

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

【メインテーマ】農住組合でまちづくり

- 農住組合の概要と支援措置
- 第20回JA大会決議とJAグループの農住組合設立方針
- 農住組合が進みはじめた
- そよ風が吹きぬける街(プリージングタウン)が出来上がるまで
- 農住組合、狭山市柏原の場合
- 農住組合による土地活用とまちづくりの新展開

第2号
1995.2

Contents

1 HOT NOW

●「農と住の調和したまちづくり」を目指して

JA東京中央会会長
「農と住の調和したまちづくり」推進本部長 加藤 源蔵

2 特集 農住組合でまちづくり

- 2 ① 農住組合の概要と支援措置
——概要、活用動向、法律改正の内容、支援措置
国土庁土地局土地政策課長 木村 誠之
- 6 ② 第20回JA大会決議とJAグループの農住組合設立方針
——2千年までに300組合の農住組合の設立を
全国農業協同組合中央会地域協同対策部地域振興課長 桜井 勇
- 11 ③ 農住組合が進みはじめた
大阪府建築部開発指導課長 川崎 正嗣
- 15 ④ そよ風が吹きぬける街(フリージングタウン)が出来上がるまで
JA東京みなみ 本店 資産管理課長 二瓶 清
- 20 ⑤ 農住組合、狭山市柏原の場合
JA狭山市・開発部開発課農住組合事務局 保坂 豊國
- 24 ⑥ 農住組合による土地活用とまちづくりの新展開
(社)地域社会計画センター研究開発部長 山本 雅之

27 連載

定期借地権を巡る諸論点—その(2)

㈱不動産経営研究所代表取締役所長 林 道三郎

29 まちづくり最前線 都市農地への行政としての取り組み

東海市 建設部建築課課長補佐 花井 紀一

32 農住用地「しあわせ野」の取り組み

町田市 農業協同組合土地住宅課長 小宮 昌春

35 アドバイザーから一言 都市農地への思い

㈱地域環境計画研究所 浅野弥三一

38 情報アンテナ トピックス/データファイル/都市農地豆辞典

42 ネットワーク

5 相談アラカルト

43 編集後記/センター刊行物のご案内



[表紙の写真] フリージングタウン百草園

JA東京みなみの総合企画により誕生した街、東京都第1号の農住組合による街づくり。(所在：日野市百草、面積3ha、平成4年3月竣工)フリージングタウンとは「そよ風のふきぬける街」



「農と住の調和したまちづくり」を目指して

JA東京中央会会長
「農と住の調和したまちづくり」推進本部長

加藤 源蔵

JAグループでは「農と住の調和したまちづくり」をスローガンに農住組合・緑住区画整理・特定優良賃貸住宅の三点セットの推進を打ち出しています。

去年の六月に法改正していただいた農住組合については、十月のJA全国大会で西暦二千年までに全国で三〇〇組合設立することを決議しまして、推進することになっています。国土庁の前の土地局長だった原さん（原隆之氏、現在、建設省大臣官房総務審議官）からお話があったんですが、農住組合法の改正をするならそれなりの成果をあげてもらわなくちゃ困ると。それじゃJAグループとしてもがんばろうというわけで、なかなか容易じゃないんですが三〇〇組合設立を目標にしたわけです。国土庁のご支援をいただきながら進めています。平成五年以降一〇組合が設立されています。年度内にも四組合が設立される予定ですから、合計二九組合になります。農住組合の制度改正や生産緑地法の影響もあったと思いますが、昭和五六年の農住組合法施行から平成四年までの一一年間で一五組合しかできなかったことから考えますと、かなり動き出してきたと思います。現在、農住組合設立を検討しているところが五〇カ所以上ありますから、西暦二千年までにはかなりの線まで行くんじゃないでしょうか。

緑住区画整理事業についてもJAグループからの要望に応じて、かなり使いやすい制度をつくっていただきましたから、JA全国大会決議で特定市のJAは必ず一カ所は取り組もうということになっています。行政と連携して候補地区を掘り起こして、がんばっているJAもありますよ。JA全中の調査では一二月時点で建設省で六年度に採択された一八七地区のうち六四地区で何らかの形でJAが関与しています。事業をやって整備するべき候補地区はたくさんあるんですが、事業化がなかなか難しい地区もありますし、行政の

開発指導要綱などの調整が難しいといった問題もあります。また、JAの体制整備も大きい課題ですね。緑住区画整理事業は一〇年間の事業ですから、これから一〇年間で正念場だと思います。JA全中は「何もなかったJAは組合員から見離されますよ」なんて脅かしているようですが、組合員も必死ですから本当に笑えない話になってしまいます。

もう一つの特定優良賃貸住宅供給促進事業については供給主体に農住組合を位置づけていただき、全体建設費三分の一補助を受けることができるようにしていただいていますので、農住組合とセットにして取り組むこととしています。農住組合を設立して緑住区画整理事業を行って、特定優良賃貸住宅を建てる現場でもそうした動きがはじめています。七年度政府予算では供給枠は三万五千戸に増えましたのでその一割をJAグループで供給することを目標にしています。ちなみにJA全中調査では六年度は一六九〇戸取扱い予定となっています。

「農と住の調和したまちづくり」というのは農家の土地を農地として宅地としていかに有効活用していくかという目標と、公共の利益に合致した良い街をつくるという目標とが長い目でみたら決して相反しない、調和するはずだというのがその理念です。まちづくりというのは、公共的な性格をもつていきますから、都市を管理する行政とよく相談しながら進めなければとてもうまくいくもんじゃない。行政の担当の方とJAとで協議会を作るよう現場のJAにも指導していますが、こうした協議会のなかで、行政からいろいろ指導いただき、他方では現場の実態をご理解いただきながら、良いまちづくりを進めるために必要な政策上の要望を申し上げる。こうしたことが必要じゃないかと思っています。（談）

（編集部インタビュー）

特集記事

農住組合の概要と支援措置

概要、活用動向、法律改正の内容、支援措置

国土庁土地局土地政策課長

木村 誠之



はじめに

農住組合の制度は、市街化区域内農地の適正な宅地化を促進するため、農地所有者の意向を尊重するとともに、その積極的な取組を喚起するため、当面の営農継続と農地所有者自身による主体的なまちづくりを制度的に進める仕組である。農住組合法は、昭和五六年に施行されたが、昨年の六月に農住組合の設立案を緩和するなど本法の改正を行ったところであり、今後農住組合による良好なまちづくりの一層の推進が期待されている。

農住組合の概要

市街化区域内の農地は全国で約一四万三千

ha、三大都市圏では約五万三千haである。この市街化区域内農地の宅地化を通じて魅力あるまちづくりの形成が期待されている。しかしながら、農地所有者の中には営農の継続の意向が強い者や個人では住宅地造成や住宅建設の事業を行うことに不安を持つ者も少なくない。

このような状況に対応するため、農住組合の制度では、①市街化区域内農地の複数の所有者が協同で組合を設立し、②土地区画整理事業等により宅地化農地と営農地を集約しつつ道路や公園等の面的基盤整備を行い、③住宅等の建設・分譲・賃貸までを一貫して実施するものである。また、必要に応じて、④営農地での土地改良事業や、⑤市民農園、朝市広場等の農住コミュニティ施設の整備運営なども行うことができる。さらに、これらの事業に対しては行政とJAから積極的な支援が行われる。

今回の農住組合法改正の背景

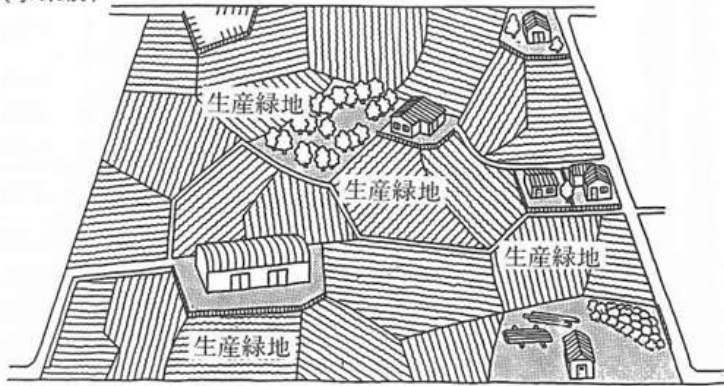
このように、本制度は、緑豊かで良好な居住環境の整備を図ると同時に、農家の長期的な生活設計に基づく都市農業の維持・育成、あるいは財産の適正な管理保全に極めて優れた効果を生み出す制度でもあると言える。

(1) 市街化区域内農地をとりまく情勢の変化
昭和六〇年代に入ると、東京都心部を中心に地価は上昇しはじめ、昭和六一年、六二年には政策上放置できないほどの高騰をみせた。このことを契機に市街化区域内農地の適正な土地利用の推進が叫ばれ、長期営農継続農地制度についてもその厳正な運用が求められるようになった。つまり地価の高騰を通じて農地と宅地の税制面の不公平感が浮き彫りになったのである。

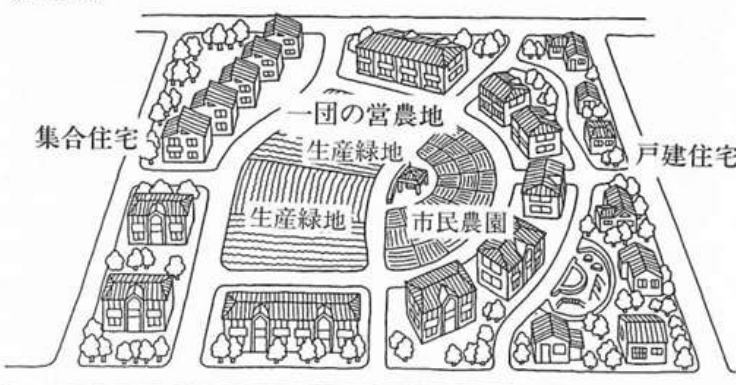
このような状況に対応するため、平成三年

農住組合制度のイメージ

(事業前)



(事業後)



に生産緑地法の改正が行われるとともに、三大都市圏特定市の市街化区域内農地においていわゆる宅地並課税が実施された。この制度改正により、市街化区域内農地の所有者は、所有農地を「保全農地（生産緑地）」か「宅地化農地」のどちらかを選択しなければならぬことになった。生産緑地を選択すれば固定資産税・相続税の優遇措置を受けられるが、永続的な農地保全が都市計画によって義務づけられる。

一方、宅地化農地を選択すれば固定資産税・都市計画税の宅地並課税が課せられるとともに、相続税の納税猶予制度は適用されないが、いつでも土地の転用が可能で、基盤整備や賃貸住宅建設などに対する各種の助成措置も用意されている。この結果、対象農地の約三割が生産緑地の指定を受けている。このように、市街化区域内農地については

今後の利用の方向が明確化されたわけだが、まちづくりの上では、まだ次のような問題が残されている。

①農地の小規模化

宅地化の進展とともに一団の農地の規模が縮小化してきたほか、三大都市圏特定市では、一団の農地が宅地化する農地と生産緑地に区分されたため、宅地化する農地についてみると一層小規模化している。

②不十分な基盤整備

過去、道路に面する農地から面的基盤整備を伴わず個別に宅地化された結果、道路にまったく面しない農地が残されるなど、その宅地化を図ることが極めて困難になっている地区が多く見られる。

③宅地化農地と生産緑地の混在

三大都市圏特定市では宅地化農地と生産緑地がモザイク状に混在しており、生産緑地に囲まれた利用困難な宅地化農地や、住宅の日影や生活排水により営農環境を脅かされる恐れが出てきた。

(2) 農住組合制度に関する情勢の変化

農住組合は昭和五六年の制度発足以来二四組合が設立されているが、これまで農住組合制度への取組は必ずしも十分ではなかった。

しかし、上記のような市街化区域内農地をとりまく状況の変化、また、既設農住組合の具体的な成果が目に見える形で現れてきたこ

農住組合の設立状況（平成6年10月末現在）

設立年度	名 称	規 模	
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5ha	
	大阪府箕面市萱野第一農住組合	7.6ha	
昭和59	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1ha	
	愛知県大府市東新農住組合	3.9ha	
	三重県桑名市第一農住組合	2.4ha	
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4ha	
昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3ha	
	埼玉県浦和市山崎農住組合	5.5ha	
	茨城県取手市井野農住組合	6.2ha	
	東京都日野市下河内農住組合	3.0ha	
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1ha	
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1ha	
平成元	埼玉県狭山市柏原農住組合	9.7ha	
	三重県桑名市第三農住組合	3.2ha	
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8ha	
平成4	三重県菰野町松葉の郷農住組合	2.4ha	
	愛知県知立市八橋農住組合	6.6ha	
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合	1.1ha	
	埼玉県川越市豊田新田農住組合	2.3ha	
	大阪府泉南市樽井東農住組合	1.1ha	
	大阪府泉南市樽井八反農住組合	1.9ha	
	三重県菰野町宝永農住組合	4.4ha	
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1ha	
	京都府亀岡市土田東農住組合	3.0ha	
	合 計	1都2府6県 24組合	99.7ha

資料：国土庁調べによる。

とから、①農地所有者の意識変化、②行政と農協の取組の強化と相互の連携、③各種支援措置の充実などが進み、近年、農住組合制度の活用の機運が高まっており、平成五年以降九組合が設立されたほか、その活用を検討している地区が六〇地区以上にのぼっている。

このような中で、国土庁としても農住組合制度をより一層推進するため、農住組合制度の改善を進めてきたが、小規模な農地が散在し、宅地化する農地と保全する農地が混在している市街化区域内農地の現状に、現行農住組合法の設立要件が適合していないとの地方公共団体、農協系統組織等からの指摘を踏ま

え、今回、組合の設立要件の緩和などを内容とする法律、政令改正を行ったものである（平成六年六月二十九日公布・施行）。

■農住組合法の改正内容

今回の改正の具体的内容は以下のとおりである。

- ① 農住組合の地区に生産緑地を含むことができるようにする。
- ② 組合の地区に土地区画整理事業等が行われた区域内農地等を含むことができるようにする。

■農住組合への支援措置の充実

今回の法改正に伴い、国土庁では大幅な予算の増額を行ったほか、以下に述べるように組合の設立準備段階から始まって、事業計画の策定、基盤整備事業の実施、市民農園等の整備に至るまで、様々な助成措置の充実を図ってきている。

事業の段階ごとに述べるとすると、まず組合の設立段階では、組合設立の合意形成を図

- ③ 組合の地区に占める市街化区域内農地等の面積割合の要件を緩和する。
（大部分↓おおむね二分の一以上）
- ④ 組合を設立するために必要な発起人の数を、「四人以上」から「三人以上」に緩和する。
- ⑤ 農住組合の地区に含まれる農地等の面積要件を緩和する。
（一ha以上↓おおむね〇・五ha以上）
- ⑥ 農住組合を設立できる地域に地方拠点都市地域を追加する。

るため、農家へのアンケートやまちづくり構想の作成が必要になってくるが、これについて、

(1) 農協が事務局となって農住組合の設立準備を行う場合は、(助)都市農地活用支援センターを通じて一地区あたり二五〇万円程度の調査費の助成をする。

(2) 市町村が土地利用転換計画の策定を通じて組合の設立の合意形成を進める場合、都道府県を通じて計画策定費の1/2を補助する。

(3) 都道府県が農住組合の設立構想の策定を実施することを通じて組合設立の合意形成を行う場合、構想策定費の1/2を補助する。

などの支援措置を講じている。

組合の事業計画策定段階においては、農住組合が事業実施のために土地・建物の現況調査、測量、文化財調査などの調査や土地区画整理事業や住宅建設事業の事業計画等を行う場合、都道府県を通じて1/2を補助している。

基盤整備事業を実施するにあたっては、農住組合が三大都市圏特定市において小規模な区画整理事業を行う場合、建設省の緑住まちづくり推進事業により、特定市を通じて計画策定費、公共施設整備費等の1/3を補助する。

住宅建設事業の段階においては、一定の優良な賃貸住宅の供給を知事の認定を受けて行う場合は、都道府県を通じて賃貸住宅の建設費の補助と、入居者の家賃補助を行う建設省の特定優良賃貸住宅供給促進事業の主体の対象に農住組合はなっている(全体建設費の1/3が補助対象)。

この地、農住組合の営農継続の特色を活かして、市民農園や朝市広場等、農家と新住居者の交流に資する施設の整備・修繕を行う場合にも、整備費の1/2を都道府県を通じて補助しているところである。

■おわりに

市街化区域内農地の宅地化を通じて、魅力あるまちづくりの形成が期待されている。また、市街化区域内農地は、都市住民に新鮮な農産物や潤いのある環境をもたらす緑の資源でもある。

今回の法改正及び農住組合の事業活動に対する助成措置の拡充を受け、農地所有者が協同して、農住組合による計画的な土地利用を推進され、「農と住の調和したまちづくり」が実現することを念じてやまないところである。

相談アウカルト 都市農地Q&A

Q 都市農地活用アドバイザーは、「まちづくり」のどんな時期に派遣を依頼できるのですか。また派遣回数や派遣費用はどのようになっていますか。(JA担当者からの相談)

