

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

【メインテーマ】賃貸住宅の新たな試み

第7号
1996.2

Contents

▶ホットナウ 「公園のまちづくりと都市農地」

立石 真(住宅・都市整備公団 住宅企画・都市再開発担当理事)……………1

特集 賃貸住宅の新たな試み

対談 これからの賃貸住宅供給の在り方……………2

森本 信明 近畿大学理工学部建築学科/助教授
高橋 公子 日本女子大学家政学部住居学科/教授
司会:伊藤 明子 建設省住宅局住宅整備課/課長補佐

データにみる賃貸住宅

建設省住宅局民間住宅課/係長 川野 華子……………9

賃貸住宅設計の現場から

JA設計住宅設計第2室/室長 大西 健二……………12

環境共生住宅—アースビレッジルミナス武蔵小金井

日本勤労者住宅協会直轄事業部/次長 木村 哲雄……………15

菜園付き賃貸住宅「K・ルーラルハウス」—ファミリー農園、都市農地を有効利用

JA門真市企画広報課/係長 本津 恵一……………18

地主共生型の賃貸型コープ住宅—「コミュニティーコープ あるじゅ」

株式会社 象地域設計 萩原 正道・三浦 史郎……………22

メープルコート・プロジェクトからの報告

—新しい土地活用に…木造三階建共同住宅

大阪府住宅供給公社住宅事業部建設課/調査室長 浅羽 信之……………25

保育園付き賃貸マンション「アー Judyデュオ本山」

係長谷工コーポレーション営業本部関西土地活用コンサルタント部 野村 理恵……………29

フリープラン賃貸住宅

文化女子大学家政学部生活造形学科/教授 沢田 知子……………32

シニア住宅について —高齢者世帯向けの安心のすまい—

財団法人 高齢者住宅財団……………36

—特別寄稿—

「構造改革のための経済社会計画」

経済企画庁総合計画局地域経済班 楠田 幹人……………40

平成8年度 建設省関係市街化区域内農地関連予算案等の概要

—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……………43

平成8年度 国土庁関係市街化区域内農地関連予算案の概要

国土庁土地局土地政策課……………47

連載 「都市農地」をめぐる土地政策の歴史と展望(その2)

(社)地域社会計画センター常務理事 山本 雅之……………49

まちづくり最前線

●地方公共団体

水海道市で始動した緑住区画整理

(財)都市農地活用支援センター普及部……………52

●JAグループ

四つの農住組合に取り組むJA泉南市

JA新聞連/審査役

荒井 実……………54

アドバイザーから一言

都市農地を活かした地域まちづくりの推進

㈱地域計画研究所 内海 宏……………58

情報アンテナ トピックス/データファイル

……………61

ネットワーク……………64

資料 「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」について……………65

【表紙の写真説明】

ひとまわり余裕のある住環境の農住団地「しあわせ野」

●区画整理の造成計画と建築計画とがマッチした合理的な農住団地。住宅は公庫融資および特優賃制度を活用した団地でJA町田市が全戸管理。(所在:町田市成瀬 11人のJA組合員が目的換地を受けた敷地に50棟163戸)

公団のまちづくりと都市農地

住宅・都市整備公団 住宅企画・都市再開発担当理事 立石 真

Q: 都市農地を活用して農地所有者と共同で行う住宅建設にはどのような方法がありますか。

公団では土地を取得して公団住宅を建設するほかに、土地を手放さず有効活用を図りたい土地所有者と共同で住宅の建設を行う制度があり、その代表的なものに民営賃貸用特定分譲住宅制度（民賃制度）と特別借受賃貸住宅制度（借受制度）があります。

民賃制度は、賃貸住宅を公団が建設し、長期低利の支払い条件で譲渡したのち、土地所有者自ら住宅経営を行うもので、また借受制度は、賃貸住宅を公団が建設し、長期低利の支払い条件で譲渡すると同時に、その住宅を公団が一定期間借り受けて公団賃貸住宅として経営するものです。

それぞれ毎年着実に実績をあげてきており、平成六年度においても民賃住宅四、三五四戸、借受住宅一、二五三戸の建設が行っており、の中には市街化区域農地の転用によるものが民賃住宅で四〇一戸、借受住宅で一六一戸含まれています。

これまでの建設では単独の開発が多くなっていますが、複数の農地所有者によるまちづくりと呼べるような事例も現れてきています。

Q: 都市農地を活用したまちづくりには、どのような方法があるのでしょうか。

東京都小金井市においては、一〇名の地権者（うち農地所有者三名）の方々の協力により、大都市農地活用住宅供給整備促進事業及び住宅地高度利用地区計画制度の適用を受けて、約三・八haの農地等を活用して、公団が事業のコンサルティングを始めたとして、小金井市からの受託

による生活道路、公園、緑地の整備や、借受制度による約一五〇戸の住宅の建設を行っています。

今後このようなまちづくりと関連した事業を進めていくため、農地所有者の土地利用意向や地区の課題を把握しているJAG



グループや地元公共団体と、基盤整備手法から住宅建設、経営、管理に至るまでの実績と体制を有する公団との連携を一層深めていくことにより、農地の計画的な宅地化と良質な住宅の供給の推進を目指していくこととしております。併せて、土地活用相談会等におけるコンサルティングを積極的にに行い、緊急住宅地関連特定施設整備事業及び大都市農地活用住宅供給整備促進事業等の国の補助制度も積極的に活用してまいります。

また、平成五年度に創設された住宅・宅地開発用地先行取得出資金制度を活用して、公団賃貸住宅適地については、農住組合等が実施する区画整理事業の予定区域内の土地を先行取得したり、平成七年度からは公団の都市開発部門において緑住区画整理事業の実施ができることとなったため、その具体的な推進方策について検討を進めているところです。

Q: 都市農地を活用した公団の定期借地権事業は、どのようなものですか。

大都市農地活用住宅供給整備促進事業や緑住区画整理事業等による基盤整備と併せて、建物の早期整備を図るため、民賃、借受制度に加えて新しい手法として定期借地権を利用した住宅の供給が考えられます。

公団においても平成七年度から定期借地権による住宅供給を行うことができるようになり、主に集合住宅で事業化を図ることとしております。賃貸住宅を供給する場合（定期借地期間七〇年）と分譲住宅を供給する場合（定期借地期間五〇年）の二種類があり、それぞれについて地代払いによる方式（賃借権）と権利金払いによる方式（地上権）があります。また、分譲住宅については、公団が借地人になり続けたいまま、住宅取得者に土地を定期借地権付きで転貸する方式も取り入れたところでもあります。

このため、農地所有者においては、売却以外の方法で権利金や保証金、地代といった形で土地を資金化することができると同時に、地代の徴収や借地期間満了時の土地の返還の面でも安心してまちづくりに取り組むことができるメリットの多い制度となっています。

この定期借地権事業についても、公団はJAGグループと連携して事業化を図るための検討調査を続けているところでありま

ホットナウ

「これからの賃貸住宅供給のあり方」



出席者

森本 信明 近畿大学理工学部建築学科／助教授
 高橋 公子 日本女子大学家政学部住居学科／教授
 (司会)
 伊藤 明子 建設省住宅局住宅整備課／課長補佐

★変わる賃貸住宅の役割

司会（伊藤明子・建設省住宅局住宅整備課課長補佐） 本日は、今後の賃貸住宅のあり方ということで、森本先生と高橋先生に対談をお願いしております。

今回の特集は「賃貸住宅の新たな試み」ということで、大家さんにも、居住者にも、それから地域にとってもいいという賃貸住宅とは何か、模索してみたいと思います。この対談では、民間賃貸住宅は従来は質もあまりよいとはいえず、持家までの一時的な住まいという感じでしたが、最近だいぶ変わってきているように思えますので、今後どうなるかについて展望できればと考えております。

まず、森本先生には、民間賃貸住宅の課題や今後の展開なりを、高橋先生にはライフスタイルのあり方を中心にお話しいただければと思います。

森本信明・近畿大学理工学部建築学科助教 授 昨年は民間賃貸住宅をめぐって非常に注目すべき年でした。一つは、阪神・淡路大震災の中で、民間賃貸住宅の非常に暗い面が出てきました。非常に老朽化してきて、そこに収入の低い人が住んでいて、被害が及ぶ、そういう賃貸住宅の問題点が顕在化した年でもあります。また同時に、住宅地審議会の

答申が6月に出しましたが、全体的には民間賃貸住宅の水準はなお非常に低いというものの、特優賃（特定優良賃貸住宅。詳しくは注1を参照）のように、少し規模の大きなものも、誘導あるいは積極的に支援すれば、実現可能な状況になってきた。そういう認識をしています。

高橋公子・日本女子大学家政学部住居学科教授 昔は賃貸住宅はもっと一般的だったのですが、持家政策が中心になって、何となく持家、持家と思っているんですが、このごろお母さんたちの話を聞いていると、子孫に美田を残さずというか、自分の資産は自分で全部使ってしまうといった傾向がずいぶん出てきているんじゃないかなという感じがするんですね。そうすると、賃貸もライフスタイルの問題として見直してほしい。大きめのものが出てきたといってもまだ比較的といったレベルでしょうが、やっぱりライフスタイルに合わせられるようなものが出てきたというのは大変ありがたい。現実には、都心に住んでいて、いちばん賃貸が必要な、子育て中の人たちに適当なものがなかなかない。小さい子どもがいると入れないとか、人間が成長していく段階でいちばん空間の重要な時期にフィットしたものが無いという、問題があります。

それからもう一つ、高齢者がなかなか入れ



●森本 信明氏
近畿大学理工学部建築学科/助教授

ないという状況があるんで、そこが何とかならないものかと。

司会 住まいの履歴の中で、賃貸で新婚時代を過ごし、すぐに持家に行ってきたという、従来の伝統的な神話が変わってきたというか、新しい価値観をもった都市住民がでてきたというのでしょうか。

森本 ちょうどバブルが崩壊しましたでしょう。通俗的には、そういう地価の非常に急激な上昇が強い持家指向を生んでいたと言われています。そうすると、バブルが崩壊して、それが変わるのかどうかというあたり、非常におもしろい部分です。地価のキャピタルゲイン取得期待が持家比率を変えるかどうかという議論もあるんですが、地価が下がるということが賃貸の意識へどう反映していくかというのは、ものすごく興味があります。

★高齢者世帯は持家から賃貸へ

ただし、現実には持家意識は十分切り替わっていないという感じがですね。

高橋 ただ、何か全体の、一生の収支計算をしてみると、ローンを抱えて一戸建てを持つのと、それから賃貸でずっとやっていくのだと、賃貸のほうがけっこういいということという人もいますよね。

司会 “地価”の変動が賃貸の意識に与える影響は大きいですね。地価上昇率のキャピタルゲインがどのくらいあるかによるのでしようが、経済企画庁の試算によると、2%か3%の地価上昇が分岐点なのだそうなんです。もちろん他にも税金や金利の要素によっても変わってきますけど。

森本 もう一つ、生産緑地法の改正によって、市街化農地の部分については、できるだけ土地を使わなくちゃいけないという要因が働いていますから、供給の側から少し大きなものが出てくる。しかしそれでも、バブルの崩壊とともに家賃もずっと下がりましたから、いったい経営者としてどういった方向にやっていけばいいのか、つまり、賃貸住宅というものが低迷する中で、どういった方向で安定してやっていけるんだらうという問題もありますね。

高橋 子育ての中のいちばん働き盛りの人たちと、それから高齢者の人達にとって住宅の面積のことでいうと、大きいものも小さいものも両方欲しいですね。高齢者について少し補足すると、結局、持家・一戸建てで来ていたのが少し変わってきたというのは、長生きするようになったということでしょうね。

大正時代なんか適当なところであの世に行けたのが、子育てが終わってから二〇年ぐらい夫婦二人で生き延びちゃうという、そんな時代になって、たとえ一戸建てのローンを返していたとしても、今度は、二人きりだけでは大きくなって、そこに子どもが戻ってくるかといえ、必ずしもそうでなくてという状況がある。だから、一戸建てを持ったけれども、もう一度賃貸や集合住宅に移り住むという流れがでてきている。シニア住宅（詳しくは、注2を参照）もできていますが、一生の住宅の計画みたいなものがどうもちがった形になっていて、最後はやはり賃貸でいい、と。あの世に家を持って死んでいってもしょうがないわけだし、そこで子どもたちにも面倒をかけないで、地域サービスなどの支えでもって最後を送る、という人がでてきている。

“住宅双六（住宅履歴を模式化したもの。詳しくは、注3を参照）”ということばがありますけど、これは、一九七三年に上田篤さ

んが書いたのですが、一九七〇年代の“住宅双六”の上がりは一戸建てでなんですよ。それから二〇年たって、どうやら上がりが一戸建てでは死ねないという状況のときに、賃貸というのがもう少しいい形で機能してくれば、安心して死ねる。(笑い)

森本 まず高齢者については、ズーっと民間賃貸住宅に居住してきた高齢者の問題があって、家賃の支払い能力も落ちていような人への賃貸住宅政策をどうするかという問題があります。それとは別に、少なくとも双六の中で持家に来られたが、高齢化で体力の衰えとともに、もう少し集まって住むところにメリットを感じる人が増えつつある。そのときに、うまく持家から賃貸に仕向ける仕組みがいますね。

郊外の持家において、二人きりになる、あるいは一人になる。そのときに、もう少し利便性のいいところで住むにも、手持ちのお金はない。これをどうするか。

司会 リバース・モーゲジ(住んでいる家を担保にして、お金やサービスを受け、後でその家という資産で精算するという方式。詳しくは、注4を参照)の検討が必要といわれていますけど、まだ担保切れの問題とか課題が多い。リバース・モーゲジといわなくても、多分デベロッパーがこういう市場に参入すれば、一方で一戸建てを借りてあげて、も

う一方で、高齢者住宅を貸して家賃に充当するとうような、そういう方法だっ出てくるんじゃないかなという期待はしているんですけどね。

高橋 ただそのような高齢者の住宅をだれがやるのか。最期を看取るようなのは、土地をただ単に個人で持っていて何とか活用しようとする人には、ちょっと難しい話かもしれない。

森本 経営と所有の分離ということがありますね。土地所有者が建てて、そういう経営ができる人にまかせる。経営を手広くやるデベロッパーなどが持家と借家の間を仲介していくように育つことにより、持家から借家という、いままでとは逆の形がスムーズになるかもしれない。ただもう一方で、都市の借家の中で、家主さんが非常に小回りの利いた、こじんまりとやっている経営のよさもありますね。

★地域になじむ賃貸住宅を

— 大家さん付き住宅 —

高橋 私は、世田谷に五〇年住んでいるんですよ。私が自分の家を建て替えたのは一〇年前なんですけど、そのころから急激にワンルームマンションが、ほぼ一年に一棟ずつできてきました。その中で見ていると、相続にあたって、本当にお父さんのお葬式を出したな



●高橋 公子氏
日本女子大学家政学部住居学科/教授

と思うと、何年かたつと、そのあとワンルームマンションが建ってしまった。最初のうちは、五〇年来戦争をかくぐって回覧板で行き来していた御近所仲間と一緒に一棟できる度に、反対運動みたいなのをやっていたんです。おもしろいなと思ったのは、その中に何軒かは大家さん付きというか、いわゆるアパートというマンション併用住宅が建つ。そういうのには反対運動が起きないんですよ。顔見知りですから遠慮もあるんですけど、地域の心持ちみたいな、単にそれだけの話かなと思っていると少し違う。ワンルームマンションは何が問題かというと、ゴミと駐車ですよ。ゴミのほうは、管理人が何とかやってくださる。駐車はもう相変わらずですが、とんでもないところに止めるわけですよ。ただそんなトラブルが、大家さん付きマン



●伊藤 明子氏
建設省住宅局住宅整備課／課長補佐

ションには起きないんですね。
 地域の人たちにとっても、地元で長くいた人がつくる賃貸は安心感がある。何かあったときには、そこに住んでいる人のところに行けばいい。また、大家さんがそこに住んでいる人たちに、地域や町のルールなどを翻訳してくれる。管理人でなくて子孫代々そこに住んでいきたいという大家さんには、そこに住み続けていくという共同体意識もありますね。

個人的にはつくり方として、ワンルームマンションとファミリーマンションをうまくミックスしておく、住んでいる大家さんもその中で回転できてうまくいんじゃないか。今、大家さんの住宅と、あとは全部ワンルームばかりですよ。いろいろな世代が住めるような平面計画を考える必要がある。いろいろ

