

# 都市農地と まちづくり

第64号  
2010年夏季号



発行：(財)都市農地活用支援センター

# 都市農地と まちづくり

## ■ 表紙の写真 ■ (愛知県安城市)



(写真上) 安城桜井駅前という好立地と交流も視野に入れ、保育園と高齢者福祉施設、障害者デイサービス施設を合築した桜井福祉センター  
(写真下) 右と中央は保育園児と福祉センター利用者との野菜作り交流。左は食事での交流

## CONTENTS

### ■ まど

- 「都市と農業の共生」を目指したまちづくり ..... 1  
独立行政法人都市再生機構 理事 小山 潤二

### ■ 地域をひらく知恵

- 用水が育む農のある風景の骨格をつくる ..... 2  
法政大学デザイン工学部 教授 高橋 賢一
- GISの活用による都市農地の類型化手法等に関する基礎調査 ..... 7  
(財)都市農地活用支援センター理事 佐藤 啓二  
同計画部調査役 篠原 史子
- 都市の緑を守り、創出する「緑確保の総合的な方針」 ..... 12  
東京都都市整備局緑地景観課長 細川 卓巳

### ■ 情報アラカルト

- 「高齢者のライフスタイルに合う住まいを考える講演会」に参加・協力 ..... 16  
(財)都市農地活用支援センター
- 横浜市で園芸緑化と園芸療法に取り組む「里っこらぶ」 ..... 18  
自然工房めばえ 代表 海野 まさき

### ■ アドバイザーのイチ押し事例

- 保育園の菜園で、園児と高齢者の交流 ..... 22  
(株)連空間設計 代表取締役 今村 敏雄

### ■ 定期借地権コーナー

- 「新成長戦略」で未利用国有地利用に定期借地権活用 ..... 26  
～財務省、従来の売却優先方針を見直し～  
(財)都市農地活用支援センター 理事 佐藤 啓二

### ■ お知らせコーナー

- 当センターの平成21年度事業概要報告 ..... 31

### ■ 編集後記



# 「都市と農業の共生」を目指したまちづくり

独立行政法人都市再生機構 理事 小山 潤二



独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）の私の担当するニュータウン事業は、昨今の不動産不況の風をまともに受け、大変に厳しい事業環境下にあります。従来から各地区において、地域の特

性を活かし豊かな自然環境を生活インフラとしつつ、少子高齢化への対応、低炭素社会の実現への寄与、安心・安全なまちづくりなどをテーマに、多様なニーズに対応した魅力ある郊外の暮らしを実現するために『新・郊外居住』の取り組みを進めています。今回は、その一つであるつくばエクスプレス柏たなか駅周辺地域（柏北部東地区）で展開している「都市と農業の共生」を目指したまちづくりを紹介し

ます。優良な農地として豊かな田園風景が広がるつくばエクスプレス柏たなか駅周辺地域（柏北部東地区）では、UR都市機構、柏市、市川市農業協同組合田中経済センター（旧JA田中）、周辺に立地する大学、地域の関係団体と「柏北部東地区農あるまちづくり実行委員会」を組織し、柏たなか駅周辺の歴史ある集落景観を計画的に保全するとともに、都市の環境向上、地域コミュニティの再生、新住民の地域参加や労働力の活用、食の安全性の確保などの面から、都市内農地（生産緑地）の意義に着目し、「農との交流で創る健康で安らぎのある暮らし」の実現を目指し、以下の事業を進めています。

## 1 農業体験農園の開設

当地区周辺は近郊農業が盛んな地域で、地区内にも都市計画で生産緑地として指定された農地が数多く点在しています。こうした「まちなか農地」を活用し、農業体験農園のプロジェクトを実施しています。この農園は、区画貸しの市民農園とは異なり、

農家が種・苗・農具・肥料などを準備して野菜づくりの講習会を開き、入園者が作付けから収穫までの農作業を体験する農園です。市民はプロの指導のもとで、安全・安心な野菜を自分の手で作ることができますし、農家にとっても、入園料収入による安定的な収入の確保や農地の継続的な維持・保全が図られるほか、利用者との交流や農業への理解の促進が図られるなど持続可能な都市型農業のモデルのひとつとして期待されます。平成22年3月より、第一期約40区画（各区画約30㎡）で運営を開始しています。

## 2 環境コンビニステーションの開設

農業体験農園やまちづくり情報のPR拠点として、柏たなか駅前に環境コンビニステーションを開設しました。この施設では地産地消イベントや野菜づくり講習会などにより、地元農家と市民との交流の機会を増やし、地域活性化を促します。さらにキッチン付スタジオを設け、収穫野菜を使った料理教室なども開催し、新住民を中心に好評を得ています。

柏たなか駅周辺地域は、一大消費地である首都圏への重要な農作物供給エリアであり、国内の食問題、地域の景観・環境問題の観点からも、農業的な地域の資産を活かしたまちづくりが求められています。消費者による食の安全・安心志向は高まっており、産地直送の新鮮な農作物が求められている中で、都市農業の継続と活性化を図るとともに、高齢化する農業従事者への生産・経営を支援することで、農業を通じた新旧住民の交流を促し、健康で安全に暮らせるまちのモデルケースにつなげたいと考えています。

UR都市機構では、これからも様々な主体と連携しながら『新・郊外居住』の取り組みを進めてまいりますので、皆様のご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。

# 用水が育む農のある風景の骨格をつくる

—水の郷／日野の水辺再生を通じて—

法政大学デザイン工学部 教授 高橋 賢一



昨今、脚光を浴びている“文化的景観”は、1992年に世界遺産の概念として登場した。わが国でも、それぞれの地域において長年にわたる人々の生活や生業の積み重ねによって形づくられた固有の景観地と

定義され2005年に制度化された。

筆者が所属するエコ地域デザイン研究所は、ここ数年、20世紀に失いし水辺都市の再生をテーマに研究を進めてきた。研究フィールドは、東京都心・ベイエリアから武蔵野・多摩地域に、また地方都市圏や海外に及ぶ。ここでは、東京都下の日野市での研究成果の一端を紹介する。何故、日野市かといえは戦国末に開削されたとされる灌漑跡や水を祭る祠などが散見され、農業用水が微地形を縫い水田や畑地、樹林をつくり水の郷と称されるに相応しい文化的景観をイメージしたことによる。残念ながら今日、豊

かな用水によって育まれた田園風景は、未曾有の都市化により激変した。しかし幸いなことに消滅を免れ辛くも残った用水も少なくない。日野の水辺再生は、この残存した用水を修築・保全すると共に失った用水の回復を、時間をかけて進め、在りし日の田園風景に現実の景観を重ね合わせ文化的景観への接近手法を探るものである。本稿では、土地の個性を決定づけている地形、その地形がつくる多様な用水とみどり資源の回復と保全、そして水辺に暮らした先人たちが刻んだ様々な痕跡を蘇生し、“農のある風景”の骨格づくりを進める試みについて紹介する。

## 未曾有の都市化によって失いし水辺

東京圏郊外に所在する都市の多くは、1950年代半ばより未曾有の都市化と郊外化にみまわれ、転入する人々を受け入れるため市街地の面的な整備にまい

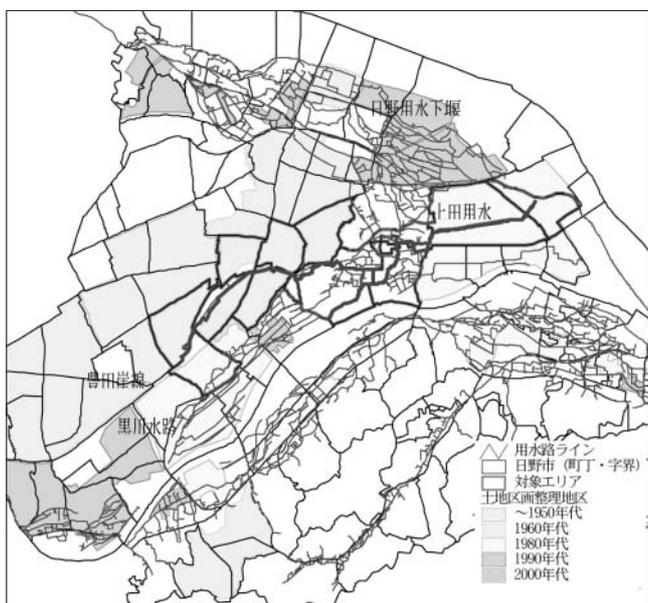


図1 日野市の土地区画整理事業の計画・実施地区と用水路の現状

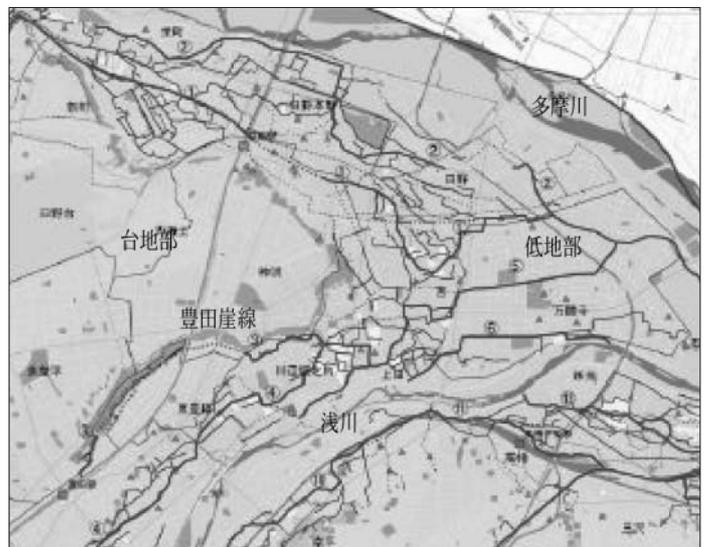


図2 日野の用水路網の現状／網の目状の用水路網は区画整理によって消え、幹線用水路のみとなった (宮下研究室作成)

進した。日野市の場合、日本住宅公団（現都市再生機構）による豊田地区の施行（132.9ha／1956～65）を皮切りに数多くの土地区画整理事業が実施された。これらによる整備エリアは、図1に見るように市街化区域の過半に及ぶもので都下屈指の水準を誇り、大方の市民が良好な環境をもった住まいを手に入れ日々の生活を謳歌している。しかし失ったものも少なくない。例えば区画整理事業の多くが農地の宅地化を主たる目的とする新市街地型であったため必然的に田畑や樹林地など貴重な緑地を激減させた。また急激な市街化は、用水の水質悪化を招き、接道条件の改善のため水路の廃止や暗渠化を加速させた。都市化以前の用水路の総延長は、二百数十kmといわれ低地部の広大な水田地帯を潤していた。ほぼ半世紀におよぶ郊外化は、田園を育む健全な循環器としての機能を失い多くの用水を不用のインフラとした。しかしながら図2に見るように現在でも市内に13の幹線用水路が残り、総延長で130km程（2007）の水準にある。また、水源となる崖線（ハケ）下の湧水は、現在134箇所あり、豊かな水場を市民に提供し生活の庭の一部となっている。

日野市に限ったことではないが都市化がもたらしたもうひとつの課題は、スプロール市街地の生成であった。例えば駅周辺では非生態的な密集市街地が進んだ。また、その外周では細分化した農地が点在するまだら模様の市街地がつくられ、営農環境の悪化と低密化によって環境負荷を募らせた。日野市の場合、市街地の面的整備により比較的傷は浅いといえる。しかし市街地密度は、1965年のピーク時91.4人/haから15年の間に58.7人/ha（1980）に低下した。こうした傾向は、80～2005年の間で若干改善したが、今もって低位であり人口減少社会が本格化する今こそ市街地の集約化が重要課題となる。

### 用水再生への先進的な取り組み

1970年代の半ばから80年代にかけての日野市は、急激な市街化がもたらした環境悪化に目を向け自然環境の保全への市民意識の高まりを反映し、市政の方向転換が図られた。自然を守る会（1972）、消費者

団体連絡会（1975）や浅川勉強会（1983）などの発足で、その活動は、市政運営に共鳴し、1976年に農地・緑地の激減や下水道の未整備問題を挙げ、新たなまちづくりへの画期となった。最初の施策は、蝕まれつつあった崖線の樹林地保護に注がれ1977年に「日野緑地」の都市計画決定を行い公有地化が図られた。87年には、「緑地信託要綱」を定め、その条例化（89）によって日野市固有のトラスト制度が創設された。また都市農地については、線引き制度の導入（73）に際して宅地並み課税の100%減税を行うなど営農継続策が講じられ、その後の「農業基本条例」（98）に継承された。

一方、用水の保全と利用については、1976年に「公共水域の流水の浄化に関する条例」（いわゆる清流条例）が制定され、水の郷づくりが開始された。写真1は、黒川水路の水源となる豊田崖線の樹林地、湧水と用水の保全・回復を組み込んだ都市計画緑地の整備事業を示す。また豊田南地区（市／87.1ha／1986～）や東豊田地区（組合／7.2ha／1992～2008）では、用水の保全と復元を計画内容とする事業が進められ、その後各所で定着を見る。例えば新町地区（組合／5.3ha／1994～2004）では、写真2に見るように「よそう森堀」の修復を組み込んだ街区公園と生産緑地が市街地に溶け込んだ景観をつくる。①の写真に見るように街区公園の北端から地区内に流入する用水は、②の田毎の水路を経て実習田に注ぎ小学生らによる体験耕作や稲刈りが行われ、コミュニティ形成の重要な舞台となっている。また③は、地域



写真1 豊田崖線の樹林地と湧水を活かした日野緑地整備事業で蘇生した水辺空間



写真2 新町地区で修復・整備された  
よそう森堀と街区公園

(左上段①) 街区公園内の湧水と水路 (左下段②) 比高の異なる田に注ぐ“田毎の用水”、左手に実習田、右手に生産緑地が配置 (右上段③) 地域のランドマークとなる地区東端の祠を守る古木

のランドマークとなる古木がそびえ歴史的な風情が感じられ景観が借景ながらつくられた。

日野の水辺再生は、これまで都市施設の整備事業や区画整理事業などにより様々試みられてきた。今後は、市民との協働を一層深化させ辛くも残った用水をコアとして、横方向の空間の充実に努めることとなる。また暗渠化された水路を可能な限り開削し自然護岸に切り替えるなど空間的な広がりをもたせることが重要となる。先の2つの事例からも明らかのように線状の水路を横方向に広げる施策、例えば水路に沿ったポケットパークや公園緑地化を進めると共に散策・遊歩路などを併置し、一体的な利用と一元的な維持管理が可能な带状の緑化ゾーンの形成が望まれる。

