

2 その他民間企業等による取組事例

2-1 戸建て住宅開発における「緑農住」まちづくりの取組

(1) 新農住コミュニティ野火止台（増木工業株式会社）

●取組の概略

◇背景・目的

平成 31（2019）年 1 月に完成した新農住コミュニティ野火止台は、埼玉県新座市の市街化区域で、第一種住居地域や第一種低層住居専用地域内の住宅地開発です。周辺には野火止用水を利用した農地が多く残り、平林寺の境内の緑も存在するなど、歴史ある緑豊かな地域です。一方で、東京のベッドタウンとして人口増加を続ける新座市のこの地域では、農地区画を単位としたいわゆるミニ開発が進み、農地と宅地が混在するスプロール地区が形成されています。新農住コミュニティ野火止台は、こうしたミニ開発の一つですが、地主の都市農地保全に対する想いと地域の工務店である増木工業株式会社（以下「増木工業」という。）の創意工夫により、農地付きの分譲住宅地として開発されました。

◇取組経緯

新農住コミュニティ野火止台が開発された農地の地主は、この地域で 13 代・400 年続く農家で、現在もこの住宅地の幹線道路を挟んだ反対側の生産緑地において専業で農業を続けています。新農住コミュニティ野火止台の土地所有者の相続を契機に、相続税を支払うため、当該敷地を生産緑地を解除した上で増木工業に売却し、同社が住宅地開発事業を行うこととなりました。地主一族は当初、当該敷地を売却せず所有したまま定期借地権で事業を進める意向でしたが、相続税の支払が必要となるため断念していました。しかし、緑（農地）を残したいとの意向が強く、農地保全型の住宅地開発のコンセプトを持っていた増木工業に安価で土地を売却する代わりに緑を残す開発を依頼し、現在でも新農住コミュニティ野火止台で農業アドバイザーを務めています。

このように、本取組は、農地の相続税を納めるためにやむを得ず売却した一部の農地を、地主の都市農地保全に対する想いと地域の工務店の創意工夫により、農地付きの分譲住宅地として開発したものです。

◇取組内容

新農住コミュニティ野火止台の面積は 800 坪（約 2,646m²）です。800 坪というと、戸建住宅を 18 戸建設できる広さの土地ですが、本取組では戸数を 15 戸に抑え、3 戸分の土地に共用地（共同農園と防災広場）を設けたことが特徴的です。住宅地前面の幹線道路から幅員 6m の開発道路を住宅地の内部まで通し、その開発道路沿いに 2 棟ずつの旗竿型で住棟を配置し

ています。旗竿型の変則的な配置にしたのは、北側の住棟と南側の住棟の間に緑道（歩行者用通路）を設け、家と家との境界をなくすためです。約 80 種類の樹木が植えられた緑道は、個々の所有地に属していますが、緑道の管理は増木工業が住民から管理費を徴収して行っています。

各住棟はスケルトン・インフィル方式の木造 2 階建です。各住戸には、環境に配慮して、電気自動車にも対応した駐車スペース 1 台分、集中型空調機器、太陽光発電パネルや都市ガスから発電・発熱できるエネファーム等が導入されています。

農地は、各住戸敷地内の専用畑と共同畑の 2 種類あります。住民が自由に菜園をつくることのできる約 2m² ずつの専用畑は、緑道の樹木に影響しない範囲で範囲を拡大しても良いことになっています。約 88m² の共同畑は、住宅地の中央の緑道沿いに設けられ、ジャガイモなどの作量があるものと珍しい品種のものを栽培しています。共同農園の緑道を挟んで向かい側には約 82m² の防災広場があり、災害時の集合場所としてのみならず、農産物を食べる場所としても使われています。農機具を収納する小屋も防災広場内にあります。

増木工業の担当者によると、元々は幹線道路近くに集合駐車場を整備し、開発道路は整備しない想定でしたが、行政との協議の結果、現状のように開発道路を整備することとなり、結果的に開発面積の多くを道路が占有することになったとのことでした。

