

発行:(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

特集

行政とJAの連携による
良好なまちづくりの推進について

創刊号
1994.10

Contents

HOT NOW

1 ●『都市農地とまちづくり』の発刊にあたって

(財)都市農地活用支援センター理事長 堺 徳吾

2 ●『都市農地とまちづくり』の創刊に寄せて

建設省建設経済局長 小野 邦久

特集

行政とJAの連携による良好なまちづくりの推進について

3 ●座談会

出席者<敬称略>

(司会)藤田 修<建設省建設経済局審議官>	藤田 武<横浜市建築局長>
木村 誠之<国土庁土地局土地政策課長>	飯坂 滋<JA全中地域協同対策部長>
小沢 一郎<建設省都市局区画整理課長>	田口 仁<(財)都市農地活用支援センター専務理事>
那珂 正<建設省住宅局住宅建設課長>	

●まちづくりの取組

13 ① 農と住の調和したまちづくりを目指して

神戸市都市計画局計画部 計画課長 伊賀 俊昭

16 ② 農住組合と緑住ミニ区画整理制度をドッキング

JAくわな 参事 中村 郁夫

19 ③ 市街化区域農地における住宅・都市整備公団の取り組み 一住宅建設部門一

住宅・都市整備公団 住宅企画部建設計画課長 村山 邦彦

20 ④ 市街化区域内農地の計画的宅地化のために同意施行土地区画整理事業の検討 一都市開発部門一

住宅・都市整備公団都市開発事業部 調査役 松北 雅彦

22 連載 定期借地権を巡る諸論点一その(1)

定期借地権制度制定までの軌跡

㈱不動産経営研究所代表取締役所長 林 道三郎

24 まちづくり最前線

JA亀岡市「土地活用3つの方策」

JA亀岡市 開発課長 大西 健造

27 アドバイザーから一言

都市農地の活用とまちづくり

都市環境研究所 代表 水口 俊典

30 情報アンテナ

トピックス/データファイル/相談アラカルト

32 ネットワーク

21 都市農地豆辞典

33 編集後記/センター刊行物のご案内/次号予告



[表紙の写真] タウンハウス高町

JA神戸市西の企画・設計・監理の下で宅地化農地を開発した(所在 神戸市西区玉津町高津横、面積 0.5ヘクタール、平成5年12月建設)

農住資金を活用し、農と住の調和した「やすらぎ、ふれあい」のまちづくりを目指す



『都市農地とまちづくり』の発刊にあたって

(財)都市農地活用支援センター 理事長 堺 徳吾

すがすがしい秋晴れが続く季節になりましたが、皆様には益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。当センターも発足から丸三年を迎えることとなりました。皆様方には日頃から格別なご指導、ご協力をいただいておりますが、お陰様で事業運営も順調に推移致しておりますことをご報告するとともに、深く感謝を申し上げる次第でございます。

さて、市街化区域内農地のうち、宅地化する農地については、基盤整備を伴った良好なまちづくりの形成が求められているところであります。このため、国においては緑住区画整理事業、農住組合事業、特定優良賃貸住宅供給促進事業など新たな施策・制度の拡充が進められており、地方公共団体、JA等においてもこれに呼応して整備プログラムの策定等取組みが強化され、一部地区では整備事業について誘導施策が講じられるなど、それぞれ地域実情に応じて具体的な取組みの動きが見受けられます。都市農地を活用したまちづくり事業が各地域で促進されている中で、関係団体の計画的な宅地化促進を支援するために、当センターの果たすべき役割は益々重要になってくるものと認識しております。

皆様方から当センターに寄せられる要望の一つに地方公共団体の取り組みや農地活用事例、宅地化誘導手法等まちづくりに関する情報提供がございます。

この種の情報については、当センターがこれまで発行してきた「センター通信」等の紙面ではこれらに充分応え切れないところであり、この度まちづくりに関する情報を幅広く提供するための新たな情報誌『都市農地とまちづくり』を発行することといたしました。

本情報誌は、建設省、国土庁、農林水産省、JA全中、地方公共団体の関係機関からそれぞれ編集委員として参画いただき、企画・編集全般についてのご審議を賜り、質、内容の充実を図ることとしております。

この情報誌が皆様方に広く活用され、良好なまちづくり推進の一助となることを期待するものであります。今後とも皆様方から忌憚のないご意見をお寄せいただきながら「皆様方と共に歩む情報誌」として紙面の充実には一層の努力をして参る所存でありますので、何卒ご愛顧賜りますようお願い申し上げます。発行にあたってのご挨拶とさせていただきます。



『都市農地とまちづくり』の創刊に寄せて

建設省建設経済局長

小野 邦久

秋も日増しに深まってまいりましたが、皆様方におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。市街化区域内農地を活用したまちづくりは、住宅・宅地・都市計画等の幅広い分野にまたがる非常に重要な課題であり、この課題に如何に対処するかということは、今後まちづくりを進めていく上で非常に大きな鍵を握っていると言っても過言ではないでしょう。

建設省においては、関係省庁、関係公共団体、公団、JAグループ等との連携、協力を戴きながら、都市基盤整備、計画的宅地化、住宅建設等に係る様々な施策の充実・推進に努めているところです。

また、公共団体内部の庁内体制の整備や公共団体、農協等による連絡協議会の設置を通して関係各位が適切に連携し合うことにより、効率よい取り組みの展開が各地で図られてきております。

そういう中で、各担当者が、関係する法律、制度等に関する最新情報を迅速に把握するとともに、先進的な取り組み事例やノウハウに出来る限り接することが、業務を円滑に進める上で欠くことのできないポイントかと思えます。そのためには、現在都市農地活用支援センターでも実施されているような研修会の開催なども有効な方策であります。同時に、より細やかな情報提供、担当者相互の情報交換をさらに充実する手立ても必要なのではないか、と思っております。

この度、都市農地活用支援センターから情報誌『都市農地とまちづくり』が創刊されることになりましたが、本情報誌はこのような点から、誠に時宜を得た有意義な取り組みであります。伺うところによると、本誌は関係省庁、公共団体、関係機関の気鋭のメンバーが編集企画に携わりながら、全国の公共団体、農協等各機関の参加や協力を受けて紙面を充実させていく計画とのことであり、「都市農地を活用したまちづくり」に携わる担当者の皆さんのために、いろいろと役に立つ力強い見方になるのではないかと期待を膨らませる次第です。

最後に、この情報誌の創刊を新たなステップとして、農地を活用した良好なまちづくりが各地でますます進展することを祈念致しまして、お祝いのごとばとさせて頂きます。

座談会



行政とJAの連携による良好な まちづくりの推進について

出席者〈敬称略〉

木村 誠之〈国土庁土地局土地政策課長〉

小沢 一郎〈建設省都市局区画整理課長〉

那珂 正〈建設省住宅局住宅建設課長〉

藤田 武〈横浜市建築局長〉

飯坂 滋〈JA全中地域協同対策部長〉

田口 仁〈財〉都市農地活用支援センター専務理事

藤田 修〈建設省建設経済局審議官〉

市街化区域内の農地を活用した計画的な住宅・宅地供給、良好なまちづくりを実現するためには、各公共団体において、また、国レベルにおいても、行政とJAが適切に連携して、この問題に効率よく取り組んでいくことが重要です。

今回、情報誌『都市農地とまちづくり』の創刊にあたり、関係省庁、公共団体、JAから各機関を代表する方にお集まり頂き、標記テーマについて座談会を開催しました。

関係各部署の推進している施策の紹介からまちづくりの進め方についての持論まで、幅広く有意義な意見交換が行われました。

はつぎ...

司会(藤田修) ご案内のことですが、三大都市圏の特定市においては、市街化区域内農地が平成四年末までに宅地化する農地と保全する農地に区分されたため、大量の宅地が短期間に集中的に供給されることが見込まれています。今後は、スプロールを防止して、いかに農と住の調和した計画的なまちづくりを進めていくか、良好な環境を有する住宅・宅地供給を促進するか、というのが緊急の課題となっております。

こうした中であって、建設省なり国土庁においては、緑住ミニ区画整理事業、特定優良賃貸住宅制度、農住組合制度等、各種施策を推進していますし、また、特定市では、整備プログラムの策定、地区特性に応じた独自の施策を展開しているところです。

また、一方、都市農地の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅建設等を促進するための調査研究、普及啓発等を行うため、平成三年一〇月に財団法人都市農地活用支援センターが設立されています。

このように、国、地方公共団体、JA、関係団体において、さまざまな施策が充実され、体制が整備されつつあります。こういった時点で、これらの各機関が適切に連携し、効

率よく良好なまちづくりを進めていくことが極めて重要かと思えます。

本日は、国土庁、建設省、横浜市、JA、各機関において関係する部局の代表者の方々にお集まりを頂き、「行政とJAの連携による良好なまちづくり」というテーマに沿って意見交換をして頂きたいと思えますが、まず、ご出席の方々の各部局において取り組んでおられる施策についてご紹介を頂きたいと思えます。

▼線引きと都市基盤整備

小沢 従来、まちづくりに関しては、一定以上の大きな都市について、いわゆる「線引き」というものを行い、市街化区域内において重点的に都市基盤の整備を行ってきまされた。

市街化区域においても、まだ未整備の地区や未整備のままビルトアップしてしまった地区も多々ありますので、都市整備上の課題はいろいろあるわけです。その中で、新都市計画法がスタートした初期のころから問題になっていましたのが市街化区域内農地の宅地化というものであります。

▼緑住ミニ区画整理事業の創設

小沢 そこで、これから宅地化すべき農地をどのように活用して良好な市街地整備に



小沢 一郎

〈建設省都市局区画整理課長〉

持っていくかということで、平成六年度に緑住ミニ区画整理事業という新しい土地区画整理事業補助を創設しました。ご承知のように、生産緑地と宅地化すべき農地はかなり入り組んで指定されているため、やはり何らかの形で生産緑地は生産緑地、宅地化すべき農地は宅地化すべき農地として一定のところにとめていかないと、良好な市街地形成が実現しません。何とか区画整理手法を適用できないものかということで検討した結果、創設されたものであります。

▼緑住ミニ区画整理の特徴

小沢 区画整理事業のこれまでの歴史の中ではかなり思い切ったことをしていきまして、その特徴としては大きく五つあるかと思えます。

一点目は、地域の実情に応じて機動的にこの事業が活用されるよう、技術的基準につい

て、百点満点を狙うような、きちっとした基盤整備を目指すのではなく、かなりその地域地域の特性に応じた計画設計ができるようにしたことです。

二点目は、メニュー補助というものを採用したことです。すなわち、一つ一つの道路や公園に対する補助という形ではなく、一定の水準を超える公共施設の整備について地区単位の補助額を決め、その範囲内で補助対象施設のメニューをそろえて、包括的な助成をしようという形にしました。

三点目は、市町村がそれぞれの条例で補助要綱をつくり、それぞれの市なり地域なりの実情に応じた補助の仕方を決めて頂くことにしたことです。あくまで自治体にお任せすることとしましたので、今までは少し違っていた、地域の実情に応じた事業の推進ができるのではないかと思います。

四点目は施行面積要件ですが、機動的にやって頂くため、概ね五、〇〇〇㎡以上の宅地化農地等があればよく、事業全体の規模については規定しないこととしました。

最後の点として、最近の地方分権の推進という流れの中で措置をしたことですが、従来都道府県知事の認可となっていた組合の設立を、県の判断で、二〇万以上の市のうち、区画整理について一定の能力を有すると認められる市に対して、その認可権限を与えるとい

うことをしました。

以上の五点はいずれも、その地域の実情に応じて機動的にこの事業を活用して頂くことを目的としているわけです。

さらに、地権者の方々に従来の区画整理とは違った特色を持った新しい事業であるというところを十分に理解をして頂き、自らの宅地化すべき農地の活用を大いに図って頂くため、JAの地域に根ざした情報収集力、地権者との親身になった相談、また、その組織力等に大いに期待をしております。

▼良質なファミリー向け賃貸住宅の供給が課題

那珂 今、住宅政策でいけばん頭を痛めているのは、住宅の質の問題です。質を端的に一戸当たりの規模で表しますと、貸家は四五〜六㎡で極端に悪い。特に大都市部における貸家の規模の狭小さというのは目に余るものがあり、これを何とかしたい。何せファミリー向け、六〇〜八〇㎡というクラスのものをストックとして圧倒的に足りないということが、今、住宅政策に取り組む上で最大の課題の一つであります。