用水が育む農のある風景の骨格づくり

日野の用水は、その成り立ちから見て浅川右岸の6路線と左岸の8路線とに区分される。前者は、多摩丘陵を源流域とする入り子型の谷戸地形にある。

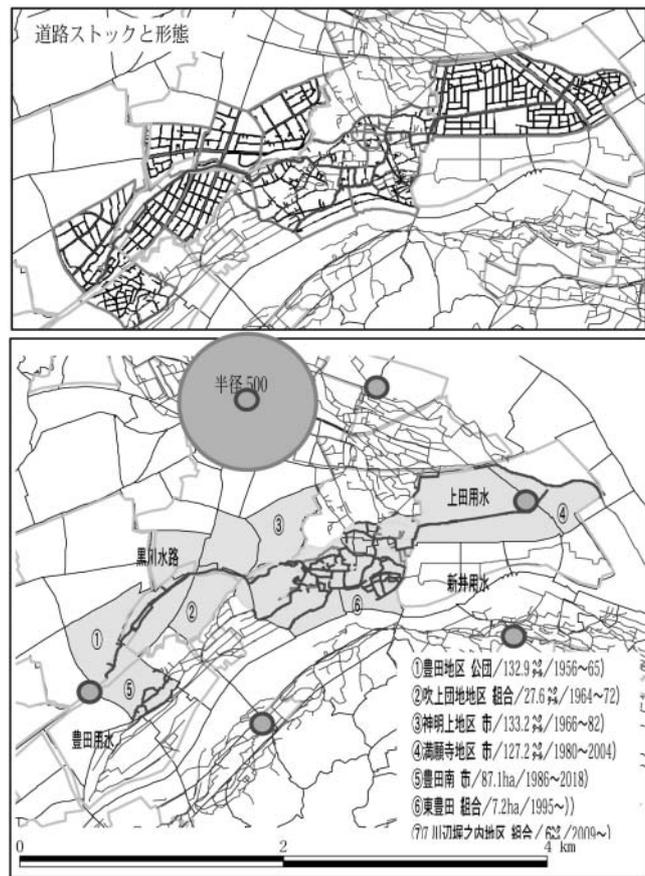


図3 上田用水を包むエリアの形状

後者は、多摩川や浅川からの取水に崖線（ハケ）下の湧水が加わり豊かな水量と清らかな水質を比較的良く保っている。ここでは、後者に着目し上流から下流に至る水系総体を俯瞰し、その一体的構造の再生像を描く。局所的な水辺再生を効果あるものとする上で欠かせない方策と考えたからである。具体的には図3に見るようにハケ下に端を発する黒川水路に豊田用水が交わり上田用水を経て根川に至る水系で、直線距離で約4km、実延長で約20kmにおよぶ。左手の上流部では、前述した都市計画緑地（日野緑地）によって修築された湧水の水を集め、貯水池を経て水路に連なる。中央部の川辺堀之内では、網目状の水路や田畑が今も多く残り、農のある風景を見ることができる。また下流部では、上流と同様、区画整理済地区で多くが三面張のコンクリート護岸による幹線水路のみが残された。しかし都市インフラの整った整然とした街区を有し、まさに農地や用水の消失と引き換えに得られた居住環境といえる。

この水系は、他の用水と同様、台地に降った雨が地下水脈を通して「崖線」に至り涵養されて「湧水」群をつくり「用水路」に導き、“農地”を潤し“市街地”の間隙を流れる。つまり「崖線～湧水～幹線用水路」は、用水路の成立条件といえるもので日野の風景の骨格をなす構造体として捉え、一体的な再生像を描かねばならない。また水系に沿った帯状の複合空間は、公共用地化が前提といえるもので筆者は、これを「風景の骨格をなす“環境・文化インフラ”」と称してきた。

激しかった郊外化は、ようやく収まりつつあり、成熟した市街地の形成期を迎えた。先ずもって優先すべきことは、用水の水質浄化に向けた取り組みで崖線の地形や樹林の保全、台地部の土被服面の拡充による地下浸透の促進が極めて重要となる。また上流部に位置する吹上団地地区（組合／27.6ha／1964～72）では、比較的早い時期に整備されたこともあって昨今では、少子高齢化の進行によって市街地の空洞化が進み未利用地の発生が懸念される。一方、下流部の満願寺地区（市／127.2ha／1980～2004）では、整備履歴の若いこともあって生産緑地が比較的多く残り、その保全と継承が課題となろう。このため

上・下流域共に市街地内の未利用地や都市農地の利活用を通じて環境・文化インフラの再構築を図る契機となる。とりわけ、これから実施される中央部の川辺堀之内地区（組合／27.6ha／2009～）では、基礎を整備しつつ、宅地化農地や生産緑地の積極的な活用により農のある風景の骨格形成に向けた新たな取り組みが期待される。

### 用水再生を通じて創られる農地とまちとの共生の仕組み

かつて田畑を潤し農家の生活水として親しまれてきた用水は、農地の宅地化と都市的生活によって消滅のプロセスを歩んだ。今日、一層大切なことは、一日も早く減少傾向に歯止めをかけ、辛くも残った用水路の修復・保全に努め、失いし水辺の回復に取り組むことである。このため用水の存在に不可欠な農地保全による用水との一体性の保持に努めることである。同時に市街地と用水、農地と市街地とのソフト＆ハードな共生の仕組みをつくることである。前述した用水路と不可分の複合インフラを公共財として地域社会に位置付け、これをコアとする沿線セクターの水田や畑地、屋敷林や社寺地などを所有者の協力を得て可能な限り準公共空間化することである。また併せ用水がつくるファサードの景観価値や水辺を積極的に取り込んだ親水型住宅の空間価値への意識の高まりも推進に欠かせない要件となる。

近年、農への関心の高まりを背景として都市農地の保全と活用に向けた様々な取り組みが各地で進められている。また画期的な制度創設も数多く打ち出されている。例えば、本年5月に東京都は、区市町村と合同で「緑確保の総合的な方針」を策定し、既往の緑地体系に農地を位置づけ、河川や用水、湧水や歴史文化資源を加え、「増やす緑」と「守る緑」により積極的な推進を図りつつある。中でも「農の風景育成地区」の制度創設は、画期的なものでその活用が期待される。このため①農地の公益的機能の客観的評価、②多様な担い手による営農継続の仕組みづくり、③市民が享受する利益に応じた営農補償や支援などに関する検討が急がれる。また同月には、

都内の38自治体が集まり「都市農地保全推進自治体協議会」を発足させ、都市農地の減少に歯止めをかけるための相続税の抜本的軽減策を講ずる動きも活発化しつつあり、農のある風景づくりの着実な推進に期待がかかる。

## むすびにかえて

これからのまちづくりは、集約型都市構造の実現に向けて大きく舵を切るとされている。しかしその概念は、必ずしも定型化されているわけではない。多様な市民の選択の結果により、またそれぞれの都市の独自色も加わり帰趨するものであるから具体像は異なる。重要なことは、市街地の縮小・凝縮の形態のありように市民が切望する目標像を重ね合わせ実現に向かわせることであろう。筆者らが目指す水辺都市の再生は、その一つの目標像といえよう。繰り返し述べるが水辺は、まちの生い立ちや成り立ちを知る知の宝庫である。それぞれの土地特有の地形や自然に手を加え、川と共に生きてきた人々の生活や営みが積層し、かつエコロジカルな機能を持つなど大きな魅力となる。この固有の価値資源の回復を積極的に進め市街地の内部深く、またその外周に再組成することが重要となろう。そのために必要となる土地は、市街地の再編・整序に伴って生ずる様々な未利用地の活用により、また時代変化に伴って生

ずる既存の都市的インフラの転用により賄われよう。

本稿で示した日野市の様々な実践例は、断片的ながら残存した水辺、か細くなった農地や樹林地を広げ、またこの地に暮らした人々が印した様々な遺構を合わせ保全し、これを体系的につなぎネットワークする突破口となる。そこから得られた施策の第一は、用水の再生を足掛かりに沿線の緑化や散策・遊歩道の整備を一体的・一元的に推進可能な複合的な公共空間（“環境・文化インフラ”という）として位置づけすることである。第二は、用水を育む水系総体（崖線～湧水～用水路）を一体的構造として捉え、再生することである。第三は、都市農地の保全と回復を合わせ進め、「まち・市民」と“農地・農家”とが“用水”を介して共生する新たな仕組みづくり」が重要となろう。また市民と農家と行政とが協働して各所で進めるローカルな水辺再生が相互に関連性を持つことで“風景の骨格”が形づくられ、さらなる展開によって冒頭に述べた“文化的景観”への接近が果たされよう。

尚、本稿で提示した水辺の再生像は、必ずしも日野に限ったことではなく多摩川を挟んだ国立谷保地域の青柳段丘崖と府中用水の再生に、武蔵野台地の骨格をなす国分寺崖線と野川の再生に、さらには史跡玉川上水と沿道の屋敷林の再生方策などにも適用可能であり、普遍的な再生ツールとなる。

### 地理情報システムの活用による市街化区域内農地の利活用条件に基づく類型化手法等に関する基礎調査 ～平成21年度国土交通省土地政策課土地企画調整室調査結果の報告～

(財)都市農地活用支援センター 理事 佐藤 啓二  
計画部企画課調査役 篠原 史子

#### 1. 過去の調査実績と本調査の意義

当センターは、平成21年度において、表題の調査を受注し、全国206の特定市の市街化区域内農地全体の基礎的属性を分析すると共に、これらの属性等を利用して、個々の農地の都市的利用度及び営農利用度を類型化する調査に従事する機会を得た。

本調査の結果は、地方公共団体等の関係者が市街化区域内農地の活用に関する業務に携わる上で大いに参考になる内容と思われることから、国土交通省の監修のもと、その概要をお知らせすることとした。なお、調査の概要は以下のとおり。

①数値地図5000（土地利用）データ及び東京都都市計画GISデータを用いて全国206の特定市毎に個別農地の基礎的属性を分析。

②同206の特定市毎に都市的利用度（宅地としての資産活用の可能性）及び営農利用度を類型化（レベル化）し分析・集計を行った。

なお、この調査業務で特筆されるのはGISを用いて直接的に道路の幅員をスピーディに計測する手法（三角網分割手法）の道筋を付けたことである。

- ①農地が属する用途地域
- ②一団の農地面積
- ③市街化調整区域からの距離
- ④接道幅員

また、集計結果を元に、以下の「類型割合表」を特定市別（特定市を含む11都府県につき各1市ずつ）、都府県別、三大都市圏別、三大都市圏合計の区分で作成し、その特性を把握した。また、「類型化図」を特定市別（特定市を含む11都府県につき各1市ずつ）に作成した。なお、平成21年4月時点での全国特定市は220市区であり、本分析が国土地理院作成の数値地図5000をベースとしているため、その作成対象外となっている14市は調査対象外である。

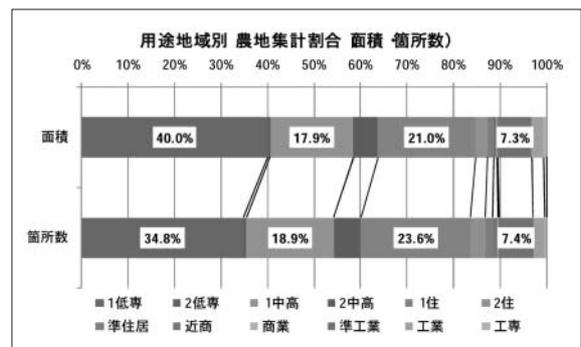


図1 用途地域別 農地集計 (三大都市圏)

#### 2. 市街化区域内農地の基礎的指標の把握

宅地化の観点から保全へと変化している社会的ニーズを踏まえた都市農地関連制度の改正に向けて検討が必要となる中、その最も基礎的な資料として全国206の特定市を対象に賦存する市街化区域内農地の質的な特性を把握することとした。

具体的には、GISデータを処理することで得られる以下の基礎的指標について、集計・分析を行った。

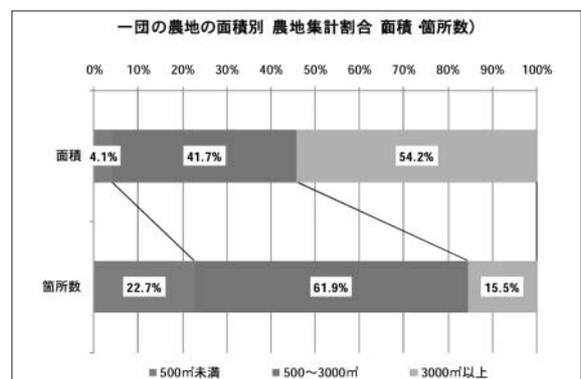


図2 一団の面積別 農地集計 (三大都市圏)

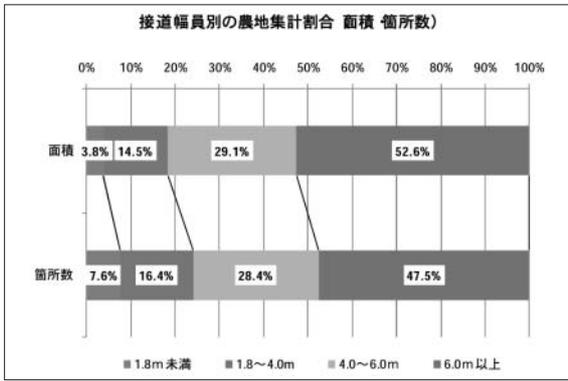


図3 接道幅員別 農地集計 (三大都市圏)

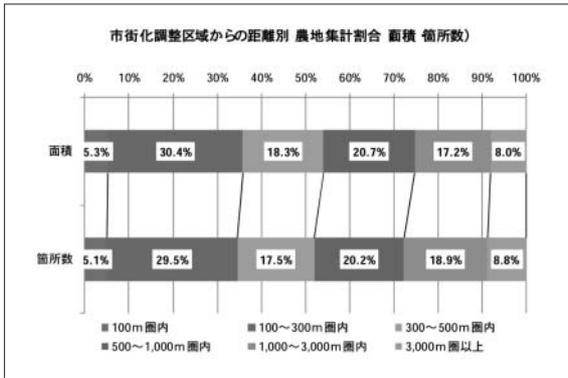


図4 市街化調整区域からの距離別農地集計 (三大都市圏)

