

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】 特定優良賃貸住宅について

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

第 3 号
1995.3

Contents

1 HOT NOW

● 都市農地とすまいづくり

建設省住宅局長 梅野捷一郎

2

特集

特定優良賃貸住宅について

① 特定優良賃貸住宅供給促進制度とは

建設省住宅局住宅建設課課長補佐 本多 直巳

② 都市農地と特定優良賃貸住宅

社団法人 地域社会計画センター研究開発第2部長 丹 勇夫

③ 特定優良賃貸住宅の税制

柴原一税理士事務所 柴原 一

④ 特定優良賃貸住宅に対するJAの取り組み

JA全中 地域協同対策部地域振興課

⑤ かながわパートナーハウジングにおける都市農地の活用

神奈川県都市部住宅対策推進室技幹 増田 勝男

事例紹介

農地の活用による特定優良賃貸住宅の供給

日野市総務部管財課長 鈴木 俊夫

都市農地の活用における特定優良賃貸住宅への今後の取り組み

JA大阪中央会 都市農地対策室

特定優良賃貸住宅建設への取り組み

JA茨城みなみ生活部資産管理課長 稲葉 貞夫

26 平成7年度

市街化区域内農地関連予算等の概要

● 建設省関係

建設省建設経済局宅地企画室

● 国土庁関係

国土庁土地局土地政策課

32 まちづくり最前線

行政とJAとの連携によるまちづくりの推進

船橋市建設局計画部都市計画課長 中村 竹男

地域価値を高める協同によるまちづくりへの対応

JA 東知多開発相談センター長 深谷 寛

36 アドバイザーから一言

都市農地の計画的整備と土地区画整理事業

玉野総合コンサルタント(株) 柘植 雄治

39

連載

定期借地権を巡る諸論点—その(3)

(株)不動産経営研究所代表取締役所長 林 道三郎

42 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

44 ネットワーク

編集後記/センター刊行物のご案内



[表紙の写真]

JA江戸川区の企画により、

誕生した特定優良賃貸住宅

グリーンハウス下鎌田の下鎌田は、旧町名でありオーナーが旧町名を残したいとの事で命名した。

(所在：江戸川区瑞江2-22-5 敷地面積2.1ha 建物延べ面積6,548.40m² 平成6年11月竣工)

都市農地とすまいづくり

建設省住宅局長

梅野捷一郎

阪神・淡路大震災により亡くなられた方々のご冥福を心からお祈りするとともに、被災者の方々に心からお見舞い申し上げます。

これからのすまいづくり、まちづくりに関しましては、防災に関して一層の取り組みが求められておりますが、それとともに大都市地域においては、良質な住宅・住宅地の供給の促進が大きな課題となっております。そのため、低・未利用地の有効利用、計画的な新市街地開発、敷地の共同化等による土地の高度利用等とともに、市街化区域内農地の計画的利用の推進が求められております。

一方、住宅政策においては、借家一戸当たりの平均面積が四四^二㎡にとどまるなど、大都市地域を中心にファミリー向けの適切な広さの賃貸住宅の不足が大きな課題となっております。

このような状況を踏まえ、民間の土地所有者等に対する建設費の助成、家賃の減額のための助成等を講ずることにより、中堅層を対象とした良質な賃貸住宅の供給を促進する特定優良賃貸住宅制度が平成五年に法制度化されたところでございます。平成五年度の実績では約四割が従前農地であったところに建設されており、今後とも地方公共団体、JA等の積極的取り組み等により、都市農地を活用した特定優良賃貸住宅の供給促進が図られることを期待しております。

また、都市農地を活用した総合的なすまいづくり、まちづくりを推進するためには、特定優良賃貸住宅制度等を活用した住宅の整備や区画整理等による基盤整備を必要に応じ、組み合わせることが効果的であると考えられますが、そのためには、関連する制度についてのノウハウや情報を行政やJA等の担当者が熟知することが重要であり、(財)都市農地活用支援センターに期待される役割は極めて大きなものがあります。「都市農地とまちづくり」もこのようなセンターの活動の一環として意義のあるものであり、今後とも充実した内容で真に役立つ情報誌となることを期待しております。



ホットナウ

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

特定優良賃貸住宅供給促進制度とは

建設省住宅局住宅建設課課長補佐

本多 直巳

● 制度創設の背景

我が国の居住水準は全体として着実に向上しているものの、首都圏の住宅一戸当たりの平均床面積は約七〇㎡と全国平均を約二二％下回るなど、大都市圏の居住水準は依然として低いレベルにとどまっている。特に借家の平均床面積は、全国平均で約四四㎡、首都圏で約三八㎡にとどまり、借家世帯の居住水準の改善が著しく立ち遅れている。

このような大都市圏を中心とした賃貸住宅ストックの質的向上の立ち遅れは、市場で供給されている賃貸住宅の多くが、入居者の回転がよく、相対的に家賃単価の高いワンルームタイプなどの小規模住宅であることによると考えられる。

一方、賃貸住宅の居住者については、居住水準の向上への意欲はあるものの、住居費負担の増大の余地は小さく、このことが家賃が比較的高い良質な賃貸住宅の供給を妨げる要因の一つとなっている。

このようなことから、主として新たな用地取得を必要としない民間の土地所有者等の建設する良質な賃貸住宅について、建設費の助成、家賃減額のための助成を行うこと等により、良質な賃貸住宅に対するニーズの大きい中堅層の居住の用に供する賃貸住宅の供給を

促進するため、平成5年7月に「特定優良賃貸住宅の供給に関する法律」が施行されたところである。

● 制度の概要

本法のポイントは、

- (1) 全般的に居住水準の改善が立ち遅れており、新たな対策が要請されている中堅層を施策対象とすること。
- (2) 住宅の質、住環境についての一定の基準を満たす優良な賃貸住宅に対して建設及び家賃の減額のための助成を行うとともに、家賃、入居者選考等についての公的関与を行うこと
- (3) 家賃については市場家賃を原則としつつ、供給初期段階について、家賃軽減のための通減的な助成措置を行うこと
- (4) 国と地方の役割分担を踏まえ、国と地方が適切に費用負担を行いつつ、公的助成を行うことである。

制度の概要は以下のとおりである。(図表

1 参照)

- (1) 入居対象階層
 - ・原則：収入分位二五％～五〇％(所得一八・六万円～三一・三万円)
 - ・都道府県知事の裁量：収入分位五〇％

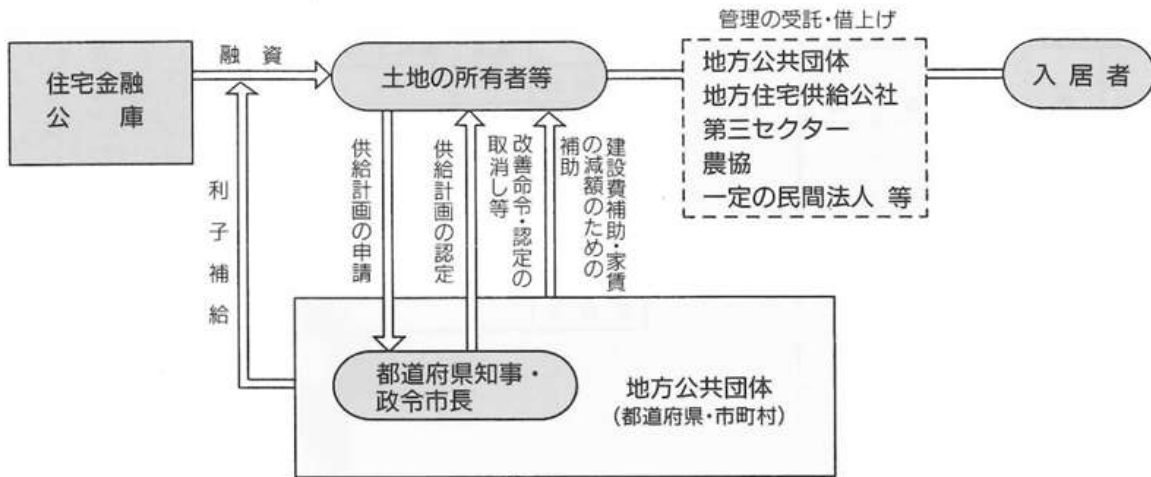


図1 特定優良賃貸住宅制度のスキーム

- (1) 八〇％（所得三一・三万円～五六・六万円）
- (2) 規模等
 - ・戸数：一〇戸以上
 - ・規模：各戸の床面積は五〇㎡以上、一五五㎡以下
 - ・構造：耐火構造又は準耐火構造
- (3) 供給方式
 - ① 民間の土地所有者等による賃貸住宅の供給
 - ② 地方住宅供給公社等による直接供給
- (4) 管理
 - 地方公共団体、地方住宅供給公社、農協等による借り上げまたは管理受託
- (5) 手続き
 - 民間主体による供給計画の作成及び都道府県知事による供給計画の認定
- (6) 家賃（契約家賃）
 - 近傍類似の住宅の家賃と均衡を失しないよう認定事業者が定める。
- (7) 建設費補助
 - ① 民間主体が建設し、借り上げまたは管理受託する場合
 - ・共同施設等整備費を補助対象とする。
 - ・補助率：地方公共団体の補助する額の1/2で、当該事業費の1/3以内

- (8) 家賃対策補助
 - ・契約家賃と入居者負担額との差を補助する（初期負担軽減型、二〇年を限度）。
 - ・補助率：原則、地方公共団体の補助する額の1/2（一定限度内）
 - (9) 融資制度
 - 地方公共団体による利子補給がある場合に、住宅金融公庫の融資率引き上げ（実工事費の八〇％）
- 予算等
- 特定優良賃貸住宅は平成五年度に制度創設以来、当初予算ベースで二万戸（平成五年度）、三・一万戸（平成六年度）、三・五万戸（平成七年度政府案）と大幅な伸びを確保してきた。
- また、平成五年度の実績のうち約4割は農地を活用して建設したものである。
- 特定優良賃貸住宅制度の実施にあたっては、都道府県等における制度化が必要であるが、平成五年度に法律が施行されたところで

あり、現在のところ図表2のような制度化の状況である。今後、農協による特定優良賃貸住宅の管理等、地方公共団体における特定優良賃貸住宅の制度の充実が期待される場所である。

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
札幌市				●
仙台市	●	●	●	●
千葉市				
横浜市				
川崎市				
名古屋市				
京都市	●	●	●	●
大阪市				
神戸市				●
広島市				
北九州市				
福岡市				

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
北海道				
青森県				
岩手県	●	●	●	●
宮城県				
秋田県				
山形県				
福島県				●

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
新潟県				
富山県				
石川県				
福井県	●	●	●	●

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
鳥取県			●	●
島根県		●		●
岡山県				
広島県				
山口県			●	●

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
茨城県				●
栃木県	●	●	●	●
群馬県				●
埼玉県	●	●	●	●
千葉県				●
東京都		●		●
神奈川県				●

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
滋賀県	●	●	●	●
京都府	●	●	●	●
大阪府	●	●	●	●
兵庫県	●	●	●	●
奈良県				●
和歌山県		●		●

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
福岡県		●		●
佐賀県				●
長崎県				
熊本県				●
大分県	●	●	●	●
宮崎県				●
鹿児島県				
沖縄県				

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
徳島県				
香川県				
愛媛県				
高知県				

	借上		管理受託	
	農住	農協	農住	農協
山梨県				
長野県				
岐阜県				●
静岡県			●	●
愛知県		●		●
三重県	●	●	●	●

図2 特定優良賃貸住宅(農協等管理方式)推進状況(平成7年1月現在)

注：本資料は各都道府県、政令市から提出された資料をもとに整理したものである。

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

都市農地と特定優良賃貸住宅

社団法人 地域社会計画センター研究開発第2部長

丹 勇夫

◎農地所有者の土地活用意識

都市農地については平成四年度の「生産緑地」の指定に伴って、市街化区域の農地の多くは「宅地化農地」に区分され、固定資産税、都市計画税が宅地並みに課税されることになり、相続発生時においても、納税猶予措置である「相続特例農地」を選択できないことになった。

一方で、バブル経済がもたらした大都市圏の土地価格の高騰のために、固定資産税や相続税の算出に用いられる課税評価額や路線価額は大幅に引き上げられて、地価下落後の現在は実勢の地価に近づいてきている。

このため、「宅地化農地」の保有コストが従来に比べて格段に上昇していることは確実であるが、これにたいして市街化区域に「宅地化農地」を保有する農家の土地保有意識は、どのように変化してきたであろうか。

三大都市圏の市街化区域内に農地を保有する都市農家のヒアリング調査を通じて、都市計画線引き制度が施行されてからの、この二五年間を観察すると、都市農地を所有する大多数の農家は、土地売却資金によって、住宅を新築し、親族への財産分与を行い、市街化調整区域の農地を買い替え、固定資産税や生計費に充当する収入を得る賃貸施設を取得す

るなどの資産の再形成を一応完了してきている。

したがって、相続発生という偶発的な事態に直面しなければ、農家の土地保有意向の強さと相俟って、土地を処分する動機が働かず、「宅地化農地」を選択した農家であっても、土地利用意向が相続対策を強く意識する個別対応となる傾向が強まってきている。

例えば「宅地化農地」であっても、暫定的な利用形態である当面農地利用や駐車場への転用が圧倒的に多く、これは同時に相続時の物納土地の確保対策になっている具合である。また、賃貸施設を建設する場合の借入による資金調達にしても相続税の軽減対策という考えが強い。

このように都市農家が個別に税金対策を軸にした土地活用意識を強めている現状では、地権者が主体となる環境形成を重視したまちづくりの推進や共同土地利用への取組は一層困難になりつつある。

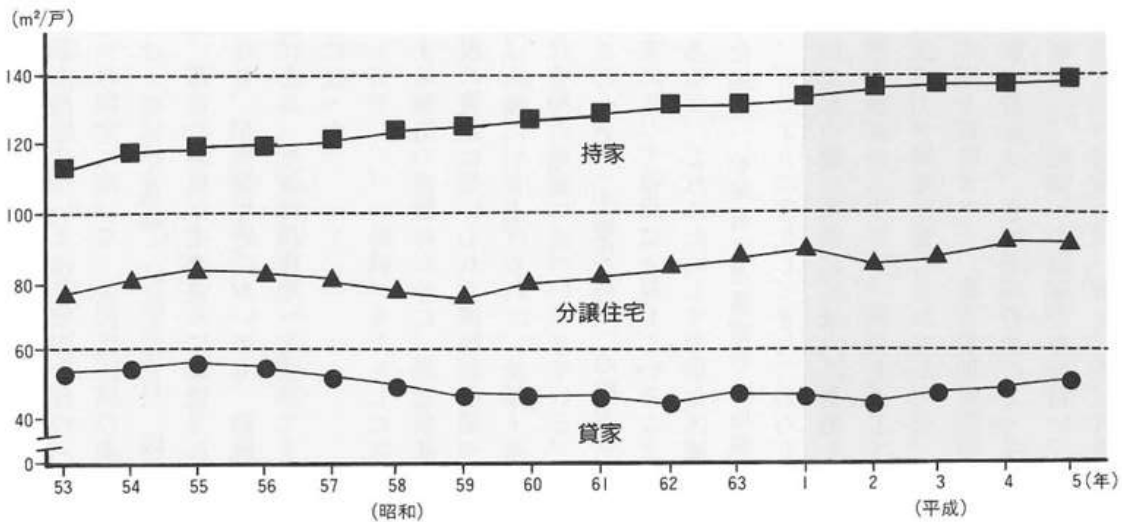
一方で、「宅地化農地」の所有者は課税の強化に応じて、順次、土地利用転換を図る流れがあり、都市近郊の農地転用は民間利用の八割が住宅用地とみられていることから、その一定割合が賃貸住宅の建設に向かうと考えられる。

