

都市農地と まちづくり

第67号

2011年春夏合併号



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



大きな写真は神奈川県平塚市の「花菜ガーデン」のフロントヤード。前方にあるのは研究棟。
 写真下の右端は愛知県大府市の「めぐりタウンげんきの郷」にあるファーマーズマーケット「はなまる市」
 写真下の中央の上は神奈川県平塚市にある「花菜ガーデンのフラワーゾーン」の1部。その下の写真も花菜ガーデンにある温室トマトの施設

CONTENTS

■ まど

- 時代の大転換期 大都市圏内の「農」を活かしたまちづくり 1
伊丹市長 藤原 保幸

■ 地域をひらく知恵

- 空き農地を活用して高齢者を元気にするプロジェクト 2
社会福祉法人 小茂根の郷 杉田 美佐子
- [AURA243 多摩平の森] 貸し菜園・庭付き集合住宅等で地域再生へ 6
たなべ物産株式会社 田辺 裕康
- 補足資料 多摩平の森 ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」について 11
UR都市機構 団地再生計画第2チーム 北奥 智規
- 地形と自然風土を重ね合わせる復興まちづくり 12
—農地と居住地の再編成と復興—
早稲田大学大学院創造理工学研究科建築学専攻 有賀 隆

■ 情報アラカルト

- 高齢者住まい法の改正について 16
国土交通省 住宅局 安心居住推進課
- 農住組合法設立の認可の申請期限到来にあたって 20
国土交通省 土地・建設産業局 企画課

■ アドバイザーのイチ押し事例

- 都市型「農」の拠点—「都市生活の中に農を再興する」 24
(株)まちづくり工房 大橋 南海子

■ 定期借地権コーナー

- 震災復興における定期借地権活用の可能性 28
定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

■ お知らせコーナー

- 当センターの平成22年度決算について 31
- 当センターの平成23年度事業計画 33
- 当センターの人事異動 36

■ 編集後記



時代の大転換期 大都市圏内の「農」を活かしたまちづくり

伊丹市長 藤原 保幸



「今は時代の大転換期。これまでの各種政策はゼロベースで見直すべし。」と私は言い続けてきました。昨年の国勢調査によれば、高齢者人口比率と子ども人口比率は、それぞれ引き続いて世界最高

と世界最低を更新し、今後、総人口が急速に減少していくことが明らかです。こうした社会構造の大変化は、我が国にとっても、そして古今東西を問わず、人間社会にとっても初めての経験だと思います。こうした中、これまでの右肩上がりの時代に整備されてきた社会の仕組みを未来に向けて大きく改革することが喫緊の課題となっています。

加えて、この3月、我が国にとって戦後最大の危機とも言われる東日本大震災が起きました。甚大な被害を受けた広大な被災地の復旧・復興は、福島原発の事故の収束を含め、膨大な財政需要を伴う国家的課題です。また、事故に伴う全国的な原発の一時停止による電力不足への対応、さらには原発の今後の位置付けや自然エネルギーの活用方策等エネルギー政策の見直しが急がれています。

以上の大きな枠組みから、本誌のテーマである「農」とまちづくりについて、次のように、やや乱暴に言わせていただきます。今こそまちづくりの中で、「農」を大事にして応援すべしということです。

- 1 人口減少傾向の下、これまでの農地の宅地化促進政策は不適切
- 2 ヒートアイランド防止等のため、都市内の緑、自然空間である農地の保全こそ必要

- 3 エネルギー制約、地域活性化、食の安全確保等の観点から、地産地消の推進が必要

- 4 高齢者の社会貢献、あるいは生きがい対策から、「農」の推進が必要

- 5 エネルギーを消費して環境をコントロールするやり方から、風、光、緑など、自然環境と調和した方向へ建築構造やライフスタイルの転換が必要

私が生まれ育った伊丹市は、古くから農業が行われ、江戸時代には酒造りで栄えた歴史のある都市ですが、1960年代の高度経済成長期から、京阪神大都市圏の一角を占める近郊都市として急成長してきました。数十年間で人口は3倍となり、現在は197,000人です。人口は現在でも減少には向かわず、微増傾向ですが、これまでのような急激、大幅な増加は考えられません。これまでの都市施設や空気を整備する都市開発の時代は終わり、いかに都市の活力と魅力を高め、「住みよいまち、訪れたいまち、住みたくなるまち」をつくっていくかが課題となっています。

以上の観点から、現在伊丹市では、「農」を活かしたまちづくり」を掲げ、都市農業の振興に努めています。市街地内の農産物直売場「スマイル阪神」の開設、地場野菜を市内飲食店や学校給食で提供、小学生の農体験、生産緑地の積極的指定等々、施策は広範多岐に渡っています。詳しくは市のホームページ (<http://www.city.itami.lg.jp/>) をご覧ください。

大きな時代の転換期、様々な困難もありますが、未来に向け、みなさん、ともに頑張りましょう。

空き農地を活用して 高齢者を元気にするプロジェクト

社会福祉法人 小茂根の郷 杉田 美佐子

1. はじめに



当法人は、東京都板橋区内に15年前に設立された社会福祉法人です。開設当初は、まだ、介護保険制度が開始される前で、措置制度により、高齢者福祉事業を板橋

区から委託され、実施してまいりました。介護保険制度が開始された2000年からは、高齢者入所施設、通所サービス、ホームヘルパー事業、訪問看護事業、地域包括支援センター、居宅介護支援事業など施設入所サービスと通所サービス、訪問系サービス等利用される方が、できるだけ自宅で生活が継続できるように介護保険サービスを総合的に利用できる法人として、地域の高齢者にサービス提供しております。

近年、日本の平均寿命も女性が86歳、男性が79歳と世界一の長寿国となり、定年後20年から30年は生き続けられる時代となりました。現在、私共のサービスを利用している方の平均年齢も85歳前後と高齢化が進んでおります。また、最近では、100歳を超える方が在宅で元気に生活を続けておられ、当法人のデイサービスに参加されている方の中にも習字や体操など活発に活動され、他の利用者の良い目標になっております。また、最近では、50歳代から脳溢血による身体機能障害や高次機能障害や認知症高齢者の増加により、介護サービスも多様化し、規定された介護サービスでは対応が困難になってきている現状もあり、サービス内容の見直しや社会福祉施設として、地域に貢献できる体制作りがせまられております。

当法人の基本理念は、
『地域の方や利用されている方ができるだけ、納得し

満足できる生活が保てるよう「生活の質」を高められる支援を推進します。また、働く職員が「生きがいを持ち、働きがいがあり向上心をもてる」施設を目指します。』

と示しております。

利用者本位で、利用者個々が十分に納得した中で、日常生活に潤いを持ち、最後の瞬間まで「ああ幸せだった」と思える関係を作り、その積み重ねが利用者やご家族、職員の生きがいにつながるように願っております。また、地域に住んでいる多くの方の協力も重要な資源であり、地域を焦点にした地域作りが課題と考え事業運営を実践しております。

そんな中、昨年、「農ある暮らし」のシンポジウムに参加させていただき、「当法人でも「土」にふれる農業体験や実践はできないか」と考え、デイサービス利用者を中心に入所されている高齢者やご家族、地域に在住している高齢者などを巻き込んだ「都会の中の空き農地を利用した家庭菜園の運営」をイメージしました。まだ、何も進行しておりませんが、「空き農地を活用して高齢者を元気にするプロジェクト」計画をご紹介します。



施設の周囲には桜の保存樹木があり、施設のビルは4月の桜の時期が一番美しい。

2. 地域住民を巻き込んだ元気力



地域の町会活動に年1回実施している「MOROポイントラリー」の様子です。子供たち70~80人大人合わせて100名ほどの参加者が施設に入所している高齢者に会いに来ていただき施設からポイントラリーがスタートします。高齢者が地域との関わりを持つ少ない機会のひとつです。また、子供たちもこの中からボランティア活動に参加してもらえることもあり、地域交流の代表的な行事です。

私共の施設が立地している地域は、練馬区が隣接しております。まだ、空き地が多く、畑が荒れたままになっている場所があるなど、環境的には農業をしやすい地域だと感じておりましたが、農地を探し始めると中々うまくいくという訳にはいきません。農地転用許可制度や宅地造成、相続など農地そのものをどのように運用しているかにより、所有者に負担がかかり、高齢化の進む所有者が農作業を行えず放置状態になっていることもわかりました。その空き地を利用したくてもできない状況が明確となり、余計に意欲が高められてきました。

最初は、「現在、当法人のサービスを利用している方に少しでも昔を思い出していただき、もっと元気になってほしい。」という思いだけで走り出しましたが、この話を地域の方に相談してみると「おお、それならおれも手伝うよ。」「私もお手伝いできるわ。」「昔は、鈍百姓だから、土地の作り方から任せてよ。」などと声がかかりました。とても良い反応です。以前から、施設では年1回納涼祭を開催しております。その際に地域の方にご協力をお願いして、地域ぐるみで真夏の行事にも関わらず、好意的にお手伝いしていただいています。また、地域の町会主催のお祭りへ法人職員が参加したり、おみこしの休憩場所に施設の敷地をご利用いただいたり、盆踊りへの参加

や町会役員会への参加、災害時支援協定を隣接町会と結び災害時への対応にご協力いただいたり、地域の子供たちが定期的に訪問していただき高齢者との交流を行うなど、積極的に法人として地域交流を深めております。

板橋区では、「地域力強化」を実施しており、町会役員や民生委員を中心に、「見守りネットワーク」活動を行っており、高齢化と老々介護、単身高齢者の多い地域独特の地域対策を進めている最中であり、「地域を巻き込み、共に活動できる農作業」は打ってつけの関わり方なのだと思います。

また、地域住民の世帯特徴は、元々地元生まれの方と地方から移り住んだ方の2通りがありますが、高齢化と単身世帯が多く、時間のある元気な高齢者が多いことが特徴です。この特性を活かし、身近なご近所の高齢者を「農業ボランティア」として活用できないかと考えました。自転車か歩いて通える範囲の場所であれば、老人会や町会に相談して「人の確保が可能」です。どんなに高齢化しても「人の役に立つ」ということは生きがいややりがいにつながります。そんな元気な地域の高齢者が増えれば、少しさみしくなっていた町内に元気がもどるのではないのでしょうか。特に、全く新しいことを覚えて行うのではなく、昔経験したことを活かして生きがいに

つなげることが重要であると考えています。

土地探しも地域の方に相談して右往左往しながら探しています。この過程も大変ですが、地域を巻き込みながら実現していくためのプロセスなのかなと考えると「元気力」のビタミン剤のような気持ちになり、楽しみながら探しています。

しかし、いざ利用できる土地はないかと探してみると区営の農地は法人枠が少なく、個人枠で申込んでも中々抽選に当選できない、と難問が積み重なっている実情もあります。

また、土地探しを必死で行っていた矢先「東日本大震災」という近年稀にみる大災害が発生し、町会の協力者の多くが福島県出身者であり、身内の方が津波で亡くなったり、放射能被爆から避難している家族を面倒見たり、災害地に食糧や水などを運び親族の安否を確認するために帰省する方など、土地探しどころではなく2カ月ほど何も行動できない状態が続いておりました。最近やっと少し落ち着いてきましたので、活動を再開し始めたばかりの状況ですが、皆さん悲惨な状況にありながら、「農地探し」が頭から離れなかったようで、地域の方から「土地見つかったか」「近くに空き地があるぞ」「地主を探してみるよ」などと声がかかり始めています。やっぱり「元気力」が生まれだしているのではないのでしょうか。

被災された多くの皆様に心からお見舞い申し上げます。

3. 実現したい事業構想

最初は、無理せず高齢者が管理できる程度の敷地約10坪程度の土地を活用したいと考えています。元々農家として生活してきた方に協力いただけることが最良です。その理由は、土地そのものを良く知っていて、大切に「土」を育ててきた歴史があります。同時に地主さん自身の持っている技術や知恵などを活かした協力を期待しています。そんなに生易しいことではないことは承知していますが、貸す側も貸していただく側もハッピーな関係が大切だと感じています。資金面は、社会福祉法人ですので、寄付金を主体に考えています。土地は、農地としての

借地を考えています。土地購入の場合の方が農地は探しやすいのですが、社会福祉事業ではないため法人側にも資金の制限がありますので、借地でなければ事業が開始できません。継続的に借地ではなく、購入ができる対策をしていきます。人件費については、主体的にボランティアを考えており、担当職員は、法人職員2名として、農地運営管理を地域の方の代表と利用者家族の代表で考えています。

しかし、全て無償で協力していただくという期待はしていませんが、例えば、この農地で採れた野菜や果物などの現物支給で対応できることを期待しています。

この計画の大きな目的は、地域住民と協働した農地活用により、利用者と住民が主体となり作物を作り、運営していく事業を実践することです。それには、主体的に運営管理を実践できる協力者が必要となります。法人が主体的になるのではなく、バックアップしていく立場で運営ができることを最終目的と考えています。それには、やはり人材活用が重要なポイントとなります。現在、土地探しを共に行っている方が中心になるのではないかと考えますが、まず、地域の元気な高齢者や住民のボランティアでの活動を期待しています。同じ町内に住んでいてもあまり町会活動等に参加していなかった方でも法人が人材募集することで手を挙げてくれる方がいるかも知れません。色々な方に参加いただくことで、共に生活している「おとなりさんの輪」が広がり、新しい関係も作れる可能性が広がってくると思います。次に実践部隊として活動できる人材の協力が必要です。農業に興味があったが、今まで自分では手が出せなかった方や一人では作物は作りたくないけど仲間がいれば参加したいと考えていた方や自分で今まで農業をしていたが、一人では続けたくないと考えていた方など農業に興味があることが重要です。特に、地主さんは最強の協力者だと思います。

次に、地域人材の役割分担です。

1) 事業運営管理部門

- ①総括責任者 地域住民の代表者、利用者家族の代表者
- ②経理担当者
- ③事業計画者

2) 作業部門

- ①土地、特に「土」の育成と管理指導 2名程度
- ②工具や肥料などの物品管理と調達者 4名程度
- ③畑に植える作物の栽培計画立案と収穫指導と管理 1名～2名程度
- ④廃棄物の管理と処理指導者 2名程度
- ⑤作物の調理方法の指導者
- ⑥参加する高齢者のお世話やお手伝いに関わる方など

特に、土地提供者である地主さんに、事業運営の相談役として活躍していただき、実践の場に参加しながら指導的な役割を期待しています。

その土地からは、一年中作業ができるように作物を栽培し、参加するサービスを利用している高齢者や地域の方がいつでも畑に出かけられる野菜類、果物、花など様々な物が栽培できると良いと思います。まず、1年目はみんなで作物を作り、収穫でき、それをみんなで食べられることが大切です。病弱であってもそんな経験をすると元気が出てくるはずです。また、「土」に触れることは認知症の進行を遅延させます。同時に、引きこもりやコミュニケーション障害などの精神面にも良いと言われています。高齢者ばかりではなく、近くの幼稚園児やおかあさんなど地域に住んでいる人々の交流が自然にできると良いと思います。協力者や参加者が増えれば、農地を広く利用し、そこで収穫した野菜や果物、花などを販売し収入を得ることもできるのではないのでしょうか。その収益を地域で必要な物を購入したり、共同活用できる物品を購入して楽しむこともできます。また、法人で運営している「カフェ」の食材にも活用できることにより、参加者の元気力につながるのではないのでしょうか。

空き地活用と地域で眠っている人材活用、病弱な高齢者へのケア、地域コミュニケーションの復活と高齢者の生きがいつくり、世代間交流など現在地域で抱えている様々な課題の解決にもつながるのではないのでしょうか。

