



多様な主体の参画

ハーモニーガーデン(コモン広場)の風景



整理前の空撮



整理後の空撮

農ある暮らしの提案 農住組合事業で生まれた新しいコミュニティ

いかるがの里服部農住組合(奈良県斑鳩町)

■ いかるがの里服部農住組合

「いかるがの里服部農住組合」は地区面積1.74haで奈良県斑鳩町の中南部に位置し、JR大和路線法隆寺駅から西へ0.8kmの徒歩圏にある。かつては市街化調整区域で、また特定保留フレーム区域に指定されて、計画的な都市的土地利用への転換が望まれていたエリアである。

地権者は4人で、土地区画整理手法を用いて面整備事業が進められた。組合員は後継者問題や、地区外に農地を保有しているなどの理由から、すべて宅地化し、多くが売却希望であった。組合は『新しく生まれるまち』をすべて消費者に受け入れられる商品とすることに挑戦することとなった。「魅力あるまちとは」「これからの宅地とまちの商品価値を高めるためには」、ユーザーへどのような付加価値をつけられるのか。その答えが「農と住の調和」、言い換えれば「農ある暮らし」の提案であった。

組合員と、事業を受託したJAが協力して、「新しいまちのユーザーに“農”のこころをバトンタッチしたい」という思いのこもる、いろいろな取り組みと工夫がなされた。

■ 農ある暮らしへのコンセプト

農と緑を大切なアイテムとしてその効用を発揮し、人の和とコミュニケーションを育むまちづくりとライフスタイルを提案するために、

I. 聖徳太子の「和をもって貴し」をキーワードとし、①人の和、②自然との和、③農と住の和、④生活の和らぎを醸し出すまち

II. 「参加と共生」環境をともに育て、守るまち

III. 「庭先カルチャー」ものを育てつくる喜びを分かち合うまち

という3つのテーマが設定され、これを実現するためにハードとソフトで各種の企画が練られた。

■ ハードの工夫「コモン広場」

注目したいのは「人の和を育む」ためのコモンの導入である。まちのセンターリビングとして、日常の生活で自然に近所同士が顔を合わせ言葉をかけ合える場。まちの家族が、にぎやかに集まり、自分の家という部屋に帰っていく。そんなコミュニティを育む場所として、東西各ゾーンに1カ所ずつ、約1100㎡のコモンスペースが確保され、これを囲むように宅地が配置されている。導入に際しては組合員の理解が不可欠であり、5~6宅地分の広場を提供することにどんなメリットがあるのか、本当にコモンが必要なのか、葛藤の末に、組合員とその身内もこのまちの住人になり得るという消費者意識と、早期完売への使命感で納得した。

行政の協力も不可欠であった。まちづくりに対する積極的な理解と協力により、コモンスペースを公共施設として受け入れた。現在は期待どおり、住民同士がお互いを知り合うために憩い、子供たちが安心して遊んでいる。自治会のイベントやお祭り、ガーデニング講習会などが行われ、「人の和」づくりに大いなる役割と効果を発揮している。

また、プライベートスペースとコモン

スペースに連続性が生まれ、生活空間の広がりを演出。風通しと日当たりがよく、開放感を満喫できると好評を得ている。従来の一団地の隅に配置された公園のなかには、いつしか放置され、その機能を発揮できずに朽ちていくものがあるが、これは公園・広場のこれからのあり方を問い直すことができる貴重な事例でもある。行政として斑鳩町の対応は今後の模範と評価されたい。

■ 参加と共生

緑豊かなよい町並みづくりは個々単独では限界がある。ここでは「まちづくり協定」が設定され、皆で守ることで町並みを担保しようとしている。ルールのひとつに、生垣を中心とする外構が規定されている。現在はこれらの手入れされた個々の生垣がまち全体でひとつとなり、緑が連続し景観を高めている。また「まちが緑とともに豊かに育ちゆけ」との心を込めてJAから各戸に贈られたシンボルツリーが生長し、ボリューム感が出てきている。

コモンや公園は行政に移管されたが、日常の管理は自治会が主体的に行い、まちをみんなできれいにしようという心が根付いている。これからの移り変わる姿も楽しみである。

■ 庭先カルチャー「農のある暮らし」を提案

JAが特にこだわり提案されたのが「庭先カルチャー」である。JAは、「農」の持つ力、生命への直感、作物や花を育てこれを慈しむ心、自然の力と収穫を喜び、緑と花に癒しを求め、四季折々の季節感と情緒



憩いの道公園(コモン広場)と緑のつながり



配置図

と豊かな感性を引き出す「ガーデニング」を共通の話題として、家族同士や近所のコミュニケーションを育むことを目指した。

まずは庭先で手軽に生活の一部に溶け込み「農を身近に」できるように、各戸の外構工事に合わせてピンコロ石やレンガを積んで、2坪程度のガーデニングスペースを入居者にプレゼントした。また、エコライフと「もったいない」を生活で意識してもらえるようにと200ℓの雨水タンクを設置。家庭の生ゴミを土の肥やしにできる「生ごみイーター」も提供している。さらに分譲が一段落したところに、JA主催によるガーデニング講習会が開催された。このときも各家庭に土作り資材、園芸肥料、花の苗がプレゼントされている。当日は内容をメモにとったり、自分と参加できない近所の人のために講習内容をビデオに収めるなど、熱心で予想以上の反響があった。

