都市農地とまちづくり

第49号
2006年秋季号

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

CONTENTS

■ まど

● 食と農を結ぶ活力あるJAづくりに向けて ～第24回JA全国大会決議のポイント～ …… 1
全国農業協同組合中央会　常務理事　　前澤　正一

■ 地域をひらく知恵

● 都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介（シリーズ第3回）
岡崎市市場地区
国土交通省　土地・水資源局　土地情報課 …… 2

● 都市農業・都市農地をめぐる諸課題について
全国農業協同組合中央会食農・暮らしの対策室長　　西野　司 …… 6

● 低未利用地対策検討小委員会　中間とりまとめの概要
国土交通省　　土地・水資源局　土地利用調整課 …… 9

■ 情報アラカルト

● まちづくり実務者セミナー開催報告及び東教授、中城教授の講演要旨 …… 11

● 6月に西尾市吉山農住組合が発足 …… 17

● 平成19年度予算概算要望の概要
国土交通省　土地政策課 …… 18

■ 農住まちづくり支援だより …… 20

● アドバイザー会議の開催報告

■ 編集後記

まど

食と農を結ぶ活力あるＪＡづくりに向けて
～第24回ＪＡ全国大会決議のポイント～

全国農業協同組合中央会　常務理事　　前澤　正一

ＪＡグループは、去る10月11日、ＮＨＫホールにおいて第24回ＪＡ全国大会を開催し、「食と農を結ぶ活力あるＪＡづくり」を決議した。

ＪＡ全国大会は、3年に一度開催し、全国のＪＡの共通の意思を決定する重要な大会である。ＪＡグループは、この大会の決議を踏まえ、平成19年度から総力を挙げて実践していくこととなる。

1. 大会決議の特徴

今回の大会決議の特徴としては、大きく二つある。まず第一に、各ＪＡの置かれた環境が様々に異なっている点を考慮し、それぞれのＪＡが、地域の実態や組合員のニーズをしっかりと把握し、それをもとに、それぞれのＪＡがビジョン（将来到達・実現したいと考える姿）を明確にすることを打ち出した点である。とくに注力したい事業や活動などを組合員などに示し、その実現に向け取り組むことで、ＪＡは地域にあった多様な発展をめざしていくこととしている。第二の特徴は、これまでの事業費削減による事業改革から、拠点型の事業や担い手への個別事業対応において、連合組織がＪＡと連携し、あるいはＪＡに代わって事業展開することを打ち出した点である。

2. 情勢認識と重要課題

農業・農村を取り巻く環境をみると、昭和ヒト桁生まれの農業者の高齢化がすすむなかで、しっかりとした農業の担い手の育成・支援が喫緊の重要課題となっている。地域農業を振興させるためには、地域住民や消費者の理解が不可欠であり、安全・安心な農畜産物の提供をはじめ、食や農への理解を促進する食農教育の取り組みが重要課題となっている。

また、世代交代による組合員とＪＡの結びつきの希薄化も懸念されており、組合員加入促進や組合員組織の活性化など、ＪＡの組織基盤づくりも重要課題である。

さらに、事業管理費の削減によりＪＡの事業利益は好転しているものの、事業量の減少が続き、新たな事業方式の確立による競争力のある事業展開が必要である。

とくに、国内農業はかつてない大きな転換点を迎えているといえる。経済のグローバル化や市場原理の徹底、ＦＴＡ（自由貿易協定）／ＥＰＡ（経済連携協定）が拡大していくなかで、農産物輸入が増大し、引き続く農畜産物価格の低迷などにより、国内農業の生産基盤の維持が困難となっているため、政府は担い手を対象とした品目横断的な政策の導入に踏み切った。光があれば影ができるように、政策対象とはならない圧倒的多数の小規模・兼業農家にＪＡとしてどのように向き合い、地域社会を活性化させていくべきかということは、極めて重要な課題である。

タイトルを「食と農を結ぶ活力あるＪＡづくり」としたように、「農」を起点とした地域社会の活性化に向けたＪＡの果たすべき役割への期待は大きい。たとえば、小規模・兼業農家といえども、ファーマーズ･マーケットや地域特産加工などの新規事業を通じて、農業生産に携わってもらうことは可能であるし、いまブームとなりつつある定年帰農者も最初のうちは市民農園や体験農園等を通して栽培技術を習得し、次の段階として農地を借りてこだわりの農業を営むようにステップアップしていくことも可能である。

3. ＪＡによる地域貢献

特筆したいのは、「安心して暮らせる豊かな地域社会の実現と地域貢献」である。

組合員の営農と暮らしを守るＪＡとしては当たり前のことと思われるかもしれないが、食農教育や高齢者の生活支援、環境対策やボランティア活動など、市場原理の徹底のみでは決して解決し得ない農村地域社会の課題に「協同」の力で取り組み、これまで以上に地域に貢献していくことを対外的にも高らかに打ち出していることは、これまでのＪＡ全国大会決議のトーンとは明らかに異なっている。

地域に根ざし、多様な事業を展開するＪＡならではの「地域貢献」について、それぞれのＪＡが地域住民のニーズを汲み上げ検討し、的確に対応していくことにこそ、ＪＡの存在意義があり、地域社会の個性ある持続的発展が可能となるのではないだろうか。

地域をひらく知恵

第3回

都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介（5地区　4回シリーズ）

岡崎市市場町地区

国土交通省　土地・水資源局　土地情報課

1．地区の概要

検討地区は、愛知県岡崎市の南部、国道1号線に近接する旧街道・宿場と新興住宅地や工場に囲まれた市街化区域東南端部の農地である。地区の7割以上が水田で、南西部は隣接住宅団地との緩衝的な斜面となっている。地区の北側は東海道藤川宿の街並み、南側の丘陵は県公社による住宅団地（サンヒル藤川）、東側には工場（豊田工機岡崎工場）が隣接している。なお、用途地域は、大部分が工業地域に指定されている。

本地区は、市街化区域に編入後、逆線引きを検討したが変更できなかった。一方、上位関連計画において、新市街地整備が必要な土地利用促進地区に指定されているが、本地区への進入路が限定的となるため、個別開発は困難で、農地がまとまって残っている。

地区北側を通る東海道の松並木及び藤川の宿周辺は都市景観拠点に指定されている旧東海道の面影や文化を遺産として伝えており、この周辺は、新たな地域文化の創造を図る「東海道ルネッサンス」活動が展開されている。地区内北東境界部には、広重の画題となった藤川宿棒鼻があり、歴史的景観の環境整備が行われている。

■航空写真

■現況写真

項　目		内　容				
面　積		全体　7.15ha				
		内訳	農地	宅地	公共用地	その他
			5.34ha	1.04ha	0.37ha	0.40ha
都市計画制限	地域地区	市街化区域				
	用途地域	工業地域（60/200） 第一種住居地域（60/200） 第一種低層住居専用地域（60/100）				
	その他制限	生産緑地（0.9ha）				
地権者数（内農家数）		60人（59人）				
地価		66千円/m^2（平成17年度公示価格）				

2．地区の検討課題

（1）地区の現況課題

魅力あるまちづくりの形成に向けた課題

○北東境界部分の、広重の画題となった藤川宿棒鼻付近では、歴史的景観の環境整備が行われているが、一部でアパート建設が進み、用途の混在や進入路の配置、景観等について問題が生じている。

○生産緑地が点在している。

○地区への進入路位置が限定されており、個別開発は困難なことから、地区全体でので事業化が必要である。

○本地区固有の景観資源等に配慮した、良好な環境整備を進めることが望まれる。

（２）地区テーマ等の設定

本地区の現況と課題から導き出された歴史的な背景を踏まえ、下記の地区テーマを設定し、地域資源に配慮した魅力あるまちづくりの形成を目指す。

■地区テーマ

『美しい魅力ある近郊外の形成』

構想地区は、市街化区域の端部にあり、周辺は旧東海道藤川の宿場町や松並木等の歴史的資源や農地、里山の自然環境に恵まれている。豊かな自然と歴史・文化等地域資源に配慮した宅地化促進と環境保全との調和した「美しい魅力ある近郊外の形成」をテーマとし、基本方針を設定する。

基本方針

1．歴史的環境を活かした地区の魅力づくり
2．田園風景等地域環境の保全
3．多世代文化を守り育てる住宅のあり方

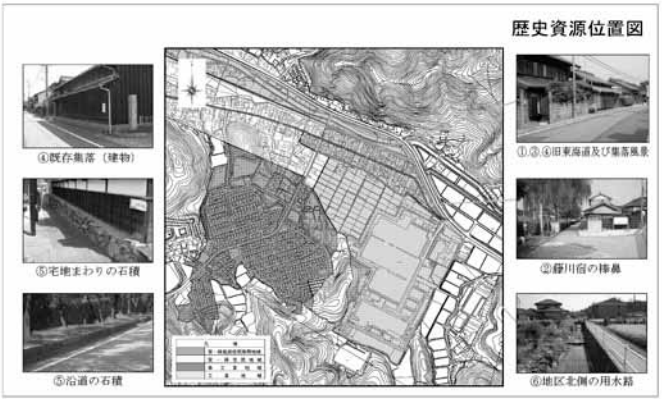
3. 環境・景観要素の活用方針

（１）景観資源一覧表（景観資源位置図参照）

■景観資源一覧表

	項目	内容	歴史・景観要素	ランドマーク	備考
1	宿場町（既存集落）	建物	○	○	地区計画
2	宿場町（既存集落）	宅地まわりの石積	○		敷地整備方針等
3	構想地区内	田園	○		〃
4	構想地南側	斜面緑地	○	○	〃
5	用水路	水辺環境	○	○	〃
6	西側道路	並木道	○		〃
7	北側の山		○	○	どこからでも見えるランドマーク
8	豊田工機	マイナス資源	○		
9	サンヒル藤川	緑の多い住宅地	○		
10	東海道	歴史街道	○		整備方針
11	宿場町（既存集落）	棒 鼻（浮世絵の田園風景）	○	○	〃