A 都市農地活用アドバイザー制度については、創刊号でも詳しくご紹介しましたが、センターが地方公共団体やJA等から要請を受けて都市農地を活用した計画的なまちづくりや土地の有効利用等についてアドバイザーを行う専門家(技術士、一級建築士、土地区画整理士、測量士、再開発プランナーなど)を派遣する制度です。現在当センターには七十二名の専門家が登録されています。

お尋ねの派遣時期ですが、連絡会議等で農地所有者をどのように誘導するかを検討している段階から始まり、まちづくりの機運が芽生えた初期の段階、地区の整備構想を検討する段階、事業化に向けて具体的検討を進める段階での勉強会などいろいろな場面での活用が可能です。また、派遣費用は無料で派遣回数にも制限はありません。前述の段階々々で何回でも活用いただけます。

これら制度を十分活用され、農地所有者などの開発意欲を計画的なまちづくりへと的確に誘導し、実施していただくことをセンターでは願っております。

特集記事

第20回J A大会決議とJ Aグループの農住組合設立方針

—二千年まで三〇〇組合の農住組合の設立を

全国農業協同組合中央会 地域協同対策部地域振興課長

桜井 勇

平成六年六月に「農住組合法」の改正が国土庁、農林水産省、建設省の三省庁のご尽力により行われ、平成三年の法改正と併せて、農住組合の設立を促進しやすい環境が整備されてきている。

こうした中で、J Aグループでは西暦二千年に向けて三〇〇の農住組合設立に取り組むことを第二〇回J A大会（三年に一回）開催で決議した。ここでは、J Aグループが決議した第二〇回J A大会決議、特に農と住の調和したまちづくり関係の内容について紹介し、国、都道府県、市町村との緊密な連携・ご指導のもとにJ Aグループとして積極的な取り組みを展開したいと考えるものである。

■第二〇回J A大会決議と農住まちづくり関係の取り組み方針

平成六年九月に開催した第二〇回J A大会では、J Aグループの二一世紀を展望した戦

略として三つの重点課題と対策、つまり日本農業の再建と農村の活性化、J A事業・組織の改革と強靱な経営体質の構築とならんで協同活動の強化と地域づくりの推進が掲げられている。地域開発関係については、この地域づくりの取り組みでJ Aの組合員の協同による高齢者福祉活動等の生活活動と合わせて、「ふれあい・たすけあいのある快適なわがむら・まちづくり運動」の展開をはかることとしている（図1「ふれあい・たすけあいのある快適なわがむら・まちづくり運動」の展開図を参照）。

具体的には地域開発事業として、①農と住の調和したまちづくりの推進、②姉妹J A提携等による都市との交流のあるむらづくりの推進に取り組むこととしている。特に前者については、都市への人口集中が続くなかで優良農地の確保をはかりつつ、組合員の土地資産を無秩序な開発から守り、組合員の立場に

たってその有効な活用・管理をはかる事業体制の確立に取り組むこととしている。ここでは二千年に向けて土地区画整理事業の推進とともに、六か年三〇〇農住組合設立運動に取り組むほか、特定優良賃貸住宅建設事業の推進等に取り組むこととしている。このため、J Aグループの農住まちづくり六か年計画の策定を平成七年度当初を目標にすすめることとしている。計画は前期三か年、後期三か年に分けてJ Aの取り組み段階、取り組み意欲をふまえて計画策定を行うこととしている。

(1) 農住まちづくり計画（六か年）の策定推進

その内容は、①農住組合六か年三〇〇組合の設立推進、②土地区画整理事業の推進、③特定優良賃貸住宅供給促進事業の推進（当面、政府計画の二割を目標）、④農住まちづくり・資産管理全国協議会の組織化（都市農業の振興とまちづくりに取り組む新たな組合

員の組織づくり)、⑤個々のJAにおける土地
利用計画、宅建取引、面整備、住宅建設、
賃貸管理、融資、建更の目標設定、⑥⑤をふ
まえたJAの体制整備、⑦JAの体制整備を
補完する都道府県・全国段階の体制整備—
とすることを予定している。

(2) JAのまちづくり担当者の養成と体制整備

JAの取り組み状況をふまえて段階的に体
制整備をはかることとしている。具体的には
まず、①組合員の立場にたったJAの土地活
用相談窓口の整備、②宅建主任者の養成・J
Aの宅建免許取得促進、③宅建取引から上物
建設、賃貸管理、面整備(土地区画整理、土
地改良事業)、農住組合事業までのJAの事
業能力の段階別の体制整備目標の設定による
着実な体制整備、④JAグループの体系的な
担当者の養成・研修、法律・税務に関する専
門相談体制の整備をはかることとしている。

(3) JAまちづくり・資産管理部会及び都道府県・全国協議会の組織化

ここでは全国の市街化区域内農地を所有す
る組合員の組織化をはかり、市街化区域内で
の農業継続条件の確保とまちづくりをすすめ
るとともに、関連する法律・税制改正対策を
推進することとしている。このため、JA段
階の「JA農住まちづくり・資産管理部会」
の活動を支援する都道府県・全国協議会

(「JA農住まちづくり・資産管理全国協議
会」)を組織することとしている。協議会では、
①都市JA組合員の生活設計をふまえた
農と住の調和した土地の都市的活用の推進、
②優良農地の確保と組合員の営農継続条件の
確保を目的とし、具体的活動内容としては①
税務・法律、都市的土地活用方策に関する研
修会の開催、②各種情報提供、③農と住の調
和したまちづくり推進施策の実現等に取り組
むこととしている。この組織化は現在、JA
で組織している資産管理部会の活性化をはか
りつつ諸情勢をふまえて段階的に整備するこ
ととしている。なお、この活動の一環として
まちづくり・資産管理部会の組合員向けに
「グリーンライフ」(タブロイド版の情報紙)
を平成七年四月より毎月発行することとして
いる。

(4) 全国JA宅建流通センターの整備

①全国JA宅建流通センターの活動内容
全国JA宅建流通センターは、昭和五五年
の宅建業法の改正により専任媒介契約ならば
びに指定流通機構制度が導入されたことから、
JAグループで独自の機構として組織したも
のである。JAの宅地等供給事業では原則と
して転用相当農地等の貸付や売り渡し先は最
終需要者や公共団体等に限定されており、宅
建業者をその相手方とする場合は、物件を
「センター」等の流通機構へ登録するなど一

定の条件を具備する場合に限定されているこ
とから、JAグループとして独自に全国JA
宅建流通センターを組織したものの。センター
の事務局はJA全中地域振興課が所管してい
る。現在、その活動は会員JAからのア、不
動産情報の受託ならびに取引情報の提供、
イ、苦情処理・不動産取引に関する会員JA
に対する教育・研修に加えて、JA全中との
協同で各種の資料開発(JA賃貸住宅管理・
運営マニュアル、組合員向けブックレット
「徹底検討/定期借地」、「定期借地権に関す
る契約書式集」、資産管理情報による定期的
な会員への情報提供等)を行っているほか、
県段階との共同事業として定期借地JA事業
方式の開発研究などに取り組んでいる。

これらのほか、顧問弁護士、税理士による
専門相談活動に取り組む等、JA全中との共
同によりJAグループの不動産業務に関する
指導機関としての役割を整備してきている。

②全国JA宅建流通センターの整備

全国のJAのまちづくり・資産管理事業体
制整備の一環として第一に全国JA宅建流通
センターに未加入のJAや県組織があること
から、未加入県の解消や宅建免許取得JAで
の未加入JAの解消に取り組むこととしている。

第二に宅建業法の改正が建設省で検討され
ており、専任媒介に係る物件情報の指定流通
機構へのコンピュータによる物件情報の登録

が義務づけられる等の新たな情勢をふまえて、JAグループとして不動産情報ネットワークシステムを構築することが課題となっている。このため、組合員の立場で有効に活用できる不動産情報ネットワークシステムの確立をはかることとした。

(5) 市民農園・都市農業振興対策
組合員の土地の有効活用対策ならびに都市住民の自然や土とのふれあいの場としての市民農園の整備と都市農業の振興につとめることとしている。このために必要な制度改善対策を行政に働きかけるとともに、JAとして

も組合員の取り組みを支援しつつ積極的に取り組むこととしている。

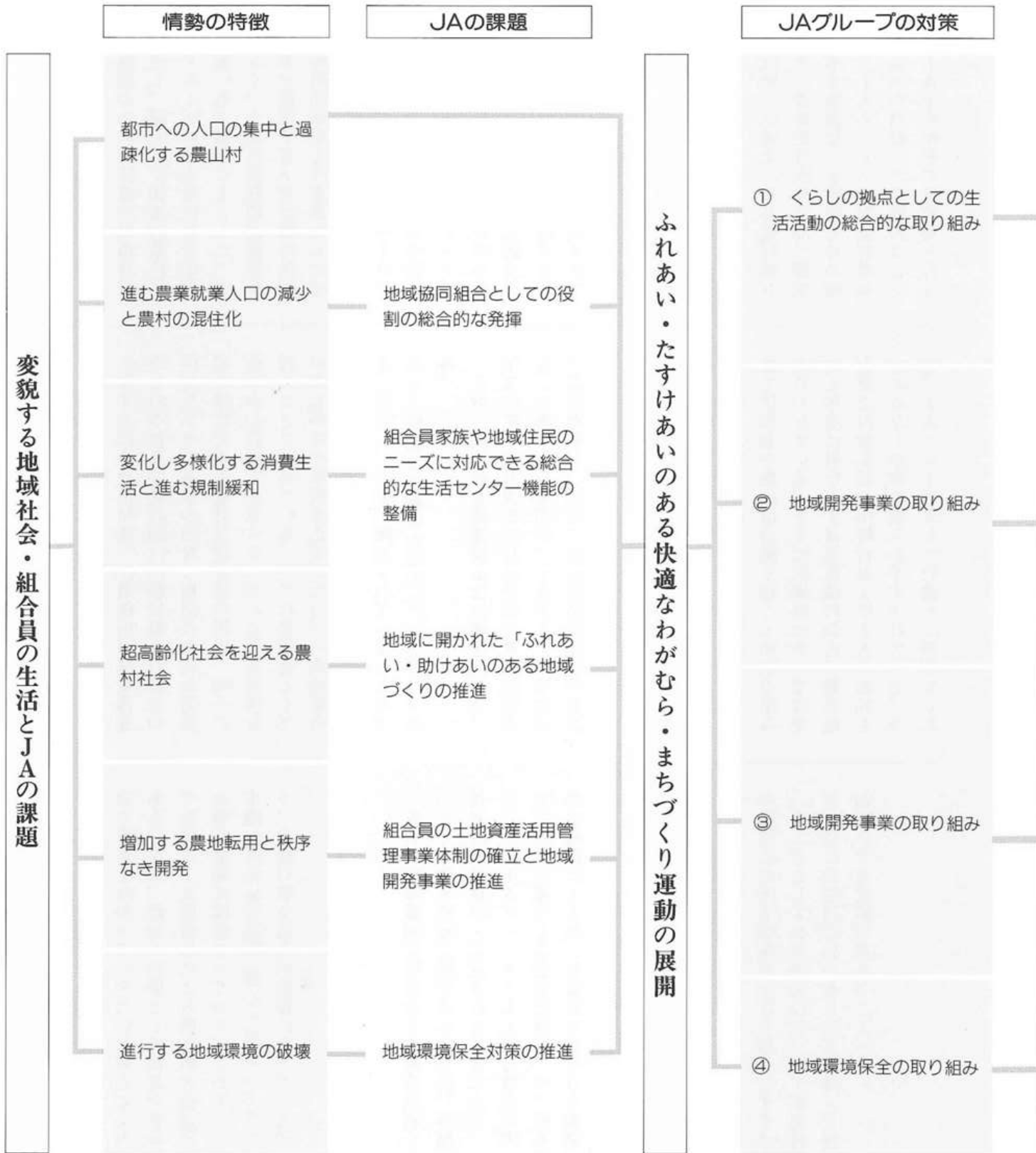
行政とJAの連携による農住組合の設立促進

第二〇回JA大会で決議した「六か年三〇

具 体 策	取 り 組 み 事 項
ア・組合員と地域の暮らしを守る総合的な生活センター機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> (i) 暮らしの相談員の養成と相談活動の推進 (ii) 生鮮品共同購入事業の見直しと食材宅配事業の推進 (iii) 健康管理活動の充実・実施 (iv) 組合員・地域住民の自主的なサークル活動の支援 (v) 旅行センターの設置と企画提案型旅行事業の推進
イ・Aコープ店舗の再編整備と「生活総合センター」の設置推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) 広域合併JAにおける小規模店舗の統廃合と再編 (ii) 県域Aコープチェーン体制の整備・確立と生活総合センター施設の設置推進
ア・高齢者生きがい活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) 高齢者生きがい営農・販売活動の相談・支援 (ii) 地域の高齢者のためのふれあい農園等の設置 (iii) 高齢者のサークル活動の支援 (iv) 寝たきりにならないための健康管理活動の促進
イ・地域に開かれた高齢者援助・介護活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) JAホームヘルパーの養成と助けあい組織の設置推進 (ii) 在宅福祉事業の実施 (iii) 施設型福祉事業の実施 (iv) 厚生連病院の訪問看護実施体制と厚生連未設置県の解消
ア・「農業と住環境の調和したまちづくり」の推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) 「農と住の調和したまちづくり計画」の策定・推進 (ii) まちづくり担当者の養成とJAの体制整備 (iii) JAまちづくり・資産管理部会、都道府県・全国協議会の組織化 (iv) 全国JA宅建流通センターの機能整備 (v) 市民農園・都市農業振興対策
イ・姉妹JA提携等による「都市との交流のあるむらづくり」の推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) 農村滞在型保養地域の整備とグリーンツーリズムの推進 (ii) 組合員農家民宿の支援と夏休みこども村の推進 (iii) 地域特産加工事業の振興
ア・美しいむらづくり運動等の推進	<ul style="list-style-type: none"> (i) 環境に配慮したエコマーク付き商品の開発と取扱い (ii) トレーや紙バック等のリサイクル運動の推進 (iii) 水を守る粉石鹼利用運動や合併浄化槽や集落排水施設の設置、推進 (iv) 景観保全・美しいむらづくり運動の推進

第20回JA全国大会議案「快適な暮らしと地域づくりの推進」方策展開図

■ふれあい・たすけあいのある快適なわがむら・まちづくり運動の展開



○農住組合設立運動」推進の観点から、JAグループでは昨年四月に「都道府県および全国での農住組合推進のための協議会組織設置促進要領」を決定し、国および都道府県段階での行政とJAグループによる農住組合推進協議会組織の設置に取り組むこととした。これは言うまでもなく、土地区画整理事業等を含む農住組合事業を推進する上で行政の区画整理部局をはじめ関係部局との連携なしには取り組みの進展は期待できないからである。

このため、すでに三大都市圏ではJAグループの要請を受けて国土庁、建設省の局長通達（平成四年九月）で行政とJAグループによるまちづくり協議会の設置促進が明らかにされ、これにより一一都府県では協議会がスタートしている。さらに特定市段階でも約三分の二のまちづくり協議会が組織されている。こうしたまちづくり協議会活動の一環として個別に農住組合の設立を推進するため、行政とJAグループによる農住組合推進協議会の国・都道府県段階での取り組み促進をはかることとした。

すでに全国の段階では従来から都道府県および政令指定都市の農住組合担当部局で構成する「農住組合推進協議会」を昨年七月の同協議会臨時総会でJAグループの都道府県および全国段階の参加を内容とする規約改正が行われたほか、JA全中がその事務局を行う

こととされた。協議会の規約では、(1)農住組合に関する情報の収集及び交換、(2)農住組合に関する調査及び研究、(3)農住組合制度推進のための普及啓発活動、(4)農住組合の設立の促進及びその事業の円滑な推進のための関係省庁等に対する意見及び要望の提出、(5)その他本会の目的を達成するために必要な事業を行うこととされている。すでに協議会として平成七年度の税制改正要望ならびに農住組合関係予算の拡充要望が会長県である大阪府により行われ、活動が開始されているところであり、協議会活動の充実が大いに期待される。

なお、農住組合推進協議会の構成団体は、平成六年一二月現在で行政の四七都道府県ならびに政令指定都市が、JAグループでは三六都道府県七〇団体、全国機関五団体の合計七八団体が参加している。JAについて早い時期に全県加入をはかることとしている。

また、都府県段階でもすでに、七県（埼玉、長野、新潟、兵庫、広島、徳島、愛媛）で協議会が設立されており、行政とJAの共催で研修会や農住組合掘り起こしの取り組みが行われている。とくに兵庫県においては平成七年度に県庁とJA県組織に加え、農住組合設立対象区域の市町村およびJAの参加を求めるとの取り組みが予定されている。今後、JAグループとして行政のご理解をいた