### 3. 都市農地の利活用条件に基づく類型化手法

#### (1) GISにより把握可能な評価指標の整理

本調査における個別農地の類型化の目的は、営農利用の観点及び都市的利用の観点からの個別農地の有用性を把握することである。そこで、本調査では、市街化区域内農地の利活用条件に基づく類型化手法等の検討を行い、既往のGISデータと類型化指標等の整理を行っている。この評価指標の抽出に当たっては「不動産鑑定評価基準」を参考にし、「個別的要因」のうち、「農地としての有効利用」及び「都市的な有効利用（いわゆる「宅地転用」）」のそれぞれについて、GISデータを活用することを前提に活用可能な指標の絞り込みを行った。

##### ① 営農利用の観点からの評価指標の検討

営農利用の評価指標として、以下の指標に絞り込んだ。

	GIS分析可否	分析指標案
①日照、乾湿、雨量等	△日照	・日影規制（用途地域）
②土壌及び土層の状態	×	市街化区域内のため大きな差異がない等
③農道の状態		
④灌漑排水の状態		
⑤耕うんの難易（効率性等）		
・農地の規模（生産緑地の規模要件） （圃場整備の規模要件） ・接道の状況	○	・500㎡（未満、以上） ・3,000㎡（未満、以上）
⑥集落との近接の程度	×	市街化区域内のため大きな差異がない等
⑦集荷地との近接の程度		
⑧災害の危険性の程度		
⑨公法上及び私法上の規制、制約等	○	・農地法上は区別なし ・用途地域による周辺環境との調和により区分により区分

#### ② 都市的利用の観点からの評価指標の検討

次に、農地を宅地化しようとする場合の都市的土地利用に係る評価指標として、GISにより利用可能な施設（鉄道駅及び官公庁施設）との近接性及び建築開発手法に係る接道幅員、面積規模、用途との関連性を軸に算定した。

表1

	GIS分析可否	分析指標案
①地勢、地質、地盤等	×	—
②日照、通風及び乾湿		
③間口、通風及び乾湿		
④間口、奥行、地積、形状		
⑤高低、角地、その他の接面街路路の関係	×	—
⑥接面街路の幅員、構造等の状態	×	—
⑦交通施設との距離	○	接近係数（「路線価式土地評価法」による接近係数算定）の算定
⑧商業施設との近接性の程度	×	—
⑨公共施設、公益的施設等との近接の程度	○	接近係数（「路線価式土地評価法」による接近係数算定）の算定
⑩污水处理場等の嫌悪施設との近接の程度	×	—
⑪隣接不動産等周囲の状態	×	—
⑫上下水道、ガス等の供給・処理施設の有な及びその利用の難易		
⑬情報通信基盤の利用の難易	×	—
⑭埋蔵文化財及び地下埋設物の有な並びにその状態	×	—
⑮土壌汚染の有な及びその状態	×	—
⑯公法上及び私法上の規制、制約等	○	・建築開発手法 ・用途地域（非住居系、住居系）

#### (2) 営農利用度

先述した整理を踏まえた営農利用度の評価の類型化の概要は以下のとおり。

##### ① 周辺環境との調和：日照条件及び土地利用計画との整合性等を勘案し、周辺環境との調和度を

用途地域区分により把握した。

- ②耕うんの難易（効率性等）：500㎡は生産緑地規模要件、3,000㎡は圃場整備計画の規模基準として用いた。なお、類型化における差別化のため、各指標には配点を行った。
- ③営農利用度：「周辺環境との調和」及び「耕うんの難易」の関係（①×②）より以下の類型化を行った。表2には、どのような農地が評価されたか、その内容をまとめた。

表2

耕うんの効率性等		周辺環境との調和			
		1・2低専	1・2中高	その他	
接道	3,000㎡以上	4	優(8)	良(7)	可(5)
	500~3,000㎡	3	良(7)	良(6)	可(4)
	500㎡未満	1	可(5)	可(4)	可(2)
	無接道	0		劣(0)	

表3

営農利用度	合計点	解説
優	8	用途地域が1・2低専で、面積が3,000㎡以上の農地
良	7~6	・用途地域が1・2低専及び1・2中高で、面積が500㎡以上3,000㎡未満の農地 ・用途地域が1・2低専で、面積が3,000㎡以上の農地
可	5~2	・用途に限らず、面積が500㎡未満の農地 ・面積に限らず、用途がその他の農地
劣	0	無接道の農地

※点数は類型化を行うための配点であり、点数自体の重みは考慮していない。

### (3) 都市的利用度

先述した整理を踏まえた都市的利用度の評価と類型化の概要は、以下のとおり。

- ①用途の汎用性：農地の宅地利用に当たっての制約の大きさから用途の汎用性を把握することとし、12の用途地域について、2区分（住宅系、非住宅系）に集約した。
- ②立地利便性：「区画整理土地評価基準（案）」の接近係数の考え方を用いて立地利便性を区分した。なお、鉄道駅の影響距離限度（S）は1,600m、役所は1,000mとし、定位距離（R）は100mとした。また、接近係数上のm値は地域の用途特性に応じて定めることとされているが、事項の③で用途特性の違いが評価・反映される為、これを考慮せず一般に用いられることの多い0.5（鉄道

駅）及び0.1（役所）を活用した。

- ③都市的利用の有用性：用途の汎用性と立地利便性から有用性を把握・評価した。（表4）
- ④土地利用転換の容易性：土地利用転換の容易性は、開発面積、接道幅員、接道延長のマトリックスを用いている。今回の区分に当たっては、本来、接道延長の違いにより区分しなければならない建築確認（戸建て）、建築確認（共同住宅）については、建築基準法に基づく確認をベースとするということと同区分とした。
- ⑤都市的利用度（総合評価）：都市的利用の有用性と土地利用転換の容易性の関係（③×④）から以下の類型化を行った。（表5）

表4

用途の汎用性		立地利便性				
		(最も高い) 3	(高い) 2	(中程度) 1	(低い) 0	
用途の汎用性	非住宅系	1	優(4)	優(3)	良(2)	可(1)
	住宅系	0	優(3)	良(2)	可(1)	劣(0)

表5

建築・開発手法		都市的土地利の有用性			
		優 3	良 2	可 1	劣 0
建築（単）	2	I (5)	II (4)	III (3)	IV (2)
建築（集）					
開発	1	II (4)	III (3)	IV (2)	V (1)
困難	0	要面整備 (建築・開発困難)			利用困難 (建築・開発困難かつ有用性劣)



都市的利用度（総合評価）	合計点	解説
I	5	有用性に優れ、建築確認で利用可能
II	4	有用性は良だが建築確認で利用可能、又は有用性に優れているが利用には開発許可が必要
III	3	有用性は可だが建築確認で利用可能、又は、有用性が良だが利用には開発許可が必要
IV	2	有用性は劣だが建築確認で利用可能、又は、有用性は可だが利用には開発許可が必要
V	1	有用性が劣で利用に開発許可が必要
要面整備	建築・開発困難	有用性は可~優だが、面整備なしには土地利用転換が難しい
利用困難	建築・開発困難かつ有用性劣	面整備による土地利用転換は可能だが、有用性が劣っている点から都市的利用は困難

※点数は類型化を行うための配点であり、点数自体の重みは考慮していない。

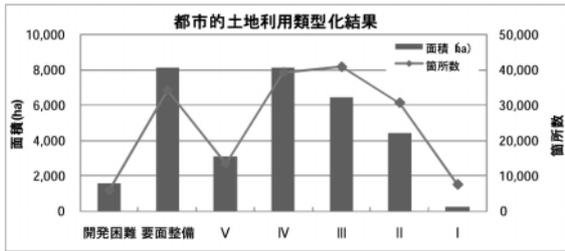
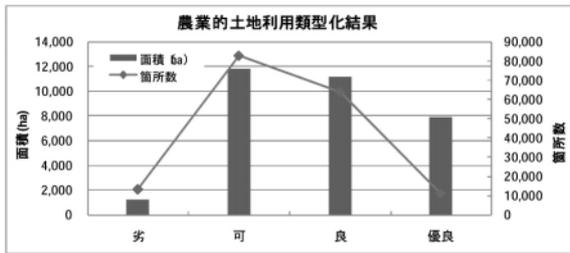
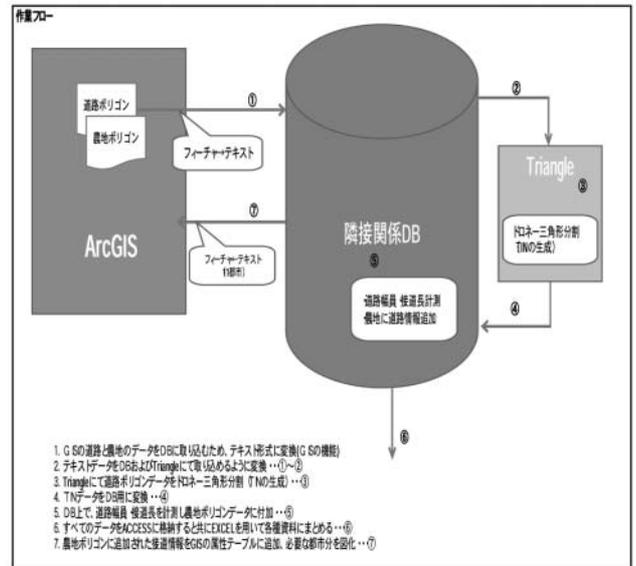


図5 類型化図



#### 4. 接道幅員計測手法について

GISを用いた解析にとって最大のウィークポイントは道路情報がほとんど入力されていないことである。そこで今回、専門家のアドバイスを受けGISを活用し道路の面情報から幅員や接道長を計測するための手法を開発した。

先述の数値地図5000の土地利用データを元にした幅員計測の基本となるのは、ポリゴンデータの三角網分割である。三角網分割はドローネー三角分割ともよばれ、不整三角形網 (Triangulated Irregular network、以下TINという。) を生成するものである。この計測手法を行うため、本調査では公開ソフトウェア「Triangle」を利用したが、この理論は地形解析等では広く用いられている。

基本的な手順は以下のとおり。

- GIS上で数値地図5000の土地利用データを用いて道路ポリゴンを読み込む。
- 読み込んだポリゴンの頂点データにおいてTINを生成し分割した三角形をDB化する。
- 三角形を構成する3辺のうち、道路界を構成する辺を検出し、この辺との距離(道路幅員)を計測し、DB化する。
- 農地ポリゴンに接する三角形を検索し、道路幅員、接道長を計測し、結果を農地ポリゴンの属性に追加する。

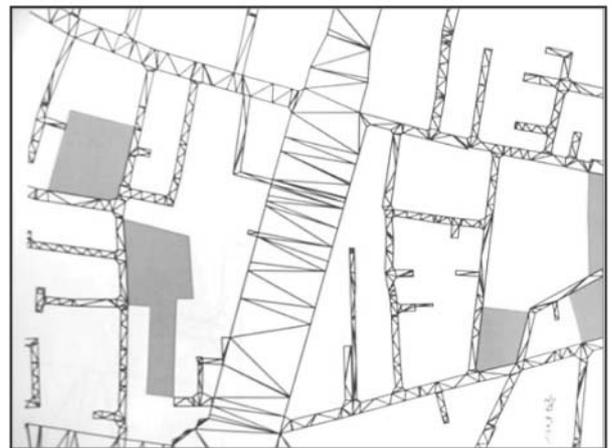


図6 接道幅員計測の流れ(上図)と実際

#### 5. おわりに

調査結果(整備したデータベースの意見、活用の手法及び類型化等に用いた手法)について特にまちづくりの実務に精通する専門家への意見聴取を行い、以下のとおりアドバイスを得た。

- ①整備されたデータの意義及び道路幅員計測手法について
  - ・今回整備した全国データは大変貴重なものであり、研究等のフィールドでも是非活用したい。近年環境対策の観点から関心の高まっている物質循環計画での活用が示唆された。GISによる基礎データとして、既にGIS化されている土壌データや植生データを重ね合わせるにより更に活用の幅が広がる。

・道路幅員計測プログラムは例えば密集住宅市街地等、農地以外の分野でも活用できる大変有意義な成果である。

#### ②農地評価・類型化手法に求められるもの

・従来の枠組みでは“営農”及び“宅地化”が柱であるが、近年都市内の農地については環境・景観・緑等都市住民にとって利益になる多面的機能が重要となっており、これを客観的に捉えることのできる評価方法とそれに基づく類型化が求められているのではないか。

・第三の柱としての農地の価値を考えた時、個別農地ではなく、その連たん・ネットワークが重要となる。このことは“営農”継続の可能性にとってもきわめて重要であり、今後、“営農”継続をベースに環境・景観・緑等の観点から有益な農地の保全を図ろうとしたとき、ネットワーク性を評価し、類型化する手法が不可欠になる。他方、“宅地”としての価値を把握する際にも、色々なレベルでの計画・誘導の意思を加味すると農地群としての評価がむしろ重視される等、評価の仕方が異なってくると考えられ、今後の新たな制度の検討（区画整理、農住組合、開発許可等）に併せた類型化手法の開発が望まれる。

#### ③農地の保全を視野に入れたまちづくり

・環境・景観・緑等の観点から都市住民にとって利益になる農地をセレクトして都市計画等に位置付

けようとした時、計画論としての根拠が求められるので、そのためのロジック・データの整備が必要となる。ウィーン等の欧米の先進地域では、都市内の農地保全施策は環境対策・高齢化対策とリンクして進められており、農地保全施策を進めようとした時にはそうした視点を補強するロジック・データの整備が必要となる。

#### ④その他

・今回の全国データでは必ずしも明確に現れてはいないが、大都市における宅地化促進施策が進んだ結果、残存する農地の中には無道路地（島地）として残された農地(群)が少なからず残っており、農地所有者、近隣都市住民、自治体にとっても問題となっている。今後の農住組合法改正等に当たっては是非こうした問題に対処できる施策を講じて欲しい。

・市街化調整区域界からの距離を測定したデータをもとに、望まれるコンパクトシティの形態について都市類型毎に検討してもらいたい。

最後に、本調査の実施に当たって懇切なご指導・熱心なご協力をいただいた研究者、都市農地活用アドバイザーの方々、及び調査に際しデータ貸与にご協力賜りました地方公共団体の皆様に心からお礼申し上げます。

## 都市の緑を守り、創出する「緑確保の総合的な方針」

東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課長 細川 卓巳

### 既存の緑を確保する方針を初めて策定

東京では、都市公園の整備や都市開発に伴う緑化などにより、新たな緑が創出されています。しかし、農地や里山、崖線、屋敷林などの既存の緑は、減少傾向が続いていることから、まちづくりを通じて民有地の緑を計画的に確保することを目的として、「緑確保の総合的な方針」（以下「方針」という。）を東京都と区市町村が合同で今年5月末に策定しました。