地区内及び周辺の景観資源および歴史資源を左下表のように整理し、これらの資源のまちづくりへの活用方策を検討した。



（２）宿場町風まちづくり計画

地区が旧東海道藤川宿の町並みに接し、その景観要素でもあることから、当地区の整備方針の考え方を、宿場町風まちづくりとした。整備方針は以下のとおりである。

①整備方針

【道路】

・宿場町近接の道筋は重点的に修景整備を行い、歩くことを優先した道路空間づくり、*コミュニティ道路づくりをする。

～道路を人々の生活の場に！～

・舗装は街並みにふさわしいものとし、盛土部は石積みとする。
・通りの入り口には、案内板、サイン、鳥居などのモニュメントを設ける。
・電柱・街路灯・ゴミ置場は、極力宅地側に設け、街路灯・ゴミ箱については歴史的な雰囲気が感じられるものとし、電柱の美装化を図る。

【公園・緑地】

・自然との共生に配慮し、歴史的雰囲気や防災、休憩など特徴を持ったものとする。

～やすらぎの空間を創出！～

【水路・調整池】

・水路・調整池は自然石積護岸として整備し、併せて橋の高質化を図り、昔の面影を再生させる。
・水路沿いの道路は散策道・遊歩道的な要素を加える。***～歴史的風情の創出！～***

【住宅】

・宿場町のイメージに調和するよう屋根・外壁の色などのほか建物の高さ、屋根形状などを統一的に計画する。
・壁面の位置を制限する。
・地区計画制度の導入。
・建築協定の導入。
・ゆったりとした一戸建て郊外住宅とした敷地面積を設定する。そのため、多世代居住等の住宅企画を検討する
・宅地まわりの土留めは石積みとする。
・景観に配慮するため道路など敷地境界線沿いは生垣とし、緑化の促進誘導を図る。
・地区計画制度の導入。
・緑化協定の導入。

【農地】

・生産緑地を集約、一般営農地との一体化を図り農地を再配置する。

（3）まちづくり憲章

また、本地区のように恵まれた歴史資源を活かした魅力あるまちづくりの形成に向けて、文化的景観や継承をその精神とし、現代の生活に根ざしたまちづくり事業として新しい景観を創出することを意図とし、地域住民が一体となったまちづくりを目指した「まちづくり憲章」の策定を検討する。

その内容は、宿場町のイメージに調和することを目的とするが、そのイメージに幅をもたせ、デザインの自由も残し、統一した街並みを強制的に造るのではなく「宿場町風」をキーワードにしてそこで暮らす人々が、それぞれに宿場町にふさわしい風格を備えた街並みづくりに携わることを目標とする。その上で、地区計画等により建物用途、壁面位置、建物の高さ形態、ファザードデザイン、色彩、素材、広告物などを具体的にコントロールする。

～（仮）藤川新町まちづくり憲章（案）～

一、はじめに

本地区は、東海道37番目の宿場町として栄えた「藤川宿」に近接し、現在も随所に当時の面影が残っている歴史や文化の継承地であります。また、昔からの水田地帯であり、自然豊かな田園風景をかもしだしているとともに、北側の国道1号線と平行して山綱川が流れ、その奥には、緑豊かな山林地帯が広大にそびえる景観に優れた地区です。

しかしながら、近年一部の地域で、無秩序な宅地開発が進み、このまま放置すれば藤川宿の歴史的景観や良好な田園風景を損なう恐れがあります。

私たちは、これまでの歴史を受け継ぎながら、藤川宿の文化や景観を守り育て、世代を超えた魅力あるまちづくりを目指していくのが住民全体の願いです。私たちは、地域の資源を活かし、自分達の手でまちづくりを進めていくために「美しい魅力ある近郊外の形成」を地区のテーマとし、ここに藤川新町まちづくり憲章を宣言します。

二、３つの基本方針

１．歴史的環境を活かした地区の魅力づくり
⇒藤川宿の歴史や文化を継承し、歴史のかおるまちにしましょう。

２．田園風景等の地域環境の保全
⇒自然豊かな田園風景を大切にし、地域資源を活かしたまちにしましょう。

３．多世代等文化を守り育てる住宅
⇒世代を超え文化を受け継ぎ、誰もがずっと住みしょう。

4. 土地利用計画

（1）ゾーニング

まちづくり方針から、土地利用計画については、旧東海道宿場町や周辺里山の緑等の景観資源を活かし、かつ東側に隣接する既存工場との関連に考慮した**ゾーニングを行った。**

【土地利用計画】

1） 専用住宅エリア

市道藤川団地線に隣接する地区中央部にゆとりある住宅地として計画する。

一人住まい、夫婦のみの高齢者世帯、子供世帯と同居する三世代世帯ほか、親世帯の近くに住みたいと思う子供世帯、さらに老後もここに住み続けたいと思う子供世帯、中高年世帯など**多様な世代の生活特性や居住形態に対応する住宅を供給**する。

2）生産緑地・営農エリア

農と住の調和した市街地形成と農地の計画的保全を図るため、生産緑地を集約し営農農地と一体化させ地区の北東部に農地を再配置し、地区のオープンスペースとして位置づけるとともに**工場との緩衝緑**

地帯や歴史的環境と田園風景の保全に配慮した。地区東側の歴史的景観「棒鼻」周辺については、生産緑地をあて、田園風景の維持を図る。

3）商業施設エリア

地区内**住民、周辺住民及び藤川宿への観光客**を対象としたファーマーズマーケット等の商業施設を想定した街区を地区西側の既存郵便局の並びに設定。

【公共施設】

1）水路沿い道路

地区北側の既設水路(宿場町との境界となる掘割)沿いに道路を併設し、しだれ柳の植樹を施して歴史的環境を効果的に表現する。

2）公園・緑地計画

地区西側に自然傾斜を利用した街区公園を計画し、高台の位置を利用し、当地区および藤川宿のまちなみを通して北側の山並みへの眺望点とし、自然の共生に配慮した地域環境にふさわしい公園とする。水路敷を緑道として公園に併設し歩行者を誘導する。緑地は、地区南の現況山林を保存緑地として計画し、里山景観の保全に配慮した。

3）調整池

安心と安全に配慮した治水対策として雨水調整池を地区下流域に設置し、市街化による流出量の増加に対処する。旧宿場町との境界部になるので護岸等の景観構成に配慮する。

（2）類似地区への知見活用推進に関する課題

1）検討結果と課題

（検討結果）

○当該地区は、旧東海道藤川宿と一体的な自然、地勢、歴史的な背景をもつものとして、自然、地勢、歴史を活かした土地利用計画および施設整備の考え方を「修復・復元的まちづくり」としてまとめた。

○土地利用のゾーニング、素材･形態・整備水準、地元産物の活用などの検討を行った。

○郊外住宅地のあり方として、多世代居住などを想定した大規模画地による戸建住宅地を主体とする位置づけを行った。

○まちづくり方針担保の方策として、地区計画等による建築規制のほか、市民のまちづくりに対する合意形成の基本手段のステップとして、「まちづくり憲章」の制定を提案した。

○生産緑地を含む営農ゾーンの担保性については現行の制度下では限界があり、ハード的には生産緑地の配置については、将来公園としての位置づけ等が容易な箇所に仕組む提案をした。（棒鼻周辺への配置）

（課題）

○説得力ある具体的デザインコード等設定のための旧宿場町の立地特性・歴史的経緯に着目した詳細な周辺環境分析等が必要である。

○従来からの宿場町を含めた藤川としてまるごとアイデンティティとして位置づけることが重要であるが、そのためには地域住民の合意形成が必要である。

○将来にわたって農地を維持管理できるような方法として地元産物（紫麦など）の素材を活かした歴史景観、産業としてのバックアップ（販売・広報施設）などが必要であろう。

（参考）岡崎市市場地区　鳥瞰図

地域をひらく知恵

都市農業・都市農地をめぐる諸課題について

全国農業協同組合中央会　地域生活部　食農・暮らしの対策室室長　西野　司

Ⅰ　はじめに

近年、都市住民を中心として、「農」への期待が従来になく高まっている。

農業生産の面では、平成11年制定された食料・農業・農村基本法に都市農業が「都市及びその周辺における農業」として位置づけられ、消費地に近い特性を生かし、都市住民の需要に即した農業生産の振興を図るために必要な施策を講ずることが明記されている。

