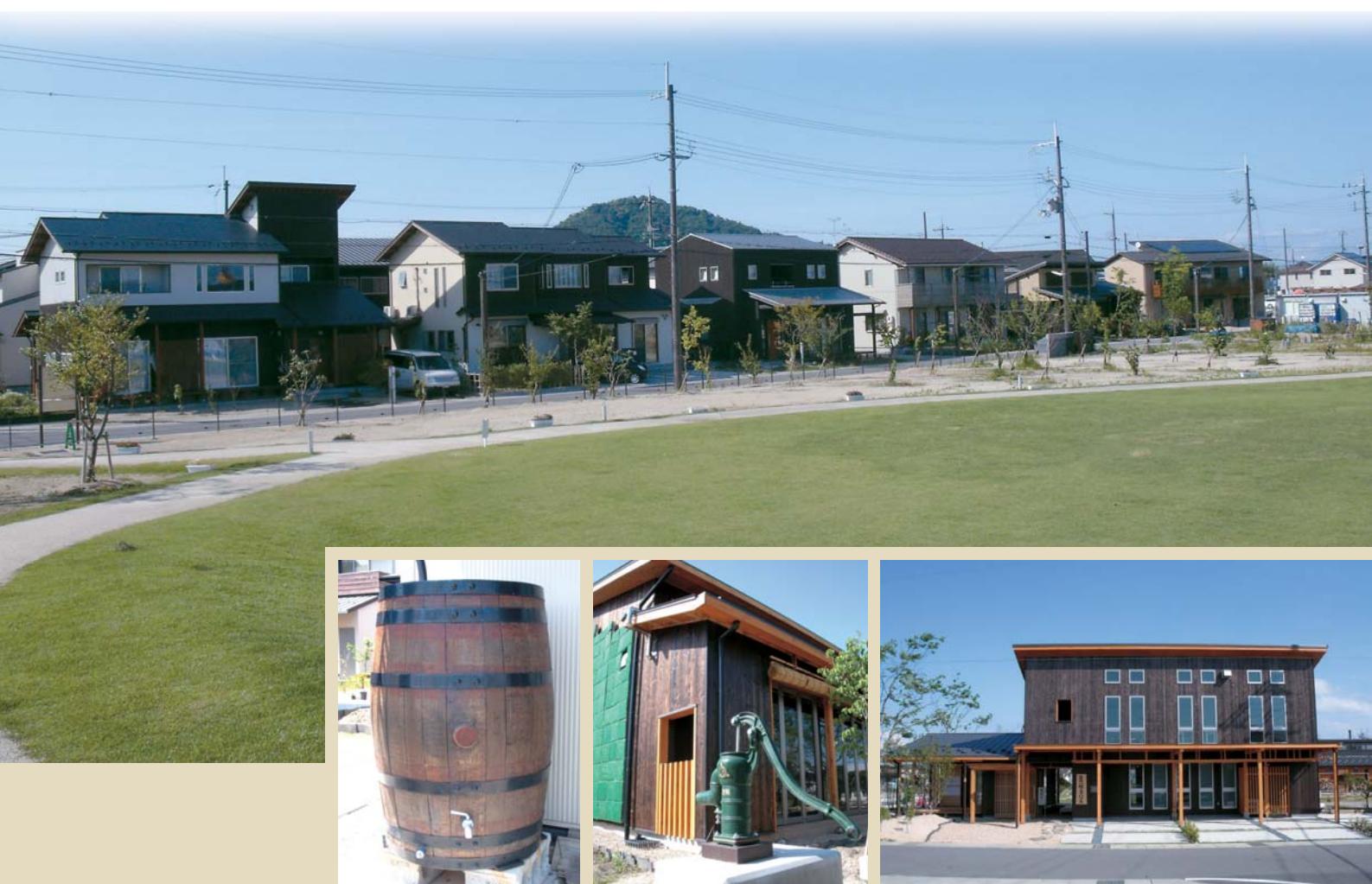


# 都市農地と まちづくり

第66号  
2011年新春号



発行：(財)都市農地活用支援センター



(写真上) 入居が始まっている小舟木エコ村  
 (写真下の左) 小舟木エコ村にある雨水を貯めるタンク  
 (写真下の中) 小舟木エコ村にある手押しポンプ  
 (写真下の右) 小舟木エコ村内の近江八幡エコハウス

# 都市農地とまちづくり

## CONTENTS

### ■ まど

- 超高齢社会と農ある暮らし ..... 1  
 (財)都市農地活用支援センター理事長 角地 徳久

### ■ 地域をひらく知恵

- 都市公園にコミュニティづくりの農園を創出 ..... 2  
 川崎市で市民が運営、ホームレスの自立支援も  
 (財)都市農地活用支援センター総務部長 山田 繁
- 「カシニワ」制度で地域の庭づくり応援 ..... 6  
 柏市が貸し借りを仲介、新しい共用空間を  
 柏市都市緑政部公園緑政課 細江 まゆみ
- つくば市でシンポジウム ..... 10  
 中根・金田台の縁住農まちづくり  
 現代計画研究所 取締役 済藤 哲仁

### ■ 情報アラカルト

- 地参地笑で地域を耕す ..... 15  
 高津区「たちはなブランド」創出推進事業の取り組み  
 NPO法人ぐらす・かわさき 事務局長 田代 美香
- 都市計画制度見直しと都市農業 ..... 19  
 東京農工大学教授・国分寺市農業委員 淵野 雄二郎

### ■ アドバイザーのイチ押し事例

- 子舟木エコ村—自然に寄り添う生活 ..... 22  
 大阪産業大学人間環境学部教授 若井 郁次郎

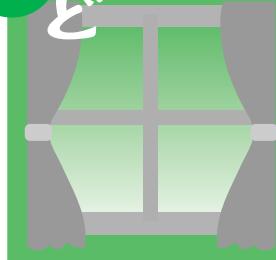
### ■ 定期借地権コーナー

- 事業用借地権における地代の考え方 ..... 26  
 定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

### ■ お知らせコーナー

- 研究報告会「超高齢社会と農あるくらし」開催のお知らせ ..... 28

### ■ 編集後記



## 超高齢社会と農ある暮らし

(財) 都市農地活用支援センター 理事長 角地 徳久



超高齢社会の在りようについて、議論すべきことが沢山ありますが、その一つに終の棲家の問題があります。

これまで終の棲家については2つの考え方がありました。一つは、住宅双六の上がりは持ち家という考え方。もうひとつは、高齢社会の終の棲家は有料老人ホームという考え方です。

住宅双六の上がりは持ち家という考え方は、いわば若い人の理想像的なもので、現実に高齢者の年代になってみると、持ち家に住むことはいいことばかりではないようです。

我が家周囲にも単身高齢者の方が持ち家に住んでいる例がかなりありますが、普段寝起きする部屋を除き、他の部屋は1年中雨戸が閉まったままという家が多くあります。高齢者には持ち家の維持管理が負担となってくるようです。

また、在宅介護は同居する家族を前提にしていると考えられますが、すでに高齢者世帯の3分の2近くが同居家族のいない世帯になっています。そのような、同居する家族のいない高齢者世帯にとっては、持ち家は安心して在宅介護を受ける場としても相応しくなくなっています。

それでは有料老人ホームが終の棲家かと言われれば、素直にそうだと応える高齢者の方は少ないと思います。介護サービスの提供が限られていた時期には、あわてて有料老人ホームを求めた高齢者（あるいはその家族）も多かったし、今もまだその延長線上にあるとも言えます。しかし、いずれ地域の介護サービスが育ち、地域の事業者の数やサービスの質が充実してくれれば、どの事業者の介護サービスを受けるかを選択する自由のある在宅介護が好まれるようになるのは自然の成り行きだと思います。その時必要になるのが、家族に代わる最低限のサービス（見守りと生活相談）を提供する高齢者住宅です。

現在、地域包括支援センターが高齢者の相談にき

め細かく対応する体制ができつつあり、またケアプランはケアマネジャーがつくってくれる体制ができていますが、高齢者を地域包括支援センターやケアマネジャーにつなげる役割が家族に求められています。しかし、同居する家族のいない高齢者世帯が3分の2近くになると、そのような高齢者世帯に対して、家族の代わりのつなぎ役を果たすサービスを外部に求めることが必要になり、それが「サービス付き高齢者住宅」に求められるサービスになるのだと思います。

このように考えると、超高齢社会における終の棲家としては、大きく分けて、持ち家とサービス付き高齢者住宅と有料老人ホームの3つのタイプが考えられ、それぞれ必要となるのではないかと思います。

もうひとつ、超高齢社会でその価値が再評価され、多くの都市住民が求めるようになったのが「農ある暮らし」です。私ども都市農地活用支援センターでは、近く「超高齢社会と農ある暮らし」という報告書をまとめ、公表する予定ですが、その中で紹介される多くの事例は、「農ある暮らし」が高齢者に健康と多くの楽しみを与えるものであることを示しています。

そこで、当センターでは、超高齢社会における農地の保全と活用をバランス良く進める方策の一つとして、「農ある暮らしを楽しむ“サービス付き高齢者住宅”」の普及・促進を図りたいと考えています。

超高齢社会の在りようは、これからますます増える高齢者当事者からの発言・情報発信によって、議論が一層深まるものと思います。そのような中で、「農ある暮らし」を大切にする人々の思いを我が思にして、これから当センターの仕事の中にしっかりと位置付けていきたい、時代の変化に的確に対応し、新たな使命にきちんと応えていきたいと考えています。

皆様のご支援・ご協力を、今後ともよろしくお願い申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。



# 都市公園にコミュニティづくりの農園を創出 川崎市で市民が運営、ホームレスの自立支援も

(財)都市農地活用支援センター 総務部長 山田 繁

川崎市は富士見公園を改修、その一角に農園を設け、市民が自由に参加して農作業を楽しめるコミュニティガーデン「はぐくみの里」を新設しました。運営は市民リーダーに任せており、同公園内のホームレスの人にも参加を促し、農作業による自立支援にも役立てるとしています。市民との協働によるユニークな公園の運営と「農ある風景」の創出に今後の成果が期待されています。

## ○コミュニティガーデン「はぐくみの里」整備の背景

川崎市は平成18年度、富士見公園について市民広場を中心改修整備する方針を決めましたが、具体的な改修整備内容については、17年度に公募市民によるワークショップで市民の意見を求めました。

その結果、①地域コミュニティの醸成により、都市の中に環境にやさしい農ある風景を作り出す②その際、同公園や市民広場、テニスコート前等に合計161軒にも上る小屋・テントを建てているホームレスの自立支援を図るため公園内に「富士見生活づくり支援ホーム」が開設されているが、農作業を通じたコミュニティ等による自立支援を図る場としても活用する——との方針が出されました。

## 1. 3つの目標を立て、具体化

この方針を受け、農園開設の目的は地域のコミュニティづくりを主眼に同公園のホームレスの自立支援も大きな目的となりました。

さらに、推進母体が川崎市環境局（現建設緑政局）ということから、緑のまちづくりと共に、環境にやさしい農作物づくりを目指すこととし、有機無農薬栽培で循環型農業を実践しています。このため、地元の宮前小学校の協力により、給食残渣を活用した

堆肥を作ると共に、富士見公園内の落葉も堆肥として活用する等、環境学習の場としても位置づけ、現在①地域のコミュニティづくり②ホームレスの自立支援③環境学習の場を目的として、運営しています。

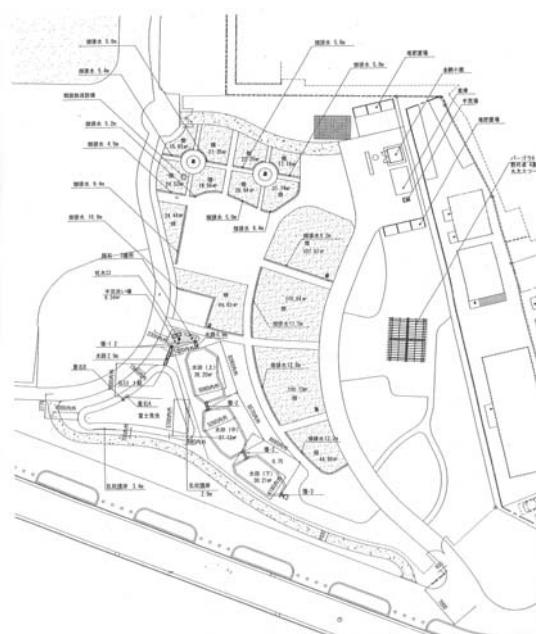
### ◇施設の概要はつぎの通り

(資料1)

