

Ⅱ. 農と住が調和したまちづくり地区の活動等調査

1. 調査地区

本調査では、UJI ターンや二地域居住に農ある暮らしの取組を検討している地区への派遣、新規開発地区において構想メニューとして農地・農業の持つ多面的な機能を活用したまちづくりを検討している地区への派遣、相続などを視野に入れた面整備事業による土地有効利活用勉強会などに派遣し、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。

なお、調査は下表の通り5地区に対して計6回行った。

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	21. 10. 24	枚方市茄子作・高田地区	協議会	まちづくりに伴う、納税猶予農地の扱いや農地保全、土地利用に関する具体の地区での税制上の課題への対応	今仲清	
2	21. 11. 9	盛岡市松園地区	盛岡市	UJI ターン及び二地域居住に農ある暮らしを推進	佐藤敬二	
3	21. 12. 5	岡山市大野地区	J A岡山	都市農地を活用したまちづくりに関連した具体の地区での税制上の課題への対応	岡稔	
4-1	22. 3. 12	南足柄市竹松地区	南足柄市	農家地権者による農と住が調和したまちづくりの推進	大橋南海子	
4-2	22. 3. 13	南足柄市竹松地区	南足柄市	農家地権者による農と住が調和したまちづくりの推進	大橋南海子	
5	22. 3. 12	静岡市駿河区大谷・小鹿地区	静岡市	新規インターチェンジの建設に伴う、農地の保全を視野にいれたまちづくりの推進	司波寛	

(参考) 専門家のプロフィール

本調査で派遣した専門家のプロフィールは以下のとおりである。

番号	派遣先	氏名	勤務先	専門分野	資格
1	枚方市茄子作・高田地区	今仲 清	今仲清税理士事務所	税務会計、土地活用、相続対策、定期借地・借家、区画整理の税務	税理士
2	盛岡市松園地区	佐藤 敬二	(株)都市農地活用支援センター	都市計画、区画整理事業、都市農地	技術士、土地区画整理士
3	岡山市大野地区	岡 稔	岡会計事務所	税法(法人税、所得税、相続税等)、会社法	税理士
4	南足柄市竹松壙下地区	大橋 南海子	(株)まちづくり工房	都市計画、地区計画、区画整理、農住組合事業、土地利用相談 等	工学博士、技術士、一級建築士、土地区画整理士
5	静岡市大谷・小鹿地区	司波 寛	(株)都市総合計画	都市計画、まちづくり等	技術士、一級建築士
6	宜野湾市大山地区	山本 芳明	ランドマーク(株)	土地区画整理事業	土地区画整理士

2. 情報の提供及び収集・整理

(1) 茄子作・高田地区

1) 枚方市の概要

枚方市は、大阪府の東側に位置し、西に淀川が流れ東に緑豊かな生駒山系の山々がある面積 65.08km²の都市である。

関西文化学術研究都市の進展にあわせ、東部地区の整備や第二京阪道路など、21世紀はこれまでのベッドタウン的性格を脱皮して、自然環境を保全しながら、感動とやすらぎ、個性と魅力を感じる、心ときめくまちづくりを進めるとともに、市内に立地する6つの大学と連携した学園都市をめざしている。

2) 枚方市茄子作・高田地区の概要

茄子作・高田地区は枚方市の南部に位置し、かつ東洋一と言われる香里ニュータウンに隣接している。地区内には、平成22年3月に全線（大阪から京都間）供用開始される第二京阪道路が走り、新たな開発が見込まれる地区である。



(第二京阪道路)

第二京阪道路は、国道1号のバイパスとして近畿地域における二大都市圏である京都都市圏・大阪都市圏間を相互に連絡。周辺道路の交通混雑を緩和するとともに、名神高速道路、京滋バイパス、近畿自動車道と一体となって近畿地方における幹線道路網を形成している。淀川右岸の名神高速道路に対応する淀川左岸の広域軸として、更に、京都・滋賀方面から関西国際空港へのアクセスとして、近畿都市圏の発展に重要な役割を果たすと期待されている。



3) 専門家派遣の内容と効果

NO. 1 枚方市	地区名：枚方市茄子作・高田地区
	所 在：大阪府枚方市茄子作五丁目ほか
<p>【専門家派遣の背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第二京浜道路が全線開通に伴い、現在は調整区域の茄子作・高田地区（約 40ha）を都市計画区域に編入することになった。そこで、枚方市は地元地権者と調整して、茄子作・高田地区まちづくり協議会を発足させて、定期的な勉強会を開催している。 ・今回は、枚方市がまちづくり基本構想を策定するため、その一環として、生産緑地の手続きや関連する税金の基礎知識の勉強会を開催するに当たり、専門家の派遣による情報提供を行ったものである。 <p>(茄子作・高田地区 約 40ha の概況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・茄子作・高田地区は人口 40 万都市の枚方市の南部に位置し、かつ東洋一と言われる香里ニュータウンに隣接しており、南に開けた丘陵地帯にある。10 万坪の田畑が市街地調整区域の農地として残り、美しい田園風景が広がっている。しかし、平成 22 年 3 月、第二京浜道路が全線（大阪から京都間）供用開始されると、この地域からの大阪市内、京都市内へのアクセスは劇的に短縮され、沿道の様相は一変すると想定され、農地を放置していると幹線沿いに無秩序な乱開発がなされ、虫食い状態にミニ開発が発生することが懸念される地区である。 	
<p>【専門家の講演内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講演内容 「まちづくりと税金（区画整理にかかわる税金）」 <p>以下の件について、税金の制度や仕組みを中心に説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画整理に係る税制上の特例措置 ・農地に対する課税の概要と具体例・農地の相続税の納税猶予制度 ・都市計画区域によって異なる納税猶予制度の適用の有無 ・生産緑地制度について ・贈与税について ・事業用資産の買換え特例 ・小作農地について 	
<p>【専門家派遣による成果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第二京阪道路が 3 月に開通予定の中、当該地区の乱開発が懸念されることは、地権者のほとんどの方が感じている。計画的なまちづくりは必要であるとの認識はあるが、まちづくりを検討している区域のうち、農地所有者が 9 割以上となっている現状の中、今後の土地利用の展開を考える上で、税金の問題は大変重要で、興味が深い。特に相続税に係る納税猶予制度や、生産緑地制度は特に関心が高く、問い合わせも多かった。 ・講演は、「税金」という難しい主題にわかりやすい説明で、地権者から好評であった。当地区は基本構想の段階で、実現化はまだ先になるが、地権者が土地利用の選択していくうえで、大変有意義であり、今後の農と住がまちづくり推進するうえで多いに効果があった。 	

4) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	茄子作・高田地区		専門家名	今仲 清		
2)位 置	大阪府枚方市		行政担当者名	古澤 智昭(枚方市都市計画課)		
3)面 積	約40ha		JA担当者名	なし		
4)権利者数(人)	199		派遣内容	税務		
5)土地利用計画面積	施行前	農地		施行後 (まちづくり基 本構想 図によ る)	農地	約9.1ha 予定
		宅地	—		宅地	約1.0ha 予定
		調整池	—		調整池	約1.5ha 予定
		公共用地			公共用地	未定
		その他			その他	未定
		計	約40ha		計	約40ha
6)減歩率	公共減歩率 未定 %、保留地減歩率 未定 %、合算減歩率 未定 %					
7)事業の経緯	協議会設立		平成20年12月21日			
	準備会設立		平成22年度目標			
	組合設立		平成25年度目標			
8)その他						

