

～ツインシティの都市づくり～

行政と企業・団体との研究会

## 農家地権者参画型の新しい都市づくりの研究

### 報告書（概要版）

平成15年3月

神 奈 川 県

神奈川県経済農業協同組合連合会

さがみ農業協同組合	湘南農業協同組合
神奈川県農業共同組合中央会	社団法人地域社会計画センター
株式会社まちづくり工房	明治大学地域計画研究室
米山企画設計	株式会社昭和
清田会計事務所	ミサワホーム株式会社
積水ハウス株式会社	佐藤工業株式会社
大成建設株式会社	株式会社大林組

## 1 研究の目的

ツインシティ構想を実現させるためには、この計画区域に土地を所有する地権者、特に多くの土地を（農地）を所有する農家地権者の都市づくりに対する理解と協力が事業化の重要な鍵を握っています。一般的に、農家地権者の多くは、先祖伝来の土地（農地）を手放さずに、農地としての活用や農地を転用しての土地を活用することを望んでいます。

この研究は、農家地権者の方々がツインシティの都市づくりにどのように主体的に参画をしていくことができるか、先進事例を参考にしながら、そのしくみについて検討を行ったものです。その内容としては、都市づくりの各段階での啓発活動の進め方、農家地権者の意向を考慮した基盤整備の進め方、基盤整備完了後の土地活用の方法及び資源リサイクルによる農地と市街地との交流の4つの視点で取組みを整理し、具体的な提案を行いました。

なお、この研究は、神奈川県経済農業協同組合連合会は、県下農協グループ組織の一員という立場から、県は、県民や企業の皆様のご理解をいただきながらツインシティの都市づくり全体をリードしていく立場から、それぞれ研究会に参画し、農家地権者の参画による新しい都市づくりの実現をめざして検討を進めてきました。

今後、この研究成果が、各々の農家地権者がこの都市づくりに関わる上で、また自らの将来生活設計を検討する上での一助になれば幸いです。

## 2 研究の項目

### 研究項目1 啓発活動について

都市づくりに対する理解と気運の向上を図るための広報活動、勉強会、イベントの開催などの研究

### 研究項目2 基盤整備手法について

農家地権者の意向をできるだけ反映するような基盤整備手法などの研究

### 研究項目3 事業後の土地活用について

農家地権者の将来生活設計を踏まえた土地活用方法の研究

### 研究項目4 農地と市街地の交流について

農家と住民が農業を通じた交流・連携により、新たな農業の展開を図る手法などの研究

### 3 研究の内容

#### 研究項目 1：啓発活動について

啓発活動の基本は、情報を提供することで出てきた意見や疑問について議論を繰り返すことです。この循環により、都市づくりに対する農家地権者や住民の意識が変わり、都市づくりへの積極的な参加が期待できるようになります。そこで、啓発活動の強化に資する広報・広聴活動、勉強会、イベントの開催について提案します。

##### (1) JAによる広報・広聴活動の支援

現在の行政による広報・広聴活動をより徹底するための取組みの1つとして、行政が発行するパンフレットなどを、農家組合員に対してはJAの協力を得て配付します。

##### (2) インターネットを活用したメールマガジンの発行

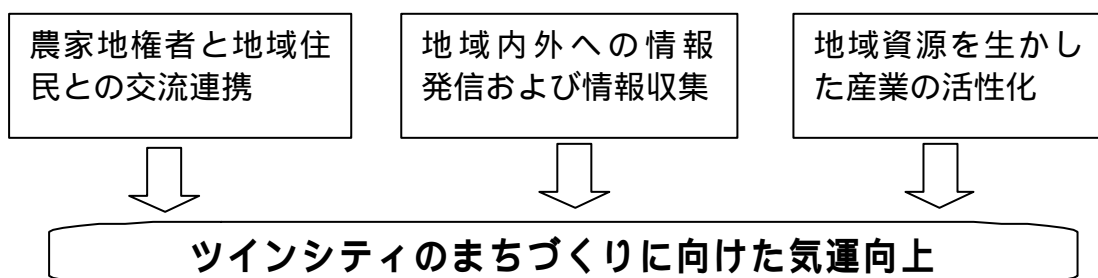
「ツインシティ情報提供会員登録制度」を設け、農家地権者をはじめ希望者に、行政が作成した都市づくりの取組状況などを定期的に自動配信します。

##### (3) 農家地権者を対象とした勉強会の開催

農家地権者個々の不安や疑問に対応するため、JAグループによりJAの支所(店)ごとなどの小単位で勉強会を開催します。

##### (4) イベントの開催

農家地権者に将来の土地活用やライフスタイルを描いていただくとともに、ツインシティの都市づくりに関する情報発信・収集を行い、地域全体のまちづくり気運の向上を図るため、イベントを開催します。



