

都市農地と まちづくり

第63号

2010年春季号



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



写真左は兵庫県宝塚市の戸建て住宅地「ビレッジガルデン宝塚フルル」
写真右上は横浜市泉区にある共同住宅「さくらガーデン」。この字型に囲まれた所に農菜園がある
写真右下は米国カリフォルニア州デービス市にあるコモンハウス、手前は菜園

CONTENTS

■ まど

- 「新たな協同の創造」と都市農業対策 1
全国農業協同組合中央会 常務理事 伊藤 澄一

■ 地域をひらく知恵

- 定期借地権を活用したコミュニティデザインによるまちづくり「ビレッジガルテン」 2
シティサイエンス(株)取締役副社長 小林 孝明
- 農地法施行後の都市農地の有効活用と農地税制 6
(株)経営サポートシステムズ代表取締役 今仲 清

■ 情報アラカルト

- 都市農地の現代的意義とグリーン・エコライフのすすめ 11
早稲田大学客員教授 進士 五十八
東京農業大学学術研究員 青木 いづみ
- 「畑DE婚活」イベントや「園芸療法」も 16
一約40箇所の体験農園事業を展開、遊休地を活用しているマイファーム
(株)マイファーム代表 西辻 一真
- 三鷹市中央ジャンクション周辺のまちづくりの動き 19
(財)都市農地活用支援センター理事 佐藤 啓二

■ アドバイザーのイチ押し事例

- 美しいまち、楽しいまち、美味しいまち 24
もっとあったらいいな!美・楽・美のある街が
明海大学不動産学部 教授 齊藤 広子

■ 定期借地権コーナー

- 平成20年度 事業用定期借地権実態調査における事例紹介 28
(財)都市農地活用支援センター 理事 佐藤 啓二
普及部 佐藤 一夫

■ お知らせコーナー

- 当センターの平成22年度事業計画と最近の取り組み等 30

■ 編集後記



「新たな協同の創造」と都市農業対策

全国農業協同組合中央会 常務理事 伊藤 澄一



J Aグループは、昨年10月の第25回 J A全国大会において「大転換期における新たな協同の創造」を決議し、その実践に取り組んでいます。

都市農業の分野では、都市農業の振興や都市農地の保全等について明記しています。この間、実務者・専門家による「都市農業対策研究会」において『J A都市農業振興方策（仮称）中間とりまとめ』を策定しました。これは、都市計画法等の検討の動向を踏まえ、都市農業・都市農地の位置づけ、都市農地の保全・利用のあり方など、都市農業振興の政策提案でもあります。

【大会決議における都市農業対策】

大会決議は、副題として「農業の復権」・「地域の再生」・「J A経営の変革」の3点を掲げました。「新たな協同の創造」は3点を実現していくために、地域での組合員間の協同、地域住民と多様な地域組織との広範な連携によりネットワークの構築をめざしています。

都市農業については、以下の3点に取り組めます。

- ①消費地近郊という立地を活かし、都市住民に新鮮な農畜産物を供給する。また、農産物直売所の設置を促進し、地場産農畜産物の学校給食への提供を支援する。
- ②J A・組合員が設置する体験農園・市民農園を支援し、子供たちや都市住民の農業体験ニーズに応える。これらを通じて、都市農業への理解促進を図る。
- ③都市農業のもつ防災・環境保全機能のPRなど都市農地保全につながる取組みを積極的に

展開する。さらに、農地法・都市計画法改正の動きを踏まえ、都市農業の継続性と次世代への農地継承に向けた政策の確立を求めていく。

言い換えれば、都市農業振興対策は、「生産基盤の維持」と「国民理解の促進」を両輪に据えた、都市地域における生産者と住民が一体となった「新たな協同の創造」です。

【中間とりまとめについて】

大会議案と並行して検討してきた「中間とりまとめ」は、J Aグループの目指す都市農業・都市農地の将来の方向を明らかにし、自らの実践事項ならびに都市農業関連法・税制に対する政策提案を整理しました。

国土交通省は、都市計画法改正に向けた検討のなかで「エコ・コンパクトシティ」を新たな都市づくりのキーワードにしています。この構想において、都市農地は重要な役割を果たすものとして期待され、「計画的かつ長期的な保全が必要」と強調されています。国の動きに対応してJ Aグループが推進すべき都市農業対策は、「都市農業者の育成、効果的な基盤整備手法による生産基盤の確保」と「都市農業・農地のもつ多面的機能に対する国民理解の促進」を柱に、必要となる法制度ならびに税制度について提案しています。

この「中間とりまとめ」により、J Aグループの都市農業対策に関する考え方と方針提示に至ったことから、今後は政府の都市計画制度の見直しや税制改正に関する動向等を踏まえながら、政策提案等の詳細検討を進めてまいります。

定期借地権を活用したコミュニティデザインによるまちづくり「ビレッジガルテン」

シティサイエンス(株) 取締役副社長 小林 孝明

豊かさを測る基準の見直しビレッジガルテン



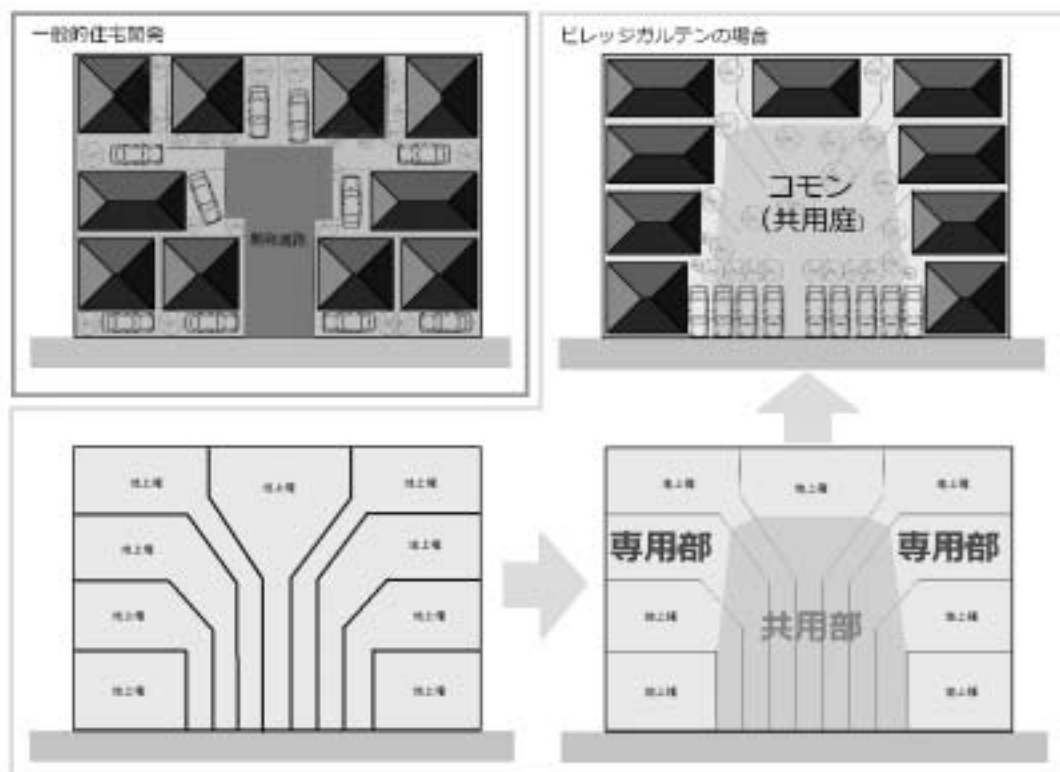
著しい成長を遂げ、世界有数の経済大国となった日本だが、その反面、経済成長ほど豊かさや幸福を感じていないのが現実。2006年

に世界178カ国対象に行なわれた調査結果「国民幸福度ランキング」で日本は90位、上位過半数にも入れていない。経済的豊かさは幸福には必ずしも直結しない。幸福度の高い国々に共通するのは暮らしに“互助”“自助”の精神が備わっていること。これは数十年前、私たち日本人も有していたコミュニティ機能。良質な住環境とは、これに等

しく、家の豪華さ、合理性、利便性では図れないのではないだろうか。ビレッジガルテンが目差す良質な住環境とは、“ふれあうことのできる住環境”。「向こう三軒両隣」で見守りあい、喜びを分かち合えるハード・ソフトがあること。豊かな暮らしを創造するプロジェクトはここからスタートした。

ビレッジガルテンの基本形

開発道路を設けて接道を確保し、できるだけ多くの区画を詰め込もうとする一般的住宅開発と相違し、ビレッジガルテンの場合は図のようにすべての区画が接道するように分筆、そこに定期借地権（地上権）



ビレッジガルテン事業イメージ図

を設定。各区画よりすこしずつ土地をもちだし共用部とし、そこをコモン（共用の庭や駐車場、菜園等）として利用していくというもの。所有権では事業的に弊害となりかねない分筆形状、管理形態も定期借地権であれば課題とならず、実際はメリットとして作用することも多い。

このようにコモンを設けることで生まれるのは景観のゆとりだけでなく、自然に挨拶を交わすことや共用部の利用と管理によってはじまるコミュニケーション。つまりはコミュニティの育み。もちろん誰もがすぐに社会的になれるわけではなく、コミュニケーションのきっかけとしてのイベントなど、ビレッジガルテンにはソフト面サポートも重要なコンテンツのひとつとしてプログラムされている。

事例紹介（1）明石市某所

賃貸集合住宅の跡地で荒地化していた神社境内地の一部約6,000㎡の開発。ビレッジガルテンとしては大型の事例。人々が集う森（杜）の再生をテーマにそもそも土地にある起伏をできるだけ活かした表情豊かな開発。27軒で囲む広大な芝生のコモン（共用庭）には広葉樹を中心に多様な中高木と数十種類の

ハーブが植栽され根付いている。各戸分の菜園も設けられており、育て、収穫する喜びを分かち合うコミュニティがここにある。バーベキュー大会や、コモンに造られたピザ釜を利用しての手作りピザパーティー、草引き、落ち葉焚き、餅つき、苗植えなど、既にNPOのプログラムではないまちの恒例イベントもできつつあるということ。居住者による自主管理にも自然にルールと役割が生まれ、休日に限らず向こう三軒両隣以上の交流となっている。絶えずコモンには居住者の姿があり、お互いを見守りあうヒューマンセキュリティが働いている。



街びらきの様子



住戸で囲むコモンは1,400㎡以上。車の侵入の無い広大な緑の景観を形成

事例紹介（2）八尾市某所

土地所有者が高齢により耕作し続けることが困難になった都市農地をビレッジガルテンとして開発。8軒で共用し居住者が自主管理するコモン（共用庭）は60坪強。乳幼児から10代、20代、30代…70代まですべての世代層が揃うコミュニティ。車の進入のないコモンには絶えず子供たちの歓声があり、それを



公園のような緑量の景観が生活ステージ



菜園では様々な野菜づくりが行われ、収穫の歓びに加え、交流と学びの場となっている



荒地化し、ゴミの不法投棄なども多かったという開発前の現地



3階建や狭小戸建住宅がひしめく周辺の街並みに比較して、圧倒的なゆとりの空間が実現

見守る大人の目があり、家族を超えたもう一つのファミリーが育ち始めている。まちにおける各世代の役割が自然に決まり、管理がスムーズなだけでなく、コモンをどう進化させていくかという将来計画までが常に話し合われている。天気の良い日には必ずミセスが集まりコモンでランチ、週末にはご主人方が朝早くから庭で交流している姿が見られる。居



