

平成 20 年度

第 3 回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会
丘陵地区における土地利用について（案）

目 次

1 . 丘陵地区における土地利用について	1
< 参考資料 >	
・ 経営、運営等の事例	7

平成 20 年 1 1 月 2 6 日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

1. 丘陵地区における土地利用について（土地をどう使いますか？）

前回の岸和田市丘陵地区協議会（以下「第2回協議会」という。）において示しました、「自分の土地がどこに行くのか？」（ハード面の施策）、「自分の土地をどのように使うのか？」（ソフト面の施策）のうち、今回は「自分の土地をどのように使うのか？」について考えていきたいと思えます。

それが、今後の事業展開や最終的な土地の行き先、「自分の土地がどこに行くのか？」である区域・事業エリアの選定につながるものと考えます。

（1）「自分の土地をどのように使うのか？」

土地の使い方について、その目的で整理しますと以下のようになります。

一般的には、**自己使用**、**貸借**、**売却** が考えられます。

そして、それぞれの検証を深めた場合には以下の流れが考えられます。

現在、地権者の方がお持ちの土地は形状や面積、位置等により利活用が制限されている状況にあります。



そこで、地権者が考えている土地利用について考えてみます。



地権者が希望する土地利用を実現できるような手法や関わり方を考えてみます。



土地の利活用の方法を広げることで今後の展開が有利になる場合が考えられ、またそれらを実現できる事業等を考えることにつながります。

土地の活用目的を区分表で整理しますと、次頁のようになります。

< 区分表 >

土地利用 目的	農空間	住宅地	業務地	丘陵地区との関わり方
自己使用	自己耕作用 農地	自己居宅用 住宅地	自己事業用 業務地	個人若しくは共同経営する
賃 貸	賃貸耕作用 農地	賃貸居宅用 住宅地	賃貸事業用 業務地	貸借・信託し、収入を得る 経営・事業に参加する
売 却	農地	住宅地	業務地	第三者に任せる

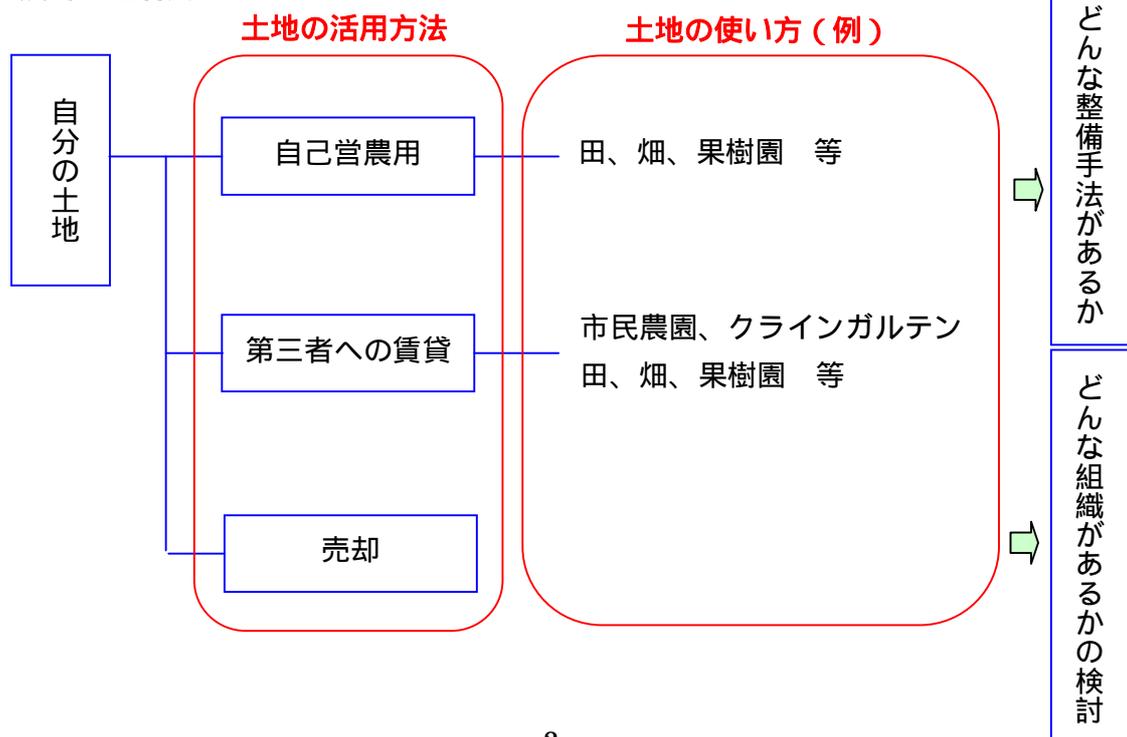
地権者個人が単独で所有し、使用や賃貸するのであれば、地権者個人が土地の活用を考えることとなります。売却についても同様で、自分の土地をどう処分するかを自己の判断で行うこととなります。

