都市農地とまりづくり

第65号 2010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



(写真上) 手前に農場が広がる「せやふれあい農場」の施設と、そこに集う参加者たち(写真下の左端) は井戸掘りで水が出て、手を上げて喜ぶ参加者たち。その斜め下の写真は「看板」とそれを設置した参加者たち(写真下の右から2番目)は井戸水で遊ぶ子供たち(下の右端の写真)丸太の埋め込み作業に精出す女子高生たち

CONTENTS

■ まど
 ■「一般社団法人 東京都農住都市支援センター」公益法人制度改革対応の概要について 東京都農住都市支援センター専務理事 森戸 伸行
参考資料 一般社団法人に移行後の東京都農住都市支援センターの概要
■ 地域をひらく知恵 □ 二つの土地区画整理組合を同時に立ち上げた準備会
● 生産緑地の保全と営農環境の整備に向けて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
■ 情報アラカルト
● 都市計画手法を活用した農地保全 ~世田谷区農地保全方針策定~ ····································
● 兵庫県の生産緑地を主体とした「都市農業」の取組み
●「東京農業よく知って」と都民等招き初の視察ツアー ····································
 アドバイザーのイチ押し事例 「せやふれあい農場」の計画づくりと実現
■ 定期借地権コーナー
● 平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査の概要について ····································
■ 都営住宅用地を活用したまちづくりの展開 建替えで用地を創設、定借を活用
トピックス ■農あるまちづくり研究会スタート「東京外かく環状道路計画研究会」と「農ある暮らしを楽しむ高専賃研究会」30
■ お知らせコーナー 「全国まちづくり会議2010 in 熊本」に参加
■ ホームページを新しくしました
■ センターの電話番号一部変更

編集後記



「一般社団法人 東京都農住都市支援センター」 公益法人制度改革対応の概要について

一般社団法人 東京都農住都市支援センター 専務理事 森戸 伸行



本センターは公益法人制度 改革により、平成22年4月1 日従前の社団法人東京都農住 開発協会(以下・農住協会) が、東京都の一般社団法人へ の移行認可を得て再スタート

しました。平成20年12月1日施行された「一般社団・財団法人法」「公益法人認定法」「整備法」により、5年以内に公益社団法人か一般社団法人への移行、もしくは解散のいずれかを選択するものであり、特に公益事業の定義が「不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの」と明確化されました。

制度改革の選択対応については平成19年度より内部プロジェクトにおいて検討・研究するとともに、JA東京中央会、東京都都民生活部・農林水産部との協議も積み重ねました。この様な経過を踏まえ、平成21年7月理事会において、公益法人制度改革検討委員会及び詳細な検討を行う専門委員会の設置を決め、具体的な(事業の検証・機能の評価・費用対効果の検証・組織の評価)検討、協議に入りました。

その結果検討委員会は、JA資産管理事業に 関する事業(共益事業・会員に対する事業)と 農業まちづくり・面整備・公的機関一括貸に関 する事業(公益事業・一般都民を対象とする事 業)を行う「一般社団法人」を選択するとの答申を農住協会会長に提出、平成21年11月理事会に付議、承認されました。

行政庁との具体的申請協議においては、まだ申請事例が少ないこと(協議は非常に積極的に対応してくれました)、事業の内容説明、特に新規の公益事業である「農業まちづくり」について詳細な公益性チェックに多くの時間を費やしましたが、農住協会の正味財産額(見込み)を活用しての公益事業(22年間)を実施する「公益目的支出計画」、会費による資産管理事業支援及び法人会計(総務部門)の計画を作成しました。

以後理事会・臨時総会の協議を踏まえ移行認 可申請を平成22年1月21日東京都知事宛電子申 請を行い、東京都公益認定等委員会の審議を経 て、3月19日東京都知事より認可書が交付され、 4月1日移行登記を済ませ正式移行しました。

公益法人制度改革対応について、多くの関係者のご支援をいただき組織・事業を見直すことができました。今後JA東京グループの一員として、都市農業支援・JA資産管理事業支援を基軸に、組合員の農業と暮らしを守る「農と住の調和した安全・安心なまちづくり」に積極的に取り組み、期待に応えたいと思います。

一般社団法人に移行後の 東京都農住都市支援センターの概要

1. センターの目的・事業定款について

(目的)

「農と住の調和した安全・安心なまちづくり」を 基本として、都民・農業者・農業協同組合が一体と なった取り組みを支援する事業を行い豊かな都民生 活の実現と東京農業の普及に寄与することを目的と する事業を行うこととしています。

名称については、東京都と連携し「農住都市建設構想」による農協まちづくりを推進するために農住協会を昭和47年10月設立し取り組んできた経過を踏まえ、一般社団法人東京都農住都市支援センターとし、以下の事業展開に取り組むこととしました。

- ①農と住の調和したまちづくりの推進・支援
- ②東京農業の普及及び農地保全支援
- ③農業・農地のもつ多面的機能発揮の促進・研究
- ④安全・安心なまちづくりをめざす優良賃貸住宅等 の建設・賃貸住宅一括貸しの普及指導・研究
- ⑤農業協同組合が行う資産管理事業に対する指導・ 相談
- ⑥資産管理事業に関する教育の実施

2. 公益法人制度改革申請による事業区分内容 について

事業内容、会計区分として以下のように区分しま した。

(1) 農業まちづくり (新設・公益事業)

農地保全に関する調査・研究及び東京農業に関する る啓発・広報事業

(内容)

- ・農業まちづくり研究会の開催
- ・まちづくりにおける農業資源に関する調査

- ・農業まちづくり基礎講習会の開催
- ・農の風景・景観コンテストの共催
- ・東京農業の地産・地消広報の実施

(2) 面整備 (継続・公益事業)

都市農地を対象とした区画整理事業案の作成・相談・支援に関する事業

(内容)

- ・区画整理事業に関する相談受付
- ・「農住まちづくり調査」(基礎調査)の実施
- ・区画整理事業の普及・推進
- ・区画整理組合の設立支援
- ・区画整理後の農地活用の促進(農業体験農園の開設支援含む)

(3) 公的機関一括貸(継続・公益事業)

治安・災害等緊急業務に従事する公的機関家族待 機宿舎の借上調整に関する事業

(内容)

- ・農協との契約更新・建物維持管理についての連携
- ・一括貸連絡会の支援

(4) 資産管理事業支援(継続・共益事業)

農協が行う資産管理事業に対する指導・相談・教 育に関する支援事業

(内容)

- ・農協職員を対象にした資産管理事業相談体制強化 のための研究会、研修会等の実施
- ・農協の資産管理部会等の活動支援
- ・資産管理に関する情報提供

(5) 法人会計(新設)

・管理業務やその他の法人全般に係わる会計を対応

3. 組織事業実施体制について

「一般法人法」に基づき見直しを行いました。

(1) 会員

- ·正会員 15 J A、 1 協同会社、中央会、 4 連合会、 計21会員
- ·特別会員 東京都、東京都農業会議 2会員

(2) 役員

- · 会長1名(代表理事) 専務理事1名(業務執行理事) 理事9名 監事3名
- 会長は中央会会長兼務
- ・理事、監事のうち、それぞれ1名は東京都推薦

(3) 職員

- ·中央会·連合会出向職員4名、嘱託職員3名、職員3名 計10名
- ・必要に応じ専門職を委託

4. 平成22年度上期農業まちづくり取り組み 状況について

新たな公益事業として専門家の協力を得て農業まちづくり研究会を設置し、今後の農地保全・農業のあるまちづくり研究を行い、新たな事業としての基礎づくりを行うとともに、都民に対し農業農地の持つ公益的機能の啓発・広報を行うこととしています。

上半期は事業開始準備等で多くの時間を費やしま したが、以下の事業(抜粋)に取り組みました。下 期には本格的に稼働したいと思います。

(農業まちづくり研究会)

・八木東京大学大学院准教授他4名の委員で、農地を保全し、農と緑のある住みよいまちづくりを推進・普及するための取り組み方針を策定、研究中です。初回のテーマ研究期間は2年を予定しています。

(農業資源に関する調査)

・NPO全国農業体験農園協会の協力を得て農業体 験農園入園者に対する利用実態の調査を8月末基 準で実施しました。今後都下での農業体験農園取 り組み支援等に活用します。

(農業まちづくり基礎講習会)

・一般都民を対象に都市農業の現状と農地保全の重要性を理解していただくため、生産農家を視察・ 研修の場として「地産・地消」を体験します。

7月27日 武蔵野市、東久留米市、清瀬市の農 場で収穫体験 40名参加

10月17日 国分寺市、三鷹市の農場で収穫、トウキョウ X の試食 60名予定東京江戸野菜の紹介

(東京都野菜の無料配布)

・都民の食料として重要な役割を果たし、新鮮野菜 を供給する、安全・安心な東京野菜を広報するた め実施しました。(写真下)



8月4日 日野市、多摩市、稲城市産野菜 (JA東京みなみ・協力) 8月31日 あきるの市、日の出町産野菜 (JAあきがわ・協力)

(農業体験農園開設支援)

・農業者に開設に関する支援・助言を行い、都民の 体験機会を拡大できるよう推進するとともに、開 設時に必要な各種設備の設置助成等を行います。

二つの土地区画整理組合を同時に立ち上げた準備会「府中都市計画事業日新町四丁目・国立市下新田土地区画整理組合準備会」

一般社団法人東京都農住都市支援センター まちづくり推進部 斉須 誠

はじめに

この地区(府中市日新町四丁目・国立市下新田地区)は府中市の西部国立市の東部に位置し、JR南武線谷保駅の南約1km、西府駅の西約1kmにあり、面積約5.8haの地区である。

地区の周辺部を見ると、南から西にかけて中央自動車道路があり、その国立・府中インターチェンジから300mと近接している、また当地区に囲まれる形で都立府中西高校がある。

土地利用状況は大半が農地でその大部分が水田、野菜畑及び果樹園として利用されている。そのうち約9割が生産緑地に指定され、市街化区域内にまとまった貴重なオープンスペースであり、広域非難広場として指定されている。

東から南・西側にかけて開発による戸建住宅地となっており、潜在的な住宅需要思考といえる。今後も農地を始めとする未利用地を小規模な住宅地開発が進行するものと思われ、都市基盤整備の整備水準

を高めることが必要な地区である。

1. 導入までの経緯

当地区は以前から地元からの発意によるまちづくりの必要性を感じており、有志による研究会を重ね、 平成14年第一回勉強会が開催された。

平成15年(社)東京都農住開発協会が東京都からの補助金を活用し、農地の乱開発を防ぎ農地を保全するため、土地利用計画と建築計画の双方の計画案により「農と住の調和したまちづくり」の目的で「農村住宅団地育成事業」調査を実施した。

報告書は「土地利用計画を実現していくためには、 事業効果を最大限に発揮できる土地区画整理事業手 法が最もふさわしいとされ、またこの手法は国・都 及び市との様々な公的資金導入が用意されており事 業財源にメリットのある手法である」と報告された。

これを機会に平成15年地権者全体会が開催され土地区画整理事業に向けて本格的に取り組んだ。



〔位置図〕

2. 認可までの経過

· H14.10: 第1回勉強会

・H15.04: 地権者全体会(土地区画整理の実施について)