● 良質な賃貸住宅建設の必要性

現在、大都市圏においても住宅は量的に充足しつつあるなかで、バブル経済の崩壊とともに、賃貸住宅市場において高額家賃住宅を中心に空室率の増加が顕著にみられる。これは、バブル経済期の可処分所得の増大や住居費補助に支えられた旺盛な住み替え需要と家賃の上昇に刺激されて賃貸住宅の建設が増加した結果、その後の可処分所得等の減少、停滞期になって、目立って現れた現象といえよう。

このように賃貸住宅の需要は、家賃の支払い能力と家賃水準の動向に強い影響を受けるのであるが、換言すれば中堅所得層を中心に良質な住宅を求める強い住み替え需要があることを示してもいる。このような賃貸住宅入居者の潜在的な住み替え需要は、新設住宅の戸当たり床面積が過去五年間、分譲住宅で八五〇㎡にたいして貸家で四五〇〜五一一㎡の較差にみる限り、かなり根強いものと考えられる。

ここで良質な賃貸住宅とは、通勤駅の徒歩圏に立地し、広さと間取りの良さ、快適な設備を備えながら適切な家賃の住宅をいうのであり、このような中堅所得層の志向に沿った商品開発による住宅供給ができれば、市場競



利用関係別着工新設住宅1戸当たり床面積の推移

争力をもち需要を拡大することができよう。

これに対して都市農家により供給される賃貸住宅の多くは、①家賃原価のなかに土地代相当額がほとんど含まれていない、という長所がある反面、②広さや間取り、構造、設備等の住宅性能が不十分、③住宅の管理が専門化していない、などの特徴をもっている。また、賃貸住宅の建設費にあてる借入金の間は、相続税対策や資金計画（キャッシュフロー）の視点から二五年ないし三〇年に長期化する傾向がみられる。そして、賃貸住宅経営の面からは、「宅地化農地」による賃貸住宅の供給圧力が続くなかで、住宅の建設費や借入金金利の水準は収益が諸外圏に比べて高い水準にあるので、空室率の増加によって経営採算はすぐに悪化しやすい。

さらに今後は、定期借地権付分譲マンションが単身者層向けに、定期借地権付戸建分譲住宅がファミリー層向けに大量に供給されてくるので、中堅所得層を対象とする賃貸住宅市場は厳しい競争が予想される。

これらのことは、経営の安定のためには、良質かつ長期間の市場競争力をもつ賃貸住宅を企画し、建設、管理する必要性のあることを示していると同時に、このような住宅企画が建設費を上昇させて経営採算の悪化をもたらすことに有効な対策が必要なことを示している。

特定優良賃貸住宅制度は、賃貸住宅の建設費の軽減を図り、需要層を拡大安定させるといふ課題にたいして都市農地所有者等による良質な賃貸住宅の供給を支援する制度として創設された。

●都市農地活用の有力な手法としての特優良住宅

現在、都市農家が「宅地化農地」の保有を図ろうとする場合、賃貸住宅への土地利用転換は収益性はともかく、固定資産税等の軽減措置が他の施設に比べると格段に講じられているので、都市農地の活用方法では有力な選択肢の一つになっている。

そこで、都市農家が特定優良賃貸住宅によって経営収支を改善し、安定した経営を行うためには、この制度の助成策を最大限に活用した事業計画づくりが望まれる。

●建設費にたいする補助

都市農地の所有者が個人で賃貸住宅を建設して家主となる場合には、共同施設等の整備費の三分の二が補助されることになり、この補助額は建築費総額の一五%内外に相当するとみられている。

また、都市農地の所有者が共同土地利用で合意できるのであれば、農住組合を設立して、この農住組合が所有者から住宅敷地を借

り上げて賃貸住宅を建設し家主となる場合には、建設費総額の三分の一が補助されることになっているので、このように都市農地所有者が特優良制度を活用する場合には、建設費の負担を大幅に軽減して良質な賃貸住宅を供給することができる。

●建設費にたいする公的融資と利子補給

特定優良賃貸住宅では、建設費補助の他に建設費にたいして住宅金融公庫融資が用意されており、実工事費の八〇%程度がカバーされることになっている。また、地方公共団体は、公庫融資に関連して、事業主にたいして当初の五年間二%の利子補給を行うなど、賃貸住宅経営の改善と安定を図る措置がとられている。

●家賃にたいする補助

家主が特定優良賃貸住宅の家賃を減額する場合には、家主の申請にもとづいて減額費用に相当する補助金が最長二〇年間にわたって支払われることになっているので、中堅所得層の入居者の拡大を図ることができる。

●固定資産税の軽減

「宅地化農地」の計画的な整備に関しては固定資産税等の軽減が図られることになっているが、特に農住組合が基盤整備を行い、優良な賃貸住宅を建設・管理する場合には、土地と建物にたいして一定期間の固定資産税が減額される措置を活用することができる。

また、固定資産税は、一般住宅用地については評価額の二分の一に減額され、さらに賃貸住宅を建設し一戸当たりの敷地面積が小規模住宅用地となる場合は、評価額の四分の一に減額される措置を活用できる。

●賃貸住宅のJA管理

賃貸住宅は入居者サービスの向上や建物の良好な維持管理のために、専門機関が管理することが必要になっている。また、特定優良賃貸住宅の認定基準として、管理は資力・信用・経験・能力を有する者という条件があり、JAや住宅供給公社等の専門機関による管理を行政が指導・監督するように位置づけられている。また、一般にJAによる住宅管理は入居者にたいする信用力があり、都市農地所有者が安心して管理を委託できる仕組みになっている。

●都市農地活用の際のポイント

次に、特定優良賃貸住宅の特色を生かして、この制度をより有効に活用する視点から、都市農家の取組の要点やこれを支援し制度の普及にあたる関係機関の役割等を取りあげてみる。

●緑住区画整理事業の活用

都市農地を転用して特定優良賃貸住宅を建

設する場合、複数地権者の土地を含んで基盤整備が必要となる場合が少なくない。このため、良好な市街地の形成を図り良質な住宅宅地供給を促進する目的で、農地所有者が主体的に土地区画整理組合や農住組合を設立して行う小規模な緑住区画整理事業にたいしても減歩緩和の観点から、事業費の二五%以内の補助を行うことになっている。この場合、特定優良賃貸住宅の建設を希望する地権者を換地計画において街区集約を図るなどの活用が考えられる。

●農住組合の活用

農住組合は市街化区域農地の所有者等が共同して事業を行い、参加者の経済的社会的地位の向上や住宅地と住宅の供給の拡大を図るために設立する組織であり、農住組合による特定優良賃貸住宅の建設と経営には、個人と比べて種々のメリットがある。そして、農住組合の区域には土地区画整理事業が完了した街区を含むことができることに注目して活用を図ることも望まれている。

●住宅市場調査の必要と活用

賃貸住宅市場は、将来極めて競争的になるとみられており、賃貸住宅の企画にあたっては、対象地区の入居者の需要構造や需要見込みを具体的に把握して、その地域では長期間、市場競争力を持ち得るような計画を立案することが重要になる。しかし、このような

マーケティング調査を都市農地所有者が個々に行うには困難があると考えられるので、JAが地域開発や資産管理相談の一環として実施し、住宅企画力を高めることが求められてこよう。

●住宅企画の計画上の工夫

必ずしも立地条件や区画形状が良くない敷地であっても、計画上の工夫によって安定的な賃貸住宅の経営を行うことができる。

一般に賃貸住宅は、通勤・通学利用の鉄道駅の徒歩圏に立地するといわれている。また、住宅は建物や設備の老朽化が避けられないので、中古の賃貸住宅は新築物件にたいして相対的に家賃水準を下げて競争力を維持することが多い。しかしながら、賃貸住宅の敷地を緑豊かで子供に安全な快適な空間として団地的に整備し、居住環境を良好に管理することができれば、賃貸住宅の限界地域においても、また、区画形状の悪さを補って立地が可能になるであろう。

●相続税対策に考慮した事業選択

都市農地所有者にとって相続税対策は重要な関心事項である。特に「宅地化農地」を大規模に所有している農家は、長期間にわたって借入金を投資して賃貸住宅等の施設を建設すべき土地と、「物納」を予定しておく土地を明確に区分する必要に迫られる場合がある。

前者を選択する農家は、個人所有の特定優良賃貸住宅を建設する方法になるが、後者の敷地を用意できる農家は、農住組合方式で特定優良賃貸住宅を建設して経営採算を向上させることができる。

●専門的事務等の支援

特定優良賃貸住宅に関する諸手続事務は、地方住宅供給公社が事業主体となる場合には問題は生じないものの、農住組合や都市農家が地方住宅供給公社と連携せずに賃貸住宅を建設する場合には、次のような手続き事務に際して専門的知識の不足と費用負担の面から制度の活用が困難が生じる可能性がある。

①補助申請の手続き事務

②補助申請に要する図書の作成

③知事に対する建設又は管理報告書の作成

④住宅管理に係わる書類の作成、保管

現実に首都圏のあるJAでは、共同施設等整備費の補助申請を行おうと試みたが、補助金に比べた事務費の負担見込みが大きくて、断念した経緯があり、良質な住宅企画の指導とともに専門的、技術的な図書を要する手続き事務について公的機関のサポート体制を望みたいところである。

3

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

特定優良賃貸住宅の税制



柴原一税理士事務所

柴原 一

国は平成三年三月八日に閣議決定された第六期住宅建設五箇年計画において平成七年度までに住宅一戸当たりの平均床面積九五㎡とすることを目標とし、良質な住宅ストックの形成に努めることとされている。

しかし、昭和六三年住宅統計調査によれば、借家については、平均規模は約四四㎡、持家の割合は約三分の一となっている。特に、世帯人員が三～五人の標準的な中堅層については、これらの世帯が必要とする優良な賃貸住宅のストックが著しく不足している状況であり、その改善が強く要請されているのである。

このような状況に対処するために、民間の土地所有者等による優良な賃貸住宅の供給を促進することを目的として、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が、平成五年七月三〇日に施行された。

また、この制度をバックアップするために税制面においても「新築貸家の割増償却の範囲の拡大」や「固定資産税の減額」の規定が設けられたのである。

●新築貸家の割増償却

新築貸家の割増償却の規定は、元々、優良な貸家住宅の建築を促進するために導入された制度である。その対象資産の範囲に特定優

良貸家住宅も含まれることとされた。逆に一般貸家住宅については平成七年度税制改正大綱によると、その対象資産の範囲から除外される予定である。

具体的には、昭和三九年四月一日から（特定優良賃貸住宅については平成六年四月一日）から平成八年三月三十一日までの間に、新築された貸家住宅のうち、「特定優良賃貸住宅」を取得または新築してこれを貸家の用に供した場合には、その個人の不動産所得の金額の計算上、その貸家の用に供した日以後五年以内でその用に供している期間に限り、その特定優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入する金額は次の金額とするとなっている。

耐用年数が四五年未満の場合

通常の償却費×(1+50/100)

|| 減価償却費の額

耐用年数が四五年以上の場合

通常の償却費×(1+70/100)

|| 減価償却の額

つまり、当初五年間については、通常の減価償却の五割または七割増の減価償却費が計上されるため、その期間の所得税及び住民税が軽減されることになる。

1. 特定優良賃貸住宅の範囲

ここでいう特定優良賃貸住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の

第六条に規定する特定優良賃貸住宅のうち、特にその建設の促進を図る必要があるものとして、同法第一二条第一項の規定による地方公共団体の補助を受けて新築した家屋である。

なお、この特定優良賃貸住宅については、地域的な限定がなく、全国どこでも対象となる。(ただし、現在は特定優良賃貸住宅の制度が確立している地域は限られているようである)

また、次に掲げる基準を満たす賃貸住宅の供給計画を作成し、都道府県知事の認定を受けることが必要である。

- (1) 住宅の戸数
一〇戸以上であること。
- (2) 規模、構造、設備
- ① 各戸が床面積(共同住宅にあっては、共有部分の床面積を除く)五〇㎡以上一二五㎡以下であり、かつ二以上の居住室を有するものであること。
- ② 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること。
- ③ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
- (3) 資金計画
賃貸住宅の建設の資金計画が適正であること。

(4) 入居者の資格

次の①または②のいずれかに該当すること。

① 所得(総所得金額から一定の金額を控除した金額の二分の一の金額)が一八万六千円以上三十一万三千円以下で同居する親族がいること。

② 所得が三十一万三千円を超え五六万六千円以下で都道府県知事が定める金額以下であるほか、都道府県知事が認める者であること。

(5) 家賃

家賃の額が近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定められるものであること。

(6) 入居者の選定方法等

① 一定の方法による公募によること。

② 権利金等の受領に制限など。

(7) 管理方法の基準

① 原則として都道府県知事が定める基準に該当する者に管理を委託すること。

② 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

③ 賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにする書類が備え付けられていること。

(8) 管理の期間は原則として一〇年以上であること。

2. 手続規定

この規定に適用を受けるためには、確定申告書に割増償却額の必要経費算入に関する記載をし、かつ、その計算に関する明細書を添付しなければならない。(有規規定あり)

また、この規定の適用を受ける最初の事業年度の確定申告書には次の書類を添付しなければならない。

(1) その貸家住宅に係わる「特定優良賃貸住宅の供給に関する法律施行規則」、第二条第一項に規定する申請書の写し。

(2) 都道府県知事の「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第三条の認定した旨を証する書類の写し。

(3) 地方公共団体の長の「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第一二第一項の補助を行った旨を証する書類の写し。

3. 他の特例との関係

収用交換等に伴い、代替資産を取得した場合または、特定の資産を買い換えた場合等の譲渡所得の計算の特例の適用を受けた買換資産等である貸家住宅については、それを貸家の用に供した場合であっても割増償却の規定の適用はできない。

4. その他

新築貸家の割増償却については、特定優良貸家住宅に関するもの以外についても、一般貸家住宅、優良貸家共同住宅等についても認

【割増償却の区分と適用要件】

区 分	一般貸家住宅		特定優良賃貸住宅	一定の中高層賃貸住宅
	一般向け貸家住宅	優良貸家共同住宅		
地 域	全国（市街化区域又は用途地域内）	三大都市圏の市街化区域又は用途地域内	地域特定なし	都心居住を推進すべき地域
住 宅 戸 数			10戸以上	10戸以上
床 面 積 要 件	一戸建て	55㎡以上 200㎡以下		
	共 同	45㎡以上 200㎡以下	50㎡以上 120㎡以下	50㎡以上 125㎡以下
家 賃 制 限	なし	あり	あり	(注)
公 募 要 件	なし	あり	あり	あり
適正管理期間			10年	10年
割増償却率	耐用年数45年未満	5年間 15%	5年間 50%	5年間 50%
	耐用年数45年以上	5年間 30%	5年間 70%	5年間 70%
所得価格基準	あり	あり	なし	(注)
その他の条件		住宅・都市整備公団に貸付けするもの等	地方公共団体の補助を受けて新築されたもの等	(注)
改 正 後	廃止	存続	存続	新設予定

(注) 新設規定の名称や適用要件の詳細は、今後明示される予定です。

められている。具体的に比較すると表一のようになる。
ただし、平成七年の税制改正において一般貸家住宅の特例が廃止され、他に「一定の中高層賃貸住宅」の特例が新設される予定である。今まで、現実には一番利用していた規定が廃止されるため、特定優良賃貸住宅に関する割増償却は、より注目されるのではないだろうか。

● 固定資産税

1. 内容

平成六年一月二日から平成八年一月一日までの間に新築された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年七月三〇日施行）」第六条に規定する特定優良賃貸住宅である貸家住宅について、取得後五年間に限り、固定資産税額の三分の二を減額する。

なお、この規定は「特定市街化区域農地上に新築した中高層耐火建築物である貸家住宅の税額の減額」（地方税法附則第一六条第三項）の規定の適用を受けるものは除かれる。

2. 要件

(1) 新築期限

平成六年一月二日から平成八年一月一日までに新築されたものであること。

(2) 居住割合要件

① 区分所有に係わる家屋

専有部分でその人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く）の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合が二分の一以下であるもの。

② 区分所有に係わる家屋以外の家屋

家屋でその人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く）の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が二分の一以上であるもの。

