

---

---

# 高野山新田地区利用構想

(～憩いのエリア編～)

---

---



平成 29 年 10 月

我孫子市

## 目次

1. 目的 .....	1
2. 高野山新田地区の現況と活用の方向性 .....	4
2-1 高野山新田地区のロケーション .....	4
2-2 上位計画等における高野山新田地区についての考え方と活用 .....	8
3. 高野山新田地区の活用コンセプトの設定 .....	9
3-1 高野山新田地区における土地活用の方針と具体的な活用策 .....	9
3-2 高野山新田地区における役割分担 .....	13
4. 対象区域の具体的な活用策 .....	16
4-1 対象区域の農地にかかる法規制と活用コンセプト .....	16
4-2 具体的な活用策 .....	20
4-3 周辺施設との回遊性、管理運営形式 .....	25
4-4 概算管理費と収益確保の取り組み .....	27
4-5 平成 29 年度以降の検討項目とスケジュール案 .....	29
資料編 .....	30
資料 1 高野山新田地区の現況 .....	30
資料 2 参考事例 .....	34

# 1. 目的

## (1) 構想策定の目的

我孫子市南部に位置する手賀沼は、東京から 30km 圏内にある都心に最も近い天然の湖沼であり、我孫子市のシンボルとして、多くの市民が誇りに感じている地域資源である。

現在、我孫子市や近隣の柏市、印西市では、手賀沼や手賀川を活かした地域活性化や交流人口拡大の取り組みをそれぞれ進めており、平成 23 年には、我孫子市、柏市、印西市、千葉県、国で構成する手賀沼・手賀川活用推進協議会が発足し、手賀沼・手賀川や周辺地域の魅力向上、交流人口の拡大、地域産業の活性化を図るため、広域的なまちづくりを推進するための取り組みを行っている。

我孫子市において手賀沼を活かした地域活性化の取り組みが行われている場所は、主に手賀沼公園周辺（我孫子新田地区含む）と高野山新田地区である。手賀沼北岸の西部に位置する我孫子新田地区では、手賀沼を訪れた観光客が食事や休憩をできる施設やボート・遊覧船などのレジャーを楽しめる施設を民間事業者が立地できるよう、平成 28 年度に手賀沼観光施設誘導方針を定めて観光振興につなげる取り組みをはじめている。

一方、手賀沼北岸の中央部に位置する高野山新田地区では、平成 3 年度に千葉県により手賀沼親水広場（水の館）が設置され、手賀沼浄化のシンボルとして機能してきた。平成 27 年度には、手賀沼親水広場（水の館）が千葉県から我孫子市に移譲され、平成 29 年度に農産物直売所や飲食機能を併設した農業拠点施設がオープンした。また、平成 28 年度末で、高野山ふれあい市民農園が閉園され、高野山新田地区における土地利用状況が大きく変化する時期にある。

また、高野山新田地区の大部分を占めている農地については、市の基本構想において最大限保全することとしており、我孫子市手賀沼沿い農地活用計画では、高野山新田地区の農地の保全・活用に向けた具体的な施策展開と支援策が定められている。

こうしたなかで、我孫子市では、高野山新田地区の、農地を含む豊かな自然環境を活かして、多くの人を訪れたいくなるような魅力ある場所として一体的に活用するため、高野山新田地区土地利用構想を策定した。当該構想では、高野山新田地区をその特性別にエリア分けを行った上で、今後の施策展開を示しているが、本構想は当該構想に即し、特に水生植物園から高野山ふれあい市民農園跡地にかけてのエリアについて、その活用策を示すものである。

本構想は、平成 29 年度から概ね 10 年（平成 38 年度）を目途に、構想の実現に向けて取り組みを進めていく。ただし、社会情勢の変化等に伴い、本構想の修正が必要な場合は、実態を踏まえて見直しを行っていくものとする。

## (2) 対象区域

本構想策定対象区域（以下「対象区域」という）は、以下に示すとおりとする。  
 (図 1-1 の黒点線部分)

なお、本構想策定にあたっては、対象区域をより効果的に活用していく観点から、以下に示す高野山新田地区全体（図 1-1 赤線部分内）についても、対象区域と合わせて今後の活用方針を検討し、その中で対象区域の活用方針について示すこととする。

＜対象区域の範囲＞（図 1-1、図 1-2 点線部分内）

- ・高野山ふれあい市民農園跡地部分から住宅地部分を除いた水生植物園までの範囲（水生植物園以東の一部の水田を含む）

＜高野山新田地区全体の範囲＞（図 1-1 実線部分内）

- ・手賀沼ふれあいラインより沼側（南側）の区域で、手賀大橋をわたる県道 8 号船橋・我孫子線（以下、「県道 8 号」という）から、手賀沼遊歩道沿いにある滝下広場付近までの、東西約 2 km の範囲（地名では、手賀沼ふれあいライン以南の大字高野山新田と、県道 8 号より東側の大字我孫子新田を含む地区）
- ・手賀沼ふれあいラインの北側にある「鳥の博物館」は、日本で唯一、鳥類のみを扱った博物館施設で、水の館でも関連展示を行うなど、手賀沼親水広場からの連続性があり、「高野山桃山公園」は、手賀沼や水生植物園、市民農園跡地を眺望でき、互いに行き来できるよう、連動した活用が可能であるため、高野山新田地区全体の範囲に含む。

図 1-1 構想策定の対象範囲（広域図）

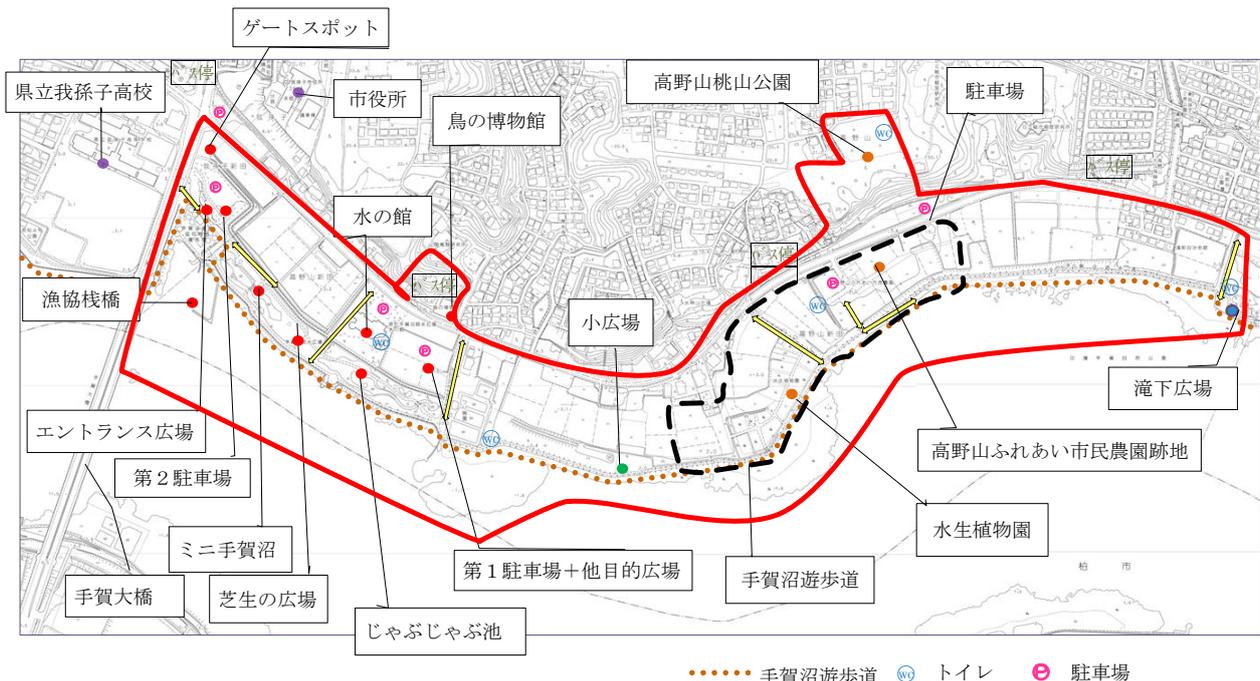
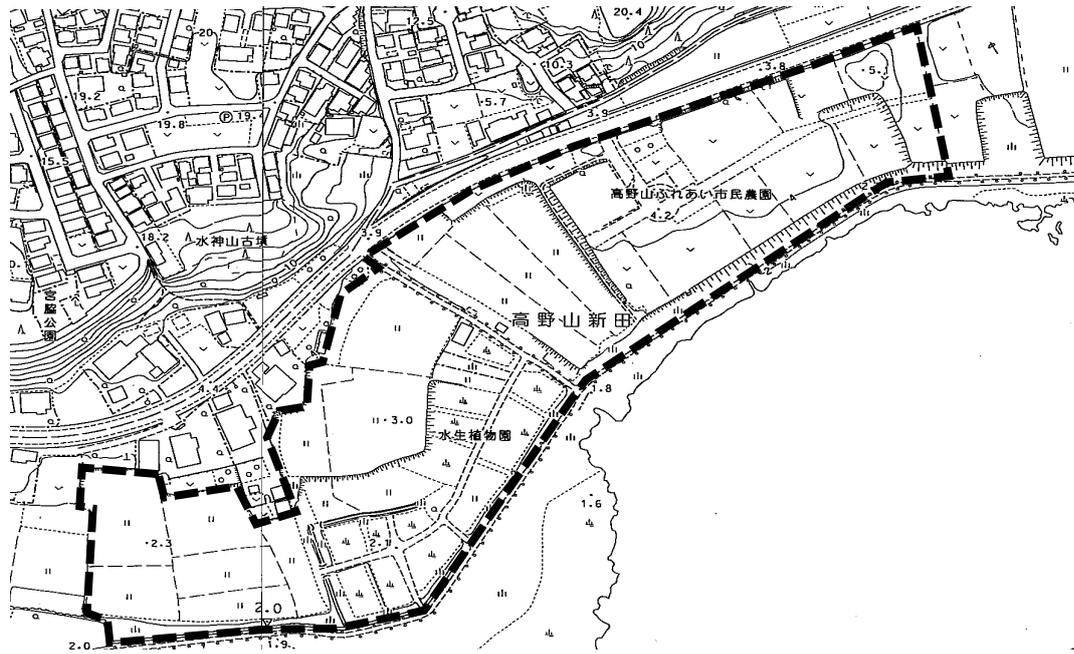


图 1-2 対象区域詳細図



## 2. 高野山新田地区の現況と活用の方向性

### 2-1 高野山新田地区のロケーション

#### (1) 地理的なロケーション

##### 1) 交通アクセス

###### ①自動車

高野山新田地区は、手賀沼湖畔北側の中央部に位置し、市の中心部にある市街地に隣接し、かつ「手賀沼ふれあいライン」と「県道8号」の結節点に位置している。

手賀沼ふれあいラインは、本地区の北側に面して東西に延び、東は印西市、西は柏市へと続き、柏市側では国道16号に接続している。

また、県道8号は、本地区の西側に面して南北に延び、南は柏市で国道16号と交差し、北は我孫子市内で国道6号へ接続し、東京都心部や茨城県へとつながっている。

###### ②鉄道・バス

我孫子市内には、JR常磐線とJR成田線が通っており、本地区の最寄駅はJR常磐線では「我孫子駅」「天王台駅」、JR成田線では「東我孫子駅」である。我孫子駅から高野山新田地区の西端までは約2km（徒歩約30分）、天王台駅・東我孫子駅から本地区の東端までは約1.2km（徒歩約15分）となっている。

