HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	地域コミュニティのサステナビリティからみた優良田園住宅の計画手法に関する課題考察 ： 富山市田園住宅開ヶ丘事業のケーススタディを通して
Author(s)	清水, 郁江; 森, 傑
Citation	都市計画論文集, 43(2), 445-450
Issue Date	2008-10-15
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/34795
Rights	本著作物の著作権は（社）日本都市計画学会に帰属します。本著作物は著作者である日本都市計画学会の許可のもとに掲載するものです。ご利用に当たっては「著作権法」に従うことをお願いいたします。
Type	journal article
File Information	CPIJ2008_Shimizu&Mori.pdf

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

地域コミュニティのサステナビリティからみた優良田園住宅の計画手法に関する課題考察
—富山市田園住宅開ヶ丘事業のケーススタディを通して—

Consideration of the Issues concerning Planning Methods of Quality Countryside Houses from the Viewpoint of Sustainability of the Local Community:
A Case Study of Hirakigaoka Housing Development in Toyama

清水　郁江*，森　傑**
Ikue SHIMIZU and Suguru MORI

The purpose of this research is to consider the issues concerning planning methods of quality countryside houses from the viewpoint of sustainability of the local community. Satoyama Club, which is the non-profit organization in Toyama, has been developing Hirakigaoka housing development in the suburbs of Toyama. Through a case study of this development, the following points of an argument to planning methods were found: One is the rigidity of the procedure to plan quality countryside houses causes some restrictions on resident participation, especially taking a cooperative approach. The other is the typical house design makes attribution of community members unified and the sustainability unstable.

Keywords: : quality countryside house, planning method, community, regional promotion, sustainability
優良田園住宅，計画手法，コミュニティ，地域振興，サステナビリティ

1. 目的と背景

本研究は、NPO が優良田園住宅の供給に積極的・意欲的に取り組んでいる富山市田園住宅開ヶ丘事業（以下、開ヶ丘事業）に注目し、そのケーススタディを通して、農村地域における宅地開発の際に導入される優良田園住宅の計画手法が地域コミュニティへもたらす影響と課題について、サステナビリティの観点から考察することを目的とする。

近年、長寿社会の成熟化や交通利便性の向上、情報伝達手段の発達などにより都市生活者のライフスタイルは多様化し、必ずしも主流ではないものの、自然に囲まれたゆとりのある生活を求める田園回帰志向の傾向がみられる。一方、少子高齢化の急激な進行や離農者の増加等、地域生活の存続において厳しい状況にある農村にとっては、都市生活者の移住により、地域コミュニティの活性化や地域生活の担い手確保が期待できる。こうした状況をうけ、農山村地域および都市郊外等に優良な住宅建設を促進することによる健康的でゆとりのある国民生活の確保を目的として、1998 年 7 月に『優良田園住宅の建設の促進に関する法律』（以下、促進法）が施行された。2007 年 4 月の農林水産省調べによると、優良田園住宅の建設に関する基本方針策定市町村は全国で 34 市町村、建設計画認定市町村は 15 市町村である。その中で唯一、開ヶ丘事業は、NPO により建設計画が提出されたプロジェクトという点で特徴的であり、宅地造成のみならず公民館や教育施設の整備も行っているという点において、コミュニティ計画としてもパイロット的な事例である [1)]。

促進法とそれが実現する居住環境についての議論としては、例えば、日本住宅協会機関誌『住宅』の 2000 年 9 月号において「優良田園住宅の現状と今後」の特集が組まれている [2)]。北海道由仁町や新潟県上越市等の具体的な事業紹介とともに、優良田園住宅促進協議会シンポジウムの報告が掲載され、地域コミュニティの視点からは、新旧住民の相互関係の構築や長期的な地域づくりに対しての法的な柔軟性についての課題が提示されている。また、促進法初の事業化となった新潟県上越市のアーバンビレッジ事業については、逢見・東が、ユーザー会議のプロセスと参加者のユーザー会議に関する評価を分析している [3)]。ユーザー会議のファシリテーターの立場から得られる具体的な情報をもとに、居住環境の実現という視点から事業手法の特性を捉えようとしたものである。促進法施行後の比較的早い時期に、ユーザー募集よりも基本方針の策定が先行することが居住者のニーズの反映にもたらす制限を指摘している点で意義深い。