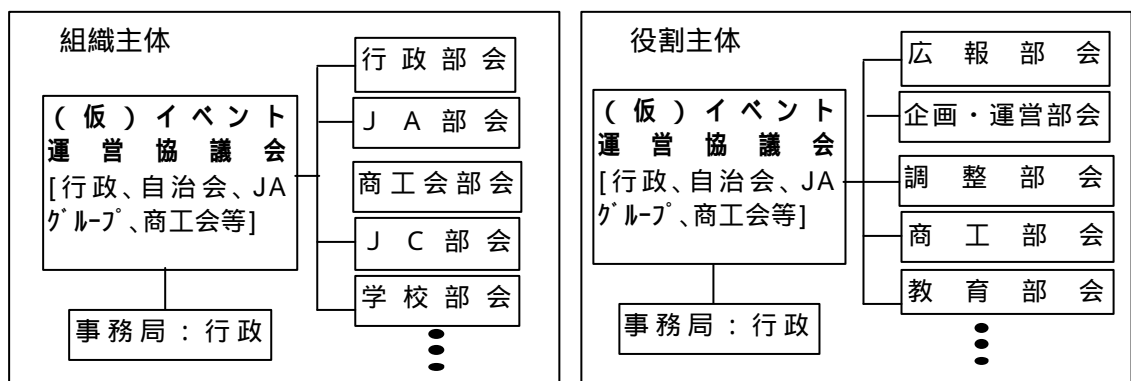
## 具体的なイベントの例

イベント	概要	想定協力者	まちづくりへの効果
農畜産物直売会 	地元で取れた農産物等の直売会	JA、JA 部会、農家	農家地権者が将来のライフワークを実体験すると共に直売活動の手応えを感じることができ、将来の生活への不安を軽減できるアンケート調査を行うことで、ファーマーズマーケットを行う場合の消費者のニーズを把握できる
農業体験教室 	地域住民や児童などに農業体験をしてもらう	農家、JA、教育委員会、自治会	将来的な市民農園利用者の掘り起こし
農産物料理・加工教室、料理コンテスト 	地域で収穫した野菜等を活用した料理教室	JA 女性部、農業高校生徒	将来的なファーマーズマーケットでの販売品目の開拓やオーガニックレストランのメニューの開拓につながる 将来的なファーマーズマーケットでの加工品、惣菜販売経営の組織づくりにつながる
伝統工芸講習会 	しめ縄づくり等の講習会	行政、JA、学校、地域の高齢者クラブなど	地域のコミュニティの形成につながる
お花畑づくり・ガーデニングコンテスト 	通年を通して四季の花を植える	地域住民・小学生等	地域のコミュニティの形成につながる 将来的な公園・街路樹等の管理につなげられる
野菜栽培講習会・果樹剪定講習会 	住民を対象とした野菜等の栽培講習会	JA	将来的な公園・街路樹等の管理につなげられる 将来的な市民農園利用者や田園ライフ型住宅の購入者の掘り起こし
ディスプレイウォーク・タウンウォッチング 	地域の自然環境を散歩感覚で再発見する	行政	地域の魅力や改善すべき点を再認識し、住みよいまちづくりのワークショップへとつなげられる

## イベントのしくみづくり

自治会、婦人団体、JAの部会などの既存地元組織により展開し、ネットワークを広げていきます。当面は、行政・自治会・JAグループ・商工会などが中心となり「(仮称)イベント運営協議会」を組織し、活動全体のマネジメントを行います。

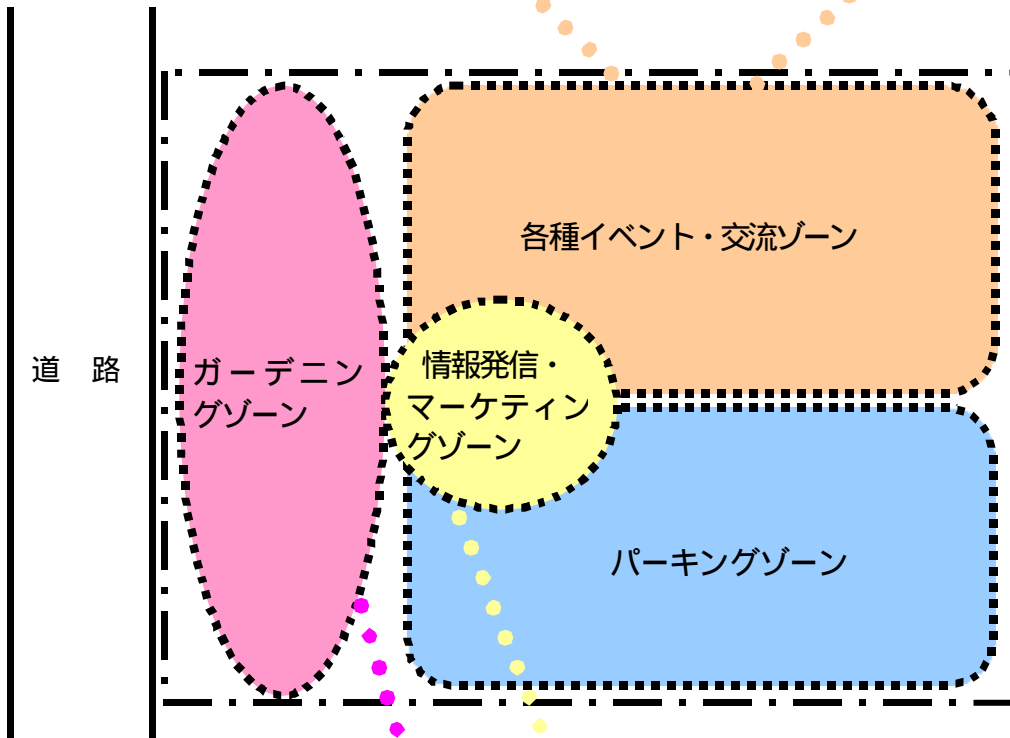
### 《(仮称)イベント運営協議会の構成(案)》



# イベント会場イメージ

## 各種イベント・交流ゾーン

- ・ 農畜産物の直売
- ・ フリーマーケット
- ・ 各種イベント
- ・ 自由に使える広場



## ガーデニングゾーン

- ・ 季節の花が咲いている花畑
- ・ 植栽や管理も一つのイベントに



## 情報発信・マーケティングゾーン

- ・ ツインシティや地域情報の発信
- ・ まちづくりに関する情報収集など



## 研究項目2 基盤整備手法について

農家地権者の将来の土地活用の意向としては、農地としての利用、または都市的な土地利用を図るという大きく2つに分かれます。そこで、農家地権者個々の意向を把握し、できるだけその意向を事業の計画に反映するしくみとして、アンケート調査及び相談窓口の設置について提案します。

また、まちづくりは、行政とともに農家地権者をはじめとする地元の方々が協働して考えていくことが必要です。様々な立場の人が、まちづくりの意見やアイデアを出し合いながらまちづくりを進めるワークショップの手法が多くの地域で行われています。そこで、農家地権者の方々が主体的に将来の生活設計を考える場として、その進め方を提案します。