・H17.05: 府中都市計画事業日新町四丁目・国立市 下新田土地区画整理組合設立準備会結成

· H17.06:第1回全体会

↓ (現況測量・地区界測量・アンケート・ 設計図・事業計画・定款等)

· H21.08: 第12回全体会

・H21.11: 施行地区となるべき区域公告の縦覧 第13回全体会(地区計画案等)

・H21.12:第14回全体会(事業計画・定款・同意・ 同意取得等)

・H22.01:東京都農業会議(事業に伴う農地の取り 扱いについて諮問→農業従事者の意見を 反映・農業者の負担とならないよう配慮 すること)

・H22.02:組合設立認可申請書提出 (府中市日新町四丁目土地区画整理組合→ 府中市)

(国立市下新田土地区画整理組合→東京都)

· H22.04: 両組合同日設立認可 (H22.4.28)

3. 地権者の決意

地権者は府中市日新町23名、国立市下新田8名計31名であるが、リーダーとなった代表・副代表による指導力、また全員が一丸となって賛成同意を提出し「自分たちの街は自分たちで創る」という熱意を持って取り組んだ。問題であった学校敷地内民有地の処理・二系統ある農業用水の問題・2市にまたがる行政指導の問題等、解決に向けて積極的に取り組み早急に解決を目指した。

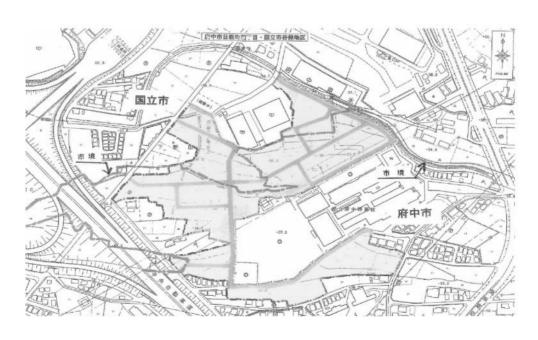
特に、両市をまたいで1組合での土地区画整理事業を試みたが、法的に無理であり、準備会で相談の結果今までどおり準備会は続け認可申請は二つに分け、それぞれ申請することとした。

4. 地区の課題

1) 認可権者の相違

府中市日新町四丁目土地区画整理組合は府中市長 認可 (5 ha未満は市が認可、東京の市で唯一認可権 を持つ)

国立市下新田土地区画整理組合は東京都知事認可 (府中市以外全て東京都が認可)



〔行政界図〕

2) 行政界

当予定地区は府中市・国立市両市にまたがっており行政界の接点約6.8kmが複雑に入り乱れている。分離することは不正形な地区となり、それぞれでは計画図(案)が困難である。

3) 都市計画

府中市は昭和40年6月「府中西部土地区画整理施行すべき区域」として都市計画決定されているが、国立市は区画整理の都市計画決定はされて無い。このため一つの組合で施行することは法律上不可能である。

4) 用途地域の違い

府中市は第一種低層住居専用地域、国立は準工業 地域であり、お互い隣接にもかかわらず土地利用に は大きな差がある。

5) 高圧送電線

電源開発株式会社が所有する27万ボルトの送電線が南北に架線されており、線下は地役権が設定されその土地利用方法は青空駐車・自転車置き場・物置小屋等電気事業法に基き規制されている。

5. 課題の整理

区域の確定については法に明記されており、都市 計画決定区域と未決定区域とは同時施行はできない との結論であり、二つに分けざるを得なかった。 区画整理を機会に行政界の変更・用途地域の変更 を検討したが、両市の議会対応・都市計画変更。ま た地元住民の理解協力等相当な時間を必要とするこ ととなり、課題の整理は区画整理後にお願いするこ ととした。

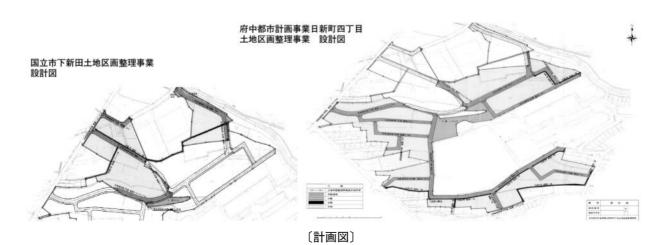
6. 設計計画の内容

○府中都市計画事業日新町四丁目土地区画整理事業

本地区は北側で国立市と接しているが、国立市側と現況の土地利用は連続している、また市境が複雑に入り組んでいることから、両市境をはさんで国立市下新田地区と一体的な事業として、公共施設の整備改善及び良好な住宅地の形成を図ると同時に、地区の農地の8割以上を占める生産緑地を集約し、農業経営を継続できる環境を確保することとした。

○国立市下新田土地区画整理事業

無秩序な市街化を防止するとともに、公共施設の整備改善を図り、都市農地を活かした地域環境に配慮した市街地として整備する。また、隣接する府中市との市境が複雑に入り組んでおり、当該地区だけでは道路計画が困難な状況にあることから、府中市日新町四丁目地区と一体的な事業として、公共施設の整備改善及び良好な住宅地と共生する業務系土地利用の形成を図ることを目的とする。また地区の農地の8割近くを占める生産緑地を集約し、農業を継続しやすい環境を確保する。



7. 事業の概要

府中市日新町四丁目土地区画整理組合 国立市下新田土地区画整理組合

松丁学の夕新	府中市日新町四丁目	国立市下新田
施工者の名称	土地区画整理組合	土地区画整理組合
認可権者	府中市	東京都
面積	4.2ha	1.6ha
事業期間	5年	5年
総事業費	1,100,000千円	422,000千円
減歩	35.1%	31.5%



区画整理事業の予定地

8. おわりに

当地区の認可を取得するまでに当たって、予定地区は府中市・国立市にまたがっているが、お互いに隣同士仲間であり、同時に地区をまとめて区画整理に取り組もうとしたが、法律上不可能ということになり、一つの組合で施行することを断念した。市ごとに2分割することによる減歩・助成金等の違いが仲間意識に変化が生じないか心配したがお互いに理解を示し、それぞれ認可取得まで進めることができた。

また、この際、複雑な行政界・大きく異なる用途 地域の課題を区画整理の中で解決を試み、東京都お よび両市の関係機関にご努力をいただいたが、手続きが複雑であり今回の事業の中では実施しないこととした。

一方、発足当初からJAマインズ・JA東京みどり・一般社団法人東京都農住都市支援センター (旧(社)東京都農住開発協会)が地権者 (組合員)と一体となり問題点・課題の解決に取り組んだ事は、早期認可に向けて大きな支援となった。

今、認可というスタート地点から、ゴールに向けて走り出したところである。いろいろな問題・課題が障害物となってくることと思うが、地権者の皆さんの十分な話し合い、そして強い団結の力で乗り切っていくものと信じている。

生産緑地の保全と営農環境の整備に向けて ~市街化区域内におけるほ場整備事業の取組み(大阪府岸和田市)~

(財)都市農地活用支援センター 計画部次長 小川 渉

1. はじめに

人口減少・高齢化の進行等の社会経済情勢の変化、 都市住民の農地に対する多様なニーズの顕在化等に より、都市農地は、都市住民に新鮮で安全な農産物 を提供する場であるとともに、都市の環境保全や防 災など多面的・公益的な役割を担い、都市にとって の貴重な緑地空間としての認識が高まっている。

このような状況にあって、都市空間における農地の位置付けを評価し、都市農地の維持・保全に向けた検討が求められるところであるが、市街化区以内において、優良な農地の保全と計画的なまちづくりを進めるために実施された大阪府岸和田市におけるほ場整備の事例を紹介する。

なお、本稿は、岸和田市作成の資料を参考にして いる。

2. 岸和田市におけるほ場整備事業について

大阪府岸和田市では、市街化の進展に伴う農・住の混在により、農作業における農薬散布、埃、農耕機具の音、住宅建物の影、ゴミ投棄等の諸問題が発生するようになり、また、未接道農地が多く存在し、宅地化農地と生産緑地とが混在していた。このような問題を解消し、集団化による農地の適正な保全と計画的なまちづくりを進めるため、市街化区域内において、ほ場整備事業が3地区(中島池上地区、山直魔湯(ヤマダイマユ)地区、八木地区17.2ha)において行われている。

中島池上地区は平成5年、山直魔湯地区は同7年 に大阪府の都市緑農区の指定を受けて都市緑農区基 盤整備事業としてほ場整備事業を行い、八木地区は、 農林水産省農村振興総合整備事業(後に農林水産省 都市農業支援総合整備事業に移行)によりほ場整備 を行っている。

3. 中島池上地区におけるほ場整備について

中島池上地区は、生産緑地(ほ場整備面積の71%)と宅地化農地(宅地と合わせ25%)が混在しており、無秩序な農地転用とスプロールの危険性が高かった。 平成5年に大阪府独自の施策である都市緑農区制度に基づく第1種都市緑農区に指定され、都市緑農基盤整備事業(土地改良法に基づくほ場整備事業)を実施し、道路、用排水路等の整備を行いつつ、生産緑地と宅地化農地の集約を図ったものである。



集約された生産緑地 地区内道路 (W=6m) は未舗装



住宅が建設された宅地化農地 前面道路は簡易舗装

営農を前提とした生産緑地の保全と生産性の改善を主目的とした場合、一般の土地区画整理事業では、一定の道路と公園の確保が求められるが、本地区の場合は、地区内道路幅員は、農業用水路幅を含め幅員6m、舗装については未舗装とし、宅地化農地の前面道路においては簡易舗装としている。公園は、隣接する中島池が公園となっていることから新たに整備しないよう都市計画部局と調整がなされた。このように土地改良事業により整備したことにより、公共減歩率が約6%と大幅に軽減されている。

都市農地保全のために生産緑地地区の指定を受けた本地区においては、農住共存の取組みが進み、現在においても農地は良好に保全され、集約された宅地化農地においては、戸建住宅やアパートが建設さ

● 事業の概要

1. 地区名 : 岸和田市中島池上地区都市緑農区

2. 事業地 : 岸和田市土生地内

3. 地区面積 : 都市緑農区指定面積 A=3.1ha

ほ場整備面積 A=2.8ha

4. 地権者数 : 20名(うち小作者2名)5. 事業手法、各事業の内容及び事業費・事業期間 : 平成4年~平成7年・総事業費 : 142,977千円

大阪府都市緑農区制度の指定を受け以下の事業制度 にて整備(大阪府単独事業)。

① 都市緑農区基盤整備事業(ほ場整備事業)

・事業内訳 : 整地工(A=281ha) 道路工(W=6.0m)

用水路工 排水路工

さく井工

事業主体 : 岸和田市事業費 : 79,580千円

・ 負担割合 : 大阪府/40%、岸和田市/50%、地元/10%

② コミュニティ農園整備事業

事業内訳 : ログハウス 1棟

・事業主体 : 中島池地区コミュニティ農園整備組合

· 事業費 : 12,000千円

・ 負担割合 : 大阪府/40%、岸和田市/40%、地元/20%

③ 都市農業振興事業

・事業内訳 : ハウス 5棟

集出荷場、収納庫、冷蔵庫

・事業主体 : 中島池地区コミュニティ農園整備組合

・事業費: 51,397千円

· 負担割合 : 大阪府/40%、岸和田市/40%、地元/20%

施行前後の土地利田計画

<u>///10.1</u>	T則俊の工功	利用計画			
	区公	施行前(2	〉(簿面積)	施工後(3	ミ 測面積)
	区分	面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)
公共	道路	0	0.0	3,204	11.4
共用	水路	990	3.8	1,028	3.6
地	計	990	3.8	4,232	15.0
	宅地及び 宅地化農地	6,642	25.2	6,449	23.0
足	アメニティ用地	0	0.0	300	1.1
民有地	小計	6,642	25.2	6,749	24.1
地	生産緑地地区 指定農地	18,734	71.1	17,109	60.9
	計	25,376	96.2	23,858	85.0
	合計	26,366	100.0	28,090	100.0

