

平成 21 年度

第6回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会
地権者アンケートの分析と実現方策について

目 次

1. 地権者アンケートの分析	1
2. 実現方策について	10
＜参考資料＞	
他地区の事例	16

平成21年5月18日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

1. 地権者アンケートの分析

丘陵地区の整備には「岸和田市丘陵地区整備計画 基本構想」（以下「基本構想」という。）の実現が不可欠と考えていますが、これを実行に移すには地権者の協力がが必要です。そのためには地権者の「基本構想」に対する認識と土地活用等に関わる意向等を検証する必要があるとして、今回の地権者アンケートは実施されました。アンケートの目的は「知る」ことであり、これは丘陵地区整備の出発点として最も重要な要素の一つであります。

そこで、今回の地権者アンケートにおける「基本構想」に対する認識と土地活用等の方向性を知った上で、意向等を整理・分析してみることといたします。

(1) 地権者の意向等について

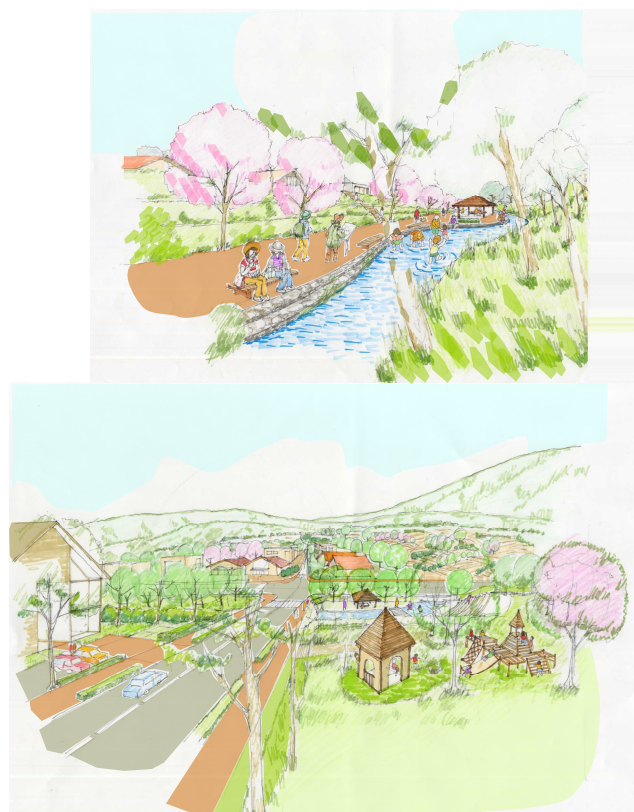
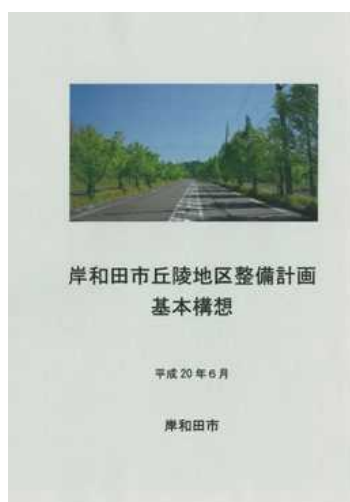
平成21年3月16日までに回収されたアンケート（回収率66.12%）結果は以下のとおりです。

問 「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」の内容について知っていますか。

・・・「はい」と答えた方は88%

問 「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」に賛同していただけますか。

・・・「はい」と答えた方は84%



問 基本構想（住宅地・業務地・農地・自然保全地）を参考にどのような土地活用を
したいか。（複数回答可）

・・・住宅地38%、業務地24%、農空間28%、その他10%

●各土地活用方法については

（住宅地としての意見）・・・自己居宅用41%、賃貸30%、売却29%
（自己使用以外 59%）

（業務地としての意見）・・・自己事業用21%、賃貸52%、売却27%
（自己使用以外 79%）

（農空間としての意見）・・・自己耕作用46%、賃貸40%、売却14%
（自己使用以外 54%）

丘陵地区「基本構想」はアンケートに答えていただいた地権者の多くの方から賛同
いただいています。また、このアンケートによって土地活用についての地権者の方々の
想いもお聞きすることができました。（詳細は、前回の機構協議会資料をご覧ください。）

今後は実現に向けた展開をどのように進めていくか等を検討していくこととなり
ますが、その際には、上記のように自己使用目的以外を希望される方々も多いという
現状を踏まえ、丘陵地区に相応しい事業・組織の選択や企業誘致・斡旋等のマネー
ジメント・コーディネート機能を持つ「岸和田市丘陵地区整備機構」（以下「機構」と
いう。）の役割についても、更に検討していきます。

では、地権者アンケートの具体的な意向等についての整理・分析を行いたいと思
います。

(2) 地権者の意向等の整理・分析

地権者の意向等には土地の活用方法や丘陵地区整備への要望等、さまざまな内容がありますので、まず、意向等を同じような要因でグループ分けします。

(地権者の意向等のグループ分け)

