

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

【メインテーマ】 住民参加のまちづくり

第15号
1998.2

表紙の写真

住都公団が豊かな自然環境を活かして開発したニュータウン戸建分譲地の街並み
アーバンビレッジ「八王子みなみ野シティ」

丘陵に囲まれた里山的な環境を積極的に活かし、「里性」の中に新たに「都市性」を投入し、両者が調和一体となった多様で多彩な街づくりを目ざしている。

(所在地：八王子市片倉町3304 総開発面積：394.3ha 計画人口：28,000人)

Contents

【巻頭言】 農と参加のまちづくり

東京農業大学 教授・農学部長 進 士 五十八…………… 2

特 集 住民参加のまちづくり

■ 町衆の心意気を今に生かし

滋賀県長浜市アイジーオー通りまちづくり委員会/副委員長 羽 瀨 久 晃…………… 4

■ まちづくりコーディネーター派遣制度

横浜市建築局企画指導課地区計画等担当/係長 中 川 理 夫…………… 6

■ 都市農地活用アドバイザー活動とまちづくり

㈱地域環境計画研究所/代表取締役(技術士、建築士) 浅 野 弥三…………… 10

■ JAによる住民参加のまちづくり住まいづくり

—JA広島市の実践事例から—

JA広島中央会/調査役 上 野 敏 浩…………… 13

具体的事例

■ せたがや・まちづくり物語り

—住民・企業・行政のパートナーシップ型まちづくりを目指して—

(財)世田谷区都市整備公社まちづくりセンター/所長 折 戸 雄 司…………… 17

■ 農住組合によるまちづくりとその意義

—泉南市樽井東地区—

泉南市役所事業部都市計画課 増田 昌彦・奥田 雅則・三澤 秀明…………… 22

■ 住民参加によるまちづくりの現状と今後の展望

—市民参画のまちづくりを可能としたものは—

犬山北のまちづくり推進協議会/事務局長 土 屋 征 吾…………… 26

●トピックス

- 平成10年度市街化区域内農地関連予算の概要—建設省—……………32
- 平成10年度市街化区域内農地関連予算の概要—国土庁—……………36
- 平成9年度市街化区域内農地に係る特定市の取組み状況等に関する調査結果……………37

●アドバイザーから一言

まちづくりを住民主体で

㈱地域計画研究所代表取締役 若 山 徹…………… 39

●インフォメーション…………… 42

■まちづくりは国民的関心事

敗戦後半世紀、不景気が叫ばれる今日であっても、日本社会はまあまあ安定している。衣食足りて礼節を知る段階に入っていると見える。

衣食は、経済、インフラ整備など生産活動の充実を指す。戦後五十余年、衣食を足りさせようと精一杯駆けてきた。いま身の回りを見まわすと、果たしてこれがわが人生を託すに値する環境かと思う。

正に、礼節は何処いづこにありや。そこで人々は口々に訴える。快適、アメニティー、都市美、景観、自然、緑、水、生き物、地域、文化、歴史、コミュニティ……。
「〇〇のまちづくり」と、前の言葉を冠し



づくり

た市民活動が活発化している。

わが国もようやく、経済と環境のバランスを考える時代になってきた。

例えば福祉の面でも、これまでは金銭面でフォローしようという「経済福祉」一点張りであった。しかしこれからは、豊かな自然とのふれあい、多彩な人々との交流、美しい地域づくり、楽しい仲間づくりができる土地に住む幸福といったような面にも、価値を認める「環境福祉」概念が理解されつつある。まちづくりは、これまでの行政ペースで推められてきた手続きとしての都市計画や道路、公園建設事業だけを指すわけではない。

大袈裟げさに言えば、地域を舞台として生きる人々の人生の全体が「まちづくり」である。

わが町、わがふるさと、とプライドをもって語れるような住環境を整えること。美しく、个性的であること。自然と生き物と共生し、生きいきと生きられる環境であること。それには動植物を知り、触れ、学び、育むこと。高い見識と深い教養をもち、互いの人格を尊重しあう市民意識の下、精神的にも大いに豊かに生きられるような「ふるさと」づくり運動であること、が大切だ。

総理府はじめ新聞社の調査などでも、軒並み高い「ボランティア参加」意識がみられる。それは以上のような意味で、多くの人々が、「充実した人生」「生きがい」「自己実

現」を生きる目標にしはじめている。

いまや「まちづくり」は、国民みんなの大関心事になっているのである。

■ボランティア活動で百姓になりたい

何かをやりたくて、うずうずしている。そんな主婦や若者がふえている。

高齢化で、生きる時間が大幅に増えた。当然のことながら、如何に充実した時を過ごすがテーマになる。高学歴で、自分らしき——アイデンティティーを確認したい、主体的に生きたいと、考えて生きる層がふえてきた。

組織やお金の奴隷にはならないぞ。青白きインテリも拒否したい。自然の一員としての環境倫理をもって生きていきたい。：等々

およそ、現代は衣食住の外部化時代である。かつて人間が生きていくことは、自らの手で衣食住をものにして、自らの生存を担保することであった。そのことがまた、生の充実でもあったのだ。

ところが近代科学技術の効率主義的な考え方は、分業化を強力におすすめてしまった。

衣はファッションデザイナーとアパレルメーカーに支配され、食は、食品工業界とファーストフードの店、チェーンレストランに、住は、プレハブハウジングメーカーに奪

〈巻頭言〉

農と参加のまち

東京農業大学／教授・農学部長
進士 五十八

われてしまった。かつては、衣服を縫い、その家の味覚を育て、一生に一度住居を建て、普請道楽といわれるほどの充実感を手に入っていた人間たちは、単なる消費者に成り下がってしまった。

「俺は生きている」との実感を如何にして手に入れるのか。これが、機械化、分業化の現代に生きる人々の、最大の課題になっているのである。

私は、「百姓」という言葉を次のように定義している。「百姓はたくさん、姓はかばね。かばねは職業、職業は即ちひとより優れている能力を意味する」すなわち「百姓とは、たくさんさんの能力をもたないと出来ない仕事。又はたくさんさんの能力をもったひと」である。

そして今、多くのサラリーマンが「百姓」

をめざしていると思うのである。分業化によって、自らの多彩な才能の一部しかサラリーに換えられず、一姓か二姓を発揮するだけに追い込まれた現代サラリーマンは、自分がこの世に生を受けて以来潜在させている才能や意欲を何とかして表現し、体験したいと。要するに現在の二、三姓の自分を、本来の百姓人間——トータルマンに成長させたいと願っているのである。

■目指すは農体験もできるアーバンライフ

家の前の清掃でも、自分たちが出したゴミでも、何から何まで役所任せ、行政任せにしてみました。これでは大きな政府も止むを得ないし、高福祉高負担となるのが当然である。しかし、それが本当に高福祉かという点疑問である。前述のように、いろいろなことを体験することが、自らの能力を発揮することであり、生きることを実感することでもあるから、役所一任というのは低福祉につながる。高齢者を大事にしすぎて、何から何までめんどうをみてしまうと、かえってダメになってしまうのと同じことだ。

都市は便利で、快適で、清潔で、農地など無く、美しい花壇のある公園があればいいと思っている人がいるかも知れない。近年、ガーデニングがブームとなっている。これは、緑や花への関心のあらわれで結構なこと

だが、本当は「ファームینگブーム」でなければいけないと私は思っている。

花や緑の本質は、生き物であること。生長し、「土」によって育まれるべきもの。従って、お店で買った花を鉢植えて観賞するだけは、真の意味を果たせない。播種、灌水、手入れ、増殖、移植、配植など、日々十分な時間をかけた「植物と人間のおつきあい」こそが、ホンモノのガーデニングである。そのフィールドをマンションのベランダから、都市農地というオープンスペースに移すこと。

ドイツのクラインガルテン、イギリスのロットメントガーデン、ロシアのダーチャのように、都市緑地計画としてきちんと位置づけられた市民農園（分区分園）で、農ばかりでなく隣人たちとの楽しいふれあいも手に入れることが出来れば理想的である。

これまでわが国の住宅政策は、家（ハウス）のみを提供し、庭（ガーデン）を忘れていた。これではホーム（家庭）レス。真の人間生活には、花や緑、水や土、たくさんさんの仲間との交流など、すべてが不可欠である。にもかかわらず現代日本だけが、これを失念してしまっていた。豊かな感性や情緒性十分の子どもの育つ環境は「農と参加」によってはじめて実現する。アメリカで、ネオ・ルーラリズム（新田園主義）が標榜されて久しい。二十一世紀は間違いなく「農と参加」の時代となる。

町衆の心意気を今に生かし

滋賀県長浜市アイジーオー通りまちづくり委員会／副委員長

羽 瀧 久 晃



アイジーオー通りは、長浜市中心市街地に位置する商店街である。しかし、通常の商店街振興組合とその性格を異にしている点は、主目的をまちづくり事業に置いている点にある。そのため、組合員の業種も小売商業者に限らず、卸業者・駐車場の地主・サラリーマン・寺院：等、多岐にわたり、平成元年に組合を発足して以来、商店街活動と共に、まちづくり事業の推進が組合活動の大きな柱となってきた。

● 三つの基本方針

まず、この地区におけるまちづくりの基本方針として次の三テーマを定めた。

- ① 魅力ある個店を創る。
- ② 美しいモールを整備する。
- ③ 核となる施設を創る。

そして、商環境の整備と同時に住環境の改善をも視野に置いて推進することも確認したのである。以上の三点の施策の中で三番目の核施設の設置の問題は、行政が中心となって遂行されている曳山博物館（仮称）の建設に委ねており、また機会があれば紹介することとし、今回は一番目と二番目の施策について紹介したい。

● まちづくり委員会と町づくり協定

当組合には、若手住民を中心として組織さ

れた「まちづくり委員会」があり、毎週一回定例委員会を開催している。この委員会の議論の中から、まちづくり推進の手法として選択し、住民に対して提案されたのが、「まちづくり規範」である。そして、平成六年には住民の間で、この規範に従う協定書が締結されるに至った。この協定は全二十二条に及び「まちづくりの目標」「商店街としての目標」「まちの形」「商業の場づくり」などを体系的に規定したものである。この協定の締結は、商店活動が活性化し、住環境を向上させるには、地区全体が改善される必要があることを全住民が意識し、そのためには地区の構成員全員が、同じ目標に向かって、同じルールにのっとり努力する必要があることを認識したことを意味しているのである。

● 景観形成事業

長浜市の都市魅力はその歴史性と、それを育んできた町衆の気概にある。そして、伝統的な建造物の中に、この地特有の町衆文化が形となって現れている。この地区には、そのような歴史・伝統を残す町屋形式の建造物が数多く残っており、この町屋を骨格として街並みの形成を行なっていくことが、この協定の中で確認されている。残念ながら、そのような美しいプロポーションを持つ町屋の多くが、パラペットを前面にまわし、また夜にな



長浜市の景観(アイジーオー通り)

るとシャッターで閉鎖してしまうことにより、外から見えない構造となっているのが現実であった。そこで、伝統的な建造物は基本的に修復を行い、本来あるべき姿に再現すること。また、すでに取り壊されて近代的な構造に建て替えられた建物についても、その形や素材・色彩を考慮して改修を行い、景観に溶け込ませること。これにより、全体的に町屋を中心に据えた、調和の取れた町並み景観を構築することができると考えたのである。

現在、平成六年から開始された、前述の協定にのっとった住居や店舗のファサード改修工事がほぼ完成された段階にある。これらの工事はその設計時点より、まちづくり委員会において「修景基準チェックリスト」に基づき協定書と照らし合わせられ、色々な修正や提言を受ける形で遂行されてきた。このように同じ修景方針に基づく景観形成事業が行われた結果、ひじょうに調和の取れた美しい町並みを創造することが出来たと自負している。

● ストリートミュージアム

この景観形成事業の特徴は、市民に独自の空間を解放している点にある。一階の軒下を九〇cm解放し、その空間を連続させることにより通行の便宜を図ったり、常緑樹を植えた地元陶芸作家の手による鉢を、通り全体に設置する事業も行ってきた。その中でも最も特徴的な事業がストリートミュージアムの整備である。

このミュージアムは、各店舗や住居が改修を行う時に、協定により出来るかぎり設置することが義務付けられたものであり、構造的には出窓形式のショーウィンドーである。しかし、根本的に異なる点は、その中に展示される物にある。自主管理の下、その店の歴史、地域文化、商業文化、芸術などの展示を

行う事が目的となっており、古い油壺つぼを展示している油屋、明治時代の櫛くしやかんざしを陳列している化粧品屋、菓子の型を並べている和菓子屋、自分の作品を出品している芸術好きのサラリーマン：等々があり、道行く人々の目を楽しませてくれている。時には、通り全体で統一企画を打ち、市内の愛好家グループと共同で瓢箪展ひょうたんを催したり、画家の作品展を行ったり…と数え上げれば切りがない。それぞれの展示や企画は、マスコミ等を通じて紹介され、社会的にも大変高い評価を受けており、地域住民の誇りともなっている。

今後は路面の石畳舗装、ポケットパークの整備、道路証明の改善等を実施し、一層の魅力付けを行う事業を展開していきたい。

● 町衆の心意気

進取の気性に富んだ町衆が、町を創り上げて今に伝えてきた長浜の町。この地区で行ってきた「町衆のまちづくり」は、先人の心意気を受け継ぎ、また未来へこれを伝承させるものになる。まちづくりの基本は、そこに住む人間が地域を愛すること、地域愛を持つ住人が魅力ある地域を構築して子孫に伝えることと確信する。リンカーンの言葉を引用すれば「住民の 住民による 住民のための まちづくり」が、これからも強力に推進されんことを熱望して止まない。

まちづくりコーディネーター派遣制度



横浜市建築局企画指導課地区計画等担当/係長

中川 理夫

一、はじめに

これからのまちづくりは、行政からの提案だけでなく、市民・企業などの自主的な企画を尊重し、お互いが意見を交換し協力しあい、ともに発展していく関係として推進することが重要になっている。横浜市では、地域やまちづくりに関心をもつ市民が、幅広く主体的に参画し、生きいきとした活動を展開できるよう市民と行政のパートナーシップ型まちづくりを進め、地域施設づくりや地域構想づくりをモデル的に実施している。

一方、「現在の良好な住環境を守っていくためにはどうしたら良いか」「狭い道路を広げて安全な街にしたい」このような趣旨で、地域と一体となって住宅地のまちづくりに取り組む市民を支援する制度として、「住宅地まちづくり支援制度」を平成八年度に創設した。

二、住宅地まちづくり支援制度について

「住宅地まちづくり支援制度」の目的は、市民自らが地域において行うまちづくりに対し、市が支援を行い、住民が主体となって地域の良好な住環境の形成・保全を図ることである。

本制度で支援しようとする「まちづくり活

動」には、

- ・ 地区計画に関する検討
 - ・ 建築協定の検討
 - ・ 狭い道路拡幅に関する検討
 - ・ 敷地の共同化により良好な環境を確保するための検討
 - ・ 地区計画や建築協定等の内容に基づく地区内の環境整備
- 等があり、対象となる「まちづくり団体」は、

・ 原則として市民もしくは市内に存する法人で構成される団体で、まちづくり活動を自主的に行おうとする団体である。

本制度は、市民が学習会等を通じてまちづくり活動を始めようという段階、組織化がなされ恒常的に活動を進める段階、計画が策定されこれを実現させようという段階のそれぞれのステージにおいて、必要な支援を行うことができるよう、次の三つの事業で構成されている。

- ① まちづくりコーディネーター派遣事業
まちづくり団体が、まちづくりの初期段階で、専門家の助言・アドバイスを受けようとする際に、コーディネーターの派遣費用を市で負担する。

