都市農地とまちづくり

第53号 2007年秋季号









発行:(財)都市農地活用支援センター



写真上…区画道路に接した畑では、接 道条件がよい農地で近郊農業が続けら れています。 写真左下…畑では、農地物の野菜栽培 がされており、さながら緑の広場といっ た景観を演出しています。 写真右下…住宅に隣接した貸農園では、 トマトやなすびなどの野菜づくりが行 われています。

_____i

CONTENTS

	まど		
		東京都の取組み	1
		財)都市農地活用支援センター理事長の白兼保彦	2
	地域をひらく知恵		
	H18年度 都市農地利活	用研究会報告 ··········· ;	3
	都市農地の多面的機能を (舌かしたモデルプランの検討 株) まちづくり工房 大橋南海子	
		り』を目指して一長岡市長倉農住組合 ······ A越後ながおか総務部企画課長補佐 稲垣 進	7
		度をめぐって 6社会状況	0
		所農住組合	4
	埼玉県和光市の 越後山土	固性ある街づくり」に挑戦	7
•	ほんとに悩んで協力できる	合-奈良県での経験」	1
		農地関連予算概算要求等の概要 ······23 日土交通省 土地・水資源局土地政策課土地市場企画室	5
		美の振興 ····································	8
	~四條畷市栗尾地区農住網	F押し事例 ィのまちづくり	0
	お知らせコーナー		
	平成19年度「都市農地を	舌用したまちづくり実務者会議」 開催のお知らせ3.	4
	平成19年度・アドバイザー	-会議開催報告 · · · · · · 3:	5
	平成19年度 土地月間参	加行事 ······30 と活力のある都市農地の有効活用」	
	当センターの人事異動 …	30	6
	豆辞典	2	7

編集後記



東京の都市農地の保全と東京都の取組み

東京都都市整備局都市づくり政策部長 野本 孝三

1. 都市における農地保全の意義



東京の市街化区域内農地は、食料生産機能はもとより、災害時の緊急避難場所、身近な農業体験や食育の場など多くの機能を持ち、都民の豊かな暮らしや、安全で快適な都市環境の形成に極めて重要

な役割を担っている。このため、都では農業の一層 の振興を図るとともに、都内に残された都市農地を 積極的に保全し、豊かで潤いのあるまちづくりをめ ざすことが求められている。

2. 東京における農地の変遷と現状の課題

(1) 土地利用の変遷

土地利用の変化を地目別民有地面積(宅地・農地・山林等)の構成比で見ると、昭和30年と平成18年では、宅地が28.9%から61.0%へと約2倍となったのに対し、農地と山林はそれぞれ、36.2%から8.1%へ、33.3%から24.2%へと減少を続けてきた。宅地の増加に伴い、農地が住宅地や事務所・店舗等用地に転用されるなど、東京の土地利用は、経済成長やそれに関する人口、産業の変化と密接に関わり、大きく変貌を遂げてきた。

(2) 現行の農地保全の仕組みと課題

現在の東京の農業は、直売による新鮮な農産物の 提供や農業体験農園の開設など、都民ニーズに素早 く対応した生活密着型の産業へと転換している。しかし、農業者の高齢化が進み、相続を転機として農地を処分せざるを得ない状況にある。都ではこれまでも、意欲的農業経営への取組みの支援や、農地保全のための支援に取り組んできたが、農地の減少に歯止めがかかっていない。この10年を見ても、現行の農地制度や相続税制のもとで、市街化区域内農地は東京23区及び26市で、6,502ヘクタールから5,114ヘクタールへと、1,400ヘクタールもの農地が失われた。このまま放置すれば農地の減少はさらに加速する。

3. 今後の都市農地保全の取組み

昨年12月、都は「10年後の東京」を発表した。 8 つの目標をかかげ、その中の一つとして、「水と緑の回廊で包まれた美しいまち東京を復活させる」とし、1,000ヘクタールの緑の創出とともに、身近な緑である農地の保全を重要な政策に位置づけた。

都市農地は農業生産に加え、防災や食育の場、身近な緑として生活に潤いとやすらぎをもたらすなど、都市の貴重な財産である。都市農地を保全していくためには、大都市においても農地が存続できる政策への転換が必要である。収益性の高い魅力ある都市農業経営の確立や、農業後継者や意欲的な担い手の確保のため、農地の貸し借りに代わる新たな仕組みの構築、大都市と農業・農地が共存する先駆的なまちづくりなどを行うなど、都独自の取組みを率先して進め、都市農地の保全による豊かな暮らしと快適な都市環境の形成を図っていく。



新理事長就任の挨拶

(財)都市農地活用支援センター理事長 白兼 保彦



本年六月、(財)都市農地活用 支援センターの理事長に就任いた しました。どうぞよろしくお願い いたします。

当センターは、平成3年に、主 として大都市地域に所在する市街

化区域内のいわゆる都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地形成と優良な賃貸住宅の建設等を行うための調査研究、事業支援や相談、居住環境の維持改善等を行うことを目的として、設立されました。

設立当初、ご承知のようにバブル経済絶頂直後であり、当時は、土地価格の高騰、住宅・宅地需給の 逼迫状況が見られ、都市農地を活用した計画的な宅 地化供給の必要性は極めて高かったと思います。

その後、長期に渡る景気低迷と地価の大幅下落を 経験し、現在では、少子高齢社会への進行、人口・ 世帯減少社会の到来を控え、かつ、団塊世代の大量 定年退職の時代となりました。大規模な宅地開発は 終焉を迎えたわけです。

このような中で、都市農地を巡る環境も変わりました。例えば、3大都市圏の市街化区域内農地は面積の減少と小規模分散化の傾向が見られ、農業従事者の高齢化・営農継続の困難化が進展し、いわゆる耕作放棄地も問題となっています。一方、都市農地が持つ、景観・緑地・空地等の多面的機能について、環境や防災対策等から、注視され、その保全の必要

性と、市民農園等としての活用等、都市住民の都市 農地へのニーズ増加もご承知の通りです。

昨年、住生活基本法が制定されました。良質な住宅ストック・良好な居住環境形成を目標とし、3大都市圏における住宅・宅地供給についても、市街化区域内農地は貴重な緑地資源であること、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に利用することが、基本的考えとして全国計画に明記されました。

不良債権処理促進策、不動産流動化対策の懸命の 実施等もあり、都心再開発が著しく進展しまして、 都心居住や利便性に優れたマンションが次々に供給 されていますが、良好な居住環境に恵まれた良質な 戸建て住宅やマンションの需要は、今後とも根強い ものがあると考えます。

このような時期だからこそ、都市農地を計画的に活用し、無秩序な宅地化を防止する農と住の調和あるまちづくりは極めて重要であり、その支援業務を柱とする当センターの役割を的確、かつ着実に実施したいと考えています。また、私は、良好な居住環境を備えたまちづくり支援と併せて、形成された良好な居住環境を、維持し、向上を図っていく、適切な地域管理が不可欠であると考えていますが、これらに対する支援業務等も重要だと思います。

新たな公益法人制度の実施を控え、役職員一同気 を引き締めて参る所存であり、皆様のご指導とご支 援を心からお願いいたします。

地域をいらく知恵

平成18年度 都市農地利活用研究会報告 都市農地の多面的機能を活かしたモデルプランの検討

㈱まちづくり工房 大橋南海子

はじめに

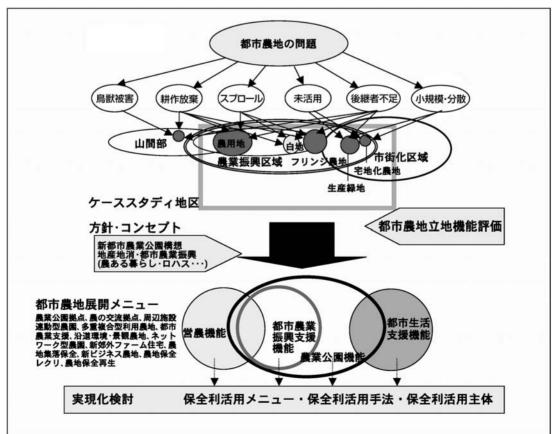
首都圏の都市農地にあっては、人口減少時代を迎え、環境保全や持続可能な地域社会形成、地産地消、スローライフ、農的生活、食育、団塊世代のリタイアなど農地を取り巻く環境が大きく変化し、従来の宅地供給としての使命から、農地が有する生産機能・防災機能・交流機能・福祉機能・教育機能・景観形成機能・住環境支援機能・自然環境保全機能・歴史文化機能などの多機能性に着目した多面的利活用の方向へとシフトし始めてきている。

この研究会報告は、これら社会状況を踏まえ、農 地の保全・多目的利活用に向けたニーズが強いS市 の市街地縁辺部地区、生産緑地・宅地化農地・宅地 が入り組んだ市街地混在地区、面整備予定地区等の 6地区についてケーススタディを行い今後の都市農 地の具体的展開の方向や保全・利活用方策を検討・ 提案した。

地区抽出・検討方法・展開の方向性

ケーススタディ地区は、都市農地が抱えるスプロール・耕作放棄・後継者不足・小規模分散・未活用などの問題が顕在化している地区の中から選定された。

検討に際し、各地区の個々の農地について、生

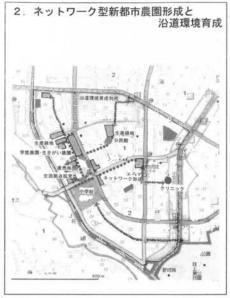


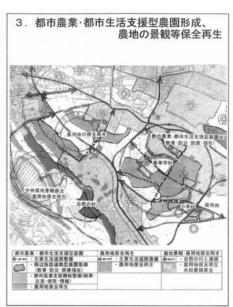
検討フローと都市農地展開の方向性

産・防災・交流・医療福祉・教育体験研修・景観形成・自然環境保全・歴史文化・住環境支援・宅地化の各機能に、新たに都市農業振興支援機能(商業・交流・情報・研究研修等)を加えた機能評価指標に基づき多様な機能立地の可能性を探ったこと、都市農地を市街化区域内農地に限定し宅地化農地・生産緑地・市民農園等に再配分するという矮小化された

議論を離れて、都市農地を都市に関わる農地と規定し、新都市農業振興、*地産・地消・地工・地発、自給率増大、新農業公園構想推進、農ある暮しやロハス実現、農への市民参画などのコンセプトのもとに、都市農業振興支援機能、都市農業公園機能、都市生活支援機能などのメニューを提案したことに特色がある。







ケーススタディ地区の保全利活用提案の概要

1. アクセスを活かした「農」の交流拠点形成

- ・方針:幹線道路交差部の「農」の交流拠点形成 周辺施設連動型農園整備 幹線道路沿道環境・景観形成
- ・実現方策:農業構造改善事業等、市民農園等整備 事業(田園スクール・*アグリセラピー 事業等)、沿道景観地区計画等、フラワ ーガーデン事業
- ・維持管理:特定農地貸し付け法による市民農園、 JA・地権者によるファーマーズマーケット経営、農園管理

2. ネットワーク型新都市農園形成と沿道環境育成

・方針:ネットワーク型市民農園の形成と拡充 交流拠点の拡充 沿道部農地の環境育成利用

· 実現方策: 農園整備事業、直売所・食品加工施設

整備事業等

・維持管理: NPO法人等による農園の一元管理、マッチングシステムの構築・事業、周辺施設連携システム構築、 沿道部一部フラワーガーデン事業

3. 都市農業・都市生活支援型農園形成、農地の景観 等保全再生

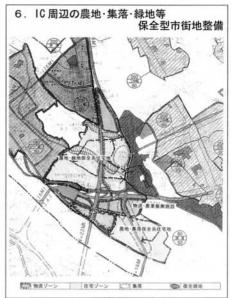
・方針:主要生活道路整備 周辺施設連動型農園整備 (教育・防災・医療福祉) 都市農業振興支援機能の拡充 (商業・交流・研究・情報) 河川敷水田景観保全・レクリエーション施 設連携

農地保全・規制誘導

・実現方策:農園型や農地保全型地区計画、市民農 園等整備事業、都市農業支援施設整備 事業、生活道路整備事業、条例等規制







誘導、農用地追加指定・農地基盤整備 事業

・維持管理:特定法人貸し付け事業、田園スクール・アグリセラピー・*ヤングファーマーインキュベート事業等、防災農地登録制度、NPO法人等の一元管理やマッチング事業、オーナー制度等

4. 新農業公園拠点づくり

・方針:アグリプロムナード・補完緑道・アクセス 道路整備

> 営農ゾーン・研修農園・交流農園の形成 新都市農業支援核の整備

・実現方策:緑道等整備事業、農園等整備事業、農 業支援施設整備事業、地区計画・条例 による規制誘導等

・維持管理:特定法人貸し付け事業、マイ・夢果樹園・ヤングファーマーインキュベート・*農業マイスター等事業、マッチング事業、第三セクター等包括一元管理、利用・研修プログラム等

5. 農園住宅地形成

・方針:新郊外農園クラブライフ展開 農業関連ビジネス振興と都市農業支援機能 拡大(商業・情報・交流・研究)