(3) 床面積要件

三五㎡以上二〇〇㎡以下であること。

なお、東京都においては「東京都優良民間賃貸住宅建設基準」により住宅一戸当たりの床面積（共用部分を除く）が五五㎡以上一二五㎡以下の場合に、特家優良賃貸住宅と認定される。

(4) 価格要件

新たに固定資産税が課せられることとなった年度及び当該新たに固定資産税が課せられることになった年度の翌年以降当該年度までの各年度に係わる賦課期日における家屋課税台帳または家屋補充課税台帳に登録された価格が耐火構造の場合には、一七六、〇〇〇円以下（準耐火構造の場合には、一四四、〇〇〇円以下）であること。

なお、東京都二三区内においては、耐火構造で、地上階数三階以上でない特定優良賃貸住宅とは認定されない。

3. 手続規定

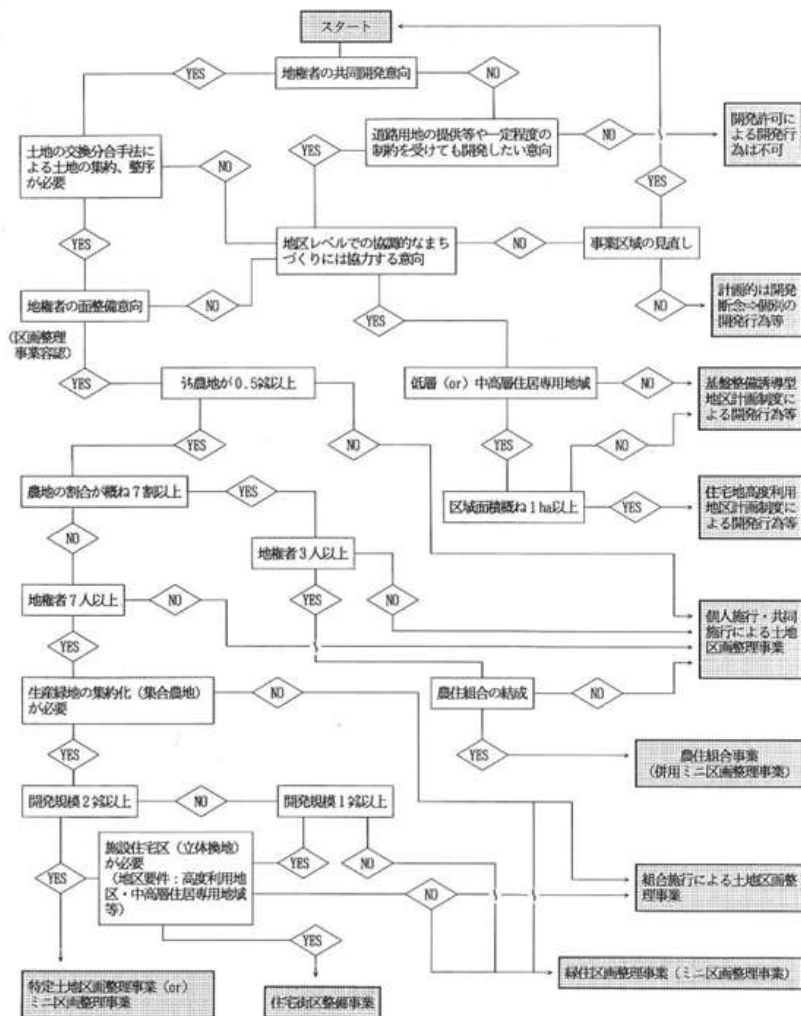
原則として、固定資産税減額申告書の提出が必要である。

「完成審査結果通知書（写）」または「優良民間賃貸住宅認定書（写）」を添付して提出する。

ただし、この「完成審査結果通知書（写）」または「優良民間賃貸住宅認定書（写）」は、特定優良賃貸住宅を含めた優良民間賃貸住宅であることの証明であるので、「特定優良賃貸住宅」であることを「特定優良賃貸住宅一覧表」または「掲示板」により認定が行われる。

都市農地Q&A 相談アラカルト

〈都市農地の計画的宅地化手法の選択簡便フロー〉



A Q

都市農地の計画的宅地化をするには、どのような手法がありますか？

都市農地の計画的宅地化を図るには、正確な地区診断を行い、地区の特性に応じた事業手法を検討すると共に、基盤整備の事業主体や基盤整備費用の負担はどうか、さらには、基盤整備後、どのような土地利用（上物建設の事業化）が行われるのか等を見通した計画を立てなければなりません。そこで、事業の採算性については、立地条件により異なるので、ここでは、事業の採算性は別途考慮するものとして、それぞれの事業手法を地権者の意向や開発地の状況等から簡単に選択する方法について考えてみた。次の選択簡便フローに沿ってスタートしてみてください。なお、計画を進めるに当たっては、専門家のアドバイスを受けながら進めるのが良いでしょう。

4

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

特定優良賃貸住宅に対するJAの取り組み

JA全中 地域協同対策部地域振興課

●特定優良賃貸住宅制度の制度化とJAグループの対応

特定優良賃貸住宅制度（以下特優賃という）は三大都市圏をはじめとする大都市地域において、地価の高騰により中堅所得層の新規の持ち家取得が困難な状況になっている中で、良質な賃貸住宅を中堅所得層に供給するための施策の拡充・強化をはかるため、平成五年度に創設されたものである。

この制度は、一定の条件を満たした住宅について①市場家賃と入居者負担額の差額に対して補助がなされる②共同施設整備費などの建設費に三分の一の補助がなされる③地方公共団体による利子補給の上乗せがなされる④JAが管理受託・借上主体として認められている⑤農住組合が建設する場合は、全体工事費の三分の一の補助がなされる等さまざまな助成がなされるような仕組みになっていた。そこで、JAグループとしても、この制度に積極的に取り組むこととしている。

具体的には、全国段階では①制度の普及・管理受託体制の必要性の理解を深めるための会議・研修会の実施②建設費補助において優位な農住組合における取り組みの推進をはかっている。

また、JAの管理受託体制の整備が不可欠

であることから、平成六年度には賃貸住宅管理運営研修会を開催している。

県段階では①管理受託・借上可能JAの把握と取り組み目標の設定と推進②JAに対する取り組みの働きかけと指導③農住組合による取り組みの推進④県における特優賃事業の創設と予算の確保等の要請を行っている。

JA段階においては、①管理受託体制の確立②農住組合による取り組みの推進③市等における特優賃事業の創設と予算の確保等の要請を行うこととし、その積極的な活用を呼びかけてきたところである。

●JAグループにおける特優賃制度活用の現状

JAグループでは三年に一度開催するJA全国大会においてJAグループの活動方針を決定しているが、昨年九月に開催した第二〇回JA全国大会において、西暦二〇〇〇年に向けて、「農と住の調和したまちづくり六か年計画」を策定し、JAグループの計画的な体制整備と事業展開をはかることを決議している。

この六か年計画では①農住組合を六か年で三〇〇組合設立する②土地区画整理事業の推進（特に三大都市圏の特定市のJAにおいては「1JA1『緑住ミニ区画整理・農住組合

推進事業」を実施する③特優賃については、当面、政府計画の割をJAグループで実施することを目標にして、全国的な取り組みを展開することとしている。

こうした目標をふまえ、これまでの実績を見てみると、平成五年度では特優賃制度の国の予算戸数二五、〇〇〇戸に対し、JAグループの実績は四都府県二一JAで一、一三九戸（予算戸数の四・五％）、平成六年度では予算戸数三一、〇〇〇戸（前年比一、二四倍）に対し、JAグループの実績が一九都府県*三一JA一、六六二戸（前年比一、四六倍・予算戸数の五・三％）となっており、実績は伸びているものの国の予算戸数の割には達していない。

また、平成七年度の予算案では、予算戸数は三五、〇〇〇戸（前年比一・一三倍）となっているが、平成七年度に取り扱いを検討しているJA中央会が二六都府県あり、一割の目標達成に向けてその取り組みを強化していくこととしている。

さて、JA全中が平成七年二月に行った特優賃制度に関する調査によると、JA中央会が都道府県庁に対して協議・要請等を行ったJA中央会が二六都府県あり、協議・要請等を検討中のJA中央会とあわせると三一都府県となる。平成六年五月にJA全中で行った同調査では、協議・要請等を行った、または

検討中のJA中央会は二五都府県であり、六県の増加が見られる。

また、JA中央会・経済連等から単位JAに対する特優賃の研修会・会議等の開催による取り組みへの働きかけについては、二八都道府県で実施しており、（平成六年五月では一九都道府県）九県の増加が見られる。

これまで見てきたように、特優賃制度に対するJAグループの取り組みはゆるやかではあるが、着実に進んでいるといえる。

●特優賃制度に対する要望

特優賃制度は全国を対象とした制度であるが、冒頭に記述したとおり、良質な賃貸住宅を中堅所得層に供給するための施策としての位置づけから、特に三大都市圏においてその需要が高まっているのはあきらかである。

一方、三大都市圏では生産緑地法にもとづく市街化区域内農地の計画的な宅地化が重要な課題となっている。

JAグループでも、良好なまちづくりと農家組合員の資産管理・保全、および一定の営農地の確保等の観点から「農と住の調和したまちづくり」の推進をはかり、生産緑地と宅地化農地の混在によるスプロール化を防ぐことが重要であると考えている。

そのためには、緑住区画整理事業や農住組

合事業等による農家組合員の土地所有者が中心となって行うまちづくりの強化が必要である。こうした事業に付随した優良な開発による賃貸住宅建設については、優先的に特優賃賃貸住宅の認定が行われることが望ましいと考えられる。こうした措置がとられるようになれば、緑住区画整理事業や農住組合の推進がはかれる大きなはずみになるであろう。

また、実際に特優賃制度を活用しているJA・JA中央会による制度に対する意見として、①入居者負担額が毎年五％上昇していくのは条件が厳しい②建設費補助に対する県・市等での予算の措置がされていない、または困難であるといった声も聞かれている。

入居者負担額の増加については、地域によっては市場家賃と入居者負担額が一〇年以内で一致する場合等も考えられ、入居者に過大な負担がかからないような財政的措置についても検討する必要があるのではないかと考える。

また、建設費の補助に対する県・市の予算の措置については、JAサイドから要請を行うとともに、都道府県レベル・市町村レベルにおいて行政とJAが緊密な連携をはかることが重要なポイントになるであろう。

さらに、行政・JAが主体となって特優賃制度に関する研修会・他県への現地視察等を

土地所有者をはじめとする関係者に実施することにより制度の理解促進をはかることも必要である。

●おわりに

最後に、この特優賃制度が施行されてから二年が経過しているが、今日の住宅事情を鑑みると今後ますますその需要は高まるであろう。

特優賃制度が今後大いに普及し、予算戸数の拡大等、施策が今後拡充されることを国ならびに地方公共団体をお願いする次第である。

*うち三県戸数未定・平成七年二月現在



トピックス

平成6年度「まちづくり事例研修会」開催される

平成6年度の「まちづくり事例研修会」(主催：財団法人都市農地活用支援センター)が去る3月10日(金)に東京都の多摩ニュータウン及びJ A東京みなみ管内で開催された。今年度の事例研修会は阪神・淡路大震災の影響で近畿圏会場が中止となり、首都圏会場のみで行われた。

あいにくの雨の中、バルテノン多摩に集合した46名の参加者は、東京都多摩都市整備本部の千葉開発推進担当課長から多摩ニュータウン事業の概要説明を受けた後、東京都住宅供給公社の「コープタウン見附橋」、住宅・都市整備公社の「ベルコリーヌ南大沢」などを視察した。



次に、日野市のJ A東京みなみで資産管理部の二瓶課長から下河内農住組合事業の経緯や事業推進上の問題点等の説明を受け、現地視察を行った。

今回の研修は募集定員を大幅に上回る申し込みがあり、まちづくりの具体事例への関心が高いことを示している。

都市農地活用支援センターでは平成七年度もこの事例研修会を計画しているほか、各地の先進事例の収集に努め、研修・出版事業等により情報提供を行っていく予定である。

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

かながわパートナーハウジングにおける都市農地の活用

神奈川県都市部住宅対策推進室技幹

増田 勝男

◎ かながわパートナーハウジング

神奈川県では、市街化区域内農地の住宅地への転用は過去毎年約三〇〇ha程度あり、これら農地や未利用地を中心に狭小過密で低質な住宅・住環境ストックが形成されてきた。加えて、先の大都市法や生産緑地法などの改正により、宅地化する農地について再びこのことが危惧されはじめた。

一方、中堅ファミリー向け賃貸住宅については、公共・民間住宅共に、良質で低廉なのが不足している現状にある。

これらへの対策として、「かながわ住宅基本計画」（平成四年三月改定）の重点事業において、県及び県住宅供給公社は先導的役割を果たすため、（国の特定優良賃貸住宅制度の前身である）地域特別賃貸住宅制度を活用して、公共・民間連携型の借上公共賃貸住宅の供給を行うことを位置づけている。

「かながわパートナーハウジング」は、この計画に基づき、民間の土地所有者が国や県の基準に合った賃貸住宅を、住宅金融公庫の低利な融資や県単独助成を利用して建設し、県（県借上型）または県住宅供給公社（公社借上型）が二〇年間借り上げ、中堅ファミリー向け住宅を提供する制度として、平成三年度から実施してきたものである。

制度創設に当たり県と農協は、都市農地の活用方策に係わる研究会を設置し、最も重要なテーマとしてこの「借上住宅制度」を具体化するに当たっての問題点などの協議を行うとともに、実施に向けての行政と農協との連携体制を相互に確認した。

特に県借上型は、主として市街化区域内の宅地化する農地を活用したものについて、県自らが計画的に誘導し、借り上げるものとして政策的に取り組んできたものである。ちなみに、これまで着工した三五団地中、三三団地の約六haが宅地化農地を活用している。

さらに、この借り上げ制度の定着に従い、また、平成五年七月「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の法制化に伴って、一層民間シフトした取り組みが要請されたことなどを踏まえ、農協による管理受託方式の事業推進を図ることとし、平成六年度オーナー募集（平成七年度以降着工）分からは、県住宅供給公社または県経済農業協同組合連合会による「管理受託方式」を新たに導入し、住宅基本計画の着実な推進を図っている。

区分	県借上	公社借上	合計
着工	(35) 981	(21) 801	(56) 1,782
供用	(24) 618	(11) 480	(35) 1,098

※平成七年二月現在の戸数、（ ）内は団地数



ところである。
次に、本県の取組事例として、昨年七月に完成した藤沢市「サンヒルズ天神」を紹介したい。

●特定優良賃貸住宅の建設事例

(建設地の環境)

建設地は、湘南地域の中核都市として発展

を続ける藤沢市の中央部にあたり、小田急江ノ島線「六会駅」から徒歩約一分ほどのところで、梨畑などの農地、生産緑地や日本大学の実験農場などが広がる丘陵地に囲まれ、周辺に自然の緑を残しながら、近年、農地所有者などによる土地区画整理事業によって、都市基盤整備された地区内の一画である。

このような環境の中で、地元の土地所有者は積極的に土地活用を展開、戸建てや共同住

宅を中心として、建設が進められている。

しかし、賃貸住宅の規模などについては、比較的小規模なものも多く、中堅ファミリー向けの良質な賃貸住宅があまり供給されていない状況にあり、低廉家賃で住み続けられる賃貸住宅の供給が課題となっている。

(事業の経緯)

本事業は、平成四年度に地元農協と県経済農業協同組合連合会を通じて提供申し込みされた物件のうちの一つで、周辺環境との調和が図られ、まちづくりを進めるのに適切な住宅計画として供給計画の認定を受け、事業化することとしたものである。

(計画の概要)

