

都市農地と まちづくり

第69号

2014年夏季号



発行：(一財)都市農地活用支援センター

都市農地と まちづくり

■ 表紙の写真 ■ (調布市)



東京都調布市深大寺・佐須地域の生産緑地。左の大きな写真は「野川で遊ぶまちづくりの会」が農家の米作りを応援、稲のはぎ掛け作業に精出している。右の写真はいずれも生産緑地で上は露地野菜畑、中と下は稲作。

CONTENTS

■ まど

- 農を活用した福祉のまちづくり 1
愛知県 長久手市長 吉田 一平

■ 地域をひらく知恵

- 都市農地の保全と農業経営 3
東京大学大学院農学生命科学研究科准教授 八木 洋憲
- 調布市深大寺・佐須地域での農地等保全・活用の取組み—実証調査検討会報告 9
(株) まちづくり工房 大橋 南海子
- 農のあるまちづくりの現代的展開—愛知県長久手市の事例を中心に— 13
名城大学情報学部教授 小池 聡
- 「農」ある暮らしづくりアドバイザー派遣事業について 18
(一財) 都市農地活用支援センター常務理事 佐藤 啓二

■ 情報アラカルト

- 平成25年度「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」の実施状況 23
国交省都市局公園緑地・景観課緑地環境室 企画専門官 湯澤 将憲
- 県民参加型の耕作放棄地対策と農地の保全 25
～「中高年ホームファーマー事業」とかながわ農業サポーター事業について～
神奈川県農政部農地保全課農地活用グループ 大場 央子
- 地域住民と都市農家のパートナーシップ NPO法人「たがやす」の設立と歩み 29
NPO法人「たがやす」理事 奥脇 信久
- 「農」を楽しむサービス付高齢者向け住宅の取組み—国分寺市でのモデル設計 32
大阪市立大学生活科学研究科教授 三浦 研・川島 妙子
- 都市農業の多面的機能を評価するチャートの作成と国民への周知 36
ランドブレイン(株) 宮脇 宏考 西坂 涼
- 「農」と障害者福祉との連携に関する調査 40
NPO日本セルフセンター 林 正剛

■ 定期借地権コーナー

- 地方自治体・地方公社の宅地分譲における定期借地権活用について 45
～鹿児島市星ヶ峯みなみ台における取組をもとに～
定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

■ お知らせコーナー

- (一財) 都市農地活用支援センターの平成26年度事業計画 48

■ 書評コーナー

- 50

■ 編集後記



農を活用した福祉のまちづくり

愛知県 長久手市長 吉田 一平



私は、常々「これまでの時代は『山を登る時代』で、皆が山の頂上にある目標＝経済発展、人口増加、大量消費社会を目指して歩んできた時代でした。しかし、今、時代は大きく変わり、国の経済は停滞し、人口は自然減へと転じ、超高齢社会が始まっています。これからは『山を降りていく時代』です。頂上を目指す時代から、裾野に向かって360度あらゆる方向へ降りていく時代がやってきたのです。人々はどこへ降りていくのか、どのような目標を定めるべきなのか。誰も経験したことのない時代が始まっているのです。」と口にしてきました。そしてあの東日本大震災。目の前にあるものすべてが一瞬にして失くなるという未曾有の大災害は、自然の摂理の前では、人が築いたものに「絶対」はあり得ないということを確認させる貴重な機会を私たちに与えてくれました。

これから私たちは、どんな目標を創造し、どんな社会をつくれればいいのでしょうか。私はこの40～50年のひとつの時代の仕組みや価値観を、一度見直すことから始めなければならないと考えています。そして、皆が幸せに暮らすために、みんなで一緒になって考え、新しい地域社会のかたちを創りだしていかなければならないと考えています。

私は市長になるにあたり、3つの基本理念をかかげました。

フラッグ1 一人ひとりに役割と居場所があるまち

フラッグ2 助けがなかったら生きていけない人は全力で守る

フラッグ3 ふるさと（生命ある空間）の風景を子どもたちに

この3つのフラッグを市民が幸せに暮らすための新しい答えを創り出すツールにしたいと考えています。そして私はこれらの理念を基に市民と一緒に、新しい地域社会の形＝「日本一の福祉のまち」を実現したいと考えています。

「日本一の福祉のまち」と言っても、単に施設が日本一とか特別のサービスが日本一というものではありません。地域に暮らす人々が温かい思いやりや人としての生きがいを持ち、お互い支え合うことのできる太い「絆」で結ばれた「幸福度の高いまち」。高齢者の独居、徘徊、障がい者の就労、若い世帯の子育ての悩み、子どもたちの心の悩みなどの様々な地域の課題が、新しい人々の繋がりの中で解決していくことのできるまちです。

ではそんな「日本一の福祉のまち」を創るためにはどのようにすればいいのか。私はこの「絆」、繋がりを一人ひとりが実感する仕組みをみんなで共有すればいいと考えます。繋がりを実感する。その手段の一つとして「農」が大変有効であると考えています。

おじいさん、おばあさん、父さん、母さん、若者、子ども、障がい者、健常者、いろいろな人が協働して、畑を耕し、種を播き、苗を植え、世話をし、汗を流し収穫物を得る。そして一緒に食べ、喜ぶ。いろいろな人がいろんな形で交流し一緒に活動する場として「農」は「生産」「生きがい」「癒やし」「環境保全」「教育」「レクリエーション」「健康づくり」など様々な機能を持っています。そして、そこでは様々な場面で様々な人の役割と居場所が有り、相互に連携して繋がることのできる。

自然という生命ある空間の中で、あらゆる命が動きながら連動し緩やかに繋がる。命が生まれ命が終わる。助けあい 支えあい 与えられ また還す という知恵と工夫に満ちた生命の循環を感じられる世界。あらゆるものが、一緒にいるために「ゆっくりとしたおおらかな心持ち」が存在する世界。それが「農」にはあると考えます。こういう場でみんなで迷ったり、知恵を出し合ったり、一緒に苦勞して作業をすることで、新しい「コミュニティ」が生まれる。新しいまちの形はこんなところから始まるのではないのでしょうか。

しかしこれらの試みは、まだ始まったばかり、試行錯誤の連続です。だからこそ、私は「何事も、時間をかけてよい、失敗してもよい、遠回りしてもよい、無駄がたくさんあってよい、正解はなくてよい、あったとしてもひとつでなくて良い、いつも迷っていてよい、未完成でよい」と声をかけています。こうした「心持ち」を軸にして、失敗を恐れず、人が幸せに暮らすための新しい社会の仕組み、「日本一福祉のまち」を「農」をキーワードに市民の皆さんと一緒に創り上げていきたいと考えています。

都市農地の保全と農業経営

東京大学大学院農学生命科学研究科
准教授 八木 洋憲

1. 都市農業が抱える現代的課題

1) 都市農業問題の視点

都市農業問題とは、一言で表せば、「市街化区域内に残された農業」が抱える問題である。この定義には、残された農業は過渡的なものであり、いずれ解消されるというニュアンスが多分に含まれているが、現実にはそれほど単純な問題ではない。むしろ、①急激な都市化による様々な問題と、②制度上の課題、さらに③社会情勢の変化という視点を抜きにしては、都市農業問題は理解できない。そこで、本稿では、上記の3点を整理したうえで、東京都内農業の実態をもとに都市農業の現代的課題について検討したい。

2) 急激な都市化による問題

1945年から1965年にかけての20年間の高度経済成長期に、東京都の人口は300万人から1,100万人までおよそ4倍近くに拡大した。後を追うように神奈川、埼玉、

千葉の南関東各県での人口増加が起きたが、2000年前後に至って、東京都の人口はさらに増加している。図1は、日本の総人口に占める南関東4都県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の比率の推移をみたものである。面積にして日本の3.5%に過ぎない同地域が、2010年には人口の28%を占めるに至っている。

このような急激な都市化に伴う無秩序な土地利用の発生は、スプロールと呼ばれ、世界各国の大都市でもみられる。膨張する都市に、道路や公共施設などの社会基盤が追いつかず、良好な都市環境を維持できない。また、地表面の舗装などによって、ヒートアイランド現象と呼ばれる、都市部の高温化問題も生じる。緑地の供給ということであれば、都市公園の設置によっても可能であるが、公園設備や治安の維持コストは決して小さくないため、都市農地の計画的保全が必要とされるのである。

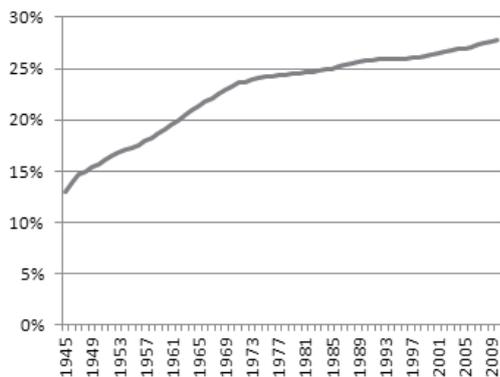


図1 日本総人口に占める南関東（東京、神奈川、埼玉、千葉）の割合

出所) 国勢調査および国勢調査補間補正総人口（各年10月1日現在）より算出。

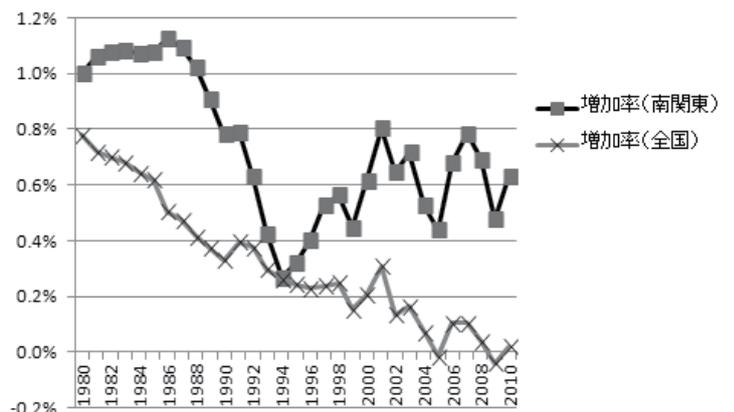


図2 全国と南関東の人口増加率 (1980～2010) の比較

出所) 国勢調査および国勢調査補間補正総人口（各年10月1日現在）より算出。

3) 制度上の課題

都市農地の保全に関する大きな社会的議論としては、1980年代の市街化区域内農地への宅地並み課税論争が挙げられる。1968年の都市計画法において、市街化区域と、市街化調整区域との区域区分制度、いわゆる「線引き制度」が発足し、市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法7条）」とされた。しかしながら、市街化区域の「内側か外側かの単純な選択（石田（1990）p.127）」を強いられる中で、結果的に市街化区域内に多くの農地が取り残されることに繋がった（石田（1990）pp.123-130）。その後の地価高騰の中で、都市農地の優遇税制が批判の的となり、1991年より、市街化区域内農地を、改めて生産緑地と宅地化農地とに2区分した上で、三大都市圏において、宅地化を選択した農地には宅地並み課税が実施されるとともに、生産緑地は、30年間の営農義務を付せられて当面保全されることになった。

ところが、生産緑地は、当初より「面的な農地保全を保証するものではない」といわれている。ひとつには、過去の実態分析（岸他（1997））にも示されているように、生産緑地の指定が個別農家の申請によって行われ、計画的宅地化の視点が欠如する点が挙げられる。また、農業者による生産緑地の耕作が困難となった場合に、市町村が買い上げて公共目的に利用する買取り申請制度が、財政難等の理由からほとんど機能しないことが指摘されている（發地（1995））。市街化区域内農地への宅地並み課税が実施されている首都圏特定市へアンケート調査により、買取り申請への対応状況を調査した研究（渡辺（2003））によると、買取りの実施は、申請面積の僅か1.9%であり、斡旋の実施は0.1%に過ぎないことが示されている。

一方で、不動産経営による収入を背景とした都市農家が、世代を超えて、農地所有を継続できるとは限らない。一つには、農地、宅地、建物等の不動産への相続税問題がある^{注1)}。また、石田（1990）は、農家による不動産経営の不採算性についても指摘している。とはいえ、資産保有目的の農地への課税軽減に対して、必ずしも世論は寛大ではない。一定の経営努力を行い、市民の需要に応えていく農業経営でなければ、都市農家の存続は難しいだろう。こうした中で、2000年に施

行された食料・農業・農村基本法（第36条）では、「国は、国民の農業及び農村に対する理解と関心を深めるとともに、健康的でゆとりのある生活に資するため、都市と農村との間の交流の促進、市民農園の整備その他必要な施策を講ずるものとする」「国は、都市及びその周辺における農業について、消費地に近い特性を生かし、都市住民の需要に即した農業生産の振興を図るために必要な施策を講ずるものとする。」という条文が定められた。2012年8月には、農林水産省の都市農業の振興に関する検討会による中間とりまとめが発表され、今後の制度改革に関する検討課題が整理されている。

4) 社会情勢の変化

バブル経済の崩壊以降、都市農業が地価高騰の主因であるといった批判は少なくなり、農業者にとっても都市住民の期待を感じるという声をよく耳にするようになった。図2に日本の総人口と南関東の人口の増加率の年次推移を示した。日本の人口は2004年に減少に転じたが、南関東4都県の人口は1990年代後半、2000年代と増加傾向が継続していることが分かる。衆知のとおり、全国人口の減少は、出生率の低下に伴う自然減、南関東の人口増は東京圏への集中という社会増によるものである。日本は、先進国の中でも先んじて高齢化社会、人口減少社会を迎えており、韓国、中国、いずれはインドといったアジア諸国も21世紀中にはこうした局面を迎えることが予想されている。

日本の道路、公共施設といった社会基盤は、欧米各国に比べて新しく、整然と整備されているように見えるが、現実には建設から50年以上の歳月を経たものが多くなりつつある。こうした中、拡大してしまった都市的土地利用を、高齢化、人口減少社会にあわせて、コンパクトにまとめるといった考え方も広まっている。とくに、2011年3月の東日本大震災は、大都市における災害リスクと社会基盤の関係を再認識する機会となった。

2. 都市農家の事業選択

1) 都市農家が直面する選択

以上のような情勢の中で、都市農家は長期的な視点

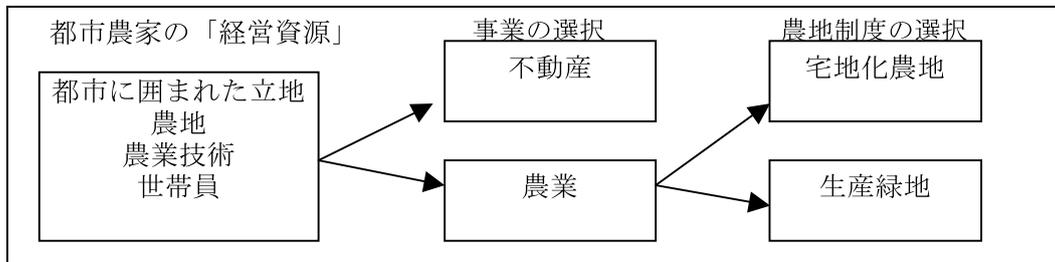


図3 都市農家が保有する経営資源と直面する選択肢（概念図）

から、事業と制度（生産緑地指定）の選択を行っていかなければならない。特に、都市農家は、「都市に囲まれた立地」という農村部には無い経営資源を持っている。また、農地、農業技術、そして農業に携わる農家世帯員は、それぞれの農家によって違いはあるものの、少なからず保有される経営資源である。こうした情勢と経営資源のもとで、取りうる主要な選択肢として、不動産事業と農業が挙げられる。ただし、農業とはいっても、農地面積が限られるため、直接販売や体験型サービスの提供といった農業に密接に関連する事業への進出が有効である。

農業を選択した場合、農地について生産緑地法の生産緑地地区指定を受けるか、宅地化農地に留めるかという農地制度の選択をすることになる。制度はしばしば改正され、その都度、何らかの政策的メッセージが発せられるが、個々の農家は自分たちで考え、選択していかなければならない。

2) 都市農家による不動産事業

図4は、住宅地価と不動産収益および農家の手元に

残る不動産所得との関係を試算したものである。ここでは、全国の都市農家の平均像として、屋敷地（自宅と農業用施設）941㎡、事業用不動産1,794㎡とした（全国農業会議所（2009））。収益は、地価×税引き後利回り（2%）として算出した。REITなどの不動産利回りは4%程度だが、借入資金やリスク等を考慮して設定している。ここでの年当たり所得とは、屋敷地等の固定資産税および相続税（30年に一回発生するとした）を支払った後に残る所得であり、いわば所有不動産についての税引き後の可処分所得である。上記の条件に従えば、この額は、区部で500万円程度と試算されるが、地価が低くなるほど小さくなるのが分かる。

不動産の収益性が低い農家の場合、何らかの追加的所得がなければ、いずれ土地を売却して相続税を支払う必要が生じる。したがって、農業に従事しながら、不動産以外の非農業所得を多く獲得するのが困難であることを鑑みれば^{注2)}、農家が世代を超えて農地を維持できる選択肢は、①不動産収益を十分に確保した上で耕作するか、②貸付用不動産と屋敷地を最低限の面積として、農業所得を家計の柱とするかの二択である。

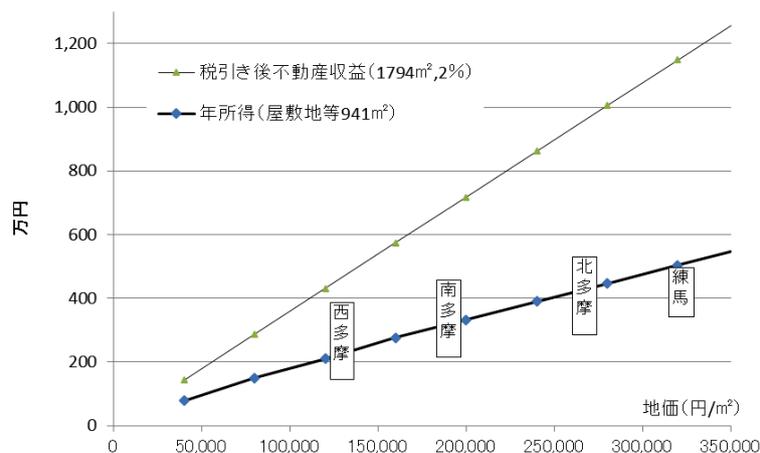


図4 不動産収益で屋敷地等コスト（固定資産税・相続税）を負担した場合の年当たり所得の試算

注) 不動産収益から屋敷地等の相続税（年換算）および固定資産税を差し引いた値。土地の面積は、全国農業会議所「都市農地等の利用状況等調査結果（2009）」より、屋敷地等941㎡（居住地826㎡＋農業用施設568㎡×20.3%（所有者の割合））、不動産1794㎡（居住地以外農地1910㎡－農業用施設）とした。税引き後の不動産収益を2%と仮定し、屋敷地等コストは、年あたり相続税（年あたり0.3～0.7%×地価。累進税率10～22%、30年に一度発生すると仮定）と固定資産税（200㎡まで0.33%、200㎡以上1.7%）の計。

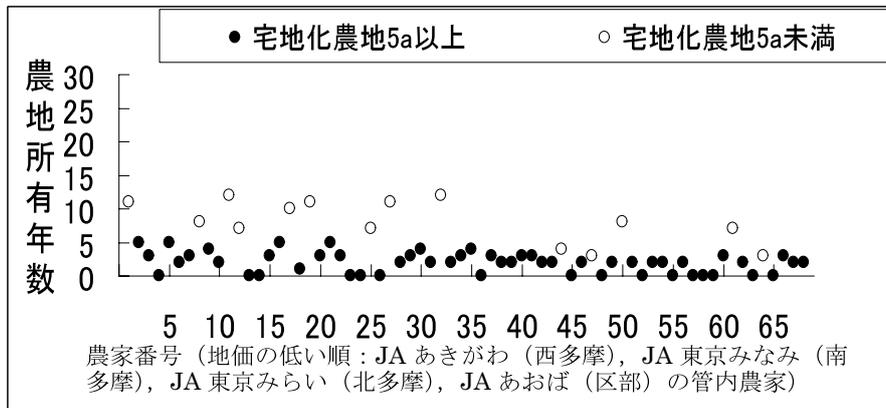


図5 将来資金目的での宅地化農地の所有が資金借入（生産緑地）よりも不利となる所有年数（必要資金1千万円の場合）

注）宅地化農地の所有（および売却）コストは固定資産税・都市計画税、売却時の譲渡所得税・住民税の合計。資金借入の場合は、借入金金利に加えて、生産緑地への固定資産税・都市計画税（農地評価）が課税されるものとした。両者を比較して、借入（生産緑地）が有利となる年数を計算した。

3) 宅地化農地の所有

1991年の宅地並み課税の実施から、すでに20年以上が経過しているが、1,000haを超える農地が都内の市街化区域内の宅地化農地として存在する。宅地化農地は、毎年、宅地並みの固定資産税を支払わねばならず、しかも相続の際には宅地並みの相続税が課税される。

しばしば、「将来、資金が必要になった時に売却するために」宅地化農地が所有されるが、この理由が合理的なのは、よほどの大金が必要な場合か、数年のうちに資金が必要となる場合であり、20年にもわたり多くの宅地化農地を所有することは合理的ではない。むしろ、急な資金需要の際には、できれば借入れを行った方が、はるかに有利なケースが多い。

農業まちづくり研究会の調査（農業まちづくり研究会（2013））では、有効回答の165戸の農家のうち、宅地化農地を所有する農家は88戸（53.3%）であった。このうち、自家用宅地・貸付用不動産の所有面積に関して有効回答が得られた69戸（うち1戸は宅地化農地0.3a所有で、売却しても1千万円に満たないため、68戸を対象に分析を実施）について、宅地化農地を何年以上所有し続けると、都度の資金借入（ここでは1千万円）よりも不利になるかについて試算した（図5）。宅地化農地の所有（および売却）コストは、固定資産税や譲渡所得税等であり、これらは地価と所有面積から計算できる。

この結果、宅地化農地を5a以上所有しているケースでは、借入より有利な年数は、せいぜい5年程度で

あった。また、地価が高い地域では、わずかな面積でも宅地化農地を持つと不利になる。なお、以上は相続が発生しない場合であって、そもそも宅地化農地を所有している期間に相続が発生すれば、ほとんどの場合、生産緑地の方が有利となる。したがって、営農が可能で、生産緑地の追加指定の機会があるならば、宅地化農地を生産緑地に変更した方が、長期的に農地を維持することが可能となる。