誰と誰が兄弟姉妹なのかわからないほど
この子供たちは仲良く元気に遊び、学び、思いやる



休日に限らず居住者は自然に集い、
食材をもちよっての宴は日常の風景

住者の声としては「庭が気になり早起きになった」「人との会話が増えてうれしい」「子供がよく食べるようになった」「休日家にいることが楽しいので出掛けることが少なくなった」など。

ビレッジガルテンからの声

2004年第1号の完成から現在までに大阪府・兵庫県を中心に10件以上の実績を数えるビレッジガルテン。居住者からは「会話が増えた」「育てる楽しみが増えた」「休日の外出が減った」「助け合って子育てできている」「子供を叱らなくなった」とうれしい声が続いている。共用庭の自主管理についても「楽しめているし、苦痛ではない」が多い。庭の管理の中心を担い「ここで自分の役割ができた」という高齢者も。

土地所有者に求められる「ローリスク」と 「誇らしさ」を兼ね備える土地活用方法

近年、土地活用の相談において、必ず土地所有者の方から「売りたいくない」「初期投資リスクが不安」「後の手間やコストが不安」「先祖に、子孫に、近隣に、誇らしい方法（地域貢献したい）」等の要望がある。ビレッジガルテン土地活用では■公租公課の節税効果■地代の一部を先に受け取れる前払い地代方式■保証金制度■土地上に建つ建物や施設などはすべて居住者によって維持管理■契約期間終了時には確実に土地が返還される。等、他の事業（賃貸マンション経営など）に比較し、リスクが大きく軽減、悩みを解消。また、美しい景観によって周辺にも貢献し、誇らしい土地活用が実現している。

農地法施行後の都市農地の有効活用と農地税制

(株) 経営サポートシステムズ代表取締役 今仲 清

はじめに

国際的な穀物価格の高騰や輸入食料品の残留農薬問題に象徴されるように食の安全性と安定供給への不安が増大している中、我が国の農地面積はピーク時の約7割の水準まで減少し、耕作放棄地が増加している。そこで、国内の食糧供給力の強化等を目的として改正農地法が平成21年12月15日に施行された。これと同時に相続税・贈与税の納税猶予制度についても改正され、同時に施行されている。本稿ではこれらの改正法の内容とこれからの都市農地活用についてまとめることとする。

I 農地法改正の概要

1 農地関連制度の基本を「所有」から「利用」に

旧農地法は「農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて・・・」としていた。この考え方を「・・・農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する者による農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずる・・・」とした。このように農地耕作者自らが所有するという原則から、農地を農地として効率的に利用することを促進するために農地所有者以外の者が農地の利用権を保有できるように改められた。

2 農地権利保有者の責務を明確化

耕作放棄地の増大に対応するため、また、農地所有者以外の者が農地の利用権を保有できるように改められたことに対応して、農地の所有権、賃借権な

どの権利保有者は、その適正かつ効率的な利用を確保しなければならない旨の責務規定が設けられた。

3 農地の貸借についての改正

(1) 農地の貸借を拡大

改正農地法施行後は農地の権利移動については、農地の権利を取得しようとする者が次のような者であるという許可要件を維持するとともに、農地の貸借について、農地を適正に利用していない場合に貸借を解除する旨の条件を契約に付させることによって個人には農作業に常時従事すること、法人には農業生産法人であることの要件を課さないことができることとされた。

- イ 農地のすべてを効率的に利用すること
 - ロ 個人の場合は農作業に常時従事すること
 - ハ 法人の場合は農業生産法人であること
- 農地を借りて農業経営を行うことができる要件

- ①農地を適正に利用していない場合に貸借解除する旨の条件が契約に付されている
- ②地域の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的な農業経営を行うことが見込まれる
- ③法人にあっては、その業務執行役員のうち1人以上のものが農業に常時従事することが認められる

(2) 農地の賃貸借期間の延長

農地の賃貸借の存続期間は民法によって20年以内とされているが、50年とされた。

4 リース特区が全国に拡大

平成17年には農業基盤強化促進法の改正で、農地利用集積円滑化事業として市街化区域以外の区域において市町村が「耕作放棄地や耕作放棄地になりそうな農地等が相当程度存在する区域」として市町村

基本構想を定めることによって、市街化区域以外の区域が存在する全市町村において農業生産法人以外の法人であっても農地の賃借権の設定の農地法3条許可を特例的に許可することができることとされた。その実施主体は市町村、農業協同組合、又は一般社団法人若しくは一般財団法人であって一定の要件に該当するものとされていた。今回の改正でこの参入区域にとらわれずに全国どの場所でも農地の賃借が可能とされた。なお、貸付の実施に当たっては、農地用地利用集積計画のしくみを活用することとされており、そのしくみを活用すれば設定・移転された賃借権等は、法定更新が適用されず、存続期間の満了により農地は確実に返還されることとなる。その意味で農地に定期借地権が導入されたといえよう。

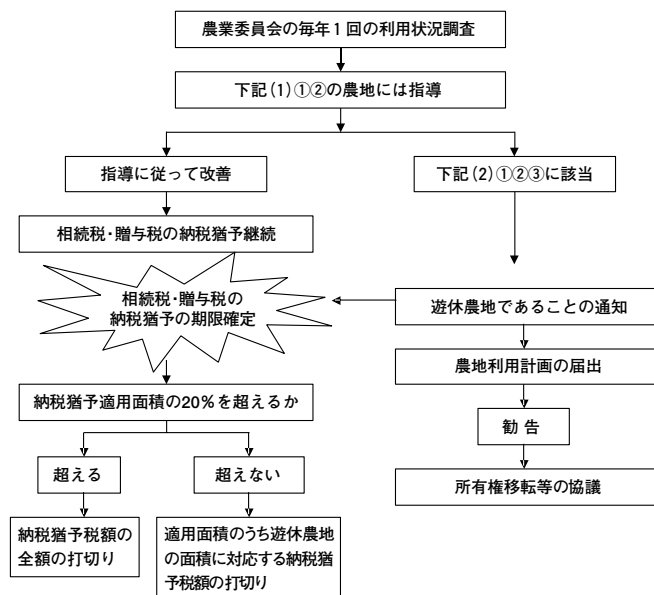


図 遊休農地である旨の通知と納税猶予

5 遊休農地対策を農業委員会が実施

(1) 農地の利用状況調査

耕作放棄地が目立ってきて社会問題化しているため、農地法に第4章として「遊休農地に関する措置」が規定され、農業委員会は毎年1回、その区域内にある農地の利用状況について調査を行わなければならないこととされた。その上で次のような農地があるときにはその所有者及び所有権以外の権利を保有する者に対して農地の利用増進を図るために必要な指導をすることとされた。

- ①現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地
- ②その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比して著しく劣っていると認められる農地

(2) 遊休農地である旨の通知

農業委員会は利用状況調査をし、指導を行ってもつぎのいずれかに該当するときは、その農地所有者に対してその農地が遊休農地であること及び上記(1)①又は(1)②のいずれに該当するかを通知することになる。

- ①指導を行っても相当な期間、その指導に係る農地に農業上の利用の増進が図られない場合
- ②指導に係る農地について、所有権に関する仮登記

上の権利が設定されていることを理由にその農地の所有者がその指導に従う意志がない旨を表明したとき、その他その農地の農業上の利用の増進が図られないことが明らかであると認められる場合

③その農地について指導をすることができない場合

(3) 農地の利用計画の届出、勧告、所有権移転の協議など

遊休農地である通知を受けた遊休農地所有者又は賃借権等によって農地を使用収益しているものは、通知があった日から起算して6週間以内に、通知に係る遊休農地の農業上の利用に関する計画を農業委員会に届けなければならないこととしている。その上で届出がない場合や、計画の内容が適切でない場合あるいは計画にしたがって利用されていない場合には、必要な措置を講ずべきことを勧告しなければならないとしている。

その勧告に従わないときには、農地保有合理化法人などの遊休地の所有権の移転や賃借権などの権利の設定を希望する法人等との協議を行うことを通知することとしている。

6 その他の農地法改正のポイント

その他次のような農地法改正が行われた。

- (1) 農地転用規制の厳格化

- (2) 転用違反の罰則強化
- (3) 農地取得下限面積の柔軟化
- (4) 許可不要による農地取得の届出義務
- (5) 世帯員の範囲拡大

Ⅱ 農地の相続税・贈与税の納税猶予制度の改正

農地法改正に合わせて農地の相続税・贈与税の納税猶予制度についても次のように改正され、農地法と同時に施行された。

1 市街化区域以外の農地の納税猶予制度の改正

市街化区域以外の農地、つまり市街化調整区域、未線引き区域（白地）および都市計画区域外の農地について次のように6つの改正が行われた。

(1) 一定の貸付を適用対象に加える

改正前の農地法は、原則として農地所有者が自ら農業経営を行うことを要求していた。農地の納税猶予制度は農業経営基盤強化促進法の規定に基づいて認定を受けたものを除いて農業後継者が自ら農業経営を行わなければ適用を受けることができなかったのであるが、改正法施行後は、農地利用集積円滑化事業に基づいて貸し付けられた農地を相続税・贈与税の納税猶予制度の適用対象とされた。

(2) 20年営農継続による免除措置を廃止

相続税の納税猶予の適用を受けると、その猶予税額について次に該当すると猶予税額の全額が免除される。

- (イ) 相続人が死亡した場合
- (ロ) 農地を生前一括贈与した場合
- (ハ) 相続税の申告期限から営農を継続して20年経過した場合。ただし、都市営農農地等については除外されるため終生営農。

市街化区域以外の農地の納税猶予においては、相続税の申告期限から営農を継続して20年経過した場合の免除措置が廃止された。この結果市街化調整区域と未線引き区域（白地）及び都市計画区域外の農地と三大都市圏の市街化区域の都市営農農地等において20年免除の規定がなくなり、三大都市圏以

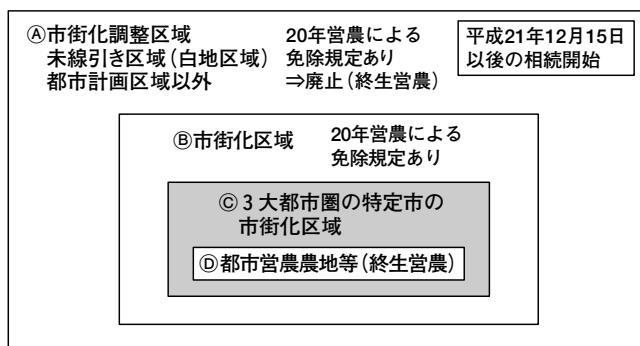
外の市街化区域の農地だけに20年免除の規定が残ることになる。

(3) 猶予期間中のやむを得ない事情による貸付でも猶予継続容認

農地の納税猶予適用期間中に身体障害等のやむを得ない事情によって営農継続が困難になった場合には、農地の貸付（営農の廃止）をしたときについても、納税猶予の継続を認めることとされた。

(4) やむを得ない一時的営農停止でも納税猶予継続を容認

災害や疾病等のやむを得ない事情で一時的に営農ができなくなることはよくある。現行の取り扱いでは、法律上は直ちに納税猶予が打ち切ることとされている。改正後このような場合でも営農を継続しているものとする取り扱いを明確化された。



■ 農地の納税猶予を受けることのできない区域

図表 都市計画区域と農地の納税猶予

(5) 納税猶予打ち切りの場合の利子税の税率が引き下げられた

納税猶予の適用を受けているものが特例適用農地を譲渡や転用などをした場合には、猶予税額にかかる利子税の納付が必要だが、その利子時の利率が終身営農となるものに限って本則年6.6%を年3.6%に引き下げられ、結果として変動利率の特例の適用を受けた利率が現行年4%を年2.2%（日本銀行の基準割引率年0.5%の場合）に引き下げられた。

