



# 都市農地と まちづくり

発行：(財)都市農地活用支援センター

【メインテーマ】定期借地権について

第6号  
1995.11





[表紙の写真]

浦和市三室大古里の定借住宅(提供:積水ハウス株)

▶ホットナウ 「定期借地権普及促進に向けて」  
 稲本 洋之助(東京大学社会科学研究所/教授) ..... 2

## 特集 定期借地権について

**都市農地を活用したまちづくりと定期借地権**  
 社団法人地域社会計画センター/主席研究員 丹 勇 夫 ..... 4  
地域計画部長・緑住開発担当

**定期借地権の活用による住宅・宅地供給**  
 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室/係長 手 島 建 治 ..... 8

**定期借地権に対するJAグループの取り組み**  
 JA全中地域協同対策部地域振興課 ..... 11

**三鷹市における新たなまちづくりの推進**  
 三鷹市都市計画課住宅対策室/主査 鈴 木 伸 若 ..... 13

**住宅・都市整備公団の定期借地権事業について**  
 住宅・都市整備公団住宅企画部用地計画課/係長 安 田 肇 ..... 16

**大阪府住宅供給公社における定期借地権活用事業の紹介**  
 大阪府住宅供給公社/副参事 西 岡 徳 一 ..... 19

●事例紹介	
<p><b>定期借地権について</b></p> <p>埼玉県経済連施設部/部長                      三 森 亀 明 ..... 22</p>	<p><b>JA豊田市が取り組んだ三事例</b></p> <p>JA豊田市 地域開発部/部長                      荒 川 銀 光 ..... 25</p>
<p><b>定期借地権付き住宅 「サテライト立野台」分譲</b></p> <p>㈱サンライト・コンサルティングパートナーズ代表取締役                      真 部 敏 巳 ..... 29</p>	<p><b>藤和田園調布ホームズ 一都内初の定期借地権付きマンション</b></p> <p>藤和不動産株式会社SD事業部SD企画部/課長                      中 島 健 治 ..... 33</p>

—特別寄稿—

**市街化区域内農地を活用した  
まちづくりについて**  
 建設省九州地方建設局海の中道海浜公園工事事務所長 榎 野 良 明 ..... 35  
(前建設省都市局都市計画課課長補佐)

**平成8年度 建設省関係 市街化区域内農地関連概算要求等の概要**  
 —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調査室 ..... 38

**平成8年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連概算要求等の概要**  
 —市街化区域内農地の計画的土地利用転換の推進—  
 国土庁土地局土地政策課 ..... 43

**連載 「都市農地」をめぐる土地政策の歴史と展望(1)**  
(社)地域社会計画センター常務理事 山 本 雅 之 ..... 45

### まちづくり最前線

<p>●地方公共団体  <b>「計画的なまちづくりをめざして」</b>  <small>四日市市都市計画部 都市計画課/課長</small>                      城 秀 昭 ..... 48</p>	<p>●JAグループ  <b>「農住調和の土地区画整理事業</b>  <small>JAいせはら/前組合長</small>                      高 梨 善 一 ..... 50</p>
--	---

**アドバイザーから一言**

**都市農地の活用の基本的考え方と今後の展開**  
㈱都市研究所スペースア 代表取締役 井 沢 知 旦 ..... 53

**情報アンテナ トピックス/データファイル** ..... 56

**ネットワーク** ..... 60

「これまでの半額程度でマイホームが手に入る」をキャッチフレーズに、定借住宅が話題をにぎわしています。そして、ハウスメーカー、デベロッパーなどが積極的に事業展開し、戸建に加え、マンションについての供給も増えてきており、供給実績もかなりの量になっております。この状況を踏まえて、定借住宅の将来性について、どのようにみておられますか。

現在、定期借地権による住宅建設、住宅供給が進んでおり、本格的になってきているという認識を持っています。それには十分な理由があると思います。特にユーザーの人々は、今まで価格の上で手が届かなかったのが、よい物件がどうも買えそうだと考えるようになりました。一方では、土地もマンションもちょっと下がっていますから、定借によって、良い物件ができそうだと、これが正直なところだと思います。

このことは、とても大事なことだと考えています。一つには、無理をして高い土地を買う必要がないということです。定借の権利がしっかりとりましたもので、安定した権利であれば、土地を利用するという面では、所有権を取得すると余り変わりなくなくなってきます。唯一の違いは、永久に取得するか、それとも期間を定めて取得するかということです。利用本位というか、利用のみを目的として、建物を取得するのだとすれば、定借住宅を買うということは適切であると思います。余計なものを買わないという考えがだんだん普及していくでしょう。自分に必要のない先々の権利まで高いお金を払って取得するのは経済的に不合理です。これに対して、定借によって住宅のための土地利用権を取得するのは、大変合理的な考え方だと思います。

いままでは何といたっても、戸建は土地付きでなければならぬ、土地は将来性を考え財産として所有するという考え方が強かったと思います。今後は土地を資産として考えるということは大きな要素にならない、それほど意味を持たなくなるでしょう。土地の値上がりは長期的にみても期待できません。そうなる、本則に戻って、土地は利用するためのものとなるでしょう。従来の土地付き戸建の魅力が減ってきました。こうした状況を考えると定借による集合住宅の供給がこれからの大きな課題です。

都市の周辺部だけでなく都心部における再開発で定借マンションを活用しなくてはならないと思います。ちょっと特殊な例になるかも知れませんが、阪神大震災の被災地では、この問題が現実味のある課題になっています。住居の密集した被災地では、多くの人に住んでもらうには戸建は無理です。定借による集合住宅の建設が課題なのです。この課題は、建設省が本年四月発表の約款でもかなり重視しています。

定借住宅を普及・促進する上で、解決すべき課題と解決の見通しについては、どのようにお考えでしょうか。

制度自体として、いろいろな課題が残されていると思います。そのいくつかを列挙してみます。まず、地主に土地を供給して貰うためのいわばアメに当たる部分として保証金が強調されてきました。この保証金の性格が何であるかということです。

今度は、ユーザーの方から問題にされてきたのです。更地価格の二割というけれども、それは高すぎるのではないかと。五十年間の定期借地権を設定する対価としてもらうというのであったら、ユーザーはそれなりに理解できますが、そうなる権利金になってしまいます。権利金になると、税法上課税されます。保証金の性格をはっきりしなくてはならないのです。次に、保証金の額が下がってきたことです。いまは更地の二割というのは、全体の四分の一ほどになっており、平均して一割をちょっと下回るあたりではないかと思えます。他方では、支払い可能な範囲での妥当な金額という考え方も読めます。例えば、三千万円の家を買うなら、三百万から五百万円まででいいのではないかと。このように、支払い能力を重視するようになってきました。

この場合、支払えるということでもまず納得するが、それに加えて、いろんな説明ができます。第一は数金的なものです。お預かりして、契約の過程、履行の過程で借地人が支払うべきものの担保とする。まずは地代でしょうが、最後に建物を撤去し更地にして返す義務があります。この義務をよりスムーズに果





稲本 洋之助 (東京大学社会科学研究所教授)

定期借地権制度の普及促進に向けて

たして貰うためには、その取壊しの費用についての敷金として預っていることは望ましいと思います。ここで一番の問題はマンションの取壊しの場合です。戸建と違い、借地人が取壊すことはできません。地主が壊す費用にこの敷金を回すことは、こうしたことから立派に説明ができます。

このように保証金は最終的にどの程度になるか分かりませんが、その性格を明確にすべきなのです。

保証金にはこのほかにもいろいろ問題があります。十年ほど先には土地の供給が増え、場合によっては需要を上回ってくるかも知れません。ウルグアイ・ラウンドの効果がいよいよ出てくるはずですが、そうなれば保証金なしでも出しましょうということにもなります。そうなったとき、それ以前に高い保証金を払った人は、この権利を中途で売ることが難しくなるという問題も出てきます。これが権利金であればよいのですが、二番目の大きな課題は、中途の解約ないし契約解除の問題です。ユーザーが中途で解約すると、明らかに不利が生じます。途中で出ていく、取壊して出て行く、保証金は戻るかどうかわかりません。地主も急にいわれたら保証金を返すのが難しいからです。この問題は、当事者に任せるのではなく、この制度を推進している行政の側や業界も考えなくてはなりません。中古定借住宅の市場を整備することが緊急の課題です。定借住宅を新規に売り出すときにも助成せよという意見がありますが、同じ助成をするのでしたら、中古の流通に重点を置いた助成をすべきだと考えてます。

定借の中途解約は、戸建ではまだ考えやすいのですが、これが集合住宅になりますと、ユーザーが大きな損をするだけでなく、法律上もわけの分からない状態になってしまいます。二十戸の内一戸が中途解約した場合、その部分を取壊すわけにはいきません。といって建物の権利はあくまで元借地人に残ります。この元借人がしばらくして、その建物を売ったときに、定借権を復活するかどうかという問題にもなります。こういう点でも、定借住宅の中古市場の整備は緊急な課題となっています。

最後に終了時の問題がとてつもない大事です。より良く、より円満に終了することです。全体として、ユーザーが建物を良好な状態に維持することが非常に大切です。借地人が建物のメンテナンスをよくすることが、最後の解決方法を多様にすることを可能にします。単に取壊すということだけだと、すさまじい光景が予想されます。建物が良好な状態であれば単に取壊すということではなく、地主が保証金を返して引き取ることも考えられます。地主は、引き取ったあと借家として利用することも可能です。これは家主、地主にとって特別な損にならないばかりか新たなビジネスも考えられます。

終わりの期限を延ばすというやり方もあります。五十年のところをあと十年とか十五年延ばすのです。この合意が新たな定期借地権とみられれば再び五十年になり、延べ百年になりかねないのですが、そうでなくて、五十年の定借権の期間だけが当事者の合意で延ばすことは有効であると私たちは考えています。多分裁判所もそういう方向でしょう。ただし、そういうときにその土地に抵当権が設定されていたり、また抵当権以外に利害関係を持つ人がいたりしますと、この賃借権の延長はできません。他の人の権利が関係していると終了時の円満な解決は難しくなります。ですから、地主の方としても、定借住宅を提供している間はみだりに売ったり、担保に入れたり、利害関係をつくったりしないようにすべきです。ユーザーの方はメンテナンスをよくして使うことです。双方が相手のことを考えて配慮しあえば、かつて地主と借地人の間で見られた険悪な関係はなくなると思います。

聞き手は、(財)都市農地活用支援センター 田口 仁専務理事

## 定期借地権について

都市農地を活用した  
まちづくりと定期借地権社団法人地域社会計画センター／主席研究員  
地域計画部長・緑住開発担当

丹 勇 夫



## ※はじめに

高度成長期以来、住宅政策は主として土地・住宅の取得を奨励する持家政策に重点が置かれてきた。これは長期的に土地価格が上昇する過程では有効な資産形成方法として需要を喚起できる、いわゆる土地神話に支えられた誘導策であった。

ところが、現在、土地価格は長期的に上昇しない時代を迎えつつある。産業構造の変動、人口構成や社会移動の変化など、大都市の地価上昇を支えてきた要因が失われてきていると見られる。また、大都市の市街化区域の宅地化農地の地価は、既に良質な戸建て住宅を供給できる水準を超えており、都市農地の所有者も農業者の高齢化が進展しているものの、相続対策の他には売買価格を切り下げて土地を売却する動機がない。

一方では、バブル経済期の都市地域において、大量の賃貸住宅が供給されてきた。これは借家人居層の過処分所得の増加に支えられた旺盛な賃貸住宅の住み替え需要が喚起されたためであった。こうして、民間借家においても新設住宅の質は改善が図られてきているが、なお住宅の広さにみられる持家と借家の格差は、住宅専有面積で二倍以上の差がある。このことは、賃貸住宅の割合が多い大都市において、総合的な住宅の質の改善を求め

る潜在的な需要が根強く存在することを予想させる。

このように現在は、土地価格が上昇しない、また、勤労者の可処分所得が大幅に増加しない時代背景のなかで、良質な住宅を供給するという新たな住宅需要を創出する仕組みが求められていると考えられる。定期借地権を活用する住宅供給は、住宅需要者が土地取得による資産形成よりも良質な住宅居住と居住環境の確保を重視して費用を支出する方策となり得るのであろうか。

## ※定期借地住宅の動向

定期借地権普及促進協議会（事務局・財都市農地活用支援センター）の資料によると、一戸建ての定期借地住宅の供給実績は、平成六年から増加してきたものの、年末から平成七年四半期にかけては目立つ増加傾向がみられない。また、供給戸数の地方別割合では関東、中部、近畿の大都市圏を抱える地方での実績が九〇%以上を占めており、関東地方では都心から二〇～五〇km圏、中部地方と近畿地方では都心から三〇km圏内の供給戸数が多いが、定期借地住宅の供給戸数がまだ少ないこともあって地域的な分布の偏りが顕著にみられる。

また、これらの地方においては、一区画の平均敷地面積は約二〇三㎡、平均地代は月当



戸建定期借地住宅の概況

(平成5年5月～平成7年3月・23ヶ月間)

項目 地方名	団地数	区画数	1団地平均 区画数	1区画平均 敷地面積	1区画平均 代地	1区画平均 保証金
関東	95	609戸	6.4戸	198.5㎡	27,675円 (139円)	881万円 (4.44万円)
中部	54	297	5.5	221.1	25,297 (114)	560 (2.53)
近畿	45	155	3.4	185.9	35,345 (190)	544 (2.93)
三地方計	194	1,061	5.5	203.0	28,129	742
北海道・東北	7	49	7.0	265.3	25,707 (96)	464 (1.75)
中国・四国・九州	5	23	4.6	180.5	24,911 (138)	737 (4.09)
全国計	206	1,133戸	5.5戸	205.2㎡	27,959円	730万円

※( )内は、敷地1㎡あたりの代地及び保証金の単価 資料：定期借地権普及促進協議会

たり約二八、〇〇〇円、平均保証金の額は約七四〇万円水準であった。これを定期借地住宅の個別物件とあわせて判断すると、代地は必ずしも地価水準とは連動せず、一区画二五、〇〇〇円～三五、〇〇〇円の範囲に設定されているのに対し、保証金の額は地価水準が影響して首都圏で高額となる傾向がみられる。

なお、現在の定期借地住宅の一団地の平均区画数は五・五戸にすぎず、良好な居住環境や街並みの形成を図っている団地事例はきわめて少数であり、現状のところ所有権分譲住宅供給の補完的事業に止まっていることがうかがえる。

❖環境企画型の供給事例

定期借地住宅の供給事例のなかには、良好な面整備を伴うもの、コモンスペースを設置しているもの、建築協定を締結したり住環境を共同で維持保全する仕組みを有するものや、コーポラティブ方式により住宅ユーザーが団地設計や住宅企画に参加する手法など総合的に住宅の質を高める試みがみられるものがある。

このような環境企画型とも言える定期借地住宅の供給事例では、保証金の額が比較的大きく、住宅取得者は第二次取得層や社宅官舎居住層の割合が高いという特徴がある。

また、環境企画型の定期借地住宅は大土地所有農家が資産管理のメニューの一つとして取り組んだケースが多いので、現在のところ、先行的な事例に限られている。

❖定期借地住宅の将来像

都市農地の所有者は土地資産活用にあたって、安定収入の確保と相続税対策を判断基準

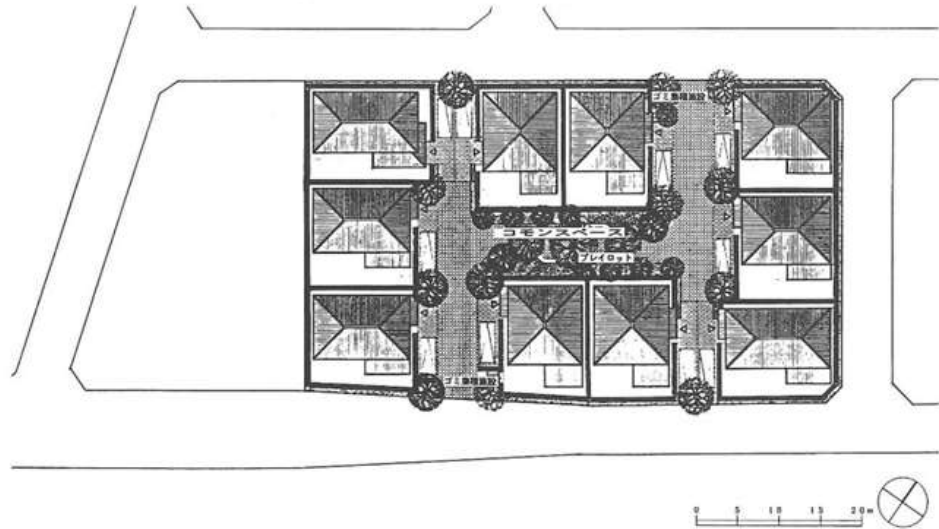
とする意向が強い。一般に相続税対策として有効といわれる不動産投資は、建設費借入に伴う金利負担や空室率の増大などいずれも経営リスクの大きい事業が多い。したがって、定期借地住宅は相続税対策としての限界はあるものの経営リスクのないことから、賃貸アパート等と比べてほどの収益が見込めるのであれば、大土地所有の都市農家が選択する可能性のある事業であろうと考えられる。

さらに、環境企画型の定期借地住宅について需要創出の可能性を、地主と住宅ユーザーの双方を経済的側面から検討するために行ったケーススタディを通じて明らかになったいくつかの論点を紹介したい。

●取得費は必ずしも有利ではない。

まず、定期借地住宅を「初期の住宅取得費が少ない」として低価格を強調する視点があり、建築事業者のなかにはこのことを重視した商品供給を行っている事例も多い。しかし、当社のケーススタディ調査にもとづく試算によれば、もともと資産形成上では欠点のある定期借地住宅は、住宅ユーザーの五十年間の住宅ローンと地代の支払い費用総額を土地所有権取得方式による支払い費用総額と比べた場合、土地取得価額と住宅建設費の合計額に占める住宅建設費の割合が高くなる立地条件になるほど、定期借地住宅のユーザーにとって格段に有利な価格にはならないことが

首都圏ケーススタディ(街区計画図)



明らかになっている。このことから、定期借  
地住宅が新しい需要を創出できる条件の一つ  
として、住宅建設費を一定の水準とする場  
合、敷地面積が大きいか、地価水準が高いか  
いずれかの立地条件が必要になることがわかる。  
●新しい商品開発の必要性

次にケーススタディの街区計画図にみる  
ように一般的な背割り画地の街区と異なるコ  
モンスペースのような居住環境施設を有する  
定期借地住宅の供給であっても、地主の収益  
を低下させないために、住宅メーカーが負担  
する費用増加は年間支払額で比較する限り一  
〇%程度の負担増で実現できることに注目で  
きる。

ケーススタディにおいては公示価格五〇  
万円/坪〜一〇〇万円/坪の市街地において  
約二、四〇〇㎡を一団地として敷地面積約二  
〇〇㎡/戸、コモンスペース四〇㎡/戸、住宅  
床面積一二〇㎡/戸、建  
物本体価格六〇〇千円/  
坪の比較的良質な定期借  
地住宅一〇戸を戸当たり  
三五、〇〇〇千円〜三  
九、〇〇〇千円の取得時  
費用で供給できると試算  
している。この取得価額  
は、コモンスペースを設  
置しない住環境の所有権  
分譲住宅の四〇〜六〇%  
の価格に相当している。  
この取得価額では、中  
堅所得層の支払い能力で  
はまだ厳しいといえるか  
もしれないが、この価格

首都圏ケーススタディ

土地・建物の条件

土地路線価	: 265,000円/㎡ ( 874,500円/坪)
土地公示価格	: 331,250円/㎡ (1,093,125円/坪)
住宅規模	: 延床面積120㎡ (36.4坪)
	準耐火造 2階建て
住宅建設費	: 25,120円 (本体600千円/坪, 他15%)

団地および区画規模

団地面積	2,412㎡
共用面積 (コモンスペース)	386㎡
専用面積	2,026㎡
区画数	10区画
平均敷地面積 (グロス)	202.6㎡ (241.2㎡)

取得費および支払い額

取得時価格	38,541千円
・土地	(13,421千円)
・建物	25,120千円
(年収倍率)	5.0倍
初年度支払額	2,222千円
(対年収比)	29.0%
支払総額	77,117千円

- (注1) 購入者のプロフィール: 自己資金1,000万円  
年収 767万円 (勤労者世帯平均)  
(注2) 定期借地住宅の取得時購入価格には保証金を含む  
(注3) 初年度支払額は、初年度のローン返済及び純資料の合計額  
(注4) 月々支払額は初年度支払額を12ヶ月で均等割りした額

普及・促進上の課題

最後に、定期借地住宅の普及・促進に必要な

で所有権分譲住宅を取得しようとする場合は  
極端に小規模宅地と狭少住宅の組み合わせを  
選択せざるを得ないことを考慮すると、環境  
企画型の定期借地住宅の市場競争力はかなり  
高いと予想できる。  
ここに、資産形成よりもゆとりある生活ス  
タイルを重視する都市住民の新しい需要層を  
開拓する商品コンセプトの期待があるといえ  
よう。



