、非住居系の用途については、期間的にも非常に使い勝手がよい状況にあります。

では、非住居用途の借地権の地代や一時金はどのように設定するのでしょうか？これは、分譲住宅等と異なり、「平均的な統計資料」とすることは困難です。理由は、借主の収益性によって支払い可能な賃料等は異なるからです。すなわち、借地上の建物で商業なり工業なりの産業経営を行ったとして、その経営によって得られる収入は業種業態によっても大きく異なります。非常に収益性の高い業種業態であれば、高い賃料を支払うことも可能だと思いますが、そうでない業種業態の場合には低い賃料しか支払えないわけです。

3 事例集の概要と今後の定期借地権像

最後に、本日配布した事例集の内容の簡単な紹介と今後の定期借地権像についての私見を述べさせていただきます。

「定期借地権の新たな活用に向けて」の事例集には、全部で20の定期借地権活用事例があります。これを土地所有者ごとに分類すると、地方自治体の例が8例、独立行政法人の例が2例、民間の例が10例となります。逆に借地人の側から見ますと、民間企業が7例、地方自治体（土地所有者は全て民間地主）が3例、分譲住宅が6例であり、その他SPCや地権者法人等となっております。また、借地権の類型で分類しますと、22条借地権が13例（うち3例は期

間70年以上）、23条借地権が6例（全て20年）、24条借地権が1例となっております。

では、いくつかの類型に分けて、定期借地権活用について考えて見ましょう。まず公的主体ですが、都市部等の優良地においては、需要も旺盛であることから積極的な活用は可能であると思われます。一方、地方においては、土地の処分も困難な場合もあり、こうした場合に消去法的に定期借地権を利用しているケースも見受けられます。いずれにしても遊休地の暫定利用から積極的な収益目的、また地方自治体が土地を購入せずに定期借地権を利用するケースまで様々な用途で定期借地権は利用されつつありますし、工夫次第で用途の拡大は考えられると申し上げます。

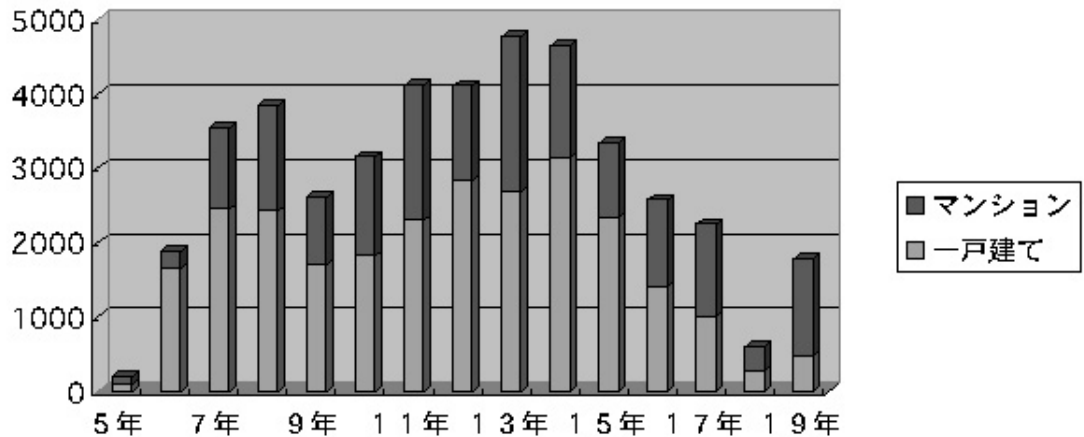
次は、「再開発型の事業」という観点です。都市部等では、特に個人所有地は細分化する傾向にありますが、一方で土地の所有権を失いたくない土地所有者も多く、通常の再開発では事業化が困難なケースも考えられます。こうした場合に、定期借地権を利用すれば、土地所有者の権利を維持しながら活用することも可能となります。なお、この考え方は、単に再開発事業に留まらず、多数地権者をまとめるための等価交換手法でも利用することは可能となります。

第三は「分譲マンション事業」としての観点です。これまでも申し上げてきたように、定期借地権を利用すれば土地価格が顕在化されないため、同じものなら安く、同じ価格ならより質の高い建物の供給が可能となります。また、期間満了により借地権は消滅するため、昨今問題になっているような「建替え」の問題も発生しないわけです。

「一戸建て住宅」については、当初は取り組みやすさからかなりの供給がされましたが、相続税面や収益面で地主のインセンティブが働きにくく、現状では停滞傾向にある状況です。

先ほども述べたように、定期借地権のいっそうの普及を図るためには、需要と供給の間にあるボトルネックを解消する必要があります。すなわち、借手を考えると、「よりよい物件の供給を」考える必要がありますし、「多少不便な立地で計画」をする場合には、借り手にとって魅力ある物件に仕立て上げる工夫が必要です。

定期借地権付分譲住宅の内訳



ここでは「住宅供給」という観点から考えて見たいと思います。まず、郊外地における住宅供給を考える場合には、「良質な町並み整備」「区画割の工夫」等が必要でしょう。現実には、こうした者に加え何らかのプラスアルファの検討も必要でしょう。

また、優良立地での物件供給をすることは、制度の普及にとってより優先度が高い計画となります。こうした中で定期借地権の優位性を考えるには、工夫が必要となります。例えば、繰り返しになりますが、定期借地権は土地価格を顕在化させない計画であるため、建物は200年で計画する場合を想定します。仮に50年の定期借地権を設定すれば、借地期間終了時には残存耐用年数は150年の建物が残ります。土地

所有者はこの建物を借地権者から無償譲渡を受け、リニューアルした後に再度50年の定期借地権付住宅として分譲・・・と考えれば、この建物は合計4回にわたり分譲することができます。

あるいは収益性をあげる前提で考えると、定期借地権の一時金を他の事業に充当してそちらで収益をあげる手法も考えられます。いずれにしても、提案者の工夫次第で様々な魅力ある定期借地権活用の提案が可能となるわけです。