るな住宅のバリエーションをもつ、うまく変化に対応できるような柔軟性がある計画になるという。

司会 地域にどう根付かせるかという問題では、大家さんが経営するほうがいい。しかしそうはいっても、高齢者向けなんていうのはとても自分ではできず、所有と利用をうまく分離してやっていく方がいいと、いろいろありそうですね。同じワンルームでも今まで学生さん向けワンルームと思われるのに、学生自体は減ってきている。ただし、単身世帯は増加傾向にあり、その中身も変わってきていると思いますがいかがでしょうか。

森本 ワンルームでも、小口利用型の、小口分譲型ワンルームがありましたよね。投資用で大家さんは、一戸ずつを持つといった形の。

あれは地域と完全に切り離されて、無責任になって、どうしようもなくなってしまう。もう一つ、神戸市の住宅供給公社の特優賃説明会はおもしろくて、オーナーの方にかなり徹底した財産教育をやっている。特優賃制度で建てる賃貸住宅は大家さんのものであって、公社は借りをするんだけれど、それはあなたの財産で、非常にきっちり管理しなくちゃいけないんだよと、事前教育を徹底的にやるらしいんです。それを大家さんが借

家人にも話したりする。そうなると資産がきちんとしてくる。あまり所有意識に依存するというのは好きでないんですが、それに訴えながら、ちゃんと適正な自分の財産の管理をしていく。そういったところはある程度、ソフト的な部分でも対応できるというのがあるかもしれない、と。

高橋 関東と関西は借家の経営が違う。関東の賃貸住宅経営は比較的、庭先で大家さんの近くでやる。関西は賃貸住宅と自宅が離れていて、どこか遠くで立派に住んでいる。だから大家さん付きは、まず関西では根付かないと聞いたことがあります。

森本 ええ。ただ最近では、特優賃でけっこう質の高いものができますから、上層階に家主さんが住んだりしている。

司会 今までのレベルのアパートみたいなものだと、一緒に住む気にならなかったのでしょうか、ものが良くなると、要は立派なマンションに、たまたま下は貸していますというような形がでてきている。

高橋 大家さん付きのデザインの要求は、貸してはいるんだけど、一戸建てに見えるように、というらしいですね。それは、大家さんにもメリットがあるし、入ってくる人たち、若い人たちにしてもいい、それから、街並みを崩さないというメリットがある。バブルの時代には、建物は新しくなるんだ

けど、街並みはとんでもなくなって町は汚くなるというような景観の問題がありましたね。

司会 そうなると、実際の資産価値自体は結果としては低くなりますね。地域の資産価値が総体的に下がるから、自分のところのバイは大きくなったつもりでのっている船舶自体が沈んできているということになりますよね。地域にとってみると。

★これからの賃貸住宅に 求められるもの

司会 それでは、今後の賃貸住宅に期待するというところで、少しお話しただければと思います。高齢者のお話がでしたが、若いファミリーへの対応、それから増えるであろう単身者への対応もありますので、規模だけではなく、いろいろとバリエーションをもたなくてはいけない。いい住まいとは何かを再度考えなくてはいけないという気がしますが。

森本 ちょっとマイナスの面から話をしていくと、例のワンルームマンションの華やかになりしころ、ものすごいバリエーションを持ったワンルームマンションが出ているんですよ。保育所付きであるとか、それからアスレチックジム付きとか、ホテル的なサービスをするようなものが目先の新しいものとして

できていた。

しかしあまり一般化しなかった。これから議論する場合も、あんまり話題性だけで目新しさをねらっていくのは本筋じゃない。子育て期の人たちが、今までだったらだいたい持家に移行していたわけですが、もう少し定住してもいいような条件をどのように整えていくとか、原則的なところで新しい企画を打ち出していく。そういった方向が今のところ非常に大事な気がします。

司会 今までは子育て期は、郊外に一戸建てでお父さんが長距離通勤というのがパターンだった。しかし、共働きだとそう我慢もしていられないんだということになっちゃうと、やっぱり都心で賃貸住宅をとということになりますね。

高橋 共働きの子育て中の奥さんは、生活時間調査をやるとうんと大変で。日本は旦那がだめなんですよ。というより、会社がいけないんですけどね。(笑い) ぜんぜん手伝っていない。時間の使い方がすごい。日曜日なんか、ほとんど洗濯をやっているとか。それと、やっぱり子ども。勤め先との間に、子どもの保育所をどう見つけるかというのが大問題。保育所付きなんていうのは成り立つかどうかわかりませんが、子どもを育てていくという生活全体を見通した賃貸みたいなものが出てきてくれると、それはすごく需要

があるんじゃないか。

森本 生活スタイルにあわせて間仕切りが自由になったり、雨のときの収納というんですか、洗濯物の。そういう工夫があったりとか。二四時間サービスもほしい。

司会 規模は同じでも、小さい子どものいるファミリーもいることだろうし、高齢者もいらっしやる。間取りはかなりいろいろなバリエーションが必要ですね。今はこういう人用というようにやっていますが、工夫がいりますね。

高橋 本当に、単なる面積だけの問題じゃなくて、やっぱりプランがいいか悪いかで生活も違いますけど、バリエーションをたくさんつくるという手もあるけど、大変ですよ。つくりすぎちゃうと、また誰にも合わないということになるから、変化できるようなものをつくる。変わらないところと変わるところとをちとメリハリのついたプランニングにする。時間をちゃんと呑み込んでくれるようなものをもっともって出てきてほしいという感じがしますけどね。

司会 先ほどのお話で、大家さん付き住宅の話がありましたけど、間取りが自分の自由になるフリープラン賃貸は、満足度が高いから、わりと定住性が高い。今までの賃貸住宅は、どちらかというと、回転していくほうが大家さんにとっていいという感じがあったわ

けです。でも、時代が少し変わってきて、ちゃんと長くご近所づきあいができるような人たちに住んでもらいたいというような方向もでてきている。そうすると、つくってくるものが変わってくるんじゃないかと思うんですけどね。

森本 土地活用セミナーなどに講師で行くと、その地主さんの意識がかわってきている。やはり長く持つもので、それなりに安定的な収入を確保したい、と。ワンルームマンションは、あとから新しいものができてくれば、経営的には非常に不安定になるといふことがある。特に郊外になると、ワンルームマンションの需要が少くないということもあって、むしろ安定的な指向のほうが強くなるという感じがしますね。

高橋 だいたい、ワンルームマンションが空きだしましたよね。

森本 学生でも、バス・トイレ一体型ワンルームマンションへの抵抗って、ものすごく激しいんですよ。ぼくらはホテル的な生活でいいな、と思うんですけど、今の学生などに聞いてみると、トイレと風呂が一つというのが耐えられないというんですよ。(笑い)だから、克服されていくというか、淘汰されてしまうかもしれない。

高橋 日本の場合、気をつけなきゃいけないのは、可変性がコストアップになっちゃう

ということですね。どうも住む人間を信用していないというか、全体的にずーっと、日本の戦後の住宅の行き方というのはやりすぎですね。前もってつくりすぎのところが多すぎて、何でもつくってあることがいいことだみたいな感じはずーっと来たでしょう。使う側もそれに安心しきっていて、生活を考えるとこの間の間にか忘れちゃっている。可変性という点、下手すると、何か動いたりという感じになる。ごつくてものが動かないよ。動かしたら、すごいお金がかかりますよ。そういうことより、もうちょっといいものは捨てていって、がらんどろで、ただ必要なだけリッチにちゃんと、さっきいったお風呂とか、設備とかをきちんとしてあとは自分で生活を考えろということにする。どうもいたれり尽くせりというか、よけいな世話が多くてね。設計する人は、ちゃんと自由度を持たせることを考えないといけないという気がものすごくするんですけどね。

森本 いずれにしても、今、全体として借家市場というのは非常に低迷しているわけですよ。家賃もかなり下がって、もう底を

打ったんじゃないかといわれているんです。そういう中で、それでも生産緑地法などで土地を何とか使わなくちゃいけないところがある。そこで何とか目新しいものという動きがあるのは当然なんですけど、そ

れを正攻法というか、ごく一部の小さなマーケットをねらうんじゃないに、キーワードでいえば「定住性」のある借家が今後出ていくだろうとか、そういうったものを見定めながらつくっていく。具体的にいうと、規模、それから住み方に対しての柔軟性とか、あるいはあとはソフトのサービスみたいな話が大事じゃないでしょうか。

高橋 ペットなんているのも大事。特に高齢者にとっては。私も今、猫を飼っています。猫が死んだとたんポケちゃったんで、危険だなと思ったんですけどね。(笑い)それは冗談でも何でもなくて、やっぱり長生きしていくと寂しくなっていくわけだし、ペットは意外に大きな要素があるんですよ。もう本当に気持ちの上では家族の一員ですよ。だけど、今の日本の集合住宅ですと、ペットの飼える家を探すというのはなかなか大変ですよ。少し出てきているようですが。それは、単に老人だけではなくて、子どもにとっても、大事なことですよ。

大分前に、多摩ニュータウンで、お医者さんと一緒に調査したことがあるんです。多摩ニュータウンって、歩いていると動物に会わないというんですよ。今はちがうかもしれませんが。そこで、多摩ニュータウンの子どもたち、幼稚園からだの検診のときに、檻の

中に犬を入れておいて、どういう反応をするかというのを調べたことがあるんですよ。そうすると、さわれない子がいっぱいいるの。怖くて。これはやっぱり大変な問題じゃないかという感じがしたんですけどね。

集合住宅に入ると動物から切り離されるといのは、やっぱりおかしい。

それから、マルチメディアが、住宅を変え部分があるんじゃないか。実は都心居住の話をしてたときに、ある若いキャリアウーマンがおもしろいことをいうんです。彼女の住んでいる六本木の併用マンションは、いわゆる下駄履きで、上のほうに一緒に住んでいる人達は、何をやっている人達かみんなわからなくて、夜昼みんなひっくり返っちゃっているから、たとえばゴミ出しの相談とかいうのも、顔を合わせてできない。じゃ、何がなっているかというファクシミリだ、と。それでもってうまくやり取りしながら、一種のコミュニティをつくっているというのです。単純にコミュニティというとなんか思うのはフェイス・トゥ・フェイスなんです、どうも世の中は変わっている。これは、注目する必要があるかな。マルチメディア以外に、宅急便とかそういうサービスをしてくれる賃貸とかもほしいですね。

司会 今までのお話を整理しますと、キーワードは「定住」できる借家ということ

でしょうか。「人」に視点をあてて何が本当に必要か、目先の新しさじゃなくて考える。そうした中で必要なサービスがあり、ペットも飼える住宅がでてくるということでしょうか。それで住宅としては、最低限必要なところはきちんとして、それからいろいろいるライフスタイルに対応できるように柔軟性をもたせる。

ずっとその地域に住んでいく人を大事にしていくということを考えると、賃貸住宅のあり方がかわり、地域のあり方や街づくりもかわってくるということでしょうか。

高橋 定住する人だけでなく、寝に帰ってくるだけじゃなく、もう少し周りの人たちとことばぐらい交わるといいなと思いますね。ファミリーマンションだと、子どもがいるでしょう。その子どもが垣根越しにキャーキャー騒いでいたり、ボールが来たりすると、そこで地域とつながるんですね。そういう要素が何かあるといいですね。

司会 住んでいる人の顔がみえることが大事ということですか。万が一見えない場合はやはりファックスとか様々なやり方で何とかコミュニケーションをとるんでしょうかね。本日はどうもありがとうございました。

了

(この対談は昨年二月二日、東京・有楽町の「ニュートーキョー」で行いました)

<用語解説>

注1 特定優良賃貸住宅
(本誌第3号の特集テーマ)

中堅所得者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅制度(平成5年度創設)に基づき供給される土地所有者等の建設する一定の基準を充たす賃貸住宅で、建設費及び家賃の減額に対する補助、税の優遇等の措置が講じられる。

注2 シニア住宅

高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の採用、生活を支援するための施設の配置、サービスの付与、入居住宅の家賃の一時支払い方式又は一時払い・月払い併用方式の採用等高齢者の住生活の安定・向上のための特別措置を講じた住宅。

注3 住宅双六
(すごらく)

1973年に朝日新聞に発表された「現代住宅双六」では、出生を「振り出し」とし、ベビーベッド、子供部屋、寮、下宿からアパート、賃貸マンションなどを経て、庭付き郊外一戸建て住宅を「上がり」に見立てている。

注4 リバース・モーゲジ

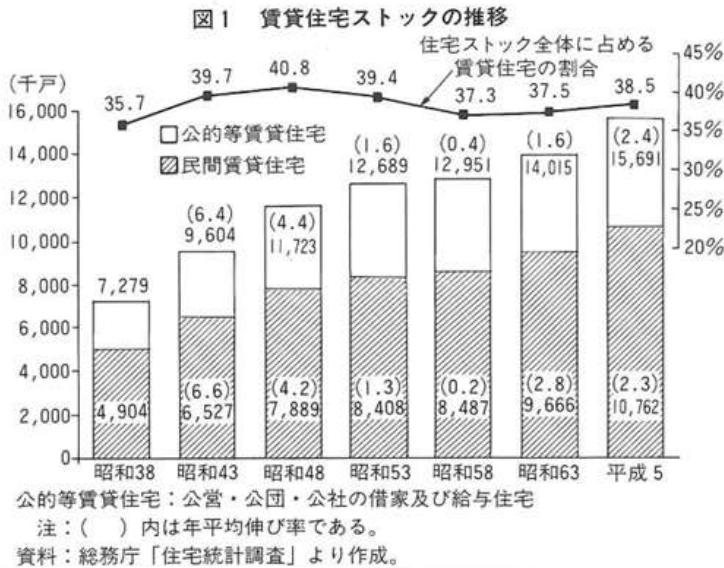
通常の住宅融資が、契約時に一括融資を受け、契約期間中に元利合計を分割返済する仕組みであるのに対し、リバース・モーゲジは、居住用不動産を担保として、主として生活資金の分割での貸付けを受け、死亡した時点などで担保処分して元利合計を一括返済して精算する仕組み。

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

データにみる賃貸住宅

建設省住宅局民間住宅課／係長

川野 華子

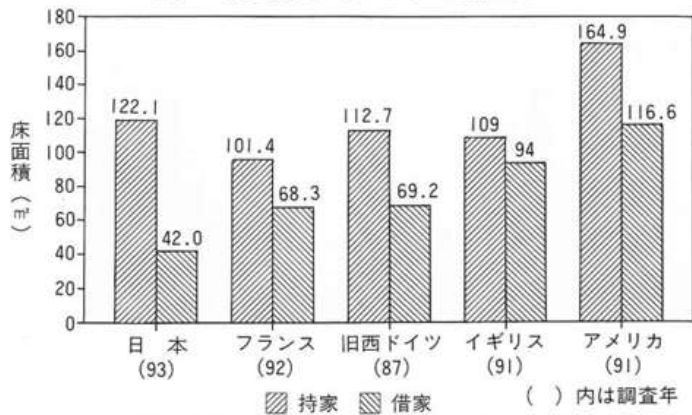


平成五年に行われた住宅統計調査（総務庁）によれば、賃貸住宅のストック総数約一、五六九万戸のうち、民間賃貸住宅は一、〇七六万戸と、貸家全体のおよそ三分の二、住宅全体の約四分の一を占めている（図1）。しかしながら、居住水準についてみると、住宅一戸当たりの民間賃貸住宅の平均床面積

●民間賃貸住宅ストックの現状

は四二・〇㎡に過ぎず、持家の一二二・一㎡の約三分の一の水準にとどまっております。大きな格差がある。諸外国と比べても、特に借家の水準が低いことが顕著である（図2）。規模別の割合については、床面積の比較的小さい五〇㎡未満のものが全体の約四分の三を占めている反面、五〇㎡を超えるファミリー向けのもは全体の約四分の一であり、ファミリー向けの賃貸住宅が不足している（図3）。

図2 床面積（ストック）の国際比較

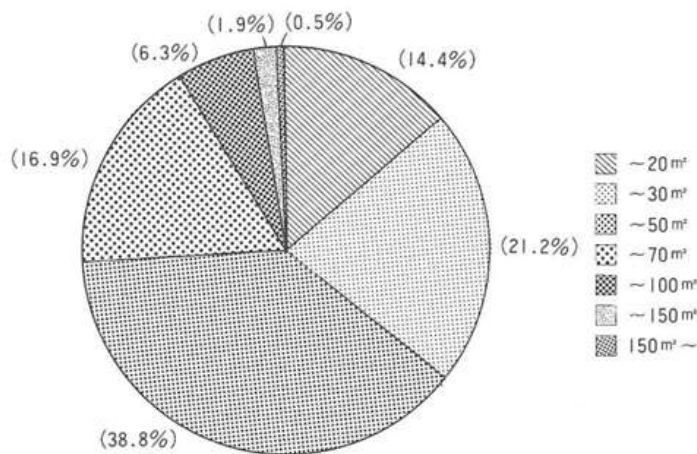


(資料) 外国「Annual Bulletin of Housing Building Statistics for Europe」「世界統計年鑑」(国連)・「American Housing Survey」等
日本「平成5年住宅統計調査」
注) 日本は、持家の専用住宅と民間借家の専用住宅の値を用いた。アメリカは、共同建て、長屋建ての値を含まない。イギリスは、戸建て、長屋建てのみの値。