さらに、現況の土地利用の状況が違う平塚側、寒川側各々の地域特性にあった基盤整備手法及び農家地権者の意向を考慮した基盤整備手法を提案します。

### (1) 農家地権者の将来土地活用に関する意向把握

#### 〈アンケート調査の実施〉

##### 調査の時期

時間的経過に伴い、地権者の生活環境の変化（例：相続の発生など）や社会・経済的变化などを起因として、土地活用の意向も変化する可能性があるため、事業計画策定の前段階または初期段階、事業計画の具体的な内容を検討する前段階、事業開始後の換地設計作成の前段階などを目安に数回にわたり調査を行います。

##### 調査項目の例

- ・現在の土地利用状況
- ・将来の土地利用希望
- ・まちの中で不快・不便に思うもの
- ・将来にわたり残していきたいもの



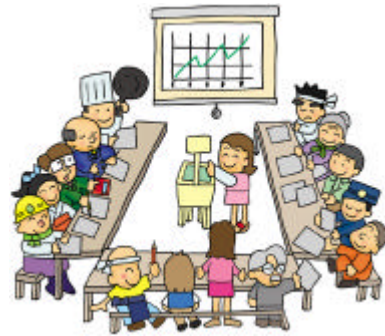
#### 〈相談窓口の設置〉

行政やJAグループなどが相談窓口を設置して、個々の農家地権者の不安や疑問、将来の土地活用などの相談に対応できる体制を整えます。

### (2) 意見集約のためのワークショップ

ワークショップとは、立場や経験の異なる参加者が、協働作業を通じて、知恵を出し合いながら、一つの目標となる対象についてアイデアを出したり、意見をまとめたりす

る方法です。ワークショップは、方向が打ち出されていく過程を参加者全員で共有しながら合意形成を図るため、まちの将来像や都市づくりの進め方などについて共通のイメージを持つことができます。そして、ワークショップを通じ、参加者に都市づくりへの関心が育ち、まちへの愛着が生まれるといった効果が期待できます。



## 《ワークショップの進め方》

### 第 1 ステップ（情報の収集）

まち歩き：改めてまちを歩いてみて、テーマについて観察します。

環境点検地図づくり：まち歩きによって得た情報を地図におとしこみます。

地域診断：地域の整備すべき項目をリスト化し、環境点検地図で再点検したり、地域の特徴的な場所やコミュニティなどを把握します。

### 第 2 ステップ（シナリオづくり〔整備目的の明確化〕）

テーマの作成：集めた情報を整理し、シナリオのキーワードを抽出します。

アンケート調査：シナリオのキーワードを整備課題別に整理し、その対策についてアンケートを実施します。

シナリオの作成：アンケート結果などを参考にシナリオを作成します。

### 第 3 ステップ（計画案づくり）

計画案の作成：シナリオやアンケート結果などを踏まえ、各自が考える整備課題を確認し計画案を作成します。

勉強会：勉強会を行い、知識を深めます。

先進地の視察：先進地事例などを視察し、参考にしてアイデアの蓄積を図ります。

### 第 4 ステップ（計画案のとりまとめ）

行政との調整：行政側と計画案の実現性について検討し、内容の調整を行います。

## 《ツインシティでの意見反映方法》

ワークショップの意見を具体的な計画づくりに反映させる方法として、「ツインシティ整備計画」のスケジュールにおいて都市づくりの第 2 段階(現在がこの段階にあたる)で設置が提案されている「地区協議会」の活用が考えられます。この地区協議会は、地権者と行政との協議・調整を行うための組織として位置付けており、ワークショップにおいて集約された意見を行政に伝える窓口として期待できます。

### **(3) 地域の特性に応じた基盤整備手法**

#### **《寒川側》**

新駅誘致地区であり、今後、新駅や交通広場をはじめとする公共施設用地が多く必要となること、また、市街化区域を中心に既に都市的な土地利用が図られている土地が多いことなどから、土地区画整理事業を行う場合、相当数の建物が移転対象となるものと考えられます。このような状況を踏まえると、市街地再開発事業や地区全体を一度に整備するのではなく、街区・地区単位で小規模な区画整理事業を連鎖的に実施したり、敷地整序型区画整理事業により基盤整備を行っていくことも考えられます。

#### **《平塚側》**

現況がほとんど農地である平塚側においては、建物の移転なども少なく、従前の土地利用にあまりとらわれずに基盤整備を進めることが可能です。また、地権者の営農あるいは都市的土地利用などの意向をより効率よく反映させられるよう、申出換地手法を導入して、共同住宅街区や集合農地区等の設定や、市街化の進展に応じて順次工事を実施していくなどの基盤整備手法も考えられます。

### **(4) 農家地権者の意向を考慮した基盤整備手法**

#### **《基盤整備（土地区画整理）事業前における農地の交換》**

基盤整備事業区域内に農地を所有している農家地権者の中には事業後も営農継続を希望している人もいると思われれます。逆に、基盤整備事業区域外に農地を所有している農家地権者の中には、農地を転用しての土地利用を希望している人もいると思われれます。そこで、この両者の農地を基盤整備事業施行前に交換分合し、営農環境を確保します。

#### **《農地の集約化》**

基盤整備事業区域内で将来も営農を希望する農家地権者が所有する農地を集合農地区として集約化し、農地と宅地との混在化を防ぎ、良好な営農環境を確保します。

#### **《大街区の設定》**

単独で所有する土地での活用方法には限りがあるため、将来の土地利用の意向（業務・商業系ビルや店舗、賃貸マンションの経営など）を同じくする方々の土地を集約し、大きな街区を形成することで、土地活用の選択肢を増やすとともに、土地の高度利用による賃貸事業における運用効率を向上させます。