4. 実現するまでの課題

この構想を実現させるまでには、まだまだ、課題が多く残っています。まず、法人の近隣に最適な農地が借りられるだろうかという大きな難問があります。場所が遠いことは、地域と協力して作り上げていく意味で無理が生じてしまいますので、「近い土地」であることははずせません。次に、この構想に賛同し、協力してくれる人材と資金が確保できるだろうかという難問があります。人材は、少しずつ集まっていますが、どのような能力や力があるか、まだわかりません。こちらが期待している運営を管理できる人材の選択が重要です。資金確保は、募金を始めていますが、震災に関わる募金と同時ですので、細々と行っております。募金の方法も考えていく必要があります。しかし、一つ一つ向き合いながら進めていくしかないと思っておりますが、期待を持ちながら協力的な町会の方々や利用者の顔を見ると必ず実現させたいと考えております。この難題を突破できる良いアイデアがありましたら是非教えて下さい。よろしくお願いいたします。

5. おわりに

「農ある暮らし」のシンポジウムでの出会いにより、我が法人でも「農業ができないか」と考え、試行錯誤しながら進めている現状であり、まだ、実現できるかどうか不透明な部分が多いのですが、前向きに進めていきたいと考えています。地域の方と以前よりも頻繁に関わることにより、知っていたはずの地域状況が実はまだまだ知らないことが多かったことも実感しました。また、隠れていた人材の発見や意外な場所などを知り、今まで以上に地域に関わりたいと感じています。同時に地域に隠されていた課題も見えました。近未来の地域づくりのひとつの提案と、この構想を具体的に実現し実践できるように、自分への決意表明も兼ねて発表しました。共に協働し、「ああここで生活していて良かった」と言い合える地域と人づくりをこれからも続けていきたいと思えます。

「AURA243 多摩平の森」 貸し菜園・庭付き集合住宅等で地域再生へ

たなべ物産株式会社 代表取締役社長 田辺 裕康



7月16日より入居開始となる、新しい菜園付集合賃貸住宅「AURA243 多摩平の森」が、東京都日野市多摩平にオープンします。UR都市機構の昭和30年代に建てられた24世帯の集合住宅をリノベーションし、敷地内に貸し庭（コロニーガーデン）、貸し菜園、集会施設、駐車場などを設け、住みながら菜園での野菜作りや、お庭でのガーデニング等を楽しめる新しいタイプの賃貸集合住宅となっております。隣接する「りえんと多摩平」は学生や若者向けのシェアハウス、「ゆいまーる多摩平の森」は高齢者向けの施設を備えた高齢者専用賃貸住宅（申請予定）として随時オープン致しております。季節の折々に、集会施設を使って収穫祭やお餅つき大会等を開催し、住民のみならず団地内や周辺地域の住民の方々との良質なコミュニティ形成を図っていく予定です。

会社の紹介

たなべ物産株式会社（東京都八王子市）は創業以来、地元の発展と共に歩む会社です。

昭和8年の創業から昭和40年代までは、織物の産地であった八王子市を中心に、繊維産業の中の産地糸商を生業として、原材料の糸を供給しておりました。戦後の供給難から需要が高まり、ガチャと音がすれば、万と儲かるという意味で“ガチャ万”と言われた程の好況が続き、その後開発されたウール着尺のヒットも重なり、繊維産業は八王子を中心とした地域の主力産業として隆盛を極めておりました。

その後、消費者の嗜好の変化から繊維産業は衰退し、それに伴い、弊社は業態転換を図り、不動産事業とサッシを中心とする建築資材の販売にシフトを致しました。

糸商時代の顧客の転廃業に伴って、工場や事務所の土地建物の処分を依頼されることが多くなったことから不動産事業をスタートし、売却や宅地開発・住宅の販売等を手掛け、急速に進んでいた八王子のベッドタウン化に関わってきました。また、ニュータウンの開発やそれに伴う学校などの施設の建設が進む中、サッシを中心とする建築資材の扱いを開始し、八王子市立の小中学校118校の殆どの工事に関わらせて頂いております。昨年は、東京都下では最高層となる41階建の八王子駅南口再開発ビルのサッシ工事にも参画致しました。サッシやドアといった建具は、新築後も長くその機能を維持し続けなければなりません。現在では三多摩地域の建具関連商品の改修やメンテナンスにも注力させて頂いております。

他方、創業者の田辺留次郎は地元市議会や、捻糸工業組合・地元商工会議所（第15代会頭）を中心とした活動を通じ、本業以外の立場からの地元振興に努力を致しました。2代目の田辺隆一郎（現会長）も、現八王子商工会議所会頭として同じく努力をさせて頂いております。

私どもの会社には流れるのは、地元地域が発展しなければ会社の発展も無い、という考え方です。本業だけに注力するのではなく、常に地域の現状や未来を考えながら、時には儲けを生まない活動にも一生懸命取り組む、という姿勢を大事にしております。

ルネッサンス計画②

「住棟ルネッサンス事業」との関わり

今後の建築関連業界を考えれば、新築が数多く建つという時代から、古い建物を壊さずに活用していく、リフォーム・リノベーションの時代に移っていくことは明白です。弊社でもサッシ関連商品の専門工事業者として、実際にそれらの現場に関わりながら、技術面での経験やノウハウを積み重ねる努力に加え、事業としてどうリフォーム・リノベーションに取り組んでいくかの研究をしてきました。

このような経過の中、2008年秋にサッシ関連事業の顧客である(株)竹中工務店様より、UR都市機構のルネッサンス計画1・ひばりが丘団地の改修工事のサッシ改修工事の発注を頂き、実際に工事に関わらせて頂きました。

更に、これに続いて発表されたルネッサンス計画2で、UR都市機構が民間事業者の提案を活かした建物再生を行うという事と、その候補地の一つが日野市多摩平という八王子に隣接する場所であった事を、今回この事業に共同で取り組んでいる、(株)ブルースタジオ（東京都中野区）からの情報によって知ることとなりました。

この多摩平団地は昭和30年代から存在する古い団地です。近年では、古い住棟から、新しく建てられた住棟に住民が移っています。新しい住棟には、エレベーターが設置され、バリアフリー化がなされるなど近代化が図られたのに加え、大きなキッチンを備えた集会施設や、既存の豊かな緑を活かした屋外施設を備えており、長くこの団地に住まわれている住民のさまざまな要望が反映され、大変に魅力的になっています。それにひきかえ、古いまま残された住棟群は住む人の無いまま放置され、一種ゴーストタウンと化しておりました。近隣に住む我々地元の人間にとっては、地域の振興や周辺の安心安全な住環境の維持という視点から考えても、活用を考えなければならない認識を持っていた場所でした。

多摩平団地の再生を考えるとということ。

平成14年から21年（当時）まで、住人のいないまま放置されてきた、多摩平団地第4団地。全19棟の広大な敷地には、樹齢50年を超えるケヤキの高木や、桜の並木、更には住民の方が植えたみかんや山椒等、様々な植生が豊かに広がっておりました。また、集会施設や、砂場やブランコを備えた公園が点在し、かつてここで多くの方々が豊かに暮らしていた息吹が感じられる場所でした。

元々、団地という形態は、単に集合住宅が集まっているというだけではなく、そこに暮らす人々や周辺の住民が団地敷地内の環境をお互いに利用しながら、人と人とが有機的につながったコミュニティーを形成する場所だと理解しています。団地の中の公園は、いつも子供たちのたまり場であり、それを周辺から見守る親たちの井戸端会議の場所であり、孫たちの生き生きとした表情を楽しみに見ている高齢者の方々の寄り合い所として、機能していたはずです。また、住棟と住棟の間を抜け、施設や公園をつないでいる団地内の歩道は、お互いに顔のわかる人々が会釈を交わしながら行きかう、安心を与えてくれる場所でした。

こんな観点から、この多摩平団地の再生を考える時、多世代の人々が有機的につながる本来の“団地”としての役割を再生する事を、大切に致しました。

AURA243 多摩平の森

“菜園付集合住宅”の概要

『AURA243 多摩平の森』は豊かな自然環境の歴史をもつ、東京都日野市多摩平の大地と緑、都心では味わえない広い青空、ゆとりある団地環境の特性を活かし、貸し菜園「ひだまりファーム」（全45区画）、デンマークにある“コロニヘーブ”という習慣から発想を得た小屋付きの貸し庭「コロニーガーデン」（全9区画）、住人祭や地域のイベントも開催できる「AURAハウス」、四季折々の実のなる4つの木が植わる「実のなる庭」を併設した賃貸共同住宅です。

東京都内から電車で約40分の中央線豊田駅から徒

歩8分という都市近郊にありながら、菜園や庭をもつ生活。そこには3つのよこびがあります。

1. 広い青空の下、大地と触れあい、育み、収穫するよこび
2. 世代を超えた人と人がつながるよこび
3. 人と地域がつながるよこび

大地や人、地域とのつながりを感じながら、スローライフを楽しめる住環境です。

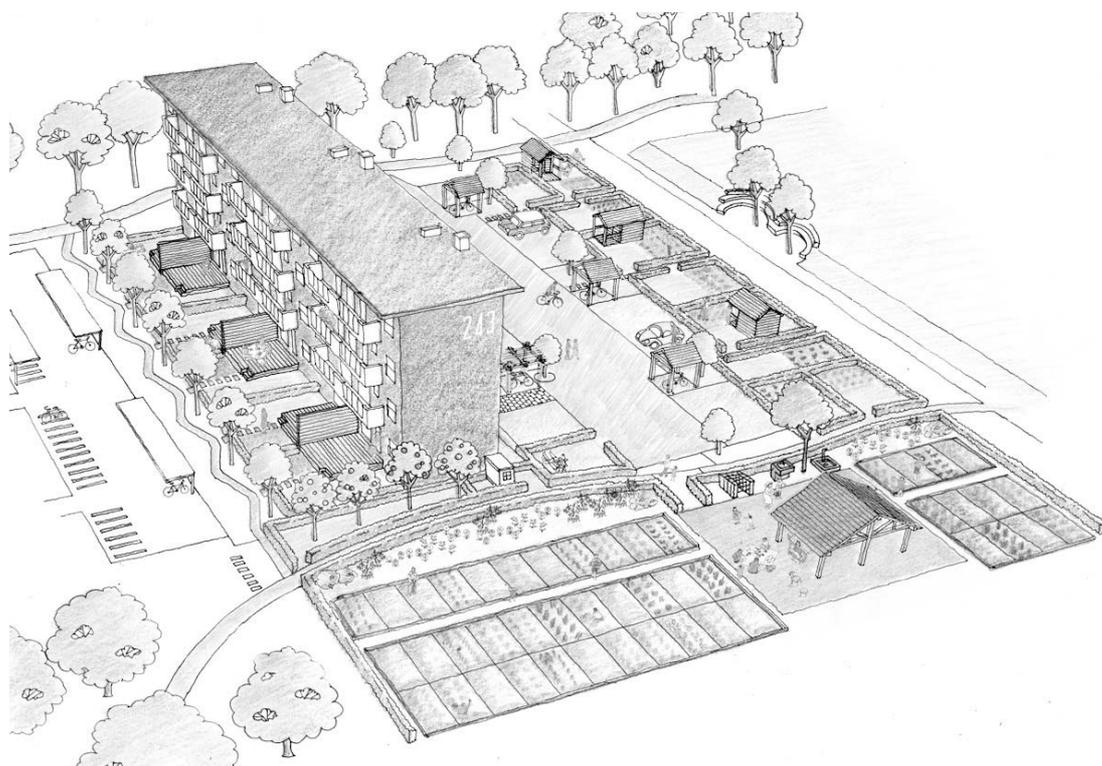
AURAという名前に込められた想い

『AURA（アウラ）』はデンマーク語で“森の妖精”という意味をもちます。『AURA243 多摩平の森』が

ある地は、約1万年前から縄文人が生活の場とした日野台地の南端。大正天皇の時代には肥沃な大地ゆえ豊かに成長したモミの木を宮内省が御用林とした場所です。

戦後には、カナダ人宣教師のストーン牧師が故郷を想わせるこの地の美しい樹林に魅せられて、ここに日本で初めての農村伝道神学校を設立しました。

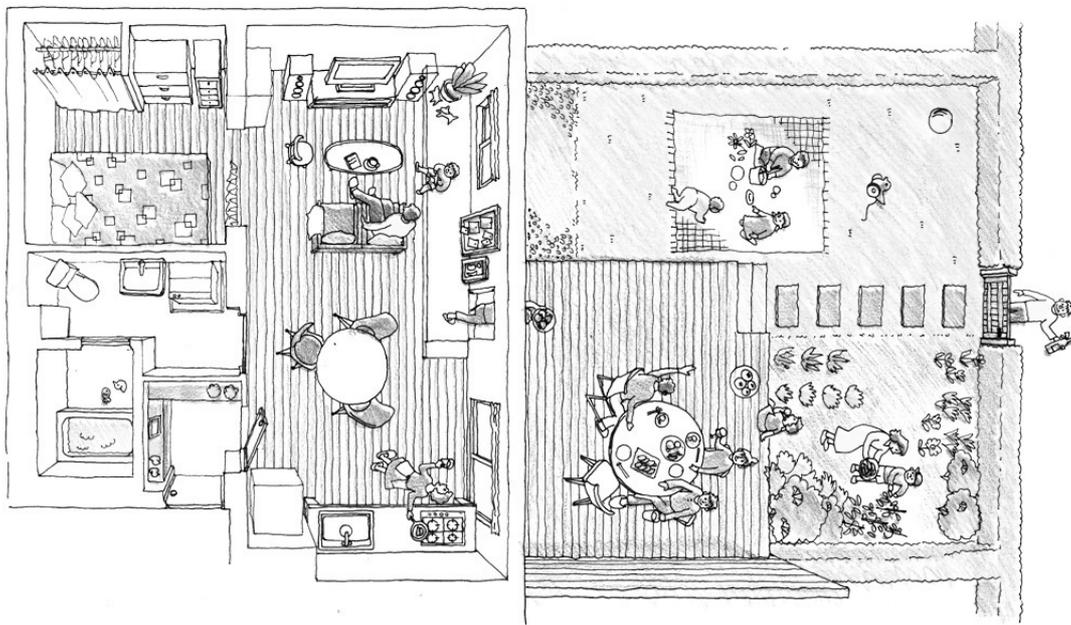
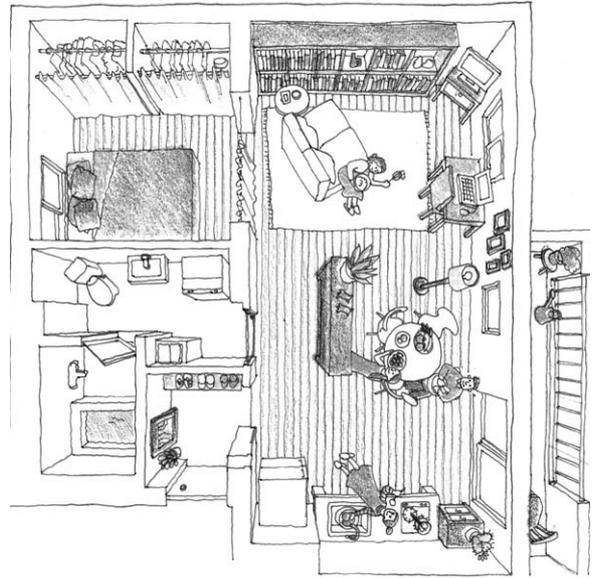
建物を樹齢50年の森にたとえ、このような歴史をもつ多摩平の豊かな自然環境のなかで、“ヤドリギ”に人や植物、虫や鳥が集まるように、人々が森と寄り添いながら暮らす。そんな想いから名付けられました。