▼特定優良賃貸住宅制度の創設

那珂 そこで、何とかファミリー向けの賃貸住宅の供給を促進させたいと思っているわ

けですが、民間ベースではなかなか進まない。そこで、いっそのこと地主さんが賃貸住宅を建てて経営してくれば、高い地価もそれほど顕在化しないで、しかもそこそこのわけではないかということで、昨年度、特定優良賃貸住宅制度を法制度化したわけです。本年度は三一、〇〇〇戸の予算を計上しており、新しい制度としては大変急速に全国的に普及してきています。なお、昨年度の実績では、四割強が従前農地でした。

この賃貸住宅の適正な管理を条件に、建設費の一部補助と、中堅層に対する一部家賃補助、形の上では入居者に直接補助しませんが、適正な管理をしてくれる人に補助を行います。実態を見ますと、かなりのところが、住宅供給公社等へ管理を委託しているようですが、JAに委託するケースも増えてきております。このようにして、土地所有者・民間住宅経営者と公共団体、国とが一緒になって



那珂 正
〈建設省住宅局住宅建設課長〉

少しでもいい住宅が供給されれば、と思っ
ているわけです。

しかし、小沢さんが言われたように、都市
基盤が未整備のところは圧倒的に多いため、
住宅供給の種地は、残念ながら、現状ではそ
う簡単には賃貸住宅化できません。緑住ミニ
区画整理をはじめ各種の基盤整備事業を官民
一体となって進めることによって、住宅供給
の面においても、こういう新しい仕掛けが効
果的に推進され、さらに進むのではないかと
思います。

▼農と住の調和したまちづくりの 重要性と農住組合制度

木村 これからの土地問題ということで考
えますと、土地の計画的な利用をいかに進め
るかが重要です。とりわけ二十一世紀を目前
に控え、質の高いまちづくり、良質な住環境
を実現していく上で、農地をうまく活用し、
緑と調和した住宅・宅地供給、まちづくり
につなげていくことが重要と考えています。

農住組合ですが、平成四年までは一五組合
が設立されるにとどまっていた。ところが
が、農家の方々の間にも、将来を見据えて農
地をどう活用していくかという気運が芽生え
てきたということかと思いますが、平成五年
以降、この一年余りの間に九組合が設立さ
れ、現在二四組合となっています。さらに、



木村 誠之

〈国土庁土地局土地政策課長〉

J A、公共団体を通じてお伺いしたところ、
六〇余地区が検討中となっていて、大変
まちづくりに対する気運が盛り上がっていま
す。

この農住組合は、農家の方が集まり、自ら
協同して将来の生活設計、土地利用まで見据
えたプランをもって、基盤整備、住宅建設・
管理、さらには市民農園の設置等まで行なっ
ていくという一貫した事業として、農家の方
が自分の手でまちづくりをやっていくとい
う、大変有効な手法となっています。しか
し、まだ市町村、農家の方々に浸透していな
い面があって、PR不足を反省しています。

▼農住組合法改正のポイント

先国会で、地域の実態に応じて、農住組合
の活用をしやすいするために、①生産緑地を
含められること、②規模要件の引き下げ、③
農家の方が集まる人数の三人への引き下げ、

④概ね半分ぐらい農地があるところでもでき
るという、大きく四つの改正点を内容とする
法律、制度改正を行いました。

J Aでも最近特段の力を入れて頂いていま
して、設立の気運が盛り上がっていますが、
メリットとしては、緑地ミニ区画整理事業、
あるいは特優賃という新しい制度を大いに活
用しながら、農家の方々が集まって、農地の
実態に応じて将来の生活を互いに相談しなが
ら、いろいろな手法でまちづくりができる
ということだと思えます。平成六年度の関係予
算、計画策定費は、六億近い予算額を頂き、
異例とも言える突出した伸びとなりました。
これも、良好なまちづくり、質の高いまちづ
くりへの理解が財政当局にも浸透してきたた
めだろうと思っています。

▼農住まちづくり六カ年計画

司会 三人の方から、いずれもJ Aの話が
出ましたが、ここでJ Aグループを代表して
飯坂さんからお話を願いたいと思います。

飯坂 最近、全国的に市街化が進むなか
で、農地へのスプロールのな宅地のしみだし
による日照や用水、通路等、農地周辺におけ
る営農状況の悪化、あるいは組合員自身の後
継者不足、高齢化等のため、農業を継続でき
なくなるといったことが、全国的に顕在化し
ています。そこで、農業に代わる生活設計と

しての農地の有効活用を図ること、また良好なまちづくりを進めることが課題であると認識しています。

そこで、この九月十四日、JAグループは第二〇回全国JA大会を開催し、「農と住の調和したまちづくりの推進」についても決議する予定ですが、具体的には、西暦二〇〇〇年に向けて「農住まちづくり六カ年計画」を策定するなかで、JAのまちづくり担当者の養成と体制整備、土地の有効活用に取り組み組合員の組織化、市民農園の推進、都市農業振興対策等に取り組むこととしています。

特に、六カ年計画の中では、農住組合、緑住ミニ区画整理事業、特優賃の三点セットで推進する方針を具体的数量目標を明確に示す予定です。予算面でも税制面でも、非常に大きなメリットを生み出すように、ご配慮頂きましたので、ぜひ、三点セットで一体のものとして進め、より良いまちづくりにつなげて参りたいと考えています。

取組目標としては、農住組合は、全国で三〇〇組合の設立、緑住ミニ区画整理事業には、三大都市圏特定市の一JA一地区、特優賃は国の計画戸数の当面一割ということで提示しております。簡単には達成できない遠大な目標ですが、JAグループを挙げて組合員の皆さんと一緒にやっていきたいと考えています。

さらに、「まちづくり」は、非常に公共性の高いものであり、三点セットに取り組む場合、どうしても公共団体との連携なしにはうまく行きません。私どもの調査によれば現在、特定市とJAとの協議会が、四割ほど組織されていますが、国のほうでも行政とJAグループの連携を取りながら進めるよう、ご指導いただいていますので、今後さらに連携を強化し、行政からの適切なご指導、ご支援のもとに「農と住の調和したまちづくり」を進めていきたいと考えています。

司会 地方団体の取り組みということで、横浜市から藤田さんにお越し頂いています。

▼横浜市の取組み

藤田 横浜市は現在、市域四〇、〇〇〇ha強、その四分の三が市街化区域であり、その中に農地は一、五〇〇haほどになっています。このうち宅地化農地は一、二一八haであ



藤田 武
〈横浜市建築局長〉

り、それを調べてみますと、一三三地区、二六三haが一ha以上にまとまった農地、あと残りは非常に散在した形で分布しているという状況です。

生産緑地の指定をした直後に、横浜市ではまちづくりのあり方についていろいろと議論をしまして、平成五年度から農住まちなみ整備事業を、また本年度から小規模区画整理助成制度を実施しています。また、都市農地対策担当課長を置き、専任してあたらせております。

農住まちなみ整備事業は、区画整理に満たない小さな土地に対しても助成が必要との認識から、概ね三、〇〇〇㎡以上の開発について、通り抜け道路と雨水排水設備の整備に対して助成を行うものです。

小規模区画整理助成制度は、宅地化農地を三〇%あるいは〇・五ha以上含んだものを対象としており、これは概ね一ha以上の地区を対象とし、事業費の二五%を限度に、道路と雨水排水施設の整備に対して助成しようと考えて事業を実施しています。

次に、住宅地高度利用地区計画を併用した形でインセンティブを付与して行っている事例をご紹介させて頂きます。相鉄線の三ツ境駅の近く、阿久和宮腰地区という約四・二haの区画整理がありまして、これは宅地化農地が約四六%を占めています。地区方針とし



JAが開発中の『しあわせ野』(JA町田市)

て、地区幹線道路の脇に、一種住専ですので一〇mという高さ制限がありますが、それよりも多少高く、一五mほどの四階か五階が建てられる容積、高さを緩和した地区計画を併用しました。都市計画決定を昨年行い、年度内に区画整理の事業認可の予定になっていま

す。

問題なのは、そういった土地利用をしたいというのが、一割にも満たないことです。そのうち、実際に計画的宅地化と言いますか、動いているのが四六haで、ほんの一部であるわけです。

やはり、何か動かさなくてはということ、JAの協力を得て、農家の方の意向把握に努めているわけですが、農地のままでおいておきたいという方が結構おられるため、このあたりをどういう形で有効な土地利用を図るように誘導していくかというのは、これからのJAや、私どもが、あるいは国とお話をしながら詰めていく問題だろうと思っています。

▼計画的宅地化のための税制

司会 私のほうから税制面など、簡単に紹介させて頂きたいと思います。

税制面では、市長に開発意思を申請し、その後、計画的宅地化の認定を受ければ、固定資産税等が十分の一になるという「十分の一特例」という制度があり、活用例は必ずしも多くないのですが、こういったものが具体的な良好な宅地としての供給につながってくるのではないかと期待しています。

また、地区計画等の都市計画決定、区画整理事業等の事業認可によって計画的な市街化が図られた場合に、固定資産税を三年間二分

の一又は三分の一に軽減するという税制が今年度創設されています。

事業面では、緊急住宅地関連特定施設整備事業、略して「緊特」と言っていますが、主として市街化区域内農地の宅地化を目的として、生活関連公共施設等の整備について、包括的な補助をしていくという制度があります。

もう一つ、ソフト面といいますが、本日の座談会もその表れかと思いますが、関係各機関の連携というのが大切ではないか、そこで農家の方々との間にJAをはさんで、市等の行政の農政部局、都市整備部局、住宅建築部局がうまく絡んだ形での連絡協議会を組織し、宅地化農地をまちづくりにつなげていくということを推奨しています。

司会 三三、〇〇〇haの宅地化農地のうち、建設省の試算によりますと、十年間で一〇、〇〇〇haほどが宅地供給されてくるものと見込んでいます。

そこで、農地を活用した良好なまちづくりはどうあるべきかとか、その際に国、地方公共団体、JAはどのような連携を図っていくべきかといったことについて、自由にご発言を頂ければと思います。

▼国、公共団体、JAの連携のあり方

小沢 三三、〇〇〇haの宅地化農地について

て、我々の腹積もりとしては、最低五、〇〇〇haぐらいは緑住ミニ区画整理で宅地化されるのではないかと想定しています。また、通常ベースの区画整理で対応できるものもかなりあるのではないかと思います。

先日、神奈川のJAの方から、緑住区画整理に適する所は県下にどのくらいあるかというのを特定市ごとに割り出し、地権者とも話をしながら、まちづくりマップを作りたいという話を伺いました。

一方、市街地整備のプログラムを都市整備部局が持つようをお願いして、それに基づいて、できるだけ効率的な公共投資をしてもらおうと考えています。神奈川のJAのように、実際に足を使って現地を見られ、地元のニーズに根ざしたまちづくりのマップをつくって、それを逐次、都市整備部局と協議をするということは、全市レベルの整備プログラムの補完をするという意味でも、非常に役に立つ事柄と考えています。市と地権者の橋渡しという視点で、JAにもまちづくりのコーディネーターの役割をして頂くことがたいなと思っています。

司会 今、地域に密着したJAの役割というところで、一つの例が出されましたが、横浜市ではどうお考えですか。

藤田 先ほどの阿久和宮腰地区では、やはり行政とJAと密着した形であたっているわ

けです。特に、住宅地区高度利用地区計画にインセンティブを付与する手法について、これだけこうやれば、こうなりますよ、と住民の方によく説明をしています。そういう助成のメニューを含めて、JA、都市農地センターにも入って頂きながらやると、うまくいくのではないのでしょうか。

農家の意向というのは非常に不透明なところがありまして、特優賃は単独で事業ができますから計算しやすいところがありますが、区画整理や開発ですと、損をするのかしないのか自分自身では判断できない部分があり、そういう意味でJA、都市農地センターの役割がかなりあると思います。そのときに、突き詰めた事業採算を見極めるには、やはりデベロッパーのような存在がいるのではないのでしょうか。

▼ノウハウのあつみデベロッパーとの連携



(司会) 藤田 修
〈建設省建設経済局審議官〉

木村 デベロッパーとの連携ということ、将来に対して不安のない形で住宅の管理まで見通せる優れたノウハウのあるところを活用していく必要があると思います。

例えば、農家の方々が農地を手放さずにその有効利用を図っていく上で、定期借地権を使った事業というのは、デベロッパーのノウハウ等と組み合わせながらやっていける一つの形ではないかなと思っています。お手本みたいなものが示せば、皆さんの不安感を取り除きながら進めていけるのではないかと思います。