(6) 総面積の20%超の譲渡等の場合の納税猶予取消事由の改正

納税猶予中に農地を譲渡したり転用したりすると、

表 農地法改正に伴う相続税等納税猶予制度の改正

		市街化区域外農地 〔 ・市街化調整区域 ・未線引き区域（白地） ・都市計画区域以外 【転用には許可が必要】	市街化区域内農地【届出で転用可能】		
			三大都市圏特定市※		
			生産緑地	それ以外	
対象農地	改正前	自作農地	自作農地	自作農地	対象外
	改正後	自作農地、農業経営基盤強化促進法による貸付農地	自作農地	自作農地	
免除要件	改正前	20 年自作	20 年自作	終身自作	
	改正後	自作又は貸付により農地としての利用を終身継続【既適用者の経過措置】 ・すでに納税猶予の適用を受けている農地は、引き続きその全てを自作する場合、従来どおり 20 年自作で猶予相続税額が免除。 ・農業経営基盤強化促進法に基づき貸付も可能。その場合、納税猶予適用農地すべてにおいて農地として利用を終身継続する必要あり。	20 年自作	終身自作	
疾病等の扱い	改正前	貸付や耕作放棄をした場合は打ち切り	貸付や耕作放棄をした場合は打ち切り	貸付や耕作放棄をした場合は打ち切り	
	改正後	【一時的に耕作できない場合】 ・疾病等のやむを得ない事情により一時的に営農できない場合、農作業委託をすることにより適用農地を適正利用している限り、納税猶予継続する旨を国税庁が明確化する予定。 既適用者も適用。 【将来にわたって営農継続が困難な場合】 ・身体障害等のやむを得ない事情により恒久的に営農が困難になった場合、貸付しても、納税猶予継続。既適用者も適用。 営農困難時貸付の適用要件 ①精神障害等級 1 級 ②身体障害等級 1 級又は 2 級 ③要介護 5			
20%超の譲渡	改正前	全て打ち切り	全て打ち切り	全て打ち切り	
	改正後	農用地区域内の農地を農業経営基盤強化促進法により譲渡した場合は、20%超を譲渡しても譲渡部分のみ打ち切り	全て打ち切り	全て打ち切り	
利子税	改正前	4% (特例適用)	4% (特例適用)	4% (特例適用)	
	改正後	終身利用の農地について納税猶予打ち切りの場合 2.2%（特例適用）	4% (特例適用)	終身自作の農地について納税猶予打ち切りの場合 2.2%（特例適用）	

※平成 3 年 1 月 1 日現在の特定市であった区域

その譲渡などをした農地の面積が猶予を受けている農地の総面積の20%以内の場合には譲渡などをした割合に相当する猶予税額とその経過年数に応ずる利子税の納付をしなければならず、20%を超えると猶予税額の全額とその経過年数に応ずる利子税の納付をしなければならない。改正後は、農用区域内の特例適用農地を農業経営基盤強化促進法の規定に基づいて譲渡した場合には、総面積の20%を超える場合でも、納税猶予の取消事由としないこととされた。ただし、譲渡などをした割合に相当する猶予税額とその経過年数に応ずる利子税の納付は必要である。

2 市街化区域内の農地の納税猶予

三大都市圏以外の市街化区域の農地、三大都市圏の市街化区域内で生産緑地の指定を受けていない農地等及び三大都市圏の市街化区域の都市営農農地等つまり全国の市街化区域内農地のすべてについて、次の改正が適用される。

○適用される項目

- 上記1の内(3) 猶予期間中のやむを得ない事情による貸付でも猶予継続容認
- (4) やむを得ない一時的営農停止でも納税猶予継続を容認
- (5) 納税猶予打ち切りの場合の利子税の税率の引き下げ

3 「遊休農地」による取消事由の見直し

「遊休農地」である旨の通知を農業委員会から受けると、その通知があった時点で農地の納税猶予の期限が確定することとされた。今後は農地法に基づいて農業委員会が年1回調査をし、その結果によって通知することになるわけで大きな変化といえよう。

1 納税猶予の適用はより慎重に

農業委員会による年1回の利用状況調査と営農していない場合の「遊休農地」通知の厳格化は、相続税の納税猶予の適用を受けるか否かの意思決定について従来以上に慎重に行うことを求めているといえよう。農業後継者が不足している状況の中、相続税の納税猶予適用にあたっては、制度改正を十分に理解したうえで納税猶予適用の意思決定を行う必要がある。

2 市街化区域以外の区域については貸付も

市街化区域以外の区域の農地については、農業経営基盤強化促進法の規定による貸付農地に納税猶予が適用される。農地所有地域においてそのような制度があるか否かを確認し、適用可能であれば相続開始までにこの制度による貸付を検討することも必要な場合もあろう。

3 終身営農と20年営農の混在に注意

従来は三大都市圏の特定市の生産緑地等のみ相続税の納税猶予の適用期限は終身営農であったが、平成21年12月15日以後の相続開始から、全国の市街化区域以外の区域の農地の相続税の納税猶予についても終身営農となり、三大都市圏の特定市以外の市街化区域のみ20年営農による免除となった。

4 相続の場合の農業委員会への届出

相続等により許可を受けることなく農地の権利を取得した者は、農業委員会にその旨を届け出なければならないこととされ、これを怠った場合には10万円以下の科料が課せられることとされた。納税猶予を受ける場合には農業委員会に届出を怠ることは考えられないが、そうでない場合には手続きを怠らないよう十分留意する必要がある。

都市農地の現代的意義とグリーン・エコライフのすすめ

早稲田大学客員教授 進士 五十八
東京農業大学学術研究員 青木 いづみ

1 グリーン・エコライフの提案



政治の閉塞状況もあって、多くの市民が内に向かって深く考え、行動しはじめている。

これまでの生き方、これからの生き方。果たしてどんな暮らし方が、本当の幸せというものなのか。環境時代のライフスタイルでは何が大切なのか。



それを考えること、そこに「農」の意味や価値がみえてくる。

都会は便利で快適だと思ってきたが、心を十分に充たしてはくれない。静かに、しかし生命感をじっくりと味わえる時間を過ごすには、緑や土、農のある暮らし、そして里地里山へとイメージが膨らむ。

このたび私は『グリーン・エコライフ——「農」とつながる緑地生活』（小学館、2010年3月発行）を上梓した。きっかけは本誌の都市農地活用支援センターの佐藤理事からのご相談で、都市における農地政策の見直しの必要性、都市農地の意義の再確認、とりわけ市民農園の重要性を再認識して、現在展開されつつある新たな市民農園ビジネスを展望し、これからの「農」的ライフスタイルを模索しようと、研究会を発足、その結果を『都市における農園芸生活と市民農園の活用に関する研究 報告書』（2009年12月）にまとめたが、これを市民向けに書き下ろしたのが本書である。

これまで私は『「農」の時代——スローなまちづくり』（学芸出版社、2003年）などを上梓してきたが、「農」の大切さをひとりひとりの市民の腑に落ちるよ

うにその思想を伝えないと、大きな運動にならないと痛感したからである。

以下、本書の要旨をご紹介します。都市社会における「農」の重要性が伝えられアクションが起こるよう、その輪が広がることに期待したい。

2 なぜ都市に「緑」と「農」が必要か

「緑」と「農」は違うのだろうか。

今でこそ、「緑」と「農」を同義に用いても、違和感を唱える人は少ないが、ひと昔前、高度経済成長期には、「農」は「田舎くさい、古くさい、格好悪い」ものであったし、地価が高い都市で農地は無用とされた。「農地は緑ではなくて土色ですよ」と私に言う人もいた。

前述したように、「農」は「生きた緑」の最たるものの、無機機械的な都市に有機的生物的な環境を少しでも回復させる、大切な「緑」なのである。都市にオープンスペースを導入する努力が続けられてきたのは、人工化・過密化が進む都市を生物が生きられる環境にしようという人間の生物的なバランス感覚の結果であった。真にバイオリジカルでオーガニックな環境を取り戻すには、美しく整備された公園ではなく、生命を育む「農」的緑地こそ必要なのである。

都市計画では市街地は市街化区域として、農地は市街化調整区域か白地地域、と線引きされてしまう。都市は消費地だと考えるから、一次産業は排除される。しかし本来は、都市的土地利用として、保安林や公園など都市計画緑地や社叢（神社の森）など歴史的緑地と同様に、農地も用途地域の一分区として永続的に農地が担保される必要があるのである。

私が1975年に発表した「住環境におけるグリーン・ミニマム研究」では、「緑」が充足していると実感するには、日常生活圏（300m四方のグリッドとして設定）において自然面率が50%以上必要という結果だった。ここでいう自然面率とは、樹林や草地などの緑被面のみならず農地や裸地面、池や河川などの水面、河川敷や線路などの砂利面も含まれる。透水性・通気性がありバクテリアや昆虫、鳥類などの生息環境となりうる、生命を育める地表面の割合である。自然面率50%とは、例えば東京世田谷区の成城の住宅地のような建ぺい率の環境で、余裕のある恵まれた住環境ではあるが、都市で実現不可能とはいえない。自然面率に種類や土地所有は問わないからである。公園でもプライベートな庭でも工場の緑地でも、道路の植栽帯や河川緑地でも農地でもかまわない。屋上緑化や透水性舗装の面積もカウントしてよいだろう。ただし、アトリウム植栽など外気に接していないインドアの緑は含めない。我々が必要とする「緑」は、生きた緑、生態系とつながった「生きられる環境」を表象する「緑」だからである。

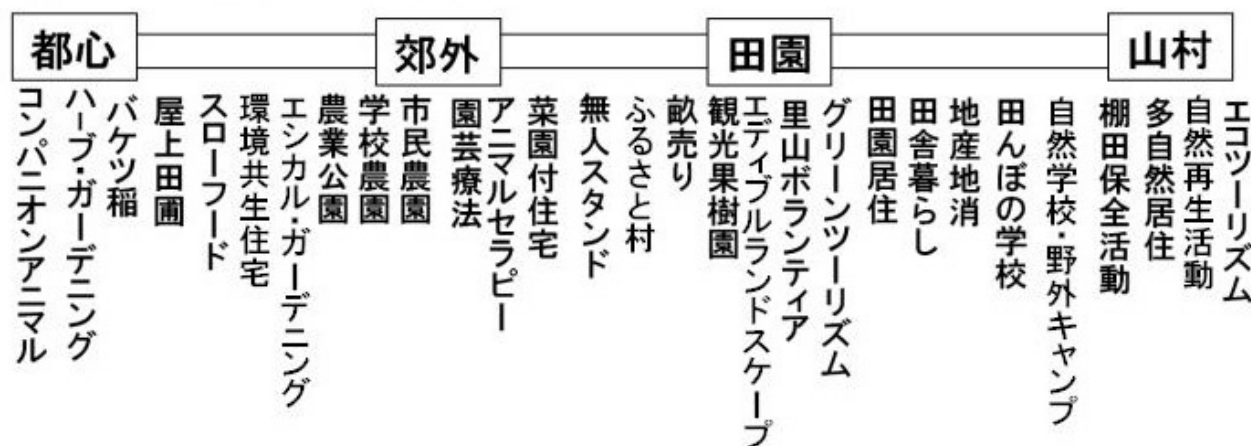
これまでの都市緑化の最大の問題点は、「緑化」という言い方にある。灰色の都市を緑色にという切迫感から、とにかく植栽しなければと、室内緑化・壁面緑化・屋上緑化と、都市の隙間を緑で埋め尽くす努力をしてきた。近年の建築確認に伴う緑化義務では、面積は何パーセント、樹木は何本以上と数値で義務づけられる。結果、植栽に適さないところに