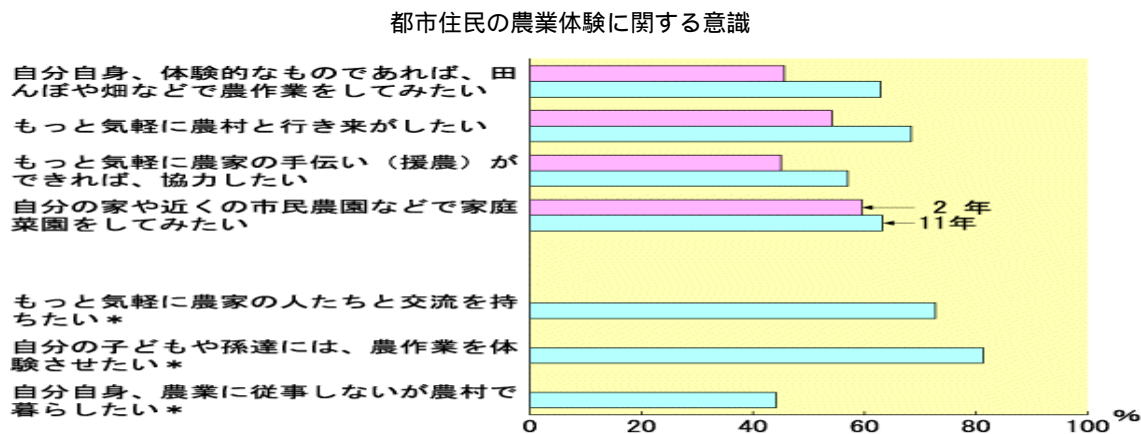
### 研究項目 3：事業後の土地活用について

農家地権者が基盤整備後に土地利用を行う場合、自らが施設建設を行いテナントに賃貸するという手法は、施設建設の初期投資が大きいため、経済の先行き不透明な時代においては、このような大きな投資をすることは併せて大きなリスクも伴うことになります。そこでリスクの比較的少ない土地活用の方策として定期借地権制度の活用や、複数の地権者による共同化事業への取組みを提案します。

一方、都市の農地は、生鮮野菜などの生産・供給だけでなく、都市の居住者に対して緑豊かな生活環境や良好な景観を提供しているほか、身近に農作業や農作物に触れることによる情操教育の機会や災害時の防災空間の提供といった多面的な役割を果たしています。都市住民の農業体験に対する潜在的ニーズは高まっており、そのようなニーズに対応した土地活用方策を提案します。

#### 都市住民の農業体験へのニーズ

民間調査研究機関が平成 11 年に行った首都圏在住の非農業者を対象にした都市住民の農業体験に関する意識調査の結果によると、農業体験については、各項目に対し、約 6 割の人が前向きな回答を（「したい」と回答）しており、さらに平成 2 年の調査結果と比較できる項目について回答率をみると、各項目とも上昇しており、都市住民の農業体験や農村との交流等を求める意識の高まりがみてとれます。



資料：(株) 博報堂生活総合研究所「食と農業に関する意識調査」  
注：1) 首都圏に居住する非農業者400名を対象とするアンケート調査である。  
2) \*印は、11年に新設された項目である。

#### 期待される子供達の農業体験

近年、家庭や地域における子供達の自然体験や生活体験の不足が懸念されている中、農村に出向いたり、学校の近くの田畑などにおいて農業(農作業)を体験することが、動植物(生命)に対する愛情を育む貴重な機会として、また農業に対する理解の醸成や職業観の形成といった観点から取組まれています。

## (1) 施設の建設

### 《定期借地権制度を活用した施設建設》

平成4年8月に施行された定期借地権制度は、借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に契約が終了する借地権制度です。貸主(土地所有者)にとっては予定時期に土地の返還を受けることが保証され、また借主にとってはより少ない負担で好条件の土地を利用できることから、双方にとってメリットがあると考えられます。また、良質な住宅・宅地の供給や商業施設の整備等に活用されることにより、低未利用地の有効利用のための有力な手法になり得ると考えられます。

#### 土地所有者

土地が確実に帰ってくるため土地所有者の土地保有志向を満たすことができつつ、有効な利用を図れます。

設定時の権利金の長期運用ができます。

継続的な地代収入が期待できます。

土地所有者は建築資金を準備する必要がありません。

立退料支払いが発生しません。

設定期間終了後は、その時点での周辺市街地の状況、ライフスタイルに応じた新たな土地利用ができます。

#### 借地者

土地取得よりも初期資金が軽減できます。

事業者の事業対象地の増加や土地に係る投資負担の軽減による事業機会が拡大します。

### 《土地の共同化による施設建設》

一人の地権者単独で所有する土地では、敷地の規模や形状により土地活用の方法にも限りがありますが、複数の地権者がある程度まとまった規模に土地を集約し共同で活用することにより、規模の大きな業務・商業系ビル、立体駐車場、倉庫などの施設の建設などの土地活用の選択肢が増やすことができます。また、単独では取り組みが難しい賃貸事業にも参画できます。

なお、所有形態、床配分、完成後の管理運営などに関する課題を調整し、円滑に事業及び管理運営を行う体制として、地権者による「地権者法人」の設立なども考えられます。

## 《ツインシティでの活用手法》

寒川側では駅前周辺に定期借地権による業務・商業系ビルの建設や、平塚側では国道129号線沿いでのロードサイド型のテナントなどを対象とした事業用定期借地権を活用した手法が考えられます。

## (2) 農地を転用した活用

### 《田園ライフ型住宅地区の設定による土地活用》

農家地権者が土地を手放さずに土地活用できる1つの方策として、「田園ライフ型住宅地区」を設定し、この地区内の土地を田園ライフ型住宅建築用として定期借地権により賃貸します。

#### 田園ライフ型住宅のイメージ

田園ライフを楽しむ、都市部への職場に通勤するための住宅。

緑豊かな景観や生活環境が周辺にある住宅。

敷地内に、家庭菜園(20~30㎡程度)を有する住宅。

身近にある市民農園や農地で、自ら農業体験ができる環境(場所)にある住宅。

#### 土地活用による効果

定期借地を活用することにより、安定した地代収入を得ることができます。(農家地権者)

定期借地権を設定した住宅用地について、固定資産税の税金が軽減されます。

(農家地権者)