このように定期借地権は、工夫次第でいろいろな活用の検討が可能となります。今後とも定期借地権についてますますのご関心を頂ければ幸いです。

豆辞典

<アワニー原則 6ページ参照>

1991年の秋に、カリフォルニア州ヨセミテ国立公園内のホテルアワニーで、約百名の地方公共団体幹部を前に、ピーター・カルソープ以下6名の建築家が、今後の都市開発プランの策定に当たり、取り入れていくように理解を求め発表したのがアワニー原則。米国の抱える社会問題はコミュニティの崩壊にあるとし、その崩壊の原因は自動車に過度に依存したエネルギー大量消費社会のまちづくりにあるとした。このため、自動車への依存を減らし、生態系に配慮し、人々が、自分が住むコミュニティに強いアイデンティティが持てるようなまちの創造を提案した。この実現のために遵守すべきこととして、①コミュニティの原則（コミュニティは住民の生活に不可欠な様々な施設・活動拠点を合わせ持つような、多機能で、統一感のあるものとして設計する。多くの施設が相互に気軽に歩いて行ける範囲内に位置するよう設計することなど）、②コミュニティより大きな区域であるリージョン（地域）の原則（土地利用計画は公共交通路線を中心とする大規模な交通輸送ネットワークとの整合性を第一に考える。地域の中心的な施設は、都市の中心部に位置することなど）、③これらの原則を実際に適用するための戦略（地元の地方公共団体は、開発の全体計画が策定される際、適正な計画策定プロセスが保持されるよう責任を負う。開発事業の実施前に、上記原則に基づいた詳細な計画が策定されること。計画の策定プロセスには誰でも参加できることなど。）が提唱された。

<TOD (Transit Oriented Development) 公共交通指向型開発 6ページ参照>

都市計画家ピーター・カルソープにより提唱された。過度に自動車交通に依存せず、公共交通に基礎を置いた都市開発で、アメリカで1980年代から主張されている概念。トランジット・プリファード・デベロップメント、トランジット・メトロポリス、トランジット・ヴィレッジともいう。TODの具体的な手法のひとつとして、都心や公共交通駅周辺の居住密度を高めることで、公共交通の利用を促進することなどがあげられる。日本では、ターミナル駅への商業重点化策、私鉄沿線の宅地開発、公的主体が中心の郊外ニュータウン開発とアクセス鉄道の整備など戦前からの取り組みもあり、欧米に先んじてきたとされている。

<CRE 22ページ参照>

CREはCorporate Real Estateの略称で企業不動産をいう。CREは企業が所有、賃借などする全ての不動産で、例えば、①本社・支店・営業所・店舗・工場・研究所の自社施設、②マンション・オフィスビルの賃貸物件・社宅・寮・保養所・遊休地・駐車場の運用・福利厚生施設、③事業のために賃借している施設、など経営上必要な一切の不動産が含まれる。個別の不動産に最もふさわしい対応を総合的に判断するとの視点で、不動産の持つ潜在価値を最大限に引き出し、経営に生かすのがCRE戦略。CRE戦略が従来の企業不動産マネジメントと異なる点は、①不動産を生産財と見るだけでなく企業価値を最大限向上させる資源と捉え、最適な選択をする、②不動産の経営形態も見直し、必要であれば組織、会社自体の再編をする、③ITを最大限活用する、④全社の視点に立ったガバナンス、マネジメントを重視するなどである。

「都市農地保全推進自治体協議会」の設立に寄せて ～住民福祉増進を願う都市自治体が農地保全を目指して全国初の連携～

都市農地保全推進自治体協議会 会長（練馬区長） 志村 豊志郎



昨年12月の日曜日、武蔵野の原風景の趣を残している練馬区内の畑で「練馬大根引っこ抜き競技大会」が開催された。この大会は、長大で中太りの形のため、抜くのが大変な練馬大根を制限時間内に何本抜けるかを競うイベントである。鉄道駅からバスに乗らなければならない畑に300人以上が集まり、引っこ抜きを楽しんだが、その約半数は練馬区外からお見えになった。大した宣伝もしないのにこれだけの人が集まるのは、面白そうなイベントだということもあろうが、農に触れてみたいという都市生活者の思いが強いからではないだろうか。

近年、BSE問題や遺伝子組換え食品への不安に加えてギョーザ中毒事件、食品偽装事件が続発し、食の安全の点からも農への関心は高まっている。都市の中で生産者の顔が見える農産物に寄せられる期待は

大きい。さらに、農地は緑地として都市生活者に潤いをもたらし、都市のヒートアイランド現象を緩和するとともに、空地として都市防災に役立つ場ともなる。「農業・農地の多面的機能」は、都市においてより一層重要な意味を持っているのである。

それにも拘らず、区内の農地面積は最近10年間で27%、約100haも減少し、この先も減少が予想される。私は区長に就任以来、都市農地を何とか保全できないかと考えてきた。農地がなくなる主な原因は、担い手不足ということもあるが、相続税支払いの負担が大きく、納税のために農地を切り売りしなくてはならないからである。このため、都市農地が保全されるように、相続税などの制度を見直してもらう必要がある。制度見直しの要望は、国に対してこれまでも農業委員会や農協が参加する組織で行われている。しかし、①都市農地保全は都市計画や環境保全などのまちづくり施策と一体的に取り組む必要がある ②農業・農地の多面的機能は住民全体にとって価値がある等のことから、自治体として声を上げるべきではないかと考えたのである。

そこで、平成17年、まず特別区4区の間で協議を開始し、その後、都内の市や町にも参加を呼びかけ、



全国で唯一の練馬大根引っこ抜き競技大会



「都市農地保全自治体フォーラム」会場風景

徐々に協議する自治体数を増やしていった。協議の過程で、都市に暮らす住民の皆さんに都市農地の重要性をご理解いただくことが必要だという点で一致し、平成19年1月と20年5月には、趣旨に賛同する自治体で実行委員会を組織し、「都市農地保全自治体フォーラム」を開催した。

2回のフォーラム開催を通じて培った自治体相互の信頼関係を基に、恒常的な連携組織を設置して国への要望活動等を行うことを目指し、昨年10月29日、東京中野のサンプラザにおいて「都市農地保全推進自治体協議会」が設立された。3年間にわたる呼びかけが実を結び、都内の34自治体（10特別区・22市・2町）が協議会に参加することとなった。（その後、1市が加わり、現在は35自治体で構成されている。）

私は、この設立総会において初代会長に選出された。基礎自治体が都市農地の保全を目指して連携組織を作るのは、全国でも恐らく初めてのことであり、大変重要な役目を仰せつかったと受け止めている。11月には早速、副会長と共に農林水産省と国土交通省を訪ね、大要次のような要望を行ってきた。