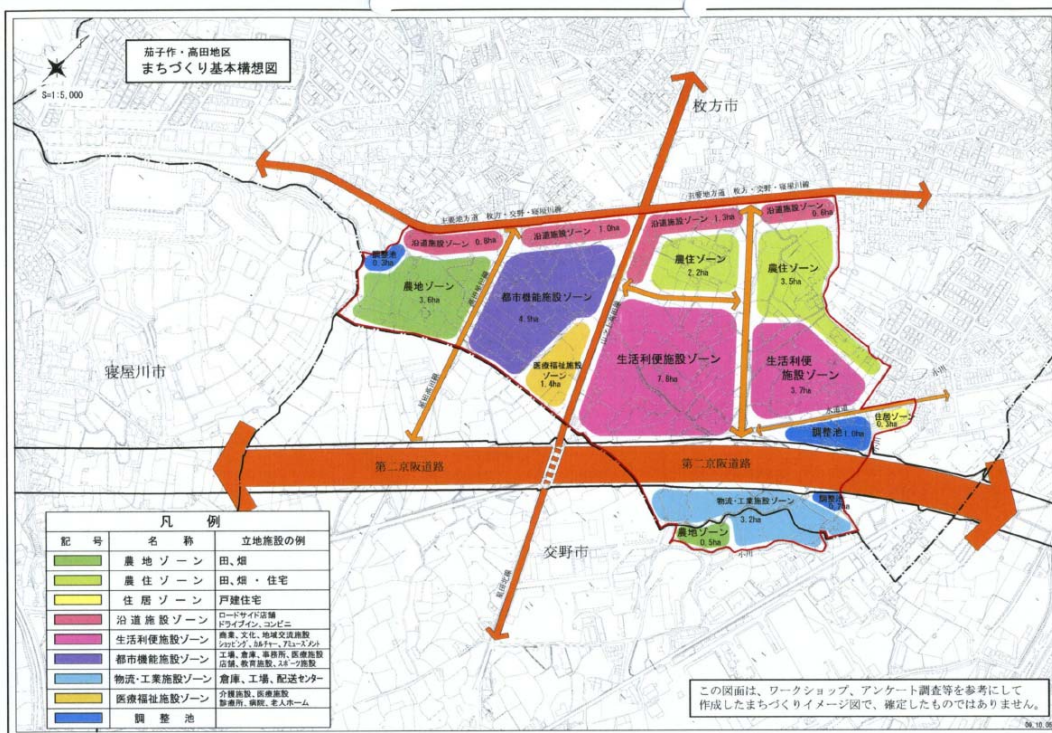
②. 事業の特徴・経緯等

1)事業化の背景・経緯	<p>本地区は、市街化調整区域にある田園地帯であるが、第二京阪道路が平成22年3月に供用開始されると、大阪・京都の中間地という立地条件から無秩序な乱開発が懸念される。</p> <p>地域の活性化と良好なまちづくりの推進を目指し、平成20年7月にまちづくり協議会設立に向けた準備会を設立し協議会規約や役員選出について検討を重ね、平成20年12月21日に茄子作・高田地区まちづくり協議会(以下、本協議会とする)を設立した。その後、三役会や役員会で今後の活動方針を検討し、平成21年度からは先進事例視察やワークショップ、勉強会、アンケートを行い、平成21年10月24日の総会において、まちづくり構想、土地利用の申し合わせ書を議決した。</p>
2)地区の特徴・課題	<p>1)土地が不整形で、道路が狭く、地区内に高低差があり、後継者問題など農業継続に種々の課題がある。</p> <p>2)寝屋川市・交野市と隣接しているため、両市域の関係者とも連携してまちづくりを推進する必要がある。</p> <p>3)本地区以外にも第二京阪道路沿いにまちづくりを検討している地区がいくつかあり、企業誘致等に関しては、地区間競争も意識する必要がある。</p>

3)農家の意向	<p>1)まちづくりに賛成が約 9 割、反対が約 1 割。</p> <p>2)農業継続希望が約 4 割、土地活用希望が約 6 割。</p>
4)行政の意向	<p>1)本協議会は地区内関係者全員を会員とする団体であり、本協議会の活動は地域の活性化や良好なまちづくりに寄与すると考えている。また、自治会・J A・水利組合等の役員が本協議会の役員となっており、関係機関と連携した活動であると認識している。</p> <p>2)枚方市は、本協議会の事務局として支援を行っており、今後もまちづくり活動に対し、技術支援・助言等を行っていく。</p> <p>3)大阪府は、国・NEXCO 西日本・関係市・(財)大阪府都市整備推進センターと、第二京阪道路沿道まちづくり検討会及び沿道まちづくり部会を開催し、企業ニーズ調査や都市計画決定(市街化区域への編入)等により、計画的なまちづくりの推進を行っている。</p>
5) 農住組合の可能性と検討内容	<p>営農希望者と土地活用希望者の双方の意向を満たすため、農住組合制度・土地区画整理事業等、まちづくり手法の検討を行っていく。</p>
6) 農と住が調和したまちづくりの工夫内容	<p>1)乱開発防止のため、まちづくり申し合わせ書を締結し、会員は、農地や更地の転用や転売について本協議会に諮ることとした。</p> <p>2)まちづくり構想の策定により、良好な農・住環境の整備等を行うこととした。</p> <p>3)農業生産法人の設立等により野菜ブランド化等を図り、「道の駅」直売による地産地消マーケティングを進めることを目指している。</p>
7)その他	

5) 調査資料

当該地区の都市計画図及び基本構想図は以下のとおり



まちづくり基本構想図

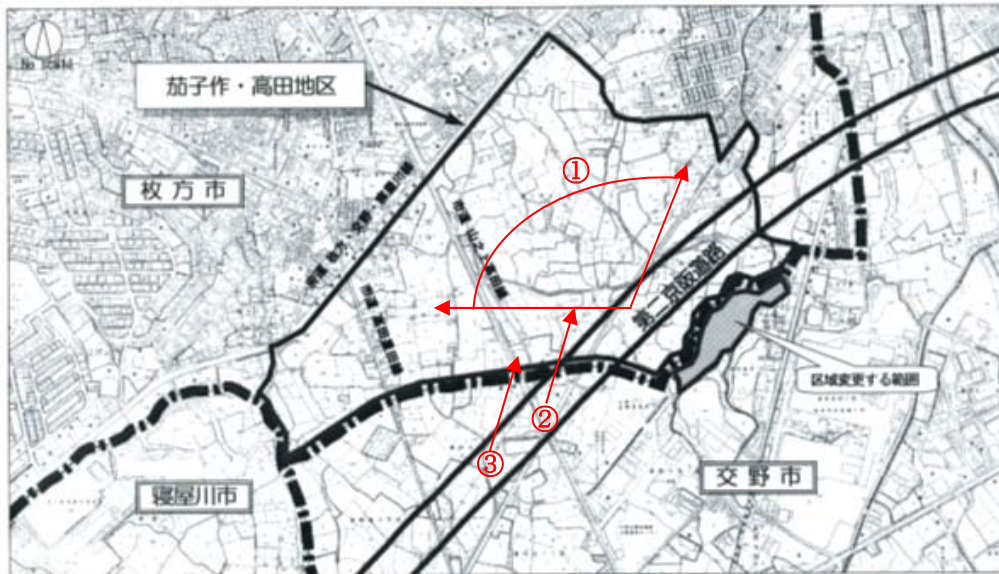
6) 現況写真

NO. 1 枚方市

地区名：枚方市茄子作・高田地区

所在：大阪府枚方市茄子作五丁目ほか

茄子作・高田位置図(案)



