都市農地とまちづくり

第62号
2010年新春号

発行：(財)都市農地活用支援センター

■ 表紙の写真 ■（大阪府の千早赤阪村）

大阪府唯一の村だが、大阪市中心部まで20～25kmと近く交通も便利。しかも棚田や金剛山、楠木正成の史跡もあり、自然環境が豊か。このため、都市住民と農家が協働で棚田を維持活用。また観光農園、市民農園など設け、都市住民の憩いの場となっている。

都市農地とまちづくり

CONTENTS

■ まど

● 新年のご挨拶 …… 1
国土交通省土地・水資源局長　原田　保夫

■ 地域をひらく知恵

● 「農ある暮らし」への希求と市民事業の可能性 …… 2
早稲田大学理工学部建築学科　教授　佐藤　滋

● 都市農地利活用研究会報告 …… 6
調布市深大寺、佐須地区の検討概要
（株）まちづくり工房　代表取締役　大橋　南海子

■ 情報アラカルト

● 大都市郊外の高齢化と「都市農地」の果たす役割 …… 10
明治大学理工学部建築学科　教授　園田　眞理子

● 郊外団地再生における「農を楽しむ空間づくり」の試み …… 14
（財）都市農地活用支援センター　総務部長　山田　繁
計画部調査役　篠原　史子

● 都市の農地と農業の復権と再生目指し「都市農業サミット」開催 …… 21
開催呼びかけ都市　埼玉県川口市

■ アドバイザーのイチ押し事例

● 都市住民と農村住民が農業で結ばれるまちづくり …… 23
――都市と農村の新しい形での結婚
（株）ユーエヌ土地利用研究所代表取締役　中佐　一重

■ 定期借地権コーナー

● 定期借地権住宅の供給実態調査 …… 27

■ お知らせコーナー

● 「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」開催案内 …… 29

● 人事異動 …… 29

■ 編集後記

まど

新年のご挨拶

国土交通省土地・水資源局長　原田　保夫

平成22年の新しい年を迎え、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。また、読者の皆様には、平素より都市農地を活用したまちづくりへの取組にご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

近年、少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来、地価の下落傾向、地球環境問題への社会的関心の高まりなど「都市農地とまちづくり」を考える上で重要な社会情勢の変化が起こっております。

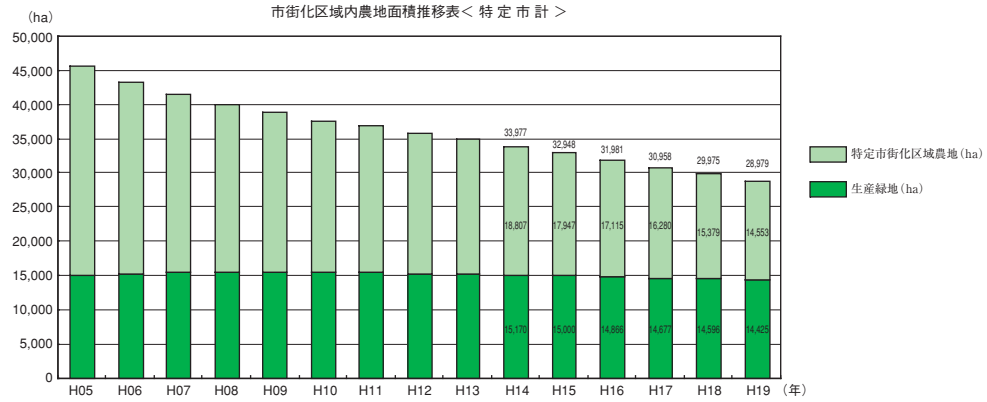
国土交通省では、これらの社会情勢の変化を踏まえつつ、国民生活に最も密着した基盤である住宅・宅地について、住生活基本法及び住生活基本計画に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、都市農地の計画的な利用の実現に取り組んでいるところです。

本誌発行の財団法人都市農地活用支援センターは、都市における緑に恵まれたゆとりある良好な居住環境を創出するための活動を精力的に進められ、都市農地を活かしたまちづくりの推進に大きな役割を果たされております。今年も新しい時代の都市農地のあり方、その利活用の方向、さらには、農を介した地方の活性化、地域コミュニティーの向上に資するご活躍を期待しております。

今後とも土地行政と都市農地を活かしたまちづくりに対し、皆様の一層のご支援とご協力をお願い申し上げますとともに、皆様の益々のご活躍とご発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

関心高まる都市農業と都市農地

市街化区域内農地面積推移表＜特定市計＞



（資料：国土交通省「住生活の質の向上に資する市街化区域内農地のあり方に関する基礎調査業務報告書」より）

上の写真のような都市農業への関心が一般市民にも高まっていますが、都市農地については減少傾向が続いています。
但しグラフで見ると、3大都市圏の特定市の生産緑地については、減少率が低下していることがわかります。

地域をひらく知恵

「農ある暮らし」への希求と市民事業の可能性

早稲田大学建築学科　教授　佐藤　滋

農の可能性と「新たな公」の担い手

近年、都市住民の「農ある暮らし」への希求と、ビジネスとして「農の可能性」を拓く動向があり、一方で、社会的な使命を達成しようとする「新たな公」の担い手や社会的企業の動きが見えてきている。この両者が連動すると、耕作放棄地や低未利用の近郊農地、中山間でのまちづくりに関して、様々な可能性が見えてくる。本論ではそのような動向を考えてみよう。

さて、筆者はイタリアのエミリアロマーナ州の古都フェッラーラにあるフェッラーラ大学と長いおつきあいをしている。隣接するボローニャとともに、ヨーロッパ一の伝統も持ちつつ、新しいイタリアの動向の起点となる、先進的なアイデアを生み出し実践している大学である。イタリアは協同組合の長い伝統があり市場経済と公共セクター間の社会的経済、あるいは近年の呼び方では連帯経済が大きな存在感を持っている。そして、伝統のある協同組合を「社会的企業」として再定義し、社会的・連帯経済の担い手として育てている。

北イタリアはまた、スローフード運動の発祥の地である。農業の安定と安全な食の維持がその根底にある。過日、フェッラーラを中心に社会的企業のまちづくりプロジェクトに関する調査に訪れたが、古くからの友人で今回の調査のアレンジをし、終始、同行してくれた、ジャンフランコ・フレンツ教授の話を聞くにつれ、この二つ、すなわちスローフード運動と社会的企業の勃興はその根において深く結びついていることを理解した。

そしてこの二つに、新たな都市活動の動向を加えるとまさに、21世紀の都市・地域づくりの方向性が見えてくる。

我が国においては、明確に社会的企業が法制度的に位置付けられてはいないが、近年ではNPOやまちづくり会社、福祉事業者としての社会福祉法人、あるいは商店街近代化事業や活性化事業を担う商店街振興組合など、そのまま新たな動向が創りだせるか否かは別として、社会的なミッションに取り組む非営利組織は少なくない。そして、その他にも、様々な期待をされている「まちづくりの流れ」の中で、新たな公共の担い手が沸々と育ってきている。

公共投資が激減し成熟社会で民間投資も一段落している状況で、さらに質の高い環境や生活、高齢社会や就業支援等をとおしての社会的統合、地球環境問題への対処等を地域社会の中から解こうと思えば、政府と民間営利セクターの間に、「新しい公」の担い手が必要になる必然性がある。

社会的企業と担い手の登場

そのような目で周囲を見回してみれば、コミュニティビジネスの担い手は確実に育っているし、NPOなどさまざまな担い手が登場している。

ヨーロッパではEUの基本政策として「社会的企業」という概念でその担い手を、再定義している。

先に述べたイタリアをはじめ、イギリスでは、協同組合に加え、シヴィックトラストやナショナルトラストに代表されるチャリティの伝統や商議所、公的機関の再編成により多様な社会的企業が育成されている。アメリカでも、住宅部門のCDCをはじめさ

まざまなNPOが市場経済を補完する役割を担っている。[*1] 欧米だけではなく、韓国や台湾、中国等でも社会的企業に対する関心は高い。政府セクターと民間セクターが共同出資して社会的な使命を持つ事業に経営的感覚を持って、市民を巻き込んで進める本来の意味のサードセクターは極めて重要である。

しかし我が国では、このような公共セクターと民間セクターの間の中間セクターによる社会的な事業をどのように育ててゆくか、まだその方向性は明確でない。いわゆる第三セクターの通称である「サンセク」は、非効率で責任逃れの組織としての評価が固定してしまっているし、NPOに対しては本来重要な寄付に対する非課税処置は極めて限定的にしかされていない。ヨーロッパ等では大きな役割が与えられているUR都市機構のような公共事業セクターも、徐々に活動範囲を狭められ、何よりも公益法人改革の中で、公益法人を、新たな公の担い手として社会的に位置づける流れにはなっていない。

公共と民間の間の、第３の道をどのように切り開くのか、明確なビジョンは見えていないのである。

しかし、このような中でも、高齢者福祉関係や障害者の就業支援、あるいは安全な食の供給などの分野で、協同組合やNPO、社会福祉法人で市民とともに事業を興し、さらにこれをもとにまちづくり会社の起業や、あるいは有限事業責任組合や合同会社等という、株式会社とは異なる内部自治の可能な組織形態による事業化の動き等も見えてきている。さらには、さまざまな場面でモデル的な取り組みで「新たな公」の担い手育成が徐々に進められている。国や公的機関からこのような担い手に対し、調査研究費や事業費・ファンド等による支援の仕組み（例えば国交省の各種の「担い手支援」制度や民間都市開発推進機構の「住民参加型まちづくりファンド」など）が、現れている。そしてその採否の審査も専門家による審査会等で行われるなど、公正で競争的な取り組みがなされている。民間のまちづくり支援団体の助成によって先進的な取り組みを行った市民組織は少なくないし、何よりも、まちづくり協議会等による地域主体のまちづくりは実績をあげ、その中でまちづくり会社等も育っている。

市民事業としての農ある暮らしの展開

このような市民主体のまちづくりや地域おこしの経験をもとにすれば、継続的な担い手としての社会的企業を育てるというより、さまざまな社会的な使命を持った事業が先にあり、それを多様な担い手がそのとき、その場に応じた布陣を組んで進めるという方法がみえてくる。そして、本来の意味での活力を持った第三セクターや各種の公益法人、社会福祉法人、医療法人、農業関係の組合等もそのような事業の布陣のアクターとして活動を展開することが期待できる。

社会的ミッションを持って、多様な担い手の連携・連帯で進められる事業を私は「市民事業」と呼んでいる。[*2] 担い手の側から「社会的企業論」等として論じるのではなく、具体的な事業の側からの見方である。社会的企業の母体となるような組織的な強力なシーズが見当たらず、「まちづくり」の伝統の中から多様な主体が育ちつつある現状をみると、事業を仕掛けながらそこから育つ担い手を支援し、育成し社会的制度としてゆく方向が日本的な方法であろう。七福神や「八百万の神」が様々に連携して、まちづくり事業に取り組むのである。

さて、市民事業は多様な主体の活動の連携により、社会的な施策統合が可能になることが重要である。市民事業は環境、居住、福祉、防災、教育、社会的統合（就業支援）、などの施策統合の可能性を持っている。なかでもその中核となるのが「住まいの問題」と「農業」であろう。住まいの問題は福祉・教育・町並み・文化・就業支援などと連携し、ネットワークを広げ、プラットフォームを形成し、事業パートナーシップを組んで市民事業化する例が見えてきている。そして、これを核にさまざまな社会的企業や担い手、ビジネスモデルがスピンアウトして成長し、これらが連携・連帯して大きな流れになる可能性を秘めているといえよう。

次に農業はどうであろうか。都市住民、団塊世代

はもとより子育て層や働きがいのある職の機会が与えられない若年層にも「農ある暮らし」への希求が強まり、それをもとに市民事業的なスキームで実践する動きが見えてきている。そして、都市と農業地域の連携、食の安全性、地域の生態学的な環境の保全、あるいは高齢者の福祉・介護等の課題も取り込みながら徐々にそれが形になっていて、様々な事例が紹介されている。*3