我孫子駅から高野山新田地区方面へは、阪東バスの路線2ルートが発着しており、本地区の西側（ゲートスポットから200m圏内）にはバス停がある。

###### ③徒歩

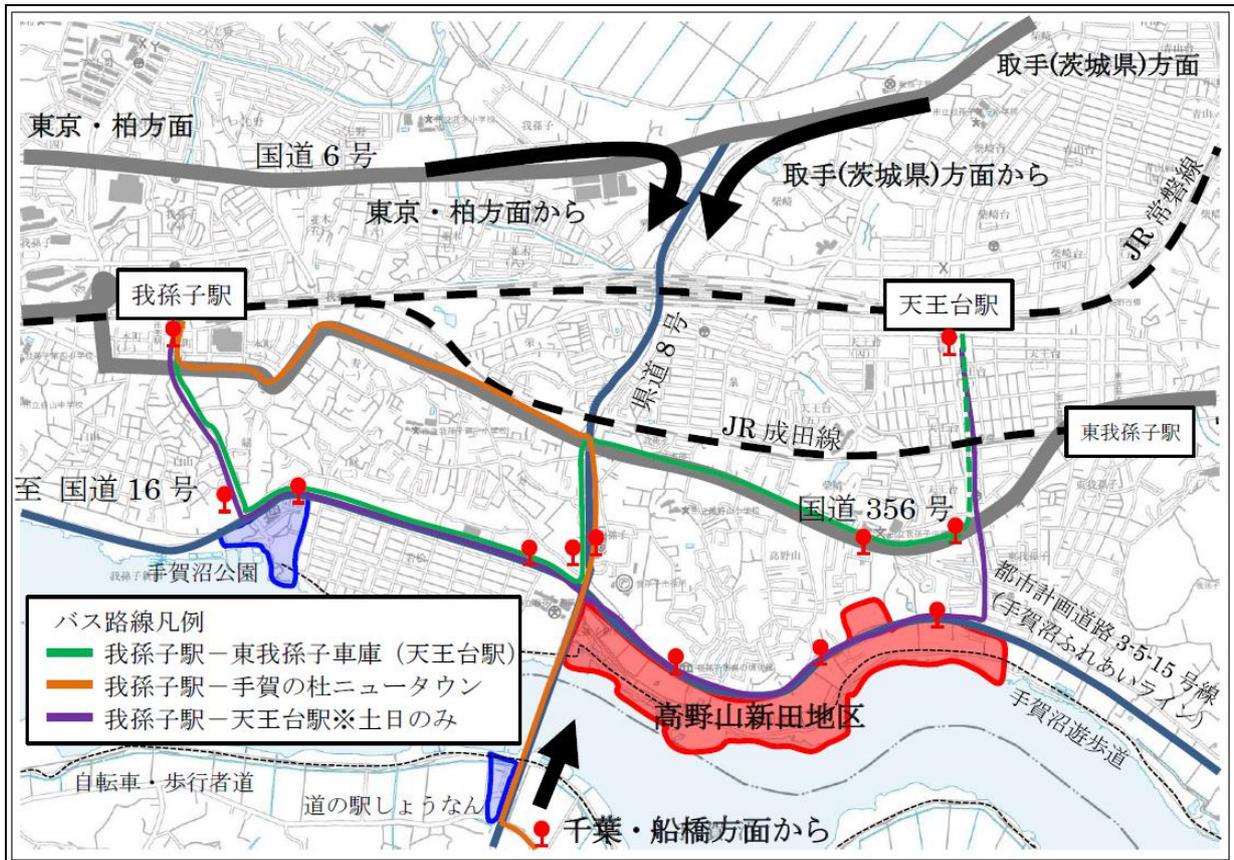
手賀沼北岸の手賀沼公園～岡発戸新田地先には、我孫子市が整備した手賀沼遊歩道があり、手賀沼南岸には、柏ふるさと公園から道の駅しょうなんや手賀沼フィッシングセンターを通り、印西市へ至る遊歩道が千葉県により整備されている。

上記について図で示したものが図2-1であるが、首都圏近郊から高野山新田地区への交通アクセスを所要時間で示すと、自動車一般道を利用した場合は、日本橋や千葉市からは約70分、成田空港から約60分となる。

また、鉄道を利用した場合は、東京駅から我孫子駅までは約40分、我孫子駅から高野山新田地区まではバスを利用すれば約10分で訪れることができる。

このように、高野山新田地区は、首都圏から約1時間で訪れることができ、市民も含め他の地域からも多くの方を呼び込むことができるロケーションにある。

図 2-1 高野山新田地区周辺の交通アクセス



## (2) 交流人口の受入れ状況からみたロケーション

### 1) 高野山新田地区周辺の地域資源の分布

我孫子市内で観光入込客数の多い施設・イベントは、下表のとおりであり、東我孫子カントリークラブを除き、その他全てが手賀沼周辺での施設またはそこで実施されるイベントである。

表 2-1 我孫子市内の観光入込客の多い施設・イベント

	平成 26 年 (万人)	平成 27 年 (万人)
手賀沼花火大会(我孫子会場)	16	16
手賀沼親水公園	13	9
東我孫子カントリークラブ	5	5
ジャパン・バード・フェスティバル	3	4
我孫子市鳥の博物館	3	3

(資料：千葉県観光入込調査報告書)

また、高野山新田地区周辺には、大正時代に我孫子に住居や別荘を構えた白樺派の文人を始めとする文化人たちの遺跡が多く残っており、現在、史跡を巡るまち歩きコースが設定されている他、柏方面から手賀大橋を渡り我孫子市に入る入り口部分にあるゲートスポットを中心とすると、半径 1.5km 圏内には多くの地域資源や施設があり、その中でも、高野山新田地区には、その周辺も含めて多くの地域資源や施設が存在していることから、今後更に交流人口拡大に向けた取り組みを行うことに適した地域である。

図 2-2 高野山新田地区周辺の地域資源の分布

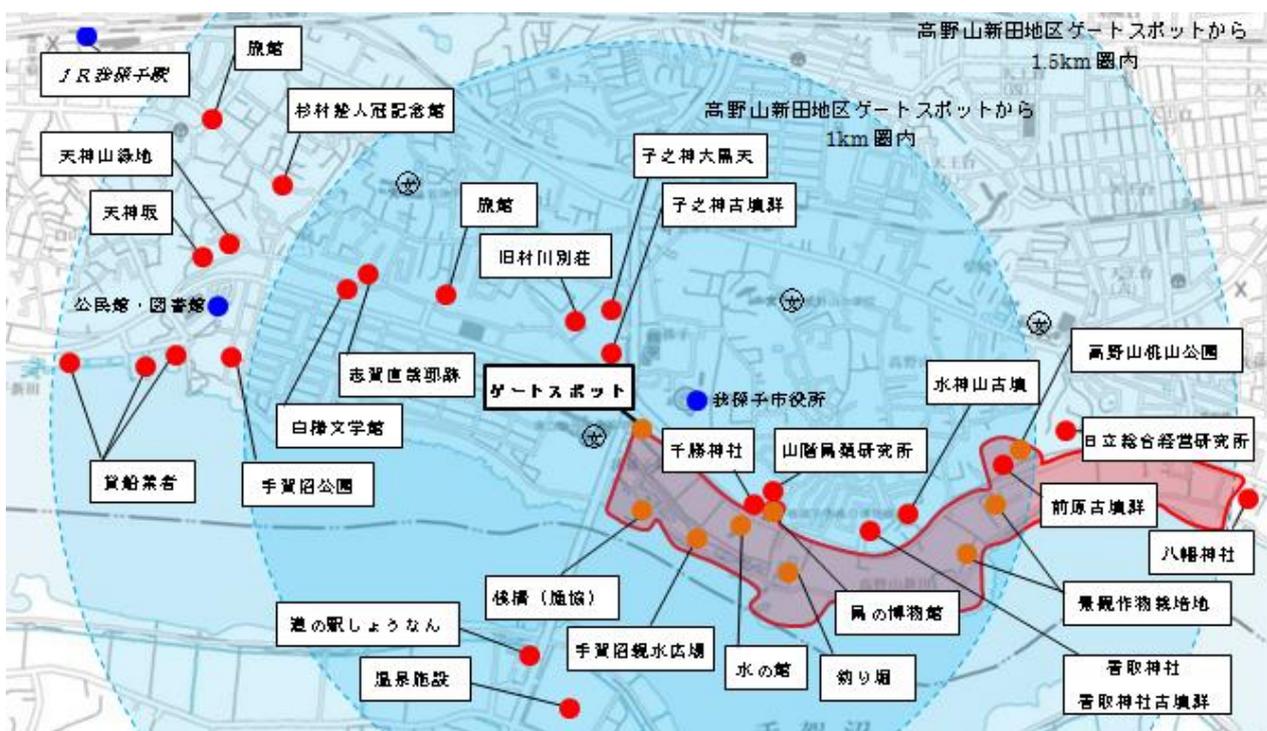
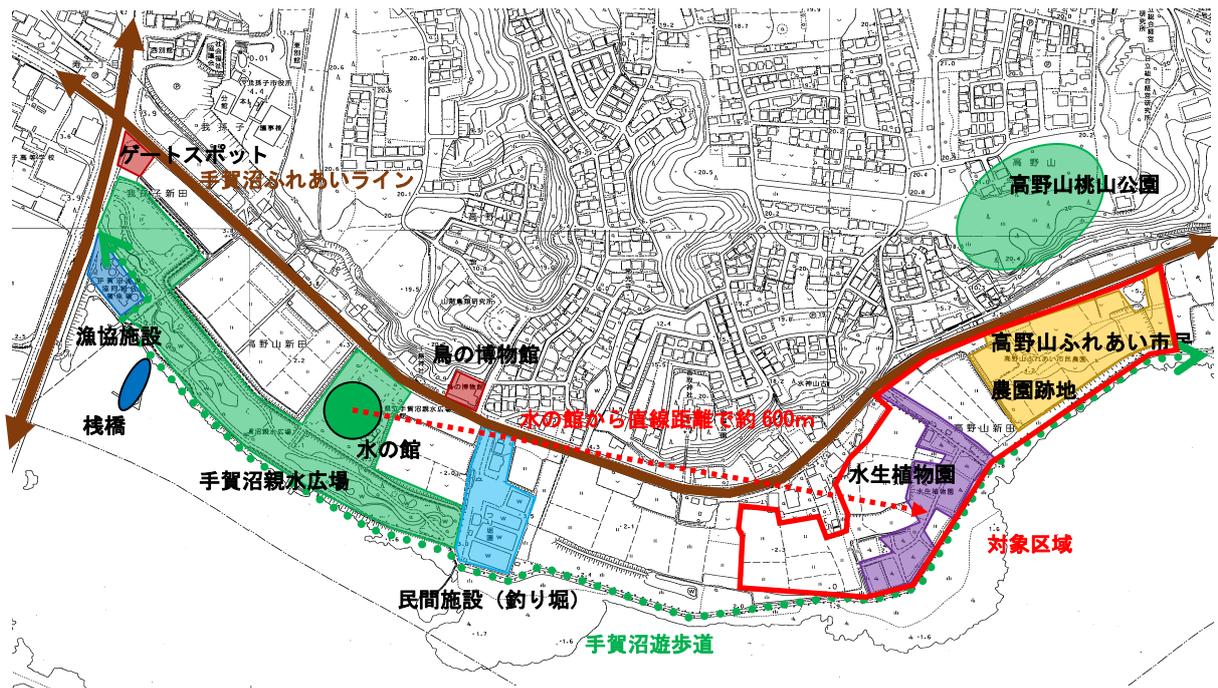