図表 III-14 新農住コミュニティ野火止台鳥瞰図



資料) 増木工業株式会社提供

写真 新農住コミュニティ野火止台の緑道（左）と共同農園・防災広場（右）



写真提供) 東京大学都市計画研究室

◇取組により発揮される機能

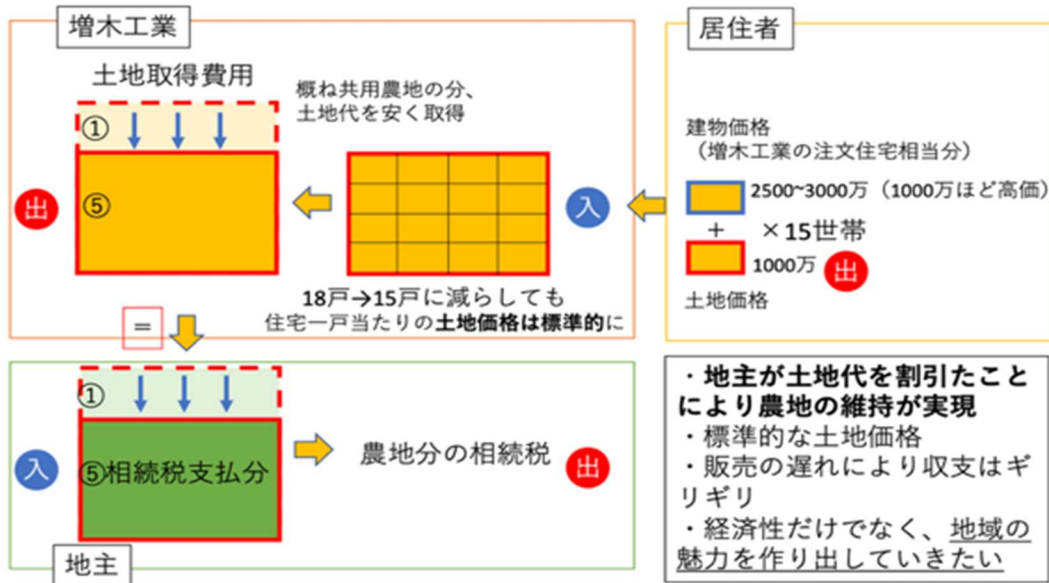
農地保全による「いつもの暮らしを支える環境保全」、共同農園等による「学ぶ・楽しむコミュニティの形成」や「多様を選べる食農の生産・流通」、防災広場の設置による「いざという時のための防災・減災」、人々の交流を通じた「働くも心も健康に」にも寄与するなどの機能が発揮されています。

●取組体制と関係主体

◇取組体制の全体像

開発・分譲時の体制は、農地の一部を売却した地主、当該農地を取得して農地付き住宅地を開発・分譲した増木工業、住宅を購入した居住者によって構成されています。まず、地主は幹線道路向かい側の農地の相続に必要な金額で農地付き住宅の土地を増木工業に売却しました。続いて、増木工業は、市場価格よりも安く取得した土地について、分譲する各住戸の土地価格が市場価格より高い付加価値（共同農園、果樹園、防災広場、緑道）をつけた戸数と敷地に設定し、住宅地を開発しました。そして、居住者は市場相場より 500 万円～1000 万円高い価格にもかかわらず他にはない付加価値に共感し購入しています。両者の信頼関係の下、地主が農地保全への思いから土地代を割り引き、その思いを受けた増木工業が創意工夫したことにより、この取組は実現しています。

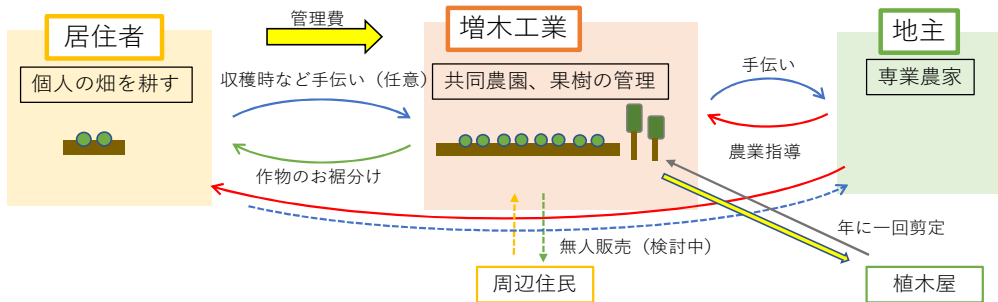
図表 III-15 取組全体のスキーム



資料) 東京大学都市計画研究室提供

開発分譲後の運用時の体制は、個人の畑を耕し共用地の管理費を支払う居住者、共用地の管理を自ら行う増木工業、専用畑と共同農園の農業指導を行う専業農家の地主で構成されます。下図において、赤は指導、青は労働力、緑は農作物、黄色は金銭の流れを示し、上記3主体の連携の下で、住宅地の緑（農地・樹木）が利用・管理されていることが分かります。令和2（2020）年秋に実施した居住者アンケートによると、食育・農育の観点で子育てに有益であること、健康的な生活を実践することができることなど、農を身近に感じる新農住コミュニティ野火止台の暮らしは高く評価されています。

