

そこに住む人にとって

素晴らしい地域で
あることを目指して

にほんの里100選「三富新田」再生

本日の報告内容

- 1.三富新田とは
- 2.三富新田の価値
- 3.三富新田の保全における課題
- 4.三富新田の再生とは
- 5.昨年度の提言
- 6.今年度の研究
- 7.三富新田再生の将来像
- 8.政策提言

1. 三富新田とは...

• 三芳町及び所沢市

上富地区

• • • 総面積は約1400ha



1. 三富新田とは...

元禄7年(1694年)7月、幕府評定所の判断で、川越藩の領地であることが認められ、川越藩主柳沢吉保は新田開発を推進。



Kirinuke

《着任半年後》三富新田 開発
開発の背景…江戸の人口増加に
対応するための食糧増産

2.三富新田の価値

景観の評価

2009年 景観、生物多様性、人の営みを基準に
評価する「にほんの里100選」に選定



2.三富新田の価値

萌芽更新、落ち葉掃きによる
堆肥材料等の採取

落葉堆肥により
土壌が肥沃化

- ・ 防風林
- ・ 家屋、農具材料

雑木林
(ヤマ)

耕地

約675m

屋敷地

約72m

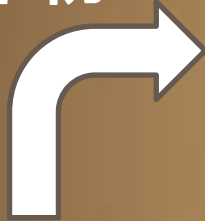
六間道 (ケヤキ並木通り)

2. 三富新田の価値

循環型の伝統農法

(人)

③作物



①落ち葉



(畑)

