

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】 広がりを見せる農住まちづくり

第16号  
1998.5

---

表紙の写真

滋賀県彦根市の竹ヶ鼻農住組合が平成10年2月末に建設した「サントウン竹鼻」は、学生用の賃貸マンションである。市の大学むら構想を具体化した施設で、100%入居でスタートした。A棟(右側)とB棟(左側)の間にはコミュニティ広場が設けられている。

---

# Contents

## 【巻頭言】 まちづくりの中の農地の役割を見直す

芝浦工業大学システム工学部 教授(都市環境研究所 取締役) 水口俊典…………… 2

## 特集 広がりを見せる農住まちづくり

### ■ 市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの推進

—農住組合制度の活用の促進—

国土庁土地局土地政策課…………… 4

### ■ 農住まちづくりの推進に向けたJAグループの取り組み方向

—第21回JA全国大会決議をふまえて—

JA全中地域振興部地域振興課…………… 7

#### 地方圏での取り組み

### ■ 滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合が「大学むら」を建設

—市とJA東びわこが指導、ワンルーム賃貸マンション—

(財)都市農地活用支援センター 編集委員 荒井 實……………10

### ■ 宮崎市島之内農住組合が特定優良賃貸住宅を建設

JA宮崎中央 宮崎支店開発相談課 係長 長友 定治……………15

#### 農地を活用した事例

### ■ ひと工夫加えた土地改良事業と土地区画整理事業

—松本市芳川小屋地区—

松本市都市開発部都市整備課 課長 藤澤 渡……………21

### ■ 市民防災まちづくり学校

国分寺市都市建設部まちづくり推進課 地域まちづくり係長 海鋒 進……………26

#### ●トピックス

●「防災協力農地制度」を創設—184ヵ所、48haが登録—千葉県船橋市……………31

●低・未利用地の活用を強調、都市農地の活用、定借推進も—平成9年度の土地白書—……………31

#### ●アドバイザーから一言

次世代の都市農地活用型まちづくりに向けて

㈱まちづくり工房 代表取締役 大橋 南海子……………34

●豆辞典……………37

●インフォメーション……………38

## まちづくりの中の農地の役割を見直す

芝浦工業大学システム工学部 教授  
(都市環境研究所 取締役)

水口 俊典



### 一 都市農地の活用とまちづくり

市街地の中の農地の行方は、一九九〇年代になって大きく変わってきました。

九一年(平成三年)に生産緑地制度が改定されて、三大都市圏の特定市において市街化区域内農地に対する宅地並み課税が強化されました。これを直接のきっかけとして(助)都市農地活用支援センターが設立されて、その情報誌として本誌が創刊されました。本誌の創刊号(九四年一〇月発行)の「アドバイザーから一言」として、筆者は「都市農地の活用とまちづくり」と題する小文を寄せています。そこでは新制度への移行直後の当時の状況のもとで、都市農地の活用によるまちづくりの課題として、次の点を指摘しました。

「計画的な市街化を促進するための様々な事業手法のメニューが用意された。しかし、これらに有効に活用するためには、個別農地毎の利用でなく、集団的な協議とルールが必要である。また生産緑地が市街地の中に残された貴重なオープンスペースとなるためには、土地の交換や追加指定と廃止を含めた農地の集団化が必要である。」

これらの課題は未解決のまま現在に引き継いでいますが、この間に都市農地を活用した様々な先進事例が蓄積されてきました。本誌の発行や研究会、アドバイザー派遣などの本センターのこれまでの活動によって、これらの整備手法の技術の普及や先進事例の情報提供が果たした役割は大きなものでしょう。

### 二 都市農地に関する環境の変化

都市農地に関する制度が改定され、適用された九〇年代初頭は、地価高騰がピークに達してバブルが崩壊した時期でした。その後の地価下落と住宅需要の低迷をはじめとして大きな社会的変化が生じて、都市計画においても地方分権と住民参加の潮流の中で改革の時代を迎えています。地域特性、地域資源を生かしながら身近な生活空間の整備と環境、景観、安全などを重視する住民の意識が高まりつつあります<sup>(註1)</sup>。

これらの動向は、都市農地の活用についても九〇年代はじめとは異なる新しい課題が生じてくると思われれます。例えば次のような点が指摘されます。

#### ① 都市住民の意識の変化

新鮮で安全な食料を求める市民のニーズが高まっており、居住地に近く時には自ら参加したり観察することもできる「顔の見える農業」は都市住民にとって大きな魅力となります。東京都の各市のアンケート調査では、農地をできる限り残すべきだと考える市民が増えているそうです<sup>(註2)</sup>。

#### ② 市民農園

市民農園は、都市化の進行と緑の減少、余暇の増大、農家の高齢化と農地経営の多角化などによって普及しました。今後はこれらに加えて、都市住民の高齢化の進行と子供を巻き込んだ都市社会のストレスの増大、土や生きものとの接触の文化的必要性などから、農の体験と観察は文化、教育、福祉等に広がる社会的問題としていっそう重要になってくるでしょう。

市民農園の大きなネックは、相続により農地の提供が中止されることです。後継者が仮に農地提

供の継続を受け入れても、自ら営農していない市民農園については相続税納税猶予の適用について制約があります。市民農園に関する税制を改めて土地を提供しやすくして、定期借地による市民農園の継続を後継者に訴えられるような環境づくりが望まれます。

### ③ コンポスト・ガーデン

筆者はいま、住んでいる市が開設している市民農園を借りています。農具小屋、東屋、芝生地、駐車場が付設されていて、景観も悪くありません。ところが農作業で出たゴミを自宅に持って帰るとこの市のきまりに困っています。背の高いものを植えると枯れた茎を区画の中で土にすきこむ余地はありません。結局自宅から市のごみ収集に出しています。一方、市ではごみ減量対策の一環として家庭用生ごみ処理機の補助制度を設けています。これは何とも矛盾した話で、市民農園の中に共同の堆肥施設があれば解決できることです。

近くの所沢市では、市民団体がごみ減量プランを作成して市に提言しています。その骨子は生ごみ・庭ごみの堆肥化施設を各地区に市営で設けることと紙類のリサイクルです。都市農地は、このようなごみ減量と土づくりの基地となる「コンポスト・ガーデン」として重要な役割を果たさうでしょう。

### ④ 防災農地

阪神大震災では、被災地が大都市中心部であり農地が殆ど残っていなかったため、延焼防止機能はもちろん一時避難地、緊急資材やがれきの置き場、仮設住宅用地が不足したことが話題になりました。この教訓を踏まえて、今後の防災まちづく

りにおいて、都市農地の位置づけが必要であると思われまます。

### ⑤ 生産緑地の買い取り状況

都市計画家としての筆者の眼からみると、道路や公園が未整備のまま宅地化が無秩序に進行しているスプロール地区での生産緑地の指定が一般に非常に少ないのが現状です。例えば埼玉県春日部市での調査によると、密集住宅地では既存及び計画された都市公園に生産緑地の面積をすべて加えても、目標とする公園率二％に達する地区はわずかであるという報告があります。(註2の文献に所収の勝又論文)

ところが、営農従事者の高齢化に伴って生産緑地の買い取り申出は着実に出てきていますが、これに対する自治体の買い取りの実績は新聞記事でみる限りきわめて少ないようです。地方財政の現状は厳しく、生産緑地を買い取る財源がないのも理解できます。しかし生産緑地を活用せずして不足する公園を補う土地資源はもう存在しないのも事実です。住民参加によるまちづくり計画の普及と、財政分権による市町村の自主財源や基金の充実に伴って、生産緑地の公共的な活用に自治体が挑戦するとともに、農家の後継者が古くから地域に住む住民として、これに協力していくという展開に期待せざるをえません。

## 三 「都市農地白書」のすすめ

バブル崩壊後の社会的な変化の中で、都市農地も大きく変化しています。宅地化農地は新制度への移行時にその転用を大きく加速されて、その後は宅地市場の低迷を反映してやや減速しました

が、課税による転用圧力は一時的なものではあり得ません。但し、農地の転用の実態は実際に建物が建った宅地よりも駐車場や空き地のままのものが多くという調査報告もあります。すでに触れたように都市農地に対する農家や市民の意識にも変化が生じつつあります。これに伴って、農地を活用したまちづくりの課題についても再検討を要するテーマが生じてくるでしょう。

しかし、これらのことを考える基礎となるデータが十分とはいえません。例えば以下に列挙したようなデータが必要です。都市農地の実態に関するデータや個別の調査研究を集めて、地域間で比較し、新たな課題について考える「白書」が必要です。本誌はこのような情報交流と蓄積のセンターとしても活躍することが期待されます。

- ① 宅地化農地の面積の推移と宅地化の実態、宅地化に伴う基盤整備の状況
- ② 生産緑地の当初指定以後の追加指定・廃止の動向、生産緑地の買い取り申出と買い取り状況の実態
- ③ 宅地化農地と生産緑地の土地経営に関する農家の意識の現状
- ④ 都市農地に対する市民の意識の現状

註1…拙著「土地利用計画とまちづくり―規制・誘導から計画協議へ」学芸出版社、一九九七年

註2…日本建築学会関東支部・住宅問題専門研究委員会「都市農地と住宅まちづくり」一九九七年

## 市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの推進

### —— 農住組合制度の活用の促進 ——

国土庁土地局土地政策課

#### 一 はじめに

市街化区域内農地は、住宅地等の都市的土地利用への転換源として期待されているとともに、都市住民に新鮮な農産物や潤いのある環境をもたらす緑の資源でもある。

市街化区域内農地については、昨年二月に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」においても、その積極的な活用が求められているところである。

本稿では、農住組合制度を中心に、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりについて概観する。

#### 二 市街化区域内農地をめぐる状況

市街化区域は、都市計画においておおむね一〇年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として定められた区域であるが、現状において当該区域内には相当量の農地が存在している。近年、特に三大都市圏において市街化区域内農地の減少率が鈍化してきているが、これは非接道農地等条件の悪い農地の割合が相対的に増加し、宅地化等が進みにくくなっていることなどが原因と考えられる。

市街化区域内農地については、農業的土地

利用から都市的土地利用への円滑な転換を図り、農と住の調和したまちづくりを進め、その有効利用を促進することが重要である。この場合、道路や公園等の都市基盤が十分に整備されないまま市街化が進む、いわゆるスプロール開発を防止しながら進めることが重要であり、土地利用計画に従い、良好な環境の形成に配慮しつつ、その有効利用を促進することが必要である。

しかしながら、最近の市街化区域農地については、小規模な農地が基盤整備が不十分なまま散在し、宅地化する農地と保全する農地とがモザイク状に混在している等の状況がみられる。

このような状況にある市街化区域内農地を有効に利用して農と住の調和した良好なまちづくりを進めるためには、道路等の基盤整備を進めつつ、宅地化する農地と保全する農地をそれぞれ有効に活用するための事業手法、支援措置が必要となっている。

#### 三 農住組合制度の活用の促進

市街化区域内農地の計画的な宅地化を推進するに当たっては、農地所有者等が自ら事業へ参画することを促し、積極的にこれを支援していくことが、土地の有効利用を進める上で重要である。このため、農地所有者等の自

三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の推移

■宅地化農地 (A)

(ha)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年
首都圏	18,528	17,161	15,539	14,562	13,794	13,382
中部圏	7,809	7,063	6,554	6,243	5,888	5,509
近畿圏	7,021	6,405	5,813	5,346	4,999	4,736
三大都市圏合計	33,358	30,628	27,906	26,151	24,681	23,627

■生産緑地 (B)

(ha)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年
首都圏	8,411	8,411	8,578	8,647	8,666	8,741
中部圏	1,861	1,861	1,894	1,946	1,940	1,895
近畿圏	4,798	4,798	4,847	4,941	4,879	4,763
三大都市圏合計	15,070	15,070	15,319	15,534	15,485	15,399

■市街化区域内農地面積 (A+B)

(ha)

	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年
首都圏	26,952	25,572	24,117	23,209	22,460	22,123
中部圏	9,688	8,924	8,448	8,189	7,828	7,403
近畿圏	11,924	11,203	10,660	10,287	9,878	9,499
三大都市圏合計	48,564	45,698	43,225	41,685	40,166	39,025

資料：自治省「固定資産の価格等の概要調書」及び建設省調べによる

注1：市街化区域内農地面積は特定市街化区域農地面積(固定資産の価格等の概要調書)に生産緑地面積を加えたものである。

注2：平成4年の市街化区域内農地面積は、市街化調整区域に編入されたものの面積を含むため、A+Bの値とならない。

注3：四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。

発的発意により住宅造成等の事業を実施するための組織づくりを行う農住組合制度及び農地所有者が主体的に実施する土地区画整理事業に対して助成を行う緑住まちづくり推進事業の活用や資金の確保、経営指導その他公的支援の拡充を図るとともに、農地所有者に対するノウハウの提供、計画策定等を行うため、地域レベルにおける取り組みに対する総

合的な支援を図る必要がある。また、これらの農地所有者等から身近に相談を受ける立場にある農業協同組合については、農地所有者等への指導、事業参加への合意形成等農地の計画的な宅地化を推進する上で果たす役割が大きいことから、農協による土地利用の構想の策定等について支援するとともに、行政機関と農協系統組織との連携を図ることによ

り、計画的な宅地化を円滑に推進することが必要である。

農住組合制度は、農地所有者等の自発的発意により設けられる農住組合が、まちづくりに必要な基盤整備から住宅建設や当面の営農の継続に必要な農地の利用・保全事業等を一貫して行うもので、市街化区域内農地における農と住の調和した良好なまちづくりを進める上で適した制度の一つであり、最近、その活用の気運が大いに高まってきている。

その背景としては、保全する農地と宅地化する農地の区分が実施されたこと、計画的な宅地化に係る固定資産税等の軽減措置が講じられたことなどから農地所有者において農地の有効利用を図っていくとする気運が高まる中で農住組合制度が注目されてきたこと、非接道農地や周辺の開発から取り残された小規模農地等、条件の悪い農地の活用を図るためには小回りの利く本制度が非常に有効であること、農地所有者に身近な存在である農協系統組織も積極的に本制度の活用を促してきていること、などが考えられる。

今後とも、農地所有者の自主的な取組により、農地の賦存状況に対応しつつ、各地域で農と住の調和した良好なまちづくりを進めるため、財政的支援措置の拡充等を行い、同制度の積極的な活用を図っていく必要がある。

#### 四 おわりに

農住組合法が施行された昭和五十六年以來、平成九年度末で五〇を超える農住組合が

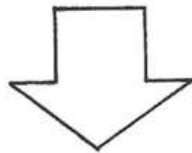
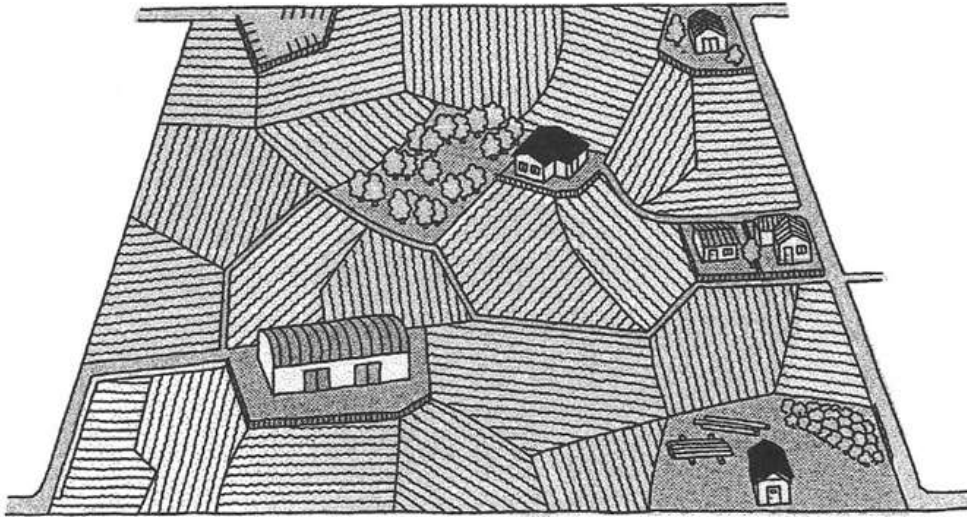
設立された。この数字を多いとみるか、少ないとみるかは議論が分かれるところではあるが、農住組合制度が着実に普及していることだけは厳然たる事実である。

農住組合法に定める農住組合の設立認可申

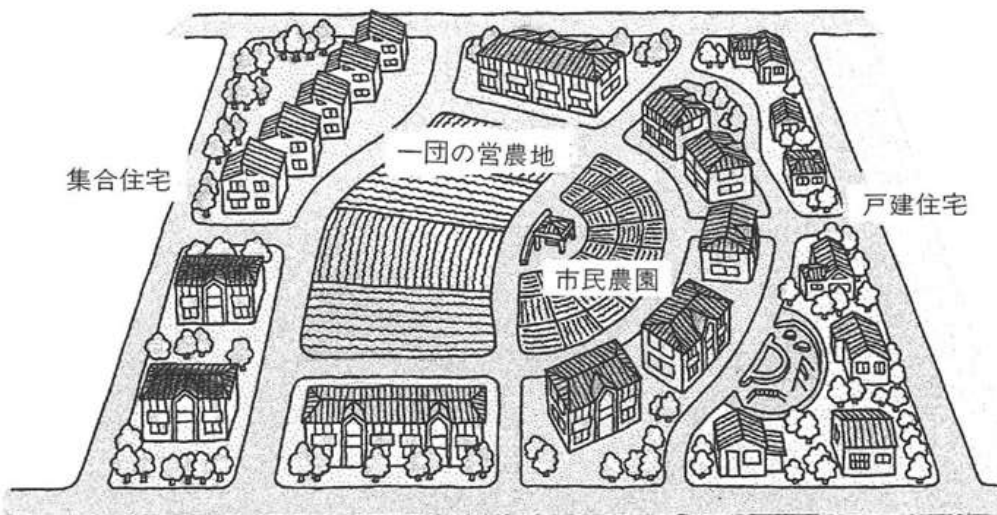
請期限は平成十三年五月十九日までとなり、期限延長を含め、本制度がさらに使いやすい、さらに有益なものとするべく検討を進めていく必要がある。

