

平成28年度

都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査

「秦野市における都市農地の公共財的活用モデル実証調査

(秦野市都市農地保全活用推進協議会)」

報告書

平成29年3月

国土交通省都市局

< 目 次 >

□調査の目的と方法	1
I. 農と都市との調和を図る生産緑地の集合化整備手法の実効性の検証	4
1. ケーススタディ地区の概要	4
2. 集合化整備に係る農地所有者の意向調査結果	10
3. 生産緑地等の市街化区域内農地の集合化に係る整備手法の比較検討	18
4. ケーススタディ地区における土地利用プランニング・方針の策定	31
5. 生産緑地の面積割合別の集合化に係る整備手法の取りまとめ	39
II. 集合化整備後の農地保全のためのエリアマネジメントの実施に向けた検討	40
1. 土地利用意向等に関する農家アンケート調査結果	40
2. モデル事例調査結果	57
3. エリアマネジメント主体の形成に係る検討	70
III. 都市農地の公共財的活用モデル（農業体験農園）の実践に向けた取組	74
1. 農業体験農園の概要	74
2. 農業体験農園に関する農家の意向調査結果	84
3. 農業体験農園に関する市民の意向調査結果	89
4. 秦野市における農業体験農園モデルプランの作成	98
IV. 調査のまとめ	118
■調査概要	121
■参考資料	123

□調査の目的と方法

1. 調査の目的

人口減少・高齢化社会に対応したコンパクト＋ネットワーク型のまちづくりが全国で進められている中で、居住誘導区域内における都市農地の保全については、農地と宅地が混在している実態を踏まえた整備手法やその後の施策が課題となっている。

本調査は、立地適正化計画の策定を検討している神奈川県秦野市において、小田急線秦野駅近くでありながら、住宅と農地の混在化が進み、道路や公園等の都市施設が不十分な現状にある南地区を対象に、居住誘導区域想定区域内における生産緑地の集合化整備手法の検証、及び集合化整備後における農地保全のためのエリアマネジメント手法のあり方の検討を行う。

また、集合化整備後における都市農地の公共財的な活用方法の有力な手法であり、市民の参画が期待できる農業体験農園の開設・運営について、過年度の調査研究成果を踏まえて検討し、立地適正化計画と連携した都市農地の保全・活用手法についての方向性を示すことを目的とする。

2. 調査業務の内容

(1) 農と都市との調和を図る生産緑地の集合化整備手法の実効性の検証

秦野駅から近く住宅地としての需要が大きい中で生産緑地等の農地が多く残る「南地区」をケーススタディ地区とし、農家等を対象に土地区画整理事業による生産緑地の集合化の整備計画案に対する是非や、実現のための条件等の意向を把握する。

また、集合化のための整備手法として、生産緑地割合別に土地区画整理事業と土地改良事業との比較検討、二段階での整備、両事業の長所を活かした整備手法の検討を行う。

なお、ケーススタディ地区については、過年度アンケート調査結果等を参考に、現在、未接道となっている市街化区域内農地及び今後未接道化するおそれがある市街化区域内農地から選定する。

(2) 整備後の農地保全のためのエリアマネジメントの実施に向けた検討

過年度実施した農地所有者アンケート調査結果及び平成28年度に実施する生産緑地所有者アンケート調査(500票程度)を基に、相続発生による農地減少及び生産緑地地区指定から30年経過後の買取り申出による生産緑地地区の減少についてのシミュレーションを農業後継者の有無別に試算し、買取り申出を行わないで営農継続をするための条件を整理する。

営農継続のための条件の一つとして、農地を対象としたエリアマネジメント主体としての農家組合の育成が考えられることから、その役割や活動内容、活動継続のための資金確保についても具体的に検討する。

なお、検討に際しては農家組合等による先進事例調査を併せて実施する。

(3) 都市農地の公共財的活用モデルの実践に向けた取り組み

都市農地の公共財的活用が期待できる農業体験農園の開設・運営に関わる農家アンケート調査及びヒアリング調査を実施し、農家の取組意向等を把握する。

農業体験農園の開設・運営には、安定した農業収益確保を目的に自ら経営するタイプと管理運営の一部を委託するタイプの2つが考えられる。

前者については、先進事例である練馬区の農業体験農園等を参考にモデルプランを検討し、後者については、農家と管理委託団体の役割を整理し、管理委託のあり方や課題についても検討する。

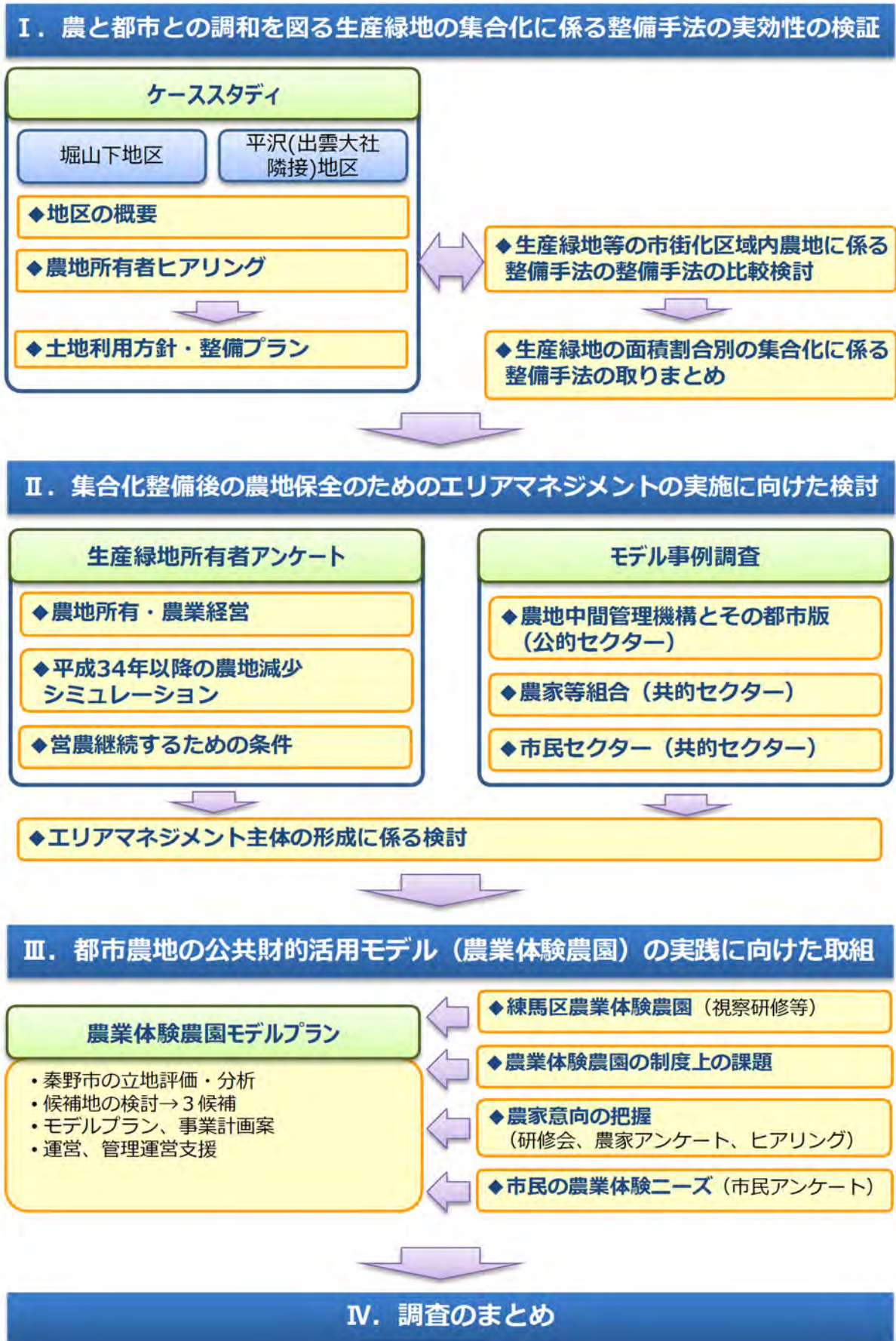
また、モデルプランの作成にあたっては、市民を対象としたアンケート調査を実施し、農業体験農園利用者のニーズを踏まえた上で作成する。

加えて、作成するモデルプランの実施に向けて、農地所有者・運営参加者向け研修会、農園利用者向け農業体験講習会、農園開設・運営者向け支援体制構築に向けた準備などを行う。

(4) 成果取りまとめ

(1)～(3)の成果を報告書に取りまとめる。取りまとめにあたっては、各検討内容を整理し、全国の類似の課題を抱える地域において、生産緑地の集合化整備やその後の継続的な公共財的活用に活用できるよう留意すべきポイントをまとめる。

図 1 調査フロー



I. 農と都市との調和を図る生産緑地の集合化整備手法の実効性の検証

1. ケーススタディ地区の概要

生産緑地の集合化整備手法を検討するにあたり、生産緑地を含む農地のまとまりがあり（概ね5,000 m²以上）、未接道農地の解消といった課題があることに加え、生産緑地の面積割合別に集合化整備手法を検討するといった視点から、生産緑地と宅地化農地が混在した地区として堀山下地区を、生産緑地が大部分を占める地区として平沢（出雲大社隣接）地区をケーススタディ地区とした。それぞれの地区の概要は以下のとおり。

（1）堀山下地区

- 堀山下地区は、市の西部、西地区に位置し、最寄り駅は小田急線渋沢駅で、1.6kmほどの距離にある。
- 市街化区域内では非常に少なくなった水田がまとまって残っている。
- 近くには大規模な工業地があるが、そのほかの住宅地では、農地が比較的多く残っており、道路等の都市基盤が整備されていないところが多い。
- 調査対象としたまとまった農地においては、幅員2m未満の道のみ接している農地や道路に接していない農地が多く存在している。

写真 1 堀山下地区の水田(1)



写真 2 堀山下地区の水田(2)



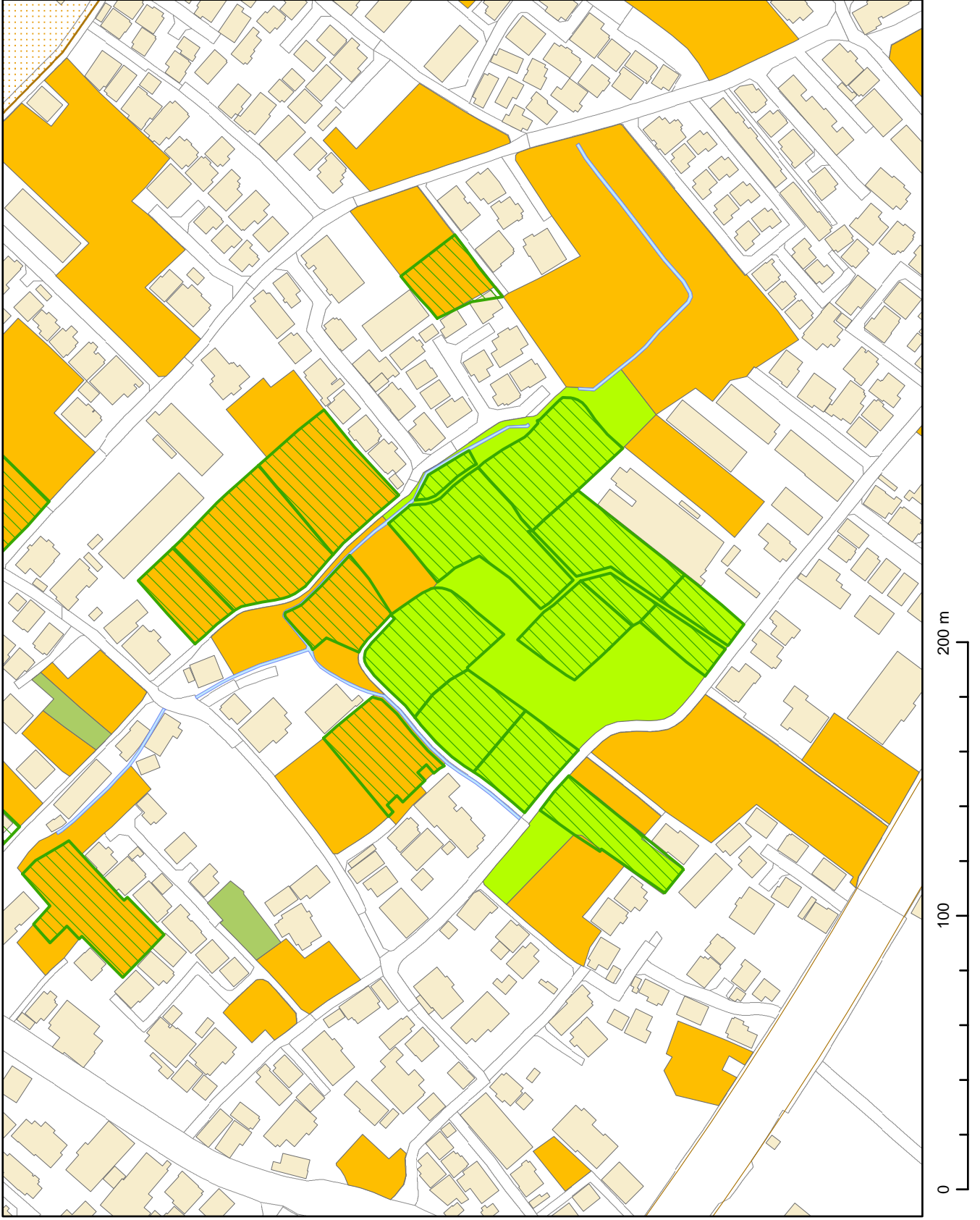
写真 3 堀山下地区の用水路



写真 4 堀山下地区の畑



图2 農地分布等現況
掘山下地区

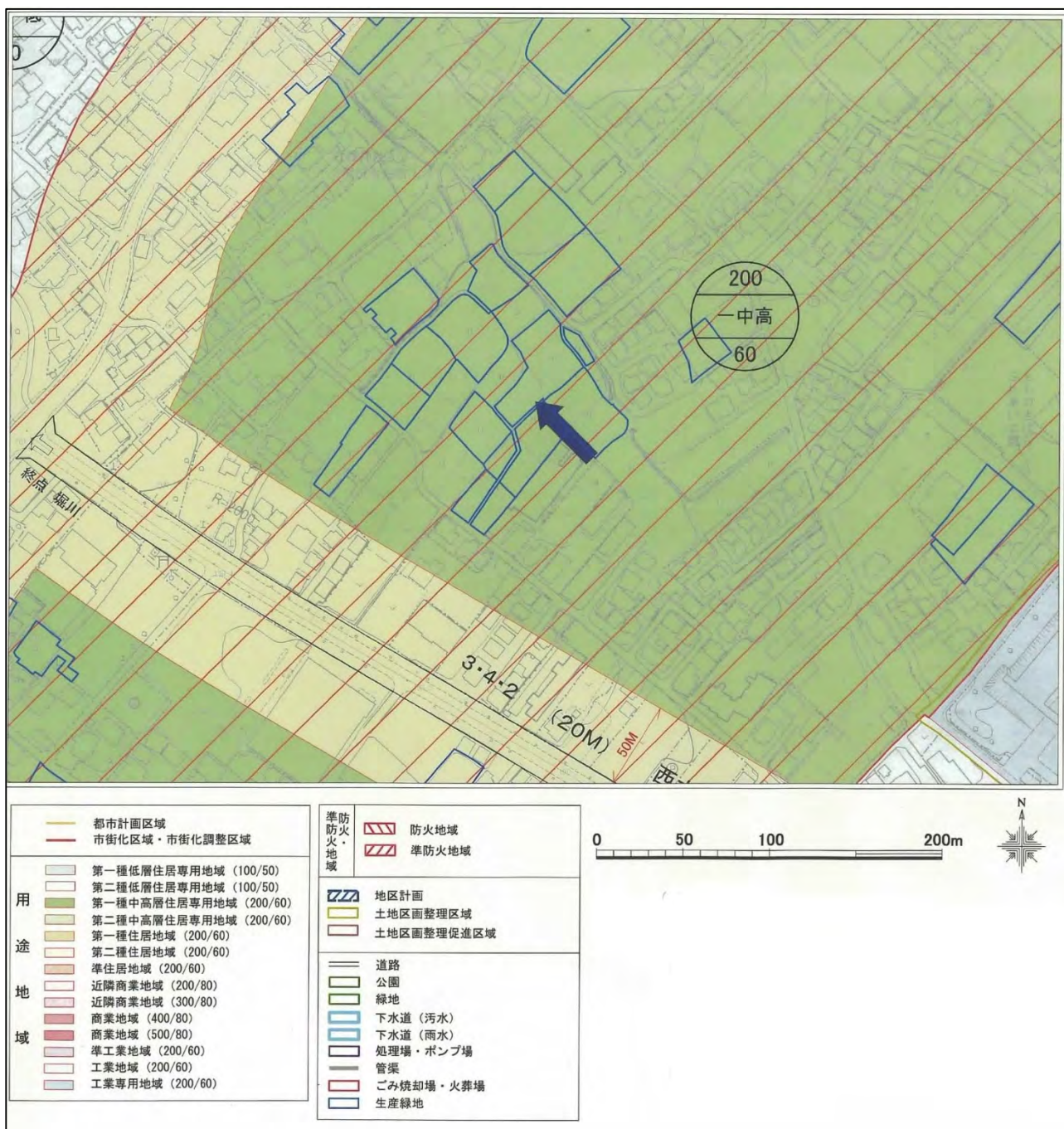


凡例

H22年土地利用現況

- 田
- 畑
- 平坦山林
- 傾斜山林
- 河川、水路
- 耕作放棄地
- 生産緑地
- 建物
- 都市公園
- 土地区画整理事業区域
- 都市計画道路
- 鉄道

図 3 堀山下地区の都市計画概要



(2) 平沢（出雲大社隣接）地区

- 平沢地区の出雲大社相模分祀裏の隣接地に、小田急線の線路に挟まれたエリアに、比較的まとまった農地がある。
- 樹林地や栗林もあり、多様な景観及び環境を形成している。
- 樹林地は高木が多く、隣接地は日陰となり、通常の営農には適していない農地も一部にある。
- 一部公道に接していない農地がある。
- 地区内には水路があるが、流量が少ない。

写真 5 出雲大社相模分祠



写真 6 平沢（出雲大社隣接）地区の畑(1)



写真 7 平沢（出雲大社隣接）地区の畑



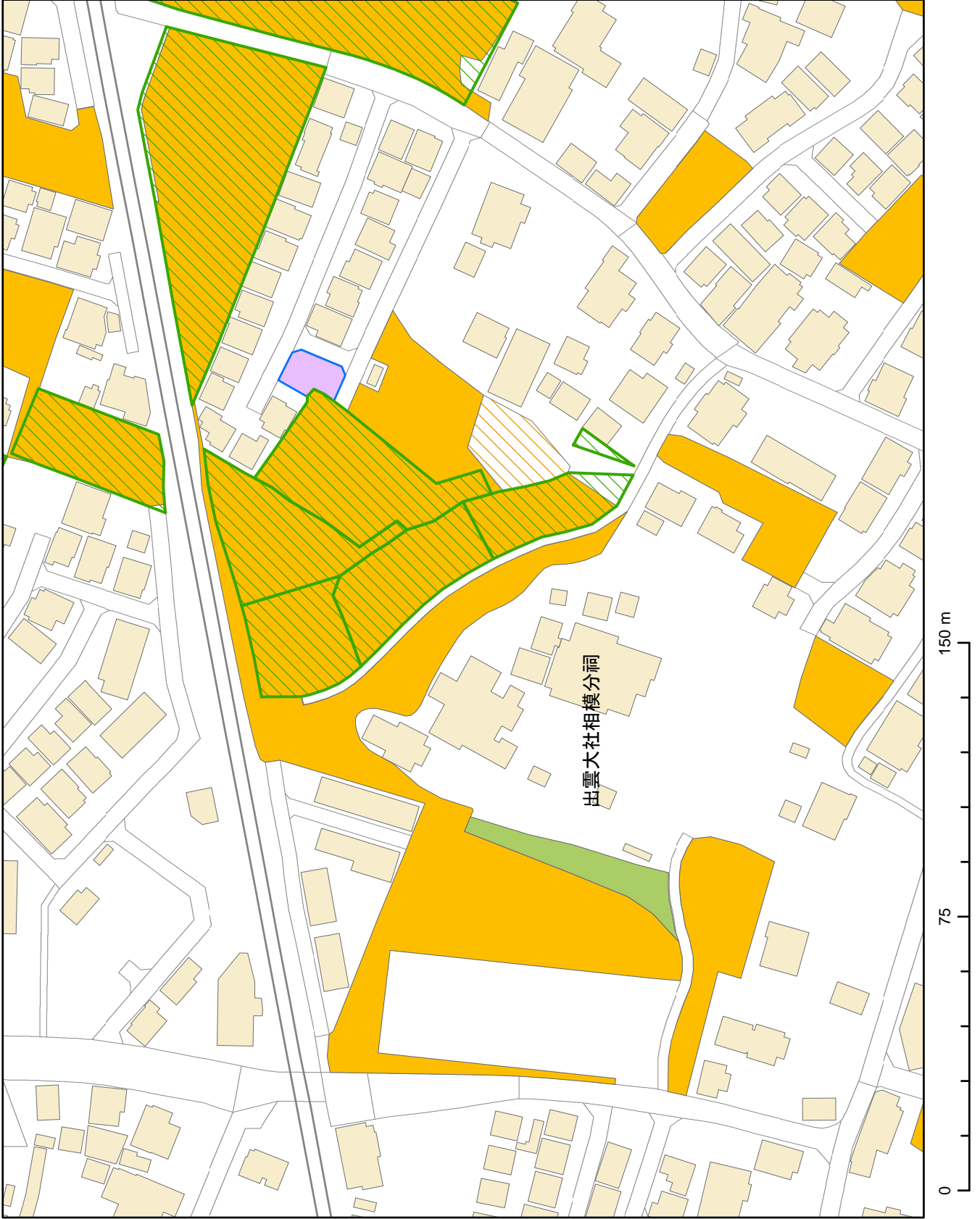
写真 8 平沢（出雲大社隣接）地区栗林



写真 9 平沢（出雲大社隣接）地区樹林地



図4 農地分布等現況
平沢(出雲大社隣接)地区

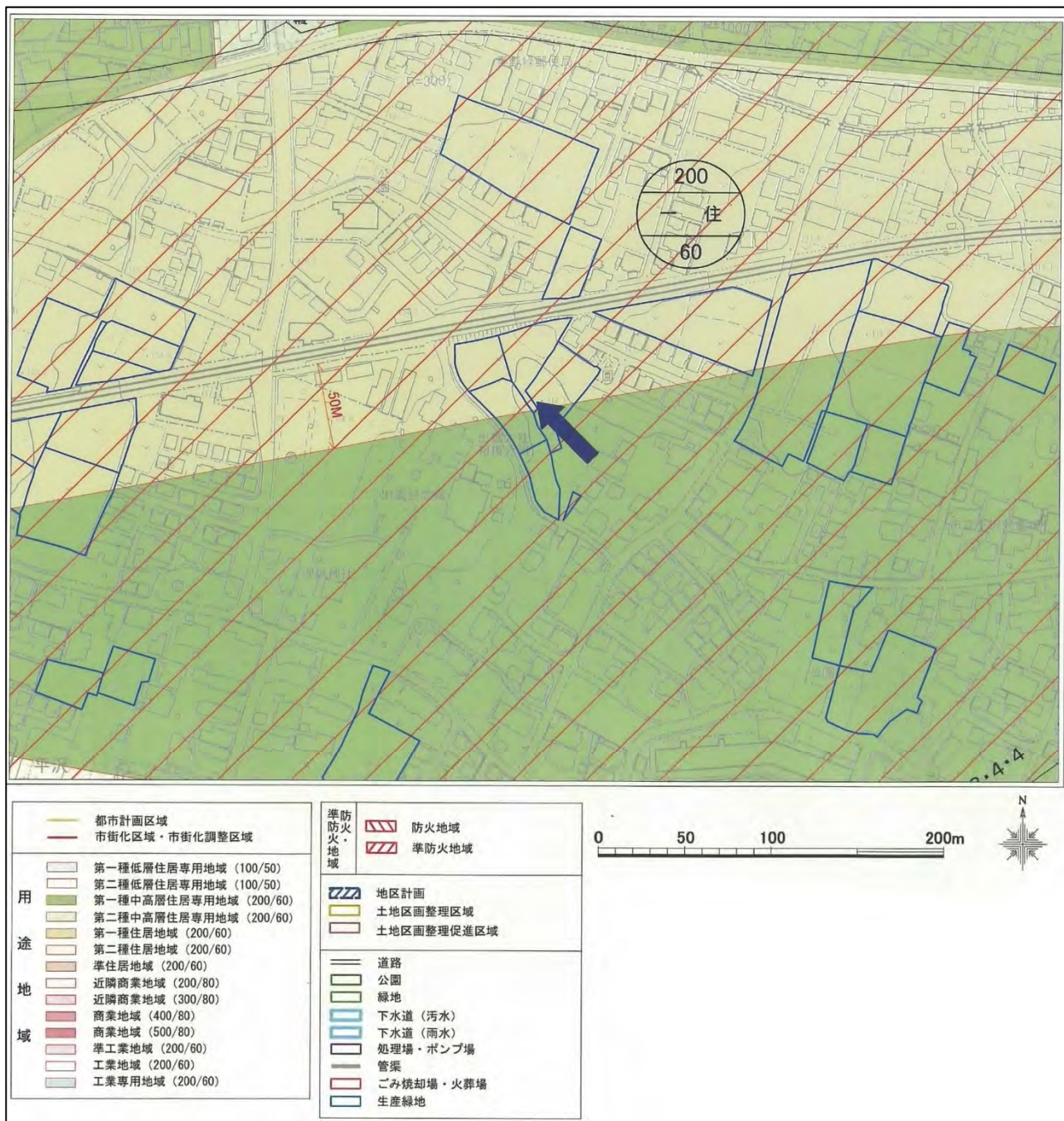


凡例

H22年土地利用現況

- 田
- 畑
- 平坦山林
- 傾斜山林
- 河川、水路
- 耕作放棄地
- 生産緑地
- 建物
- 都市公園
- 土地区画整理事業区域
- 都市計画道路
- 鉄道

図5 平沢（出雲大社隣接）地区の都市計画概要



2. 集合化整備に係る農地所有者の意向調査結果

(1) ヒアリング調査結果

1) 堀山下地区

堀山下地区の農地を所有する農家5人を対象として、平成28年11月17日、ヒアリングによる意向調査を実施した。

①農家の特徴

- いずれの農家も水田を所有し、5人のうち4人の農家は、市街化調整区域と合わせて稲作を行っている。1人の農地所有者は、農外従事が主であり、農地は貸している。
- 200万円以上の農産物販売額のある農家は、露地野菜や果樹栽培を行い、さらに農産加工も行い、じばさんず等にも出荷している。

表 1 農地と農業従事者（堀山下地区）

農家 番号	農地面積			農業従事者 数	農業後継者	
	合計	市街化区域				
		生産緑地	市街化調整区域			
①	70 a	50 a	35 a	20 a	2人	未定
②	66 a	66 a	37 a	29 a	3人	予定者有り
③	80 a	30 a	30 a	50 a	5人	就農済み
④	118 a	73 a	22 a	46 a	3人	予定者有り
⑤	37 a	20 a	0 a	17 a	1人	無し

(注) 相続税納税猶予の適用を受けている農地は無し。

表 2 農業経営の概要

農家 番号	農作業中心者 の年齢	生産作目	農産物年間販売額
①	70歳	水稲、いも類・豆類、露地野菜、ぶどう、ゆず、栗、 (農産加工：ジャム)	200～300万円
②	64歳	水稲、豆類、露地野菜、栗、菊、 (農産加工：漬物)	200～300万円
③	54歳	水稲、露地野菜	50万円未満
④	79歳	水稲、落花生、露地野菜	50万円未満
⑤	68歳	露地野菜	販売無し

②生産緑地について

- 周辺の都市化によって、営農環境が悪化していることが、農業を継続するうえで障害となっていた。特に共通して水田で使用している用水に生活排水が流入しており、水質が悪化していることが挙げられた。
- 共通して相続税の負担が大きく、相続時には売却せざるを得ないこともあり、平成 34 年に買取り申出ができるようになったら、一部を買取り申し出する意向を 2 名が持っていた。しかし、大部分を買い取り申し出するような意向は無く、一部にとどまっている。

表 3 生産緑地に関わる利用意向（1）

農家番号	農業を続けるうえでの支障	平成 34 年時点での買取り申し出	買取り申し出理由
①	<ul style="list-style-type: none"> • ぶどう園が住宅に囲まれて営農環境が悪化 • 相続税の負担が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> • まだわからない 	—
②	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺住民からの苦情 • 相続税負担 • 収益性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> • 買取り申し出するつもりはない 	—
③	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺の市街化による営農環境の悪化 • 相続税負担 • 収益性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> • 一部を買取り申出 (10a) 	<ul style="list-style-type: none"> • 次の世代は農業を継がない • 転用して不動産活用
④	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺の市街化による営農環境の悪化 • 周辺住民からの苦情 • 相続税負担 	<ul style="list-style-type: none"> • 一部を買取り申し出 (18a) 	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢のため営農継続困難(後継予定者はいるが縮小)
⑤	すでに農外が主	(生産緑地無し)	—

表 4 生産緑地に関わる利用意向（2）

農家番号	30年経過後10年以内の追加買取り申出	今後の相続発生時の農地売却	30年経過後の土地利用制限
①	—	7a 程度売却予定	わからない
②	—	—	—
③	追加申請はしない	5a を売却予定	<ul style="list-style-type: none"> • 10 年程度の転用規制ならば受け入れられる • 相続発生時速やかに売却可能
④	わからない	18a を売却予定	• わからない
⑤	—	—	—

(注) 「—」は非該当。

③基盤整備等について

- ・ヒアリングを実施した農家全員が、未接道あるいは幅員2m未満の道路にしか接していない農地を所有しており、道路整備等を伴う基盤整備の必要性を感じていた。
- ・特に宅地化志向が強いわけではなく、水田として残し、稲作を継続したい意向も比較的強かった。現状の接道条件が悪いために、現在耕作上の不便があり、今後の相続発生等に備えての意向が主であった。
- ・すでに農業経営をしていない農地所有者もいるが、貸地しても農地として残すことを希望している。
- ・農業体験農園として活用することを検討している農家が1名おり、その隣接地を所有する農家も協力する意向を示している。
- ・基盤整備等の取組みについては、「ぜひ参加したい」が2名、「条件付きで参加したい」が3名と、いずれも参加意向があり、基盤整備への取組み意向は大きいものであり、今後の条件整備が課題となる。

表 5 所有農地について

農家番号	現況	接道状況	今後の土地利用意向
①	・水稲 ・露地野菜 ・ぶどう	・6尺道路のみ接道農地が2箇所ある	・体験農園を検討 ・ぶどう園は売却
②		・未接道農地が2箇所 ・6尺道路のみ接道農地が2箇所	・接道している畑は売却予定
③		・未接道の畑が1箇所ある	・接道している畑は売却予定
④	水稲	・6尺道路のみの田が1箇所ある	・耕作を続けたい
⑤	貸し付けている	・6尺道路のみの田が2箇所	・法人に貸す

表 6 市街化区域内農地の基盤整備の可能性

農家番号	基盤整備の必要性	参加意向	実施にあたっての支障
①	・狭い道路の拡幅や新設 ・農地の集合化	ぜひ参加したい	地権者や住民の意見調整が難しいこと
②	・未接道農地の解消	条件次第では参加を検討したい（周りがやるなら反対はしない）	・減歩で面積が減ること ・費用負担が発生すること ・地権者等意見調整が難しい
③	・未接道農地の解消	条件次第では参加を検討したい	・費用負担が発生すること
④	・狭い道路の拡幅や新設	条件次第では参加を検討したい	・減歩で面積が減る（現状くらいの米を生産したい） ・費用負担が発生すること
⑤	・未接道農地の解消 ・農地の集合化	ぜひ参加したい。自分はまだできないが、貸すにしても、整備したい	・費用負担が発生すること ・地権者の意見調整が難しい

2) 平沢（出雲大社隣接）地区

平沢（出雲大社隣接）地区については、農業体験農園の取組み意向のある農地所有者1名から、平成28年12月15日、ヒアリング調査を実施した。

①農業・農地の現状

- 出雲大社相模分祀の宮司であり、かつ農業従事者。元は農業従事者ではないが、5年間農業従事を続け、最近農業従事者となった。
- 7,000㎡の農地を耕作しており、ソバ、大豆、菜の花、オリーブを栽培している。菜の花を絞って、菜の花石けん加工している。大豆からは豆乳を作り、バームクーヘンと豆腐に加工し、販売予定。
- 地区内は、主に5名の地権者がいる。地区内の所有する農地は約500㎡。枝下ろしした枝を置いており、そのための土地を残しておきたい。
- 地区内に井戸は無いが、5～7m掘れば簡単に出るはず。出雲大社内にも4箇所井戸があり、そのうち、近い井戸から引くことも可能。

②体験型農園に対する意向

- 杜づくりの取組みに参加している人たちの中から、体験農園の活動に展開して、そこでの経験を活かして、渋沢丘陵などの耕作放棄地の農地として復活させることや、持続可能な社会づくりに繋がる活動としていきたい。
- 自ら所有する農地は一部なので、隣接する農地を借りて、一体で体験農園ができればいいと考えている。
- 体験農園の運営は、今後設立予定の農業法人で担っていきたい。
- 杜づくりや農作業の活動に参加している仲間の中には、県の普及センターで営農指導の経験者もいるので、栽培指導できる。
- 駐車場は、神社のものを利用できる。トイレもあるが、農園用に新たに設置したい。
- 神社から、対象農地までのアクセスが悪いので、ある程度整備しなくてはならない。
- 体験農園の利用者も、収穫した野菜を販売する喜びを味わってもらいたい。

③関連する取組みや意向

- 「千年の杜」づくりを、12,000本の木を7,000人で植えて、杜を育てており、まもなく10年を迎える現在、大きな杜に育っている。この事業にかかる費用は企業の寄付を受けている。
- 農業の「6次産業」に「心」と「持続可能」加えて「8次産業化」を掲げ、持続可能な社会社会をめざしている。

<千年の杜づくり>

- 出雲大社相模分祀の西側に位置する「千年の杜」は、平成 19 年 6 月 3 日に、約 1,700 人の手によって植樹された「ふるさとの木によるふるさとの木」
- 国の内外で、「本物の森づくり」を続ける横浜国立大学名誉教授宮脇昭先生の指導を受け、シイ・タブ・カシ類等の照葉樹を中心に、ヤマザクラやイロハモミジ等の日本古来の樹木が混植・密植されている。
- 杜の中には湧水があり、メダカやドジョウ・ホタル等が生息している。多くの参拝者が水を汲みに訪れる憩いの場となっている。
- 植樹から 10 周年を迎えるにあたり、近代金物造形アート 三つの足鳥居「記憶としての構造」を制作、設置するなど、十周年記念事業を実施する。

<名水百選選抜総選挙で「おいしさ」日本一獲得>

- 「秦野盆地湧水群」は、環境省により「名水百選」に選定されている。
- 名水百選 30 周年を記念し、平成 28 年、環境省主催による「名水百選選抜総選挙」が開催され、インターネット投票により、「観光地」「景観」「秘境」「おいしさ」の 4 部門で競われた。
- 「おいしさが素晴らしい名水部門」では、「おいしい秦野の水～丹沢の雫～」が 7,504 票を獲得し、2 位の「わかさ瓜割の水」（福井県若狭町、1,146 票）を大きく引き離し、断トツの日本一となった。
- 秦野市上下水道局によって、500ml ペットボトル「丹沢の雫」としても販売されている。

写真 10 千年の杜



写真 11 真 杜の中の湧水



(2) 集合化整備事業への参加のための条件の整理

1) 事業費に対する補助金等の支援

ヒアリングの結果、堀山下地区においては、農地は集団化しているものの、道路幅員がいずれも狭いと回答してきたのが5戸中3戸、また未接道農地を所有している農家が同様に5戸中3戸あった。こうした営農上不利な条件を克服するため、回答者全員が条件次第では、ほ場整備に参加しても良いとの回答を得た。

参加に当たっての条件としては、「費用面と減歩による耕作面積の減少」を挙げていた。同問題に対しては、次頁に示す市の補助金交付要綱の補助対象にあるように、ケーススタディでは地区面積が1ha以上ある堀山下地区が候補と考えられるが、現行では測量、調査及び設計以外は該当しない。

生産緑地を集合化し、体験型農園のような公共性の高い土地利用を図ることについて、公共施設を整備することと同様に見なし、事業費に対する補助金の交付について、市はじめ、県及び国の補助事業として、検討することが望まれる。

2) 推進主体の形成とあるべき地域像の共有

集合化整備を実施する上で支障となる点について、「費用面と減歩による耕作面積の減少」の他に、堀山下地区5戸中3戸の農家から、「地権者や住民の意見調整が難しいこと」が挙げられた。これについては、事業を推進し積極的に地区の合意形成を図る主体の形成が必要であるととも、整備後のあるべき地域像を共有化できれば、合意形成のための熟度が高まることが期待できる。

3) 農と住の共生による魅力ある住宅地の形成

参加に当たっての障害として「費用面と減歩による耕作面積の減少」を挙げている地権者もいた。地権者にとって減歩率がどの程度になるかは非常に大きな問題であり、減歩率が許容範囲内に収まることが、整序事業への参加への条件となる。

減歩率を一定の範囲内に収めるためには、保留地を一定の価格以上で処分する必要がある。人口減少期を迎えて住宅需要が減退する中では、魅力ある住宅地として他と差別化し、その住宅地を選んでもらうことが重要となる。

そのためにも、農と住の共生を図った計画的な土地利用による地域づくりによって、農地保全とそこでの営農継続により、ゆとりある自然豊かな環境と景観を形成し、さらには体験型農園等の日常的な農とのふれあい等の機会を提供するといった、魅力ある住宅地の形成を図ることが必要となる。

【参考】秦野市土地区画整理事業に関する補助金交付要綱（抜粋）

○秦野市土地区画整理事業補助金交付要綱

(平成2年4月1日施行)

改正 平成9年4月1日

(趣旨)

第1条 この要綱は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第3条第1項及び第2項の規定により土地区画整理事業(以下「事業」という。)を施行する者に対し補助金を交付することについて、秦野市補助金交付規則(昭和53年秦野市規則第2号。以下「規則」という。)第19条の規定により必要な事項を定める。

(補助対象)

第2条 補助の対象となる事業は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条に規定する市街化区域内において、施行地区の面積が1ヘクタール以上の事業(国庫補助対象の緑住区画整理事業については、0.5ヘクタール以上の事業)で、補助することを必要と認めるものとする。

2 補助金の算定の基礎は、次の各号に掲げるとおりとし、その額は当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地区画整理組合の設立及び事業の施行の認可手続に必要な測量、調査及び設計に要する費用 その2分の1に相当する額
- (2) 公共施設となる雨水調整施設の用地買収及び築造に要する費用(公園等として併用する部分を除く。) その2分の1に相当する額
- (3) 文化財の調査及び発掘に要する費用(事前調査に係るものを除く。) その2分の1に相当する額
- (4) 居系用途地域の幅員6メートル以上の道路(都市計画道路を除く。以下同じ。)について幅員6メートルを超える部分並びに工業系及び商業系用途地域の幅員8メートル以上の道路について幅員8メートルを超える部分の用地買収及び築造に要する費用 その2分の1に相当する額
- (5) 幅員1メートル以上の河川又は水路の築造に要する費用 その3分の2に相当する額
- (6) 下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する污水排水施設の布設に要する費用 その3分の2に相当する額
- (7) 特に市長が指定した公園について施行地区面積の3.3パーセントを超える部分の用地買収及び整備に要する費用 その2分の1に相当する額
- (8) その他市長が特に必要と認める都市施設の用地買収、築造及び移転補償に要する費用 市長が必要と認める額

3 前項の各費用の積算に当たっては、神奈川県土木工事標準積算基準書、設計業務等標準積算基準書、土地区画整理事業調査設計費積算資料及び土木工事設計単価表等を用いるものとする。ただし、用地買収の費用については、事業計画作成時の不動産鑑定評価書、近傍地公示価格等に基づくものとする。

4 第2項各号に規定する補助率により算出した額に1万円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(減額)

第3条 前条第2項各号の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合において、補助金を減額することについて合理的な理由があると認めるときは、その限度において補助金から減額することができる。

- (1) 事業の業務を請け負う者又は開発事業者等が事業の施行地区内に土地を所有する場合
- (2) 前号のほか、市長が特に必要と認める場合

(補助金交付事前申込書の提出)

第4条 補助金の交付を受けようとする者は、規則第4条に規定する補助金交付申請書の提出に先立ち、前年の9月末日(法第9条第3項及び法第21条第3項に規定する個人及び土地区画整理組合の設立の公告があった年度については、すみやかに提出するものとする。)までに、次に掲げる書類を添えて補助金交付事前申込書(第1号様式)を提出しなければならない。

- (1) 補助金対象内訳書(第2号様式)
- (2) 事業計画書

(申請期限及び添付書類)

第5条 規則第4条に規定する補助金交付の申請は5月31日(法第9条第3項及び法第21条第3項に規定する個人及び土地区画整理組合の設立の公告があった年度については、6月1日以降においても申請することができる。)までに、行うものとする。

- 2 規則第4条第4号に規定するその他市長が必要と認める書類は、年度補助金交付申請内訳書(第3号様式)とする。

(補助金の使途の変更)

第6条 補助金交付の決定を受けた者は、その補助金の使途を変更しようとするときは、市長と協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の協議の申し込みを受けたときは、別表の種別に掲げる範囲内において、補助金の使途を承諾することができる。