な課題を指摘しておきたい。

定期借地権の設定が賃貸借権方式あるいは地上権方式にかかわらず、契約終期に近づくにつれて、借地人が老朽住宅を建替えることや環境施設を良好に管理することは、不利な投資と見なされよう。また、老朽住宅のまま賃貸住宅に転用されることも多くなり、借地人による団地環境の共同管理や費用負担が困難になり、住宅団地のスラム化や空洞化が進行することが懸念される。

このような懸念にたいして、良好な街並みや環境施設を資産評価して借地契約の終了時に借地人に利益を還元する仕組みなど、定期借地住宅の空洞化防止方策の検討が必要と思われる。

●契約管理者の確保

定期借地契約は五〇年以上にわたる契約関係であり、地主とユーザーとの双方に相続の発生する可能性も高いことから、地主とユーザー間の契約の信頼関係の維持や管理組合による環境施設の共同の維持管理等が当初の事業企画のとおり実施し難くなることも予想される。

このことから、地主とユーザーや管理組合との間にあって双方の代理人として公平な立場で借地契約の管理を行っていく管理主体が求められる。当初の定期借地権の設定方式において、代理契約や転貸借契約の工夫も検討の必要があろう。



豆辞典——JAの概要(1)

(JAの理念)

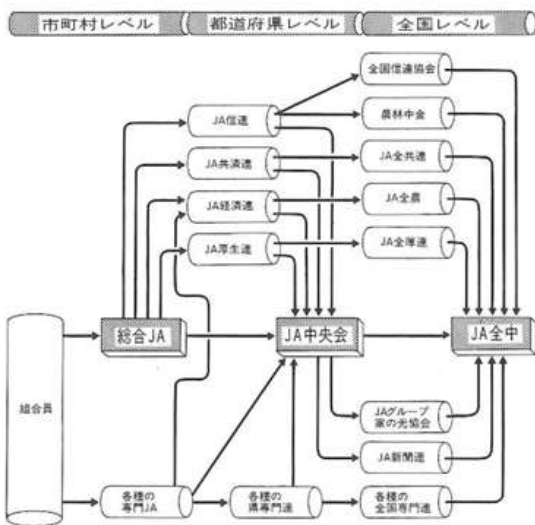
“JA(ジェイエイ)”はJapan Agricultural Co-operatives(日本の農業協同組合)の略。農業をめぐる情勢変化や地域社会の要請に応じていく組織づくりをめざす、新しい農協像を象徴する愛称として平成4年から使用されている。協同組合の一員であるJAの目的は、農家みんなが連帯して助け合う「相互扶助の精神」のもとに、組合員の営農や生活を向上させることにある。また、地域の人々とともに手を取り合って農業を守り、豊かに暮らせる地域社会を創造することにある。

(JAの機構)

JAは農業協同組合法にもとづいて設立され、その組合員は資格によって正組合員と准組合員とに分けられる。平成7年10月1日現在、全国のJA数は2,456、組合員数は約880万人(正・准合計)となっている。

主として個人が組合員になっているものがJAであり、JAが会員になっているものがJA連合会である。連合会のうち、都道府県を事業区域とするものが都道府県連合会であり、全国を事業区域とするものが全国連合会である。JAグループにおいては、効率的な事業展開をはかるため、指導・経済・信用・共済などの事業ごとに、次のようなJAとJA連合会による事業組織がつけられている。

JAグループ組織図



- 総合指導=JA-JA都道府県中央会-JA全中
- 経済事業(販売・購買事業)=JA-JA都道府県経済連-JA全農
- 信用事業=JA-JA都道府県信連-農林中央金庫
- 共済事業=JA-JA都道府県共済連-JA全共済
- 厚生事業=JA-JA都道府県厚生連-JA全国厚生連

このように、現在はJA-JA都道府県連合会-JA全国連合会を通じた組織によって各事業が営まれているが、JA合併がすすめられJAの事業機能が充実されていくなかで、現在の組織・事業のあり方については3段階制から2段階制への移行が検討され、すすめられようとしている。

(注) 矢印はおもな事業上のつながりを示す。

定期借地権について

定期借地権の活用による  
住宅・宅地供給

建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室／係長  
手 島 建 治

※ はじめに

定期借地権制度は、平成四年八月に施行された借地借家法により創設された制度であり、表1のように三つの類型がある。

※ 定期借地権に対する考え方

定期借地権制度は、土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、地価を顕在化させずに低廉かつ良質な住宅供給促進を可能とするものであり、特に、地価の高い地域での居住、利便性の良い立地での居住の実現において有効な手段であると評価している。

また、「利用価値」を重視する国民のニーズなど多様なライフスタイルに対応することはもちろん、これまでわが国においてみられた、土地を所有することに意義を見出す価値観を大きく変えていく契機として位置づけることができ、さらに確定期限で土地が所有者に交換されることから、土地の合理的かつ有効な利用の促進に資するものと考えている。

このように、定期借地権を活用した住宅宅地供給は、住宅宅地政策上大きな意義を有するものであり、その活用を積極的に推進していくことが必要である。

表1 定期借地権制度の概要

	定期借地権 (法22条)	建物譲渡特約付借地権 (法23条)	事業用借地権 (法24条)
存続期間	50年以上	30年以上	10～20年
利用目的	限定なし	限定なし	事業目的(居住用を除く)
手続	更新等の排除の特約を公正証書等の書面で行う。	30年以上経過後建物を貸主が相当の対価で買い取る旨をあらかじめ約する。	公正証書による設定契約を行う。
主な用途	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル	外食店舗、量販店等

※ 定期借地権付住宅の供給状況

現在、定期借地権付住宅の供給は、市街地  
区域内農地や区画整理済地等における戸建分



表2 定期借地権付住宅の供給実績

	平成7年6月末 累計 (戸)	平成6年度 B (戸)	平成5年度 A (戸)	伸び率 B/A(倍)
首都圏	756(8)	558(8)	78	7.15
中部圏	281	178	28	6.36
近畿圏	172	124	31	4.00
その他	202(20)	167(20)	24	6.96
合計	1,411(28)	1,027(28)	161	6.38

注) ( ) はマンションの供給実績で内数  
 定期借地権普及促進協議会会員 (67団体) の実績  
 首都圏: 茨城県, 埼玉県, 千葉県, 東京都, 神奈川県  
 中部圏: 愛知県, 三重県  
 近畿圏: 京都府, 大阪府, 兵庫県, 奈良県

譲住宅が中心であり、「定期借地権普及促進協議会」における供給実績の累計は、平成七年六月末現在、戸建住宅が二六八団地一、三八三区画、マンションが二団地二八戸となっている。  
 供給状況の推移をみると、法施行後急速に普及し、平成六年度(一、〇二七戸)は平成

### ※活用促進のための環境・条件整備

五年度(一六一戸)の約六倍と増加しており、今後益々増加していくものと予想される。

#### ① 定期借地権契約モデルの整備

借地借家法の施行に先立ち、平成四年七月に「定期借地方式の普及・活用方策研究会」において、定期借地権の各類型に応じた定期借地権設定契約約款(案)を作成・公表。さらに、契約当事者間の適正な法律関係の普及と事業の促進を図り、契約事例を踏まえつつ、「定期借地制度研究会」において、平成七年四月に戸建住宅及び集合住宅における定期借地権設定契約書(案)等を作成・公表。

#### ② 定期借地権における税務上の取扱い

平成六年一、二月に、定期借地権の税制に關しては、以下の二点について国税庁よりその取扱い方法が明確化された。

- ・土地所有者が受け取る保証金に対する課税(所得税法)
- ・相続税評価(相続税法)

#### ③ 定期借地権付住宅に対する住宅金融公庫融資

定期借地権付住宅の建物部分及び権利金については、従来の借地権の場合と同様に融資対象としている。また、定期借地契約に係る一定の保証金を平成七年度より新たに融資対象(公社賃貸住宅、公社分譲住宅(一戸建)、優良分譲住宅(一戸建)とし、転貸方式についても地方住宅供給公社の分譲住宅を対象として検討中。

#### ④ 普及体制の整備

制度の適正かつ円滑な普及と活用の促進を図るため、デベロッパー、ハウスメーカー等からなる「定期借地権普及促進協議会」を平成六年七月に設立した。現在会員数は六七団体である。

#### ⑤ 公的事業主体による供給

住宅・都市整備公団等において、賃貸住宅及び分譲住宅の平成七年度の事業化を予定している。

#### ⑥ 集合住宅における活用の検討

共同住宅の供給における定期借地権の活用方策を初めとする事業の実施方法、事業実施の環境整備等について、平成六年六月に「定期借地権住宅研究会」を設置し検討中である。平成六年度は、主に定期借地権付マンション供給における事業方式の整備等につい

て検討を行い、平成七年六月に報告書を作成・公表している。平成七年度は、定期借地権付マンションの管理・運営、流通市場の整備等、定期借地権付マンション供給後の課題について検討中である。

上記以外に、基盤整備や土地の共同化を伴う面的宅地開発への活用についても検討を行い、制度の一層の普及定着に努めていくこととしている。



## 豆辞典——JAの概要(2)

### (活動の内容)

J Aの事業は、利潤の追求を目的とする株式会社とは本質的に異なり、組合員の営農や生活の向上を目的とすることがJ A事業の特色である。農家の営農と生活のすべて面にわたるさまざまな事業を行っているが、農業協同組合法にもとづいてJ Aが実施できる主な事業は次の通りである。

- ① 教育・広報・農政活動、営農・生活指導、観光事業……農業技術・経営向上のための教育、生活・文化の改善
- ② 農業生産関連事業……農用地の造成・改良、水利施設・農作業の共同化、労働能率増進施設の設置
- ③ 受託農業経営事業……組合員の委託を受けて行う農業経営
- ④ 農地信託事業……農地などの信託の引受け
- ⑤ 販売事業……農産物の販売、貯蔵、運搬
- ⑥ 購置事業……生産資材と生活資材の供給
- ⑦ 信用事業……農業生産・生活資金の貸付け、貯金の受入れ
- ⑧ 共済事業……生命・火災・自動車・建物更生共済
- ⑨ 利用事業……農業生産・生活の共同利用施設の設置
- ⑩ 加工事業……農産物の加工
- ⑪ 厚生事業……病院・診療所施設の設置
- ⑫ 老人福祉事業……老人の福祉に関する施設の設置
- ⑬ 宅地等供給事業……転用農地の委託による売渡し、買入れ

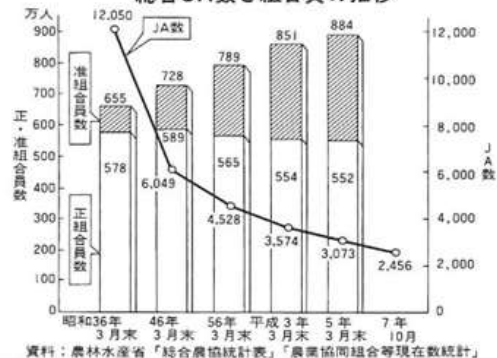
### (当面する課題)

農村の高齢化や耕地面積の減少、輸入農産物の増加などにより、日本農業は厳しい状況に直面している。しかし、食料の安定供給に

対する国民の不安は高まっており、将来に向けて安全・安定的な食料を供給できる日本農業を確立していくことが重要である。こうしたなかでJ Aグループは「21世紀への農業再建とJ A改革」をテーマに次の3つを重点課題に掲げ、現在、その実現に向けた取り組みを進めている。

- ①食料の安定供給と国土・環境保全をはかる日本農業の再建と農村の活性化。
  - ②組合員との結びつき・消費者との連携を基礎とした協同活動の強化と地域づくりの推進。
  - ③組合員等の期待と信頼に応えるJ A事業・組織の改革と強靱な経営体質の構築
- また、J A全中では平成7年10月に「地球規模の食料危機へ新たな挑戦を」と題するポジションペーパーを提示した。基礎的食料の自給を確保し、農業の持続的な発展に向けた新たな貿易ルールの確立を提案している。

総合JA数と組合員の推移





定期借地権について

定期借地権に対する  
JAグループの取り組み

JA全中地域協同対策部地域振興課

❖定期借地権の制度化と  
組合員農家の動向

平成四年八月に施行された新借地借家法により、定期借地制度がスタートした。

旧来の借地制度では、一度土地を貸したら事実上土地が戻ってこないということもあり、組合員農家にとっては、借地による土地活用を行うことに躊躇する傾向にあった。このため、土地の所有と利用を分離し、土地の有効利用を図る観点から、一定期間経過後に更地として地主に返還する定期借地権が制度化されたわけである。

一方、組合員農家は、平成三年の生産緑地法の改正により市街化区域内の農地について、宅地並み課税が実施されたことを受け、三大都市圏特定市を中心に賃貸住宅の大量供給が行われたが、その結果として空室がめだつようになり、賃貸住宅経営が困難な状況になってきていた。そうした中、事業用定期借地を中心として「農地の都市的土地利用」の一つとして農家組合員に関心をもたれるようになっていった。また、一部地域では平成五年度ころから組合員農家に対して、ハウスメーカー等による定期借地による戸建て住宅やマンションを中心とする勧誘が活発化してくる傾向がみられるようになった。

❖定期借地制度に対するJA  
グループの取り組み方針

JAグループでは、平成六年四月にまとめた「定期借地権に対するJAグループの今後の取り組み」の中で、定期借地権が①農家組合員の生活安定確保の観点から都市的土地活用の選択肢を広げることになること②JAの資産管理事業をはじめとする信用事業・経済事業・共済事業等の総合事業を発揮できること③土地基本法の精神に照らして土地の所有と利用を分離し、安定的な制度として条件整備を図ることが必要であること一を踏まえ、その取り組みを行うこととした。

しかし、すでに一部の業者により営利追求の観点から一般定期借地付き分譲等の攻勢が組合員農家やJAに行われており、その契約内容に問題が散見されることから、組合員農家が不利な契約を締結することがないよう、JAグループにおいて指導の徹底をはかることとした。

具体的には、三つの定期借地権別に以下の通り取り組みこととした。

(一) 事業用定期借地

借地期間が一〇〜二〇年と短いことから、貸し主(組合員)が生存中に返還されることが見込まれるので、相続税上の問題も一般定

定期借地と比べ少ないと見られることから、組合員の土地利用意向を踏まえて基本的に推進することとする。

なお、賃料水準については、JAの具体的な取組み事例で業種により同一のと土地でも大幅に異なることから、建築協力金方式との比較検討を十分に行い、地域の賃料水準(業種別)を踏まえて組合員が不利にならないよう、対応することが必要である。

### (二) 建物譲渡特約付き定期借地

三〇年の定期借地終了後、建物を有償で取得することが前提とされているものであるが、中途の建物の管理状態の把握が困難であることに加え、地権者の建物取得価額をいかに設定するかという点で問題が生じる可能性が高いことから、慎重に対応することが必要である。

### (三) 一般定期借地

期間が五〇年と長く、相続が必ず発生することを前提に取り組むことが必要である。また、一般定期借地権では戸建てと分譲マンションによる取組みが見られるが、分譲マンションについては、将来、権利関係が複雑になることから、より慎重に取り組む必要があるとした。

また、定期借地権の内容の正確な理解をはかるため、組合員向けの各種学習資料の作成、JA定期借地活用方策研修会の開催等

(平成六年六月に開催)を行った。

さらに、この取組みの考え方を受けて、JAグループでは、平成六年一二月に「定期借地JAグループ相談体制等確立・整備運動方針」として上記の取組みに加え、組合員農家が不利益を被ることがないよう定期借地権について正確に理解するため、都市JAにおいて、組合員農家を対象に「定期借地総学習運動」を行うこととした。そして、平成七年七月に「定期借地マンション(集合住宅)に対するJAグループの取組みの考え方」(方針)を取りまとめ、一般定期借地における分譲マンションについては、権利関係が複雑となり問題が生ずる可能性が高いことから、転貸方式等により信頼できる公的機関と取り組むことが必要であるとした。

また、平成八年度の税制改正要望としてJAグループでは、①定期借地制度の普及促進をはかるため定期借地権を設定した底地の評価は、地代の純収益力による収益価額、残存期間を考慮した復帰価額、さらに担保となる市場価値等の観点から直接評価を行うこと②定期借地権の保証金債務評価は額面で評価すること①という二点を掲げている。

## ❖定期借地に取り組む上でのJAグループの課題

JA全中・全国農協宅建流通センターでは、顧問弁護士、顧問税理士、不動産鑑定士等を配置し、組合員が一部の業者により定期借地による土地活用のメリットのみを強調され、契約の内容を吟味しないまま契約を行い、不利益を被ることがないように、JA段階での定期借地に関する契約書にかかわる相談を実施している。

JAの都道府県段階およびJA段階においても、研修会の実施や専任担当者の設置など相談体制の整備を行うことが課題であり、その取組みを進めてきているところである。

## ❖最後に

定期借地権制度が定着するかどうかは、関係者が制度が定着する方向で努力をするかどうかにかかっている。万が一にもこの制度において問題が生ずるならば、定期借地権制度自体が一度に信頼性を失い、せっかくの制度が定着できないことになりかねない。

こうした点を十分に関係者が踏まえて取り組むことにより定期借地制度が定着し、ひいては国民の生活向上に大きな役割を果たすことが期待できよう。

JAグループとしてはこうした視点により、今後の取組みを関係者の理解のもとにすすめていく所存である。

定期借地権について

三鷹市における  
新たなまちづくりの推進

三鷹市都市計画課住宅対策係/主査  
鈴木伸若

※ はじめに

三鷹市はJR中央線の三鷹駅の南側に位置し、面積が一六・五km<sup>2</sup>、人口は約一六万人である。都心から一八kmと至近であることから、戦後、都心近郊の住宅地として発展し、現在もその性格を強く有している。

土地利用の状況は、市内全体に市街化が進行し、オープンスペース系が三〇％程度となり、今後残された緑の確保が課題となっている。

また、急激な人口の増加等から都市計画道路や生活道路の整備が遅れ、今後「良好な住環境の整備・保全」と「防災のまちづくり」に対する課題が残されている。

現在、第二次三鷹市基本計画において「高環境・高福祉」の都市づくりの実現を目指している。その具体的な将来都市像を「縁と水の公園都市」と位置付け、新たなまちづくりを推進している。

※ 良好な住宅・住環境  
整備の推進

三鷹市は、平成六年三月、「三鷹市住宅及び住環境整備計画」を策定し、その整備目標を次のとおり定めたとある。

① 緑に包まれたゆとりのある住宅地環境の維持、形成

② 定住者がゆとりある生活を営める質の高い住宅の供給

③ あらゆる階層、あらゆる世代の市民が、安心して居住できる住宅・住環境の整備

この計画において、定期借地権制度が優良な民間住宅の供給策として有効な手法であるという認識のもとに、「市のまちづくりと連動した計画的な宅地化を図り、良好な住宅建設を誘導するため、三鷹市農業協同組合と協力して定期借地権制度を活用した住宅建設を支援します」と具体的な手法として位置付けている。

※ 定期借地権制度の  
支援の必要性

市内の平均的な住宅地は、低層住宅地であり、持ち家住宅の平均敷地規模の傾向を比較すると、昭和四五年以前に取得したもの二三〇㎡に対し、昭和六一年以降に取得したものは一三八㎡（住宅統計調査）と敷地の細分化が進み、一〇〇㎡に満たない戸建ての持ち家も見受けられる。



また、こうした住宅地では、道路が狭い地区や行き止まりの道路が多い地区もあり、未利用地、農地等が数少ない空地となつている。この空地である農地が住宅化される場合、「定期借地権付住宅」の建設を促進することにより、敷地規模の拡大、周辺道路等の基盤整備や防災のまちづくり等、「市のまちづくりと連動させ」ゆとりある住宅地と良好な住宅地建設を推進することができる、と考えるからである。

### ◇定期借地権研究会

三鷹市では、平成四年、高環境のまちづくりを積極的に推進するための庁内総合調整を行う、「まちづくり総合推進本部」を設置した。

このまちづくり総合推進本部を事務局として、定期借地権制度を専門的に検討するため、関係部課の職員をメンバーとした「定期借地権検討チーム」を庁内に組織し、さらに、三鷹市農業協同組合及び三鷹市まちづくり公社と共に「三鷹市定期借地権研究会」を設置した。研究会は、同制度による良好な住宅地の創出を模索した検討及び研究を重ね、その成果を報告書としてまとめたので、以下はその概要を紹介するものである。

### ◇定期借地権セミナーの開催

研究会の活動は、制度や具体的な事例検討のほか、平成六年一月三〇日（日）に土地所有者及び住宅購入希望者を対象としたセミナー「定期借地権の実際」を開催したところ、八九名の参加者があった。