### 農住組合制度のイメージ

(事業前)



(事業後)





# 農住まちづくりの推進に向けたJAグループの取り組み方向

—— 第21回JA全国大会決議をふまえて ——

## JA全中地域振興部地域振興課

### 一 はじめに

JAグループでは、平成九年十月に第二十二回JA全国大会（三年に一度）を開催し、今後三年間のJAグループの取り組み方針を決議した。

決議の内容は二十一世紀に向けたJA運動の課題と対策として、(1)国民食料の安定供給をめざした農業・農村の再構築、(2)組合員の期待と信頼に応える「JA改革」の断行、(3)これからのJAグループを担う人づくり、(4)農村の活性化と地域社会の貢献の四点が掲げられている。

そのうち、農住まちづくりの推進については、高齢者福祉活動等とともに「農村の活性化と地域社会の貢献」の一項目として挙げられている。（図参照）

また、JA全中では大会決議をふまえ、JAにおいて体制の整備を図り、組合員の負担に応えられるJAの実現をめざすため、平成十年度から十二年度までの三カ年を期間とした「まちづくり・資産管理事業のアクション・プログラム」（以下「アクション・プログラム」という）をとりまとめた。

以下にアクション・プログラムの内容について紹介することとしたい。

### 二 アクション・プログラム

#### によるJAの取り組み内容

(1) くらしと資産管理・相続対策等相談運動の全国的展開

都市化地域を抱えるJAの組合員にとって、資産の維持・次世代への継承は極めて重要な課題となってきた。

特に、相続対策は組合員の資産保全を左右する最大の課題であり、JAが相続相談をはじめ、組合員に対し積極的に土地活用提案をできる体制を確立することが急務となってきた。

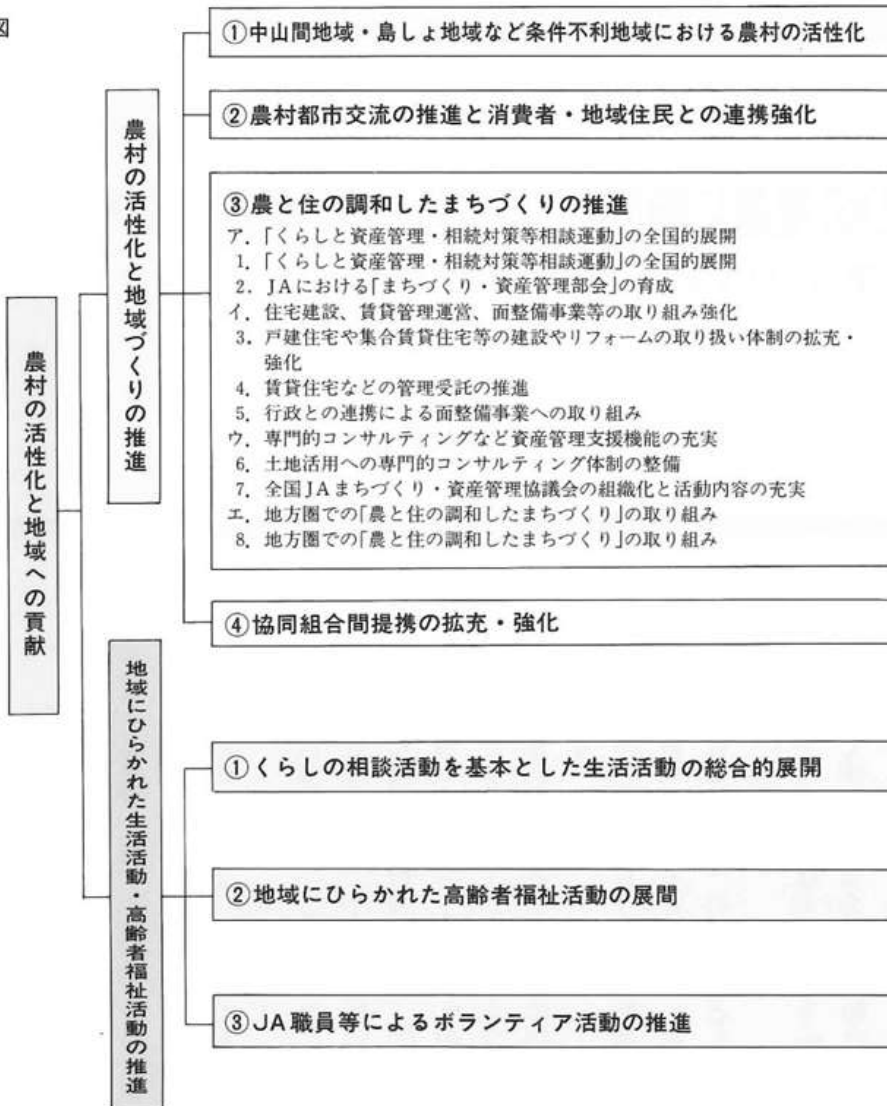
また、JAの大型合併が進む中で、本所だけではなく、基幹支所においてもこうした相談体制を確立する必要性が生じてきている。

そこで、まず都市JA（管内に市街化区域内農地を有するJA）の本所において資産管理相談室（部署）を配属するなど、人的体制を確保するとともに、支所長や支所の渉外担当者、組合員の相続税額の試算などができる程度の知識を有するために研修を行う、JAは組合員に対し相続学習会を実施するなどに取り組むこととしている。

(2) 戸建の住宅建設やリフォーム等の取扱い体制の整備・拡充、賃貸住宅の管理

JAグループにおける建設事業の取り組み

図



注：JA全中の第21回JA全国大会議案「農村の活性化と地域社会への貢献」解説資料より

は、これまで賃貸住宅建設受託の割合が高くなっていったが、長期的には住宅着工戸数の減少が見込まれる中で、これからは戸建住宅のリフォーム事業、高齢者対応住宅への対応が必要になってくると思われる。

また、賃貸住宅についても量的には充足感

がある中で、やみくもに建設を行えばよいというものではなく、質の高い住宅を建設し、維持管理をしっかりと行うことが入居の条件になってくるものと思われる。

そこで、戸建住宅・リフォームの相談窓口をJAに設置し、建設受託などの取扱いを開

始するとともに、JAが建設受託した賃貸住宅の管理を実施するよう取り組みを進めていくこととしている。

(3) 行政との連携による面整備事業への取り組み

JAグループでは、従来より組合員の個別の転用により宅地と営農地が混在する、いわゆる、土地区画整理事業や農住組合事業による面整備事業を推進してきた。

農住組合については、平成十年一月の段階で五〇組合が設立認可を受け、二組合が設立認可申請中となっており、農住組合の第一号ができた昭和五十七年から平成四年度末までの十一年間で、一七組合が設立されているのに対し、平成五年度から平成十年一月までの五年間で三五組合（設立認可申請中の二組合を含む）とほぼ半分の期間で設立数は倍増している。

最近の地価の動向を見ると、面整備事業への取り組みが困難な状況にあるが、市街化調整区域における宅地供給が検討されているなど、従来にもまして農地のスプロールの開発が行われるおそれも出てきている。

そのため、農住組合をはじめとした面整備事業の推進により、一層のスプロール抑制が不可欠であることから、国土庁の農住組合設立支援対策調査（平成九年度は二七地区で活

用)や計画的土地利用転換推進体制整備事業(同一三地区で活用)などの調査費を活用した候補地区の掘り起こしなどにより、今後三年間で一県一新農住組合の設立や、行政との連携を強化する観点から、地元行政とJAによる「まちづくり協議会」の設置促進などに取り組むこととしている。

### 三 おわりに

政府の緊急経済対策をふまえ、郊外型住宅建設の促進、農地転用の円滑化など農地をめぐる情勢は大きく変化しつつあり、よりよい環境下の地域づくりを進める上で、地元行政と連携したJAの取り組みが一層重要となってきた。

JAグループでは、こうした情勢をふまえて、相談活動を基本に組合員に対し、適切な土地活用のアドバイス・提案ができる体制を構築する必要がある。

そのため、これまで説明してきたアクション・プログラムを着実に実践することにより、行政との連携のもと、JAグループのまちづくり・資産管理事業の体制を強化し、組合員の信頼に応え、競争力のあるJAの実現を図ることとしたい。

## 農住組合のめざす まちづくり事例集 発行のご案内

平成10年7月発行予定

■監修 国土庁土地局土地政策課

■発行 財団法人 都市農地活用支援センター

定価 2,800円(税込・送料別途)

A4版/カラー/約120頁

■申込先 財団法人 都市農地活用支援センター  
TEL 03(3225)4423

■主な内容

#### パート1 農住組合のめざすまちづくりの考え方

##### 1 まちづくりの基本的な考え方

- 2 まちづくりの基本テーマ
- 3 まちづくり計画の考え方
  - (1)土地利用計画の考え方
  - (2)景観計画の考え方
  - (3)緑とオープンスペース計画の考え方
  - (4)造成計画の考え方
  - (5)道路計画の考え方
  - (6)住宅計画の考え方
  - (7)コミュニティと運営管理の考え方
- 4 まちづくり計画のチェックリスト

#### パート2 農住組合のめざすまちづくり事例集

##### 1 農を活かしたまちづくり

- 1.農風景を活かしたまち  
農風景を活かす
- 2.農地を活かしたまち  
農体験の場として農地を活かす

##### 2 環境を重視したまちづくり

- 1.緑豊かなまち  
緑のネットワーク化を図る  
緑豊かな外構とする  
自然環境や地域資源を活かす  
季節感を演出する
- 2.まちなみに配慮したまち  
快適な道づくりを考える  
まちなみに配慮した集合住宅を計画する  
まちなみに配慮した戸建住宅を計画する  
門廻りを演出する  
駐車場を演出する  
電柱や架空線の景観を工夫する  
ゴミ置き場のデザインを工夫する  
サインでまちを演出する  
道路と宅地との高低差を活かす

##### 3.テーマを持った特徴のあるまち

- まちなみやコミュニティに配慮した街区計画を考える  
あたらしい住まいのかたちを考える  
まちのシンボルをつくる

##### 4.ひとや環境にやさしいまち

- 高齢化社会に対応したまちをつくる  
環境に配慮したまちづくりを考える  
ゆとりのスペースをつくる

##### 5.安心して住めるまち

- 災害に強いまちづくりを考える

##### 3 コミュニティのあるまちづくり

- 1.農を通じた交流のあるまち  
農を通じたコミュニティを育む
- 2.住民参加のまち  
住民が参加できるまちづくりを試みる  
住民による管理運営の方法を考える
- 3.協同によるまち  
環境を維持するためのルールづくりを考える  
農住組合による施設づくりを試みる  
まちづくりに対する支援策を考える

#### 参考資料

- 1 地区計画
- 2 建築協定
- 3 緑地協定
- 4 まちづくり協定
- 5 本誌掲載資料  
(1)掲載地区一覧 (2)資料提供者一覧

## 地方圏での取り組み

## 滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合が「大学むら」を建設

— 市とJA東びわこが指導、ワンルーム賃貸マンション —

(財)都市農地活用支援センター 編集委員

荒井 實

滋賀県彦根市のJR南彦根駅から西南西に約五〇〇m、広い区画整理地の一角に、クリーム色の真新しい集合住宅二棟が見える。彦根市竹ヶ鼻農住組合が三月に建設、運営している学生用ワンルーム賃貸マンション「サントウン竹鼻」である。市が打ち出した「大学むら構想」を受け実現した。農住組合が学生向け集合住宅に取り組んだ事例は東広島市に次いで二番目だ。学生一〇〇%入居で新学期をスタートしたこともあり、JA、参加農家とも今後の運営管理に意欲を見せている。

### 一、JAの緑のまちづくり プランがスタート台

JA東びわこの農住組合によるまちづくりへの取り組みは、昨年四月の合併前のJAひこねの時代から検討されてきた。市街化区域が多くあったJAひこねは昭和四十七年から、組合員の資産管理事業に取り組み、農住利子補給事業や宅地造成など手掛けてきた。アパートは建設から入退去、運営管理まで手掛け、現在七一九戸分を管理している。

しかし、JAはこうした資産管理事業だけではミニ開発や乱開発は防げないとし、上物まで含めた計画的なまちづくりを検討していた。このため平成三年五月の農住組合法改正で、彦根市も事業実施対象地となったことが

農住組合実現の大きなきっかけとなった。

JAひこねは平成四年、国の「農協土地利用調整円滑化推進事業」を導入して、農と住の調和した「緑のまちづくりマスタープラン」を策定することとし、市やJA中央会、経済連、農業委員会から委員を出してもらい検討を重ね、翌五年三月、「JAひこね 緑のまちづくりマスタープラン」を策定したのである。

このマスタープランは市の総合開発計画に沿った豊かな地域社会の形成、農家組合員の意向を把握した土地利用の転換など、基本的な事項を示したほか、市街化区域農地が比較的まとまっている西今、竹ヶ鼻、高宮の三区について、各農家の土地利用意向調査結果を踏まえた土地利用の方向を示したのが特徴だった。

### 二、市長が「大学むら」

#### 構想示し協力を要請

しかし、マスタープランで取り上げた三区のまちづくりは当然、土地区画整理事業が前提であり、大きな減歩が伴うなど、農家組合員の合意を得るには説得力に欠ける面があったという。そこに中島一現市長から「大学むら構想」が示されたのである。中島市長はまちづくりを専門とする大学教授だったこ

ともあり、①県立短期大学を四年制の大学に拡充し、平成七年度には新しいキャンパスをつくる、②ソルボンヌのような大学むらをつくる、彦根市にもJA・農家の協力でつくってほしい、と提案した。

そこでJAは五年秋から市側と協議、十一月には組合長と市長が三地区を視察、最も面積が広く条件が良い竹ヶ鼻地区を候補に決定した。同地区は面積は5haだが、ほとんどが農地(水田)で四・八四haあり、公共用地は〇・一六haにすぎない。地権者は三三人おり、このうち四人は法人で、農家の平均農地面積は五〇a未満と少ない兼業農家。また、地権者のうち三人は大阪府の在住者だった。候補地の決定で、JAはただちに地元地権者の代表(十六人、後十五人)に伝えるとともに、市側の支援についても協議。そして十二月早々、第一回の地元農家への説明会を開いた。JA経済連が協力、ビデオを使って、区画整理だけでなく上物まで考えた農住構想による大学むらづくりを説明した。大阪の地権者にも出向いて説明した。そして十二月末の第二回説明会では、七人の地権者世話人を決めた。この中には農業委員や公務員もあり、リーダー役を果たすことになったほか、大学むら参加メンバーになった。

翌六年度からは、JAグループ(JAひこね、県中央会、経済連、全中、全農大阪支

所)が連携して市側と協議、大学むら構想、農住組合実現に向け、世話人会を開いたり地権者への説明や協議など重ねた。その中で、土地区画整理事業の減歩割合がどの程度になるのか、といった質問が出され、それらに応えるには、さらに農家の土地利用など意向調査が必要として、全中の協力を得て国土庁の「六年度農住組合推進調査」を実施した。意向調査は目的換地について実施、その集計結果では大学むら構想の予定より少ない希望結果となった。このため世話人会が地権者に参加協力を呼び掛けた。

もう一つの課題は埋蔵文化財の発掘調査だった。これは開発者負担が基本であり、「開発を止めよう」との意見も出されたが、まず試掘することで合意した。これは結局、市の支援もあって、後に本掘となった。

### 三、地権者三三人で農住組合設立

平成六年末に市長の協力依頼があつて、世話人会では七年一月から、農住組合設立の意思が固まり、動きが本格化した。これは県立大学の学生が十年四月の新生で四学年全員がそろそろ仕上げの年となり、それに対応するなら、農住組合は七年度に発足、事業実施に入ることがタイムリミットになるとの判断があつた。このため二月に設立準備会が発足

した。次いで三月に農住組合推進調査報告書が提出され、それをもとにした土地利用計画や定款作成、事業資金の融資計画なども検討され、四月八日、創立総会が農協会館で開催された。六月十五日に滋賀県の設立認可がおこり、二十八日には登記し、彦根市竹ヶ鼻農住組合(組合長・西川静雄氏、組合員三三人)が正式に発足した。このうち大学むら参加組合員は一五人となった。

### 四、境界画定から区画

#### 整理事業、大学むら建設

農住組合の事業は面整備のための測量と設計から始まった。事業対象地を確定するため、民有地、市有地、JRの土地、隣接の墓地、河川などとの境界の測量が行われ、正式調印は八年二月になった。次いで内部の設計では、大学むらの設置場所はじめ土地利用計画に基づく道路や調整池、公園用地、換地計画など、公簿を基本に設計された。そして八年七月の臨時総会で土地区画整理事業計画など決定した。

土地利用計画によると、市の計画道路や区画道路、公園など公共用地が二三、八〇〇㎡で三割弱、組合員配分用地は二五、七〇〇㎡(五三%)、大学むら用地は七、二〇〇㎡(一四・八%)、一般宅地一七、四七〇㎡(二六