賃貸共同住宅

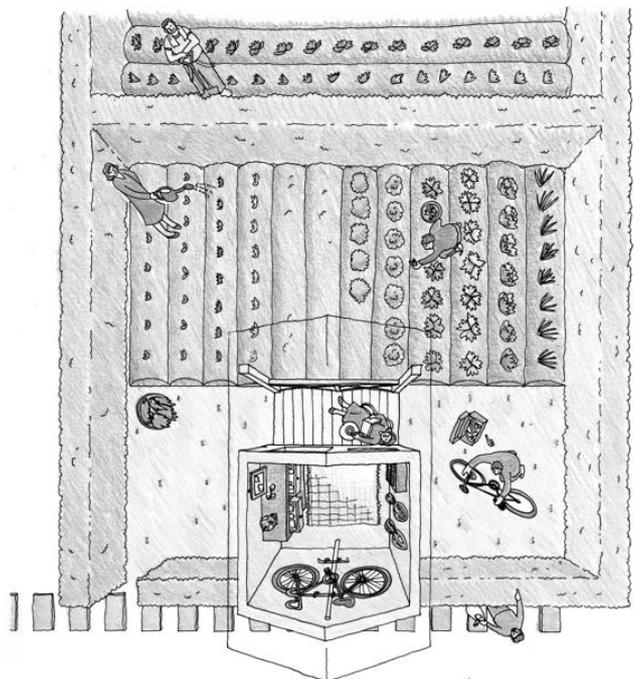
「ヤードハウス」「ひなたぼっこハウス」

既存の42㎡ 3Kの間取りの、間仕切を含めた内装一式を撤去し、広めの1LDKとしました。1F住居には更に約60㎡のウッドデッキ付専用庭を設け、家庭菜園が楽しめるようにしました。全24世帯



貸し庭「コロニーガーデン」

面積30～50㎡の生け垣で囲われた専用庭です。全9区画の内、3区画には小屋を設置しました。電気水道を設置し、小屋内で様々な趣味を楽しんで頂けます。芝を貼った部分や、菜園として利用可能な盛り土をした部分もあり、借り手の自由な活用が出来ます。



貸し菜園「ひだまりファーム」

一区画 8 m²、全45区画の貸し菜園です。まちなか菜園事業を展開する、東邦レオ株式会社が運営をする、スタッフサービス付の菜園です。週4日スタッフが常駐し、土おこしから収穫までを指導してくれます。農機具は全て現地で貸してくれるので、利用者は手ぶらで来園し気軽に楽しむ事が出来ます。

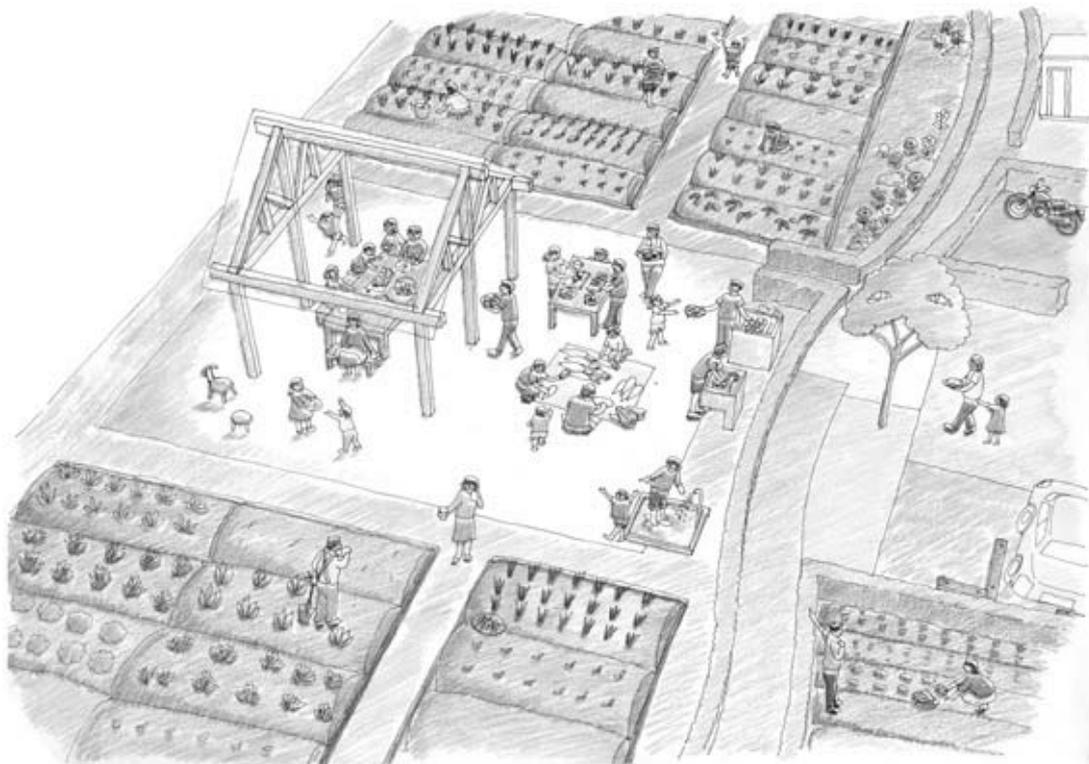
菜園中央には、東屋・AURAハウス、BBQグリル等を備え、賃貸住居入居者や菜園利用者が利用できるようにになっています。

その他の設備

駐車場（25区画・有料）、バイク置き場（有料）、自転車置き場（無料）を設置。西側に続く八重桜の並木の下には、お花見デッキを設置。

結びに

人口減少時代を迎え、深刻な環境問題を抱えている現在、これまでのように古いものを壊し、新しい物を建てて行くという考え方から、いまある建物を再活用しそこに新しいコミュニティを形成していく方向に変化をしていく必要があります。建物解体によって生まれる産業廃棄物の山、新しい建物を建てるために必要になる資材とそれを生産するためのエネルギーを浪費する事から、既存建物を活かして必要最小限の改修工事をして建物と周辺環境を変化させ、野菜を育てたり、花を愛でたり、それを囲んで会話や関係性が豊かになったりするコミュニティをつくる。私共の思いはそこにあります。

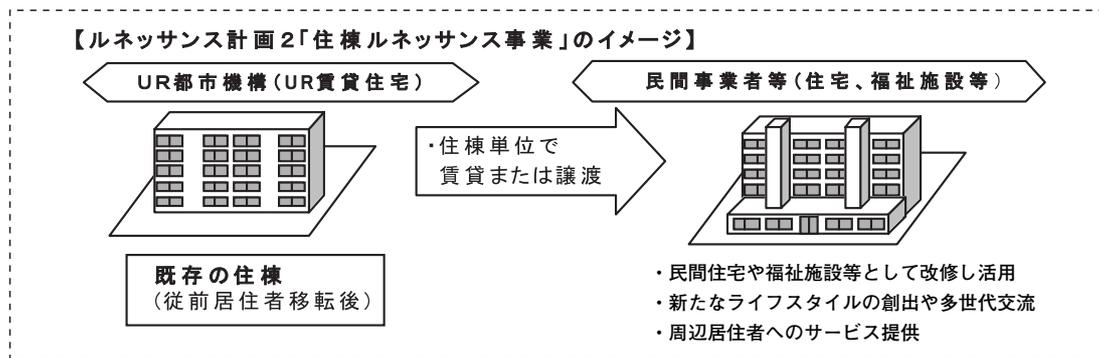


多摩平の森 ルネッサンス計画2 「住棟ルネッサンス事業」について

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）では、前身である日本住宅公団が昭和30～40年代に建設したUR賃貸住宅団地の建替えや住戸リニューアル等により団地再生を進めてきていますが、新たな試みとして、住棟単位で大規模に改修・活用することにより住棟全体の再生と団地の魅力向上を図る「ルネ

ッサンス計画」に実験的に取り組んでいます。

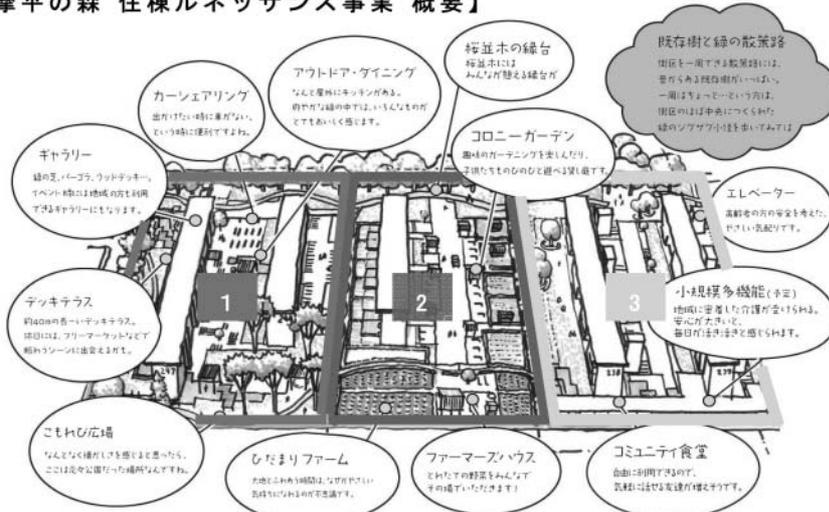
UR都市機構が行う「住棟単位での改修技術の開発」を「ルネッサンス計画1」とし、民間事業者の創業を「ルネッサンス計画2『住棟ルネッサンス事業』」として、ハード・ソフトの両面で住棟の再生手法の検討を行っています。



多摩平の森では、平成21年度に、建替えに伴い空家となっていた住棟5棟を対象に、建物を賃借して「住棟ルネッサンス事業」を行う事業者募集を行い、

民間事業者3者を決定しました。現在、各事業者による改修工事等が行われ、平成23年3月以降、順次入居が始まっています（下図）。

【多摩平の森 住棟ルネッサンス事業 概要】



1 「りえんと多摩平」	2 「AURA243 多摩平の森」	3 「ゆいま～る多摩平の森」
団地型シェアハウス	貸し菜園・庭付賃貸住宅	高齢者専用賃貸住宅(予定) 多世代向け賃貸住宅
東電不動産株式会社	たなべ物産株式会社	株式会社コミュニティネット
平成 23 年 3 月 竣工	平成 23 年 6 月 竣工	平成 23 年 8 月 竣工 予定

(UR都市機構東日本賃貸住宅本部団地再生業務部 団地再生計画第2チーム 北奥 智規)

地形と自然風土を重ね合わせる復興まちづくり

— 農地と居住地の再編成と復興 —

早稲田大学大学院創造理工学研究科建築学専攻 教授 有賀 隆

巨大地震・津波被災へ備える復興まちづくりの課題



リアス式海岸に面して中小の漁村が数多く点在していた岩手県、宮城県北部エリア、そして海岸線から4～5 kmまで平坦な海岸平野や海岸段丘が続く稲作や花き、果物農家が広がっていた仙台市以南、福島県北部エリア、今回の東日本大震災の復興まちづくりでは被災した住民の生活再建や生業再生の手がかりとなる考え方が地域ごとに大きく異なるのが特徴である。ひとつひとつの都市（まち）の中に継がれてきた生活や文化を再建していくことはもとより、その地域の大きな地形や自然風土と重ね合わせて復興まちづくりを進めていく考え方が求められている。

この地域は過去にも大規模地震による津波被災を経験している。貞観地震（869年）や昭和三陸地震（1933年）など歴史の記録に残る4つの地震は大きな津波被害をもたらしたとあるが、その津波メカニズムの詳細や人命被害、建物倒壊や流出についてはさらなる調査研究が待たれるものが多く、大地震発生時の被害想定や津波への防災に対して現時点では十分に反映されていない。今回の大震災で改めてこの地域が大地震発生時の津波被災に対して高い危険性（リスク）を持っていることを浮き彫りする結果となり、震災復興の検討に際して大きな課題となっている。

リアス式海岸に面する数々の中小漁村や鮮魚の水揚げで有数の拠点となっていた都市の水産業の再建は、三陸地域の復興に不可欠である。同様に4つの主要河川「北上川」、「鳴瀬川」、「名取川」、「阿武隈

川」の流域や仙台以南の海岸平野に広がる耕作地、酪農地の復旧・再建は、農業を中心としたこの地域の生業を復興し、津波被災のリスクを低減しながら新たに定住可能な地域・都市を再建する上で避けて通れない課題である。今回の東日本大震災の復興では、こうした様々な地形と特徴的な自然風土に対応して住民、市民の暮らしと生業の再建をきめ細かく組立て直しながら進めて行く復興まちづくりが求められる。

地盤沈下による海拔0 m以下の農地・農業形態を再編成する

仙台市から以南に広がる海岸平野部での農業は、水田稲作や露地の畑作に加え、花き、果物栽培など、消費地に近接する都市近郊農業の特徴を活かした多様な形態をとっている。例えば山元町では地元産のイチゴの全国ブランド化を促進支援してきた。こうした地域に対して、今回の大震災は津波災害による広範囲な建物流出、浸水に加えて、深刻な地盤沈下をもたらした。国や県の調査によると、平均海面（T.P.）からの地盤高さが海拔0 m以下の範囲は、震災前と比べて約5.3倍の1,600haに拡大している。特に阿武隈川河口付近の亘理や鳥の海周辺では海岸から4～5 km内陸に入った農地までが地盤沈下によって浸水したまま濁りのような状態となっている。同様の地盤沈下は山元町、新地、相馬市でも見られ、0.7 mの大潮の満潮位および1.6 mの過去最高潮位の高さで浸水危険のある範囲が内陸部にまで大幅に拡大している。農業用水路や排水機施設の損壊、また津波浸水による水田の塩害、ヘドロの堆積は、宮城県に限っても農地全体の約11%、15,002haに達していて、広

範囲の塩害除去や土壌改良など被災農地の本格再生には数年間を要すると言われている。地域経済の一翼を担う農業の復興は、複数の復興プログラムを農業の種類や被災状況に応じて丁寧に組み立てていく事が求められている。

震災前まで水田稲作を営んでいた農地で特に地震による地盤沈下が激しいのは亘理町、鳥の海の周辺一帯とそこから以北の農業地域に集中している。これらの地域の地盤沈下は極めて深刻で、例えば塩害にあっている水田に用水路から取水して除塩作業を行おうとしても、その水を排水するポンプが集中して置かれていた鳥の海一帯が海拔0m以下の地盤沈下を起こしており、排水路の確保が困難な状況に直面している。こうした被災農地は一般的なかさ上げ区画整理事業や土地改良事業だけでは対応が難しい。また新たな津波の危険性や高潮被害のリスクを減らしつつ、地域の農業を復興させ人々の暮らしを再建するには、被災前の農地利用を元通りに復元する方法では難しいのが実情である。被災後の地盤高さや土壌汚染の程度を踏まえて複数の異なる復興プログラムを検討することが避けて通れない。従前の農業集落のまとまりや農地の単位を可能な限り継承しながらも、農地の集約化と再配置を通じた内陸部への移転が必要となる。例えば、このような鳥の海地域の復興では、従前の水田稲作から農業用水路を必要としない露地ハウス栽培や水耕栽培などへ生産形態を転換し、ブランドの維持が求められるイチゴ生産農家に集まってもらうなどの方法で地元農業の復興を図ることが必要ではないだろうか。

また、これに伴う生産農家の住まいや暮らしの場、また被災前のコミュニティの再建は、内陸部や里山などの小高い斜面地への移転を行い復興農地へは通勤を前提とする、いわば農地と農家の居住地とを分けて復興する考え方も大切である。海岸段丘地形を利用した斜面地や内陸市街地への移転、再配置という複数の復興プログラムを組み合わせ、平坦な地形ゆえの津波災害リスクを減災する計画視点を反映し、農業と居住地とを包括的な対象として地域再建する復興プログラムの意欲的な取組みが大切である。加