- ② まちなみデザイン支援事業
まちづくり団体が、コーディネーターと

もにまちづくりの調査・研究や勉強会・見学会、まちなみ形成ルールの検討等を行うおとす際に、その活動費の一部を助成する。

建設省のまちなみデザイン推進事業補助金を受けて実施する事業で、まちづくり団体の活動費のうち2・3を国と横浜市で助成する。

③ まちなみ整備支援事業

まちづくり団体が、コーディネーターとともに定めたルール（建築協定、地区計画等）に基づいて、環境整備を行うおとする際に、その事業費の一部を補助する。

建設省の街なみ環境整備事業補助金を受けて実施する事業で、まちづくり団体が行う計画策定費や修景施設整備費のうち2・3を国と横浜市で助成する。

三、まちづくりコーディネーター

派遣制度について

「まちづくりコーディネーター派遣制度」は、住宅地まちづくり支援制度のうち、主に始期及び初期段階の地元勉強会等に対応するための制度で、平成五十九年から実施している「まちづくりコンサルタント派遣制度」を発展継承させたものである。

まちづくり団体から、コーディネーターの助言・指導を受けたいとの申請があった場合には、横浜市建築局でその内容を検討し、必

要に応じてヒアリングや意見交換を行ったのちに派遣の決定を行う。

派遣決定通知を受けたまちづくり団体は、まちづくりコーディネーター登録者リストの中から自らのニーズにふさわしいと思われるコーディネーターを選択し、派遣を受けることができる。この際、一度の申請で三回までの派遣を受けることができるが、必要であれば再度申請することも可能である。

派遣が決定したコーディネーターは、まちづくり団体が用意した会場に出向き、法律・制度の説明や専門の見地からのアドバイス等を行う。この際、どのような資料を用い、どのようなアドバイスを行うかは個々のコーディネーターにまかされており、市職員は特に要請がなければ勉強会に同席することもない。

派遣終了後、コーディネーターとまちづくり団体代表者との連名で簡単な報告書を提出することが義務づけられている。

四、登録コーディネーターについて

コーディネーターリストには、現在八十九名が登録されている。従来のまちづくりコンサルタントに加え、平成八年夏に公募を行い決定したもので、コーディネーター募集にあたっては、

① 都市計画、都市開発または建築設計等に関する教育課程を修了し、十年以上専門研究または実務に携わっている者

② 建築協定の運営等、まちづくり活動の経験が豊富でまちづくりコーディネーターとしてふさわしいと市長が認めた者

③ その他の専門分野で知識、経験または能力を有すると市長が認めた者
を選定の基準として掲げた。

実際、八十九名のコーディネーターの内訳は、建築設計事務所や都市計画コンサルタント等に携わっている方が六十四名、建設会社や住宅販売会社等に所属されている方が十名、建築協定運営委員等まちづくり活動に長く関わってこられた方が五名で、その他不動産鑑定士、中小企業診断士などの資格を持つ方が登録されており、まちづくり団体のニーズにあわせてコーディネーターを選択することが可能となっている。

五、コーディネーター

派遣の状況について

平成八年度のコーディネーター派遣実績は二十七地区六十回であった。七年度（旧制度）の派遣実績が十五回であったのに比較すると大幅に派遣要請が増加した。九年度は九年十二月末現在で十八地区二十九回である。

平成八年度の二十七地区の派遣について派

活 動

コーディネーターと共に、まちづくり活動を行います。

まちづくりコーディネーター派遣事業
 建築協定や地区計画の勉強会など会場については地元で用意していただきます。
コーディネーターの業務
 まちづくり団体の主催する建築協定や地区計画の勉強会で、助言・アドバイス、調整をします。

まちなみデザイン支援事業
 ●まちづくりコーディネーター派遣から引き続いて行われるさらに発展的な活動など
 ●調査・研究等の活動
 ●勉強会、見学会などの学習活動
コーディネーターの業務
 派遣回数を問わず、地区のまちづくりをコーディネートします。勉強会のアドバイザー、ワークショップ、見学の企画、資料の提供、横浜市との連絡調整等行います。

まちなみ整備支援事業
 ●建築協定や地区計画などのルールに基づき、実際に地区の環境整備を行うための諸活動
 ●修景施設の設計、整備
コーディネーターの業務
 環境改善のための施設整備の方針・計画づくりの先導を行います。また整備の具体化に向けたイメージづくり、基本設計に関わります。

報 告

活動が終了したら、まちづくりコーディネーターと活動報告書をまとめ、横浜市に提出します。

補助金等の交付

●報告書提出後、コーディネーターの派遣費用を横浜市が負担します。

●活動費の一部(2/3)を補助します。(補助金の交付は年度末になります)

●整備に係る事業費の一部を(2/3)を補助します。(補助金の交付は年度末になります)

本制度は、地域の实情に明るい専門家をまちづくりの調整・とりまとめを行うまちづくりコーディネーターとして、あるいは、まちづくりに関する住民の問題意識の明確化や創造性の発揮を手助けし、優れた提案へと誘導す

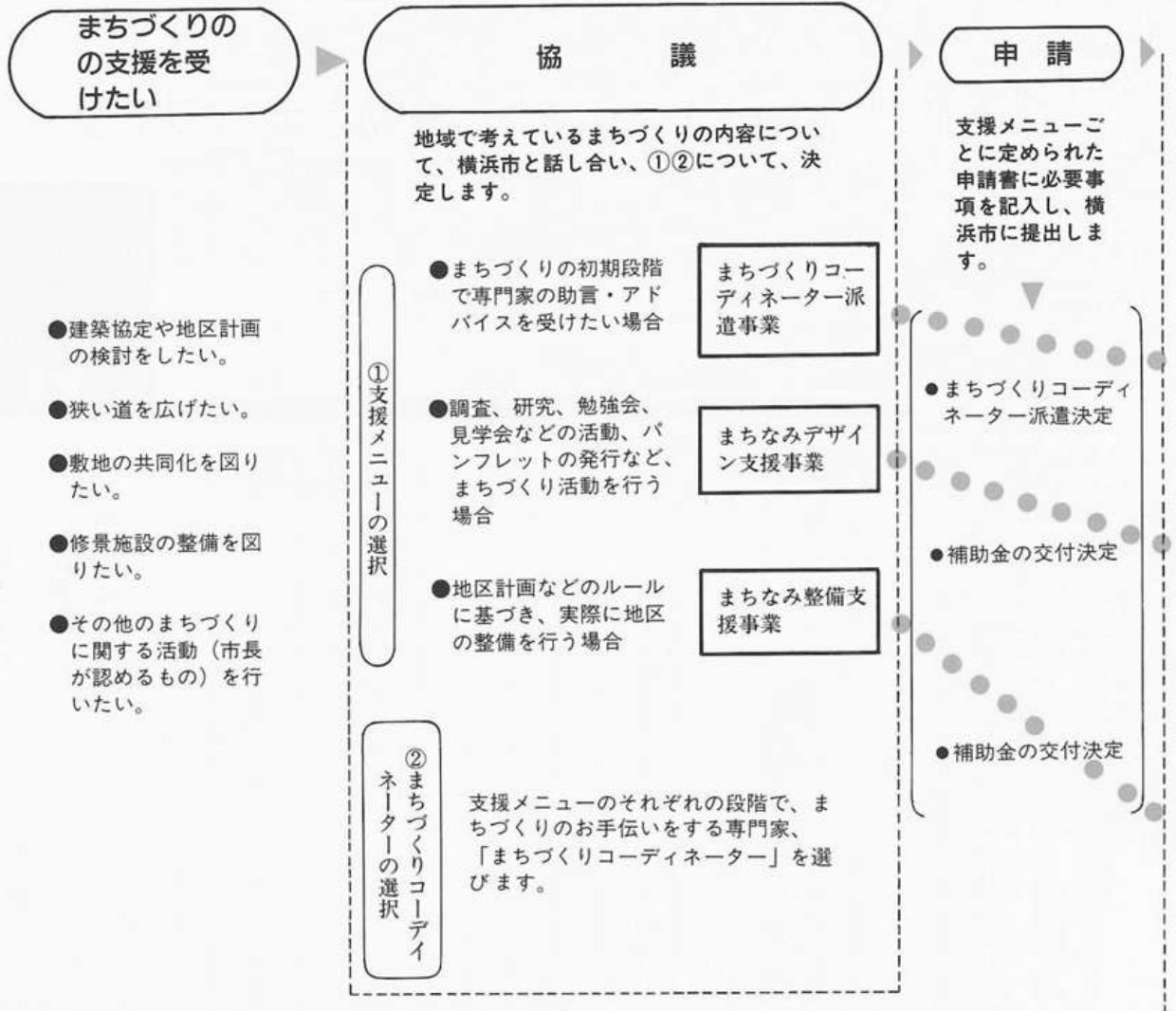
六、おわりに

あるコーディネーターは、こうした派遣を通じて、「一般常識」として環境を守ってほしいという住民の考え方や言葉と建築の専門家が考えている言葉・用語とは多少隔たりがある。この隔たりを埋めることが自分たちや行政の役割である」と意見を述べている。

また、まちなみデザイン支援事業では各年二地区、まちなみ整備支援事業では各年一地区に、コーディネーターを派遣している。

- 遣目的別に分類を行うと、
- ・ 建築協定の更新 十五地区
 - ・ 建築協定の新規締結 五地区
 - ・ 地区計画の決定検討 三地区
 - ・ 住宅共同化 二地区
 - ・ 環境整備のためのルールづくり 二地区

横浜市住宅まちづくり支援制度



るファシリテーターとして位置づけ、これらの専門家の活動を長期的、総合的に支援する仕組みとして創設したものである。創設二年目の現在、住民からの問い合わせも多く、概ね好評を博していると考えられるが、制度化の趣旨を達成するためには改善すべき点多い。

まちづくり団体とコーディネーターとの関係が濃厚になるにつれ、コーディネーターの負担が増大する傾向が見受けられ、一方で八十九名の登録者の中には、派遣実績がゼロの方もいる。そのため、コーディネーター間の情報交流と相互の研鑽を目的に、平成八年度にはコーディネーター交流会を二回開催し、まちづくり活動実践事例の報告や、派遣体験者の講演、ケーススタディーによるグループ討議等を行った。

宅地化が進行する都市農地の縁辺部では、新しく移り住んだ新住民と旧来の土地所有者の間で摩擦が起きる例が見受けられる。これは不幸な事態とも言えるが、「雨降って地固まる」の例えにもあるように自分たちのまちをどうしていきたいかを考える契機にもなり得る。両者がお互いに話し合い、共通の認識をもってまちの青写真を描くための一助として、まちづくりコーディネーター派遣制度が活用されることを期待している。

都市農地活用アドバイザー活動とまちづくり



株地域環境計画研究所／代表取締役(技術士、建築士)

浅野 弥三

はじめに

住民参加のまちづくりは、地元関係者・行政・支援者(専門家等)が、協力・協同して、「人」「ルール」「もの」を作りだしていくプロセスということができる。こうした概念は、近年のまちづくりの実践や経験の中から作り出されてきたもので、まちづくりを進めていく上での基本的な認識になりつつある。

しかし、対象とする地域の状況やまちづくりの目標、及び地域での人間関係等により、それぞれの進め方や考え方、あるいはその段階により、大きな差異や特徴として現れる。

まちづくりの支援に関しても、地元の組織化から合意形成を支援するアドバイザーやコンサルタント、あるいはコーディネーターなどの専門家の社会的役割や力量と同時に、JA等による事業支援への期待もますます高まってきた。

私は、近年、まちづくりのための意見交換の場をはじめ、学習会、あるいは面的整備後の土地の活用方法といった事業後を考える場など、アドバイザーとして参画する機会が多くなっている。その形態は、有志グループの段階もあれば、地域に関連する農地所有者の集まりや、土地区画整理事業を推進している組合などである。

しかし、最近最も強く要請されているのは、「地元の立ち上げ」をどのようにしていくのか、という問題であり、その問題のキーは、「人」ということができる。この小論では、都市農地の活用とまちづくりの立ち上げ段階での「人」に主眼を置いて考えてみたい。

都市農地と所有者の状況

大都市法の改正以降、宅地化農地は勿論、保全すべき農地と位置づけられた生産緑地も、所有者の状況変化により何時でも宅地化される可能性を有する、いわば暫定的な宅地予備群との見方が一般的になってしまっている。

市街地及びその周辺地域にある都市農地所有者は、都市社会の成熟化の進行の中で、従来までの農地の利用・管理を主体として形成されてきた地域協同体としての側面と、個々の家庭事情の側面との間で振れ現象を包含しながら、後継者難、税負担、利用・管理の困難さという三重苦にあえいでいる。

都市農地の利用・管理をめぐることは、市街地が拡大し、隣接地域での宅地化等都市的土地利用の進展の中で、利用・管理する家族が高齢化し後継への見通しも少なく、固定資産税と相続税への対応に苦慮しており、農地の環境そのものも悪化しつつあり、現状を追

認していけば、都市農地の存在そのものが否定される危機感が大きくなってきている。さらに、農家世帯の集中する集落では、高齢者比率も高く、世代交代期を迎えている。

こうした問題は、農地所有者だけに起因しているのではなく、むしろ、これまでの都市・地域づくりの歪みとして顕在化しており、都市農地が個人所有の農業経営用地として固執され、都市社会の成熟過程から乖離した状態に置かれてきたことがその根底にあるといえる。

●都市農地の利活用と

まちづくり

都市農地所有者を主とする地域でのまちづくりには、初期の立ち上げ段階が重要である。

一般的農家の口は重たく、自分の思いや要求をはっきり表現できる人は少ない。それは、農会や水利組合、あるいは神社組織等、集落を維持していく地域的、人的関係の中で、地域の中での相対的立場（ヨコ糸）と個々の家庭の事情（タテ糸）をどのようにたぐっていくのか、その複雑なプロセスと個々のまちづくり意識との葛藤のようにも見える。

最初の集まりの段階から、自分の所有農地をどのようにしていくのがよいのか、指向し

ている人は極めて少ない。むしろ、今のままで所有し、利用していきたいが、一方、相続や課税の問題にどう対処していいか、迷い続けている人がほとんどである。

そうした状況や問題を抱えている都市農地所有者が集まって、まちづくり、といっても即その話し合いが進むわけではなく、あるいはなんらかの組織の役員会が提起したまちづくりの方向が決まるわけでもない。関係者の意見の流れと個々の意見や思いが、一致、あるいは近似的な関係の見通しや条件が作り出されてくる場合、まちづくりのための土俵のような条件と雰囲気を作り出されてくる。そうした条件等を作ることが、当初段階での最も重要な仕事といえる。

そういう土俵を作り出していくためには、個々の意見がどの程度出し合われているか、その中で共通する課題と個々の抱える問題が、個々の所有者の中でどの程度関連づけられ、整理されているか、そして、話題の中にまとまっていける柱のような内容が見出されつつあるか、が主要な指標といえよう。

これまで行われてきているまちづくり経験の多くは、事業という「もの」を軸にした流れが主流であったが、これからのまちづくりには、「人」と「ルール」を軸に展開していく必然性が顕在化してきている、と考えている。

●まちづくりの立ち上げと

必要な支援・役割

まちづくりへの立ち上げ段階では、概ね次の三つの支援が必要と考えている。これらの支援は、それぞれが独立する内容ではなく、相互に連携して進められ、結果として地元がまとまってまちづくりを前進させる力量（組織と認識水準）の向上が大事なのである。