- (1) 農地は都市部において、より一層公益的な役割を果たしていることを評価し、省庁連携して都市農地が保全されるように政策を実施すること。
- (2) 生産緑地の下限面積を自治体判断で引き下げられるようにすること。指定済みの生産緑地が収用等で下限面積を下回っても、指定を継続できるようにすること。
- (3) 農業生産に不可欠な施設用地や屋敷林については、一定の利用制限の下に、相続税の支払負担を軽減する措置を講じること。
- (4) 耕作者による所有を最適とする農地法の考え方を緩和し、農業者へ貸与した場合や市民農園



都市農地保全推進自治体協議会が国に要望

として自治体に貸与した場合にも、納税猶予を継続すること。

- (5) 農業体験農園の整備について助成を継続し、助成の要件を緩和すること。

以上の要望のうち(4)については、昨年末にまとめられた自民党の税制改正大綱にも同趣旨の内容があり、平成21年度の税制改正で一定の前進が見込めるものと期待している。但し、市街化区域については未定の部分があり、次の段階として想定される都市計画法等の見直しが本当の正念場となる。都市農地保全推進自治体協議会としては、他の要望項目も含め、次期税制改正に向けて会員自治体間で精力的に議論し、基礎自治体ならではの現場感覚に基づく要望を行っていきたいと考えている。

また、都市農地の保全を進めるためには、何といっても住民の皆さんのご支援が不可欠なため、協議会ではフォーラムの開催などのPR活動を継続していく予定である。

協議会の活動を通して、多くの方々に都市農地の大切さをご理解いただき、制度の見直しが実現して都市農地を次世代に残すことが出来れば、都市の基礎自治体の長として望外の喜びである。引き続き関係各位のご理解とご支援を切にお願い申し上げます。

豆辞典

<PRE 22ページ参照>

PREはPubulic Real Estateの略称で公的不動産をいう。CREの公共団体版。地方公共団体等は地域振興の公共・公益的な目的で不動産を所有・管理してきたが、近年、土地のリスク資産化、少子高齢化等による公共施設ニーズの転換による低・未利用地の顕在化などで厳しい環境にある。公的不動産を短期的ではなく長期的に、局所的でなく全体最適な視点から捉え、活用手法を選択し、経営的・戦略的にマネジメントすることをPRE戦略という。

<コミュニティガーデン 21ページ参照>

アメリカが発祥地。1973年ニューヨークのリズ・クリスティーが荒廃した町の空き地を甦らせるために始めたもの。コミュニティガーデンとは、地域住民が主体となって、地域のために場所の選定から造成、維持管理までの全ての過程を、自主的な活動によって支えている緑の空間やその活動そのものをいう。具体的には、①様々な人が集う地域の庭としての緑空間、②地域社会参加へのきっかけづくりの場、③地域コミュニティ再生の場、④生きた社会教育の場、⑤環境問題への貢献などへの活用として取り組まれている。

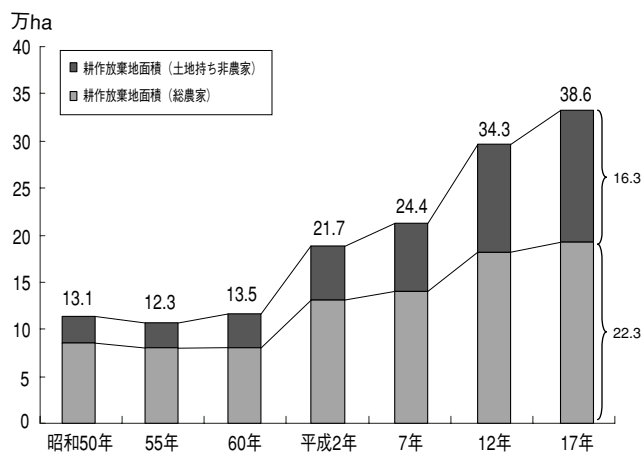
耕作放棄地の再生・利用に向けて

農林水産省農村振興局 農地資源課専門官 瀧川 拓哉

はじめに

農地は、農業生産にとって最も基礎的な資源であり、国民に対する食料の安定供給にとって重要な基盤であることから、それらが最大限に利用される必要があります。しかし、農林業センサスにおいて「過去1年以上作物を栽培せず、しかも、この数年の間に再び耕作するはっきりした考えのない土地」と定義される耕作放棄地の面積は、1985年から2005年の20年間で13.5万haから38.6万haへと約3倍に増加しており、我が国食料供給力確保の支障となっているほか、農業の多面的機能の低下はもとより、病虫害・鳥獣被害の発生、農地利用集積の阻害、さらには、廃棄物の不法投棄や犯罪の発生、景観の悪化等の原因ともなっており、これを解消していくことは、国、地方公共団体共通の政策課題となっています。

耕作放棄地（農林業センサス）の推移



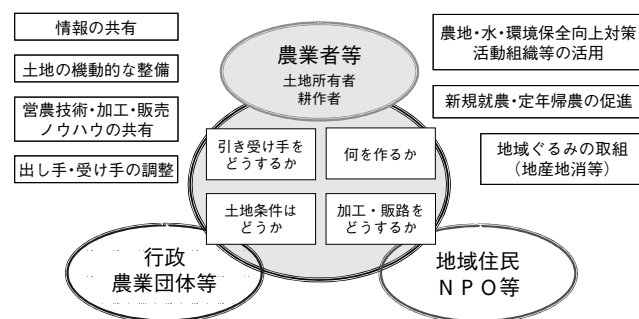
1 これまでの対策

これまで、耕作放棄地の農業上の利用の増進を図るための所有者等への指導等法的措置を体系化する農業経営基盤強化促進法の改正や、中山間地域等直接支払制度や農地・水・環境保全向上対策による耕作放棄地の発生防止のほか、担い手等への農地利用集積や新規参入の促進、基盤整備や鳥獣被害防止による生産性向上等を実施・推進してきました。

2 耕作放棄地対策研究会中間取りまとめ

耕作放棄地の再生・利用の取組をより一層推進する観点から、農地の確保と有効利用のための制度・実態両面の検討事項のうち、耕作放棄地を誰が利用し何に活用するか、その際の課題は何か、解消の取組に係る有効な仕掛け方は如何なるものか等について、農林水産省農村振興局では、平成20年夏、学識経験者等からなる「耕作放棄地対策研究会」を設置し議論を重ねてきました。