4) 都市農業経営

都市農業は、都市的土地利用との間で常に緊張関係にあり、営農上の制約も大きい。とはいえ、農業立地論にもとづけば、消費地との距離が近いほど、農業の土地面積当たりの生産性は高いとされている。図6に市町村別の面積当たり生産農業所得と住宅地価との関

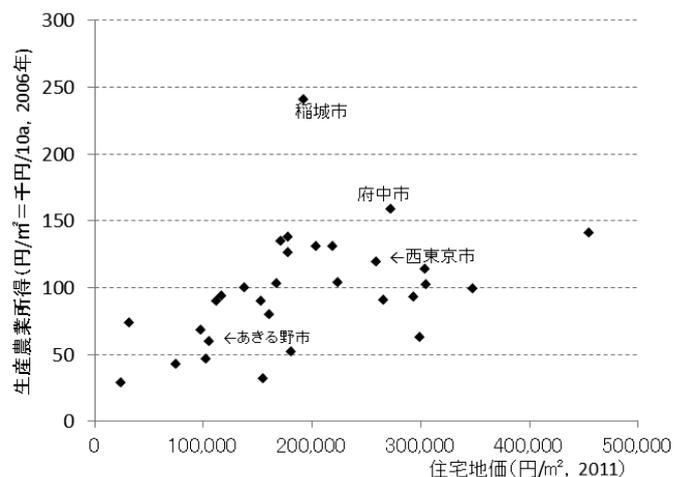


図6 東京都内の市町村別の生産農業所得と住宅地価の関係
注）生産農業所得統計（2006）および公示地価（住宅地、2011年）

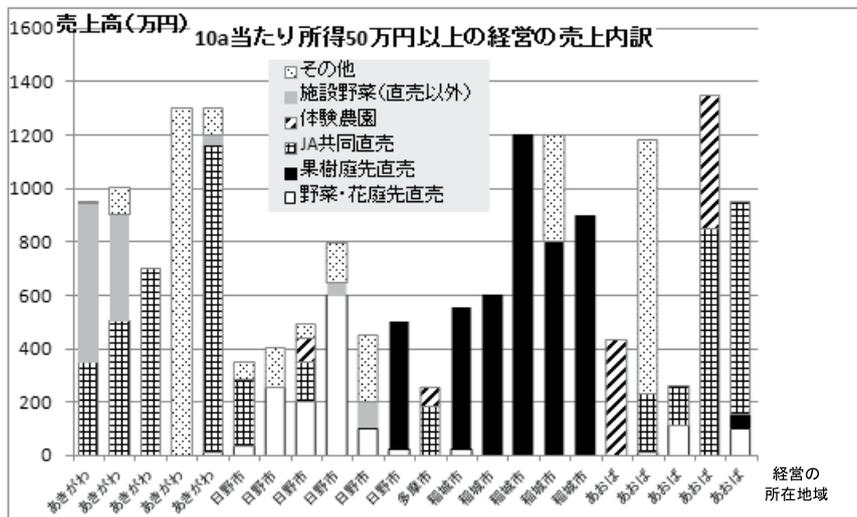


図7 面積当たりの所得が高い農業経営の事業内容

出所) 農業まちづくり研究会による都内JA青壮年部アンケート調査(2010, 2011年実施)をもとに集計

係を示した。これを見ると、住宅地価と面積当たり生産農業所得とは、ほぼ正の相関がみられる。したがって、一般に都心に近づくほど、農業の収益性が高くなる傾向が認められる。ただし、最も高い稲城市においても、この値は10a当たり25万円弱となっている。

しかしながら、実際には、より高い土地生産性を達成している都市農業経営も少なくない。図7に、先述のアンケート調査(農業まちづくり研究会(2013))をもとに、面積当たり所得が高い(ここでは50万円/10a以上)農業経営について、売上高とその構成を示した。これらの農業経営は、施設野菜(市場出荷)、野菜・花卉の庭先直売、果樹の庭先直売、JA共同直売所への出荷、体験農園の運営といった事業により、統計の値よりも高い面積当たり所得が達成していることが分かる。直売や体験農園は、周囲に多くの消費者が存在する都市農業の利点を生かした経営形態であると言える。

3. これからの都市農業

1) 制度の行き詰まりと後継者問題

人口減少や社会基盤の老朽化、あるいはコンパクトシティへの要請といった状況を考慮すると、これ以上のスプロールの転用は、まちづくりの観点からも望ましくない。農家が相続のたびに農地を処分するようでは、計画的な農地保全は担保されえない。しかし、先述したように昨今の情勢下では、①不動産収益を十分

に確保した上で耕作するか、②貸付用不動産と屋敷地を最低限の面積として、農業所得を家計の柱とするかの二択でなければ、農家が農地を長期的に維持していくことは難しい。前者については、農業を継続したくない農地所有者や後継者が、仕方なく農業を継続するようでは、誰にとっても不幸な事態である。また、公共的観点からすれば残すべき農地が、後継者がいないという理由で処分される事態も避ける必要がある。むしろ、農地の流動化と相続税納税猶予制度の継続をセットで進め、②のような農業を主体とする経営が少しでも成立可能なように進めることが、社会的利益につながるのではなかろうか。

2) 経営資源を生かした展開

都市において、面積当たりの収益性を上げることは、他の土地利用との関係からも必然的な要請である。この観点から、庭先直売、共同直売所や体験農園といった事業は、今後とも有効と考えられる。現代の多くの企業は、製品のコスト競争よりも、むしろ知識や情報を蓄積して差別化を図り、固定的な顧客を獲得して、ブランド価値を高めるという戦略をとっている。とくに都心に近い地域では、農地面積が限られる中で、近距離に多くの顧客を求めることが可能となる。たとえば、農業体験をサービスとして販売する体験農園経営は、1ha程度の農地を確保した上で、ある程度人口密度の高い地域で実施することが有効である(八木(2013))。

3) 安全なまちづくりへの貢献

また、防災をはじめとする安全なまちづくりへの貢献も、都市農業に期待される重要な役割である。農業所得が比較的高い農家や、逆に農業所得が低い（不動産が中心である）農家の方が、防災への対応について比較的前向きなようだ（農業まちづくり研究会（2013））。必要とされる家計等支出に対して、不動産所得が不十分な場合、多くの農家が農業所得を高めようとする。そのような場合であっても、不動産の税負担は生じるため、結果的に農地の切売りを余儀なくされるケースが多い。こうした背景から、不動産や農業が中規模の農家において、防災に対応する余裕が少ないのかもしれない。これらの農家がいかに安定的な農業経営へと転換していくか、ということも今後の重要な課題であろう。

注1) 後藤（2003, pp.106-117）は、1983, 95, 96年における農家の相続において、相続発生農家1戸あたり平均15a、相続前農地面積の20%が失われていることを報告している。

注2) たとえば、小平市内でのヒアリングによると、常勤の勤労者（サラリーマン）にとっては、10～20a程度の耕作でも負担が大きく、最大でも50aくらいまでしか耕作できないとのことであった。

引用文献

- 1) 後藤光蔵（2003）『都市農地の市民的利用－成熟社会の「農」を探る－』日本経済評論社。
- 2) 發地喜久治（1995）『生産緑地制度と地域グリーンシステム－日本の農業あすへの歩み195－』農政調査委員会。
- 3) 石田頼房（1990）『都市農業と土地利用計画』日本経済評論社。
- 4) 岸芳夫・中村隆司・岩崎征人（1997）「市街化区域内農地の区分と宅地化に関する研究－国分寺市・海老名市について－」『環境情報科学論文集』11, pp.255-260。
- 5) 農業まちづくり研究会（2013）『農業まちづくり研究会報告書第一期総括編』東京都農住都市支援センター。
- 6) 渡辺貴史（2003）「首都圏地方自治体における生産緑地法の買い取り請求と追加指定に関する運用実態の検討」『都市住宅学』43, pp.138-143。
- 7) 八木洋憲（2013）「都市部における体験農園経営の立地と利用者需要－東京都内を対象とした実証分析－」『農村計画学会誌』32-論文特集号, pp.323-328。
- 8) 全国農業会議所（2009）『都市農地等の利用状況等調査結果』。

調布市深大寺・佐須地域での農地等保全・活用の取組み 深大寺・佐須地域の農地等の保全・活用実証調査 検討会報告

(株)まちづくり工房 大橋 南海子

深大寺・佐須地域の概要と取組みの経緯

深大寺・佐須地域は、深大寺、神代植物公園や水生植物園の南東に位置し、国分寺崖線の湧水を水源とする農業用水路と水路沿いに水田等が点在するなど都市農地（市街化区域内農地）が比較的まとまった形で残る他、自然環境資源や歴史・文化資源にも恵まれている面積約29.5haの地域である。

市の都市計画マスタープラン（1998年策定）、地域別街づくり方針（2010年策定）、緑の基本計画（当初計画1999年策定、改訂版2011年）等で、崖線の緑「調布の森」と一体的な「農（みのり）の里」として農地の保全・活用が位置づけられ、2008年には市環境基本計画の重点施策モデル事業として「調布市深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本構想」「深大寺・佐須ふ

れあいの里”が策定され、2013年3月調布市基本計画（計画期間2013～2018年度）・施策27-3として「深大寺・佐須地域環境資源保全・活用の推進」が開始された。

市は、2013年度には上記の初年度として「深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画」の策定を進める一方、「国の集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査として調布市深大寺・佐須地域の農地等の保全・活用実証調査」、農業用水路の保全・活用等の実現を目指した「東京都の農業・農地を活かしたまちづくり事業」の計3つを同時に実施した。

本稿では、国の実証調査の目的である都市農地等の保全・活用方策の検討内容と、計画策定過程での体制や取組み方法、現状での成果と残された課題について概要を報告する。

市緑の基本計画重点計画2「農の里計画」
～武蔵野のくらしの文化を伝える農の里づくり～
武蔵野の面影を感じさせる田畑や植木畑、屋敷林、社寺林、用水路など水と緑の生活文化を育ててきた環境を次世代へ継承されるよう努めていく。

主な取組み

- ・地域制緑地制度等活用の検討
- ・生産緑地地区の維持
- ・用水路の多自然型・親水型整備
- ・市民農園、農業体験ファーム、直売所開設の推進
- ・住区基幹公園・広場公園の整備
- ・緑道・散策路の整備
- ・農業体験イベントなどの実施

市基本計画施策27-3

- ～水と緑による快適空間づくり～
深大寺・佐須地域環境資源保全・活用の推進
- ・雑木林や田園風景の保全を推進
 - ・地権者との合意形成を図りながら、良好な地域環境の維持・保全・活用に向けた仕組みを構築



| 環境の豊かさを共有するためのしくみ | | |
|---|--|--|
| 保全 <ul style="list-style-type: none"> ・雑木林、湧水、水路などの環境の保全 ・農地の保全 ・営農支援 ・環境共生住宅の普及 等 | 活用 <ul style="list-style-type: none"> ・市民農園 ・学習、体験講座 ・地産地消 ・市民活動支援 ・地域でのイベント 等 | 利便性 <ul style="list-style-type: none"> ・軟路路網の整備 ・生活道路の充実 ・敷設マップ配付、案内サインの設置 等 |

深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本構想



■ 営農支援・多面的機能活用等による
農地保全・活用施策

関係者から既存制度の改正や新たな制度創設を含め数多くの提案がなされ、実現性が高い施策については環境資源保全・活用基本計画の中に下記のように整理された。

なお、実証調査による法・制度等に関する改正・創設等の諸提案の詳細は、今後、関係機関と協議・要望を行う予定であるが、本稿では省略する。

上記以外に検討会等で提案された主な営農支援策は、営農基盤整備、収益性の低い水田を保全するための奨励金制度の創設、農業用施設用地の税の軽減、農地の幹旋・賃貸・利用集積、担い手対策として認定農家育成・援農ボランティアの組織化、調布独自の農のブランド化等である。また、多面的活用策では、農地を防災機能として活用することの重要性、水路・畦道・

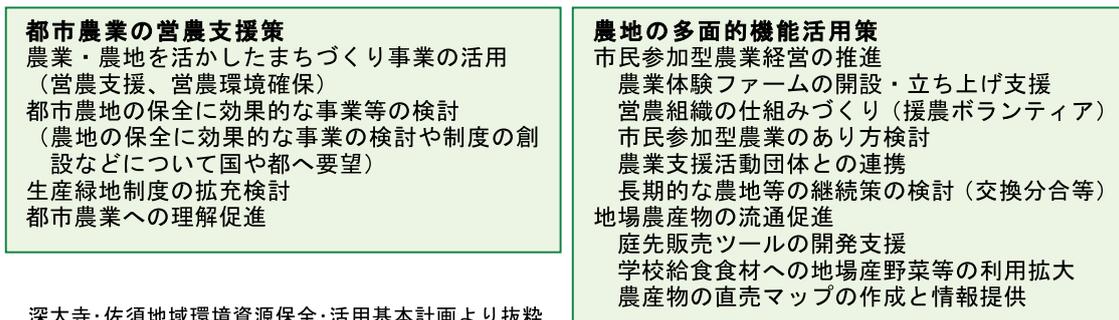
水田等の生物多様性の確保、農家と住民の農を通じた地域コミュニティ形成、販路拡大等について検討されたが、相互の調整・合意には至らなかった。

■ 市民参加による農業用水路の保全・活用のあり方

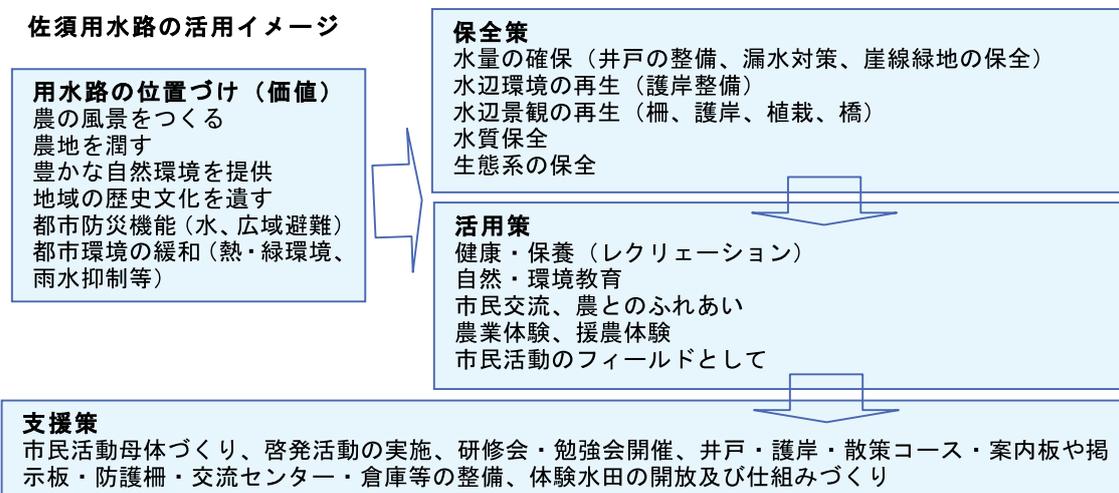
農の風景の保全・農地の多面的な活用を図る上で、佐須用水路の保全と活用は大部分が公有地であることから先導的な役割を担うとして、水路部会により下記の保全・活用・支援策がまとめられ、都の農業・農地を活かしたまちづくり事業活用の方向性が示された。

また、水路の維持管理については、現在、行政、水利組合、「田んぼの学校」などの市民活動団体が独自に行っている活動を束ねて一体化・連携する仕組みやルール作りの必要性、特に生物多様性の維持確保について提案がなされた。

営農支援策と農地の多面的機能活用策



深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画より抜粋



水路部会による用水路の保全活用のあり方提案より抜粋

■ 都市計画公園等公有地化による

農地保全・活用方策について

市の生産緑地面積は法改正後の20年間で年平均2ha減少し、当初の170haに対し現在129.77haである。減少は相続等によるもので、買い取り申し出に対し公共用地に活用されるのはごく僅かで、大部分が買い取られずに制限解除となっている。道路・公園等の都市計画決定区域内の生産緑地であっても事業決定していない場合は、買い取り財源が確保できないため解除となる。実際、当該地域の都立公園区域内生産緑地を買い取ることができず、都市計画審議会等で長期にわたり買い取り財源確保の必要性について議論されてきた。

今回、深大寺・佐須地域に残る農地・樹林地等を貴重な環境資源として位置づけることで、①既存の「緑の保全基金・地球環境保全基金」を統合し、運用を見直して相続時の生産緑地取得を可能にする、②生産緑地の相続発生時の買い取り・都立公園用地としての先行取得の検討、の2つの方向性が示され、都市農地の多面的活用空間とする際の公有地化について一定の枠組みが確立された。

今後は、基金を拡充するための市民や企業への協力要請、ファンドや緑アップ税の導入、公有地化後の農業公園化・学童農園化等について検討が必要である。

今年度の取組みの成果と課題

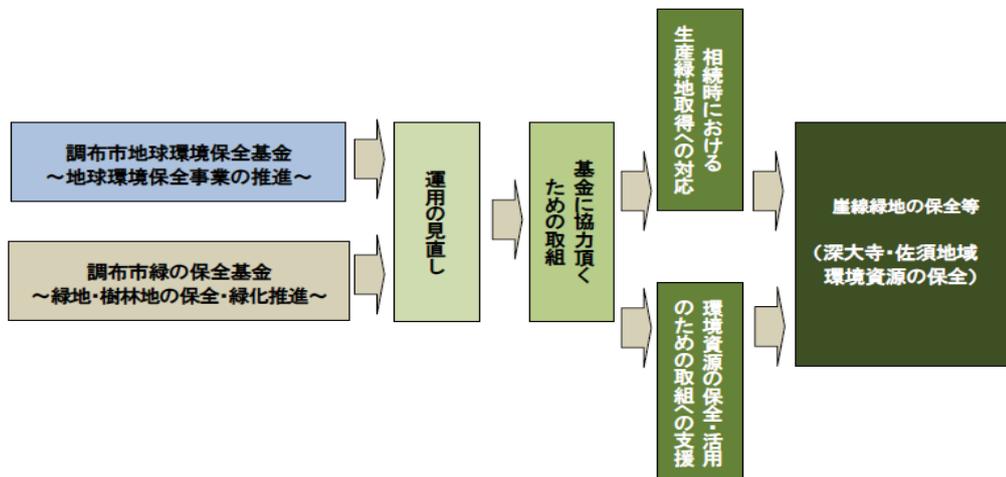
当該地域の農地の保全・活用については、現在まで、公園や生産緑地などの都市計画制限を始め、農の里・ふれあいの里計画、農と住の調和したまちづくりなど様々なアプローチがなされたが、実現には至らず、その間農地は徐々に減少してきた。今回、農地・用水路・樹林地等を「地域環境資源として評価」することで、水田の保全や復元、親水型多自然型用水路の再生、環境基金を財源とした農地の買い取り、農家と市民等の協働による農地・水路の維持管理など農地保全・活用の具体化に向けた核となる施策の道筋が構築された。

しかしながら、環境資源として評価し最終的に公有地化する等はコスト面からも限定的で、むしろ、市民への農産物の供給地、あるいは民有地のまま生産機能を維持しながら防災機能、体験・教育・福祉機能等を付加して複合的に活用する方が重要である。

今後は、民有地として長期的に維持するため、農家の生活設計に見合う収益型都市農業経営のあり方、6次化を含む農業振興としてのブランド化、援農など高齢化や後継者難に対応した担い手育成策の拡充、更に、農地・住宅地・樹林地が共存しながら農の風景を継承していくための地区計画・農の風景育成地区制度活用、開発益と保全コストのバランス等について検討し、包括的なまちづくりを推進していく必要がある。今後の展開に期待したい。



■公園予定区域内樹林地の都立公園用地としての先行取得の進め方



■基金運用のイメージ (深大寺・佐須地域環境資源保全活用基本計画より抜粋)



農のあるまちづくりの現代的展開 ～愛知県長久手市の事例を中心に～

名城大学都市情報学部 教授 小池 聡

はじめに



愛知県長久手市は、第4次総合計画（1999年）において「田園バレー」というコンセプトを打ち出し、「農」をテーマとしたまちづくりを進めている。ここでは、この2014年3月にまとめられた「田園バレー基本計画改訂版」（以下、改訂版）をふまえ、

その取組みを筆者なりの観点から評価する。また、単なる事例紹介でなく、農の担い手としての農家やその社会集団である集落の空洞化という現代的状況の中で、長久手市と同様の取組みが広がりを見せていることにも言及する。

1. 農のあるまちづくりの基本構造

現代的な意味で「農」という言葉が語られ始めたのは、1970年代である。現代的というのは、「農は国の基（もと）」というような近世以来の政治経済的な意味での農業生産や労働ではなく、むしろ農業のもつ多面的機能を重視したヒューマンな仕事として、1960年代から急速に推し進められた「近代化」＝「化学化・機械化」農業のオルタナティブを示さんとして語られているからである。「日本有機農業研究会」が発足し、安全な「食」を求め産直などを進める消費者運動が展開し始めたのは1970年代であった。

一方、「まちづくり」という用語の使用頻度が急速に増え出したのは、1980年代である（図-1）。この時期は、公害や開発（自然破壊）に対する異議申し立てとしての住民運動が、身近な環境の整備・保全に自ら取組む市民活動へと転換していった時期である。