まず第一の支援は、専門的な言葉や中身を理解してもらえよう努力することである。つまり、まちづくりとは何かやその方法（必ずしも制度や方法だけではなく）について、地元の人たちが理解できるよう判りやすく説明あるいは翻訳すること、第二に、関係者からできるだけ多くの意見、できれば全員からの意見を引きだす、あるいはそういう条件をつくることである。まったく異なる意見や反対の声も含め、自由に意見が出せる雰囲気や環境の醸成に配慮することである。第三は、様々な意見や要望を集約し、まちづくりとの関連で個々の意見・要望を整理すること、と整理できよう。その上で、現行制度や施策とのすりあわせの中から、まちづくりの事業が展開されていくことになる。

こうした段階の支援で、アドバイザーやコンサルタントは、次のような役割を担う必要があると考えている。

まず第一に、まちづくりを支援する場合、専門家が意見や議論を決して主導、あるいは誘導すべきではなく、あくまで地元関係者主体で進められることを基本にしながら、地元のみとまりを第一義に、状況に応じた的確な情報を提供し、話し合いや意見交換を闊達^{かた}にしていくために、様々な工夫や努力を払うことは、支援者としての職責でもある。

第二に、第三者として直接利害に関わりのない専門家として、関係者との信頼関係を築くことは、そうした支援機能を発揮していくために不可欠であると同時に、まちづくりについて地元をまとめる役員等と参加者の信頼関係に大きく影響を与える結果にもなる。そうした信頼関係は、意見交換をはじめ学習会活動等を重ねる中から醸成されるものであるが、そのためには、その地域の状況や専門的な知識や技量に加えて、総合的に意見や課題を整理する一方で、関係者個々の状況や考え方、あるいは意見・要望などについても謙虚に受け止めていく姿勢などから築かれるものである。

第三には、まちづくりを支援していくためには、地元で学ぶ、という姿勢が大事と思っている。地域での事象には、地域固有の条件や歴史が潜んでいる場合が多く、まちづくり制度の専門的な知識や情報を有していても、地域の特徴や個性とどのように関連づけてい

くかは、なかなか困難な場合が多い。地域に
関連する人たちの多くが有している個々の事
情や情報は、地域についての認識が広がるだ
けでなく、まちづくりの土壌づくりに不可欠
ではないだろうか。

以上のような支援や役割は、今後のまちづ
くりを合理的、かつ効率的に推進していくた
めに不可欠であると同時に、まちづくりの水
準を高め、より総合的なものにしていく一つ
のステップとして実践的な課題と考えてい
る。



次号の予告

【特集】

テーマ

『広がりをもせる農住まちづくり
―農住組合を中心として―』

【記事編】

1. 農住組合の展望
2. 農住組合の推進にむけて

【事例編】

1. 地方圏における
農住組合への取り組み
2. 農地を活用した
まちづくりの動き

JAによる住民参加のまちづくり住まいづくり

— JA広島市の実践事例から —

JA広島中央会／調査役

上野 敏浩



● はじめに

表題のとおり実践者は、M部長率いるJA広島市のスタッフであり、当然寄稿者は、M部長であるべきであるが、仕掛け人は現場で苦勞していないと言ふことで、私が代理を務めることになった。

具体的内容や取り組み経緯については、実践者の体験を忠実に再現するつもりで報告するので予め承願したい。

● コーポラティブハウスの出会い

少し古い話になるが、建築家S氏から「コーポラティブハウス」知ってる？ と問われたのが平成六年のことである。初耳であった。

これは「家を持ちたい人が集い、自らの生活を住み人同士が協調してつくる住まいづくり」であり、当時私が構想していた「農住組合制度を活用した参加型のまちづくり」が可能ではないかと考えた。言い換えれば、組合員（地権者）だけでなく新規居住者（購入希望者等）も協同してまちづくりに参加することである。

家づくりが参加型で出来るのならまちづくりでも出来るといった安直な発想であった。その後「JAコーポラティブ方式研究会」

を設置するなど、この方式に異常なまでに興味を持ち、全国各地の事例を見聞きました。

また、これらを実践していくためのネットワークづくりとして、建築家や行政職員等々の有志が集う「住民参加の住まいづくり協議会」が平成七年に結成されたのである。

● 定期借地権付住宅とのセッティング

広島のような地方都市においても平成六年当時、定期借地権による土地活用が巷で噂になっていく時期であり、JAのこれに対する対応も急がれていた。

この制度による土地活用のメリットやデメリットについては、多く語られているので省略するが、一点気がかりだったのは、期限の満期が近づくにつれ、住み人たちが自分の家やそのまちに愛着が薄れ、スラム化が進行することになるのではないかと言うことだ。

これを解決する一つ的手段として、コーポラティブ方式を併用できないかと考えたのである。

この時期、タイミング良く定期借地権による土地活用を検討していたJA広島市資産管理部へ相談に赴き、M部長の好奇心が旺盛であったこともあり、具体的な事案による検討を開始することになった。

事業実施の経緯

J A広島市と土地所有者T氏（当時七十四歳）との関係は、当然組合員であるが、平成四年に実施したJA税金セミナーにT氏が参加されたことから始まった。個別相談で相続税を試算した結果、膨大な相続税が発生することがわかり、その対策が急がれたのである。

ご承知のとおり定期借地権だけの活用では相続税対策にはならず、資産全体での対策が必要であった。その対策に平成四年から取り組み、その最終段階として定期借地権を活用した相続税対策に取り組みすることになった。

その方策に併せて参加型のまちづくり住まいづくりが提案されたのである。

コーポラティブ方式については、T氏をはじめ家族の反応は様々であったが、「JAが言うことだから試してみるか」と提案を受け入れられ、販売リスクや借地希望者の募集をハウスメーカーに協力依頼することで合意が進んだ。

当初は、純粋なコーポラティブ方式を望んでいたが、税対策と遺産分割上の区画分割に限られることや住み人によるまちづくりの合意形成に膨大な時間がかかることなどから判断し、若干企画を先行させ募集を行うことになった。

これでも参加型でつくることの理念を忘れ

ず取り組むことが出来たのは、JAが中心となり構成した様々な専門家のスタッフチームのコーディネートとT氏の理解があったことにほかならない。

この事業を「セミコーポラティブ方式」と名付け、プログラムフロアや事業フロアに基づき完成を夢見たのである。

住み人によるまちづくり

住まいづくり

住い人（借地人）がほぼ固まったのが平成七年に入ってからであり、着工までの幾度も幾度も会合がもたれた。

まず自己紹介から始まり、街並み・景観・道路・植栽・住空間の利用・モンスペースの検討や、現地に行つて自らの家が建つスペースで車庫入れの練習を行ったり、思いおもしろい意見や住み方の夢を語り合わせたのである。

みんなで決めたまちづくり

一、共有空間部分

a 車道

① 材料は、インターロッキングとする。

イ 車道部分の色は、グレー

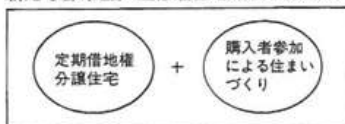
ロ 歩道部分の色は、グレーと茶

② 車道と歩道の境は、インターロッキ

時代のニーズ 都市内の住み方提案—定期借地権付セミコーポ分譲住宅事業計画

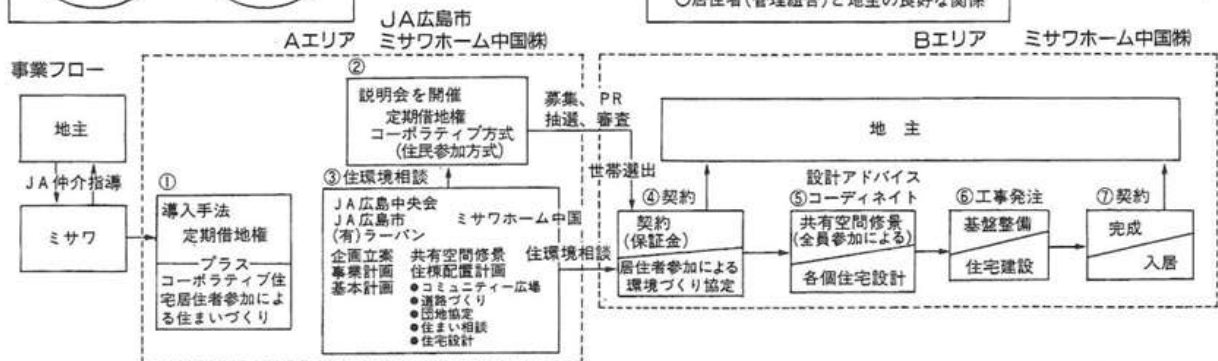
「定期借地権分譲住宅」+「コーポラティブハウス」の組み合わせ

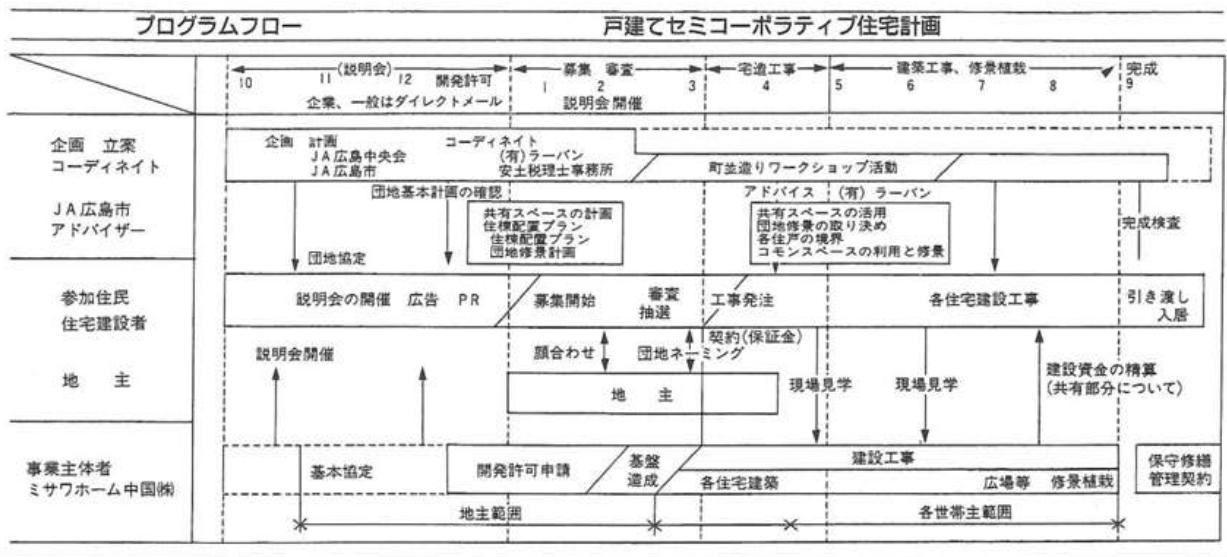
新たな都市型戸建低層住宅の在り方提案



付加価値

- 快適な住まいづくり
- 住居者のコミュニティー形成
- 良好な環境づくり
- 地域への環境誘発づくり
- ここに住むステイタスづくり
- 居住者（管理組合）と地主の良好な関係





- ングを切らずに収め、クレセントカーブを描く。
- ③ マンホールは、インターロッキングに合わせて目立たない物を使用する。
- ④ 雨水の排水口は、各戸駐車場の前とする。
- b コモン広場
- ① 歩道と同一のインターロッキングとする。
- ② 街灯は、低い物とする。
- ③ シンボルツリーを植える。
- ④ 大きな木製ベンチを設置する。
- 二、私有空間部分
- ① 道路境界から1m部分と可能な限り歩道と同じインターロッキングを使用する。
- ② 道路境界から1mまでは、カーポートの柱を建てない。屋根は、出てもよい。
- ③ カーポートは、各戸統一する。
- ④ 隣地境界のブロックやフェンスは、道路境界から1mまでは造らない。
- ⑤ 各戸好みのシンボルツリーを植える。
- これらの決めごとは、住み人(借地人)が思いおもいのイメージを膨らませた結果であり、実現するとなればインターロッキング一つをとってもT氏の事業費負担が大きくな



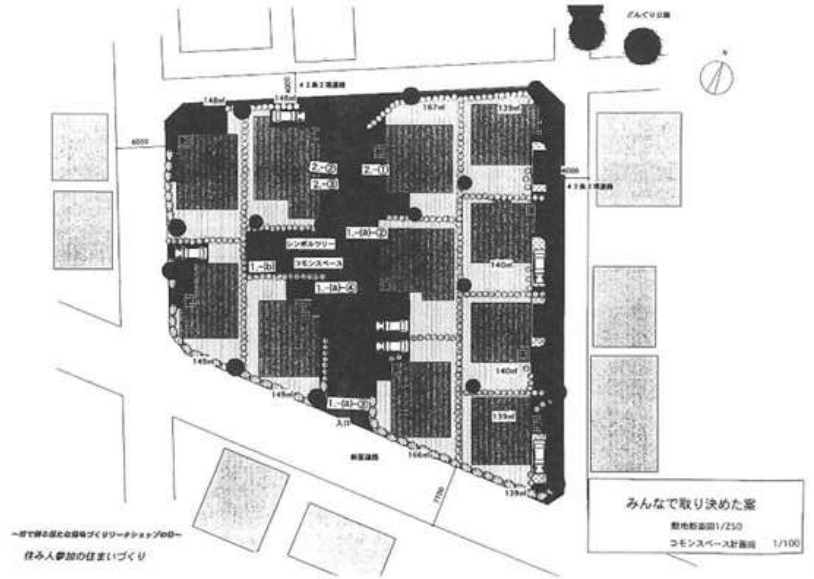
住み方の夢を語る

る。特にコモンスペースを取ることは、地代の入らない空間を拠出することになる。

JA率いるスタッフは、その都度T氏との調整やスタッフ会議に多くの時間を費やされた。

このことは、定期借地権住宅にコーポラティブ方式を取り入れたが故に発生する地主と借地人の調整作業であった。これを解決する特効薬は、T氏と借地人を交えた会合を行い、お互いの立場を明らかにすることであった。

インターロッキングの設置やコモンスペースの拠出については、T氏のまちづくりに対する理解が得られたことにはかならないが、維持管理や経費負担等については、住み人が



● セミコーポラティブ方式の成果

コーディネーターは大変であるが、住み人は、これらの労力を費やすことにより「共につくる喜び、共に住むことの楽しさ」を満喫されたのである。

この方式の良さは、何と言っても、住み人が住み始める前からつき合いが始まり、環境のよい街にしたい、森の中の家にしたい……と、住み人自らがまちづくりを行っている意識がしっかり根付いたことである。



現地で家の位置や街並みを考える

また、T氏と住み人とのコミュニケーションが図られ、やっかいな定期借地権契約の細かな決めごとスムーズに進んだことである。私自身忘れられない言葉がある。

平成七年の完成を祝い、T氏と家族（相続人）をはじめ住み手や関係者が集い、パーティーが開かれた時のことである。T氏の挨拶の中に「この年齢になって新しいつき合いが始まり、孫が出来たようで感無量です」と言われた。

何と美しい言葉であろうか。

参加者一同この言葉に感動したのである。

● おわりに

この度の事業では、多くの方を巻き込み迷惑もかけたが、私自身この計画に関わったことによって、一つの新しいまちづくり住まいづくりの手法が見出せたような気がする。

しかし、一方では、公共用地の移管、開発費用負担の問題やまちづくりや住み方に対する住み人の意識、地主の意識などハード面からソフト面まで多くの課題が明らかになった。さらに、コーディネートを行うには、多くの時間、労力、根気が必要とされた。

この度の事業は、農住組合制度の要件に合わなかったが、今後はよりよい地域環境や住環境の創出を目指し、農住組合制度を活用したJAならではの参加型まちづくり住まいづくりを試みてみたいと考えている。

また、住民参加によるまちづくり住まいづくりが、一般的な手法になり、住み人の一人ひとりが輝き、多くの地域コミュニティが形成される地域社会が日本全国に広がることを願って止まない。