耕作放棄地の再生利用に向けた取組の要素



当該検討会は、農地利用調整や導入作物の選定、販路の確保、土地条件の整備といった課題について、多様な主体の参画・協働による合意形成の下で総合的に対応していくべきとの認識に基づき、以下に要約される中間取りまとめを行いました。

【中間取りまとめ要旨抜粋】

耕作放棄地再生・利用の取組を加速させるためには、国と地方の役割分担を明確にし、また、多様な主体の参画とその合意形成の下で取組を推進する体制を地域に構築することを前提として、

- ①再生に必要な調査、所有者と耕作者との間の調整、関係者の役割分担や負担調整等の合意形成活動
- ②耕作放棄地を営農可能な状態に回復するための活動
- ③導入作物の選定、販路確保の活動
- ④再生した農地での営農のための資機材に係る初期投資や導入作物の絞り込み・適性確認等、営農の定着のための活動
- ⑤その他必要に応じて実施する用排水施設、鳥獣被

害防止施設、加工施設・直売所、牧柵、市民農園・教育ファーム等の整備

について総合的・包括的なメニューから必要に応じて自由に選択し機動的に実施し得る支援策を、

⑥食料自給率の向上に資する米粉・飼料用米や麦、大豆等の生産拡大に対する支援

⑦農地の所有者からの委任・代理等の方式による面的集積、受け手が確保されるまでの一定期間の農地の保全管理等に対する支援

とともに、総合的な政策として推進することを検討する必要がある。

3 平成20年度補正予算「耕作放棄地再生利用推進事業」の実施

耕作放棄地対策研究会の中間とりまとめを具体化するため、まずはその第一歩として、平成20年度第1号補正予算により「耕作放棄地再生利用推進事業」(25億円)を実施することとしました。

本事業では、都道府県耕作放棄地対策協議会(都道府県、農業団体等により構成)、地域耕作放棄地対策協議会(市町村、農業団体等により構成)を実施主体としており、具体的には、耕作放棄地の植生・土質調査や土壌診断、権利関係(相続の状況や仮登記がなされている場合の権利関係等)の調査や、耕作放棄地の再生のための作業(例えば、障害物除去、深耕、整地、土壌改良等)を試験的・実証的に実施すること、さらには、09年以降の体制整備として必

要な物品、機械器具を購入すること等を実施内容としています。

なお、本事業は、農業振興地域の農用地区域外の農地であっても事業の対象とすることができるものです。

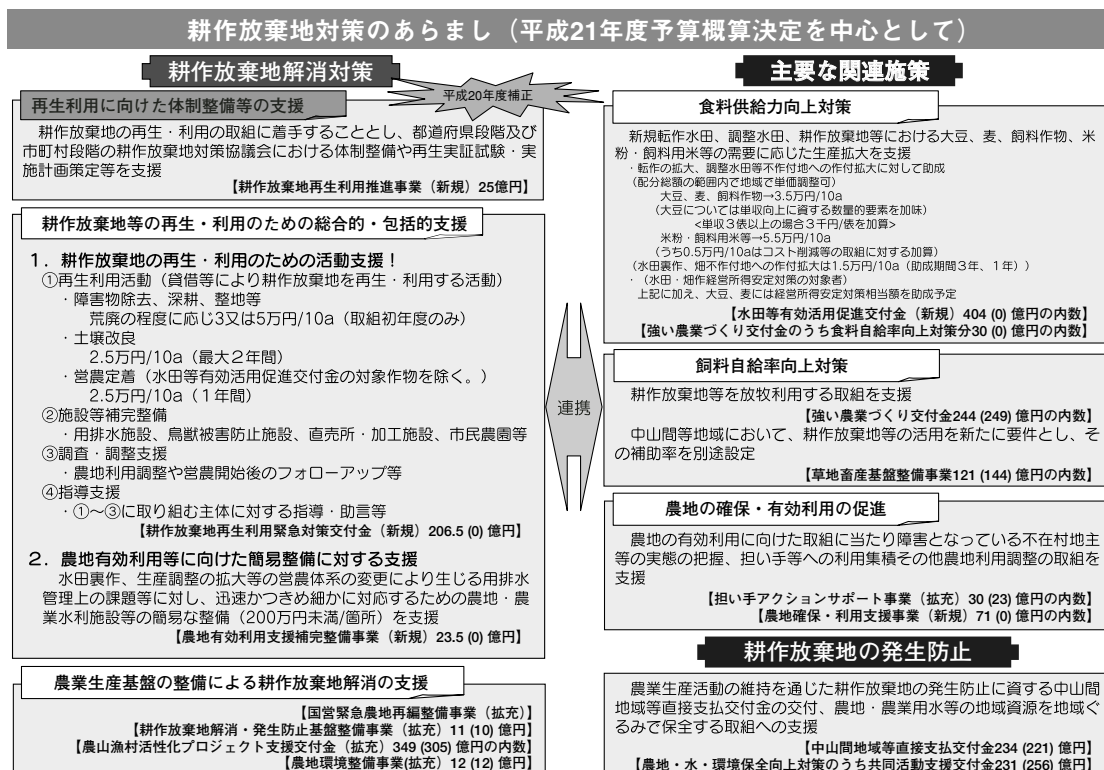
4 平成21年度予算政府案における耕作放棄地対策の概要

平成21年度予算においては、耕作放棄地対策研究会中間取りまとめで掲げられた事項を具体化するため、「耕作放棄地再生利用緊急対策交付金」や「水田等有効活用促進交付金」、「農地確保・利用支援事業」等が盛り込まれており、それぞれの概要は下表のとおりとなっています。

おわりに

これらの各種施策の推進に当たっては、国と地方公共団体、農業団体等が密接に連携し、また、各種関連施策を有効に組合せ、さらには、農地制度や農地税制の見直しを含む「農地改革プラン」に即して、農地の確保と有効利用を徹底していくことが重要です。

下表に掲げる事業は、対象農地が農振農用地区域内に限定される場合がありますが、都市農地であっても支援対象とすることができる事業もありますので、耕作放棄地の再生・利用を通じた我が国食料供給力の向上や農村の振興等を図るため、本誌読者各位の積極的な御協力をお願いします。





JA泉による街づくりの実践 (仙台市泉区において)