- グループA；農空間での土地活用に関する要望
- グループB；自然保全・活用への要望
- グループC；住宅地の利便性・快適性の要望
- グループD；業務地への企業・施設誘致の要望
- グループE；農業生産基盤の整備に対する要望

そして、各グループ毎に意向等の整理・分析を行っていきます。

これらの整理・分析によって、地権者の意向等を踏まえて「何ができるのか?」、
「何が必要なのか?」等を検証し、「今後どのように進めていくべきか?」を導きたいと思います。

<地権者の意向等の整理・分析 フロー図>



●グループA；農空間での土地活用に関する要望

- ・ 農業法人等への賃貸・市民農園を希望。
- ・ 農地は利用形態として住宅地に隣接させて住民参加しやすい形にするのが良い。
- ・ 趣味の農業で直売所への出荷（販売）ルート確保。
- ・ 耕作者の高齢化を考え省力化を進める。収益性をアップできる農作物を探す必要がある。

●意向等の整理・分析

これらは以下のような社会経済動向に影響を受けます。

- ①農に親しみたいという人々のニーズ。
- ②賃貸・市民農園等の需要ニーズ。

また、以下のような課題が存在します。

- ①ニーズを的確に捉え、支援体制の構築を図る。
- ②賃貸・市民農園等に必要なまとまりのある農地の集約・整備が必要。（丘陵地区には元来、営農基盤がありますので、小規模なものであれば整備費用等は少なくてすみます。）
- ③地産・地消のシステム構築や採れた農産物の出荷（販売）ルートの確保。

●「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- ・ 賃貸・市民農園等のニーズの把握。
- ・ 賃貸・市民農園等の場の提供のため、同じ意向の人々を募って、土地の集約を図る。
- ・ 賃貸・市民農園等への参画者等を募る。
- ・ これら参画者等を含めた農業の活性化によって、地産・地消のシステム構築を図るとともに、農家・農業団体等との連携の中で出荷（販売）ルートの確保等を図る。
- ・ この場合、農産物の出荷（販売）ルートの確保には「道の駅」との連携も含まれることとなります。

短中期的な展開 として進めることができます。

●グループB；自然保全・活用への要望

- ・今の豊かな自然は何物にも変えがたい大切なものだと思います。きれいな空気、環境を活かして何かが出来事を望みます。
- ・今のまま自然保護地区として何もせず岸和田の田園風景として残してもよいと思う。

●意向等の整理・分析

これらは以下のような社会経済動向に影響を受けます。

- ①地球温暖化、自然環境への負荷の軽減等、国民意識の動向。
- ②“農”や“自然”に親しみたいという人々のニーズ。
- ③岸和田市及び周辺区域をはじめとした環境団体等の活動状況。

また、以下のような課題が存在します。

- ①ニーズを的確に捉え、“農”や“自然”を保全・活用する施策が必要。
- ②その際には持続的な環境活動を支える子供達への環境学習や体験学習も含めたソフト面の検討が必要。
- ③環境活動には専門性を考慮する必要があり、農業団体や環境団体等との連携を図る必要がある。

●「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- ・社会経済動向を踏まえ、丘陵地区の地域資源である“農”と“自然”を保全・活用する施策を立案する。
- ・それを実現するには農業団体や環境団体等との連携の中、子供達も含めた地域全体としての環境活動の参画者を募り、次世代に繋げる組織づくりを行う。
- ・又、環境活動の拠点となる「道の駅」との連携も図っていくこととなります。

短中期的な展開 として進めることができます。

●グループC；住宅地の利便性・快適性の要望

- ・住宅地を希望、基本構想に基づき、区画整備を考え、スーパーやコンビニ等生活に密着した店舗の出店計画の構築を希望。
- ・住居を兼ねた自己耕作地を有する事。
- ・農作物が自給できる敷地面積の住宅。

●意向等の整理・分析

これらは以下のような社会経済動向に影響を受けます。

- ①住宅需要や適正規模等のニーズ。
- ②商業施設・店舗の出店等のニーズ。
- ③不動産価格の変動。

また、以下のようなリスクや課題が存在します。

- ①意向等を反映するには道路や上水道等の基盤整備が必要であり、費用や時間が非常にかかる。
- ②ニーズや的確な不動産価格設定等を行わないと採算が取れない、或いは売れ残り等が発生する可能性がある。

●「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- ・土地区画整理事業や民間開発による基盤整備の計画・管理の立案を行う必要があり、また、それに付随した都市計画上の手続きも必要。
- ※手続き等に必要な測量・現地踏査は平行して実施しています。
- ・その際には区域設定、地権者等の合意形成も必要。

