

IV. 農住組合制度を活用したエリアマネジメントに係るケーススタディの実施

1. ケーススタディ地区の選定

ケーススタディ地区は、農住組合事業の実績や、地方公共団体、JA等を中心に情報収集を行い、都市の規模（三大都市圏、地方圏）を考慮するとともに、地区の課題を想定し、以下の3地区をケーススタディ地区に選定した。

①埼玉県川口市安行地区

想定される課題：イ. 宅地化の進行により生産緑地と住宅が混在している。

ロ. 基盤整理後の農地、残存樹林の保全・管理、営農への支援が求められる。

②沖縄県宜野湾市我如古4丁目地区

想定される課題：イ. “あんこ” 状に農地が残存し、農地の活用、保全が困難。

ロ. 道路等の基盤が未整備で、減歩率が高くなる。

③東京都調布市佐須地区

想定される課題：イ. 生産緑地地区の割合が高い。

ロ. 農地を都市部における住環境の構成要素と位置付けたまちづくりが求められる。

以上の3地区について、農と住が調和したまちづくりを促進するため、農住組合制度の活用を前提としたケーススタディを行った。

2. ケーススタディの実施

本項では、1.において選定された3地区について、地区の良好な農住環境の保全、また地区の資産価値の増進のため、当該地区の含まれる地域資源の活用、コミュニティの形成・維持等のため、当該地区の現状、課題を整理、土地利用計画や計画的土地利用転換もしくは計画的保全のための方策案を作成し、農家地権者、地方自治体、農業協同組合等関係者の意見を聴取し、整理を行った。また、これらの意見、提案を受け、農住組合制度を活用した地区における農住環境の保全・維持についての方策案を作成した。

(1) 川口安行地区

川口市安行は、川口市の特産品として有名である“植木”を栽培、販売している農家が多数存在している地域である。しかし、宅地需要の停滞や家屋の洋風化、また公共団体等における公共事業量の縮減により、植木販売量が落ち込んでいる現状にある。

このような農業環境にある植木農家が所有する市街化区域内農地等が存在する安行地区における「農と住が調和したまちづく」の検討を進めるに当たり、川口市の現状、都市農地の位置づけ、都市農地に対する営農者、自治体、市民の意向等都市農地を取巻く環境を整理しておくこととした。

1) 川口市の概況

①川口市の現状

川口市の人口は49万人で、その多くは西部の東京隣接市街地に集中しており、中東部地域の人口は比較的少なく、中央部には市街化調整区域がある。

●人口 49万人

(青木、横曽根、中央、南平) 24万人

【参考】

さいたま市 120万人

旧浦和市(桜、浦和、南、緑) 52万人

鳩ヶ谷市 6万人

草加市 24万人

越谷市 32万人

●市の区域 55.75k㎡

全体が都市計画区域

市街化区域 48.45k㎡

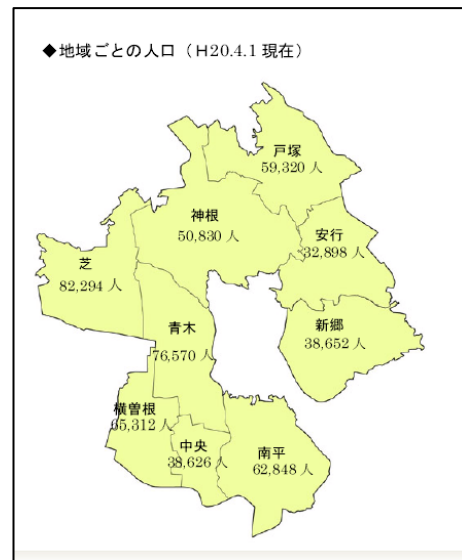
市街化調整区域 7.30k㎡

●位置

川口市は埼玉県の南端に位置し、荒川をへだてて東京に接しており、東京都をはじめ、戸田、蕨、さいたま、越谷、草加、鳩ヶ谷の各市に接しており、市の大部分の地域が都心から10~20km圏内に含まれている。

●農業

川口市の農業は、安行ブランドの植木や花卉、草花などの特産園芸品に特色がある。



農家の営農活動は、営農意欲の高い農家が多数存在する一方、首都隣接の立地から都市化による開発圧力を長く受けてきており宅地化ニーズもいまだ根強い。近年は農業者の高齢化や後継者不足の課題を抱えている。

②都市農地の位置づけと課題

川口市の農地（都市農地）は、市中東部の市街化調整区域及び市街化区域に大部分が分布している。隣接している大消費地東京、隣接市（旧浦和、鳩ヶ谷、草加、越谷 人口約114万人）や市内人口集中地区（青木、横曽根、中央、南平 人口約24万人）などの都市住民にとって、これらの農地は安心・安全・新鮮な“食”の生産基盤であり、またレクリエーションの場としても関心は高い。

特に、安行地区は、植木、花卉等の生産供給拠点として、ブランド化された特徴ある地域でありながら、これらの農地・生産緑地は市街地の貴重な緑資源・オープンスペースとしても機能している。

また、安行地区の周辺には、消費者、利用者、協力者として、大量の都市住民が居住しているので、都市住民の「農」を通じた交流という視点から、農園などによる農地の利活用が期待される。

●都市農地の課題

川口市にあって、都市農地の課題は、密度の高い市街地に隣接した貴重な農地として

- ・多機能性を活かした都市農地（生産緑地）の保全や利活用の再構築
- ・農業収益性の向上（改善）
- ・農家の相続対策や後継者問題
- ・首都隣接としての開発圧力との調和

である。

③安行地区のまちづくりの必要性

安行地区で地域コミュニティ形成としての“まち”づくりを考えていく場合、そのポイントは以下の6点である。

イ．特徴ある農業（植木、花卉等）を基盤とした地域づくり

→良好な営農環境の維持・保全

→農業収入（本来の農業&市民的活用）

→新たな視点（取り組み）を加えた農業の有り方（都市部の農村（農地）との人（お客）の好循環システム

ロ．目の前に居る多くの都市住民（隣接区市の都市住民、川口市内の都市部住民）

との連携・交流

ハ．住環境と「農」の調和のとれたまちづくり→低層住居地域の住環境と農地・農園の調和及び農地・農園の利活用

ニ．営農と相続、後継者

→農家タイプ別の将来像（実状に応じた選択肢）

ホ．資産の効率的活用

→農家タイプ別の将来像（実状に応じた選択肢）

へ. 各農家の色々な悩みの解消

- ・ 継続して農業（植木、花卉・・・）をしたい
- ・ 農業を続けたいが、お客さん（都市住民）と直接触れ合えるようにしたい
- ・ 農業を続けたいが、後継者、人手が無い
- ・ 相続の問題で悩んでいる
- ・ 宅地化したい（取りあえずは暫定的に農地として利用したい）
（宅地の圧力、宅地化するにも農村景観と調整、調和させたい）
- ・ 何をすることもインフラ（道路、緑道、）が無い

2) 上位計画の概要

①農と緑の計画《第3次川口市総合計画改定基本計画（平成19年4月～22年）》

川口を支える農業の振興、緑の都市の創出、機能的で特色のある土地利用の推進を基本とし、地域別計画のなかで安行地区の将来像は「植木文化を発信するまち」として、緑化産業地域の形成とその拠点性の向上、緑の空間と調和した住宅地域の形成、道路・交通体系の整備、水と緑のネットワークづくり、緑の保全・活用に関する施策拡充を掲げている。

安行地区	
現況と課題	<p>現況・世界に通じる安行植木の発祥地である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・花卉、植木、造園を中心とする緑化産業が営まれてきたが、植木産業は情報・流通拠点の性格を強めている。 ・首都高や外環の開通により住宅開発や倉庫の立地が進み、人口密度は57.5人/haと増加傾向にあり、緑地や農地が減少している。 ・生活基盤の未整備な地区も多く残されている。 <p>課題・無秩序な市街化の進展を抑制し、緑化産業の生産環境の保全を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境に調和した住宅地を形成する。 ・急傾斜面地の対策および親水対策を講じ、地域住民等の生活環境の向上を図る。
地域の将来像	<p>植木の文化を発信するまち 安行植木の由来となっている地、植木の生産環境を大切にし、さらに情報、流通などの機能を充実して、緑を育む文化を発信していくまちを目指す。</p>
まちづくりの方向	<ol style="list-style-type: none"> 1. 緑化産業地域の形成とその拠点性の向上 <ol style="list-style-type: none"> ①都市内緑地として植木畑等の保全に努め、伝統ある緑化産業の維持・活性化を図る。 ②安行ブランドの植木・花卉の情報発信基地として（財）川口緑化センターを活用し、緑化産業のPRなどに努める。 ③植木産業の流通拠点として、植物取引センターの充実を図る。 2. 緑の空間と調和した住宅地域の形成 <ol style="list-style-type: none"> ①市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止し、低層低密度な住宅地の形成を進めるため、小規模な土地区画整理事業等の推進を図る。 ②市街化の進行している地区については、道路、公園等の公共施設を先行的に整備し、良好な居住環境の形成を誘導する。 3. 道路・交通体系の整備 <ol style="list-style-type: none"> ①骨格幹線道路の整備を推進し、植木産業の流通等を図る視点からも、関係機関と連携しながら道路網の整備を進める。 4. 水と緑のネットワークづくり <ol style="list-style-type: none"> ①赤堀用水などの中小河川について、治水を基本としながら、親水空間の整備を進める。 ②河川に作られた親水空間と、緑の拠点である興禅院や近接する公園等の緑、地形を活かした歩行者を中心とする道路などとの連携を図り、水と緑のネットワーク形成を進める。 ③樹林地の保全、雨水浸透の促進により、わずかに残された湧水の保全・復活に努める。 ④樹林地の保全や河川の緑化にあたっては、生物の生息・移動空間の形成に配慮する。 ⑤緑の保全・活用に関する施策の拡充を図り、台地上の樹林地や縁辺の斜面林の保全・活用を図る。

②緑の基本計画（平成20年9月改訂）

市の緑の将来像は、「緑を育む産業が営まれているまち、広域的な緑の拠点を担うまち、暮らしの中に緑が生きづくまち」とし、20～30年後の数値目標として、緑の全体量約30%、緑の担保量約25%を掲げている。

項目	現状値(H19.4)	長期目標値(20～30年先)
市内の緑の全体量(緑被率 ^{※1})	25.1%	約30%
市内の緑の担保量 ^{※2}	19.3%	約25%

※1 「緑被率」: 全市面積に対する緑(樹林地、草地、農地など)に覆われた部分の面積

※2 「緑の担保量」: 公園および一般に公開された緑地や、法や条例で指定した緑地の面積

市の特徴ともいえる植木畑の多くは、安行・戸塚・神根地域の台地部に分布し、新郷地域を加えたこの4地域を中心に植木・花卉・盆栽などの生産が全国的にも知られ、造園業などの関連産業を含めた植木産業の一大拠点として発展してきた。しかし、都市化の進展や担い手の高齢化などにより、徐々にこれら農地は減少してきている。

植木畑が大半を占める生産緑地地区は、年々減少し、平成20年4月現在、502地区、143.2haであるが、平成19年度には7地区を新規指定するなど、市内の重要な緑のひとつとして、これら農地の保全にも力を入れている。今後も、災害の防止や農業と調和した都市環境の保全に資するこれら農地については、生産緑地地区として新規指定を進めるとしている。

また、都市近郊の農地は、市民と農業とのふれあいの場となる市民農園など多面的な活用を図るとしている。

一方、安行地区には、イチリンソウの自生する興禅院・赤堀用水沿い斜面林のような貴重な生物の生息場所となっている緑があり、県条例による「ふるさとの森」に指定されている（県条例の改正に伴って、市の条例に基づく「保全緑地」として再指定）。これら良好な自然環境については、土地所有者や地域住民等と協力しながら、適切な維持管理を行うとしている。

ふるさとの森興禅院・赤堀用水沿い斜面林

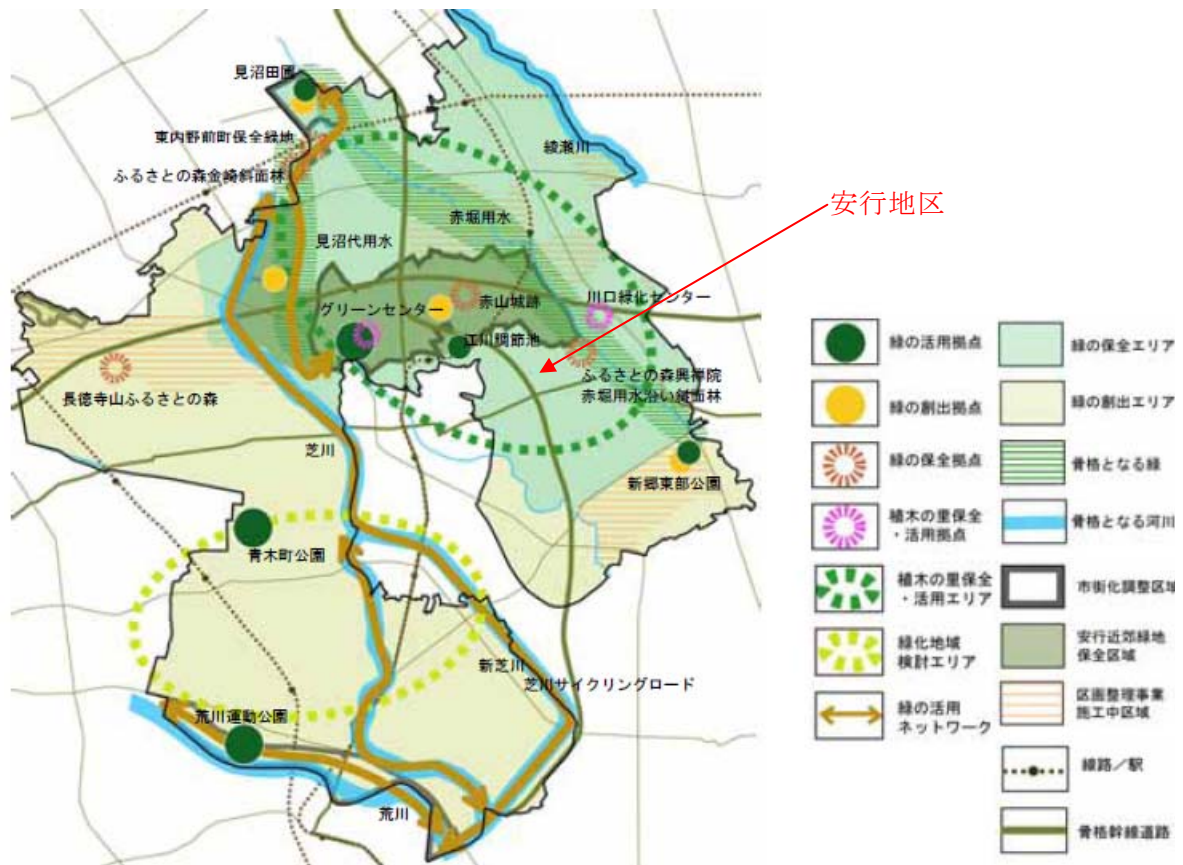


◆地域制緑地の指定状況 ※平成20年4月1日現在

名称	根拠法令など	地区数・面積
安行近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法	1地区、580.0ha
特別緑地保全地区	都市緑地法	2地区、1.7ha
ふるさとの緑の景観地	埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	1地区、8.0ha
ふるさとの森	埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	5地区、13.6ha
保全緑地	川口市緑のまちづくり推進条例	23地区、11.4a
生産緑地地区	生産緑地法	502地区、143.2ha