えてこうした復興まちづくりは、政令指定都市の中で人口密度が最も低く、これまで自家用自動車に依存した郊外スプロールを繰り返して来た仙台市にとって、震災復興まちづくりのプロセスで新たなスプロール市街地を再生産せず、地下鉄東西線など公共交通機関を骨格としたコンパクトな市街地への再編集とも合致するもので、住民の高齢化と人口減少に対する都市計画的な市街地再編としても有効であろう。

- ・農業用水路ネットワークの被災をふまえ、水田稲作以外の露地栽培、水耕栽培など生産形態の再編成と農地の再配置を復興まちづくりに取り入れる
- ・津波による建物流出に加え、深刻な地盤沈下による農地そのものへの複合被災に対する従前農地の集約化と内陸移転を含めた復興計画と事業を推進する

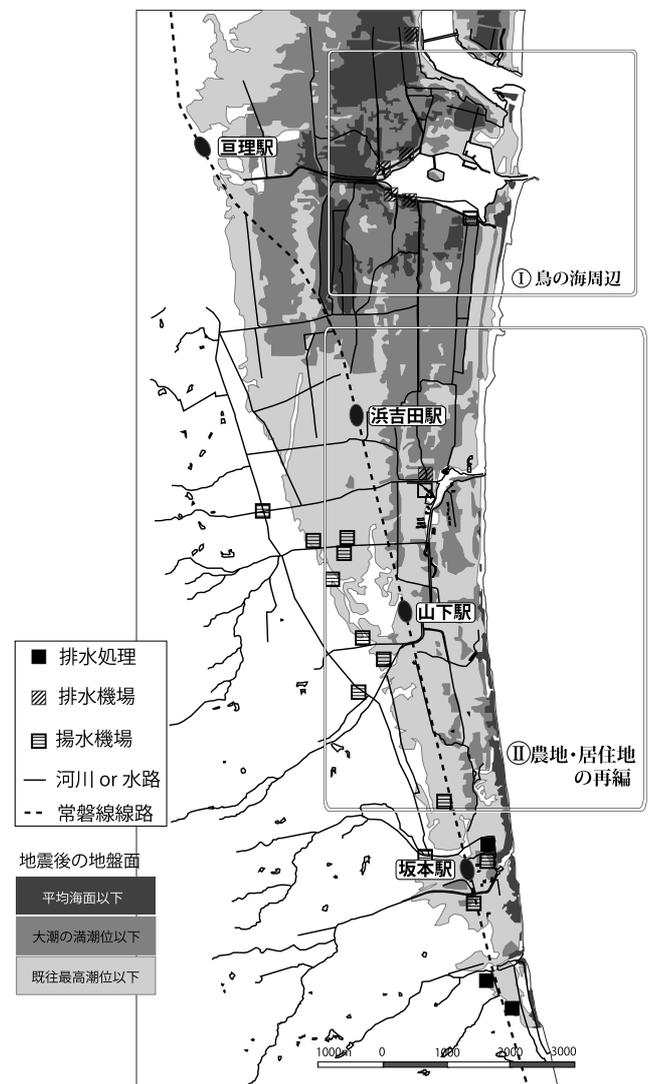


図1 大震災後の地盤沈下と被災した排水機などの位置図

- ・都市計画、農地制度、港湾、河川・街路など個別計画制度を越えた包括的な土地利用の再編成、津波に対する減災市街地の設計を実践する

海岸段丘の地形と里海の風土を継承して暮らしと農業を復興する

仙台以南に広がる海岸平野は福島県北部に入るとその地形的な様相が変わる。阿武隈高地から太平洋沿岸へ向って複数の尾根状丘陵地が伸び、その間に中小河川が流れ込んで谷地が形成され、下流部に小さな扇状地が形成されている。こうしたいわば里山と谷地、そして平地がまるで人の手の平と五指のように伸びているのが海岸段丘エリアの特徴である。松川浦とその周辺地域はこうした段丘の尾根状丘陵地が海岸線近くまで伸び、河川の河口域に形成された砂州や潟が「浦」（内湾）を作り出す特徴的なエリアである。日本の景観百選の一つにも数えられている。津波は内湾に面した小規模な漁港や扇状地の住宅群を直撃した後、尾根状の丘陵地の麓に広がる農村集落にまで到達し、さらに、河口から河川を逆流して国道6号線を越えた内陸部まで遡上した。相馬市中心市街地付近までわずかな距離である。その一方で、海岸線にほど近い尾根状丘陵地は津波被災を免れている。

こうした海岸段丘エリアの復興プログラムでは、複雑に入り組む尾根と谷地、扇状地の平野が織りなす微地形の特徴を利用して、津波を段階的に減災する氾濫域を平地部に設定し、同時に里山と人工的な盛り土を組み合わせた防潮丘陵帯を形成する事が求められる。海岸付近の扇状地に広がる農地は浸水による塩害に加え、地盤沈下による農業用水路の被害も加わり、元の状態に復興するまで数年単位が見込まれている。一方で被災前はこの地域も耕作放棄地の増加に直面しており、今回の津波被災から免れた休耕田や放棄農地がある。被災した海岸付近の農地をこうした休耕田や放棄農地へ一時移転させることで少しでも短期間での農業復興ができるのではないだろうか。人々の居住地に関しては、尾根状丘陵地

など今回の津波被災にあわなかった微高地や、相馬市中心市街地付近の内陸部へ移転していくことが求められる。

松川浦を含む相馬地域には古くから多くの民謡が伝わっている。海歌や田歌、また祝い歌など漁業や農業などの地元の生業とともにある人々の暮らしの中に受け継がれてきたもので、いわばこの地域の大切な無形文化資源である。また相馬野馬追祭りは全国的にも有名な行事で、地域の農家が馬を飼って伝統的な祭事を支えている。松川浦自体にも十二景和歌に詠われた場所が残っている。このような地域に特有な文化や風土・風景の復興は、被災者住民にとって自らの生活や生業の再建に向う際の象徴的な拠り所として非常に大きな意味を持っている。

- ・津波を減災する段階的な防災土地利用（例：氾濫水の浸水域、滞留水の地下浸透を促す涵養域、住宅地を守る防洪域、津波緩衝帯を段階的に配置する）
- ・津波の逃げ道を作る市街地設計（例：街区構造、敷地割りパターン、建築タイプなどを体系的に設計）を進める
- ・住宅地の高台移転を想定した斜面地立地型の環境共生住宅地計画（例：切り土／盛り土を行わない、等高線・地表面水の流路を活かす、間伐材を含む地域材の活用、管理放棄された里山・樹林地の再生と相乗）を進める

地域を支える農と暮らしの復興ビジョン「緑水農住圏」

このように、被災地域の地形や自然風土の特徴を反映し、漁業、農業を基盤とした地域の産業、被災住民の生業と暮らしを再建していくためには、きめ細かな復興のまちづくりを組み立てて行くことが求められる。こうした復興まちづくりの基軸となる包括的なビジョンとして、本稿のまとめとして「緑水農住圏」という考え方を提案したい。この「緑水農住圏」の考え方は工学的、技術的な治水や利水に加え、河川の氾濫や高潮そして津波という自然災害を

発生する危険性（リスク）として想定し、これらのリスクを事前に軽減する都市計画として「防洪域」を面的に配置することが中心になる。「防洪域」は日常的には農地、耕作地としての土地利用が考えられるが、水害発生時には氾濫水の逃げ道、あるいは一時滞留域として機能するように面的に計画配置することが大切である。こうして一時滞留した氾濫水は徐々に「涵養域」へ導かれ地下へ浸透する様に機能することが大切であり、これらを水害や津波への減災措置として計画的かつ系統的に面的配置することが必要である。

「防洪域」は人々の暮らす住宅市街地や集落地を水害・津波被災から守る地域として位置づける。したがってその配置は、津波や氾濫水を制御（コントロール）する「氾濫域」や「涵養域」から一定程度隔離し、人命と暮らしを守る地域として微高地などを活用することが求められる。河川や海岸線を堤防や防潮技術で治水することに加え、自然災害時の水の逃げ場、通り道となる「氾濫域」と一旦氾濫した水を一時滞留させ徐々に地下へ浸透させる「涵養域」などと共に包括的に計画配置することが重要である。海岸平野部などで高台避難が容易に確保できない地域の復興プロセスでは、津波・河川氾濫に対するリスク低減と水害の制御を配置計画に反映させ、

人々の居住地を再生していく考え方とすることが求められる。「防洪域」はこうした居住地再生の計画として位置づけたい。

また、海岸段丘地域で暮らす人々の生活の場に近い「里山」が今回の大津波災害時に数少ない避難地として機能したことは、身近な斜面地や丘陵地を宅地造成してしまうこれまでの宅地計画ではなく、高台や斜面地の地形の役割と価値を計画へ反映する「緑水農住圏」として再建・創造していくことが有効であろう。農地、耕作地に比較的近く、かつ河川氾濫、高潮、津波災害のリスクを低減するためには、日常的に農地へ通うことを想定した近接の「里山」などの斜面地に計画的な配置をしていくことが求められる。例えば、尾根状の丘陵地が海岸まで伸びる相馬や松川浦では、こうした尾根状の里山や微高地への居住地移転を促していくことが考えられる。斜面地の地形を活かして立地可能な建築タイプと、集水域や排水経路などを妨げない等高線を反映した配置計画など、これまでの宅地造成とは異なる斜面地共生型の居住地計画が必要である。

リアス海岸、海岸平野、海岸段丘という特徴的な地形を持つ東北太平洋沿岸地域の巨大地震・津波復興まちづくりでは、その地形的なバリエーションや文化的な多様性に応じてそれぞれが独特の計画目標

と方法論を組み立てていく事が重要である。しかし、こうした個々の復興まちづくりは孤立するのではなく、より大きな範囲を対象とする復興計画や事業と関連して行く、計画マネジメントの仕組みが重要である。住民や商店経営者達が自ら協働で地域施設や店舗の再建を進めていくような意欲と行動を尊重していくことも大切である。このような自立的な復興まちづくりの取り組みと公共的な施設の復興とを計画的に関連付けながら実現していく複層的な復興事業の仕組みと制度的な支援が求められている。



図2 「緑水農住圏」による地域の復興イメージ

高齢者住まい法の改正について

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

国土交通省と厚生労働省が連携し、高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を内容とする「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）等の一部を改正する法律」が4月28日に公布され、公布から6ヶ月以内に施行されることとなります。

代が高齢者の仲間入りをすることとなり、今後10年間（2010年から2020年の間）で、高齢者人口は約2,900万人から約3,600万人に増加することが見込まれています。また、世帯構成で見ると、高齢者単身・夫婦のみの世帯の増加が顕著であり、同じく今後10年間で、約1,000万世帯から1,245万世帯に増加することが見込まれています。

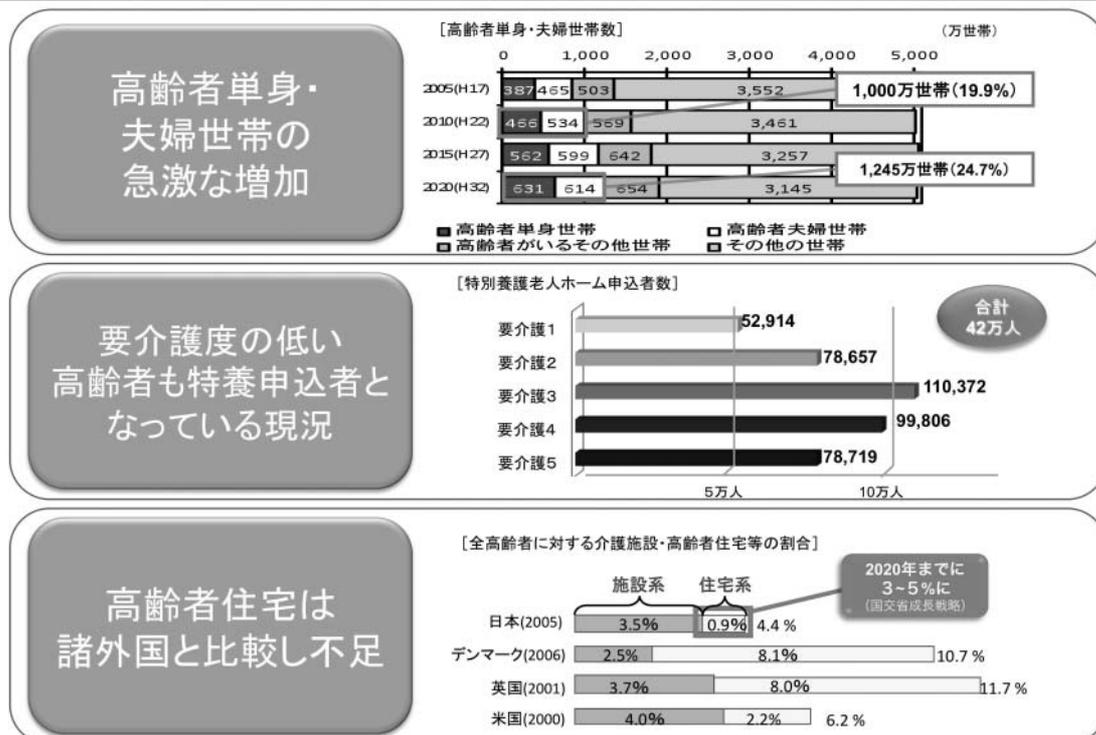
こうしたなか、高齢者の住まいについては、本来高齢者住宅での生活が可能な要介護度の低い高齢者も、特別養護老人ホームの申込者となっています。実際、特別養護老人ホームの申込者約42万人のうち、要介護1・2の方が約13万人いらっしゃる状況です。

全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合を諸外国と比較すると、介護保険3施設等の施設系

1. 改正の背景

これまで、高齢化の「速さ」について注目されてきましたが、今後、高齢者人口の「多さ」が課題となることが見込まれています。2015年には団塊の世

高齢者住まい法の改正に至った背景



介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要がある

については遜色ないものの、住宅系の割合は少ないのが現状です。2010年5月に策定した「国土交通省成長戦略」においては、2020年を目途に、この高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とすることとされています。

2. 制度改正の概要

現行の高齢者住まい法では、3つの賃貸住宅の類型があります。

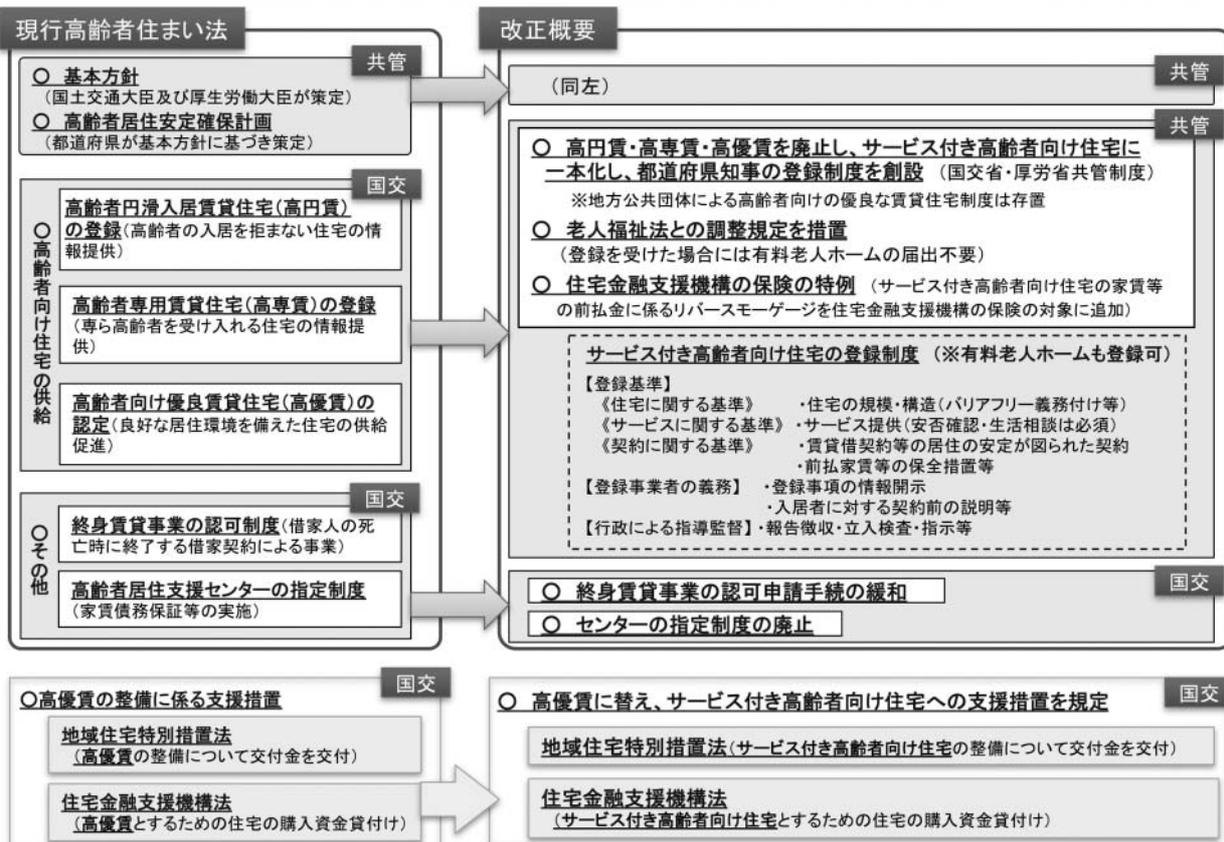
- ①高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）：高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供
- ②高齢者専用賃貸住宅（高専賃）：専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供
- ③高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）：良好な居住環境を備えた住宅の供給促進