大きな都道府県段階で行政とJAによる協議会組織をつくり、組織的に農住組合の設立の促進をはかっていきたいと考えるものである。なお、最近の特徴として都道府県段階で県庁とJA県組織による農住組合推進研究会等が活発に開催されており、しかも三大都市圏以外の地方圏で関心が高まってきており、今後の取り組みが重要になっている。

おわりに

政府の規制緩和施策の中で大都市地域を中心として住宅地供給をはかるため、各種の規制緩和が検討・実施される状況にある。このことはJAグループとして組合員の将来の生活設計に基づく希望を把握しつつ、優良農地の確保による高い生産性をあげうる農業づくりをすすめるとともに、農と住の調和したまちづくりに取り組みることがきわめて重要になっていくことを意味している。

この意味では、農住組合はまさにふさわしい手法であり、JAグループとして農住組合の設立に向けて積極的な取り組みをすすめていくこととしておりますので、国、都道府県ならびに市町村のいっそうのご指導・支援をお願いする次第である。

特集記事

農住組合が進みはじめた

大阪府建築部開発指導課長

川崎 正嗣

■大阪府の宅地供給の現状

大阪府下の住宅地供給量は、昭和四五年以降下降傾向にあり、最近は年間四〇〇ha〜五〇〇haまで減少し、ピーク時の二〇〇％程度にとどまっている。

開発手法別の宅地供給量をみると、公的開発が著しく減少する一方、民間による開発許可等の供給の割合が増加しており、昭和五五年以降は、全住宅地供給量の六割〜七割を占めるに至っている。開発許可については、市街化調整区域における開発の割合が増加している一方で、市街化区域における供給量は近年伸び悩んでいる。

また、農地転用面積については、昭和四九年の石油危機の影響により急激に減少し、その後も減少傾向にあったが、平成三年の生産緑地法改正に伴い、平成四年には六〇〇haま

で増加するが、住宅地に転用された割合は、昭和五九年をピークにその後減少傾向が続いている。

農地転用後の用途についてみると、農業用施設・その他用途が増加傾向にあり、平成四年においては、総転用面積の六二・〇％を占め、内訳は、その他（例、露天駐車場等）への転用が六九・二％に上っている。このように大阪府では、生産緑地法の改正に伴い、転用される市街化区域内農地は増加したが、過半は住宅地に転用されず露天駐車場等に転用されているのが実態である。

■市街化区域内農地の状況

平成三年に生産緑地法が改正され、保全する農地は、農地所有者の申し出により生産緑地指定を受けたが、大阪府の場合、市街化区域内農地五、六四六haのうち約四五％にあ

る二、五一六haが生産緑地に指定されている。これら指定の状況をみると、宅地化農地と生産緑地がモザイク状に混在し、そのまま放置すれば、個別のミニ開発などが進行し、将来のまちづくりに大きな障害となると懸念されるところである。

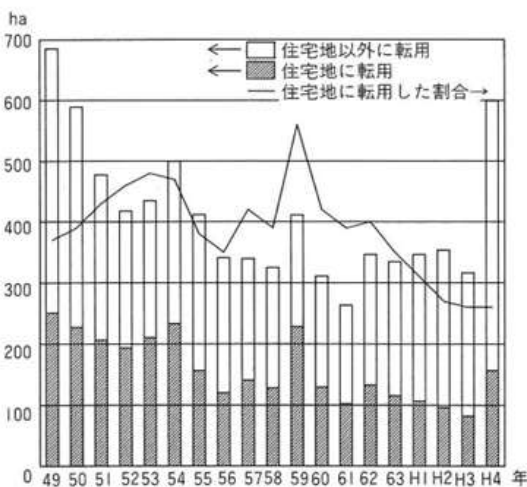


図1 大阪府下年別市街化区域内農地転用実績

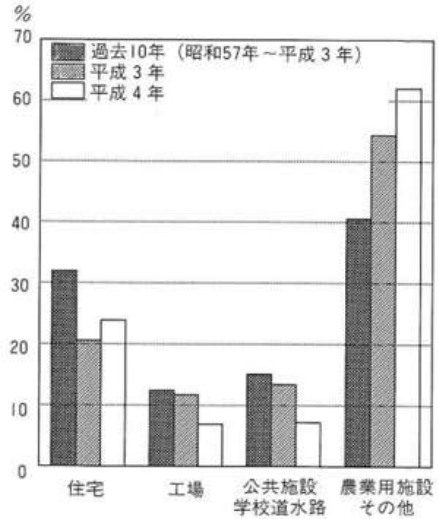


図2 転用用途別面積比率
(大阪府農林水産部農林水産総務課調べ)

宅地化農地は、住宅用地の供給源として大きな期待がよせられているが、一方、都市の貴重な緑地空間として良好な環境の維持にも役割を果たしており、計画的な保全が必要とされる。

■大阪府緑住タウン 支援事業の推進

このような状況を踏まえ、大阪府では、市街化区域内の宅地化する農地の計画的な緑豊かな市街地整備と良好な住宅供給の促進を目的として、府独自の制度として大阪府緑住タウン支援事業を平成四年度に創設した。

(1) 制度の特徴

① 地元主体の計画づくりシステム

本制度においては、より地元の主体性を確保しつつ、地域の実情を踏まえたまちづくり

を可能とするため、地元地権者で構成するまちづくり協議会が計画づくりを行い、この計画を市町村と協定し、まちづくりを行うものなどに対して、行政が支援、援助をすることを基本的なシステムとしている。

② 計画づくりから住宅管理までを総合的に支援

本制度は、計画の検討等の初期の段階から道路等の公共施設の整備、宅地造成、住宅建設さらには、賃貸住宅の管理・運営までを一貫して総合的に支援をする。これにより土地所有者は、最初から最後まで安心して事業を実施できることになる。これらの支援には、様々な専門機関がそれぞれの役割を担いながら相互に連携することが不可欠であり、後に述べる関係機関からなる「大阪府緑住タウン推進協議会」を設立した。

③ 段階的な整備と多様な事業手法

本制度では、地元まちづくり協議会が定めた計画に沿ってできるだけ一度に事業を行うことが望ましいが、地元地権者の利害関係等から全てについて直ちに事業化できない場合は、段階的に事業を実施できるようにした。また、計画を実現するための事業手法も特に限定しておらず、地域や事業の特性に応じて農住組合制度、開発許可、土地区画整理事業などの中から適切なものを選択あるいは、組み合わせができるようにした。

④ 土地所有者による共同事業化の推進

地元まちづくり協議会によりまちづくり計画が策定されたところで個別的に開発が進めば、公共施設の負担に格差が生じたり、その整備に長期間を要することや、不整形な農地がそのまま宅地化されても有効利用が難しいといった問題がある。

このため、複数の土地所有者が共同して公共施設の整備、宅地造成及び住宅建設を一体的に行う共同開発事業を強力に推進することにより計画の実現を図っている。

(2) 支援内容等

① 緑住タウン地区の指定

市街化区域内の道路、水路等により区分された面積概ね1ha以上の区域で、過半が農地、未利用地その他これらに類する土地で、そのうち三分の一以上が宅地化農地等であり、かつ一、〇〇〇㎡以上、三〇〇戸以上の住宅の供給が見込まれるものを知事が「緑住タウン地区」として指定をする。

② 計画策定に対する支援

ア、緑住タウンまちなみデザイン推進事業
地元の土地所有者等で構成するまちづくり協議会等に対し、その活動費を府、国が市町村を通じて補助を行う。

③ 道路整備に対する支援

ア、緑住タウンインフラ整備促進事業
市町村の道路の整備費（築造費、幅員4m

を超える幅二m部分の用地費)について府が市町村に対し三分の一補助を行う。

イ、緑住タウン大都市農地活用住宅供給整備促進事業

大都市法に基づく重点供給地域に指定されているか、或いは特定市のうち地区計画若しくは建築協定が策定されている地区(面積一ha以上)の場合は、国の承認を得て、市町村の道路の整備費(築造費、幅員四mを超える部分の用地費)について、府、国が合わせて二分の一の補助を行う。

④賃貸住宅建設や管理・経営に対する支援
土地所有者等が補助金や低利融資の資金を利用して建設した賃貸住宅を、大阪府住宅供給公社等が一定期間以上借り上げる特定優良賃貸住宅供給促進事業や建設資金の融資あつせんと利子補給をうけることができる特定賃貸住宅建設資金融資あつせん制度などが活用できる。

(3) 支援状況

支援の対象となる緑住タウン地区については、平成四年一〇月の制度創設以来、平成六年九月の第四次指定までに、一五市一町三六地区、約一六〇haを指定済である。

また、この三六地区のうち、地元まちづくり協議会が設立され、地元の合意形成と計画づくりを実施しているものが一地区、道路整備に対する支援を実施しているものが七地

区、平成六年度においても、四地区で協議会の設立、計画づくりを進める予定で、道路整備においても四地区で支援を行う予定である。

更に、平成六年度より柏原市太平寺地区において全国にさがけ大都市農地活用住宅供給整備促進事業を活用し、住環境施設の整備を行う予定である。

(4) 大阪府緑住タウン推進協議会の活動

緑住タウン支援事業の効果的な推進をはかるため、関係機関により、情報交換・意見交換、事業方策の検討等を行うことを目的として、平成四年八月に大阪府緑住タウン推進協議会を設立した。

構成メンバーは、大阪府、府下市町村、住宅金融公庫大阪支店、住宅・都市整備公団関西支社、大阪府住宅供給公社、堺市住宅供給公社、大阪府農業協同組合中央会、大阪府信用農業協同組合連合会、大阪府経済農業協同組合連合会で、従来の枠を越え、各方面のエキスパートの参画を得ることができ、幅広い分野での総合的支援が可能となった。

■農住組合制度の推進

農住組合制度は、農家の方々が共同し、当面の営農の継続にも配慮し、土地の交換分合、農地の宅地化、住宅の建設・管理まで行

うものであり、これまで述べてきた緑住タウン支援事業によるまちづくりを進める上で非常に有効な制度である。

(1) 農住組合法の改正

平成六年六月に農住組合法の改正がされ、①組合の地区に生産緑地地区及び土地画整理事業が行われた土地の区域内の市街化区域内農地等を含められる ②組合の地区に占める市街化区域内農地等の面積割合の要件及び組合の地区に必要な一団の市街化区域内農地等の規模要件の緩和 ③組合に必要な発起人の数の引下げ ④対象地域の拡大等——が行われ、農住組合制度がより一層活用しやすくなった。

(2) 府下農住組合の現状

大阪府では、平成五年度に泉南市において、中小路地区、樽井東地区、樽井八反地区の三地区で農住組合が設立され、現在住宅地の計画を踏まえた農地の交換分合の協議が進められており、中小路地区については、平成六年度には造成工事に着手し、平成七年度住宅建設予定である。

また、上述の農住組合の要件の緩和に伴い、現在三地区のまちづくり協議会で農住組合設立に向けて取り組みが行われている。なかでも、寝屋川市打上地区では、地元市並びに農協組織の協力のもと権利者合意がなされ、平成六年九月四日に創立総会が開かれ、

表1 大阪府下農住組合設立状況

農住組合名	泉南市中小路	泉南市樽井東	泉南市樽井八反	寝屋川市打上		
所在地	泉南市	泉南市	泉南市	寝屋川市		
設立許可年月	平成5年11月	平成5年12月	平成5年12月	平成6年度予定		
正組合員数	9	11	24	59		
農地所有者数	9	11	24	44		
地積区ha	全面積	1.07	1.12	1.93	7.50	
	農地面積	1.02	1.04	1.85	6.60	
土地利用計画(構成比%)	農地	前	95.3	92.9	95.9	88.0
		後	15.9	17.9	22.8	22.6
	山林等	前	0	0	0	0
		後	0	0	0	0
	宅地	前	0	0	0	7.7
		後	63.5	58.0	57.5	43.5
	公用地	前	4.7	7.1	4.1	4.3
		後	20.6	24.1	19.7	33.9

(3) 農協組織との連携について
 農住組合の設立に向け準備が進められている。共同事業を推進していく上で、土地所有者の合意形成が最も重要である。土地所有者は個人の利益のみに固執することなく、地域全

ても資産管理室等のセクションが設置されている。このように、共同事業の推進を図る上で、農協が中心となって農家の円滑な合意形成のための調整が行われることが大きなキーポイントとなると考えられ、緑住タウン指定地

体の共存共栄を図る意識を持ち、相互に信頼関係のもと事業を推進していかねばならない。とりわけ、事業初期においては、土地所有者にとって不安も大きく事業制度のしくみや内容を十分理解して疑問点を解消し、土地所有者同士の結束を固めていかなければならない。このようななかで農協の果たす役割は、極めて大きい。農家にとっては、日頃から営農事業、金融、生活設計等さまざまな面で深いかわりがある農協は、最も信頼できる相談相手であり、農家の意向も十分把握できる。農協側も、組合員の資産の有効活用という意味からも宅地化される農地の計画的開発についての支援体制の整備が進んでいる。平成四年六月に大阪府農協中央会に府連合組織による「都市農地対策室」が設けられた他、各单位農協において

区、農住組合設立地区について常に情報交換を行い、農協と協力、連携をとりながら推進していくことが必要とされる。

このような考えから、平成五年二月に設置した市街化区域内農地等活用促進連絡協議会(大阪府土木部、建築部、農林水産部、幹事市、農業団体、住宅・都市整備公団、大阪府住宅供給公社により構成)内に事業推進部会(大阪府建築部、土木部、農林水産部、大阪府農協中央会等により構成)を設け、個別地区の課題解決に向けて調整を行うとともに、新規地区の掘り起こし等について、市町村及び単位農協に対して指導、助言を行っている。

(4) 農住組合制度の推進活動

また、本府において、農住組合制度の推進として、地元農住組合の活動に対する支援、農協組織の事業掘り起こしに対する支援、庁内運営協議会の設置等を行っている。

① 農住組合推進事業(農住組合の活動に対する支援)

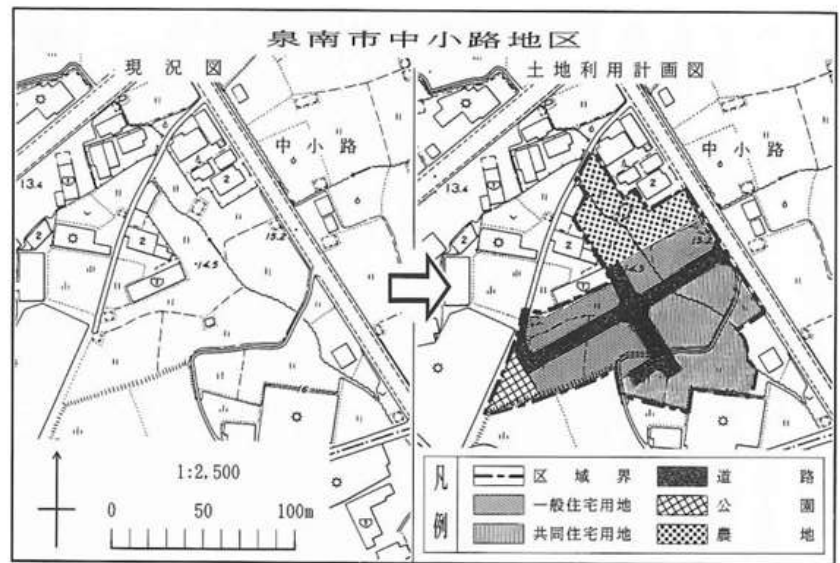
農住組合の設立を促進するとともに農住組合の事業の円滑な実施を図るため、農住組合による事業実施計画等に対し、国、府が助成を行っている。

当該事業では、構想段階で国の土地利用転換計画事業が活用できるため、府の調査費と合わせ地元の負担なしで事業が実施可能であ

る。また、農住組合は農住組合法第九一条により農協の支援が位置づけられているため、事業実施地区では、農協の全面的な協力、指導を受けることが出来る。

②農住組合事業推進業務委託（農協組織の地区掘り起こしに対する支援）

農住組合設立候補地区の掘り起こしを積極的に推進するため、大阪府農業協同組合中央会に対し、事業化候補地区の地権者等の制度



- 説明会の開催、アンケートによる現況、意向把握調査などの業務委託を行っている。
- ③大阪府農住組合制度運営協議会（庁内運営協議会の設置）
- 農住組合法に基づく農住組合制度の適正かつ円滑な運営を期するため、庁内関係部局（農林水産部、土木部、建築部）からなる大阪府農住組合制度運営協議会を昭和五六年一月より設置した。当協議会では、農住組合の設立認可、解散認可に関する事項、交換分合計画の認可に関する事項等について事前に協議調整を行っている。
- (5) 農住組合が進みはじめた要因
- 大阪府ではこれまで、昭和五七年五月に箕面市萱野第一農住組合が設立されて以来、農住組合が設立される動きはなかったが、近年泉州地域をはじめ各地区で農住組合の設立の動きがある。その要因として、平成三年の生産緑地法改正に伴う農地所有者の悩みに行政が素早く反応し、支援対策を講じ、関係団体との連携を十分にとったことが挙げられる。
- その支援対策として緑住タウン支援事業を創設し、まちづくり手法として農住組合を取り入れたわけだが、これまで農業をしてきた農家にとって、一定の営農を継続しつつ宅地供給ができる農住組合が有効な手法であったのである。
- (6) 今後の課題