れている。

また、市民農園や体験農園では、農家の管理、指導のもと、市民による農作業の手伝いや野菜の栽培が継続的に行われ、また、地区内のログハウスでは、農家が毎週日曜日朝市を開催しており、農家と農園利用者や、地域住民相互の交流も進んでいる。

農地の共同管理と農産物直売の朝市を行っている のは、「農事組合法人 中島池市民農園」の農家の 方々である。

都市的環境の中では、営農環境の整備は、ほ場整備だけでは完結しない。基盤整備とともに、まちづくり、コミュニティーづくりの中心となる人(ヒト)、ソフトの育成・構築が併せて求められる。良好なコミュニティーの中で良好な営農環境も生まれる。以下は、ほ場整備事業を担当している岸和田市経済課のコメントである。

"市街化区域内でのほ場整備は3地区あり、それぞれの地区で特徴がある。中島池上地区は、当初から朝市が運営され、地域住民の方々との交流を積極的に図ってきた地区。市民農園の需要が事前に把握されており、意欲のある農家による「農業組合法人中島池市民農園」が設立され、市民農園を求めるヒトの要望に応じている。整備された基盤(ハード)をどう活かすかは、その地区のマンパワー(ソフト)によるところが大きい例と言える。単なる基盤整備に終わるか否かは、マンパワー(ソフト)の構築にかかっている。人材育成は大きな課題である"

前述したように岸和田市は、中島池上地区以外に も、山直魔湯地区、八木地区において市街化区域内 でのほ場整備事業を積極的に進めてきている。以下



中島池市民農園と利用者

<山直魔湯地区>

● 事業の概要

1. 事業名称 : 岸和田市営土地改良事業(都市緑農区基盤整備事業

山直魔湯ほ場整備) ※施行認可時

2. 事業地 : 岸和田市魔湯町、田治米町地内

3. 施行者 : 岸和田市 4. 地区面積 : A=10.91ha 5. 地権者数 : 81名 6. 施行認可日: 平成8年6月

7. 換地処分 : 平成15年5月

公告日

施行	前後の土地利	川用計画				
	Б	^	施行	亍前	施コ	□後
	区	分	面積(m)	割合(%)	面積(m)	割合(%)
		道路	1,594.50	1.47	3,438.00	3.16
١	国有地	水路	2,456.20	2.26	794.00	0.73
公		計	4,050.70	3.73	4,232.00	3.89
共用		道路	202.97	0.19	11,049.98	10.16
地	岸和田市	水路		0.00	743.00	0.68
-		計	202.97	0.19	11,792.98	10.85
	合	計	4,253.67	3.91	16,024.98	14.74
		田	89,434.00	82.25	87,822.00	80.77
		畑	350.00	0.32	350.00	0.32
	民有地	(生産緑地 指定農地)	(65,472.00)		(63,122.00)	
ほ場		(宅地化農地)	(24,312.00)		(25,050.00)	
場		その他	4,534.00	4.17	4,534.00	4.17
		計	94,318.00	86.74	92,706.00	85.26
	国有地	普通財産	42.00	0.04		0.00
	合	計	94,360.00	86.78	92,706.00	85.26
	測量增	減	10,117.31	9.30		
	合計		108,730.98	100.00	108,730.98	100.00





<八木地区>

● 事業の概要

1. 事業名称 : 岸和田市営土地改良事業(都市農業支援総合対策事業

岸和田北部地区・八木ほ場整備)

2. 事業地 : 岸和田市八木町地内

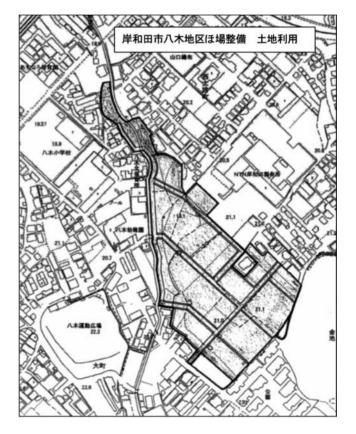
3. 施行者 : 岸和田市 4. 地区面積 : A=3·62ha

5. 地権者数

6. 施行認可日: 平成16年10月 7. 換地処分: 平成19年3月

公告日

	E	^	施行	前	施コ	後
	区	分	面積(m)	割合(%)	面積(m)	割合(%)
公	岩和田士	道路	165.39	0.46	4,631.00	1279
公共用地	岸和田市	水路	297.11	0.82	1,752.52	4.84
地	合	計	462.50	1.28	6,383.52	17.64
		田	32,749.00	90.48	29,811.00	82.36
ほ	民有地	(生産緑地 指定農地)	(30,773.00)		(27,819.00)	
場		(宅地化農地)	(1,976.00)		(1,992.00)	
	合	計	32,749.00	90.48	29,811.00	82.36
	測量增	減	2,983.02	8.24		
	合計		36,194.52	100.00	36,194.52	100.00



4. おわりに

市街化区域内においては、これまで土地区画整理 事業等により良好な市街化が進められてきた。開発 に当たっては、道路の幅員、公園の確保等良好な居 住空間の確保のため、一定の公共施設の確保が必要 となる。

今後、都市農地の公益的機能を評価し、市街地内

において適切に農地の維持・保全を進めていくため には、周辺の公共施設の整備状況を勘案しつつ、営 農継続を中心に据えた施設整備計画とする等、事業 費を軽減し、農家の負担を軽くする手法が求められ る。

岸和田市中島池上地区のほ場整備事業は、農地保

全の担保措置と、良好な景観と営農環境を確保していくためのエリアマネジメントを併せて考えることにより、都市農地を保全しながらまちづくりを進めていくことが可能となる、効果的な方法の一つである。

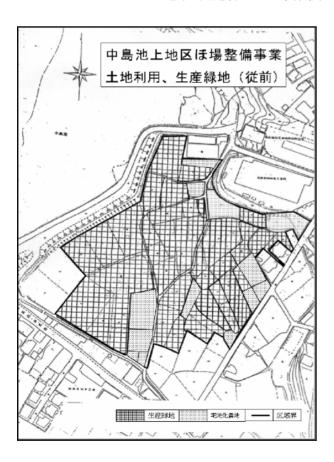
中島池上地区ほ場整備 施行前後の土地利用



(国土交通省 1985年撮影)



(株)ゼンリン 現在)





都市計画手法を活用した農地保全 ~世田谷区農地保全方針~

世田谷区みどりとみず政策担当部みどり政策課 公園緑地事業担当係長 浅見 佐和子

1. 世田谷区農地保全方針策定の背景

世田谷区は、都市における農地を、農産物を生産するとともに、潤いのある景観や、みどりとみずの環境保全、災害時の防災拠点等、公益的機能を発揮する貴重な空間ととらえ、農地の保全を図ってきました。

しかし、農業後継者の不足や、相続によって農地が売られる等、世田谷の農地は年々減り続け、農地面積は、平成元年には247haありましたが、平成21年には116haと、平成元年の半分以下に減少してしまいました。

区では、農業振興を図りつつ(※1)、現行の諸制度を最大限活用して農地の減少を抑制しようと、新たな農地保全方策の検討を重ね「世田谷区農地保全方針(平成21年10月)」を策定しました。

※1「世田谷区農業振興計画」

世田谷区は、農地保全の方策の基本は、農家が安心して末永く農業を継続していただくことであると考えています。そのため、世田谷区産業政策部都市農業課が「世田谷区農業振興計画(平成21年3月)」を策定しました。区では、本計画に基づき、さまざ

まな農業振興策を展開し、安定的な営農が継続できる環境づくりを進めています。(ここでは「世田谷区 農業振興計画」の詳しい説明は省きます)

2. 世田谷区農地保全方針 ※2 全文参照

本方針は、これまでの農地保全策の取り組みを継続するとともに、農地を活用したまちづくりの拠点として有効性が高い農地を都市計画公園・緑地に指定し、農地を長期的に保全していくというものです。

(1)農地保全重点地区の指定

※3 図 農地保全重点地区参照

生産緑地、宅地化農地、屋敷林がまとまって存在 する地区を、農地保全重点地区に指定しました。

農地保全重点地区は、世田谷区の3つの既存計画、「都市整備方針」、「みどりとみずの基本計画」及び「風景づくり計画」において、農地保全の方針が重なった地区、及び、既に農業振興の拠点となる公園がある7地区を指定しています。

(2) 農地保全重点地区のまちづくり

農地保全重点地区では、まず、生産緑地の追加指

世田谷区

世田谷区は東京23区中の西南端にある。面積は5,808ha、人口は約83万人、人口密度は約143人/ha(平成22年1月1日現在)。ほぼ全域が市街化区域。

都心に近いうえ、交通の便のよい住宅地としての性格が強く、全域に市街化が進んでいる。



※3 図 農地保全重点地区

定、宅地化農地を区民農園として活用、屋敷林を市 民緑地・保存樹林地に重点的に指定、保存樹林地の 支援拡充等、地区特性に応じて必要な方策を講じ、 農地等の保全に努めます。

また、農業振興等拠点として、一群の農地等を都市計画公園・緑地に指定し、将来、営農継続が難しくなった土地は、区が取得し、体験農園等の機能を備えた農業公園に整備して、農地を保全します。世田谷区では、農地所有者の同意を得て、既に2か所を都市計画決定しています。

※4 例 東京都市計画公園第8·3·19号瀬田農業公園参照

(3) 都市計画公園・緑地指定の利点

①円滑な意思決定

世田谷区は、これまでも生産緑地地区の指定により農地の保全を図ってきました。市街化区域内にある農地で「良好な生活環境の確保に相当の効用があ

り、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの」は、都市計画に生産緑地地区を 定めることができます(生産緑地法第三条)。

しかし、生産緑地の所有者から区に買取り申出 (生産緑地法第十条)があっても、1か月以内に買取 るか買取らないかを生産緑地の所有者に通知しなけ ればなりません(生産緑地法第十二条)。1か月間で 区の意思を決定するのは困難であり、区が公共施設 等用地として買取れる生産緑地はごく僅かでした。

農地を、予め計画的に都市計画公園・緑地に指定 しておくことにより、生産緑地の買取り申出の際に、 円滑な区の意思決定が可能となります。

②財源の確保

財政的には、国や東京都の交付金等を最大限活用 し、区の財政的負担を抑えるようにしました。

第1に、農地を公園・緑地として都市計画に定めることで、国の社会資本整備総合交付金の活用が見込めます。

第2に、東京都には、特別区における都市計画事業の円滑な促進を図ることを目的として、特別区都市計画交付金という制度があります。その交付対象事業が、面積1へクタール以上10へクタール未満の都市計画公園整備事業であるため、本方針では都市計画公園・緑地に定める面積を1へクタール以上としています。