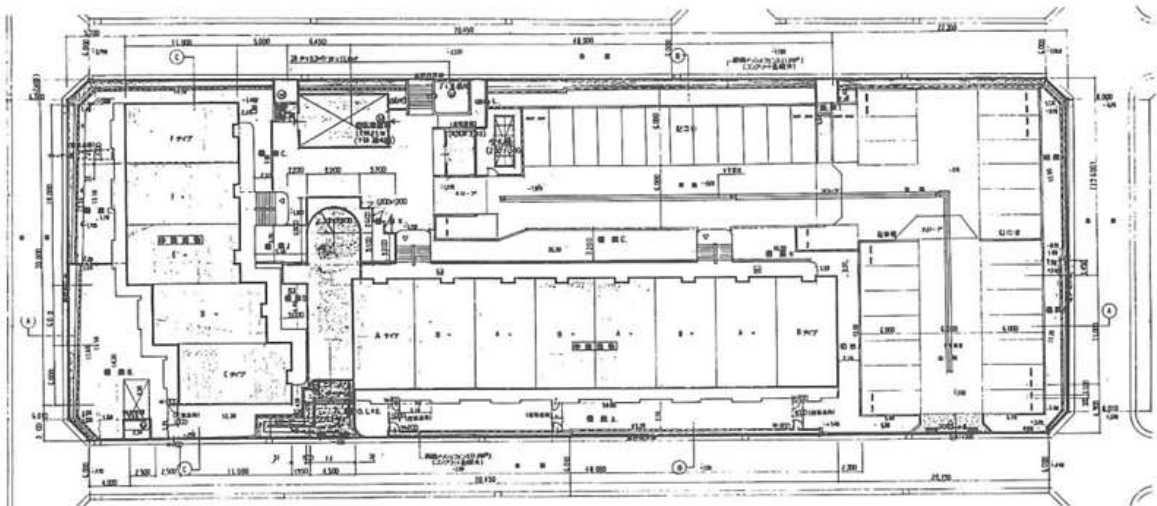
住宅計画については、敷地形状と近隣への日影の影響に配慮して、敷地北側及び東側に空地を配し、住戸の雁行、エントランス部分の曲線採用など画一的な計画を避け、住戸の開放性を重視したものとし、また外壁を茶系の磁器タイル貼りとするなど、周辺低層住宅地との調和に配慮している。

また、県の建設基準による高齢者仕様に準拠し、段差解消、住戸内の浴室・便所や外部階段への手すりの設置、エントランスへのアプローチ部にスロープと手すりの設置を行うなどバリアフリーに配慮し、高齢者にも住みやすい住宅としている。

- 神奈川県建設基準（抜粋）
- ・最寄りの鉄道駅から概ね一五分圏内
 - ・敷地面積五〇〇㎡以上、一〇戸以上
 - ・住戸専有面積六五㎡以上一二五㎡以下
 - ・原則、住居系用途地域内の敷地
 - ・駐車・駐輪場施設、原則全戸数分確保
 - ・階段などに手すり、段差解消などの高齢者仕様 他

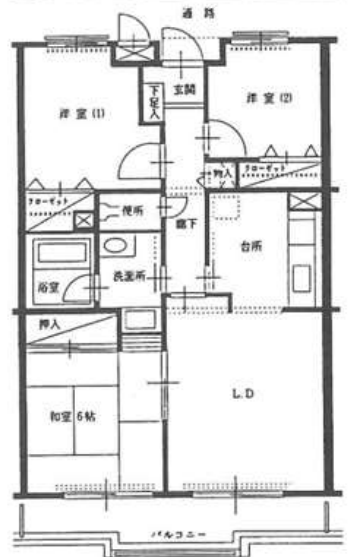


▲「サンヒルズ天神」の外観



▲平面図

▼配置図



（建物の概要）

建物概要については、次のとおり。

団地名 サンヒルズ天神

所在地 藤沢市天神町一丁目一八―一他

用途地域 第一種住専地域（五〇％／八〇％）

敷地面積 三、五二七㎡

構造規模 鉄筋コンクリート造三階建、二棟

間取など 三LDK、六五㎡／戸、全三八戸

工事期間 平成五年九月～平成六年七月

契約家賃 一二五、〇〇〇円／戸（当初）

（当初入居者負担額 七五、〇〇〇円／戸）

●おわりに

以上述べたように、神奈川県では、都市農地所有者の協力を得て、積極的に特定優良賃貸住宅の供給を進めているが、今後とも行政と農協との連携を図り、都市農地の活用による良質な住宅・住環境ストックの形成を目指したまちづくりを推進していきたい。

事例紹介

【メインテーマ】特定優良賃貸住宅について

農地の活用による特定優良賃貸住宅の供給

日野市総務部管財課長

鈴木 俊夫

●はじめに

日野市は、東京都の西部にあって、都心から約三五kmの距離に位置し、面積は二七・五三kmである。

日野市の人口は一六四、三二六人、世帯数六六、〇〇二世帯（平成七年一月住民基本台帳）である。

人口は都市化により、昭和四〇・五〇年代は毎年五％程度と順調な増加が見られていたが、近年に至って増加傾向は一％程度となり、人口増加は鈍化している。

昼間人口と夜間人口の推移は、昭和三〇年代には昼間人口を夜間人口が多少上回る程度だった。近年では夜間人口が昼間人口より二万人程度上回り、東京近郊のベッドタウンとしての性格が顕著になっている。

●住宅事情の概要

日野市の住宅所有形態は、平成二年国勢調査によると、持家が四二・七％、借家が四九・六％（民営三五・七％、公営・公社・公団一三・九％）、その他が七・七％となっている。東京都全体と比較すると持家率については大差ないが、借家における公営・公社・公団の比率が高いのが特徴である。

住宅の規模は、一世帯当たり延べ面積で持

家が平均九五・八㎡に対し、公営・公社・公団の借家が四三・八㎡、民営借家が二八・七㎡となっており、民営借家には建設省が定める最低居住水準未満の世帯が多く、将来的に居住水準の向上を図っていく必要がある。

賃貸住宅の建設年度は、公団についてはほぼ全体が昭和五〇年以前の建築であり、公営については建て替えが進んでいるが古い団地が数多く残っている。民間借家については、比較的新しい建築物も多いが、約半数は昭和五〇年以前の建築であり、古いものと新しいものとに分化している。

世帯当たり人員は、昭和五〇年には三・三七人だったが、平成二年の国勢調査では二・五八人となっている。日野市でも、他自治体と同じく、世帯当たり人員は核家族化により減少傾向にある。

●市民住宅の取り組み経緯

従来は、市の人口増に対応するため、第一義的に戸数の確保を目的とした公的住宅の整備を行ってきた。今では住環境の整備・居住水準の向上・高齢者世帯や中堅勤労者層の居住への配慮など、多様な市民ニーズに応じた公的住宅の整備を進めている。

日野市の人口構成面をみると、市内の大規

模工場や事業所等に勤める若年単身者層や中堅ファミリー層（概ね二五〜三九歳）が多く、日野市人口の三割近くを占める。しかし、これら中堅勤労者世帯が手頃に家賃が払える民間賃貸住宅は少なく、また、この世帯は収入基準等の関係から、公営住宅にも入居できない。このような事情から、中堅勤労者の居住の確保は、日野市にとって緊急課題になっている。また、高齢化の進む中で、高齢者と若い人が共に住みやすい調和のとれたまちづくりを行う上で、中堅勤労者の定住促進はぜひとも必要な施策である。

そのため、当市は平成二年度から代用市営住宅ともいうべき、中堅勤労者向けの借上型市民住宅の供給を展開している。

毎年市公報で借上型市民住宅の建主を募集し、地域性・交通の便を考慮して選定、市の仕様に従い建設させた住宅を最低二〇年間中堅勤労者向けとして借り上げるのである。なお、建設費の一部を建主に助成し、入居者に対しては所得に応じて家賃を減額するため、国の特定優良賃貸住宅制等を積極的に活用し、市の財政負担の軽減を図っている。

さて、日野市内の農地は二九八・八〇ha（平成六年度現在、日野市面積の一〇・八％）、その内転用可能農地は一六三・二一ha（五四・六％）であり、新規の宅地供給には欠かせない存在である。実際、平成四年度に

は一四・九七ha、平成五年度には一一・九haの農地が宅地等に転用されており、借上型市民住宅の供給にもその積極的活用が期待されている。

農地の活用にあたっては、農地を所有されている農家の方のご理解が不可欠である。農家の方も都市化の進展・税制上の問題・将来の財産管理上の不安等から、なかなか農地を宅地に転用するという判断が難しい状況である。しかし、土地の所有権をそのまま確保しながら、信頼できる地域の自治体に一定期間借り上げさせ公益性のある事業に活用する、この借上型市民住宅は協力を得やすいと思われる。

農地を活用した借上型市民住宅の事例として、現在三団地ある。

まず、借上型市民住宅第一号は、第一かしの木ハイツであり、地域特別賃貸住宅制度（当時）を適用、平成

三年度から四年度にかけて建設され、三階建PC構造、三DK一八戸というものである。応募状況は、一八戸に対し二九六名で一・六四倍という倍率になり極めて好評だった。続けて、借上型市民住宅第二号は、第二かしの木ハイツであり、特定優良賃貸住宅制度を適用、平成五年度中に三DK二一戸を建設



▲特定優良住宅「第2かしの木ハイツ」

日野市借上型市民住宅の状況（中堅勤労者向）

団地名	所在地	戸数	規模	床面積	入居年月	構造	備考
第1かしの木ハイツ	日野市高幡 238番地の1	18	3DK	54.4	H4.11	3階PC	地域特別賃貸住宅制度適用 (当時)
第2かしの木ハイツ	日野市南平 6丁目10番地1	21	3DK	62.1	H6.3	3階PC	特定優良賃貸住宅適用
第3かしの木ハイツ	日野市神明 1丁目3番地22	18	3LDK	65.1	H7.10 (予定)	3階PC	特定優良賃貸住宅適用

した。応募状況は、二一戸に対し一五六名で七・四倍の倍率であった。
さらに、借上型市民住宅第三号として、第三かしの木ハイツに特定優良賃貸住宅制度を適用、現在建設中である。

●市民住宅の整備内容

当市は、特定優良賃貸住宅等建設基準だけでなく、日野市住みよいまちづくり指導要綱に基づき、借上型市民住宅に、駐車場の全戸分確保を義務付けている。同時に、日野市福祉環境整備要綱により、高齢者向け住宅だけでなく、借上型市民住宅についても、手すりの設置や段差解消などバリアフリーを行っているところである。

さらに、第一・第二かしの木ハイツの住民のアンケート結果から、次のような要望があった。

- ① リビングルームと居室をオープンフロアとして広範囲に利用できるようにすること。
- ② 各部屋ごとに冷暖房設備を設置すること。
- ③ スキー板等の保管ができる縦長の収納庫を設置すること。
- ④ 自転車及び三輪車等の置き場を十分に確保すること。

⑤ 子供広場を設置すること。
以上の要望に対応するため、借り上げ条件として

- (1) 一棟二〇戸程度
 - (2) 敷地面積一、五〇〇㎡以上
 - (3) 専用床面積六五㎡以上の三LDK
- の三つを特に提示し、土地所有者の協力を得るところである。

●今後の課題

特定優良賃貸住宅制度の整備は借上型市民住宅を推進する上で、大きな意義があった。しかし、農家の協力を得る上では、二〇年以上の借上期間、一定の面積・戸数の確保、建設資金の借入れ等に関する彼らの不安を解消しなければならない。このため、土地所有者の事業に対する理解を深め、自治体との信頼関係を構築することこそがこの事業推進に当たっての大きな課題であると、考えている。

事例紹介

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

都市農地の活用における 特定優良賃貸住宅への今後の取り組み

JA大阪中央会

都市農地対策室

● 現状

本府JAにおける特定優良賃貸住宅への対応については、制度が出来た時点及び府特定優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要領が定められた時点において、府建築部住宅政策課と中央会・経済連が検討会議を持ち協議を重ねたが、当時としては、賃貸住宅の管理運営を行うJAが府下で四JAしかなく、JAの受託体制の整備と人材の育成を図る期間が必要であることから、体制が整うまでは、府の住宅供給公社の借上で対応することとした。

しかし、特定優良賃貸住宅供給促進制度を周知理解しておく必要性から、特定市のJAを対象に二回の説明会を開催し、実施するに当たっての府への手続きの説明会もこれに続いて開催した。

現状は、一JA十二戸の取り組みにとどまっている。

● 農住組合プラス特優賃

中央会にまちづくり資産管理事業を担当する都市農地対策室が設置されて、そろそろまる三年が過ぎようとしている。

この間、平成四年七月に組織決定された

「農と住の調和した計画的なまちづくり対策」に基づき取り組みをすすめているところであり、JAの事業対応の体制整備は徐々にではあるが着実に整えられてきているといえる。

また、従来、道付けのよいところから上物建設が点の事業としてすすみ、「袋地で道がないので生産緑地を選んだ」とする農家も多い現状を生み出している。宅地化農地であれ、生産緑地であれ、接道しない農地は困る。先祖から引き継いだ農地を次の世代にパトタッチする農家地権者にとって、農地を生かす面整備を、各種支援制度がある今のうちにやっておくことが責務であるといえる。

市行政と連携をとり、農住組合等都市的面整備候補地区を掘りおこすJA、生産緑地について農業的圃（ほ）場整備に取り組むJAも増えてきている。本年二月には、府下で六番目の農住組合が堺市の宮本町・北花田地区に誕生した。

本府においては、生産緑地関連整備策定調査いわゆる整備プログラムが全特定市で策定され、抽出された重点整備地区について、今後各市とJAが十分連携協議を加え、事業実施計画として作りあげ、実践に結びつけていくことが、市町村とJAの実務レベルの合同会議で確認された。同会議は、府市街化区域内農地等活用連絡協議会の事業推進部会（府

建築部開発指導課、土木部総合計画課、土木部都市整備課、農林水産部農林総務課、中央会、経済連の実務レベルで構成)で提案、大阪府緑住タウン支援事業と農住組合と緑住区画整理事業を有効にからませていこうと検討、開催となったものである。

本府JAグループとしては、面整備候補地区の掘りおこし支援に重点をおいて地権者の取り組み意向をまとめ、府の緑住タウン支援まちなみデザイン事業の補助を受けてまわづくり計画をたて、農住組合で面整備と上物建設を行い、ここで特定賃貸住宅供給促進制度を取り入れ、管理運営についてはJAが農住組合の委託を受けて取り組む方向ですすめたいと考えているところである。なお、緑住タウン指定地区からの特定優良賃貸住宅の申請については、他に優先して認定される仕組みを、府との協議の中で確認している。

事例紹介

【メインテーマ】 特定優良賃貸住宅について

特定優良賃貸住宅建設への取り組み

JA茨城みなみ生活部資産管理課長

稲葉 貞夫

● JA茨城みなみの概要

当組合は、平成元年八月一日に、取手市・藤代町・守谷町・伊奈町・谷和原村の一市三町一村が合併してできたものである。茨城県の南端部に位置し、常磐線上野駅から快速電車で約四十分、利根川を越した所にある。

交通は、取手市・藤代町を国道六号線とJR常磐線が、取手市・守谷町・谷和原村を国道二九四号線と関東鉄道常総線が、守谷町・谷和原村を常磐高速道路がそれぞれ通っている。

開発の進んでいる区域は、取手市・藤代町・守谷町・谷和原村の一部で、利根川に沿って広がっている。また、守谷町・伊奈町・谷和原村は、第二常磐線の通過予定地区で、これからの開発が見込まれるところである。

常磐線に沿った取手市・藤代町の開発は、昭和四十年代から進み、賃貸施設はJA茨城みなみの管理戸数、三七五戸の内三五九戸がこの地域の中にある。

● 特定優良賃貸住宅(以下特優良)の取り組み

賃貸施設の建設は、当初、戸建ての物件が多く、集合住宅は、昭和六十年代に入ってから始めた。取手という地域性から鑑みて賃貸

住宅を建てれば入居者は確保できた時期ではあったが、当組合としては、一般の賃貸集合住宅のように間取りの狭い建物では、先々の入居に不安があり、組合員の資産を管理して行くうえで難しい状況に陥る事が懸念されたので、家族向けの広い住宅の建設を進めてきた。