農住組合制度単独では補助の具体的メリットが乏しいため、国土庁の農住組合推進事業（事業計画作成費、補助二分の一）の活用を図るとともに緑住タウン支援事業の諸制度を併用して支援していく必要がある。

また、減歩が多くなったり、事業が長期化するため、区画整理事業で行うことが困難なケースがある。そのような場合、開発許可で事業を行うが、保留地処分金の課税の問題等の検討課題が生じており、今後、国土庁、農協、地方市等の協力が不可欠である。

■おわりに

府下の生産緑地の指定状況をみると、ほとんどがモザイク状に指定されており、こういった地区においては、宅地化する農地と生産緑地の交換分合や生産緑地の変更が必要不可欠となるが、全てを区画整理事業で対応できるか等検討課題は山積みである。

今後、緑住タウン推進協議会等において、関係機関と調整を図りこのような課題の検討に積極的に取り組んでいく所存である。

特集記事

そよ風が吹きぬける街（ブリッジングタウン）が
出来上がるまで

JA東京みなみ 本店 資産管理課長 一二瓶 清



■ 農住組合との出会い

昭和五八年から六〇年にかけて区画整理跡地の共同土地利用を担当していた。その中で感じたことは、何故跡地利用を考えた換地計画ができなかったのかと言うことであった。例えて言うならば、本人が三階建ての賃貸マンション計画をしたとしても、換地を受けた土地が羊羹（ようかん）を切るようにして使うのが一番効率的な、いわゆる背割りされた土地であったりする。このような疑問をもちながらも二か所で農住団地が出来上がったのである。昭和六一年にJA全中の担当者から農住組合法のレクチャーを受け、この制度に興味をもったのが「農住組合」との出会いである。たまたま当時農協広報誌の編集を担当していたため、そのことを「農家が自ら行う街づくり農住組合に取り組もう」というタ

■ 初代組合長のこと

その特集記事を下河内農住組合初代組合長朝倉昭郎氏（平成四年七月、八八歳で逝去）が目留め詳細な内容説明を求めてこられた。氏は土地区画整理組合理事長あるいは都



▲農家地権者への説明会

■ 第一回目の会合

市計画審議会委員等を歴任され、大変都市計画に精通された方であった。早速、地区内農家地権者全員に集まってもらい、先進事例をスライドで映したりして第一回目の会合を開催した。そしてその席上で



▲従前の地区の状況

農家地権者全員が発起人になることを決め、当然ながら朝倉昭郎氏が発起人代表に選ばれた。そして二か月後、地区内権利者全員が集まり全体地権者会議を開催し、概要・区域・スケジュールの説明を行い全員の賛同を得ることができたのである。全てが順調に進み、その年の一二月には設立総会まで持ち込むことが出来た。ここまでではまさしく発起人代表

◀狭小道路を通過する土砂搬入車



◀搬入後の整地工事



■最初の問題

の信頼性、リーダーシップがなせるわざであった。

翌年一月には都知事から設立認可を得て本格的に測量が始まった。当時の地区は、写真でわかるように元々が水田であり、低いとこ

土地利用研究会▶
朝倉組合長(左)と
延藤熊本大学教授



◀研究会の光景

ろでは道路から二mもの落差があった。この土盛工事が最初の大きな難関となったのである。三万㎡の土(大型ダンブで約三、〇〇〇台)を大型車輛進入禁止かつ通学路を使って搬入しようというのであるから必然的に地元が大騒ぎになってしまった。近隣自治会への連夜の説明会、PTAとの話し合い等が繰り返されたが最終的には、「地元の農家、農協が



◀分譲住宅の販売会場



◀同会場内での物件説明

することであり、安全対策さえきちっとやってくればよい」ということで決着がついた。

■二番目の問題

さて最初の難関をクリアして、また全てが



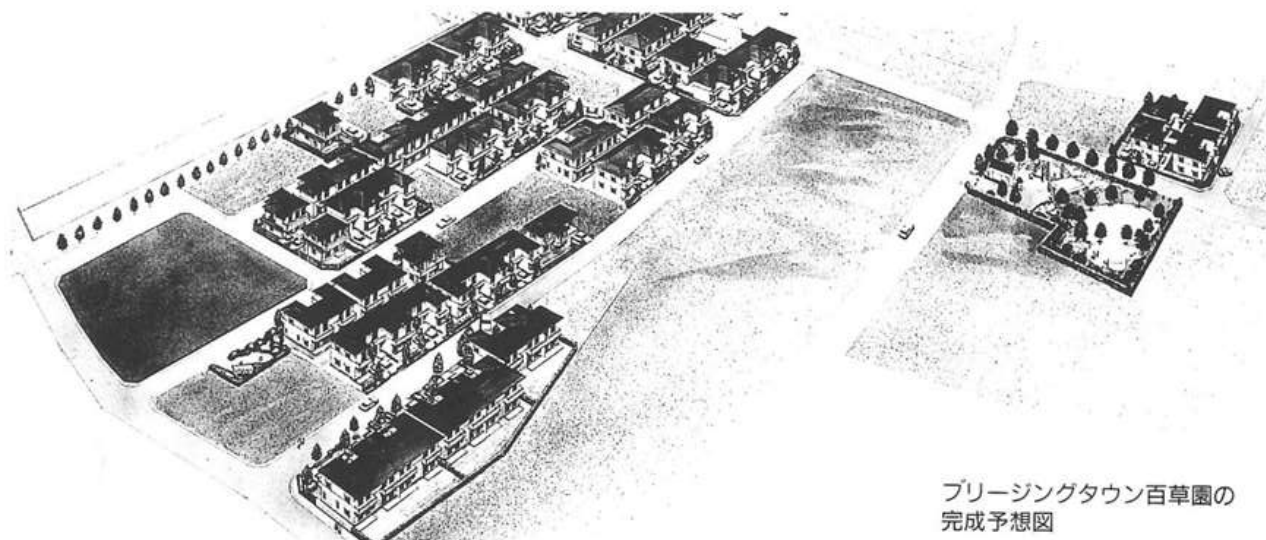
工事中の▶
賃貸住宅

順調に進み始めたかに見えたが、同じ年の一月に新たな問題が発生した。仮換地の供覧を実施したところ二名の地権者から反対がでて指定まで進む見通しがまったくなくなってしまうのである。反対理由として一人の方は、「減歩率に承服しかねる」、他の方は「換地の位置が納得出来ない」であった。そ

◀完成後の賃貸住宅



れなりに相手方の主張の根拠は理解できたが法的、あるいは技術的な見地からすると施行者が折れる訳にはいかなかった。それから問題を解決し仮換地指定が出来るまでに一年四か月を費やしたのである。



ブリージングタウン百草園の完成予想図

■土地利用研究会

また一方で、それぞれの土地利用意向を把握し共同事業化するために土地利用研究会を発足させ方向性を整理しはじめた。外部から専門的な方々を招き、当地区の具体的なプランを提示していただいた。ブリージングタウンという名称は研究会へ出席していただいた熊本大学の延藤安弘教授が名付親のようなものである。「川と丘陵に挟まれブリージング(そよ風が吹き抜ける)タウンというイメージだな」といわれたところからヒントを得て使用させていただいたのである。研究会へ提案していただいたプランは「土地利用を個々の意見に拘わらずに考えてみよう」というものであり、具体的には各街区単位で住宅を建て住宅の持ち分は土地所有の比率で共有にし収益も按分するものであった。この提案は都市の住宅問題を解決する一手法として考えさせられるものがあり、事実農家地権者もこのことについて真剣に話し合いを行った。残念ながら相続税にからむ将来予想される問題の解決策が不透明であったりして、この提案を断念したのである。そして結果的に採用されたのが「緑と空間をテーマにした戸建感覚の低層賃貸住宅団地」であった。言うならば「農家が自ら行うまちづくり」の成果品としては、ふさわしいといえるのであろう。

■保留地処分

このように街づくりの最終的な方向が決定されてきたなか保留地処分事業が始まるのである。まず保留地処分をどのように考えるかという議論があったわけであるが、特別なものを除き更地の状態で売渡すことは避けた。いわば「保留地処分についても街並に溶け込ませよう」ということであり、農住組合が自ら保留地を取得し環境に合う住宅を建てて分譲しようということになった。しかし農住組合に宅建免許がなければということでは実現できず農協がその事業意志を引き継ぐことになる。そして五区画の分譲事業を決定し平成三年夏に販売を行い、全てが一〇倍以上の抽選により完売することが出来たのである。

■事業の完了

土地区画整理事業は最終段階を迎え、また共同事業の賃貸住宅工事も順調に進み街の全貌が見え始めた。そして平成四年三月末日をもって土地区画整理事業の全てが完了した。特筆すべきは、同時に賃貸住宅八八戸が竣工し区画整理事業終了の翌月から新しい住民の入居が開始し街には生活の匂いがただよび始めたのである。まさしく「そよ風の吹き抜ける街」が春とともに息づかいを始めたのであった。

特集記事

農住組合、狭山市柏原の場合

J A 狭山市・開発部開発課農住組合事務局

保坂

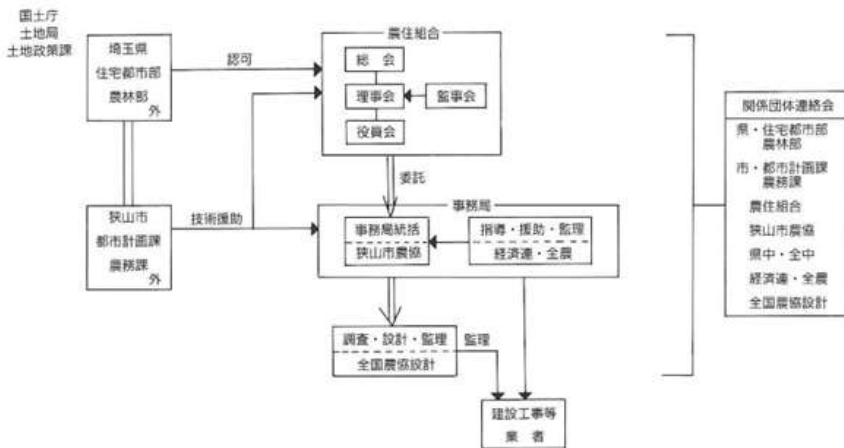
豊國



■ 狭山市柏原農住組合の経過

新宿より西武新宿線で四六分にて狭山市駅に着く。典型的な農業と街の混在するベッタウンの中をバスで駅より約一二分で現地に着く。そこは西武不動産が開発した西武柏原ニュータウンの入口に当たり入間川ぞいに位置する。街の入口にありながら――参照図――未開発であったのは、元来当地域は田圃で水の引き込みが容易な場所であるために残された一haであった。また、埼玉県では市街化区域内の5ha以上の一団の土地で面整備見込みの立っていない場所は暫定的に調整区域にと編入しておく制度があり、昭和五九年から適用を受け暫定的な市街化調整区域であった事が個々の開発抑制につながっていた。しかしながら柏原地区には当暫定逆線引地区と工事地区しか市街化区域地区としてはなかった。営農を主とする戸主は老いるばかりであ

区画整理施行認可後の
狭山市柏原農住組合実施体制



る。昭和六一年二月、J A 狭山市の地区座談会の中で、面整備を前提とした市街化区域編入への模索が検討され、J A 狭山市としては、これを真剣に受け止めた。農住組合推進で最初に重要な事は、如何にしてJ A が地区農家の声をJ A 事業に反映させるかである。この出発点でJ A が人員面、経費面で二の足を踏んだ場合には面整備事業に取り組む事は当該地区としては無理であろう。幸いにしてJ A 狭山市では面整備へのアレルギーは無かった。ここで実行に当たって考慮すべき事は、如何にしてうまく行政を利用するにかにかかってくる。面整備事業は行政にもJ A の存在感を訴える好機である。面整備勉強会など、地権者調べなどは行政で調べて貰いJ A は農家地権者の意向把握につとめればよい。つまり役割分担をしっかりとっておけば人事面、経費面でもさ程は心配する事はない。

― 経過概要参照 ―

■交通案内図

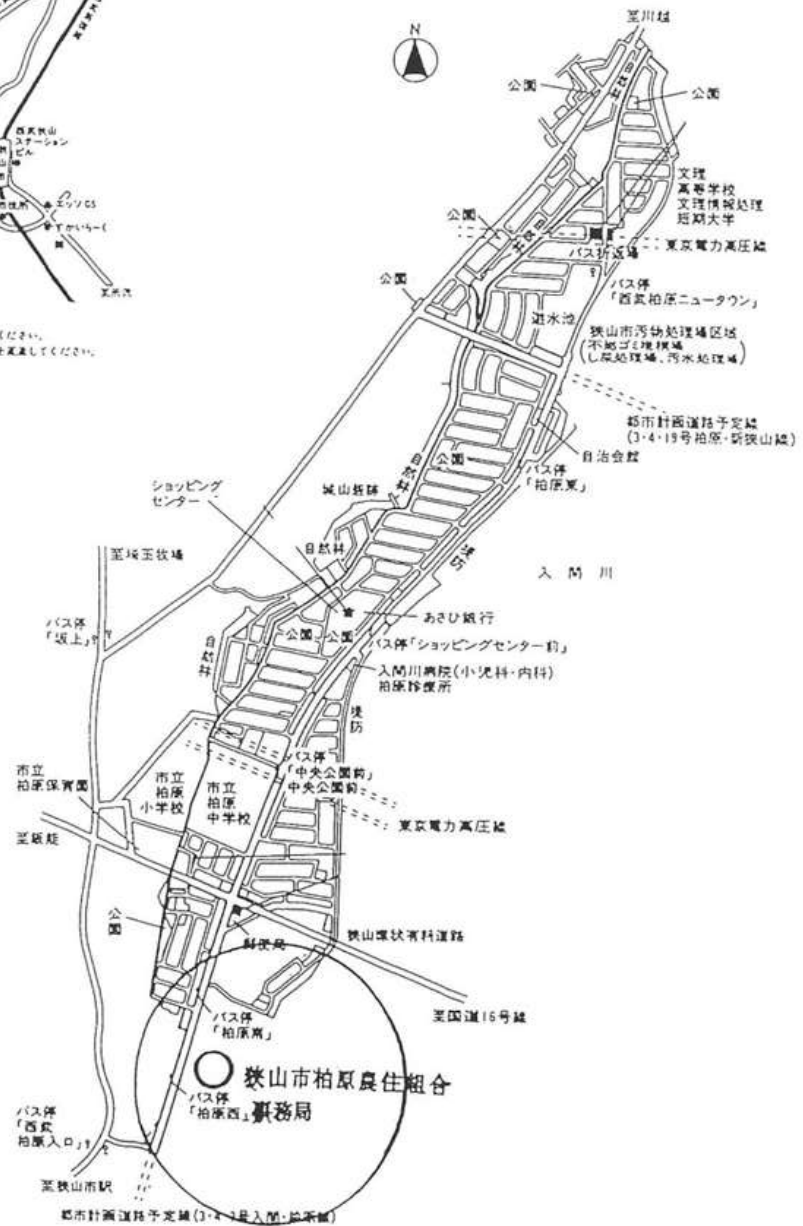


■印は乗換出場所です。
 ※①入王子方面から車で来られる場合は新富士見橋又は旧代橋で渡ってください。
 ※②狹山市西方面から車で来られる場合は新富士見橋又は旧代橋の交差点を過ぎてください。
 ※③川越方面から車で来られる場合は旧代橋で渡ってください。



狹山市区から西武新宿線で
 ★新都心西武新宿～46分。

■全体図



狭山市柏原農住組合経過概要

年	内容
S 59年	地区 暫定逆線引編入 7 Ha
61年	狭山市農協柏原地区対話集會にて面整備の打ち出し 土地利用相談会 世話人15名の選出
62年	狭山市柏原農住組合 発起人会設立 狭山市柏原農住組合事業 同意書取り纏め
63年	隣接調整区域 個人施行区画整理事業発起人会設立 1 Ha
H 1年	狭山市柏原農住組合 設立認可 8/30
2年	狭山市柏原農住組合土地区画整理事業 同意書取り纏め
3年	地区市街化区域編入9、7 Ha (隣接地区含む) 12/24
4年	狭山市柏原農住組合 土地区画整理事業 認可 3/3 * 9、72 Ha 71名 (既存宅地 14名) 原位置換地 71名 (解体 移築)
5年	換地仮承諾 起工承諾 工事着行 10/1
6年	換地 同意書取り纏め 建物建築
7年	保留地処分 建物入居開始 (予定)
8年	区画整理事業終了