那珂 単位JAごとにデベロッパーと連携を取っているというところは多いのですか。

飯塚 通常、単位JAを都府県段階のJA経済連や全国段階のJA全農が補完する体制を基本に取り組む例が大部分であり、単位JAがデベロッパーと連携を取っている例は少ないようです。ただ、JAグループだけで対処しようとしても体制的に限界がありますから、適切な役割分担が可能なら、今後、デベロッパーとの連携も増えるのではないのでしょうか。

司会 まちづくりマップですが、そういう事例は、JA本部のほうに上がってきて、さらに系統のJAさんに情報提供するとか、何かそういう形はあるのですか。

飯坂 農家の意向調査をし、地域地域のマップをつくっていく必要があると思っています。

ますが、箇所数でいけば数千カ所くらいあり、そこで「土地活用のご相談はJAへ」という相談窓口を開設しようという運動をやりまして、組合員から信頼される形で合意形成、面整備への誘導を図っています。その場合、行政とJAとの連携、また、その接点として都市農地センターにもぜひご支援を頂ければと考えています。

司会 木村さん、JAでは三〇〇の農住組合とおっしゃっておられます。この点、国土庁としてはどういう支援を考えておられますか。

▼農住組合に対する国土庁の取組み

木村 一〇、〇〇〇haの宅地供給ということを考えますと、農住組合ができるだけ大きな役割を担っていただけるよう、重点的に取り組んでいきたいと思っています。

このところ、農住組合の法律改正もした関係で、全国会議、ブロック会議をやっているのですが、いろいろなことがまだ浸透していないという感じがします。県から市の段階に下りてきますと、事業担当ごとに細切れになってしまっていて、全体としてトータルなまちづくりが進むという体制ができていないような気がします。そういう意味で、まちづくり協議会の設置を大いに進める必要がある。都市農地センターにも大いに頑張ってもらいたい

と思います。

ただ、農住組合は、熱心なリーダーがおり、地権者の方々と親身な相談を通じて出来上がりますので、リーダーが育って頂かなくてはならないわけですが、そのためにも、JA、都市農地センター、そして市町村の絶大なバックアップが必要となります。

▼賃貸住宅の需給の見通し

飯坂 組合員の声を聞いてみますと、持家、貸家も含めて住宅の需給が将来どうなるのだろうという心配を非常に強く持っているようです。

たとえば、定期借地方式も、農家の土地利用の有効な選択肢の一つと考えられますが、みんながこうやって大丈夫ですかと聞かれます。また、先頃建設省が都心に十万户の職住近接のサラリーマン住宅を建てるという方針を打ち出されました。そういうことが、いろいろ起こっていった場合、果たして需給は大丈夫なのでしょうかと。その辺、安心して良好なまちづくりと住宅建設に取り組めるような指標づくりというものもぜひお願いしたいなと思います。

那珂 市街化区域農地が問題となっているような地域の大半のところでは、マクロで言えば、その需給の点で、土地所有者、住宅経営者の方が特に心配なさることはないと思

ます。ただ、実際問題、その土地でその価格でその規模で、あるいはその住環境の質で売れるか、貸せるか、こういう判断は、やはりマーケットを熟知することが必要となります。

▼市民農園の活用

小沢 ところで、生産緑地をうまく活用するというのが、いろいろな意味で特色のある住宅地づくりの一つのポイントになるかと思うのです。都市計画サイドとしては、市民農園的な活用が期待される面が強いのですが、どうも従前考えていたように市民農園的に十分活かされる条件がまだ整っていないと聞いています。昨今、都市のコミュニティの崩壊という議論も一方でされている中で、市民農園を活用していくことは、良好な居住環境の整備にも役立ちますし、またコミュニティの再生の拠点になるかもしれない。その辺につ



飯坂 滋

〈JA 全中地域協同対策部長〉

いて、JAさんとか農政サイドではどのようなようにお考えになっているのでしょうか。

飯坂 市民農園の問題点は、農地一般に対しては相続税の納税猶予制度があるのですが、市民農園にして人に貸している農地については、相続税の納税猶予が適用されないのです。私どもも良好な都市環境、住環境の実現のためには、まさに市民農園という形は生産縁地の有効な活用形態だと思っていますが、そういう問題があります。

この間、大阪のJA赤田が、農家の賃貸住宅の管理・運営を任されたのですが、生産緑地に指定された水田での田植え体験を企画してやってもらったら、その農家の賃貸住宅はあつという間に埋まってしまったという事例がありました。

小沢 それは新聞に出ていましたね。

飯坂 また、宅地化農地についても、税金を払ってでもしばらく農地しておきたいという方もかなりいます。市民農園にして、例えば五年、一〇年という期限で、また必要であれば継続できるという制度が作られれば、それは非常に有効な市民農園の拡大施策になるだろうと思っていますし、将来の面整備の候補地を確保するという意味でも、一挙両得ではないかと思っています。

司会 先ほどから都市農地センターについてのお話が随分出ましたので、ここで、セン

ターの業務について田口さんから簡単に紹介を頂きたいと思います。

▼都市農地センターの意義と課題

田口 都市農地活用支援センターは、都市農地の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅建設等を促進するための、調査・研究業務の受託、研修会等の開催、図書等の刊行、土地の活用に対する相談、アドバイザーの派遣とか、また最近では、定期借地方式の普及啓発等の業務をやっています。

今後は、単に計画を策定するだけではなく、地権者とまちづくりの立ち上がりといいますか、気運が醸成するところから、事業の完了するまでの各段階に都市農地センターとしてどのようなお手伝いをしなければならぬかということが課題と考えています。

これまで三、二〇〇名余りの研修を実施し、これは、それなりに人材の育成に貢献してきたと自負しています。また、このたび新たに情報誌『都市農地とまちづくり』を刊行することになっていますし、最近では事例集『都市農地を活用したハイアミニティー賃貸住宅』も出しています。今後とも、こういう情報発信の面には力を入れていきたいと思っています。

▼アドバイザーを無料で派遣

それから、アドバイザーの派遣ですが、今年度からは無料で実施することとしており、幅広く有効に活用されるよう精力的にPRを展開しているところです。アドバイザーの派遣や受託調査の実施を通して、特定市、単位JAの状況を把握して、お手伝いに力を注ぎたいと考えています。

また、定期借地制度の協議会が、制度の適切な普及・活用推進を目的として去る七月二十九日に発足しましたが、当センターがその事務局を担当させて頂いています。

司会 都市農地センターに、この際、何かこうしたらいいのではないかといったご提案なりご注文、その他ご意見、お考えがございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。



田口 仁

〈(財)都市農地活用支援センター専務理事〉

▼センターへの提案・注文

飯坂 土地利用の秩序化や面整備をやらなければならぬ対象地区はものすごい数がありまして、JAグループとしても十分対応することが難しい。都市農地センターにいろいろなノウハウの提供なり実務的なご指導を更にお願していきたいと思っています。

また、先程も話に出ましたが、適切なというか、安心できるデベロッパーさんとの連携も必要になると思いますので、斡旋というものもやれば、農協の広域性とうまくマッチし、多くの箇所を進めることができるのではないかなと考えています。

那珂 まきに、デベロッパー、ハウスメーカー等、住宅のマーケットをよく把握している、信頼ある所と連携なさるのがいちばん確実と思うのです。都市農地センターこそ、JAと一緒に頑張って斡旋なりするというのは、どんどんやられたらいいのではないのでしょうか。当然、公共団体も、JAとセンターの紹介ということになれば、信頼もしてくれるのではないでしょうか。

田口 私ども都市農地センターとしては、特定市、単位JAのいわば生の声をお聞きするようなシステムが、今までやや欠けていたのではないかと反省をしております、アドバイザーというまちづくり専門家を集めていま

すので、今後、その点を検討してまいりたいと思っています。

藤田 アドバイザーが地元に入ってきて頂くとき、一連の形で面倒を見るという形で対応して頂ければ、非常にありがたいな思っているのですが。

木村 そうですね、都市農地センターには、公共団体もJAも大いに期待していると思いますので、積極的にまちづくりの現場に出て、どんどん取り組んで頂きたい。

田口 その意味では、アドバイザーをより一層利用して頂くとともに、計画策定や調査研究、これをぜひ都市農地センターのほうにご依頼して頂きたいと思っています。これは、今日ご出席の皆さんだけではなく、各特定市、JAには、ぜひお願いしたいと思っています。

小沢 ところで、先ほどの市民農園ですが、生産緑地をうまく活用するということは、もう一つのキーポイントになるので、これから都市農地センターのほうでいろいろ研究して頂くところではないかと思っています。

那珂 そうですね。都市農地活用支援センターであって、宅地化センターではないですからね。(笑)

▼最後に・・・

司会 お話を伺っていますと、やはり「行政とJA、農地所有者が適切に連携」して、いろいろな制度を効果的に活用して推進していけば、良好なまちづくりにより、大都市における住宅・宅地問題の解消をはじめとして、見通しはそんなに暗くないのではないかと、またその実現に、都市農地センターの役割も非常に大きいものがあるのではないかと、というふうに感じました。

実際にうまくいった例をどんどん農家の方々や公共団体、JAに示してあげれば、論より証拠ということ、実感として広がって、それが「農と住の調和したまちづくり」という大きな成果につながっていくような気がしますので、そういう努力をこれからも、それぞれの関係者の方をお願いしたいと思います。

以上を持ちまして、座談会を終わらせて頂きたいと思えます。本日はありがとうございます。



農と住の調和した まちづくりを目指して

— 地方公共団体の取り組み —

一、神戸市における都市農地

神戸は、海（世界有数の港）と山（六甲山系を中心とした美しい自然）、そして坂（東西にひろがる街並み）に囲まれた魅力あふれる美しい街である。東西約三六km、南北二九km、面積五四四km²に及ぶ市域は、六甲山系により南北に大きく二分されている。また、六甲山系の北・西方面は田園地帯及び丘陵地となっている。（図1）

本市は三大都市圏の最も西側に位置し、他の大都市のかかえる農地の状況とは異なっている。耕地面積が全市で約五八km²と広大であり、県下では最大の、また全国的に見ても有数の農業都市といえる。また神戸西地域・北地域には、将来市街化することを前提に市街化区域に編入されている集落の周辺に農地が存在している。

このような市街化区域内の農地については、今後兼業農家の増加等の要因による農地



図1 神戸市の位置及び地形

所有者の土地利用転換の意向の高まりにともない、スプロール的に開発される恐れがある。これを防ぐためには、まとまった区域で農地を活用した良好なまちづくりを推進していく必要がある。これによって、市街化区域内に残っている農地を有効に活用した良好なまちが形成されると考える。

二、本市の市街化区域内農地の現状および農地の宅地化にあたっての問題点

(1) 生産緑地地区指定状況

本市においては、従来より神戸西地区において、農と住の調和したまちとなるよう、昭和四九年に制定された旧生産緑地法にもとづき、土地区画整理事業で設定された集合農地地区（約一八ha）を旧2種生産緑地地区に指定している。そして、平成四年度に新生産緑地地区の指定を行い、市街化区域内農地約五六haのうち、約一四四haを生産緑地地区に指定した。現在、本市の生産緑地地区指定率は



神戸市都市計画局計画部
計画課長

伊賀 俊昭



図2 生産緑地の分布状況

約二五%と全国的に見て低い数字となっている。

(2)農地の宅地化にあたっての問題点
本市における生産緑地地区の指定について

は、農地所有者から指定の申請があり、指定要件を満たすものについては全て指定したため、指定状況は図2のように小規模かつ分散化された結果となっている。

住宅・宅地供給促進及び都市の緑とオープンスペースの確保のため、市街化区域内の農地について、宅地化するものと保全するものとの区分を都市計画明確にしたところであるが、今後、生産緑地を農地として保全すること、並びに宅地化農地を宅地としてより一層利用するため、それぞれを交換分合等で集約していかなくてはならない。そこで、土地区画整理事業等を行う際の減歩率について検討し、生産緑地所有者の賛同を得て、円滑に事業を進めることができるようにしていきたい。

三、市街化区域内農地の今後の開発動向とその対策

今後、宅地化農地の所有者は、宅地並み課税の負担を軽減するため、農地の土地利用を考えなくてはならなくなる。したがって図3のように宅地化農地の転用・宅地化が進んでいくものと考えらえる。その際に、スプロール的な開発を防ぐためにはできるだけまとまった区域で区画整理事業等の面的な整備を行うことが必要である。これにより混在している宅地化農地と生産緑地を整理し、それぞ