①第二京阪道路から北西方向の鳥瞰



③第二京阪道路から北東方向の状況



③第二京阪道路から北東部の状況

(2) 盛岡市松園地区

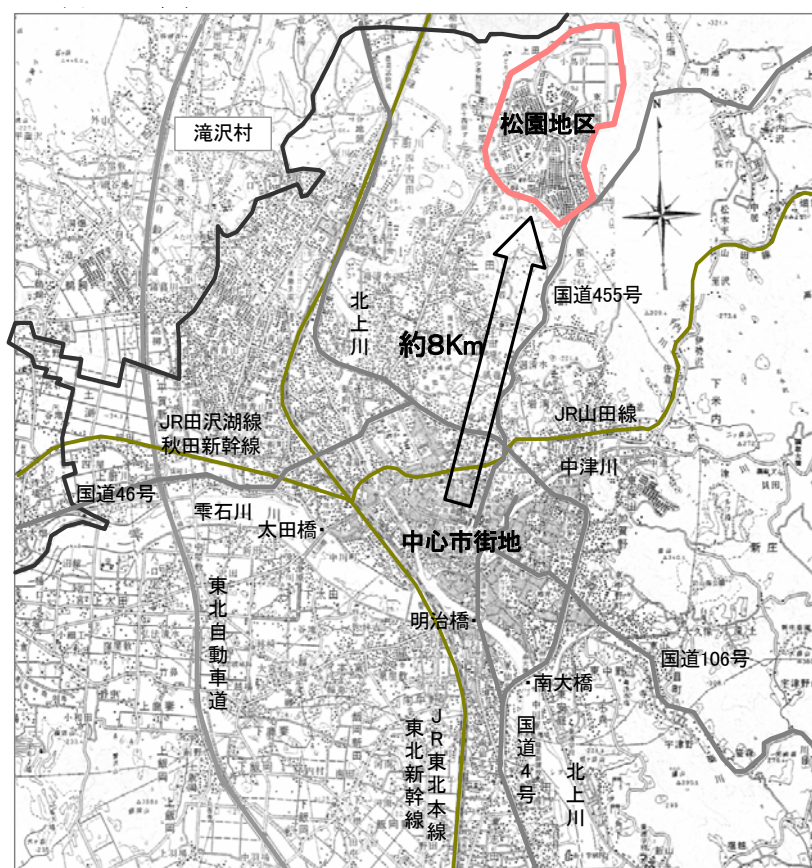
1) 松園地区の概要

松園ニュータウンは、岩手県住宅供給公社（当時は岩手県住宅協会）が 70 年代から開発に着手、1971 年から供給を始めた面積 217ha、人口約 10,500 人の郊外型住宅団地である。

盛岡市街地（中心部）から北に 7～8km ほどの丘陵部に位置しており、開発当初は生活インフラ整備の成熟度が高く、県内外の注目を集めた。

しかしながら、開発から 40 年近い歳月を経て大規模修繕や立て替えが必要な時期となり住民の高齢化、世帯数減少が進み、空き家が増加している。この問題に対応するため、地域住民、行政機関、大学、居住・介護などの専門家、地域の NPO などと連携して、「首都圏～盛岡松園の二地域居住」「U I J ターンによる他地域からの住み替え」「家庭菜園を設けた農地付き住宅としての活用」「農を楽しむ高齢者専用賃貸住宅・優良老人ホーム」など検討を行っている。

今回は、UJI ターンや二地域居住者を松園地区に誘導するため、松園地区での農ある暮らしについて、専門家の情報提供による支援を行った。



2) 専門家派遣の内容と効果

NO. 2 盛岡市	地区名：盛岡市松園地区
	所 在：岩手県盛岡市松園ほか
<p>【専門家派遣の背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松園ニュータウンは昭和 40 年から 50 年にかけて盛岡市の郊外部に新たに開発された大規模な住宅団地（面積 217ha、人口約 10,500 人）である。入居から 30 年が経過して、他のニュータウン同様に急速な少子高齢化や人口の減少がみられ空き家や空地の発生により地域社会の維持が懸念されている。 ・この対応として、UJI ターンや二地域居住者を松園ニュータウンに誘導し、地区の空地や空き家を活用して農ある暮らしを楽しむことが検討され、その具体的な検討を支援するため専門家の派遣による情報提供を行ったものである。 <p>（松園ニュータウンの活動概況）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」では、地域住民、行政機関、大学、居住・介護などの専門家、地域の NPO などと連携して、松園地域の空き家について実態調査を行い、空き家の新たな活用方法を研究し、「首都圏～盛岡松園の二地域居住」「U I J ターンによる他地域からの住み替え」「家庭菜園を設けた農地付き住宅としての活用」「農を楽しむ高齢者専用賃貸住宅・優良老人ホーム」など、様々なモデルプランを作成・提案することになっている。 	
<p>【専門家の講演内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講演内容 松園ニュータウンの活性化策として、地区内に発生している空地や空き家及び公共敷地の未利用地を活用して UJI ターンや二地域居住者に農ある暮らしを楽しむ方策についての講演。 <ol style="list-style-type: none"> ①全国の事例紹介 ②公共敷地の未利用地を活用した農ある暮らしの拠点施設の提案 ③農ある暮らしの拠点施設の活動計画 ④空き家や空地の農ある暮らしの提案 	
<p>【専門家の派遣による成果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UJI ターンや二地域居住者の大多数が移住先での家庭菜園を希望しており、この実現のために未利用の公共施設を活用した「農ある暮らし」の拠点施設の配置計画や活動計画を提案した。 ・当地区は基本構想の段階で、具体化はまだ先になるが、今後の農ある暮らしを松園地区に導入するに当たり、大変有意義であり、今後のまちづくり推進するうえで多いに効果があった。 	

3) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	松園地区		専門家名	佐藤敬二		
2)位 置	盛岡市松園		担当者名	推進研究会 浅井敏博		
3)面 積	約 217ha		JA 担当者名	なし		
4)権利者数(人)	—		派遣内容	市民農園等		
5)土地利用計画面積	施行前	農地	未定	施行後	農地	未定
		宅地	未定		宅地	未定
		計	未定		計	未定
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		—			
	組合設立		—			