一方、土地の形状や大きさなどで、単独では土地利用を図れない場合や同じ思いで土地利用を共有できる場合など、共同経営や賃貸の方法について検討しなければなりませんので、それらを運営する組織や仕掛け・仕組み等、様々な事例やメニュー等を選択し、丘陵地区にふさわしい事業展開を検討する必要が生じてきます。以後はこのあたりについて検討することとします。

(2) 土地の使い方についての具体的な事例

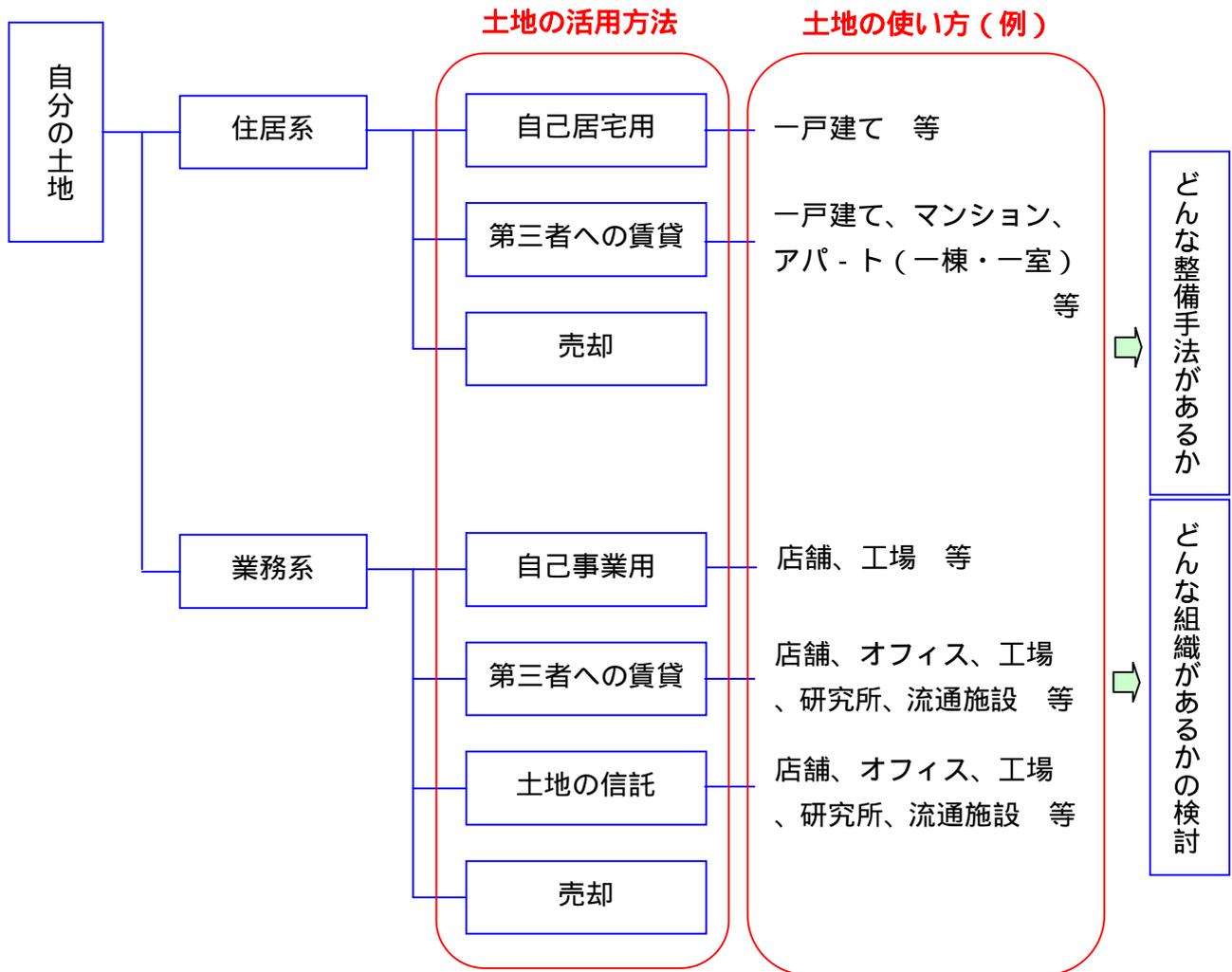
土地の使い方について具体例をあげて検証したいと思います。

< 農的土地利用ゾーン >



クラインガルテンは、欧州市民の豊かさを代表する市民農園で、その規模・施設は、わが国の市民農園と比較できないほどの内容をもっています。わが国でも「物の豊かさ」から「心の豊かさ」へと、社会的価値観の変化に伴い、真の豊かさが人々の生活する地域社会にこそ立脚しなければならないと考えられています。

