

# 農を生かした都市づくり

財団法人 都市農地活用支援センター



平成17年11月に実施された東京の都政モニターへのアンケート調査によれば、「東京に農地を残したいと思うか」との問いに、81.1%の人が「そう思う」と答え、その理由に自然環境、生活の安らぎ、食育、食の安全などを挙げています。

都市計画を含め、長い歴史と経緯を背負った農業・農地をめぐる法制度は、表面上は微動だにしないかに見えますが、実は深層では大きな変化のエネルギーが蓄積されつつあるように思えます。

人々が価値を認めないものは、<sup>ひっきょう</sup>畢竟、市場のなかで、それを生産する経済活動が成り立たなくなり、価値あるものを作り出す営みに席を譲らざるを得ません。法制度も早晚、こうした動きを反映したものとならざるを得ないのは世の必然であります。

財団法人都市農地活用支援センターは平成3年、農地所有者を支援し、農地の都市的利活用を促進することを目的に設立され、これまでは都市の膨張と宅地需給の逼迫という社会情勢を背景に、都市内農地の宅地化促進を活動の主要な柱としてきました。

しかし、時代はいま大きく変わろうとしております。

「21世紀は（いのちと）農の時代である」との識者の提起は、最近われわれの周辺（生活、産業）で起きた食の安全をめぐる多くの事件や輸入食料の高騰などに見られるように、まさに地球規模の広がりをもって現実のものになりつつあります。

また、国全体の人口はすでに減少に転じており、社会の主たる関心は高齢化社会への対応、格差是正、コミュニティ育成、教育問題などであり、住宅政策のターゲットも量から質へ変わってまいりました。

これからの都市農地の利活用に当たっては、未来に向かって社会や人々の求めるテーマに資するよう軌道修正が図られなければなりませんし、われわれも率先してその一翼を担う必要があります。都市農地の新しい利活用に取り組んでいる事例集をまとめ、専門家・行政やJAの担当者らの関係者はもとより、一般の市民、団体、学校、企業などに広く配布することは当センターにとっての懸案でしたが、このたび財団法人宝くじ協会のご支援をいただき、その願いをかなえることができました。

本書の発行に当たり、財団法人宝くじ協会にあらためて感謝を申し上げるとともに、編集委員会委員をはじめご協力いただいた関係者のご尽力に心から感謝を申し上げます。

特に、ご多忙のなか、寄稿やインタビューの依頼に快く応じ、本書を、私どもが意図した以上に奥行き深いものにしてくださった伊藤滋先生（早稲田大学特命教授）、進士五十八先生（東京農業大学教授）には厚くお礼申し上げます。

本書が多くの人の手に渡り、新しい時代の都市農地のあり方、その利活用の方向を考える一助となることを願ってやみません。

平成20年10月

財団法人 都市農地活用支援センター  
理事長 白兼保彦



# 都市農地の新しい利活用

文：佐藤啓二(財団法人都市農地活用支援センター理事)

## 1 宅地予備軍に位置づけられてきた都市内農地

### ① 市街化区域と農地 (昭和44年の新都市計画法)

はじめに日本の農業の大きな歩みを押さえておこう。周知のとおり、戦後の食糧不足もあり、農業は昭和20年代までは日本の基幹産業の地位を保ち続けた。しかし、昭和35年から池田内閣の所得倍増計画がスタートし、日本社会全体が高度経済成長路線を突き進むなか、労働力の都市への集中が進み、農家数も農地面積も大きく減少することとなった。その後も減少傾向はとどまることなく、**グラフ1**に示されているように、昭和40年に600万haを超えていた耕地面積は、平成17年には469万haにまで落ち込んでいる。

農家戸数の減少はさらに激しく、昭和45年に544万戸あった農家世帯は、平成12年時点で312万戸となっている。

特に、都市内の農地についてその衰退に決定的な影響を与えたのが、昭和44年に制定された新都市計画法である。当時の日本は、都市部への無秩序な人口・産業の集中に対して、道路や下水道など基盤となる施設の整備が追いついていないことが大きな問題となっていた。そこで、この法律により効率的な基盤整備を実現するために、大都市および一定規模以上の都市について、市街化を促進する区域と市街化を抑制する区域に大きく二分する、いわゆる「線引き」を導入することとなった。都市内の農地もこのどちらかに区分されることになり、市街化区域内に入った農地は基本的に宅地予備軍と位置づけられ、届出だけで宅地化することができ、農業振興施策の対象からも外された。右ページの図はこの関係を表している。

ちなみに農業振興地域というのは、その後、昭和46年に今度は農水省(当時)が設定した区域であり、農用地区域はそのなかで特に農地保全・整備を図るべき区域である。

### ② 生産緑地と宅地化農地 (平成3年の都市農地制度改革)

都市農地にとって、さらに大きな転機が訪

れたのが平成3年である。

これに先立って全国で不動産バブルによって地価高騰が激化し、その原因として宅地供給量不足、特に市街化区域内の農地が宅地化されず残っている状況が問題とされた。そしてついに、大都市圏の市街化区域内農地に対する固定資産税の宅地並み課税が実施されたのである。

その代わりに、営農継続を希望する農家のための仕組みとして生産緑地制度が拡充・整備された。生産緑地地区に指定されれば宅地並み課税は免ぜられ、昭和49年に創設されていた農地の相続税猶予制度も基本的には踏襲されることになった(なお、一度生産緑地地区に指定されると、希望しない限り30年間は指定解除ができない)。

このような事情で、大都市圏の市街化区域内の農家は新都市計画法の線引きに続き、再度、生産緑地地区指定を受けるか、宅地並み課税される農地(「宅地化農地」という)という線引きにさらされることとなったのである。

### ④ 都市内農地の推移と現状

宅地並み課税に合わせ、国では宅地化農地の宅地化と区画整理事業などの計画的なまちづくりを進めるため、農住組合制度やさまざまな補助制度を用意した。

その結果、昭和60年に18万6000haあった全国の市街化区域内農地は、平成18年には8万1000haにまで減少している。**(グラフ2)**

しかし、最近ではまとまった規模の土地が少なくなったこともあって計画的なまちづくりの件数は減少。小規模で乱雑な開発が進み、他方、廃材捨て場や空き地として放置される事例も増加するなどの問題が顕在化してきた。

## 2 都市住民が農に求めるもの ー量的変化、質的变化ー

### ① 人口の減少と都市の縮減

先に述べたように、現在の都市農地に対する法制度・税などの根底には、都市内の農地は基本的には都市住民の宅地予備軍であるという位置づけがある。しかし、都市空間の変化の方向は大きく変わろうとしている。これまで大都市は一貫して拡大・膨張

を続けてきたし、都市農地への対応を含め、都市空間のコントロールに求められたのはこうしたエネルギーの制御であった。

現在、日本全体ではすでに人口の減少が始まっている。最も遅れる東京圏でも7年後からは減少に転じることが見込まれている。**(グラフ3)**

また都市政策においても、環境問題や高齢化社会への対応、公共サービスの効率化などを背景に、都市のコンパクト化が重要視されるようになり、人口の減少以上の割合で都市の縮減が進むことが予想される。

宅地需要についても、遊休地や低未利用地の有効活用のウエイトが高まり、郊外の宅地開発は盛時に比べるとすでに半減しているが、今後さらに減少すると考えられる。**(グラフ4)**

これまで都市農地の利活用の主流であった宅地供給に関していえば、今後なお必要性があると考えられるのは、これまでのような量的充足を目指した開発ではなく、郊外の農地ならではの環境を備えた希少性のある住宅地や、周囲の農地との調和を図りつつ開発されるプロジェクトであろう。

### ② 精神的・文化的充足、

自然・生態系とのつながりなどへの欲求  
さまざまな主体が実施した市民アンケートを見ると、近年の明らかな傾向として、都市内の農地や農業について、開発して宅地化するのではなく、残したほうがいいという人が増えている。特に食の安全が大きなテーマとなりつつある現在、この傾向はますます高まっていると想像される。**(グラフ5)**

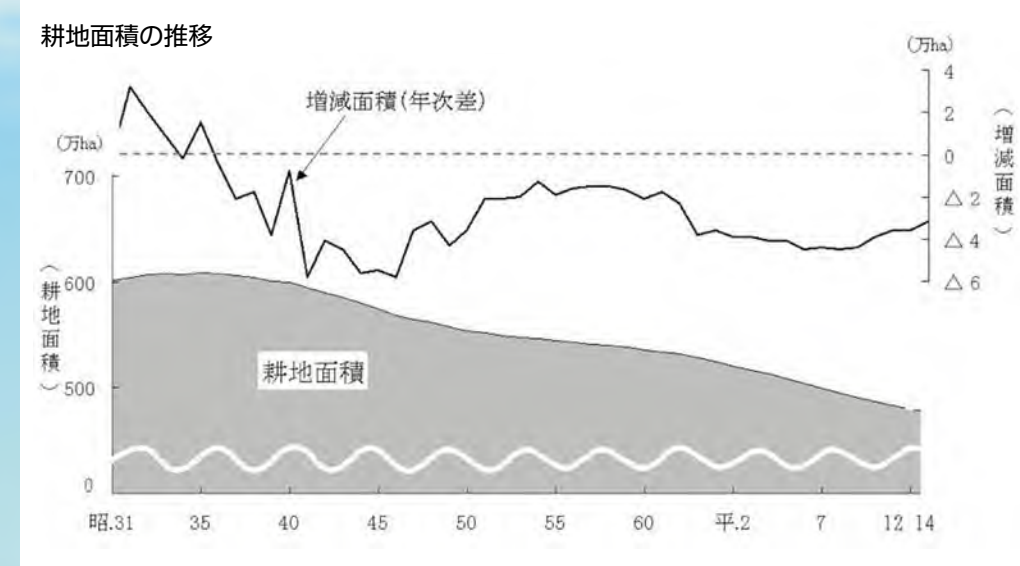
この背景を考えると、日本の都市住民が自分を取り巻く社会や身の回りの環境に求める欲求が質的に大きく変化しつつある事情が浮かび上がってくる。

日本中で、グローバルズムの名のもと、できるだけ効率的に衣・食・住への欲求を満たすことを是とする個人主義、効率主義、経済至上主義が浸透。その結果、市民や家族間の分断、犯罪の多発、地域間の格差、高齢者の問題、教育の問題、安全と企業倫理の問題などが、人々の心に拭うことのできない影を落としている。

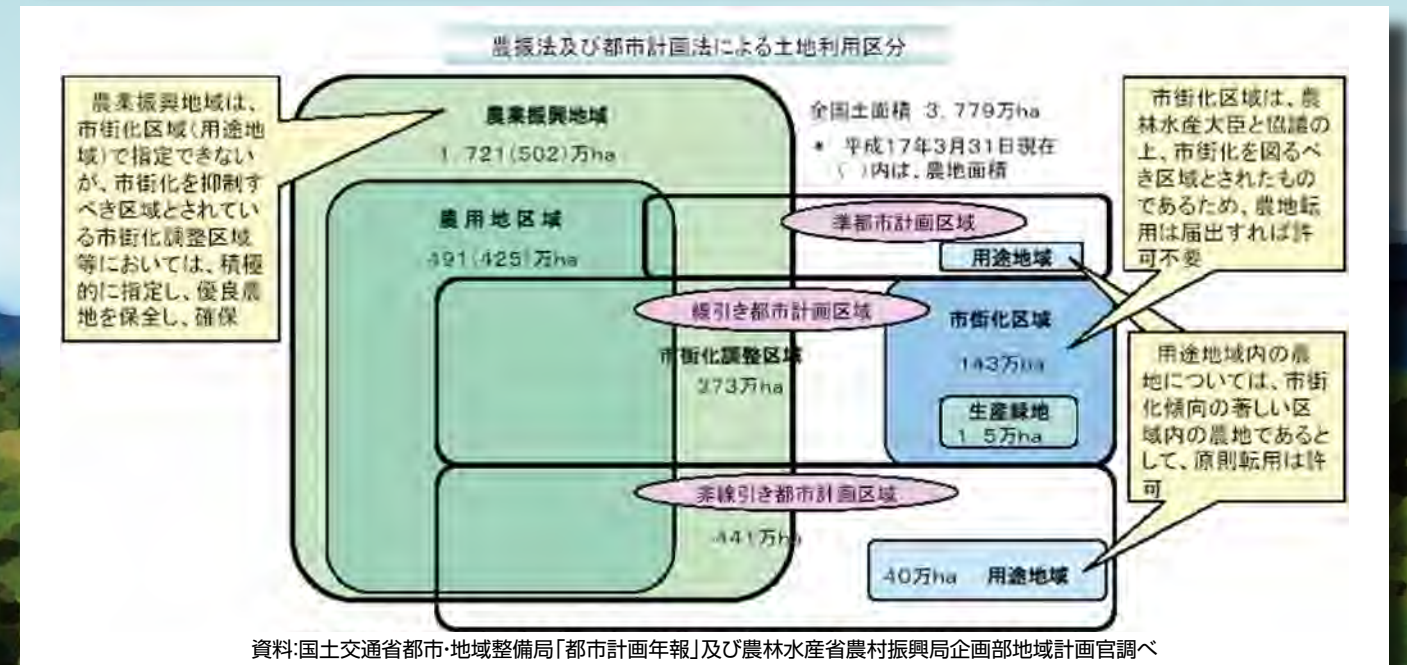
いま都市住民のなかに芽生えつつあるも

# に向けて —本書編纂のねらい—

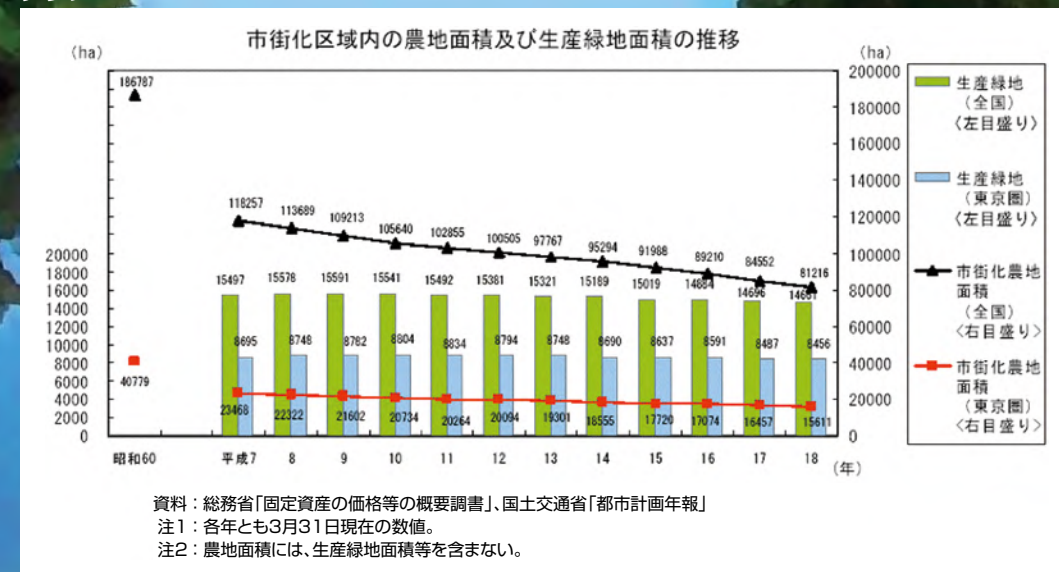
グラフ1



図



グラフ2





の、それは「物質だけでなく精神・文化的な充足」「効率より安全・安心」「個人主義だけで割り切れないコミュニティ・地域との結びつき」「生きていくうえでのエコロジカルな環境の大切さ」などである。

これまで、その非効率性、割り切れない有機性ゆえに劣勢に甘んじていた農地・農業の姿は、逆に、勃興しつつある都市住民の新たな欲求と相当程度重なっており、それが冒頭のアンケート結果に反映されていると考えられる。

欧米諸国で盛んになりつつある環境共生、ニューアーバニズム、コミュニティデザインといった動きを見ると、これは日本のみならず先進工業国共通の、さらには地球規模の広がりをもつ不可逆的なムーブメントとすべきであろうし、こうした文明観に立脚して農地活用の可能性を探る必要がある。

### 3 | 都市農地の新たな利活用に向けて

これまで見たように、都市農地の利活用のあり方を決定づける日本社会と都市のあり方、そして都市住民の欲求が大きく変わろうとしているにもかかわらず、都市計画法、農地法、税制など都市農地に関する法制度の骨格は平成3年に作られた「宅地予備軍」という枠組みのまま推移している。そして関係する情報は、専門行政組織のほかは、市民全体から見るとほんのひと握りの農地・農業関係者でしか共有されていない。

都市住民と農地の新たな関係の構築という、国のかたちにとって大切な時期を迎えている今、閉塞は許されない。新しい酒は新しい革袋に入れなければならない。そのためには、国や専門機関、研究者らに問題の解決を委ねたままにするのではなく、われわれの周囲で始まっている都市住民と農地・農業の関係の本質的な変化の兆しを顕在化させている事例を収集・吟味し、農地・農業関係者の枠を取り払い、できるだけ多くの市民・団体・企業に知ってもらうことが大切であると考えた。今後、新たな制度づくりが本格化するにあたり、市民社会に依拠した強固な土台を築くことこそが最も重要である。

今回、財団法人都市農地活用支援セン

ターが、財団法人宝くじ協会のご協力を得て本書を編集し、この種の刊行物としては例のない広範囲な読者に配布する目的もそこにある。

本書編集に当たり、各方面に豊富な情報・専門知識をもっておられる方々のご協力を得て編集委員会を設置し、本書の趣旨に合致していると思われる事例をリストアップすることに努めた。

## 4 | 事例を選定・紹介するに当たっての方針

### 1 | 事例選定の観点

事例を選定する際、①～⑥を物差しとした。各事例のタイトルわきに表示。

#### ① 保全と開発の調和・両立についての工夫

平成18年9月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」は国レベルの公的計画・文書としては初めて、大都市圏の市街化区域内農地の保全の意義を認め、「市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る」ことを明らかにした。

『農地と住宅地が調和したまちづくり』として考えられるのは以下のとおり。

- イ：農地と宅地の区分の明確化
- ロ：農地と宅地の両立（時間の経過に委ねる）
- ハ：市民農園という存在の仕方
- ニ：都市公園（農業公園）という存在の仕方
- ホ：（農地ではない）新しい農的空間の創造

#### ② 農地が都市住民のどのような（新しい）欲求の対象となっているか

- まず若干異質だが、
- イ：優れた住環境（希少性のある郊外型住宅地）
- 以下、
- ロ：自然環境・エコロジー
- ハ：教育・コミュニティ育成
- ニ：新鮮で安全な農産物
- ホ：高齢者の暮らし
- ヘ：レクリエーション
- ト：まちの活性化の起爆剤(UJターンなど)

#### ③ 多様な主体の参画・連携

都市農地の利活用に際しての上記②の欲求の変化は、必然的に利活用の主体の変化・多様化を惹起する。これまでの農業者、JA、行政（農政）の狭い範囲に限定されていた関係者から、企業、NPOなど市民団体、行政（農政だけでなく、教育、福祉、環境、まちおこしなど）に広がりを見せるようになってきている。

### 2 | 事例紹介のフォーマット

写真により取り組みのイメージをビジュアルに伝えるとともに、取り組みを伝える記事は、若干の幅はあるものの、基本的に以下の枠組みで構成することとした。

① どのように新しい役割に役立っているか  
その取り組みについて、上記①の①～⑥の該当事項を記載

② ネック克服の仕組み・工夫  
現行の法制度のもとでは、取り組みの企画を実現するうえでさまざまなハードルが存在しているが、それをどのような方法でクリアしたのかを記載

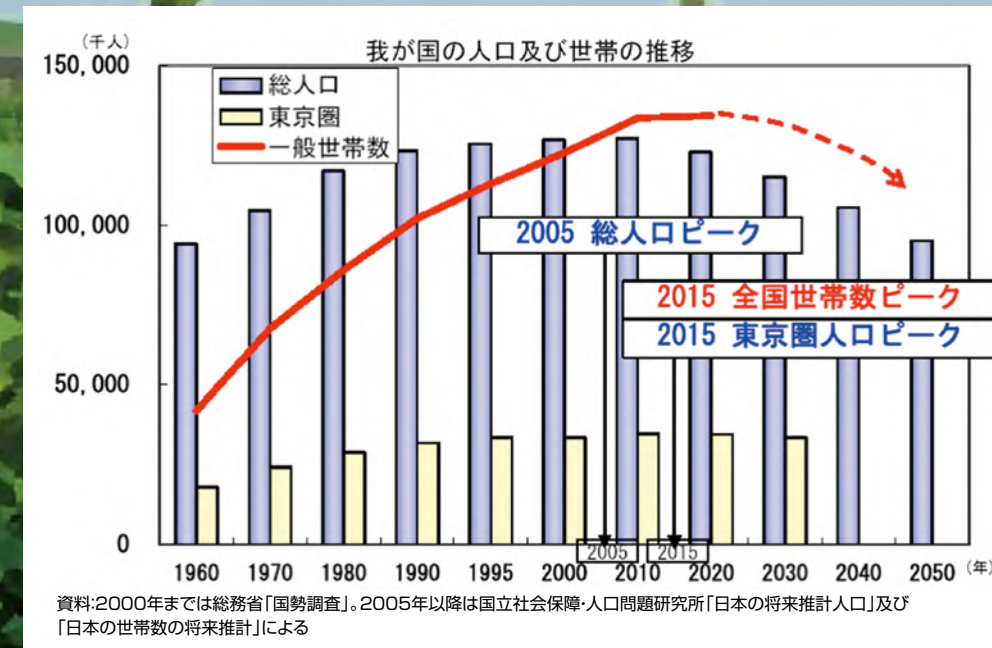
③ 実現のプロセス・主体の取り組み方  
いくらいい企画であっても、誰かがある面でのリスクを覚悟で現実行為に踏み出さなければプロジェクトは実現しない。主体形成は大切なテーマである。誰（団体）がどのようなプロセスを経て実現の主体となったのかを記載

④ 地域固有の文化・特性を生かした設計など  
該当事項があれば記載

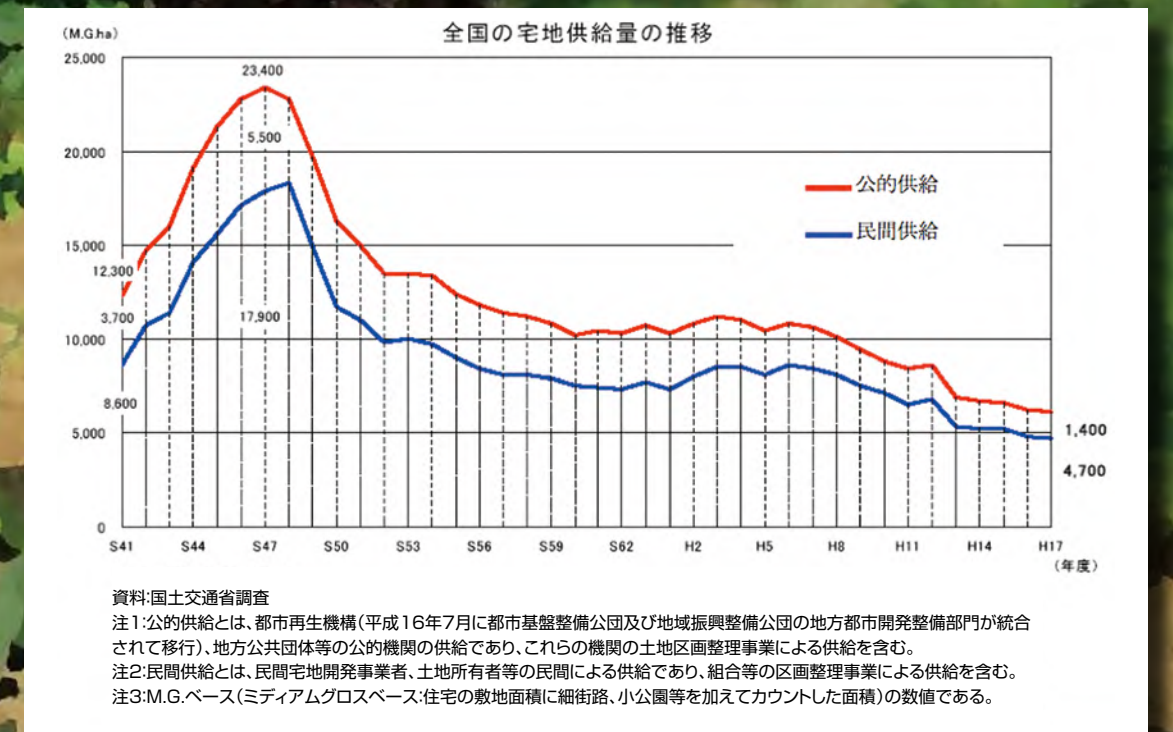
もとより、刊行の目的を考えると、今回の事例集は第一弾というべきものであり、機会を得て第二弾、第三弾が企画されるべきものである。

本書発行を契機に、読者の皆さんから、手に余る情報が寄せられることを願ってやまない。

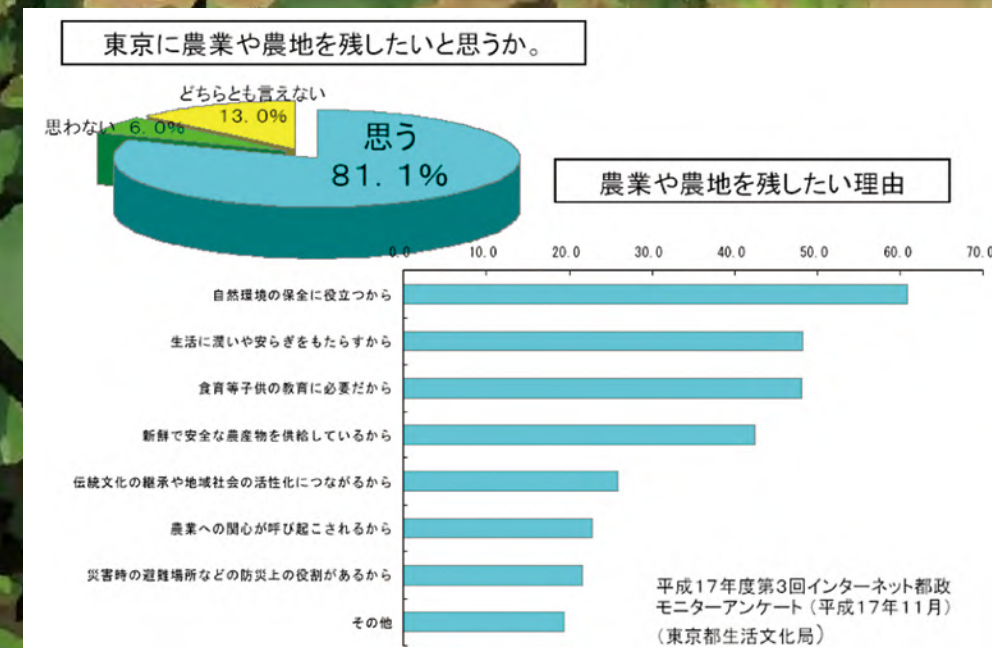
グラフ3



グラフ4



グラフ5







## 提言

# “学校農場”で 日本を変える!

話し手

伊藤滋 氏  
(早稲田大学特命教授)

聞き手

佐藤啓二  
(財団法人都市農地活用支援センター理事)



## 都市農地を考える 視点について

佐藤●伊藤先生は、日本の都市計画の第一人者であるだけでなく、草の根型の数多くのまちづくりを自ら先頭に立って実践されていることでも知られています。

本日は若干切り口が変わりますが、農を生かした都市づくりということでお話しただきたいと思います。

日本の都市は、京都などは別として、世田谷区などいい例ですが、そのほとんどが近年まで農地だった土地の上に急膨張してできあがっており、その意味で空間的にも人的にも、農地・農業と深く結びついています。

昭和46年の新都市計画法は線引きという形でこれを分断し、宅地並み課税などにより都市内農地の宅地化を促進してきたわけですが、現在、国全体の人口も減少に転じ、都市政策の重点も高齢化社会への対応や環境問題などへシフトするなど、市民意

識から見ると、望まれる都市農地の利活用は積極的な保全も含めた方向に変わりつつあります。

しかし、都市行政と農政はそれぞれ「コンパクトシティ」と「農業基盤強化」が重点課題で、その狭間にある都市郊外部の農家の皆さんはなかなか将来展望がもてないのが現状です。

最初に、こうした都市農地を活用した今後のまちづくりを考えるに当たっての基本的な視点についてお聞きしたいと思います。伊藤●日本の農業システムの際立った特徴は、いちばん営農規模が小さくて、膨大な数の地主によって農業が支えられているということです。

今、北海道を除くと、販売農家でも全国平均で農地の所有は一町歩(1ha)余り。総務省の固定資産税関係の資料によると、日本の国土全体で民有地の地主が3800万人いる。こんな国って世界中にないんですよ。国民全体が土地をもっているんですよ。それは戦後の農地改革(農地解放)で戦前の大地主の土地が小分割され、小作農が自

作農になったことから始まっています。

農地改革の結果、全国の農地の7割余りが小作人に売り渡され、自作農の数が280万戸から540万戸へ倍増しました。農地は細分化されました。戦後の農業政策は国策だったため、生活改善運動などで国が地方の農家の住環境の向上に手厚い補助をしました。

では、その間、都会では何が起きたかということ、都会への人口集中を背景に、農家が木賃アパート経営をして大きな収入を得たのです。

昭和30年ごろ、国と都が東京23区の外側にグリーンベルトを造ろうとしましたが、地権者の大反対に遭い、成功しませんでした。農家の実態を役人が直視していなかったということで、畑で野菜を作るよりも、木賃アパートを造れば、高額の家賃収入があったのです。もちろん部分的に土地を売る農家もありました。こうして大都会の周辺の農民は、農業もしながら、小さい資本家になったわけです。実際これらの農家は、不動産経営については大企業のサラ

リーマンなど比較にならないくらい賢く、豊富な知識と情報も持っています。

もうひとつ重要なのは、農家の場合、端の土地は売れるけれども、屋敷に近いいちばん大事な土地は100年、200年と孫子の代にまで伝承したいという考えが中心にあること。そこがサラリーマンと違う。先に見たグリーンベルトの失敗は、都市計画の役人がそういう実態を知らずに計画を立てた結果にほかなりません。

農地の保全・利用調整のための行政委員会として、市町村には農業者の代表による農業委員会が置かれています。実は農業委員会は昭和44、45年ごろまでは、米100%自給と謳い、輝く存在でした。そこはまだまだ外米を輸入していて、100%自給が農林省(当時)の悲願だったのです。そこまではよかった。ところが過剰生産となった途端に何が起きたかという、あらゆる法律を読み解きながら、農家は不動産業に流れていったのです。

大都市近郊の農家のなかには、農地を売り、その金でアパート経営して資産を得、

その資産をさらに金融資産に展開して小さな資本家として成功する人たちが出てきました。もっと高じると証券を扱い、マンション経営をする。そのように、多くの頭のいい農家が優れた資産経営者となりました。その数は100万人を超えるでしょう。

肝心なのは、こういう都市近郊の農家は特殊な存在ではなくて、日本国民そのものだということです。日本人の、富を貯える行動のルーツです。その現状を直視しないで行政を運営してもうまくいかない。

しかし今までは、日本の経済が拡大してきたことで農家は需要の伸びを背景に不動産経営をしてきたのですが、縮小の時代になり、これからは戦略が見えません。さらに、富を貯えた農民も高齢化して、最後の中核的な農地さえ放棄される危険性が出てきています。

## 「学校農場」システムの提案

佐藤●農家の皆さんと協力してまちづくり

を進めるうえで何が大切かよくわかりました。住宅の需要にかけりが見え、後継者の不足などもあって、不動産経営に基礎を置いた従来の成功体験が通用しなくなってきているなか、最近の都市住民に対するアンケート調査の結果では、農地を保存すべきという意見も増えてきています。その理由として、環境、レクリエーション、食育、食の安全、コミュニティ形成などが挙げられています。こうしたニーズを受け止める活路はないのでしょうか。

伊藤●とりあえず23区内の生産緑地と宅地化農地(土地評価が宅地並みで、いつでも宅地に変換できる農地)は、議論の対象外においたほうがいいでしょう。大都市農業は意外と需要が多いのです。深谷のネギは江戸川、浦安が最も作っている場所で、きわめて生産性が高いと思います。しかし23区外の三多摩、神奈川、埼玉などの農家は、宅地化農地をどうするか、皆が迷っていると思います。

そこで、こうした大都市近郊の地域を念頭においてひとつの提案をしたいと思うの





伊藤滋氏の事務所にて

です。教育委員会と農業委員会が結びついて、新しく「学校農場」を打ち出してはどうでしょうか。農業体験を学校のカリキュラムのなかにきちんと位置づけるような仕組みをつくるわけです。

