

市街化農地を活用した計画的なまちづくり ～JAぎふの取り組む「農」と「住」の共生～

JAぎふ（ぎふ農業協同組合）地域開発部 部長 野々村 隆史

1. はじめに（JAぎふの管内事情）

JAぎふ（ぎふ農業協同組合）は、岐阜県内にある7JAの一つで、県庁所在地岐阜市を含む6市3町（岐阜市、各務原市、羽島市、瑞穂市、本巣市、山県市、岐南町、笠松町、北方町）からなる都市近郊型のJAです。

当組合の特徴は、市街化区域内農地面積の広さといえます。三大都市圏特定市を除くと、岐阜市は全国第2位、管内全体では、2,322.8haとおそらく全国屈指の面積を有するJAの一つといえます。

表1 岐阜県美濃地域市街化区域内農地面積表（○が管内）

市町村	面積
岐阜市	1,196.3ha
大垣市	403.0ha
多治見市	118.2ha
羽島市	320.7ha
各務原市	267.9ha
瑞穂市	244.2ha
岐南町	139.9ha
笠松町	92.0ha
樽井町	94.4ha
神戸町	26.4ha
安八町	69.0ha
北方町	61.8ha
合計	3,033.8ha

表2 岐阜市内の市街化農地における農業収支表

生産者	品目	反収	販売単価	反あたり収入	経費（人件費除く）	手取り	固定資産税	手残り
A	大根（春：トンネル）	7,000 kg	101 円/kg	707,000 円	485,511 円	221,489 円	248,000 円	▲26,511 円
B	枝豆（露地）	750 kg	750 円/kg	562,500 円	313,971 円	248,529 円	248,000 円	529 円

※大根、枝豆ともに岐阜市の特産、ともに厳しい現実がある。

それゆえ、市街化区域内の農家組合員の最大の悩みは、市街化農地の固定資産税の負担感といえます（岐阜県では、生産緑地指定が一つもない）。

表2のとおり、市街化農地で営まれる農業は、岐阜の特産品である枝豆であっても一毛作では、±0が現状といえます。

さりとて、有効な土地活用が提案できる地域ばかりでもなく、今後、市街化農地をどうしていったら良いの、といった声をよく耳にします。

さらに、農家の高齢化や後継者不足も深刻で、徐々に離農がすすみ、市街化農地も転用どころか、売却の局面に入ったといっても過言ではありません。

昨今、まちにも農地は必要との機運や一般市民の「農」への関心が高まり、法整備もすすんでいます。ただ、それだけで、また都市の農業が活力を取り戻すとは考えづらく、JAとして、新しい「まちの農業の在り方」や、豊富な「活用メニュー」の提案が必要不可欠といえます。

これまで農に無関心であった民間業者や銀行も農の魅力発見に貪欲に取り組み、このままでは、JAの存在意義すら失ってしまう危機感を感じるこのごろです。

2. JAぎふの方針の決定

平成28年3月、当組合では、「都市農業の振興・保全に関するJAぎふの基本的考え方」といった方針を定め、農と住が調和するまちづくりを目指していくことを組織決定しました。

都市農業に関するJAぎふの基本的な考え方

- ①かけがえのない農地を少しでも守り、産直施設を中心に農業が継承されること。
- ②農業が衰退しないための農家支援（作業面を含む）や都市農地の多様な機能発揮のために積極的な相談・提案活動を実践すること。
- ③その結果、「農」と「住」が共生するすみやすい都市環境づくりを目指すこと。

最初にわれわれは、見せる「市民農園（マイサニーガーデン）」と触れ合う「体験農園（マイラーニングガーデン）」の開設に着手しました。この結果、8園の市民農園と3園の体験農園を開設し、これまでの農園と合せて「農園マップ」を整理し、管内の農園需要の掘り起こしをすすめました。

次に、これまで培ってきた資産管理事業とのコラボをイメージし、「農」と「住」の共生を目指す「農園付戸建て賃貸住宅」の建設をすすめ、他の賃貸物件との差別化を図り、将来的にも不安の少ない賃貸住宅経営を提案しました。

