

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】緑住区画整理事業について

- 緑住区画整理事業のあらまし
- 緑住区画整理事業によるまちづくりの新たな展開
- 愛知県下の緑住区画整理事業によるまちづくりの状況
- 「UJ」緑住区画整理事業の実現に向けて

第4号

1995.5

1 HOT NOW

農住まちづくりで災害に強いまちを

JA全中 会長 豊田 計

2

特集

緑住区画整理事業について

●緑住区画整理事業のあらまし

建設省都市局区画整理課／課長 小沢 一郎

●緑住区画整理事業によるまちづくりの新たな展開

(財)区画整理促進機構調査課／課長 臼井 二郎

●愛知県下の緑住区画整理事業によるまちづくりの状況

愛知県土木部都市整備課／課長 桑山 安弘

●「1JA1緑住区画整理事業」の実現に向けて

JA全中地域協同対策部地域振興課

●「1JA1緑住区画整理事業」の実現に向けて

JA神奈川県経済部施設部／部長 森 光

事例紹介 緑住まちづくりと日野市の区画整理

日野市都市整備部区画整理第一課／課長 堀之内和信

古代ロマンの眠りを目覚めさせた現代のまちづくり

羽曳野市都市開発部区画整理課／課長 覚田 秀夫

市街化農地を活用したまちづくり

JA横浜南総合相談室／室長 男鹿 隆

26

連載

都市農地の関連税制

(その1) 宅地並み課税

建設省建設経済局宅地企画調査室

32

まちづくり最前線

●緑豊かな住みよい新しい街づくり——河内長野都市計画事業 向野住宅街区画整備事業——

河内長野市都市整備部／部長 壺井 仁孝

●浜松市和合農住組合の取り組み

JA静岡中央会
静岡県地域環境整備センター／審査役 戸塚 慶治

36

アドバイザーから一言

JAグループとしての面整備への取り組みの実情

㈱全国農協設計農住計画部副部長 平山 寛治

39

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

42

ネットワーク

44

編集後記／センター刊行物のご案内

表紙の写真

「土地区画整理事業による 農地を活かしたまちづくり」

土地区画整理事業による道路等の基盤整備と共同住宅等の建設を行い、農地を活かしたまちづくりを実現した。

(所在：川崎市高津区上作延 土地区画整理事業地区面積4.1ha)

「農住まちづくりで、 災害に強いまちを」

阪神淡路大震災は未曾有の被害をもたらしました。農業関係施設や組合員、JA関係者の方の被災状況はいかがだったでしょうか。

農田JA全中会長 まず、先の震災により亡くなられた方のご冥福をお祈りするとともに、被災された方にお見舞い申し上げたいと思います。さて、JA関係では組合員、役員、その家族では一九六人が死亡、四一六人が負傷されています。家屋は二、一三八戸が全壊、このほか全半焼一部破損を加えると二万一千戸以上の家屋が被害を受けました。それから、農業関係の被害は兵庫県発表で三四七億円にもなっています。農舎、畜舎、温室、育苗施設などの損壊、全半壊も数多く、今年の営農への影響が心配されています。地震による農作物への直接被害は少なかったのですが、畦畔、ため池、水路などのひび割れや崩壊が兵庫全域に及んでおり、農業用水の不足が各地で問題になっています。地域によっては水不足のため、稲作や野菜生産などに支障をきたすところもあるでしょう。また、組合員所有の賃貸住宅にも被害がでております。被災地のJAでは被害調査を行うとともに、被災に伴う税務申告相談、復興資金の融資相談などきめ細かく対応しています。

阪神淡路大震災によって改めて都市の安全性が問われているわけですが、都市防災の観点から都市農地の持つ多様な機能を見直す声が高まっています。

農田会長 阪神淡路大震災の特徴として大都市の住宅密集地を襲った地震であることがあげられます。そのため、地震による建物の崩壊に加え、地震後の火災による被害が非常に大きかった。延焼をくい止めるためにも住宅ブロックを区切り、延焼の勢いを抑える農地や緑地などの適切な空間があることが必要であろうと思います。さらに、消防



JA全中会長
豊田 計

車、救急車等の緊急車両が離合できるだけの余裕をもった道路の整備も当然必要です。それから、被災者のための仮設住宅の確保に県・市は大変苦労されましたが、生産緑地や相続税納税猶予農地を仮設住宅用地として一時使用することが認められて、仮設住宅を建てた農地もあります。また、仮設住宅を建てなくても、一時非難場所や救援基地としても活用できます。都市農地には新鮮な農産物の生産だけでなく、こうした防火機能や不測の事態に備えた言わば緩衝帯としての機能があります。これまで、都市農地はそれこそ邪魔者扱いされてきたわけですが、都市防災の観点から都市農地に対する評価も変わるんじゃないでしょうか。都市と農地がうまく共存していけたらいいですね。

防災面でも「農と住の調和したまちづくり」が必要、というわけですね。

豊田会長 そうです。防災面だけでなく、緑地・空地としての農地が持つゆとり感やうるおい感も都市で人間が暮らしていく限りなくてはなりません。都市だからこそ農地があるということは非常に大事なことだと思います。また、救援活動や消火活動を行うためにライフラインとして余裕をもった広い道路の確保が必要ですね。それには、スプロールの開発を進めるのではなく、計画的に都市基盤をきっちり整備しておく必要があります。個別の開発ではなかなか難しいことですが、農家が協同で取り組むことによって、災害にも強いし、ゆとりやうるおいがあつて環境も良い住みよいまちづくりが可能だと思います。(談)

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

緑住区画整理事業のあらまし

建設省都市局区画整理課／課長

小沢 一郎

●はじめに

生活大国の実現に向けて、大都市地域においては農地の宅地化等によりゆとりある良質な住宅供給を促進することが重要な課題となっており、生産緑地法の改正と併せて市街化区域内農地に係る宅地並み課税が平成四年一月より行われた。

しかしながら、この税制改正により、個々の農地転用によるバラ建ち、すなわち市街化区域内農地の無秩序な市街化が急激に進展することが危惧された。

緑住区画整理事業は、このような緊急の課題に対応するため、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ことにより、基盤整備のなされた良好な市街地の形成を図るとともに、住宅宅地供給に資することを目的として、平成六年度に創設されたものである。ここでは、緑住区画整理事業の制度の概要と平成六年度の実績等について記述する。

●制度の概要

(1) 補助要件

宅地並み課税の対象となっている市街化区域内農地を概ね五、〇〇〇㎡以上含み、地域の生活の軸となる道路を整備する土地区画整

理事業。

(補助要件)

a 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実施される事業であって、原則として施行区域内に都市計画決定された幹線道路を含まないこと。

b 大都市地域の特定市において宅地並み課税の対象となっている市街化区域内農地等の低未利用地を概ね五、〇〇〇㎡含むこと。

c 施行後における公共施設（道路、公園、広場、緑地、河川及び水路をいう）の面積の合計が施行地区の面積の一五%以上（施行地区の面積が二ha以上の事業にあっては、一八%以上）であること。

d 市が市街地整備の観点から大規模に区画整理を予定している区域以外で行われる事業であり、かつ、市が作成する青写真に基づき地域の生活の軸となる道路等の整備を行う事業であること。

e 施行者が次のいずれかであること。
 ・共同施行者（三以上の地権者が共同で行うもの。同意施行（民間事業者を除く）及び農住組合による施行を含む）。

・土地区画整理組合

(2) 事業内容

①事業計画の作成等に対する補助

補助要件を満たす土地区画整理事業を立ち

上げるため、特定市が行う以下の事業に対し、その費用の三分の一を補助する。

(補助対象事業の例)

- ・パンフレット作成
- ・区画整理士等専門家の派遣
- ・意識調査
- ・文化財調査
- ・説明会、見学会の開催
- ・事業計画、換地計画、土地活用計画の作成

② 土地区画整理事業に対する補助

補助要件を満たす土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合または三人以上の共同施行者に対して特定市が補助金を交付する場合に、国はその補助金の三分の一を特定市に対して補助する。

(3) 関連して実施する施設

① 区域取り等について、新しい柔軟な技術的基準による事業の活用

② 認可事務の市長への委任等による事業の機動的な推進

③ 固定資産税等の軽減措置による事業の誘導・促進

④ 農地所有者に対するノウハウの提供 (財区画整理促進機構による専門家派遣制度、同意施行制度、業務代行方式の活用)

(補助メニュー)
補助対象は、各特定市が地域特性に応じて、次の中から選択する。

- ・調査設計費
- ・公共施設整備費
- ・上下水道整備費
- ・移転移設費
- ・宅地整地費
- ・事務費

(補助限度額)

補助金の額は、各特定市が地域特性に応じて定めることとしているが、基本的な考え方は道路、公園、広場、緑地、河川及び下水道整備に要する費用(工事費及び用地費相当分)のうち、個別宅地化において最低限必要な費用を超える分を限度とするにとしている。

限度額Ⅱ(土地区画整理事業等により確保される公共用地率—〇%)

× 地区面積

× (用地単価 + 面積当たり公共施設工事費)

+ (公共下水道の基準を満たす管渠整備費 + コミュニティープラントにおいて最小限必要な管渠整備費)

● 既存の助成制度との関係

建設省としては、既存の道路整備特別会計補助や無利子貸付金の活用により、市街化区域内農地の計画的宅地化を行う土地区画整理事業の重点的な推進を図ってきた。

しかしながら、市街化区域内農地は市街化が相当進んでいる地域において小規模・介在的に残っているものが多いため、これらの農地を中心として農地所有者が主体的に実施する比較的小規模な土地区画整理事業を同時多発的に推進していく必要がある。

現存の上記補助制度は、このようなニーズには十分対応できないため、本事業を活用することとしている。

● 平成六年度の実績

平成六年度の当初予算では、調査(事業計画の作成)を九四市、事業を六四地区に

表1 平成六年度の事業の全体像

事業地区数	64地区
区画整理の区域面積	291ha
うち宅地化農地等 (換算住宅供給戸数約2万戸に相当)	199ha
生産緑地	26ha
その他(既存宅地等)	66ha

表2 平成六年度の事業地区の平均像

総事業費	13億円
地区面積	4.5ha
うち宅地化農地等	3.1ha
生産緑地	0.4ha
その他(既存宅地等)	1.0ha

表3 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関連予算
(単位：百万円)

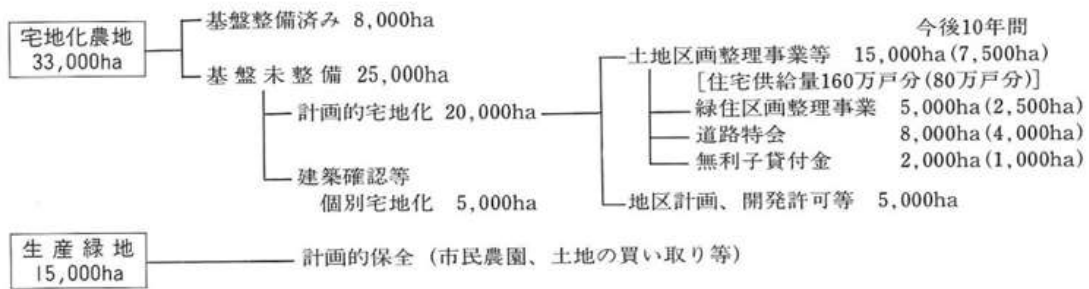
区 分	7年度予算額 (A)		6年度予算額 (B)		倍 率 (A/B)	
	事業費	国 費	事業費	国 費	事業費	国 費
土地区画整理事業						
緑住区画整理事業	3,456	1,152	2,142	714	1.61	1.61
道路整備特別会計	57,538	29,943	48,551	25,265	1.19	1.19
無利子貸付金	2,108	1,054	1,882	941	1.12	1.12

平成七年度において、表3に示すように、予算倍率一・六倍という高い伸び率で、より一層緑住区画整理事業を推進し、調査を三六市、事業を八二地区で実施することとしている。

1、2の通り。事業の概要については、表

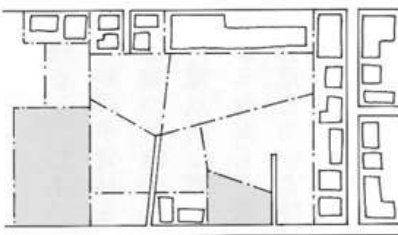
平成七年度の事業概要

◇市街化区域内農地の整備目標◇



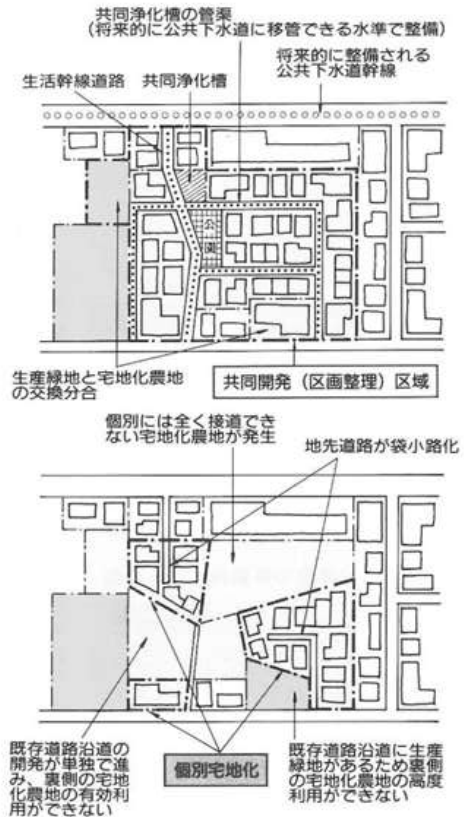
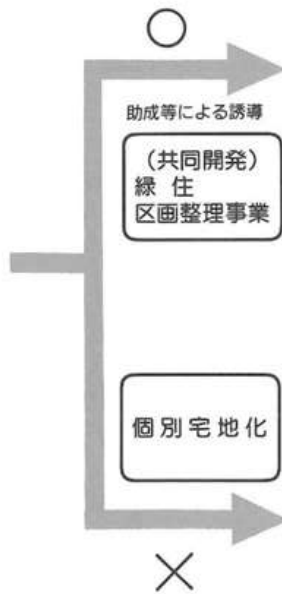
◇緑住まちづくり推進事業 (緑住区画整理事業)のイメージ◇

現 況



- 宅地化農地
- 開発された宅地化農地
- 生産緑地

0 25 50 100m



【メインテーマ】緑住区画整理事業について

緑住区画整理事業によるまちづくりの 新たな展開

(財)区画整理促進機構調査課／課長

白井 二郎

平成三年度に生産緑地法が改正され、市街化区域内農地は生産緑地と宅地化農地に区分されるとともに、税制改正により、長期営農継続農地制度が廃止され、平成四年一月一日より、三大都市圏の特定市に所在する全ての宅地化農地に対し、宅地並みに課税されることとなった。これに伴い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等の面的整備を推進する必要が発生した。そのため、農地所有者が主体的に実施する土地区画整理事業等であって、地域の生活の軸となる生活幹線道路を整備する等良好な市街地形成に資する事業に対し、減歩緩和の観点から助成する緑住区画整理事業が平成六年度より開始されている。

土地区画整理事業の目的とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るためのものであるが、これまで主に前者を対象として積極的に事業展開されており、補助制度も道路特会など公共施設の整備に対し行われてきた。今回の緑住区画整理事業は今まであまり取り上げられなかった後者に重点を置く新しい補助制度である。この事業は農地所有者の開発意欲を大切にし早期にかつ短期間での対処が必要

とされる事業であり、そのため、従来から行われている土地区画整理事業に比べ区域取り等の事業内容及び補助について柔軟に対応する仕組みになっている。



●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

●緑住区画整理事業の活用 のポイント

1 農地所有者へのアプローチ方法

この事業を積極的に活用してもらい個別開発による劣悪な市街地の開発を回避するためには、農地所有者にとって一番の関心事である土地活用の点をメインにした具体的で、分かりやすい緑住区画整理事業のPR活動を展開し、農地所有者にその気になってもらうことが重要である。また、今回創設された補助制度は、生活幹線道路などの公共施設を整備する土地区画整理事業等において、個別開発に必要な公共施設をこえる部分相当について補助金を支給することにより減歩を緩和し、個別開発での負担と同程度の負担とするものである。この特徴を前面に掲げ個別開発による場合と費用面や土地利用面等について比較し説明を行うことで、農地所有者の減歩等に対する不安を解消することが必要である。

2 土地区画整理事業のメリットの確認

小規模分散傾向にある宅地化農地については、個々の農地をバラバラに開発するのでは、接続道路の確保、生産緑地との混在の整理などが問題となり、土地の有効活用による安定収入の確保、相続の対応に限界がある。そこ

■緑住区画整理事業のイメージ



●土地区画整理事業による基盤整備と共同住宅の建設



で、複数の農地を含む一定の範囲において区画道路等の基盤整備を一体的に行い、土地の交換分合を行う必要がある、これを可能にする手法は土地区画整理事業が最適なものと考えられる。このような土地区画整理事業のメリットを十分把握し理解しておくことが大切である。