③安心した営農継続

都市農地は、土地評価額が高いため、相続税額は 大変な高額になります。都市農地所有者は、農地を 農地として残していきたいが、相続時は農地を手放 さざるを得ず、宅地になってしまうだろうとお考え の方が多くおられます。そのような農地所有者から は、予め都市計画公園・緑地に指定することで、所 有者は区に変わっても、この先いつまでも農地とし て残していけるという安心感があるとの声をいただ いております。 また、生産緑地地区に指定されている間は、既に 建築制限があり、都市計画公園・緑地に指定しても、 現在以上の建築制限にはなりません。

3. 都市農地の保全の課題

都市計画公園・緑地に指定することで、保全できる農地には限りがあります。都市農地の保全には、農地制度や税制度の改正が必要です。世田谷区は、都市農地保全推進自治体協議会や都市農地懇談会等、都市農地保全に取り組む自治体と連携を図りながら、国等に対して、制度改正に向けた要望や提案をしています。

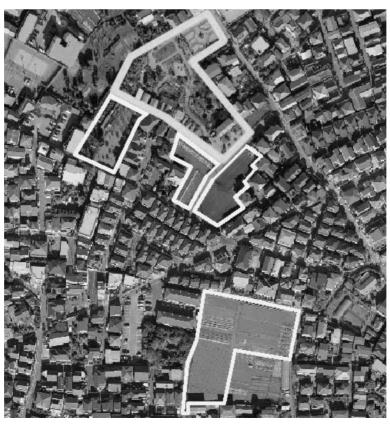
区では、今後制度改正された際には、改正内容を 踏まえ、農地保全方針を見直すこととしています。

都市計画決定面積

約1.30ha

既公園区域 約0.53ha

追加区域 約0.77ha



※ 4 例 東京都市計画公園第8・3・19号瀬田農業公園

※2 「世田谷区農地保全方針」(平成21年10月23日)

1. 背景

都市における農地は、農作物を生産するとともに、潤いのある景観やみどりとみずの環境保全、災害時の防災拠点等、多面的かつ公益的機能を発揮する貴重な空間である。

これまでも生産緑地の指定により農地保全を図ってきたが、相続によって生産緑地が売られる等、農地の減少が依然続いている現状に鑑み、「世田谷区農地保全方針」(以下「方針」という。)を定め、さらに世田谷区の農地保全の取り組みを進める必要がある。

なお、農地の保全には、農地制度や税制度の改正も必要であり、区は、都市農地保全推進自治体協議会や都市農地 懇談会等、都市農地保全に取り組む自治体と連携を図りながら、制度改正に向けた要望や提案を国等に対して行ってきている。今後制度改正された際には、改正内容を踏まえ、本方針を見直すこととする。

2. 方針の位置づけ

本方針は、「世田谷区みどりとみずの基本計画」の課題である都市農地減少の抑制のため、農地保全のための対応策について、農地保全方針として策定するものである。

また、農地の保全については、「世田谷区都市整備方針」、「世田谷区風景づくり計画」においても、貴重な財産として保全、活用していくとしており、本方針と各計画等との整合を図ることとする。

なお、世田谷農業の振興テーマとして、地産地消、区民 参加・協働型農業への展開を掲げる「世田谷区農業振興計 画」との整合を図る。

3. 農地保全方針

(1) 農地保全重点地区の指定

生産緑地及び宅地化農地、屋敷林が一団で存する地区を 農地保全重点地区に指定する。

農地保全重点地区は、次のいずれかに該当するエリアを中心とした7地区とする。(※3 農地保全重点地区)

- ①既存計画に定める農地保全の方針が重なっているエリア
 - A.「世田谷区都市整備方針」"農地保全の位置づけがある地区"
 - B.「世田谷区風景づくり計画」"農地の風景界わい"
 - C.「世田谷区みどりとみずの基本計画」"農地の多い住 環境エリア"
- ②農業振興の拠点となる公園があるエリア

(2) 農地保全重点地区のまちづくり

農地保全重点地区では、従来通り生産緑地制度により農

地を保全するとともに、地区毎の特性に応じた農地等の保 全策を講じたうえで、農業振興等拠点の整備を図る。

また、外かく環状道路関連事業により失われる生産緑地 については、代替農地の提供ができる仕組みを構築し、保 全を図る。

1)農地等の保全

農地等の特性に応じて、次のうち必要な方策を講じ、区 民等の協力を得ながら保全に努める。

- ①宅地化農地を生産緑地に追加指定する。
- ②宅地化農地を区民農園、苗圃等として活用する。
- ③屋敷林を市民緑地、保存樹林地等に重点的に指定する。
- ④保存樹林地の支援を拡充させていく。

2)農業振興等拠点の整備

他の方策によっても保全できない農地について、次の条件をすべて満たす場合、区が用地取得のうえ、農業振興等の拠点機能として活用するために必要な整備を図る。

①都市計画公園・緑地の指定

農地を活かしたまちづくりの拠点として有効性が高い農地等について、面積1ha以上、または、群として合計面積1ha以上で都市計画公園・緑地に指定すること。

②農業振興等拠点の整備

農地等の取得後は、次のいずれかの農園として活用する こと。

A. 区民参加型農園

区民に、農作業等を通じて農業をより身近に感じてもらい、都市生活に潤いをもたらす欠かせないものとして認識を深められるレクリエーション機能を有するものとして整備する。

B. 教育・福祉農園

子どもの食育や環境教育、若年者・障害者等の自立 支援等を目的とした活動プログラムを実施する農園を 整備する。

- C. 多様な農業者の育成・支援事業展開のための農園 農業後継者や農業サポーター等の養成、及び体験型 農園や学校等が実施する農園の技術支援ができる人材 の養成等を行う研修農園として整備する。
- D. 農産物の生産力強化に向けた実験農園 農家の生産力や収益性の向上を図るため、農産物の 試験栽培等を行う実験農園として整備する。
- E. 緑化のための花苗の生産農園 地域緑化等で使用する花苗を生産するための農園と して整備する。
- ③農業振興等拠点の管理運営

農園の管理運営については、実施する事業の内容に応じて、農業関係団体、区民活動団体、学校法人等と連携して行うこと。

兵庫県における生産緑地を主体とした 「都市農業」の取組状況について

兵庫県農政環境部農政企画局総合農政課 主査 豊住 泰久

兵庫県の南東部に位置する阪神地域は、神戸市とともに近畿圏整備法の対象区域にあり、大阪と神戸の間の立地条件から、明治以降、郊外住宅地の開発とともにまちづくりが行われ、現在では176万の人口を擁する大都市圏を形成しています。

このうち、阪神間の6市(尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市)は、一年を通して温暖・少雨な気象条件下にあり、古くから野菜等の市場出荷を主体とした集約的な農業が発達し、高度な技術を有する都市農業者が育ち、本県における先駆的な農業経営が展開されています。中でも武庫川・猪名川由来の砂質土壌が広がる下流域では、露地による軟弱野菜の栽培が行われ、特に、ねぎ、しゅんぎく、こまつなの出荷量は、兵庫県内シェアの40%を越えるなど主要な産地となっています。また、河川中流域に広がる洪積台地では、宝塚市山本地区を中心とし、17世紀後半からの伝統をもち日本三大産地の一つにも数えられている植木・花き園芸の生産・流通拠点が形成されています。

一方、この地域の市街化区域内の農地面積は、1992年には1,085haあったものが2008年には約612haまで減少していますが、生産緑地については、465haから440haと微減に止まっています。また、農地の約7割を生産緑地が占めていますが、農家1戸あたりの平均農地面積は約40a(兵庫県の平均約73a)と零細であります。これは、長年にわたり強い都市化圧力やそれに伴う課税強化のため、個々の農家はアパート経営等を組み合わせた農家経営により農地を維持してきたことが背景にあると考えます。

こうしたなか、地産地消と都市農業の情報発信拠点として、平成20年度には、伊丹市公設地方卸売市場の青果部門の跡地に大型農産物直売所「スマイル阪神」(写真右上)が設置されました。これを期に、阪神間の都市農業の方向性を検討するため生産者、消費者、JA兵庫六甲、関係市、県(阪神北県民局)





の代表で構成する「都市農業推進員会」を立ち上げ、 21年度末までの2年間をかけて都市農業の課題整理 と今後の方向性について検討を行い、平成22年2月 に4つの方針からなる「都市農業推進方針」を策定 しています。

都市農業推進方針の4方針

- ①「技術集約型農業の展開」:都市の中にある有利性をいかして、専業的農家による技術集約型農業を展開し、都市住民に新鮮・安全・安心を届ける生産を行う。
- ②「**地産地消型農業の展開**」:小規模でも意欲のある農業者による直売を主体とした地産地消型農業の展開を図る。
- ③「市民参画型農業の展開」:都市住民が市民農園等での農作業体験などを通じ、都市農業に参画する市 民参画型農業の展開を図る。
- ④「都市農業・農地の多面的役割の向上」:都市住民に対して、都市農業・農地が持つ多面的役割の理解を促す。

また、21年10月には、スマイル阪神に隣接して J A営農総合センター、地域普及所を移転させ、さらに平成22年4月には阪神間の関係市、 J A、県が協議会形式で運営する「ひょうご都市農業支援センタ



一」(写真左)では、週4日体制で農業者や都市住民から各種相談を受け付けるとともに、農業者

を対象とした栽培技術講習会や都市住民を対象とした地元農業への理解促進のための学習講座を行っています。併せて、農業体験農園の開設推進や神戸・阪神地域のJAが設置した農産物直売所でのスタンプラリーなどの取組を行っています。

都市農業は今後も本県の主要な食料供給地であることから、市街化区域内で特に生産緑地においては、 積極的に農業を行う生産者を支援するとともに、都 市住民に都市農業理解を促し、地産地消や暮らしの 中で「食」と「農」に親しむ「楽農生活」を進めます。



軟弱野菜の栽培 (西宮市)



植木の栽培 (宝塚市)



住宅に囲まれた農地(尼崎市)



都市住民を対象とした学習講座





農業体験農園の推進(伊丹市)

農園主から作業について説明を受けたら、各自作業を行う。



JA東京中央会と(社)東京都農住都市支援センター共催で 「東京農業よく知って」と都民等招き初の視察ツアー

(財) 都市農地活用支援センター

JA東京中央会と東京都農住都市支援センターは 7月27日、一般都民や報道関係者、大学生の参加を 得て、東京農業視察ツアーを実施、43人が参加、好 評を博した。

東京都は平成20年に「農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン」を策定、都市農地・農業を重視したまちづくりを推進している。しかし、都市農業・農地とも減少傾向にあり、今後の都市農業振興とまちづくりには、各種施策に加えて一般都民の理解と協力、さらには世論形成に大きな役割を担っている報道機関へのアピールも欠かせない。そこで都市農業振興の重要な一翼を担うJAグループと東京都農住都市支援センターが共催で、初めて実施した。

特に今年4月に東京都農住開発協会を改組して、「一般社団法人・東京都農住都市支援センター」としてスタートした同センターは、東京農業の振興と農地の保全のための消費者へのPR、各種イベントなどを行う事業計画を明らかにしており、農業祭や各種イベントなどを通じて都市農業振興および都市農

業をPRする各種事業を推進している。

今回の「東京農業視察ツアー」もその一環で、参加した消費者は女性や子供連れも多く、猛暑の中、午前9時から午後4時まで、4箇所を視察、収穫体験や農家の説明に熱心に耳を傾けていた。