また、農業生産以外にも、都市農業・都市農地のもつ多様な機能の発揮が求められている。東京都の例をあげれば、平成16年度に関東農政局東京統計・情報センターが産業祭や農業祭で実施したアンケートによると、「東京における農業に期待すること（3つ回答）」で最も多かった回答は「新鮮で安全な農産物の生産」（87%）であるが、「農業体験など教育の場」（46%）「都民との交流の場」（34%）「緑の空間の場」（31%）という回答も多かった。このように、都市住民は、消費者としての新鮮・安全な農産物供給への期待だけでなく、地域住民として「農」とのふれあいを求める要望が強い。

しかし、日本農業全体が担い手の高齢化に直面するなかで、都市農業といえども例外ではなく、潜在的な遊休農地の増加が懸念されている。また、都市部における農業継続には、制度面での特有の制約条件もあり、上に述べたような都市住民への期待に将来にわたって応えていけるのか、大変心配な面もある。

ここでは、そうした都市農業・都市農地が抱える諸課題を整理しつつ、求められる対応方向について若干考察してみたい。

Ⅱ　都市農業・都市農地をめぐる情勢

1．社会経済情勢の変化

都市農業・都市農地は、都市づくりのあり方とも密接に関連しているので、最初に、今後のわが国の都市づくりに大きく影響すると思われるいくつかの情勢を把握しておきたい。

①人口減少時代の到来と高齢化の進展

わが国の人口は、すでに平成17年度から減少に転じており、世帯数は今後もしばらく漸増が続くが、平成27年頃にはピークを迎えると予想されている。また、少子化・高齢化がすすむなかで、世帯の家族人員や年齢構成も変化しており、今後、家族人員の少人数化がすすみ、「単独」「夫婦のみ」世帯の割合が拡大すると予想されている。

②都心への人口移動

平成17年国勢調査によると、人口100万人以上の12市はすべて、前回調査（平成12年）に比べて人口が増加しており、人口50万人以上の都市でも14市のうち11市で人口が増加しているなど、都市部への人口移動が続いている。ちなみに、全国2,217市町村を合併前後の同じ境域でみると、全体の7割強で人口が減少している。

③地価下落は大都市では底打ちの兆し

平成18年地価公示では、全国平均では15年連続の地価下落となっているが、住宅地、商業地ともに下落幅は縮小しつつある。しかし、大都市の中心部を中心に持ち直しの動きも見られ、一部の地方都市でもその傾向が見られる。土地バブルの頃と比べた今回の地価持ち直しの特徴は、収益性の高い土地のみピンポイントで値上がりしていることであり、その背景には、不動産証券化のスキームを用いた不動産投資市場の活発化がある。

④住宅宅地需要の沈静化と住宅宅地政策の転換

平成16年度の三大都市圏の宅地供給量は3,500ha（対前年度▲200ha、5%減）と昭和57年度の推計以来最小となった。

全国の宅地供給量は、近年減少が大きい一方で、住宅着工戸数は、3年連続で増加するなど、とくにマ

ンションを中心に供給が増える傾向にある。

少子化・高齢化の進行や人口減少社会の到来などの社会経済情勢の変化を踏まえ、今後の住宅政策の枠組みを示す基本法として、平成18年6月「住生活基本法」が公布・施行された。これまでの公的住宅の建設戸数を重視した計画体系から、「豊かな住生活の実現」のためのストック重視型の新たな計画体系への移行として注目される。

⑤規制緩和等の流れ

平成12年に施行された「地方分権一括法」により、国の権限を都道府県に、都道府県の権限を市町村に積極的に委譲するよう、関係法律の改正が行われ、都市計画法についても、都市計画の決定権限を都道府県から市町村へ委譲する改正が行われた。（都市計画審議会を市町村に移管）

また、政府の規制改革・民間開放推進会議において、「民でできることは民へ」を合言葉として、あらゆる分野において規制のあり方が検討され、合意されたものから順に規制改革が実施されている。

さらに、小泉内閣になってから、毎年の骨太方針で予算編成に関する政府の基本的な考え方が示されるようになり、17年度から三位一体改革が開始されたほか、ここ数年は歳出削減路線が踏襲されている。

税制の抜本改革の必要性も議論が始められ、今秋予定されていた政府税調の中期答申は見送られたが、消費税問題をはじめ、来年には本格的に議論が行われる見通しとなっている。

2. 都市農家の現状と課題

都市農業・都市農地が様々な機能を発揮するためには、都市部の農家の営農継続がその前提となるが、その現状はどうであろうか。

①生産緑地制度と相続税納税猶予制度が農業継続・農地保全に一定の効果を発揮

生産緑地は、指定から原則30年間の転用制限を条件として、農地課税となっているほか、相続税納税猶予の特例の適用が受けられ、農地保全に一定の効果を発揮してきた。

三大都市圏の生産緑地の面積は、相続発生等による解除と追加指定があり、平成5年以降ほぼ15,000haと横ばいとなっている。一方で、指定を受けたくても500㎡の面積要件を満たさない、市町村が指定を受け付けない等の理由により、生産緑地の指定を受けられないというケースもある。

②不安定な不動産経営環境

都市化が一定程度成熟している地域では、農家は、多くの場合、農業に加え、収入を補完する対策として、あるいは税金対策のため不動産経営を兼業している。総体として不動産収入が多い。

しかし、賃貸住宅経営の場合、地価の下落にともなう周辺家賃相場の低下により、中古になると空室率増加が避けられないなど、不動産経営の環境は決して安定しているとはいえない状況となっている。

③高齢化による農地の遊休化が懸念

後継ぎのいる農家は農村部に比べて相対的に多いが、急速に高齢化、基幹的従事者の減少が進んでいる。そうしたことに伴って、高齢化等とともに農地の適正管理が難しくなっており、潜在的に遊休農地の増加が懸念される傾向にある。

最大の悩みは相続税対策であり、均分相続のもとでは、兄弟から均分相続の要求があれば、相続税納税のため農地を一部売却せざるをえず、農業経営の廃止に追い込まれる場合もある。ちなみに、今後相続が発生した場合に農業経営はどのようになるか、平成17年に東京都が農業者にアンケートを取ったところ、「大半の農地を売却で経営困難」が44% 、「農業を辞めざるを得ない」が11%、「農地を売却も経営への影響は少ない」が34% であった。

Ⅲ　都市農業振興・都市農地保全に向けた基本方向と課題

1. 強い都市農業経営の確立

①農産物直売所等による地産地消の推進

農産物直売所は、新鮮で生産者の顔が見える安心できる流通形態であり、都市住民からのニーズは高くなっている。また、一般的に、高齢者や女性、自給的農家、新規就農者など多様な農業者が参画することができるほか、少量でも出荷することにより、新たな農業所得に結びつけることができ、地域農業の振興がはかられる。

また、一定規模の農産物直売所は、地域で生産された農産物を地域で消費する「地産地消」の拠点となり、地域の食と農に関する情報を発信し、消費者と生産者、地域住民とＪＡ、そして何より食卓と生産現場の距離を縮めることにつながる新たな拠点となる。

さらに、ＪＡにとっては、多様な農家の参画や販売チャネルの多元化による地域農業の振興がはから

れることから「事業の拠点」であり、出荷者を組織化することによって協同活動を広められるという意味では「基盤強化・組織拡大の拠点」ということもできる。さらに、消費者に直接働きかけＪＡの社会貢献を地域にアピールできるという意味で、「交流の拠点」でもあるといえる。

②農業体験農園

東京都練馬区から広がった体験農園の取り組みは、都市住民のニーズに応えるだけでなく、農業者にとっても肉体的負担が軽減され、安定した利用料収入を得られることによって農業経営の安定に寄与している。また、この方式であれば引き続き相続税納税猶予の特例を受けることが可能であることも大きなメリットである。さらに、利用者にとっても、農家の栽培指導によりプロ並みの収穫物が期待でき大変な好評を博している。

農林水産省は、平成19年度予算の概算要求として、体験農園の普及や緑豊かな環境の保全など、身近な農業を活かした都市住民の生活向上のための都市農業振興のための新規予算を3億円要求している。

一方で、課題も多い。例えば、学校給食への地元産農産物の供給について、都市部の農産物は、個人出荷・個人販売が主であり、大量に集荷できないことから、とくにセンター方式で学校給食が実施されている場合、需要に十分対応できていないのが現実である。

また、※ポジティブリスト制度への移行に伴う生産履歴記帳等の徹底が求められているほか、高齢化にともない農地の十分な管理が難しくなってきており、市民農園や体験農園の普及の制約要件ともなってきている。

2. 「農」の応援団の育成とネットワーク化

前述の農林水産省の新規予算は、農家組織だけでなく、ＮＰＯ、都市住民、地方公共団体、社会福祉団体、ＰＴＡ等多様な主体が参加して体験農園、学童農園、園芸福祉農園等の全国的な拡大と生産緑地等の保全等都市住民の生活向上に資する先導的取り組みを支援するものであり、いわば都市農業を支える理解者のネットワークづくりといえる。