● **新規着工状況**

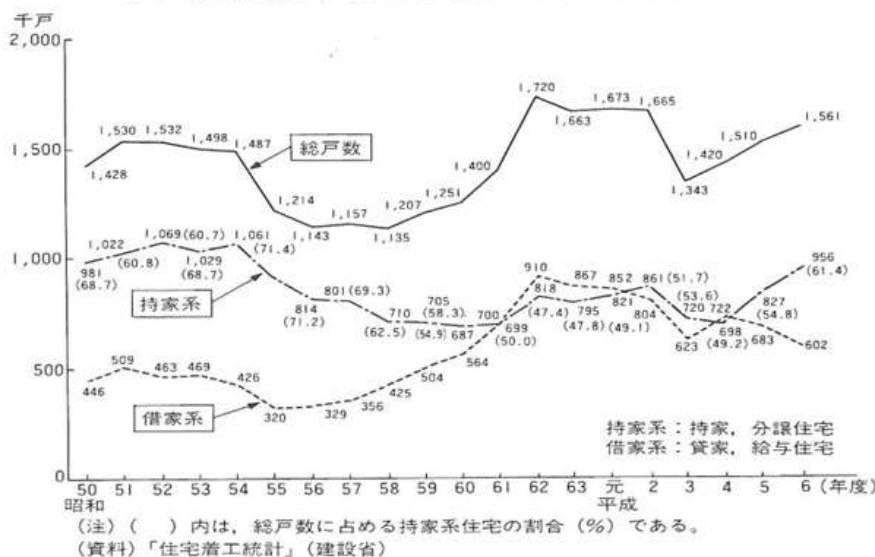
賃貸住宅の新規着工状況については、昭和四八年及び五四年の二度のオイルショックにより着工戸数は大きく落ち込んだものの、それ以後は高い伸びを示し昭和六三年前後は年間八〇万戸以上が供給されるに至った。平成二年以降は金利が大幅に上昇したこと等から減少したが、平成四年には低金利や市街化区

図3 規模別民間賃貸住宅ストック (平成5年)



(資料) 平成5年住宅統計調査

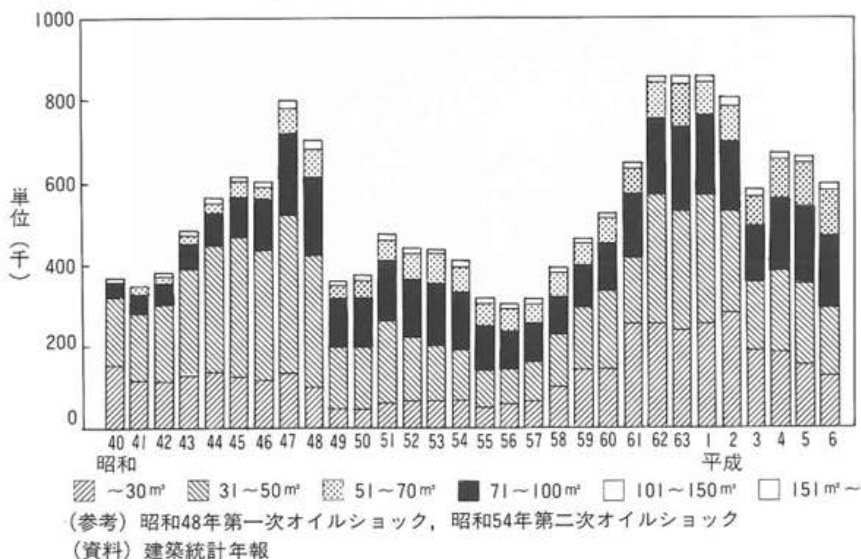
図4 新設住宅着工戸数の推移 (総戸数、持家系・借家系別)



域内農地の宅地並み課税の影響等により着工戸数に回復がみられ、現在は年間六〇万戸程度で推移している(図4)。

床面積別に見ると、五〇㎡超のファミリー向けは、平成六年では三〇万戸(五〇・七%)が供給されており、小規模なものの供給割合は平成二年度以降年々減少する傾向にある(図5)。

図5 賃貸住宅の規模別着工戸数



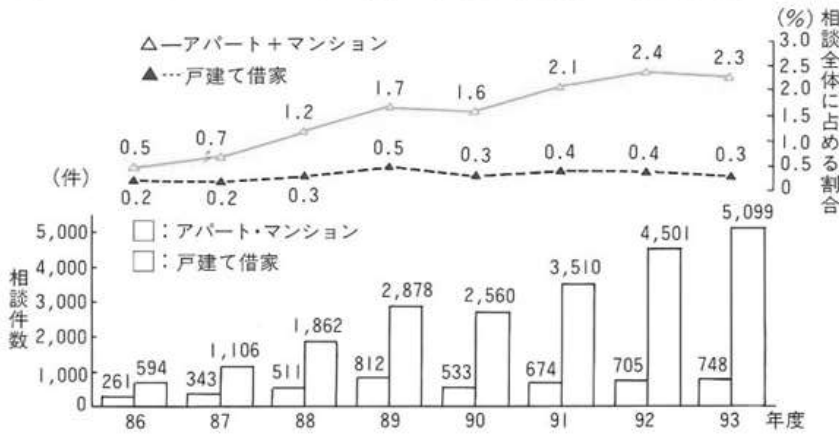
● **管理面について**

一方、賃貸住宅の管理面においては、近年、賃貸住宅経営者、管理会社、入居者との間で賃貸借契約や管理委託契約等をめぐるトラブルが増加してきており、賃貸借当事者間における良好な関係の構築が求められている(図6)。

●家賃の動向

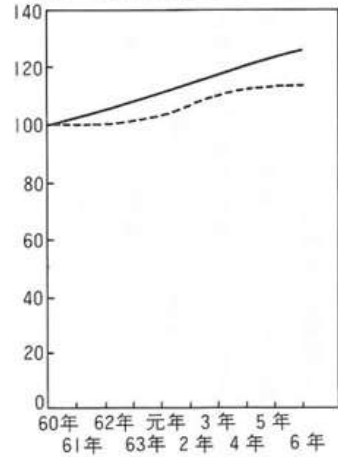
消費者物価指数からみた家賃（継続家賃を含む家賃水準）については、昭和六〇年以降総合物価指数を上回る勢いで家賃の上昇がみられたが、近時はほぼ横ばいの状況を呈している（図7）。入居者募集のため情報誌に登

図6 アパート・マンション及び借家の年度別相談件数と相談全体に占める割合



出典：国民生活センターバイオセンサー（全国消費者相談分析情報）No. 16

図7 消費者物価年平均指数



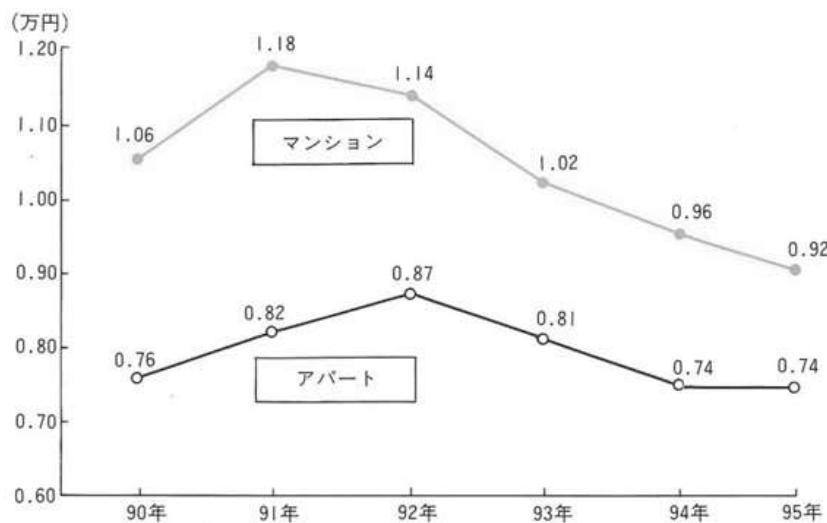
昭和60年=100(家賃は持ち家の帰属家賃を除く家賃)
(資料：総務庁消費者物価指数)



録された物件から新規家賃をみると、首都圏においては九一〜九二年をピークに二割程度低下している（図8）。

今日、ライフスタイルの多様化による賃貸住宅への居住ニーズなどから、長期間にわたって居住できる良質な賃貸住宅に対する国民の要望は大きくなってきている。しかしながら、このような規模の大きな良質な賃貸住宅に対する潜在需要にもかかわらず、適正な家賃水準で、入居世帯にあった利便性の賃貸住宅の供給が十分に行われていないために、賃貸住宅の居住水準は未だ改善の余地が大いに残されているのが現状である。今後、農地所

図8 首都圏における新規坪賃料の推移



資料：株式会社リクルート 首都圏家賃相場報告書

有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度や特定優良賃貸住宅制度等を活用した優良な賃貸住宅のさらなる供給の促進が望まれている。

賃貸住宅設計の現場から

JA設計住宅設計第2室／室長

大西 健二

●質の良い住宅は 入居者から選ばれる

賃貸住宅の一时的な供給過剰に加え、社会経済の低迷が続ぎ、物件にもよるが、その入居状況は新築してもなかなか満室にならないという厳しい昨今である。節税対策や、土地保有コストの増大から、農地や遊休地を何らかの方法で活用しようとしている農家の方々も周辺賃貸住宅の空室状況に直面し、今しばらくは様子を見ざるを得ないといった状況である。また資産管理事業を推進するJAの担当者にしても、建設後の入居をにらみながらの推進となるため、その見通しの困難さも手伝い、頭の痛い今日この頃である。

しかし、このような状況にあっても質の良い賃貸住宅への要求はまだまだ強く、何倍もの競争倍率で入居希望者の抽選を行った物件もある。ひと昔前までのように、「建てれば入る」の時代では、住宅そのものの性能や入居者のニーズに配慮しなくても入居者の確保は十分可能であったが、現在のような借り手市場で入居者から選択される状況では、質の良いもので入居者のニーズを的確に捕らえたものでなくては入居者の確保はままならない。

家族構成が同じであれば、同じ居住空間が要求されるはずなのに、いまだに持ち家と賃

貸住宅との居住面積の差は大きく、「賃貸住宅の質や設備を良くしても事業収支は悪くなるだけ」といった事業者側の考えだけが先行していたのでは、決して入居者にとって良い住宅はできるはずがない。

事業としての収益性の追及が先行し、建設コストを低く抑えた質の良い賃貸住宅は、メンテナンスにコストが掛かったり、いったん退去した後は入居者がなかなか見つからないといった状況が多く見受けられる。結局長い目で見れば、事業者側に取ってみても決して良い結果にはならないのである。

●質の良い賃貸住宅とは どのようなものか

事業者側からすれば安定した経営、入居者側からすればなるだけ安く借りられる、とそれぞれの立場で見方の分かれる所ではある。まず事業者側からみた場合は、

- ① 健全な事業収支計画に基づき適正な利回りを設定する。
今日のような状況の中では空室期間が短く、長期に渡り安定した経営が望まれる。
- ② 基本的な機能や設備の質を落とさずに建設コストの低減をはかる。
- ③ 低い金利の公的融資を受ける。
住宅金融公庫や農住利子補給制度等の



▲空から見た緑豊かな住環境と完成後の建物

利用。またこれらの公的融資を受けることにより、それぞれの建設基準により建物の質がある程度確保できる。

④ 公的制度的利用。

特定優良賃貸住宅制度の場合は建設費の一部補助や利子補給があり、また入居者側にとっても家賃補助という大きなメリットがある。

⑤ 建物完成後の維持管理が容易で、コストが掛からない建物を計画する。

特に上下水道や電気の設備関係で生活に直結するクレームは二四時間待ってくれない。容易なメンテナンス対応が可能なような設計をしておく必要がある。また施工時の監理に十分配慮すると同時に、建設後のクレーム対応を見越して設備関係施工業者を選定しておく必要がある。

⑥ 将来のライフスタイルの変化や入居者ニーズに対応可能な構造の設定。

構造によっては、後からの間仕切り変更は不可能な場合もある。

⑦ 付加価値、企画力（競争力）のある賃貸住宅の建設。

入居者側からみた場合は

① 低い家賃設定。

周辺家賃に比べて若干でも割安感のある家賃設定、若しくは同じ家賃でも付加



▲居住者の意向を知るために設置された「ご意見箱」

価値のある物件であれば魅力がある。

② 広い居住空間。

広い居住面積への要求は強い。(公的融資を受ける場合は一定の規模が要求される)

③ ニーズにあった設備、構造。代表的なニーズは以下のようなものが多い。

◆遮音性能

個人差にもよるが住戸間の音については非常に敏感である。例えば建物構造がコンクリートの場合の床の遮

音性能はL-55程度(日本

建築学会の性能基準では二級・ほぼ満足し得るとの評価)が期待できるためクレームはさほど無いが、木造系や軽量鉄骨系になるとL-65程度(同三級以下)となり上階の生活音がかなり下階へ伝わることになる。

◆収納スペース 公庫では収納のスペースの基準は設定されているものの、より大きな収納空間の要求が強い。

◆浴室の追い焚き機能 多々ある設備への要望の中でも特に強いのが、浴室の追い焚き機能である。

●JAならではの賃貸住宅

適切に配置計画された植栽、歩車道分離の安全な通路、近隣家に配慮した住棟配置等、入居者に対してただ部屋を提供すれば良いということだけでなく、建物を含めた住環境を提供するという配慮が必要である。また管理する側からは手間が掛かると敬遠されがちな植栽であるが、緑豊かな住空間は入居者に大

いに望まれる。

「付加価値のある賃貸住宅」となるとそれが即ヘッドな面と結び付き、仕様のアップとなり、即ち建設コストのアップにつながることも多々ある。建物にコストを掛けられない今日では、ソフトの面も含めたJAならではの付加価値も追及すべきなのではないか。

或る一例であるが、農住組合の事業地内に建設した四棟一三二戸の賃貸住宅の場合、敷地の中央に「ご意見箱」なるものを設置し、積極的に居住者の意向などを汲み上げJAがそれに対応している。また、電話を共同電話とすることにより、各入居者単独での電話加入が不要となり(個々の加入も可能)、しかも住戸間の内線電話が無料で掛けられるようなシステムを採用し、自治会等の活動に利用されている。さらにJAとのコミュニケーションをはかるために、JAの行事や地元の農業生産者や農産物の紹介等を掲載した入居者向けの情報誌を発行することも今後検討されている。

「賃貸住宅は仮の宿」といった固定的な考えに捕らわれず、「豊かな生活を築きみたい」、そのためには賃貸住宅であっても一向にかまわないといった賃貸派が今後は定着して行くと思われる。目先のことに捕らわれず、ながいスパンで賃貸住宅を考えるべきである。

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

環境共生住宅

—アースビレッジルミナス武蔵小金井



日本勤労者住宅協会直轄事業部／次長

木村 哲雄

●ポイント

いま全世界で大気中の二酸化炭素の増加にともなう地球温暖化の引き起こす諸問題について関心が高まっている。研究が進むにつれて世界的規模の影響の深刻さと対策の難しさが浮き彫りになってきており、異常気象、海水面の上昇等については我が国にも直接的に影響が生じてくる。対策のポイントとしてはいかにしてCO₂の排出量を現実的に削減していくかということにある。石油・石炭などの化石エネルギーの使用量を可能な範囲で削減したり、自然・未利用エネルギーを活用することが急務である。

住宅供給の分野でみると、単なる省エネにとどまらない、暮らし方そのものに配慮した住宅、つまり地球環境・地域に優しい住宅の供給が求められている。建設省では平成二年度から「環境共生住宅」として、その普及に努力している。ルミナス武蔵小金井は首都圏の第一号として東京都小金井市に昨年の七月に竣工し入居が始まっている。