②施肥



①管理



雑木林 (ヤマ) 7

3. 三富新田の保全における課題

- 相続時の税負担
- 雑木林の維持管理が困難



4. 三富新田の再生とは

三富新田が現在認められている価値を最大限に発揮できるような土地・地域にすること

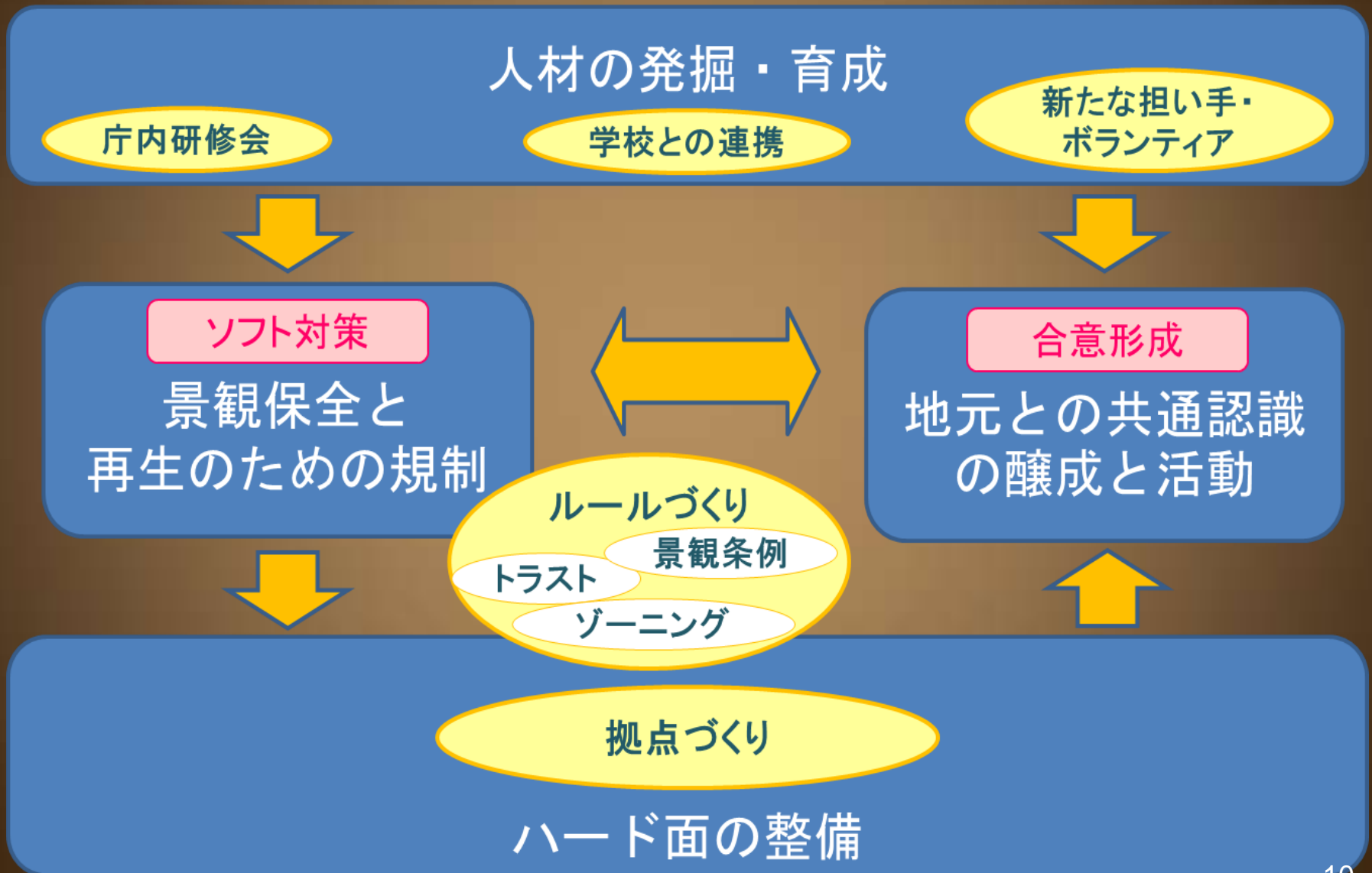


今の生活と融合させながら残す



三富新田を将来的にも三芳町の誇りとして、また訪れる人をも魅了する場所としていく

5. 昨年度の提言内容



6. 今年度の研究

①三富新田認知度
アンケート調査



②普及啓発の
手法の研究

③地割の現状調査



④地割景観保全の
手法の研究



⑤三富新田を統括的に管理する組織の研究



政策提言

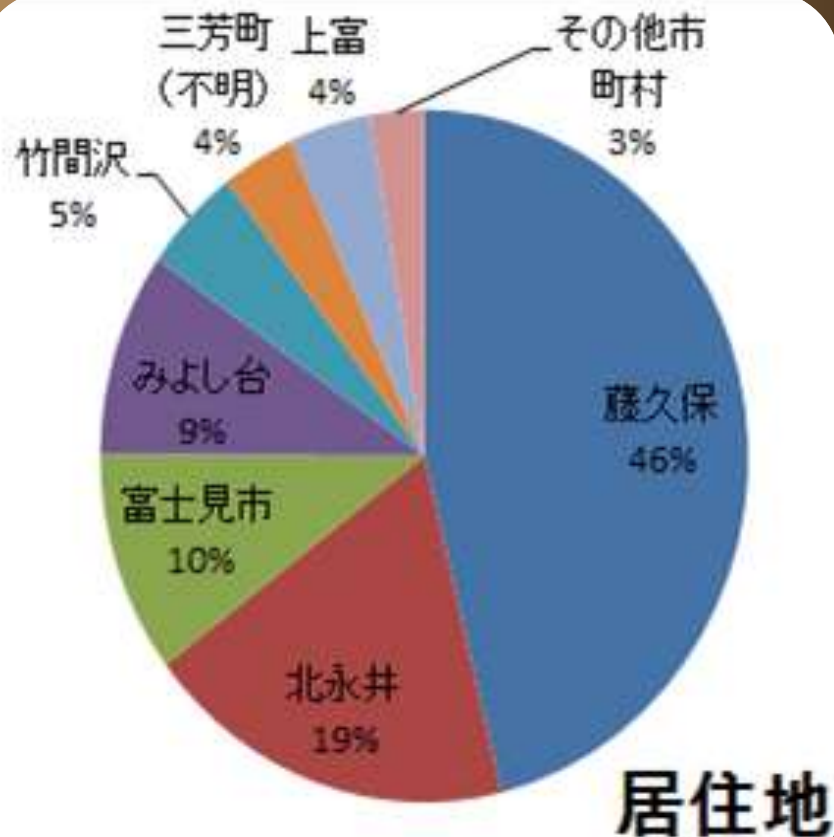
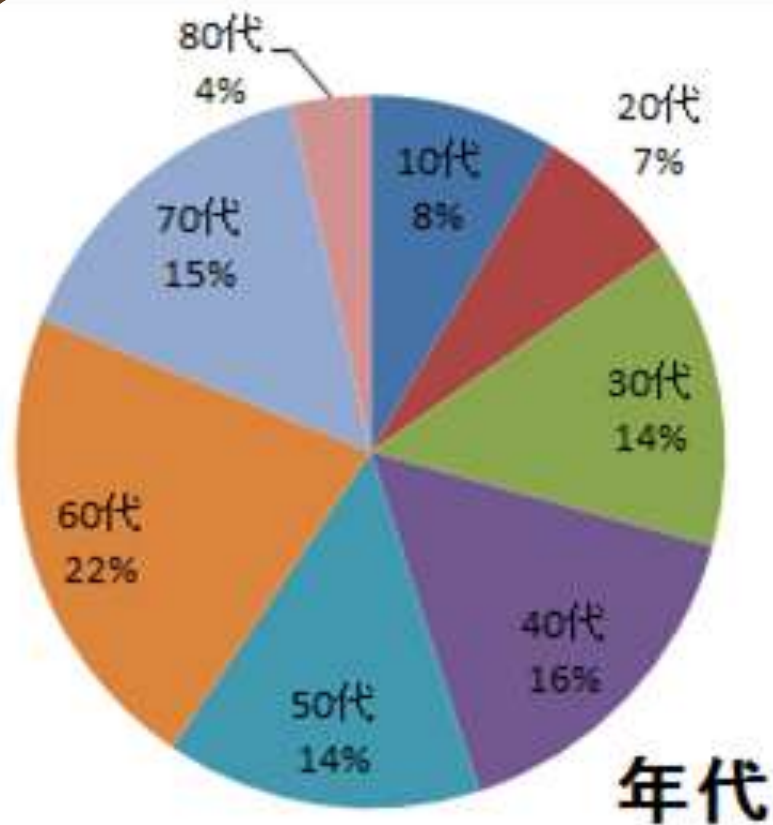
6. 今年度の研究