この「方針」は、①既存の緑を守る方針（確保することが望ましい緑の明確化）、②緑のまちづくり指針（緑の創出を伴うまちづくり事業の公表）、③新たに取組む施策の3つの柱で構成されています。

①既存の緑を守る方針では、緑を山地、丘陵地、崖線、農地などに分類（将来にわたり引き継ぐべき緑を系統として位置づけ）しました。また、自治体ごとにその系統の中から、今後10年間に確保することが望ましい緑を確保地として抽出し、その保全の対応策の担保力の強さに応じて<水準1>から<水準3>として位置づけました。それらを、個別にリスト化し、5万分の1の図面で公表しました。その中で農地は、確保地として6.35haを位置づけ、計画期間にとらわれず今後水準に位置づけしていく考えのある確保候補地を133.0ha位置づけました（図-1 確保水準設定の流れ、表-1 確保する緑の水準内訳）。

また、②緑のまちづくり指針では、今後10年間で、

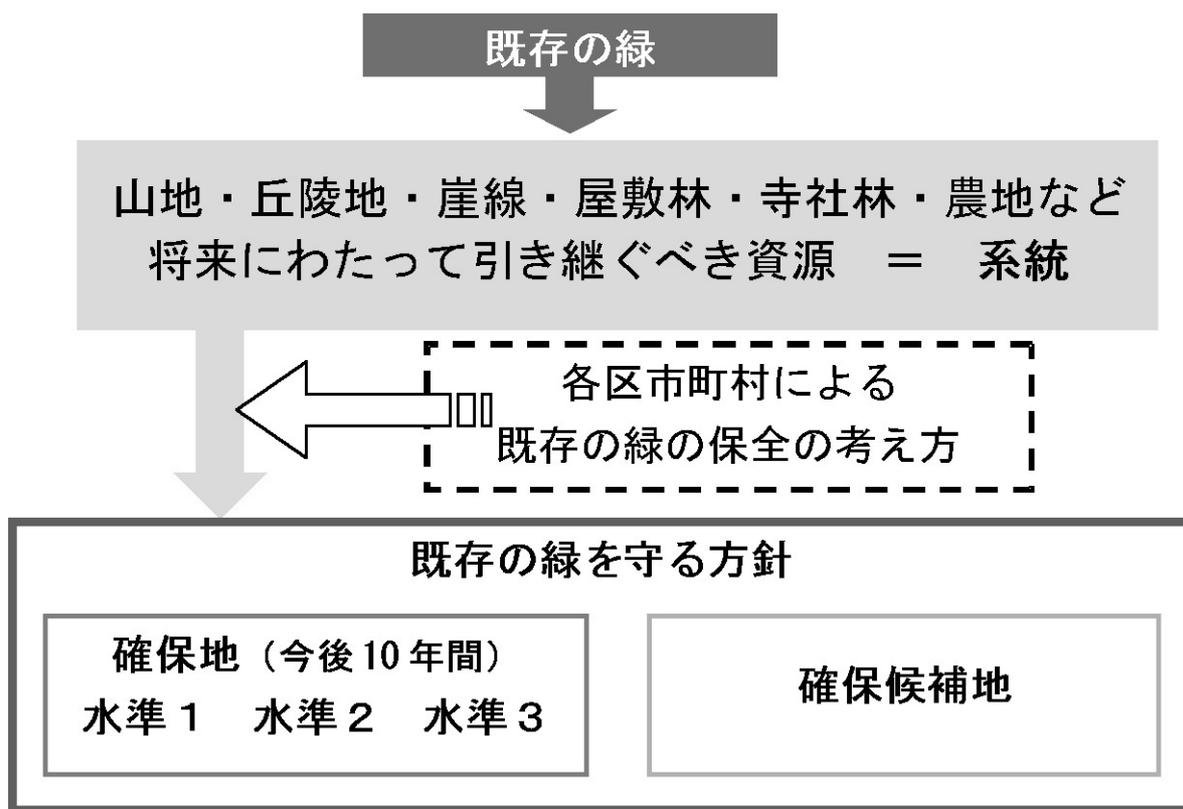


図-1 確保水準の設定の流れ

表一 今後10年間に確保する緑の水準別内訳

◇水準1：都市計画公園・緑地事業、特別緑地保全地区等による担保性の高い確保	292（内農地0.43）ha
◇水準2：法令に基づく開発規制と優遇税制による確保	} 13（内農地5.92）ha
水準3：法令に基づく届出制度や協定等による確保	
◇確保候補地：今後10年間にかかわらず、水準1～3に上げていく対象地	約1,100（内農地133）ha

緑の創出を伴う土地区画整理事業や地区計画などのまちづくり事業をリスト化し、1万分の1の図面で公表しました。

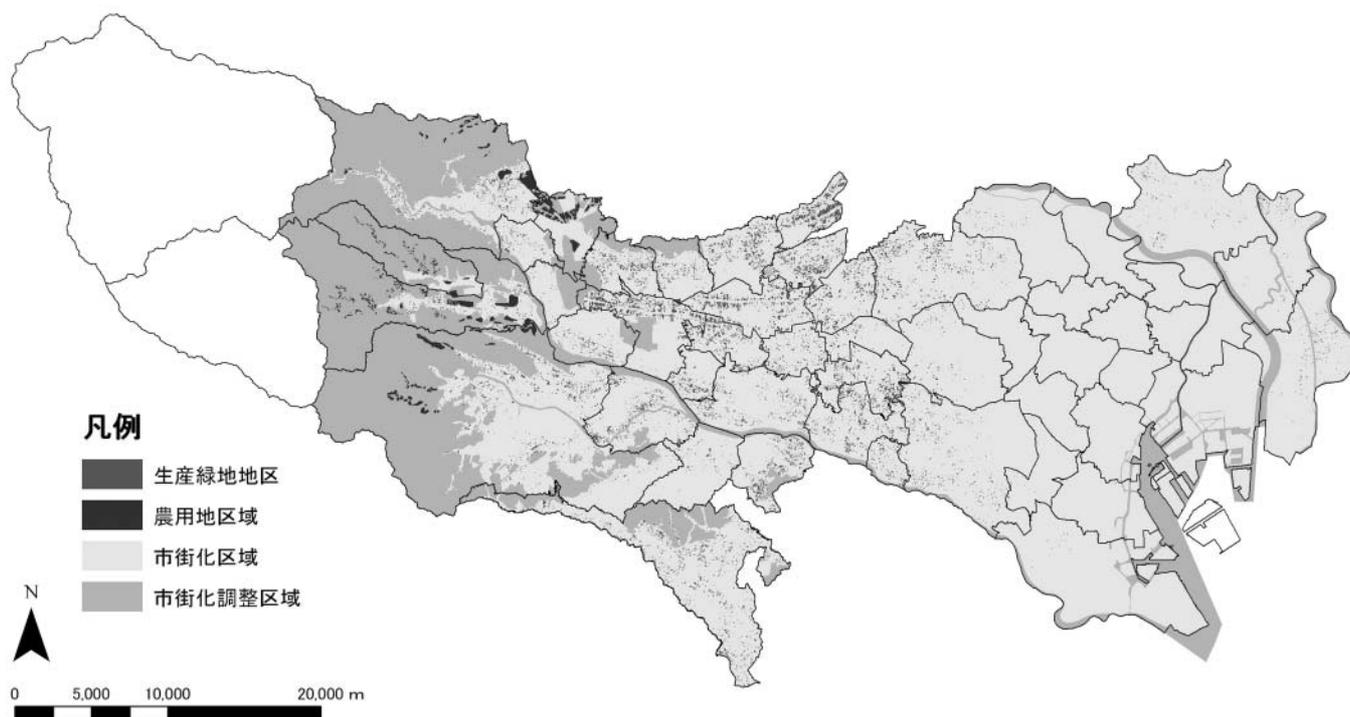
### まちづくりと農地保全

東京の緑のうち、農地は減少を続けており、平成9年から19年の間に約1,600ヘクタール減少しています。現在、東京の農地は、全体面積（島しょ部を除く）約7,000ヘクタール、市街化区域内農地が約4,800ヘクタールそのうち生産緑地が約3,600ヘクタールです。農地の分布を見ると、区部周辺部から多摩部に散在しています（図-2参照）。また、農地の減少量は多摩部、減少の割合は区部が大きく、農地全体の

減少に比べて、多摩部、区部とも、生産緑地の減少は比較的緩やかであることがわかります。（図-3、図-4参照）

農地を都市の中のオープンスペースとして捉えた場合、都内の都市公園等の面積の合計が約7,000ヘクタールであり、それと同じ面積の農地があることになり、都市の緑として貴重な存在となっています。特に東京は市街化区域の割合が非常に高いことから、市街化区域農地の多くを占める生産緑地を引き続き維持していくことが、まちづくりの視点からも重要です。

都市農地の価値が見直されている今日、農地を都市と調和しながら都民生活にも貢献できるようにするために、都市農業として継続できる環境の整備に



図一 農業振興地域内農用地区域と生産緑地地区の分布

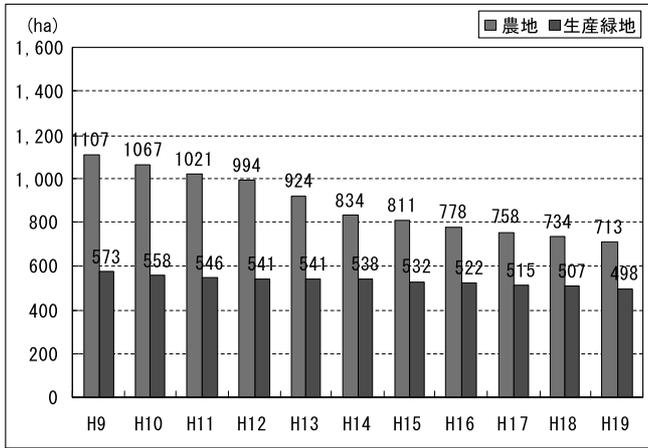


図-3 農地面積の推移（区部）

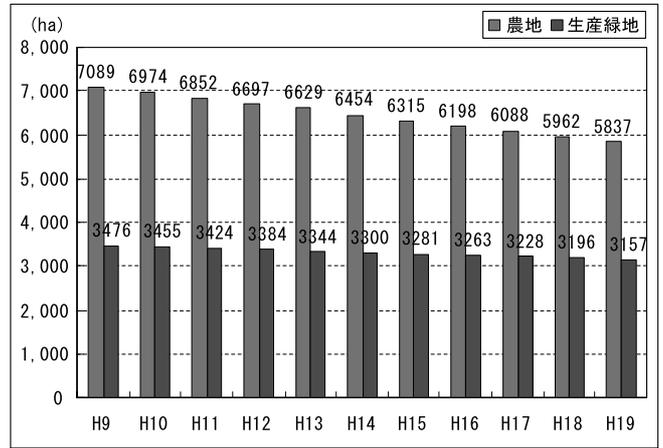


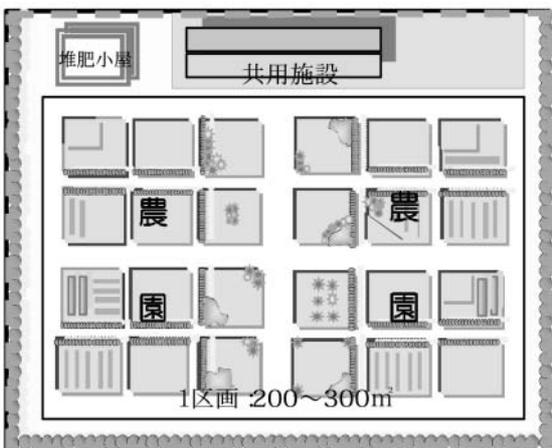
図-4 農地面積の推移（多摩部）

加えて、農地が持っている環境保全機能、農業体験等のレクリエーションや学習機能、災害時の避難場所機能などの多様な側面に着目し、これらの機能を十分発揮できるよう、都市計画的な手法も含めて施策の展開を図る必要があります。

今回定めた「方針」では、③新たに取り組む施策として11のプロジェクトを提案しています。その中で農地に関係するものとして、（1）東京ラインガルテン事業（ドイツの「ラインガルテン」制度を参考に、農業生産の困難になった宅地化農地を活用し、

ガーデニング、菜園、果樹園など多様な市民ニーズに応えることができる、景観的にも美しい新たなタイプの農園の実現に向けた仕組の検討）と、（2）「農の風景育成地区」制度の創設（比較的まとまった農地や屋敷林が残り、農業公園などの中核となる施設があり、特色ある景観を形成している地域について、都市計画的な手法を活用し、農の風景として保全・育成する仕組の検討）の2つを取り上げ、まちづくりからのアプローチによる農地の保全施策を進めることとしました。

【東京ラインガルテンのイメージ】



- ・ 1つの区画が広く、家族やグループでの利用、菜園だけではなくガーデニング、果樹園など多様な利用形態が可能、使用者との美化協定の締結、小屋を設置し、週末滞在も可能な形態を検討。

## 【農の風景育成地区のイメージ】



- ・農の風景を育成するとともに、農業や食への理解を求める場や環境機能に貢献できる緑地としての機能、災害時に避難できる空間としての機能を併せ持った風景の育成を都市計画的な手法（特別緑地保全地区、地区計画など）を活用して推進。

### 農地を対象とする税改正が不可欠

今回策定した「方針」は、平成22年度から平成31年までの10年間を計画期間とし、原則5年ごとの改定を予定しています。しかし、「方針」策定が初めての取組であること、社会状況の変化への対応や区市町村の定める「緑の基本計画」との整合を図る必要があることから、策定後2年後を目途として修正を行い、今回の取組結果や新たな施策の結果を迅速に方針に反映させる予定です。「方針」の策定を進めるなかで、今後解決すべきいくつかの課題もありました。「方針」を実効ある取組みとして進めるためには、「方針」の修正や改定にあわせて、その解決に向けた取組も同時に進めていく必要があります。

課題の一つとして、特に既存の農地を保全してい

く上で、都や区市町村による取組だけでは解決できない、法制度上の課題も明らかになりました。例えば、生産緑地の指定に係る面積要件の引き下げや、農業用施設用地の相続税の納税猶予措置、生産緑地を対象とする納税猶予の継続制度（市民農園とした場合に措置を適用）、あるいは、宅地化農地を公的施設（市民農園等）として貸し付けた場合の相続税を評価減とする制度などが必要です。