名 称 富士見公園内コミュニティガーデン  
所在地 川崎市川崎区富士見町2丁目富士見公園  
内

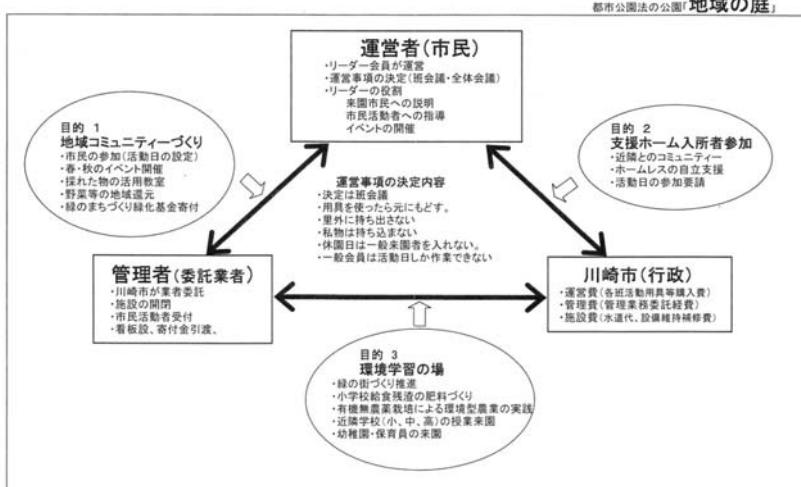
施設の面積	2,970.93m <sup>2</sup>
うち 畑	567.2m <sup>2</sup>
水田	103.5m <sup>2</sup>
ハーブ畠	423.4m <sup>2</sup>
池	117.9m <sup>2</sup>

主な施設 休養施設（パーゴラ、ベンチ、テーブル）  
便益施設（手洗い場）  
管理施設（倉庫、堆肥置き場、リサイクルプラント等）



\* 「管理運営の仕組み」と「地域との関係」（資料2）

## はぐくみの里「管理運営の仕組み」と「地域との関係」



## 2. 「はぐくみの里」の管理運営の特徴

コミュニティガーデンは、公園内的一部であるため、市民なら誰でも気軽に参加し、苗を植えたり、水をやったりすることができ、これらの作業を通してコミュニティづくりを目指していることから、独特の組織と仕組みで運営しているのが特徴です。〔管理運営の仕組み〕と〔地域との関係〕の図参照)。

具体的にその運営は、リーダーによって、いつ何を植えるかなどの年間計画・月間計画を立て、その

計画に沿って日々の活動を決めています。

また、同時に来園した市民にも作業を教えてています。

このリーダー養成のため、第一期コミュニティガーデンリーダー養成講座を平成18年6月から開講しました。次いで平成19年の講座からは、受講生が畑、田んぼ、花の3班に分かれ、それぞれグランドデザインや年間計画をたて3月に養成講座が終了した修了生はリーダーとして登録され活動を開始しています。

この市民をリードするリーダーには、主体性を保証するため、年間の作付け計画や短期・長期の活動内容など、「はぐくみの里」の運営権を付与していますが、これはリーダー個人が個別に何をやってもいいというものではなく、組織としてのリーダーが「はぐくみの里」を運営するとの観点からリーダー総体に対して運営権を付与しています。したがって、運営に関する決定は班会議、全体会議を経て決定されています。(資料3参照)

## ・班会議(月1回開催)

設立当初は畑、田んぼ、花の3班(平成20年4月からは「木花・ハーブ班」が誕生し4班)ごとに班会議を開催し、具体的な作業(いつ何をどこに植え

## 富士見公園内 コミュニティガーデン「はぐくみの里」

## 平成21年度活動計画書

活動内容	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
ガーデン維持管理 ・花班活動(木)	土壌づくり 草取り 菊の挿芽 花苗植え	草取り 花苗植え	草取り 水やり	草取り 水やり	秋種まき 秋苗植え	冬春苗植え 球根植え	年度評価	次年計画	土壌づくり	押し芽		
・畠班活動(水・金)	種まき 支柱張り	種まき 支柱張り	種まき 支柱張り	種まき 支柱張り	苗植え 支柱張り	収穫準備 農具修理	種まき 堆肥づくり	堆肥づくり	土壌づくり	土壌づくり	土壌づくり	
・田班活動(火)	田お越し 芽だし育苗 田植え	代かき 田植え	根きり 水抜き	水抜き 島よけ	施肥 島よけ	落水	稻刈り 稲穂	精米	わら整理	苗床選定	苗床造り	種付け選別 芽だし準備
・ハーブ活動(火)	植替え 春種まき 春苗植え	剪定収穫 水やり	草取り 水やり	草取り 水やり	秋種まき 秋苗植え	剪定収穫 株分け・掉木	防寒準備	防寒作業	年度評価	次年計画	土壌づくり	
地域還元販売活動 ・花班(木)												
・畠班(水・金)		玉ねぎ にんにく	キュウリ	トマト ジャガイモ	トマト	大根	サツマイモ	里芋 ヤーコン				
・田班(火)												
・ハーブ班(火)												
市民交流特別活動 ・花班 ・畠班 ・田班 ・ハーブ班			田植え			稲刈り 裏芝生張		わら細工				
市民交流イベント ・収穫感謝祭 ・春まつり							感謝祭					春祭り
運営会議 ・全体会議(月1回) ・班会議(月1回) ・リーダー講座10回	25日	23日	27日	25日	22日	19日	3日	14日	26日	23日	27日	23日
				23日(土)	27日	25日	22日	19日	3日	14日	26日	23日
資機材等管理 ・クワ・カマツ材管理 ・堆肥支柱資材管理	搬卸し 搬卸し			点検手入 在庫整理						点検手入 在庫整理		

るのか等)を決定します。班会議で決定していないことは禁止(決めていない作物を個人が勝手に植えることなど)しています。

また、各班ごとに班長を選任していますが、班長や一部の人が決定権を持つことを防ぐため、リーダー全員が同じ立場で参加できるようにするために、班長の任務は連絡担当の位置づけとされています。組織としては分担できる役員を設けたほうが運営はしやすいのですが、責任も一部の人たちに偏ってしまう、恐れがあるという理由からです。このため運営についても毎日参加できる人も週1回しかできない人も、全て同じ責任の重さで参加してもらうとの考え方で運営を行なうようにしています。

#### ・全体会議（月1回開催）

リーダーは班ごとのリーダーではなく全体のリーダーであることから、各班で決定したことをそれぞれ報告し、全体で確認すると共に各班に属さない全

体にかかるなどを決定する場としてリーダー全員が参加する全体会議を設置しています。

なお、「はぐくみの里」はリーダーを中心としながらも、市民の方が誰でも会員として参加できることを保証するため「はぐくみの里友の会」を創設し、その会員は、リーダー養成講座修了生であるリーダー会員、リーダー候補であるリーダー養成講座受講生の準リーダー会員、誰でも申し込む一般会員で構成しています。

### 3. 「はぐくみの里」のコミュニティづくり

地域コミュニティづくりには市民参加が不可欠なため、市民が参加する「活動日」が設定されています。

活動日は、「毎週火曜日午前10時から」などと班ごとに設定され、正門前に掲示しています。「活動日」



活動日は、正門前に掲示



活動内容は、リーダーが説明



リーダーと共に農作業（右の写真も同じ）



に来た市民は、誰でも活動に参加でき、受付後当該班のリーダーから活動内容の説明を受けて作業に入ります。

参加者には継続した参加を期待して登録制を取っており、登録は、いつでもできるようになっています。また、「活動日」でなくても市民は、「水やり」や「草取り」の作業についてはリーダーがいる時はいつでも参加でき、準リーダーはリーダーがいればいつでもリーダーと活動できることとなっています。

#### 4. 近隣とのコミュニティづくり

「富士見生活づくり支援ホーム」に入所している



中学・高校生も授業の一環での来園



収穫感謝祭のボランティア

ホームレスの自立を支援するため、支援ホームとの協力で平成19年7月から「活動日」に支援ホーム入所者が活動に参加しています。市民と一緒に活動する中で、互いの会話がうまれ、精神面でよい影響が与えられるといいます。

また、地域の高校・中学校からは「収穫感謝祭」にボランティアの参加があつたり近隣の幼稚園・保育園からの来園や高校の授業の一環としての来園もあり、教育面での効果も期待されています。

#### 5. 「はぐくみの里」の管理と経費

運営は市民ボランティアです。施設の管理は、川崎市が業者に委託しています。また苗や肥料・鍬などの農機具は全て川崎市で用意しています。「はぐくみの里」は都市公園の一部であるので、野菜などの収穫物については基本的に地元に還元しています。還元の方法は公平に還元するため「一人一山」限定で100円で販売し、販売総額を緑化基金に寄付しています。

#### 6. おわりに

川崎市によると、「はぐくみの里」と命名したのは、①地域コミュニティを「はぐくみ」②野菜や草花やお米を「はぐくみ」③都市の中に農ある風景を「はぐくみ」④緑の街づくりを「はぐくむ」という4つの意味を込めているといいます。このような取り組みが大都市における空虚感の解消にも貢献し、他都市にも参考になる試みとして、広がることが期待されています。



## 「カシニワ」制度で地域の庭づくり応援 柏市が貸し借りを仲介、新しい共同空間を

柏市都市緑政部公園緑政課 細江 まゆみ

### 1. はじめに



千葉県柏市は都心から約30km圏に位置する人口約40万人の中核市である。首都圏のベッドタウンとして、昭和30年代に人口が急増した。JR常磐線と東武野田線の結節点である柏駅周辺を中心に、商圏人口約224.2万人の広域商業拠点を形成する一方、市内の約1/4は農地であり、斜面林と田畠がありなす谷津の農村風景を色濃く残している。自然環境の良さが本市の住みやすさや永住意向に繋がっているが、都市化の進展や産業構造の変化に伴い自然環境を取り巻く状況は多くの問題を抱えている。市では、自然環境のうち、特に緑に関する問題を解決する一方策として、平成22年11月からカシニワ制度を運用開始した。ここでは、この制度が創設された背景と、制度の内容、そして制度の運用事例について述べる。

### 2. カシニワ制度創設の背景

田畠、樹林地、個人の庭、街中の花壇、街路樹、公園等の様々な緑は、一体となって、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全、水源涵養、災害時における避難場所、延焼防止帯、柏市固有の景観の創出、健康維持の場等として寄与している。このように、人間にとって緑が多く恩恵をもたらしていることは周知のとおりである。しかしながら、本市では、昭和30年代の急激な人口増加にインフラ整備が追い付かず、道路整備や公園緑地整備が不完全なままスプロール化が進んでいったため、計画的に公園緑地が整備されたとは言い難い都市構造となっている。更に、一次産業における後継者不足や樹

林地そのものが生活に必要な自然資源を得る場としての価値を失っている現状から、「市街地内における緑地の減少」「緑地の質の低下」「歩いていける身近なオープンスペースの不足」といった様々な問題が顕在化している。

本市の地形はほぼ平坦であり、ややもすると全て宅地化となる地形条件にある。そのなかで、市街地内に存在する樹林地や農地は都市に潤いや彩りを与える貴重なオアシスとなっている。ところが、土地所有者の管理負担増や相続対策のために緑地を手放すケースが後を絶たない。市では法律や条例に基づき、固定資産税の免除や管理費の軽減策を講じ、特に重要な緑地の買取りを行ってはいるものの、直近10年間で約460haの農地や樹林地が消滅しており、緑地の減少に歯止めがつかない状況が続いている。そのため、地域の人々に親しまれてきた緑がある日突然姿を消すといった事態が生じている。

また、土地所有者の高齢化等により、適切な管理が出来なくなる緑地が増加しており、生物の多様性の喪失や景観の悪化といった緑地の質の低下をもたらしている。従来は、定期的な草刈りや間伐によって、里地里山に生育する生き物の生息空間が保たれてきた。しかし、管理の放棄により搅乱を受けなくなることで生息可能な場所が減少し、生物が多様性を失ってきている。また、定期的な管理がなされないことによって昼間でも見通しが悪く近寄りがたい場所となり、不法投棄の温床となる等、景観や安全面の悪化をもたらしている。

一方、先述したとおり、本市は市街化が急速であったため公園等の都市施設が不足している。本市の一人当たり公園面積は5.7m<sup>2</sup>であり、これは同程度の都市規模の平均9.4m<sup>2</sup>と比較しても低い状況にある。市では、柏市緑の基本計画（H21.6改定）において市