①三富新田認知度

アンケート

調査方法：現地でのヒアリング形式

回答者数：223名

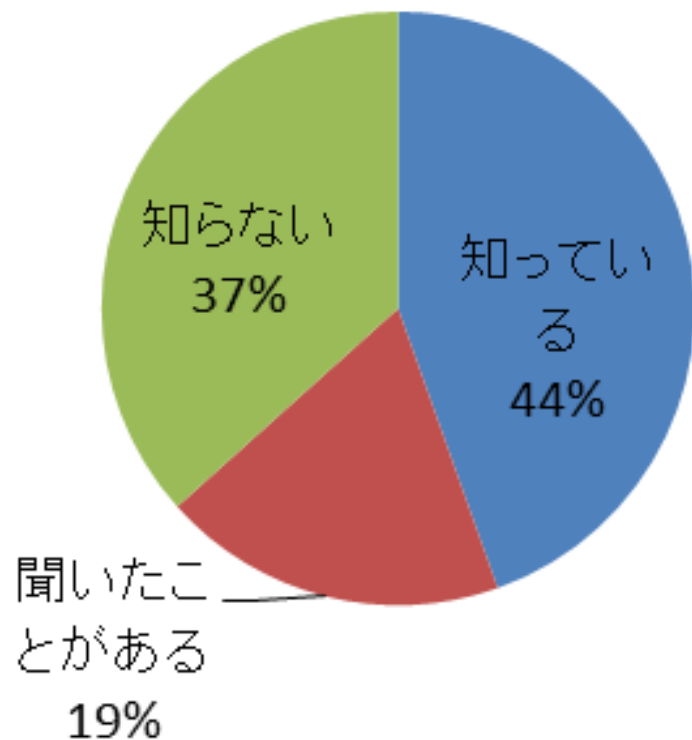


6. 今年度の研究

①三富新田認知度

アンケート

問1 三富新田を知っていますか？

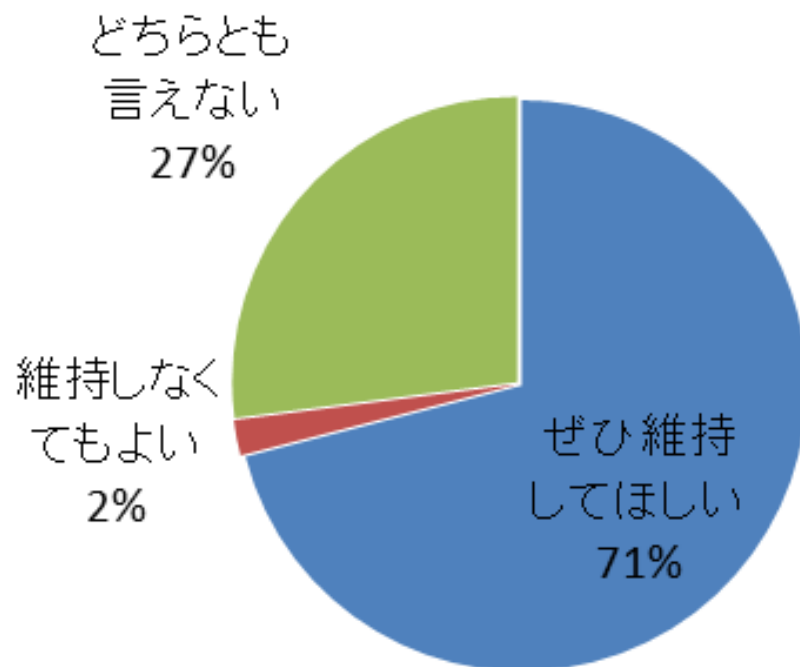


6. 今年度の研究

①三富新田認知度

アンケート

問3 三富新田の景観を維持することについてどう思いますか？

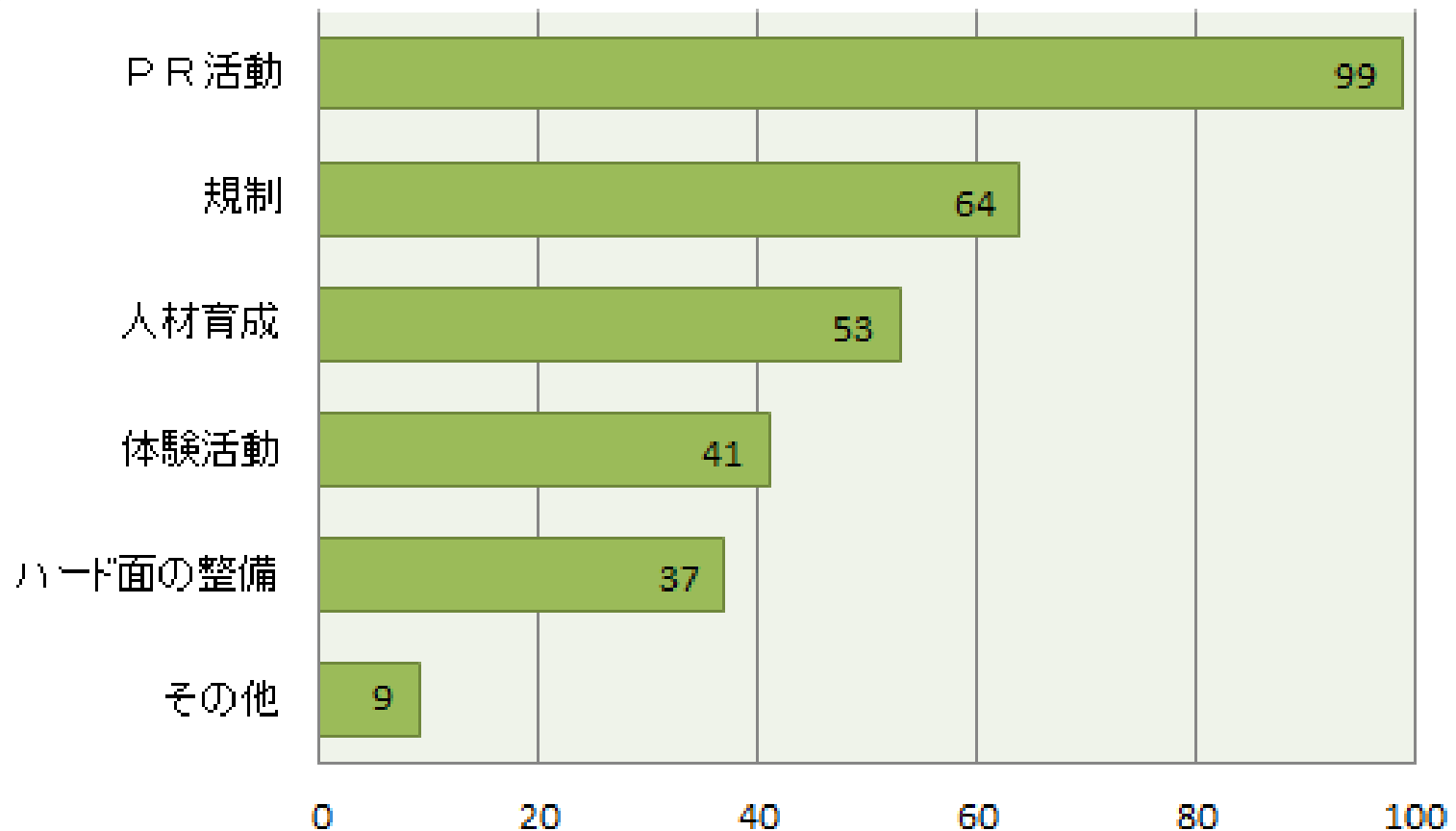


6. 今年度の研究

①三富新田認知度

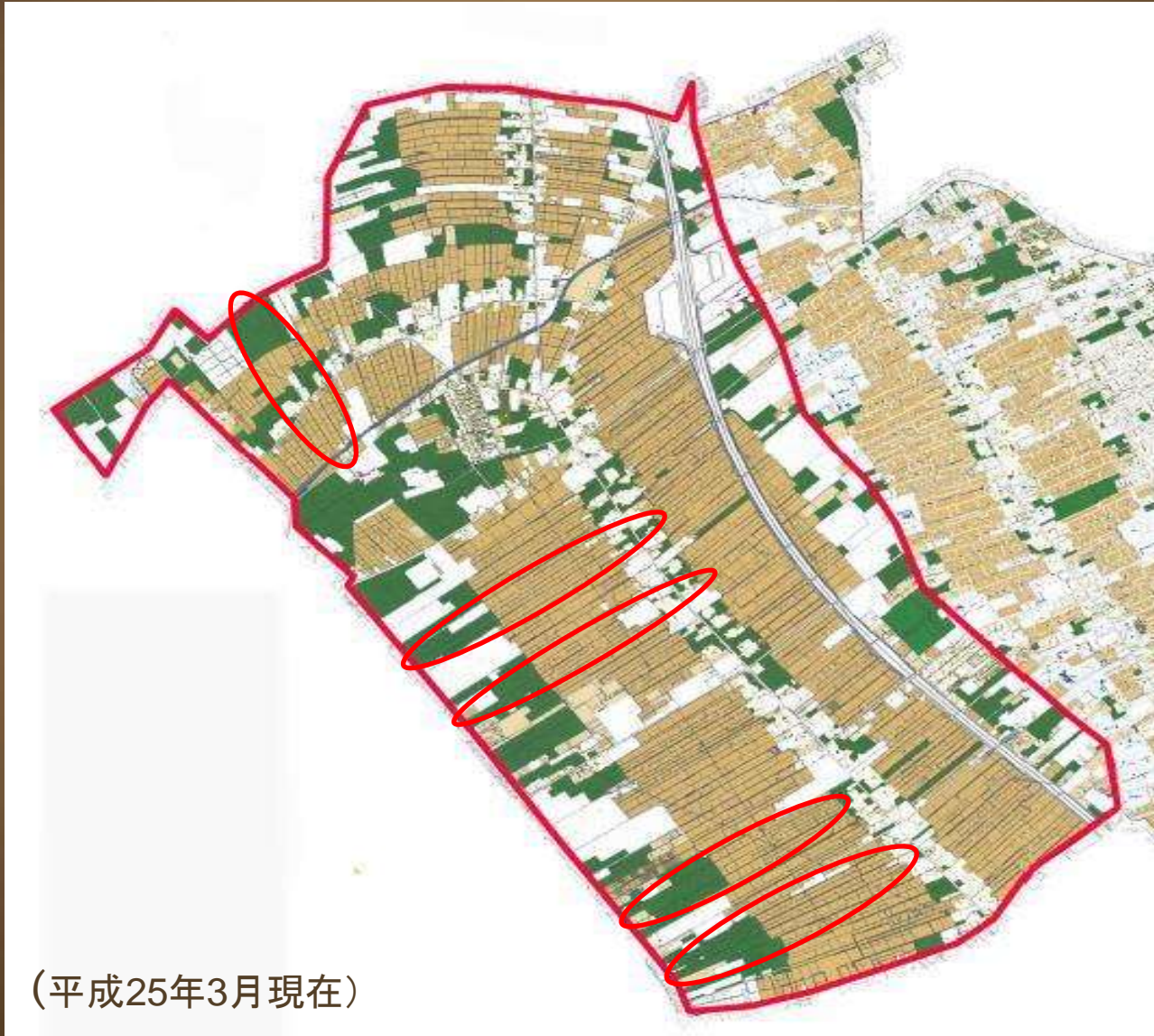
アンケート

問 4 三富新田を残していくために必要であると思われるものはなんですか？



6.今年度の研究

②土地利用の現状

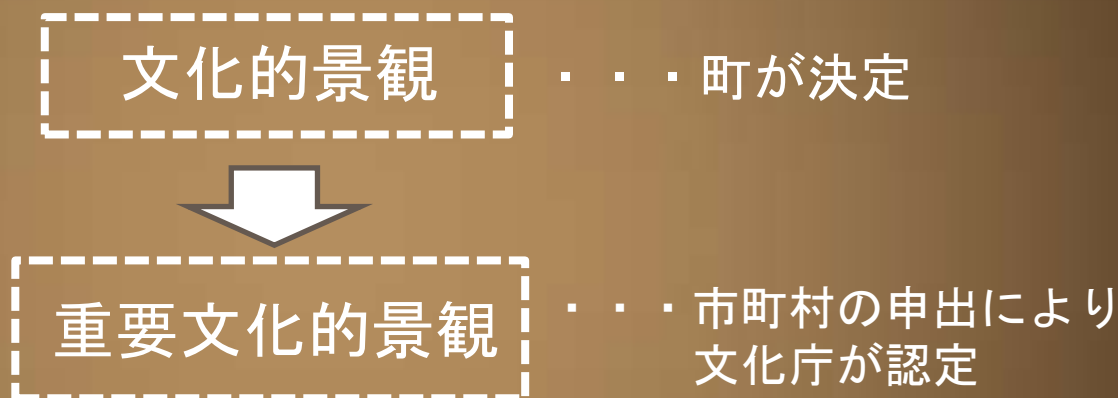


(平成25年3月現在)

6. 今年度の研究

③文化的景観の保護制度

文化的景観とは、地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のために欠くことのできないもの



重要文化的景観に選定されると国庫補助金を活用できる
(事業費の1/2の補助)

①調査事業

②保存計画策定事業

③整備事業

④普及・啓発事業

新座市教育員会への視察

新座市の文化的景観「野火止用水・平林寺」における取組経過

平成17年度・18年度	文化的景観保存活用調査実施
平成18年度	景観法に基づく景観行政団体への移行
平成22年度	景観計画策定・景観条例の策定
平成23年度	「野火止用水・平林寺の文化的景観保存計画」の策定



重要文化的景観
となるためには



住民の合意・意識向上が重要

6.今年度の研究

④適切な組織の研究

主体者	メリット	デメリット
町	<ul style="list-style-type: none">・全てがなくなってしまうことがない・町の意向を直接反映できる・大きな初期投資が不要	<ul style="list-style-type: none">・実現が難しい・多額で持続的な予算投入の難しさ・収益やリスクへの壁
民間 (委託)	<ul style="list-style-type: none">・民間のもつネットワークを利用できる	<ul style="list-style-type: none">・何を委託するのかが不透明・収益性が不明・収益が三富新田に還元される保証がない
既存 団体	<ul style="list-style-type: none">・これまでの取組みを活かした活動ができる・プロフェッショナルが多い	<ul style="list-style-type: none">・専従は難しい