なぜ農住組合か

農住組合法六五条、九一条ではJAが事業にかかわる事を認めている。昨今マスコミはあらゆる角度からJAの存在を否定しようとしている。そんな中でこの法律の条文を利用しない手があるだろうか。まさにJAが宅地供給と農業生産を誰はばかる事なく正々堂々と胸を張って出来るんだとお墨付きと考えてもよいだろう。そんな観点からJA狭山市は農住組合での面整備を選択したのであり、資産管理事業の位置付けとしての跡地利用も出来るからである。

全員同意と個人施行

- 一、組合設立における全員同意
- 二、区画整理事業認可における全員同意
- 三、仮換地における全員同意

この三点が全員同意の主な点である。行政はこの全員同意を毛嫌いする。それは全員同意には時間が経かり過ぎるという事である。では組合施行なら全員同意は不要であろうか、否、速やかに事業遂行するには矢張り全員同意は必要な事である。

全員同意を取るためにJAとして必要な事は、地権者の意向を把握する事が大切であ

る。JAは行政とは異なり地域地権者の家族構成、経済構成を把握しており、地権者個々のライフサイクルを見ながら意向確認が出来る立場にある。つまり面整備後個々の地権者には、何か不足なのか、何か充足しているかを考慮しながら意向確認が出来る。当組合では意向確認七回、また、ライフサイクルに合わせて法律、税務でのアドバイスも出来ている。

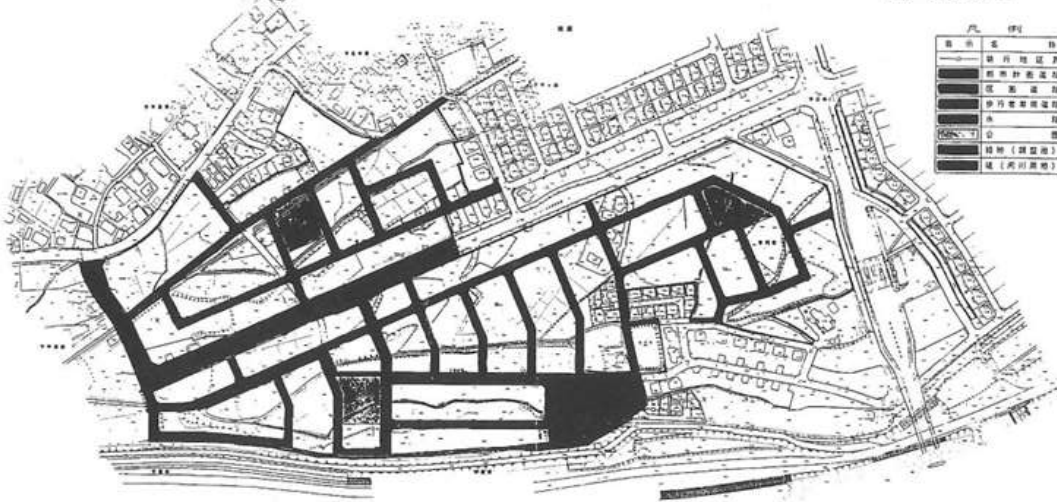
全員同意に必要な事は、個々の地権者に跡地利用を明確に描かせる事だと思ふ。その中で面整備が必要ないので同意したくない人は、穴抜きでも極端にならないならば早期に決断し区域から除外すべきである。

個人施行は個々を尊重し個々の全員同意を基本とするのだから同意者のみで速やかに事業を推進すべきであり、いつ迄も未同意者に時間をかけても無駄ではないかと思ふ。当組合も平成八年三月末面整備事業完了を目指しているが、経験上未同意者は未同意なりの理屈があり面整備理論では納得してくれない場合が多い。このために事業が遅れてくると同意者の中にも事情変更、例えば相続の発生が生じてくるので事業はますますやりにくくなってしまふので、見切りをつける。或いは、事業変更の認可を受けるにしても勇氣を持って行う事が必要である。

当組合も未だ未だ道遠しの感があるが、地権者七一名は他から見ると農住組合として

狭山都市計画事業柏原農住組合土地区画整理事業設計図

縮尺 共千五百分之五



位置	狭山市柏原		
面積	9.72ha		
用途	第1種住居専用地域 住居地域		
現況状況	西武新宿線狭山市駅より北方約2kmに位置し、地区面積の約70%が農地として利用されている、入間川沿いの地域である。		
地理・地勢	地形は全体に南から北へなだらかに傾斜しているがほぼ平坦である。地区内には南北方向に2系統の用水路が流れている。		
水利・交通等	交通は西武新宿線狭山市駅よりバスで約12~15分であり、地区内には2箇所のバス停留所が設置されている。		
周辺状況	北側は住宅市街地として民間大規模開発が成されている。東側は入間川に接している。		
人口	権利者数	所有者 66人	借地権者 5人
	同意者数(%)	所有者 66人 66/66 100%	借地権者 5人 5/5 100%
	現況将来人口	49人(現況人口) 970人(将来人口)	
	同意面積(%)	79,200.33㎡ 79,200.33㎡/79,200.33㎡ 100%	
	減歩率(%)	公共減歩率 17.16% 保留地減歩率 8.93% 合算減歩率 26.09%	
	施行期間	平成3年度~平成7年度	
事業費	総事業費	1,855,800千円	
	財源	市助成金 327,000千円	保留地処分金 1,528,800千円
	都市計画道路	計画決定(整備済) 名称 3・4・3 入間柏原線	
	地区界	道路界・水路界・河川界・策界	
	地価	整理前 147,500円/㎡ 整理後 215,600円/㎡ 増進率 1.46	
	2条2項関係	ガス・上水道・下水道	
他関係各課	公園	児童公園3箇所 3.206㎡ 3.3% 3.31㎡/人	
	道路		
	河川	放流先 公共下水道□2,700×2,700 調整道 950ton/ha 調整池規模 6,346ton	
	街路 下水道		

は、多いようにみえるが、例えば地区を小さくして人数を減らしても、人が幾人か寄れば必ず意見の違いは出て来る。それが未同意につながると思えば未同意は人

数に関係なく初めの一步からボタンの掛け違いに起因するとみられる——何事も初めの一步かな——

特集記事

農住組合による土地活用と
まちづくりの新展開

(社)地域社会計画センター 研究開発部長

山本 雅之



■ 環境と管理の質が問われる時代に

バブル崩壊以降、都市農地をめぐる情勢がすっかり様変わりした。これまで農家の土地活用の定番メニューであった賃貸住宅経営や駐車場経営は、改正・生産緑地法施行後の供給過剰と需要減による空室増や賃料下落で四苦八苦。いまや、完全に借手市場になってしまった。あと一五年もすれば、日本は人口減少時代に突入するから、量的な住宅・宅地不足が解消されるのも時間の問題だろう。

もっとも、量的に充足されたとしても需要がなくなるわけではない。質的な住宅・宅地不足はまだまだ続くから、より質の良い住まいを求める動きが本格化してくるはずである。その時に問われるのが「環境」と「管理」の質。農家の土地活用も、住宅の広さや設備などハード面の質だけでなく、良い環境と行き届いた管理というソフト面の質で勝

負する時代がやってくる。

■ 農住組合ならではの一貫事業

ところで、昭和四四年以来、地元農家が中心になってまちづくりを進めてきた川崎市の新都心・新百合丘駅周辺地区に、「新百合丘農住都市開発」というユニークな会社がある。地区内の農家地権者一七名の出資で昭和五六年に設立されたこの会社の主な業務は、農家の土地活用のコンサル、建物の運営管理、それに駅広・公園など公共施設のメンテナンス。区画整理組合が解散した後の上物建設と運営管理を継承する農家地権者の共同組織として、マスタープランに沿ったまちづくりを実現することがねらいである。

もし、その当時、農住組合法があったとしたら、この会社に代わって農住組合が事業主体になっていただろう。農住組合なら、区画整理から上物建設・運営管理までを一貫して

事業化することができからである。長期間にわたる息の長いまちづくりを、最初から最後まで責任を持って遂行できる唯一の事業主体。それが農住組合の最大の特徴である。環境と管理で勝負しなければならぬ時代に、この特徴を生かさない手はない。

■ まちづくりは「川下」から

農住組合の強みは、区画整理・上物建設・運営管理という一連のまちづくりをワンセットで事業にビルトインできること。だから、最初に「川下」の条件：まちの環境づくりと管理システムの目標：を設定しておいて、これに合った土地活用や上物建設の計画を組み立て、それに必要な「川上」の条件：道路・公園等の都市基盤：を整えるという事業の進め方が可能である。これなら、とりあえず区画整理だけを行って、あとは地権者個々の上物建設や運営管理にお任せという従来型のま

ちづくり比べて、はるかに良質な環境と管理が実現できる。

このような「川下」からの発想を具体化するうえで、欠かせないのが「目的換地」。あらかじめ農家個々の土地利用の目的を明確にし、それぞれの目的に従って計画的に土地を再配置していく換地手法である。農家にとって、先祖伝来の土地を動かすことはかなり抵抗があるものだが、農住組合のような比較的小規模の地区なら、目的換地で土地が動いても十分目の届く範囲内だし、関係地権者の数も少ないから合意はとりやすい。

■ 決め手は農協のバックアップ

問題は、農家の土地利用の意向である。土地は農家の最大の資産だから、その活用方策について腹を固めるためには、農家個々の長期的な生活設計のシナリオがどうしても必要なのである。今後、農地をどのように維持していくか、老後に備えてどのような都市的土地利用をするかなど、将来の生活設計が具体的に見えてこない、農家の土地利用意向は決まらない。

そこで、期待されているのが農協のバックアップである。農住組合は、農協の関与が制度的に位置づけられている唯一のまちづくり事業だから、農家に対する絶大な信用力を生かして、生活設計のシナリオづくりの相談に

積極的に対応してほしい。とくに、相続は都市農家の最大の悩み。あらかじめ対策を講じておくか否かで相続税額や納税原資に大差がつくし、何も手を打たなければ土地はあっても納税不能という「相続破産」に陥りかねない。農協ならこんな農家の悩みにズバリ切り込んでいけるから、納税原資を生み出す土地利用方策、相続税軽減のための上物建設、イザという場合の売却・物納用地の確保、遺産分割の方法など、農家個々の事情に合ったシナリオを提案することが可能である。それが、土地利用に関する農家の意思決定を促す一番の近道だろう。

■ 所有と利用の分離で広がるメニュー

農住組合の特徴を生かせば、農家の土地利用メニューをさらに拡大することもできる。その一つが、「所有」と「利用」の分離による土地利用の共同化である。現在、相続や切売りなどで都市農地は細分化する一方だから、農地所有者が個人で単独利用する土地利用だけでは、いずれ行き詰まるのが目に見えている。土地の所有は個人であっても、利用を共同化することによって、土地利用の幅は広がり、良い環境づくりの面でも効率的な管理の面でも大きく差をつけることができる。その受け皿として、農住組合は最適であ

る。例えば、細分化した複数の農家の土地を区画整理でスーパーブロックにまとめて換地し、それを農住組合が一括して借地する。そこで農住組合が事業主体となって自ら賃貸住宅を建設し、運営管理したらどうだろう。それが「特定優良賃貸住宅」として公共団体に一括して借上げてもらえれば、空室リスクがなくなるし、建設費の三分の一補助と入居者に対する家賃補助もつくから、借手市場でも十分競争力のある賃貸住宅経営が可能である。農家にとっては、確実な地代収入が保証され、土地の相続税評価減による節税効果も期待できる。

地区の立地条件によっては、大型の貸店舗やテナントビルあるいは貸倉庫や貸工場を建設・賃貸することによって、住宅より効率的な土地利用も考えられるだろう。

■ 定期借地でリスク軽減も

共同利用の手法として「定期借地権」を使えば、ひと味違った土地利用のメニューもできる。例えば、区画整理で一戸建住宅団地として整備した農家の土地を、農住組合が一括して定期借地し、それを一般ユーザーに転賃したらどうだろう。ユーザー側から見た定期借地の有利性はすでに多くの事例で実証済みであるが、今後予想される地価の長期安定時代に向けて、農家側から見てもきわめてリス

クの少ない安定性のある土地活用手法といえる。まず、賃貸住宅経営や貸店舗経営などの土地活用と比べて、建設費の借入金がないから経営リスクは格段に小さい。農家にとって、土地に関する相続税の節税効果はあまり期待できないものの、長期間にわたって安定した地代収入と保証金の運用益が確保できるし、子や孫の代には必ず土地が返還されるという法的な保証もある。それに、農住組合という法人が介入することは、貸し手と借り手双方にとって、数世代に及ぶ契約管理や環境維持についてのさまざまな不安感を、ある程度解消する効果をもたらすだろう。

この定期借地方式を活用して、高齢化時代に対応した独自の住宅・宅地供給も考えられる。例えば、地区内に散在する生産緑地を区画整理でまとめ、住宅団地と一体的に配置する。これを農住組合が一括定期借地し、農園付き住宅として高齢者やリタイア世代向けに提供してはどうだろう。農協や行政の介護サービスと組み合わせて、ケア付き住宅として提供する方法もある。このような土地活用なら、都市地域における農住組合の存在意義をアピールできるはずである。

■農住組合はまちづくりの本命

平成六年の農住組合法改正ならびに「緑住区画整理」の創設で、まちづくり事業手法と

しての農住組合の有効性はグンと高まった。地区要件の緩和、区画整理の負担軽減、認可手続きのスピードアップ、公的助成措置の充実、保留地処分の非課税扱い、さらに、従来手を出せなかった生産緑地と宅地化農地の混在地区でも対応可能になったから、農住組合を事業主体として緑住区画整理を実施すれば、総合的にみて個別ミニ開発よりむしろ有利といってもいいだろう。

これによって、農家の土地活用とまちづくりの流れは確実に変わりつつある。とくに、大規模開発や大規模区画整理の新規候補地がほとんどなくなり、個別ミニ開発も行き詰まってきている大都市地域では、今後、残された介在農地を対象とする「修復的まちづくり」が主流になることは間違いない。その場合、基盤整備段階では、小規模で小回りのきくミニ区画整理が威力を発揮するだろう。ただし、修復的まちづくりにおける一番大切なポイントは環境と管理の質。区画整理から上物建設・運営管理までまちづくり一貫事業の事業主体として、いよいよ農住組合の真価が試される時である。

■農協と市の連携体制を

もっとも、農住組合といってもいわば素人集団の農家地権者組織だから、実務面では農協と市の全面的な支援が不可欠である。農協

による農家地権者の生活設計の相談、行政対応や事務処理面の協力、それに、市による技術面・財政面の指導・援助がうまくかみ合わなければ農住組合事業は進まない。

だから、まず、農協と市による協議会の設置を急いでもらいたい。最初は、定例的な話し合いの場をつくって、まちづくり推進に向けた行政施策、住宅・宅地需給の状況、農地所有者の意向・要望といった情報を交換するだけでも意味がある。そして、その次の段階では、農協と市が提携して農地所有者に対してまちづくりの啓蒙・PR活動を展開したり、候補地区を選定して直接関係農家地権者に呼び掛け、事業を掘り起こしていく努力が必要である。

これと同時に、事業が立ち上がってきた時にフォローできるように、農協と市でそれぞれ必要なマンパワーを確保してもらいたい。自前でマンパワーを確保することが困難なら、(財)都市農地活用支援センターのアドバイザー派遣制度を利用するのもいいし、ゼネコンやハウスメーカーなど民間企業と提携して、そのノウハウや資金力を活用する「業務代行方式」も検討すべきだろう。

農協と市の対応が遅れば遅れるほど、都市農家の生活設計は手詰まりになり、ミニ開発に流れたり相続破産に陥ってしまう。一刻も早く支援体制を整えてほしい。

定期借地権を巡る諸論点(その二)

(株)不動産経営研究所
代表取締役所長

林 道三郎



論文
区分所有建物の再建築の手法、ビル賃料の値上げの理論と実践
ほか多数。

(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・都市整備公団基本問題懇談会
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カウ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、不動産力カウンセラ
ー、ビル経営管理士。

著書 ビル企画、口語地建物取引業法、
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
のほか共著を含め十八冊。

定期借地権はバランスのとれたシステム

一九八九年二月二八日法務省民事局参事官室が公表した「借地・借家法改正要綱草案」を見た全国借地借家人組合連合会事務局長酒井金太郎は、借地法・借家法の改正、取り分け定期借地権の創設について「居住の長期安定を目的とする現行法の精神を否定し、居住の権利を弱めるものであり、当局が財界等の攻勢に屈するものだ。」と強い反発を示した。これは、一九八九年四月一日号の雑誌エコノミストの特集「家主の逆襲」借地・借家法の改正に掲載された酒井の激文に見られる。

同誌上で法政審議会民法部会部会長加藤一郎は、記者の質問に答える形で、「最近の住宅問題、土地問題に絡んで、土地臨調、建設省、デベロッパー等からいろいろな意見が出されているが、そのまま取り上げることは無理である。」と住宅供給等のために借地借家法の改正を求める動きを牽制されてこう言われた。「つまり借地・借家というのは、所有者と賃借人との利害調整をはかる当事者間の私的な調整の規定なので、そこに建設を促進するとか、市街地の再開発を進めるとか、そういうことをいれてくるのは無理があ