図表 III-16 農園の維持管理の仕組み



	土地所有	管理者	利用者	外部委託
共用農地	増木工業	増木工業	増木工業+居住者	農業アドバイザー（地主）
縁道樹木	居住者	増木工業	増木工業+居住者	植木業者
個人畑	居住者	居住者	居住者	

管理費用 月6000円/1戸当たり (10戸以上入居で管理組合を結成)

水道電気・道路補修・防犯カメラ + 共同農園使用料 + 植木剪定費

資料) 東京大学都市計画研究室提供

●「緑農住」まちづくりの観点から見た本事例のポイント

本取組は、現行法制度の下、農地保全への想いと住宅地開発における創意工夫により実現した民間による農地付き分譲住宅地の開発です。この事例から、こうした開発をより良い形で実現するための、行政への示唆があると考えられます。一つは、農地を残す形での住宅地開発を実施する際の経済的支援です。これは、残される農地の土地代に相当する開発への支援又は関係する相続税の減免によって達成し得ると考えられます。もう一つは、開発許可基準の柔軟化です。本取組の検討段階では、集合駐車場の整備とそれによる開発道路整備の回避が検討されていました。こうした農地付き住宅地開発の創意工夫された計画案を柔軟に認めていく制度運用ができると良いと思います。

村山顕人氏（東京大学 准教授（専門：都市計画））

2-2 集合住宅における「緑農住」まちづくりの取組

(1) クラインガルテン（UR都市機構）

●取組の概略

◇背景・目的、現況

UR 都市機構の賃貸住宅で、居住者が「緑農」を体験できる取組には共同花壇とクラインガルテンの二つがあります。共同花壇とは、居住者が共同で管理運営する花壇のことで、住環境の向上はもちろんのこと、居住者間のコミュニケーションの場としても機能しています。一方のクラインガルテンはドイツ語で「小さな庭」を意味し、貸し農園や家庭菜園を指します。UR 賃貸で初めてクラインガルテンが整備されたのは鎌倉市のレーベンスガルテン山崎（旧山崎団地）です。建替前は全棟がメゾネット型のテラスハウスであり、専用庭で家庭菜園を楽しむ居住者がいました。そこで建替後も菜園づくりを継続できるよう、クラインガルテンが整備されました。居住者間の公平性の観点から、共同花壇では野菜など食べられる植物を栽培できませんが、クラインガルテンは安価ながら利用料を徴収することでそれをクリアしています。

関東地方では共同花壇が 98 団地、クラインガルテンが 12 団地で整備されています。23 区内でクラインガルテンのある団地は、光が丘パークタウンゆりの木通り 33 番街（板橋区）、シャレール荻窪（杉並区）の 2 団地です。建替えや大規模改修の際に整備されることが多く、西大和団地（和光市）では空きの多い駐車場に整備されました。さらに、UR が直接管理しない農園のある団地として、自治会主導で農園を管理する町田山崎団地（町田市）、民間事業者の提案で既存の中層住宅を活用した菜園付き住宅が生まれた多摩平の森（日野市）、そして後述の、みさと団地が挙げられます。

◇取組により発揮される機能

クラインガルテン設置による「いつもの暮らしを支える環境保全」、収穫祭や子ども向けイベント、集合住宅居住者同士での利用による「学ぶ・楽しむコミュニティの形成」、菜園づくりによる「健康な身体づくりに」、「働くも心も健康に」などの機能が発揮されています。

●各団地での取組の経緯と概要

◇コンフォール松原（クラインガルテン）

コンフォール松原（草加市）は、旧草加松原団地（5,972 戸）の建替えによって生まれた 3,050 戸の団地です。旧団地からのケヤキを残した緑道など、駅前の建替団地でありながら緑の多い景観を見せています。旧来水害の多かった地域であることから、浸透性のある舗装の歩道や、素掘り屋外排水施設、調整池などが整備されています。クラインガルテンは 32 区画（各

5m²程度)あり、居住者に貸し出されています。クライנגルテンが位置する街区の843戸のうち、専用庭付き住戸と合わせて約5%の世帯が菜園づくりを楽しめる計算となっています。