附 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、平成2年4月1日から施行し、平成元年11月21日以後に土地区画整理組合の設立について神奈川県知事による認可を受けたものから適用する。

(旧要綱の廃止)

- 2 秦野市土地区画整理事業補助金交付要綱(昭和53年4月1日施行)は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成7年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

3. 生産緑地等の市街化区域内農地の集合化に係る整備手法の比較検討

－小規模土地区画整理事業・土地改良事業・交換分合－

地区内の生産緑地が大半を占めるなど整備後の土地利用も主に農地である場合、農地基盤整備手法として一般的な土地改良事業を事業手法として採用することが考えられる。一方、生産緑地と宅地化農地とが混在している場合には、かつて農住組合が行っていた小規模土地区画整理事業が考えられる。

以下では、生産緑地の面積割合が異なるケース毎に、相応しい事業手法とはどのようなものか、土地改良事業及び小規模土地区画整理事業の他、区画形質の変更を伴わない整備手法である、土地交換分合について検討する。

(1) 小規模土地区画整理事業と土地改良事業との比較

●本節の問題意識

①課題点としてある市街化区域内農地の保全・活用を主目的とした基盤整備手法等の検討

- ・ 保全すべき農地である生産緑地については、相続発生などにより地方公共団体に買い取られず、個別開発されているのが実態である。
- ・ そうした実態を踏まえて、一定程度の集団性が確保されている生産緑地及び生産緑地と宅地化農地が混在している地区については、予め営農環境整備及び都市的土地利用環境等整備事業を行い、各農地所有者において相続発生後も良好な環境が維持できる事が望まれる。
- ・ 都市農業振興基本法制定以降、市街化区域内の農地保全・活用を主目的とした基盤整備手法、及びその後のエリアマネジメントは、今後の課題である。

②生産緑地が大部分を占める地区での土地改良事業活用の検討

- ・ 東京都においては集団性が確保され、かつ生産緑地が大部分を占める地区において、農地保全を目的として小規模土地区画整理事業が実施されている。
- ・ 一方で、農地に関わる営農環境整備は、土地改良事業が一般的であり、生産緑地の宅地化を目的としない整備手法として、整備後もより効果が発揮できる土地改良事業による営農環境整備が考えられる。
- ・ 本調査研究では第一に、生産緑地が100%又は大部分を占めるケースでの土地改良事業活用の可能性について検討する。

③農地の保全・活用と都市的土地利用環境等整備との一体的な土地利用プランニングの検討

- ・ 生産緑地と宅地化農地が混在している地区では、将来的に保全する地区と近い将来、宅地化する地区とに整序する必要がある。但し、その際には小規模等であることから整備された農区と住区とが一体的に環境形成をなすことが望まれる。
- ・ そのために、本調査研究では第二に、公共財としてもある農地について、整備後における農区での保全・活用のあり方が分かる土地利用プランニングについて、生産緑地がほとんどを占める地区と併せ検討する。

④土地利用整序手法としての交換分合の検討

- ・ 土地改良事業及び土地区画整理事業とともに、土地利用整序手法として交換分合が挙げられる。特に、農地と宅地が混在している市街化区域において、同手法の活用が考えられ、現行法上その可能性についても検討する。

市街化区域内農地の整備については、生産緑地と宅地化農地との混在状況等により、その整備種類を都市的土地利用環境等に関する整備と営農環境整備とに分けることができる。それぞれの整備手法は以下のとおり。

表 7 生産緑地の面積割合別に考えられる整備手法（仮説）

生産緑地と宅地化農地の混在状況	整備の種類	考えられる整備手法
1) 生産緑地と宅地化農地が混在している	都市的土地利用環境等整備事業	①地区全体で小規模土地区画整理事業を行う ②段階的(相続発生時等)に開発行為を行う ③交換分合後、集約した宅地化農地部分で開発を行う
2) 生産緑地が大部分を占める	営農環境整備事業	①地区全体で営農環境整備を目的とした小規模土地区画整理事業を行う ②土地改良法に基づく土地改良事業(ほ場整備)を行う ③土地改良法の準用等による農地の交換分合、農地の集約化を行う ④農地の防災機能強化や地域・環境への配慮に資する施設整備(注)

(注)農地の防災機能強化：防災兼用農業用井戸、掲示板・案内板の設置。地域・環境への配慮に資する整備：耕作道・散策路等、農業用水路の親水化、土留め・フェンス・生け垣の設置、農薬飛散防止施設、簡易直売所。

昨年度、生産緑地地区を対象とした小規模土地区画整理事業（練馬区土支田一丁目、稲城市稲城押立第一）、及び市街化区域で大阪府の助成を受けながら土地改良事業を行った岸和田市中島池上地区の三つのモデル事例調査について、改めて表 7 を踏まえて整理した。詳細は表 8 のとおり。

表 8 小規模土地区画整理事業と土地改良事業との比較

整備手法 比較項目	練馬区土支田一丁目地区	稲城市稲城押立第一地区	岸和田市中島池上地区
面整備手法	土地区画整理事業 ・同意施行方式	土地区画整理事業 ・組合施行方式	土地改良事業
施行地区面積	2.17 h a	1.3 h a	2.9 h a
施行前生産緑地割合	生産緑地 100%	生産緑地 100%	生産緑地 76%、宅地化農地 24%
事業の趣旨	道路・公園・下水道等都市施設の整備改善を図るとともに、農地所有者にとっても、土地の整形や集約が可能となり、土地の有効活用、営農環境の確保、将来の相続に備えることが可能。	道路・公園・下水道等都市施設の整備改善と生産緑地の再配置を行い、緑地機能を保有する良好な営農環境と安心・安全な住環境の形成を図る。	地区全体まとめて農地が残っていたものの、ほ場区画が不整形・生産緑地と宅地化農地が混在化し、相続発生に備え土地利用整序が必要と考え、府助成の土地改良事業を申請し、実施。
実施期間	H26～28年(約3年間)	H26～28年(約3年間)	H5～6年(約2年間)
施行後の状況	施行前と同様に、体験農園100区画を引き続き管理運営。	ほ場の区画が整形されたと同時に灌漑施設も整備され、営農環境が格段に向上。	事業後20年後も生産緑地の集団性が確保され、効率的な農業経営が実現。集合化した宅地化農地部分は上物建設済み。
総工事費	約4億6千万	約3億1千万	7,960万
減歩率	約27%	約35%	7.25%
工事費㎡単価	2.12万円(7.8倍)	2.38万円(8.8倍)	0.27万円(1.0倍)
その他補助等	総工事費の約43%にあたる2億円を区より助成。但し、道路率16%以上、公園面積率6%以上が要件。	公園整備費の名目で都から約1千万円の助成。	全事業費に対して、大阪府4割、市5割、地元1割の負担(9割の助成)。

小規模土地区画整理事業を行った練馬区及び稲城市の事例においては、本来の事業目的である都市的土地利用環境整備以外に営農環境が整備されていた。一方、本来営農環境整備を目的とする土地改良事業を実施した岸和田市の事例においては、宅地化農地を集合化して宅地開発していたように都市的土地利用環境の整備がなされていた。以上から、いずれの事業手法も都市的土地利用環境並びに営農環境の整備が可能であった。

3つの事業を比較すると、工事費単価に大きな違いがあり、土地改良事業の工事費㎡単価を1とした場合、残り二つの小規模土地区画整理事業では約8～9倍の費用を要していた。これは、立地条件による差ではなく、整備手法による金額差といえた。土地改良事業においては、公園整備や遊水地等公共施設整備が不要、また都市ガスや下水道等都市基盤整備が不要といった整備水準が、土地区画整理事業と比較して低水準でも可能なことが、事業費に差が生じた要因である。

以上から、例えば都市計画からみて農地保全の優先順位が高い一方、土地区画整理事業による工事費が高く地権者の合意形成が困難な場合、土地改良事業による整備は有力な手法といえる。

図 6 稲城市稲城押立第一地区土地区画整理事業（上図：施工前、下図：施工後土地利用）



图 7 練馬区土支田一丁目地区土地区画整理事業（上图：施行前、下图：施工後土地利用）

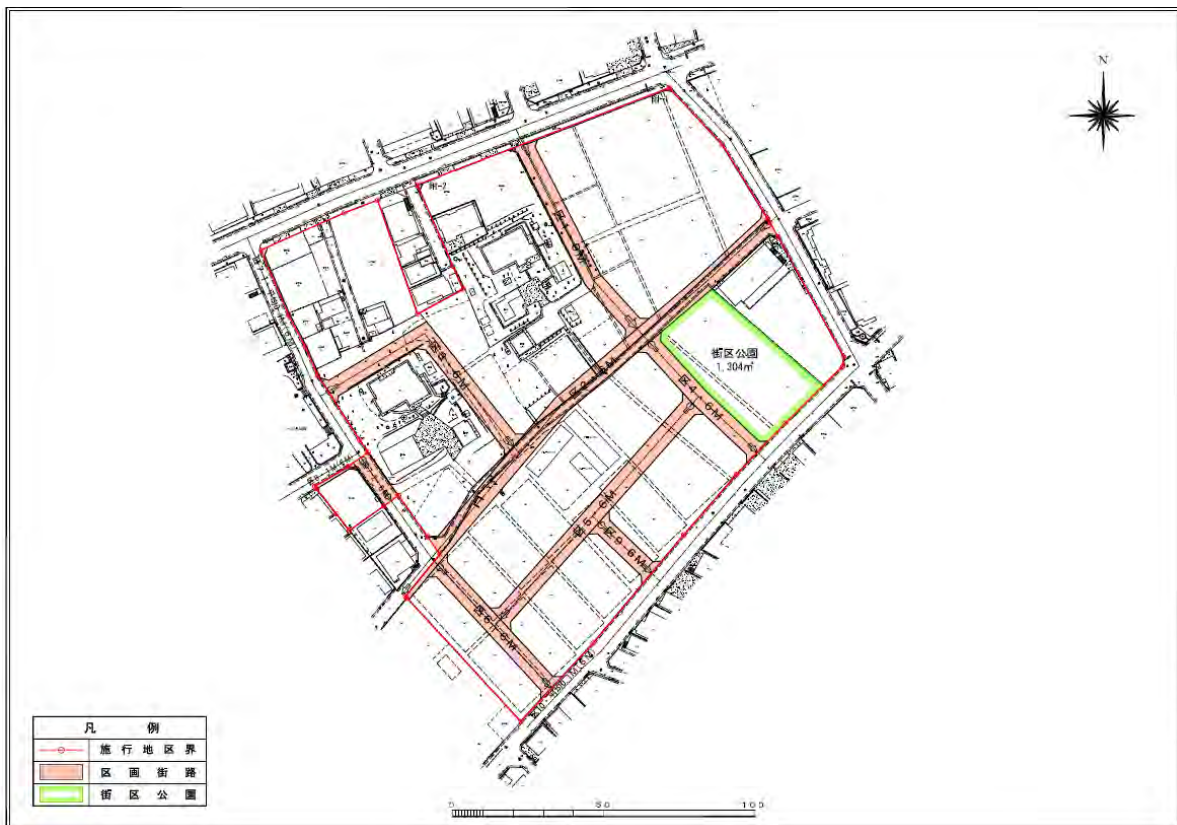
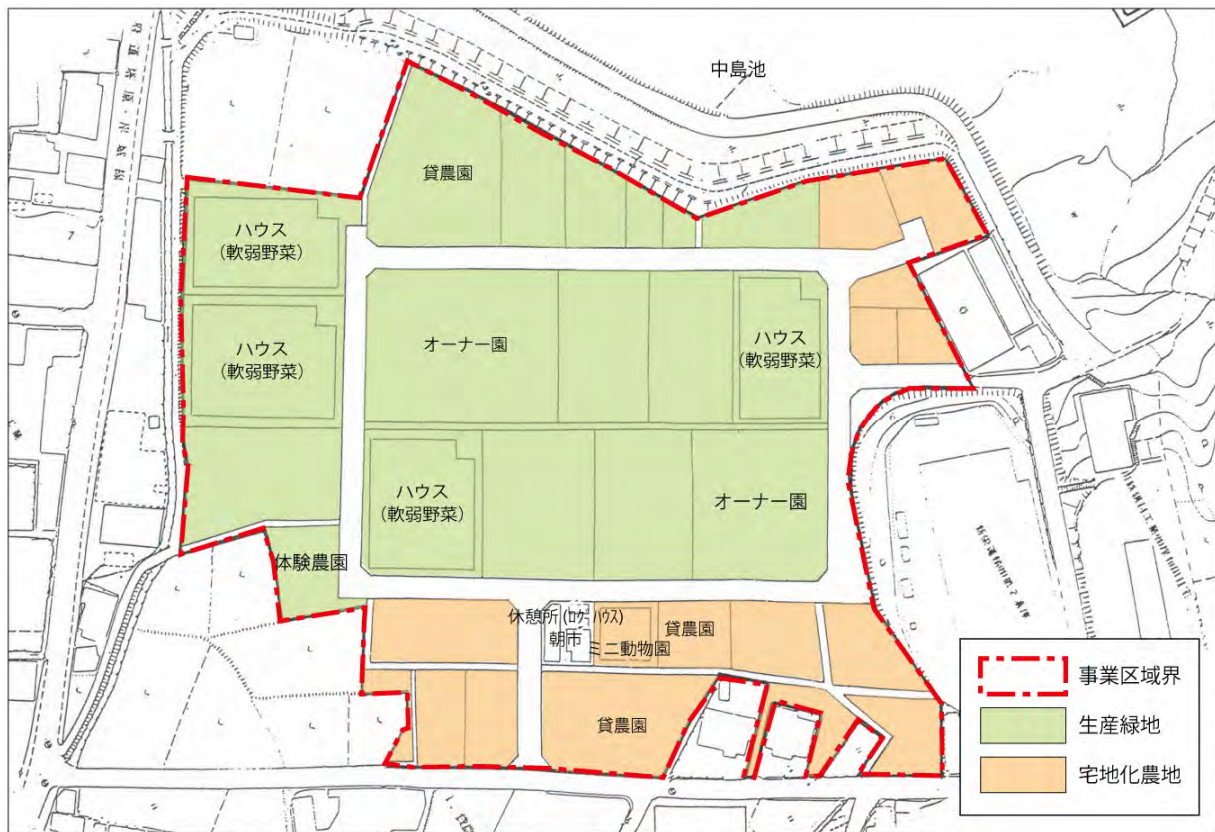
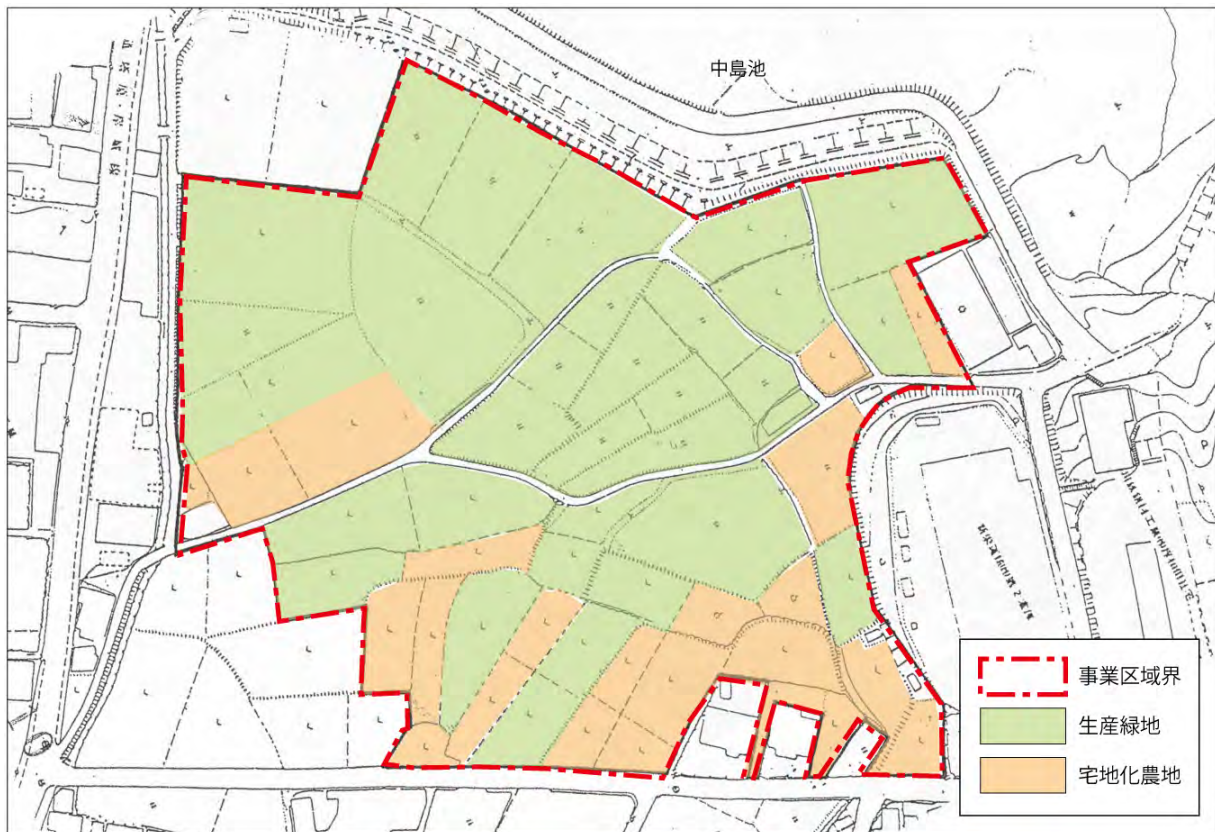


図 8 岸和田市中島池上地区土地改良事業（上図：施行前、下図：施工後土地利用）



【参考】土地改良事業実施例（水田）：主な工事内容と事業費内訳

土地改良事業における主な工事内容とその際の事業費の内訳をみるために、実際の事例をみたのが以下で掲載した新潟市本町地区の事例である。

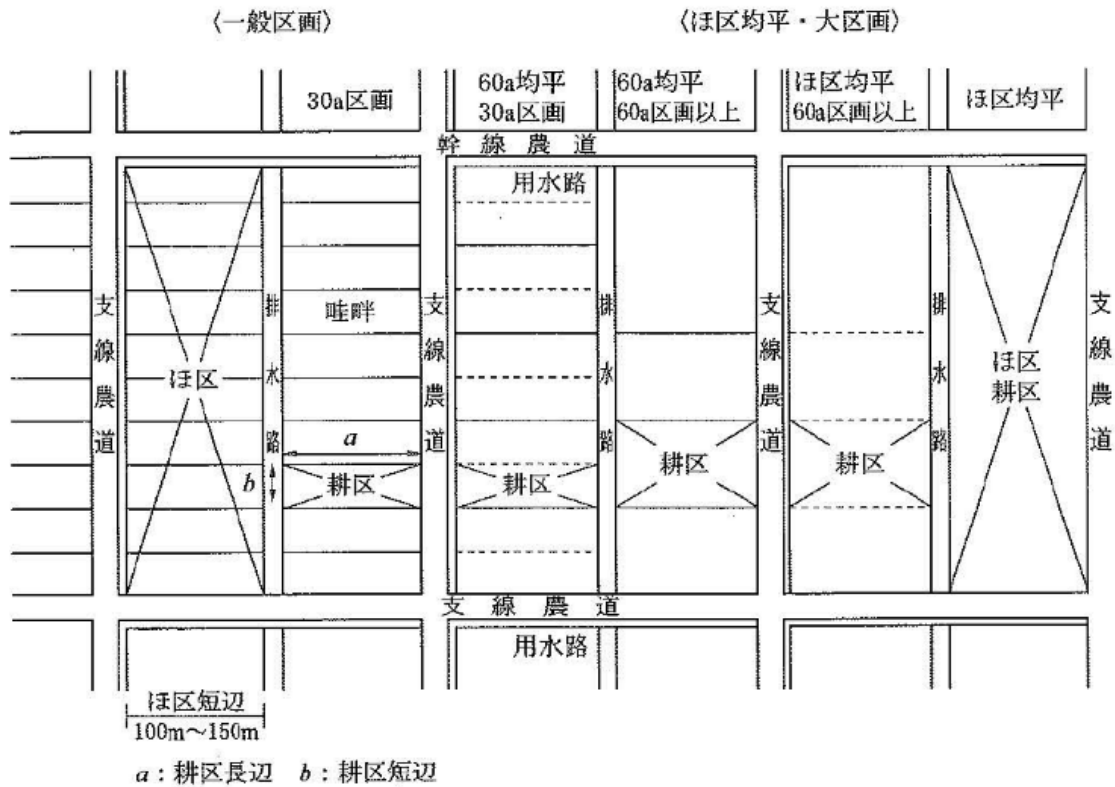
尚、同事例を掲載したのは、全国の土地改良事業の大半を占める水田で、なおかつ平場農村という典型的な事例であること、また協力を頂いた新潟県庁土地改良担当部署からの資料提供による。

- 新潟市本町地区 平成 24 年度新規採択希望計画概要書（一部抜粋）
- 受益面積 81.3 h a
- 総事業費 11 億 6 千 3 百万円 10 a 当たり = 143.1 万円
 m^2 当たり = 0.14 万円 (cf. 中島池上地区・畑 0.27 万 / m^2)

表 9 主な工事内容と事業費内訳

工種区分				工事内容	工事費(百万円)
事業費	生産基盤整備	区画整理工	整地工	面積 81.3 h a	121
			道路工	支線他 L=9.2 k m	47
			用水路工	支線他 L = 11.2 k m	239
				水源施設 2 箇所	99
			排水路工	支線他 L = 6.1 k m	222
			計		728
		暗渠排水工	本暗渠 81.3 h a	176	
		客土工	—		
		計		904	
		テスト他	テスト、用補、換地、工雑	136	
		計		1,040	
その他事業費				指導事業、調査・調整事業、他	123
合計					1,163

図 9 ほ場内道路・用排水路のイメージ（水田）



農道の種類は、その主たる機能や配置によって、次のように分類して取り扱われる。

表 10 農道の種類と機能

基幹的農道	農村地域の基幹的な農道。例えば、数集落ないし数市町村にまたがる農業地域内を連絡する農道		
	ほ場内農道	幹線農道 ↓	集落とほ場区域、ほ場区域間相互、一般道路や基幹的農道とほ場区域等を結ぶ農道
		支線農道 ↓	幹線農道から分岐し、ほ区、耕区に連絡する農道で、ほ場作業のための往来、肥料・農薬等の営農資材、収穫物の搬出に用いられる農道
	耕作道	収穫及び防除作業等に利用するため、耕区の境界部または耕区内に設けられる農道	

【市街化区域内において土地改良事業を実施する上での課題点とその解決方法】

事例でもみたように、法制度上は市街化区域内においても土地改良事業は実施可能であるが、実態上からは幾つか課題がある。

一つ目は地方公共団体の都市部局において土地改良事業の経験がない上に、仮に地権者に動機があったとしても、担当部局においては担当外の業務分野であり、実施する動機を有していない。岸和田市中島池上地区での事業の補助団体となった大阪府の事例は、例外的ケースだったといえる。

それというのも現行、農水省では市街化区域における土地改良事業に関する助成は実施しておらず、全国の地方公共団体においても国に従い単独での助成は行っていない。これに反して、唯一当時生産緑地地区の保全を目的とする「都市緑農区制度」という府単独の施策があり、その目玉事業として、市街化区域内での土地改良事業に関する府単独の助成が行われていた。

二つ目は、そもそも国や地方公共団体から補助が出る土地改良事業が実施される前提として、農振農用地で実施されているように、後々も農業的土地利用が担保される農業専用地区である必要がある。しかし、事例の事業趣旨でもみたように、相続発生時の対応を考えた事業実施であり、最終的には宅地開発されることが想定される。実際、岸和田市の事例では、地区内いずれの道路も、砂利敷きながら幅員6mが確保されていた。

三つ目は、上記二つ目と関連するが、モデル事例の稲城市・練馬区のように生産緑地100%の場合はまだしも、岸和田市の事例のように宅地化農地（実施後、生産緑地に指定する予定は無い）を含んでの土地改良事業に対して、果たして税金を使ってまで補助を出す必要があるのか、という疑問が出てくることが予想される。実際上の問題として、生産緑地と宅地化農地が混在・隣接しているケースが多いと考えられ、一体的な整備が必要であり、課題点として挙げるができる。

以上の課題に対して、現行法では組合の新設は出来ないものの、対応可能な制度として農住組合制度が挙げられる。農住組合制度はその制度設計として、営農環境等並びに都市的土地利用環境等に関する整備両方を行うことを前提としている。つまり、図10のフロー図で整理したように、都市計画上において当面の営農継続という限定条件付きながら、簡易な土地改良事業及び農住組合法に基づく交換分合（法7条2項3号）が活用できる。

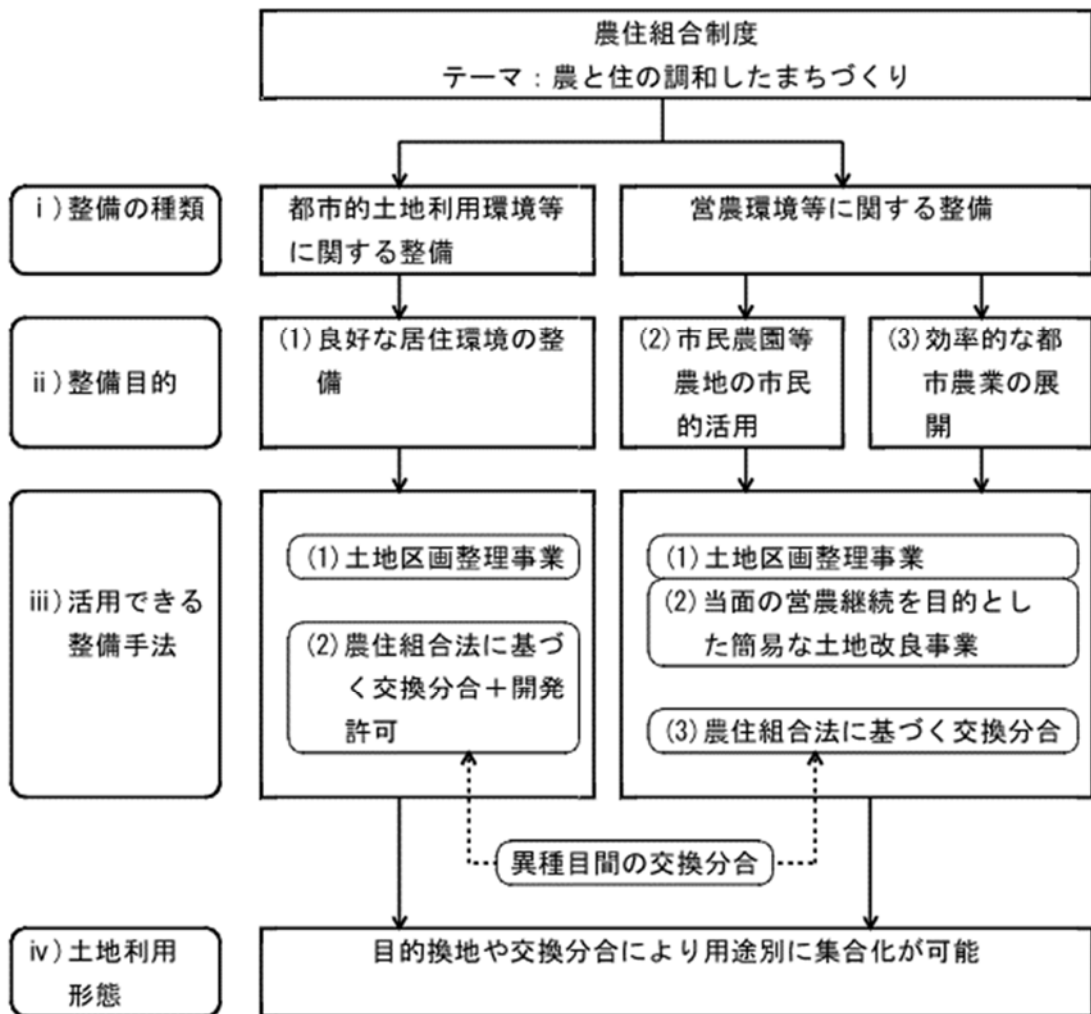
言い換えると農住組合事業は、都市計画の一環として農業政策を実施することが可能であり、フロー図に示したように営農環境等並びに都市的土地利用環境等に関する整備両方について、整然かつ体系的に実施できるようになっている。

更に、農住組合制度は、整備終了後においても組合を存続させ、地区内のエリアマネジメントが可能となっており、将来に亘って農と住の調和したまちづくりに関与できるように制度設計がなされている。

《「まちづくり推進協議会」等整備後におけるエリアマネジメント主体の存続》

しかしながら現行法上、新たに農住組合は新設することはできない。そのため、集合化整備後においても、土地区画整理組合等の構成員メンバーを中心に、「まちづくり推進協議会」等を組織し、農地の管理を始め、公園の管理、更には地区計画の設定等整備後の持続的地域社会の形成に資するエリアマネジメント主体として、存続する方法が考えられ、そのための仕組みづくりが望まれる。

図 10 農住組合制度における整備目的と整備手法との関連



(2) 交換分合

区画形質を伴わないで農地や宅地の集合化などを行う行為を交換分合というが、この交換分合には大きく2種類に分けられ、一般の交換分合、つまり所得税法第58条に基づく交換分合と、土地改良法や農振法、農住組合法等農地関連の制度に基づく交換分合とがある。

農地関連の制度に基づく交換分合については、以下のように整理できる。

表 11 交換分合の種類

交換分合	趣旨等
①土地改良法に基づく交換分合	・構造改善の促進 所有権同士の他、地上権、永小作権、賃借権など使用収益権同士の交換ができる。
②農振法に基づく交換分合	・3つの目的 <ul style="list-style-type: none"> ア. 農用地区域の指定に資する イ. 林地等農用地開発適地に関する権利の調整 ウ. 農業用施設の配置に関する協定の実現
③農住組合法に基づく交換分合	・地区内の土地を一団の住宅地等と一団の営農地等に集約整序 異種目の交換分合が可能。
④集落地域整備法に基づく交換分合	・上記、農振法に基づく交換分合と同じ趣旨
⑤市民農園整備促進法に基づく交換分合	・市民農園区域内にある土地が市民農園の用に供されないと判明したとき、その土地について市民農園として利用を確保。市町村が実施。 ↓ 正式には、「市町村は、市民農園区域を指定し、又はこれを変更しようとする場合において、市民農園区域内の土地を含む一定の土地について交換分合を行うことができる」。

【市街化区域内農地における交換分合活用上の課題点：異種目間の交換分合】

市街化区域内農地については、農地と宅地が混在しており、交換分合を有効な手法として活用するためには、農地と宅地との交換といったように異種目の交換分合ができることが望まれる。例えば、前記のフロー図「農住組合制度における整備目的と整備手法との関連」で示したように、農住組合法に基づく交換分合においては異種目の交換分合が可能となっている。

各交換分合手法について、目的と異種目交換分合が可能かどうか、整理した結果は以下のとおり。

表 12 各種交換分合間の比較

根拠法	目的		各種の交換分合	
	農用地集団化	土地利用調整	異種目の交換	不交換分合
土地改良法に基づく交換分合	◎		×	×
農振法に基づく交換分合	◎		○	○
農住組合法に基づく交換分合	○	◎	○	○
集落地域整備法に基づく交換分合	○	◎	×	○
市民農園整備促進法に基づく交換分合	○	◎	○	○

※不交換分合とは、交換分合を機に、土地を処分したいとする所有者には、取得すべき土地を定めずに金銭による清算をする交換分合を指す。

(凡例) ◎：該当交換分合本来の目的

○：本来目的ではないが、実施が可能

×：実施が不可

以上の一覧表の通り、農用地の集団化を目的とした土地改良法に基づく交換分合においては、異種目間の交換分合は認められていない一方、宅地と農地等の土地利用調整を事業目的とする農住組合法及び市民農園整備促進法に基づく交換分合においては、異種目間の交換分合が認められている。尚、農住組合法に基づく交換分合についての詳細は、以下の通り。

●農住組合法に基づく交換分合における所得税（譲渡所得税）－租特法 37 条の 6 による特例－

農住組合の組合員等である個人が、交換分合計画に基づく交換分合により土地等を譲渡し、かつ、土地等を取得したときは、土地等の譲渡はなかったものとされる。但し、清算金がない時または支出した時。清算金を取得した時は、清算金の額に対応する部分についてのみ、譲渡があったものとされる。

表 13 租特法 37 条の 6

対 象	農住組合法 7 条 2 項 3 号に規定する土地に関する権利の交換分合
対象となる権利	個人の有する土地または土地の上に存する権利（「土地等」という）、ただし、棚卸資産等を除く。
対象者	農住組合の組合員、知事の認可を受けた交換分合計画において定める土地等を有する者
対象となる区域	平成 3 年 1 月 1 日における三大都市圏の特定市の区域（同法施行令 39 条の 8）

現行の農住組合法においては、新設の農住組合は認められていない。また、所得税法 58 条に基づく一般の交換分合についても、以下で整理したように、異種目間の交換分合は認められていない（以下、参照）。つまり、市民農園整備促進法に基づく交換分合を除き、実質、市街化区域内農地において異種目間の交換分合は不可能な状態となっている。

●所得税法 58 条に基づく交換分合の要件

所得税法上は、土地等の固定資産の交換は売買とみなされ、譲渡所得税の課税対象となる。但し、以下の要件を満たし、所定の手続きを行った場合には、課税対象とならない。

- ①いずれも固定資産であること
- ②同種類の資産であること（土地と土地の交換）
- ③1年以上所有していたもの
- ④相手が1年以上所有し、交換のための取得で無いもの
- ⑤交換直前の用途と同じ用途に使用すること
- ⑥譲渡する資産の時価と取得する資産の時価が、いずれか高い方の価額の20%以内であること

市街化区域内農地の多くが、農地と住宅地等が複雑に入り組んでいる。そして、生産緑地の集合化など目的達成のためにその整序が必要でも、例えば農地と駐車場や資材置き場など異種目間での交換分合ができれば、必ずしも土地区画整理事業を実施する必要が無い場合も考えられる。

そのため、農住組合法又は租特法 37 条の6等の改正により、農地の集団化や営農環境の向上に資するといった一定の要件の下、異種目間での交換分合が出来るようにすることが望まれる。

（3）各整備手法のまとめと今後の方向性

生産緑地の集合化に関する整備手法についての検討結果を取りまとめると、以下の表のように整理できる。

考えられる今後の方向性として、土地の区画形質の変更を伴う面整備においては、都市計画の一環として農業政策を実施することが可能となるような制度や事業の検討が必要であり、区画形質の変更を伴わない交換分合においては、異種目間での交換分合ができるような制度改正が検討されて良い。

表 14 各整備手法のまとめ

	小規模土地区画整理事業	土地改良事業	交換分合
メリット	・都市インフラ整備と共に、一定程度の営農環境整備が可能。	・土地区画整理事業と比較して、㎡単価当たり格安で営農環境を整備。	・最小人数の合意で土地利用整序が可能。
デメリット	・農地保全を主目的とした基盤整備においても、道路設計等過剰な開発プランとなる恐れ。	・相続発生時等、追加の開発を行わなければならない場合があり、二度手間になる恐れ。	・市街化区域では、宅地（資材置場や駐車場）と農地の異種目交換分合が不可。
考えられる今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の一環として農業政策を実施することが可能となるような制度や事業の検討。 ・その際には、併せて整備後における公共財としての農地の管理・運営が担保されるような主体の形成、及び土地利用プランニング。 → 整備目的の明確化と整備後のまちづくり像の共有化		・住宅地と農地とが混在している地区での、異種目間での交換分合ができるような制度改正。

4. ケーススタディ地区における土地利用プランニング・方針の策定

農家の意向調査結果及び事業手法の検討結果を踏まえ、ケーススタディ地区における集合化整備手法についての計画案を検討した。その概要を以下に示す。

(1) 生産緑地と宅地化農地が混在している場合(ケース1)

1) 土地利用プランニング方針

生産緑地と宅地化農地が混在している地区において、以下の事項に配慮した土地区画整理事業を実施することで、土地利用の整序と有効活用を図る。

- ①混在している生産緑地と宅地化農地、水田と畑地を整序し、生産緑地及び水田を大きな区画として、かつ極力同一地権者に集合化する
- ②区域外道路との接続及び未接道農地を残さないよう事業区域を設定する
- ③主要道路の幅員を6mとし、そのほか地区内通行の利便性の確保と、将来的な宅地化も可能な道路配置とする。
- ④公園は必要な面積を確保し、農地の公共財的活用と連携して活用できるよう配置する

2) ケーススタディ：堀山下地区

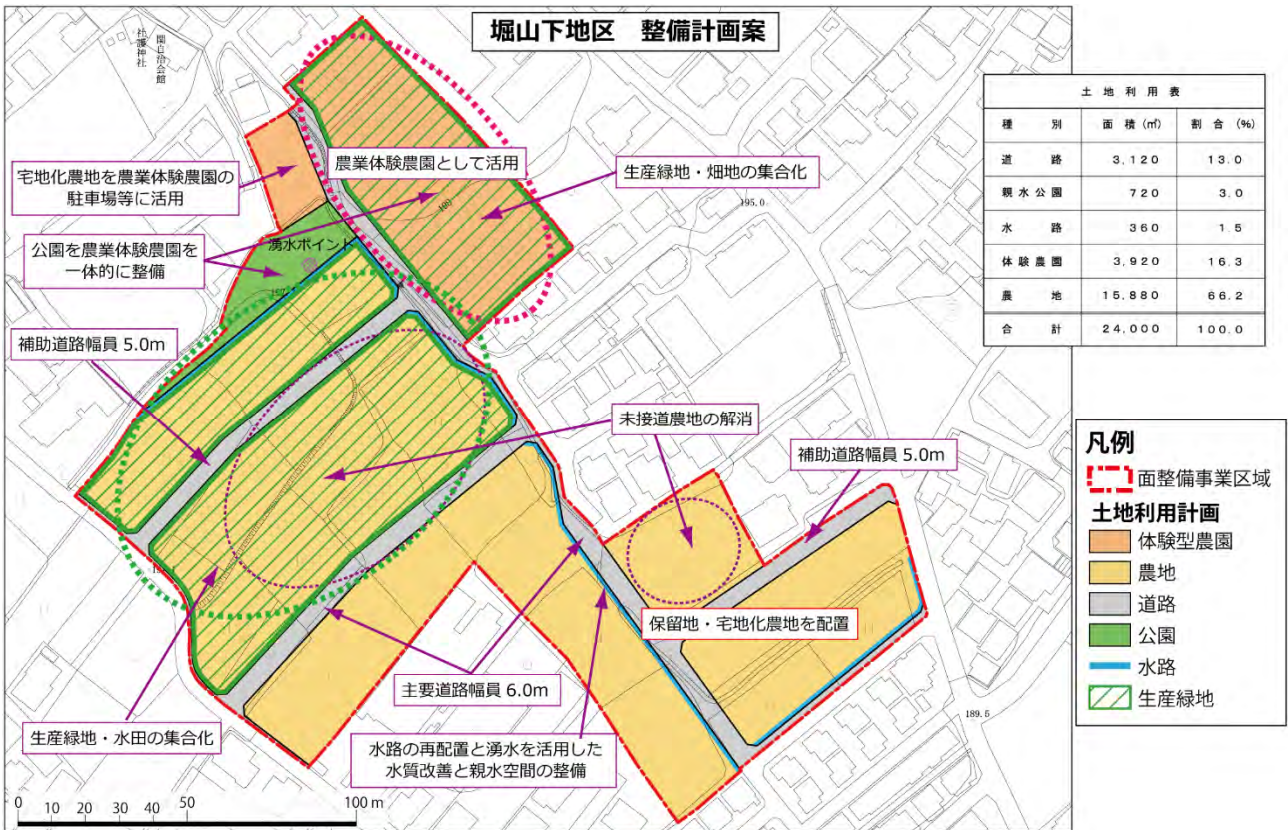
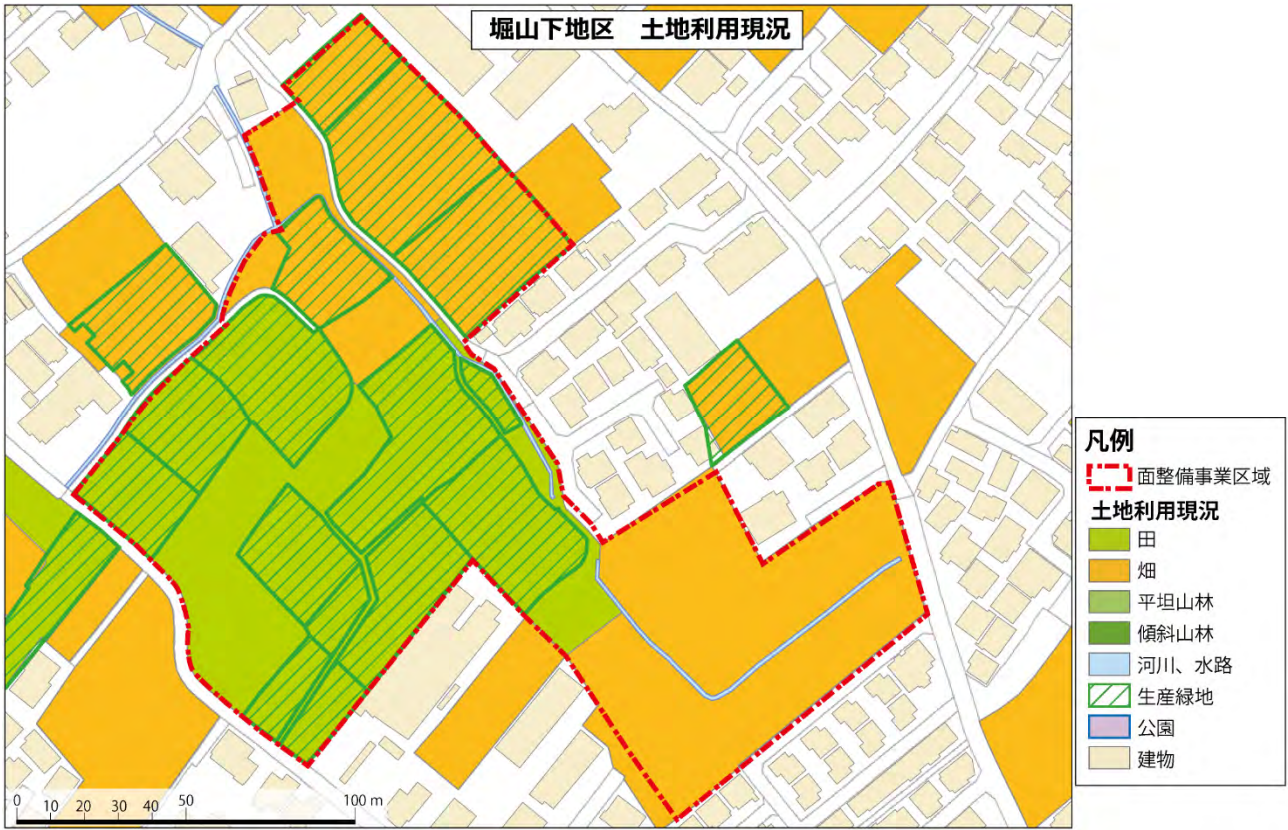
- 市街化区域内では貴重な水田及び生産緑地を、大きなまとまりとして集合化する。
- 畑の生産緑地を地区北側に集合化し、農業体験農園として活用する。
- 生産緑地を地区の西側に集合化し、長期的な農地利用を想定して大きな区画としつつ、地区内の通行利便性の確保及び将来相続発生等によってやむを得ず宅地化される場合も想定し、各地権者の所有地の接道を確保するよう道路を配置する。
- 地区の東側は、未接道農地を解消するとともに、宅地化農地の畑を集合化し、保留地や比較的早い時期の住宅地への転換を想定し、戸建住宅の建設を想定した規模の区画とする。
- 農業体験農園の隣接する位置に公園を配置し、隣接する宅地化農地を農業体験農園の駐車場利用等に活用する。
- 水田の配置を考慮して水路を再配置し、水田の用水路として活用するとともに、井戸の新設等による湧水を活用して水質改善を図り、親水空間として活用できるよう整備する。