長期的な展開 として考える。

●グループD；業務地への企業・施設誘致の要望

- ・食品の安全が望まれている現状から農作物を主とする食品会社を誘致すると共に会社が直営する農地を確保する。
- ・バイオマスを基軸にした企業誘致であれば農業を意識した優良な企業が応募してくるのでは。
- ・果樹栽培技術向上のための研究施設の設置。
- ・物流・環境部門・ハイテク産業等が良い。

●意向等の整理・分析

これらは以下のような社会経済動向に影響を受けます。

- ①農業に関わる企業ニーズや施設規模等のニーズ。
- ②物流・環境・ハイテク産業等の企業ニーズ

また、以下のようなリスクや課題が存在します。

- ①意向等を反映するには企業・施設用地の確保等の基盤整備が必要となる。
- ②ニーズや的確な不動産価格設定等（税制優遇措置等含む）を行わないと、採算が取れない、或いは誘致に失敗する可能性がある。
- ③企業・施設の進出を支援する農業基盤整備が必要になる。

●「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- ・社会経済動向を的確に捉え、土地区画整理事業や民間開発による基盤整備の計画・管理の立案を行う。
- ※手続き等に必要な測量・現地踏査は平行して実施しています。
- ・その際には区域設定、区域内地権者等の合意形成も必要。

長期的な展開 として考える。

●グループE；農業生産基盤の整備に対する要望

- ・将来の食料難に備えて大規模な農業計画が必要。

●意向等の整理・分析

これらは以下のような社会経済動向に影響を受けます。

- ①食料自給率や食の安心・安全に対する国民の意識。
- ②丘陵地区の農業展開における地権者等の意向。
- ③丘陵地区の農家の高齢化や担い手等の動向。
- ④農に親しみたいという人々のニーズ。

また、以下のようなリスクや課題が存在します。

- ①意向等を反映するには区画整理等による農業生産基盤の整備が必要である。
- ②“農”へのニーズを的確に捉えた農業生産基盤の整備規模でないと採算が取れない可能性がある。
- ③丘陵地区での農家の高齢化や担い手等の育成にも配慮する必要がある。

●「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- ・社会経済動向を的確に捉え、土地改良事業等の基盤整備の計画・管理の立案を行う。
 - ・その際には、区域設定、地権者・農業団体等との合意形成も必要。
- ※あくまでも農業生産基盤の整備規模が条件となりますので、最優先課題として、整備規模などの検討を進める必要があります。(但し、ここでは農業生産基盤の整備規模を特定した結果がグループAでの対応になる場合を除きます。)

長期的な展開 として考える。

(3) 地権者アンケートの整理・分析のまとめ

地権者アンケートでは多くの方々が「基本構想」に賛同されており、丘陵地区の整備に関わる地権者の意向等においても地域資源である“農”と“自然”を活用した住宅地・業務地・農空間の創造を望んでいることが伺えました。

また、地権者の意向等の整理・分析をした中で「今後どのように進めていくべきか？」として“長期的な展開”と“短中期的な展開”を導くことができました。

今後は長期的な展開は手続き等と平行して更なる検討を進めるとともに、併せて短中期的な展開についても検討していきたいと思えます。

短中期的な展開をまとめると、以下の展開が考えられます。

<整理・分析から導いた短中期的な展開のまとめ>

- ・ 賃貸・市民農園等の場の提供のための土地の集約。
- ・ 賃貸・市民農園等への参画者等の募集。
- ・ 地域農産物等の出荷（販売）ルートの確保。
- ・ 地産・地消のシステム構築。
- ・ 丘陵地区の地域資源である“農”と“自然”を保全・活用する施策の立案。
- ・ 子供達も含めた地域全体としての環境活動の参画者の募集。
- ・ 次世代に繋げる組織づくり。

