

### Ⅲ. 地方公共団体、JAグループ等が取り組む農と住が調和したまちづくり活動等調査

#### 1. 派遣地区

本調査では、農住組合事業で農地と住宅地の集約換地方式を検討している地区への派遣、農と住が調和したまちづくりの推進を図っている広島県農住組合推進協議会への派遣、首都圏及び中部・近畿圏を主とした地方公共団体及びJAの実務者を対象とした会議を開催し、農と住が調和したまちづくりの推進及びまちづくりに関するノウハウや優良な住宅地に関する情報の収集及び整理等を行った。

派遣地区は、下表のとおり4地区で実施した。

なお、首都圏及び中部・近畿圏実務者会議の内容は「3. 都市農地を活用したまちづくり実務者会議の開催」に記載している。

NO	調査日	調査地区名	対象団体種別	調査目的	派遣した専門家	備考
1	22. 1. 21	宜野湾市大山地区	宜野湾市	農住組合事業における農地等の集約換地方式の課題への対応	山本芳明	
2	22. 2. 19	中部・近畿圏実務者会議	地方公共団体及びJA職員	行政及びJA職員の実務者を対象に農と住が調和したまちづくりの推進のスキルアップ	早稲田大学有賀隆教授ほか	
3	22. 2. 26	首都圏実務者会議	地方公共団体及びJA職員	行政及びJA職員の実務者を対象に農と住が調和したまちづくりの推進のスキルアップ	早稲田大学有賀隆教授ほか	
4	22. 3. 5	広島県農住組合推進協議会	広島県農住組合推進協議会	農と住が調和したまちづくりの推進	大橋南海子	

## 2. 情報の提供及び収集・整理

### (1) 宜野湾市大山地区

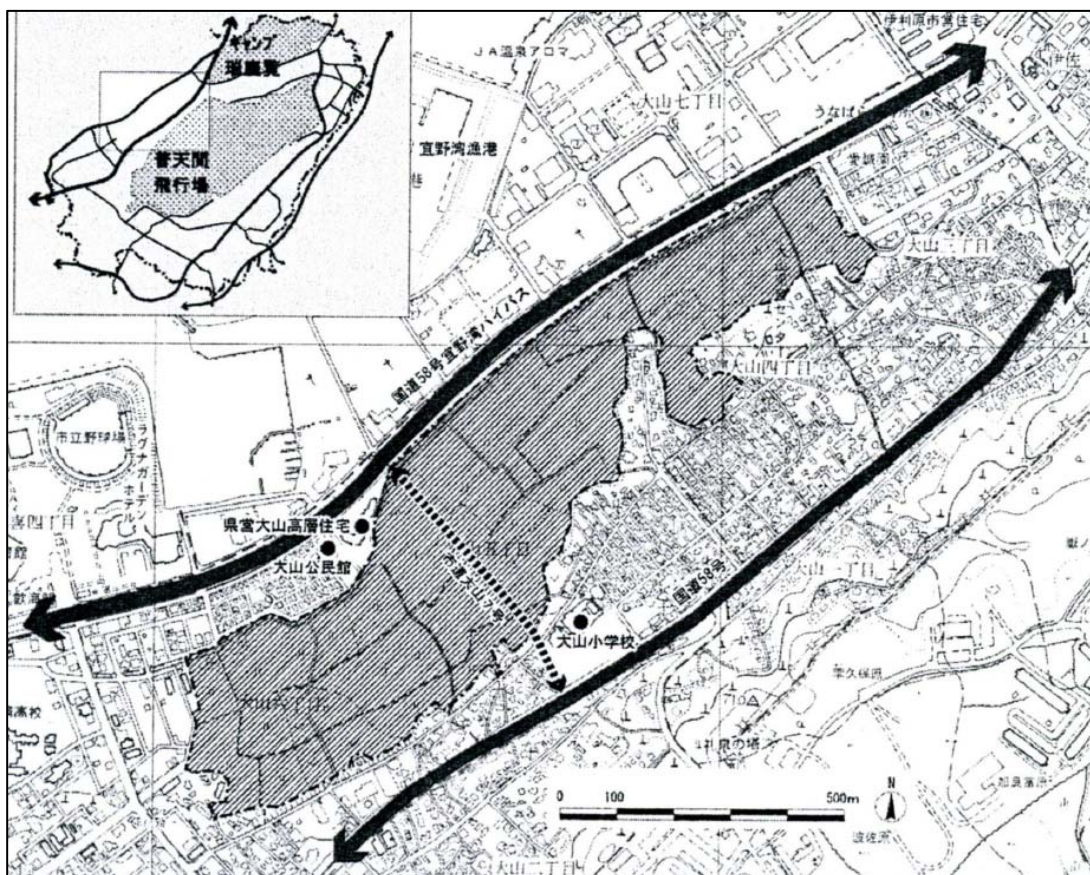
#### 1) 大山田いも栽培地区の概要

大山田いも栽培地区は宜野湾市の西海岸地区に位置しており、昭和43年に土地区画整理事業（面積62ha：平成7年B調査 49.2ha、4400人）が都市計画決定されたものの、その大部分が未着手のまま現在に至っている地区である。

この間、当地区を取巻く社会情勢が大きく変化する中で、平成17年度には市の農林水産業全体の振興を目的とした「宜野湾市農林水産業振興計画書」を策定した。この位置付けを受けて、平成18年度から平成19年度にかけては、地元自主検討会組織との連携のもとで、当該地区の詳細調査及び生産者・地権者の意向把握等を実施し、今後のあり方等の検討を行っている。

平成20年度には、「大山田いも栽培地区振興基本計画」の作成として、基本方針（マスタープラン）、導入事業の制度、推進方策の位置付け（計画体制、スケジュール）の検討を行った。

この検討を受けて、平成21年度は、宜野湾市から市職員やJA職員を対象として、農住組合制度の仕組みについて専門家の派遣による資料収集及び情報提供を行った。



## 2) 専門家派遣の内容と効果

NO. 1	地区名：宜野湾市大山地区
宜野湾市	所 在：沖縄県宜野湾市大山 5 丁目ほか
<p><b>【専門家派遣の背景】</b></p> <p>宜野湾市大山田いも栽培地区は、昭和 43 年に土地区画整理事業の都市計画決定がなされて以降、現在に至るまで事業が停滞している。</p> <p>社会情勢が変化する中で、「農地の保全を基本とし、一部開発」との地権者の意向があり、この解決の手法として農住組合制度の活用の可能性が検討され始めた。</p> <p>そこで、宜野湾市及び JA 職員を対象に、農住組合制度について専門家の派遣による情報提供を行ったものである。</p>	
<p><b>【専門家の講演内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宜野湾市大山地区における農住土地区画整理事業と申出換地について             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 農住組合法と農住土地区画整理事業</li> <li>② 住宅地と農地の換地集約</li> <li>③ 換地集約の特例</li> <li>④ 法定申出換地以前の権利者同意等による申出換地（法定外申出換地）</li> <li>⑤ 宜野湾市大山地区における土地区画整理事業の目標</li> <li>⑥ 土地利用計画・設計、権利者意向、申出換地の関係</li> <li>⑦ 国庫補助金の導入</li> <li>⑧ その他</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>【専門家派遣による成果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農住土地区画整理事業による農地の集約換地については、事例を示しながら分かり易い解説で市や JA 職員にも好評であった。</li> <li>・ 大山地区の土地利用計画は、地権者が多くその意見が多様で、それぞれの地権者が自己利用、不動産活用、相続対策等の活用を考えており、それに対応したメニュー反映させる必要がある。この解決策として、集約換地は重要な手法であると理解してもらうことができた。</li> <li>・ 今回の都市計画課及び土地区画整理課等の関係部署の職員を対象とした講演会は、これからの大山地区土地利用計画の策定や庁舎研究会・地元勉強会等での地権者や各部署からの意向への対応に大いに参考となったとの意見を得た。</li> </ul>	

3) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	宜野湾市大山田いも栽培地区		専門家名	山本 芳明 氏		
2)位 置	宜野湾市大山地内		行政担当者名	宜野湾市役所 島袋 敬		
3)面 積	約 3 6 h a		JA 担当者名	JA おきなわ 鹿島直昭		
4)権利者数(人)	363 名 (共有名義も含む)		派遣内容	講演会及び研修会		
5)土地利用計画面積	施行前	農地	36ha	施行後	農地	15ha
		宅地	—		宅地	21ha
		調整池	—		調整池	—
		公共用地	—		公共用地	—
		その他	—		その他	—
		計	36ha		計	36ha
6)減歩率	公共減歩率 ー%、保留地減歩率 ー%、合算減歩率 ー%					
7)事業の経緯	協議会設立					
	準備会設立		平成 22 年度早めに設立予定			
	組合設立		平成 23 年 5 月までには設立予定			
8)その他	現在基本計画では土地利用計画面積は農地・宅地に区分けしている。					

②. 事業の特徴・経緯等

1)事業化の背景・経緯	<p>1) 昭和 43 年に土地区画整理事業が都市計画決定され未着手のまま現在に至る。</p> <p>2) 普天間飛行場の返還合意や、農業委員会や農協からの当該地区の保全要望。</p> <p>3) 平成 17 年度に「宜野湾市農林水産業振興計画書」を策定し、大山地地区については生産者・地権者の意向を踏まえ平成 20 年度に「保全を基本とし、一部開発する」とした「大山田いも栽培地区振興基本計画」を策定した。</p>
2)地区の特徴・課題	<p>1) 当地区に 8 箇所の湧水があり沖縄特産である田いも生産に適している。</p> <p>2) 動植物 33 種の注目種 (※注 1) が確認されており、種の多様性保全上の重要性がある。</p> <p>3) 土地区画整理事業の説明を何度も行ったが、農地保全要望が多い。</p> <p>4) 宅地と農地の棲み分けを行い、補助を受けての整備事業を進めたい。</p>
3)農家の意向	<p>1) 農地の保全・集約し農道の整備及び灌漑施設の整備。</p> <p>2) 集出荷施設・直売所・加工施設等の整備による生産性の向上。</p> <p>3) 市民農園や体験・学習施設・駐車場の整備。</p>