表 15 堀山下地区 対象とする農地の区分別面積

区分	地目	筆数	所有者数	面積
生産緑地	田	17 筆	6 名	7,808 m ²
	畑	2 筆	2 名	4,125 m ²
	小計	19 筆	7 名	11,933 m ²
宅地化農地	田	13 筆	8 名	2,930 m ²
	畑	4 筆	4 名	5,262 m ²
	小計	17 筆	11 名	9,282 m ²
合計	田	30 筆	13 名	10,738 m ²
	畑	6 筆	5 名	9,387 m ²
	合計	36 筆	16 名	21,215 m ²

(注)・道路、水路を含まない。地目は登記地目。所有者数の合計は重複がある。

図 11 堀山下地区の現況と整備計画



3) 周辺地域を含めた検討課題

上記ケーススタディにおいては、農地のみを対象とした土地区画整理事業による土地利用整序を検討したが、その周辺の都市基盤整備状況や既存住宅地の状況を見ると、残る課題も多いことから、周辺地域も含めて、営農環境と住環境の共生によるまちづくりを検討する必要がある、これに係る検討課題を以下のとおり、整理した。

①周辺の道路整備に係る検討課題

堀山下地区の道路整備の現状を見ると（図 12）、幅員 6 m 未満の道路が大半で、4 m 未満の道路も少なくない。さらに、ミニ開発等によって設置された行き止まりの道路も多い。

また、秦野市の市道幅員計画（図 13）において、市道の拡幅が計画されているが、土地区画整理事業が実施されないことを前提としており、その幅員は 5.5m 及び 4.7m の 2 路線のみにとどまっている。

したがって、ケーススタディ地区において土地区画整理事業によって区域内に幅員 6 m 道路を整備しても、区域外の接続する道路は 6 m 未満となり、道路整備の効果を十分に発揮することが出来ない。

また、4 m 未満の道路については、建築物等を築造する際には、前面道路のセットバックにより道路を拡幅する必要があるが、建築物の前面のみの拡幅しかされないこと、建築物の建て替えが進まないこと、あるいは敷地面積が小さい場合などはセットバックが困難であること、などの理由から、今のままでは 4 m 未満道路の拡幅整備もあまり期待できない。

そこで、ケーススタディ面整備区域周辺の道路整備について、以下の課題に関して対応方法を検討した。

■地区内道路整備計画を作る

地区の方針として、あらかじめ地区内の道路計画を作成する。これに基づき道路整備を進めることのできる手法を検討する。

- 地区内の住民及び地権者等の合意に基づき、まずは任意の方針として、地区内の道路整備計画を作成する
- ケーススタディでの土地区画整理事業計画案において整備する道路に接続して、周辺の幅員 6 m 以上の道路や県道に繋げる道路を、既定の市道幅員計画を上回る水準で新設・拡張する案として検討する（図 14）
- 可能な場合は、地区計画を定め、道路を地区計画施設に位置付ける

■農地を活用して道路を整備する

建築物等の築造を契機とするものではなく、農地など上物の無い土地において、上記計画に位置付けられた道路整備を進めることのできる手法について検討する。

- 建築物等の築造を伴ってセットバックする場合は、公的な助成を受けることが出来るが、市街化区域内の農地について、営農支援及び道路の整備効果が認められる場合については、建築物等の築造を伴わない場合にも、道路整備のための費用負担について公的な負担や助成の対象として農地所有者の負担を軽減する施策を検討する

- 米国の「T I F」^(注)等の手法を参考に、新たな財源確保の手法についても検討する
 - 事業実施が可能なエリアについては、土地区画整理事業の実施によって道路を整備する
- (注) T I F (Tax Increment Finance) とは、税金の増加した分を手元に資金調達（借入・債権発行）する仕組みのこと。米国の都市開発等の分野においてこの仕組みが多く活用されている。

■セットバックが困難な住宅地の移転を支援する

狭小な敷地のためにセットバックが困難であり、そのために老朽化しているにもかかわらず建て替えが困難な住宅等について、移転及び道路拡幅を推進する仕組みを検討する。

- 敷地面積が小さいなどを理由に、買手が付かない土地について、公的な主体が買い取り、その売却益をもとに、移転費用に充てる
- 買い取った小規模な敷地は、当面暫定的な活用を図りつつ、将来的に隣接地と一体的な土地利用を図る
- 上記施策の実施に関しては、まちづくりファンドやまちづくり会社など、地域のまちづくりを支援する仕組みの導入とその実現性等を検討する

図 12 堀山下地区 道路と農地の現状

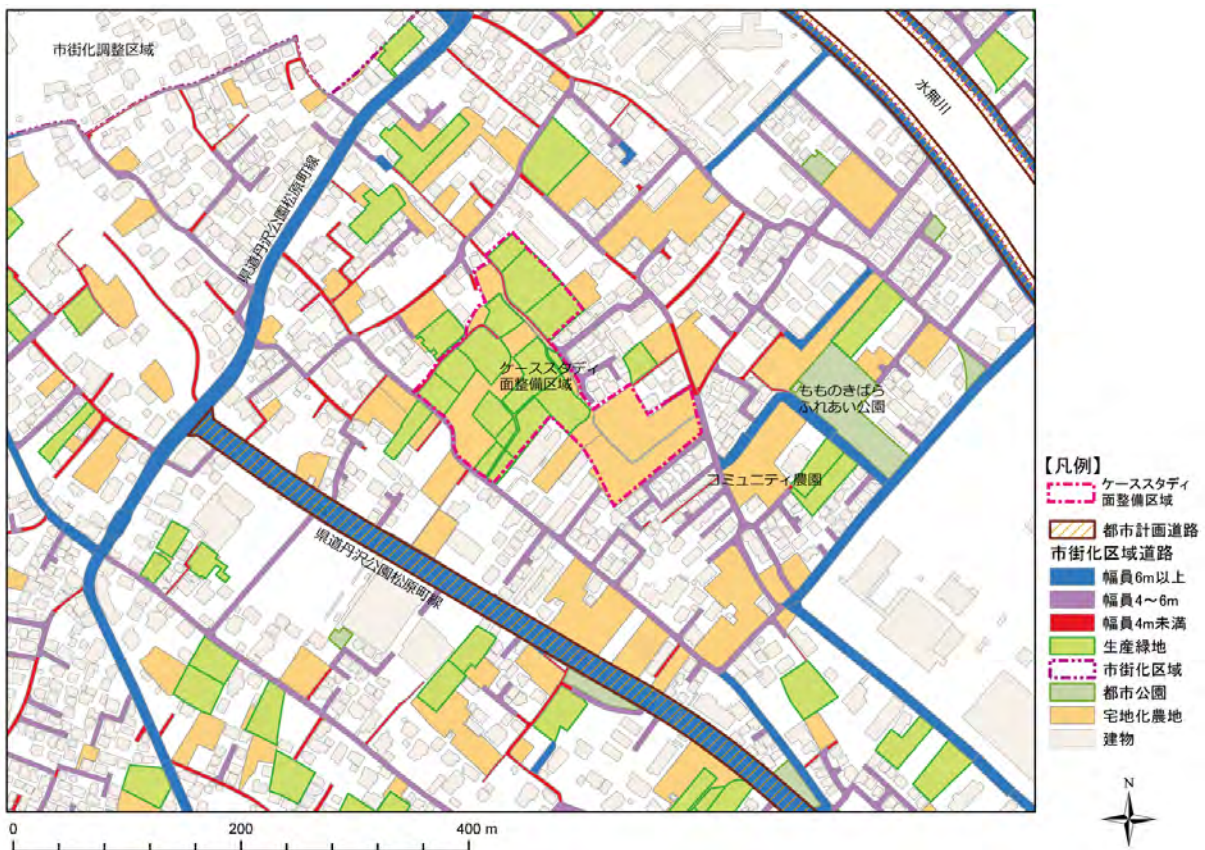


図 13 堀山下地区（既定市道幅員計画）

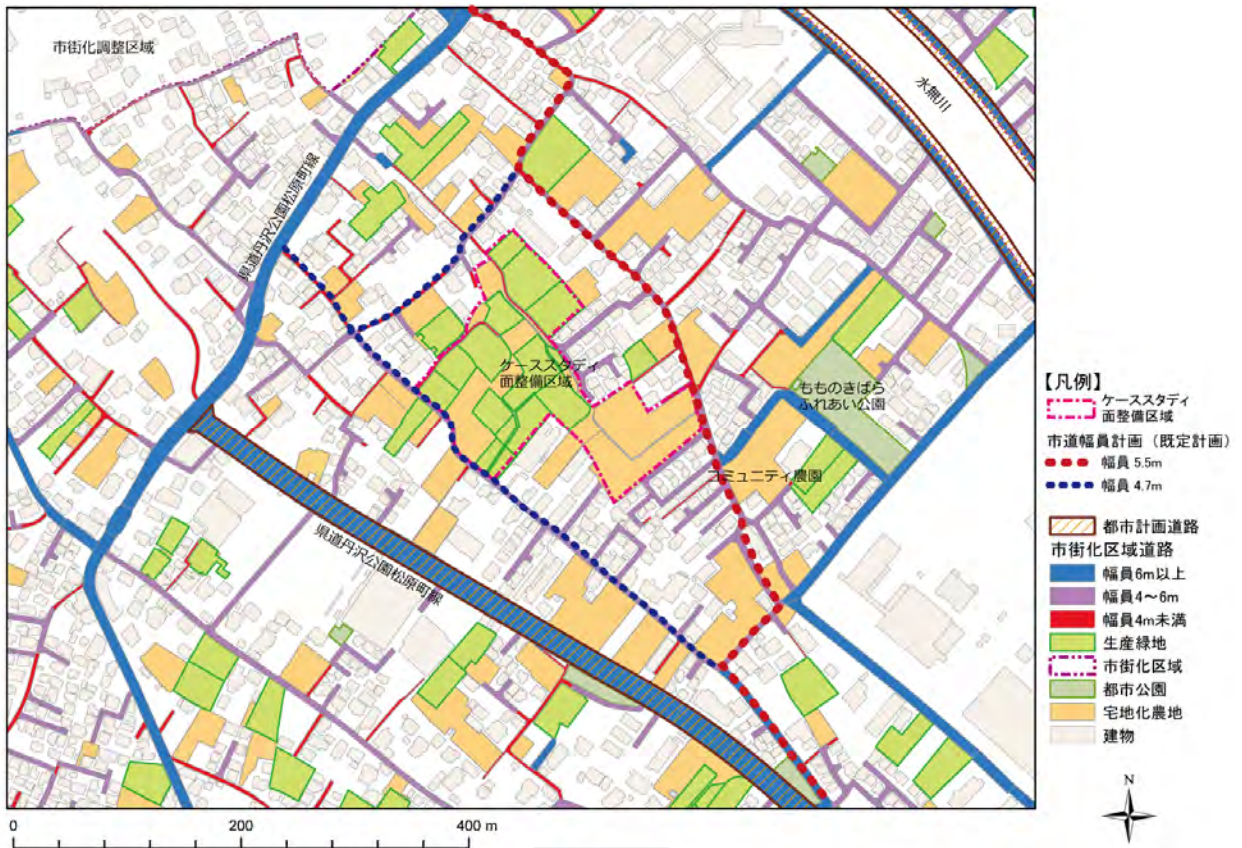
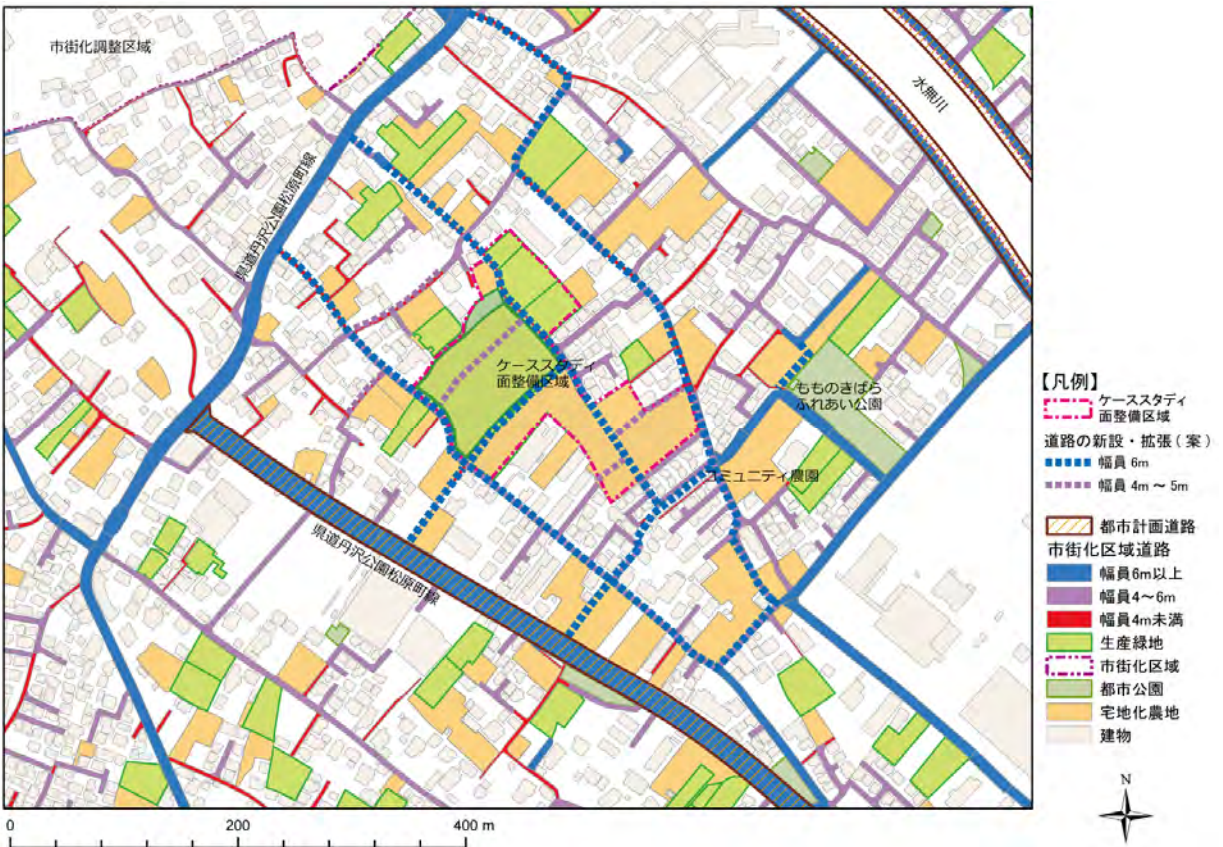


図 14 堀山下地区 道路整備イメージ



②空き家等に係る検討課題

堀山下地区のケーススタディ地区周辺には、昭和 40 年頃に建築された戸建貸家や、一部に火災発生後修復されないままの長屋住宅などにおいて、空き家が散見される。これらは戸当たりの敷地面積が小さいことや接道条件に問題があり、また空き家は部分的に発生していることなどから、所有者個別の住宅建て替えが、今後自然に進むことも期待しにくい。

そこで、住環境の改善・向上を目的として、空き家の活用や再整備等について、以下のような検討課題が挙げられる。

- 老朽化が著しい空き家については、建て替え等によって有効活用し、環境の維持・改善を図る
- 敷地規模が小さい等の理由で、単独敷地での建て替えが困難な空き家については、移転による敷地拡大や集団移転、その移転にかかる費用についての資金確保や支援方法を検討
- 移転先には近くの宅地化農地を種地として活用することを検討
- 居住者の意向を尊重し、段階的に移転や道路等都市基盤整備を実施する方法を検討
- 以上の検討課題を、土地区画整理事業等の手法により、一体的に整備及び権利変換できる手法を検討

(2) 生産緑地が大部分を占める場合（ケース2）

1) 土地利用プランニング方針

生産緑地が大部分を占める地区において、以下の事項に配慮した土地区画整理事業を実施することで、農地の長期的有効活用を図る。

- ①生産緑地の整形化と同一地権者に集合化する
- ②未接道農地を解消するよう、宅地化農地を含めた事業区域の設定と道路を配置する
- ③大部分が農業的利用であり、通過交通も無いことを想定して、必要最小限の道路幅員として4mを基本とする（「交通及び宅地サービスの機能確保並びに災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施に支障がない場合には、地区外道路の幅員は4m以上であることをもって足りる」。（旧・緑住区画整理事業補助要綱）。
- ④同様の理由から、地区外道路との接続箇所数については、P字型として1箇所とすることができる。

2) ケーススタディ： 平沢（出雲大社隣接）地区

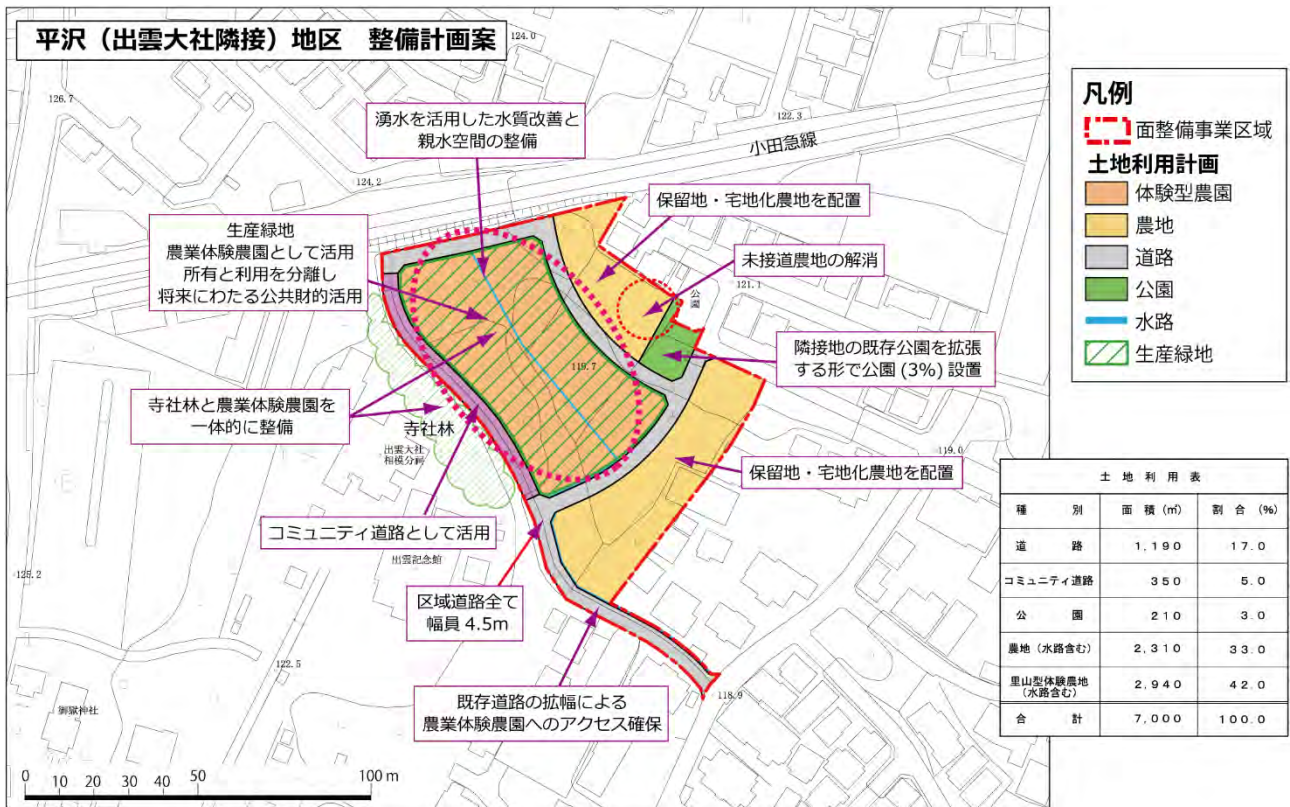
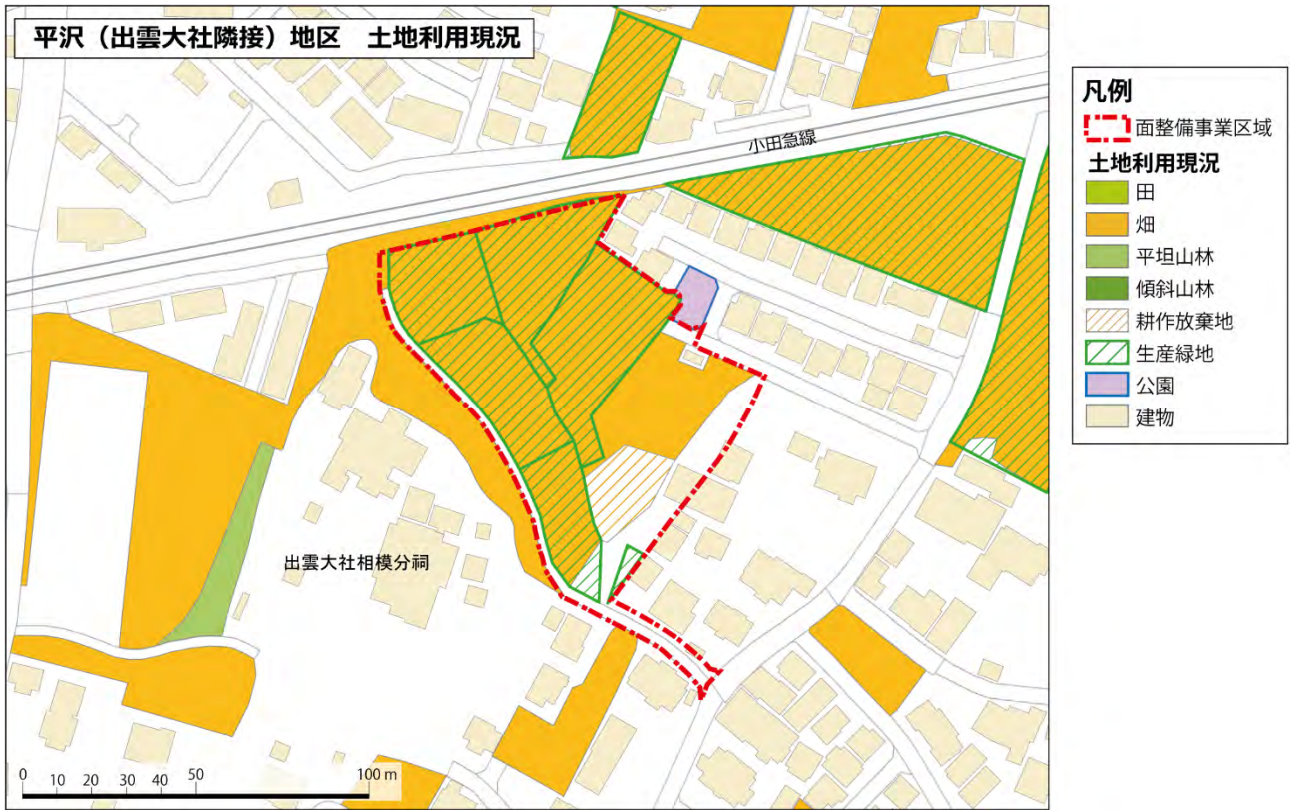
- 既存の樹林地を極力残しつつ、必要な道路（幅員4.5m）を整備し、農地を有効活用できるようにする。
- 神社側中央部に、長期的農地利用を想定して大きい区画を設定し、地区内及び隣接する寺社林と一体となった農業体験農園として有効活用する。
- 農業体験農園については、所有と利用を分離し、将来にわたる公共財的活用を担保する。
- 区域に隣接する公園の規模が小さく、その活用や管理のうえでも肥効率であることから、隣接する公園を拡張する形で公園を設置する。
- 農業体験農園と出雲大社の樹林地との間の道路は、他の道路とは異なる舗装等により区別することで、コミュニティ道路として活用する。
- 農業体験農園以外の外周部分の農地は、未接道農地を解消するとともに、保留地及び宅地化農地を配置し、戸建住宅の建設を想定した規模の区画とする。
- 既存の水路を活用し、井戸の新設や上部に井戸を設置し、その水を流して親水空間として再整備する。

表 16 平沢（出雲大社隣接）地区 対象とする農地の区分別面積

区分	地目	筆数	所有者数	面積
生産緑地	畑	10筆	5名	4,093㎡
宅地化農地	畑	2筆	2名	1,173㎡
合計		12筆	7名	5,266㎡

注) 道路、水路を含まない。地目は登記地目。

図 15 平沢（出雲大社隣接）地区 土地利用計画案



5. 生産緑地の面積割合別の集合化に係る整備手法の取りまとめ

①集合化に係る整備手法としては、単にコストの問題だけではなく、農住組合制度のようにいかに都市政策の中に、農業政策を体系的に包含できるか、つまり現場・事業レベルにおける都市政策と農業政策との連携が可能となる制度設計がポイントといえる。

②生産緑地の集合化と宅地化農地の集合化は一体的に行われ、そこでは生産緑地の集合化のみ土地改良事業（＝低コストでの事業実施）を行う、ということは不可能であった。生産緑地だけの小規模土地区画整理事業を行う場合も、相続発生時等将来に亘っては宅地化が想定されており、最終的には都市基盤整備が必要であった。

しかしながら、将来に亘って相当程度市民農園や体験農園等を含めて農業的土地利用がなされることが確実な場合、整備後の収益性及び目的に見合う形で、できるだけ低コストでの事業実施が望まれる。

③生産緑地が大半を占める場合、市民農園や体験農園等の市民的活用、つまり公共財的活用の場合には公園設置は不要とするなど、低コストでの土地利用が考えられる。

また、生産緑地と宅地化農地が混在している地区での土地区画整理事業においては、対象地区を体験農園整備エリア、親水公園（湧水スポット）、集合化された生産緑地、それぞれが一体的に整備されるような土地利用計画が考えられる。

④上記計画の実現にあたっては、例えば農地基盤整備を目的とする小規模土地区画 整理事業を対象とした「(仮称) 緑農土地区画整理事業」のような事業創設が考えられる。

⑤体験農園エリアの設定を始め、これと一体的な親水公園の整備や生産緑地の集合化と、整備後の農地保全のためのエリアマネジメントとは密接に関連しており、必然的に都市的整備手法と農業的整備手法との体系的連携が望まれる。また、これらに対応した上記④及び整備後のエリアマネジメントのあり方の整理が求められる。

Ⅱ. 集合化整備後の農地保全のためのエリアマネジメントの実施に向けた検討

1. 土地利用意向等に関する農家アンケート調査結果

秦野市の生産緑地は、平成4年の地区指定から30年経過後の平成34年以降、買取申出が可能となる。そこで、生産緑地地区の土地利用意向を把握し、申出による農地面積のシミュレーションを行い営農継続のための条件を整理するために、市内の生産緑地所有者500名を対象に、農家アンケート調査を平成28年9月に2週間程度の留め置き方式により実施。263名の有効回答を得た。

(1) 調査結果の概要

- 平成28年9月2週間程度の留め置き方式により実施。263名を回収(有効回答)(12.15現在)。

1) 所有農地面積

表 17 所有農地面積

単位:件、㎡

合計	市街化区域内農地			市街化区域以外の農地		
	生産緑地	宅地化農地		内、相続税納税猶予適用農地		
		内、相続税納税猶予適用農地				
263	263	99	150	153	23	(件)
1,586,880	683,214	245,427	210,527	693,139	104,927	(㎡)
平均	2,598	2,479	1,404	4,530	4,562	(㎡)

- 生産緑地及び宅地化農地の平均所有面積は、それぞれ2,598㎡、1,404㎡。
生産緑地指定率は、76.4% { = (683,214 ÷ (683,214 + 210,527)) × 100 }。
- 生産緑地に占める相続税納税猶予の農地面積率は、38.6%
{ = (245,427 ÷ 683,214) × 100 }。
- 尚、相続税納税猶予適用農地率の分布をみた場合、3割未満が最も多く64.3%、次いで9割以上の30.8%となって、二分化の傾向を示している。

表 18 相続税納税猶予適用率

回答者数	0~30%未満	30~60%未満	60~90%未満	90%以上
263	169	4	9	81
100%	64.3%	1.5%	3.4%	30.8%

- 市街化調整区域内農地の所有平均面積は、4,530 m²。相続税納税猶予適用率は、15.1%
- 生産緑地の分布状況を見た場合、「1,000～3,000 m²未満」層が最も多く、過半近い44.5%を占めた。

表 19 所有生産緑地面積

合計	500m ² 未満	500～1000m ² 未満	1000～3000m ² 未満	3000～5000m ² 未満	5000～7000m ² 未満	7000m ² 以上
263	13	55	117	51	15	12
100%	4.9%	20.9%	44.5%	19.4%	5.7%	4.6%

2) 自営農業に従事した世帯員

- 「2人」が最も多く42.6%を占めた。

表 20 自営農業に従事した世帯員数

合計	1人	2人	3人以上
258	65	110	83
100%	25.2%	42.6%	32.2%

3) 農業後継者の有無

- 最も多かったのが、「誰もいない」の32.6%で全体の1/3を占めた。一方、「いる、すでに就農」は約19%に留まった。仮に、「いるが未就農」20.8%を加えても約40%に留まる。

表 21 農業後継者の有無

合計	いる、すでに就農	いるが未就農	未定だが、誰か継ぐ	誰もいない
259	49	54	69	87
100%	18.9%	20.8%	26.6%	33.6%

4) 農作業中心者の年齢

- 「60～69歳」層が最も多く39.5%を占めたが、70歳以上は約50%と農作業従事者の超高齢化傾向が見て取れた。

表 22 農作業中心者の年齢

合計	30歳未満	30～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上
256	0	9	19	101	67	60
100%	0.0%	3.5%	7.4%	39.5%	26.2%	23.4%

5) 生産作目(複数回答)

- 最も多かったのが「露地野菜」で 81.9%を占め、都市農業の立地特性を活かした営農形態であることが見て取れた。次いで、「雑穀・いも類・豆類」の 72.7%であったが、これは同市が枝豆等の特産地のためといえる。
- 尚、稲作は第4位の 21.9%に留まっていた。

表 23 生産作目(複数回答)

合計	水稲・陸稲	麦類	雑穀・いも類・豆類	工芸農作物	露地野菜	施設野菜	果樹	花き・花木	その他	畜産
260	57	7	189	7	213	24	112	42	15	0
	21.9%	2.7%	72.7%	2.7%	81.9%	9.2%	43.1%	16.2%	5.8%	0.0%

6) 年間販売金額

- 「販売なし」層が最も多く 35.7%を占めた。農家を持続的に維持してもらうためには、JA 等が運営する直売所への出荷を支援することが求められる。

表 24 農産物年間販売額

回答者数	販売なし	50万円未満	50~100万円未満	100~200万円未満	200~300万円未満	300~500万円未満	500万円以上
258	92	63	33	22	11	14	23
100%	35.7%	24.4%	12.8%	8.5%	4.3%	5.4%	8.9%

《農業後継者有無別》

- 農業後継者が「いる、すでに就農している」層で最も多かった販売額層は、「500万円以上」層の 31.3%であったが、逆に「誰もいない」層では「販売なし」層の 47.7%が最も多かった。同様に「未定だが、誰かが継ぐ」層でも「販売なし」層が最も多く、36.2%を占めた。このように農業後継者の就農状況(有無別)により、販売水準に差が見てとれた。つまり、年間の販売額を 500万円以上等一定水準以上確保するためには、農業後継者の確保が条件といえた。

表 25 農業後継者有無別農産物年間販売額

	合計	販売なし	50万円未満	50~100万円未満	100~200万円未満	200~300万円未満	300~500万円未満	500万円以上
合計	255	90	62	33	22	11	14	23
比率	100%	35.3%	24.3%	12.9%	8.6%	4.3%	5.5%	9.0%
いる、すでに就農	48	12.5%	22.9%	12.5%	4.2%	8.3%	8.3%	31.3%
いるが未就農	52	34.6%	26.9%	17.3%	9.6%	3.8%	7.7%	0.0%
未定だが、誰か継ぐ	69	36.2%	27.5%	11.6%	11.6%	2.9%	4.3%	5.8%
誰もいない	86	47.7%	20.9%	11.6%	8.1%	3.5%	3.5%	4.7%

7) 宅地化農地保有の事由（複数回答）

- 最も多かったのが「いつでも処分可能」の 66.7%で、次いで「営農継続のため」が 1/3 の 33.3%となっている。

表 26 宅地化農地保有の理由

合計	営農継続のため	面積要件満たしてない	土地利用制限厳しい	いつでも処分可能	追加指定を認めていない	不動産活用を予定	その他
138	46	21	38	92	5	17	9
	33.3%	15.2%	27.5%	66.7%	3.6%	12.3%	6.5%

8) 生産緑地追加指定意向

- 「わからない」(46.6%)が最も多かったが、次に「土地利用制限厳しく指定を望まない」が 28.2%あった。「指定を受けたい」は、第3番目で 15.3%に留まった。

表 27 生産緑地追加指定意向

合計	指定を受けたい	指定を検討したい	土地利用制限厳しく指定望まない	わからない	その他
131	20	12	37	61	1
100%	15.3%	9.2%	28.2%	46.6%	0.8%

9) 指定要件を満たさない 500 m²未満の農地

- 宅地化農地を所有している農家のうち 137 名が回答してきているが、「ある」が過半以上の 55.5%を占めた。

表 28 500 m²未満の所有農地

回答者数	ある	ない
137	76	61
100%	55.5%	44.5%

10) 面積要件が引き下げられた場合の対応

- 「わからない」(49.6%)が最も多かったが、次に「土地利用制限厳しく指定を望まない」が32.1%あった。「指定を受けたい」は、第3番目で14.6%に留まった。

表 29 面積要件が引き下げられた場合の対応

合計	指定を受けたい	指定を検討したい	土地利用制限厳しく指定望まない	わからない	その他
137	20	4	44	68	1
100%	14.6%	2.9%	32.1%	49.6%	0.7%

11) 生産緑地地区に指定する又は指定したい農地の最小面積

- 最も多かったのが「300～500㎡未満」で、回答があった27件中10件(37.0%)を占めた。

表 30 生産緑地指定意向のある農地の最小面積

回答者数	100㎡未満	100～300㎡未満	300～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000㎡以上
27	4	9	10	3	1
100%	14.8%	33.3%	37.0%	11.1%	3.7%

12) 市街化区域での営農継続に際しての支障要因(複数回答)

- 最も多かった順に、「相続税負担が大きい」(59.7%) > 「高齢化、後継者がいない」(51.7%) > 「周辺住民からの苦情」(36.4%) > 「営農環境の悪化」(34.3%) などとなっていた。

表 31 市街化区域での営農継続にあたっての支障

合計	農業生産基盤が整備されていない	営農環境の悪化	周辺住民からの苦情	高齢化、後継者がいない	相続税負担が大きい	農産物販売価格の低迷	その他
236	20	81	86	122	141	74	13
	8.5%	34.3%	36.4%	51.7%	59.7%	31.4%	5.5%

13) 平成34年時における買取申請に関する意向

- 最も多かったのが「わからない」(48.0%)で過半近くを占めた。次いで、「申出するつもりはない」が25.0%で、3番目に「全てについて、申出または検討」の15.5%が来ていた。

表 32 平成34年時の買い取り申出意向

合計	一部について、申出または検討	全てについて、申出または検討	申出するつもりはない	わからない
252	29	39	63	121
100%	11.5%	15.5%	25.0%	48.0%

《農業後継者有無別》

- 「申出するつもりはない」についてみた場合、「誰もいない」層は11.8%だったのに対して、「いる、既に就農している」層は37.5%と3倍の差があった。「全てについて、申出又は検討している」の場合には、逆に「いる、既に就農している」層は6.3%だったのに対して、「誰もいない」層は27.1%と4.3倍の差がみてとれた。
- 以上の結果から、買取申出をするかどうかについて農業後継者がいる層ほど、申出しない傾向が見て取れた。

表 33 農業後継者有無別平成34年時の買い取り申出意向

	合計	一部について、申出または検討	全てについて、申出または検討	申出するつもりはない	わからない
合計	248	29	38	62	119
比率	100%	11.7%	15.3%	25.0%	48.0%
いる、すでに就農	48	10.4%	6.3%	37.5%	45.8%
いるが未就農	48	6.3%	10.4%	39.6%	43.8%
未定だが、誰か継ぐ	67	14.9%	10.4%	22.4%	52.2%
誰もいない	85	12.9%	27.1%	11.8%	48.2%

1 4) 買取申請を行う際の予定面積

- 最も多かったのが、「1,000～2,000 m²未満」で全体の約 1/3 (32.3%) を占めた。尚、買取申し出の平均面積は 2,265 m²であり、生産緑地平均所有面積 2,598 m²の 87.1%を占めた。

表 34 買い取り申出の予定面積

合計	500m ² 未満	500～1000m ² 未満	1000～2000m ² 未満	2000～3000m ² 未満	3000m ² 以上
62	3	18	20	9	12
100%	4.8%	29.0%	32.3%	14.5%	19.4%

- 保有する生産緑地面積に対して、予定する買取申請面積の割合を見た場合、最も多かったのが「100%」で 6割近い 59.7%を占めた。逆に 50%未満と回答したのは、2割に満たない 19.3%であった。
- 以上から、買取申出をすとした農家割合は低いものの、一旦申請するとなると、6割近い確率で、全所有面積を申出するとなっている。

表 35 所有面積に占める買い取り申出面積割合

回答者数	1～25%未満	25～50%未満	50～75%未満	75～100%未満	100%
62	3	9	12	1	37
100%	4.8%	14.5%	19.4%	1.6%	59.7%

《農業後継者有無別》

- 100%買取申出すると回答してきた層についてみた場合、「いる、既に就農している」層については 25.0%に留まっていたが、「誰もいない」層では 71.9%と大半の回答者で 100%買取申出すると回答していた。
- こうした結果は、上記の農業後継者がいる層ほど、買取申出をしない傾向と符合していた。

表 36 農業後継者有無別所有面積に占める買い取り申出面積割合

	合計	1～25%未満	25～50%未満	50～75%未満	75～100%未満	100%
合計	61	3	9	12	1	36
比率	100%	4.9%	14.8%	19.7%	1.6%	59.0%
いる、すでに就農	8	25.0%	12.5%	37.5%	0.0%	25.0%
いるが未就農	7	0.0%	28.6%	0.0%	0.0%	71.4%
未定だが、誰か継ぐ	14	0.0%	28.6%	28.6%	0.0%	42.9%
誰もいない	32	3.1%	6.3%	15.6%	3.1%	71.9%

15) 買取申出をする理由（複数回答）

- 最も多かったのが農業従事者の高齢化による「営農継続が困難」で76.6%を占めた。ちなみに、第二位も労働力の確保に関わる「農業後継者確保が困難」の45.3%であった。

表 37 買い取り申出をする理由（複数回答）

合計	営農継続が困難	農業後継者確保が困難	周辺環境の都市化	不動産活用を計画	土地利用・処分ができない	その他
64	49	29	18	17	27	3
	76.6%	45.3%	28.1%	26.6%	42.2%	4.7%