一方、NPO が関わる宅地開発については、近年、市街化区域のみならず市街化調整区域においても様々な取り組みが現れつつあるが、開ヶ丘事業のように、NPO 自身の自己資金で宅地造成と分譲を行っている事業は数少ない。森は、今後の日本における NPO を中心とした住宅地の開発手法を検討する要点として、「問題中心的ラウンドテーブル」と「プロジェクトベースの特別目的型 NPO」を示し、農村振興という地域課題の解決へ繋げる新たなコミュニティの創出へ向けて、そのアプローチの可能性を示唆するプロジェクトとして、開ヶ丘事業を評価している [4)]。

本研究は、これら既往研究成果を踏まえ、施行から約 10 年を経てある程度の事業が実現されてきたことを機に、促進法から必然的・関連的に導かれる計画手法の特性を、現在特に精力的に活動を展開している開ヶ丘事業の詳細な事例分析を通じて、地域コミュニティのサステナビリティの観点から再考するものとして位置づけられる。なお、本研究でいう地域コミュニティとは、開ヶ丘事業によって新

*　正会員　清水建設株式会社　(SHIMIZU CORPORATION)
**　正会員　北海道大学大学院工学研究科　(Associate Professor, Graduate School of Engineering, Hokkaido Univ., Ph.D.in. Eng.)

たに形成される社会共同体のみを指すのではなく、既存集落で生活する周辺住民も対象とした開ヶ丘町内会に属する人々とその社会的繋がりをいう。また、そのサステナビリティとは、住民の主体的な協働により居住環境の保全・向上を行い、将来世代にとってもより良い地域コミュニティを確保していくことをいう。促進法の目的の一つが農村地域の活性化であるならば、一過性の移住を単に促すのではなく、長期的な定住や持続的な世代交代に繋がる誘導が重要であり、敷地内に公民館や教育施設を積極的に計画し地域コミュニティのサステナビリティの実現を目指している開ヶ丘事業が直面した具体的な課題や制約を把握することは、今後の促進法と農村振興のあり方を検討する上で有益な資料となりうると考える。

2. 調査方法と結果

2-1. 調査方法

開ヶ丘事業の計画段階に関する情報として、当事業のディベロッパーであるNPO法人里山倶楽部の理事会記録、計画段階での情報としてNPO法人里山倶楽部と富山県、富山市、土地改良区との打ち合わせ記録、地区計画等の各種提出書類などを可能な限り入手した。また、事業の実態をより把握するため、平成16～18年度の特定非営利活動に係る事業財産目録、事業会計貸借対照表、事業会計収支計算書から事業費、借入金収入額、返済金額等の資料を入手した。さらに、2006年12月13日および2007年7月17日に現地調査を実施し、整備状況・周辺環境の視察を行い、同時にNPO法人里山倶楽部と富山市へのヒアリング調査を行った。

2-2. 開ヶ丘事業の概要

(1) 敷地および周辺環境（図1）

開ヶ丘事業の敷地は富山市池多地区にあり、北陸自動車道富山西ICの開通により、遠方からのアクセス環境が向上したことから、交流人口の増加が期待される地区である。富山市中心部より西へ約9kmの呉羽広陵の裾野に位置し、

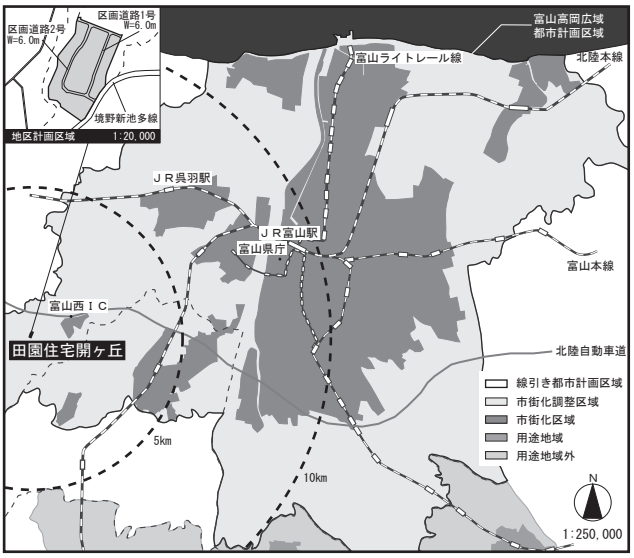


図1　開ヶ丘事業の立地

富山湾・富山平野・立山連峰を一望できる畑地帯の広がる自然環境に恵まれたエリアで、この池多地区は、2004年3月策定の富山市グリーンツーリズム構想において、重点推進地区と位置づけられた。宅地開発区域面積は2.7haである。