・実現方策:農園住宅地内農地の集約・生産緑地等

指定、*アグリテクニカル・メディカル 創出事業等

・維持管理: 地権者・NPO法人等による集合農地・ 農園・住宅等の包括一元管理

6. IC周辺の農地・集落・緑地等保全型市街地整備

・方針:IC整備に伴う交通再編整備と複合開発 IC周辺の農地・集落・緑地等保全型住宅地 整備

IC活用による物流・農業振興施設の立地誘導

・実現方策:整序誘導区域指定、集落・農地・緑地 等保全型地区計画、区画整理事業、条 例制定等

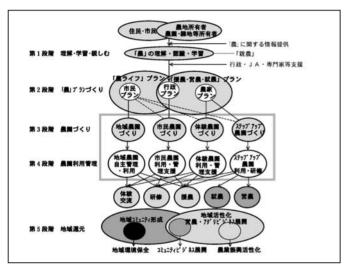
・維持管理:農地・緑地・集落環境・住宅施設等一 元管理

今後の都市農地の展開に向けて

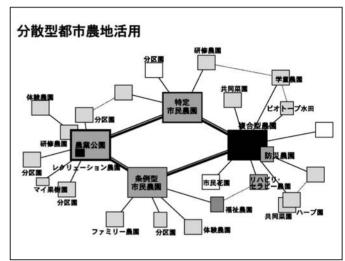
今後の展開では、単機能的農地利用に対し公共的 多機能性を引き出すメニュー、持続的に永続的に農 地を保全・利活用するため減少する農家人口に対し 消費者・受益者・利用者等である市民が多様に関わ る仕組み、都市生活者にとって必要な「農空間」(都 市農園や都市農地)を都市のなかにあるいは市街化 区域内に位置付けるなどを基本的方向と考え、①保 全・利活用メニュー検討では、農地の多機能性を活 かした多重利用や複合利用案、民有地である農地の 公共的利活用案、緊急時や短期利活用プログラム案、 利活用農地のネットワーク化と役割分担など、②保 全・利活用手法・制度検討のなかでは、市民参画制 度、マッチングシステム構築、特区制度、段階的な 利活用展開など、③保全・利活用主体検討のなかで は、農のネットワーク・プラットフォームづくりなどを提案した。

なお、今後の検討課題として、①水源を含む中山 間地区の問題地区のケーススタディ、②緑地や樹林 地等と連携した施策の展開、③制度化や条例化に向 けた検討などが残されている。

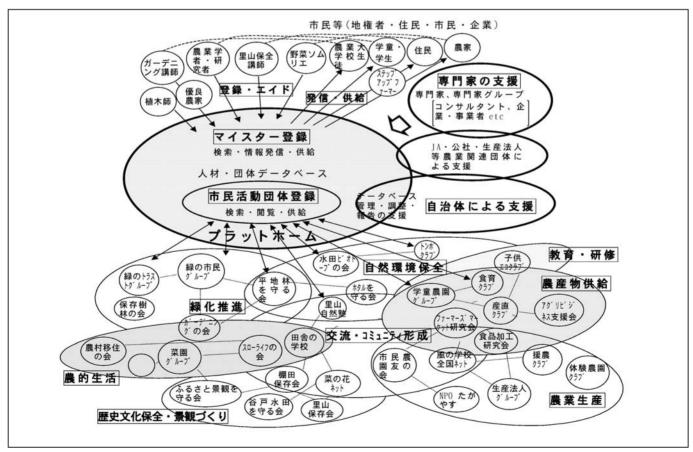
「農」への包括的市民参画プログラム



都市農園のネットワーク化と役割分担



「農」のネットワークとプラットフォーム形成



地域
り
り
り
も
り
り

り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り
り

『農と住の調和した街づくり』を目指して 長岡市長倉農住組合

JA越後ながおか総務部企画課長補佐

稲垣 進

はじめに

今、昔の田園風景から一転して新たな町並みの風景に変わりつつある本地区は、新潟県長岡市の川東中央部地域でJR長岡駅より南東へ約1.5kmの距離で、悠久山公園が南東に隣接している位置にあり、昔からの集団的な農地(水田)を主体とした場所で、面積が15.1haの地域です。

もうすぐ造成工事の竣工を迎えるにあたり、今日まで来た経過を振り返りますと、平成4年4月に「明日の長倉地域を考える会」を発足し、関係地権者と面整備事業等をどう実行するか県外の複数地区を視察研修しながら「農地と住宅の調和を図る街づくり」を検討するために、地権者会議を幾度となく開き、農住組合法を学びながら平成12年11月に長岡市長倉農住組合を設立しました。



位 置 図

農と住の調和した街づくり



地区の愛称

組織の変遷

平成6年11月 長倉農住組合設立世話人会を設立 平成9年6月 長倉農住組合設立発起人会 パ 平成10年10月 長倉農住組合設立進備会 パ

なお、本地区は専門家のアドバイザーといっしょにコンセプトを策定し、街づくりの考え方として地区全体の利用ゾーンの分割や3つのアイテム(調和、変化、安全)、3つのカテゴリー(快適性、生産性、収益性)を採用した街の位置づけ、みんなでつくる住みやすい街をめざすこと、長岡駅の方を見るのではなく「悠久山に向かって羽ばたく」を合い言葉に街づくりの基本計画を進めてきました。

長倉の町は悠久山に古くからある蒼柴神社と深く 関わりがあり、本地区の愛称を「あおしの里・長倉」 と定めて活用しています。

また、平成16年10月に新潟県中越地震が発生して 長倉町も被災を受け、今後の事業選択について地権 者説明会を開催して、止めるか進めるかの方針を話 し合い、その結果により全員が事業を進めるとの強 い意向があったので現在に至っています。

農住組合と土地区画整理組合

農住組合が実施できる事業の種類は、住宅関係事業、営農関係事業を含めてかなり広範な事業が認められていて、本地区の事業として農地の活用、集合



農住コミュニティーセンター

住宅の建設・管理及び農住コミュニティーセンター 建設等を行う上で農住組合法による農住組合を選択 しました。

また、「農住組合推進事業」の補助金制度(費用の 1/2)を利用して調査設計費(平成12年度~平成15年 度)、農住コミュニティーセンター建設費(平成16年 度)をいただくことができ、農住組合の運営が助か りました。

農住組合が設立後、必ず実施しなければならない必須事業は、基盤整備事業で本地区は都市計画法による開発事業ではなく、土地区画整理法による土地区画整理事業を選択しました。また通常は、農住組合が行う個人施行で土地区画整理事業を施行するのが一般的なやり方ですが、今回の事業方法は全国でもあまりやられていない手法で、農住組合自体は土地区画整理法上の施行者とはならず、別に土地区画整理組合(組合施行)を立ち上げ、農住組合は土地区画整理組合から事業の委託を受けて、農住組合が行うべき基盤整備事業を土地区画整理組合が行うことで、農住組合法の必須条件を満たす、この方法を採用しました。

なお、組合施行に選択した理由は、組合員の2/3同

意で重要な事業が進められるし、税制面でも優遇が あり利点が多いことです。

事業計画の概要

事業の特徴として「農と住の調和した街づくり」を実行するために、全地権者に対して個人ごとに将来の土地利用の意向を調査し、土地利用計画に反映しました。そのために設計方針で当面営農を継続する農地(水田)希望者および集合住宅を行う希望者を目的に合わせた場所に集約しました。更に住みやすい街づくりのために、農住コミュニティーセンターの利用が有効になるよう隣接に公園を配置し、一体的な利用ができる計画にしました。

また、長岡市(行政)も、一体となって全面協力 をいただき、一例として調整池施設を帰属する場合 は、自然放流施設が通常ですが、今回初めてポンプ アップ施設が帰属できるよう配慮をいただき、公共 用地率を大幅に減らすことができました。それから、 事業費援助として幹線道路の歩道分の用地費および 施工監理費を長岡市助成金でいただくことができま した。

《事業の概要》

· 事 業 名 長倉農住土地区画整理事業

・組 合 名 長倉農住土地区画整理組合(平成17年3月認可)

・組合員数 64名

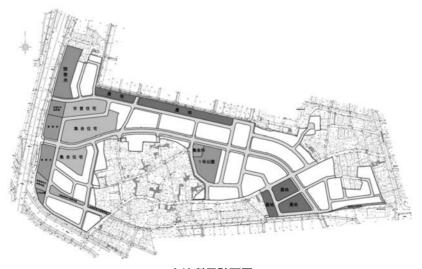
· 役 員 数 理事:15名 監事:5名

・地区面積 15.1ha・平均減歩率 63.2%

・仮換地指定日 平成17年12月

・宅地造成工事 平成17年5月~平成19年10月

・事業完了日 平成26年3月(予定)



土地利用計画図

造成工事と保留地販売

今回、理事会で造成工事の発注は、入札行為をやめて随意契約とし、保留地の販売協力も合わせた内容で施工業者を決定することを選択しました。したがって大手施工業者2社に仕様内容を依頼して工事見積および保留地販売協力事項の提出を受けて検討し、施工業者を決定しました。また、造成工事の実施設計が完了していないうちから長い時間をかけて工事内容を調整し、工事見積書を提出して貰いその結果、設計見積金額の8割強程度で造成工事費を決定しました。

したがって、造成工事着手時点から保留地の販売 計画を策定し、一画地の面積設定および保留地の位 置等を検討しながら造成工事が竣工しないうちに 「青田販売」をしました。

更に、長岡市より罹災者用の市営住宅の建設用地 として保留地を購入したいと要請され、面積も大き く適当な場所もありませんでしたが、罹災者のため に道路計画を一部変更し、総会に諮り「事業計画の 変更」をかけて長岡市に協力しました。今は、周り



保留地の戸建住宅



長岡市営住宅

の道路も長岡市に管理移管が完了し、建築工事も終わって入居しています。

それから運良く、販売時期が新潟県中越地震による罹災者の方々や施工業者の販売協力のおかげで、ハウスメーカー等から予想以上に購入していただきました。

その結果、保留地処分状況は造成工事竣工前で84%の販売ができましたが、その一方で保留地を購入された方から住宅建設の要望が多く、組合は事前着手を認めることにしました。造成工事と建築工事が同時に入っているため、数々の問題が起こり工事調整をしながら進めています。

入居時期に関しても公共施設の長岡市検査が完了 しないうちに入居できるよう保留地購入者に配慮し、 近々入居される方がいます。そのため長岡市にゴミ 収集車の手続き、および町内会等への調整作業で忙 しくさせています。

今後の事業推進

農住組合と土地区画整理組合の2つの組織を運営するために、今までも数々の諸問題が発生し、その都度、解決策を検討してきました。今後も問題点・課題を整理し事業推進をしていきたいと思います。

- ●土地区画整理組合の事業内容は以下のとおりです。
 - ・残りの保留地販売
 - ・必要な事業費の算出
 - ・収入、支出による運営
 - ・使用収益の開始時期
 - ・事業期間の短縮

土地区画整理事業を終了させるには、今まで順調 に保留地も販売できましたが、これからは売れ行き がだんだん減少する傾向にあると予想されます。事 業計画の見直しを行い、いかに土地区画整理組合の 早期解散を行うかを目標に検討したいと思います。

- ●農住組合の事業内容は以下のとおりです。
 - ・農住コミュニティーセンターの利用方法
 - ・市民農園の設立、運営
 - ・周辺地域との交流
 - ・農住組合の借入返済

長岡市が行う特区事業で"ながおか「活き活き集落づくり」特区"の区域範囲に長倉地区が含まれており、農住組合が市民農園の設置を長岡市、新潟県と今、協議しています。設置場所は3ヶ所で地権者の同意を得ながら市民農園の割り方・施設等を検討しています。



農住組合制度と制度を巡る社会状況

国土交通省 土地・水資源局土地情報課 課長補佐 高木 美貴

| 農住組合制度を巡る歴史的経緯



(1) 農住組合制度とは

農住組合制度は、1980(昭和55) 年に成立した農住組合法に基づ く制度である。その目的は、住宅 需要の著しい地域における市街化区

域内農地の所有者等が協同して、必要に 応じ当面の営農の継続を図りつつ、農地の住宅地等 への転換を図るため「農住組合」という組織を設け、 事業活動を通じて、経済的社会的地位の向上並びに 住宅地及び住宅の供給の拡大を図ることとしている。

農住組合の事業では、良好な住宅等の造成、住宅等の建設、賃貸住宅等の管理や当面の営農に必要な共同利用施設の設置及び管理等を総合的かつ一体的に行うことができる。

この農住組合法は、当初は三大都市圏内を対象とし、10年間の時限立法であったが、その後10年毎の期限延長と対象区域の全国への拡大や設立要件の緩和などの制度改正を経て今日に至っている。現行法では、農住組合設立の申請期限は平成23年5月までとなっている。

農と住の調和したまちづくりに大きく貢献してきた農住組合制度であるが、近年、我が国の社会状況を見ると、農住組合法が制定された時代とは大きく変化してきている。

この稿では、農住組合法が制定された時代背景を 振り返りながら、農住組合制度を取り巻く社会状況 の変化などに触れていくこととしたい。

(2) 「農住構想」の提案とその背景

戦後の国土復興が進み都市が急激に拡大する中、 1960年代から急速に都市近郊農村におけるスプロー ルが進行し、宅地と農地の混在が住環境の面でも営 農環境の面でも大きな社会問題になっていた。1968 (昭和43) 年、「新都市計画法」が制定され、都市計画区域の「線引き」の結果、約120万haの市街化区域の25%にあたる30万haの膨大な農地が市街化区域内に含まれることとなった。