16) 買取申出申請者の10年以内での追加申請有無

表 38 10年以内での追加申請の有無（平成34年時に買い取り申出する者）

合計	申請か検討したい	追加申出はしない	わからない
27	8	7	12
100%	29.6%	25.9%	44.4%

17) 買取申出をしない者の指定解除が始まった場合、10年以内の買取申出の有無

- 最も多かったのが「申出はしない」が50.9%と過半を占めた。一方で「一部か全部を申請か検討」したいとした者も少数ながら9.1%いた。

表 39 10年以内での追加申請の有無（平成34年時に買い取り申出しない者）

合計	一部か全部を申請か検討	申出はしない	わからない
55	5	28	22
100%	9.1%	50.9%	40.0%

18) 相続発生時、必要な生産緑地の売却面積

- 最も多かったのが、「1,000～2,000㎡未満」で約1/3の33.1%を占めた。

表 40 相続発生時の生産緑地売却面積

合計	0～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000～2000㎡未満	2000～3000㎡未満	3000㎡以上
124	19	30	41	18	16
100%	15.3%	24.2%	33.1%	14.5%	12.9%

- 保有する生産緑地面積に対する、相続発生時における必要農地売却面積についてみた場合、クラス別では「25～50%未満」及び「50～75%未満」がそれぞれ26.1%と、最も多かったが、50%以上層ということでは7割近い69.3%を占め、相続発生によって相当量の農地が転用・売却される実態となっている。

表 41 相続発生時の生産緑地売却面積割合／保有生産緑地面積

回答者数	1～25%未満	25～50%未満	50～75%未満	75～100%未満	100%
111	5	29	29	13	35
100%	4.5%	26.1%	26.1%	11.7%	31.5%

表 42 相続発生時、生産緑地売却農地面積（問 18）÷生産緑地買取申出予定面積（問 14）

回答者数	0～0.5未満	0.5～1.0未満	1.0	1.0以上
48	8	12	20	8
100%	16.7%	25.0%	41.7%	16.7%

《農業後継者有無別》

相続発生時、生産緑地保有面積の100%を売却しなければいけない層についてみた場合、「いる、既に就農」・「いるが未就農」・「未定だが、誰かが継ぐ」層いずれも1割台に留まっていたのに対して、「誰もいない」層は過半を超える55.0%を示し、この層における農地（生産緑地）売却割合の高さが目立った。

表 43 農業後継者有無別相続発生時の生産緑地売却面積割合／保有生産緑地面積

	合計	1～25%未満	25～50%未満	50～75%未満	75～100%未満	100%
合計	109	5	28	29	13	34
比率	100%	4.6%	25.7%	26.6%	11.9%	31.2%
いる、すでに就農	22	9.1%	31.8%	27.3%	18.2%	13.6%
いるが未就農	16	6.3%	25.0%	37.5%	12.5%	18.8%
未定だが、誰か継ぐ	31	6.5%	45.2%	16.1%	12.9%	19.4%
誰もいない	40	0.0%	7.5%	30.0%	7.5%	55.0%

19) 相続税納税猶予適用農地の貸付けについて

①貸付意向

- 生産緑地の一部を含め、貸し付けしたいとしたのは、約 1/4 の 26.3%であった。

表 44 相続税納税猶予適用農地の貸付け意向

合計	生産緑地の一部を貸したい	生産緑地の全てを貸したい	貸し付け意向はない	わからない
232	48	13	72	99
100%	20.7%	5.6%	31.0%	42.7%

②貸付の理由（複数回答）

- やはりここでも高齢化による「営農継続間困難なため」が最も多く 61.1%を占めた。

表 45 貸付け理由

合計	営農継続困難なため	農地として自分の代は所有	一時的に貸し付ける	他に従事している業務が多忙	追加指定を認めていない	不動産活用を予定
175	107	73	19	46	2	2
	61.1%	41.7%	10.9%	26.3%	1.1%	1.1%

③希望する貸付期間

- 最も多かったのが、「3年～6年未満」の34.4%であった。

表 46 希望する貸付け期間

合計	3年未満	3年～ 6年未満	6年～ 10年未満	10年以上	その他
160	31	55	49	14	11
100%	19.4%	34.4%	30.6%	8.8%	6.9%

④貸し付けるための条件（複数回答）

- 最も多かったのが「JAなどを通じて紹介」の62.4%であったが、二番目には「期限通り返してくれる」で56.2%と6割近くを占めた。

表 47 貸し付けるための条件

合計	親類、知人 など	JAなどを通じ ての紹介	良好な圃場 管理	期限通り返し てくれる	その他
178	51	111	78	100	3
	28.7%	62.4%	43.8%	56.2%	1.7%

⑤借入れ意向

- 「農地を借りる意向はない」が大宗を占め、75.8%に上った。

表 48 借入れ意向

合計	農地を借りる制 度を活用したい	農地を借りる意 向はない	わからない
223	5	169	49
100%	2.2%	75.8%	22.0%

⑥希望する借入期間

- 最も多かったのが「3年～6年未満」で31.7%であった。

表 49 希望する借入れ期間

合計	3年未満	3年～ 6年未満	6年～ 10年未満	10年以上	その他
104	23	33	25	15	8
100%	22.1%	31.7%	24.0%	14.4%	7.7%

⑦農地を借りるための条件（複数回答）

- 最も多かったのが、「JAなどを通じての紹介」で過半の50.0%を占めた。

表 50 農地を借入する条件

合計	親類、知人 など	JAなどを通じ ての紹介	一定期間以 上の営農継 続	基盤整備	圃場が近い	効率的な農 作業が可能	その他
108	27	54	14	34	51	18	10
	25.0%	50.0%	13.0%	31.5%	47.2%	16.7%	9.3%

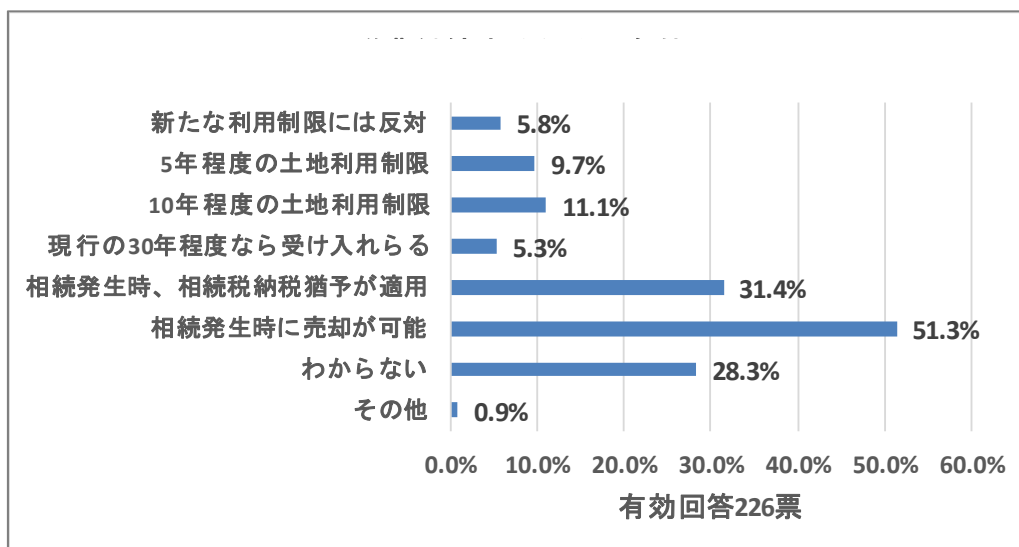
20) 引き続いて生産緑地の指定を継続するための条件（複数回答）

- 最も多かったのが、土地利用制限に関する条件ではなく、「相続発生時に売却が可能」で51.3%と過半を占めた。

表 51 生産緑地の指定を継続するための条件

合計	新たな利用制 限には反対	5年程度の土 地利用制限	10年程度の土 地利用制限	現行の30年程 度なら受け入 れられる	相続発生時、 相続税納税猶 予が適用	相続発生時に 売却が可能	わからない	その他
226	13	22	25	12	71	116	64	2
	5.8%	9.7%	11.1%	5.3%	31.4%	51.3%	28.3%	0.9%

図 16 生産緑地の指定を継続するための条件



《農業後継者有無別》

回答が最も多かった、「相続発生時に売却が可能」について、農業後継者の有無別にみた場合、「いる、既に就農」している層が 58.1%と最も高い割合を示した。以下順に、「未定だが、誰かが継ぐ」53.4%、「誰もいない」53.2%などとなっていた。

表 52 農業後継者有無別生産緑地の指定を継続するための条件

	合計	新たな利用制限 には反対	5年程度の土地利 用制限	10年程度の土地 利用制限	現行の30年程度 なら受け入れらる	相続発生時、相続 税納税猶予が適用	相続発生時に売 却が可能	わからない	その他
合計	222	13	22	25	11	71	116	61	2
比率		5.9%	9.9%	11.3%	5.0%	32.0%	52.3%	27.5%	0.9%
いる、すでに就農	43	4.7%	2.3%	23.3%	4.7%	34.9%	58.1%	18.6%	0.0%
いるが未就農	44	4.5%	11.4%	11.4%	9.1%	34.1%	43.2%	36.4%	0.0%
未定だが、誰か継ぐ	58	1.7%	12.1%	8.6%	6.9%	43.1%	53.4%	24.1%	0.0%
誰もいない	77	10.4%	11.7%	6.5%	1.3%	20.8%	53.2%	29.9%	2.6%

(2) 平成34年時以降における生産緑地減少に関するシミュレーション分析

アンケート調査結果のうち平成34年時での買取申出意向は、以下の表の結果となった。以上の結果を踏まえ、平成27年度時点における秦野市内の生産緑地保有面積は、103haだったので、例えば買取申出がなされた後の市内における生産緑地面積については、以下のとおりと推測できる。

- 平成34年時以降における買取申出面積（推計）＝{平成27年度生産緑地面積×（「全てについて、申出または検討」と回答してきた構成割合②の比率）}＋{平成27年度生産緑地面積×（「一部について、申出または検討」と回答してきた構成割合②の比率）× α }
 $= \{103\text{ha} \times 0.22 + 103\text{ha} \times 0.339 \times \alpha = 103\text{ha} \times (0.22 + 0.339 \times \alpha)$

ここで α とは、選択肢「一部について、申出または検討」の一部割合を指す。

尚、同推計式について言い換えると、以下の式が買取申出以降の生産緑地賦存推計面積となる。

- $103\text{ha} \times \{1 - (0.22 + 0.339 \times \alpha)\} \times 0.636 + \text{相続税納税猶予農地面積} (=103 \times 0.364)$

表53 アンケート調査結果：平成34年時における買取申請に関する意向及びその集計結果

アンケート結果 集計項目	合計	一部について、申出または検討	全てについて、申出または検討	申出するつもりはない	わからない
回答総数	252	29	39	63	121
回答割合(件数)	100%	11.5%	15.5%	25.0%	48.0%
保有生産緑地面積	661,984 m ²	122,291 m ²	85,535 m ²	161,695 m ²	292,463 m ²
内、納税猶予分	240,927 m ²	33,210 m ²	27,786 m ²	45,638 m ²	134,293 m ²
相続税納税猶予適用率	36.4%	27.1%	32.5%	28.2%	45.9%
内、納税猶予適用外面積	421,057 m ²	89,081 m ²	57,749 m ²	116,057 m ²	158,170 m ²
相続税納税猶予適用外率	63.6%	72.8%	67.5%	71.8%	54.1%
構成割合①(注1)	100%	21.2%	13.7%	27.6%	37.6%
構成割合②(注2)	100%	33.9%	22.0%	44.1%	

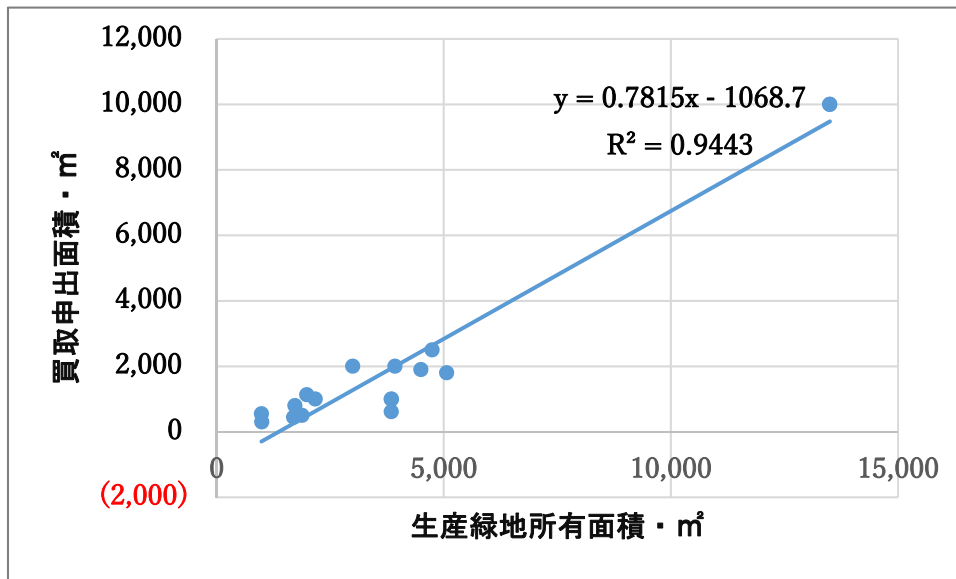
(注1) 構成割合①は、各カテゴリー回答合計面積（但し、相続税納税猶予面積分は除く）について、回答全体面積を100%とした場合の構成割合を示している。

(注2) 構成割合②は、選択肢「わからない」を除いた分での構成割合。

得られた結果のうち、一部買取申出意向を有した回答者各自の生産緑地保有面積(相続税納税猶予面積を除く)と買取申出面積との関係についてみた場合、両者間においては、相関係数 $R^2=0.94$ と強い正の相関関係にあることがみてとれた。

なお、一次線形直線の傾きは 0.78（約 3/4）を示しており、買取申出意向のある回答者については、保有面積の約 3/4 を申出する予定ということが推測できた。

図 17 生産緑地面積と買取申出面積との関係



以上から、推計式に当てはめてみた場合、平成 34 年以降における秦野市内の生産緑地面積は、相続税納税猶予面積分を加え、71.3 h a と推計できた。

- $103 \text{ h a} \times \{1 - (0.22 + 0.339 \times 0.78)\} \times 0.636 + 37.5 = 71.3 \text{ h a}$ …… 推計式①
(全体の減少率は、▲30.7%)

更に、以上の推計式に加えて考慮しなければならないのが、毎年生産緑地が相続発生等により減少してきており、推計の基準面積とした 103 h a について改めて考慮する必要がある。

そこで、回答が得られた相続発生時要売却総面積 179,822 m² (121 戸) について、それぞれの回答年齢の平成 34 年までの平均死亡率に基づく、相続発生による期待農地売却面積 (平成 28 年～平成 34 年までの 6 年間の期待面積) を算出し、その合計値に基づき生産緑地面積 103 h a に換算すると 100 h a となり、改めて推計式①にあてはめてみると、69.2 h a と推測できた(次ページの表を参照)。

- $103 \text{ h a} \times (1 - 10,286 / 360,271) = 100 \text{ h a}$
- $100 \text{ h a} \times \{1 - (0.22 + 0.339 \times 0.78)\} \times 0.636 + 100 \text{ h a} \times 0.364 = 69.2 \text{ h a}$ …… 推計式②

表 54 主たる従事者の死亡確率による生産緑地地区廃止面積の推計値に係る算出

農家番号	生産緑地 保有面積 ／㎡ ①	年齢 ② (注1)	相続発生時、 売却予定面積 ／㎡③(注2)	平成 28～34 年ま でにおける死亡 確率 ④ (注3)	相続発生による期 待農地売却面積／ ㎡ ⑤ (注4)
1	20,000	43	1,000	0.0018	1.8
2	2,500	62	500	0.00245	29.3

合計 121 戸	360,271 ㎡	—	179,822 ㎡	—	10,286 ㎡

注1)ここで言う年齢②とは、主たる農業従事者の年齢を指す。

注2)ここでの売却予定面積／㎡③は、0㎡と回答してきた者を含んでいる。

注3)ここでの死亡確率は、②の主たる農業従事者の年齢を基に、簡易生命表(平成27年、厚生労働省)により算出。

注4)⑤=③×④

【農業後継者の有無別にみた平成34年時における買取申出シミュレーション分析】

推計方法として、上記の推計式①を基に、以下の表55に整理したように、「いる既に就農(後継者有り)」層と「誰もいない(後継者無し)」層のアンケート調査結果から得られた数値それぞれを当てはめて行った。

表 55 農業後継者有無別にみた平成34年時における買取申請に関する意向と集計結果

アンケート結果 集計項目		合計	一部について 申出又は検討	全てについて 申出又は検討	申出するつもり はない
いる、 既に就 農	回答数及び構成割合	48	19.2%	11.5%	69.2%
	生産緑地保有面積	17.1ha			
	内、相続税納税猶予面積	6.8ha(相続税納税猶予農地割合は39.6%)			
誰もい ない	回答数及び構成割合	85	25.0%	52.2%	22.7%
	生産緑地保有面積	18.9ha			
	内、相続税納税猶予面積	6.2ha(相続税納税猶予農地割合は32.6%)			

(注)構成割合は、選択肢「わからない」を除いた分での構成割合。

- 「いる既に就農(後継者有り)」層
 $17.1 \text{ ha} \times \{1 - (0.115 + 0.192 \times 0.78)\} \times 0.604 + 6.8 = 14.4 \text{ ha} \dots$ 推計式③(減少率▲15.8%)
- 「誰もいない(後継者無し)」層
 $18.9 \text{ ha} \times \{1 - (0.522 + 0.25 \times 0.78)\} \times 0.674 + 6.2 = 9.8 \text{ ha} \dots$ 推計式④(減少率▲48.1%)

以上の結果から、農業後継者が有りの場合には15.8%の減少で済むが、無しの場合には48.1%とほぼ半減する結果となっている。尚、最初の全体における減少率が30.7%(推計式①)であったから、得られた各数値は、全体を挟んでの下限及び上限の数値となっている。

(3) 買取申し出を行わないで営農継続するための条件の整理

①農業後継者の確保

《農業後継者有無別》(再掲)

本文中でも述べたように、買取申し出をするかどうかについて農業後継者がいる層ほど、申し出しない傾向が見て取れ、農業後継者の確保が重要であった。

表 56 農業後継者有無別平成34年時の買い取り申出意向

	合計	一部について、申出または検討	全てについて、申出または検討	申出するつもりはない	わからない
合計	248	29	38	62	119
比率	100%	11.7%	15.3%	25.0%	48.0%
いる、すでに就農	48	10.4%	6.3%	37.5%	45.8%
いるが未就農	48	6.3%	10.4%	39.6%	43.8%
未定だが、誰か継ぐ	67	14.9%	10.4%	22.4%	52.2%
誰もいない	85	12.9%	27.1%	11.8%	48.2%

②少数ながら貸付け意向者はいたが、受け手が希薄であり、その育成が課題

貸付け意向については、農業後継者の確保見込みがない層において、所有農地全てを貸し付けたいが最も多く、それなりに貸付け意向者がいた(以下の表を参照)。

しかし、借入れ意向のところでもみたように意向を示した者は、有効回答数 223 名中 5 名と少なく、受け手(担い手)の育成が課題であった。

表 57 農業後継者有無別相続税納税猶予適用農地の貸付け意向

	合計	生産緑地の一部を貸したい	生産緑地の全てを貸したい	貸し付け意向はない	わからない
合計	228	47	13	72	96
比率	100%	20.6%	5.7%	31.6%	42.1%
いる、すでに就農	47	27.7%	0.0%	34.0%	38.3%
いるが未就農	44	20.5%	0.0%	38.6%	40.9%
未定だが、誰か継ぐ	60	18.3%	8.3%	33.3%	40.0%
誰もいない	77	18.2%	10.4%	24.7%	46.8%

③流動性の確保・相続税の納税猶予・10年程度の土地利用制限

アンケート結果からは、税制面及び土地利用制限において以下の条件を満たすことが必要。

- 税制面では、①相続発生時に売却が可能、②相続発生時、相続税納税猶予が適用
- 土地利用制限では、10年程度の土地利用制限

2. モデル事例調査結果

農業後継者が不在などの理由で所有権と利用権とを分離した場合のエリアマネジメントに関する事例調査を行った。調査の実施に際しては、大きく公的セクターと共的セクターとに分けた。

公的セクターは農地中間管理機構を取り上げ、文献調査を行った。共的セクターは農家組合のモデル例として、長野県飯島町地区営農組合及び兵庫県矢間農園管理組合を取り上げ、以下取りまとめた。

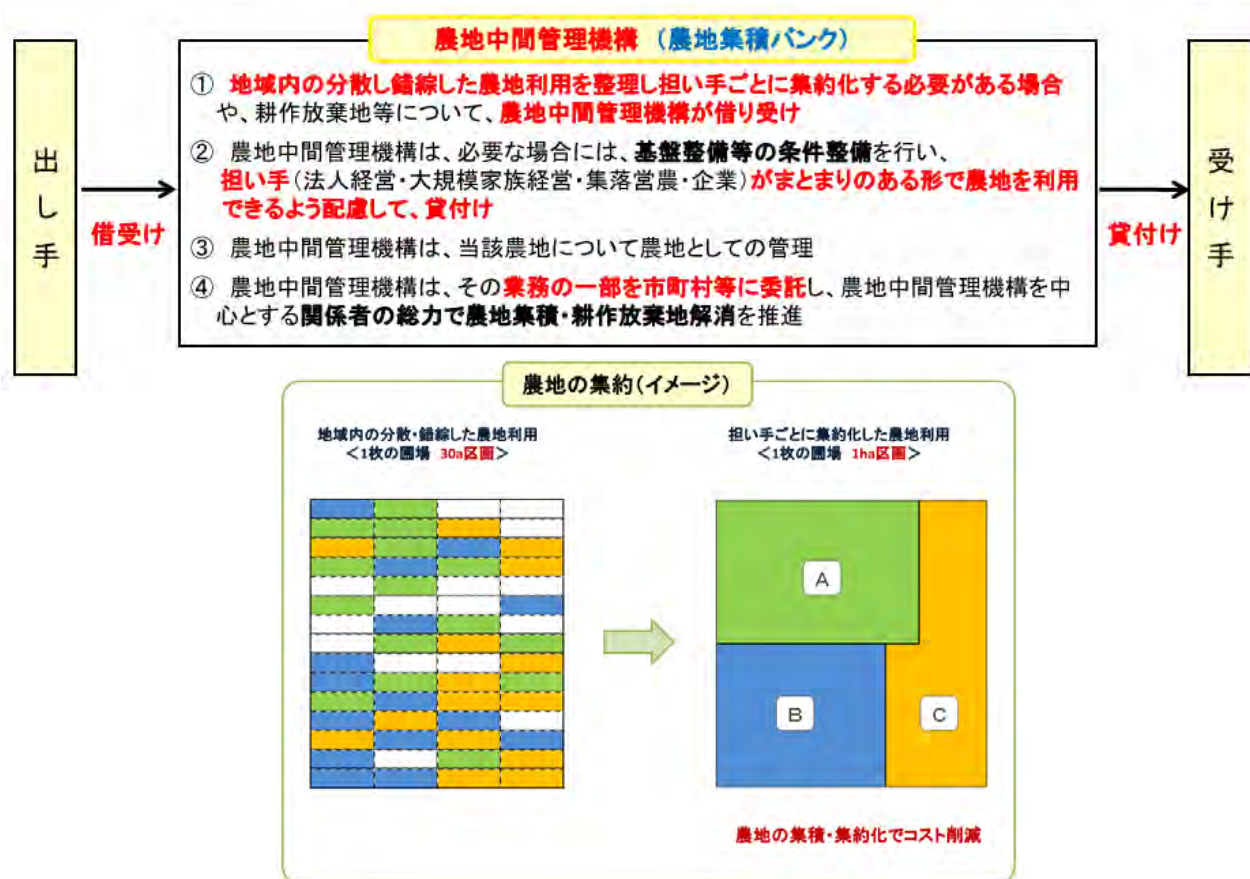
同じ共的セクターでも市民グループのモデル例として、東京都町田市NPO法人「たがやす」及び東京都大田区NPO法人「大田・花とみどりのまちづくり」を取り上げ、以下取りまとめた。

(1) 公的セクター：農地中間管理機構

農業従事者が高齢化して営農継続が困難となってくる一方、引き続き農地として所有したい場合、安心して任せられる相手に貸し付けることが考えられる。

農業経営基盤強化促進法が適用される農振農用地区域においては、図 18 に示したように、担い手への農地利用集積という農業構造改善を目的に、都道府県の第三セクターである農地中間管理機構（以下、「機構」という。）が、貸付け希望農家と借受側の規模拡大意向農家（担い手農家）との間に入ってマッチングを行う。具体的には、農地を貸したい農家が、公的機関である機構に、貸す相手方を特定せず白紙委任で貸す。借り受けた機構は、必要に応じて基盤整備等の条件整備を行い、耕作しやすいようできるだけ集積・集約化された状態で担い手に貸し出す。

図 18 農地中間管理機構と農地集約のイメージ



市街化区域内農地についても、似たような仕組みとして特定農地貸付法に基づく市民農園の開設があるが、同法に基づく貸付けは、農作物の営利販売が認められないレジャー目的に限定、更に10a未満や5年以内といったように制約が多い。

後述するが、農地を対象としたエリアマネジメントの主体形成は、上記のような担い手育成の他に、農と都市とが共生するまちづくりを行うことが目的となる。そのためには、貸し付けても相続税納税猶予が引き続き適用されることが前提であるが、第一に機構のように農地所有者が安心して貸し出せる新たな公的受け皿作りが考えられる。第二に、農と都市とが共生するまちづくりを実現するような方向性を持っての貸借とするための公的関与が考えられる。

(2) 共的セクター（農家セクター）

1) 農家組合飯島町地区営農組合（長野県）

①町営農センター・地区営農組合の設立

「町営農センター」は1986(昭和61)年に設立されているが、センターは町の農業に関するすべての機関や農業者代表を構成員とし、機能的には地域営農マネジメント機関（企画立案組織）である。そして、その下部組織・実行組織として地区営農組合が組織されている。

地区営農組合は、原則町内全農家が参加する組織で、4旧村単位(飯島・田切・本郷・七久保、各地区160～450戸)ごとに作られており、農用地利用改善団体の機能を有している。もともと同町には水稻協業組織13組織を含め集落営農組織が36組織あったが、大型農業機械の効率的利用、及び出入り作の解消を目指し、旧村単位の地区営農組合へ再編している。具体的には、13の水稻協業組織は、いずれの組織も地区営農組合の機械部に編入されている。

図 19 飯島町の位置



②営農センター・地区営農組合の活動概要

2002年(平成14年)には活動の実績が認められ、集団組織の部で第31回日本農業賞大賞を受賞した。活動の特徴は以下の通り。

■農地利用調整システム及び栽培協定

7. 一任による農地利用集積

貸し手希望を有する地主は、地区営農組合に特別な条件をつけずに一任することになっている。そして一任された利用権は、地区営農組合が調整主体となり、農地利用集積を策定している。

また地区営農組合では利用集積の調整を農地利用部会で行うことになっている。ただし、実際の事務上の手続きは、JAが農地保有合理化法人(現・農地中間管理機構)の資格を有していることにより、一旦は合理化法人に利用権の設定がなされ、その後農地中間管理機構であるJAが地区営農組合が策定した農地利用集積計画に基づき、借り手に貸し出す。

借り手は、農業委員会・営農センターが定める農地管理基準により善良な管理を行うが、その際JAは単に利用権設定の仲介・斡旋にとどまらず、小作料の徴収支払い等精算事務を行っている。

1. 一部地区では転作ブロックローテーションを目指した栽培協定

旧村からなる4地区のうち本郷地区のみであるが、永年作物、畑作、花卉などの転作ブロックローテーションを栽培協定により団地化して集合的に実施していることも特徴点となっている。その際、湿田・辺地で稲作しか作れないほ場については、ローテーションから除外するという配慮がなされている。主な輪作体系としては、「水稻-麦-ソバ」、「ソバ-ソバ-稲」の2年3作体制となっている。

2. 水稻作付け品種による栽培協定

同町は、河岸段丘の傾斜地帯に位置することにより、水稻作付け品種の栽培協定が行われている。これにより町内全地区で適地適作の良質米生産が実施されるようになった。そして農家間の収入格差を補てんするため、互助制度(とも補償)が用意され、全品種同一価格とするプール精算を実施している。

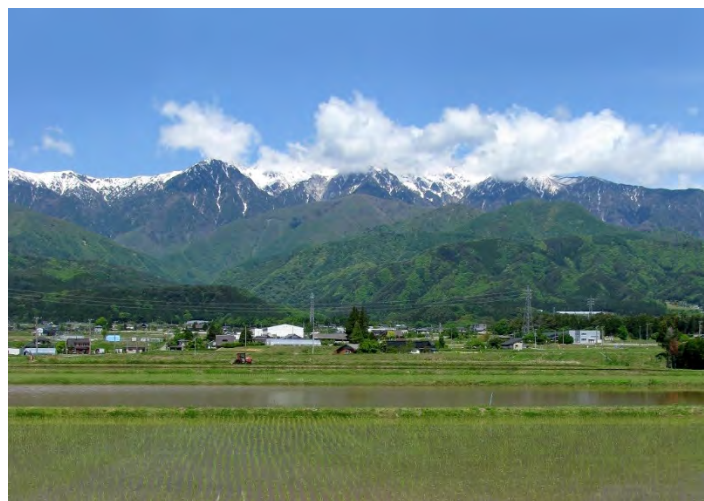
図 20 伊那谷の河岸段丘を活かした標高差別による米の品種の作付け



■農業機械の共同利用と作業受託

以上のような転作ブロックローテーションを作業上、可能とすることなどを目的に組合単位で大型農業機械を所有し、機械作業について組合が作業受託を行った。これにより作業の効率化は勿論、各農家の過剰投資を避ける効果も果たしている。なお 2014(平成 26)年現在では、機械利用部のオペレーター等が独立するような形で、地区の担い手法人が 4 地区それぞれ設立されており、これら法人が積極的に作業受託を行うようになってきている。

写真 12 飯島町地区営農組合のほ場



③国の助成金等の一括受領

営農センターの各種活動のための経費については、設立当初各農家面積割2万円/10a、戸数割1千円/戸という農家拠出金と転作などによる国からの助成金を一括受領などにより賄われていた。

④共益制度

この制度を同町では「地域住民の連帯と相互扶助の心を醸成し、農村及び集落機能の維持・地域活性化と経営体育成を目指し、借り手も貸し手も地代・利用料・配分金・リスクを双方で共有する制度」として位置づけている。つまり、貸し手農家である地主に、自己所有農地について保全管理の意識を貸付後も最後まで持ってもらうことを狙いとしている。現在のところ、草刈りが中心となっている。町では、地主による畦草刈りなど管理業務についての標準的な共益料金を定めている。

以上の活動の結果、農地利用調整関係ではまず流動化率について、1993年(平成5年)段階で県平均7.9%、飯島町平均16%だったのが2000年(平成12年)度では県平均10.6%、飯島町18.3%、更に2007(平成19)年度では25.9%と年々増加の傾向を示している。

また農地の団地化率をみた場合、2001(平成13)年で県平均が1.5%なのに対して飯島町では17.5%と県平均を大きく上回っている。こうした流動化や集合化、更には大型機械による作業の結果、地区営農組合での作業受託率は、大麦・大豆・そばの生産は全て4地区それぞれの担い手法人に集積している。また、コンバインによる水稻収穫作業も町全体の80%を受託している。更に、輪作実施により、耕地利用率を高めるとともに、地力の維持、団地化による栽培管理の徹底が図られている。

⑤担い手法人の育成

1986年(昭和61年)以降営農センター・地区営農組合を設立して全戸参加で町ぐるみ・地域ぐるみによる地域複合営農を進めてきたものの、設立15年以上経った時点で「飯島町でも担い手農家の減少や高齢化で、米をはじめとする全ての農業生産が大幅に減少」した。

また、土地利用型農業の体質強化に向けて各地区営農組合を基盤とした地域農業の担い手「地区営農組合法人」、いわゆる二階建て部分に該当する法人の育成の取り組みを2004年(平成16年)頃から開始した。その結果、各地区営農組合それぞれに土地利用型の「地区担い手法人」が設立され、現在に至っている。

表 58 各地区営農組合と担い手法人の設立状況

地区営農組合	地区担い手法人	設立登記年月	資本金	株主数
七久保地区営農組合	(有)水緑里七久保	2005.4.12	300万円	15名
田切地区営農組合	(有)田切農産	2005.4.22	300万円	13名
本郷地区営農組合	(有)本郷農産サービス	2006.2.8	350万円	93名
飯島地区営農組合	(株)いいじま農産	2007.4.6	250万円	8名

2) 矢問^{やと}農園管理組合（兵庫県）

兵庫県川西市にある 440 の区画数を有する大規模市民農園「矢問農園」は、J A兵庫六甲が開設主体となり、地権者で構成する「矢問農園管理組合」が管理運営を担っている。

①位置

- 兵庫県の東南部に位置する川西市は、人口は約 16 万人と、秦野市とほぼ同じ人口規模の都市である。
- 東は大阪府に隣接し、大阪市中心部（梅田）までは直線距離 19km、神戸市中心部（三ノ宮）までは 27km の位置にある。
- 矢問農園のある場所は、川西市の中心部から北へ約 3 km の位置にある。

②市民農園開設の経緯

- 矢問農園のある場所は、猪名川という河川に隣接し、市街化区域に囲まれた市街化調整区域で、遊水地として位置付けられ、市街化編入や開発の見込みの無い土地だった。
- 現在から 10 年以上前の市民農園を整備する以前は、管理が行き届かず、竹林や植木が密植化して、周囲に鳥害等の悪影響を与えていた。
- ここの地権者が集まって、地域の人がまとまって取り組めることで、かつ稲作より収益性のある方法を検討した結果、市民農園としての活用案が浮上した。当時、市民農園の利用者層として見込まれる団塊の世代が退職を迎える時期にあたり、需要の拡大が見込まれた。
- 竹林等を伐採して耕作地として整備し、市民が土に親しみ、健康づくりと生き甲斐のための市民農園を整備するとした。
- 竹林等の伐採、耕作地とするための整備工事及び管理棟などの建設工事を要する大規模市民農園は、事業費が大きな金額となると見込まれた。地権者たちがこの資金を用意することは難しかったため、川西市に相談したところ、20 年間継続して市民農園を実施することを前提として、補助事業の活用が可能となった。
- 総事業費約 9 千万円の半分を補助金で賄うとしても、残りの資金を用意しなくてはならなかったことから、今度は J A に協力を依頼した。J A はこの要請を受けることとし、市民農園の開設主体となって残りの費用を負担し、地権者は組合を組織して運営を担うこととした。
- 平成 18 年度の事業として工事等を行い、平成 19 年に開園した。開園 1 年目から、絶えず入園待ちが 20～50 人の人気市民農園となった。

③管理運営の体制と特徴

- 管理組合の組合員となっている地権者数は9名。市民農園の開設主体はJ Aであるため、地権者からJ Aが土地を借り受け、J Aが開設主体となり、地権者で構成する管理組合に管理運営委託する。組合員が交代で常時3名体制をとり、農園内のパトロールや野菜苗や肥料の販売を行っている。
- 栽培講習会については、冬に土作り講習会を行い、夏野菜と秋野菜それぞれ1回の講習会を行う。J Aの営農相談員や、種苗メーカーの職員が担当しており、管理棟の中で座学を行っている。開設当初は初心者が多かったため、150人くらいの参加者がいて、数日に分けて開催していたが、現在は50人程度で1日で間に合うほどとなっている。
- なお、日常の栽培指導については、利用者から、野菜の栽培方法などについては、当番の組合員が質問を受ければ対応しているものの、積極的な栽培指導は行っていない。
- 料金は1区画年間約3万円に設定した。1日100円と考えたという。また、事業費が約9千万円とかなりかかっており、それを回収できるための料金設定とした。農園の収入は年間約1,300万円、600万円が必要経費、残りが管理組合への委託費となる。
- あまり来園できない利用者に対して水かけの代行サービス（1日500円）も行っている。また、当初は耕耘代行サービスも行っていたが、現在は行っていない。
- 利用者からボランティアを募り年2回清掃活動も実施しており、30人くらいの参加がある。
- 毎年10月には収穫祭を行っており、地元自治会、生活改善グループ、J Aによる模擬店も出店し、優秀ほ場の表彰や、ゲームやアトラクションも催される。利用者間及び地域との交流と親睦を図るイベントとなっている。

写真 13 農園(1)



写真 14 農園(2)



写真 15 管理棟



写真 16 井戸ポンプ



図 21 矢問農園配置図



④運営上の課題

■利用者の高齢化等による空区画の増加

- もともと団塊の世代をターゲットとして開園したが、当初の利用者がさらに高齢化して農作業が難しくなってやめてしまうケースが増えてきた。当初は全区画埋まったうえに、多くの入園待ちもいたが、最近では空区画も増えてきた。
- 当初は遠くから通っていた利用者も多かったが、通うのが大変であったり、居住地から近くの市民農園に移るなどといった理由で、徐々に減ってきた。新規募集は、市とJAの広報や、入口の看板に掲示、ホームページで行っているが、十分に応募者を集めることが難しくなっている。
- 市民農園の収入は、利用者からの利用料が大部分を占めており、空区画が増えれば直接収入減となり、長期資金計画にも狂いが生じかねない。補助金を除いた事業費を20年かけて償却する予定だが、減価償却費が大きな負担となっている。管理組合の収入は約600万円あるが、組合員9名で常時3名体制ということを考えると、1人当たりの収入は少ない。
- これまでも組合員の一部に世代交代もあったが、当初から組合員の人数は変わらない。今後は相続に伴って継続できない人も出てくるかも知れないことも懸念される。

■利用者のマナーや利用者間のトラブル

- 利用者の中にはルールやマナーを守らない人もいる。例えば、資材を片付けない、自分の区画の外に支柱等の資材や道具を置くなど。適宜声をかけて改善を促しているが、なかなか改善されない。
- 隣接する区画など、利用者間のトラブルも少なくない。これらのルールやマナーの向上については、利用者間の交流や親睦を深めることが難しい区画貸しの市民農園の共通の課題である。矢問農園は管理人が常駐し、イベントも実施していることから、これらを行っていない貸し農園よりはまだ良い方と思われるが、それでも、あまり改善できていない。
- 10年が経過する中で、ベテランの利用者が増えた結果、栽培講習会を開催しても参加者が少なくなり、講習会の場でマナーの改善を促すことも難しい。一方で、毎月2回の清掃活動には、毎回30名程度の利用者が参加するなど、マナーも良く協力的な利用者もいる。

表 59 矢問農園の概要

項目	内容	備考
事業実施年度	平成 18 年度	
事業名称	平成 18 年度ひょうご市民農園（日帰り型農園）整備事業	元気な地域づくり交付金
農園名称	矢問（やとう）農園	
事業主体	開設主体：兵庫六甲農協 運営主体：矢問農園管理組合	農協から管理組合への管理委託
施行期間	平成 18 年 8 月～平成 19 年 3 月	
方式	市民農園整備促進法 特定農地貸付	
所在地	川西市矢問東町 216 番地 ほか	地目：原野、畑、山林
区画面積	17,399 m ²	
区画数	440 区画	
農園區画面積	約 24 m ²	1 区画当たり
年間利用料	30,857 円	1 区画当たり
施設	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟 ・農具倉 A タイプ 2 棟 <li style="padding-left: 20px;">B タイプ 2 棟 <li style="padding-left: 20px;">C タイプ 1 棟 ・駐車場（85 台） ・休憩場所 5 箇所、トイレ ・コンポスト 5 箇所 ・農業用水栓 37 箇所井戸ポンプ ・その他（案内看板、ブロック看板、農園現地看板） 	木造平屋建、建築面積 151 m ² 木造平屋建、建築面積 67 m ² 木造平屋建、建築面積 42 m ² 木造平屋建、建築面積 34 m ²
事業費	総事業費：91,376 千円 <ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助金：40,000 千円 ・県補助金：7,200 千円 ・J A 負担金：44,176 千円 	
稼働状況	440 区画のうち 423 区画利用 <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の 78.9%が川西市民 ・そのほか 10 以上の近隣市町からも利用（平成 27 年度） 	開園当初から全区画利用、最近は若干空きが出るようになり、現在は空区画 17 区画
催し	<ul style="list-style-type: none"> ・矢問農園収穫祭 年 1 回 ・清掃活動 月 2 回 ・栽培講習会年 2 回、土づくり講習会年 1 回 	

(3) 共的セクター（市民セクター）

1) NPO法人「たがやす」：有償農業ボランティアと環境共生型まちづくりの取り組み

市民が農業に参加するパターンは、大きく三つに分類できる。一つは、農家経営支援ということで、農家をサポートするパターンである。もう一つは、趣味目的や栽培技術の習得といった自己啓発タイプである。そして、両者を兼ね併せた混合タイプとである。

都市住民の農への参画契機は多様であるが、都市農業振興上においては混合タイプを含めて農家サポートタイプの拡大が期待される。

本人の趣味やレジャーに留まらず、農家をサポートしたいとする背景には、顔が見え、安全・安心で新鮮な農産物を都市住民に提供しているなど、都市住民にとっても都市の農地や農業は大事であり、いわば公共財としてある。

農家サポートタイプも大きく分けて二つある。一つは、農産物生産が生産→流通・販売→消費という流れのなかで、消費者（都市住民）という立場から農家経営支援を行うタイプである。モデル例としては、永年にわたる生活クラブ生協と山形県遊佐町の農家との契約栽培がある。生協と農家が農作業をする前に、作付品種の栽培面積とそれに対応しての取引価格の設定を両者話し合いの上で決める。その際に基準となるのが、市場価格動向と農家が再生産できる価格水準である。