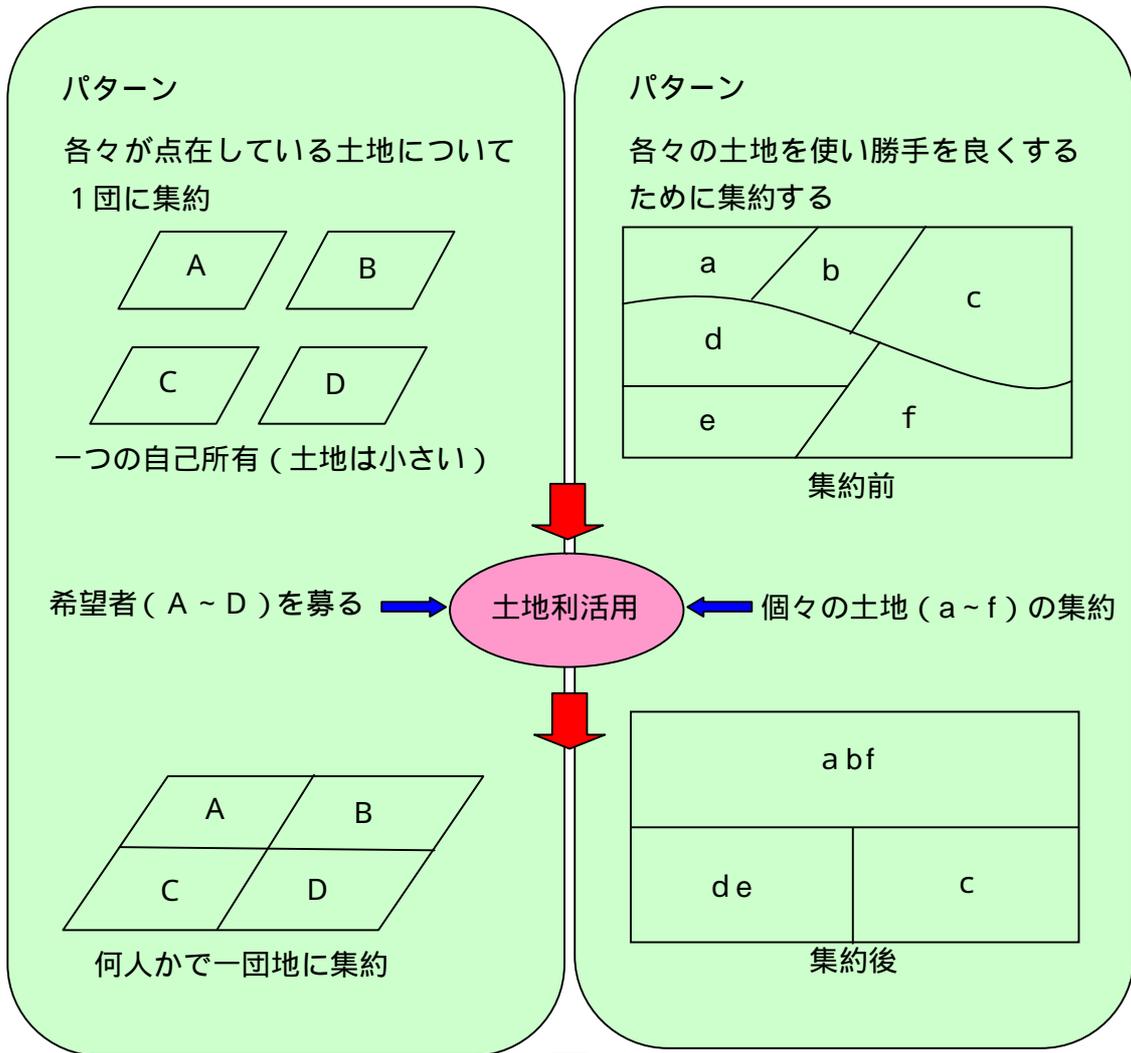
< 都市的土地利用ゾーン >



次に、より具体的に、地権者の意向を想定して検討してみます。

具体的な例（その1）；土地の利活用について

- ・「土地の有効な利活用を考えたい。」
・・・パターン ；土地を一団として利活用する方法
- ・「土地の利活用には規模が小さすぎる。どのようにすれば良いか。」
・・・パターン ；土地を集約して利活用する方法



用途（例） 市民農園、企業用地、賃貸マンション 等

具体的な例（その2）；実情を加味した土地の利活用について

< 農的整備の場合の例 >

・「農地のまま守っていたいが後継者がいない」

先祖から受け継いだ農地を活用し続けたいが・・・

- （可能性1）営農者に個人として貸す。
- （可能性2）農地を集約して市民農園やクラインガルテンとして活用する。
- （可能性3）農地を集約し、大規模農地にして農業法人等を設立し、参加する。
- （可能性4）農地を集約し、大規模農地にして農業法人等に貸す。

< 都市的整備の場合の例 >

・「農地としてではなく、違う利活用ができないか。」

何もせずに放っておくには惜しいのだが・・・

- （可能性1）1戸建て住宅として貸す。
- （可能性2）土地を集約し、賃貸マンション・アパートとして家賃収入を得る。
- （可能性3）土地を集約し、大規模住宅地・業務地にして株式会社等を設立し、参加する。
- （可能性4）土地を集約し、大規模住宅地・業務地にして株式会社等に貸す。

上記可能性2～4については、土地の集約による利活用を示しています。土地を集約することでいろいろな展開が考えられるという利点があります。

< イメージ図 >

土地を集約して一団の土地とすることで、各々の土地は小さくても利用勝手が向上します。



組織等を介するという手法で事業を進めることもできます。



土地をどのように活用するか、また自分の関わり方の中で組織にどう関わっていくのかを今後検証していきたいと考えています。