(2) 事業背景

池多地区では、1983年から県営畑地帯総合整備事業が行われていた。県営畑地帯総合整備事業とは、富山県最大の畑作地域でありながら、灌漑施設・設備が皆無だったため水不足に悩まされてきた呉羽射水山ろく地域における、畑地灌漑、区画整理、暗渠排水など畑作農業の基本的な生産条件を整備する事業である。しかし、水田整備は進んだものの、畑地は地権者が負担金を出して整備することに反対したこともあり、区画整理が進まない状況にあった。その整備事業費の捻出のための創設換地の方法として、田園住宅開ヶ丘が開発されることとなった。促進法に基づく開発が立案されたのは、農村振興のためには移住者の積極的な受け入れと支援による地域コミュニティの更新が必要であるという農村住民の認識と、促進法の主旨が合致していたからである。また、敷地が富山市中心部から離れた郊外にあるため、一般の民間営利ディベロッパーは事業に参画することに対して消極的であったこと、加えて、木造住宅地造成をNPOが行えば木造住宅総合対策事業補助金[(1)]の対象となることから、NPO法人里山倶楽部がこの計画を実現すべく発足し、全国初のNPOによる分譲住宅地開発が開始された。

(3) 開発計画概略

宅地開発区画数は29区画（分譲区画27区画、市営住宅2区画）、建ぺい率25%、容積率40%、高さ制限10m以下、壁面後退距離3.5m以上の建築規定がある。共用施設として公民館・排水合併処理施設を整備、また、入居者間の交流を図るとともに既存集落住民との交流も促す共用空間として、公園および各住戸の敷地を一部提供しての緑道が整備されている。敷地の中心に位置する公民館は、開ヶ丘事業による新しい住民と既存集落の住民とで組織される開ヶ丘町内会の活動拠点であり、既存コミュニティとの一体化が積極的に仕掛けられている。さらに、造園師や建築大工等を育成する教育施設である職藝学院を敷地内に誘致する予定であり、NPO法人里山倶楽部の理事長でもある稲葉實氏が当該専門学校の理事長を務める。入居者の農村生活と環境保全を支援すべく、庭造りや家屋の修繕等の実習を兼ねたボランティア活動を教育プログラムに組み込んでいる点も興味深い。

(4) 事業費の内訳

平成16,17年度にはそれぞれ、200万円と1,200万円を事業費として借入れ、管理費や講習会費等にあてられている。平成18年度には、建設仮勘定支出は約1億8千万円、借入金は2億600万円で、そのうち900万円を返済している。事業資金は全て地方銀行からの借入金で、NPO法人の宅地造成事業に銀行が融資することは日本では非常に珍

しい。その背景には、灌漑施設・設備と区画整理および地域活性化の必要性への認識が地域で共有されていたことがあり、開ヶ丘事業の推進者による提案に対して、これまでの信頼関係も踏まえて、銀行が積極的な協力に乗り出したという経緯である。

(5) 事業の過程

NPO法人発足から事業計画決定、開発行為許可認定までの協議、各種申請等の流れ、および、特に開発方針の転換につながった理事会での協議内容を時系列に沿ってまとめたものを、表1に示す。

3. 優良田園住宅の計画手法の分析

3-1. コーポラティブ方式

開ヶ丘事業では、当初、全体計画として大きく確保した緑地などの共用空間のあり方を、計画立案段階から入居者を交えて決定していくコーポラティブ方式の採用を予定していたが、促進法に関わるいくつかの条件によって、それを断念することとなった。

促進法による事業の多くは、促進法の主旨を反映して、集住としての田園住宅地の整備が目指される。いうまでもなく、住宅地としての田園居住を実現するためには、その住宅地全体が優良田園住宅建設計画として認定されなければならない。しかし一方、建設計画を検討する際にコーポラティブ方式を採用するためには、入居者をあらかじめ確保する必要があるわけであるが、優良田園住宅としての建設計画が認定されていない段階で、民間事業者が不動産広告によって入居者を募ることはできない[(2)]。よって必然的に、入居者は、区画や道路の計画が決定された後の宅地分譲の段階から参画することになる。