こうした取り組みは、消費者が小規模農業や農家の維持が重要であるという了解の下、一定水準以上の農家所得の確保に寄与していこうという試みといえる。

もう一つは、援農ボランティアなど直接農家に出向いて、収穫や草刈といった作業を行うという具体的フィールドを持つタイプである。

以下では、都市農業振興の期待ができ、自らが住むまちづくりにも関わる、フィールドを有するタイプのモデル例で、2002年設立のNPO法人「たがやす」の活動状況である。

同法人は、東京都の多摩地域に位置する町田市で、有償の農業ボランティアなど農家経営支援を行う他、市が主催している農業研修事業を実質、代行しているなど、多方面にわたり活動をしている。

活動の中心である有償ボランティアは、あくまでも両者の相互扶助という観点から、農家とボランティアとの雇用関係を生じないように、交通費程度の負担となっている。具体的には、最低賃金を下回る500円/時間+地場の新鮮な野菜で、支援することにより、「市内の緑の保全に役立っている」。

主な作業内容としては、野菜の苗植え・収穫・袋詰め、堆肥散布、除草作業などである。援農ボランティアの登録者は70名（2015年8月現在）で、受け入れ対象農家は市内27戸。

次に、ボランティア育成のための研修農園について。500円の少額とはいえ、農家からボランティアへお金が支払われる。そのため、有償である以上は、一定の技術水準を有することが必須となっている。また、そもそも栽培・管理技術がなければ、法人設立の動機である農家支援の目的は達成できない。以上の理由から、同法人では2005年荒れ地になっていた市の所有農地を借り受けて開墾し、援農ボランティア育成のための研修農園「ファーム七国山」を開園している。研修期間は10カ月で、講師は地元農家と法人のスタッフが担当している。

以上の活動の他、2009年から市の事業である農業研修事業の運営委託を受けたり、農業体験を通じて子どもたち（未就学児～小・中学生まで）に、食物の大切さを知ってもらいたいと

2014年に、親子（家族単位）での参加を想定した学童体験農園「小野路農園クラブ」を開園。更に、生産緑地関係では、耕作維持が困難な農地について、所有農家と協力・連携しながら農地保全のための作業受託を市内2カ所で行っている。

都市住民が農に参画すると言った時、「たがやす」の事例でみるように、都市農家の存続を支えることを核として、極めてバラエティーに富んでいるのがわかる。

これは農の持つ多様な可能性を示していると同時に、幾つか考えさせられる点がある。

法人設立時のパンフレットによると、「援農を必要とする農家と農業体験を希望する市民をつなぎ、援農活動、市民・体験農園の運営、地場野菜普及活動、生ゴミリサイクル運動などに取り組みます」とある。前回の体験農園でも整理したが、交流や絆づくりがポイントである。都市住民の側から見た農でもやはり絆づくりがポイントであった。実際、法人に登録しているボランティアは、リタイア前後のシニアが中心であるが、「技術習得ばかりでなく生きがいや交流を求めてやってくる人も多い」ということであった。

更に考えさせられる点として、多様な活動形態は、農家の生業としての農業とはまた違った、農的ライフスタイル全体のモデル像を示している。環境共生型社会に共鳴するこうしたライフスタイルは、物質的には溢れている社会にあって、真の豊かさとは何かをヒントとして示しているように見える。

写真 17 法人が開設した親子体験農園「小野路農園クラブ」・トマトの植え付け作業



2) NPO法人「太田・花とみどりのまちづくり」：区民農園の管理・運営受託を始めとする花と緑のまちづくり

2015年に施行された都市農業振興基本法の意義のひとつに、都市農地が農家の私的所有財産ながらも多様な機能が発揮される公共財と位置付けることができる。

こうした機能は、農家の営農継続によって発揮されるが、後継者がいない都市農家が増えてきている中、都市住民である市民が農地所有者に代わって、引き続き公共財として都市農地を活用することが考えられる。

東京都大田区が地元農家から借り入れて区民農園を開設し、その管理・運営を委託されているNPO法人「太田・花とみどりのまちづくり」の事例はまさにこのケースだ。

同法人は2003年春から、JR蒲田、大森の両駅前にある花壇を「区民の共有の庭」として管理するのを目的に発足した。その後、季節に合わせ草花の手入れの他、区内の緑地の管理、緑化啓発のための講習会やイベント、環境学習など幅広く活動を企画し展開している。

活動のひとつとして、2009年度から837㎡と846㎡の2種類の区民農園の管理・運営業務を区から受託。A区民農園は、1区画10㎡が標準の40区画で、1区画当たりの利用料を年間24,000円とした。

もう一つのB区民農園は、A区民農園より少し小さな区画の畑の他に梅林26本の共同管理や収穫も楽しめる形になっている。また法人の会員が講師を務める露地野菜の栽培方法に関する講座を開設。年間を通じて定期的に企画、対象を区内の他の農園利用者にも広げている。

大田区が、市民グループなどに業務委託を公募した際には「その団体等の持っている知識や技能等を活用して新たな農園の利用形態・管理形態を可能とする」ことを条件とした。同法人の企画提案の段階から、利用者が個別の区画に関わるだけでなく共用スペースの維持管理メニューとして交流が生まれる場を開設。A区民農園の一部、約40㎡を共同区画として整備し、近隣小学校に農業体験イベントへの参加者を募ったり、郷土野菜の展示ほ場にすることを提案した。

表 60 管理・運営受託業務プロポーザルの際に示した基本方針案

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 従来の公平性に加えて、様々な参加メニューを設定し、より多くの区民が参加できる場。• 個人区画の他に、共用スペースを設置して、利用者・近隣住民の交流の場を設けている。• 農園の外に、「情報掲示板」を設置して、情報発信を行っている。 ・NPO法人の会員が栽培技術指導。• 共同区画で郷土野菜やコンパニオンプランツの栽培（減農薬栽培）等、実験的試み。 |
|---|

実際に区からの委託を受け、同法人は企画案通り共同区画を設定。ジャガイモやサツマイモなどの植え付けや収穫体験の公開イベントを開く。

農業後継者の確保が難しい中、仮に生産緑地を貸し付けても、相続税の納税猶予ができる場合、貸借を可能とする制度設計だけでは不十分だと考えられる。事例のように、農園を拠点とした地域交流の場づくり、さらには貸借（所有権と利用権の分離）によって環境形成機能など多様な機能が一層発揮できる仕組みが必要で、地方公共団体やJAは農家と都市住民との仲介など仕掛けづくり（「中間支援機能」）が求められる。

写真 18 共同区画での収穫風景（左：サツマイモ掘り、右：ジャガイモ掘り）



（４）所有権と利用権の分離を前提としたモデル事例調査から得られた知見

本調査では、農地基盤整備後のエリアマネジメントについて、所有権と利用権とを分離してのマネジメントがいかに可能なのかを検討テーマの一つとしている。以上で取り上げた5つのモデル事例はいずれも両者を分離しての事例であった。特に、現地調査を行った共的セクターの4事例については具体的活動として機能しており、所有権と利用権とを分離してのマネジメントが可能であることがみてとれた。

加えて、そもそも事例のような所有農家と利用者である農家や市民との間を仲介する中間支援組織が必要であることが確認できた。所有権と利用権とを分離しただけでは、直ぐにそのまま合理的な農地利用が行われる保証はない。合理的な農地利用のためには、分離された利用権を一定の方向性や目的に束ね、利用者を誘導する中間支援組織が必要であり、今回取り上げた5事例いずれもこのことがモデル的に機能していた。

3. エリアマネジメント主体の形成に係る検討

これまでの農家アンケート調査やモデル事例調査の結果を踏まえ、農地の集合化整備後の保全に向けたマネジメント主体の形成について、本章の結論として整理した。詳細は以下の通り。

(1) 農地を対象とした3タイプ別エリアマネジメント主体の形成

農地を対象とするエリアマネジメント主体には、権利形態別に自作タイプとそれ以外の所有権と利用権が分離され、利用権を行使・活用するタイプとが想定される。更に、後者のタイプにおいては、その目的別に都市農業振興のための担い手育成タイプと、都市計画に連動した良好なまちづくりタイプとに分けることができる。以下の表は、以上の3タイプ別のエリアマネジメント主体における権利形態及び特徴・整備条件等を整理している。

表 61 農地を対象としたエリアマネジメント主体のタイプ

タイプ（類型）別	権利形態	特徴・整備条件等
1.自作タイプ	自作（農地法的自作農形態→相続税納税猶予が典型例）	農業後継者の確保（家族的経営の継承）（※）
2.担い手育成タイプ （農業振興計画）	担い手への利用権の設定	地域の農業構造改革。集落機能（共セクター）による合意形成
3.まちづくりタイプ （都市計画に連動）	市民農園を含む市民グループ等への利用権の設定	都市農地の公共財的活用。農と都市とが共生したまちづくり

（※）今回のアンケート調査結果からは、相続発生時における農地売却（平成34年時における買取申出の最大動機）も、離農というよりは、むしろ「家」の継承が最大テーマ。

所有権と利用権と分離した上記の2.「担い手育成タイプ」（農業振興計画）及び3.「まちづくりタイプ」（都市計画）の内容について、改めて以下の通り、詳しく整理した。

表 62 担い手育成タイプとまちづくりタイプとの比較

タイプ	2.担い手育成タイプ	3.まちづくりタイプ
趣旨・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 立地特性を活かした都市農業振興のための担い手育成。本格的な都市農業振興施策。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民参画 or 主体とした都市農地の公共財的活用。農と都市とが環境共生したネットワーク型まちづくり
利用権の設定先	<ul style="list-style-type: none"> 都市農業版担い手 	<ul style="list-style-type: none"> 市民グループ他
所有権と利用権の分離	<ul style="list-style-type: none"> 担い手育成という人に着目しての所有権と利用権の分離 	<ul style="list-style-type: none"> 区民農園等都市農地の公共財的活用という、土地に着目しての所有権と利用権との分離
設定要件	<ul style="list-style-type: none"> 「営農に関する計画を地方公共団体が評価する仕組み」(国の基本計画より引用)に適合者。 	<ul style="list-style-type: none"> 左の具体例として、規約に目的・活用内容・構成員・決議方法等と共に年間の事業計画を定め、年間を通して、専従者が1名以上いる等。
課題点等	<ul style="list-style-type: none"> 集落機能が期待できない畑作社会の都会において、利用集積がどこまで可能か。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民的活用向けに貸付けても、相続税納税猶予が、公共財的活用という大 義名分で可能かどうか。
4.混合タイプ	<ul style="list-style-type: none"> 2.担い手育成タイプが、集落営農等まちむら作りに関与する場合 他 3.まちづくりタイプにおいて、農業が生業（担い手）となる場合 他 	

■秦野市における今後のエリアマネジメントのあり方

昨年度の農家アンケート調査結果にもみられたように、秦野市の都市農業においては、農業従事者の高齢化並びに農業後継者の不在化が一層深刻化しており、そこでは都市農業振興と言うよりも、市民参画あるいは市民を主体とした都市農地の公共財的活用の可能性に関する検討が主となり、その際のエリアマネジメント主体はまちづくりタイプがふさわしい。

しかしながら、まちづくりタイプにおいては、地産地消や農村社会の継承などの多面的機能の発揮が期待される営農継続がなされないことになる。

農業後継者の不在等労働力不足を補いながらも営農を継続し、なおかつ市民参画が可能といった公共財的活用（＝まちづくり）の両者を成り立たせる手法としては、都市住民が近くに居住する秦野市においては体験農園の設置・管理運営が有力である。上記のエリアマネジメント主体のタイプだと、自作タイプや、新規就農者や農業法人などに利用権を設定しての営農継続による農あるまちづくりと言った混合タイプが該当する。

本年度に行った農家アンケート調査結果やヒアリング結果によると、多くの農家において今後とも農地保全の意向がみてとれた。秦野市のエリアマネジメントのありかたを考えた場合、自作タイプ及び混合タイプを前提とした体験農園の設置・管理運営が有力である。

(2) 秦野市における農業体験農園開設の取り組みとエリアマネジメントタイプ

1. 自作タイプとしての農家主導による農業体験農園の開設と運営

(→ 候補地区：平沢、出雲大社隣接農地、堀山下)

【参考】農業体験農園開設等農家ヒアリング結果

- 農業体験農園の開設を検討しても良い農家が1戸あった。また、営農継続意向農家が5戸中3戸あった。

表 63 農業体験農園開設等ヒアリング結果

農家番号	基盤整備の必要性	基盤整備参加意向	今後の土地利用意向
①	<ul style="list-style-type: none"> • 狭い道路の拡幅や新設 • 農地の集合化 	<ul style="list-style-type: none"> • 是非参加したい 	<ul style="list-style-type: none"> • 体験農園を検討 • ぶどう園は売却
②	<ul style="list-style-type: none"> • 未接道農地の解消 	<ul style="list-style-type: none"> • 条件次第では参加を検討したい（周りがやるなら反対はしない） 	<ul style="list-style-type: none"> • 接道している畑は売却予定
③	<ul style="list-style-type: none"> • 未接道農地の解消 	<ul style="list-style-type: none"> • 条件次第では参加を検討したい 	<ul style="list-style-type: none"> • 接道している畑は売却予定
④	<ul style="list-style-type: none"> • 狭い道路の拡幅や新設 	<ul style="list-style-type: none"> • 条件次第では参加を検討をしたい 	<ul style="list-style-type: none"> • 耕作を続けたい
⑤	<ul style="list-style-type: none"> • 未接道農地の解消 • 農地の集合化 	<ul style="list-style-type: none"> • ぜひ参加したい。自分は今もうできないが、貸すにしても整備したい 	<ul style="list-style-type: none"> • 農業的土地利用をする法人に貸す

図 22 飯島等担い手育成タイプの社会・計画的構造イメージ

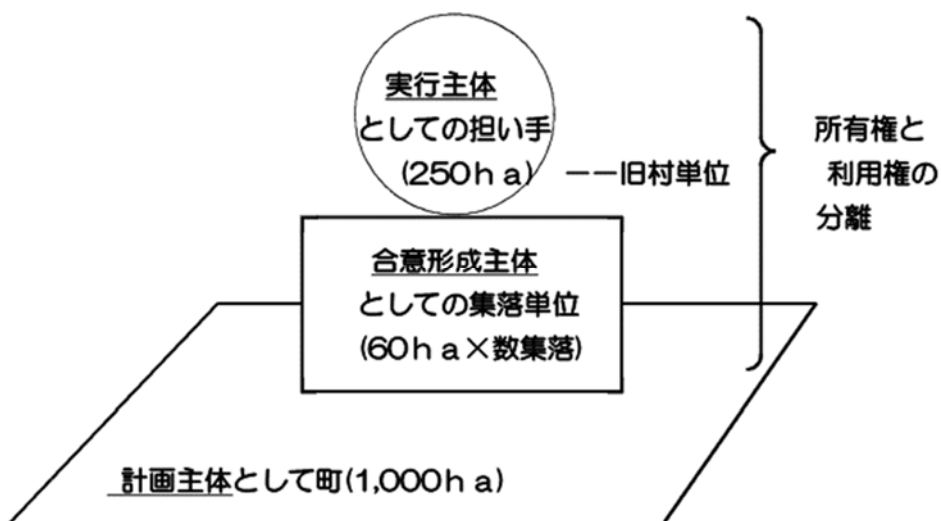
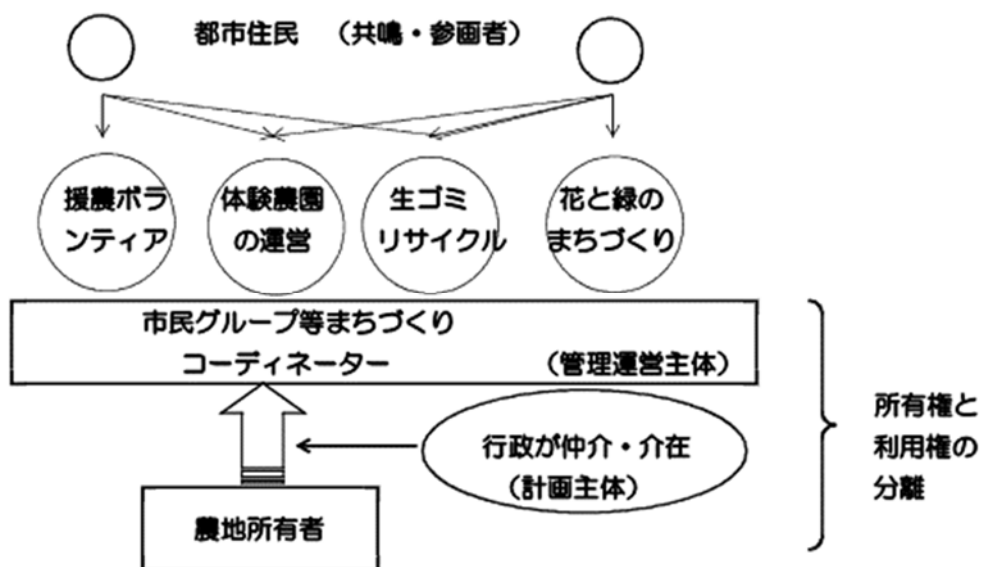


図 23 まちづくりタイプの社会・計画的構造イメージ



Ⅲ. 都市農地の公共財的活用モデル（農業体験農園）の実践に向けた取組

基盤整備実施後など、一定の都市基盤が整った地区における都市農地の公共財的活用方法の有力な方策の1つであり、市民の参画が期待できる農業体験農園の開設・運営について、実践に向けた取組みを行った。なお、農業体験農園の概要は以下のとおり。

1. 農業体験農園の概要

(1) 定義

1. 農家が自ら行う農業経営
2. 野菜等の栽培や収穫など一連の農作業が体験できる、消費者参加型の農園
3. 必要な設備や種苗、農具等の準備や栽培指導などを農園側が実施
4. 農園主が作付作目を決定
5. 農園での交流イベント等を実施

(2) 意義

表 64 農業体験農園の意義・メリット

区分	意義・メリット
地域社会 にとって	<ul style="list-style-type: none"> • 都市の中での良好な景観や環境保全の効果が期待できる農地を保全できる • 農地を公共的に活用することで、良好な居住環境の形成と生活の向上が期待できる • 周辺住民等に都市農業に対する理解が進み、営農環境との調和にもつながる
農家にと って	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者から安定した利用料収入があり、安定的に比較的高い収入が見込める • 園主の指導のもと利用者が農作業をするため、農業者の労働負荷は軽減される • 農業者の労働負荷が軽いため、高齢になっても農業経営を継続しやすくなる • 農地所有者の自作と見なされるため、相続税納税猶予を適用できる • 農業後継予定者が農業を継ぎやすい環境につながる
利用者 (市民)に とって	<ul style="list-style-type: none"> • 野菜の栽培や収穫を楽しむことができる。 • 農業体験を通じた交流や、農や食を学ぶことができる • 子供たちにとっては心身ともに健全な成長、高齢者にとっては健康改善や生きがい、サラリーマン等には日常の疲れのリフレッシュなど、多様な層に心身ともに健康向上効果が期待できる • 市街化区域内に開設することで、自宅に近く通いやすくなる • 従来の市民農園(区画貸し農園)を利用するにあたってハードルとなっていた、「忙しくて時間があまりとれない」、「野菜栽培が難しそう」といった問題を解消し、参加しやすくする

(3) 練馬区農業体験農園

農業体験農園の代表的な取組みとしては、練馬区の農業体験農園が挙げられる。

1) 農業体験農園の成り立ち

農業体験農園は、現在、全国農業体験農園協会理事長でもある加藤義松氏が発案し、白石好孝氏に相談を持ちかけ、共同で練馬区に提案したのがはじまりである。当時はバブル経済で地価が高騰し、都市に農地はいらぬなどと言われ、市街化区域内農地の宅地並み課税が実施された頃でもあり、都市農業は強い逆風の中にあつた。

この風潮を変えるためにも、消費者が集まる都会の農地で、体験農園を柱に、消費者の協力を得ながら農地を守り、かつ経営としても成り立つ新たな農業経営が模索された。加藤氏らは平成4年に開設に向けた研究会を立ち上げたが、仕組みづくりや税制を含めた制度面の細部調整などに4年の歳月をかけることとなった。

従来の市民農園、いわゆる区画貸し農園との違いを明確にした仕組みが必要であり、農地を貸すのではなく、あくまでも園主が主体となった農業経営に利用者が参加する仕組みとして、園主が作付計画等を決定し、利用者に栽培指導し、種苗や農器具等を用意することで、利用者は高品質の農産物が収穫できるものとして、農業体験農園を形にしていった。

そして平成8年、加藤氏が農業体験農園第1号となる「緑と農の体験塾」を開園し、翌平成9年には、白石氏が第2号の農業体験農園「大泉風のがっこう」を開園した。

その後、練馬区ではほぼ1年に1園ペースで開園が進み、現在区内に17園が開園している。平成21年には、練馬区農業体験農園園主会が、日本農業賞（集団組織の部）を受賞するなど、全国的な評価や知名度は非常に高いものとなっている。

また、練馬区内にとどまらず、平成14年には「東京都農業体験農園協会」を設立、平成22年には全国農業体験農園協会へと改組し、全国にも普及している。全国農業体験農園協会の会員数は年々増加し、会員の農園数は、10都府県141園（平成28年6月現在）となっている。

表 65 練馬区農業体験農園の概要

区画の広さ	30㎡（近年は約20㎡を推奨）
利用期間	3月中旬～翌年1月末（更新は園主との相談）
利用料金 （年間）	・練馬区民：38,000円（差額を区から助成） ・練馬区民以外：50,000円
主な施設	柵、簡易トイレ、水道、簡易な休憩施設、農具庫、看板、掲示板

表 66 農業体験農園の特徴と仕組み

<p>特徴</p>	<p>①園主が講習会などを通して入園者の指導にあたる ②作付けする種類や作業などを細かく説明、指導する ③入園者は高品質の農産物が収穫できる ④「都市住民・消費者に対する農業の啓発」も入園者に対して直接行える ⑤農業・農地の持つ機能と役割を最大限に発揮した「新しい農業経営」</p>
<p>仕組み</p>	<p>(1) 園主の指導 農業体験農園は、入園者が播種・定植から病虫防除、除草や施肥等、さらには収穫までの一連の農作業を体験します。 入園者が行う基本的な農作業は、全て園主の指導のもとに行います。また、園主は、高品質な農産物が収穫できるよう作付計画作成や品種選定を行います。</p> <p>(2) 作付け作目などの決定 農業体験農園は園主が自ら行う農業経営ですから、入園者は自分が好きな作目や品種を勝手に作ることはできません。作付けする品目や種類は、園主が全て決定します。</p> <p>(3) 種苗や農器具の準備 種苗は全て園主が用意します。基本的な農作業に必要な農具も園主が用意しますから、入園者は手ぶらで来ることができます。 また、その時期に必要な農作業も掲示板等に記載するなど、入園者が安心して農作業ができる環境を作ります。</p> <p>(4) 美味しい野菜を作ります 園主は「流通本意」の農産物ではなく、多少の手間や経費がかかっても、また、見た目が多少劣るような品種でも、本当に美味しい旬の野菜や、古くから伝わる伝統野菜などを作付けするよう配慮します。</p>

(出所) 全国農業体験農園協会ホームページ (<http://nouenkyoukai.com/whats.htm>)

写真 19 農業体験農園「緑と農の体験塾」



図 24 練馬区農業体験農園の位置



表 67 練馬区農業体験農園一覧

名称	所在地	開設年	区画数
緑と農の体験塾	南大泉 3 丁目	1996 年	153
大泉風のがっこう	大泉町 1 丁目	1997 年	137
田柄すずしろ農園	田柄 1 丁目	1998 年	118
イガさんの畑	土支田 1 丁目	1999 年	122
学田体験農園	中村南 1 丁目	2001 年	74
農学校「石泉愛らんど」	石神井台 6 丁目	2002 年	160
農業体験農園「緑の散歩道」	大泉学園町 3 丁目	2003 年	135
農業体験農園「どろんこ・わあるど」	西大泉 2 丁目	2004 年	125
農業体験農園「井頭体験農園」	東大泉 7 丁目	2005 年	113
農業体験農園「百匁の里」	大泉学園町 3 丁目	2006 年	101
農業体験農園「楽農くらぶ」	三原台 3 丁目	2007 年	82
農業体験農園「南大泉やさい村」	南大泉 4 丁目	2008 年	100
農業体験農園「農の詩」	石神井町 5 丁目	2009 年	82
農業体験農園「旬感倶楽部」	南大泉 1 丁目	2010 年	101
あーばんあぐりぱーく石神井台	石神井台 8 丁目	2011 年	88
関町グリーンガーデ	関町北 3 丁目	2012 年	109
農業体験農園「百匁の里第二」	大泉学園町 3 丁目	2014 年	57
合計 17 園			1,857

(注) 区画数は、平成 27 年度末現在 (平成 28 年度版「練馬区区勢概要」より)

2) 農業体験農園を拠点とする地域コミュニティ形成

農業体験農園は、栽培指導や交流イベントを通じた、コミュニティ形成が、農園運営の成功にあたって重要なポイントである。

「緑と農の体験塾」では、交流イベントが盛んに行われており、利用者同士の親睦を深め、良好な人間関係を築くとともに、農園における一定のルールやマナーが守られ、秩序ある快適な農園環境形成にも大きな効果を発揮している。

イベントは、園主側が一方向的に提供するものではなく、例えば利用者の1品持ち寄りで食事会を開催するなど、利用者の協力と主体的な参加によって成り立っている。利用者が自主的に旅行などの企画をすることも少なくない。

また、利用者の中のベテランが、初心者等に対するボランティア・アドバイザーの役割を担っている。「緑と農の体験塾」では、現在5人のアドバイザーが活躍しているが、全国農業体験農園協会の理事長でもあり、全国各地での講演や指導などでも多忙な加藤氏にとって、このアドバイザーの貢献度は非常に大きい。

さらに、加藤氏は、農業体験農園の防災機能も重視しており、災害時には、避難場所や井戸での水の確保、炊き出しの供給基地となることに備え、町会と連携して、農園で防災訓練も実施している。

このように農業体験農園では、園主と利用者は、単なるサービスの提供者と利用者という関係にとどまらず、理想的な協力関係を築き、もはや地域コミュニティに欠かせない重要な拠点となっている。

3) 個人区画での野菜栽培を中心に多様な組み合わせで可能性が広がる

農業体験農園は、園主が作成した野菜の作付計画に従って、利用者はそれぞれ個人区画で同じ野菜を栽培し、収穫することが基本となる。しかし、体験型農園はそれだけに限定する必要はない。

利用者の農業体験ニーズは実に多様であり、基本の個人区画での野菜栽培に加えて、共同区画での、作付計画に無い野菜の栽培、さらに果樹や花の栽培などを組み合わせることで、農業体験の幅が広がり、利用者の多様なニーズに応えることができる。

図 25 体験農園を中心に多様な組み合わせ



■野菜と果樹を組み合わせた農業体験農園「旬感倶楽部」

練馬区の農業体験農園「旬感倶楽部」は、現在 17 園ある練馬区の農業体験農園で唯一、野菜に加えて果樹の体験もできる複合農園である。

旬感倶楽部の開園は平成 22 年で、練馬区では 14 番目の農業体験農園となる。特に練馬区の西部には農業体験農園が多く開園済みであり、第 1 号農業体験農園「緑と農の体験塾」とも、直線距離では 1 km も離れていない。そこで、集客の確保のためには他の農園との差別化が必要との考えもあり、野菜栽培を基本としつつも、果樹と組み合わせることとした。その代わり、区画面積は、区内の他の農業体験農園よりは小さめの 21 m²とした。

ブルーベリーは園内に 72 本あり、年 2 回の剪定作業と収穫が楽しめる。収穫は決められた量 (6 カップ) までは、通常の利用料金に含まれており、それを超える分は量り売りとなる。そのほか、梅、柿、キウイフルーツ、ミカン、山桃、ユズといった果樹も栽培されており、栽培講習会に参加した時の景品として、あるいは量り売りで利用者に提供される。

写真 20 農業体験農園「旬感倶楽部」(左：野菜栽培区画、右：果樹園)



4) 秦野市で取り組むにあたって

練馬区の農業体験農園を参考として、今後秦野市で取り組むにあたって、基本的には練馬区と同様の農業体験農園の実施が可能と考えられる。ただし、練馬区と条件が異なる以下の点については、検討が必要である。

①参考になった事項

- 練馬区では全部で1,800区画以上の農業体験農園がある。練馬区と秦野市では商圏人口も大きく異なるが、秦野市も市民農園や家庭菜園は盛んな地域であることから、練馬区と同様の世帯当たりの区画数の需要があると仮定して、供給区画数を検討した。
- 農業体験農園の仕組みについては、非常に高く評価できるもので、農具や種苗の用意、作付計画の作り方、栽培指導のスケジュールや指導方法、利用者とのコミュニケーションの取り方などを、踏襲することが可能。
- 視察した2つの農園とも、栽培指導が行き渡っており、利用者の中にほとんど脱落者もおらず、適切に栽培がなされ、良好な景観が形成されていた。
- 「緑と農の体験塾」では、園主が一方的にサービスを提供する側という立場を取らずに、栽培指導やイベントの実施などにおいて、ベテランの利用者などの協力を得て取り組んでいる。秦野で取り組む際にも、すぐには難しいが、この方向に持っていくことが望ましいと考える。
- 「旬感倶楽部」では、野菜栽培と果樹との組み合わせを実施しており、複数の競合する農園の開設等にあたっては、このような差別化を取り入れたい。
- 「緑と農の体験塾」では、防災機能を強く認識し、防災訓練の実施などを行っているが、秦野市においてもこれを参考に取り組むことを検討する
- 料金設定は、1区画年間5万円に設定されているが、利用者からは“安い”という意見も聞かれるという話から、秦野市においても同じ水準を想定する。

②検討が必要な事項

- 練馬区では、100区画以上の農園が多いが、世帯密度の違いを考慮すると、区画数の設定は慎重に行う必要がある。
- 1区画の面積は、練馬区では標準が30㎡であるが、大きすぎるという意見もあり、これよりやや小さい区画で十分と考えられる。利用者ニーズに応じて、10～30㎡の範囲で検討する。
- 練馬区の農園の場合は、農業体験農園に取り組む以前もかなり本格的な農業経営を行っていた農業者や若手の農業者が多い。秦野市の場合は、やや高齢となり、農作業負担を軽減したいという意向が強いことから、農業者の独力で全てを行うことは、ハードルが高いと考えられることから、JAや市が、開設・運営にあたっての支援を行うことが必要。
- 練馬でも井戸水を使用していたが、秦野では、秦野盆地の湧水群のように、非常に良質な地下水があることから、農業用と併せて、美味しい飲用としての「秦野名水」を積極的に活用した取り組みを行う。

(4) 農業体験農園に係る制度上の課題

練馬区の農業体験農園のように、農家が所有農地において、農業経営としての農業体験農園を営む場合には、税制等の問題はほぼ整理済みとなっているが、永続的な公共財的活用を目的として、所有と利用を分離しようとした時には、現行制度では様々な問題が生じる可能性がある。

下表に、主体及び形態別に想定されるパターンを整理した。

表 68 主体別体験型農園の制度上の課題

運営主体	形態	貸借	相続税 納税猶予	生産緑地の 買い取り申出
農家（単独）	・農家が所有農地で運営	—	○	○
農家 （複数共 同）	・各農家が所有農地で運営 ・各農園を協力して運営	—	○	○
	・代表農家が他農家が運営する 農園の一部運営受託	—	△	△
	・代表農家が他農家の所有農地 を借り受けて運営	農地法 3 条 農家→農家	×	×
	・他農家が市民農園を開設、運 営を代表農家に委託	特定農地貸付 農家→市民	×	×
農業法人 （農地保有 適格法人）	・各農家が所有農地で運営 ・農業法人が運営の一部受託	—	△	△
	・農業法人が各農家の所有農地 を借り受けて運営	農地法 3 条 農家→農業法人	×	×
	・各農家が市民農園を開設、運 営を農業法人に委託	特定農地貸付 農家→市民	×	×
J A	・各農家が所有農地で運営 ・J Aが運営の一部受託	—	△	△
	・J Aが各農家の所有農地を借 り受けて運営（JA が農業経営）	農地法 3 条 農家→JA	×	×
	・各農家が市民農園を開設、運 営を農業法人に委託	特定農地貸付 農家→市民	×	×
	・J Aが各農家の所有農地で市 民農園を開設	特定農地貸付 農家→JA→市民	×	×
N P O （市民団体）	・各農家が所有農地で運営 ・N P Oが運営の一部受託	—	△	△
	・各農家が市民農園を開設、運 営をN P Oに委託	特定農地貸付 農家→市民	×	×
	・N P Oが各農家の所有農地で 市民農園を開設	特定農地貸付 農家→市→NPO→市民	×	×

(注) 「○」 現行制度で可、「×」 現行制度で不可、「△」 状況によって判断が分かれる

1) 農地の貸借

- 農家が自ら体験型農園を運営できない場合、基本的には、その農地を貸し付けて、体験型農園を運営することとなる。ただし、運営主体が農地所有者が経営者として参画している農業法人であっても、農地を所有する農家個人とは別人格であるため、貸借が発生する。
- 市街化区域においては、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定が出来ないため、農地法3条または特定農地貸付による貸借となる。
- 農地法3条の場合は、借り手の権利が強いことから、農地所有者にとって、貸出意向は低く、貸借は非常に少ない。
- 特定農地貸付の場合は、農園を利用する市民が借り手となり、自由に作付する権利がある。農園運営のルールとして、農園側が示した作付計画に基づいて全員が同じ作付及び農業体験をするといった、活用方法も可能。
- 農地法あるいは特定農地貸付法、いずれも貸借が発生したときは、以下の生産緑地の買い取り申出や相続税納税猶予の適用など、農地所有者は一定の制限が発生する。

◎生産緑地においても、利用権設定など、安心して貸せる制度が必要であるとともに、自らが経営者として参画する農業法人が借りる場合の税制優遇措置等の制度改正が望まれる。

2) 相続税納税猶予の適用

- 生産緑地は、自ら耕作している農地については、相続税及び贈与税の納税猶予の適用を受けることが出来る。ただし、農地所有者が自ら耕作しておらず、他に貸し付けている場合は、同制度の適用が受けられない。
- 農地所有者が体験型農園の運営主体であり、運営の一部を他に委託する場合は、納税猶予の適用を受けることが出来る可能性がある。その場合、運営の主たる部分は農地所有者が担っていなければならない。ただし、委託する運営の一部が、どの部分、あるいはどの程度までならば良いか、明確な線引きは特に示されていない。
- 特に相続税納税猶予をすでに受けている農地で、後から、自ら耕作していると認められなかった場合、遡って猶予されていた相続税が課税されるうえに、利子税が課税されることとなるため、農地所有者にとってリスクが大きい。
- 納税猶予制度については、営農困難時貸付の制度が設けられているが、市街化区域での貸付手法は、農地法3条のみとなるため、前述の理由から貸借の成立が困難で、この制度を活用することは非常に難しい。

◎生産緑地においても、農業経営基盤強化法に基づく貸借を可能とすることや、市民農園利用を目的とした特定農地貸付の場合も、納税猶予が適用されるなどの、制度改正が望まれる。

3) 生産緑地の買い取り申し出

- 生産緑地は、主たる従事者の故障や死亡を事由として、市に対して、買い取る申出を行うことが出来る。ただし、農地所有者が自ら耕作しておらず、他に貸し付けている場合は、農地所有者が主たる従事者と認められないため、買い取り申出は出来ない。
- 農地所有者が体験型農園の運営主体であり、運営の一部を他に委託する場合は、買い取り申出が出来る可能性がある。ただし、相続税の納税猶予の適用と同様に、明確な線引きは特に示されていない。
- 生産緑地の買い取り申し出が将来的にもほぼ出来なくなるということは、生産緑地所有者にとっての過度な権利制限であり、事実上所有していないに等しいにもかかわらず、課税だけが発生する状況となるため、貸し出しが期待できない。

◎生産緑地を貸し出したまま、所有者が死亡した場合は、生産緑地の買い取り申出を可能とするなどの制度改正が望まれる。

4) 運営主体の範囲

- 農家が農業体験農園を運営し、一部の運営を委託する場合に、主要な部分は農家が担っていなければならないが、その範囲が明確とはなっていない、あるいは、税務署によって見解が異なる場合がある。
- 例えば、以下の要件を満たせば、農園の経営者として見なすことを認めれば、高齢で農作業が負担となった農業者でも、より容易に農業体験農園の運営に取り組むことが可能と考えられる。

◎農園の経営者と見なす要件例

- 作付計画を作成
- 栽培方法等の農作業を指示
- 種苗、生産資材に係る費用を負担

2. 農業体験農園に関する農家の意向調査結果

農業体験農園の取組みを進めるために、秦野市内の農家を対象として、農業体験農園に関する研修会を、練馬区農業体験農園園主会の協力を得て、以下のとおり3回にわたって開催した。それぞれの概要は以下のとおり。

表 69 農業体験農園研修会の概要

	開催日	内容	備考
第1回研修会	9月12日(月)	全国農業体験農園協会理事長・加藤義松氏講演 (会場：JAはだの本所)	出席農家 39名 出席農家を対象にアンケート調査を実施(29票回収)
第2回研修会	10月8日(土)	<ul style="list-style-type: none"> 練馬区農業体験農園視察 「農と緑の体験塾」(栽培講習会の見学、園主からの説明)、 「旬感倶楽部」(園主からの説明) 「イガさんの畑」(見学のみ) 	参加農家 20名
第3回研修会	12月9日(金)	<ul style="list-style-type: none"> 農業体験農園候補地現地視察 農家との意見交換会 	加藤義松氏 出席農家 5名

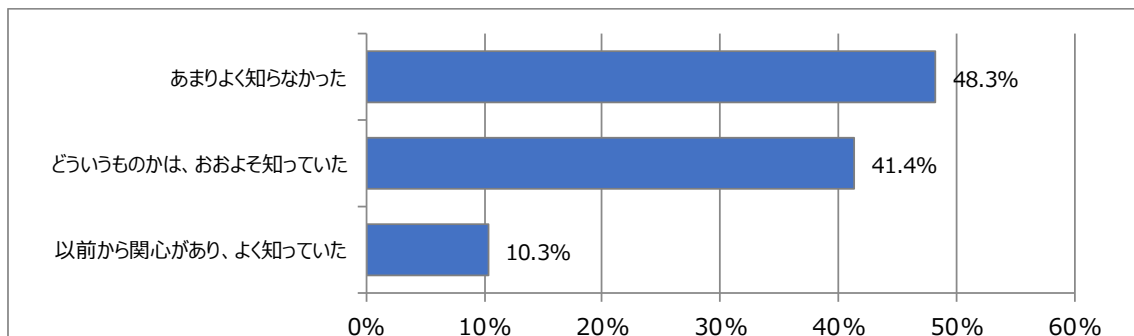
(1) アンケート調査結果

9月12日、JAはだの本所において、全国農業体験農園協会理事長、加藤義松氏を講師に招き、秦野市内の農家を対象とした研修会を開催した。研修会の参加者農家を対象として、農業体験農園に関するアンケート調査を実施し、29票を回収した。その結果が以下のとおり。

1) 農業体験農園に対する認知

- 当日の研修会に参加するまで、農業体験農園について知っていたかについては、「どういふものかは、おおよそ知っていた」が約4割、「以前から関心があり、よく知っていた」が1割と、合わせて半数以上が、農業体験農園について知っていた。

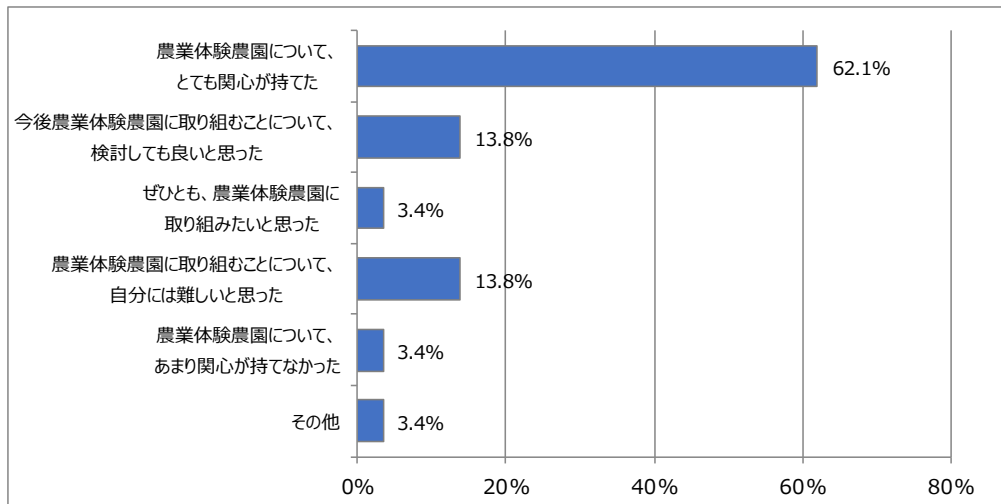
図 26 農業体験農園について知っていたか



2) 研修会後の農業体験農園に対する取組み意向

- 当日の研修会に参加して、農業体験農園に対する取組み意向等、どう思ったかについては、「とても関心が持てた」が6割以上と、非常に関心が高く、「取り組むことについて、検討しても良いと思った」が4名(13.8%)、「ぜひとも、農業体験農園に取り組みたいと思った」も1名と、前向きな意向が確認できた。