地域特別賃貸住宅（B）（以下B特賃）の供給に関する業務の代行は、茨城県住宅供給公社だけが行っていたが、JAグループでも業務を行う事ができるようになったのを機会に、B特賃を利用し、家賃の補助を受けることのできる制度に適合した建物を建設することに取り組んだ。

最初の建物は軽量鉄骨プレハブ造五棟、間取りは三DK～三LDK、専有面積が六一・四〇～七〇・九三㎡の二〇戸。

管理開始は平成五年五月一日からであり、建設当初の計画では、人の異動の多い三月から管理開始の予定で進めたが、手続き等の関係で遅れてしまい、開始したのは、五月からとなった。周田からは入居者の申し込みを心配する声が多くあったが、募集を開始してみると入居希望者の反応は良く、県からの家賃補助の受けられる賃貸住宅ということで、予定していた期間より短い七月までの間で満室にすることができた。

平成五年七月末日から、特優賃と制度が変

わり空地補助要件等の整備がされたことと、住宅金融公庫の借入額が増えた等、この制度を利用することで建設主の負担を少なくすることができ、環境の良い賃貸住宅の供給に取りくむ事ができるようになった。また、入居者も家賃の三割補助を受けることができることで質の良い住宅に入居できると喜んでい

●賃貸住宅の管理状況

現在管理している建物は、次のようになっている。特優賃を利用して九六戸管理をしており、軽量鉄骨造の建物五六戸、鉄筋コンクリート造一六戸、プレキャスト・コンクリート造二四戸。間取りは三DK～三LDKである。

管理している建物の事例紹介

一 ウエストヒル

敷地面積 二、六六二㎡

軽量鉄骨造

五棟 二〇戸 三DK～三LDK

戸当たり専有面積

六一・四〇㎡～七〇・九三㎡

家賃 A・B・C 棟 八五、〇〇〇円

D・E 棟 九八、〇〇〇円

管理は平成五年五月一日よりB特賃として始め、七月末より特優賃へと変わった建物で



▲「ウエストヒル」

ある。JR常磐線取手駅から関東鉄道常総線で一つ隣の西取手駅より徒歩五分の距離で、幹線からはずれた住宅街の中にあるため入居者からの問い合わせは今でも多い。入居者は二十歳代から三十歳代の人が多く、平均年齢は、三二・八歳、東京都内への通勤者が半数、家族数は平均三人、平均年収は五一四万円である。



▲「マノワール井野」



▼「ソレーユ大海」

二 マノワール井野

敷地面積

二、六一七㎡

プレキャスト・コンクリート造

一棟 二四戸 三LDK

戸当たり専有面積 六〇・五二㎡

家賃 九九、〇〇〇円

管理は平成六年四月一日より開始、当JAとしては、特優賃制度として初めての管理建物である。

三 ソレーユ大海

敷地面積 二、〇六二㎡

鉄筋・コンクリート造

一棟 一六戸 三LDK

戸当たり専有面積 六七・九二㎡

家賃 一〇五、〇〇〇円

管理は平成六年十一月一日より始めた。JR常磐線取手駅から関東鉄道常総線で約一〇分の寺原駅より徒歩三分の距離にある。敷地が二軒の組合員の所有となっていて、建物とは共同で建設をし、部屋を決めて管理をする方法をとった。入居者の平均年齢は、三四・八歳、東京都内への通勤者は六割、家族数は平均二・五人、平均年収は五〇九万円である。

●まとめ

当JA管内にある一般の賃貸住宅は、間取りは二DK〜三DK、一戸当たりの専有面積四四・六三㎡〜六二・七四㎡、家賃は七万円から八万九千円が標準的である。

特優賃管理の賃貸住宅は、入居者は七割の負担、取手周辺であれば今までと同額の家賃負担で、専有面積のより大きな住まいで生活を送れるのである。今後も特優賃制度を活用し環境のより良い、そして高品質の賃貸住宅を供給していきたいと考えている。

●平成七年度 建設省関係 市街化区域内農地関連予算等の概要

—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—

建設省建設経済局宅地企画室

大都市地域の市街化区域内農地については、良質な住宅・宅地供給の促進を図るとともに、積極的に計画的市街化を図る必要がある。このため、建設省においては特定優良賃貸住宅供給促進事業、緑住区画整理事業、市民農園整備事業の創設をはじめ、関連施策の充実を図ってきたところである。

平成七年度は、これら関連施策の一層の充実を図るとともに、新たに都心共同住宅供給事業（仮称）の創設をはじめとする都心居住推進関連施策を整備することとしている。

以下、市街化区域内農地関連の建設省関係平成七年度予算案及び税制改正事項について紹介する。

1 都市基盤施策整備及び面的整備の推進
 (表-1)
 (上段…事業費)
 (下段…国費)

(1) 緊急基盤整備アクションプログラムの策

定及び基盤整備の推進
 ① 緊急基盤整備アクションプログラムの策定

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、特定市において整備プログラムを踏

まえ、今後五年間に緊急に実施すべき道路、下水道及び公園等の基盤整備に関する事業計画として緊急基盤整備アクションプログラムを策定する。

② 基盤整備の推進
 前記アクションプログラムに

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
街路事業	862,234	851,611	1.01
	448,171	442,857	1.01
公園事業	374,489	354,965	1.06
	156,634	147,837	1.06
下水道事業	2,056,774	1,948,833	1.06
	1,110,849	1,050,448	1.06

注) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

基づき、基盤施設整備の促進を図る。
 なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

(2) 土地区画整理事業等の推進 (表-2)

① 緑住区画整理事業の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分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。

② 住宅・都市整備公団による市街化区域内農地の宅地化を推進する土地区画整理事業の新たな実施

市街化区域内農地の計画的宅地化の促進を図るため、住宅・都市整備公団が施行する同意施行土地区画整理事業にあつては、緑住区画整理事業に限り、面積要件を三〇ha以上から一ha以上に引き下げる。

(表-2)

a) 土地区画整理事業

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり推進事業 (緑住区画整理事業)	3,456 1,152	2,142 714	1.61 1.61
道路整備特別会計	57,538 29,943	48,551 25,265	1.19 1.19
無利子貸付金	2,108 1,054	1,882 941	1.12 1.12

b) 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
一般会計	408 136	408 136	1.00 1.00
道路整備特別会計	638 319	638 319	1.00 1.00

(表-3)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
住宅宅地関連公共 施設整備促進事業	319,634 152,208	308,176 145,309	1.04 1.05
緊急住宅宅地関連 特定施設整備事業	7,548 3,000	7,548 3,000	1.00 1.00

注1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

2) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計を含む。

(表-4)

(単位：戸)

	平成7年度	前年度	比較増減
公営住宅等	80,000	78,000	2,000
うち特定優良賃貸住宅	35,000	31,000	4,000
公庫住宅(賃貸住宅)	51,500	51,500	0
公団住宅(賃貸住宅) (賃特分住宅)	12,000 7,000	12,000 7,000	0 0
特定賃借住宅利子補給補助	15,000	15,000	0
農住利子補給	8,000	8,000	0

(表-5)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
住宅地区改良	92,020の内数 54,826の内数	95,460の内数 56,232の内数	0.96 0.97

③ 新しい柔軟な技術基準の活用
市街化が相当程度進んでおり農地が介在的に残っている地域において、新しい柔軟な技術基準に基づく弾力的な運用により、小規模なものも含め、土地区画整理事業を積極的に活用する。

④ 認可事務の市長等への委任等の推進
一定の要件を満たす場合に、認可事務を都道府県知事から市長へ積極的に委任するよう指導することにより、土地区画整理事業を機動的に運用する。

⑤ 固定資産税等の軽減措置の活用
平成六年から一〇年までの間に地区計画等

が都市計画決定され、かつ土地区画整理事業の事業認可がなされた区域内の宅地化農地について、事業の誘導・促進のため創設された固定資産税等の軽減措置を活用する。

⑥ 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供

農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進(表-3)

市街化区域内農地等を活用した住宅宅地事業の推進を図るため、これに関連して必要となる施設の整備及び事業化推進調査の実施を推進する。

① 住宅宅地関連公共施設整備促進事業の拡充

・三大都市圏の都心地域における対象団地規模要件を三〇〇戸又は一六ha以上から一〇〇戸又は五ha以上に緩和する。
・貯留浸透施設、流域調節池を補助対象施設に追加する。

(1) 2 良好な住宅・宅地供給の促進
住宅建設計画戸数(表-4)

(表-6)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
住宅市街地総合整備事業	102,148	78,658	1.30
	33,400	27,900	1.20
うち都心共同住宅供給事業(仮称)	36,326	22,800	1.59
	9,000	6,300	1.43
うち住宅市街地総合整備	50,732	42,493	1.19
	19,370	17,145	1.13
うち優良建築物等整備	15,090	13,365	1.13
	5,030	4,455	1.13

注) 前年度予算額については、住宅市街地総合整備事業及び優良建築物等整備事業のうち、都心地域において行われるものを都心共同住宅供給事業(仮称)として分離して計上。

(表-7)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
市民農園整備事業	都市緑地 10,491の内数	10,216の内数	1.03
	4,113の内数	3,975の内数	1.03

(表-8)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
複合リゾートカントリー等整備計画調査	255	255	1.00
	85	85	1.00

(表-9)

(単位：百万円)

	平成7年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	83,900	100,700	0.83
特定公共用地等先行取得資金	5,800	10,200	0.57

(2) 大都市農地活用住宅供給整備促進事業の推進(表-5)

市街化区域内に存する農地や低未利用地を有効活用した住宅供給を促進するとともに、当該住宅供給に関連して必要となる道路等の住環境整備施設の整備を一体的に図る。(住宅地区改良費の中で対応)

(3) 住宅市街地等の総合的な整備の推進(表-6)

大都市地域において、良好な市街地住宅の供給と住環境の創出を一体的に進める住宅市

街地総合整備事業及び優良建築物と市街地環境の整備を進める優良建築物等整備事業を推進する。

① 都心共同住宅供給事業(仮称)の創設
三大都市圏の都心地域において、都市基盤整備を伴いつつ一体的・総合的に良好な住宅供給を図り、住宅立地の改善・都心居住を支援する。

② 住宅市街地総合整備事業
市街地整備と良好な居住環境を有する都市型住宅の供給を総合的に推進するため、補助

対象の拡充等を行う。

③ 優良建築物等整備事業

市街地環境の改善、良好な市街地住宅の供給を推進するため、土地区画整理事業と一体となった事業等を促進する。

(4) 定期借地権制度の積極的活用

農地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低廉な住宅・宅地の供給を促進するため定期借地権制度の活用を推進する。

(5) 木造三階建共同住宅の建設促進

建築基準法の改正により建設が可能となった木造三階建共同住宅の供給体制を整備し、良質で低コストな共同住宅ストックの形成を促進する。

3 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進(表-7)

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業等を活用した市民農園整備を促進する。

② 特定市民農園制度の創設

貸付期間が二〇年以上であること等の要件を満たす市民農園(特定市民農園)の用地として貸付けられている土地の相続税の評価を三割減ずる特例措置を創設する。

(2) アグリフロント計画の策定(表-8)

生産緑地の保全と活用を促進するための地区整備計画(アグリフロント計画)の策定を推進する。(複合リゾートカントリー等整備計画調査費の中で対応)

(3) 生産緑地活用マニュアルの作成

生産緑地を活用していくため、市民農園の開設、借地公園としての貸与方式等農地所有者を対象とした生産緑地活用マニュアルを作成する。

4 生産緑地の買取り支援の充実(表19)

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得事業債の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的に推進するために必要な土地として取得するために、公共用地先行取得事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業による生産緑地買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都市施設予定地として必要なものについて先行的に都市計画決定を行う。

5 税制改正

都心共同住宅に関する割増償却制度の創設(所得税、法人税)

都心共同住宅供給事業(仮称)の認定を受

けて供給される中高層賃貸住宅又は地区計画等に適合する中高層建築物(住宅部分に限る)について割増償却制度(五年間五割増、耐用年数四五年以上のもは七割増)を創設する。

6 連絡協議会活動支援の充実

(1) 計画的まちづくり誘導マニュアルの作成

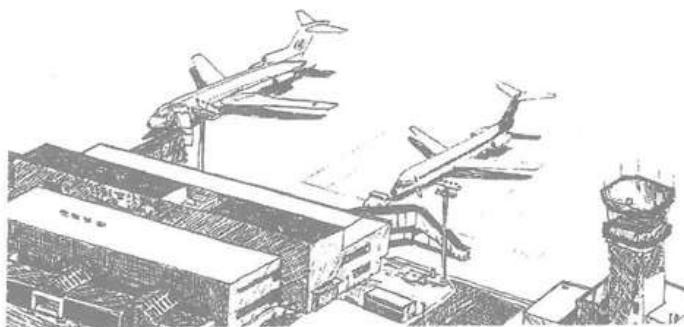
市街化区域内農地所有者による計画的まちづくりを誘導するため、基盤整備から賃貸住宅建設・管理運営までを内容とした、地方公共団体、農協等の職員向けマニュアルを作成する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び特定市において、地方公共団体、農業協同組合、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 財都市農地活用支援センターによる支援

前記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、財都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。



●平成七年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連予算等の概要

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用転換を推進するため、国土庁では土地利用転換計画策定事業、農住組合事業等関連施策の充実を図ってきたところであり、特に平成六年六月には農住組合法を改正し、組合設立の要件の緩和等を行った。

平成七年度は、これら施策の一層の充実を進めるとともに、新たに定期借地権制度を活用した土地の有効利用に関する調査等を行い、本制度の適正な普及・定着を図ることとしている。

平成七年度関連予算案…国費四〇〇、〇九八千円（前年度二二五、六九八千円）（総額）

（前年度対比一・七七）

1. 土地利用転換計画策定の促進

- ① 土地利用転換計画策定事業（農住型・民間開発型）

市街化区域内で相当規模の土地利用の転換

が予想される区域及びその周辺区域を対象にまちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する（補助率二分の一）。

平成七年度…国費九九、五六二千円（前年度六六、三七五千円）

（前年度対比一・五〇）

※参考外書き（低未利用地型）

平成七年度…国費二二二、三八八千円

2. 農住組合の設立及び組合による事業の促進

農住組合の設立を促進し、農地所有者の自主的な取組みによる良好なまちづくりを進める。

(1) 財政的支援

- ① 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設（市民農園等）の整備等に

要する経費について都道府県（指定都市及び中核市を含む）を通じ助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する（補助率二分の一）。

平成七年度…国費一〇〇、六六三千円（前年度三八、八七四千円）

（前年度対比二・五九）

- ② 農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより組合の設立を促進する調査を実施する。

平成七年度…国費七〇、四二七千円（前年度三八、〇八五千円）

（前年度対比一・八五）

- ③ 以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進事業、緑住まちづくり推進事業（緑住区画整理）等、農住組合が活用できる各種支援措置の活用が期待される。

(3) 税制上の支援

① 登録免許税

農住組合が行う交換分合により土地を取得した場合で、当該土地の取得の日から一年以内に所有権移転登記を受けたときに、登録免許税の税率を一、〇〇〇分の三五（通常の所有権移転登記に係わる税率は一、〇〇〇分の五〇）とする特例措置について、適用税率を一、〇〇〇分の四〇とした上、適用期限を二年間延長（平成七年三月三十一日↓平成九年三月三十一日）する。

② 不動産取得税

農住組合が行う交換分合により土地を取得した場合（当該農住組合が二年以内に住宅地造成のための事業を開始したときに限る）、交換分合により失った土地の固定資産税台帳に登録された価格に相当する額に税率を乗じて得た額を減額する不動産取得税の特例措置について、取得した土地の不動産取得税の税額から減額すべき額を、交換分合により失った土地の固定資産税台帳に登録された価格に相当する額に税率を乗じて得た額の三分の二とした上、適用期限を二年間延長（平成七年三月三十一日↓平成九年三月三十一日）する。