れにふさわしい基盤整備ができると考える。また、どうしてもまとまった区域で事業を行うことが困難な場所については、緑住ミニ区画整理事業で宅地化農地と生産緑地の整理をおこなうことができる。なお、本市では神戸西地域の高津橋高町において緑住ミニ区画整理事業を活用した基盤整備を予定している。

四、JAと行政の連携について

このような生産緑地と宅地化農地の混在地域においての面的整備を推進していくためには、地元の方々への面的整備事業についての啓蒙活動を行い、事業に賛同していただかなくてはならない。地元の農家の生活再建の問題でもあり、日常関係しているJAの役割は非常に大きいものと思われる。

また、実際にまちづくりを行っていく際には、JAと行政の連携が不可欠となる。JAについては、面整備に向けての準備会活動等の地元との結びつきが深い部分の役割を担っていただき、行政は調査予算から事業要請などの調整等を行うという役割分担をすることで、まちづくりをより円滑に行うことができると考えている。

本市においては、市内にある二つのJA（JA神戸市西・JA神戸市北）およびJA県中央会と毎月一回定期的に都市農地の活用

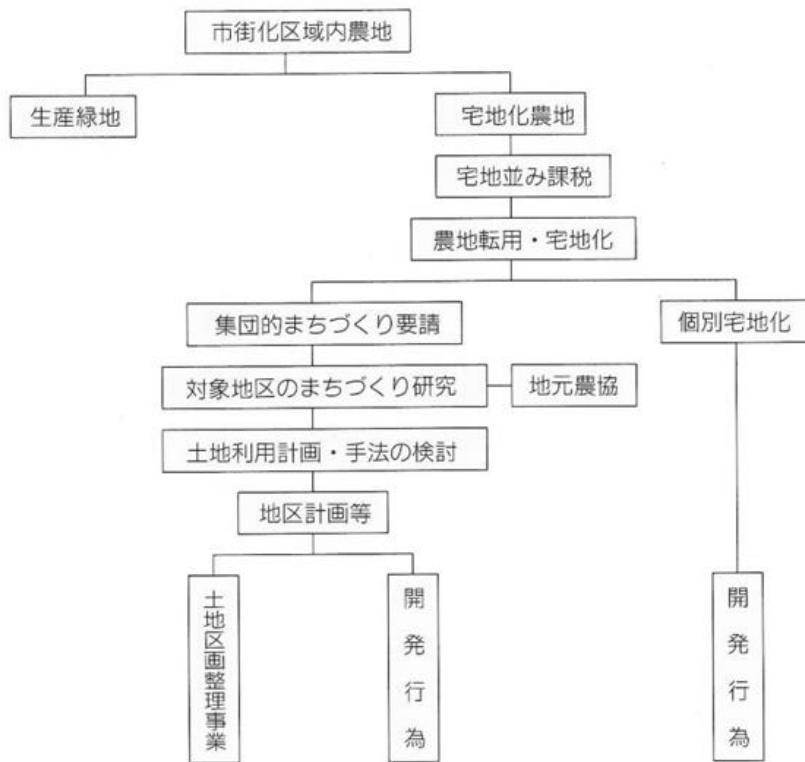


図3 市街化区域内農地の今後の開発動向

Aと行政が一体となって役割を分担しながらまちづくりを誘導し、推進していきたい。また、国・県等の関係機関及び都市農地活用支援センターのご指導をおおぎながら、よりよい農と住の調和したまちづくりを推進していきたいと考えている。

についての研究会を行っている。JA神戸市西については、これまでも組合施行による区画整理事業を行う際に、地元農地所有者と行政の仲介的役割を担って頂いていることから、今後ともまちづくりについての積極的な協力を期待している。また、JA神戸市北についても、市街化区域内農地の現状をふまえて、地元主体型のまちづくりを促進するため、現在事業の掘り起こし等を行っている

五、おわりに

ころである。

今後は、将来市街化されることを前提に市街化区域になっている農地がスプロールのに開発されるのを防ぐため、混在している宅地化農地と生産緑地の整序を行いながらまちづくりを行わなくてはならない。そのため、J



神戸市では、現在でも1000棟をこえる茅葺き民家が残っています。これは北区にある茅葺き民家で1800年代中頃に建てられた淵上家住宅です。

2 農住組合と 緑住ミニ区画整理制度を ドッキング

一、従来の取り組み

桑名市の市街化区域農地は、約三〇〇ha、内区画整理の必要な農地はおおよそ全面積の七〇パーセントに及ぶものと思われまます。しかもその大部分は既存宅地に囲まれた所、あるいは逆に一団の農地が住居を囲んだ所等その開発は条件的にも大変困難な状況下にあります。

農協では、一〇年も前になりますが、放置すればスプロ

桑名市における生産緑地地区等の指定状況

市街化区域面積 ①	市街化区域内農地面積 ②	保 全 す る 農 地			宅地化する農地面積 ⑥=②-⑤
		生産緑地地区 ③	逆 線 ④	計 ⑤=③+④	
2,355.8ha	304.5ha	27.8ha	8.6ha	36.4ha	268.1ha
—	100.0%	9.1%	2.8%	12.0%	88.0%

二、農住組合設立に至らなかった所

ル化が急速に進むと予想される集団農地一〇カ所を選び農住組合の設立を呼びかけました。

この間、国、県の協力を得て予定地毎の構想策定書を作成し関係地主に対する説明会なり、アンケート調査の基礎資料として活用させていただきました。

いくつかの話し合いの中から、四地区に農住組合が設立され、現在までに二組合の事業が完了し、一組合が工事中、残り一組合についても仮換地が終り八月中には着工の運びとなっております。

・A地区、約五ha、地主四五人
世話人の選出も行なわれ、関係地権者に対する説明会、個人別の意識調査を通して大半の合意は得られたのでありますが、残り一人の同意が得られず残念な結果となりました。このことは、農住組合法の基本原則であり

ます全員同意が災いしたとも考えられますが、この組合の事業は関係者全員でたえず協議を重ね進める事に意議があるわけですから、あまり無理をすると換地計画で苦しむことが予想されたことから、この判断は正しかったとも思います。

・B地区、二・五ha、地主二五人

地主の全員同意が得られたので、次のステップとして開発に伴う条件確認の協議に入ったのですが、幹線道路までの進入道路について地区外関係者の同意が得られず大変歯痒い事態となりました。

周囲を住宅に囲まれる迄放置して来た事に對し悔やまれてなりません。

・C地区、二ha、地主二〇人

世話人の選出が出来ませんでした。組合設立のいくつかの条件の中でよきリーダーの発掘は最も重要な項目であります。地域で信頼されている人、行動力のある人が選べるか、事業成功の鍵はその辺りでない



JAくわな
参事
中村 郁夫

桑名市における農住組合設立の経過年表

年 度	昭和58	昭和59	昭和60	昭和61	昭和62	昭和63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6
第1農住組合 2.4ha・20名	夏頃設立機運	11月創立総会		4月事業認可	6月事業完了							
第2農住組合 4.3ha・45名		10月設立機運	11月創立総会		7月事業認可			3月事業完了				
第3農住組合 3.2ha・46名						4月設立機運	6月創立総会				2月事業認可	着工
寿農住組合 2.8ha・28名							夏頃設立機運	11月創立総会		6月事業認可	着工	工事中

でしょうか。

三、市街化区域農地の開発は 何故農住組合か

土地の基盤整備を行うには、一般的に土地区画整理組合を結成し行いますが、農協は何故農住組合に拘わるか、もう一度整理してみましよう。

従来、市街化区域農地は営農継続の意志があれば、おおむね面積の二分の一が農地換地が出来たことで農住組合制度を大いに活用をさせていただきましたが、昨年度から実施された農地の宅地なみ課税は、同制度活用を遠ざけた感が致しますが、私はそうではないと思います。

その一

農協が指導する土地開発は宅地化するのが目的でなく、宅地化せざるを得なかった農地をどう活用するかであります。その農地一枚一枚に農協とは長い歴史があります。農協の存在は、その農地一筆毎の繋がりであります。宅地化後も従前の農地と同様に付き合っほしいのです。それには、その後の土地利用をきちっと指導しなければなりません。農住組合法は土地活用を設立の条件として

おりますが、区画設計に合せた上物計画ではなく、土地利用に合せた区画設計を主に考えますから一般の土地区画整理とは基本的に異なる事となります。

しかも、組織内で共同化した土地利用を計画し、個人では成し得ない大規模なマンションも夢ではなく、その建築に合せた基盤設計を行うのであります。

土地利用の共同化は、区画整理を進める上で大変有効な手段ともなります。地主の中には、一宅地に満たない面積もあつたり、小ささまさまです。共同化はそれらも一括吸収しますので大変好都合となります。

区画整理で一番苦勞するのは換地計画だと思いますが、共同利用の場合、その土地が変形していても日陰げ地であっても、すべて平等に扱いますのでそうでない場合と比較するとスムーズに行くことは確かな様であります。

その二

農住組合法は、農協を意識した定めがなされておき、農住組合設立に当って農協の意見を聞く事になっております。宅地政策で農協の意志確認を求めたのは初めてではないでしょうか。

せっかくの法律です。皆んなで盛り上げた



桑名第一農住組合の
農住賃貸施設

いものです。

四、今後の取り組み

私どもが真剣に取り組んだ農住組合による土地区画整理も、設計段階になると大規模開発の許認可手続きとほとんど変わらず、既存の住宅地を取り込み理想的な道路計画には多額の費用負担を覚悟せざるを得ないことから、個人的に開発が容易な土地も含んだ組合運営にとって、その継続は大変な努力が要求されます。

本年度、建設省から緑住ミニ区画整理事業構想が打ち出されましたが、設計基準が、地域の実状に合わせず従来とは別の柔軟な指導がなされる様です。我が桑名市においても、前向きな予算措置が構じられるとの事であります。

今後、行政と農協が一体となった取り組みが現実のものとなって来た感があり

ます。

五、本日から動き

① 緑住ミニ区画整理事業が、条件的に可能と思われる農地集団について市内全地域を地図上に整理します。

② 必要な農地集団から一筆毎の権利関係の調査を行います。

③ 市、県等行政との推進協議会を設置します。

④ 開発予定地における道路、排水、開発での支障となる規制等技術的な問題について市と協議をします。(技術的に或いは、経費的に問題ないか、農協としての判断が求められる。)

⑤ 地域代表の世話人の推薦
(関係者から信頼され、行動力のある人。適任者の発掘が出来るか否かが事業を左右します。)

⑥ 関係地権者の説明会
⑦ アンケートによる意識調査

地権者全員が開発計画を充分理解した上でアンケート調査を実施した方がよい結果が得られそうです。

いずれにしても、農住組合により緑住ミニ区画整理事業制度を推進する農協の内部体制も強化し緊急に対応を求められる地区から早急に取り組みたいと考えております。

3

市街化区域農地における 住宅・都市整備公団の取り組み

—住宅建設部門の取り組み—

一、これまでの取り組み

公団では、土地を取得して公団住宅を建設するほかに、土地を手放さずに有効活用を図りたい土地所有者と共同で、住宅等の建設事業を行う制度がある。

この土地活用制度のうち、民営賃貸用特定分譲住宅制度（民賃制度）及び特別借受賃貸住宅制度（借受制度）の概要及び特定市街化区域農地における最近の建設実績は、下表のとおりである。

住宅金融公庫の農地転用賃貸住宅と比較すると少ない戸数ではあるが、毎年度着実に建設を行ってきている。しかしながら、これまでの建設実績は単独の開発がほとんどであり、複数の農地所有者による共同開発は少ないのが現状である。

二、JAグループとの事業提携

民賃制度	土地所有者の希望を活かした賃貸住宅を公団が建設し、長期低利の支払い条件で譲渡したのち、土地所有者自ら住宅経営を行う。
借受制度	土地所有者の希望を活かした賃貸住宅を公団が建設し、長期低利の支払い条件で譲渡すると同時に、その住宅を公団が一定期間一括して借受けて、公団賃貸住宅として経営する。

特定市街化区域内農地における民賃・借受住宅の建設実績

年 度	平元	平2	平3	平4	平5
民賃建設戸数(戸)	557	996	691	865	766
民賃全体に占める割合	22%	34%	24%	22%	15%
借受建設戸数(戸)	52	82	0	183	217
借受全体に占める割合	10%	14%	0%	37%	44

平成三年の生産緑地法の改正等を受けて、宅地化する農地の計画的な市街地整備と良質な住宅・宅地の供給が強く求められている中で、平成四年九月に、JAグループと公団との事業提携について確認がなされた。