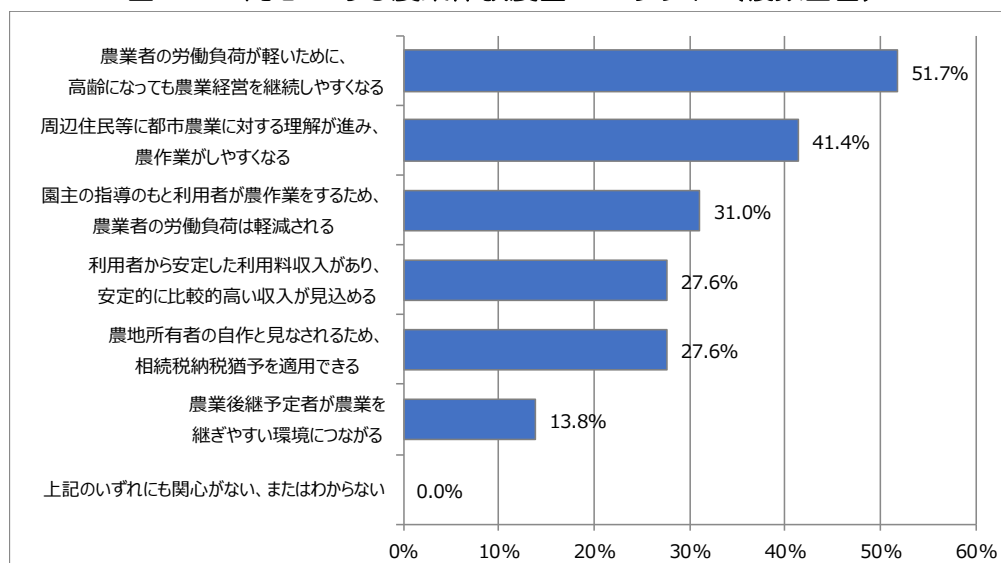
図 27 研修会に参加して農業体験農園についてどう思ったか



3) 関心のある農業体験農園のメリット

- 農業体験農園を開設・運営すると、農家にとってのどのようなメリットに関心があるかについては、「農業者の労働付加が軽いため、高齢になっても農業経営を継続しやすくなる」(51.7%)や、「周辺住民等に都市農業に対する理解が進み、農作業がしやすくなる」(41.4%)といったことに特に関心が寄せられた。
- そのほかにも、「利用者が農作業をするために、農業者の労働付加は軽減される」(31.0%)ことや、「安定的に比較的高い収入が見込める」(27.6%)、「相続税納税猶予が適用できる」(27.6%) ことなども、比較的関心が高い。

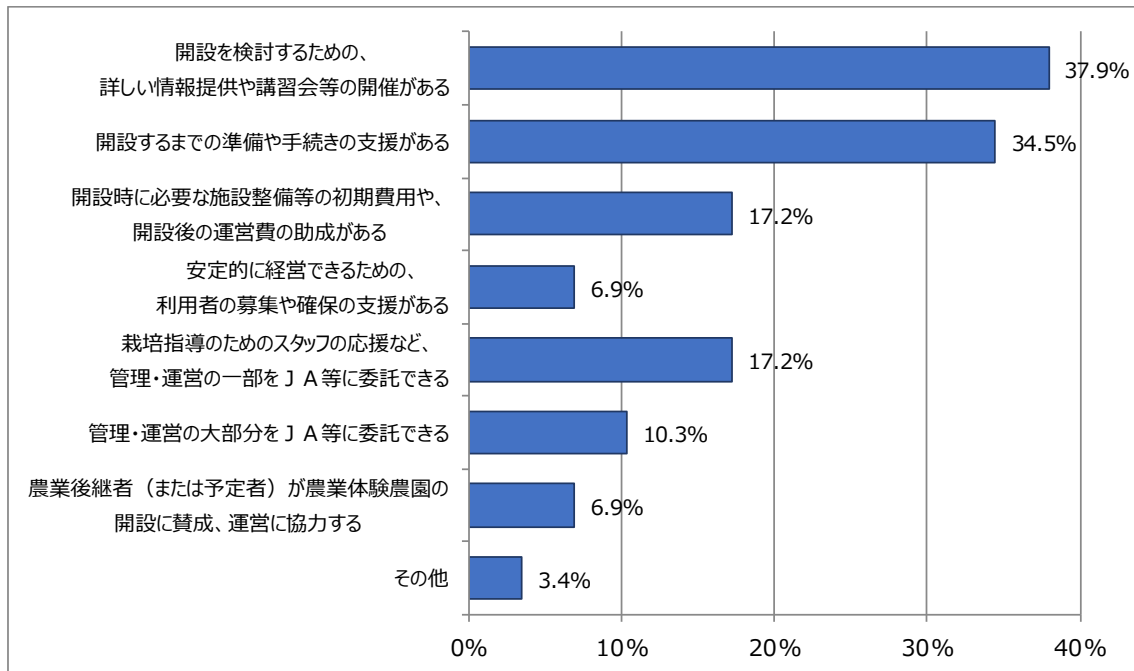
図 28 関心のある農業体験農園のメリット (複数回答)



4) 農業体験農園の開設・運営のための条件

- どのような条件が整えば、農業体験農園の開設・運営を検討しても良いかについては、「開設を検討するための、詳しい情報提供や講習会等の開催がある」が37.9%と最も多く、次いで「開設するまでの準備や手続きの支援がある」(34.5%) ことが特に要望が多かった。
- 「開設時に必要な施設整備等の初期費用や、開設後の運営費の助成がある」(17.2%) ことや、「栽培指導のためのスタッフの応援など、管理・運営の一部をJA等に委託できる(17.2%) ことについても、条件として挙げられた。

図 29 農業体験農園の開設に必要な条件（複数回答）



(2) 研修会の概要

1) 第1回研修会

平成28年9月12日、JAはだの本所にて、第1回研修会として、全国農業体験農園協会理事長・加藤義松氏の講演等を実施した。市内農家からは39名の参加があり、参加者を対象としたアンケート調査も実施した。

まず、秦野市都市農地保全活用推進協議会宮永会長より「JAはだの取り組む都市農業振興について」報告し、その後加藤氏より「農業体験農園のススメ」と題し、講演を行った。

講演では、練馬区の農業の歴史から始まり、バブル経済期の都市農地に対する圧力を経て農業体験農園に取り組むに至った経緯、市民農園との違い、そして、農業体験農園に取り組んで様々な効果やメリット、魅力などについての話があった。

講演後の主な質疑は以下のとおり。

- 質問：練馬での高い料金設定が、秦野のようなところで可能か？
- 加藤氏：地方も含めて、新たに始める農園は安くても4万円以上。1年目から埋まらなくても、3年目には埋まる。
- 質問：利用者との交流のためのイベントのやり方は？
- 加藤氏：例えば食事会では、利用者の持ち寄りで、園主の負担は少ない。
- 質問：駐車場は無くても大丈夫なのか？
- 加藤氏：利用者の多くは30分くらいまでなら自転車で来る。

また、参加者を対象に行った上記のアンケート調査においても、非常に高い関心を持ってもらうことが出来た。その結果は前述の調査結果のとおり。

写真 21 第1回研修会の様子（左：加藤氏の講演）（右：会場の参加者）



2) 第2回研修会

平成28年10月8日、「緑と農の体験塾」及び「旬感倶楽部」において、農業体験農園に関心の高い秦野市内の農家25名の参加を得て、現地研修会を実施した。

「緑と農の体験塾」においては、栽培講習会の開催日時に合わせて視察を行い、農園の利用者が出席している実際の栽培講習会の見学も行った。

この視察の結果も踏まえ、練馬区農業体験農園の概要については、前述(P74~P78)のとおり。

写真 22 現地研修会(10月8日)の様子(左:緑と農の体験塾)(右:旬感倶楽部)



3) 第3回研修会

第3回研修会として、平成28年12月9日、加藤義松氏を招き、農業体験農園の候補地として、平沢地区と平沢(出雲大社隣接)地区の2地区を現地視察したうえで、農業体験農園の取り組みに関心の高い5名の農家の参加を得て、モデルプランの素案を示し、意見交換を行った。

そこでの主な質疑は以下のとおり。

- 質問: 生産緑地にトイレや倉庫は建てられるのか?
- 秦野市: 生産緑地と併せて用途地域の制限がある。仮設のものなら可能。建築行為は許可を受ければ可能。
- 質問: 栽培指導に自信が無いが、何か支援してもらえるのか?
- JA: 支援できるよう検討中。営農指導員や営農アドバイザーによる支援、農業塾での講習などが考えられる。
- 質問: 同じ農園でも、土壌や日陰など条件が異なるために、区画の位置が問題にならないか?
- 加藤氏: 区画によって条件が違うので、区画の抽選も行っている。
- 質問: 近隣とのトラブルは無いか?
- 加藤氏: 近隣住民の多くが農業体験農園を利用しており、トラブルはほとんど無い。

3. 農業体験農園に関する市民の意向調査結果

(1) 調査の概要

- 農業体験農園に対する利用者ニーズを把握するために、一般市民に対する農業体験全般及び、農業体験農園等に利用に関するアンケート調査を実施した。
- 調査対象とした市民は、一定程度“農”に興味のある市民とすることを目的とし、平成 28 年 11 月 19 日、JAはだの主催による「農業まつり」への来場者とした。
- 配布予定票数を 300 票とし、予備も含めて 305 票を回収し、無効票を除いた有効回収数は 303 票であった。

表 70 市民意向調査の概要

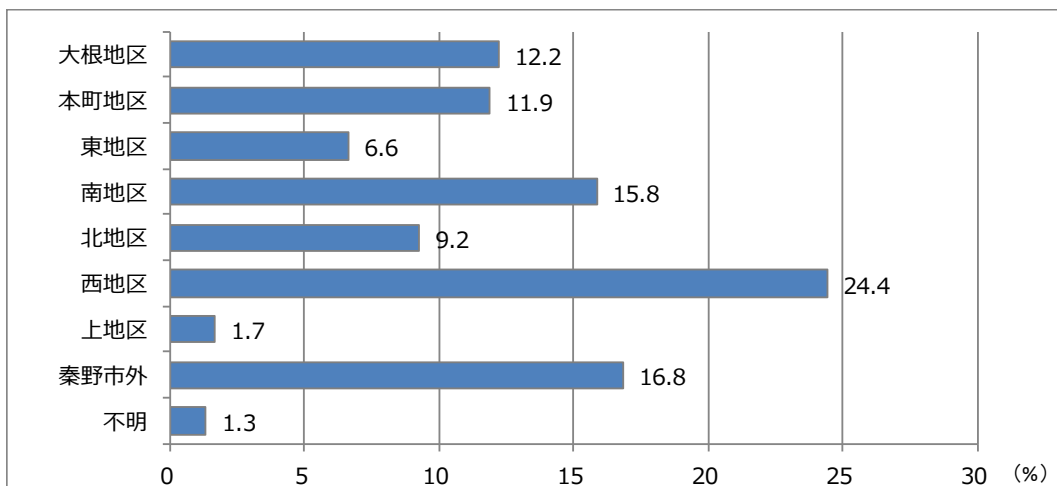
調査時期	2016 年 11 月 19 日 (土)
調査方法	対象：一般市民 (JAはだの農業まつりへの来場者) 会場内での回答
有効回答数	303 票

(2) 回答者の属性

① 住まい

- 秦野市内では、西地区 (24.4%)、南地区 (15.8%) が多い。
- 農業まつりの来場者のため、秦野市外からも約 17% の回答が含まれる。

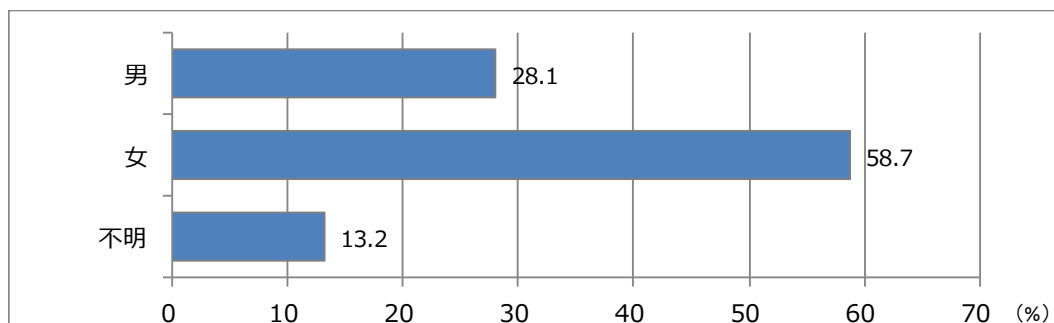
図 30 住まい



②性別

- 調査の実施がファーマーズマーケットの近くで実施したこともあり、回答者は女性の方が多い。

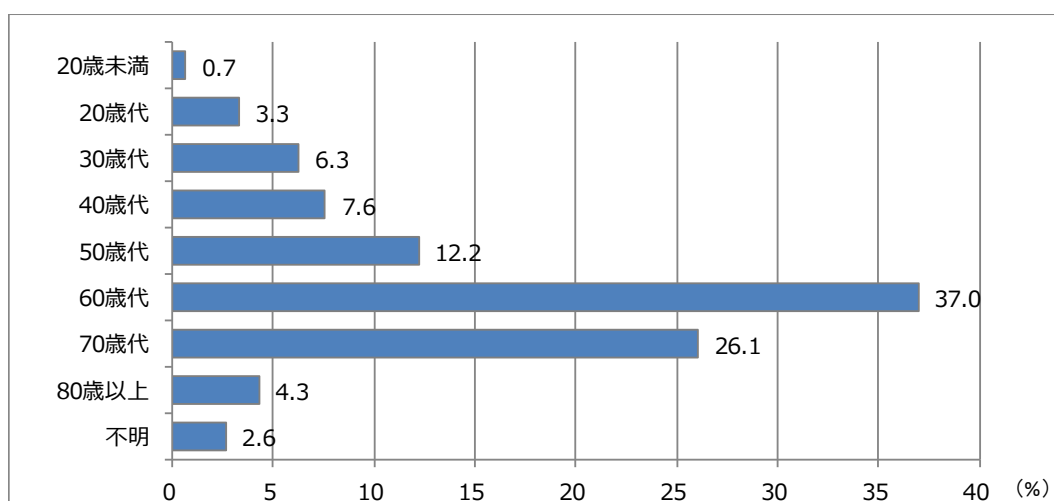
図 31 性別



③年齢

- 年齢は、特に60歳代が37%と多く、農業体験の需要者層の一つである、元気な高齢者層となっている。

図 32 年齢



(3) 調査結果

①農業体験の効果

- 秦野市内など身近で農業体験ができることで期待される効果について、全般的にいずれの効果も高い評価を得ている。
- 特に「野菜を自分で栽培して、収穫することは楽しい」(91.3ポイント)の得点が最も高く、農業体験を通じて、「農業や食を学ぶことができ、生活の質を高めることができる」(88.1ポイント)、ことや「高齢者にとって農との触れあいは、健康改善や生きがいとなる」(87.8ポイント)、「子供たちにとって農との触れあいは、心身共に健全な成長を促す」(87.1ポイント)の順に得点が高く、農業体験や体験型農園が持つ効果に対して大きな評価が認められる。

図 33 農業体験農園の効果（得点）（問1）

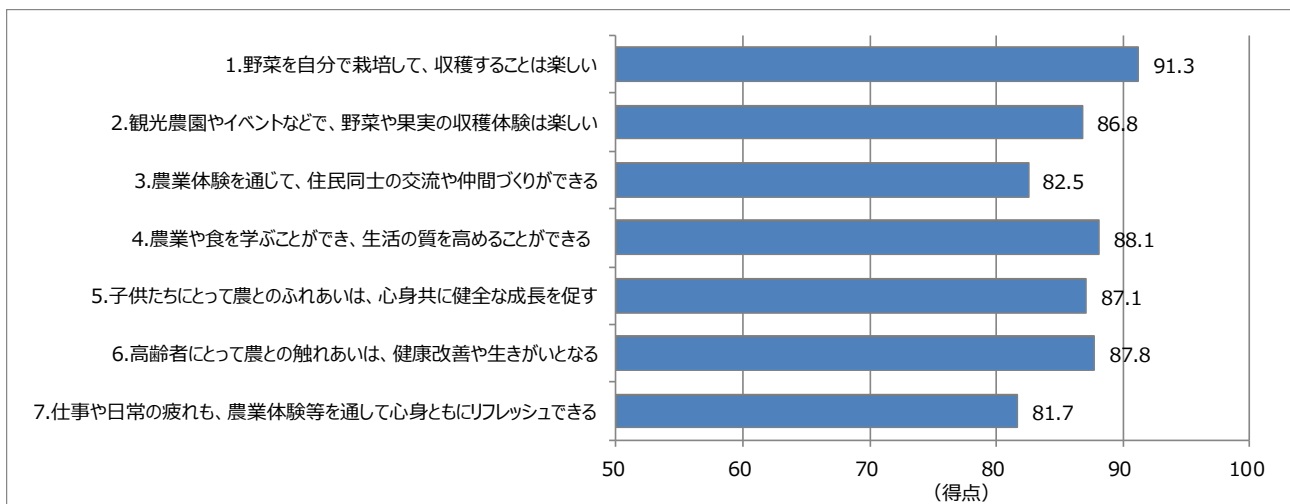


表 71 農業体験の効果（回答率と得点）（問1）

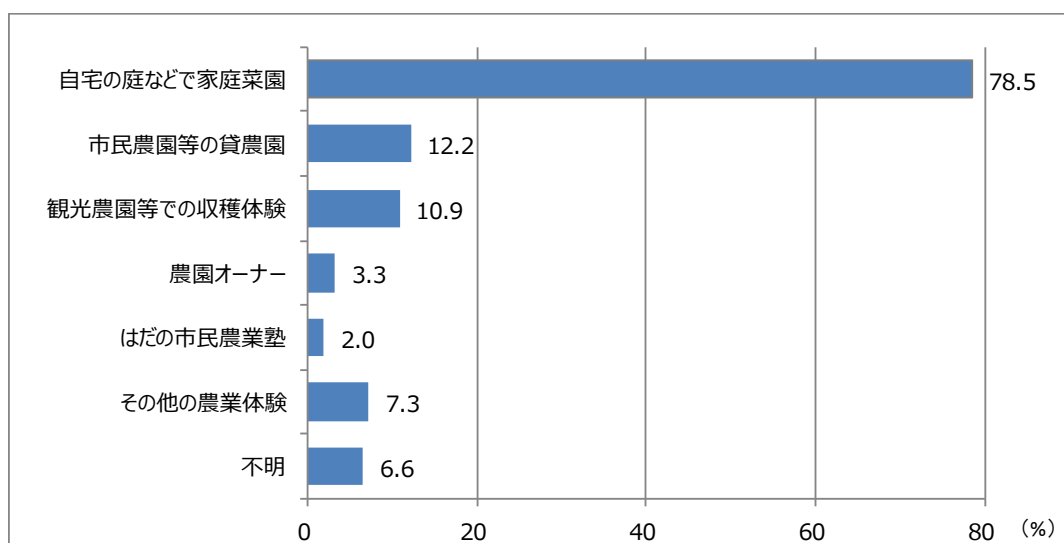
農業体験の効果	そう思う	ややそう思う	得点
1. 野菜を自分で栽培して、収穫することは楽しい	85.8%	10.9%	91.3%
2. 観光農園やイベントなどで、野菜や果実の収穫体験は楽しい	78.9%	15.8%	86.8%
3. 農業体験を通じて、住民同士の交流や仲間づくりができる	71.0%	23.1%	82.5%
4. 農業や食を学ぶことができ、生活の質を高めることができる	79.9%	16.5%	88.1%
5. 子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す	80.5%	13.2%	87.1%
6. 高齢者にとって農との触れあいは、健康改善や生きがいとなる	80.9%	13.9%	87.8%
7. 仕事や日常の疲れも、農業体験等を通して心身ともにリフレッシュできる	70.3%	22.8%	81.7%

(注) 得点 = 「そう思う」 (%) + 「ややそう思う」 (%) × 0.5。

②農業体験の経験

- これまでにしたことのある農業体験については、「自宅の庭などでの家庭菜園」が8割近くも占めている。
- 秦野市内にはすでに多くの市民農園を開設しているが、「市民農園等の貸農園」の経験者は12.2%であった。
- 秦野市内では収穫体験等の活動も盛んであり、市外の観光農園等も含めた経験者は、10.9%であった。

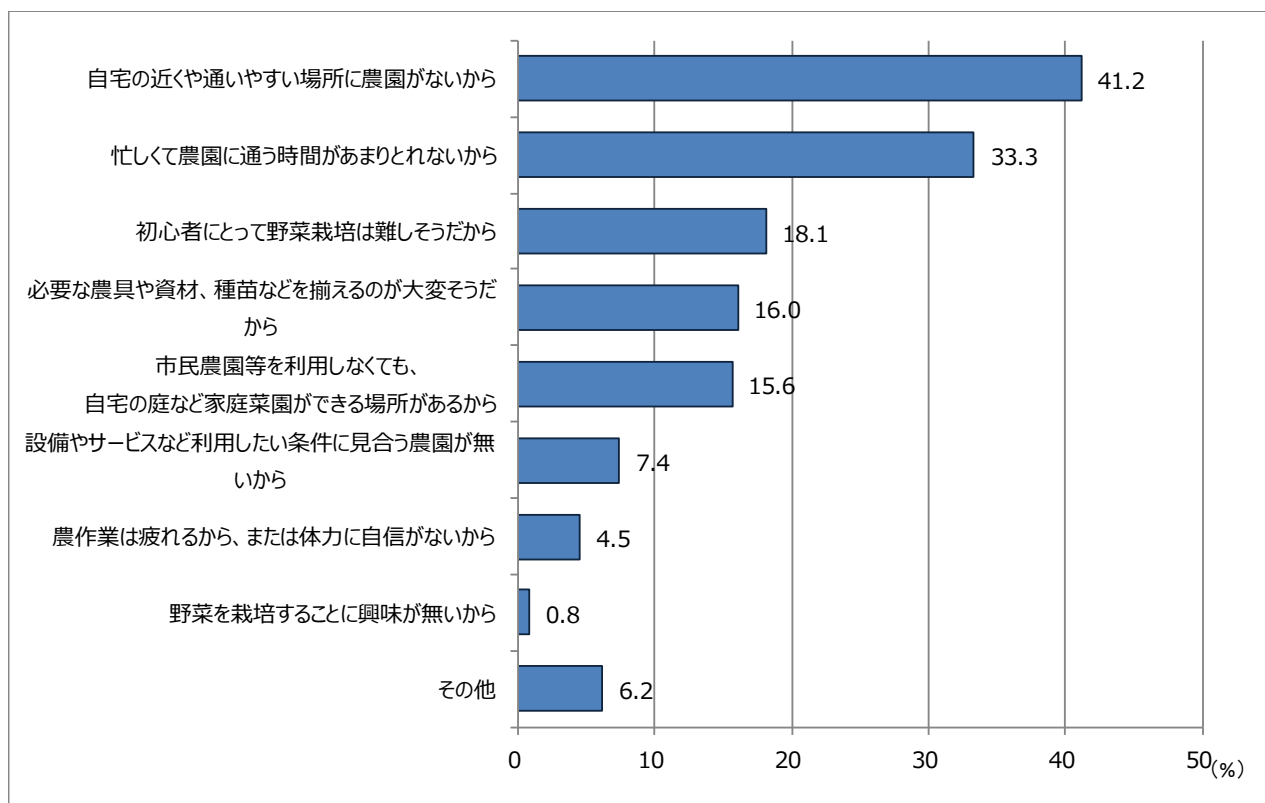
図 34 農業体験の経験（複数回答）（問2）



③市民農園等を利用しない理由

- 市民農園等を利用しない理由としては、第一に「自宅の近くや通いやすい場所に農園がない」ことを理由に挙げている。秦野市内の市街化調整区域には、すでに多くの市民農園が開設されているが、市街化区域内にはわずかしかないことが背景にあると見られる。
- 従来のいわゆる区画貸の市民農園では、頻繁に通わないとならないため「忙しくて農園に通う時間があまりとれないから」(33.3%)、また、栽培指導もないために「初心者にとって野菜栽培は難しそう」(18.1%)、そして、「必要な農具や資材、種苗などを揃えるのが大変そうだから」(16.0%)といった理由が挙げられた。これらは言い換えれば、これらのハードルを下げた体験型農園のニーズが大きいとも言える。
- 上記の設問(問2)で、8割近くが「自宅の庭などでの家庭菜園」の経験者でありながら、「市民農園等を利用しなくても、自宅の庭など家庭菜園ができる場所があるから」としたのはわずか15.6%に過ぎなかった。自宅の庭等があっても、その多くはわずかなスペースであるなどの制約があり、市民農園や体験型農園に対するニーズはかなり見込める。
- さらに、「野菜を栽培することに興味が無いから」とする理由は、わずか0.8%しかなく、大半が野菜を栽培することに興味を持っていて、以上のいずれかの理由が障害となって、市民農園等を利用していない状況と言うことができ、潜在需要はかなり大きいと考えられる。

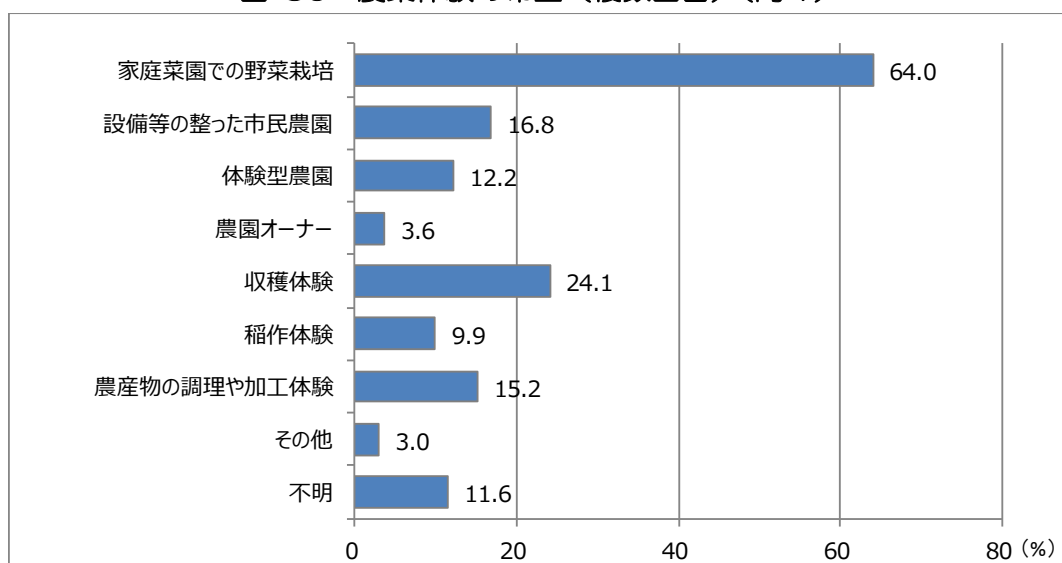
図 35 市民農園等を利用しない理由(複数回答)(問3)



④農業体験の希望

- 今後、してみたい農業体験（体験済みのものも含めて）については、「自宅の家庭菜園での野菜栽培」が3分の2近くを占めている。次いで「畑で野菜や果実の収穫体験」（24.0%）、「設備等の整った市民農園など畑を借りて自由に作付できる野菜栽培」（16.8%）、「農産物の調理や加工の体験」（15.2%）、「体験型農園などで農家に教わりながら野菜の栽培や収穫などの一連の農作業」（12.2%）などとなっている。
- 「体験型農園」の希望は12.2%であり、「市民農園」が16.8%であることから、市民農園の7割程度体験希望者がいる。現在秦野市内には1,115区画の市民農園が供給されていることから、この7割の800区画程度の需要がある可能性も考えられる。

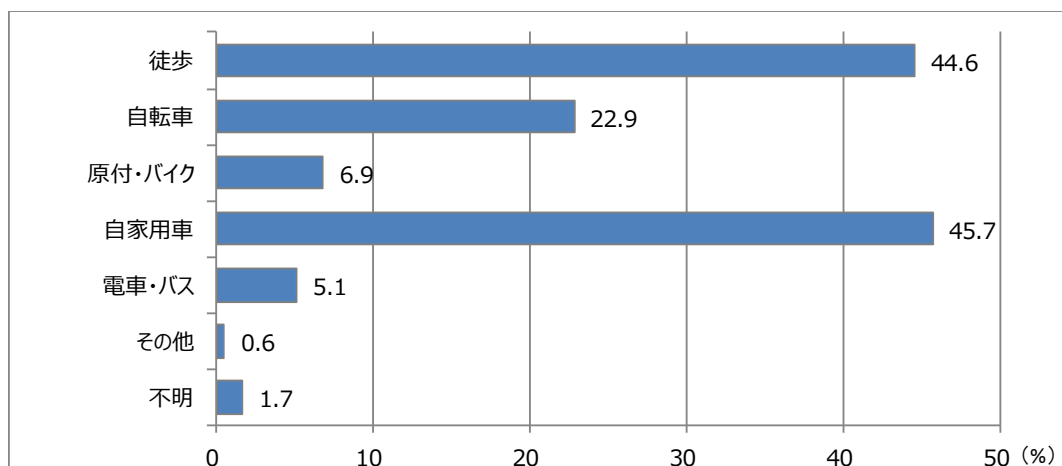
図 36 農業体験の希望（複数回答）（問4）



⑤市民農園・体験型農園へ通う手段

- 農園に通う手段としては（複数回答）、自家用車が 45.7%で最も多いものの、徒歩も 44.6%とほぼ同様に多い。
- 練馬区の農業体験農園では、徒歩や自転車利用を前提として、駐車場を設置していない、あるいはごくわずかしか設置していないが、利用者の半分近くは自家用車利用であることを想定する必要があると考えられる。

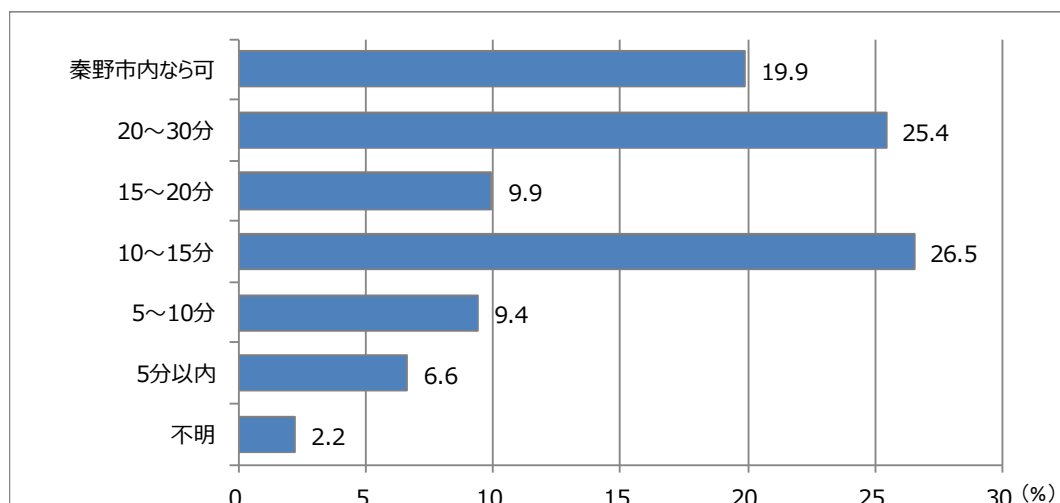
図 37 農園に通う手段（複数回答）（問5）



⑥農園までの所要時間

- 自宅から農園までの所要時間は、「10分～15分」が 26.5%で最も多く、次に「20～30分」が 25.4%となっている。
- 逆に 10分以内でないと利用しないという割合は、16%に過ぎなかった。
- 秦野市民にとって、農園が近い方が望ましいとは思われるが、15分以内、あるいは 30分以内というのは、車利用も想定すると、かなりのエリアが農園の商圏として想定され、市街化区域内で想定するならば、実質秦野市内ならばほぼ全域からの来客が想定できる。

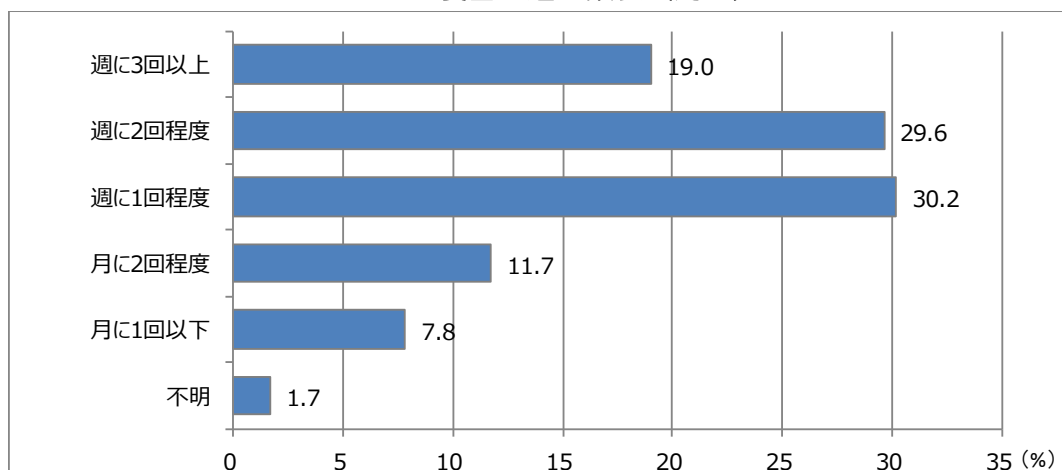
図 38 農園までの所要時間（問6）



⑦農園に通う頻度

- 農園にどのくらいの頻度で通うことができるかについては、「週に1回程度」(30.2%)か、または「週に2回程度」(29.6%)となった。さらに「週に3回以上」とするかなりの利用頻度となる層も2割近くもいる。
- 体験型農園を利用するにあたって、週に1～2回通うことができれば十分であり、相応しい見込み利用者層が十分いると言える。

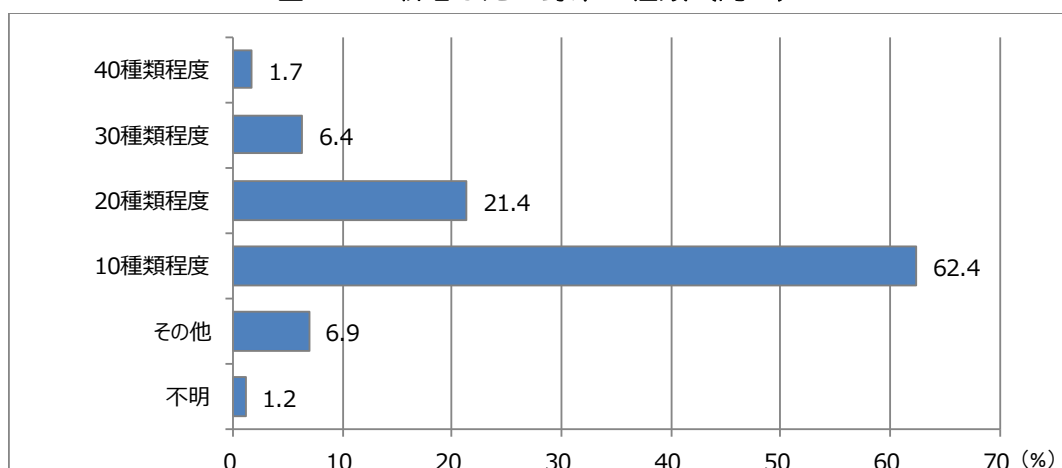
図 39 農園に通う頻度 (問7)



⑧栽培したい野菜の種類

- 農園では、1年間に何種類くらいの野菜を栽培してみたいかについては、「10種類程度」が6割以上を占めている。
- 体験型農園において、主要な野菜を想定すると30種類くらいが挙げられるが、利用する市民ニーズとしては、10種類以上であればかなりのニーズを満たすことができるとも言える。

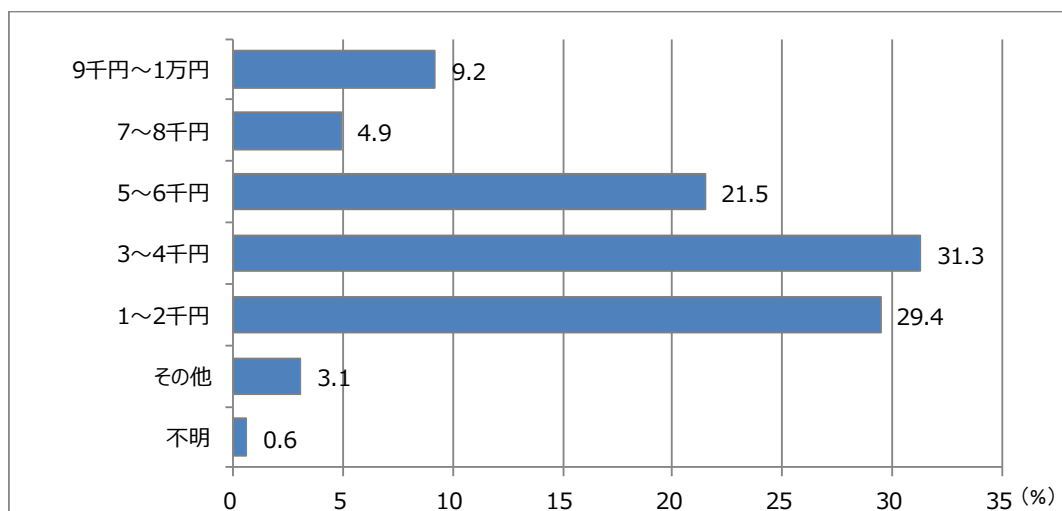
図 40 栽培したい野菜の種類 (問8)



⑨体験型農園の利用料金

- 通いやすい場所に、設備やサービスが充実した体験型農園が開園するとして、月額いくらくらいまで利用料として支払ってもいいかという設問を設けた。
- 最も多いのは3～4千円で、選択肢の中央値を用いた平均値は4,111円となる。
- 練馬区の農業体験農園が年間5万円で、月額換算では4,167円であることから、秦野市においてもこれと同水準の料金設定が十分成立すると言える。

図 41 体験農園の月額利用料（問9）



4. 秦野市における農業体験農園モデルプランの作成

都市農地の公共財的活用方法の有力な手法であり、市民の参画が期待できる農業体験農園の開設・運営について、モデルプランを検討する。

(1) 農業体験農園が提供するサービス

農業体験農園の標準的な提供サービスとして、以下の内容を推奨する。なお、必須ではないものの、共同区画での体験などの任意のサービスも提供することが望ましい。

図 42 農業体験農園が提供するサービス



(2) 秦野市の立地評価・分析

① 秦野市の基本的需要と供給区画数の目標

- 秦野市は、首都圏の郊外部に位置し、農地が多く残っており、比較的、市民が農とふれあう機会が多い。
- 市内には、市が開設している「コミュニティ農園」や、JAはだのが開設している「さわやか農園」が全部で1,115区画あるが、市街化区域内の市民農園は155区画と少ない。周辺人口が多く、利用者が通いやすい農業体験農園を供給すれば、かなり需要は大きいと考えられる。
- 上記の市民アンケート結果においては、「体験型農園」の希望は12.2%であり、「市民農園」が16.8%であることから、市民農園の7割程度体験希望者がいる。
- 体験型農園の需要量を見るうえで、全国的に見ても、一つの市区町村内に多くの体験型農園が供給されているのは練馬区の農業体験農園のみであることから、練馬区の農業体験農園を参考として、練馬区と同等の世帯当たり区画数の需要があると仮定し、秦野市全体の当面の目標供給区画数を420区画と設定する（将来的には、需給状況を見ながら、拡大を検討する）。
- なお、昨年度調査において、秦野市と練馬区の一般世帯千世帯当たり市民農園區画数（練馬区は農業体験農園を含む）を比較しているが、練馬区が14.1区画/千世帯に対し、秦野市は15.9区画/千世帯と上回っている。
- 上記の市民アンケート結果における農園までの所要時間では、10～15分が最も多く、自家用車利用も含めるとかなり広範囲の商圈可能だが、市街化区域内に複数の農業体験農園の設置を想定してなるべく競合を避けることと、自動車利用も想定し、農業体験農園の基本的な商圈を2km圏とし、市街化区域内に50～100区画程度の農園を5～6箇所程度開設することを想定する。

【秦野市全体の農業体験農園供給目標】

○ 秦野市全体目標供給区画数：420区画

- 体験型農園需要量：6.0区画/千世帯（※練馬区の農業体験農園を例に試算）
- 秦野市世帯数：69,778世帯×6.0区画/千世帯＝419区画

(参考)練馬区の農業体験農園を例に試算した区画数

○ 農業体験農園需要量：6.0区画/千世帯

○ 区画数＝1km圏内世帯数×6.0区画/1,000

（練馬区平均）農園の1km圏内世帯数：22千世帯×6.0＝供給可能区画数：130区画

- 練馬区の農業体験農園は、17園（うち2園は隣接、以下16園として計算※）、1,845区画。
- 2016年の募集区画数は513区画で、募集倍率は1.86倍（複数農園に応募可能）
- 練馬区の面積は約48k㎡、世帯数337,824世帯、世帯密度7,026世帯/k㎡（2015年国勢調査）
- 実績供給区画数では5.5区画/千世帯、募集倍率を考慮して6.0区画/千世帯とした
- 1農園あたり（※）の実績平均区画数は115区画、募集倍率を考慮した需要区画数は約130区画

②候補地 1 を中心とした距離圏の世帯数

昨年度調査のケーススタディ地区、重点エリア B（平沢地区）内の農業体験農園候補地 1 を中心として、距離圏別世帯数を見ると、2 km 圏では約 1 万 8 千世帯であり、これに「農業体験農園需要量：6.0 区画／千世帯」を乗じた約 110 区画程度が 1 つの目安として設定する。

表 72 候補地 1 を中心とした距離圏別世帯数

区分	距離圏	世帯数	想定供給可能区画数
徒歩圏	500m圏	941	—
自転車圏	1 km圏	4,773	29
	2 km圏	18,217	109
自動車圏	3 km圏	30,294	182
	5 km圏	59,325	356
秦野市	全域	69,778	419