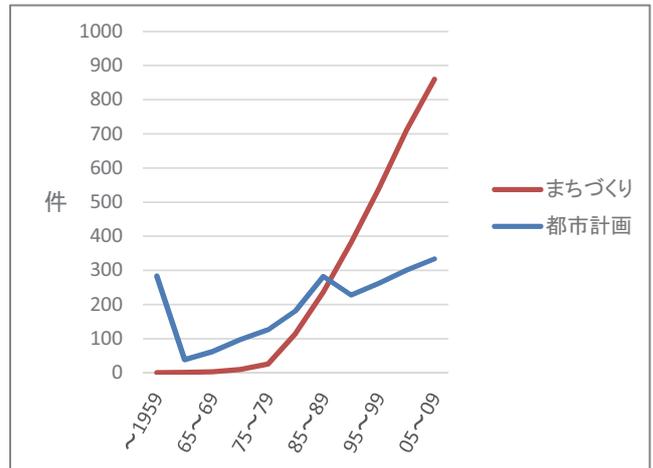


図-1 「まちづくり」と「都市計画」
～NDL-OPACにみる年代別使用頻度

「農」と「まちづくり」が結びついたのも、1980年代である。1989年に出版された『「農」のあるまちづくり』という単行本⁽¹⁾は、東京都国分寺市における都市農業の実態と、農に親しむ市民の姿を記録したものである。同書において、農のあるまちづくりとは、生命を育てることの喜びと楽しさを感じながら働いている農家と農業の多面的機能を期待し守ろうとする市民との交流を通して、地産地消（地域食文化の再建）、地域の生態環境保全、農業体験による子どもの環境学習・大人のストレス解消、生ごみのリサイクル（堆肥化）などを推進することで、生き生きとした都市をつくり、さらに新たな都市・農村関係を構築するという理想を目指す取組みとして捉えられている。ここで重要なことは、都市農業保全の中心となるプレイヤーはあくまで農家であり、市民はそのサポーターとしてまちづくりの視点から農地、農業を評価するというのが、農のあるまちづくりの基本構造だということである。

しかし、1980年代から現在までの間に、近郊農業を含めた都市農業の姿は大きく変化してきている。

平地に限られる日本では、特に高度経済成長期以降、多くの農家が都市的環境の中で農業を営んできた。そこで、しばしば指摘されてきたのは、都市農業の生産シェアの高さとそれを支える意欲的な農家の存在である。そして、その存在こそが、農のあるまちづくりへと結びついたわけである。しかし、大都市圏では特に、基幹的農業従事者の高齢化とともに、農地を資産保全的に自給用として利用するような農家ばかりが目立つようになっている。都市農業について全国の詳細なデータはないので、参考までに、東京都のデータを示す（図-2、3）。

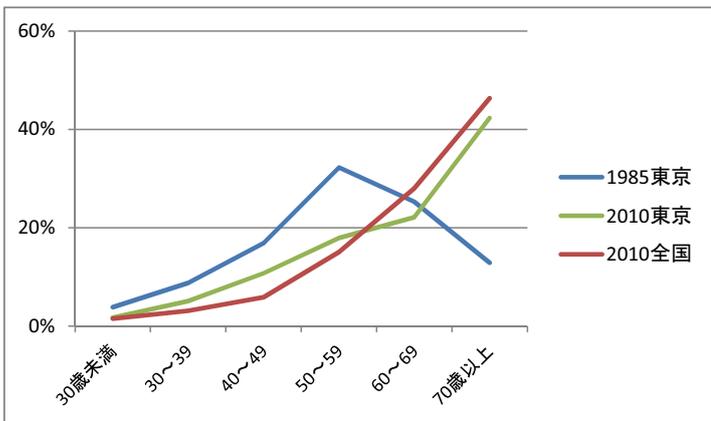


図-2 基幹的農業従事者の年齢階層別構成比の推移（東京都）

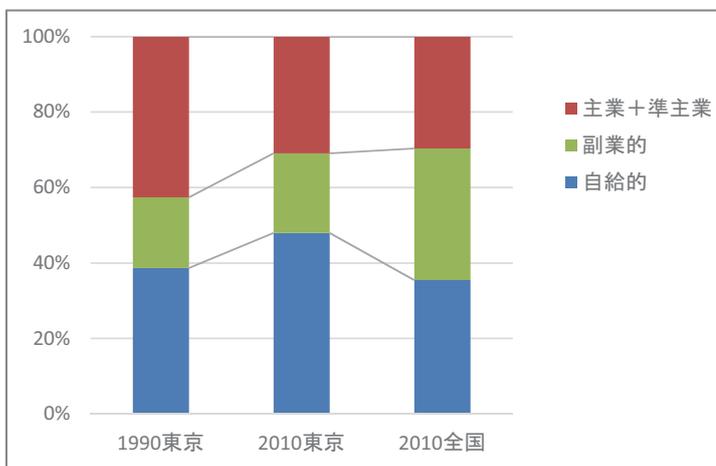


図-3 営農形態別農家構成比の推移（東京都）

以上のような状況変化を背景に、新たな形の農のあるまちづくりへの挑戦が始まっている。

2. 長久手市の「田園バレー」事業の挑戦

名古屋都市圏では、東京・大阪に比べると集積規模が小さく「緑」や「農」の空間量が多いため、それら

に対する人びとの要求は、全般的に今一つ切実さを欠くように感じられる。そうした中であって、長久手市は高い開発圧の下「農のあるまち・くらし」を市政の柱として掲げ、都市農業保全という点で名古屋都市圏をリードする自治体である。

名古屋市東部に隣接する同市は、人口約5.3万人、面積21.5km²のコンパクトなまちである。その市域は、大きく南西部の市街地と北東の農村部に比較的是っきりと二分される。東部には愛知万博跡地の大規模公園もあり、農地を含めた「緑量」としては“グリーンミニマム”（標準で地域面積の50%）を確保している⁽²⁾。しかし、農業が盛んであるとはいえない。例えば、2010年農業センサスによれば、自給的農家が総農家の7割を占め、農産物販売金額1千万円以上の経営体はわずか3つしかない。1ha当りの農業産出額は200万円に届かず（2006年）、横浜市の半分程度である。

長久手市が「田園バレー」構想を打ち出したのは、単に農業振興のためでなく、自然生態系の中での農的な営みに多様な人びとが関わることで持続可能なまちづくりを進めるという意図があったと思われる。また、同市は地球環境をテーマとした万博の開催地である。市民活動への参加意識が高い住民が比較的多く、万博を契機に、環境面で名古屋とは区分される地域アイデンティティを形成したいという考えもあったのであろう。

「田園バレー」事業の目玉は、直売所を中心とした農業複合施設「あぐりん村」の建設である。併設された温泉施設とともに、第3セクターが運営している。また、農の担い手育成という点では、「農楽校」という一般市民向け農業塾の開設、農業への参入を希望する民間企業等の受け入れといった施策が進められている。その施策展開の大きな成果の一つとして、一団の荒廃農地が多様な主体の手によって再生しつつある様子は、既報で明らかにした通りである⁽³⁾。フォローアップ調査は現在も継続中であるが、ここではその結果を報告する前に、現時点での「田園バレー」事業の課題とそれへの対応策について、改訂版をふまつつ筆者の考えを述べたい。

筆者が重視する課題は、次の三つである。

一つは、「市民農」の育成である。特に、開設後10年が経過した「農楽校」の修了生は200名に及ぶ。年

間2百万円近い同校の運営費の多くは公費で賄われており、「農楽校」修了生をいかにまちづくりに活かすかは、問われて然るべき課題である。

二つは、第一の点とも密接に関連することであるが、市街地住民への「田園バレー」構想の浸透である。上述したように、「田園バレー」には地域アイデンティティ形成の意図が込められていたと思われるが、住民の間の「田園バレー」事業に対する認知度は決して高くない。特に若い世代の市街地住民は、やはり名古屋を向いている。

そして、三つは、集落を含めた里山環境を公園などでなく、生きた空間として守り育てていくことである⁽⁴⁾。これには、地域に“根っこ”をもつ地元農家の参加が不可欠である。

改訂版では、農の目指すべき方向を「市民が農に関する活動やイベントに参加できる」などとし、第一の点について「市民農」を想定した農地活用の新たな仕組みを打ち出そうとしている。従来、市による農地斡旋は、農業への新規参入を希望する民間企業やNPO法人、あるいは一定面積（概ね数千㎡）以上の農地を耕し農産物を販売することを計画している個人を対象とするものであったが、それを市民グループや農に関わりたい市民全般に拡大しようとするものである。それぞれの農地活用面積は数百㎡となろう。

参考として、神奈川県では、県が開設した農園で1年間の研修の後、市民が100～500㎡程度の農地を3年間耕作する「中高年ホームファーマー」事業を実施している。この事業には、NPO法人等での農業従事者や個人で数千㎡の農地を耕す「農業サポーター」が育つことへの期待がある。また、現実には相当数存在する“ヤミ”ホームファーマーに対し注意喚起を促す狙いもある。同様の事業に市町村レベルでいかに取組んでいくか、大きなチャレンジになるだろう。

第二の点は改訂版のハイライトでもあり、市民ワークショップの中からさまざまな施策が構想されている。特に「街区農園」は、本来、小さな子どもの徒歩圏にあるべき市民農園の理念にも通じ、興味深い。都市公園の街区公園に相当するものとする、誘致距離250mの範囲内で面積2,500㎡が標準となる。しかし、問題はそうした量的基準にあるのではなく、緑地空間としての質やそこで営まれる交流の深さにある。具体

的な例として、「砧クラインガルテン」（東京都世田谷区）のように区画境界を生垣にしたり、また高齢者対象の「やよい農園」（東京都中野区）のように長年に及ぶ交わりの時が感じられる場所となっていたりすることが大切なのである（写真-1, 2）。園芸セラピーのサービスも重要度を増している。そうした「街区農園」の運営において、市街地住民が多い「農楽校」修了生（特に女性）が果たすべき役割は大きいだろう。



写真-1 生垣による区画割〜クラブハウスと園芸セラピー用のレイズドベッドも見える（砧クラインガルテン，世田谷区）

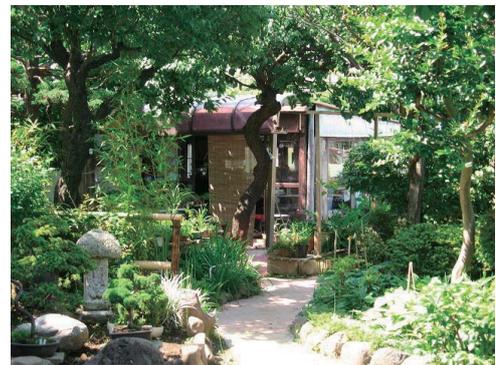


写真-2 緑に囲まれた交流スペース（やよい農園，中野区）

第三の点に関しては、十分な検討がなされているとはいえない。改訂版の中で農村文化として取り上げられたのは、せいぜい郷土料理や伝統行事の左義長（どんど焼）くらいである。また里山は、主に貴重な生き物が生息する自然観察の場、あるいは散策などレクリエーションの場として捉えられており、そこで営まれてきた持続可能な暮らしへの視点は、あまり鮮明ではない。

市民ワークショップのメンバー31名のうち、地元農家で参加（公募）した人は3名にとどまる。上述し

た農地活用システムも、地元農家が地域づくりの目標を共有せず、単なる土地提供者として関わるだけならば、持続的に機能することはないだろう。

3. 市民はどこまで農を担えるか

農に関する市民の取組み事例として、長久手市周辺では農ライフ創生センター（豊田市）や日進野菜塾が比較的好く知られている。前者は遊休農地増大の中での定年退職者対策として推進され、後者は市民交流による新しい農業の主体づくりを目指している⁽⁵⁾。以下では、筆者自身による調査をもとに、その他の注目すべき三つの事例を簡単に紹介する。いずれも農地の保全管理に携わっているNPO法人の事例である。

事例①【おかざき農遊会】：岡崎市を活動地とする市民営農集団で、主にJAや市が開設した農業塾の修了生から成る。長久手市でも、「農楽校」の修了生がNPO等を設立し遊休農地を使って農業を営んでいる例はあるが、営農の規模や組織運営の点でより先進的といえる。設立は2007年で、会員は毎年14～15名ずつ増え、現在（2014年4月）すでに100名を超えている。2.2haの畑を共同耕作し、年間50回、朝市で農産物を販売している（写真-3）。会員個人の持ちこみを含めると、売上げは300万円になるという。援農もしており、賛助会員農家4～5軒で収穫の手伝いなどを行っている。

「荒地は人の心を荒廃させる」という考えに基づいて設立され、岡崎市だけでも600haにのぼる耕作放棄地の解消を大きな目標としている。とはいえ、理念のために汗を流すだけでなく、会員の多様な生きがい要求へも幅広く対応することで、組織の維持・発展を図っている点にも注目すべきである。



写真-3 市民営農集団（NPO）による農産物販売（おかざき農遊会，岡崎市）

事例②【環境研究所豊明】：名古屋市に隣接する豊明市において、市民農園の管理運営をしている。面積は計2.5haである。2002年3月にまとめられた「有機循環都市とよあけ100年プラン」の推進役として設立され、生ごみ堆肥センターの稼働開始（2006年）を受けて、その活用促進のため市が開設した市民農園（0.5ha）の委託による管理運営を始めた（2007年）。また、自主事業として取り組む「おらが農園」は、市との間で貸付協定を結び、特定農地貸付法に基づき開設している市民農園である。水田（300～600㎡）もあるのが特徴で、畑を含む区画はすべて埋まっているという。

なお、市が提唱した「市民と農家の協働による有機循環システム」という理念は、「田園バレー」構想とも通じるものであるが、生ごみ堆肥の製造コスト高、「ECO堆肥使用農産物認証制度」（2008年～）への農家の不参加といった壁に直面しているようである。

事例③【つつしん市民環境ネット】：長久手市の南に隣接する日進市で、環境基本計画の実行組織として立ち上がった環境NPOである。今年（2014年）で10周年を迎える。様々なプロジェクトに取り組んできたが、その中に農をテーマとしたものが含まれている。現在は次の三つのプロジェクトを手がけている。まず、一定の農業経験を有する利用者の組織で管理する約1.2haの市民農園（「わいわいファーム」）がある。次に、「農育」プロジェクトと称し、主に子育て世代のファミリーをターゲットとして、市内2ヶ所に計0.4haの市民農園（「ラッキーファーム」と「ハッピーファーム」）を開設している。その中には水田（「デデデ田」）もあり、今は会員農家の指導のもとNPOで共同耕作する形となっている。そして、里山の雑木林を整備した子どもたちの遊び場（「のんびり村」）がある。

これらのプロジェクトは、設立の経緯からすれば、行政との協働で実施されるのが筋である。しかし、資金的な面では計画策定の5年後、委託事業の廃止により行政との関係は薄れた。それでも、「環境基本計画の実行」という役割を、現在も月1回のペースで開かれる理事会で再認識することにより、市民サイドでの連携と活動資源の獲得は維持されてきた。しかし、共通目標である環境基本計画が見直され、NPOが取組む各プロジェクトの位置づけは曖昧になったという。

このことが市民同士の連携に影響しないか懸念される⁽⁶⁾。

おわりに

長久手市の「田園バレー」事業は、少し先を急ぎすぎている観がある。農のあるまちづくりは、百年の計である。これまでの“土”に根ざした具体的なアクションについて、その成功・失敗の両面をじっくりと評価し、漸進的な展開を図ることが大切ではなかろうか。

注

- (1) 渡辺善次郎・菊池滉・那知上享編著 (1989)：「農」のあるまちづくり，学陽書房。
- (2) “グリーンミニマム”については，進士五十八 (1975)：住環境に於けるグリーンミニマムについての研究，造園雑誌38 (4)，pp.16-31を参照されたい。
- (3) 小池聡 (2013)：耕作放棄地再生・利用に関わる多様な

主体と地域づくり，水土の知81 (10)，pp813-817。

- (4) 同様の考え方として，木質バイオマス・エネルギーの利用を軸として成立する「里山資本主義」が注目されている。藻谷浩介・NHK広島取材班 (2013)：里山資本主義 - 日本経済は「安心の原理」で動く，角川書店 (角川oneテーマ21)。
- (5) 農ライフ創生センターについては，瀧井宏臣 (2007)：農のある人生 - ベランダ農園から定年帰農まで -，中央公論新社 (中公新書)，pp.158-163，また日進野菜塾については，環境まちづくり研究会編 (2010)：経済効果を生み出す環境まちづくり，ぎょうせい，pp.65-69などを参照されたい。
- (6) 計画策定プロセスへの幅広い市民参加が，その実施における協働・連携を促すという議論はよく聞かれる。しかし，計画 (plan) のベースにある基本方針 (policy) は政治的な影響を受けやすい。このことが計画内容の連続性や協働・連携の関係性を阻害することにも注意を向けるべきである。

「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業について

一般財団法人都市農地活用支援センター
常務理事・統括研究員 佐藤 啓二

(1) はじめに

(一財)都市農地活用支援センターは、三大都市圏を中心に、都市農家、JA、地方公共団体等による農住の調和したまちづくりを支援するため、平成5年度から依頼に応じて各地に専門家(まちづくり専門家、税理士、弁護士等)を派遣する、「都市農地活用・保全アドバイザー制度」を運営・実施している。(平成22年度末実績派遣件数26都道府県856件)



「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業
— 農業者や都市住民の皆様からのご依頼を専集中です。 —
(一財)都市農地活用支援センター

社会の高齢化・成熟化が進み、国民の意識が多様化する中、都市で暮らす人々の中では「農」のある暮らしを求めているニーズが次第に高まっています。本業で忙しすぎる都市住民の皆さんが「農」のある暮らしづくりの取組を支援するため、ご依頼に応じ、都市農業、福祉・コミュニティ、教育、防災、まちづくり等の専門家を派遣し、必要な助言・指導を行います。

【テーマの例】

- 農業体験農園の開設
- 高齢者施設への農芸療法への導入
- 水田を利用した市民イベント
- 農家と学校が連携した食育の取り組み
- 空き農地を活用したサービス
- 地域交流機能を取入れた賃貸借制度
- マンションの空き地を利用した菜園作り
- 農を軸にしたサービス付き高齢者住宅
- 園地周辺の空き農地を活用した生きがい教室 等々

当センター又は関係協力団体のホームページ上の共通バナー(右図)からアクセスして下さい。

平成25年8月23日(火)～平成25年12月26日(金)
本事業は、農林水産省の交付金により「農」のある暮らしづくり支援対策として実施しています。

「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業
お問い合わせ先
〒100-0002 東京都千代田区千代田1-1-1
都市農地活用支援センター
TEL: 03-5561-4881
FAX: 03-5561-4882
E-mail: info@shiminouchi.jp
センターホームページ
http://www.shiminouchi.jp/shiminouchi.html

制度自体は当センターのプロパー事業であるが、当センター設立の経緯を踏まえ、農住組合の設立支援・農住調和のまちづくり推進(国交省)等、都市農地・都市農業に関する国の行政施策との連携を重視して制度運営を行ってきた。

近年農地の保全、都市農業の振興に光が当てられるようになり、平成25年度に農林水産省が「農」のある暮らしづくり交付金を創設し、その全国支援事業として農業、福祉、教育、防災等の専門家の各地への派遣を行うこととなったことから、「都市農地活用・保全アドバイザー制度」を基礎として「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業に取り組むこととなった。

平成25年度は、全国約50地区に専門家を派遣し、各地域での「農」のある暮らしづくりの取組を支援することができた。

平成26年度は、地区数を倍増し、全国約100地区に専門家を派遣して取組支援を行うこととしており、本誌を借りて関係者の皆様方の積極的な活用をお願いしたい。

以下、この事業の経緯、平成25年度の実績、平成26年度の計画をご紹介します。

(2) 農業の振興に関する検討会と「農」のある暮らしづくり交付金の創設

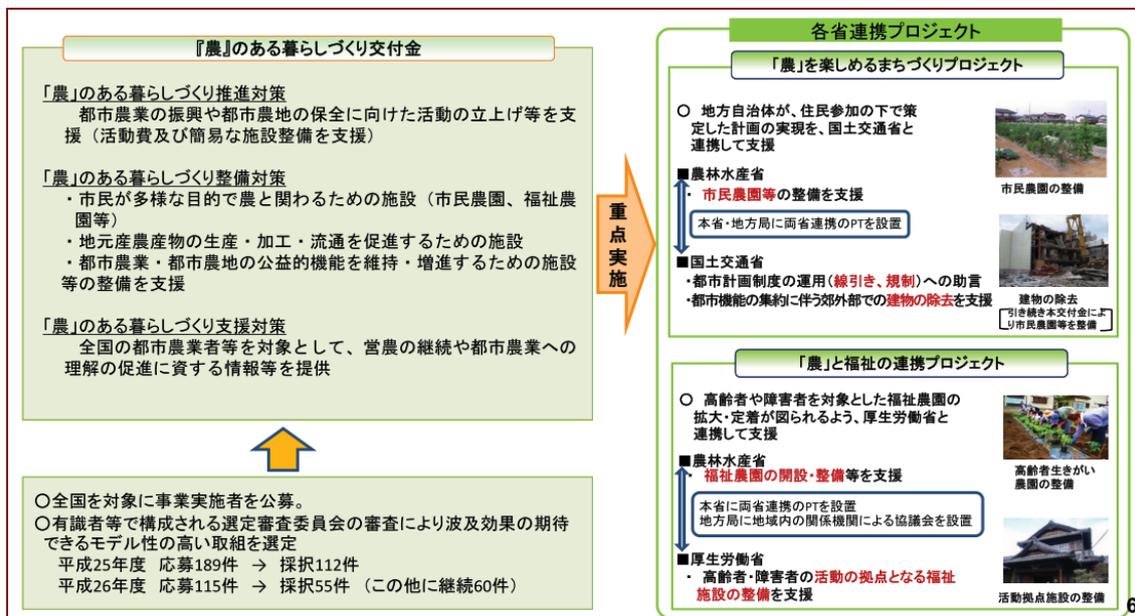
日本社会の基調が人口減少、急激な高齢化の進展、都市の縮退に転じる中、これまで都市計画と農業の狭間に塩漬けされてきた都市農業・都市農地を取り巻く環境が大きく変化しようとしている。

国土交通省では社会資本整備審議会都市計画制度小委員会において、成長時代の都市計画制度の背骨とも言うべき線引き制度の見直しを含む都市計画制度の総点検が進められ平成24年9月に「都市と緑・農の共生」の理念を掲げた中間答申がまとめられた。

農水省においても、食料自給率の向上を目指す新しい「食料・農業・農村基本計画」で、都市農業の振興がより鮮明となり、農村振興局長の下に都市農業の振興に関する検討会が設置された。

国交省の担当官もオブザーバー出席して集中的に検討が進められ、平成24年8月に中間とりまとめが公表されたが、その中では、都市農業の果たしている多面的機能等に対する国民的理解の醸成と多様な主体による都市農業振興・都市農地保全の取組を支援することが急務であり、早急に予算措置等の取組を行うべきことが示された。

こうした背景を受け、農林水産省では平成25年度に「農」のある暮らしづくり交付金制度を創設し、都市及びその近接地域において、ソフト事業・ハード事業の両面から「農」を楽しめる暮らしづくりを支援する



(農林水産省公表資料)