東京都町田市では、生活クラブ生協の組合員活動として出荷農家への収穫支援作業を行っていたが、出荷生産者以外への援農と組合員以外の援農参加者にも活動を広めるため、ＮＰＯ法人「たがやす」を設立した。ＮＰＯたがやすでは、休耕地を借りて農業を営む農家の農作業支援のため有償ボランティアの募集を行っているほか、直売所や宅配での農産物の販売も行っている。

このように、定年退職者や市民農園愛好家、援農ボランティアなど、都市農業のファンをどのように掘り起こし、さらには組織化・ネットワーク化をどのようにすすめていくか、ＪＡとしてどのような役割を担っていくべきかについて早急に検討しなければならない。

3. 必要な公的支援の確保

市民農園については、平成17年度より特定農地貸付制度および市民農園整備促進法に基づき、地方公共団体およびＪＡが開設主体で、賃借権の設定等8年以上行うものについては、農振地域および生産緑地以外の区域も整備対象とされた。

また、農林水産省の19年度予算概算要求では、都市農業振興整備の対象地域として、新たに生産緑地以外の市街化区域および市街化調整区域についても、施設改修、防災施設整備といった都市農業維持保全条件整備について支援施策の創設を要望している。

このように、都市部の農業生産の現場で必要としている施策について、積極的な支援が必要である。

Ⅳ　むすびに

ＪＡグループは、去る10月11日に第24回ＪＡ全国大会を開催し、「食と農を結ぶ活力あるＪＡづくり」を決議した。

そのなかで、「都市農業の振興と都市における農業の多面的機能の発揮」として、①立地条件を活かした都市農業を振興することや都市部農家が安心して農業を継続し、次世代に継承できる政策の確立に取り組むこと、②都市住民の農業への関心の高まり等を踏まえ、いやし・安らぎ、防災空間の提供等、農業の多面的機能の発揮をはかることを打ち出した。

都市農業のファンづくりについて、農家の自主的取り組みに委ねるだけでなく、ＪＡとしても積極的に掘り起こしに努め、ＪＡ直売所との連携や各種ＪＡ事業利用の拡大、さらには体験農園等の利用者の組合員加入など、都市農業・ＪＡの応援団づくりに戦略的に取り組んでいきたい。

地域をひらく知恵

低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめの概要

国土交通省　土地・水資源局　土地利用調整課

はじめに

我が国では、少子高齢化の進行、産業構造の変化等により、商業地、住宅地、農地、林地など国土全般において、遊休地、放棄地の増加などの問題が発生しており、この傾向は、今後人口減少が本格化するにつれ、さらに拡大することが予想される。

これらの低・未利用地の多くは管理されない状態や管理が不十分な状態であることにより、本来あるべき適正な土地利用がなされないだけでなく、地域社会や地域環境に弊害をもたらすことが懸念される状態にある。一方では、このような低・未利用地を活用することにより、良好な社会資産として再生される可能性も存在する。

このような認識の下、低・未利用地の活用・管理について検討を行うため、平成17年11月に国土審議会土地政策分科会企画部会の下に低・未利用地対策検討小委員会が設置された。

そもそも低・未利用地とは何か、どう対応すべきなのかということについて、これまできちんと議論されたことがなかったことから、委員会では、低・未利用地の現状と課題の把握から出発し、各省庁、ＮＰＯ法人、地方公共団体のヒアリングを通じて、低・未利用地に係る施策や取組の実態把握に努め、これらを踏まえ、調査検討結果を議論した結果、平成18年７月に報告書が取りまとめられた。その概要は以下のとおりである。

1. 低・未利用地を巡る現状

空き地の面積は増加しており、2003年には全国で約13万haの空き地が発生している。また、耕作放棄地も年々増加し、2005年には約38万haとなっている。

このような低・未利用地の存在は、当該地域の産業の衰退を招くだけではなく、防犯面での不安の増大、生活環境の悪化、災害の発生など様々な問題を引き起こすことにより、地域の魅力や活力を大きく低下させることから、地域にとって重大な問題であることはもちろんのこと、全国的に低・未利用地が拡大すれば我が国全体の魅力や活力を低下させることになる。

2. 基本的な考え方

(1) 現状認識

今後、人口減少が避けられず、土地需要に直結する大きな経済成長も期待できない現状では、所有者が直接の便益を得るという従来からの意味での土地利用の需要は縮小し、それに伴って低・未利用地が拡大することが懸念される。

農林業等では既存の担い手の減少が見込まれ、低・未利用地が拡大する要因となる一方、これから大量に退職を迎える団塊の世代や近年活動が活発化しているＮＰＯ法人などは、従来の枠にとらわれない新たな土地利用の主体として期待できる。

また、社会経済の成熟化に伴い、国民の土地利用に関する意識は、景観や環境などの質及び公益的な側面の重視へと変化してきている。

(2) 低・未利用地の定義

今後は経済的側面以外の観点からの利用についても、幅広く土地利用と捉えていく必要があり、低・未利用地とは、本来的な利用だけでなく、次のような利用が十分に図られていない土地ということができる。

・公益的な観点を重視した「利用」
・自然植生の保全など空間が存在することを評価する「利用」
・周辺に支障を生じないよう地域全体としての適切な土地利用を維持、又は土地の従前の機能を保全する観点からの「利用」

また、個々の土地が低・未利用地であるかについ

ては、周辺の利用実態等を念頭に置いた地域の判断も重要である。

3. 低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的な考え方と対応方向

全国的な低・未利用地の発生と拡大が懸念される中、国や地方公共団体において様々な施策が講じられているだけでなく、それぞれの地域の状況に応じて、ＮＰＯ法人等による多様な取組も行われている。

本来的な目的に沿って利用しようとするものに加え、公益的な施設やレクリエーションの場としての活用など幅広い利用を実現しようとする施策や取組が行われており、また地域コミュニティによる土地の管理やＮＰＯ法人を中心とした都市住民の参加による遊休農地の耕作など土地所有者以外の多様な主体が参加する取組がなされている。また、低・未利用地についての情報提供、土地利用に関する計画の策定など土地の有効活用に向けた横断的な取組も行われている。

これらの施策や取組の実態を踏まえた低・未利用地の発生の防止や縮小に当たってのポイントは、「多様な主体の参加・連携による多様な土地利用の推進」ということであり、これにより適正かつ合理的な土地利用が図られるようにするための基本的な考え方や、それを踏まえた対応方向を整理すると次のようになる。

(1) 新たな土地利用概念の構築

低・未利用地の発生を防止し、縮小を図るためには、

①所有者以外の者も視野に入れた利用の促進という考え方を重視する

②経済的な利用だけでなく、公益的な利用についても重視する

③地域コミュニティが低・未利用地の利用に積極的に関わる

④恒久的な利用の見込みが立たないような場合などには、暫定利用についてより積極的に考えることが必要である。

特に、③に関しては、低・未利用地の利用について地域コミュニティが安定的かつ継続的に取り組むことができるような新たな仕組みについても検討する必要がある。

(2) ネットワークの構築

低・未利用地の利用に役立つ情報を共有・活用することや、様々な形での連携を強化することが重要であり、このような活動を支えるコーディネーターの活用とあわせて、ネットワークを構築することが低・未利用地の利用の促進に役立つと考えられる。

特に、情報の共有・活用に関しては、継続的に全国の低・未利用地の賦存状況の実態を把握し、ある程度網羅的に個々の低・未利用地に係る情報をインターネット等で提供するシステムを構築することを検討していく必要がある。

(3) 低・未利用地の優先利用

開発的な土地利用は、既開発地の跡地等で行うことを優先するとともに、利用すべき土地を重点化していくといった考え方に留意する必要がある。

また、このような考え方を土地利用計画に盛り込み、取組の具体化を図ることが重要である。

おわりに

今回の中間取りまとめの目的は、関係者へ問題を提起し、警鐘をならすことにより、全国各地で関心を呼び起こし、今後の様々な施策や取組の展開に向けて、意識を向上させることと考えており、土地政策の関係者のみならず、都市政策、農林業政策、環境政策等にたずさわる方々の目に広くとまり、今後の低・未利用地対策への一助となることを期待している。また、本報告では割愛しているが、本文では低・未利用地に係る様々な施策や取組事例を紹介しているので参考にされたい。

※なお、中間取りまとめの全文及び参考資料については、以下のウェブページからご覧いただけます。

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/030704_.html

豆辞典

＜ポジティブリスト制度　８ページ参照＞

農産物の安全性確保については、食品衛生法により農薬の残留基準が設定されており、今までの農薬の残留基準値を設定していない作物には規制をしないとするネガティブリスト制度に変わり、平成１８年５月２９日に食品衛生法を改正し新たに制度化したもの。ポジティブリスト制度は、農薬が残留した農産物の流通を原則禁止とし、残留が許される場合は作物毎に基準値を示すもので、全ての農薬と作物の組み合わせで基準値を設定する制度。

まちづくり　実務者セミナーの開催報告

当センターは１８年度「都市農地を活用したまちづくり実務者セミナー」を下記の通り開催しました。

国から委託を受けて、先進事例の視察・報告および講演を通じて、まちづくりに携わる行政・ＪＡの実務担当者が、都市農地を活用したまちづくりの取り組み状況、事業上の課題とその対応策を把握するとともに、まちづくりにおける都市農地の新たな位置付け、役割についての認識を共有し、これからのまちづくりにいかすことが目的です。また、昨年度まで実施してきた「都市農地を活用したまちづくり情報交換会」に代わるもので、参加対象を新たに加えました。