以上のように、「自分の土地をどのように使うのか?」、「自分がどう関わっていくのか?」というイメージ、思いを含めて、地権者の意向を聞き、集約することで、今後の整備等の手法選択につながるものと考えています。

丘陵地区整備機構協議会(機構)は、様々な土地利用や活用方法などを地権者の皆さんに提案することやアドバイスなどを行う組織であり、事業展開における有益性を検討する組織といった役割も担っていきます。

さらに、丘陵地区の“まちづくり”にふさわしいかどうかを判断し、共存していけるような連携を図っていくべきであると考えています。

その意味からも、土地の利活用にあたっては、経営、運営(運用)の組織(JA、公的団体、民間企業等)の参画や支援等を得ることも重要であると考えています。

尚、最初から大規模な事業を想定するのではなく、着実に一步步積み上げることのできる事業を考えることや新たな試みを行うことも重要であると考えています。

これらについては「**経営、運営等の事例**」として、参考資料に掲載しましたので、ご検討いただければと思います。

「食の都庄内」プロジェクト(山形県鶴岡市)

・・・一人から始まった街おこしの事例

農業体験「ワーキングホリデー飯田」(長野県飯田市)

・・・農業関心者への新たな制度の事例

農業ベンチャー支援制度「パソナチャレンジファーム」

・・・企業による支援事業の事例

「浅山土地管理会社」方式(愛知県東海市)

・・・各地権者が出資する共同出資会社の事例

< 参考資料 >

経営、運営等の事例

「食の都庄内」プロジェクト（山形県鶴岡市）

日本海に面する山形県庄内地方。美しい田園風景が広がる、日本を代表する米どころです。ここに、今や全国からお客さんが押し寄せ一軒のイタリアレストランがあります。お店の名前は、「アル・ケッチャー・ノ」。オ・ナ・は、奥田政行シェフ。自らの舌と行動力で、庄内中に眠る食材を掘り起こしメニュー - を作り出しました。