線引き問題で都市近郊農村が大きく揺れていた 1967 (昭和42) 年、農業団体側から提案されたのが 一楽照雄氏 (協同組合経営研究所) の提唱による 「農住構想」である。

一楽氏は「地形、地味、交通等を考慮して、宅地化すべき土地と農地として残すべき土地を合理的に区分した上で宅地化が進められるようにすることを農協としては企図すべきであろう。」と著書で述べている。1969(昭和44)年に住宅宅地審議会に提案された「農住構想」の骨子では、農家が協同で計画的な土地利用を行うことや基盤整備した宅地を都市住民に提供し、農地は消費者直結型の都市的な農業経営を行うこと、農家・農協主導の「まちづくり」を進め、都市住民との連携による住環境管理や消費活動などを通じて新しいコミュニティづくりを目指すなどとあり、農住組合制度につながる考え方の原点が示されているが、当時より、農と住が調和したまちづくりの必要性が、農業団体側からも強く求められていたことが伺える。

(3) 農住組合法の制定

市街化区域内農地の宅地並課税の問題が取り沙汰される中、1975(昭和50)年頃から住宅・宅地不足と地価上昇に伴う農地の切り売りや個別転用が増え、それが都市近郊農村の住環境を悪化させるだけでなく、周辺の営農環境にも大きく影響するといった状況が大都市圏で目立つようになり、これに対処するために、農地所有者の自主的な「まちづくり」への取組を誘導する事業手法として打ち出されたのが1981(昭和56)年に施行された「農住組合法」である。

1980年代に東京都心部から始まった土地投機により大都市圏の地価は急騰(バブル)。住宅・宅地需給の逼迫は深刻な社会問題になり、1989(平成元)年には、公共の福祉優先を明確に打ち出した「土地基本法」が制定された。1991(平成3)年、「生産緑地法」改正による農地区分と新土地税制がスタートし、三大都市圏(特定市)で「生産緑地」か「宅地化農地」かの区分が行われた結果、1992(平成4)年末時点で、約5万haの対象農地の約3割が生産緑地となった。残り7割の宅地化農地を計画的なまちづくりに誘導するために、国土庁では1991・1994(平成3・6)年に農住組合法を改正して面積要件等を緩和し、建設省でも1994(平成6)年に「緑住区画整理事業」を創設してミニ区画整理の促進を打ち出した。

このようなバブル以降の土地政策により、市街化区域内農地を活用した宅地整備は着々と進み、1991 (平成3)年までの10年間で15地区だった農住組合が、その後10年の間に49地区増えて64地区になった。三重県では1984 (昭和59)年から14年間で20地区というハイペースで農住組合を設立させているほか、近年では、奈良県、兵庫県で5~9地区と積極的に農住組合を設立させ、「農と住の調和したまちづくり」推進の先導役になっている。

2 今日の社会状況と農住組合制度

(1) 社会状況の変化

今日、社会状況の構造的な変化が進展している。 全国の人口は2005年に1.28億人でピークに達し、2045年には1億人を割ると予測されている。戦後50年で5,000万人増えた人口が今後40年で2,800万人減少することになる。また、世帯数は2015年にピークを迎えると予測されている。夫婦と子で構成される世帯は減少し、単独世帯は増加が見込まれる。高齢小規模世帯は増加傾向にあり、2024(平成36)年には全世帯数のうち26%を占めるものと予想されている。このような人口・世帯数やその構造の変化は土地や住宅の需要構造にも大きく影響を及ぼすものと考えられる(図1、図2)。

土地を巡る国民の意識について見てみると、大都

図1 我が国の人口及び世帯の推移

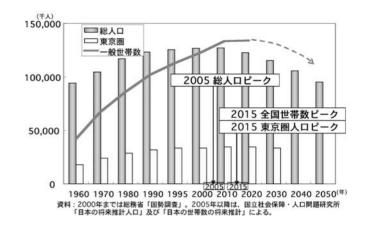
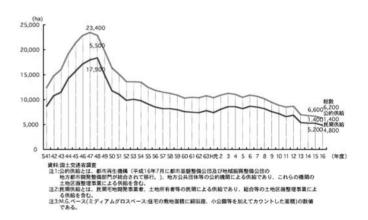


図2 全国の宅地供給量の推移

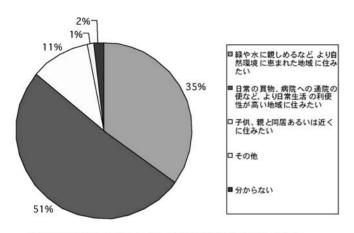


市圏を中心に、利便性を重視した人口の都心回帰が 進む一方、空間的なゆとりや自然環境の豊かさなど を求めて郊外への居住を望む高いニーズがあり、複 数の住宅を所有し、都心・街なか居住と郊外・田園 居住を組み合わせて過ごす複数居住へのニーズなど も生じている。多様なライフステージやライフスタ イルに応じて、望ましい居住を実現するニーズが高 まっている。

また、社会経済が成熟化する中、街並みの保全や市民緑地制度の活用などによる緑地保全のための住民の主体的な取組が拡大し、平成16年6月には景観についての総合的な法律である「景観法」が制定されている。こうした動きに見られるように、自然との共生、生態系の保全、良好な生活環境の保全などに対する国民の意識が高まっている(図3)。

このような社会状況の大きな変化の中で、平成18

図3 今後望ましい居住地



資料:国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成14年度)

年6月には「住生活基本法」が制定され、同年9月 には「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定され た。この計画では、「国民が真に豊かさを実感できる 社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住 環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るととも に、フローの住宅建設を重視した政策から良質なス トックを将来世代へ承継していくことを主眼とした 政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。| としている。そして「三大都市圏においても、長期 的には世帯数が減少に転じることが予想されるため、 農地・山林等の新規開発による供給から、既成市街 地の低・未利用地等の土地利用転換による供給を中 心とする方向に転換していくことが重要である。」と した上で「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。」としている。

(2) 都市の「農」に対するニーズの高まり

都市の農地に対する都市住民の意識においても、 農地へのニーズの高まりが見られる。東京都におけるアンケート調査では、「居住地周辺の農地・農業へ の評価」として、「東京に農地・農業を残すべき」と 思う人が8割を超え、農地・農業の多面的機能を高 く評価しているとの結果が出ている(図4)。

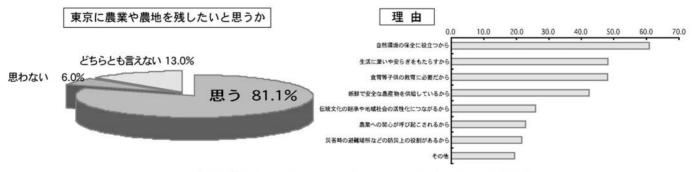
都市の農地は、新鮮な農作物を供給するだけでなく、潤いある景観を維持し、市民農園等レクリエーションの場や子ども達への環境教育の場、災害時のオープンスペースの場等として、地域の居住環境の向上に役立っている。また、ヒートアイランドの緩和等、地域の環境保全への役割も期待されている。

市街化区域内農地が多く残る東京都練馬区などでは、都市住民と農業者の交流、良好な都市環境の形成と農地の保全などを目的とした農業体験農園が開設されている(写真1)。農業体験農園は、農家が主体となり開設し、耕作の主導権を持って経営・管理



写直1 練馬区農業体験農園

図4 居住地周辺の農地・農業への評価



平成 17年度第3回インターネット都政モニター調査(平成17年11月)(東京都)

が行われ、利用者は入園料等を支払い農家の指導の もと種まきや苗の根付から収穫までを体験できる。 農家にとっては利用者からの収入が見込め農業経営 の安定につながるとともに、都市内に残された農地 の保全に役立っている。この他にも練馬区では区の 管理の市民農園等が数多く開設されている。

練馬区などのように、市街化区域内の農地を保全・活用する動きがある一方、農地ではないが建築物上に新たな菜園を作り出す動きも出てきている。

大阪市浪速区にある「なんばパークス」では、施設の屋上に都市型菜園「アーバンファーム」として会員制の菜園を開設し、屋上公園とともに良好な都市環境を創出している。会員からも好評であり、定員をはるかに超える申し込みが続いているとのことである(写真 2)。

東京都世田谷区の小田急線成城学園前駅では、



写真 2 なんばパークス「アーバンファーム」



写真3 小田急線成城学園前駅「アグリス成城 |

複々線化工事による駅ホームの地下移設に伴い設置 された線路上空人工地盤上に、地域の環境に配慮し、 閑静な住宅街と調和する施設として、本年5月、会 員制貸菜園「アグリス成城」をオープンしている (写真3)。

このように、大都市の中では、既存の農地の保全・活用に留まらず、屋上緑化施設として新たな菜園(農)を創出するというニーズが生まれているのである。

(3) 今後の農住組合制度のあり方の検討

冒頭で述べたように、農住組合法において、組合設立の申請期限が平成23年5月までとなっており、農住組合制度について何らかの検討を行うべき時期に来ている。農地の宅地化を目的とする農住組合制度であるが、社会の構造的な変化、都市住民の意識の多様化と「農」へのニーズの高まり、環境保全型社会の実現などの状況を考慮すると、これまでの制度の評価・検証を行いつつ、新たなニーズからの見直しも考えられる。

これまで、農住組合制度は、農と住が調和した、 農地を生かした良好なまちづくりに大きく貢献して きており、農地所有者が協同して組合を作り、農協 等の支援体制のもと、面整備からその後の管理まで を一体的に行うというスキームは、今後の社会にお いても非常に重要な要素を有するものである。

農住組合制度の重要な要素を生かしつつ、社会状況の変化にも対応した制度とはどのようなものか、 さらに検討を進めていきたい。

【引用・参考文献】

一楽照雄 (1967),「協同組合による農住都市づくり」, 『協同組合経営研究月報NO.165』.

全国農業協同組合中央会 (2005),「農住組合推進基本研修テキスト」

国土審議会土地政策分科会企画部会(2005),「土地政策分科会企画部会報告」-土地政策の再構築-国土交通省(2006),「平成18年版土地白書」 国土交通省(2006), 住生活基本計画(全国計画)



都市農地の課題の変化と新農住組合

まちづくりプランナー 水口 俊典



1. 都市農地問題は様変わり

都市農地の活用とその担い手 の問題は、都市化の成熟と人口減 少社会を迎えて、大きく様変わり

しつつある。1970年代初めの都市計画 線引き、1980年の農住組合の創設、1990年代初めの 市街化区域内農地への宅地並み課税の導入など、こ の40年間ほどの間に大きな区切りがあったが、それ ぞれの当時の時代状況が一変した現在、農家も都市 住民も高齢化を迎えて、都市農地の有効利用システ ムの抜本的な再編が問われている。

筆者はまちづくりの視点から、時々の時代状況に応じた都市農地に関する時評を、本誌に載せてきた。 直近では2005年1月発行の第42号に、「市街地の中の 農地の行方」と題する小文を寄せている。その中で は以下の3点を述べている。

- ①線引き当初に実現できなかった宅地並み課税が、 バブル崩壊時期と重なって実現したという皮肉な 歴史から生じた諸課題。
- ②宅地化促進から、多様なオープンスペースとして の農地の保全的活用へ、政策の重点が移ったこと。
- ③農地活用手法の一つとして、空地保全型の地区計 画制度を用いて、地区施設の緑地に指定して、農 地や樹林地を保全整備すること、並びに保全する 農地の容積率を都市住宅敷地に移転するセット事 業を、新しい農住組合的な事業主体が担うこと。

2. 新しいモデルとなりうる最近の動向

この小文以後の2年半の間にも、都市農地の保全活用に関する状況の進展が見られた。国の政策では、住生活基本計画(全国計画)2006年において、市街

化区域内農地を緑地資源として保全する施策の推進が入れられた。また、食料・農業・農村基本計画2005年において、都市住民の需要に応えて、都市農業の多面的機能を振興していく取組みの推進が入れられた。

このような政策動向と並行して、都市と農業の交流の現場からは、新しいモデルとなりうる具体的な 取組みが各地で生まれている。

第1に、都市農地以上に土地利用の不安定化や担い手の弱体化が進んでいる地方の都市・農村での交流の動きがある。直近の事例では、「季刊・まちづくり」16号2007年9月発行による「農のある暮らしを築く」特集で、つくば市をはじめ各地の活動事例が報告されている。これらの事例に共通して、①農家等の在来住民、来住・来訪の都市住民、NPO法人、専門家、地元事業者、行政などによる、テーマに応じた多様な連携が見られる。また、②「つくばスタイル」のような農や里山との交流によるライフスタイルの提案とその実行を、一連のプログラムの中心的な理念に据えていることに特徴がある。

第2に、都市農地の保全活用と一体になった住宅 地開発の試みが蓄積されつつある。本誌前号(第52 号、2007年夏季号)に紹介された直近の事例では、 筑波研究学園都市の隣接地区での「緑住農一体型住 宅地」(別所報告)がある。この事例の特徴は、定期 借地権付住宅と住宅地隣接の体験型市民農園等をセ ットにして、現代版の「新列状村」とも呼ぶべき開 発・運営方式の提案である。

同誌で紹介されたもう一つのモデルは、調布市でのケーススタディーを基にした農地保全型住宅地整備の事業化スキームの提案(国土交通省土地情報課報告)である。この事例の特徴は、①都市農地の恒久的な維持保全のために、容積適正配分型の地区計