無理やり植栽され、本数を満足させるために過密植栽となり、その後の管理は問われなため管理不良で見た目も無残な緑化となる。また、ツツジ種類による植え潰しは、たとえ生きた植物による緑化でも、「生きられる環境」としての充足感を感じさせない。

生きた「緑」を実感できる最たるものが農地である。農地は、当然ながら我々人間の食料生産の現場である。農地に触れること、「農」的体験をすることは、都市生活において日ごろ忘れがちな、我々人間も生き物であり動植物の生命をいただいているということをもさに実感する機会となる。六本木ヒルズの屋上田んぼは、小面積で食料生産の場とはいえないことは誰でも承知だが、「生きられる環境」を象徴する「農」的風景の癒し効果を実証してくれている。世田谷区や三鷹市、横浜市では市区内の生産緑地を取り込んだ都市マスタープランを作成している。地価の高い都市では公園などの公共緑地を増やすのは至難の業だが、細々と残る農地を保全活用し、ネットワーク化すれば、グリーン・ミニマム50%は実現可能な生活環境像といえる。

3 「農」を市民生活や地域社会へとつなぐ

いまや大都市圏の市民農園は、どこも応募者多数で順番待ちという人気ぶりである。日本の市民農園は戦前にすでに京都市で開設されているが、戦後自



都市民の「農」とのふれあいメニュー



アグリシティ成城



千葉市萩台市民農園



甘楽町の市民農園

作農を保護する農地法によって存在できなくなった時代がある。都市化の進行や農村を知らない都会人たちは、「農」的体験を求めるようになる。1960年代以降、都市民のレクリエーション需要を受けて都市近郊農家の観光農園的の市民農園が開設されるようになり、1975年に市民農園をレクリエーションとして認める通達、1989年に特定農地貸付法、1990年には市民農園整備促進法が制定され、市民農園は合法的にビジネス展開が可能となった。現在、公共だけでなく、農家、NPO団体、民間企業などが市民農園を開設し、その種類も、一坪農園から宿泊施設を備えたクライングルテンまで様々で、区画面積や付帯施設の充実度、園芸教室などのサービスによる多様化

や差別化が進んでいる。

どのような市民農園がよいのか。世田谷区の区民農園調査では、近隣の農家による農業指導や作物品評会などの利用者同士の交流などが行われている農園は、管理が行き届いていて作付けもよいことがわかった。利用者同士や近隣農家などとの交流を促す仕組みのある市民農園は、園芸の腕を磨きあい、周辺区画まで草取りするなど、利用者同士の協調・協力が生まれてくる。管理が行き届いたきれいな市民農園なら、地域住民にも喜ばれる。さらに収穫祭などのイベントを通して地域コミュニティの核にまで発展できればなおよい。

市民農園ばかりではなく、近年は自宅の庭やベラ

ンダでのガーデニングでも「農」は人気で、花よりもハーブや野菜の苗が売れる。見て楽しむだけでなく収穫して味わえる。園芸仲間をつくってオープンガーデンを実施したり、町ぐるみで花鉢による安全安心まちづくりに取り組むなど、各地でガーデニングからのまちづくりが行われている。手塩にかけた植物がきれいな花や実をつけたら、誰かに見せたいのが人情である。見知らぬ人とも園芸談義なら気軽にできる。また、手入れされた花鉢のある道は安心して通りやすいし、美しい庭を見せる家は泥棒を寄せ付けないという防犯効果もある。個人の楽しみが町を美しく安全にし、地域のコミュニティまでも育くむガーデニングは、市民のグリーン・エコライフの一つのモデルとして普及することが期待される。

4 これからは経済福祉から環境福祉へ

私は数十年前から「経済福祉から環境福祉へ」を提唱してきた。お金で人々を幸せにしようとするのが経済福祉である。これまでは、高齢者には無料パスを与えたり老人ホームに収容したり、児童の場合はひたすら安全第一の施設投資をして、生きる力を奪ってしまった。

人間は、第一に生き物であり、自然と触れ合わなければ生命力が減退してしまう。次に社会的動物として仲間との共同作業が必要なのである。緑豊かな環境で仲間をつくり幸福にすること、これこそが環境福祉である。その実践のひとつとして、私たちは園芸福祉活動をすすめている。

園芸福祉は、花や野菜などの園芸活動を通じてみんなで幸せになろうというものだ。「農」とのふれあいを個人の楽しみから仲間づくりへ、地域社会へと広がっていく。

園芸福祉活動は近年、農業高校の「生物活用」という授業科目や、生活科の主要科目として取り入れられるなど、教育の場で注目されている。園芸福祉士という資格も取得できるので、教育目標に掲げやすいこともあるが、園芸福祉は人間の中に潜在する生命愛、人間愛、郷土愛を目覚めさせ、人間性を育

むことにつながる。逆ピラミッド型の人口分布の超高齢化社会を目前にして、これからは行政主導の福祉政策ではなく市民による多面的な福祉活動が期待される。市民の園芸福祉活動を、行政が都市政策や産業・教育政策など様々な面からサポートすることが望まれる。



信州松本 坊主山市民農園

5 「農」は人づくり、地域づくりに有効

地球環境問題が深刻な今、行政も市民も企業も環境への配慮は当然であるが、環境問題の根本的解決には環境教育がぜひとも必要である。都会で育ち、自然体験・農体験が乏しい子どもたちには、知識教育だけではなく、体験教育による環境理解が重要だ。

日本では1997年から文科省・環境省など四省連携でエコスクール事業がすすめられ、翌1998年に「総合的学習の時間」ができ、2003年には環境保全活動・環境教育推進法が環境省・文科省・農水省・経済産業省・国交省の五省共管で制定される。

70年代の環境教育（EE）は自然保護教育だったが、現在では「持続可能な開発のための教育」（ESD）と定義され、エコロジーから貧困・ジェンダー・民族問題・平和問題にまで拡張しつつある。

そんな中でエコスクール事業が進められている。学校建築をエコロジカルにしたり学校内にビオトープをつくるといった施設整備と、カリキュラムの充



実、地域住民も巻き込んでのさまざまな取り組みなど、ハード・ソフト両方が大切だ。特に、子どもの頃の自然体験・農体験は、原風景としてその子どもの自然観を育む。通学区域のみどり率が高い小学校のほうが自然体験を描いた作文が多いそうだ。学校の通学途中の農地は遊びながら自然体験ができる場として大変重要である。

環境教育は食育ともつながっている。埼玉県ではすべての学校に田んぼか畑を付置し、世田谷区立喜多見小学校では子どもたちが30品目の野菜をつくり、近隣の学校と作物の交換をして給食の材料にしている。食育推進基本計画で推進が掲げられた教育ファームは、本物の農林漁業体験を通じて食べ物のありがたさを知る食農教育の場となっている。農林漁業の大変さ、「食」のありがたみ、安全性の問題、食料自給率や地産地消、農地荒廃の問題などまでを含んだ社会教育・環境教育の試みである。子どもたちが「農」的体験を通して人間性を回復し、環境意識を高めることの重要性がようやく認識されてきた。

子どもだけでなく、大人はグリーン・ツーリズムで「農」的体験をする。これも発祥はヨーロッパで、ドイツやイギリスなどでは休日の過ごし方として定着、とくに法律で5週間の連続休暇を義務づけているフランスではバカンスの過ごし方の定番になってきている。日本でも1992年から農山漁村の経済活性化政策として振興されてきた。

教育ファームやグリーン・ツーリズムは、都市と農村が交流する機会となる。棚田風景の美しさにふれて棚田ボランティアを始める人や、旅先で訪れた農村にほれ込んで就農を真剣に考える都市民。補助金に頼らざるを得ない農家の経済事情や、高齢化・過疎化による慢性的人手不足、将来が感じられずな

んとなく閉塞感のある農村にとっては、観光収入や働き手、なによりも都市民との交流が地域に活力を与えてくれる。都市と農村との交流・連携は、どちらにとっても必要である。

6 ひとりひとりが自分らしい「グリーン・エコライフ」を

市民と「農」との関わりには、いろいろな方法や段階がある。すべての現代人に「農」と関わる暮らし方をもってほしいと、私は「全国民総第5種農家化」（2002年）を提唱している。専業農家の「精農」や「農」を楽しみながら子育てを目指す兼業農家の「楽農」、学校教育や教育ファームでの「学農」、市民農園などでの「遊農」、ボランティアとして農家を応援する「援農」、アート活動の舞台として農家とコラボレーションする「美農」など、さまざまな「〇農」が考えられる。

本書では、環境教育を進める人、ふるさと風景を再生する人、アートで村おこしに取り組む人など、さまざまな例をあげている。活躍の場も、都市・都市近郊・里地里山・田園・山村と、多岐にわたっている。これからの社会、人それぞれ、誰もが自分らしい「農」ライフを実現してほしいと思う。

地球環境問題や都市問題の解決のためにも、個々人のストレス解消策としても「農」ライフは有効である。これからは全国民の緩やかな参加による農地や国土の保全、環境福祉が実現され、国民福祉が達成されるべきである。人々がみな、いきがいや幸せを感じられる社会の実現に、「農」のある暮らし＝グリーン・エコライフの推進が最も近道だと思う。

「畑DE婚活」イベントや「園芸療法」もー約40箇所の体験農園事業を展開、遊休地を活用しているマイファーム

(株)マイファーム代表 西辻 一真



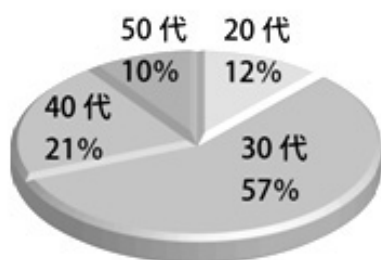
私たち株式会社マイファームは2007年に設立された「自産自消」の文化を浸透させるために活動を行っている会社です。自産自消とは、地産地消よりも一歩進んで自分たちで少しでも土に触れてみて作物を作り、食べて感じましょう、という意味の造語です。その自産自消を実行するために必要な「モノ」と「コト」を提供することをミッションとしており、特に「耕作放棄地」や「遊休地」を再生させて「場所」というハードを整えて、「農育（農業教育

の略称）」や「趣味園芸」というソフトをその上で行っております。現在は関東・関西を中心に約40箇所の農園を開園しており、利用者も数千人がおり、菜園ライフを楽しんでおられます。

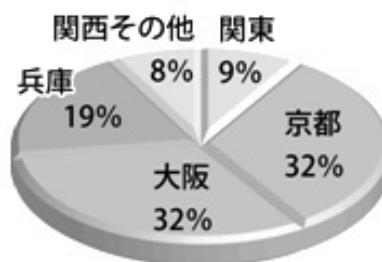
このマイファーム体験農園事業が特に重視しているものは2点ありまして、1点目は利用者の方々が畑に来たときに楽しんでお勉強できるような仕組みづくりで通常の体験農園と違い、地主さんの指導以外に積極的に「イベント」や「現場での黒板を通したレクチャー」などを行い、子供も楽しめる内容としています。

