

平成29年度

都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査

空家活用等による「東京ラインガルテン」実現方策検討調査

(八王子市「東京ラインガルテン」検討協議会)

報告書

平成30年3月

国土交通省都市局



# も く じ

I 調査の目的と方法	03
1. 調査の背景	
2. 八王子市における取組み	
3. 「東京ラインガルテン」の考え方	
4. 調査の目的と方法	
II 地域の概要	09
1. 八王子市における緑・農をめぐる現況及び課題	
2. 農地と農業の担い手の状況	
III 実態調査とケーススタディ	17
1. 農地所有者の土地利用意向	
2. 都市住民のニーズと民間事業者等の参入	
3. モデル地区における検討	
4. 市民農園及び体験農園事業の検討（参考シミュレーション）	
IV まとめ	39
1. 農地の実態と所有者の意向	
2. 市民ニーズを踏まえた農地・緑地の活用	
3. 「東京ラインガルテン」の実現にむけた 論点の整理と今後の取組み	
調査概要	43
参考資料	45

本書は、東京都、八王子市、および一般財団法人都市農地活用支援センターの3者で構成される八王子市「東京ラインガルテン」検討協議会が、国土交通省からの委託により平成29年度に実施した「空家活用等による「東京ラインガルテン」実現方策検討調査」の成果をとりまとめたものである。

本調査をすすめるにあたっては、関連する分野の学識者、関係者からなる調査委員会を設置し、各分野の専門の立場から調査内容等の検討を行なった。

「空家活用等による「東京ラインガルテン」実現方策検討調査」調査委員 (50音順)

氏名	所属・職名	備考
飯田 晶子	東京大学大学院工学系研究科 助教	
田中 伸晃	八王子市農業協同組合指導経済部 指導広報課長	
平沼 潔	特定非営利活動法人八王子ひよどり農業支援センター 理事	
堀口 有祐	東京都農業協同組合中央会都市農業改革室 室長	
前原 教久	特定非営利活動法人小津倶楽部 代表理事	
横張 真	東京大学大学院工学系研究科 教授	委員長

八王子市「東京ラインガルテン」検討協議会 構成員

組織	会員	役職
東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課	米田 剛行 課長	会長
同 産業労働局農林水産部農業振興課	松川 敦 課長	
八王子市産業振興部農林課	音村 昭人 課長	監事
同 都市計画部土地利用計画課	竹内 勝弘 課長	
一般財団法人都市農地活用支援センター	佐藤 啓二 常務理事	

※協議会事務局は一般財団法人都市農地活用支援センター内においた

# I 調査の目的と方法

## 1. 調査の背景

都市と緑・農が共生するまちづくりを実現するためには、今般の都市緑地法等の改正という背景を踏まえつつ、地域の実情に即した施策が必要である。

八王子市においても、生産緑地指定後 30 年を経過する平成 34 年が近づく中、農家の意向を反映した生産緑地の保全・活用に向けた支援策の検討が急がれている。また交通利便性の悪い地域においては、農家アパートの空室増加や、屋敷林や農家住宅が残る農地も少なからずあるなど、樹林地や空室・空家と一体となった農地の活用が課題となっている。

一方、東京都では、都市の人口減少、集約型都市構造により生まれてくる空間の活用方法として、農地や未利用地の空間（緑）での防災やコミュニティの機能も取入れた新しい緑空間の活用手法を検討し、都市の中で必要なものとして都市住民が活用する方策を検討する必要があると考えている。

## 2. 八王子市における取組み

八王子市南部地域のニュータウンに隣接する地域では、これまでも農家直営の農園が開設されるなど、市街地整備された中の暫定農地としての市民利用が見通されるが、北部地区の生産緑地は都心からの交通利便性が悪いことから、農家アパートの空室、また屋敷林や農家住宅が残る農地も少なからずあり、こうした空室・空家、樹林地と一体となった農地の活用方法が課題となっている。

市内大谷町のひよどり山地区に広がる 33.8ha の農地においては、市が所有地を借地し、600 区画を有する市民農園を開設しており、NPO八王子ひよどり農業支援センターがその運営支援を行っている。また、平成 23 年度から市民を対象とした「はちおうじ農業塾」が開催されている。

一方、市内小津町の市街化調整区域内農地においては、東京大学まちづくり大学院の支援を受け、NPO小津倶楽部による空家活用による整備プロジェクトが立ち上がりつつあり、市はこれを突破口とした新たな展開を模索しているところである。

こうした農地や空間の活用は、これまでUターンや2地域居住による地域活性化施策として自治体が費用負担し計画する例がほとんどであったのに対し、今回、八王子市での取組みと連動することで、利便性を活かした都市生活との一体性と民間活力を活用した自立経営を目指した、都市農地・緑地の新たな利活用の可能性が期待できるものとする。

### 3. 「東京クラインガルテン」の考え方

#### (1) 欧州の市民農園～クラインガルテン

市民農園の発祥はイギリスであり、産業革命で都市に集まった貧しい労働者に対して、自給用の畑を貸し与えたことが始まりとされている。のちにそれが有料の菜園となり、19世紀末に法律が制定された。

現在、イギリスの市民農園は「アロットメント・ガーデン（分区園）」と呼ばれる区画での野菜づくりが主で、区画の広さは平均 250 m<sup>2</sup>。物置小屋程度の簡易な設備が付随するケースが多い。イギリス全土に約 33 万区画存在し、ガーデニング文化が根付く地域性にあって人気が高いものとなっている。



写真 I-1 イギリスのアロットメント・ガーデン

一方、ドイツの市民農園は「クラインガルテン」として都市計画の中に位置づけられるものである。19世紀半ば、工業化が進み大気汚染による劣悪な市街の環境の中で提案された、子どもの健康のための農園・遊び場（シュレイバーガルテン）がはじまりとされる。

現在ドイツのクラインガルテン（＝小さい庭）は、平均 300 m<sup>2</sup>の大区画に「ラウベ」と呼ばれる休憩小屋が配置され、市民が農作業をするだけでなく、レクリエーション施設として活用されている。利用者が集まる集会所等も整備され、地域コミュニティの形成に寄与している例も多い。



写真 I-2 ドイツのクラインガルテン

写真: 特定非営利活動法人千葉県市民農園協会  
<http://cagaj.jimdo.com/>

## (2) 「東京クラインガルテン」の考え方

上述したように、欧州の、特にドイツの「クラインガルテン」は、都市計画の中に公園と同様に位置づけられ、市民のレクリエーション利用を目的とした都市施設であるといえる。そこに農地や都市農家は介在しない。

これに対して、我が国でこれまで扱われてきた市民農園、郊外型のクラインガルテンは、基本的には農家が所有する農地を利用することが前提で、その点でドイツのそれとは大きく様相が異なる。

今回検討する「東京クラインガルテン」も、東京の農地や農的な緑空間の利活用を議論するものであり、市民のレクリエーション利用だけでなく、新規就農やその他多様な利活用をも検討することとする。

また、そこには利用者と所有者（農家）とをつなぐ中間組織的な存在が重要となること、都市部の利便性や民間活力の高さを活用すること、などを仮説として想定し、欧州のそれとは異なる農地・緑地保全のあり方のコンセプトとして位置付け整理していくものとする。

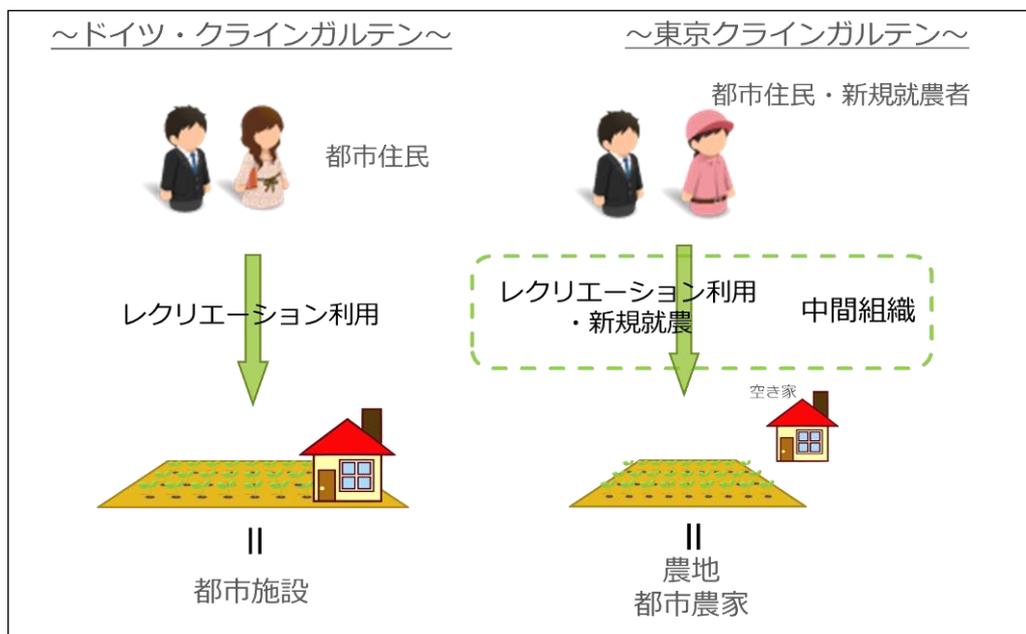


図 I-1 クラインガルテン(ドイツ)と「東京クラインガルテン」

## 4. 調査の目的と方法

### (1) 調査の目的

以上のようなことを背景に、本調査は、八王子市を事例とした取組みを通じて、都市生活との一体性や都市部の民間活力を活用した農地や緑地空間の活用方策を検討し、「東京ラインガルテン」のコンセプトの明確化と、そのモデルプロジェクトの実現を図ろうとするものである。

### (2) 調査の内容と方法

目的の達成にむけて、以下の調査を実施・検討する（図2）。

#### 1) 農家経営実態調査

八王子市内の農地所有者を対象に、①生産緑地等の所有状況、②生産緑地等の今後の所有・利用意向、③都市農地・都市農業の役割・評価、などを把握するアンケート調査を実施する（郵送調査）。

#### 2) 市民アンケート調査

東京都内の市区町村に在住し、農業に一定の関心を持つ一般市民を対象に、①農作物の栽培活動の経験や取組み理由、②栽培活動の今後の意向、③食と農に関する問題意識、などを把握するアンケート調査を実施する（インターネットリサーチ）。

#### 3) 民間事業者等ヒアリング調査

民間事業者による市民農園の展開事例などを視察し、民間事業者の視点からの市民農園等への参入について知見を得る。また、八王子市内において新規就農者を中心に農業を主とする活動を立ち上げた企業を対象に、取組み内容や農地・緑地の利用に関する今後の意向などについて聞き取りを実施する。

#### 4) モデルプロジェクトの検討（ケーススタディの実施）

八王子市内において、これまで農地・緑地、空家等の利活用に取り組んできた2か所（大谷町ひよどり山地区、小津町地区）を事例として、これまでの活動をとりまとめ今後の展開を展望するワークショップ形式の検討会を実施する。

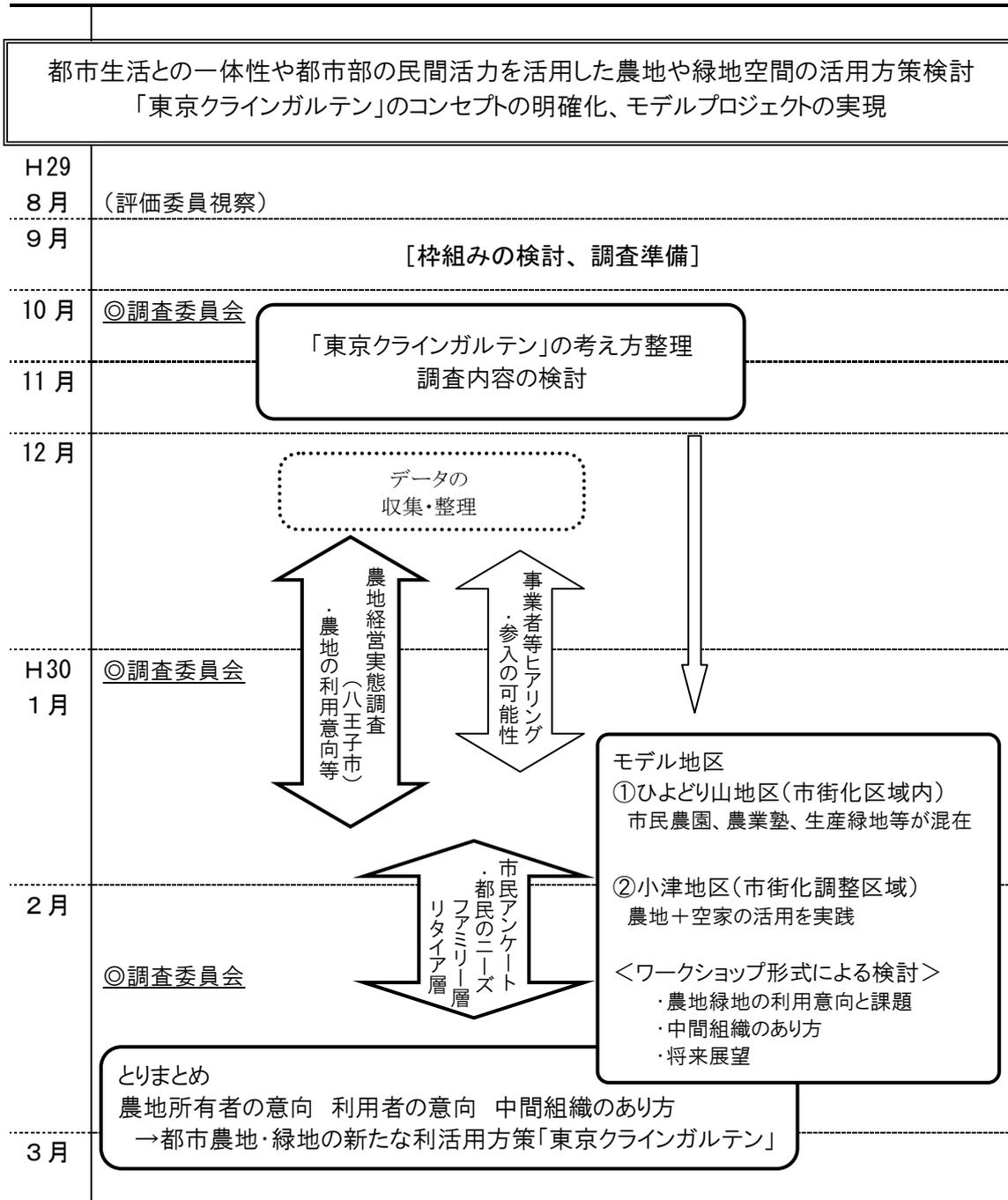


図 I-2 調査のフロー



## II 地域の概要

### 1. 八王子市における緑・農をめぐる現況及び課題

八王子市は、市域面積約 186.38km<sup>2</sup>の全域が都市計画区域となっており、うち市街化区域が約 80.34km<sup>2</sup>、市外化調整区域は約 106.34km<sup>2</sup>である。緑地及び農地については、都市計画法、都市緑地法、農地法、市街化区域においては生産緑地法のほか、市街化調整区域の一部においては農振法の適用を受ける状況となっている。

市の総人口は約 56.3 万人、都市的土地利用は増加傾向、非都市的土地利用（農地及び山林）は減少傾向にある。平成 5 年以降、宅地化農地は約 360ha（約 65%）減少したが、生産緑地は約 58ha（約 20%）の縮小にとどまり、農空間の保全に寄与している。なお、市街化調整区域内農地では 4 割強が耕作されていない状況にある。

将来の人口減少、高齢化の進行による都市の縮退、緑地及び農地の維持のための担い手の減少による土地利用の不安定化が懸念されている。

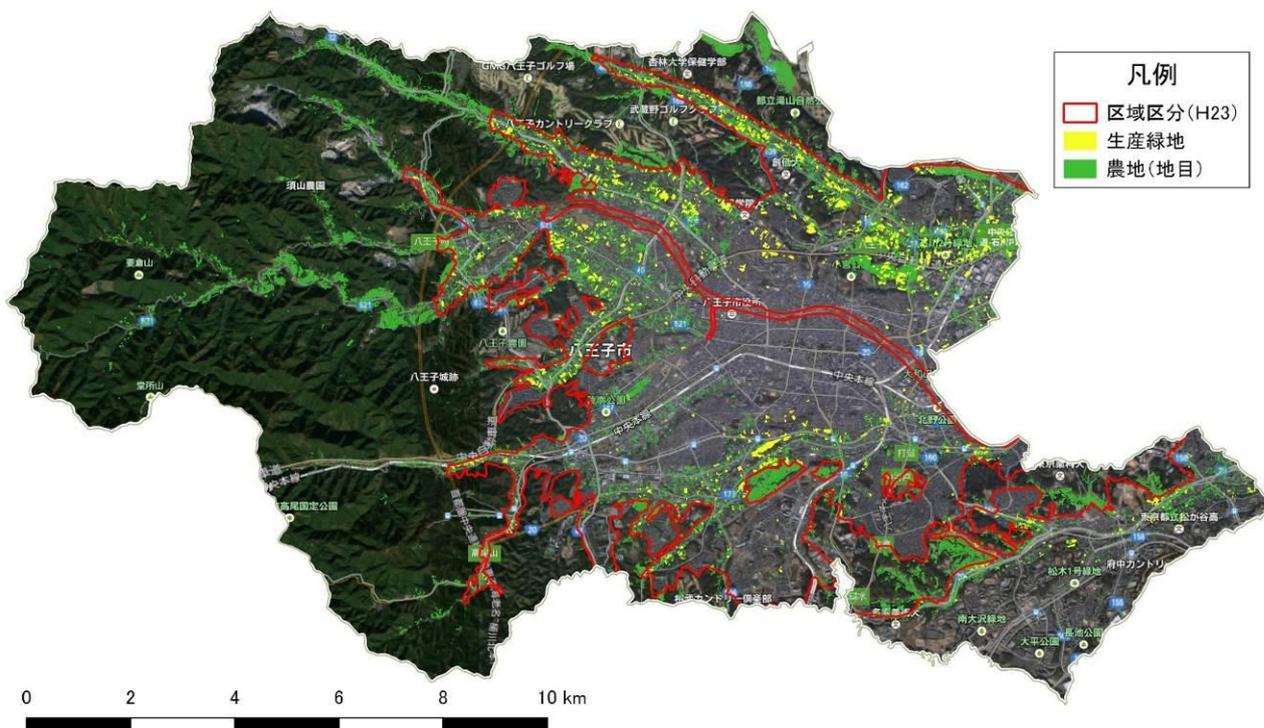


図 II-1 八王子市における農地等(生産緑地、農地(地目)及び区域区分)の分布状況

II 地域の概要

表 II-1 八王子市における農地等(生産緑地、農地(地目)及び区域区分)の分布状況

区分		平成 19 年度		平成 24 年度		増減率	備考
		面積	割合	面積	割合		
都市的 土地利用	宅地	4,464.18	24.0	4,617.60	24.8	+3.4%	公共、商業、 住宅、工業等
	非宅地	3,574.63	19.2	3,569.82	19.2	-1.4%	屋外地、公園、 未利用地等
自然的 土地利用	農地	930.57	5.0	883.69	4.7	-5.0%	田、畑、樹園地、 採草地等
	山林等	9,661.62	51.9	9,559.89	51.3	-1.1%	原野、森林、 その他等
合計		18,631.00	100.0	18,631.00	100.0	—	—