● 事例概要

- 立地条件
 - ・ 広島市南区仁保（地区面積〓約六百坪）
 - ・ JA山陽本線向洋駅徒歩十五分。バス停は、計画地に隣接しており、広島市中心市街地までバスで十五分。
 - ・ 周辺には保育園、小学校、病院、商店街がある。
 - ・ 用途地域〓住居地域（容積率二〇〇％、建ぺい率六〇％）
- 敷地供給価額
 - ・ 区画数〓十一区画（四十二坪〓五十坪）
 - ・ 保証金〓九百十万円〓千二百五十万円
 - ・ 地代〓二万四千元〓二万九千元
- 建物供給価額
 - ・ 延べ床面積〓約三十一坪〓約四十坪
 - ・ 供給価額〓約二千二百万円

具体的事例

せたがや・まちづくり物語り

—住民・企業・行政のパートナーシップ型まちづくりを目指して—

(財)世田谷区都市整備公社まちづくりセンター／所長

折戸 雄司



一、世田谷区ってどんな街

世田谷区は、東京二十三区の西南端に位置する自治体である。(図1参照) 東を目黒区・渋谷区、北は杉並区・三鷹市、西は狛江市・調布市、南は大田区とそれぞれ接し、さらに多摩川をはさんで神奈川県川崎市と向かいあっている。

区の面積は約五八・〇八km²、人口約七六七、〇〇〇人、世帯数約三三三、〇〇〇世帯(平成九年一月一日現在の住民基本台帳による)となっている。これは、面積は大田区に次いで大きく、人口・世帯数ともに東京二十三区中第一位、人口密度は一km²当たり約一三、〇〇〇人で二十三区中十三位である。

世田谷区は、渋谷・新宿などの都心に近く、交通の便が良かったため、良好な住宅地として発展を遂げてきた。大正の初めから戦後まで一貫して人口が増加してきたが、昭和六十二年をピークに減少傾向にある。

区には地域によって特徴的な三つの顔があり区内をほぼ南北に通過する環状七号線と環状八号線によって区分されている。

第一の顔は、環状七号線沿道やこの東側地域にみられるような、木造住宅の密集市街地である。この地域は東京全体からみても環七に沿って広がる木造賃貸住宅ベルト地帯の一部を形成していて、防災上危険な地域でもあ

る。

第二は、世田谷の中央部で、整然とした住宅地としての顔である。この地区は、早くから耕地整理や区画整理が行われたため、良好な住宅地となっているところである。

第三の顔は、環状八号線以西に展開する、新しい市街地である。この地区は旧都市計画法では、開発が規制された「緑地地区」に指

図1 東京都全区



位置

図2 6項目評価による町丁目別危険度



定された場所がおおい。成城学園周辺など一部には日本を代表する高級住宅地もあるが、多くは生産緑地地区の指定を受けた都市農地が広がる「区画整理を施行すべき区域」の都市計画が決められた地域となっている。

二、「せたがやまちづくりのルーツ」を振り返る

区が最初に住民参加によるまちづくりを始めたきっかけとなったのは、昭和四十九年に地方自治法の一部改正によって、まちづくりの権限が東京都から移管されたことが大きい。その改正によって昭和五十年に区長が選挙で選ばれた。いわゆる区長公選である。区長は、自ら与えられた権限を活かし、まちづくりに着手した。まず着目したのが、環状七号線以東に広がる地域であり、ここが消防自動車も入れないような細街路や行き止まり道



路が多く、防災上最も危険であることは明白であった。それを実証するため、防災危険度調査(図2)を行い、モデル地区として北沢三・四丁目と太子堂一・三丁目地区を選定し、地区まちづくり協議会を地元呼びかけ防災まちづくりを開始した。

昭和五十七年には、都市計画法と建築基準法の一部が改正されて誕生した「地区計画」の決定手続きに加え、区全体の都市マスタープランづくりやモデル地区で行ってきた住民参加のまちづくり手法を法的に担保するために「街づくり条例」を制定し体制を整備した。

また、近代都市計画一〇〇年に合わせ、まちづくりレイイベントを開始した。これは一人でも多くの人がまちづくりに主体的に参

加できる機会を充実させようとの試みでもあった。例えば、世田谷美術館の北側にある世田谷清掃工場が煙突を改修することをとらえ、これをどのようなデザインがふさわしいかを競う「えんとつコンペ」や使いやすい公共トイレのデザインを提案する都市デザインへの市民参加を実現した。(写真上)

地域のまちづくりでは、上祖師谷にあった東京教育大学の移転に伴う跡地利用を含め周辺のまちづくりを地区計画を活用して行った。これにより、留学生会館や住宅・都市整備公団による集合住宅の整備等の公共施設整備を行い成果をあげていった。これらのまちづくりの経験を集大成し重点的なモデル事業から区内のどの地域でも展開できる一般的な行政手法とするため、平成三年四月に区内を五地域に分け「総合支所」と呼ばれるまちづくりの拠点を設け、地域の特性を活かした街づくりを展開する地域行政制度の充実を図った。平成十一年四月には、この「総合支所」が地域のまちづくりをさらに充実して展開できるよう地域まちづくり部を設置する組織整備を検討している。

区は、これらの住民参加のまちづくり事業の実践過程で、行政の公的施策だけでは資金面や組織面で限界があること。また貴重な住民のまちづくり活動であっても補助金や助成金という税金を投入するには、区民全体の理

解が得られにくいものが多いことも明らかとなった。

そして、行政や企業だけでなく、将来住民自身が自主的なまちづくりをコーディネートするまちづくりのNPO（非営利の活動団体・私たちはこれをまちづくりハウスとよんでいる）も見据える必要が出てきた。このような背景から住民に責任を持つ行政施策に加え住民、企業、行政のパートナーシップ型まちづくりを幅広く行うためのしくみづくりを模索していった。その一つの結論として外郭団体である（財）世田谷区都市整備公社に「まちづくりセンター」を平成四年に発足させた。

街づくり課は、主に「地区計画」などの地域の街づくり計画の策定、住環境の整備、再開発や区画整理事業をはじめ行政目的に沿ったハードのまちづくり事業を幅広く住民参加で行っている。

三、「まちづくりセンター」の試み

それでは、パートナーシップの住民活動を支援するまちづくりセンターはどのような活動を支援しているのか、具体的に紹介してみよう。

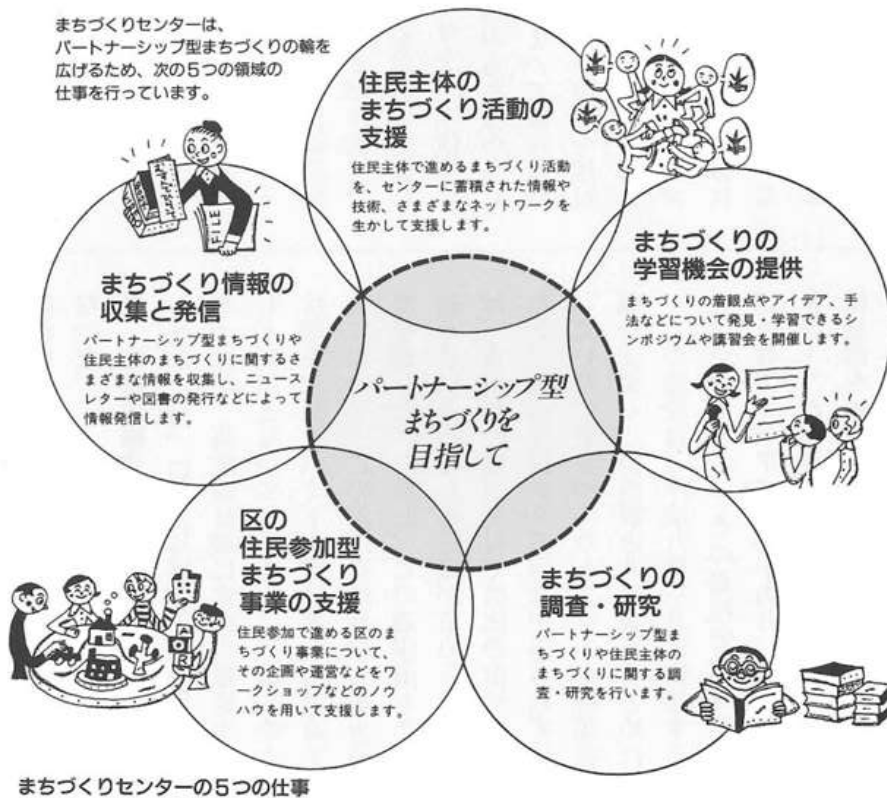
まちづくりセンターは、大きくは五つの業務をしている。（下図）

その中で特徴的な仕事は、住民主体のまちづくり活動の支援である。これは常時に住民

からのまちづくり相談に対応することは勿論であるが、ここでの特徴は「公益信託せたがやまちづくりファンド」で幅広い自主的な住民活動を資金面から支援し、活動面でセンターが支援を行うことにある。住民、企業、行政が資金を出し合いファンドという基金を積み、この基金からまちづくり活動に助成を行っている。平成九年度は、二七団体に総額五〇〇万円の助成が行われた。

第二には、区の住民参加街づくり事業の支援である。行政と住民が直接話し合うより、第三者の介在があった方が話し合いがスムーズにいく場合が多い。センターは事業の担当課から依頼を受け住民参加会議の運営を行っている。

第三には、まちづくり情報の収集と発信である。既存のパンフレットなど「紙」の媒体に加えパソコンのネットワークなどを活



用した新しい試みを行っている。インターネットにホームページを開設し双方向のコミュニケーションを準備中である。それでは、特徴的な住民活動の支援の事例をいくつか紹介していきたい。

① 「烏山川緑道愛鳥の会」の活動支援
平成九年十月十二日、三軒茶屋で『野鳥を

呼ぶ街づくりの集い”が開かれた。これは住民のまちづくりグループ「鳥山川緑道愛鳥の会」が主催した活動の報告会である。都市に野鳥を呼び戻そう、そのためには質の高い環境整備が必要だ。この会の人々はそんな思いで活動をしている。この活動がトヨタ財団の主催する第七回市民研究コンクール“身近な環境を見つめよう”の最優秀賞を受賞した。この会はその祝賀の意味も込められている。

受賞理由には次のように述べられている。——名もない一本の木でも鳥にとってそこに生活する人々にとって意味があることを証明し、世田谷区の「環境行動指針」に彼ら独自のVIT (very important tree) 構想が盛り込まれるなど着実な成果をあげている。また：実験区にはカルガモがやってくるなど『自然環境回復の努力を鳥に認めてもらう』結果となったが、これらの実践的研究は高い評価を得た——と。

選考委員長の日高敏隆先生（滋賀県立大学学長）も「市民と行政の環境パートナーシップのひとつの理想的な方向を示してくれたことが受賞につながった」と話しておられた。また、このグループの活動は、地域の小学校の生活科の授業の一部にも取り入れられ地域に根差したものとなっている。

この会の代表者である橋本一雄さんは、「まちづくりセンターが市民の目線で行政と

の橋渡しをしてくれたことも大きな成果をあげた一因となった」と語ってくれた。

② 「コーポラティブサポート住宅」建設活動の支援

毎月第一週の金曜日にまちづくりセンターの会議室を使って、まちづくりNPO「コーポラティブサポート集団」の相談窓口が開設される。このNPOは区内にコーポラティブ住宅を建設することへの支援を目的に活動している団体である。「コーポラティブ住宅」とは聞き馴れない言葉の方もおられるかもしれない。これは、住む人が集まって建設組合をつくり集合住宅、つまりマンションを建設するというものである。土地の有効利用により良好な環境を創出し、居住者同士のよいコミュニティが図られるため、まちづくりにとっても良い効果が期待される。しかし、なかなか困難な条件も多く、その上ノウハウがないこと、また、住宅の取得という個人の財産形成でもあり、公的な支援にはなじまない面もある。まちづくりセンターは第三セクターであるため、このような活動にも支援の手が伸ばせる。第一号は喜多見に建設中であり、「筑波方式」と呼ばれる、定期借地権を活用したコーポラティブ住宅も建設に向けて動き出した。

建設省の建築研究所やハウジングメーカー系の財団とも協力して、これらの支援に取り

組む事ができたのが本年度の大きな成果となった。

③ 北沢川緑道の整備について

北沢川は、以前は清流をたたえた河川であったが、高度成長期に家庭の雑排水が流入しドブ川となってしまった。区はこのような状態を改善すべく下水道の本管を埋設することによって、この河川を埋め立て遊歩道として整備した。しかし、この遊歩道も年月の経過と共に老朽化し再整備が求められた。区では、東京都の協力を得て清流の復活を計画したが、周辺住民からの合意が得られずに苦労していた。まちづくりセンターが住民参加会を支援し、担当課と共に案をまとめた。

この施設は、平成九年三月に隣接する公園と共に完成した。その過程で地域の人々の様々なアイデアや協力があり、都市の中のピオトープが実現したこと、その後の良好な維持管理を地域の方々が責任を持って行っている事などが環境庁をはじめとした各界から注目を集めた。

④ 地域の環境づくりの活動支援

瀬田に住むNさんは、近くにマンションが建設されることで、立派な木が伐られ、身近な緑が失われることに疑問を持ち、「身近な緑を守りたい」との願いからまちづくりセンターに友人を連れて相談に来た。

このマンションの建設は、大手のデベロッ

パーによって法律に則^{したが}った手続きによって進められている。仮に環境が破壊されることが事実であったとしても、このような場合に行政はなすべがない。

まちづくりセンターでは、都市計画法や建築基準法など現在の制度の枠組みでは、建設は可能であり、そのことを踏まえた上で、どのようなことが可能なのか、行政やデベロッパーに対しどのように交渉をすればよいのか等を理解してもらおう。そして、活動を通して身近な環境を見つめ直す契機となるような支援を行ってきた。

このようなことがきっかけになり地域の環境やまちづくりを自ら進める地域のリーダー的な存在になってきている人も多い。

⑤ 住民参加会議の技術的支援

住民参加には、その場を設定するだけでは不十分である。その参加会議を名実ともに住民と行政で作りに上げていくプロセスが用意されていないなければならない。まちづくりセンターでは、年間の事業として「参加のデザイン道工具箱実践講習会」を有料で開催している。

この講習会がはじめられたのは、「参加のデザイン道工具箱」(¥三、五〇〇)というまちづくりのワークショップのノウハウをまとめた冊子を出版したところ、本を読んだだけではよくわからない、具体的にどのような行

えば良いのか、との疑問や質問が殺到した。そこで、これらの要望にこたえるために、この本をテキストにして講習会を行う事にした。一回に四十名程度で年間三回程度行っているが、全国の自治体の担当者やまちづくりのコンサルタントの方々等の希望者が多く、すぐに定員に達してしまいキャンセル待ちでおしかりを受けている。また、実際のプロジェクトを抱えて悩んでいるとか、もっと実践で役に立つ講習をとの要望も多く、これに答えて、応用編コースも新設し好評を得ている。なお、この続編として区内の実践の事例を紹介した「PART2」(¥三、五〇〇)を昨年度出版し、「ファシリテーションングラフィック」を扱った「PART3」を今年度出版を目指し現在製作中である。

四、まとめにかえて

最後に最近の動きをお伝えすると、平成六年に区議会の議決により新しい基本構想を定めた。その柱となる三つの基本理念の一つに区民自治の確立をあげ、これを実施するための基本計画に区民参加の促進を設け、区政への参加、情報環境の充実と並んで公益的な活動の支援を加えた。