③ この他、既存の税制特例措置の活用を促進する。

(4) 研修の実施等

① 農住組合制度普及啓発対策

J A担当者等に対し、農住組合制度及びその事業推進に必要な知識を普及啓発するための研修を行う。

平成七年度・国費三、三九六千円（前年度三、三九六千円）

（前年度対比一・〇〇）

② 助都市農地活用支援センターが行う各種研修を推進する。

3. 行政と農協の連携体制の整備の促進

農地所有者に対し、面整備への誘導を行い、計画的な土地利用転換を促進する活動を行政と連携して行う場合、助都市農地活用支援センターを通じてこれを支援する。

計画的土地利用転換推進体制整備事業

平成七年度・国費六九、五三七千円（前年度七〇、三〇三千元）

（前年度対比〇・九九）

4. 定期借地権制度活用促進事業（新規）

定期借地権制度を活用した土地の有効利用の動きを定着させるため、本制度の利用実態の把握を行うとともに、定期借地権制度の活用に関するモデル調査等を行い、適正な普及に努める。

平成七年度・国費四七、〇八八千円（新規）

次号予告

（特集）

テーマ「緑住区画整理事業について」

- 一、緑住区画整理事業のあらまし
- 二、緑住区画整理事業によるまちづくりの新たな展開
- 三、愛知県下の緑住区画整理事業によるまちづくりの状況
- 四、一JA一緑住区画整理の実現に向けて
- 五、緑住区画整理事業の事例

行政とJAとの連携によるまちづくりの推進

船橋市建設局計画部都市計画課長 中村 竹男

船橋市における都市農地

船橋市は、首都東京から三〇km圏域に位置し面積八、五六三km²、人口約五十四万人を擁し、首都圏の中核都市として発展しております。

五〇万都市の仲間入りし、第二の発展期を迎えている本市においても、一方では様々な都市問題を抱えており、都市農地の問題もその一つと言える。

本市における都市農地の問題は、昭和三〇年代半ばから人口が急増する中で、昭和四五年の都市計画法に基づく「線引き」の際に一〇年以内の市街地整備を目的とする市街化区域内に大量の農地が取り込まれてしまったことから始まった。

その後、計画的な宅地化を進める中で依然として大量の農地が市街化区域内に存在し、計画的な市街化を図る上で少なからずとも支障を来しているのが実情である。

〈農地の六割が宅地化へ〉

市内の市街化区域内農地は六〇二ha（平成四年一月時点）、市街化区域全体五、三九三haの約一一・二%を占めている。

改正生産緑地法にもとづく農地区分では、これら市街化区域内農地のうち約二二五ha（約三七%）が生産緑地区指定農地、約三七七ha（六三%）が宅地化農地となった。

市街化区域内農地の問題とその対策

(1) 宅地化農地と生産緑地との混在

本市における生産緑地の指定については、都市計画としての観点では無く、農地所有者からの申請により、指定要件を満たすものについては全て指定したことから、市内に宅地化する農地と保全する農地とがモザイク状に混在し、しかも一、〇〇〇m²〜二、五〇〇m²の生産緑地が三〇・九%、五、〇〇〇m²未満の累計は七四・八%と小規模農地が多く、宅地化農地も同様な結果となっている。

(2) 転用不可能な農地の出現

宅地化する農地を選んでも区画整理済み地の一部を除いて六m以上の道路に面した整形な農地は少なく、農道程度の狭い道路に面しているか、まったく道路に面していない農地も存在している。

転用可能な道路沿いの宅地化農地だけが個別に転用されていくと、その奥に転用不可能な農地が大量に取り残される恐れがある。

(3) 地区の状況に応じた整備方針の明確化

このような小規模で大量の農地を短期間に整備していこうとすれば、土地区画整理事業を中心とした従来型の面整備手法だけに依存しては難しい。地区の実情に応じた事業手法を取

り入れて、融通性のある運用を図っていく必要がある。

これによって、行政側から基盤整備事業の呼び掛けを行ったり、個別の開発行為の申請等があった場合に適切な誘導・規制することが可能と考えている。

(4) JAとの共同推進体制

農地所有者への基盤整備事業の呼び掛けや土地利用の誘導・規制にあたっては、農家に対する信用力の高いJAと連携をはかり、行政と一体となった共同推進体制づくりが必要である。

船橋市とJAとの連携について

船橋市とJA船橋市・JA西船橋は、都市の農地が本来の農業生産の基盤としてだけでなく、都市における快適な生活環境、良好な都市環境を形成し、豊かな都市生活の実現に大きな役割を果たしていることに着目し、市内の農地及び空闲地を住宅・住宅地及び公的施設として利用転換していく場合、行政とJAが中心となって土地利用の方向性について農家等の意向を把握しながら、開発意向に対して支援及び計画的なまちづくりへの誘導が必要であるとの共通認識から平成六年八月に「船橋市とJAによる農地を活用した計画的なまちづくり推進のための覚書」を取り交した。以下、その基本的な考え方を示します。

計画的整備推進活動の 三本柱

- 一、基礎調査活動
 - (1) 意向調査の実施と解析
改正生産緑地法により区分された宅地化する農地を所有する農家等を対象に一筆ごとの土地利用意向調査を実施。
 - (2) 開発指向地区の抽出
生産緑地と宅地化する農地がモザイ



▲宅地化農地活用相談窓口コーナー

- ク状に分布する中で、生産緑地の集約化と宅地化農地の計画的整備を同時に図るべき地区の抽出。
- (3) 整備手法の検討
地区の特性により、共同開発、区画整理、緑住区画整理、地区計画等の手法を検討。
 - 二、事業の掘り起こしと広報活動
 - (1) 地区別組織づくりとリーダーの育成
開発指向地区内の関係権利者の把握に努め、地区ごとの組織づくりを行う

▼講習会の様子



- い、必要に応じ勉強会等の開催、地区ごとのリーダーを発掘しその育成を図る。
- (2) 啓蒙・啓発活動
農家等に対して計画的なまちづくりへの誘導を図るため行政・JAの機関紙の利用、パンフレットの発行及び講演会の実施等広報活動に努める。
 - 三、事業推進体制の強化活動
 - (1) 行政とJAの指導体制の強化
計画的なまちづくりを行って行く際にはJAと行政の連携が不可欠である

り、より強力な指導体制を組む必要があることから、JAと行政とでプロジェクトチームを編成しそれぞれに事務局を設置。

- (2) 宅地化する農地相談窓口の開設
農地所有者の農地等の土地利用転換に際して適切な助言と計画的なまちづくりへの誘導を図るため相談窓口を開設。
- (3) 補助・助成措置の制度化
土地区画整理事業については、従来より市独自の補助制度の活用により事業の進捗を図ってきたところであり、今後は、広く各種のまちづくり事業全体にわたってのソフト面を中心に支援制度の確立をはかる。

これらの基本的な考えをふまえ、現在、事業の掘り起こし等を行っているところである。

おわりに

先の阪神大震災に伴う激甚な大被害を考えると、改めて農地のもつ各種の機能を最大限に生かすことが必要であると思われ知らされる。

今後は、混在している農地の秩序を行いつながりながら計画的なまちづくりを行政とJAが連携して推進していく必要がある。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きながら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る。

地域価値を高める協同によるまちづくりへの対応

JA東知多 開発相談センター長 深谷 寛



一、地域の現況

管内は昭和四九年に大府市・東浦町・阿久比町の農協が合併し、東知多農協として発足した。管内の市街化区域の面積は二、二六二haで全体の二六％である。

中でも三大都市圏の特定市として位置づけられている大府市は、人口七万三千人で名古屋市に隣接しているため、開発の進捗率も高い。市街化比率は三六％で、うち市街化区域内農地は現在約一七〇haほどである。新生産緑地法により保全する農地指定は約一八％で、残りの約一四〇haが宅地化農地として選択され、土地の有効活用への期待の高まりが伺える。市内は早くから区画整理事業が進められていて、すでに二二三haほど事業が完了し現在も約六二haの整備事業が進められている。そこで、現状の未利用農地等を見ると、まだ五〇〜六〇haがこれから区画整理事業なり何らかの面整備の提案を必要とする農地であるが、残されているところほど難しさを抱えている状況にある。

二、農協の基本的対応

このような実態の中で、農協が取り組むべき課題としては、区画整理事業等「協同によるまちづくり」を基本においている。前段のように管内は区画整理事業の取り組みが積極的でかなり整備が進んできているが、整備後の土地活用の実態をみると、必ずしも環境のいい街としての形成はされていないように思われる。

それは、面整備が中心で個々の土地利用についての検討がされていないため、バラバラな利用によって結果的にそこに住む人々にいい環境の提案をしているつもりが、逆に住みにくい環境をつくりだしていることが原因と考えられる。

「現地換地が基本」、ここに大きな問題が隠されていると思う。一体何のために金をかけ減歩をし整備するのか、その辺が曖昧（あいまい）であったのではないか。せつかく面整備をするのだから将来長期に渡って、その地区・地域の価値が高まっていけるよう集合換地化や地区計画、建築協定等を折り込んだ土地利用計画を事業当初から併せて協議を重ねていく必要があるのではないかと考えている。現在取り組んでいる事業についても、そういう視点から発起

三、農住組合への取り組み

人会の段階や準備委員会に積極的に抱わりを持ち、行政と一体となってまちづくりの支援活動する事を農協事業の柱として掲げている。特に土地利用についての学習資料や具体案などに対しては、独自に予算化をはかり専門機関に依頼するなどして研修会等を開催し、内容の充実に努めている。

管内には全国で三番目に取り組んだ「東新農住団地」がある。昭和五六年頃、周辺の開発が進んできて農業継続や土地の有効活用への不安な状況の中で、対象面積三・九ha、四四名の所有者が集まり検討を重ねた結果、農住組



▲東新農住の賃貸住宅団地

合法に基づいた農住団地に取り組みと決定し、国・県・市をはじめ各諸団体の支援の中で昭和五九年に組合設立、平成元年に事業を完了した。この東新地区は一つの「まち」を形成する上でどのような街づくりをめざすかのコンセプトとして「絵になる街」「街のグレード」等環境や住みやすさを追求した検討を何回も重ねて組合員全員の合意の中で進めてきた。この事が、結果として農住の利点が生かされた「いい街」としての評価を得ているものと思われる。その成果は大変な苦勞と努力の結果によるものだが、その主な事業内容は次の通りである。

(一) 事業内容

◎「目的換地・集合換地による賃貸住宅の建設」

当初の検討段階から賃貸住宅を提唱し、換地率を約五〇%と想定して組合員の土地利用の希望をとりまとめ、その結果一〇名の組合員が協同して一棟九戸の賃貸住宅に取り組みという事で集合ブロックに建設をまとめていく。その内容についても、構造、色彩等の統一、景観やゆとりを重点をおいた検討を重ねたものになっていて、とにかく組合員の意志を尊重した「まちづくり」として徹底されたのである。現在は一〇名で賃貸部会を結成して入居者との交流を深めながら資産管理運営を展開している。

◎「集合保留地の設定」
土地の基盤整備については、対象地



▲分譲住宅団地

区が丘陵地であった事もあり、事業費が当初の計画より上回ってしまい、事業の進捗に影響を及ぼしかねなかった。しかし、その対策としては保留地をできるだけ集合化し早期に活用できるように、検討を行ない、その結果、農協が事前にその集合保留地を一括取得し、換地計画前に工事認可を得て、系の協力の中で建売住宅二五戸を建築

し販売した事である。五・四倍の申し込みで三日間で完売しているが、この事は事業費の軽減とまち全体のイメージアップに大いに役立ったと考えている。

四、緑住区画整理事業への

取り組み

平成六年度制定されたこの事業については、従来の区画整理事業と比較してかなり取り組みやすい内容になっていて、早速管内の未利用地を調査し、その内一か所をモデルケースとした取り組みを始めている。規模は五、三〇〇㎡程度の小さな対象農地であるが、何とか整備をしたい旨の地権者の同意もあり早期に取り組めたが、併せて行政のすばい対応が大きな要因としてあげられる。これは、区画整理事業に対し行政と一体となって支援活動をしている関係で、常に打ち合わせができる状態にあり、緑住事業の対応についても早速補助要項の見直しを行なっていただけただけの事が大きな要因になっている。従って、その他の地区でも現在三か所それぞれ発起人会を結成して事業化に向けて準備を進めているところである。

五、開発行為による面整備

事業への取り組み

緑住区画整理事業でも取り組みが困

難な未利用地として残っている所も数多くある。こうした所も何とか面整備を進めていかなければならないと考えている。その手法は、いろいろあると思うが、基本的にはできるだけ土地を手離さず活用できる事である。面積が約三、〇〇〇㎡、所有者八名が所有している未利用農地等に対して、実質は八名の所有者が費用負担をするが、開発行為は委託契約を締結して農協が施工、完了し、その後有効宅地を地権者に換地する手法で取り組んでいる。税制上の問題や開発許可の問題で難しい点が多い。

六、今後の取り組みと課題

今後は緑住区画整理事業を主体にした面整備事業への取り組みを中心に、行政と一体となってまちづくりの誘導推進をはかっていきたいと考えている。しかし、緑住区画整理事業で取り組みそうなまとまっている箇所も限られており、また計画道路等を含んでいると対象にならないなど難しい問題もある。一方、技術基準等細部についての見解が充分調整がとれない場合もあり、早急に整理されることが望まれる。これからも協同によるまちづくりをめざして、行政と一体となって誘導推進を深めていく所存であるが、関係機関の一層のご支援を願う次第である。

都市農地の計画的整備と 土地区画整理事業

玉野総合コンサルタント(株)

柘植 雄治

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利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。

一、土地区画整理事業による 整備の必要性

建設省の調査によれば、全国三大都市圏の市街化区域内農地の総量は約四八、〇〇〇〇畝あり、そのうち約三一％の一五、〇〇〇〇畝が生産緑地の都市計画決定がなされている。結果的に三三、〇〇〇〇畝が宅地化農地として選択されたことになる。この生産緑地と宅地化農地は、狭い地区の中でモザイク的に混在することとなった。

これら宅地化農地を選択した所有者は、早急な整備計画がない以上、税対策その他の理由により、個別に土地利用を図る必要に迫られる。結果的に、極めて貧弱な公共施設の整備による宅地開発に進まざるを得ないこととなる。当然、将来劣悪な不良市街地が随所に出現し、都市全体が破壊しかねない状況となることが予想される。また、指定された生産緑地も農地としての機能が周辺の個別の宅地化のため阻害され、農業の継続が不可能となるケースも多く出ることとは想像に難しくない。

従って都市農地区については、道路等都市基盤を計画的に整備し生産緑地と宅地化農地をそれぞれ集約化

して土地利用効果を高めることは必須の課題といえる。この課題を解決するためには土地区画整理事業をおいてなく、その促進が大いに期待されているところである。

この土地区画整理事業は、都市整備の基本的な事業手法として今日まで市街地整備に果たしてきた役割は極めて大きいものがある。

区画整理事業の最近の平均的データを見ると、地区の平均面積が一五〇〇〇〇坪、事業目的として都市機能の更新型が多く、事業期間も七〇〇〇〇〇程度要している。

一方都市農地区の平均規模は五〇〇〇坪以下と小規模地区が多く、その事業目的は土地の有効活用を目的として事業の早期実施が期待されている。

従って今までの土地区画整理事業制度の中で、農住型区画整理事業を除き既制度による土地区画整理事業では適用しにくい面があった。建設省では都市農地の計画的整備の促進を図る目的から平成六年度に緑住区画整理事業が創設された。今後は農住型土地区画整理事業と共に大いに活用されるであろう。

私は昭和四〇年代から区画整理事業にたずさわる古いいわゆる区画整理家であり、最近の社会情勢の変化と共に新しい制度が次から次と創設され、大いにとまどっているところである。都市農地の有効活用を目的とした農住型土地区画整理事業と、今回創設された緑

住区画整理事業の実績に関連し、私の率直な感想を述べてみる。

二、市街地整備計画と都市農地の計画的整備

一般的に土地区画整理事業を計画する場合、都市全体の広域的観点から施行地区の位置づけを行い、一近隣住区程度の単位で基本構想、基本計画を策定し、これを受けて実施予定地区の具体的な整備計画即ち事業計画を作成している。