3 緑住区画整理事業に対する

公共団体の柔軟かつ迅速な対応

農地の宅地化支援を主目的としたこの制度は公共側の柔軟でかつ迅速な対応が大切である。このため、農地所有者の意向を踏まえ技術的基準等の柔軟な対応や事業の審査及び許認可等を迅速に処理することが望まれる。このような公共側の対応は、直接の補助金による支援と共に土地区画整理事業に対して、事業費の削減や土地活用の早期開始による収益増に結びつき、農地所有者にとって大きなメリットとなる。このため、市においても、関係部局との連携を図る調整会議や、農地所有者の相談窓口の設置などが望まれる。なお、市にとっても個々の開発に条件をつける指導ではなく、本事業のような共同開発を促進する指導を行い、より良い市街地を形成することにより、後追いのな公共投資が少なくなり、市全体としても利益につながるものである。

4 事業計画作成の留意事項

(1) 農地所有者の意向の整理

この事業を円滑に進めて行くためには、農地所有者の立場に立って物事を考え展開することが大切である。その家族構成、所有地の土地利用状況、将来の展望を踏まえた農家の都市的事業経営など今後の生活をより安定したものにしてゆくことを親身になって考え、農家の意向を出来る限り反映させて、わかりやすい計画としてまとめる必要がある。

(2) 公共団体の方針の確認

市のもっている地域の将来像や具体的なまちづくりの考え方はどうか、市に大規模な区画整理の計画があるのかなどを確認し、合わせて本補助制度の活用方針がどのようなものかを十分把握する必要がある。また、土地区画整理事業の計画策定などの立ち上げ作業と平行して、土地活用にあたり支援を受けられるよう他の助成制度等を広く検討しながら進めることも必要である。

(3) 事業計画の作成

事業計画の作成に当たり、『施行区域の設定』、『画地・街区の設計』、『区画道路の計画』、『公園・緑地の計画』について、地権者が主体となって行う共同開発を促進する観点から、地権者の合意形成を容易にするため農地所有者の減歩負担の軽減に留意しつつ施設管理者と協議し計画する。なお、技術的基準

の運用方針に関して平成六年三月三十一日付けにて建設省都区発第一九号にて通達が行われている。

(4) 事前に換地計画(案)を作成して合意形成へ

この事業を早期に立ち上げるため、権利者の関心事である換地について事前に概略の案を説明し、自分の土地が区画整理後どのようなのかを権利者に認識させ、事業に対する不安や疑心を解消した上で、合意形成を図ることが必要である。また、事業認可後、速やかに工事着手ができるよう、換地計画(案)を具体的に詰めておくことが大切である。

(5) 資金調達の確保

事業を円滑に行うためには、資金調達の確保が肝要である。このため、まず補助金の額及びその流れを把握するとともに、事業資金の融資方法や債務保証等をどう行いか予め十分検討しておく必要がある。

以上のことに留意し、この緑住区画整理事業に対し関係者の方々が積極的に対応することが望まれ、それにより一つでも多くの事業が立ち上がることを期待する次第である。

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

愛知県下の緑住区画整理事業によるまちづくりの状況

愛知県土木部都市整備課／課長

桑山 安弘



●愛知県下の都市農地の現況と事業への支援体制

三大都市圏においては、平成三年の生産緑地法の改正に伴い市街化区域内の宅地化農地に対して宅地並み課税がなされており、愛知県では中部圏開発整備法の都市整備区域にある名古屋をはじめ二七特定市で実施されている。また、こ

れらの特定市においては、生産緑地が都市計画決定されている。

県下（名古屋を除く）の市街化区域内宅地化農地四、六三一haのうち面的整備済及び整備中の面積は、約九五七haである。また、未整備の〇・三ha以上の一団の宅地化農地は、約一、〇六〇haあ

表-1 特定市の市街化区域内農地面積

都市名	市街化区域面積 (ha)	市街化区域内農地面積 (ha)	農地面積 (ha)	
			宅地化農地面積 (ha)	生産緑地面積 (ha)
豊明市	705	67	53	14
日進市	1,029	121	60	61
津島市	666	104	71	33
稲沢市	593	51	34	17
一宮市	2,585	445	301	144
尾西市	723	113	73	40
犬山市	1,038	137	109	28
小牧市	2,848	387	310	77
江南市	694	81	62	19
岩倉市	527	58	42	16
春日井市	4,525	535	477	58
瀬戸市	2,574	157	133	24
尾張旭市	1,164	142	135	7
東海市	3,010	335	279	56
大府市	1,203	165	134	31
知多市	1,893	163	138	25
半田市	2,867	194	183	11
常滑市	1,113	91	88	3
豊田市	4,924	385	292	93
刈谷市	2,344	290	221	69
刈安市	2,011	264	236	28
碧南市	2,076	226	157	69
知立市	1,080	197	142	55
高浜市	1,012	136	103	33
岡崎市	5,439	736	581	155
西尾市	1,805	296	217	79
合計	50,448	5,876	4,631	1,245

※平成6年1月1日時点の数値である。ただし、日進市については、平成6年12月1日時点である。

り、今後、緑住区画整理事業や道路整備特別会計による補助を活用し、あるいは地区計画等の手法により、整備を推進していく予定である。なお、市街化区域内農地面積に対する宅地化農地面積は、県下平均で約七九%であり、名古屋市に隣接する特定市で高い傾向にある。（表1参照）

こうした状況のなかで、本県では愛知県農業協同組合中央会等の関係機関と協力しながら

愛知県都市農地活用連絡会議設置要綱

(目的)

第1 良好な住宅地の供給に資するため、特定市街化区域農地の計画的な宅地化に関する施策についての調査、検討、連絡調整等を行う。

(事業)

第2 連絡会議は、上記の目的を達成するため次の事業を行う。

- (1) 計画的な宅地化に関する諸制度の調査、検討
- (2) 計画的な宅地化に必要な施策の検討
- (3) 計画的な宅地化に関する指導、助言
- (4) 計画的な宅地化に関する研修等の実施

(構成)

第3 連絡会議は、別表1に掲げる委員をもって構成する。ただし、必要に応じて委員以外の者の出席を求めることができる。

(会議)

第4 会議は必要の都度招集される。

- (1) 会議の座長は住宅企画課長とし、副座長は都市計画課長とする。
- (2) 会議の招集は、座長が行う。
- (3) 会議に関する庶務は、住宅企画課及び都市計画課が行う。

(作業部会)

第5 会議には、作業部会を設ける。

- (1) 作業部会の座長は、住宅企画課課長補佐とし、副座長は都市計画課長補佐とする。
- (2) 作業部会は、別表2に掲げる委員をもって構成する。ただし、必要に応じて委員以外の者の出席を求めることができる。

(その他)

第5 この要綱に定めるもののほか、連絡会議に関し必要な事項は、会議に諮って座長が定める。

附則

この要綱は、平成4年6月15日から実施する。

別表1

建築部	住宅企画課長 住宅建設課長 建築指導課長 民間住宅課長	
土木部	都市計画課長 都市整備課長 下水道課長 道路建設課長 河川課長	
農業水産部	農協農政課長	
住宅・都市整備公団	中部支社	担当課長
住宅金融公庫	名古屋支社	担当課長
愛知県住宅供給公社		担当課長
愛知県農業協同組合	中央会	土地対策室長

別表2

建築部	住宅企画課課長補佐 住宅建設課課長補佐 建築指導課課長補佐 民間住宅課課長補佐
土木部	都市計画課課長補佐 都市整備課課長補佐 下水道課課長補佐 道路建設課課長補佐 河川課課長補佐
農業水産部	農協農政課課長補佐

ら、特定市街化区域内農地の計画的な宅地化を推進するために、「愛知県都市農地活用連絡会議」を設置した。

国においては平成六年度新規施策として、一般会計による緑住まちづくり推進事業（緑

住区画整理事業）を創設し、基盤整備の推進あるいは宅地化農地と生産緑地の交換分合を行い、適切な土地利用を図ることとした。本事業に対して建設省区画整理課の取り組みは非常に積極的で、都市圏別に制度等の説

明会が幾度か開催され、内容の周知が図られた。また、全国農業協同組合中央会も積極的に、JAグループへ制度のPR、整備地区の掘り起こし、農住組合の設立促進、事業執行体制の充実等が図られ、県及び特定市に対しては、事業の積極的推進と事業の予算化等が要請されている。

特にJAグループに対しての説明会、講習会は数多く開催され、地区計画、建築協定、定期借地権の活用事例、税制改正の内容等多岐にわたった内容となっている。

こうした状況のなか、愛知県では特定市に対し緑住区画整理事業の積極的な推進を図るため、特定市に対し組合への助成制度の拡充のための条例あるいは要綱等の改正をお願いしたところ、昨今の財政事情の厳しい状況にもかかわらず各都市の理解を得て、現在までに二六特定市（名古屋市を除く）のうち、一六市において緑住区画整理事業補助を活用できる助成制度が確立された。また、八市において現在検討中である。

●愛知県下の緑住区画整理事業

平成六年度は、緑住区画整理事業補助で調査地区を一八地区（五九・六ha）、事業地区を六地区（五一・〇ha）施行している。平成七年度は引き続き調査を行う地区が三地区、

表一 緑住区画整理事業地区

都市名	地区名	施工面積 (ha)	H 6		H 7		備 考
			調査地区	事業地区	調査地区	事業地区	
瀬戸市	幡野東	4.6		○		○	助成制度有
春日井市	篠原	5.0	○		○		助成制度検討中
小牧市	大山	1.5	○		○		助成制度検討中
尾張旭市	西大道	12.0			□		助成制度有
	晴丘東	5.6		○		○	
豊明市	阿野北	16.6	○				助成制度有
	中ノ割・西筋	2.2			○		
半田市	亀崎高根	3.2	○				助成制度検討中
東海市	中新田	20.5		○		○	中新田は1/2の面積が補助採択
	東島田	3.0			□		助成制度検討中
大府市	森岡平子	3.0	○			○	助成制度有
	桃山	0.5			□	○	
	若草	4.9					
	梶田	3.9		○			
	羽根山	6.0			□		
	半六下	3.0			□		
	藪ヶ池西	0.8			□		
知多市	寺本駅前	13.3		○		○	助成制度有
	曾山	3.1		○		○	
岡崎市	真伝亀山	1.6	○		□	○	助成制度有
	宇頭東	1.9	○		□	○	
碧南市	植出	1.3	○				助成制度検討中
	笹山	3.7	○		○		
高浜市	向山	5.9				○	助成制度有
刈谷市	野田南第二	1.0	○				助成制度有
	野田南第三	0.7	○				
安城市	二本木南部	6.0	○				助成制度検討中
	今池	5.3	○				
知立市	来迎寺	3.1	○				助成制度有
豊田市	若林東	1.2	○				助成制度検討中
	聖心	1.5	○				
	宮町	1.5	○				
	大島	1.5	○				
	本地	3.6			○		
施工面積(ha)		152.5	59.6	51.0	44.8	68.3	
地区数			18	6	13	11	

※ ○印は緑住区画整理事業補助地区
□印は緑住区画整理事業予定地区で、他事業にて調査予定地区

新規の調査地区が二地区予定されている。事業地区については、継続六地区、新規五地区である。なお、表一にあるように平成七年度は八地区で他事業(市単位調査含む)により調査を行う予定である。

このように、愛知県下では三四地区で緑住区画整理事業の動きがある。こうした気運

は、宅地化農地の面整備を早く行い、土地利用を図りたいという地権者の切実な気持ちを反映しているものと思われる。県としても、積極的に新規地区の掘り起こしを図っていく所存である。

緑住区画整理事業地区が都市により偏っているが、これは各都市の取り組みにもよる

●緑住区画整理事業の課題

が、地元、JAグループの熱意の結果によるものと思われる。

なお、愛知県ではこの緑住区画整理事業の一層の進展を図るため、愛知県農業協同組合中央会が中心となり、平成七年度に設置する予定の「愛知県農住まちづくり推進協議会」の活動に積極的に協力することにした。これは、農と住の調和した良好な住宅地の供給に資するため、農住組合事業及び緑住区画整理事業等の円滑な推進を図るために設置されるものである。

- ① この制度の主旨からして、この事業は周辺の市街化が相当に進んでいて、大半が農地の小規模な区域で行われるものである。一方、宅地化農地が必ずしも一団の農地として分布しておらず、比較的小面積の農地がモザイク状に分布しているところも多くある。従って、従来の土地区画整理事業と比べ施行地区の設定あるいは施行地区隣接部での整合性等の難しさがある。
- ② 特定市において、開発指導要綱との整合性あるいは市の組合への助成制度の緩和による財政上の問題等がある。
- ③ 農住組合施行の場合は、土地区画整理法上個人施行の区画整理となり全員同意が必

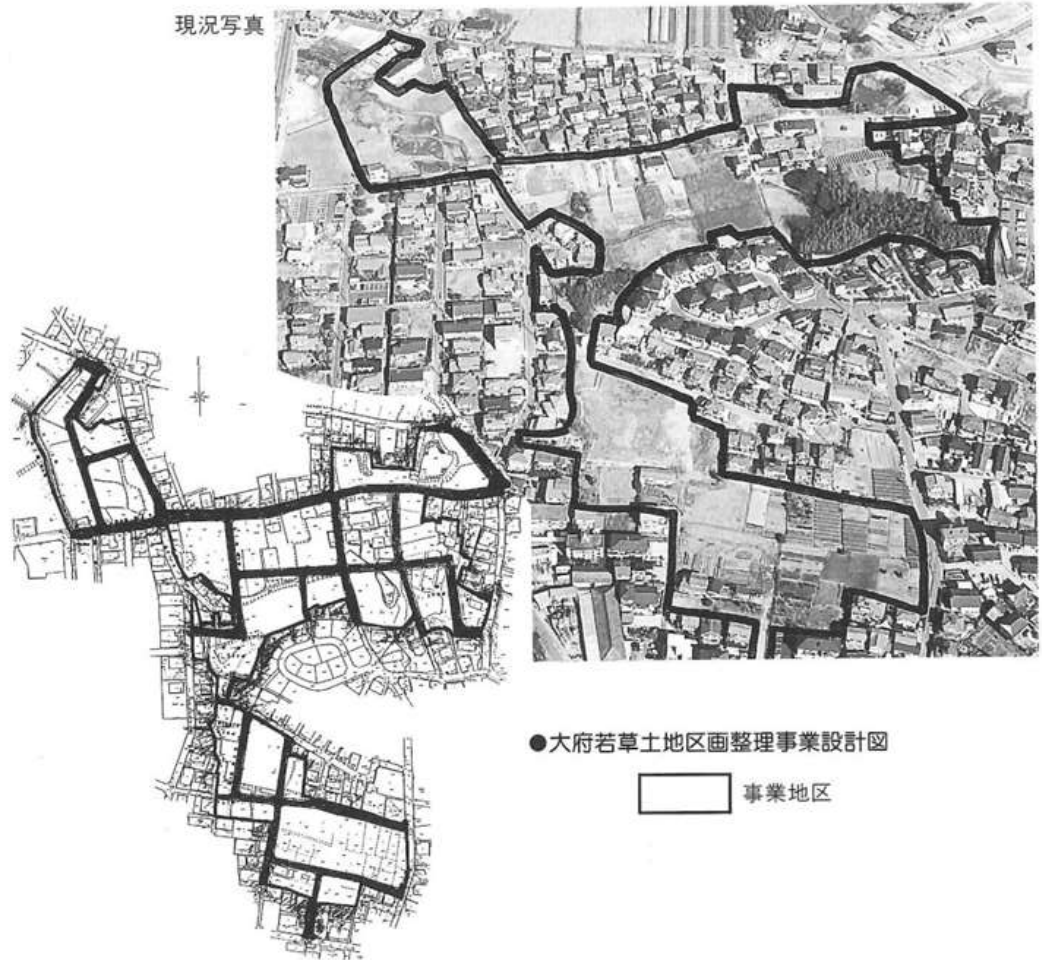
④ 小規模な土地区画整理事業であるため、要である。従って、個々の地権者の意向確認が重要である。
また、組合施行の場合においても地権者の数が少ないので、事前に意向把握を十分に行い組合の効率的な運営を図る必要がある。

組合発足から解散までを短期間で行い、経費の節減に努め、事業の採算性に努める必要がある。
県下の市街化区域内宅地化農地のうち、〇・三ha以上の一団の農地の整備については、今後宅地化農地の市街地整備プログラムとして「市町村の都市計画に関する基本的方針」

の中に位置づけられ、順次整備を図る予定である。しかしながら、〇・三ha以下の農地については、整備方針が定められていないので、今後検討して行く必要がある。
今後とも関係機関と連絡・調整を十分行いながら、宅地化農地の区画整理事業については、積極的に取り組んでいく所存である。

●緑住区画整理事業地区の事例

大府若草土地区画整理事業(4.9ha)



●大府若草土地区画整理事業設計図

事業地区

愛知県農住まちづくり推進協議会設置要綱(案)

(目的)

第1 農と住の調和した良好な住宅地の供給に資するため、農住組合事業ならびに緑住区画整理事業等の候補地についての調査・検討・連絡調整等を行なうことにより、同事業の円滑な推進を図る。

(事業)

第2 推進協議会は、上記の目的を達成するため次の事業を行う。

- (1) 農住組合ならびに緑住区画整理に関する情報の収集及び交換
- (2) 農住組合ならびに緑住区画整理に関する調査及び研究
- (3) 農住組合事業ならびに緑住区画整理事業推進のための普及啓発活動
- (4) 農住組合事業ならびに緑住区画整理事業に関する指導・助言
- (5) その他目的を達成するために必要な事業