●設計の骨子

I もとは農地であった建設地の歴史を尊重し、緑豊かな周辺環境との調和をめざす。

屋上には家庭菜園を設け、敷地内や建物の屋上・壁面にできる限り多くの緑をちりばめる。

II 地元の小金井市の重点施策である雨水浸透・地下水涵養・ハケのわき水の保護に寄与していく。雨水を上手に利用（屋上緑化用の灌水及び中庭のせせらぎ・ビオトール



▲東側隣地(畑)からの外観、屋上菜園の緑が見える

- ルミナス武蔵小金井の概要
- 所在地 東京都小金井市3-33-3 ・事業主 日本勤労者住宅協会
- 43戸、56.00m²(2LDK)～84.80m²(4LDK)、敷地3,642.98m²・分譲価格3,950万円～6,488万円・立地 JR中央線武蔵小金井駅の北西2Km、都心への通勤1時間(20Km)圏。小金井公園・学芸大学等の広い緑地に囲まれて、都市農地(生産緑地)も混在する低層住宅地。

プ)しながら最終的には地下に浸透させ、地下水を増やし都市河川の治水対策に配慮し、潤いのある住空間づくりを目指す。

Ⅲ 省エネルギー及び自然エネルギーの活用で地球に負担の少ない住まいを目指す。

人に優しい住宅として、高齢者対応にも取り込む。太陽熱給湯システムや風力・太陽電池を用いた揚水システムを採用し、身近な範囲でできる二酸化炭素の発生削減(地球の温暖化防止)を実現するとともに、ランニングコストの低廉化を図る。また、バリアフリーについても積極的に実施し、高齢者と身障者の世帯を対象とした住宅を一階に配置する。

●環境共生技術

① 太陽熱温水装置

屋上に各戸毎に設置した集熱・貯湯装置により、全戸に太陽熱給湯を行い、ガス代は二分の一から三分の一の節約になっている。

② 屋上菜園

屋上の防水層を傷めないように配慮されたユニット式の緑化工事(黒土の厚さ三〇cm)を行い、一八区画(約九㎡)の菜園を設けた。一階の専用庭付き住戸とあわせて、六割程の住戸が土いじり・園芸の楽しみを通じて、身近な環境への働きかけ(緑化)が可能になっている。屋上での農作業を通じて住民

同士の交流が生まれ、自然なかたちでの良好なコミュニティの形成が進んでいる。

③ 屋上緑化

菜園を設けない住棟の屋上にはパーゴラを設けて、つた状の植物を植えている。全面的に覆われるには三〜四年かかるであろうが、屋上菜園とともに、建物の保護、住宅の断熱性能の向上、都市のヒートアイランド化の防止に役立つことになる。自転車置き場等の屋根も宿根草(季節ごとの花)で緑化し中庭を飾っている。

④ 立体花壇

毛細管現象を利用した自動灌水装置付きのフラワーポットを共用廊下やバルコニーの手すり面に取付けて、中庭を装飾している。花



▲中庭の緑化と立体花壇

つくりを通じた住民の中庭・共用部分の管理への自主的な参加を期待している。

⑤ 雨水貯留槽

住棟の地中梁を利用した地下ピットに雨水をためて、太陽電池で動く小さなポンプで屋上の貯水タンクに揚水し、屋上緑化と立体花壇の自動灌水パイプに接続している。屋上菜園用には、昔ながらの手押しポンプを屋上に設け、地下の雨水貯留槽から汲み上げて散水する。

⑥ ビオトープ

中庭の池とせせらぎは小生物(小さな魚や昆虫)の生活空間になる。玉川上水が近いためトンボが飛来してヤゴが多数棲息している。メダカの放流会を住民の方の顔合わせをかねて行い、子どもたちも大喜びであった。

⑦ 透水性舗装と浸透装置

芝生ブロックを使用した駐車場、透水性舗装とともに、雨水貯留槽からのオーバーフ



▲中庭とビオトープ



▲揚水風車

ローについては浸透枘と浸透トレンチ管を埋設することで雨水浸透を積極的に実施している。

⑧ 太陽電池パネル

雨水の屋上への揚水用及び中庭の外灯（三灯）用の電源として太陽電池パネルを屋上に設置し、バッテリーを併設している。

⑨ 風車

中庭の入り口には揚水風車を設置し、ピオトープの水を循環している。騒音（風切り音）が無く、強風対策も備えた優れたもので、景観的に団地のシンボルとして位置づけている。

⑩ 通風チューブ

北（中庭）側の冷たい外気をパイプで取り入れ地下を通して室内に吸引する設備を道路に面した一階住戸に採用している。

⑪ 住戸プラン

さまざまなライフスタイルを想定して幅広い



▲屋上菜園

●育成管理

い住戸バリエーションを用意。高齢者対応住戸（二戸）と車椅子対応住戸（一戸）も一階に配置している。特に高齢者世帯が孤立しないように、高齢者住戸は中庭に面した最もにぎやかな場所に、あえて配置している。

新しく取り入れられた環境共生設備が円滑

に運営されていくための課題は、いくつあるであろうが、ポイントのひとつは、地球環境を守るために苦勞してでも使っていくというような教条的な形式でなく、住まう人たちが楽しみながら環境設備を使いこなしていくかたちが定着することであろう。逆に言えば環境共生設備を使いこなしていく中で、居住者自らが環境共生の意義に対する理解を自然に深めていければよいということである。一例をあげれば、屋上菜園や立体花壇のように、楽しみながら緑化管理を行っていく課程で、ヒートアイランド化の防止が体感できて、環境と共に生きていくことを考えるきっかけになれば理想的である。

幸い、屋上菜園は予想以上に喜んで活用されている。また、「都会にいなながら四季を十分に感じられて心がなごむ」という入居者の方の嬉しい反応も、樹種の適切な選択と豊富な緑化のためものである。

与えられたシステムを維持管理するだけでなく、住まう方々自身がより良いものに創りあげていく育成管理という姿勢が無理なく導入できれば良いと思われる。環境共生住宅は十分にその可能性を持っていると確信している。

（編注：この事例は分譲住宅ですが、環境共生住宅の先進事例として注目されることから、掲載しました）

菜園付き賃貸住宅「K・ルーラルハウス」

—ファミリー農園、都市農地を有効利用

JA門真市企画広報課／係長

本津 恵一

●昭和三〇〜四〇年代に人口急増の門真市

大阪平野の中では、最も低いところに位置する門真市。東西四・九km、南北四・三km、面積は一二・二九平方km。人口一四万五〇七人、世帯数五万三七七五（平成七年一〇月一日、国勢調査の人口速報）。昭和三八年八月、門真町から市になった新興都市である。

太古は大阪湾内にあったといい、干し上がってからも低湿地に悩まされた。古事記に淀川のはらんを防ぐため茨田（まんた）の堤が築かれたと記され、今も同市宮野町の堤根神社にその一部が残っている。大阪市に近いわりには地価が安く、それに世界的企業である松下電器の本社があることから、昭和三〇年代から四〇年代にかけて北部を中心に住宅や工場が建ち並び、人口も爆発的に増えていった。

だから、門真市をある人は「弱電の町」といい、ある人は「過密の町」と呼ぶ。コンピュータ制御された松下電器の近代的工場群は「松下がクシャミすれば門真はカゼを引く」という決まり文句まで生んだ。

●低湿地帯でレンコンクワイの産地

市内の大部分は海拔二m以下の低湿地帯に

▲門真では古くからレンコン栽培が盛ん（今では都市化の進行で栽培面積も大幅に減少している）



あることから、昔から水との関わりが深く、農業では河内レンコン・クワイの生産が盛ん。かつては市内一円で栽培されていたレンコン・クワイも今では大幅に減少。これは急激な都市化の進行だけでなく、生産者の高齢化に伴う若者の農業離れも大きな要因となっている。

●身近に「菜園ライフ」
が味わえる賃貸住宅

同市江端町もかつては一面に広がっていたという水田が、今は住宅と住宅の間に細々と点在する。その中に建つのが、平成六年二月に完成した「K・ルーラルハウス」。「ファミ



▲K・ルーラルハウス(2階建て、3DKの3棟26世帯が入居)



▲入居者同士のコミュニケーションが生まれる

リー農園でとれたフレッシュ野菜を食卓へ」をキャッチフレーズに、身近に「菜園ライフ」を味わえる賃貸住宅が誕生した。
一戸建住宅でも難しかった、「農園付き」の集合住宅の登場である。自宅前に広がる農園には、入居者による手作り野菜が顔をそろえる。

K・ルーラルハウスは最寄り駅、JR学研



▲テレビなどのマスコミ取材も相次ぐ

都市線「野崎」駅から約2km。都心にしては決して便利な位置とは言えないが、それでも「自分の農園」があると思えば、リッチな気分が味わえる。都市部から消えつつある農地に誕生した農園付きマイホームは、入居者のみならず地域住民にも好評。完成時からテレビ、新聞、雑誌……のマスコミ取材が相次

ぎ、今や全国的に有名になった。

●都市農地をうまく活用した 快適な住環境を提供

「採りたての野菜は新鮮そのものでおいしい」「子供を育てる環境としても最高」「家族や隣人らとの新しい話題が一つ増えた」

都心から少々遠い不便さなどを顧みず、土と親しむ生活を選んだ入居者たち。後継者難に悩む農家が生み出した新しいライフスタイル



▲人気の高い農園付き賃貸住宅

ルが、ここ門真市で根付きつつある。

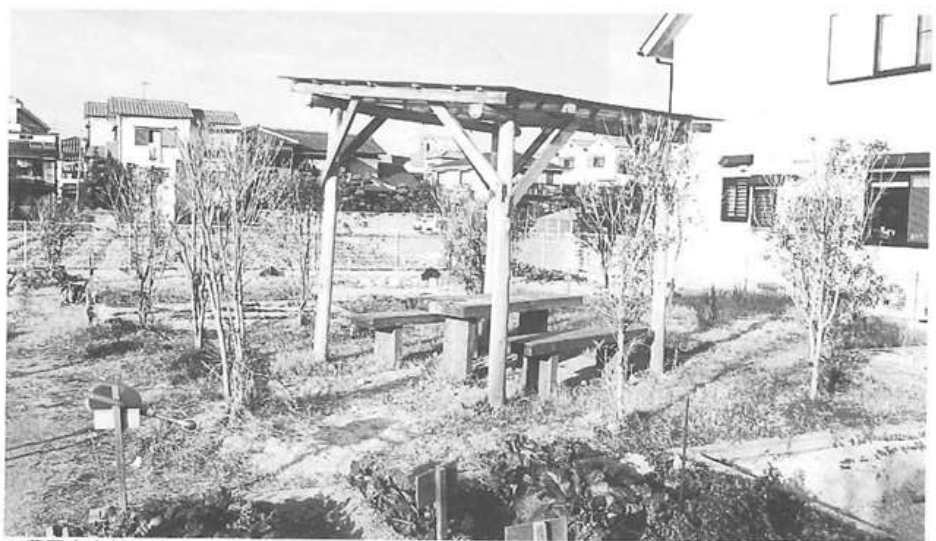
K・ルーラルハウスでは、入居者専用のファミリー農園を併設し、農家が賃貸住宅経営を手掛ける場合の理想像が追求されている。農家とJAが都市農地をうまく活用した、快適な住環境を提供している全国的にも珍しい事例。入居者同士、入居者とオーナーとが『農』を仲立ちにした「新しいコミュニティのあり方」としてJA系統団体などからも注目を集めている。

●農園には井戸完備、農具 や肥料の無人販売所も

K・ルーラルハウスは二階建3DKの三棟。一戸当たりの床面積は五〇〇五三㎡で、二六世帯が入居。オーナーは同市江端町のJA門真市組合員・中谷茂治さん（七二）。JA側の構想と、中谷さんの農地有効利用に対する「先見の明」が計画実現の要因となった。

ファミリー農園はハウスに隣接して設置。総面積四五二㎡。一区画面積は八〇一〇㎡で、入居世帯ごとに一区画をセット。駐車場もセットされ、入居契約にも盛り込まれている。

農園には、かん水用井戸、洗い場、農具収納物置などが完備。同JAが寄贈した備中ぐわ、じょうろ、バケツなどの使用は自由で、



▲農園中央部にはベンチ付きの休息小屋があり井戸端会議のスペースも確保

肥料の無人販売所も設けられている。中央部にはベンチ付きの休息小屋もあり、井戸端会議のスペースも確保。大阪府緑化樹配布事業の支援を受け、キンモクセイ三十本も植栽、公園的景観の提供にも一役買っている。

●入居者の評判上々、競争率は何と二・五倍

入居者の反応は、「住まいのすぐ隣で、家族みんなで土に親しめ楽しい」「新鮮な手作り野菜が賞味でき、それに緑のスペースも多く快適な生活が享受できる」「野菜のほかに花も育てたいので、農園をもう少し広げてもらえたら……」など好評。ネギ、サツマイモ、キャベツなど、季節の野菜が栽培され、中谷さん方へ営農相談に訪れる入居者もいる。

オープン当時、付近の賃貸住宅が空室に悩まされているなかで、このマンションの入居競争率は何と二・五倍。入居者は二〇〇〜三〇〇代を中心に年齢層は幅広く、京都、三重など他府県出身者も見られる。現在、退去者が出て、すぐ埋まる状態で人気も上々。常に数件の入居予備軍が待機している。

●生産緑地法改正が一つのきっかけに

ところで、この土地はもともとオーナーで



▲オーナーの中谷茂治さん

ある中谷さんが稲作を営んでいた。立地条件が良かったにもかかわらず、市の開発から取り残され、付近に道路がなかった。農地面積が大きく、相続発生時には土地の半分を売却しなければならなかったため、同JAでは一〇年前から働きかけを行い、市に移管する形ですぐ道路をつけることから始めた。

その背景には、平成三年の生産緑地法の改正がある。農家は、農地を三〇年以上使うことを約束する「生産緑地」にするか、転用自由の「宅地化農地」にするかを選択。宅地化農地は、農業を続けても宅地並み課税となるため、農家は税金対策上、新たな土地利用を模索しなければならなくなった。

生産緑地指定戸数が大阪府内で最も少なかった同JA管内（門真市）では、これまで多かったのは、業者誘導型で賃貸住宅、貸倉庫、貸駐車場などにするケース。だが多くはその後、経営の行き詰まりを招いた。農家が競って棟続きにマンションなどを建設することで、供給過剰になり、その上「家賃値下げ合戦」が繰り広げられ、収益性に影響を及ぼし壁にぶつかっていた。

●「農園」併設の付加価値で空家率を低減

「どうみても利用者がいない、増えそうにない場所にマンションやガレージをつくって

も『空き』が目立つ。それなら、何かほかの付加価値はないか。それに農地転用が先行すると、門真から『緑』が無くなってしまおう」という同JAの考えから、付加価値アップと住む人には農業を体験してもらおうと、マンションと農園のセット建設に踏み切った。

もちろん、オーナー側の資産内容や資産管理方針、それに土地開発面積や立地条件などが、農園を併設できる条件にマッチしていたということは否めない。だから、農園部分で必ずしも収益が上がらなくても、農園併設の付加価値により賃貸住宅の空家率を可能な限り低くできれば、中谷さんの場合は経営の安定に結び付くというわけである。

●プール付きなども検討、今後の指導事業が注目

今後同JAでは、農園付きのほかプール付きや日本庭園付きの賃貸住宅なども検討している。

また、同JA管内の北島地区は、関西国際空港と京都を結ぶ第二京阪国道の開発地に当たり、約四〇haの市街化調整区域が広がる。

「農地で残すか」「有効利用するか」といった組合員の相談に対し、同JAでは土地にマッチした資産運用法や、長く値打ちの落ちない資産管理アドバイスを実施。今後この種の指導事業の成り行きが注目されるところだ。

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

地主共生型の賃貸型コープ住宅

—“コミュニティーコープ あるじゅ”

株式会社 象地域設計

萩原 正道 三浦 史郎

“あるじゅ”とは、漢字で書くと「有樹」。緑豊かな環境づくりと、大きな楢の下のコミュニティーづくりを願ってつけられた名前である。東京・葛飾の柴又で出来た一三世帯のコープ住宅、しかし従来のコープ住宅とは、所有形態が違い、賃貸型のコープ住宅なのである。

●地主と手を結ぶ コープ住宅の検討

一九八七年四月に、葛飾区内の水元地域にコープ住宅を実現しようとする十数家族が集まり、見学会や勉強会を開始した。ところがスタートの時から地価狂乱に遭遇し、まったく展望がもてない状態になった。