こととなった。

「農」のある暮らしづくり交付金は、都市的地域における市民農園の区画数の拡大（平成23年度15万区画→平成29年度20万区画）を政策目標として掲げ、次の3本柱で構成されている。

① 「農」のある暮らしづくり推進対策

(原則1年～2年)

都市の住民が「農」と触れ合う機会を増やしていくため、住民、NPO、農業者等が取組む多様な活動や付随する簡易な施設の整備を支援

実施主体：民間団体、NPO、市町村等

想定される活動例：遊水機能の優れた水田の保全活動、学童の農業体験を通じた食育の推進、高齢者福祉農園の開設準備、既存施設を利用した学童農園の立ち上げ

② 「農」のある暮らしづくり整備対策（原則1年）

「農」を楽しめる暮らしづくりに必要な施設整備を支援

補助率：1／2以内

実施主体：農園開設予定者、NPO、特例子会社、社会福祉法人、農業法人、認定農業者、市町村等

想定される施設整備例：市民農園・障害者雇用農園等の整備、簡易な生産基盤の整備、防災兼用井戸の整備

③ 「農」のある暮らしづくり支援対策

(原則1年～2年)

「農」のある暮らしづくりに向けた全国の活動を支援

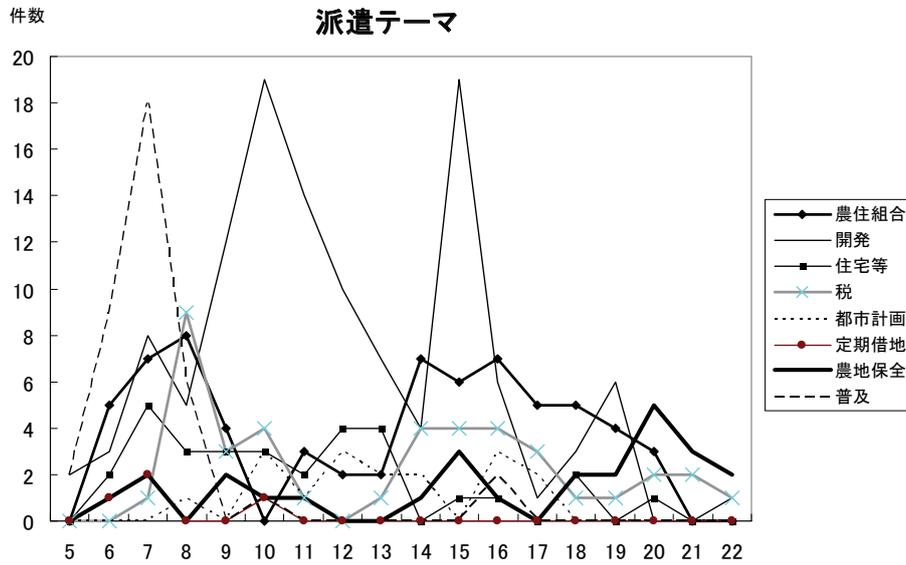
- ・農業、福祉、教育、防災等の専門家の各地への派遣
- ・都市農業の意義の啓発のための情報の整備
- ・効果的な情報提供手法の開発等

中心となっているのは、①「農」のある暮らしづくり推進対策で、全国を対象に事業実施者を公募し、有識者等で構成される選定委員会の審査により波及効果の期待できるモデル性の高い取組を選定している。

実績は、平成25年度は応募189件→採択112件、平成26年度は応募115件→採択55件（この他に継続60件）となっている。

(3) 交付金による「『農』のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業」

(一財)都市農地活用支援センターが平成5年度から実施してきた「都市農地活用・保全アドバイザー制度」は、これまで農住組合の設立支援等をテーマにしたものが多かったが、近年農地の保全、都市農業の振興に光が当てられるようになり、都市農地・農業の多面的機能に着目したまちづくりの事例が増加していることから、「都市農地活用・保全アドバイザー制度」の改革が課題となりつつあった。



こうした時期に、上記の「農」のある暮らしづくり交付金が創設されたことから、当センターとして、これまでの「都市農地活用・保全アドバイザー制度」運営・実施の実績を基礎に、③の「農」のある暮らしづくり支援対策（農業、福祉、教育、防災等の専門家の各地への派遣）業務を引き受けることとし、その任務を果たす中で今後の「都市農地活用・保全アドバイザー制度」改革の方向を見定めることとした。

公募による事業者選定であったが、幸いにして当センターの提案が受け入れられ、平成25年度～26年度の2ヵ年事業として、当センターが農林水産省の「農」のある暮らしづくり支援対策（農業、福祉、教育、防災等の専門家の各地への派遣）（以下、文中で「『農』のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業」）を実施することとなった。

このようにして誕生した「『農』のある暮らしづく

りアドバイザー」は、派遣依頼主体が農業者から都市住民まで幅広いこと（農業者やその団体、地域で活動している住民、企業従業員やその団体、社会福祉法人、NPO、学校、自治体等）及び派遣テーマが次のように大変多様であることに最大の特色がある。

【テーマの例】

- 農業体験農園の開設
- 水田を利用した市民イベント
- 空き農地を活用したデイサービス
- マンションの空き地を利用した菜園作り
- 団地周辺の空き農地を利用した生きがい就労
- 高齢者施設への園芸療法の導入
- 農家と学校が連携した食育の取組み
- 地域交流機能を取り入れた直売場整備
- 農を楽しむサービス付き高齢者住宅

| | 平成25年度 | | | | 平成26年度 | | | |
|-------------------|--------|-----|-------|-----|--------|-----|-------|-----|
| | 4～6 | 7～9 | 10～12 | 1～3 | 4～6 | 7～9 | 10～12 | 1～3 |
| ◆専門家の派遣 | | | | | | | | |
| ◆専門家派遣制度検討会 | | ◆ | | ◆ | ◆ | | | |
| ◆アドバイザー登録 | | | | | | | | |
| ◆窓口設置 | | | | | | | | |
| ◆ニーズのくみ取り | | | | | | | | |
| ◆アドバイザー会議 | | ◆ | | | | ◆ | | |
| ◆農地保全・活用ゼミナール | | | | ◆ | | | | ◆ |
| ◆アドバイザー派遣 | | | | | | | | |
| ◆シンポジウムの開催 | | | | | | | | |
| ◆首都圏等 | | | | | | | ◆ | |
| ◆課題・解決策をまとめた報告書作成 | | | | | | | | |
| ◆報告書作成 | | | | | | | | |

なお、当センターの恒久的制度である「都市農地活用・保全アドバイザー制度」に対し、「『農』のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業」は25年度～26年度の2ヵ年の時限の決まった事業であることから、JA及び自治体からの派遣依頼については可能な限り「都市農地活用・保全アドバイザー制度」として実施することとした。

(4) 平成25年度の取組

「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業を実施するにあたり、農林水産省と協議し、当センターの都市農地活用・保全アドバイザー制度を基礎に実施するものの、福祉や食育等、従来のアドバイザーの手薄となっている分野をカバーするため、当センターのアドバイザーを拡充するとともに、関係する福祉や市民農園等の専門家団体と連携し、こうした団体に所属する専門家を積極的に活用させていただくこととなった。

① 専門家派遣制度検討会等

以下の関係協力団体の了解を得て、制度要綱を確定し、平成25年8月末から制度をスタートした。

- ◆ 特定非営利活動法人全国農業体験農園協会
- ◆ 特定非営利活動法人千葉県市民農園協会
- ◆ 特定非営利活動法人日本園芸福祉普及協会
- ◆ 特定非営利活動法人日本セルフセンター
- ◆ 一般財団法人高齢者住宅財団
- ◆ 一般社団法人JA共済総合研究所高齢社会・福祉研究グループ

② アドバイザー登録等

地域の様々なニーズに対応するため、各関係協力団体に所属する専門家を派遣するシステムを構築すると共に、当センターの都市農地活用・保全アドバイザーについて、新たに福祉、食育、住宅等の5名の専門家を加え、計60名を登録した。(未登録15名)

また、ホームページ、電話等で対応すると共に、都市農地活用・保全アドバイザー会議や都市農地活用実践ゼミナールの場を通じて案件の掘り起こしに努めた。

【都市農地活用・保全アドバイザー会議】

東京：日時：平成26年2月20日（木）13：30～

場所：ちよだプラットフォームスクウェア

5F 504号室

大阪：日時：平成26年2月21日（金）13：30～

場所：千里ライフサイエンスセンター

7F 701号室

◇ 議題

- ① 「農」を楽しめるまちづくりプロジェクトについて（農水省担当官）
- ② 「農」のある暮らしづくり交付金による専門家派遣事業の活用について
- ③ JA及び関係専門家団体等との協力体制の構築について

【農地活用実践ゼミナール】

日時：平成26年2月6日（木）10時～12時15分

場所：中央大学 駿河台記念館 670号室

講義1 「農」を楽しめるまちづくりプロジェクトについて

講師 高塚 泰誠 氏

講義2 調布市等における「農の風景育成地区」の取組み

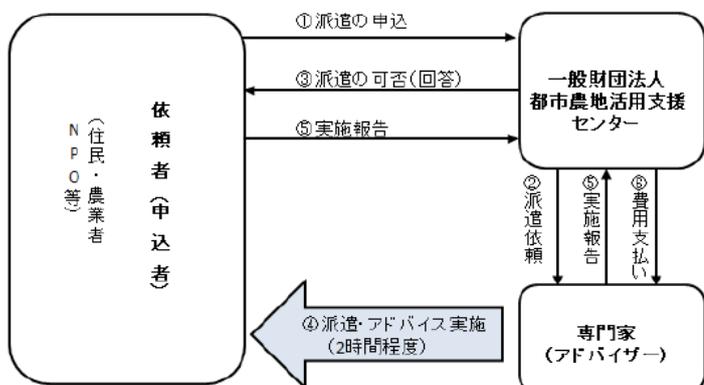
講師 大橋 南海子 氏

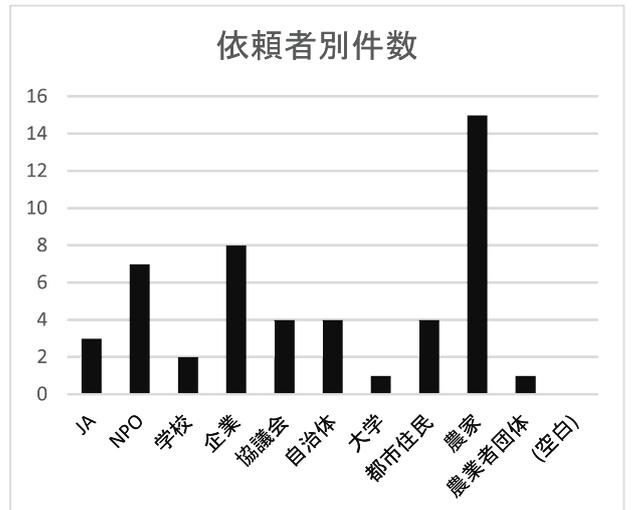
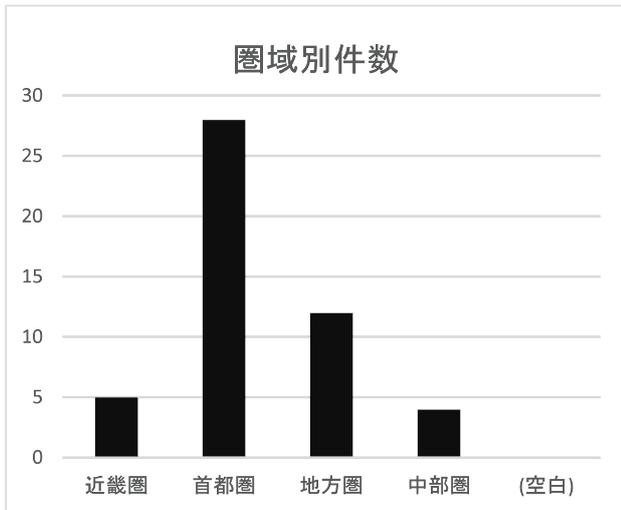
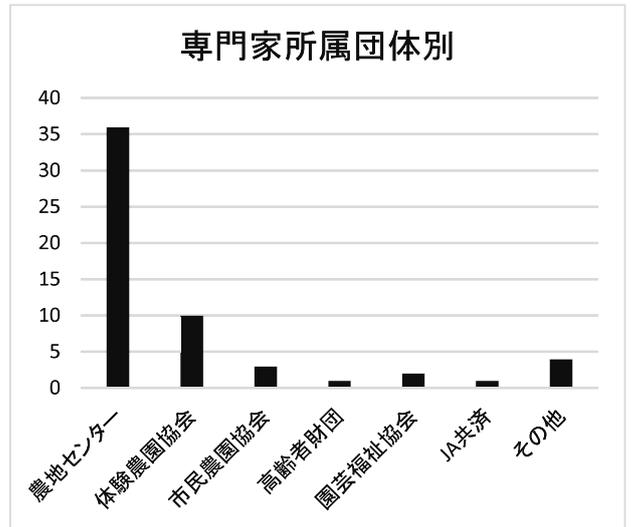
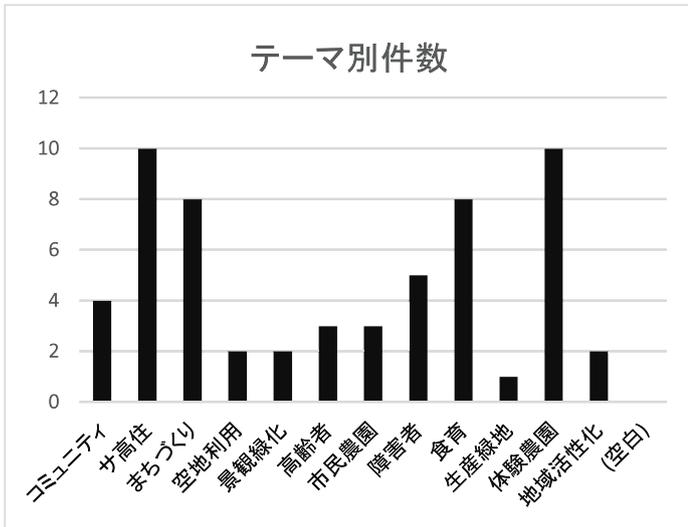
③ アドバイザーの派遣

全国の農家、都市住民、企業、NPO等の依頼に応じ、「農」のある暮らしづくりへの取組みを支援するため、テーマに応じた専門のアドバイザーを派遣した。

(49地区 62名)

その内訳は図の通りである。





テーマ別には、体験農園＋市民農園の開設指導が最も多くなっており、次いで農を楽しむサービス付高齢者向け住宅のプランニング指導、食育となっている。

園芸療法や福祉農園等の高齢者サービスや農を活用した障害者の自立支援も多くなっている。

圏域では、首都圏が最も多く、次いで地方圏、近畿圏や中部圏はそれほどでもない。

派遣依頼者は、農家が最も多く、企業、NPO、都市住民等が次いでいる。

派遣された専門家の所属団体では当センターが6割強で、NPO全国体験農園協会が次いでいる。

(5) 平成26年度の計画

冒頭述べたように、平成26年度は継続事業でもあり、4月末からの派遣体制をとり、年間を通じて100地区へ専門家を派遣するべく取組を強化している。

また、農林水産省の予算上の重点事項として、他省庁との連携プロジェクト推進がかかげられており、厚生労働省との農・福（福祉）連携プロジェクト及び国交省のコンパクトシティ化（低炭素化法、都市再生特別措置法）と連携した農を楽しむまちづくりプロジェクト関連のもの掘り起こしに注力することとしている。

農業者のみならず、地域で活動されている住民・団体のみなさまへ

みなさまのまちで農を楽しむ暮らしづくりをはじめませんか？

平成26年度「農」のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業

『農』のある暮らしづくりのアドバイザーを派遣します **無料**

農業、福祉、まちづくり等の専門家が出向き、農業・農地を活かした『農』のある暮らしづくりのアドバイスや勉強会等での説明を行います

【テーマの例】

- 農を楽しむまちづくりプロジェクト
- 体験農園の開設
- 水田や畑を利用した市民イベント
- 地域交流機能を盛り入れた産花産園
- 農家と学校が連携した食育の取り組み
- 農を楽しむサービス付高齢者住宅
- 田圃周辺の空き農地を活用した生ごみ回収
- マンションの空き農地を活用した果樹作り
- 高齢者施設への園芸療法を導入
- 空き農地を活用したサービス等々

申込み受付：平成27年2月28日まで

詳しくは農産部より以下の団体のホームページをご覧ください

● 事業主体 一般財団法人 都市農地活用支援センター <http://www.bupros.or.jp>

● 関係協力団体

NPO 全国農地体験農園協会、NPO 千葉県市民農園協会、NPO 日本農地活用推進協会、NPO 日本センター、(一財)高齢者住宅財団、(一社)JA 共済総合研究所 福祉推進課

※本事業は、農林水産省の「『農』のある暮らしづくり交付金」により実施されています。

平成25年度『集約型都市形成のための計画的な 緑地環境形成実証調査』の実施状況

国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室
企画専門官 湯澤 将憲

1. 調査の目的

平成24年9月の国土交通省の社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画制度小委員会の間とりまとめ「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」において、『集約型都市構造化』と「都市と緑・農の共生」の双方が共に実現された都市を目指すべき都市像とする』と提言されているところである。集約型都市構造化を推進していくにあたっては、良好な都市環境の維持・形成や合理的な土地利用を推進する観点から、緑・オープンスペース・都市農地の保全・確保や適切な土地利用転換を図ることで、都市構造化の集約と緑・農の共生の両立を実現していく必要がある。

このため、従来のような緑地の保全にあたっての土地の公有化や規制といった手法のほか、緑地・農地について地域の合意形成のもと計画的な土地利用コントロールを図る新たな政策ツール等について、具体的に課題を抱える地方公共団体等と協力して即地的に検討することを目的に、平成25年度から地方公共団体等の協力のもと、国の直轄調査として実証的な調査を実施している。

2. 調査の実施方法

先にも述べたように、本調査は国が緑地や農地が有する政策課題についてその解決方策を検討するにあたり、それら課題は地域により多様であり、また解決方策も多様であることから、政策課題に関連する課題を要する地方公共団体及び地方公共団体を含んで構成される協議会等から提案を募集し、適当と認められる提案について、地方公共団体等に委託して国として調査を実施するものである。従って、調査内容については、各地域の実情を踏まえつつも、その課題や成果につ

いて、他の地域への波及や国の制度への反映が期待される等の提案を採択するものである。

また、調査にあたっては、現状の分析や手法の検討といった内容にとどまらず、できる限り現場での実証（社会実験、検証、ワークショップの開催等）を実施し、現地の課題をできる限り直接的に検討することを求めている。

3. 平成25年度調査箇所の概要

平成25年度については、学識経験者からなる当該調査の評価委員会の評価を経て、以下の12の提案を採択し、それぞれの地域において実証的な調査を実施したところである。

| 実施団体 | 調査対象地 | 調査名 |
|------------------|------------|---|
| 世田谷区農地保全推進協議会 | 東京都世田谷区 | 世田谷区農地保全重点地区の農地等保全方策モデル実証調査 |
| 杉並区 | 東京都杉並区 | 屋敷林や都市農地の保全に向けた評価分析と評価に応じた保全策検討調査 |
| 調布市 | 東京都調布市 | 調布市深大寺・佐須地域の農地等の保全・活用実証調査 |
| 立川市 | 東京都立川市 | 「農」をテーマにした都市型観光資源と連携したまちづくり特性分析調査 |
| 日の出町 | 東京都日の出町 | 自然環境活用拠点の構築に関する実証調査 |
| 柏市 | 千葉県柏市 | 市街地における低未利用緑地等有効活用推進実証調査 |
| 三富平地林保全活用協議会 | 埼玉県所沢市、三芳町 | 都市の命と暮らしを支える三富平地林の伐採と活用に関する実証調査 |
| 川越市緑地公園活用連絡会 | 埼玉県川越市 | 計画的な公園整備のための緑地活用検討調査 |
| 長久手市 | 愛知県長久手市 | シニア層等の元気増進を図るシステム構築にあたっての都市農地活用方策の実証・検討調査 |
| 高槻東部緑豊かなまちづくり検討会 | 大阪府高槻市 | 大都市周辺地域における緑と農地の保全活用による「緑豊かなまちづくり」の推進 |
| 高石市 | 大阪府高石市 | 都市内農地を活用した緑と調和したまちづくり方策に関する検討 |
| 明石市 | 兵庫県明石市 | 農と共存した都市計画の手法検討による、緑あふれるゆとりある都市環境の創出 |

4. 調査の成果

平成25年度は、3. で述べたように、12箇所において調査を実施したところであり、平成26年2月27日(木)に国土交通本省において報告会が開催された(写真参照)。以下、代表的な調査箇所の調査成果の概要を紹介する。



(1) 低・未利用地の有効利用に関する検討 ＜千葉県柏市＞

柏市では、市街化区域に存在する空閑地の適切な管理と有効利用を目的に、土地所有者と利用者をマッチングする「カシニワ制度」を平成22年度より実施している。本調査では、当該制度の市民への認知度向上と市民との協働による低未利用緑地の活用手法の制度構築に向けた検討を行った。具体的には、市街化区域内の空閑地等の分布を網羅的に整理するとともに、市民、土地所有者、企業等を対象とした制度活用ニーズの把握のためのアンケート調査を行った。結果として、生産緑地所有者が土地の提供者として、企業が市民活動の支援者として高いポテンシャルを有していること、また、行政が土地所有者及び活動団体にとって信頼のできる仲介役であることが確認され、カシニワ制度が低・未利用地問題に対する解決策として効果的であり、全国に波及可能なモデルであることを窺わせた。

(2) 都市農地の多面的機能の検証＜大阪府高石市＞

高石市では、市街化区域内農地の保全と良好な都市環境形成を目的に、本調査において、市民農園の量的・質的な充実に向けた検討及び都市内農地の持つ多面的機能を活用した保全方策についての検討を行った。市民農園に関しては、市民等へのアンケート・ヒアリングを通じ、休憩所等の施設の充実や栽培指導といったきめ細やかなサービスへのニーズが高いことや、体験型農園、教育ファーム、園芸療法といった多様な活用方策の可能性が示唆された。また、多面的機能については、延焼シミュレーションや湛水実験により、農地の有する防災・減災機能の確認を行うとともに、農家へのヒ