JA総合研究所理事・主席研究員 丹 勇夫

JAによる街づくりへの取り組みは、その端緒を1960年代に遡ることができる。

1969年の都市計画法の改正施行により市街化区域と市街化調整区域のいわゆる線引き制度が始まったことや、1970年に農協法が改正されてJAが組合員の転用相当農地（市街化区域内の農地等）を売り渡したり区画形質を変更できることとなったことが契機となった。一方、JAが街づくりに積極的にかかわる必要性についての理論構築も図られていたが、それが1968年以降のJAグループによる「農住都市建設構想」の提唱であった。この構想案は、JA全中により1969年に建設省の住宅宅地審議会に、次のような骨子として提案された。

- ①地域の農家が共同して、「保全すべき農地」と「宅地化してよい農地」の仕分けを含む土地利用計画をつくり、②この計画に従って、都市近郊の農業を振興し、また良好な居住環境の住宅地を建設して、③都市からの移住者に宅地や住宅・農産物を提供しながら、協同を基本とする地域社会づくりをめざす。④住宅や住宅用地は農家による賃貸を原則とし、宅地分譲は最終需要者への分譲に限ることとし、⑤これらの計画作成から建設及び管理までのすべてを、農協の指導と業務支援のもとに行う。

JA泉（現在JA仙台に合併）が街づくりへ取り組むきっかけは、1980年の農住型土地利用転換計画策定調査（国土庁補助事業）からであった。以来、JAは30年に亘って、JAの組合員が主な構成員となる組合施行土地区画整理事業や地権者共同事業を指導してきたが、以下に、その代表的な事業とその特色を紹介したい。

1 八乙女土地区画整理事業

この事業は、都市計画決定による国庫補助採択をうけて1984年から施行された中規模の土地区画整理事業であるが、JA泉が初めて計画づくりに参画し土地区画整理組合の事務局に職員を出向させて直接支援したことから、組合員の資産管理事業に組織的にJAが取り組むきっかけとなった記念すべき事業である。そして、この土地区画整理事業における主要な開発目標は、「テーマ性を持った住宅地開発」であった。

(1) 快適・安全に住める街並みの整備

この街の住民や来訪者などの歩行者が安全と快適さを感じられる「子育ての街」の整備を、八乙女土地区画整理事業のメインテーマとした。すべての住宅画地は、並木のある歩道、総延長7700mの花木の植栽帯、歩行者専用緑道などの緑のネットワークで連結しており、歩道や区画道路の交差点は明るい彩色のインターロッキング舗装として運転者に歩行者への注意を喚起し、学童の通学経路は歩道や歩行者専用路で結ぶ配慮をしている。

(2) まちづくり基金の創設

八乙女土地区画整理組合は事業費から3億円を基金として出捐して、まちづくり公益信託基金を創設した。この基金は、八乙女地区においてプランターや花木植栽等の景観維持の事業費を拠出している他、仙台市内において地域住民が自主的に参加して行う景観・風致の優れたまちづくりの事業や活動に、また、まちづくりに関する調査、研究等の事業に助成金を支出している。

事業名称：仙塩広域都市計画事業

仙台市八乙女土地区画整理事業

施行者：仙台市八乙女土地区画整理組合

施行面積：332,354㎡

施行期間：昭和59年10月～平成6年10月

設立時組合員数：81人

減歩率：公共減歩率 18.18%

保留地減歩率 36.16%

事業費：6,522,000千円

(うち補助金1,066,000千円)

図表1 八乙女土地区画整理事業の概要



写真2(1) 集合農地の景観

・畑地転換も自在な最新型の汎用水田を整備



写真1 歩行者緑道の景観

・お母さんと幼児の遊び場となる歩行者専用緑道

(3) 合意形成のポイント

八乙女地区は多くが農地であり耕作継続の意向も強かったので、農家にたいして数度にわたり土地利用意向を確認して、最終的に約4haの水田を集約配置しながら改良整備した。近い将来の転用が想定される集合水田の用排水分離のパイプライン敷設等に2000万円以上の費用を要したが、地権者の合意形成上必要な投資と判断した。

2 泉中央駅地区地権者共同事業（第1期）

この事業用地は、仙台市へ合併前の泉市が見渡す



写真2(2) 給水設備

・ため池と井戸からパイプラインで引水

限りの水田地帯に将来20万都市の中心市街地を整備するために着手した公共団体施行・泉中央土地区画整理事業地区のセンターゾーンにある。泉市が延伸を期待した仙台地下鉄・泉中央駅前に2街区合計2.3haの共同利用街区を設定して、駅前の顔となり土地区画整理後の街づくりを牽引するショッピングセンターの誘致をJAと地権者に要請したことが契機となった。2つの街区は約70%を農地が占めていたので、JAは地権者会を組織して事業提携するデベロッパー会社を選定し、地権者には地権者会社を設立させて両者の共同事業の実現を支援した。この事業は、公的土地区画整理事業地区においてJAが組合員による共同の土地活用を実現するために必要な管理能力を修得する機会となった。

事業名称：仙塩広域都市計画事業
 仙台市泉中央土地区画整理事業
 施行者：仙台市
 施行面積：1,048,000㎡
 施行期間：昭和55年3月～平成12年3月
 減歩率：公共減歩率 21.25%
 保留地減歩率 6.04%
 事業費：19,790,000千円

図表2 泉中央土地区画整理事業の概要

事業主：株式会社 泉都企画
 平成3年2月設立の地権者会社
 取締役6名、監査役2名
 敷地面積：共同利用街区23,000㎡
 （うち地権者4,000㎡の普通借地権を取得）
 事業内容：建物の保有・賃貸経営
 （デベ企業、三セク会社と3社の共有建物として建築）
 建物規模：○SC本体棟
 42,000㎡ RC造6階建
 ○立体駐車棟
 16,700㎡ 鉄骨造8階建
 ○総額100億円（うち地権者会社保有分はデベから建設協力金の借り入れ）

図表3 地権者共同事業の概要



写真3 共同利用街区の景観と建物

・デベロッパー、第三セクター、地権者会社の3社で街の顔づくり

(1) 初の地権者会社方式による共同事業

地権者会社は農地所有9家族中6家族が参加して設立し借地契約を締結している。共同利用街区の第1期事業では、立体駐車場を含めた延べ床面積約6万㎡、建設費100億円の、集客力を期待できる規模のショッピングセンタービルを建設した。この建物をデベロッパー会社、三セク会社（仙台市が筆頭株主）、地権者会社の3社で共同所有してデベロッパー会社に管理を委託しており、さらにデベロッパー会社からキーテナントに賃貸している。この事業の完成後、仙台市泉区内では地権者会社による共同事業が一般的開発スキームになり、現在6つの地権者会社が設立されている。