折りからの地価の暴騰は、都市の中での住宅要求を阻むだけでなく、固定資産税の上昇、相続税路線価の上昇など土地所有者も大いに悩ませていた。土地の有効利用を安全に確実に図りたいと思う地主と、快適で便利な住宅に住みたいと願う都市生活者をつなげる道はないかと検討をすすめた。コープ住宅は生活者主体の住まいづくりであり、より良いコミュニ



▲建物の外観

ティーづくりを目指すものである。安心して住みつけられる条件さえ整えば土地の所有が必須条件になるとは思えない。住まいを「資産」として経済的価値ではかる考え方はコープ住宅にはなじまない。経済的価値が発生するのは投資を回収する時Ⅱ売却Ⅱ住み替えの時であって、住み替えを前提にしたコープ住宅では豊かなコミュニティーづくりは出来ないのである。

●地主と入居者、 双方のメリット

地主共生型賃貸コープ住宅の方式では、次のような参加者のメリットが挙げられる。

土地所有者にとっては、①土地を手放さず、安定した収入を確保できる。②入居者が健全であり安心でき、且つ長期の入居が見通せる。③直接契約で不動産手数料等が削減できる。④相続税対策等は、一般の賃貸住宅と同じに考えられる。一方、入居者にとっては、①土地を取得せずに、希望する住宅に入居して生活できる。②経済的に、過大な借金をおこさなくてすむ。③コープ住宅とほぼ同じ建設方法をとることができる。希望の大きさ、間取り等も可能である。④土地所有者との長期間、健全な賃貸借契約により安定した生活を営むことができる。等の点である。

●柴又の地に、 賃貸型コープ住宅を

葛飾柴又の地に土地を持つSさんは、以前より安全で確実な、そして社会的に意義のある土地活用を望んでいた。私達は地主にコープ住宅の意義と構想を話した。地主も、不安が解消されればという条件付きで前向きな検討を約束してくれた。敷地は南面道路で駅から五分という閑静な住宅地、所有型のコープ

住宅ではとても取得出来そうもない好立地であった。

こうして一九九〇年九月、所有型でないコープ住宅の実現に向けて取り組みが開始された。入居予定者グループの検討会を毎月のようにもって、不安や疑問を出し合いながら輪を広げていった。一方、地主にも定期的に家族会議をもってもらい、事業のすすめ方や心配な点等を出してもらいながら、理解をすすめてもらった。

●双方の持つ不安、 解決の鍵は「共生」

地主の家族から出された主な不安は、①安定した経営が本当にできるか。②内装が自由であることと所有権の関係はどうなるのか。③個人的内装の住居は入居者交代の時に障害にならないか。④仲の良い住居者達が強くなりすぎないか等であった。一方、入居予定者からは、①所有ではない住宅で安心して住み続けられるか。②家賃の値上げはどうなるか。③内装費の保全是可能か。④退去せざるを得なくなった時にどうなるか等であった。これら双方の不安を解決していった鍵は、地主と入居者双方のパートナーシップによる住まいづくりという理解であった。

一九九一年四月、入居者組合が六世帯で結成され、地主との話し合いの場がもたれた。



▲竣工パーティーで10年後の「あるじゅ」の紙芝居

入居予定戸数は一三戸、友人、知人を通じて呼びかけが広まり六月には全住戸の参加が決まり、この段階で地主と正式に基本協定書の締結をした。協定には地主と入居者組合は、「それぞれの協力と共同によって、各戸の暮らし良い豊かな住まいの実現と、良好なコミュニティづくりを目指した、新しい形態の集合住宅をつくる」とうたわれた。お互いが成り立つためには、相互尊重、相互扶助にもとづくパートナーシップ「共生」の考え方が重要であることが確認された。

●地主と一緒に作る コープ住宅

地主共生型と名づけたとおり、入居者と土地所有者が、双方の立場を理解し合い、力を合わせてすすめるコープ住宅である。

コープ住宅には、①自分の住まいを実現する自由な設計と参加性、②そのためにかかる費用をオープンで行う実費主義、③より良いコミュニティづくりを目指す、という三つの特徴がある。“あるじゅ”では、住戸規模も六六㎡〜一〇一㎡と多様であり、二戸の車



▲館名板“あるじゅ”も入居者の手作り

椅子利用者の住宅を始め、全住戸とも徹底した個別設計が行われた。共用部分についても、地主と一緒に建設委員会や植栽委員会をもって設計をすすめた。一例として、洗濯物を吊しながら会話が出来るようにと、バルコニーの隔板を設けない階も出てきた。又、地主の資金計画や工事費も公開され、事業でどんな支出がされ、収益はどんな程度かも理解し合えるようにすすめられた。内装はまったく自由であるので、工事費が基準工事費より多く出た場合は入居者の負担となり、少ない場合は還元出来る仕組みとした。資金計画にもとづいて、双方の納得の上で家賃（住居費）が住戸の大きさによって決定された。

この住宅は東京都の優良民賃制度が適用されたため四％の低利資金が利用でき、その分家賃の低減が図られたが、その他にも家賃低減のための知恵が投入された。それは、内装費相当分を入居者が一時的に支出し、一部を銀行よりも低利で地主に貸付け、その返済分を家賃から差引きしたこと。又、他の一部を家賃低減基金としてプールし、運用益分を毎月の家賃から差引くというシステムをつくったことである。

家賃の改定については、双方の協議によって消費者物価を勘案して決定するルールが入居に先立って取り決められた。

●より良いコミュニティ NVSを目指して

地主家族と、入居者組合は建設中から毎月の会合をもち、暮らし方のルールづくりや、家族交流会等をもってすすめてきた。入居後の暮らしは、地主と入居者共同で「管理・自治組合」をつくり、建物の維持管理や、より良いコミュニティづくりのためのさまざまな活動が行なわれている。

“あるじゅ”は、具体的取り組みから二年半の経過の中、試行錯誤のくり返しで実現した。しかし、持家指向をつきくずした新しい非所有型のコープ住宅として立派にバイオニアの役割を果たしてくれると信じている。

最後に、管理・自治組合で決められた憲章“あるじゅの詩”を紹介する。

|| あるじゅの詩 ||

あるじゅは家族 地球の上でめぐり合い

ここに集い ここに暮らす

あるじゅは家族 ひとつの喜びふくらませ

ひとりの悲しみわかちあう

あるじゅは家族 川風が子らを鍛え

木々はみどり豊かに育つ

あるじゅは家族

みな生まれながらにして自由

ひとりひとりを認め合い

力を合わせてここに暮らす

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

メープルコート・プロジェクトからの報告

—新しい土地活用に…木造三階建共同住宅



大阪府住宅供給公社住宅事業部建設課／調査室長

浅羽 信之

●背景・目的

三階建の共同住宅が、平成五年六月施行の改正建築基準法で、一時間以上の耐火性能を有する設計仕様とすることで準耐火建築物として防火・準防火地域外で延床面積三、〇〇〇㎡まで木造で建設することが可能となった。

木造工法には、在来軸組工法、木質パネル工法、枠組壁工法（通称、ツーバイフォー工法）、大断面集成材による架構などがある。

木造三階建共同住宅（「木三共」と呼ぶ）は、他の工法に比べて建設コストが安くつくことから共同住宅の新しい供給手法として各方面から注目を浴びている。

大阪府住宅供給公社では平成六年、ツーバイフォー工法による木三共「メープルコート」プロジェクトを公的機関としては全国に先駆けて実施した。

メープルコートプロジェクトは、技術普及と国際交流を図ることを目的とした事業で、カナダと日本の関係機関が共同でプロジェクトを推進した。

メープルコートでは、カナダの良質な建築資材を採用、またカナダの優秀な技術者が施工にあたり、工事の進捗に合わせた技術セミナーや現場見学会には多数の人が全国から訪れ大きな反響を呼んだ。



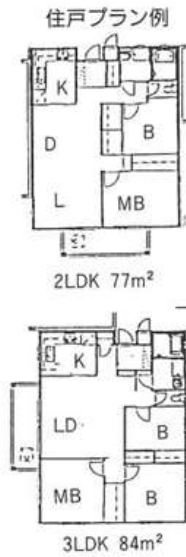
▲建物の外観と名板(右)

● 計画概要

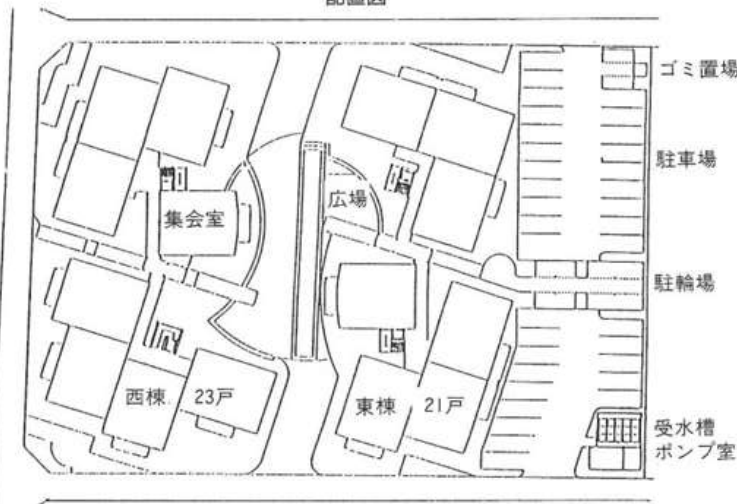
メーブルコートは、大阪府東大阪市吉田の区画整理された一画、約四、二〇〇㎡の敷地に二棟四戸と一集会室、駐車場、駐輪場、広場、受水槽ポンプ室、ゴミ置場等がある。

設計は、カナダの橋本ポールズ建築設計事務所が基本設計を行い、一色建築設計事務所（東京）が実施設計を担当。カナダの設計、建築資材、施工を導入しながら日本の住文化と融合させた新しい住まい、まちづくりを試みている。

建物は、平均八〇㎡の住戸を雁行して構成される九〜一二戸のクラスターを持ち、この塊を階段と屋外廊下で結んで一住棟を形成している。二つの住棟は、敷地のほぼ中央を南北に縦断する幅三mの水路を挟んで向かい合い、囲み型の配置となって住棟間に空間を生み出して、プライバシーとコミュニケーションを両立した配置計画となっている。



配置図



また、駐車場、駐輪場は、敷地の東端に設けられて歩車分離が図られており、住棟間の水路は暗渠化されて広場となり子供達の安全な遊び場となっている。

住宅は、二LDKで専有面積七七㎡、三LDKで八四㎡あり、公的賃貸住宅としては今までに無い広さを提供している。

室内は、ツーバイフォー工法の特性を生か

して柱、梁型が無く、床段差解消も図られてスッキリしており、広い台所と居間を中心にしたオープンな空間は明るく解放感がある。

住戸内は、ペアガラスサッシ、断熱材、ベイパーバリアー、集中換気システムの導入で結露防止対策等室内環境の向上も図られ、住み心地は快適である。

床は、根太に厚さ一八mmの構造用合板を張り、三八mmの樹脂モルタルを塗った後フェルト付きのカーペット敷きとした。

また、天井は厚さ一二mmの強化石膏ボードを二枚張りとして遮音性能と防火性能を高めている。

● 建築資材と施工

メーブルコートプロジェクトでは、技術普及と建設コスト低減のためカナダの建築資材と労務を積極的に採用した。

カナダからは枠組用構造製材、構造用合板、強化石膏ボード、ペアガラスサッシ、断熱材及び天然木のキッチンキャビネット、木製建具などを輸入したが、その輸送に当たってはカナダの建設会社が直接現地調達から船積みと大阪港までの輸送手続を行い、通関手続と現場までの輸送は日本の建設会社が行って流通コストの低減を図った。

施 ・ 工 ・ の ・ 流 ・ れ



1階パネル建込み



1階根太完了



基礎完了(平成6年3月末)



1階壁、2階床完了



2階、3階完了、屋根荷上げ



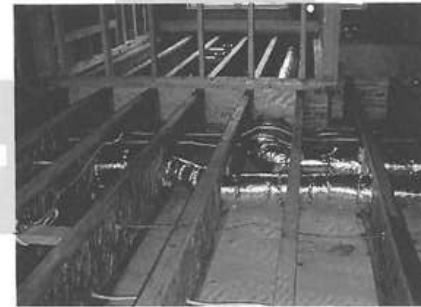
屋根、小屋組み(7月完了)



完成(平成6年11月末)



屋根、外壁仕上げ



根太間、設備配管



外観と内観



工事に当たってはカナダからフレイマー、ドライウォーラー達が就労ビザを取得して来日、カナダ側の施工を行った。

一方、日本側の工事は基礎工事と屋根、外壁の仕上げ工事並びにユニットバス、洗面化粧台、照明器具、水栓等を含めた設備工事一式である。

発注に当たっては、三度に及ぶカナダ訪問で仕様と数量の確認や労働条件などについて協議をする必要があった。

メープルコートの建設工事は、集会室、受水槽ポンプ室を含めて坪当たり五三万四、〇〇〇円で、同じ物を鉄筋コンクリートで建設した場合と比べて二〇%程度コスト低減できたことになる。特に、躯体工事は、鉄筋コンクリート造の五〇%程度であり木造共同住宅の経済性が明らかとなった。

●家賃と募集結果

メープルコートは、当公社の賃貸住宅で、家賃は近傍の市場家賃を参考に設定された。専有面積七七㎡、二LDKタイプが月一四万円、八四㎡三LDKタイプで月一五万円の契約家賃であるが、特定優良賃貸住宅制度の家賃補助を受けて、当初の個人負担額は月八〜九万円程度となり、平成六年一〇月入居募集を行った結果、ビジネス街まで四〇分という

利便性もあり、最高倍率二〇倍、平均倍率六一倍と好評であった。

●入居者の反応

入居後ほぼ一年が過ぎた昨年一〇月、住まいの調査を行った結果、三八軒から回答があり、主な内容は次のとおりである。

○今までお住まいの住宅で民間賃貸共同住宅三〜四部屋と答えた人、二七人。

応募された理由で「広さ・間取り」と答えた人は、七八%、三〇人である。

○以前の住まいと比べた冷暖房時間の変化についての答えは次のとおりである。

・変わらない 三五% 一人

・冷房時間が増えた 五三% 二人

・暖房時間が減った 三八% 一人

右記のことからメープルコートが以前の住まいに比べて「オープン空間」で「広い」ことが冷房時間が増え、ペアガラスサッシ、断熱材の採用で室内の保温性を高めて暖房時間が減少したものと推測される。

○騒音については、階数によって異なるが七六%、二人が「時々気になる」と答えており、気になる音は「足音」が最も多く

「車」、「排水音」、「玄関扉の開閉音」となっている。なお、現場における遮断性能測定では、軽量床衝撃で遮音等級L〜四五

〜五〇、重量床衝撃の遮音等級はL〜六五〜七〇で、木造としては優れた遮断性能を有していると考えられる。

○住み心地については、四五%の人が快適と答え、「台所の広さ」「収納」「室内空間」等トータルでの住み心地では九五%の人が「満足」と答えている。

●おわりに

木造三階建共同住宅は、杭工事がいらぬ、工期が短縮される、自由設計が可能など集合住宅供給の新しい手法として期待される。

建物が木造であることへのユーザーの不安は、設計事務所、建設会社が積極的に解消しなければならぬ。耐震性、耐火性、耐久性、安全性、快適性、経済性などで「木三共」が他の工法に劣るところは何もない。北米では木造の五階建共同住宅も珍らしくない。

木造三階建共同住宅は、経済性だけではなく意匠、計画面で大きな可能性を残した新規分野であり、建築関係者のより一層の努力が求められているところである。

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

保育園付き賃貸マンション「アー Judy オ本山」



(株)長谷工コーポレーション営業本部関西土地活用コンサルタント部
野村 理恵

(表-1)

「アー Judy オ本山」物件概要	
所在地	神戸市東灘区甲南町1-1-35
構造・規模	鉄筋コンクリート造6階建
戸数	36戸+保育園
敷地面積	1,292.63㎡ (391.03坪)
用途	共同住宅
竣工	1995年8月31日
設計・施行	(株)長谷工コーポレーション
運営・管理	(株)長谷工ライブネット

近年、女性の社会進出の流れ、積極的な対応を図った事例である。

●共働き世帯のための賃貸マンション

(株)長谷工コーポレーションと(株)ベネッセコーポレーション間の異業種提携による保育園付き賃貸マンション「アー Judy オ本山」(神戸市東灘区)が平成七年八月末に竣工した。

『アー Judy オ』は賃貸マンション「アー Judy」シリーズのうち、共働き世帯をターゲットに絞った都市型の高付加価値マンション商品であるが、『アー Judy オ本山』は初めて保育園を付帯させ、より積極的な対応を図った事例である。