内の重要な緑を拠点の緑と位置づけ、公園として整備を進めているところではあるが、土地の購入には膨大な費用を要するため、なかなか順調に整備が進まないのが現状である。

このような緑地が抱える様々な問題に対して、土地所有者の管理負担を軽減し、地域に親しまれている緑地が突然なくなるといった事態を食い止めるここと、定期的な緑地の管理により緑地の質を高めること、潤沢な財源の確保が困難である情勢において人々が求めている場所に憩いの場をいかに生み出していくかが喫緊の課題となっている。

加えて、本市においても高齢化社会、人口減少社会が間もなく到来する。そのような社会にあっては、人々が互いに支えあい、健康的に、生き甲斐のある生活を送るために、都市の縮退によって増加した空閑地の再生方法も考慮すべき課題の一つとなるだろう。

### 3. カシニワ制度の内容

このような背景のもと、緑の保全・創出及び再生の一方策としてカシニワ制度を創設した。本制度は、柏市緑の基本計画（H21.6 改定）において重点施策として挙げられていた「未利用地を活用したコミュニティガーデンづくり」に関連施策を組み合わせ制度化したものである。

カシニワとは、かしわの庭と貸す庭をかけた造語である。市内で市民団体等の方々が手入れを行な

がら主体的に利用しているオープンスペース並びに一般公開可能な個人の庭を「カシニワ＝かしわの庭・地域の庭」と位置付け、カシニワへの関りを通じて、地域の方々が土地に愛着を持ち、交流を深めて欲しいという願いを込めている。

本制度は「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の二つの柱により構成される。（図1参照）

カシニワ情報バンクは、土地を提供したい土地所有者情報・土地を使いたい市民団体等情報・活動支援を行いたい方の支援情報を市に申請して頂き、市による審査ののち、登録内容の一部をホームページで公開するものである。情報バンクに登録した土地所有者と市民団体等とのマッチングが図れ、交渉が成立すれば協定等の所定の手続きを行い、使用期間や利用方法等の土地の利用に係る取り決めを定める。

対象となる土地は、樹林地や空き地を想定している。管理に困っている土地、当面は土地活用を考えていない土地等を使いたい方に貸し出すことで、利用者の責任のもとに自由な取り組みを行なえる場として、公園に代わる新しい共用空間を作ること、土地所有者の管理負担を軽減すること、緑地の質を高めること等をねらいとしている。

カシニワ公開は、一般公開可能な個人あるいは企業所有の庭をオープンガーデンとして、市民団体等の方々が土地を借りて活動を行っている場所を地域の庭として登録して頂き、市のホームページで紹介を行うものである。ホームページ等を通じ広く周知を行うことで、カシニワに多くの方々が訪れ、それ

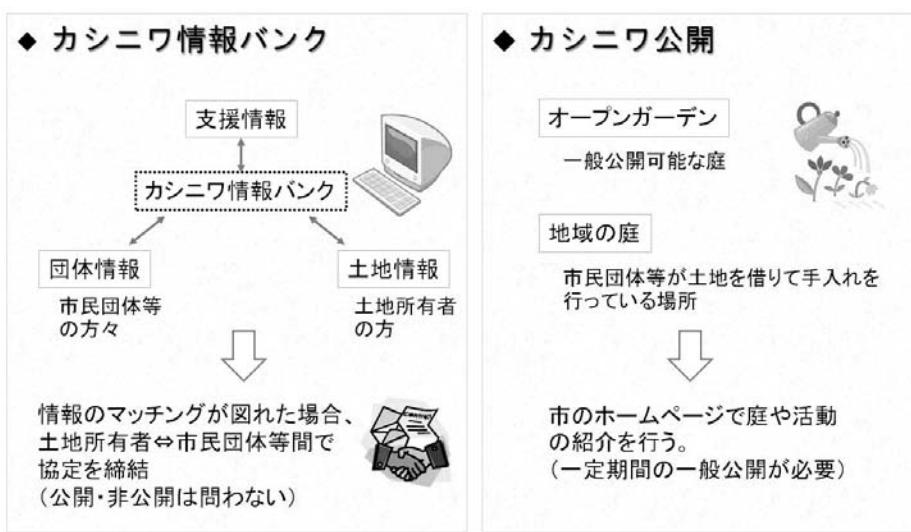


図1 カシニワ制度の枠組み

ぞれの庭に携わる方との交流が深まること、緑との関りの中で地域力を高めていくこと等をねらいとしている。

そして、本制度を推進することで、緑地の保全、生物多様性の保全、コミュニティの醸成、都市緑化の推進、都市景観の演出、歩いていける身近なオープンスペースの確保、人々の交流の増進、地域力の向上に少なくとも一つ以上は寄与するものと考えている。

#### 4. カシニワ制度の運用事例

運用開始1ヶ月後の登録状況は、土地登録2件、団体登録3件、オープンガーデン登録1件、地域の庭登録4件である。なかでも地域の庭の登録は、食べられる植物等を用いて駅前ガーデニングを行っている団体、園芸福祉を主としてハーブ園を作っている団体、癒しの森づくりのために里山整備活動を実施している団体等バラエティーに富んでいる。どの団体も、創意工夫をもって土地の利用方法を考え、行政の力では実現困難なすばらしい活動を行っている。その中から、本制度を先行して適用した柏市新若柴町会「自由の広場」を紹介する。

この広場は、2000m<sup>2</sup>の市所有の未利用地を無償で町会に貸し出した場所である。新若柴町会の区域内には公園がなく、今まで七夕祭り、市民運動会および敬老会、並びに文化祭等の町会諸行事は、徒歩30分以上かかる中学校等で実施されていた。

のことから、子供や親、そして高齢者たちが集まる場を求めて、平成21年3月に約400名の署名とともに公園の設置要望が町会から市に提出された。

市ではちょうど、カシニワ制度を検討していた時期であり、かつ町会区域内には、数年後に売却予定の公共用地が存在していた。そのため、話し合いにより市と町会との間で平成22年5月から2年間の使用貸借契約を締結することとなった。

その時の心境を町会長はこう綴っている。「私達は、当町会も高齢化が進み、地域と福祉行政の連携が強く求められている中で、出来上がった市管理の一般公園よりも、子供たちが自由に遊び、輪を得られる広場、年寄達が気楽に集える広場、勤めに通うお父

さん、お母さん達の心の癒せる広場等を、私達の手で作ることを選びました。その名称は「自由の広場」です。何もしなければ、何も変わらない。一歩を踏み出して行動を起こしていくところから、すべてが始まる。」

そして、6月から毎週20人以上の町会員の参加により、花壇づくりや草刈りが行われ、ラジオ体操が朝の6時30分から週4日実施されるようになった。ベンチやあづまや等の休憩スペースも町会員の力で設置され、秋には広場にコスモスが咲き乱れた。また小学生の親子が作る「一坪園芸場」も開設し、ホウレンソウやシュンギクといった野菜等の種が蒔かれ子供たちが手入れを行っている。11月末には、「みのりの秋祭り」と称した祭りが開催され、まさに地域の庭として賑わいを見せている。(写真1、2参照)



写真1 一坪園芸場



写真2 みのりの秋祭り

市が管理をする公園は、これまでに多くの要望を頂いている。平成21年には約1130件の陳情があった。その内容は樹木の管理に関するもの、設備の不備・故障に関するもの、利用者マナーに関するもの大きく三つに分類され、行政は陳情に対し公園利用の制限・禁止措置を図る場合がある。例えば、柏市都市公園条例では、所定の場所以外での飲食や火気の使用、土地の形質の変更(砂場以外での穴堀りや自由に植物を植えること)等が禁止されている。加えて、近隣の方に迷惑になると考えられる行為(硬いボールを用いた遊び)等も控えるように促している。

一方、自由の広場では、町会員の合意のもと創意工夫を凝らした様々な取り組みが行われている。自由に野菜や草花を育てても良いし、子ども達がボール遊びに興じる姿もみられる。秋祭りでは、火気を使用して芋煮等もふるまわれた。町会員の「こうしたい」という想いが実現できる場所である。このような取り組みは、近隣居住者の方々の理解が得られ、かつ町会員の方々の節度を守った利用がなされることによって可能となっている。

そして、自由の広場において、今後多くのイベントが企画されている。だれでも参加できるスポーツをしようという「ターゲットバードゴルフの会」、昼食時に各自が一品を持ち寄り食事をする「広場サロンの会」、参加費500円で飲み語らう「ワンコインの会」、高齢者を対象とした「10坪農園(共同作業農園)」、子どもを対象とした「芋ほり、焼き芋体験」、想いで四季の歌をみんなで歌う「ふるさとの歌を唄おう」等である。

もし町会に貸し出しを行わなければ、年に二回程度の草刈りを行うのみであった立入り禁止の土地が、地域を蘇らせる場所として生まれ変わっている。

## 5. 終わりに

戦後の公共施設は、行政が責任をもって管理し、維持することが求められてきた。しかし、今後の人口減少下において否が応でも都市が縮退していく中にあっては、時代の要請に応じ、生まれては消え、消えては生まれる準公共的な場所があつてもよいのではないかと考えている。もちろん公共の福祉のために、行政が責任を持って管理をする公園は必要である。しかし一方、地域のニーズに応じて、代謝を繰り返し、その中で自らが主役になれる、楽しんで使える土地があつても良いのではないかと思う。一つの用途に土地を固定するのではなく、その時代に応じた使い方をする。使われる方々のニーズに応じて、地域の庭も成長を繰り返していく。カシニワにおいて、そのような土地利用が育まれ、沢山の人々が輝ける場となることを期待している。そして、カシニワの取り組みが、土地所有者及び利用者双方にとってプラスに働くことにより、緑地の担保性が向上し、緑の減少の回避や質の向上に少しでも寄与することを願っている。

### 参考文献

- ・柏市：「柏市都市計画マスタープラン」平成21年6月
- ・千葉県：「千葉県統計年鑑」平成11年度版・平成21年度版
- ・柏市：「平成21年度 柏市民意識調査結果報告書」平成22年3月
- ・社団法人日本公園緑地協会：「平成22年度版 公園緑地マニュアル」平成22年6月
- ・財団法人都市計画協会：「新都市」平成22年7月
- ・井上ちひろ、藍澤宏、鈴木麻衣子：「都心居住地における街区公園・児童遊園の管理方法に関する研究」2004年4月、日本建築学会計画系論文集 第578号



## つくば市で田園居住シンポジウム ～今秋から居住開始をする中根・金田台のまちづくり～

(株) 現代計画研究所 済藤 哲仁

### 1. はじめに



つくばエクスプレスタウン中根・金田台のまちづくりについて、2010年11月20日（土）と11月21日（日）の2日間をかけ、初日を研究学園駅のショッピングセンター内にあるイースホール、2日目をつくば駅のつくば国際会議場にて、つくば田園居住シンポジウムが開催されました。緑・住・農と永久保存された屋敷林が織り成す世界一の住環境を地権者の申し出換地によって実現しようとするプロジェクトで、2011年秋の居住開始予定に先立ち専門家の方々から評価と提言を頂き、更にこれまでの関係者の取り組みを多くの皆様にお伝えし、まちづくりの完成度を更に高めていくことがシンポジウムの目的とされています。私がこれまでに地権者を支援するまちづくり専門家として関わってきた経緯もあり、シンポジウムに参加した客観的なご報告にならない部分があると思いますが、そういったことを踏まえて、以下のつくば田園居住シンポジウムのご報告をお読み頂ければと思います。

先ず、2日間のシンポジウムプログラムをご紹介します。初日にレビュー方式のシンポジウムがまる一日かけて行われ、2日目がパネルディスカッションを含む居住予定者に向けた説明会という第1部と第2部の構成になっています。

第1部では、テーマを「村の記憶、森の継承、緑陰のまちづくり～世界一の住環境を目指して！緑住農一体型住宅地の新たな挑戦！～」として、4者からのプレゼンテーションが各30分+質疑応答10分で行われ、「英国における持続可能な集落への取組」と