図 2-3 高野山新田地区土地利用現況図と対象区域（赤線枠内が対象区域）



## 2) 高野山新田地区及びその周辺でのイベントの開催状況

高野山新田地区をはじめとした手賀沼沿いで開催されている主なイベントは表 2-2 のとおりであり、毎年多くのイベントが開催されており、高野山新田地区が交流人口の拡大のための重要な拠点となっている。

表 2-2 我孫子市の主要イベントと開催場所

イベント名	開催場所
手賀沼花火大会（我孫子会場）	手賀沼公園
ジャパン・バード・フェスティバル	我孫子市生涯学習センター「アビスタ」、 手賀沼親水広場、水の館、鳥の博物館（駐車場含む）、 山階鳥類研究所、けやきプラザ
Enjoy 手賀沼！	手賀沼親水広場、鳥の博物館
我孫子市農業まつり	手賀沼親水広場
手賀沼ふれあいウォーク	手賀沼周辺

図 2-4 「ジャパン・バード・フェスティバル」のアクセスマップ



## 2-2 上位計画等における高野山新田地区についての考え方と活用

### (1) 上位計画等における高野山新田地区についての考え方

市の上位計画等における高野山新田地区についての考え方は次のとおりである。

表 2-2 上位計画等における高野山新田地区についての考え方

	計画名	高野山新田地区に関連する内容
我孫子市第三次総合計画	基本構想	○手賀沼の持つ魅力を高め、誰もが気軽に訪れ、親しみ、憩い、交流する空間として活用する ○生物の生息環境としても重要な水辺・農地・斜面林・谷津を貴重な財産として一体的に保全・活用する
	我孫子市第三次基本計画	○自然を学び農と交流できる核 ○保全を基本とし一部都市的利用を検討する区域 ○手賀沼とその周辺の自然の一体的保全 ○手賀沼沿い農地の保全活用と農業者支援 ○手賀沼の魅力を高める環境整備 ○観光資源をいかした地域産業の活性化 ○地産地消の推進と農によるにぎわいづくり ○農業とのふれあいや生産者との交流の促進
部門別計画	我孫子市都市計画マスタープラン	○水辺、農地、樹林地の保全と活用
	我孫子市環境基本計画	○高野山新田で自然に親しむ拠点をつくる
	手賀沼文化拠点整備計画	○「手賀大橋たもと」をウェルカムゲートゾーンの1つとして設定
	我孫子市観光振興計画	○手賀沼を各として我孫子地区の史跡や文化財の集積する地域をリーディング地区とし、観光振興を図る
	我孫子市農業振興地域整備計画	○「あびこ型都市農業」の拠点づくり ○農地としての保全・活用の推進
	我孫子市手賀沼沿い農地活用計画	○排水対策の実施と農地の保全、地域農業の維持
我孫子市高野山新田地区土地利用構想	○手賀沼に面した高野山新田地区を、水辺や緑地、農地などを活かして、多くの人が訪れる魅力のある場所として活用していくため、当該地区を5つのエリアに区分した上でその活用コンセプト等を設定する	

### (2) 高野山新田地区に求められている活用事項

上位計画等における高野山新田地区についての考え方を整理すると、高野山新田地区には主に以下の事項が求められていると整理できる。

#### <高野山新田地区に求められる活用事項>

- 地産地消の推進
- 市民と農業とのふれあいや農業者との交流促進
- 手賀沼沿い農地の保全活用と農業者支援
- 手賀沼、農地、斜面林の活用
- 手賀沼に親しめる交流拠点の活用

## 3. 高野山新田地区の活用コンセプトの設定

### 3-1 高野山新田地区における土地活用の方針と具体的な活用策

#### (1) 高野山新田地区に求められている土地活用の方向性

前記で整理した内容を踏まえ、高野山新田地区における土地活用方針を次のとおりとする。

##### ●活用方針1：交流人口拡大を目的とした活用

高野山新田地区は、我孫子市の観光資源やイベント会場が集まる「我孫子駅～手賀沼沿い～天王台駅」地域にあり、交流人口拡大に向けた取り組みに適したロケーションにあることから、市の交流人口拡大に向けた取り組みを行う。

##### ●活用方針2：市民と農業者の交流促進を目的とした活用

高野山新田地区は、市街地と農地が隣接する地区であり、市民にとっての身近な場所に農地があることから、そのロケーションを活用し、市民と農業者の交流促進のための取り組みを発展させていく。

##### ●活用方針3：農業振興を目的とした活用

千葉県から我孫子市に移譲された水の館において、「農産物直売所」「レストラン」「農産物加工施設」を併設した農業拠点施設が整備されたことから、水の館とその周辺地において今後さらに多様な機能を集積させ、市の農業振興に資する取り組みを行う。

#### (2) 土地活用策の検討に際する前提

高野山新田地区の多くは、農業振興地域整備計画により農業振興を図るべき区域の中で、農用地として設定されており（以下、「農振農用地」という。）、土地利用上の制限がある。

高野山新田地区における土地活用策を検討するに際しては、これらの土地利用上の制限を十分に踏まえた上で行うものとする。

また、高野山新田地区における各活用策の実施箇所（配置）については、高野山新田地区内の各地区の現況等を踏まえて、当該活用策が最も効率的かつ効果的に実施できる箇所で行うものとする。

### (3) 具体的な土地活用策

前記の土地活用方針に基づき、具体的には以下の土地活用策を実施していく。

#### 1) 活用策 1：交流人口拡大を目的とした活用

##### ■具体的な活用策

先述のとおり、高野山新田地区は、我孫子市の観光資源やイベント会場が多く集まる「我孫子駅から手賀沼沿い～天王台駅」地域に位置し、手賀沼やその周辺の豊かな自然環境を体感できる場であり、多くの来客が見込める場所である。

今後の交流人口拡大のため、豊かな自然環境を十分に活かし、それらと調和するような景観作物の栽培や観光農園の展開、環境学習の場の提供等、手賀沼に親しめる場を提供する。

##### ■活用イメージ

##### ●豊かな自然を活かす場としての活用

- ・「景観作物」「眺望を活かした公園」等



図 3-1 根戸新田地区での菜の花栽培



図 3-2 高野山桃山公園から見る手賀沼

##### ●手賀沼に親しむ場としての活用

- ・「環境学習の場の提供」「水生植物園」「レクリエーション」等



図 3-3 環境学習コーナー（水の館内）

##### ●市内外の人々を対象とした交流促進の場としての活用

- ・「観光農園」「イベント広場」等



図 3-4 根戸新田地区でのブルーベリー観光農園

## 2) 活用策 2 : 市民と農業者の交流促進を目的とした活用

### ■ 具体的な活用策

活用策 1 と同様に、手賀沼周辺の豊かな自然環境を活かした上で、上位計画で求められている「市民と農業とのふれあいや農業者との交流促進」を実現するため、田植え・収穫体験等や野菜・花卉<sup>かき</sup>の苗等の販売を通じた農業者との交流を行う。

### ■ 活用イメージ

#### ● 市民の農業体験の場としての活用

- ・「田植え・収穫体験」等



図 3-5 谷津ミュージアムでの田植体験

#### ● 我孫子市の農業や自然に親しむ場としての活用

- ・「野菜・花卉<sup>かき</sup>の苗等の販売」を通じた生産者との交流等



図 3-6 あびこ農産物直売所「あびこん」での  
苗木販売の様子

### 3) 活用策 3 : 農業振興を目的とした活用

#### ■具体的な活用策

我孫子市では、地産地消の推進、環境保全型農業の普及・促進、食と農を通じた市民と農業者の交流の拠点として、平成29年3月に水の館1階に「農業拠点施設」を整備した。同施設内には、農産物直売所や加工処理施設、レストランがあり、これらの施設を活用し、農産物の販路拡大による農業者の所得向上、6次産業化の推進、農業後継者・担い手不足の解消等を図り、我孫子の農業振興を進める。

#### ■活用イメージ

##### ●地産地消の推進・販路の拡大を目的とした活用

・「農産物直売所」「レストラン」「農産物加工施設」等



図 3-7 農産物直売所



図 3-8 レストラン（旬菜厨房 米舞亭）

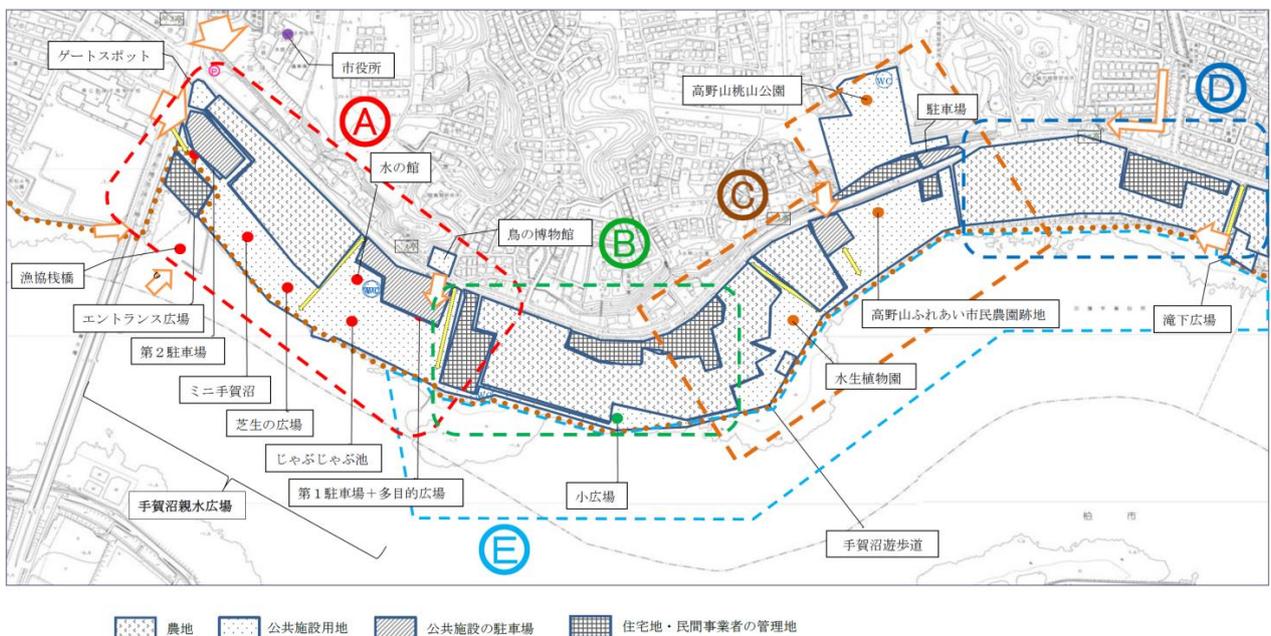
## 3-2 高野山新田地区における役割分担

### (1) 高野山新田地区のエリア分けと各エリアの活用コンセプト

高野山新田地区は水の館や鳥の博物館等の施設がまとまって立地している一方で、その他の場所は大部分が農地となっており、これらの場所については土地利用上の制限があるため、農地としての活用が前提となる。