参加対象者は４７都道府県及びＪＡ県中央会、三大都市圏の特定市及びそのＪＡ、三大都市圏以外の政令市、中核市等及びそのＪＡ、開催会場県、その近隣県の市等及びそのＪＡで、実務担当者でした。

セミナーでは①先進事例見学②地元行政等のまちづくりの紹介③国土交通省等からの情報提供④都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査の事例報告と⑤講演が行われました。

講演は東京都、石川県会場が工学院大学教授の東正則氏、三重県、京都府会場が明海大学教授の中城康彦氏でした。

そこで、両教授の講演内容の要旨を掲載、参考にして頂くことにしました。

会場名	開催日時	開催場所	参加者数
東京都会場	9月27日（水）13時～17時	世田谷区:世田谷区立砧区民会館	49名
三重県会場	10月26日（木）13時～17時	桑 名 市:桑名シティホテル	36名
京都府会場	10月 6日（金）13時～17時	八 幡 市:八幡市文化センター	44名
石川県会場	10月12日（木）13時～17時	金 沢 市:金沢都ホテル	21名

〈セミナーでの講演要旨〉

農地を活かした環境共生住宅団地の方向

工学院大学建築学科　教授　　東　正則

1. 都市に農地が必要か

現状の都市を見てみましょう。高度経済成長に伴う大規模で急激な都市化によって、都市は急激に膨張し、公園を始めとする広場が未整備のまま、道路整備も追いつかず、結果的に環境面でも、防災面でも極めて問題の多い都市となっていると思います。

市街化区域は確かに速やかに市街化を図るべき区域ではありますが、公園を始めとする広場は不足し、道路整備も追いつかない、広大な規模の市街化区域にあっては、環境防災上から、相当な面積の広場等が必要になります。このために用地買収をし、整備し、管理するためには、莫大な費用がかかり、将来の可能性もないでしょう。日本の場合は幸いなことに、農地が適当な規模と配置で市街化区域に残されており、いわゆる農業の多面的な機能が非常に有効に機能していると思われます。日本の都市はスプロールを追認しながら市街地形成をしてきており、ヨーロッパの都市とは成り立ちが違うのです。

日本の都市の特殊事情として、都市に農業は必要だといえるのではないでしょうか。農業の存続は、むしろ今では都市住民の側から、強く求められているのではないでしょうか。結果的に、日本の都市の場合は、市街地に都市農地が混在していることによって、あたかも環境共生都市ともいうべき状態になっていると思います。都市農地を抱える日本の都市は、つまり大規模なスプロール追認都市にあっては、一つの環境共生システムではないでしょうか。

2. 環境共生集合住宅における農業的要素の活用

住宅問題も量の段階から質の段階を迎え、しかも住宅面積の拡大や仕上げ等のグレードアップ等とは別に、自然との環境共生を謳い文句にした集合住宅が、

最近多く出現してきています。そして単に環境に優しいというだけではなく、環境共生の素材として農業的な要素を取り入れ、居住者がそれを直接楽しむ段階に進んできています。住居の選択動機に、農業的素材が高く評価されるようになってきているといえるのではないでしょうか。

以下に、これらの事例を簡単に紹介したいと思います。

（1）屋上を居住者の菜園に（アースビレッジ　ルミナス武蔵小金井）

この事例を船瀬俊介氏の論文（「屋上緑化」築地書館、2000.9、pp.95-98）と木村哲雄氏の論文（「ランドスケープデザイン」No.7、マルモ出版、1997.2、pp.88-89）をもとに簡単に紹介してみたいと思います。

この集合住宅は武蔵小金井市の武蔵野台地の田園地帯に、日本勤労者住宅協会によって1995年に、①景観調和、②屋上菜園、③雨水利用、④自然エネルギー、⑤バリアフリー、⑥ビオトープ公園の、6つの設計ポイントのもとに、コの字形の３階建てで完成しています。

屋上には１区画９㎡で16区画の菜園があり、使用料は月千円で、野菜に限らず草花やハーブも自由に栽培できるようになっています。これによって、年輩の畑仕事の経験のある方が、若い世代に農作業のコツを伝授したり、できた作物や花を交換したりという、かつての農村に見られたような付き合いが生じているとしています。屋上菜園を設けない屋上部分でも、断熱効果や建物保護のために、藤棚方式のパーゴラを設けています。

その他の環境共生要素としては、太陽熱温水器、透水性舗装、風車発電、ビオトープ等が設けられています。

（2）開発前のイメージを菜園で復元（グローブコート　大宮南中野）

この事例を市川勲氏の論文（「ランドスケープデザイン」No15、マルモ出版、1999.3、pp.28-31）をもとに簡単に紹介してみたいと思います。

この集合住宅はJR大宮駅から3km程の大宮台地の縁辺部の南傾斜地に、埼玉県住宅供給公社によって1996年に完成されました。開発以前の植木畑のイメージを家庭菜園として残しています。

住民の参加による環境整備を促すために、１区画15㎡の家庭菜園を20区画用意したところ、大変な人気で抽選で利用者を選定することになりました。

親水空間に面したふれあいの広場には、スモモ、ザクロ、カキ、アンズ、ウメ、イチジクなどの季節を感じさせる実のなる木を植えています。

このほかに環境共生要素として、駐車場の上部に人工地盤を設け屋上緑化を図り、また雨水の地下浸透により集水した水を、緑地や菜園への散水等に利用しています。また湧水を利用して、雨水調整機能をも兼ねた親水空間としてビオトープを設け、スイセン、ハナショウブ等を植えています。

（3）あえて農村風の生活を（ヴィレッジホームズ）

この事例を吉村元男氏の論文（「エコハビタ」、学芸出版社、1993.3、pp.164-172）をもとに簡単に紹介してみたいと思います。

この住宅団地は、カリフォルニア州のサクラメント市から車で30分程の位置にある小さな住宅団地です。

従来のアメリカの住宅団地のように、車中心の広い道路が走り、住宅の周りを広い庭園が取り囲んでいるのではなく、曲がりくねった細い道路網に、小さめの敷地が張り付き、その分、コモン、グリーンベルト、コミュニティ施設、農園等に面積を割いています。

住宅が密集しているのは、これによって住民同志のコミュニティ意識を高めて、道路が狭く曲がりくねっているのは、通過交通を遮断し、車のスピードを制限し、樹木で道路の照り返しを防ぐためです。また車道とは別に散策道が裏側に走り、住民の安全な移動と住民の交流が図られるようになっています。更に、道路には側溝が無く、窪み状の水路があり、普段は乾いていますが、雨が最初は浸み込み、更には小さなプールが連なり、雨水がたまるようになっています。

街路樹は、サクランボ、モモ、カキ等の食べられるような果樹で埋め尽くされ、子供達も自由にもいで食べることができ、昆虫や鳥も多く飛び交うようになっています。

最大の特徴は、村のはずれに農園があり、希望者は耕作ができ、各家庭の農作物の出費の抑制に相当貢献しているようです。このように農村的環境で暮らすニュータウンをつくったのです。

3. 開発方式の検討

何故このような農業的土地利用が可能になるのかを考えてみると、開発方式に大きな原因があるように思われます。以下にこれを比較してみようと思います。

先に述べた３つの事例で農業的土地利用が可能である理由は、一団地の開発方式にあるように思われます。

一団地開発方式の場合は、地権者が共同の開発者として、共同の開発方式に従わなければなりません。その結果、一団地開発方式であるからこそ、共有部分が豊かに確保され、その部分で環境共生的な要素をふんだんに取り入れることができるのではないでしょうか。そしてこの共有部分は、個々の住居面積の持ち分に応じて、売買価格、賃貸料、管理料等として平等に負担させることができます。居住者にとっても、自己の資産価値を高めるためには、このような環境共生的な特徴や付加価値の増加も極めて有益です。また居住者が自ら参加して、このような環境共生的要素の手入れをすることが、居住者のコミュニティ意識を高め、安全で快適な居住地となります。最初の仕掛けに工夫が要りますが、自律的にその居住地で、環境の質が発展的に高まってゆくことができます。

4. 農住団地開発の今後の方向

以上の検討を踏まえて、今後の検討課題をまとめることにしたいと思います。

まず最初に、住宅地開発に関する背景の変化を考えてみましょう。かつての高度経済成長も終わり、バブル経済も破綻し、都市化の時代も終わりました。加えて少子化の時代を迎えているのです。一部の地域を除いて、怒濤のように都市に押し寄せてきていた、住宅難民はいなくなりました。地域によっては、スプロールの最先端部は、衰退し荒廃地化し問題になっている所もあるようです。都心回帰といわれ、都心の住宅開発が積極的に行われているようですが、これも質が求められ、環境共生住宅のように、環境の時代にその住居に住む意味が問われるようになってきています。