<利用者のデータ> ※母数は2000組

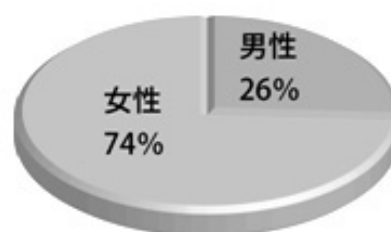
●利用年齢



●利用地域

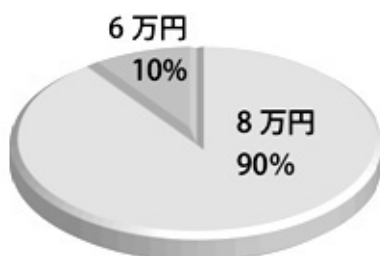


●男女比

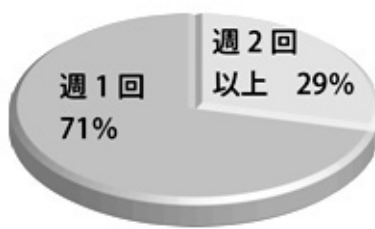


【非常に若い世代（30代～40代）の利用が多く、女性が利用を積極的に行っていることが読み取れます。】

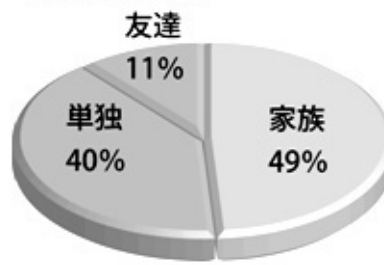
●利用単価(年間)



●来園頻度



●人数構成



【家族で来園頂くことが非常に多く、食育に対して意識が高いことが読み取れます。】

■稲刈り&餅つき



■正月祭り&農作業指導



イベントとして代表的なものは、「畑D E 婚活」で畑を知らない人同士が集まり、婚活を行うのですが本当の狙いである「畑を始めてもらうきっかけ作り、カップルになった後の畑の利用」にうまくつながっています。さらに各地では「こども農業塾」があり、



<畑D E 婚活の様子>

泥んこになった子供がじゃがいもを育てたり、共同でさつまいもを抜くというようなイベントも発生しています。

またもう1点は、畑にいない時のサポートで弊社の農園では、「インターネット」を多用し、「ウェブカメラ」で農園を眺めることが出来たり、おもちゃの野菜をネットで育てると実物と同期して育つ仕組みを設けていたり、お客様同士が友達になれるコミュニケーションサイトもあり、常に畑で楽しんでいる感覚を持ってもらっています。

また障害者向け体験農園も関西で行っており、菜園セラピーなどの「園芸療法」も行っております。これらは実際に資格を持った臨床心理士の方を招いて農作業を行う際に農家さんの指導以外にも臨床心理士の方とマンツーマンになり、土に触れながらコ



<インターネット上の野菜と圃場の野菜が同じ速度で育つ機能>



＜畑の様子を利用者が見ることができるライブカメラ＞

コロを再生させます。土に触れるという行為は、土と自分の体温が最初は違うのに、だんだんと近づいてくることがわかり、同期していると感じられる効果があるそうで、作物の栽培に関しても「手間をかけただけ素直に伝えてくれ、さぼるといいものがない」ため、正直な感想をくれるということで仲間意識を強く感じるそうです。また障害者の方に向けた農園はあえて、土の上で行わずに大きなプランターの中で作業を行うことで車椅子に座っていても作業ができる目線にあわせるといった工夫もしています。ただ障害者向け体験農園の開園に向けては非常にハードルが高く、近隣の住民の方々に確認をとると、できれば遠慮してほしいなどの声も聞かれ、住民との理解が必要です。

ところでこれらの実施主体である農家の方々はマイファーム農園や障害者農園に対してどのような感想をもたれるかという、皆さんそろって言われるのは「社会に役立つ感覚がうれしい」ということでした。決して大きな収入が得られるわけではありませんが、利用者の方々の様子を見ていると耕作放棄地だった畑の頃と比較して感動をするそうです。兵庫県の農園では、地主さんがいつの間にか利用者の方々の一番身近な存在になっていて地域の体験農園リーダーとして他の農家と連携を組んで任意団体を形成されています。

このように都市部の農地は決して大きな面積はありませんので生産地には向いていませんが「市民の憩いの場」「将来の農業家（農家ではなく起業家精神



【1歳未満の赤ちゃんを連れてくるご家族もあります。ご本人の話だとこのように畑にいるところにつれてくると将来、野菜を好きになってくれるのではないかとのことでした。】



【こども農業塾では、普段は学校内では出来ない土に触る体験をしてもらうと同時に一緒に何か一つのことをして、収穫という結果を期待するという姿勢を先生は期待しています。】

をもった農業者）の卵の発掘」には多いに役立つものであり、実際に農地に人が多くいる場面に遭遇すると、近隣の迷惑や税金対策よりも大切なものがみつかります。これからの都市農地のあり方として市民農園・体験農園は街づくりにとっても重要なキーワードとなってくるのではないのでしょうか？

三鷹市中央ジャンクション周辺のまちづくりの動き

(財)都市農地活用支援センター理事 佐藤 啓二

三鷹市は世田谷区、杉並区に隣接し、多摩というよりは23区の延長と捉えることのできる市域であるが、市街化区域内に多くの農地が残っており、その大半は生産緑地で、農家の営農意欲も高く、また、都市農業の振興・農地保全が市政の基本方針となっている。

近年、国の都市・住宅政策において、郊外における農住調和のまちづくりの大切さが叫ばれている中において、当センターでは同市をフィールドに様々な実態調査、ケーススタディ等を実施しており、同市の都市農地保全の動向に注目してきた。

今般、三鷹市東部を3.3kmにわたり貫通することになる東京外かく環状道路と既存の中央高速道路が交差する中央ジャンクション周辺（北野地区）のまちづくりの現状について地元農家や市役所に取材する機会があり、関係者の取り組みが今後の都市農地の利活用を考える上で大変参考になると思われたことから、その概要を報告することとした。

(1) 三鷹市における都市農地を活かしたまちづくり計画の概要

■三鷹市における農地賦存の基本データについて

「三鷹を考える論点データ集」より

人口：172,030人（平成19年現在）、市域面積（全市街化区域）：1,650ha、人口密度：10,382人/km²（平成18年現在）

市街化区域内農地面積：185.5ha（平成17年度）、内生産緑地面積：163.7ha（平成17年度）

■三鷹市における農地分布傾向

（「三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の転用推移図」より）

残存農地の分布の中心は、国立天文台周辺緑地や深大寺に繋がる「大沢地区」、牟礼に繋がる「北野地区」及び市街地内に点在する「井口地区」となっている。

■北野地区の農地・農業の特性

当該地区（北野3丁目地区他）は市域内に多くの農地を有し、三鷹市の中でも大沢地区と並んで多くの農地が残っている地域であり、認定農業者等、営農意欲の高い農家の割合が高いところである。

特にジャンクションが予定されている南部地域には、広い生産緑地が広がっており、北野小学校付近にも生産緑地が残っている。

また、外かく環状道路が架かる東側の南北に伸びる道路沿いには、奥に広大な農地を持つ大きな農家が並んでおり、北野ハピネスセンター（社会福祉施設）までの道路沿いには、立派な並木と広大な農地が続いている。

■三鷹市のまちづくりにおける都市農地の位置づけと北野地区整備の考え方

三鷹市基本構想（平成13年9月）の中で、「緑と水の公園都市の創造」を基本目標と掲げるとともに、都市計画マスタープラン、緑と水の基本計画、農業振興計画等においては、3拠点（「牟礼の里」「丸池の里」「大沢の里」）の整備を図るほか、将来、井口や北野地域の農業空間についても「緑の大空間」として位置づけ、ネットワークに組み入れることとしており、特に北野及び周辺地区については、農地保全・農業者の営農継続を基本として、以下のように述べている。

・北野中央公園一帯は、かつて武蔵野台地に広がっていた農風景を彷彿とさせる場所となっており、周辺農地を含めた農風景を保全し、農を感じる



生産緑地等の分布図

『場』として整備する。

- ・北野ハピネスセンターは、周辺に武蔵野の緑を象徴するけやき並木や屋敷林等の自然に囲まれた場所に位置しており、樹林や周辺の農地の保全を図ると共に、中仙川遊歩道に連続性を持った自然の中の福祉の『場』づくりを進める。
- ・「まちづくりのゾーニング」における17ゾーンの中で、「農・住調和形成ゾーン」として位置づけ、地区計画や緑住ミニ区画整理等により、農地と住宅の調和の取れた整備を進める。

また、魅力ある都市農業の育成を図るほか、生産緑地地区の活用や区画整理・土地改良事業等による交換分合、集団化を検討することとされている。

(2) 中央ジャンクション計画と都市農地保全

先に述べたように、三鷹市は都市農地の保全・都市農業の振興に大変熱心な自治体であり、その中核となる北野地区に今般、東京外かく環状道路の中央ジャンクションが予定されていることから、都市農地保全と根幹的な都市施設建設という要請について、どのように調和を図るのか、関係者が大いに注目し



中央ジャンクション計画

ているところである。以下、この間の動きをまとめる。

■東京外かく環状道路計画の概要

東京外かく環状道路は、都心から半径約15kmの環状線として、東京都大田区から埼玉県を経て千葉縣市川市に至る道路で、首都圏における高速道路計画3環状9放射のうち、3環状道路の1つ（他の2つは首都高速中央環状線と首都圏中央連絡自動車道（圏央道））である。

計画道路の延長は約85kmであり、このうち東京都練馬（ねりま）区―埼玉県三郷（みさと）市間（東京外環自動車道）34kmが開通している。

また練馬―世田谷間（約16km）は1966年、高架方式での建設が決定されたが、立ち退き対象となる住民の反対で計画が凍結された。

99年に石原東京都知事が地下化構想を表明、07年4月に地下方式への都市計画変更が行われ、同07年12月に第3回国土開発幹線自動車道建設会議において、基本計画が決定された。

その後、東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）は、09年4月に開催された第4回国土開発幹線自動車道建設会議の議を経て整備計画が策定され、

同年5月に事業化が決定したものである。

■市民参加型のまちづくり計画策定の経緯

- ・07年4月の地下方式への都市計画変更在先立ち、三鷹市は42項目からなる「東京外かく環状道路計画の都市計画変更案に係る意見書」及び「東京外かく環状道路計画の都市計画変更に係る三鷹市の要望書」を国及び都に提出した。この中で、ジャンクション上部の利用や周辺部のまちづくりについては、ワークショップなど市民の創造的な参画を可能とする手法の導入を図るべきことが示された。
- ・国及び都はこれを受け、08年8月、9月の土日4日間三鷹市と共催で「中央ジャンクション三鷹地区検討会」を開催した。

具体的には住民基本台帳を基に18歳以上の市民2000人を「無作為抽出」により選出、参加依頼書を送付、参加の承諾をもらった94人と準備・運営会議の市民メンバー25人合わせて119人が参加して行われた。（この結果は207頁に及ぶ「東京外かく環状道路中央ジャンクション三鷹地区検討会実施報告書」にまとめられた。）

- ・09年1月19日、国土交通省及び東京都が「東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）『対応の方針』（素案）」を公表。
- ・これに対し三鷹市は「東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）『対応の方針』（素案）に係る三鷹市の要望書（案）～北野の里（仮称）の創出に向けて～」を策定し、2月15日発行の広報で公表。
- ・2月13日～28日に市民意見を募集（124件の意見提出）、提出された市民意見を踏まえ、要望書（案）の補強・修正を行い、3月9日国土交通省及び都に提出。
- ・4月20日、国土交通省及び東京都から「東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）『対応の方針』（素案）に係る三鷹市の要望書について（回答）」が示される。