これらの高齢者向け賃貸住宅は、制度上、生活支援サービスの提供は任意であるため、医療・介護事

業者との連携が不十分であったり、行政の指導監督がサービス部分について不十分だとの指摘があります。一方、老人福祉法に基づく有料老人ホームも、居住の安定性が弱かったり、入居一時金に関するトラブルが発生することがあるなどの課題を抱えています。また、これらの高齢者の住まい全体について、制度が複雑で分かりづらいという面もありました。

そのため、高円賃・高専賃・高優賃を廃止してサービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度を創設することとしました。これは、これまでの3つの賃貸住宅制度が国交省専管であったものを、今回新たに国交省・厚労省の共管の住宅制度とするもので、登録基準を満たすのであれば、有料老人ホームも登録可能とします。（登録を受けた場合、有料老人ホームの届出は不要です。）

高齢者住まい法等の改正概要



サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》 ・床面積は原則25㎡以上 ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》 ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
[サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》 ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、
居住の安定が図られた契約であること
・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



サービス付き高齢者向け住宅

24時間対応の
訪問看護・介護
「定期巡回随時対応サービス」
→介護保険法改正により
創設予定

診療所、訪問看護ステーション、
ヘルパーステーション、
デイサービスセンター
定期巡回随時対応サービス（新設）

3. サービス付き高齢者向け住宅の登録基準等

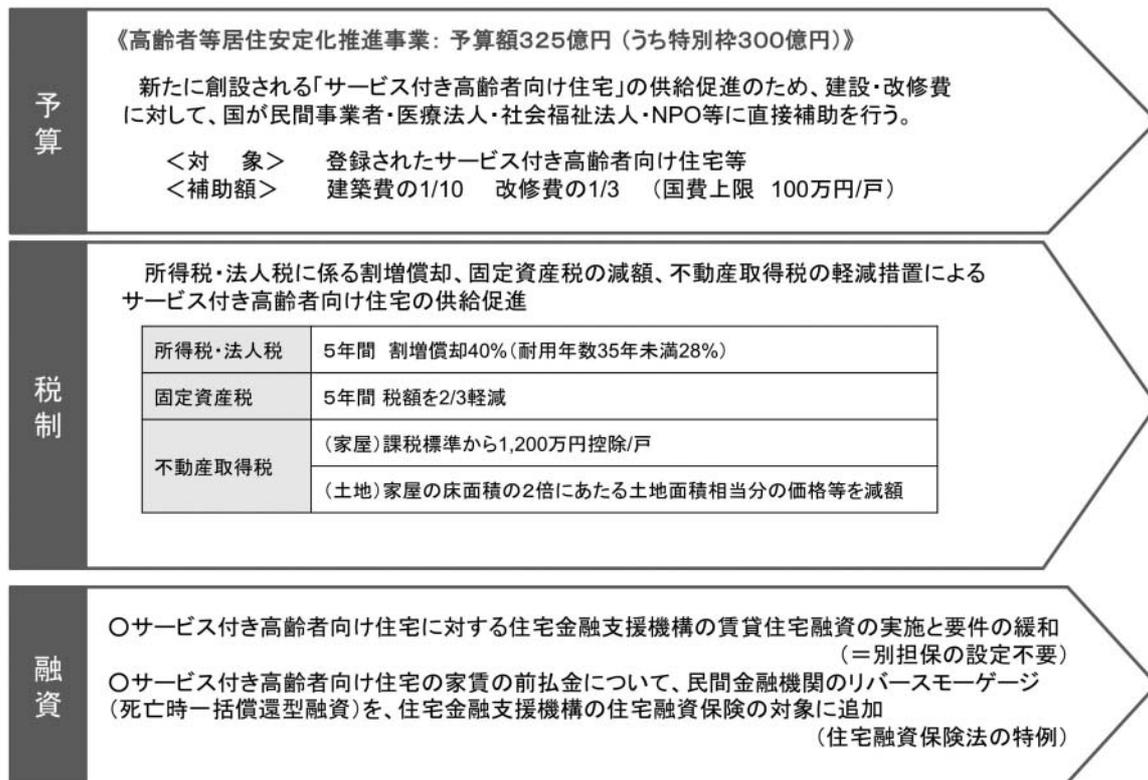
このサービス付き高齢者向け住宅の登録基準については、詳細は別途省令等で定めることとなりますが、現時点の案としては次のとおり想定しています。まず、住宅のハード面については、バリアフリー構造（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保）であり、各居住部分が一定の床面積（原則25㎡、共同利用の居間・食堂等が十分な面積を有する場合は18㎡）と設備（原則として台所・水洗便所・収納設備・洗面設備・浴室、共同利用によりそれと同等以上の居住環境が確保される場合は水洗便所・洗面設備）を有することを求めます。

また、サービスについては、少なくとも状況把握（安否確認）・生活相談サービスを提供することを求めます。社会福祉法人・指定居宅サービス事業所等の職員、または医師・看護師・介護福祉士・介護支援専門員等・ヘルパー2級以上の資格を有する方が、少なくとも日中は常駐してサービスを提供することとなります。（常駐しない時間帯は、緊急通報システムによる対応が可能です。）

また、契約についても居住の安定確保、金銭トラブルの防止といった入居者保護の観点からルールを定めます。必ずしも賃貸借契約である必要はありませんが、入居者が入院したことや心身の状況が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行うことはできません。入居者から受領できる金銭は、家賃・サービス費・敷金に限られており、前払金を徴収する場合も、家賃・サービス費の前払い金として算定根拠の明示されたもの以外に、権利金・礼金の類の金銭を受領することはできません。

このほか、登録事業者の義務として、入居しようとする方に対する登録事項等を記載した書面交付・事前説明や、高齢者生活支援サービスの提供にあたっての契約の遵守等を定めています。一方、行政による指導監督としては、報告徴収・立入検査・指示・登録取消し等を行うことができることとなっています。

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置



4. 供給支援策について

サービス付き高齢者向け住宅制度の創設と併せ、国土交通省では、予算補助・税制・融資による支援策を充実し、民間による供給を促進することとしています。

平成23年度予算において、高齢者等居住安定化推進事業（予算額325億円）を計上しており、登録されたサービス付き高齢者向け住宅の建設・改修費に対して補助することとしています。建築費の1/10・改修費の1/3の補助額（住宅部分の上限：100万円/戸、高齢者生活支援施設部分の上限：1,000万円/施設）について、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行うこととしており、5月30日より受付を開始しているところです。

税制の特例では、平成24年度末までの間、サービス付き高齢者向け住宅（賃貸借契約によるものに限

る。）について、所得税・法人税に係る割増償却（5年間・40%）、固定資産税の減額（5年間・2/3軽減）、不動産取得税の軽減措置（家屋の場合、課税標準から1,200万円控除/戸）による支援を行います。ただし、所得税・法人税については、10戸以上で、専用部分面積25㎡以上であること、また、固定資産税・不動産取得税については、5戸以上で、共用部分を含め30㎡/戸であること等が条件となります。

融資については、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係る民間金融機関のリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）を、住宅金融支援機構の融資保険の付保対象に追加します。また、同住宅として登録された賃貸住宅について、住宅金融支援機構による融資を行い、このうち専用部分に台所・浴室等を設けない上記住宅については、担保要件を緩和（別担保を求めない）することとしています。

農住組合法設立の認可の申請期限到来にあたって

国土交通省 土地・建設産業局 企画課

はじめに

さる平成23年5月19日、農住組合法の、組合の設立の認可の申請期限が到来しました。農住組合法については、これまで各組合員、JA、地方自治体等、関係者の方々に多年にわたり制度活用に尽力していただいております。制度上の節目を迎えまして、農住組合のこれまでの沿革と今後の取り扱いにつきまして簡単ではありますがアナウンスをさせていただきます。

農住組合法の設立の背景と改正の経緯

農住組合法は、「市街化区域内農地の所有者等が協同して農住組合という組織を設立し、土地区画整理事業等の事業を行うことにより、必要に応じて当面の営農の継続を図りながら、農地を良好な住宅地に

転換して行くこと」を目的として、昭和55年に制定され、昭和56年から施行されています。適用は宅地需要の大きい三大都市圏で、設立の認可の申請期限が10年間の時限立法でした。農住組合法は、現在まで大きく3改正があり、その経緯を表1に示します。

これまでの農住組合の設立と活動実績について

農住組合の県別の設立実績を示したものが以下の図1です。設立された最初の農住組合は、埼玉県の上尾市上平農住組合（面積約3.5ha）で、昭和57年4月に認可されています。その後の農住組合の設立実績は全国にまたがっていますが、地方によって設立数に偏りがみられます。最も多いのは三重県で設立数は22組にもものほり、三重県以外でも近畿を中心として西日本で活用実績が多くなっています。対して、北海道、東北、四国では設立が見られませんでした。

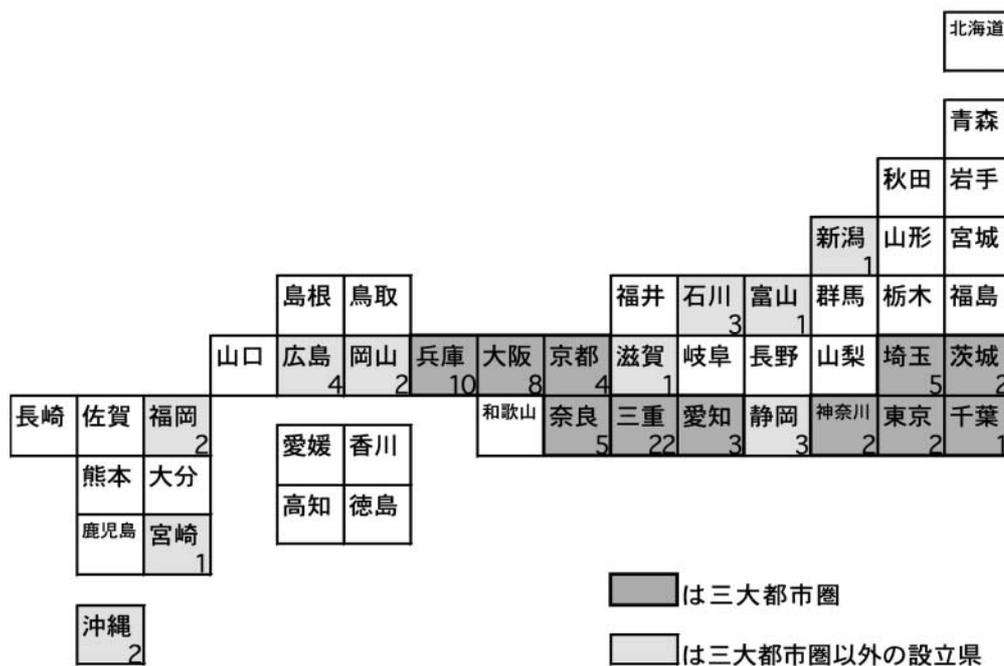


図1 各県の農住組合の設立実績（平成23年4月1日現在国土交通省調べ）

表1 農住組合の改正時期と改正内容

改正時期	改正内容
平成3年5月	<ul style="list-style-type: none"> ・農住組合の設立認可申請期限を10年間延長(平成13年5月19日まで) ・農住組合を設立することができる地域を拡大 <ol style="list-style-type: none"> ①首都圏の既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域 ②近畿圏の規制都市区域、近郊整備区域、都市開発区域 ③中部圏の都市整備区域、都市開発区域 ④都の区域、道府県庁所在の市または人口25万人以上の市の区域 ⑤その他住宅の需要が著しい地域であって制令で定めたもの(次の通り) <ul style="list-style-type: none"> →新産業都市の区域、工業整備特別地域又はテクノポリス開発計画の区域 →以上の地域と密接な関係を有する地域で主務大臣が定めたもの <div style="margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">旧法の対象地域</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の既成市街地または近郊整備地帯 ・近畿圏の既成都市区域または近郊整備区域 ・中部圏の都市整備区域 </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・法の対象となる市街化区域内農地の定義について、「旧法の施行時の」市街化区域内農地という限定が廃止された。 ・農地利用規約を定めることのできる一団の農地に関する面積要件(旧法1ha)が廃止された。 ・制令の改正により、組合の地区に含まれる農地等の面積要件を「1ha以上」に緩和した。 ・その他、法律の改正に合わせて、組合の地区に含まなければならない市街化区域内農地の割合の緩和(「概ね80%」を「概ね70%」に引き下げる)、農住組合の行う土地区画整理事業に係る運用等について、通達により改正された。
平成6年6月	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の地区に生産緑地及び土地区画整理事業等が行われた区域を含めることが出来ることとした。 ・組合の地区に占める市街化区域内農地等の面積割合の要件(旧法:大部分)を「おおむね2分の1以上」に緩和した。 ・組合を設立するために必要な発起人(農地所有者等)の数(旧法:4人以上)を「3人以上」に緩和した。 ・政令の改正により、組合の地区に含まれる農地等の面積要件(旧法1ha)以上を、「概ね0.5ha以上」に緩和した。 ・政令で、組合を設立できる地域に地方拠点都市地域を追加した。
平成13年5月	<ul style="list-style-type: none"> ・農住組合の設立認可申請期限を10年間延長した。 ・飛び農地の設定要件を緩和し、交換分合により、飛び農地において営農希望農地の集約・整序化を行えることとした。 ・土地区画整理事業で定められた一団の営農地等について、農住組合が生産緑地の指定要請を行えることとした。 ・農住組合設立対象市区町村について、新産業都市建設促進法等の廃止に伴い以下のように経過措置をとった。 <ol style="list-style-type: none"> ①新産業都市の区域(適用期限:平成18年3月31日まで) ②工業整備特別地域(適用期限:平成18年3月31日まで) ③高度技術工業集積地域開発促進法による開発計画に関わる地域(適用期限:平成17年3月31日まで)