まず教育委員会が定期借地権で農家から土地を借り、農業指導の指導料を支払って農家の高齢者に学校農場の指導を任せます。運営方法は学校の状況によって変わるかもしれませんが。しかし原則として中学校は3000坪、小学校は1000坪程度を確保します。農家にとっては、長い借地契約になるから安定した収入になる。ロットを大きくして二毛作で小麦と米を作るほか、フレームでキュウリなどを作り、理想的には、農業経営としてそれぞれの学校の給食室やセンターにすべて納めます。この規模になると、おもちゃのような家庭菜園はできません。生徒が本格的な農業を学ぶ必要が生まれてきます。ですから学校農場であって、学校農園ではないのです。

学校教育のなかで、土に手を触れさせて、現実の土の変化を手を通して感じ、ものを

つくりあげるのはとても大切です。農業や漁業などの体験は、サラリーマン化した大都市周辺の子供の教育にとって不可欠です。この仕組みをつくれるのは農業委員会しかありません。だから教育委員会と農業委員会の連携と言っているのです。

**佐藤**●確かに、教育の荒廃が叫ばれ、国の責任で教育の立て直しを図ることが切望されている時期、多数の国民の支持が得られる提案だと思います。

**伊藤**●この学校農場が実現すれば、借地代と指導料を得ることで農業者の利益になります。教育委員会側は、この農業体験によって総合的学習や子供の情操教育に要する人件費が節減できます。また、計画的に作付けされた整然とした農地が保存され、景観形成にもつながる。いわば一石三鳥の効果があるのです。

明治時代には、同様の考え方から分収林(学校林)という制度が存在していました。この林業の仕事に比べれば、農作業は子供たちにとって安全です。安全ですが、ある程度の力があるので、小学校5、6年生と

中学生を対象にしましょう。土曜の午後だけ使ってもいい。やりたい人だけ集めてもいい。総合的学習の対象としてもいい。

農家には、それが社会的にいいことであり、収益も得られるということを認識してもらいます。農民が一人で働いて得る収益ではありません。農家の高齢者は、現場を離れても子供たちに農業を伝えていきながら収入を得る。

農業委員会は「こういう方針で新しい農地経営をやるから協力してくれ」と農業者や農協に呼びかけます。農業委員会の委員の孫やひ孫世代に、高齢者の力を借りてこれからの日本の国づくりの教育概念を伝承することです。特に都市部——東京、大阪、名古屋の近郊の農業委員会が大切です。繰り返しますが、教育委員会と農業委員会を結びつけることがミソなのです。

全国の小学校と中学校で約3万校あります。そのうち、大都市近郊に限定すると1万校くらいでしょう。1校当たり借地料・指導料などで年間数百万円程度必要となったとしても、200億～300億円かそこ

らの予算があればこの事業は十分にカバーできます。事業費は予算に余裕のある農林水産省が引き受けるべきです。地方都市は別ですが、この施策により、大都市近郊の農地の荒廃は相当食い止められるのではないのでしょうか。

**佐藤**●父兄も巻き込んだりすれば、地域に欠けてきているコミュニティの育成にも役立ちますね。

**伊藤**●それも意味があるけれども、この提案の一番のベースは、農家の収入が保証されることです。すなわち、先にお話した農家の資産活用の応用例として考えられるということです。

その筋道を立てながら、教育委員会が新しい教育として推進して、農林水産省、文部科学省、国土交通省の三者もつながっていけばいいと思います。

## 大切な専門家の役割

**佐藤**●本日は、都市農地を対象として仕事

をしている者にとって、たいへん含蓄のあるお話を聞かせていただき、また、従来の枠組みにとらわれない新しい提案をお示しいただいて、誠にありがとうございました。

さて、私も財団法人都市農地活用支援センターでは、全国の現場での農を生かした都市づくりをサポートするため、都市農地活用アドバイザー制度という専門家の登録・派遣システムを運営しています。新しいまちづくりの芽を出すためには専門家の役割も大きいと思いますが、最後にこの面へのアドバイスなどいただければと思います。

**伊藤**●私が話した分野はスキマ産業的なところです。都市計画の専門家、農業・農地の専門家は多いのですが、その両方を知っている人はそもそも非常に少ないと思います。また、先に述べたように、対象となる農業者は不動産経営についてプロ顔負けの知識と情報をもっています。この事業を展開することを考える企業や役所の担当者は、こうした経済的知識をベースにしたコーディネート能力が必要です。

こうした専門家の組織化は自然発生的に

は難しいと思います。その意味で、財団法人都市農地活用支援センターに期待される役割はたいへん大きいでしょう。今後は、センターが中心になって、都市計画や農村計画、区画整理の専門家グループが相互に交流・連携できる場所づくりをしてもらいたいものです。具体的なプロジェクトについては、地域レベルでは都市計画コンサルタント、教師、役所の農地担当職員がNPOをつくり、この仕事を引き受けたらどうでしょうか。なるべく横断型で議論を行う場をつくり、地域の政治に結びつけられれば成功の第一歩です。

まずは下からの積み上げが大事で、その議論の動きを、メディアを通して国の省庁に発信していく。草の根型の勉強会を具体的にスタートさせることで、そこから新たな専門家も育ってくるのではないのでしょうか。

**佐藤**●本日はお忙しいなか、ありがとうございました。これからもご指導をよろしくお願いたします。



# アーバン・グリーンの すすめ ライフ

文：進士五十八(東京農業大学教授)

## 野生の思考 緑水土農あつての人間生存

昔のひとは、自分たちの生活に役立つ動植物に名前をつけた。根っこが薬になるもの、葉っぱが発酵して染料になるもの、実が食べられるもの、切り傷を治すもの、下痢に、便秘にとか、灯明に松明とか、何ごとにも天然自然資源に頼るしかない。必要な資源を大自然から見つけ出し、生きてゆくために手元に集め、飼育、栽培する。野生の鶏を飼育して、卵や肉をとるために改良したのがニワトリ。植木の場合はニワキ。ニワとは人間の生活の場。家畜化されたときに名前にニワがつくのである。

いまでは世界共通の国際命名規約で、すべての生き物には「学名」が与えられているが、昔は有用植物にだけ名前があった。その国、その地方、その集落独自の呼び名である。子どもたちに正確に伝承しなければならぬ「生きる知恵」であった。当然、根と実の両方が有用であれば、その植物は2つの名前があったし、何の役にも立たない植物は名前もなかった。

日本人にいちばん大切なイネの生育を邪魔する植物は「雑草」といわれた。『ファール昆虫記』は日本ではよく読まれるが、生国のフランスではそうでもないらしい。肉食の国では、牛、馬、羊など有用な家畜ではない昆虫などは関心の外であったのだろう。

科学の目以前のこうした『野生の思考』(クロード・レヴィ＝ストロース著)はいまや忘れられているが、人間の本能を刺激するような「自然とのふれあい」の原形がここにあることを思い出さなければならない。

たとえ大都会で暮らすひとたちでも、果物のなっている風景、稲穂の穂る風景に、なぜか懐かしさを感じ、癒される。人々のなかの野生性が呼び起こされるからだろう。

## 緑の量 グリーン・ミニмум50%

20世紀は科学技術文明がすすみ、農村は都市化されていった。近代化である。近代では何ごとにも機能的か合理的かで判断され、効率性が重んじられる。その結果、便利で快適で、経済大国になった。そんな都市では、道路に葉が落ちて汚い、市街地のなかに農地があつては土ぼこりが舞う、隣家の庭木が目障りだ……と苦情をいうひとが増える。整然と区画された公園や花壇しか「都市の緑」ではないと思うひとが増える。高度経済成長に酔いしれた多くの日本人の感じ方であった。

前述した『野生の思考』のように「人間と自然の本質的關係」を深く掘り下げるよりも、表層で「花や緑」を叫ぶだけだった。それがいまようやく、趣味の園芸から出発して、ガーデニングブームが深まり、ファームリング(土と農)の重要性に気づきはじめた。単なる一本の花や樹木ではなく、巨大人工都市のなかで人間が生きつづけるためには、いかに多様な「生物的自然との永続的なふれあい」が不可欠に気づきはじめた。アル・ゴア著の『不都合な真実』に象徴されるように地球レベルでの政治的課題として環境問題が浮上しているからであろう。人工化、高層化、過密化が加速している大都市に生活する実感としても「人と自然のバランス」「人と自然の共生循環」は無視できない。社会全体がやっとそう考

えるようになってきた。

私の研究「住環境に於けるグリーン・ミニмум」(1975年)では、日常生活圏300×300m単位ごとに50%以上の自然面率が必要ということになっている。

緑面のみならず農地のような土面、河川や池など水面のほか、河原など砂利面でもかまわない、その合計が自然面。空気が入って水が浸み込みバクテリアが生きられる自然面率が50%以上でなければならない。これは東京都世田谷区成城の緑に匹敵する数字だが、どんなに都心でも50%以上は必要という考え方である。都心では屋上緑化面、透水性舗装面もカウントしてよいかもしれない。ただし、外気に接していないアトリウムは緑は駄目。ともあれ、緑充足度、雨水浸透、微気象緩和など物心両面からのグリーン・ミニмумが50%である。

## 緑の質 生き物を育む農、オーガニックな緑

グリーン・ミニмум論での緑は、形や種類、土地所有を問わない。樹木でも芝生でも農地でも、公園でもプライベートな個人庭園でも、道路のなかの緑でも河川緑地でもかまわない。全体の自然面量と、それが血管のように地域の隅々まで連続して系(システム)をなすことが大事なのである。

ひとの健康が身体中を血液がめぐり、神経が行き届いていなければいけないのと同じで、どこかにあるから、ここにはなくてよいというものではないのが「人間と自然の關係」の留意点なのである。

このとき最も有効なのが「都市農地」である。いまではモザイク状にしか残存していないが、市街地内にある農地、これはも

う地域の住民にとって大切なお宝である。公園だけでは自然面量が足りないからではない。それもあるが、農地には公園にはない緑の意義がある。土を耕し、種を播くことで「生命を育む」ことができる。無機的で生命の大切さを忘れ、人間同士の連帯もままならなくなっている都会で農業体験ができれば、子ども大人もほんとうに人間らしい生き方を取り戻せる。「憩い」と「癒し」と「人間性の回復」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。緑に化かす、灰色の都市を緑色にしなければならない。ただひたすらその義務感から「緑の倍増」と称して本数を増やすことだけを考える。「室内緑化・壁面緑化・屋上緑化」と、空いている隙間をただ植物で埋め尽くすことだけを考えた。本来なら、本数を増やす前に、植栽できる土地を増やすべきなのだ。地価が高いということでそれをやめ、既存の公園や道路のままに本数を増やそうとするから、植栽の密度は高くなり、敷化し、もやし状になってしまう。狭い場所に植物を無理やり入れるので、どこもかしこもサツキ、オオムラサキツツジ、アベリアの大刈込となる。

緑化は手段で、目的はランドスケープ(風景づくり)であることを忘れていない。その土地、その場所にふさわしいプランティングデザイン(樹種選択と配植構成)で美しい風景を現出しなければ意味がない。それなのに、公害に強い、台風に強い、剪定に強いと、メンテナンスする技術者側の論理だけで緑化してきた。これでは、市民の心は癒されない。

大きなビルの足元に、ただツツジ1種だけをベタに植え、ただ整然と刈り込まれ



## (市民農園) 区画案

23	30	8	16	23	30	8	16
22	29	7	15	22	29	7	15
21	28	6	14	21	28	6	14
20	27	5	13	20	27	5	13
19	26	3	12	19	26	3	12
18	25	2	11	18	25	2	11
17	24	1	10	17	24	1	10
23	30	8	16	23	30	8	16
22	29	7	15	22	29	7	15
21	28	6	14	21	28	6	14
20	27	5	13	20	27	5	13
19	26	3	12	19	26	3	12
18	25	2	11	18	25	2	11
17	24	1	10	17	24	1	10
23	30	8	16	23	30	8	16
22	29	7	15	22	29	7	15
21	28	6	14	21	28	6	14
20	27	5	13	20	27	5	13
19	26	3	12	19	26	3	12
18	25	2	11	18	25	2	11
17	24	1	10	17	24	1	10
17	22	6	12	17	22	6	12
16	21	5	11	16	21	5	11
15	20	3	10	15	20	3	10
14	19	2	8	14	19	2	8
13	18	1	7	13	18	1	7

現在地



ている景観から、はたしてバイオリジカルでオーガニックな気分を感じることができただろうか。まるで建築物の一部をなす無機質な部品にしか見えない。不揃いでも、土が露出して、畝が並ぶ農地風景のほうが、はるかにオーガニックである。メカニカルで無機質なガラスとアルミの現代的オフィスビルとのコントラスト（対比）において「緑」や「農」、そして「生き物」の存在が都市空間のなかで許される。オーガニックランドスケープであることが、生命線である。キャベツがあればモンシロチョウ、ナツミカンがあればアゲハチョウ、水たまりと草叢があればトンボが舞う「農」の緑だからこそバイオリジカルが実感できる。

アジサイやアサガオには雨滴がやさしいし、ハギやユキヤナギのしなやかな緑には、そよ風が似合う。オオイヌノフグリのかれんな青紫色、ニラやラッキョウの小さな白色からもバイオリジカルでオーガニックな風景が実感される。

## 「農」も都市インフラ

### 農林の多面的機能が発揮できる都市政策

鉄道、道路、上下水道、港湾などをインフラストラクチャーという。生産と生活を支える基盤のこと。これまでの近代的な都市づくりでは、工業地や商業地、情報拠点づくりに力点がおかれて、農業農村や林地は想定外であった。というよりも逆に、都市化イコール農林地の宅地化という考えで、農林地が残っていると都市としては未完あるいは不完全であるかのような錯覚さえしてきたように思う。

都市は城壁のなかで完結するものという外国モデルの都市像を描いたからであり、

実際面の土地利用では地価に見合った利用でないと成り立たないからであった。生産性の低い農業を、地価の高い、また宅地並みに課税された市街地で継続することは容易でない。

いま大都市では、30年間の長期営農を約束しなければならない「生産緑地」の指定を受けて、また不動産所得など他の収入を得て、先祖からの預り物の農地という財産を次世代に手渡すために営農を続けているわけである。

自然環境共生都市・エコシティこそ、21世紀人類の持続可能性を保障する都市である。そのためには緑地、農地、林地、水系をグリーン・ミニマム50%以上とし、これをネットワークしなければならない。東京都三鷹市では、その将来像を示す都市マスタープランを「水と緑の公園都市・三鷹」としている。このほか、埼玉県宮代町など各地で「農」のあるまちづくりが広がっている。国の宅地並み課税と都市農地潰し政策がすすめられたところでも、東京都世田谷区では「登録農地」を制度化し「都市農地課」という組織を設け、神奈川県横浜市では「農業専用地区」や「ふるさと村」など自治体独自の都市農地保全活用支援策を採ってきた。それは、「農」のあるくらしこそ健全なアーバンライフだという政策を圧倒的な都市民が支持してきたからである。

行政はエコシティ、市民はエコライフ、企業はエコプロダクツ(クリアプロダクツ)と、それぞれ三者の目標となり、自然共生、環境共生、地域共生の3つが国民共通の生活目標とされるこれからの時代。生き物・循環・共生のルーツそのものである「農」の多面的意義を發揮させる都市計画へ転換

しなければならない。

農地だからといって農業的土地利用というわけではない。いま「農」は都市のインフラであり、「都市的土地利用としての農地農業」を認めていかなければならない。そのための施策、計画論、事業、市民サービスのプログラム作成などが、これからの行政担当者に強く要請されている。

## ニューライフのデザイン

### 多彩な「農」とのつきあい方

「農」は国の基、<sup>もとい</sup>という古いといわれよう。しかし、棚田ボランティアに汗を流す若者は「農」の世界をワンダーランドだと感じているし、都会育ちの若者の農業農村への新規参入希望者も多い。自分の力で、自分のスタイルで、自然とともに生きていけるアグリビジネスは新しいライフモデルだと考える人が増えているのだ。

いま「農」は、まちがいに新しくしているのである。

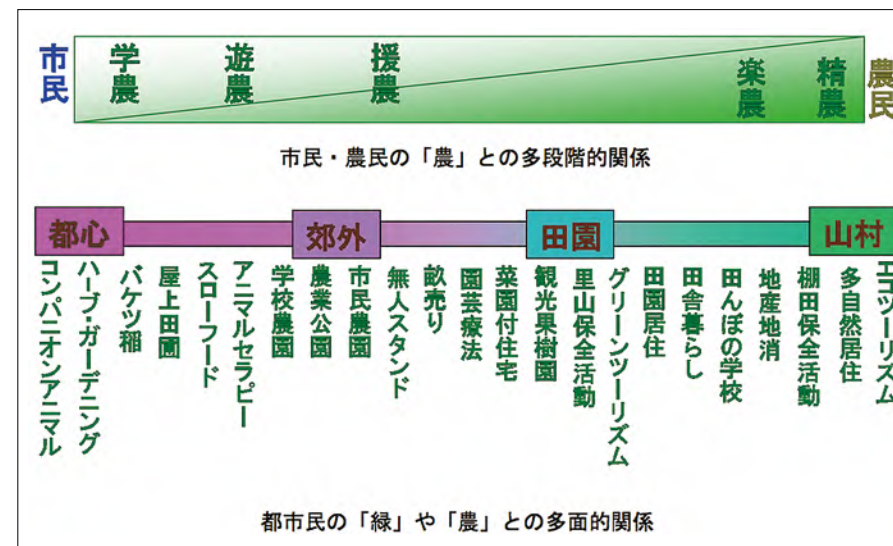
都心中の都心、六本木ヒルズの屋上田圃で港区の子どもたちは田植えし刈り取りもしてテレビの話題になっている。都心の盛り場、渋谷の区有地を区民要望が高いからと区民農園にする。世田谷区内を通る小田急電鉄の人工地盤では「アグリシティ」という会員制市民農園がオープンし、年会費13万円、特別会員52万円/2坪でも喜ばれている。

全国各地の市民農園では、応募者が多くて競争が激しく、なかなか大変だという。脱工業化、情報化と、バーチャル文明が支配的な時代に、人々は自らの生物的直感によるバランス感覚もあってか、都会人たちの自然回帰・農回帰がすすんでいる。

かつての肉体的重労働時代とはちがう。エアコン完備の軽労働で頭脳労働本位のサラリーマンにとっては、太陽の下、仲間たちと自然体験、農林体験に汗を流すことが真のレクリエーションとなる。また家庭の女性たちにとっても、アウトドアで気の合う仲間たちと花づくり、野菜づくりを楽しむ、できればこれを「オープンガーデン」に発展させて地域参加、社会貢献につながるのが何よりの生きがいになる。日本人共通の関心事は「祭りと花」といわれるが、「園芸福祉」をエンジョイする園芸福祉士資格取得者だけでも3000人を超える。まさにこれからは経済福祉から環境福祉の時代。いい環境でいい仲間と活動することで、自らの幸福につなげようとする市民が増えるだろう。

下の図は、市民と「農」の関係を示したもの。農業に精を出すのも、遊びながら農とふれあうのも、農政の観点とは違って、市民にとっては等価である。国民みんなが何らかの形で「農」との関係を結ぶことを期待したいと思う。そのためには、都市内農地での「農」との出会いをスタート地点として、どんな場所でも、いろんな形の「農」とのふれあいプログラムをすすめるべきであろう。

お金、モノ、スピード、インドア、メカニックばかりを追求してきた20世紀型の楽しみとはまったく別の、「緑や農」とのふれあいによる仲間、ココロ、スロー、アウトドア、ナチュラルな21世紀型ライフスタイルをデザインしてもらいたいと心から願っている。



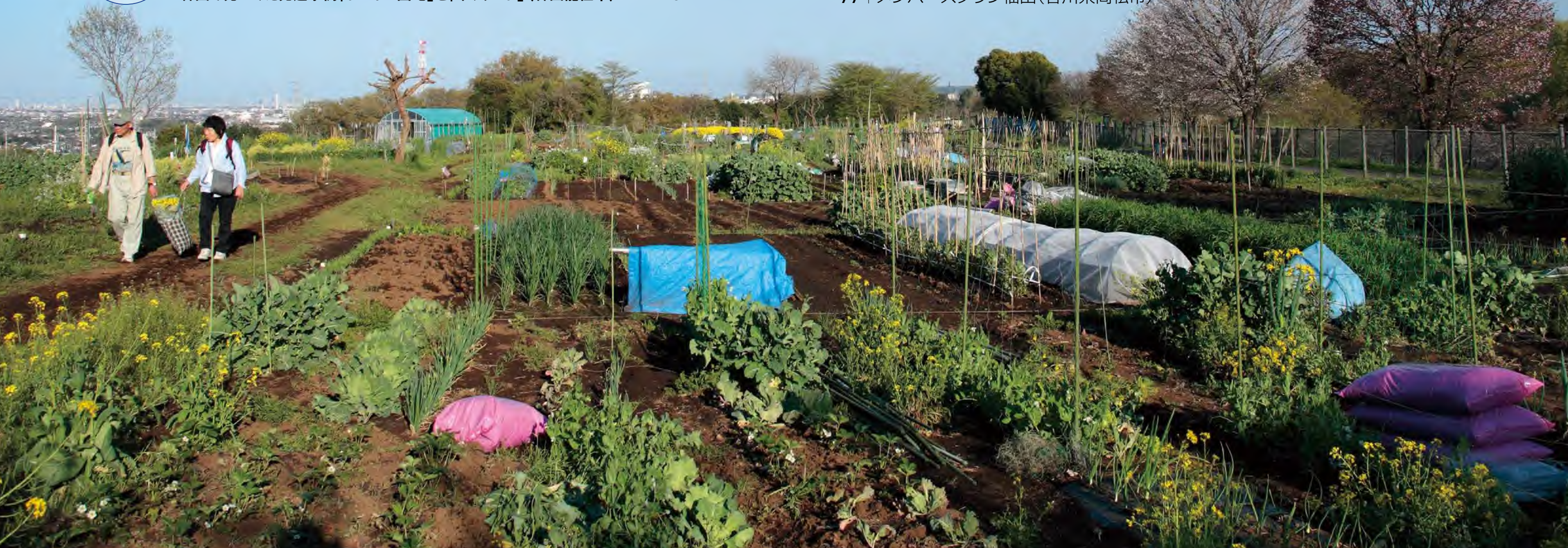


# 農を生かした都市づくり・事例編——目次

- |    |  |    |                                  |
|----|--|----|----------------------------------|
| 16 | 白石農園…農業体験農園・大泉 風のがっこう(東京都練馬区)                | 60 | 優良田園住宅アーバンビレッジ(新潟県上越市)           |
| 22 | みずほの村市場(茨城県つくば市)                             | 61 | ムカサガーデン・三室(埼玉県さいたま市)             |
| 26 | いずみ野小学校(神奈川県横浜市)                             | 62 | さいたまの見沼たんぼ(埼玉県さいたま市、川口市)         |
| 30 | ふれあいの里・大沢(東京都三鷹市)                            | 63 | 上尾市上平農住組合(埼玉県上尾市)                |
| 34 | さくらガーデン(神奈川県横浜市)                             | 64 | 渋谷区・区民菜園(東京都渋谷区)                 |
| 38 | いかるがの里服部農住組合(奈良県斑鳩町)                         | 65 | 足立区東六月町体験農園「ロッキーファーム」(東京都足立区)    |
| 42 | 砧クラインガルテン、アグリス成城(東京都世田谷区)、笠間クラインガルテン(茨城県笠間市) | 66 | 錦・太陽の里(東京都練馬区)                   |
| 48 | つくば中根金田台地区(茨城県つくば市)                          | 67 | 菜園付き共同住宅「藤和シティホームズ府中白糸台」(東京都府中市) |
| 50 | 三富新田(埼玉県西部)                                  | 68 | 武蔵野農業ふれあい公園(東京都武蔵野市)             |
| 52 | リベラルファーム東川(北海道東川町)                           | 69 | 国分寺市・市民農業大学(東京都国分寺市)             |
| 54 | 柏市あけぼの山農業公園(千葉県柏市)                           | 70 | 秋川ファーマーズセンター(東京都あきる野市)           |
| 56 | ハーブと果樹園のある街(埼玉県北本市)                          | 71 | レーベンスガルテン山崎(神奈川県鎌倉市)             |
|    |  | 72 | JAあぐりタウン「げんきの郷」(愛知県大府市)          |
|    |  | 73 | アーバンファーム(大阪府大阪市)                 |
|    |  | 74 | 四條畷市栗尾地区農住組合(大阪府四條畷市)            |
|    |  | 75 | ビレッジガルテン(大阪府、兵庫県)                |
|    |  | 76 | 「ガーデンシティ舞多聞」みつけいけプロジェクト(兵庫県神戸市)  |
|    |  | 77 | メンバースタウン福田(香川県高松市)               |

## コラム

- |  |    |
|--|----|
| 定年後の豊かなデュアルライフを求めて(茨城県つくば市) ……………        | 45 |
| カールスルーエのクラインガルテン(ドイツ・ゼーヴィーゼン地区) ……………    | 46 |
| 大都会の六本木ヒルズ屋上に出現した農の風景(東京都港区) ……………       | 58 |
| 韓国で見つけた先進事例「ドンイル団地」と「ウリランド」(韓国龍仁市) …………… | 78 |





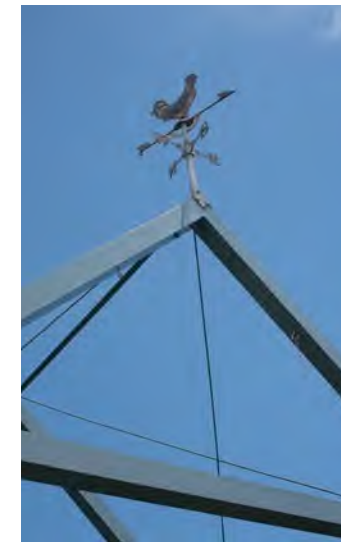
農地と宅地を区分

# 農の楽しさを伝える都市型体験農園

白石農園…農業体験農園・大泉 風のがっこう(東京都練馬区)



「大泉 風のがっこう」主宰者・白石良孝さん



体験農園入口は風見鶏が目印



6月下旬、トウモロコシが元気に育っていた

## ■ プロジェクト実現のプロセス

東京都練馬区大泉町の白石農園は、江戸時代初期から十数代続く都市農家。消費者への野菜の安定供給を目指しつつ、都市農家として地域での多くの役割を担いながら、新しい農業経営を成功させている。

その核となる事業が、平成9年にスタートした「農業体験農園・大泉 風のがっこう」(園主・白石良孝さん)。この事業は、平成4年ごろ、生産緑地法の施行で閉鎖に追い込まれる市民農園が増加したことを受けて、都市農業の立て直しを図ることから始まった。白石さんの友人・加藤義松さんが「農家が自分の農地で野菜作りを指導するのはどうか」と呼びかけ、それに共感した白石さんが、加藤さんとともに練馬区と連携して活動を開始したところから始まっている。

行政とともに勉強会を経て、平成8年に加藤さんの体験農園「緑と農の体験塾」が、翌9年に白石さんの「大泉 風のがっこう」が開園。練馬区には施設整備費・管理運営費の一部を助成する制度もあり、以後、毎年1園ずつ開園し、平成20年現在

で13の体験農園が、農家の主導で経営・管理されている。

## ■ 白石農園の取り組み

利用者は、農家の指導によって、種まきや苗の植付けから収穫まで一年を通じて体験し、年間約20種類の野菜を収穫する。1年で1世帯4万3000円(同区民には補助あり)の利用料には、入園料、種子代、肥料代、農薬代、資材代などが含まれ、収穫した野菜は利用者が購入しているという意味合いで与えられることになる。1区画30㎡と決まっており、白石農園では現在125区画、農園全面積の約3分の1で50aが体験農園に充てられている。

農家は、講習会を開き、土作り・植え付け・種まき・農薬の役割などを指導し、苗、種、堆肥や鍬・鋤などの道具を用意。水道施設、物置、ベンチ、トイレなども設置する。作付け表に従い、どの区画も同じように、農薬の使用などについては個人の考えを尊重しながら、ジャガイモ、ホウレンソウ、コマツナ、キャベツ、ダイコン、インゲン、トウモロコシ、エダマメ、トマト、キュウリ、ナス、ピーマン、シシトウ、サニー

レタスなどを収穫できる。利用者の年齢層も三十代の親子から七十代と幅が広く、1年を終えた体験者がその後も継続するケースが多いという。継続は基本的には5年間可能となっている。

農への関心が高い消費者のニーズに応えるこのシステムは、練馬区の事業が全国で注目されて、都内で60軒となり、経営ノウハウは東京都農業体験農園園主会を通じて提供されている。

## ■ 仕組みとメリット

市民農園は地主から行政が土地を借り受け、希望者を募集して市民に貸し、指導者などはないので、種や肥料、道具なども利用者がすべて自ら用意して作業しなければならない。しかし体験農園は、利用料にすべてが含まれており、農家という野菜作りのプロの指導のもと、確実に多くの種類と量の収穫物が得られるというメリットがある。

また、生産緑地法により、農作物の栽培目的で農地を貸す貸借関係が農業経営と認められないのに対し、体験農園は、農家が年間計画や指導を行うなど、耕作の主体と





作物は種類ごとに並べて栽培している



夏場は収穫物が多く、毎日のように通う参加者



隣接のレストラン「La 毛利」では白石農園の野菜が味わえる



体験農園で作っているトマトとキュウリ



収穫が何よりうれしいという豊泉多恵子さんは農関係の雑誌編集者



白石農園で採れた野菜が購入できる、農園横の無人販売機





リタイアしたので農業をやりたいと、今年初めて参加した小島洋幸さん



松村義則さん(左)は10年目、鈴木昭彦さん(右)は9年目のベテラン。農園がコミュニケーションの場にもなっている

なるため、農業経営と認められている。相続の際にも、相続税納税猶予の適用が可能で、農地面積の減少を防ぐことにもつながる。

もうひとつの深刻な問題である農家の高齢化による後継者や人材不足についても、作業は利用者が各自行うため、農家の農作業の負担が軽減され、収入としても市場価格などに左右されずに長期の安定収入として見込めるという大きなメリットがある。例えば10aあたりの粗収入が、キャベツを年間2回収穫して70万～80万円なのに対し、体験農園では100万円ほどになるという。

実利のほかにも、住宅が隣接する都市のなかで農業を継続していくためには地域住民の理解が欠かせないことから、体験農園

を通じて農家と都市住民の交流が密接になる点も重要となる。農園体験で自然にふれながら収穫を喜び、仲間との交流で活力を見いだす利用者とのコミュニケーションで、農家も農の価値を高くもてるようになってきている。

「大泉 風のがっこう」では、体験農園のほかに落語独演会やビニールハウス内でのコンサートを企画するなど、農に関心をもたない人が農と出会えるきっかけとなるような活動も行っている。

### ■ 新しい役割と魅力

白石農園では、体験農園事業を開始する以前の平成3年に区内小学校のジャガイモ、サツマイモの収穫体験を始め、平成5年からは練馬大根生産体験を受け入れてい

る。平成15年からは、小学校だけでなく保育園児のジャガイモ収穫、ダイコン生産体験、中学校や養護学校の職業体験を受け入れ、都内の幼稚園、小中高校での野菜作り指導も行っている。平成14年から、学校で「総合的な学習の時間」が始まり、食と農を結ぶ学習が注目されてきた。学校教育の場で野菜や米を育てる試みが増えていることから、積極的に受け入れや指導に取り組んでいる。

食育の面では、平成8年から、新鮮な地場産野菜を子どもたちに食べさせたいという思いと、学校からの要望もあり、栄養士や調理員の理解と連携を取りながら、区内の八坂小学校、大泉第一小学校、八坂中学校の学校給食に旬の野菜を提供している。そのほかに、秋には区内小学校の校庭

の桜やケヤキの落ち葉を回収し、給食から出る生ゴミと合わせて堆肥を作っている。その堆肥は野菜の生産に使われ、収穫された野菜が再び学校給食に提供されるという循環システムを生んでいる。

さらに、園芸療法としても農園が癒しの効果をもたらすことから、精神障害者の社会復帰の準備やリハビリのための受け皿ともなり、畑がデイケアの場としての役割も果たしている。

また農園には、農園で採れた野菜を使った料理を提供するレストラン「La 毛利」が併設されている。スタッフはレストランの裏で野菜作りを体験し食材への理解を高めている。野菜以外にも、各地の漁港から直送される魚介類など旬の食材や自家製ベーコン、パンを気軽に味わうことができる。

### ■ NPO法人の立ち上げ

都市農業として新鮮で安全な農産物を生産し、農業を通じて環境、教育、福祉など多くの役割に尽力しながら、さらに研究・発展させるため、白石農園では体験農園経営者7人とともに、平成15年に「NPO法人 畑の教室」を立ち上げている。これまで、山梨県増穂町平林地区の棚田オーナーの募集をしたり、同地区の登り窯陶芸教室を白石農園のビニールハウスで行うなど、その