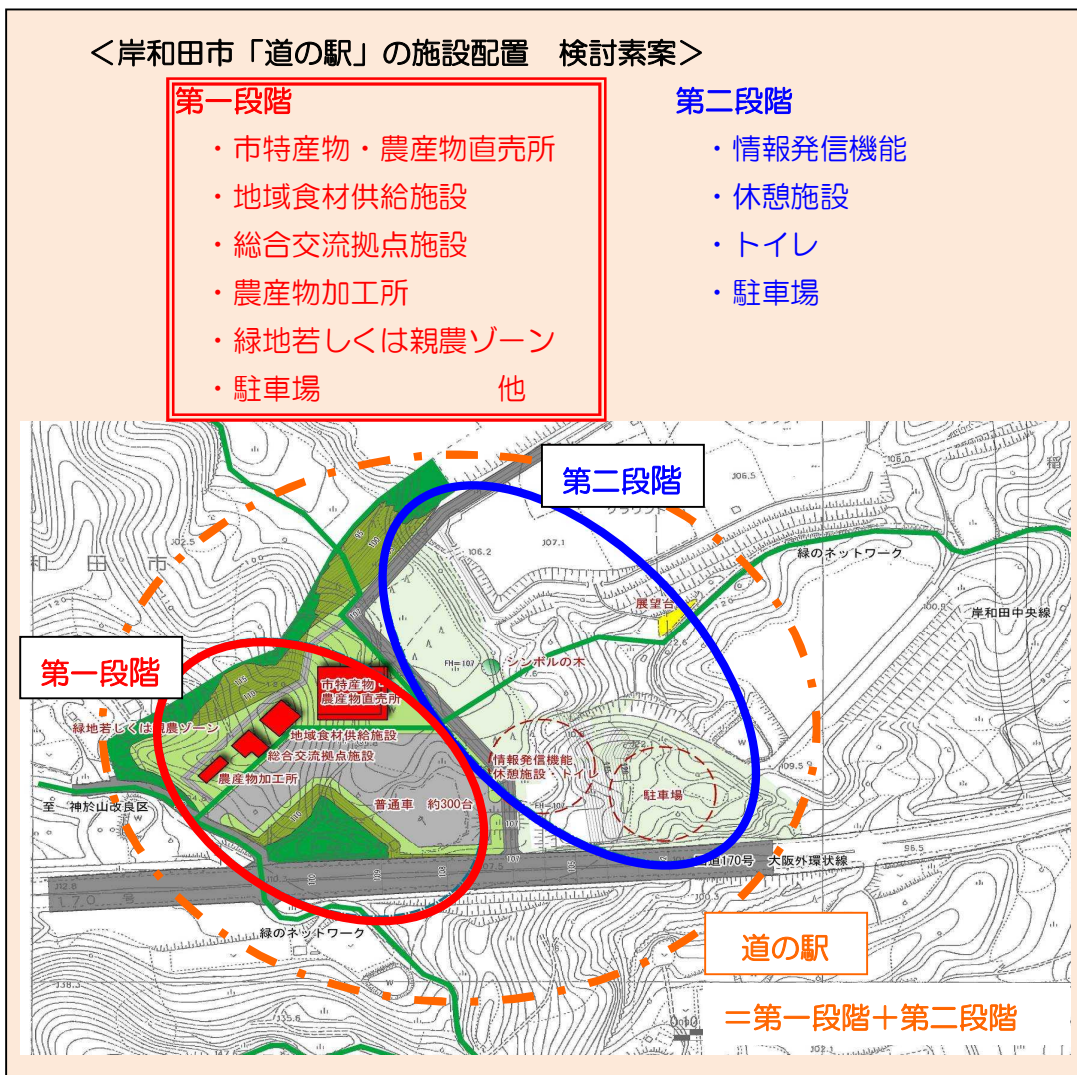
なお、これらの展開は条件が整えば比較的早く進めていくことが可能です。また、「道の駅」との連携を考えることで、より、実現への可能性は高まるものと思われます。そこで、次項では「道の駅」との連携についての可能性を考えることで、「実現方策」についての検討を進めたいと思えます。

2. 実現方策について

丘陵地区には丘陵地区整備のトリガーと位置づけている「道の駅」構想も一方で進んでおり、「道の駅」(特に、第1段階の整備項目である、地域振興施設)との共存・連携等、関連付けが必要です。そこで、この点も加味した短中期的な展開の実現方策について、検討していききたいと思います。

(1) 岸和田市「道の駅」の機能と施設配置

- ・まずは、岸和田市「道の駅」の機能と施設配置について簡単に確認します。



「道の駅」(地域振興施設)における市内各種団体との連携については、前回の機構協議会資料(◇岸和田市「道の駅」整備概要)に示していますが、今回の機構協議会では丘陵地区との関わりの中で、前項にもありました「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」、「今後どのように進めていくべきか?」を“キーワード”に、他地区の事例も参考として考えていきます。

(2) 実現方策について

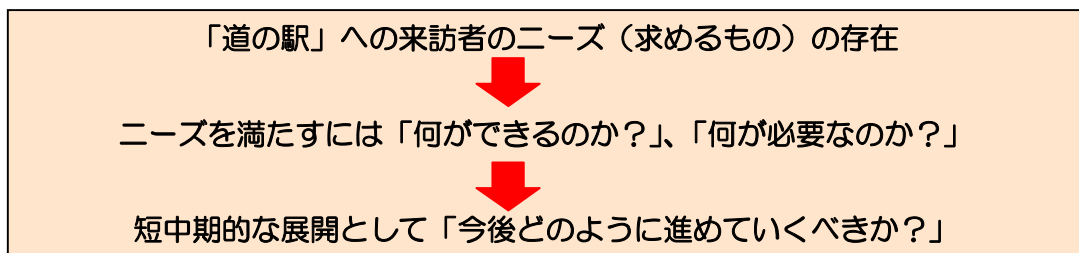
「道の駅」(地域振興施設)と丘陵地区との関わりについて、短中期的な展開を考えてみます。

「道の駅」(地域振興施設)と丘陵地区との関わりを大きく分けると、

- ①岸和田の特産品(安心・安全な農作物や海産物・工芸品)等を直接販売する。
- ②岸和田の特産品を使った食材や郷土料理等を提供する。
- ③地域資源を利用して“地域のPR”を行う。