セミナーでは、講演、具体的な事例の説明及び個別相談を実施したほか、アンケートも行い七三人の協力を得た。その傾向は次のとおりである。

① 定期借地権の周知度については、土地所有者及び住宅購入希望者ともに約三分の二が「ある程度知っていた」と回答している。

② 定期借地権に対する今後の意向は、「土地の有効利用として検討したい」とする土地所有者が一一・五％と少数であるのに対して、「購入対象として検討したい」とする住宅購入希望者は六六％であり、両者で大きな差がある。

③ 定期借地権付き住宅（敷地五〇坪・建物三〇坪）の希望価格は、土地所有者では保証金及び建物価格から五、〇〇〇万

円～五、五〇〇万円・地代は月四万円～五万円が多いが、住宅購入希望者では三、五〇〇万円～四、〇〇〇万円・地代は月三万円～四万円が多く、両者に価格のギャップがある。

④ 土地所有者は、定期借地権に対して「確実に土地がかえる」ことに最も魅力を感じており、「相続発生時の対応」に最も不安を感じている。

⑤ 住宅購入希望者が不安を感じる点は、「地代の改定」、「将来の売却の可能性」、「住宅ローン」である。

### ◇支援制度の可能性

「定期借地権」が良好な住宅地建設を誘導するために有効な手法であっても、「定期借地権」というだけで行政が民間の住宅地建設を支援することは困難である。

「市のまちづくりと連動」する、すなわち「公的な計画又は構想」とリンクし、かつ良好な住環境を保持又は創造し、廉価な住宅を供給することが担保されるならば、支援をするということである。

「公的な計画又は構想」としては、現在策定中の「生活道路網整備計画」等の線的なみ

ちづくりと「土地区画整理事業や地区計画」等の面的なまちづくりのほか、「緑と水の回遊ルート整備計画」や「市民農園等の整備」を目的とした計画も想定される。

したがって、市としては、このような整備に連動する行政の計画を早急に示すことが必要である。

支援の内容としては、財政事情等からも国及び東京都の助成制度による事業を優先させ、しかも線的なものより面的な整備が優先または重点的に行われるべきである。

なお、生活道路を生産緑地地区においても、先行的に配置する可能性についても検討する必要がある。

### ◇定期借地権の課題

現地点での定期借地権の普及に関する最大の課題は、「五〇年間にわたって契約が履行されるのか」という地主と住宅取得者の双方における不安感である。そこで、公的な性格を有する組織が関与することによる「信頼性」の確保が求められるが、地代の徴収等の管理業務を行うことで信頼性を担保する方法も考えられる。この点では、研究会のメンバーである市、公社及び農協は申し分ないが、常に公益性の配慮を欠かすことができない。うえ、機動性や多角的展開に限界がある。

現状において最も現実的な組織は、公社によるコーディネート型の運用となるであろう。

### ◇今後の活用の方向

定期借地権という制度は、土地取引の一つの選択肢である。そこでは、資産形成を重視する、生活環境を第一義的に考える等々というような側人の価値観が判断基準となるのであり、定期借地権が他の制度に対して絶対的に優位であるというようなことはない。

物価と地価の上昇率によってはかえって不利になるという結論もありうる。「定期借地権制度を活用した住宅政策は、万能ではないし、決め手でもない」ということである。

施行されてまだ三年しか経過をしていないので、不安や期待が混在している。

土地所有者や住宅取得希望者の持つ必要以上の不透明感を払拭するためにも、定期借地権による「需給両者に新しい選択肢を提供すること、双方の有効活用につなげる効果」(平成六年度土地白書)を図るためにも、今後とも継続して定期借地権を検討する必要がある、とした視点からまちづくり公社に設置された「まちづくり研究所」における研究テーマの一つとして、実践的な検討を行うことが考えられる。

## 次号の予告

### 【特集】

テーマ「賃貸住宅の新たな試み」

1. これからの賃貸住宅供給の  
ありかた

2. データにみる賃貸住宅

3. 賃貸住宅設計の現場から

4. 事例紹介

- 多機能型エコロジー住宅
- 薬園付き住宅
- コーポラティブ賃貸住宅
- 木造3階建て共同住宅
- 保育所併設住宅
- フリープラン賃貸住宅
- 高齢者向け住宅

# ● 特 集 ●

## 定期借地権について

### 住宅・都市整備公団の 定期借地権事業について

住宅・都市整備公団住宅企画部用地計画課/係長  
安 田 肇

定期借地権事業の方式

住 宅	賃 貸 住 宅		分 譲 住 宅	
	賃借権	地上権	賃借権	地上権
借地権の種類	賃借権	地上権	賃借権	地上権
方 式	(1)地代払い 賃借権方式	(2)権利金払い 地上権方式	(3)地代払い 賃借権方式	(4)権利金払い 地上権方式
借 地 期 間	70年+工事期間等の一定期間		50年+工事期間等の一定期間	
借 地 人	公団		工事期間等は公団、分譲後は住宅取得者	
地代(賃料)	定期の地代を支払う。	なし	定期の地代を支払う。	なし
権 利 金	土地所有者の希望により、地代の一部に替えて、権利金(30年後の建物譲渡を特約した場合は、除く。)又は保証金を支払うこともできる。	支払う。	土地所有者の希望により、地代の一部に替えて、保証金を支払うこともできる。保証金を支払う場合は、土地に抵当権を設定する。	支払う。
保 証 金	保証金を支払う場合は、土地に抵当権を設定する。	なし		なし
公 租 公 課 (固定資産税 都市計画税)	毎年の公租公課相当額を含めて地代が設定される。	毎年の公租公課相当額を公団が負担する。	毎年の公租公課相当額を含めて地代が設定される。	工事期間等は公団、分譲後は、住宅取得者が負担する。
借地期間終了後の土地返還	原則更地返還。土地所有者の希望により、建物を無償で譲り受けることもできる。			
そ の 他	借地借家法第22条の一般定期借地権			
	借地借家法第23条の建物譲渡特約付借地権(土地所有者の希望により30年後の建物譲渡を特約できる。)			

#### ※はじめに

住宅・都市整備公団(以下「公団」という)においては、定期借地権を活用して良質な住宅を供給するため、平成七年度からの定期借地権事業の実施を目指しているところである。

#### ※定期借地権事業の方式

公団の定期借地権事業には、賃貸住宅を供給するものと分譲住宅を供給するものがあり、それぞれについて賃借権方式と地上権方式があるため、合計四タイプになる(表1)。



## ※各方式の仕組み

### ○賃貸住宅の供給方式

現行の「特別借地方式賃貸住宅制度」の拡充を行い、「地代払い賃借権方式」とする。

これに加えて、全期間の地代に替えて権利金を支払い地上権による定期借地権の設定を受け、賃貸住宅経営を行う方式を「権利金払い地上権方式」とする。

(注) 「特別借地方式賃貸住宅制度」…：公団が旧法下において創設した制度で、土地を七〇年間賃借して、公団が賃貸住宅を建設・管理し、借地期間終了後、無償で土地と建物を土地所有者に返還する制度。

#### (1) 地代払い賃借権方式(図1)

① 「七〇年十工事期間等の一定期間」の定期借地権(賃借権)を設定する。

② ・公団は地代(純賃料+毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税))を土地所有者に支払う。

・地代のうち純賃料は固定資産税の評価基準年度(現在三年ごと)に改定される。

・地代には毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税)を含む。

・土地所有者の希望により、公団は契約時に、地代の一部に替えて権利金または保証金を支払う。

・保証金を支払う場合は、保証金返還請求権を担保するため、土地に抵当権を設定する。

③ 公団は賃貸住宅の建設・管理を行う。

④ 借地期間終了後、公団は、土地を更地にして返還する。なお、土地所有者が希望すれば、建物を無償で譲り受けることもできる。

⑤ 借地期間終了後、土地所有者は公団に保証金を無利息で返還する。

※ 土地所有者の希望により、三〇年後の建物譲渡(相当の対価による)を特約しておくことができる(権利金を支払う場合は除く)。この場合、土地所有者は、公団が賃貸住宅入居者と締結した契約を公団から承継する。

#### (2) 権利金払い地上権方式(図2)

① 「七〇年十工事期間等の一定期間」の定期借地権(地上権)を設定する。

② ・公団は契約時に、全期間の地代に替えて、権利金(地上権設定代金)を土地所有者に支払う。

・公団は毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税)を負担する。

③④ 地代払い賃借権方式と同じ。

○分譲住宅の供給方式  
賃貸住宅の供給方式と同様、分譲住宅の供給方式として「地代払い賃借権方式」と「権利金払い地上権方式」を設定する。

#### (3) 地代払い賃借権方式(図3)

① 「五〇年十工事期間等の一定期間」の定期借地権(賃借権)を設定する。

② ・住宅の譲渡まで、公団は地代(純賃料+毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税))を土地所有者に支払う。

・地代のうち純賃料は固定資産税の評価基準年度(現在三年ごと)に改定される。

・地代には毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税)を含む。

・土地所有者の希望により、公団は契約時に、地代の一部に替えて保証金を支払う。

・保証金を支払う場合は、保証金返還請求権を担保するため、土地に抵当権を設定する。

③ 公団は定期借地権付き分譲住宅を建設し、譲渡する。

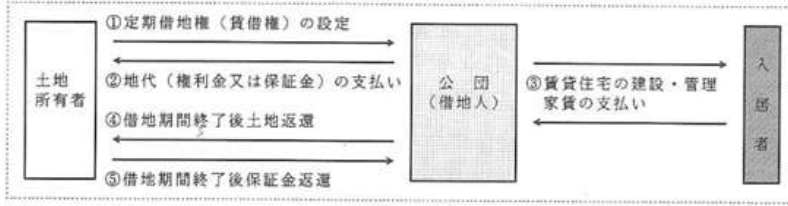
④ 住宅譲渡後の借地関係は住宅取得者が承継する。

⑤ ・住宅譲渡後、住宅取得者(借地人)が地代を支払う。

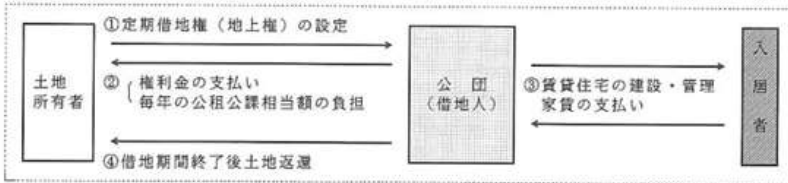
・保証金を支払わない場合は、地代の支払いを担保するため、住宅取得者(借地人)が土地所有者に敷金を預託する。

⑥ ・借地期間終了後、住宅取得者(借地人)が、土地を更地にして返還する義務を負う。なお、土地所有者が希望すれば、建

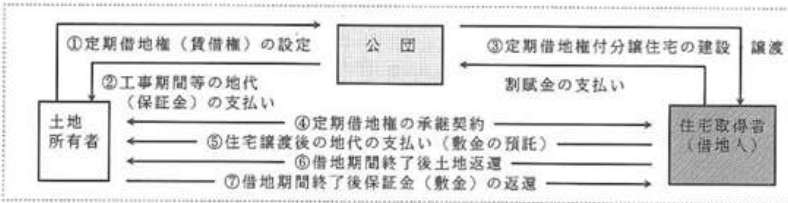
(図1) 賃貸住宅「地代払い賃借権方式」



(図2) 賃貸住宅「権利金払い地上権方式」



(図3) 分譲住宅「地代払い賃借権方式」



(図4) 分譲住宅「権利金払い地上権方式」



物を無償で譲り受けることもできる。  
 ・建物の取壊しは、住宅取得者(借地人)の委任を受けて、土地所有者が行うこととなる(建物取壊費用として、管理組合が住宅取得者(借地人)から預かり運用した積立金の元利合計額を充当する)。  
 ・また、建物を無償で譲り受ける場合、建物取壊し積立金の元利合計額の半額(建物取壊費用の見積額を限度とする)を受

け取ることができ。  
 ・なお、住宅譲渡時に将来の建物取壊費用として積立金を受け取ることもできるが、この場合は、借地期間終了時に建物を無償で譲り受けることになる。  
 ⑦ 借地期間終了後、土地所有者は住宅取得者(借地人)に保証金または敷金を無利息で返還する。  
 (4) 権利金払い地上権方式(図4)

- ① 「五〇年十工期間等の一定期間」の定期借地権(地上権)を設定する。
- ② 公団は契約時に、全期間の地代に替えて、権利金(地上権設定代金)を土地所有者に支払う。
- ・住宅の譲渡まで、公団は毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税)を負担する。
- ③ ④ 地代払い賃借権方式と同じ。
- ⑤ 住宅譲渡後、住宅取得者(借地人)が毎年の公租公課相当額(固定資産税・都市計画税)を負担する。
- ・公租公課の支払いを担保するため、住宅取得者(借地人)が土地所有者に敷金を預託する。
- ⑥ ⑦ 地代払い賃借権方式と同じ。

❖ 取組みの現況

公団は、定期借地権を活用することにより、土地所有者の土地保有志向を満たしつつ、地価を顕在化させない住宅供給が可能になるものとして、地価水準の高い都心地域における住宅供給の推進、区画整理事業施工地でのビルドアップ促進及び市街化区域農地や公有地等の有効活用等の課題に 대응することができよう定期借地権事業に積極的に取り組んでいるところである。

## 大阪府住宅供給公社における 定期借地権活用事業の紹介

大阪府住宅供給公社街づくり事業部都市整備室／副参事  
西岡 徳一



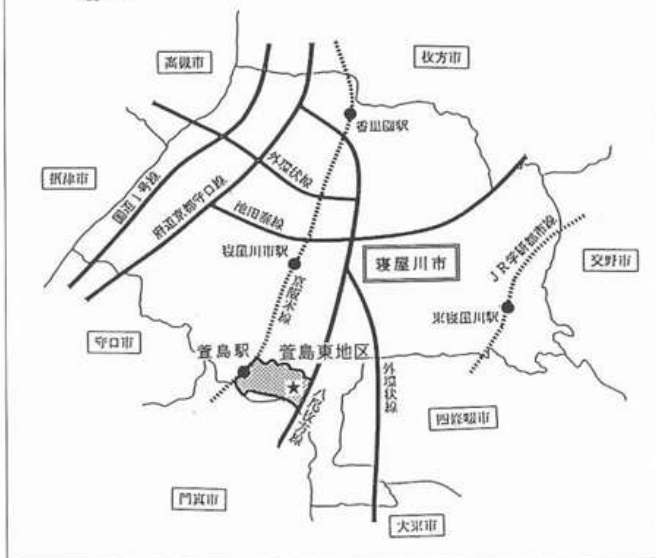
### ※計画地の位置・概要

寝屋川市は、大阪府の東北部、淀川左岸に位置し、大阪市の中心部から約一五kmにある。

地勢は、大きく二つに分かれ東部の丘陵地帯と、市中心部及び萱島地区のある西部の平坦地帯からなる。平坦部は主に、沖積層からなる海拔三〜四mで低湿地帯と呼ばれ、昭和三〇年代中頃までは河内蓮根を特産とする、のどかな田園地帯であった。

湿地の多い地形と、大阪市から見て鬼門の

(参考位置図)



方角にあたることから、明治四三年に開通していた京阪電鉄の沿線にもかかわらず、大阪周辺都市の中では比較的都市化のテンポがゆっくりしていた。しかし、昭和三五年以後の高度経済成長により状況は一変する。寝屋川市より大阪市寄りである門真市、守口市に松下電気とその関連会社に代表される大規模工場群が建設され、寝屋川市は地方から流入する人口の受け皿となり、昭和四一〜四二年にかけての人口伸び率がピーク時は、年に二万二千人という急激な人口増加が進み、市制を施行した昭和二六年では三万人であった人口が昭和五二年には二五万九千人と現在の水



準に達した。

昭和四〇年代後半より持家対策を軸に在宅水準の向上が進行すると、木造賃貸住宅の一部は社会ニーズの変化に対応が出来ず、居住

者の住み替え、脱出により衰退の方向へ向かい、土地建物の権利関係の複雑さ、接道条件の不満足等により老朽化が進み現在に至っている。

完成予想鳥瞰図



大阪府総合計画では、寝屋川市は『内陸環状都市』に含まれ、関連する他市とともに『既成市街地における諸課題の解決を図りつつ、新規開発・整備を適切に進め特色ある都市拠点群が配置されたアミニティと文化性豊かな内陸環状都市を形成する』ものとされ、特に既成市街地の再生では「木造低層密集住宅の中高層化等により再編整備を進めるとともに、都市的な諸機能を充実し、地域の活性化を図る」とされている。

第三次寝屋川市総合計画では、人間性

の尊重を、まちづくりの基本理念とし「生きる喜びに輝くまち、寝屋川市」を将来像として掲げ、ゆとりとうるおい、生きがいなど豊かさを実感できる都市、将来を担う子供達が「ふるさと」として誇れる都市をうたっている。

過密地区については、老朽化した木造賃貸住宅の共同・個別の建替えの促進や生活道路、下水道、公園・緑地の基盤整備を進めるとともに『まちづくり協議会』などを中心として住民参加の快適な住環境づくりを進めている。

### ◇定期借地権方式に至った経緯等

当計画地は、寝屋川市が密集住宅市街地整備促進事業制度要綱に基づき「萱島東地区」四八・七haの『整備計画』を策定し、建設大臣の承認を受けた地区であり、『整備計画』では、計画的住宅の整備ゾーンに位置付けられており、当公社で用地の先行取得を行っている。

当計画地は、その整備計画内にあり、平成四年三月から用地取得をすべく交渉を重ねてまいりましたが、土地所有者は「先祖伝来の土地であり売却出来ない」と固辞されましたが、是非『まちづくり事業』への協力願いを重ねつつ、一方で借上公共賃貸住宅のシユミ

定期借地権活用住宅の事例（企画書）

1. 団地名称	豊島東一団地	
2. 事業者名	大阪府住宅供給公社	
3. 計画地の概要	敷地面積 3,449.22㎡	
所在地	寝屋川市豊島東三丁目	
交通機関	京阪本線「豊島駅」より徒歩10分、「淀屋橋駅」徒歩15分	
土地の状況	田圃・ため池	周辺の状況 北・西側→文化住宅、戸建住宅 東側→農地、戸建住宅 南側→公営住宅予定地
法規制	住居地域 建蔽率60%・容積率200%	
4. 事業の主旨	<p>寝屋川市が策定した「整備計画」に基づき、重点整備（過密）地区の木造賃貸住宅の建替えを効率的に促進するため、従前居住者用の受皿住宅を含め高齢化に対応した賃貸住宅を定期借地権方式により供給を行い、地域イメージの向上に寄与する。</p> <p>また、入居者の家賃負担軽減を行うため、特定優良賃貸住宅事業制度を活用し、補助金導入により家賃低減を行う。</p> <p>なお、住宅供給公社による特定優良賃貸住宅は定期借地権を活用した公共賃貸住宅として、全国で初めて実施する。</p>	

5. 基本コンセプト

自然環境の調和・良好な住環境の創出・格調高い都市型住宅の供給・安全で快適な住宅形成等21世紀を展望した住宅供給。  
高齢化社会に対応するため、段差の解消・浴槽の落とし込み・手すり設置福祉仕様のエレベーター設置等施した住宅供給。

6. 建設計画の概要

①計画戸数：賃貸住宅 49戸、集会所（75.33㎡）  
②構造・階数：RC造、地上3～4階、地下1階  
③住戸規模・タイプ：平均 65.69㎡（専有） [54.41㎡～77.76㎡] 2DK～3LDK、10タイプ  
④駐車場：自動車駐車場 100%、自転車駐車場 200%  
⑤建設年度：平成7年12月～平成9年1月予定  
⑥入居時期：平成9年2月予定

7. 賃貸住宅の供給計画

1) 主な需要層の設定  
・豊島東地区の木造賃貸住宅建替事業に伴う従前居住者の受皿  
・寝屋川市及び東大阪市内に在住及び通勤者

2) 想定家賃【1戸当り】\*市指定家賃  
・月額（平均）1万円

（参考）近隣マンション家賃  
①専有面積：65.9㎡/戸  
戸数：43戸  
階数構造：7階・RC造  
月額家賃：113,000円  
②専有面積：68.4㎡/戸

8. 一般定期借地権設定契約

①契約締結：平成6年12月1日  
（公正証書）借地権者 大阪府住宅供給公社  
②借地権設定登記：平成6年12月2日（借地借家法第22条）  
③借地期間：借地権の存続期間70年間  
④権利金・保証金：なし  
⑤賃料変更  
・新賃料 = (従前の賃料 - 従前の賃料決定時の公租公課) × 変動率 + 賃料変更時の公租公課相当額  
公租公課：土地に係る固定資産税及び都市計画税の合計年税額  
変動率：変更する月の総務庁統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）を前年変更した年の変更月のそれと除した得た率