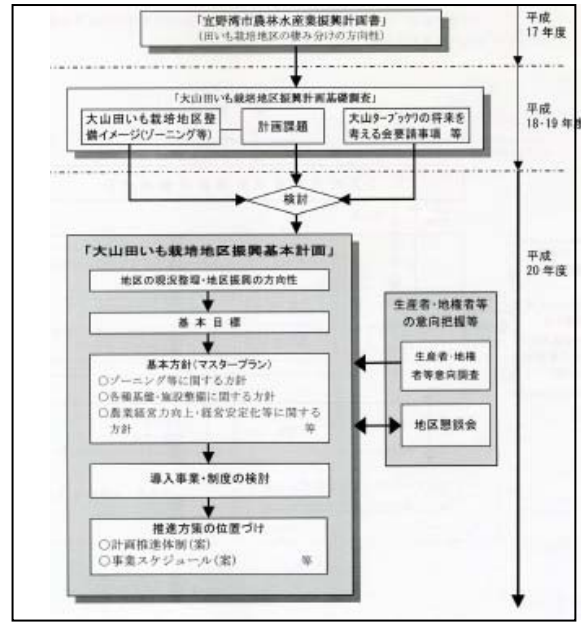
	4) 大山田いものブランド化による経営安定や生産力の向上。
4)行政の意向	<p>1) 地権者の意向を踏まえ保全希望・開発希望それぞれの土地を集約し、農と住とが調和のとれたまちづくり。</p> <p>2) 化学肥料・農薬の低減及び適正利用の環境保全型農業の展開。</p> <p>3) 将来的にも農地を確保するため、生産緑地の指定を検討する。</p> <p>4) 宅地開発においては、地区計画を導入し周辺環境に配慮したルールづくり。</p>
5) 農住組合の可能性と検討内容	<p>1) 地権者約 300 名は、開発・保全にせよ大山地区のまちづくりを望んでいる。</p> <p>2) 開発希望者も多いが、保全希望者は農業生産者以外にも多くいる。</p> <p>3) 面積が大きい詳細の調査・検証を行いながら、地権者への説明会・意向把握を行い事業区域等を検討しながら進めていく必要がある。</p>
6) 農と住が調和したまちづくりのための工夫内容	<p>1) 適切なゾーニング及び土地集約</p> <p>2) 各種基盤・施設を整備し、農業活動と都市的活動が互いに配慮した展開とする。</p> <p>3) 田いも生産ゾーンにおいては生産緑地地区制度の導入により農地の維持を図り、集出荷施設・直売所・駐車場等の整備又は市民農園・体験学習施設の整備を行う。</p> <p>4) 宅地開発ゾーンにおいては、地区計画制度等の導入によるルールづくりを図る</p>
7)その他	1) 昭和 43 年より未着手のため、相続等が多く発生しており共有名義も多くあり、名義変更の手続きが行われていない土地もある。

※注 1：環境省のレッドリストや沖縄県レッドデータブックに掲載されている絶滅のおそれのある野生生物で、大山田いも栽培地区で生息が確認された 33 種類（植物ではリュウキウクロウメモドキ、哺乳類ではリュウキュウユビナガコウモリ等）

4) 調査資料

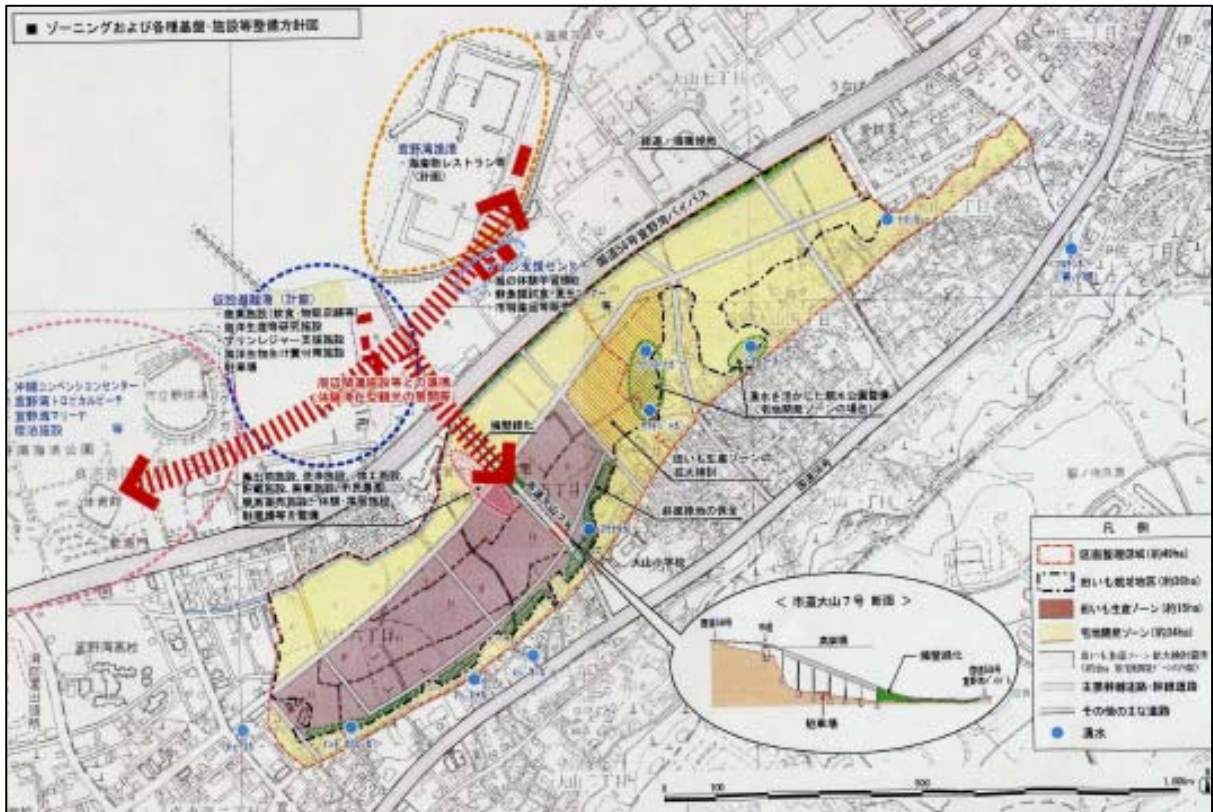
①. 大山地区振興基本計画の流れ

宜野湾市は昭和43年の大山土地地区画整理事業の都市計画決定をして以来、継続的に当地区の調査検討を進めている。現在は、平成20年度に「宜野湾市大山田いも栽培地区振興基本計画」を策定したもので、平成17年度以降の計画策定の流れは、右図のとおりである。



②. 基本計画図

- ・現時点の基本計画図は、以下のとおりである。
- ・田いも生産ゾーンにおいては、出荷施設や簡易直売場、市民農園等の整備を計画している。



5) 現況写真

NO. 1 宜野湾市

地区名：宜野湾市大山地区

所在：沖縄県宜野湾市大山ほか



①地区の南西から北東方面の状況



②地区中央から南西方面の状況



③地区中央から南方面の状況



④地区中央から南東方面の状況

大山地区の現況

## (2) 広島県農住推進協議会

### 1) 組織構成

広島県農住推進協議会（以下「協議会」という。）は、農住組合の事業を円滑に推進する目的で広島県都市局都市整備課が中心組織となり、事務局を農業協同組合グループの広島県農業協同組合中央会として、農住組合制度の対象地域を有する市（以下「行政組織」という。）、農業協同組合（以下「JA グループ」という。）及び農住組合組織制度の推進に係る団体又は機関（「その他団体」という。）を協議会会員として平成 8 年 4 月に発足した。平成 21 年度現在の協議会会員は 23 団体で構成され、次のとおりである。

行政組織	J A グループ
広島県	広島県農業協同組合中央会
広島市	広島県農業信用基金協会
呉市	全国農業協同組合連合会広島県本部
三原市	全国共済農業協同組合連合会広島県本部
尾道市	広島市農業協同組合
福山市	福山市農業協同組合
府中市	三原農業協同組合
廿日市市	呉市農業協同組合
府中町	尾道市農業協同組合
海田町	安芸農業協同組合
熊野町	—
坂町	—
その他団体	財団法人 広島県土地区画整理協会

### 2) 組織活動

協議会は、毎年度 1 回 5 月に定期総会を開催する。幹事として広島県を代表幹事に広島市、呉市、福山市、JA 広島県中央会、JA 広島市、JA 呉、JA 福山市で構成され、毎年度 1 回 12 月に開催する。平成 21 年度からは書面総会ができる規約改正を行った関係で、平成 21 年度は書面開催であった。

幹事会では、農住事業の推進に係る研修会を年度当初の 5 月総会時、年度末の 3 月に定期的で開催している。

研修会では、テーマを代表幹事と事務局が協議し、議案を決定し、その議題に沿って、専門家の講演を要請している。

平成 21 年度は、総会が書面総会であった関係で幹事会研修会は 3 月の 1 回開催となった。





7) 参加人数

29名（行政関係者 3名 JA関係者26名）

8) 情報提供内容

①. 地方都市での生産緑地制度の導入とその影響

- ・生産緑地制度の概要
- ・生産緑地制度運用における課題
- ・地方都市での導入とその影響
- ・生産緑地法関連の動向

②. 都市農地の今後のあり方

- ・都市の中の「農」の必要性
- ・都市農地の現状と課題
- ・都市農地の特性と都市農地政策の柱
- ・都市農地検討の枠組み
- ・都市農地保全・利活用メニュー
- ・都市農地保全・利活用手法
- ・都市農地保全・利活用主体
- ・新たな「農」を創る柔軟な区画整理

③. 質疑応答及び意見交換で取り上げられたもの

- ・生産緑地の指定要件と実際の指定状況の実態について
- ・市街化区域内農地の集約化の妥当性について
- ・生産緑地制度及び税制の今後の展開
- ・農地の防災利用のうち、仮設住宅利用について、ファーマーズマーケットは安価になるのか。

9) 専門家派遣による効果

- ・広島県農住推進協議会会員は、平成21年度までに下記4件の農住組合設立の実績を持っている。しかし、3件は、事業開始したものの地権者間の事情で事業中止解散になっている。この状況を経験している協議会は、都市農地活用のあり方、生産緑地との関連、相続による事業への影響などを研修テーマにしたものと考察する。