⇒ 永く三富新田を守っていくのに、十分とは言えない

6.今年度の研究

④適切な組織の研究

新たな法人の設立

- ・三富新田に特化した活動に注力できる
- ・収益を三富新田に還元できる
- ・「小回りが利く」「意思決定が早い」



倒産の可能性有、信頼度が劣る、初期投資が必要

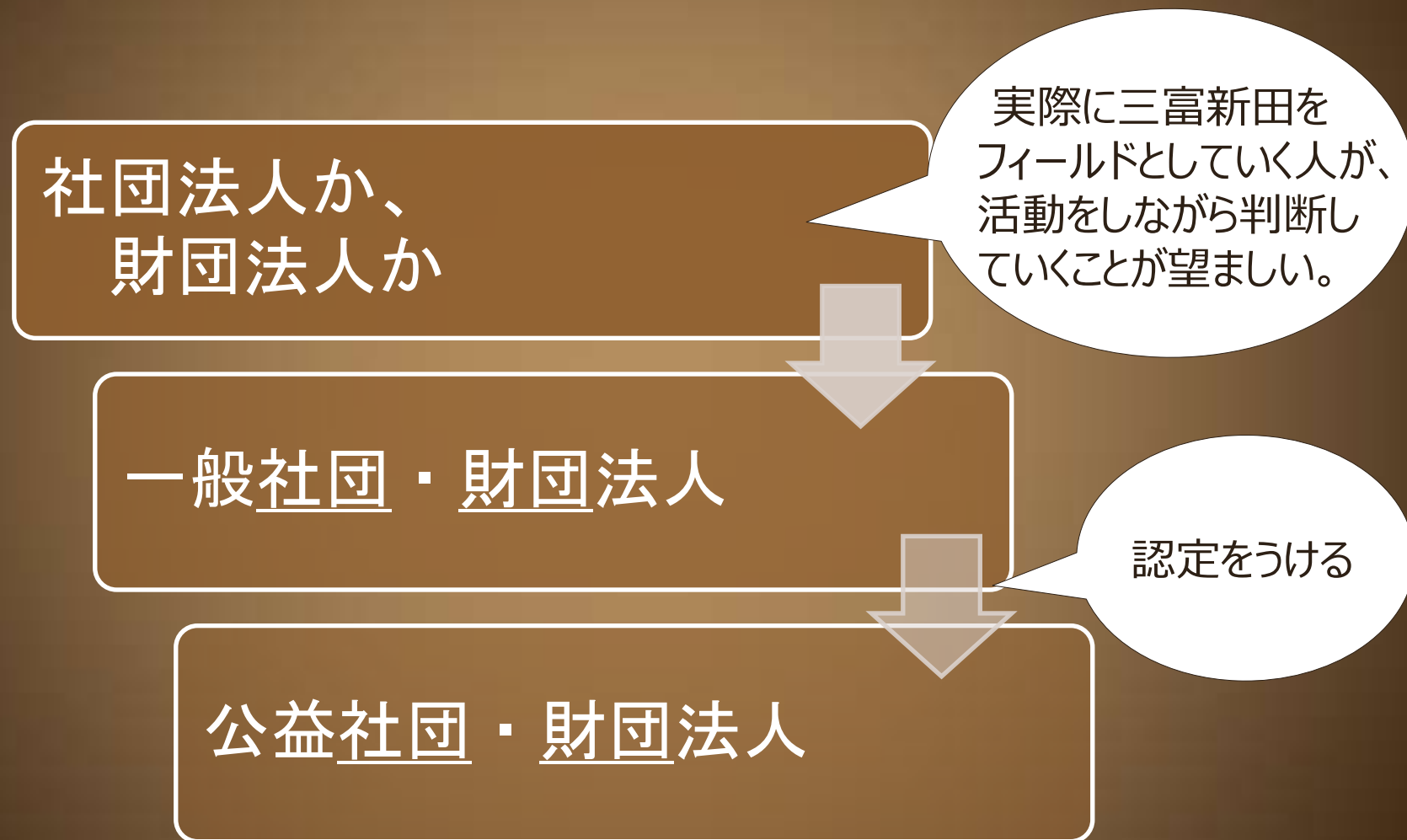
6.今年度の研究

④適切な組織の研究

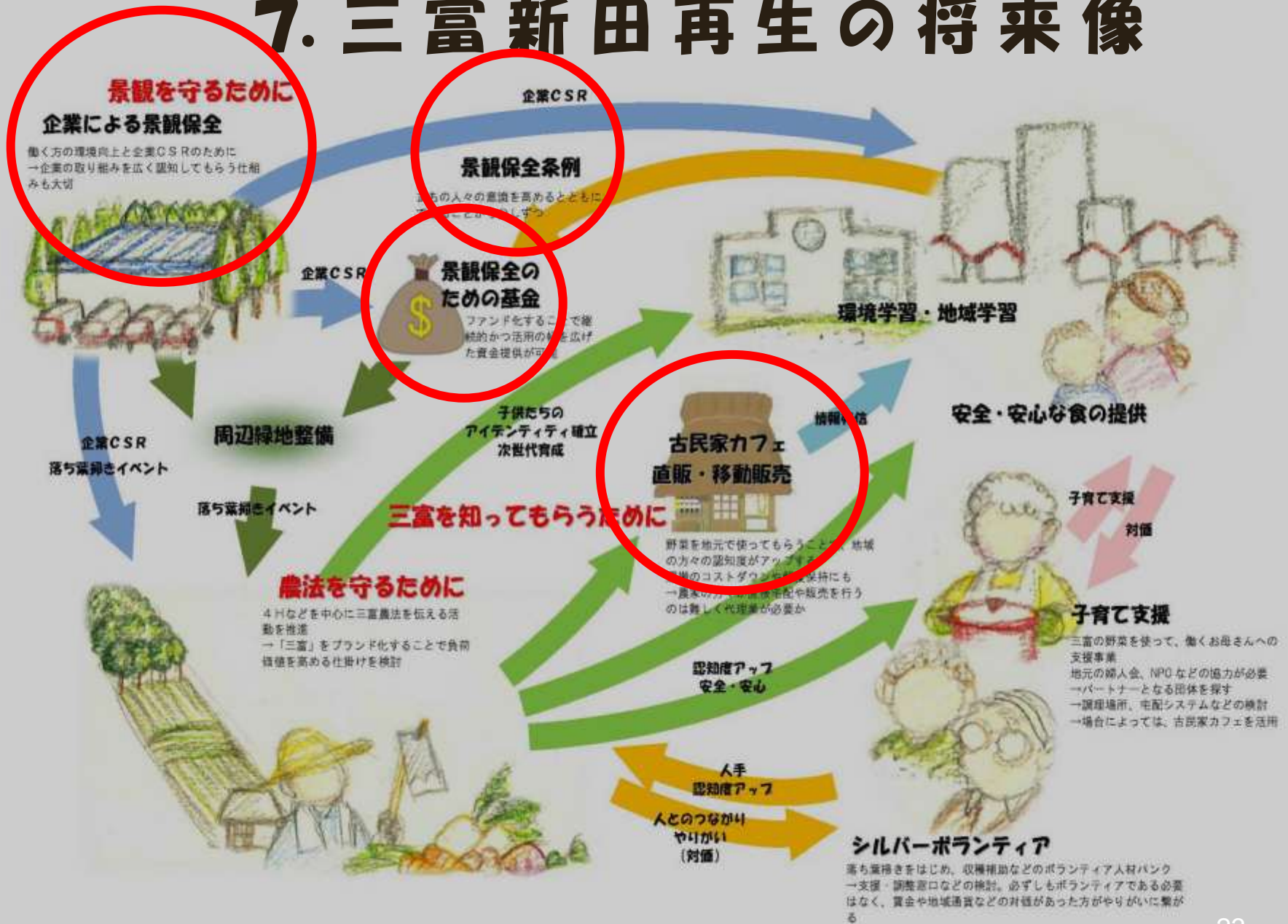
法人形態		適性
株式会社	収益事業での大幅黒字や事業拡大による増収が見込める場合、収益を新たな投資に回すことなどが比較的容易。	△
一般社団・ 財団法人	本事業において大幅黒字となる事業が現時点において想定できない。	△
公益社団・ 財団法人	原則非課税。 収益事業への課税において所得の20%までの範囲で「みなし寄付」が認められる。 法人税には軽減税率が適用される。 預金金利などの金融収益も非課税になっている。 公機関が関わっているイメージが強い。	◎
特定非営利 活動法人 (NPO)	原則非課税。 住民主体のイメージが強い	○

6.今年度の研究

④適切な組織の研究



7. 三富新田再生の将来像



8.政策提言

政策提言①

三富新田の価値を最大限に発揮するためにも
雑木林が残っていないと意味がない

地域ぐるみの緑地保全



政策提言① 地域ぐるみの緑地保全



本政策を実施する上で必要なこと

- ・ 雑木林の使用・管理を任せてくれる土地所有者の協力
- ・ 支援をしていただける企業の協力
- ・ 維持管理に協力いただける市民・ボランティア団体の協力

地域ぐるみで緑を
保全・活用していくことで・・・

民有地が地域みんなの大切な場所となる



三富新田の景観が後世に残されていく

8.政策提言

政策提言②

上富地域における開発を

100%止めることは困難である。

そこで開発を許可するが、一定の規制、
基準を設け、調和のとれた三富新田の景観
形成となるよう誘導していく。

そこで提言するのが . . .