そもそも、奥田さんが**ふるさとの食材を見直した**のは、高校を出て東京の有名レストランで修行をしていた時のこと。全国から届くブランド食材の中に、ある日、庄内の食材が紛れこんでいたのです。その美味しさに驚いた奥田さん。**長引く不況で沈んでいるふるさとを元気にしたい**。「レストランでも何かできるはず」と奥田さんは考えたのです。



しかし、庄内の食材だけで、レストランを運営するのは並大抵のことではありません。なかなか、気に入った食材が集まらず、理想と現実のギャップに苦しみました。そんな苦しい状況が3年ほど続いたある日、奥田さんは庄内の南、藤沢地区で農業を営む後藤さんに出会いました。後藤さんは、幻の野菜といわれる珍しいカブを、1人、伝統の焼き畑農法で育てていたのです。もともと味に癖があり、漬物用に細々と栽培されるだけのカブの個性をどうしたら生かせるのか。奥田さんの料理人としての魂に火がつかしました。そして生まれたのが、「藤沢株と庄内豚の焼き畑風」。火を通すことで歯ごたえと甘みを出し、庄内豚と合わせることで藤沢カブを見事にメニュー - に取り入れたのです。



庄内には、こうした在来作物、昔から伝わる野菜や果物が60種類以上も残っています。しかし、大量生産が出来ず、現代の流通の社会では絶滅寸前のものも少なくありません。こうした野菜を守るべく奥田さんは、山形大学と協力して「味の文化財」の発掘作業を続けました。**多くの人にその味を伝えることができれば、生産者の自信にも街おこしにもつながる**と考えたからです。

行政にも訴えかけ「食の都庄内」プロジェクトを発足。自ら「食の親善大使」として、宣伝役に努め、雑誌で庄内の食材と料理を紹介し続けてきたのです。こうした努力が少しずつ実り、庄内の野菜は首都圏で流通し、デパートの地下でブランド食材になるものも出てきたのです。

< 素敵な宇宙船地球号「シリ - ズ日本の食 2008 Vol.8」 >

～庄内を食に！！地場イタリアンの挑戦～より（抜粋）>

因みに「アル・ケッチャー・ノ」は、イタリア語風（？）庄内弁で「あ～、そういえばこんな美味しい食べ物あ～るけっちゃんの～」から付けられたそうです。

農業体験「ワーキングホリデー飯田」（長野県飯田市）

飯田市は長野県の南部に位置する市で、農作物の南限かつ北限であり、国内でのほぼ全ての農作物が栽培可能とのこと。飯田市役所農業課の小野寺さんの言葉を借りると、「みかん以外はなんでも出来るんじゃないか」。

風光明媚なところで、果樹園の彼方には南アルプスの山々が望むことができます。遠くから聞こえるカエルの鳴き声にも、心が和みます。しかしながら、**何も**ない「田舎」というわけではなく、コンビニやファミリーレストランもあれば、市街地には様々な商店や飲食店などの商業施設が建ち並んでいます。

ここに**短期間、農家にホームステイして農作業のお手伝いをするという制度**「ワーキングホリデー飯田」があります。**作業形態はボランティア**です。ホームステイですから、食事も農家の方と一緒に。世間で言われている就農のように、居を構えて農地を管理し、本格的に農業を始めるとなると人生の一大イベントになってしまいます。上手く軌道に乗る保証もありません。それに比べてこの制度は、「**まず体験してみる**」という**点**で農業に関心のある方にとって取り組みやすい、最適な制度ではないでしょうか。参加者はリピーターが多いとのことですが、初めての方も多数いらっしゃいます。もちろん繁忙期に農家のお手伝いをしに行くわけですから観光ではありません。

東京から参加の30歳代の女性。農作業の経験はありませんが、農作業に興味があつての参加で今回が4回目です。実際に農作業をやってみて、「楽しい」との感想。農家の方と一緒に生活するのも、「郷土食とか興味あるので。昨日も山菜とか食べました」と楽しそうな表情で話してくれました。4回目の参加ですが、今回作業中のりんごの花摘みは初めてで、以前は柿の時期に作業をされたそうです。いろいろな農作業を体験されています。彼女の場合は、将来農業をしようというのではなく、「趣味の範囲」。また、参加者同士の交流もあって、それも楽しみの一つ。「かろうじて、年賀状だったりもしますけど・・・」そうおっしゃっていましたが、新しい友人ができるのもこの制度の魅力かもしれません。