これらの実現にあたっては、都市農地の機能を農的な空間として引き継ぐために、現行法の改正を国に強く要望していきます。また、方針の修正等にあわせて新たな施策やしくみの検討をさらに深めることで、都市における農地の保全に向けた取組を進めていきたいと考えています。

## ～「高齢者のライフスタイルに合うすまい」を考える～ 「終の棲家」講演会に参加・協力

(財)都市農地活用支援センター

芽吹きから成長へー植物が生育する過渡期にあたる6月8日(火)、東京都練馬区石神井公園区民交流センターに於いて、「我がまちに私たちが住みたくなる終の棲家をー有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅」をテーマに講演会が催されました。

この講演会は、「石神井地域福祉を考える会」が主催し、協力団体として地元の「ねりまシニアネットワーク」の他、当センターも企画に賛同し、参加・協力しました。

講演は(財)高齢者専用賃貸住宅協会(略称:高専協)の副会長を勤めておられる学研ココファン社長 小早川 仁 氏を招き、「これから求められる老後の住まい方～高齢者専用賃貸住宅の魅力と可能性～」と題して、高齢者専用賃貸住宅の解説から具体事例を交えた高齢者のすまい選びのポイント等、100分にも及ぶ多彩な講演をいただきました。

当日は約100名の参加者が集い、終の棲家について理解を深め、賢い利用者となる第一歩となるひとつ

きを共有しました。

講演後は、会場から質問が飛び交い、講師と参加者との熱心な意見や自身のライフスタイルに合致する計画について所見がありました。

講演の冒頭で、小早川氏より参加者に向けて「高専賃(高齢者専用賃貸住宅の略称)をご存知の方は?」との問いかけがあった際は、わずかに数名程度の認知度でありましたが、講演終了後の質問時間では、自然に参加者の質問内容に「高専賃」というキーワードが使われる等、講演会のテーマである「我がまちに私たちが住みたくなる終の棲家」に対する参加者の興味・関心の高さがうかがわれました。

また、小早川氏の講演の後、当センターの佐藤理事が「農ある暮らしを楽しむ高専賃」を提案し、我がまちに終の棲家(高専賃)を求めている練馬区民の要望に応じて、農業体験農園のシステムが誕生した練馬でモデル事業をともに行う志のある方を募集している旨を説明しました。(次ページの資料を参照)



〈熱心に聞き入る参加者〉



〈利用者の視点で懇切丁寧に講演される  
高専協 副会長 小早川氏〉

☆☆☆高齢者の住まいの充実が求められる今☆☆☆

私たちは『農ある暮らしを楽しむ高専賃』を提案します

その1 高専賃施設内の菜園 や 近隣の農地を利用して、農ある暮らしを楽しむことのできる仕組みを取り入れます。

身体条件等に応じ、ハーブや野菜、草花を自ら育て、或いは鑑賞することにより、互いに喜びを分かち合うと共に、近隣地域と世代を超えた交流を進めることは入居者の生活を豊かにし、生きがいにも繋がります。



●菜園で自然に育つコミュニティ提供 長谷工総合研究所 吉村氏



●ひと汗かいた後の談笑 (ドイツのクラインガルテン)



●陽光の中でガーデニングを楽しむ



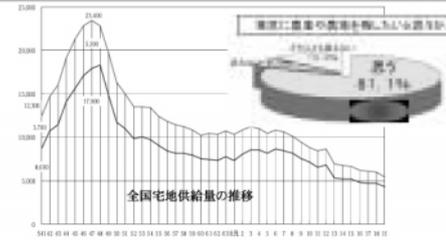
●育てるよこび ~実るいきがい~

平成22年6月  
(財)都市農地活用支援センター

その2 都市内に残っている農地を利用し、農と住が調和のとれたまちづくりを進めます。

環境・エコや地域の繋がりが重視される時代となり、農地や農業のもつ特性を生かして周囲の環境やコミュニティの形成に役立てる、農と住の調和したまちづくりが求められています。

『農ある暮らしを楽しむ高専賃』はそれに大変適した施設です。



その3 当センターは各事業者の参画を得、その足並みが揃うよう、主体的に働きかけ行動します。

『農ある暮らしを楽しむ高専賃』は、農業者、施設運営者、施設利用者、外部NPO、自治体、学校など、関連する事業者の相互協力と理解により、はじめて実現できます。

当センターでは、具体地区での事業化を検討しております。この業務に参加されたい 又は それに興味のある方は、是非ご連絡ください。



(財)都市農地活用支援センター

<担当>佐藤 啓・篠原 千160-0022

Tel 03-3225-4423

Fax 03-3225-5423

新宿区新宿1-26-6 新加藤ビル2階

URL <http://www.tosinout.or.jp/>

日本では少なからぬ農地が都市内に残っています。(財)都市農地活用支援センターは、地域や社会のニーズに合った都市農地の利用が進むよう、農業者や市民の皆さんのまちづくり活動を支援し、そのために必要な調査研究活動を行う団体です。

● 高齢者の賃貸住宅への円滑入居

民間賃貸住宅市場において高齢者の入居が敬遠される実態があることを踏まえ、公共賃貸住宅への優先入居、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図り、居住の安定を確保することが課題となっている。

>>> 公共賃貸住宅

1 公営住宅の入居収入基準等の緩和

高齢者については単身入居を可能とするともに、公営住宅を管理する地方公共団体の裁量により入居収入基準を収入分位40%まで緩和。

2 公営住宅等の優先入居

公営住宅やUR賃貸住宅の入居者募集・選考に当たって、高齢者向けの戸数枠の設定、当選倍率優遇等の措置により高齢者の優先入居を実施。

>>> 民間賃貸住宅

1 高齢者円滑入居賃貸住宅

都道府県知事が、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅を賃貸人の申請に基づいて登録し、登録簿を一般の閲覧に供する。

- 登録実績:125,592戸(平成20年3月末現在)
- 登録情報:賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、家賃・共益費の概算額等

2 高齢者専用賃貸住宅

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者世帯に賃貸するものについて、詳細情報を都道府県知事が登録し、登録簿を一般の閲覧に供する。

- 登録実績:18,794戸(平成20年3月末現在)
- 登録情報:高齢者円滑入居賃貸住宅の登録情報に加え、共同利用施設、介護サービス等、前払家賃金措置の有無等

3 家賃債務保証((財)高齢者住宅財団)

高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅として登録された賃貸住宅を対象に、家賃等の債務保証を行い、家賃不払い等に関する賃貸人の不安を解消。

- 保証引受実績:565件(平成20年3月末現在)
- 保証内容:滞納家賃(6ヶ月分を限度)、滞り戻り費及び訴訟費用(9ヶ月分を限度)
- 保証料:月額家賃の35%
- 保証期間:2年間(更新可)

※(財)高齢者住宅財団による家賃債務保証は、高齢者のほか障害者世帯、子育て世帯(収入分位50%未満に限る)、外国人も対象としている。

4 終身建物賃貸借制度

高齢者が一定のバリアフリー住宅の賃借人となる場合に、賃借人の生存中は存続し、死亡時に終了する借家契約制度。

- 実績:22件、845戸(平成20年3月末現在)

● 高齢者の居住ニーズに応じた住宅確保

郊外の一戸建て住宅から都心のケア付き集合住宅への移転、加齢に伴う心身機能の低下に合わせたグループホーム等の居住形式の選択等、高齢者の居住ニーズに応じた居住地や住宅の確保を支援。

>>> 住替え支援

1 高齢者住替え支援制度(有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構)

JTI(移住・住みかえ支援機構)が、高齢者が所有する郊外の一戸建て住宅等を借上げ、高齢者に対して安定的な収入を提供することにより、福祉施設等の近接地に立地する高齢者向けケア付き賃貸住宅等への移住を支援。また、高齢者から借上げた住宅を子育て世帯等に賃貸することにより、住宅ストックの有効活用とライフステージに応じた住宅の確保に貢献。

>>> 公共賃貸住宅における多様な居住形態

1 グループホーム

公営住宅やUR賃貸住宅をグループホーム事業を営む社会福祉法人に賃貸し、高齢者や認知症高齢者のためのグループホームとして活用。

- 実績:公営住宅545戸(平成19年度末現在)、UR賃貸住宅4箇所(平成19年度末現在)

2 コレクティブ住宅

高齢者が共同で利用する居間、台所、食堂等を備え、個々の高齢者世帯のプライバシーを確保しながら共同生活を営むことができるコレクティブ住宅を供給。



グループホームの例  
UR賃貸住宅「コート・エニシ川」  
施設名:グループホームやまほし  
事業者:社会福祉法人 大島善徳会  
戸数:33戸  
共用部:居間、リビング、浴室、トイレ

(国土交通省のホームページから)

『ラベンダーの香る特養老人ホーム』

横浜市で園芸緑化と園芸療法に取り組む「里っこくらぶ」

自然工房めばえ 代表 海野 まさき

里っこくらぶの立上げと経緯



2006年3月に開所した指定介護老人ホームフォーシーズンズヴィラこもれび。緑豊かな横浜市緑区、昔懐かしい里山の面影を残す谷戸に建ち、近くには四季の森やズーラシアの森があり施設の背景として

調和している。施設総面積9681.50㎡、緑地面積2381.96㎡、施設のガーデンには沢山のラベンダーと色々なハーブなどが植えられ、風によってやさしいハーブの香りが、施設関係者の心をなごませる。

施設開所前から施設側からの相談依頼を受け、自然工房めばえ（ハーバルライフ教室主宰：海野）が、施設園芸緑化と園芸療法支援として受託しました。高齢者を中心としたコミュニティー作りは、北欧などの介護スタイルを参考にしています。スウェーデンでは、介護施設は、駅のターミナルにあり、住民の皆さんの目に留まる場所にあります。自分達の税金の使い道を国民は確認し、自分の家族や老後の安心を得ています。また、不自由な高齢者をコミュニティーの中心に置き、日常の中で気軽に立ち寄れるように配慮されています。ターミナルには、手作業を行う工房の窓口があり、仕事やお買物などのお出かけの際に、つくりものなどの手直しがいるものを預けていき、帰りに引き取っていきます。そこには、沢山の会話があり、コミュニケーションが生まれることと思います。日本では、駅に介護施設を置くことは難しいかと思いますが、介護施設を魅力的なものに変え、そこへ人が集まる場をつくり気軽に訪れることができれば良いではないかと考えた時、ガーデニングや家庭菜園がブームであった日本だったことと、ハーブの栽培とライフスタイルの提案に力を入れていた自分のノウハウを使って新たな拠点作りを目指そうと思いました。

施設との契約内容は、業務人員とし実務提供週2

～3日をスタッフ1名という条件でしたので、地域の方々へ園芸と園芸療法ボランティアの募集をすぐに行いました。施設利用者である高齢者の方々と一緒に園芸を楽しみ、施設の庭をハーブと草花でいっぱいにするという目標立てを行い、共に苦楽を分かち合う仲間を集めるため、区の広報に載せてもらいました。それに共感した海野の友人や広報誌で集まった2、3名のボランティアと一緒に、この里山の景観を保全しながら、心も身体も癒されるようなハーブと草花でいっぱいのコミュニティーガーデン作りをするべく、2006年3月里っこくらぶはスタートしました。

夢を実現へ～庭作りスタート！

ハーブや草花を植えるため、まずは土作りを始めました。とはいえ、広大な施設の庭、どこから手をつけるか悩みましたが、居住棟の1階南側の3つのリビングの前に施設建設時に作ってあった花壇から手をつけることにしました。大きなスコップを入れると出てくるコンクリート片や鉄筋などの建築クズに最初は皆ビックリしたものです。ですが、少しずつ石ころや粘土を取り除き堆肥を入れ土壌改良を行い、翌年の春を目指し、花壇に球根や草花を植えていきました。それと同時に、施設の利用者との園芸療法レクリエーションにて、4号鉢のラベンダーを数十鉢、栽培として植替えや摘心作業を一緒に行っていました。ただでさえ人数も少なく庭づくりも大変なのに、レクを行うことは至難の業でした。特別養護老人ホームということもあり、思いのほか利用者の介護度も高く、杖歩行か車椅子でしたし、何らかの不自由さがある方々でしたので職員にも無理を言って協力してもらいました。そんな形で行っていたレクでしたが、車椅子から立ち上がり植替え摘心作業に没頭するおばあさんや杖歩行のおじいさんがラベンダーの鉢を両手で持ち中庭まで大事そう



このラベンダーには車椅子で触れることができる



ナチュラルガーデンには甘い香りのする  
鉄砲ユリ（ピンク色）が咲く

に運ぶ姿、後日何度もラベンダーの成長をいとおしそうに見に来る利用者、花を見たい！成長を楽しみにしている皆さんの姿、私たちと同じ気持ちであることに何度も励まされたものです。ボランティアの皆さんとも、「庭作りは一日にしてならず、地道に作って行こう」と、沢山の花咲くガーデンを夢見て、コツコツと少しずつ庭づくりを継続していきました。その甲斐あって、翌春にはたくさんの方が花壇を埋め尽くし、大株に育ったラベンダーは、施設のガーデン随所に植え付けられ、今では、施設のシンボルとなっています。

2年目からは、公的な助成金を申請し、新たな花壇の拡大とボランティアの拡充のためラベンダー祭り（オープンガーデン）や園芸講習会などのイベント開催や自治体のお祭りへの参加を積極的に行ってきました。地域のボランティアも一人増え二人増えと、気がつけば、活動に共感する仲間が10名前後集まっていました。庭作りも人数と共に増え、2年

目は利用者と一緒にラベンダーをしっかりと育て、3年目は施設の建物エントランス前に利用者が出てすぐに楽しめるよう多種のハーブやユリなどの球根、色々な種類の多年生草植物の咲く約100㎡のナチュラルガーデンを作り、4年目には施設エントランスから登ってくる坂道に、施設を訪れる人たちへジャーマンカモミールが香る約50㎡のウェルカムガーデンを、5年目の今年には居住棟から見える場所に約80㎡の野菜畑を作り、夏野菜がすくすくと育っている姿が楽しめます。

地道に作り続けてきた庭は、気がつけば四季を通して沢山の花とハーブ、野菜に囲まれ、里っこくらの登録者も、ボランティアだけでなく、利用者やその家族、有志職員、40名前後の大きなコミュニティーとなり『継続は力なり！』を実感しています。沢山の花咲くガーデンの夢は、より現実的なものとなり、作り続ける庭として、新たな目標に向かって歩き出しています。