図 43 候補地 1 を中心とした距離圏



(注 1) 同心円の距離は、内側から 500m、1km、2km、3km、5km。

(注 2) 総務省統計局「地図による小地域分析」、平成 22 年国勢調査、1km メッシュデータを基にした同心円距離圏の按分データによる世帯数。

(3) 候補地の検討

農業体験農園の開設に向けた研修会の実施を経て、農家意向等を踏まえて、農業体験農園の開設の候補地として、次の3箇所を想定した。

なお、平沢地区と平沢（出雲大社隣接）地区は、直線距離でわずか500m程度しか離れていないため、商圏の設定での工夫やターゲットの差別化が必要となる。

表 73 農業体験農園の候補地と想定する農園の概要

候補地名	平沢地区	平沢（出雲大社隣接）地区	堀山下地区
所在地	平沢 1080-1 ほか	平沢 859 ほか	堀山下 605 ほか
農園面積	約 3,100 m ²	約 2,900 m ²	約 3,300 m ²
想定区画数	20 m ² ×約 86 区画 (2k m ² 圏世帯数で判定、 競合を考慮)	20 m ² ×約 75 区画 + 共同区画 (広域集客)	30 m ² ×約 65 区画 (2k m ² 圏世帯数で判定、 競合を考慮)
地権者数	1 名	主に 3 名	3 名
主体	農家単独（1 戸）	・ 農業法人（設立予定） ・ 地権者 1 名を含む ・ 市民も参加	農家共同（3 戸） (うち 1 戸が主に運営)
タイプ	①自作タイプ ・ 近隣から集客 ・ 20 種類程度の栽培 ・ 料理提供や料理教室 (家族の 1 人調理師) ・ 近隣からの集客	④混合タイプ 市民参画+新規就農者育成→耕作放棄地の活用への展開 ・ 「千年の杜」づくり等植樹活動と連携 ・ 多様な共同作業 ・ 農業法人の 6 次産業、8 次産業化と連携 ・ 広域からの集客	①自作タイプ 共同運営 ・ 郊外立地：近隣+広域から集客 ・ 20~30 種類程度栽培 ・ 稲作体験も実施 ・ 近隣+やや広域からの集客
用水	開設主体農家の自宅地内に自噴井戸有り	・ 隣接神社敷地内に井戸有り ・ 井戸の新設も検討	・ 農園予定地内に水道有り ・ 井戸の新設も検討
施設用地	・ 近隣に宅地化農地を所有 ・ 駐車場利用を想定	・ 隣接神社敷地内の駐車場とトイレを利用可能 ・ トイレは農園近くに新設も検討 ・ 神社の農園との歩行者通路等の整備が必要	・ 農園隣接地の宅地化農地を駐車場等に利用することを想定
面整備検討	昨年度ケーススタディ	今年度ケーススタディ	今年度ケーススタディ
開設・運営の課題	・ 開設支援（手続き・準備等） ・ 運営支援、特に栽培指導について	・ 地権者の合意形成 ・ 運営主体（農業法人を想定）の設立 ・ 借地等の権利関係	・ 地権者の合意形成 ・ 借地等の権利関係 ・ 侵入道路、駐車場の確保 ・ 開設支援（手続き・準備等） ・ 運営支援、特に栽培指導について

図 44 農業体験農園候補地の位置と距離圏

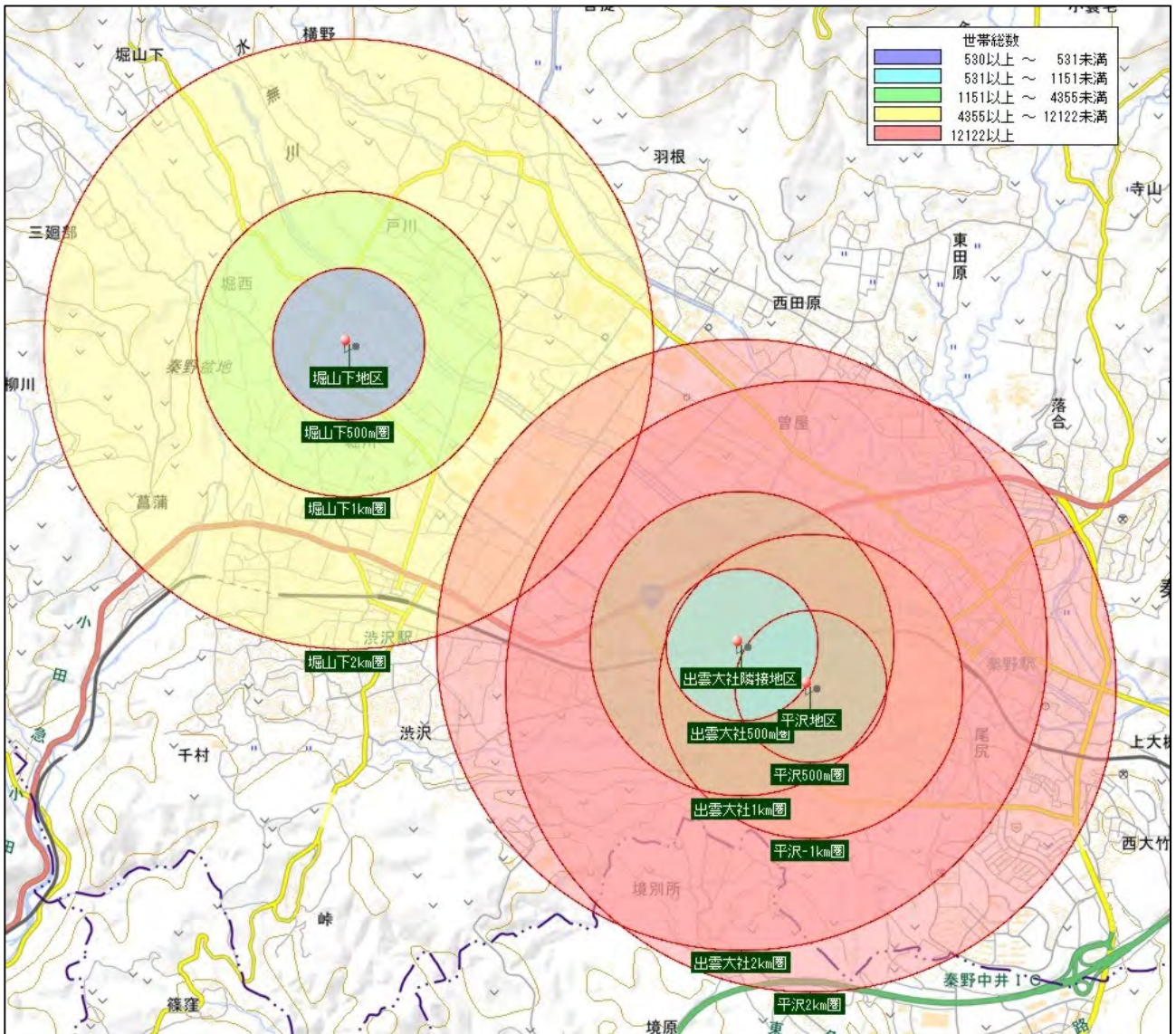


表 74 農業体験農園候補地の商圈世帯数と供給可能区画数

	平沢地区		出雲大社隣接地区		堀山下地区	
	世帯数	供給可能区画数	世帯数	供給可能区画数	世帯数	供給可能区画数
500m圏	940	—	1,150	—	530	—
1km圏	4,771	29	4,354	26	3,618	22
2km圏	18,217	109	17,033	102	12,121	73

(注1) 供給可能区画数は、6.0区画/千世帯として計算した仮の総定数。

(注2) 総務省統計局「地図による小地域分析」、平成22年国勢調査、1kmメッシュデータを基にした同心円距離圏の按分データによる世帯数。

(4) モデルプランの検討

標準的なプランの候補地として、平沢地区を想定したモデルプランを検討した。

①区画数

- 必要な施設・設備等の投資額や、栽培講習会等の開催回数等において、運営の収益性や効率性を考慮すると、50区画以上が望ましい。
- また、共同区画を設けることで、個人区画で作付けが難しい品目、多年草や栽培期間の長い作物、広い栽培面積を必要とする品目なども栽培することでき、利用者ニーズに応えるとともに、その栽培や収穫作業を交流イベントとして活用することができる。
- 以上から、区画数は約50区画とし、共同区画も設ける。
- なお、実際には、初年度は試行的に20～30区画から始めることで、園主にとって無理なく農業体験農園に取り組むことができる。そこで、モデルプランの試算として、初年度30区画、基準年の3年目50区画とする。
- 拡張できる最大区画数としては、競合が無い場合は2km圏世帯数から判定した109区画を最大としつつ、平沢（出雲大社隣接）地区との競合を考慮して、86区画を最大区画数とする。

②区画面積

- 練馬区の農業体験農園は、1区画30㎡が標準となっている。ただし、効率良く沢山収穫できるため、最近では利用者から「食べきれない」という声も聞かれるようになり、近年は1区画20㎡程度を推奨している。視察に行った農業体験農園「旬感倶楽部」は、個人区画以外に果樹の栽培体験もできることもあり、1区画面積は21㎡となっている。
- 上記市民アンケート結果でも、栽培したい野菜の種類は10種類程度が6割以上を占めて最も多く、20種類とすれば、8割以上の利用者のニーズに応えることができる。
- 比較的手軽に利用したいというニーズを考慮し、モデルプランとしての標準的な1区画の面積を20㎡とし、年間20種類の野菜を作付するものとする。
- なお、市街化区域内にある既存の「秦野市コミュニティ農園」は1区画15㎡であり、市街化調整区域にある2つのふれあい農園は、1区画30㎡以上となっている。立地条件や想定する利用者層によって、区画面積を15～30㎡の幅で検討する。

③施設・設備整備等

- 作業をしやすい環境を整えるために必要な施設や、一定程度快適に過ごすための施設や設備を整備する。
- 市内には「名水百選」にも選ばれた「秦野盆地湧水群」があるなど、自噴する湧水地点も数多くある。給水設備については、これらの湧水を活用することが最も望ましい。
- 利用者にとって居心地がよく、比較的長く過ごせる場所となるよう努める。特に、日よけとテーブル・椅子のある簡易な休憩所は重要。
- トイレは仮設トイレを想定し、その配置や目隠しの設置などに配慮する。
- 農機具倉庫は、ビニールハウスを設置し、休憩所と農具庫を兼ねることも有効。雨天時でも栽培講習会を開催できる。
- 駐車場は、宅地化農地など、農園に近く、整備可能な場所に用意する。

図 45 区画・施設配置イメージ

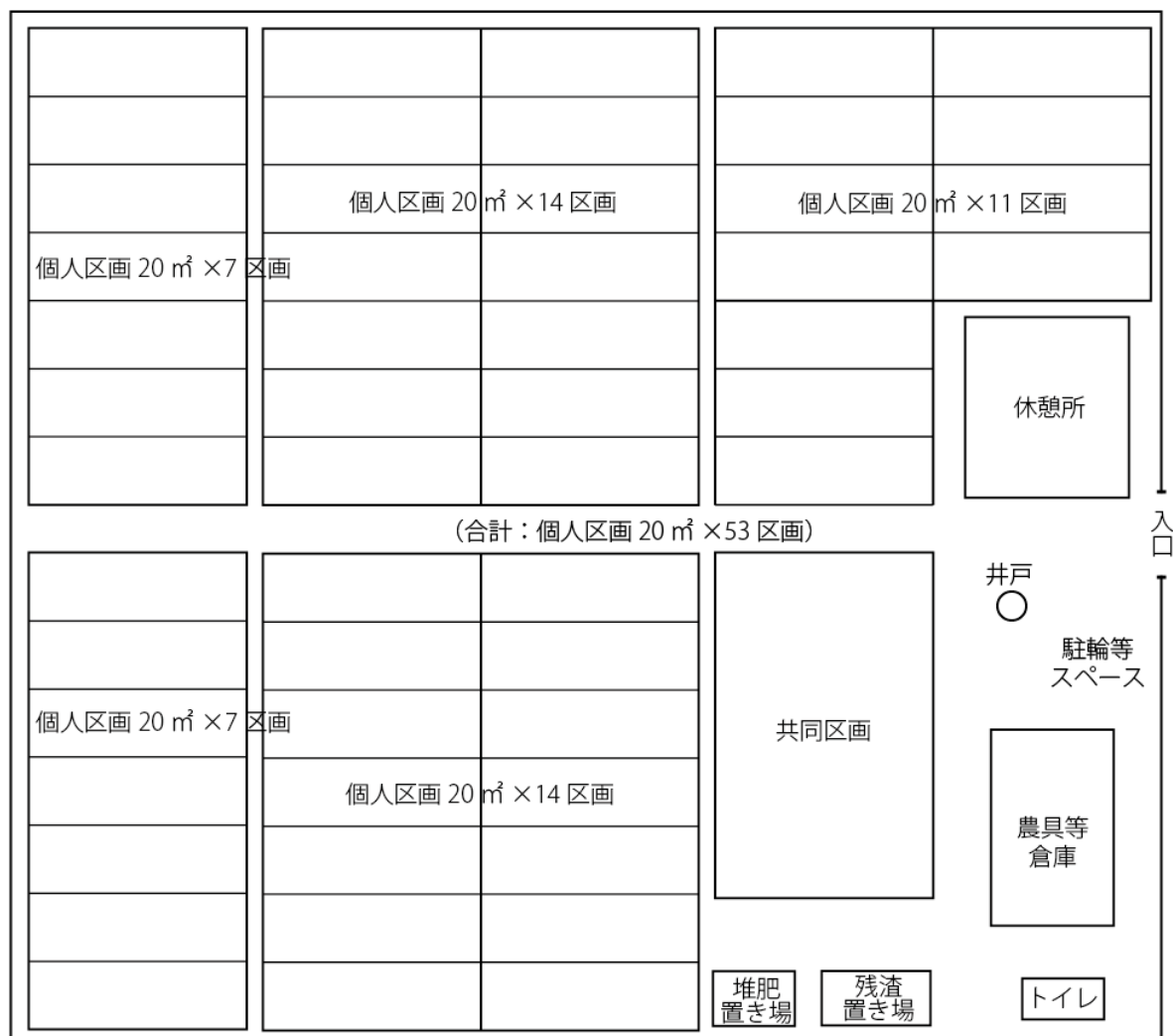


表 75 施設・設備

区分	施設・設備	細目	備考
農作業用施設・設備	給水設備	井戸	既存井戸の活用、新規井戸検討
		水道	井戸を使用しない場合
	残渣置き場		
	堆肥置き場		
農具等倉庫	物置	物置	
		ビニールハウス	
付帯施設・設備	休憩所	日除け	
		テーブル・ベンチ	
	トイレ	仮設トイレ	男女別2基が望ましい
	駐輪場		
その他	駐車場		農地以外で確保
	入り口看板		
	掲示板		
	フェンス		

写真 23 農機具小屋と簡易な休憩所（例） 写真 24 樹木で目隠しをした簡易トイレ（例）



④湧水の活用

- 市内には「名水百選」の中でも、おいしさ日本一に選ばれた「秦野盆地湧水群」があるなど、自噴する湧水地点も数多くある。農業体験農園においても、これらの湧水を活用することが最も望ましい。
- 秦野市では「秦野市地下水保全条例」によって、新規の井戸掘削が原則禁止となっているが、平成 26 年に示された「秦野名水の利活用方針」においては、秦野の地域特性を生かした利活用を目的とし、下記の目標に沿った利活用を評価・分類し、評価の高い利活用については市長の許可を受けて新規の井戸掘削も可能となるとしている。なお、具体的な井戸設置許可基準は今後策定される予定。
- 農業体験農園での利活用も、指針に合致する利活用であると考えられることから、既存の井戸が無い場合も、新規の井戸を掘削し、優れた湧水資源を活用することを方針とする。

＜秦野名水の利活用指針の目標＞

- 水収支を考慮した水量、水質を維持した持続可能な利活用
- 市内各地域の環境、社会特性を踏まえた利活用
- 里地里山の保全・再生、活用と調和した利活用
- 秦野名水の名声を広める利活用
- 市民の誇りとしての共通認識や公水として保全する意識を高め、郷土愛を育む利活用

資料) 秦野市「秦野名水の利活用指針」平成 26 年 1 月。

写真 25 出雲大社内の井戸



写真 26 平沢地区体験型農園候補地内の自噴水



(5) 事業計画案

①事業計画概要

敷地面積 3,000 m²を想定し、事業計画の素案を検討した。

- 第1期計画として、敷地の半分 1,500 m²を使用し、1区画 20 m²×53区画とする。
- 初年度は試行として30区画利用とし、3年度目を基準年として、50区画利用として収支を計算する。
- 利用料金は、市民アンケート結果から得られた月額4千円程度（練馬区農業体験農園と同水準）とし、月額徴収とする。ただし、初めての利用者からは入会金（3月分）を徴収する。
- 農地以外に駐車場を用意し、利用者からはその費用を徴収する。

表 76 事業計画概要（第1期）

■土地利用計画

用途		内容	面積	備考
農園区画	個人区画	20m ² /区画×53区画	1,060 m ²	
	共同区画	1.5m ² /区画×53区画分	80 m ²	
その他	園路		128 m ²	
	その他	付帯設備用地、休憩所、農具等倉庫等	233 m ²	
農地計			1,500 m ²	
農地以外	駐車場	7台	140 m ²	宅地化農地に整備
合計			1,640 m ²	

■初期投資

項目	内容	金額	備考
開設準備支援	プラン作成、区画設計、募集等	625 千円	
工事費	整地、井戸掘削、看板等	850 千円	
設備・備品	トイレ、農具倉庫、休憩所等	1,325 千円	
農具		162 千円	
合計		2,962 千円	

■単年度収支

(基準年3年目)

項目		単価	数量	金額	備考	
収入	利用料	4,000 円/月	50区画	2,400 千円	基準年（3年目）	
	一時金	入会金	12,000 円/区画	50区画	636 千円	初年度のみ 3ヶ月分
		入替	12,000 円/区画	5区画	60 千円	10% /年間
	その他	駐車場利用料	1,200 円/月	25区画	360 千円	50%利用
	基準年（3年目）合計				2,820 千円	区画契約率 95% 50 区画
支出	減価償却費			346 千円	工事、施設・設備、開業費等	
	運営費			454 千円	種苗、肥料、修繕費等	
	租税公課			930 千円	固定資産税	
	支出合計（農家自立型）			930 千円		
	管理運営支援委託費			1,430 千円	主に人件費	
支出合計（支援型）			2,360 千円			
単年度 収支	農家自立型：収入			2,820 千円		
	園主が全て管理運営：支出			930 千円		
	管理運営：収入			1,890 千円		
	支援型：運営管理を一部委託：収入			2,820 千円		
	支援型：運営管理を一部委託：支出			2,360 千円		
支援型：運営管理を一部委託：収支			460 千円			

②収支見込み

- 初期投資額は必要なものを一通り整備すると、300万円程度と見込まれる。開設者にとって当初は負担となるが、長期収支で見れば、農家自立型の場合は、比較的短期間で回収可能と見込まれる。
- 収入については、50区画で、基準年の3年目において、年間約290万円程度の売上が見込まれる。
- なお、初年度においては、試行として30区画とした場合には、初年度の入会金も含めて約200万円の売上が見込める。
- 支出については、園主である農家が全て管理運営するパターンと、管理運営の一部をJA等に委託するパターンの2通りを試算した。委託費の大部分は人件費であり、どれだけ時間委託による人員を配置するかによって大きく変わる。利用者が多く訪れる栽培講習会開催日を中心に配置するとしても、特に区画数が少ない場合には、収益性を圧迫する。
- 収支については、基準年の3年目において、農家自立型の場合は約190万円、管理運営の一部を委託する支援型の場合は、試算の設定条件では約50万円となる。
- なお、初年度において試行として30区画とした場合には、農家自立型であれば約100万円の利益となり、一部管理委託する支援型の場合は、試算の設定条件では約30万円の赤字となる。
- 農家にとって初めての農業体験農園で、しばらくは委託による支援が必要であっても、一定年数経過後は、委託を減らすか、委託をやめて自立型に移行することが望ましい。
- また、収益性と効率性を向上させるために、5年目から、近隣農園との競合も想定した需要量86区画に拡張する案（約2,500㎡を使用）を試算した。基準年の売上が約460万円となり、一部運営管理委託をしたとしても、収益性が大きく向上すると見込まれる。

表 77 長期収支

■長期収支

(1年目は試行で30区画、2年目に53区画開設、5年目に86区画開設)

単位：千円

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
開設区画数		30	53	53	53	86	86	86	86	86	86
収入	利用区画数	30	42	50	50	69	82	82	82	82	82
	区画契約率	56%	80%	95%	95%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
	利用料	1,440	2,016	2,400	2,400	3,312	3,936	3,936	3,936	3,936	3,936
	一時金(入会金)	360	180	144	60	288	228	96	96	96	96
	その他(駐車場)	216	302	360	360	504	590	590	590	590	590
小計		2,016	2,498	2,904	2,820	4,104	4,754	4,622	4,622	4,622	4,622
支出	減価償却費 第1期	346	346	346	346	346	189	189	189	189	189
	第2期	-	-	-	-	117	117	117	117	117	29
	運営費	454	454	454	454	669	669	669	669	669	669
	租税公課	129	129	129	129	221	221	221	221	221	221
	管理運営委託費	1,430	1,430	1,430	1,430	1,820	1,820	1,820	1,820	1,820	1,820
小計		2,360	2,360	2,360	2,360	3,174	3,017	3,017	3,017	3,017	2,929
収支	農家自立型	1,086	1,569	1,974	1,890	2,750	3,558	3,426	3,426	3,426	3,514
	支援型	▲344	139	544	460	930	1,738	1,606	1,606	1,606	1,694
資金	初期投資	2,962	0	0	0	764	0	0	0	0	0
	累計	▲1,529	387	2,707	4,944	7,394	11,258	14,990	18,722	22,454	26,186
		▲3,305	▲2,820	▲1,929	▲1,122	▲493	1,551	3,463	5,375	7,287	9,199

③事業計画詳細

表 78 事業計画詳細（第1期：15a、土地利用計画・初期投資）

■土地利用計画（第1期：15a）

用途		詳細	面積	構成比	備考	
農園区画	個人区画	20 m ² /区画 × 53 区画	1,060 m ²	71%		
	共同区画	1.5 m ² /区画 × 53 区画分	80 m ²	5%	8% イベント等に活用を想定	
	小計		1,140 m ²	76%		
その他 (農地)	園路	主	1.8 m(幅員) × 39 m(長さ)	70 m ²	9%	
		副	0.6 m(幅員) × 97 m(長さ)	58 m ²		
	付帯設備用地		48 m ²		トイレ、残渣置き場、堆肥置き場等	
	休憩所		53 m ²		1.0 m ² /区画	
	農具等倉庫		27 m ²		0.5 m ² /区画	
	その他		106 m ²		駐輪スペース含む	
	小計		361 m ²	24%		
農地計			1,500 m ²	100%		
農地以外	駐車場	20 m ² /台 × 7 台	140 m ²		15% 宅地化農地に整備	
	小計		140 m ²			
総計			1,640 m ²			

■初期投資（第1期：15a）

項目	単価	数量	金額(千円)	構成比	備考	
開設準備支 援	立地等評価・分析	0 千円	1 式	0	0%	商圈調査、農地、農家の条件等から可否判断
	整備・運営プラン作成	200 千円	1 式	200	7%	
	測量・区画設計	150 円/m ²	1,500 m ²	225	8%	
	行政対応	0 千円	1 式	0	0%	農業委員会、助成金、広報
	利用者募集・受付	200 千円	1 式	200	7%	広告掲載、ポスティング、受付
	小計			625	21%	
工事費	整地	100 円/m ²	1,500 m ²	150	5%	
	フェンス	10 千円/m	0 m	0	0%	
	井戸掘削	600 千円	1 式	600	20%	
	看板	100 千円	1 式	100	3%	
	小計			850	29%	
設備・備品	トイレ	250 千円/基	2 基	500	17%	男女別
	農具倉庫	400 千円	1 式	400	14%	
	テーブル・ベンチ	50 千円/セット	3 セット	150	5%	1セット/ 20 区画
	日除け	50 千円/セット	3 セット	150	5%	1セット/ 20 区画
	残渣置き場	50 千円/基	1 基	50	2%	
	堆肥置き場	75 千円/基	1 基	75	3%	
	小計			1,325		
農具	鍬	3,000 円/本	17 本	51	2%	33% 53 区画
	スコップ	2,500 円/本	4 本	10	0%	8%
	草カキ	1,000 円/本	6 本	6	0%	13%
	ジョウロ	1,000 円/個	6 個	6	0%	13%
	バケツ	500 円/個	13 個	7	0%	25%
	鎌	1,000 円/本	4 本	4	0%	8%
	フルイ	1,000 円/個	6 個	6	0%	13%
	噴霧器	3,000 円/個	4 個	12	0%	8%
	農薬タンク	15,000 円/基	4 個	60	2%	8%
	小計			162	5%	
	合計			2,962	100%	

表 79 事業計画詳細（第1期：15a、単年度収支）

■収入（年間）

項目		単価	数量	金額（千円）	備考	
利用料	農園区画	20 m ²	4,000 円/月	53 区画	2,544	48,000 円/区画・年
	小計				2,544	
一時金	入会金	初年度	12,000 円/区画	53 区画	636	初年度のみ 3ヶ月分
		入れ替え	12,000 円/区画	5 区画	60	10% /年間
	小計				696	
その他	駐車場利用料	1,200 円/月	27 区画	389	利用者のうち 50%	
	自治体助成金	0 円		0	助成がある場合は活用	
	小計				389	
初年度合計				2,016	区画契約率 56% 30 区画	
基準年（3年目）合計 ①				2,820	区画契約率 95% 50 区画	

■支出（年間）

項目		単価	数量	金額（千円）	備考	
減価償却費	工事費	850 千円	15 年	57		
	施設・設備費	1,325 千円	10 年	133		
	開業費	625 千円	5 年	125		
	農具費	162 千円	5 年	32		
	小計				346	
運営費	種苗費	50 千円/10a	2	75		
	肥料費	30 千円/10a	2	45		
	農具費	162 千円	10 %	16	初期農具代の 10%	
	農薬費	30 千円/10a	2	45		
	諸材料費	50 千円/10a	2	75		
	修繕費	2,175 千円	2 %	44	工事費 + 設備備品代の 2%	
	事務消耗品費	1 千円/区画	53 区画	53		
	通信費	0.5 千円/区画	53 区画	27	電話、郵便	
	水道光熱費	50 千円/10a	2	75		
	小計				454	
租税公課	固定資産税	生産緑地	2 円/m ²	1,500 m ²	3	
		宅地化農地	300 円/m ²	0 m ²	0	
		雑種地	900 円/m ²	140 m ²	126	駐車場
	所得税					総所得に対して課税
小計				129		
支出合計	②			930	園主が管理運営を全て行う場合	
管理運営支援委託費	人件費	正職員	20 千円/日	26 人日	520	週 1 日、半日
		アルバイト	1,000 円/時間	624 時間	624	平日週 1 日 3 時間、土曜日 6 時間、日曜日 3 時間
	管理費	1,144 千円	25 %	286	人件費 × 25%	
	小計	a			1,430	
支出合計	③	② + a		2,360	管理運営支援を委託する場合	

■単年度収支

項目		金額（千円）	備考	
農家開設型	農家自立型：園主が全て管理運営	収入	①	2,820
		支出	②	930
		収支		1,890
	支援型：運営管理の一部委託	収入	①	2,820
		支出	③	2,360
		収支		460

表 80 事業計画詳細（第2期：25 a、土地利用計画・初期投資）

■土地利用計画

（第2期：25 a）

用途		詳細	面積	構成比	備考	
農園区画	個人区画	20 m ² /区画 × 86 区画	1,720 m ²	69%		
	共同区画	1.5 m ² /区画 × 86 区画分	129 m ²	5%	8% イベント等に活用を想定	
	小計		1,849 m ²	74%		
その他 （農地）	園路	主	1.8 m(幅員) × 50 m(長さ)	90 m ²	7%	
		副	0.6 m(幅員) × 125 m(長さ)	75 m ²		
	付帯設備用地		73 m ²		トイレ、残渣置き場、堆肥置き場等	
	休憩所		43 m ²		0.5 m ² /区画	
	農具等倉庫		43 m ²		0.5 m ² /区画	
	その他		328 m ²		駐輪スペース含む	
	小計		651 m ²	26%		
農地計			2,500 m ²	100%		
農地以外	駐車場	20 m ² /台 × 12 台	240 m ²		15% 宅地化農地に整備	
	小計		240 m ²			
総計			2,740 m ²			

■初期投資

（第2期：25 a）

追加投資分

項目	単価	数量	金額（千円）	構成比	備考	
開設準備支 援	立地等評価・分析	0 千円	1 式	0	0%	商圈調査、農地、農家の条件等から可否判断
	整備・運営プラン作成	200 千円	0 式	0	0%	
	測量・区画設計	150 円/m ²	1,000 m ²	150	20%	
	行政対応	0 千円	1 式	0	0%	農業委員会、助成金、広報
	利用者募集・受付	200 千円	1 式	200	26%	広告掲載、ポスティング、受付
	小計			350	46%	
工事費	整地	100 円/m ²	1,000 m ²	100	13%	
	フェンス	10 千円/m ²	0 m	0	0%	
	井戸掘削	600 千円	0 式	0	0%	
	看板	100 千円	0 式	0	0%	
	小計			100	13%	
設備・備品	トイレ	250 千円/基	0 基	0	0%	男女別
	農具倉庫	400 千円	0 式	0	0%	
	テーブル・ベンチ	50 千円/セット	1 セット	50	7%	1セット/ 20 区画
	日除け	50 千円/セット	1 セット	50	7%	1セット/ 20 区画
	残渣置き場	50 千円/基	1 基	50	7%	
	堆肥置き場	75 千円/基	1 基	75	10%	
	小計			225		
農具	鍬	3,000 円/本	10 本	30	4%	33% 33 区画
	スコップ	2,500 円/本	2 本	5	1%	8%
	草カキ	1,000 円/本	4 本	4	1%	13%
	ジョウロ	1,000 円/個	4 個	4	1%	13%
	バケツ	500 円/個	8 個	4	1%	25%
	鎌	1,000 円/本	2 本	2	0%	8%
	フルイ	1,000 円/個	4 個	4	1%	13%
	噴霧器	3,000 円/個	2 個	6	1%	8%
	農薬タンク	15,000 円/基	2 個	30	4%	8%
	小計			89	12%	
	合計			764	100%	

表 81 事業計画詳細（第2期：25a、単年度収支）

■収入（年間）

項目		単価	数量	金額（千円）	備考	
利用料	農園区画	20 m ²	4,000 円/月	86 区画	4,128	48,000 円/区画・年
	小計				4,128	
一時金	入会金	初年度	12,000 円/区画	86 区画	1,032	初年度のみ 3ヶ月分
		入れ替え	12,000 円/区画	8 区画	96	10% /年間
	小計				1,128	
その他	駐車場利用料	1,200 円/月	43 区画	619	利用者のうち 50%	
	自治体助成金	0 円		0	助成がある場合は活用	
	小計				619	
初年度合計				4,644	区画契約率 80% 69 区画	
基準年（3年目）合計 ①				4,622	区画契約率 95% 82 区画	

■支出（年間）

項目		単価	数量	金額（千円）	備考	
減価償却費	工事費	100 千円	15 年	7		
	施設・設備費	225 千円	10 年	23		
	開業費	350 千円	5 年	70		
	農具費	89 千円	5 年	18		
	小計				117	
運営費	種苗費	50 千円/10a	3	125		
	肥料費	30 千円/10a	3	75		
	農具費	89 千円	10 %	9	初期農具代の 10%	
	農薬費	30 千円/10a	3	75		
	諸材料費	50 千円/10a	3	125		
	修繕費	325 千円	2 %	7	工事費 + 設備備品代の 2%	
	事務消耗品費	1 千円/区画	86 区画	86		
	通信費	0.5 千円/区画	86 区画	43	電話、郵便	
	水道光熱費	50 千円/10a	3	125		
小計				669		
租税公課	固定資産税	生産緑地	2 円/m ²	2,500 m ²	5	
		宅地化農地	300 円/m ²	0 m ²	0	
		雑種地	900 円/m ²	240 m ²	216	駐車場
	所得税					総所得に対して課税
小計				221		
支出合計	②			1,007	園主が管理運営を全て行う場合	
管理運営支援委託費	人件費	正職員	20 千円/日	26 人日	520	週1日、半日
		アルバイト	1,000 円/時間	936 時間	936	平日週2日3時間、土曜日6時間、日曜日6時間
	管理費	1,456 千円	25 %	364	人件費 × 25%	
	小計	a			1,820	
支出合計	③		② + a	2,827	管理運営支援を委託する場合	

■単年度収支

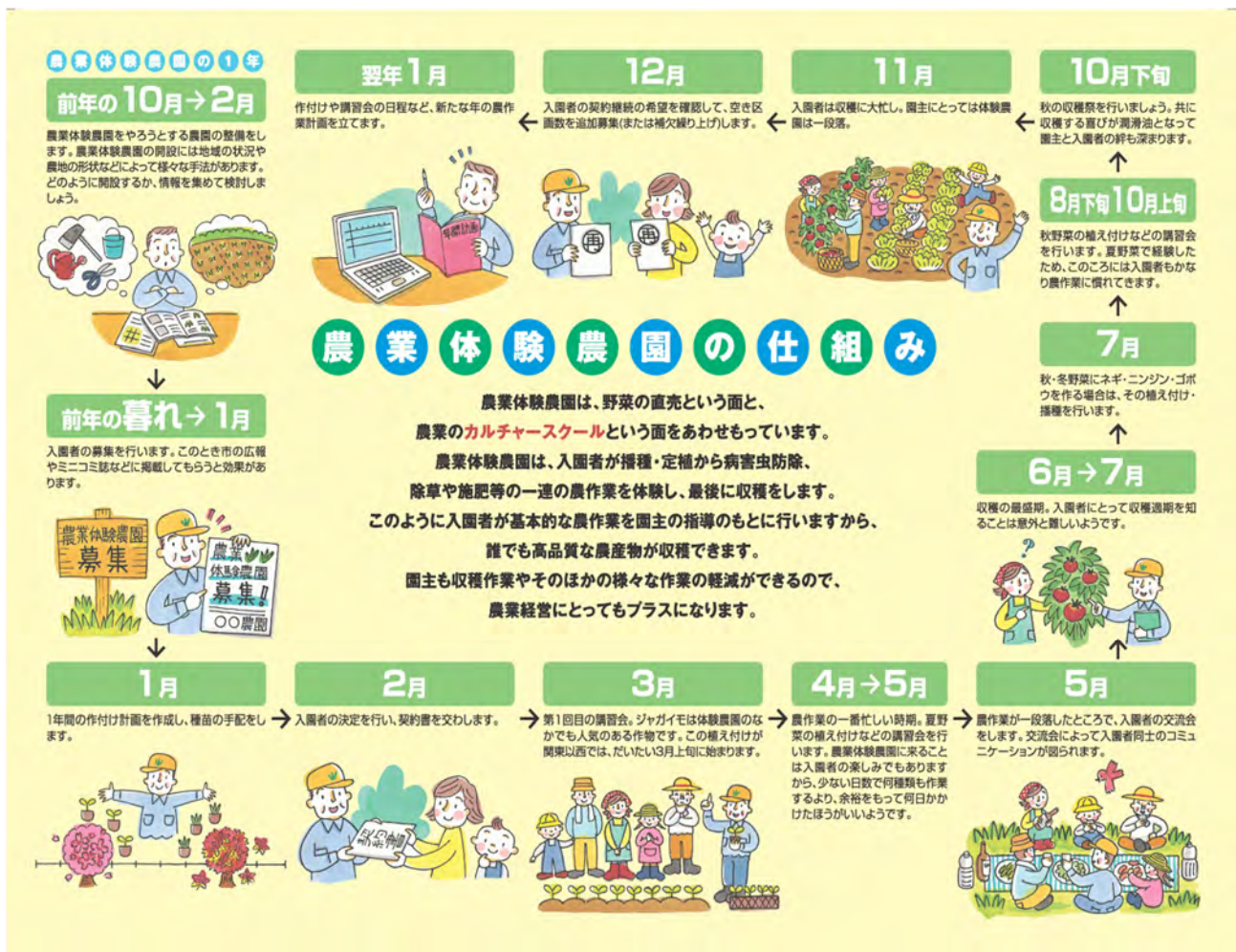
項目		金額（千円）	備考
農家開設型	園主が全て管理運営	収入	① 4,622
		支出	② 1,007
		収支	3,615
	運営管理を一部委託	収入	① 4,622
		支出	③ 2,827
		収支	1,795

(6) 農業体験農園の運営

①運営の流れ

- 農業体験農園の1年のスケジュールについては、以下の例を参考とし、大まかな流れをつかむことが大切。
- 3月の開園とするには、大がかりな工事が無い場合であっても、前年の10月頃には具体的な準備を始める。
- 以下の例は、3月にジャガイモの植え付けをする例である。作付計画によっては4月に開園でもよい。
- 初めて農業体験農園を開園する場合は、4月から5月は作付するものが多く、利用者もまだ不慣れなため、最も忙しく、園主の負担も大きい。

図 46 農業体験農園の1年の流れ(例)

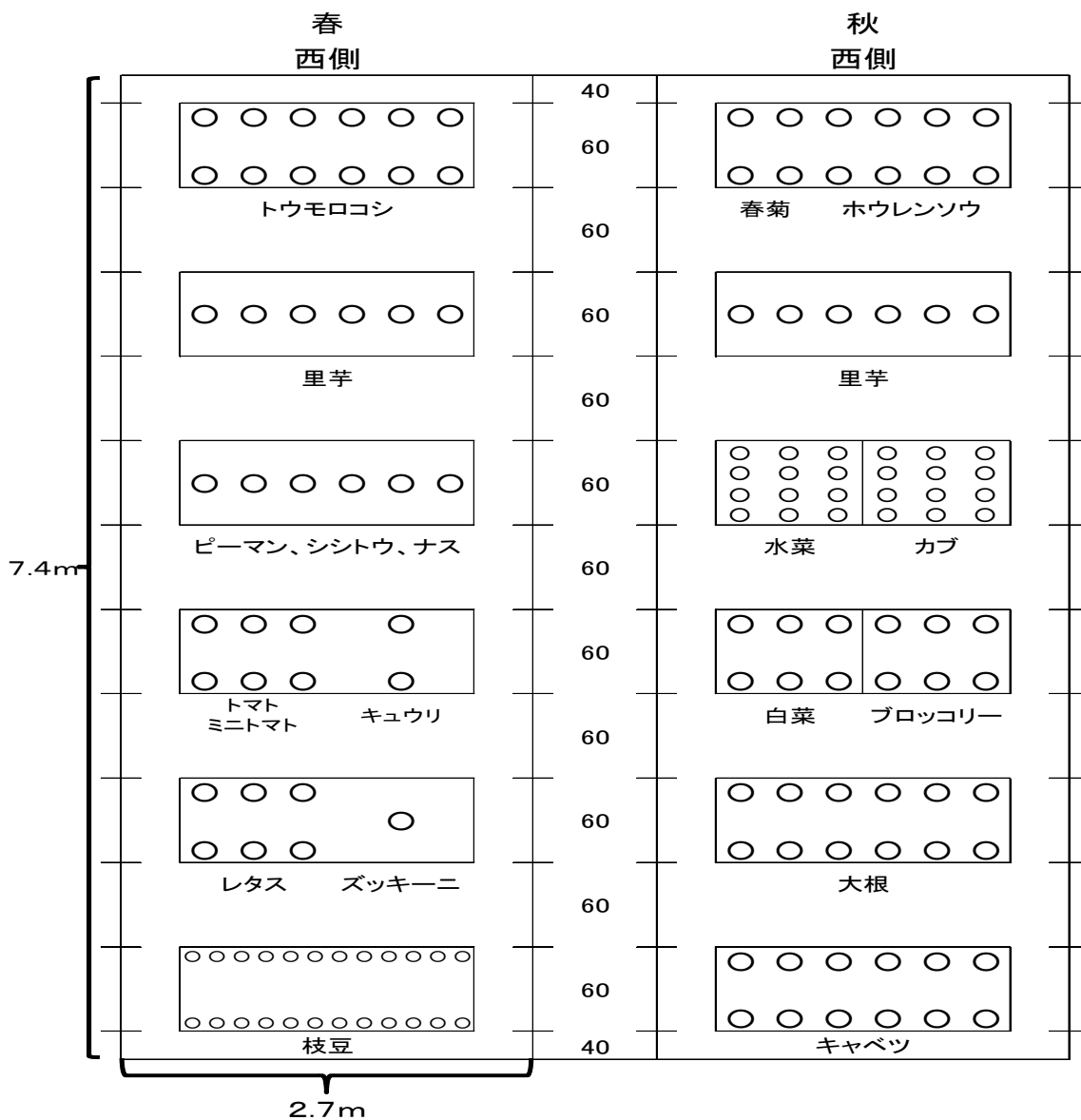


(出典) 全国農業体験農園協会資料

②作付計画

- 標準的な作付計画を参考にしつつ、区画面積や地域性、あるいは園主の経験等を活かして、作付計画を検討する。
- 原則として、春夏作用と秋冬作用の年2種類を用意する。区画面積等に応じて、年間20種類程度の品目を栽培する。
- 作付計画の基本は、同じ作物の組み合わせで連作障害を避けるよう、輪作していくが、毎年一部を変更することで、利用者に飽きさせない工夫が必要。
- 秦野市特産の落花生など、地域に適した品種の選定を心がける。
- 利用者の要望を聞きつつも、他の作物と組み合わせた時の相性や、栽培のしやすさ、作業効率等も考慮する。