▲道路側から見た「アー Judy オ本山」

れの中で、結婚・出産後も共働きを続ける世帯が多くなってきたことや、無理をして郊外に持家を取得するよりも便利な都市部の賃貸マンションを選ぶという積極的賃貸派が現れてきたことなど、若年世帯の生活価値観に変化が見られる。

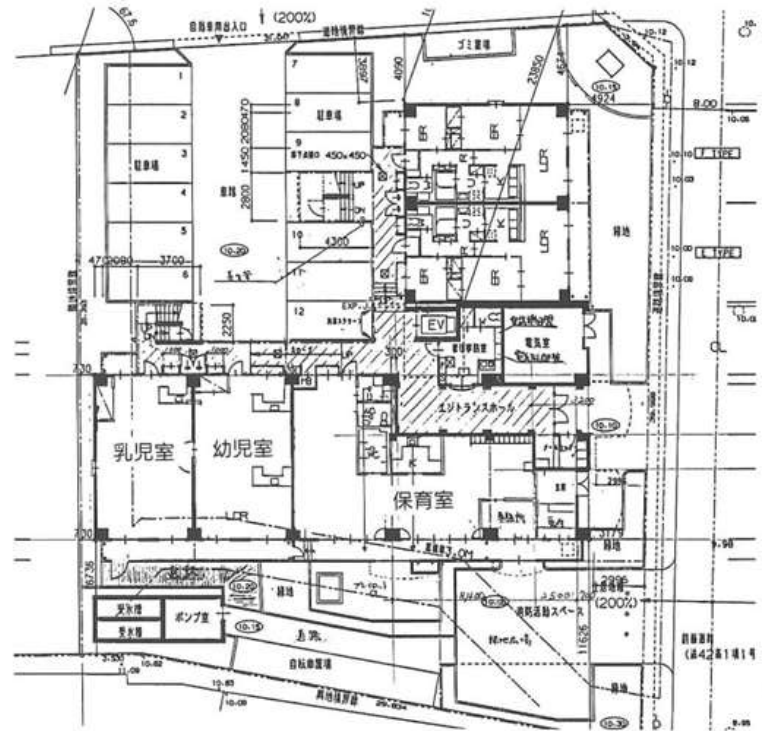
『アー Judy オ』はこのような動向を感じ取った同世代の社員の提案により以下のコンセプトを実現する商品として開発された。

- ① 日中不在による不都合の解消(宅配ロッカー、クリーニングボックスなど)
- ② 家事の省力化(食器洗浄乾燥機付き)

● 共働き世帯への提案

『アージデュデュオ』のハード面での特徴

- ③ ステムキッチン、浴室乾燥機など）
十分な収納スペースの確保（外部収納、玄関・廊下収納）
- ④ ライフスタイルの変化に対応（可動収納、フレキシブル間仕切り）
- ⑤ 安心して働き続けられるような育児支援（保育園）



(表-2) 「ラ プティ アカデミー本山」の概要

保有対象	生後6週間～6歳（小学校就学迄） ※園児は公募するが、入居者は優先的に入園できる。
定員	50名
保有システム	①全日制（週2日～5日） 月～金 午前7時30分～午後8時（延長保育含む） ②一時預かり 月～金 午前10時～午後5時（生後6ヶ月～小学校就学迄）
保育料	①全日制 88,000～22,000円（年齢・週間登園日数による） ②一時預かり 会員 1,000円/1時間 非会員 1,500円/1時間

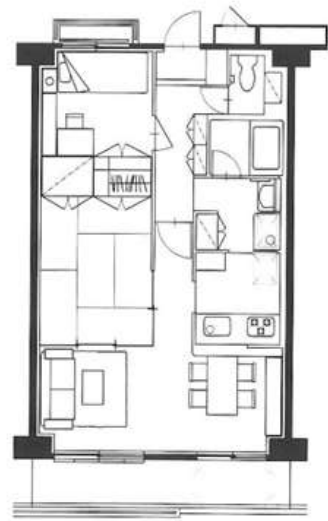
は、留め金をはずさずだけで動かせる可動式収納家具と一人でも建てこみ可能なフレキシブル間仕切りにより、間取りを自由に変えられる点である。子供の誕生や成長などライフステージへの対応だけではなく、ホームパーティーや急な泊まり客など一時的な変更にも対応できる。二寝室の面積バランスの変更、広い一室化、和室化、などの変更が可能であり、各々に対応して照明器具もスライドできるようになっている。

これ以外に、日中不在でも宅配物を受け取れる宅配ロッカー、専用のバッグに衣類を詰めておけば提携業者が集配するクリーニングボックス、食器洗浄乾燥機付き対面式キッチンなど、家事を合理化する機能を装備している。また、洗濯後の物干しは共働き世帯の共通の悩みであるが、浴室乾燥機や、急な雨でも濡れないよう物干し金物を躯体の壁側にも設置するなど、その日の都合に合わせて選べるようになっていて、賃貸住宅では軽視されがちな収納も各所に取り、効率的な住宅を提供している。

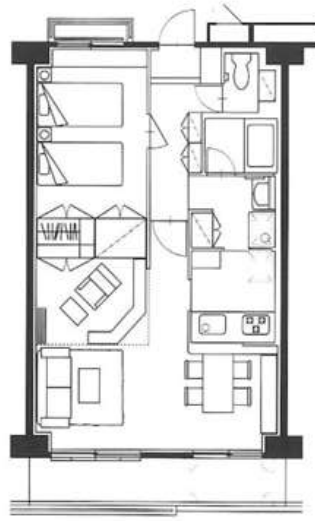
これらに加えて『アージデュデュオ本山』では、出産後も安心して共働きできる育児サポートシステムとして、保育園「ラ プティ アカデミー本山」を付帯させた。

この保育園は、アメリカの保育チェーンの最大手「ラ プティ アカデミー」の育児理念とノウハウを導入した新しいタイプの保育園で、(株)ベネッセコーポレーションが運営にあたっている。これまでの保育園は、生活のために働かざるを得ないという「共働き必要層」のための施設であったが、最近では、キャリアアップや自己啓発のための「共働き積極層」が増えつつあり、保育園に求められるものも変化している。「共働き積極層」にとっては、産休明けからの保育や延長保育が可能でしかも確実に入園できる保育園への期待は大

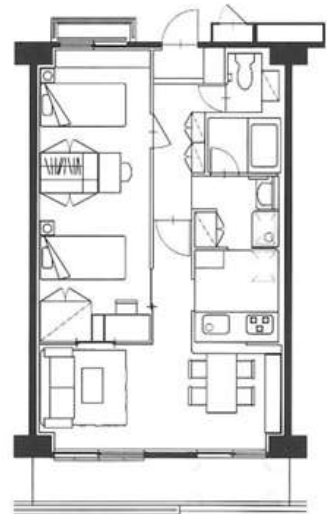
●和室でくつろぎを



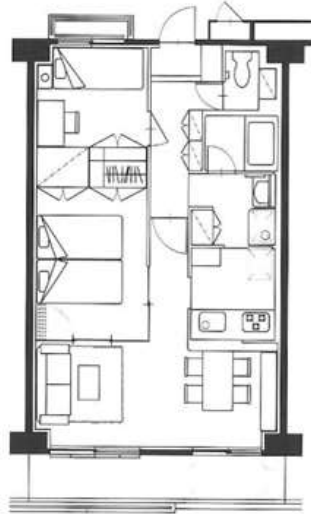
●多目的な広いリビングを



●それぞれのプライベート空間を



●子供部屋を独立させる



きいが、既存の認可保育園は必ずしも働き方の多様化に対応できていない。

「ラ プテイ ア카데미」ではこれらのニーズに柔軟に対応するため、あえて無認可としている。保育料は認可施設より割高になるが、一時的には負担であっても、出産前と同じ仕事を継続することでステップアップしていけるなら、長い目で見るとプラスになるのである。マンション内に保育園があれば、

送り迎えの負担も少なく、子供を通じて入居者同士の交流も深めることができる。また、自分の時間を持ちたい、子供を集団生活に慣れさせたい、といった専業主婦の潜在需要にも対応して、一時預かりや週二日からの保育メニューなどが用意されている。

●賃貸マンションに求められるもの

これまで、住む側にも供給する側にも、賃貸マンションは持家を取得するまでの「仮住まい」という意識が強かった。住む側の選択基準は第一に家賃であり、少々の不満は表面化しない傾向があった。一方、供給側は家賃と建設費の収支バランスのみを考えて計画を進めていたきらいがある。

しかし、若年世帯の生活価値観の変化により、賃貸マンションは「仮住まい」から「人生のある時期を快適に過ごす住宅」へと役割を変えつつある。住む側の選択基準が厳しくなれば、収支都合だけで建てられた賃貸マンションは競争力を失い、たとえ家賃が少々高くても、間取りや機能を充実させた賃貸マンションが選ばれるようになるのである。

賃貸住宅派は家に縛られることなく、自分の生活スタイルやライフステージに合わせて住み替える。商品企画段階で行ったアンケートにもキャリア継続のために子供が生まれる前から安心して預けられる保育園を探して近くに転居した、という回答があった。

住み手のニーズを的確に捉えて対応することは、オーナーの安定収益を目指すものにはあるが、結果として良質な賃貸住宅のストック形成に役立つと考えられる。今後も積極的な提案を心掛けたい。

●メインテーマ：賃貸住宅の新たな試み

フリープラン賃貸住宅



文化女子大学家政学部生活造形学科／教授
沢田 知子

●はじめに

「フリープラン賃貸住宅」とは、昭和五九年度に、住宅・都市整備公団が試行的に着手することとなったスケルトン賃貸住宅の商品名を指す。それに先駆け、昭和五六年度には「住宅ニーズの多様化に対応する新住宅供給方式に関する研究―持家と借家の利点を併せもつ新たな供給方式の研究」という委員会が発足。ライフスタイルに応じた選択自由度の高い住宅や、ライフサイクルに合わせて間取り等の変更が可能な、新しい住宅供給制度を試みる要請が生じていた。その委員長を務めた澤田光英氏は、「第三の住宅供給方式」として、自分の自由になる空間を有する借家という新商品のイメージを掲げたのである。こうして事業化された「フリープラン賃貸住宅」は、住宅のスケルトン（躯体部分及び土地・屋外付帯設備）を公団が所有・管理し入居者に賃貸するとともに、インフィル（内装・間仕切・設備等）を入居者の費用負担において施工完成させ、入居者が所有・管理する住宅として供給された。その第一号は「光が丘パークタウンいちよう通り八番街（以下「光が丘」）で昭和六一年に三〇戸が完成、さらに「多摩N・T・ライフステージ豊ヶ丘一」（以下、「多摩N・T」）が平成一年に

一九戸完成している。

●高い定住意識

筆者は平成六年夏、両住宅に関してアンケート調査ならびにヒアリング調査を行った。すでに入居後の年数が経過した当該住宅がどのように住みなされ、評価されているかを知りたいという素朴な興味からである。アンケート結果から明かになった事であるが、この住宅では永住希望の居住者が多く、とりわけ「光が丘」では約六〇％が永住を希望している。そうした意識を反映してか、一般の賃貸住宅とは異なる、落ち着いたたたずまいの集合住宅というのが第一印象であった。フリープラン賃貸住宅の制度についての居住者の意見は、入居時のメニュー選定・インフィル設計施工等の手続きと実行などの煩雑さや難しさ、インフィルの変更への対応の難しさ、さらには、入居時及びリフォームの工事にローンが利かない、内装譲渡時の十年償却の規程などに不満や不都合が聞かれる。しかしそうした難点をもちながらも、この住宅は極めて安定した居住者層が住む集合住宅となっている。その点に注目し、本稿ではその支持層について浮き彫りにしてみたい。

●愛着のある住まい

まず入居時に実現されたインフィルの特徴をみてみよう。「光が丘」では、住戸面積が七二㎡・五二㎡と比較的小規模であり、水まわり部分の配置の制約等もあって、二・三LDKに準ずる住戸が多く造られた。多摩N・Tでは、住戸面積が、七八・九三・九五㎡と拡大し、個性的な住戸が多い。特に、LDK空間内にベッドコーナー、書斎・主婦コーナーを設けるなど、広々とした室内を家具のしつらえ方ややわらかい間仕切りで仕切った、開放的で可変性に富んだ住戸が多く造られている。

入居から今回の調査までに、「光が丘」は八・五年、「多摩N・T」は五・五年が経過している。この間の家族数・世帯主の年齢および有職状態の変化はどうだろうか。「光が丘」では主に子供の独立により家族数が二・九人に減少し、六〇歳以上の世帯主が半数以上、定年退職後の世帯主が三分の一以上となり、子供独立後の高齢夫婦が住む住居への移行が顕著である。こうした変化が認められるにもかかわらず、間仕切等の変更事例は僅かである。子供室が空室となり、夫婦が別室就寝に移行したり(事例1)、夫婦それぞれが趣味室や書斎を確立したりと、居室の使われ

●事例1

光が丘フリープラン賃貸住宅
高齢・定年退職後の住まい



●夫の部屋(書棚は外国語の書物がずらり)



方の変更によって、ライフサイクルに応じた住要求の変化に対応しているのが実態である。

一方、「多摩N・T」の方は、子供数の増加により家族数は三・四人とやや増加して、

なお中年夫婦による子育て期の住居の特徴を保っている。インフィル変更の要求も当面は大きくない。

「子供室の間仕切撤去」「二・三年後に全面改装予定」など、今後に具体的なインフィル



●妻の部屋(家事室も兼ねる)

●事例 2

光が丘フリープラン賃貸住宅
高齢夫人の一人住まい



●フルートを趣味とする生活。家具のコーディネートに個性がある

変更計画をもつ居住者や、「DIYの楽しみのために途中入居した」という居住者などもあるが、これらは建築やインテリアの専門的な知識のあるケースが多い。間仕切の変更などの対処は一般の居住者にとってはそう簡単には実現可能なものでないことも明かである。

むしろ「床材や壁紙を自分で選んだ」といった事柄は住まいに愛着を沸かせる大きな要素となっている。柱や障子を造作とした和風インテリア（事例2）や、コンクリート打ち放しの仕上げに拘ったモダンインテリア、ピンクの水玉模様の壁紙を使った女性的で華やかなインテリア（事例3）、ブルーの壁紙

●事例 3

多摩N.T.フリープラン賃貸住宅
建築家の職能を生かした住まい



●最上階の空間を生かした和風インテリア



をはって色彩の個性を演出したインテリアなど、思い思いの内装が試みられている。入居後に収集したコレクションや主婦の創作作品が楽しげに壁に飾られた住戸も見られる。インテリアに自らが手を加えることは、居住者の個性や感性を表出させる営みとして重要な意味をもつことがわかる。

このようにして、身近かな環境づくりに関与してきたことが、住まいに愛着を生み出す大きな要因となっている。ちなみに、「入居時にインフィルの設計に関与できる住宅供

給」について、三四／四〇が「望む」とし、「入居後にインフィル変更が容易である住宅供給」についても三六／四〇が「望む」と回答している。

●ライフコースを支援する供給方式

「スケルトンが賃貸、インフィルが分譲」の資金面を質問したところ、「当初五〇〇万入れた（内装自己負担金を示唆）ので家賃が比較的安く退職後の夫婦には良い」といった典型的な意見が聞かれた。「光が丘」ではこの種のメリットによる定住層が多い。また、「内装は自分の所有、躯体は賃貸の組み合わせはバランスが取れていて住み続ける人が多く良い」「居住者同志、気持ちが同じでおおらかで落ち着いて住める」などの意見もあり、定住意識の形成にも寄与している様が見える。

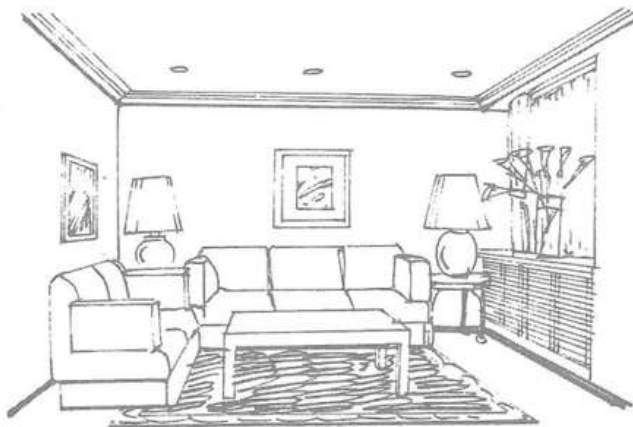
スケルトン賃貸・インフィル分譲による第三の供給方式は、中年世代にインフィル部分に自己資金を投入し、自分の好みの空間を手に入れた上で、その後も比較的安い賃貸料で長く住み続けることができる住宅として、とりわけ居住者のライフコースにおける資金繰りの点から評価されているのである。