緑の将来像・配置方針図のなかで安行地区は、市の骨格の緑である赤堀用水沿いの「植木の里保全・活用エリア」の中核に位置付けられており、レクリエーション機能では、「植木の里」を活かした散策・レクリエーション機能の向上、環境保全機能においては、「ふるさとの森」の保全、景観機能では、「植木畑の農景観の保全」と「植木の里として街並景観の活用」が課題となっている。

緑の配置方針図



③川口の農業を考える有識者会議提案（平成21年3月）

20年度の「川口の農業を考える有識者会議」では、都市農地の多面的機能を活かした「食」や「緑」を軸に残存する農地、緑空間を保全、活用していくとし、安行等地区では農・緑・住一体的街づくり等が掲げられている。

④「都市農業サミット」共同宣言・施策提言（平成21年10月）

都市農地の保全と都市農業の振興を推進するために、川口市など主催都市19都市と賛同都市37都市が集まって「共同宣言2009」と「施策提言」を行った。都市の農地と農業の復権、そして再生を図るための決意と、農地の保全、農業の支援、税制度の改革を柱とした施策提言である。

農地の保全

1. 都市部における農用地の存在意義の認知と都市づくりにおける計画的な農用地の保全と活用の推進
2. 農用地と緑地の保全と活用の推進
3. 国有農地利活用制度の創設（相続発生時に物納された農地など国が保有する農地等の有効活用を図るため、当該地方公共団体に無償貸与し農地として活用するなど国有農地を利活用できる制度の創設）

農業の支援

1. 都市農業を支援する包括的法制度等の創設・拡充（都市部における農地と農業に特化した法制度の創設、市独自の施策に対する支援制度の拡充など）
2. 生産緑地の買取支援制度の拡充
3. 市街化調整区域内の基盤整備に対する支援制度の拡充
4. 産地間交流事業及び都市間交流事業に対する支援制度の創設

税制度の改革

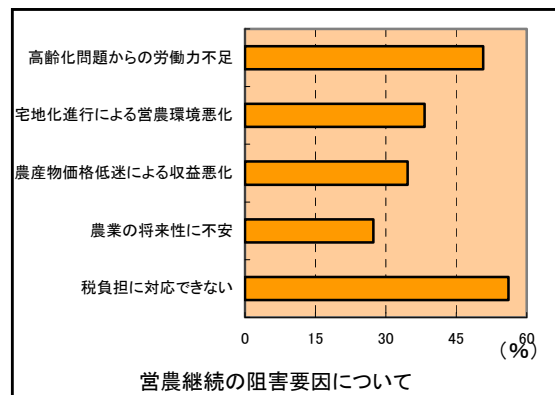
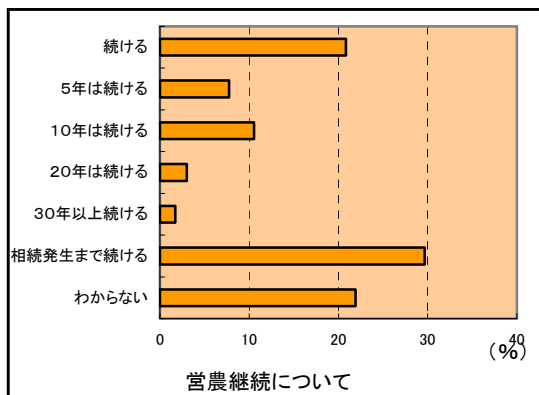
1. 農業に関わる相続税軽減措置の拡大
2. 相続税納税猶予制度の適用要件及び免除要件の緩和
3. 生産緑地制度の指定要件及び解除要件の緩和

3) 都市農地に対する営農者・市民・自治体の意向

① 農家地権者の意向（平成 20 年度「川口の農業を考える有識者会議」より）

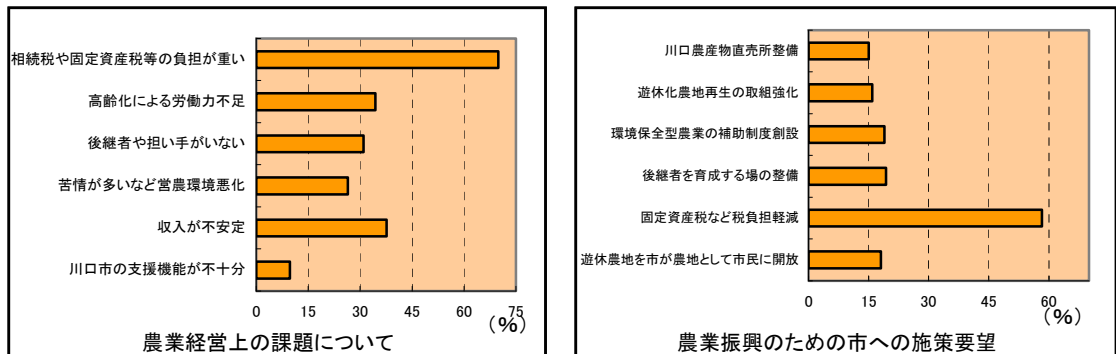
市内営農者の農業継続意向について、アンケート調査（平成 20 年 8～9 月）結果から見ると、「営農継続意向」は 73.5%と高く、その内訳は「相続が発生するまで」が 29.7%で最も多く、次いで「続ける」20.9%、「10年は続ける」10.5%、「5年は続ける」7.7%となっている。

また、営農継続を阻害する要因として、回答者の 5 割以上が「相続などの税負担」「高齢化や後継者難」とし、次いで、「宅地化による営農環境悪化」「価格低迷による収益悪化」としている。



農業経営上の課題についてもほぼ同様で、「税負担が重い」69.9%、「収入が不安定である」37.6%、「高齢化で労働力が不足している」34.4%、「後継者・担い手が不足している」31.0%、「営農環境が悪化している」26.5%となっている。

また、農業振興のために市へ要望する施策は、1位が「税負担の軽減」で58.3%が望んでいる。2位以下は、回答者の2割以下の要望であるが、順次「後継者育成」「環境保全型農業への補助」「遊休農地の買い取り, 市民への開放」「農地再生の取組み」である。

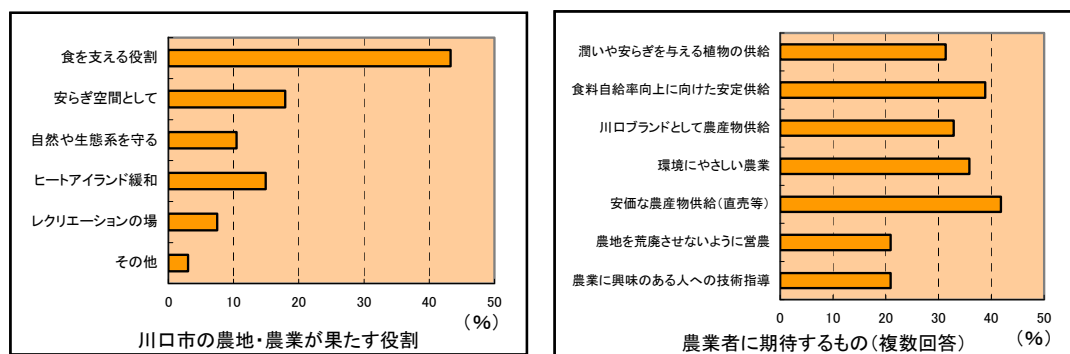


以上から、営農者の今後の営農継続意向は短期継続も含めて7割以上であるが、相続等の税負担、高齢化や後継者難、収入が不安定、営農環境の悪化など多くの問題や阻害要因を抱えている状況にあり、従って、市の施策として、税負担の軽減を第一に要望している。

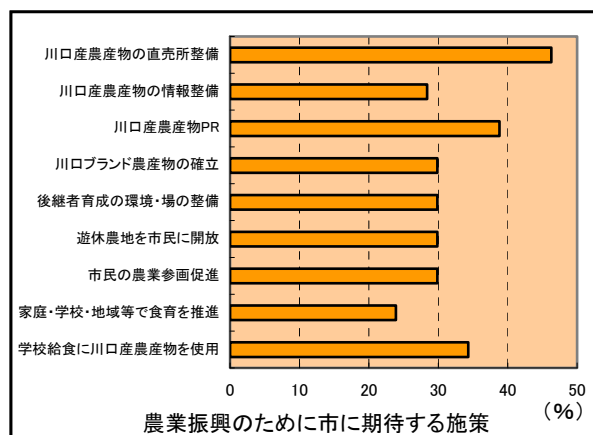
②市民の意向

「川口市の農地・農業が果たす役割」について、市民アンケート調査（平成20年8～9月）結果からみると、「食を支える役割」が最も多く43.3%を占め、農産物供給地としての役割が最優先であることがわかる。次いで「安らぎ空間としての役割」17.9%、「ヒートアイランド現象緩和の役割」14.9%である。

「農業者に期待するもの（複数回答）」は、「直売などによる安価な農産物の供給」「食料自給率向上に向けた安定的食料の供給」が1位・2位を占め、次いで「減農薬野菜など環境に優しい農業の実践」「川口ブランドとしておいしい農産物を供給」でありいずれも食に関連する期待である。



「農業振興のために市に期待する施策」の第1位は、「直売所ネットワークシステムの整備」で46.3%を占め、第2位は「川口産農産物PR」、第3位は「学校給食に川口産農産物を使用」、4位が同率で「川口ブランド農産物の確立」「後継者育成の環境・場の整備」「遊休農地を市が買い取り市民に開放」「市民農園など市民の農業参画の推進」であり、回答者の3～4割が要望している。

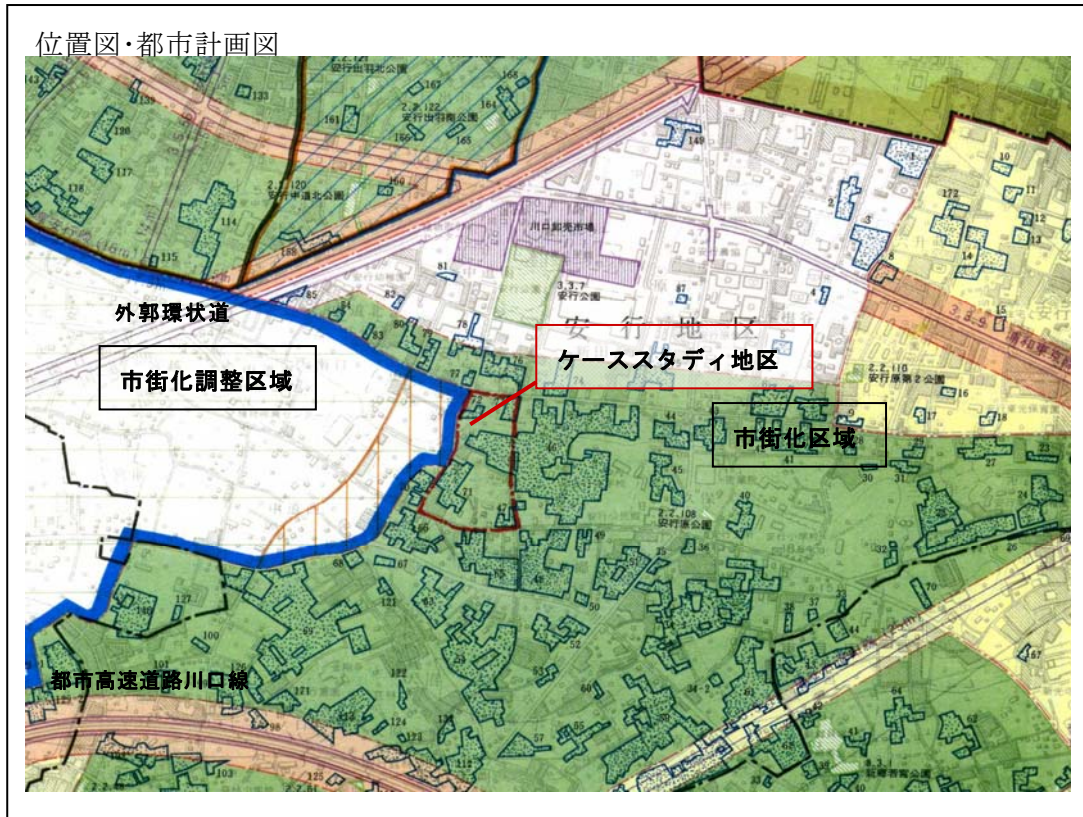


以上から、市民が農地・農業に期待することは、「市民の食を支え、直売など安価で、安定的な農産物の供給であり、そのために行政が直売所のネットワークを整備し、川口産農産物のPRや学校給食利用を推進してほしい等」であると考えられる。

③行政の意向

市は、農地面積がここ20年で半減（863haから475haへ、生産緑地面積は市街化区域面積の2.9%まで低下）したのに加え、地球環境問題、食料自給率の低下（0.18%）などに危機感を持ち、20年度に都市農業の基本的ビジョン（川口の農業を考える有識者会議提案）を作成するに至った。21年度は、都市農業振興基本計画、都市農業サミット開催など都市農業政策の実現を開始した。市街化区域内農地は植木畑・花卉・野菜が多く、営農者と同様に、農・緑・住一体的街づくりが不可欠と考えている。また、介在する緑地等は公共資本化も視野に入れている。20年度に緑の基本計画が見直され作成済みである。

