

恵那市議会委員会行政視察報告書

1. 委員会名 経済建設委員会
2. 視察年月日 平成28年8月2日から平成28年8月4日まで3日間
3. 視察委員名 深萱 安信、鵜飼 伸幸、中嶋 元則、千藤 安雄、町野 道明、堀 誠、柘植 晃
4. 随行者 議会事務局書記 梶村 一之
5. 視察地及び視察事項の概要

月 日	視 察 地	視察事項の概要
8月2日	新潟県新潟市役所 【亀貝土地区画整理事業について】	別紙のとおり
8月3日	東京都青梅市役所 【中心市街地活性化・まちづくり会社の取り組み】	
8月4日	静岡県裾野市役所 【耕作放棄地の活用・6次産業化の取り組み】	

上記のとおり報告します。

平成28年9月1日

恵那市議会経済建設委員会

委員長 深 萱 安 信

恵那市議会議長 堀 光 明 様

1. 新潟県新潟市役所 【亀貝土地区画整理事業について】

1) 視察の目的

亀貝土地区画整理事業は、平成 23 年度から平成 28 年度まで 6 年間の施工期間で実施されている。業務代行者が正家第二土地区画整理事業と同じ会社のため、事業の進捗状況、課題、問題点等について調査研究を行う。

2) 調査事項・概要

亀貝土地区画整理事業の目的

本地区は新潟西バイパス亀貝インターチェンジ至近に位置し、地区外南側にある流通センター地区の用地が飽和状態であることから、流通センターの用地の拡大と新たな雇用の創出が期待され、さらに、都市計画道路小新亀貝線（幅員 30m）の整備による主要地方道新潟燕線との連絡による幹線道路のネットワークの形成等が期待される地区である。

このため、流通業務用地の創出と合わせて、小新亀貝線沿道という立地特性を活かした利便施設地、住宅地及び地域交流ゾーンを計画・整備し、新潟市西区の将来像である「都市と農村の共生」に資する、西区の拠点となる魅力ある複合市街地の形成を図ることを目的とする。

亀貝土地区画整理事業の概要

事業の名称 亀貝土地区画整理事業

施工者の名称 亀貝土地区画整理組合（法第 3 条 2 項）

施行面積 約 30.7ha

施行期間 平成 23 年度～平成 28 年度（予定）

組合員数 78 名（第 1 回事業計画変更認可時）

総事業費 6,768,499 千円

保留地処分金 5,940,808 千円（87.8%）

市助成金 446,998 千円（6.6%）

公共施設管理者負担金 380,000 千円（5.6%）

減歩率 合算減歩率 59.69%

公共減歩率 12.56%

保留地減歩率 47.04%

将来計画人口 約 450 人

公共施設整備計画 (1) 幹線街路 L=約 758m W=30.0m

(2) 区画街路 L=約 4,511m W=6.0～16.0m

(3) 公園 A=約 9,255 m² （公園に地下式調整池 1 箇所）

(4) 調整池 A=約 5,514 m² （掘り込み式 1 箇所）

主な経緯

H21. 6. 11 市へ技術援助申請提出 H23. 10. 12 仮換地指定効力発生日（都計道路分）

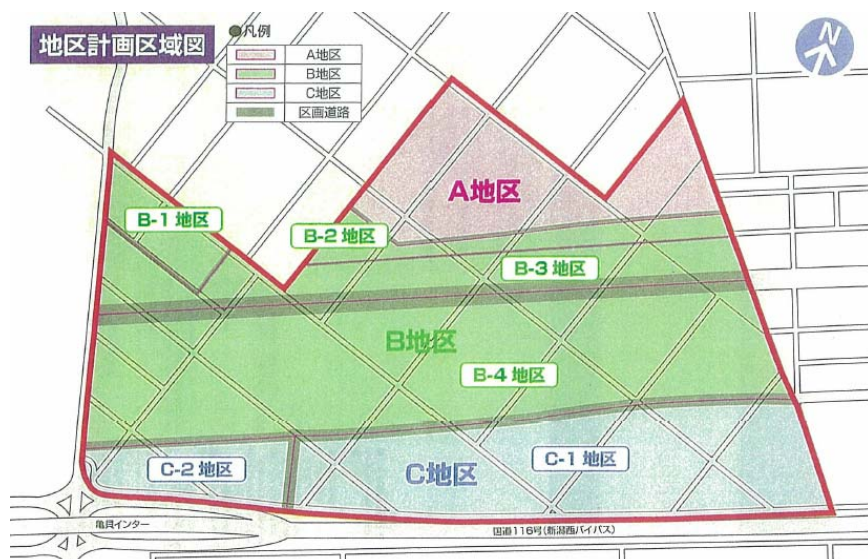
H23. 3. 18 市街化区域編入・地区計画（告示） H23. 12. 19 仮換地指定効力発生日（都計道以南）