活動の幅はさらに広がっている。学校と農家を結び支援活動の強化拡充のための資料やガイドを掲載したホームページを開設して農業の社会的貢献に努めており、さらなる農業の可能性を示唆する活動の展開を見ることができている。

プロジェクト概要	
所在地	: 東京都練馬区大泉町1-54
土地面積	: 農地1.3ha、体験農園50a
計画地域	: 市街化区域内
土地利用規制	: 生産緑地地区
事業手法	: 家族経営農家
事業期間	: 体験農園1997年オープン
施行者(事業者)	: 白石好孝
URL	: <a href="http://shiraishifarm.blog.so-net.ne.jp/">http://shiraishifarm.blog.so-net.ne.jp/</a>





のどかな風景のなか、買い物を楽しめる

新鮮で安全な農産物

# 自立した農家の 高品質野菜が並ぶ人気の直売所

みずほの村市場(茨城県つくば市)

## ■ プロジェクト実現のプロセス

研究学園都市と田園都市の顔を併せ持つ茨城県つくば市。筑波山の南に位置し、畑や水田が広がる農村地帯だったが、昭和38年に研究学園都市の筑波建設が閣議決定されて以来、対象となる2700haの区域にあった農地は買収および宅地化され、研究学園地区の開発が進められた。

昭和40年代後半に入ると、予定されていた国の研究機関や大学が相次いで東京から移転。民間企業もあとに続き、それに伴う新たな住民のための宅地開発も進んで都市化していった。

都市開発により、農家は自然淘汰されていくことになる。もともと田園地帯では

あったが、赤松林のあるやせた土地だったため農業生産力は低く、作物を作っても利益にならないので、後継者が育たない。多くの農家は収入を得るために、高度成長と東京オリンピックで建設ラッシュの都心へ出稼ぎに行く兼業農家となり、遊休農地も増えていった。

そんななかで、出稼ぎではなく自分で仕事をつくらうと地元で起業したひとりの農家がいた。株式会社農業法人みずほ代表取締役社長の長谷川久夫さんだ。地元では大きいといわれる農家に生まれ、就農した長谷川さんだが、やはり農業だけで食べていくのは難しかった。試行錯誤して造園業を立ち上げると、学園都市の開発に加え水田の区画整理による宅地化も始まり、仕事は

順調に運んでいった。同時に会社経営についてのノウハウも身につけていく。その後、農業の立場から行政に発信したいと旧谷田部町議会議員に立候補し、2度目に当選。のちにつくば市議会議員となるが、その間に造園業は廃業し、平成2年に株式会社農業法人みずほを設立した。

「農は自分の原点。農家に生まれ、就農したのだから、農業で成り立ちたいとずっと考えていました。それには自分で生産物の値段をつけて売れる仕組みをつくり出すしかない。だから直売所を立ち上げたのです」と長谷川さんは話す。こうして、農業活性化を目的とした農産物の直売所「みずほの村市場」がスタートした。



株式会社農業法人みずほ代表取締役社長の長谷川久夫さん



素朴な直売所入口

## ■ みずほの取り組み

通常、市場ルートで販売すると自分で値段をつけることはなく、市場によって卸値が決められる。同じコストにもかかわらず、生産量によって高くなることもあれば、安くなってしまうこともある。また、中間流通でのコストが引かれるので、生産者である農家にはわずかな利益しか残らず、農業離れの原因のひとつにもなっている。

長谷川さんは、農家がきちんと利益を得るために、みずほの村市場を「直売所＝安売り」ではなく適正価格で販売する店にすることに決めた。例えば、消費者価格100円のを市場に出せば中間流通で70%のコストが引かれ、手取りは30円



蓮池の向こうに見えるのが古い農家を移築した蕎麦舎。景色も大切な演出のひとつ



趣ある蕎麦舎の店内



隣接した水車小屋の石臼で挽いた香り高い蕎麦

となるが、みずほの村市場に出品した場合は15%の販売手数料で済み、85円の手取りとなる。ただ、原価計算をして適正価格で販売したからといって売れるわけではない。周辺にはスーパーなどの小売店や量販店もあり、安価な野菜が並んでいる。そこを相手にしていたら価格競争に巻き込まれ本末転倒になってしまう。

そこで、値段よりも生産方法や味にこだわる品質重視の消費者に的を絞った。そのため、スタート時には地元で評判の高い野菜作りの名人たちに出品を依頼。従来の直売所などに比べ値段が高いため、初めは消費者になかなか納得してもらえなかったが、品質のよさが評判となり、徐々に売上げが伸びていった。

平成19年度の売上げは約5億円。現在、みずほの村市場には地元を中心に45農家が出品していて、一農家あたりの売上げは平均年700万円以上。全国平均が250万円だから、その差は2倍以上になっている。

こうした高収益を実現するため、みずほの村市場では生産者と委託販売契約(年間契約金30万円。契約辞退時に返金)を結び、売上げ目標と最低売上金を設定。また、原則1品目を2人以上が出荷し、品質を競わせると同時に、商品を選ぶ楽しさを消費者に提供している。値段は生産者自らがつける。品質に伴った値段であれば売れるし、そうでなければ売れない。出品する農家に自己主張と自己責任を課すことで品質





多くの人でにぎわう店内。土作りからこだわった野菜は味がよだけでなく栄養価も高い

が向上し、それによって売上げが伸び、適正な利益を得られるというシステムだ。

新規に参加する生産者は、すでに出品されているものよりも値段を下げて販売してはならず、ハードルが高そうに思うが「店頭と並んでいる商品は、おいしくなるよう生産者が手間暇かけて作った自信作。それ以上の味にするためには、当然コストがかかってくるはず」というのが長谷川さんの持論。徹底した品質重視の経営姿勢によって、みずほの村市場に並んでいる野菜は、単なる産地直売品ではなく「みずほ」というブランドを確立していった。

### ■ 直売所の仕組みと工夫

店内には季節の野菜や果物、米のほか花や

植木、無添加食品などが豊富にそろい、特に茨城県の特別栽培農産物認証マークのついた野菜は並ぶ端から売れていく人気ぶり。米は玄米で扱っていて、注文すると販売員がその場で精米してくれる。野菜は、かなりの割合で試食品が置いてあるため、味を確認してから購入でき安心だ。

販売員 8 人は皆、女性。家庭を切り盛りする主婦は、商品を見る目が現実的で、買い物の主導権を握っている。喜んでもらえる買い物環境をつくるには女性販売員が欠かせないのだという。声をかけると気持ちよく対応してくれ、商品知識も豊富。販売員のひとり「商品を見れば、誰が作ったかわかります」と話す。

みずほの村市場では、値下げ競争の原因

となる商品の値引きは行っていないが、会員サービスを実施している。年会費 1000 円で会員になると、買い上げ金額の 1 割がポイントとして加算され、1000 ポイントで 1 割引の買い物ができるシステム。平成 19 年度の会員数は 1 万 3000 人で、客全体の 6 割を占める。客層は五十代、六十代を中心に、7 年ほど前からは若い人たちが増えてきており、つくば市内・周辺だけでなく東京など遠方からの来店者もいて、リピート率は実に 70% に及ぶ。

直売所の隣には古い農家の家屋を移築した蕎麦舎が併設され、買い物ついでに食事を楽しんでいく人も多い。約 150 年前の伝統的な建物で地元特産の蕎麦が味わえるとあって、休日の昼どきには待たずには入

れないほどの込みよう。年間 2 万人以上が訪れ、約 5000 万円を売り上げている。

### ■ 新しい役割と魅力

直売所の運営だけでなく、農業を理解してもらうためのさまざまなイベントも行っている。夏になると、みずほの村市場前にある 1.5ha の転作用地（休耕田）にヒマワリの迷路が登場。夏の売上げ対策として始めたこの企画に毎年 5000 ～ 1 万人が訪れる。秋の収穫祭である「みずほの村まつり」では、国産品と輸入品の食べ比べや牛の丸焼き、蕎麦の花摘みなど、遊び心のある催しが繰り広げられる。ほかに米作り体験や農村の伝統行事「ならせ餅」、健康・繁栄・豊作を祈る「湯清めの神事」など、



入口近くに並ぶ生産者の写真



茨城県の特別栽培農産物認証マークが貼られた野菜



販売員は全員女性。こぼれるような笑顔で店が明るい雰囲気

これらは毎年テレビや新聞で紹介されるので、多くの消費者がみずほに関心を持ち、農とのつながりができるようになった。

また、野菜の品質や栄養価を上げるための土作りや、農業者育成を目的とした研修制度にも取り組んでいる。受け身の姿勢ではなく自ら発信する農業者になることで、消費者との直接交流が生まれ、農業経営を循環させていくシステムをつくりあげた長谷川さん。「今後は、みずほの理念をフランチャイズ化していきたい。すでに新潟、

長崎、静岡の 3 軒の直売所で取り組み始めています。農業をどうすべきか考える人がいればできるはず」と農業の活性化に向けての抱負を話してくれた。

平成 18 年秋に、つくばエクスプレスが開通。沿線では開発が進み、みずほの村市場の最寄り駅・研究学園駅前でも三菱地所と NTT 都市開発による大型マンションが建設中である。これからも、みずほの村市場を訪れる新たな消費者が増え、さらに活気あふれる直売所となりそうだ。

プロジェクト概要	
所在地	茨城県つくば市柳橋469
土地面積	約4000㎡
計画地域	市街化調整区域
事業手法	直売所
事業期間	平成2年オープン
事業者	株式会社農業法人みずほ
連絡先	株式会社農業法人みずほ ☎029-856-1090





牛舎での清掃やエサやりは酪農体験の定番



低学年みんなで行うサツマイモ掘り



上級生の米作りは田植えからスタート

## 教育

# 農体験学習と食育に取り組む小学校

いずみ野小学校(神奈川県横浜市)

### ■ プロジェクト実現のプロセス

横浜市立いずみ野小学校では、開校以来30年にわたって、地元農家や保護者など地域との強い絆のもとに、農家の水田や畑を使った米作りやイモ作りの体験授業、梨畑や酪農牛舎の見学や体験、高学年による朝練農体験「学び隊」、地場産野菜を使った学校給食などに取り組んできている。横浜市内の郊外の小中学校では、生活科、理科、社会科、学校行事、総合学習の一環で農体験学習を取り入れる例は多いが、地域や農家との緊密な連携により地産地消や食育まで踏み込んだいずみ野小学校のような取り組みは全国的にも珍しい。

いずみ野小学校は、相模鉄道いずみ野線いずみ野駅北側約500mの場所に、昭和53年6月に開校した。鉄道開通に合わせ

て計画的に開発された戸建住宅街や集合住宅街、商店街などの新興住宅地に対応してきた学校である。

このあたりは横浜市泉区和泉町で、もともと地区中央を南北に流れる和泉川を中心に、水田、畑、畜産などが盛んな農業地帯である。地域の農家からも大歓迎されて開校した小学校であったことは、今日に至るまでPTA会長の多くを農家が務めていることからみとれる。

今でも、学校の周りには農地が広がっており、地域や農業とのつながりが強い学校である。ちなみに、駅南東側には「並木谷戸農業専用地区」として農業基盤が整備された畑地帯が広がっており、商店街や住宅地周辺には野菜直売所があちこちに点在している。

### ■ 地域との緊密な連携で取り組まれる農体験学習・食育

#### ① 学年に応じた多彩な食育プログラム

いずみ野小学校では、食をテーマにした学習・活動で、子供たちが主体的に活動できるよう支援している。クラス担任、教科担任、栄養士が、学年ごとの科目のなかで、食を通して連携を図っている。

例えば、2年生は、生活科の「やさしいすき」という野菜づくりで、2人の野菜名人にいろいろなことを教えてもらう。「パクパク便り」は、2年生自身が書いて自分たちの言葉で野菜をPRする。3年生は、社会科の「まちの仕事となかよくなる」のなかで、初代PTA会長の浜ナシ農家から梨の育て方などたくさんのお話を学び、5年生は、家庭科の「地場野菜でサラダ作

り」を通して、いずみ野産の野菜の種類や鮮度などについて知り、学区を回って「地場野菜マップ」を作ったこともある。6年生は、家庭科の「いずみ野ベジで心と心をつなげよう」で、地産地消への思いや取り組みをビデオ取材した。

#### ② 栽培収穫体験ファームでの米作り

学校から西側に向かって15分くらい歩くと、和泉川沿いの栽培収穫体験ファームの水田がある。毎年5月の連休前、農家の協力で4年生以上の上級生がもみ撒きをし、6月には苗取り、代かきをし、田植えをする。代かきは、田植え前に田んぼに水をためて土をかき混ぜる作業であるが、「いずみ野サポーターズ」が「田んぼで泥んこ遊び」と銘打って、田んぼシンクロ、お知り合いゲームなどイベント仕立てで実施して、楽しみながら水もれ防止や雑草退

治しているのが特色だ。8月末になると1mくらいまで稲が成長し、スズメ対策としてネット掛けを行う。10月には田んぼ一面が黄金色になり、みんなで稲刈り作業を行って、脱穀、もみすり、精米を体験する。11月末には、お父さん方の協力のもと餅つき大会をして、苦労して作ったお米を味わうのが習わしである。

ちなみに、いずみ野サポーターズは、平成12年5月、PTA会長などの保護者有志の呼びかけにより、子供や先生と一緒に農体験授業や行事を楽しみ、あわせて参加者自身も楽しむ会として設立されたものである。

#### ③ イモ作りや酪農体験

1～3年生は、地域の農家や保護者などの協力で、サツマイモ作りをしている。まず、5月にはサツマイモの苗取りをして

広い畑に苗植えを行い、暑い夏場には草取りをし、秋には大きく育ったイモを掘る。10月末には2年生が計画を立てて収穫祭「おもまつり」を実施し、1年生を招待するのが恒例。収穫したイモは学校給食としても調理され、全校児童が食べることになっている。

米作りの水田を提供し米作りを指導している酪農家の協力で、毎年3～6年生の希望者が酪農体験をしている。これは「まちのせんせいオープン講座」の一環として、いずみ野サポーターズの協力で行っているもので、牛舎での掃除やエサやり、乳搾りなど、命とふれあう貴重な体験が人気を呼んでいる。「牛のおっぱいってこんなにあったかいの」「牛の毛並みって硬くてびっくり」など、体験しないとわからないことが学べる場となっている。





代かきの役割を果たしている「田んぼで泥んこ遊び」



「学び隊」によるダイコンの間引き作業



町なかに多くある農産物直売所



地場産野菜を使った給食メニュー



いずみ野小学校周辺図

④高学年有志による自主活動「学び隊」  
4～6年の有志児童が毎週2日、朝7時半から8時10分まで、農家の畑で農家の指導によって農作業を継続している。その名は「学び隊」。いわば「野菜作りの朝練」で、活動を始めたのは4年前からである。昨年は33人の子供たちが、今年は倍に増えて61人が、野菜作りに朝早くから汗を流している。  
春から夏にかけてはトマト、キュウリ、ナス、ピーマン、トウモロコシなどが作られ、給食の食材となる。秋から冬の野菜は、ブロッコリーを使った野菜スープ、ハクサイが入った肉団子スープ、ホウレンソウ入りのけんちん汁というように、人気メニューの給食に活用される。  
子供たちの個々の活動は、個々人の学びとなることはもちろん、給食や収穫祭など

学校全体の仕組みにつながり、連動しているのも大きな特色である。  
⑤心と心をつなぐ食育の場「学校給食」  
牧野校長は、教員として9年間勤務、校長として3年目を迎え、農体験と学校給食を教育活動の柱に据えるいずみ野小学校が、多くの地域の人材に支えられていることを熟知したうえで「学校給食は、食生活の基本をつくり、食文化を伝え、健全で健康な子供たちの心と体を育てるうえで、とても重要」と言う。さらに「地場産の野菜を使った給食により、生産者の野菜作りへの思いや野菜本来のおいしさに気づき、残さずに食べるようになった子供が多い」とのこと。この学校の栄養士は、地場産野菜を使ったこの地域ならではの給食を実現するため、地域を駆けずり回って農家の苦労や工夫、メッセージを子供たちに届け、

子供たちの生の声を農家や家庭に届け、食育や地産地消の大切さを伝えるコーディネート役を果たしている。

### ■新しい役割と魅力

いずみ野小学校の農体験学習や学校給食などの取り組みは、それぞれにかかわっている子供たちの学びにつながっているのは当たり前であるが、個々の動きが「地場産野菜を使った学校給食」として総合化され、地産地消や食育の考え方が徹底されているのには驚かされる。この小学校では、地域全体で子供たちを育てるという考えから、CPTA（コミュニティ+家庭+先生）を合言葉に、地域との連携を重視している。校長から教職員まで学校運営にかかわるスタッフが、それぞれの持ち場でできることを創意工夫しているとともに、地場産野菜

と学校給食をつなぐ立場の学校栄養士が遺憾なくその役割を果たしている。  
具体的には、農家取材してビデオレターを作成し、子供たちに野菜作りの苦労話や工夫などを伝え、反対に学校給食や農体験学習での気づきや感謝の気持ちなどをメッセージカードとして農家に届ける。子供たちを対象とした野菜の実物展示、調理員の思いの伝達、野菜提供者への会食の呼びかけなど、実に多彩な動きとなっており、個々がつながる好循環を生み出している。また、「地場産号」や「学び隊レポート編」といった給食日より、試食会の企画・実施などを通して、家庭・保護者との連携、情報の共有も重要な役割となっている。  
こうした多様な農体験の実施にあたっては、教職員と農家の役割はもちろんのこと、PTAの役員をはじめ、いずみ野サポーター

ズや放課後キッズクラブなどの役割が大きい。いずみ野サポーターズは設立以来、ときには放課後キッズクラブと連携しながら、6月の「田んぼで泥んこ遊び」、10月の「畑で焼き火バーベキュー」および「横山ファーム酪農体験」、12月の「校長先生と農家、地域の方々を囲む会食会」など、授業の手伝いや情報提供、交流の場の提供など、楽しんで参加できる活動に取り組んでいる。  
いずみ野小学校の取り組みは、30年にわたり地域を挙げて行われてきたもので、学校教育にとどまらず、職業教育、経済効果まで視野に入ってきたようである。若い農業者からは、「この学校に通う自分の娘は、農業をする私をととても尊敬してくれ、誇らしい」、保護者からは「食べ物のルーツがわかることで、物を粗末にしなくなり、

身近に思えて感謝がわくと思います。家でも、地域の食材をどんどん使わせていただきます」といった声があることを聞くと、長年にわたる積み重ねが教育本来の効果も生み出し始めた印象を強くするのである。（文責：株式会社地域計画研究所・内海 宏）

**プロジェクト概要**

所在地：神奈川県横浜市泉区和泉町6221

取り組み開始時期：昭和54年度、米作り・イモ作り  
昭和60年度頃、酪農体験  
平成17年度、学び隊

URL：<http://www.edu.city.yokohama.jp/sch/es/izumino/>





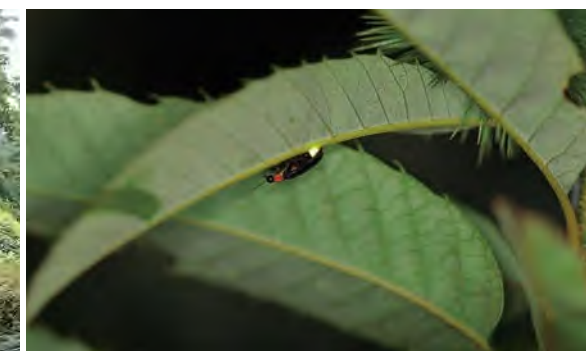
市内唯一の水田では稲作体験を実施している



水田や雑木林には散策路が設けられている



野川沿いにある水車のモニュメント



夏にはゲンジボタルが観賞できる



自然豊かな野川

## 自然環境・エコロジー

# 残された農地を活用して生まれたふるさと空間

ふれあいの里・大沢(東京都三鷹市)

## ■ プロジェクト実現のプロセス

三鷹市には昔、中島飛行機などの軍備工場が点在していたが、その多くは解体し、住宅地開発が進んでいった。住宅地が増え、以前とは異なる風景に変化していくなかで、市は、昭和48年に緑化保全に向けて緑化推進係を設けた。昭和63年には「三鷹市緑計画」を策定。地元住民に「自分たちのまちをこれからどのようにしていくべきか」という内容の調査を実施すると、市民からは「せっかく緑豊かな土地なのだから、それを残していきたい」という根強い意見が出された。

そこで三鷹市は平成4年1月に、公園的な都市空間の創造を目標のひとつに盛り込んだ「第2次三鷹市基本計画」を確定し、

その実施計画として平成6年に「緑と水の回遊ルート整備計画」を策定した。市内を流れる野川、仙川、玉川上水沿いに残る樹林や農地などのふるさと資源を生かしながら、保全・修景整備を進めることを決定。そして、それぞれの河川および上水沿いに「大沢の里」「牟礼の里」「丸池の里」を拠点とする3つのふれあいの里を設けた。

## ■ 「大沢の里」の背景

大沢周辺は戦後、工場跡地にアメリカ軍により国際基督教大学、ルーテル学院大学、東京神学大学の3つのキリスト教系大学が創立され、ゴルフ場が造られるなどして開発が進んでいくが、「大沢の里」一帯は、手つかずのまま当時の姿が残されていた。農地や水田が広がり、隣接する野川は都市

河川でありながら、コンクリート張りの護岸工事がされておらず、自然の植物が生い茂る河川敷が延びている。

また、大沢はわき水が出る、水源にも恵まれた土地である。武蔵野台地に降った雨が地下水となり、その地下水の出口が井の頭公園、石神井公園、そして三鷹市大沢あたりで、いずれもわき水で有名な場所。野川はハケと呼ばれる国分寺崖線からわき水が流れ落ちるため、水が澄んで良質なのだという。きれいな水が豊富なので、市内では珍しいワサビも栽培され、夏にはホタルが舞う。

「特有の地形と歴史的背景から、『大沢の里』は三鷹市でも至る所で都市開発が行われるなか、自然豊かな地域性を活用して、市民が親しめる環境空間として整備されて

います」と「株式会社まちづくり三鷹」事業部総務グループマネージャーの川口幸雄さんは話す。敷地内には市民農園のほか水田やワサビ田、雑木林に山横穴墓群といった遺跡があり、農と自然、歴史的資源によって、のどかな風景が生み出されている。

## ■ 「大沢の里」の取り組み

「大沢の里」の運営は、三鷹市の第三セクターである株式会社まちづくり三鷹が市から委託されて行っている。株式会社まちづくり三鷹は、三鷹市全域のまちづくりを総合的に支援することを目的に設立された。民間の柔軟性・スピードと、自治体の公共性・公益性を兼ね備えた、まちづくり支援機関として、市民主体のまちづくり活動および産業振興を支援している。

「大沢の里」は、「大沢ふるさとセンター」を中心とした市民農園と、稲作が体験できる水田、国分寺崖線など自然豊かなエリアから構成されている。

市民農園では、地元農家の協力を得て3758㎡を市民に提供している。82区画あり、1区画25㎡(5×5m)。使用料は4月からの2年間で3万円。市民を対象に2年ごとに募集をかけるが、毎回、平均して定員2倍以上の応募があり、抽選を行うほどの好評ぶりだ。ほかに、畑の一部で親子対象の体験農園も行われている。

大沢ふるさとセンターは、多摩東京移管百周年記念事業「TAMAらいふ21」の一環である三鷹市ファーマーズセンター事業の拠点施設として建設された。木造2階建てで、1階には休憩室や流し台、トイレ、

シャワーなどが備わっており、2階は和室のミーティングルームが2部屋ある。現在は憩いの場として、市民農園利用者をはじめ一般に開放している。センターには相談員が2人おり、月・火・木・金は1人、土・日は2人が勤務して、センターおよび市民農園の管理をしている。

市内で唯一残る水田は、委託を受けた市民ボランティアである「はたるの里・三鷹村」が管理している。次代を担う子供たちの活動を中核として位置づけ、子供たちに自然を大切にする「こころ」を育てることを目的に、田植えから稲刈りまでできる「親子ふれあいちびっ子農業体験」を行っている。市民ボランティアは田植えや稲刈りの指導だけでなく、田植え前に水田を整える代かきや、自生するゲンジボタルの発生環





「大沢の里」にある人気の市民農園

境の保全も手掛ける。

### ■ 仕組みと工夫

市民農園の参加者の70%が定年退職した男性、対して女性は若い人が多いという。「大沢の里」は三鷹市の外れにあり、最寄り各駅から遠いが、周辺住民への配慮もあり自家用車の乗り入れは基本的に禁止している。肥料の運び入れなど、かさばる荷物を運ぶ際には車の利用も考慮しているが、農機具を無料で貸し出しているため、普段の荷物はそれほどでもないせいか、多くは自転車で行き来していて、交通手段はあまり問題視されていない。センター内にはトイレや休憩スペースがあるだけでなく、お茶も用意されている。作業途中に宿泊りもでき、施設のある市民農園ならではの快適

さがある。

畑を提供する市民農園であるため、特定の指導者はおらず、ほとんど独学で作物を栽培するスタイルだが、必要に応じて地元農家や大沢ふるさとセンターの相談員がアドバイスをするほか、年に1回、専門家による講習会が開かれる。作物は区画内に4、5種類を1列ずつ栽培する人が多く、夏場はナス、キュウリ、トマト、トウモロコシ、スイカなどが、その他の時期はキャベツ、ブロッコリー、ダイコンなどの作物が人気だという。なかには家族の健康のために、ウコンのような珍しいものを育てる人もいる。また、夏には収穫物のコンテストも行なうなど、単に土地を提供するだけでなく、参加者間でのコミュニケーションにも配慮している。

「ほたるの里・三鷹村」が主催する「親子ふれあいびっ子農業体験」では、小学生以上の親子200組を対象に稲作を指導している。栽培するのはもち米で、精米にすると毎年約500kgが収穫できる。収穫したもち米は地元イベントでもちつきをして参加者に振る舞われるほか、小学校の授業用としても提供される。

### ■ 新しい役割と魅力

「大沢の里」では、畑や水田の参加者だけでなく多くの市民がこの場を訪れて親んでもらえるよう、各種イベントを行っている。市民農園の親子体験農園では、中学生以下の親子を対象に種まき、苗植えから収穫までを、農家の指導を受けながら体験できる。



夏場、皮の黄色いスイカを数カ所で栽培していた



撮影した7月中旬には大きなトマトがなっていた



作業の合間に休憩もできる大沢ふるさとセンター



畑の手入れをする市民農園参加者

のある小屋が現れ、水田にたどり着く。水田や国分寺崖線にはウッドデッキの遊歩道が設けられ、ワサビ田や水田、遺跡を散策しながら進んでいくと、また市民農園に戻ってくる、といった具合だ。

都心にほど近く、「三鷹 TMO 構想」に基づき三鷹駅前の中心市街地エリアの活性化を推進していく一方で、その地域のもつ歴史や自然を大切にしまちづくりを進めていく。都市開発が進むなかでも、市民の声に耳を傾け、残された農地をうまく活用したことで、バランスのとれたまちづくりを実現し、時代に求められる魅力的な景観ができあがったといえる。

「当初100人を目安に募集をかけましたが、予想を超える好評ぶりです。120人40組の親子が農作業を楽しんでいます。『ほたるの里・三鷹村』が、7月に開催するほたる祭りは、水田横の水路にヘイケボタルを放ち、ホタルの光を楽しんでもらう趣向で、毎年2000人以上が訪れる人気イベントになっています」と川口さん。ほかにも、春にはレンゲ祭り、11月にはミニSLや模擬店、野菜即売などが楽しめる秋祭りなど、四季を通して催されている。

また「大沢の里」は、歴史と自然を体感できる散策ルートにもなっている。市民農園横には国立天文台があり、歴史的建造物を中心としたエリアは一般公開されている。市民農園から野川に向かって階段を下りていくと、東京都有形民俗文化財の水車

### プロジェクト概要

所在地	東京都三鷹市大沢2
土地面積	大沢の里23ha (市民農園3758㎡)
施設概要	大沢ふるさとセンター 敷地面積390.74㎡、建築面積113.3㎡、延床面積160.65㎡、木造 1階/休憩室、事務室、トイレ、更衣室(シャワー付き)、農機具収納庫、手洗い・足場洗い 2階/ミーティングルーム、トイレ その他/駐輪場12台
計画地域	都市計画区域
施行者(事業者)	三鷹市
連絡先	株式会社まちづくり三鷹
URL	http://www.mitaka.ne.jp/index.html





サクラの木の下では毎年納涼祭がひらかれる



個人畑では思い思いの農作物を栽培している



共用畑では居住者のニーズが一致するものを栽培している



ゴーヤやブドウなどのつる性植物が建物にアクセントを添える

### 優れた住環境

## 都市近郊農地を生かした農菜園付きコーポラティブハウス

さくらガーデン(神奈川県横浜市)

### ■ プロジェクト実現のプロセス

「さくらガーデン」は、横浜市泉区に平成14年4月に竣工した、農作業に関心のある人たちが農地を囲んで暮らすコーポラティブハウスである。集合住宅を研究してきた「人間性豊かな集住体研究会」のメンバーが、研究の成果を生かそうと、コーディネータを担った。

コーポラティブハウスは、建設組合をつくり集合住宅を建設するといった住宅取得方法のひとつであり、一般的には「コミュニティの価値」を優先的に考慮するものではない。しかし、今回は共有する「コミュニティの価値」を重視し、まず最初に、入居者のコミュニティのコアとなるライフスタイルコンセプトを決定した。その構築に

あたっては、当該計画地の特性を反映した。  
①地域性：横浜市郊外の田園地帯であり、農業そして農家の屋敷や畑、雑木林といった田園の景観が残るエリアである  
②計画地：地主が丹精込めて手入れしてきた農地である

以上2つを共有する価値として「農ある暮らしを楽しむ」というライフスタイルコンセプトを構築。入居後も「共に創り、楽しむ“コーポラティブファーム”」として具体化した。このコミュニティのコアとなるライフスタイルコンセプトを、建築計画(サンプル間取り)、入居者募集(告知媒体選定)、募集説明会、入居後のすべてにわたって生活の柱とした。

入居後も、「管理組合」のほかに賃貸棟の住民を含めての「農業クラブ」(「菜園の

会」と呼ばれている)がつくられ、農機具や種を共同購入したり、共同の農地の部分をともに耕し、収穫が行われている。また、近くに住む地主から入居者が農機具を借りたり農作業のアドバイスをもらったりと、いいかわりもできている。

良好で閉塞感のないコミュニティを継続するためには、多世代、多様な家族が集まるといいのではないかと考えた。そのため、子育てなどで費用のかかる若い世代が住み続けられるように標準の費用を設定して建築計画に生かした。また良好なコミュニティ継続のために、不動産価値や単に家を集まってつくることの経済性より、当プロジェクトで繰り広げられる「農ある暮らし」に関心のある人々が集まることが重要とし、入居者募集段階において、不特定多数

への告知ではなく「農ある暮らしを楽しむ人々」が読むようなライフスタイル志向の媒体(雑誌)を選び告知した。結果、60人にもわたる人々に関心を寄せて集まってくれ、入居時は、三十代、四十代、五十代後半(プレリタイア層)で、かつ単身、子供あり、夫婦2人、と小規模ながらさまざまな世帯で構成された。

### ■ 取り組み方

まず「農ある暮らし」以外に入居後どんなコミュニティ(お付き合い度合い)が形成されるかを想定し、コミュニティコンセプト(考え方)として入居者に提示した。コミュニティのタイプもさまざまで、下町的な人情あふれる濃厚なもの、単身者がともに助け合う互助的なものなどがあるが、さくらガーデンにおいては、下記のものとした。  
①べたべた、すかずかしい(個人を尊重する)  
②依存しない  
③楽しいことの共有でつながる⇒楽しい仲

間だからこそ、困ったときには助け合う  
④食のつながり  
⑤平日はサラリとごあいさつ程度、休日は農園で野菜の話をする  
⑥女性と子供中心の昼間のコミュニティは、子供が育つにつれ衰退することもあるため、大人主体のコミュニティも形成する  
入居後もさまざまな暮らし方を互いに尊重しあい、暮らしをしている様子うかがえる。さらに、「コミュニティカルテ」を作成し、「あいさつ程度」「互いの住居を行き来し、お茶をしたい」など、多岐にわたる細かな希望項目を載せている。

コミュニティカルテの目的は、入居者同士の距離感や関係性のニーズを把握し、計画に反映すること、暮らし方やコミュニティ形成に生かすこと以外に、入居者へのコミュニティへの意識喚起や気づきを目的としている。住んでみないと答えられないという項目も、あえて気づきのために挙げている。コミュニティカルテの内容が反映され、例えばインフィル設計段階で、朝、