アリングを通じ防災協力農地への協力意向を確認した。

(3) 地方都市における生産緑地制度の 導入に関する検討＜兵庫県明石市＞

明石市では、宅地需要の減少等にあたり、市街化区域内農地の計画的な土地利用の誘導による良好な都市環境の形成及び耕作放棄地対策が課題となっているが、三大都市圏特定市でないことから生産緑地制度の導入がなされていなかった。このため本調査において、市域レベルでは生産緑地制度の導入の検討、地区レベルでは現行制度を複合的に活用した土地利用コントロール手法について検討を行った。生産緑地制度については、市街化区域を保全区域と宅地化区域に分類した上で、都市計画マスタープランへの位置づけ、地区計画制度の活用等を併せて行うことで生産緑地制度の有効活用がなされる手法の検討を行った。また、地区レベルでの取組については、面整備を伴わない地区区画整理や交換分合等、農地の多面的機能を維持・増進する基盤整備手法についての検討を行った。これらを通じ、特定市以外での生産緑地制度の計画的導入にあたっての一つのモデル構築がなされた。

(4) モデル地域を設定しての都市農地の 保全方策の検討＜東京都調布市＞

調布市では、市域全体での宅地化が進む中、残された貴重な農地空間を保全・活用することを目的に、本調査においては、具体的な地区単位での都市農地の保全・活用方策についての検討・実証を行った。具体的には、学識者や農業関係者、関係行政部署が参加する検討会の開催の他、ワークショップ、シンポジウム、写真コンテスト等を通じ、市民や関係者の都市農地の保全・活用に関する意識の醸成を図った。特に、従来、農政部局及び都市計画部局を中心に進めてきた当該分野への取組について、環境部局が主に取り扱うことで、これまでに増して庁内連携や行政・農家・市民との連携の推進が図られた。

5. おわりに

当該調査は、平成26年度も継続して実施しているが、より一層調査内容の充実を図り、今後我々が直面することとなる集約型都市構造化時代における緑地や農地の適切な保全・活用にあたり、新たな制度的な枠組みを視野に入れた検討における有益な材料としていく所存である。

県民参加型の耕作放棄地対策と農地の保全

～「中高年ホームファーマー事業」と「かながわ農業サポーター事業」について

神奈川県農政部農地保全課農地活用グループ

大場 央子

1 はじめに



神奈川県では、都市住民をはじめ多様な担い手の活用による農地の有効活用に取り組んでいます。平成15年度から企業などを退職し、時間に余裕のある中高年の方を活用した中高年ホームファーマー事業を実施しています。平成14年度のモニターとしての事業実施を含めると、平成25年度までに体験研修受講者は1,100人となります。また、平成19年度からは「就農」の道を開くため、中高年ホームファーマー体験研修を含め2年間耕作をした者を対象にかながわ農業サポーター事業を実施し、平成19年度から25年度までに145人を認定しています。このうち109人が耕作を開始し、これにより17.4haの耕作放棄地が解消されています。

（この部分は上記の文章と重複するため省略）

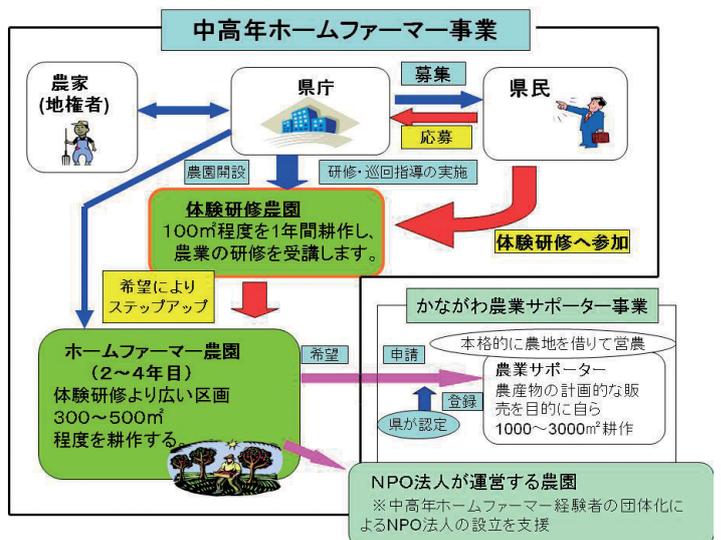
2 事業創設の背景と変遷

(1) 中高年ホームファーマー事業

中高年ホームファーマー事業を開始した時期の神奈川県の農業情勢の変化をみると、平成7年から平成12年の間に農地は24,100haから21,700haへと県土の10%以下にまで減少し、耕作放棄地が農地の5%（1,214ha）から6%（1,445ha）へと増加傾向にありました。一方で団塊の世代が定年退職期を迎えることが見込まれていました。さらには従業員500人以上の県内14事業所の55歳以上を対象としたアンケートを実施したところ、回答者の7割から退職後に「農」に携わりたいという高いニーズが把握できました。

これらの状況を踏まえ、耕作放棄地を県が借り受け、企業などを退職した中高年者などの労働力を活用

して農地の保全を図るとともに、中高年者の健康増進や生きがいの場を提供する制度として「中高年ホームファーマー事業」を創設しました。事業の仕組みは、「特定農地貸付法」に基づく市民農園の開設・運営の枠組みの中で行いますが、大きな2つの特徴があります。一つは、県が耕作放棄された農地を復旧して開設するという点、二つ目は通常の市民農園より広い面積を耕作したいというニーズに対応して一人当たり貸し出す農園面積を体験研修受講時は100平方メートル、研修受講後は希望に応じて300から500平方メートルと設定しているところです。また、面積の大きい農園を無駄なく耕作するためには農作業の基本的な知識や栽培技術が必要になりますので、事業開始時は、県農業改良普及センターが研修と農園の巡回を担い、中高年ホームファーマーの資質向上に努めました。その後、農業改良助長法の改正に伴い、農業改良普及センターの組織変更等の普及指導体制が変わったことにより、中高年ホームファーマーの研修講師は、県農業改良普及員等のOBが務め、巡回指導は地元農業者等が行うという体制になっています。



中高年ホームファーマーのしくみ図

現在は体験研修受講後にホームファーマーとして農園を利用する年限を3年間と設定することで、平成25年度体験研修生からの受け入れ可能な人数を50名程度から70名程度に増やし、より多くの方が「農」を体験できるように配慮しています。これに伴い、中高年に限らず多くの方が研修を参加できるようになった反面、耕作放棄地が比較的多い地域では研修受講希望者が定員に満たないという地域的な差が見られ、課題となっています。



研修の様子

耕作放棄地は畑ばかりではありません。県西部の柑橘栽培が盛んな地域では、耕作放棄された果樹園が増していることが課題となっています。このため、中高年ホームファーマーのオレンジ版として平成21年度よりオレンジホームファーマー事業を実施しています。

耕作放棄された果樹園を県が借りて復旧して果樹園を開設し、そこで3年間の体験研修を実施します。果樹なので野菜とは異なり、生長が遅く、収穫までは3年以上の年月が必要です。そこで、研修は毎月1回程度で研修生が頻繁に通園しなくても育てることができますので、体験研修生は中高年を優先することなく募集しています。



オレンジ研修

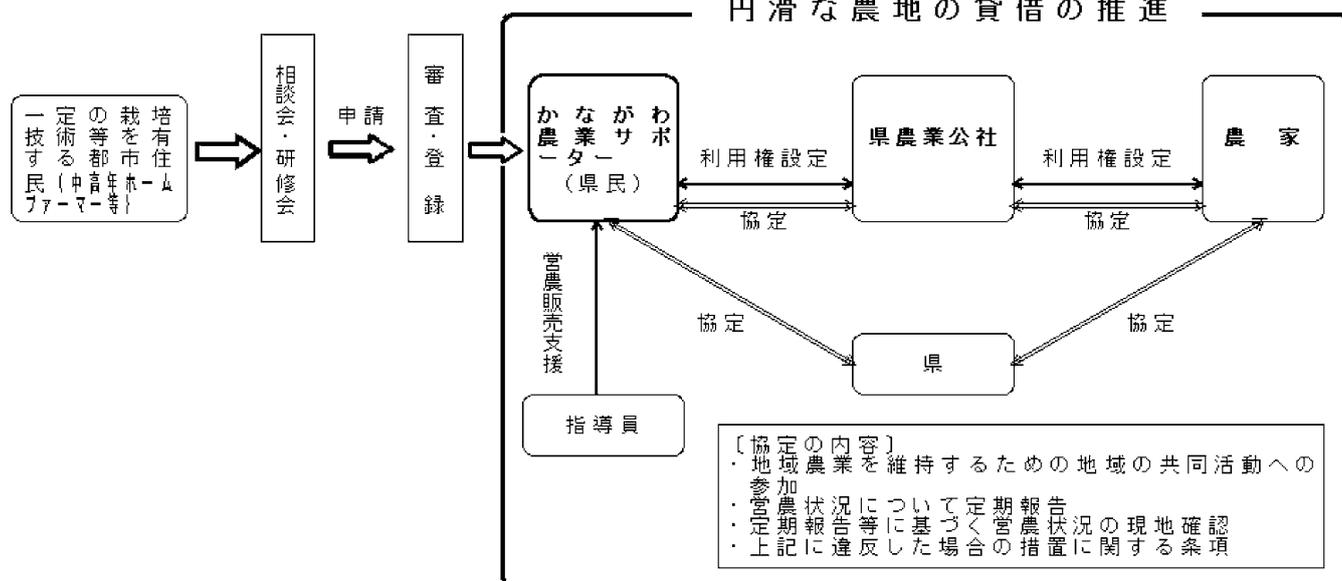
オレンジホームファーマーでは、県で体験研修を実施する期間を3年間としています。その後は農園利用方式の体験果樹園として、研修生が引き続き果樹園の管理に携わり、収穫を楽しめるように所有者に果樹園の運営を依頼しています。耕作放棄された果樹園の所有者は多くの場合、自ら耕作ができない事情があり、直接農作業を行うことが難しいのですが、研修終了者が引き続き管理に携わることで、果樹園の保全に役立っています。また、この事業の考え方を取り入れ、農業者自らが、現在栽培管理している果樹園で定期的な研修を実施し、利用者に果樹の栽培管理技術を習得してもらうことで、農業者の労働力低減を図ろうとする果樹園も生まれています。このような果樹園では、耕作放棄地の復旧による解消はできませんが、農業者の労働力低減を図ることで、耕作放棄地の未然防止に役立つのではないかと考えています。

(2) かながわ農業サポーター事業

中高年ホームファーマー事業で体験研修を受講した方の中には、一人で500平方メートル以上の農園を耕作する技術を身につけ、もっと広い面積で農業に取り組みたいという意向を持った方も見られるようになりました。また、平成18年4月に施行された「神奈川県都市農業推進条例」の基本的施策として、農業者以外の県民の農業への参画を通じて、農業の多様な担い手の育成・確保の推進、多様な担い手による農地の保全を推進し、耕作放棄地の解消や発生の抑制を図り農地の有効利用が基本的施策として位置づけられたことを背景に、平成19年度から「かながわ農業サポーター事業」を開始しました。

かながわ農業サポーターへの認定申請ができるのは、中高年ホームファーマーや市町村等が実施する2年以上の研修を受講した方であり、認定されるには次の3つの条件を守り、2つの目標を立ててもらう必要があります。条件の1つ目が借りた農地の全てを自ら責任を持って耕作すること。2つ目が年間150日以上農業に従事すること、3つ目が農業により自立する意欲と能力があり、地域に認めってもらうこととしています。また、農業に参入して3年から5年後の目標として、営農面積を10アール以上30アール程度とすることや農産物販売金額を50万円以上とすることの2つをあ

円滑な農地の貸借の推進



※賃貸借契約は、農業経営基盤強化促進法における利用権設定とする。

かながわ農業サポーター事業しくみ図（H19年度からH25年度まで）

げています。かながわ農業サポーターはこれまで農業経営基盤強化促進法による利用権の設定により賃貸借契約し、農地を確保していますが、基本的には県農業公社が農業サポーターに転貸することとしています。

農業サポーターの期間は3年間から5年間としており、この間に利用権設定を終えた方は地権者との相対により引き続き耕作していただけるように受け入れ市町にお願いしているところです。実際、平成19年度にサポーターに認定された32名全員が農業サポーターとして耕作を開始し、現在もその多くが農業者として引き続き農業を継続しています。また、この制度によりこれまでに認定された145名のうち約6割の89名がホームファーマー経験者となっています。



サポーターの畑

農業サポーターの認定に当たっては、事前に市町に受け入れの条件を確認し、農業サポーター申請者には参入を希望する市町を限定しています。認定は市町農業担当課や農業委員会の方を含めた関係機関の委員により、申請者の面接を実施した上で審議し決定します。また、農地の確保にあたり、市町関係機関に協力をお願いしています。

このため、関係機関の皆様がサポーターを見守る形で事業が実施されているといえます。また、サポーター参入数が増えてきたことで、これまででは、地域で1人だけであったサポーターが複数になっているケースもあり、サポーター間での情報交換が期待できると共に、地域でサポーターの知名度が上がり、担い手としての知名度が上がっていくことも期待されます。

3 今後の事業展開

中高年ホームファーマー事業では、農業の体験のない方も本格的に農業に取り組めるだけの基礎的な知識や技術の習得ができる体験研修を行っており、多様な担い手の育成として有効である一方で、農業に対する初期投資や体力が伴うことを考えると、ホームファーマーを経験した方の多くをかながわ農業サポーターへ誘導し、人数を拡大することには、限度があると思われます。

そこで、個人として本格的に農業をすることは目指さないが、引き続き趣味や生きがいとして耕作に取り組みたいという方々のために、中高年ホームファーマー経験者が組織するNPO法人等の団体と連携して団体の構成員として耕作に取り組むことや、新たにNPO法人等を設立して耕作できるよう支援するしくみも考えています。また、事業創設当初は少なかった市民農園を農地所有者等が開設する例も増えていますので、一部では、事業で耕作放棄地を復旧した農園を引き続き農地所有者が市民農園として開設し、運営していくための助言等も行っています。今後、中高年

ホームファーマー事業については、民間の力を取り入れつつ、耕作放棄地の解消や農地の保全に取り組めるよう図っていきたいと考えています。

また、本格的に農業に取り組む意欲を持ち、かながわ農業サポーターとして耕作を始めた方々に対しては、これまでも営農指導を通じて資質向上を図ってきましたが、今後は、年1回程度、研修会を実施し、販売についての知識の習得や事例紹介すると共に、サポーター同士の意見交換や連携活動のきっかけとなる機会の提供を計画しています。



サポーター研修会

◎地域住民と都市農家のパートナーシップ◎

NPO法人「たがやす」の設立と歩み

NPO法人 たがやす

理事 奥脇 信久



「たがやす」は都市農業・農地を守ることを活動目的として、2002年7月町田市で設立総会をもち、10月25日東京都から認可、11月2日法人登記され、設立されました。

I. 町田市の沿革

町田市は1958年の合併により誕生し、同じ年に「首都圏整備法」により「住宅商業都市」に指定されました。しかし当時の町田市域のほとんどはまだ純農村地帯で、農村が町田市を代表する顔でした。水田がある多摩丘陵地帯は「田方」と呼ばれ、水田がない相模台地は「岡方」と呼ばれ、二つの異なった農業生産基盤を持った多彩な生産が営まれ、東京都でも屈指の農業が存在していました。

しかし、都市化の波が押し寄せるなか、相次ぐ住宅団地の進出により、農地は減少の一途をたどりました。農地を一挙に都市化する施策のもと、大規模な地形改変が行なわれ、農地と宅地の混在化など農業生産環境の悪化が見られ、農業振興策も際立つものがなく、こうしたなか、多摩ニュータウン計画（1965年）により、住宅公団（現・UR都市機構）管理の土地が点在していましたが、2000年代になると、事業着手前に経済状況が大きく変わり、住宅政策は転換を迫られるようになり、荒れた水田や遊休農地もあるが、貴重な農地が残り里山も現存し、新たな農業振興計画の下、認定農業者制度や地域の特性を活かした経営を確立させている農業生産者もあり、農業産出額は野菜が最も多く、農産物の出荷先は、JAアグリハウス、生協、市場が中心で、地元農産物に対する意識の高まりを受けて、地産地消、安全・安心を目指す直売所の数も増えていきます。

II. 法人設立の経緯

生活クラブ組合員が長年続けてきた町田市内の一軒の地場生産者のナスの収穫援農活動に、2000年7月に組合員だけでなくタウン誌で参加者を募集したところ、50名を超える市民の応募がありました。この作業をきっかけに、農作業体験をしたいという思いを持つ市民が多数いることが分かり、また一方では手助けを希望する農家も現れました。

この収穫作業の経験を他の農作業にも拡大して、農業者と消費者の両者の思いをコーディネートし、都市農業の活性化に取り組みようと、生活クラブ生活協同組合町田センターの組合員が、中心となって「農作業受託組織設立準備会」を設置、2002年7月、市民20人と農家2軒の会員で、「農作業受託ネットワーク特定非営利活動法人たがやす」を設立しました。

III. たがやすの活動内容

(1) 『有償』ボランティアによる援農活動

援農活動を、有償ボランティア制度にしたことが特徴です。東京都には、(財)東京都農林水産振興財団が行政やJAと連携し、「農業に関心を持つ都民を援農ボランティアとして養成し、農家に紹介する」事業がある（1996年度）が、これは無償です。この事業を町田市は実施していませんでした。

「たがやす」は設立の当初から有償にこだわりました。無償ボランティアの場合は、農家の気兼ねと援農者側の責任所在等の問題があるといわれているので、「有償にすることで受入れ農家と援農者との対等性が確保され、継続性反復性のある活動ができる」と考えたのです。

有償ボランティアは法的制度が確立していないた

め、福祉関係で1995年から有償ボランティアで実施され、認知されつつあったふれあいボランティアの仕組みをヒントに、活動を始めました。利用者である農業生産者と担い手である市民の両者が、たがやすの会員となり会員の相互扶助の精神によって活動を行ない、一つは「事務経費を利用者（農業者）と担い手（援農者）が対等に負担すること」二つは「活動中の傷害事故などは援農者の自己責任であるため、傷害保険の保険料を援農者が納付すること」です。

その結果、農業者と援農者の両者が会員（年会費3000円）になり、会員間の相互扶助精神に基づいて謝礼金を受け渡す仕組みとしています。その仕組みは、農業者が月ごとに営農計画（農作業の日程と必要な人数等）をたて、援農者に参加を求めるといふもので、農作業の内容やスケジュールに沿って事務局が援農ボランティアの調整をします。謝礼は謝礼金とその時期に収穫される野菜です。謝礼金は月単位に農業者が事務局に振り込み、事務局が援農者に支払います。

〔2〕遊休農地の活用

（1）町田市民農業研修農園

設立当初、農家に送り込んだ援農者は農業の基本的な知識や技術をほとんどもたない人たちで、できることは草取り、残渣整理、出荷物の袋詰めなどでした。援農ボランティア活動も時が経過するに従って、受け入れ農家からの、「ある程度農業の経験がある方に来てもらいたい。」という希望に応えるため、町田市所有の50アールの荒れた土地（相続税を農地で納付し、財務省が管理していたものを町田市に譲渡）を借り、2005年、「町田市民農業研修農園」を開設しました。研修生は主に定年退職者が応募してきます。援農活動のベテランや近隣の農家の方々などを講師に、4月から翌年1月まで毎週土曜日に、農業技術を習得し、都市農業・農地について学びます。

その畑で栽培している作物のひとつに、サツマイモがあります。それを利用して子ども会などが、秋に芋ほりをします。子どもたちは、泥んこになって芋ほりをし、掘った芋で焼き芋をしたりして楽しんだ後は、畑中を駆けずり廻ったりして遊び、1日を過ごしていました。都市で生活する子どもたちにとってこのような場所の大切さを見せ付けられたできごとでした。



研修農園の整地前



研修農園の開設後

（2）町田市農業研修農場

宅地造成のため、UR都市機構が管理していた土地が町田市所有となり、元々は水田で荒れた状態の農地を客土し畑地に整備し、2010年、町田市農業振興課・市農業委員会・JA町田市の三者で、援農ボランティアや新規就農者などを育成する「市農業研修事業」を開講しました。農業研修農園での活動が評価され、「町田市農業研修農場」の運営事務局を町田市より受託し、「たがやす」が管理運営を実施しています。この農場で、2年間のカリキュラムを終えた研修生は、町田市が実施している「農地あっせん事業」によって農地を借り受けることができます。2012年に2年間の研修を修了した同期生が、「町田里山農の会」を結成し、あっせんを受けた農地33アールを耕作し、新規就農しました。



町田市農業研修農場

(3) 小野路農園クラブ

2013年、町田市の「農地あっせん事業」で、市街化調整区域の個人所有の遊休農地49アールを借り受け、畑地に整備し、研修農園でのサツマイモほりの子どもたちの様子を見て、実現したいと願っていた学童体験農園を、国の「『農』のある暮らしづくり交付金」を受け、新たに開設し、子どもたちが無理なく社会に関わることができる機会をつくり出していくとともに、世代間交流を促す場としています。



小野路農園クラブの整地前



小野路農園クラブの活動風景

Ⅲ. 果たした役割

1. 従来、交流の少なかった農家と市民をコーディネートする仕組みをつくり、有償の援農ボランティア制度によって市民が継続的に農業にかかわる活動を展開するのを可能にしたこと。
2. 労働力不足が補われたため耕地面積を拡大した農家もあり、地域農業の維持・振興に寄与していること。
3. 「たがやす」設立当初、援農者として活動に参加したが、その後（2005年）、新規就農し現在生活クラブ生協の出荷生産者になった者、また、大学在学（社会科学系）時に、援農に参加したことが動機となり農業に志し、2012年に農園を開設、新規就農した者がいること。
4. 耕作されないで荒れていた農地を整備し、畑地として有効活用し、都市農地の活性化に寄与していること。
5. 援農活動などによって、市民が「食の安全や環境に関心をもつようになった」「農業の大変さを考えると、野菜は安すぎる」「三大都市圏市街化区域内都市農地は相続発生時に減少の途をたどること」など、市民に食や農、環境への関心を引き起こす教育的機能の発揮にもつながっていること。