(構成)

第3 推進協議会は、別表に掲げる者をもって構成する。ただし、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

(事務局)

第4 推進協議会の事務局を愛知県農業協同組合中央会土地対策室におく。

(その他)

附則

この要綱は、平成 年 月 日から実施する。

別表

(委員)

愛知県農業協同組合中央会
土地対策室長
愛知県経済農業協同組合連合会
地域開発課長
(社)愛知県農住都市建設協会
事務局長
農住組合事業もしくは緑住区画整理事業の候補地のある農業協同組合
担当部(課)長
愛知県農水産部
農協農政課長補佐
愛知県土木部
都市整備課長補佐
愛知県建築部
住宅企画課長補佐
農住組合事業もしくは緑住区画整理事業の候補地のある市町村
農住組合担当課長
区画整理担当課長

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

「JA1緑住区画整理事業」の実現に向けて

JA全中地域協同対策部地域振興課

●生産緑地法改正による農地の宅地並み課税とJAグループの対応

平成三年の生産緑地法の改正によって、三大都市圏特定市における組合員農家は三〇〇年農業を継続することが条件の生産緑地を選ぶか、宅地並みの課税が課せられる宅地化農地を選ぶかの選択を迫られることとなった。

結局、三大都市圏特定市では、生産緑地が三割、宅地化農地が七割となり、大量の宅地化農地が発生したことにより、個別開発によるスプロール化が懸念されるようになってきたのである。

また、JAグループでは、これまで二〇〇年にわたり農地の宅地並み課税には反対をしてきたが、平成三年の生産緑地法の改正によって組合員農家の申請により上記の選択が行われたことから、平成三年一二月にJA全中は「農と住の調和したまちづくり推進本部」を設置し、農業と住環境の調和したまちづくりを推進することとし、「農地は、相続税の支払いなどの必要な場合を除き、基本的には売却せず農業以外の利用を行う場合も、土地を手離さないで有効活用をはかること」を組合員に呼びかけ、あわせて、「良好なまちづくりを行うため、土地区画整理事業や農住組合事

業への取り組みをすすめることとしたのである。

●JAグループにおけるまちづくりの取り組み方針と緑住区画整理事業の創設

平成四年六月、JAグループでは「農と住の調和した計画的なまちづくり推進運動要領」において、①行政との連携による農と住の調和したまちづくりの推進 ②組合員農家の生活設計に基づく、生活の安定確保 ③JAグループのまちづくり事業体制の整備一を掲げた。JA段階では ①JAの組合長、関係役員、組合員代表からなる「農と住の調和したまちづくり推進委員会」の設置 ②行政との連携による「農と住の調和した計画的なまちづくり方針」の策定 ③宅地化農地選択組合員の土地利用意向調査の実施 ④行政の担当部局とJAによる「農と住の調和したまちづくり協議会」の設置 ⑤組合員の個別相談に対応するためJAの相談・まちづくり推進体制の強化一を行うこととした。

また、JAグループでは良好なまちづくりをはかる観点と、生産緑地と宅地化農地が混在している地域も多くみられたことから、農家組合員が中心となった小規模な土地区画整理事業の創設を国に要望してきた。

こうした中で、国は平成六年度に緑住まちづくり推進事業を創設した。

一方、JAグループでは、平成五年九月に、緑住区画整理事業等を活用した「一市一農住組合、区画整理」の推進をはかることを運動目標として掲げた。

さらに、平成六年一月には「緑住区画整理事業に対するJAグループの取り組み方針」として、①組合員のくらしと生活の安定 ②JAグループの面整備事業体制の確立 ③行政との連携による農と住の調和したまちづくりの推進 ④緑住区画整理事業を活用した面整備事業（区画整理・農住組合）の実施を目標に掲げた。JA段階では、①市に対し事業の積極的推進と事業予算化等の要請を実施 ②JAにおいて専任担当部署（専任担当者）の設置 ③市との連携による事業候補地区の選定 ④市との連携による事業候補地区の組合員に対する説明会の開催 ⑤合意形成地区における緑住区画整理事業・農住組合事業の推進をはかることとした。

また、都府県段階では ①JA役員、幹部職員を対象にした会議の開催による制度の周知徹底 ②「まちづくり協議会」等の活用により都府県担当部局に対する予算化の要請と、JAと特定市との連携による事業推進の働きかけ等を行うこととした。

さらに、全国段階では ①組合員向け情報

誌の発行により組合員、JA都府県職員に対し、本事業の周知徹底方をはかる ②国との連携により緑住区画整理事業の推進をはかることとした。

そうした中で、平成六年六月には三大都市圏特定市のJA職員を集めた「三大都市圏緑住区画整理・農住組合推進担当者研修会」を開催した。

●JAグループにおける緑住区画整理事業への取り組みの現状

緑住区画整理事業を推進していくには行政とJAの連携が不可欠であるが、平成七年二月、JA全中が行った緑住区画整理事業への取り組みの調査によると、行政とJAの協議や実施状況については「実施済みまたは実施予定」のJAが三大都市圏特定市内JA二七七JA中一二八JA（全体の四六％）あり、平成六年七月の同調査の一一五JA（同四一％）と比較すると少しずつではあるが、特定市とJAの間で連携がとられるようになってきているといえる。

しかし、その反面で「協議の実施予定なし」とするJAが八六JA（同三一％）あり、こういったところでは、JAまたは特定市における体制整備が急務であるといえる。

また、緑住区画整理事業を「積極的に活用

したい」と考えているJAは八〇JA（同二九％）となっており、七月の同調査の五七JA（同二一％）と比較すると、その意向は上昇しているものの、全体的にまだまだ低い数値となっている。

さらに、緑住区画整理事業推進のための問題点として現場のJAからは、①財政上の問題から市の方でも予算の確保が困難である②JAの体制が整っていない等との意見も出されている。

●緑住区画整理事業の推進にあたっての今後の課題

これからの問題点を踏まえ、緑住区画整理事業の推進にあたっての課題を以下のようにあげてみることにしたい。

まず第一に、行政とJAにおける協議会の設置をどう推進するかである。

平成四年九月に建設省三局長通達により公共団体とJAによる良好なまちづくりを行うこととされているが、現在八二市において行政とJAによる協議会がすすんでいないのが現状である。

緑住区画整理事業をすすめていくためには、行政の指導のもとJAが連携して取り組むことが重要であり、そのような連携をどう構築するかが問題となってくる。

そして第二に、JAの体制整備をどう構築するかである。JAにおける役職員や組合員に農と住の調和したまちづくりに対する理解促進をはかることによって急速に体制整備を行うことが必要である。

第三に、市において財政的事情により事業の予算化ができないという例が見られるということである。特に平成六年度は計画策定費が約一〇〇のJAで予算が計上されている一方、一二〇を超える市で予算が計上されていない状況にあり、今後ご検討いただき、将来再開発を必要とする事態とならないよう、積極的な取り組みを期待する次第である。

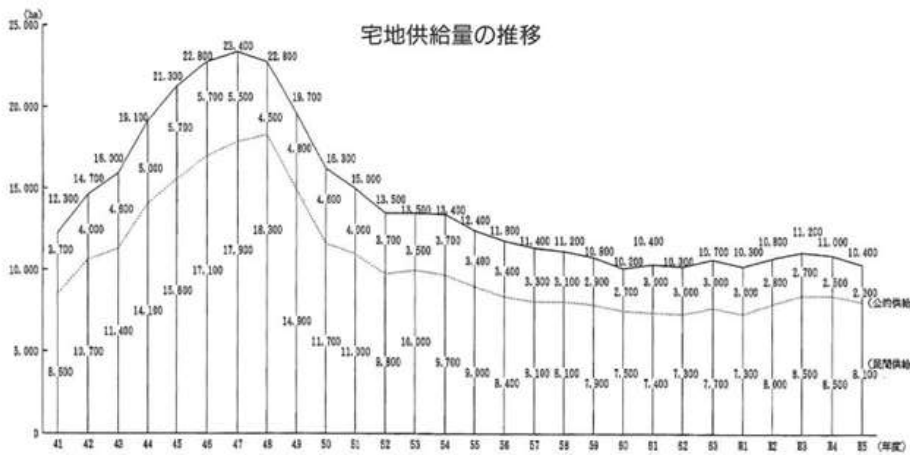
●おわりに

緑住区画整理事業は、三大都市圏における良好なまちづくりを推進することを主眼としており、JAグループとしても積極的にその取り組みをすすめているところである。

今後、将来再開発を必要としないまちづくりを形成するためにも、国、都府県、特定市の関係各位のご尽力をお願いする次第である。

データファイル

平成5年度宅地供給量について 建設省建設経済局宅地企画調査室



注)・公的供給とは、住宅・都市整備公団、地方公共団体等の公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。
・民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む。

平成5年度宅地供給量について取りまとめましたので紹介します。
宅地供給量は、昭和四〇年代後半をピークに、五〇年代以降漸減傾向にあり、近年は、ほぼ横ばいで推移しています。平成5年度は、全国で一〇四〇〇ha、大都市地域では三、七一二haとなっています。
なお、大都市法に基づく供給目標量(平成三十二年・四六、三〇〇ha)に対する進捗率は、三カ年で二四・八%となっています。

大都市法に基づく住宅及び住宅地の供給目標と平成5年度供給実績

区分	供給目標量(平成3年度~平成12年度)				住宅地(ha)	5年度供給実績			
	住宅(万戸)	5年度供給実績(戸)	3~5年度実績計(戸)	進捗率(%)		5年度供給実績(ha)	3~5年度実績計(ha)	進捗率(%)	
首都圏	全域	431	476,982	1,410,342	32.7	27,500	2,094	6,360	23.1
	東京都に係る地域	173	159,815	484,925	28.0	5,200	386	1,133	21.8
	神奈川県に係る地域	96	122,495	366,065	38.1	5,200	391	1,291	24.8
	埼玉県に係る地域	82	104,570	291,903	35.6	7,300	511	1,590	21.8
	千葉県に係る地域	66	76,812	224,382	34.0	6,500	595	1,735	26.7
	茨城県に係る地域	14	13,290	43,067	30.8	3,300	211	611	18.5
近畿圏	全域	190	193,275	489,944	25.8	11,200	875	2,575	23.0
	大阪府に係る地域	100	96,241	237,441	23.7	4,000	300	942	23.6
	京都府に係る地域	27	27,214	66,777	24.7	1,500	130	376	25.1
	兵庫県に係る地域	49	53,542	143,677	29.3	4,200	362	1,017	24.2
	奈良県に係る地域	14	16,278	42,049	30.0	1,500	83	240	16.0
中部圏	全域	83	98,576	283,666	34.2	7,600	743	2,546	33.5
	愛知県に係る地域	74	86,470	251,473	34.0	6,300	605	2,192	34.8
	三重県に係る地域	9	12,106	32,193	35.8	1,300	138	354	27.2
三大都市圏合計	704	768,833	2,183,952	31.0	46,300	3,712	11,481	24.8	

特 集

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

「JA1緑住区画整理事業」の実現に向けて

JA神奈川県経済連施設部／部長

森 光

●本県の都市農地をめぐる 情勢

(1) 特定市市街化区域内農地の区分

本県特定市の市街化区域内農地の区分については、平成四年一月に「生産緑地地区」の都市計画決定が行われたが、その後、毎年追加指定が認められ、現在（平成六年一二月二一日）では生産緑地が全体の二九・六％にあたる一、五〇七・八ha、宅地化する農地は三、五八五・二haとなっている。

三年間の推移（表―1）をみると、土地・賃貸住宅市場の低迷の中で有効な土地利用方が少ないことや、資産課税の強化懸念等からか生産緑地が着実に増加する一方、宅地化する農地は大幅に転用が進むという、農家の土地利用選択の二極化が進展している。

(2) 農地の区分に伴う課題

農地の区分とその後の土地利用の行方は、農家の営農と生活に様々な影響を与えることが懸念されていたが、時間の経過とともにそれが具体化、顕在化する様相を呈している。すなわち、小規模な生産緑地がモザイク状に散在し、住居系用途地域内に多いことから、一部の地域では日照障害等による営農環境の悪化に伴うトラブルも発生する一方、宅地化する農地では営農を継続する農家が多いもの

の、開発は道路付きの農地を中心に進行しているため、残された袋地、幅員四m未満の道路への接道農地等は単独では開発できない状況に追い込まれているところが随所でみられる。

◎表―1

	平成4年11月（当初）		平成5年12月現在		平成6年12月現在	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合
生産緑地 （箇所数）	1,381.8ha (8,854)	23.0% —	1,441.3ha (9,287)	26.4% —	1,507.8ha (9,700)	29.6% —
宅地化する農地	4,635.2ha	77.0%	4,011.7ha	73.6%	3,585.2ha	70.4%
合計	6,017.0ha	100.0%	5,453.0ha	100.0%	5,093.0ha	100.0%
（参）実質転用	—		564.0ha		360.0ha	

●JAグループ神奈川の まちづくりへの取り組み

JAグループ神奈川は平成四年九月に農業のあるまちづくり推進運動をスタートさせ、その総合的推進機関として「農業のあるまちづくり推進委員会」を設置し、農地の選択区分に即した対策を講じてきた。

具体的には、生産緑地においては都市環境に即した営農・販売指導の強化と行政の政策支援、宅地化する農地においては、行政と連携した面整備、公共賃貸住宅としての借り上げ推進、JAグループのまちづくり・資産管理事業体制の整備等をすすめ、その後国の弾力的な支援施策が打ち出されたことから、平成六年三月には「当面の農業のあるまちづくり運動の取り組みについて」を決定し、対策の充実を図ってきた。

●今後の農業のある まちづくり対策

本県では都市農業の振興と農業のあるまちづくりを推進するため、行政との連携を一段と強化し、「農業のあるまちづくり六ヶ年計画」の策定・実践に総力を挙げて取り組むこととし、特に計画的なまちづくりの推進で

は、「一JA一農住組合・緑住区画整理事業の推進」を基本目標に設定して行政との連携による面整備の推進を図ることとした。そのため、JA管内農地の現況把握を行い、農地利用区分地図を作成し、この結果等に基づき、面整備候補地区の検討を行うとともに、行政と候補地区の選定や採択（予算化）についての調整を行うとしている。また、面整備可能地区の農家に対し、土地利用意向アンケート調査を行うとともに、まちづくりの説明会・座談会などを開催し、合意形成に努めるほか、合意形成（可能）地区においては面整備事業の推進を図ることとしている。

●本県の緑住区画整理事業の 現状

JAグループの要望を踏まえ、国は三大都市圏を対象とする緑住区画整理事業制度を平成六年度より創設し、予算措置はもとより新たに柔軟な技術基準の設定、認可事務の市長への委任等様々な措置を講じJAグループや自治体にその取り組みを働きかけてきた。しかし、本県の特定市では厳しい財政事情等の課題もあり、徐々に取り組みがなされている状況である。

こうした中、県下で最も積極的な横浜市等においては、この制度を活用した土地区画整理組合が設立され、JAグループが地権者の



●造成工事の進む小田原市前川
土地区画整理事業地区

合意形成、調査設計、組合事務局、事業コンサルタント、工事管理、資金融資等の組合に対する全面的な支援をし、JAと行政との連携したまちづくりが行われている。

●JAグループによる緑住区画整理事業への取り組み状況

本県の各JAの面整備事業に対する取り組み体制は、県内二九JAのうち、面整備事業の専門部署の設置あるいは専任担当者を配置しているのは約三分の一のJAとなっており、その他のJAにおいては施設事業との兼務となっている。

また、農地利用区分地図の作成状況を見ると、作成済みJAおよび地元行政から入手済みのJAを含め、約半数のJAが管内の市街化区域内農地の現況把握ができています。

一方、このような各JAの積極的な取り組みを支援するため、県段階（中央会・連合会・農住協会等）において一元的推進体制をはかり取り組んでいるが、特に面整備事業のソフト・ハードの両面を担当する県経済連の取り組み体制は、昭和五九年四月から面整備事業の専門対応部署として、施設部内に「農住相談課」を設置、平成四年度からは「施設総合課」、また今年度からは「まちづくり相談課」と課名を改称して丸一〇年間の実績を

◎表一 2 現在施行中の緑住区画整理事業の概要

事業名称	阿久和土地区画整理事業	小田原市前川土地区画整理事業	南足柄市沼田土地区画整理事業
管轄農協	横浜南農協	小田原市農協	あしがら農協
事業所在地	横浜市瀬谷阿久和町・阿久和東4丁目	小田原市前川	南足柄市沼田
施行面積	4.08ha	1.94ha	3.31ha
地権者数	8名	29名	31名
施行期間	H6. 12. 22~H10. 9. 30	H5. 2. 23~H. 8. 3. 31	H6. 12. 6~H. 9. 3. 31
総事業費	2, 236, 900, 000円	745, 600, 000円	597, 800, 000円

持っている。現在、一級・二級建築士、土地区画整理士、一級土木施工管理技士、測量士、宅建取引主任者等の専門スタッフを配置する

とともに、建設省の建設コンサルタント（都市計画及び地方計画部門）および測量業等の業者登録をしたうえで、まちづくりを中心とした総合コンサルタント業務を行っている。

さらに、施設部の施設事業、賃貸住宅管理担当部署および県知事への設計事務所登録を持っている設計監理部の建築、設備等の技術担当部署との連携も図りながら、上物建設から建物管理に至るまでの総合的な資産管理事業の支援体制を整えている。