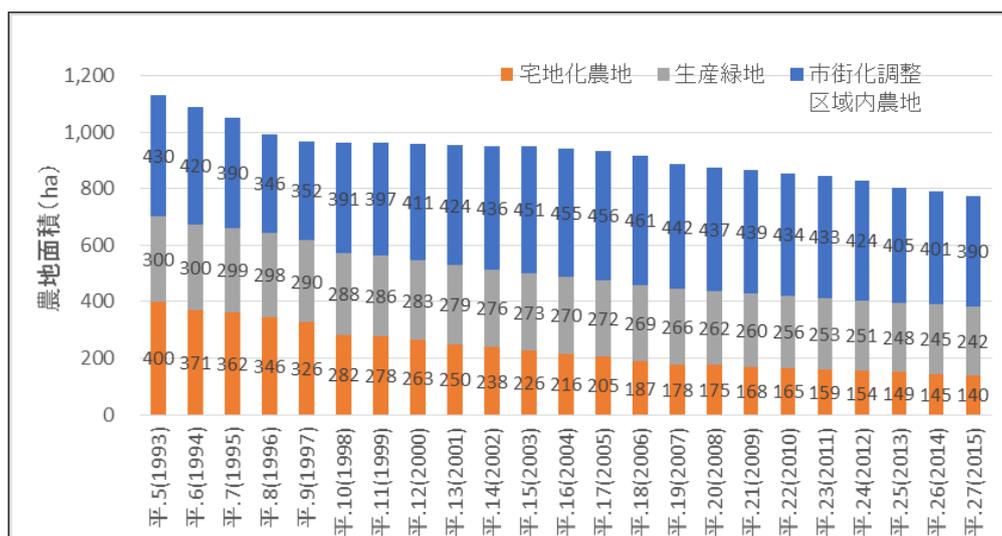


図 II-2 宅地化農地、生産緑地及び市街化調整区域内農地の面積の変遷

昭和 45 年 12 月の区域区分設定以前より市街地は拡大しており、現在もDIDは拡大傾向にある。

生産緑地及び宅地化農地は、主に昭和 40～50 年代に拡大した市街地周辺に分布し、市街化調整区域内農地は、中山間地域の既存集落沿いに分布している状況にある。

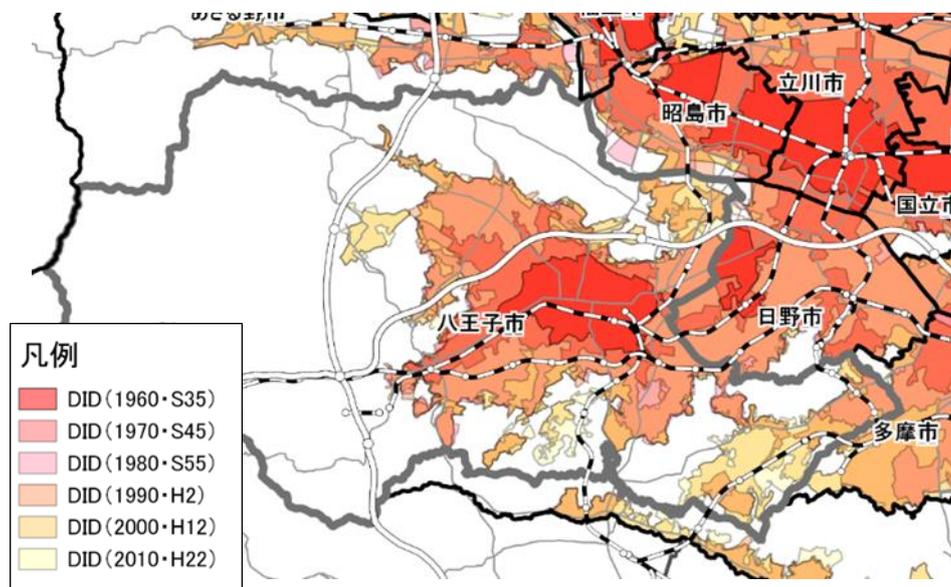


図 II-3 DIDの分布・変遷状況

人口推計によれば、平成 42 年には市内東部及び東南部等のニュータウン及び新興住宅地を除き、人口は減少傾向に向かう。減少は主に既成市街地周辺で生じ、中心市街地周辺でも同様。特に市街化調整区域においては人口が半減する地域も認められる。

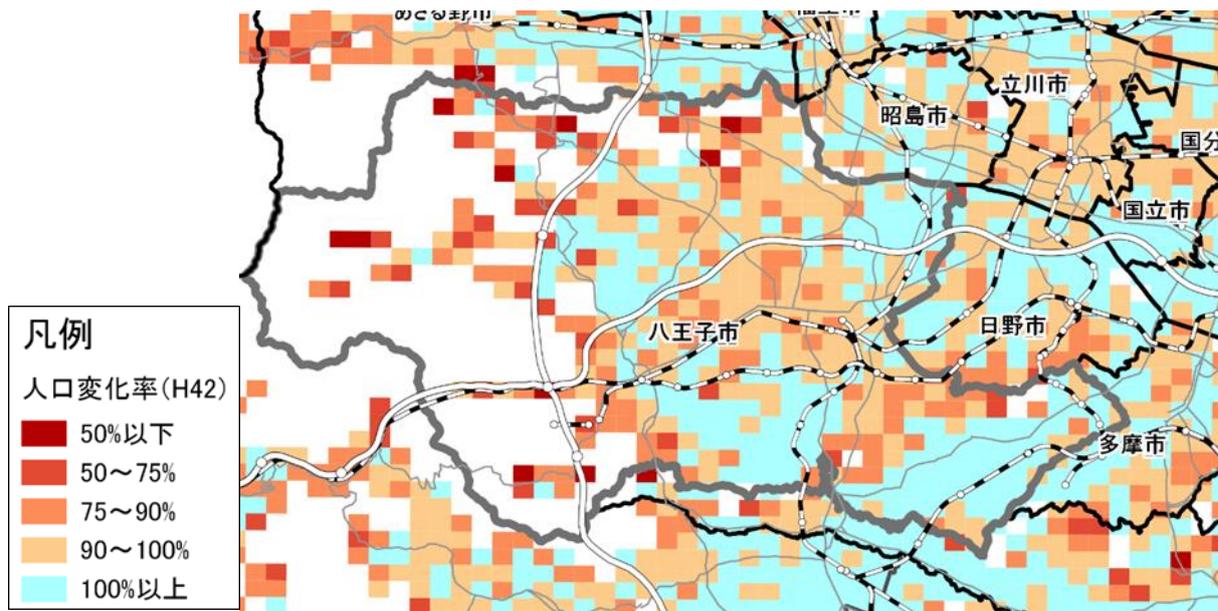


図 II-4 平成 42 年における総人口予測結果(平成 22 年度を 100 として)

## 2. 農地と農業の担い手の状況

農林業センサスによって農地の状況をみると、平成5年当時1,132ha存在した耕地面積は、平成28年時点で756haと約3分の2にまで減少している。

個別農家の面積をみると、他市と比べて0.5～1.0haの耕地が多いが、1.0ha以上の大規模な農地が相対的に少なく、小規模農地が多い状況がみてとれる。これらを背景として、販売農家の割合が少なく、自給的農家の割合が高くなっている。

耕作地の減少は販売農家、自給的農家及び土地持ち非農家のいずれの所有地でも生じており、自給的農家及び土地持ち非農家における耕作放棄地の割合は増加している。

一方、担い手に目をむけてみると、農業経営者の平均年齢は69.4歳となっており、市内西部地域方面で高く、東部地域方面で低い傾向にあることがわかる。また、販売農家においても、後継者がいない農家が48%にのぼっている。

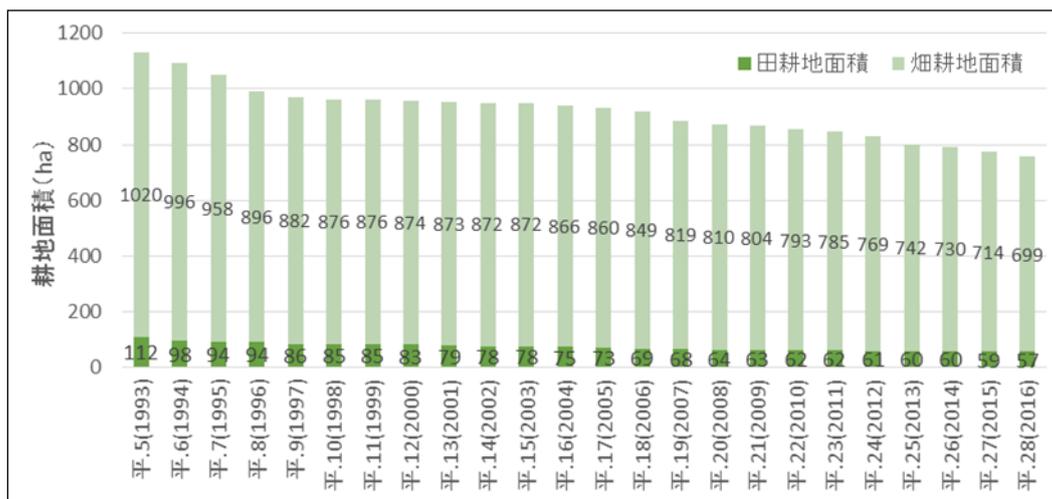


図 II-5 耕地面積の変遷

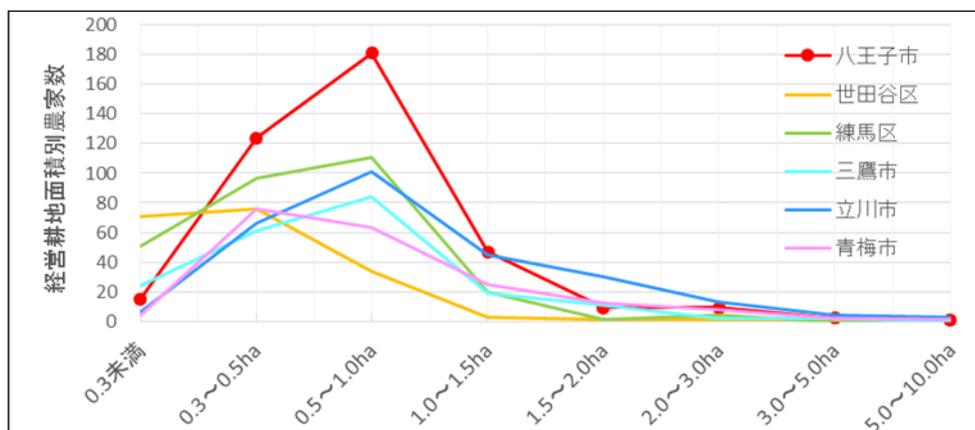


図 II-6 経営耕地面積別農家数

表 II-2 経営形態別農地等の内訳(2010 年および 2015 年)

(単位: ha)

諸元		2010	2015	備考
販売農家	経営耕地	329	273	
	耕作放棄地	11	11	
自給的農家	経営耕地	140	135	5a以上所有
	耕作放棄地	19	26	
土地持ち非農家	経営耕地	41	35	
	耕作放棄地	21	34	5a以上所有
※上記以外の農地	上記以外の農地	295	258	耕地面積から推定
耕地面積		855	772	

農林業センサスより整理。※は推定。

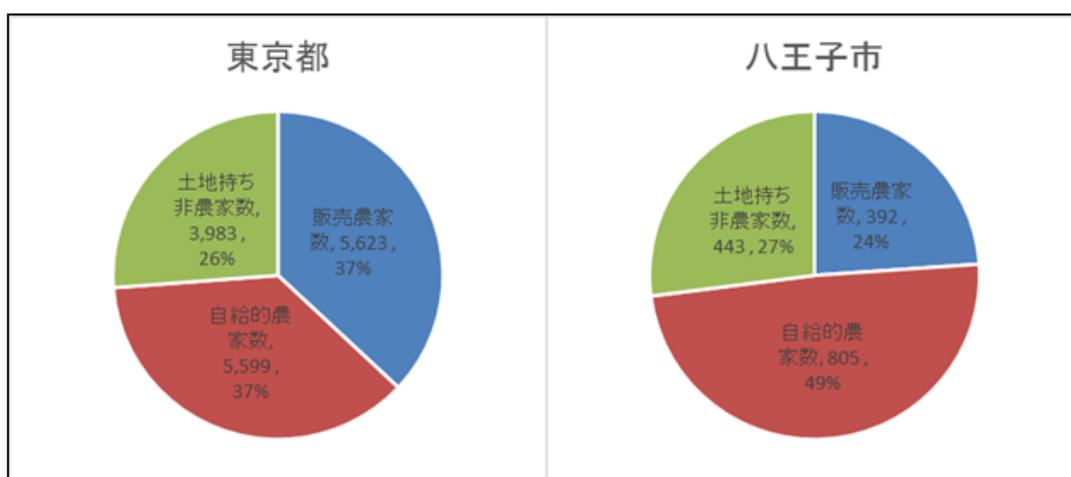


図 II-7 農家の経営形態割合

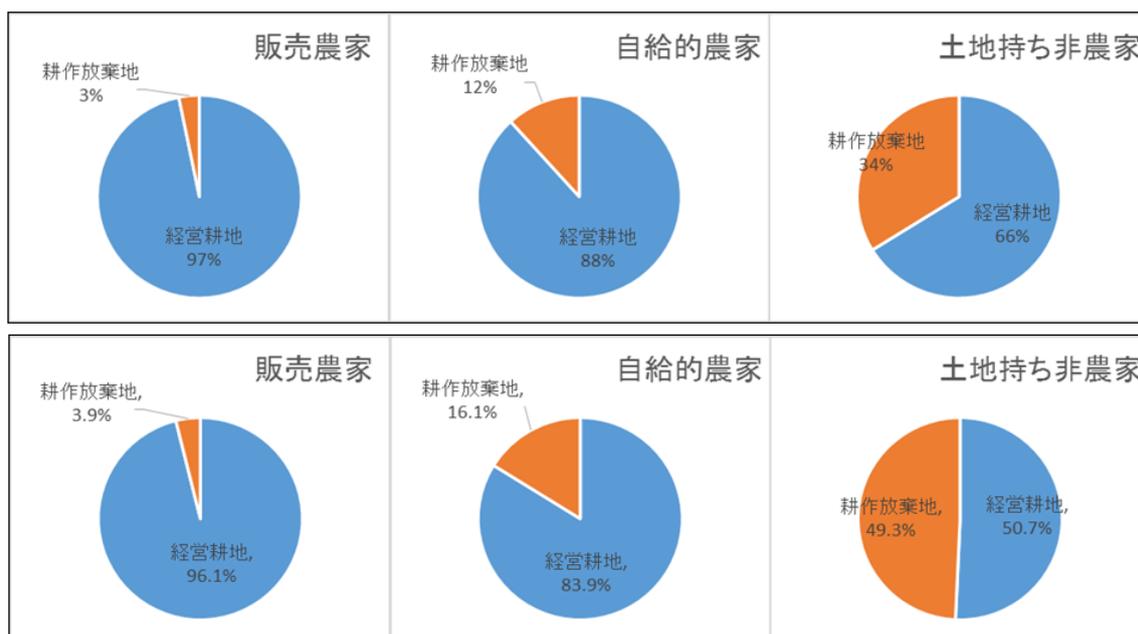


図 II-8 経営形態別農地の耕作放棄地割合(上段:2010 年、下段:2015 年)

II 地域の概要

表 II-3 農業経営者の平均年齢

対象地域	経営者の平均年齢	男性	女性
八王子市全域	69.4	69.0	76.2
横山事務所管内	68.4	68.4	-
浅川事務所管内	67.4	67.4	-
元八王子事務所管内	72.0	71.5	81.0
恩方事務所管内	72.0	72.1	71.0
川口事務所管内	70.1	69.5	78.3
加住事務所管内	69.0	69.3	63.8
由井事務所管内	67.8	67.4	76.0
由木事務所管内	66.8	65.8	85.5

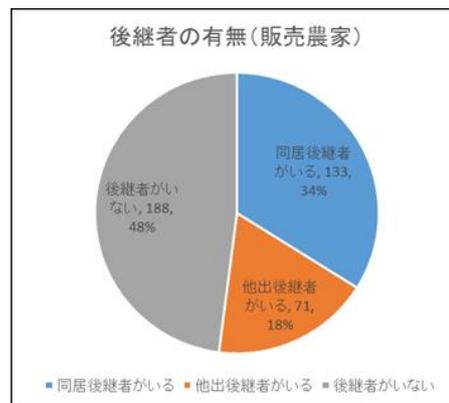


図 II-9 後継者の有無(販売農家)

続いて土地利用状況であるが、八王子市における都市農地の実態として、用途地域別の農地面積、用途地域、農業振興地域、生産緑地等の分布状況等を掲載する。

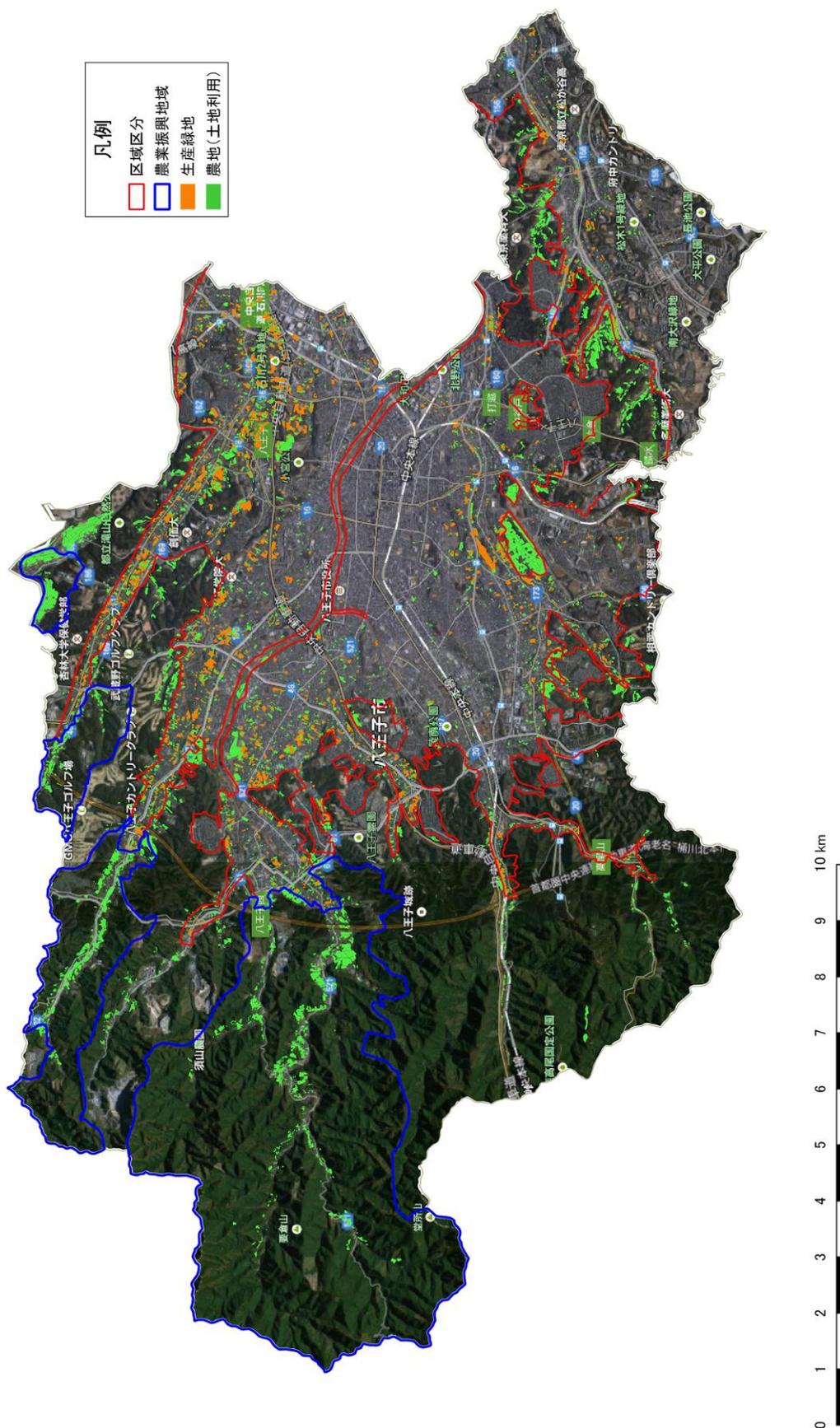
表 II-4 用途地域別農地面積

用途地域	土地利用農地		市街化区域				市街化調整区域	
			生産緑地		宅地化農地			
無指定	2,420,682	27.6%	0	0.0%	0	0.0%	2,420,682	66.2%
第1種低層住居専用地域	5,306,399	60.5%	2,019,900	84.6%	2,105,692	77.1%	1,180,807	32.3%
第2種低層住居専用地域	1,517	0.0%	0	0.0%	1,517	0.1%	0	0.0%
第1種中高層住居専用地域	332,668	3.8%	136,710	5.7%	166,813	6.1%	29,146	0.8%
第2種中高層住居専用地域	244,723	2.8%	53,480	2.2%	191,243	7.0%	0	0.0%
第1種住居地域	60,835	0.7%	11,210	0.5%	49,625	1.8%	0	0.0%
第2種住居地域	1,709	0.0%	1,410	0.1%	299	0.0%	0	0.0%
準住居地域	121,684	1.4%	14,620	0.6%	81,010	3.0%	26,054	0.7%
近隣商業地域	6,133	0.1%	1,100	0.0%	5,033	0.2%	0	0.0%
商業地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
準工業地域	274,962	3.1%	145,360	6.1%	128,051	4.7%	1,551	0.0%
工業地域	5,613	0.1%	4,060	0.2%	1,553	0.1%	0	0.0%
工業専用地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	8,776,924		2,387,850		2,730,835		3,658,239	