Ⅳ. 「たがやす」が成功しているのは

1. 設立母体が、生活クラブ生活協同組合であったこと

- ① 社会参画や地域貢献活動の知識や活動に関する知識を持っていること。
- ② 提携生産者としての農業者と組合員の交流が親密であったこと。
- ③ 福祉分野で行なわれていた、有償ボランティアの仕組みを熟知していた職員がいたこと。

2. 援農会員の持続性

- ① 都市農業・農地を維持するという地域ニーズを反映した課題解決型・社会貢献型の活動であったこと。
- ② 役職や肩書きによらない対等なコミュニケーションを行い、地域において新たな人間関係が形成されていること。

「農」を楽しむサービス付き高齢者向け住宅の取り組み —国分寺市でのモデル設計—

大阪市立大学生活科学研究科教授 三浦 研・川島 妙子

サービス付き高齢者向け住宅という2011年秋に作られた制度をご存知でしょうか。わが国はこれから人口の3人に一人が65歳以上という超高齢社会を迎えます。これに備えて国は、見守りや生活支援サービスを受けられるように、スタッフが常駐する高齢者住宅を国制度化しました。それがこのサービス付き高齢者向け住宅です。

わが国には介護施設が一定数ある一方で、高齢者住宅と呼べる住まいは高齢者人口の約1%に留まり、高齢者人口の5-6%程度の割合で整備されている欧米に比べて大幅に不足しています。とくにこれから高齢者になる団塊の世代は施設よりも、最後まで自分らしく暮らせる住まいを選択するため、なおさら高齢者住宅が求められています。

こうした社会背景のなかで、私たちの研究室は都市農地活用支援センターとともに、農園付のサービス付き高齢者向け住宅を作るための勉強会を重ねています。なぜ、今、農園付のサービス付き高齢者住宅なのでしょう。

現在、建設されている高齢者住宅の多くが、介護が必要な人を対象とする18-20㎡程度の狭い住戸面積が8割ちかくを占めています。住戸面積18㎡というとワンルームマンション程度で、住戸内にお風呂のないものも多くあります。これでは、元の家の家財道具を持ち込むことは難しく、多くの高齢者が元の家の家財を置いたまま、高齢者住宅に入居しているのが実態です。その結果、空き家が活用されずに増加しています。

ではなぜ、大きな住戸面積の高齢者住宅は少ないのでしょうか。それは、住戸面積を上げたら、その分、建設コストが増加し、コストの増加に応じて家賃を値上げせざるを得ないからです。高齢者のほとんどが年金に頼って生活しています。そのため、年金の範囲に家賃を含む月々の支払いを抑えたいと当然考えます。

20万円弱の厚生年金を受給していても、食費、介護保険負担額、お小遣いなどを引き算すると、家賃に充当できる金額はそんなに多くありません。そのため、広い住戸面積の高齢者向け住宅を作りにくいのです。

もう一つ、高齢者向け住宅の運営者側の理由を挙げられます。それは、高齢者住宅の経営上、家賃収入よりもむしろ、介護サービスの売上が重要になるため、自立した高齢者向けの住戸を作りにくいという理由です。例えば、要介護2の高齢者が入居して、その高齢者住宅が提供する介護保険サービスを利用してくれた場合、月額20万円程度の介護報酬が入ります。昨今、20万円の家賃を支払える人は多くありませんが、介護サービスの場合は、利用者負担は1割で、残りの9割は介護保険財政から支払われるため、こうした介護サービスを利用してくれる人は大勢います。そのため、高齢者向け住宅の事業者は、家賃の収益以上に、介護からの収益に期待して、なるべく多くの介護保険収入が入る高齢者住宅を建てようと考え、自立した高齢者よりも、要介護の高齢者を対象とした高齢者向け住宅を作りたいがるのです。寝たきりの高齢者は大きな部屋を使わずに持て余します。言い換えると、大きな住戸を作り、活動的な自立した高齢者が入居してしまうと、その高齢者住宅が提供する介護サービスを利用してくれません。元気な高齢者も家具も持ち込めないような狭い部屋には引っ越ししたがりません。だから、運営者側もあえて狭い住戸をつくり、自立した高齢者の入居をやりわりとお断りしているのです。

こうして、サービス付き高齢者向け住宅は、現在、要介護の高齢者を対象とした狭い住戸が大量に建設されつつあります。しかし、こうした狭い住戸では、自分らしく暮らせるライフスタイルに住み替えるという、高齢期の積極的な早めの住み替えニーズに対応できません。確かに介護を心配する人は大勢いますが、実際

に介護が必要になる人は1-2割で、残りの8割前後の高齢者は元気な老後を過ごされるのです。少子高齢化の進むこれからのわが国は、いっそう65歳以上の方にいっそう主体的で能動的な暮らしを営んでもらう必要があります、そのための住まいが、都市農地活用支援センターと勉強会を重ねる、農園付高齢者住宅なのです。

農園付高齢者住宅では「農」への参加が、収穫の喜びや、仲間とのコミュニケーションを生みます。また、家に閉じこもらず、自然を感じながら体を動かせば、絶好の介護予防になります。くわえて、土と緑の豊かな環境は、子育て世帯にも魅力的ですから、若い世代も集まる多世代住宅になる可能性があります。

昨今、駅から徒歩15分以上の住宅地と農地が混在するエリアでは、築年数の古いアパートに空室が出始めています。都市近郊農家は、農地の近くに賃貸住宅を所有しているケースが多く、これまでは農地と賃貸住宅を連携させる視点はありませんでした。しかし、農家も高齢化して、営農が難しくなると農地の維持が問題になります。空室が出始めたアパートと農地を合わせて、子育て世帯も住む農園付住宅を作れば、農地を活用した新しい賃貸住宅経営として注目されるでしょう。

こうした発想で、研究室の4年生の川島妙子さんが自身の卒業設計として、国分寺市の青空農園の方にご協力をいただき、モデル設計に取り組みました。以下は、川島妙子さんによる卒業設計「農とつながる家」の説明です。

農園付住宅の提案

テーマ選定

今日わが国では少子高齢化の影響を受けて空き家や空き地が増加しています。一方で、農業の人気は年々増加しています。ビジネスマン向けの経済誌やこれまで農業とは縁のなかった若者向けの雑誌でも、農業が特集されることが多くなりました。さらに安全な野菜に対する意識の高まりや、健康思考を反映した野菜ブーム、フードマイレージに対する関心などから、週末に農地を借りて野菜を作ったり、ビルの屋上やベランダで野菜作りを楽しんだりする人も徐々に増えています。

農業への参加には安全、経済的、健康的、環境に優しいなどのメリットの他、自然とふれあい、農作物を作ることで充実感や達成感を得られるというメリットもあります。このように農業の人気は高まっている一方、農業が出来る場所は都会にはまだ少なく、供給が需要に追いついていません。農業をしたいという人に話を聞くと、その理由として第一に挙げられるのは農園がいい場所がないから、という回答が最も多いという統計があります。そこで、農園まで足を運ぶという概念を捨てて、農園の隣に住むことが出来ないか、と考えました。しかし、農園の隣に家があるだけでは入居者は集まりません。だから、農園と密に関われる集合住宅を作り、農園と住宅を繋げます。そうすると自然に人と人が繋がり、子どもも大人も楽しい農園ライフを送れるはず、と考えて、農園付き集合住宅を卒業設計のテーマにしました。

敷地

選定した敷地は東京都の国分寺市の青空農園です。ここは駅から徒歩圏で道路も整備された非常に交通の便がいい立地です。現在は大きな青空農園が広がっています。この青空農園の隣には、園主の方が所有する賃貸住宅2棟が建っています。しかし、せっかく大きな青空農園が隣にありながら、アパートの入居者が青空農園に参加する例は非常に稀で、青空農園の利用者は遠方から来られる方がほとんどだそうです。

私はこの敷地を初めて訪れた際、交通の便がいい上に農園の緑が非常に美しく、驚きました。この敷地なら自然が少ないという都会の短所を解消でき、「都会でありながら大自然に囲まれた暮らし」を実現出来ると感じました。



写真1：卒業設計の敷地に選んだ農園（国分寺市）

現在、2LDKが6戸のアパートと3LDKが3戸のアパートの2棟が建っているのですが、卒業設計では集合住宅の敷地を農園側に広げて、1棟3階建ての集合住宅（2LDK 9戸、3LDK 7戸の合計16戸）として設計しました。

設計の考え方

1) 建物配置

設計に当たり、まず建物の配置を考えました（図1）。農作業を終えて居室に入るルートと外出から

帰って来て居室に入るルートが一緒であるとしたら、「自然」と「都会」が混在してしまい、設計意図に反するので、農園用ルートと外出用ルートを分けました（図1）。分けたことによって北の農園側に開いたコの字型になりました。そして、北から南へ登り階段になるようにレベル差をつけ、農園への日当たりと、農園ルートと居室とを繋ぐ土間から農園の眺めを良くしました。各住戸に設けた土間は眺めがいいだけではなく風通しも良く、居住者同士も顔を合わせることが出来るようになっているので農作業を終えて寛げる場所になっ



図1：卒業設計「農とつながる家」の配置計画

2) デッキなどの屋外空間

農作業を終えて通る農園ルートの入り口に広いデッキを設け、隅に洗い場を作りました。この洗い場で収穫した野菜を洗い、みんなでBBQをすることができます（図2：イメージB）。また、収穫した野菜を市場に出して販売することができ、そうすることで近隣住民にも農園に興味を持ってもらうことが出来る上、町の人と繋がりが出来ると考えました。2階、3階部分にも同じように農園用ルートがあるのですが、一部吹き抜けとなっているため1階にまで陽



イメージA

共用の中庭：日当たりもよく農園側の景色を見渡すことができる。居住者はベンチに腰掛けて、野菜や情報を交換する。



イメージB

農園側デッキ下からみた風景：吹き抜けから空が見渡せ、風通しが良い。農作業の休憩に仲間とおしゃべりできる。イベント時にはここでBBQをしたり野菜を売ったりする。



イメージC

「絵本レストラン」：農園で採れた野菜を使った料理を居住者以外の人にも提供。絵本を並べキッズコーナーとしても活用する。

図2：「農とつながる家」のイメージ（スケッチ）

がさして、両脇に居室があるにも関わらずとても明るく開放的な空間になります。

3) レストラン

また、南側の外出用ルートは、ウッドデッキへと登り東側と西側にそれぞれ3つずつ庭があります。ここはそれぞれ違ったテイストの屋上庭園とし、その時の気分に合わせて場所を選べるようになっています。一番北の屋上庭園には遊具があり、小さな公園となっていて、階下にレストランがあります(図2:イメージC)。レストランは子どもが親の帰宅を待つ場所としても使えるのではないかと思います、作りました。近年共働きの家庭が増えていて子どもが家で1人になるケースが増えています。子どもも大人も農園ライフを楽しんでほしいということで設計した集合住宅なので、そのためには子どもも大人も安心して入居出来るようにする必要がありますと考え、託児所の役割を担うレストランを設けようと考えました。また、このレストランは、農園で取れた野菜を使った料理を提供することで、より多くの人に自家製野菜の美味しさを広められると想定しています。

4) 駐車場

レストランの反対側は車が6台停められる駐車場です。上には屋上庭園があり、居室からは車が見えないようになっています。居室からは屋上庭園が見えるのですが、屋上庭園の地面の高さが居室の床の高さより60cm高いところに来るように設定しました。こうすることで居室からは立っていても座っていても緑しか見えず、あたかも大自然の中のように感じられる居室を実現することが出来ました(図3)。

○ 窓と庭の高さ

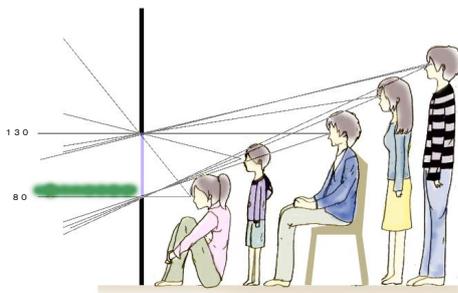


図3:窓の高さの工夫

5) 中庭

2階の各住戸は中庭で隣の住戸と繋がっています。また、中庭の上部は、3階の吹き抜け空間に続きます。こうした設計にすることで、上下階の住民同士も顔を合わす機会が増えると考えます。

卒業設計を終えて

都会のオフィスに通勤しながら、学校に通いながら、また、運動がてら週末や休みの日に気軽に自宅で野菜作りをしたい。将来は自給自足をし、晴耕雨読のような生活をしたい。都会の生活とスローライフを両立させたい。

増えつつあるこのような需要に応えるため、「農とつながる家」を計画しました。今だに農業は、お年寄り・田舎・重労働・不安定な収入などのイメージを持たれがちかもしれませんが、しかし、敷地を見学し体験農園に参加して土と触れ合い、地主さんや農業を趣味とされているご家族とお話をしていると、学校では習わない大切なことが見えてきました。自然を感じ、楽しく穏やかで温かみのある生活をここで送ってほしいと思います。

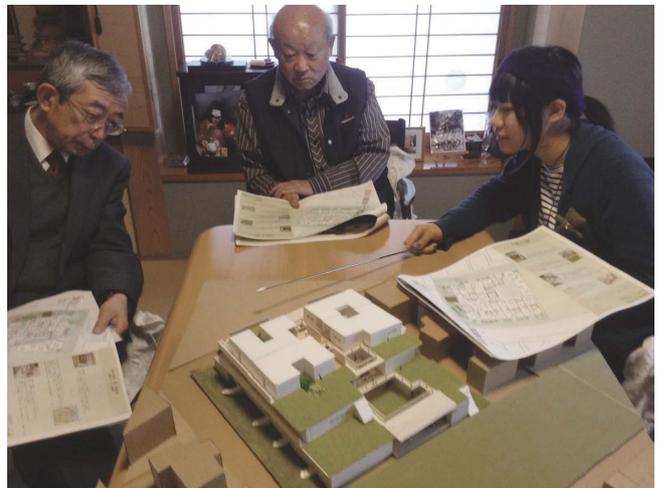


写真2:卒業設計を土地所有者に説明する様子

都市農業の多面的機能を評価するチャートの作成と国民への周知

ランドブレイン株式会社 宮脇 宏考 西坂 涼

本稿は、農林水産省平成25年度「農」のある暮らしづくり交付金を活用して実施した、都市農業の多面的機能チャートの開発と、その国民に対する発信手法の検討に関する事業を紹介するものである。本事業では、都市農業の多面的機能を整理し、農家単位、行政単位で評価を行うチャートを開発するとともに、その内容を国民に向けて発信するためのパンフレットやカレンダー、ウェブサイト等のツールの作成を行った。

1. 事業の背景と概要

社会の成熟化や東日本大震災の発生などを受け、食の安全や防災意識の高まり、質の高い生活へのニーズなど国民的な意識の変化が生じ、都市農地には、多様な機能を果たすことが期待されるようになった。また、「都市農業の振興に関する検討会中間取りまとめ」（平成24年8月 都市農業の振興に関する検討会）では、早急に取り組むべき政策課題の一つとして、「国民的理解の醸成」が掲げられるなど、都市農業の果たす機能をわかりやすく国民に伝え、更なる関心を高めることが求められている。そこで、多面的機能の評価を通

して、都市農業の果たす機能を国民に周知すること、ひいては都市部の農家の営農意欲を高めることを目的として本事業を実施した。

本事業は大きく分けて2つの柱で構成されている。1つ目の柱は、多面的機能を整理し、都市農業・農地が有する機能を評価するチャートの開発と検証を実施することである。2つ目の柱は、開発したチャートの内容を国民、特に都市住民向けに伝えるための発信ツールを作成することである。

2. 多面的機能チャートの開発

(1) 多面的機能チャートの開発の方法

多面的機能チャートの開発にあたっては、何を評価するのかといった「評価の単位」を検討するとともに、多面的機能の整理や評価結果のチャートとしての表し方について検討を行った。

(2) 6つの機能と評価項目の検討

本事業では、多面的機能を、農地境界部のしつらえなどによる「景観創出機能」、市民農園の実施など



による「交流創出機能」、農業学習の実施などによる「食育・教育機能」、直売所の実施などによる「食料地消（地産地消）機能」、環境へ配慮した農法などによる「環境保全機能」、一時避難場所などの「防災機能」の6つに整理した。なお、本来的機能である「食料生産機能」は多面的機能に含めないこととした。

（3）評価の単位の検討

評価の単位としては「農家単位」と「行政単位」を採用した。農地一筆から一団の農地程度を評価対象とする「農家単位」は個別の農家が主な評価主体となるものであり、各自の農地が地域へ貢献できる可能性を知ること、営農意欲の向上を狙うものである。評価に際し農家の負担が大きい等の課題があるが、評価主体となる農家がデータを一元的に把握しており、入手しやすいことなどより、評価単位とした。また、農地の状態や多面的機能が異なる「畑・果樹」、「水田」に分類し、それぞれで評価項目を設けることとした。

次に、「行政単位」については、都市農地の維持や保全、活用に係る行政施策を検討するための材料として活用し得るものであるほか、評価主体となる行政がデータを蓄積しており、入手しやすいことなどより、評価単位とした。

■ 評価単位ごとの評価項目の考え方

| 多面的機能 チャートの種類 | | 評価項目の考え方 |
|------------------|------|--|
| 農家単位 | 畑・果樹 | ・評価対象の多面的機能を細分化し、農家へのヒアリング、農地の現地踏査などを通じて把握できる内容とした。 |
| | 水田 | ・評価対象の多面的機能を細分化し、農家へのヒアリング、農地の現地踏査などを通じて把握できる内容とした。 ・畑・果樹と水田で異なる状況を踏まえ、選択肢を別に作成した。 |
| 行政単位 | | ・都市農地の維持・保全・活用に関する行政施策を検討する際の検討材料として活用できるよう配慮し、単位面積当たり、単位人口当たりの数値で評価することとした。 (例：耕作割合(%)や住民1人当たりの区画数(区画/千人)) |

（4）評価手法とチャートの作成手法の検討

農家単位では、評価項目ごとに設けた複数の選択肢の中から当てはまるものをチェックする方式で回答し、選択肢の得点ごとに、6つの機能に応じた六角形のチャートを作成する形式とした。

行政単位では、基礎的データ、農業に関するデータについて数値を回答することで、評価項目ごとに設定した数式を計算し、6つの機能に応じた六角形のチャートを作成する形式とした。

一例として、「農家単位（畑・果樹）」の多面的機能チャートを次頁に示す。

（5）開発した多面的機能チャートの検証

上記に述べた多面的機能チャートを、都市部の農業者や都下自治体等で試用した結果の一部を以下に紹介する。

試用結果1の農家では、農地の周囲がフェンスであることなどにより景観創出機能が低く、給食への農作物の提供など、学校との連携に力を入れていることにより食育・教育機能が高く評価された。試用結果2の自治体では、食育に関する取組を実施しているが、データとしての蓄積がないことなどにより食育教育機能が低く、災害応急用井戸の登録が進んでいることなどにより防災機能が高く評価された。

農家単位の多面的機能チャートの検証では、試用した農家や検討委員より、「目的とする国民や農業者への理解を求めるためには、多面的機能チャートの形式の難易度が高すぎる」、「市民農園や学校教育との連携、直売所の実施等を全て両立させることは非常に難しく形の良いチャートとならない」、「都市農地は本来、存在しているだけでも価値があるものだが、六角形の形式ではチャートのへこみ部分が着目されやすく、農地の機能が低いと受け取られてしまう」といった課題が示された。

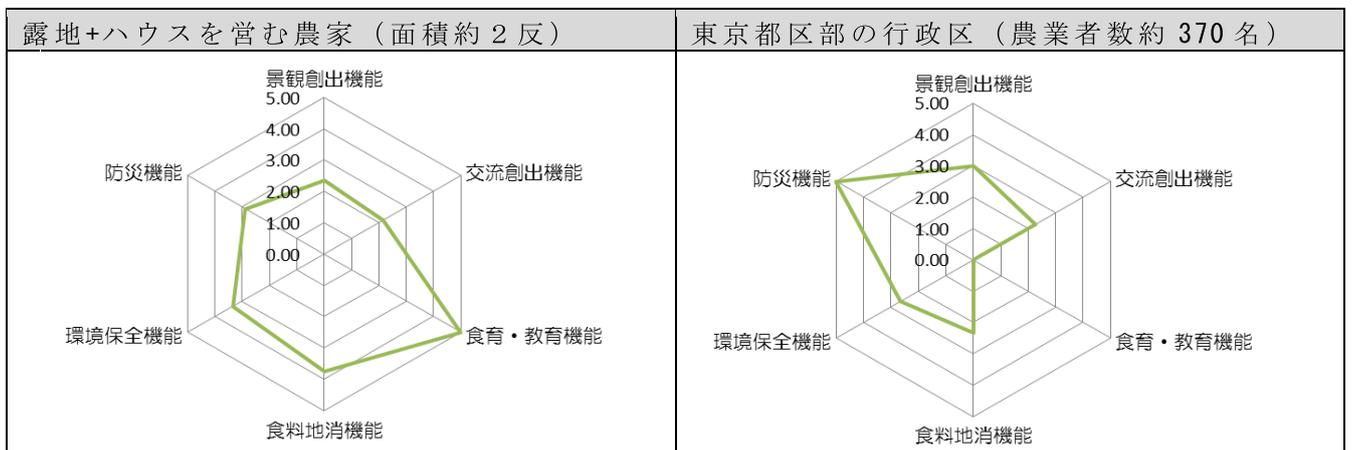
行政単位の評価については、「部課横断的なデータ収集が必要となる点が困難である」、「食育関連など取組の実施が確認されていてもデータがない部分は得点とならない仕組みは適切な理解を妨げるのではないか」という課題が示された。