兵庫からの20歳代の女性は初参加です。「小さい頃から農業をやりたいかった」とこと「手に職をつけたいというのもあった」というのが参加の動機です。農家に滞在して、「ここで採れたりんごのジュースを飲んだり」も楽しい経験のひとつのようです。

若い女性お二人、決して肩肘はった様子ではなく楽しそうに働いている姿が印

象的でした。こんな親しみやすさも、この制度の魅力なのでしょう。

一緒に作業中の受入れ農家のご夫妻にもお話を伺いました。農業体験者を受け入れての感想です。「お互いに気楽ですよ、お金を払う、もらうがないから。頼む方も気楽でいられる。それが一番じゃないかな。いろいろな地方から参加した人達と話ができるのは、私達にとってもいいことだし。」この言葉に、「ワーキングホリデー飯田」という制度の魅力、そして基本的な考え方が集約されているように思いました。



< 財団法人地方公務員等ライフプラン協会 2007年6月 Vol. 82 (抜粋) >

農業ベンチャー支援制度「パソナチャレンジファーム」

食料自給率の低い日本において、ここ数年、輸入食材への食の安全を求める声が強くなりました。また、先日交渉が決裂した世界貿易機構(WTO)の新多角的貿易交渉では、農産物の関税削減率を例外的に抑制できる重要品目数が、日本の主張からは大幅に削減される方向で議論が進められるなど、これまで関税によって守られてきた国内農業は、今後海外の国際競争下で生産・販売していく必要に迫られています。

しかし、現在の日本の農業は深刻な高齢化が進む、耕作放棄地の増加など、競争力ある農業に取り組むには課題が多いのが現状です。

そこでパソナグループでは、本格的に農業分野での独立を目指す人たちがチャレンジできる、農業ベンチャー支援制度『パソナチャレンジファーム』を9月より開始いたします。これまで約5年間、民間企業として農業分野に取り組んできたグループのノウハウとネットワークを活かし、農地での栽培研修だけではなく、企業経験者から農業経営を学び、将来の独立就農を支援するプログラムとして実施してまいります。

農業は「やり方」「売り方」「考え方」で大きな産業になる可能性を秘めています。パソナグループでは、農業をビジネスとして捉え、新しい発想と知識を持った人材が参入することで農業全体を活性化し、周辺産業も含めた雇用の創出と新しい働き方の提案を行ってまいります。

< 株式会社パソナグループ P A S O N A NEWS 2008/08/01 (抜粋) >

「浅山土地管理会社」方式(愛知県東海市)

企業立地の促進を図るため、土地所有者と企業を仲立ちするディベロッパー的組織を地権者出資により設立、立地にかかるコスト低減とスピードアップを実現している。以下はプロジェクトの概要です。

・地権者意向を踏まえ、「個別利用」、「賃貸」、「売却」の3つに区分して申し出換地を行う一方、これと連動して「自己利用」、「農地利用」、「宅地利用」に、土

地売買又は土地賃貸の「物流系利用」による5つの土地利用を定めた。

・土地所有の継続意向を持つ農家地権者と、借地による大規模土地確保を望む企業とを仲立ちするディベロッパー的役割を果たす組織として、概ねの面積比率に沿って各地権者が出資する共同出資会社である「浅山土地管理株式会社」を、平成10年に設立した。

・浅山土地管理株式会社は、地権者から概ね40年の普通借地によって土地を借り受け、賃借料を支払い、土地利用計画と企業立地意向に基づき、適切な区画に区分して企業に普通借地契約で賃貸して賃貸料を受け取る。

・初期投資を少なくしたい企業は、浅山土地管理株式会社が必要な敷地規模を一括して借地として提供することで、立地にかかるコスト低減とスピードアップなど、大きなメリットを享受でき、平成17年4月時点で、浅山土地管理株式会社が地権者から借地している面積12.5haの全区画が企業と賃貸契約済みとなっている。

・東海市は、「東海市浅山新田企業立地交付金条例」を制定し、立地企業に3年間固定資産税の一定割合の交付金を支援するとともに、市のHPにおける企業誘致案内などを行っている。

<財団法人 都市みらい推進機構「浅山土地管理会社」(愛知県東海市)(抜粋)>