②. 事業の特徴・経緯等

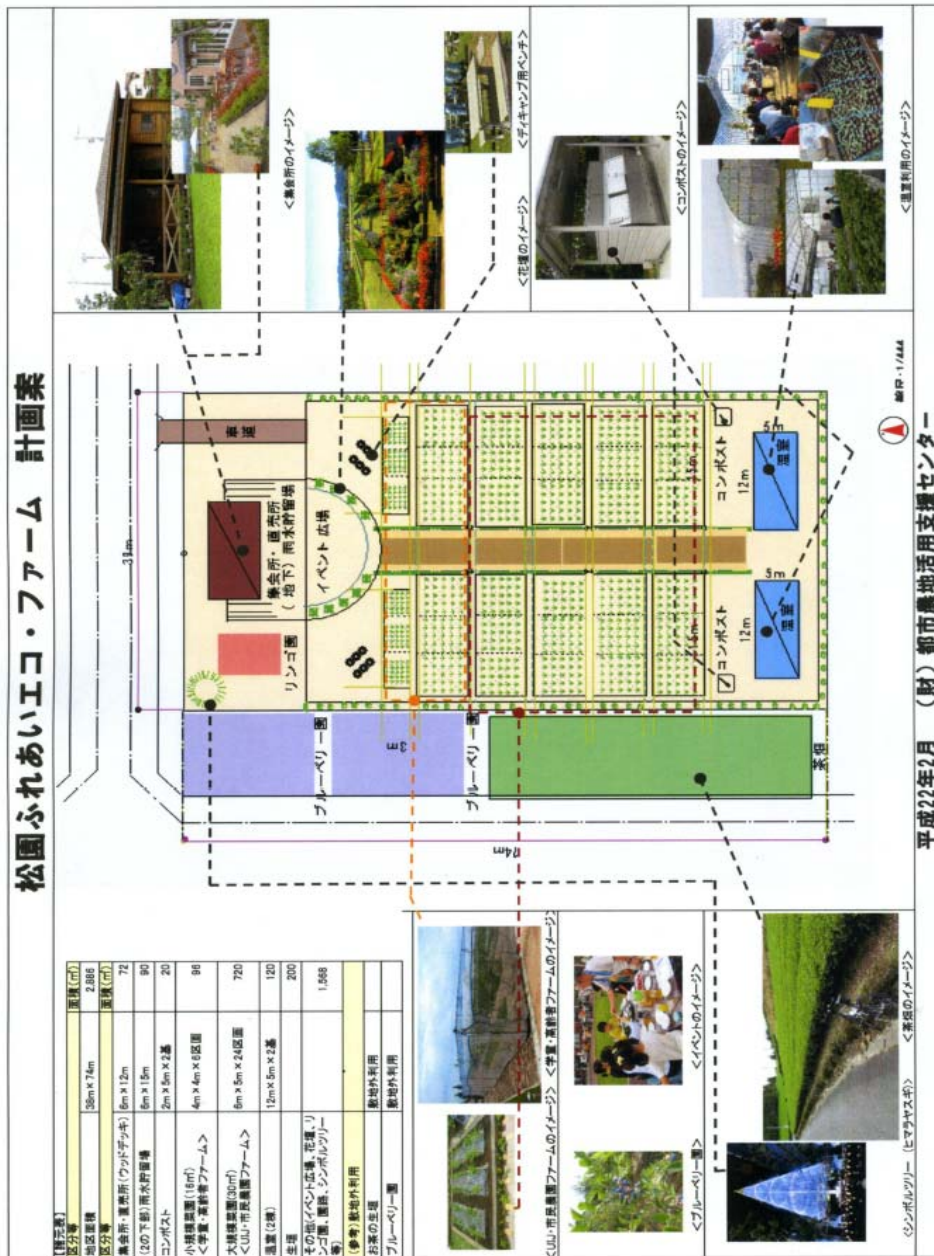
1)事業化の背景・経緯	<p>1)松園ニュータウンは入居から 40 年が経過して、急速な少子高齢化が進行しており、空地や空き家が増加傾向にある。</p> <p>2)地域の再生のために、UJI ターンや二地域居住者を松園ニュータウンに呼び込む活動が地域住民、行政機関、大学等の連携により開始された。</p>
2)地区の特徴・課題	<p>1)大規模な住宅団地（面積 212ha、人口約 10,500 人）</p> <p>2)1971 年から供給が開始され、40 年近く経過している。</p> <p>3)空き家や空地が増加しており、健全な地域コミュニティや活動の維持が懸念される。</p>
3)住民の意向	<p>松園地域における住民意識調査（郊外の大規模団地における住宅市街地のありかたに関する研究：岩手県立大学・盛岡市 まちづくり研究会 平成 21 年 3 月による。）</p> <p>1)住まいの予定は 72%が今のまま住み続ける。</p> <p>2)リフォームや立替の希望 10.4%、3)移住したい 14%</p>
4)行政の意向	<p>1)松園ニュータウンでの空地や空き家の問題は認識している。</p> <p>2)UJI ターンや二地域居住者対策も検討している。</p>
6) 農と住が調和したまちづくりのための工夫内容	<p>松園ニュータウン内の公共用地（未利用地）に農ある暮らしの拠点施設を整備して、新規住民（UJI ターンや二地域居住）や周辺住民の交流の場を計画する。</p> <p>想定される活動としては以下の通り。</p> <p>1)市民農園</p> <p>2) UJI ターンや二地域居住者用の農園</p> <p>3) 高齢者福祉農園</p>