彦根市竹ヶ鼻農住組合土地区画整理事業宅地造成工事と  
「サントウン竹鼻」(大学むら)新築工事の概要

工 事 名	土地区画整理事業宅地造成工事	サントウン竹鼻(大学むら)新築工事
施工場所	彦根市竹ヶ鼻町字下寺海道453 及び彦根市西今町字唐ヶ板173 他 地先	彦根市竹ヶ鼻町字薬師堂269番地先 (仮換地14街区)
面 積	48,500㎡	7,235.18㎡
規 模	幹線道路 彦根市計画道路 南彦根駅竹ヶ鼻線 幅員13.0m 区画道路 幅員7.0m, 6.0m 公園1カ所 1,450㎡ 集会所用地1カ所 250㎡	A棟 3,820.74㎡ R C造6階建141戸 B棟 1,689.20㎡ R C造4階建60戸 その他 自転車置場 コミュニティ施設 等
総事業費	約11億円	約11億円
工事期間	平成8年12月～平成10年2月 (事業認可 平成8年11月27日)	平成9年4月～平成10年2月
事 業 主	彦根市竹ヶ鼻農住組合 組合長理事 西川静雄 組合地権者数 33名	彦根市竹ヶ鼻農住組合 組合長理事 西川静雄 参画地権者 15名
設 計	株式会社 アサダ	滋賀県経済農業協同組合連合会 施設部 一級建築士事務所
施 工	岐建木村株式会社	岐建木村株式会社

%)で、農地は一、〇三〇㎡(二・一%)にとどまった。保留地は九、〇〇〇㎡(一八・六%)でハウスメーカーに一戸当たり一五〇㎡の戸建て用地として、六〇区画が分譲される計画だが、これは縮小される予定。ここでの特徴は、大学むらに参加する一五人の組合員の土地を大学むら建設予定地に目的換地して集約したことである。

工事は八年十月入札で業者を決定、大学む

## 五、大学むらの特徴と管理運営

ら「サントウン竹鼻」の設計は経済連が担当、工事は面整備と同じ業者が担当した。十二月に起工式を行い、九年から工事が本格化し、十年二月末までで、宅地造成事業と「サントウン竹鼻」がほぼ完成、三月八日に竣工式が行われた。(別表の工事の概要を参照)

### (1) 大学むらの特徴

大学むら「サントウン竹鼻」は、JR南彦根駅に五〇〇mと近く、県立大学まで約3kmと、自転車なら一五分と通学に便利。学生賃貸マンションはA棟が五・六階建てに一四一戸、B棟が三・四階建てで六〇戸、計二〇一戸の鉄筋コンクリート造り。エレベーターがあり、入口には車椅子用のスロープも併設している。部屋はいずれも洋室七畳のワンルームだが、バス、トイレ、システムキッチン付き。さらに将来、一般用マンションに

転換も考え、壁をはずして二戸分を一戸にできるよう設計している。上下水道料金が一律月二、一〇〇円としているのも特徴。他に教職員向けとして一〇畳の一六戸がある。

家賃は学生用が四三、〇〇〇～四五、〇〇〇円、教職員向けが広いため一、〇〇〇円高。これは市場価格を勘案したり、大学むらやJA・農住らしい特色を考え設定したという。(施設・家賃等の概要を参照)

四月には学生一〇〇%の入居でスタートを切ったが、入居者募集には大学キャンパスでチラシを配布するなど努力した。手続きはJAが休日返上で実施したという。

入居学生は県立大学が三四人と圧倒的に多いが、国立滋賀大学三四人、聖泉短期大学一人などで、男子一一八人、女子八三人となっている。

### (2) 農住組合が大学むらを運営管理

大学むらの運営管理は参加した農住組合員の直営か別会社を設立して行うか検討されたが、組合の直接管理とした。地権者の区分所では空き室がでた場合にどうするかなどの課題があったという。この結果、実務はJA東びわこが受託しているが、オーナーの内、すでに定年退職した五人が管理事務所に二日ずつ交代で常駐、宅配ボックスの管理なども行っている。このほか月一回程度は全員で清掃などむらづくりに積極参加する計画だ。

土地区画整理事業区域内の保留地取得地図

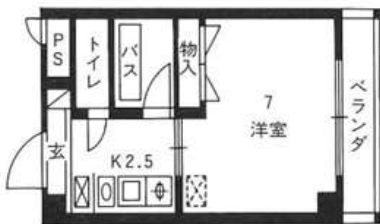


「サントウン竹鼻」(大学むら)の施設・家賃等の概要

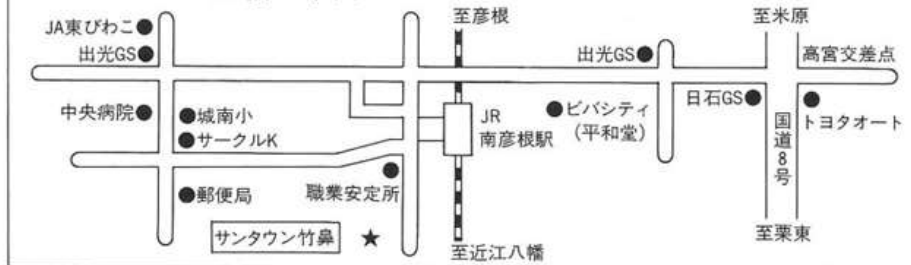
総戸数 201戸(A棟140戸・B棟61戸)  
 構造 鉄筋コンクリート造6階建て(A棟)  
 4階建て(B棟)  
 設備 オートロック玄関ドア  
 エレベーター  
 駐輪・駐車場  
 BSアンテナ、エアコン  
 電気コンロ付システムキッチン  
 シューズケース付き  
 室内洗濯機置場有り

●家賃

1F	43,000円/月
2F~3F	44,000円/月
4F~6F	45,000円/月
敷金	200,000円(内礼金10万円)
共益費	5,000円/月
駐車料金	4,000円/月
上下水道代	2,100円/月
自治会費	4,800円/2年分契約時
火災保険料	10,000円/2年分契約時
仲介手数料	家賃の1ヶ月分(税別)/契約時
事務手数料	10,000円(税別)/2年(更新毎)



〈エリアマップ〉



(注) 入居者募集中のチラシより作成

オーナーの一人は「当初は不安だったが、立派な施設ができ、定年後の職場も確保でき、信じられないほどうれしい」と参加の喜びを述べていた。今後コミュニティ広場の効果的な活用も予定しており、とりあえず新入生歓迎のイベントを行うという。

## 六、減歩や埋蔵文化財など課題

市は当初五〇〇〇戸規模の大学むら建設を期待、早くからの取り組みを望んでいた。それは県立大学の学生が二、〇〇〇人規模となり、このうち一、〇〇〇人は下宿すると推定、その半分が大学むらに入れば充実するとの思惑があったからだ。市の総合発展計画では、二〇〇〇年の人口を一万人（今年三月末現在十萬五、八〇二人）とするなど掲げていることもあった。

しかし、地権者にとっては事業費の確保、減歩率の圧縮、埋蔵文化財対策への助成などの要望のほか、景気低迷に伴う入居者確保などの不安もあった。大学むらがさらに拡充できなかつた要因となった。

まず工事費の融資では、学生用ワンルームのため公的資金助成がなく、JAの三%利子の融資を活用した。返済計画は地代を三・三㎡当たり四五〇円とみて、総額一、二〇〇万円の収入を考へ計画を立てた。

減歩率については平均四四%と高くなった。これは大半が接道のない農地のため、道路や公園など公共用地を大幅に確保する必要があったことや、地価下落にもかかわらず事業費が上昇するからだ。このため地権者は市に減歩率引き下げの要請を実施した。これは他地区でも共通した悩みだが、幸いここでは、区画整理事業費で二割程度の削減ができ、保留地が余り再配分することになっている。



中央に設けられたコミュニティひろば

埋蔵文化財の保全是開発者の負担が基本だが、これが工事費を増やし負担を増大させる。しかも家賃に転嫁することが難しい悩みがあり、行政の支援が欠かせない。ここでは公園部分も入れて四、〇〇〇㎡もある。市はこの文化財を教育的に活用する方向で検討しているが、今後の他地区のまちづくりを誘導するうえで、地権者への助成など配慮が必要になるう。



B棟の隣には、中島市長の筆による記念碑と公園がある



地方圏での取り組み

宮崎市島之内農住組合が特定優良賃貸住宅を建設

JA宮崎中央 宮崎支店開発相談課 係長  
長 友 定 治

一、宮崎市の概要

(1) 位置、面積、気候、人口

宮崎市は、宮崎県の中央部に位置し、東部は日向灘に面しており、宮崎空港を有する県庁所在地です。市の面積は二八九・五九km<sup>2</sup>であり、市域は東西の距離約一六km、南北の距離約三三kmで南北に長くなっています。

本市の気候を宮崎気象台のデータで概観すると、一九六一年から一九九〇年の平均値(平年値)では、平均気温一七・〇度C、年間降雨量二、四三五mm、日照時間二、一〇三時間となっており、温暖多雨地域に属し、降雪はほとんど見られません。降雨は梅雨期と台風襲来期に集中しており、農作物等への被害も少なくない現状にあります。

本市の人口は、平成九年の住民基本台帳によると男性一四三、〇九〇人、女性一六一、〇八九人、合計三〇四、一七一人であり、世帯数は一二〇、八一九世帯となっています。

(2) 宮崎市の目ざす都市像

本市は、宮崎市総合計画を基本構想とし十年度は、高齢者ふれあい室の建設、橘公園の整備、新総合拠点の建設、歩道空間の整備等々の建設事業計画に取り組んでいます。

なお、本市は四月から「中核市」として歩み始めており、市民サービスの向上、个性的

なまちづくりの推進、都市としての「格」の向上やイメージアップが図られ、九州の中核都市としての都市機能の一層の充実など効果が期待できることとなります。

二、JA宮崎中央の概要

(1) 事業規模等

JA宮崎中央は、平成九年二月一日に宮崎市・南宮崎・田野・佐土原町・高岡町・国富町農業協同組合の宮崎市群六農協が広域合併した新しい農協です。

管内面積は七七、五〇〇haで、平成九年度の組合員数は、正・准組合員二九、二一八名、団体九〇名の合計二九、三〇八名です。取扱実績は、営農畜産部門二、四九七、六〇七万円、購買部門一、四〇一、七八四万円、生活部門八〇三、六〇四万円、金融部門(貯金一二、三二七、二二九万円、貸付金四、六七八、四七二万円)、共済部門(長期共済新契約高九、二六三、四六四万円、保有高九八、四二一、七四一万円)となっています。

(2) 開発相談課のプロフィール

開発相談課の前身は昭和六十年七月、宮崎市農協の組織開発課に一級建築設計センターとして開設、昭和六十一年に不動産部門を設け、建築設計と宅地等供給を併せて行う事業としてスタート。平成六年からは建築設計、

宅地等供給事業等を七名のスタッフで行いました。

合併後一年間は、各々の事業本部体制で行い、現在は五名のスタッフで建築設計（主に農住、特定優良賃貸（特優賃）住宅、個人住宅の設計）、資産管理事業（賃貸管理）、宅地等供給事業等に取り組んでいます。

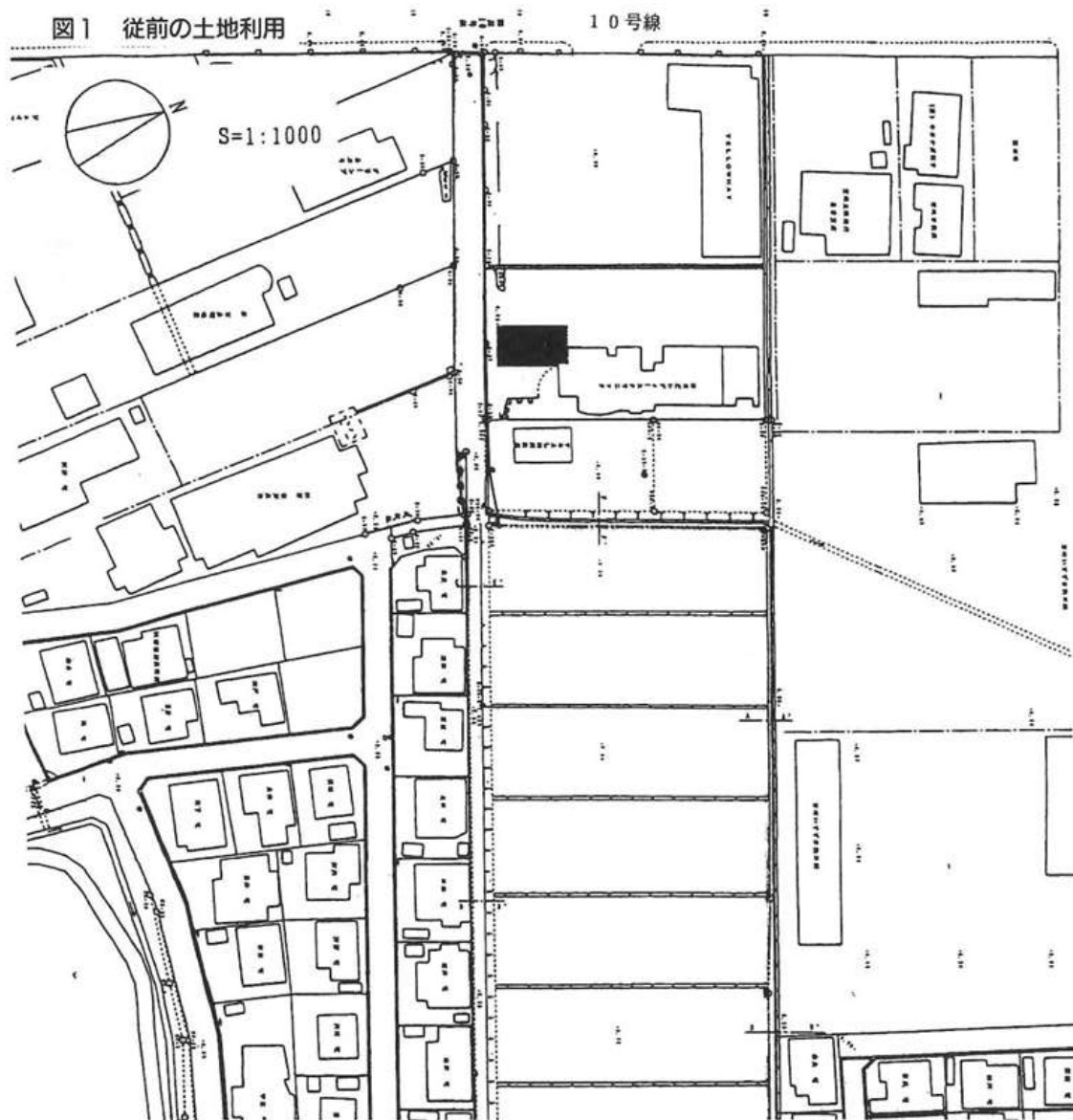
実績については年々着実に進捗しています。が、開発相談課が取り組むこの事業で、一年間にJAにもたらず経済効果は、金融・建物共済事業の拡大及びLPガス供給の拡大、並びに賃貸住宅管理料と家賃収入等があり、これら経済的な利益以外にも組合員に対する税務や法律相談、JAの施設整備計画等の多面にわたる事業を取り扱う有益な課となっています。

### 三、島之内地区の概要

#### (1) 位置、周辺の開発状況

対象地区は、宮崎市の中心部より北へ約9km、日向灘から西に約3km入った所にあります。国道一〇号線が地区の西側約一五〇mの所を通っており、東側は新名爪川が流れ、新名爪川の東は日豊本線が通っています。

対象地区の周辺は、市街化が進み南側は戸建て住宅団地、西側は病院、北側は自動車販売会社。緑地公園等については六〇〇㎡程度



の緑地広場と一、〇〇〇㎡程度の児童公園があります。公共公益施設等として地区の南約

五〇〇mに市役所支所、公民館、地区の北約二〇〇mに郵便局があり、文教施設としては

小学校が地区の西約1kmに位置し、中学校・保育園が地区の北西約300mにあります。また、地区の西隣には整形外科ほか三つの医院が隣接しています。

#### (2) 農住組合地区の状況

地形は東西約150m、南北54mの矩形で、地区内の高低差はほとんど無く、周囲の敷地からは1〜2m低く、面積は登記簿上で一筆、九、五九〇㎡です。地区の現在の利用状況は田であり地区に接する道路は、西側一〇号線から六mの位置指定道路に接し南面は3mの農道であり、東側は新名爪川の管理道路となっています。

対象地区は、全域が第一種住居専用地域に指定されています。

地区の土地所有者は七名で、年齢は五〇代二名、六〇代二名、七〇代二名、八〇代一名で高齢者が多く農業後継者がいない状況です。

### 四、事業化までの道のり

#### (1) 取り組みのきっかけ

平成五年、宮崎市島之内字永池で一区画の宅地分譲をしたところ、地元の区長さんがJAがこの様な事業を行うことに非常に関心を持たれました。

今回取り組んだ農住組合の地区と市街化調

整区域の地区を含める5haからの場所を案内され「この地区の土地所有者は皆さんが高齢者で、若い農業後継者はいない。また、河川改修により寸断され耕作放棄地となったこの土地を、何らかの形で有効利用をJAで考えていただけないものか」との相談がきっかけとなりました。

#### (2) 地権者との合意

平成七年一月に島之内区長から5haの地権者に連絡を取ってもらい、「JA開発相談課事業の取り組みと土地の有効利用」の説明会を開催、資産管理・宅地等供給事業・農住・特優賃住宅建設・農住組合制度についての説明を行いました。

