



■空地の発生状況と問題

昨今は空家・空地問題が社会問題として顕在化し、また、2022年問題と呼ばれている生産緑地の宅地化等も懸念されています。30年前のバブル経済崩壊後にも、大量な空地発生が大きな社会問題になりました。その当時の大騒ぎを実感した方々も少なくなりましたが、バブル景気に沸いた頃に東京を始めとする大都市の都心部等でいわゆる地上げが横行し、その多くはまとめきらずに小規模な土地が散在し、東京都心部でも相当数の空地が発生しました。

当時は郊外地域での空地はまだそれほど問題としては顕在化していませんでしたが、都心部では、バブルが崩壊して、もう二度と開発は起こらず、大半が放置されるのではないかと懸念されたものです。都心部の人口は激減して、千代田区ではかつての5.5万人が1995年には3万人に減少しましたが、その後、増加に転じて2018年には6万人を超えています。中央区や港区でも同様です。

当時はこれらの空地の実態調査が行われ、あまりの多さに行政担当者も頭を抱え、さすがに長期計画の人口推計も実勢に合わせて減少させたものですが、いまや昔です。

現在の空地は郊外が中心と言っていいでしょう。首都圏にしても郊外地域での空地の発生は止まらず、今後も増加すると思われます。また、生産緑地も継続的経過措置（田園居住地域の創設、特定生産緑地指定制度等）が取られますが一定の量は宅地化されると思われます。

■余った土地の活用の一例

高度成長時代は土地が無いため住宅は狭く、高額にならざるを得ないと言われ、バブルが崩壊すると、もう建たないと悲観され、しかし、その後は想定外の景気回復もありましたが、今では、郊外地域等で膨大な土地が余り、住宅建設も低迷しています。本来は、かつて、土地が無いから出来なかったことが、今こそ、できるようになったと考えられます。もちろん、需要自体が減少し、余っている土地はまとまっていないものが多いため、すぐに住宅規模を拡大したり、ゆとりある住環境にするのは困難です。

そこで、今後考えられるのがクラインガルテンです。

かつて話題になったドイツの「クラインガルテン」（ロシアではダーチャ：旧ソ連圏で一般的な菜園付きセカンドハウス）を再考します。これまで様々な欧米の住宅や住環境が紹介されてきましたが、集合型の市民農園クラインガルテンは大いに話題になったものです。当時は、宅地需要が急増していて、空間的にはその余裕がありませんでした。ドイツでは産業革命（1814）時代の荒廃した社会から子供を守る社会運動から始まり、戦時中は食料調達の意味もありましたが、その後は花木を楽しむ庭園でもあり、家庭菜園でもあり、また集合型の市民農園として市民に不可欠なリクリエーション、そして快適空間として現在でもドイツ各地で整備されて、活用されています。

フライブルグ市(ドイツ)の集合型クラインガルテン



出所:筆者撮影

■日本でのクラインガルテンの展開

一方、我が国では家庭庭菜や市民農園は広く普及しています。1 坪程度を近隣の農家から借りて休日に楽しむレベルから、会員制で大規模なレベルまで多彩ですが、概して、自ら汗を流して熱心に取り組む感じはあまりありません。その中でも平成 13 年 4 月には宿泊施設やクラブハウス等が併設された関東地区初の本格的な滞在型市民農園「笠間クラインガルテン」がオープンしました。これは一般財団法人笠間市農業公社が展開しているものであり、“農芸と陶芸のハーモニー”をテーマとする新たなライフスタイルの提案を行っています。ここでは農作物を作るにあたり、農家が協力しているため、素人でも楽しめるような工夫がされています。このような取り組みは、全国的に増えつつあります。近年では鉄道会社が駅舎の屋上スペースを活用する等の都心型も出てきていますし、首都圏郊外では農園リゾート等と称した、インストラクター等の専門家の指導を受けるタイプも人気があるようです。せっかくの農園・菜園・花畑も常に手を入れて管理しなければ、雑草が生えるなどで放棄地のような様相となってしまっていて、かえって、地域の価値を下げてしまいます。したがって、多くはきれいな風景を見て楽しみ、野菜などを収穫することを楽しむ目的なので、その管理等は専門の管理者の指導に基づくことが良いと思われれます。

笠間クラインガルテン



出所:笠間クラインガルテン

■都市生活と田舎生活とのコラボに向けて

都心部のマンションは売れていますが、郊外のクラインガルテン付きタイプも面白いと思います。コンパクトシティの概念から郊外のあり方があまり議論されないままですが、その答えのひとつがアグリカルチュラル・アーバニズムです。これまでの家庭菜園や市民農園とは異なり、農業との一体的なまちづくりを行うものです。このような考えのもとに多様なタイプのクラインガルテンを展開してはいかががでしょうか。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次