4)学童農園 5)農産物加工とその直売 6)直売場の運営

4) 調査資料

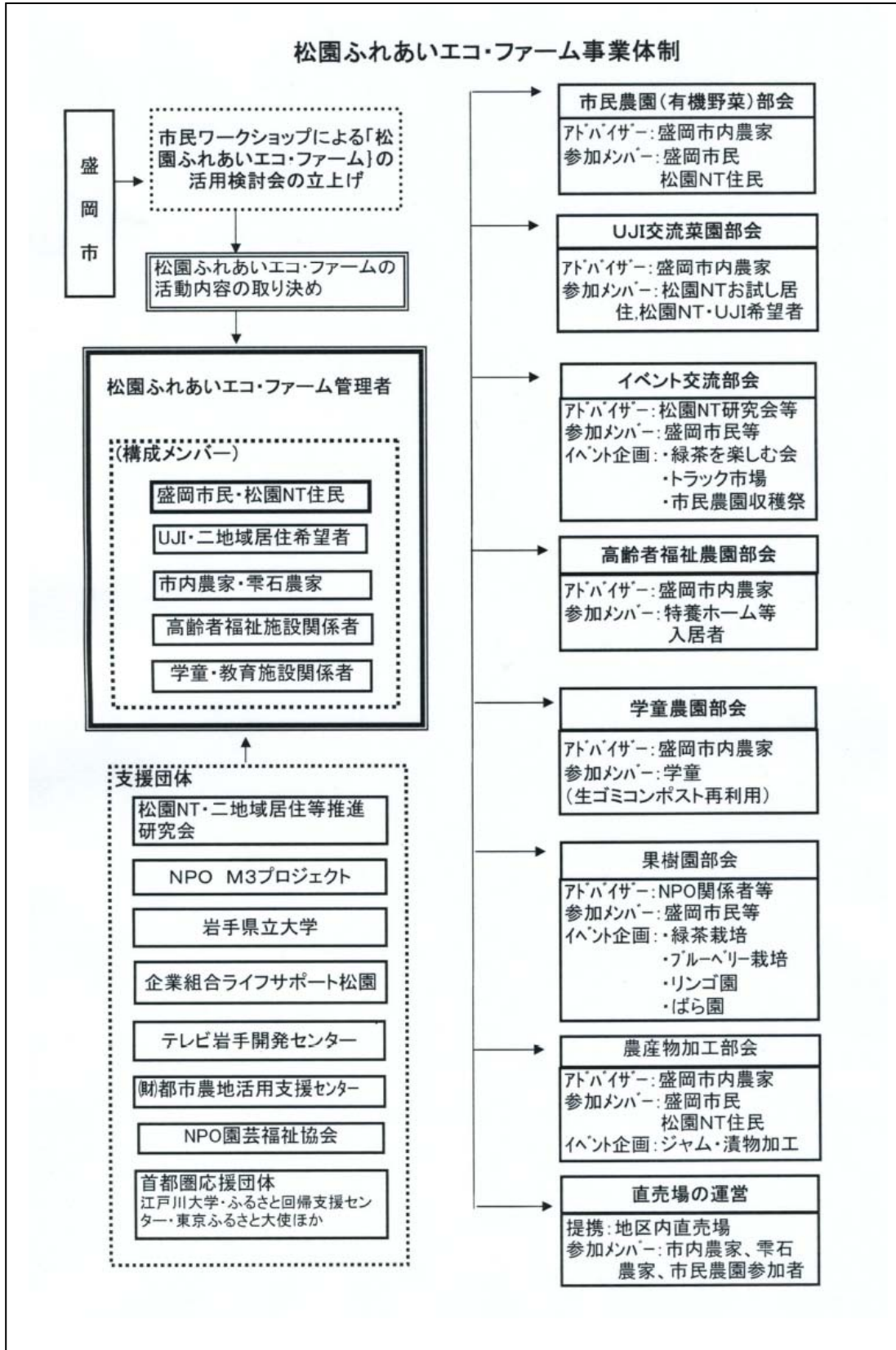
①. 松園ふれあいエコ・ファーム

当地区では、未利用の公共用地に農ある暮らしの拠点施設として、下記の「松園ふれあいエコ・ファーム」を整備する構想を検討している。



②.松園ふれあいエコ・ファーム事業体制

松園ふれあいエコ・ファームの運営にあたっては、UJI ターンや二地域居住者も対象とした農と住が調和したまちづくりのため下記の事業体制を検討している。

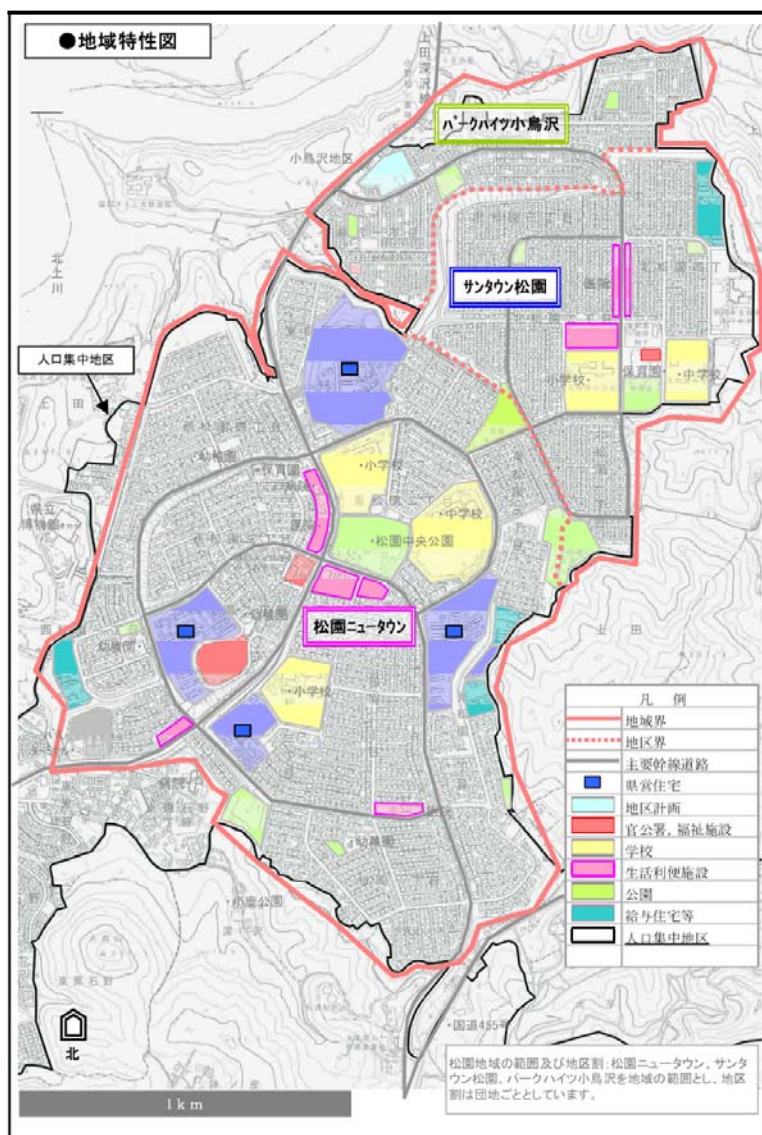


5) 現況写真

NO. 2 盛岡市松園地区

地区名：松園地区

所在：岩手県盛岡市



松園ニュータウン（盛岡市住宅マスタープランより）



松園地区の空き家の状況

(3) 岡山市大野地区

1) 岡山市の概要

岡山市は岡山県の瀬戸内海に面した中央に位置し、面積 789.91km² で人口 70 万人の都市であり、平成 21 年 4 月 1 日に政令指定都市に移行した。

岡山市は戦後一貫して人口が増加しているが、近年、市域周辺部での人口増加の一方、都心部と山間部では人口減少の傾向がみられる。

交通の面では、山陽新幹線、山陽自動車道、岡山空港、瀬戸大橋など広域交通網の整備が進んだ地域であり、中四国をつなぐ一大拠点都市として経済活動の要の重要な地位を占めている。

さらに、政令指定都市に移行し、「水と緑が魅せる心豊かな庭園都市」「中四国をつなぐ総合福祉の拠点都市」として発展を続けている。

2) 岡山市大野地区の概要

大野地区は JR 岡山駅から西方約 3 km に位置し、地区中央には JR 大安寺駅、南方に北長瀬駅、西に笹ヶ瀬川が流れ、北に国道 180 号線、JR 吉備線、南に山陽新幹線、山陽本線が通っている。市街化区域と市街化調整区域が混在した地区である。