ここで、本研究でいう「コーポラティブ」の意味について説明する。本研究では、「自ら居住する住宅を建設しようとする者が組合を結成し共同して事業計画を定め土地の取得、建物の設計、工事の発注その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式」という定義[(3)]に基づいている。促進法による他の事業の中には、コーポラティブ方式採用を謳っているものも多いが、この定義で判断すると、厳密にはコーポラティブ方式といえる事業は非常に限られる。例えば、上越市のアーバンビレッジ事業のユーザー会議も、入居者が会議に参加したのは既に事業が開始された宅地分譲の段階からであり、実際の協議内容もまちづくり協定と町内会運営に限られている。

また仮に、本来の意味でのコーポラティブ方式を建設計画認定の後から取り組むと、建設計画の見直しや修正が生じることは確実である。促進法適用のメリットとして、都市計画法の開発許可や農振法（農業振興地域の整備に関する法律）の農用地区域除外、農地法の農地転用許可等に必要な行政手続きの迅速化が挙げられてるが、実際には市町村・都道府県間、都道府県・農林水産省間の協議と各種手続きには相当の時間を要し、当然、設計変更があった場合には改めて申請しなおす必要がある[(4)]。開ヶ丘事業では、表1で示したように、事業構想開始から建設計画認定まで5年以上が経過している。したがって、建設計画認定後からのコーポラティブ方式の採用は非現実的である。

これらの課題から、開ヶ丘事業では、結局他の事業と類

表1　開ヶ丘事業の経緯

2000	(仮称)田園住宅開ヶ丘事業構想検討及び富山市事前協議開始
	富山市優良田園住宅建設基本方針等の委員会での協議
7.12	第1回富山市優良田園住宅建設促進基本方針策定委員会
2001.2.21	第4回富山市優良田園住宅建設計画基本方針策定委員会
	（仮称）田園住宅開ヶ丘事業構想検討及び富山市事前協議
2002.6月	開ヶ丘畑総事業推進全体委員会にて（仮）田園住宅開ヶ丘事業構想の説明
11月	事業主体としてのＮＰＯ法人里山倶楽部の設立準備に向けて県と協議開始
2003.4月	市長にＮＰＯ法人里山倶楽部及び事業現況の説明
5月	ＮＰＯ法人里山倶楽部の設立認証及び成立
6月	地主に（仮）田園住宅開ヶ丘事業構想案及び現状の説明
2004.2.16	特定非営利活動法人里山倶楽部設立総会
2.24	特定非営利活動法人設立認証申請書　提出
3.8	第１回　理事会
4.12	第２回　理事会 容積率40%、建ぺい率25%、壁面後距離3mが示される
5.10	特定非営利活動法人里山倶楽部　認証
5.12	特定非営利活動法人里山倶楽部　登記
5.20	第３回　理事会
6.22	第４回理事会(1案)
8.10	県・市・ＮＰＯ法人里山倶楽部との事業概要の協議 （仮）田園住宅開ヶ丘事業配置計画案の見直し
10.4	第５回　理事会(2案、2'案) 敷地内に空地をまとめるという構想イメージが提出される
12.2	第６回　理事会
2005.1.27	第７回　理事会
2月	計画案について市の各担当課と継続協議
2.25	第８回　理事会(3案) 緑地の位置等を入居者に協議してもらう意向を示す
3.23	第９回理事会
4.27	第１０回　理事会 建築・緑化協定書案を入居者と検討する意向を示す
5.26	第１１回　理事会
7.13	第１２回　理事会
8.1	富山市都市計画課・三四五設計との地区計画の打ち合わせ
8.11	**農振除外申請提出**
9.6	第１３回　理事会
10.5	第１４回　理事会
11.9	第１５回　理事会
11.29	富山市都市計画課・土地改良区・三四五設計との地区計画打ち合わせ
12.5	第１６回　理事会
2006.1.19	地元説明会
2.18	第１７回　理事会
3.23	開ヶ丘地区地区計画承認
4.20	第１８回　理事会 不動産広告の関係からコーポラティブ方式がとれなくなる
4.21	**開発許可申請書提出**
4月	**農地転用許可・優良田園住宅建設計画を申請**
6.15	**優良田園住宅建設計画の認定**
6.28	**農地転用許可、開発行為許可**
7.28	第１９回理事会
10.25	第２０回理事会
12.8	第２１回理事会(4案：配置計画決定案)
2007.1.29	第２２回理事会
3.16	第２３回理事会