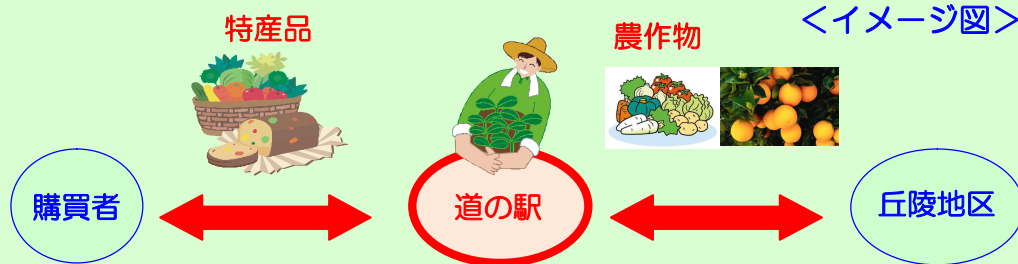
になります。

これらについて、



を検証したいと思います。

①岸和田の特産品（安心・安全な農作物や海産物・工芸品）等を直接販売する。



「道の駅」への来訪者のニーズ（求めるもの）の存在

- 新鮮で安心・安全な野菜・果物などを購入したい。



ニーズを満たすには「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- 丘陵地区での農地、出荷者の確保。
- 出荷・配送システムの構築。

<参考事例>

●「白州道の駅利用組合」（道の駅「はくしゅう」）

平成12年1月に地元農家103人により設立され、組合員農家が開店前に商品（農家個々が価格設定し、生産者名を記載）を届け、閉店後に農家が売れ残り商品を回収するシステムを用いている。

（キーワード）

直売所では自己責任において販売している。



●「地域振興施設」（道の駅「クレール平田」）

地域振興施設にある直売所では、POSシステムとインターネットを最大限に活用した出荷・販売体制を導入しており、商品の引取りや補充のタイミングが取りやすく、品揃えの向上、適時・適量の商品供給が可能になり、直売所の売上げ増加に繋がっています。