【概念図】

レーションを含め提案を行い交渉致しましたが、現在土地所有者が借家経営を行っており、老朽化が進み赤字経営で「二度と賃貸住宅の経営はしない」と提案を断られ一時暗礁に乗り上げたが、その後も用地交渉を重ねた結果、一部の土地を売却することで合意に達した。

丁度その時期に、借地借家法（平成四年八月施行）

が大幅改正され、定期借地権が新設（法第二条）されたことにより、土地保有志向の高い土地所有者に対し、用地買収から定期借地へ交渉を切り替え、一部の土地は買収（〇・三ha）、一部は定期借地（〇・三五ha）で双方合意するに至った。

引き続き、定期借地権の設定内容について、借地期間・賃料変更方法等各条項について双方弁護士を交えながら協議を重ね、平成六年一月一日付で一般定期借地権設定契約公正証書の作成に至った。

❖ 公社が定期借地権を活用した住宅供給を行う意義

- ① 良質な住宅ストックの形成と良質で低廉な社会資本となりうる住宅の供給。住生活への新たな選択肢。（高齢化・高規格対応）
- ② 地域のまちづくりへの貢献と定期借地権を事業方式に加えることにより、ある一定規模で良好な居住環境が確保された計画的なまちづくり事業の推進。
- ③ 長期的な事業の推進と長期的に安定した事業経営が可能。

# 事例紹介

## 定期借地権について

### 定期借地権について

埼玉県経済連施設部/部長  
三森 亀明



#### ※定期事業取組みの背景

本県は、全域が都心から一〇〇kmの圏内に位置し、人口六八〇万人と人口増加率全国一、平均年齢も全国一の特徴ある「彩の国」である。加えて食糧大消費県であると同時に、食糧供給県という、経済、農業両面を持った未来性、活力ある県である。

このような背景の中で、昭和四五年の都市計画法施行後、急激な都市化が進んだことは論をまたない。その中に置かれた市街化区域内農家の形態は一変し、一六、〇〇〇haが宅地化へと変貌した。この時点から、JAとして、資産管理事業が事実上スタートしたと思う。県連として、本格的に資産管理事業に取り組みはじめたのは、昭和五七年であり、試行錯誤の中で、組合員の立場に立ち、その土地の立地条件等に最も適した活用方法を選定しながら事業を展開し、今日に至っている。

平成四年八月一日付で施行された『借地借家法』は土地の有効利用を図る中で、定期借地権制度を設け、活用方法選択のメニューを拡大させた。これは、生産緑地法の改正と相まって、タイムリーな施行と評価できる。なぜならば、農家の農地保有志向を充足した上で、居住者は自己所有の住宅で土地を利用できるからである。すなわち、所有と利用の分

#### 定期借地事業のスキーム



- 事業方式=建て売り方式・借地権転売方式
- 譲渡転貸=可、承諾要
- 登記
  - 土地に一般定期借地権の仮登記
  - 保証金の返還請求権担保のため抵当権設定登記
  - 契約期間内解約可能

#### ※経済連の取組み経緯

本会として、前記したようなコンセプトをもって、平成四〜五年にわたって、定期事業取組みを前提とした研究、検討を重ねた。そ

離を図り、低コストで土地利用を可能としたメリットを有しており、良質な住宅、宅地供給を促進する上で有効的な手法である。定められた契約期間で確定的に借地関係が終了するという制度であるからである。



先進3JAの取組み概況

項目	J A	J A 鴻巣市	J A 大宮市	J A 浦和市
1. 所在地		鴻巣市赤味台	大宮市三橋	浦和市三室
2. 交通		最寄駅徒歩14分	最寄駅徒歩24分	最寄駅バス12分下車 (徒歩7分)
3. 総区画数		5区画	14区画	12区画
4. 販売棟数		3棟	14棟	12棟
5. 開発面積		816㎡	2,869㎡	2,676㎡
6. 敷地面積		153㎡	161~193㎡	154~221㎡
7. 延床面積		119㎡~122㎡	117~135㎡	120~132㎡
8. 間取り		4LDK	3LDK~4LDK	3LDK~4LDK
9. カースペース		2台	2台	2台
10. 保証金		550~750万円	1,400~1,500万円	750~1,200万円
11. 土地賃借料		26,000~28,000円	一律30,000円	18,000~28,000円
12. 1棟当たり総額		3,114~3,438万円	3,989~4,498万円	3,605~4,300万円
13. 分譲メーカー		積水ハウス	積水ハウス	積水・大和ハウス
14. 応募倍率		5倍	10倍	15倍

(定期借地権付き分譲住宅の実施事例)

して、法律的問題、税務上の問題、事業のスキーム等、関係者と協議し、基本的事業実施の構築を終了した。諸々の問題点も残ったものの、実際に事業化してこそ、その制度の意味があると判断した。

❖JA、経済連の役割

地主(組合員農家)の長期的、効率的土地利用の支援・協力がわれわれJAグループの使命とするならば、当制度の全体的事業内容の把握は勿論、前向きに対応する義務、役割があると思う。

まずメーカーと地主との接点を取り持つ、コーディネーター機能の役割である。地主にとってもっとも不安である事業の運営、供給、収支、法律、税務等の総合的相談、支援機能を持つことである。加えて、長期にわたる管理業務は、絶対要件であり、経済連として次の内容により委任管理業務を実施した。

なお、住宅購入者(ユーザー)との関係においても、両者(地主とユーザー)の良好な関係維持の「仲もち

役」も重要な業務として位置づけている。

❖委託業務の内容

- 一、地代改定時の事前通知
- 二、地代改定の手続き代行
- 三、地代改定計算変動率資料の送付
- 四、地代滞納時の督促代行
- 五、管理物件に関するクレーム処理受付、手配
- 六、定期借地契約の履行催告代行及びその他契約変更の手続き
- 七、その他甲乙協議により合意した事項

❖購入者の意識動向

大宮市の定借事業において、希望者アンケートによる属性を紹介すると、次のとおりである。

❖アンケート回答者108名

- 一、年齢層 三五歳~五〇歳台が最も多く 七九%
- 二、年収 七〇〇万~一、〇〇〇万円未満 六〇%
- 一、〇〇〇万~一、五〇〇万円未満 二二%



空の上からみた街なみ

三、職業 会社員	七八%	六、買替層 全体の五〇%以上	
ほかは公務員、経営者、教育職、医師等		七、勤務先 東京都内	七七%
四、家族構成 四人が最も多い	四九%	埼玉県内	一八%
三人	二一%	八、現住所 埼玉県	七八%
五、現住居 分譲マンション	四三%	東京都	一六%
戸建持家、官舎	三一%	九、自己資金保有額 神奈川県	五%
借家関係	二二%		

### ◇定期事業進行状況

一、五〇〇万円	一七%
一、〇〇〇万円	一三%
五〇〇万円	一四%
一、七〇〇万円、四、〇〇〇万円	三二%

### 一、取扱件数

六年度実績 二二区画(二JA)

七年度進行中 一三〇区画(一二JA)

### 二、研修、勉強会の実施

組合員農家を対象として継続中であるが、現在までに一二JAにおいて一、二〇〇名の組合員農家が勉強した。

三、業務提携メーカー 積水ハウス、大和ハウス。

### ◇定期借地権事業の将来性について

私は将来の社会的構造と、土地、建物に対する認識が大きく変化するものと判断する。

なぜならば、①契約社会の成熟、②人生観の変化(教育内容の改革も含め)、③時代の価値観の変化、④土地所有者の形態認識の変化などからである。以上の考え方から、定借事業は、定借住宅のマーケット整備の進行とともに、新しい土地と住宅供給制度として、着実に定着するであろう。





第2番目の事例区画



画・一区画平均七〇坪、保証金は五七〇万円と五八〇万円に場所によって二通りに設定をした。貸地料は一区画月額二三、〇〇〇円である。

三番目の事例については、農協取引の建築業者から話があった物件で、農協の組合員で

もあり、農協が分譲することにしたものである。

仲介は農協がやり、建物は業者が建築すること話が多くなり、現在造成中である。組合員の方も、五〇年という長い間にどのような経済情勢になっても農協が中に入っておれ

ば安心出来るということと、業者だけに任すことに不安を感じたためである。

面積は七四二㎡、地目は宅地で区画は三区画・一区画平均七五坪、保証金は一区画五五〇万円、貸地料は一区画月額二二、〇〇〇円である。農協と致しましては、将来の町づくりを考え、なるべく大きめの敷地を取るようになっている。

以上、定借について三件の取り組みの経緯と特徴を説明した。苦労した点については、五〇年という長期になるため絶対に一度は相続が発生することを考え、家族全員の了解を得なくてはならないことと、相続が発生した場合に処分の出来る土地を残していただくことと、五〇年後に返済をしなければならぬ保証金をどのような形で保全しておくかという点であった。

### ※事業方式

事業方式は仲介方式を採用し、手順は左記の通りである。

一、申し込みⅡJAまたは指定メーカーで申し込み受付を行う。

二、個別相談Ⅱ地主とJAによる選考会で審査し、指定メーカーが資金計画並びに建築計画Ⅰ定期借地権設定契約合意書の内容を説明。



- 三、合意書の締結—借地申し込み金百万円を地主口座に預託金として振込み、連帯保証人一名をお願いする(保証金三〇%)。
  - 四、個別プラン打合せ—指定メーカーとプラン打合せを行い、請負金額決定—JAで金融公庫・保証金融資の申込み。
  - 五、建物建築委任契約—経済連、JAと建物の建築契約を締結し、契約金百万円を経済連に支払う。
  - 六、建築確認申請—指定業者が手続を代行。
  - 七、定期借地権設定契約—保証金の当月分日割地代を地主口座へ振込。
  - 八、定期借地権設定仮登記—関係者同席して公証役場にて公正証書の作成—同時に土地に定期借地権仮登記手続。
  - 九、起工式—関係者合同で地鎮祭を開催。
  - 一〇、建物引渡し—完成検査をし、引渡しすると同時に自己資金残金を経済連へ支払う。
  - 一一、建物表示保存登記—公庫資金申請—公庫資金分を経済連に支払う。
  - 一二、精算—建物登記済証を返却し、諸手続費用等の精算をし終了。
- 現在の定借の手法は、以上の手順で行っているが、今後改正しなければならないところが二、三あるので研究中である。

## ※アパート事例

集合住宅の管理戸数は一、三〇〇室でオーナーが一、三二〇名である。毎年一〇〇室程度を目標にアパート建設を行っているが、最近の自動車関連産業の不況により入居の方も難しい時期にきている。今後のアパート建設も無理をしないようオーナー側にも指導していかねばと考えているところである。

空室については、現在入居特別キャンペーンを実施し、空室対策を行っているが、なかなか思うように入居が進んでいない状況である。アパート建設については、相続税対策のメニューの一つとして今まで推進してきたわけであるが、今までのような収益は難しく、限りが出てきた。そのため、このアパートがオーナーにとって将来の負担になるような時期が来ると思われる。建物が古くなれば入居も無くなるし、修繕費もかかるようになる。室代も下がって苦しい。

このようなことを考え、今からそれなりの準備をしていく指導が必要であると考えている。事業方式としては、税務相談の中から土地活用のメニューとしてアパート建設を決定していただき、建築に対する打合せ・収支についての説明・建築資金の相談・起工式・建築代金の精算・入居者募集・口座開設といっ

た手法で現在は行っている。「土地所有者の取り組みと動機・定借についての考え方」

最近、固定資産税の負担が大きくなり地主も土地活用方法を考えないと税金対応ができなくなってきた。そこで、色々の活用メニューの中から何が活用方法がないかと考えた時、集合住宅は現在あまり魅力はないし、流通店舗は地域性もある。オーナーは資金も場所もあまり関係なく活用出来ることから、定借が最適と考えたのである。

五〇年間という長期間土地は返ってこないが、契約更新がないことと、建物の再建築による存続期間の延長がないこと、また建物の買い取り請求がないこと、それと保証金が五〇年間運用出来るし、地代が毎月安定した収入として計上出来るなど、集合住宅と比較して定借の方が事業としてやりやすいことである。

ただ問題は、保証金の返済義務であるが、五〇年間という長い間には、相続が必ず発生し、その時保証金をだれが返済するのか、また保証金の担保はどうするかを地主によく理解していただくことが必要である。

## ※JAまたは事業者の定借への取り組み方針

JAとしては、色々のメニューの中で定借



アパート建設の事例

しか活用方法がない場合にしか定借は勧めないようにしている。それは、期間が長期であるため経済情勢の変動や税制の変化など土地を取りまく環境は大きく変化することが予想されるからである。このような経済状況や税制のもとでも柔軟に対応できるように地主がで

きるだけ自由なスタンスに立って、自分の資産を利用処分できる方向の方が重要である。

土地活用とは今あわてて土地を利用することだけを意味するものではない。つまり中途半端にアパートを造ったり、定期借地で土地を貸したりすることだけが土地活用ではなく、時期をみて利用または処分を行うことも土地活用の一方法であることをよく認識していただく必要がある。

私は土地活用のメニューとしては定借は十分可能性はあると考えるが、ただ活用にあたっては各組合員の資産状況また家族構成によっても異なるので、それを踏まえた上で判断している。

### ※行政の理解と対応

行政との関係については、先に述べたように豊田市は宅地化農地の遊休地も多いわけで、豊田市としては街づくりという点では非常に協力的である。JAも環境のよい街をつくるため周囲の景観も考え、なるべく一区画の面積を広く取り、農と住の調和のとれた街づくりを行政と一体となって進めているところである。

### ※購入者の意識と入居動機

現在、入居する人は自動車関連の社宅に入っている人が多く、戸建の庭付の住宅を希望する人が多い。分譲を買うには無理だし、分譲住宅の半額ぐらいで取得出来るなら定借にしようという人が多いようである。

### ※制度の評価と問題点

一定の期間で土地が返ってくるという点では魅力はあるが、逆に五〇年という期間をどのように評価すべきか、地主の立場としては難しいところである。

保証金についても、経済的利益の見方によつては、相続税の節税効果が乏しいことも地主側の選択の余地を狭めている。

それと、ユーザーと地主が長く良好な関係を維持していくためには、初期の地代水準を年々の税金の上昇を想定した場合、この税金の負担分を地代に乗せさせてもユーザーが現実に納得出来る水準におさまるかが問題である。

他方、ユーザーは将来地代がどれくらい上がるか不安である。保証金融資は保証金保全のため金融機関が保証金返還請求権に質権を設定し、さらに底地に抵当権を設定するという手法が用いられているが、定借の商品設計の際に保証金の融資を必要とするユーザーを獲得することが望ましいかが問題である。

# 事例紹介

## 定期借地権について

### ドキュメント 定期借地権付き住宅「サンライト立野台」分譲

—定期借地権をめぐる春夏秋冬—

㈱アセットパートナーズ 代表取締役  
㈱サンライト・コンサルティング・パートナーズ 取締役事業企画部長  
不動産プランナー 真部 敏 巳



#### ※平成六年十二月十二日— 神奈川県座間市

低く垂れ込めた寒空からぼつぼつと雨が降りだした。土地活用の相談を受けてから足掛け一年。この地に定期借地権付き住宅が分譲できる喜びと不安—今日の分譲説明会にユーズーがどれだけ足をはこんでくれるか—が入り交り、ついつい空を見上げる。

時計の針が一時を指す。受付にはまだ誰も来ない。そこへ、販売担当の旭ホームズの課長の声、「ユーズーの方は先に現地をご覧くださいになっています。もうすぐこの会場へお見えになりますよ」。その連絡にあわせるように、最初のお客様が到着。雨に煙っていく街にちように一年前の情景が浮かぶ。

#### ※平成五年冬—最初の二歩

古くからの友人から「会社（スーパーマーケット）がお客様用駐車場として借りている土地約六、〇〇〇㎡土地活用について相談したい」と電話が入ったのは今年もあとわずかという十一月の終わりだった。話しによるとその駐車場は店舗から少し離れているため利用が少なく、店としてその利用の見直しを迫られている。契約を途中で終了させることも

考えたが、何分にも六、〇〇〇㎡の土地だし、何かよい方法は、というのである。

さっそく友人と地主さんを訪ね、話しを聞くと地主さんからこの土地の半分（南側）を活用してアパートを建設する計画が進行中という。話を聞きながら、「ここで本当にアパートを建てていいのか」という疑問が頭をよぎる。

最寄り駅から徒歩約二〇分、平成七年には市役所の新庁舎が移転してくるなど今後、市の中核的な地区になる立地ではあるが……。もう一度そのプランを再検討してほしいと提案し、最初の訪問が終わる。

さあ、それからが大変だ。物件、開発、マーケティングと調査を進め、事業収支プランを仕上げていく作業が続く。あわせて地主さんの資産についても調べる。不動産（三二件）を主とした資産は合計で約二〇億（自用地評価額）にもものぼることが分り、それだけに今回の提案は、生半可なことではできないことを痛感していく。そして、これら全体の中でこの土地の最良の活用を考えなければとプランを練った。

年も押し迫った二七日、できあがったプランを携え、地主さんを訪れる。一通り調査の結果と定期借地権を絡めた提案を説明する。「その計画おもしろいね」と地主さんが呟く。リスクの少ないことはもちろん自分の中

で描いていた「街づくり」に近いという確信からの言葉であった。

### ◆平成六年早春—開発合意

地主さんとの基本合意を得た定期借地権付き住宅の計画は、年明けとともに本格的にスタートした。

しかしそれは、クリアにしなければならぬ課題との闘いのはじまりでもあった。まず、事業方式の決定から始まり、事業者の選定、収支、販売計画等つめなければならぬ作業が山積みだったのである。なかでも、先に計画されていたアパート建設との調整は困難を極めた。私たちのプランでは、事業収支等の面で当初のアパート建設予定地に借借を、あとの半分をアパートにというレイアウトである。既に契約まで済んでいたものからやり直しにとは、事業者が態度を硬化させるのも当然だ。事業者と協議を何度も重ねる。結果、最後は『定期借地権を魅力ある街づくりを活かしたい』地主さんの意向を事業者がくみ取り、敷地全体のレイアウトを見直すことが可能となった。

三月、いくつかの作業を経てやっとのこと分譲・販売を担う旭ホームズ、地主さん、そしてサテライトの三者で開発事業に関して合意を得、覚書をかかず。しかし、ほっと一

息するのも束の間。準備を進めていた造成工事の見積もりにもまた啞然とする。三社に依頼した見積もり額はどれも私たちの見込み（大体一億円程度と予想）を大きく上回っていたのだ。そこで、これら見積もりを細かくチェックし、もう一度見積もりを依頼するとともに、もう一社加え計四社から見積もりをとることになった。結果、最も安い工事を社を選択したが、どの社も一、〇〇〇万単位で見積もりが修正されたのを見て、適正な見積もり、工事とはどのようなものか、考えてしまった。また、こんなことでは、せっかく安価で住宅を購入できるといふメリットを持った定期借地権を殺してしまうことにもなりかねないという危惧を抱く。

しかし、これはまだまだ序の口であった。次に待ち受けていたのは開発行為の申請という市役所等との折衝というステージだった。

### ◆平成六年春から初夏— 『定借』における開発

開発行為の申請手続きが本格的に始まったのは覚書、定期借地権設定契約を正式に交わした三月も末だった。

すぐ公園の配置と排水工事、道路付け等について、県、市役所との折衝が始まる。一般的には道路、公園を含む開発行為を行う際

は、大体の場合も公園緑地、道路等は造成工事完了後、公共団体に移管（寄付）するとされている。

しかし『定借』の場合、五〇年後に借地人から土地が返還される。そして、もう一度この土地を利用するとなると公園の位置や道路がネックになりかねない。維持管理の問題はあるが、果たして公共団体に移管すべきものであろうか？

割り切れないものを感じながら、将来の利便を考えたプランを手に折衝を重ねていく。結果、公園は面積四〇〇㎡を二〇〇㎡にし、敷地の中心部から当初のレイアウト通り隅に設置できることになった。

次は排水工事である。調査してみると、この時点では公共下水が敷地の手前約一〇〇m手前までしか通っていない。市の計画では、三年後には計画の土地の近くに敷設の予定という。だが、このためにプロジェクトを停止することもできない。自力で敷設することを考え、地主さんへ説明し、了解を求める。予定の宅地開発以外に費用が発生してしまうのだ。予想に違わず、地主さんは工事費用を尋ねる。そして「一〇〇m先から引いてくる」と、途中の家の人も使うことになる。この費用をその人達にも負担してもらえないか」と。しかし現実には、負担金を集めることについて住民の合意を取り付けることは不可能



だ。

近隣住民との関係や地主さん自身の費用負担を勘案して、地主さんの所有地を經由して排水管を敷設することにした。地主さんとサテライト双方にとって、思案の末の決断だった。

初夏の風をうけながら「ほぼ夏には分譲できる」確信が芽生えた。まさか、このあと新たな問題が持ち上がるなど知らずに……。

### ◇平成六年盛夏—青天の霹靂

順調に行けば、八月の初旬には分譲開始はずだった。が、番狂わせは突然やってくる。梅雨明け近い七月の近隣説明会。順調に進んだかに思えた説明会が開発区域への道路付けの説明に入ると事態は一転、意見が続出したのだ。