る。」と私法の本質に触れて説明をされた。

私は、改正作業中の加藤一郎部会長のこの見解を知って、改正借地借家法は住宅供給に役立つに違いないと思った。旧法が借地の新規供給を阻害してきたのは、前号で述べたように、借手への過保護にあった。両当事者の片一方を贖済するシステムは、ワークするはずはない。定期借地権は、貸手に有利ではなく、借手にも有利ではない。また貸手に不利ではなく、借手にも不利ではない。見事なくらい双方にバランスのとれたシステムである。従って宅地供給に役立つと判断した。加藤先生の思いとは、逆な効果が働く。

私ごとで恐縮だが、従来は、借地・借家の講演をするとき、聴衆が貸手か借手かを事前に聞いておかないと、なにかと雰囲気の良いものであった。しかし定期借地制度についての講演は、そのような気遣いが入らない。貸手と借手を前にして、堂々と同じ内容の話ができる。

定期借地権の普及状況

一九九二年八月一日改正された借地借家法が施行され、定期借地権についての理解が少しずつ浸透して

いった。初めはハウスメーカーが興味を見せ、商品化に取組み、次いで中小不動産業者が、やがて大手デベロッパーが、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等の公的主体が、熱心に定期借地権に取り組み始めた。住宅供給の新しい制度としての定期借地権の普及の未来は、かつて新しい住宅供給方策として登場した分譲マンションのその当時と比較することに興味をひかれる。

戦後の経済復興に合わせ大都市への人口集中による住宅難を背景として、集合住宅の区分所有が目立ち始めたのは、一九六〇年代に入って間も無くのころからである。建物の区分所有は、民法二〇八条と登記先例により、からくも権利関係を確保してきたが、棟割長屋の区分所有を念頭において明治時代に制定された民法二〇八条だけでは、高層建物の複雑化した区分所有関係を律することが出来なくなっていた。

一九六二年「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法と略称する)」が制定され、土地の高度利用を促進し、一九六〇年からの第一次分譲マンションブームを援護していった。ブームとはいえないものの、今日からみるとその数は多くない。新しい制度と受け止められ、その理解は、はかどらなかつた。

古来、家は、庭と一体となって「家庭」となる。空中の一角を売るとは、正に詐欺的行為であるとの批判も見られ、分譲マンションは、受け入れられるのに時間がかかった。今日では、都市の住宅として分譲マンションをそのように異端視することはない。

定期借地権を新しい制度として疑問視したり、異端視する風潮も見られるものの、背景となる経済力の相違はあるが、区分所有法が制定された一九六〇年代の分譲マンションの供給にくらべ定期借地権住宅の供給の方がスピードが早い。このことについて東洋大学講師蒲池紀生は、日本不動産学会誌一九九四年九巻三号でおおよそ以下のように指摘している。

「定期借地権付住宅は、九三年五〇〇戸で九四年は五〇〇〇戸。分譲マンションは、初期年（六〇年）二〇〇〇三〇〇戸、第一次ブーム最終年（六四年）で三〇〇〇戸程度。」

やがて正しく理解されて定期借地権は普及され、人々は、自分の人生観、価値観等に基づいて、土地所有権付住宅、定期借地権付住宅或は借家のなかから我が家を選択することになろう。定期借地権は、住宅選択のメニューの一つ追加することになる。

定期借地権と保証金

不動産の市場が不透明であったり、供給が不足していたりすると、ときとして不動産の貸借契約に当たり一時金の授受が行なわれるのは、東西古今変わらないものである。定期借地権にあっても、当初権利金の授受が行なわれるケースが一部にみられ、ついで保証金が出現し、中には保証金を契約全期間をかけて毎年償却する契約が見られ、契約形態は、様々であったが、やがて無利息の多額な保証金授受が慣行化するかに見えているが、市場が透明化し始めるにつれ、不動産賃貸借の本来の形である敷金と借賃がよいと考える地主も現われてきている。このような混乱はあるが、やが

て取引慣行が需給に合わせて市場原理に従い安定するであろう。

立法者は、権利金の授受が行われることは想定していたが、保証金はまったく考えていなかった。授受する保証金の額は、更地価格の二〜三割に達する。ちなみに更地価格は、年間一〜一・五％程度下がっているし、なおも下落傾向にある。かかる地価傾向にあって保証金の額は高額といわざるをえない。

権利金は、契約時に地主に借地人から権利価格として支払われ、市場においてその価値が認められるとき、その権利は価値をとらなくなって流通するであろう。そして定期借地権の期間終了とともに無価値となる。現在慣行化しつつあると一見される保証金は、無利息で地主に預けられる。定期借地権の借借をコーディネートしている業者の保証金の性格についての説明は、以下に要約される。

- ①保証金の元本部分は、地代の不払い、取り壊し義務の不履行等債務不履行の担保。
- ②保証金の運用益（利子相当）は賃料の一部を形成する。

保証金は、定期借地権契約について法的論理として必然に授受されるものではない。供給を促すために、無利息の多額の金額を長期に地主に預託することにより、地主の関心をそそる手段としてとられているものである。したがって市場の需給関係でその金額は、新規契約に当たり増減するであろう。しかし預託済の金額は変更しないので、中途解約時に保証金返還義務のある契約書を見ることがあるが、貸しビル業界と同じ悲劇が起こることもあろう。

保証金の性格は、しいていえば、無利息の長期の多額な金銭消費貸借といえる。このような場合には、所得税課税論理が伝統的にある。定期借地権であるから別扱いにすることは出来ない。保証金は、定期借地権に付加して地主と借地人との間で特約されるものであ

り、定期借地権登記に合わせて登記される事項とはならない。

地主、借地人のいずれかに地位の移転があった場合に、当然に保証金関係が継承されるとはいえない。借地人は、定期借地権付住宅の転売時に保証金返還請求権を自動的に定期借地権に付随して移転させられない。重視しなければならないのは、保証金を融資した金融機関は、転売時に保証金の返還を借地人に請求することである。中古の定期借地権付住宅を買う人が保証金相当額の当該売主のために用意していただければ幸いだが、市場は、それを許さない事態が大いに考えられ、保証金の授与のあった中古住宅は売却できないことになりかねない。地主にとっても保証金返還債務は自動的に移転できるものではない。それぞれ債権譲渡、債務引受けの手續が必要である。金融機関は、借地人への保証金の融資の担保として、地主の土地に抵当権を設定することを求める。賢明な地主は、当然拒絶するであろうが、言葉巧みに説得されると地主は、思わぬ悲劇に遭遇する。

定期借地権は、優れた制度であり、普及させる価値あるものである。制度の欠陥ではなく、利用の欠陥により、制度の信用を失わせるようなことがあってはならない。

(続く)



都市農地への行政としての取り組み

東海市建設部建築課課長補佐 花井 紀一

（東海市の都市農地の状況）

東海市は名古屋市の南に隣接する知多半島の西北端に位置し、東西八・〇六km、南北一〇・九七km、面積四三・三六km²。西は伊勢湾に面し、県下でも中核的な工業地域である名古屋南部臨海工業地帯の一角を形成する産業上の拠点都市としての役割りを果たすと共に、内陸部においては全国でも有数の出荷高を誇るふきの生産を始め、みかん、洋らん等の農業も盛んに行われている。

都市計画については市全域が都市計画区域に指定されており、このうち約七〇％に当たる三、〇一〇haが市街化区域に指定されている。その中で用途地域の指定状況は住居系が四八・六％、商業系二・七％、工業系四八・七％で住居系と工業系がほぼ二分化している状況である。また、市街化区域内の農地は全体で三四三・〇haあり、このうち五六・〇ha（一六・三％）が生産緑地の指定を受けている。

市街化区域内農地から生産緑地を除いた宅地化農地二八七・〇haの内〇・三ha以上の一団の宅地化農地は一四四・二haある。その内区画整理事業の施行済み及び施行中のものが六割弱に当たる八二・七ha、区画整理予定地が二割弱の二四・二haで、これらの農地については上物整備に係る情報の提供等が求められるところである。その他整

備予定の無い一団の農地三七・三haについては特に計画的な宅地化の促進を図ることが課題となっている。

（都市農地活用における

市内体制とJAとの連携）

平成四年の生産緑地の指定の折、宅地化する農地の計画的な整備に関する施策についての調査、検討、連絡調整等を行うため、市役所内に連絡会議を設けることになった。しかし、設置の主旨及び必要性は誰もが認識できるものの、従来市としては取り組んだことのない行政分野であり、区画整理事業以外、個人の土地に対し、その利用及び整備方法については宅地造成の際の許可等に伴うごく限られた範囲の指導が主であり、それを超える誘導的な行政指導は市が特に必要とする地域以外では行われていなかった状況から、当初連絡会議をどこが所管するかが決まらない時期もあった。結局、私共の課で所管することとなり市内の関係各課及びJAにも参加していた。平成四年一月に第一回の会議を開催するに至った。市内でも従来からJAとの係りを持つ課は限られており、会議開催の折、種々の議題及び研修等でのJAとの意見交換は農地を生活の基盤とする農業従事者側の視点に立った意見を色々伺うことができ大変重要なものとなっている。

特に農家と日常的な係りを持つJA



においては、地元地権者との結び付きも多く、よい地権者の意向に沿った宅地化を計画していく上でもJ Aと行政が互いに役割を認識しつつ連携を深めていくことが、今後における計画的な宅地化の推進に重要な要素であると考えている。

(市における支援策)

宅地化農地の内、区画整理事業の施行済み、あるいは施行中の地域については特に面整備上の支援策を必要としないが、その他の地域で具体的な宅地化計画もない、あるいは計画しようとしても種々の問題により宅地化できないような農地も含め、より積極的な宅地化を促進するため、現在本市独自で実施している支援施策及び関係施策をご紹介します。

平成五年度及び今年度において県の補助を受け、都市農地宅地化推進調査を行っているので平成五年度で実施した地区について、あとに記載しているので併せて参考になればと思う。

(都市農地宅地化推進調査)

・調査の背景及び目的

宅地化すべき農地の内、土地区画整理事業等による計画的な整備が進められつつあるもの及び計画されているものの以外の計画的な予定のない農地が既成市街地周辺にかなり分布している。



これらの農地を含む周辺地区では生産緑地と宅地化農地が混在し又、接道要件あるいは地形条件等の制約から単独では宅地化が困難な宅地化農地も多く存在する。一方宅地並み課税の実施は、市街化区域内農地所有者の課税負担を増大させることになり、有効な土地利用を望む農地所有者も多く、比較的小規模分散に残る市街化区域内農地の中で、将来的に住居系の土地利用の可能性の高い地区として市南部の加木屋町にある約三・三haの農地を対象としてケーススタディを行った。ケーススタディでは区域内の生産緑地と調和のとれた宅地化を図るため、農地所有者の意向をくみながら計画的な市街化の誘導を促進するための手法を検討し、今後における他の市街化農地の計画的な市街化誘導のモデルとすることを目的に調査を行った。

・調査地区の現況と調査内容

本地区は本市南部の住宅地に隣接する第二種住居専用地域に指定されている地区で、みかん等の栽培を始めたする農地であり住宅等建物は存在していない。又、区域のほぼ中央に約六、五〇〇㎡の生産緑地を有しているならかな南斜面の土地である。

調査については、まず地権者への説明から始め、アンケートにより農業経営や土地利用等の意向を調査し、周辺の開発条件等を考慮した上でそれぞれの意向に沿った土地利用計画を四つの開発パターンとしてまとめ、同時に土

地、住宅経営に関する事業性の試算を行った。

アンケートでは予め予測できた結果ではあったが、自己所有地のみで接道、排水等の開発条件の整っている所有者は、やはり共同開発への意向が乏しく、これら道路に接する土地の地権者に対して地域開発としての理解と協力を求めることが、より良好な宅地化を進める上で重要であることを再認識する形となった。但し、これらについては現在緑住ミニ区画整理事業に向けての話し合いが継続されている中で協議ができることを期待している。

・調査を終えて

すぐに農業を止めて宅地化したという意向はあまり強く感じられなかったのと、農業後継者が決まっている世帯がほとんどないことを考慮すると当面は農業を継続しつつ、何らかのインセンティブを契機に徐々に宅地化されることが予想される。

これらの虫食いな宅地化を避け、地権者の意向、将来的な土地利用の方向を取り入れながら一体的な基盤整備を提案した今回の調査は、今後の市街化農地の宅地化を考えていく中でモデルケースとしての意義は十分であったと考えている。

東海市における支援施策一覧表

根拠制度	土地区画整理事業補助金	開発行為補助金	駐車場設置費補助金	生垣設置費補助金	道路寄附受納基準
目的	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業を施行しようとするもの及びその施行者に対し、補助金を交付することにより、事業の促進を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の施行者に対し、補助金を交付することにより、道路、公園、その他公共施設を有する良好な市街地の形成に寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の新設又は増設をする者に対し補助金を交付することにより、駐車場の整備を促進し、もって道路交通の円滑化、歩行者の安全確保等市民生活における良好な住環境の保全及び都市機能の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 生垣を設置する者に対し、補助金を交付することにより、緑化の推進及び良好な住環境づくりの促進を図り、併せてプロック塀等の倒壊による災害の防止に寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> 私有地を道路として寄附受納するに於いて必要な事項を定め、道路の効率的な運用を図る。
補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の施行者 	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の許可を受けたもの 	<ul style="list-style-type: none"> 補助対象駐車場を設置する者 	<ul style="list-style-type: none"> 市内の住宅等の用地又は広場等の用地で概ね10以上の建築物が通坦している集落内の建築物から、概ね50m以内にある土地の所有者又は借地権を有する者で下記のいずれかに該当する者 ①住宅地又は広場等に新たに生垣を設置するもの ②住宅地又は広場等の既存のプロック塀等を取壊し、生垣を設置する者 	<p>【受納しようとする道路の基準】 道路の幅員は住居系6m以上、工業系は8m以上 ・起終点が4m以上の道路に接続（4m未満の道路は、4mになるまで新設される道路の中心線から左右原則として20m以上寄附袋路状になる場合は転回広場を設置 ・交差点には原則隅切 ・その他（略）</p>
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内で施行する事業 ・幅員10m以上の都市計画道路又は道路法に定める道路で、新設又は改良に関する事業を含む ・施行後の公共用地面積が下記に適合すること ①住居地域、商業地域では施行区域の22%以上 ②工業地域、準工業地域では18%以上 	<ul style="list-style-type: none"> ①市に帰属する道路は幅員6m以上であること ②当該年度に工事完了届出書を提出したもの 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内に設置されるもの ・当該年度の2月末日までに工事完了するもの ・一般開放部分が10台以上、200㎡以上 ・5年間継続して一般開放される ・駐車場敷地面積の10%以上を緑化 ・関係法令等に適合 ・交通安全、都市景観に配慮したものに定める設置基準に適合 	<ul style="list-style-type: none"> ①新たに設置する場合（略） ②プロック塀等を取り壊して設置する場合（略） ③分譲住宅地等に設置する場合 生垣延長×1,500円/㎡（1宅地につき45,000円を限度） ④集合住宅地に設置する場合 生垣延長×1,500円/㎡（当該集合住宅で、最も戸数の多い階の戸数に30,000円を乗じた額を限度）。 	
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> 予算の範囲内において別に定める事業種目別の基準に基づき交付する ・但し、国・県補助金、公共施設管理者負担金の交付対象となつた事業費は適用しない 	<ul style="list-style-type: none"> 予算の範囲内で、500万円を限度として、下記の合計額を交付する (1)道路（舗装費及び測簿敷設費） 設置面積×3,000円/㎡ (2)地区外排水施設（排水管敷設費） 設置延長×4,000円/㎡ (3)用地費 ①3,000㎡以上の開発行為 県の定める開発許可基準を超える公共用地面積×20,000円/㎡ ②3,000㎡未満の開発行為 道路面積（幅員4m以上の部分）×20,000円×㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 一般開放部分の収容可能台数×50,000円/台 （但し、200万円を限度とする） 		

農住用地「しあわせ野」の取り組み

町田市農業協同組合／土地住宅課長 小宮 昌春

一、都市化の波にもまれて

当JA町田市は、一行政区にあった五JAが平成四年四月一日に合併した。

旧五JAの中で土地区画整理事業や農住建設に取り組んでいたのは、現在の南支店である旧町田市南農協であったため、ここでは南支店について述べていく。

南支店管内は、都心から三五kmの東京都町田市の最南端で神奈川県横浜市・大和市・相模原市に岬状に突き出た位置にあり、地勢は奥多摩から続いている多摩の丘陵地帯と相模平野の平坦地に二分されている。

高度経済成長により、都心への人口集中から住宅不足が深刻な問題として取り上げられ始めた昭和三〇年代後半より、民間ディベロッパーも農地はもとより、山林までも買いあさり始めた。このことから比較的のんびりしていた農村地帯も急に慌ただしさをみせ始めた。