これまでの面整備事業の実績としては、地元JAとの連携による総合的なコンサルタントリングによって、川崎市上作延農住組合など四地区、約一八・四haの区画整理事業を完成させるとともに、現在は緑住区画整理事業三地区（表一2）を含む五地区、約七一・六haの事業を施行中であり、さらに緑住区画整理事業三地区、約一一・五haについて組合設立を目指して準備を進めている。

このように、生産緑地法改正等に伴う県下各JAの面整備事業に対する取り組み姿勢が、具体的な実績として顕著に現れてきている。

今後さらに緑住区画整理事業の対象となる面整備事業の相談が増大することが予想されるので、地元JAおよび行政との一層緊密な連携を図りながら、農家組合員はもとより、地域にも貢献できる「農業のあるまちづくり」の実現に向けて取り組んでいきたい。

事例紹介

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

緑住まちづくりと日野市の区画整理

日野市都市整備部区画整理第一課／課長

堀之内 和信

●日野市の概要

日野市は、東京の都心から西へ約三五kmのところであり、東京都のほぼ中央に位置しており、都心でJR中央線で約三〇分という交通の利便性から都心に近い緑豊かな住宅都市として発展を続けている。昭和四〇年ごろから急激に人口が増加し、平成三年には一六万人を超え、ますます高度化する都市生活に対応する新しい施策が求められている。

●日野市の区画整理事業

近年の人口急増の波を受け入れるためのまちづくりを日野市では区画整理事業で取り組んできている。

当市の区画整理事業は表1のとおりで、区画整理完了地区が五〇八ha（二〇地区）、施行中が四五五ha（一四地区、市施行六・組合施行八）計画中で一年以内認可予定地区が四四haとなり、合計すると一、〇〇七haで市の市街化区域の約五〇％に達している。

また、首都圏のベッドタウンとして進む当市は、地形的に大変恵まれた地域でもある。

この自然が与えてくれた川、用水、湧水の水辺環境や雑木林、屋敷林、そして美しい水田や畑などの緑を積極的に事業の中に取り入

れている。

市内には鉄道の駅が七駅あるが、JR中央線豊田駅周辺、日野駅周辺及び京王帝都電鉄京王線高幡不動駅周辺の三駅周辺については

図1 日野市の位置



日野市の三大商業核と位置づけられている。いずれの駅周辺も現在施行中の区画整理区域内に含まれている。

これらを背景に当市の区画整理についての考え方は、単なる基盤整備という事ではなく、次のようなテーマをもって、よりグレイドの高いまちづくりを目指している。

- ・ 農業と共存するまち
- ・ 自然を残すまち
- ・ 多摩都市モノレールの早期開通
- ・ 地下駐車場の新設
- ・ 駅前のまちづくり
- ・ 市民サービス施設の充実

●緑住まちづくりへの展開

平成四年の生産緑地法の改正に伴い、生産緑地と宅地化農地がはっきりした形で色分けされた。これは、農地所有者に対しては、これからの土地利用という点で、また住宅地の市民についても、まちの将来に対して不安が生まれた。同時に行政にとっても早急な対応が迫られた。

このような背景の中、建設省から「緑住ミニ区画整理事業」が発表された。これは農地が散在していて、比較的小規模な土地区画整理事業でも、計画的な宅地化を行うべき地区に助成するというので、とりわけ無秩序に開

表一 日野市の土地区画整理事業（平成7年4月1日現在）

事業中地区（施行面積合計454.8ha）

番号	地区名	施行面積 (ha)	総事業費 (千円)	備考
1	万願寺(1)	127.2	33,757,000	市施行 S56~H7
2	高幡	16.8	11,868,800	" S61~H9
3	豊田南	87.1	39,760,800	" S61~H10
4	万願寺(2)	46.4	21,000,000	" H3~H10
5	東町	34.5	16,812,000	" H4~H11
6	西平山	91.4	38,900,000	" H4~H13
7	南平	4.0	1,850,000	組合施行 H1~H8
8	四ッ谷前	6.2	2,944,000	" H3~H7
9	落川	5.0	2,833,000	" H4~H11
10	東光寺上1	18.8	6,429,000	" H5~H12
11	東光寺上2	6.0	2,500,000	" H5~H9
12	日野駅北	3.9	2,982,000	" H6~H10
13	新町	5.3	1,604,000	" H6~H10
14	百草園駅北	2.2	799,000	" H6~H10

計画中地区（施行面積合計44.1ha）

番号	地区名	施行面積 (ha)	総事業費 (千円)	備考
15	川辺堀之内	26.2	未定	組合施行 H7設立予定
16	東豊田	7.2	"	" H7設立予定
17	平山	5.7	"	" H7設立予定
18	百草谷戸	5.0	"	" H7設立予定

発が進行しそうな地区への未然の対応策としては、有効な手法と考えられる。

土地区画整理事業面積比

項目	区域面積	都市計画区域 (2,711ha)	市街化区域 (2,240ha)
完了	508.4ha	18.8%	22.7%
事業中	454.8ha	16.8%	20.3%
計画中	44.1ha	1.6%	2.0%
合計	1,007.3ha	37.2%	45.0%

このことを踏まえ、日野市では、当面三つの組合施行による地区に対して、この緑住事

業を当てはめていくこととした。ここでは、それらの地区のうちの一つについて、事例紹介という形で、緑住事業のメリットと併せ述べていくことにする。

● 緑住ミニ区画整理事業 実践例

1 地区の概要

本地区は、都心から約三五km程のところの日野市の東部に位置し、地区の東側は京王帝

図2 日野市の区画整理

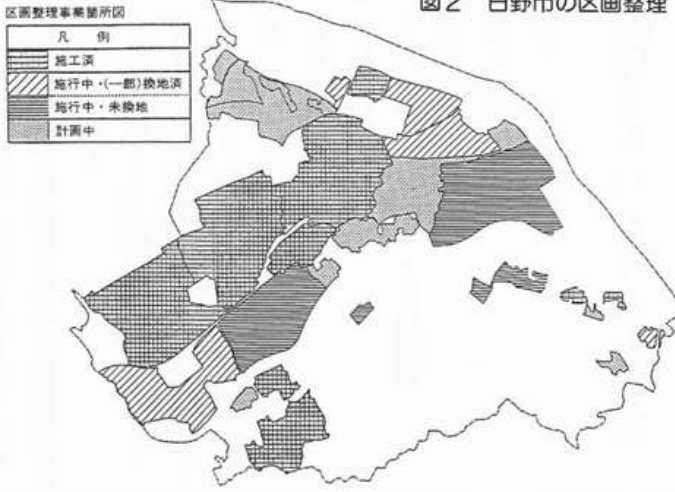


表-2 整理施行前後の地積土地の種目別施行前後対照表

種別	施行前		施行後			
	地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	割合 (%)		
公共用地	国有地	道路	494.89	2.27	1,406.06	6.45
		水路	1,363.73	6.25	453.94	2.08
		計	1,858.62	8.52	1,860.00	8.53
	地方公共団体所有地	道路			3,434.49	15.75
		水路				
		公園			954.00	4.37
計			4,388.49	20.12		
合計	1,858.62	8.52	6,248.49	28.65		
宅地	民有地	宅地	1,507.42	6.91	10	13,488.08
		田	16,344.91	74.93	61	
		雑種地	377.18	1.73	5	
		用悪水路	17.00	0.08	1	
	計	18,246.51	83.65	77	61.84	
	国有地	農林省所有地	16.00	0.07	1	
		計	16.00	0.07	1	
合計	18,262.51	83.72	78	61.84		
保留地					9.51	
測量増減	1,688.80	7.76				
総計	21,809.93	100.0	78		100.00	

都電鉄京王線百草園駅と隣接し、また比較的小規模な商店街を一部含んだ、地区面積約二・二haの当市においては最小施行面積の区画整理事業となっている。

2 事業の概要

・ 施行者 日野市百草園駅北土地区画整理組合

・ 地区面積 約二・二ha

- ・ 総事業費 約八億円
- ・ 平均減歩率 三二・四〇%

(1) 事業化までの経緯

・ 平成四年一月 地元市民より市へ区画整理事業の要請がある

・ 平成四年八月

組合設立準備会結成届並びに技術援助の申出

・ 平成四年十一月

表3 公 共 施 設 別 調 書

区 分	名 称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幅員12m	12	78	433	(2.5-8.0-1.5) アスファルトコンクリート(歩道部:特殊舗装)舗装とし、植樹樹、L型側溝を設ける。	地区内分
	幅員9m	9	282	2,570	(3.0-6.0) アスファルトコンクリート舗装とし、植樹樹、L型側溝を設ける。	
	増員5m	5	307	1,837	アスファルトコンクリート舗装とし、LU及びL型側溝を設ける。	道路付帯地含
	計		667	4,840		
公 園	1号公園			507		
	2号公園			447		
	計			954		
水 路	水 路	1~2	300	454		水路付帯地含
	計		300	454		
合 計				6,248		

組合設立認可書作成業務委託

・平成五年一〇月

施行地区の区域の公告及び縦覧

・平成五年一二月

事業計画(案)説明会

・平成六年三月

組合設立認可の事前協議

・平成六年六月

事業計画の縦覧、組合設立認可の申請

・平成六年一〇月一九日

組合設立認可

・平成六年一二月二日

組合設立総会

(2) 目的

駅前のみちづくりについては、その交通の利便性という特性を活かし、商業圏及びコミュニティの場としての位置づけを行っている。駅前道路を拡幅して、歩行者と車をはっきり分けることで、安全性の向上を図るとともに、歩行者空間をしっかりと確保することで単なる「通り道」が「人々のふれあいの場」となるように位置付けている。

住宅地については、宅地化農地の計画的整備を行うことに主眼を置いている。

地区中央を通るメインロード(W=9m)については、当地区のシンボルロードという位置づけをしており、景観を兼ね備えたものになるように計画している。さらに、当地区

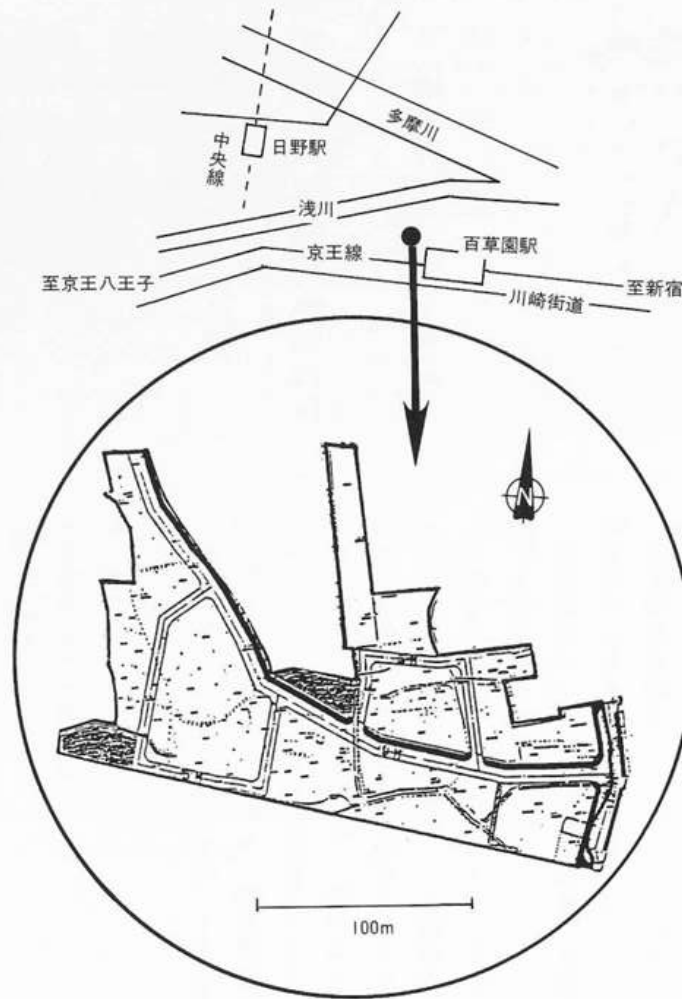
の地形的特性としての水路をまちづくりに積極的に取り入れることで、緑地と合わせた「水と緑のふれあいの場」を生みだし、これをシンボルロードに沿った形で配置することで、よりグレートの高いものを目指している。

(3) 内容

当地区の大きな特徴は、図-3のとおりその区域取りにある。

区域取りについては、区画整理事業を行っていく上で、苦勞をすることが多く、そのため、事業の立ち上げに多くの時間を費す傾向がある。しかし、この緑住ミニにおいては、区域の取り方がかなり柔軟に対応できる利点があり、早急な対応を迫られている地区については、非常に利点が多いといえる。まさしく、当地区については、この利点を生かした区域取りを行っているのである。それは、鉄道の駅前に手つかずのまま残された土地を、無秩序な開発が行われている以前に、手を打つことができるからである。ただ確かに区域をご覧いただくと、変形であることは否定し難いが、区域の立地を考えた場合の手立てとしては、納得せざるを得ない面も含まれていると思われる。また、前述のように、区域取りのやりやすさや小規模での事業の実施が可能であるため、事業に要する時間がかかり少なくてすむことから、権利者の目に見える計画を進めていくことができ、具体性を持った

図3 百草園駅北土地区画整理事業



まちづくりを進めることが可能となるといえる。このことは、当地区においては、駅前商業地区ならびに隣接農地の将来像（後継者問題等）を描くことに対しての好材料となっているように思われる。いわば、近い将来を具体化できるといふことともいえる。

この緑住ミニにおけるメリットのひとつとし

て減歩の軽減があげられる。事業に対して国庫補助金による助成が得られることによるものであるが、小規模面積の区域にとつての国から、そしてそれに伴う市からの助成は、資金計画で大いに役立つものである。このことは、当地区においても、駅前の特性をより生かしたグレードの高いまちづくりへと展開

できるものへとなっている。また、生産緑地と宅地化農地の計画的な配置、整備を行う上からも、この事業は大いに役立つものとなっている。当地区については、生産緑地として指定された農地は存在していないが、この地区内の宅地化農地についても、当面の耕作意向が確認されていることから、小さな地区とはいえ、商、農、住と色分ける行った配置を進めていくことになっている。ちなみに、当地区の他の二つの地区においては、積極的に将来に向けて保全していくための、地区内に位置する生産緑地としての配置方法を検討し採用するところである。

(4) まとめ

これまでに、緑住ミニの特性に沿って一つの地区の紹介をしてきた。先にも言及したように、当地区は、すでに市街化されている地区と一部隣接しているため、不整形な区域取りになってしまったが、この地区については、やはり駅前の利便性から生じる無秩序な開発に先んじることの必要性を第一に考えた結果としてのものと言っておきたい。この事業を通しての駅前整備が隣接地域へ波及するようになることを望む一方、まちづくりが住民とともに時間をかけて行われていくことも忘れてはならないことを付け加えておきたい。

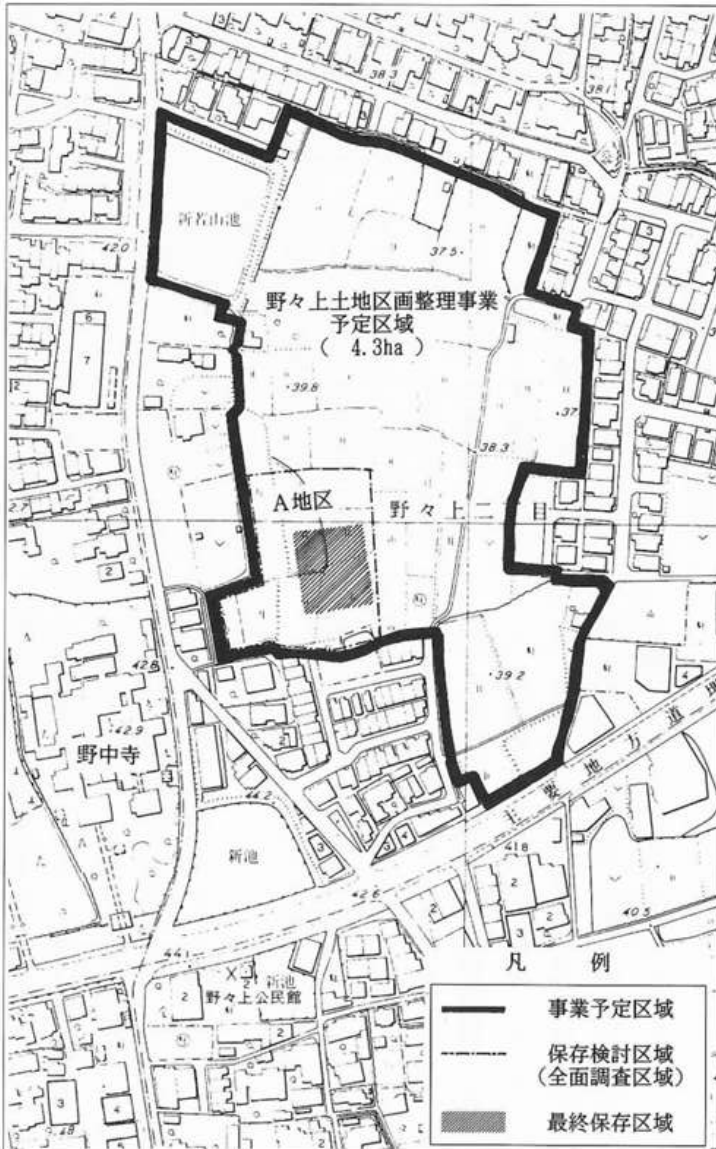
事例紹介

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

古代ロマンの眠りを目覚めさせた 現代のまちづくり

羽曳野市都市開発部区画整理課／参事

覚田 秀夫



●はじめに

羽曳野市は、大阪府の東部に位置し、面積二六・四四km²、人口約一二万の都市で、大阪市南部の中心地「あべの」から電車で約一五分程度の距離にある。

市内には、古墳時代の応神時代の応神天皇陵に代表される古市古墳群が築造され、現存している古墳も数多い。

また、飛鳥から奈良時代にかけて、大阪と

奈良をむすぶ竹内街道が造られ、沿道を中心に多くの寺院などが建立されている。

地理的には、市東部は金剛・生駒山系の丘陵地帯であり、豊富な水量を誇る石川が流れる河内平野に位置し、変化に富んだ自然環境に恵まれた地域である。

●市の取り組み

大阪市の近郊という立地条件を備えながら、農業を中心に栄えてきた集落が多く、土

地に対する執着心が強い傾向があり、行政が計画する道路等の都市基盤整備もなかなか進んでおらず、まして、地権者が土地を減らしながら行う土地区画整理事業は育ちにくい地域特性であると思われる。