今、このような時代における、住宅供給者の社会的役割が、求められているのではないでしょうか。都市化による住宅不足が大きな社会問題となっていた時代には、地権者である農家の経営による住宅供給が、非常に重要な意味を持っていたと思います。

しかし、今は時代が変わりました。農家による住宅供給のあり方も変わらざるを得ないのではないでしょうか。農家が経営し、農地を転換するという、農住団地開発ならではの特徴を見いだし、活用してゆくことではないでしょうか。一般の土地区画整理事業と変わらない住宅供給ならば、農住団地開発として支援する必要が無いと言うことにならないでしょうか。その点が非常に心配なのです。

更に厳しくなる都市の環境防災の視点から、先にも述べたように、行政的に環境防災的に農地を残す開発をすべき区域にあっては農地の多面的機能を高く評価し、農地を残した農住団地開発については、開発計画を申請させて、地域の環境防災面から、多大な貢献が期待できる計画を、例えば「特定農住団地開発」として認定し、事業費の補助等を重点的に支援する方法が考えられないでしょうか。このような農住団地開発こそが、真の農住団地開発であり、今後の目指す方向ではないでしょうか。

〈セミナーでの講演要旨〉

田園都市の住まいと作法 ～景観の時代の土地利用～

明海大学不動産学部　教授　　中城　康彦

今日のタイトルは「田園都市の住まいと作法」であり、やや古めかしい物言いであります。「作法」などという言葉は、もう死語の類かもしれません。

わが国で個人主義が成熟をしたことは大変幸いなことでありますが、一面、それが行き過ぎた嫌いがあるのではないでしょうか。抑えの効いた個人主義、つまり自由の中の自律の必要性です。抑えの効いた人間の気持ちが景色にも土地利用にも出てくるべき時代ではないかということです。

土地はすでに余っており二極分化が進んでいます。土地利用の背後にある地域の住民の意識や行動が、勝者になるか敗者になるかの、鍵を握る時代が到来しつつあります。

最初に日本の不動産の概況を確認したいと思います。まず「不動産は利用するものである」という認識です。グラフは1970年（昭和45年）から現在までの土

地価格の指数を示しております。ピークは1991年（平成３年）です。20年をかけて全用途平均が10倍になっています。毎年11％の複利で含み益を得ていたわけです。それが一転、バブル崩壊により、逆に毎年11％の複利で資産価値が減少しています。その限りにおいて、含み益ねらいでの土地の保有には意味がなくなりました。

2点目は「不動産の価格は将来の予測である」ということです。収益還元法は、いったん将来を予測して、それを全部現在価値に割り引きます。つまり、時間の往復をします。

３点目は、「収益を生むのは建物である」ということになりました。土地は単に建物を支える基盤にすぎないと考えるようになっています。土地は、もはや基礎や杭と同類です。収益を稼ぐのはあくまでも建物ですし、すぐれた住環境をつくるのも上物であるわけで、建物が不動産の主役になっています。

４点目は、すでに存在する中古建物こそ確実であると考えるようになっていることです。すでに存在する中古建物こそ確実であると考えるようになっています。今どういう状態であるかということを自分の目で確かめることができて、その判断力があり、自分で適切に現状の分析をできる限りは、それを前提としていろいろ発想することができるからリスクを確定できるわけです。

デュー・ディリジェンスといわれる行為が定着しました。不動産取引に際して、買主が専門家を雇って、事前に詳細な調査を行う、新しいビジネスが出てきつつあります。

５点目は管理が価値を決めるということです。J-REITなどの不動産投資信託の物件は、建物が古くなっても、今年の配当よりは、次の年の配当を改善しなければ投資家を満足させることが困難ですから、宿命的に価値が下がるからどうしようもないという感覚では話にならないわけです。古くなろうが何しようが、今年よりも来年の成績を伸ばさなければいけないわけです。それは管理につきるわけです。管理が価値を決めるということが、定着をしてきております。

以上、日本の現状について情報を共有した上で、次に英国のまちを考えて見ます。表紙に示したリバプールの近くのポートサンライトのまちは非常にきれいで、私のように、わざわざ日本から見学に来る人間がいる、そういうところです。110年ぐらい前の木造の住宅ですが、現役で使われております。広さはお世辞にも広いとはいえません。量的拡大というのはもちろん大事ですけれども、他方、違う量、違う質も視野に入れる必要があるのではないでしょうか。そういうふうなもの、たとえば美しいだとか、伝統があるとか、時間の重みとかというふうなものに置き換えない限り、なぜ古くて狭い住宅がこれほどまでにきれいに今も使い続けられているか、説明がつかないわけです。しかも、まわりの住宅の値段が下がっているのに、ここだけが上がっていくのが理解できないわけです。

英国では大きな住宅に住んでいた貴族が没落したときに、建物内部を小割りにして、複数住戸に分割します。小分けして貸したり、売ったりします。日本では今、コンバージョンが流行ですが、英国では転用住宅の歴史は古いものがあります。

このような木造のコンバーテッド・フラットでは、日本のアパートよりももっと足音が響きます。築後何百年も経過した木造の住宅を、区分所有して、お互いの音を受忍しあうのです。何を好き好んでそういうふうなところへ、高いお金を出して住むのかということであります。住宅の質と量は容易なようで深遠なテーマであります。

次に、田園都市についてみていきましょう。田園都市は、英国で発想されたガーデンシティの訳語です。田園都市は今日のテーマである「農と住の調和のとれたまちづくり」の考え方の、原点といえます。

19世紀の英国は、産業革命を起こして、世界のリーダーになりました。しかし、交通網が発達していなかった当時、労働者が長距離通勤できないことが制約になり、工場は大都市に集中し、労働者は工場の周辺に、集中して住むほかなかったわけです。

工場労働者が居住する都市は、石炭を利用する工場の煤煙による大気汚染に加えて、不衛生な高密居住による不健康が蔓延する影の部分が同居していました。それではまずいと、ハワードが田園都市構想を提唱して、都市と農村の結婚を目指したわけです。今日のテーマそのものが、ハワードによって100何十年か前にすでに提唱されていたわけです。都市と農村の結婚とはハワード自身のことばです。

郊外の農村地帯に、永久保存される農業地帯に囲まれるまちで、自己完結性を持っていて、都市と農村の魅力を統合したタウン・カントリーをつくろうとしたわけです。人口は市街地内に３万人が居住し、周辺の農用地に2,000人住むことを想定しました。借地権による都市経営を提唱したことも特徴的です。

最初に田園都市を実現したのがレッチワースです。ロンドンの北55ｋｍにあります。土地は農地の値段で

買収しました。現在、農用地の割合が51％です。非常に有名なまちですから、開発圧力は高いのですが、既成市街地の中の再利用を方針として採用しています。51％を占める農用地は、グリーンベルト機能を果たすと同時に、実際に農地としても機能しています。

現在のレッチワースのまちを地図でみるとこんなふうになっています。「まちの陰陽」と表現しましたが、メリハリが利いています。個々の住宅地においては、通風、採光、防災等を自律的に確保するために、敷地境界線から一定距離後退した位置に住宅を配置しますが、レッチワースのまちでは、それが都市のレベルで確保されています。街の境界線が、敷地の境界線に相当し、市街地が建物に相当します。いってみれば、街の建ぺい率制限がしっかり守られています。個々の住宅の庭に相当する部分がグリーンベルトです。庭に多面的な機能があるのと同様に、グリーンベルトも多面的な機能を果たしています。田園都市の最大の作法は、まちの建ぺい率を守る点にあるのではないでしょうか。

農地は多面的な機能をもち、グリーンベルトを構成しています。隣のバルドックやヒッチンの街は開発圧力に応じて開発してきましたが、自分の中にグリーンベルトがあるため、市街地が連担することはないわけです。そういう作法になっています。

街の庭としての機能をもう少し見てみましょう。１つは生産力がある農地です。次にレクリェーション機能も非常に大きいです。フットパスが縦横に走っていて、個人所有の農地の中にだれでも入っていけます。羊や馬を飼いますから、出て行かないように簡単なゲートはあったりしますが、それを自分で開けて、自由にこのフットパスを歩いたり、サイクリングすることができる、レクリエーション機能があります。市街地の真ん中に住んでいても、30分も歩けば必ずフットパスに出ることができるようになっていて、自然と共生しているという実感を住民に与えています。景観には大きく貢献をしていて、これが3つ目の機能でしょう。ひとつの機能しかないのであればさっさと宅地化されていたかもしれません。それぞれが決定的に大きな要素ではないとしても、複数の要素が重なることで重みを増し、まちの資産と認識されることとなり、まち全体の価値を高めています。農地の存在がひとつの作法となっているといってよいでしょう。

もちろん営農環境はよくありません。地力は非常に劣ります。羊が牧草を食べていてのどかに見えるのですが、言い換えると牧草しか生えないところがほとんどなのです。ＥＵの他の国との役割分担の中で、農業国のフランスの存在もあり、あまり得意ではないですね。必然的に遊休化する農地や農家住宅が出てくるわけです。