今回の専門家派遣は、少子・高齢化、農業従事者の後継者不足などの社会環境の中での派遣であり、都市農地の利活用にかかる方策を検討する材料の一助になるものである。

設立年度	農住組合名	施行面積	地権者数	現況
平成6年度	東広島市下見築地農住組合	0.8ha	4名	共同住宅管理
平成9年度	広島市小河原第一農住組合	0.7ha	4名	平成17年合意得られず解散
平成9年度	広島市東中野農住組合	1.4ha	7名	平成18年合意得られず解散
平成10年	尾道市高須第一農住組合	0.4ha	8名	平成18年合意得られず解散

- ・協議会は、都市農地の置かれている状況を地権者に理解してもらう方策や長期的に有効な都市農地活用を啓発、普及、指導する方策について情報収集、意見交換による相互認識、研修による知識の蓄積などを通じレベルアップを図っている。

今回の都市農地のあり方というテーマでの専門家の派遣によって、公的立場から市民でもある地権者にまちづくりを支援する行政と地権者の経営を考える立場からまちづくりを支援するJAが、それぞれ一堂に会するこの協議会を通じ、地権者に協同組織体形成づくりや具体的支援のあり方について都市農地保全・利活用の面から考える場を提供できた。

- ・研修で大きな関心を集めたテーマは生産緑地制度であった。

現在、広島市が生産緑地指定を検討しているため、生産緑地指定のメリット、デメリットを学習できる機会となった。固定資産税などの税収が落ち込む制度を採用しようとする広島市の動向は、生産緑地指定を検討する市にとって非常に大きな関心事である。

一方、地権者と日常向き合っているJAにとっては、終身営農が条件の生産緑地制度導入は、地権者の後継者問題、制約される資産処分などの問題を含むことを踏まえながら農業経営のアドバイスを地権者に行うことになる。

したがって、JAは、農家の収益性と効率性を高める手法として農地の集約化・農事組合法人への誘導、収益性の高い農産物への耕作転換と指導、農事組合法人への誘導、耕作の担い手支援などの営農環境の整備、相続時の農地保全方策など選択肢はあるが、これらの選択肢を消費者と直接接する機会のある地元の利を生かし、体験農園、学童教育農場、空間地としての防災・防火機能など都市農地の持っている公共性、公益性機能も地権者に再認識させることにより、都市市民の農業に対する理解も深まり、地域全体の利益につながることを地権者に理解してもらう契機となった。

- ・都市農地の潜在的な生産性に着目したテーマとしてファーマーズマーケットが取り上げられた。JAが最近力を入れている事業であり、中国野菜問題を契機に国民的関心も集めている。特に、都市住民とフェースツーフェースでの農産物販売は、農家の収益性の向上につながると期待できる。地権者がこのビジネスに参加することにより、農業が魅力ある産業であるとの認識が広がり、農業後継者不足の解消に資することが期待される。講師の豊富な学識、調査・分析力や的確な事例紹介により、参加したJA関係者には、都市農地の活用の活性化に効果があり、今後の事業展開の参考となった。

### 3. 都市農地を活用したまちづくり実務者会議の開催

#### (1) 都市農地を活用したまちづくり実務者会議の概要

##### 1) 実務者会議の趣旨

農と住が調和したまちづくりに携わる地方公共団体及びJAグループの実務者が、先進事例や事業上の課題とその対応策を把握するとともに、経済社会環境が大きく変化するなかで、これからの農と住が調和したまちづくりの推進を図ることを目的に会議を開催した。

##### 2) 実務者会議の開催場所・日程

###### 【中部・近畿圏会場】

開催日時 平成22年2月19日（金）13時30分～17時30分

開催場所 滋賀県近江八幡市 滋賀県立男女共同参画センター 視聴覚室（1F）

###### 【首都圏会場】

開催日時 平成22年2月26日（金）13時00分～17時00分

開催場所 埼玉県さいたま市 埼玉県立近代美術館 講堂（2F）

##### 3) 参加対象者（下記団体の実務担当者）

- 1) 47都道府県及びJA県中央会
- 2) 三大都市圏の特定市及びそのJA
- 3) 三大都市圏以外の政令市、中核市等及びそのJA
- 4) 開催会場県、その近隣県の市等及びそのJA等
- 5) まちづくりの専門家等

##### 4) 定員

中部・近畿圏会場、首都圏会場とも定員60名

##### 5) 実務者会議の主な内容

###### ①. 先進事例の概要説明・現地視察

###### 【中部・近畿圏会場】

- ・小舟木エコ村（滋賀県）

菜園付環境共生住宅を活用し持続可能社会の創造を目指す、環境共生・農あるまちづくりへの取組みを行っている事例。

###### 【首都圏会場】

- ・ムカサガーデン・三室（埼玉県）

定期借地権を活用して一般住宅地との差別化を図り、特色ある住宅地の街並みを創出している事例。

- ・山崎農住組合土地区画整理事業地区（埼玉県）

農住組合制度の適用に当たり、農地環境の豊かさを活かして各街区に農地を配置し、その一部を貸農園として活用する等、農と住が調和したまちづくりに取り組んだ事例。

②. 地元行政でのまちづくりの取組みの紹介

【中部・近畿圏会場】

・近江八幡市

滋賀県近江八幡市は、豊臣秀次の築城した八幡城の城下町として、また、近江商人発祥の地として発展してきた歴史あるまちである。一時荒廃したまちのシンボルともいえる八幡堀の保存再生をはじめとして、豊かな自然と歴史遺産を活かしたまちづくりに市民とともに取り組んできた。これが、全国初となる景観法に基づく市の景観計画につながった。

これらの概要が、近江八幡市から紹介された。

【首都圏会場】

・さいたま市

埼玉県さいたま市は、首都圏の中核都市として、また、中仙道が通る歴史と水運のまちとして、日本の近代化とともに発展してきた。見沼田圃をはじめとする首都圏に残された貴重な自然環境を保全しつつ、ワールドカップの開催で知られる埼玉スタジアムや埼玉高速鉄道の整備など国際都市として新しい文化を育んできた。これからも、地域の持つ歴史、自然、文化、交通、産業等の優位性を積極的に掘り起こし、緑豊かな個性ある都市づくりに取り組んでいる。

これらの取組みが、さいたま市から紹介された。

③. 学識経験者の講演（各会場共通）

講 師 早稲田大学 理工学術院（大学院創造理工学研究科建築学専攻）

教授 有賀 隆

テーマ 「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望

6) 参加者の内訳

会場別参加者の内訳及び総数は次のとおり

分 類 \ 会 場	中部・近畿圏会場	首都圏会場	合 計
行 政	29	34	63
J A	11	12	23
まちづくりの専門家等	7	9	16
小 計	47	55	102
講 師	1	1	2
説明者及び案内者等	6 (エコ村4、市2)	12 (山崎2、ロッキー5、市5)	18
国 土 交 通 省	2	1	3
事 務 局	4	4	8
小 計	13	18	31
合 計	60	73	133

(2) 中部・近畿圏会場

1) 議事次第

次		第	
		日 時	平成22年2月19日(金) 13時30分~17時30分
		会 場	滋賀県立 男女共同参画センター 視聴覚室(1階)
13:00	受付(男女共同参画センター 集合)		
13:30	開会、あいさつ		国土交通省
13:35	小舟木エコ村の概要説明(30分)		(株)地球の芽
14:05	現地へ移動(バス15分)		
14:20	小舟木エコ村現地視察(45分)		(株)地球の芽
15:05	会場へ移動(バス15分) 車中質疑応答		(株)地球の芽
15:20	最近のまちづくり施策等の情勢報告(15分)		国土交通省
15:35	近江八幡市のまちづくりの取組み(20分)		近江八幡市
15:55	休憩(5分)		
16:00	講演(90分)「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望		早稲田大学 理工学術院 教授 有賀 隆
17:30	閉会、アンケート		都市農地活用支援センター

2) 会場位置図



### 3) 講演等の要旨

#### ①. 小舟木エコ村

説明者 (株)地球の芽 西山由美氏 (にしやま ゆみ)

「エコ村」は NPO エコ村ネットワークを中心に、産官学民が協働して立案した構想である。平成15年度内閣官房都市再生本部「環境共生まちづくり事業」に選定され、後に民間事業者((株)地球の芽)により事業化された。事業化に当たり、土地の所有者全員が「近江八幡市風景づくり条例」に基づき、「小舟木エコ村風景づくり協定」を締結し、地域の景観づくりに取り組み良好な住環境の整備を図っている。また、多岐にわたる持続可能なまちづくりの活動が評価され、平成21年度には近江八幡市が環境省の「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」の実施団体として選定され、その事業地となった。

#### <特色ある事業ポイント>

- ・住民の交流や活動の拠点となるスペースを事業地区の中心地に設置した。
- ・地産地消を通じて食の安全・安心の実践活動拠点を設置した。
- ・資源の有効活用や節約の仕掛けを随所に設け、省エネ・資源循環生活型の暮らしの実現を図っている。
- ・日常的な暮らしの中で自然にふれあえるよう、平均74坪区画から120坪超区画のゆとりの宅地面積を確保し提供した。
- ・美しい街並みと開放感のある景観を演出している。
- ・建築木材資材の地産地消として滋賀県産の利用を促進している。



小舟木エコ村推進協議会発行のパンフレットより

#### [具体的試み例]

- ・公園での住民主体の植樹祭や花壇等の手作りによる整備、集会所での会合・研修などを通しての住民交流の活性化
- ・農産物販売所を通じ地域農家等と居住者との交流促進

- ・各戸に10坪以上の家庭菜園スペースの確保
- ・生ごみ処理器機の活用による堆肥づくりとごみ減量化
- ・各戸に設置した雨水タンクや集会所に埋設した共有の大型雨水タンク（2t）の設置などにより菜園、道路・敷地、公園の散水、洗車などの多様な用途に水資源を有効活用
- ・一部の住宅の屋根に太陽光発電システムである太陽電池パネルの設置
- ・多くのハウスメーカーや工務店が街区ごとに建築に参加することによる多様なエンドユーザーニーズへの適応と良好な住景観の維持
- ・道路や隣地境界での塀、垣根などの高さ規制（木質系1.2m、ブロック系40cm以下）による街並み開放感と近隣住民相互の交流促進
- ・一戸に一灯や表札等のサイン計画による調和のとれた街並みの維持