いう演題で福井大学大学院の野嶋慎二教授から招待講演30分+質疑応答10分をはさみ、レビューによる別室でのまちづくり会議とその間にシンポジウム会場では参加者との意見交換が1時間平行われました。まちづくり会議議長を務められた筑波大学大学院の大村謙二郎教授からレビューによるまちづくり会議の報告があり、最後にシンポジウムを開催したつくば市長、UR都市機構茨城地域支社長、桜中部地区まちづくり協議会会长の3者からまちづくり宣言が行われ、初日を終えました。大村教授以外のレビューにも、中根・金田台のまちづくり実現に向けた評価と提言できる方々が並びました。茨城大学の山形耕一名誉教授、坂和章平弁護士、明海大学不動産学部の齊藤広子教授、筑波大学大学院の渡和由准教授、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課の望月明彦課長、茨城県企画部つくば・ひたちなか整備局の安義隆局長、東京理科大学総合研究機構の安藤正海教授、土地所有者兼居住予定者の浅野茂生氏、特別レビューとしてオックスフォード市都市開発担当部長のトム・モリス氏から発言がありま



シンポジウム第1部の様子

した。

続く第2部では、テーマを「誕生します！世代を超えて愛される美しいまち」として、先ず、「Oxford : a compact city」という演題でトム・モリス氏から特別講演、「ちょっと農業してみませんか」という演題でタレントの大桃美代子氏から基調講演がありました。その後、3者からのプレゼンテーションが各20分で行われ、「緑住農一体型住宅地の魅力と展望」についてパネルディスカッションがあり、最後に桜中部地区まちづくり協議会会長からの閉会挨拶でつくば田園居住シンポジウムを終了しました。パネルディスカッションでは、建築家・都市プランナーの渡邊秀樹氏がコーディネートを行い、デザイナーの麻生あゆ子氏、フリーランサーの小谷あゆみ氏、土地所有者の沼尻茂氏、居住希望者の長坂俊成氏がパネリストとなって、緑住農一体型住宅地の魅力と展望をそれぞれの立場から語られました。

## 2. 中根・金田台のまちづくりについて

シンポジウムでのプレゼンテーションを紹介する前に、そもそも中根・金田台のまちづくりについて、説明をしておきます。本誌38号等で既に詳細計画を掲載させて頂いていますので、ここではその概要を本報告理解のために整理します。

まちづくりの発端は、地権者の問題意識でした。つくばエクスプレスの他の沿線開発地区が、バブルの最盛期に地価上昇を前提にして立てられた事業計画のまま進む一方で、中根・金田台地区では「新田園都市構想」の旗の下、区画整理事業の改革に向けた新しいまちづくりを模索していました。いわゆる従来型の区画整理事業のスキームとは違った地元の地権者協議会の発意による計画が進められました。

また、シンポジウムでもとりあげられる「永久保存された屋敷林」ですが、「新田園都市構想」立案に先立ち、つくば市のつくばエクスプレス開発区域の内部と周辺に、合計22haの保健保安林として、地権者の申し出で指定されています。区画整理区域内に安いコストで緑地を確保する有力な手段が他にない

以上、地権者の緑地選択（保安林）による緑地の確保は、地権者自らの判断によって実現可能なのです。都市緑地としての利用と評価が明確になれば、永続的な土地利用を望む地権者や先祖伝来の屋敷林を守りたい地権者にとって有効な土地利用の選択肢になり、中根・金田台では事業認可前にこのような地権者による保安林指定への取り組みが前提となって、「新田園都市構想」へと展開しています。

中根・金田台地区は、つくばエクスプレスつくば駅から東に約2～3kmに位置します。東京から概ね60kmの圏域で、秋葉原駅からつくば駅まではつくばエクスプレスで45分です。田畠林からなる田園集落が地区一帯には広がり、地区部分は丁度、台地状に隆起した地形となって、北につくば山を眺望する自然環境を有しております。地区内は、上野・上境・柴崎・中根・金田・東岡・花室の7つの集落から構成されており、その地権者数は600人を超え、敷地規模は約189.9haと大きな計画です。

ここで立案された従来型の区画整理事業ではない「新田園都市構想」とは何なのか？中根・金田台のまちづくりは、以下の6つの戦略を「新田園都市構想」と位置づけました。

- ①3分の1の宅地開発（宅地部分を最小限に抑え、残った用地を緑地や農地で活用）
- ②定期借地権方式による土地賃貸経営（大規模宅地を一般居住者層の手に届ける検討）
- ③税金のかからない土地活用した緑地整備（景観緑地として長期地上権設定をかける）
- ④果樹園・菜園等を活用した農地整備（宅地抑制手法として農地利用の導入）
- ⑤高度に沿道活用が可能な田園型幹線道路整備（沿道宅地の一部を駐車場等として供出）
- ⑥申出換地による土地利用選択型まちづくり（申出換地により地権者は土地利用を選択）

「新田園都市構想」の検討が進められ、具体的な地権者の土地利用モデルが「緑住農一体型住宅地」です。「緑住農一体型住宅地」は、つくば市と地権者との契約によって税相当額の減免を受ける「景観緑地」、居住者が大規模宅地を手に入れやすくする定期

借地権方式を採用する「100坪住宅地」、居住者の希望にあわせ果樹園・菜園の利用を可能とする「農空間」を組み合わせた緑住街区と緑住農街区が用意されています。

「緑住農一体型住宅地」の仕組みは、これまでにない日本初・世界初の取り組みです。本シンポジウムにおいて中根・金田台のまちづくりを多分野の方々から意見を頂き、客観的に評価してもらう必要があり、シンポジウムでのプレゼンテーションに注目が集まりました。

### 3. プrezentationの紹介

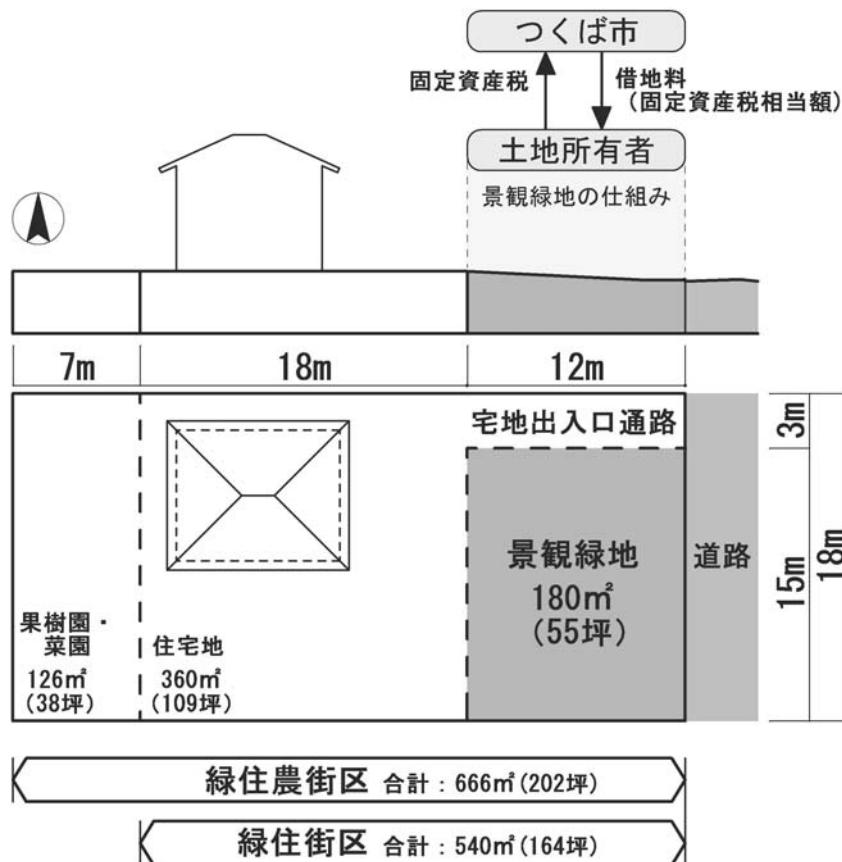
プレゼンテーションの紹介も概要になりますが、まちづくり会議報告とまちづくり宣言等に反映された各者のポイントについて整理します。

第1部では、つくば市都市建設部長の大内一義氏から「つくば市のまちづくり」、UR都市機構茨城地域支社ニュータウン業務部長の渡部英二氏から「中

根・金田台地区のまちづくり」、つくば市都市建設部都市計画課長の宇津野卓夫氏から「緑住農一体型住宅地に係る制度原案提示」、桜中部地区まちづくり協議会会长の酒井泉氏から「緑住農一体型住宅地計画」について、プレゼンテーションが行われました。

「つくば市のまちづくり」では、つくば市の特徴・つくばエクスプレス沿線開発・低炭素、「緑」を生かしたまちづくり・まちづくりの課題に対して言及がありました。特に、つくばエクスプレス沿線開発地区内において緑被率30%の確保や人口減少などの課題対応を市民・行政・事業者の連携・協働によって進め、市街化調整区域の中でも魅力あるつくばならではのまちづくりを目指すことが伝えられました。

「中根・金田台地区のまちづくり」では、地区概要・区画整理事業の経緯・まちづくりコンセプト・新しい郊外住宅地「緑住農一体型住宅地」の仕組みに対して言及がありました。特に、約20haと地区全体の約1割の地権者土地活用となる「緑住農一体型住宅地」を具現化するために、区画整理事業の手法



緑住農一体型住宅地基本モデル



緑住農一体型住宅地イメージ

として申し出換地を行い、多様な土地活用意向に対応した土地利用計画の成果が伝えられました。

「緑住農一体型住宅地に係る制度原案提示」では、社会背景・課題整理とその解決・景観緑地制度の内容・景観緑地の保全支援に対して言及がありました。特に、景観緑地制度の内容では、景観緑地の仕組み・設置基準・維持管理基準・景観緑地のイメージ・景観緑地の契約締結に至る手続きの流れ・景観緑地の制度骨子について、つくば市において検討を進めている原案が伝えられました。

最後の「緑住農一体型住宅地計画」では、2の「中根・金田台のまちづくりについて」でも概要を説明しましたが、地権者の土地活用に係る問題認識から計画検討の内容が多岐にわたり言及されました。その項目を以下に列記することで、地権者の取り組みを伝えることが出来ると考えます。①バブル最盛期の大規模開発計画、②集落を取り込む開発区域への疑問、③つくば市が提唱した「田園市街地構想」、④地価バブル崩壊後の意識の変化、⑤大規模区画整理事業で「田園市街地」は実現できるか?、⑥先買い型区画整理事業の限界、⑦市民からも大規模開発に対する疑問の声、⑧開発区域縮小の問題点、⑨保安林制度活用の発想へ、⑩中根・金田台の里山における市民活動、⑪地権者の決断、⑫開発区域の変遷、⑬バブル崩壊・都心回帰、⑭立場を超えた議論の輪、

⑮海外の事例・国際的な視野、⑯日本における制度上の問題、⑰道路に面した緑地の公共性に着目、⑱自治体相手の長期賃貸借の法的検討、⑲地権者・つくば市・URの合意形成は可能か?、⑳専門家による組織的な議論が必要、㉑専門家による問題提起と啓蒙、㉒新田園都市構想提案書の作成、㉓国の補助金を得た検討、㉔全国都市再生モデル調査、㉕都市機構と推進会議、㉖専門家を交えた検討会議、㉗市原市長の決断、㉘景観会議の開催、㉙街区デザインと建築基準、㉚英國の実例、㉛再び屋敷林と集落へ、㉜屋敷林と隣接する開発区域の土地利用、㉝屋敷林と一体となった景観形成へ、㉞持続可能な地域社会を目指して、㉞定期借地権を活用した土地活用の仕組み、㉟定期借地権設定契約の内容、㉞景観緑地の地権者による整備と維持管理、㉞電線地中化の整備内容と問題点、㉞まちづくり管理組合組織と活動内容、㉞失われた原風景、㉞50年前と変わらぬ屋敷林の風景、㉞天神・館山の里山再生作業、㉞まちづくり協議会の決意。

第2部では、UR都市機構茨城地域支社ニュータウン業務部長の渡部英二氏から「中根・金田台地区のまちづくり」、つくば市建設部TX・まちづくり推進課長の中島三良氏から「緑住農一体型住宅地の支援制度」が第1部と同様に行われ、NPOコミュニティ・アソシエーション美しい街住まい俱楽部

理事長の佐藤俊一氏から「住まい手友の会への登録から契約・入居まで」について、プレゼンテーションが行われました。

「住まい手友の会への登録から契約・入居まで」では、地権者と住まい手と事業者の協力によるまちづくり・契約までの手順・募集対象区画・緑住農一体型住宅地の仕組み、美しい街並みづくり・伝統集落と新住民とのつながりに対して言及がありました。特に、定期借地・土地購入のための契約条件について、定期借地権では月額地代・保証金・借地期間、土地購入では土地価格と支払い方法の概要が伝えられました。