4) 地区の概要



①地区概況

- イ. 位置 川口市安行地区
- ロ. 調査対象面積 約 5.2ha
- ハ. 地形 地区の2/3は台地部で、北東部は赤堀用水沿いの斜面林が带状に広がり低地部に続いている。高低差は6.5～17.2m。
- ニ. 土地利用状況 穴抜き調整区域に接する市街化区域端部の地区で生産緑地が約3割を占める。安行地区の典型的な土地利用地区で、生産緑地は樹木畑・花き・野菜などで、地区の東側に一輪草群生地がある。
- 外郭環状道路・都市高速道路に囲まれた地区で、周辺には植物取引センター、緑化センター樹里安・道の駅・直売所、県花と緑振興センター、安行中学校、興禅院・金剛寺等歴史文化資源も多い。

土地利用面積表

土地利用項目	面積 (ha)	構成比 (%)	備考
公共用地 道路 水路	0.26 —	4.9	
宅地	2.86	55.0	住宅地、駐車場、資材置き場、 その他テニスコートなど
農地・畑(生産緑地)	1.86	35.7	
斜面樹林地	0.23	4.4	赤堀用水斜面樹林
合計	5.20	100.0	

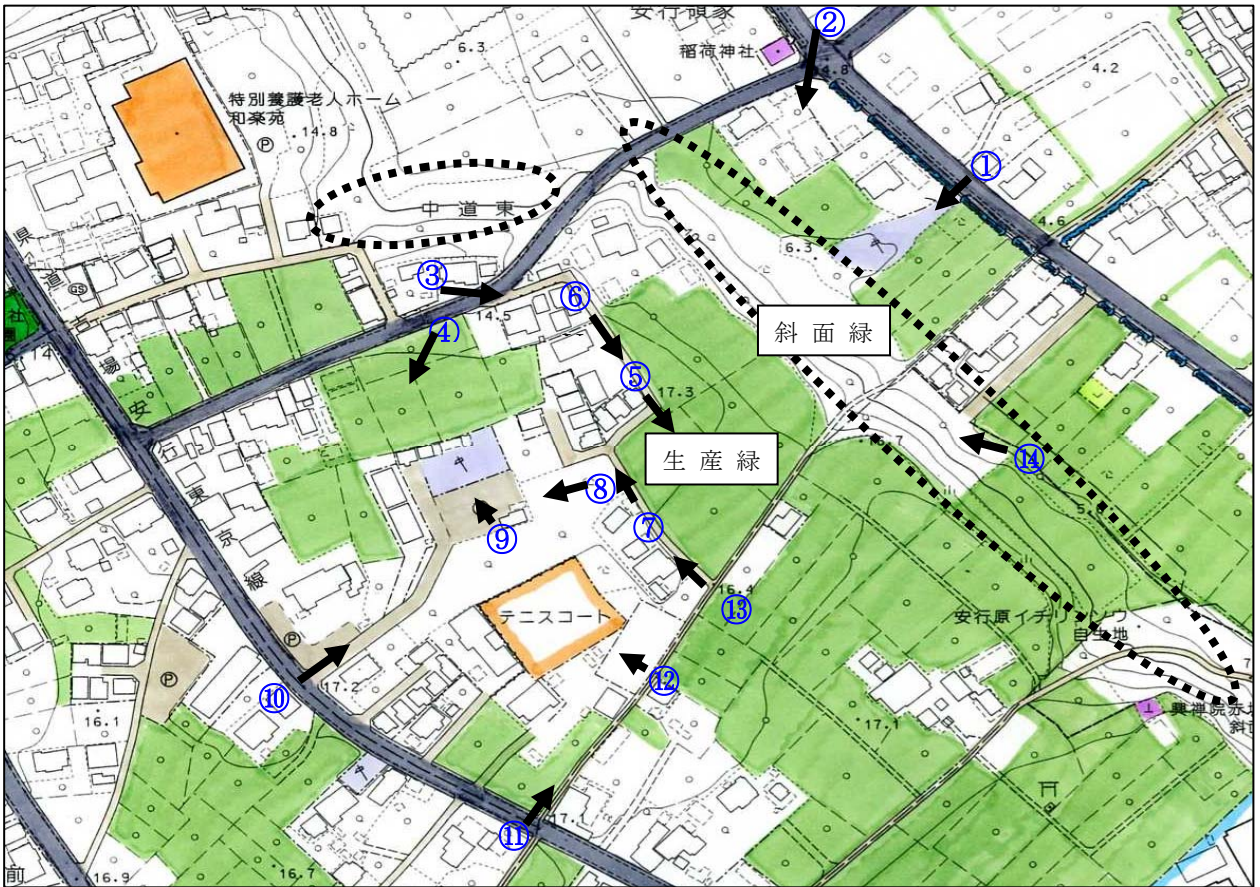
■ 土地利用現況図



■ 地区周辺航空写真



■ 本地区及び周辺の状況



① 生産緑地と背後の斜面樹林



② 斜面樹林地 (手前: 植木生産農家)



③ 地区内の狭隘な生活道路



④ 植木畑 (生産緑地)



⑤ 植木畑 (生産緑地)



⑥ 地区内の生活道路 (アパート、戸建住宅)



⑦ 地区内の戸建住宅 (右: 生産緑地)



⑧ 地区中央部の未利用地及び駐車場 (奥)



⑨ 駐車場として使用されている広場



⑩ 県道からアパート、駐車場へ繋がる道



⑪ 地区南東側の狭い生活道路



⑫ 地区内にあるテニスコート



⑬ 狭い生活道路



⑭ 散策路が整備された斜面樹林地



②都市計画条件

- イ. 用途地域 第一種低層住居専用地域
 ロ. 建蔽率、容積率 50%、100%
 ハ. 生産緑地面積 地区面積の約3割を占める。

③地区周辺の市民等活動状況

地区の北東部分を活動エリアとしている安行みどりのまちづくり協議会（H9年10月設立、約100名）がある。目的は「安行地区などの植木産業の活性化、及び緑豊かな環境の保全に努め、良好な住宅地の形成を図り、会員相互の意見交換や交流などにより、まちづくりに対する理解を深め、安行地区の発展に寄与する。」としている。前身は平成7.8年に「安行のまちづくり基本構想（案）」を作成した市民で、現在の主な活動は勉強会、イベント、通信発行、一輪草自生地周辺の市民による緑地等の整備・維持・管理などである。

また、農業組合法人としてあゆみ野農協安行園芸センターがあり、生産性向上、後継者育成、農産植物の委託販売、造園工事の共同受注事業を行っている。

団体名	設立趣旨・目的	活動内容
安行みどりのまちづくり協議会	1997年10月設立。 目的、 ①安行地区などの植木産業の活性化、及び緑豊かな環境の保全に努め、良好な住宅地の形成を図ること。 ②会員相互の意見交換や交流などにより、まちづくりに対する理解を深め、安行地区の発展に寄与すること。	主な活動 ①斜面林の手入れと保全 ②一輪草の保護・育成 ③トンボ池・ホタルのせせらぎ維持管理 ④カブトムシ、ホタルの飼育 ⑤ウオーキング等イベント実施 ⑥みどり通信の発行 ⑦環境学習会 特に、イチリンソウなど山野草の保護活動をはじめとした積極的な保護・保全活動に対し、県より多くの賞を贈られている。

法人名称	農業組合法人 あゆみ野農協安行園芸センター
設立概要	当組合は、組合員の農業生産についての協業を図ることによりその生産性を向上させ、組合員の利益を増進し、また、農業後継者の育成援助及び農家経済の向上、さらに消費者との交流を通して住みよい街づくりに貢献することを目的とし設立された。組合員の生産する農産植物（植木・鉢物・盆栽・花卉等）の委託販売、また、造園に係わる工事の共同受注を主な事業として営んでいる。
所在地	川口市大字安行1159-2
組合員	66名
職員	4名
営業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・植木、草花、苗木、鉢物の生産販売 ・造園の設計・施工 ・土壌診断及び、病害虫に関する相談 ・四季折々の展示会の開催

④周辺連携施設の概要

地区周辺には、「植物取引センター」、「緑化センター樹里安・道の駅・直売所」、「県花と緑振興センター」など植木・苗木・花卉産業や近郊都市農業サポート施設、交流施設が集積し、連携や種々の支援が期待できる。

施設名	川口緑化センター樹里安
設置の目的	川口の伝統産業である、植木・花と造園の特産農業の振興を図り、緑化産業のための各種情報の収集、提供を行う拠点施設として建設された。花と緑に関する各種の展示会やイベントを開催し、植物と人とのふれあいの場所を提供すると共に、各種情報を発信する緑化関係の総合施設として、展開していく。
施設の概要	開 所 平成8年4月1日 所在地 川口市大字安行領家844番地の2 敷地面積 8,113.57 m ² 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造5階建 延床面積 4,696.73 m ²
沿革	平成4年11月 (仮称)都市緑化会館等基本構想査定 5年 5月 (仮称)都市緑化会館実施設計委託 5年12月 「道の駅」計画に関する建設省との覚書取交し 6年 2月 (仮称)都市緑化会館実施設計完了 6年 3月 「道の駅 川口・あんぎょう」登録認定 6年 6月 (仮称)都市緑化会館建設着工 8年 3月 財団法人 川口緑化センター設立 8年 4月 川口緑化センター開所 18年 4月 指定管理者制度導入により(財)川口緑化センターに管理委託
事業方針	緑化産業の振興並びに活性化を図るため、植木・花の生産、販売、造園の関係団体の充実強化及び後継者育成のための各種研修会、技能講習会を実施すると共に川口緑化センターの管理運營業務及び各種緑化催事等の事業を展開する。
事業計画	①植木・花の栽培、育成及び伝統技術に関する研修会の開催に関する事業 ・緑化技術・研修事業 ア 技能・伝承修得研修会開催 イ 緑化技術資格研修会開催 ウ パソコン研修会開催 ②植木・花の栽培、育成等の情報の収集及び提供に関する事業 ・情報発信事業 ア 樹里安だより発行 イ 樹木等生産目録発行 ウ インターネット情報発信 エ 緑花ガイド発行 ③事業推進のための樹木の受注、庭園設計等の相談及びあっせん事業の実施 ・路拡大事業 ア パソコン研修会開催 イ 樹木等生産目録発行 ウ インターネット情報発信 エ 展示会等出典 ④緑化の啓発、安行植木の宣伝及び紹介並びに緑化産業振興のためのイベントの実施 ・緑化啓発事業 ア 緑の学会・ふれあい講演会開催 イ 緑の園芸ゼミナール開催

ウ 樹木・花卉生産畑の解放等生産農家の紹介イベントの開催 エ プロに教わる育て方教室開催 オ 各種緑化関係展示会等開催 ・植木まつり事業 ・共催事業 ⑤施設の管理運営事業 ・施設管理運営事業 ア 施設の維持管理及び利用申請の受付 イ 施設利用、来場促進のための広報及び宣伝業務 ⑥その他の目的を達成するために必要な事業
--

施設名	川口市営植物取引センター			
設置の目的	この施設は、植木及び花卉の生産及び流通の円滑化並びにこれらの取引の適正化を促進するとともに、植木・苗木・鉢物、造園等の特産農業の振興を図ることを目的として、設置されたものである。			
施設の概要	開設	昭和48年9月		
	所在地	川口市大字安行領家1100番地		
	敷地面積	14,496㎡		
	主な施設	屋内売場、管理事務所、卸売事務所、場外植木取引所、取引見本園、日本庭園、駐車場等		
	建物面積	2,321㎡		
	昭和48年	9月	安行植物取引・造園センター設立	
	48年	9月	取引流通施設利用開始（せり卸売業者・榎安行植物取引所）	
	49年	3月	センター市条例公布	
	49年	5月	センター運営委員会設立	
	50年	2月	川口市緑化産業経営者協会設立（平成13年8月解散）	
	50年	10月	造園振興施設利用開始（川口造園協同組合が植木の展示、即売開始）	
	51年	4月	展示即売施設利用開始（農事組合法人安行総合植木生産組合）	
	53年	4月	川口市農政審議会設置	
	57年	1月	世界園芸博覧会・フロリアード'82に「安行植木」を出展	
	60年	7月	川口緑化産業団体連合会設立	
	62年	9月	モデル庭園改修整備	
	62年	10月	「全国都市緑化さいたまフェア'87川口」開催	
	平成	2年	4月	国際花と緑の博覧会に「安行植木」を出展
		3年	5月	カラー舗装等施設整備を重点的に実施
		4年	4月	世界園芸博覧会・フロリアード'92に「安行植木」を出展
		4年	11月	川口緑化センターの基本構想策定
		5年	5月	川口緑化センター実施設計委託
		5年	12月	「道の駅」計画に関する建設省との覚書取り交わし
		6年	2月	川口緑化センター実施設計完了
		6年	3月	「道の駅 川口・あんぎょう」登録認定
		6年	4月	第38回安行植木祭り開催と共に、当センター設立20周年記念式典を開催
		6年	6月	川口緑化センター建設着工
		7年	4月	川口緑化センター関係業務が農務課に移管
		7年	12月	西側駐車場新設
		8年	3月	東側駐車場拡張整備
		8年	4月	名称を「植物取引センター」に変更
		8年	4月	当センターの業務及び施設の一部が川口緑化センターに移管