以下、「農ある暮らし」が拓く可能性について、市民事業の側から未利用農地と農業の問題はどのように展開しうるかを検討しよう。

近郊の未利用の農地の活用を考えた場合、各種の住宅と農地・緑地の組み合わせにより様々な需要に応じたライフスタイルを供給できるであろう。高齢者のコレクティブ住宅やグループホームと市民農業を組み合わせたもの、住宅と本格的な菜園を組み合わせた住宅地の開発等、すでに取り組みがなされている。つくば市の新田園都市「なかこん地区（中根・金田台地区)」の計画などは、江戸時代の城下町の接点にあった菜園付きの武家住宅を思わせ、豊かな住環境と自給可能な野菜の収穫が期待できるであろうし、各地に事例のある農地付きグループホームなどは高齢者の健康維持や周辺の住民との協働の接触の機会としても、有効に機能するであろう。

さらに、農山村の可能性を切り開く市民事業の展開を見て見よう。

例えば農山村の地域づくりに早くから環境の観点を取り入れ、当時の町長の強力なリーダーシップで照葉樹林の保全とともに有機農業を地域全体に波及させた宮崎県綾町は先端を切っていた。地域づくりの理念に共鳴した外部、特に大都市圏からの多くの新規参入者があり、この人たちが本物の有機農業の先駆者になった。そして、生産された有機野菜・食物は直売所で生産者が主体的に販売価格を設定し、消費者へ安全な食材として適切な価格で販売されている。

また、山梨県の北杜市を拠点に活動を展開しているNPO法人「えがおつなげて」は、耕作放棄地の再開墾、森の再生等に取り組み、大企業のCSR活動による地域貢献との連携、さらには都市農村交流、新規参入者の教育、大学と組んだグリーンツーリズムの人材育成に取り組む等、「農」の大きな可能性を示している。

さらには、都市圏域・流域圏等における「農ある暮らし」の可能性は、地方都市圏における中心市街地と農山村という、地域を支えてきた両極の著しい衰退に対して、都市圏域全体としての対応の可能性を見せている。平成の大合併により都市と農山村を含めた市民意識が「都市圏・流域圏」での連携と経済循環の試みを強め、圏域内のおける「農のある暮らし」の魅力を高めている。平成20年度から始まった「地方の元気再生事業」は農業分野とまちづくり分野の連携により新しい地域の可能性を顕在化させているし、「新たな公」支援事業等でも様々な連携の実験的取り組みが取り上げられている。

鶴岡市の山王商店街は、「地方の元気再生事業」の一環として商店街の市民事業を担うLLPが産直カーを受け入れ、様々な交流事業に乗り出している。市民事業のネットワークの中に「農ある暮らし」事業が連携すれば大きな可能性を生むであろう。さらに「伊賀の里モクモク手作りファーム」の例に見られるように、様々な形態の社会的企業が事業展開をして「農を活かした町おこし、村おこし」の大きな使命を担っているし、事例にあるような、実践が活発に行われている。

このような意味では「農ある暮らし」に関わる行政・民間そして社会的企業の連携による実験的モデルは、地域を主体としたまちづくり・地域づくりの文化の中から自生的に生み出されているものがほとんどで、時代を切り開く重要な意味を持っているといえよう。「農ある暮らし」から生まれる活動は、環境問題や食と健康、さらには教育問題等という最先端の社会的ミッションと連携し、有能で意欲的な社会的起業家精神に富んだ参入者がすでに活躍している。「農ある暮らし」は成熟時代や、持続可能な地域づくりなど、時代を切り開くビジョンの中核に位置していて、多様な問題の施策統合を可能にし、包含する可能性を持っている。

そしてこのような動向の中核には、個人レベルから地球環境問題、都市地域再生から雇用問題まで広範囲な問題への回答がある。食の安全、環境問題、農的生活、バブル崩壊での新たな生き方の模索、など、さまざまなきっかけでの参入者があり、厳しいながらもある種の追い風にも支えられ、さまざまな市民事業が生まれさまざまな方向に展開しているのである。

農ある暮らしに関わる社会的企業・市民事業の可能性

今日では株式会社や営農組合等も含め多様な農業経営スキームが可能になり、伝統的閉鎖社会での農業というイメージが解き放され、社会的使命を持ったNPOや協同組合、広い意味での「社会的企業」が担い手として重要な意味を持つようになっている。そして、若者や転職者、新たなビジネスチャンスとして加工や観光等も含めた広い意味での「農業」の可能性がでてきている。この展開は、政策的な位置づけも含めまだ緒に就いたばかりであるが、様々な実験的な試みが現れてくる基盤は整いつつあると言える。

「農ある暮らし」が先に述べたような大きな社会状況に対応してブレイクスルーの役割を担えるか否かは、これを支える「新たな公」としての主体形成が本格的に展開できるかどうかにかかっている。

現在の我が国の社会の状況は、伝統的な地域コミュニティに加えNPO法以降の様々な制度設計も含めて、市民の自発性・創造性を基盤として、社会的な仕組みが見えつつある。広い意味での「まちづくり」の成果であり、そのまちづくりの次のターゲットに農業や「農ある暮らし」が含まれて、様々な施策との統合の中で、担い手の波及的展開が見えつつある。

私はこのような、市民が自らの意思と資源を用いて多主体連携の地域協働の体制で生み出す社会的使命を担う「市民事業」を育てるため、その担い手としての「社会的企業」の再定義と新たな制度設計が必要と考えている。「農ある暮らし」の本格展開はそのような文脈の中で実現するであろうし、様々な萌芽が様々な先進事例ですでに見えている。すなわち、民間セクターと公的セクターの独自の活動領域、あるいは単純な公民パートナーシップでは対処できない問題が新たな「農のある暮らし」の展開には現れてくるのである。

民間と公共の中間に生まれる事業とその担い手が重要になる趨勢の中で、「担い手」に関わる仕組み・制度をそれに適したものに改革することが、今、重要である。これまでのところ、「担い手」は、NPO、まちづくり会社、ワーカーズ・コレクティブ、生協、財団法人、社会福祉法人や商店街振興組合などの民法組合、そして最も新しいものとしては有限責任事業組合（LLPと通称されるが、米国、イギリスなどとは微妙に内容は異なる）、あるいは行政と民間の共同出資のいわゆる第三セクター、さらには純粋な株式会社などもある。農業分野では農業協同組合はもとより、農事組合法人等の多様な農業法人が想定されている。このような担い手としての広い意味での「社会的企業」が行政と民間営利セクターと連携して「農ある暮らし」を支える地域社会運営を担うために、支援策と制度設計を進める必要があろう。

注釈

＊1　C.ボルザガ/J.ドウフルニ編「社会的企業」（内山哲朗他訳）日本経済評論社、2004年、でヨーロッパ諸国の勃興する社会的企業の状況が紹介されている。

＊2　季刊まちづくり2009年１月号に「市民まちづくり事業」として特集が組まれている。

＊3　「農を活かした町おこし・村おこし」（財団法人　都市農地活用支援センター、平成21年10月）には事例とそのスキームが整理されている。

地域をひらく知恵

都市農地利活用研究会報告
調布市深大寺・佐須地区の検討概要

㈱まちづくり工房　代表取締役　　大橋　南海子

1．地区の概要

調布市は首都圏市部、都心から20km圏で、新宿から準急で15分、人口は21.9万人（H20.1）。市街化区域は市域の95%・2,048haで、生産緑地面積は137.84ha（H20.12）、市街化区域の6.7%を占めるが、年３ha程制限が解除され農地の減少化が続いている。

地区は市の北部、神代公園の南側、国分寺崖線から佐須用水沿いを経て野川までの谷戸エリアで、面積は約36ha。中央道が地区中央を東西に走り地区を分断しているが、谷戸頭は都立農業高校神代農場、中央道南側は深大寺自然広場・野草園・カニ山キャンプ場がある。斜面部は樹林地になっており、農地（水田・畑）は中央から南部の佐須用水路沿い及び台地部に散在し、その約半分が生産緑地に指定されている。

地区北部から中央部は湧水を水源に国分寺崖線に２本の谷が入り込んだ複雑な地形をなし、湧水、水路、崖線・斜面の樹林地、農地が一体的に残り生態系や景観上貴重な地区である。

市の上位計画では「調布の緑として崖線の緑の保全・活用、生産緑地の維持・農園利用と屋敷林保全、佐須地区農（みのり）の里として湧水・用水の回復、市民農園等整備、農業振興、自然とのふれあい空間形成、河川・崖線等の緑道・散策路整備）が位置付けられ、環境基本計画で「豊かな緑・水・景観を守り育てるための取組み」モデル事業の対象地域に指定された。

2．地区農地の役割と位置づけ

市内に残された農地が年々減少し、危機感を抱くなかで、地区の農地は生産緑地の集積地であり、谷戸や崖線の緑・湧水・用水などの自然環境、深大寺や神代公園などの歴史・文化・レクリエーション資源地域に連続し、しかも農耕文化・農村景観を今に伝える市内で最も貴重な保全すべき農地といえる。これら一帯を「調布の森」と「農（みのり）の里」

■地区農地の保全・利活用のための立地機能検討

生産機能性	○	まとまった生産緑地が多く、営農継続意欲があり生産性はある。
防災・保安機能性	—	地区や周辺に公園・広場・学校等の空閑地があり、低層低密地区で防災利用ニーズは低い。
交流機能性	○	観光・レクリエーションの拠点である深大寺や神代公園に連続した深大寺自然広場が北部にあり、用水路を通り、南部は野川に繋がる緑道・散歩道上にあり農園利用等交流拠点に適する。
医療福祉機能性	△	周辺に医療施設は少ないが、地区西側に老人憩の家があり福祉農園利用など連携の可能性はある。
教育・研修・体験機能性	○	地区内に小学校や児童館、北西側隣接部に小学校、東側隣接部に私立小中学校、公立中学校があり、教育や体験のための学童農園利用に適している。
景観形成機能性	○	地区農地は谷戸に開かれたまとまった農地で、崖線の緑・斜面樹林、用水路と一体化した市内で唯一の里山景観を形成している。
自然環境保全機能性	○	湧水･用水、谷戸や崖線の樹林地に連続した農地で、地域一帯は水生や湿地を含む生物の多様性に富み、豊かな生態系が形成されている。
歴史文化機能性	○	周辺には農の守護神である水神信仰としての深大寺や寺社、城跡、埋蔵文化財など歴史資源が重層的に広がり、農地や屋敷林を持つ農家形態は農耕文化の面影を今に伝えている。また、食文化としてのソバ店が連なる。
宅地化機能性	△	住宅供給重点地区外であるが、相続に伴う農地転用による宅地化が徐々に進行している。
都市農業振興・商業機能性	○	市民や農家の直売所ニーズは高いが、地区周辺に共同直売所はない。神代公園･深大寺から地区を通って野川に至る緑道・散歩道などのルートが確保されるならば、小規模ではあるが立地の可能性はある。

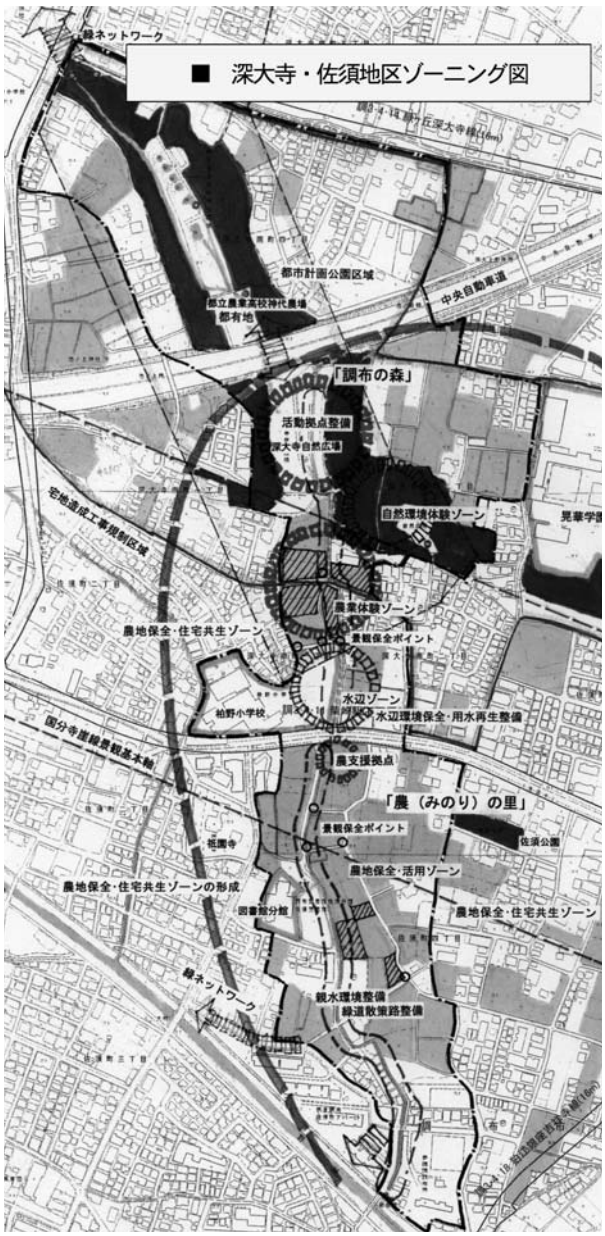
を構成する緑・水・農・景観等の保全拠点としてできるだけ多くの農地を保全・継承・利活用すべきと考えられる。