### 里っこくらの転換期・・・組織組みと目標の見直し

庭作りを重視していた最初の2年間は、「海野さんの里っこくらぶ」と言われるほど、孤立していました。月に1回程度のレクは行われていましたが、なかなか定着せず苦労しました。まず職員に理解してもらうために、2年目辺りから施設のレクリエーション会議に毎月出席し、活動の報告・現状・予告を行っていきました。利用者の様子やボランティアからの意見などを伝え、より連携が取れるように対話していき、そのかいあってか、月3回各フロアごとの園芸療法レクが定着し毎回10名強の利用者が顔を出すようになりました。また、個人レベルでも園芸療法としてのケアプランなども導入されるようになり、3年目の秋、数名の有志職員と里っこくらの新たな活動の可能性を話し合い、組織づくりと会則のつくり直しを行い、主要職員が入ることで里っこくらは大きな転機をむかえました。

今まで園芸と園芸療法だけを行ってきた里っこくらぶでしたが、庭の充実と共に収穫物が増え、草花やハーブ、野菜は、クラフトや料理などへと形を変えるようになり、そして里っこくらは大きな目標のもと、4部門に分け、より目的意識をもって活動するようになりました。

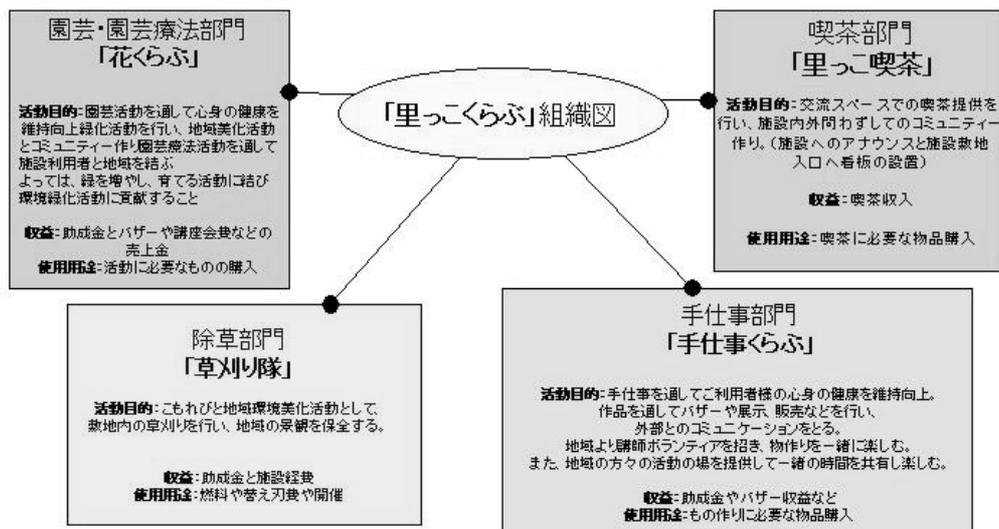
『高齢者福祉と地域コミュニティー作り』を軸に、

## 高齢者福祉と地域コミュニティ作り NPO(非営利)活動「里っこくらぶ」

大目標: 里っこくらぶの活動に関わる個々の人達のQOL(生活の質)の向上

中目標: 活動を通して施設内外を問わずして生きる楽しみを分かち合う非営利な活動を目指す。

有志参加者: 職員有志、ボランティアさん、地域住民の方々、ご利用者様、ご家族様



大中目標立てを行い、大目標に里っこくらぶの活動に関わる個々の人達のQOL(生活の質)の向上、中目標に活動を通して施設内外問わずして生きる楽しみを分かち合う非営利な活動を目指します。

①園芸と園芸療法部門(各フロア月1回/計3回資源作り)

園芸活動を通して心身の健康を維持向上、緑化活動を行い、地域美化活動とコミュニティづくり園芸療法活動を通して施設と地域を結ぶ

②喫茶部門(里っこ喫茶 月1回 収益有)

交流スペースでの喫茶提供を行い収穫物の活用と、施設内外問わずしてのコミュニティづくり(施設と施設敷地入口へ看板の設置による地域へのアナウンス)

③手仕事部門(手仕事くらぶ月2回 収益有)

手仕事を通して利用者の心身の健康を維持向上、作品を通してバザーや展示、販売などを行い、外部とのコミュニケーションをとる。地域より講師ボランティアを招き、物作りを一緒に楽しむ。また、地域の方々の活動の場を提供して一緒に時間を共有し楽しむ

④除草部門(草刈り隊 年5、6回)

こもれびと地域環境美化活動として、敷地内の草刈りを行い景観を保つ

※(上の組織図を参照)

公的な助成金の導入や一部収益性を持たせながら、

活動の自立を行い4部門の持ちつ持たれつのバランスで運営しています。今現在は助成金は受けておらず、活動収益から運営費をまかなっています。

### ガーデンと活動の配慮と工夫

施設のガーデンには、沢山のハーブが植えられています。基本的に農薬は使用しません。庭を出入りする利用者や家族だけでなく、活動する私達、職員、地域の方々の安全に配慮し、病害虫に強いハーブをコンパニオンプランツとして、ふんだんに植栽しています。

また、ハーブは、五感で感じ楽しめるようにし、車椅子や立位の場合の目線に配慮する植栽もあり、体感する庭として、どの植物にも触れる事が出来るように考えています。例えば、庭の小道にせり出したラベンダーは、車椅子で通り踏みつけた時に良い香りを放ち、利用者だけでなく、そこで居合わせた誰もが、香りに癒されます。車椅子や洋服にほのかな香り残り、居室に戻るまでたくさんの人に声を掛けられることで会話が生まれます。一つの良い香りと出来事で、たくさんのコミュニケーションが生まれ、互いに心通わせることができるのです。また、ウェルカムガーデンのジャーマンカモミールの花壇は、来訪する家族や友人の方々を出迎え、甘いりんごのような香りは人の心を和やかにし、優しい気持ち



居住棟から見える野菜畑



1階のユニット前花壇。  
早春には沢山のチューリップが咲く

ちで人と接することができます。もちろん、施設へ通う職員たちにも同じ効果が期待できるでしょう。こういったハーブはすべて活動の資源として、色々なものへ形を変え、私たちのライフスタイルを、より素敵なものへと導いてくれることと思います。また、夏には野菜を植え、農家出身の元気な利用者と一緒に、汗を流し畑を耕し、逆に指導を受けながら野菜作りを楽しんでいます。収穫物は、園芸療法レクや喫茶活動の中でハーブティーや野菜を食したりして、季節の味を楽しんでいます。こういった植物をツールとした過程で人と人が心通わせることに、意味を生み出す事を目的とした活動が園芸療法であり、またコミュニティービジネスへとつながるのです。

施設ガーデンには、大きなトタンを丸めた簡易的なコンポストを点在させ、除草した雑草と土、堆肥や米ぬかなどを入れ、樹木の堆肥を自家製で作っています。ゴミを減らし、資源を再利用することで、エコロジーであることに留意して、コンポストを点

在させることで、誰もが美しい庭を維持し続ける意識を持つ、きっかけづくりをしています。

### ラベンダー祭りなどイベントも

里っこくらぶでは、イベントの開催や外部への参加も行っています。大きなイベントとしては、施設に沢山咲くラベンダーを利用した『ラベンダー祭』。収穫したラベンダーを楽しむのを目的とし、ラベンダーバンドルズというスティックポップリ作りを行っています。利用者だけでなく、地域の方々も沢山みえ、ボランティアが作り方を教えて対応していきます。また、NGOゴスペル広場の協力を得て、毎年アロマゴスペルコンサートが行われています。ラベンダーの癒しの香りと、ゴスペルの生命力溢れる力強いリズムは、会場のすべてのの方々へ感動を与えています。こういったイベント活動は、きちんとレク会議で活動の評価を行い、提供者と意見交換を交わし、次への活動へつなげていきます。里っこくらぶの『継続は力なり！』の信念は、こういったことにも現れています。

### 今後の目標と展開

組織の建て直しを行った転換期以降、皆のやりたい！という気持ちが盛りだくさんになってきています。この夢を実現するために、沢山の方に活動を知ってもらい支援者の参加人数を増やしていくことが、今後の大きな課題です。自らの老後人生を踏まえた上で、これからより拡大する高齢者支援の現状を知り、現場活動することが、より良い選択肢の参考になることでしょう。その事が、安心・安全な高齢者施設での癒しにあふれた空間が生まれてくる提言につながるものと信じています。里っこくらぶのガーデンを通しての小さな日々の積み重ねの活動が新しいコミュニケーションを生み続けていくことを目標としていきたいと思っています。

(里っこくらぶ=2006年3月発足、横浜市緑区三保町881-2 指定介護老人ホーム フォーシーズンズ ヴィラこもれば内

URL：<http://satokkoclub.sblo.jp/>

MAIL：[satokkoclub@yahoo.co.jp](mailto:satokkoclub@yahoo.co.jp))



# 保育園の菜園で、園児と高齢者の交流

(株)連空間設計 代表取締役 今村 敏雄

## はじめに



今回ご紹介する事例は、本誌の2007年夏季号のイチ押し事例で、安城桜井駅周辺特定土地地区画整理事業における「住民参加からまちの運営へ」と題して紹介したまちづくりの一部続編になります。

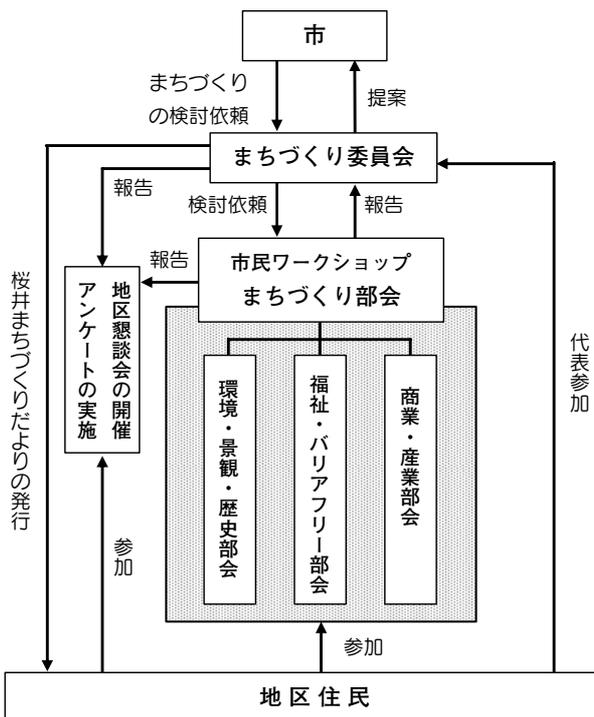
ご紹介してから3年が経ちましたが、区画整理事業は順調に進み、まちはますます熟成する一方、住民のまちづくり提案や活性化への取り組みも多くの実績を積んできました。その実績の一つに、保育園と高齢者福祉センター、障害者デイサービスセンターの三つの施設の合築があります。まずはその経緯をかいつまんで紹介します。

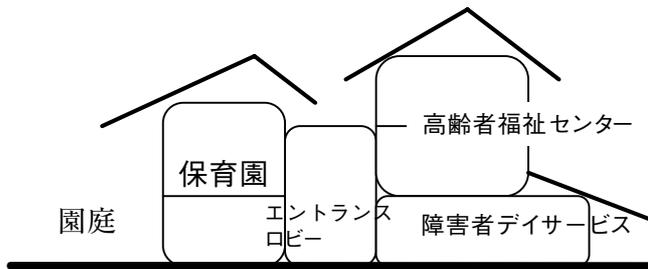
本土地区画整理事業が行われている安城市は、愛知県のほぼ中央に位置し、矢作川水系の平坦な地形

に灌漑設備としての明治用水、それに加え多角的農業経営の導入などで、かつては「日本のデンマーク」とよばれた農業の先進地でした。しかしながら隣接する豊田市、刈谷市のトヨタ系企業の進展により市内にもトヨタ系企業の立地が進み、企業社員の住宅需要に応えるように農地の宅地化も進んできました。

本事業もその一環で、平成10年に都市計画決定し事業に入ったものです。私がこの事業に係るようになった経緯は、平成9年から当支援センターのアドバイザー派遣がきっかけで、期間も今年で13年目になります。私の役割は、地権者を始めとする住民の方々のまちづくりに対する要望をまとめ、市に提案できるようにしていくこと。そのため、まちづくり委員会の下に三つの専門部会（環境・景観・歴史部会、福祉・バリアフリー部会、商業・産業部会）を設けました。

この中の福祉・バリアフリー部会の検討テーマは、





館を利用する人が皆中央のエントランスを利用することで自然な交流が期待できます。

公共施設のバリアフリー化（ユニバーサルデザイン）提案と桜井駅前に予定されていた保育園、高齢者福祉施設、障害者サービス施設の計画検討でした。

市の当初の計画では、保育園は別の建物として建設する予定だったのですが、住民側から高齢者と園児のふれあいが双方にとって有意義ではないかという意見が出され、類似の建物の見学などする中で両者を合体して建設することになりました。また、駅前という人が集まりやすい立地条件であることから、「福祉」という視点に「交流」という視点も加え、誰もが利用できるエントランスを設けることも提案し、実現することができました。オープニングセレモニーも平成20年3月、部会の自主運営でそこに市が出席する形で行われました。

現在、福祉・バリアフリー部会は当福祉センターの運営会と名称を変え、館の交流事業の運営にあっています。

### 園児と高齢者の交流（苗植え）

建物の企画段階から福祉センターの利用者同士の交流や、地域の人たちの交流場面をさまざま想定し

てきましたが、竣工間もない平成20年5月、園児と館を利用する高齢者、障がいのある人との初の交流がはじまりました。保育園の園庭にある菜園に、さつまいもやなす、ピーマン、ミニトマトなどの苗と一緒に植えたのです。これは計画段階に保育園の園長先生から、保育士さんは野菜を育てる経験がないので農家の皆さんに協力していただきたい、という要望があったことがきっかけとなっています。

桜井福祉センターだよりを見ていただくとその時の様子がよくわかりますが、園長先生によると、農家の人に保育園にわざわざ来ていただく場合は誰に声をかけるのか、お礼はどうするかなど準備に気を配らなくてはなりません、一つの建物を利用している方々ならお互い負担もなく、自然な段取りで行えるということでした。

### 園児と高齢者の交流（収穫と食事会）

苗植えから3か月後の8月、福祉センターを利用している皆さんが保育園に集まって野菜を収穫。その野菜を使って餃子ピザを園児と一緒に作り、味わいました。

2008.5.8  
晴天、さくら保育園

# 桜井福祉センターだより

# さくら保育園との交流



5月8日 さくら保育園との初の交流事業として、野菜づくりが行われました。さくら保育園の園児のみなさんと一緒に、桜井福祉センターの利用者さん、地域活動支援センター（身障デイ）の利用者さんも協力して野菜の苗を植えました。