H23. 6. 24 組合設立認可公告 H24. 4. 5～H27. 10. 9

H23. 7. 2 第 1 回（設立）総会開催 事業計画変更認可公告（4 回）

H23. 7. 15 業務代行契約締結（株）松原建設 H28. 2. 14 換地処分公告

事業の区域図



A地区 地区北側の田園景観と調和を図るため、低層住宅を主体とした良好な住宅地を形成する。

B地区 コミュニティバスのターミナル、農産物直売所などの地域交流施設とともに、事業者や近隣住民の利便に寄与する施設の誘導を図る。

C地区 新潟流通センターの機能を補完・強化するための流通業務系の施設の誘導を図る。

3) まとめ

新潟市は、非常に広範囲の区画整理事業を実施しているが、しっかりした目標を定め、建築物等の適正な規制、誘導を行い、田園風景と調和した住宅地及び利便性の高い複合市街地を形成している。一方、区画整理事業の間に農地が残されていくという現実もあり、今後の課題でもある。

組合員（地権者）に農家が多く土地区画整理事業に詳しくない方が多いことや、完成までに相当の年月がかかることから、専門的な知識や経験を持つ業者に委託する業務代行方式を導入し、保留地処分など短期間で事業完成を図ることは最適であると感じた。また、住民の合意に基づいて地区の特性に相応しいまちづくりを誘導するための地区計画を定めていることが参考となった。

恵那市においては、中心市街地活性化の確たるビジョンを示し、区画整理事業の目標をしっかりと定める必要がある。人口減少社会を向かえ、右肩上がりの時代ではないなか、土地を生み出せば売れる時代ではなく、どういうまちづくりにするか、用途の制限を含め地区計画をしっかりと定めることが大切である。

事業の進行については、市、区画整理組合、業務代行者が十分な話し合いを持ち、意思疎通をしっかりと取り、信頼関係を構築して事業を推進していくことが重要である。また、市民、既存の商店、業者、商工会議所等との懇談も十分に行う必要を感じた。



▲ 亀貝地区における現地視察の様子



▲ 新潟市役所で担当者から説明を受ける委員

2. 東京都青梅市役所 【中心市街地活性化・まちづくり会社の取り組み】

1) 視察の目的

青梅市では、中心市街地の活性化に関する法律に基づく青梅市中心市街地活性化基本計画の内閣総理大臣認定に向けた取り組みを平成 23 年度から進め、平成 28 年 6 月 17 日に認可された。

平成 27 年 4 月には、地元商店会や青梅商業協同組合の会員などが中心となって、中心市街地の活性化に向けて中心的な役割を担うまちづくり会社が設立された。まちづくり会社は、主にまちなかの活性化に資する事業の企画・調整・運営などのマネジメントを行う会社であり、青梅商工会議所と青梅市も出資をしている。

青梅市中心市街地活性化基本計画の内閣総理大臣認定に向けた取り組みや、まちづくり会社の設立の経緯、内容、役割、今後の方向性等について調査研究を行う。

2) 調査事項・概要

まちづくり会社「まちつくり青梅」の概要

JR 青梅線の青梅駅を中心とした青梅市の中心市街地においては、人口減少や高齢化が進む中、小売販売額の減少や空き店舗の点在などにより商業活力が低下しており、地域の活性化が大きな課題となっている。

そうした中、まちづくり会社「まちつくり青梅」は、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、青梅市が策定をしてきた基本計画の認定・事業推進に向けて必要となる組織という認識の下、市、商工会議所、商業協同組合、地域商店会の方々と準備会を立ち上げ、下記のとおり設立された。

設立から 1 年間での運営内容としては、駐車場運営、マルシェ事業、空き店舗対策事業、中心市街地の活性化に向けた調査事業を行っている。

会社名 株式会社まちつくり青梅

資本金 310 万円（市 100 万円出資）

設立日 平成 27 年 4 月 16 日

まちつくり青梅の活動

①経費 市有地（8 ヲ所）を活用した駐車場経営による利益を充てている。

②アキテンが不動産 青梅市内で空き店舗となっている物件の紹介窓口。空き店舗の所有者と利用したい人を仲立ちし、空き店舗の解消とにぎわい作りを目指す。

開催日（H28）	参加者数	（内市内在住者）	（内市外在住者）
2 月 26 日（金）	16 名（13 組）	12 名（9 組）	4 名（4 組）
2 月 27 日（土）	18 名（12 組）	9 名（5 組）	9 名（7 組）
3 月 4 日（金）	3 名（2 組）	3 名（2 組）	
3 月 5 日（土）	2 名（2 組）	2 名（2 組）	