（評価）

本件事例は、NPOを中心にプラットホームを構築しながら、事業化するための事業法人を立ち上げ、実現に至ったものであり、21世紀のまちづくりのあり方を示している。

すなわち、まちづくりは、コンセプトを明確にし、市民、NPO団体、大学研究者、実務経験者、行政、JA、農家など多くの地域社会を構成する関係者がプラットホームを構築してお互いに協力しながら、お互いの知恵を出し合うことにより事業化の道に結実するのである。

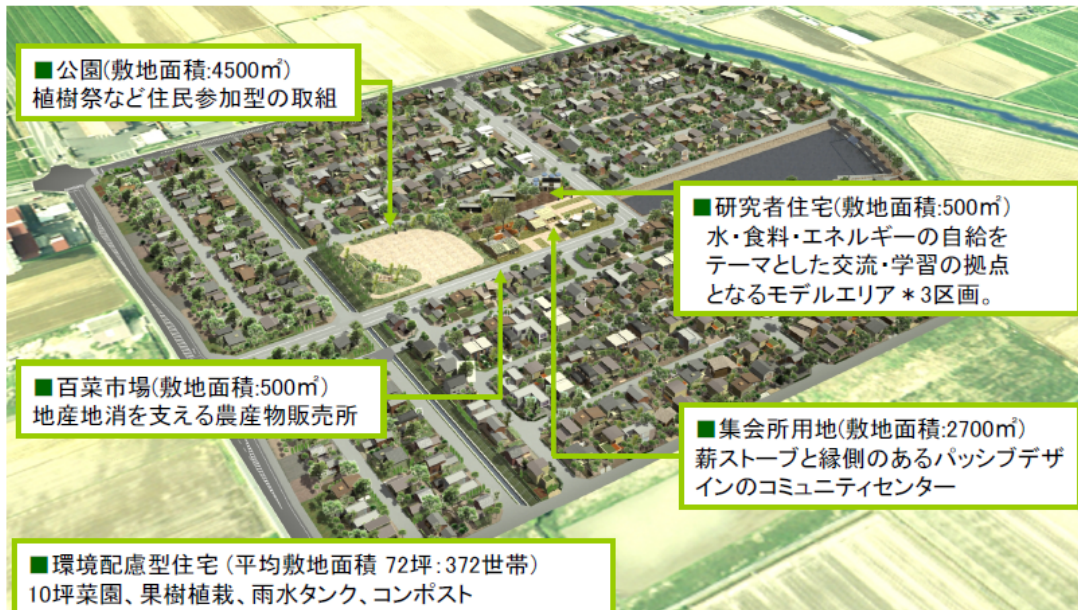
この限られた地球資源とかけがえのない地球環境との共生というコンセプトを今日ほど身近に感じる時代はない。これからの様々な課題が生じてても地域の人たちの熱意と努力により、こころ豊かな地域社会と暮らしの創生を図ることが可能となることを示した事例である。



出典：小舟木エコ村プレゼンテーション資料



## 小舟木エコ村計画概要



イメージCG ©2006 大阪大学 環境設計情報学領域

## 菜園で「自産自消」を楽しむ暮らし

- / 地域でつくられたものを食べる(地産地消)  
→ 自分でつくったものを自分で食べる(自産自消)
- / 生ごみを用いた自家製堆肥づくり。家庭菜園を中心に有機物を循環させる。



出典：小舟木エコ村プレゼンテーション資料

## NPO法人百菜劇場(2004年～)

### ●うちの菜園(農業体験)

野菜づくりの場所を提供します



### ●農の連続講座

土づくりから野菜の育て方、おいしい食べ方まで



### ●手づくり食品友の会

自分でつくるとおいしい! 楽しい!



### ●マーケット

本当においしい野菜を知ってほしい



## 一日マーケットから農産物販売所へ

### ●百菜市场一日マーケット(平成21年3月～)

- ・食べる人や環境に配慮して作られた野菜・お米
- ・素材にこだわった加工品
- ・一つ一つ丁寧に作られた雑貨・・・

作る人と買う人との交流の場  
小さなビジネスの芽を育てていく場



わらび餅 子供たちも興味津々



5月開催のマーケット  
(来場者数 約240名)



7月開催のマーケット  
(来場者数 約100名)



天然酵母のパン屋さん

出典：小舟木エコ村プレゼンテーション資料

②. 最近のまちづくり施策等の情勢報告（国土交通省からの情報提供）

国土交通省土地・水資源局 土地政策課 土地企画調整室からの報告要旨は、次のとおりである。

<平成 21 年度調査関係>

住生活基本計画（全国計画）の評価や、平成 23 年 5 月に時限立法期限の到来を迎える農住組合制度の活用の必要性等の把握に向けた情報収集のため、次の市街化区域内農地にかかる調査を実施している。

- ・ 宅地化動向の把握
- ・ 市街化区域内農地の現況把握、類型化
- ・ 農住組合の成立条件の検討
- ・ 市街化区域内農地を活用したまちづくりの促進

<地方公共団体の住宅地の供給等調査関係>

日本における少子・高齢・人口減少社会の進展を踏まえ、10 年後を見据えた宅地供給動向について、各地方公共団体の認識を把握するために、3 大都市圏と地方圏の農住組合制度の対象となる地方公共団体でアンケート調査を実施した。その結果、10 年後の宅地供給動向の認識は、

- ・ 3 大都市圏では減少傾向が増加傾向を上回る。
- ・ 地方圏では減少傾向がさらに進み、若干の地域を除き減少傾向が大きくなる。
- ・ 市街化調整区域における新規開発住宅地による宅地供給は、3 大都市圏、地方圏ともに減少が予測されるが、地方圏では 6 割の地域が減少を予測している。1 割の地域が増加を予測している。

なお、首都圏会場においても、同様の報告を行った。

③. 近江八幡市のまちづくりの取組み

説明者 滋賀県近江八幡市 都市計画課 石見 誠子氏（いしみ せいこ）

近江八幡市のまちづくりに関しての同市都市計画課石見氏の説明要旨は、次のとおりである。

<近江八幡市の特性>

- ・ 豊臣秀次の八幡城築城による街割が発祥のまちで、城下町の風情を今なお伝える豊かな歴史的風土と自然、文化、さらに、交通の要路を有している。
- ・ 八幡商人の発祥の地として商業に関わる人々が現代も活躍し、当時を偲ぶ歴史的建造物が町なみに溶け込んでいる。
- ・ 琵琶湖の湖岸に発達した町であることから、水郷風景、里山など水と緑の自然資源環境に恵まれた地である。

- ・ 市域の周辺部は区画された広大な田圃、点在する伝統的な農村集落、鎮守の森など伝統行事が今もなお大切に住民により保存されている。
- ・ 自然環境、歴史遺産、交通の要路など先人からの遺産を保存し、後世に伝えていきたいという市民の願いが根強いまちである。

#### <近江八幡市の現状>

- ・ 人口は約69,400人（平成20年約68,300人：市のホームページから）
- ・ 面積76.97km<sup>2</sup>（琵琶湖除く）うち市街化区域8.04km<sup>2</sup>（10.4%）
- ・ 八幡堀の荒廃と昭和40年代の埋立計画に対して市民運動が起こり、八幡堀保存再生運動に発展し市民主導のまちづくりが始まる。
- ・ 平成16年の国の「景観法」制定に基づき全国第1号となる景観計画を策定する。
- ・ 平成17年に市が示した初めての景観施策である「風景づくり条例」を制定
- ・ 平成18年に全国第1号となる文化財保護法に基づく重要文化的景観選定と景観農業振興地域整備計画を策定する。

#### [近江八幡市の取り組み]

- ・ 近江八幡の詩情あふれる風景を大切に守り、次の世代に引き継ぐための景観施策を着実に実施していく。
- ・ 景観施策として市街地に混在する歴史的建造物や八幡堀の復元整備、伝統工芸の体験施設など通じて大都市と伝統的な地方都市の融合を推進する。
- ・ 市独自の屋外広告物規制を検討していく。
- ・ 都市計画と風景の調整のため、高度地区、用途地域、都市計画道路の見直しなどを検討していく。
- ・ 新たなまちづくり事業者との風景づくり協定による景観づくりを推進する。小舟木エコ村とも協定を結んでいる。

#### (評価)

近江八幡市は、景観やエコに配慮したまちづくり形成を図っている。昨今は、地方都市での人口減少が深刻な問題となっているが、近江八幡市は、人口増加傾向をたどっている地方都市である。これは、近江八幡市が、近畿圏の中心地に近く、水と緑の自然環境の豊富な土地柄であることも要因の一つであると考えられる。今後とも増加する人口に対し、近江八幡市の特色をいかしながら、新たな市民の受け入れとその新市民が同化するまちづくりに期待する。

・ 近江八幡市のまちづくりの取組み

風景づくりの波及

- ・近隣景観形成協定地区(県条例)  
16地区(県内の協定締結地区総数は86地区)
- ・風景づくり協定(市条例)  
2地区 ・プラザスタイル丸の内a街区(5軒)  
・小舟木エコ村(予定360軒余)
- ・多くのまちづくり団体の活動(手づくり舞土賞や都市景観大賞の受賞)  
八幡堀を守る会、北之庄沢を守る会、  
白鳥川の景観を良くする会、八幡山の景観を良くする会、  
他多数

6

施策としての風景づくり

- ・風景づくり条例による取組み  
風景づくり委員会の設置(景観協議会に位置付け)、  
風景づくり協定・風景づくり活動団体への支援、  
風景資産の推薦・登録、他
- ・景観法を活用した取組み  
風景計画(法では「景観計画」)を策定  
(風景特性から市内を6ゾーンに分類)