	<p>14年 4月 世界園芸博覧会・フロリアード‘02に「安行植木」を出展 15年 4月 設立30周年記念まつり（市制70周年記念事業）を開催</p>
事業方針	<p>緑化産業を取り巻く諸環境が厳しさを増し明るさが見えないなか、「植木の里・安行」の流通の拠点として、中心的役割を担う当センターは、時代に即応した運営の確立を目指して、植木産業を核とした緑化産業の伝統を継続させるため、流通機構の充実や高度化・多様化する緑化産業の実態を把握し、次の事業を実施していく。</p>
事業計画	<p>(1) 取引機構の整備拡充 「せり」を中心とした当センターを通しての植木等の流通は、景気拡大が「いざなぎ景気」を超え、戦後最長といわれる中で、依然伸び悩み気味である。そうしたことから一層の流通機構改善に努め植木取引の活性化を図る。 また、隣接する緑化センターとの連携を図り、地場産業の育成に努める。</p> <p>(2) 生産及び流通に関する情報の収集、分析及び提供 せり市場の取引高をはじめ、市内外及び都道府県別の買主・売主取引高、樹木別取引高などの取引情報を市場統計として捉えるとともに、これを分析し提供する。</p> <p>(3) その他設置目的達成のため必要な事項</p> <p>①緑化産業の育成 緑化産業の活性化と地域振興のため、せり市場の関係者を中心とした次の団体の育成に努めるとともに、当該団体が各種事業を展開するにあたっての指導・連携を行う。 (株) 安行植物取引所 株主 394人 安行観光協会 会員 191人</p> <p>②安行植木の普及宣伝 安行植木の販路拡大と植木取引の促進を図るため、パンフレット等の作成やイベント等に参加し、その普及宣伝に努める。</p> <p>③施設整備事業 植物取引センターは、設置されてから30年余り経過し、施設の老朽化が進んでいることから、流通拠点の機能を保持するため、施設の改善・整備を継続的に推進する。</p>

施設名	埼玉県花と緑の振興センター
施設の概要	<p>植木生産地として古くから有名な川口市安行に、昭和28年に「植物見本園」として開園以来、植木・果樹などの生産出荷の指導、盆栽等の輸出振興、また緑化講座、電話相談などを通じ、県民の緑化に対する知識の向上等に努めている。園内には、豊富な種類のツバキ、ウメ、ツツジ等を始めとし、「コニファー園」「花木園」「カラーリーフ園」など、様々な樹木類を展示し、四季を通じて広く県民に利用されている。</p>
所在地	川口市安行1015
事業内容	<p>1. 花植木生産の振興 対象：生産者 ・栽培管理に関する指導 ・都市緑化に関する指導 ・樹種データの情報提供 ・輸出用盆栽の病害虫防除指導 ・生産流通に関する情報提供 ・生産、造園などに関する研修の実施</p> <p>2. 花植木の利用拡大 対象：県民 ・電話や来所による園芸相談への対応</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・園芸の基礎を学ぶ講座の開催 ・園芸ボランティアを養成する研修の実施 ・都市緑化情報の提供 <p>対象：緑化リーダー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指導者養成研修のための研修の実施 <p>3. 植物の展示・保存</p> <p>緑化材料として各種の植物（ツバキ類、ウメ、カエデ等の園芸品種やサクラソウ等）を展示するとともに、生産者の方々の品種母樹としての保存栽培もおこなっている。</p>
--	---

⑤周辺農園施設の概要

川口市内の市民農園はJAが運営するもので2カ所と少なく、安行地区にはない。レクリエーション農園は農家が運営するもので、市内に18カ所ある。安行地区には1ヶ所21区画があり、1区画15㎡で年8,500円～10,000円の入園料となっている。

市民農園一覧

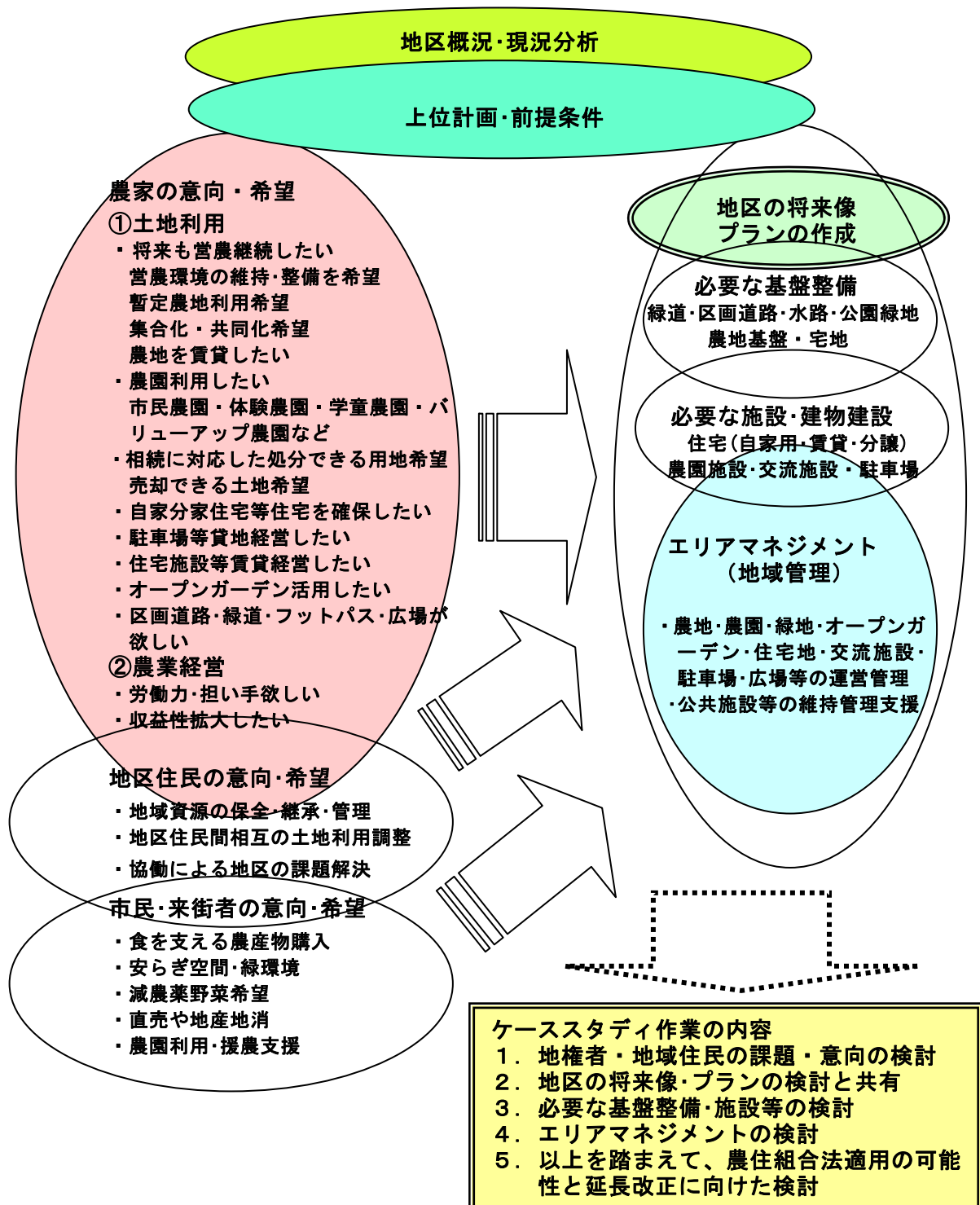
施設名	見沼ふれあい農園	南平ふれあい農園
目的	見沼田圃内に大規模市民農園として整備し、都市市民と農業とのふれあいを通じ、土と親しみ家族のコミュニケーションの場として活用することを目的として運用。	東領家2丁目地内に大規模市民農園として整備し、都市市民と農業とのふれあいを通じ、土と親しみ家族のコミュニケーションの場として活用することを目的として運用。市としては、地域農業活性化事業交付金として助成。
運用主体	あゆみ野農業組合	川口市農業協同組合
設置場所	第1農園 佐間 1226-1～1272-3 佐間 1312-2～1313-3 第2農園 佐間 1290-1	東領家2丁目8番4～8
設置状況	開設 平成5年3月1日	開設 平成18年3月
総区画数	88区画	49区画
総面積	8,010.4㎡	2,190㎡
1区画面積	50㎡	30㎡
利用期間	1年（更新により更に1年延長可）	1年（更新により更に1年延長可）
入園料	15,000円／年	21,000円／年

レクリエーション農園一覧

目的	農地の有効利用と市民へのレクリエーションの場の提供により農業に対する農業に対する理解を深めることを目的とする。		
設置場所	市内 18 農園		
総区画数	1,145 区画		
総面積	20,700 m ²		
1 区画面積	基本的に 15 m ²		
利用期間	毎年 2 月 1 日～ 12 月 31 日		
入園料	8,500 円～10,000 円／年		
農園管理者	12 名		
地区別区画数・入園料	青木地区	105	9,000 円／年
	新郷地区	35	8,500 円／年
	神根地区	98	8,500 円／年
		320	8,500 円／年
		56	8,500 円／年
		28	10 坪 1 万円／年
	安行地区	21	10,000 円／年
	芝地区	102	8,500 円／年
		153	8,500 円／年
		17	8,500 円／年
		60	8,500 円／年
	戸塚地区	150	10,000 円／年

5) まちづくりにおける課題と展望

農家地権者アンケート及びヒアリング、市民アンケートから「良好な地域環境の保全・形成」や「みどりのまちづくり」に向けた課題と展望を下図に整理した。



6) 土地利用基本構想案

構想案作成に当たり、「農・緑・住のまちづくり」のモデル地区として土地利用方針を次のように設定する。

- a. 生産緑地（植木畑・花卉・野菜）や斜面緑地の保全と利活用、住宅市街地との調和・整備・再編を進める。
- b. 地域資源である生産緑地・斜面緑地と周辺連携施設（緑化センター・安行園芸センター・花と緑振興センター）を繋ぐオープンガーデンネットワークを確立する。
- c. 永続的な生産緑地の活用や斜面緑地等の保全・維持管理、及び住宅市街地の管理等を一体的担う、主体や組織・体制を形成する。
- d. 生産緑地の保全・利活用及び宅地化は、農家地権者の生活設計に沿って推進する。

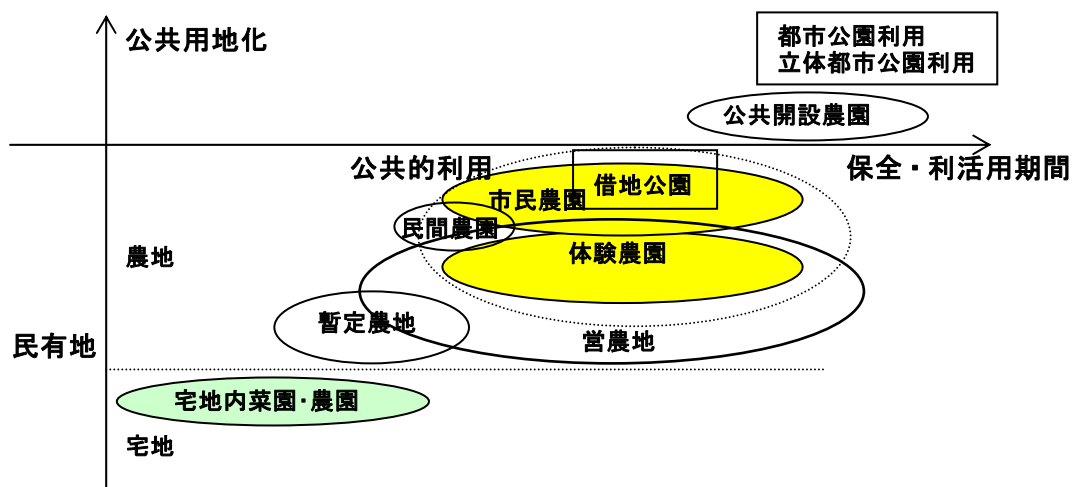
したがって、農家地権者の土地利用メニューとして、宅地関連では、

- a. 相続等に対応した処分できる宅地、売却地、駐車場等賃貸経営用地、施設用地など
- 農地関連では、
- b. 営農地（現状維持）
 - c. 暫定農地（市民農園、体験農園）
 - d. バリューアップ農地・農園（都市型収益性の高い農園・オープンガーデン経営、収益性の高い共同農園・農地経営など）

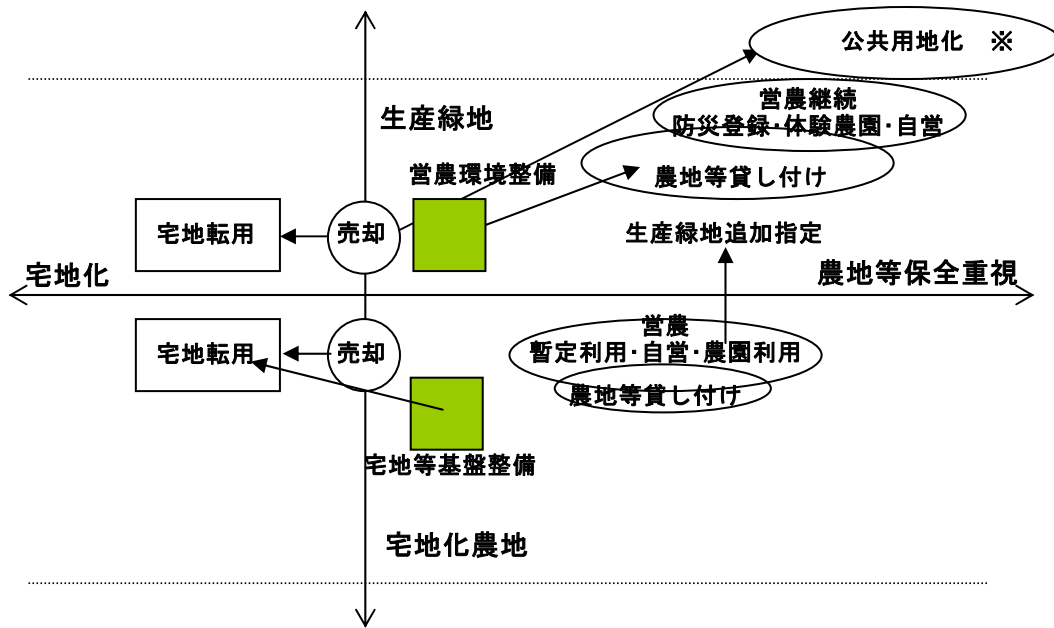
その他としては、

- e. 地区に不足している公共用地・道路・緑道・用水路用地等整備
 - f. 屋敷林、斜面樹林等用地の保全・管理
 - g. 自家用宅地、分家住宅地
- などに対して検討する。