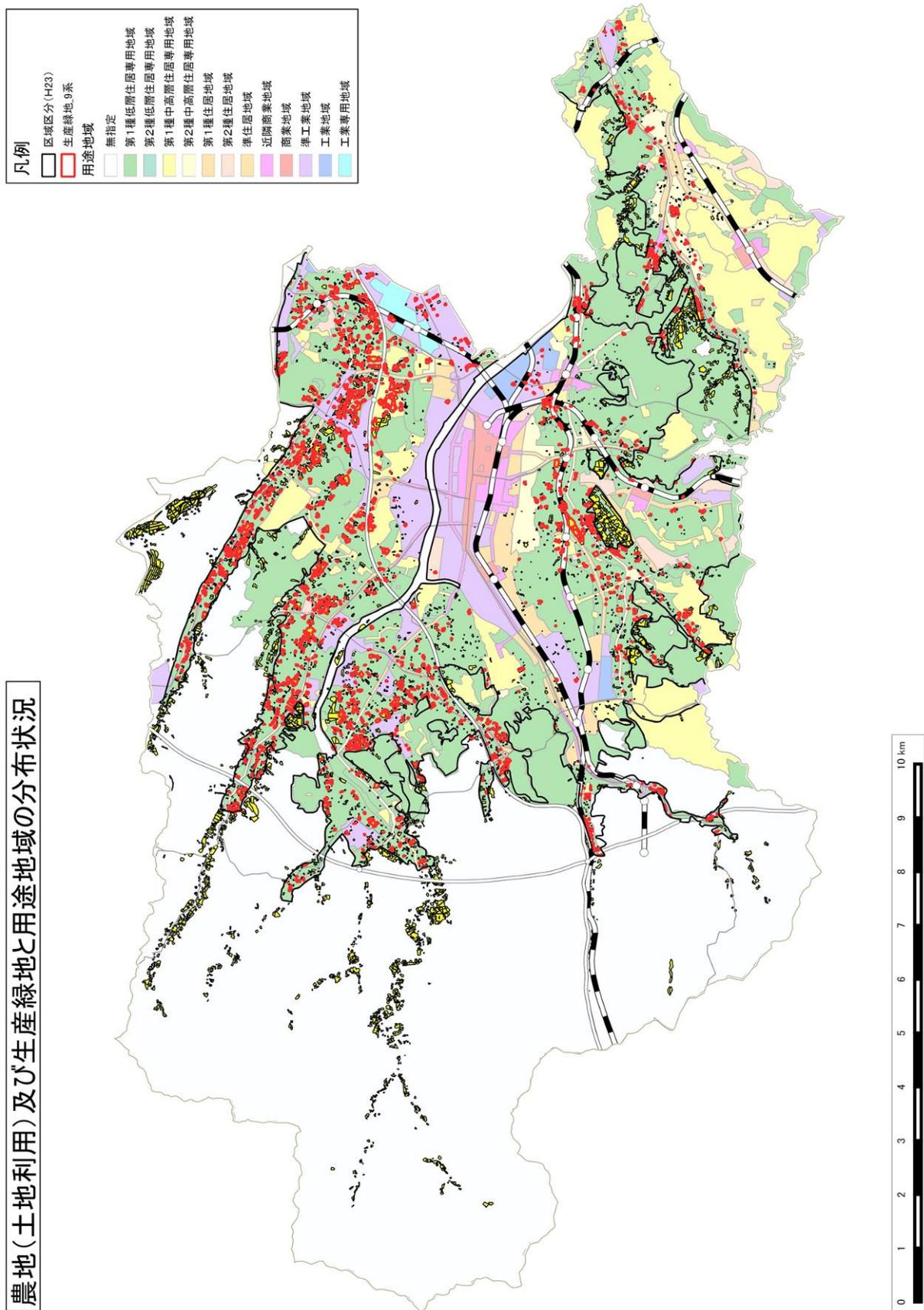
単位: m<sup>2</sup>

表 II-5 生産緑地における納税猶予、肥培管理実態等

生産緑地・納税猶予		認定農業者の割合	
適用あり	30%	生産緑地	18%
適用なし	70%	宅地化農地	12%
生産緑地・肥培管理		調整区域農地	10%
されている	97%		
されていない	3%		



図II-10 市街地及び区域区分、農業振興地域と農地(土地利用)及び生産緑地の分布状況



図II-11 農地(土地利用)及び生産緑地と用途地域の分布状況

### III 実態調査とケーススタディ

#### 1. 農地所有者の土地利用意向

##### (1) 調査の概要

農地所有者への意向調査は、可能な限り八王子市内のすべての農地所有者を対象とするよう、登記簿情報をもとに住民基本台帳等を突合させて対象者の選定を行なった(表Ⅲ-1)。

その結果、生産緑地所有者 338 名を含む農地所有者 2,225 名への調査が可能となり、郵送による質問紙の配布回収を実施した。回答数は 598 件、回収率 26.9%となったが、生産緑地所有者に限ると回収数 242 件、回収率 71.6%である。

調査実施時期は平成 29 年 12 月下旬～翌 1 月、調査票および各問の単純集計結果は本書末尾の参考資料に示す。

表Ⅲ-1 農地所有者データの抽出過程

	抽出処理内容	市街化区域		小計	市街化調整区域農地	合計	単位
		生産緑地	宅地化農地				
1	登記簿情報より、地目が田・畑を抽出	4,435	33,916	38,351	16,671	55,022	筆
2	所有者名、住所が無記載、不明を除外	3,146	25,289	28,435	13,418	41,853	筆
3	所有者が公共団体を除外	2,971	12,375	15,346	10,510	25,856	筆
4	所有者が会社、学校、団体等を除外	2,963	11,453	14,416	10,103	24,519	筆
5	【生産緑地以外】所有者住所市外を除外	2,963	10,611	13,574	9,355	22,929	筆
6	【生産緑地以外】300㎡未満を除外	2,963	2,617	5,580	4,707	10,287	筆
7	複数筆所有者分を除外	491	1,719	2,210	1,263	3,473	人
8	住民基本台帳とマッチング	338	1,156	1,494	731	2,225	人

##### (2) 生産緑地所有者の今後の土地利用意向

ここでは調査結果の中から、今後の農地の利活用に関する意向についてみる。特に、今般の法制度等の改正により貸借による利活用が進むと考えられる市街化区域内の生産緑地について、所有者の意向を確認しておきたい。

まず生産緑地所有者の属性であるが、年齢層は 60 歳代を中心にそれ以上の層が大半を占める。夫婦のみ又は 2 世代家族が主だが、本人も含め家族に農業従事者がいないケースも 1 割程度含まれる。後継者は「決まっている」が 26.4%、「農業は続けない」が 20.7%である。

表Ⅲ-2 対象者の年齢層

40歳代	10	4.1%
50歳代	18	7.4%
60歳代	86	35.5%
70歳代	61	25.2%
80歳以上	66	27.3%
無回答	1	0.4%
総計	242	100.0%

表Ⅲ-3 家族構成

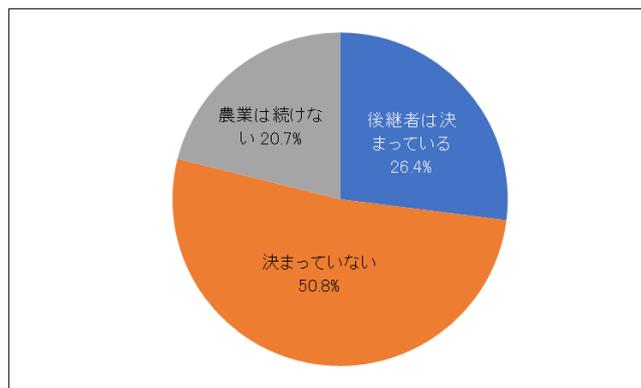
ひとり暮らし	17	7.0%
夫婦のみ	71	29.3%
2世代家族	112	46.3%
3世代家族	34	14.0%
その他	5	2.1%
無回答	3	1.2%
総計	242	100.0%

表Ⅲ-4 家族内の農業従事者  
(本人、自家消費のみも含む)

農業従事者がいる	212	87.6%
いない	28	11.6%
無回答	2	0.8%
総計	242	100.0%

表Ⅲ-5 農業後継者について

決まっている	64	26.4%
まだ決まっていない	123	50.8%
農業は続けない	50	20.7%
無回答	5	2.1%
総計	242	100.0%



図Ⅲ-1 農業後継者について

次に、生産緑地の維持に関することである。「生産緑地を維持するのに気になっていること」については、指定を解除したときや相続が発生したときの税負担の問題が大きく、あわせて高齢化等による営農継続の問題、後継者問題が多くあがっている。

表Ⅲ-6 生産緑地を維持している中で気になっていること(複数回答)

高齢や体調不良により耕作がむずかしい	137	56.6%
農業後継者のこと	118	48.8%
生産緑地の解除には条件がありすぐ解除できないこと	94	38.8%
生産緑地を解除したときの固定資産税の負担	158	65.3%
農地を相続した場合の相続税の負担	129	53.3%
特に気になっていることはない	17	7.0%
母数	242	

一方、市内の生産緑地のほとんどが指定から30年を経過し、指定の解除が可能となる2022年について、それ以降の維持意向をたずねた問では、引き続き生産緑地として維持したいという意向が6割近くあった。その一方で売却や転用の意向もそれぞれ2割程度みられた。

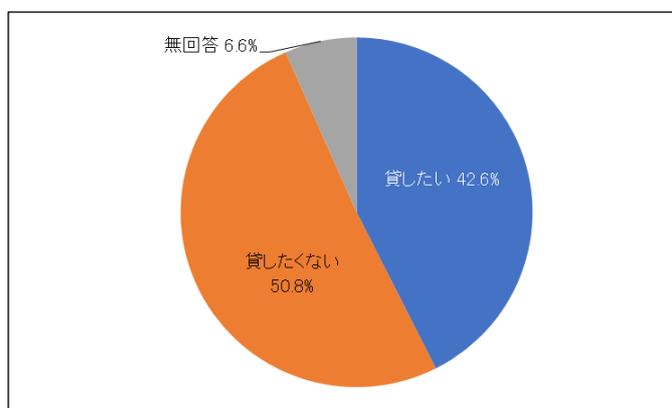
表Ⅲ-7 2022年以降、生産緑地をどうしていきたいか（複数回答）

引き続き生産緑地として維持	144	59.5%
生産緑地指定を解除して農地として維持	41	16.9%
生産緑地指定を解除して農地以外に利用	50	20.7%
生産緑地指定を解除して売却	54	22.3%
その他	14	5.8%
母数	242	

次に、今後、法制度等が整い生産緑地を貸借しても相続税猶予などの優遇措置が継続されるようになった場合、生産緑地を他者に貸したいかという問である。全体の半数近く、42.6%が貸したいと回答しているが、貸したい相手方としてあげられたのは、「八王子市」が5割で、以下、JA、農家、市民・市民団体となった。「民間企業」は13.6%にとどまっている。

表Ⅲ-8 生産緑地の貸借の意向

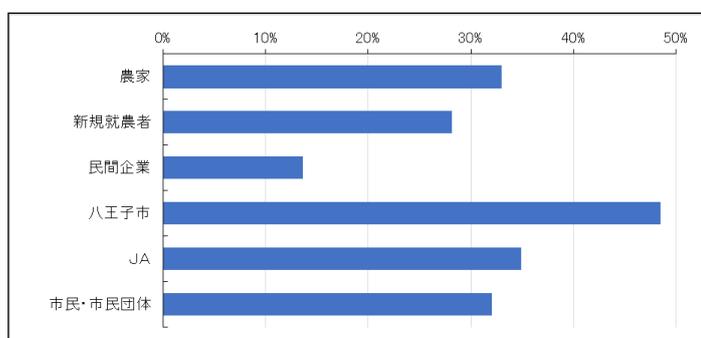
貸したい	103	42.6%
貸したくない	123	50.8%
無回答	16	6.6%
総計	242	100.0%



図Ⅲ-2 生産緑地の貸借の意向

表Ⅲ-9 生産緑地を貸したい相手（複数回答）

農家	34	33.0%
新規就農者	29	28.2%
民間企業	14	13.6%
八王子市	50	48.5%
JA	36	35.0%
市民・市民団体	33	32.0%
その他	2	1.9%
母数	103	

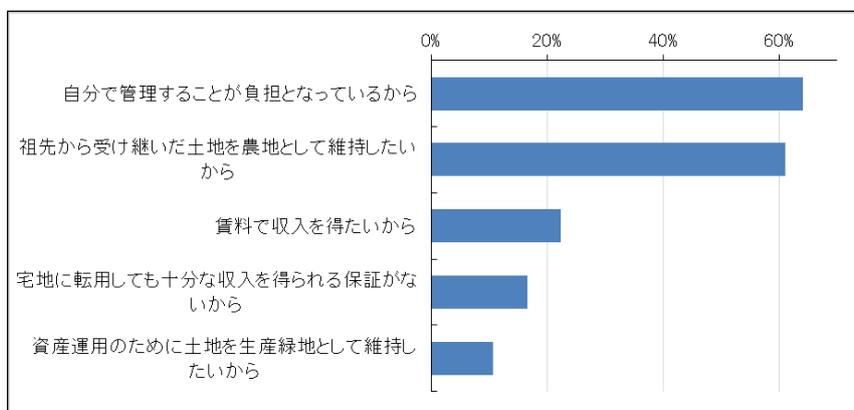


図Ⅲ-3 生産緑地を貸したい相手

さらに、生産緑地を貸したい理由については、自分で管理することが負担となっていること、また祖先から受け継いだ農地を維持したいという回答が多く、他者に貸すことで農地を維持していきたいという意向がみられた。

表Ⅲ-10 生産緑地を貸したい理由（複数回答）

自分で管理することが負担となっているから	66	64.1%
祖先から受け継いだ土地を農地として維持したいから	63	61.2%
賃料で収入を得たいから	23	22.3%
宅地に転用しても十分な収入を得られる保証がないから	17	16.5%
資産運用のために土地を生産緑地として維持したいから	11	10.7%
その他	2	1.9%
母数	103	



図Ⅲ-4 生産緑地を貸したい理由（複数回答）

ここまでをまとめると、八王子市の市街化区域における生産緑地所有者の意向としては、今後、生産緑地としての継続意向が全体の6割にみられ、売却や転用を考えているケースはそれぞれ2割程度にとどまった。

このことから、今後も農地として維持管理したいという意向が一定程度あることがわかったが、生産緑地の貸借が可能（貸借しても税の優遇措置が受けられる）となれば、自らが維持管理するのではなく、市やJAなど公共性を有する団体に賃貸する、あるいは、そうした団体を介して他者に貸付けることも、選択肢となりうることが明らかとなった。

## 2. 都市住民のニーズと民間事業者等の参入

次に、都市の農地・緑地を利用する側に想定される一般市民等のニーズを探るため、アンケートによる意向調査、および市民農園を運営する民間事業者への聞き取りによる利用者ニーズの調査等を行なった。

(1) 市民アンケート調査

市民アンケートについては、東京都内で農地が存在する市区町村（多摩地域の全市町村および練馬区、杉並区、世田谷区）の住民を対象に、インターネットリサーチを利用して実施した。対象を抽出するにあたっては、農業に一定の関心を持つ層を捉えるため、農作物の栽培活動を行なったことがある者、及び、栽培活動に関心はあるが行なったことはない者、としてそれぞれ半数ずつサンプルを確保するようにした。なお、農作物の栽培活動の範囲は、庭などでの家庭菜園・ベランダ菜園、サービス付き貸農園、農業体験農園、区民農園・市民農園、農業塾、宿泊施設付き市民農園、援農ボランティア、就農支援学校、新規就農、としている。

この条件に該当する成人男女 600 人を対象に平成 30 年 2 月上旬に調査を実施した（最終回答者は 624 人）。全設問の単純集計結果は参考資料に示す。

1) 対象者の属性、農業との関わり

対象者の性別、年齢層の分布は以下のとおりである。家族や親戚に農業従事者がいるかという問には、72%がいないと答えている。また、農業や食に関するテレビ番組の視聴についてもたずねている。

表Ⅲ-11 性別			表Ⅲ-12 年齢層			表Ⅲ-13 家族や親戚に 農業従事者がいる		
男性	338	54.2%	20 歳代	104	16.7%	いる	175	28.0%
女性	286	45.8%	30 歳代	104	16.7%	いない	449	72.0%
総計	624	100.0%	40 歳代	104	16.7%	総計	624	100.0%
			50 歳代	104	16.7%			
			60 歳代	104	16.7%			
			70 歳以上	104	16.7%			
			総計	624	100.0%			

表Ⅲ-14 よく見るテレビ番組(複数回答)

「ザ! 鉄腕! DASH!!」(日本テレビ)	291	46.6%
「満天☆青空レストラン」(日本テレビ)	167	26.8%
「イチから住～前略、移住しました～」(テレビ朝日)	53	8.5%
「人生の楽園」(テレビ朝日)	153	24.5%
「食彩の王国」(テレビ朝日)	57	9.1%
「中居正広の金曜日のスマイルたちへ『ひとり農業』」(TBS)	58	9.3%
「池の水ぜんぶ抜く」(テレビ東京)	93	14.9%
「ダーウィンが来た! 生きもの新伝説」(NHK)	123	19.7%
「地球ドラマチック」(NHK)	29	4.6%
「趣味の園芸」(NHK)	60	9.6%
この中にはない	128	20.5%
母数	624	100.0%

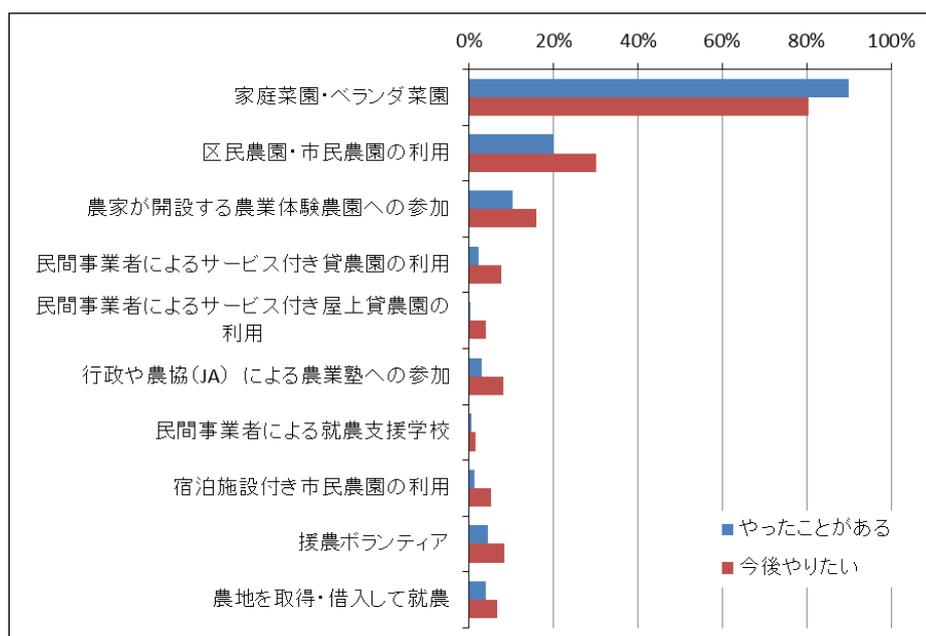
## 2) 農産物の栽培活動経験

農作物（野菜や果物）の栽培経験については、家庭菜園・ベランダ菜園が最も多く全体の9割を超えている。続く市民農園・区民農園の利用は2割に満たない。

一方、やってみたい活動になると、市民農園・区民農園および農業体験農園の回答がやや多くなる。

表Ⅲ-15 農作物の栽培活動(やったことがある活動/今後やってみたい活動)(複数回答)

	やったことがある		今後やりたい	
庭などでの家庭菜園・ベランダ菜園	284	91.0%	505	80.9%
区民農園・市民農園の利用	61	19.6%	196	31.4%
農家が開設する農業体験農園への参加	31	9.9%	105	16.8%
民間事業者による農地でのサービス付き貸農園の利用	6	1.9%	45	7.2%
民間事業者による駅や商業施設などの屋上でのサービス付き貸農園の利用	1	0.3%	23	3.7%
行政や農協(JA)による農業塾への参加	8	2.6%	53	8.5%
民間事業者による就農支援学校	2	0.6%	7	1.1%
宿泊施設付き市民農園(個人風呂・トイレ・キッチン付)の利用	3	1.0%	30	4.8%
援農ボランティア	13	4.2%	51	8.2%
農地を取得・借入して就農	12	3.8%	40	6.4%
その他	10	3.2%	34	5.4%
母数	312		624	



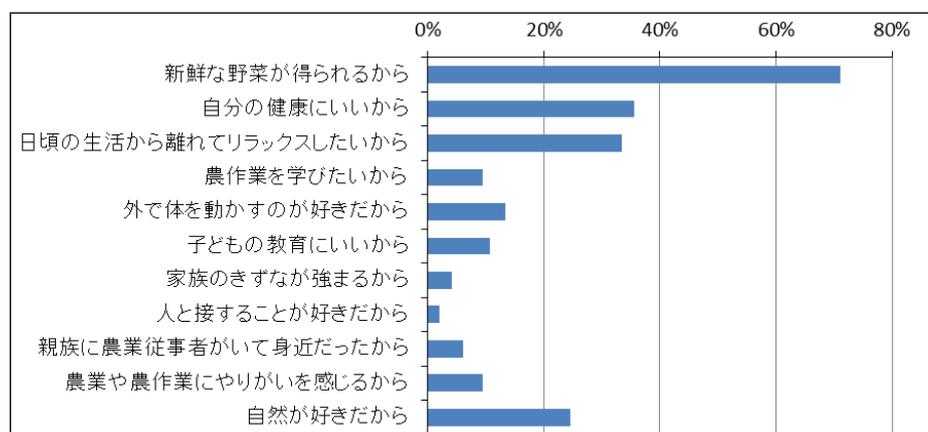
図Ⅲ-5 農作物の栽培活動(やったことがある活動/今後やってみたい活動)(複数回答)

### 3) 農産物の栽培活動に興味を持った理由

前問のような栽培活動に興味を持った理由をたずねると、「新鮮な野菜が得られるから」が最も多いが、健康やリラックスなど、暮らしを豊かにするものとしての「農」への期待もみられる。一方、農作業を学ぶ、農業にやりがいを感じる等、専門志向は少ないといえる。

表Ⅲ-16 農作物の栽培活動に興味をもった理由(複数回答)

新鮮な野菜が得られるから	451	72.3%
自分の健康にいいから	223	35.7%
日頃の生活から離れてリラックスしたいから	210	33.7%
農作業を学びたいから	61	9.8%
外で体を動かすのが好きだから	81	13.0%
子どもの教育にいいから	69	11.1%
家族のきずなが強まるから	26	4.2%
人と接することが好きだから	12	1.9%
家族・親戚の中に農業従事者がいて農業が身近だったから	42	6.7%
農業や農作業にやりがいを感じるから	57	9.1%
自然が好きだから	152	24.4%
その他	20	3.2%
母数	624	100.0%