景観計画の策定



景観計画とは...景観行政団体が景観に関するまちづくりを進める基本的な計画として、景観法に基づき景観形成上重要な地域の保全や、整備の方針、景観形成に関わる基準等をまとめた計画である。

景観計画の内容

- 景観計画区域
- 良好な景観形成のための方針
- 守るべき景観形成基準
- 景観形成のための行為の制限
- 行政・市民・企業等の景観形成に

おける役割 等

景観行政団体とは

景観法に基づいて良好な景観形成のための具体的な施策を実施していく自治体であり、独自の景観計画・景観条例を定めることができる。

現在の三芳町の景観形成は...埼玉県景観条例、景観計画に基づいて景観形成が行われている。

町全体が埼玉県の景観区域にあたり、建物等を建築する際、建物の配置や色、デザイン等に細かな基準はない。



現状のままでは、町の良好な景観形成にはならない

上富地域景観計画の策定

・ 景観計画区域

ケヤキ並木ゾーン

ケヤキ並木と調和した
沿道景観づくり

寺社周辺ゾーン

地域に蓄積された歴史と
文化を活かした景観づくり

農地・雑木林ゾーン

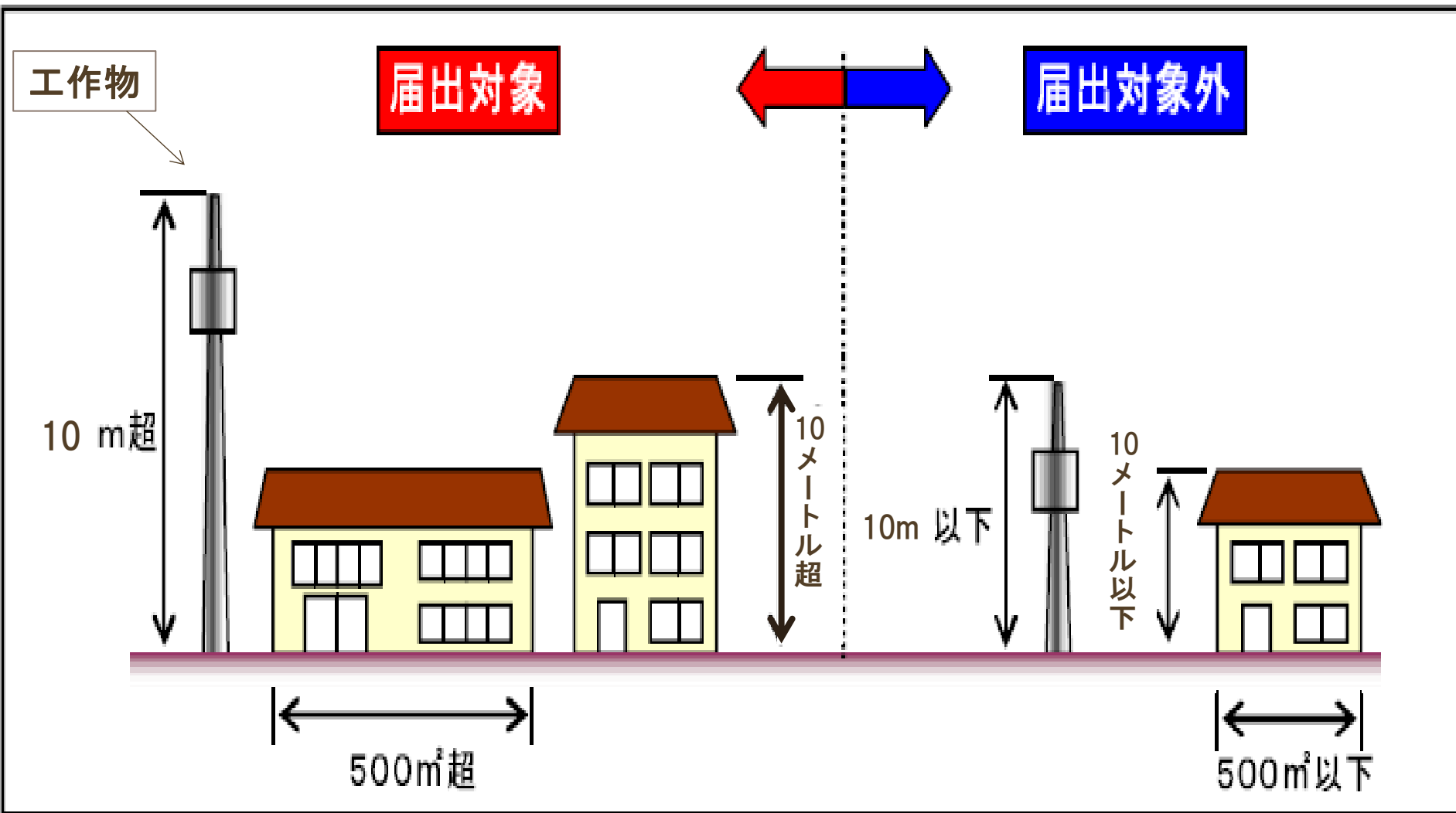
農地と雑木林が創る
憩いと安らぎの里山景観づくり



届出対象行為

行為の種別		行為の規模
建築物の 建築等	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建築物の新築、増築、改築または移転</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さが10m（15m）を超えるもの ・ 敷地面積が500m²（1,000m²）以上のものとし、同一の者が当該行為を複数の隣接する敷地において行うときにあっては、その敷地面積の合計とする。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建築物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更であって、当該建築物の外観の変更の面積が各立面で10分の1（3分の1）を超えるもの</u> 	
工作物の 建設等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物の新設、増築、改築または移転 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さが10m（15m）を超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更であって、当該工作物の外観の変更の面積が各立面の10分の1（3分の1）を超えるもの 	