(2) 合意形成のポイント

企業は資産処分を確保したいので土地の共同利用には同意しない。また、個人地権者も所有土地の一部しか共同利用街区への換地を希望しない傾向が強いので、共同利用街区に同意する地権者を集約するために、泉市は3度の仮換地変更手続きを行った。地権者会社が建物を保有する事業は、参加する地権者（株主）の土地に抵当権を設定するなどの経営リスクを間接的に負担してもらうことになる。そこで、最終的には、デベロッパーに土地貸しを希望する地権者を除いて、地権者会社に参加する地権者だけを建物保有会社に結集することにした。このように地権者共同事業では一つのスキームにこだわらない柔軟さが必要になる。

3 真美沢地区地権者共同事業

真美沢地区は谷戸田が奥深く続いて面積も比較的小規模なために事業費の割高な地形であった。しかし、開発にたいする地権者の同意が確実であり、また、当初から共同事業への意欲の高い地権者が複数いたので、土地区画整理組合から地権者会社へ事業継続する農住組合型の街づくり管理手法をJAが経験する目的で実施した。

(1) 初の業務代行方式による土地区画整理事業

真美沢土地区画整理事業は、仙台市内で初の業務



写真4 共同利用街区の景観と建物

・土地区画整理組合から地権者会社へ事業を継続



写真5 土地区画整理後の街並み

・駅から6分ながら閑静な集合住宅地に変貌

事業名称：仙台市真美沢土地区画整理事業
 施行者：仙台市真美沢土地区画整理組合
 施行面積：29,970㎡
 施行期間：平成3年12月～平成7年3月
 設立時組合員数：22人
 減歩率：公共減歩率 16.91%
 保留地減歩率 23.92%
 事業費：960,600千円
 (うち助成金5,800千円)

図表4 真美沢土地区画整理事業の概要

事業主：株式会社 八乙女共同開発
 平成9年1月設立の地権者会社
 取締役5名、監査役2名
 敷地面積：共同利用街区4,887㎡
 (地権者会社が借地権を取得)
 事業内容：建物の保有・賃貸経営
 建物規模：(1)スーパーマーケット棟
 3,052㎡ 鉄骨造1階建
 3億円(建設協力金)
 (2)事務所ビル棟
 1,468㎡ 鉄骨造5階建て
 3.5億円(JA借入金)

図表5 地権者共同事業の概要

代行方式を採用した。土地区画整理事業の管理に併行して、共同事業となる事業計画を策定し、核テナントを誘致し、地権者会社を設立して建物の建設と運営を行う一連の業務を円滑に実施するためには、信頼のおける業務代行者を必要としたからである。

(2) 地権者会社方式の共同事業

真美沢地区では、当初から地元合意の中核となった4農家が共同利用街区に換地を希望して地権者会社を設立した。地権者会社は、共同利用街区の地権者から借地して1F建のスーパーマーケット店舗棟と5F建ての事務所棟を建設し、複数のテナントに賃貸して建物の賃貸経営を行っている。

(3) 合意形成のポイント

この事業は、隣接する八乙女土地区画整理事業において搬出土が計画されたところ、真美沢の有力地権者がこの搬出土を受け入れて整備することについて、地元合意を取りまとめた先見性がきっかけになった。また、地権者の中に地元からの信用が厚いJAの資産管理担当職員がいて、地権者とともに共同事業の推進を図ったので地権者の合意形成が円滑に進んだ。さらに、共同利用街区内に配分された保留地を業務代行者が取得して地権者会社に賃貸する方法で共同事業の実現に協力している。

ケニアでの日本式家庭菜園の実践記

前国土地理院（現・全国測量設計業協会連合会業務部長）

宮崎 清博

はじめに



私は、国土地理院勤務中に国際協力事業団（当時、現在は国際協力機構）の派遣専門家として1986年から3年間で1994年からの3年間の2回、併せて6年間ケニア共和国のナイロビに赴任しました。仕事は、私の専門分野である測地（地球の形状を決める学問）といっても、その中の経度・緯度をどのように決め、地図に表すかが技術移転分野として要請されたものです。

派遣先は、2回とも土地定住省の測量局、通称ケニア測量局と言うところでした。この測量局の課長を始めとする6名のカウンターパートを指名され、この人達に日本の測量技術を教えることが任務でした。ケニア国民は多くがキリスト系の宗教ですが、ついで多いのがイスラム教、ヒンズー教、土着の宗教となります。困ったのがイスラム教徒のカウンターパート、お祈りの時間になると観測を中断して地面に跪きお祈りを始めてしまいます。せっかく観測した結果がフイになり再度観測をしなければならず中々うまくいきませんでした。しかし、彼らと地方に出張に出かけるとナイロビでは食べられない様々な食材を賞味することが出来ました。これは、交通機関が未発達のため・冷蔵技術が未熟なため首都ナイロビに搬送されることがないからです。

食材を調達するのは、シティマーケットと呼ばれる市場が主で、入口の左側に肉屋と魚屋、右側に八百屋と果物屋が並んでいます。肉は、吊してある半身から必要な部分を切り取って買います。英語が得意でない女房は、日本語で押し通しなじみの店員は、皆片言の日本語が話せるようになり、2回目の赴任では店員が私の顔を覚えてくれていて、ママは

来ないのかと聞かれ今回は単身赴任という、そんなことあり得ないという顔つきで首をひねっていました。

この八百屋に無い野菜というのは、特別なものを除くとゴボウとレンコンというくらい多様な野菜が手に入ります。ただし、味は別ですが。

何故、家庭菜園なのか

大方の野菜が手にはいるのに何故家庭菜園が必要となったかですが、赴任してしばらくはサービスアパートメントという、調理が出来る所に住んでいたのですが、子供を含め5人家族には少し狭すぎ、女房の要望もあり一軒家を探すことになりました。新聞の広告を見て不動産屋と連絡を取り物件を見るわけですが、「帯に短し、たすきに長し」で2ヶ月があっという間に経ってしまいました。その内、市内まで車で5分くらいの所に敷地面積1エーカー（100m×40m）で、5ベッドルームの家が見つかりました（写真1）。イタリア人が設計しただけあってどの部屋も日当たり良好で、その場で決めてしまいました。入居すると一軒家では多くの使用人を雇わな