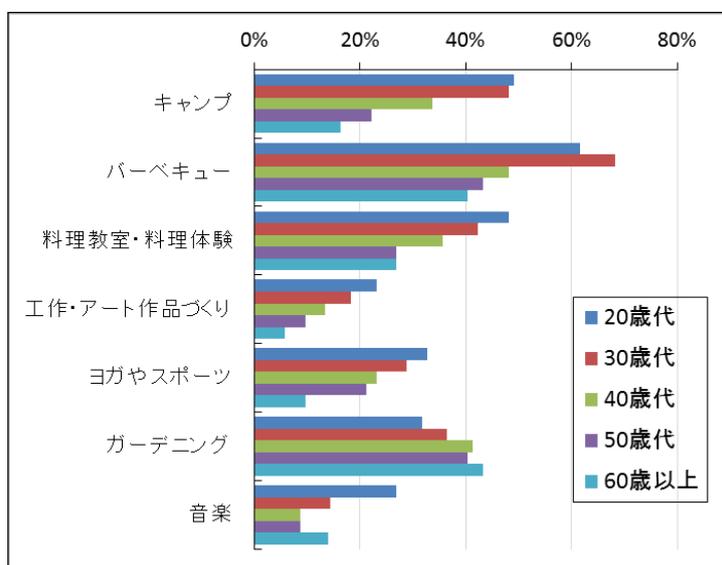
図Ⅲ-6 農作物の栽培活動に興味をもった理由(複数回答)

### 4) 農地で農作業以外にやってみたいこと

農地において農作業以外にやってみたいことをきいてみると、「バーベキュー」「ガーデニング」「料理教室」が多くあげられた。これを年齢層別にみると、若い世代を中心に、様々な活動を志向していることがわかる。

表Ⅲ-17 農作業以外に農地でやってみたいこと(複数回答)

キャンプ	193	30.9%
バーベキュー	314	50.3%
料理教室・料理体験	215	34.5%
工作・アート作品づくり	79	12.7%
ヨガやスポーツ	130	20.8%
ガーデニング	246	39.4%
音楽	90	14.4%
その他	4	0.6%
やってみたい活動はない	99	15.9%
母数	624	



図Ⅲ-7 農作業以外に農地でやってみたいこと(年齢層別)

以上のことから、一般の市民ニーズとして、従来の家庭菜園や市民・体験農園、サービス付農園等への参加意欲は比較的旺盛であり、それに加えて、特に若い層ではバーベキューやキャンプなど、農に関連する付加的なサービスを求めていることが明らかとなった。

また「新鮮な野菜」への関心のほか、「健康」や「リラックス」などをキーワードとした、暮らしを豊かにする農に対する期待が大きい一方で、「農作業を学ぶ」等の専門志向は少ないことがうかがわれた。

## (2) 民間事業者による市民農園運営

近年、民間事業者による市民農園運営の事例が増えている。そこでは利用者のニーズに応じた多様なサービスが展開され、好評を得ている。

ここでは、株式会社アグリメディアが八王子市内に開設している「シェア畑八王子」についてとりまとめる。以下は、現場のアドバイザーへのヒアリング調査記録である。

### 1) 施設の概要

シェア畑八王子は、本調査の事例地のひとつである「ひよどり山地区」(後述)の南東に隣接する。1,500 m<sup>2</sup>ほどの農地(宅地化農地)を、地主からアグリメディア社が借入れ、5年前から営業している。

現在 10 m<sup>2</sup>区画(4畝)が 66、加えて 33 区画を増設中(一部貸出開始)。利用料金は月額 5,700 円~7,000 円。広さは同じだが、水道や機具庫等への距離によって差をつけている。ごく初心者用の 3 m<sup>2</sup>区画もあり、月額 4,500 円で利用できる。

付帯施設として、駐車場、簡易トイレ、水道、機具庫、休憩所が完備されている。



10 m<sup>2</sup>区画が並ぶ(4畝=1区画)



区画の増設予定地



位置図

2) システム

農具、資材、種苗、肥料などすべて用意されている（料金に含む）。「長靴だけあれば手ぶらでOK」がコンセプト。利用者は契約後、個別にアドバイザー（後述）の初回講習を受ける。基本的な作業や農園の使い方などが指導される。

基本的に農園が作成した栽培計画に沿って作付するので、連作障害等を防ぐことにもなる。相談や指導を行なうアドバイザーは週4日程度出勤しており、利用者は随時、指導等受けることができる。

このほか、新しい種苗が入ったときなどに講習会を実施。複数回行なわれ、利用者は都合のよいときに参加すればよい。原則として、畑の日常管理は利用者の責任だが、長期不在などで管理ができないときは、除草等を有料でアドバイザーに委託することも可能である。



機具庫の内部



(ウェブサイトより)



会員向けの掲示(作付スケジュールなど)



追肥の解説書(畑に持ち出せるようになっている)

### 3) 利用者について

現在はほぼ完売の状態。ニーズが多く、区画を増設中である。

徒歩か自転車で来園する地元住民と、車で遠隔地（相模原など）からやってくる利用者と半々くらい。契約は1年ごとの更新で、開設以来5年間継続している利用者もいるが、転勤等で長く続かないケースも多い。複数区画を借りている利用者もいる（最大3区画）。2区画目からは利用料金が1,500円引きになる。

利用者は、おおむね子連れ層とリタイア層に分かれる。このほか、施設（知的障がい）の利用が3区画（3施設）あり、リハビリ的に利用されている。

農園では、採れた野菜を利用したイベントを定期的に催す（鍋物、カレーなど）。アドバイザーを中心に、利用者が協力して開催するもので、多数の参加者がある。

また、農園の入口に門戸や鍵はなく、利用者は年中自由に農園に出入りできる。

### 3) アドバイザーについて

アドバイザーは地元在住者を中心に求人。当農園リーダーのY氏は、新聞折り込み広告をみて応募、採用された。農家ではないが、市民農園を長らく利用していた。アドバイザーはY氏を含め3人（2人は女性）。それぞれ週3～4日程度出勤。リーダーのY氏は月に12～13日出勤。勤務時間は日中の3～4時間程度（冬季の場合）。時給970円（Y氏の場合）。

リーダーは月に1度、八王子地区の会議に出席する。周辺の5農園が持ち回りで、各リーダーと本社から社員が出席。運営報告や情報伝達などが行われる。リーダーは結果を持ち帰り、各農園のアドバイザーに伝達・共有する。



利用者の質問に答えるアドバイザー

### Ⅲ 実態調査とケーススタディ



休憩・打合せスペース(右奥:簡易トイレ)



園内休憩用のイス・テーブル



共同区画(アドバイザーが栽培・管理)できた野菜は利用者に分ける



農具類は自由に使える

#### (3) 新規就農者の土地利用意向

新規に農地を利用するニーズのひとつとして、新規就農のケースがあげられる。ここでは八王子市内で新規就農し事業を立ち上げた「株式会社FIO」を対象としたヒアリング調査から、新規就農と農地の利用について現状をみる。

##### 1) 活動の概要

株式会社FIOは、八王子市内の新規就農者第1号から第3号までの3人が中心となり6年前に発足した。多摩ニュータウンに隣接する市内堀之内の市街化調整区域内農地7,000㎡を借りて、農産物の生産・販売、ハチミツの生産・販売、農業サービス、

マルシェの企画運営、商品プロデュース等の事業を展開している。

3人が常駐して農作業等にあたり、週末のみ作業ボランティア6名が加わる。

生産したものを地元の飲食店に出し、段々事業を拡張してきた。しかし、現状では面積が小さいことから農業だけでは事業がまわっておらず、雇用を生み出すことが出来ていない。農地を借りて生産しているため、農林水産省の農業次世代人材投資資金（旧青年就農給付金）を得てやっと維持できている状況という。

## 2) 都市農地の課題

近年、都市化によって農地が建売り住宅に変わり、新規住民が在来農家に苦情を言うケースが増えてきている。現状では農業だけで食べていけないが、農地は農地として維持していく仕組みが必要と思う。

新規就農を希望する者はたくさんいるが、受け皿がない。農家は新規就農者に農地を貸したがらない。反面、知り合いになら闇でも貸しているケースもある。農家と新規就農者の間に両者をつなぐ部分が必要である。

## 3) 今後の展望について

今後は大規模化することで収益性を高めていきたいと考えているが、農地の貸借と集約が課題である。農家は農地を簡単に貸してはくれない。その一方で、新規就農者をむやみに増やすべきでないとも考えている。個人で取り組むには限界があり、会社組織として集約・効率化しないと事業として持続できないだろう。



新規就農者による起業



年間 50 品目・100 種類の野菜を生産



農業体験等イベントを行うユギムラ牧場



野菜直売所「ジューク・ジューク」

終身雇用の崩壊で、一生取組める農業の就業ニーズは高まっているため、取組み方次第では将来性がある。デザインなど、場所を選ばないクリエイティブな仕事と農業を兼業するスタイルが考えられる。都市農地では、近くに人がたくさんいるので、農と何かを結びつけることが出来やすい。ニュータウンの住民や学生も近くにたくさんいて、共存することが出来る。

今後は観光農園への展開も考えている。近くで養蚕を始めた方がいるのでバックアップしている。古民家を民泊にして外国人の滞在・援農事業にもチャレンジしてみたい。都市農業のモデル地区を目指したい。

### 3. モデル地区における検討

ここまで、都市の農地・緑地について、所有者と利用者、双方の立場から利活用の意向等をみてきた。その中では、両者をつなぐ中間組織的な存在が必要不可欠であることが指摘されてきた。

このことをふまえ、今回の調査では、八王子市内でこれまで農地・緑地、空家等の利活用に取り組んできた2か所（大谷町ひよどり山地区、小津町地区）を事例にケーススタディを実施し、そこで中間組織のあり方を含め、ワークショップ形式の議論・検討を行なった。

#### （1）ひよどり山地区（八王子市大谷町）

##### 1) 地区の概要

八王子市大谷町ひよどり山地区は、JR八王子駅から北1.6kmに位置する33.8haの土地で、まとまった農地と樹林地が広がっている。全体の73%にあたる24.8haは都有地で、用途地域は「第一種中高層住居専用地域」となっているが、大きな開発は行われず、現在でも緑地として残されている。2000年に三宅島が噴火した際には、避難してきた島民が農業を営む「三宅島げんき農場」として利用された。その後、都内区部の子どもたちの学校給食の食材を供給する「とうきょう元気農場」が開設され、地元農家とNPO八王子ひよどり農業支援センターが生産にあたっている。

また、農業のセミプロを育てる「はちおうじ農業塾」、市民農園、キャンプ場、野球場などが都有地に存在するほか、民有地として生産緑地指定された農地も多く存在する。これら生産緑地と都有地はモザイク状に入り混じっており、道路や下水道などのインフラも整備されていないため、開発されずに残されている状況である。

## 2) ワークショップ（意見交換会）の実施

### a. 開催概要

日時：2018年2月10日（土）13:00～15:00

場所：ひよどり山中中学校図書室

参加者：合計41名

（内訳）ひよどり山での活動者（地権者を含む）、団体 16名

市内で新しい農業に取り組む活動者、団体 3名

協議会関係者 10名

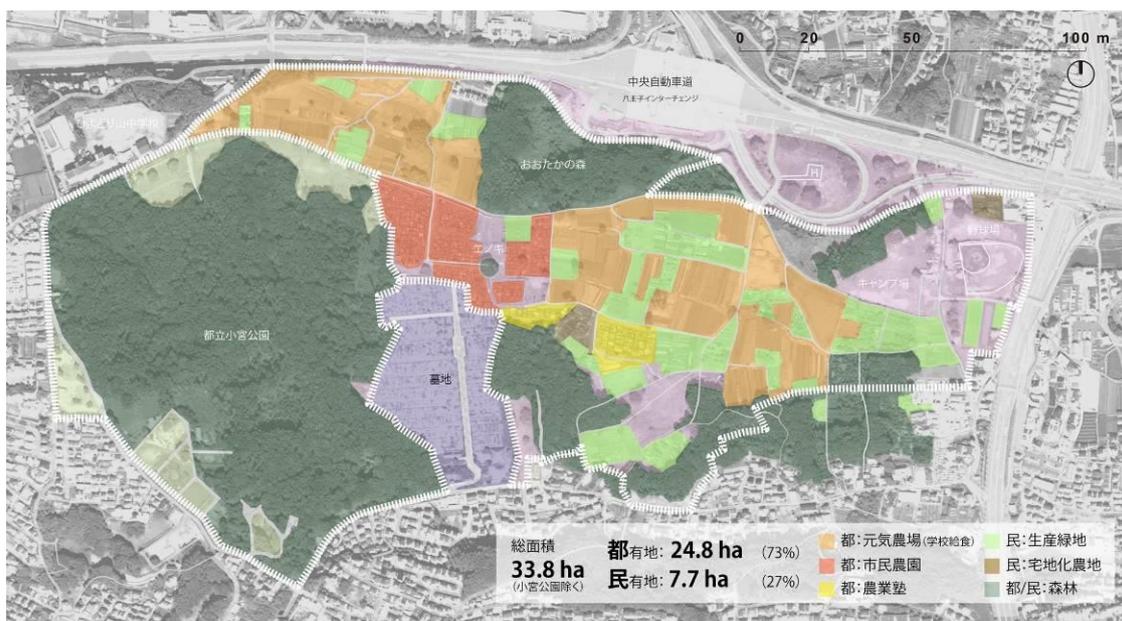
東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 9名 その他 3名

内容：前半は、本年度にひよどり山地区を対象に行なった東京大学まちづくり大学院の演習成果の発表。後半は6班にわかれ、ひよどり山地区の「課題」「魅力」「展望」の3点についてワークショップ形式の意見交換会を実施。

※企画運営・とりまとめは、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻・飯田晶子助教による



意見交換会（ワークショップ）の様子



図III-8 ひよどり山地区の土地利用の区分

b. 実施結果

A～Fの6班からでた意見を整理すると以下ようになる（班毎の詳細は、参考資料に掲載する）。

表III-18 各班の意見のまとめ

		A班	B班	C班	D班	E班	F班
課題	インフラの未整備	●	●	●	●	●	●
	マネジメントの体制	●		●	●		●
	土地問題（相続税含む）		●	●		●	
	農業の担い手	●			●		
	農業の経済性	●		●			
	就農の場の不足		●	●			
	災害の危険性		●				
	コミュニティ		●				
	地球環境や食料不足などのグローバルな課題		●				
	労働環境の変化		●				
	獣害				●		
	公園と農地との境					●	
	情報の発信力						●
魅力	自然・景観	●	●	●	●	●	●
	立地の良さ	●	●	●			●
	交流・新しい活動			●	●		
	災害への強さ		●				
	農業基盤		●				
	歴史（古墳）					●	
展望	食・農の活動拠点(6次産業化、農業テーマパーク、レストラン・直売所の整備等)	●	●	●	●	●	●
	食・農のイベント・フェスの開催	●				●	●
	インフラの整備		●		●		●
	防災拠点		●	●		●	
	人材育成	●		●			
	高齢者の健康	●		●			
	地域コミュニティの活動拠点	●	●				
	農とエネルギーの自立圏		●	●			
	緑・農の保全				●	●	
	公園との連携		●				●
	マネジメント組織					●	
教育の展開		●					

【課題】の中で特に多かった意見として、道路をはじめとした「インフラの未整備」の問題があげられた。現在のひよどり山の道路は、幅員4mに満たないものが多くを占め、開発が抑制されている。それゆえにまとまった農地が残されてきたが、一方で舗装もされていない道路は雨が降るとぬかるみとなり、利用者に不便な状況を強いている。また、ひよどり山は災害時の避難場所としても期待できるが、現在の道路状況は緊急時の利用をも妨げる恐れがあり課題となっている。

次に、ひよどり山全体の「マネジメントの体制」に対しても多くの意見があげられ

た。現在のひよどり山では、地権者である農家、それ以外の土地を所有する東京都、都有地で活動する農業塾の塾生、NPO、市民農園の利用者、および小宮公園の指定管理者であるNPO Birthなど、多様な主体が個別に活動しているが、それらが一堂に会し、相互に利用や管理の調整をはかる場が存在しない。さらに地権者である農家の相続税の問題や、都有地を私有地が混在し土地の所有権がバラバラであるといった「土地問題」に対しても多くの意見があがった。マネジメント体制上の課題や土地問題により、一団の農地・緑地としてのひよどり山のポテンシャルを活かしきれていない現状につながっている。

【魅力】では、ひよどり山の農地や小宮公園のもつ「自然・景観」や、中央自動車道の八王子インターや八王子駅からの近接性といった「立地の良さ」について多くの意見があげられていた。

【展望】としては、農業の6次産業化、農業テーマパークの整備、レストラン・直売所の整備など、「食・農の活動拠点」に関する意見、および「食・農のイベント・フェスの開催」についての意見が多かった。さらに「立地の良さ」やまとまったオープンスペースとしての価値を活かし「防災拠点」として整備するという意見があげられた。しかし、いずれの拠点整備に対しても、「インフラの未整備」という課題が障壁となっているため、まずは「インフラの整備」を進めることが展望としてあげられた。

#### c. 「地域制公園」の提案

以上のことをふまえ、課題の解決にむけての構想として、東京都や八王子市が私有地を買取り、従来の都市公園と同様に「営造物公園」として公共団体が一体的な空間整備をすることも選択肢として考えられる。しかし、全国的な人口減少期をむかえ自治体の財政状況が逼迫する中にある場合は、民有地を内包したかたちで管理が行われている国立公園、国定公園のような「地域制公園」を都市部においても整備していくことが、より時代にあった緑地整備の方策として検討に値すると考えられよう。



グループごとに検討

(2) 小津地区 (八王子市小津町)

1) 地区の概要

八王子市の西部、市街化調整区域の中山間に位置する小津町では、地域の耕作放棄地の再生にむけて、町会役員を主体とした「NPO法人小津倶楽部」を立ち上げ、高齢化等により耕作が困難となった農業者に代わり、既存農地の耕作の手伝いや耕作放棄地の再生等を行なっている。

このNPOには、小津町町会の役員や地域の農家の有志に加え、地域外からまちづくりの専門家や関心のある市民など 50 名以上が構成員として参加しており、農地近傍の空家を再生し拠点として活動している。

なお、平成 29 年 12 月に東京都農業会議により新規就農者に認定され、今後、地域の耕作放棄地や利用されなくなった畑を所有者から法人として貸借し、活用を図っていく予定である。



小津町での活動状況

## 2) ワークショップの実施

### a. 開催概要

日時：2018年2月17日（土）13:00～15:00

場所：小津会館（集会施設）

参加者：農地所有者、新規就農希望者、NPO構成員ほか合計27名

内容：ワークショップによる地域の「課題」「資源・魅力」「課題解決のアイデア」の抽出、それを踏まえた農地活用事業計画の検討

※企画運営は、NPO法人小津倶楽部による

### b. 実施結果

3グループに分かれてワークショップ形式の検討を行なった結果、以下のように意見が整理された。

- ・貸農園等は事業性も高く、NPOが地元調整を行い、法令等の条件さえ整えば、実現可能性は高い。
- ・新規就農者にとっても市街化区域よりまとまった農地は事業性が高く魅力的である。農地の貸借等に対しても法整備が進んでおり、比較的自由度が高い。
- ・空家をラウベに活用した滞在型体験農園や民泊、既存の果樹を活用した「摘み取りイベント」等、里山環境を活用した多様なサービス提供が可能。
- ・今後必要となる民有山林の整備と併せて、森林資材を活用することも重要。
- ・現在NPOが行っている農地所有者と利用者のアドプト及び地元調整が重要。まちづくりの軸を置き、行政に代わり地域主体で中間組織を置くことも有効。
- ・地域とNPOが協働し総合的に農を支える仕組み「民農」が有効ではないか。

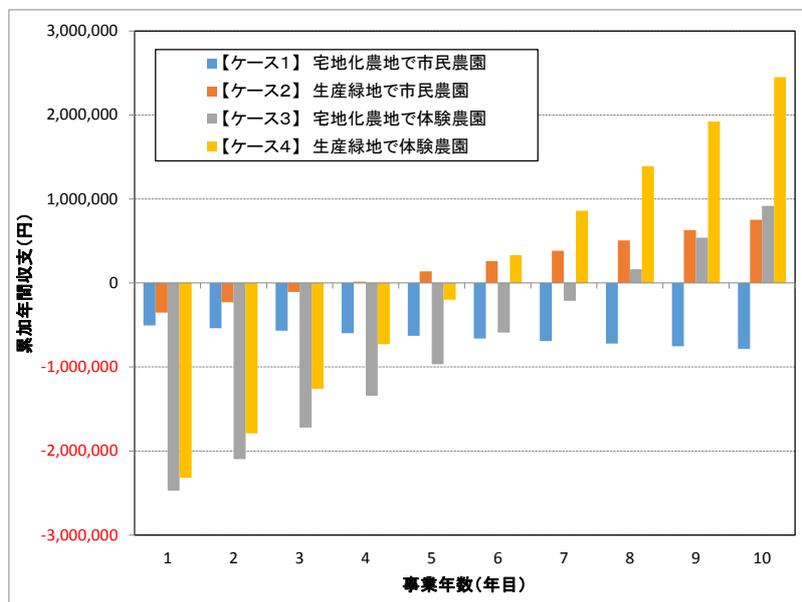


検討の様子

#### 4. 市民農園及び体験農園事業の検討（参考シミュレーション）

##### 【検討条件】

- ・ 500 m<sup>2</sup>の市街化区域内農地において、市民農園事業（低廉な利用料の下、利用者が主体的に農作業を行うもの）及び体験農園事業（利用者に有料で農作業支援サービスを行うもの）を運営した場合の事業性について簡易検討を行なった。
- ・ 公示地価 10 万円/m<sup>2</sup>の土地において、それぞれの事業を宅地化農地及び生産緑地で実施した場合についてケース設定を行なった。初期費用及び賃料等については、ヒアリングによる実績値を用いた。
- ・ 固定資産税及び都市計画税の評価については、宅地化農地は宅地の 1/3 評価、生産緑地は宅地の 1/10 評価とした。