当市では、組合施行の区画整理事業は過去

に実績がなく、市の体制としても街路担当課（道路特会）や都市計画課の担当が事業を進めていた。

しかし、平成三年度の生産緑地法並びに税制改正を機に以前から道路特会を想定して検討していた事業も具体的に進みだし、さらに

二地区が候補地として浮上りて市は一気に三地区を動かすことになった。

それに伴い、平成四年度には担当窓口の一本化を図り、平成六年度から区画整理課を新設（課員六名）、平成七年四月からは課員七名で事業に取り組んでいる。

また、緑地区区画整理事業についても、国・府の指導を受けながら助成要綱を作成し平成六年度から事業を実施している。

●野々上地区の経過

この地区は、近鉄古市駅から西へ約一・五km、藤井寺駅から南へ約一・二kmに位置している約四・三haの区域で、図に示すように、周辺を民間

開発や既存住宅に囲まれた典型的なスプロールの様相を呈しており、区域内に建付地などはほとんどなく、一部が有料駐車場として利用されている程度の区域である。地区内の生産緑地は約八、五〇〇㎡で区域の約二〇％を占めている。

平成三年一二月、この地区を地権者で何とかしようということで、まちづくり協議会が発足した。

その後、数回にわたり見学会や勉強会を重ね、平成四年六月二五日に準備組合を設立し、本格的に事業の検討に取りかかった。また、地権者のほかに地区役員並びにJA羽曳野（都市農地対策課）に相談役として参加をお願いしアドバイスをいただいている。

●文化財の保存

この地区は、全域が埋蔵文化財包蔵地に指定されており、事業計画の策定に先立ち試掘調査が実施された。地区のすぐ西には、冒頭で記述した数多い文化遺産の一つである野中寺（国史跡指定）があり、文化財担当者からはかなり重要な遺跡が存在するのではと予想されていた。結果は、予想どおり続々と遺構・遺物が出土してきた。

平成五年秋、この調査結果により文化財保護課は、区域の一四％にあたる約六、〇〇〇



●発掘作業風景



●地区の現況



●野中寺

㎡の現状保存案（重要度A地区という）を提示してきた。

区画整理課は、何とか事業の成立と文化財保護の接点を求めて関係機関と協議を重ねたが、名案は浮かばず、強硬に保存区域の縮小を文化財に要請せざるを得なかった。

●再試掘・保存区域の確定

たび重なる協議の結果、保存区域の再検討

を行うことになり、そのためA地区の再調査（全面試掘）を実施することとなった。

大阪府を通じて国と協議をしてもらい、この調査について緑地調査費補助を認めてもらい平成六年一二月までに調査を実施することができ早速保存区域の協議にかかった。

当初、本区域は野中寺の寺域の一部ではと考えられていたが、再調査の結果、保存状態が悪く、それがはっきりとは立証できなかったため、最終的には、保存状態が良好で建物

柱跡が集中している約一、〇五〇㎡を保存することで文化財との調整がついた。

事業者側としては、区画整理事業で必要とされている公園（約一、三〇〇㎡）を保存区域に配置することで、地権者には余分な負担を求めるともなくなり、二年ぶりに事業が進みだすこととなった。

平成六年度は、その後、地区界測量を行い、平成七年中の組合設立に向けて計画を進めているところである。

●おわりに

文化財側の意見では、せっかく眠っている古代のロマンをこの事業によって揺り起こしてしまったようであるが、幸いにも、保存区域を縮小することができ、事なきを得た。

しかし、文化財の保存をとるか、地権者の生活をとるか協議に二年余りを費やしてしまった。

この地区と同時に話が持ち上がった別の地区は、平成五年に組合が設立されている。パブル崩壊後の地価下落が続くなか区画整理を取り巻く環境は決して芳しいものではないが、JAとのより一層緊密な協力を図りながら、緑住区画整理事業として、遅れをとりもどすべく本地区の地権者三五名と一緒に進めていく所存である。

事例紹介

【メインテーマ】緑住区画整理事業について

市街化農地を活用したまちづくり

JA横浜南総合相談室／室長

男鹿 隆



●生産緑地の指定結果

昭和四五年、都市計画法に基づき農地の線引きがされ、市街化農地は原則として一〇年後には宅地化することが前提となっていたが、農家および農業団体等の積極的な運動により、長期営農継続農地制度が制定された。

しかし、この制度の適用を受けながら、デモ梅、デモ栗で表現されるような、真の耕作とは認めにくい、いわゆる擬装農地との批判が高まり、平成三年に施行された新生産緑地

●管内の概況			
管内面積	18,286.0ha	市街化区域	13,971.0ha
		市街化調整区域	4,315.0ha
農地面積	1,391.3ha	市街化区域	398.0ha
		市街化調整区域	993.3ha
市街化区域内農地面積	398.0ha	宅地化農地面積	278.7ha
		生産緑地面積	119.3ha
農家戸数	2,346戸		

法により同年末をもって長期営農継続地制度が廃止となった。市街化農地所有者は、生産緑地か宅地化農地か二者択一の選択をすることとなる。

横浜南農協の予測では、生産緑地の申請は比較的少ないと判断していた。理由としては、①主たる農業従事者の高齢化、②都市農業に将来的明るさがみえないための後継者不足、③地域の混住化、等が考えられた。結果としては、表1のとおり、平成五年度の追加指定も含め、保全する農地七〇%と予測どおりの申請となったわけである。

しかし、宅地化農地二七八・七haの内、基準法の道路に接道する農地件数は五八・七%であり、二項道路を含んでも、八六・四%と一三・六%は袋地状況となっている(表2)。表2のデータは件数分析であり、面積分析でないため、正確とはいえないが、二項道路接道農地と袋地農地を含めると概ね一二三haとなる。

●農協の役割と土地活用 専門部署の設置

市街化農地所有者が、面積割合において、七〇%の宅地化農地を選択したことは、当管内の農家事情としてはやむをえないと思われる。しかし、宅地化農地には、当然のことと

して、固定資産税は宅地並み課税となること
の現実を避けることはできない。そこで農協
としては、農家事情を考慮し、宅地化農地の
有効な都市的土地活用を誘導する方向へと転
換していった。従来、農協役員が農地の宅
地化促進の発言をすることは禁句とされてい
たが、現状を鑑みて、将来の農家の生活設計
を考えた場合、タテマエ論で対応している
と、ハウスメーカー等民間業者に食われ、ま
すますスプロールが増長するとの認識のも
と、平成三年四月一日、宅地化農地の有効利
用を図る相談部署として総合相談室が設置さ
れることとなった。

●総合相談室としての これまでの作業

①個別土地所有者状況の把握

総合相談室の主たる業務は、宅地化農地選
択者の都市的土地活用の相談を中心に、乱開
発によるスプロール化を防止するため、点的
土地活用の展開から、条件の違う土地所有者
の合意形成をすすめ、面的に地区を拡大し、
都市基盤の整備を図りながら緑あるまちづく
りへと誘導する、いわゆる、区画整理手法を
中心とする面的基盤整理事業である。

更地状況にあるすべての農地を経済地図
へ落とし込む

②マップの作成と意向調査

経済地図を基に、再度白地図に落とし込
みあわせて市街化農地所有者への意向調査

③土地利用計画の策定

④面整備候補地のリストアップ

七九候補地をリストアップ

⑤現地の確認

⑥地権者の意志確認(表3)

以上のような手順としてすすめてきたわ
けだが、現在、三地区を立ち上げ、七地区を
コンサル物件としてあげている。そこで、次

●即宅地化できる農地

横浜市建築局(緑地域計画研究所)のデータによると、
基準法上の道路(幅員4m以上)に接道する農地件数
は市全体で58.7%であり2項道路を含むと86.4%とな
る。

	基準法上道路接道農地	2項道路含接道農地
戸塚区	55.1%	82.7%
泉区	76.6%	92.4%
瀬谷区	64.7%	90.8%
栄区	42.0%	82.6%
港南区	49.2%	80.0%
磯子区	61.1%	72.2%
金沢区	44.0%	64.0%
平均	56.1%	80.7%

市の中で、最も道路接道の良い区は鶴見区であり、それぞれ84.6%・98.1%とされている。

●袋地により行政と一体となった開発を要する地域

	1ha~5ha未満	5ha以上
戸塚区	9件(12.2ha)	
泉区	18件(18.7ha)	
瀬谷区	20件(25.2ha)	2件(13.1ha)
栄区	5件(9.5ha)	
港南区	3件(5.4ha)	
金沢区	1件(1.1ha)	
合計	56件(72.1ha)	2件(13.1ha)

●集団利用のほうが収益率・街づくりとして好ましい地域

戸塚区	52件(25.9ha)
泉区	77件(40.5ha)
瀬谷区	73件(37.3ha)
栄区	22件(10.7ha)
港南区	23件(11.7ha)
南区	6件(2.9ha)
磯子区	6件(2.5ha)
金沢区	8件(3.7ha)
合計	267件(135.2ha)

A + B = 325件 220.4ha

●一体的開発でないと利用上不便な地域

	0.3ha~1ha未満	1ha以上
戸塚区	4件(2.1ha)	10件(11.7ha)
泉区	7件(6.5ha)	13件(20.6ha)
瀬谷区	3件(2.4ha)	22件(56.7ha)
栄区	4件(3.2ha)	5件(12.9ha)
港南区	2件(1.7ha)	1件(2.6ha)
金沢区	2件(1.4ha)	1件(1.7ha)
合計	22件(17.3ha)	52件(106.2ha)

74件 123.5ha

●住宅地として不適切な地域

	0.3ha~1ha未満	1ha以上
戸塚区	4件(2.0ha)	1件(1.9ha)
泉区	3件(2.5ha)	1件(1.5ha)
瀬谷区	8件(4.5ha)	6件(12.5ha)
栄区	1件(0.4ha)	
港南区	2件(0.9ha)	
南区	1件(0.3ha)	
金沢区	2件(1.3ha)	
合計	21件(11.9ha)	8件(15.9ha)

29件 27.8ha

表3 土地利用計画推進フロー

	総合相談室	支所・支店
状況確認	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化農地所有者調査 所有者リスト作成 ○収集した経済地図 分析・図上求積 ○一覧リストの作成 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化農地所有者調査 ○リストに基づき経済地図への現況 落とし込み
意向調査・マップ作成	<ul style="list-style-type: none"> ○第1回意向調査（平成元年度作成資料活用） ○市街化農地所有者への第2回意向調査 調査素案協議 → 決定 ○マップ作成作業 支所より収集した経済地図を白地図へプロット（枚数109枚） 	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼 → 実施 調査回収 調査結果分析 配布
調査・情報の取りまとめ	<ul style="list-style-type: none"> ○第1回意向調査結果分析により <ul style="list-style-type: none"> ①宅地利用指向 ②中間指向 ③営農指向 個別リスト作成 → 配布 ○プロット図からアプローチポイントの絞り込みとインデックス加工 <ul style="list-style-type: none"> ①面整備候補地リスト ②宅地利用希望地のリスト → 配布 ③宅地利用への誘導地リスト ○相続税猶予適用農地の調整 ○生産緑地の地図への落とし込み 	
利用計画策定	<ul style="list-style-type: none"> ○第2回意向調査に基づく土地利用計画の策定 ○地権者直接訪問による土地有効活用の提案（支所と協力） ○乱開発によるスプロール防止のため面的基盤整備事業への誘導 ○点的活用物件の協同会社との連携 	

に緑住区画整理事業を導入した阿久和土地区画整理事業について説明する。

●阿久和土地区画整理事業

施行地区は、横浜市の南部、市の中心部から西に約一〇kmに位置し、相模鉄道三ツ境駅から南に約一・九kmの距離にあり、地区の北側は市道四五四号線、東側は県道瀬谷柏尾線三〇四一号线に接し、地区中央には普通河川阿久和川が北から南へ縦断している面積約四

・一haの地区であり、用途はすべて一種住居専用地域である（図1）。

(1) 本事業の目的

本地区は、市街化区域に残された集団的な農地を主体とした地区であり、生産緑地法及び新土地税制の導入等に伴う宅地化促進という状況から、このまま放置すればミニ開発等によるスプロール化を招くおそれが十分予想される地区である。この現状を踏まえ、本事業は、容積率、高度制限の緩和を図るべく住宅地高度利用計画を導入し、周辺市街地との

調和を図りつつ、都市農業の確立と良好な住宅地の形成を誘導することにより、スプロール化を未然に防ぐことを目的としている。

(2) 土地利用計画

本地区は、その立地条件、地形及び施行規模を考慮して、南東傾斜による雑壇（ひなだん）状の造成計画を立てることによって、地区全体が健全で快適な居住性をもった郊外型住宅地とする。主要な街路（幅員九・五m）は周辺との整合性を図るよう計画し、この街路を基幹とし、土地利用計画に適應する街路計画とする。公園は地区内外の利用を勘案し、地区の特性を生かし、自然林を残した温かみのある部分と遊具等を適宜配置した部分を通路で接続した公園とする。

A地区―戸建住宅を主体とした低層住宅地
B地区―低層集合住宅街区

C地区―周辺市街地の環境に配慮した中高層集合住宅街区（表4、図2）

●立ち上げから組合認可まで

平成四年二月、面整備候補地リストに基づき、八名の地権者への説明と、面整備の必要性を誘導し、同年五月「宮腰地区を考える会」として発起人会を発足させる。その後、同年一〇月までに、八回の地権者会議を開催し、マスタープランを提示しながら、相続税



阿久和土地区画整理事業 位置図 図1

納税猶予適用農地の扱い、生産緑地の扱い、固定資産税減免措置の摘要等について研究し、併せて行政協議を実施し、地権者全員の合意を得てわずか一〇か月で準備会を設立す

る。その後、土地の立ち入り、現状測量、権利調査の着手となる。また、本地区は埋蔵文化財包蔵地に指定されており、試掘調査を実施し、平成六年六月より本調査に着手、併行

して行政協議を重ね、一〇月には、組合設立認可を申請し、同年一二月二二日に認可公告となる。

①地権者が八名と少なく、ポイントとなった事項

また土地の権利者が重複していたため合意形成が容易。
 ②農協が介入することで、地権者の信頼が増し、安心感が芽生えた。
 ③生産緑地法の施行より、事業化を急ぐ必要があった。
 ④固定資産税減免措置が地権者に前向き作用した。
 ⑤緑住区画整理事業による助成金の適用。

表4 土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前			施行後		摘要			
	地積(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%				
公共用地	国有地	道路	1,735.28	4.25	6	1,858.80	4.55		
		水路	-	-	-	-	-	-	
		計	1,735.28	4.25	6	1,858.80	4.55		
	地方公共団体所有地	道路	3.47	0.01	1	7,440.61	18.22		
		公園	-	-	-	3,169.14	7.77		
		水路	799.74	1.96	2	1,315.71	3.22	遊水池、水路	
		計	803.21	1.97	3	11,925.46	29.21		
合計	2,538.49	6.22	9	13,784.26	33.76				
宅地	私有地	田	7,214.00	17.67	28				
		畑	15,961.07	39.09	18				
		山林	14,003.00	34.30	13				
		原野	345.00	0.84	1				
		宅地	857.12	2.10	3				
	計	38,380.19	94.00	63	20,578.89	50.40			
	国有地	-	-	-	-	-	-		
計	-	-	-	-	-	-			
保留地	-	-	-	6,467.05	15.84				
測量増減	▲88.48	▲0.22	-	-	-				
合計	40,830.20	100.00	72	40,830.20	100.00				

瀬谷阿久和宮腰地区 住宅地高度利用地区計画 計画図 図2
S=1:1,500



凡 例	
地区計画の区域	
A 地区	
B 地区	
C 地区	
主要な公共施設	道路 幅員9.5m
地区施設	道路

事業を創設したことに伴い、横浜市は、小規模区画整理助成制度要綱を制定した。この制度は、国が特定市に対し、事業計画策定及び土地区画整理事業の補助対象費用に対し三分の一以内で補助するもの。補助対象事業費に対し、国及び特定市が最高二五%の範囲で助成するものであり、減歩緩和の面からも、阿久和土地区画整理事業にも適用申請をした。助成金は、組合にとって大変ありがたいことではあるが、問題がないわけではない。