また、街づくり条例が平成七年に全面改定され、住民参加の制度が充実したものとなった。このように組織としての執行体制を、区

長や両助役をはじめとするトップが推進していること。また、長い間のまちづくりの経験が区民や職員をすこしずつではあるが変化させてきていることである。このような、積み重ねが世田谷区のまちづくりを厚みのあるものにしていて考えている。

今日、行政が住民参加で様々な施策を行う事は、めずらしい事ではなくなった。しかし、本当に実のある施策を住民と共に作り上げていくことは難しい。それは、住民と行政、また住民同士でも多様な価値観があることを理解しなければならぬ。このため意見の対立や衝突がおこることが十分に予想される。中途半端な住民参加では、よけい行政不信を助長し、こんなことならやらない方がよかったともなりかねない。

絶え間無い意見の対立と衝突を力で押し切るのではなく、どのように建設的な合意形成のエネルギーとしていくのが相互に問われる。

まず、自治体の側が情報公開などを行い、条例などの参加制度を充実させ、さらに参加の技術を磨くことが必要である。これらの条件がそろって初めて実をあげることができ

る。地方分権時代を支える住民主体のまちづくりは、世田谷区も含めこれからが正念場を迎える。

具体的事例

農住組合によるまちづくりとその意義

—— 泉南市樽井東地区 ——

泉南市役所事業部都市計画課

増田 昌彦・奥田 雅則・三澤 秀明

一、はじめに

泉南市は、大阪府南部の関西国際空港の対岸にあり、大阪都心部より約四〇kmの位置にある。

本市の市街化区域においては、宅地と農地が混在した土地利用となっているところが多く、また市街化区域内における農地の占める割合が約一％と府下では比較的高い。このような本市の特性に加え、平成三年度の生産緑地法の改正、およびそれと併せて行われた宅地化農地に対する宅地並み課税の実施により、農地の宅地化が政策的にプログラムされてきた。

そこで本市の都市計画においても、市街化区域内において計画的に宅地化農地の宅地化と生産緑地の保全をすすめ、農と住が調和した良好なまちづくりをすすめていくことが、特に重要なテーマのひとつになっている。以上のような背景から、本市では農住組合による、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを積極的に推進、支援しているところである。

すでに、一地区（中小路農住組合）で全国で初めての試みであった開発許可、交換分合によるまちづくりが完了し、現在（平成一〇年一月）二地区（樽井東、樽井八反農住組合）で緑住区画整理事業を行っているところ

であり、二地区とも造成工事は完了している。

本稿ではこのうち、樽井東農住組合による事業をとりあげ、事業進捗の過程のなかで農住組合が自ら果たしてきた役割とJAGグループとのパートナーシップに特に着目することにより、農住組合によるまちづくりの意義について考えてみたい。

二、樽井東地区の概要

樽井東地区は、本市の海側の玄関口である南海電鉄樽井駅から約五〇〇m圏域にあり、駅前近隣商業地域からは約三〇〇mの至近距離にある利便性の高い地区である。地区の形状は南北に長く（南北に約三〇〇m、東西に約一二〇m）、面積（施行区域面積）は約一・七haである。北側は府道鳥取吉見泉佐野線、南側は市道茅渟神社鳴滝線に接道しているが、周辺は東側に隣接する府営住宅団地のほかは、住宅地、農地、工場、未利用地等で土地利用が混在化した状態である。従前において地区内はほとんどが農地で、公共施設は農耕用の里道および水路のみであり、このまま放置すると無秩序な市街化が進行し、道路接続がない内奥の部分が島状に農地として残存することが懸念された。地区内の農地所有者のほとんどが宅地化農地を選択していたこ

ともあって、計画的に公共施設の整備を行うことにより、土地の有効活用のための条件整備と良好な市街地形成を図っていく必要があった。

三、事業の概要と経過

以上のような背景のもと、当地区に農地を所有する地権者がまとまり、農住組合を設立し、緑住区画整理事業を実施することになった。以下に事業の概要および主な経過を示す。

①事業の概要

- (一) 施行者 泉南市樽井東農住組合
- (二) 組合員数 一五名
- (三) 施行面積 一・七二ha
- (四) 住宅戸数(予定) 五〇区画
一戸建住宅 五〇区画
共同住宅 六戸
- (五) 土地利用計画

公共用地	道路	三、七四〇㎡
	公園	一、二二五㎡
	緑地	一一七㎡
	水路	五一㎡
民有地	農地	一、六七二㎡
	宅地	七、八四三㎡

保留地

計

二、五八七㎡
一七、二三五㎡

②事業の経過

平成 三年

生産緑地法の改正に伴い、地元農協と地権者が協議

四年一〇月

農住組合設立の発起人会を開催

五年二月

農住組合設立指定を受ける

八年三月

緑住区画整理事業認可取得

一〇年五月

造成工事着手

一〇年八月

換地処分(予定)

八月

組合解散(予定)

四、農住組合主体のまちづくり

本事業は、農住組合自身の主体的な取り組みとJAグループの支援体制がうまくかみあって、事業推進の原動力になってきた。もちろん、本事業の事業者は農住組合であるから、組合や組合員が主体となって事業を推進することは当然であるし、また農住組合制度はJAの全面的な協力が前提となっていない。しかしながら、ここまでの事業のプロセ

スをふりかえってみると、組合設立から計画づくり、事業実施にいたるまで、JAの協力のもと、まさに農住組合主体ですすめられた。

ここではまず、事業推進にあたっての農住組合自身が果たしてきた役割と、JAグループの支援、および両者の協力、連携に着目して、事業の実施過程を具体的にふりかえってみる。

①事業の立ち上がり、合意形成と農住組合の設立

地区内のほとんどの農地所有者は、先述のような地区の置かれていた状況を認識しており、また宅地化農地を選択していたこともあって、何らかの整備手法を用いて地区全体での解決を図るといふ合意形成は比較的すんなりとまとまった。この立ち上がり段階での農地所有者への働きかけや啓発、合意形成、そして農住組合の設立にかけては、地元JAが牽引^{けんいん}力となってリードしてきた。

また、事業手法としては当初から、もっとも補助条件が良く、税制上の利点もある緑住区画整理事業の採用が想定されていた。そのためには当時の事業採択条件であった地区内道路の二方向接続が必要であり、そのうちの府道に面した農地所有者に対して、地元JAが中心となり働きかけを行い、組合への参画

を得ることができた。

組合設立後、わずかにメンバーの入れ替わりもあったが、現在に至るまで計七〇回以上に及ぶ役員会をはじめ、それ以外にも随時話し合いの場がもたれたことにより、細部まで組合員全員の総意を確認しながら事業がすすめられてきた。もちろん、その過程において、組合長はじめ中心となったメンバーのリーダーシップと精力的な活動によるところが大きく、またJAは事務局およびコーディネーターとして、全面的にサポートしてきた。

②計画づくりと事業化条件の改善

土地利用計画案も農住組合がたたき台をつくり、それをもとに市と協議して決定していくというふうな、地元主体で計画づくりがすすめられた。また、農住組合と市の間で「まちづくり協定」を締結し、建築敷地面積の最低限度や緑化の方針等についての取り決めを行った。

土地利用計画の原案がほぼまとまった段階から実際の事業実施に移るまでに、地価が下落の傾向にあったこともあり、事業費を削減し、減歩率を軽減するために検討を行った。そのうち、造成工事（盛土）に必要な搬入土の一部を農住組合が自ら準備、手配し、工事コストの低減を図った。また、当初の計画の



公共施設部分の見直しを行い、公共減歩率の低減のために農住組合で素案を作り、市とも調整を行って、一部計画に反映した。

③近隣調整

開発に伴う、様々な近隣調整も農住組合のメンバーが直接、交渉、協議を行いすすめてきた。敷地の境界確定にはじまり、隣接権利者の開発同意の取得、水路の付け替え、排水計画等について組合員が分担し、関係者と調整した。また工事中の近隣からのクレームや要望についても、施工業者にすべて任せると

ではなく、組合員が対応したことにより円滑に処理できた。

④保留地処分

保留地処分については、当初JAが住宅メーカー数社と交渉を行ってきた。結局、地元の企業が保留地の大半を取得することが決まったため、ここでも条件等の交渉については組合長を中心に農住組合が自ら行った。

このように、まさに地元主体でまちづくりがすすめられてきたが、その要因としてこの事業が農家を中心とした、いわば地域に深く根ざした人たちによるものであり、古くからの地縁、血縁に支えられたコミュニティのなかで行われたことがあげられる。ほとんどの組合員の仕事場や住まいが地域内で近接していることもあり、役員会をはじめ組合員相互の話し合いの場を日常的にもつことができ、組合内部の合意形成、意思疎通を常に図ることができた。また、近隣との関係も地元の人同士による話し合いによって円滑に調整できたことも多かった。事業規模もそれほど大きくなく、このように民主的で地域の状況に即した形でまちづくりをすすめていくのに適切な規模であったといえる。樽井東地区の場合にはきわめてうまくいった事例ではあるが、以上のことは、農住組合によるまちづく



図1 従前の土地利用



図2 土地利用計画図



りの特徴であり、優れた点のひとつとして評価できるし、今後も期待できるのではないだろうか。

また、何度も繰り返し返すように、J Aグループの協力、支援が農住組合の活動を支えてきた。前述のように、地元J A（J A泉南市）が事業の掘り起こしから、合意形成、農住組合の設立に至るまでの誘導と、組合が設立されてからは事務局としての役割を果たした。J A全農（全国農業協同組合連合会）は専門的な立場から事業全体の運営、調整をコー

ディネートしてきた。また区画整理そのものの計画、設計、工事監理は委託を受けたコンサルタント（㈱全国農協設計、㈱アサダ）が行った。市は事業全体の指導、助言、管理や大阪府等との調整を行った。樽井東地区の場合、これら関係者の役割分担と相互のパートナーシップがうまく機能したように思う。

五、まとめ

最後に以上のまとめとして、市の立場か

ら、農住組合によるまちづくりを評価しておきたい。冒頭に述べたように、本市においては市街化区域内農地のスプロールの開発を抑制し、農地所有者の意向に基づき、計画的な市街地整備を行っていくことが重要なテーマである。また、宅地化農地と生産緑地および既存宅地が混在している状況においては、小規模な地区の単位での整備を行い、それを積み重ねていくという整備手法が求められる。緑住区画整備をはじめ、農住組合によるまちづくりは行政主導タイプの都市計画事業による場合とは異なり、一般的に小規模であり、また先述のような理由で地元主体のまちづくりが期待できる。以上のことから行政側としても限られたスタッフで、市街地整備を展開していく場合、農地所有者が主体となり、J Aグループの協力を前提とした農住組合制度と連携してまちづくりをすすめることは整備手法という点でも、まちづくりのすすめ方という点でも意義があるのではないだろうか。

本稿をまとめるにあたり、泉南市樽井東農住組合の與野佐智雄組合長理事、J A泉南市の芝野満氏、福島清昭氏、全国農業協同組合連合会大阪支所の久保正氏から多くのお話しを伺った。また、㈱アサダからは写真等資料を提供していただいた。ここに記して感謝いたします。

具体的事例

住民参加によるまちづくりの現状と今後の展望

—— 市民参画のまちづくりを可能としたものは ——

犬山北のまちづくり推進協議会／事務局長

土屋 征吾



一、城下町再生に向けて

◎位置・自然

犬山市は、中部圏の中心都市である名古屋
市から約二五kmの距離にあり、愛知県の最北
端に位置している。

市域面積は、約七、四九七haであり、人口
は七二、四九〇人（平成九年十一月一日現
在）で、地形的にみると、西半域は木曾川扇
状地の頭頂分であり、沖積低地及び段丘地域
からなり緑が豊かに残されている。気候は、
太平洋岸の季節風気候に属し、温暖である。

◎歴史

犬山市は、縄文・弥生時代から小集落を形
成しており、奈良・平安時代は荘園、戦国時
代は織田氏の所領となり、江戸時代には成瀬
藩の城下町として尾張北部地域でもっとも繁
栄していた。

明治時代以後、幾度もの合併を繰り返した
後、当時の一町四村を合併し、昭和二十九年
に犬山市が誕生した。

現在では、これまでの城下町としての性
格、観光都市としての性格、工業・住宅都市
としての性格に加え、新たに研究開発機能を
有する都市、国際交流・国際機能を有する都
市としての発展を内外から期待されている。

◎疲れ果てた犬山城下町

昭和四十年代後半までは特に問題にされる
こともなく、まちの形態もほぼ伝統の様式が
保たれていた。

しかし、昭和四十七年頃、衰退してきた商
業の活性化を図るため、中心的通りにパラ
ペットが設置され、町屋の多くのファサード
が改修されてしまったが、それ以降の経済の
流れにより、この中心的通りに最盛期の賑わ
いを取り戻すまでには至らず、現在でも多く
のパラペットが残っており、町並みの連続性
が阻害される原因となっている。



城下町の現状風景

特に城下町のまちづくりについて問題視されてきた時期としては、犬山駅東区画整理により大型店舗建設計画が立ち上がり、駅西地区(城下町地区)から多く店舗が移転することが決定し、商店街としての存続や移転した旧店舗や町屋が空き家となっていくこととなり、今後この地区全体をどうしていくかという問題が検討されるようになった。

◎異色行政マンと偏屈長老

バブル経済のときに、この地区が全く問題がなかったわけではない。

中でも平成二年には犬山西地区に十八階建マンション計画が発生し、国宝犬山城を中心とした城下町に大きな影響を及ぼし、このままでは城下町自体が崩れていってしまうのではないかと危惧された。

折しも、平成五年四月に犬山市では都市景観条例が制定され、行政のまちづくり景観担当に、城下町地区で生まれ、育ち、まちづくりに強い関心をもっていた課長補佐のM氏が着任した。

当時、行政内においては、封建的な強い風習の残る城下町地区に条例に基づく都市景観市民協定、都市景観形成市民団体などできるはずがないとの空気が大勢を占め、M氏のスタンスには批判的であった。

一方、多くの地域住民においても、現況の

まちに対する危機感はあるものの、自分たちの手でまちを考えてみる雰囲気は希薄な状態であった。

条例の説明会を開催しても、住民は冷ややかに、関心を示すことはなかった。まちづくりなどは役所の仕事であるとか、条例という規制をされることへの抵抗、そしてまちづくりに関する行政への不信感、疑問等々が噴出し、取りまとめのできない状況となってしまった。

しかし、ある種のパニック状態となった状況を転換させたものが、地域の長老であるO氏の登場であった。O氏のまちづくりに対する人一倍の熱意と粘り強いまちづくり理論で、地域のリーダーとなる人達を説得した。

このことを機会として、異色行政マンと偏屈長老を中心とする地域住民との間に非常に強い信頼関係が確立されてきた。

二、官vs民から生まれた

◎協議会の組織

○条 件

- ・住民が自らが自分たちの町に誇りと愛着をもち、地域でできることは、皆で話し合って自主的に活動できる集団であること。

・まちづくり組織は、城下町地区内の町内

会単位を基本として、地域に生活するまちづくりに熱意のある素人集団であること。

・自分たちの生活する地域特性を考慮したまちづくり協定を地域住民で締結すること。

◎組織構成

- ・構成組織数 十一まちづくり組織(町内)
- ・構成世帯数 約六〇〇世帯
- ・構成人数 約一、五〇〇人
- ・構成比率 都市景観重点地区の約九五%

◎役 員

- ・会 長 一名(会長の選任にあたっては、唯一の例外として参加しているまちづくり組織以外から選出する)
- ・副 会 長 三名
- ・理 事 十一名(各まちづくり組織一名ずつ)
- ・監 事 一名
- ・顧 問 一名
- ・相 談 役 一名
- ・事務局長 一名