視察先はJA東京むさしの農産物直売所「武蔵野新鮮館」を皮切りに、いずれも東京農業の特徴を象徴しており、消費者の理解を促す事例だった。

視察先の農家はまず武蔵野市八幡町の田中茂さん。 農地約90 a でトマト、キュウリ、トウモロコシ、枝豆、カボチャ、ダイコンなど15品目以上を栽培。庭 先直売所を 2 箇所も設けている。田中さんは安全・ 安心な農産物生産を心がけ、販売先は60%が地元の 共同直売所の「新鮮館」へ、40%が 2 つの庭先直売 所での販売するという。参加した消費者は無農薬栽 培のトウモロコシと枝豆の収穫作業を体験し、大喜 びだった。(写真 2)

次いで東久留米市の体験農園「滝山農業塾」の経 営者・榎本喜代治さんの畑を視察。ここではトマト



写真1 農産物直売所「新鮮館」



写真 2 田中さんの畑で枝豆を抜き取り収穫し笑顔を見せる参加者家族





写真3 滝山農業塾でトマトのもぎ取りとジャガイモの掘り取り体験を楽しむ参加者

のもぎ取りとジャガイモの掘り取り体験をした。榎本さんがこの催しのために収穫しないで用意しておいてくれた。(写真3)

滝山農業塾は平成16年に開園、面積は1,000㎡で、 塾生は約30人(平均年齢は60歳強)。ここの特徴は区 割りをしないで、榎本さんの指導のもと、共同で農 作業をしていること。参加者の技術が向上、収穫物 も品質が良く、今では参加者の提案で新たな作物を 作ることもあるという。

もう1つの特徴は市立第9小学校の食育や児童の 農業体験指導を16年から始め、今では塾生も指導に 参加していること。ホウレンソウ作りでは17年には 都農業祭で表彰を受け、翌18年に優秀賞を受賞した ほど。しかし、榎本さんによると、1人3万2千円 の年会費では、まだ赤字経営という。

最後は清瀬市下清戸の専業農家・小寺正昭さんの 農業経営。農地面積は250 a (うちパイプハウスが 6,400㎡) は全て市街化区域にあるが、生産緑地の指



写真 4 小寺さんから農業経営の説明を聞く参加者



写真5 小寺さんの家族が作業所でホウレンソウの結束作 業をする現場を見学する参加者

定を受けている。家族 6 人と雇用者 6 人で、ニンジン、サトイモ、小松菜、ホウレンソウなど周年栽培(主な作物の延べ面積は 6 ha)しており、生産物は全て市場出荷しているという。また環境にやさしいエコファーマーの認定を受け、園芸研究会も立ち上げるなど、持続性の高い安全な農産物生産の礎を築き、リーダーとしての評価も高い。

ここでは小寺さんの説明を聞いた後・作業所で家 族総出のホウレンソウの結束作業を見学(写真5)。 その間、生産したニンジンで生産した甘いジュース を頂いた。

なお、視察地めぐりはバスで移動したが、その間、 「東京江戸・伝統野菜研究会」代表の大竹道茂氏の東 京農業や農産物の説明があり、参加者の参考になった。

東京都農住都市支援センターでは、今後もJA都中央会等と協力、各種イベントを実施していく方針という。

(文責:荒井 實)



市民提案による 「せやふれあい農場」の計画づくりと実現

~横浜市瀬谷区での「高齢者こども等が農体験で交流する場づくり」の記録

都市農地活用アドバイザー 内海 宏

はじめに



横浜市における市民農園施策は、 栽培収穫体験ファームと特区農園 の2つが主流であるが、ここでは、 まち普請事業といった市民提案 の事業手法を活用して、農園部分 に隣接して一体的に、「高齢者こど

も等が農体験で交流する場」を整備した 取組みを報告する。(なお、表紙写真含め本文中の多くの 写真は、楽竹会・今泉滋氏より提供)

■対象地区の位置 (図中の☆印)



■交流の場づくり事業の主な整備プログラム

民間の福祉事業者、里山で活動する環境NPO、米 軍基地内の農業専用地区に農地を所有する地権者が、 協働して都市整備局のまち普請事業に応募し、高齢 者とこどもが農体験を通して交流する場を整備した という珍しい事例である。

農体験で交流する場づくり事業は、農体験をする 農園に隣接して、簡易井戸、手足洗い場、灌水施設、 農具や農産物貯蔵の倉庫、バイオトイレ、ひょうた ん等の栽培用パーゴラ、丸太腰かけ、堆肥舎等を整 備したもので、大まかな整備プログラムは次に示す とおりである。

1 まち普請事業への応募・通過

ア まち普請事業とは

まち普請事業の正式名称は「ヨコハマ市民まち普請事業」で、平成17年度からスタート、横浜市地域まちづくり推進条例に位置づけられた市民提案事業である。地域の特性をいかした身近な生活環境の整備を市民自ら発意し実施することを目的に、ハード整備の提案を募集、2段階の公開コンテストで選考されれば、5事業ほどに各最大500万円の助成金を交付するという事業である。提案書を検討する段階から、事業を実施する段階まで、市に登録されたまち

年月	平成2	0年度	平成2	1年度	平成22年度
事業内容	4~9月	10~3月	4~9月	10~3月	4~9月
第1次コンテスト	→ 6/22				
第2次コンテスト		1/31			
事業実施の準備		\longrightarrow			
施設敷地の整地			→		
簡易井戸			\longrightarrow		
手足洗い場				\rightarrow	
灌水施設				\longrightarrow	
農具等収納倉庫				\rightarrow \longrightarrow	
バイオトイレ			→ —	\rightarrow \longrightarrow	
木・竹材パーゴラ					
ひょうたん植付け					
丸太腰かけ				→	
柵・看板設置				_	
堆肥舎					

づくりコーディネーターを派遣する制度も用意されている。

これまでの実績をみてみると、平成17~21年度の 総応募件数は79件、同18~22年度の総事業実施数 (実施中含む) は25件である。

イ 応募のねらい

今回紹介する「ふれあい農場」の発案は、上瀬谷 農業専用地区内の地権者の農地約1,000㎡の農地を活 用して、NPO法人ふるさとホーム瀬谷が「ふるさと 農園事業」を実現しようと打ち出された。この構想 は、すでに15年程前から活動する「ふるさとあすな ろ会」(定年退職者等16名)の畑作りにさかのぼる。 この取組みは、上記NPO法人が上記地権者の農地700 ㎡強を使用して始めた事業で、収穫された野菜や花 は同法人が運営するグループホームやデイサービス 等の食材や生け花に活用されてきており、今回のま ち普請への提案は、これまで取組んできたあすなろ 会の活動の延長線上に構想されている。

ウ 第1次コンテストに向けた取組み

平成20年3月末、私は、都市整備局の担当者から「福祉のNPO法人からお年寄りや障がい者などと有機野菜の栽培をしたいという事前相談がきているが、6月末に開催予定の第1次コンテストに向けて特にハード面の支援をしてもらえないか」と相談されたのが始まり。その時の印象では、上瀬谷農業専用地区内で米軍基地内という制約条件が大きく、そこで高齢者や障がい者、こどもをつなげて農体験できる広場づくりをするのは新しい挑戦で意義が高いと、即座に支援を決断したのを覚えている。

第1次コンテストを通過するには、住民ならでは の発想やユニークさ、取組み意欲が大きく影響する。 募集締切は5月末と短期決戦なので、4月下旬に最 初の顔合わせを開催、提案者の思いや背景などを共 有化した後、選定ポイント、南部農政事務所との調 整の必要性、進め方などが話し合われた。

南部農政事務所等からは、「援農」としての畑使用ならとの感触を得て、休憩広場の整備、井戸の掘削と貯水槽の設置、付帯設備の設置を内容とする「農業体験を通して高齢者と地域住民の交流広場作り」として提案書が提出され、公開審査で見事選定された。その時の提案数は10件で7提案が選定されたが、



第1次コンテストでの説明



第2次コンテストでの公開プレゼン

本提案は、農業と福祉の連携、長年の地権者・地域 とのつながりが評価され、開放的に広がる農景観と の調和が大切と指摘された。

エ 第2次コンテストに向けた取組み

第2次コンテスト通過に向けては、提案事業の実現性や参加者層の広がり等がポイントになるが、第1次コンテスト通過後、瀬谷区内で里山の保全活用活動を展開するNPO法人楽竹会が主旨に賛同、参加することで、その後の活動にフットワークの良さと大きな推進力を得ることになった。一方、倉庫・パーゴラ等の施設設計の前提条件を具体的に固める必要性が高まり、11月中旬以降、建築家にも継続的に関わってもらうことになった。

11月以降、南部農政事務所との調整も本格化し、 農機具等の倉庫、バイオトイレ1基、井戸や手洗設備、簡易な休憩施設、パーゴラ、掲示板等も設置OK となり、第2次コンテストに向けた設計作業を本格 化した。大勢が利用する農場になることから周辺地 権者の理解・了解を得たほか、時間はかかったが米 軍から倉庫等の設置許可もおろされた。

提案書の応募締切(12月9日)が迫り、施設の設

計と見積り等の作業に追われ、翌平成21年1月中旬までは整備内容の詰め、委員からの事前質問への回答作成をこなし、1月31日の第2次コンテストを迎えた。申請書類を提出した後に、南部農政事務所から意見が出され、プレゼン直前に「交流広場」から「交流する場づくり」として修正するというハプニングまであったが、満票で提案が選定された。審査委員のコメントとして、「高齢者と若年者(小・中・高校生)が協働し、技術と経験を伝承し、物作りの楽しさ、面白さを実感できるように」と期待感も表明された。

2 実行委員会によるまち普請工事の施工と 農作業の試行

2~3月にかけては、関係者で事業実施体制のあり方、会則、スケジュール等の検討をすすめ、3月には地域の連合町内会長を会長にした「高齢者こども等が農作業で交流する場づくり実行委員会」(相談役3名を除き25名で構成)を立ち上げ、整備部門(楽竹会)と栽培部門(地権者Iさん、ふるさとホーム瀬谷)の2つにわかれて事業を推進し、月1回の実行委員会で両部門の連携を図りながら進めることとなった。

ア 敷地の整地や井戸掘りなど

整備部門のメンバーは、4月に入ると、早速、小型ユンボを借りて整地作業にとりかかった。井戸掘りのために必要な届出をし、井戸掘りの専門業者と協議を経て、6月13日(土)、朝9時の早朝から、瀬谷西高生6名を含む総勢20名で、最初の大仕事、井戸掘りを開始。専門業者の指導で人力で作業を開始したが、夕方近くになって11m掘ったところで「水が出たぞ!」。その後は順調で3月末までに手足洗い場、畑への灌水施設の設置を終了した。

イ 農具等収納倉庫やバイオトイレなど

農具や収穫物等を収納する倉庫は、南部農政事務所との調整で、独立基礎で土間のあるものとなり、それと一体的にバイオトイレを整備した(1月末~3月末)。バイオトイレは、農政との調整やメンテナンスしやすさ等から、埋設型蒸発散方式から設置型コンポスト方式のトイレ1基に変更した。これらの