図Ⅲ-9 市民農園及び体験農園事業のシミュレーション

##### 【検討結果】

- ・ 宅地化農地における市民農園方式（ケース 1）では、経費負担が大きく事業性は低いものと考えられる。
- ・ そのほかのケースでは初期投資の回収が可能となり、生産緑地においては税負担が軽減されることから事業性は向上する。
- ・ 利便性が高くニーズが高いと考えられる市街地部では経費が高くなり、郊外部では経費は低くなるがニーズが市街地分ほど得られない可能性があるなどの相反関係があると考えられる。
- ・ 郊外部ほど土地に余裕があり、周辺の山地・里山等を活かした多様なサービスの提供が可能であることから、昨今の法改正等を踏まえると、将来の事業可能性は高いものと考えられる。

表III-19 市民農園及び体験農園事業のシミュレーション

【ケース1】 宅地化農地で市民農園										
事業年数(年目)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
投資対象面積(m <sup>2</sup> )	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
公示地価(円/m <sup>2</sup> )	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
初期費用+維持費(円)	500,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
賃料単価(円/100m <sup>2</sup> )	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
利用率(%)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
①投資コスト(円)	500,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
②年間収入(円)	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
③-1 年間支出(雑費)(円)	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500
③-2 年間支出(固定費)(円)	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333
③-3 年間支出(人件費)(円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
④累加年間収支(円)	-506,833	-536,667	-567,500	-598,333	-629,167	-660,000	-690,833	-721,667	-752,500	-783,333

【ケース2】 生産緑地で市民農園										
事業年数(年目)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
投資対象面積(m <sup>2</sup> )	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
公示地価(円/m <sup>2</sup> )	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
初期費用+維持費(円)	500,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
賃料単価(円/100m <sup>2</sup> )	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
利用率(%)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
①投資コスト(円)	500,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
②年間収入(円)	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
③-1 年間支出(雑費)(円)	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500	67,500
③-2 年間支出(固定費)(円)	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800
③-3 年間支出(人件費)(円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
④累加年間収支(円)	-352,300	-229,800	-106,900	15,800	138,500	261,200	383,900	506,600	629,300	752,000

【ケース3】 宅地化農地で体験農園										
事業年数(年目)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
投資対象面積(m <sup>2</sup> )	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
公示地価(円/m <sup>2</sup> )	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
初期費用+維持費(円)	3,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
賃料単価(円/100m <sup>2</sup> )	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
利用率(%)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
①投資コスト(円)	3,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
②年間収入(円)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
③-1 年間支出(雑費)(円)	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000
③-2 年間支出(固定費)(円)	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333	163,333
③-3 年間支出(人件費)(円)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
④累加年間収支(円)	-2,473,333	-2,096,667	-1,720,000	-1,343,333	-966,667	-590,000	-213,333	163,333	540,000	916,667

【ケース4】 生産緑地で体験農園										
事業年数(年目)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
投資対象面積(m <sup>2</sup> )	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
公示地価(円/m <sup>2</sup> )	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
初期費用+維持費(円)	3,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
賃料単価(円/100m <sup>2</sup> )	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
利用率(%)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
①投資コスト(円)	3,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
②年間収入(円)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
③-1 年間支出(雑費)(円)	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000
③-2 年間支出(固定費)(円)	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800
③-3 年間支出(人件費)(円)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
④累加年間収支(円)	-2,319,800	-1,789,600	-1,259,400	-729,200	-199,000	331,200	861,400	1,391,600	1,921,800	2,452,000



## IV まとめ

### 1. 農地の実態と所有者の意向

GISデータ等に見る農地分布の実態からは、農地等の適正な土地利用には、農家による利用継続と利用促進のほか、非農家（一般市民）による利用も不可欠であることが想定できた。

一方、農地所有者に対するアンケートからは、生産緑地の継続希望は6割あるものの、転用・売却希望もそれぞれ2割あった。

また、生産緑地の他者への貸借を考えている所有者が5割近くを占め、貸借先として市やJA、市民団体を指向するなど、一定の公共性を有する団体の介在を求めていることが明らかとなった。

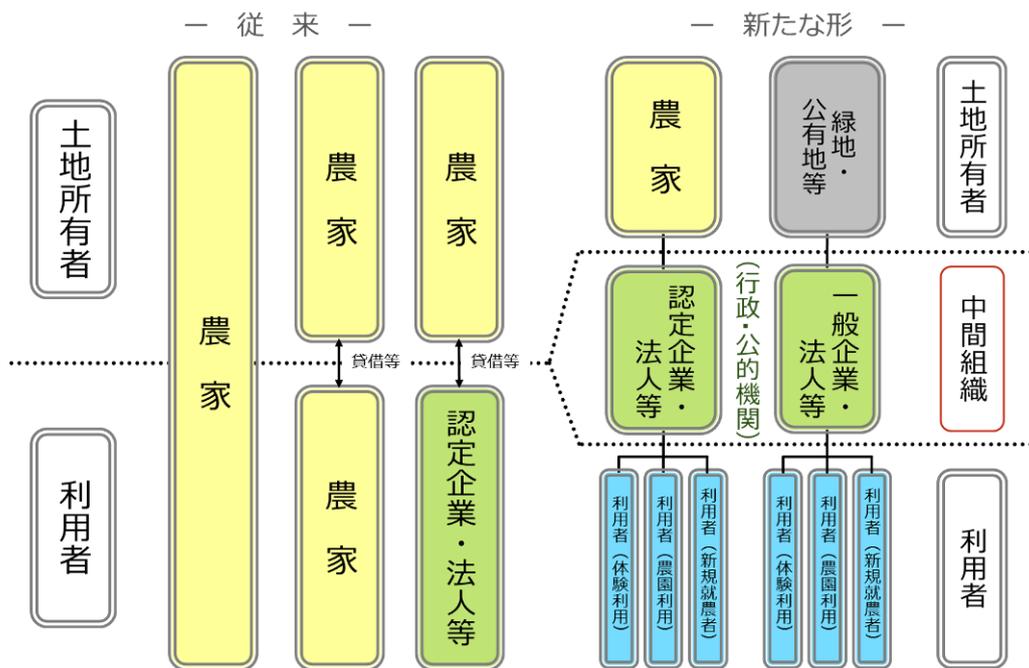
以上のことから、生産緑地であっても農地所有者が今後手放す意向が一定程度存在することが明らかとなったが、法制度が整うことを前提に、転用や売却でなく、貸借することも所有者にとって大きな選択肢となりつつある。そこに不可欠なのは、貸借先との間をとりもつ中間組織であり、行政やJAなど公共性の高い組織が望まれていることが合わせて明らかとなった。

このことについて、モデル地区におけるワークショップでは、行政や地域のNPOのほか、新規就農者や民間事業者など、地域の状況や農地所有の状況によっては多様な主体が中間組織の候補となり得ることが明らかとなり、転貸借など法制度の整備も今後望まれることが指摘できた。地価や税負担等にもよるものの、貸借による農地活用の可能性がある程度明らかとなり、適正な土地利用を図るうえで有効な手法のひとつであることが考察できた。

新規就農に限ってみれば、これまで東京都下でのマッチングについては、市街化調整区域での農地利用集積計画（農業経営基盤強化促進法による利用権設定）等による取組みが行われてきたが、法律上の仕組みだけでは機能し難いため、東京都が中心となって法律に依らない「新規就農者経営支援会議」を設置し、推進しているところでもある。農地利用集積計画、農地利用集積円滑化団体、農地中間管理機構等の仕組みが整備されていない今般の都市農地貸借円滑化法を機能させるためには、市町村や農業委員会、JA等が連携した何らかのシステムづくりが求められているといえよう。

### 2. 市民ニーズを踏まえた農地・緑地の活用

一方、利用する一般市民のニーズとしては、従来の家庭菜園や市民農園、体験農園、サービス付農園等への参加意欲は旺盛であり、若い世代を中心にバーベキューやキャ



図IV-1 緑地・農地保全における土地の所有と利用の分離の考え方

ンプなど、農に関連する付加的なサービスも求める傾向にあった。

ただし、新鮮な野菜への関心のほか、健康やリラックスなど、「暮らしを豊かにする農」に対する意識が大きい一方で、「農作業を学びたい」等の専門志向は必ずしも高いものではなかった。

### 3. 「東京ラインガルテン」の実現にむけた論点の整理と今後の取組み

以上のことをふまえると、都市農地・緑地空間の利活用にあたっては農地の貸借が大きなポイントであり、所有者と利用者とをマッチングする中間組織の存在が重要であることが明らかとなった。

「東京ラインガルテン」を欧州のそれとは異なる農地・緑地保全のあり方のコンセプトとして位置付け、今後さらに市民ニーズとマーケティングに裏付けされた具体的な分類・タイプの総体として整理していくことが必要である。

また、モデル地区でのワークショップのとりまとめでみたように、農地の所有と利用の分離が可能となったいま、行政が土地を所有するのではない、地域制公園の考え方で農地・緑地空間の利活用をすすめることもひとつの方法であることが確認できた。

土地の所有と関係なく自然公園、農業公園として利活用していく点は、わが国で適用しやすい汎用性のあるものともいえるであろう。

以上をふまえ、今後の取組みとしては、以下のような検討が必要と思われる。

- ①農業者及び農地活用事業者と協働した、新たな農地活用事業の事業性検討
- ②生産緑地及び市街化調整区域農地を使用した農地活用事業の社会実験・事業性の確認

具体的には、今回調査の2つのモデル地区に加えて第3の地区を設定し、より汎用性の高いモデルの展開を図る必要がある。その上で、都市生活との一体性や都市部の民間活力を活用した農地・緑地空間の利活用＝「東京ラインガルテン」の実現に向けた実証をすすめていくものとしたい。



## 調査概要

調査名	空家活用等による「東京ラインガルテン」実現方策検討調査
団体名	八王子市「東京ラインガルテン」検討協議会
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東京都八王子市 人口：56万3千人 市域面積：186.38km<sup>2</sup> 市街化区域：80.34km<sup>2</sup> 農地面積：772ha 生産緑地 242ha（農地の約31%） 農家数：1,198戸（専業168戸）</li> </ul> <p>■背景・目的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>八王子市では、市街地整備された中の暫定農地として市民農園利用がなされている地域がある一方で、都心からの交通利便性が悪い地域では、農家アパートの空室、また屋敷林や農家住宅が残る農地も少なからずある。今般の都市緑地法等の改正や生産緑地指定後30年を経過する中での法改正を背景に、生産緑地の保全・活用に向け、そういった農地を含む空間の活用方法が課題となっている。</li> <li>一方、東京都では、緑地確保の先導プロジェクトとして「東京ラインガルテン」のコンセプトを明確化し、空家活用等による新たな緑地保全もそのメニューとすることが課題とされている。</li> <li>本調査では、八王子市を事例とした取組みを通じて、都市生活との一体性や都市部の民間活力を活用した農地や緑地空間の活用方策を検討し、「東京ラインガルテン」のモデルプロジェクトの実現を図ろうとするものである。</li> </ul>
調査内容	<p>(1) 農家経営実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>八王子市内の農地所有者について、住民基本台帳と突合し調査が可能となった2,225人を対象として、①生産緑地等の所有状況、②生産緑地等の今後の所有・利用意向、③都市農地・都市農業の役割・評価、などを把握する郵送調査を実施した。</li> </ul> <p>(2) 市民アンケート調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東京都内で農地が存在する市区町村（練馬区、杉並区、世田谷区および多摩地域）に在住し、農作物の栽培活動に関心の高い男女600人を対象に、①農作物の栽培活動の内容や取組み理由、②栽培活動の今後の意向、③食と農に関する問題意識、などを把握するインターネットリサーチを実施した。</li> </ul> <p>(3) 民間事業者等ヒアリング調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による市民農園の展開事例として、(株)アグリメディアが運営する「シェア畑八王子」を訪問、現場担当者から運営の状況や利用者の状況などについて聞き取りを実施した。</li> <li>八王子市において新規就農の若者を中心に農業を主とする活動を行っている企業(株)FIOを対象に、取組み内容や農地・緑地の利用に関する今後の意向などについて聞き取りを実施した。</li> </ul> <p>(4) モデルプロジェクトの検討（ケーススタディの実施）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>八王子市内において、これまで農地・緑地、空家等の利活用に取り組んできた2か所（ひよどり山地区、小津地区）を事例として、これまでの活動をとりまとめ今後の展開を展望するワークショップ形式の検討会を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ひよどり山地区：2月10日開催「農と共生するまちづくりを考えるワークショップ」、参加者41名</li> <li>※小津地区：2月17日開催「農地活用ワークショップ」、参加者27名</li> </ul> </li> </ul>
	<p>(1) 農地所有者の意向把握</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>調査の基礎的資料として、GISデータの分析による農地分布の実態を考察した結果、農地等の適正な土地利用には、農家による利用継続と利用促進のほか、非農家（一般市民）による利用が不可欠であることがわかった。</li> </ul>

<p>調 査 結 果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地所有者に対するアンケート調査からは、生産緑地の所有者のうち後継者が決まっている農家は3割に満たず、今後も生産緑地として維持したい農地が6割あるものの、転用や売却の希望もそれぞれ2割程度示された。</li> <li>・また、法制度が整えば生産緑地を他者へ貸借したいと考えている所有者は全体の半数近くにのぼった。その貸借先としては、八王子市が5割、次いでJA、農家、一般市民・市民団体、となっていた。一方で民間事業者への貸借希望は13%にとどまった。</li> <li>・貸借意向の理由は、「自分で管理することが負担」「祖先から受け継いだ農地を維持したい」というものが多数を占めていた。</li> <li>・農地の貸借については農地所有者に一定程度の貸借意向がみられ、市やJAなど公的機関による仲介によって農地の貸借が進む可能性が考察された。</li> </ul> <p><b>(2) 市民ニーズを反映した土地利用の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般市民の農への関わり方は、従来の家庭菜園・ベランダ菜園づくりから、市民農園、体験農園、サービス付農園等、多様な意向を示した。</li> <li>・農地での農作業以外の活動としても、バーベキューやガーデニング、料理教室、キャンプなどが志向されている。</li> <li>・新鮮な農産物への興味・関心のほか、健康やリラックス、自然といった暮らしを豊かにするものとしての農に期待が寄せられており、都市農地の保全、地場農産物への関心も高かった。</li> <li>・ヒアリング調査結果からも、気軽に農作業を体験できる農園のニーズは非常に高く、また新規就農へのニーズの高まりも確認することができた。</li> <li>・モデル地区を対象としたワークショップでは、地権者の農地所有の課題や、新規就農者の農地利用の課題、地域資源を活かした新たな農地利用の意向などが明らかとなった。</li> <li>・地価や税負担等にもよるものの、貸借による農地活用の可能性がある程度明らかとなり、適正な土地利用を図るうえで有効な手法のひとつであることが考察できた。</li> <li>・税負担も軽く土地に余裕がある市街化調整区域では、里山や空き家等を活かした付加価値の高い農地利用サービスの提供も可能であることが分かった。</li> </ul> <p><b>(3) 「東京ラインガルテン」の実現にむけた論点の整理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以上の調査結果から、都市農地・緑地空間の利活用にあたっては農地の貸借が大きなポイントであり、所有者と利用者とをマッチングする中間組織の存在が重要であることが明らかとなった。</li> <li>・モデル地区での検討では、行政や地域のNPOのほか、新規就農者や民間事業者など地域の状況や農地所有の状況によっては多様な主体が中間組織の候補となり得ることが明らかとなり、転貸借など法制度の整備も今後望まれることが指摘できた。</li> <li>・以上をふまえ、「東京ラインガルテン」を欧州のそれとは異なる農地・緑地保全のあり方のコンセプトとして位置付け、今後さらに市民ニーズとマーケティングに裏付けされた具体的な分類・タイプの総体として整理していくことが必要である。</li> <li>・また、行政が土地を所有するのではない、地域性公園の考え方で農地・緑地空間の利活用をすすめることもひとつの方法であると確認できた。土地の所有と関係なく自然公園、農業公園として利活用していく点は、わが国で適用しやすい汎用性のあるものともいえるだろう。</li> </ul>
<p>今 後 の 取 組</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「東京ラインガルテン」のモデルプロジェクト実現に向けた検討</li> <li>・今回調査の2つのモデル地区に加え第3の地区を設定し、より汎用性の高いモデルの展開を検討する。</li> <li>・都市生活との一体性や都市部の民間活力を活用した農地・緑地空間の利活用＝「東京ラインガルテン」の実現に向けた実証をすすめる。</li> <li>・具体的には、             <ol style="list-style-type: none"> <li>①農業者及び農地活用事業者と協働した新たな農地活用事業の事業性検討</li> <li>②生産緑地及び市街化調整区域農地を使用した農地活用事業の社会実験・事業性の確認</li> </ol> </li> </ul>

## 参 考 資 料

■農地所有者への意向調査:調査票	47
■農地所有者への意向調査:単純集計	55
■市民アンケート調査:設問と単純集計	67
■ひよどり山ワークショップ案内	78
■ひよどり山ワークショップ:各班の検討結果	79
■小津町ワークショップ案内	84



## ■農地所有者への意向調査：調査票

### 都市の農地・農業に関するアンケート

■まず、あなたご自身のこと、世帯のこと、農業のことについておききます。

問1. あなたの平成29年12月1日時点の年齢をお答えください。(ひとつに○)

- |         |          |         |         |         |
|---------|----------|---------|---------|---------|
| 1. 20歳代 | 2. 30歳代  | 3. 40歳代 | 4. 50歳代 | 5. 60歳代 |
| 6. 70歳代 | 7. 80歳以上 |         |         |         |

問2. あなたの性別を教えてください。(ひとつに○)

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

問3. あなたがお住いの住所を、「八王子市」に続く地域名までご記入ください。  
(例：八王子市元本郷町3丁目24番1号→元本郷町3丁目)

八王子市\_\_\_\_\_

問4. あなたの世帯の現在の家族構成(同一敷地内にお住まいの方)をお答えください。(ひとつに○)

- |                |             |              |
|----------------|-------------|--------------|
| 1. ひとり暮らし      | 2. 夫婦のみ     | 3. 親と子の2世代家族 |
| 4. 親と子と孫の3世代家族 | 5. その他_____ |              |

問5. 現在、あなたの世帯の中に、農作業(自家消費用生産を含む)に少しでも従事している方はいらっしゃいますか(あなたも含みます)。(ひとつに○)

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. いる | 2. いない |
|-------|--------|

問6. あなたのお仕事の状況についてお聞かせください。(ひとつに○)

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 1. 農業だけしている       | 2. 農業が主で他の仕事もしている |
| 3. 他の仕事为主で農業もしている | 4. 他の仕事しかしていない    |

問7. 前問で2～4と答えた方(農業以外の仕事をしている方)にお伺いします。農業以外のお仕事は次のどれですか。(ひとつに○)

- |             |        |         |        |
|-------------|--------|---------|--------|
| 1. 会社員      | 2. 公務員 | 3. 団体職員 | 4. 自営業 |
| 5. その他_____ |        |         |        |

問8. お宅で生産している作物をお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- |             |          |         |          |
|-------------|----------|---------|----------|
| 1. 農業はしていない | 2. 露地野菜  | 3. 施設野菜 | 4. 植木・造園 |
| 5. 花卉       | 6. 水稲・陸稲 | 7. 果樹   | 8. 酪農・畜産 |
| 9. その他_____ |          |         |          |

問 9. あなたの世帯の平成 28 年中の収入のうち、農業収入が占める割合はどのくらいですか。(ひとつに○)

- |            |         |            |
|------------|---------|------------|
| 1. 農業収入はない | 2. 2割未満 | 3. 2割～5割未満 |
| 4. 5割～9割未満 | 5. 9割以上 |            |

問 10. あなたの世帯の平成 28 年中の農産物販売金額はいくらぐらいですか。(ひとつに○)

- |               |                |                  |
|---------------|----------------|------------------|
| 1. 販売していない    | 2. 15万円未満      | 3. 15～50万円未満     |
| 4. 50～100万円未満 | 5. 100～500万円未満 | 6. 500～1,000万円未満 |
| 7. 1,000万円以上  |                |                  |

問 11. 現在の農産物の販売先についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- |              |         |         |              |
|--------------|---------|---------|--------------|
| 1. 販売していない   | 2. 庭先販売 | 3. J A  | 4. 卸売市場      |
| 5. スーパー等     | 6. 道の駅  | 7. 学校給食 | 8. 市内のレストラン等 |
| 9. 市外のレストラン等 |         |         |              |
| 10. その他      | _____   |         |              |

問 12. 将来、農産物の販売先としたい場所についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- |              |         |         |              |
|--------------|---------|---------|--------------|
| 1. 販売しない     | 2. 庭先販売 | 3. J A  | 4. 卸売市場      |
| 5. スーパー等     | 6. 道の駅  | 7. 学校給食 | 8. 市内のレストラン等 |
| 9. 市外のレストラン等 |         |         |              |
| 10. その他      | _____   |         |              |

問 13. 農業の後継者は決まっていますか。(ひとつに○)

- |           |              |            |
|-----------|--------------|------------|
| 1. 決まっている | 2. まだ決まっていない | 3. 農業は続けない |
|-----------|--------------|------------|