届出対象行為イメージ



景観形成基準

建築物の配慮事項（各ゾーン共通）

配 慮 事 項	
配 置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の地形を活かした土地利用に努め、造成による地形の変更は最少限にとどめる。 ・ <u>現存の樹木は、できるだけ残すような建築物の配置する。</u>
外壁・屋根等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁は分節化するなどし、圧迫感を抑え、単調にならないようにする。 ・ 外壁・屋根等の素材等は、周辺のみどりと調和させる。 ・ 屋根または軒の高さは、周辺のまちなみやみどりと連続性をつくる。
屋外設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物との一体化やルーバー等の設置など、周囲から見え方を工夫する。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>道路に面する部分は樹木による生垣等を設ける。</u> ・ 流通・工業系建築物の敷地の外周部は、中高木の植栽等により、緩衝緑地を設ける。
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外広告物は、大きさや形をそろえ設置位置を集約する。
照 明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁・屋根等に付属する照明は、周辺に影響しないよう工夫し、点滅する光源は使用しないものとする。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>みどり等の景観資源が美しく映えるよう、穏やかな安らぎの感じられる色彩とする。</u>

景観形成基準に適合した建築物のイメージ

みどりが美しく映える景観形成



色彩に配慮した建築物等の例



景観まちづくりの主体と役割が明確化

町民・団体

企業

行政



三富新田に対する地域住民の誇りと愛着の醸成



地域（町）の財産となり
保全されていく



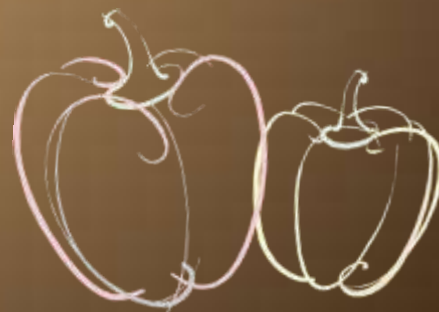
8.政策提言

政策提言③

次に、三富新田の価値を広く普及させる
ための政策として

三富をフィールドにした
コミュニケーションの場づくり

「移動販売」 ・ 「古民家カフェ」



- 三富新田の啓発、人を集めるには
「場所づくり」が必要 だが...

問題①：公共交通機関（電車・バス）のアクセス

わざわざその場所を目指して
人が訪れたいくなるような場所づくり



人が集まる場所をつくる



集客に不可欠な「見る・遊ぶ・食べる」の
要素を満たす拠点施設づくり

問題②：町に余暇や娯楽の施設がない（少ない）

①三芳町の住民

- ・町HP、ブログ、SNS
- ・利用客の口コミ

クーポンなどの来店特典や任意の登録によるリピーターの確保も。



②首都圏からの観光客

三芳町の首都圏から日帰りできる距離
⇒ マイカー利用の観光客を呼び込む



■ 主な客層

野菜を使ったヘルシーな食事（食材）を提供し、健康に関心が高い主婦層やファミリー層、金銭的・時間的余裕があるシルバー層等





七ヶ浜青空市



ちよだ青空市

提言③移動販売・古民家カフェ

- 移動販売と青空市の開催
- 古民家を活用したカフェ



飯能軽トラ市



茨城県古民家レストラン



古民家付き農園『Corot』

提言③移動販売・古民家カフェ ～移動販売・青空市～

レストランやカフェといった店舗では…

問題①：店舗に合致する空き家がない

問題②：新規開設する土地・費用がない

◇事業コンセプト

- ・定期的な地場野菜、加工品等の販売
- ・三富の地場野菜、循環型農業の仕組みを、物販を通してPR
- ・パンフレットや観光マップの配布、「歴史講座」の開催等

費用や場所の問題をクリアにして
移動販売・青空市の開催

【三富（上富）の農家】

- ・消費者との直接的なふれあい
- ・地場産野菜のPR
- ・循環型農業の普及

【住民・観光客】

- ・生産者とのふれあい
- ・一度に色々な店舗を見られる
- ・新鮮な野菜や加工品、食事を
楽しめる

移動販売

クッキングワゴン
を数台集めて、地
場野菜を使ったラ
ンチやスイーツを
提供

【行政】

- ・店舗の開設費用、ラン
ニングコストの負担軽減
- ・三富地域の観光振興、
産業活性化
- ・地場産野菜のPR

青空市

上富の農家や町内
の食品加工業者を
集めて、地場野菜
の直売と加工品の
販売

◇開業費用の目安

提言③移動販売・古民家カフェ
～移動販売・青空市～



移動販売の車両取得費
80～300万円
(中古車で約100万円)



会場運営費

その他

移動販売用に車体の改造費用、内外装費用として10万円～200万円

◇開業費用の目安

提言③移動販売・古民家カフェ
～移動販売・青空市～



移動販売の車両取得費
80～300万円
(中古車で約100万円)



会場運営費
土地の借り上げ料
数十～数百万円 (年間)

諸経費

会場のゴミ処理費用：参加団体の売上金の一部から寄付金を募る
清掃費用：ボランティアを募集

その他

「青空市」…テントの設営費

「移動販売」「青空市」共通

…会場に流す音響費用等：

町（行政）側の拠出、もしくは、売上金の一部から徴収

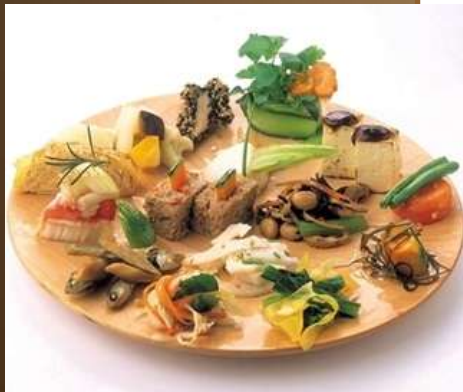
提言③移動販売・古民家カフェ ～古民家カフェ～

レトロブームや健康志向、自然回帰の流れ

- ・田舎や自然食に注目が集まる
- ・三富の緑豊かなロケーションと古民家独自の懐かしい雰囲気を生かした飲食店の開業



三富新田を舞台に、様々なヒト・モノが集まる
“有機的な”機能を有する拠点施設



古民家カフェの開業



- ・地場野菜を使用した飲食の提供
- ・観光拠点、観光情報発信基地

提言③移動販売・古民家カフェ ～古民家カフェ～

- レトロブームや健康志向、自然回帰の流れ
- ・田舎や自然食に注目が集まる
- ・三富の緑豊かなロケーションと古民家独自の懐かしい雰囲気を生かした飲食店の開業

三富新田を舞台に、様々なヒト・モノが集まる
“有機的な”機能を有する拠点施設

古民家カフェの開業

- ・地場野菜を使用した飲食の提供
- ・観光拠点、観光情報発信基地
- ・各種体験事業の展開



課題 1 古民家の取得費用及び改造費用等がない

開業費用の目安

古民家入手費用：数百～数千万円

（古民家の状態により前後）

カフェの運営費用：約500万円

（300万～1千万円）

⇒ 補助金を活用する。

【補助金例】

- 「財団法人まちづくり市民財団」...年間総額500万円、1件50万円を限度。2011年度応募件数126件のうち、5件を選定。
- 「地域総合整備財団（ふるさと財団）」の「新技術・地域資源開発補助事業」...市町村を対象として1事業あたり300万円以内、原則補助対象経費の3分の2までの補助。
- 「三芳町緑ぬくもり基金」の活用...36,530,459円（平成24年）の積立金。三富をフィールドにした各種体験事業の運営費用として活用。