7



出典：近江八幡市説明資料

#### ④. 学識経験者の講演

講師 早稲田大学 理工学術院 教授 有賀隆氏（ありが たかし）

「農を活かす共創まちづくりの視座と展望」の講演要旨は次のとおりである。

##### <講演内容>

###### ・講演の主旨

都市農地は、耕作放棄地の増加等、多くの課題を抱えている。この解決のため、行政・専門家・NPO・都市住民等が連携し、協働で活動する“農を活かしたまちづくり”について、その方向性と今後の展望について講演がなされた。

###### ・講演の概要

###### （都市農地をめぐる地域の課題）

都市農地の課題は、その一つとして、農家（土地所有者側）側の問題としては高齢化や後継者不足により農業が出来なくなり、農地の維持をどうするかという問題が起こっており、これは全国共通の問題となっている。

市街化区域内的の農地は、小規模化しており、農地としての生産性が低下しているため意欲のある農家でもやりにくくなっている。

また、周辺に宅地からは農地が逆公害だというものもある。

###### （“農”をまちづくりに活かせるか）

“農”をまちづくりに活かせるか？ですが、大事なポイントは、農のある地域や暮らしについての市民の関心をどの様にして、まちづくりに繋げられるかという点である。

市民にとっての“農”はどうかと言えば、市民農園や体験農園への意識は大変高いが、それ以上に、例えば耕作体験を通していろいろな交流体験をしたいと思っている。市民は、土いじりだけでなく、人との触れ合いやコミュニティの活性化など、新しい創造的なことをしたいと思っている。

“農”に関わる暮らしのアメニティ（楽しむ、美しい、ブランドとしてのオリジナルなもの創造する喜び）をどのように作れるかが大切で、それは手づくりや育てる、自然に触れると言った基本的なことに加えて付加価値としてあるのではないかと、それが大きな参加意欲に繋がるのではないかと思う。

“農”をフィールドにした多様なコミュニティ活動の創造の中で、参加者自ら創造側になるような、与えられる側でなく、運営者側の役割になれる仕組みをつくるのが非常に大切ではないかと考えている。

都市農地の問題、農地再生の問題は、その場所だけの事業では駄目で、農をテーマにした地域経営の感覚で、地域と地域を繋いでいく仕組みを作ることが必要である。この場合に、全て最初から将来像を確定するのは無理なので、いい意味で変化しながら作り上げて行くことも必要である。ただし、最初に、どの町と連携することが魅力的になるかとの念頭において、共同の枠組を作っていく必要がある。

また、民の経営の発想でどの様に適正な利益を上げる仕組みをつくれるかが重要で、つまり、市場やニーズがある人と連携する必要がある、その人達との仕組みを作ることが必要だと考えている。



(滋賀会場の講演写真)

< 質疑応答 >

Q：行政A氏

有賀教授の講演は大変参考になりました。今後、行政の立場で事業を推進するうえで活用していきたいと考えています。

私からの質問は、現在、携わっている事業の関係から以下の点について、質問します。

- ①ファーマーズマーケットを計画していますが、他地区での成功事例を紹介して頂きたい。
- ②優良田園住宅制度の説明を頂きましたが、今回の事例（上越の事例）以外についても紹介してもらいたい。

A：有賀教授

ファーマーズマーケットの質問は中々、難しい質問だと思います。

地域ごとにその特性にありますし、その条件にあった解決策があると思います。

ファーマーズマーケットも小規模なものから直売場のテーマパークのようなものまで多種多様ですので、その条件によって対応も違ってくると思います。

私のところには、ファーマーズマーケットの情報は少ないのでJAの方か今回の事務局をされている都市農地活用支援センターが情報を持っていると思います。また、都市農地センターはこれに関連する冊子を発行していますので、こちらも参考となると思います。

優良田園住宅制度の質問についても、先程の都市農地センターの冊子に事例があったと思います。こちらから情報が取れると思います。

#### 4) 参加者アンケート調査の結果

会議終了後に実施した参加者へのアンケートの内容及びその集計結果は次のとおり。

##### ①. アンケート内容

###### アンケート

1 今回の会議についてご感想をお聞かせください。(該当するものに○をつけてください。)

###### ①小舟木エコ村について

視察先は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

視察時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

###### ②近江八幡市のまちづくりの取り組みについて

説明は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

説明時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

###### ③「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望について

講演は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

講演時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

2 今回の会議についてお気づきの点がありましたらご記入ください。

3 今後の会議について必要とお考えのテーマがありましたらお聞かせください。

4 その他ご意見ご要望がありましたら、ご自由にご記入ください。

所属団体名 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_



## ②. 集計結果

(中部・近畿圏会場・受講者アンケート結果)

- ・開催日 平成22年2月19日(金) 13時30分～17時30分
- ・場所 滋賀県立 男女共同参画センター
- ・参加者数 46名(参加申し込み47名、当日欠席1名)
- ・参加者内訳 行政及び行政関係 28名(欠席1名)  
JA及びJA関係 11名  
まちづくり専門家関係 7名
- ・回収数 37(回収率80.4%)

### Q1 今回会議の感想(択一式)

段)	講演等内容(上	大変参考	まあまあで	あまり参考	無回答
	講演等時間(下	になった	あった	にならない	
段)		適当だ	長すぎた	短すぎた	無回答
視察、講演等の種別					
小舟木 エコ村	視察先内容	21	16	—	—
	視察時間	36	—	1	—
近江八幡市 の まちづくり	説明内容	18	18	—	1
	説明時間	29	—	7	1
基調講演 (有賀教授)	講演内容	26	8	1	2
	公演時間	29	4	1	3

### Q2 お気付きの点について(個々の回答は、明記したものを除き要約である。以下同じ。)

- ・視察先の事業形態は私共の構想に近く、参考になった。有賀先生の講演は、学びと気づきに満ちていた。(まちづくり専門家関係)
- ・事例が豊富でわかりやすかった。(まちづくり専門家関係)
- ・エコ村では植栽と菜園の違いを感じたが、住宅地には植栽がされていると思う。近江八幡市の景観に対する取り組みの意識レベルの高さに驚いた。(行政)
- ・大いに参考になった。(行政)
- ・遊休農地の問題は、今後も加速し続け対策が追いつかない。地域レベルではなく、国レベルで法的に取り組まないと解決しないと考える。(無記名)
- ・小舟木エコ村も講演の新潟の事例も優良農地の宅地化であり、都市農地の活用というテーマからするとどうか。講演の仙台市の事例は興味深かった。(無記名)
- ・ヒントになる点があった。(JA関係)
- ・有賀先生の講演は大いに業務の参考になった。(まちづくり専門家関係)

- ・小舟木エコ村のコンセプトや考え方（風景づくりの手帖）などもう少し詳しく聞きたかった。（行政）
- ・先進事例の視察や取り組み内容の説明は非常に参考になる。今後もさまざまな事例を紹介してほしい。（行政）

### Q 3 今後必要なテーマについて

- ・完全住民指導型(行政はサポートのみ)の事業モデル、かつ広域に人口移動ができる手法の紹介。（まちづくり専門家関係）
- ・現況、問題点については承知しており、解決策がないということも分かる。成功事例、参考事例をもっと知りたい。（行政）
- ・都市農地の集約（かんち）（原文のまま）（J A）
- ・国の方針や方向性など具体的資料の提供があれば、もっと良かった。（行政）
- ・農を生かしたまちづくりに取り組んでいる地域の苦労話的なものを聞きたい。（行政）
- ・農業サイドから見た、都市農地の保全か宅地化（有効利用）か、という議論も必要と思う。（無記名）
- ・事業用定借の事例研修もやって欲しい。（J A関係）
- ・生産緑地を活用したまちづくり（J A関係）
- ・今後課題となる人口減少や農地の保全というテーマにおける事業スキームや組立てについて、都市整備と農地整備の融合について聞きたい。（行政）
- ・バブル時代の大規模開発予定地の再生（農業振興を中心としたまちづくり、虫食い先行買収、耕作放棄地、産業誘致などの行政土地利用、事業手法、線引き等々）について聞きたい。（行政）
- ・農地の納税猶予制度の実効性が見えない中で、農地のロケーションによる本来価値を維持するためには、行政の施策が基本。係るテーマを行政主導で行っている事例研修。（J A）
- ・生産緑地に焦点を絞った研修。（まちづくり専門家関係）

### Q 4 その他（自由意見）

- ・今後とも、こうした勉強ができる機会があれば積極的に参加したい。（まちづくり専門家関係）
- ・参考になりました。ありがとうございました。（行政）
- ・また、このような機会を設けてほしい。（行政）
- ・資料が見にくかったのが残念。（行政関係）
- ・視察のボリュームを大きくしてほしい。（まちづくり専門家関係）
- ・先進都市の事例はもちろん、停滞している事例から課題や問題点を抽出し、解決策を探るような事例研修をして欲しい。調整区域での緑住制度の参考にしたい。（行政）
- ・有賀教授の講演は非常に参考になった。（行政）

### ③. アンケート調査のまとめ

最初に今回の会議の感想（評価）を聞いているが、集計結果から見ると概ね好評だったと判断できる。特に、早稲田大学の有賀教授による基調講演は、内容について大変参考に

なった、講演時間も適当だったとの回答が圧倒的に多く、専門家を派遣した会議の趣旨は達成されたといえる。近江八幡市のまちづくりに関する説明では、時間が短いという感想が他と比較すると若干多いが、内容としてそれだけ関心が強かったことを物語っていると思われる。

次に、今回の会議で気づいた点を自由に記入してもらった。実務の参考になったという意見がほとんどであるが、視察先の取組みに疑問を呈するものや会場の器材、時間配分に関する意見もあった。また、視察先の選定に疑問を投げかける意見もあり、事務局として慎重な選定とその理由の説明を心がけていく必要がある。

今後取り上げてほしいテーマとしては、生産緑地や都市農地の保全という観点からのまちづくりが目立っている。成功事例や苦労話的なものが聞きたいという意見は、実務で取り組んでいる地区の行き詰まりを打開するために苦悩している実務者の切実な声であろう。