3．農地の保全・利活用に向けた機能立地の検討

地区農地を保全・利活用する場合具体的にどのような機能が立地するか検討し、生産・交流・教育や体験・景観形成・自然環境保全・歴史文化・農業振興の機能立地の優位性を得た。

4．地区コンセプトと基本方針

地区コンセプトを「調布の森の保全」と「農（みのり）の里」とし、エリア別に10項目の農地・緑地の整備・保全・利活用方針を定め、実現化に向け農地の保全利活用スキームと手法など実現方策の検討を行った。



エリア別整備・保全・利活用方針

＜調布の森エリア＞

①環境活動拠点の整備（公園区域内都有地）

②自然環境体験ゾーンの形成（公園区域内都有地）

③樹林畑等の保全・維持（公園内北部の樹林畑等の生産緑地）

＜調布の森・農の里の交差エリア＞

④農業体験ゾーンの形成（公園区域内南部生産緑地）

⑤水辺ゾーンの形成（小学校東側・佐須用水路沿い）

＜農の里エリア＞

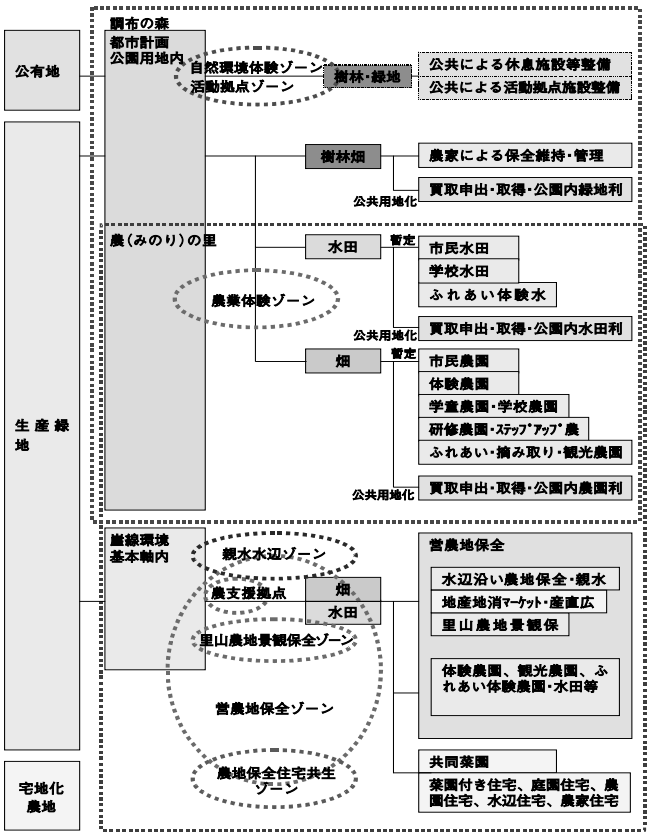
⑥「農」支援拠点の形成（佐須街道沿道農地等）

⑦営農地の保全・継承（公園以南用水路沿い生産緑地）

⑧里山農地景観の保全（国分寺崖線景観基本軸内生産緑地）

⑨農地保全・住宅共生ゾーンの形成（佐須街道南側の農･住混在地区）

■都市農地の保全利活用スキーム



＜地区全体＞
⑩緑・水・農のネットワーク形成

5．実現化方策の概要

（1）実現化の基本方針

実現化に向けた基本方針は、第一に公民の役割分担と多様な制度・手法等の導入による永続的・長期的な農地の保全利活用の実現である。公園用地内生産緑地は、暫定的に借地型市民農園や利用方式型体験農園等として公共利用を進め、一方、相続による買い取り申し出に応じて公共用地・公有地化を進めるものである。

第二は、公園区域外の生産緑地は営農基盤を整えるとともに、農地の斡旋・交換分合、一括借り上げ等によりできるだけ集団的に維持保全するものとする。また、単に集約化を目的とするのではなく、併せて、営農支援のために地産地消推進事業、崖線環境基本軸内はふるさと環境･景観維持のための地区計画や景観地区計画制度を導入し、担い手不足解消にもなる体験ファーム事業や市民農園事業、或いは生産性の高い都市型バリューアップ農園事業、生産緑地保全整備事業など既存・新規の制度や手法を柔軟に活用して安定的な農業・農園経営を実現していく。

第三は、地域の環境基盤として佐須用水の開渠化と環境修復事業、水路沿いの緑道･散策路整備事業を行うもので、上記の二つの事業と連動して進める。

（2）維持管理の手法やシステムの考え方

農地や緑地を永続的・持続的に維持管理するための基本方針は、①市民と農家の連携・協働による地域資源の保全・管理のためのプラットフォームをつくる、②市民の「農」への包括的参画プログラム、緑・水・生態系・自然や農ある暮らしに関わるステップアップ型プログラムを構築する、④農家・共同直売所・市民が連携した地産地消システムを構築する、⑤都市農業育成のために営農地権者への維持管理や営農支援を拡充するなどである。

6．実現化に向けた検討と残された課題

実現化に向け検討した項目のうち、ふたつについて検討内容と残された課題について以下に整理・報告し、今後の「都市農地利活用研究会」の議論の際のテーマとしたいと考えている。

（農地等の買い取り･保有のための財源確保と体制整備について）

基本的には、買い取り政策として、まず、①個々の生産緑地について評価し、優先的に保全・利活用すべき農地を抽出する、次に、②公園予定地内等優先的に買い取る農地について取得財源を確保する、その場合③事前に買い取り計画の作成とそれに対する地権者との合意形成を図ることが重要となる。

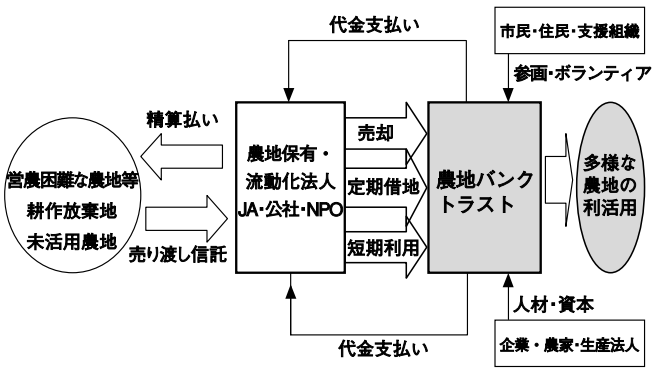
一方、当該ケーススタディ地区のように地価が比較的高いところでは取得額が高額となるので、自治体の財政難もあって、現実には、取得は難しい。従って、むしろ買収型から借地型への変更や、民間等の資金導入を検討する必要がある。

民間等の資金導入策としての（仮称）農地バンクトラストは、財産となる農地を信託し管理・運用するものであるが、①保有財産に対し既存の農地経営や市民農園等活用では運用益が少ない、②農地保全を重視した場合、収益性のある事業が期待できないので売却益も出ないし、売却先も期待できない、③付加価値を付けたり、高収益を目指す高度化した農業経営や都市型バリューアップ農園などの事例はまだ少ないなどの課題があり、さらなる検討が必要である。

（市民・農家の連携・協働による地域資源の管理・運営のためのネットワークとプラットフォーム形成について）

基本は、都市農地に関わる多様な主体（農家・市民・市民活動団体・支援団体・行政・企業等)が必要

■農地バンクトラスト機能イメージ



に応じて連携し、農地や農園、公園緑地や樹林地、生態系、水路、散策路等の多様な地域資源の保全や管理活動を担うことができるようネットワークや活動拠点となるプラットフォームを形成していくことである。

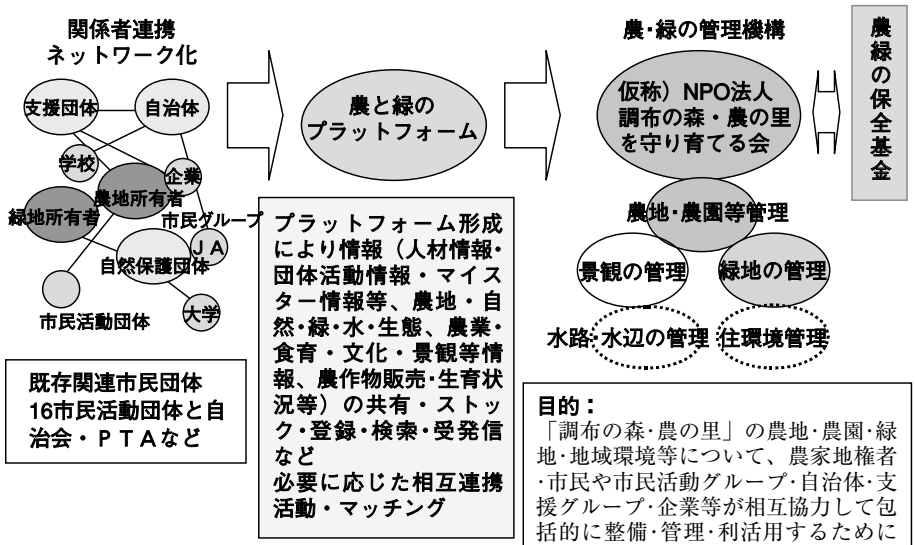
都市農地の保全を目的とした場合や、農地が有する種々の公共的機能を考えるならば、都市農地を農家の私財に限定するのではなく、「公共財」として市民が農家と協働して保全・管理していく仕組み、市民活動として地域の生活環境を保全・管理していく仕組みを新たに構築していく時期に来ている。

また、多様な機会をとらえて、市民の「農」に関わる参加や活動を支援し、保全活動主体となる市民を育成していくことも重要である。

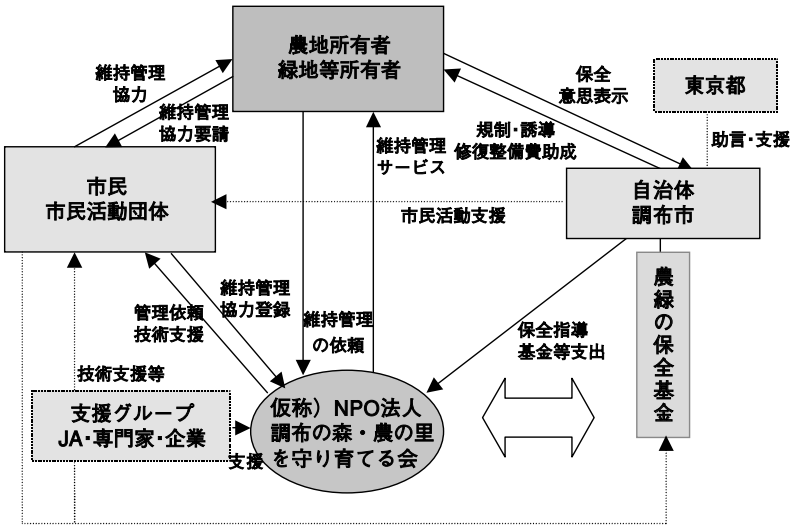
市民利用や市民参画では、①公共財としての都市農地保全への理解、②市民と農家の協働による包括的参加プログラムの作成、③市民活動活性化のための支援、④利用主体から管理維持主体への育成、⑤「農」に関わるネットワークとプラットホームの形成を通じて、自立した持続可能な、地域管理（エリアマネージメント）組織として確立していくことが求められる。