家を出たときに必ず顔を合わせてしまうような玄関の配置は避けるように配慮できた。

### ■ ネック克服の仕組みと工夫

数回に及ぶ説明会や設計・建築検討のためのミーティング(月1回程度、計12回)を、建築の話だけでなく話し合いの場の雰囲気づくりに配慮するなど、入居者の関係性づくりや入居後のコミュニティづくりの導入、移行のためにも活用した。入居者側からは、どんな人が住むのか、どのようなコミュニティができそうかのイメージがつかめ、さらに入居者同士でイメージを共有することで入居後の安心感につながったと評価を得ている。何よりも恵まれたのは、五十代後半の男性がこのプロジェクトに賛同し、ときには長老として入居者へ安心感を与え、ある時はコーディネータへのサポーターとなって応援してくれたことで、これはコミュニティ形成成功の要因のひとつとなった。

当プロジェクトは入居者に恵まれたこと





さくらガーデン全景(コーポ棟2棟(正面、右)と賃貸棟1棟(左)が畑を囲む)

も大きい。上棟式のころには自主的なコミュニティをつくり、さくらガーデンの名前も自ら話し合っ決めてくれた。さくらガーデンでは自主的に話し合っ、春は「お花見」、夏は「納涼祭」、秋は「収穫祭」、暮れは「餅つき大会」と、「農」と「食」を中心とした集まりが年4回行われている。そのほかに、共同の種まきや、中庭で顔を合わせたときに農作物に関する会話や情報交換が自ずと行われ、男性たちも積極的にコミュニティに参加していると聞く。

ただ、そのようなコミュニティコンセプトが、賃貸棟に新たに入居する者にとっては、長所と短所の両面となった。偶然入居した賃貸棟の単身男性は、ここでの生活が気に入り、九州に転勤になっても「戻る家」として借り続けている。反面、すでにコミュニティができあがってしまって閉鎖的と感じる人もいた。仲介業者である一般の不動産店ではコミュニティの情報が伝わるわけではないので、その点も課題である。

さくらガーデンは、分譲部分4戸に賃

貸4戸と戸数が少なく、共有空間を設計する場合、コスト負担や人的な役割分担の面からも、集住のメリットが十分にあるとは言いがたい。今後は適正規模の企画を考えていきたい。

当プロジェクトは、構想・入居者募集から入居までわずか1年半といった短期間で実施された。コーポラティブに住みたいが、家を手に入れるまでの長い時間がネックともいう人も多い。今回のように短期間で建設までこぎつけることは好ましいかもしれないが、情報交換が行き届かなかった点など課題も残った。加えて、職能としてコーディネータをどのように位置づけていくか、その役割の明確化や、設計サイドとの役割の差別化も必要であろう。

(文責：「人間性豊かな集住体研究会」・近藤弘文、原 久子)

### ■ 新しい役割と魅力

さくらガーデンは竣工後6年が経過し、居住者間の関係や農作業とのかかわりも少

しずつ成長変化してきている。例えば、建設時にはコーポ棟のための個人畑しかなかったが、賃貸棟の居住者から自分たちもやりたいという声が上がリ、途中から賃貸棟の畑がつくられた。加えてコーポ棟・賃貸棟それぞれの居住者が共同管理する「共用畑」を含めて、現在は「菜園の会」という組織(賃貸も参加)による横断的な維持管理の体制がつけられている。皆のニーズが一致するものを共有の畑で、それぞれこだわりのものを個別の畑で、という具合に、うまく使い分けられている。

一方で、農菜園の利用目的は個人的・趣味的な要素が強い。つまり、いわゆる生産目的の「農業」ではなく、あくまで「土いじり」を楽しむことが主たる目的である。実際、生活の片手間に行うというスタイルが多く、多くは週末単位での農作業となり、また、作業時間もバラバラであるため、共有畑における週末の共同作業を除けば、作業しながらの交流というのは実はあまりない。しかし、各住戸から他の居住者が作業



共同管理の耕運機



実が赤くなって食べ頃のトマト(夏)



たくさん収穫した大根は切り干しに(冬)



みんなの畑ではいつでも自由に収穫できる



堆肥も共同購入している



イベントの際には収穫野菜が彩りを添える



入居時に畑の脇に植えた桜も少しずつ成長している

している姿が近くに見えることもあり、誰かが畑に出ると自然と声を交わし合う姿が見られる。このあたりは住宅デザインと深く関係する部分であると言えるだろう。

これらのことから推察できるように、さくらガーデンの事例を一面的に評価することは困難である。例えば、さくらガーデンの立地する横浜市泉区は横浜市の南西部にあたり、このエリアは不耕作農地が散在するエリアでもある。宅地確認許可取得済みであってもなかなか宅地化が進まない農地があることも考えると、さくらガーデンは単なるアパート経営によらない、農地活

用による宅地化の好例であるとも見える。一方で、長年農業を続けてきた地主の想いを受け継ぐという観点から、いわゆる市民農園や体験農園のような「農」をここに見いだそうとすると、期待外れに終わる。なぜなら、さくらガーデンではあくまで居住が中心だからである。「ぼちぼちやりましょう」「先は長いですよ」とは、よく交わされる言葉であり、無理をせず、ときには農の手を休めるのも大事なこととして認識されている。

では、さくらガーデンに見られる農は形だけのものなのかと問われれば、そうでは

ないと考えたい。地球環境と人間居住との共存(への回帰)を目指すエコビレッジなどの居住運動が世界的な広がりを見せているなかで、居住と農をどのように組み合わせていくかは、これからの未来的な課題であるからだ。

(文責：横浜国立大学大学院工学研究院 建築学教室・藤岡泰寛)

### プロジェクト概要

所在地	神奈川県横浜市泉区和泉町	住宅面積	分譲約80.32㎡、賃貸45.36㎡(フラットタイプ)・45.35㎡(メゾネットタイプ)	☎03-3328-3711
土地面積	1,099㎡(コーポ830.13㎡、賃貸269.02㎡)	供給方式	賃貸方式および建物譲渡特約付き定期借地権分譲	kondou@idea-tokyo.jp
計画地域	市街化調整区域	事業期間	平成12年11月～平成15年3月(引渡し)	URL: http://www.idea-tokyo.jp/
土地利用規制	宅地確認許可取得	施工者	三木組	アモルファス住生活研究室・原 久子
事業手法	コーポラティブ方式	事業コーディネータ	人間性豊かな集住体研究会	☎03-5499-7621
形態規制	建ぺい率50%、容積率80%	連絡先	イデア建築研究所・近藤弘文	amorphousinco@dream.com
住宅形式	重層長屋・長屋			
戸数	8戸(賃貸4戸、分譲4戸)			





多様な主体の参画

ハーモニーガーデン(コモン広場)の風景



整理前の空撮



整理後の空撮

# 農ある暮らしの提案 農住組合事業で生まれた新しいコミュニティ

いかるがの里服部農住組合(奈良県斑鳩町)

## ■ いかるがの里服部農住組合

「いかるがの里服部農住組合」は地区面積1.74haで奈良県斑鳩町の中南部に位置し、JR大和路線法隆寺駅から西へ0.8kmの徒歩圏にある。かつては市街化調整区域で、また特定保留フレーム区域に指定されて、計画的な都市的土地利用への転換が望まれていたエリアである。

地権者は4人で、土地区画整理手法を用いて面整備事業が進められた。組合員は後継者問題や、地区外に農地を保有しているなどの理由から、すべて宅地化し、多くが売却希望であった。組合は『新しく生まれるまち』をすべて消費者に受け入れられる商品とすることに挑戦することとなった。「魅力あるまちとは」「これからの宅地とまちの商品価値を高めるためには」、ユーザーへどのような付加価値をつけられるのか。その答えが「農と住の調和」、言い換えれば「農ある暮らし」の提案であった。

組合員と、事業を受託したJAが協力して、「新しいまちのユーザーに“農”のこころをバトンタッチしたい」という思いのこもる、いろいろな取り組みと工夫がなされた。

## ■ 農ある暮らしへのコンセプト

農と緑を大切なアイテムとしてその効用を発揮し、人の和とコミュニケーションを育むまちづくりとライフスタイルを提案するために、

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

II. 「参加と共生」環境をともに育て、守るまち

III. 「庭先カルチャー」ものを育てつくる喜びを分かち合うまち

という3つのテーマが設定され、これを実現するためにハードとソフトで各種の企画が練られた。

## ■ ハードの工夫「コモン広場」

注目したいのは「人の和を育む」ためのコモンの導入である。まちのセンターリビングとして、日常の生活で自然に近所同士が顔を合わせ言葉をかけ合える場。まちの家族が、にぎやかに集まり、自分の家という部屋に帰っていく。そんなコミュニティを育む場所として、東西各ゾーンに1カ所ずつ、約1100㎡のコモンスペースが確保され、これを囲むように宅地が配置されている。導入に際しては組合員の理解が不可欠であり、5~6宅地分の広場を提供することにどんなメリットがあるのか、本当にコモンが必要なのか、葛藤の末に、組合員とその身内もこのまちの住人になり得るという消費者意識と、早期完売への使命感で納得した。

行政の協力も不可欠であった。まちづくりに対する積極的な理解と協力により、コモンスペースを公共施設として受け入れた。現在は期待どおり、住民同士がお互いを知り合うために憩い、子供たちが安心して遊んでいる。自治会のイベントやお祭り、ガーデニング講習会などが行われ、「人の和」づくりに大いなる役割と効果を発揮している。

また、プライベートスペースとコモン

スペースに連続性が生まれ、生活空間の広がりを演出。風通しと日当たりがよく、開放感を満喫できると好評を得ている。従来の一団地の隅に配置された公園のなかには、いつしか放置され、その機能を発揮できずに朽ちていくものがあるが、これは公園・広場のこれからのあり方を問い直すことができる貴重な事例でもある。行政として斑鳩町の対応は今後の模範と評価されたい。

## ■ 参加と共生

緑豊かなよい町並みづくりは個々単独では限界がある。ここでは「まちづくり協定」が設定され、皆で守ることで町並みを担保しようとしている。ルールのひとつに、生垣を中心とする外構が規定されている。現在はこれらの手入れされた個々の生垣がまち全体でひとつとなり、緑が連続し景観を高めている。また「まちが緑とともに豊かに育ちゆけ」との心を込めてJAから各戸に贈られたシンボルツリーが生長し、ボリューム感が出てきている。

コモンや公園は行政に移管されたが、日常の管理は自治会が主体的に行い、まちをみんなできれいにしようという心が根付いている。これからの移り変わる姿も楽しみである。

## ■ 庭先カルチャー 「農のある暮らし」を提案

JAが特にこだわり提案されたのが「庭先カルチャー」である。JAは、「農」の持つ力、生命への直感、作物や花を育てこれを慈しむ心、自然の力と収穫を喜び、緑と花に癒しを求め、四季折々の季節感と情緒



憩いの道公園(コモン広場)と緑のつながり



配置図

と豊かな感性を引き出す「ガーデニング」を共通の話題として、家族同士や近所のコミュニケーションを育むことを目指した。

まずは庭先で手軽に生活の一部に溶け込み「農を身近に」できるように、各戸の外構工事に合わせてピンコロ石やレンガを積んで、2坪程度のガーデニングスペースを入居者にプレゼントした。また、エコライフと「もったいない」を生活で意識してもらえるようにと200ℓの雨水タンクを設置。家庭の生ゴミを土の肥やしにできる「生ごみイーター」も提供している。さらに分譲が一段落したところに、JA主催によるガーデニング講習会が開催された。このときも各家庭に土作り資材、園芸肥料、花の苗がプレゼントされている。当日は内容をメモにとったり、自分と参加できない近所の人のために講習内容をビデオに収めるなど、熱心で予想以上の反響があった。

この事例から学ぶことは「人の和とコミュニケーションを育むまちづくり」というひとつのテーマを、企画・立案から事業の実施、宅地の分譲、住宅建設まで一貫し

てコーディネートしサポートできたこと。そして、この一貫性を担保する役割をJAが担い続けたこと。もうひとつは、組合員とJAが明確にメッセージを発信し「農のある暮らし」としてブランド化を試みたことである。この一貫したメッセージがエンドユーザーに受け入れられ、高く評価されたのである。

これからのまちづくり、とりわけ「農住組合制度」の魅力となる一面が見られる事例といえるだろう。

## ■ 株式会社安寿ネット

「老いは誰にでもやってくる。だからこそ可能な限り、安らぎのある暮らしを求めたい。血縁を越えて助け合って暮らす共生の家をつくりたい。「安寿」は「あす」と読み、安らぎと喜びをともにし「明日」への希望を拓くという願いを込めている。同じ屋根の下で暮らし、仲間同士が支え合い、生き甲斐を育てながら個人のプライバシーを守り、個性の尊重と平等な参加を約束する」、こんな思いで集まったメンバーが出資し設

立したのが株式会社安寿ネットである。

彼らが抱く具体的なイメージは、建物に多目的ルームの共有スペースを広く取り、入居者同士の親睦の場として、さらには地域の人々との交流の場所として活用したい。「ゆとり・生きがいの暮らしの場」として敷地にも共有スペースを割り、ガーデン・菜園を配置する。みんなで育てたナス、キュウリやトマトがたわわに実る風景を楽しみ、新鮮な野菜を食卓にのせてもらいたい。こんな気持ちを周辺地域の人たちにも広げるボランティア活動をいっぱいやりたい、というものであった。そして「共生の住まい」の建設場所を探していた。

農住組合とJAは、彼らを高邁な精神とボランティア精神旺盛な人生の先達として、われわれが願う「人の和とコミュニケーションを育むまち」の精神的支柱として、また核として、まさに頼もしい限りのメンバーとして受け入れた。まちと居住者それぞれが求めているコンセプトが共鳴したのである。





久枝さんの初物(CH法隆寺)



コモンでバーベキュー大会



CH法隆寺のジャガイモ植え。背景にCHが建つ



コモンで七夕祭り



“まち開き”で家族自己紹介

## ■ 農ある暮らしを楽しむ 都市から移住のシニア集団

### コミュニティーハウス法隆寺

株式会社安寿ネットは、首都圏、大阪の都市圏から郊外型田舎暮らしに転じた「新住民・高齢者」の小さなグループである。「アグリアいかるがの里」に暮らし始めてまだ4年に満たないが、周辺住民や農家に溶け込み、田園の生活を大いに堪能している。一見、どこにでもありそうだが、小さな出来事を集めると、高齢者の自立した暮らしのあり方だけでなく、市街化区域内農地の新しい役割・可能性が見えてくる。高齢社会にこそ求められる「農ある暮らし」の確かさ、安らぎ、そして希望が映し出されている事例である。

農住組合と株式会社安寿ネットとの出会いにより生まれた「コミュニティーハウス法隆寺（以下、CH法隆寺）」は、平成16年11月に完成した鉄骨2階建て640㎡の高齢者共生型住宅である。現在、夫婦4組（居室面積各70㎡）と単身3人（同38㎡）が入居し、平均年齢は71歳。それぞれが身の丈に合った日常生活を営み、いたって元気に暮らしている。

それまでは、さいたま、浦安、瀬戸（愛知）、大阪、吹田、豊中、奈良などで個別に暮らしてきた未知の都市住民同士であっ

たが、「古くからの仲間のように解け合える。不思議なくらいに自由にいられる」と驚く。どうしてこのような世界が生まれたのか。それは、「一緒にいること」を認め合い、互いを尊重し合う「人の輪」を築くために「株式会社方式」という新しいスタイルを考え出し、家づくりの計画から竣工、入居に至るまでの骨格に据えて実行したことにかぎがある。別名「法隆寺方式」といわれている。

出資金は入居予定者に均等に割り当て、「大株主」や「小口株主」が存在しない。その額は750万円。1人が過不足なしに住める最低限の面積として28㎡をはじき出し、その住まいを造るのに必要な建設費をこの額とした。夫婦といえどもそのうち1人になるから、それぞれ独立した出資者として扱う。1人28㎡を超える建設面積を望む場合は、建設協力金として負担してもらい、「家賃」扱いで年次償却する。これで建物全部を株式会社の所有物として登記し、入居者はこれを借りて住む形をとる。

入居者は、自分の住まいがあるものの、原則として出資者＝株主であるから「株式」の資産を子供に相続したり、他人に譲渡できる権利を保てることになる。ただ、互いに支え合う「共生の住まい」の関係を維持するため、譲渡には取締役会の承認を必要とする「譲渡制限付き」とし、株式の売買

には会社も協力することになっている。このうえで、オール電化、光電話をはじめとするITシステムとセキュリティは共通のものとして、個人の家の間取り、設備のグレードや仕様は本人の意思・嗜好に任せるコーポラティブ方式を採用。8戸の内容は「自宅」としての主体性が生きた多彩なものになった。コレクティブとコーポラティブが融合した共生住宅である。

### ■ 地主と借地側のソフトな関係

当時は「共住による終の棲家＝コミュニティーハウス」建設という目標でまとまっていたとはいえ、メンバーの意思固めから適地の確定まで道筋は困難を極めた。大阪、奈良、京都近郊での土地探しに難渋を重ねた末に出会ったのが、いかるがの里服部農住組合による土地区画整理事業の換地である。

環境に恵まれた土地を借地で望むCH法隆寺側と、土地の有効活用を望む地主、双方の意向を把握して条件整理を行い、契約の媒介を引き受け、「信頼」の橋渡しをしたJAの存在は不可欠であったと評価されている。CH法隆寺は株式会社であり、50年の定期借地という継続能力に関して、組織として責任をもつ。このことが、個人対個人では成立し難い問題を乗り越える基礎となり、地主の安心の拠りどころと

なっている。さらにJAはCH法隆寺が発注した共同住宅建築工事に対する施工監理を行い、菜園・庭園の土作りを引き受けるなど、ガーデニングの支援と快適な住まいづくりを応援。この三者で築かれた親密な関係はCH法隆寺住民の地域活動にも引き継がれ、成果を挙げている。

### ■ 農住組合近接の環境の心地よさと地産地消の日常化

CH法隆寺は、大阪都心の天王寺から快速電車で二十数分の近距離でありながら、奈良時代の土地区画である条里制をとどめる整然とした田園が広がり、金剛山などの山並みが遠望できる環境にある。都市圏からのCH法隆寺の見学者たちは、決まって感嘆の声を上げるといふ。

絶好の環境は、CH法隆寺の住人たちの暮らしを変えた。共用施設である菜園や花壇で始まった花・野菜作りの楽しみは、地主や近隣農家の農地を借りて、ジャガイモ、ハクサイ、ダイコン栽培へと拡大している。農協の野菜市では、トマト、イチゴ、イチジクなど生産農家からの直接購入へとつながり、主婦たちはジャム、野菜ジュース、味噌、漬物など自家産の味を競うほどになって、安くて新鮮な「地産地消」は日常の生活に溶け込んでいる。

地域共同体への参加も自然に進んでい

る。高齢の地主が管理を持て余していた竹林間伐や、斑鳩町の散歩道整備。高齢の不安を抱える果樹農家へ出かけての手伝い。さらに小学生の送迎などのボランティア活動。それぞれができる範囲で楽しむ。まさに「農と住」が共存する環境と、地域のコミュニティがあるからこそ、出会うことができた「生きがい」である。その心地よさはこれからさらに深化していきそうである。

### ■ 穏やかな至福「農ある暮らし」

株式会社安寿ネットの向平すむ代表は次のように述べている。「高齢者の住まいのあり方が、高齢社会の成熟を測る重要な物差しになろうとしている。人生最後の居場所として、在宅が本来の望ましい場所であるし、加齢とともに可能な限りの自立をどこまで持続できるかがテーマになる。CH法隆寺の単身高齢者（79～85歳）3人の元の住まいは、ケアハウス、病院と往復の独居、ケアハウスから高齢賃貸住宅、という三様だった。う

ち2人は介護保険の生活支援のサポートを受けながら主体的な暮らしを維持している。ここの住まいに移っての感想として、以前の元気を取り戻した、身近を心配してくれる仲間がいる安心がある、住人としての役割（貢献）が担当できるのうれしい、と言ってきている。

トモロコシのバイオ燃料化でアメリカの農場がバブル景気に沸く一方で、穀物の高騰によってアフリカの飢餓状況は深刻度を増す。金融本位の競争社会が世界規模で蔓延し、やがて高齢者の日常にまで波及するとしたら……。【農ある暮らし】の平和な豊かさをあらためて見つめていきたい」同氏はさらに、第二、第三のCH法隆寺を望む声が多いため、農住組合などの情報提供や、都市近郊の土地・地権者と高齢者・支援集団を結び制度的な対応を期待していた。

（文責：JAならけん資産管理事業部・高岡正輔）

プロジェクト概要				
所在地	：奈良県生駒郡斑鳩町服部1丁目	保留地減歩8%		
土地面積	：1.74ha	区画総数	：54区画のうち、45区画分譲（内保留地8区画）	
事業手法	：農住組合による土地区画整理事業		1区画定期借地権事業	
事業期間	：平成13年～平成17年		8区画自用	
施行者	：いかるがの里服部農住組合		連絡先	：JAならけん 資産管理事業部
地権者	：4人、公共減歩38%、			





貸し農園(砧クラインガルテン)



市民農園からラウベを見る(笠間クラインガルテン)



一区画300㎡のなかにラウベと菜園、芝生がある(笠間クラインガルテン)



貸し出し用農具(アグリス成城)



野菜づくりを楽しむ(アグリス成城)



緑豊かな菜園(アグリス成城)

## 市民農園

# 都市型農園プロジェクト 多様化する農園・菜園・クラインガルテン

砧クラインガルテン、アグリス成城(東京都世田谷区)、笠間クラインガルテン(茨城県笠間市)

### ■ 特色ある都市型農園需要の背景

都市型農園は、法や条例・要綱などに基づく一般的な市民農園などや体験農園が数量的には多いが、近年、都市住民の多様化するニーズにより対応した特色ある都市型農園の需要が高まってきている。

都市型農園全体の類型に関しては、①法や条例・要綱などに基づく区分、②開設主体による区分(公共団体・JA・市民団体・民間など開設)、③農園の所有者(農家・公共団体・JA・民間企業など)や従前の土地利用(農地・宅地・その他)による区分のほか、④利用期間(利用、滞在・宿泊など)、⑤農園や菜園の区画面積・整備水準・支援施設や関連施設などのグレード、⑥支援サービスなどに区分することができる。しかし、近年ではこの項目のうち、都市

住民のニーズをよりきめ細かく反映した、利用期間や滞在期間の拡充、農園や施設などの整備のグレードアップ化、支援ソフト・サービスの拡充などへの方向性が見られる。これらの具体的事例として、公共団体開設ではあるが休憩施設や広場をもつ「砧クラインガルテン」、宿泊施設(ラウベ)やクラブハウス、直売所やそば処を併設した滞在型・複合型の「笠間クラインガルテン」、民間ならではのグレードアップした施設・栽培代行サービスをもつ「アグリス成城」について取り上げる。

### ■ 農園実現のプロセスと主体の取り組み

砧クラインガルテンは、世田谷区内の農園が個人利用を目的としたファミリー農園(区内23カ所、1325区画、1区画15㎡)

と生産者開設のふれあい農園や学童農園(収穫時に開設、一時利用型)が多いなかにあつて、グループ利用、教育または福祉を目的とする団体(保育園、幼稚園、学童クラブ)を利用資格として区により開設された農園である。

笠間クラインガルテンは、「農芸と工芸のハーモニー」をテーマとし農業振興と地域振興を基本に、都市型生活者に「笠間型農のライフスタイル」を楽しんでもらうことを目的として市が開設したもので、都市・農村交流を通じた地域活性化が事業目的である。市による用地取得や借上げ、各種補助事業を導入するなどして、農園以外の直売所・そば処、各種工房などの施設と複合化した農園展開がなされた。

アグリス成城プロジェクトは、鉄道の複々線化、連続立体交差事業に伴う成城学

園駅周辺の開発にあつて、そのコンセプトである「緑を大切にしたい良質な環境づくり」に基づき、線路上空人工地盤上に環境配慮型の有効活用策として、電鉄会社が会員制貸し菜園(レンタルガーデンファーム)を開設したもので、周辺住環境との調和を実現したプロジェクトである。

### ■ 特色ある仕組みや工夫

砧クラインガルテンの特色は、グループ利用のためのログハウス型休憩施設(談話室、調理室、トイレ、シャワー室、農機具庫、洗い場)や芝生広場、駐輪場や身障者のための駐車場をもつなど交流機能や施設整備の水準が高く、利用期間も2年11カ月となっていることである。

現在も利用者ニーズは高いが、自治体の整備財源確保が難しくなっているの

で、同種のクラインガルテンの新たな開設は予定されていない。

笠間クラインガルテンの特色は、グループ利用の宿泊施設をもった滞在型農園であることと、産地形成促進につながる農産物直売所、地域食材供給施設としてのそば処、楽農工房・炭工房・ふれあい広場などの交流施設・創造施設が複合化して拠点機能を有していることである。

アグリス成城の特色は、駅に直結した人工地盤上の空地であつて農地ではないこと、アクセスに恵まれた民間による都市住民のための会員制クラブであり、クラブライフを送るための施設の充実、多様な会員ニーズにきめ細かく対応したサービス支援(栽培代行サービス、スクール受講や定期講座の開設)などである。

### ■ 都市型農園の新しい役割と魅力

#### 多様な都市住民の交流拠点・コミュニティ形成拠点としての役割

従来の農園は、主に、農家と農に親しむ都市住民間あるいは農を通じた都市住民間の交流であった。農園利用者の拡充(保育園・幼稚園・学童クラブ・福祉関連などグループ利用者、宿泊利用者、有機栽培など理解者や実践者、UIターン希望者、クラブ会員、スクール受講者など)、拡充につながる施設整備など(農園面積の多様化・15~300㎡、利用期間の拡充・宿泊可能で最長5年、多様な会員利用メニュー・年間利用料5000~47万円、クラブハウスの設置など)、周辺住民や来街者(駅利用者、買い物客、他施設利用者、ツーリストなど)と交流できる施設などの付加(店舗・飲食



施設・工房・多目的広場やホールなど)により、密度の高い、しかも広範囲な交流や地域に根ざしたコミュニティ形成を図ることが可能となる。

### 地域振興・活性化拠点の一翼を担う農園

笠間市のクラインガルテンは地域振興や活性化につながる店舗・工房・研修施設などの複合的施設をもつことにより、市域を超えた県外利用者・来街者・ツーリストや市民などとの交流が可能となっている。こうした農園から地域全体の複合機能拠点への拡充は他の農業公園などの機能集積に近いもので、今後の農園展開の方向のひとつといえる。

### 都市住民のクラブライフやロハス生活を支援するガーデンファーム

アグリシ成城は都市住民の多様なニーズ、ロハス生活について提案するもので、菜園およびクラブハウス、ラウンジ、テラスなど施設と、栽培代行や講習サービスなど支援により新たな都市住民のクラブ型ライフスタイルを実現している。今後は、ライフツールとしての菜園・ガーデン拡大が期待できる。

### 移住や定住へのインセンティブ効果

笠間クラインガルテンは、最長5年間の利用が可能で、滞在型の農園ライフに加えて陶芸施設・美術館など文化施設や、地域資源と連携した多様な生活や現居住地とクラインガルテンの2地域居住ができるなど、利用者は団塊世代を中心に96%が県

外(東京・千葉・埼玉・神奈川)である。農園滞在を契機に笠間市に移住・定住するケースも増加の方向にあり、今後とも期待できる。

### 緑の都市環境形成施設としての役割

アグリシ成城は、農地ではない未利用地などの有効的土地活用策として展開された屋上緑化施設のガーデンファーム(菜園)であり、都市部のヒートアイランド現象の緩和や、駅前・沿線の緑の都市環境育成に貢献するものとして、都市緑化基金の助成を受けている。既存農地の活用だけでなく、こうした幅広い未利用地の菜園利用による緑の都市環境形成が要請される。

(文責：株式会社まちづくり工房・大橋南海子)

## コラム

# 定年後の豊かなデュアルライフを求めて(茨城県つくば市)



デュアルライフを楽しむ川又さんご夫妻



良質な土から新鮮なトマトが毎年収穫される

17人の有志が集まって耕している菜園

都会に住むリタイアメント世代で、老後の楽しみとして家庭菜園程度の農業を楽しみたいと思っている人は多い。茨城県つくば市に住む川又洋二さんもそのひとりだ。川又さんは現在でもマーケティングコンサルタントの仕事しながら、奥さんの実家のあるつくば市で相続した農地を活用して、仲間と一緒に本格的な菜園を楽しんでいる。

17人の有志が集まって菜園をやることになったのが8年前。メンバーはみな知り合いで、つくば研究学園の研究所に勤めている研究者や、スーパーマーケットのOB、カメラマンや編集者、コピーライターなどさまざま。川又さんをはじめ農業未経験者がほとんどで、土作りから勉強した。幸い近くに「茨城 BM 自然塾」というところがあり、そこで安全で良質な土作りを学ぶ。ここでは、自然界の微生物(バクテリア)とミネラルの力を借りて、家畜の糞尿などを有機微生物に発酵させた堆肥を基に、良質な農産物をつくる技術を研究している。

「猫の額のような坪数での耕作ですから、連作障害が起きやすいのですが、土作りのおかげか、同じ場所で同じ作物が毎年収穫できました」

川又さんたちがこうした菜園づくりに挑戦するのには理由がある。つくばエクスプレスの沿線開発で周辺の宅地化が進み、世代交代で休耕地が増加しているからだ。

「ご覧のとおり休耕地の持ち主はみな兼業農家で、何も作らず年に数回雑草を刈るだけです。ひどい場合は強い除草剤を撒いて、雑草すら生えなくなってしまう。そうなると土地がダメになり、耕作地に戻すことが難しくなります。こうした休耕地をうまく活用できないかというのがきっかけでした」

その後、川又さんたちは農地活用のさまざまな方法を模索する。高齢化や兼業農家で遊休地化している土地をなんとかできないか。そんなとき出会ったのが、ロシアの「ダーチャ」と呼ばれる、政府が土地を借り上げて耕作したい人に貸す市民農園の方式だった。このダーチャを参考に自分たちでモデルケースを作ってみようということになったのだ。

現在、2反歩の土地のうち300坪を区画割りして、メンバーがそれぞれ自由に使える菜園にし、残りの300坪を17人全員で耕す共同畑にしている。昨年、みなが集まって語れる場として20坪の家を建てた。ここは農作業のあと、夕日を眺めながら採りたての野菜を肴にゆっくりと酒を酌み交わす憩いの場でもある。

川又さんたちの建てた家は農家住宅という扱いが、納屋風の別荘といえる少々贅沢なものになっている。ラウベ(宿泊小屋)型や農作業小屋として経費を工夫すれば、実際の農家でも小屋付き貸し農園スタイルで十分に採算がとれるのではないかと考えている。東京に家があるが、ここにも家庭菜園を楽しめる別荘がある、というデュアルライフ(2住居生活)を求める団塊の世代に向けたメニューがつかれないか。都心暮らしと田舎暮らしの両方を満喫する暮らし方。特に借り手としては、各市町村で実施しているクラインガルテンで5年間の利用経験を積み、さらに、農家の指導を得ながら、より本格的に農作物作りに挑戦したいという人を想定しているという。

「東京から1時間以内が理想。ダーチャを研究すると、人気があり、長続きしているのはモスクワから1時間以内にあるダーチャなんです。現在ある市民農園は山梨県や長野県など遠すぎます。このつくばは時間的にも最適だと思いますよ。現在の農地法では、農地のまま菜園付き別荘(農作業小屋)を造るには解決しなければならぬ問題が残りますが、セイタカアワダチソウの雑草畑より、非農家住民と一緒にになって農地保全に挑戦してみたいですね」と川又さん。

都市周辺の農地で、家族経営の農家もっている遊休地を、ロシア式ダーチャでうまく活用できれば、なにか変化が起こるのではないかと川又さんは期待している。

解説：「ダーチャ」とは、ロシアの菜園付き別荘(小屋)のこと。食料不足のあり、政策的に農業とは別の職業をもつ人々に無償で農地を与え、自らのための食料を生産することを目的につくられた。現在は、自給自足とレジャーを兼ねた生活スタイルとして定着。手作りの小屋は、農作業をする場だけでなく、別荘として家族や仲間とのスローフードを楽しむ場となっている。