最後の自由意見では、資料や視察時間に対する要望もあるが、参考になった、機会があれば今後も積極的に参加したいなどこの会議に期待する声が多かった。

## 5) 中部・近畿圏会場の評価

### ・小舟木エコ村について

もともと卸売団地の計画があり土地所有者もまとまっていたが、計画が頓挫したことに伴いさまざまな土地活用を模索する中で、エコ村が誕生した。市街化調整区域であり、都市農地の活用という点では今回の会議のテーマにふさわしくないところもあるが、農と住が調和したまちづくり、循環型社会の実現に資するまちづくりという点では多くの示唆を与えてくれる地区である。

菜園付宅地、コンポスト（生ゴミの堆肥化）、雨水利用などを住民（購入者）に義務付けており、地球環境の保全が叫ばれる現代において、「エコ」をコンセプトにしたまちづくりは注目に値する。

これらの与件は、購入の際に「小舟木エコ村風景づくり協定」で担保されているが、今後相続が発生した際、あるいは第二次購入者等がこれらの条件をスムーズに受け継いでいけるかがこの地区の発展のカギを握っていると思われる。

### ・近江八幡市のまちづくり

今では時代劇のロケ地としてよく使われる八幡堀は、一時代前は腐臭漂うどぶ川と化していた。このため行政主導で埋め立てを計画したが、これを覆したのが近江商人発祥の地として誇りを持つ住民である。城下町のシンボルである八幡堀の保存再生運動を通じて、市民主導のまちづくりが始まった。

このような歴史的景観に対する市民意識の高さが、全国初の景観法に基づく近江八幡市の景観計画となったといえる。

### ・会議の進行・運営

中部・近畿圏のまちづくり担当者を対象とした会議であるため、集合に要する時間を

考慮して午後の時間を会議に当てたが、先進事例の視察や地元開催市のまちづくりの取り組み等に十分な時間が取れなかった。

このため視察も駆け足となり、また、現実に生活している人々の住む地区を視察するということからさまざまな制約もあり、十数人の三グループに分かれての視察となったが、それぞれのグループで出た質問や意見を会議参加者全員で共有することができなかった。

会議開始時刻の繰上げや視察場所に来れるだけ近い会議会場の選定、視察グループごとの質問事項や意見の発表の場を設けることなどが課題として挙げられる。

### (3) 首都圏会場

#### 1) 議事次第

次 第	
	・日時：平成 22 年 2 月 26 日 13：00～17：00
	・会場：県立近代美術館
12：30	受付（近代美術館 集合）
13：00	開会、あいさつ 国土交通省
13：05	さいたま市山崎農住組合の事業概要（15分） JAさいたま
13：20	ムカサガーデン・三室の概要（15分） (株)ロッキー住宅
13：35	現地へ移動（バス 20分）
13：55	山崎農住組合区画整理地区（地区全体を概観）
14：05	ムカサガーデン・三室 現地視察（30分） (株)ロッキー住宅
14：35	会場へ移動（バス 20分）車中質疑応答 (株)ロッキー住宅
14：55	最近のまちづくり施策等の情勢報告（10分） 国土交通省
15：05	さいたま市のまちづくりの取り組み（20分） さいたま市
15：25	休憩（5分）
15：30	講演（90分）「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望 早稲田大学 理工学術院 教授 有賀 隆
17：00	閉会、アンケート 都市農地活用支援センター

## 2)会場位置図



## 3)講演等の要旨

### ①. さいたま市山崎農住組合

説明者 JA さいたま 資産管理部長 新藤敏明氏 (しんどう としあき)

さいたま市山崎農住組合の事業概要の説明要旨は、次のとおりである。

<さいたま市山崎農住組合の概要>

- イ. 区画整理組合の名称 さいたま市山崎農住組合土地区画整理事業
- ロ. 施行者
  - ・名称 さいたま市山崎農住組合
  - ・組合員数 76名
  - ・農住組合設立認可 昭和61年9月
  - ・土地区画整理事業認可 平成元年8月
- ハ. 施行区域 さいたま市緑区大字三室字中原後の一部
- ニ. 面積 約5.5ha
- ホ. 施行期間 平成元年8月から平成21年3月
- ヘ. 事業費 約30.9億円
- ト. 協力機関
  - ・事務局 施行管理 さいたま農業協同組合  
全国農業協同組合連合会
  - ・設計・監理 (株)全国農協設計
  - ・施工業者 (株)鴻池組
- チ. 表彰 平成21年度 農住組合功績者表彰を授与

<さいたま市山崎農住組合の特徴>

・施行区域が複雑形状

施行地区は、さいたま市の中央部、JR 東日本京浜東北線北浦和駅より北東方向2.8 kmの地点にあり、見沼代用水路西縁と主要地方道さいたま岩槻線に囲まれた地区にある。東側は主に畑に利用されているが、窪地で数箇所湧水がでるほど地下水位が高く軟弱地盤となっている。西側は高台で、主に山林、宅地化として利用されており、地盤は比較的良好である。

施行区域は、既存住宅部を除外した関係から、変則的な形状にならざるを得なかった。また、地区内は、上記のとおり軟弱地盤と高台の良好地盤が複雑に絡んでおり、段差もあるため、その形状が施行区域を決めている部分もある。なお、軟弱地盤の区域はその状況を十分に把握したうえで適切な地盤改良が必要であった。

・農と住の調和したまちづくり

地区内には営農を継続希望の地権者もいることから、営農地を計画している。現在、その一部が市民農園として利用されている。

・保留地の処分

保留地の処分は平成10年11月から開始し、翌年4月には大手ハウスメーカー(4社)と保留地処分協力の協定が締結された。その後、住宅需要の低迷が続いた関係から必然的に事業期間を延長せざるを得ない状態になり、平成19年10月までに第7回の事業認可変更を行った。また、保留地の処分価格を当初価格から引き下げて処分した関係から、役員11名にて再減歩により追加の保留地を創出し、事業不足を補った。平成20年に保留地の処分が終了して、平成21年3月に土地区画整理事業が終了した。



<さいたま市山崎農住組合土地区画整理事業の関連資料>

### 事業の概要

1. 土地区画整理事業の名称	さいたま市山崎農住組合土地区画整理事業
2. 施行者	
(1) 名称	さいたま市山崎農住組合
(2) 所在	さいたま市浦和区領家4-24-16 (さいたま農業協同組合 分館内)
(3) 組合員数	総数76名 (正組合員74名、准組合員2名)
(4) 農住組合設立認可	昭和61年9月26日
(5) 土地区画整理事業施行認可	平成元年8月29日
3. 施行地区の区域	さいたま市緑区大字三室字中原後の一部
4. 施行地区の面積	54,956.82㎡
5. 事業施行期間	平成元年8月29日～平成21年3月31日
6. 事業費	3,088百万円
7. 協力機関	
(1) 事務局・施行管理	さいたま農業協同組合 全国農業協同組合連合会 (埼玉県本部)
(2) 調査設計・監理	株式会社 全国農協設計
(3) 施工業者	株式会社 鴻池組

### 事業の経過

<b>平成元年</b>	さいたま市山崎農住組合土地区画整理事業の認可 (8月) 施行面積: 4.8ha	<b>平成15年</b>	保留地販売継続
<b>平成2年</b>	文化財発掘調査開始 (4月) 造成工事起工式 (7月)	<b>平成16年</b>	保留地販売継続
<b>平成4年</b>	文化財発掘調査終了 (2月) 第1回事業計画変更認可 (10月) 施行面積変更: 5.5ha 仮換地供覧 (12月)	<b>平成17年</b>	第6回事業計画変更認可 (3月) 追加減歩による増設保留地の決定 (12月) 第1回増設保留地販売 (12月)
<b>平成5年</b>	第1回仮換地通知発送 (6月) 仮換地指定完了 (10月)	<b>平成18年</b>	追加減歩による増設保留地の決定 (5月) 第2回増設保留地販売 (8月)
<b>平成10年</b>	造成工事完了 (3月) 第2回事業計画変更認可 (3月) 仮換地の使用収益開始 (8月) 保留地販売開始 (11月)	<b>平成19年</b>	第7回事業計画変更認可 (10月)
<b>平成11年</b>	保留地販売継続	<b>平成20年</b>	換地計画認可 (5月) 公共施設 (道路・公園・水路) の消滅・帰属 (7月) 換地処分公告の日 (7月) 土地区画整理登記完了 (8月) 清算金の徴収・交付完了 (11月) 保留地の所有権移転登記完了 (12月)
<b>平成12年</b>	第3回事業計画変更認可 (3月) 保留地販売継続	<b>平成21年</b>	土地区画整理事業終了 (3月)
<b>平成13年</b>	第4回事業計画変更認可 (4月) 保留地販売継続		
<b>平成14年</b>	道路・調整池・公園の管理引継 (1月) 第5回事業計画変更認可 (8月) 保留地販売継続		



平成8年2月



平成10年8月

●施行前後対照表

種 目	施 行 前			施 行 後		備 考	
	地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)		
公 共 用 地	国 有 地						
	道 路						
	計						
	道 路	2,439.78	4.44	12	15,648.20	28.47	有地番12筆461.61㎡、 端数調整+1.08㎡
	水 路	1,199.00	2.18	2			有地番2筆1,199㎡
地 地	公 園			1,695.58	3.09	街区公園3カ所	
	緑 地			1,120.44	2.04	(調整池)	
	計	3,638.78	6.62	14	18,464.22	33.60	
	畑	26,983.78	49.10	95	14,421.95	26.24	
	宅 地	2,215.27	4.03	21	11,153.38	20.30	
宅 地	山 林	13,539.98	24.64	22			
	雑種地				973.47	1.77	
	計	42,739.03	77.77	138	26,548.80	48.31	
	保 留 地				9,943.80	18.09	
測 量 増	8,579.01	15.61					
総 計	54,956.82	100.00	152	54,956.82	100.00		

●資金計画書(収入)

区 分	金額(千円)	摘 要
保 留 地 処 分 金	1,549,399	
市 補 助 金	1,525,103	上水道、幹線暗渠、都市計画 街路整備事業補助金
そ の 他	14,356	
合 計	3,088,858	

●資金計画書(支出)