クライングルテンは中庭に面した場所にあり、全体が柵で囲われて利用者だけが鍵を使って入ることができます。中央には水道設備(下左写真右手)があり、舗装された通路沿いには区画ごとの工具箱が置かれています。少し大きめの1区画(下右写真手前)は自治会に割り当てられて、ジャガイモや大根などの「収穫祭」をはじめ、子どもが大勢参加するイベントにも利用されています。さらに、周囲には子どもの遊び場とパーゴラが併設され、クライングルテンとともに居住者のコミュニケーションの場となっています。利用は1年契約で1年延長可能、2年ごとに抽選となります。料金は年間3,300円と比較的利用しやすい設定となっています。果樹やつる植物の栽培が禁止されている程度で、ルール設定は緩やかです。なお、こうした運営形態は他団地のクライングルテンもおおむね同様となっています。

安価な料金設定により気軽に始められる一方で、土作りから作付けまで利用者に委ねられており、助言や講習会などのサービスを求める声が出る可能性はあるものと見込まれます。

写真 コンフォール松原のクライングルテン



写真提供) 東京大学准教授 樋野公宏氏

◇みさと団地 (ハタムスビみさとだんち)

みさと団地(三郷市)は約1万戸(分譲含む)の大規模団地であり、人口は三郷市の約1割を占めます。元は三郷駅が主要駅でしたが、新三郷駅前の操車場跡地における商業施設開発とともに動線が整備されて、団地の利便性は大きく向上しました。

サポート付き貸農園「ハタムスビみさとだんち」も駅と団地の住棟を結ぶ動線上に位置します。低利用かつ老朽化により使用を停止したテニスコートの活用を検討していたところ、特に30~40代で家庭菜園に対するニーズの高いことがアンケートで分かり、貸農園が整備されることとなりました。平成26(2014)年から公募事業者による運営形式となり、その後、再度の公募を経て、令和3(2021)年2月からは(株)マイファームによる「ハタムスビ」(農園のマッチング型シェアリングサービス)の運営が始まりました。

「ハタムスビ」は、栽培指導を常駐スタッフでなく、オンラインチャットなどを通じて提

供するサービスです。近年はネット上で簡単に情報が手に入るようになり、栽培指導のニーズは高くないため、サービスを最小限にとどめて従来よりも利用料金を抑える形がとられています。対面での指導が難しくなったコロナ禍に適したサービスと言えます。利用者は、種苗や支柱、ネット等の農業資材を自ら調達しますが、水道設備、クワやスコップ等の農作業具を共用できます。スタッフは週 1、2 日程度現地を訪れ、巡回及び景観維持管理を行います。また、事業者では、野菜づくり講習や交流会などのイベントも実施しています。

一区画は 8m² (2m×4m) で、利用料金は団地居住者が月 3,520 円、団地外一般利用者が月 4,400 円に設定されています。近隣には高層マンションがあり、また駅近のため広域から集客できる可能性もありますが、長続きする人に使って欲しいという事業者の方針もあり、団地内への告知や宣伝を優先的に行っています。調査時点（令和 3（2021）年 10 月）では、全 52 区画のうち 6 区画が利用されていました。契約者の平均年齢は 40 代半ばで、早朝やすきま時間を使った短時間及び高頻度の理想的なスタイルで作業が行われています。

写真 ハタムスビみさとだんち



写真提供) 東京大学准教授 樋野公宏氏

● 「緑農住」まちづくりの観点から見た本事例のポイント

昭和 40 年代前後に建設された団地の多くは、居住者の高齢化と施設の老朽化という「2 つの老い」に直面しています。一方で、オープンスペースが広くとられ、多くの樹木が生長した高経年団地ならではの魅力もあります。こうした団地に農園を整備することで、高齢者のいきがいづくり、さらには子育て世帯など若い世代の入居促進が期待できます。クラインガルテンなどの農園整備は、UR の「環境配慮方針」に掲げられた「環境に配慮したライフスタイル」にも沿うものです。高齢化の進む団地では健康維持増進のためのサービスとしても位置付けられ、更に多くの団地で整備すべきと考えられます。そのためには、既存のクラインガルテンの多面的な事業評価が必要です。

コンフォール松原は建替時の新たな魅力付け、みさと団地は魅力向上に加えて遊休施設の活用が農園整備の目的であり、前者は UR が自ら、後者は公募で選定された民間事業者が運営しています。今後、屋外空間の管理向上及び有効活用の観点から、サービスのノウ

ハウを持つ民間事業者の参画は、URにも居住者にもメリットがあると言えます。みさと団地で活用されたテニスコートのような運動施設だけでなく、例えば、高齢化や若者の車離れで需要の減った駐車場を農園に転用することも期待されます。しかし、駐車場の附置義務により台数を簡単に削減することができないケースもあるらしく、自治体には各団地の実情に応じた柔軟な対応が求められます。

樋野公宏氏（東京大学 准教授（専門：健康都市））