過半数の出席がありました。出席者は全員六〇代後半で若者の姿は見受けられません。①高齢で今後の農業は厳しい。②後継者もなくハウス園芸もない。③世帯分離で現金収入がない。④道路と下水道の完備が欲しい。⑤JAが資産管理するなら安心だ、等が出席者の意見で、本地区に於ける基盤整備については急を要することがこの説明会でも痛切に感じとれました。

平成七年度農住組合設立支援対策調査実施要望書を提出、地区5haのマスタープランを作成、地区が新名爪川を挟み市街化区域と市街化調整区域にわたっているため、土地所有者の陳情と事業取り組み手法のため市区画整

理課に相談、関係各課を参集し概要説明会を開催することになりました。

行政の指導では市街化区域と市街化調整区域は区分することになり、調整区域については区画整理で二工区に分けて施行することとなりました。まず土地利用意向アンケート調査を実施、その後、地権者説明会を繰り返し開催、農住組合制度・開発行為・区画整理事業制度・地区に於ける事業手法等説明を行い、基盤整備に対する地権者の理解を得ることができました。

次に、地区ごとに準備発起人を立て、全員合意のために地権者に働きかけることになりました。

当JAも当該地区を対象に調査実施要望書を提出していたので、どうしても市街化区域内地権者に対しては農住組合設立をもらうため、早速平成八年一月から取り組みを開始し、JAではその分野に精通した、測量設計コンサルタント(日防開発)・ハウスメーカー(ナショナル住宅産業)・司法行政書士・清水寿夫氏を指名してプロジェクトを構成、農住組合と土地区画整理について勉強会をしていくことにしました。

本地区の地権者は、不動産会社へ土地売却したい人と、JAに任せて土地の有効利用をしたい人に分かれていましたが、①農住組合制度の説明、②区画整理と開発行為の相違点

と相続税、③特優賃住宅の建設とJAの賃貸管理、④宅地等供給事業、⑤減歩率等の説明を行い、三か月を要して全員合意に達することができました。なお、賃貸住宅建設と土地区画整理事業の合意については、広島県・熊本県に先進地視察を実施、「まちづくり」を見てもらって特優賃住宅を建設することになりました。

## 五、事業の概要と経過

このような背景のもと地権者全員の合意ができ、JAに事務局を置き、農住組合を設立、JAは組合を支援しながら土地区画整理事業を実施することになりました。

以下事業の概要と経過は次の通りです。

### ① 事業の概要

- (1) 施行者 宮崎市島之内農住組合
- (2) 地区内有資格者 一二名  
正組合員数 七名  
(うち農地所有者七名)
- (3) 施行面積 一・〇六八ha
- (4) 住宅戸数(予定)  
一戸建住宅(保留地) 八戸  
共同住宅(特優賃住宅) 六戸建三棟  
一八戸 三LDK 延床面積一、四二二㎡
- (5) 土地利用計画

公共用地 国有地 道路

(面積)

一、五一〇・九七㎡

河川

六〇四・七二㎡(堤防兼用道路)

地方公共団体所有地

道路

九一八・四〇㎡

公園

三二一・六二㎡

宅地

五、三四三・八〇㎡

一、九八六・九一㎡

一〇、六八七・四二㎡

### ② 事業の経過

平成八年

- 一月 農住組合として取り組み協議
  - 三月 農住組合設立同意署名取り付け
  - 五月 農住組合設立の発起人選任
  - 五月 設立準備会開催の公告
  - 六月 設立準備会の開催
  - 七月 先進地視察(広島市、下見築地農住組合)
  - 八月 農住組合創立総会
  - 十一月 先進地視察(熊本市、賃貸住宅・緑陽ハイツク区画整理団体)
- 平成九年  
四月 農住組合設立認可

六月 農住組合登記完了

十二月 土地区画整理事業認可

平成十年

一月 農住組約定款及び事業基本方針の変更の認可

一月 土地区画整理事業造成工事起工式

五月 特定優良賃貸住宅起工式(予定)

六月 土地区画整理事業造成工事完了(予定)

七月 換地処分(予定)

八月 特定優良賃貸住宅完成

以後、二十年間組合継続の予定

## 六、農住組合設立と区画整理事業の問題点

### 区画整理事業の問題点

本地区については、概況でも述べましたが、平たんで一見道路接道も良い整理田であり、今までに不動産業者、建設業者が幾度となく開発計画を持ちかけた場所で、入口の地権者等の反対で現在に至っていました。

事務局は農住組合設立と土地区画整理事業、協議を同時に進行していましたが、意外な壁が待ち受けていました。それは接道問題、隣接境界との空地、河川道路の一部利用、河川道路の市道編入の問題点で、農住組合としてはいずれも欠かせない点でした。

## ① 接道問題

一〇号線からの進入道路は、幅員六mありますが、公図では四mの農道水路と二mの個人所有地を含める位置指定道路で、長年に渡り私道管理されているものでした。

位置指定道路のままでは市道として管理は出来ないで開発要件を充すため、市道編入の交渉を所有者と行いましたが、受け入れられませんでした。

事務局は接道条件だけはクリアしないと農住組合は解散を余儀なくされてしまうため、隣接団地からの接道案を検討、買収等を含め三カ所からの候補地を挙げ交渉に入りましたが、団地住民より環境の変化を嫌って同意が得られず、再度、位置指定道路の所有者に交渉を行った結果、組合に参画してもらい、区域内に換地することで同意が得られました。

## ② 隣接地境界の空地取り扱いと河川管理道路一部利用について

土地区画整理事業申請協議を行政関係機関と進め、官民境界立会いのほか実施測量と設計を行っている中で、隣接する住宅団地との境界の間に当時の開発業者の名義の土地があることが判明し、擁壁を築くか買収かの問題と、また河川管理道路の一部区域内利用計画が事前協議時と一変、安全上、二方向へ避難するものとして通り抜けする区間を地元へ働

きかけ、この際、市道編入し、市管理道路とすることが県用地課の条件となりました。

事務局としては、減歩率を最小限に抑えるのに河川道路一部利用の変更はしたくなく、長期化することによる組合員の動揺（分解）を避けるため、市担当課に同行を依頼し、組合長をはじめ理事、組合員共に河川管理者と再々協議をしました。結局、農住組合で市道編入協力要請することになりました。

市道編入について地元住民へ説明会を開催しましたが、今になって道路をつくられても環境公害と反発、先住者の権利主張ばかり述べられ、地元には全く同意の姿勢がありませんでした。

戸別訪問を重ねる内に、農住組合を理解してもらい、先住者と組合員のふれあいのもとによりやく同意を得ることができました。

また、隣接する境界との空地については買収することにし、土地区画整理事業の面積も確定することになりました。

また、隣接する住宅団地の土地所有者対象に今後のトラブルを避けるため、農住組合事業と土地区画整理に伴う造成工事の施行計画説明会を二回にわたり開催、土地と家屋の調査測量を実施、事前調査を徹底しました。

なお、土地区画整理事業の施行後の利用区分はおおむね、住宅地六八・六％、道路二八・四％、公園三％で、保留地減歩率二一・八

％、公共減歩率は一九・五二％で合計四一・三三％となりました。

区画整理事業費は、保留地処分をもって引き当て、換地計画については比例評価方式を採用し七月には換地処分をする予定です。

平成八年八月三十一日（土曜日）の創立から、十六ヶ月余を経過して農住組合は現在土地区画整理事業の造成中です。

## まとめ

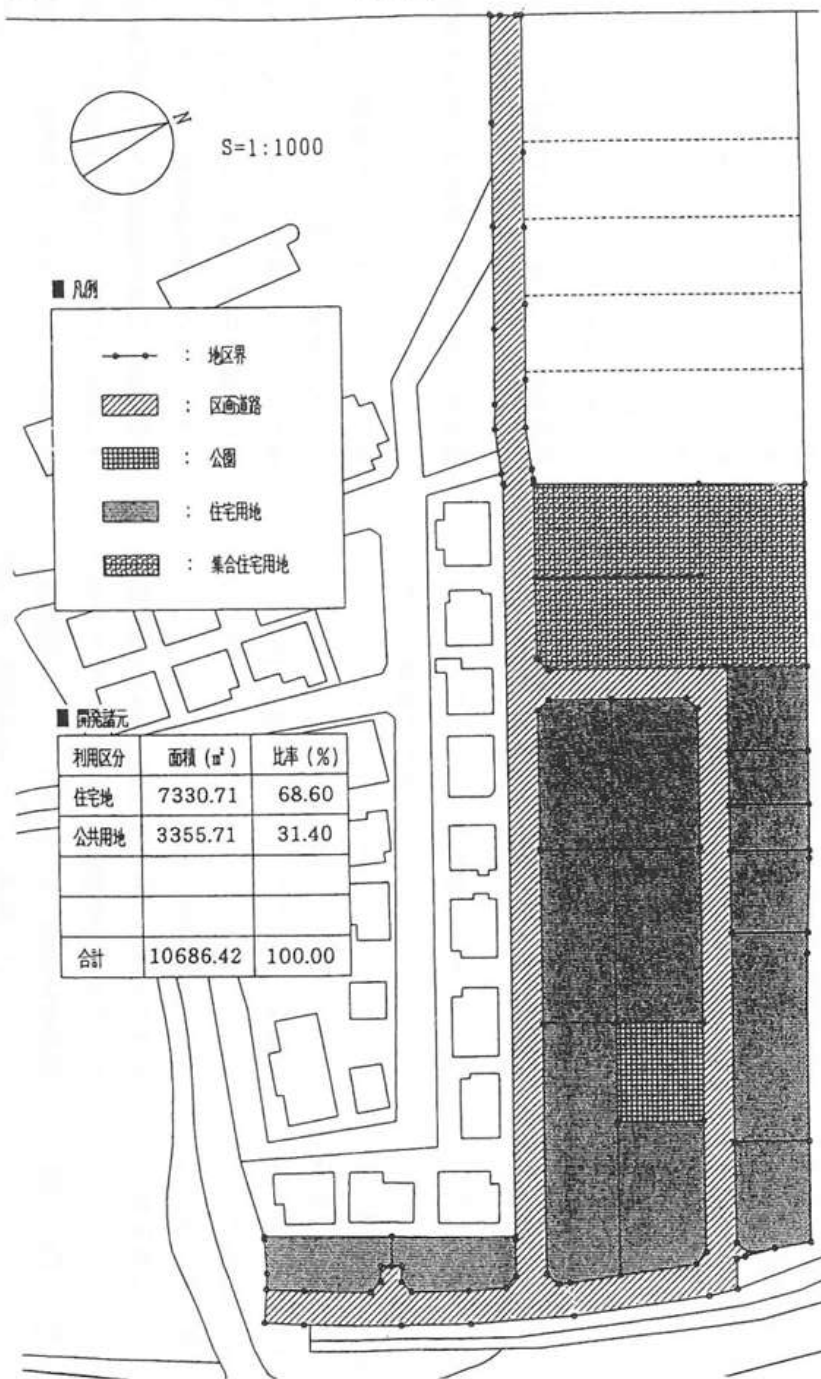
農住組合法については、平成六年の改正で、地方拠点都市地域を対象地域としたほか、最低面積の緩和、発起人数の引き下げ等設立要件の緩和がありました。同時期に島之内地区で組合員から土地利用計画の話があり農住組合設立支援対策調査実施要望をいたしました。

組合員から土地利用計画の相談があっただけに、農住組合設立に至る地権者の同意は得やすかったが、むしろ近隣調整が厳しく、道路条件、行政との調整問題など予測できないことも発生、どの問題にしても簡単には解決するものではありませんでした。

しかし、農住組合制度は非常に良い制度で、土地所有者の意向を取り入れられる制度です。「市街化区域内の農地であっても、その所有者の農地利用についての考え方は様々

図2 土地利用計画図

10号線



であり、市街化区域内の内所有者等の意向を十分踏まえ、所有者等が協同して必要に応じて当面の営農の継続を図りつつ、市街化農地を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業」と目的を把握して交渉にあたれば必ず理解を得ることができると確信致していません。

島之内は、事務局をJAに置き取り組みましたが、交渉には幾多の問題もありました。反面JAという知名度はすばらしいものがあると感じさせられました。JAの看板と誇りをもって諸問題にぶつかって交渉したことが問題の解決策となったものだと思います。農住組合発足当時は、初めての取り組みと

ンサルタントの皆様に対し、記して感謝いたします。

なお、当該区画整理事業の隣接地である四haの市街化調整区域内農地の土地区画整理事業を、一刻も早く実施しようと全力傾注しているところであります。

あって手探り状態となり、事務局は農住組合・土地区画整理事業と毎月一回の勉強会を行いながら、長い月日をかけて支援することができました。これを基本にマニュアル化することにより、第二、第三の農住組合の設立、或いはこれらの実施を円滑に進めることができるものと思います。

最後に島之内農住組合設立に関し、実務手順等、実例書の協力をしていただいた全農の道岡様はじめ、農住組合設立と土地区画整理事業に携わっていただいた行政の担当者、コ

農地を活用した事例

ひと工夫加えた土地改良事業と土地区画整理事業

—— 松本市芳川小屋地区 ——

松本市都市開発部都市整備課 課長

藤 澤 渡



一 はじめに

(1) 松本市の概要

本市は本州のほぼ中央に位置し、面積は二六五・八七㎓、標高は五九二・四一mであり、西に北アルプス連峰、東に美ヶ原高原などの雄大な山々に囲まれた山紫水明な松本平の中核都市です。

現在人口は二〇五、三六六人ですが、二十世紀に向け三〇万人を目標とし、地域における中核都市にふさわしい都市づくりを進めています。

特に、人口増に対応した宅地の開発をすべき地域、いわゆる「新市街地」においては、適正な土地利用と秩序ある開発を推進するため二四〇haについて計画を樹立し、組合施行による土地区画整理事業に取り組んでいます。

取り組み状況としては、平成十年三月三十一日現在で、芳川小屋地区二二・二haを含め一八一・六ha（七五・七％）において土地区画整理組合の設立及び技術援助の決定を行っており、平成十年度末で、約三、七六〇区画の宅地が供給済あるいは供給される予定です。

(2) 芳川小屋地区の概要

本地区は松本市の南端に位置し、市の中心

部から約七㎓、南は塩尻市と接し、一級河川田川と奈良井川に挟まれた南北に長い地域であり、標高は六一五m前後の平坦な田園地帯です。また、東にはJＲ篠ノ井線、国道一九号、西には長野自動車道が走っており、近年流通業の進出や松本市のベッドタウンによる人口の増加等、農住混在化が顕著になってきました。

加えて、かつては慢性的な水不足により農業経営に大変苦労した地区であり、不整形のは場や未整備の道水路は混在化と相まって、農業生産条件の悪化をまねいていました。

(3) 芳川小屋地区の取り組み

本地区は、市街化を望む土地所有者と営農を継続したい土地所有者が混在しており、土地利用による需要の増大から農地へのスプロール化が見られはじめ、今後も都市化の影響による土地利用秩序の混乱が予想されたことから、長期展望に立った合理的な土地利用計画を策定し、都市化に伴う無秩序な開発を防止し、都市近郊に優良農地を確保しつつ計画的な土地利用を図るため、緑農住区開発関連土地基盤整備事業（以下、緑農住区事業と略記）に取り組み、土地改良事業という農業側の土地基盤整備手法と土地区画整理事業という都市側の土地基盤整備手法を利用して、調和のとれた農業生産環境整備と住環境整備を同時に実施するに至りました。

## 二 緑農住区開発関連

### 土地基盤整備事業の概要

事業名 県営緑農住区開発関連土地基盤整備事業  
 地区名 松本市芳川小屋地区  
 事業主体 長野県  
 事業年度 昭和六十二年～平成元年度  
 事業費 約五億八千万円  
 組合員数 一六四名

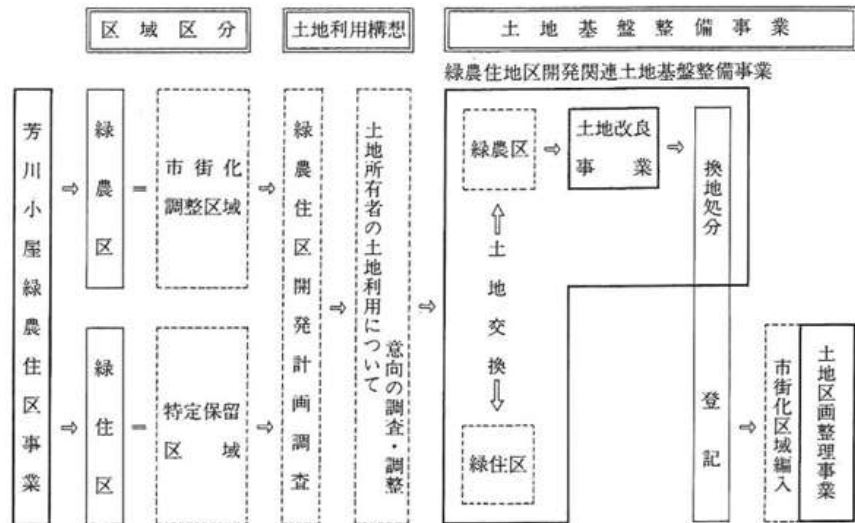


区域 事業前は概ね未整備の水田であり、事業面積は、緑農区五六・七ha、緑住区二〇・一ha、既存の市街化区域二・五haの合計七九・三ha

(1) 緑農住区事業の流れ

事業対象区域は、一部に市街化区域が入り込んでいたもの、大部分は農振地域となっていました。これを、本地区の大きな特徴として、農業的土地利用と都市的土地利用を集団化して共存させるため、農業生産環境整備

図1 芳川小屋地区緑農住区事業の流れ



を行う「緑農区」と住環境整備を行う「緑住区」に区分し、緑住区の取り組みをする区域を農振白地に設定するとともに、都市計画法の区域区分制度の「特定保留区域」という手法を取り入れて次のように進めました。