整備は、耐久性等の観点から基本的に業者施工とした。なお、堆肥舎は地域に豊富にある竹材を使って、 自分たちで製作したものである。

ウ 木・竹材を使ったパーゴラ、丸太腰かけなど

パーゴラは、環境にやさしい特殊な防腐処理を施した木材を使って、耐久性を持たせた施工とするため、躯体工事は業者施工(6月下旬から7月初め)、その後の屋根材やひょうたん栽培用部材等は、地元で調達可能な竹材を使って、自分たちで完成させた。景観に配慮し、看板も柵も木製で、自分たちで材料



小型ユンボで整地作業



高校生参加の人海戦術で井戸掘り



パーゴラの屋根は竹材を使い自前で



竹を使った堆肥舎を見学する瀬谷西高生



マルチ作業をする栽培部門メンバー

を調達、手作りした。丸太を埋め込み腰かけにしているが、その作業は瀬谷西高の生徒と先生が手伝って完成させたものである。

エ農作業の実施

倉庫・パーゴラ等の施設利用をしている部分は約400㎡で、残り約600㎡を農体験利用するという計画内容である。平成21年3月には、地権者(農家)による作付計画に沿って、苗・種が準備され、あすなろ会のベテランを中心に10名程で農作業が実施された。主な作目はじゃがいも・さつまいも・里芋・大根・人参・白菜・キャベツ・ブロッコリーなどになっている。これまでのところ、口コミで退職者等が農作業に手伝いで参加する程度で、高齢者や小中高生といった集団での栽培・収穫体験の場とはまだ言えない状況である。

3 まち普請事業完成は農体験を通した交流の始まり

今、まち普請事業「農業体験を通して高齢者と地域住民の交流の場づくり」は終了したが、これから

はソフト事業が展開され、そこで実施される農体験を通して、子どもから高齢者、障がい者など誰もが横につながり、農文化の継承、地産地消や食育の推進をすすめ、豊かな地域社会づくりの礎となることが期待できる。今回の事業に関わった方々への私なりのメッセージとして次の点を強調したい。

① 自主財源を持った推進体制の再構築

これからは栽培部門がソフト事業を自主的に検討し、展開するのが眼目となる。新しい推進体制を再構築するとともに、種や苗を買う資金、新たに農機具を購入する資金、広報紙や募集チラシの発行費用などを自主的に確保するのも重要となる。

② 多世代や親子での農体験教室の開講

高齢者のもつ知恵や技を子どもに伝え、継承するために、あるいは親子が一緒になって農体験を通して心を通わすために、世代等を超えて一緒に取組む農体験を味わえる教室を通年型で開講する。

③ 地域の食事サービス活動との連携

すぐ近くには中屋敷地区センターや地域ケアプラザがあり、そこを拠点にした高齢者向けの会食・配食活動、男の料理教室などと連携し、市場より安く食材提供する仕組みは検討に値する。男の料理教室の参加者は、農体験教室の受講生になる可能性もある。



里芋畑から施設群を遠望



施設スペースと手足洗い場

定期借地権

平成21年度 定期借地権付住宅の 供給実態調査の概要について

(財)都市農地活用支援センター理事 普及部

佐藤 啓二 佐藤 一夫

定期借地権は、平成4年の借地借家法の改正により制度化されたものであり、「土地の所有と利用を分離する」ものであることから、土地の有効利用を促進する土地活用手法の一つとして期待されている。

その中で、定期借地権付住宅については、ライフスタイルの多様化や安価で良質な居住環境へのニーズの高まりなどから、その役割はますます注目されつつある。大都市圏では、一戸建定期借地権付住宅や分譲マンションは、周囲の土地所有権付住宅やマンションより広い専有面積の住居の供給を可能としており、ゆとりある居住空間や質の高い住環境の創出に貢献していると考えられる。

また、契約期限後の地権者への土地返還を法律で 明確化している定期借地権は、土地が返還されない リスクを回避し、土地購入費が不要となることで開 発時の初期費用を低減化するなど、土地利用の流動 化を促すとともに、借地ビジネスや賃貸住宅等の証 券化を促進する有効な手段の一つとなる。

このようなことから、国土交通省は前年度に引き 続き「平成21年度 定期借地権付住宅の供給実態調査」 を実施しました。

都市農地活用支援センターは、国土交通省からこの業務を受託し作業に加わる機会を得ましたが、定期借地権に関する問い合わせが当センターにも寄せられていることから、地域におけるまちづくりを進める地方公共団体やJA等関係者の方々の参考に供するため、調査報告書の中からポイントとなる部分を抜粋して紹介します。

なお、調査報告書全文は、国土交通省のホームページ「土地総合情報ライブラリー」で閲覧できます。

□ 調査結果のポイント

1. 全国の定期借地権付住宅の供給戸数は 累計で73,808戸

定期借地権付住宅の供給は平成5年から始まり、

平成21年までの供給戸数は累計で73.808戸である。

内訳は、一戸建持家が累計36,297戸、分譲マンションが累計20,711戸、賃貸マンション・アパートが累計で16.800戸となっている。

供給主体別に見ると、公的主体による供給戸数は 累計で21,744戸、民間事業者による供給戸数は累計で 51,882戸となっている。

2. 平成21年に供給された定期借地権付住宅は 2.461戸

定期借地権付住宅の供給は、前年、過去最多となる7,206戸であったが、平成21年は制度創設直後の平成6年とほぼ同水準となる2,461戸となった。

内訳は、一戸建持家が422戸、分譲マンションが620戸、賃貸マンション・アパートが1,419戸となっている。

供給主体別に見ると、平成21年の公的主体による 供給戸数は812戸、民間事業者による供給戸数は1,649 戸となっている。

平成21年の供給戸数は、前年と比べ大幅に減少しているが、この主な原因は、(独) 都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度(※)による賃貸住宅用地の供給の大幅な減少である。

※ 「民間供給支援型賃貸住宅制度」とは、民間事業者による良質な賃貸住宅の供給促進を目的として(独)都市再生機構が平成14年から開始した制度で、職住近接の魅力ある都市を形成するため、(独)都市再生機構が整備した敷地について定期借地権制度を利用して民間事業者に賃貸することにより、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度である。

表 1 定期借地権付住宅の種類・主体別供給戸数(累計) (上段:戸数、下段:%)

		合計	公的	民間	不明
	全体	73,808	21,744	51,882	182
	土体	100.0	29.5	70.3	0.3
	一戸建て	36,297	11,303	24,876	118
持家	一戶建七	100.0	31.1	68.5	0.3
家	分譲マンション	20,711	1,939	18,708	64
	万歳マンジョン	100.0	9.4	90.3	0.3
	賃貸	16,800	8,502	8,298	0
	貝貝	100.0	50.6	49.4	0.0

表 2 平成21年の定期借地権付住宅の種類・主体別供給戸数 (上段:戸数、下段:%)

		合計	公的	民間	不明
	全体	2,461	812	1,649	0
	土坪	100.0	33.0	67.0	0.0
	一戸建て	422	290	132	0
持家	一户建立	100.0	0.7	0.3	0.0
家	分譲マンション	620	39	581	0
	万歳マンジョン	100.0	0.1	100.0	0.0
	賃貸	1,419	483	936	0
	具具	100.0	50.6	49.4	0.0

図1 定期借地権付住宅供給戸数の推移

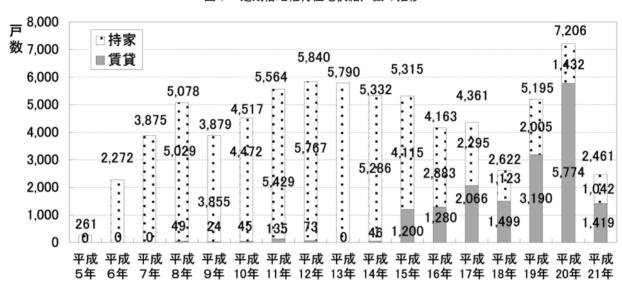


表 3 定期借地権付住宅供給戸数の推移(上段:戸数、下段:%)

		合 計	平成 5年	平成 6年	平成 7年	平成 8年	平成 9年	平成 10年	平成 11年	平成 12年	平成 13年	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年	平成 21年	供給 時期 不明
	全 体	73,808 100.0	261 100.0	2,272 100.0	3,875 100.0	5,078 100.0	3,879 100.0	4,517 100.0	5,564 100.0	5,840 100.0	5,790 100.0	5,332 100.0	5,315 100.0	4,163 100.0	4,361 100.0	2,622 100.0	5,195 100.0	7,206 100.0	1.555	77 100.0
Н	- 27	36.297	100.0	1,736	2,662	3.303	2.921	3,083	3.331	4,455	3,509	3,740	2.961	1,514	1,051	425	710	295	422	77
持	一戸建て	49.2	39.1	76.4	68.7	65.0	75.3	68.3	59.9	76.3	60.6	70.1	55.7	36.4	24.1	16.2	13.7	4.1	17.1	100.0
家	分譲マンション	20,711	159	536	1,213	1,726	934	1,389	2,098	1,312	2,281	1,546	1,154	1,369	1,244	698	1,295	1,137	620	0
	万歳マンション	28.1	60.9	23.6	31.3	34.0	24.1	30.8	37.7	22.5	39.4	29.0	21.7	32.9	28.5	26.6	24.9	15.8	25.2	0.0
	賃貸	16,800	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	1,200	1,280	2,066	1,499	3,190	5,774	1,419	0
	具具	22.8	0.0	0.0	0.0	1.0	0.6	1.0	2.4	1.3	0.0	0.9	22.6	30.7	47.4	57.2	61.4	80.1	57.7	0.0

表 4 定期借地権付賃貸マンション・アパート供給戸数の推移(上段:戸数、下段:%)

		合 計	平成 5年	平成 6年	平成 7年	平成 8年	平成 9年	平成 10年	平成	平成 12年	平成 13年	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年	平成 21年
全	体	16,800	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	1,200	1,280	2,066	1,499	3,190	5,774	1,419
±	144	100.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.3	0.8	0.4	0.0	0.3	7.1	7.6	12.3	8.9	19.0	34.4	8.4
/\de	主体	8,502	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	0	257	1,139	547	2,324	3,380	483
Δη:	工件	100.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.3	0.5	1.6	0.9	0.0	0.5	0.0	3.0	13.4	6.4	27.3	39.8	5.7
民	間	8,298	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,023	927	952	866	2,394	936
尺	[H]	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.5	12.3	11.2	11.5	10.4	28.9	11.3

3. 平成21年の定期借地権付住宅の二次流通は 前年から横ばい

平成21年の定期借地権付住宅の二次流通戸数は、 前年と同じ255戸である。 また、平成5年から平成21年までの累計では、 1,628戸(戸建持家630戸、分譲マンション998戸)で ある。