#### 4. つくば田園居住シンポジウムの成果

第1部の参加者は200名、第2部の参加者は250名を数え、意見交換等では提案者側で課題の残される部分について会場から積極的な質疑応答も行われていました。本シンポジウムの成果のひとつは、そのような意見交換によって実施までに解決すべき今後の課題が明確になったことです。また、レビュー方式によるシンポジウムという新たな取り組みとして、プレゼンテーションを受けた専門家によるまちづくり会議報告とまちづくり宣言がまとめられました。以下、その概要を整理して、本シンポジウムの報告とします。

##### ①まちづくり会議報告

取り組みの分野である4つの論点から、中根・金田台を評価します。人口が減少していく社会の中で、従来の高度成長期にあった郊外住宅地とは、一味も二味も違ったユニークな住宅地をどうやって作り上げていくか、新しい付加価値を作る景観緑地、農地

の試みをされたことが高く評価でき、そういう土地利用を是非実現して頂きたいというのが第一の論点です。土地を活用していく支援として、申出換地を実施されたことは、非常にレビューの皆様から高く評価される第二の論点でした。マクロからミクロまでの景観構成要素を生かすような形の住宅地を提案されているということで、景観を作り上げていくポテンシャルを持った住宅地として評価できるのではないか、ということが第三の論点です。緑と住と農という、新しい構成要素を作った新しい住宅地を作ることで、地権者、つくば市、都市機構、それからこの住宅地に興味を持って新しく入居者となられる方という、多様な主体の方々が協力し合って作り上げていく緑住農一体型住宅地というものが、非常に新しく、高く評価できる試みだと、レビューから評価頂いたのが第四の論点です。

また、提言として5点を申し上げます。まちを育てる組織体、地域の環境向上のための各主体の貢献方法、景観ガイドラインを運営するしくみ、電線地中化、ストックとして価値ある住宅地づくりです。

##### ②まちづくり宣言

大村議長からまちづくり会議の貴重なご提言がありました。また、本日ご来場頂きました皆様から大変有意義なご意見を頂戴致しました。私ども、桜中部地区まちづくり協議会、UR都市機構、つくば市の3者は、本日頂きましたご意見、ご提言を率直に、より質の高いまちづくりに活用させて頂きます。以上のことを踏まえ、ここに中根・金田台地区まちづくりを宣言致します。宣言、この地に世界一の住環境を目指して、村の記憶、森の継承、緑陰のまちづくり、この実現のため、努力をすることを共同で宣言致します。平成22年11月20日

## 地参地笑で地域を耕す！

### 高津区「たちばなブランド」創出推進事業の取り組み

NPO法人ぐらす・かわさき 事務局長 田代 美香

#### 「たちばなブランド」の目指すもの



川崎市高津区は、区内たちばな地区の農的資源を、多くの区民が知り、享受し、守り育てていくために、「たちばな農のあるまちづくり」推進方針を2009年3月に策定しました。

「食と農を通じた市民交流から次代の地域ブランドを耕す」ことを基本理念とした「たちばなブランド創出推進事業」を別枠として、2009年から2011年までの3年間、国の「ふるさと雇用再生特別基金事業」として行うことになりました。

私たちNPO法人ぐらす・かわさきは、川崎市北部を中心に活動している市民活動中間支援団体です。地域で暮らす市民が自らの課題を持ち寄って、情報を共有し、自ら課題を解決していく力をつけていくことを活動の目的としています。

2009年4月、「たちばなブランド創出推進事業」の実施団体として、企画提案が採用され、本事業に取り組み、現在2年目を終えようとしている段階です。

企画段階で私たちが考えた事業コンセプトは次のようなものでした。

モノの生産・流通・消費・廃棄にかかる人たちがバラバラに存在し、互いに関心をもたないことが、現代の都市社会における人間関係の希薄化を生み出した原因のひとつである。地域ブランドは產品を通じて、地域社会における人間関係の再構築をめざすもの、人と人とが互いのことに関心をもち、必要に応じて支え合う地域社会を実現するための手段である。モノとともに人が行き交う社会を生み出すことが「たちばなブランド」の目標であり、それによっ

て「地域を耕す」ことができる。

そのようなコンセプトの元、「たちばなブランド」はモノだけの地産地消ではなく、人がかかわる「地参地笑」（地域に参加することで楽しくなる）をめざす取り組みである、という考え方を基本に、これまで取り組んできました。

#### たちばな地区とはどんなところか

私たちは、事業開始後半年ほどは実際に地域を回り、農家さんや関係団体へのインタビューを行い、地域名産品のタネを収集するとともに、農家や地域の現状やニーズを把握することに努めました。

川崎市は多摩川に沿って細長く、東京と横浜に挟まれており、昔から「江戸の台所」と言われていましたが、都市化の波の中で、農地面積も農家数も年々減少してきました。川崎市北部の農地は2000年から2005年の5年間をとっても27%も減少し、農家数も11%減少しています。農業振興地域は北部麻生区の一部にあるのみですが、市街化調整区域は高津区のたちばな地区にも一部指定されています。たちばな地区全体では72戸の農家があり、1経営体当たりの平均耕地面積は47aです。田んぼはなく畑がほとんどで果樹が少しあります（データは2005年農林業センサスより）。

川崎市は人口がまだ増加傾向にあり、高津区も都心へのアクセスがよいためから流入人口が多く、新旧住民の交流が地域の課題となっています。たちばな地区の中でも市街化調整区域がある久末地区は、最もまとまった農地があり、毎年「久末農産物評議会」（今年で第94回目）が開催されている土地柄で、

比較的若い後継者が農業に携わっている家もちらほら見られます。市街化調整区域のギリギリまで宅地化が進んでおり、畑のすぐそばに民家があるという立地のため、庭先直売が行われています。自前の直売以外の主な出荷先は、JAセレサ川崎が運営する川崎市北部に1箇所だけある農産物直売所「セレサモス」や直接契約しているスーパーなどで、余剰分を市場に出している農家さんもあります。自家用に作り、余剰分は親戚らに分けるという自給的農家も多く、販売農家と自給的農家の割合はほぼ半々です。

農産物は白菜、大根、ブロッコリー、カリフラワー、玉ねぎ、小松菜、にんじん、トマト、なす、きゅうり、枝豆などを路地とハウスで栽培しています。みかん・ゆず・レモン・梅などの果樹や養蜂もメインではありませんが、取り組んでいる方もいます。また、養鶏や移動動物園をやってている牧場もあります。

地区の農家さんの家や納屋の扉などには「オオカミの護符」が今でも貼ってあります。御岳山のオオカミ信仰のお札で、自然とともにあった、かつての暮らしの名残が見られます。また、縄文時代の貝塚跡や、奈良・平安時代の遺跡である橋樹郡衙（たちばなぐんが）推定地の「たちばな古代の丘緑地」、様々な伝説のある神社やお寺などの歴史遺産があります。小高い丘や崖などの地形のため開発から取り残されたちょっとした緑地なども残っており、農地と共に都市の中の貴重な緑として、保全活動に取り組んでいる団体もあります。例えば、たちばな地区



写真1 たちばな地区久末の農地

内の「高津区市民健康の森」では定期的に下草刈りや伐採を行い、竹炭作り講習会なども開催。また、「ふるさとの散歩道」として、緑豊かな散歩コースを作り、今残っている自然の大切さを伝えようというグループも活動しています。

### 「たちばなスタイル」の取り組み

それらのスタート段階の調査を踏まえ、たちばなの農産物が買えたり、食べられたりする場所や仕組みを作ることと、市民がたちばなの「農」にもっと参加できる仕組みを作ることを事業の大きな目標としました。

また、たちばなの地域ブランドとは何か、という議論も行つきました。そもそも地域ブランドとは地域に対して付加価値をつけることです。そこで、たちばな地域の特性を考え、「たちばなブランド」とは、たちばなの地域資源である生産物やサービス、または歴史遺産、文化、自然、地域の人々の気風や、それらが組み合わさって展開されるイメージ全体のことである、と考えました。品質などに厳しい基準を設けて“認証”していくのではなく、地元野菜を使った飲食店のメニュー・地場野菜を使った菓子や惣菜などの加工品・たちばなの歴史や自然の魅力を満喫するウォークイベントや農業体験イベント・地場野菜が買える直売所のマップ・ファーマーズマーケットや野菜即売会などに対して、共通の「たちばなスタイル」という表現で一定のイメージづくりを



ロゴ たちばなスタイル

していくこととしました。

## (1) 地元野菜の購入の仕組みづくり

具体的にたちばなの農作物が買える仕組みを作るためには、流通の仕組みを変える必要があります。ただし、生産量がそれほど多くないため、農家さん側のニーズとしてはそれほどの変革の必要性はなさそうでした。どちらかというと消費者側のニーズに対応していく形で、ひとまず複数の農家さんを回って仕入れた農産物を、区内各所で販売しながら、「移動型八百屋」という事業が成立するかどうか、実験的に行っていくことにしました。区内3～4カ所で週2回プラス区主催イベントや町内会、商店街、学校、保育園、大規模マンションのお祭りなど、可能な限り出店し、消費者の反応を見ながら「たちばなの農」をアピールしてきました。総じて地元野菜は人気があり、野菜高騰の時期などは飛ぶように売れました。このような地元野菜の購入場所が本当に望まれているという事が実感できました。しかし、毎回複数の農家から仕入れて、しかも買取仕入れにしていたため、販売のたび売り切るために神経を使い、最後は飲食店などへ売り歩くこともたびたびありました。



写真2 移動販売

事業化の実験に比重を置いたため、ある程度の効率性も必要となり、自給的農家さんへの小まめな訪問や取引が手薄になったことは反省点です。本来は自給的農家さんの余剰分をいかに地域の消費者に回

すか、という事も重要なポイントであったのですが、このルートはまだ開発途中です。

## (2) 直売所マップ

地元野菜を購入する仕組みづくりの別の方法として、人々がもっとたくさんたちばな地区に足を運び、現地にある直売所を利用してもらう、ということが考えられます。野菜を買うだけでなく、自然や歴史遺産にも足を運んでもらい、たちばなの魅力をいろいろと体験してもらえたらしいと考え、直売所情報にスポット紹介を合わせた情報マップを作成しました。ただし、現在はWEB上ののみなので、印刷物としていくかどうか検討しています。



直売所マップ 久末地区

## (3) 加工品の開発

野菜を使ったスイーツなどが評判になったりしていたこともあり、お菓子に野菜を使って、地域ブランド商品として開発できないか、挑戦してみました。もちろんレシピとしてはおいしくできるのですが、お菓子屋さんにとっては、野菜を使う必然性やメリット、地域ブランドづくりへの共感性の有無、常にその材料が手に入るかどうか、製造の手間など、あらゆるハードルを越えない限り、やる気にはなってもらえません。

これまでで製品化できたものは、カステラ「ミューザからの音色」(たちばなの蜂蜜を使用)、「だるま煎餅」(たちばなのレモン、ゆず、しょうがを味付けに使用)、在日韓国人のハルモニが漬けた「白菜のキ

ムチ」(たちばなの白菜を使用)、パウンドケーキ「おひさまキャロット」(たちばなのニンジンを使用)が挙げられます。

店舗ごとに交渉を進めてきましたが、次の段階は、商店街のブランド作りと連携して一緒に取り組んでみようと考えています。

#### (4) 援農

高知県の農園で、トマトの収穫後、通常は最後の小さな実などはついたまま、すべて引き抜いて次の作物の植え付け準備をするのですが、その前に、知り合いの人たちに自由に残った実を採ってもらって、最後一斉に片付けてもらう、という楽しい取り組みが紹介されていた記事を読んだことがきっかけで、たちばな地区でもやってみたいと考えました。

2009年8月、たちばな地区のビニールハウス内のトマトが収穫を終えました。最後の実をいただくのがはしたないような気もして、あくまでも農体験、「トマトの撤去作業手伝い隊」として参加者を募集してみました。その夏は計4回、ハウスでその作業を手伝わせていただき、計15名の参加がありました。農家さんも最初は、収穫でもないそんな作業に人が来るのか?と思っていたようでしたが、その後、数件の農家さんでも受け入れていただきながら、ほぼ毎月に1回のペースでいろいろな農作業をやらせてもらっています。あまり参加者の募集に力を入れてい



写真3 援農

ないのですが、毎回10名前後の参加があります。ちょっとした会話から農の基本的な知識を得られたり、農作業で汗を流す気持ちよさなどから、繰り返し参加する顔ぶれも見られるようになってきました。