三重県での設立数の多さは、地元自治体・JAの尽力によるところも大きかったと思われます。

また、農住組合の設立時期と設立件数の関係を示したものが図2です。農住組合法制定後～平成3年5月の改正までは、設立の面積要件等が厳しかったこともあり、設立数は年間2件程度で推移していました。しかし、平成3年5月、平成6年6月の改正で設立要件が緩和されてからは、設立件数が増加し、平成7・9年には年間9件の設立がありました。その後、平成13年5月の改正による再度の設立要件の

緩和がありましたが、平成17年以降は年間の設立数は低迷し、平成20～22年は設立数0件が続きました。平成23年には新規設立があり、これは沖縄県宜野湾市の我如古4丁目農住組合です。

農住組合の設立面積と設立件数の関係を示したものが図3です。平均の設立面積は2.5ha、設立面積2.0haまでで50組合と総設立件数の半数以上を占めており、小規模な事業に活用されてきたことが分かります。農住組合の設立の面積要件は、2.0ha以上（制定時）→1.0ha以上（平成3年5月）→概ね0.5ha以上

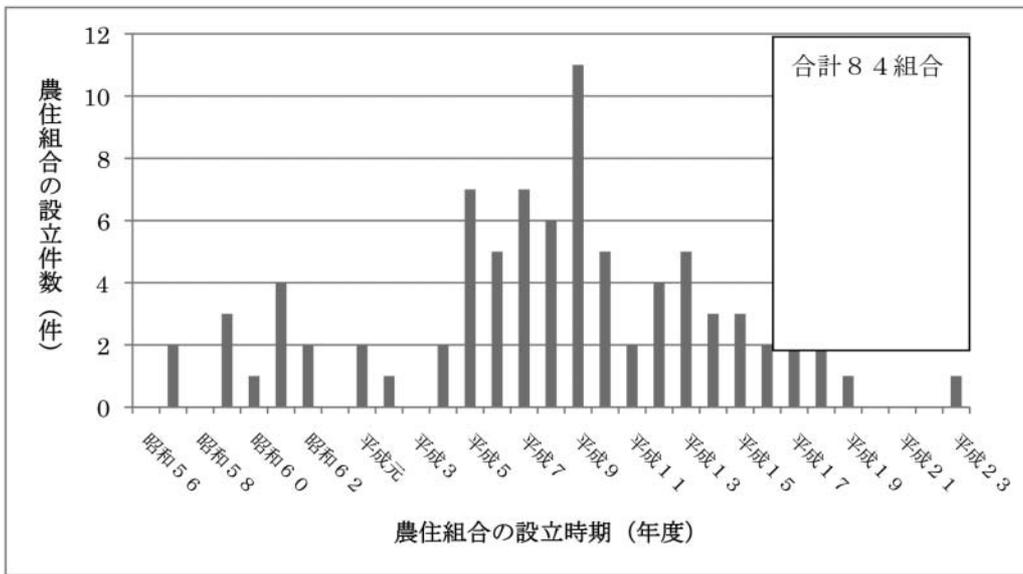


図2 農住組合の設立時期 (平成23年4月1日現在国土交通省調べ)

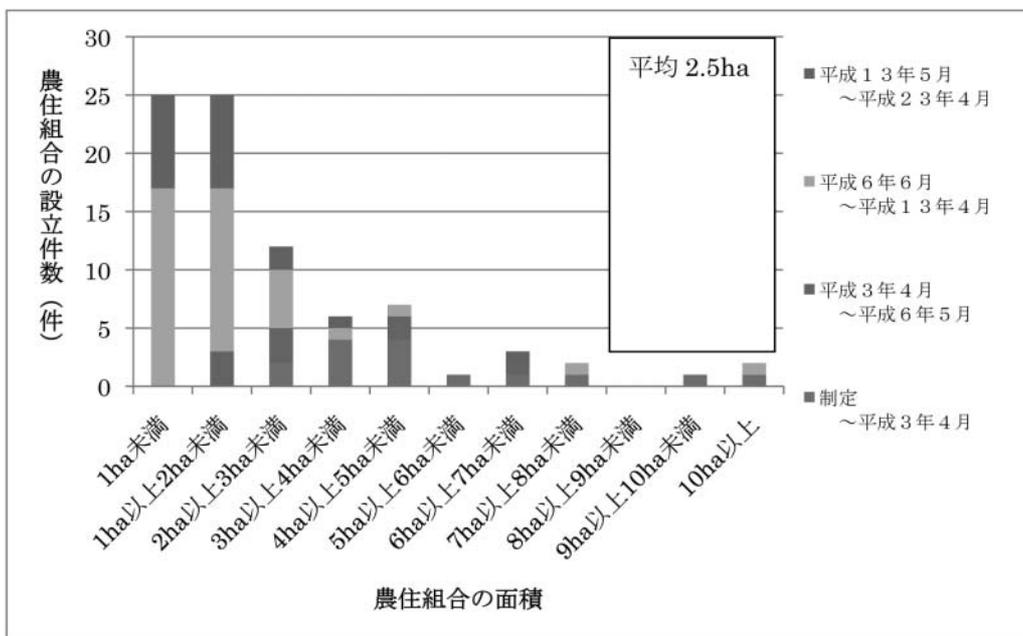


図3 農住組合の設立面積と設立時期 (平成23年4月1日現在国土交通省調べ)

(平成6年6月)と緩和されており、この緩和が、組合の設立促進にとって重要であったことが分かります。なお、設立面積が最大だったものは、新潟県長岡市長倉農住組合で、面積は約15.1haでした。

農住組合法とその他の制度運用について

今回の「期限切れ」は、「設立の認可の申請」(農住組合法第五章第六十七条)についてであり、今後は市街化区域農地(注:都市計画法上の市街化区域に含まれる農地で、生産緑地指定されていないもの)を転用して宅地化する事業を行う場合、農住組合を新規に設立して事業を行うことはできません。

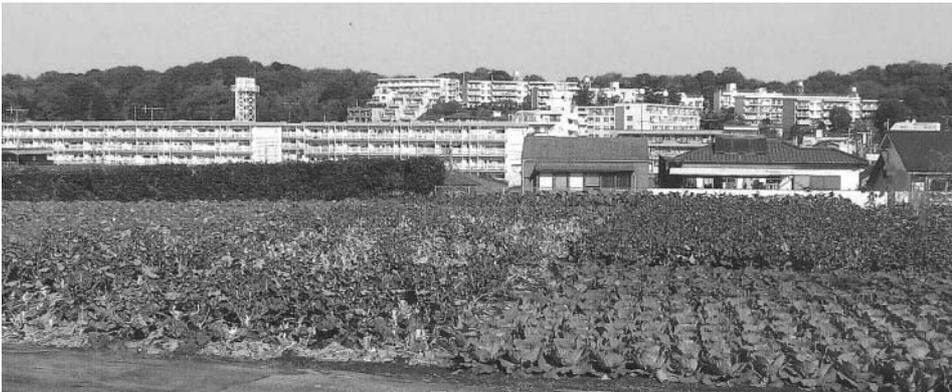
なお、農住組合法の設立の認可の申請以外の部分(事業、組合員、管理、組合の解散及び精算までの手続きや、監督等の規定)に関しては、適用の期限は定められていません。従って、既に設立の認可の申請が済んでいる組合については、活動に支障が出ることはありません。

終わりに

農住組合法は、制定から30年の運用期間があり、制定時の目的に対しては一定の役割を果たしてきました。旺盛な住宅地需要を背景として制定された農住組合法ですが、制定から30年が経過し、社会的な背景も変化してきています。

例えば、国土交通省では、昭和56年より、5年ごとに向こう10年間の宅地需給量を推計してきましたが、第一次推計(昭和56年):123,200ha、第二次推計(昭和61年):114,900ha、第三次推計(平成3年):113,000ha、第四次推計(平成8年):105,600ha、第五次推計(平成13年):68,000ha、と次第に需給量が減少すると予想しています。

今後は、新たな農住組合の設立はできませんが、通常の区画整理事業や、生産緑地制度等の手法も活用して、質の高いまちづくりを進めて頂ければと思います。



「川崎市上作延農住組合」 営農を続けたい地権者は集合農地区へ、賃貸住宅を経営したい地権者は共同住宅街区へ目的換地を実施、駐車場、遊び場等を一体で整備、管理している。



奈良県の「いかるがの里服部農住組合」 コモンスペースを囲むように住宅を配置し、参加と共生のまちづくり、JAの提供による庭先緑化、ガーデニングを行っている。



都市型「農」の拠点

— 「都市生活の中に農を再興する」

(株)まちづくり工房 大橋 南海子

「農」の拠点形成の経緯

農の拠点は、1983年開設の神戸ワイナリー農業公園にその原型を見ることができる。市西部の小高い丘に、ワイン醸造を目的に建設され、資金の半分以上が市が拠出し、公社が受託経営を担っている。200haの園内にはブドウ畑が広がり、ミュージアム・ショップ・バーベキューガーデン・ビーフ館・ミニ牧場・温室・バラ園・農具館・陶芸館などの諸施設がある。市の農業振興策として、園内のブドウ畑以外に圏外の契約農家からも公社が買い上げ、ワイン醸造、商品販売を行う他、レクリエーション施設として市民に農業体験と憩いの場を提供し、地場産業育成、観光資源開発にも力を注ぐ先駆的な農のテーマパークである。こうした農業公園は、現在、全国で20ヶ

所以上に上り、三重県伊賀市の農事組合法人による伊賀の里モクモク手づくりファーム、チューリップと風車で馴染みの公園と農業公園が一体化した千葉県柏市あけぼの山農業公園や、新しい文化提案型のPFI事業による神奈川県立花と緑のふれあいセンター「花菜ガーデン」などがある。

花菜ガーデンは、2010年に開設され、園芸をこよなく愛したチェコの作家・チャベックのように人生を楽しむ知的好奇心の高い人へ新しい文化をプラスするライフスタイル=<+AGRI>を新・神奈川スタイルとして発信するとしている。四季に咲き誇る花々のフラワーゾーン、自然の実りの大切さを複合的に楽しむアグリゾーン、核となるめぐみの研究棟ゾーンで構成され、隣接した大型直売所あさつゆ広場には、農産物、農産加工品、手芸作品、鮮魚など様々



研究棟ゾーン



フロントヤードから研究棟をみる

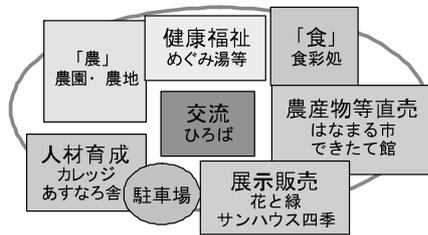
花菜ガーデン・施設概要

- 施設名：神奈川県立花と緑のふれあいセンター
愛称：花菜ガーデン
所在地：平塚市、平塚ICより5分、平塚駅からバス15分、秦野駅からバス25分
面積：約9.2ha、農業研究所跡地、開設：2010.3.1
特色：フラワーゾーンのバラは860種、1000本
駐車場：351台
ふれあい内容
①体験スクール（園芸教室・農業講座・調理教室など種々の講座）
②気づき体験学習（学校向け・子供親子向け・一般団体向け）
③園芸相談・ライブラリーなど
④サポーターとして、スタッフと一緒に園芸、農業、体験学習などを手伝う。会費制。



実験室・会議室・ライブラリー・展示室など

機能構成



あすなる舎：農業講座・各種教室



めぐみの湯



サンハウス四季



ファーマーズマーケットはなまる市

あぐりタウン元気の郷・施設概要

所在地：愛知県大府市

敷地面積：5.83ha 開設：2000.12.23

コンセプト：「アグリルネッサンス」、JA系複合型「農」の拠点
運営主体：(株)げんきの郷（JAあいち知多100%出資）。

施設整備費：30億円、内国庫・県補助金が5億円

施設内容：はなまる市（売場面積735㎡、2001年64.4万人利用、売場効率240万円/㎡、会員700人）、花卉温室・園芸展示直売340㎡、農産物加工所879㎡、和風レストラン618㎡、天然温泉2,382㎡、農業研修場780㎡、案内所354㎡、体験農園・観光農園・お花畑など。別途、農畜産物加工センター「あぐり工房」2937㎡。

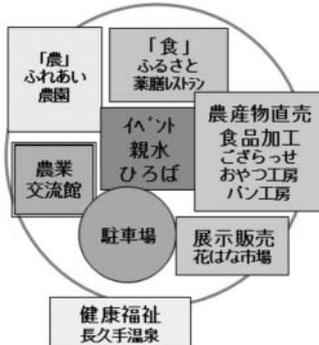
な地場のものが並んでいる。この花と緑のふれあい拠点施設は、観賞植物等の収集・展示、野菜や果樹等の栽培状況等の展示を通じて、県民が花き園芸その他農業に親しみ、それらの大切さを理解することを促進するとともに、花と緑を暮らしの中に取り入れるための情報を提供することを目的に整備された。周辺の農業空間と連携して、都市住民との交流による農業振興の拠点として機能することを目指している。

一方、地域の人々に安全・安心・新鮮な農産物を提供する大型直売所を核に新たな農の拠点が形成されてきた。その代表は、愛知県大府市にある「あぐり

りタウンげんきの郷」で、2000年12月に開設されたJAによる農の拠点で、敷地は5.83ha、大型直売所はなまる市を核に、農・食・交流・教育・健康・福祉機能が複合している。大型産地直売所とめぐみの湯などの諸施設との相乗効果が発揮され、集客性、収益性が高く、前記公園型と異なり持続的で競争力のある施設運営が展開されている。

また、2007年開設の長久手町の「あぐりん村」も規模は小さいが同様の機能集積がみられ、「地産地消」を基本に、農産物の栽培・加工・販売流通、1次・2次・3次を兼ね備えた6次産業化による都市農業の新たな展開を指向している。

機能構成



あぐりん村・施設概要

所在地：長久手町、名古屋から30分圏。

コンセプト：行政主導の都市・農村共生型農業振興策。自給的農家の営農意欲の増進、耕作放棄地解消、農地再編と利用推進などを課題に、田園バレー構想として「食と農の広場・あぐりん村」を開村。「地産地消」を目指す。

敷地面積：5,266㎡、駐車場500台、2007年4月オープン。

施設整備：元気な地域づくり交付金やすらぎ空間整備事業補助

施設内容：地元食材による「ふるさと菜膳レストラン凜」、焼きたてパン「パン工房」、新鮮な地物が買える「農産物直売所・ござらっせ」の3つの施設を中心にふれあい農園、加工体験施設、おやつ工房、花市場、芝生広場がある。年間40万人利用。隣接部に日帰り町営温泉・長久手温泉（年間50万人利用）。

管理主体：第三セクターの(株)長久手温泉（60%出資）による一元管理。



広場と駐車場を挟んで長久手温泉がある



農産物直売所ござらっせ前の広場でフリーマーケット開催

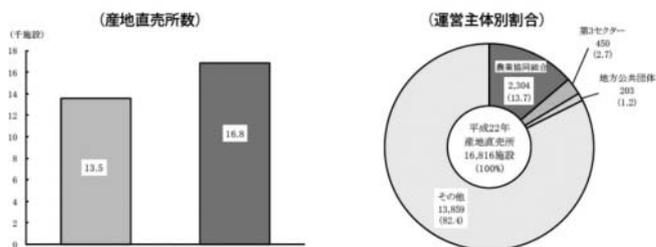
立地特性と直売機能の都市部への拡充

農の拠点のうち、テーマパークやレクリエーション型ものは農園や農地確保のため、主に、市街化調整区域や農村域に立地していった。一方、農産物直売所は、農家の軒先販売からJAや農家などが出資して運営する規模の大きい施設などがあるが、1990年代半ばから各地の幹線道路沿いに休憩兼地域産品即売所として「道の駅」が設置され、直売の仕組みが一般化したこともあり、「地産地消」推進の要として、90年代後半から急速に増え、2000年頃には規模の大きな直売所開設が相次いだ。農家の顔が見える安全・新鮮・安価な農産物の供給は時代の要請でもあり、現在、店舗数は16,824（農林業センサス概要2010、農林水産省）を超え、農産物全流通量の1割弱を占め、都市住民に開かれた農の中核施設として徐々に都市部にも立地していった。