●良質な社会資本の形成に寄与する住宅

さらに、今回の調査で注目されたのは、「住宅を財産とは見たくない。その内部をどう使うかが問題」「東京の土地・躯体は公的財産にすべき。居住空間に対する責任と愛着がわく」「常に賃貸料を払う方が住んでいる意識が高まる」など、スケルトン部分を公共財とする事に対する正統で明快な発言がいくつも聞かれた事である。

こうした事は、この集合住宅の居住者間に、スケルトンとインフィルを一体的に考えるのではなく、新しい「利用—所有関係」を指向しようとする意識が育ちつつあることの表れであるように思われた。

集合住宅のスケルトンを公共財とした上で、その内部に、居住者自身によってやわらかく住みこなされる住まいとしてのインフィルを導き入れる、この新しい賃貸住宅の姿が、試行的な段階を越え現実の方向性として有意義であることが確認できたことは、今回の調査の大きな成果であった。この「第三の供給方式」の今一步の支援と進展を期待したい。



シニア住宅について

——高齢者世帯向けの安心のすまい——

財団法人 高齢者住宅財団

●趣旨

わが国においては、高齢化が急速に進行しつつあり、二一世紀初頭には、国民の四人に一人は高齢者、全世帯の四割に高齢者が含まれると推計されている。特に全世帯の二割程度、約九〇〇万世帯が高齢者単身・夫婦世帯となることが見込まれている。このため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して生活できるような住まいの整備が求められている。一方、国民の資産に対する考え方も変化してきており、子孫に美田をのこさず、持ち家等の資産を自分の老後のために使うという考えの人も増加してきている。

こうしたことを踏まえ、高齢者世帯（高齢者単身・夫婦世帯等）を対象として、

① 高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用

ある程度身体弱化した状況でも住み続けられる住宅の仕様・設備

② 高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供

緊急時の対応、安否確認、生活相談、健康相談、フロントサービス等のサービスの提供

③ 高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

一時払い方式（入居金方式・終身年金活用を含む、保証金方式等）又は一時払い・月払い併用方式の採用

を特徴とした住宅を供給するものとして、建設省においては、平成二年度に、住宅・都市整備公団及び地方住宅供給公社を管理主体としてシニア住宅制度を創設している。平成七年一二月末までに募集開始されたシニア住宅は八団地一、五〇八戸になっている。

さらに、平成七年度より、管理主体が民間法人等まで拡充され、シニア住宅認定事業（建築物性能等認定事業登録規程に基づき建設大臣登録された事業）により勸高齢者住宅財団理事長が認定したシニア住宅が制度の対象に追加された。

平成七年一二月一四日付けで、シニア住宅認定事業に基づき勸高齢者住宅財団理事長が第一回の認定を行ったので、その概要を紹介することとした。

●第一回シニア住宅認定事業の内容について（表一参照）

① 地方住宅供給公社 二件

神奈川県住宅供給公社 仮・相模原下
森ケア付き高齢者住宅（神奈川県相模原市上鶴間）

兵庫県住宅供給公社 仮・アミング潮
江ケア付き高齢者住宅（兵庫県尼崎市潮

表1 第1回シニア住宅認定事業対象団地一覧

事業主体	神奈川県住宅供給公社	兵庫県住宅供給公社	㈱共立メンテナンス	㈱総合医療福祉サービス	
団地名	仮・相模原下森ケア付き高齢者住宅	アミダ川江ケア付き高齢者住宅	シニアドリー相模原	シニアハウス秋田	
所在地	相模原市上鶴間	尼崎市潮江	相模原市相模原	秋田市中通	
土地所有等	土地信託	自己所有地	建物借り上げ	自己所有地	
敷地面積	5,206㎡	7,150㎡	2,588㎡	2,891㎡	
延床面積(専有)	11,393㎡ 5,611㎡	11,955㎡ 6,063㎡	3,331㎡ 2,022㎡	2,109㎡ 1,407㎡	
戸数	116戸	140戸	66戸	49戸	
戸当り専有	40㎡～56㎡	36㎡～51㎡	27㎡、43㎡	27㎡、54㎡	
生活支援施設	健康管理室 多目的ホール・図書室 和室・共同浴場 食堂 静養室等 計 1,542㎡	健康管理室 多目的ホール、オーディオルーム 和室・共同浴場 食堂 静養室等 計 1,791㎡	相談室 和室 共同浴場 食堂 計 358㎡	相談室 談話室 共同浴場 食堂 計 352㎡	
家賃相当額	入居金	限度額以内で調整中	限度額以内で調整中	43㎡ / 600万円 27㎡ / 400万円	54㎡ / 2,800万円 27㎡ / 1,400万円
	月払い	—	—	43㎡ / 14.5万円 27㎡ / 9.5万円	—
管理運営費(月額)	調整中	調整中	2人 / 9.5万円 1人 / 5.3万円	2人 / 12.4万円 1人 / 6.2万円	
サービスの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎サービス(緊急時対応、安否確認、生活相談、健康相談、フロントサービス) ・食事サービス(食材費別) ・家事援助サービス(*) 				
竣工予定	97年12月	97年12月	98年2月	97年3月	
備考		・JR尼崎駅前地区第一種市街地再開発事業の一部として施行	・特定優良賃貸住宅、サービスセンター、保育所等との合築 ・優良建築物等整備事業により整備予定	・特別養護老人ホーム、老人保健施設、診療所、ケアハウス、サービスセンター等との合築	

注) ・(*)印の付いたサービスの利用料は管理運営費に含まれず別途である。
・記載された内容は認定時現在の内容である。

表2 認定を受けたシニア住宅の助成措置(平成7年度現在)

<p>(1) 住宅金融公庫融資の優遇措置</p> <p>① 地方公共団体の助成の有無にかかわらずの措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居資格・家賃の支払い方法に特別な措置の採用、戸当たり床面積をおおむね30㎡以上に緩和、戸当たり専用床面積当たりの融資限度額表を適用除外措置、フロント・交流施設等に対する融資の実施 <p>② 地方公共団体が事業者に対し、利子補給する場合の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方住宅供給社又は公益法人に対し、当初10年2%、11～20年1%、民間法人に対し、当初5年2%の利子補給を行う場合に基本貸付額を実質融資率の80%に引き上げ <p>(2) 高齢者の生活支援整備に対する補助</p> <p>(総合サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設、介護関連施設、左記に付随する収納施設等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・都市整備公団に対し、国1/3(補助額は513千円/戸を限度) ・地方住宅供給公社、公益法人又は民間法人に対し、国1/6、地方公共団体1/6(補助額は256千円/戸を限度)

※平成8年度においては、高齢者向け設備設置等費も補助対象に追加される。

江)

② 民間法人 二件

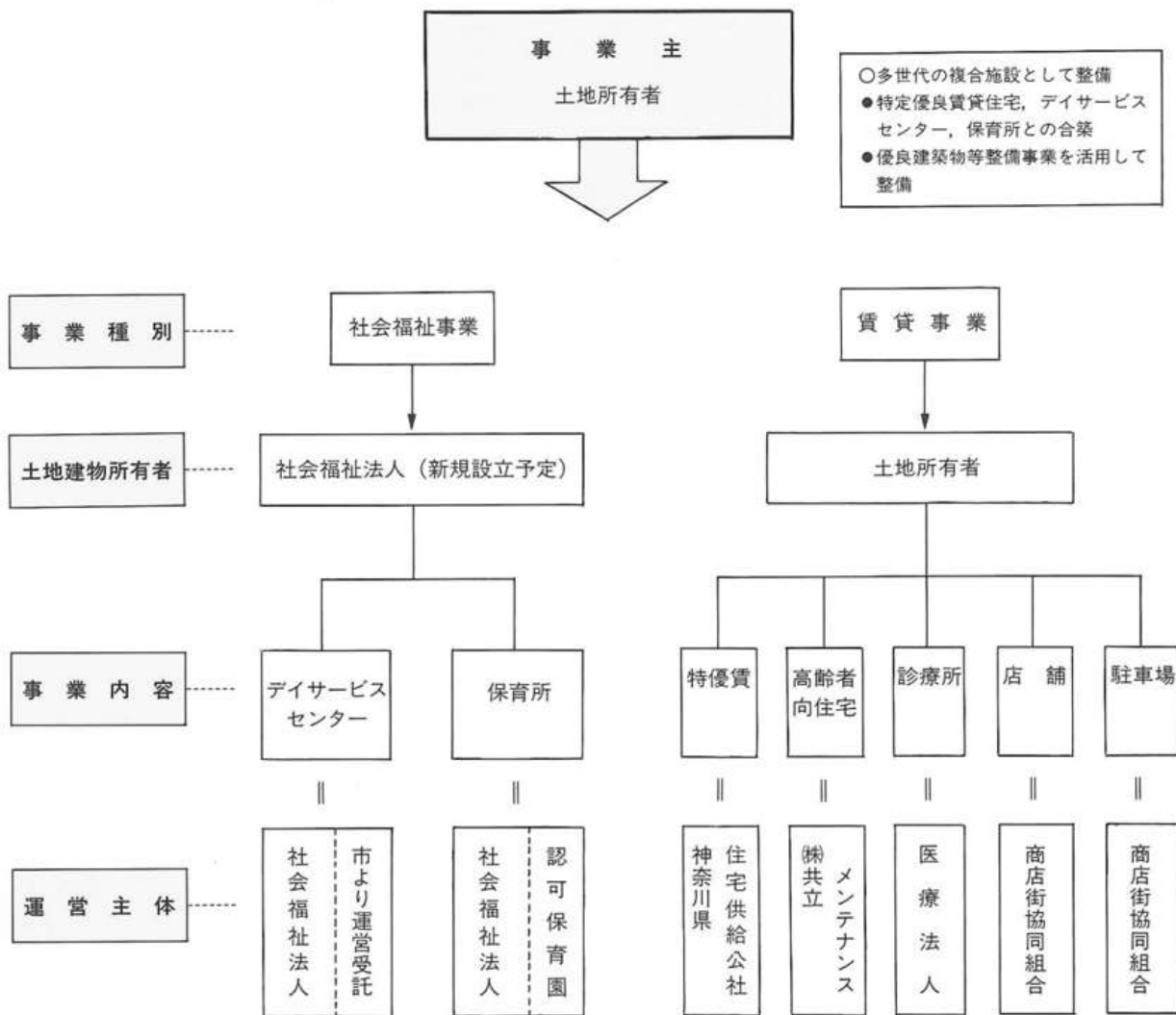
(株) 共立メインテナンス 仮・シニア
ドミニー相模原 (神奈川県相模原市相模原)

(株) 総合医療福祉サービス 仮・シニア
ハウス秋田 (秋田県秋田市中通)

今回の認定案件の特徴を紹介すると、まず、サービスや共用部分の規模にかなりの幅がある。公社については、共用部分も広く、サービスもかなり手厚いものになっているのに対し、民間については、どちらかというとシルバーハウジングにやや近いサービスレベルになっている。また、供給方法も、信託を活用したもの、市街地再開発事業の一貫として行われるもの、福祉施設を併設しているものなど、様々な工夫がなされている。

例えば、シニアドミニー相模原では、土地所有者とシニア住宅の管理者は異なる。土地所有者は、有料建築物等整備事業を活用し、共用部分等に補助を受けて、複合的な建築物を建設する。この際、保育所、デイサービスセンターは福祉施設として併設される(区分所有)。住宅部分については、一部は、神奈川県住宅供給公社が特定優良賃貸住宅として借り上げ、中堅勤労者に対する住宅として供給し、一部が、シニア住宅として、シニア住宅管理者が管理することになっている。所有

図1 シニアドミニー相模原の仕組み(予定)



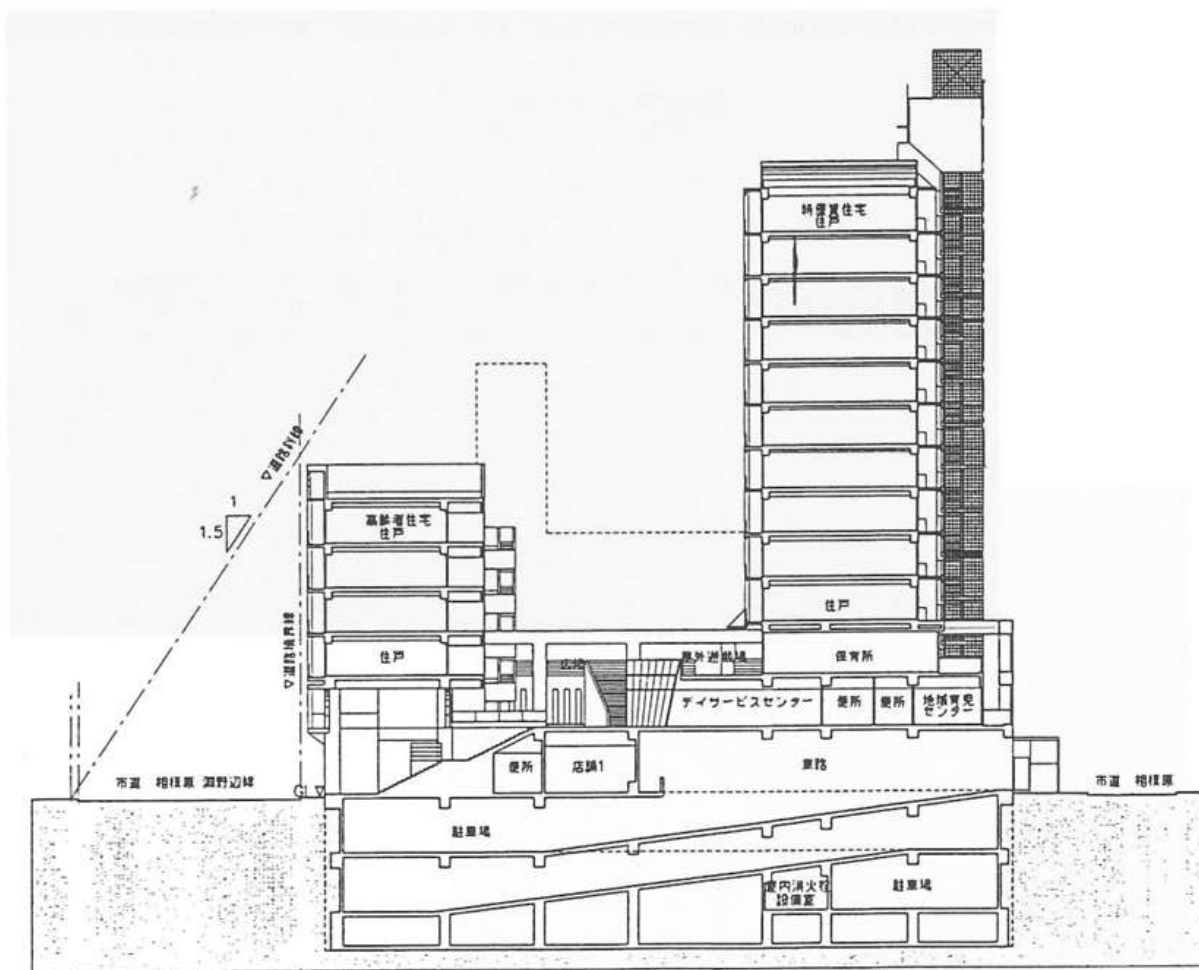


図2 シニアドリーミー相模原の断面図

と経営が分離されている点、多様な事業手法を用いている点、保育所・特定優良賃貸住宅というどちらかという子育て世帯のものとデイサービスセンター・シニア住宅という高齢者世帯に対するものと、異なる世帯に対するものなどが一体となっている点がユニークである(図1、2参照)。農地所有者にとっても、所有と利用が分離している点など、大いに参考になる事例である。

●シニア住宅 に対する助成措置等

認定を受けたシニア住宅は、住宅金融公庫の融資の優遇や、地方公共団体の助成があれば生活支援施設への補助が受けられるなどの支援措置が用意されている(表1参照)。なお、認定に関する問い合わせは、(財)高齢者住宅財団で受け付けているので相談いただければと思う。シニア住宅は、基本的に一種の賃貸住宅として管理されるものであるが、高齢者が安心して住める住宅は、現在必ずしも数が多くない。こうした中で、長寿社会における新しい賃貸住宅の一つとして、注目に値しよう。今後様々な工夫で多様なライフスタイルに対応したシニア住宅が供給されることを大いに期待したい。

