



生産緑地での梨園



遠景に見える地区外の市民球場



農と緑あふれる共同賃貸住宅

■ プロジェクト実現のプロセス

上尾市は東京から35km、埼玉県の南東部に位置し、東は伊奈町と蓮田市、南はさいたま市、西は川越市と川島町、北は桶川市に隣接する人口約22万5000人の住宅都市である。昭和40年代から首都近郊のベッドタウンとして人口が急増し、この地区でも上尾東団地が建設され急速に宅地化が進行した。乱開発によるスプロール化、宅地並み課税による農家の税負担を軽減するため、市街化区域内農地の資産活用の必要性が高まり、まちづくりの検討が開始された。

この事業地区は、昭和54年度、55年度の2年度にわたり国土庁の農住型土地利用転換推進計画策定事業を実施し、56年3月に転換計画策定協議会が基本構想を決定した。これをもとに昭和56年9月、国土庁、上尾市、JA全中、上平農協長、設立検討地区世話人代表ほか地権者数人が出席し、農住組合法（現行基準：法で定める市街化区域内農地所有者3人以上で、おおむね5000㎡以上の農地が、2分の1以上を占める地区で、地区面積の半分程度の農地を残せる面整備の手法）施行後3ヵ月で一部通達も出ていないなか、農住組合制度による全国で初めての事業実施についての協議がなされた。

この協議で、制度実施にあたり、行政内の多部署にまたがる事業体制の整備、全員合意のあり方、任意事業への行政の接し方、土地区画整理との比較など、農業的土地利用共存型のまちづくりは、新設の農住組合制度で行うことについて議論された。その後、地元上尾市が検討の結果、農住組合の設立準備に同意することを決定。これを受け、国、県、市、JAグループ各団体が今まで手がけたことのない事業への全面的な支援・指導を取り決めた。

農住組合設立までの道程は、昭和57年1月24日発起人の選出、2月11日設立準備会、3月14日創立総会の開催を経

て、4月14日埼玉県知事により設立認可が下ろされた。その後、昭和60年9月換地処分、翌年3月に土地区画整理事業が終了した。現在でも地区面積の約18%が農地利用され、農と住の調和した緑あふれるまちづくりが継続し実践されている。

■ 主体の取り組み

農家地権者は、地区内の全農家10戸から各1人により発起人会を設立。代表は中川勇氏。宅地権者（17戸）の代表もオブザーバーとして参加した。

市は、初動機において農住型土地利用転換推進計画策定事業で、マスタープランと整合性ある転換計画の策定をするとともに、設立準備の同意を機に、土地区画整理事業補助金交付要綱による総額3000万円の助成と、賃貸住宅建設に伴う開発負担金の軽減策を講じ、支援している。また、打ち合わせ会議には市の担当部署が必ず出席し、事業期間を通じて、模範的な支援・協力を行った。

■ ネック克服の仕組みと工夫

農家の所有地は、多くの場合、零細かつ分散しており、個別に家庭事情が異なる。これに都市化への移行プロセスや時間を加味すると、地域的な農地活用・保全の計画化は複雑である。この農家地権者がまちづくりで課題とする長期生活設計指導、農地活用・保全計画指導、農あるまちづくりは、農協が主体となり次のとおり進めた。

組合設立後、まず取り組んだのは、地権

者の土地利用意向の調整であった。昭和57年5月から地権者の土地利用意向調査、8月からは個別の生活設計・土地利用相談を、地権者のほかに主な家族が一堂に会して各戸2回ずつ行われた。その結果、全体計画では共同賃貸住宅用地、戸建住宅用地、商業用地および営農地のそれぞれについて集団化を図る（目的換地）こととし、共同賃貸住宅用地については県住宅供給公社マンションに隣接する地区南部に、戸建住宅用地は地区内既設住宅に隣接させ地区西部に、営農地は農地所有者の住宅に隣接する地区北部に配置。これらの中央接点に、商業用地と公園およびコミュニティセンターを配置した。

個人別計画では、施行後の面積の規模により、経営の長期安定・リスク低減の視点から、営農地、賃貸住宅、戸建用地への分散化を図ることとし、協同の力で、個々では果たしえない幾多の便益を手にすることを可能とした。保留地は県住宅供給公社に売却処分し、事業期間を短縮した。

■ 新しい役割と魅力

地権者自らが緑あふれるまちづくりを意識し、生産緑地である梨園、ぶどう園、それに近接する貸農園（宅地化農地）を設けて、訪れる観光客や貸農園を利用する地区内外の居住者が交流することで、新たな地域コミュニティが形成されている。

また、この農を生かした良好な住環境が、市営球場など公的施設の設置を呼び、相乗効果を生むまちづくりとなっている。

プロジェクト概要

所在地	: 上尾市大字西門前字南 字原山、大字田向地内	組合解散	: 平成13年5月	【土地利用現況】
地区面積	: 3.46ha	用途地域	: 1中高	農地総面積 : 6142㎡
組合員数	: 39人(農地所有者15人)	事業費	: 2億2600万円	生産緑地 : 4286㎡
組合設立	: 昭和57年4月	施行前農地面積	: 2万9465㎡	宅地化農地 : 1856㎡
事業認可	: 昭和57年12月	施行後農地面積	: 1万5538㎡	戸建住宅 : 45戸
仮換地指定	: 昭和58年3月	合算減歩率	: 25.47%	共同住宅 : 7棟、89戸
保留地売却開始	: 昭和59年7月	公共減歩率	: 19.88%	梨園 : 1カ所
保留地売却完了	: 昭和59年12月	保留地減歩率	: 5.59%	ぶどう園 : 1カ所
換地処分	: 昭和60年7月			直売所 : 1カ所
				貸農園 : 1カ所