宅地化政策の中核として機能してきた都市農地は、人口減・宅地化減の時代をむかえ、「新しい農のアーバンフォームとマネージメント（永続的・持続的な都市の農の形態と管理）」について、種々の視点から再考・検討が進められている。今後とも、都市農地利活用研究会による幅広い検討・議論を期待したい。

■ネットワーク・プラットフォーム形成から地域の農地・緑地等の管理機構へ



■農地・緑地等の保全利活用のための役割分担（案）



大都市郊外の高齢化と「都市農地」の果たす役割

明治大学理工学部建築学科　教授　園田　眞理子

はじめに

新しい年、2010年とは、時代の大きな転換点の真只中に位置する。それは、百年に一度といわれた「金融危機」によるものではない。日本という国の人口動態において、大きな転換点なのである。我が国の人口動態は1995年以来、いくつもの大きな転換点を迎えている。まず、1995年に生産年齢人口といわれる15～64歳までの人口割合が増加から減少に転じた。次に、2005年に総人口が減少し始めた。これから5年後の2015年には世帯数が減少に転じる。人口、世帯数の増加は幕末期以来150年余も続いてきた。それが今すべて減少に向かうのである。人口動態の変化は社会構造を根本的に変える。いわば、この150年間は拡大・発展型の社会であり、今後の目指すべき目標は安定・循環型の社会といえようが、今はその中間点にあたる。だから、社会情勢が極めて不安定で試行錯誤を繰り返す外ないのである。

そうした時代にあって、当然のことながら「都市農地」の意味や役割も根本的に変わってくる。そこで、本論では、都市農地の役割が今までとこれからでどう変わるのかを概括してみたい。その上で、特に大都市郊外部の都市農地周辺で顕著な人口と世帯の高齢化に焦点をあわせて、その地において「都市農地」がどのような役割を果たせるのか、その可能性について論じたい。

都市農地の役割の変化

「都市農地」という言葉の意味を「都市内にある農地」というように捉えなおしてみると、その概念が確立された契機は1969年（S44）の新都市計画法による「線引き」の導入である。これにより市街化区域内に組み入れられた農地は宅地化予備軍と位置付けられ、届出だけで宅地ができるようになった[i]。その背景には、大都市で増大し続ける人口と世帯に対して、量として居住の場を提供する必要があったからである。この高度経済成長期といわれる時代にあっては、都市農地の役割は「量への対応」である。多くの農地が宅地化され、地主による賃貸住宅経営も始まった。

次に、「都市農地」が大きく役割を変えたのは1990年前後である。1970年代半ば、世帯数に対して住宅の数が上回り、二度のオイルショックで景気が低迷していた80年代前半は、住宅に関して、いよいよ量から質への時代に向かうといわれていた。しかし、実際そうはならず、80年代半ば以降に現れたことは、金融資本の大膨張である。いわゆるバブル経済の到来である。その膨らんだ金融資本を裏付ける実質部分を担ったのが「都市農地」に他ならない。地価は高騰し、住宅価格や家賃も高騰し、都市縁辺部にあるものまでが宅地化された。ここでの都市農地の役割は「金融対応商品」といえるかもしない。また、あまりの土地の高騰ぶりに、1991年には都市農地制度改革により生産緑地の整備・拡充も行われた[ii]。その一方、不動産経営に邁進する農家も多く現れた。しかし、結局のところ、バブルは脆くもはじけてしまい、以降、住宅市場は現在に至るまで長期の低迷傾向を続けている。

そして、証券会社や銀行が倒産した1997～8年のアジア通貨危機、2008年のリーマン・ショックを経て今を迎えたわけであるが、都市農地活用の需要者たり得る都市人口と世帯数はほぼピークに達しており、しかも相次ぐ経済危機で心理的、経済的に疲弊している。高度経済成長期は「良い家に住む」「家を持つ」ということが、誰しも人生最大の目標と云えたがも

はや全くそうではない。では、都市農地の役割がなくなったのかというと、それは早計である。今の都市農地が担うべき役割は、人々が安心して居住できるように、地域を再編していくための種地（シーズ）となることである。

家はあっても、住む所は定まっていても、地域で人々が安心して居住できているかというと決してそうではない。特に、高齢者と小さな子どもを抱えた家族ほど多くの不安を抱えている。両者の不安が強いのは、彼らはその地に即して生活するからで、地域は安心して住める所でなければならない。そのために都市農地を活用する。この意味で、都市農地の担うべき新たな役割は「その地の居住の質を高める」ことである。したがって、都市農地を安易に宅地化するのではなく、貴重な都市資源、地域資源として位置づけ直し、どう活用したらよいかを考えなければならない。また、もう一つ重要なのは、単に地主の都合を優先するのではなく、地域との協働、地域貢献の視点を持つことである。それが、これからの時代、プロジェクトを成功に導く。

大都市郊外が激しく高齢化する理由

21世紀前半、高齢化が激しく進展しつつあるのは大都市部、なかでも大都市周辺部の郊外住宅地である。なぜ、今、そこが高齢化するのかという、実にわかりやすい理由がある。

我が国の都市形成史上、郊外住宅地が大々的に開発されていったのは、1960年代から90年代までの40年間程である。それらの住宅地は、その時々の需要圧におされて、一時に一団的に開発され、同種の住宅ばかりが提供された。したがって、入居した人たちは同世代、同経済階層の人ばかりということになる。しかも、郊外住宅地の、中でも一戸建持家に住むことは住宅双六の「上がり」と考えられていたので、多くの人はそこに定住した。したがって、当初入居者の世帯主年齢と、そこでの定住年数を勘案すれば、今世紀前半に郊外住宅地で激しく高齢化が進むことは容易に説明できる。

新規開発された住宅地に最初に住み始める人たちの年齢は、概ね30～40歳代である。子供の成長や住宅ローンの返済期間からみて、この時が住宅の持ち時である。以降、60年代開発の住宅地なら40～50年、70年代開発なら30～40年、80年代開発なら20～30年が経過している。そうすると、最も古く開発された住宅地でも、40歳＋50年＝90歳なので当初入居者が存命している可能性がある。60年代開発の住宅地では、65歳以上の人口割合（高齢化率）が50%を超えるところも少なくない。

さらに、これほどまでに高齢化が進むのは、子供の側の事情も影響している。当初入居世帯のほとんどは核家族であり、子供たちは世帯分離し、親と離れた所に居住する場合が多い。また、子供世帯と同居したくても、当初の宅地面積や住宅面積が小さく、それができない場合も少なくない。結局、夫婦または単身で高齢期を過ごす者が相対的に多くなる。

こうした住宅地が房状に展開する大都市郊外部は21世紀の日本の高齢化の大震源地である。そして、そこに点在する都市農地は、この激しい高齢化を乗り切るための「鍵」になる。

都市農地は地域の高齢化にどう貢献できるか

－それぞれの都市農地の、それぞれの役割－

拡大・発展の時代の住宅地開発や住宅事業にあっては、どこかで成功した事例をまねればほぼ間違いがなかったが、もはやそういう時代ではない。都市は拡がりきっており、当初は同じように見えた住宅地であっても、そこでの、それぞれの年月を経ることによって、別の育ち方、別の歴史を積み重ねている。したがって、もし、ある一つの都市農地があったなら、そこを種地としてどう使うかは、それぞれの場所ごとに、周囲との関係を見極めながら、考えなければならない。その意味で、これからの開発や事業は、一つずつの手作りになる。

手作りの第一歩として、まず、地図上に当該都市農地をプロットしてみるとよい。そして、それが存在する周囲の状況を細かく分析してみる。重要な点は、そのプロット周辺の住宅地がいつ頃開発されたかである。先に述べたように、開発時期がわかれば、概ねその地の高齢化の進展状況がわかる。90年代開発なら50歳前後、80年代開発なら60歳前後、70年代

開発なら70歳前後、60年代開発なら後期高齢者の数が圧倒的に多いはずである。高齢者といっても一様ではない。50～60歳代の現役バリバリの熟年者、60歳代後半から70歳代前半ぐらいまでのいわゆる退職者、そして、自身の衰えが気になる、あるいは介護が必要になる後期高齢者まで幅広い。また、それぞれが求める生活ニーズは全く異なる。その違いを、いつ開発された地域かによって読み取るのである。さらに、開発単位の大きさをみれば、どの程度の需要ボリュームがあるかも容易に推測できる。

その次に、当該都市農地以外の地域資源をプロットしてみる。駅やバス停の位置、買物・福祉・医療等の施設、そして、自治会、ＮＰＯ等の様々な地域活動を担う主体等の目に見えないリソースも確認する。

以上の作業を終了すれば、当該都市農地をどのように活用すればよいかの大まかな方向性が定まるはずである。その地の居住者のニーズをふまえ、その地の地域資源を生かした事業の目的・目標（ミッション）を確定する。

－農住近接のライフスタイルの提供－

20世紀後半の郊外住宅地の典型的なライフスタイルは「職住分離」であった。住む場所と就業地が離れ、夫は働き妻は家を守るという生活である。しかし、熟年期以降のライフスタイルは、それとは一変する。男女ともに、地域が、住む場所が生活の中心になる。

その時に、特に男性の方が困るのは、生活の核となることが地域に何もないことである。会社人間だった人ほど地縁が薄い。そこで出番となるのが「都市農地」である。農という行為は人に役割と生きがいを与える。また、農を通して、地域の人と繋がることもできる。つまり、都市農地は「農住近接」という、まさにリタイア前後の人にふさわしいライフスタイルを提供し得るのである。「市民農園」や「体験農園」としての活用、もっと本格的な小屋付きのクラインガルテン風のもの、あるいは、農園付き住宅といった展開もあるだろう。

こうしたプロジェクトを成功させる秘訣は、参加者を最初から募ることである。熟年者、退職者が一番求めているのは、地域での生きがい、あるいは役割、もっといえば仕事である。極論すれば、都市農地によって実現されるものより、実現する「プロセス」に係ることで自己実現と自己存在の肯定ができる。リタイアした人たちが、地域に根付くための場として、「都市農地」が活用できる。

－地域協働型の「安心の住まい」の提供－

開発後40年以上経過した住宅地では、空家が目立つようになる。その理由は、郊外住宅地の現状では、「終の住まい」に足り得ないからである。足腰の衰えた高齢者は子供の居住地近くに転居し、介護が必要になると遠く離れた施設に入所というのが現下の状況である。ところが、多くの高齢者の思いは、「できるだけ現在のところに住み続けたい」である[iii]。そうであれば、年老いても地域に住み続けられる環境を整える必要がある。

安心が備わった住まいを実現するには、まず土地が必要である。次に必要なのが建物である。そして、三つ目に高齢者の日常生活をサポートする仕組みがいる。特に、最後の点が重要である。「安心の住まい」とは、通常の賃貸住宅とは本質的に異なる。住宅という箱に意味があるのではなく、サポートを受ける、提供するという点にこそ意味がある。しかも、そのサポートとは、介護保険による介護より前に、見守りや食事の提供といった、ごく日常的な生活支援がまず必要である。

では、どうすればこの「安心の住まい」が実現できるか。いよいよ「都市農地」の出番であるが、とりあえずは土地しかない。建物の建設資金はどうするか。入居後のサポート体制はどうするか。この２つの難問を解かなければならない。その突破口は地域との連携、協働である。従来の賃貸住宅のように、地主が建物を建設し家賃でその費用を回収するというやり方もあるが、こと高齢者住宅の場合、利回りを追求するようなビジネスモデルは成立し難い[iv]。そこで、例えば、将来の入居者になる地域の有志に呼びかけて、共同出資してもらうような方法があり得る。「地域高齢者住宅ファンド」といった、現代版の「講」である[v]。こうした手法は欧米社会では一般的である。国内でも同種の試みで「安心の住まい」を