図2 二次流通戸数の推移

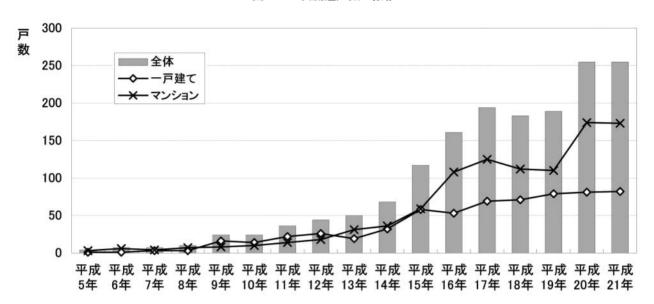


表 5 二次流通戸数の推移

		合計	平成 5年	平成 6年	平成 7年	平成 8年	平成 9年	平成 10年	平成 11年	平成 12年	平成 13年	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年	平成 21年
全	体	1,628	4	7	7	10	24	24	36	44	50	68	117	161	194	183	189	255	255
_ ±	144	100.0	0.2	0.4	0.4	0.6	1.5	1.5	2.2	2.7	3.1	4.2	7.2	9.9	11.9	11.2	11.6	15.7	15.7
200	戸建て	630	1	1	3	3	16	14	22	26	19	32	58	53	69	71	79	81	82
- 20	一姓し	100.0	0.2	0.2	0.5	0.5	2.5	2.2	3.5	4.1	3.0	5.1	9.2	8.4	11.0	11.3	12.5	12.9	13.0
7,	ノション	998	3	6	4	7	8	10	14	18	31	36	59	108	125	112	110	174	173
	//3/	100.0	0.3	0.6	0.4	0.7	0.8	1.0	1.4	1.8	3.1	3.6	5.9	10.8	12.5	11.2	11.0	17.4	17.3

定期借地権 コーナー

都営住宅用地を活用したまちづくりの展開 建替えで用地を創設、定期借地権を活用

東京都都市整備局都営住宅経営部再編利活用推進担当課長

直井亨

1 都営住宅の現状 (平成22年3月時点)



都営住宅は、都内全域に約26万 3千戸あります。これは都内全住 宅約594万戸の約4%、賃貸住宅 約291戸の約9%にあたります。 全団地数は約1,600団地、敷地面積は

約1,900ha、棟数は約7,000棟あります。

都営住宅の建設については、東京の人口が2015年をピークに減少に転じると推測されること、また、都内の住宅戸数は既に世帯数を1割以上上回っていること(H15/112%:6,186千戸/5,487千世帯)等を踏まえ、既存都営住宅の建替えやスーパーリフォームなど、現在あるストックの維持・管理に重点を移しています。

2 建設年代別都営住宅戸数

昭和30年代以前建設のものは、これまでの建替えによりかなり少なくなってはいますが、それでも約2万戸あります。昭和40年代は特に高度経済成長期に大量に建設されたストックが合計10万4千戸と、最大の割合を占めています。40年代建設の住棟の一部については、建物を耐用年数まで使うことを可能とするよう、設備の更新や内装のリニューアル、バリアフリー化を行うスーパーリフォーム(いわば団地の「新築そっくりさん」)を実施した住宅が約1万8千戸あります。

50年代4万7千戸、60年代以降9万2千戸となっています。

3 建替事業による用地創出の取組み

都はこれまで昭和30年代以前の住棟を中心に年間

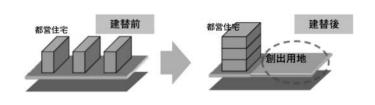
約3,000戸の建替えを進めてきました。また、40年代 建設の住棟の一部については、建物を耐用年数まで 使うことを可能とするよう、設備の更新や内装のリ ニューアル、バリアフリー化を行うスーパーリフォ ームを年間約1,900戸程度実施してきました。

平成20年度からは建替えとストック活用について 大きくステップを踏み出しました。まず、建替えに ついては昭和40年代建設の住棟も建替えの対象とす るとともに、建替え戸数についても今後数年間で段 階的に年間約4,000戸まで拡大を予定しています。

併せて、スーパーリフォームについては建替えを 伴わないため、用地の創出・有効活用につながらな いこと、また、年間建替え規模の拡大によって、26 万戸の全ストックを法定耐用年数70年までに建替え が可能となる目処が立ったことから、今後は建替え 戸数の拡大と連動して規模を段階的に削減・廃止し ていくこととしました。

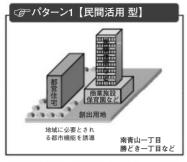
下の図は、建替えで敷地を有効利用することで、 用地を創出し、これを地域のまちづくりと連携しな がら様々な活用を図っていこうというイメージを示 したものです。

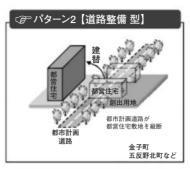
このような取組みにより、見込まれる用地創出の効果ですが、昭和30~40年代に建設された住宅は比較的敷地に余裕があることも多く、これらの建替えにあたっては一定の有効利用をすることにより、東京の再生や地域のまちづくりなど、さまざまな利活用の可能性を持った用地を創出することが可能になります。

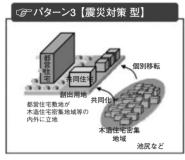


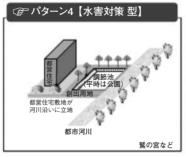
4 まちづくりと連携した用地活用のパターン例

このような建替えに伴って創出した用地の活用についてですが、下の図は、東京都が現在進めている「まちづくりと連携した用地活用のパターン」です。









- ①:創出用地を活用して、都心居住や子育て支援等、 都の政策目的に沿った事業を行う民間事業者を 公募し、併せて保育園など地域に求められる公 共施設の整備も行わせるもの。
- ②:都市計画道路など、都市施設の整備を都営住宅の建替えと併せて行うもの。
- ③:創出用地を活用して、木造密集地域の権利者の 生活再建の受け皿として、共同化等により不燃 化事業の促進を図るもの。
- ④:創出用地を活用して、都市河川の調節池を整備 し、豪雨対策としての河川整備の早期促進を図 るもの。

5 都営住宅用地を利用した民間活用プロジェクト

都営住宅の土地・建物のストックは、都民共有の 貴重な財産として、都民のニーズを踏まえた活用を 図る必要があります。

老朽化した都営住宅の建替えに当たっては、団地の集約や敷地の有効利用により用地を創出し、住宅のみならず、福祉・医療・産業・防災などの多様な機能を導入し、都心居住の推進、木造住宅密集地域

等の整備、少子・高齢化への対応など様々な政策目標に活用しております。

具体的には、平成19年3月に竣工した港区の南青山一丁目団地建替プロジェクトをはじめ、平成20年11月に入居を開始した、港区内の港南四丁目第3団

地建替プロジェクト、戸建てのプロジェクトである東村山市本町地区プロジェクト、そして中央区 の勝どき一丁目地区プロジェクトを実施しています。

都営住宅用地を利用した民間活用プロジェクトでは、70年間の定期借地権制度を設定しています。

6 南青山一丁目団地建替プロジェクト

南青山一丁目団地建替プロジェクトは都営住宅 用地を利用したプロジェクトとして、東京都の初めての事例であるとともに、民間事業者が建設し た都営住宅を東京都が買取るなどの、PFI的事 業の全国初の事例です。

平成13年8月に都市再生プロジェクトに指定され、 平成15年1月に民間都市再生事業計画の第一号とし て認定されました。

定期借地権制度を活用して、民間賃貸住宅や都営住宅といった住宅の整備以外に、保育園、図書館などの公共施設や高齢者グループホーム、医療福祉大学大学院などを整備して、平成19年4月から供用開始しております。

7 港南四丁目第3団地建替プロジェクト

港南四丁目第3団地建替プロジェクトは定期借地 権制度を活用して、都心居住の推進などを推進する ために、中堅所得のファミリー世帯向け分譲住宅の 供給を目的に計画されました。

また、地域活性化、少子高齢化対策に資する施設 として、スーパーマーケットや認証保育園を整備す るとともに、従前都営住宅の併存店舗の権利処理に ついて、民間事業者が店舗権利者との調整等を行い、 店舗や住宅に等価交換を行ないました。

建物は平成20年10月に完成し、11月より入居が開始されています。

8 東村山市本町地区プロジェクト

東村山市本町地区プロジェクトは、定期借地権制度の特性を生かして、戸建の分譲住宅を中心とした良好なまちなみの住宅市街地を形成することを目的として計画されました。

民間事業者からの提案により、無電柱化や小公園、 遊歩道等の共有空間を設けた個性的なまちづくり計 画を行い、団地管理組合、事業会社によるまちなみ の維持管理を行っています。

また、事業地の一部を使い、建物価格が3割安い 戸建住宅の実証実験を行い、住宅市場の構造改革に 取り組みました。

平成19年3月より分譲住宅への入居が開始されております。

9 勝どき一丁目地区プロジェクト

勝どき一丁目地区プロジェクトは現在実施中のプロジェクトで、23年1月建物が竣工予定です。本プロジェクトは、銀座から1.5kmという都心部に位置しており、都営住宅の建替により、高層・集約化により敷地の有効活用し、①子育て世帯を支える環境づくりのために、子育て世帯のために借りやすい家賃の住宅供給や子育てを支える施設の整備を行うとともに、②人と環境にやさしい居住環境の実現のために、積極的な省エネ対策により熱負荷の低減や緑のネットワークの形成、安全・防犯性の向上などを行

具体的には以下のような条件を付して、70年間の定期借地権を設定し、事業を実施しています。

うことを目的としております。

「都心を支える居住機能」を強化する良質な賃貸住宅を計画し、住宅面から子育てを支援するため、賃貸住宅の内、一定戸数を子育て世帯が借りやすい賃料と住戸規模を備えたものとするため、

- ・住戸規模 40㎡以上とすること。 (子育で向けは50㎡以上)
- ・子育て向けの住宅の賃料は2,400円/

m以下とすること。

・子育て向けの住宅は、10年間の定期建物賃貸借契約とすること。

としています。

また、保育・医療施設など、周辺の既存サービスを含めて地域全体で安心して子育てができる環境を 実現する施設、及び、商業・文化施設など、晴海通 り周辺のにぎわいと活力にあふれるまちづくりに貢献する施設を整備するため、

- ・合計施設面積2,000㎡以上とすること (子育て支援 施設は1,000㎡以上)。
- ・小児科を中心とする複数の診療所、保育機能を備 えた施設とすること。
- ・子育て支援施設は、10年以上の定期建物賃貸借契約とすること。
- ・地域活性化施設は、5年以上の定期建物賃貸借契 約とすることなど。

としています。

更に、広場など緑のネットワークの形成を促進するとともに、地域のにぎわい向上する施設や住民が 安心して過ごせる空間の形成を行うため、

- ・屋上、壁面、広場等の緑化、水と緑のネットワーク形成などを行うこと。
- ・省エネルギー対策に配慮すること。
- ・安全・防犯性の向上に配慮すること。

としています。

下図は本プロジェクトの完成予想図です。



<トピックス> 農あるまちづくり研究会 スタート

(財)都市農地活用支援センターは、都市農地の保全・活用によるまちづくりに関する研究会として、

①「東京外かく環状道路計画研究会」と②「農ある暮らしを楽しむ高専賃」の2つの研究会を設けスタートしました。

研究会 I

《東京外かく環状道路計画研究会》

(財)都市農地活用支援センター 計画部次長 小川 渉

都市農地の保全・活用によるまちづくりに関する研究会「東京外かく環状道路計画研究会」をスタートさせました。

1. はじめに

現在、三鷹市北野地区を中心に東京外かく環状道路三鷹市中央ジャンクション、及びこの施設に関連した道路等の公共施設整備が計画されている。

この大規模な施設建設区域内には、優良農地としての生産緑地が多く含まれている。これらの農地は、大都市の都市住民を消費者とした野菜や果物等安心・安全な食料の生産基地としての役割と共に、緑地・オープンスペースとしての機能や環境保全の機能等多様な公益的機能を発揮している。