これは、農地所有者の土地利用意向、地区の課題等を把握しているJAグループと基盤整備手法や住宅建設、経営、管理について実

住宅・都市整備公団
住宅企画部建設計画課長
村山 邦彦

績及び体制を有する公団が提携して都市農地における事業推進を図ることにより、無秩序なスプロールの防止及び計画的なまちづくりの推進を目指したものである。

具体的には、平成4年度及び5年度において、JAグループが集約した面整備候補地の情報をもとに、共同事業の可能性のある地区を抽出し、財団法人都市農地活用支援センターを活用して、JAグループと公団が共同で、基本構想及び整備手法の検討等の調査を実施した。

今後は、調査実施地区のうち、開発適地について事業化を推進していくこととしている。

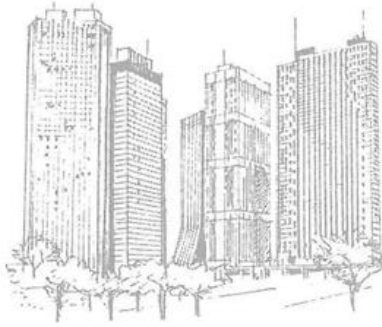
三、今後の事業展開

JAグループとの事業提携については、引き続き共同調査を実施する等連携を図り、都市農地における事業化を推進する。

また、現在小金井市において、大都市農地活用住宅供給整備促進事業及び住宅地高度利用地区計画制度等の適用を受けて、土地所有者十名（うち農地所有者三名）による事業（敷地面積約二・八ha）が進行中であり、公団は事業のコンサルティング、基盤整備の受託等を行うとともに、借受制度により約一五〇戸の住宅建設を行う予定である。

今後このような事業の推進を図るため、特定市街化区域農地については、土地活用相談会等において、基盤整備の手法も含めた土地活用コンサルティングを積極的に行い、緊急住宅宅地関連特定施設整備事業及び大都市農地活用住宅供給整備促進事業等の補助制度を活用することにより、事業化を推進することとしたい。

さらに、平成五年度に創設された住宅・宅地開発用地先行取得出資金制度を活用して、公団賃貸住宅建設適地については、農住組合等が実施する区画整理事業等の予定区域内の土地を先行取得することにより、農地の計画的な宅地化と良質な賃貸住宅の供給を促進することとしたい。



4

市街化区域内農地の計画的宅地化のために同意施行土地区画整理事業の検討

—都市開発部門の取り組み—

一、取り組みの必要性

公団は現在、主として新市街地での宅地供給型の土地区画整理事業と既成市街地での都市機能更新型の土地区画整理事業を実施している。

新市街地において農地が混在する区域での土地区画整理事業では、これまで、営農希望のある土地に関し、港北ニュータウンなどで任意の申し出による農地の集約・保全を図ったり、大都市法制定以降は、特定土地区画整理事業による集合農地を活用するなどして農業との調整を図ってきたところである。

一方、市街化区域内の主に周辺市街地においては、いわゆる「市街化区域内農地」が多く残存し、大都市地域における住宅宅地の供給促進の観点から、その積極的な活用が求められており、平成三年の生産緑地法の改正及

び関連する土地税制の改正により、一層の宅地化の促進が図られているところである。

しかしながら、基盤整備が行われないまま農地等がスプロールの宅地化することは、都市整備上好ましいことではなく、市街化区域内農地を含む区域において都市基盤の整備を推進するとともに、生産緑地法の改正に伴って区分された「宅地化すべき農地」等の良好な住宅地としての早期供給が可能となるよう、具体的な施策を早急に講じることが必要となってきた。

二、同意施行土地区画整理事業の検討

こうした状況に対応して、国〔建設省〕においては、小規模区画整理に包括的助成を行う「緑住区画整理補助制度」を六年度に創設しており、当公団においても、この緊急的課題に機動的に対処していくため、市街化区域

住宅・都市整備公団
都市開発事業部調査役
松井 雅彦

内農地を含む区域における土地区画整理事業を効率的に実施し、その計画的宅地化を図っていきたいと考えている。

具体的には、現在、土地区画整理事業を緊急に実施する必要があるながら、計画、また造成上高度な技術が必要であったり、公共団体の実施・指導の体制が不十分で、事業の立ち上がりが困難な場合や、複数地区で同時に実施することにより、宅地供給上また都市整備上効果の大きい場合などにおいて、公共団体からの要請を受けて同意施行土地区画整理事業（土地区画整理法第三条第一項の規定により地権者全員の同意を得て実施する）を実施することを検討している。

この同意施行事業は、個人施行の一種であり、市街地開発事業としての都市計画決定を要件とせず、また土地区画整理審議会等の設置も必要としないため、より機動的で短期間の事業が可能となる。

公団都市開発部門の行っている新市街地開発型の土地区画整理は、現在原則として三〇ha（市街地環境整備型の場合五ha）以上の地区において実施することが要件となっており、市街化区域内農地を含む小規模地区における土地区画整理事業の実施のための制度の整備を行っていくとともに、その効率的な事業執行体制の確立について、併せて検討を進めていくこととしている。

また、事業の推進にあたっては、公団、地元特定市、地元JAでの適切な役割分担が必要であり、事業の立ち上げ段階においては、農家地権者の状況に精通しているJAグループとの連携に努めるとともに、土地活用に関しては、JAグループや公団住宅建設部門等との連携により、上物の早期整備が必要になってくる。

今後引き続き、市街化区域内農地に関する実態や、計画的宅地化に対する特定市等の取り組み状況の把握に努め、当該地域での小規模な土地区画整理事業の実施について、より具体的な検討を加えていくとともに、新市街地開発型の事業についても、農業と調整や土地活用の促進に引き続き努めていきたいと考えている。



都市農地豆辞典

『緑住区画整理事業』とは？

緑住区画整理事業は、緑住まちづくり推進事業の一環として、大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な宅地化を防止し、計画的宅地化による良好な市街地の形成を図るため、一定水準の公共施設を確保する観点から土地区画整理事業等に対し助成を行う事業である。

この事業の目的としては、生産緑地と宅地化農地の交換文合のニーズに対応しつつ介在的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業を推進することにより、土地の有効活用のための条件整備と、基盤整備のなされた良好な市街地形成を図るとともに、良質な住宅宅地供給に資することとしている。

具体的なこの事業の補助としては、①事業計画策定等に対するものと②土地区画整理事業に対するものがあり、それぞれの内容は次のようになっている。

- ①補助要件を満たすと見込まれる土地区画整理事業を立ち上げ、円滑に推進をするために、特定市が行う「換地計画、土地利用計画等の作成」、「説明会、見学会の開催」、「パンフレットの作成」等の事業に対し、国がその費用の三分一を補助する。
- ②補助要件を満たすと見込まれる土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合または共同施行者に対して特定市が地域特性に応じて「調査設計費」、「宅地整地費」、「公共施設整備費」、「事業費」等の補助金を交付する場合に、国はその補助金の三分の一を特定市に対して補助する。

定期借地権制度制定までの軌跡

(株)不動産経営研究所
代表取締役所長 林 道三郎

定期借地権とは、一九九二年改正施行された借地借家法に目玉商品として創設された制度であり、事業用借地権（目的が事業に限定され、期間は一〇〜二〇年）、建物譲渡特約付借地権（期間は三〇年以上、終了時に地主が建物を買収する）、一般定期借地権（期間五〇年以上）の三種類があり、いずれも従来の借地とは異なり、借地人に更新請求権がない。

●民法整理会（明治二十七年）での議論●

丁度百年前の出来事であった。民法典における不動産について定めをするために議論が続けてきた法典調査会民法整理会は、一八九四年（明治二十七年）一二月一八日午後六時四五分いったん休憩に入った。

当日の議論は、民法の政府原案第八九条「土地ノ定着物ハ別段ノ定アル場合ヲ除ク外其土地ノ一部ヲ成スモノトス」をめぐって行われていた。

外国では、土地と建物を一体の不動産と観念している。このため、欧州の制度を導入しようとする我が国にあっては、政府原案は、欧州と同様の定めにしようとしていたのであった。

民法整理会のメンバーは、欧州で法律を学んできた学者たちとそうでない者によって構成されていた。

政府原案に反対の者は、「我が国では、土地と建物は別々の不動産として扱っている。いまさら外国の制度をまねることはない。」という趣旨の主張であったと理解してよい。

三五分休憩の後、すなはち午後七時二〇分会議は再開された。初冬の日、すでにとっぷりと暮れていた。疲れきっていたのか六名の委員が、再開後の会議に出席していなかった。

意見の一致が見られなかったため、多数決にする事となった。その結果政府原案第八九条削除に投ずる者が半数を占めたので、議長決済となった。

議長箕作麟祥は、江戸時代ナポレオン法典を翻訳したり、旧民法（フランス法を範として明治二三年いったん制定されたが施行されなかった民法）の政府原案の起草責任者であったので、当然、欧州を範とした政府原案に賛成するかと思いきや、いかなるわけか、政府原案に反対をしてみました。このことは、いまだに謎につつまれている。

●土地と建物を別々の不動産と法定●

以来、我が国では、諸外国に見られない、土地と建



(株)不動産経営研究所代表取締役所長 法政大学法学部法律学科講師
日本大学工学部建築学科講師 住宅・都市整備公園基本問題懇談会
家賃部会専門委員 日本不動産学会評議員 都市的土地利用研究会副
会長 日本不動産鑑定協会不動産力ワンセラー部会副会長 (財)日
本ビルディング経営センターカリキュラム委員長 全日の不動産アカデ
ミーコーディネーター その他通産省、建設省、国土庁委員を歴任。
資格 不動産鑑定士、不動産力ワンセ
ラー、ビル経営管理士。

著書

ビル企画、口語宅地建物取引業法、
マンションの上手な買方住まい方、
マンション法入門、まちの再開発
のほかに共著を含め十八冊。

論文

区分所有建物の再建築の手法、ピ
ル賃料の値上げの理論と実践
ほか多数。

物とを別々の不動産と法定し、登記簿も別々となった
ままである。自分の不動産の上に他人の不動産が乗
り、下になった自分の不動産の完全な所有権を行使し
ようとすれば、上に乗っている他人の不動産を排除し
なければならぬことになってしまった。

外国では、土地と建物が一体であるので不動産を貸
すということは、土地と建物を一体として貸すもの
である。我が国のように建物だけを、或いは土地だけ
を貸す（農地を除く）ということは原則としてない。

ただし、建物を建てるために土地を借りるということ
はないわけではない。その場合、土地の貸借の期限が
到来すると土地は建物が一体である法理に従い、建物
は土地に附合して、言い換えれば建物を付けたまま土
地を返還する。

我が国民法では、建物を建てるための借地は、地上
権か賃借権を選択することになる。

立法者は、建物を建てるためには地上権が、農地を
借りるのには賃借権が選択されると想定していたが、
実態のほとんどは、賃借権を選択することとなった。
それは地主にとっては、わざわざ権利の強い地上権に
することが考えられなかったからである。

不動産に関わる権利は、登記することによって第三

者に対抗できる。地上権は、地上権者に登記請求権があるとして解されるが、土地賃借権は、債権なるが故、地主の承諾なくしては登記が出来ない。地主の多くは、登記を承諾しない。

●建物登記による借地人の保護●

明治二七・八年の戦役（日清戦争）、次いで明治三七・八年の戦役（日露戦争）とわずが一〇年間に大きな戦争に二度勝ち、我が国資本主義ないしは帝国主義は、急速な発展を遂げた。景気の拡大と凱旋兵士（主として農家の次男以下の子弟）が帰郷せず、大都市に残留したことが複合して大都市の人口の集中を招き、大都市における地価の高騰を生じさせた。

土地建物が一体でない我が国独特の法制と土地賃借権が登録されない間隔をぬって、いわゆる地震売買が横行することになり、住生活の不安定と社会資本の損失を招く恐れとなつてゆく。やむなくわずかに二か条からなる「建物保護に関する法律」を制定して、地主の承諾がなくても登記が出来る建物登記をもって借地権の対抗力を備えることができるという苦肉の策をとることとなった。一九〇九年（明治四二年）のことであつた。

●借地法・借家法の制定（大正一〇年）●

土地建物の賃借は、他の財等の賃借と同じように民法の定めに従うのではあるが、それだけでは充分でない性格から特別法として一九二一年（大正一〇年）借地法・借家法が制定された。一九二一年制定された借地法は、一定の期限（木造等非堅固造目的の場合、最低二〇年）が終了すると土地は、地主に返還されるものであつた。今日流にいえば定期借地権であつた。