## プロジェクト概要

### ● 世田谷区立砧クラインガルテン

所在地：東京都世田谷区砧3-31-5 (祖師谷大蔵駅徒歩15分)  
 施設面積：2972.73㎡  
 地区条件：第一種住居専用地域、準防火地域  
 建ぺい率容積率：50%、100%  
 タイプ：区民農園  
 事業主体：世田谷区  
 土地所有等：借地(2年ごと土地使用賃貸契約更新) 相続発生などの場合は返還申し出可能  
 事業費：4273万円(建築、外構、機械、電気、設計)  
 管理等主体：世田谷区(世田谷サービス公社に委託)  
 利用者管理と園内管理(清掃・樹木・警備など)は委託、修理費は区  
 税優遇措置：土地所有者の固定資産税、都市計画税は非課税  
 農園の特徴：休憩施設が充実したグループ利用型  
 【施設・利用概要】  
 農園：39区画、1区画40㎡、うち身障者用1区画、区画のグループ利用で、3年ごとに募集  
 使用料：6万2700円(3年)、年間利用料2万円(2年11ヵ月5万8300円)  
 利用者：区内在住のグループで、2世帯以上、または5人以上、区内の教育または福祉を目的とする団体(保育園、幼稚園、学童クラブ、福祉施設など)  
 休憩施設：延べ床面積97.03㎡、平屋建て、談話室・調理室・トイレ・シャワー室・農機具庫・足洗い場  
 その他：芝生広場、駐輪場、身障者用駐車場  
 連絡先：世田谷区産業政策部都市農地課 ☎03-3411-6658  
 URL：http://www.city.setagaya.tokyo.jp

### ● 笠間クラインガルテン

所在地：茨城県笠間市本戸4258  
 全体規模：約4000㎡  
 地区条件：市街化調整区域内、農業振興地域  
 タイプ：滞在型クラインガルテン  
 事業目的：都市・農村交流を通じた地域活性化  
 事業主体：笠間市(直売所・そば処はJA)  
 管理主体：笠間市(JAが管理運営)  
 事業期間：平成11~15年、平成13年4月オープン  
 土地所有など：市による借上げ(施設用地は市)

総事業費：約8億円  
 補助事業：農村資源活用農業構造改善事業 中山間地域総合整備事業 県北西部いきいき農業推進事業  
 農園の特徴：テーマは「農芸と陶芸のハーモニー」。農業振興と地域振興を基本に、都市生活者に笠間型農のライフスタイルを楽しむでもらうことを目的とした  
 【施設・利用概要】  
 クラインガルテン(宿泊施設付き市民農園)：1区画300㎡、50区画(うち身障者対応1)、各区画に宿泊施設(ラウベ)37.32㎡、菜園・芝生各100㎡  
 利用料金：1区画年間40万円、最長5年間利用可能  
 サービス：栽培講習、巡回指導、農機具貸出し、堆肥使用など  
 利用要件：①市民と積極的に交流をもてる者 ②宿泊・菜園活動などを旨とする者 ③3組以上の家族などで共同利用ができる者 ④有機栽培・無農薬栽培の理解・実践ができる者 ⑤年4回の清掃など共同作業に参加できる者  
 日帰り市民農園：1区画30㎡、50区画 休憩施設(あずまや)、共同水道  
 利用料金：1区画年間1万円、1年間利用  
 サービス：栽培講習、巡回指導、農機具貸出し、堆肥使用など  
 クラブハウス：木造平屋272㎡(地域活性化施設) 交流会・体験教室・イベントなど開催のための事務室、多目的ホール、調理室、シャワー室など  
 農産物直売所：木造平屋120㎡(産地形成促進施設) 新鮮・安全・安心・安価な野菜・加工品など直売  
 そば処：木造平屋150㎡、60席(地域食材供給施設)  
 その他：ふれあい広場、楽農工房、炭工房、駐車場など  
 連絡先：笠間クラインガルテン事務所 ☎0296-70-3011 笠間市産業経済部農政課 ☎0296-77-1101  
 URL：http://www.city.kasama.lg.jp/garten/index.htm

### ● アグリシ成城

所在地：東京都世田谷区成城5-1-1(駅1分)  
 菜園面積：約5343㎡、307区画(1区画6㎡)  
 地区条件：貸し菜園は第1種低層住居専用地域 線路上空人工地盤上の屋上緑化施設 クラブハウスは近隣商業地域  
 農園タイプ：会員制貸し菜園(利用権設定)  
 事業期間：平成18~19年、5月オープン  
 事業主体：民間(小田急電鉄株式会社)  
 管理主体：小田急電鉄株式会社、株式会社小田急ランドフローラによる管理運営代行(植栽管理、貸し菜園、フロント業務、各種講座運営、栽培代行サービスなど)  
 事業費：総事業費3億9750万円 財団法人東京都公園協会の「東京都都市緑化基金」より、特定プロジェクト 緑化支援事業助成金500万円  
 菜園(ガーデン)コンセプト：「育てる・学ぶ・集う」をコンセプトに自分らしいスタイルで楽しめる多彩な空間が用意されている。個々のガーデンでの野菜作り、人との出会いや交流・クラブライフ、種々のサービスやサポート(栽培代行サービスや講習)など都市住民の多様なニーズへの対応が可能となっている  
 【施設概要】  
 貸し菜園：307区画、1区画6㎡ 休憩所、用具置き場  
 クラブハウス：建築面積240㎡、延べ床面積390㎡、鉄骨2階建 フロント、更衣室、ロッカールーム、ラウンジ、テラス、シャワー・トイレ付きパウダールーム  
 その他：多目的フィールド、駐輪場、駐車場  
 【会員概要】  
 ガーデン会員：区画6㎡、クラブハウス、栽培ツール利用可能。年会費3万1500円+年間ガーデン利用料10万5000円  
 グリーン会員：区画6㎡、ガーデン会員利用サービス以外に栽培代行・スクール受講など利用特典がある。年会費5万2500円+年間ガーデン利用料4万72500円  
 スクール会員：定期講座などの受講、年会費5250円  
 連絡先：☎03-3482-0831  
 URL：http://www.agris-seijo.jp



# カールスルーエのクラインガルテン（ドイツ・ゼーヴィーゼン地区）

文：大村謙二郎（筑波大学大学院教授）



周辺の高層住宅とクラインガルテン

ドイツは19世紀半ばごろから、労働者の食糧自給、健康増進、青少年の健全な発展のためにクラインガルテンを整備してきた長い歴史がある。ドイツ全体では2007年現在、124万区画のクラインガルテンがあり、利用人口は500万人を数える、都市住民の重要なレクリエーション施設として位置づけられている。ドイツ最大のクラインガルテン組織である連邦ドイツ菜園愛好連合会（Bundesverband Deutscher Gartenfreunde〈BDG〉）が2006年に行ったコンペにおいて、優れたクラインガルテン施設として金メダルを受賞したカールスルーエ市のクラインガルテン、ゼーヴィーゼン（Seewiesen）地区を紹介する。

カールスルーエ市（人口28万9000人：2007年末）は、工科系の歴史のある総合大学、最高裁判所、憲法裁判所などを有

する、オーバーライン地域の中心都市である。都市計画的にはお城を中心として扇形に広がるバロック都市として有名であり、ドイツの名高い保養地シュバルツバルトの北部に位置する都市でもある。

ゼーヴィーゼン地区は、カールスルーエ市郊外の田園都市リュブプアー（Rueppur）地域に近接している。このクラインガルテンを運営管理する協会は1929年に設立されたもので、歴史の長い由緒ある施設である。総面積は4.3haで、そのうち各利用者が使うクラインガルテン区画部分の面積は3.8ha、クラインガルテン区画数は128区画。土地の所有は市に属しており、協会が市から賃貸を受けて施設を管理・運営し、さらに各利用者にクラインガルテンが利用権賃貸されるという形になっている。施設は緑豊かな住宅地に近接し、さらに周辺の緑地と結びついて、カー



共用施設で談笑する地区の高齢者



工夫を凝らしたクラインガルテン利用



ゼーヴィーゼンクラインガルテン入り口



協会の掲示板



クラインガルテンと後方の高齢者施設

ルスルーエ市の緑地・オープンスペースシステムを構成する重要な要素となっている。

ゼーヴィーゼン地区は公共交通＝路面電車からのアクセスのいいところにある。クラインガルテン利用者の3割は徒歩でこの地区にやってきている。クラインガルテンの特性上、利用者の大半は、自宅に庭をもたない集合住宅居住者である。

筆者は2008年7月26日の夕方、この地区を訪問した。この日は地区周辺の高齢者を招いての懇親会が開催され、共用施設に歓談の場が設けられていた。たまたま、同席していたゼーヴィーゼンクラインガルテン協会の副会長さんからいろいろお話を聞いたところ、このクラインガルテン施設は、長い伝統のなかで利用者の交流も親密であり、人気が高く空き待ち状態とのことだ。ま

た、比較的若いファミリーの利用が多いが、長年利用している人の比率も高い。地元の高齢者施設などとの交流も盛んで、クラインガルテンが社会的ネットワークの拠点として機能している。年間のクラインガルテンの利用費用は、おおよそ450ユーロで、各区画の面積は300㎡程度という。

地区内を見て回ったが、各利用者が思い思いに工夫を凝らしながら、美しくクラインガルテンを利用しており、家族でバーベキューや水遊びをしているところもあった。ドイツの長い夏の日の夕方をゆったりとした気持ちで楽しんでいるようすを見て、クラインガルテンが都市住民の日常的な貴重なレクリエーションの場として定着していることを実感できた。



# 「緑・住・農」が一体となった郊外住宅開発の試み

つくば中根金田台地区(茨城県つくば市)



筑波山を望む建設予定地(平成18年当時)



住宅地のイメージ



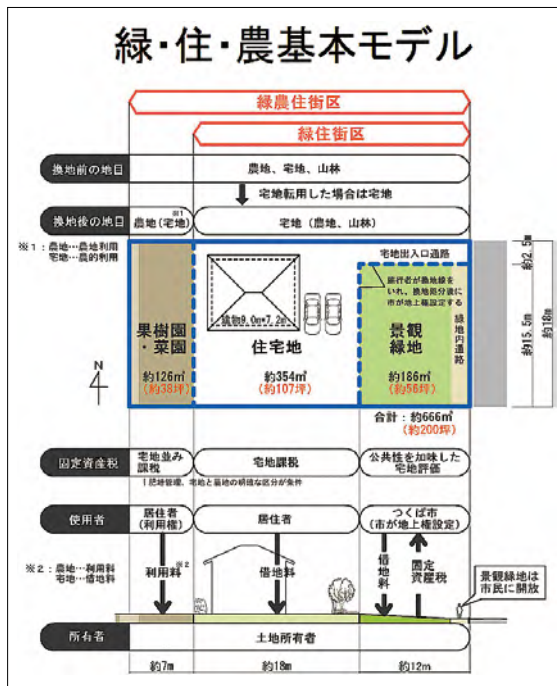
従来の街区割り



緑・住・農をワンセットにした新しい街区イメージ



地権者たちの話し合いで永久保存が決まった保安林。樹齢300年を超える大杉の横に立つのは酒井さん



「緑・住・農」一体型の空間モデルとビジネスモデル

## プロジェクトの経緯

茨城県つくば市中根金田台地区は、TX(つくばエクスプレス)つくば駅から3kmの屋敷林のある静かな地域で、桜テクノパークの商業地が隣接している利便性に富んだ地

域である。地区内には7つの集落があり、屋敷林の緑と筑波山の展望に恵まれている。

旧住宅公団による区画整理事業が予定されていた桜中部地区の地権者たちは、首都圏全域でみられた区画整理事業の行き詰まりから、付加価値の高い住宅地建設を目指すべく考え、平成7年に「桜中部地区まちづくり協議会」(640人)を設立し、欧米の事例研修を重ねた。その後、平成15~16年にかけて、まちづくり協議会、国土交通省、茨城県、つくば市、都市公団(当時)、専門家などを交えて戦略会議を構成し、全国の都市再生モデルを調査。平成16年5月に調査結果を踏まえた「新田園都市構想」の都市公

団修正案が事業認可され、続いて推進会議、景観会議が設置された。

現実的な実現方法としては、100区画(地権者約30人)あまりを先行街区として段階的に実施を図ることとした。

開発区域は大きく田園街区と緑住農街区

に分かれている。田園街区として「緑農住一体型」の空間モデルとビジネスモデルが、地権者、つくば市、都市機構の三者で合意された。その特徴は、図の「緑・住・農基本モデル」に示したように、市民に開放される「景観緑地」をネットワークして景観の骨格を形成することになった。

住宅の全面に幅員12mの連続した緑のネットワークを配置し、幅員2mの歩行者道路を緑地内に確保。定期借地による宅地約100坪、景観緑地約60坪を想定している。また、裏庭にあたる「緑住農街区」には果樹菜園約40坪を配置。居住者は体験農園としてここを利用することができるようになっていく。宅地は定期借地権分譲を基本とし、樹林地は市が借り上げ、地権者が管理をする。電線の地下化は地権者負担とする。農園の詳細は未定だが特定貸付法を想定している。またこれらのシステムを稼働させるための管理運営組織が必要となる。現在、都市再生機構が協議会の要請に応え、先行街区への換地希望者の申し出受け付けを行い、平成21年度早々には仮換地指定が見込まれる。

将来の都市のあり方を考えたとき、都市農地を活用した日本型田園都市の実現は重

要な課題である。これまでの定期借地権を活用した団地では、地権者が1人の場合か親族程度の規模であった。中根金田台地区のように多数の地権者が協同して事業・管理する手法が確立されれば、郊外のゆとりある住宅地づくりに大きな道筋をつけることになる期待される。

## ■新田園都市づくりへの地権者たちの挑戦

それまでのいきさつについて、地権者のひとり、酒井泉さんは次のように話す。

「常盤新線(現TX)の沿線の開発では当初、宅地の量的な供給のみに力点が置かれてきました。当時、1haあたり3億円の値段がついた土地を、地主たちが話し合いで一部を保安林として永久保存することに決

めました。保安林はつくば市全体で25haありますが、そのうち中根金田台は13haで、およそ半分にあたります。保安林にすると資産価値はなくなりますが(相続税が10分の1、固定資産税はなし)、“屋敷林は地域環境の生命線”という意識が地主たち(10~15人)にありました。

理想とされる海外の住宅地では、緑陰、通風、日照、自由な空間、持続する景観の5つが必須です。それを満たすには最低でも1区画200坪は必要だと考え、それを実現させるために、日本では初めてとなる“景観緑地”という概念を設けました。景観緑地には50年以上の地上権を設定して自治体に借り受けてもらい、固定資産税分の地代を地主にバックするシステムです。そしてこの“景観緑地”の管理は地主が行

いますが、勝手に小屋を建てたりできないかわりに、緑地のネットワークとして景観が持続するというものです。自治体のほうも、買い取るよりははるかに安いコストで緑地を担保することができるメリットがあります。もしこの方法が成功すれば、今の税制を変えずに、快適な住環境をつくりだす突破口になるかもしれません」

中根金田台の新田園都市の完成はまだまだ先だが、“景観緑地”を取り入れた新しい土地利用計画が良好な住環境を実現するとすれば、コモンスペースの維持管理手法としても先導性があり、首都圏近郊の新しい宅地開発の可能性を示すものになることは間違いのない。

図の資料提供：株式会社 現代計画研究所

## プロジェクト概要

所在地	茨城県つくば市中根金田台地区	商業・業務系用地15.9ha	茨城地域支社ニュータウン業務部TX事業計画チーム ☎029-852-2084		
地区面積	約190ha	公益施設系用地10.0ha	団体名	「緑・住・農」推進協議会	
■土地利用計画		公共的施設用地56.6ha	連絡先	都市農地活用支援センター ☎03-3225-4423	
[公共用地]		計画人口	8000人(2500戸)	URL	http://www.tosinouti.or.jp
道路23.6ha		事業期間	平成16年度~34年度		
公園・緑地16.8ha		事業費	265億円		
下線・水路4.2ha		施工者	独立行政法人都市再生機構		
[宅地]		施工期間	平成16年度~34年度		
住宅・宅地系用地62.8ha		連絡先	独立行政法人都市再生機構		





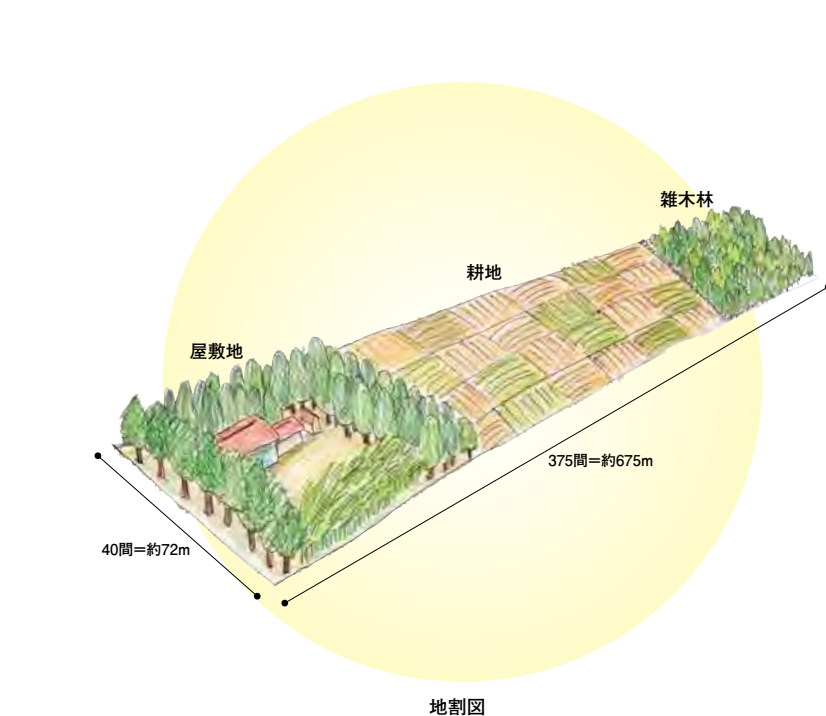
1軒の農家ごとに畑、雑木林が均等に並び、美しい農的景観をつくり出している(写真提供：三芳町)



空撮(写真提供：三芳町)



ボランティアで雑木林の落葉掃き(写真提供：JAいるま野)



## ■ 歴史

「三富新田」は、江戸時代の元禄期に開拓された武蔵野台地上の一地域である、埼玉県入間郡三芳町上富と同県所沢市中富・下富の総称。この地域は首都30km圏内でありながら、今でも江戸時代に開拓された三富新田を中心とした農地と平地林からなる武蔵野の景観が広がっている。

三富地域のある武蔵野台地は、新田開発前は関東ローム層に覆われて飲料水が得にくい、萱原あしはらなどからなる広大な原野だったが、元禄7年(1694)に川越藩主となった柳沢吉保が、現在の三富新田を開発した。

元禄9年(1696)の検地による屋敷の戸数は、上富91戸、中富40戸、下富49戸の計180戸で、約900haの区域に広がっている。

## ■ 農景観を形成しているもの

三富地域の農景観を形成しているものとして、独特の「地割」と呼ばれる各区画(農家)の土地利用構成がある。

幅6間(約10.9m)の道の両側にかつて入植した農家が並び、その1軒の農家ごとに畑、雑木林の面積が、均等になるように短冊型に並んでいるという地割だ。例えば上富地区では、1戸の間口が40間(約72.7m)、奥行き375間(約675m)、面積5町歩(15000坪=約5ha)となっている。いわば畑作農業に適した都市計画づくりが行われたのだ。

## ■ 持続型社会のモデルとなるもの

同地域では現代でいう持続型社会のモデル(=先人の知恵)となる要素が、以下に整理したように数多く見受けられる。

- ①栄養分が少なく水はけの悪い赤土(関東ローム層)には大量の堆肥が投入され、肥沃な土へと造り替えることができた。
- ②雨の少ない時期には季節風が畑の乾いた赤土を舞い上げ、それこそ“赤い風”となって吹きまわった。そこで、三富の開拓農民は、畑の畦にウツギや茶の木を植えてこれを防いだ。なお、植えた茶の木は防風の役割ばかりでなく、商品ともなった。

③家のまわりを囲む屋敷林には竹やケヤキ、ヒノキなどが植えられ、防風の役割を果たした。

④雑木林にはナラやクヌギ、エゴ、アカマツなどが植えられ(二次林)、防風林のほか、燃料となる薪として、また肥料となる落ち葉の供給源として役立っていた。

⑤雑木林について生態系からみた場合、ホンダタヌキやノウサギなどの哺乳類、オオタカ、アオゲラなどの鳥類、カブトムシやミドリシジミなど、里山を代表する生物が生息している。

## ■ 現在の状況と継承すべきもの

三富地域の農家は経営規模が大きく、畑作農家1戸あたりの耕地面積は県平均を大きく上回っている。農家戸数に占める専業農家戸数の割合や農業就業人口に占める青年農業者(39歳以下)の割合も、県内の他地域と比較して高くなっている。主な生産物はサツマイモ、ホウレンソウ、ダイコン、ニンジン、サトイモなど。

ただし、同地域が都市近郊地帯にあるた

め、相続税納税などの関係から農地転用、雑木林の売却など、これまでに培われてきた農的環境の保全が課題となっている。

事例は、江戸時代の都市計画が今日の美しい農的景観(共有の財産)として結晶されたものといえるが、これら景観はもちろん、現代に生きるわれわれは持続型社会形成のために、背景に横たわる先人の優れた知恵や営々と堆積してきた努力こそ継承する必要がありますといえる。

(文責：社団法人JA総研・星勉)

【参考文献など】  
三芳町教育委員会・三芳町立歴史民俗資料館編集「三富新田の開拓」平成14年  
埼玉県企画財政部WEBページ「三富新田とその周辺」平成20年7月現在

## プロジェクト概要

所在地：埼玉県西部の川越市、所沢市、狭山市、ふじみ野市、三芳町の5市町にまたがる地域



# 田園居住による緑・農ある暮らし

リベラルファーム東川(北海道東川町)



菜園のある住宅地



オープンテラス、オープンガーデン



緑と花に囲まれた住宅



美しく手入れされたオープンガーデン

## ■ 田園居住の背景

UIJ ターンなど田園地域への移住プロジェクトは、地方自治体による地域活性化や定住策の推進、団塊世代のリタイア、広域インフラ整備・流通革命・IT進展、ロハス志向を背景に需給が拡大している。

そうしたプロジェクトのひとつである北海道旭川市隣接の東川町「リベラルファーム東川」では、豊かな自然環境のもと、定住促進策として優良田園住宅が建設され、理想的な緑・農ある暮らしが展開し、豊かな地域社会を育てることに成功している。

## ■ 田園居住プロジェクト実現のプロセス

町は、明治時代の民間人入植の歴史に始まり、戦後も企業従事者の移住地として開発されるなど、もともと穏やかな受け入れの風土をもっている。昭和40年代後半から公社による宅地分譲、平成6年から民間による分譲が始まり、平成15年には定住促進条例が制定されるなど、一貫して田園居住者を受け入れてきた。地区は、こうした経緯、さらに恵まれた地域資源や交通インフラ・生活施設の立地優位性に加えて、地元組織「第3地区優良田園住宅建設促進協議会」による住宅建設の提案を受け、実施された。

## ■ 主体の取り組み

東川町優良田園住宅制度に基づいて町が計画と概略設計まで担当し、民間が販売する分譲地であるが、まちづくりの企画段階からまち育て・田園暮らしに至るまで、官民の連携や地元の協力体制のもとに協働で進められた。

## ■ 特色ある仕組みや工夫

### 包括的・総合的な自治体支援制度

緑・農ある暮らしを支える仕組みの骨格は、町の定住促進条例、それに基づく定住支援制度などである。移住者への建設費の一部補助や家具支援、相談窓口の開設、合併浄化槽設置や維持管理費支援、起業化支援、人づくり地域づくり支援など総合的に促進策を進めている。

### 東川町の定住支援策の概要

東川町定住促進条例(平成15年制定)定住支援制度等	
景観住宅建築支援事業	町指定の分譲地で東川風住宅設計指針に基づき建てた場合、物置・カーポートの建築に対して50万円以内並びに東川町産の家具20万円以内を補助
Welcome(ウエルカム)事業	転入世帯に東川産「ほしのゆめ」5kgプレゼント
新築苗木プレゼント事業	緑豊かな美しい景観作りのために苗木2本プレゼント
定住情報提供事業	田舎暮らしの相談窓口を開設。田舎暮らし、カントリーライフ、UIJターン、田舎で起業化等の窓口として優良田園住宅等安価な分譲住宅の紹介、農家の空き家・空き地情報提供、田舎暮らし体験施設の提供等
合併浄化槽設置・維持管理費助成	設置の場合の補助金37.5万～120万円、維持管理費助成は5年間、2.6～3.5万円/年間
人づくり地域づくり支援事業	町民自ら考え実践する新規事業活動等に補助。賃金・旅費交通費・消耗品、通信費、備品・機器等購入費等

リベラルファーム地区も、ほかの宅地分譲地区と同様に、住宅建築支援制度などの適用を受けている。町は東川風住宅設計指針に沿って建てた場合、物置・カーポートの建築に対して50万円ならびに東川産の家具20万円などを補助。また、町・販売事業者・購入者の三者で「第3地区優良田園住宅建築緑化等協定」を締結し、建物に関する基準づくりと合わせて、緑や外構

など地域と調和するまちづくりを進めている。

緑・農ある暮らしを支える豊富な地域資源  
緑・農ある暮らしを支えるもうひとつの仕組みは、地区周辺に広がる豊富な地域資源と、戸当たり600～1000㎡の広大な敷地にある。大雪山国立公園の麓で四季を過ごす大雪山連峰を一望できるうえ、冬場の積雪量は北海道としては少なく、パウダースノーが美しい。天然温泉の天人峡温泉・旭岳温泉まで車で30分。おいしい水(大雪山に水源をもつミネラル豊富な地下水を全家庭が利用)ときれいな空気、広い菜園やガーデニングを楽しめる庭など心身ともに健康的な暮らし、スローライフの素材が満載である。

新たな仕組みを構築する必要もなく、私空間から公空間まで、日常から非日常まで、いながらにして緑・農・自然そのものを享受できる。都市住民の移住目的の大半は、「豊かな自然を求めて」「新たなライフスタイルを求めて」など、都市部で失われつつある緑・農・自然を求める傾向にあるが、それと地区の素材が一致していることが、緑・農ある暮らしの展開の原点になる。

このほか、農ある暮らしを支える広域インフラ・生活施設立地の優位性、町のコンセプトも後押ししている。町の中心部東の水田地帯に位置し、36万都市旭川の中心から車で35分、旭川空港から17分という交通アクセスや商業環境の利便性、隣接の大雪山湧水公園、周辺の医療・高齢者・教育・文化・児童福祉施設などの立地、「米・工芸・観光・写真」のまちとしての発展、家具・陶芸・クラフト・彫刻・染色など工房の集積である。

## ■ 新しい役割と魅力

### 美しい街並み形成

町は平成14年に「美しい東川の風景を守り育てる条例」を制定し、16年の景観緑三法の制定後、北海道で初の景観指定市になり、19年1月から景観計画が施行された。東川風住宅設計指針は、この美しい東川の風景を守り育てるため、大雪の山並みと調和する、ゆとりとるおいのある住宅景観をつくることを基本理念とし、うるおい・地域になじむ・ゆとりと秩序のある住宅景観と調和した街並みを目指す「東川町景観計画」に基づくものである。

東川の独自性としては、建ぺい率40%・容積率60%以下、建物高さ10m以下のほかに、原則木造2階以下、屋根の形状は原則切妻・三角屋根・寄せ棟・片流れ・切妻二層・勾配は5/10～10/10、外観(玄関ドア、ベランダ、ウッドデッキ、破風など)には木材を5㎡以上使用、囲いは設置しないことが望ましい、付属建物の車庫・カーポート・物置などは原則木造、道路境界から1m以上の緑地・花畑などの配置、オイルタンクやガスボンベは木製囲いなどで遮断など、きめ細かく設定されている。こうした指針と補助のセット施策により、統一性と温かみのある美しい街並みが形成されてきている。

### コミュニティ形成とビジネス展開

「第3地区優良田園住宅建築緑化等協定」のなかの第6条として「地域との調和など」の条文がある。ここでは、宅地内の管理ルール、公共用地の住民管理支援、地域行事への参加や住民間交流、周辺農地への理解など、持続的な地域の維持管理に向けてトラブルを避けるルールとコミュニティ形成の方向性が明記されている。このようなきめ細かな協定が地域社会形成をスムーズにしている。

### 東川町第3地区優良田園住宅建築緑化等協定(抜粋)

【地域との調和など】	
第5条	(1) 宅地内は雑草の発生等がないように良好な状態で管理し、建物用地以外の宅内は家庭菜園等積極的に活用する
	(2) 建築緑化等協定区域内の公共用地の管理に努力すること
	(3) 地域行事に積極的に参加すること
	(4) 地域住民との交流の促進に配慮すること
	(5) 協定区域周辺の農地で行われる畜産防疫の実施に協力すること

また、起業化支援制度・人づくり地域づくり支援事業制度を利用して、住民による地域生活支援としての手作りパン店、飲食店、食料店、デザイン事務所などが徐々にオープンした。移住支援策の効果であり、コミュニティ形成やコミュニティビジネス

展開につながるものでもある。

### コミュニティネットワークづくり

移住支援として都市住民向け農業体験やグリーンツーリズム、都市・農村交流としてアグリツーリズム(農産物や農村景観、農村資源の活用)の推進および観光客の増加に寄与することを目的とした民間事業も行われている。

体験教育メニューとして農業系(農業体験交流農園「おらっち畑」、「農作業やってみ隊」、田植え体験ツアーなど)、創作系(木工クラフト、ハーブ、写真など)、散策系、レクリエーション系のほか、田園滞在プラン(長期滞在可能な「大正の家」、中短期滞在の貸し別荘・ケビン)、産地直送販売などもある。

都市住民の多様なニーズに応えるとともに、定住へのステップアップに向けた段階的メニューが網羅されている。昨年、コミュニティサイトとして東川町SNS「ひがしかワッ！」が開設された。人と人、地域をつなぐソフトインフラも充実してきているので、今後さらなるコミュニティ活性化が期待できる。

こうした農・緑などの素材を活かすソフトインフラの構築が重要となる。

(文責：株式会社まちづくり工房・大橋南海子)

### プロジェクト概要

所在地	東川町東8号北1番地および北5番地	有限会社旭川など	戸当り分譲価格	約360万～624万円
開発面積	93175.30㎡	整備概要	建築緑化協定等	建築協定・条例
地域地区等	第一種住居専用地域に準ずる	宅地(87区画、予定含む)	助成等	定住促進条例・定住支援制度等
建蔽率・容積率	30%、50%	上水(地下水利用・各戸ポンプ設置)	連絡先	東川町役場企画総務課
事業手法	優良田園住宅制度による宅地分譲	下水(個別合併処理浄化槽・町補助)		☎0166-82-2111 FAX0166-82-3644
事業期間	1期および2期は平成12～14年	住宅形式・戸数	宅地分譲・分譲済51区画	URL
事業主体	東川町・北海道富士興業株式会社	戸当り敷地面積	約600～1000㎡	http://www.town.higashikawa.hokkaido.jp



# 都心部からも多くの人を訪れる農業公園

柏市あけぼの山農業公園(千葉県柏市)



風車のある「ふれあい農園」は、春には菜の花、チューリップ、夏にはヒマワリ、秋にはコスモスと、季節ごとに花が植え替えられ、詩情豊かな風景を楽しむことができる

## プロジェクト実現のプロセス

千葉県柏市の東北部に位置する利根川近く、桜で有名な「あけぼの山公園」(都市公園)と東海寺布施弁天に隣接する約15haの水田・畑地帯が、市民が活用できる農業公園として生まれ変わった。

きっかけは昭和57年、農業者の研修施設として開園した農業研修センターを、都市住民が自然とふれあえる場、レクリエーションの場として活用してもらおうと、規模を拡大したことに始まる。バーベキューガーデンやアスレチックコースなどさまざまな施設を造り、農業公園として5.5haを整備した。

その後、農家人口が激減し都市近郊の営農環境が厳しくなる一方で、農村風景への憧れが強い都市住民が増えるなどの社会的な背景が誕生。そこで平成元年、自治体の働きかけにより、農業公園に隣接する広大な水田地帯11.7haを利用して、人々が直接土にふれ、農業が体験できる場として

体験農園が計画された。

主な土地の所有者は地元農家で、平成2年より体験農園の用地買収が始まる。それと同時に、体験農園地区の地権者24人が集まって「富勢地区ふるさと農園営農組合」を設立し、体験農園の具体的な計画に着手した。平成4年には市民農園が開園。その後、体験農園や芝生広場などが整備され、平成6年4月「あけぼの山農業公園」はランドオープンした。風車のある「ふれあい農園」は季節ごとに花が植えられ、特に春のチューリップ祭りは毎年テレビで紹介されるほどの人気となっている。

## 活用した補助事業と管理運営

総事業費は41.9億円。うち、補助金約8.5億円。活用した補助事業は、新農業構造改善事業(国)、都市農業センター設置事業(県)、農村アメニティ形成事業(県)の3つである。完成後の農業公園の維持管理は指定管理者(公社)に委託し、地元農業者から借地した5.45haの地代は柏市が支