(1) 事業計画上の問題点

- ① 住宅地高度利用地区計画制度導入により公共用地負担率が上昇。
- ② 埋蔵文化財埋蔵地区のため事業費を圧迫。

① 補助対象業務は、単年度単位での指名競争入札であること。

② 設立認可申請書には助成金が明記されており、これを根拠に同意を得ているため、減額されると問題となる(阿久和土地区画整理事業にも減額通知がきている)。

(2) 換地設計上の問題点

- ① 換地設計では、保留地面積の算定は、助成金を差し引いて、平均減歩率を算出するため、助成金が確定するまでには仮換地の指定ができず、事業が遅延する。
- ② 仮換地の指定にあたり減歩率を説明できない。
- ③ 保留地処分時期のメドが立たない。等が考えられるが、この制度は事業をすすめるに際し、大きな経済的効果が期待できるものであり、問題点は関係行政機関との協議を重ねクリアしていきたい。

●むすびごととして

市街化農地所有者が面積割合で七〇%近く宅地化を選択した実態を踏まえ、農協が中心となって土地利用の相談に積極的に対応しなければならぬ。しかし、無秩序な開発はスプロール化を増長させ、住環境が整備されない地域となってしまう。行政が行う都市整備についても早急な手当ては期待できない。いまこそ、農協が推進役となって、基盤整備を伴った良好な住宅地が形成されるよう、土地利用についての農地所有者の本音を、意向を把握し、合意形成を促し、良好な住宅・宅地の供給に向けて誘導・推進し緑のあるまちづくりの構想の実現をめざし、農協が主体となった土地活用を指導するときであり、組合員もそれを期待している。

●緑住区画整理事業の適用

市街化農地の宅地化への計画的誘導という課題に対し、平成六年建設省が緑住区画整理

都市農地の関連税制

(その1)

宅地並み課税

建設省建設経済局宅地企画調査室

都市農地に関する税制は、平成三年度の税制改革において、抜本的な改正が行われました。その柱は、固定資産税と相談税に関するものです。

本稿では、現在の都市農地を取り巻く税制について二回の連載により（今回は、宅地並み課税について、次回は、宅地並み課税の軽減措置等について）説明することとします。

一、はじめに

近年発生した地価高騰は、特に大都市圏において住宅・宅地需要の一層の逼迫（ひっばく）をもたらし、勤労者が相応の負担で住宅を確保することを困難なものとすると同時に、土地等の資産を持つものと持たざるものとの資産格差を拡大させ、社会的不公平をもたらすこととなりました。

このような中、土地基本法が制定され（平成元年一二月）、①土地についての公共の福祉優先、②適正な利用及び計画に従った利用、③投機的取引の抑制、④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担という「土地についての基本理念」が確立されました。

土地税制においても、この土地基本法の考え方を重要な指針とし、土地に関する政策に資するという観点から、保有、譲渡、取得の各段階にわたる総合的な見直しを平成三年度

の税制改革において実施されました。

二、都市計画による区分

この平成三年度の税制改革の中で、市街化区域に関しては、三大都市圏の特定市を対象として、生産緑地地区の指定等都市計画において「保全すべき農地」と「宅地化すべき農地」とを明確にした上で、「保全すべき農地」については、転用制限の強化等保全を担保する措置を強化し、固定資産税を農地並み課税、一方、それ以外の「宅地化すべき農地」については、平成四年度分以降宅地並み課税の適用対象（平成三年度限りでの長期営農継続農地制度の廃止）とすることとされ、また、相続税の納税猶予制度について「保全すべき農地」については原則として終身営農を条件に制度を継続、「宅地化すべき農地」においては、平成四年以降の相続について納税猶予制度を適用しないこととされました。

三、三大都市圏の特定市における市街化区域農地の宅地並み課税

宅地並み課税とは、市街化区域に所在する農地（生産緑地地区内の農地等は除く。以下「市街化区域農地」という）に対して宅地並みの評価額に基づき固定資産税を課税するも

のです。(固定資産税と併せて都市計画税が賦課(ふか)される場合は都市計画税についても同様です)

市街化区域は「すでに市街地を形成している区域及びおおむね一〇年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、また、市街化区域農地は、農地法上、知事の許可を必要とせず届出だけで宅地に転用でき、売買における価格も近隣の宅地に比率したものととなっているため、全国の市街化区域農地の固定資産税評価額は宅地並みの評価額となっています。

しかし、現在、宅地並みの評価額により課税する「宅地並み課税」は全国の市街化区域農地を対象としているわけではなく、宅地需給の逼迫度、都市化の進展状況等が総合的に勘案され、特に土地の有効利用や住宅・宅地供給の促進が必要とされる三大都市圏の特定市を対象として実施されているところです。

四、宅地並み課税による税負担の程度

それでは、宅地並み課税が実施されると固定資産税の税額はどの程度上昇するのでしょうか。

農地としての評価、宅地並みの評価は個別の土地により異なるため一概に税負担を比較することは困難ですが、平成四年度に三大都

市圏の特定市の市街化区域農地(宅地化すべき農地)に対して宅地並み課税が事実上完全に実施された際(注1)の税額の上昇は数十倍、場所によっては百倍を超えるというものでした。なお、ひとつの試算では「参考」とおりとなります。

では、この宅地並み課税による税負担は、他の宅地と比べるとどの程度のものでしょうか。宅地並み課税の農地と住宅用地及び非住宅用地である宅地とを比較するとそれぞれの負担税額は、原則として、次の式により求めたものとなります。

〔宅地並み課税〕
○宅地並みの評価額× $\frac{1}{3}$ ×税率(一・四%)

〔住宅用地〕

○一住居あたり二〇〇㎡を超えるまでの部分
↓宅地の評価額× $\frac{1}{6}$ ×税率(一・四%)

○一住居あたり二〇〇㎡を超える部分
↓宅地の評価額× $\frac{1}{3}$ ×税率(一・四%)

(集合賃貸住宅のように、住宅用地の上に存する家屋が人の居住の用に供するため独立的に区画されている場合には、その区画の数が居住の数となり、この住居の数に二〇〇㎡を乗じた面積までは小規模住宅用地の特例が適用されます)

〔参考〕

○面積1,000㎡の土地についての固定資産税の税額の試算

地目・用途	農地 (農地課税)	市街化区域農地 (宅地並み課税)	宅地① (非住宅用地課税)	宅地② (住宅用地課税)	宅地③ (小規模住宅用地)
平成5年度評価額	75円/㎡	14,000円/㎡	16,000円/㎡	16,000円/㎡	16,000円/㎡
平成6年度評価額	80円/㎡	78,000円/㎡	80,000円/㎡	80,000円/㎡	80,000円/㎡
平成5年度税額	1,050円	98,000円	224,000円	100,800円	56,000円
“6年度“	1,076円	107,800円	257,600円	110,880円	61,600円
“7年度“	1,103円	115,885円	276,920円	119,196円	66,220円
“8年度“	1,130円	124,576円	297,689円	128,135円	71,186円

(注)

- ・首都圏のある地点において、その土地が市街化調整区域に所在する農地、宅地並み課税の対象となる農地、非住宅用地である宅地、住宅用地である宅地、とした場合のそれぞれの固定資産税評価額の推計及び固定資産税額の試算である。
- ・宅地②は1住居の場合。宅地③は賃貸住宅(戸数5以上)を建設し、1,000㎡全てについて小規模住宅用地の特例の対象となった場合。
- ・平成6年度意以降の税額は負担調整措置適用後のものである。

「非住宅用地」

○宅地の評価額×税率（一・四％）

※なお、現在はそれぞれの土地について税額の負担調整措置（注2）が講じられているため、実際の税額は式により求められる額より低くなっていますが、ここでは税負担の比較を分かりやすくするため負担調整措置については触れていません。

このように固定資産税は、住宅政策上の観点から、生活の拠点、いわば生活基盤である住宅用地についてその税負担を軽減することとしており、中でも住民の日常生活に最小限必要と認められる部分（一住居あたり二〇〇㎡までの部分—小規模住宅用地）については、軽減がより大きなものとなっています。

市街化区域農地の宅地並み課税による税負担は、小規模住宅用地よりは大きくなりますが、二〇〇㎡を超える部分の住宅用地と同程度の負担軽減が講じられており、非住宅用地である宅地と比べるとその税負担は軽いものであるといえます。

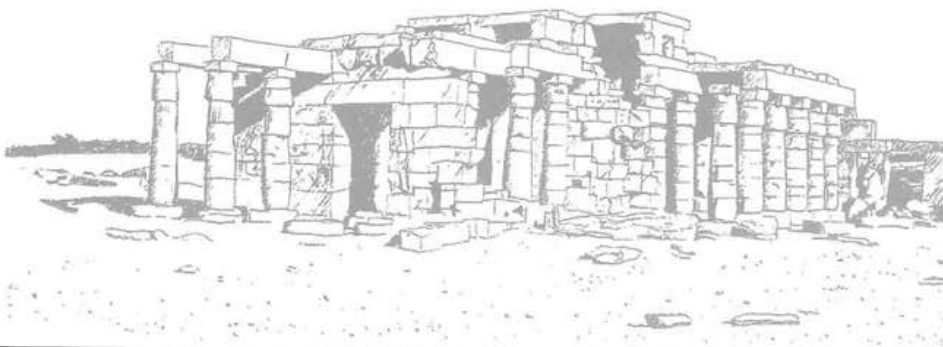
また、「宅地化するべき農地」を、基盤整備後に一定の賃貸住宅を建設した場合、賃貸住宅及びその特例措置が講じられています（これら特例措置については次号で説明します）。

（注1）宅地並み課税は昭和四六年の税制改正において初めて措置がなされ、その後幾多の改正が行われることとなります。

しかし、それらの改正の中では、現に耕作の用に供されている農地等については一般農地としての負担を上回る部分について税額の減額を行う等の措置が講じられました。昭和五七年度改正においては、三大都市圏の特定市の市街化区域農地については、一〇年間の営農を継続する場合に五年ごとに営農の確認を受けたものについて、一般農地としての負担を講じる「長期営農継続農地制度」の平成三年限りでの廃止が決定され、これにより平成四年度から、三大都市圏の特定市の市街化区域農地を対象に宅地並み課税が実施されることとなりました。

（注2）前回（平成六年度）の固定資産税の評価替えにおいては、評価の適正化・均衡化の観点から宅地の評価額が公示価格の七割程度に引き上げられたところですが、現在、宅地及び宅地並み課税の対象となる市街化区域農地に対しては、この評価替えに伴い税負担が急激に増加しないよう負担調整措置が講じられてきているところです。

また、平成七・八年度分については、特に、最近の地価下落に対応するため臨時的に税負担を軽減する措置が講じられます。



緑豊かな住みよい新しい街づくり

—河内長野都市計画事業 向野住宅街区整備事業—

河内長野市都市整備部/次長 壺井 仁孝

はじめに

河内長野市は、大阪府の南東部に位置し、東は金剛山系、南は和泉山脈、西は河泉丘陵に囲まれ、市域の約三分の二が山林で、緑豊かな自然環境を有する面積約一〇九・六㎢、人口約一二万人の市である。古くより仏教文化の影響を受け、名刹歎心寺や金剛寺などの寺院をはじめとして文化財にも恵まれ、高野街道の合流点・交通の要衝として発展してきた。近年においては、大阪市の中心部から約三〇km、一時間の交通圏内という利便性、高度経済成長により、昭和四〇年代に入ってから大規模な住宅地開発が進み、住宅都市として発展してきた。

当向野地区は、本市の中心駅である河内長野駅の北方約七〇〇mに位置し、周辺を国道一七〇号、大阪外環状線及び南海高野線等が通り、交通条件に恵まれた立地特性となっている。このため、急激な市街化の進行に伴うスプロール化の防止と良好な住宅、住環境の整備・創出を目的として、これらの新しい総合的なまちづくりのモデルケースとなるよう取り組んだものである。

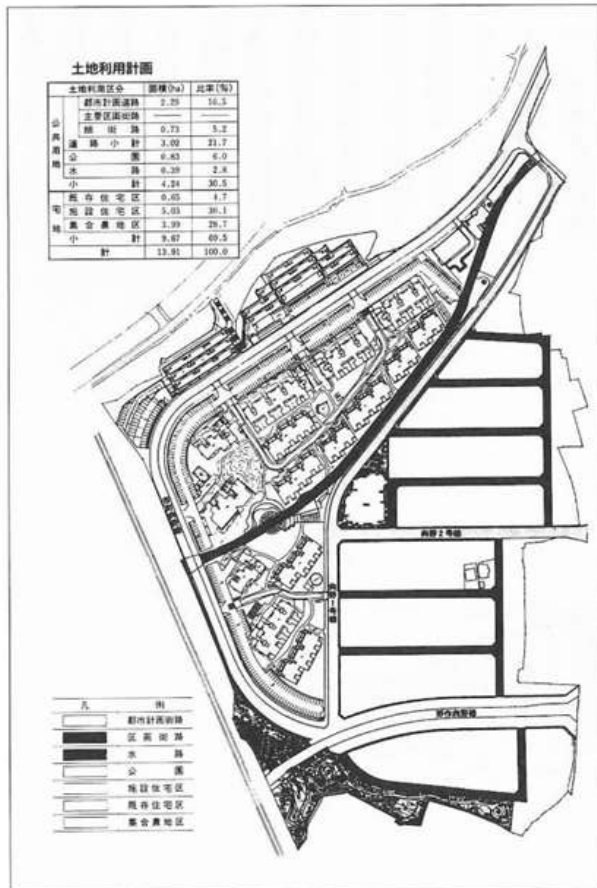
住宅街区整備事業の選択

向野地区では、昭和四〇年代に大阪府住宅供給公社が、団地計画を立て用

地買取に入ったが、一部の用地取得が困難となり計画を断念した経過があり、スプロール化が懸念されていた。

当地区については、ほとんどが農地として土地利用されており、公社以外の土地所有者のほとんどが農家の方で営農の意欲が強く、これらの条件に合った整備手法等の検討が必要とされた中、昭和五〇年に大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（現在は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法）が制定され、新しく創設された特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業の検討に入った。

この両事業手法の大きな違いは、特定土地区画整理事業では共同住宅区として土地で換地を行うのに対し、住宅



街区整理事業では施設住宅区に立体換地により建物と土地を取得することにある。特定土地区画整理事業では、換地を受ける土地に自己資金により建物を建てる必要が生じるが、住宅街区整備事業では、事業の中で施設住宅まで建設するため、事業後の資金投下の必要が生じない。この当時、本市での住宅の販売事例としては、一戸建てがほとんどで、共同住宅の需要が未知数であった。このことから、住宅街区整備事業を選択したものである。

事業の概要

本事業は、昭和五三年に促進区域、高度利用地区等の都市計画決定、昭和六一年に住宅街区整備事業の都市計画



施設住宅と谷川遊歩道

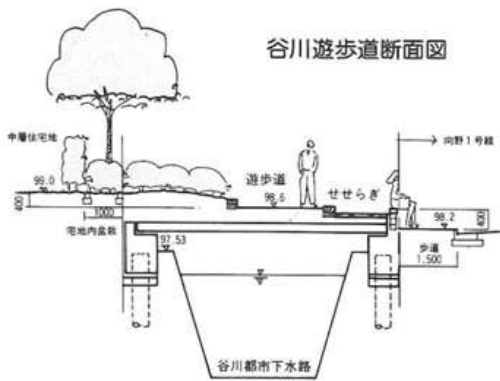
決定を行い、昭和六二年に事業計画の認可を受け、事業に着手をした。施行地区面積は、約一三・九haで公共施設として都市計画道路、区画道路、谷川遊歩道、児童公園、緑地、水路等を整備する。施設住宅区約五haには、三階〜五階の中高層共同住宅一七棟四五戸を建設すると共に集合農地区約四ha、既存住宅区約〇・七haを整備する。

公共施設等の基盤整備については、昭和六三年に仮換地を行い平成二年度にかけて工事を行った。また、施設住宅については、三期に分けて昭和六三年度から平成三年度にかけて建設を行い、平成四年七月に換地処分を行い平成四年度末に事業が完了している。

まちづくりの目標 — 景観形成計画 —

本市では、「恵まれた自然と文化を活かし、潤いと活気のある成熟した緑の健康都市」をこれからのまちづくりの方向として目指しており、この事業では、市のまちづくりの基本理念を実現するための取り組みとして、地域の特性を活かした良好な住宅・住環境を創りだすために、特に地区周辺や地区内の景観形成を重視したまちづくりを目指している。

そこで、当地区の整備方針として景観形成計画を策定し、①緑と水辺に親しめる健康的で潤いとやすらぎのある住宅地をつくりだす②二世紀に伝え



施設住宅区及び谷川遊歩道

本市のモデル地区にふさわしい住環境を創出するため、中高層棟を積極的に採用することによって施設住宅区内に広場、緑地及びブレイロットなどの広々としたオープンスペースを確保している。また、地区の中央を縦断する谷川都市下水路には、蓋掛けを行い上部空間を利用してせせらぎを流し、こ