実現する例が出てきている[vi]。残された難問はサポート体制の構築である。見守り、食事の世話は日常的なことであるがゆえに、純粋な経済行為としてこれを行うと法外な値段になる。ホテルや有料老人ホームの価格がそれである。そこで、ここでも地域と協働する。話し相手や食事の用意が得意という人は案外に多い。また、利益よりも、生きがいや、やりがい、地域に貢献することにより大きな意義を見出す人はいくらでもある。そこでこうした人たちを組織化して、「安心の住まい」の運営に携わってもらうのである。こうした組織こそが、ＮＰＯ本来である。Non-Profitでもそれはりっぱな仕事である。地域に新しい仕事を生み出すことなる。しかも、「やりがい」付きである。新しいコミュニティ・ビジネスとして「安心の住まい」が実現する。そうなれば、丘の上の高齢者も、希望通りに地域に住み続けることができる。

－地域の介護・医療事業との連携－

同居家族がいようといまいと、高齢者が虚弱化し常時の介護が必要になってくると、他者の支援が必要なってくる。家族で支えあう力が極めて脆弱というのが現代日本の家族の特徴であり、特に核家族の多い郊外住宅地ではなおさらである。こうした状況に対応するために、2000年から介護保険の仕組みがスタートし、医療もまた地域医療や在宅医療を充実させようとしている。特に、2006年に大改正された介護保険制度では、「地域密着型サービス」の名称のもと、中学校区や小学校区の日常生活圏域ごとに様々な地域資源をネットワーク化することによって、低コストで質の高いサービス提供を目指そうとしている。

ところが、現実にそれをしようとしても、特に郊外住宅地では、サービスを提供できる拠点を作り難いという困難がある。通所利用型のサービスを提供したり、地域密着型サービスの目玉といわれている小規模多機能拠点[vii]を確保しようとすれば、それなりの広さがいる。そうした適地は案外に少ない。それに加えて、国および地方の財政難により、建物の建設補助が縮減され、自力建設で賄う部分が大きくなっている。新たに土地を購入して行うような事業は、介護、医療事業者にとっては難しい。ここにも「都市農地」の出番がある。地域の介護、医療事業とは地域住民の福祉と健康に資することが第一義である。その事業が展開しやすい場作りを「都市農地」が担うのである。土地所有者と介護、医療事業者の協業によって、地域の拠点づくりが進む。その拠点と先に述べた「安心の住まい」を組み合わせれば、最後までそこに住み続けることが実現し、高齢社会の郊外住宅地が完成する。それを次世代に受け渡していけばよい。それぞれの地のそれぞれの高齢化に、「都市農地」は大きく貢献できる可能性を秘めている。

---

i 佐藤啓二「都市農地の新しい利活用に向けて」、農を生かした都市づくり（文１）、pp.2～3，2008.10，都市農地活用支援センター

ii 同上

iii 郊外住宅地の高齢者の住替え意向調査をみると、概ねどの住宅地でも最も多い回答は「住み続けたい」である。少ない所でも60%、多い所では80%を超える者がそう答える。一方、「住み替えたい」はどこでも共通して10%程度である。その中間に「わからない」という者が10～30%程度存在する。

iv 現代の高齢者の経済生活の基本は年金である。したがって、月々家賃の額は「年金受給額」から自ずと決まり、高額な家賃を求めることは困難である。したがって、高額な有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅は、入居時一時金を設定することによって月払いを軽減する等しているが、一時金の扱いに関しては公的な規制の対象になる。

v 出資金で建物を建設し、入居者からは妥当な家賃を得て、薄くても利回りを保証する。出資者でかつ入居する人には利回りなしとする代わりに家賃を割り引く等の工夫をする。

vi （文1）pp.40～41、

vii 介護保険による種々のサービスを一つのパッケージとし、出前でも、通所でも自由に利用できるようにした地域のサービス拠点のこと。25人の利用者を一つの単位として当該拠点を設置することができる。

郊外団地再生における「農を楽しむ空間づくり」の試み

（財）都市農地活用支援センター　総務部長　山田　繁
調査役　篠原　史子

都市農地活用支援センターでは、11月９、10日盛岡市で活動している「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」の招きで、盛岡市の郊外大規模団地（松園ニュータウン）の視察・ヒヤリングを行い今後の活性化策について、有識者との意見交換を行いました。また、19日には当センターの佐藤理事が「どうする空き家!?松園団地のこれからを考える。」のパネラーとして出演しました。以下、視察の概要等について報告します。

1　松園ニュータウンと当センターとの関わり

当センターでは、（財）日本宝くじ協会の助成を受け、平成20年度に冊子「農を生かした都市づくり」を、また平成21年度には冊子「農を活かした町おこし・村おこし」を発刊しました。これらは従来の宅地や公共施設のための用地として捉えられがちであった農地に関し、近年広がりつつあるその保全的利用を含めた新しい利活用の現象の典型的な事例を通じて類型的に明らかにしようとする試みで、平成20年度分は大都市部を中心に、また平成21年度分は地方都市・中山間地域を中心にまとめたものです。

こうした新しい利活用は「市民と農（農地・農業）の新しい結合」というキーワードによりその特徴を端的に表現できます。即ち

①農地・農家が直接非農家である都市住民と結びつく（販売・レクリエーション等を通じて）
②農業関係者だけで完結せず、自治体・民間企業・NPO等多様な主体が協力し運営する
③それを通じて、農業問題に留まらず、地域・社会の共有する問題・課題の解決を図ろうとしている

また、そこで用いられている計画・事業の手法は「農を楽しむ空間づくり」という言葉がぴったりする内容です。

このようなキーワード、計画・事業手法は必ずしも農地の利活用に留まらず、社会情勢の変化の中で生起している様々なまちづくりの問題解決に役立てることが出来ます。

当センターが盛岡市で活動を進めている「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」にその一員として参加しているのは、「市民と農（農地・農業）の新しい結合」「農を楽しむ空間づくり」を全国の地方都市で衰退・空洞化が顕著になっている郊外団地の再生に役立てることができないかという問題意識からです。

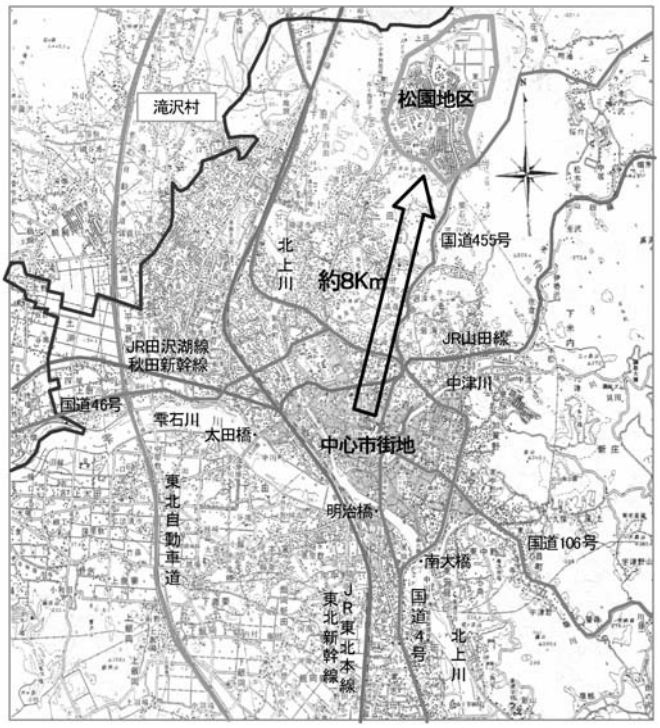
2　松園ニュータウンの現状と問題点

①開発の経緯

松園ニュータウンは、岩手県住宅供給公社（当時は岩手県住宅協会）が70年代から開発に着手、1971年から供給を始めた郊外型住宅団地で、盛岡市街地（中心部）から北に７～８kmほどの丘陵部に位置しています。

60年代後半の住宅需要に応えるために大規模ニュータウンが構想され、完成したニュータウンは、広い道路、大きな面積を誇る公園、周辺の豊かな自然環境、医療・教育・公共施設等の整備された生活インフラ整備の成熟度が高く、県内外の注目を集めました。この「松園ニュータウン」の供給は70年代後半まで続き、その後隣接地において「サンタウン松園」（岩手県住宅供給公社）、「グリーンパーク小鳥沢」（大和ハウス）が供給され現在に至っています。

購入者の大半が公務員や教員など、高学歴層であり、特徴のひとつとなっています。



ニュータウンの位置図

民の高齢化、世帯数減少が進み、空き家が増加してきています。

こうした中で居住者からは以下のような不安、不満が寄せられるようになっています。

・冬、寒くて、雪も多い、高齢者は除雪が大変
・市内に行くのにバスターミナルで乗り換えは不便
・お店が少なく、遊ぶ所がない、職場がなく若い人がいない
・最近、空き家が多く、物騒、地価が下がるのでは？

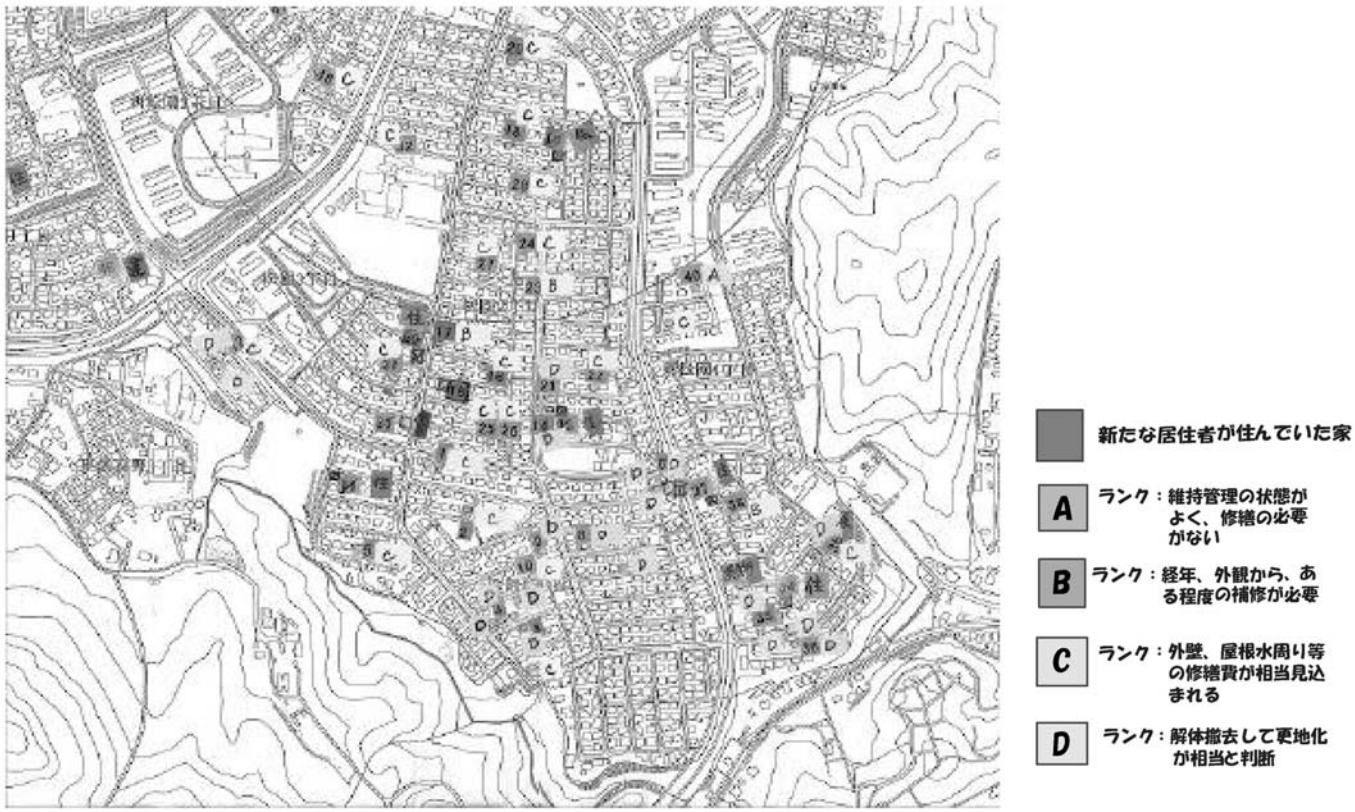
景観、防災面の問題も顕在化し、地域コミュニティの減退も問題となっており、これらに対する対策が早急に必要となっています。