開発区域への進入路となる問題の道路は日常、六m道路のように使われているが、実際の公道は約二・四m、残りは隣接の駐車場(他の人の所有)用地である。住民はこの点を問いただしてきたのだ。「このまま工事車両が通行したり、将来、開発区域内の住民が利用していいものか、駐車場の所有者に了解をとったのか」と。

さらに意見はこれにとどまらず、道路拡幅

の議論にまで至る。つまり、近隣の住民にとても生活道路として将来にわたって利用したい、現状のままにせすきちんと六m道路としてほしいというのだ。まことに住民というものはなどと、心の中で嘆息しながら、ひとまずその場は、事前の市側との相談では問題なかったこと、所有者に工事車両の利用について後日挨拶に伺うということでのしいだ。「まさか一度市がOKしたものが、ひっくりかえるものか……」と高をくくりながら。

だが、そのまさかが現実のものとなった。県に相談すると、主要道路から開発区域への六mの道路を確保するよう指導されたのである。青天の霹靂とはこのことだ。市の方ではなんら問題は出なかった。むろん市の担当者も憤慨する。しかし、再三の協議もむなし、県の指導は変わらなかった。

開発を行わないと固定資産税を払えない状況になり、開発しようと思えば駐車場所有者を巻き込んだ買収、交換でまた費用がかかるが、その分土地の資産価値は増大する。最後は地主さんが「街の環境が良くなるならば」と決意を固め、土地の交換を行い、道路を拡幅する事にした。駐車場所有者も「地主さんがそこまで決意しているなら喜んで協力しましょう」の一言で一件落着。厳しい暑さのなかの帰り道、地主さんの地域での人望の厚さ

に敬服しながら、成功させねばの思いがますます強くなっていく。

### ◇平成六年晩秋—分譲カウントダウン

開発許可がおりの日をにらみながら、ユーザー広報の準備が始まる。第一期分譲一〇区画、保証金六五〇万円、一、一八〇万円、地代(月)二・三、三万円、建物は推奨プランで二、四二〇・五万円、二、九四五・八万円。これら数字を盛り込みチラシ広告と『定期借地権』を解説したパンフレット作りが販売の旭ホームズで進められていく。

一月一日、待望の開発許可があり、分譲説明会を二月一日に決定する。あわただしさに拍車がかかる。定借から始まるユーザーのライフプラン作りの支援としてライフプランニングサービスの導入、定借保険の準備をギリギリまで詰めていく。

結局、全ての準備が整ったのは説明会前日であった。

### ◇ふたたび座間—分譲説明会

いよいよ説明会開始。会場は用意した椅子が足りないほど真剣な面もちのユーザーで満席になる。その数ざっと二〇組。年の瀬を迎



## 定期借地権について

藤和田園調布ホームズ  
—都内初の定期借地権付きマンション—

藤和不動産株式会社SD事業部SD企画部/課長

中島健治



定期借地権付き住宅の供給は、一戸建て住宅を中心に飛躍的に増大している。しかし、マンションに関しては、まだスタート地点に立ったばかりと言えるだろう。

当社は、土地所有者との共同事業システム『SD』を積極的に推進しており、二〇年以上にわたって等価交換方式をはじめとする様々な事業手法を手掛けてきた。定期借地権による分譲マンション事業は、特に大都市圏の都市部における新たな土地有効利用手法として大きな期待が持たれる。土地所有者にとっては保有コストの軽減と有効利用という二つのメリットが享受できる事業手法であり、一方、購入者は、都市部に良質で低廉な住宅を取得できるようになった。

## ◆「藤和田園調布ホームズ」の誕生

藤和田園調布ホームズの土地は、以前は自動車ディーラーの展示場用地として賃貸されていた。しかし、自動車ディーラーが退去することとなり、土地所有者は新たな土地活用を図るため、日本長期信用銀行に相談を持ちかけた。相談を受けた日本長期信用銀行では、自己建築による賃貸マンション経営をはじめいくつかのプランを比較。この中で、事業用借地権と定期借地権についても検討を行ったが、現時点での選択としては最も事業リスクが低く、長期にわたり安定収入が期待

できる点に着目し、定期借地権による事業の推進を決定した。また、土地所有者も、更地返還が約束されるという定期借地権によるメリットを高く評価している。

その後、共同事業者として、デベロッパー（不動産会社）数社の中から当社が選定され、事業化に向けて具体的な検討を開始した。幸いにして当社は、SD事業で永年培った共同事業のノウハウと、旧法による借地権付きマンションの分譲実績（二九件）を豊富に有していたことから、定期借地権付きマンション事業に対する社内的な理解も早く、九四年七月には都内で初の定期借地権付きマンションとして「藤和田園調布ホームズ」の建築に着手。販売は九五年二月に行い、好評のうちに、最高倍率一八倍、平均倍率一一・七倍で即日完売した。

## ◆事業方式とデベロッパーの関わり

定期借地権による住宅事業の方式としては、一戸建て住宅でよく見られる、デベロッパーなどが土地所有者と借地人の定期借地権設定契約を仲介する方式（仲介方式）と最初にデベロッパーなどの事業者が土地に定期借地権の設定を受け、建物を建築した後に購入者に対し定期借地権付き建物として分譲する方式（譲渡方式）がある。

本計画において当社は、後者の「譲渡方



藤和田園調布ホームズ 北側外観

式」を採用した。やや専門的になるが、これは、マンションの場合、定期借地権の準共有持分を複数の借地権者で共有する形態となるため、仲介方式での事業化が困難であるからだ。しかし、この場合も、土地（定期借地権）・建物引き渡し後は、デベロッパーが契約関係から離れてしまうことになる。そこで本計画では、当社の関係会社である藤和コミュニティ(株)が、土地所有者から賃貸借業務代行を受託することとした。

同社はこれまでも、旧法による借地権付きマンションの管理を多数手がけており、その

ノウハウを活用できるとともに、土地所有者および購入者の双方に対して藤和不動産グループとしての関わりを持ち続けることで、新たな事業方式に対して土地所有者が抱く不安感を軽減するために、責任を明確に示すこととしたものである。

### ◆購入者と定期借地権

今回、「藤和田園調布ホームズ」の購入者は抵抗なく定期借地権を受け入れているように思える。土地付きでないことに拒否反応を示す方々が多数存在しているのも事実だが、一方で、定期借地権を利用することによって得られる、立地の良さ等や住宅の面積のメリットに着目した「新たな層」が出来つつある。

「藤和田園調布ホームズ」の購入者は、持家からの買い換えが約半数を占め、年齢も高めである。持家を売却し、買い換える住宅を低コストに抑え、その余剰金で生活を楽しもうというライフスタイルを取り入れようとしている方も多い。決して大多数とは言えないまでも、このように、定期借地権付き住宅を購入することで、より広い空間を確保し、生活に余裕を持たせようという新たな層が着実に根付きつつあるのではないだろうか。

### ●藤和田園調布ホームズ物件概要

物件名称 藤和田園調布ホームズ

住居表示	世田谷区玉川田園調布一丁目七一
交 通	一―五 東急東横線・目蒲線「田園調布」駅から徒歩四分
敷地面積	四八六・四二㎡（建築確認対象面積）
用途地域	四八八・一二㎡（登記面積） 第一種住居専用地域・住居地域
建築延面積	一、〇八五・〇七㎡ （容積対象外面積一四二・二一㎡含む）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上五階、地下一階
総戸数	一〇戸（管理員室二戸、非分譲住戸一戸含む）
販売戸数	八戸
間取り	三LDK（全戸）
駐 車 場	九台（機械式）
設 計	(株)フジター級建築士事務所
施 工	藤和ハウジング(株)
竣 工	平成七年四月下旬
価 格 帯	三、九九〇万円～四、二九〇万円 （各戸五〇万円の権利金含む）
保 証 金	一、〇六〇万円（各戸）
地 代	五五、六〇〇円（各戸月額）
分譲時期	平成七年二月二五日
権利の種類	一般定期借地権
賃貸借期間	五一年（居住期間五〇年＋工事期間一年）
契約の形態	護渡方式
賃料改定	三年ごとに改定
改定賃料Ⅰ	（従前の賃料Ⅰ従前の賃料決定時の公租公課）×変動率＋賃料改定時の公租公課
改定賃料Ⅱ	（従前の賃料Ⅱ従前の賃料決定時の公租公課）×変動率＋賃料改定時の公租公課

※変動率は消費者物価指数から



# 市街化区域内農地を活用した

## まちづくりについて

建設省九州地方建設局海の中道海浜公園工事事務所長  
(前建設省都市局都市計画課課長補佐)

椰野<sup>なぎの</sup>  
良明



### 一、はじめに

三大都市圏特定市の市街化区域内農地が、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分されてから三年程度が経過した。この間、市民農園に係る補助制度や税制上の優遇措置の創設等生産緑地についての保全策が措置される一方、緑住ミニ区画整理事業の創設、農住組合法の改正、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の創設等により、計画的な宅地化、優良賃貸住宅の建設の促進が進められてきている。市街化区域内農地を活用したまちづくりについて多様な措置が講じられてきているといえよう。筆者は、平成二年から平成七年にかけて、国土庁土地局土地政策課、建設省都市局都市計画課に在籍し、総合的な土地政策、農住組合法の改正、市街化区域内農地の区分、生産緑地制度の運用等市街化区域内農地の問題に関わらせて頂いた。

### 二、生産緑地制度の意義

その経験から、本稿では、改めて生産緑地制度の意義、今後の市街化区域内農地を活用したまちづくり等について述べてみたい。

周知のように、地価の高騰が社会問題化する中で、土地基本法の成立とあいまって、平成三年に総合土地政策推進要綱が閣議決定され、市街化区域内農地については、都市計画において「保全する農地」と「宅地化する農地」の区分を明確化することとし、「保全する農地」については、市街化調整区域への逆線引きを行うほか、生産緑地法の改正を行い、指定要件の見直し、転用制限の強化を図り、「宅地化する農地」については、土地区画整理事業、地区計画、農住組合制度の活用を図り、計画的な市街化を行うこととされた。また、これに併せ税制の見直しが行われ、負担の公平を確保すること、土地につい

ての資産としての有利性を減殺すること等の視点から、長期営農継続農地制度は廃止され、三大都市圏特定市の市街化区域内農地については、「保全する農地」を除いて固定資産税等は宅地並課税に、相続税の納税猶予制度は適用されなかった。

このような総合的な土地対策の一環として生産緑地法の改正が行われたところではあるが、マスコミをはじめとして、宅地並課税による宅地化の促進という視点が強調され、生産緑地法改正の都市計画上の意義については、社会的な関心事とならなかった。

生産緑地法は、昭和四九年に制定され、都市における農地の保全の必要性から都市計画の地域地区の一つとして生産緑地地区(第一種、第二種)を位置づけたものであった。しかし、第一種で一〇年、第二種で五年という生産緑地の買い取り申し出期間、第二種における失効の規定が示すように、本来市街化を図るべき「市街化区域」内に存する農地とい

う性格から、長期にわたりその存在を認めるといふものではなかった。その後、昭和五八年の都市計画中央審議会の答申「良好な市街地の形成を図るための都市整備の具体的方策についての中間答申」において、農業と調和した市街地像も現実的にはありうるとの判断もあったが、積極的に都市の農地を保全するというものではなかった。

平成三年の生産緑地法の改正は、はじめ都市における農地の緑地機能を積極的に評価し、都市計画において極力保全することとしたものであった。そのため、第一種、第二種の統合、生産緑地地区の面積要件の緩和、買い取り申し出期間の延長等の措置が講じられたのである。従って、今後、この生産緑地地区が、都市の環境保全、都市防災、都市住民のレクリエーション等に資するよう、都市農政の側だけでなく、都市行政の側からも農地のもつ緑地機能が維持されるような積極的支援を図ることが重要となる。市民農園に関する補助制度、税制上の優遇措置等の創設は、そのような点で評価されよう。また、営農の継続が困難になり、買い取りの申し出が行われた生産緑地は、都市の環境保全等の観点から、市民農園の補助制度、都市開発資金、公共用地等先行取得債（利子補給制度を含む）等の制度を活用し、積極的に買い取り、まち

づくりを活かすことが必要である。

### 三、農と住の調和したまちづくり

生産緑地地区の指定による都市農地の積極的な保全の一方で、土地区画整理事業等の活用により、計画的な市街化を促進することとしたように、基盤整備を行うつつ、農業空間を保全する「農と住の調和したまちづくり」という考え方が一般化してきたともいえる。この「農と住の調和したまちづくり」は、エベネザー・ハワード (Ebenezer Howard) の田園都市論の思想にも通ずるものである。また、昭和四〇年代から、すでに系統農協の一栗照男氏が提唱していたものでもあり、その後の農住組合制度に引き継がれている考え方である。今後の市街化区域内農地を含む都市の整備は、この「農と住の調和したまちづくり」というコンセプトが一つの方向として考えられる。これは、農地の有する環境保全機能（都市気象の緩和、生物の生育・生息環境の提供等）、都市防災機能（避難地、延焼遮断帯等）、レクリエーション機能（市民農園等）、精神的機能・教育機能（季節感、土とのふれあいによる情操教育）等を考えれば、広く都市住民に支持されるものではないだろうか。

生産緑地地区の指定は、生産緑地法の改正

時の国会審議における衆議院・参議院の付帯決議にもあるように、極力農地所有者の意向を踏まえて行うこととされた。これは、市街化区域内農地に係る税制上の措置が併せて講じられたこと、生産緑地地区が三〇年という長期にわたる営農の義務づけが課せられていることなどから当然のことであった。このため、生産緑地地区が散在し、生産緑地地区を集約化しつつ基盤整備を行うことが望ましい地域も生じた。地域の実情に応じて機動的に活用できる緑住ミニ区画整理事業は、このような都市整備上のニーズに応えるものとして評価すべきものであるが、生産緑地地区を集約化することにより営農環境の向上が図られ、農と住の調和したまちづくりが進められる点で意義深い。平成五年の農住組合法の改正により、生産緑地地区を農住組合の地区に含むことができることとしたのも、同様に農と住の調和したまちづくりに資するものである。農住組合制度は、住宅建設まで義務づけられているほか、コミュニティ施設の設置、農業基盤整備事業の実施も可能であり、活用したまちづくりが実現可能であり、その考え方はより注目してよいだろう。

#### 四、今後の方向性について

上述のように、農と住の調和したまちづくりは現実に進められてきており、そのための制度的枠組みも充実しつつある。しかし、より広く活用されることが期待される制度も実際多くみられる。今後対処していくべき課題について述べてみたい。

生産緑地地区について、各地方公共団体都市担当部局の対応の現状をみると、都市計画の手続きは行っているが、生産緑地を積極的に保全するというについてはあまり関心をもたれていない傾向がある。生産緑地は、都市に残された貴重な緑地空間である。まちづくりの一環として積極的に活用する工夫が待たれるところである。例えば、市民農園、学童農園、公園等公共施設用地、郷土の景観形成の土地としてなど多様な活用方法が考えられよう。市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）や都市における緑地の保全・創出に関する基本計画（緑の基本計画）の中で、生産緑地を将来のまちづくりによろしく活かしていくかを積極的に位置づけていくことが必要である。具体的には、農地所有者の意向等個々の生産緑地の属性を踏まえつつ、それぞれについて将来の土地利用形態を検討しておくことが、生産緑

地を活かしたまちづくりに必要である。そのことが、生産緑地の買い取りの申し出への柔軟な対応にも有効である。

一方、農地所有者の個別開発により、基盤整備が不十分なままのスプロールともいえるべき市街地が形成しかねない。都市担当部局が、農政担当部局や地元農協等と協力し、より多くの農地所有者の意向をとりまとめ、土地画整理事業、地区計画等に誘導していくことがとくに求められる。その際、例えば、建設省都市局のアグリフロント計画や国土庁土地局の土地利用転換計画の補助制度等を活用することもひとつの方法である。これらは、直接事業に結びつくものではないが、行政担当者のみならず、地元農協、農地所有者、地域住民等で委員会等を設置し、農地を活用したまちづくり計画を策定しようというものであり、計画の策定を通じて地域の合意形成が期待される。いわば、具体的な事業の実施の前段階の計画である。

農と住の調和したまちづくりを進めるにあたっての重要な点は、都市行政担当者だけでなく、農地所有者や農地所有者を指導する立場にある者が、地域住民の意見等を踏まえつつ、計画づくりを進めることである。これは、農業というものを、当事者である農地所有者はもちろん、地域全体がどのように考えるかということと深く関係するからである。

#### 五、おわりに

このような中で、農地所有者を指導する立場にある農協の役割は重要である。面的整備が成立するか否かは、個別開発に向かいやすい農地所有者を、より良好な環境が将来的に確保できる土地画整理事業等の面的開発への参加に誘導できるかにかかっている。農地所有者のまとめ役として、糸系農協に対し一層のご活躍を期待したい。併せて、計画的な市街化を図るためのノウハウを提供できる（財都市農地活用支援センター）のご活躍も期待するところである。

市街化区域内農地の問題は、依然として大都市地域を中心として重要な都市政策上の課題である。上述のような課題も少なくない。法律、予算、税制等様々な施策が着実に講じられてきているが、今後これらの施策をいかに積極的に活用し、農と住の調和したまちづくりを推進するかを真剣に考えなければならぬ。それは、行政担当者はもちろん、農業関係者も含め、英知を結集して対処していかなければならぬだろう。

# 平成8年度 建設省関係 市街化区域内農地関連概算要求等の概要

—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調査室

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8年度概算要求においては、これら関連施策の一層の充実を図るとともに、適度な通勤条件で、緑に恵まれ、居住環境に優れた戸建住宅等を望む需要に応えていくための新たな制度の創設等を検討しているところである。

以下、市街化区域内農地関連の建設省関係の平成8年度概算要求等について紹介する。

## 一、都市基盤施設整備及び面的整備の推進

### (一) 都市基盤施設整備の推進（表-1）

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

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。

### (二) 土地区画整理事業等の推進（表-2）

#### ① 緑住まちづくり推進事業の推進

(単位：百万円)

(表-1)

	平成8年度	前年度	対前年度比
街路事業	849,301	862,234	0.99
	441,872	448,171	0.99
公園事業	400,045	374,489	1.07
	166,977	156,634	1.07
下水道事業	2,182,202	2,056,774	1.06
	1,172,019	1,110,849	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。

特に、宅地化圧力の強い地域における事業を公共投資重点化枠として重点的に推進する。

また、緑住まちづくり推進事業を起債対象事業に加え、補助のうち地方負担分について起債対象とする。

なお、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市

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を推進する。



(表-2)

## a) 土地区画整理事業

(単位：百万円)

	平成8年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり 推進事業	3,996 1,332	3,456 1,152	1.16 1.16
道路整備特別会計	65,888 34,005	57,538 29,943	1.15 1.14
無利子貸付金	2,216 1,108	2,108 1,054	1.07 1.05

## b) 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

	平成8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

② 固定資産税等の軽減措置の活用  
長等への委任等の推進を図る。

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。

(表-3)

(単位：百万円)

	平成8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	320,848 154,278	319,634 152,208	1.00 1.01
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
特定優良住宅宅地 供給促進事業	3,000 1,000	— —	— —
住宅宅地開発 緊急支援事業	2,000 1,000	2,000 1,000	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。

## ③ 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。

## (三) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進(表-3)

## ① 「特定優良住宅宅地供給促進事業」の創設

「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」(以下「優良法」という)の改正と併せて、優良法によって認定された特定の優良住宅宅地事業を推進するため、高齢者・環境等に配慮した施設等に対して補助を行う「特定優良住宅宅地供給促進事業」を創設する。

## ② 住宅宅地関連公共施設整備促進事業の対象団地規模要件の緩和

同じく優良法の改正に併せて、優良法によって認定された特定の優良住宅宅地事業については、住宅宅地関連公共施設整備促進事業の対象団地規模要件を緩和する。

・三〇〇戸以上又は一六ha以上→一〇〇戸以上又は5ha以上

## ③ 緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の補助対象施設の追加

大都市地域における良好な住宅宅地供給を一層推進するため、緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の補助対象施設を追加する。

・補助対象施設に集会所、備蓄倉庫、耐

(表-4)

(単位：戸)

	平成8年度	前年度	比較増減
公共住宅等	85,000	80,000	5,000
うち特定優良賃貸住宅	42,000	35,000	7,000
公庫住宅(賃貸住宅)	56,500	51,500	5,000
公団住宅(賃貸住宅)	13,000	12,000	1,000
(賃特分住宅)	6,000	7,000	-1,000
特定賃貸住宅利子補給補助	14,000	15,000	-1,000
農住利子補給	8,000	8,000	0

注) 各事業の全国計の値である。

(表-5)

(単位：百万円)