る資産となるような良好な住宅と住環境を総合的につくりだす③周辺や自然と調和した心地よい景観、魅力あるまちなみをつくりだす——ことを基本目標として、三つの住宅地イメージと五つの基本方針に基づき整備に取り組んだのである。



特定優良賃貸住宅

れに沿って続く遊歩道には、施設住宅の緑と連携させて緑の空間に広がりや変化をもたせ、ふれあい広場などを設け、施設住宅と一体となった緑豊かな住宅地として魅力あるまちづくりを図っている。

それぞれの土地活用

集合農地区に換地された農地の内、約七割が、平成四年の改正生産緑地法に基づき生産緑地地区指定農地となっている。また、宅地化農地については、現在五棟の共同住宅が建っており、内二棟については、特定優良賃貸制度により大阪府住宅供給公社が借り上げを行っている。

やむを得ない

本事業を通じて、農地所有者の営農意欲と土地に対する愛着心が強く感じられた。また、施設住宅への換地が公社のみとなったのは土地、建物が区分所有となり、理解しにくかったことにも一因があると考えられる。このことから、事業に対する啓発等行政だけでなく、JAとの連携や関係機関の協力を体制を整えながら市街化農地の計画的なまちづくりを進めていきたいと考えている。

浜松市和合農住組合の取り組み

JA静岡中央会
静岡県地域環境整備センター／審査役 戸塚 慶治

浜松市和合農住組合土地利用基本構想図



はじめに

農住組合法が平成三年五月に大改正され、三大都市圏から全国各県が対象地域となり、静岡県も三二市町村が対象になった。浜松市は本県人口一位の五六万人もあり、その一つである。浜松市には一〇の総合農協があったが、平成七年四月に浜北市、湖西市、引佐郡引佐町・細江町の四農協を含め、『とびあ浜松農協』に合併、事業量全国一位の農協として誕生したばかりである。

行政の支援体制づくり

農住組合法は市街化区域内農地の宅地化、農地の都市的利用を促進するものとして、その制度の普及啓発を目的し、県の関係各課が調整、住宅課を窓口に決定してからJAグループと協議を重ねて、『静岡県農住組合推進研究会』を設置した。構成メンバーは、県の住宅課、市街地整備課、農地管理課と農協中央会（地域環境整備センター）、経済連である。同研究会規約



●和合農住組合事業地区の北側

は平成四年四月二四日から施行されている。また、規約には農住組合設立希望地域において市町村関係各課及び当該農協を加えて必要に応じて地域研究会を置くことができるようになってい
る。今までに三地域で八回開催されて
いる。

農住組合推進事業制度の説明会は行政とJAグループと合同で、二回開催された。

浜松市和合農住組合の 取り組み経過

浜松市和合農住組合の概要は次に示すとおりであるが、現在、土地区画整理事業認可申請の事前協議が終了し、本申請提出（四月一日以降）の途中状況にある。現在までの取り組み経過と反省点について、ここに報告する。

〈浜松市和合農住組合の概要〉

- ①名 称 浜松市和合農住組合
組合長理事 中野 平吉
- ②対象地区 浜松市和合町、富塚町地内
- ③対象面積 一・一四 ha
- ④地権者数 一四名（土地所有者一四名）
- ⑤農協管内 浜松市伊和富農業協同組合一とびあ浜松農協に合併
- ⑥用途地域 第一種住居専用地域
（建ぺい率五〇％、容積率八〇％）

⑦認 可 農住組合設立認可

一平成六年二月一六日
J R 浜松駅から北西三・五km、浜松オートレース場南、西は市道富塚・和合線に挟まれた低地で、東側中途川に沿った緩やかな南斜面地である。

⑧立地状況

地目 田一〇、五九四㎡、畑二二㎡、宅地一〇七㎡である。宅地には四棟借家、一棟持家。

⑨土地利用状況

一、当初の取り組み

当初、地権者会議においては、市街化区域内農地で農地を残しながら宅地化を進める農住組合制度の説明を強調し、土地区画整理事業のように「まぢづくりの視点」からの話し合いは、薄かったように思う。ただ当該地区は浜松市の一五六haで土地区画整理事業の組合施行が、A調査を終了しており東端に位置している。また、東側は中途川（準用河川）を挟んで開発済みの住宅団地で、西側は市道富塚・和合線を挟んだ山林丘陵地、南側は民間開発住宅地で周囲の影響を受けにくい地区であるため、当該地区を土地区画整理事業からはずしてもの期待があった。

平成四年八月に農住組合基本構想調査を県の補助事業として要望書提出をした。基本構想調査策定事務委託は経済連が受け、全国農協設計を入れて、農住組合浜松市富塚地域研究会を発足

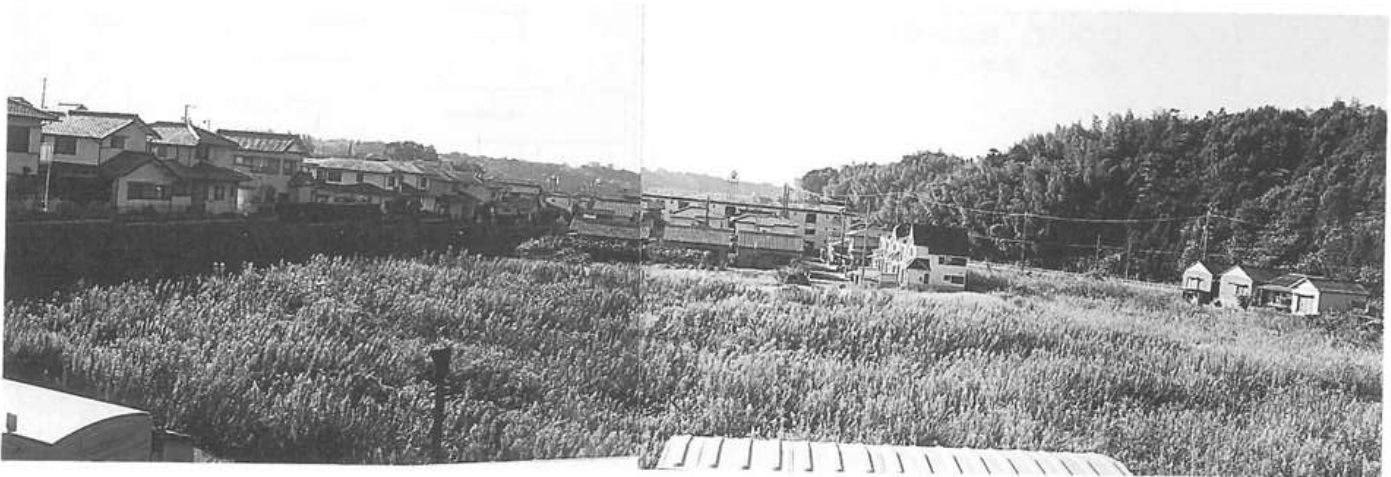
させた。行政関係各課が一堂で協議、研究会を通じて基本構想を作成した。

二、未同意地権者も農住組合の仲間

基本構想調査時点では、未同意の地権者がいた。農住組合の準備会発足に向けて、地権者会、視察会を重ねてきたが、未同意者にも呼びかけ、最後のバス発車までは一を合言葉に、仲間意識を各地権者とも守った。その結果、農住組合認可申請時点の同意書集めでは、平均合算減歩が基本構想時より低くなること予測され、未同意者に最終説明を役員が行ったところ、加入同意を得ることができた。現在は理解ある地権者として協力者である。

三、リーダーは地権者

和合農住組合が認可を受けるまでに山は二つあった。一つは組合長・役員理事の選任である。小さい地域で少ない地権者の中で、人望もあり、リーダーシップの取れる人はそうはいない。さらに土地所有者で年齢も高い方となると難しい。農業相続をして息子が農地を移転していると、親の所有農地が当該地になかったりする。ではもう一度移転できるか、農業委員会では、一坪農地の移転は疑問、農業目的以外で駐車場営業としても五台分程度の面積かとする考えを検討、しかし経費は掛けたくない。結局、当該地区に一筆だけ宅地があるのが幸いで二名



●同地区の南側

の組合員を、共有持ち分で所有権登記
 することで決着することができた。

また、定年退職の地権者に役員選任
 の話があった。失業保険給付期間の資
 格審査関係で法人の役員は報酬の有無
 にかかわらず届け出ることになってお
 り、調査した結果、失業保険の支給期
 間内のすべての収入は報告することに
 なり、審査によって減額支給等のおそ
 れが出てきた。違反すればペナル
 ティーもあり支給停止も懸念されたた
 め、本人の承諾を得ることが難しかつ
 た。

四、他地区の減歩は

参考にならない

二つ目の問題は減歩である。基本構
 想や土地区画整理事業認可申請まで
 は、表に出る数字は平均合算減歩で
 あって、地権者個々には自分の土地が
 いくら返ってくるか予測できない。土
 地区画整理後の跡地利用の意向調査等
 を実施する場合、自分の土地の面積を
 想定できないと答えられない。平均減
 歩との差をどう予測するか聞きたが
 る。近隣で実施されたような場合と比
 較するのは、無理からぬことかもしれ
 ない。土地区画整理事業を進めるに当
 たって、浜松土地区画整理協会を通し
 て行うこととなり、測量調査を実施し
 ながら、公共施設の整備内容等を行政
 及び関係各機関と協議していく中で、
 公共施設整備基準やレベルが明確にな
 り、事業計画書が作成されるに至っ

て、今までの平均合算減歩から減少す
 ることとなった。

この数字が出るまでの期間、地権者
 の不安は大きい。特に所有面積の少な
 い人ほど大きい。農住組合が解散しそ
 うになった時があった。その時の地権
 者の声の一つに「わしらの土地には道
 がない。六〇%減歩でも、最終価値が
 下らないなら、やってもらいたい。子
 供達には道のある土地を渡してやりた
 い」とあり、私達は救われる思いで
 あった。

五、土地区画整理事業の

認可申請

三大都市圏を除いて全国はじめての
 農住組合として、他に恥じない努力の
 意識は関係者の中にある。平成七年四
 月から人口二〇万都市に、五ha未満の
 土地区画整理事業認可権を移すことにな
 ったため、浜松市へ本申請を提出す
 ることになった。今後、事業終了まで
 にまだいくつかの山があると聞か、
 行政の協力なしでは、この事業は円滑
 に進まない。遅れば、地権者の構造
 も考え方も変わってしまう相続という
 恐ろしい鬼がいるという。変更申請手
 続き等経費は増加することとなる。ま
 た、経済情勢の変化など影響が少ない
 期間内への努力や規制緩和と短縮化を
 願って止まない。

都市農地Q&A

相談 アラカルト

Q 都市農地に係わる基盤整備等と開発
 要件等の関係についておたずねしま
 す。

A 都市基盤が未整備な宅地化農地は、
 そのほとんどが単独の開発は困難で
 あると考えられます。
 共同化する事によって、問題解決に
 つなげるケースもあります。その際
 に利用できる基盤整備制度、手法等
 について、整備面積を主にあげてみ
 ました。参考になればと思います。

基盤整備制度等	開発要件		適用可能地域			
	全国	特定地域	三大都市圏の特定市街化区域農地	三大都市圏の重点供給地域	都市計画法の都市計画区域	農住所在地域の一定地域
開発許可 (但し、地方公共団体によっては、300㎡以上に定めているところもある。)	○	○	○	○	○	○
農住組合事業	○	○	○	○	○	○
新築まちづくり推進事業 (ミニ区画整理事業)	○	○	○	○	○	○
住宅街区整備事業	○	○	○	○	○	○
特定土地区画整理事業	○	○	○	○	○	○
土地区画整理事業 (補助対象は、行政庁管内にあっては、5ha以上、組合管内にあっては、10ha以上)	○	○	○	○	○	○
地区計画	○	○	○	○	○	○
住宅地高度利用地区計画 (但し、低層中高層住宅地が条件、1haが基準であるが特に必要な場合には、下回ることも可)	○	○	○	○	○	○
街なみ・まちづくり組合支援事業 (人口集中地区内では1ha以上)	○	○	○	○	○	○
大都市圏地活用住宅供給促進事業	○	○	○	○	○	○
緊急住宅地供給促進事業	○	○	○	○	○	○
住宅街区総合整備事業	○	○	○	○	○	○
住宅地圏域公共施設整備促進事業 (重点供給地域にあっては、5ha以上)	○	○	○	○	○	○

JAグループとしての 面整備への取り組みの実情

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。

株全国農協設計
農住計画部副部長

平山 寛治



昭和16年生まれ。武蔵工業大学建築科卒業後、田中建築設計事務所に入社（田中四郎先生に商店建築の指導を受ける）。昭和42年一級建築士取得。昭和42年株全国農協設計に入社。現在に至る。その間、全国農住都市建設協会（静岡市高松地区農村住宅団地建設基本計画書策定業務を担当し、高山英華先生の監修を受ける）、福島県経済連（農業施設等の企画・監理）、東京都経済連（農家の資産管理事業の企画・監理）、全農東京支所（全農住環境基準作成）に出向及び駐在。その後、平成4年に本社農住計画部に配属（取手市井野農住組合区画整理事業、JA静岡市緑のまちづくりマスタープラン策定業務他7件、泉南市中小路農住組合設立推進調査報告書策定業務他8件、東京都農住基本計画策定調査等担当）

JAのまちづくりの沿革

JAのまちづくりの歴史は、昭和三〇年代後半、所得倍増論を掲げた高度経済成長を背景に、人口の都市集中が急速に進み、農地が宅地化し、スプロール現象が顕著になり社会問題になってきた時期、一栗照雄氏が農住都市建設構想を昭和四三年に提唱したのがJAにおける産声だった。

その概念は「地域住民が自主的結集によって、時代の要請に適應した新しい地域社会を建設すること」、現在でも立派に適用するものである。

その後、国の法的支援として昭和四五年宅

地等供給事業（JAで宅地建物取引業ができるようになる）、昭和四六年農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（住宅不足の著しい地域において、農地所有者がその農地を転用して行う賃貸住宅の建設等に要する資金の融通について政府が利子補給金を支給）、昭和五六年農住組合法（住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地の所有者等が協同して必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ、当該市街化区域内農地を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業を行うために必要な組織を設けることができるようになった）、平成三年農住組合法改正（設立認可申請期限の延長、対象地域の拡大、設立要件の緩和等）がある。さらに、平成六年に一部設立要件が緩和された。

さらに、平成三年生産緑地法の改正で三大都市圏の市街化区域内農地は、保全する農地（二五、〇〇〇ha）と宅地化する農地（三三、〇〇〇ha）に分けられ、宅地化する農地は宅地並み課税がかけられるようになった。これらの新たな課題に対処するため、平成六年緑住区画整理制度（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等の面的整備を推進し、基盤整備の

・首都圏緑住区画整理等対象地区（7地区）の農家（JAの組合員）
の現状及び都市的土地利用の意向調査結果（抜粋）

調査年度 平成6年

項目	内容	7地区の計（平均）
①経営者の年齢	60歳以上	33 (60.0%)
②農業後継者	いる	16 (29.1%)
③所得	農業所得のみ・農業所得の方が多い	4 (7.3%)
④農業継続	現状維持、規模拡大	5 (9.1%)
⑤生産緑地を選んだ理由 (複数回答)	イ. 農地並みに課税	16
	ロ. 相続税納税猶予の特例	8
	ハ. 農業を継続したい	6
	ニ. 道路に接していない	16
	ホ. 形状が悪い	5
⑥今後の土地利用 (複数回答)	イ. アパート等に利用	10
	ロ. 当面農業を続け相続対策等用地	22
	ハ. 売却したい	8
	ニ. 具体的に考えていない	22
⑦区画整理事業への取り組み	イ. 協力する（条件付きも含め）	53 (96.4%)
	ロ. 協力出来ない	2 (3.6%)
意向調査数		55

- ・この意向調査は緑住区画整理等（農住組合、土地区画整理組合）の対象地区で面的整備誘導調査等を作成するにあたり具体的に面整備を進めることを目的とし、関係農家地権者（JAの組合員）を対象に行ったもの。
- ・区画整理事業への取り組みで「協力できない」が2人いるが、これは道路付きが良く、特に現時点では参加する必要はないと考えている人。また、「協力する」の中で条件付きは半数以上をしめる。

なされた良好な市街地の形成を図るとともに、良質な住宅地供給に資することを目的とし、減歩緩和の観点から助成する）が創設された。

都市農家の現状及び面整備の必要性

平成三年の生産緑地法改正による税金対策、さらに、農業従事者の高齢化、後継者の問題等、農家を取りまく環境は厳しい状況に

あり、この現実を認識した都市的対応が必要になる。

具体的には、農家の生活設計（土地利用、税務等）を考えた都市的土地利用により資産価値を上げることが大切である。これは、現状の都市整備状況の中で個々に土地利用を行うのではなく、残された資産（地域）の付加価値を上げる観点から数人共同でまちづくりに取り組むことが必要なのである。このことは、子孫に対する責務でもあり、社会的に認知