■「農家単位（畑・果樹）」の多面的機能チャート

| 機能 | 評価項目 | 農地単位の評価 | 配点 | 満点 |
|--------------------------|---|---|---------------------------------|-----|
| I 景観創出機能 | 1-1 農地の面積 | 500㎡以上 500㎡未満 | 2.0 1.0 | 2.0 |
| | 1-2-1 農地としての景観 | 露地栽培（一部可）を 全地面積にわたって 何も残していない | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| | 1-2-2 農地としての景観 | 観作物を栽培している 景観を損ねていない | 1.0 0.0 | 1.0 |
| | 1-3-1 農地境界部のしつらえ | 景観に合わせたしつらえ 向フエンス、石造りなど 有刺鉄線など | 2.0 2.0 1.0 0.0 0.0 | 2.0 |
| | 1-3-2 土埃、盗難防止などへの配慮 | 土埃・盗難防止として 土埃・盗難防止として | 0.5 0.0 | 0.5 |
| II 交流創出機能 | 2-1 農家との交流 (1) レクリエーション (2) 援農支援の有無 | 観光農園、体験農園、 市農業者団体（区農協） 市農業者団体の実施 非農家の受け入れ | 2.0 2.0 2.0 0.5 0.0 | 2.0 |
| | 2-2 福祉・保健活動の実施 | 福祉団体等との交流 福祉団体等との交流 | 2.0 0.0 | 1.0 |
| | 2-3 地域コミュニティの維持 | 地域の交流を促す 地域の交流を促す | 2.0 0.0 | 2.0 |
| III 食育・教育機能 | 3-1 農地・農業に関する学習 | 農作業の体験を伴う 農地・農業に関する学習 農地・農業の見学会 農地・農業に関する学習 | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| | 3-2 農地の学習の場としての利用 | 学童農園、学校農園、 学童農園、学校農園 | 2.0 0.0 | 2.0 |
| | 3-3 学校給食への地場産物導入率 | 学校給食へ農産物を提供 学校給食へ農産物を提供 | 2.0 0.0 | 2.0 |
| IV 地産地消機能 | 4-1 農産物直売所 | 農産物直売所を運営 農産物直売所を運営 | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| | 4-2 農産物生産量 | 500㎡以上 300㎡以上500㎡未満 100㎡以上300㎡未満 自給的農家、体験農園等 | 2.0 1.5 1.0 0.5 | 2.0 |
| | 4-3 多品目栽培・作付回転数 | 10品目以上、もしくは5回 10品目未満、もしくは5回 | 2.0 1.0 | 2.0 |
| | 4-4 地元スーパー、レストラン等との取引 | 地元スーパー、飲食店等 地元スーパー、飲食店等 | 2.0 0.0 | 2.0 |
| | 4-5 積極的な販売努力 | 加工品を生産し、販路を 加工品の生産し、販路を | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| V 環境保全機能 | 5-1 環境保全型の生産方式の実施 | 環境保全型の取組を実施 環境保全型の取組を実施 | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| | 5-2 生物多様性保全機能 | 農地に近接して樹林地や 農地に近接して樹林地や | 2.0 0.0 | 2.0 |
| | 5-3 気候緩和機能 | 500㎡以上 100㎡以上 100㎡未満 | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 |
| | 5-4 資源循環 | 有機的栽培、無農薬・減 有機的栽培、無農薬・減 | 2.0 0.0 | 2.0 |
| VI 防災機能 | 6-1-1 避難場所の提供 | 防災機能を兼ねた施設 防災機能を兼ねた施設 | 1.0 0.0 | 1.0 |
| | 6-1-2 避難場所の周知 | 農地を避難場所として 農地を避難場所として | 1.0 0.5 0.0 | 1.0 |
| | 6-2-1 物資等の備蓄 | 食料、毛布、水等の備蓄 食料、毛布、水等の備蓄 | 1.0 0.0 | 1.0 |
| | 6-2-2 農地の浸水可能性 | 農地がハザードマップの 農地がハザードマップの | 1.0 0.0 | 1.0 |
| | 6-3 災害時の食料の供給 | 災害時に、農地の農作物 災害時に、農地の農作物 | 2.0 0.0 | 2.0 |
| | 6-4-1 災害時の水の確保 | 農地や自宅に、井戸や灌 農地や自宅に、井戸や灌 | 1.0 0.0 | 1.0 |
| | 6-4-2 災害用井戸の周知 | 井戸や灌漑用の水権の 井戸や灌漑用の水権の | 1.0 0.0 | 1.0 |
| 6-5 避難施設に活用できるビニールハウスの有無 | 避難施設として活用できる 避難施設として活用できる | 2.0 0.0 | 2.0 | |
| 6-6 住宅地間の延焼の防止 | 500㎡以上 100㎡以上 100㎡未満 | 2.0 1.0 0.0 | 2.0 | |
| 6-7 洪水緩和機能 | 2反（2,000㎡）以上 2反（2,000㎡）未満 | 2.0 1.0 | 2.0 | |

■試用結果1：農家単位（畑・果樹）

■試用結果2：行政単位



(注)最新版の多面的機能チャートは試用結果を踏まえ改善したものである

3. 多面的機能の発信(「都市部に住む子育て世帯層」を対象とした小学生向け教材の作成)

多面的機能チャートを活用して多面的機能を周知するにあたり、幅広い情報発信を行うために、多面的機能の内容や具体例を紹介するウェブサイト等を作成した。また、これとあわせて、「都市部に住む子育て世帯層」を対象とした情報発信の手法を構築した。これは、子育てにあたり食の安全や栄養、住環境、防災、そして地域との交流に興味を持ちやすく、一般的に都市部の利便性と都市農業の多面的機能の両方を享受したいと考えている層であると思われるためである。また、教育を通して子どもから行ったアプローチが家庭全体へ波及することにより、効率的な情報発信へとつながりやすい対象であるとも思われる。

以上を踏まえ、発信ツールの対象を、発信内容の難易度も加味して小学校中・高学年と設定し、多面的機能の学習結果を家庭へと波及させることを狙いとして、小学生向けのカレンダーとパンフレットを作成した。

■ 多面的機能カレンダー



カレンダーの内容は多面的機能を紹介するもの、パンフレットの内容は多面的機能チャートの評価項目をごく簡略化したものとした。発信ツールの活用想定としては、まずカレンダーを用いて多面的機能の学習を行った後に、パンフレットを用いて農家にインタビューを実施して多面的機能の存在を実感し、学習の終了後にはカレンダーを家庭に持ち帰り掲示することで、家庭内で多面的機能に関する学習成果を共有するというものである。なお、家庭への波及を狙った小学生向けの発信ツールは試作段階であり、検証や改善を今後の課題としたい。

4. おわりに

本事業では、多面的機能チャートの開発とその検証を通して、都市農業の多面的機能を整理し、それらを定量的な評価へと繋げた上で、実際の活用へ向けた発信ツールの作成を実施した。多面的機能の整理、評価などの取組みは、これまでも多様な主体により断片的に試みられていたものであるが、本事業ではこれらを再整理の上、国民への情報発信と一体的なものとして捉え、検証までを実施した点を取組の成果としたい。

本事業で開発した多面的機能チャートの検証により、多面的機能を発信する対象に応じて多面的機能チャートの内容を簡易化し、それぞれの活用シーンに応じた発信ツールを作成する必要性が課題として挙げられた。

これを踏まえ、今後の展開としては、より実践的な多面的機能チャートの活用を通して、チャートの精査と簡易化を図るとともに、用途に応じて対象に伝わりやすく実践に耐える形で発信ツールを改善していくこととしたい。

なお、本事業内容の一部はウェブサイトでも公開し、平成26年度事業の取組も発信していく予定である。ウェブサイトには問い合わせフォームも設けており、都市農業の多面的機能の発信に向けたご指導やご意見を頂戴できればと考えている。

URL : <http://www.toshi-nogyo.jp>

「農」と障害者福祉との連携に関する調査

NPO 日本セルフセンター 林 正剛

農林水産省交付金事業

特定非営利活動法人日本セルフセンター¹（以下、日本セルフセンター）では、障害者就労支援事業所（以下、施設）における6次産業化による内需拡大や、新しい就労の形態として、施設と地域にある生産・加工・商品開発・販売などの事業と連携させた就労モデルを模索していましたが、近年、農業による就労に着目する施設が多くなっている傾向にあることから、農福連携についての実態調査および研究をすることにし、平成25年度に農林水産省より「平成25年度都市農村共生・対流総合対策交付金（広域ネットワーク推進対策）」（以下、本事業）を受け、農福連携の現状、施設で取り組む農業の実態について調査研究を実施しました。

以下は、その調査の概要およびそこから導き出された結果を踏まえ、日本セルフセンターがすすめる農福連携の課題と方向性についての報告です。

障がい者の就労の現状と支援策

全国の施設では、身体、知的、精神などに障がいがある方に対し、職業訓練や生活支援など目的にあったサービスを提供しています。就労系施設としては、

- ① 就労移行支援事業所²（以下、移行事業所）
- ② 就労継続支援A型事業所³（以下、A型事業所）

¹ 日本セルフセンターは、会員である施設とともに、仕事づくりや事業振興などをすすめ、障がい者の社会的自立に資する経済活動を支援するため、平成12年に設立された全国組織です。

² 就労を希望する65歳未満の障がい者で、通常の事業所に雇用されることが可能と見込まれる者に対して、①生産活動、職場体験等の活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練、②求職活動に関する支援、③その適性に応じた職場の開拓、④就職後における職場への定着のために必要な相談等の支援を行う施設。

³ 通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して、雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援を行う施設。

③ 就労継続支援B型事業所⁴（以下、B型事業所）が、「働きたい」「就職したい」「収入を上げたい」という障がい者個々の就労ステップに合わせた支援に取り組んでおり、その利用者数は、移行事業所で約1.6万人、A型事業所で約1.3万人、B型事業所で約12.9万人となっています。（平成23年10月厚生労働省調べ）

また、それぞれの支援の実績を施設の目的別で表すと、移行事業所で訓練を受けて一般企業に就職ができた人は、約3,200人（平成23年度厚生労働省調べ）。工賃（賃金）収入の向上を目的としているB型事業所では、一人あたりの工賃の月額が平均で14,190円、A型においては、平均で68,691円という実績となっています（平成24年度厚生労働省調べ）。

平成24年度平均工賃（賃金）

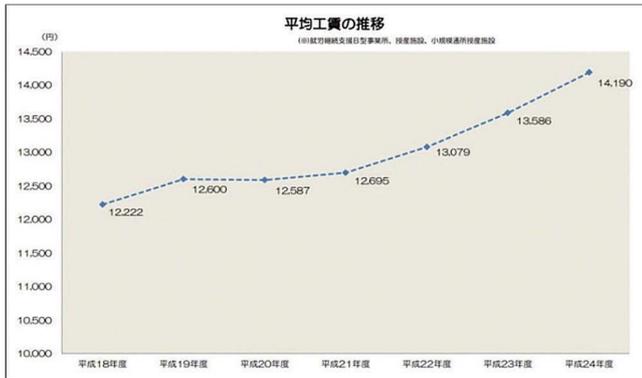
| 施設種別 | 平均工賃（賃金） | | 施設数 （箇所） | （参考） 平成23年度 平均工賃（賃金） |
|-----------------------|---------------------|------|-------------|----------------------------|
| | 月額 | 時間額 | | |
| 就労継続支援B型事業所 （対前年比） | 14,190円 （104.4%） | 176円 | 7,938 | 13,586円 |
| 就労継続支援A型事業所 （対前年比） | 68,691円 （96.1%） | 724円 | 1,554 | 71,513円 |
| 就労継続支援事業平均 | 21,175円 （109.6%） | 258円 | 9,492 | 19,315円 |

※「時間額」は平成24年度から調査開始

厚生労働省障害者平成24年度「就労支援対策の状況」資料より

国では障がい者が地域で経済的にも自立して生活するためには、工賃水準を引き上げる必要があると考え、とりわけ、B型事業所における低水準の工賃を向上させるためさまざまな支援策をとっており、平成19年度からは、「工賃倍増5カ年計画支援事業」を実施し、都道府県レベルで工賃向上への取り組みが行われてきました。しかし、リーマンショックなどによる景気低迷の影響などもあり、十分な工賃水準の向上が図られていないのが現状です。

⁴ 通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して、就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援を行う施設。



厚生労働省障害者平成24年度「就労支援対策の状況」資料より

また、平成23年度からは新しい施策として、工賃向上計画書の作成が原則化され、計画的に工賃向上の取り組みを進めることができるよう施設を支援する「工賃向上計画支援事業」が始まりました。この事業のもと都道府県では、経営診断士などによる工賃向上計画書の作成支援のほか、農業アドバイザーなど専門家による技術指導による生産現場の改善を図るなど、工賃向上のための支援が実施されているところです。

本事業の概要

本事業では、全国の施設約1,700か所（日本セルフセンターおよび全国セルフ協会）に対し、施設における農業の取り組み状況についてのアンケート調査や農福連携の優良モデルとなる施設への現地調査などを行いました。

調査研究では、障がい者が農業に取り組むことで現われる、さまざまな効果や地域の課題解決のために地域に貢献する施設の存在などが明らかにされる一方、解決すべきさまざまな課題も浮き彫りになってきました。

おもな調査内容

① アンケート調査による問題点の洗い出しと対応方針の検討

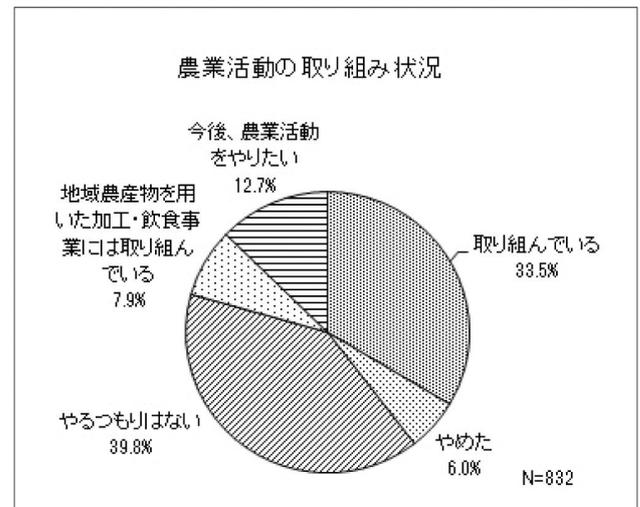
日本セルフセンターと本事業で連携関係にある全国社会就労センター協議会の会員約1,700か所に対してアンケート調査を実施し、832件の回答（回収率49%）を得ることが出来ました。

アンケート調査の詳細については、平成25年度本事業

業の報告として日本セルフセンターが発行した「農と福祉の連携についての調査研究報告」に記載されています。

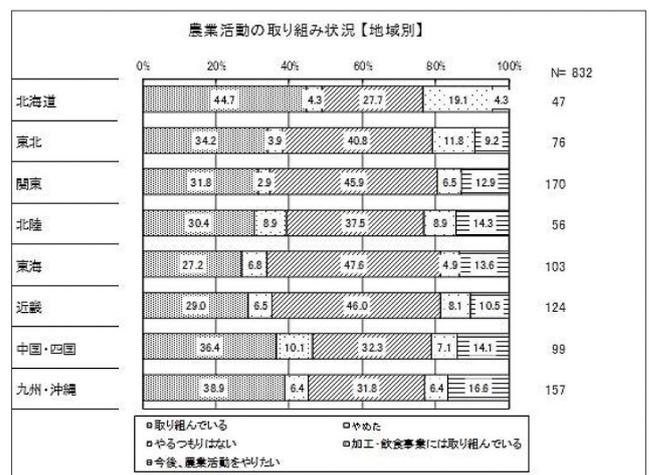
(1) 農業活動の取り組み状況（上記報告書より抜粋）

アンケート調査による回答では、農業活動に取り組んでいる施設は33.5%、今後、農業活動をやりたい、という施設は12.7%という結果が出ており、また、地域農産物を用いた加工・飲食事業に取り組んでいる施設は7.9%あり、なんらかの形で農業に取り組んでいて関心があるという施設は、回答施設の半数以上あるという結果となりました。



(2) 農業活動の取り組み状況（地域別）

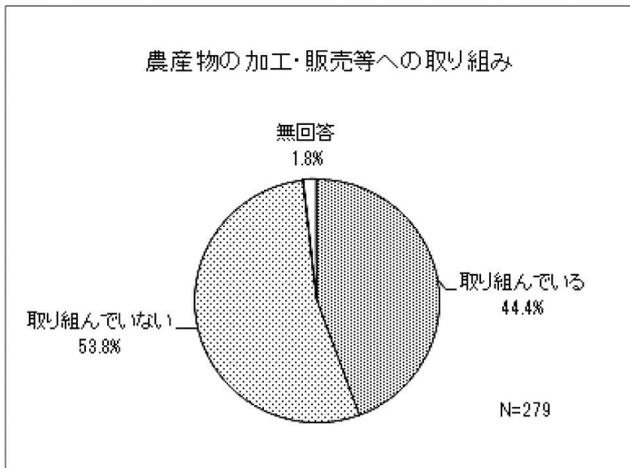
地域別にみると農業活動取り組みの割合は、「北海道」「九州・沖縄」「中国・四国」で高く、「東海」「近畿」「北陸」「関東」で低いことがうかがえます。この結果は、機械産業の工場が多い本州の太平洋沿岸地域では農業活動以外の産業があるため、機械部品加工の請負業務などが主な施設事業の中心となっていることがうかがえます。



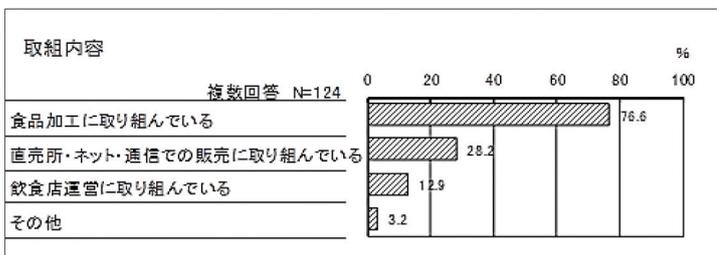
(3) 6次産業化などへの取り組み

今回の調査では、1次産業における農業の取り組みだけではなく、農産物を取り入れた加工（2次産業）や販売（3次産業）の取り組みについても調査したことが特徴となっています。

アンケートでは、自事業所で生産した農産物を利用し自営で加工・飲食店事業などに取り組んでいるか否かについて質問したところ「取り組んでいる」が44.4%、「取り組んでいない」が53.8%という結果でした。



そのうち、取り組んでいる施設での取り組み内容を見ると「食品加工に取り組んでいる」が76.6%、「直売所・ネット・通信での販売に取り組んでいる」が28.8%、「飲食店運営に取り組んでいる」が12.9%という結果となり、障がい者の多様な職域の開発と補助金や助成金などを活用した生産設備の充実の結果、1次から3次までの一貫した事業に取り組む施設が多くなっていることがうかがえます。



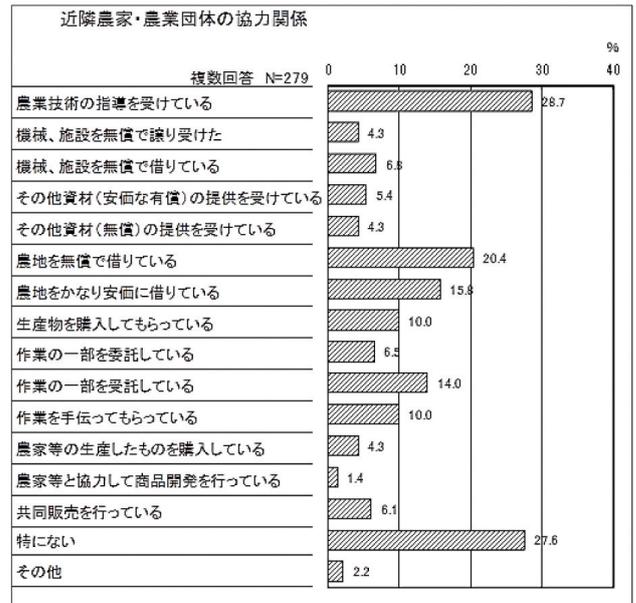
(4) 近隣農家・農業団体との協力関係

近隣農家・農業団体との協力関係をみると、「農業技術の指導を受けている」が28.7%と最も多く、ついで「農地を無償で借りている」20.4%、「農地をかなり安価に借りている」15.8%など、地域の農家の協力

で農業をおこなっていることがうかがえます。

一方、まだ少数ですが「農家等の生産したものを購入している」4.3%、「共同販売を行っている」6.1%など、1次産業としての農業ではなく、地域農業と連携し施設の強みを活かした2次産業や3次産業における取り組みまで拡大されている傾向も読み取れます。

また、「農家等と協力して商品開発を行っている」1.4%のように、共同して農福連携事業もすでにはじまっていることもわかります。



② 障がい者就農事業実施施設の取り組み調査

アンケート調査の結果でもわかったことですが、施設が農業をおこなうには、近隣農家や農業団体の協力は不可欠です。近隣農家や農業団体との関係がない施設にとっては、農業を新しくはじめるということは、未知の世界に手探りで飛び込むようなもので、かなり高いハードルとなります。

アンケート調査の結果では、「今後、農業活動をやりたい」12.7%という結果も出ており、今後、新しく農業をはじめめる施設が拡大傾向にあることを踏まえ、農業導入の手引となるモデルづくりのため以下の3タイプの調査を行いました。

A) 小規模運営タイプ

特定非営利活動法人により運営されることが多いタイプで施設利用者が20名程度、職員が5～10名程度の小規模施設。



B) 中規模運営タイプ

中堅の社会福祉法人により運営されることが多いタイプで施設利用者が50名程度、職員が20～30名程度の中規模施設。



C) 企業（特例子会社）運営タイプ

企業の特例子会社として運営されるタイプ。障がい者雇用率の引き上げにより増加が考えられる、障がい者の雇用に特別の配慮をした企業の子会社。



以上の異なる3つのタイプでモデルとなる優良施設・地区を選定し、農業の導入立ち上げから取り組みをはじめると同時に、その中で発生してきた課題や問題、また、どのような方法で改善したかなどについてヒアリングを行い、これから農業の導入を目指す施設がスムーズに参入するための必要項目の洗い出しを行

いました。



③ 農業と福祉とのマッチングのための意見交換会

前述したように、施設が農業に取り組むには、近隣農家や農業団体の協力などが必要ですが、お互いを知らない中で協力を求めることはなかなか難しいと考え、双方が出会うきっかけをつくるため、「農と福祉とのマッチングのための担当者意見交換会」を開催しました。

意見交換会は、熊本、山口、青森、北海道の4地区において実施し、農業もしくは福祉に関わり、地域において事業の企画やコーディネートを行う立場である行政や中間支援団体の関係者に集まいただき、今後の農福連携をより円滑に進めるための、課題の抽出および解決策について意見交換しました。



意見としては、

- ・ 農業側も福祉側もそれぞれ情報不足である
- ・ 情報をどこに求めたらいいか、どこに相談を持っていけばいいかさえない。
- ・ 農業をはじめるとあたり、福祉側の知識を持つアドバイザーがないためミスマッチがおこる。
- ・ 農業のことと福祉のことを知っていて連携をコーディネートできる人材がない。