これは、もとの馬小屋です。農家は市街地とグリーンベルトの境で周辺の農地を耕しています。この位置に土地をもつ農家が廃業するということであれば、早速これは解体して、宅地開発することになりますが、ここではトップライトを取ったりして工夫しながら、馬小屋をそのまま住宅や小事務所にして使っています。コンバージョンです。建て替えではなくて、用途変更して使い続けるという固い決意であり、それが地域の景観となっています。

もう１つの農家です。これも馬小屋です。馬小屋の壁に窓をうがち、トップライトをつけ、床を張って、必要があれば増築して、高齢者用の施設にしています。景色は基本的に変えない。中身を変える手法です。

まちの中の住宅を見ますと、こんなふうです。100年ぐらいたっている木造の住宅です。日本で高級住宅というと、外壁に御影石を張っているとか、屋根は銅版を張っているとか、構造は鉄筋コンクリートであるとか、そういうふうなことを連想するわけですが、普通の木造住宅で、外壁はペンキです。屋根は板を張ったコロニアルで、反ったり、ひび割れたり、変形していたり、苔むしている場合もあります。実際のところ、建物はやっぱり老朽化するし、その上、狭いです。しかし、他方でこういう成長する仕掛けがあることが大切です。老朽化し価値を失うものがある一方で、価値を高めるものを組み合わせる。うまくバランスさせて、トータルとしてまちの価値を上げている。それが勝者のタウンマネジメントとなっています。

レッチワースは、当初から有名だったわけではなくて、ちょっと変わり者が変なことを言いながら開発を始めているという風評があったわけですが、立上げ期にこのまちをＰＲするために展示会を開催しました。安くていい家が建つエリアだということで、その名も「チープコテッジ」エキジビジョンと命名してモデル開発展示会を開催しました。１９０５年のことです。そのときに入選した建物がこういうふうに今でも建ち並んでいます。１００年以上経っていますし、そもそもチープな住宅としてスタートしていますから、とても高級とはいえません。しかし、ここにみんな住みたがる、そういうエリアになっています。

日本では20年間で価値がゼロになるといわれています。場合によっては上屋は、解体費用相当かマイナス

の価値のこともあります。これに対して英国では、熟成する住空間を重視します。住宅地の中に成長するものを適宜配置します。それは緑であったり、コミュニティであったりします。これは自然や人の成熟です。そういうふうなものを配置することによって、全体の価値を上げています。

1905年のチープコテッジ地区では、100年経過した古家が実は価値を高めています。さりとてすべての古家が一律に高いかというとそうではありません。古い住宅ですから、ちょっと放っておくとえらいことになるわけです。管理の状態で値段が倍ぐらい差がついてしまいます。

日本では、いってみれば更地＋新築に経済的インセンティブがありますが、英国ではリフォームにインセンティブがあります。管理状態の悪い住宅を安く買って、少し自分で手を入れれば利ざやを稼げるという市場メカニズムが働いています。べつに転売するために買ったのではないのでしょうが、リフォームにより確実に資産価値が改善されています。維持管理をちゃんと実行すれば、自分の資産価値を高めることができるという、個人レベルのメカニズムにもなっていますし、まち全体を、ちゃんと管理すれば街の価値を高めることができるという街のメカニズムにもなっています。ここは財団が管理しているわけですが、まちを管理している財団に少しずつお金を払って、財団でまち全体をちゃんと管理してもらおう、という仕組みが機能しているように思います。

他方、当初の99年の借地契約では年間の地代が２ポンドです。タダみたいなものです。99年間地代改定なしで、住宅に関していえば、当初のデベロッパーはほとんどボランティアといっていいですね。

ハワードは、一つの住宅について６ポンドあればデベロッパーはやっていけるだろうと試算をしていたのですが、６ポンドを超えるような地代が取れるようになったのは、開発が始まって50年もたってからです。住宅も含めてすべての部分で採算を取らないといけないという発想に立てば、この方式は成立しなかったかなという印象はあります。レッチワースの成功が奇跡といわれる一つの所以です。

英国は保守党と労働党で政権が交代します。政策は政党ごとに大幅に変わります。日本でも時々の必要に応じて、規制緩和、規制強化が繰り返され、都市を見ると、どの時代のどの政策のもとで作られたものか一目瞭然です。そして街は混然としています。英国ではなぜ、たびたびの政権交代にもかかわらず街並みは整然としてきたのでしょうか。

公法による規制があります。これは政権によって変動します。日本との差異は、公法と同等の重要さで私法が機能していることです。自分たちの取り決めが非常にしっかり機能しています。自分たちの取り決めは、政権の変動とは無関係です。このため、時の政策に左右されず、永続することが可能となります。

1950年ぐらいにできた古い住宅の街並みです。道路境界線から建物まで６ｍくらいあるのですが、日本ですと、これだけあると、まず間違いなく車庫を増設します。しかし、英国では、この壁面線がずっと当時のまま残っていて、車は路上に青空駐車します。敷地に入れる場合も多いのですが、屋根はかけません。英国ではそれほど高級住宅地ではなくても、街並みが保たれているのですが、なぜ、というのが素朴な疑問です。

登記簿を見てみました。登記簿に付帯事項が登記されていて、1939年のフリーホールドの売買のときに、売主と買主の間で合意したカベナント、つまり、制約条項の登記がされています。その内容は、前面道路から20フィート、約６ｍまでは建築物を築造しないこと、建物は私的な居住施設、デタッチド・ハウス、一戸建て、あるいは二戸建て、あるいはテラスハウス、長屋建てに限ること、付属建物は、道具小屋、ガーデニングの小屋などに限ることなどがその内容です。戸数についても取り決めをしています。いってみれば、住戸密度規制を売主と買主の間で取り決めているわけです。

少しまとめてみますと、まず景観を保持するもの、１つは自治です。都市計画法とか建築基準法の運用です。これは公的な自治ですが、日本の場合は、技術基準に合っていれば、建築着工が可能になりますが、英国では、計画許可に公聴会の制度が組み込まれていて、住民代表が委員に入っています。素人なのですが、公聴会で、配置が悪い、ゴミ置き場がない、収容人員が多すぎる、などの意見を言います。そして許可の判断に専門家と同等の影響力をもっています。素人が素人感覚でものを言って、だめと言えばだめになるわけで、公的な自治の中にも、住民感覚が、いわば地域の情報遺伝子として吸い上げられ、組み込まれる仕組みになっています。もう１つは私的な自治です。これについてはさきほど登記簿への記載についてお話しました。つまり、自治の二重構造があります。

一方で、保有の二重構造があります。永久の保有権と有期の保有権が並存しています。その実態の一例は先ほど図を用いながら説明したとおりです。

自治の二重構造と保有の二重構造が螺旋形を形成して

いて、強固です。どれか１つが不安定になっても、残り３つでつなげていく、そういうふうな仕組みがあって、想いが伝えられ、熟成度を高めさえしていきます。

日本では公的な自治１本に偏りがちといえます。すでに申し上げましたように、この糸は社会全体のニーズにより変動してしまいますので、地域の熟成という点に弱みがあります。

区域の中央に、あんことして農地を配置し、農と住の調和のとれた住環境を創出しようという提案は大変示唆に富んだものです。しかし、一方で、いつ何時その農地がなくなってしまうかも知れないというリスクもあります。住環境を担保するために農地が社会的に必要であるとする一方で、生産緑地制度や相続税猶予制度とかを使用して存続しているそれら農地を維持するか、維持できるか、きわめて農家個人の状況に依存している矛盾があります。納税猶予を受けようと思ったら一生農業継続しなければならないというふうな、短絡的な関係は改善の余地が大きいといえます。農的な土地利用をしたい人も、宅地としての土地利用をしたい人も共存できる成熟した仕組みを作り出すべき時期に来ていると思います。個人の想いは、私法として作ることが原則ではないでしょうか。自分たちのルールでつくりあげる必要があると思います。公法だけに依存すると、物も、人もアンバランスなことになってしまいます。三方一両損よろしく、土地所有者も、住宅取得者も、そして行政も少し譲歩しつつ、全体としての調和を築くことも大切です。全てのことを公法で規定するのではなく、お互いにしなやかに知恵を出し合う、時代ではないかと思います。

仮に見かけ上そこに農的なものがあるとしても、それが安定的に住環境に貢献することの保証がなければ、消費者には受け入れられません。逆に、緑住土地区画整理事業を行った当初の環境がすばらしいものだけに、将来期待を、裏切られてしまうかもしれない不安感のほうが大きいでしょう。不動産所有にリスクがつき物であるということを学んだ消費者は、農地がいつ廃止されて建てづまったミニ開発地域になるかもしれない、というリスクに敏感です。

土地所有者サイド、供給者サイドの事情により、土地利用が変更され、自らの資産価値が左右されてしまう危険性があるということを、消費者が認識するようになると、購入しないか、安くしか購入しないことになります。農住組合事業のメリットは何も反映されないわけです。言い換えますと、土地所有者だけではなくて、購入者や居住者、みんなでそのエリアの優れた住環境を守る仕組みを考えていくことが、これからの課題ではないでしょうか。そこに農住区画整理事業の課題と将来像があるように思います。