このことの目的の一つには、区画整理による市街化区域全体の整備が究極の目的であり、個々の事業が将来一体的に機能し、互いに補完し効果を発揮することを期待するものであること。もう一つは事業は住民の協力なくして不可能であり、住民の理解を得るためには事業実施の必要性、必然性を具体的に示すことが重要であるからである。

都市農地区を区画整理事業で整備するための計画を考えるとき、個別の都市農地ごとに完結型の計画を行う場合と周辺の既成市街地と合わせて広域的な計画を行う場合とがある。当然前述の論から言えば、後者によるべきと考えるが、これには事業実施の可能性の問題がある。

即ち既成市街地と合わせて事業化を図ることは既成市街地の事業化の困難性から、最悪

のケースを考えれば事業実施が不可能となることもあり得る。また次善の策として、計画のみ広域的に行い、事業化は都市農地区のみとする場合がある。このケースは前述のごとく周辺の既成市街地の事業化が大幅にズレるか、または未整備に終わる可能性もあり、この結果既成市街地との接合部分に土地利用上の不都合が生ずる。

このように広域的計画に基づく事業の実施に問題があるため、現実論として都市農地区ごとの完結型計画で進めざるを得ない状況である。事業化が極めて困難な既成市街地のことを考える時、理想を求めて全てを無くすこともあり得ることは十分理解できるが、市街地整備の一つである以上、広域的市街地整備計画による検討を加え、その中から現実的計画を見出していくべきと考える。

三、土地の有効活用と区画整理

土地区画整理事業は、基盤整備と宅地造成を目的とした仕組であり、上物整備即ち建築物整備は事業外の関連事項となっている。しかしながら、事業の究極の目的は、健全な市街地の形成であることから、事業の実施と共にいかに市街化が促進されるかは土地区画整理事業の効果を示す一つのバロメーターとなっている。行政並びに施行者は、市街化促進のための保留地の処分、地区センター等大



型施設の誘致による住宅建設の促進等、市街化促進についての可能な手段を強力に講じてきた。

しかし事業実施済み地区の市街化の状況は過去のデータで見ると、平均年率三〜四%といわれ、ほぼ一〇〇%の市街化が図られるのは二〇〜三〇年かかることとなる。

この理由として宅地のうち保留地等は、市街化を図るための担保性はあるが、一般宅地については土地所有者自ら建築を行う以外は土地の処分を行わない以上市街化が進まな

かったのが理由である。ただ長い期間かかって徐々に市街化が進むことは、人口増に伴う行政の対応が十分可能となり、また未利用地が都市空間として一定のうるおいをもたせる効果のあることも事実である。整備後、市街化の促進が土地所有者の意志によって左右されることは土地区画整理事業が権利を生かしつつ、土地を整理し、なお減歩による負担を求めている仕組である以上やむを得ないものといえる。

わが国における宅地需要は依然として根強いものがあり、宅地供給の必要性は今後も続くと思われる。いまだ宅地が不足している原因は、宅地とすべき土地が不足しているところかと言えないではなからうか。むしろ、土地は有限であり、今後は土地の有効利用を図ることがより重要と思われる。

日本人は土地を資産と考え、先祖から土地をそのまま子孫に受け継ぐことが美徳とする特有の土地意識を持っている。このことから今までの固定資産税等土地に関する評価及び税率も低く抑えられてきた。しかし日本の経済が拡大すると共に、豊かな国民生活の向上のために、土地の有効活用を図ることにより、これら需要に応じ、結果として地価の安定を図ることが重要な課題となり、種々政策が打ち出されてきた。

この政策の一つとして、土地税制が見直さ

れ、特に固定資産税の課税評価額が順次適正価格に移行することとなる。

従って、土地所有者は未利用地を保有し、税負担に耐えるか土地活用を図るべきか大きな不安を持っているのが現状であると思われる。しかし時代の流れとして土地の有効活用は必須であり、時間の経過の中で土地活用方式が順次定着してゆくであろう。

行政並びにJ Aを始めとする民間の専門機関としては、土地活用についての土地所有者の不安を除くためのメニュー等情報を提供するとか、或は土地所有者の信託を得て事業の代行する等十分な対応が極めて重要なこととなる。

四、事業化のための権利者対策

土地区画整理事業は施行予定地区内の土地の権利を生かしつつ、換地手法により再配分するものであり、また公共用地等の土地を確保するために各権利者から少しづつ土地の提供（減歩）を受けて成り立つ事業である。

従って、大部分の権利者の同意が必須条件となる。また都市農地地区の土地区画整理事業はその面積規模、及び事業の性格上権利者自らの組織である組合又は個人（共同）による施行が基本となる。自らの街づくりは自らの手で実施することが、都市整備の在り方として最も好ましい形態といえる。

しかしながら、これら関係権利者が自ら立ち上がり、自ら計画し実施することは相当の困難が伴う。

一般的には行政機関、J A等関係機関、民間の専門機関等による指導、誘導、援助が不可欠である。土地区画整理事業の必要性、その仕組、各種事業メニューとその運用等について十分情報を提供し、説明会、話し合い等の機会を通じ適切な指導、誘導等により権利者が自ら発意し、準備組織が結成され事業化のための準備を進めることが可能となる。この時点で最も重要なことは、権利者から信頼され事業に情熱をもって当たるリーダーの存在である。組合施行等民間施行は、権利者間の和をもって初めて円滑な運営が可能であり、こうした組織づくりが事業化のための重要な事項である。



柘植 雄治(つげ ゆうじ)

昭和5年愛知県生まれ。昭和30年名城大学卒業。昭和63年愛知県土木部を退職。勤務期間の大半を都市計画並びに土地区画整理事業を担当する。昭和64年玉野総合コンサルタント(株)に勤務。都市計画部長及び技術部長として、土地区画整理事業関連業務を実施。現在に至る。(土地区画整理士、技術士)

定期借地権を巡る諸論点(その3)

(株)不動産経営研究所
代表取締役所長

林 道三郎



(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、不動産カウンセラー
1、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
のほか共著を含め十八冊。
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。

定期借地権は、地価を顕在化させずに土地の利用に
着目して優良な住宅を供給する方策として期待される
ものである。このような意味では定期借地制度は優れ
た方策であるが、この制度を普及させるには、①土地
所有者、ユーザー、関連業者等が制度を正しく理解す
ること、②金融制度の確立、③中古流通市場の確立、
そして④税制の整備をあげることができる。

①に関しては、(株)都市農地活用支援センターが事務
局を勤める定期借地権普及促進協議会をはじめ各種団
体・企業・マスコミ等が積極的な普及活動を展開して
いるので、制度の理解は、かなり進捗するであろうと
想定される。普及促進にあたっては、前号でも述べた
ように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。

②に関しては、住宅金融公庫による融資がおこなわ
れているところであるが、都市銀行等も積極的に融資
することが期待される。但し金融の常道をはずれて
は、安定性を欠く制度となるので、急ぐものの慎重な
検討がなされなければならない。旧法の借地権とは異
なり定期借地権では、地主にとっても決して不利にな
らない地上権の活用等もう一度検討されてはいいかがか。
③に関しては、外国の事例を紹介するまでもなく、

中古流通市場は、間違いなく時間の問題で整備され
てであろう。

制度の普及を左右するのは④である。論理に矛盾が
おこらない範囲において定期借地制度の普及が図られ
るよう税制が整備されることが望まれる。
平成元年土地基本法が成立して、公的評価に整合性
を持たせることとした。

その結果、公示地価の八〇%を相続税の路線価と
し、七〇%を固定資産税の評価額とすることとした。
そのままゆくと都市部にあつては、確実に固定資産税
及び都市計画税は、かなりの増額となるので、当面は
激変緩和措置が講ぜられているが、やがて本則に戻る
であろう。この事が生産緑地法によって、宅地を選択
した市街化区域内の土地所有者だけでなく、都心部
の土地所有者にとっても、ゆゆしき重大事と捉えられ
ている。

幸いなことに平成六年度より、住宅の用に供した土
地は、固定資産税を三分の一に、都市計画税を三分の
二にし、さらに小規模住宅用地として二百平方メートル
の部分は、固定資産税を六分の一に、都市計画税を三
分の一に減ずることになっている。地価税も免除され
る。

生産緑地法により宅地を選択した農地の所有者は、
ハウスメーカー等の薦めもあって貸家の建設により保
有税の節税をはかろうとした。そのこと自体は決して
間違つたことではなかったが、供給過剰の感を呈する
に及んで貸家の追加供給にブレーキを掛けざるを得な
かった。今回の阪神・淡路大震災の経験から他の都市
にあつても、「住まいは借家に限る」という声がある
ものの、貸家の需要を促し、市場を変化させるまで
には至らないであろう。生産緑地法により宅地を選択し
た農地の所有者は、おそろおそろ定期借地権を活用す
ることを試みはじめた。定期借地権は、貸家供給より
もリスクが少ないことは、いまさら説明するまでもな
いが、「定期借地権」を知らない人達に内容をよく説
明してきたJAやハウスメーカーの人達の労を多とす
るものである。

住宅の用に供するなら固定資産税等の土地保有税を
減じようとするこの税制は、住宅問題解決、すなわち
従来よりもより良質の住宅を供給しようとする住宅政
策にとってよい働きをしてきたと評価出来る。定期借
地権を普及させようとする立場からこの制度に少々お
願いがある。定期借地権は、地価を顕在化させないで
庶民にとっても豊かな住宅を造りだそうとするところ

に社会的な意味がある。庶民向けの豊かな住宅とは、良質な建材を使い、床面積の広い、天井の高い等々夢のある住宅である。都心部にあってこのような良質の住宅は、定期借地権によるマンションによって実現するであろう。豊かな戸建住宅は、広々とした庭に囲まれて都市近郊において実現しよう。戸建住宅にあっては、豊かな住宅にしようとすれば、敷地を広くとりたし、広くとらなければ実現しない。

しかし、現に供給されている定期借地権付戸建住宅は、敷地が狭い。土地所有権付建売住宅と殆ど変わらない敷地面積である。固定資産税等に係わる小規模住宅用地と認定する二百平方メートルの限界面積の故である。各敷地は、二百平方メートル以下に仕切られている。小規模住宅用地という考えは、定期借地制度が出来る前で、かつ地価高騰の折りに出てきたものである。確かに地価が高い都市部では、二百平方メートル以上の住宅敷地については、特別に土地保有税を減免する必要がない資産価値であろう。大都市近郊にあっては、狭小敷地は、資産価格は高くても狭小敷地群は、環境を破壊する。庶民向けであっても定期借地権は、よい住環境、よい街づくりができるのであるから、小規模住宅用地の認定をせめて四百平方メートルまで引き上げていただけなものだろうか。

定期借地権関係の相続税については、国税当局は、平成六年二月財産評価基本通達を改正して、かなりの配慮をしてくれた。地主の相続の対象となる底地の価格は、原則として、自用地価額から定期借地権の価格を控除して求めることとしたが、自用地の価額に次の割合を乗じて計算した金額を自用地の価格から控除した金額が低い場合は低いほうの金額により評価することとなった。

残存期間が五年以下のもの：一〇〇分の五
残存期間が五年を越え一〇年以下のもの

一〇〇分の一〇

残存期間が一〇年を越え一五年以下のもの
一〇〇分の一五
残存期間が一五年を越えるもの
一〇〇分の一〇

権利金、保証金等の授受がない場合は、定期借地権の評価額は0となり、定期借地権設定時から残存期間一五年前迄は、自用地価額の八〇%相当額になる。

底地の価額は、自用地価格から定期借地権の価格を控除して求める価格とすることを原則としつつも例外を認めることとした。言い換えれば底地の価額に借地権の価額を加算すると自用地価額一〇〇%になるというのが税務に限らず従来の財産評価であったのが、税務にあっては、権利金、保証金等の授受のない場合は、定期借地権設定時から残存期間一五年前迄は、底地の価額に借地権の価額を加算しても自用地価額の一〇〇%にならなくてもよいこととした。加算一〇〇%論にこだわらなくなったことは、極めて重要な意義がある。

米国ハワイ州の定期借地権は、わが国の定期借地権に世界のなかで最も近似した制度である。グラント・リースという。ハワイ州全土の二九%にグラント・リースが設定されている。英米法のリースホルドの一種であるが、建物を建てるための土地のリースで、五五年の期間で終了するという契約が一般的であり、期間もわが国の定期借地権に近い。期間が終了したとき、英米法の土地建物一体の法理に従って建物は土地と一体となって返還されるものであるが、建物を取壊して更地返還する契約もめずらしくはない。その権利は、譲渡転貸担保設定が自由であり、わが国の地上権による定期借地権に似た権利である。いやむしろ期限が定められた土地所有権という方が正確であろう。英国では対価の一括払いが原則であって、たまに分割払いがある。我々はこの分割払いを賃料と理解している。ところでハワイ州では、一括払いもあるが、分割

払いが極めて多い。年払いか月払いが多い。ニューヨーク、カリフォルニアその他の州にもグラント・リースが見られるが、ハワイ州が数の上からいって圧倒的に多い。定期借地権の先輩格にあたるハワイ州で定期借地権についての勉強会を開いたとき日本の税理士、不動産鑑定士等は、底地の価格に借地権の価額を加算すると一〇〇%になると信じて疑わなかったが、ハワイ州側の税理士、不動産鑑定士は、およそ底地の価額に借地権の価額を加算するという発想がない。かくて議論がなかなか噛み合わなかった。加算して一〇〇%になるのは、ハワイ州では、底地を当該借地人が買い取るときと認識していて、それは多数の売手と買手がいる市場で成立する正常価格ではなく、地主と借地人のみによって構成されている市場で成立する限定された価格である。

彼らの考えからすれば、底地の権利も借地権の権利もそれぞれが価格を形成し、しいて加算をすれば一〇〇%になることもあれば、六〇%にしかならないときもある。両者が独自に価格形成をするからである。

ハワイ州では、グラント・リースの終わりが近づくときと底地を対象に投資する者があらわれる。底地売買の市場がある。ハワイ大学不動産研究所所長オードウェー博士は、残存期間二五年ぐらいいは底地売買が起らないが、理論的数値は得られるという。

底地投資額の基準は、契約終了時における復帰価格に終了時までに入入される地代総額の現在価格を加算したものである。この場合にまず復帰価格をいくらに見るかが重要である。残存期間が短ければ、推定がつく。従って残存期間が長い場合は、オードウェー博士が指摘するように、投資する者がいない。理論的には、評価時点における更地価格と終了時の価格を同額にみることにする。これは土地価格が上がったり下がったりするからである。人によってはインフレ率を想定する者もいるが、リスク・マネージメントの観点

からインフレ率を想定しない方がよいというのが一般的な意見である。ハワイ州では、グランド・リースの定期払いは二五期間固定されているのが多い。二五期間固定のところで改定するので一気に上昇することからトラブルが多い。定期払いの期間が長いので地代総額の現在価格を求めやすい。この場合の年率は、そのときの金融機関の融資レートを基準にすることになる。さてわが国の不動産鑑定評価基準によれば、底地の価格は、①実際当該宅地の支払い賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益に②その期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値を加算したものである、としている。ハワイ州の考え方はほぼ同様である。

この考えにしたがって次のような算定が出来る。①当たり地価二〇万円の宅地を五〇年間の定期借地権契約をし、設定時と終了時の価格を同額と見てリスクマネージメントの立場からインフレ率を考慮しないで、まず①の経済的利益を求める。関東における相場実質純賃料は、おおよそ更地価格の一・六％相当なので年額三千二百円となり変化しないものとする。期待利回りを四％とすると税引き後の期待利回りは、三・二％になる。この条件で年間賃料を復利運用した場合の契約設定時の現在価値は、七九、二九八円となり、更地価格の四〇％になる。年数の経過とともに終了時に〇になる。