岡崎市大野地区

3) 専門家派遣の内容と効果

NO. 3 岡山市	地区名：岡山市大野地区
	所 在：岡山市北区大安寺西町ほか
<p>【専門家派遣の背景】</p> <p>現在建設中のバイパス工事が進展する中で地権者間では、土地の利用に関心が高まってきている状況である。地権者の将来における土地所有の維持には関心の高まりはあるものの、地権者間での具体的な組織形成の動きはない。しかし最近、リーダー的な動きを示す地権者も現れ、組織化への準備をしている状況はある。</p> <p>地区のこのような状況は、初動の萌芽の状況ではあるが、今後、都市農地の利活用を図る上でも身近な問題として地権者の関心がもっとも高い都市農地における相続税の仕組み及び平成22年度の税制改正のポイントの勉強会が開催されることから、専門家の派遣による情報提供を行ったものである。</p> <p>(大野地区の概況)</p> <p>大野地区は市街化区域と市街化調整区域が混在した地区で、地域の一部で岡山西バイパスが建設中であるが、殆どが市街化調整区域であり、今後、市街化区域に編入される可能性がある。大野地区は、近年、大型店の進出が目立って来ている状況である。</p>	
<p>【専門家の講演内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講演内容 「相続税納税猶予を活用した都市農地保全と土地の有効利用について」 <p>以下の件について、相続税の仕組みを中心に説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続税の仕組み ・相続税対策の具体例 ・相続税の税務調査 ・よくある質問についての説明 ・農地の納税猶予制度について ・平成22年度税制改正の方向性 	
<p>【専門家派遣による成果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市域は周辺町との合併を通じ拡大し、政令指定都市に至ったが、市の都心部は人口減少が始まっているものの周辺部は増加傾向が続いている。周辺部である大野地区でも地権者は土地の有効利用と当面の相続対策に関心を集めている状況である。岡山西バイパスも完成すれば、既存交通網と加わり利便性が更に高まる。このような地権者を取り巻く社会経済情勢の中でのまちづくりを立ち上げようとする機運が興るのは当然である。しかし、当事者である地権者にとっては、農地が今後どのような所有形態をたどるのか、更に細分化されるのか現状を維持する方策はないかを考える機会として、今回の派遣は、地権者のまちづくり意識を考える機会となった。 ・ この派遣を糸口に、地権者は、どのようにすれば、地権者の資産保全・活用にとってより良いものなのかを学習する意欲を起し、お互いに支援し合える協同化への意識を高める契機になり、今後のまちづくりを検討する中で、地権者間との絆も継続される一手法として農住組合設立を検討する機会を得た。 	

4) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	大野地区		専門家名	岡 稔		
2)位 置	岡山市北区大安寺西町ほか		行政担当者名	—		
3)面 積	5 0 ha		JA 担当者名	大倉久直		
4)権利者数(人)	2 1 9 人		派遣内容	勉強会		
5)土地利用計画面積	施行前	農地	—	施行後	農地	—
		宅地	—		宅地	—
		調整池	—		調整池	—
		公共用地	—		公共用地	—
		その他	—		その他	—
		計	—		計	—
6)減歩率	公共減歩率 一%、保留地減歩率 一%、合算減歩率 一%					
7)事業の経緯	協議会設立		設立に至っていない			
	準備会設立		—			
	組合設立		—			
8)その他	—					

②. 事業の特徴・経緯等

1)事業化の背景・経緯	1)当該地区は、市街化区域と市街化調整区域の混在地区であるが、地区西側に岡山西バイパスが建設中であり、今後市街化区域に変更される可能性がある。
2)地区の特徴・課題	1) J R 岡山駅から西方約 3 k m に位置し、地区中央に J R 大安寺駅、南方に J R 北長瀬駅があり、近年大型店の進出が目立っている。 2)バイパス建設地周辺は、市街化調整区域が大半を占め、今後の動向が注目されている。
3)農家の意向	1)区画整理事業を行うなら岡山市に任せたい。 2)バイパス開通は、まだ先ではあるが当然その周辺は開発が進むので、なんらかの手を打ちたい。 3)周辺地区がすでに開発済なので、このまま市街化調整区域でよい。
4)行政の意向	1)岡山市としては、基本的に行政主導の区画整理事業を計画しているが、具体的な話はできていない。 2)岡山市内でも過去に農住組合を行っているので、地権者の意思であるならば、支援したい。
5) 農住組合の可能性と検討内容	1)現在は、地権者の意向確認を行っていないため、可能性は不明。 2)今後、地区の有識者・有力者等と協議しながら対応したい。
7)その他	—

5) 現況写真

NO. 3 岡山大安寺地区

所在：岡山市北区大安寺南町ほか



①地区の南西部から北方面の状況



②地区の南西部から南東方面の状況

岡山市大安寺地区の現況

(4) 南足柄市竹松壺下地区

1) 地区の概要

南足柄市は、神奈川県西端に位置し、東西約 12km、南北約 9km、面積 76.93km²の広がりを持ち、都心から約 80 km、横浜から約 50 kmの距離にある。

昭和 47 年に市制施行して以来、人口は約 4 万人で微増している。

水に恵まれた環境を利用して、富士フィルムやアサヒビール工場を誘致して、大手工場や事務所があるので財政は健全であるが、今後の少子高齢化に伴い、次世代の雇用促進と財源確保のために工場誘致を計画している。

竹松壺下地区は南足柄市都市マスタープランの長期的行政運営の指針において、工場等の誘致により地域の発展・活性化を図る地区（ビレッジ構想地区）に位置している。

しかしながら、昨今の経済情勢により工場誘致が困難な状況にあるため、農地・農業を活用したまちづくりの検討も必要と考え、農との共存したまちづくりについて、専門家の派遣を行った。



2) 専門家派遣の内容と効果

NO. 4-1.4-2	地区名：竹下壙下地区
竹下壙下地区	所 在：神奈川県南足柄市東部
<p>【専門家派遣の背景】</p> <p>南足柄市でも、全国的な社会現象となっている少子高齢化が進み、雇用確保や財政難が危惧されている。このため、当該地区は工業系に土地利用転換させて、工場の誘致を考えていたが現在の経済状況では具現化が厳しい情勢にあり、農地・農業の利用についても検討する必要となった。</p> <p>そこで、首都圏から 70 km圏内に位置することから、都市近郊の立地を活かした魅力ある農業の確立や、農と住とが調和したまちづくりについても地権者に紹介して、今後の方向性を検討することになった。</p> <p>本調査では竹下壙下地区の地権者に、土地区画整理事業の仕組みやその流れを説明し、併せて、同地区が首都圏から近い立地にあることから都市農地での活用方策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>【専門家の講演内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理事業の仕組みと進め方 2. 都市農地の現状と課題 3. 都市農地の活用の必要性 <ol style="list-style-type: none"> 1) 練馬白石農園の事例紹介 2) 元気の郷の事例紹介 3) じばさんずの事例紹介 4. 新たな農を創る柔軟な区画整理 	
<p>【専門家派遣による成果】</p> <p>(派遣その1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日時 平成 22 年 3 月 12 日 午後 7 時から 8 時 30 分 ・場所 南足柄福沢公民館 ・説明者 大橋南海子 ・参加者 地権者 26 名 南足柄市 6 名 ・効果 南足柄市が予定している土地区画整理事業については、地権者を対象としたはじめての説明会であったが、その「仕組み」や「進め方」を中心に分かり易い説明で、地権者も理解を深めることができた。 <p>当地区は、過去に団体営ほ場整備事業を行った経緯がある地域であることから営農希望者も少なくない。</p> <p>このような状況の中で、「農」の二次・三次振興である食料品の加工や地産池消など、付帯価値を高める都市農業の活用についての説明は行政のみならず、地権</p>	