３　「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」の活動について

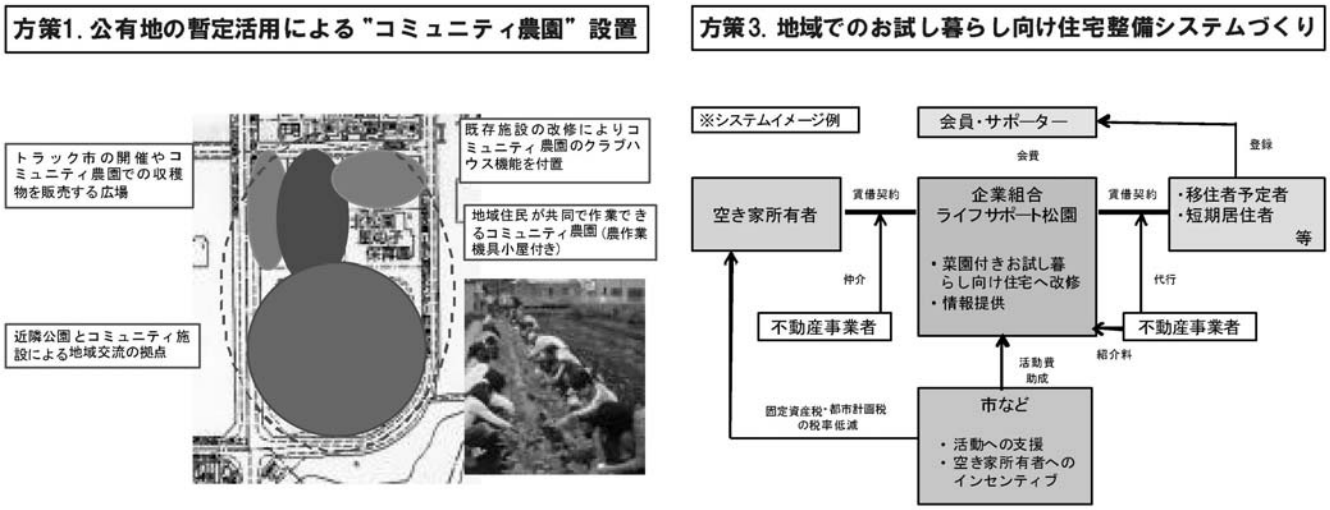
この問題に対応するため、「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」では、地域住民、行政機関、大学、居住・介護などの専門家、地域のNPOなどと連携して、松園地域の空き家について実態調査を行

②現状の問題点

初期に供給された住宅は、開発から40年近い歳月を経て大規模修繕や建て替えが必要な時期となり住



ニュータウン内の空き家分布状況を示す図



検討中の方策のイメージ図（出典：松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会提供）

い、空き家の新たな活用方法を研究し、「首都圏～盛岡松園の二地域居住」「ＵＩＪターンによる他地域からの住み替え」「家庭菜園を設けた農地付き住宅としての活用」「農を楽しむ高齢者専用賃貸住宅・優良老人ホーム」など、様々なモデルプランを作成・提案することとしており、当センターがプラン作りを支援しています。

4　今回の現地視察とヒヤリング

①空き家化している住宅

子供たちが独立し、高齢化したご夫婦や単身老人が施設に入所するケースが目立っており、写真のような空き家が増えています。

入居者募集中の空き家

除草もされないまま放置されている空家

空き家・空き地の活用のためには、その実態、所有社名、連絡先等を把握することが必要ですが、本来最も正確な資料である税関係の情報は個人情報保護の観点から入手することが出来ず、大きなネックとなっています。

②農園付住宅候補地（菜園付き住宅、モデルルームとしたい）

「グリーンパーク小鳥沢」にお住まいのご夫婦が、面積：143㎡（43坪）の古家を1,300万円で購入。かつて団地内の市民農園で趣味を楽しんでいましたが散歩の途中でこの物件に出会ったそうです。

敷地内に菜園を設けて、平屋程度の住まいで、新しい生活を考えておられます。

菜園付き住宅を視察する専門家

庭の手入れの行き届いた立派な住宅

研究会事務局は、この地を菜園付き住宅のモデルルームに活用させていただけないか検討中です。

③平井浩一さん（千葉（主に冬期）と盛岡の二地域居住）

説明する平井さん

寒い冬期は千葉市内のマンションに居住していますが、それ以外は父親から相続した松園ニュータウン内の住宅で単身生活を送っています。こうした二地域居住は今年で10年目。

県内の農業大学校にて実習を行い、現在は雫石に1,500坪の農地を保有し主にブルーベリーを栽培しています。

保育園児のバス待ち時間などに使ってほしいとご自宅前にお手製のベンチを置きましたが、このベンチが野菜やブルーベリー売り場にもなります。

④庭の手入れが行き届いた空き家

所有者が高齢者施設に入ったため空き家となった物件です。

庭は外部に頼んで手入れをしています。

研究会事務局としては、入居者との交流施設などに活用できないかを検討中です。

⑤不動産仲介業者が入居者募集中の賃貸物件

月額８万円の賃貸物件

ファミリー世帯向きの比較的大規模な住宅であるため、月額家賃が地元相場から見ると高額となり、未だ入居者が決まっていません。

研究会事務局としては、お試し居住施設などに活用できないかを検討中です。

入居者募集中の看板が張られている賃貸住宅

⑥グランドホーム「まごのて」

平成17年に団地内の２敷地分を取得し、有限会社「ケアサービスまごのて」が建設・運営している「住宅型」有料老人ホームです。

従って、施設自らは介護サービスを提供せず、介護が必要になった場合には在宅サービスを利用しながら居室での生活を継続することが可能です。

木造２階建、16個室で、家庭的なサービスが特徴

地域にとけ込んだ雰囲気の老人ホーム

のこじんまりした老人ホームです。

⑦公有地の農園候補地

元々、公共施設予定地だった土地ですが、具体の施設計画の無いまま、公社の解散に伴い市が買収・管理しています。周辺自治会からは“農園利用”の希望が寄せられており、市ではこれを踏まえ、NPOの協力を得つつ、子供からお年寄りまで楽しむことができ、地域コミュニティ形成にもつながる市民農園的な整備が出来ないか検討しています。その際、近隣の雫石町で成功・定着している「軽トラック市」を開催する中で、賑わいを創出し、農産物の販売の場を提供するなどのアイデアも出されています。

広場の一角には防災資材倉庫がある

5　関連するプロジェクト･行事等

①元祖軽トラック市

雫石町で行われている軽トラック市は今年で５年目を迎えますが、雫石商工会のホームページの中心にそのボタンがあることから明らかなように、いまや商工会の中心事業となっています。

現在、休日に道路を使って軽トラックを連ね即席の商店街と歩行者天国をつくる、この軽トラック市という方法は全国各地に広がっていますが、その第１号のオリジナルはこの雫石町軽トラック市であり、「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」代表をつとめている浅井さんが中心になって夫人の出身地で始めたものです。こうした経緯を踏まえ、平成20年５月には無事「元祖軽トラック市」として商標登録も果たしました。

雫石町の冬は大変寒いので、市が開催されるのは５月～11月の間の日曜日、10回前後ですが、さびれてしまった商店街を貫く延長約500ｍの「よしゃれ」通り沿いに計60台の軽トラックが連なる様は壮観で、地元はもちろん、いまや県内他地域や県外からも出

溢れんばかりの人だかり

抽選会では豪華景品も当たる

展されるようになっており、車台に野菜、山菜、海産物、木工品、陶芸品、衣料品等がフリーマーケット風に競って並べられています。

また、これに合わせて地元高校のブラスバンド演奏、お買い物抽選会、商工会女性部による豚汁、カキ丼の提供等盛り沢山のイベントが行われます。

平成21年度の最後に開催された軽トラック市は11月１日（日）でしたが、雨の振る中にも関わらず約2,500人のお客さんが詰めかけ、その中にはＹ観光バスツァーで参加した300人程度も含まれていました。

今回の松園ニュータウンの再生に当たっては、商店街に賑わいを取り戻したこの軽トラック市を誘致し、合わせて地域で作られた農産物の販売にもつなげようというアイデアが出ています。

②都心の高齢者福祉施設「ブライトステージ」

盛岡市の中心商業地区肴町の一角、市役所に面した川面に鮭が遡上することで有名になった清流中津川に面した鉄筋コンクリート造地上10階の建物です。当初は旅館やアパート、町工場等が建っていた面積約2,500㎡の地域を「優良建築物整備事業」という手法で再開発し、東西２棟を整備したものです。西棟（約4,400㎡）はナースコール付の分譲マンションですが、東棟（約6,300㎡）は図のように１階がテナント入居の内科、歯科、薬局等（一部未入居）、２階～６階が高齢者福祉施設である「ブライトステージ」、７階～10階が高齢者優良賃貸住宅20戸と、それぞれが階を分け立体的に組み合わされています。

「ブライトステージ」は有限会社ブライトステージが借り受けて経営しており、２階が訪問介護ステーション、デイサービス等在宅介護支援施設、３階がショートステイ、４階～５階が介護付有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護）、６階が住宅型有料老人ホーム（４階～６階は各階20室）となっています。

従業員数は施設介護の基準を踏まえ、介護福祉士、社会福祉士、保健士、精神保健福祉士、看護師、運動療法士等の資格者を含め総数82名（パートタイマー含む）です。

分譲マンションは売り出しと同時に完売となりましたが、優良老人ホームや賃貸住宅は未だ空室があり、今回の松園ニュータウン再生の取り組みの中で、住替えた後の空き家、空き地の活用システムを用意することにより、高齢化した居住者をこの高齢者施設に受け入れることを検討しており、国の「住替え居住モデル事業」としても位置づけられています。

東棟断面図

施設全景

労働の成果。笑顔がはじける

また、この「ブライトステージ」を進める中で形成された医療･高齢者福祉のネットワークを松園ニュータウンに在住する高齢者の安全・安心な暮らしのために活用することも検討しています。

6　シンポジウム

基調講演として、大方潤一郎先生（東大教授）からは首都圏のデータに即して、人口減少が必ずしも宅地需要減少につながっていない実態が紹介され、こうした現実の動きを踏まえた時、将来の都市形成の方向として従来理想とされていたソリッド（堅固で密な状態）的な市街地でなく、スポンジ状の市街地を想定せざるを得ないことが示されました。むしろこうした宅地と農地・樹林地・空地等の混在した状態を活かして都市住民の居住空間と生活サービスの向上を図るという観点から、欧米に比べて狭小である敷地規模の拡大、増大する単身高齢者等が地域と結びついて暮らすことのできる場の提供、脱車依存の拠点としてのアーバンビレッジ等のアイデアが具体的に紹介されました。

また、恵小百合先生（江戸川大学教授）からは開発による緑の喪失に対し、流山市で実践している「グリーンチェーン戦略」として、ハウスメーカー、金融機関、JA、UR、NPO等の90にのぼる多様な主体が参加して「グリーンチェーン設定基準」を作成したハウジング推進の取り組み等の参考事例が紹介されました。

その後、浅井敏博氏（「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」代表）がコーディネーターとなり、地元NPO代表、「まごのて」社長、当センター佐藤理事により今後の松園ニュータウン再生の方向についてパネルディスカッションが行われ、会場の参加者からも様々な意見が寄せられました。

シンポジウムのポスター、団地住民からはクレームもよせられた

7　おわりに

「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」の活動も３年目を迎え、いよいよ幾つかの先導プロジェクトをスタートさせることが急務となっています。

今回行われた現地視察やシンポジウムはそのために団地居住者や一般市民の理解を広げ、次のステップに進もうとする取り組みでした。

ニュータウンの再生やエリアマネジメントの重要性が叫ばれるなか、当センターも「市民と農（農地・農業）の新しい結合」「農を楽しむ空間づくり」の考え方を活用する新しいジャンルとして今後とも研究会の活動に加わり、その支援を行ってゆくこととしています。