（キーワード）

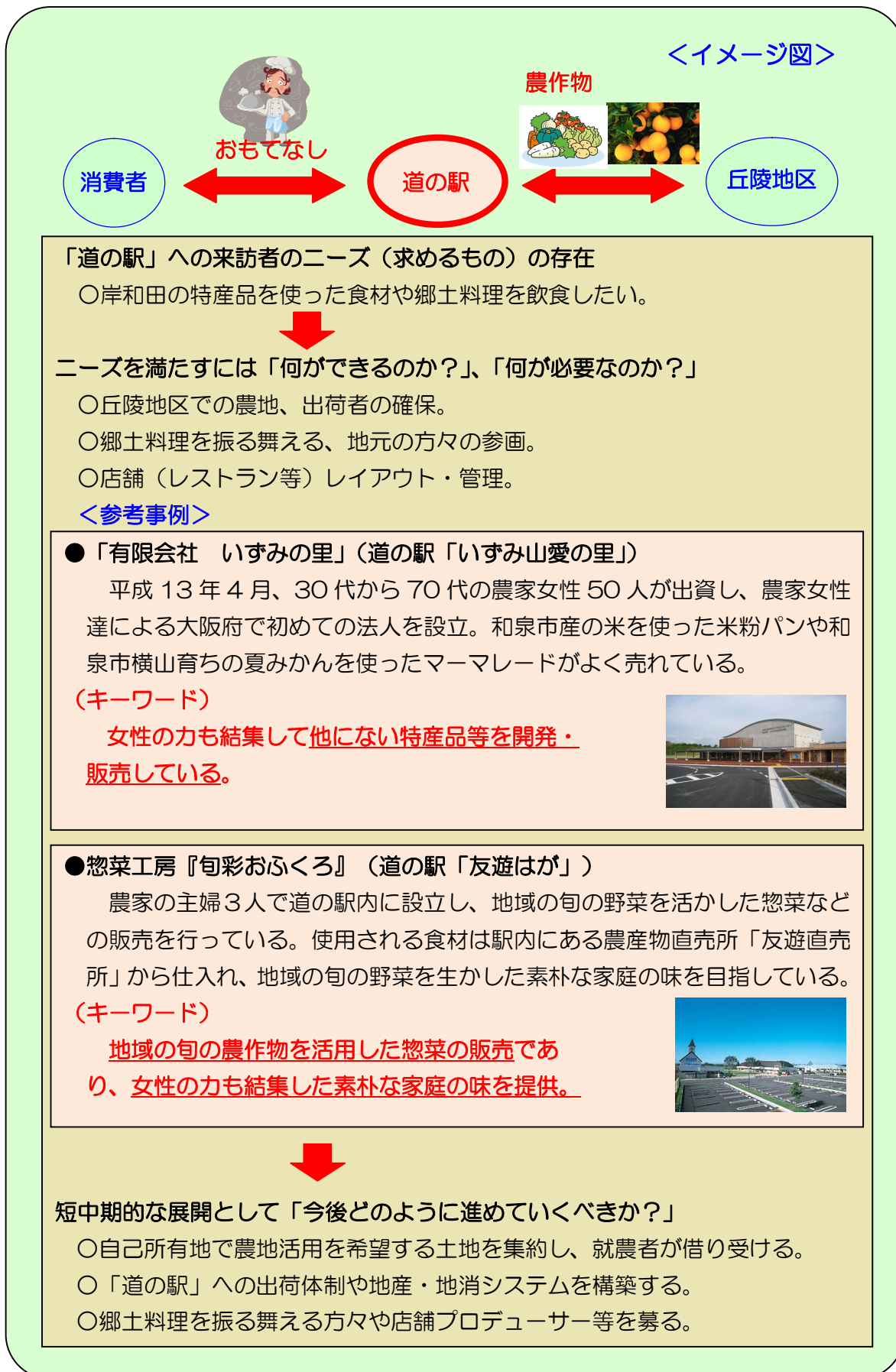
ITを活用した適時・適量の商品供給を行っている。



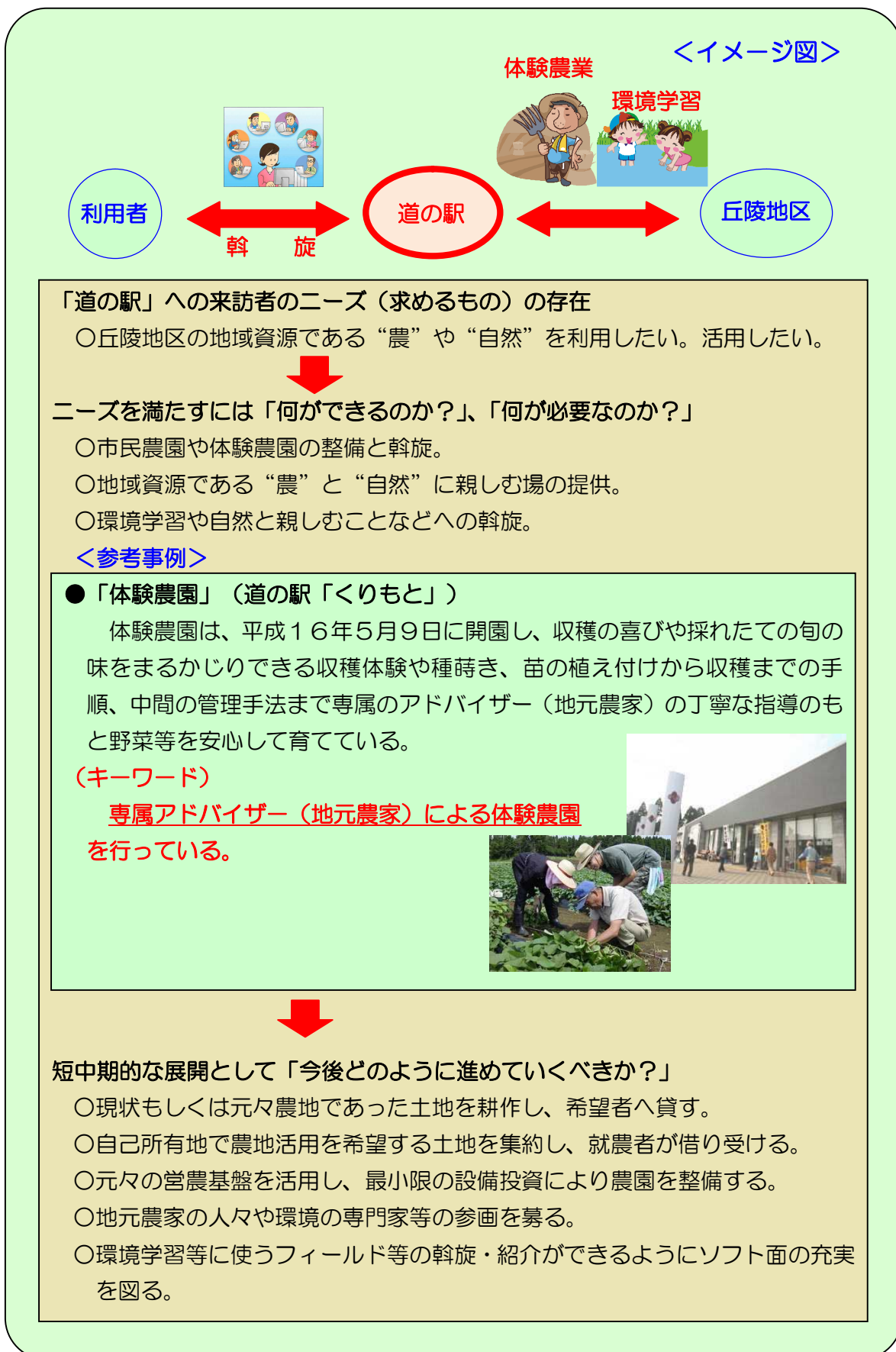
短中期的な展開として「今後どのように進めていくべきか?」

- 現状もしくは元々農地であった土地を耕作し、就農者へ貸す。
- 自己所有地で農地活用を希望する土地を集約し、就農者が借りる。
- 出荷・配送システムのプロデューサーを募る。