■ 建設計画の展開上重要な意味を持った事項　□ 計画図は図2に示す

似する宅地分譲方式を採用することとなり、共用空間を含めた配置計画や緑地・緑道の詳細な設計、建築（色彩・構造等）および緑化協定の細則、まちづくり協定などは、事業者であるNPO法人里山倶楽部が予め作成し、入居者には入居決定後にそれらの理解を求めることとなった。まちづくり協定では、敷地面積や壁面後退距離、建築物の階数の制限、建ぺい率、容積率、緑化率等の優良田園住宅建設計画に記入される内容のほか、原則木造とすることや屋根勾配、各住戸の敷地の一部を通路として住宅地全体に供出することなどが盛り込まれている。また、まちづくり協定は、決定したものとして扱うよう国からの強い指導があることもあり、決定事項とし定めた上で、入居者と適宜その内容を改善していくアプローチで協議が進められた。

3-2. 宅地計画

宅地計画の検討開始から決定までの内容の変遷を図2に示す。2004年10月の2案では、開ヶ丘事業ならではの集落づくりを目指し、新しい住まい方の例として、住戸間を共有のガレージで繋いだ二戸一化が提案されたが、壁面後退距離の規制で実現できなかった。促進法では、住宅の建ぺい率30%以下・容積率50%以下・建築物の壁面後退距離の規定が一区画ごとにかかるため、敷地を跨いだ設計計画は難しい。そのような法的制限があるため、以後の理事会においてこの提案をさらに検討することはなく、2案をもとに作成された2’案でも、二戸一化を目指した宅地計画にはなっていない。

1～3案では、例えば職藝学院と公民館を隣接させるなど、入居者や既存集落住民、専門学校生の積極的な交流を生み出すことが目指されていたが、最終決定案である2006年12月の4案では、職藝学院と公民館は分離されることとなった。しかしながら、緑道と繋がった公園内に公民館を配置することで、建物単体へかかる厳しい法的制限の中で、連続した緑地としての共用空間の確保を工夫している。

また、この宅地計画の過程において、区画数が20区画から29区画（分譲27区画、市営住宅2区画）へと増加させている。それは､開ヶ丘事業では､事業企画当初は様々な入居者属性・家族構成による集住を目指していたので、町内会の活性化へ繋がる若年世帯の入居や1世帯あたりの共益費負担の軽減を考え、土地販売価格が1千万円以内の区画を用意するという判断によるものである。

3-3. 住宅設計

開ヶ丘事業では、事前に7人の設計者が住宅のモデルプランを作成したが、想定された家族構成は夫婦2人のみの世帯と、夫婦と子ども1～2人の世帯であった。ここには2世帯住宅の計画はみられず、実際に現在入居を決定している世帯をみても、10戸のうち多世帯家族は1戸のみである。3-2で述べたように、宅地計画において、販売価格・共益費負担・町内会運営という見地から敷地面積を減少させる判断を行った。促進法では、建ぺい率や容積率により計画できる床面積が小さく抑えていること、さらに、開ヶ