	平成8年度	前年度	対前年度比
住宅地区改良	89,633の内数	92,020の内数	0.97
	54,826の内数	54,826の内数	1.00

注) 全国計の値である。

(表-6)

(単位：百万円)

	平成8年度	前年度	対前年度比
住宅市街地総合整備事業	124,705	102,148	1.22
うち都心共同住宅供給事業	40,692	33,400	1.22
うち都心共同住宅供給事業	40,387	36,326	1.11
	10,000	9,000	1.11

注) 各事業の全国計の値である。

## 二、良好な住宅・宅地供給の促進

震性貯水槽を追加  
・ 公開空地等の補助対象事業者に地方住宅供給公社等を追加

(一) 住宅建設計画戸数(表-4)  
大都市農地活用住宅供給整備促進事業の

(二) 住宅市街地等の総合的な整備の推進(表-6)

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)

① 都心共同住宅供給事業

都心居住を支援する公益的施設、防災関連施設等を補助対象とする。

② 住宅市街地総合整備事業

防災関連施設等を補助対象とするとともに、密集住宅市街地整備促進事業等他事業の施行に伴う住宅困窮者を従前居住者用賃貸住宅の入居資格者に追加する。

③ 優良建築物等整備事業

以下の事業を補助対象に追加するとともに、福祉施設の導入等高齢者・障害者に配慮した事業及び防災活動拠点形成に資する事業を推進する。

(a) 安全で快適な街並み・建築景観を形成する街並み・建築景観総合誘導型事業

(b) 市街地総合再生計画区域内の災害時に重要な機能を果たす既存建築物等の耐震改修を行う耐震改修型事業

(c) 沿道整備道路に沿って、遮音上有効である優良な建築物等を整備する沿道環境整備型事業

四 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の定期借地権制度の活用を推進する。

五 木造3階建共同住宅の建設促進

地場産材を活用した木造公営住宅の建設

促進を図るとともに、公的木造3階建共同住宅の建設促進を図る。

### 三、生産緑地の適正な保全と利用

#### (一) 市民農園の整備の推進(表一七)

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。(都市公園事業費補助の中で対応)

#### (二) アグリフロント計画の策定(表一八)

生産緑地の保全と利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)

#### (三) 生産緑地マニュアルの活用

生産緑地を活用していくために、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て作成した生産緑地活用マニュアルを活用し普及啓発を行う。

#### (四) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の相続税

(表一七)

(単位:百万円)

	平成8年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費補助	360,938の内数	338,908の内数	1.07
	131,528の内数	123,480の内数	1.07

注)各事業の全国計の値である。

(表一八)

(単位:百万円)

	平成8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の内数	255の内数	1.00
	85の内数	85の内数	1.00

注)全国計の値である。

(表一九)

(単位:百万円)

	平成8年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	70,000	83,900	0.83
特定公共用地等先行取得資金	7,400	5,800	1.28

注)全国計の値である。

の評価を減ずる特定市民農園制度の活用により、優良な市民農園の整備を推進する。

### 四、生産緑地の買取り支援の充実(表一九)

#### (一) 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。

#### (二) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

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、公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

#### (三) 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の買取りを支援する。

#### (四) 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。

### 五、関係機関との連携・調整体制の整備

#### (一) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的な活用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

#### (二) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公

共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合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。

(三) (財)都市農地活用支援センターによる支援

上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。

(四) 「まちづくりガイド」(仮称)の活用

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「まちづくりガイド」(仮称)を活用して、市街化区域内農地所有者による計画的まちづくりの推進を図る。



### 「都市農地活用アドバイザー制度要綱」の改正により 税理士、弁護士の方もアドバイザーの仲間入り

当センターでは、都市農地を活用した計画的なまちづくりの推進を支援する活動の一環として平成5年度より「都市農地活用アドバイザー制度」を創設して、地方公共団体やJA等関係の方々からの要請に基づき、各地域で催されるまちづくりに関する勉強会や説明会に専門家を派遣して、まちづくりへの支援に努めてまいりました。

この度、まちづくりに対する支援業務を更に拡充するため、今まで行ってきた派遣業務(まちづくりにおける制度や事業手法に関する説明、助言等)に新たにまちづくりに関連した税務、法律部門を加えることに伴い、「都市農地活用アドバイザー制度要綱」の一部を改正し、税理士や弁護士の先生方も当センターのアドバイザーとして仲間入りして頂くこととなりました。

なお、この改正に基づき行う税務や法律に関するアドバイザー派遣の業務内容については、あくまでまちづくりに関連する税務や法律に関する一般的な説明、事例紹介並びに助言等に限定して頂きます。

また、当分の間今までの派遣業務と併せて行うこととさせていただきますので、派遣を依頼される際には事前に下記窓口までご連絡をお願いします。

#### 改正の内容(平成7年9月1日付)

(1)

改正前	改正後
<p>第3登録 (アドバイザーの登録)</p> <p>第8条、次の各号に該当する者で、アドバイザーの登録を希望する者は、別記様式第6により登録の申込みを行うものとする。</p> <p>一 都市計画、建築等に関する教育課程を終了し、都市計画等に関し13年以上の実務経験を有する者。</p> <p>二 前号に掲げる者の他、前号に該当する者と同等又はそれ以上の知識、経験又は知識を有する者。</p> <p>以下略</p>	<p>第3登録 (アドバイザーの登録)</p> <p>第8条、</p> <p>一 同 左</p> <p>二 同 左</p> <p>三 税理士、弁護士の資格を有し、まちづくり事業に関する知識、経験を有する者。</p> <p>以下略</p>

(2)

「制度要綱」の別紙に規程する、派遣業務内容の欄に次の項目を関連業務として追加  
 税務、法律 (都市農地を活用したまちづくりに関連する税務、法律に関する一般的な説明、事例紹介並びに助言等)

〈問い合わせ先〉 (財)都市農地活用支援センター相談部 TEL (03)3225-4423



# 平成8年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連概算要求等の概要

—市街化区域内農地の計画的土地利用転換の推進—

## 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るとともに、土地について「所有から利用へ」の国民の意識転換を図り、土地の新しい利用形態として注目されている「定期借地権制度」の活用を促進するため、活用実態の調査等を行い制度の普及促進に努めているところである。

平成八年度は、これら施策の一層の充実を進めるとともに、行政と農協の連携推進体制の整備を進め、地域状況に応じた計画的まちづくりへの具体的な方針を検討・提案するとともに、農地所有者に対して専門的な助言を行うアドバイザー派遣制度の拡充強化を図る。

平成八年度関連概算要求…国費四三〇、〇九八千円  
(前年度四〇〇、〇九八千円)  
(前年度対比一・〇七%増)

### 一、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)。

平成八年度概算要求…国費…九九、五六二千円  
(前年度九九、五六二千円)  
(前年度対比一・〇〇%)  
(低未利用地型…二一八、九八五千円)

### 二、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)。

平成八年度概算要求…国費…一〇〇、六六三千円  
(前年度一〇〇、六六三千円)  
(前年度対比一・〇〇%)

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設立を促進する調査を実施する。

平成八年度概算要求…国費…七〇、四二七千円  
(前年度七〇、四二七千円)

(前年度対比一・〇〇)

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。

(2) 税制上の支援(平成八年度税制改正要望)

① 不動産取得税

農住組合が国庫補助金又は公的資金の貸付を受けて取得した農業経営の近代化等のための共同利用施設に係る不動産取得税の特別措置を二年間延長する。

(適用期間 平成八年三月三十一日)

○対象施設

・保管、生産又は加工の用に供する家屋

○特例措置の内容

・課税標準から一定額を控除する。

② 固定資産税

農住組合が国庫補助金又は公的資金の貸付を受けて取得した農業者の共同利用に供する機械及び装置に係る固定資産税の課税標準の特例措置を二年間延長する。

(取得期限 平成七年一月一日)

○対象施設

・営農上必要な機械及び装置

○特例措置の内容

・課税標準を三年度分に限り六分の五とする。

(3) 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。

平成八年度概算要求…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 (財都市農地活用支援センター)が行う各種研修を推進する。

### 三、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、(財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

平成八年度概算要求…国費…九九、五三七千円  
(前年度六九、五三七千円)

(前年度対比一・四三)

### 四、定期借地権制度活用促進事業

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。

平成八年度概算要求…国費…四七、〇八八千円  
(前年度四七、〇八八千円)

(前年度対比一・〇〇)

## 連載

# 「都市農地」をめぐる土地政策の歴史と展望

—その1—

(社)地域社会計画センター常務理事

山本雅之



### 略歴

昭和19年大阪府生まれ。東京大学工学部卒。昭和48年、農協のシンクタンク(社)地域社会計画センターの設立に参画。以来、新百合丘農住都市開発(神奈川)、上尾市上平農住組合(埼玉)、松本新市街地開発(長野)、新幹線三河安城駅周辺まちづくり(愛知)など多くの事業を手がけ、都市農地を活用した「まちづくり」、定期借地等の調査研究・論文も多数。一級建築士、農林中央金庫特別嘱託。

### ■「都市農地」の起源

平成三年(一九九一年)の「生産緑地法」改正以降、三大都市圏の『都市農地』の活用はまちづくり推進の重要なキーワードになっている。ところで、この『都市農地』という概念はいつ頃から生まれたのだろうか。

はじめて「都市計画法」が制定された大正八年(一九一九年)当時、日本はほとんどが農村地帯。都市は大海に浮かぶ小島のようなもので、『都市農地』という概念は及びもつかなかったに違いない。その後、大正一二年(一九二三年)の関東大震災、昭和一六〇二〇年(一九四一〜一九四五年)の第二次大戦を経て、国土復興が進むとともに都市の数は急激に増え、人口も農村から都市へと大移動。終戦直後に二八%であった都市(市部)人口が、一〇年後の昭和三〇年(一九五五年)には五六%と倍増している。

当時、急速にめだってきたのがスプロール。都市膨張が周辺の農村部に及び、鉄道や幹線道路沿いの農地が虫喰的に転用されていく乱開発が多発して、宅地と農地の混在が住環境の面でも営農環境の面でも大きな社会問題になりつつあった。『都市周辺介在農地』の問題が土地政策課題として取り上げられたのはこの頃である。

### ■「線引き」が生んだ誤算

『都市周辺介在農地』の問題に一つの決着をつけたのが、昭和四三年(一九六八年)に制定された「新都市計画法」。都市計画区域のなかを「線引き」することで、スプロールを抑え込み、都市機能の悪化を防ぎ、公共投資の非効率をなくしようというねらいである。

だが、宅地審議会答申の四区分案が最終的に「市街化区域」と「市街化調整区域」の二区分になってしまったことで、思わぬ誤算が生じた。公共投資を重点配分して一〇年以内に優先的に市街化を促進する「市街化区域」に入るか、それとも、農地の転用・開発を規制して市街化を抑制する「市街化調整区域」に入るかの二者択一を迫られて、多くの農地所有者は、土地利用の選択肢を増やし、将来の開発権を担保するために、市街化区域編入を強く望んだからである。

当時、政府税調や宅地審議会で、市街化区域内に入った農地に対する固定資産税の宅地並み課税の方針は出ていたが、その具体的な実施スケジュールは示されず、計画開発のための面整備の義務づけも全く行われていない。もっとも、「新都市計画法」では「開発許可制度」が創設され、計画開発への誘導手法が一応組み込まれてはいた。しかし、その

適用対象が原則一、〇〇〇㎡以上とされたこととで実効性は薄れ、むしろ個別ミニ開発を容認する結果になったのは周知の事実である。

農地所有者は、これなら市街化区域に入るデメリットよりメリットの方がずっと大きいと考えるのも当然。結果的には、昭和四五年（一九七〇年）の「線引き」で八〇万ha程度を見込んでいた市街化区域が、約三〇万haという大量の『都市農地』を抱え込んでしまっ、五割増しの約一二〇万haにまでふくれあがった。市街化区域面積の二五％が農地という状況だ。

もう一つの誤算は、市街化区域内のインフラ整備。当初見込みよりも大幅に拡大した市街化区域を一〇年以内に市街化しようとする膨大な公共投資が必要になって、その財源確保の見通しが立たなかったことである。現実にご承知のとおり、「線引き」からすでに二四年を経過した平成六年（一九九四年）現在でも、約一四〇万haの市街化区域内に約一二万ha（九％）の『都市農地』が残っている。

## ■農協団体が提案した

### 「農住構想」

「線引き」問題で都市近郊農村が大揺れに揺れていた昭和四三年（一九六八年）、全国

農協中央会（JA全中）から提唱されたのが「農住構想」。翌年、住宅宅地審議会においても同じ提案が行われている。

これまで、都市化に対しては受け身一方であった農協団体がはじめて打ち出したこの構想には、農地所有者が共同してみづから面整備（区画整理）に取り組み、農地と宅地を計画的に区分したうえで、優良宅地の供給、賃貸住宅の建設、市民農園の提供、野菜等の産直などを進めようというまちづくりのシナリオが描かれている。現在の三大都市圏（特定市）の市街化区域内においても、そのまま通用する「農住共存」の思想だ。

市街化区域の抱える膨大な『都市農地』の扱いに苦慮していた政府は、この「農住構想」を実現するための支援措置を積極的に講じている。昭和四五・四八年（一九七〇・一九七三年）に「農協法」を改正して農協による土地売買、土地賃貸、賃貸住宅建設の途を開くとともに、昭和四六年（一九七一年）には農協による建設資金融資を可能にする「農住利子補給制度」を創設。「農住構想」の候補地の掘り起こしや整備手法の開発を推進するために、建設省・農林省・経済企画庁による「緑農住区開発計画調査」（昭和四四～四五年）や農林省による「農村住宅団地建設計画調査」（昭和四五～四七年度）も実施された。

しかし、「農住構想」の実現は、期待されたようには進まなかった。農家地権者の合意形成や面整備事業の実務を支援するJAグループの人材養成とノウハウ蓄積が遅れたことも一因だが、最大のネックは、市街化区域内農地に対する宅地並み課税というブレックシャーがほとんど効かなかったこと、それに、働けるうちは農業継続したいという農地所有者の意思を受け入れる「農住共存」の事業手法が用意されていなかったことである。

## ■宅地並み課税をめぐる攻防戦

市街化区域内農地に対する宅地並み課税の必要性については、「新都市計画法」以降、政府税調や地価対策閣僚協議会などでしばしば論議されてきたが、農民票をバックとする農業団体の強い反対を考慮して、その実施はきわめて限定的・段階的なものにならざるを得なかった。

はじめて宅地並み課税のスケジュールを示したのが昭和四六年（一九七一年）度の税制改正。市街化区域内農地を固定資産税評価額によってA・B・Cに三区分し、A農地は四七年度、B農地は四八年度、C農地は五一年度から宅地並み課税実施となった。これによりA農地の宅地並み課税は四七年度スタートの予定であったが、異例の議員立法による税



制改正で耕作農地は市町村長の認定により実施を一度凍結。さらに、四八年度の税制改正で、対象地域を三大都市圏（特定市）だけに限定したうえで、A農地は四八年度、B農地は四九年度から宅地並み課税が実施された。といっても、課税対象になったのは全体の割合程度。しかも、市独自の補助金等で税額補填されるケースが多く、五一年度にはこれが市条例による宅地並み課税減額制度として追認された。また、全体の九割近くを占めるC農地については、五一年度実施が見送られることになる。

先送りしてきた宅地並み課税が決着したのは昭和五七年（一九八二年）度の税制改正。ここではじめて、C農地（三・三㎡当たり評価額三万円未満を除く）も課税対象となった。だが、同時に創設された「長期営農継続農地制度」で、一〇年以上営農継続する農地は市長の認定により徴税猶予（五年ごとの確認で税額免除）することになり、課税対象農地の八割以上が実質的に宅地並み課税を免れた。

(つづく)



**掲示板**

**まちづくりに活かそう建設発生土～農地宅地化に良質な土を無料提供**

面整備事業（緑住区画整理事業、農住組合事業、開発行為等）によって都市農地を宅地化しようとする際、宅地造成工事に大量の「土」を必要とすることがあります。事業を推進される農地所有者やJA、特定市の方にとって、造成土の確保は事業採算面でも重要な課題かと思えます。

一方で、建設工事から発生する土砂等（いわゆる「建設発生土」）の処理・有効再利用は重要な課題であり、首都圏において公共工事などから発生した建設発生土を区画整理、造成事業などに活用するための仕組みが出来ています。（株）首都圏建設資源高度化センター（略称ACR）は建設省の指導の下、公民の共同出資により平成3年6月に設立された第三セクターであり、建設発生土の発生側から受入れ側への計画的斡旋、受入れの手配・管理等を行っています。ただし、対象地域は首都圏のみです。「土」の受入れ側は費用負担が一切ありません。また、受入れに関する業務（ゲート管理、土量・土質のチェック等）はACRが行います。

このシステムを利用するには一定の手続きが必要であり、常時適当な土が斡旋されるとは限りませんが、ご要請があれば無料で（財）都市農地活用支援センターがACRに仲介を致します。既に昨年12月、都下の区画整理事業地に年間約10,000m<sup>3</sup>の建設発生土の仲介を行っております。

都市農地の宅地化をより円滑に推進するため、是非このシステムをご活用下さい。また、関係者にもPRをお願いします。

□問合せ先

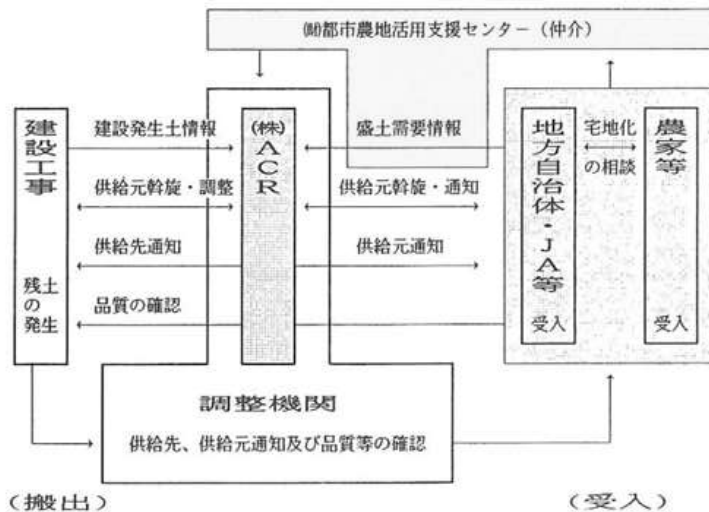
（財）都市農地活用支援センター（相談部）

TEL 03-3225-4423

（株）首都圏建設資源高度化センター

TEL 03-3270-0641

□建設発生土の斡旋と活用の仕組み



## 「計画的なまちづくりをめざして」

四日市市都市計画部/都市計画課長 城 秀昭

### はじめに

四日市市は、わが国の太平洋岸のほぼ中央部、三重県では北東部に位置し、西は標高約一、〇〇〇mの鈴鹿山脈と接し、東は伊勢湾に臨む豊かな自然環境に恵まれた市域面積約一九七km<sup>2</sup>、人口約二九万人の都市である。古くは東海道の宿場町として栄え、その後は「四日市」の名が示すように商業の町として発展を遂げたが、戦後、わが国最初の石油化学コンビナートが形成され、さらに特定重要港湾四日市港の整備が進み、工業都市・港湾都市として国民経済を支える重要な役割を担っている。

また、農業も約一一、六〇〇haの農業振興地域を有し、本市産業構造において重要な位置を占め、米作のほか茶の生産高では全国でも一〇数位の位置を誇っている。

平成九年には市政一〇〇周年を迎え



ようとしており、さらに都市整備を進め、「魅力と活力に満ちた産業と文化のまち」を目指してまちづくりを進めている。

### 都市農地の現状

本市では、工業化の進展により昭和三〇年代後半から都市人口の増加傾向が強まり、郊外丘陵部を中心に大規模な住宅団地開発が進められた。その後、昭和四五年に行われた当初線引きでは、郊外部と臨海部を一体的に整備・開発することを目標としたため、その中間に位置する水田を主体とした農地の多くが市街化区域に含まれることとなった。

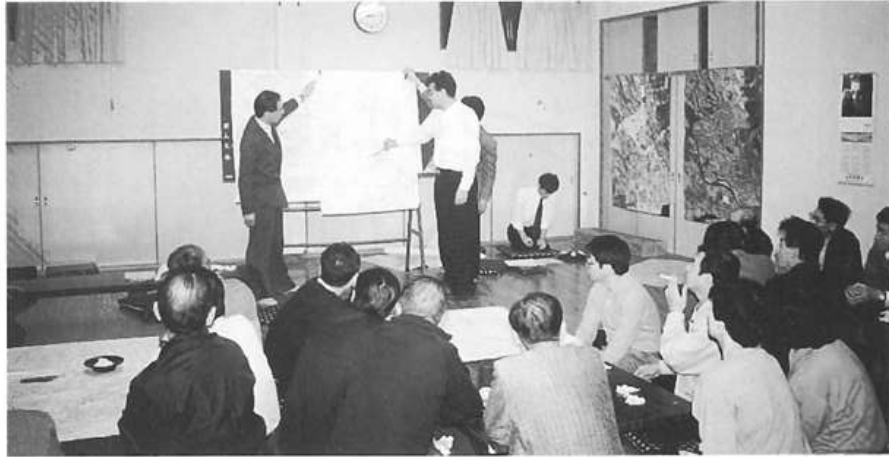
その結果、平成四年の都市農地に係る税制改正時点においては、市街化区域の一二％に当たる約八五〇haの都市農地が残され、その内約二六％に当たる約二二四haの農地が生産緑地に指定されて保全されることになり、残る七四％に当たる約六二六haの農地が宅地化される農地として宅地供給に資することとなった。生産緑地は全的に小規模分散的な分布状況を示しているが、宅地需要を反映して