問 14. あなたは、大都市近郊で農業を行うことにどのようなメリットがあるとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. 大きな消費地が近い        | 2. 消費者と顔の見える関係にいる |
| 3. 飲食店等他業種と連携が図りやすい | 4. 特にない           |
| 5. その他              | _____             |

問 15. それでは、大都市近郊で農業を行うことのデメリットはどのようなことがあるとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. 相続税の負担が大きい      | 2. 固定資産税の負担が大きい   |
| 3. 営農面積が小さく拡大が難しい  | 4. 近隣住民の農業への苦情が多い |
| 5. 農地へのゴミの投棄が深刻である | 6. 動物被害が深刻である     |
| 7. 特にない            |                   |
| 8. その他             | _____             |

問 16. 都市の農地が地域に貢献することとして、どのようなことが重要だと思いますか。以下の各項目についてお答えください。（それぞれひとつに○）

	重要ではない	あまり重要でない	やや重要である	たいへん重要である
①地域に新鮮な農作物を供給すること（地産地消）	1	2	3	4
②地域の歴史・文化を引き継ぐこと	1	2	3	4
③良質な景観を提供すること	1	2	3	4
④災害時に避難空間として機能すること	1	2	3	4
⑤非農家の農業体験の場として機能すること	1	2	3	4
⑥子どもの環境教育の場として機能すること	1	2	3	4
⑦自然と触れ合う場を提供すること	1	2	3	4
⑧生物の生息空間として機能すること	1	2	3	4

問 17. あなたの所有する不動産の近年の動向について、以下の各項目についてあてはまるものをそれぞれひとつお答えください。（それぞれひとつに○）

	全くそう思わない	あまりそう思わない	ややそう思う	そう思う	所有していない
①賃貸アパートの空室が埋まりにくくなっている	1	2	3	4	5
②造成した宅地が売れにくくなっている	1	2	3	4	5

問 18. あなたが八王子市内に所有している農地についてお答えください。複数筆をお持ちの場合はそれぞれ面積を合計し、坪または㎡でお答えください。

(1坪=3.3㎡、1反=1,000㎡)

区分	有無 (どちらかに○)	面積 (単位に○)
①市内に所有する生産緑地	あり・なし	坪 ㎡
②市内に所有する宅地化農地 (市街化区域内農地のうち生産緑地でないもの)	あり・なし	坪 ㎡
③市内に所有する市街化調整区域内農地	あり・なし	坪 ㎡
④市内に所有する農地の合計面積		坪 ㎡

**■八王子市内に所有されている農地のうち「生産緑地」についておきします。**

※問 18 で「①市内に所有する生産緑地」について「あり」と答えた方は、以下の設問にお答えください。そのほかの方は 6 ページ にお進みください。

問 19. あなたが市内にお持ちの生産緑地の場所を「八王子市」に続く地域名までご記入ください。複数お持ちの場合はそれぞれを面積の大きい順にお願いします。  
(例：八王子市元本郷町 3 丁目 24 番 1 号→ 元本郷町 3 丁目)

八王子市 _____	八王子市 _____
八王子市 _____	八王子市 _____
八王子市 _____	八王子市 _____

問 20. 生産緑地での農業活性化をより一層図るため、生産緑地内に今後新たに施設の設置を検討してもよいと考えているものについてお答えください。（複数ある方はすべてに○） ※下記注釈参照

- |                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| 1. 農機具置き場                        | 2. 直売所（有人・無人問わず） |
| 3. レストラン（地域で生産された農産物を調理して販売するお店） |                  |
| 4. 今後新たに生産緑地内に施設を設置することは考えていない   |                  |
| 5. その他 _____                     |                  |

注釈：平成 29 年度の実産緑地法の一部改正により、これまで生産緑地内に設置することができなかった「生産緑地内で生産された農産物の加工施設」「生産緑地内で生産された農産物の販売施設」「生産緑地内で生産された農産物を調理して提供するレストラン」の設置が可能となりました。

問 21. 多くの生産緑地が指定から約 25 年経過していますが、生産緑地を維持している中で気になっていることについてお答えください。（複数ある方はすべてに○）

- |                             |
|-----------------------------|
| 1. 高齢や体調不良により耕作がむずかしいこと     |
| 2. 農業後継者のこと                 |
| 3. 生産緑地の解除には条件がありすぐ解除できないこと |
| 4. 生産緑地を解除したときの固定資産税の負担     |
| 5. 農地を相続した場合の相続税の負担         |
| 6. 今のところ特に気になっていることはない      |
| 7. その他 _____                |

問 22. 2022 年に本市の生産緑地のほとんどが指定から 30 年を経過し、生産緑地の指定を解除可能となります。あなたの所有する生産緑地について、2022 年以降、どの程度維持していきたいか、現在お考えの、おおよその割合でお答えください。  
(複数ある方はすべてに○、合計 10 割になるように) ※下記注釈参照

1. 引き続き生産緑地として維持したい	約 割
2. 生産緑地指定を解除して農地として維持したい	約 割
3. 生産緑地指定を解除して農地以外(宅地、駐車場など)に利用したい	約 割
4. 生産緑地指定を解除して売却したい	約 割
5. その他	約 割

注釈:平成 30 年度の実産緑地法の一部改正により、指定後 30 年を経過した生産緑地について引き続き 10 年間の営農を条件に税制優遇を受けられる「特定生産緑地」が創設される予定です。

問 23. 現在、生産緑地の貸借に関する議論が活発化しています。今後、生産緑地の貸借が可能となった場合(貸借しても相続税猶予などの優遇措置が継続される場合)、あなたは所有する生産緑地を他の人に貸したいと思いませんか。(どちらかに○)

1. はい	2. いいえ(理由: )
-------	--------------

問 24. 前問で「1. はい」とお答えになった方にお聞きします。あなたが生産緑地を貸したい相手としてあてはまるものをすべて選んでください。(複数ある方はすべてに○)

1. 農家	2. 新規就農希望者	3. 民間企業
4. 八王子市	5. JA	6. 一般市民や市民団体
7. その他		

問 25. 問 23 で「1. はい」とお答えになった方にお聞きします。あなたが生産緑地を貸したい理由としてあてはまるものをすべて選んでください。(複数ある方はすべてに○)

1. 生産緑地を自分で管理することが負担となっているから
2. 祖先から受け継いだ土地を農地として維持したいから
3. 賃料で収入を得たいから
4. 宅地に転用しても十分な収入を得られる保証がないから
5. 資産運用のために土地を生産緑地として維持したいから
6. その他

問 26. 今後の生産緑地の所有等に関して、これまで民間の不動産業者等からのアプローチはありましたか。(ひとつに○)

1. 特にない	2. セミナー等に誘われたが参加していない
3. セミナー等に参加した	4. 今後の所有について相談している

**■八王子市内に所有されている農地のうち「宅地化農地(市街化区域内農地のうち生産緑地でないもの)」についておききします。**

※問 18 で「②市内に所有する宅地化農地」について「あり」と答えた方は、以下の設問にお答えください。そのほかの方は 7 ページ にお進みください。

問 27. あなたが市内にお持ちの宅地化農地の場所を「八王子市」に続く地域名までご記入ください。複数お持ちの場合はそれぞれを面積の大きい順にお願いします。  
(例：八王子市元本郷町 3 丁目 24 番 1 号 → 元本郷町 3 丁目)

八王子市 _____	八王子市 _____
八王子市 _____	八王子市 _____
八王子市 _____	八王子市 _____

問 28. 本市では生産緑地の総量の減少に歯止めをかけるため、生産緑地に指定できる要件の緩和を検討しております。そこで、あなたが所有している農地のうち、現行の制度では指定できないものの制度改正されれば新たに生産緑地として指定したい農地についてお答えください。(複数ある方はすべてに○) ※下記注釈参照

- |  |
|--|
| 1. 300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満の農地 → 約 _____ m <sup>2</sup> 約 _____ m <sup>2</sup> 約 _____ m <sup>2</sup> |
| 2. 過去に生産緑地に指定していたが現在は生産緑地でない農地 → 約 _____ m <sup>2</sup>  |
| 3. 農地転用の届出をしたことがある農地 → 約 _____ m <sup>2</sup>  |
| 4. 新たに生産緑地指定を希望しない   |
| 5. その他 _____   |

注釈：平成 29 年度生産緑地法の一部改正により、500 m<sup>2</sup>以上の生産緑地指定の下限面積を市町村が条例を制定することにより、300 m<sup>2</sup>まで引き下げることが可能となりました。

問 29. 生産緑地の面積要件の緩和について、あなたが生産緑地として適していると思う農地面積についてお答えください。(ひとつに○)

- |                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1. 500 m <sup>2</sup> 以上の農地 (今までどおり) | 2. 400 m <sup>2</sup> 以上の農地 |
| 3. 300 m <sup>2</sup> 以上の農地          | 4. 100 m <sup>2</sup> 以上の農地 |
| 5. その他 _____                         |                             |

問 30. 生産緑地の道連れ解除 (他者所有の生産緑地解除により全体として面積要件 500 m<sup>2</sup>を満たすことができなくなり解除となった生産緑地) についてお答えください。(複数ある方はすべてに○)

- |   |
|---|
| 1. 道連れ解除になったことはなかった (今まで生産緑地を所有していない方を含む) |
| 2. 道連れ解除になったことがあった (その際どう思われましたか↓)        |
| ア. 生産緑地を続けたかったので、道連れ解除してほしくなかった           |
| イ. 他の土地利用 (宅地・駐車場等) をしたかったので、道連れ解除されてよかった |
| ウ. 今後農作業を続けていくのが難しかったので、道連れ解除されてよかった      |
| エ. その他 _____                              |

■八王子市内に所有されている農地のうち「市街化調整区域内農地」についておき  
きします。

※問 18 で「③市内に所有する市街化調整区域内農地」について「あり」と答えた方は、  
以下の設問にお答えください。そのほかの方は **8 ページ**にお進みください。

問 31. あなたが市内にお持ちの市街化調整区域内農地の場所を「八王子市」に続く地  
域名までご記入ください。複数お持ちの場合はそれぞれを面積の大きい順にお願  
いします。（例：八王子市元本郷町 3 丁目 24 番 1 号→ 元本郷町 3 丁目）

八王子市_____	八王子市_____
八王子市_____	八王子市_____
八王子市_____	八王子市_____

問 32. 農業活性化をより一層図るため、農地内に今後新たに施設の設置を検討しても  
よいと考えているものについてお答えください。（複数ある方はすべてに○）

1. 農機具置き場
2. 直売所（有人・無人間わず）
3. レストラン（地域で生産された農産物を調理して販売するお店）
4. 今後新たに農地内に施設を設置することは考えていない
5. その他\_\_\_\_\_

問 33. 所有されている農地の今後の活用意向についてお答えください。（複数ある方  
はすべてに○）

1. 自分で耕作をして、引き続き農地として維持したい
2. 自分では耕作できないが、耕作したい人や法人がいれば貸して、  
引き続き農地として維持したい
3. 農地転用を行って農地として維持したい
4. 農地転用を行って農地以外（宅地、駐車場など）に利用したい
5. 農地転用を行って売却したい
6. その他\_\_\_\_\_

問 34. 農地を維持している中で気になっていることについてお答えください。（複数  
ある方はすべてに○）

1. 高齢や体調不良により耕作がむずかしいこと
2. 農業後継者のこと
3. 農地転用には条件がありすぐ転用できないこと
4. 農地転用を行ったときの固定資産税の負担
5. 農地を相続した場合の相続税の負担
6. 今のところ特に気になっていることはない
7. その他\_\_\_\_\_

問 35. 八王子市の農業に関して、ご意見・ご要望等あればご自由にお書きください。

問 36. 八王子市のまちづくりに関して、ご意見・ご要望等があればご自由にお書きください。

◆◇最後に◇◆

ご回答いただいた内容について、今後の市政に反映させていただくために、ぜひとも詳しくご意見をお聞かせいただきたく思っております。ご協力いただける方は、お名前とご連絡先をお書きください。

■ご記入者のお名前

■ご連絡先（電話番号、メールアドレスなど）

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

●質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

### ■農地所有者への意向調査：単純集計

問1 あなたの平成29年12月1日時点の年齢をお答えください。(ひとつに○)

20歳代	1	0.2%
30歳代	1	0.2%
40歳代	13	2.2%
50歳代	58	9.7%
60歳代	222	37.1%
70歳代	156	26.1%
80歳以上	145	24.2%
無回答	2	0.3%
総計	598	100.0%

問2. あなたの性別を教えてください。(ひとつに○)

男性	476	79.6%
女性	119	19.9%
無回答	3	0.5%
総計	598	100.0%

問4. あなたの世帯の現在の家族構成(同一敷地内にお住まいの方)をお答えください。(ひとつに○)

ひとり暮らし	55	9.2%
夫婦のみ	191	31.9%
親と子の2世代家族	245	41.0%
親と子と孫の3世代家族	83	13.9%
その他	16	2.7%
無回答	8	1.3%
総計	598	100.0%

問5. 現在、あなたの世帯の中に、農作業(自家消費用生産を含む)に少しでも従事している方はいらっしゃいますか(あなたも含みます)。(ひとつに○)

いる	461	77.1%
いない	132	22.1%
無回答	5	0.8%
総計	598	100.0%

問6. あなたのお仕事の状況についてお聞かせください。(ひとつに○)

農業だけしている	192	32.1%
農業が主で他の仕事もしている	61	10.2%
他の仕事为主で農業もしている	192	32.1%
他の仕事しかしていない	97	16.2%
無回答	56	9.4%
総計	598	100.0%

問7. 前問で2～4と答えた方(農業以外の仕事をしている方)にお伺いします。農業以外のお仕事は次のどれですか。(ひとつに○)

会社員	57	16.3%	
公務員	26	7.4%	
団体職員	20	5.7%	
自営業	126	36.0%	[その他(主なもの)]
その他	104	29.7%	アパート・不動産経営(23)、パート・アルバイト(18)、
無回答	17	4.9%	主婦・家事 など
総計	350	100.0%	

問8. お宅で生産している作物をお答えください。(あてはまるものすべてに○)

露地野菜	421	87.7%	
施設野菜	31	6.5%	
植木・造園	13	2.7%	
花卉	13	2.7%	
水稲・陸稲	38	7.9%	
果樹	157	32.7%	
酪農・畜産	8	1.7%	[その他(主なもの)]
その他	23	4.8%	シイタケ、タケノコ、養蜂 など
母数	480	100.0%	
農業はしていない	91		
無回答	27		
総計	598		

問 9. あなたの世帯の平成 28 年中の収入のうち、農業収入が占める割合はどのくらいですか。(ひとつに○)

農業収入はない	384	64.2%
2割未満	133	22.2%
2～5割未満	33	5.5%
5～9割未満	19	3.2%
9割以上	6	1.0%
無回答	23	3.8%
総計	598	100.0%

問 10. あなたの世帯の平成 28 年中の農産物販売金額はいくらぐらいですか。(ひとつに○)

販売していない	371	62.0%
15万円未満	71	11.9%
15～50万円未満	51	8.5%
50～100万円未満	21	3.5%
100～500万円未満	33	5.5%
500～1,000万円未満	7	1.2%
1,000万円以上	12	2.0%
無回答	24	4.0%
総計	598	100.0%

問 11. 現在の農産物の販売先についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

庭先販売	97	49.2%
JA	44	22.3%
卸売市場	37	18.8%
スーパー等	26	13.2%
道の駅	38	19.3%
学校給食	19	9.6%
市内のレストラン等	5	2.5%
市外のレストラン等	1	0.5%
その他	28	14.2%
母数	197	100.0%
販売していない	339	
無回答	62	
総数	598	

[その他(主なもの)]

訪問販売、友人・知人、契約先 など

問 12. 将来、農産物の販売先としたい場所についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

庭先販売	118	58.4%
JA	49	24.3%
卸売市場	38	18.8%
スーパー等	27	13.4%
道の駅	49	24.3%
学校給食	24	11.9%
市内のレストラン等	12	5.9%
市外のレストラン等	2	1.0%
その他	18	8.9%
母数	202	100.0%
販売しない	328	
無回答	68	
総数	598	

問 13. 農業の後継者は決まっていますか。(ひとつに○)

決まっている	102	17.1%
まだ決まっていない	250	41.8%
農業は続けない	209	34.9%
無回答	37	6.2%
総計	598	100.0%

問 14. あなたは、大都市近郊で農業を行うことにどのようなメリットがあるとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

大きな消費地が近い	172	33.1%
消費者と顔の見える関係にいる	191	36.7%
飲食店等他業種と連携が図りやすい	52	10.0%
特にない	221	42.5%
その他	25	4.8%
母数	520	100.0%
無回答	78	
総計	598	

[その他(主なもの)]

マイレージの減少・自給率 up、自然に親しみ自給自足を目指すことができる、近郊農業は町の人にオアシス・食育を産む、畑の隣の家が火災になったとき消防活動がスムーズにできた、緑地保全、流通コスト低減化 など

問 15. それでは、大都市近郊で農業を行うことのデメリットはどのようなことがあるとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

相続税の負担が大きい	296	54.4%
固定資産税の負担が大きい	283	52.0%
営農面積が小さく拡大が難しい	103	18.9%
近隣住民の農業への苦情が多い	86	15.8%
農地へのゴミの投棄が深刻である	82	15.1%
動物被害が深刻である	206	37.8%
特にない	68	12.5%
その他	27	5.0%
母数	544	100.0%
無回答	54	
総計	598	

[その他(主なもの)]

焼却できない(野焼き禁止)、大気汚染等のリスク、農地としての維持が大変である、住宅に囲われ日当たり風通し悪く作物が病気になる、農地が日陰で生産力が下がる、牛糞・堆肥への苦情、中途半端な広さだと身体への負担が大きい、どろぼうがある、通行人が多く機械作業でより注意が必要、近隣の住人に対し機械音の苦情の心配 など

問 16. 都市の農地が地域に貢献することとして、どのようなことが重要だと思いますか。以下の各項目についてお答えください。(それぞれひとつに○)

①地域に新鮮な農作物を供給すること ②地域の歴史・文化を引き継ぐこと

重要ではない	25	4.2%
あまり重要でない	35	5.9%
やや重要である	159	26.6%
たいへん重要である	291	48.7%
無回答	88	14.7%
総計	598	100.0%

重要ではない	37	6.2%
あまり重要でない	115	19.2%
やや重要である	227	38.0%
たいへん重要である	124	20.7%
無回答	95	15.9%
総計	598	100.0%

③良質な景観を提供すること

重要ではない	27	4.5%
あまり重要でない	90	15.1%
やや重要である	219	36.6%
たいへん重要である	171	28.6%
無回答	91	15.2%
総計	598	100.0%

④災害時に避難空間として機能すること

重要ではない	38	6.4%
あまり重要でない	93	15.6%
やや重要である	182	30.4%
たいへん重要である	192	32.1%
無回答	93	15.6%
総計	598	100.0%

⑤非農家の農業体験の場として機能すること

重要ではない	65	10.9%
あまり重要でない	184	30.8%
やや重要である	194	32.4%
たいへん重要である	62	10.4%
無回答	93	15.6%
総計	598	100.0%

⑥子どもの環境教育の場として機能すること

重要ではない	29	4.8%
あまり重要でない	97	16.2%
やや重要である	271	45.3%
たいへん重要である	116	19.4%
無回答	85	14.2%
総計	598	100.0%

⑦自然と触れ合う場を提供すること

重要ではない	33	5.5%
あまり重要でない	80	13.4%
やや重要である	261	43.6%
たいへん重要である	137	22.9%
無回答	87	14.5%
総計	598	100.0%

⑧生物の生息空間として機能すること

重要ではない	56	9.4%
あまり重要でない	102	17.1%
やや重要である	208	34.8%
たいへん重要である	141	23.6%
無回答	91	15.2%
総計	598	100.0%

問 17. あなたの所有する不動産の近年の動向について、以下の各項目についてあてはまるものをそれぞれひとつお答えください。(それぞれひとつに○)

①賃貸アパートの空室が埋まりにくくなっている

全くそう思わない	9	1.5%
あまりそう思わない	32	5.4%
ややそう思う	60	10.0%
そう思う	145	24.2%
所有していない	264	44.1%
無回答	88	14.7%
総計	598	100.0%

②造成した宅地が売れにくくなっている

全くそう思わない	15	2.5%
あまりそう思わない	34	5.7%
ややそう思う	61	10.2%
そう思う	61	10.2%
所有していない	309	51.7%
無回答	118	19.7%
総計	598	100.0%

問 18. あなたが八王子市内に所有している農地についてお答えください。

①生産緑地の所有

なし	308	51.5%
あり	242	40.5%
無回答	48	8.0%
総計	598	100.0%

②宅地化農地の所有

なし	294	49.2%
あり	206	34.4%
無回答	98	16.4%
総計	598	100.0%

③市街化調整区域内農地の所有

なし	209	34.9%
あり	282	47.2%
無回答	107	17.9%
総計	598	100.0%

■八王子市内に所有されている農地のうち「生産緑地」についておききします。

問 20. 生産緑地での農業活性化をより一層図るため、生産緑地内に今後新たに施設の設置を検討してもよいと考えているものについてお答えください。  
(複数ある方はすべてに○)

農機具置き場	57	23.6%
直売所(有人・無人問わず)	39	16.1%
レストラン(地域で生産された農産物を調理して販売するお店)	3	1.2%
今後新たに生産緑地内に施設を設置することは考えていない	128	52.9%
その他	19	7.9%
母数	242	100.0%

[その他(主なもの)]

