

しじょうなわての
四條畷市栗尾地区農住組合(大阪府四條畷市)



心もはずむ実り豊かな貸農園での農作業



緑まばゆい生産緑地の水稻



沿道に咲く大輪のヒマワリ

■ プロジェクト実現のプロセス

四條畷市は大阪府の東北部、大阪都心から約15kmの圏内にあり、市域の約3分の1が市街地、約3分の2が山間部の緑豊かなまちである。栗尾地区は、JR学研都市線緑ヶ丘駅から約800mの距離にあり、周辺を農地や山林に囲まれた、環境的に非常に恵まれた住宅地である。平成5年7月、大阪府緑住タウンの地区指定を受け、まちづくりの計画策定(まちなみデザイン推進事業)や周辺道路の拡幅整備(大都市農地活用住宅供給整備促進事業)の補助を受け、まちづくりへの足がかりとした。

平成13年、栗尾地区のまちづくりは、保留地についてはすべて住宅建築が終了、入居済みとなっている。他の宅地についても、特定優良賃貸住宅の制度を活用した共同住宅や民間の共同住宅の建設、定期借地権を活用した住宅建設が行われた。区域内は、幹線道路(幅員6m)、区画道路(幅員4.8m)を配置しており、壁面後退は1.5mとしていることや、地区の約4分の1を占める生産緑地である田んぼ、畑、貸農園がきれいに耕作されていることによって日当たり、風通しもよく、環境に恵まれた、ゆとりある住宅地となっている。また、住宅周辺の里山と一体となった農と

住の調和のとれた良好なまちが形成されたといえる。

■ 主体の取り組み

栗尾地区における補助は、緑住タウンまちなみデザイン推進事業、農住組合設立支援対策調査、農住組合推進事業、緑住土地区画整理事業調査、緑住土地区画整理事業である。栗尾地区農住組合は15人の地権者(うち農地所有者は10人)によって、組合設立から終了認可まで約5年の歳月を要し、まちづくりを行った。

■ 事業経過

平成7年12月12日 農住組合設立認可
平成9年6月6日 区画整理事業施行認可
平成9年11月20日 仮換地指定
平成10年12月27日 工事着手
平成10年9月10日 保留地処分開始
平成11年6月30日 工事概成
平成12年1月18日 換地処分

■ ネット克服の仕組みと工夫

①地権者、関係者からなる事業推進のための組織(運営委員会)を農住組合の中につくり、話し合いを重ねながら方針を決め、事業を進めた。

②事業費の一部に充てる保留地の処分先(ハウスメーカー)を工事着手前に決定し、ハウスメーカーと一緒に最も適切な

保留地計画を立てた。

③農業を続けたい人、貸家経営をしたい人、自分の家を建てたい人など、各地権者の意向を個別に細かく把握して事業計画、換地計画を立てた。

④当地区の特徴である丘陵地(高低差約9m)での造成費用や文化財発掘調査費などによる全体事業費の高騰が最も大きな課題であり、当初は高減歩率約42%となる見込みであった。しかし、設計の見直し、残土の他事業への転用、文化財発掘調査区域の縮小などによる全体事業費の削減、また、調整池の一部上部利用(緑地)などの工夫を重ね、減歩率を35%まで下げることができた。

項目	計画	実行額	実行率
道	780.30	2,701.21	
水	94.03	67.17	
公共用	42.00	49.10	
緑地	0.00	2,012.28	
その他	0.00	2,066.83	
公共用	375.33	3,178.24	
住宅	13,358.00	3,191.67	
住宅	721.89	1,548.59	
調整池	4.27	4.27	
緑地	132.00	0.00	
住宅	14,716.18	3,745.63	
保留地	0.00	1,367.42	
調整池	15.74	0.00	
合計	15,111.23	15,111.23	

プロジェクト概要

所在地 : 大阪府四條畷市清滝中町
土地面積 : 1.51ha
用途地域 : 第一種低層住居専用地域
土地利用規制 : 砂防指定区域(砂防法)、宅地造成工事規制区域(宅地造成等規制法)
事業手法 : 農住組合事業(個人施行の土地区画

整理事業)
事業計画 : 平成9年6月6日~平成12年9月30日
施行者(事業者) : 四條畷市栗尾地区農住組合
その他 : 公共減歩率21.0%、保留地減歩率14.0%、合算減歩率35.0%
土地所有者15人

事業費 : 5億2900万円
建築制限 : 建ぺい率50%、容積率100%、外壁後退距離1.5m
戸数 : 集合住宅3棟、戸建て住宅15戸