都市部に近くなるに従い少なくなる傾向にある。

税制改正以後は、宅地化農地を活用した賃貸住宅や分譲住宅の建設が積極的に行われ、平成四年ではそれまでの一〇数倍に当たる年間五〇haを越える農地が転用された。現在は景気の後退の影響もあり、都市農地の六％程度に落ちついているが、賃貸住宅の供給などは供給過剰の状態も見受けられる。



土地の現状



計画的な土地利用への取組み

(土地区画整理事業の推進)

本市の都市農地のはほとんどが都市基

盤未整備地域にあるため、従来から土地区画整理事業の推進に重点を置き、地域の啓発を進めている。

過去にはJA三重四日市との連携の下に、白山、山城東山の二地区において農住組合による土地区画整理事業が施行され約二一〇戸の宅地が供給されており、また税制改正後には都市農地を活用した土地区画整理事業として現在二つの地区が組合施行により事業が進められており、約五六〇戸の宅地が供給される予定である。

また、新しく創設された緑住区画整理事業は小規模事業を機動的に実施できる面で、都市農地への対応として極めて有効な手法と考えられ、国の制度創設に併せて市独自の方針も盛り込んだ助成規則を定めて積極的な活用を図って行くこととしている。現在二地区において事業へ向けた取組みがなされ、さらに二地区において計画が進められている。

しかしながら、本市の都市農地の特性として、  
・昭和三〇年代からの土地改良事業により農業基盤整備がなされ、道路は狭いながらも個々の宅地化が比較的容易であるため、農家は更なる減歩を伴う事業を望まない傾向にある。

・宅地のスプロール化が進んでおり、また宅地化農地と生産緑地の混在化が著しいため、地権者の利害調整が難しい。  
・雨水排水条件が悪いため、調整池の

設置経費等により事業採算性が悪い。一などが障害となり、都市農地の規模からするとまだ整備率は低く、公共側の支援策の強化を含めた今後の更なる取組みが必要と考えている。

(地区計画の推進)

昭和六〇年に策定した小林町地区計画(約一九ha)では、細街路整備を開発行為による道路整備とそれを補う市の道路改良で行うことで、地区整備に一定の成果を上げてきた。

都市農地の多くのスプロール地域における対応策としては、このような地区計画による規制・誘導手法により長期的に地域整備を進めることが有効な手法と考えられる。そのため、平成三年度より新市街地土地利用転換促進事業の補助を受け、コーディネーター派遣制度を活用し、懇談会やアンケート調査を通じて地域の合意形成に努めている。

(地区計画による都市農地の整備イメージ)

- ① 地区全体の整備計画を地区計画で定め、地区施設として補助幹線道路、区画道路を配置する。
- ② 地権者の意向に基づき緑住区画整理事業を段階的に施行する。
- ③ その他の区域においては、開発行為により地区施設の整備を誘導する。
- ④ 緑住、開発による道路整備を補う形で公共側が道路整備を行う。

このような手法の実現には、行政側

の財源の確保や地域の合意形成などで課題も多いが、緊急住宅地関連特定公共施設整備事業などの国補事業の活用も模索しながら実現化を図っていきたい。

おわりに

JA三重四日市では、税制改正に併せていち早く「緑のまちづくりマスタープラン」を策定し、農家の意向把握や宅地化推進への基本方針を定めて、新たな農住組合事業や特定優良賃貸住宅整備事業への取組みも始められている。

都市農地の問題は、都市計画、農業政策両面に跨がる土地利用計画上の重要な課題であり、今後ともJAとの連携を保ちながら多面的な対応を行っていきたいと考えている。

最後に(財)都市農地活用支援センターには財団創設以来様々な支援、協力をいただいていることを感謝しておわりの言葉としたい。

# 「農住調和の土地区画整理事業」

JAいせはら／前組合長 高梨 善一



私たちは、このほど郷土の一角で行ってきた土地区画整理事業を完成させました。その間、宅地開発と農業との調和という古くて新しい問題に真剣に取り組んできました。ご参考になれば幸いです。

## 一、事業の概況

組合施行による伊勢原都市計画事業伊勢原市東高森特定土地区画整理事業という長い名称の事業が行われた東高森地区は、東京の新宿駅から小田急線で五五分の愛甲石田駅で降ります。ここから徒歩で一〇分から一五分のところ。施行面積は一一・五ha、組合員数は六七人です。土地の過半は農地、残りもほとんどが林野地でしたが、これが区画整理され、すべて宅地、道路、公園等の優良な市街用地となりました。事業概要は、次のとおりです。

(一)土地の種目別施行前後対照表

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%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	11,929.31	10.36	30,855.21	26.81
	水路	1,157.73	1.01	105.03	0.09
	公園	0.00	0.00	4,760.63	4.14
	小計	13,087.04	11.37	35,720.87	31.04
宅地	住宅地	3,743.98	3.25	64,183.71	55.76
	農地	61,977.36	53.85		
	その他	36,102.60	31.36		
	小計	101,823.94	88.46	64,183.71	55.76
公有地(市有地)			70.05	0.06	
保留地			15,126.37	13.14	
測量増減	190.02	0.17			
合計	115,101.00	100.00	115,101.00	100.00	

## (二)事業経過の概要

①一九七九年一月 東高森地区土地

利用相談会設立

②一九七九〇年度 国土庁指定

土地利用転換計画策定事業実施

③一九八三年一月 東高森地区土地

地区画整理促進研究会設立

④一九八六年一月 伊勢原市東高

森特定土地区画整理組合設立認可

⑤一九八八年〜九三年 工事施行

## (三)経費

総事業費 三四億一、二一九万円

公共施設整備費

一 二億三、八四三万円

整地工事費

一 六億五、九三三万円

調査設計費

二 億三、二一〇万円

借入金利子

七、五九四万円

事務費

二 億六三九万円

調達資金額

三 四億一、二一九万円

保留地処分金

二 六億五、二〇九万円

国庫補助金

二 億九、八〇八万円

県負担金

一 億三、〇九六万円

市補助金

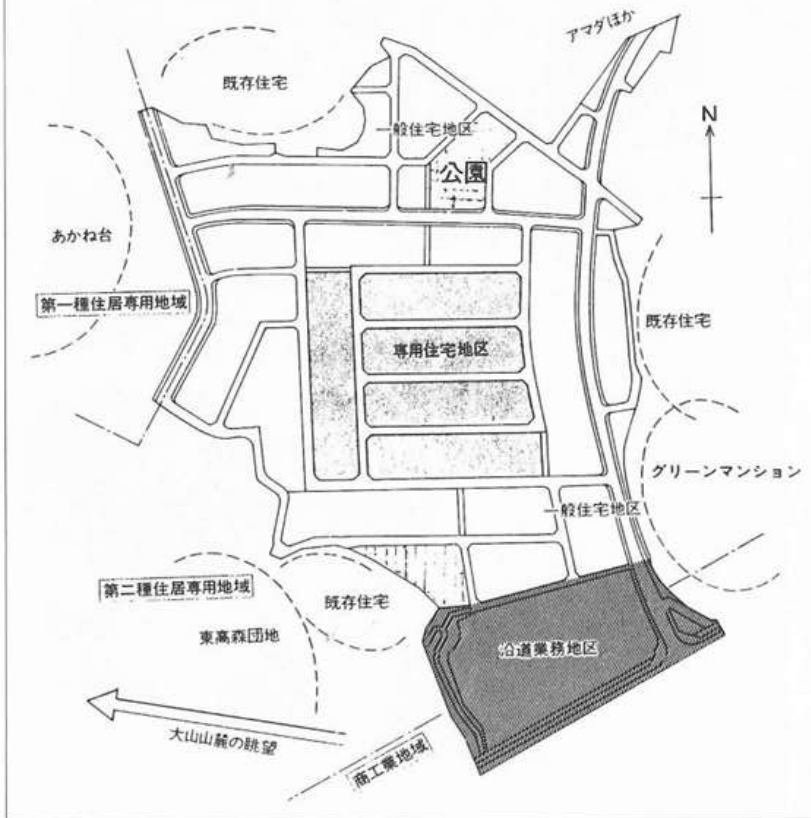
一 億三、〇九六万円

市公管金

七、七六〇万円



伊勢原市東高森特定土地区画整理事業



二、区画整理と地区計画

市負担金 一億二、二五〇万円

この組合の事業で、皆様の参考にしていただきたいことの一つは地区計画です。これによって、この整理地は、良い土地利用が保証されています。地区計画の要点は、次のとおりです。

①ここを沿道業務地区、専用住宅地区及び一般住宅地区に区分して、その土地利用を規制する。

②一宅地の最小面積を一四〇㎡として、劣悪な市街地の発生を防止する。

③壁面後退を道路から一・五m以上、隣接宅地から一m以上とする。

これは、市の条例で定められましたから、建築基準法等の定めにより、その実行が保証されています。ドイツのBプランほどではありませんが、良い街づくりを行うために一歩前進ができたことを確信しております。

この計画の基本は、組合設立後、直

ちに街づくり委員会を作って研究を重ね、組合員の総意のもとに決定した街づくり協定に基づいています。研究に当たっては周辺の開発地区で実際に起きた幾つかの事件、事例が反面教師となりました。

この区画整理では、このほかにも、交通安全と住宅地の安静をねらった良い道路計画、調整池を兼ねた楽しい公園づくりなど、是非ともご紹介したいポイントが幾つかありますが、紙面の都合で省かせていただきます。

三、区画整理と農業

農地保存か、宅地造成か、農家は、きびしい選択を迫られました。結論は多数意見によって区画整理の施行となりましたが、そこには若干の調整が必要でした。

その事情のほか、区画整理と農業との関係で幾つかの事柄がありましたので、それらを併せ述べたいと思います。

(一) 集合農地の設定問題

土地利用転換計画策定事業では、関係農家の意向に基づいて約一haの集合農地区を設ける計画でした。区画整理促進研究では当然この案を基に研究協議を進めましたが、意外にも集合農地区に参加しようとする農家が現れませんでした。前の考えが変わったのは何故か？大きな問題です。私はこれを次のように理解しました。

①前には将来の見通しができないまま、取り敢えず当面農業継続を考えたのかも知れない②農業従事者の減少、子どもの就職など家庭事情が変化したので考えが変わったこともあった③むしろ区画整理から外れたいと考えたこともあった。

結果的には集合農地の設定は行わないで、その代り次の対策が取られました。

(二) 農地の交換

ある農家は、耕作地の大部分が整理地区内にあるから今後の農業継続に困る。一部を地区外の農地と交換してくれという希望でした。それは理解できるといっているので、役員が個人的にそれに応じました。

(三) 一部農地を整理地から除外

ある農家は、果樹園が全部なくなってしまう。それでは果樹に専念してきた自分の生き甲斐がなくなる。少しは残したいという切実な願いでした。誠にもっともなことなので、他に支障のない畑を対象地から外しました。これは実に大変な決断でした。

(四) 暫定的農地

一部の農家は、整理地を当分の間、野菜栽培に利用することとしました。一度伐採すると何年もの間、収穫のない果樹と違い野菜づくりは整理地でも、毎年収穫をあげることができま

(五) 残土利用による農地改良

整理地からは四〇万㎡もの土量の域

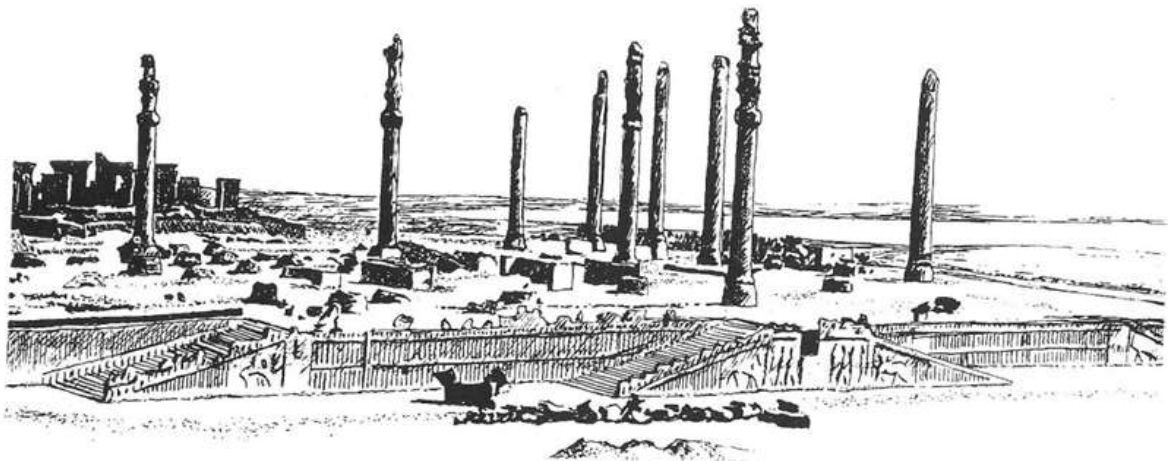


外搬出しなければなりません。それには多額の経費がかかります。いろいろな思案した結果、農協に依頼して希望者を募り、稲作転換のための水田への客土を大規模に行いました。これは一石二鳥でした。

(六)近隣地での生産緑地指定

整理地区の周辺では、組合員が中心となり合わせて約二haの生産緑地の指定を受けました。これは、次のような意味を持っていると思います。①農家は、先祖への報恩のため、伝来の農業を捨てたくない②老後の仕事として生

活のためにも農業を守りたい③みどりの空間が、一帯の住宅地域に良い環境を提供しています。現にここでは毎朝、毎晩、多くの団地住民が生産緑地の周辺を散歩しています④近くの住宅団地や、この整理地の新住民に新鮮な野菜、果実を直売方式で供給します。これはまた有効な交際手段となります⑤将来はここでも不足が予測される公共用地を提供する有力な助っつになります。



## 都市農地の活用の基本的考え方と今後の展開

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)都市研究所スペース  
代表取締役

井沢 知旦



昭和27年生まれ。昭和53年名古屋工業大学大学院(建築)修了。平成2年(株)都市研究所スペースを設立。地域開発・都市開発・住宅のテーマ、農協の農業振興や資産管理(地域開発)事業のテーマにもかかわる。

仕事柄、自治体や農協、農家の方々と接する機会が多いが、そのなかで得られた情報等をもとに都市農地に係わる主要テーマを大ざっぱに整理すると、次のようになるろう。

### 一、都市基盤整備はすすむのか

都市農地の活用の前提として都市基盤整備が第一にあがる。三大都市圏全体では宅地化農地のうち基盤未整備地域に含まれる場合は四分の三(H5推計)にも及ぶ。自治体にとっては基盤未整備のまま宅地化を促進するわけにはいかない。居住環境の悪化と劣悪ストックの増加は、遠からず自治体の再整備が必要な地区として浮上してくるのは明らかであるからだ。農家側にとっても、このままでは農業を継続するには日照悪化や汚水流入、ゴミ投棄や農薬苦情など営農環境は悪化するし、土地活用を図るにしても非接道農地など有効活用しづらく、資産の価値も高まらない。



区画整理により賃貸住宅用地を集合換地し、ゆったりとした共有空間や生産緑地を抱え、独自の家並みを形成する戸建感覚の「しあわせ野」

い。農地を残しながら土地の交換分合により区画を整理する手法は、土地区画整理事業をベースに、特定土地区画整理事業や農住組合事業、緑住土地区画整理事業などメニューは豊富になってきている。にもかかわらず基盤整備されずに今日まで至ったのはなぜか。事業主体となる農家(土地所有者)にとつては、事業に伴う負担(減歩による土地の実質面積の減少、土地改良事業との比較をしが

ちなことや事業組合員としての煩わしさ)や関係者間の感情論(何代も前のトラブルが今日まで尾を引き、Aが参加するならBは参加しないといった感情問題であるが、実は推進阻害要素として大きい)などがその要因の一つであるが、特に事業後の資産活用と保全のイメージが描きづらいところに問題があるのではないかと思われる。

## 二、地域経営の視点の導入

筆者が呼ばれた大都市近郊都市の区画整理準備組合の会合での「行政から土地区画整理するよう指導を受けているが、事業した後土地を何に使うのか見当がつかない。固定資産税ばかり上がって、土地を切り売りするので、何のための区画整理かわからない」といった意見、またある農協では「区画整理を推進してきたが、鉄道の延伸などの新たな公共投資もしないで土地の有効活用、有効活用と声高に言われても、活用条件が整っていない」といった意見など、区画整理に対して意見はいろいろある。

「良好なまちづくり」にとって、都市基盤整備は必要条件であるが、それだけでは十分条件を満たさない。どんなまちづくりを行うのか、明確なビジョンとそれを実現させるための情報収集・提供、施設誘致、あるいは不

動産経営を展開していかなばならない。つまり、基盤整備を含めた「地域経営」の視点が必要である。

個人個人の対応では、与えられた立地条件のもとで不動産経営を行わざるを得ない。駐車場、店舗・事務所、賃貸住宅いずれも立地条件は制約されるが、その条件から外れた場所では活用のしようがない。例えば、土地の共同利用によってショッピングセンターを、



地権者(農家)5人による一般定期借借権の借地上にJA安城市と安城市等の第三セクターが建設する店舗付立体駐車場(6階7層/628台)

売却意向用地の集約によって住宅団地を誘致し、それに付随して上記の不動産経営を行う。つまり自ら立地条件を変容せしめることである。

そのような事例として次のものがある。

JA安城市では、三河安城駅前周辺の土地区画整理事業とあわせて地権者(農家)を組織し、市やJA等により設立された第三セクターが地権者と一般定借を結び、店舗付き立体駐車場を建設・運営したり、また地権者組織が事業用定借でディスカウントストアを誘致している。

JA町田市では、成瀬東土地区画整理事業の実施に合わせ、賃貸住宅用地を集換地して地区計画により居住環境を担保した農住団地「しあわせ野」を整備した。

いずれも日頃から地権者と接し、相談会や勉強会を通じて意識の向上を図る水面下の地道な努力があって実現したものであり、まちづくりビジョンの共有が不可欠であろう。

## 三、賃貸住宅経営のゆくえ

一般的にリスクが少なく収益性が高い不動産経営は、貸駐車場、店舗・事務所、工場・倉庫、賃貸マンション・アパートの順と言われる。収入の絶対量はこの順ではない。駐車場は駅前や大規模店舗などの集客施設周辺や



集合住宅団地周辺などの需要がある場所に、店舗や工場等は交通条件や用途地域により限定される。賃貸住宅は比較的広く経営され、都市農地活用の代表例となっている。

賃貸住宅需要層は世帯主年齢二五～三五歳層で、新婚世帯や分譲マンション・戸建持家予備世帯である。今後一〇年間程度（一九九五～二〇〇五年）はベビーブーム層（昭和二〇～二五年生まれ）の子供達が世帯を形成していくので需要は好調であるが、その後は需要が大きく落ち込む。ベビーブーム層の孫達が世帯を形成するまで（二〇〇五～二〇二五年）不調である。

よって不調期にも空家を出さないよう、立地条件の厳選、陳腐化に耐えられる広さと間取り、都市農地の活用ならでの良好な居住環境の形成が不可欠である（事例は助都市農地活用支援センター編集「都市農地を活用したハイ・アメニティ賃貸住宅」を参照）。豊かな植栽を持ち、ゆったりとした共有空間や生産緑地を抱え、独自の家並みを形成する戸建感覚の賃貸住宅団地（事例として前掲JA町田市の「しあわせ野」がある）。一戸二駐車場付き賃貸住宅、あるいは一戸一家庭菜園付き賃貸住宅（事例としてJA門真市が管理している「K・ルーラルハウス」がある）など、事業採算性を考えつつ、賃貸住宅の付加価値を高めるアイデアを捻り出さなければなら

ない。

#### 四、救世主となるか定期借地

賃貸住宅供給が厳しくなると、都市農地活用の選択幅が小さくなる。そのなかで定期借地権の登場は、その小さくなる選択幅を拡大していくことになる。戸建持家住宅の定期借地を想定した場合、賃貸住宅は現在の生活環境を重視して入居するが、戸建持家住宅は将来の生活環境を期待して購入する点、持地戸建持家では手の届かなかった階層でも定借戸建持家を購入できる点を考慮すると、供給可能範囲は広がる。