1年が経過するころから、こちらのコーディネートする「手伝い隊」の時以外でも、後継者がいなくて手が足りない農家さんのところには、個人的に行くようになった人も現れてきました。もう少しで、だんだんと固定化してきたメンバーが自主活動として、私たちのコーディネートなしでも農家さんの中に入っていけるようになります。

#### 事業終了後を見据えて

私たちの取り組みは、たちばなの農産物が買えたり、食べられたりする場所や仕組みを作ること、市民がたちばなの「農」にもっと参加できる仕組みを作ることという目標に対して、まだまだ不十分ではありますが、2011年度がいよいよ最終年度となります。

今後は、これまでの取り組みの整理に加え、農家さんが直接農産物を売る場所や仕組みとして、公園などを利用した「ファーマーズマーケット」の定期開催、地域交流拠点機能を付加したコミュニティカフェの開設、という二つにチャレンジしていくたいと考えています。ファーマーズマーケットは「高津さんの市」(地元産、市民参加、SUNDAY開催をかけました)と題し、2月27日の初回開催に向け、準備中です。このファーマーズマーケットは、「たちばな農のあるまちづくり推進会議」という区役所も入った組織を開催主体にすることで、「たちばなブランド創出推進事業」終了後も継続していける目論見です。また、地域交流拠点機能を付加したコミュニティカフェが開設できれば、私たちぐらす・かわさきの目指す「地域のたまりば」として本事業で得た農のつながりも活かせる展開として、発展させていけると考えています。

## 都市計画制度見直しと都市農業

東京農工大学教授・国分寺市農業委員 淵野 雄二郎

### 1. はじめに—都市農地の法制度、税制度上の位置づけ



都市農地は、農地政策（農地法及び農地行政）、都市計画制度（68年新都市計画法による区分区域制度）、土地税制（固定資産税、都市計画税、相続税等）の三つの制度・政策的規制をうけて、一般農地と異なる扱いを受けてきた。

- 1) 線引きによる市街化区域とは「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」（新都市計画法第7条第2項）とされ、そこに編入された農地で営まれる農業は市街化されるまでの「経過的農業」とされた。
- 2) 都市農地は、課税評価視点からみると三つの側面をもっていた。
  - ①農業生産手段としての機能——農地評価・農地課税、低い課税評価
  - ②転用自由な資産保有的な機能——宅地並評価・宅地並課税、高い課税評価
  - ③農業・農地の面的機能——外部経済として、課税評価の対象としない
- 3) 農地法上の扱いは、市街化区域農地の都市的利用への転換を「優先的かつ計画的」に推進するために、「転用届出制」に規制緩和した。この転用自由の扱いに対して、「宅地並み課税」が課せられることになる。

しかし、市街化区域に編入された農地について、「優先的かつ計画的な市街化」形成のための社会資本整備がともなわらず、結果として過大な農地が取り込まれた結果、そこでの営農継続をはかるには農地並みの固定資産税、相続税の納税猶予制度と税制上の特例措置が必要になった。新都市計画法施行後40年を経過しても、開発行為に押され都市農地は減少しながらも、市街化区域内にかなりの面積が残り、農

業生産が継続されているのは、こうした税制上の特別措置によるところが大きかった。

### 2. 都市計画制度見直しの動向

1990年代初頭に新生産緑地法が制定されたころまでは三大都市圏の宅地化が促進されるかにみられたが、2000年代以降、長期不況等で宅地需要が低下している。それは、世界的なCO<sub>2</sub>削減問題や食の安心・安全、食料危機問題、都市の防災空間の確保などの農業・農地の多面的機能が評価され、都市住民の共有の財産としての緑地資源として再認識されてきたことの反映もある。国や自治体で、宅地化促進から都市農地保全への制度的枠組みの見直しが始まった。

国交省は、社会資本整備審議会の都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会、都市計画制度小委員会は「都市政策の基本的課題と方向検討小委員会報告」（2009年6月26日）を公表したが、そこで注目されるのは、今後の都市政策の基本的理念として、「水とみどりの共生」と「『農』との共生」の項をおこし、「『農』との共生」については、都市と農地を対立する構図で捉える視点から脱却し、農地を含めた都市環境のあり方をより広い視点で検討していくべきである」と述べ、現行の都市計画法体系とちがい、都市に農業を確保する重要性を明示したことに注目したい。この点は、政権交代後の議論にも引き継がれており、「建築的土地区画整理事業と非建築的土地区画整理事業のとれた一体的な土地区画整理事業のあり方」（2010年7月22日議事録及び資料）で、これまでの都市的土地区画整理事業と対立する存在と位置づけられてきた「都市農地」や「都市農業」の位置づけのあり方について、「都市農地について消極的位置づけではなく、都市農業の特質に応じ、また市街化区域の再構成の方向性に応じ、都市の土地区画整理事業として的確に位置付けるとともに、都市農業政策と連携した、農地と宅地が混在するエリアの空間管理や市民参加型の仕組みなど、

そのための枠組みのあり方を検討する」と述べている。小委員会レベルでの議論であるが、ここから、都市的土地区画整理事業と農業的土地区画整理事業を面的に截然と区分する方法の見直しの必要性を認識していることが読み取れる。これが都市計画法の見直しにどのように反映されるか興味のあるところである。

さて、農水省の政策体系においても本格的に都市農業が位置づけられる兆しがみえる。すでに、「食料・農業・農村基本法」(H11年)、「食料・農業・農村基本計画」(H17年見直し)において、「都市及びその周辺における農業について、消費地に近い特性を生かし、都市住民の需要に即した農業生産の振興を図る」(36条)、「都市農業や都市に存在する農地についても、食料供給だけでなく、農業体験や防災等の面での役割に期待が高まっており、これを踏まえた施策の展開をしていく必要がある」(新基本計画、第1-1-4)という書き込みがなされたが、さらに平成22年「食料・農業・農村基本計画」見直し作業では、これまでの都市農地の保全や都市農業の振興に関する制度の見直しを検討するとし、市街化区域農地の農業振興に積極的に関与する意思を表明している。こうした基本計画の見直しを背景にして、農水省も市街化区域を対象にした助成事業が「直轄事業」(公募方式により、国が直接採択し支援)として導入されはじめた。

このように、国交省、農水省のいずれも、市街化区域の農地をこれ以上減らしてはならない、貴重な地域資源として保全し、有効活用すべきだという共通の認識が醸成されつつあると評価していい。

### 3. 都市農業基本法（仮称）の制定を大運動に

これまでの枠組み、すなわち都市計画法の市街化区域というゾーンの中での都市農業の扱いが根本的に変更されない限りは、農水省サイドも積極的な農業振興施策の導入は期待できないこともまた事実である。

こうした動きをにらみながら、東京都農業会議は、平成22年8月に、都市農地の保全と農業振興を目的とした「(仮称) 都市農業基本法」を早急に制定するとともに、関係する省庁間の連携を強化して都市農業・農地の保全を図ること」を建議している。

市街化区域内の農地について、農水省は、あらためて領土宣言するくらいの気構えで都市農業振興対

策を積極的に導入することが必要ではないかと考える。そのためには、都市農業基本法制定を目指す取組を一つの大きな運動にしていく必要があり、都市農業基本法は、国土交通省と調整し、特に生産緑地の農業的な位置づけを明確にし、農水省が責任をもって所管するということが望ましいと考える。

関連して、農地法改正の都市農地に及ぼす影響についてふれておきたい。平成21年の農地法改正事項の多くは市街化区域を対象としていないが、法第一条が、「農地を現在及び将来における国民の限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源」と規定しているところから、都市農地について再定義する必要性がでてきた。「地域資源としての農地」の活用ということは、農地の多面的機能及び農地周辺の環境（用水、雑木林、里山など）と一体になった維持管理を適正に行うということであり、誰が、どのような仕組みで維持管理し、それにどれくらいのコストがかかるのか、誰が負担するのかが問われることになる。これまで農地所有者及びその連合（集落組織や土地改良区）が担ってきたが、都市地域においては地域住民も地域資源の維持管理に参加し、一定の責務を担っていくということを期待していると読み取れる。

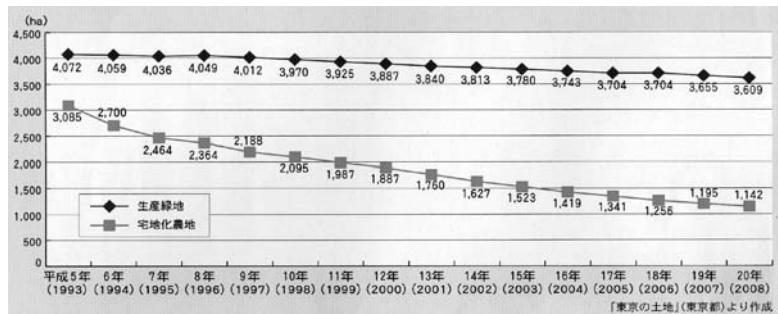
以上のような農地法改正及び都市計画制度の見直し動向を踏まえて、あらためて都市農地を地域資源として捉え直し、その維持管理の仕組み、税制、特に相続税納税猶予制度についての検討が必要である。

そもそも、市街化区域農地の相続税納税猶予制度は、現況が農業的土地利用にもかかわらず「宅地並み」とみなされての課税評価に対する特例措置であった。線引きが見直されれば、この特例措置の意味づけも変わってくるはずである。一方、生産緑地法は、都市計画法上の農業生産で保持される農地を公共緑地として評価してはいるが、生産緑地を誰がどのような方法で維持するかということについては関心がないとみていい。

農水省が、平成12年以降、食料・農業・農村基本法、基本計画に位置づけたことを評価するが、都市農業基本法の制定、都市農業ゾーンの形成と農業振興策の積極的な予算措置など一步踏み込んだ姿勢を見せるべきであろう。

### 4. 生産緑地法及び相続税納税猶予制度の意義と問題点

図-1 生産緑地と宅地化農地面積の推移（東京都）



注：東京都農業会議資料より

図-1は東京都の生産緑地法制定後の生産緑地面積の推移である。生産緑地は平成5年から20年で11.3%の減、宅地化農地では63.0%の減で、市街化区域農地総面積は減少しつづけているが、それは宅地化農地の大幅な減少であり、バブル経済崩壊以降も宅地化農地は減少し続けている現実がある。その要因の一つは、農家の所有する不動産及び屋敷周辺の雑木林や農業用施設などの農地以外の土地に対する課税が農家経済や相続を圧迫しているからで、相続時にこれらの資産が農地以外の資産として高い課税評価をうけて、相続税支払いのための農地処分となるケースが多く、そのため、転用処分に備えるための保留地として宅地化農地を保有している農家も少なくない状況である。

また、屋敷林、平地林及び里山などの農地と一体的に維持・保全されている資源についても「生産緑地」に含め、農地評価・農地課税として取り扱うべきだとかねてから農業委員会系統組織からは建議が出されている。宅地化農地については、当面、できるところから生産緑地への追加申請を行うことを推進すべきである。また、一度転用手続きを済ませた農地でも、都市的土地区画整理事業の見通しのない土地を、生産緑地に復活させる取り組みに注目したい。

（東村山市、国分寺市など）

市街化区域の農地を保全するには、生産緑地法及び相続税納税猶予制度を堅持することが現段階では最良の選択である。問題は、生産緑地に対する納税猶予制度が自作地にしか適用されず、第三者に賃貸借したら、即猶予期限が確定してしまい、たとえ農地としての継続利用であっても結果として農地の縮小につながるをえない。農地の保全という観点からみれば、それが貸付地であっても農地として継続利用されることが明白であれば、相続税納税猶予制度を適用してもいいのではないかと考える。

## 5. 検討課題—都市農業ゾーンの設定の仕方

先に述べた「都市農業基本法」（仮称）が都市農業ゾーンを対象に策定され、そこには農業経営基盤強化促進法による農地保有合理化事業が導入されることになれば、農地保有合理化法人やJAなどが借り受けて、市民農園とか農業者への利用権設定とか公的機関として適切な農業的土地利用を行っていれば、相続税の減額措置や納税猶予制度の継続も可能になるのではないか。というより、そもそも農地評価・農地課税でいいということになる。