- ・4月23日、国土交通省及び東京都は、「対応の方針」を公表

※「対応の方針」：オープンハウスや地域課題検討会など提起された市民意見を踏まえ、今後検討していく課題とその解決のための対応の方針などを国土交通省と東京都がとりまとめたものである。



中央JC予定地の農地

■まちづくり計画の概要

国土交通省、都、三鷹市、市民の間で調整・積み上げられてきた計画の主要項目は以下の7項目である。

- ①交通（関係する都市計画道路の迅速な整備等）
- ②環境（環境監視体制の確立等）
- ③まちづくり
 - ・ 蓋かけ部の上部利用（北野の里（仮称）の創出）
 - ・ 都市農地の保全
 - ・ 良好な住環境の維持その他
- ④安全・安心
- ⑤工事中（安全性確保・環境負荷の低減）
- ⑥用地・補償
 - ・ 代替農地の確保
 - ・ 居住者への対応
- ⑦計画検討の進め方

この内、「まちづくり」について、三鷹市は、「『緑と農のある風景』という地域特性を活かした拠点となるよう、これまでの3拠点（「牟礼の里」「丸池の

(3) まとめ

長年にわたり事業者、地権者、地元市の間で合意形成への努力が進められ、大きな前進の図られたこの計画であるが、現在国で進められている公共事業の見直しの中で、東京外かく環状道路事業（関越道～東名高速間）においても事業執行が一部凍結されており、今後のスムーズな事業進捗は必ずしも予断を許さない状況になっている。

しかし、冒頭述べたように、これまでの取り組みについてみても、都市農地の保全・営農の継続を視野に入れたまちづくりを考える上で大いに参考になる事例と思われる。

以下、その要点をまとめる。

①市民参加型の粘り強い合意形成のプロセス

先に述べたように、地域の将来に対する市民サイドの思い、計画についての懸念、こうした課題についての対策やアイデアについて、広報を通じての情報提供、意見募集、市民全体に依拠したワークショップ等を積み重ねる中で、粘り強く合意形成を図ってきた三鷹市の姿勢、また、こうした方式を積極的に受け止めた国・都の対応は、とかくギクシャクしがちな都市農地活用のまちづくり計画策定を考えた時、先駆的な事例となると考えられる。

この点については、ワークショップの座長を務めた進士五十八氏が報告書の「はじめに」で述べられている一文を紹介する。

「第一回では、外環計画における地域の課題や懸念、第二回では、課題や懸念に対する対策、まちづくりのアイデアについて議論していただきましたが、・・・特に農地の保全や創出について、他の地域の方々が、一生懸命考えられたことについては、農家の方が感激をしていました。」

②公共事業が実施される中での農地保全の方法

全国の市街化区域内農地の転用状況を見ると、転用後の土地利用として道路・鉄道等を含む公的施設の割合は少なからぬ割合を占めており、農地に公的施設が立地する場合の農地保全の方法は、今後の重要課題の一つと考えられる。



検討会で用いられたカード

里」「大沢の里」)に加えた拠点として、いわば“北野の里(仮称)”と呼べるように面的な整備の展開が図れるよう要望している。課題検討会におけるワークショップでは、蓋かけ上部について、事業者である国及び都で市民農園、コミュニティ施設及びスポーツ広場などの施設を配置し、地域のシンボリックな公園(農業公園)として整備すると共に、蓋かけ部を活用した都市農業の振興策として、農産物の産地直売施設の設置も要望することなどの意見が出され、国・都側はこれを踏まえて今後検討を行うことを示している。

また、「用地・補償～代替農地の確保」については、国及び東京都が公表した「対応の方針」において、営農を継続したい農家の要望に応えるための代替農地の確保の為の具体的な取り組み、また代替農地として確保した土地の土壌管理等について仕組みづくりを構築することが示されている。

当該地域の場合、殆んどが生産緑地指定がなされており、多くの農家は相続時の納税猶予を受けていると考えられる。

この納税猶予の制度において、任意譲渡に比べ収用対象事業による買収の特典として与えられているのは、買収部分が20%を超えた買収であっても、一部打ち切りが適用されること及び遡り利子税が1/2に軽減されることのみであり、1年以内に代替農地を確保することが出来なければ、相当額の相続税を支払わなくてはならない。

また、農家の営農意欲が高いため、買収に応じる条件として代替地を求めるケースが多くなると考えられ、農家の相続発生等のタイミングを捉え、近辺に相当量の代替地を近辺で確保する仕組みが不可欠であり、更に確保した農地が、代替農地として利用できるように、常時、土壌の維持・管理を行う体制構築が必要である。

この点について、事業者サイドでの用地確保の仕組みづくりと、維持管理に当たっての地元農業者の支援組織という基本方向が示されることとなった。

③緑住ミニ区画整理等

農地が保全され、営農が継続し、将来にわたって周辺の住宅と共存する為には、基本的な基盤整備とゾーンの考え方が不可欠であり、当該地域のまちづくりを進めるうえで、ミニ区画整理を検討するこ

とが考えられる。

今般、中央ジャンクション周辺から、東八道路の間のアクセスを補完する為の都市計画道路網について、都が迅速に事業を進める方向で検討しており、緑住ミニ区画整理に向けた一歩が示されたといえる。

【参考資料】

※「全国特定市の市街化区域内農地に関する都市別カルテ」

※「三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の転用推移図」

※2007年東京都都市計画基礎調査土地利用現況（都市計画GISデータ）

※外環（関越道～東名高速）計画概念図

国土交通省関東地方整備局・東京都都市整備局
2007年4月

※東京外かく環状道路中央ジャンクション三鷹地区検討会・実施報告書

中央ジャンクション三鷹地区検討会運営事務局
2008年11月

※東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）「対応の方針」（素案）について

三鷹市は、国土交通省・東京都に対してより具体的な対策を求めます（広報みとかNo.1397）
2009年2月

※東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）「対応の方針」（素案）に係る三鷹市の要望書～北野の里（仮称）の創出に向けて～三鷹市
2009年3月

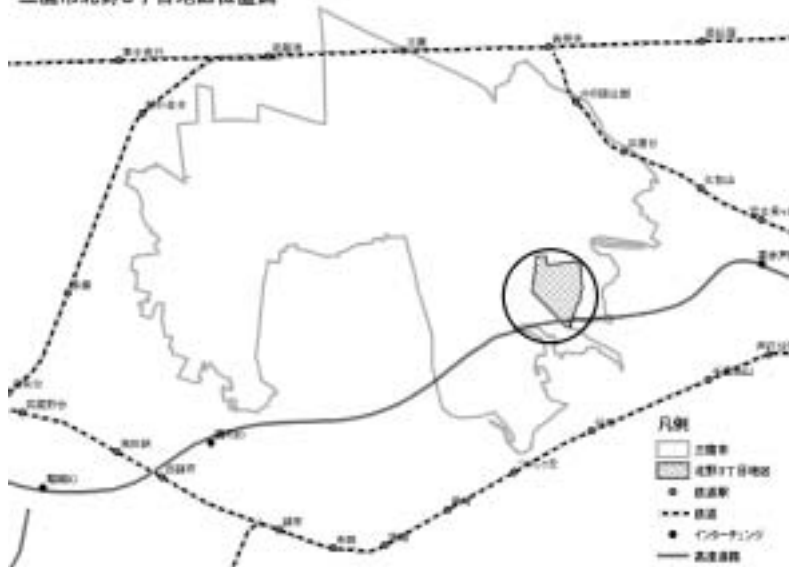
※東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）「対応の方針」（素案）について

三鷹市は、国土交通省・東京都に対して要望書を提出しました（広報みとかNo.1397）
2009年4月

※東京外かく環状道路（関越道～東名高速間）「対応の方針」（素案）に係る三鷹市の要望書について（回答）

国土交通省関東地方整備局長・東京都都市整備局長
2009年4月

三鷹市北野3丁目地区位置図



位置図



美しいまち、楽しいまち、美味しいまち もっとあったらいいな！美・楽・美のある街が

明海大学不動産学部 教授 齊藤 広子

はじめに



こんな住宅地に住んでみたい。こんな住宅がもっとあったらいいのに。そう思える住宅地・住宅に出会うようになってきた。ほっとする、温かみがある、安らぎのある住宅地である。どうしてそんな気分になるのだろうか。

もっとあったらいいな、こんな住宅地

・美しい住宅地

素敵だな、もっとあったらいいなと思う住宅地はみな美しい。美しいとは、ドテンと金持ちそうな家が立ち並ぶことではない。個々の家が勝手に自己主張するようにわがままいっぱい建っているのではなく、全体としてのまとまり、思いあっている姿、これが美しい。全部統一されているだけであれば、面白味もない。その一方で、自分だけが目立ちたいと外観を好き勝手な色にする。庭を広く使いたいと、敷地境界線ぎりぎりに建物を建てる、物置を置く。そんな住宅地は決して美しくない。つまり、他人に迷惑をかけて平然としている住宅地では、見ていて気持ちがよくなく、落ち着かない。

そのためには、第一にきちんとデザインコントロールされていることである。目で見える美しさは、人々の民意の成果でもあるが、さらに人々に波及効果を生む。それは、もっと美しい住宅地にしたいという態度である。何のためにルールがあるかを理解し、守ろうとする。明らかに、美しいまちでは、建築協定など、建築のデザインのためのルールがあることの評価が高い。

第二にコモンスペースがあることである。みんな

で使える場所がある。この空間が景観形成のポイントになる。道路や公園という公共空間は行政移管基準に従い、面白くなく、無味乾燥とした空間になっている。私有空間は、各家の人ができるだけ自由にしたい。ともに、景観形成のポイントになりにくい。そこで、個人でも行政でもないみんなの空間、ポケットパークやちょっとした広場、集会所など、これを住宅地の顔にする。住宅地の景観を引率し、かつ緩衝空間になり、コミュニティ形成の場になる。小広場や道広場は、住んでいる人同士のコミュニティ形成の場になり、また、一緒に管理をすることでコミュニティも育つ。コミュニティが育てば、近隣への思いやりも深まる。だから、近隣に配慮した態度となり、さらに美しい住宅地になる。プラスの循環である。

さらに、コモンスペースは人々に良い意味での縄張り意識をうえつけ、防犯意欲を高める。知らない人を見ると、「どちらをお尋ねですか？」と自然に声をかけたくなる。そんな雰囲気になる。公共空間と私空間だけでは、「私たち」という感情を育てにくい。

・楽しい住宅地

「あら、知らないうちに1時間も話してしまった」「ちょっと心配だから見に来たの。何か困っていない？」「ああ・・・楽しかった。夏まつり」など、住宅地に住んで、そこでの人との出会い、ふれあいは楽しいもので、住まうことを安心にもする。日常的なふれあい、非日常的なふれあい、フォーマルなもの、そうでないもの、子供を通じて、ペットの散歩を通じてなど、知りあうきっかけもさまざまである。人々がふれあうためには、場がある。ちょっとしたおしゃべりに花が咲くコモンスペース、みんなの趣味の会の開催に大活躍の集会所など。場があるだけでは意味がない。いつ行ってもしまっている集会所。

せっかく入っても、なぜかカビ臭く、蚊もいる。それでは人が集まってこない。逆に、誰かが独占しているのもよくない。場を利用し、機会をうまくつくりあげ、人々のコミュニティを育む、仕組みづくりが必要である。