画制度の活用と、保全費用の負担調整システムの検討にある。また、②農住組合は多様なまちづくりを担うことができるが、農地の所有と利用ができないのに対して、農業生産法人はその逆の利点・欠点を持つという、事業組織としての両者の比較にある。

3. 農住組合の変わらぬ特徴と役割の変化

全国的な宅地供給のピーク時代が過ぎつつあった 1980年に創設された農住組合制度は、その後10年ご との延長と、三大都市圏特定市における宅地並課税 の実施に伴う改正によって、面積要件の緩和、対象 地域の拡大、生産緑地地区の対象化などの拡張を図 ってきた。来たるべき2011年期限に向けて、様変わ りした都市農地の状況の中で農住組合をどうすべき かが問われている。

筆者は2001年の農住組合法改正に向けた研究会に加わり、その議論の論点について本誌第30号、2001年10月に報告している。以下にその要点を記して、今後の課題を考えてみたい。

1)農住組合の変わらぬ特徴

農家にとって農住組合の魅力とは、①互いに協力して農地を有効利用する協同組合の性格と、②地域のまちづくりの事業の担い手としての社会的な役割という二面性を併せ持つことにあろう。このため、3人以上で「農住組合」というなじみやすい名称による法人資格を持ち、全員合意の下に、生活設計を立てて、JA、行政、専門家等による支援のもとに、多様なまちづくりに取り組むことができる。

2) 農住組合の役割の変化

2001年改正の時には、それまでの宅地供給重点から、「修復・改善型まちづくりへの重点移動」が主旨とされた。具体的には区域の面積、農地割合、宅地転換率等の事業要件のさらなる緩和を提案しているが、法改正として実現したのは飛び農地の要件緩和に限られた。

この研究会を初めとして、当時の都市農地の活用

に関する議論は、「宅地供給促進型から農地を活かした多様なまちづくりへ」というテーマに集約できる。 これは「付加価値型のテーマ性のある土地経営」と も言い換えられて、次のような課題が取り上げられた。

- ①農園とのセット
- ②環境共生、自然再生、高齢者居住などのテーマを 入れた住生活の場の提供
- ③コーポラティブ型居住の導入
- ④地域拠点都市に限らぬ全国の市街化区域、非線引き都市計画区域、市街化調整区域への事業対象の拡張

これらのテーマのいくつかを具体的な施策に結びつけるシナリオやプログラムが、実例を伴って作られる展望を開くことによって、2011年以後の新農住組合の姿が明らかになると思われる。以下では、上記①と④について述べる。

4. 市民農園の需給ネットワークの整備

1) 市民農園の提供の実態

市民農園の提供側における高齢化の進行と相続の 増大と、利用者側における団塊世代のリタイヤと地 域回帰に代表される多様な需要の増大に伴って、市 民農園の需給関係は大きな流動期を迎えつつある。

筆者自身の現在進行中の体験事例をもとに、市民 農園の現場の課題の一端を記してみよう。筆者はこ の3月に大学を定年退職して、以前から楽しんでい た市民農園ライフの重点を高めようとしている。と ころが、仲間と一緒に農地を借りていた農家の当主 が逝去されて、相続の相談結果によっては返す必要 が生じている。市が開設してきたモデル的な市民農 園についても、同様のことが起きている。

この市開設農園の利用者OBでつくっている「ふれ あい農園親睦会」の仲間たちが、人づてに個別農家 にあたって市民農園提供の交渉をしてきた経験から、 次のことを指摘できる。

①空いている農地は多いが、市民農園に提供される のは、当主が自分の代限りの暫定的な運用を選ん だ場合に限られる。従って、農園の使用料も無料 (盆と暮れのお礼)、税負担分相当、農業収益配慮 という具合に多様である。

- ②相続が起きると、後継者は相続税の支払方法で手 一杯になる。多くの場合、営農経験や農地経営の 情報に乏しく、自給用、耕作委託、市民農園貸し出 しを含めた農地の経営について戸惑うことになる。
- ③これら両者を通じて、所有と利用の一体を旨とする現行の農地法体系の中で、都市住民個人と直接利用契約を新たに結ぶことに不安感が大きい。

2) 市民農園需給ネットワークの担い手

生産緑地地区の当初指定から30年後の、買取り申出時期の一斉到来による都市農地の消滅の危機を指して、「2022年問題」を指摘する意見もある。しかしそれ以前に、市街地近傍の市街化調整区域の農地を含めた都市農地の行方は、相続時の後継者による土地経営がどのように判断され、それをどのように支援できるかにかかっている。

前述した市民農園の需要と供給の担い手の実態から言えることは、この需給をつなぐための、次のようなネットワークが必要ということであろう。

- ①市民NPO、JA、行政、関連事業者などの連携によるプラットフォームのもとに、モデルとなる拠点的な市民農園、体験農園ごとに、「新農住組合」を設立する。この組合には、都市住民の利用者団体も参加するとともに、組合は農業生産法人としての資格を取得する。
- ②市民農園需給ネットワークの活動内容は、市民農園の提供と利用に関する意向の受付と確認、農園ごとのデータベースの作成と情報提供、利用契約の相談、農園の初動期整備の代行、農作業指導員の斡旋、中古農機具のリースなどの支援業務が考えられる。

以上のような現場からのネットワークの形成と並行して、制度面では①農地の所有と利用を分離した 有効利用のための農地法改正や、②農地の有効利用 促進のための税制の拡充、③農地を借地型の都市施 設、地区施設として位置付ける都市計画制度の改正 などが加われば、都市農地の保全活用に新しい展望 が開かれよう。

農住組合創設の原点となった、かつての一楽照雄 氏らの農住都市構想(日本版の「田園都市」)の理念 は、農家と都市住民の協同組合による、農業と都市 との多様な交流と持続的な経営にあった。新しい時 代背景のもとで、その再生が求められている。

5. 都市田園共生の里づくりの担い手

新農住組合的な事業組織に期待されるもう一つの 役割は、都市計画の線引きと開発許可制度が流動化 している状況のもとでの、市街化調整区域での里づ くりの担い手である。

市街化調整区域での開発手法は、2000年の都市計画法改定やそれ以前からの自治体独自の工夫によって、多様化してきている。①地区計画を市街化調整区域に適用するという正統的な手法のほか、②都市計画法から委任された自治体の開発許可条例によって、集落地区を指定する手法、③自治体独自のまちづくり自主条例によって、まちづくり(里づくり)地区を指定する手法などがある。

しかしながら、これらを単に規制緩和の手法として適用するだけでは、地域の活性化にはつながらない。それどころか、空き地、空家の増加や宅地排水による汚染などの新しいスプロールをもたらす危険もある。地域活性化につなぐためには、地域住民自ら里づくりのプログラムを立て、自ら里づくり事業を担う必要がある。これによってこそ、そこに住んでみたい、訪ねてみたいという里の魅力を高めることができる。前述した田園型ライフスタイルの提案と実行を、地区の将来像として共有できるか、それを都市の住民や都市の事業者に向けて発信できるか否かがポイントになる。

このような都市と田園が共生する地元からの里づくりプログラムの実現手段の一つとして、開発許可の多様な手法が初めて生きてくる。この里づくりの中心的な担い手として、農住組合の変わらぬ特徴を受け継いだ新たな協働組織の可能性がある。

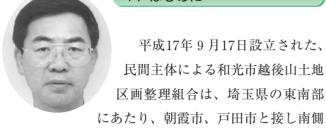


貴重な「都会の田舎」で「個性ある街づくり」に挑戦

埼玉県和光市の「越後山土地区画整理組合」

都市農地活用アドバイザー (株)平成都市計画研究所 松田 薫三

1. はじめに



は東京都練馬区と隣接し、都心から15~20km圏内に 位置しています。

鉄道インフラは、東武東上線、地下鉄有楽町線の 和光市駅を中心とし、池袋、永田町等と接続した人 口7万5千人の都市です。

対象の越後山地区はモーターリゼーションの発展に伴い外環道路が整備され、北側の和光ICまで約2km、南側の大泉ICまで約2kmの位置にある14.8ha。以下はこの首都圏に残された貴重な「都会の田舎」で我々が試みている「まちづくり物語」です。

(1)「個性ある街づくり」への視点

映画のセットのように綺麗な街をつくっても人々が楽しく暮らせない街、感動の無い街は意味がありません。ここで暮らし生活する人々の血が通ったいきいきした顔が見える地域にすることが大事です。

「現実を縦糸」に「夢ある思いを横糸」にして、 新たな街づくりを織り成すことが「個性ある街づく り」です。

その第一歩は、下記のような現状に対する丁寧な 観察をすることから始まると考えています。

- ①越後山は都会か?
- ②越後山の風景 (個性)
- ③越後山に新たな物語を
- ④越後山「らしさ」を求めて
- ⑤楽しくなければ街ではない

越後山は首都圏に残された貴重な「都会の田舎」と言えます。地区内は住宅地32.66%、生産緑地

38.40%の田園都市ですが、越後山の風景(個性)は 5月下旬のキャベツ畑。そして向こうに農家の甍屋 根が望まれ、畑の斜面地にお花畑が風にそよいでお り、草や土の香り、畑で収穫された、採りたて新鮮 野菜の無人販売の風景。遠い昔からここに佇んでい た石像や地域の人々をやさしく見つめてきたお地蔵 さん、歴史を感じさせる黒壁の建物等、心が安らぐ 風景があります。

また農地の多い越後山の地勢を丁寧に観察すると、 意外にも平坦地ばかりでなく、地形がおおらかに変 化しています。地形は豊かにうねり、中央部は谷地 状の凹み部を持った丘陵地を形成、高低差は約8mも あります。

我々は、この起伏のある豊かな地形を土地区画整理により、消し去るのではなく、地勢的な特徴を永遠の記憶として生かし、新たな物語を創造する手掛りとしたいとの思いを込めています。

かつて里山(田舎)に暮らす人々には、自然と素 直に向きあい自然の手入れをし、格闘しながら互い に生かし生かされてきた歴史があります。生活の糧 を求めて、狭隘な地形に鋤・鍬を入れ耕地を広げる 努力をしたのが地方に現存する棚田の風景です。

そんな越後山のタウンサイン・イメージとして、 棚田・石垣、そして武蔵野の一角をなす屋敷林も取り組んでいく。越後山「らしさ」とは、この街にア イデンティティ(自己同一性と特徴)を持たせるこ とです。

ここに暮らす人が、誇りを感じつつ、はにかみながらいう「ここが俺の住んでいる街なんだ!」と、「ここにいると、何か心が癒されるようだ」、「おれ、ここで何か役に立っているような気がするんだ!」とほのかな安らぎを感じさせる雰囲気や空気が醸し出されるイメージ。これらが成就すればきっと内からも外からも楽しい街になると思うのです。

個性ある街づくりの課題	課題解決の方針・対策・工夫(案)
1. 豊かなコミュニティを育むための課題 1) 住民により祭りを創出することによって新しいコミュニティをつくり出すこと	 祭りやイベントを地域に根付かせる・ジャガイモ掘り・柿酢作り・梅イベント *スローフード文化を根付かせる漬物・柿酢・梅干・梅酒・ジャム・そば・豆腐作りなどの定期的な学習会の開催・運営・広報・普及 祭りやイベントなど地域住民の主導により企画・運営・開催等のプロモートを行う。また、支援する地域の管理会社をつくり住民に運営過重な負担のかからない仕組みを構築する。
2)新しい町の地産地消	1)作っている人の顔がわかる有機無農薬の地元の取り立て新鮮野菜が食卓に並ぶ越後山ブランド野菜 2)農家も嬉しい直売システム 3)家族・地域が仲良くなる収穫祭や農事業 4)新鮮野菜の宅配サービス 5)住民参加型農園 6)戸建てに住む住民も農事業に参加 ①農家さんによる作付け・作業の指導 ②農家さんから種まき・芽かきの・後始末の手順など作業を教えていただく
3) 新しいコミュニティを支える集会施設	公園・ポケットパーク・公益施設の活用 ①食養学の実践 病気にならないまちづくり ②世代間の交流を広める ③公園では朝市・フリーマーケット・お祭り・各種イベントなど
4) 新住民が気軽に住める	 ④地域の文化・地域の人々とのコミュニティ 受け入れる町・開かれた町・賑わいのある町農家の方、サラリーマン家族だけでなく地場で職業を営む個人レベルのいろいろな人がいて、それぞれの人が自分の居場所を見つけられる。蕎麦屋の主人、レストランのシェフ、雑貨屋の主人、ブディックママ、豆腐屋、独身の若者、子連れの家族、一人暮らしの老人、漫画家、ミュージシャン、アニメーター、音楽、演劇、などの関係者だって住みたくなる街に。そして毎日暮らしても飽きない町にしたいものです。脱サラしたものも気兼ねなく歩ける街がよい。
2. 誰もが住みたくなる美しい景観の形成 1) 美しい安全な道づくり	1)実のなる木の並木道 季節になったら収穫し、食べたりスローフードにしたりす ることが出来る 災害時には非常食となる 2)石垣で造られる道路と畑の境
2) 美しい街なみ (擁壁・生垣・建築物等のデザイン)	1)住区・農区・農住区・アメニティ区に分けられ各区域それぞれに表情があり顔がある 2)ポケットパークの思い田舎暮らしに欠かせない道具に見立てた日常は子供やお年寄りの遊びやくつろぎの場として、イベント時は催事の場として、非常時には防災機能も合わせ持つポケットパークになる 3)並木道、生垣など植栽がある緑がたくさんの街並み 4)街の入り口が造られ、住民の思いが形になるタウンサイン(道しるべ)がある 5)夜間はそれらが常夜灯にもなる
3) ごみ対策	街並みに調和した機能性の高いゴミ収集システム構築
4)屋外広告物等の規制 3.安全安心なまちづくり 1)防災対策、震災対策 (安全安心サービス)	不必要な広告物の抑制 安心安全な道路の計画 ①T字路、L字路 (通過交通にならない) ②一方通行 (他の車が進入しにくい) ③ハンブ (車の速度を抑制する) 景観上優れている
2) 防犯対策	1) 街の管理会社を創り、定期的な清掃や樹林の管理、メンテナンスを行う 2) 地域内ボランティアによる清掃や修繕・防犯パトロールなどがある 3) 子供消防団をつくり地域の防災意識を高める 4) タウン・セキュリティの整備を行う
3) 農地を大切にする	街の管理会社と農家の指導で、定期的な農地のメンテナンスを 行う
4. 区画整理で良好な宅地を供給する 1) 宅地割り	土地利用調査により方向付けを行い、進めていく。
2) 土地利用にあった区画作り	