将来的には、地域の活性化に寄与するため、農家レストランも含めた多目的農業公園構想を提唱、プロジェクトチームを立ち上げ、「農」の魅力を広く一般市民にアピールしようと活動を始めたところです。

『多目的農業公園構想 プロジェクト資料』



3. 農園付戸建て賃貸住宅の効能

現在、JAぎふが手掛けた農園付戸建て賃貸物件は、2件。それぞれ、8棟と3棟。1棟ごとに約4坪程度の農園を玄関先につけました。

今年度も、さらに2件の建築が決まり、まさしく「農」あるライフスタイルを提案するものとして、NHKほかマスコミにも大きく取り上げていただきました。

これまでも、こうした仕掛けはあったのですが、最大のポイントは、JAが近くに寄り添えるよう工夫した点といえます。

まず、JAが手掛けた賃貸物件であるがゆえ、賃貸管理もJAを介し提携管理会社に委託し、他物件にない優位性をPRしたこともあって、上々の人気でした。



内覧会風景

次に、農園の指導面です。土壌診断に配慮して、土づくりからJAが親身に指導し、さらに、農園グッズや種・苗は、JAが助成することで、オーナーの手間を省き、理解を求められました。

そして、春・秋野菜の定植時には、地元の支店長が自ら足を運んでレクチャーすることで、寄り添うJAを実践し、その後も、定期的な巡回栽培指導や、収穫期には食事会を催すなどコミュニケーションづくりも心掛けました。

入居者の反応はすこぶる良く、具体的な効果も大きいと感じています。まず、農を通じて入居者同士のコミュニティが生まれ、その中で子どもたちも楽しく土と戯れるなど、賑わいが生まれました。



研修風景

また、住宅街に野菜が育っていることで、周辺住民もつい足を止め、見入っておられ、ちょっとした地域の話題にもなっています。

何より、自分が作ったものを食することは、農を知らない人には新鮮な感覚と思われ、テラスを作って成長を楽しんでいる家庭も見られました。

家族での農作業は見ている私たちも心が和みます。持家でもない入居者の皆さんが、丁寧に農を楽しんでいることは、JAとしても大きな喜びを感じます。今では、担当者が訪問すると、聞きたいことも多いのか、大歓迎してくれます。

経営者であるオーナー組合員も、農を通じて、入居者（大人から子供まで）と顔の見えるおつきあいが生まれ、それが賃貸経営の充実感にもつながっていると話されました。次もJAでお願いしたいとの一言は、われわれ担当者には、このうえない喜びといえます。



野菜生育中風景

4. 農と住のコラボの可能性

農と住を介した事業活動には、大きな可能性があります。これからも、地域に必要とされるであろう高齢者向シェアハウス（平屋）・古民家再生・民泊などの施設と、「農」

をからめたJAらしい提案は無限に考えられます。

イメージ図は、現在提案中のイチゴハウスを高齢者で世話をしていこうとする賃貸住宅です。

今年に入り、「草刈隊」も結成しました。草の面倒を見ることで、転用を考え直してもらったり、耕作放棄地をなくしたりする為の取り組みです。

JAらしいまちづくりに「農」は不可欠なもの。「農」といった付加価値をつけることで、他との差別化、JAの有利性を、これからも発信していきたいと思います。



(イメージ図)

イチゴハウスとコラボでの高齢者シェアハウス

市街化農地の？管理できますか？

作業前 → 作業後

知の管理は大変！日に日に草が伸びてきます
JAが土地所有者に代わり、管理・草刈・除草剤散布の作業します

特典 草刈君、をご利用の方が、畑等を賃貸や売却するにあたり、新たな宅建業者を探すことなく、JAが宅建業者となり仲介手続きもお手伝いします。

例1
土地：50㎡約15坪 総額25,000円(税別)
作業内容：除草剤散布作業5回
状況：ひさ丈の草が全体に生えていて、機械で草刈をする作業を年間5回行う

例2
土地：50㎡約15坪 総額25,000円(税別)
作業内容：ハンマーナイフ作業5回
状況：ひさ丈の草が全体に生えていて、機械で草刈をする作業を年間5回行う

JAさぶ 055-255-3427

今年度結成草刈隊チラシ