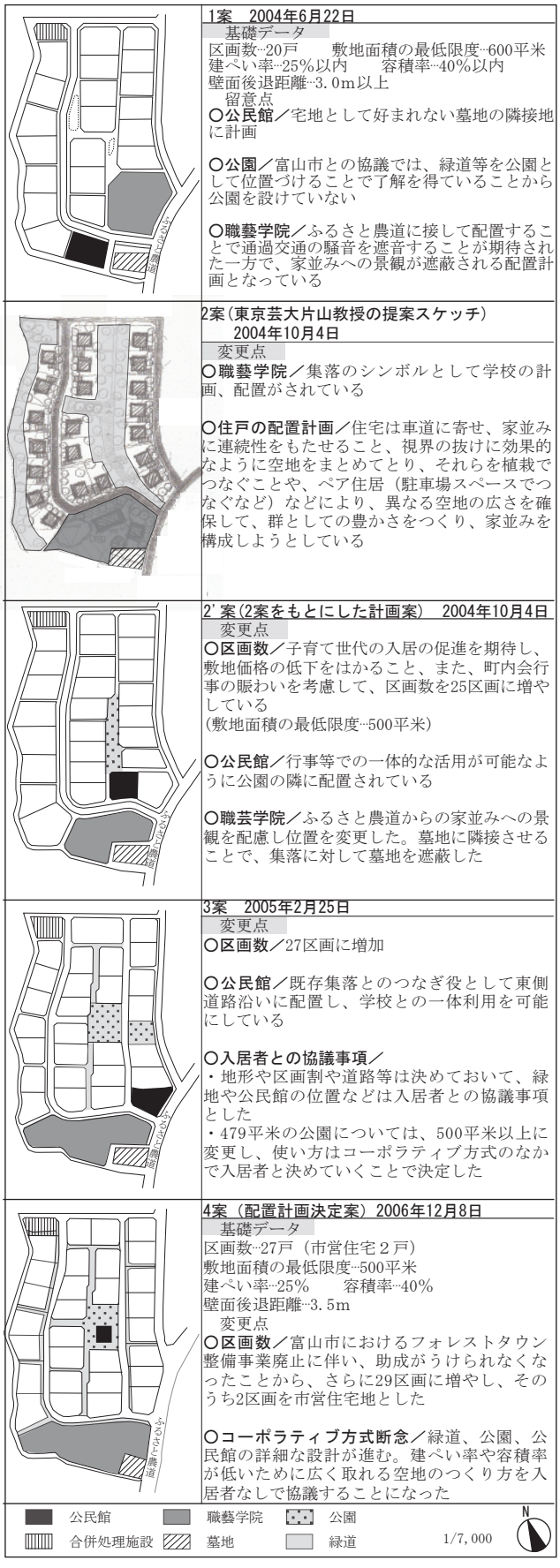
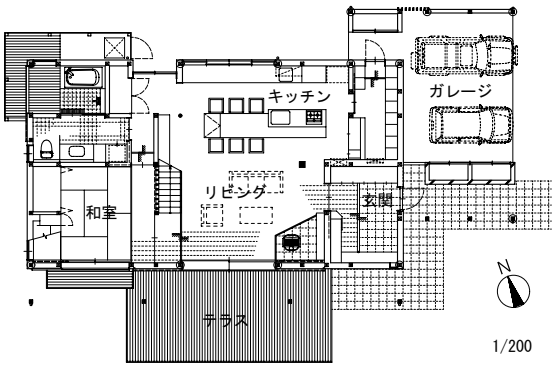


図2　宅地計画の変遷

丘事業では、「土地改良事業により創出された優良農地に隣接している」ことに配慮し[5]、促進法よりも厳しい数値を設定していることから、結果的にある程度の床面積を必要とする多世帯住宅の設計は困難となった。また、全てのモデルプランにおいて、田園での生活感を高める空間として大きな居間やウッドデッキ等が計画されているが、冬の積雪を考慮してウッドデッキやガレージに屋根をかけると、建ぺい率の規定が厳しいとの意見も検討の中で設計者から指摘された。

実際に建てられたモデル住宅の一階平面図および外観・内観の写真を、図3に示す。このモデル住宅では、屋根のかかったウッドデッキとガレージがあり、2階部吹き抜けの大きな居間がもうけられている。家族構成は、夫婦と子ども一人を想定したものとなっている。



公園よりテラスを望む

リビングより和室・階段を望む

図3　モデル住宅の一階平面図および外観・内観

4. 考察

4-1. 入居者の計画参入の限界

開ヶ丘事業では、事業者のNPO法人里山倶楽部には、構想当初から農村振興を目指した地域コミュニティ更新への目標があり、積極的にコーポラティブ方式を採用したい意向があったのにも関わらず、その目標の実現を支えるはずの促進法が、むしろ計画を制限する方向へ作用することとなった。