ハウス、トイレ、休憩所 など

問 21. 多くの生産緑地が指定から約 25 年経過していますが、生産緑地を維持している中で気になっていることについてお答えください。(複数ある方はすべてに○)

高齢や体調不良により耕作がむずかしい	137	56.6%
農業後継者のこと	118	48.8%
生産緑地の解除には条件がありすぐ解除できないこと	94	38.8%
生産緑地を解除したときの固定資産税の負担	158	65.3%
農地を相続した場合の相続税の負担	129	53.3%
特に気になっていることはない	17	7.0%
その他	6	2.5%
母数	242	100.0%

[その他(主なもの)]

売るにも売れないのに収入がないのになぜ税金だけ支払わなければいけないのか、  
接道が貧弱で土地の形を整備できない、雑草処理の経費が掛かる、  
生産緑地はすべて 20 年過ぎれば自由に解除をお願いしたい など

問 22. 2022 年に本市の生産緑地のほとんどが指定から 30 年を経過し、生産緑地の指定を解除可能となります。あなたの所有する生産緑地について、2022 年以降、どの程度維持していきたいかお答えください。

引き続き生産緑地として維持したい	144	59.5%
生産緑地指定を解除して農地として維持したい	41	16.9%
生産緑地指定を解除して農地以外(宅地、駐車場など)に利用したい	50	20.7%
生産緑地指定を解除して売却したい	54	22.3%
その他	14	5.8%
母数	242	100.0%

[その他(主なもの)]

解除しても活用する方法無し(道路問題)、市で地域の方々に市民農園として貸し出してほしい、相続税納税猶予になっている など

問 23. 現在、生産緑地の貸借に関する議論が活発化しています。今後、生産緑地の貸借が可能となった場合(貸借しても相続税猶予などの優遇措置が継続される場合)、あなたは所有する生産緑地を他の人に貸したいと思いませんか。(どちらかに○)

はい	103	42.6%	[貸したくない理由] 自分で活用したい、手続きが難しい、他人は信用できない、もめ事が嫌だ、契約を終了するときもめるから、売却したい など
いいえ	123	50.8%	
無回答	16	6.6%	
総計	242	100.0%	

問 24. 前問で「1. はい」とお答えになった方にお聞きします。あなたが生産緑地を貸したい相手としてあてはまるものをすべて選んでください。(複数ある方はすべてに○)

農家	34	33.0%
新規就農者	29	28.2%
民間企業	14	13.6%
八王子市	50	48.5%
JA	36	35.0%
一般市民や市民団体	33	32.0%
その他	2	1.9%
母数	103	100.0%

問 25. 問 23 で「1. はい」とお答えになった方にお聞きします。あなたが生産緑地を貸したい理由としてあてはまるものをすべて選んでください。(複数ある方はすべてに○)

自分で管理することが負担となっているから	66	64.1%
祖先から受け継いだ土地を農地として維持したいから	63	61.2%
賃料で収入を得たいから	23	22.3%
宅地に転用しても十分な収入を得られる保証がないから	17	16.5%
資産運用のために土地を生産緑地として維持したいから	11	10.7%
その他	2	1.9%
母数	103	100.0%

問 26. 今後の生産緑地の所有等に関して、これまで民間の不動産業者等からのアプローチはありましたか。(ひとつに○)

特にない	171	70.7%
セミナー等に誘われたが参加していない	33	13.6%
セミナー等に参加した	13	5.4%
今後の所有について相談している	6	2.5%
無回答	19	7.9%
総計	242	100.0%

■八王子市内に所有されている農地のうち「宅地化農地」についておききします。

問 28. 本市では生産緑地の総量の減少に歯止めをかけるため、生産緑地に指定できる要件の緩和を検討しております。そこで、あなたが所有している農地のうち、現行の制度では指定できないものの制度改正されれば新たに生産緑地として指定したい農地についてお答えください。(複数ある方はすべてに○)

300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満の農地 (①)	25	18.1%
過去に生産緑地に指定していたが現在は生産緑地でない農地 (②)	9	6.5%
農地転用の届出をしたことがある農地 (③)	3	2.2%
新たに生産緑地指定を希望しない	98	71.0%
その他	8	5.8%
母数	138	100.0%
無回答	68	
総計	206	

①記入値		②記入値		③記入値	
300 m <sup>2</sup>	7	120 m <sup>2</sup>	1	150 m <sup>2</sup>	1
301 m <sup>2</sup>	1	200 m <sup>2</sup>	1	240 m <sup>2</sup>	1
350 m <sup>2</sup>	1	330 m <sup>2</sup>	1	500 m <sup>2</sup>	1
400 m <sup>2</sup>	2	361 m <sup>2</sup>	1	600 m <sup>2</sup>	1
446 m <sup>2</sup>	1	647 m <sup>2</sup>	1		
462 m <sup>2</sup>	1	1,000 m <sup>2</sup>	1		
495 m <sup>2</sup>	1	1,386 m <sup>2</sup>	1		
500 m <sup>2</sup>	8	1,500 m <sup>2</sup>	1		
		1,900 m <sup>2</sup>	1		

問 29. 生産緑地の面積要件の緩和について、あなたが生産緑地として適していると思う農地面積についてお答えください。(ひとつに○)

500 m <sup>2</sup> 以上の農地 (今までどおり)	57	27.7%
400 m <sup>2</sup> 以上の農地	3	1.5%
300 m <sup>2</sup> 以上の農地	58	28.2%
100 m <sup>2</sup> 以上の農地	20	9.7%
その他	8	3.9%
無回答	60	29.1%
総計	206	100.0%

問 30. 生産緑地の道連れ解除（他者所有の生産緑地解除により全体として面積要件 500 m<sup>2</sup>を満たすことができなくなり解除となった生産緑地）についてお答えください。（複数ある方はすべてに○）

道連れ解除になったことはなかった	128	62.1%
道連れ解除になったことがあった	4	1.9%
生産緑地を続けたかったので、道連れ解除してほしくなかった	2	
他の土地利用（宅地・駐車場等）をしたかったため、道連れ解除されてよかった	2	
無回答	74	35.9%
総計	206	100.0%

■八王子市内に所有されている農地のうち「市街化調整区域内農地」についておきます。

問 32. 農業活性化をより一層図るため、農地内に今後新たに施設の設置を検討してもよいと考えているものについてお答えください。（複数ある方はすべてに○）

農機具置き場	49	24.4%
直売所（有人・無人問わず）	22	10.9%
レストラン（地域で生産された農産物を調理して販売するお店）	14	7.0%
今後新たに農地内に施設を設置することは考えていない	131	65.2%
その他	17	8.5%
母数	201	100.0%
無回答	81	
総計	282	

問 33. 所有されている農地の今後の活用意向についてお答えください。（複数ある方はすべてに○）

自分で耕作をして、引き続き農地として維持したい	116	49.2%
自分では耕作できないが、耕作したい人や法人がいれば貸して、引き続き農地として維持したい	68	28.8%
農地転用を行って農地として維持したい	10	4.2%
農地転用を行って農地以外（宅地、駐車場など）に利用したい	62	26.3%
農地転用を行って売却したい	45	19.1%
その他	17	7.2%
母数	236	100.0%
無回答	46	
総計	282	

問 34. 農地を維持している中で気になっていることについてお答えください。  
(複数ある方はすべてに○)

高齢や体調不良により耕作がむずかしいこと	125	52.1%
農業後継者のこと	106	44.2%
農地転用には条件がありすぐ転用できないこと	78	32.5%
農地転用を行なったときの固定資産税の負担	75	31.3%
農地を相続した場合の相続税の負担	88	36.7%
今のところ特に気になっていない	37	15.4%
その他	16	6.7%
母数	240	100.0%
無回答	42	
総計	282	

[その他(主なもの)]

動物被害により難しい、農地として維持管理するために誰にたのむか金額はどれくらいかかるのか、農業と林業経営においては生活できない、鳥獣被害、機械の使用や肥料等に気を使う、生産性も低く放置すれば荒地となってしまう、地域全体が耕作放棄地となり住環境がますます悪化、獣害のため草とりさえこわくてできない。

## ■市民アンケート調査：設問と単純集計

	性別	N	%
	単一回答		
1	男性	338	54.2
2	女性	286	45.8
	全体	624	100.0

	年齢	N	%
	単一回答		
3	20才～24才	36	5.8
4	25才～29才	68	10.9
5	30才～34才	53	8.5
6	35才～39才	51	8.2
7	40才～44才	53	8.5
8	45才～49才	51	8.2
9	50才～54才	55	8.8
10	55才～59才	49	7.9
11	60才以上	208	33.3
	全体	624	100.0

	職業	N	%
	単一回答		
1	公務員	17	2.7
2	経営者・役員	15	2.4
3	会社員(事務系)	93	14.9
4	会社員(技術系)	62	9.9
5	会社員(その他)	52	8.3
6	自営業	34	5.4
7	自由業	20	3.2
8	専業主婦(主夫)	121	19.4
9	パート・アルバイト	68	10.9
10	学生	25	4.0
11	その他	26	4.2
12	無職	91	14.6
	全体	624	100.0

Q2			
あなたの家族構成(同居している方)をあなたからみた続柄ですべてお答えください。			
複数回答		N	%
1	配偶者	394	63.1
2	小学生以下の子ども	100	16.0
3	中学生以上の子ども	150	24.0
4	孫	11	1.8
5	親世代	103	16.5
6	兄弟姉妹	39	6.3
7	その他【 】	12	1.9
8	同居している家族はいない	115	18.4
全体		624	100.0

Q3			
あなたの家族(あなたも含みます)や、ふだん付き合いのある親戚の中で農業に従事している方はいますか。			
単一回答		N	%
1	いる	175	28.0
2	いない	449	72.0
全体		624	100.0

Q4			
あなたのお住まいのタイプをお答えください。			
単一回答		N	%
1	戸建て住宅	308	49.4
2	集合住宅(アパート・マンション)	315	50.5
3	その他【 】	1	0.2
全体		624	100.0

Q5	以下のテレビ番組のうち、あなたがよく見るものはありますか。 よく見る番組を最大3つまでお答えください。		
		複数回答	N
1	「ザ！鉄腕！DASH！！」(日本テレビ)	291	46.6
2	「満天☆青空レストラン」(日本テレビ)	167	26.8
3	「イチから住～前略、移住しました～」(テレビ朝日)	53	8.5
4	「人生の楽園」(テレビ朝日)	153	24.5
5	「食彩の王国」(テレビ朝日)	57	9.1
6	「中居正広の金曜日のスマイルたちへ『ひとり農業』」(TBS)	58	9.3
7	「池の水ぜんぶ抜く」(テレビ東京)	93	14.9
8	「ダーウィンが来た！生きもの新伝説」(NHK)	123	19.7
9	「地球ドラマチック」(NHK)	29	4.6
10	「趣味の園芸」(NHK)	60	9.6
11	この中にはない	128	20.5
	全体	624	100.0

Q6	以下の雑誌のうち、あなたがよく読むものはありますか。 よく読む雑誌を最大3つまでお答えください。		
		複数回答	N
1	「田舎暮らしの本」(宝島社)	20	3.2
2	「現代農業」(農山漁村文化協会)	2	0.3
3	「野菜だより」(学研プラス)	14	2.2
4	「NHK趣味の園芸」(NHK出版)	46	7.4
5	「暮らしの手帖」(暮らし手帖社)	45	7.2
6	「通販生活」(カタログハウス)	28	4.5
7	「男の隠れ家」(三栄書房)	32	5.1
8	「ソトコト」(木楽舎)	15	2.4
9	「ランドネ」(エイ出版社)	11	1.8
10	「ku:nel(クウネル)」(マガジンハウス)	18	2.9
11	「Pen(ペン)」(CCCメディアハウス)	15	2.4
12	「Brutus(ブルータス)」(マガジンハウス)	26	4.2
13	「山と溪谷」(山と溪谷社)	28	4.5
14	この中にはない	452	72.4
	全体	624	100.0

Q7	あなたはこれまでボランティア活動をしたことがありますか。 以下よりあてはまるものを全てお答えください。		
	複数回答	N	%
1	保健・医療・福祉	68	10.9
2	まちづくり・まちおこし	60	9.6
3	芸術・文化・スポーツ	63	10.1
4	自然・環境保全	64	10.3
5	災害救助支援	34	5.4
6	地域の防犯・安全	65	10.4
7	人権・平和	7	1.1
8	国際協力・交流	29	4.6
9	子ども・青少年育成	71	11.4
10	教育・研究	28	4.5
11	その他【 】	15	2.4
12	ボランティア活動はしたことがない	333	53.4
	全体	624	100.0

Q8	あなたはこれまでに以下のような農作物（野菜や果物など）の栽培活動を行なったことがありますか。 あてはまるものをすべてお答えください。		
	複数回答	N	%
1	庭などでの家庭菜園・ベランダ菜園	284	91.0
2	区民農園・市民農園の利用	61	19.6
3	農家が開設する農業体験農園への参加	31	9.9
4	民間事業者による農地でのサービス付き貸農園の利用	6	1.9
5	民間事業者による駅や商業施設などの屋上でのサービス付き貸農園の利用	1	0.3
6	行政や農協(JA)による農業塾への参加	8	2.6
7	民間事業者による就農支援学校	2	0.6
8	宿泊施設付き市民農園(個人風呂・トイレ・キッチン付)の利用	3	1.0
9	援農ボランティア	13	4.2
10	農地を取得・借入して就農	12	3.8
11	その他【 】	10	3.2
	全体	312	100.0

Q9	あなたが今後(も)やってみたい農作物(野菜や果物など)の栽培活動を、以下から選んで最大3つまでお答えください。		
		複数回答	N
1	庭などでの家庭菜園ベランダ菜園	505	80.9
2	区民農園・市民農園	196	31.4
3	農家が開設する農業体験農園	105	16.8
4	民間事業者による農地でのサービス付き貸農園	45	7.2
5	民間事業者による駅や商業施設などの屋上でのサービス付き貸農園	23	3.7
6	行政や農協(JA)による農業塾	53	8.5
7	民間事業者による就農支援学校	7	1.1
8	宿泊施設付き市民農園(個人風呂・トイレ・キッチン付)	30	4.8
9	援農ボランティア	51	8.2
10	農地を取得・借入して就農	40	6.4
11	上記のいずれもやってみたくない	34	5.4
	全体	624	100.0

Q10	前問で選んだ以下の活動を行う場合、ご自宅からどれくらいの距離の場所で行うことを希望しますか。 ※最もご希望に近いものをお答えください。	全体	1	2	3	4
			徒歩や自転車 で通える範囲	車で気軽に通 える範囲(1時 間以内)	日帰り できる 範囲な らよい	農園周 辺に滞 在する ような 遠隔地
	単一回答					
1	区民農園・市民農園	196	174	15	6	1
		100.0	88.8	7.7	3.1	0.5
2	農家が開設する農業体験農園	105	57	19	29	0
		100.0	54.3	18.1	27.6	0.0
3	民間事業者による農地でのサービス付き貸農園	45	28	10	6	1
		100.0	62.2	22.2	13.3	2.2
4	民間事業者による駅や商業施設などの屋上でのサービス付き貸農園	23	15	6	2	0
		100.0	65.2	26.1	8.7	0.0
5	行政や農協(JA)による農業塾	53	29	15	6	3
		100.0	54.7	28.3	11.3	5.7
6	民間事業者による就農支援学校	7	1	3	1	2
		100.0	14.3	42.9	14.3	28.6
7	宿泊施設付き市民農園(個人風呂・トイレ・キッチン付)	30	5	3	13	9
		100.0	16.7	10.0	43.3	30.0
8	援農ボランティア	51	24	9	10	8
		100.0	47.1	17.6	19.6	15.7
9	農地を取得・借入して就農	40	20	11	2	7
		100.0	50.0	27.5	5.0	17.5

Q11	あなたが農作物(野菜や果物など)の栽培活動に興味をもった理由は何ですか。以下のの中から最大で3つまでお答えください。		
	複数回答	N	%
1	新鮮な野菜が得られるから	451	72.3
2	自分の健康にいいから	223	35.7
3	日頃の生活から離れてリラックスしたいから	210	33.7
4	農作業を学びたいから	61	9.8
5	外で体を動かすのが好きだから	81	13.0
6	子どもの教育にいいから	69	11.1
7	家族のきずなが強まるから	26	4.2
8	人と接することが好きだから	12	1.9
9	家族・親戚の中に農業従事者がいて農業が身近だったから	42	6.7
10	農業や農作業にやりがいを感じるから	57	9.1
11	自然が好きだから	152	24.4
12	その他【    】	20	3.2
	全体	624	100.0

【その他】

収穫の楽しみがあるから。	女性
たまたまイチゴの苗をもらったので	男性
全くかわりがないので逆に興味を持ったため	女性
狭いが庭が少しあったので、何かやらねばと思いました。	男性
グリーンカーテン(ゴーヤ)の栽培	男性
配偶者が育てるのが好きだから	女性
実がなることが純粋に楽しい。	女性
過去の経験から	男性
自分の育てたものだと愛着がわきそうだから	女性
遮光のため	男性
子供の頃していたから	男性
農業関係の仕事をしていたため	男性
育てるのが楽しい	男性
自分が手がけた農作物が育っていくのを見るのが楽しいから	男性
無農薬野菜を食べられるから	女性
市販の野菜の価格が高騰しているため	女性
簡単なものなら育ててみたいと思ったから	女性
日頃機会があればと興味があるので。	女性
国産の種、土、肥料を自分で選び育て食の安全、新鮮な野菜を食べたい、子供、孫の食育にかかわりたい	女性
小さい頃から家庭菜園をやってきたこと、農家の人が地元の周りに多く取り立ての野菜の美味しさを知っていること	女性

Q12	あなたが農園や農地においてやってみたい農作業以外の活動はありますか。以下からあてはまるものをすべてお答えください。		
	複数回答	N	%
1	キャンプ	193	30.9
2	バーベキュー	314	50.3
3	料理教室・料理体験	215	34.5
4	工作・アート作品づくり	79	12.7
5	ヨガやスポーツ	130	20.8
6	ガーデニング	246	39.4
7	音楽	90	14.4
8	その他【    】	4	0.6
9	やってみたい活動はない	99	15.9
	全体	624	100.0

【その他】

燻製	男性
登山	男性
種や土、野菜の選び方、育て方を学ぶ	女性
乗馬クラブ	男性

Q13	あなたは日ごろ添加物や残留農薬など食の安全性に対して不安を感じていますか。		
	単一回答	N	%
1	不安を感じている	95	15.2
2	やや不安を感じている	325	52.1
3	あまり不安を感じていない	178	28.5
4	不安を感じていない	26	4.2
	全体	624	100.0

Q14	あなたは健康のために普段から野菜を多く摂るなど、食生活に気をつけていますか。		
	単一回答	N	%
1	たいへん気をつけている	158	25.3
2	やや気をつけている	367	58.8
3	あまり気をつけていない	83	13.3
4	まったく気をつけていない	16	2.6
	全体	624	100.0

Q15	あなたは野菜を購入するとき、少し高くても有機栽培された野菜を積極的に選択しようと思いますか。 ※普段野菜を購入しない方も、購入すると想定してお答えください。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	89	14.3
2	ややそう思う	289	46.3
3	あまりそう思わない	216	34.6
4	そう思わない	30	4.8
	全体	624	100.0

Q16	あなたは「食品ロス」という言葉とその意味を知っていますか。 ※「食品ロス」: 食べられるのに捨てられてしまう食品のこと。売れ残りの食品、規格外の大きさ・形の食品、賞味期限切れ食品など		
	単一回答	N	%
1	言葉も意味も知っていた	491	78.7
2	聞いたことはあったが意味は知らなかった	98	15.7
3	まったく知らなかった	35	5.6
	全体	624	100.0

Q17	あなたは食料の「フードマイレージ」という言葉とその意味を知っていますか。 ※「フードマイレージ」: 食料の輸送量×輸送距離を示した指標で、食料の輸送に伴う環境への負荷をあらわす。		
	単一回答	N	%
1	言葉も意味も知っていた	122	19.6
2	聞いたことはあったが意味は知らなかった	223	35.7
3	まったく知らなかった	279	44.7
	全体	624	100.0

Q18	あなたは「食の砂漠(フードデザート)」という言葉とその意味を知っていますか。 ※「食の砂漠(フードデザート)」: 生鮮食品の入手が困難で、不健康な食生活を送る人が集住する地域。農山漁村のほか都市部でも高齢化が進む団地などにみられる。		
	単一回答	N	%
1	言葉も意味も知っていた	53	8.5
2	聞いたことはあったが意味は知らなかった	122	19.6
3	まったく知らなかった	449	72.0
	全体	624	100.0

Q19	東京では農家の高齢化や後継者不足により、耕作放棄地の増加や農地の減少が起きています。 あなたは、あなたが住んでいる地域の農地を保全すべきだと思いますか。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	258	41.3
2	ややそう思う	325	52.1
3	あまりそう思わない	35	5.6
4	そう思わない	6	1.0
	全体	624	100.0

Q20	あなたは、あなたが住んでいる地域に耕作放棄地があった場合、個人やグループで農地を取得もしくは借入し、耕作したいと思いますか。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	72	11.5
2	ややそう思う	303	48.6
3	あまりそう思わない	200	32.1
4	そう思わない	49	7.9
	全体	624	100.0