対象物件 6 件の内、2 件が成約・開業、2 件が交渉中。

③青梅マルシェ「欧州風産直市」 街歩きを通じて、出店する業者と地元の商店街が連携した仕組みをつくる。（各店舗で購入した具材でオリジナルバーガーを作る試み等）

今年から 2 ヲ月おきの定期開催。6 月からは地元有機野菜農家の取り扱う野菜について、予約販売を始める。

開 催 日	来場者数	天 候 等
平成 27 年 9 月 12 日（土）	650 人	晴れ（最高気温 29.5℃）
平成 27 年 9 月 13 日（日）	750 人	くもり時々晴れ（最高気温 27.5℃）
平成 27 年 11 月 14 日（土）	500 人	雨（最高気温 13.0℃）
平成 27 年 11 月 15 日（日）	1,500 人	雨のち曇り（最高気温 22.8℃） 青梅宿アートフェスティバルと同時開催
平成 28 年 4 月 16 日（土）	700 人	晴れ（最高気温 20.0℃）
平成 28 年 4 月 17 日（日）	400 人	曇りのち雨（最高気温 26.0℃）
平成 28 年 6 月 18 日（土）	300 人	晴れ（最高気温 33.0℃）
平成 28 年 6 月 19 日（日）	700 人	晴れ時々曇り（最高気温 29.3℃）

青梅市中心市街地活性化基本計画（平成 28 年 6 月 17 日認定）

計画期間 平成 28 年 7 月～平成 34 年 3 月まで（5 年 9 ヶ月）

対象区域 青梅駅周辺から東青梅駅周辺の約 90ha

基本方針 ①子育て世代から高齢者まで、みんなが健やかに暮らせるまち

目標指標：居住人口 5,199 人（H27）→5,271 人（H33）

②住む人、訪れる人が行き交うにぎわいのあるまち

目標指標：新規出店数 14 件（H24-26）→46 件（H28-33）

③青梅宿の歴史と多摩川や永山丘陵の自然にふれながらぶらり歩けるまち

目標指標：観光案内所来所者数 71.2 人/日（H26）→94 人/日（H33）

3) まとめ

モータリゼーションが進展したことにより、地方では鉄道駅に付随して発展してきた駅前商店街の衰退が顕著化し、いわゆるシャッター通りが社会問題となっている。

そんな青梅市では中心市街地活性化法に基づき「中心市街地活性化基本計画」を策定するとともに、空き店舗の活用促進を目指した「まちづくり会社」を設立して、空き店舗対策事業やマルシェ事業、駐車場運営による人件費の創出など、ユニークな手法で中心市街地活性化に取り組んでいる。

中心市街地活性化基本計画では、駅前再開発事業、生涯学習施設、市民ホール等複合施設が計画されており、国の上乗せ補助が見込まれている。

青梅マルシェの開催により、商店街の活性化に取り組んでいるが、1日の集客が1,000人前後に留まっており、どのように集客を伸ばしていくかが今後の課題である。

恵那市においては、駅周辺に限らず空き家や空き店舗の調査を行い、現状の経営者の考えを具体的に把握した上で、市、地元商店街、住民、経済団体等が連携して事業を計画する必要がある。また、土地区画整理事業で、新たに市街化区域を拡大するのであれば、しっかりとした中心市街地の活性化計画や空き店舗対策計画を策定し、恵那市全体としての都市計画や土地利用計画を市民に説明する必要があると感じた。



▲青梅市役所で担当者から説明を受ける委員

3. 静岡県裾野市役所【耕作放棄地の活用・6次産業化の取り組み】

1) 視察の目的

裾野市では耕作放棄地を解消し、景観形成及び新たな特産物として「そば」の栽培を促進するため、農協、県農林事務所、市（担い手育成総合支援協議会）が連携した取り組みを行っている。

平成 23 年度には、国の耕作放棄地再生利用緊急対策事業を活用し、市内の芝畑の耕作放棄地を再生し、そばの特産化に向けた試験栽培を実施した。平成 26 年度には 10.5 ha でそば栽培を行い、耕作放棄地 7.3 ha を解消した。また、J A 産直市の敷地内に地元産 100% のそば粉を使ったそば店をオープンし、6 次産業化の取り組みを行っている。

6 次産業化に向けた各団体の連携内容、現在の事業の状況、今後の方向性、成功したポイント等について調査研究を行う。

2) 調査事項・概要

そばの 6 次産業化の取組み

背 景：裾野市では特産の「富士芝」の栽培が盛んであったが、販売低迷などにより耕作放棄地が増えてきた。景観的にも好ましくない状況であったため、新たな特産物として「そば」の栽培を推進するため、農協・市・県の連携（担い手育成総合支援協議会）による取組を開始した。