図 47 作付計画例 (20㎡)



③栽培講習会

- 年間10数回程度の講習会を開催する。農作業が忙しい時期には、少し頻度を高めて開催する。栽培講習会に利用者が参加して、園主（指導員）の指導に沿って正しく実践することが、より良い農産物作りにつながる。
- 同じ講習を3回程度開催し、利用者の都合によって出席する講習会を選べるようにするとともに、講習会参加者をなるべく分散する。区画数を拡張した場合は、回数を増やすなどの対応をする。
- 作業手順等をメモした簡単な資料を用意し、配布する。園主（指導員）用の見本園を用意し、園主（指導員）が実際の作業を実演して教えるのが望ましい。

表 82 春作講習会日程表（参考例）

4月	1日（金）、2日（土）、3日（日）＜どこか1回参加＞ ブロッコリーとレタスの植え付け、大根・小松菜・ホウレンソウの種まき									
	15日（金）、16日（土）、17日（日）＜どこか1回参加＞ 果菜類の準備、トウモロコシ・枝豆・ズッキーニの種まき、里芋の植え付け 果菜類の支柱立て									
5月	6日（金）、7日（土）、8日（日）＜どこか1回参加＞ トマト・キュウリ・ナス・ピーマン・シシトウの苗を植える									
	13日（金）、14日（土）、15日（日）＜どこか1回参加＞ 果菜類の支柱立て 病害虫診断、農薬の基礎と使い方の講習（ゴム手袋マスクを持参して下さい）									
講習会 の日時	<table border="1"> <thead> <tr> <th>金</th> <th>土</th> <th>日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休み</td> <td>午前10時～</td> <td>午前10時～</td> </tr> <tr> <td>午後2時～</td> <td>休み</td> <td>休み</td> </tr> </tbody> </table>	金	土	日	休み	午前10時～	午前10時～	午後2時～	休み	休み
金	土	日								
休み	午前10時～	午前10時～								
午後2時～	休み	休み								

表 83 秋作講習会日程表（参考例）

7月	15日（金）、16日（土）、17日（日）＜どこか1回参加＞ ネギの植え付けとニンジンの種まき																								
8月	19日（金）、20日（土）、21日（日）＜どこか1回参加＞ キャベツ・ブロッコリー・サニーレタスの植え付け																								
9月	2日（金）、3日（土）、4日（日）＜どこか1回参加＞ 大根と白菜の種まき																								
	16日（金）、17日（土）、18日（日）＜どこか1回参加＞ 小松菜・水菜・チンゲンサイ・カブ、春菊・ホウレンソウの種まき																								
講習会 の日時	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">7・8月</th> <th colspan="3">9月</th> </tr> <tr> <th>金</th> <th>土</th> <th>日</th> <th>金</th> <th>土</th> <th>日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休み</td> <td>午前9時～</td> <td>午前9時～</td> <td>休み</td> <td>午前10時～</td> <td>午前10時～</td> </tr> <tr> <td>午後4時～</td> <td>休み</td> <td>休み</td> <td>午後2時～</td> <td>休み</td> <td>休み</td> </tr> </tbody> </table>	7・8月			9月			金	土	日	金	土	日	休み	午前9時～	午前9時～	休み	午前10時～	午前10時～	午後4時～	休み	休み	午後2時～	休み	休み
7・8月			9月																						
金	土	日	金	土	日																				
休み	午前9時～	午前9時～	休み	午前10時～	午前10時～																				
午後4時～	休み	休み	午後2時～	休み	休み																				

（資料）全国農業体験農園協会「農業体験農園」を参考に作成

(7) 管理運営支援

農家の農業体験農園の開設・運営に関して、一部の業務をJA等が受託して支援する。あくまで農家が経営を主宰していることが必要であるため、業務を代行するのは一部に限り、基本的には農家主体あるいは共同で実施する。

- 特に、農家が経営を主宰するうえで最も重要な、作付計画の作成及び栽培講習会等の栽培指導については、農家が主体となり、補助的にJAが支援する形とする。
- 具体的には、以下のような支援内容が考えられる。なお、生産緑地で開設・運営を行う場合は、主たる従事者の扱いの問題があるため、支援内容については農業委員会とよく協議することが必要。
- さらに、相続税納税猶予適用農地で開設・運営を行う場合は、自ら耕作していないと判断された時のリスクが大きいため、限定的とした方がよい。このことについては、事前に税務署とよく協議することが必要。

①開設準備に係る支援

開設準備に係る支援として、以下の事項が挙げられる。

特に利用者の獲得が安定的な経営に直結することから、ホームページの作成や、ポスターやチラシに作成、ダイレクトメールの発送等の方法により、集客に努める。

- 立地等評価・分析作業をもとにした、開設可否判断のためのアドバイス
- 整備・運営プラン作成に対するアドバイス（または作成業務受託）
- 行政等手続き：自治体の助成、融資制度に関するアドバイス
- 農園・施設等工事：工事業者の斡旋
- 利用者募集・受付：広報誌、ホームページ等掲載による募集、受付・問い合わせ支援
- 説明会の開催支援

②運営に係る支援

運営に係る支援として、以下の事項が挙げられる。

特に開設当初は、栽培講習会等の栽培指導に不安が大きいことから、その応援スタッフの派遣などのニーズが大きいと考えられる。

- 料金徴収
- 作付計画作成のアドバイス
- 栽培講習会開催の支援
- 種苗、肥料、農薬、資材等の販売
- 交流イベントの企画、開催に関する支援
- 日常の農園管理（清掃、草刈り、補修等の業務受託）

③支援体制

■支援主体

J Aが主体として、秦野市、農業委員会と協力して行う。または、上記三者で構成する「はだの都市農業支援センター」が主体として行う。

■栽培指導の支援 候補者例

上記主体が、体験型農園の栽培指導を支援するにあたって、指導スタッフとして以下の候補者例が考えられる。

- J A営農指導員
- 市民農業塾卒業生
- 農業普及員OB、J A営農指導員OB
- 農業者（若手農業者、多品種栽培農業者）
- 家庭菜園上級者、援農ボランティア

■栽培指導に係る人材育成

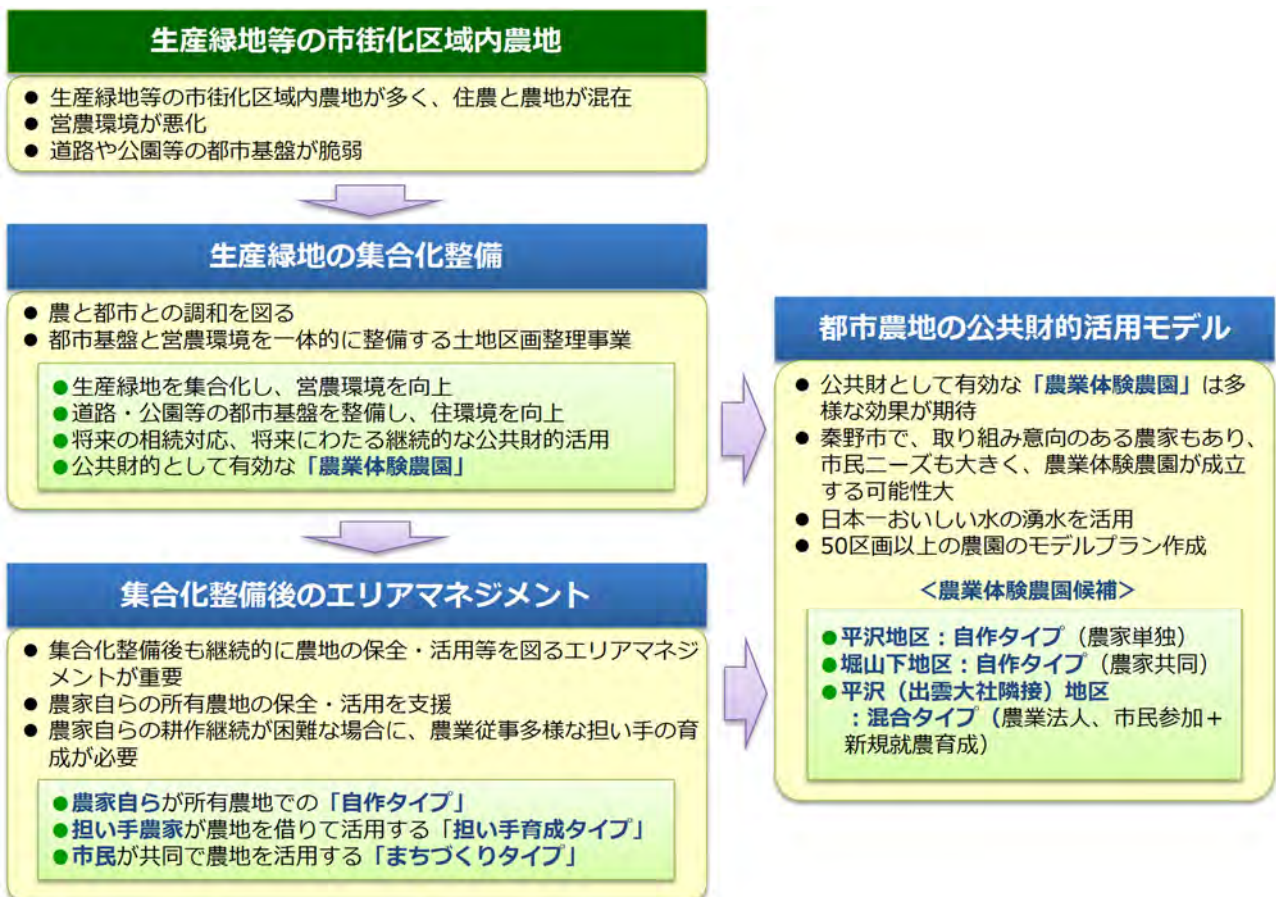
「はだの市民農業塾」において、新たに「体験型農園指導者コース」を設け、農業体験農園開設を希望する農家、及び栽培指導スタッフを希望する市民を対象として、人材育成を図る方法が考えられる。

IV. 調査のまとめ

1. 調査結果

本年度の調査結果のポイントをまとめると、次図のとおりとなる。

図 48 本年度の調査のまとめ



（1）農と都市との調和を図る生産緑地の集合化に係る整備手法の検証

生産緑地等の市街化区域内農地が、比較的まとまってある堀山下地区と平沢（出雲大社隣接）地区の2つのケーススタディ地区における農家意向調査の結果、未接道農地の解消など、道路等の都市基盤整備に対するニーズが高く、農と都市との調和を図り、生産緑地の集合化などの営農環境と都市基盤を一体的に整備することが求められた。

秦野市における生産緑地の集合化の整備手法としては、土地区画整理事業の方が、減歩による保留地の売却により農地所有者の事業費負担が比較的少なくて済む点から、土地改良事業よりも実現可能性が大きいことがわかった。それをふまえ、モデル地区において、土地区画整理事業により、生産緑地の整形化や同一所有者への集合化、未接道農地の解消などを盛り込んだモデルプランを作成した。

(2) 集合化後の農地のエリアマネジメント手法の検討

農家へのアンケート調査の結果、農業後継者の確保が困難等の理由により、平成 34 年時には、現生産緑地の約 3 割が買取り申出される予定であることがわかった。その場合、人口減少を迎えている秦野市においては、宅地の供給過剰となり、空き家の増加等が懸念されることから、農業後継者の確保等により生産緑地として営農を継続させることが必要となる。

そのため、農地を維持するために必要なエリアマネジメント主体について、農地の利用権別に 3 つのタイプに分けて考えたところ、秦野市においては、農地所有者による営農主導としつつも、農地の所有権と利用権を分けた形での農地の管理が必要であることがわかった。

(3) 都市農地の公共財的な活用手法の検討

農業体験農園の開設・運営に関する農家の意向調査の結果、約 8 割の農家が農業体験農園に関心があることがわかった。その理由としては、労働負荷が軽く、高齢になっても営農の継続が可能であること、利用者からの安定した利用料収入があること等が挙げられた。開設・運営に関する条件としては、詳しい情報提供や講習会等の開催、開設までの準備に関する支援の有無が挙げられた。

また、農業体験農園の利用に関する市民の意向調査の結果、農業体験農園に期待する声は多く、野菜を自分で栽培して収穫することの楽しさや、農との触れ合いによる高齢者の生きがいに資する点が評価された。なお、利用料については月額 3～4 千円(練馬区の農業体験農園と同等)、自宅から農園までの所用時間が 20～30 分でも利用したいという声が多く、車利用であれば秦野市内全域から利用が見込めることがわかった。

上記の調査結果や練馬区の農業体験農園の事例等を踏まえ、秦野市の湧水を活用した農業体験農園の開設候補地を 3 箇所想定し、1 区画 20 m²の 50 区画以上の広さとしたモデルプランの事業計画案を作成した。

3 つの候補地では、運営主体等においてそれぞれ異なるタイプが想定され、それぞれ特徴ある農業体験農園の展開が期待できる。

2. 今後の取組みについて

(1) 生産緑地の集合化に関する取組み

作成した生産緑地の集合化整備計画案を踏まえ、それぞれの地区において、周辺を含めた地区の住民の意向把握、農あるまちづくり方針の策定、土地区画整理事業等の事業区域及び事業計画の検討など、事業実施に向けた取組みを進める。

(2) 農業体験農園の実施に向けた取組み

農業体験農園の候補地 3 箇所等を対象として、市と J A はだのが連携して農家の支援体制を構築し、それぞれの農園の整備計画及び運営計画の作成、農業体験農園の P R 活動、農園に必要な施設の整備等、農家による農業体験農園の開設及び運営を支援する取組みを進める。

■主な参考資料

●参考文献

- 「体験型農園の開設・運営の手引き」全国農業協同組合中央会、平成28年9月
- 「市民参加の経営革命 農業体験農園の開設と運営 改訂版」特定非営利活動法人全国農業体験農園協会編、全国農業委員会ネットワーク機構・一般社団法人全国農業会議所発行、平成28年9月

調査名	秦野市における都市農地の公共財的活用モデル実証調査
団体名	秦野市都市農地保全活用推進協議会
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <p>秦野市は神奈川県央の西部に位置し、人口は166,577人(平成29年1月現在)で、駅に近い市街地近辺でも農地が多く残されており、JAはだのが運営するファーマーズマーケット「じばさんず」を販売拠点とした地産地消型の都市農業や、市民農園、市民農業塾による農業体験の取組みも盛んに行われている。市街化区域面積:2,438ha、生産緑地地区面積:103ha、生産緑地地区以外の農地面積:112ha、市街化区域に占める農地の割合は約8.8%</p> <p>■背景・目的</p> <p>秦野市の人口は、平成21年の約17万人をピークに減少傾向であり、コンパクトシティ化の必要性が高まっている。市では立地適正化計画の検討を進めているが、市街化区域内農地は宅地と混在しており、接道条件も悪いことから、当該計画において都市と農との共生を進める上では、未設道の農地の保全が課題となっている。</p> <p>そこで本調査では、未接道の都市農地の保全に向けて、生産緑地の集合化に係る整備手法や、集合化後の農地のマネジメント手法について検討を行う。また、都市農地の公共財的な活用方法として、農業体験農園の開設に向けた条件等を整理し、都市農地の保全・活用手法をとりまとめる。</p>
調査内容	<p>(1) 都市と農の調和を図ることを目的とした生産緑地の集合化に係る整備手法の検証</p> <p>接道条件が悪い生産緑地等の農地がまとまって存在している「平沢地区(生産緑地で構成)」と「堀山下地区(生産緑地と宅地化農地が混在)」の2地区を対象として、農地の集合化手法である土地区画整理事業と土地改良事業について、両地区に適する事業条件について検証した。</p> <p>また、同地区の農地所有者等に対して、生産緑地の集合化計画に関する意向調査を行い、集合化に必要な条件等を整理した。</p> <p>(2) 集合化後の農地のエリアマネジメント手法の検討</p> <p>①生産緑地の所有者を対象とした農地の土地利用意向に関するアンケート調査、 ②相続や生産緑地地区の都市計画決定から30年経過後の買取り申出による生産緑地の減少傾向に関してシミュレーションを行い、後継者がいない生産緑地も含めて農地を継続的に保全するために必要な条件等をとりまとめた。</p> <p>また、長野県飯島町の「飯島町地区営農組合」や兵庫県川西市の「^{やと}矢間農園管理組合」など農地を集約化して管理している事例調査を行い、集合化を図った農地を適切にマネジメントする手法について検討した。</p> <p>(3) 都市農地の公共財的な活用手法の検討</p> <p>都市農地の公共財的な活用が期待できる農業体験農園の開設・運営・利用について、農地所有者や市民(体験農園利用者として)を対象に意向調査を行った。また、練馬区の農業体験農園等の事例調査を踏まえ、練馬区農業体験農園園主会の協力を得ながら、秦野市での農業体験農園の導入に必要な条件等を整理し、モデルプランを作成した。</p>
調査結果	<p>(1) 農と都市との調和を図る生産緑地の集合化に係る整備手法の検証</p> <p>整備手法について検討したところ、調査地区は生産緑地と宅地化農地が混在し、農地の所有者や敷地自体も整序されていないため、公共施設の整備や同一地権者への農地の整序、将来の土地利用を勘案すると、最低限の施設整備である土地改良事業ではなく土地区画整理事業による整備が望</p>

	<p>ましい。</p> <p>ただし、公共施設の未整備箇所が多いため、公共減歩率と事業費捻出のための保留地減歩を伴うことから、整備によって農業の効率化は図られるものの、減歩により従前相当の生産量を確保できるかどうかは農家にとって懸念となり、営農環境の改善に加え、将来の土地活用の可能性も含めて検討することが必要。また、当該事業は最低限の公共施設整備であるため、市の補助要綱に基づく助成が難しく、組合保留地だけで事業費を捻出することが必要。</p> <p>市民の意向調査の結果、農地周辺の市街化による営農環境の悪化や未設道などを理由として、調査対象全員から集合化整備に関する取組み意向があった。</p> <p>以上を踏まえ、生産緑地の整形化や同一所有者への集合化、未接道農地の解消等を内容とするモデルプランを作成した。当該プランにおいて、堀山下地区では、名水百選にも選ばれた秦野の湧水を活用した公園配置と農地によりオープンスペースを確保し、平沢地区では、既存公園と一体的に公園を再整備しオープンスペースを確保することとしている。</p> <p>(2) 集合化後の農地のエリアマネジメント手法の検討</p> <p>農家へのアンケート調査の結果、農作業者の約9割が60歳以上であり、約3割の農家が、後継者の確保が困難等の理由により、平成34年時には一部又は全部の農地を買取り申出する予定と回答した。そのため、農業後継者の確保等により生産緑地として農地を保全するために必要なエリアマネジメント主体について、農地の利用権別に分類して検討を行った。秦野市においては、農地所有者による主導としつつも、農地の利用権を営農意向のある市民とする形態での管理が必要と考えられる。</p> <p>(3) 都市農地の公共財的な活用手法の検討</p> <p>体験農園の開設・運営に関する農家の意向調査の結果、約8割の農家が体験農園に関心があることがわかった。その理由としては、労働負荷が軽く、高齢になっても営農の継続が可能であること、利用者からの安定した利用料収入があること等が挙げられた。開設・運営に関する条件としては、詳しい情報提供や講習会等の開催、開設までの準備に関する支援の有無が挙げられた。</p> <p>また、体験農園の利用に関する市民の意向調査の結果、体験農園に期待する声は多く、野菜を自分で栽培して収穫することの楽しさや、農との触れ合いによる高齢者の生きがいに資する点が評価された。なお、利用料については月額3~4千円(練馬区農業体験農園と同等)、自宅から農園までの所用時間が20~30分でも利用したいという声が多く、車利用であれば秦野市内全域から利用が見込めることがわかった。</p> <p>上記の調査結果や練馬区の体験農園の事例等をふまえ、秦野市の湧水を活用した農業体験農園の開設候補地を3箇所想定し、1区画20㎡の50区画以上の広さとした事業計画案を作成した。</p>
<p>今後の取組</p>	<p>(1) 生産緑地の集合化に関する取組み</p> <p>作成した生産緑地の集合化整備計画案を踏まえ、周辺地域も含めた住民の意向把握を行い、農のあるまちづくり方針を策定し、土地区画整理事業等の具体の事業区域や計画を作成し、事業実施に向けた取組みを進める。</p> <p>(2) 農業体験農園の実施に向けた取組み</p> <p>体験農園の候補地3箇所を対象として、市とJAはだのが連携して農家の支援体制を構築し、各農園の整備計画や講習会での栽培指導など具体計画の作成等事業実施に向けた取組みを進める。</p>

市街化区域内農地等に関する農家アンケート

調査ご協力のお願い

市街化区域内等で行われている都市農業については、平成27年4月国会において、都市農業の安定的な継続を図るとともに、多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて、良好な都市環境の形成に資することを目的として『都市農業振興基本法』が成立しました。今後、都市農業の振興のための具体的な施策が策定、実施される見込みです。

その一方、来たる平成34年には現行の生産緑地法となってから30年が経過し、市町村への買取申出が可能となる生産緑地が出てまいります。

市街化区域内農地は農家組合員皆様の貴重な財産であり、この新法の制定を契機に、利用意向等を把握・集約し、必要な施策について国への施策要望等を出来るだけ早期に行う必要があります。

そこで今後の政策提案、要望のための基礎資料を収集するため、この度、国土交通省の委託を受けた秦野市が、生産緑地地区を保有する農家組合員の方々を対象に、この度アンケート調査を実施することになりました。

農家組合員の皆様におかれましては、以上の趣旨をご理解いただき、アンケート調査に対するご協力賜りますよう、何卒、お願いいたします。

なお、本アンケートは、統計データを作成することのみを目的として実施するものであり、個々の内容をこの目的以外に利用することはありません。また、調査に関わる者に守秘義務を徹底し、適正に管理することとしておりますので、現在の状況を率直にお答えいただけますようお願い申し上げます。

平成28年8月
秦野市都市政策課
担当 佐藤、尾崎
TEL 0463-82-9643

(注)

- 1)本調査のご回答は、世帯主もしくは世帯の経済的責任者の方をお願い致します。
- 2)本調査の結果は、秦野市、JAはだの及びコンサルタント会社で構成する「秦野市都市農地保全活用推進協議会」での検討資料として利用いたします。

問1. お宅の現在の居住地はどこですか、市及び町名まで記入お願い致します。

秦野市	町
-----	---

【I. 農業生産の状況について】

問2. お宅が所有している生産緑地、宅地化農地（宅地並み課税農地）、市街化区域以外の農地面積を、それぞれについて教えてください。

	市街化区域内農地		市街化区域 以外の農地
	生産緑地面積	宅地化農地	
所有農地	m ²	m ²	m ²
内、相続税納税 猶予適用農地	m ²		m ²

問3. ご家族の中で、少しでも自営農業に従事した世帯員は何人いますか。

	人
--	---

問4. お宅に農業後継者はいますか。該当する番号に○印を1つだけ付けて下さい。

<ol style="list-style-type: none"> 1. すでに就農している農業後継者がいる 2. まだ就農していないが、農業後継予定者がいる 3. 今のところ未定だが、誰かが農業を継いでくれると思う 4. 誰も農業を継がないと思う

問5. 農作業の中心となっている方（補助労働を除く）の年齢は何歳でしょうか。

歳

問6. お宅の生産作物について教えてください。少しでも生産している作物があれば、その全ての番号に○印を記入してください。

1. 水稻・陸稻	2. 麦類	3. 雑穀・いも類・豆類	4. 工芸農作物
5. 露地野菜	6. 施設野菜	7. 果樹	8. 花き・花木
9. その他の作物			
10. 酪農・肉用牛・豚・養鶏などの畜産			

問7. 直近3年間の農産物（栽培キノコ、養蜂を含む）の年間販売金額（売上高）を平均すると年間どれくらいになりますか。該当するもの1つに○印を付けて下さい。

- | | | |
|----------------|----------------|------------------|
| 1. 販売なし | 2. 50万円未満 | 3. 50～100万円未満 |
| 4. 100～200万円未満 | 5. 200～300万円未満 | 6. 300万円～500万円未満 |
| 7. 500万円以上 | | |

【Ⅱ. 宅地化農地に関わる利用意向について】

以下の問8～問12までは、生産緑地以外に宅地化農地を所有している方への設問となっています。もし、宅地化農地を所有していない（生産緑地しか所有していない）場合は、問13まで進んでそこから回答を始めてください。

問8. 現在所有している市街化区域内農地の宅地化農地を宅地化しないで農地のまま保有している理由を教えてください。理由として当てはまるもの全てに○印を付けてください。

- | |
|--|
| 1. 直売所向け出荷や自家用など営農継続のため |
| 2. 生産緑地地区の指定要件である500㎡以上という面積要件を満たしていないため |
| 3. 30年間の土地利用制限が厳しいため |
| 4. 相続発生時納税等いざという時に売却など、何時でも処分が可能なため |
| 5. 地元地方公共団体が生産緑地地区の追加指定を認めていないため |
| 6. アパート建設や駐車場等不動産活用を予定しているため |
| 7. その他（具体的に |

)

問9. 今後、お宅で所有する宅地化農地を生産緑地に指定する可能性はありますか。当てはまるもの1つを選んで○印を付けてください。（設問順変更）

- | |
|--|
| 1. 固定資産税の市街化調整区域内農地並み課税を受けるため、生産緑地地区の指定をぜひ受けたい |
| 2. 固定資産税の市街化調整区域内農地並み課税を受けるため、生産緑地地区の指定を検討したい |
| 3. 30年間の土地利用制限が厳しいので、現状では生産緑地地区の指定を望まない |
| 4. 現状ではわからない、または判断できない |
| 5. その他（具体的に |

)

問10. 所有している宅地化農地について、生産緑地地区指定の要件を満たさない500㎡未満の農地はありますか。

- 1. ある
- 2. ない

問11. 現在の面積指定要件が、仮に500㎡未満に引き下げられた場合、その農地をどうされますか。あてはまるもの1つ選んで○印を付けてください。

- 1. 固定資産税の市街化調整区域内農地並み課税を受けるため、生産緑地地区の指定をぜひ受けたい
- 2. 固定資産税の市街化調整区域内農地並み課税を受けるため、生産緑地地区の指定を検討したい
- 3. 30年間の土地利用制限が厳しいので、現状では生産緑地地区の指定を望まない
- 4. 現状ではわからない、または判断できない
- 5. その他（具体的に _____）

問12. 生産緑地地区に指定する、あるいは指定したい農地のうち、最も小さな農地の面積を記入して下さい。

㎡

【Ⅲ. 生産緑地に関わる利用意向について】

問13. 生産緑地地区で今後も農業を続けるにあたり、どのようなことが支障となっていますか。当てはまるものを最大3つまで選んで○印を付けてください。

1. ほ場整備等の農業生産基盤がされていない、農業用水が確保できていない、ほ場条件が悪いことなど
2. 周辺が市街化して、営農環境が悪化していること（日当たりや通風が悪いなど）
3. 周辺住民から農薬散布、肥料・家畜の臭い、機械音、土ほこり等に対する苦情が多いこと
4. 自身の高齢化や後継者がいないなど、労働力が足りないこと
5. 相続税の負担が大きいこと
6. 農産物販売価格が低い、生産資材が高い、収益性が低いことなど
7. その他（具体的に _____)

問14. 平成4年に指定した生産緑地は、平成34年（平成28年から6年後）には30年を経過し、地方公共団体への買取申出ができるようになります。お持ちの生産緑地が指定から30年が経過した場合、地方公共団体へ買取申出は行いますか、また、買取申出を行う場合、その面積はどれくらいでしょうか。

1. 所有する生産緑地のうち一部について買取申出を申請する、または検討したい
2. 所有する生産緑地全てについて買取申出する、または検討したい
3. 買取申出を行うつもりはない
4. 現状ではわからない、または判断できない

→買取申出を行う際の予定面積はどれくらいでしょうか。

m ²

問15. 上記設問問14. で買取申出を行いたい、または検討したいと回答した方（1か2に○を付けた方）におたずねします。買い取り申請を行う理由はどのようなものですか。該当するもの全てに○印を付けてください。

1. 自分を始め家族の農作業従事者が高齢化し、営農継続が困難な見込みのため
2. 農業後継者の確保が困難な見込みのため
3. 周辺環境が今以上に都市化し、営農継続が困難と見込まれるため
4. 買い取り申請が可能となる30年経過後（平成34年以降）は、農地を転用して不動産活用等を行う計画だったため
5. 生産緑地の指定を受けていると土地の利用・処分が自由に出来ないが、そうした状況を解消するため
6. その他（具体的に _____)

問16. 上記設問問14. の選択肢で「1. 所有する生産緑地のうち一部について買取申出を申請する、または検討したい」と回答した方にお尋ね致します。

生産緑地の指定から30年が経過し、買取申出ができるようになった後、10年以内に追加しての生産緑地の買取申出を申請しますか。

1. 所有する生産緑地のうち一部または全部、追加して買取申出を申請する、または検討したい
2. 追加しての買取申出を行うつもりはない
3. 現状ではわからない、または判断できない

問17. 上記設問問14. の選択肢で「3. 買取申出を行うつもりはない」と回答した方にお尋ね致します。

生産緑地からの指定解除が始まって後、10年以内に生産緑地の買取申出を申請しますか。

1. 所有する生産緑地のうち一部または全部、買取申出を申請する、または検討したい
2. 引き続き、買取申出を行うつもりはない
3. 現状ではわからない、または判断できない

問18. 相続が発生した場合、どれくらいの面積の生産緑地の売却が必要と思われますか。おおよその面積を教えてください。

生産緑地面積の約 _____ m²を売却予定

問 19. 一定期間、他人に農地を貸し付けても相続税納税猶予が引き続き適用される新たな制度が作られることを前提として、以下の問にお答え下さい。

【相続税納税猶予の適用を受けた農地を貸し付けるかどうかについて】

(1) 該当するもの1つに○印を付けてください。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 所有する生産緑地の一部を貸したい又は貸すことを検討したい2. 所有する生産緑地の全てを貸したい又は貸すことを検討したい3. 貸し付ける意向は無い4. 現時点では、わからない |
|--|

(2) 仮に、相続税納税猶予の適用を受けている農地を貸し付けるとした場合、どのような理由から貸し付けることになりますか。該当するもの幾つでも○印を付けて下さい。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 高齢化など、営農継続が困難なため2. 農業後継者確保の予定は立たないが、農地として自分の代くらいまでは保有していたいため3. 農業後継者が家に戻ってくるまで時間が係り、一時的に貸し付けるため4. 他に従事している業務が忙しくなるや病気になるなどいざという時に、一時的に貸し付けることが考えられるため5. 露地野菜からハウス栽培に注力するなど、労働集約的な経営を考えているため6. その他 (具体的に) |
|---|

(3) 相続税納税猶予の適用を受けている農地を貸付ける場合、何年程度をお考えでしょうか。該当するもの1つだけに○印を付けてください。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 3年未満2. 3年～6年未満3. 6年～10年未満4. 10年以上5. その他 (具体的に) |
|--|

(4) どのような条件を満たせば、相続税納税猶予の適用を受けた農地を貸し付けてもよいとお考えでしょうか。該当するもの全てに○印を付けてください。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 親類や知人など知っている人であること2. 農業委員会、行政、JAなど信頼できる機関や組織を通じて紹介された人であること3. 良好な圃場管理を行ってくれる人であること4. 利用権設定のように契約通り期限が来たら返してもらえること5. その他 (具体的に) |
|--|

【市街化区域内の農地を借りるつもりはありますか】

(5) 該当するもの1つに○印を付けてください。

- | |
|-----------------------------|
| 1. 農地を借りる制度を活用したい又は活用を検討したい |
| 2. 農地を借りてまで規模拡大する意向は無い |
| 3. 現時点ではわからない |

(6) 仮に市街化区域内の農地を借りて規模拡大する場合、契約期間はどれくらいでしょうか。該当するもの1つだけに○印を付けてください。

- | |
|---------------|
| 1. 3年未満 |
| 2. 3年～6年未満 |
| 3. 6年～10年未満 |
| 4. 10年以上 |
| 5. その他（具体的に) |

(7) どのような条件を満たせば、農地を借りてもよいとお考えでしょうか。該当するもの全てに○印を付けてください。

- | |
|---|
| 1. 親類や知人など知っている人であること |
| 2. 農業委員会、行政、JAなど信頼できる機関や組織を通じて紹介された人であること |
| 3. 借りられる期間が、例えば10年以上等、一定期間以上の営農継続が可能なこと |
| 4. 基盤整備がされていること |
| 5. 借りる圃場が近い所にあること |
| 6. 借りる圃場が集団化していて効率的な農作業ができること |
| 7. その他（具体的に) |

問20. 生産緑地に指定されて30年間経過後の土地利用制限についてお伺い致します。どのような土地利用制限でしたら引き続き生産緑地を継続しますか。当てはまるもの全てに○印を付けてください。

- | |
|--|
| 1. 平成34年以降の新たな土地利用制限(転用規制)には反対なので回答できない |
| 2. 5年程度の土地利用制限(転用規制)ならば受け入れられる |
| 3. 10年程度の土地利用制限(転用規制)ならば受け入れられる |
| 4. 10年を超えても、現行制度の30年までならば土地利用制限(転用規制)を受け入れられる。 |
| 5. 相続発生時、貸し付けても相続税納税猶予が引き続き適用される |
| 6. 相続発生時、速やかに売却ができる |
| 7. わからない |
| 8. その他（具体的に) |

調査項目は以上です。ご協力有難うございました。

農業体験農園に関するアンケート

本日は、「農業体験農園」に関する研修会へのご参加、ありがとうございます。

JAはだのでは、組合員による「農業体験農園」の開設・運営を支援する取組みを進めていきたいと考えています。

つきましては、本日の研修会を踏まえまして、農業体験農園に関する以下の質問に、ご回答をいただきますよう、ご協力お願いいたします。

問1. 本日の研修会に参加されるまで、農業体験農園についてご存じでしたか。（あてはまる番号1つに「○」）

1. あまりよく知らなかった
2. どういうものかは、おおよそ知っていた
3. 以前から関心があり、よく知っていた

問2. 第1回研修会（講師：全国農業体験農園協会理事長 加藤義松氏）に参加して、農業体験農園についてどのように思いましたか。（当てはまる番号1つに「○」）

1. 農業体験農園について、とても関心が持てた
2. 今後農業体験農園に取り組むことについて、検討しても良いと思った
3. ぜひとも、農業体験農園に取り組みたいと思った
4. 農業体験農園に取り組むことについて、自分には難しいと思った
5. 農業体験農園について、あまり関心が持てなかった
6. その他（)

問3. 農業体験農園の開設・運営すると、農家にとって次のようなメリットがあるとされます。あなたはこのうちどのメリットに関心がありますか。（当てはまるもの全てに「○」）

1. 利用者から安定した利用料収入があり、安定的に比較的高い収入が見込める（※）
2. 周辺住民等に都市農業に対する理解が進み、農作業がしやすくなる
3. 園主の指導のもと利用者が農作業をするため、農業者の労働負荷は軽減される
4. 農業者の労働負荷が軽いため、高齢になっても農業経営を継続しやすくなる
5. 農地所有者の自作と見なされるため、相続税納税猶予を適用できる
6. 農業後継予定者が農業を継ぎやすい環境につながる
7. 上記のいずれにも関心がない、またはわからない

※練馬区内の農業体験農園では、1区画（30㎡）の年間利用料は5万円で、10aで25区画とすると、収入は125万円/10a・年。

*** 裏面に続きます ***

問4. 農業体験農園の開設・運営について、どのような条件が整えば検討しても良いと考えますか。（当てはまるもの全てに「○」）

- | |
|---|
| 1. 開設を検討するための、詳しい情報提供や講習会等の開催がある |
| 2. 開設するまでの準備や手続きの支援がある |
| 3. 開設時に必要な施設整備等の初期費用や、開設後の運営費の助成がある |
| 4. 安定的に経営できるための、利用者の募集や確保の支援がある |
| 5. 栽培指導のためのスタッフの応援など、管理・運営の一部をJA等に委託できる |
| 6. 管理・運営の大部分をJA等に委託できる |
| 7. 農業後継者（または予定者）が農業体験農園の開設に賛成、運営に協力する |
| 8. その他（具体的に _____) |

問5. 次回、第2回研修会として、10月8日（土）午後に、練馬区の農業体験農園の見学会を予定しています。農業体験農園に少しでも興味を持たれた方は、ぜひご参加下さい。また、次回日程にご都合が付かない場合でも、ご連絡先をご記入いただければ、今後の予定等についてご案内いたします。（氏名、電話番号、住所、希望等をご記入下さい）

氏名		電話番号	
住所			
希望等	1. 第2回研修会に参加希望	2. 今後の予定等の案内希望	

問6. そのほか、本日の研修会の内容や、農業体験農園に関することにつきまして、ご質問やご意見がありましたら、自由にご記入下さい。

*** 質問は以上です。ご協力ありがとうございました。 ***

秦野市 農業体験に関する市民アンケート

【あなたご自身のことについてお伺いします】

お住い	1. 大根地区	2. 本町地区	3. 東地区	4. 南地区
	5. 北地区	6. 西地区	7. 上地区	8. 秦野市外
性別	1. 男	2. 女		
年齢	1. 20歳未満	2. 20歳代	3. 30歳代	4. 40歳代
	5. 50歳代	6. 60歳代	7. 70歳代	8. 80歳以上

問1. 秦野市内など身近で農業体験ができることで期待される以下の効果について、あなたはどのように思いますか。（それぞれ1つに○）

農業体験の効果	そう思う	ややそう思う	そう思わない
1. 野菜を自分で栽培して、収穫することは楽しい			
2. 観光農園やイベントなどで、野菜や果実の収穫体験は楽しい			
3. 農業体験を通じて、住民同士の交流や仲間づくりができる			
4. 農業や食を学ぶことができ、生活の質を高めることができる			
5. 子供たちにとって農とのふれあいは、心身共に健全な成長を促す			
6. 高齢者にとって農との触れあいは、健康改善や生きがいとなる			
7. 仕事や日常の疲れも、農業体験等を通して心身ともにリフレッシュできる			

問2. これまでに、どのような農業体験をしたことがありますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 自宅の庭などでの家庭菜園	2. 市民農園等の貸農園
3. 観光農園等での収穫体験	4. 農園オーナー
5. はだの市民農業塾	6. その他の農業体験（ ）

問3. 「市民農園等」を利用したことのない方にお聞きします。秦野市内には多くの市民農園が開設されていますが、利用しない理由はなんですか。（あてはまるもの全てに○）

1. 忙しくて農園に通う時間があまりとれないから
2. 自宅の近くや通いやすい場所に農園が無いから
3. 設備やサービスなど利用したい条件に見合う農園が無いから
4. 初心者にとって野菜栽培は難しそうだから
5. 必要な農具や資材、種苗などを揃えるのが大変そうだから
6. 市民農園等を利用しなくても、自宅の庭など家庭菜園ができる場所があるから
7. 農作業は疲れるから、または体力に自信がないから
8. 野菜を栽培することに興味が無いから
9. その他（ ）

問4. 今後、どのような農業体験をしてみたいと思いますか。すでに体験したことのあるものも含めてお答え下さい。(あてはまるもの全てに○)

1. 自宅の庭など家庭菜園での野菜栽培
2. 設備等の整った市民農園など畑を借りて自由に作付できる野菜栽培
3. 体験型農園(※)などで農家に教わりながら野菜の栽培や収穫などの一連の農作業
4. 農園オーナーとして、畑の観察や野菜の世話
5. 畑で野菜の果実の収穫体験
6. 田んぼで田植えや稲刈りなどの稲作体験
7. 農産物の調理や加工の体験
8. その他 ()

※「体験型農園」とは、農家などプロから栽培指導を受けながら、野菜等の栽培や収穫などの一連の農作業ができる農園です。必要な設備や農具、種苗は農園が用意し、栽培する野菜等の品目は、農園が提示します(原則として自由な作付はできません)。

*** 問4で「2. 市民農園など」または「3. 体験型農園など」を選んだ方にお聞きします ***

問5. 農園にはどのような手段で通うことになると思いますか。(あてはまるもの全てに○)

1. 徒歩
2. 自転車
3. 原付・バイク
4. 自家用車
5. 電車・バス
6. その他 ()

問6. 自宅から農園までの所用時間は、どのくらいまでなら利用しますか。(1つに○)

1. 秦野市内なら可
2. 20～30分
3. 15～20分
4. 10分～15分
5. 5～10分
6. 5分以内

問7. 農園にはどのくらいの頻度で通うことができますか。(1つに○)

1. 週に3回以上
2. 週に2回程度
3. 週に1回程度
4. 月に2回程度
5. 月に1回以下

問8. 農園では、1年間に何種類くらいの野菜を栽培してみたいですか。(1つに○)

1. 40種類程度
2. 30種類程度
3. 20種類程度
4. 10種類程度
5. その他 ()

*** 問4で「3. 体験型農園など」を選んだ方にお聞きします ***

問9. 通いやすい場所に、設備やサービスが充実した体験型農園が開園するとします。月額いくらくらいまで利用料として支払ってもいいですか。(1つに○)

1. 9千円～1万円
2. 7～8千円
3. 5～6千円
4. 3～4千円
5. 1～2千円
6. その他 ()

－ 質問は以上です。ご協力ありがとうございました。－

平成28年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
「秦野市における都市農地の公共財的活用モデル実証調査」
(秦野市都市農地保全活用推進協議会)

報 告 書

平成29年3月 作成

発 注 国土交通省 都市局

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL : 03-5253-8111 FAX : 03-5253-1593

受 注 秦野市都市農地保全活用推進協議会

〒257-0015 神奈川県秦野市平沢477

TEL : 0463-81-7711 FAX : 0463-83-0450