②岸和田の特産品を使った食材や郷土料理等を提供する。



③地域資源を利用して“地域のPR”を行う。



「道の駅」の来訪者は

- ①新鮮で安心・安全な野菜・果物などを購入したい。
- ②岸和田の特産品を使った食材や郷土料理を飲食したい。
- ③丘陵地区の地域資源である“農”や“自然”を利用したい。活用したい。

といったニーズを持って訪れますが、「道の駅」の来訪者が多くなるとニーズや関わりも多様化していきます。ここでは以下について検証してみます。

④ここから発信する情報を求める人々との関わり

⑤岸和田らしさを求める人々との関わり

「道の駅」への来訪者のニーズ（求めるもの）の存在

- 観光やイベント等、「岸和田らしさ」を伝える情報が知りたい。



ニーズを満たすには「何ができるのか?」、「何が必要なのか?」

- 「道の駅」を核とした情報発信機能の整備。



短中期的な展開として「今後どのように進めていくべきか?」

- 「道の駅」への出荷体制による安全・安心農産物の提供。
- 地産・地消システムの構築によるゼロエミッションの実践。
- 自己所有地で農地活用を希望する土地を集約し、斡旋・提供するシステムの構築。

(キーワード)

地域資源である“農”と“自然”を活かしながら、岸和田らしさや丘陵地区の魅力についての情報発信や土地の斡旋等を「道の駅」で行う。

このように、「道の駅」との連携によって、短中期的な展開を具体的に進めていくことができますが、そのためには、事例検証にもありますように、

- ・地域の連携
- ・地域の方々の参画
- ・市民農園等への場の提供
- ・「道の駅」との連携も含めた仕掛け、仕組みづくり、組織づくり
- ・自然保全・活用に必要な施策の立案

など、これらの条件を満たすことが必要になってきます。

そこで、次回以降、更にこれらのことについて検討を深めていきたいと思えます。

<参考資料> 他地区の事例

はくしゅう（山梨県北杜市）“自己責任による出荷・販売の実践”

（概要）

山梨県の北西部に位置する北杜市は、北は八ヶ岳連峰、南西は甲斐駒ヶ岳から連なる南アルプス、東は茅ヶ岳、北東は瑞牆山などの日本を代表する美しい山岳景観に囲まれた、豊かな資源を有する地域です。道の駅はくしゅうには、名水を誇る北杜市白州町ならではの特産品や周辺の観光スポットがあり、多くの観光客でにぎわいます。



（施設）

- ・ファーマーズマーケット（農林産物販売コーナー）
- ・ごちそう屋おじら（郷土料理、軽食コーナー 等）

（取組み状況等）

農林産物販売コーナーを運営する「白州道の駅利用組合」は、平成 12 年 1 月に地元農家 103 人により設立され、同組合員の生産する地元農産物の販売が開始されました。同直売所は、組合員農家が開店前に商品（農家個々が価格設定し、生産者名を記載）を届け、閉店後に農家が売れ残り商品を回収するシステムを用いています。

同直売所の売上げは、平成 13 年度が約 1 億 3 千万円、平成 16 年度が約 2 億 5 千万円、直売所レジ通過人数も平成 13 年度が約 12 万人、平成 16 年度が約 25 万人と売上げ・集客数ともに倍増し、取組の成果を上げています。組合員数も、開設当初の 103 名から平成 17 年 8 月現在では 280 名に増加し、農家所得の向上が図られるとともに、商品の販売状況が直接現金収入に結びつくことから生産意欲が向上し、地域の遊休農地の解消、抑止につながっています。

（農産物直売所における主な商品）

- ・米や野菜、果物（ぶどう、りんご等）、豆、きのこ、牛乳、卵、花き 等



クレール平田（岐阜県海津市）“適時・適量の商品供給を実践”

（概要）

岐阜県の最南端に位置し、養老山脈、木曾三川など豊かな自然の中に囲まれた海津市に道の駅クレール平田があります。清流長良川の堤防上にある当駅は、清らかな長良川を前にゆったり休憩ができるレストランや地元で採れた野菜を使ったクレール季節弁当は人気があります。また地元農家からの朝採り野菜は安心・安全・格安で販売されています。