このため、本構想が即している高野山新田地区土地利用構想では、これらの土地利用上の制限と施設等の地域資源の分布を考慮した上で高野山新田地区を5つのエリアに分け、各エリアの特性を踏まえた活用コンセプトを以下のとおり設定している。

図 3-9 高野山新田地区内のエリア区分



【 全エリア共通 】			
○手賀沼の魅力を高める環境整備			
【 A 賑わいのエリア 】	【 B 農地を活かし賑わいを補完するエリア 】	【 C 憩いのエリア 】	【 D 農地と自然を活かし、水辺に誘うエリア 】
<ul style="list-style-type: none"> <li>○本地区の正面玄関</li> <li>○観光資源をいかした地域産業の活性化</li> <li>○交流人口の拡大</li> <li>○環境学習ネットワークづくり</li> <li>○地産地消の推進</li> <li>○農業拠点施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境の保全</li> <li>○農地の保全活用と農業者支援</li> <li>○賑わいのエリアと憩いのエリアをつなぐ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○訪れた人々が憩える場づくり</li> <li>※手賀沼の水辺と農地が一体となった景観形成ゾーンを作る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自然環境の保全</li> <li>○農地の保全活用と農業者支援</li> <li>○東側の玄関口として、手賀沼遊歩道へ誘導し、他のエリアへつなぐ</li> </ul>
【 E 水辺の環境保全と原風景を描くエリア 】			
<ul style="list-style-type: none"> <li>○エコトーンの保全・再生</li> <li>○昔の手賀沼を想起させる景観づくり</li> </ul>			

## ㉑ “賑わいのエリア”（手賀大橋から水の館周辺まで）

㉑エリアは交通の要衝にあつて本地区の正面玄関の役割を果たす。手賀沼親水広場や鳥の博物館など、主要な地域資源が立地していることから、本地区の中でも最も人が集まり賑わいを生むことが見込まれる場所である。

また、散策やウォーキング、ランニングなどのスポーツを楽しむ場、子どもの遊び場、環境学習の場としても市内・市外の多くの人に活用されており、来訪する人々の年代や目的は幅広い。

また、水の館内に農産物直売所やレストラン等が整備されたことにより、今後「地産地消の推進」を図っていく上で活用が期待される場所である。

このことから、当該エリアを「賑わいのエリア」と呼び、活用コンセプトは次のとおりとする。

**活用コンセプト：「幅広い世代を呼び込む賑わいの創出」**

## ㉒ “農地を活かし賑わいを補完するエリア”（水の館東側から水生植物園の手前付近まで）

㉒エリアは、まとまりのある営農水田を主体とする場所であり、手賀沼親水広場と水生植物園等をつなぐ位置にある。そのため、このエリアは、「自然の保全」、「農地の保全活用と農業者支援」を行うべき場所と位置づけ、当該エリアを「農地を活かし賑わいを補完するエリア」と呼び、活用コンセプトは次のとおりとする。

**活用コンセプト：「農地と自然を活かしながら賑わいと憩いをつなぐ」**

## ㉓ “憩いのエリア”（水生植物園から高野山ふれあい市民農園跡地まで（高野山桃山公園を含む））

㉓エリアは、そのほとんどが農振農用地区域内であるが、水生植物園には地区外から多くの人々が訪れる点において㉑とは異なる。現状では農振農用地区域からの除外は想定していないため、今後も農地としての活用を前提としてその活用方針を検討する必要があることから、当該エリアは、「賑わいのエリア」と対になるよう「静」をイメージした「憩いのエリア」とし、活用コンセプトは次のとおりとする。

**活用コンセプト：「人々が憩える場づくり」**

## ㊦ “農地と自然を活かし、水辺に誘うエリア”

(高野山ふれあい市民農園跡地東側から滝下広場まで)

㊦エリアの一部は市街化区域で住宅地となっているが、その他の大部分は農振農用地区域内で、営農されている水田が多い。その他公共施設用地としては、手賀沼遊歩道と滝下広場があるが、㊦と同じ特性を持つため、「自然の保全」、「農地の保全活用と農業者支援」を実現する場として活用していく。

ただし、本エリアは高野山新田地区の東側の玄関口にあたるため、今後天王台方面からの人の流れを手賀沼遊歩道へ誘導していくことも想定し、当該エリアを「農地を活かし、水辺に誘うエリア」と呼び、活用コンセプトは次のとおりとする。

**活用コンセプト：『農地と自然の保全』と『来訪する人を水辺に誘導し、他のエリアにつなぐ』**

## ㊧ “水辺の環境保全と原風景を描くエリア”

(㊦～㊧のうち水の館より東側の手賀沼の水辺)

水の館以東には、湖岸にヨシなどの水生植物が繁茂しており、手賀沼の原風景を残すとともに、水生生物や鳥類などにとって貴重な生息場所となっている。そのため、当該エリアでは市の総合計画や環境基本計画に示した「エコトーンの保全・再生」や「手賀沼の原風景の復活」を推進するものとし、「水辺の環境保全と原風景を描くエリア」と呼び、活用コンセプトは次のとおりとする。

**活用コンセプト：『エコトーンの保全・再生』と『昔の手賀沼を想起させる景観づくり』**

## 4. 対象区域の具体的活用策

### 4-1 対象区域の農地にかかる法規制と活用コンセプト

#### (1) 農地にかかる法規制

活用コンセプトに沿った具体的な活用案を検討するに際しては、対象区域を含んだ高野山新田地区のほとんどの農地が農業振興地域内の農用地区域に含まれていることや、建築物を建築しようとする際には都市計画法上の制約があることを前提としなければならない。これらの法規制の概要については以下のとおりである。

#### 1) 農業振興地域の整備に関する法律

##### ● 指定状況

高野山新田地区は、全域「農業振興地域」に含まれ、高野山ふれあい市民農園跡地の一部を除く、ほとんどの農地が農用地区域に含まれている。

< 農業振興地域・農用地区域とは >

「農業振興地域」とは、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき市町村が策定する農業振興地域整備計画により定められる地域のことを指す。また、農用地区域とは、農業振興地域内において今後相当期間にわたり農業上の利用を確保すべき土地として、市町村が農業振興地域整備計画で用途を定めて設定する区域を指す。

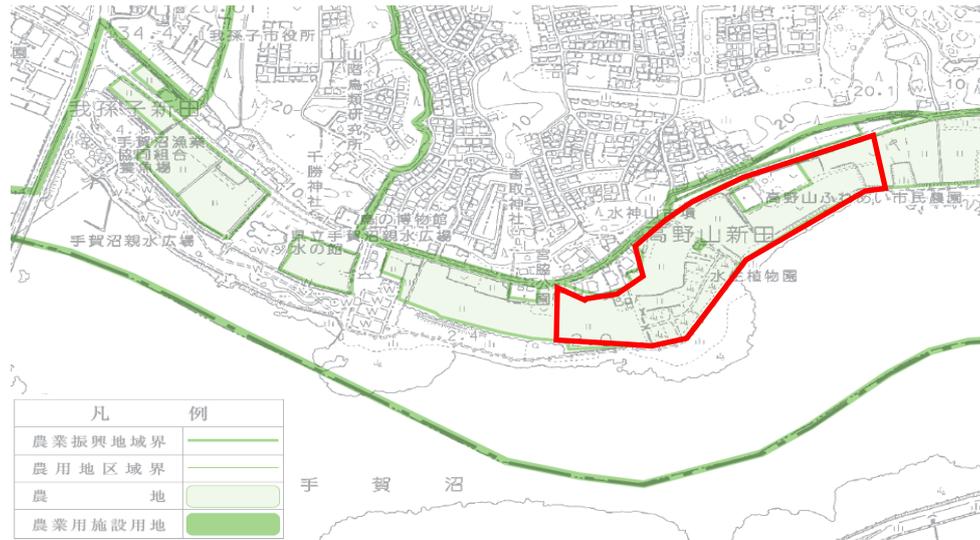
##### ● 農用地区域の解除条件

高野山新田地区において、農地を農地以外の用途で利用しようとする場合には、市が農用地区域からの除外手続きを実施した上で、農地法に基づく農地の転用許可をうける必要がある。農用地区域から除外するためには、農業振興地域整備計画の変更を行う必要があるが、それに際しては、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り行うことができるとされている。

##### (農振法第13条2項)

- 一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもつて代えることが困難であると認められること。
- 二 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 三 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 四 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 五 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号に掲げる土地に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。

図 4-1 法規制図（赤実線枠内が対象区域）



## 2) 都市計画法

### ● 指定状況

高野山新田地区の農地は、都市計画法における「市街化調整区域」に含まれ、建築物を建てるには一定の要件を満たさなければならないとされている。特に農業に関して言えば、市街化調整区域内で生産される農産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物でなければ、開発許可ができないこととされている。

### ○市街化調整区域における建築物築造の条件

<p>(都市計画法第 34 条)</p> <p>第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 <u>農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為</u></p> <p>五～十四 (略)</p>
--

## (2) 対象区域の活用コンセプトと担うべき役割

前記のとおり、高野山新田地区土地利用構想において、対象区域については「憩いのエリア」と位置付けられていることから、以下のコンセプトに沿った活用を行うものとした上で、対象区域内に「景観形成ゾーン」、「水田ゾーン他」の2つのゾーンを設定して活用を行う。

### 対象地域の活用コンセプト：「人々が憩える場づくり」

表 4-1 対象区域が担う機能

活用の方向性	対象区域「憩いのエリア」
交流人口拡大を目的とした活用	景観作物（季節の花等）の栽培
市民と農業者の交流促進を目的とした活用	田植え収穫体験農園、野菜・花卉 <sup>かき</sup> の苗等の販売を通じた農業者との交流
農業振興を目的とした活用	農地の保全・農業者支援

### 1) 対象区域内でのゾーン設定

#### ①景観形成ゾーンの設定

対象区域内の高野山ふれあい市民農園跡地と水生植物園については、訪れる人に憩いを提供できるよう、季節にあった景観作物の栽培を行うものとする。

なお、当該箇所については、以下、「景観形成ゾーン」という。

#### ②水田ゾーン他の設定

高野山ふれあい市民農園跡地と水生植物園に挟まれた水田については、周囲で景観作物の栽培を行うこととなるため、地権者の意向に応じて、周囲と同様に景観作物の栽培等、当該エリアのコンセプトに沿った活用を行う。