者からも高い関心を示し、今後のまちづくりの推進に貴重なアドバイスとなった。

【専門家派遣による成果】

(派遣その2)

- ・日時 平成22年3月13日 午後2時から3時30分
- ・場所 南足柄福沢公民館
- ・説明者 大橋南海子
- ・参加者 地権者18名
南足柄市6名
- ・効果 地権者は土地区画整理事業の説明は、初めてで、まちづくりの専門家からその「仕組み」や「進め方」に分かり易い説明があったため、地権者も理解を深めることができ、今後の事業推進をするうえで多いに役立った。

また、当地区は、過去に団体営ほ場整備事業を行った地域であることから営農希望者も少なく、事例紹介のあった「じばさんず」や「大府の元気の郷」など「農」の持つ多面的な機能を活かした、付帯価値を高める都市農業の活用について、新しい認識を持つことが出来き、今後のまちづくりを推進するうえで多いに参考となった。

3) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	竹松壙下地区		専門家名	大 橋 南海子		
2)位 置	南足柄市東部		行政担当者名	加 藤 孝		
3)面 積	27.1ha		JA 担当者名	—		
4)権利者数(人)	186 人		派遣内容	区画整理及び都市農地の説明		
5)土地利用計画面積	施行前	農地	19.5ha	施行後	農地	—
		宅地	2.5ha		宅地	—
		調整池	—		調整池	—
		公共用地	—		公共用地	—
		その他	5.1ha		その他	—
		計	27.1ha		計	27.1ha
6)減歩率	公共減歩率 — %、保留地減歩率 — %、合算減歩率 — %					
7)事業の経緯	協議会設立		—			
	準備会設立		—			
	組合設立		—			
8)その他						

②. 事業の特徴・経緯等

1)事業化の背景・経緯	<p>近年の少子高齢化の進行は全国的なものであることから、南足柄市においても近い将来、社会保障費などの増大が予想されている。そこで、企業誘致を行うとともに、次世代の雇用の場を市内に求めて、市財源を確保することが必要であると考えている一方、都市農地の利活用についても検討を行っている。</p>
2)地区の特徴・課題	<p>本地区は足柄産業集積ビレッジ構想の区域内にあり、工業系としての土地利用が計画されている。</p> <p>また、本地区は「団体営ほ場整備事業」が昭和47年～平成2年にかけて行われた地域である。</p>
3)農家の意向	<p>高齢や経営主が病気がちという農家世帯が多く、農地の譲渡を希望している地権者がいる中で、前述したとおり「団体営ほ場整備事業」の実施地区であることから、農業継続の希望者や先祖代々の土地は「何があっても手放さない！」とする地権者も少なくない。</p>
4)行政の意向	<p>産業の振興による地域経済の活性化のため、新しい工業用地の確</p>

	<p>保など、産業構造の変化や少子高齢化社会に対応できる「土地利用の在り方」が求められていると認識している。</p> <p>一方、意欲ある農家への協力や都市農地の利活用など、「農」を活かした都市づくりの必要性も認識している。</p>
5) 農住組合の可能性と検討内容	<p>今後の「検討課題」とされている。</p>
6) 農と住が調和したまちづくりのための工夫内容	<p>本地区の土地利用は工業系として位置づけ、企業誘致を予定している。近年の日本経済の状況を勘案すると、進出企業を受け入れるまでには時間が掛かることから、全 27ha について区域（ゾーン）分けを行う計画をしている。</p> <p>その区域の一つに、市民農園や体験農園等による農地の「都市的利用ゾーン」の設定があり、行政と農家との協力によって推進・運営するための方策を検討しているところである。</p> <p>また、本地区の東西を主要地方道（御殿場—大井線）が通ることから、地元の農産物直売所や農産物の付加価値を高める加工施設の設置なども目指している。</p>
7)その他	

4) 現況写真

NO. 4-1,-2 南足柄市 市	地区名：南足柄市竹松壙下地区 所 在：南足柄市竹松 880-1 ほか
----------------------	---------------------------------------



①地区の西部から北東方面の状況



②地区の南東から中心方面の状況



③地区の南部から北方面の状況

竹松壙下地区の現況

(5) 静岡市大谷・小鹿地区

1) 静岡市の概要

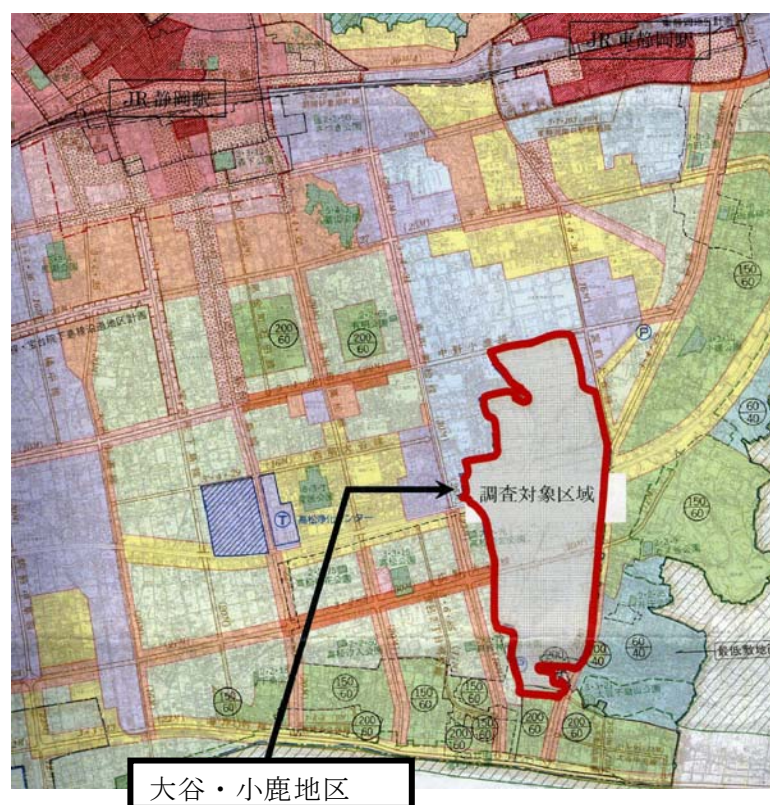
静岡市は、静岡県の中央部に位置し、駿河湾に面した東海道ベルト地帯の中心であり、安倍川が市域のほぼ中央部を流れていることもあり、東海地震、集中豪雨といった自然災害への対策も講じている。市域面積 1,411.82km²、人口 73 万人の政令指定都市である。