土地購入に比べて少ない負担で住宅の取得ができます。

庭先で自ら農作物の栽培をすることで、安全・新鮮な野菜を確保できると共に、心身のリフレッシュや子供への食農教育の実践が図れます。

#### ツインシティにおける田園ライフ型住宅地区のモデル設定

居住者層：2世代あるいは、孫を含めた3世代で住む都市住民世帯

1宅地の敷地規模：300㎡(約90坪)~500㎡(約150坪)程度

土地の権利形態：50年以上の定期借地権

住宅取得価格（現時点で市街化区域内宅地として）の想定

§ 土地の借地権設定保証金（更地価格（50万円/坪）の20%程度）

約900万円（敷地90坪の場合）～1500万円（敷地150坪の場合）

【参考】土地取得の場合 4500万円～7500万円

§ 建物（約45～50坪と想定）・外構及び取得経費

約3000万円～3300万円

§ 取得総額

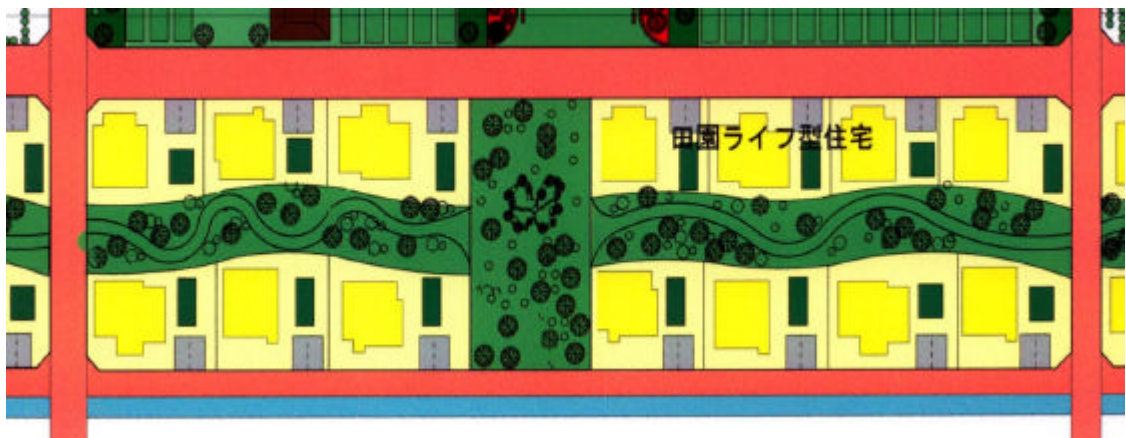
約3900万円（敷地90坪の場合）～約4800万円（敷地150坪の場合）

【参考】土地取得の場合 7500万円～1億800万円

§ 地代（更地価格（50万円/坪）の1%程度）

約45万円/年（敷地90坪の場合）～約75万円/年（敷地150坪の場合）

## モデルイメージ



## 《高齢者向け賃貸住宅建設による土地活用》

急速な高齢化に伴い、高齢者世帯向け住宅の需要が急速に高まってきています。国土交通省の推計では 2000 年時点で 239 万世帯であった高齢借家世帯数は、2010 年には 372 万世帯と約 1.6 倍にもなるとされています。このような状況を受け、2001 年 4 月 6 日「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が公布され、その中で高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃制度）が創設され、建設にあたっての一定の補助や入居者に対する一定の家賃補助の制度など、高齢者向け賃貸住宅の建設に取組みやすくなりました。

賃貸住宅の建設というハード面とあわせて、入居者である高齢者に対する生活支援サービスの提供も必要となってきます。これらのサービスについては、賃貸住宅が立地する地域の自治体や民間の取組みとの連携が望まれます。



### ツインシティにおける高齢者向け賃貸住宅イメージ

ツインシティにおいては、高齢者向け賃貸住宅の建設とあわせて、周辺に市民農園を開設し、入居者に土や自然にふれあうことによる生きがいや園芸療法の場として提供することも可能です。

また、地元農協の女性部などが中心となり、地場野菜を利用した配食サービスや介護サービスなどの生活支援サービスを提供するというような展開も考えられます。これらのサービスの提供により、農家の収入の増加につながるとともに、地域住民との交流が深められることによる農家自身の生きがい、やりがいにもつながるものと言えます。