●戦時体制下での正当事由の導入●

一九三七年（昭和十二年）日華事変が勃発し、戦争

遂行を目的として翌三八年国家総動員法が公布され各種法律は、総力戦に向けて順次改正或は制定されていった。

一九四〇年（昭和十五年）あらゆる政党が解体され、大政翼賛会が発足、一党政治となり、翌四一年太平洋戦争開戦を前にして、借地法・借家法の改正が行われた。

戦場で戦っている兵士の留守家族が、家から追い出される心配があつては、戦意を喪失する。軍需工場で働いている工員が宿舎を迫られては、武器の生産もままならない。よほどのことがない限り（更新時に厳密に「正当事由」が成立しない限り）、借地借家について所有者から契約の更新拒否が出来ないこととしたのである。原則として無限に借りていられることにした。なおそれより以前39年地代家賃統制令が公布されており、地代家賃の値上げが押さえられていた。

●戦後の住宅不足と新規借地供給の途絶●

敗戦後あらゆる法律が民主主義、自由主義の思想のもと改正されていったが、借地法・借家法は、改正されなかつた。戦災による住宅不足から居住者を保護する必要があるからである。極端な借地人保護は、借地権価格を形成し、市場を構成した。権利価格の過半を地主が喪失する借地制度のもとでは、新規の借地供給は途絶えた。

五六年（昭和三十一年）中野好夫が文芸春秋に「もはや戦後ではない」を掲載して以来、「もはや戦後ではない」意識のもと、地主は土地返還のメド（正当事由の明確化）を要求し、借地人は戦災後の臨時建物の恒久的な堅固造へ建替の権利の保障等を要求するようになってきた。

借地法・借家法の改正を試みた法務省は、六〇年（昭和三十五年）試案を作つたが、日の目を見ずにおつた。六六年（昭和四一年）ごく一部の改正があつた。

た。

●借地借家法の制定●

都市、住宅、地価等の問題を背景として、八三年（昭和五八年）国土庁に法務省参事官、学者、弁護士、不動産鑑定士等による「借地による宅地利用促進に関する調査委員会（座長東京大学教授橋本洋之助）」を設け、法改正に向けての地道な研究が始まつた。

翌四四年（昭和五九年）大手不動産会社で構成されている不動産協会が法改正の提案を行い、正当事由の具体的事項として「土地の高度利用」等明確化を要求して注目を浴びた。この不動産協会の提案に刺激されたが如く、法務省が改正作業に着手したと世間では理解されがちであるが、法改正についての研究は、既述の如く国土庁内でも行なわれ、学者間でも議論されてきたところである。

法務省民事局参事官室では、借地法・借家法改正に関する問題を整理して、八五年（昭和六〇年）各界各層の意見を求めた。

八九年（平成元年）改正要綱試案、九一年（平成三年）改正要綱がまとめられ、同年建物保護法、借地法、借家法が廃止され、合体されて新たに「借地借家法」が制定された。

「借地借家法」は、九二年施行されたが、新法施行以前に設定された権利関係は、旧法に従うこととなり、地主が失われた権利の回復がなされず落胆し、また、約定の期日が到来したら必ず土地を返還する定期借地権について居住用、生業用には絶対適用すべきではないと主張してきた借地借家借間人組合連合会は、意に反した改正に怒りを覚えた。正当事由に高度利用が明記されないことにデベロッパは、とまどつた。

（以下次号）

JA亀岡市「土地活用3つの方策」

— JA・行政・農家の一体にみる農と住の調和したまちづくりをめざして —

JA亀岡市／開発課長 大西 健造

◆はじめに

わがまち亀岡は、戦国の武将・明知光秀公の城下町であり、嵐山までの急流を船で下る保津川下りや峡谷をぬって走るトロッコ列車、湯の花温泉といった観光名所にも恵まれているが、元来、京都の台所を支える穀倉地帯として、また新鮮でおいしい野菜や和牛の供給基地・農業のまちとして発展してきた。

近年は京都や大阪のベッドタウンとして急速な開発が進み、人口もハイペースで増加している。とりわけ、JR嵯峨野線（山陰線）の一部複線化として電化工事が完成し、京都まで約三〇分で結ばれた平成二年以降は、毎年

一、五〇〇〜二、〇〇〇人のペースで増加しており、現在九二、〇〇〇人となっている。

亀岡市では一五万人のまちづくり構想をもっており、山を開発しての大規模な住宅団地や市街化農地の宅地開発が民間業者、市住宅公社などの手で進められてきた。JAは、売却した土地代金の貯金吸収のみに力を入れてきたが、これでいいのかという自問自答の中で、農家自らが行うまちづくり・農住開発の呼びかけが必要だということになった。

◆業者も見放した農地の共同開発に着手。専任の部署として生活部に開発課設置

昭和62年秋、大井町並河一丁目の農地について、JAより共同開発の呼びかけを行い、農住組合で農地の有効活用を図る方向へ話し合いが進みだした。

対象地は、JR嵯峨野線と準用河川・願成寺川とに挟まれた三角地で、進入路がないことも手伝って、民間開発業者が手を出さなかつた場所であった。

現在の生活部・平井部長が当時の大井支店長をしており、熱意あふれる呼びかけと地権者を支える行動で、九人の農家が一・一ヘクタールの農住開発に進むことが本決まりとなったのが昭和六三年六月であった。進入路を確保するうえで難関としていたJRとの接



願成寺川とJR嵯峨野線に挟まれて、開発業者も見放した農地であった。



JRと協議して、拡幅できた進入路。住宅も1軒除却した。

JR敷地の一部と、家を1軒除却して拡幅し、6mの進入路を確保。

渉や国税局が差し押さえていた土地の公売手続きといったわずらわしい問題を、JAと亀岡市行政が窓口となり、九人の農家と一体となって取り組んだ結果、解決したのである。

一番難しい問題であった進入路の確保ができたので、話は急速に進み出した。と同時にJAとしても体制整備の必要性を感じ、平成元年二月、生活部の中に開発課を設置することになったのである。設置当初は二名の体制であった。

◆近隣の先進JAから温かいご指導を得ながら、手さぐりで歩みだす

体制整備は出来たものの、実際には何をどうしていけばよいのかまったく判らない状態であったが、幸い、近隣に神戸市西という超先進JAがあり、手とり足とりのご指導をいただいた。三重県のJA桑名市、奈良県の三郷町農任団地等先進的に各地で取り囲まれている農任のまちづくりの姿を何度も見せていただき、まちづくりの考え方も理念というのが少しずつ判ってきた。

今でも思っていることであるが、これが業者であれば教えてはくれないし、JAの仲間意識の大切さを常に痛感している次第である。

こうして全国各地の先進JAに支えられて一・二ヘクタールの農任開発がスタートすることになったが、当時は農任組合の面積要件が二ヘクタール以



国税差押え物件を公売で取得し、橋をかけて確保したもう一方の進入路。



用地を無償提供する代わりに、河川改修は市が行ってくれた。行政としても支援した。①と同じ方向から写したもの。

上という時期であったため、実質的には農任組合の考えで土地区画整理組合による面整備を取り組み、上物を九人の地権者でつくる有限会社で経営する形に落ち着いた。

減歩率三八%という効率の悪い土地区画整理事業に着工したのが平成三年五月で、道路形態をまずつくり、七六条申請により建築工事に着工したのが七月。全農大阪支所、京都府経済連の指導を得て、四階建て・二棟、三LDKタイプの六四戸が完成したのが翌年三月である。

京都府第一号の農任団地として、農任利子補給の適用となり、なおかつ京都府たいあつ住宅第一号として入居

者に家賃助成ができることにもなった。

三LDK、住居専用面積六五・六八㎡の広い住宅に六七、〇〇〇円(家賃一〇五、〇〇〇円、家賃助成が当初三八、〇〇〇円)で入居できるということで、好評のうちに入居者も決まり、六月には満室となった。

この時期と同時に進んでいた工場団地の土地区画整理事業六ヘクタールも、賃貸の地権者八人の共同経営の話がまとまり、JAが企業誘致を取り組むことになっていったが、こちらのほうも全農大阪支所や農林中金にお世話になって、一・二ヘクタールの賃貸部分すべての企業誘致が平成三年九月に完了した。

系統や先進JAに支えられ、京都府や亀岡市行政にも支えられて、ヨチヨチ歩きながらもわがJAのまちづくりが一定の成果を納めたのである。

◆土地活用3つの方策を提案

目で見ることができ農任団地と工場団地の土地活用事例は、組合員にとっても大きな励みとなった。折りから、生産緑地法の改正で宅地化が生産緑地かの選択を迫られていたが、わがJAでは、土地活用3つの方策というところで①営農をするブロック②売却するブロック③賃貸するブロックの三つに農地を置き換えることを提案し、農任団地と工場団地の土地区画整



区画整理で生まれた宅地に3LDK64戸の農住団地が完成した。駐車場は1戸に1.2台分(64戸に対して77台)確保してある。

理事業の現場見学会を再々行った。

工場団地は三つの方策に基づいて、農地も一枚残っているし、売却、賃貸の三つの活用の姿を見ることがができるので、組合員の理解も深まった。「農協が農地をつぶす話を進めていると思っただけ抵抗があった。計画的に農地も残せる事業だということが判った」という声が見学会のたびに聞かれ、現在二か所二・六ヘクタールで土地区画整理の話が進んでいるほか、一か所二・八ヘクタールで農住組合の設立を行った。

亀岡市内の市街化農地は一七三ヘクタールあり、その内生産緑地の指定を受けたのは四一ヘクタールである。七五%が宅地化の選択をしたわけであるが、道路もない、上下水道もない状態で、土地区画整理や農住組合による面整備をしない限りどうしようもないのが実態である。

今のままでは相続が発生しても売ることもできないし、税金だけはどんどん高くなるばかりで、わがJAとしては終始一貫して土地活用三つの方策、土地区画整理事業・農住組合を組合員に呼びかけていこうと考えている。

亀岡市行政も区画整理係を設置して、JAと行政、農家の三者一体による推進に力を入れていただいております。面整備は着実に進みつつある。

◆整備後の土地利用が課題。
入居者の確保、企業誘致
等難しい時代に

面整備は着実に進むが、果して入居者や企業の誘致がスムーズに進むのか、不安を感じているのが今日である。保留地処分や企業誘致の目的がつくまで着工は見合わすぐらいの慎重さがあるのではないかと考えている。

又、賃貸住宅に関しては、特定優良賃貸住宅(京都市府は愛称・たいあつば住宅)制度を活用するとともに、農住組合に対する建設費1/3補助を活用できればと考えている。補助が入る分、家賃を低くし、可能なかぎり住居面積を広くして入居者にとって住みよい住宅をめざせば、経営安定につながると考えている。

工場団地、店舗等の企業誘致については、JAグループとしての情報網があればと常に思っている。

これからも手さぐりの歩みが続くが、みなさんに支えられながら、農住によるまちづくりを進めて行きたいと考えており、ご指導のほどよろしくお願ひ申し上げる次第です。

都市農地の活用とまちづくり

都市農地センターが設立された直接のきっかけは、平成3年に改正された新生産緑地制度と宅地並課税の強化であった。そして都市農地を活用した計画的なまちづくりを支援するためにアドバイザー制度が設けられて、筆者もその一人として登録されている。そこで、生産緑地と宅地化農地の実態と土地活用上の問題点についてふれ、農家による市街化区域内農地の今後の有効利用について少し提言してみたい。

都市環境研究所／代表

水口 俊典

宅地化農地の多さと不安定な土地利用

新制度への移行によって生産緑地が平成四年末に指定されたが、その面積は全国（三大都市圏の特定市）で市街化区域内農地の三割に過ぎなかった。それまでの農家による農地利用意向調査からは七割の農地継続の意向が

あったが、実際に生産緑地を希望された農地はその半分であった。

その理由としては、生産緑地の三〇年間の農業継続の制限（実際の制度上は三〇年経たなくても営業継続が不可能になれば買取りの申し出が出来る）について農家が心配して、宅地並課税の方がまだましであると判断されたせいだと考えられている。

この結果、宅地化する農地は全農地の七割と多い。ところがこの宅地化農地についての土地利用の意向をたずねた結果は、当面農業を続ける農地が六割以上に達している。この意向によれば、宅地化が進行する速度は緩くなるだろうが、宅地化農地に対する課税が強化されて税の負担は厳しいものとなる。農業の従事者がすでに高齢化している事情からも、宅地化農地での農業の継続という中途半端な暫定的土地利用の選択は、きわめて不安定なものとならざるをえない。