払っている。この公園の維持管理費として年間1.25億円かかり、もともと収益性が乏しいため、財政を圧迫しているのが現実だ。

もう一方の体験農園の管理運営は、農地所有者である富勢地区ふるさと農園営農組合が独自に管理運営している。

体験農園内には5×5mの市民農園が620区画あり、一区画年間9000円で柏市民に貸し出されている。一世帯1区画に限定しているが、現在ほぼすべての区画が利用されている。

また、イベント的に農業が体験できる場所として2つの体験農園があり、9月、10月のイモ掘りには近隣のみならず東京からも保育園児や幼稚園児が来て、地元農家と交流しながら農業を体験している。一世帯3500円の参加費を払えば、家族で春の田植えと秋の稲刈りが体験可能。収穫祭にはここでとれた米で作ったおにぎりがふるまわれ、一世帯に5kgの米が渡される。営農組合のこうした活動が、都市と農村が交流していく推進力になっている。

### プロジェクト概要

所在地	千葉県柏市布施地区	ター設置事業、農村アメニティ形成事業	農組合
土地面積	農業公園5.5ha、体験農園9.5ha	事業期間	平成2~平成6年、94年全面オープン
計画地域	市街化調整区域	施行者(事業者)	柏市
土地利用規制	全域農振地域白地指定	その他	農業公園の管理運営は公社、体験農園の管理運営は富勢地区ふるさと農園営
事業手法	新農業構造改善事業、都市農地セン	連絡先	柏市あけぼの山農業公園 ☎04-7133-8877 柏市経済部農政課 ☎04-7167-1143



柏市民に限定して貸し出している620区画の市民農園。夏野菜が元気に育っている



春のチューリップ祭りは大勢の人でにぎわう(写真提供: 柏市)



平成4年には、近隣の農家で作った新鮮な野菜を持ち寄って廉価で販売する直売所「トマトハウス」(営農組合が運営)が整備され、人気を集めている。最近では近隣だけでなく都心部からの来園者も多く、年間約60万人が訪れている。

## ネック克服と今後の課題

鉄道駅(北柏駅)より2.5kmも離れているため車の利用が多く、駐車場の絶対数が不足していた。特に春と秋の週末は来園者が多いため、2000台駐車できる土地を確保。また人気イベントのチューリップ祭りが開催される4月は、東武バスに協力を仰ぎ、土日のみ柏駅からの直通運行を実施してもらっている。

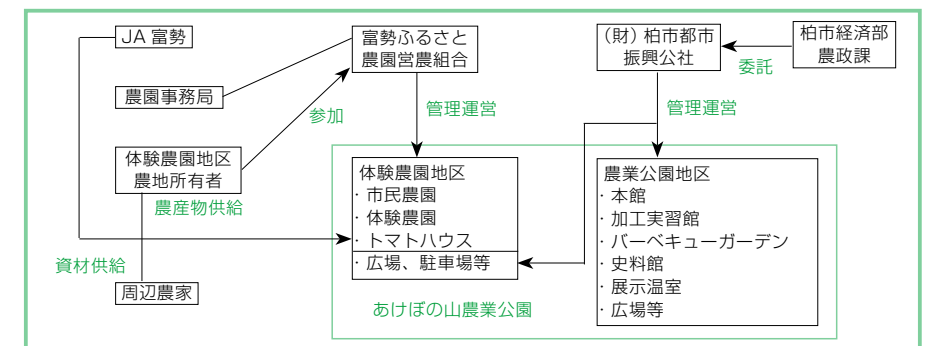
今後の課題としては、体験農園地区の農家地権者の相続発生により、土地の売却・転用のニーズが発生する可能性があること。また行政的な問題としては、隣接する「あけぼの山公園」が都市公園であるため、農業公園を管轄する農政課とは別の管轄となり、一体的な管理ができていない点である。今後は行政の垣根を越えたひとつの交流拠点として総合的に整備される体制が望まれる。

## 土地利用・施設概要

農業公園地区 5.5ha (延床 2,286㎡)		体験農園地区 9.5ha (延床 2,14㎡)	
本館	13,700㎡ (869㎡)	市民農園	24,200㎡
アスレチックコース	4,000	体験農園 (663区画、駐車場55台)	23,700
梅園	5,200	ふれあい広場 (駐車場52台)	3,000
展示温室	(203㎡)	果樹園	8,500
プラザ	4,500	ふれあい農園(花畑)	22,000
加工実習館	(470㎡)	風車広場(風車)	5,600 (36)
資料館	(707㎡)	トマトハウス(直売所)	1,000 (178)
穴窯	(37㎡)	その他地区	
バーベキューガーデン	2,700	散歩道	
ふるさと広場	11,200	牧草地、駐車場	
竹林	4,600		
人工滝、自然林	6,300		
駐車場(2000台)			

※市民農園利用は25~50㎡、年間7500~1万5000円

## あけぼの山農業公園の運営体制





# 農のあるコモン広場を備えた住宅地

ハーブと果樹園のある街(埼玉県北本市)



各戸の裏庭部分を共有地としてハーブ、芝生、低木を植え込み、エディブルランドスケープ(食べられる景観)として広場と一体的に整備

## ■ プロジェクト実現のプロセス

ミサワホーム株式会社では、「農のあるまちづくり」の実践に向けて、平成10年ごろより研究テーマとして取り組んできた。そのモデルは、農地に囲まれた庭園都市「レッチワース」(英国)や、人と人が密接なかかわりをもつコミュニティ、市民参加のまちづくりの「デイベイ市」(米国)である。これに、当時から多くの実績を誇っていた定期借地権付き住宅の供給手法を絡め、郊外部における土地の有効活用の実践に向け、調査研究に約4年の歳月を費やした。

その第1号が戸建団地「ハーブと果樹園のある街」である。プライベートな領域である住宅地が外構や緑地などの共有空間と一体となるようプランニングされている。「果樹とハーブ」をテーマとしたのは、元社長の実家である庄兵衛果樹園から、一般では入手しづらい大きなリンゴの木を無償で提供されたことから決まった。

地区内の果樹は、数ある種類のなかから、その後の管理がしやすいものに絞り込まれている。

## ■ 主体と取り組み方

共有地などの維持管理のため、住民18世帯による管理組合がつけられている。枠内には、その管理形態をとりまとめている。

土地所有者は共有地を提供し、管理組合との間で賃貸借契約(借地期間20年)を締結。実際の管理は、組合から委託を受けたミサワホーム株式会社が実施している。

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

先人の農を生かしたまちづくりに学び、自給自足のまちづくりを目指したミサワホーム株式会社の川名三喜男氏は「当地は郊外に立地しており、通常の宅地分譲では事業化が困難だった。定期借地権を導入し、さらに付加価値としての外構やコモンを備えることで、資金的なゆとりと緑豊かな空間的なゆとり(広さ)とを兼ね備えたまちづ

くりが実現できた」と事業を振り返る。また組合長は、ハーブと果樹に彩られたまちづくりを、住民サイドから「周辺の方からも緑が多く素敵なお街だと評価されていることがうれしい」と語った。

事業のコンセプトである「コモン広場のゆとり空間が育む潤いのあるまちづくり」では、果樹が虫に食べられるなど、試行錯誤を繰り返したりしているものの、住民共有の財産として順当にその想いが引き継がれている。

## ■ 新しい役割と魅力

事業開始より約5年が経過し、緑や果樹も熟成してきたところである。西側の隣接地にも民間の分譲地開発が進んだことから、地元の住宅供給の呼び水として効果を上げている。

また最近では、共有地の管理形態、外構のデザイン性や景観形成スキームの熟成度の高さから、講演会などで優良事例として取り上げられている。



各街区に施されたサイン



コモン広場への入口と街並み

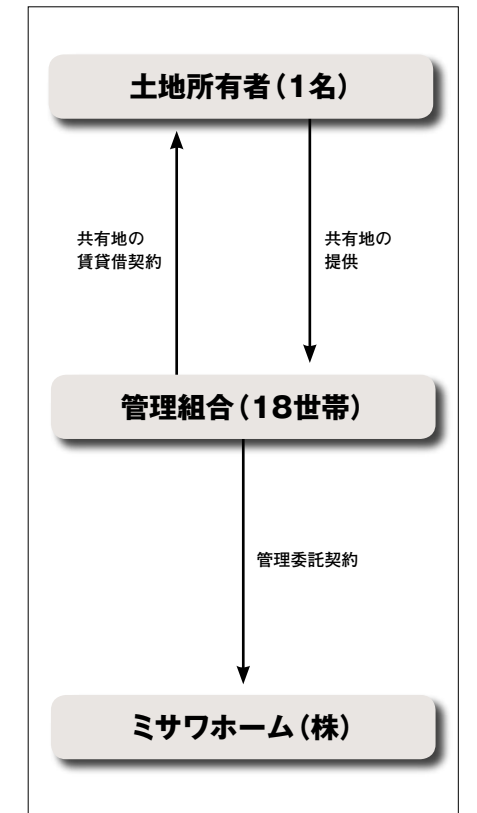
## 北本定借 住環境維持&管理スキーム

- 1 一般定期借地権設定契約**
  - ① 敷金・権利金方式
  - ② 住民協定・共用地に関する規約、管理規定を遵守しない借地人に対し借地契約解除条件等を追記。
- 2 共用地(遊歩道他)に関する賃貸借契約書**
  - ① 賃貸借契約(期間20年)を定める。
  - ② 更新により一般定期借地権の50年を確保。
- 3 住民協定書 <土地利用ゾーニング>**
  - ① 宅地(全18区画)    ② 開発道路・団地内道路で私道
  - ③ 地主提供の共用地に遊歩道を敷設
  - ④ 賃貸借対象の宅地の一部を協定緑地として設定(建築不可)
  - ⑤ 提供公園と提供公園に隣接する共用地
- 4 コミュニティ利用細則**
  - ① 協定区域内のコミュニティ利用規約につき細則を定める。
  - ② 居住者および訪問者に対する利用制限を明記。
- 5 管理組合格約**

団地内の住民による管理組合格約を定める。  
住環境の維持・管理および管理費・修繕費の費用負担が生じるため、管理組合による運営を念頭に住民協定と併せて運営。
- 6 管理組合・業務委託契約書**

管理組合はミサワホームに管理業務を委託。

## 管理形態



## プロジェクト概要

所在地	埼玉県北本市中丸3-125ほか	戸数	18戸	「蔵のある家」8戸	事業期間など：
交通	JR高崎線「北本」駅 徒歩20分	住宅面積	総計2129.39㎡(58.79~142.01㎡)		(事業期間)平成14年2月10日~平成16年8月26日
地目	山林	権利	一般定期借地権(賃借権):期間50年を登記・借地期間満了時に更地返還要・建物の買取請求、契約更新、建物の改築などによる期間延長不可		(販売期間)平成14年4月~平成16年7月
土地面積	5084㎡	地代	2万3000~2万5500円(改定3年ごと)		(住民協定の締結)平成13年10月<名称:「ハーブと果樹園のある街」住民協定>
計画地域	市街化区域、北本市中丸三丁目地区地区計画	権利金	220万~280万円		その他：借地の一部を広場として開放。住民による管理組合をつくり、月額3000円を地代に上乗せして維持管理費として徴収。組合全体で年間(0.3万円×18世帯×12ヵ月=64.8万円)を維持管理費に充当
用途地域	第一種低層住居専用地域				取材協力先：ミサワホーム西関東、「ハーブと果樹園のある街」管理組合
形態規制	建ぺい率50%、容積率80%				
事業手法	定期借地権付き住宅、開発許可、地区計画、住民協定				
助成金等	なし				
住宅形式	木質パネル構造2階建て(ミサワホーム)				



# 大都会の六本木ヒルズ屋上に出現した農の風景（東京都港区）



写真提供：六本木ヒルズ

## ■ 制震システムを兼ねた屋上庭園

春は桜、夏はサルスベリ、秋はモミジ、冬は寒ツバキと、四季折々の樹木が四方を囲み、水田や菜園で農作物も実る、六本木ヒルズ・けやき坂コンプレックスの屋上庭園。地上45m、約1300㎡の庭園は、文化・情報の発信地である六本木ヒルズのほぼ中心にあり、平成15年のヒルズオープン以来、農作業体験を通して、楽しみながら日本の伝統文化・食・環境について学ぶことのできる機会を提供。六本木ヒルズのコミュニティ活動の場としての役割を果たしている。

この屋上庭園には、この庭園のために開発されたシステム「グリーンマスダンパー」が採用されている。グリーンマスダンパーは、大重量（3650t）となる庭園の構造負担を利用した制震システム。建物本体と絶縁された屋上緑化部分を大きく揺らすことで地震エネルギーを吸収し、建物の変形や揺れを30%小さくする仕組みで、高い耐震性をもつ。さらに、本格的な屋上緑化の実現により、真夏時の空調負荷の低減や、環境に配慮された庭園部分は都市のヒートアイランド現象の緩和に効果を発揮している。

その他、屋上庭園の灌水には基本的に雨水を再利用しており、雨水を貯留タンクにため、池の流れを介して水田に供給する循環システムと温度調節を両立している。

## ■ 毎年恒例の稲作イベントが好評

オープン以来、毎年恒例となっている稲作イベントでは、平成18年にコシヒカリ誕生50周年を記念して、コシヒカリの生誕の地・福井県とのコラボレーションを実施。平成20年5月には、環境先進県の京都府とコラボレーションし、六本木ヒルズに在住、在勤の人などの家族約130人を対象に、丹後産コシヒカリと新羽二重糯の田植えイベントが行われた。加えて、地球温暖化が水田の生物や米にどう影響するか、環境問題について考えるワークショップも開かれた。今後は、稲刈り、もちつき、稲わらを使ったワークショップを行う予定。稲作イベントには、毎年参加している親子もいるようで、定着した人気のイベントとなっている。

また菜園では、小学館の雑誌「edu」との共同企画で夏と冬の2回、野菜の生長を通して親子で環境や食の大切さについて考えるワークショップを実施。雑誌の読者親子20人により野菜の苗の植え付け、観察、収穫が行われ、好評を得ている。

## ■ 日本の原風景を伝える場

東京タワーや近代的な建物を望む立地でありながら、昔懐かしい日本の原風景が広がる庭園には、風が吹き渡り、水田や池に放たれたクチボソ、ドジョウ、トウキョウダルマガエルが棲息し、トンボやチョウも飛び交う。また、今では植栽されていない植物、ツクシなども顔を出すようになったそうだ。海外から六本木ヒルズの視察に訪れる人々にとっても、近代的建造物やシステムとともに、都心で日本の農風景を体感できる稀有な存在となっている。

これからの時代、食という実りをもたらす農の風景は、生活者にさまざまな安らぎを与えるだろう。植物や生物の成長とともに進化している、六本木ヒルズの空中庭園に期待されることも大きい。

※現在、屋上庭園は通常非公開となっている



東京タワーが見えるビルの屋上には、懐かしい日本の農風景が広がっている。水田にはドジョウやトウキョウダルマガエルが棲息し、自然の生態系が再現された



屋上庭園全景



毎年恒例となっている稲作イベント。六本木ヒルズ在住や在勤の家族が参加し、泥んこになりながら田植えを体験（平成20年のようす）



畑には賀茂ナスや伏見トウガラシなどの京野菜が実っている（平成20年のようす）



# 農ある暮らしが都市住民を呼ぶ

優良田園住宅アーバンビレッジ(新潟県上越市)



親水水路とコミュニティ施設



ブロック別ユーザー会議



親水水路から住宅を望む

## ■ プロジェクト実現のプロセス

新潟県上越市は、平成17年1月1日に14の市町村が合併した、海・山・大地に恵まれた自然豊かな21万人都市である。しかし、農村地域においては、社会情勢の変動に伴う核家族化や高齢化が進行していることから、地域の活性化が必要な状況にある。

市の都市機能を充実させるために超長期プランの基本方針に基づき、市はコーポラティブ方式による優良田園住宅整備「アーバンビレッジ整備事業」を通じて地域活力の維持・発展に取り組み、農村地域における定住を促進した。この事業の1年前、自然環境および農業と調和のとれた住宅地の供給を目指して、首都圏在住の市内出身者と市内企業就業者1500人にアーバンビレッジ構想、事業概要を示したうえで、田園住宅地の購入意向や希望条件などを聞くアンケートを実施。その結果、決定した

購入希望者全員参加のユーザー会議を開催し、地域住民も含めた交流や合意形成に取り組んだことが特徴的である。

## ■ 主体の取り組み

事業手法として、農村活性化住環境整備事業(市)、アーバンビレッジ整備事業(市土地開発公社)、優良田園住宅建設事業(市および建築主)を活用。

マーケット調査は「Jネット会員」、首都圏在住の市内出身者および市内企業就業者へのアンケート調査を実施。

田園住居のイメージアップのため、市内の住宅関連業者を対象に設計コンペ「優良田園住宅設計競技」を実施。コーポラティブ方式に高い関心が寄せられた。ユーザー会議で魅力ある住環境およびコミュニティづくりに挑戦した。

## ■ 官民一体で田舎暮らしの支援

今後は、北陸新幹線の早期整備による新し

い交通手段や情報手段の飛躍的な整備に伴い、都市と農村の時間距離と情報格差が大幅に縮まる。生活環境にやさしい農業・農村に関心の高い世代が増えている今こそ、官民一体となった優良田園住宅の普及・推進・支援が必要である。

## ■ 新しい役割と魅力

地方都市においては、定住人口を確保し、農業・農村の活性化を図るために、既存集落と一体となった自然環境を維持していかなくてはならない。今後は地域の農家と楽しく交流できる都市住民の快適な「田舎暮らし」を支援するとともに、農村文化コミュニティの実現を目指し、既存集落住民との交流、連携を通じて農村文化、生活システムなどの融合を図り、農村集落者と共同活動をつくりあげることが大切である。

# 100年定期借地と日本版HOA(ホーム・オーナーズ・アソシエーション)

ムカサガーデン・三室(埼玉県さいたま市)



レンガ造りの美しい住宅地



ムカサガーデン配置図

## ■ プロジェクト実現のプロセス

「ムカサガーデン・三室」は、さいたま市郊外に立地する、統一されたレンガ造りが印象的な美しい住宅地である。

江戸時代から続く武笠家の屋敷を中心に、約4000坪を65区画に分け、そのうち40区画が敷地規模60~70坪の100年定期借地権付き住宅となっている(20区画は計画途中で相続が発生したため、やむを得ず所有権分譲した)。

都市農家の税務対策に携わっていた税理士が平成3年の定期借地権制度の創設に着目。周辺の都市農家を巻き込んで英国の田園都市経営を手本にした住宅地を開発するため、株式会社ロッキー住宅を設立したのがそもそもの始まりである。平成8年、出資者のひとり・武笠氏が所有している農地で念願のプロジェクトを立ち上げることとなり、武笠氏が造成した宅地で建築条件付きの販売代理を行ったものである。

当初は必ずしも客付きがよくなかったが、平成14~15年にかけて都市銀行の定期借地権付き住宅ローンがスタート。宅地のビルトアップも進むなかで売れ行きがよくなり、現在は完売。顧客は、第1期は地元有力者がほとんどであったが、第2期になると欧米の住宅地のような環境に惹かれて全国から購入希望者が集まり(熊本から来た人も)、物件の希少性から、待ち状態になっているという。

## ■ 仕組みと工夫

この住宅地を特徴づけている最大のしかけは、100年間の一般定期借地権の宅地と

していることである。その結果、広々とした敷地を持つゆとりある住宅建設が可能となっている。通常の定期借地権付き住宅の場合、原状回復が原則となっているが、ここでは田園都市会社が長期にわたる資産形成を図っている英国リースホールドを意識し、「主の書面指示により建物を壊さず無償譲渡することができる」規定を置いている。また、美しい景観形成のため、定期借地権付き住宅地ならではのさまざまな工夫が施されている。

道路は、市の指導による移管道路以外は、地主所有の私道とし、カーブをつけた並木のあるレンガ敷きの美しい空間を形成しており、電線はバックヤードに配することによって目線から遮られている。

統一性のある建物外観と配置を確保するため、アーキテクチャル・デザインガイドラインを策定(4mセットバック、外壁レンガ、駐車場はインナー車庫、外付けガレージ不可・1台のみ屋外駐車可など)。入居者全員がアメリカのHOA(ホーム・オーナーズ・アソシエーション)に倣ってつくられたオーナーズクラブに入会し、共同で施設管理(街灯、ゴミ置き小屋清掃)、団地運営(東南対策、野良猫対策、侵入者

対策、ルール策定など)を行う。このオーナーズクラブは3カ月に1回、団地中央に位置する武笠氏の自宅で開催されている。

これらの内容は「建築協定」「コミュニティ協定」「オーナーズクラブ協定」として取り決め・明文化されている。

## ■ 新しい役割と魅力

都市での住宅ストックは量的にはほぼ充足しており、今後の農地の宅地的活用に当たっては、200年住宅など、長期的視野に立った良質な宅地・住宅の供給が求められている。宅造手法としても従来の区画整理などのような処分による資金回収ではなく、長期的な宅地経営による回収手法に関心が集まりつつある。

ムカサガーデンは、まさにこうした要請を先取りした日本型田園都市というべきモデルであり、地方都市の工務店や大学研究者などが、全国から多数視察に訪れている。二次流通は発生していないが、今後この快適な住環境を有した希少性の高い定期借地権付き住宅がどのように市場評価されるかにより、リースホールド型住宅地経営の可能性が試されることとなる。

### プロジェクト概要

事業主体	: 上越市、上越市土地開発公社	事業期間	: 平成10年度(農村活性化住環境整備事業採択)~13年度(入居開始)
所在地	: 新潟県上越市横曽根・小猿屋・荒屋地内	導入事業	: 農村活性化住環境整備事業(上越市)
計画地域	: 市街化調整区域	優良田園住宅建設事業(上越市および建築主)	
	県営補助整備事業で生み出した非農用地を活用	連絡先	: 上越市役所農村整備課 ☎025-526-5111(内線1712)
	平成14年3月上越市田園として換地処分		
地区面積	: 60481㎡(うち宅地面積38132㎡)		
公共施設	: 区画道路(幅員7m)、歩道および遊歩道		
	(幅員1.5~3m)		
	公園(6000㎡)、桜並木親水水路、コミュニティ施設		
宅地分譲	: 57区画(1区画500~1020㎡)		
契約条件	: 宅地購入後2年以内に住宅建設。宅地購入後10年間は転売禁止		
建築制限	: 「基本方針」による制限、「横曽根・小猿屋・荒屋地区計画」および「まちづくり協定」による制限		

### プロジェクト概要

所在地	: さいたま市緑区三室706番地	施行者(事業者)	: 地主(武笠氏)、販売代理(建築条件付き)株式会社ロッキー住宅
土地面積	: 約10000㎡(3000坪)	連絡先	: 株式会社ロッキー住宅代表取締役 大熊繁紀 ☎048-822-8221
交通	: JR京浜東北線北浦和駅バス15分、徒歩7分	その他	: 一般定期借地権方式(100年) 地代、保証金(更地価格-保証金) ×金利=地代 ※更地価格50万円/坪(路線価)、金利2.4% 地代は3年ごとに見直し
土地利用規制	: 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%) 一部、第一種住居地域(同60%、200%)		
手法	: 道路位置指定方式による段階施行		
事業期間	: 平成10~19年		



# 市民が守る環境資産

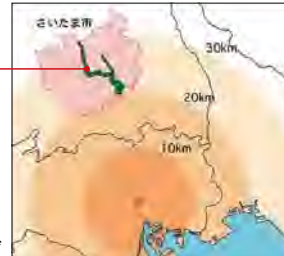
さいたまの見沼たんぼ(埼玉県さいたま市、川口市)



さいたま新都心と見沼たんぼを流れる芝川



切花用の花卉栽培



緑色の部分が見沼たんぼ

さいたま新都心と見沼たんぼ

## ■ プロジェクト実現のプロセス

見沼たんぼの歴史はおよそ3つの時代区分で概観できる。

### 1. 自然の時代(縄文時代～江戸時代初期)

古代、海面は現在よりも高く、現在の見沼たんぼのある地域は東京湾とつながる入り江であった。約6000年前を境に入り江が後退。荒川の支流が土砂で次第に高くなって東京湾と分離し、無数の沼や湿地が生まれた。

### 2. 溜井の時代(江戸時代初期～中期)

徳川家康は、財政的基盤として水田確保のため、見沼たんぼを灌漑用水池とするよう命じた。寛永6年(1629)、見沼南端の両岸の距離が最も狭くなっているさいたま市附島と川口市木曾呂との間に堤を築いた。

この堤は長さが8町(約870m)あったことから「八丁堤」と呼ばれている。これにより、用水をためるために、周囲四十数キロ、面積1200haに及び、平均水深1mの見沼溜井が完成した。

### 3. たんぼの時代(江戸時代中期～戦後)

徳川吉宗による幕府の財政改革(享保の改革)のため、数多くあった池沼の新田開発が命じられた。そのひとつとして、享保12年(1727)に八丁堤を切って見沼溜井が干拓され、見沼たんぼは生まれた。見沼たんぼが開かれてから今日まで稲作が行

われており、特に戦後は食糧増産を支える貴重な農業生産の場となった。

昭和33年(1958)9月に関東地方を襲った狩野川台風により、見沼たんぼ全域にわたって湛水するとともに、下流域の川口市の市街地の大半が浸水するという大きな被害が発生した。このとき、見沼たんぼの遊水機能が注目され、主に治水上の観点から開発抑制策が講じられる。昭和40年(1965)に、見沼たんぼの宅地化は原則認めないとする「見沼三原則」が制定されたのである。

## ■ 新しい基本方針

近年における著しい都市化の進展や営農環境の変化などにより、見沼たんぼに対する開発圧力が増大してきている。その一方で、首都近郊に残された数少ない大規模な緑地空間として見沼たんぼを保全していこうという動きが活発化。平成7年(1995)4月に、「見沼三原則」に代わる新たな土地利用の基準として「見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針」が策定された。

さらに、平成10年(1998)には、土地の買い取りや借受けによる荒地化の拡大や新たな開発を防止して見沼たんぼの保全を図るため、公有地化推進事業が始まった。

### 1. 見沼たんぼ内において可能な土地利用

見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針で

は、「見沼たんぼを人間の営みと自然が調和を保つ地域として、また、市街地に近接した緑豊かな空間として、効率的・安定的に農業経営が行える場として整備するとともに、ライフステージに応じた自然とのふれあいの場として整備するなど、治水機能を保持しつつ、農業、公園、緑地などとして土地利用を図る」ことが、土地利用の基本的方向とされている。

### 2. 見沼たんぼの公有地化

見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針により土地利用が著しく制限されることとなる場合や相続の開始などにより、この基本方針にそぐわない土地利用が行われるおそれがある場合で、地権者などから申し出があるとき、埼玉県、さいたま市および川口市は協調して買い取り・借受けを行っている。

## ■ 新しい役割と魅力、見沼たんぼのこれから

見沼たんぼは、人と自然の共生、都市と自然の共存という新たな段階の時代を迎えている。農業生産の場を維持しつつ、市民共有の環境資産として認識する時代である。長い歴史に育まれた見沼たんぼ独自の自然、歴史、文化を育て、後世へと伝えていかなければならない。(本文内容は見沼たんぼホームページより引用)

# 地域交流を生み出す農住組合第1号のまちづくり

上尾市上平農住組合(埼玉県上尾市)



生産緑地での梨園



遠景に見える地区外の市民球場



農と緑あふれる共同賃貸住宅

## ■ プロジェクト実現のプロセス

上尾市は東京から35km、埼玉県の南東部に位置し、東は伊奈町と蓮田市、南はさいたま市、西は川越市と川島町、北は桶川市に隣接する人口約22万5000人の住宅都市である。昭和40年代から首都近郊のベッドタウンとして人口が急増し、この地区でも上尾東団地が建設され急速に宅地化が進行した。乱開発によるスプロール化、宅地並み課税による農家の税負担を軽減するため、市街化区域内農地の資産活用の必要性が高まり、まちづくりの検討が開始された。

この事業地区は、昭和54年度、55年度の2年度にわたり国土庁の農住型土地利用転換推進計画策定事業を実施し、56年3月に転換計画策定協議会が基本構想を決定した。これをもとに昭和56年9月、国土庁、上尾市、JA全中、上平農協長、設立検討地区世話人代表ほか地権者数人が出席し、農住組合法(現行基準:法で定める市街化区域内農地所有者3人以上で、おおむね5000㎡以上の農地が、2分の1以上を占める地区で、地区面積の半程度程度の農地を残せる面整備の手法)施行後3ヵ月で一部通達も出ていないなか、農住組合制度による全国で初めての事業実施についての協議がなされた。

この協議で、制度実施にあたり、行政内の多部署にまたがる事業体制の整備、全員合意のあり方、任意事業への行政の接し方、土地区画整理との比較など、農業的土地利用共存型のまちづくりは、新設の農住組合制度で行うことについて議論された。その後、地元上尾市が検討の結果、農住組合の設立準備に同意することを決定。これを受け、国、県、市、JAグループ各団体が今まで手がけたことのない事業への全面的な支援・指導を取り決めた。

農住組合設立までの道程は、昭和57年1月24日発起人の選出、2月11日設立準備会、3月14日創立総会の開催を経

て、4月14日埼玉県知事により設立認可が下ろされた。その後、昭和60年9月換地処分、翌年3月に土地区画整理事業が終了した。現在でも地区面積の約18%が農地利用され、農と住の調和した緑あふれるまちづくりが継続し実践されている。

## ■ 主体の取り組み

農家地権者は、地区内の全農家10戸から各1人により発起人会を設立。代表は中川勇氏。宅地権者(17戸)の代表もオブザーバーとして参加した。

市は、初動機において農住型土地利用転換推進計画策定事業で、マスタープランと整合性ある転換計画の策定をするとともに、設立準備の同意を機に、土地区画整理事業補助金交付要綱による総額3000万円の助成と、賃貸住宅建設に伴う開発負担金の軽減策を講じ、支援している。また、打ち合わせ会議には市の担当部署が必ず出席し、事業期間を通じて、模範的な支援・協力を行った。

## ■ ネック克服の仕組みと工夫

農家の所有地は、多くの場合、零細かつ分散しており、個別に家庭事情が異なる。これに都市化への移行プロセスや時間を加味すると、地域的な農地活用・保全の計画化は複雑である。この農家地権者がまちづくりで課題とする長期生活設計指導、農地活用・保全計画指導、農あるまちづくりは、農協が主体となり次のとおり進めた。

組合設立後、まず取り組んだのは、地権

者の土地利用意向の調整であった。昭和57年5月から地権者の土地利用意向調査、8月からは個別の生活設計・土地利用相談を、地権者のほかに主な家族が一堂に会して各戸2回ずつ行われた。その結果、全体計画では共同賃貸住宅用地、戸建住宅用地、商業用地および営農地のそれぞれについて集団化を図る(目的換地)こととし、共同賃貸住宅用地については県住宅供給公社マンションに隣接する地区南部に、戸建住宅用地は地区内既設住宅に隣接させ地区西部に、営農地は農地所有者の住宅に隣接する地区北部に配置。これらの中央接点に、商業用地と公園およびコミュニティセンターを配置した。

個人別計画では、施行後の面積の規模から、営農地、賃貸住宅、戸建用地への分散化を図ることとし、協力の力で、個々では果たしえない幾多の便益を手にするのを可能とした。保留地は県住宅供給公社に売却処分し、事業期間を短縮した。

## ■ 新しい役割と魅力

地権者自らが緑あふれるまちづくりを意識し、生産緑地である梨園、ぶどう園、それに近接する貸農園(宅地化農地)を設けて、訪れる観光客や貸農園を利用する地区内外の居住者が交流することで、新たな地域コミュニティが形成されている。

また、この農を生かした良好な住環境が、市営球場など公的施設の設置を呼び、相乗効果を生むまちづくりとなっている。

### プロジェクト概要

所在地	埼玉県さいたま市、川口市 東京都心から20~30km圏に位置し、南北は約14km、外周は約44km	さいたま市都市局都市計画部みどり推進課 ☎048-829-1111
面積	約1260ha	見沼たんぼのホームページ: http://www.minumatanbo-saitama.jp
特徴	さいたま新都心駅や大宮駅などの主要駅から2~3kmという近さにありながら、たんぼや畑、雑木林、河川や見沼代用水によってつくられる田園風景と、生きものを育む豊かな自然が現在も残されている。この地域の歴史はとても古く、独特の文化・伝統が継承されていることも特徴のひとつである。首都圏にありながら、美しい風景と古い歴史を残すさまざまな見どころがある見沼たんぼは、多くの人を魅了し、親しまれている。	川口市企画財政部総合政策課 ☎TEL048-258-1110
	プロジェクト推進窓口: 埼玉県企画財政部土地水政課 ☎048-830-2195	