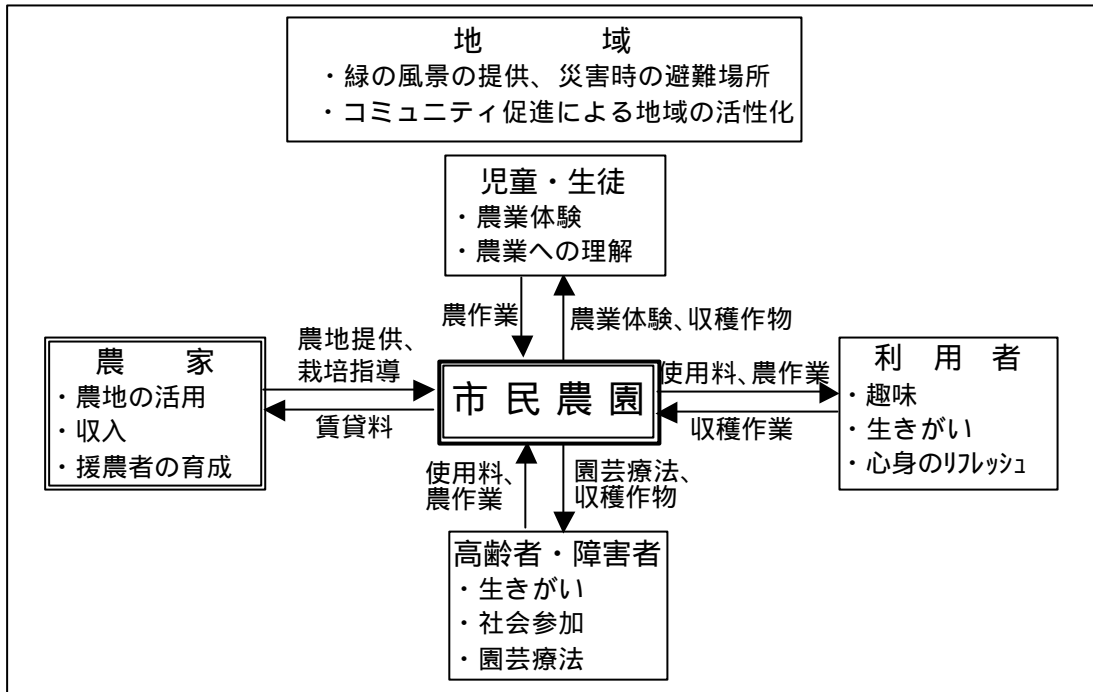
高齢者向け賃貸住宅と市民農園



### (3) 農地の活用

#### 《市民農園》

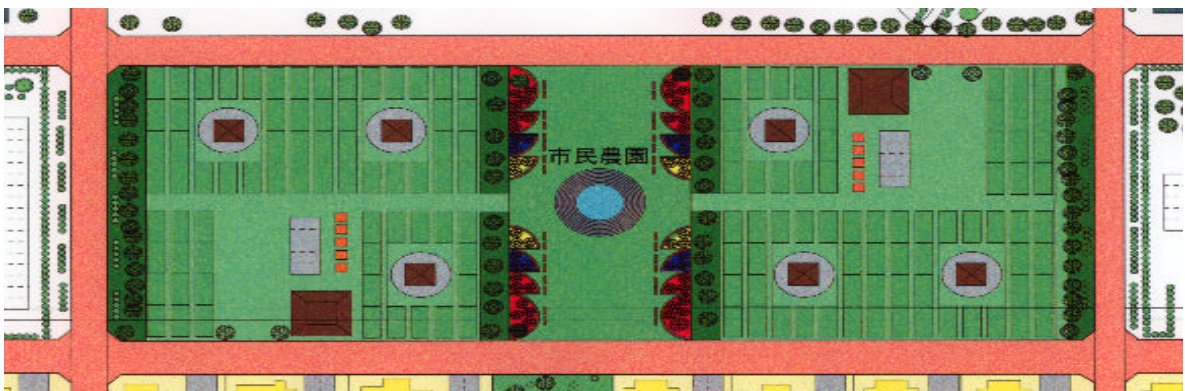
農地を所有したまま活用が図れるとともに、農家が持つ経験や技術を生かした作付け指導等での生きがいの創出や、都市住民との交流による地域コミュニティの形成が期待できます。



#### 市民農園を活用したデイサービス

市民農園を活用したデイサービスとは、農作業を通じて仲間づくりや生きがいの醸成を目的とした高齢者向けの新しいケア活動をいいます。ケアされる高齢者だけでなく、栽培指導や農作物の管理をするサービス提供側の農家高齢者についても同様に生きがいとすることができます。また、農地の有効な活用ができるとともにデイサービスの活動を支えるために地域の連携も必要となるため、地域の活性化にも役立ちます。

#### ツインシティにおける市民農園イメージ



## 研究項目 4 : 農地と市街地の交流について

近年、BSE、遺伝子組替え食品の問題などを背景に、消費者の食への安全性に対する関心が以前に比べ高まっています。農林漁業金融公庫が平成12年に消費者を対象に行ったアンケート調査結果によれば、回答者の9割以上が食品の安全性に高い関心を示し、そのうちの約4割が「以前はあまり高くなかったが、最近高くなった」と回答しています。

一方、本県における平成13年度の農業就業人口は42,160人で、平成7年の45,654人に比べ8%減少しています。これを年齢別にみると、生産年齢人口(15~65歳未満)の年代が52.9%となっており、平成7年に比べ7.1%減少していますが、高齢者(65歳以上)の占める割合は平成7年の40%から47.1%と増加しています。また、男女の構成は男性46%、女性54%と女性の占める割合が高くなっています。このように農業従事者の高齢化や後継者不足により、市場に出荷する営農形態から少量多品種生産による営農へ転換し地域の消費者を対象とした新たな販路拡大による地域農業の振興が必要です。

このような食の安全性や農業をめぐる社会状況の変化を踏まえ、ツインシティにおける新たな農業の展開として、ファーマーズマーケットの開設を提案します。

平成13年5月、「食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律」(食品リサイクル法)が施行され、食品製造業、食品販売業、外食産業などの食品関連事業者による食品廃棄物等の肥料、飼料へのリサイクルや発生抑制が義務付けられました。

同法は家庭を直接の対象とするものではありませんが、食品関連事業者による食品廃棄物等のリサイクルを通じ、個人の食生活に対しても、食品廃棄物の発生抑制等に対する意識啓発を図るものと期待されており、今後、生産・流通・消費の各段階でゴミの排出を抑制するとともに、リサイクルのシステムを構築し、ゴミを減らしていくことが課題です。そこで、ツインシティでのこのようなしくみの導入について提案します。

### (1) ファーマーズマーケット

ファーマーズマーケットは、地元の住民に新鮮な野菜を身近で購入する機会を提供するとともに、農産物の地域内自給(地産地消)の拠点となり地域を活性化させる施設として期待されます。



## 《農家にとってのファーマーズマーケット設置の意義》

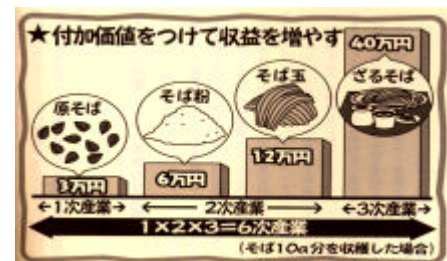
### 収入面

ファーマーズマーケットでは、地元で採れた農産物をそのまま直売するので、選果コストや物流コストおよび各種中間経費を省くことができ、その分だけ消費者に安い価格で提供することが可能になります。また、ファーマーズマーケットの運営経費(既設の例を見ると約15%前後)を引いても市場流通より多い手取り収入が期待できます。

### 農業の新展開

市場流通では規格外として販売できないものも販売できます。また、市場ではあまり扱わない雑穀類、珍しい青果物、雑きのこ、山菜類なども取り扱えます。農作物を加工品・調理品として販売できます。農産物直売活動は、加工・調理したものについても流通経費がかからないため、加工品を廉価で販売できます。