地方都市市街化区域内農家（JAの組合員）の現状及び都市的土地利用の意向調査結果（抜粋） 調査年度 平成5～6年

項目	内容	J A . S O	J A . T	J A . F	J A . M	J A . S Z	計（平均）
①経営者の年齢	60歳以上	797 (60.6%)	1,095 (60.6%)	1,214 (55.6%)	82 (40.0%)	720 (52.0%)	3,908 (53.2%)
②農業後継者	現在従事している	72 (5.5%)	—	148 (6.8%)	32 (9.9%)	—	[252 (6.6%)]
③所得	農業所得のみ・農業所得の方が多い	176 (13.4%)	—	312 (14.3%)	64 (19.7%)	—	[552 (14.4%)]
④農業継続	現状維持及び規模拡大	157 (11.9%)	247 (14.7%)	323 (14.8%)	122 (37.5%)	231 (17.0%)	1,080 (14.7%)
⑤区画整理事業への取り組み	協力する（条件付きも含め）	907 (68.9%)	1,503 (66.9%)	1,642 (75.2%)	199 (61.2%)	932 (73.2%)	5,183 (70.6%)
⑥農協への要望 (複数回答)	イ. 土地利用相談	578	958	1,264	108	697	3,605
	ロ. 税務相談	751	760	1,325	110	541	3,487
意向調査数		1,316	2,246	2,183	325	1,273	7,343

- ・ [] 内の分母は、②農業後継者、③所得3,824 (1,316+2,183+325)
- ・この意向調査は「農と住」の調和のとれたまちづくり（大都市近郊農協土地利用調整円滑化推進事業）を実現するための参考資料を得ることを目的とし、地方都市の市街化区域内のJAの組合員を対象に農協の支所等を通し、留置調査を行ったもの。

された事業になるのである。なお、私共が担当した調査報告書の作成を通し、意向調査を行った結果をみても農家の現状がうかがえる。

J Aのまちづくりの現状

パートナー・コンサルタントの向塾先生が話されているが、JAがまちづくりに対応して二〇年過ぎてきているが、事業としてはまだ成人していないのが現状である。その理由として「農地をつぶす事業への拒絶反応、既存事業（信用・共済・経済）への依存体制、新規事業取り組みのリスク回避」があげられる。この事業は、農家のくらしを守る第四の事業と位置付けしても過言ではないと考えられ、これを確立するには組合のトップの決断が必要であるとともに、体制の強化、体質の改善（特に面整備事業に対し）が急務である。

J Aのまちづくり事業の確立に向けて

JAでは全中が中心になり農住組合、緑地区画整理等、推進しているが、まだJA全体としての運動（事業）になっていないのが現状である。このことはまちづくりの現状でも述べたが、JAのトップの理解、体制の強化、体質の改善が必要であり、ひとつでも多くの農協が面整備に取り組むことがポイント

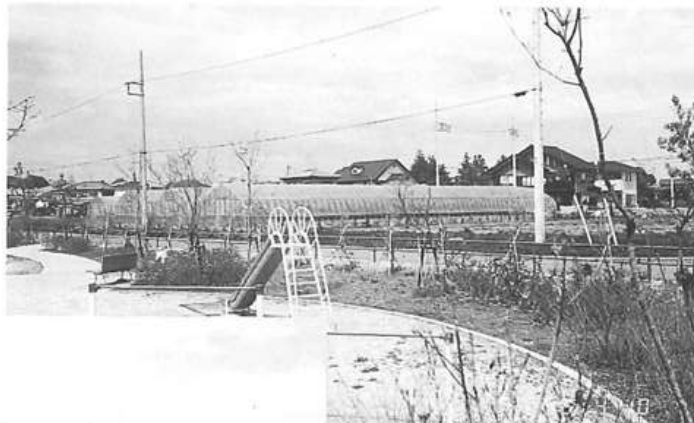
と考える。そのためには、指導事業ではなく（指導事業では掘り起こしまでが限度）、JAの経済事業として確立されることが必要であ

る。このことはJAトップの理解を得るとともに、人的体制の強化にもつながると考える。

取手市井野農住組合土地区画整理事業の概要

- ・ 施行者：取手市井野農住組合
- ・ 施行地区の面積：約6.2ha
- ・ 組合員数：27名（農家地権者19名、その他8名）
- ・ 農住組合設立認可：昭和61年12月6日
- ・ 区画整理事業施行認可：昭和63年12月26日
- ・ 事業期間：昭和63年12月26日～平成8年3月31日（予定）
- ・ 減歩率：33.76%
- ・ 事業費：1,096,500,000-
- ・ 事務局：茨城みなみ農業協同組合
- ・ 調査設計・施行管理：茨城みなみ農業協同組合
茨城県経済農業協同組合連合会
全国農業協同組合連合会
(株)全国農協設計

〔土地利用例〕



・当面営農地



・賃貸共同住宅



トピックス

東京グッドドリビングショー
へ出展

定期借地権普及促進協議会

四月一八日～二三日の六日間にわたって、東京国際見本市会場（晴海）において開催された「東京国際グッドドリビングショー」（主催：㈱東京国際見本市協会）へ定期借地権普及促進協議会も初めて出展し写真を行いました。

当協議会では、広く一般に対する定期借地制度の普及促進を目的として、パネル展示（①定期借地権についての説明②会員による定期借地権付き住宅の供給実績③会員による定期借地権付き住宅の供給事例等紹介）、定期借地権・定期借地権付き住宅の供給事例紹介等に関するパンフレットの配布、定期借地権に関するビデオの放映を実施しました。

グッドドリビングショーには期間中三〇万人が入場し、当協議会のブースへも多数の来場者があり、中には定期借地制度の仕組みや供給状況について熱心に質問する人もいて、定期借地権への関心の高まりがうかがわれました。



データファイル

三大都市圏における耕作放棄地

農林水産省構造改善局はこのほど「三大都市圏における耕作放棄地の実態調査結果」を公表しました。これは、昨年七月に閣議決定された「今後における規制緩和の推進等について」に基づき行ったものです。

同調査の概要は次のとおりです。①対象地域は三大都市圏の三〇九市町村（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の「大都市地域」に当たる市町村で農業委員会の存在しない市町村を除いた市町村。首都圏一四三、中部圏七三、近畿圏九三市町村）②調査時点では平成六年七月一日現在③対象農地は一年間不作付地となっている農地で一団地がおおむね一、〇〇〇平方メートル以上のもの④調査実施主体は市町村及び農業委員会。

＜三大都市圏における耕作放棄地の現状＞

(1) 面積・団地数

今回の調査の結果把握された耕作放棄地は、面積5,597ha、16,782団地、1団地当たりの平均面積は0.3haである。

	首都圏	中部圏	近畿圏	合計
市 町 村 数	143	73	93	309
団 地 数	9,361	4,270	3,151	16,782
面 積 ha	3,465	1,341	791	5,597
1 団地当たりの平均面積 ha	0.37	0.31	0.25	0.33

① 調査対象市町村の耕地面積316,831ha（H4年耕地及び作付面積統計）に占める耕作放棄地の割合は、1.9%

② 0.3ha以下の規模の団地が、70%以上を占めている。

(2) 土地利用区分別分布

土地利用区分別分布は下記のとおり

ア 都市計画

	団地数	面積	1団地当たりの規模
都市計画区域内	16,123	5,402ha	平均 0.34ha
・市街化区域内	1,412	310 "	" 0.22 "
・市街化調整区域内	14,599	5,066 "	" 0.35 "
・その他の地域内	112	26 "	" 0.23 "
都市計画区域外	659	195 "	" 0.30 "
計	16,782	5,597 "	" 0.33 "

イ 農振計画

	団地数	面積	1団地当たりの規模
農業振興地域内	13,207	4,540ha	平均 0.34ha
・農用地区域内	6,953	2,411 "	" 0.35 "
・農用地区域外	6,254	2,129 "	" 0.34 "
農業振興地域外	3,575	1,057 "	" 0.30 "
計	16,782	5,597 "	" 0.33 "



平成七年度 「都市農地を活用するまちづくり 実践セミナー」始まる

都市農地を活用するまちづくりのための主要制度である農住組合・緑住区画整理・特賃（三点セット）をテーマとしたセミナーが五月一日（木）の茨城県会場及び一二日（金）の埼玉県会場Ⅱ写真Ⅱを皮切りに始まりました。



このセミナーは、まちづくりの実務に携わる職員向けに「三点セット」の実践的な知識を身につけることを目的に企画されたもので、都市農地活用アドバイザーを始め、都府県・住宅供給公社・JAの関係者等を講師に迎え三大都市圏九会場で開催されます。

なお、今後の都市農地センターの研修計画としては、九月～一〇月頃に「まちづくり基礎研修会」、一月～三月頃に「まちづくり事例研修会」が予定されています。
このほかに、定期借地権の契約約款に関するセミナーが年度内に計画されています（時期未定）。

(6) 市町村の耕作放棄地の解消のための方向等

ア 市町村の利用の意向

市町村等の意向	%
農業に利用（指導・整備）	16.2
農業以外に利用	11.7
現在明らかにされていない	72.1
計	100.0

イ 解消のための具体的計画等

調査時点において概ね5年以内に計画があるものは、487団地となっている。

農業利用のための計画（土地基盤整備を実施する予定のあるもの） 88団地

農業以外に利用（公的機関による利用計画、土地区画整理事業・その他） 399団地

〔参考〕

既に農用地区域からの除外の手続き等が進められている事例がある。

① 市街化調整区域において都市的土地利用を行うため農用地区域からの除外手続き等が進められている事例が13件ある。

② 市街化調整区域において、自然的社会的条件からみて、農業上の利用の確保を図ることが適当でなくなった耕地放棄地（谷津田、傾斜地等の樹園地等）について、農用地区域からの除外の手続き等が進められている事例が84件ある。

(3) 耕作放棄地の土地条件（現地調査に基づくもの）

耕作放棄地の土地条件	全体%	平地%	傾斜地%
区画が不整形である	62.2	45.0	90.0
は場整備がされていない	81.8	73.0	96.5
日照条件が悪い	14.0	—	—
傾斜地にある	39.2	—	—
排水が不良	19.0	—	—
道に接していない	20.7	—	—

(4) 耕作放棄地の周辺土地利用の状況（現地調査に基づくもの）

周辺の状況	全体%	平地%	傾斜地%
周辺農地は良好に耕作	26.5	36.2	11.7
周辺農地にも耕作放棄地が点在	30.4	27.7	34.7
周辺農地の概ね過半数以上が耕作放棄地	12.9	9.9	17.4
周辺農地に住宅や工場が点在	8.5	12.0	3.1
住宅や工場等都市的利用の中に農地が点在	4.6	6.5	1.7
山間・谷地田等周辺は山林	13.1	3.3	28.3
未確認	4.0	4.4	3.1

(5) 所有者の利用の意向

所有者の意向	%
自ら耕作	9.8
農地として売却、貸付け等	11.4
自ら農業以外の目的に利用	10.7
農業以外の目的で売却	7.9
特に予定がない（回答なし）	60.2
計	100.0

● 昭和初期の鉄筋コンクリート住宅

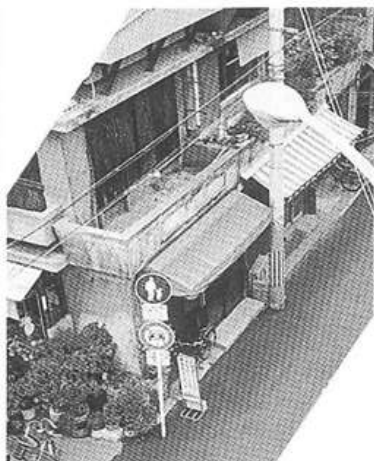
大阪府建築部開発指導課 上田 久美子



大阪のミナミ、阪神高速沿い、通天閣付近に位置しますが、昭和初期建築のRC造の共同住宅が今も残っています。間取りは所謂ワンルームから6畳・3畳の2Kほか多様で、住宅の設備には、かまど・トイレ・棚が備えられ、新築当時は目新しく、入居希望者も多かったことでしょう。3階建て・約二五〇戸のコンクリートの箱は威風堂々としていたでしょう。

今は昔、目的や予想される研究成果も明確としないまま、とにかく『面白そうだ』『何か有りそうだ』という訳で、その住宅について調査することになりました。

外部は、共用庭や底部分に一畳程度の増床を施している窓が多く、内部にも台所のフローリング、押入れの襖や間仕切りの撤去という改造が有ります。築後六〇年では生活様式の変化、老朽化もあり、確かに当然なのですが、始めは特に、昔の面影、例えば設計者の思案した和洋折衷さを見つけ出



すことに専念していたのです。しかし、煉瓦造のかまどはガスコンロに変え、洗い桶はコンクリートの窪みです。また、改装した内部の簡潔さに感心し、もっと部屋の奥まで見たくなったり、どんな用途の部屋かと聞きたくなってきたり、好奇心とは厄介なものです。

玄関前でまず挨拶の練習をし、当時は居住者と話す度に何故こんな事しているのだろうと呆然とし、電車内で寝ながら帰る毎日でした。一人暮らしの老人にご馳走してもらったうどんを食べながら子や孫の話聞き、住宅の歴史を感じ共に感慨に耽り、頑張っねと励まされ、いや、それでもアンケートにこだわり何かの役に立つかもしれないとおばあちゃんの家のライフサイクルの記録を残そうとしていました。

先日、友人と住宅の近くに行ったので、案内し、当時馴染みだった住宅内のお好み焼き屋に入りました。私は『見たことある』と店のおばあちゃんから言われ、つい昔の話をしそうになりました。

● とどけよう春の味覚

JAKわな 金融課 高野 豊美

♪ 桑名の殿様志ぐれで茶々漬♪と唄われ、蛤で有名な桑名シティ

桑名市は古代より久波奈とも呼ばれ、その東北に木曾三川の揖斐川、西に員弁川(町屋川)、南に伊勢湾と、川と海に囲まれた砂州の上に交易港として、発達してきた市(宿場町)です。歴史と文化の町「桑名」。それは町並みや祭りなど、私たちの身近な所にあふれています。

「九華公園(桑名城跡)」に「七里の渡」。日本一やかましい祭といわれ、県の無形文化財に指定されています。「石取祭」等々、ぜひ桑名の良さをウォッチしてみてください。

「食」のウォッチングとして、旬の味覚のタケノコです。

二月上旬から出荷が始まるタケノコは、桑名特産の絶品です。毎年行われているタケノコ狩り、名古屋、関西方面からも大勢の申し込みで、大盛況です。

「大きなタケノコ、掘れた!」「どこまで掘ればいいの?」の大歓声。竹やぶから旬の声が飛び交うようです。そんな自然とのふれあいに、桑名のタケノコ狩りに出かけてみて下さい。竹やぶの中で「タケノコはん」「タケノコの刺身」「タケノコのお汁(若竹汁)」はいかがでしょうか。きつと満

足いただけると思います。タケノコ狩りを体験できないみなさまにも、掘りたてのタケノコを旬のまま



まピン詰めでお届けします。タケノコの保存として大好評のピン詰めで。桑名の新鮮なタケノコを水煮してピン詰めにし、全国のみなさまにも宅配していますのでご賞味下さい。掘りたてのタケノコを保存していますので、お正月のおせち料理に旬をただだわせ下さい。

桑名の春をみつけに、出かけてきて下さい。お待ちしております。

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



●ゴールドデンウィークの真只中、この編集後記を書いています。私が暮らす埼玉県K市では、メインストリート両側に延々と続く藤棚をはじめ、市内各所のフジの名所で、今が見ごろとなっています。先日、麗らかな陽光に誘われるように、このフジの眺めと芳香に酔いしれながら散策してきました。若者でありながらも、休日と言えは、ごろ寝かバチンコしか思い至らなかつ

た私ですが、新境地と言ったところでしょうか。
ところで、新年度を迎えて、新しく都市農地担当になられた方も多いと思います。バックナンバーを含め、本誌第四号が今後の業務の参考書かつ息抜きのための潤滑剤としてお役に立てばと思い編集に当たってきました。引き続き『都市農地とまちづくり』の編集を担当することになりましたので、あらためて本年度もよろしく願います。
(Y・K)

でも、私と、神戸のKさんは、東京外からの出張委員で、Kさんとはともかくとして、私は、小回りがきかず、迷惑のかけっぱなしで冷や汗ものでした。特に、印象に残っているのは、表紙のレイアウトで、字が大きい、表紙の写真が暗い、背表紙がなんとかならないか、裏表紙の広告をどうする等意見統出でした。結果、裏表紙から見てもおもしろい(?)雑誌になったと自負しています。
名古屋市でも、都市農地の問題は、議会を始め全庁的に課題となっており、今後どのように事業展開を図っていくか議論中です。たとえば、大き

次号予告

【特集】

テーマ「市民農園について」

- 一、生産緑地の活用と市民農園の整備
- 二、海外の事例とわが国における市民農園への期待
- 三、都市農業の課題と市民農園への期待
- 四、事例紹介
- 五、大規模事例の紹介

●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)	石川 達郎
	山本 裕理 (農林水産省経済局)	吉田 史子
	斎藤 誠 (横浜市)	
	角本 直樹 (神戸市)	
	山本 治 (名古屋市)	
	東 征司 (全国農業協同組合中央会)	

い進軍ラッパ鳴ったけど、なかなか軍隊の登場しない舞台劇のようなもので、おそらく、他の都市においても同様の問題があることと思っています。この難局に向かって、地方公共団体の立場から、雑誌の編集についても、意見を積極的に言って「北北西に進路を取ろう」と決意しています(おおげさかな)。
(O・Y)

●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5月25日

●発行日 1995年5月30日