問題は、「都市農業基本法」（仮称）の都市農業ゾーンをどう設定するかである。宅地化農地を保有している農家側の事情もあるので、市街化区域内農地を一律に縛るというのも現実には無理がある。そこで、一定の集合農地（計画区域）について周辺の屋敷林を含めて一体的に保全すべき地域、かつ保全する仕組みを作り、そこを農業振興地域として積極的に申請して行く、それも、いわゆる「手上げ方式」にする。例えば、横浜市港北ニュータウンに端を発した「農専地域」というゾーン設定のような都市農業ゾーンを創設し、そこには農水省のいろいろな事業、農業経営基盤強化促進法も入れる。

もう一つは、住居地域に介在している農地で、経過的に農業に利用する地域、市民協同型農業をやってく地域共生ゾーンである。たとえば生産緑地に当面は申請しないが農業的利用を継続している農地については、貴重な地域資源として位置づけ、それを公益的利用（体験農園や学童農園、福祉農園など）に活用する場合には一定期間の農地の存続について、その農園の開設主体と行政、農家とが協定し、固定資産税の減免などの行政的支援や地域住民などと協力して保全する仕組みなどが検討課題になる。

## はじめに



エコビレッジは知っているが、「エコ村？」と不思議に思われた人でも、村という字を見て、親しみをもたれたことだと思います。ビレッジではなく、村という字の語感に人の温もりを感じさせます。この感性が、ずっといつまでも毎日の生活に続けようとしているのが、ここで紹介する小舟木（こぶなき）エコ村です。このエコ村は、滋賀県近江八幡市にすでに実在し、村での生活も始まっています。

小舟木エコ村の紹介の前に、エコ村の考え方を知っていたら必要があります。

広報案内によれば、「エコ村とは、周りで起こっている環境問題や社会問題が自分たちの生活とつながっているということを自覚し、“持続可能な社会”をつくるためには、どのように行動すればよいかを考え、実践するフィールドです。」とねらいが紹介され、続いて「・・・そこで出てきた課題、そしてその解決に向けて産官学民が協働していくプロセスを社会に向けて発信することで、人にも環境にも優しいライフスタイルを世の中に広げていくことを目指しています。」と抱負が示されています。

見方をかえれば、環境問題や社会問題を直視し、そこから見えてくる課題を考え、実践的に行動できる人づくりのフィールドであり、自然に寄り添うライフスタイルの情報を発信し、社会を変えていく源泉としてのフィールドであるともいえます。

こうしたエコ村の考え方は、近江八幡市において実践されています。

## 小舟木エコ村実現への道

小舟木エコ村の実現は、エコ村の考え方の整理を経て、おおむね次のような道を歩み実現しました。

エコ村は、20世紀が終わろうとしていた2000年11月に立ち上げられた任意団体NPOのエコ村ネットワーキングによって構想・提唱されました。この構想の実行可能性を高めるために、研究者、企業、NPO、市民と幅広い参加のもとでのワークショップが多数開かれ、エコ村の理念、エコ村において誰もができる環境に優しいライフスタイルの姿、生活の中に自然エネルギーや水などの循環を取り入れる創意工夫などの議論が重ねられていきました。

2002年には、エコ村第1号予定地を近江八幡市小舟木町とすることが発表されました。

2003年になり、エコ村づくりの根幹となる大きな動きが始まります。

まず、3月に事業法人株式会社地球の芽、4月に小舟木エコ村推進協議会が、それぞれ設立されました。

6月に「小舟木エコ村プロジェクト」が内閣官房都市再生本部「環境共生まちづくり事業」として選定されました。

11月には、任意団体NPOから特定非営利活動法人（理事長：仁連孝昭、滋賀県立大学、当時教授、現理事）になりました。

このように次つぎとエコ村建設の条件が整えられ、2007年1月に造成工事が始まり、2008年10月、まちびらきを迎えるました。

## 小舟木エコ村計画の概観

小舟木エコ村は、すでに紹介しましたように滋賀

県琵琶湖の東岸の近江八幡市にあり、約15haの規模です。

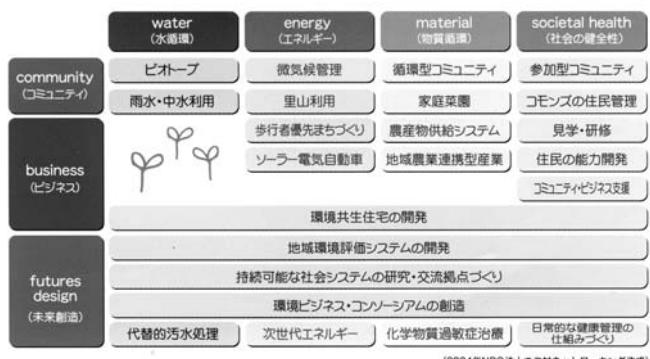
建設に先立ち、小舟木エコ村にかかわる人たちの共通の価値観を共有するため、前述しましたように、研究者、企業、NPO、市民の参加による多数のワークショップの開催を経て、エコ村で生活する人々が大切にする共通の考え方として、次のエコ村憲章が制定されました。

- 生命あるものに感動し、愛情を持つ生命倫理を育む。
  - 未来への希望を育むことを最高の喜びとする。
  - 地域にあるものを最大限に生かす文化を育てる。
  - 環境を傷つけず、健康な環境からの恵みを大切にする。
  - 個を尊重するとともに、互いに支えあう関係を強くする。
  - 人々に喜びを分かち合う仕事を育てる。
  - 責任ある個人によって担われる、活力あるコミュニティをつくる。
- (2002年NPO法人エコ村ネットワーキング策定)

#### エコ村憲章

注 小舟木エコ村推進協議会「小舟木エコ村プロジェクト」より  
抜粋引用

エコ村憲章にもとづき、さらに、持続可能な社会づくりに向け、エコ村で取り組むべき23の課題が、エコ村での生活の基本骨格となる水循環、エネルギー、物質循環及び社会の健全性と、コミュニティ、ビジネス及び未来創造との12通りの交差から整理され、次のようにまとめられました。



#### 持続可能な社会づくりに向けてエコ村で取り組む23の課題

注 小舟木エコ村推進協議会「小舟木エコ村プロジェクト」より  
抜粋引用

エコ村憲章と持続可能な社会づくりに向けてエコ村で取り組む23の課題とともにとづきエコ村の基本計画づくりが始まり、次に示す土地利用計画図が描かれました。

小舟木エコ村の土地利用計画を見ていただくと、



小舟木エコ村の土地利用計画

注 小舟木エコ村推進協議会「小舟木エコ村プロジェクト」より  
抜粋引用

これまでの住宅団地計画と異なり、特徴として研究者向け住宅（竣工済み）や農産物販売所の立地が計画されています。

研究者向け住宅では、実際に研究者が生活し、有機農法の実践、先進的な環境設備の実験・検証、環境問題やライフスタイルにかかわるセミナーやワークショップを通じて地域や住民と交流します。このようにエコ村では、従来のように単に環境共生型住宅や集会所を建てるという計画を超えていました。

エコ村が建設されている、近江八幡市は、重要文化的景観第一号の指定（平成18年1月26日）を受けたことから、風景づくりにも創意工夫が試みられています。それは、「建物の配置とデザインの工夫」「みどりの育成」「おいしい庭づくり」「外構、庭の工夫」「前庭づくり」「駐車場の工夫」「明かりの演出」「サインの充実」「持続可能な家づくり」「共同利用の工夫」の10項目です。そして、それぞれ「A：みんなで大切にすること」（「小舟木エコ村風景づくり協定」）、建築主の任意による「B：積極的にやってみよう！」「C：将来的にチャレンジしよう！」の3分類で具体的な取り組みの方法がそれぞれに示され、風景づくりが進められています。

たとえば「おいしい庭づくり」では、土に触れ楽しみながら旬の野菜づくりができる「菜園づくり」（A）があり、また「外構、庭の工夫」では「雨水を利用する」（A）があります。

## エコ村の生活風景

ここでは、すでに生活が始まっている、小舟木エコ村における生活の一部や特筆すべき点を紹介します。

まず、小舟木エコ村は、他の住宅地と同じように住宅が隣接して建っています。しかし、住宅同士が接する敷地境界には、目印程度の敷設物しかありません。一般に、住宅地においては、隣接する住宅同

士の敷地境界には、境界をはっきりさせる高い塀があり、塀に囲まれて生活していますが、エコ村においては、敷地境界が目立たないように工夫されており、開放された住空間が感じられると同時に、コミュニティとしてのまとまりさがある印象を受け取ることができます。

続いて、自然エネルギー利用や物質循環についての工夫を紹介します。

自然エネルギー利用としては、太陽光があります。



写真1 雨水タンク  
著者撮影（許可済）



写真2 手押しポンプ  
著者撮影（許可済）



写真3 コンポスト容器（木箱）  
著者撮影（許可済）



写真4 小舟木エコ村自治会館  
著者撮影（許可済）

石油などの化石燃料への依存を減らすための太陽光発電が活躍しています。また、室内の暖房用に廃材や薪を燃料とする薪ストーブも利用されています。

物質循環の代表として、雨水（天水）利用があります。小舟木エコ村では、節水もありますが、琵琶湖に負荷をかけず、また地域資源を利用する考え方を重視し、雨水利用に積極的です。具体的には、エコ村では、家庭での小さなダムともいえる雨水タンクが設置され、菜園の散水や洗車などに利用されています（写真1）。特に、おいしい庭づくりである菜園への散水は、生活の喜びを増しているようです。また、貯水された雨水を汲み上げる手押しポンプもあります（写真2）。

また、別の物質循環の取り組みとしては、家庭から出る台所ごみがあります。家庭の台所から出る有機系ごみは、身近にできるリサイクルの原料です。エコ村においては、コンポスト容器を利用して台所から出る生ごみから堆肥がつくられています（写真3）。できた堆肥は、各住宅の前庭ともなっている菜園のよい土をつくるために使われ、おいしい野菜や果実への収穫、美しい草花の生育へつながっています。

しかしながら、筆者にも経験がありますが、菜園での野菜や果実づくりは、実際に難しいところがたくさんあります。エコ村では、豊かな菜園づくりを支援するため、NPO法人百菜劇場が活躍しています。エコ村の特徴ある建物についても紹介しましょう。

エコ村にも自治会があり、自治会や、セミナー、サークル活動などを開くときに使用される小舟木エコ村自治会館（集会所）がエコ村の中央に建てられています。この建物には、屋根にソーラーパネルが置かれ、暖房用薪ストーブの煙突があります（写真4）。

また、エコ村には、近江八幡エコハウス（環境省「21世紀環境共生型住宅のモデル整備による建設促進事業（環境省エコハウスモデル事業）」）があり、自然・再生可能エネルギーの活用の工夫を見て、学ぶ



写真5 近江八幡エコハウス

著者撮影（許可済）

ことができます（写真5）。

以上のようにエコ村の生活風景を紹介してきましたが、これら以外にもエコ村ならではのライフスタイルがいろいろと試みられ、実践されています。見学や視察をされますと、楽しさだけでなく、多くの実践的情報が得られます。

### エコ村のこれから

小舟木エコ村では、実験ではなく、生活を通して、いろいろなライフスタイルが試みられ、挑まれています。また、研究者の生活も始まり、さらに有機農法や自然・再生可能エネルギーの効率的な利用の実証・検証などが繰り返され、実用性の高い技術・工法などが考案されていくことになります。

そして、理念を構築するNPO法人工エコ村ネットワーキング、事業を実施する株式会社地球の芽、産官学民が連携する小舟木エコ村推進協議会の三者の強い連携により、第2、第3のエコ村が生まれ、新しいライフスタイルの輪が広がることが期待されています。

（筆者はエコ村の協力者として本稿を執筆しました。）



定期借地権推進協議会には、日頃から定期借地権に関する一般的な質問が寄せられてくるが、こうした中で比較的多い質問の一つとして、「定期借地権にかかる地代の適正な相場の照会」を挙げることができる。その中でも、最近は「事業用借地権の地代」に関するものが増えていく状況である。そこで、今回はこの問題について、私見を述べさせていただく。

さて、定期借地権の地代相場について考える場合には、「地価の何%くらいの地代が適当であるか」という発想をする場合が経験上多くみられる。この件に関して、私は、事業用借地権について、包括的な意味での「地価に対しての適正な地代相場」を示すことは困難であると考えている。

## 1) 国土交通省の調査データからの分析

まず、事業用借地権に関する具体的なデータで検証してみよう。以下に、国土交通省が平成15年に行った事業用借地権の実態調査のうち、地代の部分に

ついて筆者が加工したデータを添付する（「定期借地権付き住宅」については、かなりのサンプル数で経年的な調査が行われているが、事業用借地権に関してある程度まとまったデータは、ほとんどないため、少し古いデータであるが参考とされたい。）。