☆役員はすべて、地域に生活する住民であり、行政・地域以外の人(会長は除く)学者等専門家はいない。



研修会

○会議

- ・幹事会は、月二回以上
- ・理事会は、月一回以上

・役員打ち合わせ会は、週二回以上

○定期的行事

- ・まちづくり事例勉強会の開催
- ・まちづくり指導者育成講習会への派遣
- ・まちづくり講演会
- ・小学生等とのまちづくり意見交換会
- ・県、市合同勉強会
- ・まちづくり瓦版かわらの発行
- ・まちづくり提案グラフィックの作成
- ・まちづくり啓蒙パンフレットの作成
- ・イベントの開催
- ・我が家の所蔵展Ⅱ地域住民の家にあるも

のを持ち寄って公開する。
 ・「花いっぱい運動」Ⅱ各戸の玄関先を花で飾る。

もちろん、これらの会議、行事等はすべて行政にも出席を求め、あくまでも行政と住民が対等の立場で二人三脚を徹底させている。住民は何と言っても技術力、資金力その他で不足しており、行政とともに太刀打ちできない。しかし、住民が、そして行政が住民の力を大事に育てることがまちづくりでは非常に重要なことと認識している。だからそれを支援する仕掛けをつくっておこうという考えを持って活動している。

行政の支援体制の確立という意味で、資金や技術を中心に様々な制度を設けたり、コンサルタント派遣のような、住民サイドに専門家・技術者を派遣し、それに要する費用は自治体の方で負担するというような要望をしており、少しずつではあるが実現してきている。

◎組織設立までの歩み

行政と住民との二人三脚を相互の基本的なスタンスとして、地域住民に対して都市景観条例に基づくまちづくりの説明会が各所で開催され、意見交換が活発にされた。

平成五年六月には「伝統と文化が薫る国際交流のまち」をテーマとした都市景観基本計

画の策定がされた。

さらには、その条例及び基本計画を基に、重点地区候補地として城下町地区を選定し、平成六年四月「城下町の伝統と歴史を伝える景観づくり」をテーマとして、地区景観整備計画の策定がされた。

これらの背景の中、平成六年七月五日、都市景観整備地区内の町内ごとに権利者によるまちづくり委員会を組織し、さらにはこれらの組織のまちづくりに関する情報交換、あるいは関係機関等に対する提案、要望等を集約するために、各町内のまちづくり委員会で構成する協議会として「犬山北のまちづくり推進協議会」が発足した。

◎官の常識vs民の常識

「参加のまちづくり」が提唱されるようになって久しい。今日では多くの自治体で住民参加が実行されるようになった。しかし、現実をよく見ると、住民と行政の関係が変化するまでには至っていない。

「参加」に理解ある一部の行政担当者やセクション内で特殊例として「参加のまちづくり」が試みられているに過ぎない。

このような中で、「だれが」「何を」が確かなって初めて「どうする」が現実的感覚を持つ。要するに、住民と行政の責任分担、住民の自己責任でできること、行政が行政とし

てできることを確認することが必要と感じた。行政が、住民が暮らしていく中で、当たり前前の考えである「住民の常識」と、役所という無風地帯で体裁を整えることを優先して考えること、すなわち「行政の公平」性という飾り言葉で一般住民には分かりにくい考えをする「役所の常識」との対立構図があった。

◎官の役割、民の役割

行政と住民のパートナーシップというのは、場所によって非常に難しいと考えられる。

行政が物事を進める場合は、絶対に間違いを許されない宿命の中、法定根拠を提示しながら業務遂行がされる。行政が考えること以上のことを住民が考え、それを行政のなかに反映させようとすると、行政の防衛本能に阻まれる。故に住民は絶対に行政の領域侵犯はしてはならない。

それは、ある種の対立構図をつくることとなり、住民にとって決して得策ではないのである。

一方、住民の役割として、まちづくりの価値設定を自由にして、好き勝手なことをすれればいいと考える。この好き勝手なことをすることがまちづくりの担い手のこころを駆り立て、そこに生きがいを持たせ、エネルギーを

吐き出すひとつのポイントとなると思う。

何をやってもいいのですが、結果的にそれがより多くの市民・住民にサポートされるかどうかのポイントであると思う。

しかし、やってみなければ、何が市民により多くのサポートされるのかは分からない。

何だか訳の分からないチンプンカンプンな話でも、それは住民の夢であり、夢を語り合う機会からまちづくり活動を積極的に推進させていくものと考えている。

これらのことが、現実的に実現可能か、法的に可能か等の調整はプロである行政の責務である。

このように、官の役割、民の役割をそれぞれ整理をして活動した結果、行政と住民の関係が極めてスムーズとなった。

◎まちづくりは良心的私利私欲から

住民の立場と言うのは、全体的な利益と言うよりは、極めて個別的具体的な自分の利益を背負っていることであった。この利益だけのことを、良心的私利私欲と言ってよいと考え、また、まちづくりは良心的私利私欲からスタートした。この長所は明確な価値意識を持っているのである。ある決定をすると、自分分はどれだけの利益を得て、どれだけの損失を被るかということが明確に具体的に分かるからであった。

◎時代の波に乗った人たち

犬山北のまちづくり推進協議会は、専門家の先生がいる訳でもなく、特別のノウハウを持ったコンサルタントがいる訳でもなく、唯自分の住んでいる町を、少しでも良くしようとする素人の集団であった。しかしながら、この協議会に参加した住民は、先程述べたように住民の私利私欲からスタートした訳だが、誰よりも我が町に誇りを持ち、まちづくりに熱意と勉強をして行こうという意欲のある集団である。

この協議会の共通の目的としては、犬山城下町北地区の魅力あるまちづくりをめざし、地区の活性化と、貴重な文化的資源である、まち並みの保全及び育成をもって住環境整備の推進を図るため、住民が自主的で主体性あるまちづくりの盛り上がりをつくるためである。

◎参加から事業化を生み出す

その目的をめざして、行政においては（本当はM氏ら数人の行政マンの孤軍奮闘であった）地域住民の強い要望も踏まえ、平成六年度に建設省所管まちなみデザイン推進事業の採択を受けた。都市景観条例の重点地区指定に合意していた七町内の住民が中心となって城下町としての方向性やインフラ整備などの

ハード事業、また周辺地域へのまちづくり普及活動、来訪者などに対しての「もてなし」や他の地域などの事例研究・地域交流などのソフト事業について、行政のマスタープラン策定、そして住民としての夢づくりを實行してきた。

さらに、それに引き続き平成八年度には建設省所管街なみ環境整備事業の承認を受け、行政当局と我々住民との意見交換を行いながら、建物の修景や車山蔵などの改修、ポケットパーク整備、道路の美化化などの城下町にふさわしい景観整備を進めている。

三、住民活動開花する

◎住民の汗でミニミニ公園の整備

古くからの町筋を少し入った路地の脇にある、「猫の額ほどの」という表現がぴたりと当てはまる小さな小さなポケットパークがある。子供たちの登校の集合場所、遊び場、秋葉さん参りのお年寄りの語らいの場、近所の方々による花の手入れなど、わずかなスペースに、町の中に昔からあったかのようなものになっている。

こうした場所が、協議会活動の成果として住民の発意でつくられ、町中のほっとする空間として、町の人々に使われていることが、愛知県で評価され、「人にやさしい街づくり

賞」を受賞したのである。

◎花いっぱい運動

組織加入の十一のまちづくり組織に花の苗を配付し、育てることによって大人から子供までが、そして、地域全体が一体となってまちをもっと良くしていこうとするところを育む機会と場づくりとする。

◎交流は過去から未来への橋渡し

まちづくり友好交流都市「宮崎県日南市」との交流推進「まちづくりは、過去を顧み、現在を直視し、未来を夢見ることが、ある意味で重要なことである。夢のあるまちづくりを実現するためには歴史が不可欠な要素であり、このことを勉強しているうちに、初代犬山城主と宮崎県日南市の飢肥城主とが縁戚があることが判明した。これがきっかけとなり住民サイドでまちづくり友好交流を推進している。

◎元ミスワールド日本代表が結んだ縁

歴史がきっかけとなり、宮崎県日南市と愛知県犬山市の交流が始まったが、この交流が住民を主体とするまちづくり友好交流を固く縁結びした一人に、九五年ミスワールド日本代表、世界大会第二位の「須志田しのぶ」さんがいる。

宮崎県日南市飢肥城下町は、当市の城下町と類似した雰囲気を持ち、歴史的環境整備、都市計画道路整備等を推進しており、特にこの飢肥地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区指定を受けている。まちづくり友好交流を進めていた平成七年四月に当市のお城祭りに、日南市の団体の方々とともに犬山市を訪問され、彼女が「我がまち日南市」を自分の言葉として、「琴線に触れる」スピーチをされたこと等に犬山市民が感動したのである。

まさに動く広告塔であり、スーパーレディーとの印象が強かった。このことが、犬山市民が日南市民により一層親しみを感じ、両市民の交流が固く結ばれたのである。



須志田しのぶさん

これらのことをきっかけとして、南国に花の雪を咲かそうという発想から、当市にある天然記念物の「ヒトツバタゴ（通商ナンジャモンジャ）」の苗木を贈る運動がまちづくりの一環として展開され、多くの犬山市民の誠心の募金で二〇〇本贈られた。

ちなみに、現在、彼女はテレビ東京「スポーツTODAY」キャスターとして活躍中

である。

四、活動を支える人

◎輝く町衆

まちづくり運動は、時代の流れがあり、また人々の隠れたニーズをどれだけ発掘できるかが、地域住民のまちづくりリーダーに対する信頼の度合いとなる。一言で言えば、センスがよいか悪いかによって、地域住民のまちづくりに対する意識が変化するのである。

センスとは、物事の微妙な味わいを敏感に感じ取る能力、すなわち「感性」と解釈しているのである。

現実にセンスの悪い人は、挫折を感じ途中でリタイアした人もいる。

まちづくりの指揮者であるリーダーの人々はそれなりにセンスがいいのである。なぜか時代感覚という時代の大きな流れにうまく乗り入れているのである。

ともかく頑張る人や人望のある人が集まっているので、ある意味では、あいまいなやり方をしており、危険である。故に、逆にまちづくり協議会があまりギリギリの事で意見が分かれると、ケンカ別れと言うことになる。そういう意味では、法律上の正当性というよりは、むしろ事実上の正当性をめざしてきた。住民の考えとまちづくり協議会の考え方

が余り食い違っていないことが、判断できるよようにすることが、第一であると考える。

◎行政マンを「使え」

犬山北のまちづくり推進協議会は、行政では都市計画課景観担当の所管で、事務局は都市計画課の職員が兼務し、当初よりソフトを重視したまちづくりを推し進め、住民の意識高揚・啓蒙運動を積極的に展開された。その活動がやがてリーダーの発掘やリーダーの育成につながり、必然的にソフトが満たされればハードも満たされる結果になる。

ソフトの部分は目に見えにくい、形が残らない、即効性がない等のため、行政内部のまちづくり運動に対する評価が適正にされていないのも現実である。

さらには、まちづくり手法に精通していない、あるいは地域とは何のかかわりもなく風土、歴史に興味を示さない、また住民を接点とした行政サービスの経験のない幹部職員には、住民のまちづくり運動が理解できず、疑心暗鬼に陥ることとなり、住民運動への批判のみが浮き彫りにされている。

都市計画課の法定業務とまちづくりにおける法定外業務の見極めすらできず、ただひたすら結果主義の追求に終始している。

このことはまちづくりに熱意のある担当職員を窮地に追いやり、セクシヨナリズムが台

頭し、行政組織上の混乱を招いている現実もある。

まちづくりは個人の動きではなく、まず住民の動きである。住民が個人としてもっている良心的私利私欲がある程度共同化して住民は行動する者と考える。

また、住民参加の錯誤として行政マンを「うまく使え」と言われるが、労使関係の「使え」と履き違える住民の出現に行政は困惑するケースを幾度も目にした。この場合の「使え」とは、行政マンを支援し仕事をやりやすくさせる状況をつくりだすことである。このことは、住民のまちづくり活動には大きな力となって返ってくるものと信じている。

まちづくりは「始めに人ありき」、まちづくりにかける人々は自分の住んでいるまちを愛し、まちのためならということがパワー源（ポバイで言うならハウレンソウ）となり、活動をしている。

最後に一言

城下町特有の気位が高い町衆の中に、時代の変化を見据えた改革の流れを創出しようとする小さな火種を見逃す事なく、暮らしたるまちづくり活動を仕掛け、情熱を燃やした異色行政マンの存在は、後世への語り草となるろう。

平成10年度
市街化区域内農地関連予算案の概要
市街化区域内農地の活用による
緑豊かで良好なまちづくりの推進

建設省

〔文中表組の右側：事業費，同左側：国費〕

一 都市基盤施設整備
及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

① 予算額

	平成10年度	前年度	対前年度比
街路事業	七六、〇三二	八四、四四四	〇九二
公園事業	五四、六六一	四七、〇九六	〇九六
下水道事業	二、〇六、七五三	一、七〇、三三三	〇九三
	一、二二、一〇九	一、二九、四三三	〇九三

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(単位：百万円)

なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

(2) 土地区画整理事業等の推進

① 緑住まちづくり推進事業の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分合のニーズに対応しつつ、計画的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

平成10年度においては、補助の重点化の観点から、新たに面積要件（1ha以上）を設定し、特に、地価が高く、宅地化が強く求められる地区における事業を重点的に推進する。

なお、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市長等への委任等の推進を図る。

② 固定資産税等の軽減措置の活用

平成六年から十年までの間に地区計画等が都市計画決定され、かつ土地区画整理事業の事業認可がなされた区域内の宅地化農地について、事業の誘導・促進のため創設された固定資産税等の軽減措置を活用する。

③ 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供

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

整理士による支援を積極的に推進する。

④ 予算額

a 土地区画整理事業

	平成10年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり推進事業	二七、〇六	四二、三〇	〇六三
	一〇、三三	一、四九九	〇六三

(単位：百万円)

b 住宅街区整備事業

	平成10年度	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	三三	四六	〇六九
	一三	一三	〇八九

(単位：百万円)

(3) 住宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

① 「住宅地供給総合支援事業」の拡充
市街化区域農地等が介在する地区において小規模な住宅地供給の段階的实施を促進するため、関連する公共施設等の整備について包括的に補助を行う事業タイプ「住環境整備」を追加する。

② 予算額

	平成10年度	前年度	対前年度比
住宅地関連公共施設整備促進事業	三、七、〇九	三、三、〇七	〇八三
住宅地供給	一、五、六〇	一、五、二五	〇八三
総合支援事業	六、〇〇	六、〇〇	一〇〇

(単位：百万円)

注(1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
注(2) 住宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計分を含む。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位：戸)

公営住宅等	平成十年度	前年度	増減
公庫住宅(賃貸住宅)	5,500	5,500	0
公団賃貸住宅 (公共団体施策住宅) (民間向特定譲渡住宅)	2,500 2,000	2,300 2,000	1,500 1,000
特定賃貸住宅(補助)	6,000	4,000	1,000
農住利子補給	5,000	8,000	1,300

注 各事業の全国計の値である。
* 公営住宅の高齢者向け改造を推進するとともに、公営住宅を補完し、高齢者の安全で安定した居住を確保するため、高齢者世帯の金融資産等の活用と効率的な補助の組み合わせにより、低健康な家賃で入居できる「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を創設し、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進する。

(2) 住宅市街地整備総合支援事業の創設

既成市街地において、地域の個性や主体的な取組みを活かしながら、良好な住宅市街地の形成と良質な市街地住宅の供給を重点的・総合的に推進するため、住宅市街地整備総合事業、都心共同住宅供給事業等の住宅市街地整備に係る既存事業制度を統合し、補助方式を合理化した「住宅市街地整備総合支援事業」を創設する。



