

都市近郊における土地利用計画を基本とした総合的な農村整備の計画手法について ～神戸市上津橋地区を事例として～

○西村俊昭¹⁾⁴⁾, 澤田正行²⁾, 植杉武生³⁾, 梶間義弘⁴⁾, 川上好治⁴⁾

I. はじめに

本報では、都市近郊でスプロール的な農地転用により様々な問題が生じている上津橋地区を事例に、土地利用計画を基本とした総合的な農村整備の計画手法について述べる。計画策定の期間は、計画策定開始の平成14年度から地区計画が決定された平成22年度の間である。

II. 問題点と技術的課題

上津橋地区は、兵庫県神戸市西区の市街化区域に隣接した人口275人（農業就業人口58人）の農村地域である。地区周辺は市街化区域の住宅団地と農振地域のほ場整備済み地域に囲まれ、本地区のみが未整備な状況にあった。地区面積117haのうち農地が49haを占め、未整備農地にもかかわらず農業が活発に行われている。また、本地区の農地は農振農用地と農振白地農地が4：



写真1 現況航空写真

1の面積比で混在しているのが特徴である。地区の問題点とそれを解決するための技術的な課題は次の2点に集約された。

1. 地権者の多様な意向を反映した土地利用計画：都市近郊である本地区では農振白地農地を中心に住宅や資材置き場へのスプロール的な農地転用が進行している。さらに今後も住宅や公共公益施設を中心に様々な非農用地需要が見込まれている。これに対して営農意欲の高い農家は、優良農地の保全と農業振興のためにはほ場整備や新たな農業用施設用地が必要であると認識していた。しかし、他の大多数の地権者は多様な土地利用意向がありその調整ができず、これらの整備に着手できない状況であった。このため、これらの意向を反映し、農振農用地と農振白地農地を含め、優良農地の保全と様々な非農用地の創出を両立させる土地利用計画の策定が課題であった。

2. 営農環境と居住環境との一体的な整備：営農環境に対しては、1)ほ場整備・市民農園・農産物直販所・共同農機具庫を望む他、2)土地利用の混乱要因である農振白地農地の適正な利用計画が不可欠であった。一方居住環境は、1)集落内は建て詰まりにより新たな宅地用地を確保できない。2)集落内には公共公益施設が集会所しかなく、集会所の駐車場や子供の遊び場、イベントに利用できる多目的広場の整備が望まれていた。3)近年、周辺景観と調和しない建築物や資材置き場が目立ち始めてきた。よって営農環境と居住環境が調和した農村づくりのためには、これらの問題を一体的に解決できる整備手法が課題であった。

¹⁾株式会社農楽, ²⁾神戸市上津橋土地改良区, ³⁾兵庫県神戸県民局神戸土地改良事務所, ⁴⁾内外エンジニアリング株式会社

Ⅲ. 課題の解決策

1. 合意形成を重視した土地利用計画：通常の土地改良事業では農振農用地が対象で、若干の非農用地の創出程度である。しかし、本地区では相当規模の農振白地農地を取り込み、新規宅地等の非農用地の確保が必要であった。このため、全国初の試みとして、①農振白地農地を含めた整備が可能な県営集落基盤整備事業と②非農用地の適正利用が規制誘導できる地区計画を組合せ、これを可能にした。ポイントは、住民参画で土地改良事業の換地手法を用いて権利調整を行うことを前提に、1)地権者が持つ潜在的な土地利用意向と行政・地域の関連計画を把握・調整し、2)将来構想である上津橋里づくり計画と整合させた上で、3)用途別の面積規模を決定して、4)これに基づいて配置を検討したことである。配置の検討は地元協議会や市・県と意見交換を重ね図1のように決定した。

2. 事業手法と規制誘導手法による総合的な計画：従来の事業手法のみでは、農振白地農地の適正利用や新規宅地の創出、農村地域に適した建築物のコントロールなど地区の問題点を一体的に解決できない。このため、県営集落基盤整備事業を基軸に、様々な事業手法と規制・誘導手法の組合せ（表1）により、営農環境と居住環境が調和した総合的な農村整備の実現手法を計画した。この中で次の2点が重要な配慮点である。①農用地利用・保全協定を締結することにより、集落農園として農振白地農地の適正な利用計画を策定した。②農村地域に適したゆとりのある田園居住区を創出するため、地区計画によって新規宅地を創出する対象に用途、最低敷地面積、建ぺい率などを定めた。新規宅地の整備は区域の一体的な整備をめざし、地権者による宅地部会を設立させ共同施工により敷地造成するよう誘導した。

Ⅳ. おわりに

本地区は、既存の整備手法を駆使した計画であり、同様の課題を抱える全国の都市近郊

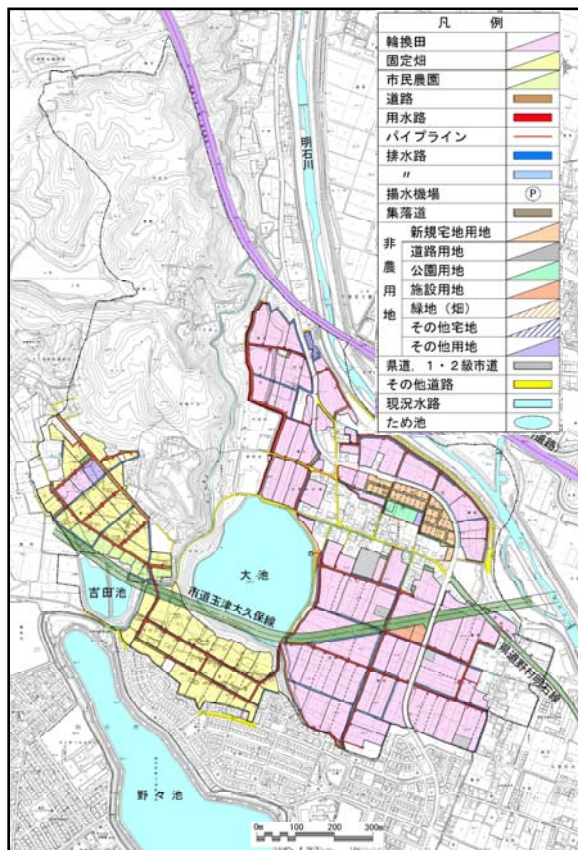


図1 計画平面図

表1 事業・規制誘導手法

用途別土地利用	事業手法	規制・誘導手法	
農振農用地	ほ場整備*)	農振計画	
農振白地農地	〃 整地工 集落農園整備*)	農用地利用・保全協定	
非農用地	都市計画・県道	〃 〃 県道・市道整備	都市計画
	集落道路	〃 〃 集落道整備*)	地区計画(地区施設)
	新規宅地	〃 換地 地権者の共同施工	地区計画(用途、敷地面積、建ぺい率、高さ等)
	公園	〃 〃 農村公園整備*)	—
	施設(直販所・共同農機具庫)	〃 〃 用地整備*)	—
	道水路等	〃	—
ため池、集落内水路	〃	水辺環境整備*)	

*) 集落基盤整備事業の対象工程

農村にとっての優良事例になれば幸いである。