しかし、いくつか問題もある。需要者にとつては、やむを得ず転居する場合、定借の残存期間が短い定借付き中古住宅が市場に乗るのか。供給者にとつては五〇年後（一般定借）に本当に土地がもどるのか、とくに居住者が八〇～九〇歳の高齢者になって、期限が来たからといって立ち退かせることが可能か（例えばJAという管理主体が果たしてそんな対応をとれるのか）。このような様々な先行きの不透明さが慎重姿勢をとらせる要因であろう。中古住宅市場はある程度の量が確保されないと形成されないし、高齢居住者問題も福祉との連動なくしては対応しきれないであろう。一農家、一JA内の問題にとどまら

ない。

このような問題を内包しながらも定借は増加していくものと予想される。土地を保有し続けようとする限り、既存の不動産経営が成り立ちづらくなれば、保有コストをカバーするために、たとえ収益が土地価格の％台に落ちても、先行きが不透明でも、定借に流れていくことになるのではないか。

#### 五、そして、おわりに

都市農地の活用の基本は、土地は公共財であり、市民あるいは国民の支持が得られること、これにかかっている。確かに活用動機が相続税対策や収入源対策であっても、その活用内容は広く市民の要望に叶っていなければならぬ。個人ニーズと市民（公共）ニーズのバランスが重要である。一般企業も社会的貢献が問われている時代である。収益性を高めるために少ない初期投資で安っぽい賃貸住宅を建て、その結果、町並みを壊すようなやり方、農地を荒らしておくやり方、管理されず雑草生え放題で空き地を放置するやり方は支持されない。市民は鋭く見ている。

今こそ都市農地の活用をプロデュース、コーディネートするJAや自治体の力量が問われているのである。



## トピックス

### 「名古屋で地域住宅フォーラム」 開かれる

日本建築士会連合会と愛知建築士会、財団法人・都市農地活用支援センター、JA愛知中央会が主催した「地域住宅フォーラム in 名古屋'95」が一〇月一四日、名古屋市栄ビルで開かれました。愛知県下の建築士やJA関係者ら約一三〇人が参加、「農住型コープの住まいづくり・まちづくり」をテーマに基調講演、事例研究報告、パネルディスカッションを行い、共通認識を深め、今後の課題も明らかにしました。

JAグループは「農と住の調和したまちづくり」に取り組んでいます。これにコープタイプ住宅（コープ住宅）を組み合わせ、地主と入居希望住民が、新しい農住共生社会づくりに参加する仕組みをつくらう、というのが今回の趣旨です。

フォーラムの前半は基調講演と事例報告で、基調講演は大阪市立大学の住田昌二教授が「コープタイプ方式による農住社会づくり」と題して行いました。同教授は今後はライフスタイルの転換が進み、入居希望者が協同で計画段階から参加するコープ住宅方式の成果と、農住まちづくりの結合によって、二一世紀の理想的な農住都市の可能性を強調しました。

次いで事例研究報告ではJA愛知中央会の加藤清治氏が「愛知における農住まちづくりへの取り組み」、アトリエプランニングの寺

島靖夫氏が「接地型コープ住宅方式の提案」、象地域設計の三浦史郎氏が「賃貸型コープ住宅『あるじゅ』の試みから」と題して発表しました。

後半のパネルディスカッションは「農住型コープの住まいづくり・まちづくり」をテーマに、現代計画研究所代表の藤本昌也氏がコーディネーターとなり、コメントーターに大川陸住宅生産振興財団専務、パネリストの五氏が、それぞれの専門分野から意見を述べました。その中でとくに目立った意見や質問は、農業・農地との調和や連携のあり方でした。

### 「定期借地権契約実務セミナー」 盛況のうちに終了

九月一八日から二二日にかけて、東京、大阪、名古屋の三会場において、「定期借地権契約実務セミナー」（主催：財都市農地活用支援センター）が開催され、合計五三四名の参加により盛況のうちに終了しました。

今回のセミナーは、昨年四月の「定期借地権税制セミナー」に引き続き、定期借地権を活用した住宅・宅地の円滑な供給に資することを目的として開催したものです。遠隔地からも多数の参加者があり、定期借地権制度への関心の高さがうかがわれました。

### 『都市農地を活用するまちづくり 基礎研修会』開催される

平成七年度の『都市農地を活用するまちづ

くり基礎研修会』（主催：財都市農地活用支援センター、後援：建設省・国土庁・農水省、JA全中）が、三大都市圏三会場で開催され、延べ二三一名が参加しました。

今回の研修会の内容

- ① 都市農地をめぐるまちづくりの課題と取組みの方向（建設省 宅地企画調査室）
  - ② まちづくりの流れと主な事業・誘導手法（都市農地活用アドバイザー）
  - ③ 都市農地関連税制について（建設省 宅地課）
  - ④ まちづくりの取組みにおける税の実務知識（税理士）
  - ⑤ 都市農地を活用したまちづくりの進め方（都市農地センター）
  - ⑥ JAグループのまちづくり事業の考え方（JA全中・JA全農）
- この各テーマを取り上げ、総合的な内容で行われました。実施結果は次のとおりです。

日 程	会 場	開 催 場 所	参 加 者 数			
			公共団体	J A	その他	計
10月13日（金）	中 部 圏	KKR名古屋三の丸「福寿」	14	13	14	41
24日（火）	近 畿 圏	新大阪シティプラザ「草香」	32	21	32	85
31日（火）	首 都 圏	東京郵便貯金会館「瑞雲」	46	21	38	105
合 計			92	55	84	231



## 第七回住宅月間中央イベントおよび「95よこはま住宅フェア」へ出展

— 定期借地権普及促進協議会

一〇月一日～四日の四日間にあたり、大阪市のアジア太平洋トレードセンターにおいて開催された「第七回住宅月間中央イベントスーパーハウジングフェア'95（主催・住宅月間中央イベント実行委員会）」へ定期借地権普及促進協議会は昨年引き続き出展しました。

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紹介・二事例）、パンフレットの配布を行いました。今回のイベントは'95大阪ハウジングメッセとの同時開催で行われ、期間中二九、〇〇〇人の入場者で賑わいました。

また、一〇月二七日～二九日の三日間、横浜市のパシフィコ横浜において「95よこはま住宅フェア（主催・よこはま住宅フェア実行委員会）」が開催され、当協議会は初めて出展しました。住宅月間中央イベントと同様のパネル展示（会員による事例紹介は一〇事例）、パンフレット配布のほか、定期借地権に関するビデオの放映を行いました。同フェアへの期間中の入場者数は三〇、〇〇〇人でした。

## 「第1回JAまちづくり・面整備推進研究交流集会」開催される

JA全中・農と住の調和したまちづくり推進本部は、JAグループのまちづくり・面整備のノウハウの共有化と今後の取り組みの促進をはかることを目的として、十月二六日（木）～二七日（金）の二日間、三重県桑名市において、全国のJA、関係機関等の役員約一六〇人の参加のもと、「第1回JAまちづくり・面整備推進研究交流集会」を開催しました。

初日は現地検討会を桑名市の四つの農住組合で行い、その後の研究交流集会では、農と住の調和したまちづくり推進本部の加藤源蔵本部長の開会挨拶、JA三重中央会の川合重一会長らの地元挨拶に続き、国土庁土地局土地政策課の長瀬哲郎課長、建設省建設経済局宅地課の尾見博武課長の来賓挨拶のあと、JA全中の基調報告や地元桑名市とJAくわなの実践報告が行われました。

二日目の研究交流集会では、(社)地域社会計画センターの山本雅之常務の研究報告と建設省都市局区画整理課の平岡孝夫建設専門官の講演があり、最後にJAグループのまちづくり・面整備の取り組み推進策をめぐり全体討議を行いました。





## 平成7年度都市農地に係る特定市の取組状況等に関する調査(速報)

建設省建設経済局宅地企画調査室は、平成7年9月に三大都市圏の市街化区域内農地に係る特定市の取組状況等について調査を行いました。調査結果については、(財)都市農地活用支援センターとの共同作業で集計を行いました。その概要をお知らせします。

### 1. 整備プログラム策定状況

都府県名	茨城	埼玉	千葉	東京	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	兵庫	奈良	計	割合(%)
対象特定市数	5	38	20	38	19	27	2	7	33	8	10	207	100
策定済	1	9	3	16	7	20	2	2	32	2	0	94	45
策定作業中	0	3	9	1	0	1	0	0	0	5	1	20	10
検討中	1	11	6	7	3	3	0	3	1	1	6	41	20
策定予定なし	3	15	2	14	9	3	0	2	0	0	3	52	25

策定済みの市が94市と6年度調査(H6.9実施)結果(34市)に比べて大幅に増え(約2.8倍)、全特定市の5割弱になっている。策定作業中を含めると、114市で6年度に比べて19市増えている。

### 2. JAとの連携体制(連絡協議会等の設置状況)

都府県名	茨城	埼玉	千葉	東京	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	兵庫	奈良	計	割合(%)
対象特定市数	5	38	20	38	19	27	2	7	33	8	10	207	100
設置済	2	7	14	7	14	11	0	1	11	6	3	76	37
準備中	0	0	1	2	0	0	0	0	4	1	0	8	4
検討中	1	9	3	12	0	6	0	4	12	0	3	50	24
解散した	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	5	2
予定なし	2	22	2	15	2	10	2	2	6	1	4	68	33

設置済みの市が徐々に増えており、6年度に比べて11市増えているが、依然として全特定市の4割弱にとどまっている。大阪府での増加が目立っている。一方で、一部の特定市において解散したところもある。

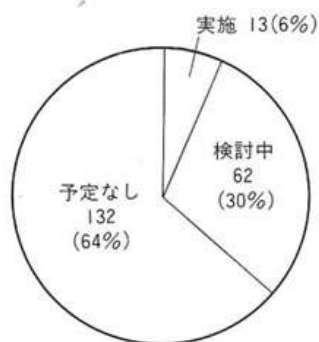




### 3. 研修会・セミナー等の開催による普及・啓発活動

(1) 研修会、セミナー等の開催状況

(農地所有者向け)



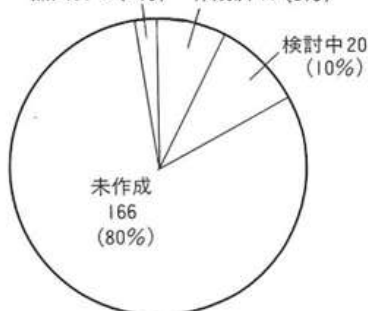
(2) 研修会、セミナー等の開催状況

(市関係部局等向け)



(3) パンフレット類の作成状況

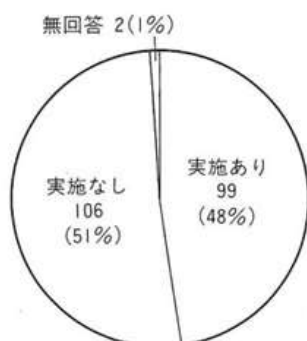
無回答 5 (2%) 作成済 16 (8%)



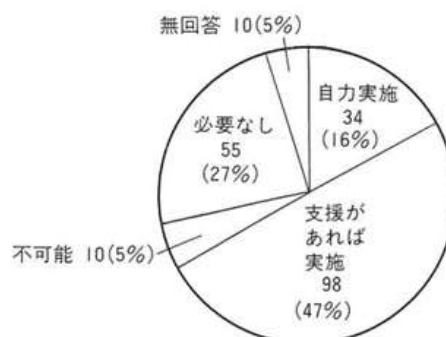
研修会・セミナー等の実施及びパンフレット等の作成済みの市は1割未満であり、実施予定なし、未作成が6割以上と3項目とも似たような状況にある。普及・啓発活動については、全般的に低調さが目立っている。

### 4. 実態把握

(1) 市街化区域内農地の実態把握状況



(2) 実態把握を行うことについて



約半数の市が過去に実施したことがある、または定期的に行っていると回答している。逆に見れば、約半数の市が実態把握を行っていないことになる。

実態把握を行うことについての考えについては、約半数の市が財政面、人員等何らかの支援があれば行いたいとしており、自力で実施するとの回答とあわせると約2/3を占めている。

●百聞は一見に如かず

川口市都市計画部都市計画課 今屋 尚美



ビルの谷間に下りていくような錯覚を覚える。翼が建物に触れてしまいそうな気がして「そんなことはありません」「い」と分かっていても恐怖が心をよぎる。

成田から四時間半あまり香港に到着、入国手続きを済ませ、いざ街中へ！ 空気の香り（匂い？）の違いと、何とハデバデしいと感じる街の風景を眺めながら歩みを進める。おそらくこのハデバデしさは、過去の歴史の中で育まれた文化の相違から感ずるものなのであろう。夜の街では、電飾（ネオンというよりこの表現がピッタリのオンパレード、ハデどころではない。ところがよく見ると何かが違う？ この電飾が光りつばなし。聴けば飛行機の安全航行の確保から、ネオンの点滅は許されていないという。な

るほどと実感をもって納得できる理屈である。

店で売られているものの豊富さにも驚かされる。宝石・貴金属、衣類、漢方薬、食材etc……ないものを捜す方が難しいと思えるほどである。しかも、超高級なブランド品から偽物まで、とにもかくにも見ているだけで飽きることはない。特に食材にいたっては、生きもので食さないものはないお国柄と聴いてはいたものの、私の想像を遙かに超えている。

香港では二年後の中国への返還を間近に控え、悲喜こもごもの想いが交錯し、国を去るもの、香港へ戻るものがそれぞれの将来に希望を抱き、その時を迎えるという。私には経済特別区として、現在の状態が継続されるにしても、国が変わるといふ状況の中にいる心理は理解しがたいが、無秩序とも思える街の広がり、その中での人々の生活、無秩序の中での法によらない秩序。この国の人々のバイタリティーの凄さを垣間見た気がする。まさに「百聞は一見に如かず」という言葉を思い起こさせられた旅であった。

●私達の自慢

J A奈良中央会・経済連 地域農業振興対策室営農推進課長 谷川 順三

私どもの部署は地域農業振興対策室という長い名称で、土地活用や地域振興のお手伝いをする地域開発課と農業の振興を図る営農推進課の二課があります。この対策室は、私どもの連合会で一番長い名称でJ A奈良中央会・経済連の共通部署となっています。

この部署の統括者は写真の主である駒井室長で出身連合会は信連です。他の職員は中央会・経済連から来ており、まさに混成部隊で成立していますので、ボスの室長は大変な苦勞をしているのだらうと他の部署の人達は想像しています。

しかし、これは大きな間違いで苦勞をしているのは、ほかならぬ部下の職員なのです。夏休みで海水浴に行き、日焼けすれば日本人ではないと言われる、会議ではあいさつの時間が短すぎると言われ、カラオケに行けばワンマンショー、とまったくバイタリティーのあるおっさんなので、気が弱くて、無口な者ばかりが集まっている職員としては、これは大変な問題なのです。本人は無口で気が弱く、職員の言いなりになってしまっただけで、いつも帰宅してから愛する妻に一日のこと

を事細かに報告し、枕を涙で濡らすのだそうです。

こんなことが書けるのも室長が誰からも好かれる人柄だからでしょう。

花見の時には、良くできた奥さんが、近所で一番大きな鍋を借りてきて材料を吟味し、真心込めたおいしい「おでん」を差し入れて下さいます。

本人は「部下にいじめられないようにするための自衛策」と言っています。私たちが部下にとっては良くできたありがたい上司だと感謝しているとともに、駒井室長が私達の自慢です。

なお写真に関しては「俺は写真うつりがメチャク悪いねん」と申しておりますので、念のため申し添えます。



## センター発行物のご案内

### 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)

### 都市農地に係る事業制度と税制のあらまし(近々発刊予定)

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

A5判 72頁 定価1,500円 送料310円(5冊以上無料)

### センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

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

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

### 共同で土地を生かす(都市農地を活用したまちづくり)

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

A4判 見開き8頁 定価100円

## 編集後記

家から駅までの間、多くの市街化区域農地に出合う。日々作物が成長していく様子を横目に、土の匂いを時に感じながら自転車に駅に向かう。先日、子供同士がたしなめあっているのを耳にした。どうも困いのない畑の中を一人が誤って踏み入ってしまったらしい。困いがなくてわからなかったと言いつつ子に友達はなかなか敵しい。農地や作物と共存する、そのためのルールをきちんと守ることが相互に

学びあえる環境はいいなと微笑ましく感じた。さて、賃貸住宅の家賃の状況など農地をとりまく状況はなかなか厳しい。そうした中で、短期的ではなく、長期的に魅力的な生活・まちづくりをしていくことが周辺の人にはさることながら、土地所有者にとってもより一層重要になっていくように思う。そのため、今回の定期借地をはじめとし、よりよい「利用」をめざして、もっといろいろな工夫がされていく必要がある。人がまちをつくり、まちが人を育むとすれば、いい土地利用がなされるまちでは、子供たちも、そして我々ももっと様々なことが学べるのではないだろうか。

異動に伴い編集委員会に新たに加え

てもらいましたが、読者の方に教えてもらいながら一生懸命やっていきたいと思っておりますのでよろしくお願いたします。(A・I)

本誌も第七号を数えることとなりました。小生が現在の職場に赴任してすぐ編集の企画検討が本格化し、構成・体裁・表紙・体制等々：ヨチヨチ歩きでイメージを固め、ようやく創刊号が出たのが昨年の秋。編集委員の面々の意気込みの強さと一部の方から頂戴した絶賛とは裏腹に購読数が伸び悩む中、意欲的な特集により、着々と(とは言いが)号を重ねてきました。一部には早くも特集のネタ切れの到来を予告する者もいます。農住組合、特優賃、緑住区画整理、市民農園と取り上げてくれば、このパターンがいつまでも続かないのは明らか。

でも、この情報誌の存在意義はむしろこれから益々高まります。公共団体やJAの担当者が本場に必要としながら手に入らない情報やノウハウ、データをタイムリーに提供するのが本来の使命。単に適当な人物に原稿を書いてもらって掲載するだけでなく、センターにも本来業務として有益な情報・ノウハウの収集・分析・創造に努力して頂き、意欲的に情報誌に取り上げていきたいと考えています。編集委員にも創造的な企画の提案、参加をお願いしている次第です。

編集委員会を離れて自分の本来業務として「都市農地」の問題を眺めてみますと、宅地並み課税導入直後のバタバタした動きは一段落し、新たな段階

に入ったとの印象を受けています。これからは、計画的なまちづくりに向けた取組みが花咲き始める段階。一方でバブルの崩壊以降、世の中は景気が後退し、住宅市場も停滞しています。これまで以上に高度な取組みが要求されるものの、状況は厳しくなっていると考えるでしょう。

情報誌が、関係者各位のご努力に少しでもお力になれるよう精一杯頑張りたいと思います。(SYUSA)

## ●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	伊藤 明子 (建設省住宅局) 7年7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)	



明日の豊かなまちなみを築くために——

「農」と「住」の調和したまちづくり推進ビデオ **VHS**

# 夢と緑のあるまち

## 農住組合物語

■企画・監修／  
農住組合推進協議会  
事務局：JA全中  
■制作／全国農村映画協会



### 全2巻セット

〈各巻20分〉

会員価格 **9,800円** (消費税・送料込み)  
2巻で

●会員(行政・JA)以外の方のお求めは  
2巻で15,000円(消費税・送料込み)

「農住組合」は、農家が主体となって行うまちづくりであり、営農地を計画的に残し、道路・公園等の公共施設を整備し、住宅宅地の供給を行うことを目的としています。農住組合を設立しようとする動きがいま全国で高まっています。

このビデオは、そうした動きに応え、農住組合に取り組んでいる事例の紹介を中心に「農住組合によるまちづくりとはどのようなものか」をイメージしていただくために作成したものです。

### 一度スプロール化すると まちづくりは困難!!

★スプロール／都市の急激な膨張により市街地が無計画、無秩序に広がっていくこと。

行政・JAの農住組合担当部署をはじめ、農家を対象とした研修会等に広くこのビデオをご活用下さい。

### Part 1 これが農住組合のまちづくり

農住組合第1号(埼玉県上尾市)と第4号(神奈川県川崎市)の農住組合の事例を紹介します。全国でも例を見ない試みであるがゆえ、関係者の意気込みと試行錯誤の上での取り組みが画面から感じられます。

### Part 2 大きく広がる農住組合

3大都市圏以外での初めての農住組合(静岡県浜松市)とすでに4農住組合を設立し、平成7年10月にさらに2農住組合を立ち上げた三重県桑名市による行政とJAの連携によるまちづくりの事例を紹介します。

●お支払い方法／請求書をビデオと同封いたしますので  
指定口座へお願いします。  
(郵便振替用紙も同封いたします)

お申し込み先は **全国農村映画協会**

TEL 03-3208-5995 FAX 03-3200-1043

〒160 東京都新宿区新宿5-17-11 白鳳ビル5F