6月に『西尾市吉山農住組合』が発足

西尾市吉山農住組合の概要

組合の名称 ： 西尾市吉山農住組合
設立認可日 ： 平成１８年６月２８日
組　合　長 ： 鈴木　正勝
組　合　員 ： ５１名
地区の面積 ： ６.９３ｈａ
事 業 期 間 ： 平成２２年度事業終了予定

組合の概要

西尾市吉山地区は、西尾市南西部の西尾市の中心市街地と隣接する碧南市の中心市街地とのほぼ中間に位置し、地区の北側で主要地方道岡崎碧南線に接し、近隣には小中学校等が立地する生活利便性の高い地区である。

本地区は道路等の都市基盤が未整備な状況であり生産緑地も多いため、都市計画道路の整備と併せた公共施設の整備と農地の集約化により、農と住の調和したまちづくりを行うことを目的とする。

平成19年度市街化区域内
農地関連予算概算要求等の概要

国土交通省　土地・水資源局　土地政策課土地市場企画室

〔上段：事業費　下段：国費〕

国土交通省土地・水資源局、都市・地域整備局及び住宅局における平成19年度市街化区域内農地関連予算概算要求等の概要をとりまとめましたので、ご紹介いたします。

1. 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

（1）都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。また、良好な宅地化を図るため、幹線道路をはじめとするきめ細かな道路整備を推進する。

○概算要求額

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
街 路 事 業	732,986 397,839	636,786 349,803	1.15 1.14
都市公園事業	268,569 135,369	241,725 121,957	1.11 1.11
下 水 道 事 業	1,559,699 817,645	1,379,472 735,286	1.13 1.11

注１）各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
２）街路事業には、他に、経済成長戦略推進要望として事業費360百万円、国費193百万円がある。
３）下水道事業費には、他に、内閣府に一括計上されている地域再生基盤強化交付金（汚水処理施設整備交付金）がある。

（2）土地区画整理事業等の推進

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

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

○概算要求額

①土地区画整理事業

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
土地区画整理事業	215,115 119,186	191,209 106,489	1.13 1.12

注）各事業費・国費については、全国計の値である。

②住宅街区整備事業

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
住宅街区整備事業	207,089 の内数 43,713 の内数	119,042 の内数 35,840 の内数	1.74 1.22

注）各事業費・国費については、全国計の値である。

2. 良好な住宅・宅地供給の促進

（1）地域優良賃貸住宅制度（仮称）の創設

特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅ストックを有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等地域の住宅需要に対応できる枠組みのもとで、高齢者、子育て世代等に対する入居者の負担軽減のための助成及び整備費用に係る助成を効果的に行う地域優良賃貸住宅制度（仮称）を創設する。

（2）住宅市街地総合整備事業の推進

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

○概算要求額

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
住宅市街地 総合整備事業	171,605 55,523	138,909 42,295	1.24 1.31

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

（3）定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

定期借地権は、土地取得に係る負担が少なく、住宅や外構整備等により多くの投資が可能となる制度

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

（4）農住組合制度等の活用による都市農地の有効活用の推進

農地の活用・保全も視野に入れた市街化区域内における農地と住宅地の調和した良好なまちづくりを推進するため、農住組合制度の活用を推進するとともに、農地所有者と国、地方公共団体及び農協組織等との連携強化、都市農地の有効活用手法の開発、関係者への情報提供のあり方等について検討を行う。

○概算要求額（国費）

（単位:千円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
都市農地活用推進事業	91,250	84,344	1.08

3. 生産緑地の適正な保全と利用

（1）市民農園の整備の推進

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

○概算要求額

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
都市公園事業費	214,542 の内数	192,934 の内数	1.11
補助等	87,491 の内数	78,763 の内数	1.11

注）各事業費・国費については、全国計の値である。

（2）特定市民農園制度の活用

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

4. 生産緑地の買取り支援の充実

（1）都市開発資金制度の積極的な活用

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

（2）公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

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

○概算要求額

（単位:百万円）

	平成19年度	前 年 度	対前年度比
用地先行取得資金	3,045	3,564	0.85
特定公共用地等先行取得資金	150	280	0.54

注）全国計の値である。

（3）補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

（4）先行的な都市計画決定

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

5. 関係機関の連携の推進

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

豆辞典

＜コミュニティ道路　3ページ参照＞

道の機能を考え直し、人々の「生活の場」としての道の本来の機能を回復させようとする、まちづくりにおける街路整備手法の一つ。人間と自動車とを分離するのではなく、うまく共存させ、なおかつ多様な要素を道の中に取り入れる手法がとられる。具体的には、従来の道路のイメージを変え、安全性・快適性・利便性を向上する視点から、車道では蛇行、ジグザグ、車道面を隆起させたハンプ（こぶ）の設置、また歩道空間では植樹、花壇の設置など、車の速度の低下と空間を生かす取り組みがされている。

農住まちづくり支援だより

アドバイザー会議　開催報告

財団法人都市農地活用支援センターの主催により、都市農地活用アドバイザーのスキルアップを目的に、標記の会議を開催し、大阪・東京の両会場において28名の方にご参加をいただきました。

1.大阪会場　７月24日（月）千里ライフサイエンスセンター　参加者　７名
2.東京会場　７月28日（金）グランドヒル市ヶ谷　参加者　21名

湯澤将憲　国土交通省土地･水資源局土地情報課課長補佐の挨拶
（写真は大阪会場）

講演：「都市農地の新たな利活用に向けて」

斉藤広子　明海大学不動産学部教授の講演の様子
（写真は東京会場）

土地を持っているだけで勝ち組みになる時代は終わり、これからは土地の価値が工夫次第で決まる時代になるとの考え方が示されました。それを表す事例として、東京都練馬区の体験農園、愛知県のグリーンテラス城山の共有地、大分県の大分パークプレイスのグリーンベルト、香川県のメンバーズタウン福田の定期借地コモンなどが紹介されました。

講演後の意見交換を通じて、魅力ある住環境を維持するには事業者・住民・行政の協働が欠かせないこと、また、そのためのツールとして体験農園・共有地・定借コモン・建築協定・地区計画などが有効であることの理解が進みました。

事例紹介
「堺市宮本町・北花田農住組合地区ケーススタディ」

（株）ユーエヌ土地利用研究所　中佐一重氏の事例紹介の様子
（写真は大阪会場）

事例紹介
「たつの市堂本上岸地区ケーススタディ」

（株）八州　畑中宏充氏の事例紹介の様子　（写真は大阪会場）

財団法人　都市農地活用支援センター 行

FAX:03-3225-5423
Tel:03-3225-4423

出版物申込書

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

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価格	内容	申込部数
1	パンフレット	平成7年5月	『農住組合を考える』	100円+送料	都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット	
2		平成14年3月	『交換分合による まちづくり手法のあらまし』	200円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット	
3		平成14年3月	『定期借地権制度のあらまし −土地は所有から利用へ』		定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込んだ、地方自治体向けパンフレット	
4		平成18年10月	『都市農地の有効活用』	送料のみ	市街化区域内農地を有効活用したまちづくりについて、農住組合制度、農地保全、利活用の事例紹介をはじめ、当センターの支援内容をとりまとめたパンフレット	
5	書籍	平成6年11月〜	『都市農地とまちづくり』	①創刊号〜32号 一冊　1,200円 (送料含む) ②33号以降 一冊　500円 (送料含む)	都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する刊行物	
6		平成10年7月	『農住組合のめざす まちづくり事例集』	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集	
7		平成18年4月	『都市農地のための税制 Q&A（平成18年度版）』	1,500円+送料	相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	
8		平成18年5月	『農住組合の手引 2006』	2,100円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当マニュアル	

＊注　書籍番号4については、お手数ですが裏面の申込書にてお申込み下さい。

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	〒 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。）

都市農地を活用した良好なまちづくりをお手伝いします。

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
◎図書等の刊行

財団法人 都市農地活用支援センター

編集後記

○バイオエターノール燃料が今世界で注目されている。既に先行して自動車燃料として使用しているブラジル。今後ウエイトを高め使用を計画するアメリカ。日本でも北海道での計画が先日公表された。原料はトウモロコシ、サトウキビ、米、麦、甜菜など農作物。石油燃料と異なり、CO_2削減効果が大とのこと。高水準な原油価格がコスト面でも後押しに。

○農作物も人の食料から家畜の飼料に、さらに自動車の燃料にと、環境意識の高まりがここまで来ると誰が予想したか。農作物の見方が今までと大きく変わる局面に。新鮮さ、食味・見た目の良さが基準の世界から、食べない、手間をかけない、低コスト、即加工の世界もありと。農業の仕方・農地の使い方が大きく変わる可能性も。折りしも、低・未利用地の有効活用を推し進める今、全国38万haとされる遊休農地でバイオエタノールの生産もありか。この場合、作る楽しさ、食べる喜び、人からの感謝は期待できないが。

◎当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせは　Tel. 03−3225−4423にご連絡ください。

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

都市農地とまちづくり
2006秋季号（第49号）

発　行　所：（財）都市農地活用支援センター
〒160-0022　東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6F
Tel. 03−3225−4423　Fax. 03−3225−5423
発　行　日：平成18年11月30日
発　行　人：福本　英三
編集責任者：神谷　正己
事　務　局：三角　秀樹／荒井　實／大須賀　正治

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。