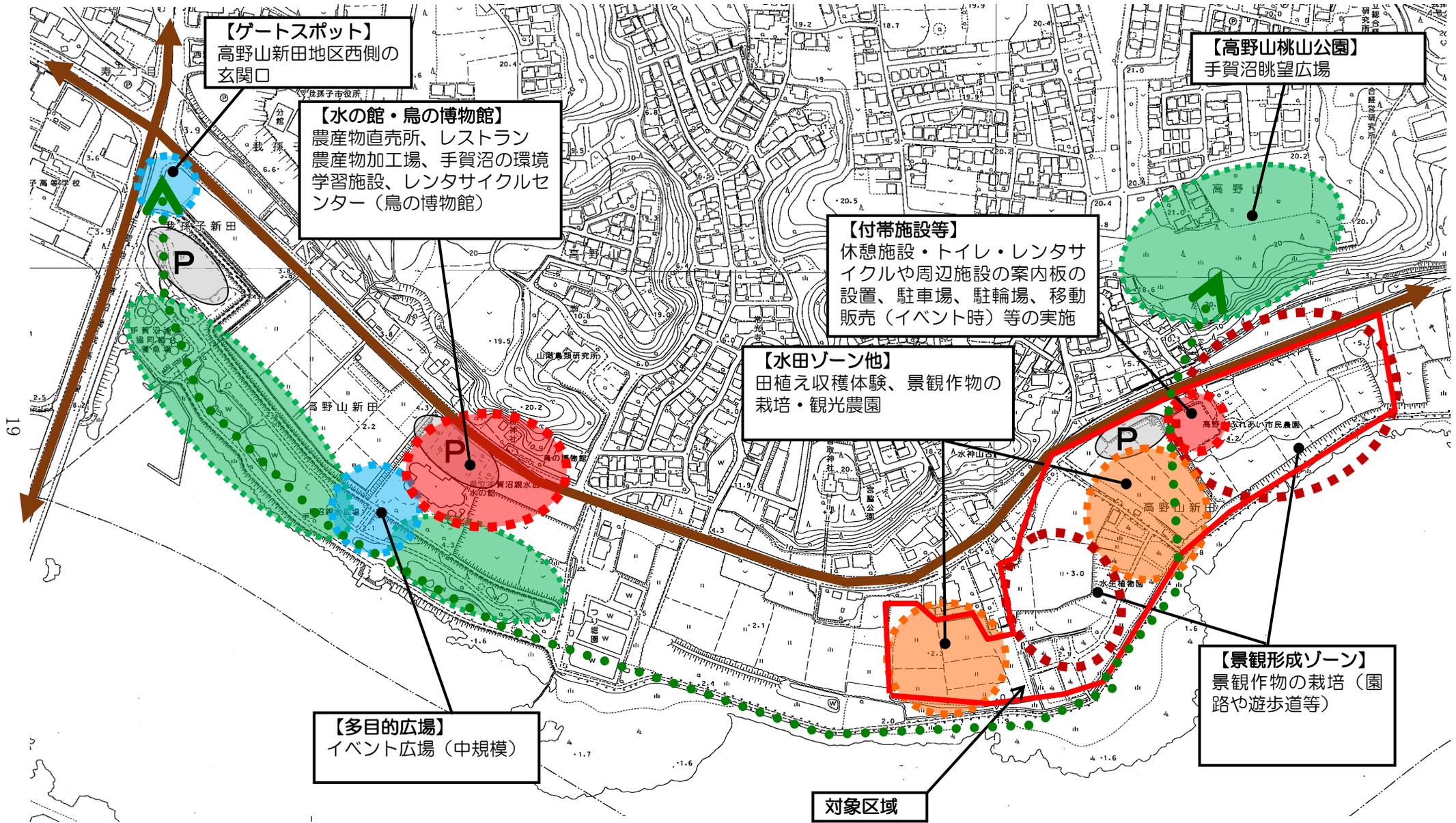
また、水生植物園西側の部分については、現状が水田であるため、地権者の意向に応じて田植の収穫体験等の活用を行い、対象区域全体が「憩いのエリア」として統一感のある活用を図るとともに（図 3-9）、高野山新田地区全体での回遊性を高められるよう、Aエリアの情報（水の館で行われるイベント情報）の案内を対象区域内でも行う。

なお、当該箇所については、以下、「水田ゾーン他」という。

### 2) 対象区域の活用イメージ

対象区域の活用コンセプトは「人々が憩える場づくり」であり、農業公園をイメージした活用を行う。但し、前記のとおり対象区域については、関連する法規制に基づく土地利用上の制限があり、農地としての活用が前提となるため、レジャー施設等を備えた農業公園のイメージではなく、あくまで景観作物の栽培等を中心とした中で、人々が憩える農業公園的なイメージで活用を行う。

図 4-2 高野山新田地区の機能配置案（実線内が対象区域）



## 4-2 具体的な活用策

### (1) 景観形成ゾーン

#### 1) 導入機能

##### ● 景観作物

景観作物は、芝桜のような植替えがきかない作物と、菜の花、ひまわり、コスモス等の植替えのきく作物がある。

芝桜の名所の事例をみると、4月の開花時期を除いては、生育場所を寝かしている状況であり、基本的には広大な敷地を有する都市公園や河川敷等の公共施設の修景目的で栽培しているものが多い。

対象区域は、交流人口拡大のための機能形成が求められており、年間を通した集客が見込める機能形成が望ましいことから、景観作物としては、植替えのきく、コスモス、菜の花、ひまわり等の栽培を行う。

表 4-2 栽培作物案

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	備考 (播種時期・開花までの期間)	
アリッサム		←————→								←————→				播種時期9月～12月 (開花時期が長い1年草)
キンギョソウ			←————→							←————→				播種時期9月～10月 (180日間で開花)
マリーゴールド (初夏～秋)						←————→							播種時期4～6月 (60～70日間で開花)	
ひまわり (夏)						←————→							播種時期4～6月 (60～70日間で開花)	
コスモス (秋)									←————→				播種時期6～7月 (120～150日間で開花)	
ハボタン (冬～春)	←————→											←————→		播種時期7～9月 (90～120日間で開花)

図 4-3 景観作物イメージ



アリッサム



マリーゴールド



ひまわり



コスモス

## 2) 機能配置の考え方

対象区域内を一体感を持って活用していくために、景観作物を水生植物園・高野山ふれあい市民農園跡地部分の全域に栽培する。

また、来訪者が憩いのエリアを満喫できるように、地区中央部には休憩スペース等を設置する。

図 4-4 機能形成のイメージ



## (2) 水田ゾーン他

### 1) 導入機能

#### ● 田植え収穫体験農園・観光農園・景観作物

田植え収穫体験農園は、地元農業者と連携し水稻を栽培し、植付や収穫時等に市民等に農業体験をしてもらう。

観光農園・景観作物は、地権者の意向等に応じて行うものとし、憩いのエリアのコンセプトである「人々が憩える場づくり」を意識した上で、景観作物栽培と一体感をもたせた上での栽培を行う。

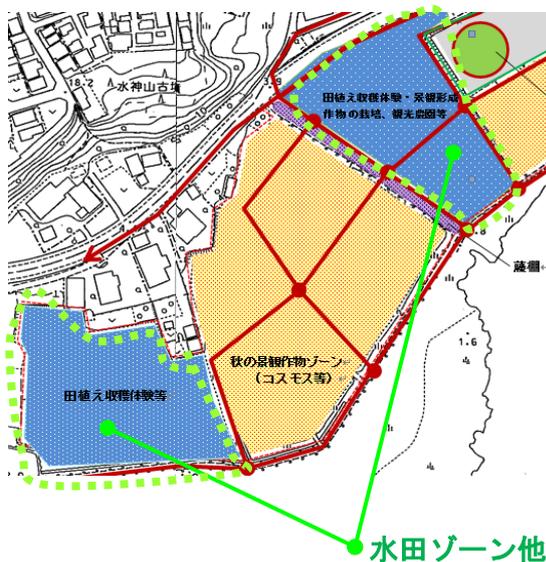
### 2) 機能配置の考え方

高野山ふれあい市民農園跡地と水生植物園との間の水田については、周囲で景観作物の栽培を実施することから、地権者の意向を踏まえた上で景観作物の栽培や観光農園事業を実施する。

また、水生植物園西側の水田については、田植え収穫体験農園を実施する。

なお、いずれの場所についても地権者と十分に協議を行った上で事業展開を行い、「憩いのエリア」の趣旨を踏まえた活用を行っていく。

図 4-5 機能形成のイメージ



■ 田植え収穫体験農園のイメージ



(谷津ミュージアムでの田植体験)

■ 観光農園のイメージ



(根戸新田地区でのブルーベリー観光農園)

### (3) 休憩スペース等

#### 1) 導入機能

##### ● 休憩スペース・トイレ

高野山新田地区全体の回遊性を促すため、対象区域内に休憩スペースを確保し、簡易な椅子やテーブル等を設置し、来訪者がゆっくりと憩いの空間を楽しめるようにする。(トイレについては、既存のトイレを活用するものとする。)

##### ● 案内板の設置等

案内板を設置し、栽培中の作物に関する情報や、鳥の博物館の駐車場に設置されているレンタサイクルステーションの情報、水の館でのイベント情報等を掲示し、高野山新田エリア全体の回遊性を高めるようにする。