① 予算額

(単位：百万円)

住宅市街地整備総合支援	平成十年度	前年度	対前年度比
住宅市街地整備総合支援	1,086,800	1,316,600	1.09
住宅市街地整備総合支援	5,300,000	4,708,800	1.12
住宅市街地整備総合支援	1,000,000	1,000,000	1.00

注 各事業の全国計の値である。

(3) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

土地取得に係る負担が少なく、住宅、外構整備等により多くの投資が可能となる定期借地権を活用することにより、快適な居住空間の実現を図る。

(4) 木造三階建共同住宅の建設促進

地域材を活用した木造公営住宅の建設促進を図るとともに、公的木造三階建共同住宅の建設促進を図る。

(5) 住宅金融公庫による宅地開発事業等への支援

住宅金融公庫の融資による官民の宅地開発事業を支援するため、次の措置を講ずる。

① 融資面積 取得 五〇〇ha

(前年度 七〇〇ha)
造成 九〇〇ha

(前年度 一、二〇〇ha)

② 三大都市圏の既成市街地等における宅地造成事業に対しての対象規模要件の緩和

原則 五ha以上↓原則 三ha以上

③ 和

土地区画整理事業における融資対象要件となっている、宅地の供給が確実と見込まれる面積である先買地及び保留地に加えて、換地後に地主が定期借地権付住宅を供給する換地部分の面積を追加する。

④ 定期借地権の保証金に対する取得資金融資の適用

宅地造成融資の取得費の融資対象に事業者が地権者に対して定期借地権を取得するために支払う保証金を加える。

⑤ 街並み形成、高齢者対応等に配慮した工事に対する割増融資の新設

緑・景観やバリアフリー等を考慮した宅地開発事業について、「街並み形成等工事」(仮称) 加算単価を適用する。

(6) 小規模宅地開発の誘導方策の検討

近年、市街化区域内農地等を活用した小規模な宅地開発が都市近郊に増加しているが、大規模な開発に比べて良質なものを誘導する方策等が手薄である。このため、敷地面積の比較的小さな戸建住宅供給のケースを中心に誘導方策を検討する。

三 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。(都市公園事業費補助の中で対応)

① 予算額

(単位：百万円)

都市公園事業費補助	平成十年度 三三、八六の内数 二八、六七の内数	前年度 三三、六六の内数 三〇、六六の内数	対前年 度比 〇・八 〇・九
-----------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------

注 各事業の全国計の値である。

(2) 生産緑地マニュアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開墾等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニュアルを活用し普及啓発を行う。

(3) 特定市民農園制度の活用

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

四 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

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

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

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

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

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

(5) 予算額

(単位：百万円)

用地先行取得資金	平成十年度 六、〇〇〇	前年度 六、五〇〇	対前年 度比 〇・九
特定公共用地等先行取得資金	三、一〇〇	二、六〇〇	〇・五

注 全国計の値である。

五 関係機関との連携・調整体制の整備

(1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的な活用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡

協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 助都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、助都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

住宅宅地供給総合支援事業の拡充

〔住環境整備〕の追加

一 目的

既成市街地内の住環境の改善が遅々として進んでいない状況にあることから、地域レベルでの住環境水準の向上による住宅宅地供給に関連する公共施設及び公開空地、通路等の整備について包括的に補助を行う事業タイプ「住環境整備」を住宅宅地供給総合支援事業に追加することにより、新規の住宅宅地供給に加え、建て替え等を含めた既存住宅の有効活用による良好な住宅宅地供給を促進することを目的とする。

(現行制度) (拡充後制度)

- | | |
|----------------|----------------|
| ○ 住宅宅地供給総合支援事業 | ○ 住宅宅地供給総合支援事業 |
| ・ 特定施設整備 | ・ 特定施設整備 |
| ・ 鉄道施設整備 | ・ 鉄道施設整備 |
| ・ 公共施設用地取得 | ・ 公共施設用地取得 |
| ・ 住宅宅地事業推進費 | ・ 住宅宅地事業推進費 |
| | ・ 住環境整備(新規) |

二 「住環境整備」の事業概要

(1) 対象地域

- ・大都市法の重点供給地域
- ・県庁所在都市又は通勤圏内人口二五万以上の都市の通勤圏で、市街化区域内農地又は低層住宅密集市街地の整備により住宅宅地供給を行うこととして住宅マスタープラン等に位置付けられた地域

(2) 住環境要整備地区要件

次のいずれかの地区で、複合的に補助対象施設の整備等を行う必要があること。

(ア) 接道に関する要件

地区内の住宅のうち、接道不良住宅（その敷地が幅員四m以上の道路に接していない住宅）の戸数の割合が $\frac{1}{2}$ 以上であること。

ただし、○・二ha以上のまとまった低未利用地が存在し、かつその合計面積が地区面積の $\frac{1}{2}$ 以上存在する地区においては、地区内の全低未利用地の換算道路延長率（低未利用地の幅員六m以上の道路への接道総延長）÷（低未利用地の総面積）が $\frac{1}{6}$ ○m/ha未満であり、かつ、計画的な開発誘導がなければ地区全体の住環境水準の低下が予想されること。

(イ) 消防水利に関する要件

地区内の住宅のうち、消防水利（幅員六m以上の道路から直接利用可能なものに限る。）からの直線距離が一四

○mを超える位置にある住宅の戸数の割合が $\frac{1}{3}$ 以上であること。

(ウ) 公共的空地に関する要件

地区内の公園・広場・緑地・公開空地等公共的空地の面積の合計が、原則として地区の面積の三%未満であること。

(エ) 安全性・保健性に関する要件

局部的な浸水危険のある住宅があること、宅地の崩壊等により第三者に危害を及ぼすおそれがあること、地区内に水質悪化の著しい河川、水路があること等、安全性、保健性の面から緊急に公共施設の整備等を行う必要があること。

(3) 住宅供給誘導戸数要件

既存住宅の建て替えを含め、概ね五年以内に一〇〇戸以上又は五ha以上の供給が確実に見込まれ、当面五〇戸以上又は二・五ha以上の供給が行われるもの

(4) 対象施設等

- ・道路、公園、下水道及び河川等の公共施設（通常の国庫補助事業の採択基準に問わず補助対象とする。）
- ・公開空地及び通路
- ・立体遊歩道及び人工地盤
- ・備蓄倉庫及び耐震性貯水槽
- ・景観配慮施設及び高齢者支援施設
- ・電線類の地下埋設

通常の国庫補助事業の採択基準に該当する公共施設は通常の事業と同一の補助率とし、それ以外の施設は補助率 $\frac{4}{10}$

の包括補助（限度額国費一六〇万円/戸）とする。

(5) 補助事業者

- ・地方公共団体、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団
- ・地方住宅供給公社、民間事業者（間接補助）

＜新たな事業タイプのイメージ＞



市街化区域内農地が混在する地区等において小規模な住宅宅地供給の段階的实施を誘導する公共施設等の整備について包括的な補助

- 良好な住宅宅地供給の推進
- 新規宅地供給に加え周辺地区も含めた地域全体の住環境水準の向上

平成10年度
市街化区域内農地関連予算の概要

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用転換を推進するため、国土庁では土地利用転換推進計画策定事業、農住組合推進事業等関連施策の充実を図るとも、土地について「所有から利用へ」の国民の意識転換を図り、土地の新しい利用形態として注目されている「定期借地権制度」の活用を促進するため、活用実態の調査等を行い、制度の普及啓発に努めているところである。

平成10年度は、行政と農協の連携推進体制を確保しつつ、これら施策の一層の充実を図り、農と住の調和したまちづくりを積極的に推進する。

平成10年度関連予算額…国費四五〇、一
二六千円(前年度四五二、五六七千円)

(前年度比一・〇〇)

一 土地利用転換

推進計画策定の促進

① 土地有効利用促進基礎調査事業

市街化区域内農地等の有効利用を促進しつつ、良好なまちづくりの推進を図る上での基礎的な資料とするため、市街化区域内農地等の分布状況等土地利用に関する各種動向、実態、土地有効利用推進上の課題等について調査・検討を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率1/2)

平成10年度予算額…国費二九、八七二千円(前年度三四、〇二五千円)

(前年度比〇・八八)

② 土地利用転換推進計画策定事業(農住型)

市街化区域内で相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体又は地権者等からなるまちづくり協議会に対し、その経費について補助する。(補助1/2)

平成10年度予算額…国費八九、九五九千円(前年度九五、七五八千円)

(前年度比〇・九四)

二 農住組合の設立及び

組合による事業の促進

農住組合の設立を促進し、農地所有者の自主的な取組による良好なまちづくりを進める。

(1) 財政的支援

① 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設(市民農園等)の整備等に要する経費について都道府県(政令市及び中核市を含む)を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。(補助率1/2)

平成10年度予算額…国費九二、六四七千円(前年度一〇一、六九四千円)

(前年度比〇・九一)

② 農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより、組合の設立を促進する調査を実施する。

平成10年度予算額…国費七三、九九九千円(前年度七一、八二三千円)

(前年度比一・〇三)

③ 以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進事業、緑住まちづくり推進事業等、農住組合が活用できる各種支援措置の活用が期待される。

(2) 税制上の支援(平成10年度税制改正事項)

① 不動産所得税

農住組合が国庫補助を受けて取得した農業経営の近代化等のための共同利用施設に係る固定資産税の特例措置を二年間延長する。

(適用期限 平成十年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日)

② 固定資産税

農住組合が国庫補助金又は公的資金の貸付を受けて取得した農業者の共同利用に供する機械及び装置に係る固定資産税の課税標準の

特例措置を二年間延長する。

(取得期限 平成十年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日)

(3) 研修の実施等

① 農住組合制度普及啓発対策

J A担当者等に対し、農住組合制度及びその事業推進に必要な知識を普及啓発するための研修を行う。

平成十年年度予算額…国費三、四五三千元

(前年度三、四五三千元)

(前年度比一・〇〇)

② 財都市農地活用支援センターが行う各種研修を支援する。

(4) 制度検討

○ 農住組合制度活用推進事業

これまでの農住組合制度による事業の総点検を行い、制度の課題・問題点を整理するとともに、農住組合法に定める平成十三年の組合設立期限の到来も踏まえつつ、今後の農住組合制度の展開の方向について検討し、市街化区域内農地の一層の有効利用に資する。

平成十年年度予算額…国費一三、三二五千元

(新規)

三 行政と農協の連携体制の整備の促進

農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、計画的な土地利用転換を促進する活動を行政と農協等とが連携して行う場合、(財都市農地活用支援センター)を通じてこれを支援する。

平成十年年度予算額…国費八八、四二七千円(前年度八七、一六六千円)

(前年度比一・〇一)

四 定期借地権制度活用促進事業

定期借地権を活用した土地の有効利用の動

平成9年度
市街化区域内農地に係る特定市の
取組み状況等に関する調査結果

平成9年9月

建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室

(平成9年1月1日現在：一部暫定/単位：ha)

都府県	市街化区域内農地(A+B)	宅地化農地(A)	生産緑地(B)
茨城県	417	356	61
埼玉県	6,197	4,271	1,926
千葉県	4,569	3,451	1,118
東京都	6,285	2,236	4,050
神奈川県	4,654	3,067	1,587
首都圏計	22,123	13,382	8,741
愛知県	6,546	4,889	1,658
三重県	857	620	237
中部圏計	7,403	5,509	1,895
京都府	1,708	629	1,079
大阪府	4,586	2,173	2,412
兵庫県	1,312	679	633
奈良県	1,795	1,156	639
近畿圏計	9,401	4,637	4,763
三大圏計	38,927	23,528	15,399

資料：建設省調べ(都府県報告値集計)

注1)平成9年4月1日から特定市となった大阪府交野市は集計していない。

注2)大阪府和泉市は、平成8年の宅地化農地面積で暫定的に集計している。

交野市(参考)	122.8	33	89.78
---------	-------	----	-------

I 市街化区域農地の現況

- 調査項目…
- I 市街化区域内農地の現況
 - II 一、整備プログラムの策定状況
 - 二、J A等との連絡体制
 - 三、都市農地を活用したまちづくりのための啓発・誘導活動
 - 四、独自の助成制度等
 - III 現在抱えている課題等
- 調査機関…建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室

調査時点…平成九年九月
調査対象…全特定市(二一〇市)・特別区二一区を含む)

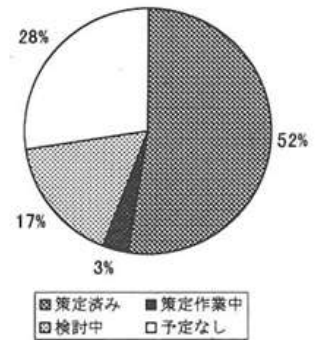
きを定着させるため、本制度の利用実態の把握を行うとともに、定期借地権制度の活用に関するモデル調査等を行い、適正な普及に努める。

平成十年年度予算額…国費四八、八二一千元(前年度四八、〇一六千円)

(前年度比一・〇二)

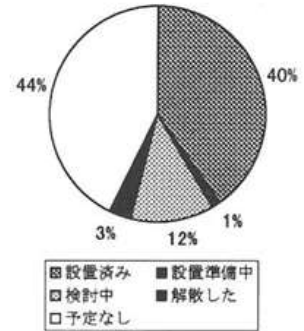
1. 整備プログラムの策定状況 (問2 [1])

	策定済み	策定作業中	検討中	予定なし	合計
茨城	1	0	2	2	5
埼玉	11	3	8	17	39
千葉	10	1	6	4	21
東海	15	1	6	16	38
関東	9	0	1	9	19
神奈川	23	0	1	3	27
愛知	2	0	0	0	2
三重	2	0	4	2	8
京大	32	0	1	0	33
兵庫	5	0	2	1	8
奈良	0	2	4	4	10
三大都市圏計	110	7	35	58	210



2. JA等との連絡体制 (問3 [1])

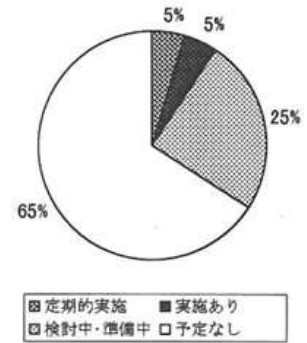
	連絡協議会設置済	設置準備中	検討中	解散した	予定なし	合計
茨城	2	0	1	1	1	5
埼玉	8	0	6	0	25	39
千葉	15	0	0	0	6	21
東海	10	1	8	3	16	38
関東	11	0	1	3	4	19
神奈川	11	0	2	0	14	27
愛知	0	0	0	0	2	2
三重	1	0	4	0	3	8
京大	16	1	2	0	14	33
兵庫	6	1	0	0	1	8
奈良	4	0	2	0	4	10
三大都市圏計	84	3	26	7	90	210



3. 都市農地を活用したまちづくりのための啓発・誘導活動

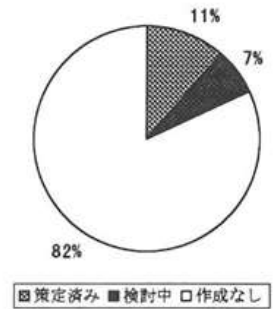
3.1 研究会、セミナー等の開催 (問4 [1])

	定期的実施	実施あり	検討中・準備中	予定なし	合計
茨城	0	0	4	1	5
埼玉	1	0	9	29	39
千葉	1	2	6	12	21
東海	1	3	9	25	38
関東	2	1	4	12	19
神奈川	1	1	3	22	27
愛知	0	0	0	2	2
三重	2	0	3	3	8
京大	2	2	9	20	33
兵庫	0	1	2	5	8
奈良	0	0	3	7	10
三大都市圏計	10	10	52	138	210