都市部からの消費者に対し、生産した農産物の加工体験(そば打ち、漬物など)の機会の提供や、併設したレストランで地場産品を利用した料理を味わってもらうなどの付加価値のあるサービスの展開ができます。



出典:「農産物直売所・運営のてびき」より

流通業者が取り扱わない昔ながらの品種や品物を復活させたり、昔は家庭でつくっていたお菓子や惣菜の提供により消費者になつかしさを与え、また新しい地域食文化も育てるきっかけとなります。

## 《ツインシティにおけるファーマーズマーケットの開設》

### 商圈予測

通常ファーマーズマーケットの商圈は、半径5km圏内で1万世帯の利用者が必要とされています。

ツインシティからの半径5km圏は、寒川町全域および平塚市・厚木市・伊勢原市・海老名市・茅ヶ崎市・藤沢市の一部まで含まれます。この圏内での現時点での世帯数にツインシティの計画人口から算出した居住世帯数を加えた世





帯数は約 95,000 世帯となります。その内ファーマーズマーケットの利用想定世帯数は約 11,300 世帯となり、商圈としては成り立つ可能性が十分あります。また、日々利用する周辺住民以外にも、湘南海岸をはじめとする県央・湘南地域への観光客も見込まれます。

#### 開設・運営主体

ある程度の大きさの規模で開設することを前提とすると、農家主体による開設では運営ノウハウや初期投資の面で難しいことから、農産物の出荷主体となる農家との信頼関係がある J A グループによる開設・運営が望ましいと考えられます。

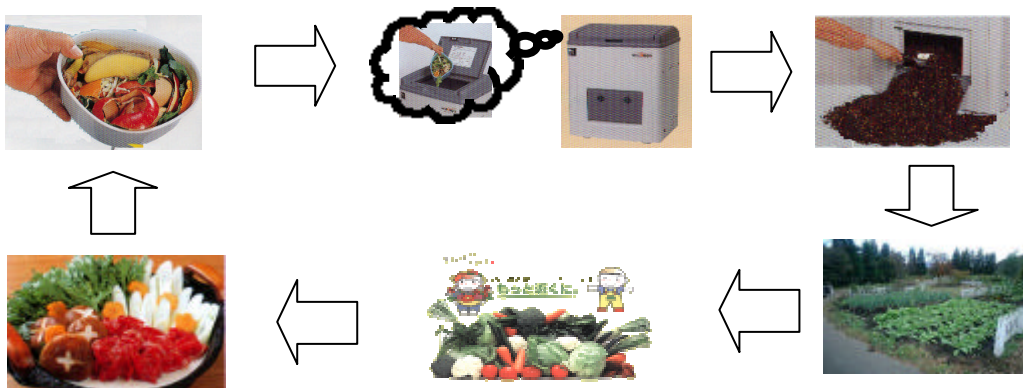
#### 品揃え

地場農産物を中心に、県内産農産物、提携 J A からの農産物も揃え、さらに地場農産物を利用した加工品を製造し、販売します。

品揃えを充実させるためには、少量多品種栽培が不可欠であり、出荷会員 1 人で年間 30 品目程度の生産が最低限必要になります。平塚市・寒川町全域を対象とした品目別地域自給率を検証した結果、ねぎ・きゅうり・さといも・ほうれん草は 100% を越えており自給率が高いが、レタス・にんじん・玉ねぎ・大根・なす・トマト・キャベツ・白菜は 100% を下回っており、これらの品揃えを充実させる必要があります。

### (2) 生ゴミ堆肥化によるリサイクルシステム

生ゴミを各家庭に設置したコンポスターで堆肥化し、それを家庭菜園や地域の農地に戻し、そこで採れた野菜を地域住民に提供するという循環システムを構築します。



## 《リサイクルシステム構築の意義》

農家にとって

化学肥料や農薬の使用を抑えた安全な農産物の生産ができるようになります。

安全な農産物の生産は、食品の安全にたいへん関心のある消費者との信頼関係を築くことができます。

住民にとって

生ゴミを堆肥化することでゴミの減量を図ることができます。

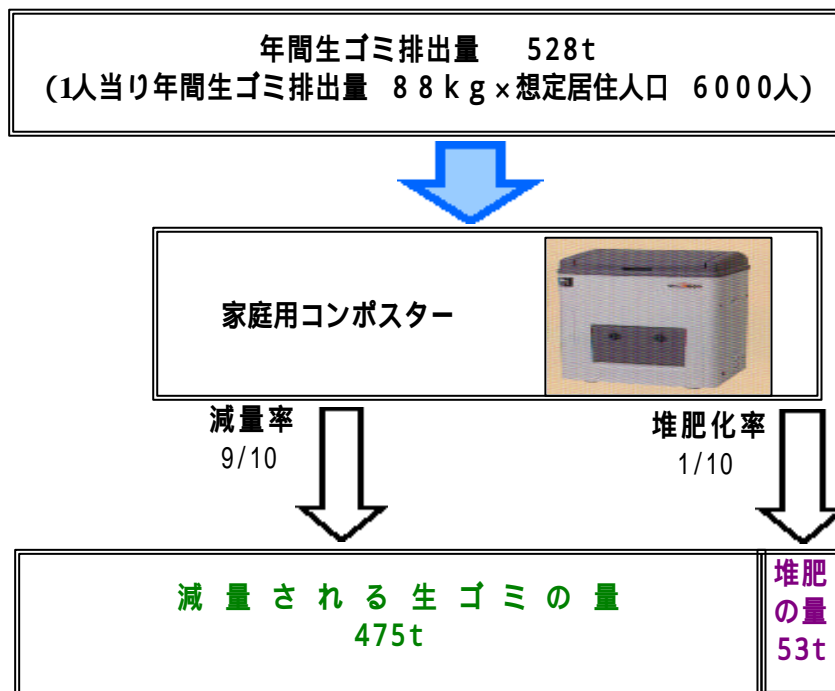
自分で作った堆肥を還元した家庭菜園や地域の農地でできた安全な作物を手に入れることができます。