### プロジェクト概要

所在地	上尾市大字西門前字南 字原山、大字田向地内	組合解散	: 平成13年5月	【土地利用現況】	
地区面積	: 3.46ha	用途地域	: 1中高	農地総面積	: 6142㎡
組合員数	: 39人(農地所有者15人)	事業費	: 2億2600万円	生産緑地	: 4286㎡
組合設立	: 昭和57年4月	施行前農地面積	: 2万9465㎡	宅地化農地	: 1856㎡
事業認可	: 昭和57年12月	施行後農地面積	: 1万5538㎡	戸建住宅	: 45戸
仮換地指定	: 昭和58年3月	合算減歩率	: 25.47%	共同住宅	: 7棟、89戸
保留地売却開始	: 昭和59年7月	公共減歩率	: 19.88%	梨園	: 1カ所
保留地売却完了	: 昭和59年12月	保留地減歩率	: 5.59%	ぶどう園	: 1カ所
換地処分	: 昭和60年7月			直売所	: 1カ所
				貸農園	: 1カ所





渋谷駅に近い美竹区民菜園



恵比寿区民菜園



恵比寿区民菜園に隣接する恵比寿ガーデンプレイス

## ■ 区民菜園の概要

農地のない渋谷区は、小学校跡地などを活用して、平成20年5月から区内の3カ所に合計92区画の区民菜園を開設した。(表参照)

いずれも都会の中心で繁華街に近い一等地に位置し、合計面積は2330㎡。しかし、恵比寿区民菜園や参宮区民菜園は地形や接道条件が悪く、土地の利活用が困難な場所でもある。

## ■ 新しい役割と魅力

区では、区民が花や野菜を育てることで自然の恵みを実感するとともに、野菜の収穫を通して、ものづくりの喜びを体験してもらいたいと考えている。また、高齢者が元気に外で体を動かす機会をつくることによって介護予防や引きこもり防止にもなり、共通の趣味による交流も図れる。子育て世帯には、家族の連帯感の醸成や、安心安全な食品の供給と子供の野菜嫌いの

防止にもなると考えている。

4月に区民菜園の利用者を募集したところ、各菜園とも11～13倍(平均12.5倍)で、区民の需要は高かった。区では順次、適地を確保して区民菜園の拡大に努力したいとしている。

## ■ 区民菜園の運営

利用者は農業の初心者から経験者まで多様で、まとまりがない。菜園の利用に当たり一定の取り決めが必要なことから、区では区民菜園ごとに利用者懇談会の設立を呼びかけて、当面、月1回の開催を企画している。初心者には、渋谷区の「ふれあい植物センター」から講師の職員を派遣して、講座や相談の支援を予定している。

他の市民農園の多くは利用期間が1年であるが、利用者が土を育成し、自分で作りたい野菜を収穫してもらうため、区では利用期間を3年間にしている。

また都会の中心市街地にあることから、農業は使用禁止で、外周には高い防砂ネットが設けられている。景観や開放性については今後、改善の余地が見られる。

### プロジェクト概要

所在地 : 渋谷区恵比寿4-21-10、同渋谷1-18-9、同代々木4-7-8  
 土地面積 : 3地区合計2330㎡  
 施行者(事業者) : 渋谷区  
 連絡先 : 渋谷区環境保全課・小島主査 ☎03-3463-2760



農園のようす



営農指導者(NPO)の説明に聞き入る講習生(会員)



農園に隣接のふれあい広場は年2回のイベント会場となる

## ■ プロジェクト実現のプロセス

プチテラスとは、まちのなかにゆとりとふれあいの場所をつくり、都市緑化の推進、都市景観の演出、安全性の確保、コミュニティ醸成の向上を目的としたポケットパーク(路地上空間を含む)のことである。区では、平成元年6月に「足立区プチテラス設置要綱」を策定し、平成20年7月現在で99カ所を設置している。

プチテラス事業の対象地は、土地の権利取得方法や整備主体により「買取型」「寄付型」「借地型」の3つに分類され、面積はおおむね20～300㎡のもの、道路または通路などに3m以上接道し、かつ奥行きが接道部延長の2.5倍以内といった要件がある。

区のプチテラスに注目が集まったのは、平成14年に整備された「六町エコプチテラス」からである。NPO「足立グリーンプロジェクト」(平田裕之代表)が区と協働して約700坪の区画整理事業用地を環境情報発信の場として活用したことから平成20年4月に閉園となったが、区では「六

町エコプチテラス事業の実績と評価のまとめ」を作成し、その実績を称えた。

ここで紹介する「ロッキーファーム」は「区画整理すべき区域」にかかる生産緑地を公園用地として区が買取し、公園整備に取りかかるまでの暫定利用として体験農園を整備したもので、公有地における体験農園整備としては第1号の事例である。

## ■ 主体の取り組み方

農園の主催団体は「東六月町体験農園プチテラス運営協議会」で、区および財団法人足立区まちづくり公社、平野・東六月運営協議会、NPO「足立花と緑の会」で構成される。実施機関であるNPO「足立花と緑の会」が運営・管理を行っている。

## ■ ネットワークの仕組みと工夫

ロッキーファームでは、もともと農地であったことが体験農園を導入したきっかけであるものの、単なる地域の広場ではなく、住民相互のコミュニティ醸成の場となるよう想いが込められている。地元の3町会と協議を重ねた結果、3町会に属する住民

向けの農園整備となった。

開設に至るまでに特に苦労したのは、土の問題。用地の取得からしばらくの間は、元の地権者が雑草取りなど手入れを行ってくれたが、農園開園まで時間を要したため雑草が生えてしまった。畑地に適する土となるよう、区、NPOとともに手入れを行った経緯がある。

また利用料は、練馬区を参考に当初4万3000円を予定していたが、区民農園(年額6000円)と比べて割高との指摘があり、現行の3万6000円となった。重ねて、空き区画が生じたため、運営費の捻出が問題となったが、協議の結果、空き区画はNPO法人が作付けを行い、イベント開催時に作物を販売、その収益を管理費に充てている。

## ■ 新しい役割と魅力

六町エコプチテラスの成功とロッキーファームの「公有地活用の体験農園」という先進的な取り組みを基本に、区では今後、本格的にコミュニティガーデン事業に取り組む方向で検討を始めている。

### プロジェクト概要

所在地 : 東京都足立区東六月町8  
 土地面積 : 1400㎡(農園部分720㎡、広場および倉庫、仮設トイレ、共用部分680㎡)  
 計画地域など : 市街化区域、「足立区プチテラス設置要綱」第3条整備区域および第4条用地買取選定基準に基づく  
 事業手法 : 足立区プチテラス設置事業(区内で99番目のプチテラス)  
 開設時期 : 平成18年4月1日  
 施行者(事業者) : 足立区  
 連絡先 : 足立区都市整備部まちづくり課

☎03-3880-5188  
 財団法人足立区まちづくり公社  
 まちづくり事業部まちづくり事業課  
 ☎03-3880-5711  
 NPO法人 足立区花と緑の会  
 ☎03-5681-8355  
 農園利用について : 東六月町を含む3町会の会員(住民)。家族利用も可能。一区画24㎡、年額3万6000円(利用料金は苗、肥料、支柱、指導料などすべてを含む)。全30区画。各割り当て区画で指導を受

けながら15品目の野菜作りを体験。講習期間は原則4月～翌年2月。次年度の講習にも申し込みが可能。収穫祭などのイベントを7月と12月の年2回実施  
 管理運営 : 園内の水道代は財団法人足立区まちづくり公社が負担。農園の管理・運営費は会員からの利用料およびイベント時の作物販売による収入を充当



# 高齢者が農とふれあい楽しく住める優良賃貸住宅

錦・太陽の里(東京練馬区)



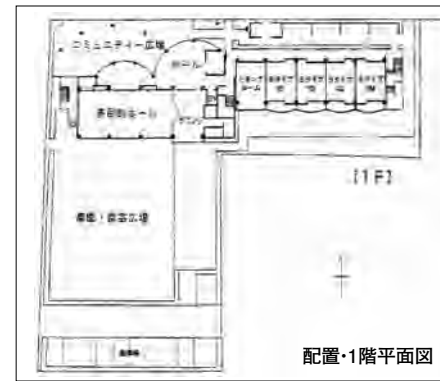
高齢者向け優良賃貸住宅と、ふくし農園



施設前から見たふくし農園



正面アプローチ



配置・1階平面図

よって地元・地域の活性化も期待できる。

## ■ 新しい役割と魅力

これからの高齢者像は、健康で経済的にも余裕があるので、行動力・実行力を伴った「元気老人」への対応がますます重要になってくると思われる。例えば、コミュニティ広場およびふくし農園、多目的ホール・ラウンジを活用して地元で活動する団体などと共同作業・交流事業ができるような仕組みが求められる。

## ■ プロジェクト実現のプロセス

急速に少子・高齢化が進行しつつある今日、ますます高齢者が増えるなかで、元気で経済的に余裕があるにもかかわらず、高齢者であるというだけで民間賃貸住宅への入居ができない、高齢者に適したバリアフリー化・安否確認・緊急時確認対応された住宅が少ないなど、高齢者が住宅に困窮する場面が多く見受けられる。これらに対応したまちづくりや福祉施策との連携を行い、民間事業者の活用により、地域に根ざした対応を進めていくことが求められている。

東京都練馬区の「錦・太陽の里」は平成11年度に創設された「東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成制度」の初年度に認定された5施設のひとつで、新たに以下の用途・機能を取り入れている。

- ①農園・園芸広場（ふくし農園）
- ②多目的ホール・ラウンジ
- ③コミュニティ広場

「錦・太陽の里」の入居者は26世帯の快適でゆとりのある施設を利用して、おののに適した生活をしている。

## ■ 主体の取り組み方

### ①安全・快適な住宅

住宅の内部は、段差をなくし、手すりを設置するなどさまざまな面で高齢者に配慮した住宅である。急病などの緊急時には、ボタンを押すと警備員が駆けつけるほか、浴室には乾燥機能をもつ暖房装置を、洋室・DKには床暖房を設置した。

### ②農園・園芸広場（ふくし農園）の設置

農園は入居者および施設周辺の人が利用できる。一区画2〜3坪で23区画は居住者が利用でき、農園使用料は、入居者が年5000円、部外者は年1万円と格安である。

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

この当施設への入居希望者は、大変多い。このことから、施設内にある多目的ホール・ラウンジ、コミュニティ広場、農園・園芸広場（ふくし農園）の利用に熱心な入居希望者を募り、地域の保育園・幼稚園・小中学校や地域活動しているボランティアなどと連携してこれらを有効活用することに

### プロジェクト概要

所在地	東京都練馬区錦1-12-12	Bタイプ(14戸、1DK)、面積35.76㎡	よび寝室に設置(緊急時対応サービス)
事業者	加藤源蔵 管理者:東京協同サービス株式会社	ふくし農園 : 一区画2〜3坪(6.6〜9.9㎡)、全23区画	床暖房を浴室、DKに設置
認定年度	平成11年度 入居開始年月:平成13年6月	居住者は年間5000円(部外者は年間1万円)	多目的ホール・ラウンジ、ホール、コミュニティ広場および農園・園芸広場
建物構造等	鉄筋コンクリート造4階建、第一種低層住居専用地域	建物付加設備 : 靴の着脱のためのベンチ設置(玄関)	駐車場(12台分)、自転車置場(38台分)
敷地面積	2628.21㎡	入口、壁面に手すりを設置、乾燥機能をもつ暖房装置を設置(浴室)	サービス : 緊急時対応、安否確認(総合警備保障株)
規模	全26戸 Aタイプ(12戸、2DK)、面積44.21㎡	緊急時に通報するボタンを浴室、トイレお	連絡先 : 東京協同サービス株式会社 ☎03-3931-6051

# 家庭菜園が楽しめるマンションライフ

菜園付き共同住宅「藤和シティホームズ府中白糸台」(東京都府中市)



敷地南側の菜園



専用庭の菜園



菜園へのアプローチ

## ■ プロジェクト実現のプロセス

「藤和シティホームズ府中白糸台」は、京王線新宿駅から約20分の武蔵野台駅から徒歩5分、西武多摩川線白糸台駅から2分の好立地にある。2駅利用可能な駅前の共同住宅としては、ユニークな共用施設(菜園)を敷地内に実現した。

もともと配置図のとおり南北に細長く、北側道路(府中第4小学校側)からのアプローチしか取れないことから、東・南側にL型に建物を配置することで最大戸数を確保している。細長く不整形な部分は、建物・駐車場の配置できない部分として残るため、2階以上の住宅69戸分の菜園を設けて有効活用している。なお、1階住戸13戸については、専用庭の一角に同様の菜園(うち2戸は駐車場付き)を設けている。

## ■ 主体の取り組み方

土に親しむ畑仕事を通じて四季折々の武蔵野の豊かな自然を実感する居住者は、季節の花々や無農薬の野菜や果物を楽しみ、食の安全も確保できる。1階住戸は、専用庭

の一角に菜園を設置してわが家のグリーンライフを楽しめる。また、各家庭の生活スタイルの変化に合わせた花壇や菜園の使い方が可能となっている。

入居者は、土への憧れ、思い入れ、昔の経験や体験から、わずかな土があればすぐにも昔の体験を再現できる一方で、菜園に花の種を蒔き育てようとしつつも、仕事や子育て・家事に多忙な毎日で菜園まで足が向かない家族も現れた。

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

武蔵野台地の中に住居をもった当時の居住者は四十代が中心で、五十〜六十代と続いていた。入居当時から、1坪の菜園では面積的に不足と思った人や、土に親しむことを望まない人も見受けられたが、10年以上の歳月を経て、今では住民同士によって未利用の菜園の貸し借りが行なわれるようになり、なかには2〜3区画の菜園を利用している居住者も現れた。

菜園へのアプローチの両側には、ウメ、アンズ、ユズ、

キンカンなどの木々が生き茂り、それぞれの季節に収穫を楽しむことができる。

## ■ 新しい役割と魅力

入居から約10年の歳月を経て、これまでさまざまな花や野菜の生育を見守ってきた菜園を囲む木枠の改修時期が近づいてきた。これを契機に、住民たち間で菜園利用のルール、区画数、道具類の整理や保管などについて話し合い、魅力ある菜園作り・よりよい菜園生活を目指した活動を行なっている。一例として、利用者が協働で、ガーデンコンテストや作物の品評会など季節ごとの行事を行い、居住者同士の親睦を図れるような方策が検討されている。



### プロジェクト概要

所在地	東京都府中市白糸台1-73-1	住戸面積	64.29〜76.74㎡(2LDK+S〜3LDK)	専用庭内に1区画約3.3㎡、13区画、専用庭使用料600〜1400円/月	
敷地面積	3659.13㎡(実測面積)	建物面積	建築面積1270.30㎡、 建築延面積5976.73㎡	事業期間	平成9年3月〜平成10年3月
地域地区	第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区 準防火地域	構造	鉄筋コンクリート造、地上7階建	売主	藤和不動産株式会社 ☎03-3212-6346
総戸数	84戸(分譲戸数82戸、管理室1戸、キッズルーム1戸)	菜園	全82区画 集団菜園1区画約3.3㎡、69区画、菜園使用料300円/月	連絡先	三菱地所藤和コミュニティ ☎042-548-8737



# 市民がふれあう農業型の公園

武蔵野農業ふれあい公園(東京都武蔵野市)



武蔵野農業ふれあい公園内に移築された、武蔵野の原風景を残す長屋門



武蔵野農業ふれあい公園の全景



機関誌「農業ふれあい村だより」

## ■ プロジェクト実現のプロセス

武蔵野農業ふれあい公園(面積約4650㎡)は、市が周辺の景観や環境との調和を重視し、市民が農とのふれあいを楽しみ、さらに地域のコミュニティが図られることを目的として農業型に整備した公園で、平成19年3月にオープンした。

この地区は、都市計画公園(面積約6.6ha、昭和16年都市計画決定)の予定地内にあり、平成15・16年度に市が農家から生産緑地を取得したものである。公園を計画するにあたっては、市が市民の意向に沿った特色ある公園にするために、市民参加によるワークショップを開催し、そのなかで具体的な検討がされた。

### ワークショップによる公園づくりのあゆみ

- H17.12(第1回)公募市民等によるワークショップの開始
- H18.1(第2回)土支田農業公園(練馬区)へ視察
- H18.2(第3回)グループ討議
- H18.3~9(第4~9回)配置計画検討、導入施設の検討
- H18.11 第1期公園工事開始
- H18.11~19.3(第10~13回)農業イベント企画、種まき、雑草取り、開園後のソフト面の検討
- H19.3 オープニング(イベント開催)
- H19.3~ワークショップ参加者が中心となって運営委員会を設置し、市民協働による管理

## ■ 市民協働による管理・運営

この公園の管理運営は、計画段階から携わった市民約20人を中心に、開園と同時に発足した「武蔵野農業ふれあい村」(市民ボランティア団体)が担っている。この市民ボランティア団体(平成20年度NPO法人認可予定)は、公募による市民

を加えながら、今では約50人の会員で組織されており、農耕に関する基礎知識や作付け野菜の栽培など、農業の専門家とともに畑での実践作業と公園全体の日常管理を行っている。平成20年度からは市と基本協定を締結し、事業委託により、①農業体験教室の運営管理、②農業振興に関するイベント、PR及び啓発活動、③公園の維持管理の3項目を中心に活動を展開している。

### 農業体験教室(一般市民向け)

農業体験教室は、畑部1区画約400㎡を一般市民向け専用区画として公募。土作りから収穫まで、一定のカリキュラムのもと同一の作物を栽培し、初心者も楽しく学びながら収穫体験をすることができる。講座期間:4月~1月(10ヵ月)内容:毎週1回以上の来園と農業講習会への参加

費用:①使用料5000円/年、②材料費2500円(種・苗など)

利用時間:日の出から日没まで  
農機具の利用時間9:00~17:00

農業指導者:大学の先生2人、農業者1人の計3人を講師に招き指導。将来は、市民ボランティア団体などから農業指導員となるよう人材育成を図っている。

### イベントPR活動

【夏まつり】①にいだんご(すいとん)を無料配布、②農の歴史に関する講和、七夕祭りなど。

【収穫祭】①焼き芋、②芋煮鍋、③収穫体験として畑の見学ツアーと収穫体験。

### 公園の維持管理

〈畑部の管理〉

4区画、1600㎡のうち1区画400㎡は、「農業体験教室」で使用。残り3区画、1200㎡について、市民ボランティアが作物の栽培など、農風景の維持および日常管理を行っている。

〈公園部の管理〉

芝生広場・田んぼの手入れ、植栽の修景および活動拠点である長屋門(管理室・実習室)の管理運営。

### ■ 補助金など

この本事業では、緑地環境総合支援事業(国土省:用地取得費国(3分の1)、施設整備費国(2分の1)、国庫補助総額約3.8億)の国庫補助を受けている。

### プロジェクト概要

所在地	: 武蔵野市関前5-19	事業者	: 武蔵野市
土地面積	: 4650.19㎡	連絡先	: 武蔵野市都市整備部緑地環境センター ☎0422-60-1864
用途地域	: 第一種低層住居専用地域	その他	: 市民団体「武蔵野農業ふれあい村」☎080-1279-5920
土地利用	: 都市計画公園	URL	: http://paphio.blog97.fc2.com/
国庫補助	: 緑地環境総合支援事業(国土省)		
事業期間	: 平成15年度~19年度		

# 市民農業大学と連携した援農ボランティア事業

国分寺市・市民農業大学(東京都国分寺市)



農業実習をする受講生



キュウリを収穫する受講生



市民農業大学の集会施設

## ■ プロジェクト実現のプロセス

### 市民農業大学

東京都国分寺市は都市農業振興対策として、いち早く市民との協働による「市民農業大学」を実施。その修了生による「援農ボランティア制度」を立ち上げ、成果を挙げている。

同市では平成2年7月に、市農業委員会が「国分寺市農政施策確立に関する建議」を提出。「現行の市民農園を抜本的に見直し、市民と農業者による懇談会、体験学習会、市民農業大学等施策の充実を図り、市民と農業者の相互理解を深める」よう提言した。また、市の長期総合計画でも市民農業大学開設が提唱されたため、平成4年6月に関係団体の支援・協力により同大学が開設されたのである。

受講希望者の募集は市の広報で行い、事業運営などはJA国分寺市(現JA東京むさし国分寺支店)に委託されている。指導は地元のベテラン農業者が交代で農業体験

学習の指導を担当する。

実施要領によると、①憩いと安らぎの場を提供し、市民の健全な余暇利用を図る。②体験学習により野菜生産や価格形成について学ぶことを目的にしている。

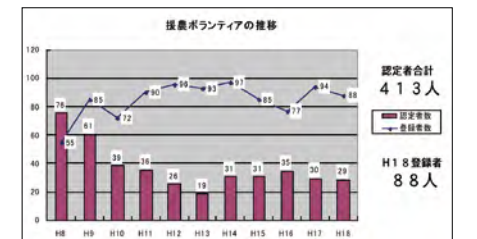
今年度はすでに17年目に入ったが、過去15年間で618人の卒業生があり、そのうち、277人は翌年実施する自主研修過程も修了している。

### 援農ボランティア制度

援農ボランティア制度は農業者の高齢化や後継者不足の対策に役立てる一方、援農する市民には農業生産技術の向上、仲間との交流や協働活動、社会貢献などに生きがいを見つける機会を提供する場となっている。

東京都の要請を受けて平成8年度に「援農ボランティア・モデル事業」としてスタートし、2年後から市単独事業として実施してきた。今年度は13年目。市民農業大学の受講生を対象に援農ボランティア希望者を募り、講座を設けて養成して市内の受け

入れ農家に紹介するシステムを採っている。平成18年までに認定者は418人、登録者は88人に上っている(グラフ参照)。



## ■ 取り組みの特徴

同市は「防災協力農地」を設置したり、道路沿いに花を植えるなど先進的な取り組みをしているが、2つの制度とも、農家を指導者にして農家と市民の相互理解を深めているのが第一の特徴である。

第二は、市民農業大学を初級とするとボランティア制度は上級と位置づけられ、体系的な農業技術習得が行われていることである。

### プロジェクト概要

①市民農業大学	実施内容	: 1.開校式、2.体験学習(作業日は原則として週3回、8:30から1~2時間)、3.講義形式の教室、4.収穫祭・交流会の実施、5.終了式(修了証書の授与)
所在地	: 第1農場 国分寺市東戸倉2丁目 第2農場 国分寺市北町2丁目・5丁目	自主研修制度
農地と施設	: 第1農場は約1000㎡で、このなか集会所、農機具収納庫などもある。第2農場は約450㎡で自主研修農場となっている(いずれも借地)	: 講師が行かない以外は上記の新規受講生の内容と同じ
実施期間	: 毎年4月に開校式、12月に終了式を行う間の約8ヵ月	参加費用
受講生	: 19年度は新規受講生39人、自主研修生23人	: 新規受講生は5000円、自主研修生3000円
施行者(事業者)	: 学校長は市長、理事長はJA東京むさし国分寺地区代表、講師は地元農業者	②援農ボランティア制度
		援農ボランティアの登録:援農ボランティア認定者のなかで援農ボランティアに登録した人を、ボランティアが必要という市内農家に紹介する

ボランティアの活動日数・期間: ボランティア登録者と受け入れ農家の話し合いで決める。おおむね週1回

援農ボランティア技術習得講座: 援農ボランティアを希望する市民農業大学受講生を対象に、講座と実習で体系的に学ぶ。費用は無料。講師はJAの各生産部会長が担当。講座の出席率が70%以上の受講生には「援農ボランティア認定証」が交付され、翌年度から援農ボランティアとして登録される



# 食の安全を支える地産地消の一大拠点

秋川ファーマーズセンター(東京都あきる野市)



秋川ファーマーズセンター外観



地産産物の新鮮な農産物が安定提供される



バーベキューコーナー

## プロジェクト実現のプロセス

あきる野市は平成7年に秋川市と五日市町が合併した東京都の西部にある人口約8万1000人の市。都心から40～50km圏に位置し、東は福生市、羽村市、西は檜原村、奥多摩町、南は八王子市、北は日の出町、青梅市に接する。

「秋川ファーマーズセンター」は、朝採りトウモロコシの街道売りで親しまれ、通称「とうもろこし街道」と呼ばれている五日市街道沿いに、平成5年、多摩東京移管百周年記念事業の一環として誕生。農産物の直売コーナーを中心に据え、農業者と消費者が親睦・交流をはかる拠点とされた。敷地は市が個人・JAから借り受け、建物はTAMAらいふ21協会からの寄付金によって市が建設した。

センターは、敷地総面積(市民農園を除く)8323㎡に直売コーナー、物産コーナー、植木・盆栽コーナー、地場産農産物が実食できるバーベキューコーナー・軽食コーナーを設け、センターの敷地とは離れて3カ所に分散する形で、総面積7622㎡の市民農園を設けている。

市民農園は、農家地権者5人からJAが土地を賃借し、30㎡155区画(賃貸料1万8000円/年)、50㎡18区画(賃貸料3万円/年)、計173区画を、農を自ら体験したい農園利用者に貸し付けている。

センター業務は、生鮮品の農産物の取り扱いを中心に、市民農園の栽培指導まで多岐にわたり、各種のノウハウが必要とされる。運営管理はJAあきがわが、平成18年から市の指定管理者(平成5～17年はJAに委託)となり、事業を執り進めている。

平成19年度の売上実績は、約5億3000万円(うち直売コーナー約3億2000万円)で、東京都下第一の地産地消の拠点となっている。

## 主体の取り組み

平成5年度にセンターを建設。市は平成14年度に「東京都市町村まちづくりチャレンジャー事業交付金」を活用し、直売所、苗木用建物、ストックヤードを増築。平成18年3月には「東京都多摩島しょ底力発揮事業交付金」によって、インターネットを活用して売上情報を携帯電話、パソコンで確認し、農産物を適切に補充できるPOSシステムを導入した。

運営管理を行うJAあきがわと、市観光協会が運営する特産品、軽食コーナーを含めて総人員は29人で、19年度は年間レジ客34万8649人、月平均直売コーナー来客数約2万9000人に対応している。

## ネック克服の仕組みと工夫

安心・安全・新鮮で一定の規格・水準の地場産農産物(直売品目数50～60種類)を安定して直売コーナーに提供するために、生産出荷農業者を登録制としている。登録要件は、JAあきがわの組合員であること、旧秋川地区の農家であること、10a以上の農地を耕作していること、の3つを満たすことで、登録農業者は現在126人。直売コーナーには18人の委員

からなる運営委員会が設置され、出荷規定・基準、登録農家の認定、催し物の企画などを協議し、取り決めている。特に出荷される農産物の規格は、一般市場に出荷する際のJA基準を厳しく適用し、高いレベルの品質の確保に努めている。

営業時間中の直売コーナーでは、登録農業者が当番制で2～3人常駐し、消費者からの質問などへの対応、品質確保、品揃え、在庫補充について農業者への連絡など、農業者・消費者双方への迅速な窓口機能を担っている。

また、直売コーナーの壁に生産者の顔写真を掲げるほか、その横に設置された生産者番号による検索タッチパネルで各生産者のプロフィールが検索でき、消費者と生産者の信頼関係を結ぶ貴重なツールとなっている。

## 新しい役割と魅力

センターは食の安全・安心が近年関心を集めるなかで、農と農業者の顔が見える地産地消の拠点として、さらに農業者・消費者が農を接点とする新たなコミュニティの形成の場として期待される。

また、農業者の高齢化の進行により、地場産野菜の将来的供給に危惧があり、定年退職者をはじめとする新たな農の担い手づくりに、市民農園の新たな活用が考えられる。

プロジェクト概要			
所在地	東京都あきる野市二宮 811 ☎ 042-559-1600	苗木用建物	増築 58.50㎡
施設の概要	平成14年度増築 176.26㎡含	バーベキューコーナー	126.60㎡
販売面積	404.50㎡ 増築 102.60㎡	ストックヤード	増築 15.16㎡
植木・盆栽コーナー	2133.00㎡	駐車場面積	2178㎡、75台(9:00～17:00)

# 公的賃貸団地のクライנגルテンの取り組み

レーベンスガルテン山崎(神奈川県鎌倉市)



住棟前のクライングルテン(図:その2)



上階から見たクライングルテン(図:その2)



高台に設置しているクライングルテン(図:その1)

## プロジェクト実現のプロセス

UR都市再生機構は、まちや住まいづくりを進めていくにあたり、環境について配慮すべき視点を取りまとめた「環境配慮方針」を基にしている。今回紹介する「レーベンスガルテン山崎」は、旧公団「山崎団地」を建て替え、賃貸住宅として初めてクライングルテンが設置された。

この団地は、東京の中心から約50km圏内にある神奈川県鎌倉市北部の丘陵地と大船市街地の平地との境界部に位置し、中心住宅、農地、樹林などが混在する良好な自然環境の残された谷戸地形にある。

敷地内には、雨水と井戸水を利用した池など生きものが息しやすい環境を形成したバイオガーデンなどがあり、自然環境を復元して、周辺の自然と一体となって生態系の回復を図ることを目指している。

レーベンスガルテン山崎のクライングルテン概要	その1	その2
延床面積	175.25㎡	175.25㎡
床面積	7.45㎡	9.70㎡
戸当たりの延床面積	11.8㎡/戸(20戸)	11.0㎡/戸(20戸)
1戸当たりの延床面積	3.0㎡(2.0×2.0)	4.0㎡(2.0×2.0)
賃貸面積	1年1年借付(長期)	1年1年借付(長期)
賃貸料	4,500円/月	4,500円/月
その他	団地外に植木、白木など	団地内の緑地の活用、木造の活用

また、敷地内に設けたクライングルテンは、住まい手が自ら土に触れて自然に親しみ、コミュニティを育む場となっている。これらの管理は、管理会社に委託している。また併せて、利用者側の窓口として、クライングルテンサークルなどの利用者組織を設けている。

## 今後の課題と特徴

①住棟の北側に設置したクライングルテン

- は、冬季の日当たりが不足している。
- ②住民の交流や利用のしやすさを考慮して、広場やプレイロットと一体的に設けられている。
- ③防犯や管理面を考慮して、住民の目によく見える場所に配置。
- ④クライングルテンは、オープンな構造で広場ともつながっているため、開放感がある。



## 新しい役割と魅力

少子高齢化の進行、環境や食の安全への関心や社会参加意欲の高まり、都市農業の衰退、身近な自然の減少などを背景に、市民農園に対する関心が高まっている。そのことは、近年の市民農園の著しい増加に裏付けられる。建て替え団地におけるクライングルテンは、市民農園に比べて小規模ではあるが、100%利用されており、団地の屋外環境を構成する新たなレクリエーション施設として大いに期待される。

特に、今後急速に高齢化が進むことが予想される既存団地では、比較的高齢者に人気のあるクライングルテンは、高い需要が予測される。さらにコミュニティの衰退、安心安全の低下などの住環境問題の改善や、ディスプレイ導入とリンクすることにより、団地および地域の食の循環や人的交流にも貢献できる。建て替え住宅の利便施設として今後の活用が望まれる。



プロジェクト概要		
所在地	神奈川県鎌倉市山崎1390	*以下は補足項目(宅地などの場合)
敷地面積	約33000㎡	管理開始
用途地域	第一種中高層住居専用地域	平成12年3月
利用開始	平成13年6月	住宅形式
施行者(事業者)	独立行政法人都市再生機構	鉄筋コンクリート造、共同住宅
		戸数
		440戸(賃貸7棟)
		供給住宅
		賃貸方式



# 「農」と「食」のテーマパーク

JAあぐりタウン「げんきの郷」(愛知県大府市)



「げんきの郷」全景



グリーンセンター「さんハウス四季」



ファーマーズマーケット「はなまる市」



足湯「ちゃぶーん」

## ■ プロジェクト実現のプロセス

名古屋市の中心部から南へ約10kmに位置する愛知県大府市は、人口約8万4000人の典型的な都市近郊である。地域の約6割が市街化調整区域であり、名古屋市のベッドタウンとして現在も人口増加が続いている。

この都市近郊でJAあいち知多が「農と食のテーマパーク構想」を打ち出したのが平成6年。農村資源を生かした付加価値づくりで大勢の都市住民を集客し、農業の振興と地域の活性化につなげようとするものである。この構想は「アグリ・ルネッサンス構想」と名づけられ、平成10年に事業計画がまとめられた。自然景観を生かしながら、ファーマーズマーケット、花卉温室、農産加工所、和風レストラン、天然温泉、農業研修所などの施設群、イベント広場および400台の駐車場を備えた総面積5.3haの壮大な計画である。

対象となる土地は市街化調整区域内にあり、その大部分が農振農用地であったため、平成11年1月から始まった農振除外・農地転用許可・開発許可の関係行政との協議は難航を極めた。そこで、大府市の協力により、この計画を市町村マスタープランに位置づけるとともに、公益性が特に高い事業として農振除外を認める「農村活性化