街並み・景観(舞台装置)への手立て

地勢の記憶を生かした街並み・景観づくりの認識

- (1)「都会の田舎」越後山の地勢的な特徴を、永遠 の記憶として生かし、新たな物語を創造する手掛 りにしたい。
- (2) 地形に高低差を持つ里山(田舎)のメタファー (暗喩)として、棚田・石垣をタウンサインの中 に取り込みたい。
- (3) この地が武蔵野の一角をなす地域であった面影 (屋敷林) を、大切なタウンイメージの中に取り 込みたい。
- (4) 非常時・災害時に強い街の仕掛け(街並み・景 観)が、日ごろの暮らしの中に自然な「形」で備 わっていることが望まれること。
- (5) ただ管理のしやすい樹木・見栄えのする景観樹ではなく、非常時には食料にもなる「実のなる木」が意図的に植栽され、特色ある街並みを形成するものとしたい。
- (6) 子供の視点に立った街づくりを目指す。

個性あふれる街づくりの課題

都市基盤と宅地造成等の条件は区画整理によって整備できる。しかし、それだけではなく、個性あふれる越後山の街づくりを行うには、課題の認識と工夫が必要です。

- ①現在の居住者と、新しい居住者による温かいコミュニティーが形成されること。なぜなら人のための街づくりなのだから。
- ②地権者にとっては、個性あふれる街づくりが地権 者の土地活用と土地の保全に結びつく確かなもの でありたい。
- ③次世代に誇りを持って引き継がれる、持続可能な 個性あふれる街づくりでありたい。

おわりに

土地区画整理組合が設立されて9月で3年目。組

合では今まで述べてきたソフトな面から、地域性を 考え構想を実現すべき考えを示してきました。それ らは現在、プロジェクト、まちづくり委員会、各関 係機関と連携しながら課題として検討しているまっ ただ中です。

今年度から一部工事も始まり、保留地処分を考え、 現在仮換地説明会もそろそろ終盤となってきています。 減歩はいやだが、しかし、強制的でない、皆で考

えたまちづくりには、反対がない、当然です。それ は気持ちが入っているからだと思います。

話は変わりますが、9月に結婚式があった際、そこで知事のお祝いの言葉のなかに通ずるものがあったので、以下に紹介します。

私は、ある動物学者に質問されました、「知事は動物と動物である人間との違いは何だと思いますか」という単純で、だれもが気にしていないことでした。

私は単純にいくつかの答えを出したところ、明確なるものではなかったのか、その学者は「実は、動物と動物である人間との明確な差は、親が子を育てて、子は年老いた親を世話するということ。人間は親と子が長い間関係を持ち、死んでからも先祖をうやまい子孫を大事にする、そして墓守もしていく。それが永遠に続いていくことだよ」といわれた。私も人間とは、そうなんだと思ったと。

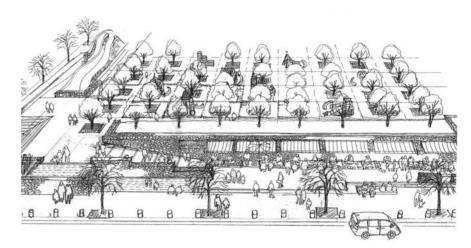
この話で、まちづくりにおいて、もっとも大事な ことは人間関係を築くことの大切さ、すばらしさが わかったことだと思うわけです。

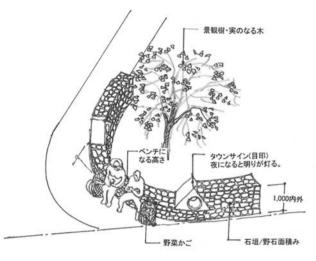
最近、能登や柏崎で地震、災害がありましたが、 この平和な日本であれだけ多くの仲間が援助し、自 衛隊、ボランティア、誠意ある方々がいかに多いか 確認できました。

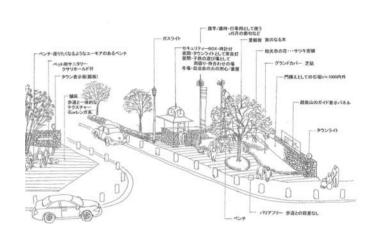
まちづくりとは、人間がその地域にあった、コンパクトな何かを求めるものだと思います。まだ計画論で、成就はしておりませんが、この試みが実行できるよう役所・地元の方々と努力してゆきたいと思います。

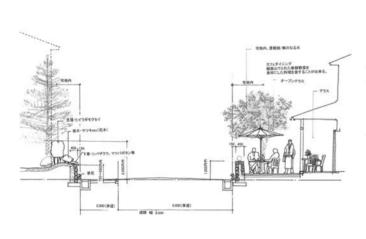
今後とも、国、県、市、そしてこれからお世話になる、関係各位、関係機関の皆様方のご協力、御指導をお願い致します。

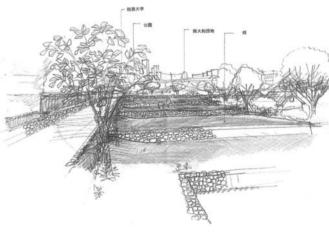
美しい街並み、街路、 公園、農業ゾーン等の イメージ図

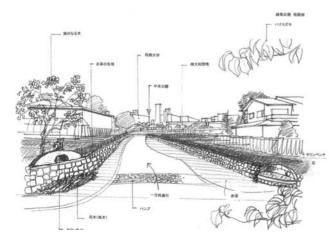


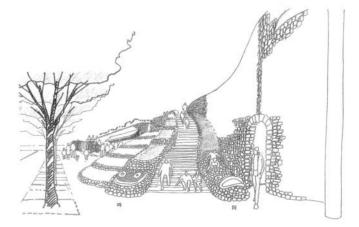










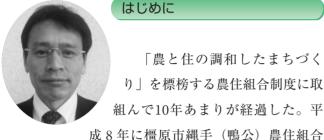




地域をひらく知恵「農住組合-奈良県での経験」 ほんとに悩んで協力できる人が幸せになれる

高岡 正輔 JAならけん資産管理事業部次長

はじめに



「農と住の調和したまちづく り」を標榜する農住組合制度に取 組んで10年あまりが経過した。平

が設立され以降大和高田市材木町農住組合、いかる がの里服部農住組合、橿原市内膳農住組合、天理市 岩室農住組合と幸いにも5箇所で、合意形成から清 算結了まで農住組合の実務を行った。人に恵まれ仕 事に恵まれて、JA職員として短期間に区画整理事 業を重複しながら関わることができたことに感謝し ている。

農住組合ではそれぞれにいろいろな課題や問題が 次々と沸いてきた。その都度地権者や関係者、近隣 の皆さん、行政、業者の方々と協議、協力を得て成 功を積み重ねることができた。農住組合制度は「地 域をひらく知恵」の結晶、言い換えれば地権者の悩 みと、それを解決しようとする決意と忍耐から生ま れる関係者の知恵と努力の集大成の姿であろう。キ ーマンは確かに必要であるが、誰かひとりだけでは 為しえないことである。大切なことは一つ一つの、 一人一人の知恵を全てに関連させてますます良くす ること。断片的な知恵を結びつけ、それらが点から 線そして面的に解決し、さらに未来へ発展させてい く。こんなイメージが大切であると気づかされた。 そしてこのコーディネーターとしてベストなポジシ ョンにいるのがJAである。JAが本当に悩んでい る組合員と真剣に取組んで、事業の核にならせてい ただくことが大切だ。スローガン「地域と歩むJA ならけんしの思いと重なる。

天理市岩室農住組合は現在保留地分譲中である。

10月現在で保留地16区画中9区画にユーザーが付い ている。資産管理事業部若手のホープ、稲本直樹君 が踏ん張っている。これまでの各農住組合の地権者 は「ほんまにやって良かった」といい、保留地や換 地のユーザーは「買って良かった、ここに住んで良 かった」といっている。こんな感謝の気持ちをいた だけるのが農住組合の成果である。

これまでいろいろな機会を与えていただき、IA ならけんの農住組合を紹介させていただいている。 実は失敗事例はもっと多い。そんな経験をふまえて 現在の取組みとこれからやりたい事を述べてみたい。

中途半端な悩みや、エゴからは価値は生まれない

今までの設立出来た組合は全て「土地については 接道要件を充たさない。個人開発が無理。インフラ 無し。生産緑地が混在。地権者は高齢化、後継者無 し、農機の寿命がもう尽きる。耕作放棄。税金の重 圧感。農地を換金性のある宅地にしたい」こんな悩 みが全員で共有できた。「同じ悩みと不安の集合体」 であった。

設立できなかった地区はどうだったか。県下で初 めて取組んだS地区は約1ha。合意形成が出来ぬ間 に個別開発が進んだ。JAが勉強会を勧めたが、地 権者に共同開発のまちづくりの良さ、将来的な価値 増進を納得させられなかった。業者が同時進行で、 共同開発の煩わしさを煽りながら、短期間で個別に 出来る事業提案に負けた。現在アパートや建売、農 地が混在してしまったままで取り残された組合員が いる。

日地区。地区全体を考えれば絶対に面整備しかな い。JAとして調査を行い合意形成推進中に接道す る地主が資金繰りが悪くなり土地を売却、ハウスメーカーが周囲を同時に買収し分譲地となった。しかしその奥に売らなかった無道路農地が残ってしまっている。

K地区。某企業の社宅を誘致できるものと過去に 市街化区域に編入したが、その話が頓挫した。なだ らかな丘陵地。農住組合発起人会もできて数回の勉 強会、アンケート調査を経て設立準備会に進もうと したが、接道地主の同意を促している間に、発起人 代表者の個人的な事情で中心者が変わる。他の発起 人が責任を担いきれず地権者の核を失い失速、合意 形成不調のまま終わる。

T地区、15ha。70数名の規模で各大字から発起人 20名を選出。設立準備会を開催し、さらに反対地主 への個別対応を進めていたが、地権者の大勢は行政 に対する要望と期待が大きく、行政は明らかに他地 区、駅前整備を優先していることから、時期いまだ 来たらずと中断。

〇地区。住宅地とテナントに囲まれ道路の進入可能な土地は3か所。一番有効な土地の地権者は某行政で区画整理組合の事務局もされた人。積極的に賛成し、激励もいただき調査に入る。ところがある日、その土地に開発標識が掲げられる。びっくり!確認に行くと奥さんが反対、ご主人が区画整理事業で長期間苦労されているのを知っていて、我が家の土地を手っ取り早く不動産業者に売却したらしい。開発道路が奥の農地を除いている、ミニ開発の始まりだ。みすみす残念で仕方が無い。これ以外にも、多くの調査のみで終わった地区がある。農住組合の設立は本当に難しい。

農住組合設立への挑戦

農住組合を設立できるか出来ないかは、地権者の 全員に本気で悩ませ、この制度の活用しか皆が救わ れる方法は無い、としっかり納得させられるかどう かである。出来なかった地区では一部の人が他の方 法があると思っており、本気で悩んではいない。し たがって地区に団結力が生まれてこなかった。 地権者が「本気で悩む」こと、JAが不動産・税務コンサルを通じて正視眼で「本気で悩む必要性」を説く力が必要だ。JAでは設立の可能性が高いエリアとして、駅近や利便性の高い地域でありながら、取り残されているエリア。言い換えれば、道さえ入れば本当に良い地区。宅地としてのポテンシャルのある場所なのに、道路が無いとか生産緑地が混在して塩漬け状態の地域に注目している。

現在設立に向けて取り組み中は2地区。G地区は駅から徒歩5分の好立地。生産緑地が約2分の1、住宅地とテナントに囲まれた長方形の地域で、真ん中に里道が1本だけ走る。ここの出口の地権者とは、「中の皆さんがまとまれば協力する」と約束を取り付けた。土地を持たない地元有力者が積極的に取組んでいるが、肝心の地権者に主体性が無く、かつ他力本願。地権者に中心者がいない。ここは間違いなく皆が協力して農住組合を設立しなければ上手くいかない。そんな確信のもとに現在JAが主体となって個別訪問で同意書をとっている。