全国的にみて農家数や経営耕地面積が右肩下がり減少する中で、直売所数は、5年前の2005年に比べ約3千店（24.2%）増加している。運営主体別に見ると、JAが14%、「その他」（生産者個人や生産者

グループ、民間企業等）が全体の約8割を占めている。

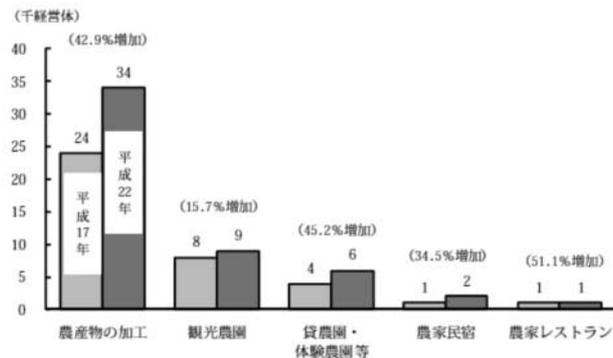
直売所の拡大は、国がこれまで農業の大規模化を推し進め、耕地面積4ha以上の大規模農家や20ha以上の集団営農にしか助成しなくなったため、小規模農家が始めた新しい取り組みの結果であった。特に、小規模農地が多い都市農家にとっては、直売所への取り組みは、①高齢者や女性などの活躍の場の創出、②流通コストが節約できるため、農家の手取りが確保できるほか、消費者も新鮮な農産物を割安に入手可能、③自分で価格設定ができるほか、顔が見える関係で主体的に販売が可能、④加工・外食産業などとも連携し6次産業化が可能で、付加価値化や雇用の確保につながるなどのメリットがある。消費者の来店が期待できる主要幹線道路沿いや駅前、駐車場が確保しやすい立地、量販店でのインショップやアンテナショップでの取組に加え、農産物加工、学校給食をはじめ、外食や観光等の異業種と連携することで、都市住民へのサービスに多大に貢献し、地域活性化や発展につながった。まさに、日常的な都市生活の一翼として、現代人に必要な都市機能として



注：1 平成17年は、全域が市街化区域に含まれる農業集落の値は含まれていない。
注：2 ()内の数値は構成比である。

2010年農林業センサス概要 農林水産省

産地直売所数及び運営主体の状況（全国）



2010年農林業センサス概要 農林水産省

農業生産関連事業への取組状況（全国、複数回答）

確立されてきた。実際、農業経営体が取り組む農業生産関連事業・6次産業化の取り組みをみると、農産物の加工に取り組む農業経営体数は3万4千となり、5年前に比べて42.9%増加し、また、都市住民との交流事業に取り組む農業経営体数は、観光農園が9千（15.7%増加）、貸農園・体験農園等が6千（45.2%増加）となっており、都市生活と一体的な農関連事業の拡充がみられる。

都市型「農」の拠点の意義と展開

我が国の線引き制度などの諸制度は、長い間、都市機能の中に「農」を位置付けることを避けてきた。市街化区域は、住居・商業・工業系用途に区分され、市街化区域に残された農地は、用途指定された農地であって、宅地化予備地と30年の縛りを持つ公共的留保地区としての生産緑地に区分されたが、これらは積極的に都市の中に「農」を位置付けるものではなかった。また、都市部では十分な宅地の確保は難

しく、菜園やキッチンガーデンをもつ都会生活は成り立たなかった。

今、人口減少社会や都市環境の悪化、輸送・エネルギー消費削減、食の安全などの時代を迎え、「農」の位置付けが大きく変

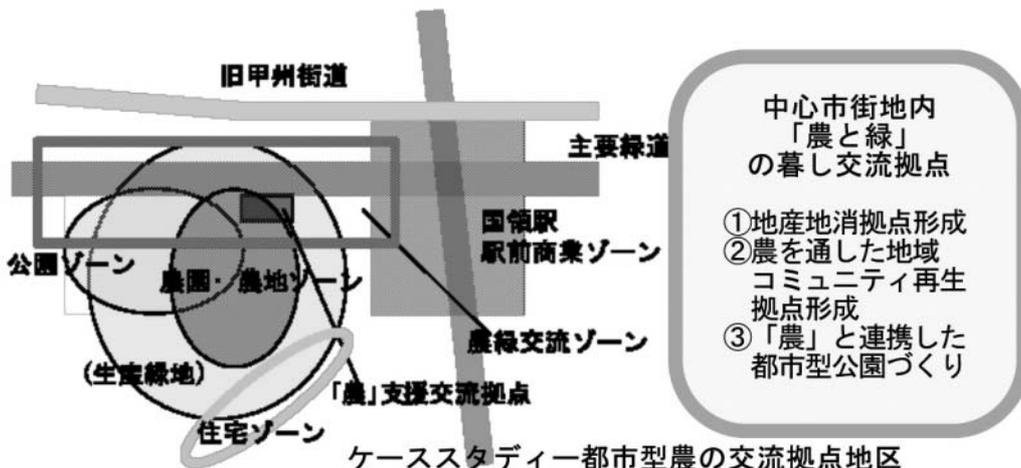
わろうとしている。大消費地を抱える東京・大阪・神奈川などは、新たな都市農業・農地政策として都市住民のニーズに応えるべく条例やガイドラインの中で「地産地消の推進、農地の多面的活用、農業の担い手育成」へのシフトを明確にした。地産地消マーケットは都市住民に流通コスト減と安全・安心・新鮮な食を届ける拠点、農産物加工や新たな付加価値商品を生み出すアグリビジネス拠点として機能しはじめ、身近な都市農園は、都市住民の日常的交流・研修・教育・食育・リハビリの場として拡充し、市街地内農地は災害時の避難地等として活用され始めた。都市農家が抱える高齢化や担い手不足問題も、唯一、都市住民がボランティア・援農・就農・営農に関することで解決が可能となる。

これらは、農家と都市住民の協働による日常的・持続的な都市的「農」システムの復興であり、現代の都市生活や生命維持に必要な機能として再編されてきている。その実現のコアが農の拠点であり、それは「農」の市民権の確立でもある。

神奈川県綾瀬市では、中心市街地・タウンセンター地区の一部に纏まった優良農用地約120haが繋がり、全国でも稀に見る立地特性を有している。ここに、タウンセンターの一翼を担う都市型「農」の拠点として、農の生産機能に2次3次産業振興核を加え、農家と市民の協働による地産地消マーケット、食文化や農ライフを育てる農園・キッチンガーデン・花園、農商工連携の食品加工や商品開発について検討され始めている。永続的な、しかも日常生活に組み込まれた新しい「農」のアーバンフォーム（都市的形態）として展開が期待される。

「農」の拠点機能

- ①生産・1次支援機能
生産・研究開発・営農支援
- ②「農」の2次振興
食品加工・食品工房
- ③「農」の3次振興
地産地消マーケット
デモンストレーション機能
- ④「農」交流・マッチング
市民農園・観光農園・体験農園・農業公園
- ⑤「農」人材育成・教育・研修
研修農園・実験園
- ⑥「農」ある暮らし支援
農関連情報・田園ライフ・ロハスサポート





未曾有の災害となった東日本大震災の発生から、本書執筆時点において4か月近い時間が経過しているが、多くの被災者の方がいまだに避難所暮らしを余儀なくされている現状では、一刻も早い住宅

の復旧が望まれる。ところで、今回の震災は、住宅と共に職業基盤まで破壊していることから、住まいと共に職場の復旧も喫緊の課題であるといえる。こうした中、住宅や工場等の勤務先の復旧に際して、「定期借地権の活用」を唱える声があちらこちらから聞こえているため、本稿では、実務面から考えて、建物の復旧における定期借地権の活用の考え方をまとめてみることにした。

1. 定期借地権の利用に適したケース

定期借地権は、文字通り、一定期間に限って借地人が土地所有者から土地を借りて建物を保有もしくは運用するための仕組みである。今回、被災者の方々が定期借地権を使って住宅や工場を再建する場合には、土地の購入を伴わずに建物を取得できるため、被災者の方の住宅等の復興に際して、一時的な負担をある程度軽減することが可能になるのではないと思われる。

ところで、定期借地権事業を考える場合には、もう一方のプレーヤーである「土地所有者」の視点からの検討も必要である。定期借地権事業は、土地所有者の立場から考えると、一般的に①に示すような場合に適しているとされている。なお、事例は多くないと思われるが、応用系として②のケースも考えられる。

①土地を保有したまま安定した地代収入を期待する。

a. 土地所有者が建物保有のリスクを負わずに、

土地活用を希望するケース。

b. 土地所有者に活用のノウハウがないため、活用のプロに運用を任せて、安定した地代収入を期待するケース。

c. 隣接地等と一体化して土地を活用することで土地を有効に活用することが出来るのであるが、各所有者とも土地所有権を手放したくないと考えているケース。

②土地は第三者に売却するが、購入した第三者からその土地を定期借地権で借り受けて一定期間運用する手法（いわゆるリースバック類似の方法）

a. 法人がリストラ等の目的で本社所在地を第三者に売却するが、売却後も同じ場所で営業をしたいと考えるような場合。

b. 自宅の建替えを希望しているが、建築資金の一部をまかなうために土地を第三者に売却して、改めてその土地に定期借地権付きで住宅を建築する。

以上の点をベースにして検討をすすめるが、特に②のケースは、理念上は考えられる選択肢であるが、実務上の問題点として、「誰がその土地を購入するのか？」という問題があることは予め指摘しておく。この問題については3.において再度言及する。

2. 阪神淡路の復興に際して定期借地権が利用されたケース

阪神淡路大震災は、大都市部における直下型の地震であったためか、今回のような津波の被害はなかったが、地震そのものによる建物の被害が大きく、一戸建て住宅やマンションからオフィスビルに至るまで、多くの建物が震災により全半壊した。また、併せて火災により滅失した建物も少なくない。

こうした中で、被災した分譲マンションについて、

定期借地権を利用して再建を果たした事例が二例ほどある。これは、具体的には1. ②のスキームに相当するものであるが、その概要は以下のようなものであった。

- ①被災したマンションについて、希望がある場合には、兵庫県住宅供給公社がマンション区分所有者の全員の合意により土地を買取る。（*1）
- ②公社は、その土地上に定期借地権付きの分譲マンションを建築し、元の所有者に再分譲する。
- ③上記の分譲の際には、買主は区分所有建物を購入するとともに地価の20%～25%程度の一時金を公社に預託する。
- ④結果的には、土地の売却代金と定期借地権設定時に預託する一時金の差額分を建物購入費用に充当することができるため、かなり負担を抑えた形でマンションを取得することが出来る。

なお、地代設定は、購入額と一時金の差額について借地期間で均等に分割した額をまかなう額での設定となっているようである。ある意味で、震災復興のためのかなり思い切った措置であると思われるが、行政が関与して建物を復旧した事例としては、かなり参考になるものであろう。

*1 マンションの建替えをする場合には、現行の区分所有法においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の合意による建替えが認められているが、既存の区分所有権を解消して土地を第三者に売却するような場合には、区分所有者全員の合意が必要である。

3. 東日本大震災の復興に際して

冒頭に述べたように、被災者の住宅等の復興に際して、土地を購入せずに長期間利用することができる定期借地権というスキームは、今回の復興に寄与するのではないかと各方面でいわれている。以下では、阪神淡路の復興の事例も鑑みて、大きく二つの考え方を提示したい。

1) 複数の土地をまとめて定期借地権を利用した集合住宅を建築する手法

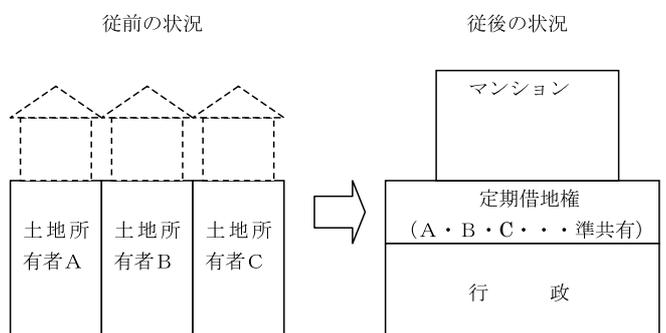
住宅の復興に際して「従前の土地に住みたいが、

建築資金をまかなうことが困難である」住民が多い場合には、これらの住宅地をまとめて一団の土地を確保して、定期借地権付きで災害に強い住宅を建築する手法が考えられる。特に津波の被害を受けた土地において建築をする場合には、少なくとも災害に強い建物にすべきであると考えられる。なお、具体的には、次の二つの考え方がある。

①定期借地権付き分譲マンションとする

- ・複数の土地所有者が纏まった時点で、各土地所有者は土地を行政に売却する。
- ・行政は、当該地上に定期借地権付きマンションを建築し、元の所有者に分譲する。

◇概念図



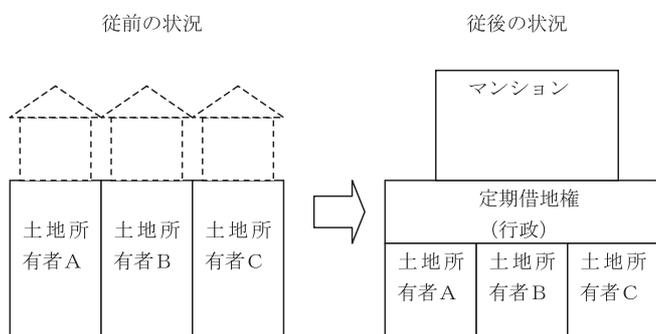
②行政が、土地上に定期借地権を設定し、公営住宅を建築する。

- ・複数の土地がまとまった時点で行政が土地上に定期借地権を設定し、当該地上に公営住宅を建築する。
- ・当該公営住宅には、土地所有者が優先居住する。なお公営住宅の家賃は、本来の家賃と行政から支払われる地代を相殺した差額分のみとする（この場合に、受領地代については本来は不動産所得が発生するが、一定期間は、不動産所得について何らかの優遇措置を講じられるような税制上の特例措置も必要と思われる。）。

2) 上記1) ②の手法を使い、賃貸工場等を作る手法

津波により工場ごと流されてしまった地区において、一団の土地を行政が借受け、当該地上に工場を建築して地権者に賃貸する。基本的な考え方は1)

◇概念図



②の応用である。

なお、この手法は、行政だけではなく、大企業が系列の中小企業の復興に際しても検討することは可能ではないかと思う。すなわち、親会社である大企業がこの場合の行政の役割を担うことができれば、単独で行なうことも可能であろう（もっとも「資産をもつ」ことは、現行の会計基準等から考えるとマイナスに働く可能性も考えられるため、実現性については問題はある。）。

3) 行政に土地を売却し、売却益で他の土地に定期借地権付き住宅を取得する手法

行政が高台の土地で定期借地権付き住宅を企画して、被災者に優先分譲をする。なお、被災者が住宅を購入する対価としては、津波等で被災した土地を行政が買取ることでその土地買取り費用を充当する。もっとも、行政が買取る土地が「虫食い」の状態になっても困るので、集落単位か、少なくとも街区単位で行う場合には有効な手法になると考えられる。

4. 定期借地権を利用して復興をする場合のプレーヤーについて

以上、定期借地権を利用した、住宅や工場等の復興について私見を述べてきた。定期借地権を利用したスキームを検討する主たる理由は、所有権よりも安価に土地を利用することが出来る点であるが、一般の被災者の多くの方は、既に土地は所有しており、その土地そのものが被災されているものと考えられ