いうまでもなく、農民にとって農地や山林は生活の場そのものであり、また、貴重な財産である。

しかし、現金収入の少ない時代に現金を積まれて土地の売買交渉をされると、当時の状況からは、心が動かない人のほうが少ないのが当たりまえだったわけである。

かつて農家にとって必要であった山

林は、新建材・化学肥料・灯油・LP G等の普及によってその価値が低くなり、だからといって独自で宅地開発をすることなどは考えも及ばない状況でもあったわけである。

ところが当時の農協指導者の中には、こういった傾向を危惧し、将来に対する農家の土地利用のあり方について研究されていた方々もいた。その指導者たちが、都市化されつつある組合員の農地等の将来に及ぶ具体的な土地利用計画の策定のため、昭和四二年、全組合員に土地利用に関するアンケート調査を実施し、翌四三年に「町田市南農協財産管理指導大綱」を策定した。

この大綱を基に、資産管理事業に取り組むこととなったわけである。

二、最初の取り組みは

土地区画整理事業

都市化の進む中で、最初に取り組んだのは「開発されるのが自然の流れ」と受け止め、乱開発されスロー化される前に、組合員自らの手で面整備を実施しようとして取り組んだ土地区画整理事業であった。

土地区画整理事業に対するJAの対応は、事業区域の策定、権利者への説明会の実施、個別相談、資金援助と事業後の後地利用についての地権者への啓蒙および相談活動である。

後地利用については、事業認可後土

地区画整理組合理事長名で組合員を集め、区画整理後の固定資産税、相続税などの変化を土地利用形態別に税の特例などを説明し、個別相談を行い、農住建設希望者を募り、それを基にして目的換地、各人の敷地面積の設定および上物建設を想定した宅地造成計画への指導を行っている。

すなわち、「土地区画整理事業と事業完了後の土地利用をセット」で考え、地権者、土地区画整理組合、JAの連携で、仮換地の指定と同時に上物建設計画を策定し、土地の有効利用を図り、あわせて事業後の造成工事等の手直しがないようにしている。

三、良質な農住建設に

公的制度資金を活用

●土地区画整理の集合換地による農住建設

いうまでもなく、二階建戸建て住宅の周辺に三〜五階建ての共同住宅が混在することは、種々の問題が発生し地域住民感情をも悪化させる。そのことが予測されるため、農協の長期展望に立ったまちづくりの中で自主的に行ってきた方法が、底地の交換等による集合換地である。この方法で区域を中層住宅街区と一般住宅街区に区分し、良質な住環境をめざしてきた。

●農住の建築工法の選定

区画整理の集合換地により、建設規模は大きくなる。この農住をいかに良

質で低建設費で、低利の資金を利用し、できるだけ安く賃貸できるかが事業を成功させるための大きな課題となる。このため、大量発注することにより建設コストの圧縮が可能で、住宅性能の高いものを選定する。

●公的制度資金による資金計画

また、毎年度計画的に建設する場合、金利の変動は事業の実施に大きく悪影響を与える。このため農住建設計画の資金としては、住宅金融公庫の特定土地担保貸付住宅融資制度資金をメインとし、農住利子補給等計画規模に応じた公的制度資金を活用している。

四、農住団地

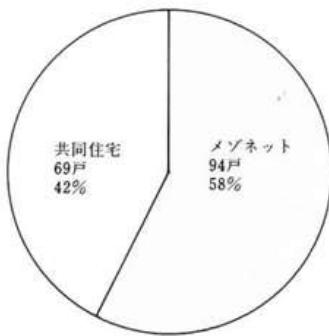
「しあわせ野」の概要

農住団地「しあわせ野」は平成三年九月に設立認可された成瀬東土地区画整理組合事業地内の地区計画による三地区のうちの低層集合住宅地区に一名の事業主により五〇棟、一六三戸が平成六年二月に建設着工され、平成七年四月一日に入居を予定して事業が順調に進められている。

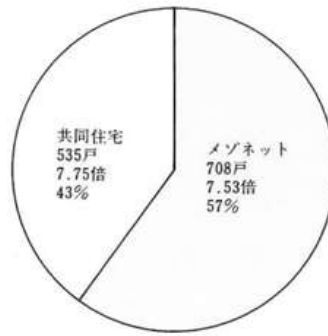
農住団地「しあわせ野」への交通はJR横浜線「成瀬」駅よりバス八分「ポプラヶ丘」下車徒歩五分であり、家賃は当初契約家賃が一三三、〇〇〇円〜一五三、〇〇〇円（共益費・駐車料は無料）となっているが、入居者は都民住宅であることから家賃負担に軽減の援助が行われるため、収入に応じ

農住団地「しあわせ野」入居募集状況
メゾネット+共同住宅

募集戸数163戸

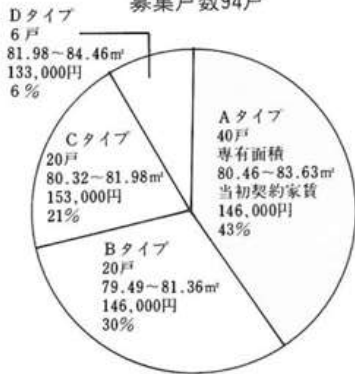


応募戸数1,243戸

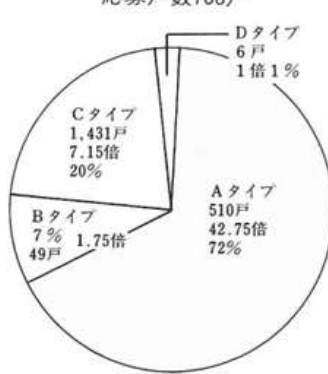


メゾネットタイプ

募集戸数94戸

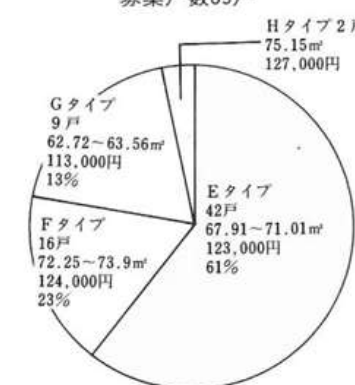


応募戸数708戸

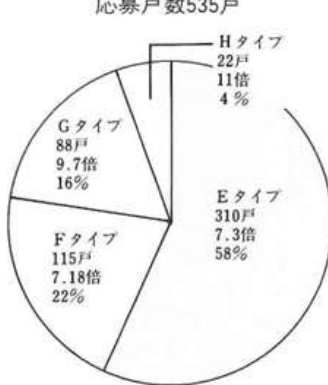


共同住宅タイプ

募集戸数69戸



応募戸数535戸



農住団地の事業概要

- ◆団地名称 農住団地『しあわせ野』
- ◆概要
- ◆事業者 『しあわせ野』住宅管理組合（組合員11名）
- ◆敷地面積 仮換地地積1万9,366.46㎡（長屋建1万1,993.43㎡・共同建7,371.78㎡）
（従前地目・地積 畑1万4,979㎡・山森7,403㎡ 計2万2,382㎡）
- ◆用途指定 第1種住居専用地域
建ぺい率50%・容積率100%
第1種高度地区
高さ制限 10m
地区計画制度による集合住宅専用地区
- ◆建物構造 木造枠組壁工法（2×4工法）
- ◆住棟形式 長屋建42棟・94戸
共同建8棟・69戸
合計 50棟・163戸
- ◆住居形式 2LDK 9戸
（床面積62.72㎡~64.38㎡）
2LDK+S 6戸
（床面積81.98㎡~84.46㎡）
3LDK 148戸
（床面積72.25㎡~83.63㎡）
- ◆駐車台数 敷地内 184台
- ◆便利施設 幼稚園徒歩5分・小学校徒歩5分・中学校徒歩5分・スーパーマーケット徒歩5分・病院徒歩10分
- ◆企画 JA町田市
- ◆設計監理 JA設計
- ◆施工 三井ホーム㈱
- ◆工期 平成6年1月~平成7年3月



▲◀“しあわせ野”完成イメージ
(長屋2戸型)



(既存)京福東長在計画・川街区北創配計画

て異なるが、当初入居負担額は六二、七〇〇円〜一四五、〇〇〇円となっている。

農住団地「しあわせ野」は次のような特徴があるため、多くの注目を集めており、このため新聞等でも多く取り上げられている。

農住団地「しあわせ野」の特徴

○土地区画整理事業の造成工事と建築工事を平行して行うことで上下水道、

ガス工事、外構工事を合理的に施工するため、区画整理後の手戻り工事をなくしている。

○住宅金融公庫の長期低利資金である農地転用型賃貸住宅融資制度を主として、事業主が一団で借り入れている。

○国の特定優良賃貸住宅供給促進法に基づき東京都の「都民住宅」として建設費等の一部補助金が公布され、更に住宅金融公庫の借り入れ金利息に対し



▲“しあわせ野”住棟配置計画図

でも補助がされる。(事業主は実際の工事費の八〇%が三〇年間約一%の金利負担)

○入居者は所得によって異なるが国と都より家賃について補助がある。

○全戸数が木造ツーバイフォー工法による高性能準耐火構造(二時間耐火)であり、木造三階建共同住宅(木三共)が五棟五戸ある。

○住宅金融公庫の高規格住宅(戸当た

り二〇〇万円の低利割増融資)が四二棟九四戸ある。

○東京都知事より都民住宅を管理し得る法人として指定されたJA町田市が全戸数管理をする。(月々の管理費の一部として家賃総額の五%が補助される)

なお、平成六年九月より入居募集を行っているが、募集戸数一六三戸に対して一、二四三件の応募があった。倍率は七・六倍となっている。

都市農地への思い

(株)地域環境計画研究所

浅野 弥三一

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。

はじめに

阪神間の都市農地では、最近、活発な宅地転用による駐車場や共同住宅等の施設建設が目につく。平成四年度に実施された農地課税が現実となって以降、都市勤労者からは「持つものの悩み」といわれる一方で、「持つものの地獄」という面が顕在化してきており、特定市の市街化区域内農地所有者の姿と土地利用が大きく変わろうとしている。

今、建築物が建設されている宅地化農地は、開発可能な道路条件にも恵まれた、いわば市街化区域内の「優良農地」で、今後、利・活用上問題となってくるのは、里道や畦道によって通じる多くの農地である。それらは、集団で分布する場合もあるが、住宅地と介在し、生産緑地と混在するケースが多い。

現在、こうした都市農地を対象に、行政指針としての整備プログラムが策定され、一方、土地区画整理事業に加えて、緑住ミニ区画整理制度の創設や市民農園整備促進のための拡充等、以前に比べて都市農地の利・活用のためのメニューが整備されてきた。

しかし、実際に農地所有者の考え方や要望を聞いていると、市街化区域内農地に関する施策の後追いへの不満に加えて、今回の税制の下でのやり場のなさや見通しのなさからくるいらだちとあせりがみられる。

こうした状況の中で、農地の利・活用についての中期的な見通しをたてるための所有者や地方自治体及びJA等、関係者の一層の努力や工夫が必要になっている。

生産緑地の見通しと問題点

都市農地のうち、生産緑地は、指定以後、宅地化農地の宅地転用が進んだこともあって、最近その比率が過半から六割以上になりつつある特定市が増えている。

最近の意向調査結果から、生産緑地の指定理由は、概ね次の三つのタイプに分けられる。

第一は、積極的な生産緑地利用のタイプで、都市近郊と立地条件を活かして、軟弱野菜や植木、花卉栽培等の生産に利用する、いわゆる営農継続目的である。このタイプの場合、後継者もしくは土地利用の継承に概ね見通しがあるが、現在の農地所有者の中では少数といわねばならない。

第二は、消極的な生産緑地のタイプである。農地を利・活用するにも道路が不十分で、当面利用効果を上げたり転用する見通し

が立たず、しばらく相続という事態もないことから、とりあえず固定資産税負担の軽減策として生産緑地を選択している場合である。

第三には、暫定的な生産緑地のタイプである。つまり、所有者が高齢、あるいは何らかの事由から、そう遠くない時期に相続が予想されることから、相続時に再度判断するという、暫定的な経過措置としての生産緑地になっている場合である。

この中には、自らの家庭菜園としての利用を望む部分も少なからず含まれている。

これらのうち、主に第二、第三は、農地所有者個々の状況により、いつ宅地化農地に転換されるか分からない側面が潜んでいる。

また、宅地化誘導という政策的目標に沿って、農地を対象にした面整備や緑地ミニ区画整理への取り組みが進められ、一方で建設事業も進んでいるものの、宅地化農地、生産緑地何れも、その将来的利用の展望が見出せているとはいえない状況である。それは、都市農地の利・活用が、未だに地域のまちづくりや地域の発展との関わりでの位置づけが、行政の政策意図と所有者の間に乖離が見られることにある。

こうしたことから、前述した第二、第三のタイプの農地がどのように展開していくのか、複雑になる要因を含んでいる。

市民農園の課題

所有する農地の一部を市民農園として利用される場合があるが、阪神間では、個々の農地所有者と利用者の個々の約束による場合が大半で、それらの多くは一五〇二〇㎡単位で、それぞれの利用者に利用が任されている。

農地が少なくなった市街地部では、最近の健康ブームや食への安全志向もあって、市民農園の利用希望者が増える傾向にある。

市民農園は、市街地での土地利用としての農地の役割の一端を担っているものの、その位置が住宅地に隣接する場合が多いこともあって、隣接する居住者からの様々な苦情、具体的には、管理が悪い、ゴミやいろんなものを焼くので危険、野良犬や猫が集まってくる、等々が出されている。一方、市民農園は、農地所有者の任意に任されており、相続税の軽減措置もないことから、その土地利用が一定期間でも担保される可能性は少ない。現在のところ宅地化農地が市民農園に利用されている場合が多く見られるが、都市計画上市民農園をどのように方向づけていくのか、現実的な課題となっている。

市民農園の都市計画的な位置づけ

都市計画上都市農地は、都市の緑の保全・



低層住宅地内の市民農園



市街地に広がる生産緑地群

育成や近隣での防災空間、あるいは街並み修景等の観点から、大都市圏内では貴重な役割を担っている。それは、日常的に市民農園に利用・管理されることによって現実的な意味を有することになる。それは、都市農地の区分から、今後は生産緑地が対象となっていくものと予想される。

しかし、都市計画的に位置づけられる生産緑地の市民農園は少なく、買取り申し出への対応に関しても、不明確あるいは見通しが立てられていない市は少ない。農地の宅地転用の進展が予想される中で、生産緑地は、今後市街地内緑地として益々重要な意味を有することになる。

相続税の負担軽減策と土地利用との連携、つまり、所有者にとっても相続税評価額の減額措置が受けられ、土地利用上の担保ができるような農地利用策が、都市計画サイドから検討すべき時期にきていると思われる。買取りや借上げが容易ならぬ昨今の地方自治体の財政事情の下で、関係者による中・長期的まちづくりのための知恵と工夫の出し合いと協力が今こそ重要になっている。

例えば、市街地の街並み形成に主眼を置いた修景農地、画地毎に利用する市民農園ではなく、市民グループと農家の連携を強めることを主にした協同農園、あるいは都市施設利用者との有機的連携、つまり高齢者や児童へ

の健康づくりや環境認識を目的とした複合目的の環境農園など様々な形態が考えられる。

こうした考え方は、まちづくりの中での生産農地の役割をより明確にしていくなかで土地利用の方法であると同時に、それを中・長期的に担保していくための条件でもあり、これ以外の方法も模索しながら、実践していく段階になっていると思われる。

浅野 弥三(あさの やみいち)

昭和17年生まれ。神戸大学卒業後、大学院へ。昭和50年に鞍地域環境計画研究所を設立、現在に至る。工学修士、技術士、一級建築士。

主な業務には、平成3.4年 北摂(住宅)地区計画変更図書作成業務、平成3年 三田市リフレッシュセンター山せみの里建設工事監理業務、平成4年 尼崎・杭瀬地区都市防災不燃化促進事業詳細調査、平成4.5.6年 伊丹市地区計画活用推進業務委託、平成4年 宝塚市中筋地区土地利用計画策定、平成5.6年 川西市用途地域見直し作業に伴う現況調査及び市マスタープラン策定業務、平成5年 宝塚市都市農地整備プログラム策定、平成6年 尼崎市都市農地整備プログラム策定業務、平成6年 三田市都市農地整備プログラム策定業務などがある。





トピックス

平成六年度農住組合主管
課長会議の開催

平成六年一月一日に茨城県土浦市において、平成六年度農住組合主管課長会議が開催された。国からは、国土庁、建設省、農林水産省が出席したほか、各都道府県の農住組合事業の担当課長等が参加した。

国土庁土地局木村土地政策課長と茨城県農林水産部野澤次長の挨拶で始まった同会議であるが、まず国の方から農住組合制度の課題

『都市農地活用セミナー』
約一五〇名が参加！

大阪府緑住タウン推進協議会（事務局…大阪府建築部開発指導課）は、都市農地活用支援センターとJ A大阪府中央会の共催で去る一月一六日（水）、大阪J Aビル大会議室において「都市農地活用セミナー」を開催、農地所有者、自治体、J A、民間企業など約一五〇名の参加者が聴講した。