この事例から学ぶことは「人の和とコミュニケーションを育むまちづくり」というひとつのテーマを、企画・立案から事業の実施、宅地の分譲、住宅建設まで一貫し

てコーディネートしサポートできたこと。そして、この一貫性を担保する役割をJAが担い続けたこと。もうひとつは、組合員とJAが明確にメッセージを発信し「農のある暮らし」としてブランド化を試みたことである。この一貫したメッセージがエンドユーザーに受け入れられ、高く評価されたのである。

これからのまちづくり、とりわけ「農住組合制度」の魅力となる一面が見られる事例といえるだろう。

■ 株式会社安寿ネット

「老いは誰にでもやってくる。だからこそ可能な限り、安らぎのある暮らしを求めたい。血縁を越えて助け合って暮らす共生の家をつくりたい。「安寿」は「あす」と読み、安らぎと喜びをともにし「明日」への希望を拓くという願いを込めている。同じ屋根の下で暮らし、仲間同士が支え合い、生き甲斐を育てながら個人のプライバシーを守り、個性の尊重と平等な参加を約束する」、こんな思いで集まったメンバーが出資し設

立したのが株式会社安寿ネットである。

彼らが抱く具体的なイメージは、建物に多目的ルームの共有スペースを広く取り、入居者同士の親睦の場として、さらには地域の人々との交流の場所として活用したい。「ゆとり・生きがいの暮らしの場」として敷地にも共有スペースを割り、ガーデン・菜園を配置する。みんなで育てたナス、キュウリやトマトがたわわに実る風景を楽しみ、新鮮な野菜を食卓にのせてもらいたい。こんな気持ちを周辺地域の人たちにも広げるボランティア活動をいっぱいやりたい、というものであった。そして「共生の住まい」の建設場所を探していた。

農住組合とJAは、彼らを高邁な精神とボランティア精神旺盛な人生の先達として、われわれが願う「人の和とコミュニケーションを育むまち」の精神的支柱として、また核として、まさに頼もしい限りのメンバーとして受け入れた。まちと居住者それぞれが求めているコンセプトが共鳴したのである。



久枝さんの初物(CH法隆寺)



コモンでバーベキュー大会



CH法隆寺のジャガイモ植え。背景にCHが建つ



コモンでセタ祭り



“まち開き”で家族自己紹介

■ 農ある暮らしを楽しむ 都市から移住のシニア集団

コミュニティーハウス法隆寺

株式会社安寿ネットは、首都圏、大阪の都市圏から郊外型田舎暮らしに転じた「新住民・高齢者」の小さなグループである。「アグリアいかるがの里」に暮らし始めてまだ4年に満たないが、周辺住民や農家に溶け込み、田園の生活を大いに堪能している。一見、どこにでもありそうだが、小さな出来事を集めると、高齢者の自立した暮らしのあり方だけでなく、市街化区域内農地の新しい役割・可能性が見えてくる。高齢社会にこそ求められる「農ある暮らし」の確かさ、安らぎ、そして希望が映し出されている事例である。

農住組合と株式会社安寿ネットとの出会いにより生まれた「コミュニティーハウス法隆寺（以下、CH法隆寺）」は、平成16年11月に完成した鉄骨2階建て640㎡の高齢者共生型住宅である。現在、夫婦4組（居室面積各70㎡）と単身3人（同38㎡）が入居し、平均年齢は71歳。それぞれが身の丈に合った日常生活を営み、いたって元気に暮らしている。

それまでは、さいたま、浦安、瀬戸（愛知）、大阪、吹田、豊中、奈良などで個別に暮らしてきた未知の都市住民同士であっ

たが、「古くからの仲間のように解け合える。不思議なくらいに自由にいられる」と驚く。どうしてこのような世界が生まれたのか。それは、「一緒にいること」を認め合い、互いを尊重し合う「人の輪」を築くために「株式会社方式」という新しいスタイルを考え出し、家づくりの計画から竣工、入居に至るまでの骨格に据えて実行したことにカギがある。別名「法隆寺方式」といわれている。

出資金は入居予定者に均等に割り当て、「大株主」や「小口株主」が存在しない。その額は750万円。1人が過不足なしに住める最低限の面積として28㎡をはじき出し、その住まいを造るのに必要な建設費をこの額とした。夫婦といえどもそのうち1人になるから、それぞれ独立した出資者として扱う。1人28㎡を超える建設面積を望む場合は、建設協力金として負担してもらい、「家賃」扱いで年次償却する。これで建物全部を株式会社の所有物として登記し、入居者はこれを借りて住む形をとる。