事 項	単 位	事業量	金額(千円)	摘 要
公 共 施 設	道 路 築 造 費	都計道路	m 171.20	88,272
		幹線道路	m 499.80	89,647
		区画道路	m 1,641.20	123,227
	水 路 築 造 費	幹線水路	m 1,177.40	488,283
		公園緑地 施設費	公 園 緑 地	㎡ 1,695.58 ㎡ 1,120.44
	計			909,939
移 転 費	建 物 移 転 費	戸	11	220,535
	計			220,535
移 設 費	電 柱 移 設 費	本	10	2,567
	上 水 道 移 転 費	m		0
計			2,567	

●減歩率計算表

整 理 前 宅 地 地 積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	整理後宅地地積	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積
㎡	㎡	㎡	㎡
42,739.03	51,318.04	36,492.60	26,548.80

差引減歩地積			減 歩 率	
公 減 地	共 歩 積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公 減 歩 率	共 歩 率
㎡	㎡	㎡	%	%
14,825.44	24,769.24		28.89	48.27

●保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総 額の増加額	整理後1平 方メートル 当たり予定 価 格
千円	千円	千円	円/㎡
7,184,525	8,393,298	1,208,773	230,000

保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割 合	摘 要 (整理前)
㎡	㎡	%	円/㎡
5,255.53	9,943.80	189.21	140,000

事 項	単 位	事業量	金額(千円)	摘 要
法第2条 第2項 該当事業費	上水道		3,000.00	150,183
	計			150,183
整 地 費	㎡	54,956.82	985,628	
付 帯 工 事 費	式	1	18,356	
工 事 雑 費	式	1	29,963	
調 査 設 計 費	式	1	280,716	
工 事 費 計			2,597,887	
損 失 補 償 費	式	1	26,201	
計			2,624,088	
借 入 金 利 子	式	1	221,808	
計			2,845,896	
事 務 所 費	式	1	242,962	
合 計			3,088,858	



施行後



施行前



(昭和61年)

## ②. ムカサガーデン・三室

説明者 (株) ロッキー住宅 代表取締役 大熊繁紀氏 (おおくま しげのり)

本物件の企画と販売代理をしたロッキー住宅の大熊氏の説明要旨は次のとおりである。

<特色ある事業ポイント>

- ・定期借地権制度を導入による土地所有者の所有権保全の確保
- ・エンドユーザーが購入しやすい価格への低廉化として定期借地権を採用
- ・販売競争に耐えうる物件を目標に、海外の住宅事情を視察研究し、計画地区での事業化の工夫として住環境を含めた商品差別化を図った。

[具体的な試み例]

- ・従来の借地期間の常識である99年を上限とした発想を超え、借地期間を100年とし、かつ定期借地権を活用することで世界でも例を見ない先駆け事例とした。
- ・欧米風の雰囲気感の演出のためにレンガ外装仕様による建物外観を採用している。
- ・2台分の駐車場スペースの確保による多世代住居利便性向上を図っている。
- ・住宅建設において、1期を公道に近い部分、2期を計画地内部敷地内に分け、2期から電柱を住宅の裏面に配置し、良質景観形成への配慮している。
- ・住棟間配置の工夫によるゆったり感を創出している。
- ・住宅内通路の曲線化による歩行者と車走行の安全性を確保している。
- ・敷地規模60坪から70坪によるゆとりある建物環境を創出している。
- ・隣地及び敷地内道路との境界を塀、門扉で仕切るルールにより住宅地の開放性を創出している。
- ・住宅地全体のゆとりを持った空間と既存高木の保全により、大空を感じさせ、自然と調和した住を実感させる環境を創出している。

土地所有者の事情と本物件の事業成立及び採算性を確保することを踏まえ、企画立案と販売対策から上記の様々な工夫をして、事業化を図ったものである。



出典：ムカサガーデンのパフレット

(評価)

本件事例から、土地の提供者の事情とエンドユーザーのニーズ面を環境、利便、金融などの多角的な面から事業性を分析し、住環境を含めた商品としての差別化を行うことで事業化のハードルを越え、実現したものである。

本件事例は、定期借地権活用分野で新たな住宅供給の道として、環境、景観、安全、利便や土地所有者、ユーザー性向を見極めることが事業の成否に掛かっていることを示した好事例である。



出典：ムカサガーデンのパンフレット

### ③. さいたま市のまちづくりの取組み

#### イ. さいたま市のまちづくりの取組み

説明者 埼玉県さいたま市 技監 町田 誠 氏 (まちだ まこと)

さいたま市のまちづくりについての同市技監町田氏の説明要旨は、次のとおりである。

#### <さいたま市の特性>

- ・豊かな歴史的風土と文化、利便性豊かな水運と賑わい豊かな大街道を中心として開かれた地域である。
- ・明治以降の日本近代化の歩みとともに発展してきた鉄道、工業、商業の地域である。
- ・平成12年には埼玉高速鉄道が都心から浦和美園駅まで開通し、埼玉スタジアム2002でワールドカップが開催されるなど国際都市として新しい文化も育ってきた地域でもある。
- ・見沼田圃、荒川、元荒川など、首都圏において貴重な自然環境を備えた地域である。

#### <さいたま市の現状>

- ・人口は平成22年2月現在で約122万人。平成32年の予測では約130万人に増加する見通し。
- ・高齢世帯、高齢者以外の単身世帯、核家族の増加など家族形態の多様化が顕著。
- ・東京都心よりの鉄道駅周辺では、高人口密度の地域が形成されている。
- ・農業に関し、平成12年度の時点で農振地域は8,122ha指定され、その内農用地区域が3,043haとなっている。水田はこの20年間で約1,000ha減少。

- ・住宅地、商業地、工業地では土地の利用上で地区環境の変化が進行し、問題が発生している。
- ・農地と緑地を主とする地区でも都市的土地利用の立地が進行、農業従事者の減少に伴い耕作放棄地などの増加している。
- ・市域や市街地の広がり比べ、都市・交通基盤が遅れている。

#### <さいたま市の取り組み>

- ・環境と共生し水や緑を生かした都市と自然との調和した美しい都市空間の形成のために見沼田圃など自然資源を生かし、資源循環型社会構築に取り組んでいる。
- ・産業を育み、働く場が充実することで活力が持続する都市空間の形成のために農業等諸産業の振興や新たな育成を行いながら効率的な土地利用や交通環境の向上に取り組んでいる。
- ・地震・水害・火災などの災害に強い安全な都市空間の形成のために地区の状況に応じた都市基盤整備に取り組んでいる。
- ・利便性が高く、安心して健康的な生活を提供する都市空間の形成のためにユニバーサルデザインの理念を踏まえ、市民が快適に活動できる生活空間を目指し生活環境の整備に取り組んでいる。
- ・地域個性が息づく、魅力ある都市空間の形成のために地域ごとの歴史、文化資源の活用を図り、住民も来訪者も共に魅力を感じる都市、この顔となる景観形成に取り組んでいる。

#### (評価)

さいたま市は東京都心から20～30km圏に位置する。新幹線網は、大宮駅を東北、秋田、上越、長野各新幹線の結節点としている。さいたま市は、東日本における首都圏への玄関であるとともに近隣都県のきめ細かな連絡網の役割も果たすJR在来線も集まる交通の要衝地域である。まさに、埼玉県の中心的位置である。

一方、大都市東京に隣接するため、東京回帰の人の流れを変える都市空間を備えた魅力あるまちづくりも求められる。このような状況の中で、さいたま市の取り組みは、現状の持てる歴史、自然、文化、交通、産業等の優位性を積極的に掘り起こし、今後、確実に進行する少子・高齢、人口減少社会になかで、緑豊かな生活都市を目指す市民の期待に応える新たな求心力を備えた個性ある都市づくりといえる。さいたま市は、市民に応えるまちづくりに向けて、市民主体で行政、NPO、JA、大学、企業など幅広く各層の関係者が英知を集結できるプラットフォームの構築支援を積極的に進めていくものと思う。



出典：見沼ガイドマップ

④. 学識経験者の講演

中部近畿圏会場に同じ。

<質疑応答内容>

早稲田大学 理工学術院 教授 有賀隆氏（ありが たかし）の「農を活かす共創まちづくりの視座と展望」の講演について、下記の質疑応答があった。

Q：コンサルタントA氏

有賀教授の講演は事業を実施している者にとって、大変参考になった。

今後の事業を推進するうえで活用していきたい。

私からの質問は、昨今の経済情勢の低迷もあって、事業の進捗が思わしくない。

地権者との合意形成も苦労している。

事業を進めるうえで、権利者の合意形成も含めて、何かノウハウとなるようなものを教授願いたい。

A：有賀教授

なかなか難しい質問だと思います。

地域ごとにその特性にあった解決策があるだろうし、ケースバイケースになることが多いので、特効薬のようなものは無いと思います。

これまでも、先人の方々がいろいろな工夫をして、何とか解決してきたものであると認識しています。

私から言えるのは、最近の事業は複雑化・困難化している傾向にありますが、その中で各地区の事例を見てみると、巧く組合わせて解決策を模索していると思います。例えば、上越市のアーバンビレッジでも農水省の農村活性化環境整備事業と国交省の優良田園住宅建設事業を組み合わせている。

いろいろな事業を組み合わせることにより、農業転換の手続きを簡素化するとか、助成金を取得し易くするとか副次的な効果が期待できると思う。

また、市民活力を巧く活用することも考えられると思います。



(首都圏会場の講演写真)

#### 4) 参加者アンケート調査の結果

会議終了に際し、参加者からアンケートを実施した。アンケートの内容及びその集計結果は次のとおりである。

##### ①. アンケートの内容

##### アンケート

1 今回の会議についてご感想をお聞かせください。(該当するものに○をつけてください。)

##### ①山崎農住組合の事業概要について

説明は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

説明時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

##### ②ムカサガーデン・三室について

視察先は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

視察時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

##### ③さいたま市のまちづくりの取り組みについて

説明は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

説明時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

##### ④「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望について

講演は A. 大変参考になった。 B. まあまあであった。 C. あまり参考にならなかった。

講演時間は A. 適当であった。 B. 長すぎた。 C. 短すぎた。

2 今回の会議についてお気付きの点がありましたらご記入ください。

3 今後の会議について必要とお考えのテーマがありましたらお聞かせください。

4 その他ご意見ご要望がありましたら、ご自由にご記入ください。

所属団体名 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

②. 集計結果

(首都圏会場・受講者アンケート結果)