セミナーではまず、地域社会計画センター研究開発部長・山本雅之氏による基調講演『まったなし！ 都市農地の有効活用：まちづくりと資産活用戦略』で農地活用に対する鋭い意見が述べられる中、参加者の熱心にメ

と対応方針、市街化区域内農地の活用によるまちづくりの推進方策、区画整理事業の推進について説明があった。

この後、農住組合事業の推進に向けての取組について、国土庁、J A全中及び勸都市農地活用支援センターから報告があった。また、農住組合制度に対する質問や提案が各県から寄せられるなど、活発な意見の交換が図られた。

さらに、同会議終了後、地方公共団体とJ A系統組織等による農住組合推進協議会の総会が開催され、事業拡充の方針が承認される

とともにコミュニケーション戦略の展開等が議論された。

翌日一月二日は、取手市井野農住組合の現地見学会が行われ、J A茨城みなみから説明を受けた。

以上全体を通じ、茨城県及び地元J Aの懇切な対応により大変有意義な会となった。なお、平成七年度については、大阪府において行われる予定である。

モを取る姿が見られ、また講演後も真剣な質疑応答が交わされた。

この後、栗尾地区まちづくり協議会（四條畷市）、太平寺A地区まちづくり協議会（柏原市）の地元の皆さんや羽曳野市から道路整備に重点を置いた緑住タウン事業の事例報告が行われ、予定を三〇分オーバーしたにもかかわらず中座する参加者がほとんど見られない程の盛況で幕を閉じた。

なお、このセミナーは、国土庁が推進する計画的土地利用転換推進体制整備事業の普及啓発活動の一環として実施されるもので、既に兵庫県、豊田市（愛知県）、静岡県でも同様にセミナーやフォーラムが実施されている。





設立記念行事を開催

定期借地権普及促進協議会

定期借地権普及促進協議会は去る一〇月三十一日、東京の「虎ノ門パストラル」で設立記念行事として『シンポジウム』と『パーティー』を開催した。

シンポジウム『これからのまちづくりと定期借地権』では第一部「まちづくりと定期借地権」と題して東京大学教授・稲本洋之助氏の基調講演のあと、第二部「パネルディスカッション」(司会：林道三郎不動産経営研



究所長、パネラー：稲本教授、小林重敬横浜国立大学教授、田中一行成蹊大学教授、桜井勇J A全中地域振興課長、名和洋介住宅・都市整備公団住宅企画部長)が行われ、良好な住宅地の形成と定期借地権の活用について、会員を中心とした約二一〇名の聴衆の中で聴衆からの質問を交え、活発な議論がなされた。

また、シンポジウムに引き続き、設立記念パーティーが開かれ、会員のほか築瀬政務次官をはじめ建設省関係者など約三〇〇人が出席し、盛会裡に終了した。

平成六年度『都市農地を

活用する専門研修会』を開催

平成六年度の「都市農地を活用するまちづくり専門研修会」(主催：都市農地活用支援センター)が以下の内容で開催された。

- ・一〇月七日(金) 中部圏会場「都市農地を活用したまちづくり事例について」(KR名古屋三の丸芙蓉の間)
 - ・一〇月一四日(金) 近畿圏会場「特定優良賃貸住宅の供給促進について」(兵庫県農業共済会館七階大会議室)
 - ・一〇月二五日(金) 首都圏会場「住宅地高度利用地区計画等について」(フォーラムよこはま第一会議室)
- 本年度の専門研修会は会場ごとにテーマを

設定し、受講者が担当業務等にに応じて希望する会場に参加する方式をとった。

三会場合わせて三一三人が受講し、各会場とも参加者は講師の話に熱心に耳を傾けていた。当日実施したアンケートでは回収した二〇五通の内、四〇%の方が「大変参考になった」、五五%の方が「まあまあ参考になった」と回答している。また、今後の研修のテーマ・要望事項等貴重な意見が数多く寄せられており、平成七年度以降の研修事業に反映させていきたい。

次号予告

(特集)

テーマ「特定優良賃貸住宅について」

- 一、特定優良賃貸住宅供給促進制度とは
- 二、都市農地と特定優良賃貸住宅
- 三、特定優良賃貸住宅の税制
- 四、特定優良賃貸住宅に対するJAの取り組み
- 五、都市農地を活用した特優賃の事例



1 都市農地の現況（都市農地活用支援センター調べ）

(1) 三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の現況

(平成6年1月現在、単位：ha)

	市街化区域内農地面積	生産緑地地区決定面積	宅地面積	市街化区域内に閉める宅地割合
茨城県	571	60	512	1.2%
埼玉県	6,365	1,888	4,477	6.5%
千葉県	4,807	1,108	3,700	5.5%
東京都	6,799	4,066	2,734	2.6%
神奈川県	5,095	1,441	3,654	4.0%
首都圏	23,637	8,561	15,076	4.0%
愛知県	7,526	1,623	5,903	5.2%
三重県	973	252	721	2.3%
中部圏	8,499	1,875	6,624	4.6%
京都府	1,770	1,058	712	2.3%
大阪府	5,200	2,510	2,690	3.0%
兵庫県	1,275	534	741	1.1%
奈良県	2,026	643	1,383	6.9%
近畿圏	10,271	4,745	5,526	2.6%
合計	42,407	15,181	27,226	3.7%

- 注1) ㈱都市農地活用支援センター集計による速報値。
 2) 平成5年3月31日現在の市街化区域面積による。
 3) 四捨五入しているため合計値と一致しない場合がある。

(2) 宅地化農地（宅地並み課税を受けている農地）の面積の推移

H4.1.1	33,358ha] Δ2,730ha
H5.1.1	30,628ha	
H6.1.1	27,226ha] Δ3,402ha

※平成4年・5年は自治省「固定資産の価格等の概要報告」より。平成6年は都市農地センター集計による速報値

ha

三大都市圏の宅地化農地面積は約二万七千

用支援センター集計）
 成六年一月一日現在の都市農地の面積等の最新データがまとまりました。（㈱都市農地活用支援センター集計）

データファイル

都市農地面積の最新データ！

平成六年九月に実施された「市街化区域内農地に対する特定市の取組み状況等に関する調査」（建設省建設経済局宅地企画室）に基づき、

地が転用

約三万三千haあった宅地化農地は平成六年までの二か年にそれぞれ約二千七〇〇ha、三千四〇〇ha減少し、合計で約六千一〇〇haが転用されたこととなります。別の調査によ

ば、概ね半分が住宅目的の転用となっています。従って、二年間で三千ha余りが住宅用地になったものと推定されます。これは東京ディズニーランドの面積の約四〇倍に相当します（表2）。

平成7年度都市農地センター研修事業のご案内

都市農地活用支援センターでは、平成7年度も関係団体のご協力をいただき各種の研修事業を計画しています。

1. まちづくり実践セミナー
 従来の「まちづくり専門研修」を拡充して、各都府県ごとに開催予定。
 実践的なノウハウの取得を目的にセミナー形式で行う。
 (1) 開催時期：平成7年5月～6月
 (2) テーマ：農住組合事業・緑住区画整理事業・特定優良賃貸住宅の3本柱によるまちづくりの推進
 (3) 定員：各会場50～100人
 (4) 講師：建設省・国土庁・都府県担当官、都市農地活用アドバイザー、具体事例関係者等
2. まちづくり基礎研修
 比較的経験の浅い職員等を対象に総合的なカリキュラムで、平成7年9月頃に三大都市圏3会場で開催予定。
3. まちづくり事例研修
 都市農地を活用するまちづくりの参考となる先進的な事例を現地視察を含めて学ぶ。平成8年2月頃開催予定。

※募集案内等詳細は、内容が決まり次第ご案内致します

掲 示 板

「市街化区域内農地と

大都市法」

★ 住宅・宅地対策は重要かつ喫緊の課題であり、特に大都市圏において安定した住生活の確保を求める国民の期待は大きい。このため、広域的な住宅・宅地対策を確立し、国及び地方公共団体等が一体となって施策を推進していく必要がある。

こうした認識に基づき、平成二年六月、「大都市地域における住宅及び宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」が改正され、平成三年三月、建設大臣が国及び関係地方公共団体の共通の指針としての供給基本方針を定め、平成三年九月までに関係都府県が供給基本方針に即して供給計画を定めた。また供給計画に適合するよう都市計画に住宅市街地の開発整備の方針が定められたことにより、広域的計画体系の枠組みが構築された。

★ 供給計画には、住宅及び宅地の供給に関する方針、都府県内の地域別の供給目標量、目標を達成するための供給促進施策、供給を重点的に図るべき地域（重点供給地

大都市地域における土地属性別住宅・宅地供給目標量

	既存住宅地の建替 ・再開	低・未利用地等	市街化区域内農地	新市街地	合計
首都圏		8,000ha	8,000ha	12,000ha	27,500ha
	225万戸	76万戸	70万戸	60万戸	431万戸
近畿圏		3,000ha	3,000ha	5,000ha	11,200ha
	103万戸	36万戸	25万戸	26万戸	190万戸
中部圏		2,000ha	2,000ha	4,000ha	7,600ha
	46万戸	10万戸	14万戸	13万戸	83万戸
三大圏合計		13,000ha	13,000ha	21,000ha	46,300ha
	374万戸	122万戸	109万戸	99万戸	704万戸

注) 各土地属性別の宅地の供給目標量は供給基本方針策定時の建設省試算による。
各土地属性別の宅地の供給目標量は四捨五入しているため、合計値とは一致しない。

域)等が定められている。

特に目標を達成するための供給促進施策として、各種助成制度の活用、都市計画・建築規制との連携等に留意しつつ、低・未利用地等の有効利用、市街化区域内農地の計画的利用、計画的な新市街地開発の推進、既存住宅地内の建て替えによる住宅供給の推進等に必要な施策を示している。

★ 現在、三大都市圏の特定市街化区域農地に係る計画的市街化及び良好な住宅・宅地供給促進のための各種制度が充実され、また関係都府県においても重点供給地域の追加指定が積極的に行われるなど、即地的な住宅・宅地供給の目標が明らかになってきた。

今後とも市街化区域内農地の計画的宅地化をはじめとし、目標の達成にむけて、各種制度のより一層の活用により、大都市圏において安定した住生活の確保を求める国民の期待に添えていくことが望まれている。

ネットワーク

●通勤途中にものおもよう

神戸市都市計画局計画部計画課 竹田 典子

朝六時一〇分に起床、眠い目をこすりながら七時一〇分に家を出て、一路神戸に向かうため電車に乗り込む……。さあ、あとは神戸までの一時間を電車にゆられながらスヤスヤと……と思いきや、そうはしてられない私です。何故？ 子供の頃から慣れている明石く神戸の海に大きな構造物が建てられようとしているのですから。世界最大級の吊橋「明石海峡大橋」。まだ全容は現れてはいないけれど、二本のタワーが一積み一積みたちあがっていく様は海の中に沈んで忘れ去られてしまった遺跡が何千年ぶりに浮き上がったかのように見え壮大でした。三〇〇m弱のタワーの頂上から神戸の夜景を見ることができたなら……。(神戸の夜景は海側からみるのが格別なのです)。この夢の架け橋、今



はケーブルが吊るされてさらなる存在感を誇示しているところ。まあ、毎日眺めていて、急に姿が変わるわけではないけれど、微妙な違いを見つけると電車の中で一人ほくそ笑むのです。こうして秘かに通勤電車の窓から大橋に思いを馳せる私(こんな私にはキャットウォークを歩いて渡ったことがある果報者の友人が一人います)。

通勤途中の車内より、いましばらくは大橋が完成するまでの過程を楽しみ、完成後は季節や天候に色付けられる大橋を眺める。なかなか転寝するわけには参りません。

さて、根本的な問題ですが、電車の中で、大橋の見えない場所に座ってしまったらどうしましょうか。一応は仕事柄土地利用現況などを捉えるため、町並みをよく観察し……。五分も経たないうちに力尽きます。おやすみなさい。神戸に通うある公務員の通勤途中物思い日記でした。

(編集部注・阪神大震災の前に寄稿していたいただいたものです)

●おせんばあさんのいる街

J A 埼玉県中央会・J A 総合センター 高野 百合子

高校入学式の日、「埼玉県草加市に住んでいます」と言うと、「そうか。草加せんべいの草加？草加って本当にある地名なの？」と聞かれて以来、「せんべえ」と呼ばれている私より、皆様へ。

『草加越谷千住の先よ』と言われる草加市は、上野より電車で約二〇分。草加駅東側ロータリーには、煎餅を焼いている「おせんさん」と、煎餅を食べ

る「おせんばあさん」の二つの銅像があります。おせんさんは、通称「おせんばあさん」。昔、日光街道草加宿で「おせん」というお婆さんが、団子をつぶして天日に乾して焼餅にしたのが始まり、といわれています。また、駅より徒歩八分の草加市立歴史民族資料館には、せんべいの製造具も展示してあります。耳をダンボにして聞いたところによると、「晴れた日が二〜三日続いた晴れの日に焼いた煎餅が、一番おいしい」という話です。草加を訪れたことがある方、ご存じですか。

市内周辺に煎餅屋は約一〇〇店ありますが、それぞれに、米・醤油・砂糖・焼き方等にこだわっている店がほと

んどです。その中には、昔ながらに「手焼き」の姿も見られます。アコちゃん像のうしろ、アコスビル内では、自分で焼くことができる「手焼き」体験も一枚一〇〇円で、できます。まっ白い生地を返しなおいしく焼いてみて下さい。今までとは違った香ばしさを、きっと味わえるでしょう。

今は、定番の醤油味はもちろん、ごま・のり・唐子・山葵(わさび)、など、いろいろな味が楽しめます。私は今、ちょっと甘い、みそせんべいを食べながら書いています。また、お茶うけの友としても、草加せんべいは喜ばれています。煎餅グルメの私としても、やはり草加せんべいが「いっとう、うめえや！」(埼玉の方言)と思います。



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 年間講読料(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)

最近うれいしいのは、パソコン好きの
まあ何と表現したらいいのか、一応、
五七五になっているようです。(M)
●「都市農地とまちづくり」第二号から、編集委員を務めさせて頂くことになった、国土庁土地局土地政策課の松村です。今後更に充実した情報誌を目指し、頑張ってまいりたいと思います。やるからには、購入された方々が「役に立つ情報誌だ」と唸るぐらいのものを作りたいと考えておりますのでよろしくお願ひいたします。

さて、第二号では「農住組合」の特集を組みました。いかがでしたでしょうか。この一〇月には、小沢国土庁長官が、東京都日野市下河内農住組合等を視察し、その内容はテレビ朝日系列の「あまから問答」で放映されました。この中でも長官が発言していると

お見舞い

この度の「阪神大震災」において被災に遭われた関係団体並びに関係者に対し、慎んでお見舞い申し上げます。

一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

(財)都市農地活用支援センター理事長 堺 徳吾

編集後記

●趣味でパソコンをいじっています。BASICでこつこつとプログラムを組んでいた時代から始めて、DOSの世界になりましたが、世間ではもはやWINDOWSになろうとしています。パソコンもソフトがなければただの箱と言われますが、どうも最近のソフトはわがままなものが多くようです。バージョンアップしたソフトを使うために、メモリーを増やし、ハードディスクを増設したりと、出費もばかになりません。

人が自分で作って無料で頒布しているフリーソフトウエアの中に結構優れたものがあることです。その中に「風流」という俳句を作るソフトがあります。都市農地を題材にいくつか作ってみました。

義経は埋もれる虫の都市農地
都市農地跳ねる梢の舞う月夜
都市農地花は野球か花びら
フランスが波打つ冬の都市農地

り、国土庁としては、関連予算の大幅な増額など、土地利用対策の主要な柱として農住組合に積極的に取り組む所存でありますので、皆様の主体的なお取り組みをよろしく願ひ申し上げます。最後に、この情報誌の発行にあたり多大の御努力を頂いた(財)都市農地活用支援センターをはじめ、各JA等の方々々に感謝の念を表して筆を置きたいと思ひます。

(T・M)

●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	本多 直巳 (建設省住宅局)6年12月就任	星野 昌之	
	高村 幸夫 (建設省建設経済局)	丸山 巍	
	松村 孝典 (国土庁土地局)	山口 雅章	
	東海林 仁 (農林水産省経済局)	宮里 辰男	
	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)		
	東 征司 (全国農業協同組合中央会)6年10月就任		

●発行所—(財)都市農地活用支援センター

〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F
TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人—堺 徳吾

●印刷所—興和印刷株式会社

●印刷日 1995年2月20日

●発行日 1995年2月25日

JA住宅ローン

夢ひろがる個性豊かな住まいづくり!



JAは
どなたでも
ご利用
いただけます。

住宅のご購入にはJAローンが便利です。

自動車・教育資金ほか、各種ローンもございます。

JAローンのご利用にあたりましては、所定の審査を行わせていただくほか、協同組合のメンバーとしての出資をお願いする場合がございます。

 JAローン

JAは新しい農協の愛称です。