写真1：1986年から3年間住んだ家。裏に畑がある。

ければならないことを知りました。昼と夜の門番・女中・シャンバーボーイと呼ばれる庭師。都合4名を知人からの紹介で雇い入れました。中でも庭師は、優秀な人材で、元来指示されたことしかしないケニア人の中で、次に何をするのかを考え行動する男でした。その彼が、裏の敷地が広いことに目をつけ、自分の食べる野菜を作りたいと申し出たのです。やがて、庭の芝生を除去して畑の体裁を整え、スクマ（ケール）の種を蒔き始めました。芽が出てくるとその周りを高く囲み雨水が貯まるようにします。雨季と乾季がはっきり分かれるケニアですので賢明な方法だと思っていました。やがて、収穫するようになるとスクマウィキと呼ばれる郷土料理を作り、私たち家族にも差し入れてくれるようになりました。こうなると、ケニアに技術移転に来た私に、測量技術とは別の技術移転をしようという気持ちが大きくふくらみました。子供に何が食べたいと聴くと「きんぴら」と帰ってくるほどゴボウに飢えていました。もちろん缶詰のゴボウは持参しましたが、水煮の状態でもきんぴらにはなりません。幸いにも地元のJAに勤める友人から期限切れの野菜の種を持って行くと多種な物を頂き持参して来ていました。

彼が開墾した畑の80%近くを召し上げ、日本流に畝を作りその上に種を蒔くと庭師のデービッド君曰く、乾期に皆枯れてしまう。私みたいに穴を掘るようにしてその中に種を蒔くのがよい。これに私が反論、確かに乾期になると水分が無くなる。しかし、水道の水をまけばよいのではないかと。水の貴重なサバンナ地帯で生まれた彼には、自然に任せる農業にはなれているものの、人工的に水やりをする農業は初めての経験らしい。ともかく日本式の畝から多くの芽が発芽した。ナイロビの気候は一年の平均気温が20℃と夏の軽井沢を思わせる気候が乾燥した空気と共に続く。もっとも標高1800mなので、100mにつき0.6℃下がるので、海岸地帯に比べ10℃近く下がることになる。畑のゴボウ、白菜、蕪、人参、大根はすくすくと育った（写真2）。おろ抜きしたものはみそ汁の具になり、家族で「日本だね」と言いながら食したものです。

よく友人を招いてパーティをした時に活躍するのがこれらの野菜です。特に蕪は糠味噌漬けにして皆



写真2：菜園の様子。犬を飼っていたので防護用の金網を巡らしている。右に見えるのはパパイヤの木。

さんに出すと大変喜ばれました。大使公邸から電話があり、来週日本から著名な国会議員が来るので分けて欲しいと頼まれ大使婦人自らお茶を持って取りに来られることもしばしばでした。糠味噌漬け？糠があると思われるのは当然です。実は、日本から自家用車を送る時に自分で作ったコシヒカリを180Kg玄米の状態に乗せて海送し、併せて小型の精米器も送っておいたのです。ケニア米はいわゆるにおい米で、我々の舌には馴染みませんでした。輸入されたイタリア米と日本米を混ぜて食べるようにしていましたが、さすがパーティの時は日本米100%でもてなしました。この精米の時にでる糠を使用して糠漬けを作っていました。ナイロビ在住日本人でも糠漬けを作るのは我が家だけで、日本人学校のバザーではいつも売り切れの状態でした。

畑のゴボウを大事に食べるためそのままにしていたら、一向に葉が枯れない。2年目になっても青々とした葉をつけている。掘ってみると直径10cmにもなり多くの枝根が出ている。本体には「ス」が空いているものの食味は一向に変わらない。結局、仲良しグループの皆様に分配することにした。既に次のゴボウが大きく育っていたせいもある。

私の家は、ブラックコットンといわれる黒色の粘土層で覆われている。家を建てる時にはこれを取り除いて建てないと地盤沈下するそうだ。雨が降るとドロドロ、乾くとコンクリートのようになってひび割れを起こす厄介者です。最初の内は、熱帯特有の赤土を混ぜ、それにマニユアという発酵した牛

糞を入れて作付けしていましたが、ゴミ収集のシステムがなかったため、生ゴミをため込み庭の芝刈り後の草を乾燥させて、糠と混ぜ合わせて発酵した堆肥もどきを使用しました。

更なる挑戦として、玄米の中に混じっている粃を集め塩水選を行い100粒ほどのコシヒカリを、ドラム缶を縦割りにしたものに蒔きました。ところが、成長するものの実を結ばない。結局積算温度が2000℃にならないことが解り諦めました。ビニールをかけてもだめで、暖房をしなければダメなようです。

思わぬ出来事

2回目の赴任の時は、単身であるにもかかわらず一軒家を借りました。前回の赴任時に借りていた家とは目と鼻の先です。この家は1エーカーの敷地に2階建ての3ベッドルームの家です（写真3）。前に