入居者は、自分の住まいがあるものの、原則として出資者＝株主であるから「株式」の資産を子供に相続したり、他人に譲渡できる権利を保てることになる。ただ、互いに支え合う「共生の住まい」の関係を維持するため、譲渡には取締役会の承認を必要とする「譲渡制限付き」とし、株式の売買

には会社も協力することになっている。このうえで、オール電化、光電話をはじめとするITシステムとセキュリティは共通のものとして、個人の家の間取り、設備のグレードや仕様は本人の意思・嗜好に任せるコーポラティブ方式を採用。8戸の内容は「自宅」としての主体性が生きた多彩なものになった。コレクティブとコーポラティブが融合した共生住宅である。

■ 地主と借地側のソフトな関係

当時は「共住による終の棲家＝コミュニティーハウス」建設という目標でまとまっていたとはいえ、メンバーの意思固めから適地の確定まで道筋は困難を極めた。大阪、奈良、京都近郊での土地探しに難渋を重ねた末に出会ったのが、いかるがの里服部農住組合による土地区画整理事業の換地である。

環境に恵まれた土地を借地で望むCH法隆寺側と、土地の有効活用を望む地主、双方の意向を把握して条件整理を行い、契約の媒介を引き受け、「信頼」の橋渡しをしたJAの存在は不可欠であったと評価されている。CH法隆寺は株式会社であり、50年の定期借地という継続能力に関して、組織として責任をもつ。このことが、個人対個人では成立し難い問題を乗り越える基礎となり、地主の安心の拠りどころと

なっている。さらにJAはCH法隆寺が発注した共同住宅建築工事に対する施工監理を行い、菜園・庭園の土作りを引き受けるなど、ガーデニングの支援と快適な住まいづくりを応援。この三者で築かれた親密な関係はCH法隆寺住民の地域活動にも引き継がれ、成果を挙げている。

■ 農住組合近接の環境の心地よさと地産地消の日常化

CH法隆寺は、大阪都心の天王寺から快速電車で二十数分の近距離でありながら、奈良時代の土地区画である条里制をとどめる整然とした田園が広がり、金剛山などの山並みが遠望できる環境にある。都市圏からのCH法隆寺の見学者たちは、決まって感嘆の声を上げるといふ。

絶好の環境は、CH法隆寺の住人たちの暮らしを変えた。共用施設である菜園や花壇で始まった花・野菜作りの楽しみは、地主や近隣農家の農地を借りて、ジャガイモ、ハクサイ、ダイコン栽培へと拡大している。農協の野菜市では、トマト、イチゴ、イチジクなど生産農家からの直接購入へとつながり、主婦たちはジャム、野菜ジュース、味噌、漬物など自家産の味を競うほどになって、安くて新鮮な「地産地消」は日常の生活に溶け込んでいる。

地域共同体への参加も自然に進んでい

る。高齢の地主が管理を持て余していた竹林間伐や、斑鳩町の散歩道整備。高齢の不安を抱える果樹農家へ出かけての手伝い。さらに小学生の送迎などのボランティア活動。それぞれができる範囲で楽しむ。まさに「農と住」が共存する環境と、地域のコミュニティがあるからこそ、出会うことができた「生きがい」である。その心地よさはこれからさらに深化していきそうである。

■ 穏やかな至福「農ある暮らし」

株式会社安寿ネットの向平すむ代表は次のように述べている。「高齢者の住まいのあり方が、高齢社会の成熟を測る重要な物差しになろうとしている。人生最後の居場所として、在宅が本来の望ましい場所であるし、加齢とともに可能な限りの自立をどこまで持続できるかがテーマになる。CH法隆寺の単身高齢者（79～85歳）3人の元の住まいは、ケアハウス、病院と往復の独居、ケアハウスから高齢賃貸住宅、という三様だった。う

ち2人は介護保険の生活支援のサポートを受けながら主体的な暮らしを維持している。ここの住まいに移っての感想として、以前の元気を取り戻した、身近を心配してくれる仲間がいる安心がある、住人としての役割（貢献）が担当できるのはうれしい、と言ってきている。

トモロコシのバイオ燃料化でアメリカの農場がバブル景気に沸く一方で、穀物の高騰によってアフリカの飢餓状況は深刻度を増す。金融本位の競争社会が世界規模で蔓延し、やがて高齢者の日常にまで波及するとしたら……。【農ある暮らし】の平和な豊かさをあらためて見つめていきたい」同氏はさらに、第二、第三のCH法隆寺を望む声が多いため、農住組合などの情報提供や、都市近郊の土地・地権者と高齢者・支援集団を結び制度的な対応を期待していた。

（文責：JAならけん資産管理事業部・高岡正輔）

プロジェクト概要

所在地	：奈良県生駒郡斑鳩町服部1丁目	保留地減歩%	：8%
土地面積	：1.74ha	区画総数	：54区画のうち、
事業手法	：農住組合による土地区画整理事業		45区画分譲（内保留地8区画）
事業期間	：平成13年～平成17年		1区画定期借地権事業
施行者	：いかるがの里服部農住組合		8区画自用地
地権者	：4人、公共減歩38%、	連絡先	：JAならけん 資産管理事業部