3-1で分析したように、現行の促進法では、優良田園住宅という名のもとで、NPOが入居者を募集し協働で建設計画を検討する本来のコーポラティブ方式を採用することは困難である。入居者が各々に憧れのライフスタイル像をもっている傾向の強い優良田園住宅の特性を考えると、意欲と熱意のある入居者が建設計画検討段階から関われることが、より入居者自身の集落づくり意識を高めることができ、ある種の愛着を持って住み続けることに繋がると考えられる。また、公民館や職藝学院の計画に関しても、配置計画や利用協定等の話し合いから既存集落住民の参加があれば、新旧住民間の入居前の交流や相互理解を高めることに繋がり、より円滑な町内会運営を実現しうると考える。

現行の促進法の枠内での民間による現実的な参加型の計画手法としては、上越市アーバンビレッジ事業のようなユーザー会議が一つである。コーポラティブ方式のように具体的な設計へ必ずしも直結するわけではないが、入居前からの入居者間の相互理解や既存集落住民との交流を生むきっかけにはなりうる。開ヶ丘事業においても、今後入居者を徐々に確定していき、入居前に集落づくりに対する意見交換を行う機会を設けることを積極的に検討している。この意見交換会が、上越市の事例のように、入居者間の相互理解や共通意識をもつ刺激となることが期待できる。

4-2. 家族構成の限定

開ヶ丘事業では、若年世帯の入居と町内会の活性化を意図して、土地販売価格を下げるために区画数を増加させた。しかしそれが、建ぺい率・容積率が抑えられている優良田園住宅の中で設計可能な床面積をさらに減少させることに繋がり、結果的に世帯人数を限定する住宅プランとなってしまった。

優良田園住宅が都心から離れた郊外に建設されるので、都市的居住を継続する場合には決して利便性は高くない。例えば、田園住宅開ヶ丘から富山市市街地までは約10kmあり、JR呉羽駅までは午前7時から午後6時まで1時間間隔でコミュニティバスが運行しているものの、自動車を所有していなければ、各種の公共施設を利用する際には不便を生じる。これらを踏まえると、家族構成員が多くライフスタイルが多様な世帯にとっては、優良田園住宅が新居としての候補にはなりがたい。したがって、小家族を想定したプランは、田園居住への関心が高い定年退職前後の年齢層のニーズに最も適合することになる。このことは、若年世帯の入居という意図とは反し、地域コミュニティのさらなる高齢化へと繋がる可能性がある。

確かに、開ヶ丘事業における区画数増加の判断が誤りだという見方もできるが、土地販売価格が抑えられなければ、やはり若年世帯の入居は難しいであろう。また、あくまで民間による開発事業であるため、採算を度外視することはできない。分譲する敷地面積に幅を持たせるという方法もあり得るが、田園住宅地としての景観や既存集落への調和を考えると課題も多い。このジレンマ的な問題は、一戸建て住宅を前提とし区画ごとに規定をかけるという促進法の仕組みが、要因として大きいのではないだろうか。促進法が、農村地域のコミュニティ活性化を目指すのであれば、集住としての田園居住環境整備の誘導の仕組み、例えば一戸建て以外の住宅の一部認定や住宅地全体として良好な環境を実現する柔軟な規定などの工夫・改善が必要であると考える。

促進法は、ある特定のライフスタイルを志向する人々を想定してはいるものの、このような計画手法がもたらす家族構成の限定は、長期的な視野からみると入居者の頻繁な入れ替わりへと繋がることが予想され、地域コミュニティのサステナビリティを弱める可能性がある。開ヶ丘事業では、積極的に若年世帯の入居を勧誘するようなかたちでNPOの活動が展開されている。敷地中心の公民館を拠点に既存集落の住民とともに活動する町内会と、専門学校生がボランティアとして入居者の農村生活と環境保全の支援を行う職藝学院が、今後どのようにマネジメントされ、地域コミュニティを長期的に形成していけるかが、この事業の成功の鍵となるであろう。

5. まとめ

促進法は、都市居住者の田園居住環境を実現することと、農村地域のコミュニティ活性化を目的として施行されたものである。しかし、その促進法から必然的・関連的に導かれる計画手法の制限により、一過性の開発事業になってしまうのであれば、法の存在意義はない。促進法施行から10年経った現在、全国15市町村に優良田園住宅建設事例があることから、前者の目的はある程度達成されつつあると考えられるが、今後の効果的な農村振興の実現を考えると、多様な属性と世帯構成の入居者の定住を促す計画手法を誘導するような法の改正が求められる。