写真3：1994年から3年間住んだ家。正面左に畑を作った。



写真4：畑にする前の様子。ここは赤土が入れられていた。

住んでいた人がフランス人で花壇を作っていた形跡がありました（写真4）。大家と交渉して畑として使用すること、帰国時には原状回復するという条件で許可を取り付けました。この時に前に庭師をしていたデービッド君が大使館経由で情報を仕入れ訪ねて来て、運転手として雇ってくれと言う。彼は前回よく働いたので運転免許を取らせ、しばらく女房の運転手も兼務していた経験があり、早速雇うことにして彼から庭師を世話してもらった。これが彼のいとおとなしい青年でした。私は、畑作りをデービッド任せにして、いとこのキオコに技術移転をするように命じました。デービッドは何時種を蒔けば野菜を切らさないですむのかを十分理解しており、次の植え付けをする時には自分から「KABU」と言うようになりました。今回は、前回失敗した枝豆と青紫蘇を作るのが大きな課題でした。何故か両方とも20cmくらいに育つと花を咲かせてしまうのです。これでは収穫も出来ないのもその理由を探ろうと考え込みました。他の野菜は上手に出来るのですがこの2種はどうにもならないのです。温度が低いのかなと思い鉢植えにした青紫蘇を玄関横の軒下に置いておいたところ、これが、枯れずにすくすくと育つではありませんか。結局3年間この青紫蘇は枯れずに、帰国の際日本食レストランに引き取られて行きました。育たなかった原因は日照時間だったのです。玄関の入り口には防犯のための常夜灯があり、これが日照時間を延ばす役目を担っていたのです。赤道直下のナイロビでは、一年を通じての日照時間は12時間、午前6時半に日の出、午後6時半に日没を迎えるのです。現地で使われているスワヒリ語では12時（午前）が午前6時にあたり、午前7時が午前1時になります。スワヒリ語を使い始めた時にこれがきちんと理解出来ず「サタツ」といわれ、午後3時に待ち合わせると一向に現れないので次の日に文句を言うと「俺は確かに3時に行った」の一点張り、英語で話し始めてやっと時間制度の違いに気がつきました。枝豆もしかり。夏に収穫期を迎える野菜の多くが出来ない理由がわかりましたが、畑全体を電照すると、隣のバン格拉デッシュ大使やフランス人のおばさんに怒られそうなので完全に諦めました。

日本大使公邸は、古くからのお屋敷町にあり7エーカーもある広大な庭を持っています。私は、趣味でアマチュア無線を楽しみますのでケニアでも免許を取得し世界各国の人達、とりわけ日本と交信していました。当時はインターネットもなく、ニュースはNHKの海外放送に頼っていました。一方、1週間遅れで届く日本の新聞は、大使館や国際協力事業団のケニア事務所・日本企業の事務所で読めますが遅いことが欠点でした。アマチュア無線家はそれなりに電気の知識を持っていたことから、大使館公邸で自家発電機が故障した時や防犯灯の取り付け、緊急時の連絡用無線システムの構築と専門以外の分野でしたがお手伝いさせて頂きました。当時の大使婦人は、糠漬けを取りに来られる時やパーティで面識があったことから、「大使公邸でも野菜を作りたい」との要望をされました。といっても、我が家のデービッド君を差し出すわけにはいきませんので、誰か養成して送り出すことにしました。ケニアでは労働者に年間連続して35日間の休暇を与えなければなりません。35日は週5日として計算すると7週間、2ヶ月近くも不在となります。この間の畑の管理をするため臨時の庭師を雇うわけですが、1ヶ月前から重複して雇わないと管理がうまくいきません。この臨時の庭師もデービッド君の一族から雇用することにしました。彼の部族は「カンバ」でサバンナ地帯に住む温厚な狩猟・農耕部族です。かつて、槍のマサイ族に対し、弓のカンバ族として戦い大勝利を取めたことを誇りにしている部族です。臨時の庭師のトーマス君もよく働く人物でした。臨時雇用が終わる時に、どこか日本人のところで働きたいので紹介して欲しいと頼まれ、大使公邸の庭師として送り出すことにしました。公邸の裏庭にかなりの面積の畑を耕し、ゴボウや蕪や大根を作って、大使婦人にたいそう喜ばれ、後日お礼の電話が入るほどでした。このトーマス君は今でも大使館の庭師として働いて



写真5：2階から見た畑の様子。ゴボウや大根が青々と育っている。

いますが畑作りは、3年前に訪れた時にはしていませんでした。それほど豊富に物が手に入るナイロビになったのです。

まとめ

ケニアで必要に迫られ始めた家庭菜園でしたが、2回目は単身赴任でしたのでもっぱら友人たちの家に貰われていくことになりました。皆さんには、門番に話しておくので勝手に収穫してくださいと言ってありましたので大変喜ばれました。お礼として、羊羹やお茶に加えて日本食を頂き助かりました。庭師から運転手に昇格したデービッド君は、大型免許を取らせましたところ大使館から是非欲しいと名指しで要請があり、帰国時に大使館に雇われました。3年前に訪問した時には大使公用車の運転手となって大臣並みの給料を貰っているそうです。キオコ君にも運転免許を取らせましたが、今は友人の家で庭師を続けています。帰国後も福岡やつくばの官舎に入っていましたが、ベランダで細々と野菜作りを続けました。自宅のある千葉県の大多喜の自宅の庭には、今、ブロッコリー・キャベツ・空豆・レタス・大根・ほうれん草・チンゲンサイがすくすくと育っています。

平成21年度まちづくり税制セミナー開催

会場 中央大学駿河台記念会館 5月29日(金)

(申込方法: 当センターのホームページ <http://www.tosinouti.or.jp> にアクセスして下さい。)

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



「農を生かした都市づくり」
冊子を刊行
(1,500円、送料別)

編集後記

○年末、年始にかけ姪の留学しているオーストラリアに行く機会に恵まれた。我々夫婦の行き先は、メルボルン市であるが、日本からの直行便がなくシドニーで乗り換え16時間かかり目的地に到着した。今回の旅の目的は姪のホームステイの家庭への訪問、気球への乗船、海岸に上陸する自然のペンギンの鑑賞と3日間の日程を比較的ゆっくりと過ごした。第1日目は姪のホームステイ先への訪問であるが、メルボルン市から電車で1時間ほどの郊外にあり、庭にプールもあるようなゆったりとした家であった。ここでは我々とホームステイ先の家族及びその友人の家族、総勢9名でピクニックに行った。この時いた両家族の子供達であるが、上が4歳で女の子が2名、下2名が男の子で3歳くらいであったが、人形の

ようにかわいらしい子供達であった。この子らと共に車2台に分乗し途中で昼食を摂り、パッフィン・ビリー鉄道に乗り乗るため片道約1時間程ドライブをした。ピクニックから帰り妻が日本食を作る約束をしていたので、台所を借り用意していた材料で調理をした。現地で買った野菜はジャガイモにしる、ピーマン、ニンジンすべてが日本のサイズより大きい味が雑ではなかった。(これは土地が肥沃なためか?) 料理のメニューは、天ぷらと、ちらし寿司であったがなかなか好評であった。あつという間に時間が過ぎ家族ともお別れのときがきたが、親切にも車でホテルまで送ってくれた。以上が第1日目の行動内容であるが、2日目、3日目の行動内容を記すには紙面の都合もあることからまたの機会としたい。(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. 03-6691-3709(直)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
2009新春号(第58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21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>