■ 都市農地の保全重視型土地利用メニューの考え方



■ 農家の選択メニューの考え方



※ 農地等の保全を確実にするためには、地方公共団体が保有し農業利用することが考えられる。

■ 農地の保全を重視した場合の農家の選択メニューと条件・課題

区分	保全重視の選択肢	条件や課題
生産緑地	1. 営農継続	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる従事者の確保 ・整備費・管理費助成、営農情報支援 ・援農ボランティア等による支援 ・庭先直売・ネット販売等産地消システム確立
	2. 体験農園等利用	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費・管理費助成による採算性の支援 ・管理技術・ノウハウ等支援プログラム・メニューの拡充 ・直売経営による収益性確保
	3. 防災緑地等利用	<ul style="list-style-type: none"> ・営農地の登録による一時的、期間限定の公共的利用で、農家負担は小さく、中心市街地内や既成市街地は効果的。導入自治体はまだ少なくPRが必要。
	4. 貸し付け（借地公園・市民農園・貸し付け農地など）	<ul style="list-style-type: none"> ・借り受け可能主体（公共・J A・農家・NPO・企業等）は多いが相続税納税猶予が適用できないので農家にデメリットとなる。 ・固定資産税の減免・相続税評価減は可能。 ・借り手と貸し手のマッチングシステム構築 ・農園等は整備費・管理費助成による支援
	5. 売却（農園・農地・公園として売却）	<ul style="list-style-type: none"> ・売却先（公共団体・J A・公社・農地保有団体等）の斡旋、マッチングシステムの構築
	7. 指定解除	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地化農地
	8. 営農環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の集約・整序のための事業導入検討 ・営農基盤整備費助成

宅地化農地	1. 生産緑地の追加指定	・ 生産緑地関連情報や認定条件等の農家への情報提供
	2. 営農・自営農園開設	・ 農園経営の採算性検討 (土地の税負担に比して収益性は低いが、店舗・交流施設・休息施設等の併設により収益性増大の可能性はある。)
	3. 貸し付け（市民農園・借地公園、貸し付け農地・菜園、店舗付き貸し付け菜園など）	・ 借り手と貸し手のマッチングシステム構築 ・ 整備費・管理費等助成 ・ 収益性の検討（離農希望者の転用・売却・開発までの暫定的農地利用として有効であり、期間設定も多様であるが、現状は固定資産税を賄える程度の利用料収入である。収益性の高い農園経営の可能性は残されているので検討が必要。)
	4. 暫定緑地等利用（短期利用）	・ 花農園利用や防災緑地利用など収益性はないが、市街地の景観形成や防災性が向上するので、種子配布支援、防災施設整備支援等の制度化や支援情報のPRが望ましい
	5. 売却（民間農園・宅地内菜園利用）	・ 地区計画等による菜園・農園・緑地等確保や農地保全支援施設等の誘導を検討
	6. 宅地へ転用	

①都市型農園メニューの考え方

都市の中の農園は、都市計画などに明確に位置付けられたものは少なく、制度区分では、市民農園（特定農地貸付や市民農園整備事業による）や体験農園（農家経営による）に代表される。現在は過渡期であり、今後の展開が期待される段階にあるので、ここでは、都市型農園の将来像を下記のようにイメージし、農園の機能や特性、適用の際の検討課題について整理する。

安行地区では、市民の農園ニーズはあるが周辺にはほとんどないこと、周辺に小学校があり地区周辺一帯は低層住宅地であることなどから、「一般的なコミュニティ型農園」、「学童農園」、「バリューアップ農園」「住宅地内菜園・共同菜園」、「農家経営のビジネス農園」、「果樹園・観光農園」等が成立しやすい。

なかでも「ブルーベリー農園」は、比較的収益性が高く、首都圏の練馬区・日野市などでは、近年開園数が増加傾向にある。安行地区では、植木畑農家の多くがブルーベリーの苗を有しており、体験農園等とすることで農家にとっては市民農園制度などの縛りがない、生活設計にあわせた自由な農園活用ができる、労力負担も比較的少ない、市民に収穫を楽しんでもらうなど地域貢献もできる、などのメリットがある。

利用者を固定するオーナー方式、一過性の農園利用である観光方式など今後の運営について収益性を含めて検討が必要である。

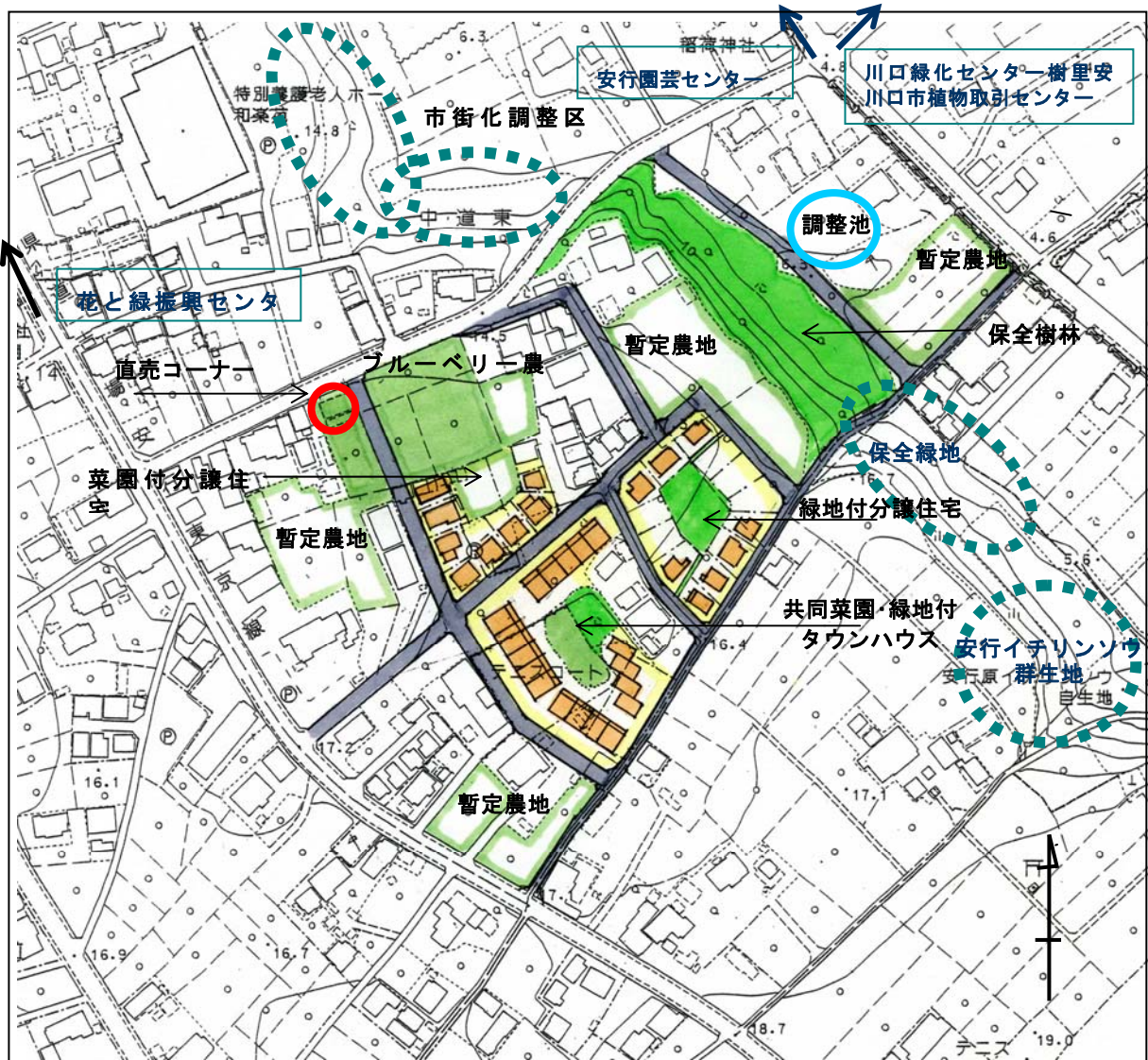
■ 都市型農園の将来像及びその特性と課題

都市農園将来像	都市農園の機能・特性	検討課題
コミュニティ型農園	コミュニティ単位の農園、地域交流や地域防災、学童保育や高齢者支援、コミュニティ支援、相互連携・扶助体制確立に寄与する農園。	最も一般的であり、初動期の農園整備において設立を検討することができる。
学習研修型農園	学校農園・研修農園・ステップアップ農園・就労農園、ビオトープ水田・食用植物園等。	コミュニティ農園の発展型として、農的人材育成、就農支援の検討が必要。
バリューアップ型農園	農園・庭園の適正な維持管理によって地域や住宅の付加価値や資産価値が向上していく農園・庭園・菜園・ハーブ園等。	設備投資と管理運営について検討が必要。
住宅地内共同菜園・宅地内菜園コーナー	住宅地内等の共同農園・菜園、住宅敷地内菜園コーナー。	維持管理体制・組織、管理ルール等の検討が必要。
ビジネス型農園・農地	営農者（組合・法人・農家等）による地元産の安心・新鮮農産物栽培園、企業や大学のバイオ関連実験園・薬草園など。	誘致の可能性、設備投資と運営について検討が必要
クラブ制農園	会員制農園、アグリシティ成城など。 住民・市民から会員募集。市民農園よりも高質な農園サービスの提供が可能。	農園の設備投資、維持運営のノウハウ等と会費のバランスの検討必要
ボランティア農園	地域固有の文化・歴史・景観保全等を担う農園・農地を地域貢献として市民活動により維持管理運営。	援農ボランティアや市民活動団体のネットワーク形成、農家・JA・行政による維持・管理の検討が必要
地産地消マーケット（付属）農園	ファーマーズマーケット用農産物の計画栽培園。地区内農地・農園以外に市内農地等を対象とする。	地産地消システム構築、栽培計画・農園管理等の検討が必要。
市民花園・ワイルドフラワー園、エコプチテラス	荒廃農地・耕作放棄地・開発未利用地の暫定利用による花園等。	地権者・JA・行政の連携、行政等による支援助成の検討が必要。
園芸療法・セラピー・リハビリ農園	医療施設・福祉施設・高齢者施設・大学等と連携した農園。	関連施設との連携・協働が必要。
都市農園特区	一定基準のもとに市民が企画・計画・事業・運営を行う暫定農園・実験型農園	耕作放棄地等への適用の検討が必要。
果樹園・ぶどう園・観光農園等	地域の特性に応じた果樹等。共同でワインづくりを行うぶどう園、もぎ取り園、身近なブルーベリー農園など。	地域実践農家との連携の検討が必要。

②ケーススタディ地区検討案

地区まちづくりの基本テーマ

「農・緑・住が融合する新しいまち」



③土地利用方針

- a. 地権者の生活設計に対応して、次の土地を確保する。
 - ・相続等に対応して処分できる宅地、売却地、施設用地
 - ・現農地を維持する営農継続農地・生産緑地、暫定農地（農園利用可能）
 - ・将来の自家用宅地、分家住宅地
- b. 都市生活者ニーズに対応したバリューアップ農地・農園（都市型収益性の高い農園・オープンガーデン・デモ農地など）としてオーナー制度型ブルーベリー農園・植木畑のオープンガーデン・直売コーナーなどを設ける。
- c. 地区に不足している公共施設として区画道路（幅員4～6m）や緑道等を整備する。
- d. 隣接地域に連続して赤堀用水沿いの斜面樹林地の保全・管理を進める。

- e. 土地利用転換による新規宅地は、「農・緑・住が融合する街」のモデルとなる「菜園や緑地付き分譲住宅」や「共同菜園・果樹園・緑地付低層集合住宅としてタウンハウス」を整備する。

④区画整理設計の方針

- a. 区画道路の配置は、建物の移転が極力生じないように、現道をできるだけ活かして設計する。また、農地や緑地のある低層住宅地の発生交通量は低いので、幅員は4m～6mとする。なお、南東部境界道路は、道路中心線から地区側に3mセットバックし、幅員約5m道路として整備する。（今後、隣接敷地との協定等により幅員6m化について検討する。）
- b. 本地区は隣接の赤堀用水沿い斜面林・ふるさとの森に連続することや地区内の斜面樹林の保全や農地の農園利用を勘案し、地区内には新たな公園は設けない。
- c. 調節池は、開発基準からha当たり950tであるが、斜面樹林・生産緑地・農園など現状維持によるものを除いた新規の宅地化による調整容量について確保するものとする。
- d. 斜面樹林地はふるさとの森やふるさとの緑等条例の適用、農地・農園については生産緑地地区指定の継続などにより永続性を高めるものとする。

⑤参考 代替案の検討

北西部中央のブルーベリー農園を分断する区画道路の取り付け位置を南西部の県道側からとし（①）、また、北西部の境界道路との取り付け位置を東側にずらして区画道路（②）を配した案。まとめてブルーベリー農園を確保できるが、北西部の境界道路との接続位置が既存の接続位置（③）に近くなるなどの課題があるので、前案を採用した。



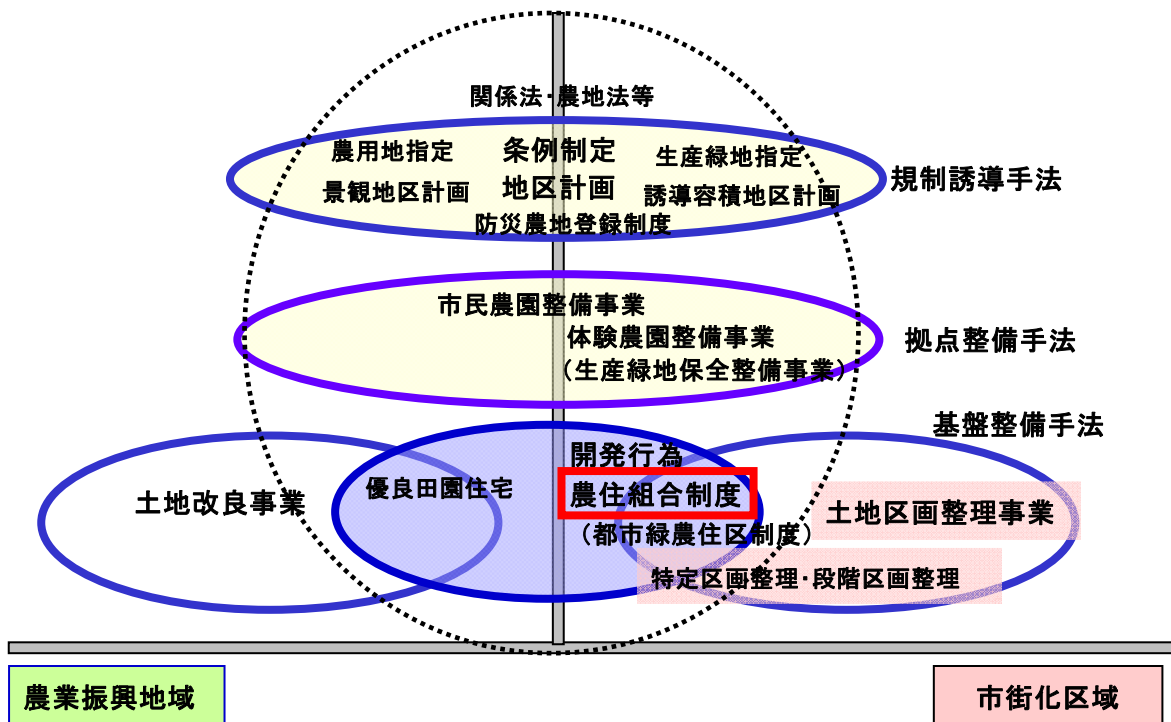
7) 実現化方策の検討

① 事業化フレーム

実現化に際していくつかの手法が考えられるが、ここでは『農住組合制度』を第一に想定する。農住組合制度は、基盤整備事業としての区画整理から、住宅等の上物誘導や建設、農地・農園・緑地の保全・維持・管理、公共用地の維持管理（エリアマネジメント）など農家地権者などが共同で基盤整備事業から整備後の維持・管理まで総合的に行うことができるので、当該地区ではこの制度メリットを活かすことが好ましい。