る。こうした場合において、敢えて定期借地権を利用して復興をするのであれば、「土地を一度誰かに売却して、売却益を建物建築資金に充当する」か、或いは「土地を誰かに貸して、土地を借りた人が当該地上建築した建物を土地オーナーがリースバックする」かいずれかの手法になると思われる。

こうした場合に、「土地の購入者もしくは、土地上に建物を建築してリースバックする役割を誰が担うか」という点が大きな問題となる。プレーヤーとしては、富裕な個人、大企業、証券化、行政等が考えられるが、大企業の場合は、資金は潤沢にある可能性が高いが、一方で前述の通り、稼働率が低い不動産を所有することはその企業の財務諸表を毀損する恐れがあるため、現行の会計基準下では対応が困難だと思われる。もっとも、前述のように、その企業の根幹にかかわるような系列の企業の復旧のためであれば、喜んで協力をする可能性は考えられる。

また、証券化も基本的には「投資であること」から、投資利回り等を考えると考えにくい。勿論、寄付と同じ考えで、投資利回りを期待しない「復興支援ファンド」のようなものを組成できれば話は別である。

以上のような点を考えると、「篤志家である富裕な個人」及び「行政」にプレーヤーの役割を担ってもらわざるを得ないのではないかと考えている。もっとも定期借地権を利用した制度は、借主の側で造成や町づくり等にもかなりの程度関与できる可能性がある。もっとも、仮に復興に際してまとまった税金を投下するのであれば、意味のある投下をすべきであり、定期借地権を活用することで、良好なまちづくりに寄与できるのであれば、検討の意味も大きいと思われる。

まとめ

以上、定期借地権を利用した復興の考え方について私見を述べてきた。定期借地権活用の可否は別にして、被災地の一刻も早い復興と、被災者の皆さんの日常の回復を祈念して本稿のまとめとさせていただきます。



当センターの平成22年度決算について

平成23年6月27日第54回評議員会、第62回理事会が開催され平成22年度決算が承認されましたので以下に概要を記載いたします。

1. 事業実施状況について

(1) 都市農地等の現況、活用方法、活用計画、及び土地適性評価の方法等に関する調査研究

イ 調査研究

都市農地等を活用したまちづくり、農ある暮らしのあり方等に関して関係団体の助成金等を活用して調査研究を行うとともに、まちづくり研究会についても前年度に引き続き活動を行った。

※調査研究テーマ等

①農ある暮らしに関する提案、情報発信等

(イ)「超高齢社会と農ある暮らし」の全国事例の調査・分析

今後急激に増大することが見込まれる高齢者等の生きがいに結びつく、「農ある暮らし」に先駆的に取り組んでいる全国事例を調査・分析した。

(ロ)「高齢者のライフスタイルに合う住まいづくりを考える講演会」(主催：石神井地域福祉を考える会)に当センターも参加・協力し「農ある暮らしを楽しむ高専賃」を提案した。

(ハ)「全国まちづくり会議2010 in 熊本」に参加し「農ある暮らし」のパネル展示、意見交換を行った。

②まちづくり研究会等

(イ) 東京外かく環状道路計画研究会

(メンバー：東京都、JA東京むさし、東京都農住都市支援センター)

－外かく環状道路計画と農地の保全について－

多様かつ公益的な機能を有する生産緑地等を保全していくための、まちづくり手法及び東京外かく環状道路中央ジャンクション(三鷹市)等の整備事業に取込まれる生産緑地の保全や、営農環境・地域コミュニティの維持・整備を進める場合の考え方、方策等について研究・意見交換を行った。

(ロ)「農ある暮らしを楽しむ高専賃」研究会

前年度に引続き、今年度は「農ある暮らしを楽しむ高専賃」と題し地元区、社会福祉諸団体との共催による講演会及び関係する事例の現地研究並びに東京都JA関係者との研究会等を開催し、次年度以降のモデル事業「農を楽しむサービス付高齢者住宅」の普及・促進に繋がる取組みをした。

ロ 受託調査研究

都市農地等の保全、活用手法、活用計画、及び土地適性評価の手法等に関して国土交通省等から下表のとおり受託し、調査研究を行った。

委託者	件数
国	3
民間	1
計	4

※調査研究テーマ

①都市農地の公益的機能の発揮による持続可能なゆとりある生活環境に関する基礎調査業務

(市街化区域内農地(都市農地)を維持・保全していくために、都市農地の都市空間における公益的機

能を特定し、その機能を評価するための指標を整理・作成するとともに、GIS等を活用することにより、その指標を使用して公益的機能の評価等を行った。）

②土地適性評価手法の調査研究業務

（土地利用基本計画等の策定手法を確立していくために、土地利用のあり方を土地適性に評価するために必要な科学的データ等の整備、管理の状況を把握、整理するとともに、当該データ等をGIS等の手法で活用する際の技術的課題、問題点等を抽出、整理した。）

③公的主体における定期借地権の活用実態調査

（定期借地権のより円滑な活用のための基礎資料として、定期借地権の活用状況を把握するため、全国の公的主体（地方公共団体、地方住宅供給公社、UR都市機構等）に対し、平成22年における定期借地権の活用実績についてアンケート調査を実施し、活用実態について調査・整理した。）

④今後の住宅・宅地開発のあり方等に関する調査

（今後の住宅・宅地開発のあり方につながる情報として提供するため、ローカルレベルで国に先駆け進みつつある先駆的な取組みをフォロー、各自治体での都計法第34条第11項に基づく条例等の制定や運用上の課題を把握、及びユーザーのニーズに合った個性的な住環境作りとして、菜園や、農園を利用できる先駆的な住宅・宅地開発の取組み事例等を整理した。）

（2）まちづくり支援事業

イ 農と住が調和したまちづくりの観点から、調布市佐須地区、枚方市茄子作・高田地区、豊明市阿野田・平池・稲葉地区、交野市星田駅前地区等の具体的地区において関係市町村や地権者等と協議し、将来構想や課題整理・実現方策について助言・指導を行った。

ロ 各種シンポジウム、ワークショップに講師を派遣する一方、他団体が開催する展示等イベントにパネル展示と案内・相談コーナーを開設し、農地活用と農ある暮らしの普及・啓発に努めた。

ハ 各種事業制度や税制等についての地方公共団体、JA、農地所有者等から寄せられた問い合わせ、相談に応じた。

ニ 基礎調査（面整備立ち上げ支援）実施済みの地区について、その後の追跡調査等を行い、地区毎に基礎調査後のまちづくりの進捗状況と課題等を把握し、今後のまちづくり推進のため必要な対応方策について検討を行った。

ホ 都市農地活用アドバイザー制度及び人材育成研修支援制度に関し、登録更新・登録専門家への情報提供等、所要の運営を行った。

（3）普及啓発事業

イ 情報誌の発行

「都市農地とまちづくり」63号から第66号までを継続して発行し、三大都市圏の都府県、特定市及びそのJAの都市農地担当部局並びに都市農地活用アドバイザーに無償で配布するとともに関係団体に頒布した。

ロ まちづくりに関する書籍の発行

「都市農地税制必携」平成22年度改訂版を作成し、関係団体に配布した。また、「農を生かした都市づくり」、「農を活かした町おこし・村おこし」、「農住組合の手引」を発行している。

なお、平成22年度は「超高齢社会と農ある暮らし」を新たに発刊し、国、地方公共団体、関係団体、大学図書館、JA、NPO、一般研究者に配布した。

ハ ホームページの活用

インターネットのホームページを活用して、センター業務及び都市農地に関する事業制度等の情報を提供するとともに研修会及びセミナー並びに都市農地活用アドバイザー制度の普及活用を図った。

ニ 情報拠点の機能整備

都市農地を活かしたまちづくり情報拠点としての機能整備を図るため、専門書籍、各種調査報告書を収集整理し、資料閲覧コーナーを設け外部に提供できるよう整備した。

(4) 研修・講演会等事業

研修会及びセミナーの開催

イ まちづくり税制セミナー、農地活用実践ゼミナール等の開催。

[センター主催]

研修・セミナー等	開催月日	場所	参加者
まちづくり税制セミナー －都市農地に係るまちづくり税務－	平成22年6月29日	首都圏	42名
	平成22年7月6日	中部・近畿圏	24名
農地活用実践ゼミナール －都市農地活用・保全の最前線に学ぶ－	平成22年10月25日	首都圏	56名
	平成22年11月1日	中部・近畿圏	27名

[センター共催：共催団体 定期借地権推進協議会]

講演会名	開催月日	場所	参加者
土地活用と定期借地権を考える (併設、定借活用個別相談会)	平成22年9月13日	東京	87名 (6)名

ロ 超高齢社会を迎えた日本で「農ある暮らし」に取り組んでいる先駆的事例について全国各地を調査・取材し冊子「超高齢社会と農ある暮らし」として取りまとめ、その発刊を記念し事例紹介と調査・研究結果を報告する研究報告会を開催した。

[センター主催]

講演会名	開催月日	場所	参加者
研究報告会 －超高齢社会と農ある暮らし－	平成23年2月21日	東京	152名

ハ 平成22年度土地月間参加行事として「これからの都市農地利活用を考える」のテーマで地方公共団体、JA等の職員等を対象に記念講演会を開催した。(参加者 118名 平成22年10月13日 開催地：東京ウイメンズプラザ)

当センターの平成23年度事業計画

平成23年度事業計画

I 基本方針

近年、我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・世帯減少社会の到来、良好な町並

みや景観の形成、都市・居住環境への意識の高まり等の中で大きく変化している。

大都市圏における住宅・宅地の供給の促進について、住生活基本法に基づく全国計画（平成18年9月策定）は、「市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であり、保全を視野に入れた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」とされており、業務の実施に当たっては、より地域の状況に応じた事業支援を行うことが必要となっている。

このため、調査研究事業の実施においては、住宅・宅地との関係において都市農地に求められる新たな保全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活用・保全した計画的なまちづくり支援事業に取り入れる。

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、制度改正に伴う当センター運営上の課題を整理の上、関係機関との調整を進め、本年度中に新法人への移行の手続きを行う。

平成23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、次のような方針により各種調査研究事業、まちづくり支援事業等の促進を図る。

1. 都市農地の保全のための検討項目として、「農ある暮らしを楽しむ・サービス付き高齢者向け住宅」の調査、研究を推進する。
2. 当センターの各種支援事業、及び農地保全もテーマとして取り組むため従前の「都市農地活用アドバイザー」を改組・拡充した「都市農地活用・保全アドバイザー」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。
3. 都市農地の保全を図るため、都市住民の生活環境の向上、防災上の活用、農的な景観形成、生物の生育環境保全など都市農地の多面的な機能に係る調査研究を重点的に実施する。
4. 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。
5. 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) 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サービス付き高齢者向け住宅について、関係機関と連携して調査研究を行う。

(2) 地域コミュニティと連携した農ある風景の保全・維持に関する調査研究

都市農地の保全・活用を図るために、農業や自然、文化など地域で培われてきた特徴ある風景を保全・維持していくための調査研究を推進する。

(3) 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の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。

(4) 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。

(5) 土地利用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定期借地権付住宅の供給実態調査を継続するとともに、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・保全アドバイザーの派遣、人材育成研修などの支援を行う。また、都市農地の保全のための事業の検討を行う。

(1) 都市農地活用・保全アドバイザーの派遣等

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農地の活用・保全の勉強会・相談会に、都市農地活用・保全アドバイザーを派遣する。なお、アドバイザーが、行政又はJAのアドバイザー派遣需要を掘り起こす目的で、行政、JAに自主的に啓発活動を行うことにより、行政又はJAが構成する地権者主体の組織としてまちづくり協議会等を形成するに至った場合には、その啓発活動に対し支援する。

(2) 都市農地活用・保全アドバイザーが構成する専門部会への支援

アドバイザー活動支援の一環として、アドバイザー専門部会の活動報告等を全国アドバイザー会議やセンターの広報媒体を活用して行政や関係団体等に広く情報発信する。

(3) 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。

(4) 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間合わせ、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。

(5) 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。

(6) 農ある暮らしを楽しむ・サービス付き高齢者向け住宅モデル事業の推進

農地所有者、民間事業者、当センターとの共同事業化の検討を進めるため、①JA、協力事業者、関係団体、学識経験者等で構成する研究会の開催、②農地地権者に対するニーズ調査、③モデル事業の実施準備として安否確認、生活相談を行う生活支援サービス提供システムの構築、賃貸住宅・菜園等を管理するアグリライフサポート事業の検討・整備等を行う。

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拡充・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応じていくため、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拡充しつつ引き続き運営する。

(2) センター刊行事例集からの情報発信

首都圏、中部圏、近畿圏など3大都市圏はその地域によって、まちづくりへの取り組みに地域差があることから、これらまちづくりへの取り組みへの隘路等各々地域の状況を広く情報提供するための一手法として、センター事例集編纂刊行事業を創設しまちづくり支援にも反映させる。

(3) 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・保全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、JAの担当者による会議、都市農地活用・保全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組みを行う。

(2) まちづくりに携わる地方公共団体、JAとの連携・協力関係を強化し①まちづくり税制セミナー、②農地活用実践ゼミナール、③高齢者向け住宅関係研修会を首都圏、近畿圏において開催する。

(3) 広く都市農地を活用・保全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。

○当センターの人事異動

(平成23年5月1日付)

- ▽理事兼主任研究員 佐藤 啓二 (理事)
- ▽計画部長 佐藤 一夫 (普及部長)
- ▽計画部次長 橋本 千代司 (相談部次長)
- ▽計画部 笹尾 桃子 (総務部)
- ▽総務部長兼普及部長 山田 繁 (総務部長)

(平成23年6月30日付)

- ▽退職 計画部次長兼企画課長 小川 渉

(平成23年7月1日付)

- ▽採用 計画部次長 芦野 光憲

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		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	書 籍	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り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23年7月	『都市農地税制必携 (平成23年度版)』※	1,500円+送料	平成23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	
10		平成23年3月	『超高齢社会と農ある暮らし』※	1,000円+送料	元気老人が楽しんでいる市民農園等、介護施設に併設された菜園のような介護と結び付いた取り組み、介護予防を兼ねたレクリエーションを提供する取り組み等を紹介する先進事例集	

*注 書籍番号3については、ご希望の号数もご記入ください。
 ※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。)

「都市農地利活用に係わる講演会」(仮)

東京・青山の「東京ウィメンズプラザ」で10月18日(火)開催予定

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・保全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



「超高齢社会と農ある暮らし」
冊子を刊行
(1,000円、送料別)



編集後記

○この5月19日で農住組合設立の新規申請は期限到来を迎えたが、センターは創設以来、地域の要請に対応し、農住組合設立を始め、農と住の調和したまちづくりへの支援を歩み続け、農地機能の確保・保全さらに景観形成と調和したまちづくり整備支援などきめ細かに取り組んでいる。この姿勢を今後とも強化、拡充をする。

○近年、社会環境の変化は少子高齢化、人口減少時代へとシフトしている。2050年には人口4人に1人が高齢者、総人口が4千万人減少し、8千万人程度になると国の機関は予測。

○センターはこれらの社会変化を捉え、高齢社会の農ある地域の暮らしづくりを提唱している。高齢者の暮らしの中に農を楽しむサイクルを取り組む仕組みとしてサービス付き高齢者住宅を調査研究し事業化提案している。センターのこれらの活動は明日の農ある地域づくりに貢献するものと期待していただきたい。

○最後に、東日本大震災により亡くなられた方々のご冥福を心からお祈り申し上げますとともに、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。1日も早い復旧、復興をお祈り申し上げます。(I・A)

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは Tel. 03-3225-0552 (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
2011春夏合併号(67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23年8月3日

発行人：角地 徳久

編集責任者：西澤 公陞

事務局：山田 繁／荒井 貴

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