また、本研究のケーススタディを通して、これまで期待されてはいたものの大都市では進展しがたかったNPOによる本格的な開発事業が、地方において実現に繋がった原動力として、地元関係者の密接なローカル・ネットワークと、それがもたらす農村振興という地域課題へ対する共通認識の深さが大きかったことも明らかとなった。集住としての田園居住環境のあり方と可能性を再考する上で、NPOが事業主となり、既存集落との繋がりや教育施設との連携などのアイデアを盛り込みながら、地元銀行の積極的な融資を基盤に、農村地域コミュニティのサステナビリティの実現を目指している開ヶ丘事業の経緯は、今後も継続して注目していきたい。

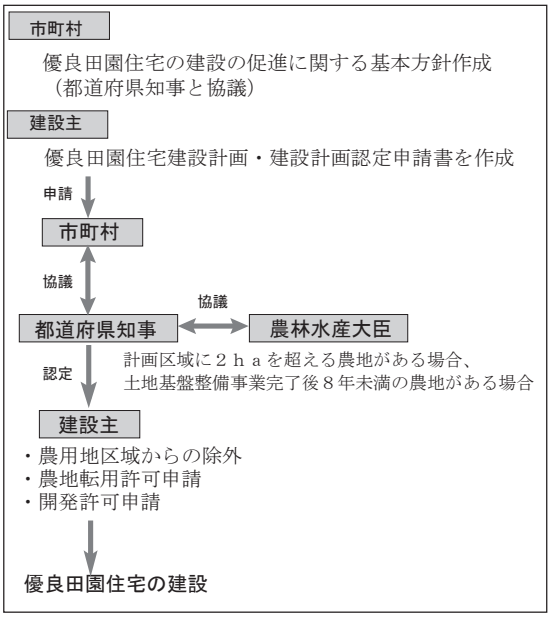
【補注】

(1) 木造住宅総合対策事業とは、地域特性をふまえ、地域の木造住宅生産者及び木造供給者が連携を図りつつ、住宅、公共施設等に地域材を積極的に活用すること等ににより、良好な住環境を形成する木造住宅団地（フォレストタウン）の整備を推進し、良好な住宅の供給及び地域経済の活性化の推進を図ることを目的とし、1997年から実施されている国土交通省主体の事業である。

(2) 宅地建物取引業法・第33条「広告時期の制限」により、広告の開始時期の制限として、確認申請などの許認可を受けていない建物の広告を行ってはならない。

(3) 1978年3月建設省（現国土交通省）住宅局コーポラティブハウス方式研究委員会による定義。

(4) 促進法では、一般に下図のような手続きの段階を経て、建設計画が認定される。



(5) 開ヶ丘地区・地区計画の目標に明記。

【参考文献】

1) NPO法人里山倶楽部ホームページ：http://www.satoyama-club.org/
2) 日本住宅協会(2000),「特集:優良田園住宅の現状と今後」,住宅, 49(9)号, pp.7-30
3) 逢見まどか・東正則（2001),「優良田園住宅法における居住環境の実現手法に関する研究 ： 上越市アーバンビレッジを例として」, 農村計画学会農村計画論文集, 3号, pp.7-12
4) 森傑（2008),「民間非営利組織を中心とした住宅地の開発マネジメント手法に関する考察　米国ニューメキシコ州ティエラコンテンタ開発のケーススタディを通して」, 日本建築学会計画系論文集, 第629号, pp.1433-1440
5) 農林水産省構造改善局計画部地域計画課・建設省住宅局民間住宅課（2000),『こうしてつくるあなたの町の優良田園住宅』, 農村開発企画委員会
6) NPO法人日本都市計画家協会（2003),『都市・農村の新しい土地利用戦略　変貌した線引き制度の可能性を探る』, 学芸出版社
7) 溝辺正浩（2006),「田園居住を効果的にサポートする環境整備のあり方に関する調査」研究報告, 国土技術研究センターJICEレポート, 9号, pp.27-32
8) 国土交通省・農林水産省（2004),『コーポラティブ手法を活用した優良田園住宅の整備に向けて～優良田園住宅整備のための手引き～』