福祉センターの利用者さんは、さすが人生の大先輩。野菜作りはおてのもの。

畝づくりから植える間隔、肥料のことなど、細かく教えていただき、子どもだけでなく、職員や保育園の先生も勉強させていただきました。

子どもたちは、おじいちゃん、おばあちゃんにやさしく教えてもらいながら苗を植えたり、水をあげたり、大忙し。これから毎日大切に育てていくことを約束してくれました。

地域活動支援センター（身障デイ）の利用者さんには天気のいい中、外での交流を楽しんでいただきました。子どもたちを見ているだけでみなさん、にっこり。

お手伝いいただいた皆様、ご参加いただきました皆様、ありがとうございました。



桜井福祉センターには、電位治療器がある機能回復訓練室、お風呂、囲碁将棋、和室の休憩コーナーがあり、市内在住の60歳以上の方、障がいをお持ちの方ならどなたでもご利用になれます。ぜひ、お越しください。お待ちしております。

《 お問い合わせ先 桜井福祉センター 電話 99-7365 》

## 桜井福祉センターだより

野菜を植え、育てるのは多くの園児たちにとって初めての体験でした。園庭の一角にあるので毎日世話をしながら成長を見ることができます。ここでは自然とのふれあいだけでなく、地域のお年寄りとの交流も自然にでき、初めての交流事業は園児たちにとって豊かな体験となったことでしょう。また、お年寄りにとっても日常的に子供たちの元気な声や行

動に触れることができ、日常の中のうるおいとなったと思います。

### 市民参加のあり方

安城桜井駅周辺特定土地区画整理事業の事業主体は安城市ですが、前にも述べたように事業の初期段



# 桜井福祉センターだより

8月19日 さくら保育園との2度目の交流事業として、収穫祭 餃子ピザパーティーが行われました。

5月に保育園、福祉センター、身障テイの皆さんで植えた野菜を使って、さくら保育園の年長園児の皆さんと桜井福祉センターの利用者さんとで餃子ピザを作っておいしくいただきました。



まずは保育園でとれたナス、ミニトマトを切って炒めます。「トマトのいいにおいがするね。」と園児さん。

園児さんが包丁で丁寧にハムを切りました。「いつもお家で手伝っているの？上手だね。」利用者さんと園児さんの会話も弾みます。

餃子の皮の上にピザソースを塗り、ツナ、コーン、ハム、チーズ、そして炒めた野菜をのせてホットプレートで焼くこと10分弱。こんがりおいしそうな餃子ピザができました。そして「いただきま〜す。」園児さんも利用者さんも大満足。「簡単だから今度お家で作ってみようかしら。」

食事後の園児さんからの質問コーナーでは、「おじいちゃん、おばあちゃんが小さい頃は何かをして遊んでいたの？」などたくさんの質問がでました。

お忙しいところご参加いただきました皆さまありがとうございました。次回の交流事業もお楽しみに。



9月16日には、敬老週間にあわせ、園児さんがエントランスホールで歌や手遊びを披露してくれました。福祉センター利用者さん、身障テイの利用者さんも一緒に手遊びをして楽しみました。



桜井福祉センターには、電位治療器がある機能回復訓練室、お風呂、囲碁将棋、和室の休憩コーナーがあり、市内在住の60歳以上の方、障がいをお持ちの方ならどなたでもご利用になれます。

階から計画への市民参加を行ってきました。そしてまちが熟成化してきた段階では、まちの運営に市民が積極的に参加しています。それは、三つの各部会の検討テーマに沿った活動で、商業・産業部会は、商店の活性化をめざしたスタンプウォークラリーを年行事として定例化しました。環境・景観・歴史部会は、環境にやさしい住まいづくりの普及にあたり、区画整理事業の仮移転住宅を環境共生型住宅にして

体験できるようにする提案や（現在は建設中）ごみ減量推進を目指してコンポストの普及活動など計画しています。

単にハードな街や建物を造るだけでなく、そこに住まう住民のコミュニティーの醸成を図って初めてまちづくりといえます。この区画整理はハード、ソフト両面で行ってきた一つのモデルとして評価できると思います。

# 「新成長戦略」で未利用国有地利用に定期借地権活用 ～財務省、従来の売却優先方針を見直し～

(財)都市農地活用支援センター理事

定期借地権推進協議会運営委員

佐藤 啓二

政府はさる6月18日、「新成長戦略～『元気な日本』復活のシナリオ～」を閣議決定・公表したが、同日財務省はこれに合わせ「新成長戦略における国有財産の有効活用について」と題する文書を公表した。

本文書は、新成長戦略を推進し、国有財産行政の新展開を図るため、これまで売却優先であった未利用国有財産の管理処分方針を見直し、定期借地権の活用等管理処分方式の多様化を図ることを明らかにしたものであり、今後の地方公共団体への波及等、定期借地権の普及促進にとって画期的なものであり、本稿においてその内容を紹介することとした。

前段においては、財務省公表文書に即してその概要を示し、後段において筆者が本文書に関し財務省担当官からヒヤリングした結果を掲載することとする。

## 1. 「新成長戦略」と財務省方針

90年代初頭のバブル崩壊から約20年、日本経済が低迷を続けた結果、国民はかつての自信を失い、将来への漠たる不安に萎縮している。

閣議決定された「シナリオ」はこうした20年近く続く閉塞状況を打ち破り、元気な日本を復活させることを目的とし、今後の我が国の行財政・経済運営の指針を示すものとして策定されたもので、従来の「第一の道」（道路、港湾、空港等の整備により生産性を向上させ、経済成長を実現した公共事業中心の経済政策）、「第二の道」（行過ぎた市場原理主義に基づき、供給サイドに偏った生産性重視の経済政策）に替わる「第三の道」を進むことを宣言している。

即ち、経済社会が抱える課題の解決を新たな需要や雇用創出のきっかけとし成長につなげることにより強い経済、強い財政、強い社会保障を実現しようとするものであり、成長の見込まれる分野としてカ

テゴリー別に7分野を挙げ、夫々における国家戦略プロジェクトを計21列举している。

### (強みを活かす成長分野)

- ①グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大国戦略
- ②ライフ・イノベーションによる健康大国戦略  
(フロンティアの開拓による成長)
- ③アジア経済戦略
- ④観光立国・地域活性化戦略  
(成長を支えるプラットフォーム)
- ⑤科学・技術・情報通信立国戦略
- ⑥雇用・人材戦略
- ⑦金融戦略

「新成長戦略」は、施策を計画倒れに終わらせず確実に実現する為、巻末に成長戦略実行計画（工程表）を付している。

既に昨年の12月30日、当時の鳩山内閣の下、その骨格（「新成長戦略（基本方針）～輝きのある日本へ～」）が閣議決定されていたが、今回の最終決定に向け各省庁においても並行してその具体的な肉付け、スケジュール等の検討が進められた。

国有財産行政に関連した定期借地制度の活用策としては、新成長戦略の中では

「②健康大国戦略」中「医療・介護サービスの基盤強化、高齢者の安心な暮らしの実現」の為の施策として「定期借地権を活用した介護施設等への未利用国有地の貸付等（2010年度運用開始）」と明示されている。

また、「⑥雇用・人材戦略」中「育児サービスへの集中投資による環境整備」の為の施策として、「子育て支援施設への未利用国有地の定期借地権を活用した貸付けや庁舎・宿舍の空きスペースの貸付け等」と明示されている。

こうした観点を中心に、財務省理財局はホームペ

ージ「ご意見箱」を通じて広く一般からの提案を求めるとともに、5月には3回にわたり各分野の有識者からヒアリングを行うなど、地域や社会のニーズに対応して未利用国有地等を積極的に活用する方策の検討を進め、今般、「新成長戦略における国有財産活用の有効活用について（H22.6.18財務省）」として公表した。

なお、有識者ヒアリングの実施に際しては、財務省及び国土交通省当局から（財）都市農地活用支援センター及び定期借地権推進協議会に対して定期借地権活用実態に関する情報提供の依頼があり、適宜、データ等の提供をさせて頂いた。

## 2. 「新成長戦略における国有財産の有効活用について（H22.6.18財務省）」

標記について、公表されている概要図を次頁に掲げるが、この方針は大きく以下の2つの流れから構成されている。

◇新成長戦略における国有財産の活用

◇国有財産行政の新展開

前者は、新成長戦略工程表の各分野の施策として記載されている内容をフォローする形となっており、定期借地権との関係では、特に、「保育所、介護施設、障害者福祉施設等の整備、家庭的保育（保育ママ）事業、小規模多機能型居宅介護等、新成長戦略において早急な基盤強化や量的拡大が求められている事業について地方公共団体等の事業者が施設整備等を行う場合に、未利用国有地の定期借地権を利用した貸付けを実施」することとされている。

後者は、具体的に記載されている内容ではないが、新成長戦略に併せて、国有財産行政について「透明性・情報提供」、「地域連携」、「財政貢献」を旨とした見直しを行い、新たな展開を図ろうとするものであり、定期借地権との関係では、特に、「未利用国有地の管理処分方式の多様化」として「原則売却優先との管理処分方針を見直し、売却に加え、定期借地権を利用した新規貸付等個々の土地の特性に応じた最適な活用手段を選択できるよう管理処分方式を多様化」することとされている。

新成長戦略における国有財産の有効活用について

定期借地権等の最適な活用手段の選択については、別添の〔参考〕文書を参照することとされているが、以下にその全文を記載・紹介する。

〔参考〕未利用国有地の管理処分の多様化についての有識者等からのヒアリング概要

（出典：財務省HP）

- 新成長戦略にかかる政策の実施に当たり、未利用国有地等の活用を進めるに当たって、その管理処分方針を見直し、売却だけでなく貸付等も含め、多様化することとした場合、国にとっては、ストックとしての国有地を確保できること、売却による単発的な収入だけでなく、貸付料として中長期的・安定的な収入を得られるようになることといった利点が考えられる。
- ただし、収益性としては、これまで売却していたような土地を貸付で活用した場合、売却と同程度かそれ以上の収益性があると明確に判断できる土地は限られていると考えられる（※）。

※経済合理性の観点により、売却と貸付とで収益を比較する場合の判断基準としては、売却を考える時点での土地価格と貸付期間中の収入及び期間満了時の復帰価格を現在価値に割り戻した価格とを比較するのが一般的である。この場合、貸付料が高いほど、また将来期待できる地価の上昇率が高いほど、貸付の方が優位となる。

土地についてその収益性を判断するに当たっては、まずは個々の土地の特性を把握することが前提となるが、国にとっては、地価が一定と仮定すると、国債金利（プラス土地貸付に伴うリスク）以上の貸付収入利回りが期待できるのであれば、売却して国債の返済に充てるよりも有利と考えられる。（逆に、昨今のように地価の下落が見られるような場合には、国債金利以上の貸付収入利回りが必要になる。）

また、現在の未利用国有地の保有状況や定期借地権制度の普及実態から把握される貸付条件の慣行を踏まえると、地価が一定と仮定したとしても、適正な水準とされる賃料で貸し付けた場合に、実際に売却以上の収益性があると判断できる土地（貸付収入として国債金利以上の利回りが得られ、地価が少なくとも下がらないような土地）は、それ程多くはないと予想される。（現実的に考えられるのは一部の都心の一等地のみ。）

## 新成長戦略における国有財産の有効活用について

- 新成長戦略に盛り込まれた施策の実施に当たって、地域や社会のニーズに対応して国有財産の有効活用を図っていくことにより民間主導の経済成長を後押し。
  - 併せて、国有財産行政について「透明性・情報提供」、「地域連携」、「財政貢献」を旨とした見直しを行い、新たな展開を図る。
- 〔財務省の内部のみでなく、①一般からの意見募集②民間有識者・実務者からのヒアリング実施など、プロセスもオープンにしながら検討〕

◇ 新成長戦略における国有財産の活用等	
<p>新成長戦略</p> <p>(1)人々の安心につながる分野 ～健康大国戦略、 雇用・人材戦略～</p>	<p>国有財産の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○保育所、介護施設、障害者福祉施設等の整備、家庭的保育（保育ママ）事業、小規模多機能型居宅介護等の事業について、地方公共団体等の事業者が施設整備等を行う場合に、下記を実施                     <ul style="list-style-type: none"> <li>①定期借地権を利用した未利用国有地の貸付</li> <li>②庁舎・宿舍の空きスペースの貸付等</li> <li>③庁舎・宿舍の建替時におけるPFIの活用による施設併設</li> </ul> </li> </ul>
<p>(2)地方都市・大都市の再生 ～観光・地域活性化戦略～</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○庁舎・宿舍の集約化・跡地創出とその活用による地域活性化・都市再生への貢献</li> <li>○上記取り組みの実施に当たってはエリア・マネジメントの考え方を導入し、地域と一体となって開発に貢献</li> </ul>
<p>(3)社会資本ストックの戦略的維持管理・緑の都市化 ～観光・地域活性化戦略～</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○国有財産の維持管理におけるファイナリティ・マネジメントの手法の導入によるコスト圧縮</li> <li>○庁舎等施設のグリーン化の一層の推進及び省コスト化に向けた取組みの強化</li> </ul>

◇ 国有財産行政の新展開	
<p>(1)未利用国有地の管理処分方式の多様化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○原則売却優先との管理処分方針を見直し、売却に加え、定期借地権を利用した新規貸付等個々の土地の特性に応じた最適な活用手段を選択できるよう、管理処分方式を多様化</li> </ul>	<p>(2)国有財産に関する情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○財務省ホームページや「国有財産情報公開システム」を改善し、情報内容の充実、利便性の向上を図る</li> <li>○国有財産台帳の土地価格を、より時価を反映したものとすよう毎年度改定（現行は5年に一度。次回は平成22年度末）</li> </ul>
<p>(3)地域との連携強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○各財務局等でのワンストップ・サービス化（国有財産に関する相談・連絡等窓口の設置）を促進し、地方自治体との間で実施している連絡会議を定例化</li> <li>○未利用国有地等の情報について早期・積極的な提供を実施</li> </ul>	<p>(4)行政財産の効率的活用のための監査の充実等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○特別会計所屬財産を含めた各省庁の行政財産等に対する監査の充実・強化</li> <li>○監査結果の公表、是正事項の徹底による無駄の排除、未利用国有地などの創出に貢献</li> <li>○各省庁所管の特別会計所屬の未利用国有地を財務省が一元的に管理・処分する仕組みを検討</li> <li>○独立行政法人について、総務省による不要資産見直しに協力し、国庫納付された土地を有効活用</li> </ul>