D地区は地権者20名、4 ha。河川と鉄道に囲まれ て生産緑地が概ね2分の1。最寄の駅から徒歩10分。 ミニ開発が進むが生産緑地を前にして終わる。地元 の有力者がミニ開発を止めたいとの意向からJAに 相談あり。熱意ある地元区長を中心に発起人3名が 団結。2回の勉強会とアンケート調査を実施。有効 回答17名。積極的に賛成、条件付で賛成、皆がする なら賛成が合計14名。反対3名、反対でアンケート 拒否1名であった。その後反対者に訪問、道路計画 に工夫をすれば賛成。保留地分譲に目処をたててか らスタートすれば賛成。納得いく土地の評価をして くれるのであれば賛成と、今後の展開しだいでは3 名が賛成する意向。1名は農業継続を強く望んで話 せる機会も無く反対。2名の不在地主にはこれから だ。1名は東京在住、亡くなられた父が30年程前に この地区の総代をされていた。村の皆で土地を出し 合って道をつくることに腐心された。行政の援助も 取り付けたのに3人の反対により実現できなかった。 理由は自宅の後ろに道が付くことになって、家の裏 が表通りになってしまうから。3人のエゴがブレー

キに。もしこのとき道ができていればと現在の区長は悔やんでいる。残された娘は父親が亡くなる時に、二度と村には協力するなと言い残されているらしい。地元の親戚の方に説得お願いするも、付き合いが疎遠で無理。宅地化農地で税金を払いながら耕作放棄地となっている。いま一番の課題はこの子供さんの協力を得ることだ。10月中に現区長の手紙と、事業計画案を携えて東京に訪問する。来なくても結構といわれているが、このままでは終われない。

どうしてそこまで農住組合にこだわるか

「農地から宅地へ、地権者からユーザーへ、農の こころをバトンタッチ」この思いが今の私を突き動 かしている。

市街化区域内農地の有効活用のコンサルティング を行いながらアパート、テナント宅地開発・分譲を してきた。中でも農住組合制度は「農と住の調和し たまちづくり」を標榜する。当初は速やかな宅地へ の転換手法として活発に展開された。しかしながら 時代と共に宅地供給を主にした時代は過ぎた。時代 の要請は市街化を促進するための宅地化から、都市 の中の「農」の持つ役割、魅力をどう生かしていけ るかに変化しつつある。JAグループでも啓蒙する 「農のある暮らし」アグリルネッサンスの土俵として ユーザーを巻き込んで、「農」を中心とした暮らしの 提案・企画が盛り込める。言い換えるならば単なる ハードなまちづくりから、ソフトを組み込んだまち づくりができる制度として捉えれば、これ程時代に マッチした制度は無いと考える。「農」をアイテムに したコミュニティーを通して何かが育ちゆくまちを 創造する。こんなトータルプロデュースができるの は、まさに農住組合とJAであると確信する。

「農のあるくらし」を中心にすえて、 ユーザー参加型のまちづくりがしたい。

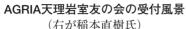
「老い」は誰にでもやってくる。だからこそ可能 な限り安らぎのある暮らしを求めたい。血縁を超え て助け合って暮らす共生の家をつくりたい。「安寿」は「あす」と読み、安らぎと喜びを共にし「明日」への希望を拓くという願いを込めている。家があり、経済的に困らない暮らしがあると思っても、老いて一人なってはじめて知る不安と孤独におびえている。困ってから考えるのでは遅い。元気なうちから備えてこそ仲間と新しい人生を築く喜びを知りことが出来る。仲間同士が支えあい、生き甲斐を育てながら個人のプライバシーも守れる住まい。個性の尊重と平等な参加、共同で住み、仲間同士のふれあいを目的とする。「ゆとり・生きがいの暮らしの場」として敷地にもスペースを割いて、ガーデン・菜園を配置する。みんなで育てたナス、キュウリ、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。

これはいかるがの里服部農住組合で実現された共生住宅 株式会社安寿ネットの代表者の言葉だ。我々のまちづくりと、ユーザーのコンセプトが共鳴した画期的な事例である。このめぐり合いから私は特に、こんなユーザーと地権者と共にまちづくりがしてみたい。まちの主役はユーザー、換地で受け取る地主もユーザー。未来に価値が育つまちづくりができれば幸せだ。単に農地を転換して宅地化だけをつくる仕事よりも、はるかにJAらしいまちづくりができるはずだ。そして新たなユーザーもJAのファンになっていただける。

天理市岩室農住組合

いかるがの里服部農住組合よりも、もっと積極的に「農のある暮らし」「緑を育てるまち」の思いをアピールしているのが天理市岩室農住組合だ。保留地分譲のための友の会説明会を開催。明海大学の中城康彦教授に『美しいまちのしくみ』と題してユーザーに対する講演をしていただいた。作法が守り育てる地域の価値、住むほどに価値が上がる住宅地。緑が育てる住環境など、いろいろな角度から示唆に富んだお話が大変好評を得た。同時にJAから農住組合制度の概要、どのような経過でこのまちが出来て







きたか。地権者とJAがまちづくりにこめた思いを 披瀝した。ガーデニング、雨水タンク、シンボルツ リーのプレゼントには微笑ましい反応を得た。公園 と一体化するように街並みを仕上げるために、かつ コストを低減するために公園工事と各宅地の外構工 事業者を一業者に決めてプレゼンをしている。

いかるがでは50坪土地・建物価格平均4,500万円程度のユーザーであったが、今回は地域の値頃感で40坪土地・建物価格約3,700万円。ユーザー層は少し若く特に子供のおられない方は、まだ緑とか「農」に対する興味がなくて、ガーデニングはいやだ、シンボルツリーも虫が来るから要らないという客もいる。一方では少し広めの土地が欲しい、積極的にガーデニングをしたいからと言ってくれたのは40前後のご夫婦。どこまでJAのこだわりを理解していただき共感していただけるかゆっくりと語りかけて頑張らねばと思う。

農住組合はJAと資産管理事業の大切な柱

JAは合意形成から保留地・換地分譲まで全ての 業務を行っている。ここには資産管理の全ての業務 が包含される。地権者からのヒアリング能力、コン サル能力、説得力、各種交渉力、リスクマネジメン ト、企画力、創造力、営業力、専門知識が試される。 実務でも、権利調査から測量、設計、工事施工管理、 不動産売買、住宅建設、会議運営、資料作成、経理 事務、税務関係等の業務を行う。人材育成、スキルアップをさせるなら農住組合である。事業としては、 事務費、測量・調査設計、造成工事、保留地・換地 分譲、住宅建設。事業費融資、住宅ローンが実となる。設立すれば事業取扱高が計画できる。

資産管理事業あっての農住組合業務であるが、わがJAにあって農住組合関連業務によりかなりの取扱高と手数料を確保している。業務を通じて組合員と親密になり信頼関係が厚くなる、換地活用の企画提案も任される。当該事業地のみならず他の土地の相談も必ずJAに任せていただけるようになる。親戚も紹介してもらえる。こんな波及効果が生まれてくる。

これからが本当に農住組合制度の本領が発揮できる時代である。「農と住の調和したまちづくり」が求められる価値である。本制度の啓蒙普及はJAグループに託されている。必ずどこの地域にも農住組合が最適な手法である場所があるはずだ。悩んでいる組合員が必ずいるはず。そして事業を面整備だけに止まれば行き詰まる。組合員・地権者だけの都合でまちづくりをするために、この制度を活用するのではもう社会的意義は続かない。民間開発と同一視される。利用価値を高めるユーザー参加型まちづくり組合として、消費者と一体的なまちづくりが理想だ。そのためにもJAはアンテナをしっかり張り続けて、魅力ある農住組合に挑戦したい。

平成20年度市街化区域内農地関連予算概算要求等の概要

(上段:事業費 下段:国 費)

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室

国土交通省土地・水資源局、都市・地域整備局及び住宅局における平成20年度市街化区域内農地関連予算概算要求等の概要をとりまとめましたので、ご紹介いたします。

1 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、 道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画 的かつ積極的に進める。

また、良好な宅地化を図るため、幹線道路をはじめとするきめ細かな道路整備を推進する。

○概算要求額

(単位:百万円)

				平成20年度	前年度	対前年度比
街	路	路事		697,136	612,158	1.14
汨汨	街 始 事	業	379,723	336,839	1.13	
都	市公園事		業	265,472	228,894	1.16
(III)				133,707	115,718	1.16
下	水道	直事	業	1,552,151	1,334,052	1.16
۲	水道事業		未	800,375	696,288	1.15

- 注1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
 - 2) 下水道事業費には、他に、内閣府に一括計上されている地域再生基盤 強化交付金(汚水処理施設整備交付金)がある。
 - 3) 重点施策推進要望を含む。

(2) 土地区画整理事業等の推進

1) 土地区画整理事業の推進

既成市街地や新市街地において、道路等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業である土地区画整理事業を推進する。

2) 土地区画整理士、農協等による農地所有者への 支援の推進

農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、土地区画整

理士による支援を積極的に推進する。

3) 概算要求額

①土地区画整理事業

(単位:百万円)

(単位:百万円)

	平成20年度	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	198,971	180,244	1.10
	110.423	100,320	1.10

- 注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。
 - 2) 土地区画整理事業には、他に重点施策推進要望として事業費200万円、 国費100万円がある。

②住宅街区整備事業

~			
	平成20年度	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	166,917の内数 42,648の内数	129,359の内数 34,430の内数	1.29 1.24

- 注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。
 - 2) 住宅街区整備事業には、他に重点施策推進要望として事業費376万円、 国費188万円がある。

2 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位:戸)

						平成20年度	前年度	比較増減
都	市	再	生	機	構	3,700	5,700	△2,000

注) 全国計の値である。

(2) 地域優良賃貸住宅の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。

(3) 住宅市街地総合整備事業の推進

既成市街地における快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の防災性の向上等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う。

○概算要求額

(単位:百万円)

	平成20年度	前年度	対前年度比
住 宅 市 街 地	130,180	112,946	1.15
総合整備事業	47,829	37,663	1.27

- 注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。
 - 2) 道路整備特別会計を含む。
 - 3) 補助率差額を含む。

(4) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

定期借地権は、土地取得に係る負担が少なく、住宅や外構整備等により多くの投資が可能となる制度であり、その活用により快適な居住空間供給の推進を図る。また、制度創設時から経済社会構造が大きく変化したことを踏まえ、今後の土地・住宅政策の方向性も念頭においた上で、定期借地権の存続期間・期間満了後の処理・税制上の措置等の制度面について、経済社会構造の変化に対応するための具体的改善方策、条件整備の方向を調査検討する。

(5) 農住組合制度等の活用による都市農地の有効活 用の推進

○都市農地活用推進事業

市街化区域内における農地と住宅地の調和した良好なまちづくりを推進するため、国、地方公共団体及び農協組織等が連携した支援を行い、農住組合制度等を活用した農地の都市的土地利用を推進する。また、都市農地の有効活用手法の開発等を行うとともに、農住組合法の改正に向け、農住組合制度の全般的なあり方の検討を行う。

○概算要求額(国費)

(単位:千円)

	平成20年度	前年度	対前年度比
都 市 農 地 活 用 推 進 事 業	58,206	50,016	1.16

(6) 土地・建物に関する税制

○土地・建物に係る流通税の特例措置の延長(登録 免許税、不動産取得税)

土地・建物の取得コスト等を軽減することにより、 不動産取引の活性化を通じた不動産の流動化、有効 利用の促進を図る観点から、土地・建物に係る流通 税の特例措置を延長する。

〈登録免許税〉

○土地の売買による所有権の移転登記

	~H14		H15~H17		H18~H19	
土地	本則	特例	本則	特例	本則	特例
工地	5%	1.67%(*)	2 %	1 %	2 %	1 %

※5%×課税標準の特例(1/3)=1.67%

○土地の所有権の信託登記

	~H14		H15~H17		H18~H19	
土地	本則	特例	本則	特例	本則	特例
工地	0.6%	0.2%(**)	0.4%	0.2%	0.4%	0.2%

※0.6%×課税標準の特例(1/3)=0.2%

〈不動産取得税〉

	~H14		H15~H17		H18~H19	
建物	本則	特例	本則	特例	本則	特例
(非住宅)	4 %	なし	4 %	3 %	4 %	3.5%

注 ■ 部分が今回要望する特例措置

(単位:百万円)

3 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を 活用した市民農園整備を促進する。

○概算要求額

	平成20年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費			1.15
補 助 等	53,692の内数	47,079の内数	1.14

- 注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。
 - 2) 重点施策推進要望を含む。
 - 3) 補助率差額を含む。

(2) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土 地の相続税の評価を減ずる特定市民農園制度の活用 により、優良な市民農園の整備を行う。

4 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積 極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を 円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的 に推進するために必要な土地として取得するために、 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的 に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都 市施設予定地として必要なものについて先行的に都 市計画決定を行う。

(5) 概算要求額

(単位:百万円)

	平成20年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	3,024	3,045	0.99
特定公共用地等 先 行 取 得 資 金	0	150	_

注) 全国計の値である。

5 関係機関の連携の推進等

(1) 関係機関の連携の推進

市街化区域内農地の計画的利用、農業体験や災害 に備えた避難場所の提供といった都市農地の有効活 用を図るため、地方公共団体、農業協同組合等の関 係機関の連携を推進する。