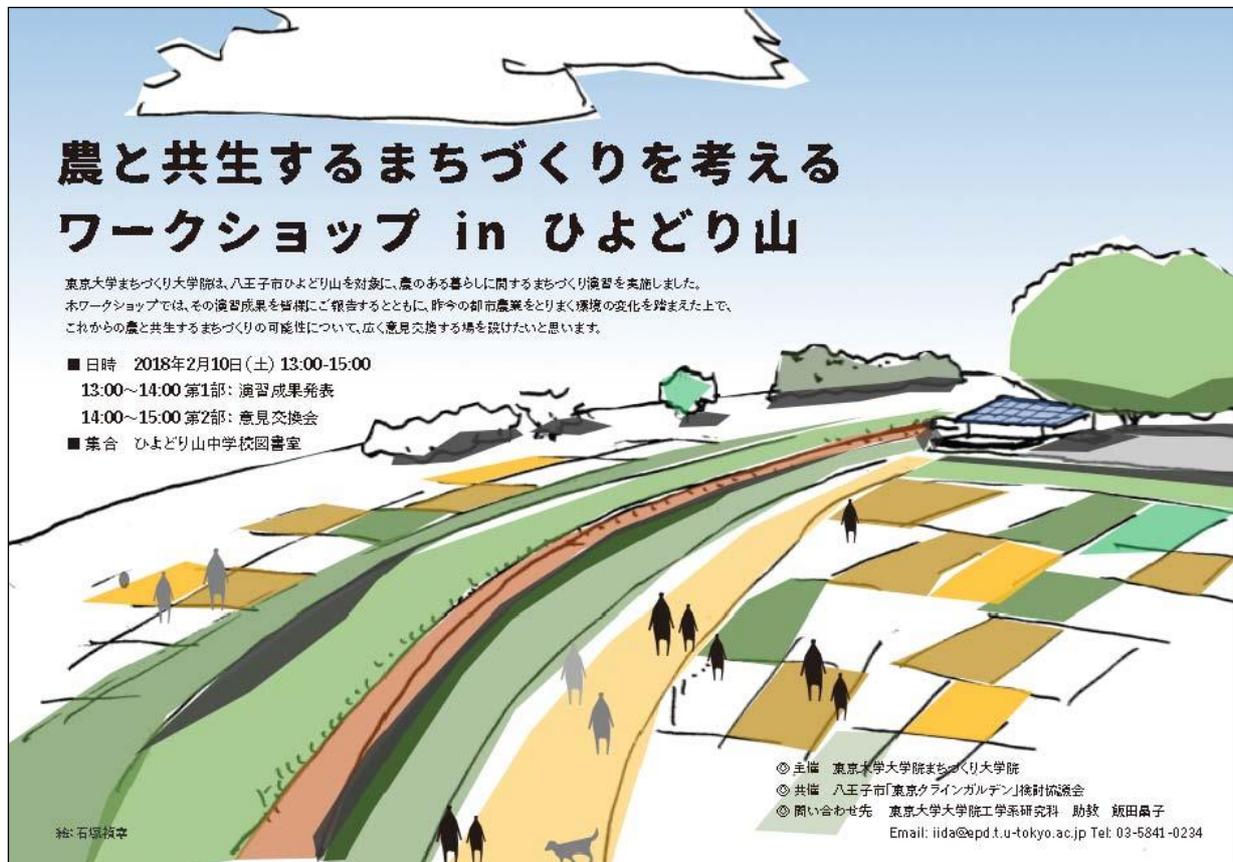
Q21	あなたは直売所などであなたの地域で生産されている農作物を積極的に購入したいと思いますか。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	255	40.9
2	ややそう思う	309	49.5
3	あまりそう思わない	53	8.5
4	そう思わない	7	1.1
	全体	624	100.0

Q22	あなたは地域支援型農業を通じて農家を支援したいと思いますか。 ※「地域支援型農業」:農家と事前契約し、農作物を定期的に一定価格で購入すること。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	101	16.2
2	ややそう思う	329	52.7
3	あまりそう思わない	167	26.8
4	そう思わない	27	4.3
	全体	624	100.0

Q23	東京では高額な相続税の支払いや維持管理の負担などを背景に、農家の所有する屋敷林が減少しています。 あなたは、あなたが住んでいる地域の屋敷林を保全すべきだと思いますか。 ※「屋敷林」:主に農家の敷地内に設けられた樹木群(林)。強風による家屋(屋根)の破損を防ぐ目的で植えられている。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	185	29.6
2	ややそう思う	348	55.8
3	あまりそう思わない	80	12.8
4	そう思わない	11	1.8
	全体	624	100.0

Q24	あなたは、あなたが住んでいる地域の屋敷林が一般公開される場合、落ち葉かき、下草管理、間伐などのボランティア活動をしたいと思いますか。 ※住んでいる地域に屋敷林がない方も、屋敷林があると想定してお答えください。		
	単一回答	N	%
1	そう思う	81	13.0
2	ややそう思う	304	48.7
3	あまりそう思わない	198	31.7
4	そう思わない	41	6.6
	全体	624	100.0

## ■ひよどり山ワークショップ案内



### 農と共生するまちづくりを考える ワークショップ in ひよどり山

東京大学まちづくり大学院は、八王子市ひよどり山を対象に、農のある暮らしに関するまちづくり演習を実施しました。  
本ワークショップでは、その演習成果を皆様にご報告するとともに、昨今の都市農業をとりまく環境の変化を踏まえた上で、  
これからの農と共生するまちづくりの可能性について、広く意見交換する場を設けたいと思います。

■日時 2018年2月10日(土) 13:00-15:00  
13:00~14:00 第1部: 演習成果発表  
14:00~15:00 第2部: 意見交換会  
■集合 ひよどり山中学校図書室

◎主催 東京大学大学院まちづくり大学院  
◎共催 八王子市「東京クラインガルデン」検討協議会  
◎問い合わせ先 東京大学大学院工学系研究科 助教 飯田 眞子  
Email: iida@epd.t.u-tokyo.ac.jp Tel: 03-5841-0234

絵:石塚 裕幸

■ひよどり山ワークショップ：各班の検討結果

●A班：はちおうじ農業塾、NPO Birth、アグリメディア、東京大学

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 量的な人の不足                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農業塾への参加者が減っている。要因として、昨今は70歳手前まで働く人が増えており、そこからの2年間の研修が長すぎるのではないかと考えられる。しかし、現状としては農業塾卒塾生が農業でお金を稼ぐことは制度上困難で、70歳より手前の人が入塾する金銭的メリットが存在しない</li> <li>• 一方で、若い人のグループによる活動もこの地域では見られない</li> </ul> </li> <li>■ 人の横のつながりの不足                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 多様な緑地が存在しているにもかかわらず、各エリアで活動している人同士の横のつながりが無い。</li> <li>• 横の人のつながりを生むような集いの場が空間的に整備されていない。これがあれば地域の目玉となるPRポイントも生まれやすくなり、現在はほとんどない知名度も向上すると思われる</li> </ul> </li> <li>■ 道路基盤が脆弱                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• そもそも人が行き来するための道路基盤が貧弱であり、また地域へのアクセス性も悪い（とくに北部から）</li> </ul> </li> <li>■ 資金面の課題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• この地域での活動が収益化されるような民間の力が存在しない</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景観・みどり                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農地と雑木林が一体となった里山の景観は、特に都会で生活する人にとっては魅力的である</li> <li>• オオタカが暮らせるような林もあり、自然が豊かである</li> <li>• 日によってはスカイツリーや富士山も見えるように、眺望がいい</li> </ul> </li> <li>■ 立地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市街地や鉄道駅に近いところに立地している</li> <li>• 高速道路のICも近くにあることができる</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 目標                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 地元愛を育む場・地域活動の拠点・市民が誰でも知っている場</li> </ul> </li> <li>■ 人材・人集め                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 人材育成や都心部からの集客を行いたい。具体的には、眺望を活かしたご来光イベント・インスタイベントや、農業塾の卒塾生の生産物を販売できるマルシェの開催が考えられる</li> </ul> </li> <li>■ 元気で健康な高齢者を育む                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農業者には認知症患者が少ないなど、高齢者が農的活動を行うメリットは多く存在する。高齢者が短期的にだけでなく長期的に農業を行えるような環境を整えたい</li> </ul> </li> <li>■ 里山を活かす                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 里山の環境を体験したり、雑木林と農地が一体となっている環境を活かした小規模エネルギー循環の場にした。具体的には、里山での1dayボランティア活動の募集や、雑木林と農地の両方で活動を体験できる通年イベントの開催が考えられる</li> </ul> </li> <li>■ それらをつなげ、互いを知る場をつくる                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 上記の様々なプログラムを有機的につなげ、活動者がお互いのことを知るきっかけにもなる「ひよどり山フェス」の開催をしたい</li> </ul> </li> </ul>

● B班：はちおうじ農業塾、八王子ひよどり農業支援センター、八王子市、畑会、JA、東京大学

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地問題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地の所有者がバラバラであり、せっかくのまとまった空間を活かしきれていない</li> <li>• 農業塾で2年間学んだ後、現状では農地契約できない。学んでも働ける場がないため、スキルを活かしきれない。</li> <li>• ひよどり山の中にモザイク状にある市有地の地権者（農家）の相続税問題をどうするか。生産緑地の買い取り申し出をしても東京都や八王子市は購入できない。</li> </ul> </li> <li>■ 脆弱なインフラ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 道が悪く、特に雨などが降るとドロドロで車が滑る。道も狭い</li> <li>• ひよどり山は広いが、トイレが少なく不便である</li> </ul> </li> <li>■ 災害                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 東京は常に災害（特に地震）の危険性に曝されている</li> </ul> </li> <li>■ コミュニティ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山での農的活動に対して、地元の人々の参加率は高くない</li> <li>• 日本全体で高齢化が進展しており、この地域も例外ではない</li> </ul> </li> <li>■ グローバルな課題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 地球レベルでは人口が増加しており、食料不足に陥る</li> <li>• 気候変動など地球環境の変化も課題である</li> </ul> </li> <li>■ 労働環境の変化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• AI・ロボット技術の進展で、労働環境が代わっていく。若者が働きたくても働く場所がない時代。その時にどうしたらいいのか。自分の食べるものくらい自分で作れることが重要である</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山は、八王子駅から歩いてもこられる。また、走っても10分程度である。駅からも近いにもかかわらず、でこの自然は素晴らしい</li> <li>• ひよどり山は、都心からほどよく離れ、ほどよく近い、ちょうどよい距離感である。</li> <li>• ひよどり山は、高尾山に近いことも魅力の一つである。</li> <li>• ひよどり山は、住宅地の中にあり、地域の人が訪れやすい。</li> <li>• ひよどり山中学校があり、様々な連携が期待できる。</li> </ul> </li> <li>■ 災害への強さ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山あたり一体は地盤が硬いため、地震に強い。防災拠点となり得る</li> </ul> </li> <li>■ 風景・見晴らし                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山からは見晴らしが良い。富士山も見える</li> <li>• 丘の上の広々とした風景が心地よい</li> </ul> </li> <li>■ 自然・公園                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 小宮公園の雑木林が観光地的な雰囲気があり、魅力である</li> <li>• 小宮公園は、遭難しそうになったくらい、自然が豊かである。特に、鳥の聖地である。園内に鳥の名前がついた道がたくさんある</li> <li>• 多摩動物園のエサを作っていたころの植生が残っている。それを活かしたら、ここにしかないユニークな風景がつかれる</li> </ul> </li> <li>■ 農業基盤                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸し農地があり、都市住民に門戸が開かれている</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新しい農・食の空間                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 野菜や苗を販売する場を設けたい</li> <li>• 観光農園、フードシェアリングの畑など新しい形態の農園をつくりたい</li> <li>• 地域の中の食料の生産拠点にできるとよい</li> <li>• 伝統野菜のシードバンクの拠点にしても面白いのではないか</li> <li>• 新鮮な野菜が食べられるレストランや、自分でとった野菜を調理できるキッチンなどがあるとよい</li> </ul> </li> <li>■ 災害時の備え                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 災害時に集まれる場所、食料を供給する場所として位置づける</li> <li>• また、災害時にも使えるような道を整備することが重要である</li> </ul> </li> <li>■ 教育の展開                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山中学校と連携しながら、ひよどり山を環境教育の場として活用する</li> <li>• 企業のCSR活動の場としても活用できるのではないか</li> </ul> </li> <li>■ コミュニティの醸成                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 人と人とのアナログな繋がりが生み出される場とした</li> <li>• 外の人にも開かれているが、小規模なスケールで資源が循環し、その中で半自給できるような「オープンでクローズトなコミュニティ」をつくりたい</li> </ul> </li> </ul>

●C班：はちおうじ農業塾、八王子ひよどり農業支援センター、NPO Birth、  
都市農地活用支援センター、東京大学

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インフラ未整備                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 道路を始めとしたインフラが整備されていない。そのため今まで開発されていなかったということもあるが非常時に活用する上ではその整備が課題となる</li> </ul> </li> <li>■ 継続的な営農の困難さ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 相続税など土地を維持していくことが困難。相続時に国有化するなどの対策が必要である。</li> <li>• 生産緑地を持つ農業者同士や農業者との連携がないため課題の共有や対策が練られない</li> </ul> </li> <li>■ 新規就農の障壁                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• (農業塾を終了しても)借りることのできる農地がない</li> <li>• 農に興味のある30代がビジネスとして農を实践できる場がない</li> <li>• 借りて農をやっても売れない、ビジネスにならない</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景観・みどり                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 景観の良さ、見晴らしの良さ、日当たりの良さ、安らぐ風景</li> <li>• 公園と繋がった広い耕作地</li> <li>• 面として残る使える「多様な」緑</li> </ul> </li> <li>■ 立地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市街地や鉄道駅に近いところに立地している</li> <li>• 防災拠点としての空地活用が可能である</li> </ul> </li> <li>■ 交流                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 昔からいる人も新しい人も交わる場や活動があること</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新規就農の可能性の試みの場                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農の六次産業的展開(農作物の販売に加え、レストランやお菓子など加工品の販売)</li> <li>• 新規参入者のための所有地の活用</li> <li>• 畑の多様な使い方</li> </ul> </li> <li>■ 防災公園                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 防災機能を有した公園</li> </ul> </li> <li>■ 多様な活動                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 起伏を活かしたアウトドアスポーツの場</li> <li>• 高齢者施設、保育園を設置し農との関わり持ちながら多様な活動をする場</li> <li>• 農とエネルギー自立の町の試み</li> </ul> </li> </ul>

●D班：はちおうじ農業塾、農業従事者、東京都、東京大学

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アクセス（外も内も）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農業塾で2年間通ったが、頻繁に通うにはアクセスが悪い。時々なら良いのだが。</li> <li>• 最寄りのバス停から遠い。自家用車がないと不便。</li> <li>• ひよどり山に入ってからのもよくない。車が1台なんとか通れるくらい。雨の日は泥だらけになる。</li> <li>• 道の課題は、内側と外側と2つとも考えなくてはならない。</li> <li>• 食事する場所や、必要なものを買うに行く店も周りがない。その分（農作業だけでなく、離れた店に行くための）時間がかかる。</li> </ul> </li> <li>■ 管理                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自分の農地に、ビニール等（他の農地で）使用したものが散乱していることがある。</li> <li>• 高台で風が強いからゴミが飛ばされる。</li> <li>• 作業後に捨てる場所が無いことが問題。ゴミは自分で持って帰るが、野菜をとったあとの茎や根の残渣物を捨てる場所がない。</li> <li>• 自分の敷地内に穴を掘って残渣物を埋めているが、場所にも限りがある。</li> </ul> </li> <li>■ 収穫量                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自分の家で食べる分だけと作っているが、野菜がとれすぎてしまうので、近所のひとにお願いして受け取ってもらっているような状況。（直販所でもあれば・・・）</li> </ul> </li> <li>■ 後継者                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農地利用は続けたいが、後継者がいない。</li> </ul> </li> <li>■ 獣害                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 収穫に良い時に鳥が食べてしまう。一番良いタイミングを鳥は知っている。ハクビシンなども見かける。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自然                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 豊かな自然であること。</li> <li>• 畑がきれい。</li> <li>• 隣に大きな都立公園（小宮公園）があること。</li> <li>• 高台の開放感。見晴らしが良好。富士山が見える日もある。</li> </ul> </li> <li>■ 担い手                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農業塾ができて人が入ってくるようになって、（農作物の）泥棒が減った。以前は（人影がまばらだったために）よく泥棒に入られていたが、それがなくなった。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アクセス                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• インフラの整備（特に道路と駐車場）を優先的に。水道やトイレも不足しているが、まずは道路。</li> </ul> </li> <li>■ 施設                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ひよどり山で採れた生産物を使ったレストランがあるとよい。バーベキュー場や直売所があるとよい。</li> </ul> </li> <li>■ 全体                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 農地として残したい。宅地になってしまわないのは望ましくない。父親の代から、（宅地にするために）「売りませんか」と声をかけてくる業者がいた。</li> </ul> </li> </ul>

●E班：植木農家（地権者）、八王子ひよどり農業支援センター、FIO、八王子市、  
東京大学

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地所有者にとって</li> <li>• 土地所有の権限が細分化されすぎている</li> <li>• 税の仕組みによって、相続時に維持する事が困難</li> <li>• 生産緑地所有者と国との歩み寄りができていない</li> <li>■ 空間について</li> <li>• 道が狭い</li> <li>• インフラがない(施設の整備が不足している)</li> <li>• 土地が平坦ではなく開発しにくい</li> <li>■ 公園について</li> <li>• 公園の駐車場が狭い</li> <li>• 公園の境目が明確でなく、公園として認識しにくい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景観・みどり</li> <li>• 広々としている</li> <li>• 緑がある</li> <li>• 景観が良い</li> <li>■ その他</li> <li>• 大谷古墳がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公園づくり(皆が楽しめる公園を作る)</li> <li>• 手を入れるところは手を入れるが、緑は基本的に保全する</li> <li>• トイレなどの滞在に必要な施設を整備する&amp;清掃は徹底する</li> <li>• イベントを実施する(収穫フェスや落ち葉かき祭りなど)</li> <li>• 公園レストランを整備する(周辺農作物の利用)</li> <li>• 災害対策としても有効活用する</li> <li>• 動物の放し飼い(芝刈り用にヤギを用いたりなど)</li> <li>• トータルとして、ライトに農の指導などを受けることができる「農業テーマパーク」化</li> <li>• マネジメントの組織づくりが今後の課題</li> </ul>

●F班：八王子市、小津倶楽部、八王子ひよどり農業支援センター、東京いちじく、  
フォルク

課題	魅力	展望
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アクセスについて</li> <li>• 坂がきつい</li> <li>• 案内板がない</li> <li>• 小宮公園との間にある柵</li> <li>• 道がデコボコしている</li> <li>• 駅から近いけど車でないと来れない</li> <li>■ 発信力について</li> <li>• 認知度が低い</li> <li>• 外部支援者が少ない</li> <li>• 地域の魅力の発信が足りない</li> <li>■ 体制について</li> <li>• 土地の活用に対して何も言う権利がない(NPO)</li> <li>• 事業の大義名分が立ちにくい</li> <li>• 一体的に管理してる人がいない</li> <li>• 協議会的なものがない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景観・みどり</li> <li>• 広々とした景観が気持ち良い</li> <li>• 広い農地</li> <li>• 小宮公園からの散策客</li> <li>• 周りの家が見えない景色</li> <li>■ 歴史</li> <li>• ひよどりの名の由来</li> <li>■ 交通</li> <li>• 交通の利便性</li> <li>• 八王子 IC から近い</li> <li>■ 自然</li> <li>• キジ、オオタカが存在</li> <li>• 自然が残されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小宮公園との連携</li> <li>• 小宮公園との行き来をつくる</li> <li>• 小宮公園のHPでひよどり山を紹介する</li> <li>• 方法論としてできることからやってみる</li> <li>• 子供からお年寄りまで楽しめる場の提供</li> <li>■ ハード整備</li> <li>• 視点場</li> <li>• こどもの遊び場</li> <li>• 週末カフェ、軽食</li> <li>• 駐車場整備</li> <li>• アクセス道の整備</li> <li>■ ソフト整備</li> <li>• 酪農・農業体験(大規模)</li> <li>• 豊富な体験メニュー</li> <li>• 農業体験イベント</li> </ul>

## ■小津町ワークショップ案内



# 小津倶楽部 主催 農地活用ワークショップのお知らせ



**小津町で農地をお持ちの方、農地の活用をお考えの方、  
農地の維持に悩んでいる方などのご参加をお待ちしております！**

小津倶楽部では、東京都や八王子市等と協力して、市街化調整区域の集落の活力向上を図るため、今後の農地の使い方について検討を行っています。

この度、小津町を舞台に、将来の農地の使い方を考える機会として、次のようなワークショップを企画しました。最近の法律改正等、貴重な情報も得られる大変良い機会ですので、ぜひご参加ください。

**日 時：平成 30 年 2 月 17 日（土） 13：00 から 15：00 頃まで**

**場 所：小津町会館**

**内 容：参加者の皆さんで、地域の農地に関する考えや悩みなどを共有しながら、今後の農地の使い方について話し合います。**

**【当日の議題】**

- ・農地利用の現状と所有者さんの意向の確認
- ・最近の農地関連法制の改正について
- ・小津町の農地の将来のあり方について

**申込み：特定非営利活動法人小津倶楽部 代表理事 前原 まで**

電話・FAX：042-651-6639

メール：hachioji.otsuclub@gmail.com

**協 力：八王子市都市計画部土地利用計画課 倉田・山田**

電 話：042-620-7301 FAX：042-627-5915

メール：b490200@city.hachioji.tokyo.jp





---

平成 29 年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査

空家活用等による「東京ラインガルテン」実現方策検討調査 報告書

---

八王子市「東京ラインガルテン」検討協議会  
国土交通省都市局

2018 年 3 月発行

---