また、地元商業者とも連携し、景観作物の開花時期にあわせて移動販売等を実施することについても検討する。

#### 2) 機能配置の考え方

訪れた方に憩いのエリアでゆっくりとくつろいでもらえるよう、簡易な椅子やテーブル等を駐車場付近の中心に設置する。

図 4-6 機能形成のイメージ

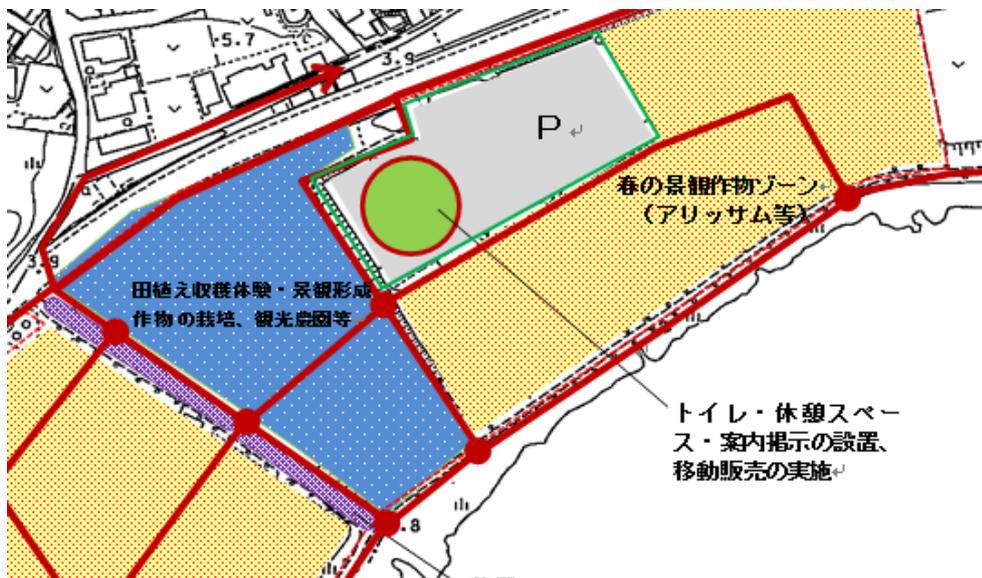
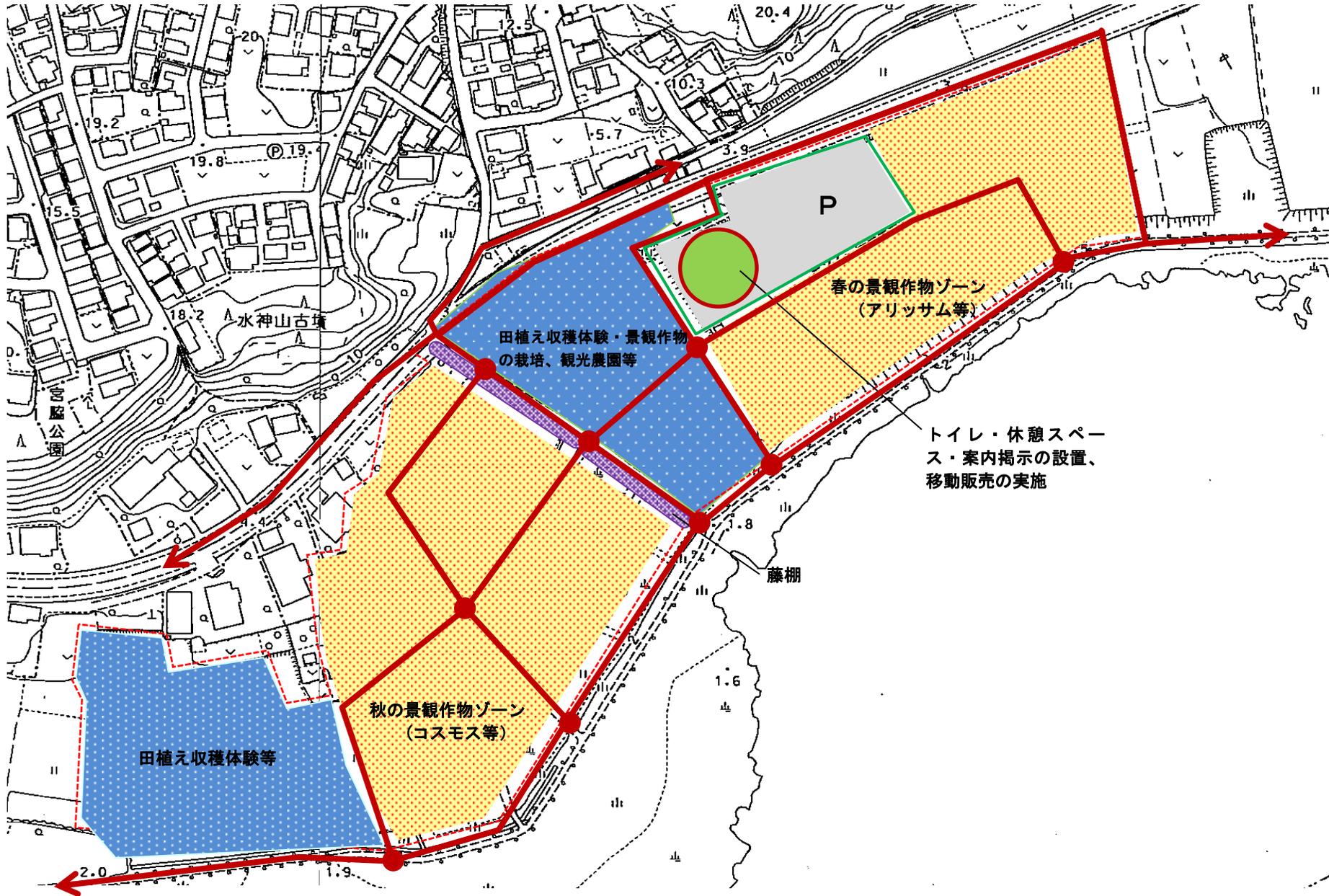


図 4-7 対象地区における機能形成のイメージ図



## 4-3 周辺施設との回遊性、管理運営形式

### (1) 周辺施設との回遊性を高める取り組み

#### 1) 水の館・鳥の博物館

対象区域と水の館・鳥の博物館周辺との回遊性を高めるために、手賀沼ふれあいライン（自動車、自転車、歩行者）と手賀沼遊歩道（自転車、歩行者）の2つの動線上に案内看板等を設置し、来訪者の誘導を行う。

また、水の館・鳥の博物館内においては対象区域以内の景観作物の紹介等の情報を、対象区域内では水の館や鳥の博物館でのイベント情報等を発信する等、来訪者が対象区域と各施設を行き来する動機を持ってもらえるよう、相互に情報発信を行う。

#### 2) 高野山桃山公園

対象区域から高野山桃山公園へのアクセスについて、現状は高野山桃山公園の駐車場から公園へとつながる階段が整備されているため、来訪者が対象区域から高野山桃山公園まで回遊を促進するよう必要な案内板等を設置し、来訪者が対象区域と高野山桃山公園間をスムーズに行き来することができるようにする。

図 4-8 高野山桃山公園から望む手賀沼（高野山ふれあい市民農園跡地）の眺望



## (2) 管理運営形式と関係団体・市民等との連携

### 1) 管理運営の形式

対象区域の高野山ふれあい市民農園跡地と水生植物園については、現在民有地を市が賃借し、管理委託を行っている。

他の農業公園等では、表 4-3 のとおり指定管理者が管理運営を行っているケースが多いが、当該区域においては農地以外の活用は検討しておらず、あくまで農地の枠組みのなかでの活用となるため、対象区域の管理運営方式については私有地を賃借（場合によっては買い取り）した上で、その管理を委託する形式を基本とする。

表 4-3 先進農業公園の整備主体と管理運営方法

農業公園名	土地所有	整備者	管理方法
あけぼの山農業公園	市有(公園) 民有(花畑) ※民有地の一部は市が賃借	市	市有地：指定管理 民有地：補助金面で支援 (賃借地部分は除く)
足立区都市農業公園	区有(一部河川敷は区が国から賃借)	区	指定管理
三鷹市農業公園	市有	市	指定管理
富田林市農業公園 サバーファーム	民有 (市が賃貸)	市	指定管理

### 2) 関係団体・市民等との連携について

前記のとおり、管理運営形式については委託形式を基本とするが、例えば景観形成ゾーンでは開花時期にイベント等を実施することも考えられるため、その際には地元商業者等に出店を行ってもらおう等の連携を図る。

また、景観形成ゾーンで栽培を行う作物については、地権者をはじめ関係団体や市民の意見を聞いた上で、「憩いのエリア」を効果的に演出できるよう工夫をしていく。

## 4-4 概算管理費と収益確保の取り組み

### (1) 概算管理費用

#### ● 概算管理費算出原単位の設定

概算管理費の算出のための原単価の設定については、平成29年度高野山ふれあい市民農園跡地維持管理費をベースに行うこととし、以下の算定式に基づき算出する。

$$\text{原単価} = \text{維持管理費の総額} \div \text{施設総面積}$$

#### ① 平成29年度高野山ふれあい市民農園跡地維持管理費（年間管理費）

土地賃借料	1,843 千円
景観作物栽培委託費	1,350 千円
施設清掃委託料	228 千円
浄化槽等施設保守点検委託料	73 千円
光熱水費	65 千円
消耗品費	46 千円
合計	3,605 千円 (①)

#### ② 施設総面積

高野山ふれあい市民農園跡地の総面積	17,037 m <sup>2</sup> (②)
-------------------	---------------------------

#### ③ 1 m<sup>2</sup>あたりの原単価

対象区域における 1 m <sup>2</sup> あたりの原単価	約 212 円 (①÷②)
-----------------------------------	---------------

#### ● 年間の概算管理費

前記のとおり算出した原単価に、対象区域の面積を乗じて概算管理費を算出すると以下のとおり。

年間の概算管理費	9,752,000 円 (約 46,000 m <sup>2</sup> (対象区域面積) × 212 円/m <sup>2</sup> )
----------	---

## (2) 収益確保

### ●収益確保の考え方

対象区域において実際に事業展開すると、前記のとおり年間約 975 万円の維持管理費が必要となってくる。

当該対象区域において、これらの支出を賄うための収益を確保する場合には、入場料の設定等を行う仕組みが考えられる。

### ●入場料の設定

他の農業公園等の事例を見ると、入場料が設定する場合は、次の3タイプが考えられる。

①イベント開催時のみ入場料を設定する
②レジャーランド機能（施設機能）の確保（併設）による入場料の設定
③多様な農業体験機能の確保による入場料の設定

②については前記のとおり、対象区域の法規制の関係で難しい。①と③については対象区域でも実施可能であると考えられるが、本構想が高野山新田地区全体の活性化を前提としており、対象区域（「憩いのエリア」）から「賑わいのエリア」への人の誘導を想定していることから、対象区域の収支のみにとらわれない考え方も重要である。