(2)(財)都市農地活用支援センターによる支援

上記の一環として、農地所有者による計画的なま ちづくりを支援するため、(財)都市農地活用支援セ ンターによる都市農地活用アドバイザーの派遣及び ノウハウの提供等を推進する。

豆辞典

<地産・地消・地工・地発 4ページ参照>

地元の住民と農業・工業・商業の地域産業との連携により、地域で生産された農畜産物を地域で開発・加工を行い、地域で販売・消費すること。

<アグリセラピー事業(農業の癒し効果活用事業) 4ページ参照>

農業と保健福祉との連携により、農業による癒し効果を活用した 心と体の健康づくりを行うもの。社会福祉法人や医療法人が農地の 権利を取得し、入所・通所者等の農業体験の場づくりと広く市民の 健康づくりを図る事業。

<ヤングファーマー・インキュベート事業(若手プロ農業者育成事業)5ページ参照>

農業分野に果敢にチャレンジする若者の掘り起こしをし、農業技術と農業感覚に優れた農業者を育成する事業。農業高校や農業大学校の在学生に対するインターシップ、その卒業生に対し、農業技術・経営に関する実践的な研修を行い、就農や農業経営者として自立を促進する事業。

<農業マイスター事業(農業技術専門指導者登録活用事業) 5ページ参照>

経験豊富で確かな技術を持つ農業者(個人)を農業マイスターとして市全体で顕彰し、その経験と技術を広く市民に広めるとともに、次世代に伝承するもの。一定以上の経験・技術を有する農業者を農業マイスターとして登録し、依頼に基づき、市民農園・体験農業における指導員や相談員を勤める制度。

<アグリテクニカル&メディカル創造事業(農業新技術開発、医療福祉分野応用事業)5ページ参照>

農業者・民間企業・大学等研究機関の連携により、IT農業技術、新たな栽培・飼育方法、高付加価値型の加工食品等、新たな技術、商品の研究・開発、アグリセラピー等、保健福祉分野での農業の応用など、新たなアグリビジネスの創出を目指すもの。ニーズとシーズの掘り起こしや共同研究開発計画策定のためのコーディネイト・アドバイス等を行い、農業及び農業関連分野の新製品や新技術の研

究開発活動につなげる事業。

<スローフード 18ページ参照>

手間暇かけて調理し、家族、一族郎党語らいながら、時間をかけて食事を楽しむ習慣のイタリアで、1986年ファーストフード店ができ全国に進出したことから、ジャーナリストのカルロ・ペトリーニがイタリアの食文化の危機を感じ、食生活の改善を唱え、始めた運動。1998年にイタリア北部の町ブラにNPOスローフード協会が設立される。伝統的なおいしいものをゆっくりと食べようというだけではなく、伝統的な食材や郷土料理を守り、それを作る地域の生産者を守り、食べるとはどういうことなのか、ライフスタイル全体に関わり消費者に伝えていくもの。

<パーゴラ 31ページ参照>

住宅の軒先や庭に設ける藤や蔦などのつる性植物をからませて日陰をつくる格子状の日よけ棚。日陰棚、つる棚、緑廊のこと。ラテン語でぶどう棚の意味。そこからテラスの上部に組む棚の意味になった。公園ではバーゴラの下に椅子や机を置き憩いの場として、学校等では児童の遊具の一種として、住宅では庭や軒先の演出に使われる。

<CO-HOUSING:コ・ハウジング 32ページ参照>

コ・ハウジングとは、COが一緒に、平等を意味し、コミュニティを取り戻し、共同して暮らしやすい住環境を構築すること、またその住環境のこと。1960年代にデンマークで始まり、1980年代に北アメリカに広まり、北アメリカの建築家夫妻キャサリンとチャールズの二人により名付けられた。コ・ハウジングの各戸はプライベートなスペースが確保され、独立した住宅であること。住人相互の交流が自然に図れる住まい作りを基本に、普通20から30世帯の単位でまとまりを形成する。住宅の形状は共同住宅、タウンハウス、一戸建と様々。共通しているのは共有のリビングルーム、キッチン、食堂などがあること。住人は一人暮らし、夫婦、子育て中の家族など、老若男女、多世代が住む。住まい方は、自らがルールを決め、清掃、植栽の手入れ、建物修繕などを自らがし、食事も当番で作るが、他は普通の暮らしをする。フラットナ人間関係の民主的な集まり。

都市農地の保全と都市農業の振興

農林水産省 農村振興局 農村政策課 都市農業・地域交流室長 安東 隆

都市農業・都市農地については、新鮮で安全な農産物の都市住民への供給、心やすらぐ「農」の風景に触れ「農」の営みを体験する場の提供、更には災害に備えたオープンスペースの確保、ヒートアイランド現象の緩和といった役割を有しており、こうした役割への都市住民の期待が高まっています。

また、都市計画サイドからも、少子高齢化・人口減少時代に突入する中で、昨年9月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」において、「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」と位置付けられております。

こうした状況を踏まえ、農林水産省としては、都 市農地の保全と都市農業の振興のための施策を拡充 してまいりたいと考えております。

具体的には、平成20年度概算要求において、「広域 連携共生・対流等対策交付金」を拡充し、農業体験 や交流活動の推進により、都市住民にとって農業が身近なものと感じられるように、①農産物直売所の施設整備に関する支援対象地域の拡大や親水・景観保全施設整備への支援、②援農ボランティア養成に関するモデル的取組や施設整備への支援などについて要求を行っています。

なお、本年度から、本交付金を活用し、東京都の 練馬区で取り組んでいる農業体験農園の全国的な拡 大に向けた啓発・普及等のPR、農園開設のための 講習会・研修会の実施や取組事例等の情報提供を行 っているとともに、市民農園整備等の施設整備につ いても支援しており、この交付金が有効活用される よう期待しております。

【都市農業に関する平成20年度概算要求の概要】

※広域連携共生・対流等対策交付金の実施要綱・要領等は、農林水産省HPに掲載。

(http://www.maff.go.jp/nouson/koufukin/index.html)

ワンストップサービスの実現

都市農業振興施策を総合的・一体的に実施できるよう、省内に窓口を設け、各種施策についての連絡調整等を行う。

- 1. 新鮮な農産物の供給
- ①農産物の供給に必要な施設等の整備 ②都市部における地産地消の推進
- 2. 農業体験や交流の場等の提供
- ①都市農業の機能を活用した体験・交流 活動の推進
- ②教育ファームの推進
- 3. 緑地・防災空間の提供や自然 循環機能の増進
- ①緑地・防災空間に必要な施設整備 ②バイオマスの利活用の促進

広域連携共生・対流等対策交付金 【非公共】~拡充~

1,132(800)百万円の内数

直売所の支援対象地域を拡大



援農ボランティア養成施設整備や農地保 全のためのモデル的取組等を新たに支援



親水・景観保全施設等の整備を新たに支援



「広域連携共生・対流等対策交付金」の事業内容等

事業内容	事業実施主体	要件	交付率
1 広域連携共生・対流等 推進交付金(ソフト) (1) 広域連携支援事業	本体村め応選体 農農森森生漁漁漁全都農農協年2すを農法22にうN営成第法公治第人土土合農組地資商商商的P内特票、興公しさす 協協組組森協協生農府委組組律の事う生昭号定 〇活年2、14、15、15、15、15、15、15、15、15、15、15、15、15、15、	次に掲げる要件を全で満たすこと。 (1) 都市と農村の共生・対流等を 推進するにいること (2) その他、農村振興局長が別に 定める承認と	定額 (2以内)

資料: 広域連携共生·対流等対策交付金実施要綱



田園郊外・農住コミュニティのまちづくり ~四條畷市栗尾地区農住組合事業から学ぶもの~

中佐 一重 (株)ユーエヌナ地利用研究所 代表取締役

はじめに



昭和55年の農住組合法の制定以 来、農住組合事業は全国で多く の実績ができました。

その中の1つとして、大阪府四 條畷市栗尾地区は、私が都市農地活

用アドバイザーとして派遣されてから事業の完了ま でかかわらせていただいた事例です。

事業の終了認可から約7年が経過し、農と住が調 和した田園郊外としての熟成したまちが生まれてい ます。

本稿では、事業当初にめざしたまちづくりの目標 と、現在の孰成したまちの状況を紹介すると同時に、 今後の農住コミュニティのまちづくり(農住組合事 業)のあり方について少し考えてみたいと思います。

1. 事業の概要と特色

(1) 事業の概要

四條畷市は大阪の東北部に位置し、大阪都心部か ら約15kmに立地する緑豊かなまちです。

その中にあって、栗尾地区は四條畷市の唯一の駅 である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地区です。

そして、栗尾地区 農住組合事業は14名 の地権者によって、 組合設立から終了認 可まで約5年の歳月 を要して、まちづく り事業を行いまし た。(右表参照)

(2) 事業の特色

当該事業は個人施 行の区画整理である こと(全員合意)、

当時は地価下落傾向が続いていたこと、更には地権 者の土地活用意向がそれぞれ大きく異なっていたこ と等の問題点・課題がありました。このような事情 を踏まえ、次のような対応をとったことがこの事業 を成功に導いたといえ、またそれがこの事業の特色 ともなっています。

■地権者、地元市、地元JA、コーディネーターが 一緒になって事業を推進

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) を組合事務局の中につくり、事務局で 話し合いを重ねながら方針を決め、事業を進めまし

■事業完成直後の栗尾地区



■事業概要

事業名称:四條畷市緑住土地区画整理事業

事業施行者:四條畷市栗尾地区農住組合

規 模:地区面積15,111.23m²

> 地権者数 14名

事 業 費:約529,000千円

事業期間:平成9年6月6日

~平成12年9月30日

■事業経過

平成7年7月29日 農住組合創立総会開催

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9月30日 文化財発掘調査完了

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17日 換地計画認可

平成12年1月18日 換地処分

平成12年3月31日 公共施設管理引継

平成12年9月30日 終了認可

■保留地処分先を先行して決定

事業費の一部にあ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 一緒になって最も適切な保留地計画をたてました。 そのため、保留地処分を円滑に行うことができました。

■地権者の土地活用意向を細かく把握

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、換地計画をたてました。

2 地区の現状と評価

基盤整備が完了して約7年が経過して、地区が熟成してきた今、事業当初にめざしたまちづくりの目標がどう実現化され、また現在的評価としてはどうかということについて、少し触れてみたいと思います。

■維持保全されている農と緑の空間

当地区の事業区域面積は約1.5haですが施行後の田畑(生産緑地を含む)が約0.5haと農地割合が約3割



-野菜栽培をしている畑の風景-



-生産緑地での稲作風景-

を占めています。この農地は水田として、また畑と して今も十分手入れがされています。

また、その一部は「貸し農園」として周辺住民の 利用に供されています。

以前は斜面地に細い農道しかなかったため、農機 具等の搬入・搬出も大変だったのですが、今は自分 の農地の前面に区画道路(農道)が整備されたこと で農業も楽になったということがあるようです。地 主の方々は兼業農家が多いですが、自家消費をする ための稲作や大都市近郊という立地を生かした軟弱 野菜を作っています。

■緑があふれる緑道・公園

山裾での住宅地開発であり、また地区内に農地が多いこともあって、なるべく緑を多く確保する事に計画当初から努力しました。そして、7年の歳月を経て、緑道の緑、公園の緑も大きく育ち、隣接する森や田畑の緑とも調和のとれたまちの景観が演出されています。

特に調整池の大きな擁壁の垂直壁面緑化と一体的 に設置した緑道の*パーゴラの緑は、緑のトンネルを 形づくり、やわらかな空間演出に成功しています。



-緑道を形成する擁壁の垂直緑化とパーゴラの緑-



ー街区公園の緑ー

■緑の中に点在する低密度な住宅地

宅地として計画されたところには戸建て住宅が約25軒建築され、その中には特定優良賃貸住宅も1棟建築されています。計画目標からいえば、ほぼ市街地のビルトアップが終わったということですが、全体として低層で低密度な農と住の共存したまちが出来上がっています。施行後の面積構成をみると、田畑が約0.5haに対して住宅地が約0.6haとほぼ半々になっており、農地の中に住宅地があるといってもいいくらい、ゆったりとしたまちが出来上がっています。



-区画道路沿道の農地と住宅地-



-住宅地とそれに隣接する貸農園-

3. この事業から学ぶものと発展させていくもの

栗尾地区での農住組合によるまちづくりからは、 これからの都市農地活用に係るいくつかのヒントが 得られると思います。

その1つ目は、人口減少社会に入った今、大都市の郊外においても、住宅地開発は戸数を追求する時期は過ぎつつあるということです。そもそも農住組合事業は都市農地を主対象に整備するわけですから、「市街化区域内で農地を残しながら基盤整備を行い、

地区の環境整備と良好な住宅地も供給していく」というような発想の転換が必要だと思います。

栗尾地区はそういう視点からは、たまたま生産緑地が多くあったため、事業後も農地が多く残ったということがありますが、これをたまたまではなく計画的に行うことも必要ではないかと思います。

2つ目は、市街化区域内の農地の農的利用をもっ と積極的に位置付けてもよいのではないかというこ とです。栗尾地区では生産緑地においては、耕作環 境が改善されたこともあって、地権者は米を作った り、出荷用の野菜を作ったりで、積極的に農業経営 の意向を持っています。農地整備というと国土交通 省の所管ではないということになりますが、「市街化 区域内の生産緑地を主対象とする緑地の整備」と位 置付ければよいのではないでしょうか。