宅地として活用する時の問題点

では実際に宅地化農地に貸家などを建てて宅地として活用するときに、どんな問題があるだろうか。

生産緑地と宅地化農地の分布の実態を見ると、これらの二種類の農地と既存の宅地がモザイク状に細かく入り混じっていることが多く、とくに道路などが整備されていないた



め、無秩序な市街化を防ぐために当面農地として保全することが期待された地区で、生産緑地の指定が少ない。

これらの地区では、宅地化農地に接する道路がなかったり、あっても幅四mに満たないものが多く、そのままでは建物を建てられない。ところが、宅地として利用するとき「自分だけ」で宅地化したいとする意向が多く、隣接地や地区単位で話し合っ宅地化するという意向は少ない。

こうした条件のままに貸家などが建て込んでいくと、消防自動車が入れない、子供の遊び場がないなどの劣悪な住宅地になることが考えられる。これでは近隣の住民から嫌われるとともに、借り手がつかなくて貸家経営がうまくいかない。また道路に接しない農地がとり残されて、利用できずに空地として滞留するおそれもある。

さらに生産緑地についても、市街化区域の線引きが初めて実施された一九七〇年以降二〇年以上を経て、この間の市街化の進行によって残された農地が小規模に分断された形になってから、モザイク状にばらばらに指定されたものが多い。このため周辺の宅地化の今後の進行によっては、道路との接続に支障が生じたり、日影、ごみ投棄などにより営農環境が悪化するおそれもある。

これらの問題点は、農家の側からみて土地

資産を有効に活用できない経営上の問題であるとともに、まちづくりの側からみても土地利用が混乱して地域の環境が悪化する「新しいスプロール」の進行をもたらしかねない。このような問題点が生じた原因の一つは、生産緑地制度の改正が一九八〇年代後半の地価高騰と大都市の住宅問題の激化という時代背景もあって、農地の宅地化促進に偏ったものになったことにもある。

市街化区域内農地の有効利用のために

まちづくりの視点からは、農地と宅地とが



共存しながら無秩序な宅地化を防止し、段階的に計画的な市街化を誘導することが重要である。また市街地の中に残された貴重なオープンスペースとして生産緑地が安定した形で保全されることが望ましい。

計画的な市街化を促進するために、公共側では様々な制度手法を用意している。例えば、区画整理事業について小規模な面積であっても公共が支援できる手法がある。地区計画制度についても、低層住居専用地域であっても中層の集合住宅を建てられる手法などが多様化している。そのほか区画道路の整備の助成、賃貸住宅の建設支援、低利融資と税制上の優遇措置などがある。自治体によっては公共による賃貸住宅の借り上げ、家賃補助や貸家管理の代行まで積極的に手を伸ばしている。

貸家を借りる側からみても、農家が自ら経営する住宅は地価を直接反映しなくてもよいことから価格が安くなると期待できる。また地元で古くから住み、地域住民に喜ばれる土地経営に意欲をもたれる農家も少なくないことから、借り手の信用をえやすい。

しかし、先に述べた公共側の様々な支援手法を上手に活用するためには、個別の農家や個別の宅地化農地だけで考えていては制約が多い。近くの農地所有者と農業団体、市及びアドバイザーが集まって土地利用について話



水口 俊典(みずぐち・としのり)

昭和17年兵庫県神戸市に生まれ育つ。東京大学工学部卒業後、大学院へ。現在、都市計画の民間研究所で調査、計画づくり、コンサルタント。大都市都心部から農山村までの土地利用計画を研究。技術士、一級建築士。

著書に、「都市政策の視点」学陽書房、「協議型まちづくり—公共・民間企業・市民のパートナーシップ&ネゴシエーション」学芸出版社など。都市農地については、「農地と共存する街づくり—新しい生産緑地制度をふまえて」月刊「農業協同組合」1991年7月号、及び「市街化区域内農地の計画制度と土地利用の誘導」日本都市計画学会誌189号1994年がある。

し合い、段階的に宅地化を進めていくためのルールをつくる必要がある。このようになまちづくりへの取り組みは、その時は苦勞しても将来はすぐれた居住環境と安定した土地経営を享受できる。

また生産緑地についても、安定した営農環境とオープンスペースとしての役割を高めるためには、土地の交換や生産緑地の追加指定と廃止を含めてその集約化を図れるように、農家と市が話し合うことが望まれよう。

『都市農地アドバイザー制度』とは

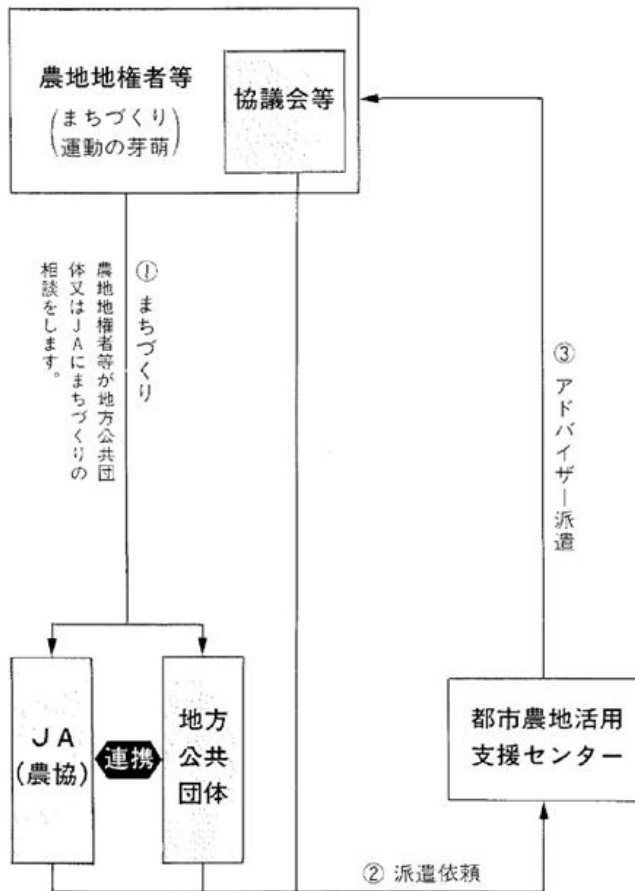
都市農地活用アドバイザー制度とは、都市農地活用支援センターが、地方公共団体やJAなどから要請を受けて、都市農地を活用して計画的なまちづくりをしようとする方々に、計画的なまちづくりや土地の有効活用などについてのアドバイスを行う専門家(この

都市農地活用アドバイザーを都市農地活用アドバイザーと称し、都市農地を活用するまちづくりに関して豊富な専門知識や実務経験を有する専門家として当センターに登録されている方をいいます。)を派遣する制度です。

都市農地活用支援センターでは、まちづくりの初期において、これらアドバイザーを派遣することに、派遣費用については、派遣を依頼した地方公共団体やJAなどに、所定の費用を負担していただくこととしていますが、平成6年度は、より一層活用していただくため、無料で派遣することをおこなっています。

この制度は、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地を対象としています。また、派遣費用については、派遣を依頼した地方公共団体やJAなどに、所定の費用を負担していただくこととしていますが、平成6年度は、より一層活用していただくため、無料で派遣することをおこなっています。

◎制度活用の流れ



(注) 協議会等とは、地方公共団体・JAが支援する農地地権者等で構成する団体をいいます。



トピックス

農住まちづくりブック
レット No.1
「徹底検討／定期借地」
好評斡旋中



J A 全中／J A 全国宅建流通センターは平成六年五月、「徹底検討／定期借地」を発行した。

J A 全中によれば、近時、三大都市圏の他、主要地方都市においても定期借地権住宅等の動きが活発になっており、業者の中には定期借地権のメリットのみを強調した動きもあり、将来、組合員が不利益を被る可能性も生じつつある。

定期借地権はその特徴を良く理解した上で適切に活用すれば、有効な土地活用メニューの一つとして大いに期待できる制度である。本書は制度の正しい理解を促進するため、制度の特徴や活用上の留意点について「組合員の立場から解説した唯一の解説書」(J A 全中)である。A 五判六四ページ、定価三五〇円(税込み・送料別)。お申込みにお近くの J A 中央会の農住まちづくり担当部署へ。内容についてのお問い合わせは J A 全中地域振興課(☎〇三三二四一七五四五 担当茂木)まで。

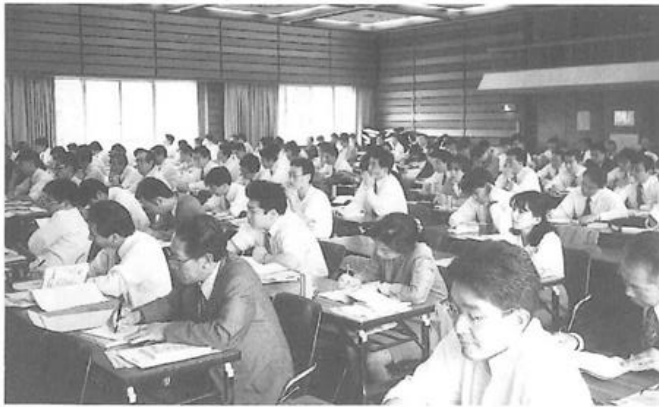
農住組合推進協議会が規約改正。
農協系統組織が加入

都道府県・政令指定都市で組織する農住組合推進協議会は、七月一日(首都圏)、七月六日(近畿圏)、七月三日(中部圏)の三会場で基礎研修会を開催した。今回の研修では「J A グループの農と住の調和したまちづくりの取組み」をはじめ、各種事業制度や税制等について建設省や J A 全中から講師を招き、それぞれの専門の立場から講義がなされた。参加者は公団や J A の職員を中心に民間のコンサルタント等を含め合計三七五人に上り、各会場とも熱心な質疑が交わされた。



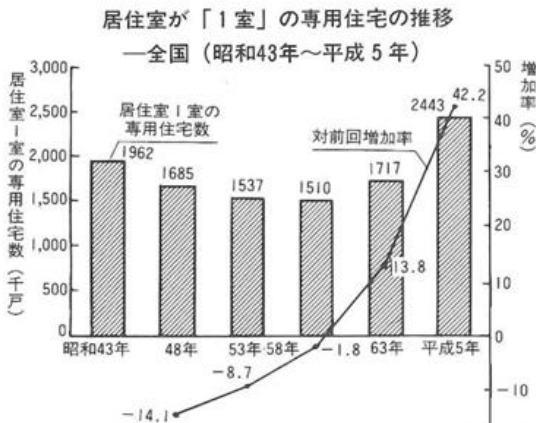
平成六年度「都市農地を活用する
まちづくり基礎研修会」を開催!

(都)都市農地活用支援センターは(都)区画整理促進機構と共催で七月一日(首都圏)、七月六日(近畿圏)、七月三日(中部圏)の三会場で基礎研修会を開催した。今回の研修では「J A グループの農と住の調和したまちづくりの取組み」をはじめ、各種事業制度や税制等について建設省や J A 全中から講師を招き、それぞれの専門の立場から講義がなされた。参加者は公団や J A の職員を中心に民間のコンサルタント等を含め合計三七五人に上り、各会場とも熱心な質疑が交わされた。



データファイル

平成五年一〇月に実施された住宅統計調査の速報集計結果と、住宅金融公庫の貸家市場実態調査から、貸家の動向及び設備に対するニーズをデータで紹介します。



●大幅に増加した「1室」の専用住宅
ワンルームマンションなど一室の専用住宅は、昭和五八年調査までは減少していましたがその後増加に転じ、今回は前回比で四二・二%の大幅増加を示し、二四四万戸となりました。このうち、約七割、一六六万戸が三大都市圏に集中しています。
「平成五年住宅統計調査(速報)結果の概要」より

●ワンルームタイプが高く、ファミリータイプで低い空家率
大都市地域モデルでは、ワンルームタイプ



京都市が『京都市農地活用推進協議会』を設置

建設省（宅地企画室）を招き第一回委員会を開く

京都市は八月一八日、協議会委員・幹事会幹事を招集し、京都市職員福利厚生センターで第一回会議が開かれた。

この協議会は、建設省通達に基づき設置するもので、京都市関係部局、七特定市、J A京都市中央会をメンバーとして構成される。

会議では、協議会会長である京都市土木建築部白岡技監が「この協議会を軸に農地所有者等の意向を把握し、特定市の計画的なまちづくりへの整備プログラム策定に向

相談アラカルト

相談内容ベスト・ワンは、やはり税制に集中

都市農地活用支援センターでは、都市農地を活用したまちづくりに関する様々な相談を地方公共団体やJ Aなどの窓口担当者の方々から電話や直接窓口でお受けしています。

センター発足以来五〇〇余の相談をこなしてきましたが、相談内容はグラフで示すとおり、税制に関する相談が一番多く以下都市農地全般に関するもの、土地区画整理など事業制度に関するもの、アドバイザー及び具体の土地活用に関するものとなっています。