課題2 条件に合う物件が見当たらない

現在、上富地域に空き家となっている古民家は存在しない。

⇒ 「納屋カフェ」 「蔵カフェ」 の開業。

「納屋カフェ」「蔵カフェ」

農家で使わなくなった納屋や蔵を古民家風にリノベーションして、カフェとして開業。



イメージ（印刷不可）

提言③移動販売・古民家カフェ
～古民家カフェ～



「蔵カフェ」

なくなった納屋や蔵を古
民家として、カフェとして



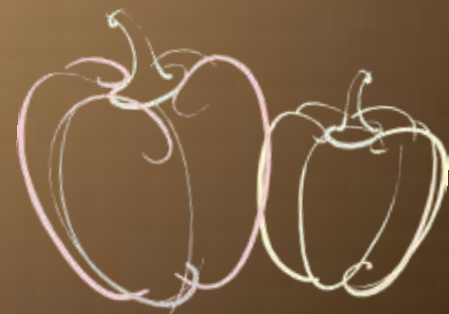
地域活性化・賑わい

魅力のPR

三富をフィールドにした
コミュニケーションの場づくり

「移動販売」・「古民家カフェ」

愛着精神の醸成



8.政策提言

政策提言④

三富新田の包括的管理を目指して

公益法人の設立



目的：三富の景観維持・保全

- ・現在、個々に活動している団体や個人を支援
- ・人材と財源の確保

公益法人の設立

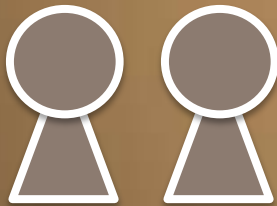


景観維持・保全活動の
主体となりうる機関を目指す





職員



2名以上

農業センターの管理・
運営及び事務

情報収集や事業の実施
(マネジメント)

活動資金

- 会費（賛助会員等）
- 寄付
- 自治体からの委託事業
- 農産物の販売収益
- 6次産業化への取組み
- 事業収益、協賛金
- 各種補助金（実施に応じて）



「法人準備組織」

1) 法人職員の確保

実際に動いていく人の決定。



2) 状況調査

法人運営の方向性を探る。

⇒地元住民、企業、自治体等へのヒアリング等の実施

3) 核となる人集め

著名人・理解者（PRやアドバイス）、
協力者（現地で活動できる人財）

⇒法人の理事等への就任依頼



4) 「法人準備委員会」の設置

5) 資金集め

6) 法人の設立

7) 活動開始



1. 基金の創設



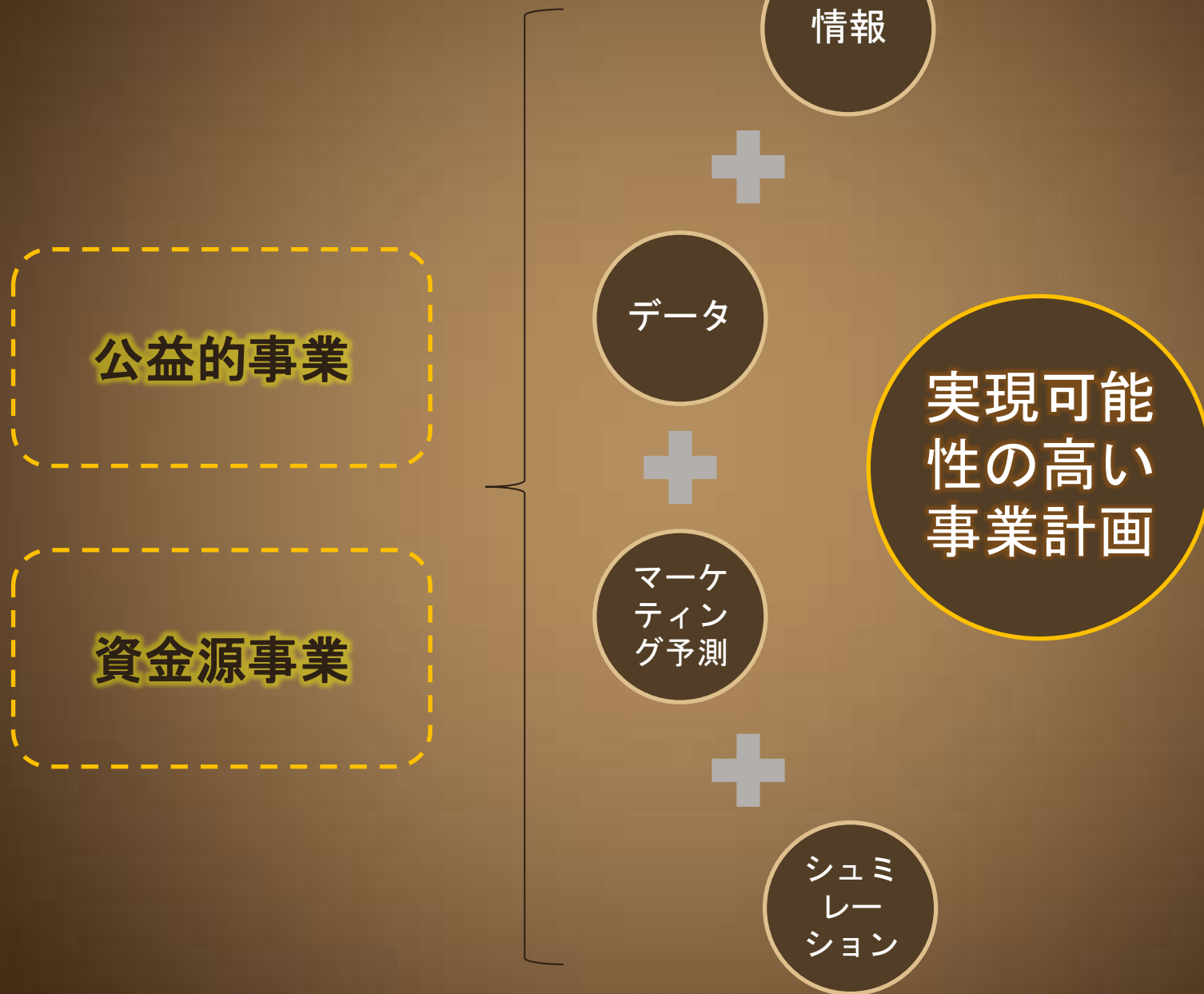
2. エキスパート育成

(専門家)



3. マネジメント





政策提言のまとめ