◇ 今後の取組み	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○速やかな実施と適切なフォローアップ</li> <li>○「PRE (Public Real Estate) 戦略」（不動産最適化戦略）の考え方を踏まえた検討や国有財産の法制度等の検討</li> <li>○独立行政法人や国立大学法人、地方公共団体など、土地等の資産を持つ他の公的部門との情報交換や連携について検討</li> </ul>	

- しかしながら、貸付により収益性が劣ることになる可能性がある場合であっても、その貸付による活用が、新成長戦略に資するものであり、経済全体の成長や国民福祉の向上を通じて、国民全体の立場から見ても便益を向上させるものであれば、国有財産の管理処分方針として、売却ではなく貸付を選択することができると考えられる。借地であれば、初期投資のコストが下がり、事業への参入が容易になることもあり、事業者にとっては、借地自体が優遇措置に当たると言えることから、貸付の対象は、今回の新成長戦略に盛り込まれた施策の中でも未利用国有地等を活用することが、その施策の効果的な実施に資するような場合など、貸付を行う必要性が高い場合に限定する。
- なお、収益性の面で貸付が売却を上回ることが明らかな土地の場合には、国が保有したままで貸付により活用することは、国有財産としての優良なストックを確保するとともに、長期的に見て財政収入にも貢献するという利点があるが、一方で国があたかも不動産賃貸事業に参入し民業を圧迫しているとの批判を受けることとならないように注意する必要がある。
- また、国有財産行政の観点からは、貸付を導入することにより、これまで売却困難として活用されてこなかった財産の活用役に役立つことが期待できる。周辺の区画整理や地域開発の完了を待つ必要があった土地や、地下埋設物や土壌汚染が存在するために土地利用が制限され、事業者にとっては資産として所有するには至らない土地などについて、貸付で活用していくことが考えられる。
- こうした場合への貸付の活用の可能性も踏まえ、国有財産行政においても、これまでの未利用国有地についての売却優先の方針を見直し、貸付による活用を含めて多様化していくことは意義がある。
- なお、国が未利用国有地の貸付を行う場合、その方法としては、通常の貸付契約による貸付と定期借地権による貸付が考えられるが、前者においては貸付契約を締結する際に権利金の授受を行うことが一般的であり、事業者の初期投資削減につながることや、一旦貸付契約を締結すると借地権が発生し解約も困難となるなどの問題があるた

め、事後の管理処分に支障を来さぬよう、国としては定期借地権による貸付とすることが適当である。また、社会福祉施設の事業者やその設置運営を指導監督する地方自治体にとっても、長期にわたる将来の需要を見極めることは困難であるので、一定期間ごとにその必要性を見直すことができる定期借地権による貸付が適している場合が多いと考えられる。

### 3. 定期借地権活用についての取り組み方針等 ～財務省からのヒヤリング～

7月6日、財務省理財局国有財産業務課の担当官をお訪ねし、今回公表された財務省の方針に関連して幾つかの質問をさせて頂いた。以下はその際のやり取りの要点である。

Q：現行の国有財産法では法21条1項2号及び3号で、事業用定期借地権の設定可能期間は10年以上30年以内、一般定期借地権の設定可能期間は50年以上となっており、改正された借地借家法とのズレがあるが、国有財産法改正の見通しは？

A：「新成長戦略における国有財産の有効活用について」において決定した取り組みは、現行法で対応可能なものであり、国有財産法の改正が直ちに必要と考えていないが、今後他省庁にかかる施策の検討状況も踏まえ、国有財産の有効活用をより一層推進するため必要であれば、検討してまいりたい。

Q：一般定期借地権よりは事業用定期借地権の活用を想定しているのか。

A：介護施設等は居住用施設の場合も有り、必ずしも事業用定期借地権に重きを置くということではない。

Q：貸付業種の限定に当たって、財産運用上の貢献と公益性への寄与は相反することが多いと考えら得るが、基本的な考え方は？

A：当面は保育所、介護施設など新成長戦略に示された用途を対象にするものと考えている。

Q：これまで売却優先であった管理処分方針を見直すための具体的なアクションは？

また、先ずどのような取り組みからスタートするのか？

A：これまで原則売却優先という方針であったものを、新成長戦略を踏まえて、個々の土地の特性に応じた最適な活用手段が選択できるよう、管理処分方式を多様化するもの。

各財務局に本取りまとめの内容を徹底しているところであり、今後、円滑に推進してまいりたい。

Q：これまで、特に事業用定期借地権の契約内容等

の実態はベールに包まれている部分が多い。今回財務省が本格的に参画するに当たっては、定期借地権推進協議会内では、その契約内容等について（可能な形式・内容の範囲で構わないが）、何らかの形での情報公開がなされることへの期待が大きい。

そのことにより実務の標準化や定期借地権普及・促進に大いに寄与することとなる。

A：定期借地権を利用した貸付けの実施に当たっては、極力、前広に情報を開示してまいりたい。

## 講演会「土地活用と定期借地権を考える」（9月13日）のご案内 （財）都市農地活用支援センター

一昨年に事業用定期借地制度の改正がなされ、地方公共団体や公益法人等におけるPRE戦略の重要性がうたわれながらも、定期借地権活用の事例数が限られているのは、一時金や地代設定等、ルール化が十分進んでいないことが大きなネックになっています。

本号「定期借地権コーナー」で紹介されているように、今般、財務省が「新成長戦略における国有財産の有効活用について」を公表し、未利用国有財産について、売却優先方針を見直し定期借地権の活用を図る方向を明らかにしたことにより、実質的なガイドラインとしての役割が期待され、同様の未利用公有地等を抱えている地方公共団体や公益法人等における定期借地権活用に大きな弾みがつくことが期待されています。

本セミナーでは、今後、公有財産等の有効活用方策として定期借地権を活用しようとしている方々を対象に、先行地方公共団体の具体的な事例情報を提供すると共に、定期借地権活用の専門家から、実務上必要な基本的知識をお伝えしようとするものです。

また、講演終了後に個別案件についての相談をお受けする個別相談会を開催します。

参加費は無料です。定員に達し次第締め切りますので、関心をお持ちの関係者の方々は是非ふるってご参加下さい。

- 1 開催日時 平成22年9月13日（月）13：30～16：30（開場13：15）
- 2 会場 東京都ウィメンズプラザ 1階 視聴覚室
- 3 主催 （財）都市農地活用支援センター／定期借地権推進協議会
- 4 講演会

講演第1部 「先行地方公共団体の事例紹介（公営住宅跡地利用等）」

講師 地方公共団体担当者

講演第2部 「定期借地権活用実務の基本知識」

講師 大木 祐悟氏

定期借地権推進協議会運営委員長、旭化成ホームズ（株）チーフアドバイザー

- 5 個別相談会  
相談員 大木祐悟氏・佐藤啓二氏（都市農地活用支援センター理事）

### 6 募集概要

- ・参加費用 無料／定員 先着順80名。定員に達し次第締め切ります。
- ・参加方法 当センター所定の申込書使用、FAXで申し込み、受付後、当センターから予約票を送付。詳細は下記講演会事務局までお問い合わせください。

[講演会事務局]

（財）都市農地活用支援センター 相談部 担当 荒井

電話：03-6691-3705 FAX：03-3225-5423



平成22年6月29日第52回評議員会、第59回理事会が開催され平成21年度決算が承認されましたので以下に概要を記載いたします。

## 1. 事業実施状況について

### (1) 都市農地等の現況、活用方法、活用計画等に関する調査研究

#### イ 調査研究

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

#### ※調査研究テーマ等

- ①「都市住民を地域に迎え入れるための拠点づくり」の事例等調査分析
- ②「新たな公」によるコミュニティ創生支援事業（松阪市）
- ③公的空間における農的利用「ふれあいエコ・ファーム」の推進支援事業（盛岡市）
- ④農ある暮らしに関する提案、情報発信等

#### ⑤まちづくり研究会等

- (イ) 農業・農地を活かしたまちづくり事業について（東京都）
  - 農の側からのまちづくりの取り組み—
- (ロ) 都市農地を活用した高齢者向け居住施設の可能性について
- (ハ) 盛岡市松園ニュータウン二地域居住等推進研究会
- (ニ) 生産緑地を有効活用した土地区画整理事業について（東京都、世田谷区）
- (ホ) 都市近郊における新たな農業の取り組みについて（上尾市）
  - 耕作放棄地の農地再生への取り組み—

#### ロ 受託調査研究

都市農地等の現況、活用手法、活用計画等に関して国土交通省から下表のとおり受託し、調査研究を行った。

委託者	件数
国	5
計	5

#### ※調査研究テーマ

- ①地理情報システムの活用に関する市街化区域内農地の利活用に基づく類型化手法等に関する基礎調査
- ②農と住が調和したまちづくり及び農住組合を活用したエリアマネジメント活動等に関する基礎調査
- ③市街化区域内農地の今後の保全・利用方策に関する調査検討業務
- ④密集市街地における土地利用変化に関する地理空間情報の情報処理業務
- ⑤平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査

#### ハ データベースの整備・活用

調査研究を実施する際にセンターに蓄積された各種データを有効に活用するため、過去に実施した調査

内容をデータベースとする検索システムの整備・活用を図った。

## (2) まちづくり支援事業

イ 農と住が調和したまちづくりの観点から、松阪市竹林地区、調布市佐須地区、枚方市茄子作・高田地区、愛知県額田郡幸田町八幡山地区等の具体的地区において関係市町村や地権者等と協議し、将来構想や課題整理・実現方策について助言・指導を行った。

ロ 各種シンポジウム、ワークショップに講師を派遣し、農地活用と農ある暮らしの普及・啓発に努めた。

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

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

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

また、八潮市八潮駅南口周辺まちづくり等においては、専門家派遣を行った後の相談に応じる等のフォローアップを行った。

## (3) 普及啓発事業

イ 情報誌の発行

「都市農地とまちづくり」第59号から第62号までを継続して発行し、三大都市圏の都府県、特定市及びそのJ Aの都市農地担当部局並びに都市農地活用アドバイザーに無償で配布するとともに関係団体に頒布した。

ロ まちづくりに関する書籍の発行

「都市農地税制必携」平成21年度改訂版を作成し、関係団体に配布した。また、「都市農地の有効活用（みりよくあるまちづくりのために）」、「農住組合の手引」を発行している。

なお、平成21年度は「農を活かした町おこし、村おこし」を新たに発刊し、国、地方公共団体、関係団体、大学図書館、J A、N P O、一般研究者に配布した。

ハ ホームページの活用

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

ニ 情報拠点の機能整備

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

## (4) 研修講演会等事業

研修会及びセミナーの開催

イ まちづくり税制セミナー、農地活用実践ゼミナール等の開催。

[センター主催]

研修・セミナー等	開催月日	場 所	参加者
まちづくり税制セミナー —都市農地に係るまちづくり税務—	平成21年 5月29日	首都圏	61名
農地活用実践ゼミナール —都市農地活用・保全の最前線に学ぶ—	平成22年 1月26日	首都圏	76名

[センター共催：共催団体 定期借地権推進協議会]

講演会名	開催月日	場 所	参加者
土地活用と定期借地権を考える	平成21年 6月 9日	東 京	38名
	平成21年 7月24日	大 阪	14名

ロ 地方公共団体、JAの実務担当者及び都市農地活用アドバイザーを対象に、都市農地を活用したまちづくりの情報を共有してまちづくり事業対応力の向上を図るため、現地見学及び取り組み事例紹介並びに学識者による講演会を次のとおり開催した。(国からの受託業務)

開催日	現 地 視 察	開 催 地
平成22年 2月19日 (金)	小舟木エコ村	滋賀県会場 男女共同参画センター (参加者 47名)
平成22年 2月26日 (金)	さいたま市山崎農住組合土地区画整理 事業地区 ムカサガーデン・三室	埼玉県会場 埼玉県立近代美術館 (参加者 55名)

ハ 平成21年度土地月間参加行事として「新しい視点で都市農地利活用を考える」のテーマで地方公共団体、JA等の職員等を対象に記念講演会を開催した。(参加者 149名 平成21年10月20日)

#### ○当センターの人事異動

- ▽平成22年 5月 1日採 用 笹尾 桃子 (総務部)
- ▽平成22年 6月 1日昇 任 佐藤 一夫 (普及部長)
- ▽平成22年 6月30日退 職 東 忠平 (相談部次長兼相談課長)
- ▽平成22年 7月 1日採 用 橋本千代司 (相談部次長兼相談課長)

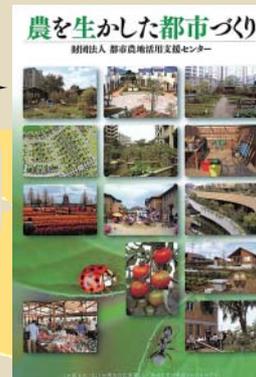
### 農を活かした 町おこし・村おこし

全国の最新事例を21地区掲載、写真や図表により、わかり易く紹介。



### 農を活かした 都市づくり

農ある多様な暮らしの最新事例。



### 定期借地権の 新たな活用に向けて

広くて低廉。定期借地の仕組みと最新事例。



好評発売中!

お申込みは、当センターへ

1冊 1,500円 (送料別)

## 編集後記

○3年間にわたって、「農のある暮らし」をテーマにした冊子の制作に携わった。取材先は全国で約60事例に及んだが、いずれの地区も与えられた環境の中で課題解決の工夫をしながら「農のある暮らし」を実現させている。たとえば、農地がない渋谷区では、駅ビルの屋上や小学校跡地を菜園として利用している。横浜市の小学校では、農家との緊密な連携のもとに、総合学習の一環として農体験学習や食育に取り組んでいる。サッカーWカップ日本チームの岡田監督が憧れる晴耕雨読は、UJIターンや二地域居住を推進する滞在型の市民農園で実現できる。(詳細は当センター発行の「農を活かした都市づくり」他を参照されたい。)

○「食の安全・安心」や「スローライフへの憧憬」などが契機となって「農業」がブームになっている中で、「農のある暮らし」を実現させ、豊かなものにするためには、地区の資源や特性をうまく活用し、地域や都市との連携を図るような工夫が必要です。円熟期にある現代社会にあって、真に豊かな暮らしとは、どのようなものでしょうか。筆者も20年ぶりに、家庭菜園を始めました。身近にある「農のある暮らし」を上手に生活に取り入れて、それが持つ恵みを楽しみたいと思っています。(C・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夏季号 (第64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7月30日

発行人：角地 徳久

編集責任者：西澤 公隆

事務局：佐藤 一夫/荒井 實

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