この様な機能を有する生産緑地を保全し、また代替農地の確保していくための研究、意見交換会「東京外かく環状道路計画研究会」を開催した。この研究会の内容を以下に報告する。

●東京外かく環状道路計画研究会

開催日:平成22年7月15日(木)

場 所: JA東京南新宿ビル6階4号会議室

参加者:東京都産業労働局農林水産部

東京むさし農業協同組合

一般社団法人

東京都農住都市支援センター

財団法人都市農地活用支援センター

2. 研究会テーマ

1) 区画整理を主体としたまちづくり手法 公共施設の整備と併せ、都市農地の保全と利用を 考える場合、営農継続可能な農地(農業)環境の確保と都市農家の経営を支える資産活用(宅地化農地の集約と利用)を考える必要がある。公共施設用地の確保と生産緑地、宅地化農地それぞれの集約を進める効果的、機動的な土地区画整理事業による面整備手法に関する情報提供と研究を行った。

- ①生産緑地を活用したミニ土地区画整理事業 (東京都)
- ②都市再生土地区画整理事業
- ③沿道区画整理型街路事業 (「沿区」)
- ④沿道整備街路事業 (「沿街」)

「沿街」は、都市計画道路の整備を主な目的とする小規模な敷地整序型土地区画整理事業であり、都市計画決定不要、減価買収、土地評価手法等から機動的な手法である。



3. 三鷹市中央ジャンクション周辺のまちづくり

- ・三鷹市は、"多摩地域 "というよりは "23区の延長 "と捉えることができる。
- ・多くの農地が市街化区域内に残存(H17、農地面積 186.1ha、生産緑地165.4ha(89%))。農家の営農意 欲も高い。都市農地の振興・農地保全が市政の基 本方針。
- ・北野地区の整備の考え方 (三鷹市)
- ・「農・住調和形成ゾーン」として位置付け。
- ・中央ジャンクション計画と都市農地保全(まちづくり計画の概要)
- ・交通=関係する都市計画道路の迅速な整備
- ・まちづくり = ・蓋掛け部の上部利用(北野の里 (仮称)の創出)
- ●都市農地の保全・営農の継続に求められる取組み
- ・市民参加型の粘り強い合意形成
- ・農地に公的施設(道路、鉄道等)が立地する場合 の農地保全方法の構築
- ・生産緑地地区指定と相続時の納税猶予制度への対応
- ・代替農地確保の仕組み (相続発生農地の確保と代 替農地の土壌維持管理)
- ・農地保全・営農継続、かつ周辺住宅との共存

4. 三鷹市北野四丁目・農住まちづくり調査について

中央ジャンクションに関連した都市計画道路の整備計画を踏まえ、事業に取り込まれる生産緑地の保全策、及び農家の営農環境、地域コミュニティの維持・整備を進めていくため、農家等地権者の意向確認を事前に行い、農地の保全が可能な事業手法を検討し、計画的にまちづくりを進める必要がある。

5. 意見交換(発言要旨)

- ◎ 農地の保全方法の事例として、世田谷区では、 都市公園(農業公園)として農地を都市計画決定 し、相続が発生した段階で買収する、という取組 みがある。
- ◎ 生産緑地制度においては、買取り申出が可能となっているが、現実区市が買取った事例は少なく、相続が発生した場合に区市が買取る仕組みが必要。しかし、予算の裏づけが可能か。

生産緑地については、納税猶予の制度とも関係 し、貸し付けが出来ないが、市民農園利用による 農地の活用を行う場合には猶予を認める、などの 対応が必要。

- ◎ 都市農地を保全していくためには、税制の見直 し等何らかの対応が必要。
- ◎ 現在対応が求められる問題として、高齢農家の農地の維持管理である。JA東京むさしでは、「営農支援事業」を進めている。高齢・病気・怪我等の理由で営農が困難となった農家を支援。
- ◎ ジャンクションの整備においては、代替農地の確保と、確保した農地の維持管理の仕組みを整えることが重要。地域における維持管理の取組みとして、JA組合員が農業法人を立上げ、相続税の支払いのために物納された農地を耕作する取組みが始まっている。都市農地を永続的に維持・発展させようとする取組みであり、注目される。
- ◎ 地方公共団体が相続発生農地を取得し、暫定的に市民農園として活用し、代替農地が必要な者が発生した時点で売却する、という手法も考えられる。
- ◎ 都市計画道路は東京都施行が予定されているが、 今後沿道整備街路事業の導入等を都に要望するに 当たって、地元サイドでも手法の研究、ケースス タディ等が必要と考えられる。

研究会 Ⅱ

《農ある暮らしを楽しむ高専賃研究会》

(財)都市農地活用支援センター 相談部次長 橋本 千代司

2つ目の研究会は「高齢者の生きがいに結びつくようなサービス」と「ケアのサービス」が両輪となった高専賃事業をめざすのが目的です。

1 はじめに

近い将来、団塊の世代を中心に、急速に「元気老人」が増大し、時間の経過に伴い何らかの見守りが 必要な単身高齢者等も増大することが見込まれてい る。

今後は様々な主体により、多様な高齢者向けの住宅・施設の供給は、高齢者の「安心と自由」の支援に結び付く事業として発展性の余地がある。また、家族の絆が、希薄になる中、自由に生きるそんな元気高齢者に取って高専賃のニーズは益々高まって行くと予想される。

当センターは、現在全国的に広がりつつある農ある暮らしと組み合わされた高専賃、つまり、農業体験農園のような仕組みをサービスの一環として取り入れることにより「高齢者の生きがいに結びつくようなサービス」と「ケアのサービス」が両輪となった良質な高専賃を提案している。

一方、JAによる農家の実情調査の結果、賃貸住宅アパートの経営は曲がり角に差し掛かっており、空室率に地域差があるものの、相当悪い状況にあり、新たな賃貸住宅の研究の必要がある。

更に、上述の高専賃が実現し、推進・普及されるならば、社会情勢にあった市街化区域内農地等の利活用を模索している農家にとっても、また、農と住との調和の取れた土地利用を図ろうとしている行政にとっても、有効であるとの認識の一致を見た。

このような背景から、当センターと東京都農住都 市支援センター(以下「農住センター」という)は、 共同して下記の調査研究を開始した。 ○農ある暮らしを楽しむ高専賃研究会

開催日:平成22年7月28日(木)

場 所: JA東京南新宿ビル6階1号会議室

参加者:全農東京都本部

一般社団法人

東京都農住都市支援センター 財団法人都市農地活用支援センター

2 今後の研究会テーマのイメージ

- 1)「農ある暮らしを楽しむ高専賃(提案)」の概念整理
- 2) 施設・空間イメージ
- 3)「農ある暮らしを楽しむ」活動等イメージ
 - ①参加活動イメージ
 - ②サポート活動(管理・教育等) イメージ
- 4) 施設の整備・運営手法
- 5)「農ある暮らしを楽しむ」のシステム運営手法
- 6) 各主体の役割
- 7) モデル事業による経営試算

3. モデルプロジェクトを目指す取組み(予定)

- 1) JA、農住センターと連携した具体の地区の おける農家へのアンケート
- 2)成果品の取りまとめに合わせ、適用できる現 地のプロジェクトサイトを発掘し、モデルプ ロジェクトとして立ち上げる
- 3) 高専賃は補助金に頼らない昨今の社会情勢を 反映する、特に民間事業者側で自由度の高い 事業の展開を目指すとしている。



草の根まちづくりに関わる人たちの連携と交流イベント 「全国まちづくり会議2010 in 熊本」に参加

当センターは、去る10月9日(土)、10日(日)の2日間にわたり、「全国まちづくり会議2010 in 熊本(主催: NPO法人日本都市計画家協会/会場:崇城大学市民ホール(熊本市民会館))に参加しました。

このイベントは、各地でまちづくりに関わる人達のそれぞれの工夫や悩みを語り合いながら、交流の輪を広げて行くイベントで今年6回目を向え、センターとしては、昨年に続く参加です。

今回のテーマは、「新しい公共 元気まちづくり」をテーマに、全国の各地域で湧き上がるまちづくり活動の報告と共に、特に開催地九州地域の活動事例の報告やパネル展示、多彩な分科会と参加者相互の活発な意見交換がありました。体育の日と合わせ3連体で関心も高く、賑わいを見せていました。



パネル展示を見る参加者



分科会での発表や意見交換



ホームページのリニューアルのお知らせ

ホームページ(以下「HP」)にアクセスする方達に、より分かり易く当センターの業務を紹介するため、下記の通り内容の詳細記載・組み換えを行うとともに、デザインを一新しました。

●新たに、『農ある暮らし』のサイトの新設

近年、都市住民の農業への関心の高まりとともに、住まいの中に農的な要素を取り入れつつ新たなライフスタイルを実現したいという需要が増えています。具体的には、都市に住む人が田舎暮らしに憧れて移住する際、ゆとりある暮らしの象徴として「農ある暮らし」を求めるケースが増え、また、若者から高齢者まで幅広い都市内居住者の間で、菜園やガーデニング付の住宅や市民農園へのニーズが急速に増大しています。当センターは、これまで都市農地を活かした住宅・宅地供給への支援に取り組んできているところですが、こうした住まい方を「農ある住まい」と想定し、より一層の支援を推進していく予定です。

このサイトの開設は、その一環として、広く「農ある暮らし」に関しての情報提供の「窓口」としたものです。また、当センターHPを介しつつ関連主体のHPとリンクしながら提供できるよう努めていく予定です。一度、センターHPにアクセスを!

電話番号(ダイヤルイン)変更のお知らせ

当センターの電話番号(ダイヤルイン)が10月18日から、 以下のように変わりました。

なお、総務部、計画部の電話番号、ファックス番号は、 従前のままです。

普及部 03-3225-0552 (従前 03-6691-3711) 相談部 03-3225-0553 (従前 03-6691-3709)

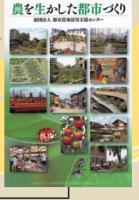
農を活かした 町おこし・村おこし

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。



農を生かした 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

○例年と比べようも無い猛暑の中、5年間を経て再び当センターに就 く事となった。5年前は、バブル経済の崩壊後の都市部での住宅・宅地 需要の激変でまちづくりは行き詰り苦戦しつつも、時代にあった農と住 の調和したまちづくりの支援を模索した事を思い出す。

○既に新たな流れは始まっていた。農の価値を誰もが共有できる「農 ある暮らし」である。それに少子高齢化時代での価値観と生活様式の 変化と相まって、農を介した新たなコミュニティ一づくりが進んでいた。

それは、スローライフ・農への関心の高まりや都市と農村交流の取組み が各地に広がりを見せていることであった。遅ればせながら、今までに 培ってきた事だけでやらない目線の切り替えが必要である。

○20年前より5階建中層の1階テラス付住宅に入居している。先日、 同じ1階のお隣から落花生を頂いた。テラス(6㎡の菜園スペース)で 栽培されたものでとても美味しかった。久しぶりに我家のプチ菜園を 再開し恵みを楽しみたいと思う。 $(C \cdot H)$

◎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 2010秋季号(第65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11月1日

人:角地 德久 編集責任者:西澤 公陛

事務局:佐藤一夫/荒井實

ーームページアドレス http://www.tosinouti.or.jp