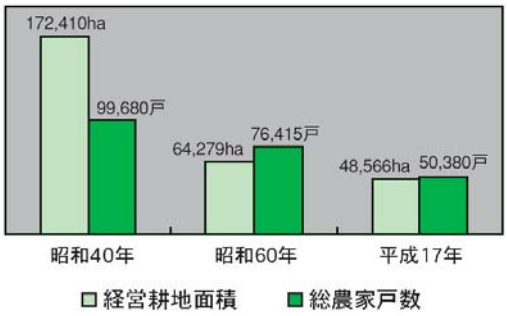
～都市の農地と農業の復権と再生を目指して～
「都市農業サミット」開催

都市農業サミット開催呼びかけ都市　　埼玉県川口市

平成21年10月19日（月）、東京都千代田区の全国都市会館において「都市農業サミット」を開催。減少が著しい都市部における農地と農業の復権と再生を目指し、農業形態等が類似する全国56都市の賛同を得て、当日は共同主催である19都市の市長や農業関係の代表者など170人が参加。

来賓として、舟山康江農林水産大臣政務官、芳山達郎全国市長会事務総長、松本広太全国農業会議所専務理事、東京都内の38自治体が加盟する都市農地保全推進自治体協議会会長の志村豊志郎練馬区長にご臨席を賜った。また、総合アドバイザー及び基調講演の講師として、東京農工大学の澁澤栄教授を招聘し、ご指導いただいた。

なお、本市はサミット開催の呼びかけを行った都市として、主管を担ったものである。



主催19都市における農地等の推移

【共同主催都市】

栃木県宇都宮市	群馬県沼田市	埼玉県川越市
埼玉県川口市	埼玉県行田市	埼玉県所沢市
埼玉県本庄市	埼玉県草加市	埼玉県鳩ヶ谷市
埼玉県新座市	埼玉県桶川市	千葉県市原市
千葉県匝瑳市	静岡県沼津市	三重県四日市市
京都府京丹後市	大阪府池田市	福岡県久留米市
長崎県佐世保市		

「都市農業サミット」開催までの経緯

本市は、首都近郊の立地から都市化による開発圧力を強く受け、経営耕地面積及び農業人口はこの20年間で約半減しており、このままの状態を放置すれば、数十年先には市内から農地がなくなるのではないかと懸念される状況にある。

こうした現況を重く受け止め、本市農業の維持・発展に資するため、幅広い角度から今後のあり方について検討することを目的に、平成20年４月に「川口の農業を考える有識者会議（座長：東京農工大学・澁澤栄教授）」を設置し、平成21年１月に様々な提言等を取りまとめた報告書が提出された。有識者会議からの報告では、中心議題を「都市農業の復権と発展のために…50年後にも農のある街」とし、本市農業の今後のあり方や都市農業のあり方に加え、都市農業を推進する上で講じるべき40にも及ぶ具体的な施策の提案があり、都市農地・農業の危機的状況の解決に向け初期段階で実施すべきとされた施策が「都市農業サミット」であった。

これを受け、平成21年１月から本市と農業形態が類似する都市等に対して「都市農業サミット」への参画の呼びかけを開始した。また、全国市長会が主催する首長会議において、岡村幸四郎川口市長からサミット開催に向け理解と協力を求め、開催が実現することになった。

「都市農業サミット」開催概要

～ 開　会 ～

始めに、開催呼びかけ都市である岡村幸四郎川口市長から、都市農業は食料の生産機能の他にも防災、環境など様々な機能を持っており、経済は成熟期、人口も減少傾向にある今、土地利用のあり方をもう

一度見直していく必要があるのではないか。この会議が、その第一歩になれば非常にありがたいなどとした、開会の挨拶を行った。

全体会議

来賓としては、始めに舟山康江農林水産大臣政務官から、都市において農業ができる体制をどうすれば良いか。税制、法制度を含めて議論し、国としてもより良い方向の施策を考えていきたいなどとする挨拶をいただいた。続いて後援団体である全国市長会、全国農業会議所、都市農地保全推進自治体協議会のそれぞれの代表者として、まずは、芳山達郎全国市長会事務総長から、全国市長会の取り組みの中で「都市農業サミット」を踏まえた提案を今後新内閣へ要請していきたい。また、松本広太全国農業会議所専務理事からは、都市農業は産出額、農家数、耕地面積ともに全国の３割程度を占め、日本農業の重要な位置を担っており、都市地域の農業の重要性を踏まえた都市計画制度の見直しが必要であると認識している。更に練馬区長である志村豊志郎都市農地保全推進自治体協議会会長からは、「都市農業サミット」は東京都内38の基礎自治体で構成する我々と同じ思いから開催されるものであり、今後も交流を図りつつ連携していきたいなどと、それぞれ挨拶をいただいた。

～　基調講演　～

東京農工大学の澁澤栄教授から「都市農地の保全と都市農業の振興」をテーマに講演をいただいた。同教授からは、都市には様々な人材・技術・産業が集積しており次世代の人材を養成していくことが田園・中山間地域に比べ、より大切になるのではないか。今後は人材育成、都市農業の潜在力の再発見と同時に都市膨張時代の仕組みと法制度を、21世紀型の成熟成長時代の仕組みに変えていくことが必要なのではないかなどとの重要な指摘もあった。

～　代表者会議・分科会・共同宣言　～

代表者会議では、各都市の代表者から農業の現状と課題等の発言がなされ、２つの分科会では、代表者会議での内容や農業関係の代表者からの発言を受け、それぞれ情報交換や意見交換が行われた。

その後、農地の保全、農業の支援、税制度の改革を柱とした施策提言を盛り込んだ共同宣言書が採択された。共同宣言の結びにおいて、都市の農地と農業はすべての住民にとって極めて重要な財産であり、その維持と保全は我々が担う重要な使命のひとつである。都市と農地及び農業がうまく調和し、住み良い環境づくりを強力に進める地域社会の構築は、わが国の都市と国土の未来に欠かすことはできない。よって本日参会した有志市長と関係者は、都市の農地と農業の復権、そして再生を図るため、力を合わせ全力で取り組む決意表明がなされた。

なお、共同宣言書は翌10月20日に、農林水産省を始め、国土交通省や財務省等に提出し、理解と協力を求めたものである。

共同宣言書提出（左から、長安豊国土交通大臣政務官、岡村幸四郎川口市長、倉田薫池田市長）

今後の取り組み

今後は、今回のサミットを契機とし、都市部における農地と農業の復権と再生に向け、継続的で発展的な活動へと進展させることとなったことから、平成22年度中の組織設立に向け、呼びかけ枠を拡大し関連都市への参画を促すなど、準備を進めていくことになる。また、都市農地保全推進自治体協議会とは、積極的に意見交換や情報交換を図るなど、協力・連携して取り組んでいく必要がある。

＊サミットの詳細は川口市経済部農務課のHPを参照ください。

アドバイザーの
イチ押し事例

都市住民と農村住民が農業で結ばれるまちづくり
－都市と農村の新しい形での結婚－

（株）ユーエヌ土地利用研究所代表取締役　中佐　一重

1．はじめに

千早赤阪村は大阪府の南東部に位置する大阪府内で唯一の村です。しかし、大阪市中心部までは直線距離で20～25kmと近く、国道309号や阪神高速道路を利用すると、約30分で都心に乗り入れることができるという交通利便性のよい立地でもあり、正に都市と農村が隣合わせで立地しており、相互交流といった視点からは好条件の関係にあります。

一方、大阪府内最高峰の金剛山（標高1,125m）には、日帰り登山コースとして年間約100万人が訪れる他、14世紀、南北朝時代に日本の歴史を大きく動かした豪族楠木正成の生誕地としての史跡などには、ハイキング客も多く、自然と歴史に恵まれた村となっています。

村の「都市計画マスタープラン」の策定や「農業振興地域整備計画」の策定を数回にわたって、手伝ってきた経過を踏まえて、今回、私が「イチ押し事例」として紹介したいのは、もう一つ、この村には、山麓の地形を利用した『棚田』が古くから形成されてきたことです。

棚田は山の斜面や谷間の傾斜に階段状に造られた水田のことで、小さいものまで数えれば千枚にも達することから「千枚田」とも言われます。

棚田は基本的には、農業生産の場ですが、国土保全や自然環境の維持、美しい農村風景の形成、農村文化の継承、いろんな動植物が生息する場の提供など、様々な役割を果たします。

また千早赤阪村の西部、下赤阪城趾に隣接する

■千早赤阪村の位置

■千早赤阪村下赤阪の棚田

「下赤阪の棚田」は、平成11年に農林水産省の「日本の棚田百選」に選ばれました。

大阪近郊に立地するこの棚田は、都市住民と農村住民が交流する場、都市住民が緑に囲まれた中で農を体験する場、都市住民の心を癒やす心のオアシスの場としての特色を持っており、近年注目されています。

2．棚田が結ぶ都市住民と農村住民

下赤阪の棚田は、室町時代から劣悪な条件の中、農家が耕作を続けてきました。近年、農業従事者の高齢化や後継者不足の中で、棚田の維持管理が難しくなりつつあり、耕作放棄地が増加してきました。

このような中、平成11年に「日本の棚田百選」に選ばれたことを契機に、棚田保全の気運が地元の中で高まり、同年地元農家15人で構成する「下赤阪棚田の会」が結成されました。また、都市住民による「棚田ふるさとファンクラブ」が結成され、棚田の保全活動と都市住民との交流がスタートしました。そのいくつかを以下で御紹介します。

(1) 休耕地を利用したイモの植え付け・収穫

ジャガイモやサツマイモは、棚田で育ちやすい農作物です。毎年、休耕田を利用して都市住民（ファンクラブ）の人と一緒に、３月位には、ジャガイモの植え付け、６月位にはその収穫とサツマイモの植え付け、そして10～11月にサツマイモの収穫を行っています。

■サツマイモの収穫風景

■ジャガイモの収穫風景

山あいの緑の中で、大阪平野を眺望しながら、都市住民と農村住民が一緒に汗を流す風景があちこちで見受けられます。

(2)「棚田ふるさとファンクラブ」による維持保全活動

大阪府では、「棚田ふるさとファンクラブ」をつくっており、多くの府民が会員になっています。ファンクラブの会員は、棚田が好きな人の集まりで、本村の棚田の維持管理面においても活発な活動を行っています。

具体的には、ファンクラブ有志による草刈り作業やサツマイモのネット掛け、休耕田の耕地としての整備などの保全活動を行っています。

その具体的な活動にあたっては、農家の「下赤阪棚田の会」の会員が、技術指導を行って互いの交流を図っています。

■棚田のファンクラブによる草刈り

(3) コスモス園

夏に種をまいたコスモスは、秋には休耕田一面にコスモスの花が広がります。棚田のコスモス畑は、周辺の山々の緑と相乗効果を発揮してカラフルなお花畑になります。

これらのコスモスの種まき、コスモスの花摘みは、都市住民のレクリエーション活動として、また心を癒す場としての役割も果たしています。

コスモス園はまた、アマチュアカメラマンの活動の場ともなり、花の中でたたずむモデルは格好の被写体になっています。

■ボランティアに植えられたコスモス畑

■楽しいコスモスの花摘み

(4) 市民農園、体験農園としての活用

山あいの棚田の観光農園は、大都市郊外地の農地とはまた異なった趣があります。きれいな空気と水、緑の木々は、レクリエーション活動をしたい都市住民を大いに満足させてくれるものです。本村には、棚田を利用した観光農園が約7haあり、多くの都市住民がレクリエーション活動を楽しんでいます。

村の観光農園は、単に都市住民のレクリエーションの場というだけでなく、市民農園として食料生産の場ともなっている他、小・中学生が農に親しみ土に触れるための体験農園として教育的な役割も果たしています。

■観光農園の風景

(5) 農産物直売所の運営

金剛山への登山客や楠木正成ゆかりの史跡を訪れる下赤阪城趾近くの農産物直売所には、観光客も訪れ賑わっています。ここでは棚田で収穫されたサツマイモやジャガイモも販売されており、農家と都市住民が直接交流できる場所ともなっており、このような人たちにも棚田を訪れ、棚田の魅力を知ってもらい、より多くの人々にその理解が広がることを願って運営されています。