ふれあうことから多くを学ぶ。地域とは、そもそも学びあいの場である。特に、現在は、少子高齢化が進み、知りあうきっかけとして「子供を通じて」が減少してきている。また、生活スタイルも多様化し、「みんな一緒にあつまらしましょう」型コミュニティも難しい。

・美味しい住宅地

そこで、注目されてきたのが、「農」である。自分のしたい時に農作業をする。隣の人と出会えば、話をすると自然とお互いが分かってくる。人と距離を置きたい時には特に話をしなくてもよい。共通の目的のための情報の交換、道具の貸しあいなどは必要に応じて行われていく。農の場が各敷地内にあれば、人々がふれあうことは少ないが、集まってあれば、コミュニティ形成のツールになる。もちろん、美味しい収穫物が何よりも楽しい気分にしてくれる。「農」はつくって楽しい、助けあえて楽しい、食べて美味しい、そんな住宅地にしてくれる可能性を持っている。

3つの事例

そこで、美しく、楽しく、美味しい、そんな住宅

地の事例を3つとりあげたい。

・ビレッジガルテン宝塚フルル（戸建て住宅地）

立地；兵庫県宝塚市、戸数；17戸、広さ；2571.45㎡、入居開始年：2006年、戸あたり宅地面積；100.32～164.58㎡。定期借地権（地上権）利用。

もともととは、土地所有者のおじいさんがこの土地で苗木をつくっていた。バラ、ライラック、サツキ、キンモクセイ、シシカシラなど。おじいさんがなくなった後、おばあさんだけでは対処できない。だからといって土地をほっておいても管理に手間・隙がかかる。しかし、アパート経営する立地ではない。おじいさんの気持ちを大事にして、土地を有効活用できる方法はないかと考えた末に生まれたのが、既存樹木を活用した、定期借地権を利用した戸建て住宅地である。各家の敷地は旗竿敷地である。旗竿部分の「竿」部分がみんなの菜園スペースである。もともとあった木を植樹し、つくった共同菜園には野菜などが実っている。地権者のおばあさんは、ときどきこの土地を訪ねてきて、菜園の手入れのアドバイスをする。居住者同士もこのスペースを利用して、野菜をつくり、そして共同庭の一角にあるスペースでバーベキューをする。

こうして居住者同士が知り合い、子供同士も仲良しになり、よく敷地内で遊んでいる。定期借地権は地上権で51年契約、管理方法としては、管理費1000円/月・戸、積立金800円/月・戸、入居時に修繕のために15万円をあつめ、管理組合をつくり、管理規約も整備している。菜園があり、バーベキューができ



敷地を示す図



公道からみた住宅地

るコモンスペースの管理も管理組合の仕事である。また、各自が勝手に色を変えたり、増築をしないように、管理規約の中で建築ルールも位置付けている。

・さくらガーデン（共同住宅）

立地；神奈川県横浜市泉区、戸数；8戸（コーポラティブ4戸、賃貸4戸）、広さ；1,099㎡、入居開始年；2002年、供給方式；建物譲渡特約付定期借地権分譲（30年後に、地主が建物を買取り借地契約を解消するか、そのまま借地契約を継続するかを選択）及び賃貸方式、コーポラティブ方式。

相続対策・土地活用に悩むトマト栽培農家の敷地が「農ある暮らしを楽しむ」住宅となった。農ある暮らしを求めて集まった、持家、借家の居住者である。3棟に分かれる住宅は、大きくコの字型、その真ん中に農菜園がある。農菜園部分には個人スペースと共同スペースがある。個人スペースで自分の好きなものをつくり、共同スペースではみんなでつくる。居住者のなかから自然にリーダーが生まれ、「農」はほどよいコミュニケーションツールになっている。



住宅の名称も居住者でつけたものだが、住宅の入り口には居住者手作りの表示がある。春はお花見、夏は納涼祭、秋は収穫祭、暮れはもちつき大会と、年4回のイベントに加え、飲み会やみんなで作った共同のパン焼き窯をつかっての食事会が行われる。調査に来た大学教員も惚れこんで住んでしまい、いまでは個人スペースでトマトやカボチャ、ピーマンをつくり、キュウリは共同スペースにできたものをいただくというから、楽しいことは間違いなさそうである。土曜日の午後、若い男性二人がそれぞれのスペースで、もくもくと楽しそうに農作業をしている姿に本当に嬉しくなった。

・アメリカ：ミューアコモンズ（タウンハウス）

立地；アメリカカリフォルニア州デービス市、戸数；26戸、入居開始年；1991年。タウンハウス形式。

建物は区分所有、敷地は共有である。そのほかに、みんなの食事やだんらんができる広々としたスペース、年齢別に子供が遊べるスペースなどがある広いコモンハウス、大工仕事をするための作業場、駐車



左：農地からみた住宅
右：パン焼きがま



居住者手作りの表示
さくらガーデン



コモンハウスと手前は菜園部分



コモンハウスには共同菜園で採れた果実でつくったジャムがびっしりと

場や果樹園・菜園などがある。ここでは、生ごみを利用し、堆肥を作り、農薬は極力使わない。この住宅地の特徴は、コウハウジングコミュニティと呼ばれ、食事をみんなで行う場と機会があることだ。もちろん、共同の食事は強制ではない。希望者のみであるが、月1回は食事当番になることがここに住む条件である。こうした「孤食」をさせない、コモンミールは居住者をつなぐ役割がある。敷地内には多くの果樹があり、多くとれた果物をジャムにする。庭の手入れは全部自分たちです。管理組合があり、規約やルールもある。管理費は160ドル/月・戸。食事代は別である。多くは修繕費にまわすために貯金している。環境への取り組みを積極的に行い、例えば、共同の電気自動車を持ち皆で使う、あるいはコモンハウスの屋根上にあるソーラーで電気をつくり、売っている。子供の遊び場が敷地内にあちこちにあり、子供のいる家庭にはもちろん人気があるが、それ以外の家族にもこの住宅地は人気があって、希望者が「待ち」の状態である。

さいごに

取り上げた3つの住宅地は、「農ある暮らし」をキーにしたコミュニティを持ち、美しく・楽しく・美味しい住宅地である。そしてともに共通しているのは、魅力的なデザイン、みんなで使えるスペースをつくり、その魅力的なデザインとスペースを維持するために、マネジメントシステムをもっていることである。定期借地権、地上権、管理組合、管理費、管理規約、建物譲渡特約付定期借地権、コーポラティブハウス、区分所有、コウハウジングなどは、魅力を、効率的・経済的・合理的に実現し、かつ将来に向かっての計画性、持続性を維持するために設定されたマネジメントシステムである。デザインやスペースが優れているだけでは持続しない。それを支えるマネジメントシステムがいる。デザイン、スペース、マネジメント、この3つの連携が「美・楽・美」住宅地に必要だということである。

注：本文に示した、デザインやコモンスペースがいかに美しさや楽しさを生み出しているかは、「コモンでつくる住まい・まち・人（彰国社）」「これから価値が上がる住宅地」（学芸出版社）でぜひご確認いただきたい。

定期借地権 コーナー

平成20年度 事業用定期借地権実態調査 における事例紹介

(財)都市農地活用支援センター理事
普及部

佐藤 啓二
佐藤 一夫

事業用定期借地権については、平成20年1月1日より改正借地借家法が施行され、10年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定することが可能になりました。

これに伴い、国土交通省では平成20年度に、事業用定期借地権に関する実態調査を実施しました。

この実態調査は主として、地域のまちづくりにおける事業用定期借地権の活用事例を調査し、地域の再生、活性化につながるような土地の有効活用により事業用定期借地権が果たす役割等を整理することと併

せて、改正事業用定期借地権におけるケーススタディを通じ活用の実態と今後一層の普及を図る上での課題等を整理するものです。

都市農地活用支援センターは、国土交通省からこの業務を受託し作業に加わる機会を得ましたが、事業用定期借地権に関する問合せが当センターにも寄せられていることから、地域におけるまちづくりを進める地方公共団体やJA等の関係者の方々の参考にするため、調査報告書の中から公表されている事例について改めて紹介します。

設定期間が20年以下の事業用定期借地権の活用事例

(株)花園万頭の製造工場 (茨城県土浦市)

事業名称	食品製造工場整備事業
所在地	茨城県土浦市紫ヶ丘1番4
用途	生菓子製造工場
貸主	(独)都市再生機構
借主	(株)花園万頭
借用期間	20年間

【概要】

敷地面積：10,000㎡

(事業用定期借地権を設定)

建物概要：鉄骨造平屋建て、約3,200㎡、工場

用途地域：工業専用地域

操業開始：平成21年1月

建設期間：平成20年6月～21年1月

※当該敷地は、土浦北工業団地造成事業（土浦阿見都市計画事業）により整備された土地である。

【参考】

事業名称：土浦北工業団地造成事業（土浦阿見都市



工場施設の写真

計画事業)

施 行 者：都市基盤整備公団（現(独)都市再生機構）

所 在 地：茨城県土浦市紫ヶ丘1番他

面 積：約41.7ha

施行期間：平成2年～平成7年度

工事完了公告：平成8年3月21日（最終）

【経 緯】

○(株)花園万頭は、平成20年1月に事業用定期借地権設定契約を締結した。

○平成20年6月より工場建設に着手した。

○平成21年1月に食品製造工場が完成し、生菓子製造を開始した。

【定期借地権の活用手法】

○事業スキーム

- ・事業用地の所有者である(独)都市再生機構は、企業向け施設用地として、借地期間を賃借開始日（土地引渡日）から10年以上20年以内に設定して、平成19年10月～11月に公募を行った。
- ・公募に際しては、施設用途を工場・生産施設、流通施設等とすることなどの遵守事項を定めた。

○賃貸借の期間等

- ・契約種別：事業用定期借地権
- ・借地期間：平成20年3月～平成40年2月
(20年間)
- ・賃 料：月額方式
- ・保 証 金：月額賃料の18ヶ月分

【成果と課題】

1 事業化に当たって工夫した点

- ・事業者が土地を購入する場合よりも大幅に少ない資金で事業用地を確保できるよう、事業用定期借地も含めた公募を行った。
- ・事業者が予算等の関係で「土地全体を取得できない」等の場合に、土地の一部を購入し、一部を賃貸可能とする方法を用意した。
- ・企業向け施設用地は、借地期間が10年以上20年以下である事業用定期借地権を設定し、事業用の短期の借地ニーズに応えられるよう努めた。

2 取り組む中で明らかになった課題

- ・情報インフラが未整備であったので、今後、(株)花園万頭が整備することになった。
- ・都市ガスの供給設備が完備されてないため、(株)花園万頭がプロパンガスの設備を導入した。
- ・公共交通機関が廃止されたことにより、従業員の通勤が不便になった。

3 事業用定期借地権の効果

- ・(株)花園万頭は将来の事業のリスク等により工場建設用地の買い取りは困難と考えていたが、事業用定期借地権を活用することにより、初期投資コストを抑えて工場を建設することができた。



周辺の案内図



現在の状況写真

(以上、国土交通省ホームページ「土地総合情報ライブラリー」より)



当センターの平成22年度事業計画と最近の取り組み等

平成22年度事業計画

I 基本方針

(財)都市農地活用支援センターは、これまで都市農地等の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成及び優良な賃貸住宅建設等の促進を目的として、市街化区域内農地等を活用した計画的なまちづくり（以下「まちづくり」という。）を円滑に推進するため、必要な調査研究業務、農地所有者等によるまちづくりの事業化の支援等を行ってきた。しかし、わが国の都市農地を取り巻く環境は、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会への移行、景観・環境への意識の高まり等の中で大きく変化している。