なお、農住組合制度の活用以外に、地区計画や地区整備計画を策定し、その計画に沿って市による区画道路の整備事業や市民農園等事業の活用による方法、開発行為として民間主導による事業化などがあるが、総合性・一体性・継続的維持・管理の面から農住組合制度がより効果的である。

■ 都市農地に関する法・制度・手法の概要



事業化のフレーム

	手法等	実施主体
基盤整備	農住組合制度に基づく区画整理事業	農住組合
住宅等建設	分譲住宅・定期借地権住宅など建設事業	農住組合・地権者組合等
住宅・農地・農園・緑地等の維持・管理	農地・農園規約締結 ふるさとの森指定・緑地等管理規約 住宅維持管理協定締結	既存市民活動団体・農住組合・新規住民等の協働

事業手法の比較

	農住組合制度+ 区画整理事業	地区計画+ 市：区画道路整備事業	開発行為
基盤整備事業等の 総合性	・面的な基盤整備から 建物建設・維持管理 まで一体的・総合的 にできる	・基盤整備（道路整備） にとどまる	・基盤整備・建物建設 を一体的にできる
土地の交換	・換地により土地の交 換や所有の変更が 容易	・道路整備に伴う残地 や未利用地が発生 しやすい	・土地所有者間の相 互変更は難しい。 買収により対応で きる。
土地利用の柔軟 性	・申し出換地など地権 者の将来設計にあ わせて土地利用を 改変できる	・土地利用変更は道路 整備に伴う接道敷 地に限定される	・土地所有者が多い 場合は調整が難し い
営農環境維持・ 整備	・農産物加工施設、客 土暗渠排水、散水施 設など農地の利用・ 保全のための土地 改良事業や貸し農 園施設・テニスコー ト・レクリエーショ ン施設の設置・管 理、農地規約締結が 可能	—（対象外） （地区計画で景観農 地以外の農地を保 全する事例はない）	—
事業期間や事務 手続き等	・事務手続きが煩雑、 事業期間も長い。	・比較的事業期間は短 いが、自治体の予算 などに左右される	・迅速化が可能
事業主体	・農家地権者等による 組合（業務代行も可 能） 農家地権者の責任・ 負担が生じる	・自治体（川口市）	・民間開発事業者 農家地権者の責 任・負担が少ない
助成・支援	・公的な助成・支援制 度を受けることが できる （農住利子補給・特優 貸・農業近代化資金 など）	・用地は地権者が提 供、整備費は市が負 担	—
税制	・原則非課税、農業共 同施設等の税の減免	—	・譲渡税・取得税等課 税

また、事業のインセンティブ施策など、当該地区の農地の保全・活用に向けた事業化の課題として以下のことが考えられる。

a. 宅地化要件の緩和

農住組合の地区内の市街化区域内農地等の相当部分が住宅地等へ転換される見込みが確実でないときは、農住組合の認可をしてはならないとされているが、当該地区のように生産緑地割合、営農継続意向がともに高い地区で、整備後に都市住民のための農園経営や営農など農地の保全・利活用を主とした土地利用を展開しようとする場合にはこの要件が足かせとなる。

b. 生産緑地の農園利用や斜面樹林地等に対する公園面積割合の緩和

市民利用としての農園利用が担保されるならば、公園面積の3%確保を緩和し、それにより公共減歩の減少を進めることができる。

c. 調整池面積の緩和

農地・樹林地が整備後も保全される場合の地区の流出係数の緩和や開発面積から農地・樹林地を除外して調整池の算定を行うなどの措置が期待される。

d. 道路幅員・形状など区画整理設計基準の見直し

農地・緑地の保全・維持をテーマとする市街地整備においては、概して地区の車による発生交通量は少ないので、区画道路の幅員の減少、歩行系道路の整備推進、行き止まり道路の活用などの緩和策が期待される。

e. 農園施設整備費・管理費の助成

市街化区域内農地・農園の整備や管理に対する助成は少ないので、公園整備費等助成に代わって、農地・農園利用に対する施設整備費・管理費の助成を拡充することが期待される。

f. オープンガーデン施設等の生産緑地地区指定

農園やオープンガーデン利用のためのパーキング・休憩施設・直売コーナー・農作物加工場等の関連施設は宅地化農地や宅地への立地に限定されているが、農園との一体施設として、生産緑地地区内の立地が望まれる。

また、市内農地の保全・利活用に向けて、自治体の制度化や施策として

- ・ 生産緑地地区の保全を目的に農園や防災井戸、園路などの整備を行う生産緑地保全整備事業（東京都）、相続税の納税猶予制度が適用される体験農園整備事業（東京都・横浜市など）、生産性の高い都市農業と地域社会に根付く農業の確立を目標に農業生産基盤整備を行う都市緑農区制度（大阪府）などの制度の新設
- ・ 都市農地・農業振興計画等の策定と必要に応じて条例化の検討など
- ・ 生産緑地等農地の保全・利活用計画の策定
- ・ 相続等に伴う生産緑地の制限解除の増大に対して、自治体による生産緑地等取得財源の確保や基金等の創設

等が期待される。

(参考資料)

大阪府都市緑農区制度

<p>大阪府・都市緑農区制度 (昭和 60 年制定)</p>	<p>目的 都市の発展と調和のとれた高収益型農業を育成するために設けられた大阪府独自の制度。 昭和 58 年策定された農業振興ビジョンで、農業を生産面と多面的機能から位置付け、都市の多目的空間と評価し、生産性の高い都市農業と地域社会に根付く農業の確立を目標に掲げたことによる。</p>	<p>制度概要 市街化区域等農業振興地域以外での一定の要件を満たす集団的な優良農地を「都市緑農区」として指定し、農道、水路、ハウス施設等の農業生産基盤整備を総合的に行う。知事の承認を得て、市長村長が指定し、指定を受けると、農業生産に必要な土地基盤及び生産基盤等の整備事業が優先的にかつ短期間で実施することができると共に、農業振興地域に準じた助成措置を受けられる。補助は 50 万円以上、事業費の 40% 以内。 指定要件 第 1 種都市緑農区 (特定市の市街化区域) ①生産緑地地区指定農地を含む農地 1ha 以上を含む。②耕作農地の概ね 2/3 以上が営農、③営農継続農地が概ね 60% 以上、④農地が都市緑地として良好な生活環境の保全に役立つこと。 第 2 種都市緑農区 (特定市外) ①概ね 2ha 以上の農地を含む、②耕作するものの概ね 2/3 以上が 10 年以上営農継続すること、③営農継続農地が概ね 60% 以上、④農地が都市緑地として良好な生活環境の保全に役立つこと。</p>	
<p>現状 H15 年までに 14 地区 (市街化区域 11 地区、市街化調整区域 3 地区)、面積合計 56.8ha が指定をうけているが、その後、実績は伸びていない。</p>			
<p>評価 制度の最大の特徴は、市街化区域内農地において行うほ場整備事業に大阪府が単独に助成している点にあり、都市農業を積極的に評価している例は他にはない。また、農業基盤整備の実施だけでなく、今後の都市農業の展望をみすえて、地産地消、多面的活用を積極的に行っている地区もある。岸和田市の中島池上地区では農園整備組合がコミュニティ農園整備事業を行い、農事組合法人が市民農園 (貸し農園・オーナー農園) と農産物直売 (日曜早朝市)、ミニ動物園等の管理を行っている。 なお、地区全体としては、区画整理事業等に比較し、農地部分の整備水準が低く、減歩率の低減・事業費低減になる。 小規模地権者が多く合意形成が難しい、指定要件に届かない、農地の担保力が弱く助成を行う確固たる理由がない、財源不足などから、広く普及するには至らなかった。</p>			
<p>農家側</p>	<p>自治体側</p>	<p>市民側</p>	
<p>小規模分散農家が多く、適用要件から外れる農地も多い。営農・保全だけでなく、農家の細やかな意向 (農地保全、農地の積極的活用、農地の貸しだし、農園利用) の反映・調整がむずかしい。新たな都市農業経営の収支等に不安があった。</p>	<p>各市町村において、市街化区域内農地・生産緑地の都市における多面的空間計画・詳細な農地利活用計画が作成されていない。 厳しい府の財政状況のもとでは、生産緑地等のほ場整備に対し財源確保がむずかしい状況にあった。</p>	<p>都市農業振興・都市農地保全活用に対し、市民が参加し、体験する、あるいは支援する等の仕組みが構築されていなかった。</p>	

生産緑地保全整備事業制度

東京都生産緑地保全整備事業	目的 都市農業・農地の保全による良好な緑地空間の形成、防災機能の発揮	事業概要 都単独事業は平成6年度から開始し、平成15年度から国庫事業の元気な地域づくり交付金を導入している。 事業主体は、区、市、農業協働組合、農家3戸以上の営農集団等 対象事業：①簡易な基盤整備（耕土改良、土留め、排水設備等）、②ふれあい・交流施設整備（農業体験農園整備等）、③防災施設整備（防災兼用井戸整備等） 事業費：都の補助総額25,000千円、事業規模は4地区、補助率3/4（国1/2、都1/4）。
	現状 H17年までに18区市、58地区で実施された。内訳は、簡易基盤整備38地区、農園整備11地区、防災設備整備9地区。	
	評価 都市住民の生活環境への寄与（土留め工による土壌流出防止）・向上（フェンス工事によるゴミ投棄の軽減、暗渠等による排水改良）、農地の多面的活用の推進（農業体験農園の整備）、農地等の防災機能の増進（防災兼用井戸等整備、防災協定の締結）に効果があった。	
	課題 基盤整備は簡易整備であり生産性や収益性向上の効果は薄い。また、事業規模も小さく、積極的かつ総合的に生産緑地を保全・活用することは困難。	

②事業化の検討—土地区画整理事業

a. 地積の施行前後対照表（1/2500の図上計測による）

		施行前 (m ² .%)	施行後 (m ²)	摘要
公共用地	道路	2,555 (4.9)	6,220 (11.9)	
	公園		—	
	水路・調整池		1,900 (3.7)	
	計	2,555 (4.9)	8,120 (15.6)	
宅地	宅地	49,445 (95.1)	43,880 (84.4)	
	計	49,445 (95.1)	43,880 (84.4)	
合計		52,000 (100.0)	52,000 (100.0)	

b. 減歩率

施行前 宅地地積 A	施行後 宅地地積 含保留地 E	減歩地積			減歩率		
		公共 P	保留地 R	合算 D	公共 P/A	保留地 R/A	合算 D/A
m ² 49,445	m ² 43,880	m ² 5,565	m ² 2,782	m ² 8,347	% 11.3	% 5.6	% 16.9

c. 宅地価格

施行前 宅地地積 A	施行前 単価	施行前 宅地 総価格 V	施行後 宅地地積 含保留地	施行後 単価	施行後 宅地 総価格 V'	増進率
m ² 49,445	千円/m ² 122	千円 6,032,290	m ² 43,880	千円/m ² 147	千円 6,450,360	1.20

d. 保留地

施行前 宅地総価 格 V	施行後 宅地総価 格 V'	宅地総価格 の増加額 △V	施行後 単価	保留地と して取り 得る 最大地積 Rmax	保留地 地積 R	割合
千円 6,032,290	千円 6,450,360	千円 418,070	千円/m ² 147	m ² 2,844	m ² 2,782	% 97.8

e. 資金計画

収 入		支 出		
種 別	金額 (千円)	種 別	金額 (千円)	%
保留地処分金	409,000	公共施設整備費	124,991	
		移転・移設費	52,100	4件, 上水, 農地
		法2条2項事業 費	90,623	上下水・ガス
		整地費	42,168	
		工事雑費	16,716	10%(公共・整地)
		調査設計費	52,000	
		借入金利子	18,930	5%
		事務費	11,472	3%
合 計	409,000	合 計	409,000	7,865円/m ²

事業化の検討—ブルーベリー農園

ブルーベリー農園 (観光摘み取り園)

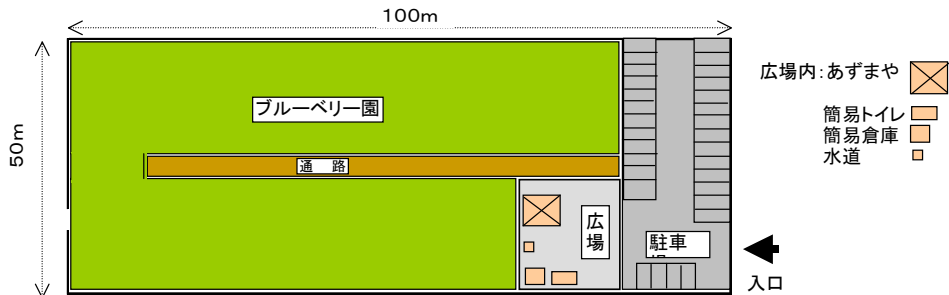
(想定)