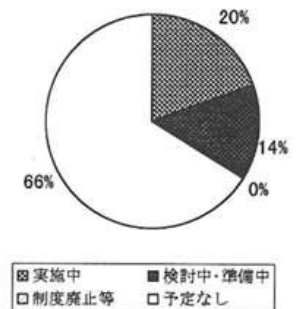
3.2 パンフレット等の作成

	策定済み	検討中	作成なし	合計
茨城	0	0	5	5
埼玉	1	1	37	39
千葉	3	1	17	21
東海	7	3	28	38
関東	5	2	12	19
神奈川	2	1	24	27
愛知	1	0	1	2
三重	0	3	5	8
京大	3	2	28	33
兵庫	1	1	6	8
奈良	1	0	9	10
三大都市圏計	24	14	172	210



4. 独自の助成制度等 (問6 [1])

	実施中	検討中・準備中	制度廃止等	予定なし	合計
茨城	1	0	0	4	5
埼玉	5	3	0	31	39
千葉	10	1	0	10	21
東海	6	5	0	27	38
関東	5	4	0	10	19
神奈川	3	2	0	22	27
愛知	1	0	0	1	2
三重	1	3	0	4	8
京大	5	6	0	22	33
兵庫	4	1	0	3	8
奈良	0	5	0	5	10
三大都市圏計	41	30	0	139	210



アドバイザーから 一言

まちづくりを住民主体で



（株）地域計画研究所
代表取締役
若山 徹

プロフィール

1947年生まれ。早稲田大学建築学科卒業後、（株）橋建設事務所、（株）地域総合計画研究所を経て（株）地域計画研究所を設立、現在代表取締役。主に農住混在地域や市街地縁辺部の住民参加による計画づくりに携わる。埼玉県環境と共生する土地利用推進アドバイザー、一級建築士。

都市計画コンサルタントの仕事について二十余年りを過ごしてきた。この仕事を始めた理由は、住民とともに考えながらまちづくりを進められないか、という思いであり、最近、ますますその思いを強くしている。どんな計画をつくりたいとも、その計画に関わり、地域を維持管理していくのは、住民自身だからである。

私たちは、埼玉県下、東京都下の農住混在地域において、地区計画の策定、地元まちづくり協議会との計画づくりなどの業務を進めている。この経験から、住民が主体となつてまちづくりを進めるための留意点を考えてみる。

●地域の良さ、問題点の

共通認識を持つ

ある地域をとっても、住民が皆その地域を知っているわけではない。日々の生活に必要なところは知っていても、地域全体を把握している訳ではない。地域の良さや問題点についても、立場により認識が違う場合がある。

例えば、車の利用者にとっては狭くて不便な道路でも、歩行者や自転車利用者には安全で快適な道路であったりする。まちづくりを進めるには、個々の住民が感じている地域の良さや問題点を、地域住民の共通認識にすることが大切である。そのためにアンケート調査

を行うことがあるが、調査段階では、どのようにすれば地域の良さや問題点が明らかになるかを重視し、調査結果を公開し住民と協議する中で、その精度を高め、要因を把握し、住民誰もが納得できる内容にしていく必要がある。私たちは、地域の白図の良いところや問題箇所、交通手段による道路の利用経路などを記入するアンケート調査を行い、問題点を即地的に把握する方法をとっているが、住民には分かりやすい。

また、まちづくり協議会など住民組織が主体となり、地域の点検を行うことも有効である。地域点検により、アンケート調査などの結果を再確認したり、地域の良さや問題点を新たに発見することも多い。ある地域では、まちづくり協議会が、通過交通の多い道路の交通量調査を行い、集計結果を基に利用が多いと思われる企業に自粛を申し入れるなど、住民自ら調査を行うことでまちづくりの主体となっていくことも経験している。

調査段階で重要なことは、地域に対する住民の共通認識づくりと、住民が主体的にまちづくりに取り組む契機とすることであろう。

●まちづくりの思いを

語る関係をつくる

私たちは、まちづくりを進めるにあたり、地域住民によるまちづくり組織の設置を

提案している。地域について共通認識を持ち、将来像を検討し、計画をつくり実施していくためには、住民と行政、住民相互の話し合いや意見の集約の場が必要になるからである。

まちづくり組織は、地域全体を対象とした組織（以下地域組織）と、関係権利者の組織（以下権利者組織）の二層にするようにしている。地域の将来像、計画の考え方については、地域組織と協議し合意することができるが、具体的な道路の拡幅・新設、緑地・農地の保全など即地的な計画内容は、地権者の権利に関わる問題であり、制度手法や補償の問題などを明確にする必要がある。そのため、後者については関係権利者の組織や集まりを持ち、整備、保全の具体的な条件を含めて協議することになっている。よく、総論賛成、各論反対で事業が進まないということがあがるが、これは地域組織と権利者組織の性格の違いを無視したり、権利者組織に関わる条件まで地域組織で決め、押しついたりすることがあるように思う。

● 立場の違い、考え方の違いを理解しあい、利害を調整する

まちの将来像やまちづくりの考え方は、農家や農地所有者と小規模住宅の住民では、違いがある。一般的に、前者は今後の土地利用

の方向性や開発利益と開発負担の関係が問題であるのに対し、後者は定住条件が確保できかが主な課題となる。道路など都市基盤整備により土地の価値が上がるといいうい方を、後者にとっては、固定資産税などの負担増や道路整備による敷地の減少は定住そのものを困難にする要因にもなる。むしろ農地を保全しこれ以上の建て込み防止することを望む場合もある。また、農家や農地所有者でも、接道条件のある土地と未接道の土地の所有者では考え方が違う。

私たちは、関係権利者の集まりでは、土地の所有関係がわかる白図を囲んで、土地利用の状況や将来の考え方、必要な道路の形態や保全する緑地などについて話し合い、その場で白図に記入したり、話し合いをもとに私たちが検討した図面で協議することを繰り返し合意づくりを進めている。

この過程を通してお互いの考え方が明らかになり、整備や保全の進め方のルールや条件ができていく。これに合わせて行政の制度手法、援助の条件も固めていく。計画策定過程における合意づくりは、一見時間がかかるが、計画が決定した後はすぐ事業が可能になる。このような進め方で合意し、都市計画決定した上福岡市の地区計画では、相統をきっかけに、すでに三箇所の地区施設道路が整備されている。

● 計画づくりの過程の重視と情報の公開

住民が主体となったまちづくりを進めるためには、調査や計画づくりの過程を住民にわかるようにすることが重要である。私たちは、調査段階から住民の組織づくりとともに、まちづくりニュースの発行などにより、地域の住民がまちづくりの情報を共有するよう心がけている。これらの情報は、住民がまちづくりについて考え、話し合ったり、まちづくりの進め方を理解するための材料となる。

● 目的と手段を間違えず、住民の創意を生かしたまちづくりを

都市農地活用というと、一般的には宅地としての利用を想定し、開発のための制度手法が論議されやすい。そのため、地域の将来像をどのようにするかという論議を抜きに、制度手法の適用を目的とした街づくりが進められることがある。土地区画整理などの事業手法は、地域の将来像を実現する一つの手段であり、まず地域の問題点や課題を正確に把握し、どんなまちにしていくなかを住民相互、住民・行政で話し合い、地域の将来像を合意していくことが重要である。

都市農地は、宅地としての活用のみなら

ず、都市の貴重な防災空間、環境教育の場などの多面的な機能を有している。しかし、都市農地の保全や宅地としての活用は、個々の農家意向や相続などの条件にゆだねられる一方、自治体財政の悪化から、生産緑地の買い取りなどによる公共施設整備も困難な状況がある。

バブル経済崩壊以降、右肩上がりの経済発展を前提とした諸制度の見直しが必要な現在、住民自身が、生活環境の整備のみならず、緑地や農地の保全も含めたまちの将来像を語り合い共有すること、お互いの立場を尊重し住民相互に利害調整のルールをつくり実施することなど、あせらずにじっくり進める良い機会であろう。

これまで述べたまちづくりの考え方は、上位計画を下におろす都市計画に対し、住民に身近なまちづくりの課題から積み上げる地区整備の方法として、一九七〇年代から私たちが追求し、経験を重ねているものである。

これからは地域住民による生活環境、自然環境の維持管理がまちづくりの重要な課題であり、私たちにとっても、住民参加から住民主体のまちづくりへと、これまでの経験を踏まえた新たな発想が必要な時代と、感じている。

豆辞典

■NGO (Non-Governmental Organization：非政府組織)

国連活動などで民間団体を強調するために使われる言い方で、非政府組織ともいいます。本来は非政府ということで国内、国外の両方の市民団体を指しますが、日本では海外への民間援助団体に使われることが多く、300団体を越える団体が活動しているといわれています。

NGO活動は、1990年代に入り情報提供や政府、企業に対する提案・提言の域に活動の比重を高め、1993年以降は課題別ネットワーク組織が生まれ、国際会議の政府代表団に参加するなどの積極的な動きもあります。

■NPO (Non-Profit-Organization：非営利組織)

法人格を持ち公共サービスをしている民間非営利組織のことをいいます。NPOの中には、医療・福祉や環境保全、災害復興、地域おこしなど様々な分野で活動する団体が含まれ、アメリカでは100万団体、ボランティアの数も8,000人に及び、市民活動を支える第3セクターとされています。

日本には財団法人、社団法人などの公益法人制度があり民間非営利活動が行われていますが、新たに「市民活動促進法」により市民活動法人(NPO)制度が成立しました。

非営利活動には、多くの分野がありますが、特にまちづくりに関しては、市民のまちづくりが該当します。

■ワークショップ

まちづくりにおけるワークショップとは「地域に係わる多様な人々が参加し、コミュニティーの諸課題をお互いに協力して解決し、さらに快適なものにしていくために、各種の共同作業を通じて計画づくりなどを進めている方法」とされています。

ワークショップは、実際にその場を感じる作業を通じて生まれる、固定観念にとらわれない発想、つまり新しいまちづくりを生み出す活動として期待されています。

■まちづくり協議会

まちづくり協議会とは、住民自らが住みよいまちづくりの推進をめざして活動する「積極的参加によるまちづくり組織」のことをいいます。

一般的に、住民によるまちづくりの組織としては既存の町会、自治会、商店街などがありますが、これらの組織に加えて、地域を代表する団体、企業、個人などの参加もあります。

その位置づけとしては、自治体の条例等で明確にされているものと任意なものに分かれています。

Information

インフォメーション

平成九年都市農地活用連絡
会議における「ブロック別
情報交換会」開催される

平成九年度のブロック別情報交換会が、近畿圏は一月二〇日、首都圏は一月二六日、中部圏は一月三〇日に開催されました。ブロック別情報交換会は、都市農地の活用に関するよりきめ細かな意見交換や情報交換を行うため、平成九年度から開催しております。

建設省宅地企画調査室からは呉課長補佐と篠宮係長、国土庁土地政策課から新田課長補佐と高橋係長のご出席をいただき、宅地企画調査室の進行により議事を進めました。建設省並びに国土庁からは平成一〇年度予算関連の概要、関係機関の現地事例紹介とその後の質疑応答を行い議題2、3（下表）により意見交換をいたしました。写真は中部圏会場。



—住み良いまちやわが家は定借で—

定期借地権活用事例集

発行のご案内

＝戸建住宅(31事例)／集合住宅(14事例)／業務施設(10事例)の定期借地権事例を紹介＝

- 発行 平成一〇年三月
- 定 価 一、〇〇〇(税込/送料別途)
- 監 修 国土庁土地局土地政策課
- 発行 助都市農地活用支援センター
- サイズ等 A4版(カラー) 約120頁
- 問合せ TEL:(03)322514423 普及部情報課長 山崎

項目	近畿ブロック情報 交換会	首都圏ブロック情報 交換会	中部圏ブロック情報 交換会
会議場	リーガロイヤルホテル堺 「橋の間」	船橋グランドホテル 「竹の間」	ステーション・イン・ 大府 会議室
議題1	大阪府羽曳野市檜山地区 現地視察	千葉県船橋市芝山地区 現地視察	愛知県大府市梶田地区 現地視察
議題2	行政とJAの連携につ いて	行政とJAの連携につ いて	行政とJAの連携につ いて
議題3	都市農地を活用したま ちづくりの普及・啓発 活動について		農住組合の運営につ いて



センター刊行物のご案内

都市農地に係る

事業制度と税制のあらまし(改訂版)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の内容等を紹介した。地方公共団体、JA等の担当者が、農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書

A4判 88頁 定価1,500円 送料390円

センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)

A4判 50頁程度 年間購読料 4,800円

農住組合の手引き

平成6年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的な運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル

A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円
(民間)7,000円

共同で土地を生かす

(都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地所有者向け普及啓発パンフレット

A4判 見開き8頁 定価100円

都市農地を活用したまちづくりガイド

まちづくりの気運の醸成から事業化までの対応方法を事例や参考資料により分かりやすく解説した、公共団体やJAの担当者向けガイド

A4判 285頁 定価4,000円 送料は別途

「都市農地のための税制Q&A」

計画的なまちづくりを行う上で重要なポイントとなる「税制」の問題を、設問・回答形式でわかりやすく解説した、公共団体やJA等関係者向けの手引。

A4版 110頁 定価1,800円 送料390円



編集後記

都市計画法の一部を改正する法律案が現在審議されています。このまま施行されれば、市街化調整区域内に住宅の建設が可能となります。地区計画を積極的に活用して、郊外型住宅の建設等を促進するなど、これもある意味では、都市(かどうかは議論のあるところですが)農地を活用したまちづくりといえるかもしれません。農地とまち

の関係がいよいよ密接になり、きめ細やかな調整や農と住の調和がキーワードとなってきそうな情勢です。さて、これまで情報誌が特集してきたことを振り返ると、「市民農園」「定期借地権」「地区計画」「アドバイザー制度」などなど。なんと市街化区域内農地はもち論、ほかでも活用できそうなまちづくりに関するノウハウを紹介しているではありませんか。ここでも皆様のお役に立てるかもしれません。などと考えつつ、この号が発行される時にはどうなっていることか、目が離せないこの頃です。

最近各県で実施される農住組合制度

研修会によく出かけている。そこでいつも思うのは、農家の皆さんが自らの農地をいかに有効利用するか、加えて自分の農地利用のみならず、地域全体の活性化についても非常に真剣に考えていらっしゃるのだ。近年、住民参加型のまちづくりが叫ばれているが、農家の皆さんは既に何年も昔から、自らのまちづくりを自らの手で成し遂げてきている。今後、このような動きが都市住民にも広がれば、東京をはじめとする大都市ももっと美しく住みやすい街になっていくことだろう。

(I・T)

●情報誌編集委員会●

主査 吳 祐一郎(建設省建設経済局)
委員 小川 陵介(建設省住宅局)
篠宮 章浩(建設省建設経済局)
高橋 一郎(国土庁土地局)
安里 元男(農林水産省経済局)
紙井 文雄(横浜市)
野口 和宏(大阪府)
山本 治(名古屋市)
東 征司(全国農業協同組合中央会)

事務局
財都市農地活用支援センター
望月 英男
丸山 巍
山崎 勝實
吉田 史子

●発行所——財都市農地活用支援センター
〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F
TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人——堺 徳吾
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1998年2月25日
●発行日 1998年2月28日

棟梁の腕と
JAの住宅ローンに
お・ま・か・せ



マイホームの実現には

JA住宅ローン

マイホーム資金のご相談は、JAの窓口へ。

お住まいの新築や購入はもちろん、リフォームなどにも幅広くご利用いただけるJAのローンで、マイホームづくりの夢を実現してみませんか。