大都市圏における市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であり、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する住生活基本法に基づく全国計画の趣旨を踏まえて、業務の実施に当たっては、地域の状況に応じた事業支援を行うことが必要である。

このため、調査研究事業の実施においては、受託業務量・体制の確保とともに、都市農地に求められる新たな保全・活用方策についても積極的に調査・検討を行い、その成果を都市農地を保全・活用した計画的なまちづくり支援事業等に活用する。

また、財務状況に応じた業務執行体制を確保するため、必要な業務の見直し等を行い、適切な業務運営と経営環境の改善に努める。平成20年12月1日から当センターも特例民法法人（特例財団法人）となったが、関係機関の動向等も把握しつつ、当面、今後必要となる関係書類、課題等の整理を進め、適切な対応ができるよう検討・準備を行う。

平成22年度においては、以上を踏まえ、まちづくりに関する地域の様々なニーズを的確に把握して、事務の効率化に努め、国、地方公共団体、JA等の関係機関の協力と助言・指導を得ながら、各種支援事業の推進・調査研究事業の積極的な確保を図り、次のような方針により事業を推進する。

1. 当センターの持つ各種支援事業や多年のノウハウ及び都市農地活用アドバイザーを活用して、農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。
2. 散在する小規模農地の整序化、少子高齢化社会に対応したまちづくり、景観に配慮したまちづくり、良好なまちづくりのための諸課題に取り組む。
3. 都市農地の保全・活用に関する情報、まちづくりに関する諸制度・手法及びこれらを利用した事例等の収集・整理に努めるとともに、関係機関に提供することにより、都市農地保全・活用とまちづくりに関する情報拠点として機能の整備・拡充を図る。
4. 各事業を適正かつ効率的に推進するため、地方公共団体及びJAとの連携強化に努める。

II 事業計画

1. 調査研究事業

(1) 地理情報システム（GIS）を用いた都市農地の現況把握、保全・活用計画の策定等に関する調査手法の整備

これまで当センターが農地評価、分析等を通じて蓄積してきたGIS及び周辺情報処理のノウハウを活用して、より広範な市街地の環境評価やまちづくり構想の作成、都市農地の保全・活用計画の策定等を支援することとし、そのために必要となる調査手法の整備・普及を図る。

(2) 高齢者を対象とした農ある暮らしに関する調査研究

今後、急激に増大することが見込まれる単身高齢者等に対し、老後のテーマの一つである「高齢者の生きがい」に結びつくサービスが付加された生き方が図れるよう農ある暮らしを楽しむ高齢者専用賃貸住宅について、関係機関と連携して調査研究を行う。

(3) 都市農地（市街化区域内農地）の適切な利用に関する調査研究

人口が減少し、世帯数の減少が今後見込まれ、また、都市のスマートシュリンク、エコ・コンパクトシティ、食の安心・安全が議論されている社会環境において、都市農地についても、農業生産機能を中心とした多面的機能を都市政策の面から積極的に評価し、その適切な利用について検討することが求められている。このことから、市街化区域内の農地の保全・活用のための都市計画制度、農住組合制度等のあり方について調査研究を行い、広く関係機関等においてその成果の活用が図られるよう公表・普及、提言などの取り組みを行う。

(4) 都市農地の有効活用手法の一つである「定期借地権制度」の活用促進

定期借地権推進協議会と連携を図り、都市農地等を有効利用し、さらに定期借地権制度を活用した事例収集を行うとともに、特徴的事例について勉強会を開催し、その効果、課題等を整理する、また、先進的事例、個性ある事例について情報発信する。

2. まちづくり支援事業

市街化区域内農地を保全・活用した計画的なまちづくりを行おうとしている市町村、地元JA及び農地所有者に対して、主にまちづくりの初期段階から合意形成の段階までを年間を通して都市農地活用アドバイザーの派遣、人材育成研修などの支援を行う。

(1) 都市農地活用アドバイザーの派遣

地方公共団体、JAの要請に基づき、まちづくりを検討している地区の農地所有者に対する勉強会・相談会に、都市農地活用アドバイザーを派遣する。

(2) 人材育成研修支援

地方公共団体及びJAが行うまちづくりのための人材育成を目的とする研修会等の開催企画、助言、講師の派遣、資料提供及び開催費用の一部助成を行う。

(3) まちづくりに関する各種事業制度、税制等の個別相談会

地方公共団体、JA及び農地所有者等からのまちづくりに関する各種事業制度、税制及び土地の活用方策の問合わせ、相談に積極的に対応するとともに講演会などと併設した個別相談会を開催する。

(4) まちづくり相談・指導

まちづくりの動きがある地区については、当該地方公共団体、JAに積極的に赴き、事業化支援の検討を行う。

3. 普及啓発事業

都市農地の計画的な利用に関する情報等を収集し、地方公共団体やJA等に提供する。

(1) 農ある暮らしポータルサイトの開設・運営

近年、都市住民の農業への関心が高まるとともに、住まいの中に農的な要素を取り入れつつ新たなライフスタイルを実現したいという需要に应运えていくため、広くエンドユーザーを対象にした「農ある暮らし」に関しての情報提供の「入口・窓口」としてのポータルサイトを開設・運営する。

(2) 情報機関誌「都市農地とまちづくり」等の発行

地方公共団体、JA、都市農地活用アドバイザー等を対象にした情報機関誌「都市農地とまちづくり」を

発行し、まちづくり、都市農地の保全・活用をめぐる最新の情報や関係諸制度の改正等の動向を掲載する。

また、都市農地に係る税制、まちづくり、都市農地の保全・活用に関する制度や事例等をわかりやすく紹介した各種専門書籍等の発行、改訂を行う。

4. 研修、講演会等事業

- (1) 都市農地を保全・活用した新たなまちづくり手法の模索が活発化している現状を踏まえ、地方公共団体、J Aの担当者による会議、都市農地活用アドバイザー等の専門家による自発的な活動への支援、相互の情報交換・交流の場をつくる等の取り組みを行う。
- (2) まちづくりに携わる地方公共団体、J Aの担当者等を対象とした関連税制セミナー及び都市農地を活用したまちづくり等に関連したセミナー講演会を開催する。
- (3) 広く都市農地を活用したまちづくりの理解を得るため、土地月間に講演会を開催する。
- (4) 定期借地権を含め、広く土地の有効活用の理解を得るため、土地活用を研究している関連団体と共同でセミナー、講演会を開催する。

5. その他

優良田園住宅促進協議会の優良田園住宅研究部会事務局として優良田園住宅の建設の促進に資するための情報交換等を支援する。

最近の取り組み等

当センターでは、平成22年度においては以下のような取り組みを行う予定であり、都市農地の利活用の方策について積極的に調査研究してまいります。

1. 高齢者を対象とした農ある暮らしに関する講演会

6月8日に「石神井公園区民交流センター」において石神井地域福祉を考える会主催の『有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅』と題した講演会を練馬シニアネットワーク、と協力して開催予定。

2. 小冊子「農を活かした高齢者の住まい、コミュニティ」(仮称・事例集)の発刊

22年度も(財)日本宝くじ協会の助成を受け、9月を目途に作成・発刊することとしています。

出版物申込書

■お申込の際は、該当する出版物の申込部数および必要事項をお書きの上、FAXまたは郵送にてお申込みください。

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価 格	内 容	申込部数
1	書 籍	平成14年3月	『交換分合による まちづくり手法のあらまし』	200円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、 まちづくりの一手法である「交換分合」によっ て開発した事例を紹介しながら、分かり易く解 説したパンフレット	
2		平成20年12月	『定期借地権制度のあらまし ー土地は所有から利用へ』	300円+送料	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の 供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパン フレット	
3		季刊誌 年4回発行	『都市農地とまちづくり』※	1冊 500円+送料	都市農地を活用したまちづくりに関する情報 をタイムリーに集約し提供する刊行物	*注
4		平成10年7月	『農住組合のめざす まちづくり事例集』	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、 まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもち込 みながら分かりやすく解説した事例集	
5		平成18年5月	『農住組合の手引 2006』 ※	2,100円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した 公共団体及びJA等の担当マニュアル	
6		平成21年5月	『都市農地税制必携 (平成21年度版)』※	1,500円+送料	平成21年度税制改正概要。相続税・固定資産 税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにま とめた携帯参考書。「都市農地のための税制 Q&A」の書名変更版	
7		平成20年10月	『農を生かした都市づくり』 ※	1,500円+送料	新しい時代の都市農地のあり方に関する有識 者からの提案や都市農地の利活用の実践事 例を幅広くとりまとめた事例集	
8		平成20年10月	『定期借地権の新たな活用 に向けてー再開発からマン ション定借の最新情報ー』※	1,500円+送料	最新の定期借地権制度の解説、最新事例を紹 介	
9		平成22年5月	『農を活かした町おこし・ 村おこし』※	1,500円+送料	「農」を生かした都市住民との交流により地域 活性化を図ろうとしている昨今、「農を介した」 全国のさまざまな活動状況に着眼し、そここ での背景・意義、創意工夫などを取材し、分か りやすくまとめた事例集	

*注 書籍番号5については、お手数ですが電話、または、当センターホームページよりお申込みください。

※この書籍については、農文協直営・農業書専門店「農業書センター」(<http://www.ruralnet.or.jp/avcenter/>)でも取り扱っております。

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-3-2 JAビルB1F (東京メトロ千代田線「大手町駅」C2b出口地下通路直結)

平成 年 月 日受 NO.

団体(会社)名	
担当部署	
フリガナ	
担当者氏名	
E-mailアドレス	
送付先 (勤務先・ご自宅) どちらかに○印をお付けください	〒 TEL: (内線) FAX:
通 信 欄	(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください。)

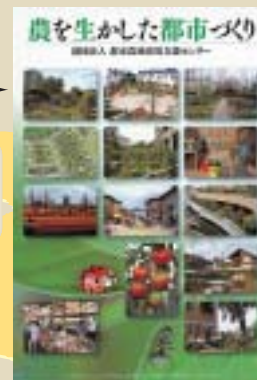
農を活かした 町おこし・村おこし

全国の最新事例を21地区掲載、写真や図表により、わかり易く紹介。



農を生かした 都市づくり

農ある多様な暮らしの最新事例。



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

お申込みは、当センターへ

1冊 1,500円（送料別）

編集後記

○大きな転換期といわれるなかで新年度がスタートしましたが、新たな希望や意欲がわいてくるといった情勢ではないようです。その最大理由は景気の低迷や政府の各種施策が財源難で、先行き不透明だからではないでしょうか。たとえば3月末に決まった「食料・農業・農村基本計画」では、食料自給率50%達成など政権をとった民主党の意気込みが伝わってくる内容ですが、これ1つ取ってみても、達成できるかというとなかなか難しいでしょう。実現するには、輸入に依存している家畜の飼料や

小麦、大豆などの国内生産を大幅に増やさなければならないからです。仮に補助金をつけて農家に生産してもらおうとしても、その財源を国民合意の下で手当てできるでしょうか。

○結局は日本の将来方向を決める経済政策など政府の基本政策次第で決まるのですが、一方では自ら展望を開くために、生産者も消費者も共通の目標に向かい、協働する時代になっているとも思います。

(M・A)

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは Tel. 03-6691-3709 (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 2010春季号 (第63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2F

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

発行日：平成22年4月26日

発行人：角地 徳久

編集責任者：西澤 公隆

事務局：荒井 実/佐藤 一夫

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