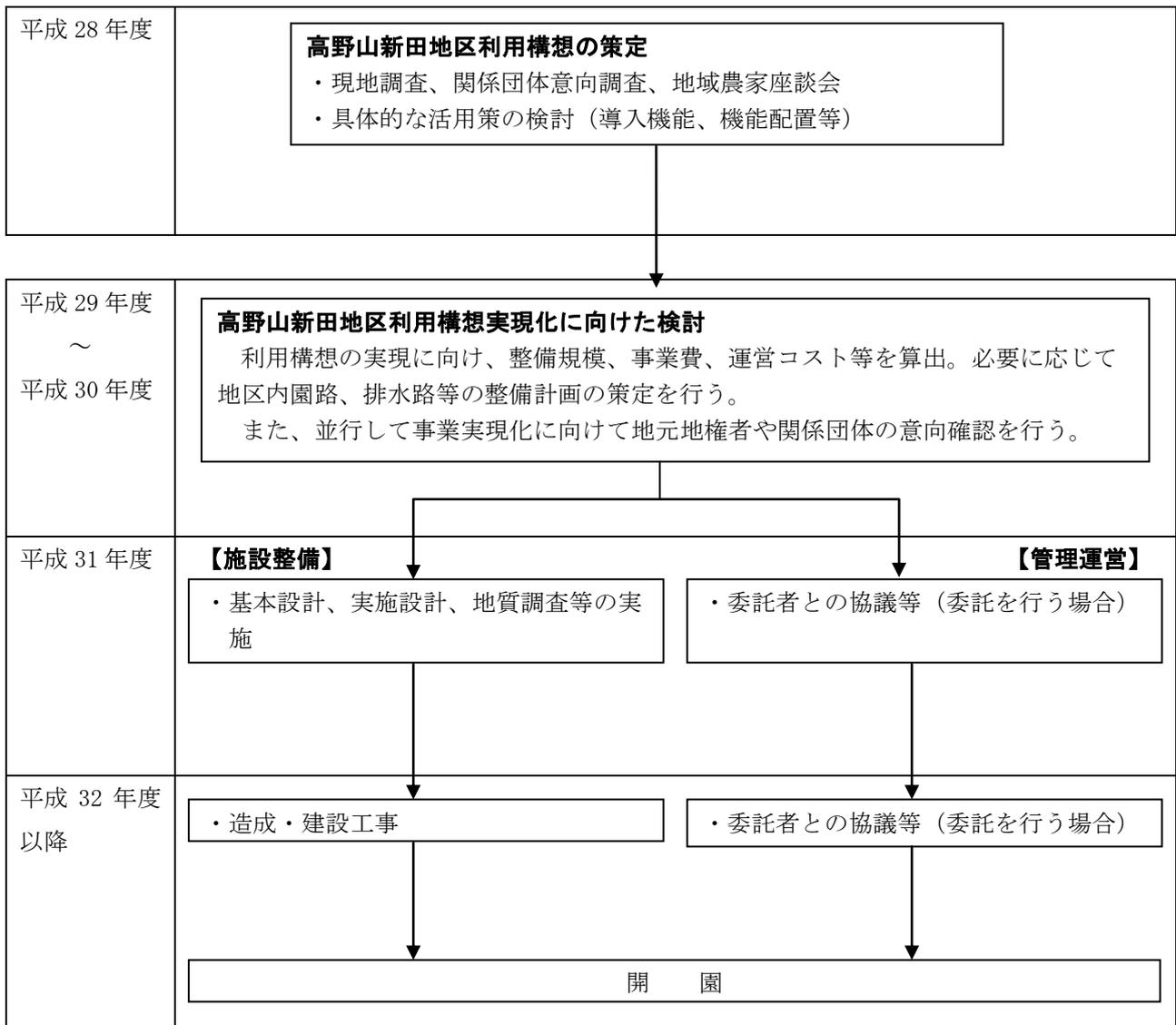
また、入場料の設定については、市民や関係団体等との調整も必要となってくるため、今後事業展開を行っていくに際して検討を進めるものとする。

## 4-5 平成 29 年度以降の検討項目とスケジュール案

### (1) 事業実現に向けた取り組みの流れ

対象区域における利用構想の実現に向けてのスケジュールは以下のとおり。

図 4-9 取り組みフロー



# 資料編

## 資料 1 高野山新田地区の現況

### (1) 高野山新田地区の現況

#### ○水の館周辺の現況

手賀沼親水広場入口（駐車場）



ゲートスポット



水の館



鳥の博物館



手賀沼漁協の棧橋



手賀沼親水広場



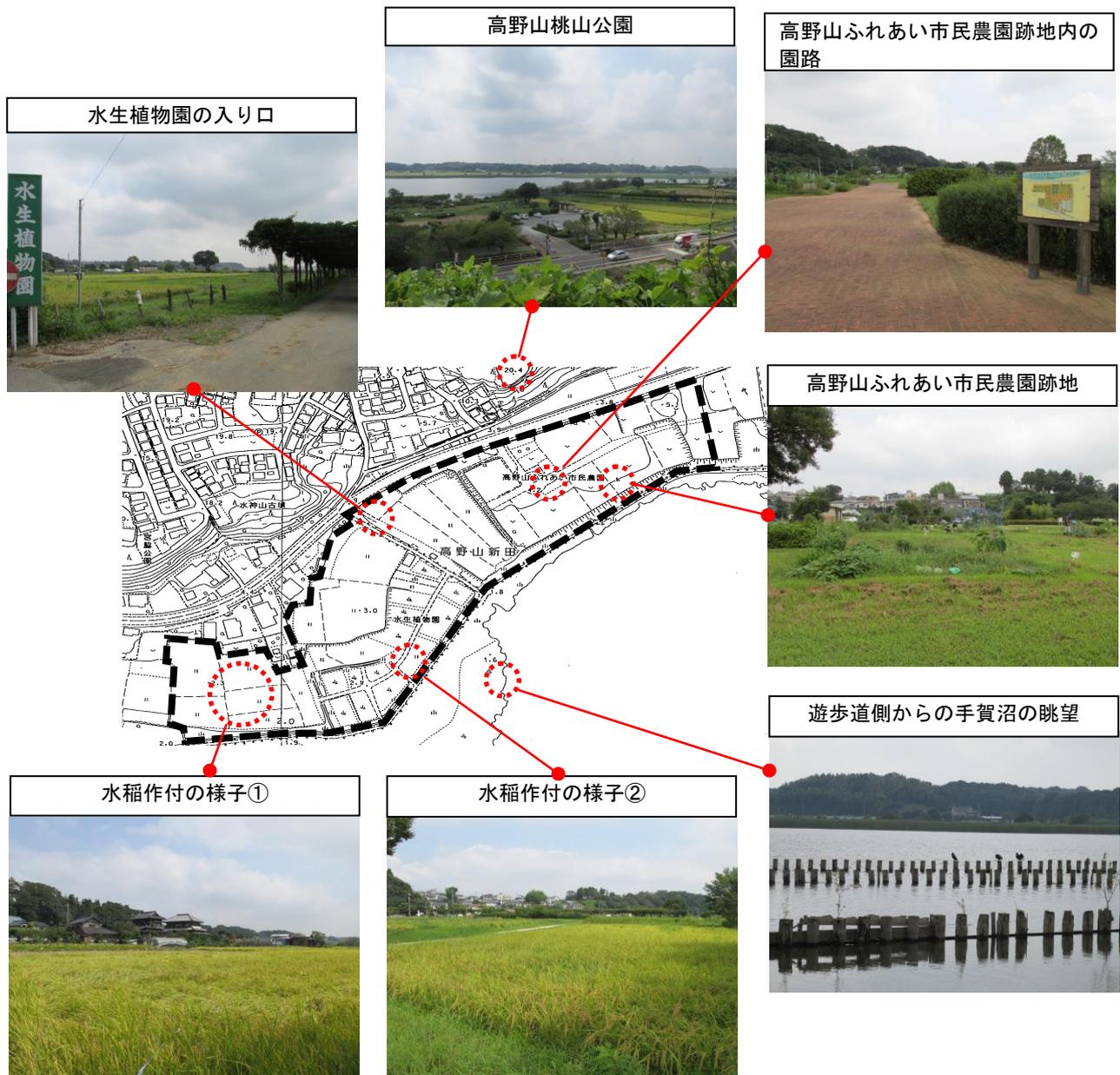
手賀沼沿いの遊歩道



釣り堀（民営）



○対象区域周辺の現況



## (2) 対象区域の土地利用と公共施設等の利用状況

### 1) 対象区域の土地利用面積と現況

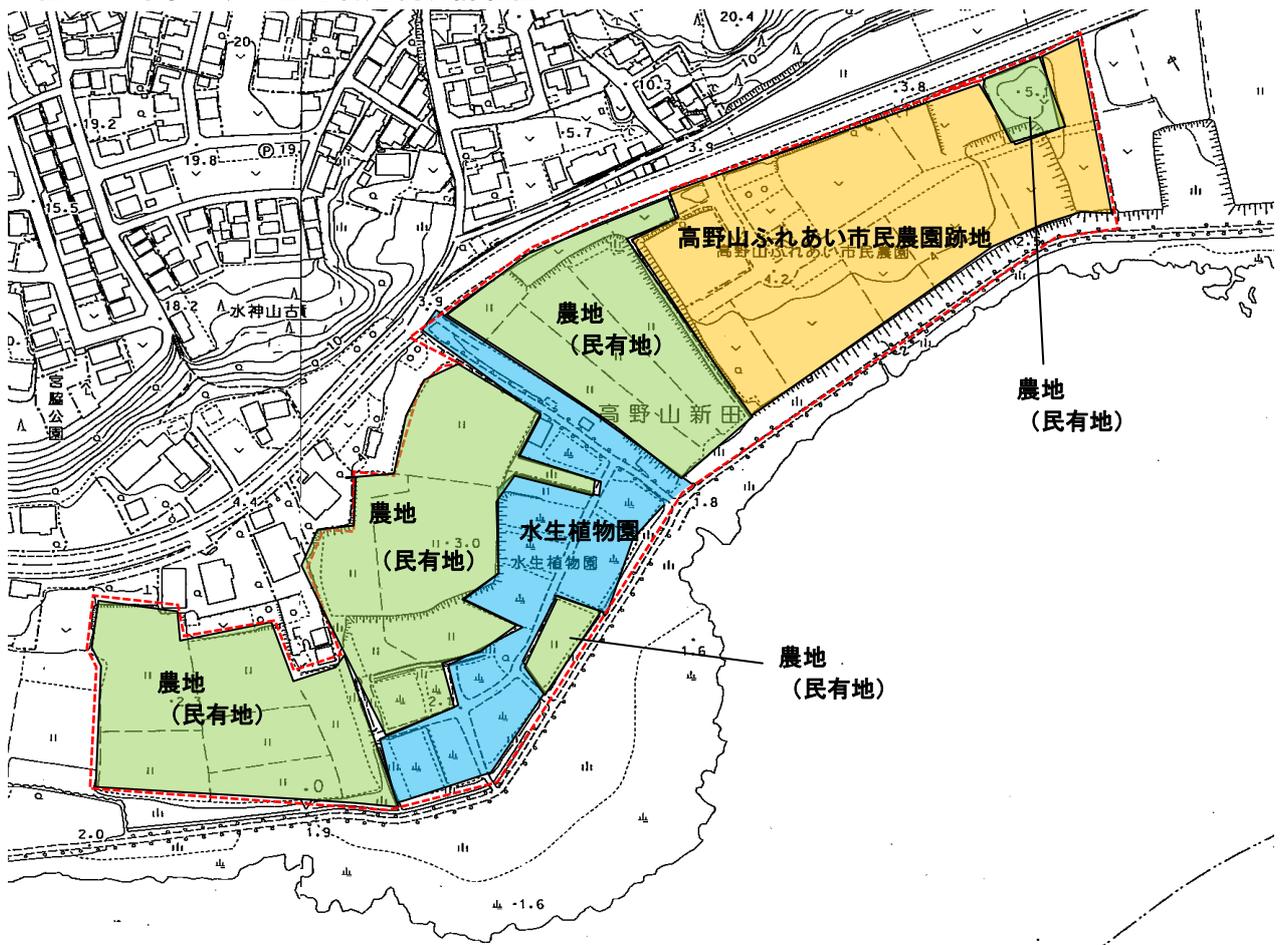
対象区域の面積は約 4.6ha、内訳は下表のとおりであり、水田が大部分を占めている。

表-1 対象区域の土地利用面積表

	面積 (ha)	構成比 (%)
田	3.8	82.6
畑	0.11	2.4
原野	0.07	1.5
雑種地 (市民農園駐車場)	0.38	8.3
雑種地 (その他)	0.24	5.2
合計	4.6	100.0

(資料：農用地台帳)