- ・開催日 平成22年2月26日(金) 13時～17時
- ・場所 埼玉県立 近代美術館(講堂)
- ・参加者数 47名(参加申し込み55名、当日欠席8名)
- ・参加者内訳
  - 行政 29名(欠席5名)
  - J A及びJ A関係 11名(欠席1名)
  - まちづくり専門家関係 7名(欠席2名)
- ・回収数 30(回収率63.8%)

Q1 今回会議の感想(択一式)

講演等内容(上段) 講演等時間(下段)		大変参考になった	まあまあであった	あまり参考にならない	無回答
		適当だった	長すぎた	短すぎた	無回答
山崎農住組合の事業概要	説明内容	5	19	6	—
	説明時間	14	1	14	1
ムカサガーデン・三室	視察先内容	10	18	2	—
	視察時間	23	—	5	2
さいたま市のまちづくり	説明内容	3	15	2	10
	説明時間	12	3	3	12
基調講演(有賀教授)	講演内容	20	8	1	1
	公演時間	22	3	4	1

Q2 お気付きの点について(個々の回答は、明記したものを除き要約である。以下同じ。)

- ・現地をもう少し見たかった。(行政)
- ・ムカサガーデンは(住宅の)内覧ができればよかった。(カッコ内は原文になかったが追加した)(行政)
- ・移動時間の見積りに問題あり。(行政)
- ・ムカサガーデンについては、もっと詳しい話がほしかった。(行政)
- ・時間が少なかった。(行政)
- ・全体的に忙しかった。(行政)
- ・都市農地をどのように活用したのか説明不足を感じた。事業全体でなく「都市農地」に主眼を置いた内容にして欲しい。(無記名)

- ・「会議」といいながら一方的な講演形式になっている。今回のテーマをしっかりとって開催しているのか。(行政)
- ・山崎農住は地区内を視察したかった。耕作放棄地は農政だけでなく、まちづくりの問題でもあるという話は、参考になった。(J A関係)
- ・農住組合の視察をメインに、説明も多くしてほしかった。(J A)
- ・半日の研修にしてはメニューが多すぎる。山崎農住、ムカサガーデンの説明は、現地ですれば十分。(無記名)
- ・スケジュールがずれ込んでいるなかで、事務局は時間の説明をすべき。(行政)
- ・スケジュールに無理があったのではないかと。視察、講演については適当だったが、移動時間が長かった。(行政)
- ・ムカサガーデンは事例として大変参考になり、すばらしいまちと感じた。これからの土地利用として有効な方法になると思う。このような会議に参加できて良かった。(行政)

### Q 3 今後必要なテーマについて

- ・生産緑地の活用方法に絞った研修をしてほしい。(とかく税金対策のための生産緑地制度という認識を変えていくような研修)(行政)
- ・都市農地を活用したまちづくりと生産緑地制度の運用について、区画整理事業と生産緑地制度(都市農地の活用を含めた)のあり方について(行政)
- ・市民事業(原文のまま)をテーマとした講演(まちづくり専門家関係)
- ・生産緑地内の体験農園について(第一種低層住居専用地域における体験農園用施設の建築などについて)(行政)
- ・農住保全を主にした街づくり(原文のまま)、農住事業のあり方などに関する研修(J A)
- ・改訂農住組合法の解説(無記名)
- ・三大首都圏の市街化農地について、もっと踏み込んだ話を聞きたかった。(行政)
- ・事例を中心とした会議には興味がある。(行政)

### Q 4 その他(自由意見)

- ・ムカサガーデンの公道部分の造成段階での話や区分所有の話なども聞きたかった。(行政)
- ・現地視察があり、とても有意義だった。(次回以降も期待している。)地方と都市圏では都市農地の考え方が異なるので、緑(農地)の保全の必要性に差がある。(地方圏では緑地(農地)が多いので、緑の保全に対し関心が薄い傾向がある。)(行政)
- ・山崎農住の現地視察をしたかった。(J A)
- ・資料の文字が小さすぎて読めない。(行政)
- ・終了時刻を早くしてほしい。(行政)
- ・沖縄県で定借事業は成立するか知りたい。(J A関係)
- ・新しいまちづくりへ多くのヒントをいただいて、大変参考になった。(J A関係)



### ③. アンケート調査のまとめ

アンケートの集計結果を見ると、今回の会議に対する評価、今後取り上げてほしいテーマなど傾向は中部・近畿圏会場と大差はない。

首都圏会場では、2箇所を先進事例として取り上げたためスケジュールに余裕がなく、視察時間の超過などで会議の次第を変更した。このため、地元のさいたま市のまちづくりの説明が最後になり、閉会時間を過ぎていたこともあって途中退席者が多く、アンケートとして無回答が多くなった。また、時間の見積り等不手際を指摘する声もあり、事務局として反省材料としなければならないだろう。

最後に、会議といいながら一方的な講演になっている、と会議のあり方そのものに対する意見もあり、事務局として今後参考にしていきたい。

## 5) 首都圏会場の評価

### ・会議の進行・運営

首都圏会場における会議の評価については、中部・近畿圏会場とほぼ同じことが言える。先進事例の視察や地元開催市のまちづくりの取組み等に十分な時間が取れなかったこと、さまざまな制約からグループに分かれての視察となり、質問や意見を会議参加者全員で共有できなかったことなどが挙げられる。

また、交通事情から視察先と会場を往復する時間が予定をオーバーしたため、会議の次第を変更し、結果として講演者や説明者に迷惑を掛けることとなった。一部の参加者からは、これについて率直な意見をいただくこととなった。

会議開始時刻の繰上げや視察場所に出来るだけ近い会議会場の選定、視察グループごとの質問事項や意見の発表の場を設けることなどが課題として挙げられる。

## 4. 派遣先の事例等を踏まえた情報の収集及び整理等

本調査で得られた情報を踏まえて、今後の農と住が調和したまちづくりを検討するうえでの参考となる情報を整理した。

### (1) 初動期地区における農と住が調和したまちづくり

枚方市茄子小作・高田地区、岡山市大野地区、南足柄市竹松壺下地区、静岡市大谷・小鹿地区の4地区は、主要幹線道路の整備が契機となって、行政と地権者が協働で計画的なまちづくりを推進している地区ある。しかしながら、いずれの地区も保留地の企業誘致に苦戦しており、事業の長期化に伴う段階開発の対応や地区の特性を生かした新たな魅力を備えたまちづくりが求められている。

この対応策の一環として、従来型の単純な宅地開発から農地・農業が持つ多面的な機能・効用を活用し、市民農園や直売場等を介して新規居住者と農家とのコミュニティが育む農と住が調和した魅力的なまちづくりが期待される。

事業の初動期段階から、このような構想を取り入れて計画的なまちづくりを推進することが重要であると考えられる。

(2) 小舟木エコ村で実施されているエリアマネジメント

小舟木エコ村は、周辺相場より若干高い価格帯で販売されているが、この経済不況下でもやや苦戦しながらも土地処分が出来ている。この要因は、エコをテーマとした開発コンセプトが明確で、菜園付きの住宅や垣・柵の無いオープンな企画が全住戸で統一され、入居後も規約で規定していること及び書面の制約だけでなく入居後も家庭菜園の講習会を開催し、入居者のコミュニティ形成を図るなど一連のシステムが構築されていることが評価されている。

このシステムを農住組合制度に置き換えた場合、開発段階で規約等を企画してあれば、入居後のエリアマネジメントは農住組合が管理者となって、良好な住宅環境を保持することが可能である。特に、エコ村で実施されている家庭菜園の農業指導者は地権者農家を取り組み易いもので、コミュニティ形成を醸成するシステムとして効果は高いと考えられる。

(3) ムカサガーデンの定期借地権住宅

ムカサガーデンは、100年間の一般定期借地権の住宅で、広々とした敷地を持つゆとりのある住宅である。英国式のレンガ造りで外観が統一され美しい街並みを形成している。これらの内容は、「建築協定」、「コミュニティ協定」等で取り決められている。

この事例は、個人のオーナーが定期借地権を設定しているが、小規模な地権者の集合体で定期借地権を設定するうえでは、開発段階から組合組織が設定される農住組合事業に事業成立の優位性があると考えられる。この「コミュニティ協定」は、入居後にも適正に管理されることにより、従後の地価評価を保持できるもので、農住組合で管理することが可能である。

(4) さいたま市山崎農住組合の市民農園

さいたま市山崎農住組合事業は、営農地の一部で市民農園を開設している。最近、開発区域内に農を楽しむ市民農園等を併設した開発が徐々に全国的な広がりとして見られるようになってきた。農住組合では、市民農園や直売場に取り組み易く、農と住が調和したまちづくりとして期待される。

(5) 優良田園アーバンビレッジのコーポラティブ方式

有賀教授が紹介された優良田園アーバンビレッジのコーポラティブ方式は、計画段階からユーザーと開発者で、かつ既存住民である農住組合員との交流が図れ、協働して設計に参加でき、入居も新規居住者と既存住民として両者のコミュニティが継続される優位がある。

(6) その他

農住組合事業を検討している地区があったが、その後、農住組合の設立が延期や中止になったため調査を見送った地区が数件あった。この理由は、以下のとおりである。

①生産緑地が多くを占めるため、従後に相当部分の住宅地が見込めない地区

埼玉県在所沢市上新井地区及では従前の生産緑地比率が約 83%、吹田市千里山地区はほぼ全域で生産緑地であり、従後も営農を望んでいる地権者が多いため、住宅地面積の要件が適合できなく、農住組合事業の検討を取止めた。

なお、宜野湾市大谷地区からも住宅地面積の緩和を要望されており、面積要件が農住組合設立の課題となっている。

②農住組合事業の全員合意が困難

三重県伊賀市緑が丘地区及び久米地区では、農住組合事業を検討していたが、地区内の大規模地権者は開発意欲があったにも拘らず住宅需要の低迷により一部の地権者から慎重な意見があり、全員合意に時間を要することが予想されたため、これを大規模地権者が嫌がり共同開発が断念された。

このほか、愛知県幸田町地区でも全員同意がネックとなって協議会の設立が延期された。