地域にとって

各家庭において生ゴミという日常生活にたいへん密着したものによるリサイクルであるため、地域でのリサイクル意識が高まります。

生ゴミを堆肥化することで、ゴミの減量や化学肥料・農薬などの減量につながり、環境負荷が軽減され、農地と市街地が共生を図ることができます。

循環システムによりツインシティで想定される堆肥量



## 《循環システムの運営方法》

住宅を建設する際にコンポスターの設置を義務付ける制度を設け、コンポスターにより各家庭でできた堆肥は各家庭でのガーデニングや菜園、あるいは市民農園などで自己利用するか、もしくはファーマーズマーケットを窓口として集積し、行政が設置した二次処理施設で成分調整を行い農家に売却します。

ファーマーズマーケットを中継拠点として堆肥を流通させるため、JAグループによる運営が望ましいと思われます。ただし、成分調整についてはゴミ処理対策の一環として行政で行うことが望まれます。

また、将来的には各家庭でできた生ゴミをファーマーズマーケットに持ち込む際などにエコマネーを引き換えにもらい、そのエコマネーを地域での様々なコミュニティ・サービスにおいて流通させ、コミュニティの形成促進や地域の活性化につなげていくことも考えられます。

## 4. 「ツインシティの都市づくり」実現に向けて

この「ツインシティの都市づくり」を実現するためには、「ツインシティ整備計画」で示されている都市づくりの第2段階での仕組み・枠組みづくり(現在がこの段階にあたる)が、今後の都市づくりを円滑に進めるうえで最も重要な時期と言えます。この段階でこの都市づくりに関わる関係者がお互いにボタンの掛け違いをしてしまうと今後の事業展開は大きく遅れてしまうことが考えられます。

しかし現状をみると、行政は地域の歴史的経過、各地権者の本計画に対する取り組み姿勢や考え方を把握しきれていない面が見受けられ、また地権者・関係住民の本計画に対する自主的な参画意識も一部の方々を除き高いとはいえない状況があるように思われます。また、経済連をはじめとする当企業・団体グループがこの研究をとおして感じたことは、この都市づくりが計画づくりの段階からの県民・行政・企業の三者協働による取り組みと言いつつ、現段階までは必ずしも本当の意味での三者協働にはいたっていないということです。

そこで、「ツインシティの都市づくり」を実現するための第一歩は、この都市づくりに関わる全ての人達が、あらゆる意味で従来型の都市づくりとは違うという意識改革を図ることであると考えます。また、『都市(まち)づくりは地権者と生活(寝食)をともにしなければうまく進められない』と言われていています。そのためには、今後行政や企業が農家地権者に対して、この都市づくりによる大きな生活環境の変化に対応した将来生活設計を真剣に検討してもらうための情報提供や、親身になって相談に対応できる体制づくりを行なうことが重要です。併せて、地権



者の家庭状況や将来の生活設計の希望等を的確に把握するとともに、その意向をできるだけ反映した事業計画の素案づくりを行ない、地権者との意見交換を行えるようなしくみづくりを構築して実践していくことが重要です。さらに地権者・関係住民も行政や企業の働きかけを受け止め、事業に積極的に取り組むという姿勢で望むことが本計画を成功に導くための最大のポイントになると考えます。

今後三者が協働して取り組み「ツインシティの都市づくり」を実現させるためには、ツインシティの都市づくりを進める上でのベースとなるこの時期に、各々が以下に示す役割を果たすことが重要です。

#### 【行政の役割】

地権者や関係住民に対するパンフレットや情報誌等の配付などの情報提供の徹底や、インターネットを活用したホームページによる最新情報の提供及びメールマガジン配信のためのしくみづくり

事業計画区域内の全地権者や関係住民を対象とした小単位でのきめこまかな説明会や勉強会の実施

都市づくりへの気運を醸成するためのイベント開催事務局の設置及び地元組織による自主的な企画運営へ発展させるためのしくみづくり

地権者に対する将来土地活用についての意向調査の実施及び相談窓口の設置

地権者の意向と企業の提案をできるだけ反映した事業計画の作成

#### 【住民の役割】

都市づくりに主体的かつ積極的に参画するという意識改革

積極的な情報収集と説明会・勉強会・イベント等への参加

イベント開催の主旨を理解したうえでのイベント主催者としての自主的な取り組み

ツインシティの都市づくりが実現した際の土地活用や営農に向けた検討及びそれを実践するための組織やしくみづくりの検討

#### 【企業の役割】

地権者や関係住民及び行政が要望する企業が持っている情報・技術・ノウハウ等の提供と積極的な支援

J Aグループによる農家地権者を対象とした勉強会開催や土地活用相談窓口の設置

J Aグループによる農家地権者のツインシティ実現時に希望する土地活用や営農の実現に向けての検討や地権者組織及びしくみづくりの支援

## 主な取組状況

### 平成12年度

- ・平成12年7月～10月：パートナーの募集（応募件数78件）
- ・平成12年11月：応募案の公表
- ・平成13年1月：選考

### 平成13年度

- ・平成13年4月：研究会の実施
- ・平成13年6月：概要冊子作成
- ・平成13年11月5日：「行政と企業との協働研究に係るフォーラム」開催

### 平成14年度

- ・平成14年8月：「エコタウンかながわ2002」にパネル出展。県民意見聴取
- ・平成14年11月30日：「合同中間発表会」開催。県民意見聴取

### <お問い合わせ先>

- ・神奈川県 県土整備部 県土整備総務室 環境共生都市整備担当 045 - 210 - 6036
- ・神奈川県経済農業協同組合連合会 施設事業本部 まちづくり相談課 0463 - 53 - 1579

（平成15年4月1日より合併により全国農業協同組合 神奈川県本部 施設部  
まちづくり相談課となります。）

（平成15年5月6日より事務所移転に伴い電話番号が変更になります。）

変更後電話番号：0463 - 20 - 2855

### <注 意>

1. 本報告書の内容の無断使用・転載を禁じます。
2. 本報告書のオリジナルの表現を引用したり、使用したりする場合は、必ず出典を明記してください。