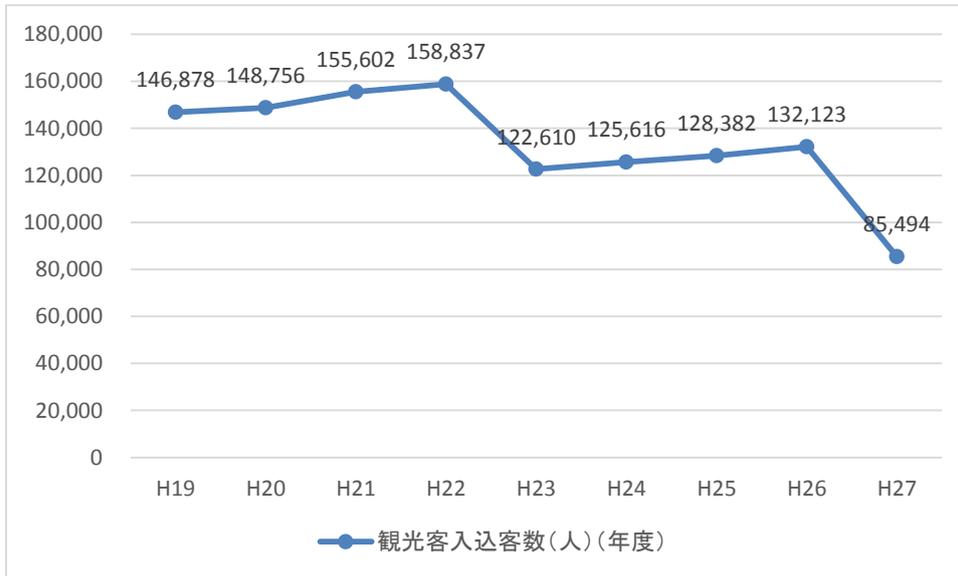
図-1 対象区域の土地利用現況詳細図



## 2) 主な公共施設等の状況

### ○手賀沼親水広場・水の館

図-2 手賀沼親水広場の観光客入込客数

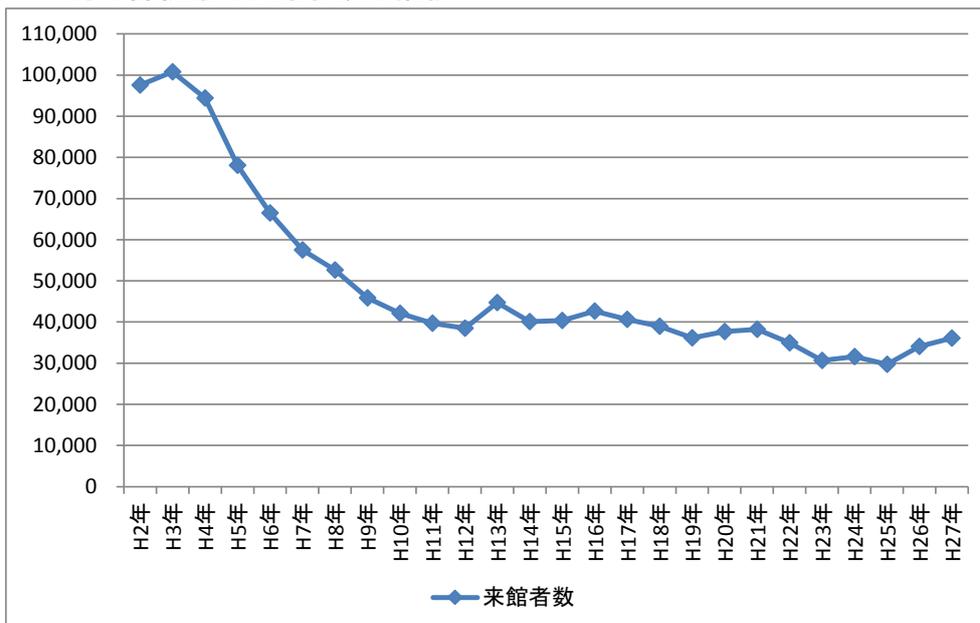


### ○鳥の博物館

鳥の博物館の来館者数は、平成 27 年 36,049 人である。

開館当初は、年間 10 万人前後の来館者がみられたものの、近年では 3~4 万人で推移している。

図-3 鳥の博物館の来館者数の推移



## 資料2 参考事例

### (1) 事例1：あけぼの山農業公園（千葉県柏市）

概 要	<p><b>■土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・あけぼの山公園(桜山)、花畑、風車、多目的広場、水生植物園、蓮池、梅園、市民農園等</li><li>・売店、キッズルーム、食堂、バーベキュー、農産物直売所、日本庭園、茶室</li></ul> <p><b>■施設利用・イベント</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業体験、椎茸栽培講座、味噌づくり、そば打ち講座、ふれあい自然ウォーク等</li><li>・青空市・フリーマーケットも開催</li></ul> <p><b>■景観作物の栽培スケジュール</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・春：チューリップ、シバザクラ</li><li>・夏：ひまわり、彼岸花</li><li>・秋：コスモス等を栽培</li></ul> <p><b>■管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・指定管理方式</li></ul> <p><b>■収益</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・研修室や加工実習館、芝生広場（スポーツ利用）等の使用料収入、イベント時の収入</li><li>・その他、食堂・売店での売上収入</li></ul> <p>（※入園料は無料のため、入園料収入はなし）</p>
-----	---

### (2) 事例2：足立区都市農業公園（東京都足立区）

概 要	<p><b>■土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・水田・畑、花畑、遊具広場、ハーブ園等</li><li>・都市農業交流館、古民家・長屋門、レストハウス、熱帯温室、農機具展示室等</li></ul> <p><b>■施設利用・イベント</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業体験教室、ハーブ教室や植物に関する講習会等を実施</li></ul> <p><b>■景観作物の栽培スケジュール</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・春：チューリップ、夏：ひまわり、秋：コスモス等を栽培</li></ul> <p><b>■管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・指定管理方式</li></ul> <p><b>■収益</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・会議室・レンタサイクル等の利用料収入、講習会等の参加費、レストランでの売上収入</li></ul> <p>（※入園料は無料のため、入園料収入はなし）</p>
-----	--

### (3) 事例 3 : 秩父市羊山公園 (埼玉県秩父市)

#### 概要

#### ■土地利用

- ・芝桜の丘、見晴しの丘、ふれあい牧場(羊)、芝生広場、アスレチック、テニスコート等
- ・博物館・美術館

#### ■施設利用・イベント

- ・芝桜の見ごろにあわせて、「秩父路の特産市」を開催

#### ■景観作物の栽培スケジュール

- ・春：桜、芝桜 初夏：花菖蒲
- ・年間通した景観作物の栽培は行っていない
- ・芝桜は多年生植物であり、芝桜の丘では芝桜のみ育成

#### ■管理

- ・秩父市が管理

#### ■収益

- ・入園料収入(芝桜の見頃の期間のみ 1名:300円) ※その他通常期は無料
- ・博物館・美術館での入館料収入、テニスコートの使用料収入 ※市民は無料



## (4) 事例 4 : 富田林市農業公園サバーファーム (大阪府富田林市)

### 概要

#### ■土地利用

- ・ 収穫農園、フルーツ農園、花畑、芝生広場、バラ園、温室等
- ・ 体験実習館、バーベキューハウス、レストラン、売店、農産物直売所等

#### ■施設利用・イベント

- ・ 年間を通じた収穫体験 (いちご、玉ねぎ、フルーツトマト、さつまいも、大根等)
- ・ その他、各種植付体験や加工食品づくり、ポピー祭り等を開催。

#### ■景観作物のスケジュール

- ・ 春：パンジー、菜の花、桜、ポピー、藤
- ・ 夏：マリーゴールド
- ・ 秋：コスモス
- ・ 冬：葉牡丹等を栽培

#### ■管理

- ・ 指定管理方式

#### ■収益

- ・ 入園料収入 (大人 (高校生以上) 700 円、中学生以下 300 円)
- ・ 収穫体験料 (1 名 100~400 円程度)
- ・ バーベキューハウスの利用料、レストラン・物販 (ワイン) の売上収入



## (5) 事例 5 : 滋賀農業公園（ブルーメの丘）（滋賀県日野町）

概 要	<ul style="list-style-type: none"><li>■土地利用<ul style="list-style-type: none"><li>・花畑、バラ園・ハーブ園、温室、芝生広場、牧場、乗馬場、ボート池、パターゴルフ、迷路、小動物ふれあい広場等</li><li>・売店、レストラン、バーベキューハウス、体験工房、加工食品販売店、美術館等</li></ul></li><li>■施設利用・イベント<ul style="list-style-type: none"><li>・体験教室は、加工食品づくりや絵付・クラフト体験等</li></ul></li><li>■景観作物のスケジュール<ul style="list-style-type: none"><li>・春：菜の花、チューリップ 夏：ひまわり、バラ 秋：コスモス等を栽培</li></ul></li><li>■管理<ul style="list-style-type: none"><li>・指定管理方式</li></ul></li><li>■収益<ul style="list-style-type: none"><li>・入園料収入<ul style="list-style-type: none"><li>（3月～11月）大人 1000 円、子供 600 円</li><li>（12月～2月）大人 500 円、子供 300 円</li></ul></li><li>・その他、遊具の貸出料、パターゴルフ、ボート、迷路等の利用料収入</li></ul></li></ul>
-----	---

## (6) 事例 6 : 三鷹市農業公園 (東京都三鷹市)

概 要	<p><b>■土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業について学び・触れ・親しむことのできる公園として、「体験農園」「実習農園」「ガーデニングエリア」「自由広場」等が整備されている。</li></ul> <p>※ガーデニングエリアと自由広場</p> <p>ガーデニングエリアは、ガーデニングの見本庭園で、講習会なども実施されている。</p> <p>また、自由広場ではバーベキューなども実施も可能。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業公園の隣には、地元の野菜や植木、花などを販売する「JA東京むさし三鷹緑化センター」があり、採れたての野菜や植木、花き等が購入できる。</li></ul> <p><b>■イベント</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ガーデニングフェスタ</li><li>・「地産地消」の普及のための試食会</li></ul> <p><b>■農業体験</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業公園に隣接する農業者の畑で、生産者である農業者から指導を受けての栽培体験ができる。(原則毎週土曜日)。</li><li>・野菜コース (春から初夏)<ul style="list-style-type: none"><li>: 毎年4月20日ごろから7月下旬まで</li><li>: 定員10名 参加費3,000円</li></ul></li><li>・野菜コース (晩夏から初冬)<ul style="list-style-type: none"><li>: 毎年4月20日ごろから7月下旬まで</li><li>: 定員10名 参加費3,000円</li></ul></li><li>・お花コース<ul style="list-style-type: none"><li>: 毎年4月20日ごろから12月中旬まで</li><li>: 定員20名 参加費6,000円</li></ul></li></ul> <p><b>■管理運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・指定管理者制度</li></ul> <p><b>■収益</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・上記農業体験料収入と「JA東京むさし三鷹緑化センター」における野菜や植木、花き等の販売売上</li></ul>
-----	---



我孫子市高野山新田地区利用構想

発 行 日：平成 29 年 10 月

編 集 ・ 発 行：我孫子市環境経済部農政課

〒270-1192

我孫子市我孫子 1858 番地

農政課 TEL 04-7185-1481 FAX 04-7185-5869