政令指定都市への移行から 6 年目を迎えるが、その間、市域も 2 町が編入し拡大している。市域には、登呂遺跡、久能山東照宮、旧駿府城跡、日本平などの考古学や歴史的遺産、観光資源も豊富である。このような貴重な地域資源と東海道ベルト地帯という地域性を有しており、一方、国が認定した中心市街地活性化計画によるコンパクトシティへの推進も目指している。

新幹線、東名高速道、国道 1 号線また建設中の第 2 東名など交通網、清水港など港湾施設も備えており、安心、安全、快適、活力ある国際交流都市の構築を図っている。

2) 大谷・小鹿地区の概要

大谷・小鹿地区は JR 静岡駅南東方 4~5km に位置し、周囲を市街化区域に囲まれた約 130ha の市街化調整区域である。この地区全域は農業振興地域であり、縁辺部を除く大部分が農業振興地域の農用地区域である。地区中央部を東西に東名高速道が走っている。地域の西側縁辺部を南北に大谷川が流れ、駿河湾に注ぐ。地区の中央部に東名高速道の新インターチェンジが計画され、この計画を契機に新たな土地利用を検討している地区である。



3) 専門家派遣の内容と効果

NO. 5 大谷・小 鹿地区	地区名：静岡市大谷・小鹿地区
	所 在：静岡市西大谷ほか
<p>【専門家派遣の背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の中央を走る東名高速道の新インターチェンジが地区内に検討されている。また、静岡市は中心市街地活性化基本計画に沿ってコンパクトシティを目標にしている。地権者は新インターチェンジ周辺部での工業誘致などの産業系の開発を望む一方、農業も継続していきたいとの要望も根強い。 ・ 市が支援しながら、地権者による「大谷まちづくり促進協議会」が設立され、役員が中心となり活発な合意形成活動中である。21年度に静岡市都市計画課が実施した地権者意向アンケート調査では、約80%が都市的土地利用を希望するという結果が出ている。 ・ 今回、①組合施行による区画整理事業でまちづくりを進めるとの前提で、インターチェンジ周辺で市街化調整区域から市街化区域に編入した産業系開発事例、②農地と住宅地の一体開発事例の紹介を通じ、農地と住宅地が調和したまちづくりの検討に資するよう、専門家の派遣による情報提供を行ったものである。 <p>(大谷・小鹿地区 約130haの概要)</p> <p>ほとんどの地権者は、1反～2反程度の農地を所有している。地区は大部分が農地利用であるが、緑辺部において農家の分家等の建物が約100軒ある。また、アンケートにある都市的土地利用の主たる理由は、農家従事者の高齢化や後継者不足である。</p>	
<p>【専門家の講演内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 講演内容 「大谷・小鹿地区の開発に向けて ～都市と地区の両全を目指して～」 <p>以下の件について、開発の方向と事例の説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全市的な視点から見た開発 ・ 大谷・小鹿地区からの視点から見た開発 ・ 都市的土地利用に向けて ・ 開発後の土地保有と管理 ・ 農地として活用する場合 ・ 事例 国内3件（さいたま市、横浜市、三鷹市）、海外2件（ドイツ） 	
<p>【専門家派遣による成果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市施行の土地区画整理事業は、公共利益目的に限るもので、本件インターチェンジからみでは、施設が事業会社の所有物の点から、自ら協同で事業を実施する以外に現状を変えることはできないとの認識が共有できた。 ・ 農家収入増を図る手法は、水田から野菜栽培等の金物作付けする畑地転換であり、練馬の事例などを示したことで、畑地転換への意欲が高まり、今後の農地利活用学習に繋がった。 ・ 農業法人化も取り上げ、所有権利の証券化メリットが、事業リスクの軽減に止まらず、相続問題にも有効であることも理解され協同事業化への意欲も示した。 ・ 産業系土地利用は景気動向に敏感、解約撤退、更新拒否、賃料問題などリスクを含む事業認識を持ち、今後、事業開発手法とリスク問題などまちづくりへの意欲を高めた。 	

4) 地区の概要

①. 事業概要

1)地区名称	大谷・小鹿地区		専門家名	司波 寛		
2)位 置	静岡市駿河区大谷		行政担当者名	静岡市都市計画課 中澤大介		
3)面 積	約 125ha		JA 担当者名	—		
4)権利者数(人)	約 800 名		派遣内容	当地区まちづくりのあり方		
5)土地利用計画面積	施行前	農地	15ha	施行後	農地	—
		宅地	75ha		宅地	—
		調整池	—		調整池	—
		公共用地	35ha		公共用地	—
		その他	—		その他	—
		計	約 125ha		計	—
6)減歩率	公共減歩率 未定 %、保留地減歩率 未定 %、合算減歩率 未定 %					
7)事業の経緯	協議会設立		H21 年 6 月 「大谷街づくり促進協議会」発足			
	準備会設立		—			
	組合設立		—			
8)その他	—					

②. 事業の特徴・経緯等

1)事業化の背景・経緯	<p>1)都市マスタープランにおいて、当市区を横断する東名高速道路に、新インターチェンジ構想とともに、交通利便性を踏まえた都市的土地利用の検討と位置づけあり</p> <p>2)農業従事者の高齢化、後継者不足が深刻化</p>
2)地区の特徴・課題	<p>1)周囲を市街化に囲まれた市街化調整区域</p> <p>2)そのすべてが農業振興地域、また大部分が農振農用地区域</p>
3)農家の意向	<p>1)H21 年度地権者意向確認調査（実施主体：静岡市都市計画課）により、約 8 割はまちづくりに賛成</p> <p>2)残り 2 割の不賛同者の多くは、既存宅地者や、将来営農希望者</p> <p>3)他人の農地を面倒みてきた方も、後継者がいないか、継がせる意思がない</p>
4)行政の意向	<p>1)開発する場合は、組合土地区画整理事業を予定</p>

5)農住組合の可能性と検討内容	1)市街化調整区域のため該当せず（今後は、市街化区域への編入が予定されている。）
6)農と住が調和したまちづくり為の工夫内容	1)現時点では、面的まちづくり（土地区画整理事業）のみならず、新インターチェンジについても事業化が確定していない検討段階であるが、新インターチェンジによる交通利便性等を踏まえ、産業系土地利用（製造・物流等）を中心としたまちづくりを方向性として示しているものの、部分的に、既存住宅地権者を踏まえた住宅ゾーンや、営農希望地権者を踏まえた農住ゾーンも必要であるため、今後、緑住農まちづくりも視野に入れた検討が予定されている。
7)その他	—

5) 現況写真

NO. 5 静岡市	地区名：静岡市大谷・小鹿地区
	所 在：静岡県静岡市駿河区西大谷ほか



①地区中央から北西に東名道方向望む



②地区中央から北東に静岡大望む



③地区南端から北方に地区全体方向望む



④地区南部から北方に地区中央方向望む

大谷・小鹿地区の現況