などの意見があがりました。

今後の課題と日本セルフセンターが取り組むこと

今回の研究調査から分かったことは、福祉側の施設における農業のニーズと新しい産業としての期待感が高いこと、そして、課題として、期待感がある一方で、連携不足、情報不足、人材不足などが農業参入への障壁となっていることが明らかになりました。

日本セルフセンターでは、この課題を解決し、これら施設の期待感に応えるため、

- ・ 農業側への情報提供を積極的におこなう。

- ・ 農業団体と連携して施設に足りない情報を収集し、情報提供をおこなう。
 - ・ 全国組織である日本セルフセンターのネットワークを活かして地域へ情報提供をおこなう。
 - ・ 地域内で活動する農福連携コーディネーターの人材育成に努める。
- などに主眼を置き農福連携事業に取り組んでいきます。

農福連携の効果による今後の展望

日本セルフセンターでは、農福連携のニーズがある地域の農業および福祉の中間支援団体等と連携を図りながら、農業と施設が地域内で協働することでそれぞれの役割が明確になるような地域づくりを目指します。お互いの顔の見える地域レベルでのつながりによって、障がい者も地域の一員として経済活動に参加しているという認知につながればと考えます。そしてそれが、障がい者の働きがい生きがいを持つ仕事づくりへとつながり、障がい者の経済的自立に結び付くものとなるよう努めてまいります。

地方自治体・地方公社の 宅地分譲における定期借地権活用について ～鹿児島市星ヶ峯みなみ台における取組をもとに～

定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

1. はじめに



一般社団法人都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会が行っている定期借地住宅の供給実態調査では、ここ十年ほどは定期借地権付住宅の供給がやや頭打ちになっているという状況となっ

ています。この原因については、地価の下落の結果、所有権住宅を求めやすくなっている等、様々な理由が挙げられていますが、主として供給数の減少は供給サイドの理由によるものであり、定期借地権付住宅についてのニーズがなくなっていることを意味してはいないものと思われます。

実際に、昨年に販売された、鹿児島市が売主である「星ヶ峯みなみ台」の分譲では定期借地権の仕組みを有効に使い、分譲を成功に導くことができました。以下では星ヶ峯みなみ台プロジェクトを例に、特に地方自治体における定期借地権分譲の可能性について改めて提案をいたします。

2. 星ヶ峯みなみ台プロジェクトの結果

今回の分譲宅地は、鹿児島市中心部から車で15分～20分ほどに位置する星ヶ峯ニュータウン（世帯数約4600世帯）に隣接する住宅地で、2004年から鹿児島市住宅公社が全634区画の分譲地として売り出したものの一部となります。今回の分譲区画は、当該分譲地の中で分譲ができなかった区画を公社を清算するに際して市が買い取り、市が、宅地を118区画に再調整したうえで52区画を定期借地権分譲区画として、残りの区画は定期借地権と所有権の二つの価格を設定した区画と、一部は所有権区画として分譲することとして分譲することとなりました（一部に、市が子育て支援住宅を建築する予定でした）。

このうち、定期借地権区画の52区画は、平成24年の12月に公募のうえで市内のハウスメーカー15社との間で定期借地権設定契約を締結し、ハウスメーカーがその上に住宅を建築して定期借地権付住宅として販売するとともに、残りの区画は平成25年のゴールデンウィーク期間中に住宅フェアを開催するなどして、市がエンドユーザーと直接契約する中で、子育て支援住宅建築区画を除くすべての区画について、定期借地権



写真：星ヶ峯みなみ台分譲地



写真：今回の分譲区画の周辺（建築中の写真）

もしくは所有権による分譲が完了しました。

3. プロジェクト成功の要因

さて、定期借地権推進協議会の調査では、鹿児島県は、定期借地権付住宅の分譲実績はほとんどありません。そうした中で、定期借地権をフックにした今回のプロジェクトが成功した要因には、いろいろなものがあると思われませんが、主たるものとして以下の4点を挙げるすることができます。

- ① 当初は市が主体となって、定期借地権制度の説明や販売についての情報発信を積極的に行ったこと
- ② 民間活力の有効利用
- ③ 地主が市であるという安心感
- ④ 定期借地権者に底地の買取オプションを与えたこと

第一の点ですが、予め平成25年のゴールデンウィークに住宅フェアを行うことを目標として、前年の暮れまでに市ではこのプロジェクトについて定期借地権を利用した分譲を行うこと等についてのアナウンスを積極的に行うとともに、パンフレットを作成して市の関係機関等で配布を始めていました。加えて、平成24年の12月には、市民向けに定期借地権に関するセミナーを行い、その内容についての周知を積極的に行いました（なお、このセミナーには、定期借地権推進協議会

も協力をいたしました。）。

第二の点ですが、52区画の定期借地権分譲区画を公募する際に、住宅フェアまでに、少なくともモデルハウスを1棟は建設して、住宅フェア期間中は利用させることを条件としていました。また、住宅フェアに際して市が直接販売をする区画については、建築条件等は一切ついていないため、ハウスメーカーの中には、各メーカーが定期借地権を設定した区画については購入者の目途はつけておくとともに、予め集客した定期借地物件購入希望客を住宅フェアに導くことで、その顧客が、住宅フェアにより市との間で定期借地権設定契約を締結した暁には、その顧客との間で住宅について建築請負契約を行ったケースもあります。

第三の点についてですが、50年以上という長期間にわたり土地を借りるわけですから、地主の信用性は非常に重要な要素です。そうした中で契約の当事者が「市」であることは、ユーザーに大きな安心感を与えましたし、鹿児島ではほとんど事例のない定期借地権事業を行うに際して、大きなポイントとなったことは間違いありません。

第四は、定期借地権を設定した者が将来的に希望する場合には、市は底地を定期借地人に譲渡することも予めアナウンスしていました。この点も、分譲に際して安心感を与えたことは間違いありません。

平成25年のゴールデンウィーク期間中に行われた住宅フェアの期間中は、7日間で2800人、958組の集客を果たすことができたようですが、以上の点がそのための非常に大きな要素になっているものと思われま

す。また、結果的に集客によって賑わいがあったことが、相乗作用になって所有権分譲でも所定の成果があった次第です。

4. 住宅地に若年層の取り込みが可能に

さて、今回のプロジェクトにおいて、市の直接契約の中で個人が契約対象となったケースについて分析をしたところ、次に述べるような特徴がありました。

- ① 購入者の年齢は、30代が約49%、40代が約24%だった。

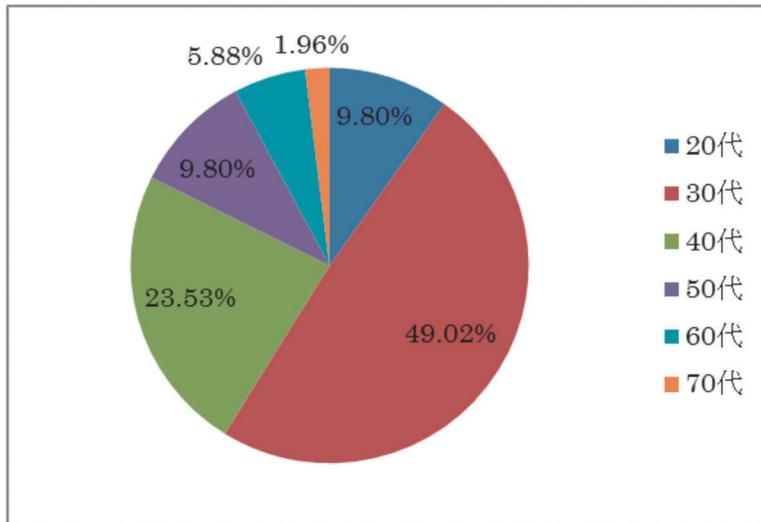


図1 購入者の年齢構成

- ② 購入者の家族構成は、夫婦+子供で構成される世帯が、全体の約71%に上った。

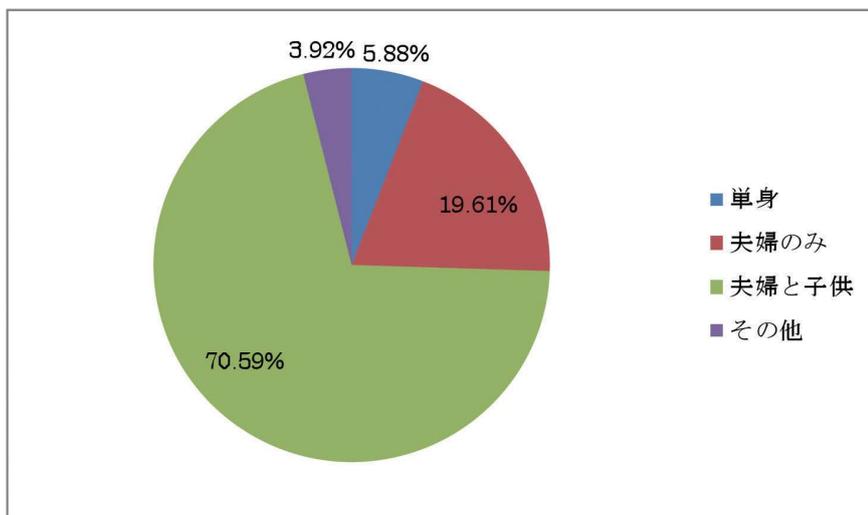


図2 購入者の家族構成

*図1、図2は、鹿児島市より提供いただいたデータを加工して筆者が作成したものです。

(なお、この「星ヶ峰みなみ台」の計画等の概要は当情報誌の「2013年春季号」に掲載していますのでHPで参照してください。)

今回のプロジェクトに隣接する星ヶ峰ニュータウンでは、住民の高齢化が進む中、住民の若返りも果たすこともできたこととなります。なお、年齢層も家族構成も、所有権と定期借地権で大きな違いがないことから、何らかの形で新住民を確保することができれば、街の活性化にもつながることが立証できたのではないかと考えます。

5. おわりに・・・地方自治体や公社における定期借地権分譲の可能性

分譲地内において、未分譲の物件が多い場合には、その宅地の管理には手間もかかりますし、それが公的主体の所有する物件である場合には、固定資産税等の税収も上がりません。また、「空き地」が目立つ土地は、分譲を企画する場合において集客の体制をすることも至難の業であると思います。

また、こうした場合において、すべてのケースで定期借地権が有効な役割を果たすわけではないかもしれません。ただし、今回のプロジェクトのように、事業を推進する側が定期借地権の特色をよく理解し、叡智を結集するとともに周到な準備を経てプロジェクトを推進すれば、地方都市の郊外の住宅地の空き地問題を解決することも可能となります。

特に、3.③でも述べたように、地方都市においては行政の信用は非常に大きいものがあるわけですから、定期借地権の様な事業を行う場合には、このメリットを訴求しない手はないでしょう。

最後に、間接的ではありますが、このプロジェクトに関与させていただきただけ機会を与えていただきました鹿児島市の職員の皆様に心からの感謝と敬意を表して本稿の結びの言葉とさせていただきます。



I 基本方針

近年、我が国の都市農地を取り巻く環境は、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来、良好な町並みや景観の形成、都市・居住環境への意識の高まり等の中で大きく変化している。

このため、従来の都市農地の保全を視野に入れた農住まちづくり支援事業に対する期待は更なる高まりを見せている。とりわけ、ここ数年来、このような動向を踏まえて、新たに積極的に取り組んできた①都市農地の多面的な機能を活かしたまちづくり支援事業、②営農継続を可能とする都市農家の総合的な経営支援事業の具体的な展開が求められている。

このような都市農地を取り巻く動向・変化に機敏に対応し、昨年度に引き続き、当センターのノウハウ、蓄積を活かすことのできる各種事業に積極的に取り組むとともに、実施体制の整備や業務改善による経費節減に努める。

II 事業計画

1. 調査研究事業

(1) 国等からの受託調査

都市農地の減少が進みその多面的な機能への関心が高まるとともに、農地保全制度のあり方が課題となっている。このため、三大都市圏等の地方公共団体等において様々な形で立ち上がりつつある農地利用・保全の先導的な取組みの支援を含め、当センターの技術やノウハウを活用した受託調査に積極的に取り組む。

また、定期借地権推進協議会の協力を得て、引き続き公的主体における定期借地権の活用実態調査を受託・実施するとともに、被災地復興支援として取り組んでいる釜石うみやま連携交流推進協議会からの受託調査を実施する。

(2) 公的団体からの受託調査

これまでの調査の中で培ったGIS（地理情報システム）等の技術や都市農地・農業に関する情報蓄積を生かし、関連受託調査に積極的に取り組む。

(3) 自主調査

定期借地権推進協議会と共同で、民間における定期借地権付住宅の供給実態調査を行い、平成25年定期借地権付住宅の供給実態調査報告書として取りまとめる。

2. 総合的都市農家経営支援事業

「農を楽しむ 高齢者住宅研究会」の検討に併せ、JAグループの協力を得て2～3箇所のモデル地区において「農を楽しむサービス付き高齢者住宅モデル事業」の事業化を図るため、農地所有者を始めとした関係者の基本的合意を得るためのコーディネート事業を実施する。

必要により、関係事業者や専門家等の協力を得て安否確認・生活サービス提供事業やアグリライフサポート事業を実施する。

3. まちづくり支援事業

地方公共団体、JAの要請に基づき、まちづくりを検討している地区の農地所有者（行政・JA等と連携したまちづくり協議会を含む。）に対する農地の利用・保全の勉強会・相談会に、都市農地活用・保全アドバイザーを派遣する。

また、都市農地活用・保全アドバイザー部会を開催し、小冊子「都市農地の多面的利活用計画作成の手引き」作成に向けた準備等を行う。

4. 普及啓発事業

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

(1) ホームページの整備

一般財団法人として再スタートした当センターの目指すものと役割を広く都市住民や都市農家等に伝えると共に、これまでの活動により蓄積された情報や当センターの新たな取組み等を分かりやすく情報発信するため、ホームページのリニューアルを行う。

また、日々のセンターの活動が反映できるよう、職員を中心にしたホームページ管理体制を整備する。

(2) 情報機関誌「都市農地とまちづくり」等の作成

地方公共団体、JA、都市農地活用・保全アドバイザー等を対象にした情報機関誌「都市農地とまちづくり」をホームページに掲載し、まちづくり、都市農地の利用・保全をめぐる最新の情報や関係諸制度の改正等の動向を提供する。

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

(3) 土地月間講演会

広く都市農地を利用・保全したまちづくりの理解を得るため、土地月間に講演会を開催する。

5. 研修事業

(1) 税制セミナー及び農地活用・保全実践ゼミナールの開催

地方公共団体職員、JA職員、コンサルタントの専門家等を対象に、都市農地等に係る税制、農住まちづくりの実践的な知識・ノウハウを幅広く身につけることをねらいとした研修を実施する。

(2) JA等に対する協力・支援

JA等が実施する研修等の開催企画、講師の派遣、資料提供等の協力・支援を行う。

「日本発 農業のある都市モデル」

著者：東 正則

発行：農林統計出版株式会社

初めての相手に電話で「都市農地センターです。」と自己紹介して、通じることは殆どなく、大抵の場合聞き返される。最近、「都会の農地です。」というと比較的通じることが分かった。



事ほど左様に、「都市農地」という言葉が都市計画と農政の狭間にあって、行政はもとより、世の中で、市民権を得ていない状況の中、著者は都市計画・建築計画の研究・教育の場に身を置きつつ、長年にわたり一貫して都市農地・都市農業の問題と向き合い、都市の中の農地・農業を上手に活用した農業のある都市計画・都市モデルを粘り強く主張し、多くの著作を発表してきた。

本書は、特に近年発刊された都市農業3部作（本書の他、「農業で都市を蘇らせる」、「農業のある快適都市」）の集大成ともいえるべき労作である。

最近でこそ国交省の都市計画関係の審議会で「農地は市街化区域内の必然性のある（あって当たり前の）安定的な土地利用」として「都市と緑農の共生を目指す」べきとの認識を示しているが、何十年も前からの著者の主張がやっと実りだしたというところであろう。

しかし、良いことばかりではない。都市農地・農業不在の都市計画が続いた結果、大半の農地は失われ、残された農地もいまや風前の灯である。

本書のはしがきで「都市農業が消滅する前に、たとえ稚拙であったとしても、何らかの提案をすることも重要であると考えている。都市農業が消滅してから、いくら緻密に、また正確に消滅の原因を極め、結果論として優れた保全の方向を提示しても、学術的には意味があるかもしれないが、一旦消滅した都市農業は蘇らない。」と切迫した危機感を述べているが、全く同感である。

本編では、東京等の巨大過密都市の新興住宅地（スプロール市街地）を考察の主たる対象とすることを宣言した上で、まず、都市化とその後遺症（地域共助システムの崩壊と住民の孤立等）に苦しむ居住者の実態、及びそれを乗り越え地域を活性化する上で農地・農業の果たしうる大いなる可能性について、綿密に考察を進める。

これまでの「農業側」の都市農業存続論に立った取組に厳しい叱咤が下される反面、後半提示される「クラブ型農業」、「都市農地保全地区（仮称）」、「農園緑地（仮称）」等のアイデアの根底には基本的な農業への敬意と都市農家の現状に対する深い洞察、何とか消滅させずに引き上げたいという優しさが流れている。

現場の第一線で、農家の理解と支持を得て「都市と緑農の共生を目指す」まちづくりを進めようとしたとき、この本に貫かれているこうした姿勢こそ最も大切なものであろう。

さて、三大都市圏の生産緑地の大半は、平成3年度に指定されている。

平成33年度に入るとこれらの農地は事実上開発規制から解き放たれることとなる。

このXデーが目前に迫る中、国や政党、自治体、JAグループ等でポスト生産緑地に向けた様々な取組が始まりだしている。

都市農家が熱気に包まれた平成3年と同様、都市内に残存している農地と農業を残すかどうかの選択が再燃するのであろうか。

今回は当時とは全く異なった社会環境の下での選択となるのは間違いない。

すなわち、平成3年当時に選択を迫られたのは、都市農家等の「農業側」であったが、今や多くは高齢化し、後継者たる子弟も既にこの30年の間に安定収入のある都市勤労者としての居場所を確保しており、一部の都市農家を除いて、農地保全や農業継続に執着する必然性は存在していない。

農地・農業を残す必要があるのは、新興住宅地を中心に地域共助システムの崩壊と住民の孤立等、都市化の後遺症に悩んでいる「都市側」即ち、都市住民と都市計画の主体としての都市自治体であり、その意味で今回の選択を迫られるのは「都市側」なのである。

これを本書では「逆転の時代」と提起している。

翻って、筆者の所属する一般財団法人都市農地活用支援センターは、平成25年4月、こうした逆転の時代に、都市農業施策と連携しつつ、都市農地の保全と活用を支援する一般財団法人として再出発することとなった。

この間、国交省が平成25年度からスタートした各自治体による「緑地環境形成実証調査」や、東京都が都下の市町村に呼びかけた「農の風景育成地区」を通じて、消滅しかかっている農地をギリギリの瀬戸際でどう保全するのかという自治体の取組をお手伝いしている。

そこで痛感したことは、著者の予測しているとおおり「都市側」が主体となった農地保全の計画と、その過程での農家へのお願い・働きかけのプロセス、「逆転の時代」が現実のものとなっているということである。

今や農林水産省も、国交省や厚労省と連携しつつ、都市農地・農業の多面的機能に着目した「農」ある暮らしづくり交付金事業をスターとさせ、遅ればせながら、「都市側」が主体となった農地保全の取組が全国に広がろうとしている。



本書が、著者が期待するように都市化時代を知らない若い世代に読んでもらうことはもちろん大切なことだが、平成33年を目前に、選択を迫られ、情報不十分なままに主役に引きづりだされようとしている、市区町村の担当者、首長、議員、JA職員のような人たちに広く活用され、多くの知恵と勇気とヒントを与えるものとなることを願いたい。

(佐藤 啓二)

「都市と緑・農の共生」テーマに講演会

東京・青山の「東京ウイメンズプラザ」で10月27日開催予定

センターの業務内容

- 農ある暮らしづくりアドバイザー派遣
- 都市農地活用・保全アドバイザー派遣
- 調査・研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 情報誌・図書等の刊行



「農ある暮らしを楽しむ・サービス付き高齢者向け住宅」の
概念整理施設・空間イメージ



編集後記

○新しくスタッフに加わりました小谷俊哉と申します。よろしく申し上げます。

——最近、都市部の「身近な農」に期待される役割に広がりが出てきている。本誌でも取り上げた「『農』のある暮らしづくりアドバイザー派遣事業」はじめ、様々な問合せ等を受けていて感じる。体験農園、市民農園以外の形態での農業経営、福祉的利用、住民レベルの地産地消の普及活動等。資産活用についての相談も、これまでの税制中心だったものから、農の持つ多面的機能との関わりを持ったものへと転換してきている。

○自身もここ数年ジョギングの際、あちこちの「直売所」を立ち寄りコースにしている。スーパーと違って種類は限られるが、季節の野菜がなんといっても新鮮！直売所のしつらえ方も様々で、野菜をあしらったデザインの直売小屋やレシピア催しの案内のある掲示板があったりと、居合わせた他のお客さんとの会話も弾む。こんなコミュニティをつなぐような直売所が増えると、行くのが楽しみになる。

○日々の暮らしの中で「農」がもっと身近な存在となり残されていくよう、応援していきたい。
(T・K)

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは Tel. 03-5823-4830(直)にご連絡ください。

出版物を
ご希望の方へ

なお、直近の情報はホームページ(<http://www.tosinouti.or.jp/books/index.htm>)に掲載しています。ホームページには以下の手順でアクセスが可能です。

1. お手持ちの検索エンジンにて「都市農地」と入力し、当センターのホームページにアクセスください。
2. 画面左端のメニューバー「出版物」をクリックし、さらに以下のイラスト部分をクリックしてください。

出版物

◆出版物紹介

◆申込書

← クリックしてください

都市農地とまちづくり
2014夏季号(第69号)

発行所：(一財)都市農地活用支援センター

〒101-0032 東京都千代田区岩本町3丁目9番13号 岩本町寿共同ビル4階

Tel. 03-5823-4830 Fax. 03-5823-4831

発行日：平成26年6月30日

発行人：角地 徳久

編集責任者：佐藤 啓二

事務局：小浦 卓爾／荒井 實

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