① 土地利用目的の異なる緑農区と緑住区の二つの地区に区分し、一体的に換地工

(2) 区として設定し農住区入れ換え後、緑農区についてはほ場整備事業実施後の区画に対して、また緑住区については現況区画によって土地改良法に基づく換地計画により権利を設定しました。

② その後、特定保留区域に指定してあった緑住区を、市街化区域に編入し土地区画整理事業を実施しました。

整備計画の基本構想

(緑農区整備計画の構想)

- ① 本地区を生産性の高い調和のとれた農村定住区とする。
  - ② 本地区については、将来とも農業経営を持続したいとする土地のみを集合し、新たに農振農用地区域として設定する。
  - ③ 生産基盤の一耕区の標準区画は三〇aとし、原則として土地の持ち分配分ができるよう区画を設定する。
  - ④ 用排水路については水質保全、水管理等によりそれぞれ分離して計画する。
  - ⑤ 道路計画については、住区の整備計画と可能なかぎり整合するよう計画する。
- (緑住区整備計画の構想)
- ① 緑住区は、都市計画法に基づく市街化区域として設定する。
  - ② 用途地域を定め、計画的な土地利用を図る。
  - ③ 土地区画整理事業によって都市基盤整



備を実施する。

④ 公園については、松本市緑のマスタープランにより整備する。

(3) 土地利用の基本構想  
 本地区の現況は、ほとんどが農地であり既存宅地が少なく、また、緑農区・緑住区に分類する前提条件が特にならないことから区域設定が容易にできました。

土地利用構想



三 緑農住区開発関連土地

基盤整備事業の取組経過

(1) 緑住区の特定保留区域の設定等

昭和五十九年四月に緑住区部分を、土地区画整理事業の実施（単独ではなく、緑農住区事業とセットによる）が確実になるまで市街化区域への編入を保留するとし、約五〇ha（既成集落約二二ha、農用地約二八ha）を特定保留区域に設定するとともに、昭和六十年には緑農住区開発調査を実施し、農家意向を反映した土地利用構想を策定しました。  
 (2) 緑農区と緑住区の土地の入れ換え

緑農住区開発関連土地基盤整備事業芳川小屋地区経過一覧

	緑 農 区	緑 住 区
昭和59年度	農地集団化地形図作成（A = 90ha） 従前地基礎調査	一部特定保留地区指定
60年度	松本市芳川小屋地区緑農住区開発協議会発足	
61年度	整備計画樹立 事業概要、換地計画概要書関東農政局に提出審議 土地改良事業施行申請	区画整理組合準備委員会発足 現況及び地区界測量
62年度	事業採択 事業着手（事前換地） 工事着手（排水路）	組合設立認可申請書作成
63年度	換地計画確定 異種目事前指定・一時利用地の指定 工事（面工事）	松本市長へ技術援助申請 土地評価・従前地決定 街区確定測量
平成元年度	工事（舗装） 確定測量 変更換地計画確定、換地処分	事業計画作成
2年度	登記	市街化区域編入 都市計画決定 組合設立認可・公告
3年度		仮換地作業
4年度		仮換地の指定 工事（区画街路築造・上下水道等） 地区計画制度の導入
5～8年度		工事（区画街路築造・上下水道等） 出来形確認測量業務
9年度		事業計画の変更 換地計画の作成
10年度		換地処分 登 記 組合解散

農区及び住区への土地の入れ換えは、三三七筆一〇人におよび、面積でも事業区域の1/5の土地が移動の対象となりました。  
 緑農区、緑住区との土地交換では、「農区・住区」の交換比率を「二対一」の等積交換

とし、農区から住区への土地の割り込みを決めるにあたり、将来土地区画整理事業が実施される際に行われる土地評価を考慮して「路線価方式」による住区の割り込み地の評価を行いました。一方、緑住区から緑農区への換

地を選定するにあたって、緑住区の従前地から緑農区のすべての換地候補までの平均移動距離を求め、各筆がこれにできるだけ近くなるように換地を選定しました。

### (3) 緑農住区事業施行

昭和六十二年度に緑農住区事業が採択され、緑農区について総事業費五億八千万円により平成元年度までに整地約四八ha、用排水路約九・九km、道路約六・〇kmの工事と緑住区を合わせた換地計画から処分登記を行い、平成二年五月に緑農住区事業が竣工となりました。これにより緑住区の従前地が確定し、土地区画整理事業の施行に移行することになりました。

### (4) 土地区画整理事業の施行

平成二年八月に緑住区の特定保留区域が市街化区域に編入され、翌平成三年一月に土地区画整理組合の設立が認可されました。

事業の名称 松本都市計画事業芳川小屋土地区画整理事業

地区画整理事業

施行者 松本市芳川小屋土地区画整理

組合

施行面積約 二二・二ha

施行期間 平成二年度～平成十年度

組合員数 一四三人

事業費 約十四億五千万円

計画戸数 五三五戸

合算減歩率 二八・八三%

現在、平成十年度の換地処分・登記の実施に向け取り組みをしております。

## 四 緑農住区開発関連土地基盤

### 整備事業施行に伴う土地利

#### 用及び権利調整

#### (1) 土地利用計画の調整

土地利用計画の調整としては、まず土地利用目的の異なる緑農区と緑住区の二つの地区に区分する必要からアンケート調査を実施し、土地所有者の意向を確認するとともに調整を行いました。

また、緑住区内の土地利用についてもアンケート調査を実施しましたが、当初、緑農住区事業は緑農区の土地改良事業と緑住区の土地区画整理事業とを並行して実施できるものと理解され、事業の推進を考えておりましたが、事業の進行の中で、土地改良事業により緑農区から緑住区に入れ換えられる土地が、土地区画整理事業の「現位置」換地の原則になじまず、土地改良事業と土地区画整理事業の同時実施に問題があることが分かり、いったん、土地改良事業での換地処分を完了し、緑住区の権利関係を確定してから、緑住区土地所有者に対し実施し、その土地権利者により土地区画整理組合を設立しました。

#### (2) 緑農区・緑住区間の土地及び権利交換

土地の権利交換に関する本地区の特徴は、権利交換時点の緑住区が農業振興地域（農振白地）であって、権利交換後（緑農住区事業における換地処分後）に市街化区域に編入されたという点です。ただし、緑住区が設定された区域は昭和五十九年四月に特定保留区域に指定されており、市街化区域への編入が予定されていません。

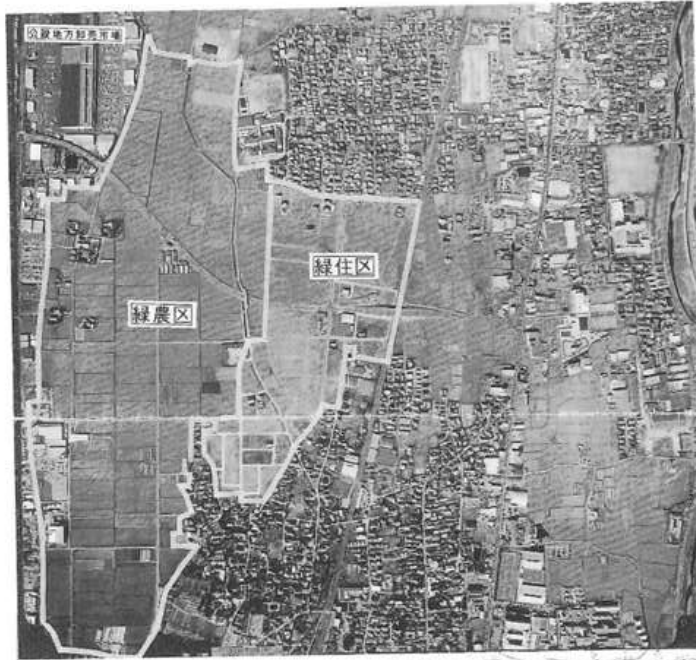
緑農区と緑住区との間での土地交換は、換地手法を用いて行われました。緑農区は農用地区域に設定され、その農地の土地改良事業に伴う換地計画は、交換相手となる緑住区の土地を非農用地区域とし、緑農区の土地と「異種目換地」の手法を活用して権利交換を行いました。

この方法では、緑農区と緑住区との間で交換を希望する土地が、面積あるいは評価額においてバランスがとれていることが必要条件となります。本地区においては、それぞれの希望面積が一致し、また、緑住区を希望する面積と特定保留区域の面積とがほぼ一致したことにより、特定保留区域の全域を緑住区に設定することができました。

#### (3) 土地の評価

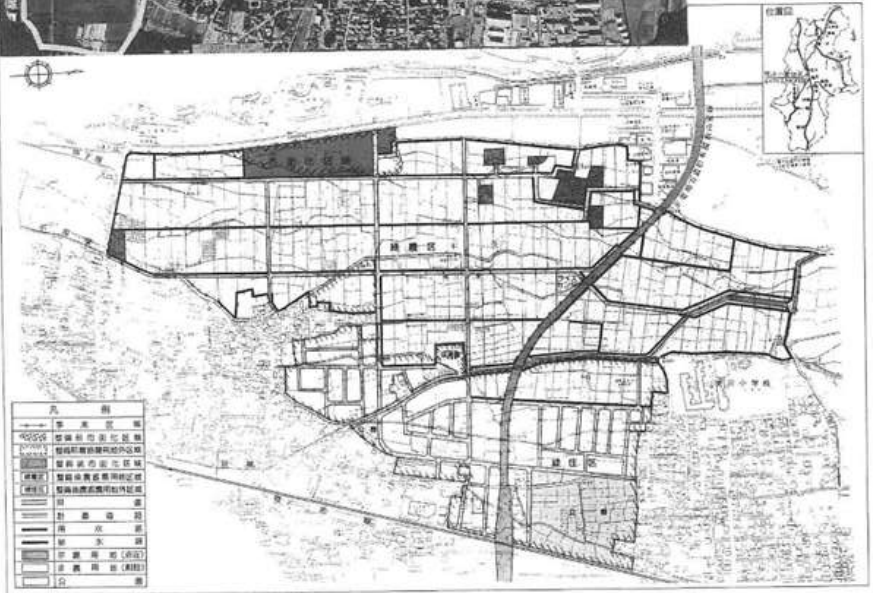
従前地の土地評価は項目別採点評価法により土地一筆一筆について行い、換地については図上評価で行いました。

#### ① 緑住区から緑農区へ換地される土地



緑農区と緑住区  
(航空写真)

県営緑農住区開発関連  
土地基盤整備事業芳川  
小屋地区開発整備計画  
図(下)



② 権利交換によって緑農区へ換地されることとなる緑住区の農地についても同様の土地評価を行い、換地先を選定する判断根拠として用いました。また、換地は普通換地とし、一対一の等積交換が原則となっています。

② 緑農区内で換地される農地  
緑農区内農地の換地配分は評価差のな

③ い均質な農地として換地をしたため土地評価は用いませんでした。

③ 緑農区から緑住区へ換地される土地  
緑住区へ換地される土地は、土地区画整理事業の従前地となり、換地の位置により利害が大きく異なります。したがって、交換対象となる緑住区の土地については、土地区画整理の従前地評価と同一

に、路線価方式によって宅地として各筆を評価し、さらにこの宅地評価額の平均単価を緑住区へ移る緑農区の土地(従前地)の単価として、従前の各筆の評価額を算定しました。

## 五 おわりに

これまで、緑農住区事業の概要及び特徴といえる事項について概略を記述しましたが、本地区は、都市計画の区域区分制度の特定保留区域という手段を活用し、緑農住区事業と土地区画整理事業をセットで実施したところに大きな特徴があります。

都市化に伴う無秩序な開発が懸念されていた本地区において、緑農住区事業の実施により、都市近郊における優良農地の確保と緑あふれる住みよい住宅地の創出が実現し、土地区画整理事業の実施により、景観形成に配慮した都市基盤の整備が行われました。

今後は、二十一世紀に向け松本市南部の田園都市として更なる発展が続けられることを願って止みません。

最後になりましたが、本事業の推進につきまして、ご指導、ご支援をいただきました建設省、農林水産省をはじめ関係機関の皆様から感謝とお礼を申しあげまして終わります。

農地を活用した事例

市民防災まちづくり学校

国分寺市都市建設部まちづくり推進課 地域まちづくり係長

海 鋒 進



はじめに

当市が目指している、「防災都市づくり」災害に強いまち・災害に強い人づくりの一環として、昭和五十三年から学校を開校（当初の名称は、防災学校）しました。行政と市民が協力・共同しながら、「人にやさしい、災害に強い、安全で逃げなくてすむ」まちをつくるための、防災まちづくりを進めるには、まず、人づくりからということで、開校しています。

当初の受講生は、自治会役員、PTA役員等で、個人的に参加者はいなかったが、卒業生による啓発によりいろいろな方の参加を得て、市民参加の学習の場として、毎年学校を開校してきました。この「都市農地とまちづくり」を読む頃には、第十八回市民防災まちづくり学校の募集が終わっていると思いません。

学校開講

この防災学校は毎年四月、市広報、自治会等への回覧で五月の上旬まで受講生を募集し、六月から翌年三月までの十ヶ月に十一回の講座で、午前中は講義、午後は見学という日程です。

平成九年度第十七回市民防災まちづくり学校は、九二名で男性五〇名、女性四二名（定数五〇名で毎年四五名前後）の応募があり、学校開設以来の記録で驚きとうれしさに戸惑い、せっかく応募した方を五〇名にするのは難しく、会場やバスの手配及び補正予算の上程等で、五月下旬まで、あわただしく準備に取り組み、開講式を迎えました。

なぜ今回は、多くの市民が応募して来たのか不思議でした。平成七年一月の阪神・淡路大震災後の、平成七年度第十五回の学校募集時には、多数の応募があると思いましたが、通常の人数で、震災に対する関心のなさもなとも思いましたが、平成九年三月二十九日に、当市の二十年近い学校開設という人づくりが評価され、第一回自治大臣賞「防災まちづくり大賞・ことづくり部門」の大賞を受賞したことが、新聞に掲載され、そのことを受講生に聞き、新聞の影響はバカにならないと、考えさせられました。

平成九年度の学校については、平成十年三月二十七日に無事閉講式（修了式）が終わり、八〇名に（十一回講座のうち六回以上受講した人に）修了証を授与しました、アンケートや意見交流での、受講生の意見や、講座内容は次の通りです。

まず、受講生ですが、現役を退いた男性、子育てを終えた主婦、現役のOL（休暇を

第17回市民防災まちづくり学校スケジュール表

1. 開講 6月6日(金)午後1時30分～2時30分  
市役所3階 第1・2委員会室
2. 講座と視察 6月～3月まで年間11回  
午前8時45分～午後4時30分  
市役所会議室 ほか
3. 閉講 平成10年3月27日(金)  
午後1時30分～2時30分  
国分寺駅ビル・Lホール



回	期日	学習事項	午前(9:45-12:00)		午後(13:00-16:30)
			テーマ	講師	見学会など
第1回	6月6日(金)	国分寺の現状と課題			講座「国分寺はどんなまち」(14:30～16:30)
第2回	6月30日(月)	まちづくり・都市づくり	国分寺市の都市づくりは今— (国分寺市の歴史とまちづくり)	市担当課	国分寺市立国分寺小学校 周辺地区、鉄道学園跡地、建築協定地区など
第3回	7月18日(金)	水とくらしと安全	生活水、都市の水を問う	村田修治 国分寺市立国分寺小学校	ふれあい下水道館(小平市) 流域下水道北多摩第2処理場(国立市)
第4回	8月21日(木)	都市環境とみどり	都市の自然と 生活環境を考える	青木正敏 国分寺市立国分寺小学校	市内の苗木林、屋敷林、緑地、農地のめぐり
第5回	9月24日(水)	新しい都市づくりと 地域づくり	安全で住みよいまちづくり を考える：多摩ニュータウンとユギ・ファーマーズ視察 (調布市立中央公園、調布市立中央公園)	小園忠義 フレイル(調布市立中央公園)	各自の住宅、災害時の自活力についての自己診断
第6回	10月21日(火)	住まいの安全対策	火災と地震への備え方	福井敏夫 国分寺市立国分寺小学校	市内危険箇所めぐり(南町・泉町・東光町一帯)
第7回	11月17日(月)	災害事例と災害危険	地震災害から学ぶ	国分寺消防署	立川防災館(都民防災教育センター) (国分寺市立国分寺小学校)
第8回	12月12日(金)	生活安全講習	緊急教護法を修得する	国分寺消防署	谷戸戸産物広域処分場(日の出町)
第9回	1月20日(火)	リサイクルと廃棄物	資源物の有効利用と 生活廃棄物を考える	市担当課	国分寺市立国分寺小学校
第10回	2月17日(火)	防災対策の現状	防災法制度と 国分寺市の防災都市づくり	市担当課	国分寺市立国分寺小学校
第11回	3月27日(金)	私にとっての防災、 そしてまちづくり			意見交流会「まちを語る」(14:30～16:30)

取って)等、年齢は三十代から八十代の方々。学校に応募された動機は「新聞、市報で知った」「友達から」「奥さんに進められた」「自治会長から頼まれた」「いやいや参加したが、参加してよかった」など、様々でした。

ほとんどの方が、まち歩きの時、国分寺市のよいところ(湧水・雑木林・屋敷林・農地)、悪いところ(崖地・住宅密集地・狹隘道路・火災延焼地)を初めて知り、近くに住

みながら知らなかったことに驚いたようでした。また「災害時に私たち年寄りには、体は動かないし、何をしたらよいか疑問だ」との質問もありました。

この学校で学んだことを、若い人に指示すれば、若い人が動きます。阪神・淡路大震災の時も、地域のリーダーが指示し、被害を最小限に食い止めた例もありました。国分寺市の各地域(後述の推進地区)でアンケートを実施した結果でも、若い人は、日頃の地域の活動には参加できないが、災害時には協力、お手伝いしますとの回答が多数あり、うれしいことでした。