（施設）

- ・地域振興施設（レストラン、農産物直売所）
- ・情報交流館（道路情報提供室、休憩室）
- ・ヘリポート

（取組み状況等）

地域振興施設にある直売所では、POS システムとインターネットを最大限に活用した出荷・販売体制を導入しています。流れは、生産者がパソコン及びＬモード（固定電話機向けインターネットサービス）、FAX を利用して、出荷予約を行います。予約された農産物のバーコード（農産物の品名、価格、生産者名、出荷日、アクセス ID 等）は自宅の FAX 等に自動発給されるため、商品に貼付した状態で直売所に直接農産物を搬入、店頭に並べることが可能となります。直売所には 3 台の POS 端末が配置され、販売した商品がレジを通過する毎にデータが POS システムに集積され、そのままデータベースとして活用することができます。また、売上データは 1 時間ごとに更新されており、生産者は出荷量と売上量から算出された在庫量から売上情報が売上案内サービスとして提供され、携帯電話や Ｌモード FAX、メールで確認することができるため、商品の引取りや補充のタイミングが取りやすく、品揃えの向上、適時・適量の商品供給が可能になり、直売所の売上げ増加に繋がっています。



友遊はが（栃木県芳賀町）“地域野菜を活かした家庭の味の提供”

（概要）

芳賀町は、栃木県宇都宮市の東側に隣接し、米や果樹、野菜類をはじめ施設園芸、畜産などの都市近郊型農業が盛んな町です。特に幸水・豊水などの梨は、町を代表する特産品として、県内有数の生産地となっています。

また、公営温泉施設「ロマンの湯」や農産物・加工販売所「友遊はが」は、生産者と消費者を結ぶ交流の拠点を成しています。



（施設）

- ・総合案内所
- ・友遊直売所
- ・フラワーショップ
- ・レストラン
- ・工房（惣菜工房、アイス工房）
- ・ロマンの湯

（取組み状況等）

芳賀町の惣菜工房『旬彩おふくろ』は、平成13年4月に同町の農家の主婦3人により、同町の道の駅「友遊はが」内に設立し、地域の旬の野菜を活かした惣菜などの販売を行っています。同工房で使用される食材は、同道の駅内にある農産物直売所「友遊直売所」から仕入れ、メニューは地域の旬の野菜を生かした素朴な家庭の味を目指しています。また、同工房では「地域住民と店の一体化」を目指しているため、常連客からのメニューのリクエストにも気軽に応じており、容器を持参するエコライフのお客もいます。



いずみ山愛の里（大阪府和泉市）“女性達による特産品開発・販売”

（概要）

道の駅がある大阪南部地域は、金剛生駒紀泉
国定公園をはじめとした豊かな緑を背景に、林
業地や果樹林地が広がる自然環境に恵まれた地
域です。また、西国三十三ヶ所の第4番札所と
して知られる施福寺や奈良時代の僧行基ゆかり
の阿弥陀寺など、多数の観光スポットがあり多
くの人出でにぎわいます。



（施設）

- ・情報コーナー
- ・軽食コーナー
- ・物産展示販売所
- ・和泉市南部リージョンセンター（催物広場、多目的広場、図書室、多目的ホール）
- ・乳幼児室（物産販売所内）

（取組み状況等）

「道の駅 いずみ山愛の里」を支える組織として「有限会社 いずみの里」があり
ます。平成9年、大阪府で「なみはや国体」が開催され、全国から集まる人たちへ
のお土産の提供を行った生活改善グループを基礎として、平成13年4月、30代から
70代の農家女性50人が出資し、農家女性達による大阪府で初めての法人が設立さ
れました。

地域農産物である夏みかんやたけのこなどを活用し、加工品の開発や販売を行って
いますが、朝市や直売所のリピーターがいずみの里の顧客となっています。

（主な商品）

- ・和泉市産の米を使った米粉パン
- ・和泉市横山育ちの夏みかんを使ったマーマーレード
- ・麴作りから始め、地元産大豆をじっくり熟成させた中辛みそ 等



くりもと（千葉県香取市）“専属アドバイザーによる農業体験”

（概要）

千葉県の北東部に位置し、利根川を挟んで茨城県と接する場所に位置する香取市は、地域資源である農業とそれを営む住民を活かして、都市部との交流により町の農業振興を図るために、「道の駅くりもと」を設置しました。

同施設では、「見て・食べて・体験する」をテーマに直売所、農園、飲食施設を中心として大勢の消費者をもてなしています。



（施設）

- ・休憩施設
- ・公園施設
- ・物産販売施設
- ・飲食施設
- ・体験農園

（取組み状況等）

「道の駅くりもと」の前の県道を挟んだ向かい側には体験農園が広がっています。同農園は、平成16年5月9日に開園し、収穫の喜びや採れたての旬の味をまるかじりできる収穫体験や種蒔き、苗の植え付けから収穫までの手順、中間の管理手法まで専属のアドバイザー（地元農家）の丁寧な指導のもと野菜等を安心して育てられます。1区画30～50mの農園が81区画あり、利用者は思い思いの野菜や花を育てることができ、多くの好評を得ています。