特に税制に関する相談は、「相続税における農地、宅地、家屋等の財産の評価方法やこれらに係る特例等の内容」など現実の問題を直視したもので農地地権者の悩み

けて支援していきたい」とあいさつ。

続いて、来賓として招いた建設省建設経済局宅地開発課宅地企画室の村主課長補佐

から三大都市圏の都府県レベルの取組状況や建設省通達の趣旨説明を受け、また、都市農地活用支援センター坂本計画部長から同センターが実施している都市農地活用

アドバイザー制度など支援事業全般について説明を受けた後、個別具体的な活用事例の発掘等のための事業化検討会（ワークショップ）や宅地化農地活用セミナーの開催などをうたった平成六年度協議会事業計画を確認、府下先進特定市などの都市農地法用事例報告、活発な意見交換を行い閉会した。

が浮き彫りにされています。また相談者の内容を見ると地方公共団体の担当者を筆頭に、ディベロッパー・コンサルタントなど民間企業担当者、J A窓口担当者、農地地権者等の順になっています。

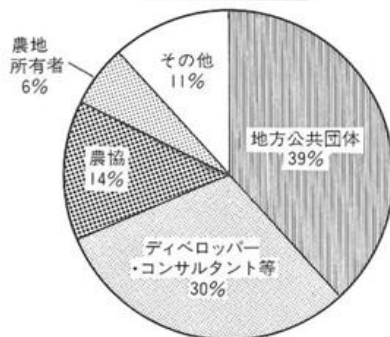
相談の多くは四年度末までの「宅地化する農地」と「保全する農地」の選択時期に集中、以降ならかに推移していますが、特徴的なこととして相談の長時間化があげられ、情報の吸収意欲の旺盛さが伺えます。

次回以降は、具体的な相談内容についてのQ & Aを示していきます。

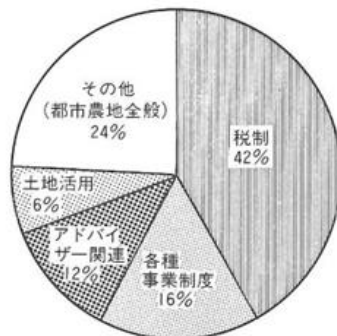
※但し、センターの業務内容や定期借地権に関する問い合わせは、含んでおりません。

相談業務の状況

相談者の内訳



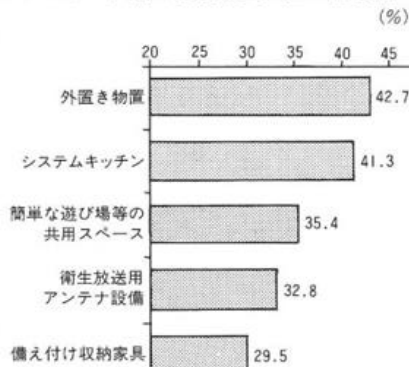
相談内容の内訳



※但し、センターの業務内容や定期借地権に関する問い合わせは、含んでおりません。

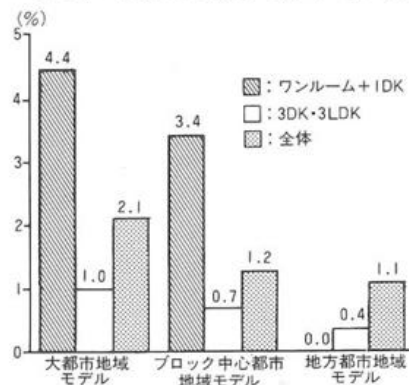


ファミリー世帯の設備希望上位5位設備 (%)



●設備に対するニーズは「外置き物置」が第一位
貸家に入居するファミリー世帯が設置を希望する設備は「外置き物置」が四二・七%で第一位、次いで「システムキッチン」「共用スペース」の順となっています。
住宅金融公庫調査（平成五年一〇月）より

空室率の実態（地域別・部屋タイプ別）



プの空室率が四・四%と高いのに対し、ファミリータイプでは一%と極めて低くなっており、ファミリータイプの需給がまだ逼迫していることがわかります。
住宅金融公庫調査（平成五年一〇月）より

●あなたは本当の味噌煮込みうどんを食べたことがありますか？

名古屋市長官舎住宅部住宅企画課 吉見 昌久

名古屋圏の人は、皆、おしなべて味噌が好きである。とんかつに味噌をかいたみそかつのファン数は計り知れないし、とんでもないことには、一宮市のある小学校では、ご飯のふりかけとして、味噌が出るという。なぜ、ご飯と一緒に、あんなに甘いものが食べられるのか。あなたは、ご飯に味噌をかけて食べられますか？



店主は、9年間の修行の後、昭和49年に当店を開店。今では全国に幅広く、根強いファン層を持つ。(左は筆者)

「まことや」があった。店に入ると、中は、外見よりはやや広く感じるが、こじんまりした感じで、整然と並んだテーブルの奥に二つ座敷がもうけてある。壁には、店主の交友関係を示すかのごとく、御園座のポスターやら、俳優西村晃のサイン、加藤唐九郎作の昇龍の壁画などが飾られている。いったい店主は、どんな人だ？

いそいそと登場した山本まこと店主。まずは食べてと勧められるままに、店主自慢のみそ煮込みうどんをこ馳走になった。もちっとした歯触りとさっぱりした麺のきれ、そしてあっさりとした自然な味噌の味が、絶妙なバランスで僕らの口と体を震撼させ、人なつこそうな店主は、ニコニコしながら、塩分を控えた、体にいい、自然なみそ煮込みが自分のポリシーであると熱っぽく語っていた。そして、僕は、これが本当のみそ煮込みうどんなのだと言古屋圏に暮らす幸せをつくづくと感じた。

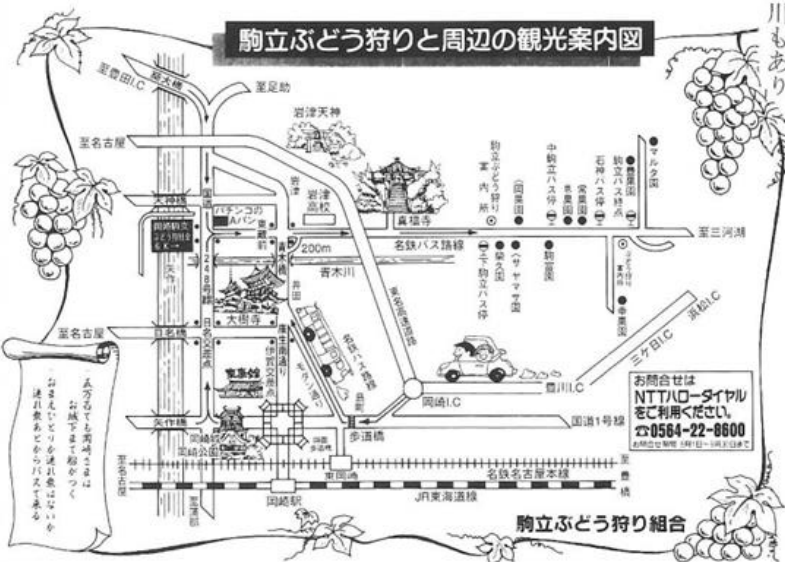


●狩りもの

名古屋から車を走らすこと一時間。駒立ぶどう園につきました。

ぶどう畑が立ち並び、丸々とした果実が太陽の光をいっぱい浴び「おいしいよ」とほほ笑んでいます。とても甘くて水分もほどよく、繊維もたっぶり。お弁当を食べたにもかかわらず、次から次へと……黙々と三房も食べました。

緑の山々に囲まれ、近くに川もあり



J A愛知中央会土地対策室 藤 志津子
風が涼しく、久々に自然の中で、ゆっくりと過ごすことができました。
これからも、栗ひろい・筍掘り・紅葉狩り等々、自分の五感を働かせ「狩りも嵐」(?)と言われるぐらいいろいろな狩りものに挑戦していきたいと思えます。おもしろい狩りものがありましたら、ご連絡下さい。楽しみに待っています。

編集後記

●「帰省のたびに、急速に故郷の姿が
変わり、新しく街が生まれていく、その
躍動を実感します。編集委員として、
良好なまちづくりの一助になれば、と
頑張っていきたい。」 (Y・K)

●前任者から引き継いだばかりで、創
刊号が発刊。ついでいるのか？ なん
だか申し訳ないような気持です。

●「ずぶの素人に本の編集ができるだろ
うかと思いつつ、編集委員を引き受け
てしまった。不安もありましたが、何
とか創刊することができました。まず

はめでたし。

(減私奉公)

●慣れぬ編集委員の仕事、しかも初め
ての都市農地専門誌とあって、とまど
いの連続でしたが、めでたく創刊号発
行となり、まずは一息ついています。

(マッキー)

●十年ぶりに土地利用担当に戻り、都
市農地整備に対する新制度の多さとJ
Aとの新しい連携に浦島の心境。素人
の目から編集に対する意見を述べてい
きたい。

(太郎)

●「みどり」に対する志向が高まって
いる中、本当の豊かさを実感できる地
域づくりの観点から、本紙が特色を発
揮していくような編集に努めていき

い。

(角煮)

●最近、マスコミの盲目的な規制緩和
礼賛傾向には空恐ろしさを覚える。規
制緩和に反対するわけでないが、もう
少し冷静に多面的に検証してほしいも
のだ。

(Y)

●この創刊号が出るのは秋空が澄みわ
たる頃かと思いますが、今年の夏は本
当に暑かったですね。その猛暑の間、
新しい情報誌の企画について喧々譁々
の議論を重ね、この度ようやく皆さん
のお手元に最初の一冊が届いた次第で
す。センター始め各編集委員の方々、
そして座談会、原稿執筆等でご協力頂

いた全国の関係各位に心から御礼申し
上げます。

「都市農地とまちづくり」は行政と
JAが素晴らしい連携プレーで取り組
んでいるホットな課題です。これから
はこの情報誌を舞台に全国の担当者、
農地所有者が活発な交流を展開される
ことを期待しています。(NOTムラ
マンBUTすぐり)

センター刊行物のご案内

都市農地を活用したハイ・ アメニティ賃貸住宅

ハイ・アメニティ賃貸住宅団地を整備することが町並み
形成に寄与するのみならず、事業としてもメリットが大
きいことを具体事例を通じてその特色及びコンセプト等
を概説

A5判 124頁 定価1,600円 送料310円(5冊以上無料)

宅地化農地に係る 事業制度と税制のあらまし(近々発刊予定)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の
内容等を紹介した地方公共団体・JA等の担当者が、農
地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書

A5判 72頁 定価1,500円 送料310円(5冊以上無料)

センター季刊情報誌 『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を
中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事
例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)

A4判 36頁程度 年間購読料(公的機関)4,800円
(民間)6,000円

共同で土地を生かす (都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地
所有者向け普及啓発パンフレット

A4判 見開き8頁 定価100円 送料310円(50部
以上は無料)

次号予告

(特集)

- テーマ 農住組合でまちづくり
- ① 農住組合ってどんなもの
 - ② 六カ年三〇〇組合設立に向けて
 - ③ 農住組合が進みはじめた
 - ④ 農住組合の事例
 - ⑤ 農住組合のひろがり
- (連載)
定期借地権を巡る諸論点(その2)

● 情報誌編集委員会 ●

主査	村主 英明 (建設省建設経済局)	事務局	(財)都市農地活用支援センター
委員	高村 幸夫 (建設省建設経済局)		星野 昌之
	森 重樹 (国土庁土地局) 平成6年8月まで		山口 雅章
	松村 孝典 (国土庁土地局) 平成6年9月より		宮里 辰男
	東海林 仁 (農林水産省経済局)		
	斎藤 誠 (横浜市)		
	角本 直樹 (神戸市)		
	山本 治 (名古屋市)		
	山下 富徳 (全国農業協同組合中央会)		

みんな夢をもつて
がんばったんだ。



JAグループでは、農住組合事業、緑住区画整理事業、
特定優良賃貸住宅供給促進事業の3点セットによる
「農と住の調和したまちづくり」を推進しています。

農と住の調和したまちづくり

 JAグループ

JA全中(全国農業協同組合中央会)
〒100 東京都千代田区大手町1-8-3