ここでは、農家が収穫した新鮮な野菜や花を安く販売しており、少しずつですが売上げも年々伸びているということです。

■農産物直売所の風景

（6）大阪ミュージアム構想の一環としての展開

大阪ミュージアム構想は、大阪府の橋下知事が提唱したもので、府域全体を「博物館」に見立てて、豊かなみどり・自然や歴史的なまちなみ等を「展示物等」として、それらを外に向かって発信していこうとする活動です。

千早赤阪村の下赤阪の棚田は、このミュージアム構想に位置づけられましたが、特別展として、平成21年11月７日「棚田のライトアップ」が実施され、この風景を見ようと多くの人々（約1,500人）が訪れました。

この催しによって、村の棚田はより多くの人々に親しまれ、都市住民と農村住民の交流が活発になっていくことが期待されています。

3．棚田を介した農のあるくらしの普及をめざして

都市の周辺や郊外地に展開している市民農園・貸農園は都市住民の居住地に近接した農体験ゾーンです。

今回紹介した千早赤阪村の棚田は、都心からほんの数十分で行くことのできる中山間部の棚田農地を活用した日帰り農体験ゾーンです。

この事例は、大都市周辺の農村が、都市住民を交流人口として積極的に受け止めていく一例を紹介したものです。

このような関係にある地域は全国的にも相当数あると思われます。

そして、このような活動が発展すると、都市の交流人口が農村の夜間人口の増加ともなっていくことが期待でき、都市住民にとっては、心の癒しと生活にオアシス空間を得ることになり、一方、農村住民にとっては、耕作放棄地の解消、農業の継続、農村の活性化といったことに結びついていくことになります。

事実、千早赤阪村においても居住地を都市部からこの村に移してきたという事例があります。また、そこまでいかなくてもマルチハビテーションといったメニューもあります。

農業で結ばれる都市と農村、農作業で結ばれる都市住民と農村住民、「農ある暮らし」を都市周辺の居住地廻りの農地からもう少し範囲を広げてとらえ直すこともまた、今後必要ではないでしょうか。

定期借地権コーナー

年間供給は過去最多の6,373戸に 平成20年の定期借地権住宅供給実績調査の概要

（財）都市農地活用支援センター理事　佐藤　啓二
普及部次長　佐藤　一夫

国土交通省では前年度に引き続き、平成20年度に定期借地権に関する実態調査を実施しました。

「全国定期借地権付住宅の供給実態調査」は、全国の定期借地権付住宅の供給実態、二次流通の状況の実態等を調査したものです。

（財）都市農地活用支援センターは、国土交通省からこの業務を受託し作業に加わる機会を得ましたが、定期借地権に関する問合せが当センターにも寄せられていることから、地域におけるまちづくりを進める地方公共団体やＪＡ等の関係者の方々の参考に供するため、公表されている部分について改めてお知らせします。

全国定期借地権付住宅の供給実態調査

１．調査方法

定期借地権付住宅の全国的な供給実績を把握するため、平成20年12月末日までに定期借地権付住宅の供給実績があったと思われる263の事業者・団体（ＪＡ全農等）に調査票を送付・回収し、必要に応じて電話による聞き取り調査等を実施した。

また、公的主体（都道府県、政令指定都市、都道府県庁所在地の地方住宅供給公社、首都圏不燃公社及び(独)都市再生機構）が土地所有者又は住宅建設者として関与した定期借地権付住宅（以下「公的主体による定期借地権付住宅」という。）の供給実態について、116の公的主体に調査票を送付・回収した。

２．調査結果のポイント

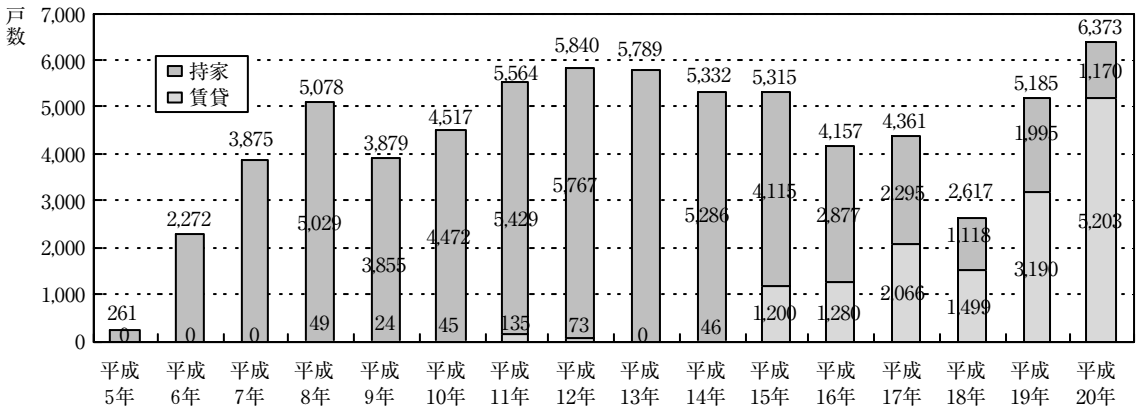
１）全国の定期借地権付住宅は累計で70,492戸

定期借地権付住宅の供給は平成５年から始まり、平成20年末までの供給戸数は、70,492戸である。内訳は、一戸建住宅が35,826戸で、マンションは（分譲及び賃貸）が34,666戸である。

２）平成20年中に供給された定期借地権付住宅は6,373戸

定期借地権付住宅の供給は昨年久しぶりに5,000戸台に回復したが、今年は更に6,373戸まで戸数を伸ばし定期借地権制度が創設されて以来最多となった。内訳は、持家が1,170戸、賃貸が5,203戸である。持家

定期借地権付住宅の供給実績の推移



では一戸建て住宅が268戸、分譲マンションが902戸、賃貸住宅では公的主体によるものが2,825戸、民間事業者によるものが2,378戸となっている。（公的主体によるものは全て（独）都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度（※）によるものである。）

3）公的主体による定期借地権付住宅は累計で18,156戸

公的主体による定期借地権付住宅の供給は平成６年から始まり、平成20年末までの供給戸数は、18,156戸である。

また、平成20年に供給された公的主体による定期借地権付住宅の供給戸数は、2,828戸である。

3．分析

平成20年に供給された定期借地権付住宅の供給戸数は、昨年から更に増加し、定期借地権制度が創設されて以来最多となった。

この増加は、定期借地権付賃貸住宅の供給戸数の大幅な増加によるものである。

当該賃貸住宅の供給戸数が大幅に増加したのは、

ア．（独）都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度（※）により大区画の賃貸住宅用地が大量に供給されたこと

イ．民間大手ハウスメーカーによる定期借地権制度を活用した賃貸アパートが大量に供給されたこと

によるものである。

（※）「民間供給支援型賃貸住宅制度」とは、民間事業者による良質な賃貸住宅の供給促進を目的として（独）都市再生機構が平成14年から開始した制度で、職住接近の魅力ある都市の形成を実現するため、（独）都市再生機構が整備した敷地を定期借地権制度等を利用して民間事業者に賃貸することにより、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度である。

定期借地権付住宅の二次流通実態調査

1．調査方法

定期借地権付住宅の二次流通の実態を把握するため、平成19年度に引き続き、国土交通大臣の指定を受けた指定流通機構における定期借地権付住宅の二次流通成約データを収集・分析するほか、中古定期借地権付住宅の取引実績を有する不動産流通業者に対し、平成20年に成約した物件を対象としてアンケート調査を行った。

2．調査結果のポイント

1）全国の中古定期借地権付住宅の流通戸数は、平成５年から平成20年末までの累計で、1,373戸（一戸建住宅548戸、マンション825戸）である。

2）平成20年の中古定期借地権付住宅の流通戸数は、255戸である。

3）アンケート調査からみた成約物件の状況等は、以下のとおりである。

① 売り出しから成約までに要した期間は、半年未満の期間で一戸建住宅では77.3%、マンションは88.9%がそれぞれ成約している。

② 売却理由は、一戸建住宅では「家族構成の変化のため」が最も多く、マンションでは「親元・故郷へ帰ることになった」が最も多い。

4）不動産流通業者が感じている中古定期借地権付住宅の普及に関する課題は、以下のとおりである。

① 住宅ローン

中古定期借地権付住宅の流通全般について意見を聞いたところ、最も回答の多い意見は「住宅ローンの充実が望まれる」であった。

② 価格の査定

多くの不動産流通業者は取引事例が少ないことから、その価格の査定に苦労しており、中古定期借地権付住宅の査定方法のマニュアル化が望まれている。

［以上、国土交通省ホームページ「平成20年 全国定期借地権付住宅の供給実態調査について」より］

お知らせコーナー

平成21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21年度「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」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ともに、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。ご参加いただきますようご案内申し上げます。

1　開催日時、場所等は次のとおりです。

会　場　名	開催日時/開催場所/現地視察先	会　議　の　概　要
滋賀県会場	□平成22年２月19日（金）13時～17時 □滋賀県近江八幡市：滋賀県立男女共同参画センター視聴覚室 □近江八幡市小舟木エコ村	□先進事例現地視察 □地元行政等のまちづくりの紹介 □国土交通省等の情報提供 □講演 「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望 早稲田大学理工学術院 教授　有賀　隆
埼玉県会場	□平成22年２月26日（金）13時～17時 □埼玉県さいたま市：埼玉県立近代美術館　講堂 □さいたま市ムカサガーデン･三室／山崎農住組合土地区画整理事業地区	

2　参加対象は次のまちづくり実務者とさせていただきます。

（１）47都道府県およびＪＡ県中央会

（２）三大都市圏の特定市およびそのＪＡ

（３）三大都市圏以外の政令市、中核市およびそのＪＡ

（４）開催会場県、その近隣県の市およびそのＪＡ等

（５）都市農地活用アドバイザーおよびその他の専門家

3　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。)

4　参加申し込みは**滋賀県会場は２月５日（金）、埼玉県会場は２月12日（金）までに、**当センターのホームページまたは別途送付する関係者の皆様宛の開催案内を参照してお申し込みください。

○当センターの人事異動

▽平成21年12月31日退　職　毛塚里美（相談部主任）

平成22年2月19日と26日に２会場で開催

「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」

滋賀県近江八幡市（2月19日）、埼玉県さいたま市（26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

「農を生かした都市づくり」
冊子を刊行
（1,500円、送料別）

編集後記

○1年の納めの月12月が過ぎ、新たな年の初めの1月になった。大晦日の年越しの除夜鐘、零時スタートの初詣と人々の弾む声。テレビで往く年来る年を見る。例年繰り返される歳時記。正月料理を食べながら自然の恵みとお日様のありがたさ、大地に生かされている喜び。すばらしい地球環境への感謝を再認識するこんな思いは私だけではないと思う。

○都市の暮らしの中で、垣根、街路樹、田んぼ、畑、森、里山など緑資源は欠かせない。まさに大自然との共生関係であり益々私たちはこの地球環境との共生への渇望を高めている。市民農園、体験農園、家庭菜園、クラインガルテン、学童体験農園など身近に自然体で触れている。住民・市民が主体で活動する環境共生の時代である。

○ところで、私たちは世界でも類を見ないほどのスピードで高齢化社会を迎えている。高齢者になることは避けられない。高齢化社会での人、地域、環境との共生の暮らしを改めて見直し考える年としたい。（I・A）

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは　Tel. 03−6691−3709（直）にご連絡ください。

出 版 物 を ご希望の方へ	なお、直近の情報はホームページ（http://www.tosinouti.or.jp/books/index.htm）に掲載しています。 ホームページには以下の手順でアクセスが可能です。 1. お手持ちの検索エンジンにて「都市農地」と入力し、当センターのホームページにアクセスください。 2. 画面左端のメニューバー　出版物　をクリックし、さらに以下のイラスト部分をクリックしてください。 出版物 ◆出版物紹介 ◆申　込　書 ← クリックしてください

都市農地とまちづくり
2010新春号（第62号）

発　行　所：**（財）都市農地活用支援センター**
〒160-0022　東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル2F
Tel. 03−3225−4423　Fax. 03−3225−5423
発　行　日：平成22年1月30日
発　行　人：角地　徳久
編集責任者：西澤　公陛
事　務　局：荒井　實／佐藤　一夫

ホームページアドレス　http://www.tosinouti.or.jp

本誌は再生紙を使用しています。