講座には、防災対策・災害事例のほかに、水の問題・環境とみどり・リサイクル・農地との共生など、まちづくりにかかわる事柄も取り入れ、専門家や市の担当課、まちづくり推進課職員が講師になって進めています。

受講生からは、「一、二回の講座は面白くなかったが、回を重ねるごとに興味が出てきた」との声も聞かれ、やはり、一、二回は職員も受講生も、よそよそしく、互いに内とけにくい感があったが、講座を重ねるうちに、内とけ和気あいあいとなり、修了式では、「このまま別れるのはもったいない。十七期会をつくり、また会いましょう」との声もあり、全員賛成。

修了者

また「みどり(農地)が減少していく現状をふまえた講座を、考えてほしい」との要望があり、次回の講座で検討をしています。

今回の修了者を含め、合計六百三十名に修了証を授与しました。

第一回、第二回修了者の方々から、学校で学んだことを、自分だけのものとしなくて、地域へ広めていきたいとの発意があり、何か証になるもの(水戸黄門の葵の印籠のような大げさなものでなく)ということで、昭和五十五年「市民防災推進委員設置規程」を制定しました。

学校事務局から、修了者を委員として推薦し、本人の承諾を得られた方々を、市長が認定し、認定書と推進委員の表示板、バッジを交付し、委員になった方の氏名、住所を市報に掲載し市民に公表しています。

昭和五十八年には学校を修了し、推進委員の認定を受けた方々から「個々人での防災啓発活動には限界がある。委員同士で話し合いや交流する場、また学習する機会が欲しい」との意見があり、約一五〇名の委員の代表二名により、推進委員の会を開催しました。その後、全市的組織をつくる話し合いを重ね、昭和五十九年六月にボランティア組織で

推進委員には認定書が授与されると共に、本人の一層の自覚を促し、市民への周知を図る意味をこめてバッジ(中)と表示板(左)が交付されます。



### 図 市民防災推進委員

ある「市民防災推進委員会」を発足させ、役員二二名で立案し、総会で承認されました。市民防災ひろばの開催(今年度で十回を迎える)、市総合防災訓練に参加、地域別応急救護の開催、機関誌防災だよりの発行(年二回)、啓発講演会、委員の研修視察、市民参加の防災まちづくり編集発行、国分寺まつりへの参加等の事業を実施しています。

現在の委員数は、四六一名で、男性二五六名、女性二〇五名。平均年齢六三歳、最高齢九四歳、最年少三六歳の方々が、手弁当で日々活動しています。

市は、補助金的な援助はせず、職員の参加

と、庁内印刷程度を支援、予算額は消耗品等の約五十万円。

### 防災まちづくり推進地区

はじめに述べたとおり、住民が生活する場である地域社会(当市)には、危険な重量扉や崖地、老朽化した建築物など数多くあり、その中で地域住民は、危険と同居する形で日常生活を送っています。こうした環境の改善を図らないかぎり、災害を未然に防ぐことはできないと考え、昭和五十三年から二年間モデル地区で実施した後、地域住民と市が協力・共同して進めていく事業として、昭和五十五年に国分寺市防災まちづくり推進地区実施要綱を制定しました。市報その他で全市域に事業主旨を知らせ、防災まちづくり元年のスタートをきりました。

学校を修了し、推進委員に認定された方々が、それぞれの地域で自治会組織を活用し、防災活動に取り組んでいる自治会長(推進委員)には、事業の主旨に賛同してもらった結果、一緒に防災まちづくりを進めたいとの申し出があり、昭和五十六年二月に第一号地区として、推進地区協定書を締結しました。

その後、昭和五十七年一月第二号地区、昭和五十九年一月第三号地区、昭和六十年五月第四号地区、平成六年十二月第五号地区、平

成八年五月第六号地区と協定を締結していますが、市は、積極的に地域団体に呼びかけをしておらず、各地域からの申し出によって事業を実施しています。

当初は、市も地区も手さぐりの状態で事業を開始しましたが、締結後三年間は、コンサルタント委託を依頼し、一年目には、地区住民による防災意識のアンケート調査実施、地区の災害危険診断地図の作成(地区を住民、職員、コンサルタントとまち歩きして)しました。二年目は、一年目に実施したアンケートが、一年後には、どのように防災意識が変化していったかのアンケート調査を実施。三年目は、一、二年目に実施した項目を検討し、地区にあった地区防災計画書の作成(地区住民へ各戸配布)、災害に対する日常の活動、災害時の活動を明記し、毎年地区の事業計画に計画書の項目を取り入れ、できるものから実施しています。また、毎年計画書の検討及び修正をしています。

#### 地区防災計画書のおもな内容は

- ア、まちの安全化に関する事項
- イ、危険箇所の点検・管理
- ウ、組織の編成と任務分担
- エ、防災に関する知識の普及
- オ、防災訓練
- カ、各種防災活動に関する内容と方法
- キ、地区防災会議の開催

ク、その他

市では、毎月開催の定例会に参加し、行政としての助言、毎月発行の防災ニュースの印刷、専門的な勉強に講師派遣、計画書作成済地区への防災倉庫、炊飯器、可搬式小型動力ポンプ等の防災器具の貸与、ヘルメット、メガホン、ボール、のこぎり、簡易トイレ等の防災用品の助成。現在五地区へ貸与・助成し

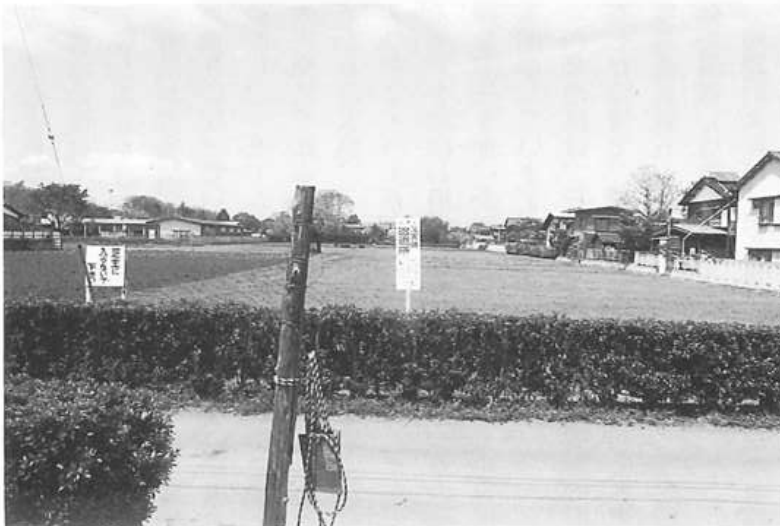


住宅に隣接した生産緑地が災害時の退避所に指定されている

ており、第六号地区は今年度中に計画書が作成され、貸与・助成する予定です。

推進地区には、補助的な援助はしておらず、地区からも要求はありません。

各推進地区では、自治会から年間の活動費をもらっているが、ほかに、古紙回収費を活用したり、年会費として一世帯百円から三百円徴収し、会議費や活動費にあてています。



**退避所の場所**

- ・一丁目一番地・水村様のほだけ付近
- ・一丁目十番・岡田様のうら 付近
- ・二丁目七番・和地様のほだけ付近
- ・三丁目三番・関田孝雄様のほだけ付近
- ・三丁目八幡神社・高木町公会堂



**「災害時退避所」**



◎ 当日、高木町公会堂の訓練に参加できる方は、ご家庭での訓練を終えた後、まず最寄りの「災害時退避所」(左図)にお集り下さい。

退避所には防災推進委員が待機しています。そして、そこから推進委員の誘導によって八幡神社の公会堂へ向うこととなります。

実際の災害時には、それぞれの退避所からオニ中学校へ避難することになりますが、今回は公会堂まで避難しますので、公会堂に集っていただきます。

各推進地区の活動の中で、おもなものは次の通りです。

一号地区は、戸建てと農地が混在した地域で、約千世帯二七〇〇名で推進委員数四九名（内女性が七五％）と協力員若干名で定例会を開催し活動。

計画書作成時に、地区内の農家との話し合いで、災害時の一時退避所として六か所を指定し、農地・農業や自然の営みと共生していきます。年二回の防災訓練時には、一時退避所に集合し訓練、けが人を担架に乗せ、地区の集会所（災害時の地区の災害対策本部）まで誘導、避難し消火訓練後、炊き出しを試食し解散する。また、この地区では、塀の生け垣化にまち全体で取り組んでいます。

二号地区は、戸建て・マンション・農地が混在した地域で、約三、八〇〇世帯七、九〇〇名で推進委員数五〇名（内男性が七五％）と連合町内会役員で定例会を開催し活動。

阪神・淡路大震災を教訓に、近所助け合い体制確立と弱者救護を実施し、災害時に声かけてくださいと、一、二六五名が申し出（アンケートで把握）、自治会主催の運動会に防災ゲームを取り入れ、防災意識の向上を図っています。一号地区と同じく、地区内の農家との話し合いで、災害時の一時退避所として四か所を指定し訓練しています。

三号地区は、駅前で高層住宅・商店の混在

した地域で、約一、五〇〇世帯三、五〇〇名で、推進委員数四九名（内男性が七五％）と各自治会役員で定例会を開催し活動。

要介護者をは握し（アンケートで）、自治会役員が自宅訪問、いざという時のために顔見知りになっています。また、地域の企業も参加し、一チーム三名で、大声で地震発生と火災発生を知らせ、怪我人を救助し応急手当から消火器、一一九番通報、倒壊家屋からノコギリ・バールを活用し要救助者（ダミー人形）を救出し担架に乗せるまでの一連の訓練を競技させ、表彰する防災コンクールを毎年開催しています。

四号地区は、戸建て・集合住宅・農地の混在した地域で、約七七〇世帯一、八〇〇名で推進委員数五一一名（内女性が五二％）で定例会を開催し活動。

初期消火訓練、応急救急法、消火器の新規購入と詰め替え、防災用品の展示と申し込み受け付け、防災活動写真展、緊急カード作成、非常食（おにぎり、とん汁）試食等の「防災のつどい」開催、年二回危険か所点検のまち歩きの実施、人にやさしい緑と花に出会うまちづくりを目指した、花壇づくりを実施しています。

五号地区は、戸建て・農地の混在した地域で、約一、〇五〇世帯二、九〇〇名で推進委員数二五名（内男性が五二％）と各自治会役

員で定例会を開催し活動。

まだ、協定締結後三年を経過した地区であり、組織の強化と訓練時の人集めに苦労しているのが現状ですが、地区内に市が設置した「むかしの井戸」（手押しポンプ式）を有効に活用した、定例（毎月第二水曜日）井戸端会議を開催し、防災の話、水の話、環境の話等、いろんなことを話題にした会議を開催して、人と人とのつながりを大事にしています。

六号地区は、戸建ての住宅地であり、約八五世帯三〇〇名で推進委員数一八名（内女性七〇％）と自治会役員で定例会を開催し活動。

こちらも、協定締結後三年目を迎える地区であり、計画書作成に向けた活動をしているが、小規模な地域で、女性パワーで防災訓練やまち歩きに積極的に参加しています。

また、地区内に共有地があり、「むかしの井戸」（手押しポンプ式）を復活させて、地域の憩いの場として、花壇作りや井戸端会議を定例的（毎月第二水曜日）に開催しています。

以上簡単に説明しましたが、一つの流れとして、学校で学び、その知識を地域に広め、それぞれの地域の特性を生かし、合意形成を得て、地域ぐるみで防災まちづくりを推進していく事業を、ゆっくり、ゆっくり焦らずに協力・共同しながら進めています。



## 「防災協力農地制度」を創設

184カ所、48haが登録

## 千葉県船橋市

千葉県船橋市は災害時の避難場所にした  
り、災害復旧に農地を活用するため、「防災  
協力農地登録制度」を昨年九月に創設し、農  
家に協力を呼び掛けてきた結果、四月末現在  
で二二〇人の農家が登録した。農地面積は五  
〇四筆、一八四か所、合計面積は四七万  
九、三八八㎡となっている。同制度は神奈川  
県横浜市にあるが、千葉県下では初めて。

船橋市は阪神・淡路大震災以来、この教訓  
を生かした災害対策を検討してきたが、その  
中で、生産緑地などの都市農地を活用する方  
策も検討された。そこで、すでに横浜市が実  
施している「防災協力農地登録制度」になら  
い、大震災が発生した際、市民が緊急避難で  
きる場所とするほか、仮設住宅も建設できる  
用地として活用できるとして、この制度を創  
設した。

同制度によると、①登録対象農地は、原則

として市街化区域内にある五〇〇㎡以上の平  
たんな畑②登録期間は三年間で、申し出がな  
い場合は自動的に更新される③登録農地には  
標識を立て、市民によく分かるようにする、  
としている。

また登録した農家には、①災害時に使用し  
た場合は、農作物災害補償に準じて補償する  
②仮設住宅建設など使用期間が長くなった場  
合には農作物補償と併せて、その期間の固定  
資産税や都市計画税分を補償する。

この制度創設に対してJA船橋市とJA西  
船橋も協力し、地区別座談会や広報誌で組合  
員農家に協力を呼びかけた。市も生産緑地を  
持つ農家に働きかけるなど行った結果、一月  
一六日の登録証交付式までには一六人が協  
力し、四六・七haが登録された。同登録証交  
付式には農家代表やJA組合長が出席、市長  
は「防災協力農地によって、市民が安心して  
暮らせるようなまちづくりをしたい」とあい  
さつ。農家からは「有効に使ってほしい」と  
の期待が出された。市の「防災まちづくり推  
進室」では随時、登録申し出を受け付けてお  
り、登録農地も増加している。

## 横浜市の防災協力登録農地

は約五〇〇件、二六六ha

千葉県船橋市のモデルともなった神奈川県  
横浜市は、平成七年に全国で初めて「防災協  
力農地登録制度」を創設したが、今年一月末  
現在の集計で、登録農地件数が四九九（前月  
比三件増）、面積は合計二六五・五haに上  
がっている。

同市緑政局農政課の集計によると、登録件  
数は中部農政事務所管内が一六八件、四六・  
一ha、北部同が一七五件、一六三・五ha、南  
西部同が一五六件、五五・九haで、合計四九  
九件、二六五・五haとなっている。とくに大  
きな特徴は、①件数、面積とも北部が多い②  
市街化区域の面積が七七・三haに対し調整区  
域の面積が一八八・二haと二倍以上多い③ま  
た調整区域でも農用地区域内農地の登録が一  
七一・六haもあること。

低・未利用地の活用を強調  
都市農地の活用、定借推進も

平成9年度の土地白書

5月15日

国土庁

国土庁は五月一五日、平成九年度の「土地  
の動向に関する年次報告」（土地白書）を公  
表した。今回の白書は第五章で「土地をめぐ  
る状況の変化と今後の課題」を特集し、密集  
市街地の安全なまちづくり対策や低・未利用  
地、工場跡地などの有効活用が重要と指摘、  
零細な土地の集約、道路の整備、自然環境の  
保全など質の高いまちづくり・地域づくりを

行うことが不可欠としている。

また、土地政策の推進の項では市街化区域農地を有効活用したまちづくりの必要性や定期借地権制度の拡大も強調している。

### 一、土地をめぐる状況の

#### 変化と今後の課題の要旨

(1) 土地に関して現在直面している諸問題  
大都市や地方中核都市等では木造建築物が高密度に立ち並び、道路も狭い密集市街地が広範囲に存在しており、防災上安全なまちにつくり変えることは喫緊の課題。また都心には小規模だったり、不定形な開発されないままの低・未利用地が多く、市街地の再編や街区の有効利用を進める上でも、大きな支障になっている。さらに、産業構造の変化で工場跡地や流通業務跡地が多くあり、これらを有効活用する意義は大きい。

地帯別で見ると、都市近郊では道路など未整備のままの宅地化、地方圏では中心市街地の衰退・空洞化、農山村では人口減少、高齢化、耕作放棄地の増加等で活力が衰退、活性化が重要となっている。

(2) 今後の社会経済環境の変化と土地需要などの課題

今後の少子化・高齢化による人口構造の変化、経済のグローバル化の進展、環境との共生重視の中で、質の高い住宅への需要の高まりが予想される。このため土地需要も住宅では量的な拡大より住環境を含む質的な向上を通じての拡大が見込まれる。産業面では、経済のグローバル化に対応した活動を可能にする

土地が求められる。

#### (3) 国民と企業の土地に関する意識

今年一月に実施した土地問題に関する国民の意識調査(三、〇〇〇人)と地価下落期における企業行動調査(九、〇〇〇社)の結果を分析。まず地価動向では、企業の調査では「下落することが望ましい」が二二・三％に対し「上昇することが望ましい」が三四・二％と多くなった。また国民意識調査では土地が「有利な資産と思う」が四九・二％あるが、「そうは思わない」が二二・九％と前回より七％近く増えた。企業も「土地の含み益依存経営を改めるべき」とする割合が六割と増加している。

企業の土地の未利用地になっている理由については、利用計画はあるがその時期がきていない、事業の採算見通しが立たない、売却価格等の条件が合わない、資産として所有したい、利用するための資金的余裕がない、などの理由が多い。とくに価格の思惑の違いが取引停滞の大きな理由になっているとしている。