格を求めると、契約設定時の現在価格は、二八、一四三元となり、更地価格の一四％になる。①に②を加算すると更地価格の五四％になり、年数の経過とともに終了時に更地価格に復帰する。これがわが国とハワイ州共通の底地評価理論である。英国では一括払いであるから、復帰価格のみを見る。国税庁の通達は、定期借地制度が発足して急ぎ、取り敢えず出したものである。課税は時価によることになっていたので、残存期間に対応する価値を暫定的に考えたものを理論的に整備する必要がある。定期借地権普及のためぜひご一考願いたい。(おわり)

トピックス

供給実績調査を実施し、会報を創刊

定期借地権普及促進協議会

定期借地権普及促進協議会では、会員による定期借地権付き住宅の供給実績調査を実施し、平成六年一〇月末現在の実績について、二月に創刊した会報(季刊)に掲載した。供給実績調査については、今後毎月実施していく方針であり、会報等で結果を公表していく予定である(四二〜四三ページ参照)。

また、会報については会員に対する情報提供を目的としており、行政および事業者等の取り組み状況等、定期借地権に関する情報を掲載していくこととしている。現在、協議会では平成七年度の事業計画に

ついて検討中であるが、月例会、供給実績調査、会報発行等従来の活動に加えて、定期借地権に関する調査・研究等についても新たに取り組み予定である。また、従来の会報編集委員会に加えて、新たに推進委員会および普及委員会を設置し、事業計画の具体的な実現を図ることとしている。

定期借地権普及促進協議会 会報



定期借地権普及促進協議会
No.1
1994年2月

会員による定期借地権付き住宅供給状況

都道府県	市町村	供給件数	供給面積(㎡)	供給総額(万円)
北海道	札幌市	12	1,200	1,200
北海道	旭川市	8	800	800
北海道	帯広市	5	500	500
北海道	苫小牧市	3	300	300
北海道	釧路市	2	200	200
北海道	小樽市	1	100	100
北海道	室蘭市	1	100	100
北海道	網走市	1	100	100
北海道	稚内市	1	100	100
北海道	紋別市	1	100	100
北海道	名寄市	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁	1	100	100
北海道	紋別支庁	1	100	100
北海道	名寄支庁	1	100	100
北海道	中川町	1	100	100
北海道	美幌町	1	100	100
北海道	千歳市	1	100	100
北海道	滝川市	1	100	100
北海道	十勝支庁	1	100	100
北海道	釧路支庁	1	100	100
北海道	小樽支庁	1	100	100
北海道	室蘭支庁	1	100	100
北海道	網走支庁	1	100	100
北海道	稚内支庁			



センター通信

平成七年度事業計画

（財）都市農地活用支援センター

1 基本方針

都市農地を活用した良好なまちづくりに関する国、都府県及びJAにおける施策は、ほぼ大枠ができ、多くの特定市で整備プログラムの策定が進められており、平成七年度は、特定市、単位JAにおける農地地権者のまちづくり気運の醸成と事業化の推進が大きな課題となってきた。

このような情勢を踏まえ、以下の方針の下に各事業を積極的に推進することとするが、昨今の金利低下によるセンター経営の状況を踏まえ、国、地方公共団体、公団、JA等の理解と協力を得て、各事業の収益の改善に努める。

- (1) まちづくりの立ち上がりの促進を図る。
 - (2) 地方公共団体、JAとの連携の強化を図る。
 - (3) 「農住組合推進事業、緑住区画整理事業、特定優良賃貸住宅供給促進事業」を始め各種事業、制度等の普及・推進に努める。
 - (4) 農地活用の一環として、定期借地権の普及促進を図る。
- 2 事業計画
- (1) 調査受託事業

① 都市農地の計画的宅地化の動向に鑑み、特定市やJAのまちづくりを支援するため、都市農地の計画的な宅地化に関する調査や、適地調査、モデルプラン策定等の調査を受託する。

② まちづくりに関する事業化の推進を図るために、個別の地区における計画策定等の調査を受託する。

なお、以上の調査に関して、センターの平成七年度単年度収支の健全化を図るためには、約四億円（四〇件程度）の受託調査が必要であり、国、出捐団体等の協力を得て目標の達成を図る。

(2) 研修事業

① 都市農地を活用したまちづくり事業のうち「農住組合推進事業、緑住区画整理事業、特定優良賃貸住宅供給促進事業」の普及と活用が急がれるので、これらについての「まちづくり実践セミナー」を三大都市圏一〇会場で開催する。

② まちづくりの基礎知識と先進的な事例を習得する「基礎研修会」「事例研修会」を従来どおり開催する。

なお、以上の研修については、良好なまちづくりを促進するため研修内容をさらに魅力的なものにするともに、地方公共団体、JA等関係機関のほかコンサルタント等の民間事業者についても、積

データファイル

定期借地権普及促進協議会の会員による定期借地権付き住宅の供給実績

定期借地権普及促進協議会は、

「会員による定期借地権付き住宅の供給実績調査」を行っており、このほど平成六年一二月末までの調査結果がまとまったので、その概要を以下に紹介する。調査の対象は、平成六年一二月末までに販売開始された定期借地権付き住宅である。

◇供給実績（表1参照）

平成六年一二月末までに供給実績のあった会員は一五会員で、供給数は合計一六二団

表1 圏域別定期借地権付き住宅供給実績

	団地数	区画数
首都圏	68	468
中部圏	38	189
近畿圏	39	134
その他	17	102
合計	162	893

首都圏：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県

中部圏：岐阜県・愛知県・三重県

近畿圏：京都府・大阪府・兵庫県・奈良県



(3) 極的な参加を呼びかける。
普及啓発事業

① 都市農地に関連する事業制度、税制が多岐にわたり、かつ毎年度改変等が行われているため、分かりやすいマニュアル、パンフレット等の出版物を作成する。

② まちづくりを行うには各種の事例が貴重な情報となるので、先進的取組事例等を収集・整理し、刊行する。

③ 昨年度に創刊した都市農地に関する専門誌「都市農地とまちづくり」の一層の充実を図るとともに、関係機関の協力を得て、読者の増加を図る。

(4) 相談事業

① 地方公共団体、JA、農地権者及びハウスメーカー等からの電話又は来訪者に対して、関連する計画制度、補助事業制度、税制及び土地利用等に係わるさまざまな相談に昨年度に引き続き応じる。

また、地方公共団体、JA等に積極的に
に出向き、各種事業等の紹介や相談等に
応じる。

② 都市農地活用アドバイザー派遣制度について、多様な派遣業務に対応できる体制づくりを行うとともに、派遣制度の一層の充実と周知を図り、特定市、JA等に対するまちづくりの支援を積極的に展

開する。

(5) 定期借地方式普及啓発事業

① 事業者等を主な対象として、定期借地権設定契約に関する基本的な事項を内容としたセミナーを全国五会場で開催する。

② 定期借地方式の普及推進を図るため、残された課題について昨年度に引き続き調査を行う。

③ 定期借地権普及促進協議会の事務局として、普及啓発や事業関係者に対する情報の提供等を行い、定期借地方式の普及促進を図る。

(6) その他

① 都市農地の計画的なまちづくりに関する取組状況を把握し、関係者へ情報を提供する
ために、地方公共団体に対する「まちづくり取組状況調査」を継続して行うとともに、JAの協力を得て、JAの取組状況についても新たに調査する。

② 都市農地活用連絡会議等を充実するとともに、国、地方公共団体、JA等との情報交換を行い、まちづくりの推進を図る。

なお、地方公共団体の連絡協議会の設置促進を図るとともに、その活動を支援する。

地、八九三区画である。なお圏域別では首都圏が最も多く、三大都市圏以外では北海道・富山県・沖縄県等でも供給されている。

◇供給区画数の推移(図1参照)

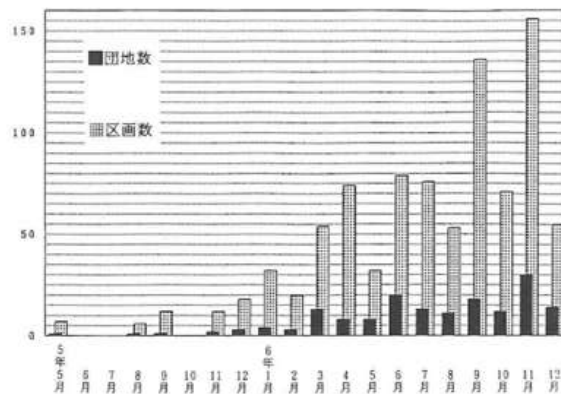


図1

会員による供給は、平成五年五月より開始されている。その後、同年末頃より継続的に供給が行われ、ここ一年間で定期借地権付き住宅の供給が本格化してきていることが分かる。

◇今回調査した定期借地権付き住宅のほとんどは一般定期借地権であるが、建物譲渡特約付借地権も一団地、二区画みられた。

また、共同住宅は一団地、二〇戸の供給があり、それ以外はすべて一戸建てであった。

鉄の鋏 鉄の馬

J A 大阪中央会都市農地対策室 調査役
池嶋 明

かつて、市民農園の写真集づくりを担当したことがあって、それ以来『農地の農園的土地利用』にこだわるようになりまして。上品に言えば、ライフワークということになるのかも知れませんが、市民農園という「夢と遊び心」に満ちた社会システムには、これからも積極的に関わっていきたいと思っています。

さて、宅地化する農地の有効利用といえますと普通は建物を建てて活用することを考えがちです。いったん原点に戻って、農地のまま市民農園として利用する方法も土地活用のメニューに正式に加えてはいかがでしょうか。

昨春、大阪府門真市に誕生した「農園つき賃貸住宅」の事例では、農園の利用と管理の両方の面での合理性が実証され、あわせて、宅地化する農地における市民農園経営の可能性も示唆されました。ドイツのクラインガルテンほどの本格的な農園は、制度的な支援措置がない限りとてもムリですが、日本では農地を使った市民農園が主流です。したがって、都市部の農家ならではの土地活用の方法として、賃貸住宅の隣に農園を併設し、入居者等に利用してもらおうという手法であれば、まだまだ研究の余地があるように思うのです。

●実際にクラインガルテナーの気分を味わってみようと、三年前からJAの農園を利用して完全無農薬栽培に挑戦しています。同じ作るならあまり見かけない野菜の方が面白い！というこゝとで、一〇坪余りの区画には今年も紫色・オレンジ色のカリフラワーや台湾



山いも、ヤーコン等の変わり種を植え付けました。

農園までは車で一五分の距離とは言え、ひと月に三〜四回の訪問ペースですとたちまちモンシロチョウの保護区のような景観が出現してしまいます。そんなわけで、「農住近接」住まいの隣に農園を！」のコンセプトはやはり正しい。と、実感している次第です。

●ところで、最近わが農園は新たな構造問題に直面しています。快く晴れた穏やかな週末には、「フアーマー」になる前に「モーターサイクリスト」に変身してしまつたため、農園で過ごす時間が短くなつてきているのです。

昨秋、実に五年ぶりに750ライダーとして復活を果たしました。もともと、のどかな田園風景を楽しみながらゆつたりと愛馬を駆る——そんな走り方が好きなタイプです。

10月には早速、同好の土三人で「温泉とうまいものめぐり南紀ツーリング」を満喫してきました。四大メーカーがしのぎを削る、世界一のオートバイ生産国の日本ですが、「そろそろ、大人がモーターサイクルを楽しむ文化が根づいても良いのではないか？」と感じている仲間が多いように思います。

暖かくなつたら、ツーリングの途中で、各地の市民農園にも立ち寄りたいですね。

中華街へ行ってみませんか

横浜市建築局宅地指導部宅地企画課 吉村 朋恵

ある日、某テレビ番組を見ていたところ、横浜の中華街に「ちまき」を売っている家があると放送。看板も無い普通の家でちまきだけを作って、しかも売っているという。

私の記憶が正しければ、中華街といえは港が近いエキゾチック横浜の代表的な名所。私の仕事場から歩いて一〇分程の場所にあるのだ。早速そのお宅「李さんの家」に行ってみることにする。テレビ局で李さんの家の住所を教えてもらい、お昼休み、住宅地図を片手に宅地企画課の女性三人組で中華街へ。住所を頼りに何とか「李」の表札のある家を見つけ、中国人の李姓は

多いので間違いを覚悟で呼び鈴を鳴らす。そして中から出てきた男性が喜びの一言、「ちまきですか」。

李さんのちまきはとにかく大きい。材料はもち米・貝柱・豚肉・緑豆（もやし）の頭、変わっているのがあひるの卵を塩漬けた塩卵で、これらを生のまま竹の葉に包み九時間ゆで、全工程に二四時間もかかるということ。値段は八〇〇円。ご主人が家にいればいつでも売ってくれると流暢な日本語で教えてくれました。ちまきを三個と、大通りでザーサイを一袋買って戻った私は大満足です。



●見てビックリ!! とにかく大きいのです



●店の前で御主人と



●開帝廟

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



編集後記

●最近の土曜、日曜の過ごし方。ほとんど一人息子(三歳)の遊び相手で、テレビの幼児向け番組にはおかげで非常に詳しくなりました。カクレンジャー、クレヨンしんちゃん等々。

それにしても、日本では休日遊びに出かけると金と時間がかかり、なかなか腰があげられない。二年間滞在していたメキシコ市では、市内や比較的近郊にいろいろと手軽に遊べる場所があり、時には飛行機でリゾート地に飛んで数日を過ごすこともできたものです。生活を楽しむということにかけて

はメキシコ人、メキシコという国は一流で、日本はいろいろ学ぶべきところがありそうです。

メキシコの笑い話に、「神様は不公平だ。メキシコには豊かな海、山、石油がある。気候もすばらしい。うまい酒もある。おまけに美人まで与えた。(神様)大丈夫。メキシコ人を住まわせるから」というのがあり、これを聞いてメキシコ人は納得しつつ笑っているようです。はたして日本にこの笑い話を当てはめるとどのような笑いでしょうか。(N)

●遅ればせながら本年一月におきた阪神大震災において被災に遭われた方々に対し、心よりお見舞い申し上げます。

実は、私は震災がおきる四日ほど前に、生まれて初めて神戸の地を訪れて、その街並みの印象も新しかったものですから、テレビ等で震災後の有り様を見て、「これが本当にあの美しい神戸の街なのか」と驚きを禁じえませんでした。

今回の震災を機に、全国的に災害時における危機管理のあり方について検討がなされておりますが、まちづくりに関しては、秩序ある土地開発、災害に強い住

●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 直己 (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		

宅の建設、都市のオープンスペースとして防災上の役割も果たす営農地の確保等が、今後ますます必要になってくると思われます。

そうした意味で、今回特集を組んだ特優賃制度をはじめ、農住組合制度、緑住区画整理事業等を活用した災害にも強い良好なまちづくりが各地で進展するとともに、阪神地区の一日も早い復興を願ってやみません。(シユガー)

●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3月25日

●発行日 1995年3月30日



大きいなあ。
安心だなあ。



ひと・いえ・くるま。人生をすっぽり包む、
保障の総合力が違います。



JA共済ならではの幅広く多彩な保障プランが、さらにパワーアップ。

- がん・急性心筋梗塞・脳卒中・三大疾病に備える「NEWよろこびライフばいたリー」。全命5か月以内で共済金を前払いする「生前給付特約」が加わり、さらに心強い保障になりました。
 - お子様の成長に合わせて総合保障。教育資金づくりにも最適な、こども共済「NEWにじ」。●充実保障で、たしかな老後を。年金共済「NEWいきがい」。
 - 火災はもちろん、地震や風水害などの自然災害からも大切な住まいや家財を守る「建更まもり5型」・「My家財」。●万一の自動車事故を総合的に保障「自動車共済」。
- ※上記の他にも、皆様のニーズに合わせて、さまざまな保障をご用意しております。
- 終身共済「NEWよろこびライフ」 ●年金付終身共済「夢ふる」 ●養老生命共済「NEW大地」
 - 火災共済 ●傷害共済 ●自賠責共済 ●全国農業みどり国民年金基金

くわしくは、お近くのJAへ