農園全体面積	5,000	m ²	
駐車場(As)	800	m ²	1台(2.5×5.0)×30台=27m ² /台×30台=800m ²
広場(砕石転圧)	300	m ²	20m×15m
通路	200	m ²	2.5m×80m
あずまや	1	棟	
簡易トイレ	1	棟	男・女
簡易倉庫	1	棟	
ブルーベリー苗木	750	本	2.5×2.0=5.0m ² /本 植え付け 1本/5m ² 3,700m ² ÷5m ² /本=750本 2年もの ラビットアイ系を想定 植え付けから3年後収穫

開園 7月中～8月末(45日間) 一日50人入園(大人15人、小人35人=親子3人を想定)

※(有)廿原ええのお(多治見)の開園初年度入園者数を参考 2年目は2.4倍増

入園料	1,000円/大人	入園者数(年間)	大人 750人	750,000円
	500円/小人	小人	1,500人	750,000
苗木販売	1,500円/本	販売数量	400本	600,000



※ オーナー制度=30m²(6本)/区画 × 100区画
3,000円/本×6本=20,000円/区画(管理費込み)

③地域管理運営計画

「農・緑・住が融合するまち」では基盤整備や住宅整備に伴う施設の管理と同時に「農」や「緑」の保全及び維持管理が重要となる。

保全や維持管理のルール作りにおいては農地・農園は農家等による農地・農園規約の締結、緑地においては市条例に基づく緑地の保全・維持管理の締結が望ましい。

また、「農・緑・住」の環境について相互に連携し、一体的・総合的に保全維持管理するには、その担い手や体制を確立する必要がある。

イ. 組織の考え方

地域の管理運営組織の形成においては、基盤整備や住宅建設主体である農住組合を基に構成することが第一である。地権者は整備前後を通じて変わらないし、公共用地は自らの減歩により生み出されたもので愛着があり、営農地や農園管理は農家地権者にとって経験上スムーズに行えるし、緑地にあっても民有緑地として永年にわたって地権者が管理してきたので、地権者で構成される農住組合による管理は妥当と考えられる。

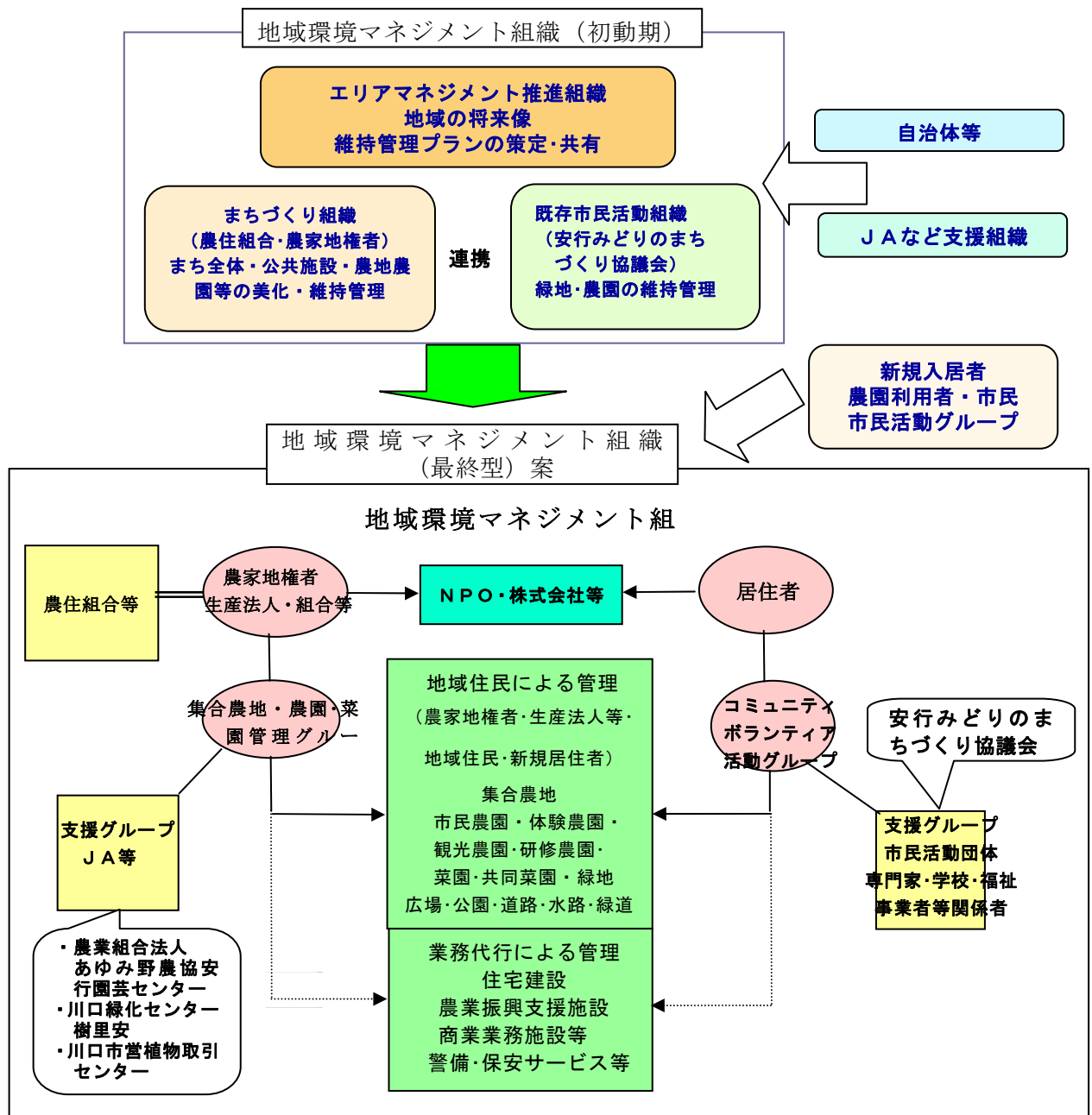
しかし、住宅管理や農園管理などの一部については、専門的・技術的なノウハウ、経営方法など地権者の経験では乗り切れない場合も生じるので、必要に応じてJ A・専門家などの支援グループと連携する必要がある。

また、公共施設をはじめ、住宅施設、農園・農地・緑地等の地域管理のすべてを農住組合が担うには人手が足りない。農家地権者等に加え、居住者、農地や農園・緑地を利用する市民、市民活動グループやボランティアグループなどの組織との連携も必要となる。

特に、緑地の保全維持については、収益性が見込めないので、ボランティアによる組織化やNPO法人化の検討も必要となってくる。

当該地区ではすでに既存の市民活動団体（安行みどりのまちづくり協議会）が活動しており、これら組織や関連組織（農業組合法人あゆみ野農協安行園芸センター、川口緑化センター樹里安、川口市営植物取引センターなど）と連携することは、役割分担や農園・農地管理の技術支援も可能となり効果的と考える。

したがって、当該地区の組織化においては、初動期には、既存組織が母体となって、地域の将来像や維持管理プランを策定し、互いに共有してから、具体的な維持管理活動を進めていくものとする。中・長期には、まちづくり組織である農住組合による公共施設や住宅等の維持管理・農地農園の維持管理、既存市民団体「安行みどりのまちづくり協議会」による保全緑地の維持管理・農園の管理支援を基本とし、徐々に新規入居者や農園利用者などに拡大し、関連支援組織とも連携して、重層的な組織に育成していく。



ロ. 維持管理財源の考え方

a. 保全緑地の維持管理財源

地区北側の保全緑地は、既存の「興禅院・赤堀用水沿い斜面林ふるさとの森」に連続するので、ふるさと埼玉の森を守る条例（埼玉県、平成17年「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に改正）・川口市緑のまちづくり推進条例（指定基準は第7条、土地の買取等は10条）による指定、維持管理支援、相続発生時の買取が可能と考えられる。

地区東側隣接の「興禅院・赤堀用水沿い斜面林ふるさとの森」は、平成9年3月にふるさと埼玉の緑を守る条例の指定を受けていたが、平成19年4月に県から市に移管され、「安行みどりのまちづくり協議会」との間で覚書が交わされ、一部緑地が市によって取得された。

また、「安行みどりのまちづくり協議会」はその運営にあたって、会員からの会費を基本とし、不足分はイベントの開催や参加、林の恵みを利用した環境グッズ、木の実の首飾り、Tシャツなどの販売による利益をあてており、今後ともこうした管理財源を確保しながら、当該地区の緑地を含んだ地区で、継続して活発な活動が可能であると考えます。

● 「川口市緑のまちづくり推進条例」(抜粋)

(保全緑地等の指定の基準)

第7条 条例第5条第1項の規則で定める基準は次のとおりとする。

(1) 保全緑地については、景観上優れていて、かつ、緑地の面積がおおむね500平方メートル以上であること。

(2) 保存樹林については、次のいずれかに該当し、健全で、かつ、景観上すぐれていること。

ア 1.5メートルの高さにおける幹の周囲がおおむね1.2メートル以上である樹木

イ 高さがおおむね12メートル以上である樹木

ウ 高さが2.5メートル以上である株立ちした樹木

エ 枝葉の面積がおおむね25平方メートル以上であるはん登性樹木

オ 高さが1メートル以上であり、かつ、延長がおおむね30メートル以上である生垣で、良好な管理がなされているもの

(土地の買取り等)

第10条 市長は、保全緑地及びふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和54年埼玉県条例第10号)により指定されたふるさとの緑の景観地の保全又は活用のため特に必要があると認めるときは、所有者等と協議の上、予算の範囲内において、これらの土地の全部又は一部を買い取り、又は借り上げることができる。

● (安行地区のみどりを保全するための方策)

「興禅院・赤堀用水沿い斜面林ふるさとの森」の一部の取得について(市:みどり課)

用地購入関係経費 33,715千円

購入地 安行原2269、2270番

地積 550.00 m² (保全緑地の管理)

■ 「安行みどりのまちづくり協議会」規約抜粋

第8条(経費)

経費は年会費3,000円及び賛助会費一口1,000円などを以ってする。

b. 農園の維持管理財源

農家地権者がオーナー制度を導入して農園の維持管理を行う場合は、入園料や苗木販売の収入が維持管理の基本財源となるが、初動期の整備費の返済額が大きい場合には、維持管理費への投入費用が限定的となる場合も想定される。

また、複数の地権者が農園利用を行う場合には、相互調整や共通のルール化も必要で、農園の維持管理の質の向上に向けた検討や既存の市民活動団体「安行みどりのまちづくり協議会」からの支援や相互の連携・役割分担について検討が必要となる。

c. 維持管理活動の考え方

安行みどりのまちづくり協議会では、現在までに多様な活発な活動が行われている。こうした活動を参考にしながら、活動エリアの拡大、農や住の環境、街並形成、快適性向上などの活動へと拡大していく必要がある。

安行みどりのまちづくり協議会の活動概要

項目	活動内容
整備 散策道の整備 広場づくり 案内看板づくり 池作り	斜面林に埋もれていた里道「木道の散策路」の整備 安らぎの広場 トンボ池と蛍のせせらぎの再生
環境保全 環境保全・手入れ	イチリンソウ群生地、彼岸花群生地の環境保全
生態系育成 昆虫の保護・育成 自生地の保全	カブトムシの床作り 第二自生地に市内の貴重な植物の緊急避難地を設ける
環境美化活動 ゴミ拾い	ゴミ捨て場化した里道脇の私有地のゴミ拾い
学習 見学会	他団体の活動の見学・視察
植生管理	荒れ放題であった林間部の間伐とした草刈
PR マップづくり イベント開催・参加 商品販売 展示 ホームページ 広報紙	散策用ガイドマップの作成 イチリンソウ祭り、ウォーキング実施、他の祭り参加 オリジナルグッズ販売、木のペンダント、Tシャツ、カブトムシ・ザリガニ販売 各種イベントでパネル展示 ホームページ開設 機関紙「みどり通信」発行
交流 関連団体交流	ボランティア団体との連携
ガイド活動	歴史・文化のボランティアガイド実施

当該地区の維持管理活動の方向（案）

エリア全体の環境に関する活動	安行地区の将来像・プランの策定・共有化 緑・農・住の街並規制・誘導や街並づくり 公共用地、緑地・農園等の維持管理 特に自然環境地域の環境形成
居住環境や地域の活性化に関する活動	地域の快適性の維持・向上、緑化・美化活動 安行地域のPR・広報 安行地域のツーリズム・植木産業活性化・観光振興など
サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの開発	安行地域のコミュニティの形成
他団体との交流・連携活動 （安行地域全体の活性化を図る）	連携・交流・役割分担など検討・協議 市内活動団体、先進地の活動団体との交流 体験プログラム
教育・学習活動	環境学習会、ものづくり学習会、体験学習 タウンガイド要請

8) 「安行まちづくり懇談会」の開催について

川口安行地区の地権者代表者、川口市及びエリアマネジメントに詳しい専門家からなる懇談会「安行まちづくり懇談会」を開催し、地区のまちづくり上の課題を議論するとともに、土地利用計画案、地域環境マネジメント案を提案し、これらについて検討を加えた。

①協議会検討内容

協議会での検討内容を次頁以降に示す。

■ 第1回安行地区まちづくり懇談会 議事録

1. 開催日時：平成21年12月12日（土）
2. 開催場所：不動様集会所（川口市安行領家地内）
3. 参加者：地区内農地等土地所有者 8名
川口市（オブザーバー） 1名
エリアマネジメント専門家 1名
事務局：（財）都市農地活用支援センター
4. 説明資料：①ケーススタディ趣旨説明書
②まちづくり懇談会提案資料
・地区の現況とまちづくり検討のイメージ
・土地利用計画の提案等
③農住組合制度の概要

・・・巻末参考資料編を参照

4. 議事内容：

- ①懇談会開催の目的、安行領家地区（ケーススタディ地区）における問題提起
事務局（都市農地活用支援センター）より説明
- ②地区におけるまちづくりの考え方（農地を保全・活用した土地利用計画、農業を中心とした地域（産業）の活性化への提案）
事務局（都市農地活用支援センター）及び専門家として榊まちづくり工房大橋氏より説明
- ③意見交換
（農地等所有者の方々）
 - ・安行は植木の街であるが、公共事業等の事業量の大幅な減少、住宅需要の低迷、住宅の洋風化等にともない、植木の販売が大きく低迷しており、商売にならない。農を活かしたまちづくりといっても、限界がある。
 - ・食の安全・安心による農への関心の高まり、農地の保全・利用、都市住民との交流による活性化は、野菜を中心とした農業が前提の議論である。植木を生産・販売している農家にとっては、意識が異なる。
 - ・農業を維持していくためには、農業収入以外の農外収入（駐車場、アパート）で生計、税負担を賄わざるを得ない。
 - ・固定資産税の負担が大きい。
 - ・相続が発生すると、相続税を支払うために、生計の中心である宅地を処分することはできず農地を処分せざるを得ない。農地が減ってしまう。
 - ・また、兄弟に対する均分相続により、農地が減ってしまう。
 - ・生産緑地については、後継者が居ない場合、生産緑地地区から外し、資産活用、税対策の方向に考えを変えないといけない。
 - ・都市計画で、市街化区域と市街化調整区域とに分けた時点で、都市部の農地での農業にとっては勝負がついた、と考える。
 - ・近隣の土地区画整理事業で、換地処分において農地に対し清算金（評価増）が発生した