土地利用構想」を市が策定して県の承認を得た。これに基づいて大規模開発の許可を得て、平成12年1月に造成工事を開始し、同年12月に、JAあぐりタウン「げんきの郷」が開業した。

## ■ ネット克服と仕組みの工夫

運営の特徴は、JAの直営ではなく、JA100%出資の子会社「株式会社げんきの郷」がJAから施設を借り受けて運営していることである。これは、ファーマーズマーケット以外に農産加工、レストラン、温泉施設など、業態も営業時間も必要な人材も異なる各種施設を機動的・効率的に運営し、専門的なノウハウ蓄積と運営スタッフの育成を図った。さらに、運営の中核となる支配人・副支配人・部門責任者にはJAから新会社に移籍した13人を充てた。すべての施設を自力で運営するために、主要スタッフは約6カ月にわたって民間ホテルやレストラン、加工施設、温泉などで実地研修を重ねた。

開業7カ月前の平成12年5月にファーマーズマーケットの出荷者募集を開始。JAの各支店の職員が管内の農家を回って出荷登録を勧誘した結果、約4カ月で目標の1000人ほどが登録したが、実際に出荷する品目・数量の予定をまったく考えていない農家が多数含まれていることが判

明した。このため、急きよ、JAの営農担当者と連携をとりながら、あらためて農家を戸別訪問して積極的な出荷をすすめるとともに、作目選定や栽培方法の相談・指導を行い、実際に出荷してくれる出荷登録者を確保することができた。

## ■ 新しい役割と魅力

開業から7年が経過し、平成18年度一年間の売上高は約38億円へと増加の一途である。集客力の要因は、地場産の新鮮、安全・安心、良質、おいしさ、安定価格にこだわった「農」と「食」、さらには天然温泉がそろう、子供から高齢者まで気軽に楽しめること。また、食文化を楽しむもつつきや味噌造りといった体験イベントのほか、周辺農地を活用した体験農園(年間延べ5000人が体験)など地元農家とのさまざまな交流活動に参加できることが挙げられる。

開業後7年半を経過した時点で出荷登録者は735人。そのなかには、ファーマーズマーケット「はなまる市」だけで年間2000万円以上を販売する農家が10人いる。また、若い世代が農業に戻りつつあり、二十代から三十代の専業農家が10人以上になっている。

# 都心の大型ショッピングビルの屋上を農園利用

アーバンファーム(大阪府大阪市)



大型ショッピングビル「なんばパークス」の屋上にあるアーバンファーム



アーバンファームの管理責任者、辻本龍松園の西嶋征広さん



「なんばパークス」の屋上公園

## ■ プロジェクト実現のプロセス

「アーバンファーム」は、大型ショッピングビル「なんばパークス」9階屋上庭園の一部にある会員制の都市型農園(都市型貸菜園)である。

なんばパークスは平成15年10月南海電気鉄道によって大阪球場跡地に完成した複合施設で、「未来都市なにわ新都」をコンセプトに、延床面積24万3800㎡の本格的なオフィスビル、SC、文化施設などからなる。そのSC施設屋上にある段丘状の屋上庭園「パークスガーデン」には約300種類、約7万株の植物が植えられており、民間都市開発では日本最大級の「都市と自然」の両方を同時に楽しめる空間である。その9階部分の一角に、都心居住者に「農とのふれあいを楽しむ」企画として「アーバンファーム」20区画。1区画約2坪)が設けられた。

施設全体は南海電鉄の完全子会社である「南海都市創造」が運営している。建設時に株式会社辻本龍松園が屋上庭園の設計を任されて、市民参画型をコンセプトにするなかで会員制都市型農園(都市型貸菜園)の構想が持ち上がり、日本における第1号がここに誕生した。

## ■ アーバンファームの特徴

アーバンファームは屋上に設けられた農園で農地法(昭和27年7月 法律第229

号)や市民農園促進法(平成2年6月法律第44号)などにかからない任意の農園である。

1区画は約2坪。専属の菜園スタッフ1人がついて、作付けから収穫までフルサポートしている。

費用は1区画につき3150円/月と、土壤管理費として年間1万2600円の会費である。毎年12月に募集して抽選で決まる。平成15年のオープン時には1100通の応募(約50倍)があった。あまりに多かったので、その後はホームページや管内ポスターに切り替え、10倍程度で落ち着いている。

毎年抽選であるがリピーターの応募が多く、理由がない限りやめない人が多い。メインの利用者は四十代の主婦であるが、二十代の新婚カップルもいて、市民農園などと比べると年齢層は若い。週末は家族で楽しんでいる人もよく見受けられる。

開園は10時~17時。設備は、更衣室、シャワールーム、トイレなどがあり、シャワールームはよく利用されている。作業着や農具のレンタルもしているため、買い物

の帰りにも手軽に利用できる。

## ■ 新しい役割と魅力

都心居住者に都市的な農との新しい楽しみ方を提起している。郊外の団塊世代の中高齢者を対象とした市民農園と異なり、若者や主婦を中心に「きれいな土いじり」を楽しむスタイルである。そこには、都心に専用の農園をもつ話題性、ファッション性および一種独特のステイタスをもつ楽しみが見られる。週末にスポーツジムに通う感覚ながら、費用はそれ以下で、開放的な屋上での「土いじり」として新しいライフスタイルを提供している。

## ■ 今後の課題

都市農園は忙しい都心居住者をターゲットとしているので、専属の農業サポーターが必要であり、このための経費が割高になる。この場合は、広大な屋上庭園との一体管理で運営しているが、都市農園単独での事業では相当割高な会費を必要とし、事業性が低いと思われる。何らかの会費を下げる工夫が求められる。

### プロジェクト概要

所在地	愛知県大府市吉田町正右工門新田1-1	事業期間	平成12年1月~12月
計画地域	市街化調整区域	開業	平成12年12月23日
敷地面積	5.54ha、駐車場約520台	事業者	JAあいち知多
建設面積	6222㎡	運営主体	株式会社げんきの郷(JAあいち知多100%出資子会社)
	天然温泉「めぐみの湯」………1978㎡	連絡先	株式会社げんきの郷
	食彩処「だんらん亭」………697㎡		総案内所: ☎0562-45-4080
	「できたて館」………955㎡	総事業費	30.6億円(うち補助金4.8億円)

### プロジェクト概要

所在地	大阪市浪速区難波中2-10-70	都市農園の開始時期	平成15年10月オープン
	なんばパークス屋上庭園	施行者(事業者)	南海電気鉄道
	8F「円形劇場」の客席の上段	屋上庭園設計	
規模	約2坪×20区画	連絡先	株式会社辻本龍松園・西嶋征広
計画地域	農地法などの土地利用規制はなし		☎06-6647-0092
手法	都市農園(都市型貸菜園)		



# 里山と調和した農のあるまちづくり

ししょうなわて く の  
四條畷市栗尾地区農住組合(大阪府四條畷市)



心もはずむ実り豊かな貸農園での農作業



緑まばゆい生産緑地の水稲



沿道に咲く大輪のヒマワリ

## ■ プロジェクト実現のプロセス

四條畷市は大阪府の東北部、大阪都心から約15kmの圏内にあり、市域の約3分の1が市街地、約3分の2が山間部の緑豊かなまちである。栗尾地区は、JR学研都市線忍ヶ丘駅から約800mの距離にあり、周辺を農地や山林に囲まれた、環境的に非常に恵まれた住宅地である。平成5年7月、大阪府緑住タウンの地区指定を受け、まちづくりの計画策定(まちなみデザイン推進事業)や周辺道路の拡幅整備(大都市農地活用住宅供給整備促進事業)の補助を受け、まちづくりへの足がかりとした。

平成13年、栗尾地区のまちづくりは、保留地についてはすべて住宅建築が終了、入居済みとなっている。他の宅地についても、特定優良賃貸住宅の制度を活用した共同住宅や民間の共同住宅の建設、定期借地権を活用した住宅建設が行われた。区域内は、幹線道路(幅員6m)、区画道路(幅員4.8m)を配置しており、壁面後退は1.5mとしていることや、地区の約4分の1を占める生産緑地である田んぼ、畑、貸農園がきれいに耕作されていることによって日当たり、風通しもよく、環境に恵まれた、ゆとりある住宅地となっている。また、住宅周辺の里山と一体となった農と

住の調和のとれた良好なまちが形成されたといえる。

## ■ 主体の取り組み

栗尾地区における補助は、緑住タウンまちなみデザイン推進事業、農住組合設立支援対策調査、農住組合推進事業、緑住土地区画整理事業調査、緑住土地区画整理事業である。栗尾地区農住組合は15人の地権者(うち農地所有者は10人)によって、組合設立から終了認可まで約5年の歳月を要し、まちづくりを行った。

### ■ 事業経過

平成7年12月12日 農住組合設立認可  
平成9年6月6日 区画整理事業施行認可  
平成9年11月20日 仮換地指定  
平成10年12月27日 工事着手  
平成10年9月10日 保留地処分開始  
平成11年6月30日 工事概成  
平成12年1月18日 換地処分

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

①地権者、関係者からなる事業推進のための組織(運営委員会)を農住組合の中につくり、話し合いを重ねながら方針を決め、事業を進めた。

②事業費の一部に充てる保留地の処分先(ハウスメーカー)を工事着手前に決定し、ハウスメーカーと一緒に最も適切な

保留地計画を立てた。

③農業を続けたい人、貸家経営をしたい人、自分の家を建てたい人など、各地権者の意向を個別に細かく把握して事業計画、換地計画を立てた。

④当地区の特徴である丘陵地(高低差約9m)での造成費用や文化財発掘調査費などによる全体事業費の高騰が最も大きな課題であり、当初は高減歩率約42%となる見込みであった。しかし、設計の見直し、残土の他事業への転用、文化財発掘調査区域の縮小などによる全体事業費の削減、また、調整池の一部上部利用(緑地)などの工夫を重ね、減歩率を35%まで下げることができた。

項目	単行費	単行量
造 路	780.30	2,708.21
造 水 路	68.03	67.17
造 溝 渠	0.00	498.10
造 橋 梁	0.00	281.28
造 柵 柱	0.00	798.88
造 公 共 用 路	375.33	3,878.28
造 庫 庫 庫	13,358.00	3,181.87
造 宅 地	721.89	1,048.59
造 用 水 路	4.27	4.27
造 地 積 地	132.00	0.00
造 宅 地 計	14,718.18	8,245.62
造 庫 庫 庫	0.00	1,387.42
造 庫 庫 庫	19.74	0.00
計	19,111.23	16,111.23

# コミュニティを育む緑豊かなコモンガーデン

ビレッジガルデン(大阪府、兵庫県)



定期借地権だからこそ実現できる広々としたコモンスペース。共用することで美しく保たれ、コミュニティ結束の強化が期待される



一般的な開発で管理がわずらわしいとされる落葉樹などをあえて多く配置

## ■ プロジェクトの特徴

「ビレッジガルデン」住宅開発シリーズを手がけているのは、大阪市中央区に本社のあるシティサイエンス株式会社。平成11年に会社設立後、平成15年にこのビレッジガルデン事業を発表、大阪府島本町の「コモンガーデン水無瀬」(21戸)を第1号とし、大阪府下および兵庫県下で7件を完成・販売してきた。

その大半は開発面積2000㎡前後の小規模団地で、住人のコミュニティ形成の場となるコモンガーデンを中心に、15~30戸程度の一戸建が並ぶ小規模の集落といった趣である。事業名称は、ドイツで普及している都市住民のための貸し農園「クラインガルデン」と野菜を自給自足する住宅地で、その後のニューアーバニズムの先駆けとなった米国カリフォルニア州の「ビレッジホームズ」にちなんでいる。

同社の顧客確保は徹底したサブマーケットリサーチで、新聞・書籍などを通じて「ライフステージ・時間軸を意識した」個性的な住宅地としてPRするというスタイルである。統一されたデザインによる美しい町並みに加え、特筆すべきなのは、近年欧米で基調となっているコミュニティデザイン

(住まい手のコミュニティ形成や成長を促すまちづくり)という考え方を土台に置いていることである。この住宅地の真価が発揮されるのは、むしろこれからといえるのかもしれない。

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

①定期借地権(地上権)と前払い地代2000㎡前後のまとまった土地をどう確保するのか。その多くは農地である。農地所有者の資産有効活用として、定期借地権による分譲としている。さらに定期借地権を地上権とし、若干の保証金(100万円、解体準備金相当)のほかは前払い地代方式を採用することで、定期借地権の場合にネックとなる造成費用の負担問題をクリアしている。

②JAとの協働  
農地を利用しようとしたとき、JAとの協力関係を構築することは事業成功にとって重要である。この事業においては、通常、初期の地権者との合意形成をJAと協力して行うとともに、事業完成後は後述する管理組合法人の資金管理などもJAが行うこととしている。

③コモンスペース確保・管理の工夫  
宅地裏側の通路部分(個人敷地)をコモン

スペースに充当することにより、公共施設負担を減らす。それとともに、整備後の管理に当たっては、コモンスペース内に共有施設を設置して区分所有法団地管理団体を構成することとし、意思決定に基づいた、継承、費用負担ルールなどを明確化している。

④NPO設立とコミュニティ形成の工夫  
開発に当たっては、規模は最大で30戸程度までを適正とする。入居者が100%決定した時点でパーティを開き、入居者間で決めておくことが必要な協定・規約の細部を確認し合う。

この規約はHOA(米国ホーム・オーナーズ・アソシエーション)のカバナントに相当するもので、将来、転売などが発生した場合でもコミュニティ水準の維持を保全する効果となる。

こうした関係を明確にし、継続的にサポート活動を行っていくために、平成16年に社員が中心になり有識者や専門家も入ったNPO法人住環境コミュニティデザイン促進協議会が設立され活動している。

入居後1年間はNPOがさまざまなイベントを開催しコミュニティ形成を誘導する。なお、コミュニティ形成は入居者主体で未永く続けられるものであり、専門家の関与はそれに対するアドバイスである。

プロジェクト概要		
所在地	大阪府四條畷市清滝中町	整理事業)
土地面積	1.51ha	事業計画
用途地域	第一種低層住居専用地域	：平成9年6月6日~平成12年9月30日
土地利用規制	砂防指定区域(砂防法)、宅地造成工事規制区域(宅地造成等規制法)	施行者(事業者)
事業手法	農住組合事業(個人施行の土地区画)	：四條畷市栗尾地区農住組合
		その他
		：公共減歩率21.0%、保留地減歩率14.0%、合算減歩率35.0%
		土地所有者15人
事業費	：5億2900万円	建築制限
		：建ぺい率50%、容積率100%、外壁後退距離1.5m
戸数	：集合住宅3棟、戸建て住宅15戸	

プロジェクト概要		
[「ビレッジガルデン」シリーズの概要]		
① コモンガーデン水無瀬	平成15年、大阪府三島郡島本町、2891㎡、定期借地権(12戸)・所有権(9戸)	⑦ ビレッジガルデン八尾東太子
② ビレッジガルデン宝塚フルル	平成17年、兵庫県宝塚市、2571㎡、定期借地権(17戸)	平成20年、大阪府八尾市、1299㎡、定期借地権(8戸)
③ ビレッジガルデン上野坂	平成20年、大阪府東住吉区、798㎡、定期借地権(10戸)	施行者(事業者)：シティサイエンス株式会社
		連絡先：ビレッジガルデン事業部
		取締役部長・小林孝明



# 大学が呼びかけた新・田園都市構想

「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクト(兵庫県神戸市)



電線を地中化し、統一なデザインの街並み



神戸芸術工科大学教授 齊木崇人氏

## ■ プロジェクト実現のプロセス

「ガーデンシティ舞多間」の大半を占めている旧舞子ゴルフ場は、昭和35年に市民のためのゴルフ場として開設。しかし阪神・淡路大震災を機に平成7年、神戸市から独立行政法人都市再生機構(当時の公団)に開発要請が下りた、平成14年、区画整理事業の認可が下りた。機構は「日本の美しい風景の再生・創造」「低負荷循環型の生活」「まちの世話人」などを内容とする「新・郊外居住」を提唱しており、この団地はそのパイロットプロジェクトとして位置づけられた。

一方、本団地の近傍に所在している神戸芸術工科大学・齊木研究室では現学長の齊木崇人教授が中心になり、公団事業認可に先立つ平成13年、レッチワース財団などととも、英国レッチワースの田園都市建設100周年にちなんだ「新田園都市国際会議2001」を開催した(神戸市およびつくば市)。

国際会議の成果として、わが国における郊外部での地形や地域特性を生かした新田園都市のコンセプトが示された。このことから、A～Fに分かれている全体工区のうち、B工区(平成17年ゾーン=みつけプロジェクト:約6ha、68区画)でさっそく実践することとなり、齊木研究室が空間計画全般を担当。現在、造成工事は終了しており、各住棟の建築工事が真っ盛りである。

なお、齊木研究室ではさらに、F工区(平成21年度ゾーン)においても空間計画を担当するとともに、会員組織「舞多間倶楽部」の運営支援を行っている。

## ■ 新しい役割と魅力

このみつけプロジェクトの特徴はなんといっても、起伏あるゴルフ場の原地形を生かしたエコロジカルなランドスケープと、電線地中化や統一なデザインによる街並み景観、緑豊かなゆとりある敷地・美しい住宅(平均敷地規模約215坪<707.81㎡>)である。

また、後述するように、施設管理やルール維持などのソフト面を重視した丁寧な地域管理主体形成のプロセスも特筆される。このプロジェクト自体は農地の利活用によるものではないが、200年住宅など長期的なストック形成に向け、今後の都市農地を活用した郊外型開発のあるべき姿を考えるうえで、たいへん参考になるものであるといえる。

## ■ ネット克服の仕組みと工夫

### ① 定期借地権の導入

このような個性的な団地の実現は、道路・緑地を公共団体が管理することを前提にしては困難である。このプロジェクトでは斜面緑地の大半は敷地に取り込んでおり、電線を埋設した道路沿いの遊歩道も敷地となっている。

その結果、宅地の平均規模が200坪を

超えることとなったが、ユーザーの負担を減らすため定期借地権(50年、賃借権)を導入している。場所にもよるが、保証金1000万円の場合、地代は月額5万～8万円程度となっている。

### ② 舞多間倶楽部と大学の協力

定期借地権の場合、宅地建物取引業法で定められている報酬の制約などから民間のビジネスになりにくい面があり、エンドユーザーを誰がどのようにして集めるかが事業成功のカギのひとつとなっている。

このプロジェクトにおいては、神戸芸術工科大学が自らの計画理念実現の延長上という位置づけで、エンドユーザーへのパブリシティ(周辺住民4万5000世帯を対象とした第一次アンケート調査、神戸市を中心とした70万世帯を対象とした第二次アンケート調査、大学教官が分担・主催した公開講座計20回、現地ワークショップ4回開催など)の前面に立ち、その後も入居希望者の組織である「舞多間倶楽部」運営や、各戸ヒアリングに基づく住宅デザイン支援、地域管理主体形成に向けたさまざまなアドバイスをを行っている。

こうした公開講座などは入居者の事前トレーニングという機能を果たしており、都市再生機構は「舞多間倶楽部」を念頭に置いて、グループ募集方式を主とした入居者公募を行った(68区画のうち40区画がグループ募集、28区画が個別募集)。

こうした公開講座などは入居者の事前トレーニングという機能を果たしており、都市再生機構は「舞多間倶楽部」を念頭に置いて、グループ募集方式を主とした入居者公募を行った(68区画のうち40区画がグループ募集、28区画が個別募集)。

# 定期借地を活用した緑豊かなコモンスペースのある住宅地

メンバーズタウン福田(香川県高松市)



住棟間はきれいに整備されたコモンスペースになっている



駐車スペースはゆったり1区画に2台分ある



区域内を回遊する緑道

## ■ プロジェクト実現のプロセス

このプロジェクトは、香川県高松市のJR高松駅から南方向へ約6kmに位置する。高齢化のため周辺農地の遊休化が進む地方部において、定期借地権制度を活用して良好な住環境を整備することにより、優良な住宅経営(全15区画)に取り組んだ事例である。

平成の初頭、JA香川経済連で農地の遊休化が問題となり、この対策として当時、借地借家法の改正により創設された定期借地権制度の活用を検討。税制セミナーなどで組合員に普及活動を開始した。

しかし、定期借地制度は地方都市特有の借地への抵抗感や土地保有意識が強いこと、また三大首都圏に比べて地価が低いことによる定期借地のメリットが出にくい点や担保評価の低さによる融資の困難性などがネックとなって、事業化がなかなか進まない状態であった。

そのようななか、JA組合長がみずから自宅隣の農地を提供して、先駆的に定期借地権付き住宅の事例をつくることになった。建設から約10年経過しているが、現在までに1人が転出したものの、転売もス

ムーズに進み、空き家もなく良好な住環境を保っている。

## ■ プロジェクトの特徴

- ① 土地区画整理事業地区内にあり、平均画地面積は215～227㎡と良好な住環境である。
- ② 定期借地権付き住宅は、一戸建やマンションの分譲価格よりリーズナブルである。(表参照)
- ③ 借地料(駐車場2台分を含む)が近隣マンション管理費より安価である。
- ④ 保証金ローンを含む毎月の返済額が近隣マンションや戸建住宅の家賃よりも低い。
- ⑤ 入居者は比較的高額所得者である医者、公務員、会社役員などで、融資を受けやすかった。
- ⑥ コミュニティガーデンや緑道などを設け

表

価格比較(条件:建坪40坪、平成9年)	
● 定期借地権付き一戸建住宅⇒2760万円 土地(保証金) 560万円 建物 40坪×55万/坪=2200万円 ● 地代 2.4万円/月	◇ 戸建住宅⇒5800万円 土地 216.23㎡×55万/㎡=3600万円 建物 40坪×55万/坪=2200万円 ◇ マンション分譲住宅⇒3380万円 ◇ マンション管理費⇒2.6万円/月(4m) 管理修繕費 1.4万円/月 駐車場代(2台) 1.2万円/月

## プロジェクト概要

団地名 : メンバーズタウン福田	事業手法 : 定期借地権付き住宅	区画面積 : 214.60㎡～226.47㎡/区画
所在地 : 香川県高松市多肥下町1165ほか	借地期間 : 50年6ヵ月	住宅延床面積 : 121～165㎡/戸
交通 : 琴電太田駅徒歩15分	事業期間 : 平成9年3月～11月末	保証金 : 560万円/区画(全区画同額)
地区面積 : 約3700㎡	販売開始 : 平成9年8月	月額家賃 : 2万4000円/区画(全区画同額)
地域地区 : 第二種住居専用地域	施行者 : 土地所有者(個人)	共用地施設
土地利用規制 : 土地区画整理事業で整備された宅地	区画数 : 15区画	管理費 : 3000円/月



## 韓国で見つけた先進事例「ドンイル団地」と「ウリランド」(韓国龍仁市)

### ■ クラインガルテン付き高層マンション

ドンイル (HighVill) 団地は、韓国の龍仁市に所在する最先端の民間高層住宅団地。首都ソウル中心部から直線距離で約32km、高速道路に乗ると車で1時間程度のところにある。

韓国ではソウルへの人口集中が激しく、東京と比べると、人口はほぼ同じだが、市域の面積は3分の1にすぎない。そのため、居住密度は極めて高く、マンションがたいへん多い。市郊外や周辺市での大規模ニュータウン開発が盛んに進められる結果、マンション市場は過熱気味で、マンション間の競争も激しくなっている。こうした事情が、わが国でもほとんど例のないクラインガルテン付き高層分譲マンションを計画した背景のひとつとなっている。

地上23階、地下2階の高層棟が並ぶこの団地は、全体743戸、平均住戸面積(共用部分込み)が約40坪、ソウルの相場からすると億ションに近い高級マンションである。ソウル市内のニュータウンと比べると、容積率が相当低く(169%)抑えられており、全戸が南向き、駐車場はすべて地下に収められている。地上部は丘陵などの原地形を残し、樹木や草花、池・ビオトープなど連続性をもたせて配置することによって、ゆとりある空間が創られ、その一角に果樹園(梨)とクラインガルテンが整然と設置されている。

### ■ 韓国でも利用希望者が多いクラインガルテン

クラインガルテンは1.5×4mで97区画、区分所有者の共有敷地で、組合が基本的管理を行っている。農機具は共同の農機具

庫からの貸し出しで、利用者が負担する経費は、水道利用やゴミ処理などの費用を含め年に日本円で3000円程度。施行会社のヒアリングでは、収穫期には仲間が集まり、バーベキュー施設で調理した野菜を肴にビールを飲んで楽しむなど、小菜園があることもこの団地の人気の高さの要因となっているようである。

管理上、工夫を要する点としては、当初の想定をはるかに上回る多数の人たちが利用を希望したため、公平に利用者を定める方法が必要であったことと、美観上問題となる耕作放棄者への対応が挙げられた。

利用者を定める方法については現在、1年ごとに抽選が行われている。農業者の技術指導システムはないが、居住者同士が互いに学習し合うことにより、マンション居住者にありがちな個人主義志向のなかで、コミュニティ活性化と団地への愛着心の涵養という当初の目的が果たされているとのことである。

### ■ 農業テーマパーク「ウリランド」による町おこし

ドンイルと同じ龍仁市のさらに南西に下ったところにウリランドはある。ここは、もともと放置されていた私有の牧場と山であった丘陵地の一部を、市が約3年、17億円をかけて造成。平成19年に開設した農業をテーマにしたレジャー施設であり、250haの区域内には、訪問者センター(特産農産物広報館、展示館、学習館)、芝広場、野花広場、体験農場、農機具・虫展示館、動物園といった施設が点在している。

1月開設以降の入場者数はすでに10万人を突破。四季折々の自然を楽しみながら、映像や実物の展示を通して、地域の農業と

それにつながる文化・歴史を学ぶユニークなテーマパークとして、子供からお年寄りまで幅広く人気を博している。センター施設には専門の職員が常勤し、年間を通して、農村生活経験、家畜飼育、農産物や果物の収穫・調理、山菜採集や野花観察などの農業プログラムが組まれており、来場者がさまざまな体験ができるようになっている。また、体験農場も254区画(1区画は10㎡、3坪)用意されていて、傾斜地を生かした昔ながらの畑風景のなかに、農機具庫や休憩所が配置されている。

### ■ 新しい役割と魅力

龍仁市によると、このウリランドを構想した目的のひとつは、ソウル首都圏および龍仁市の市民に、週末を過ごせる自然を利用したレジャー施設を提供すること。もうひとつは、それにより龍仁市の農民の所得増大を図ることであった。そのため、ウリランドに加え、周辺に地元生産の農産物を扱うレストランや直売場を設置・運営している。

日本にも、農業公園は少なからず造られているが、このように規模の大きなテーマパークというべきものはほとんどない。日本の多くの地方都市で人口の減少、高齢化などが進むなか、地域の活性化が喫緊の課題となっている。ウリランドのような、農業をテーマに据えて地に足の着いた地域おこしは、商業的なレジャーランドやショッピングセンターに振り回される日本の地方都市にとっても大いに参考になる取り組みと思われる。

ソウル市役所より直線距離で約50km南西に下ったところにウリランドがある▶

### ドンイルプロジェクト概要

所在地	: 韓国龍仁市器興区東栢地区
土地面積	: 5.6ha
土地利用規制	: 住居地域 利用容積率169%
手法	: 一般宅地造成 民間事業者建設・分譲
その他	: 住宅形式 RC構造、地上23階地下2階 戸数743戸 住宅面積34~43坪(共用部分含む) ソウル市役所より直線距離で約32km南西に位置する

### ウリランドプロジェクト概要

所在地	: 韓国龍仁市遠三面地区
土地面積	: 丘陵全体面積約250ha、造成地面積約12ha
手法	: 一部買収、一部借地(体験農場)



駐車場を地下に配し、地上部分はクラインガルテンとして利用(ドンイル団地)



菜園内の休憩所(ドンイル団地)



ウリランド配置図



ウリランド中腹からの眺め



古い農具が展示され、農業の歴史と文化を学ぶことができる(ウリランド内)



# 農を生かした都市づくり

この小冊子の作成に当たっては「小冊子『農を生かした都市づくり』編集委員会」において、構成・事例収集・事例選定・執筆の分担を行いました。

## 編集委員会メンバー

---

内海 宏（株式会社地域計画研究所代表、都市農地活用アドバイザー）

本文執筆：P.26～29

大橋南海子（株式会社まちづくり工房代表、都市農地活用アドバイザー）

本文執筆：P.42～44 P.52、53

星 勉（社団法人JA総合研究所 基礎研究部主席研究員、都市農地活用アドバイザー）

本文執筆：P.50、51

佐藤啓二（財団法人都市農地活用支援センター理事）

本文執筆：P.2～5 P.61 P.75 P.76 P.78、79

### 【執筆協力者等】

伊藤 滋（早稲田大学特命教授）

本文語り手：P.6～9

進士五十八（東京農業大学教授）

本文執筆：P.10～15

大村謙二郎（筑波大学大学院教授）

本文執筆：P.46、47

近藤弘文、原 久子（NPO人間性豊かな集住体研究会）、藤岡泰寛（横浜国立大学大学院工学研究院建築学教室）

本文執筆：P.34～37

高岡正輔（JAならけん 資産管理事業部長）

本文執筆：P.38～41

財団法人都市農地活用支援センター

本文執筆：P.58～77、P.60、P.62～74、P.77

フォンテルノ

本文執筆：P.16～25、P.30～33、P.45、P.48～49、P.54～55、P.58～59

### 【撮影協力】

石井雅義 P.6～9、P.14～19、P.30～33

白石ちえこ P.20～25、P.45、P.49

---

発行日 平成20年10月1日

発行 財団法人 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

電話：03-3225-4423

FAX：03-3225-5423

URL：http://www.tosinouti.or.jp/

編集 フォンテルノ（〒150-0013東京都渋谷区恵比寿4-5-25）

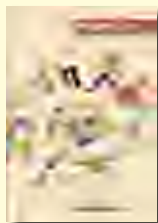
デザイン 明松 聡デザイン室

印刷・製本 東京コロニー 東京都大田福祉工場



## 主な出版物のご案内

財団法人 都市農地活用支援センターでは、以下の出版物を発行しまちづくりに関する情報提供に努めております。  
書店では販売しておりません。下記の「お申し込み方法」をご一読のうえ、当センター宛に直接お申込ください。



### 『農住組合を考える』

都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット  
(100円/送料別途)



### 『都市農地のための税制Q&A (平成20年度版)』

平成20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  
(1,500円/送料別途)



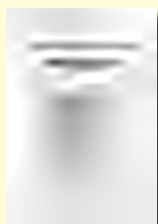
### 『交換分合による まちづくり手法のあらまし』

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、わかりやすく解説したパンフレット  
(200円/送料別途)



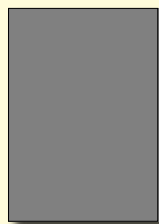
### 『農住組合の手引 2006』

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  
(2,100円/送料別途)



### 『定期借地権制度のあらまし ー土地は所有から利用へー』

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  
(200円/送料別途)



### 『農住組合資料集』

農住組合制度のさらなる普及啓発を図ることを目的として、農住組合制度の創設以降、これまでに成立された77組合(昭和57年度～平成16年度)によるまちづくり等の動向に関する基礎資料の収集・整理・分析を実施して、農住組合事業に関する資料集としてまとめたもの(オールページカラー)  
(10,000円/送料別途)



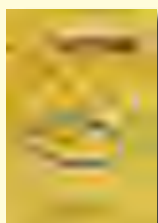
### 『都市農地とまちづくり』

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  
(創刊号～32号 1冊1,200円/33号～1冊500円/送料込)



### 『都市農地の有効活用 ー魅力あるまちづくりのためにー』

市街化区域内農地を有効活用したまちづくりについて、住環境の向上をテーマとした農住組合制度を中心に、農的環境を生かした農地保全や利活用の事例紹介をはじめ、当センターの支援内容の紹介したパンフレット  
(送料のみ)



### 『農住組合のめざす まちづくり事例集』

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ごとに、写真や図表をもり込みながらわかりやすく解説した事例集  
(2,800円/送料別途)



### 『農ある暮らしの提案 ーまちづくりを考えるー』

都市農地を活用したまちづくりの参考となる各種の取り組みをとりまとめたパンフレット  
在庫僅か(送料のみ)

※定価には消費税を含みます

## お申し込み方法

### FAXまたは郵送の場合

FAX =03-3225-5423

郵送先=財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6階

### e-mailでお申し込みの場合

moushikomi@tosinouti.or.jp





365日、夢日和。



宝くじの収益金は、身近な街づくりに役立っています。



宝くじの収益金は、身近な街づくりに役立っています。

財団法人 **日本宝くじ協会**

当せんはしっかり調べて、しっかり換金。

<http://www.jla-takarakuji.or.jp>

●外国発行の宝くじを、日本国内において購入することは、法律で禁止されています。