下記のデータはサンプル数も多くないため、このデータのみを根拠として議論を進めることには問題があるとは思う。但し、こうした制約を考えてもなお、事業用借地権の賃料水準を、包括的に、すなわち、業種業態等を特定せず、単純に地価に対する割合で分析すると、バリエーションが非常に多岐にわたることは理解できると思う。

こうしたばらつきが生じるこの原因としては、「事業用借地権による土地利用の範疇の中にはいろいろなバリエーションがある」という点をあげができるのではないかだろうか？すなわち、「オフィスビル」建築目的で事業用借地権を設定するケースもあると思うし、また「店舗」、「事務所」、「工場」から「社会福祉施設」等、事業用借地権の利用用途は非常に多岐に渡るのである。当然ながら、「借地人の用途」ごとに地代水準（或いは「地代支払い能力」と言葉

月額賃料の状況（単位は、万円）

月額地代（m<sup>2</sup>当たり）

所在地の別	対象事例数	~0.02	~0.05	~0.1	~0.15	~0.2	~0.3	~0.4	~0.5	~1.0	~2.0	2.0超	無回答
全体	116	14	43	19	5	4	1	0	2	1	5	6	16
東京23区	6	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0	3
首都圏 (除東京23区)	14	0	7	0	0	0	1	0	0	0	0	2	4
中部圏	28	3	9	8	1	0	0	0	0	0	3	1	3
大阪市	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
近畿圏 (除大阪市)	26	4	6	6	3	1	0	0	1	1	1	2	1
その他	37	7	19	4	1	1	0	0	1	0	0	1	3
無回答	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

- ・116例のサンプルではあるが、m<sup>2</sup>あたり、200円超～500円（611円～1,652円／坪）の事例が最も多く、次いで500円超～1000円の事例が続く状況である。
- ・なお、単価がm<sup>2</sup>あたりで1万円を超える例も、全国で12例（このうち、2万円を超える例が6例挙げられている。）あり、サンプル全体の10%強の割合となっている反面、200円未満のケースも14例（サンプル全体の12%の割合）ある状況である。

を置き換えても良いと思う）は異なると思われるし、また同じ「貸店舗」の場合で考えても、遊戯場系と物販系では収益性は異なるため、結果として支払い可能な地代も大きく異なることになる。

## 2) 事業用借地権の地代の考え方の一つの例

事業用借地権は、「専ら事業を目的とする借地権」であるが、この場合の「事業」にも様々なバリエーションが考えられる。例えば、事務所、工場、倉庫のような場合もあるし、小売店や飲食店を目的とする場合もある。また、医院・診療所などもこの場合の事業の類型に含まれる。

住宅所有目的の定期借地権の地代は、対象地の地価や家賃相場等にある程度リンクする傾向がある。これに対して、事業用借地権の場合には、対象地の地価等よりも、むしろ借地人の業種・業態等により異なる傾向があるようである。すなわち、収益性の高い借地人の場合には、自身が借りたい土地であれば比較的高額の地代の負担が可能となるし、逆に収益性の低い賃借人には、相対的に低い地代しか支払うことはできないためである。例えば小売店をベースに考えた場合に、仮に、販売額に対する仕入額の割合がほぼ同等の店舗を想定すると、日販が30万円の店舗と100万円の店舗では、地代の支払い余力に大きな差が生じるわけである。こうした傾向は、上記の表を見ても、理解することができる。

なお、大手のチェーン店をベースに、事業用借地権を設定する場合の地代の求め方として、参考までに以下のような考え方をあげることができる。

事業用借地権の上限地代 = 建物を借りる場合の支払い家賃 - 建物建築費の償却金 - 建物等維持費

すなわち、借地人が、仮に建物を賃貸とした場合の想定家賃から、借地人として建物を持った場合の負担額（建築費の償却額や固定資産税・維持修繕費等）を差し引いた金額が、借地人として支払い可能な地代の上限と考えることができるわけである。この場合に注意が必要なのは、同じ業種で同じような売上げが期待できる業種であれば、支払い可能地代はある程度特定できるのであるが、この地代は地価にはリンクしていないということである。具体例で考えると、仮に、あるコンビニエンスストア（必要な店舗面積は50坪とする）で、月額20万円の地代

を支払うことが可能だったとすると、理論的にはその地代は、都内の住宅地に隣接する地区で開業する場合でも、地方都市で開業する場合でもほぼ同額になると思われることである（コンビニエンスストアの場合の各店舗当たりの売上げは、一部の例外を除くとほとんど変わらないと思われる）。そうなると、地価が坪150万円の都内の土地と、地価が坪10万円の地方の住宅の土地の場合での「坪当たり賃料率」は大きく異なってしまうことがわかる。こうしたことから、「単に地価にリンクして地代率を求める」ということが、必ずしも事業用借地権の場合には適正ではないのではないか…と筆者は考えるわけである。

なお、上記の考え方は、商業テナントを例に考えたものであるが、事業用借地権の用途はあくまで「事業の用」であることを考えると、借地人がその土地上で事業を行なうために支払い可能な地代水準は自ずと決まってくるものと思われる。

## 3) 業種業態ごとの調査の必要性

以上のことから、事業用定期借地権について、地代に関して何らかの指標を作るのであれば、私は、①業種業態②必要とされる建物面積③実際の支払い地代——といった要素を鑑みた調査が必要ではないかと考えている。

すなわち、各業種業態ごとに必要とされる建物面積を調査して、「その建物を所有するためにいくらの地代を支払っているか」というベースで考えるほうが、ある程度指標とすべき数字がでてくるのではないだろうか？先ほどのコンビニエンスストアのケースで考えれば、「必要な店舗面積は○坪」で「支払い可能な地代は○○万円」という内容である。もちろん、工場であったり、事業所であったりする場合には、その会社の競争力や営業力でもまた大きな違いが出てくる可能性は考えられるが、少なくとも「包括的に地価の○%」というよりは、より参考となる指標を導き出すことが可能ではないかと考える。

ところで、この発想について簡単に定義づけするならば、事業用借地権の地代は、「土地ベース」ではなく「建物の利用実態ベース」で考える必要があるということである。土地は、「所有から利用の時代」と言われており、特に事業用借地権の地代について考えるとき、「土地中心ではなく利用実態中心で考えること」の必要性を強く感じる次第である。

## 研究報告会「超高齢社会と農あるくらし」 開催のお知らせ

超高齢社会を迎えた日本にとって今最も優先度の高い政策課題は、国民の多数を占める高齢者が、生きがいを持って、地域や仲間と繋がり日々健康に幸せに暮らすことの出来る社会を目指すことです。それにより介護や医療の社会的負担軽減も期待できます。

高齢者に人気の高い「農ある暮らし」はそのために極めて重要なキーワードです。当センターではこうした問題意識に立って、「都市農地を活用した高齢者用市民農園」「菜園・屋上を利用して園芸療法を実施している老人ホーム」等、全国各地での多岐にわたる先駆的な取り組みを調査収集し、事例集「超高齢社会と農あるくらし」を取りまとめました。

この度、その内容紹介を兼ね関係する専門家をお招きして、次のとおり研究報告会を開催します。皆様のご参加をお待ちしています。

### 【プログラム概要】

- 13:00～ 開会、主催者挨拶、来賓挨拶
- 13:30～ 基調講演 進士五十八氏（東京農業大学名誉教授 農学博士）
- 15:10～ 超高齢社会と農あるくらしへの取り組みについて -主催者-
- 15:30～ 事例①園芸療法の理論と実践 -ベルガーデン水曜クラブ、他-
- 16:00～ 事例②公・民・NPO等の協働による施設建設・運営 -川崎・上布田つどいの家-
- 16:30～ 事例③農を楽しむ高齢者住宅の空間設計 -グループプリビング ルピナス、他-

### 【協賛】

全国農業協同組合中央会

財団法人 高齢者住宅財団

財団法人 住宅生産振興財団

一般社団法人 東京都農住都市支援センター

社団法人 日本公園緑地協会

特定非営利活動法人 日本都市計画家協会

**日 時** 平成23年2月21日（月）13時開演（12時30分開場）

**会 場** すまい・るホール（JR水道橋駅から徒歩5分）

**入 場 料** 無料

**申込方法** ホームページ（<http://www.tosinouti.or.jp/>）からEメールまたはFAX、郵送等でお申ください。



### ○当センターの人事異動

▽平成23年1月4日採用 梅木 迅（計画部）

▽平成23年1月10日退職 篠原 史子（計画部）

財団法人 都市農地活用支援センター 行

FAX:03-3225-5423  
Tel:03-6691-3709 / 03-3225-4423(代)

## 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	パンフレット	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	
2		平成20年12月	『定期借地権制度のあらましー土地は所有から利用へ』	300円+送料	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
3	書籍	季刊誌 年4回発行	『都市農地とまちづくり』※	1冊 500円+送料	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
4		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	
5		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	
6		平成22年6月	『都市農地税制必携(平成22年度版)』※	1,500円+送料	平成22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。「都市農地のための税制Q&A」の書名変更版	
7		平成20年10月	『農を生かした都市づくり』※	1,500円+送料	新しい時代の都市農地のあり方に関する有識者からの提案や都市農地の利活用の実践事例を幅広くとりまとめた事例集	
8		平成20年10月	『定期借地権の新たな活用に向けてー再開発からマンション定借の最新情報ー』※	1,500円+送料	最新の定期借地権制度の解説、最新事例を紹介	
9		平成22年5月	『農を活かした町おこし・村おこし』※	1,500円+送料	「農」を生かした都市住民との交流により地域活性化を図ろうとしている昨今、「農を介した」全国のさまざまな活動状況に着眼し、そこでの背景・意義、創意工夫などを取材し、分かりやすくまとめた事例集	

\*注 書籍番号5については、電話、または、当センターホームページからも申し込みできます。

※この書籍については、農文協直営・農業書専門店「農業書センター」(<http://www.ruralnet.or.jp/avcenter/>)でも取り扱っております。

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-3-2 JAビルB1F (東京メトロ千代田線「大手町駅」C2b出口地下通路直結)

平成 年 月 日受 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 (勤務先・ご自宅) どちらかに○印をお付けください	〒	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、具体的にお書きください。)		

# 「超高齢社会と農ある暮らし」研究報告会

東京・水道橋の「すまい・るホール」で2月21日(月)開催予定

## 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



「超高齢社会と農ある暮らし」冊子を刊行



## 編集後記

○よく手入れされた竹林は美しい。天に向かってまっすぐ伸びた緑の竹は生命力強さを感じさせ、木洩れ日に映え地面を埋め尽くす竹の落ち葉は輪廻転生を感じさせる、と言ったら大げさだろか。地震が来たら竹やぶに逃げ込めといわれるよう、地中に張り巡らされた竹の根は、地震の地割れから身を守ってくれるという効用もある。

○私の実家の竹やぶで、シーズンになると職場の仲間やその家族を集めて、竹の子掘をするようになって二十数年になる。竹林ではなく単なる竹やぶに過ぎないのだが、毎年楽しみにしている人がいてくれるのは嬉しいし、小さな子供たちが竹の子に大喜びし、竹やぶを「探検」している姿を見るのは楽しいものだ。小学生だった子が十数年ぶりに参加し、その成長に驚き、わが身の年齢を実感させられることもある。

○私が子供だった頃、竹やぶはもっと小さかった。毎年農閑期になると

薪山（マキヤマと呼んでいたが、今風に言えば里山のことだろう。）で雑木の枝や幹を切り落とし、燃料となる薪や炭を作った。春になれば薪山にある竹やぶで竹の子を掘った。竹やぶは前の年と同じで拡がることはなかったし、薪山は薪山のままだった。

○いつの頃からか薪山は竹で覆われ、背の高い竹は灌木を枯らし、薪山全体が竹やぶとなり、竹の密林となった。これはわが実家周辺だけでなく、全国いたところで見られる光景だ。最近は里山を守る里山ボランティアという人達がいるということだ。竹に侵食された里山を再生し、竹の密林を竹やぶに戻し、竹林とするのには心強い存在だ。昔、竹やぶを探検し泥だらけになって竹の子掘をしていた子供たちから、一人でもボランティアを志す人が出てくれれば、里山の荒廃を傍観していたオジサンはとても嬉しいのだが…。

(K・S)

○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. 03-3225-0552(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  
2011新春号(第66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23年1月31日

発行人：角地 徳久

編集責任者：西澤 公陛

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>