(4) 土地の有効利用実現のための土地利用の課題

都市部の低・未利用地について、東京の神田・世田谷の二地区を詳細に調査し、有効利用が進展しない理由として、敷地が狭い、道路が狭い、権利関係が複雑、事業採算にも問題があるなどあきらかにした。そこで有効利用の方策としては、零細な敷地の集約、道路などの都市基盤整備、低利融資、権利者間の合意形成等を円滑に行うことを上げている。

(5) 質の高いまちづくり、地域づくりに向け

た土地利用の課題

質の高いまちづくりには、宅地の細分化への対応、都市的土地利用と非都市的土地利用の共生への対応、農村部での自然環境の保全や地域振興への対応が大きな課題と指摘。このため、市町村等の積極的な支援で住民参加と合意形成により、的確な土地利用計画を作り、計画的なまちづくりを行うことが不可欠としている。

その具体策として、街路の整備と敷地の集約化をあげた。また自治体による条例等の制定による土地利用計画で対応している例も多しとして、神戸市と山形県飯豊町の取り組みを紹介、いずれも地域住民の主体的な参加、自然環境との共生を掲げている。

## 二、土地政策の推進

(1) 市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの促進

市街化区域内農地は三大都市圏で約四万四千ha、地方圏が六万五〇〇〇haある。三大都市圏では約一万五〇〇〇haが生産緑地に指定されている。市街化区域内農地は道路等基盤整備が不十分のまま散在しており、これらを活用して農と住の調和したまちづくりを進める事業や支援措置が必要で、とくに農地所有者の参加による農住組合制度の活用を促進するとしている。

#### (2) 定期借地権制度の活用

定期借地権制度は「土地の所有から利用へ」の上から幅広い活用が期待されている。今後さらに地方公共団体や法人所有の低・未

市街化区域内に占める市街化区域農地の割合（平成8年）  
（単位：ha，%）

区分 地域	市街化区域面積 (A)	市街化区域農地面積 (B)	(B)/A
全 国	1,459,057 (100.0)	113,689 (100.0)	7.8
三大都市圏	784,056 (53.7)	45,863 (40.3)	5.8
東京圏	384,066 (26.3)	22,322 (19.6)	5.8
東京都	106,102 (7.3)	2,499 (2.2)	2.4
区 部	56,829 (3.9)	554 (0.5)	1.0
地 方 圏	675,001 (46.3)	67,826 (59.7)	10.0

資料：自治省「固定資産の価格等の概要調査」等による。  
注：1 ( )内は、構成比である。  
2 三大都市圏の市街化区域面積は、建設省「都市計画年報」により国土庁で計算したものである。

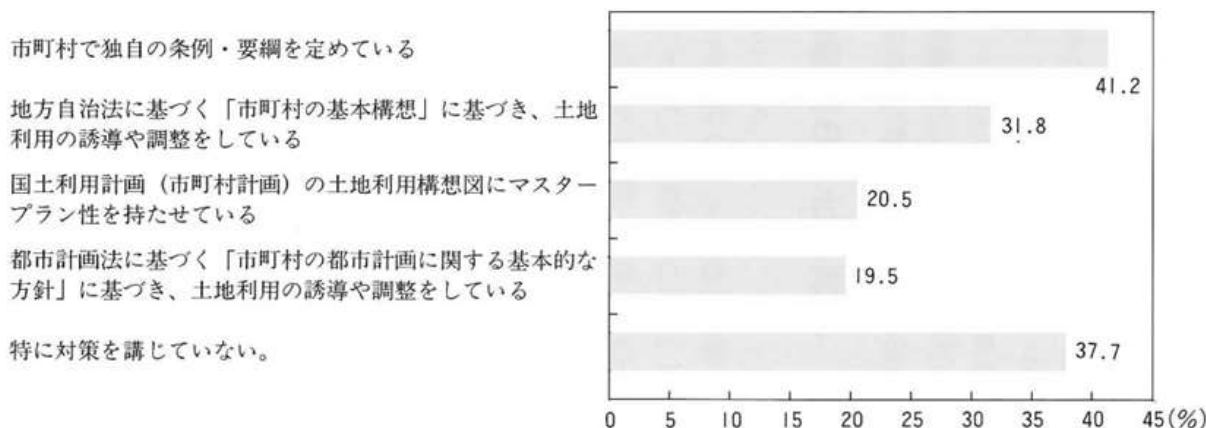
利用地での活用が期待されているとして、アンケートや、定期借地権普及促進協議会の調査で分析している。いずれも定期借地権活用については前向きで、普及も進んでいる。課題は情報の不足や運営に対する不安があることで、一層の普及啓発資料の充実など求められるとしている。

発生している／発生する恐れのある土地利用上の問題

発生している／発生する恐れのある土地利用上の問題	いずれかの地域で		市街化調整区域		未線引き都市計画区域で用途地域以外の地域		農業振興地域で農用地区域以外の地域		地域森林計画対象民有林で保安林以外の地域		自然公園地域の普通地域		自然環境保全地域の普通地域	
	1062市町村	520市町村	644市町村	1005市町村	896市町村	538市町村	425市町村							
土地利用の虫食い状態の広がり、土地の集団性・一体性が失われる	739	298	189	106	206	99	382	158	156	71	140	15	106	8
	69.6%	28.1%	36.3%	20.4%	32.0%	15.4%	38.0%	15.7%	17.4%	7.9%	26.0%	2.8%	24.9%	1.9%
土地利用を促進すべき地域と抑制すべき地域の区分が不明確となる	412	292	83	92	103	102	180	149	99	49	73	17	87	4
	38.8%	27.5%	16.0%	17.7%	16.0%	15.8%	17.9%	14.8%	11.0%	5.5%	13.6%	3.2%	20.5%	0.9%
道路、水道等公共施設整備の立ち遅れ	410	168	131	63	116	67	140	73	67	18	62	9	43	0
	38.6%	15.8%	25.2%	12.1%	18.0%	10.4%	13.9%	7.3%	7.5%	2.0%	11.5%	1.7%	10.1%	0.0%
防災安全上の問題	197	269	34	48	50	115	28	62	82	111	22	28	43	7
	18.5%	25.3%	6.5%	9.2%	7.8%	17.9%	2.8%	6.2%	9.2%	12.4%	4.1%	5.2%	10.1%	1.6%
水質の悪化、景観の喪失等良好な生活環境の悪化	317	366	70	88	67	117	94	139	75	149	74	62	85	16
	29.8%	34.5%	13.5%	16.9%	10.4%	18.2%	9.4%	13.8%	8.4%	16.6%	13.8%	11.5%	20.0%	3.8%
その他	98	58	30	22	15	9	37	17	33	21	20	7	12	4
	9.2%	5.5%	5.8%	4.2%	2.3%	1.4%	3.7%	1.7%	3.7%	2.3%	3.7%	1.3%	2.8%	0.9%

資料：国土庁「市町村における総合的な土地利用計画に関するアンケート（平成9年）」による  
注：左段：発生している問題、右段：発生する恐れのある問題

土地利用上の問題に対して講じられている主な対策



資料：国土庁「市町村における総合的な土地利用計画に関するアンケート（平成9年）」による。

# アドバイザーから 一言

## 次世代の都市農地活用型 まちづくりに向けて



榎まちづくり工房  
代表取締役  
大橋 南海子

### プロフィール

1972年北大建築工学科卒。区画整理事業、市街地再開発事業、住宅地計画等の他、環境共生、住民参加システム、コミュニティ問題、事業評価、都市農地問題、平地林保全活用等の調査・研究・計画に携わる。技術士、一級建築士、区画整理士、東京都まちづくり専門家、世田谷区まちづくり専門家等。

都市化の過程で都市農地は農産物供給よりも宅地化や農家資産という側面から捉えられ、現在までに面積は市街化区域の五〜六%、生産緑地は僅か二〜三%の残存状況にある。バブル崩壊後は基盤整備後も保留地が処分できず、地主の賃貸住宅経営に対する不安も大きく、土地や建物の流動化は停滞している。また、経済・効率優先社会の結果、都市環境は悪化し、大気・土壌・水の汚染やヒートアイランド現象、温暖化に加えダイオキシンの環境ホルモンの影響が深刻化している。こうした不透明な経済社会と環境破壊が進

行する中で、残り少ない都市農地はいかにあるべきか、原点に戻って考える時期ではないだろうか。

本来都市農地には生産機能や宅地供給機能以外に環境保全や防災機能等地域住民や生命体にとって必要不可欠なものであり、しかも市街地に残された最後の留保空間でもある。都市農地の将来像についてグローバルな視点から捉え直し、その保全と活用特に防災、循環型まちづくり、市民参加等の視点から少し述べてみたい。

この原稿を書いているさなかに日野市では環境保全の手段として都市農業の活性を図る農業基本条例が策定され七月施行となった。

また、都市が排出するゴミの一部を堆肥に資源化し、有機農業を推進する一方、ゴミの減量を進める農地と都市の一体的持続型・循環型まちづくりも徐々に本格化し、それらの農業生産法人の設立が相次いでいる。こうした都市農地の新しい芽を育てながら都市農地保全を考えていくべきではないだろうか。

### まちづくりの目的を根底から見直す

次世代のまちづくりでは今までの価値観や制度の枠組みに縛られることなく、人間としての生命体が生存・維持できるよう根底から問い直すことが必要である。従来の経済や効率優先から人間性回復へ、集中・過密から分散へ、消費から循環・持続へ、都市化から自然との共生へ、依存から自立へ、画一性から個性と多様性へ等と価値観の転換をはかる時期にきている。

### 都市農地の魅力の再考

都市農地の魅力は単に新鮮で安全な農産物の供給機能だけではない。生態系保全や水源涵養、土壌保全等の環境保全機能、防災機能、リハビリからリフレッシュまでの保健・厚生さらには教育機能、景観形成機能、交流・文化形成機能、市街地予備地としての留保機能等多様で、その効用は計り知れない。

また、農家は都市と共存することで農産物

の大消費地を身近に持つことになり、輸送コストの削減と安価なものを供給することが可能となる他、市民農園や農業生産組合を通して農作業の労働力を確保することができる。

市街化区域内農地は平成九年一月末で大都市圏の特定市合計で三八、九〇〇ha、内宅地化農地は二三、五〇〇ha、生産緑地は一五、四〇〇haで宅地化農地は平成四年末の生産緑地法改正時より四〇%近く減少している。その結果市街化区域内農地面積は市街化区域面積の五〜六%に過ぎず、生産緑地面積は僅か二〜三%で、今後買い取り申し出の増加が予想されるなか、公共団体の財源不足と相まって制限解除が増加し、都市環境の悪化を招くのではないだろうか。諸外国の市街地の緑地割合に比較して不十分な現状を考えると、今後都市農地の保全維持について検討する必要がある。

### 都市農地活用による 持続・循環型まちづくり

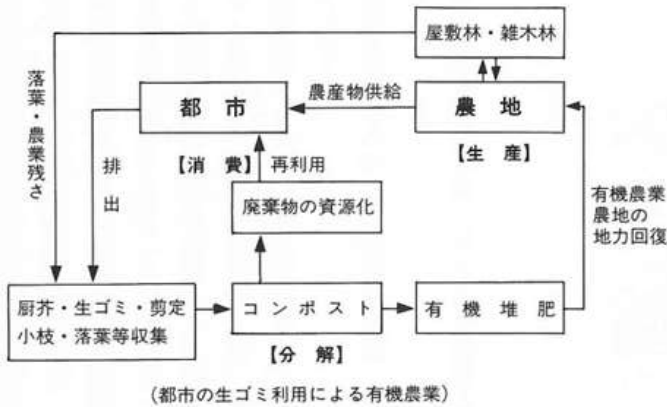
都市と農地は相互に依存し補足し合う循環型システムを形成することで、環境に負荷を与えない（生産）↓（消費）↓（分解）の流れが持続される。

例えば、都市生活で生じる生ゴミや街路樹のせん定小枝や落ち葉を収集・分解して堆肥として有機農業に利用し安全な農産物を供給

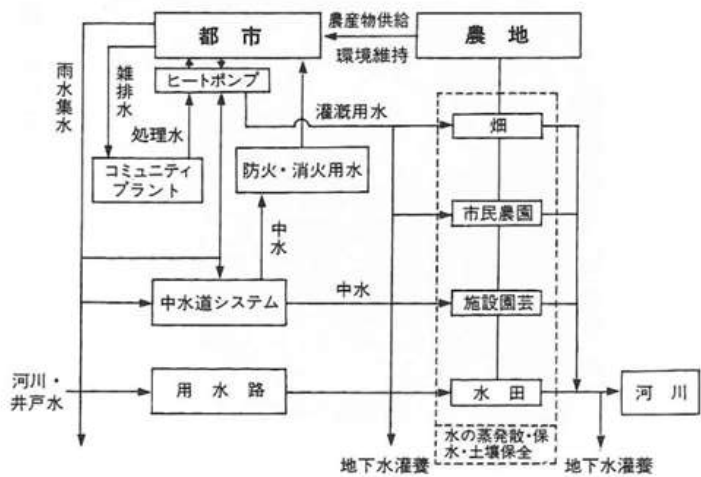
する一方、ゴミの減量化にも役立てる等は、都市と農地からの生産物がともに消費・分解の過程を踏み、相互に作用しながら循環型まちづくりを維持することができる。

同じように都市と農地を巡る水循環は地下水涵養によりヒートアイランド防止や都市の気候緩和等をもたらす一方、エネルギーの削減と農業用水の確保が可能となり、持続型の都市と農業環境が維持されることになる。

■都市と農地の環境保全型循環システム



■都市と農地の水循環システム



### 都市農地活用による 防災まちづくりの推進

阪神淡路大震災以降農地の防災機能に着目した計画提案が多数だされたが、時間と共にトーンダウンしてきている。

まちづくりの原点である生命の維持・安全性の確保はすべての政策に優先してなされるべきで、市街化区域内農地の防災活用は極めて有効的である。水田やハウスは緊急時に土地利用転換が難しいが、畑は実にフレキシブル

ルで避難や防災・救援・復興等の通路や拠点等として転用しやすい。

避難時や復旧時に農地の利活用を推進するため、防災農地登録制度の普及や防災型地区計画制度の創設、借地制度の活用等により従来の土地所有の概念にとらわれず、利用を主体とした方式へシフトしていく必要がある。

#### 農地の防災機能

- 延焼回避・消火機能（延焼の防止・遮断・温度低下、消防活動拠点）
- 倒壊防止機能（建築物等の倒壊防止）
- 避難活動拠点機能（避難路、避難場所として利用）
- 救援活動拠点機能（救援物資供給拠点、人命救出・医療活動拠点機能）
- 復旧拠点機能（仮設住宅地等暫定施設建設用地利用）

#### 都市農地類型別防災活用メニュー

基盤整備済地区内農地	防災拠点、救援拠点、ヘリポート、資材・廃材置き場、仮設店舗、仮設住宅地、避難用駐車場として活用
基盤未整備地区内農地	道路未整備地区では避難路、避難地、防災帯、遮断帯、公園・広場・学校等が徒歩圏外の場合は避難地として活用
災害危険区域内農地	防災帯、遮断帯、一次避難地、一次避難路として活用

### 都市農地活用まちづくり ネットワーク形成

今後、既存機構等を拡充し、都市農地を活用した包括的かつ総合的まちづくりの推進と都市農地の維持管理を支援する機構へと展開

できないだろうか。

従来の活動内容（都市農地の計画的利用による良好な住宅地形成や優良な賃貸住宅建設等を促進するための調査研究、普及啓発、相談等）や組織体制では農家の高齢化や相続問題に十分な解決策を与えることはできない。

これからは都市農地の様々な恩恵を受けている市民による援農支援や維持管理支援、さらには財源支援をも得ていく必要がある。その具体策として

- ① 都市農地やまちづくり情報の収集・発信及びその一元化。
- ② 都市農地の保全活用システムの構築と普



都市農地を平常時は市民農園として、災害時は避難拠点として活用



登録農地一帯を避難路や防災拠点として活用

及。特に防災農地活用システム上、循環型共生システム等。

③ 既存の関係団体に加えて、新たに市民グループ、個人、都市農業生産法人等の登録とネットワーク化・相互支援、援農人材派遣や技術人材派遣等。

④ 都市農地買い取り財源としての基金の創設。公共団体の買い取り財源確保が難しいなかで農家の相続発生に伴い、生産緑地の制限解除が今後進行する。都市農地の恩恵を必要とする市民の支援により基金を創設する。等が考えられる。

## ■地域防災計画

地域防災計画とは、防災対策の根幹をなす法律として昭和58年の伊勢湾台風を契機に制定された「災害対策基本法」第40条及び41条に基づき、各都道府県、区市町村が策定を義務づけられているもので、都道府県と区市町村が計画的な防災行政を行うために必要な対策計画と位置づけられています。

地域防災計画の上位計画である「防災基本計画」（昭和38年制定）は、地域防災計画及び防災業務計画の作成基準や計画の策定時に重点を置くべき事項が規定されており、総合的かつ長期的な計画となっています。防災基本法は、昭和46年の改訂後、さらに平成7年の阪神・淡路大震災の経験をふまえて改訂され、現在では震災対策を中心に具体的かつ実践的な内容となっています。とくに、被災後の災害を軽減するためには、防災基本計画に記述されている個人・地域の果たすべき責務が重要であり、日常的な努力が個人・地域レベルで不可欠となります。このため、平成7年の改正では、国・地方公共団体だけでなく、国民の防災活動が明記され、家庭での備蓄等の予防・安全対策や自主防災、ボランティア等の促進についても定められたことが改正のポイントとなっています。

（参考：三船康道他「まちづくりキーワード字典（p.110～p.111）」

## ■土地改良事業

土地改良事業とは、農業農村整備（農用地の改良、開発、保全および集団化）に関して、農業生産の基盤である水利条件、土地条件などの整備、開発、保全を行う事業であり、「土地改良法」に基づいて行われます。