更に住宅地に隣接する農地で、みんなが一緒に、 気軽に農業を体験することには、現代社会の人々が 失いつつある多くのものを復活させるという効果が あると思います。つまり、農体験を共有することに よって、家族が、近隣が、地域がつながりを深め、 ひいては、防災、犯罪対策やまちの活性化にもつな がっていくと期待されることです。

アメリカなどでは、農業をしたい人が集まって住む住宅地(*CO-HOUSING)としてのまちづくり事例もいくつかあります。

この他にも地球温暖化対策、無農薬で安全な食生活等いくつかの効用があると思いますが、ぜひ農地・農業をこれまで以上に積極的に位置付けた農住一体型のまちづくりが進めばと願っています。

おわりに

「田園都市 (ガーデン・シティ)」はエベニーザ・ハワードが唱えた英国のまちづくりの構想です。これは産業革命後の英国ロンドン郊外において「都市と農村の結婚」というコンセプトのもとに衛星都市を建設しようとしたものです。

私がここで提案したいのは、「田園郊外(ガーデン・サバーブ)」というもので「住宅地と農地(緑地)の結婚」というコンセプトです。そのまちのイメージを示したものが次ページの図ですが、生産緑地が点在する市街化区域内農地において、「生産緑地も適切に集約しながら、住宅地と農地が調和をもって複合的に存在するのどかなまちづくり!」そんな事業事例が増えていけば、栗尾地区での事例はその出発点となるでしょう。

-田園郊外(ガーデン・サバーブ)のイメージー









平成19年度「都市農地を活用したまちづくり 実務者会議」開催のお知らせ

当センターでは、平成19年度「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」(昨年度は「都市農地を活用したまちづくり実務者セミナー」として開催)を下記のとおり開催いたします。この実務者会議は、国土交通省から受託し、まちづくりに携わる行政・JA等の実務者が、都市農地を活用・保全したまちづくりの取り組み状況、事業上の課題とその対策を把握すると共に、経済社会環境が大きく変化する中で、都市農地の新たな位置づけ、役割についての認識を共有し、これからのまちづくりへの事業対応力の向上を図ることを目的に開催いたします。ご参加頂きますようお願い致します。

■開催日程等は次のとおりです。

会 場 名	開催日時、開催場所、現地見学地	会議の概要
神奈川県会場	□平成19年11月22日 (木) 13時~17時 □神奈川県秦野市: JAはだの 3階百合の間 □秦野市今泉諏訪原土地区画整理事業地区 市民農園、JAはだの農産物直売所 [じばさんず]	□先進事例見学 □地元行政等のまちづくりの 紹介 □国土交通省等からの情報提
愛知県会場	□平成19年11月7日(水)13時~17時 □愛知県安城市:安城市文化センター 1階講座室 □安城桜井駅周辺特定土地区画整理事業地区	供 □講演 ・東京大学大学院 教授 横張 真 テーマ:「都市
奈良県会場	□平成19年11月16日(金)13時~17時 □奈良県橿原市:橿原ロイヤルホテル 3 階朝倉の間 □天理市岩室農住組合事業地区ほか	における新たな農的営み」(神奈川・愛知会場)・大阪府立大学大学院 教授 増田 昇 テーマ:「都市 農地の持つ機能や役割と今
福岡県会場	□平成19年11月30日(金)13時~17時 □福岡県福岡市: JA福岡市 今宿支店 2階会議室 □福岡市伊都土地区画整理事業地区 九州大学キャンパス移転事業地区	後のまちづくりの方向性」 (奈良会場) ・長崎大学 准教授 渡辺 貴志 テーマ:「都 市農地を活かしたまちづく りに向けて」 (福岡会場)

- ■参加対象者は次の団体の実務者とさせていただきます。
 - (1) 47都道府県及びJA県中央会
 - (2) 三大都市圏の特定市及びそのJA
 - (3) 三大都市圏以外の政令市、中核市等及びその JA
 - (4) 開催会場県、その近隣県の市等及びそのJA等
 - (5) 都市農地活用アドバイザー
- ■ご希望する会場に出席が可能です。(ただし会場により定員がございます。参加費は無料です。)
- ■ご参加申し込みは愛知県会場、奈良県会場は10月31日 (水) までに、神奈川県会場、福岡県会場は11月15日 (木) まで当センターのホームページ又は関係者の皆様宛の別途送付の開催案内を参照してお申し込み下さい。

平成19年度・アドバイザー会議開催報告

平成19年度アドバイザー会議は、都市農地活用アドバイザーの情報交換と意見交換を目的として、財団法人都市農地活用支援センターの主催により東京・大阪の両会場において下記のとおり開催しました。

会議には、国土交通省土地・水資源局土地情報課高木補佐と久保係長(東京会場)に出席を頂き、アドバイザー33名の方の参加のもと活発な意見交換がなされました。

1. 東京会場 7月25日 (水) 東京厚生年金会館 参加者 20名

2. 大阪会場 7月27日(金) チサンホテル新大阪 参加者 13名

3. 議事次第

	東京会場	大 阪 会 場
1	都市農地を巡る最近の動向と今後について 国土交通省 高木補佐	都市農地を巡る最近の動向と今後について 国土交通省 高木補佐
2	都市農地センターの平成19年度事業計画等 都市農地センター	都市農地センターの平成19年度事業計画等 都市農地センター
3	(基調講演) 都市農地の現状と農地保全に向けた今後の展 開方向 東京都農業会議事務局 原 局長	(基調講演) 都市農業の実情と今後のまちづくりに向けた 留意点 大阪府立大学院 増田 教授
4	(研究課題報告1) 都市農地の多面的機能を活かしたモデルプランの検討 (株)まちづくり工房 大橋 氏	(研究課題報告1) 都市農地の多面的機能を活かしたモデルプランの検討 (株まちづくり工房 大橋 氏
5	(研究課題報告2) 農住組合型区画整理手法の簡素化・迅速化に 関する検討 ユーエヌ土地研究所 中佐 氏	(研究課題報告 2) 農住組合型区画整理手法の簡素化・迅速化に 関する検討 ユーエヌ土地研究所 中佐 氏
6	平成19年度都市農地利活用研究会について 都市農地センター	平成19年度都市農地利活用研究会について 都市農地センター
7	アドバイザー意見交換	アドバイザー意見交換

平成19年度 土地月間参加行事 盛況だった講演会「みどりと活力のある都市農地の有効活用」

(財)都市農地活用支援センターは平成19年10月17日 (水)、東京・住宅金融支援機構「すまい・るホール」で「みどりと活力のある都市農地の有効活用」をテーマに講演会を開催しました。この講演会は、国土交通省の「土地月間」関連行事の一環として国土交通省および全国農業協同組合中央会(JA全中)の後援をいただきました。当日の参加者は約170名で当初の定員150名を超え、盛況のうちの終了いたしました。

講演会は(財)都市農地活用支援センターの神谷正巳専務の司会で進められ、最初に同センターの白兼保彦理 事長が主催者挨拶を述べ、次いで国土交通省土地・水資源局佐々木昌二土地政策課長が来賓の挨拶を行いました。

なお、今年は、長年に亘り農と住のまちづくり活動である農住組合活動に優れた功績のある個人、団体に贈られる農住組合功績者表彰(国土交通大臣表彰)を受けられた奈良県農業協同組合資産管理事業部次長高岡正輔氏も参加されました。高岡正輔氏は当センターの都市農地活用アドバイザーでもあり、会場の参加者の祝福を受けました。まことにおめでとうございます。今後の高岡正輔氏のますますの活躍を期待いたします。

挨拶に続き、明海大学不動産学部教授の中城康彦氏による「みどりを活力とした都市農地の有効活用」をテーマとした60分の講演が始まりました。パワーポイントを活用し、海外事例を交え、都市生活、オープンスペース、緑の必要性また農住都市の考え方、さらに国内の都市農地の活用、ケーススタディ調査事例などを通じ今後の都市農地活用のビジョンを示されていました。

次に、地域の独自性を活かした農地活用に取り組んでいる相模原市の現状と今後の課題について神奈川県相模原市環境経済局経済部農林課課長小峰幸夫氏による「相模原市の都市農地への取組み」と題した30分の講演に入りました。講演中はスクリーンに相模原市全体の農業振興地域を映し出し、講演イメージにつなげました。相模原市は平成15年度に「新都市農業創出特区」の認定を受けるとともに「新都市農業推進計画」を策定し、推進しているところです。本年3月に藤野町、城山町と合併し人口70万都市となり、神奈川県下では横浜市、川崎市につぐ人口の有する都市です。このような背景を踏まえながら、小峰幸夫氏は農地の貴重さと保全・活用の困難さを指摘し、今後の相模原市での農業振興の課題に積極的に取り組んでいく姿勢を強調した講演となりました。

引き続き (株) まちづくり工房 代表取締役 大橋南海子氏による「都市農地の多機能性を活かした保全・利活用についてーネットワーク化とマッチングシステム」をテーマとした60分の講演が始まりました。パワーポイントを活用して都市農地を取り巻く背景を述べるとともに、農地保全利活用には市民、農家、事業者、自治体がいかに連鎖しあっていくべきか、またその必要があるのかなどを示しながら、都市農地を緑資源として捉えることを基本に6地区のケーススタディに取り組んだ研究成果についても発表いただきました。

全体として、2時間30分にわたる講演でありましたが、参加者の皆さんは、都市環境と都市農地の調和するまちづくりをいかに進めていったらよいかという各講師の熱い思いに、聴き入っていました。

当日は、前日までの曇天・時により雨、さらに肌寒い気候と打って変わり、さわやかな秋晴れとなり、すがすがしい気候となりました。何か、都市農地への明るい展望が拓けてきたとの印象を持たせるような講演会であったと感じた次第です。



講演を熱心に聴く出席者

○当センターの人事異動

平成19年6月20日付

▽辞任 = 福本英三 (理事長)

▽ 同 = 坂本一夫 (理事)

▽就任 = 白兼保彦 (理事長)

▽ 同 = 佐藤啓二 (理事)

平成19年7月2日付

▽就任 = 山田 繁 (総務部長)

財団法人 都市農地活用支援センター 行

FAX:03-3225-5423

Tel:03-3225-4423

出版物申込書

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

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価 格	内 容	申込部数
1		平成7年5月	『農住組合を考える』	100円+送料	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	
2	パン	平成14年3月	『交換分合による まちづくり手法のあらまし』	200円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット	
3	フレッ	平成14年3月	『定期借地権制度のあらまし 一土地は所有から利用へ』		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んだ、地方自治体向けパ ンフレット	
4	٢	平成18年10月	『都市農地の有効活用-魅 力あるまちづくりのために』	送料のみ	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	
5	書	平成6年11月~	『都市農地とまちづくり』	①創刊号~32号 一冊 1,200円 (送料含む) ②33号以降 一冊 500円 (送料含む)	都市農地を活用したまちづくりに関する情報 をタイムリーに集約し提供する刊行物	注
6	***	平成10年7月	『農住組合のめざす まちづくり事例集』	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、 まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込 みながら分かりやすく解説した事例集	
7	籍	平成19年5月	『都市農地のための税制 Q&A(平成19年度版)』	1,500円+送料	平成19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	
8		平成18年5月	『農住組合の手引 2006』	2,100円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した 公共団体及びJA等の担当マニュアル	

^{*}注 書籍番号5については、お手数ですが電話にてお申込み下さい。

			十八人	+	Ħ	口文	NO.
団体(会社)名							
担当部署							
フリガナ							
担当者氏名							
E-mailアドレス							
送 付 先	TEL:		(内線) FAX:		
通信欄	(指定請求書がある、請求内容の指	示事項がある等、具	は体的にお書きくだ	ざさい。)			

平成19年11月に4会場で開催

「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」

愛知県(7日)、奈良県(16日)、神奈川県(22日)、福岡県(30日)

センターの業務内容

- ○土地活用に関する相談
- ○都市農地活用アドバイザーの派遣
- ○調査・研究
- ○研修会・セミナー等の開催、支援
- ○情報誌・図書等の刊行



「農ある暮らしの提案」 パンフ(無料)

編集後記

○先日テレビ局が、我が国の米生産について特集番組を放送した。それは地方農村部の米どころの生産農家の苦悩。農家集団を目指し模索する姿。全国的に先進とされた超大規模農家の現状。立ちはだかる米価の大幅な下落。食の多様化・少子化による需要の構造的減少。農業継続に赤信号の声も。日本産コメの消滅の危機とも。コメ生産の担い

手は。自らなのか。アメリカ・中国等の海外勢に委ねるか。今選択の岐路にあるとのレポート。一方まちづくりに、市民農園にと益々重要さが認識される都市農業・都市農地。我が国には都市農業しか残らないとまでいう人も。その余りのギャップの大きさ。不都合な真実が止めどもなく進行中。国民の食を担う農業の根幹が今大きく揺れている。

 $(H \cdot M)$

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは Tel. 03-3225-4423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 2007秋季号(第53号) 発 行 所: (財)都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6F Tel. 03-3225-4423 Fax. 03-3225-5423

行 日:平成19年11月5日

発 行 人:白兼 保彦編集責任者:神谷 正己

発

事 務 局:三角 秀樹/荒井 實/堀内 晴彦

ホームページアドレス http://www.tosinouti.or.jp