平成 23 年：国の耕作放棄地再生利用緊急対策事業（経営展開・実証圃場）を活用し、須山地先の約 80 a の畑で特産化に向けた試験栽培を実施し、生産・流通・加工に至る手法について研究・検討を行った。（委託先：南駿農業協同組合）

平成 24 年：実証圃場の成果を踏まえ、農家に協力を呼びかけ本格的なそば栽培を開始。

- ・そば作付面積：約 6.7ha（内耕作放棄地解消 5.4ha）
- ・県単中山間地域農業振興整備事業を活用し、そば加工施設を整備（使用されなくなった製茶工場を転用）。補助額：5,236 千円（事業費の 1/3）。
- ・コンバイン購入。
- ・J A 直売所（ふれあい市）隣にそば店舗「五竜庵」建設。（事業費：約 36,000 千円：J A 直営）
- ・J A なんすん「そば部会」立ち上げ。

平成 25 年：そば店舗の開店、6 次産業化を進める。

- ・そば店舗「五竜庵」オープン（4 月 18 日）
- ・そばの作付面積の拡大 17 農家で約 10 ha（内耕作放棄地解消 7.1ha）
- ・玄そば収穫量 約 3.8 t

平成 26 年：五竜庵の利用者が 3 万人を超える。

- ・そば部会員 16 名及び J A 事業等により、作付面積は 11.9ha 程度まで拡大。
- ・玄そば収穫量 約 5.8 t

平成 27 年：五竜庵の利用者が 5 万人を超える。

今後の予定：収穫・販売体制を確立する。作付面積 15ha を目標に掲げ、そばの特産化を目指す。6 次産業化を推進し、ブランド化・高付加価値化を図れる商品開発を検討。

鑑賞作物の植栽による耕作放棄地活用と新たな観光地の創出

新たな観光及び耕作放棄地対策として、雄大な富士山を眺望できるパノラマロードの沿線の芝畑に鑑賞作物を植栽し、通行する方々に楽しんでもらうため、有志の方々が集まり平成 22 年に「パノ

ラマロードを花でいっぱいにする会」が設立された。

同会は、景観作物（菜の花、コスモス等）の植栽・管理を行っていて、種まきや草刈には、会員のほか地元企業や各種団体など多数の方々が参加し、市民協働の輪が広がっている。開花時期には、観光協会と連携してイベントを開催している。同会や市が管理している一体の愛称は平成24年の公募により「パノラマ遊花の里」と決定した。現在では市内外から多くの観光客が訪れるようになった。

敷地面積：89,837㎡ 会員：団体会員23 個人38人

平成27年度実績

4月18・19日	第4回パノラマロード菜の花&桜まつり	来場者数	2,500名
6月6日	コスモス種まきイベント	参加者数	178名
7月19日	黄花コスモス種まき・草取り・草刈作業	参加者数	100名
8月22日	草取り・草刈作業	参加者数	180名
9月12日	草取り・草刈作業	参加者数	180名
9月19・20日	第5回パノラマロードコスモスまつり	来場者数	12,000名
10月10日	菜の花種まきイベント	参加者数	150名

平成27年度市の支援：景観作物促進事業費補助金 1,400千円

3) まとめ

農業を取り巻く環境は厳しく、若者の農業離れ、高齢化による耕作放棄が進み農業の衰退が現実のものとなっており、農地の再活用、農業の6次産業化による雇用の創出等の地域の活性化対策が急務となっている。

裾野市では、市、県、JA等による担い手育成総合支援協議会がうまく連携したこと、地形、土質、気候などに最も適した「そば」を選択したことや圃場への道路アクセスがよいことが成功した理由であった。また、JA直営のそば店舗の出店場所も立地条件がよく、人々が寄りやすい点が成功を呼び込んでいると感じた。一方、観光に重点を置いた「パノラマ遊花の里」事業は、イベントで確実に来場者数を伸ばしていることや、地域企業や住民と協働で取り組んでいることが、大変参考となった。

恵那市でも、耕作放棄地は各地域で増えている現状であり、気候等の調査や生産から販売までの研究を行い、具体的施策を打ち出す必要がある。そのため、生産者、企業、JA、行政等によるプロジェクトチームを組織するなど、耕作放棄地を解消する対策を早急に行う必要を感じた。

耕作放棄地を利用して花などの観賞作物を植栽することは、地域や場所を選定し、集客が見込めるようであれば、ある程度の予算を計上して、地域協議会等と協議することも必要と感じた。



▲「パノラマ遊花の里」現地視察の様子



▲そば店舗「五竜庵」