事業の種類は、既耕地を対象とする狭義の土地改良事業と、主として未墾地を対象とする農用地再編開発事業に大別されます。予算、資金制度としては、農業農村整備事業費を中心とする直轄事業費を含む各種の補助制度や農林漁業金融公庫などによる融資制度があります。

（参考：財団法人農業土木学会「改訂4版農業土木標準用語事典（p.271）」

## ■農住構想

農住都市建設構想（略称＝農住構想）は一楽照雄協同組合経営研究所理事長（当時）が1968年2月に発表した「近郊農村の村づくり―協同組合による農住都市の建設」と1970年5月の講演要旨「農住都市づくりと農協」が原典とされています。その骨子は都市化が激しい近郊農村で①地域の農家が協同して「保全すべき農地」と「宅地化すべき農地」を仕分けた土地利用計画をつくる②これに沿って保全農地では都市農業を確立、宅地化農地は土地区画整理事業等を行って宅地化、住宅を建設し、都市からの来住者と協同で地域社会をつくる、というものです。

J A全中は1969年3月「農協による住宅供給について」として整理し、住宅宅地審議会に提案され、第2期住宅建設5カ年計画にも位置づけられました。

以後、農協法改正、農住利子補給法、農住モデル団地の実施などを経て、1981年に農住組合法が施行され、現在にいたっています。  
（全中地域振興部の資料から）

## 次号予告（第17号：8月下旬発行予定）

特集テーマ 『都市に生きる農業～都市と農業の共生のゆくえ～』

### 記事編

- 都市に生きる農業をめざして～農業基本条例の紹介～
- 都市調和型農業の考え方～理念と方向性について～

### 事例編

- ゴミのリサイクルシステム事例の紹介
- 都市における施設型農業の紹介
- 環境共生住宅の事例紹介

# Information

## インフォメーション

### 平成十年度「まちづくり 税制セミナー」を開催

(財)都市農地活用支援センターでは平成十年度の「まちづくり税制セミナー」を五月七日(木)東京会場、十二日(火)大阪会場、十九日(火)名古屋会場でそれぞれ開催しました。

このセミナーは、まちづくりに携わる地方公共団体やJA関係職員及び民間の方を対象に三大都市圏別に関連しており、今回は十年度税制改正、都市農地に関連した税金について、分かりやすく解説、また小規模な区域での区画整理が可能となった敷地整理型土地区画整理事業についても解説しました。講師はJA全中・JAまちづくり情報センター顧問

### 平成10年度 都市農地に関する研修会・セミナー 開催予定

項目	開催内容
1. まちづくり研修会 …農住組合制度…	テーマ*農住組合制度の概要と事例 *農と住の調和したまちづくり *新しい賃貸住宅の流れ 日程 首都圏 平成10年7月13日(月) 東京厚生年金会館 中部圏 平成10年7月23日(木) KKR名古屋三の丸 近畿圏 平成10年7月24日(金) 大阪JAビル 時間 13:00~16:45 受講料 公共団体・JA 6,000円 民間 9,000円
2. 定期借地権セミナー	テーマ:定期借地権に関する法律, 税務, 事例を学ぶ 日程 首都圏 平成10年10月上旬 東京会場 中部圏・近畿圏 平成10年10月上旬 大阪会場 時間 10:00~16:30 受講料 公共団体・JA 15,000円 民間 20,000円
3. まちづくりリーダー研修会	テーマ:経験者を対象に, まちづくりの事例を現地で学ぶとともに, 意見交換を行い, まちづくり推進への道を探る 日程 中部圏・近畿圏 平成10年11月11日(水)~12日(木) 会場未定 首都圏 平成10年11月18日(水)~19日(木) 同上 時間 1泊2日 受講料 宿泊費を含み 28,000円(一律)

の税理士・柴原一氏で、①十年度税制改正のポイント②相続の基礎知識③区画整理などのまちづくり税務について幅広く取り上げ、とくに事前に質問表をもらうなど配慮したこともあり、参加者の好評を博しました。なお、今後の当センターの研修計画は、七

月に農住組合制度や新しい賃貸住宅の動向などを内容とする「まちづくり研修会」、十月には「定期借地権」に関連したセミナー、十一月には「まちづくりリーダー研修会」を予定しています(上の表参照)。

### 「グッドリビングショー」に出展

#### 定期借地権普及促進協議会

定期借地権普及促進協議会は四月二十二日から二十六日までの五日間、東京・江東区有明の国際展示場「東京ビッグサイト」で開かれた「'98グッドリビングショー」(財)東京国際見本市協会主催)に四年連続で出展しました(写真)。

当協議会ではパネルの展示、パンフレットの配付、ビデオ放映を行いました。パネル





や、パンフレットでは、「今いちばん新しい住宅のかたち」の定期借地権の紹介ははじめ定期借地権普及促進協議会、「定借活用」の住まいとまちづくり」を宣伝。さらに事例など掲載している会報もPRしました。そのほかビデオでの放映や会員企業からの出展もありました。

期間中の入場者は一五万人弱で、昨年よりやや減少しましたが、当協議会のブースへの入場者は多く、定借住宅への関心が年々高まっていることが伺えました。

なお、これに先立つ三月二十日から二十一日までの三日間、名古屋市中で開かれた「愛知住宅フェア」も、昨年に引き続き出展しました。

## 『平成十年度版 都市農地のための税制Q&A』発行のご案内

…都市農地を活用したまちづくりに携わる方々の必読書…

執筆 税理士 柴原 一  
発行 財都市農地活用支援センター  
定価 一五〇〇円（税込み／送料別途）  
主な内容

### 第一章 都市農地関連税制（取得課税）

- 一 相続税の計算方法
- 二 相続財産の評価

### 三 農地の納税猶予 他

### 第二章 都市農地関連税制（保有課税）

- 一 固定資産税、都市計画税の課税
- 二 特定市街化区域農地に対する固定資産税、都市計画税の特例

### 第三章 都市農地関連税制（譲渡課税）

- 一 譲渡税の計算
- 二 事業用資産の買換え 他

### 第四章 都市農地活用と関連事項

- 一 都市区画整理事業とその税制
- 二 定期借地権の設定による課税 他

## 平成十年度の事業計画

財都市農地活用支援センター

### 一、基本方針

三大都市圏においては、市街化区域内農地が「宅地化する農地」と「生産緑地」に区分されて以来五年余が経過した。その間、各地で都市農地を活用したまちづくりが進められてきたところであるが、未だ都市基盤の整備されていない地域が数多く残されているのが現状である。

都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅の建設等の一層の促進が期待される中で、農地所有者等によるまちづくりへの機運の醸成や特

定市における整備プログラム等に基づいた具体的な事業化を一層推進することが要請されている。

このような情勢を踏まえ、国、地方公共団体、JAグループ等の協力を得ながら、以下の方針の下に、各事業を推進する。

(1) まちづくりの立ち上がりの促進を支援する。

(2) 地方公共団体、JAとの情報の交流等、連携の強化を図る。

(3) 「農住組合事業」「緑住区画整理事業」「特定優良賃貸住宅供給促進事業」を始め、各種事業・制度の普及啓発を一層進める。

(4) 都市農地を活用したまちづくりに関する各種情報の収集・提供に一層努める。

(5) 都市農地等を活用した良好なまちづくりを実現する手法として、幅広い活用が期待される定期借地権制度の普及促進を図る。

なお、三大都市圏以外においても、農地所有者等によるまちづくりの機運が高まっている地域については、農住組合事業を始め、各種事業・制度についての普及啓発を行う等、計画的なまちづくりを支援する。

### 二、事業計画

(1) 調査研究事業

① 都市農地の計画的な宅地化に関する調査、適地調査、モデルプラン策定及び個別の地区における調査、計画策定等を実施する。

② 都市農地を活用したまちづくりについて、実態を調査するとともに推進方策について研究する。

(2) 研修事業

① 地方公共団体及びJA等の担当者に対して、税制改正等を含む都市農地に係る「まちづくり税制セミナー」を開催する。

② 農住組合等によるまちづくりの知識と事例によるノウハウの習得を目的とした「まちづくり研修会」を開催する。

③ まちづくり事業指導者に対して、「まちづくりリーダー研修会」を開催する。

(3) 研修支援事業

地方公共団体、JA等が地域のニーズに対して開催する研修会について、開催企画への協力、講師の紹介・派遣及び資料の提供等の支援を行う。

(4) 普及啓発事業

① 都市農地に関する情報誌「都市農地とまちづくり(季刊)」の充実・改善を図るとともに、関係者の協力を得て発行部数の充実に努める。

② まちづくりに係る税制についての理解

を深めるため、地方公共団体及びJA等の担当者向けに「平成10年度版都市農地のための税制Q&A」を発行する。

③ 都市農地の計画的宅地化及び良好な住宅・宅地供給のための事業・制度を網羅した「まちづくり事業・制度概要」(仮称)を発行する。

④ 都市農地を活用したまちづくりに関する事例等を収集し、地方公共団体、JA等に提供する。

⑤ 農住組合推進協議会等と協力して、農住組合事業の普及啓発に努めるとともに、農住組合の設立を支援する。

(5) 相談事業

① 地方公共団体、JA及び農地所有者等からの各種事業・制度、税制及び土地の有効活用等まちづくりに関する相談に適切に対応するとともに、農地所有者等のみまちづくり事業に対する理解と意欲の高揚に努める。

② 「都市農地活用アドバイザー」を派遣し、農地所有者等によるまちづくり事業の支援を積極的に展開する。

なお、アドバイザー派遣の効果を一層高めるため、アドバイザー研究会を継続して実施する。

(5) 定期借地権制度の普及推進事業

① 定期借地権制度の普及推進及び事業化

の支援を行うため、各種の調査研究を実施する。

② 定期借地権制度の普及推進を図るため「定期借地権セミナー」を開催する。

③ 「定期借地権普及促進協議会」の事務局として、定期借地権制度の普及啓発、情報の収集・提供、推進方策の検討等を行う。

(7) その他

① 国、地方公共団体、JAグループ等の関係機関が情報交換・意見交換を行う「都市農地活用連絡会議」を開催する。

また、三大都市圏の各ブロック別に実務担当者で構成する情報交換会を継続して開催する。

② 地方公共団体における連絡協議会等に積極的に参加し、その活動を支援する。

③ 国、JA全中等の協力を得て、特定市と単位JAに赴き、まちづくりに関する地域の実情を把握するとともに、良好なまちづくりに向けた意見交換等を行う。

④ 都市農地の計画的なまちづくりに関する取組状況を把握するため、地方公共団体における「まちづくり取組状況調査」をとりまとめ、関係者へ提供する。

⑤ インターネット等を通じて、都市農地を活用したまちづくり及びびセンター業務に関する情報を提供する。

## センター刊行物のご案内

### 都市農地に係る 事業制度のあらまし (改訂版)

まちづくりに関する補助制度を解説した地方公共団体、JA等の担当者のための携帯参考書。今回既刊を全面改訂し、制度を活用した各種事例を新たに紹介する。

A4判 120頁程度 平成10年7月発行予定

### 定期借地権活用事例集

土地活用の一手法として注目される定期借地権について、戸建住宅、集合住宅、業務系に分類し、全55例を紹介する事例集

A4判 124頁 定価1,000円(税込み、送料別)

### 農住組合の手引

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

### 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

### 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 年間講読料 4,800円

#### 【訂正】

本誌15号(平成10年2月発行)の15ページの最末尾の行が「維持管理や経費負担等については、住み人が」で切れており「行うことになった」が欠落してしまいました。お詫びして訂正いたします。

## 編集後記

平成四〜八年の五年間で三大都市圏特定市の宅地化農地は約一百万ha減少し、宅地化されたと見込まれる。また、大都市圏ではここ数年、急激に市街地内や周辺部での小規模な住宅地開発が進んできた。が、どうやら落ち付く傾向が見えてきたようだ。

一方でまちづくりにおいては、先号特集した住民の積極的な参加や今号特

集したような関係者の方々による地道な努力、さまざまな工夫による事例が着実に増えてきている。都市計画においても市町村マスタープランの策定があちこちで進んでいる。今後は、農地の宅地化対保全の責めぎあいという構図を乗り越え、生産緑地を含めた市街化区域内農地の位置づけを考えながら、市レベルにおける行政、住民による取り組みを一層進めることが、いい街”を作っていく上で大切になると思うが、これをいかに支援するかが問われていることを改めて感じた。

あるJAの課長さんから、複数の地

(Y)

権者が協同で長期固定金利を活用して良質な賃貸住宅を建設し、発生した金利メリットで家賃を低く設定すれば、大抵のところでは賃貸住宅経営が成り立つとお話を伺いました。そのJAでは、駅から徒歩で二十分強、周りに店などが無いようなところで、高齢者対応仕様でレジャー農園付きの賃貸住宅を建設したところ、高齢の方を中心に大変な人気を呼んでいるとのことでした。

一見、賃貸住宅経営など難しいと考

(S・A)

## ●情報誌編集委員会●

主査 呉 祐一郎(建設省建設経済局)  
委員 小川 陵介(建設省住宅局)平成10年4月退任  
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)平成10年5月退任  
野口 和宏(大阪府)平成10年4月退任  
山本 治(名古屋市)平成10年4月退任  
東 征司(JA全中)平成10年4月退任

伊藤 吉和(建設省住宅局)平成10年4月就任  
相原 秀彦(横浜市)平成10年5月就任  
玉崎 由則(大阪府)平成10年4月就任  
加藤 伸雄(名古屋市)平成10年4月就任  
三角 秀樹(JA全中)平成10年4月就任

事務局  
(財)都市農地活用支援センター  
望月 英男  
丸山 巍 平成10年4月退任  
荒井 實 平成10年4月就任  
山崎 勝實 平成10年5月退任  
本郷 雅司 平成10年5月就任  
吉田 史子

●発行所——(財)都市農地活用支援センター  
〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26-6  
新宿加藤ビル6F  
TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423

●発行人——吉田 公二  
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1998年5月28日  
●発行日 1998年5月31日

# JAグループがめざす「共生」の基本理念に基づくビジュアルメッセージ ～都市生活と農業の調和した快適な地域づくり

JA全中市民農園ビデオシリーズ第4弾

## 都市農業に吹く新しい風

27分 7,500円(税別)

都市農地は緑豊かな生活環境の保全や災害時の緊急避難場所となるなど、地域住民の生活に大きな役割を果たしています。しかし、一方では都市化が進み農地面積の減少、生産環境の悪化、後継者不足、高齢化など都市農業を取り巻く環境は年々厳しくなっています。このような中で都市農業を守り育てる東京の2地域の取り組み事例を紹介します。



### 東京都練馬区

東京都練馬区農業体験農園事業として、整備費と管理運営費の補助を受けて、平成8年4月に開園した「大泉 風のがっこう」。利用者は81家族。経営する農家の白石好孝さんから野菜の作付けから収穫まで教わり野菜作りにチャレンジします。年間の利用料金は、種子や肥料、農薬、農機具など全て含んで2万7千円。農園は24時間開放されています。農園のノウハウを地域の人々に教え、農家が経営する、農家と地域住民との交流型市民農園です。

### 東京都国分寺市

農家の後継者不足と高齢化の中で、市とJAが地元の農家を守り育てるために進めている「援農支援システム事業」。このシステムは援農ボランティアが定期的に農家に入り、無償で農作業を手伝います。現在その数は120人以上。このシステムが生まれた背景には、地域の消費者に農業体験を通して、都市農業への理解を深めてもらうために市とJAによる「市民農業大学」があります。この卒業生が中心となって援農ボランティアや市内の市民農園の指導にあっています。

《全1巻 27分 7,500円》 このビデオシリーズは平成11年3月31日まで、この特別普及価格(通常価格10,000円)でお求めいただけます。

## 《市民農園ビデオシリーズ》

- 学校農園でいきいき農業体験<全1巻 44分 7,500円>  
千葉県我孫子第二小学校の子供達が地域の農家の指導の下で1年を通じて体験した学校農園の実績を記録し、学校農園を通じて地域と学校との交流を提言する。
- 市民農園で緑のまちづくり<全1巻 30分 7,500円>  
様々なタイプの市民農園を紹介し、今後の市民農園の役割と課題を探る。
- 高齢者やすらぎ農園で青空デイサービス<全1巻 21分 7,500円>  
JA東京みどりと国立社会福祉協議会が協同で取り組む高齢者ふれあい農園の先進事例を詳しく紹介。

● お支払い方法/請求書をビデオと同封いたしますので指定口座へお願いします。

[郵便振替用紙も同封いたします]

(価格はすべて税別です。価格の他に別途送料がかかります)

お申し込み先は/農山漁村文化協会

FAX 03-5281-8780 ☎03-5281-8781

〒101-0047 東京都千代田区内神田1-2-6産広美エビル



事例データ集

JA農産物直売所 [ファーマーズマーケット]

税・送料込み

平成10年3月発行  
A4判 594頁 2,500円

JAグループ内限り

国民の食に対するニーズが「安全、安心、新鮮」へ高まるなかで、農産物直売所についても関心が高まっている。この事例データ集は、JAが取り組んでいる農産物直売所に対し、調査を行い296の事例についてとりまとめた。名称、所在地、敷地面積、運営方法、営業時間、販売品目、年間販売額、一日あたりの集客数など、各JA直売所の運営や経営状況について掲載している。

<申し込み先> 全国農業協同組合中央会地域振興部地域振興課  
※お申し込みはFAXで…… FAX 03-5255-7358 ☎03-3245-7933  
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-8-3 (JAビル)