ことから、相続税納税猶予から外され、遡って猶予分の相続税が徴収される。また同様に、道路整備事業に用地（生産緑地の一部）を提供したところ、公共事業に協力したにも関わらず、道路部分について納税猶予から外され遡って課税された、という例がある。

- ・都市農業において、都市住民との交流を進めるためには、付帯施設（駐車場、トイレ、休憩所等）が必要となるが、生産緑地においてもこれらの施設が作ることができるようにしてもらいたい。
- ・相続、税金対応等の関係から無理もない現象であるが、農地が宅地となり、農業がやりにくくなっている、というのも事実である。
- ・道路を整備することは、今後農業を進めていく上でも、また宅地化を進めていく上でも、整然としたまちづくりができ、道路の整備は必要。今回提案の有った道路は必要。

（事務局）

- ・植木農家の現状は厳しいものがあるが、川口市のブランドである“植木のまち 安行”は、伝統ある植木農家ということ併せ、農業形態の一部転換も考えていくことが必要となるのではないかと。
- ・植木のみを生産・販売するだけの農業でなく、大量の消費者が極めて近くに居る好立地条件を活かし、植木に加え、食に繋がる果樹の作付、摘み取り体験等観光農園を展開してはどうか。練馬区などでは、行政、JAも支援し農家によるブルーベリー観光農園が多く出てきている。
- ・また、一輪草の自生地や斜面緑地を保全し、遊歩道の整備等を行いまちづくりに取り組んでいるNPO組織が積極的に活動しているが、自然環境の保全と共に回遊者（外来者）を増やし、この回遊動線と農地（農園）を連結し連鎖させる、つまり農地のオープンガーデン化も、面白い取り組みになるのではないかと。
- ・今後は、見せて、体験させて、そして商売に、という農業の形態は重要と考える。
- ・良好なまちづくり、農業を気兼ねなくやっていける条件（環境）づくり、という観点から、今からまちづくりを考えておく必要がある。

■ 第2回安行地区まちづくり懇談会 議事録

1. 開催日時：平成22年1月14日（土）
2. 開催場所：不動様集会所（川口市安行領家地内）
3. 参加者：地区内農地等土地所有者 7名
川口市（オブザーバー） 1名
エリアマネジメント専門家 1名
事務局：（財）都市農地活用支援センター
4. 説明資料：①まちづくり懇談会提案資料
・土地利用構想案
・実現化方策について案
・地域管理運営計画案
②農園の事例
} …… 巻末参考資料編を参照
5. 議事内容：
 - ①事務局からの説明
 - イ. 安行領家地区（ケーススタディ地区）における「農・緑・住が融合する新しいまち」に関する土地利用の方針、土地利用計画（案）及び区画整理事業を前提とした事業化の検討を説明。
 - ロ. 「農」や「緑」の保全及び維持管理に係る考え方を説明。
 - ハ. 今後の農業の一つの提案として、ブルーベリー観光農園を資料にて提案。
 - ②意見交換
（農地等所有者の方々）
 - ・そもそも今回のまちづくりの検討の発端は何なのか、再確認させてもらいたい。
⇒（事務局より説明）川口市長が設置した、今後の川口市の農業のあり方を検討する「川口の農業を考える有識者会議」において、将来にわたって“農が誇れる街”を目指して、「農・緑・住一体的街づくり」が推進施策として提言された。これを受けて、川口市のブランド農業である植木産業（農業）を取り込んだまちづくりのモデルとして、地区の代表者の方と調整させてもらい、今回の懇談会となっている。
 - ⇒ 今回の検討を通じて、農家が農業を継続していくためにどのような問題、課題があるかを整理し、それを国に上げることにより、市街化区区域内の農地に関する税制も含めた制度の見直し等に繋げることもできると考えている。
 - ・この地は植木農家が集中しているわけであるが、農業では食って行けない状況下で、農業後継者問題も含め、安行では営農の意志のある人は少ない。宅地化が殆んどではないか。本日は、農業を頑張っている人が欠席しているが。
⇒ 今回の会においては、農地の保全と資産の活用としての宅地としての土地の整備、またそのための公共施設（道路）の整備を提案している。相続発生時点における土地（農地等）活用のし易さ、また不規則に宅地化された場合の農業への影響など、今後発生してくると思われる問題を、今考えておこう、ということである。
 - ・今回の案のような道路の密度は必要か。土地を大きく所有している者にとっては、非常

に負担が大きい。土地が細分化されてしまう。

⇒ 提案内容は、道路付けの悪い土地の解消、道路の新設、既存道路改善（拡幅）を計画しており、また、提案の土地利用はあくまで案でありフィックスされたものではないので、皆さんの率直な意見をお聞かせ頂き、最終案を纏めていきたい。また、整備の手法は区画整理を基本として考えている。区画整理では、皆様の土地を換地と減歩という形で少しずつ提供していただき、公共施設の用地としてあてがうこととなる。一般の道路整備とは異なり、特定の人に用地の負担がかかる、用地を提供するということにはならない。

- ・ 今回の検討地区の外周部の道路、特に南側の道路の整備拡幅は、地区内の土地所有者にとっては、非常に利便性が上がり良いことと考えているが、地区外隣接者も入れ調整しないと議論にならないのではないかと。また、道路の拡幅は両サイド公平に負担されるべきである。

⇒ 今回の検討では、案を作成し、また皆さんに議論いただくために区域の範囲を区切っている。よって、今後さらに詳細な検討の段階へ進む事となれば、区域の範囲を周囲に広げ、チェック・検討を進めていく必要がある。（市）

- ・ 営農が継続される場合や、この地区のように斜面樹林地がある場合には、開発時に整備が求められる公園の面積割合や道路幅員、雨水貯留機能（調節池）などは、地域の特性に応じた技術基準の緩和措置があっても良いのではないかと。

■第3回安行地区まちづくり懇談会 議事録

1. 開催日時：平成 22 年 2 月 16 日（火）
2. 開催場所：不動様集会所（川口市安行領家地内）
3. 参加者：地区内農地等土地所有者 5 名
川口市（オブザーバー） 1 名
エリアマネジメント専門家 1 名
事務局：（財）都市農地活用支援センター
4. 説明資料：①都市農地を保全・利用したまちづくり（事例紹介）
②区画整理事業の概要 } …… 巻末参考資料編を参照
5. 議事内容：
 - ①土地区画整理事業の制度概要
事務局（都市農地活用支援センター）より説明
 - ②都市農地等を保全・活用したまちづくり（事例紹介）
㈱まちづくり工房大橋氏、及び事務局より説明
 - ③意見交換
 - ・資産運用としてアパート経営や宅地の分譲をすすめているが、建物建築時の接道条件を満たすため、道路の新設を隣接地権者で行ったが、調整が不調に終わり、自分の土地の範囲内で道路（私道）を整備したいと考えている。将来は今回の地区内の中央に道路を整備する必要はあると考えているが、現状は困っていない。道路を整備する場合、道路にかかる土地の所有者に負担が及び、不整形な土地が残ってしまうことになるのではないか。（土地所有者）
 - ・地域の皆が快適に暮らせるまちづくりが必要であり、また地域の将来のことを考え、道路等の施設を整備していくことが必要ではないか。
 - ・市の道路整備事業で道路を整備する場合は、一部の者が土地を負担するという事となるが、先程説明のあったように、土地区画整理事業により整備を行う場合は、事業区域内の土地所有者が、減歩という形で、公平に土地を負担し合うことになる。また、不整形な土地は、事業区域全体の中で土地の区画形質の変更により調整が行われるので、発生しない。それから、道路付けが改善されることにより、住みよい地域となり、また、土地の評価が上がり、税金も上がることになるが、資産価値が上がる。（市）
 - ・今回で3回目の会であるので、短期間で纏まるものでもない。今回欠席している者もいることから、皆の意志を確認しながら、地域でじっくり考えていく必要がある。（土地所有者）

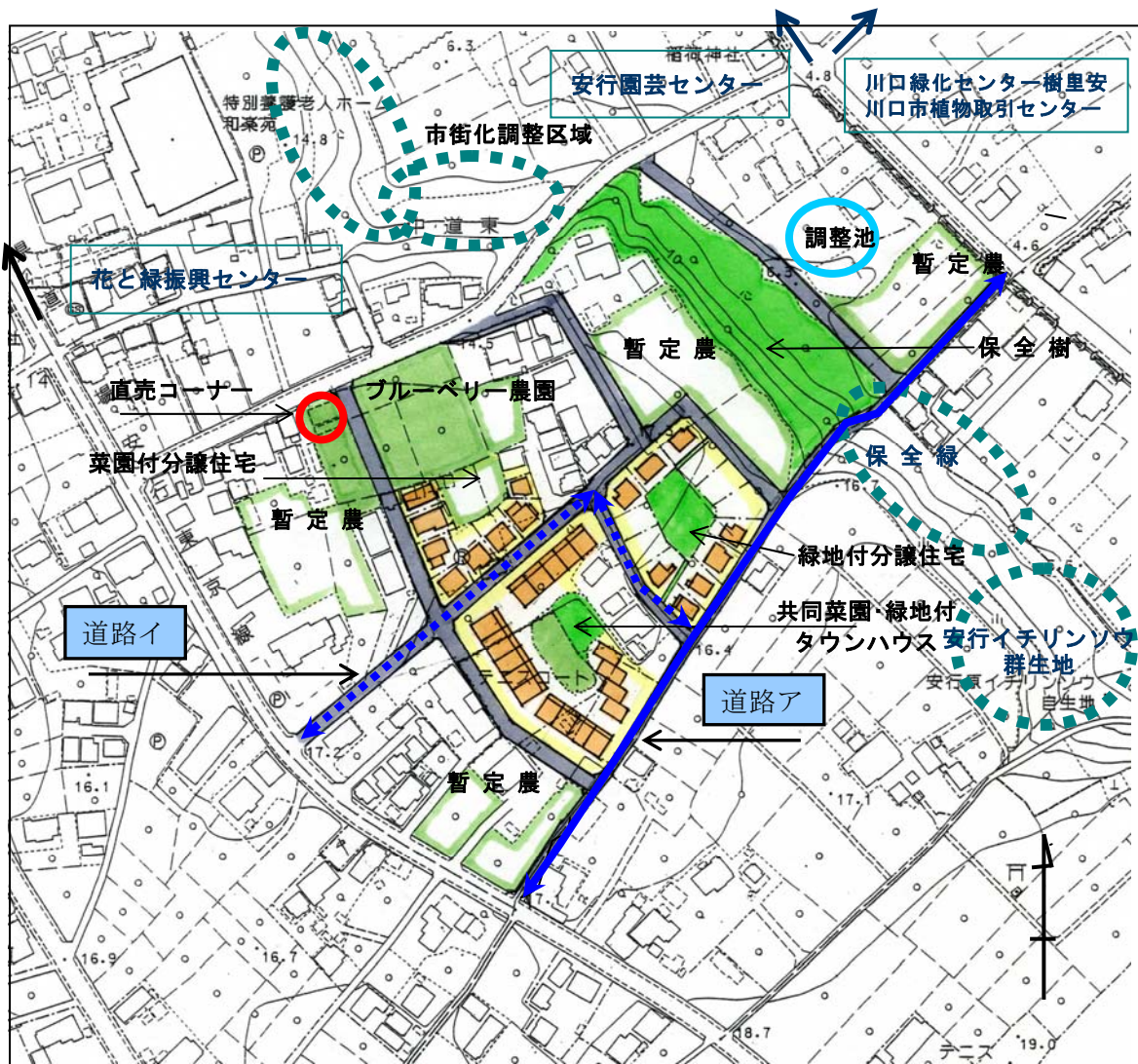
②懇談会における意見等の取りまとめ

今回提示したケーススタディ案に限らず、まちづくりを行うこと自体に対して以下の意見があった。

- ・ 地区内の植木農家の営農継続の意思、農業経営の考え方等関係地権者の考え方を確認し、どのようなまちづくりを進めていくのか、今後さらに時間をかけ調整していく必要がある。
- ・ 地域にとって住みよい良好なまちづくりを進めていくためには、道路等の基盤整備が将来的には必要ではあるが、これまでの道路（私道）の整備経緯を踏まえ、道路法線、幅員等を議論していく必要がある。

また、ケーススタディ案に対しての具体の意見は以下のとおりであった。

- ・ 道路は、地区南東側の現道（幅員2 m程度、私道）を農耕車両等生活車両が通行可能な幅員に拡幅し、公道として整備が必要（下図ア）。また地区中央部に生活道路（下図イ）を整備し、南東側道路に接続させることは将来的には必要。
- ・ 南東部の道路（下図ア）の整備にあたっては、道路沿道地権者（地区反対側）と道路用地の公平な負担が必要。



地域におけるまちづくりの構想の策定とその実現、そして地域住民等の自主的な取り組みにより良好な居住環境や地域の価値を維持・向上させていくためには、関係地権者等との間の合意形成が不可欠であるが、上記ケーススタディ案をその足がかりとして、農と住が調和したまちづくりに向けた機運が高まることが期待される。

③各種制度に対する意見、要望等について

- ・都市農業において、都市住民との交流を進めるためには、付帯施設（駐車場、トイレ、休憩所等）が必要となるが、生産緑地においてもこれらの施設が作ることができるようにしてもらいたい。
- ・営農が継続される場合や、この地区のように斜面樹林地がある場合には、開発時に整備が求められる公園の面積割合や道路幅員、雨水貯留機能（調節池）などは、地域の特性に応じた技術基準の緩和措置があっても良いのではないか。
- ・全国一律の基準ではなく、地域の特性を反映させたまちづくりが必要である。