特別寄稿

「構造改革のための経済社会計画」

経済企画庁総合計画局地域経済班

楠田 幹人

一、はじめに

平成七年一月一日、「生活大国五か年計画」に代わる新たな経済計画「構造改革のための経済社会計画―活力ある経済・安心できる暮らし―」（以下、「新経済計画」という）が閣議決定された（計画期間 平成七〇―一二年度）。

この計画は、前計画である「生活大国五か年計画」が策定された平成四年六月以降、バブルの崩壊、円高の急進等内外諸情勢が変化する中で、平成七年一月一九日、村山総理から新経済計画の策定に関する諮問を受けて経済審議会で審議を重ね、策定されたものであり、今後の我が国の長期的な経済運営の指針となるものである。

また、この新経済計画は、昭和三〇年に策定された「経済自立五か年計画」（鳩山内閣）に始まり、昭和三五年の「国民所得倍増計画」（池田内閣）等を経て、近年では「世界とともに生きる日本」（中曽根内閣）、「生活大国五か年計画」（宮沢内閣）に続く一三番目の経済計画である。

我が国の経済計画は、市場経済を基調とする経済における計画であり、従来から、

- (1) 望ましく、かつ実現可能な経済社会の姿についての展望を明らかにすること
- (2) 中長期にわたって政府が行うべき経済

運営の基本方向を定めるとともに、重点となる政策目標と政策手段を明らかにすること

- (3) 家計や企業の活動のガイドラインを示すこと

をその基本的役割として策定され、その時々内閣の顔ともなってきた。

今回の新経済計画は、タイトルにもあるように「構造改革」がキーワードであり、変革に伴うある程度の痛みを覚悟しつつ構造改革を進めることの必要性を強調するなど、我が国経済の活性化の実現に計画の重点を置いており、その点で、生活者重視を前面に打ち出した前計画である「生活大国五か年計画」とは異なっている。

二、新経済計画の概要

現在、我が国は、①グローバル化の進展、②高次な成熟経済社会への転換、③少子・高齢社会への移行、④情報通信の高度化等の内外の大きな潮流変化の中にある。

また、この変化に経済社会構造が適切に対応できていないことから、①新規産業の展開の遅れと産業空洞化、②雇用に関する不安、③少子・高齢社会のくらしへの不安、④豊かさの実感の欠如への不満、⑤地球社会における責任と役割の増大等の構造的諸問題に直面している。

このような現状認識の下、新経済計画においては、変革に伴うある程度の痛みを覚悟しながら構造改革を進めることなくして、現在国民が感じている将来に対する不透明感を払拭し、我が国の中長期的発展を切り拓いていくことはできないとの姿勢を明確に示している。

また、構造改革を進めていく際の基本的方向として、①自由で活力ある経済社会の創造、②豊かで安心できる経済社会の創造、③地球社会への参画を挙げるとともに、これらを共通して支える基本的政策として、④人材の育成、社会資本整備の推進等による発展基盤の確立、⑤行財政改革の推進等を挙げ、各項目ごとに必要な施策の整理を行っている。

さらに、こうした構造改革に直ちにかつ積極的に取り組むことにより、新たな成長軌道が構築され、平成八年度以降、計画期間中の経済成長率が実質で年平均三〇％程度になるとの見込みを示している。

なお、新経済計画の目玉は、以下の八つである。

- (1) 一〇の分野（金融サービス、農業生産、公共工事、住宅建設等）について、「高コスト是正・活性化のための行動計画」を策定したこと

- (2) 産業の将来を展望し、七つの成長期待分野を提示したこと

- (3) 将来の社会保障の在り方について、「自助、共助、公助の適切な組合せによる社会的支援」という考え方を示したこと

- (4) ゆとりある住宅・住環境の形成、職住近接の都市構造の実現のため、

- ① おおむね平成一二年（西暦二、〇〇〇年）を目途に、一戸当たり平均床面積を一〇〇㎡程度とすること

- ② 平成一二年（西暦二、〇〇〇年）までに、標準的な住宅建設コストを、これまでの三分の二程度に低減させること

- ③ 一九九五年から二一世紀初頭までに、大都市圏の都心部（乗車時間おおむね三〇分程度以内の圏域）において一六〇万戸の住宅を供給すること

- ④ 新たに住宅を求めるより多くの勤労者について、そのニーズを踏まえながら、おおむね一時間程度を目安としつつ、職住がより近接し得るような都市構造を実現すること

- (5) 科学技術創造立国を目指し、

- ① 科学技術基本計画の策定

- ② 政府研究開発投資の早期倍増を盛り込んだこと

- (6) 高度情報通信社会の構築のため、

- ① 通信コストの低減や制度・慣行等の改革

- ② 光ファイバー網の全国整備等のインフラの整備

- (7) 社会資本整備について、

- ① 快適な生活環境の形成

- ② 安全で安心できる生活の確保

- ③ 新しい日本経済の発展基盤の構築の観点から三二の整備目標を掲げたこと

- (8) 実質経済成長率の見直しについて、構造改革が進展した場合は三〇％程度、そうでない場合は一プラス四分の三程度になるとするなど経済計画としてははじめて二通りの数値を示したこと

三、まぶづくりに関する諸施策

- (1) ゆとりある住宅・住環境の形成

今日における国民の多様なライフスタイル等に応じたゆとりある居住を実現するためには、地域コミュニティの充実促進、良好な都市・住環境の整備と併せて、国民の居住地選択の自由度を利用面に着目して拡大することが重要である。

このため、新経済計画においては、①良質で多様な住宅ストックの形成、②既存ストックの有効活用と住み替えの円滑化、③利用面

を重視した住宅建設の促進、④高齢化対応の推進、⑤良好な住環境の形成、⑥住宅市場の拡大を通じた良質な住宅サービスの提供等の施策を講ずることとしている。

具体的には、例えば、①において、鉄道新線・新駅の周辺地区等開発ポテンシャルの高い地域の重点的な開発を、③において、定期借地権制度の普及促進を挙げている。

(2) 職住近接の都市構造の実現

職住近接の都市構造を実現することは、実労働時間の短縮と同様に勤労者の職務に係る拘束時間を軽減し、勤労者とその家族にゆとりをもたらす意味で重要である。このため、新経済計画においては、職住近接の都市構造の実現を図るため、住宅・都市政策、国土政策、交通政策等を総合的に講ずることとしており、そのうち、住宅・都市政策として、

① 大都市圏において、工場跡地等の低未利用地、市街地区域内農地の有効利用等により、住宅宅地供給を促進する

② 大都市の都心部において、多様な住宅供給や土地の有効利用等を図り、都心居住を推進する

③ 大都市近郊、業務核都市等の周辺部、地方都市部において、適切な立地の良質で魅力ある住宅地を供給する

等の施策を講ずることとしている。

(3) 災害に強いまちづくり

阪神・淡路大震災の経験等を礎として、災害への備えと対応の充実を図るため、

① 避難地、避難路、緊急輸送路、防災活動拠点ともなる幹線道路、都市公園、防災安全街区等を防災上の観点から有機的に配置する

② 関係機関と連携をとりつつ、ライフレイン共同収容施設としての共同溝・電線共同溝の整備等を推進する

③ 構造物・施設等の耐震性等の確保、老朽住宅密集市街地の解消や液状化対策を推進する

等の施策を講ずることにより、災害に強いまちづくりを推進することとしている。

(4) 社会資本の整備目標

社会資本の整備については、平成六年一〇月に策定された総額六三〇兆円の「公共投資基本計画」の推進を前提としつつ、二六項目(三二目標)にわたる社会資本の整備目標を定め、計画の別表として付している。

これは、社会資本整備に当たった総合的な政策目的として、

① 快適な生活環境の形成

② 安全で安心できる生活の確保

③ 新しい日本経済の発展基盤の構築

の三つを挙げ、それに沿って整備目標を整理したものである。

具体的には、例えば、①において、歩いて

行ける範囲の公園の普及率、大都市圏の都心部における住宅の供給量を、②において、大都市圏等の密集市街地における避難困難地区人口を、③において、周辺地域からの地方中核都市に一時間以内に対応できる人口の割合を挙げ、それらに関する整備目標を示している。

四、おわりに

平成五年一〇月に景気の谷を迎えて以来、我が国経済の景気回復のスピードは過去の回復局面と比較しても極めて緩やかであることから、政府は、これまでに、累次にわたる経済対策に加え、平成七年九月には過去最大規模の公共投資等を確保した経済対策をとりまとめ、実施してきた。今後とも、このような経済対策の着実な実施と機動的な経済運営を行うことにより、景気の回復は確かなものになると考えられるが、それに加えて、新経済計画で示された成長軌道を構築し、中期的に持続安定的な内需主導型の経済成長を実現することが重要であるといえよう。

この観点から、まちづくりを進めるに当たっても、三、で述べたような方向で、国、地方公共団体、企業等がそれぞれの役割を十分に果たし、より魅力的な経済社会の実現に向けて、その一翼を担うことを期待したい。

平成8年度 建設省関係 市街化区域内農地関連予算案等の概要

—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

(右数字：事業費 左数字：国費)

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、緑住まちづくり推進事業、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。

平成八年度は、これら関連施策の一層の充実を図るとともに、通勤条件に優れ、良好な居住環境を備えた「近郊居住」の実現に向けて、緑・景観・高齢化等に対応した先導的、良質な宅地の供給を促進することとしている。

以下、市街化区域内農地関連の建設省関係の平成八年度予算案等について紹介する。

1. 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

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。

① 予算額

(2) 土地区画整理事業等の推進

① 緑住まちづくり推進事業の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分合のニーズに対応しつつ介在的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

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、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市長等への委任等の推進を図る。

② 固定資産税等の軽減措置の活用

平成六年から一〇年までの間に地区計画等が都市計画決定され、かつ土地区画整理事業の事業認可がなされた区域内の宅地化農地について、事業の誘導・促進

	平成八年度	前年度	対前年度比
街路事業	八七〇、九三三	八三〇、三三〇	一・〇〇
公園事業	四四六、〇一一	四八七、一七一	一・〇〇
下水道事業	三九七、二六六	三七四、四八九	一・〇六
	一六六、〇六六	一五六、六三三	一・〇六
	二二七、〇七四	二一〇、六七四	一・〇八
	一一七、〇六六	一一〇、〇九八	一・〇六

注) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(単位：百万円)

のため創設された固定資産税等の軽減措置を活用する。

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、(助)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。

④ 予算額

(a) 土地区画整理事業

(単位：百万円)

	平成八年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり推進事業	四、二二三	三、四五六	一・一九
道路整備特別会計	六、五七〇	五、五八六	一・一四
無利子貸付金	三、九六八	二、九四四	一・二四
合計	一、一〇六	一、〇〇六	一・〇七

(b) 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

	平成八年度	前年度	対前年度比
一般会計	四〇八	四〇八	一・〇〇
道路整備特別会計	五、九一六の内数 二六、一〇四の内数	五、五三〇の内数 二〇、四一八の内数	一・〇三 一・〇三

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の

推進

① 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

「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)の一部改正に併せて、「優良法」によって認定された優良宅地開発事業については、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

↓一〇〇戸以上又は五ha以上

② 緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の拡充

同じく優良法の一部改正に併せて、景観及び高齢者対応に配慮した施設整備に対する支援や防災施設の整備の促進をするため、緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の拡充を行う。

(a) 地方公共団体及び住宅・都市整備公団が整備する以下の施設を補助対象に追加

- ・優良宅地開発事業に係る景観配慮施設及び高齢者支援施設
- ・備蓄倉庫、耐震性貯水槽

(b) 対象地域の拡充

- ・大都市法(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)の大都市域内の優

良宅地開発事業の区域を追加

③ 予算額

(c) 事業化推進調査の補助事業者の追加

- ・優良宅地開発事業に係る事業化推進調査について住宅・都市整備公団を補助事業者に追加

(単位：百万円)

	平成八年度	前年度	対前年度比
住宅宅地関連公共施設整備促進事業	三三三、〇〇六	三二九、六四四	一・〇一
緊急住宅宅地関連特定施設整備事業	一、四〇、〇〇六	一、三三、〇〇六	一・〇五
住宅宅地開発緊急支援事業	八、八〇〇	七、七四八	一・一七
合計	三、四三、〇一八	三、三六、四〇〇	一・〇二

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。

2. 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位：戸)

	平成八年度	前年度	増減
公営住宅等	八、〇〇〇	八、〇〇〇	〇
うち特定優良賃貸住宅	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
公庫住宅(賃貸住宅)	五、六〇〇	五、五〇〇	一〇〇
公団住宅(賃貸住宅)	一、三三三	一、三三三	〇
特定賃貸住宅(賃特分住宅)	六、〇〇〇	六、〇〇〇	〇
特定賃貸住宅(賃特分住宅)	一、〇〇〇	一、〇〇〇	〇
農住利子補給	八、〇〇〇	八、〇〇〇	〇

(注) 各事業の全国計の値である。

(2) 公営住宅制度の抜本的見直し

長寿社会への対応、民間住宅や既存ストックの有効活用等による安定供給及び地方の自主性の拡大等を図るため、昭和二六年に創設された公営住宅制度について、抜本的見直しを行う。

(3) 特定優良賃貸住宅の供給促進

大都市地域を中心として不足の著しい中堅層向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅の供給の拡大を図る。

・平成七年度 三五、〇〇〇戸

↓平成八年度 四二、〇〇〇戸

(4) 大都市農地活用住宅供給整備促進事業の推進

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 予算額

(単位：百万円)

住宅地区改良	平成八年度	前年度	対前年度比
八九、四三三の内数	八二、〇〇〇の内数	〇・九一七	
三三、〇八八の内数	三三、〇〇〇の内数	〇・九七〇	

注) 全国計の値である。

(5) 住宅市街地等の総合的な整備の推進

① 都心共同住宅供給事業

住宅と商業・業務施設の複合開発等を円滑に促進するための補助採択要件の緩和を行うとともに、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

① 建築規制の弾力的運用等と連携して、優れた街並み・建築景観を形成するアーバン・スベリオール・ビルディングについて、設計・構想作成に係る補助の拡充を行うとともに、日本開発銀行等融資を実施する。

② 地区の防災活動拠点を整備する防災活動拠点型プロジェクトとして実施されるものについて、通常事業の補助対象に加え、共用通行部分の整備費等を補助対象とする。

③ 沿道整備道路において、沿道環境の向上に資する建築物等を整備する事業を補助対象とするとともに、住宅金融公庫、日本開発銀行の融資要件を緩和する。

④ 予算額

(単位：百万円)

住宅市街地総合整備事業	平成八年度	前年度	対前年度比
一三三、六二二	一〇三、一四八	一・三一九	
三六、八八二	三三、〇〇〇	一・一一九	
四〇、八七七	三六、三三六	一・一二二	
一〇〇、〇〇〇	九〇、〇〇〇	一・一二二	

注) 各事業の全国計の値である。

(6) 定期借地権制度の積極的活用

農地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低廉な住宅・宅地の供給を促進するため、定期借地権制度の活用を促進するとともに、面的宅地開発事業への定期借地権の活用を検討する。

(7) 木造三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、公的木造三階建共同住宅の建設促進を図る。

3. 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

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)

① 予算額

(単位：百万円)

	平成八年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費補助	三、七、六四の内数 一、三〇、三二七の内数	三、八、六八の内数 二、三三、四四〇の内数	一、〇六 一、〇六

注) 各事業の全国計の値である。

(2) アグリフロント計画の策定

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。(複合リゾートカンントリー等整備計画調査費の中で対応)

① 予算額

(単位：百万円)

複合リゾートカンントリー等整備計画調査	平成八年度	前年度	対前年度比
	三五五の内数 八六の内数	二五五の内数 八五の内数	一、〇〇 一、〇〇

注) 全国計の値である。

(3) 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。

(4) 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。

4. 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

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

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

買取り申し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。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業による生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

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

(5) 予算額

(単位：百万円)

用地先行取得資金	平成八年度	前年度	対前年度比
特定公共用地等先行取得資金	七〇、〇〇〇	八三、六〇〇	〇・八三
	一、八、三〇〇	三、八、八〇〇	三・三三

注) 全国計の値である。

5. 関係機関との連携・調整体制の整備

(1) 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。

(2) 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。

(3) 助都市農地活用支援センターによる支援

右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、助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(平成七年度に弁護士・税理士を追加)の派遣、ノウハウの提供等を推進する。

(4) 「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。

平成8年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連予算案の概要

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用転換を推進するため、国土庁では土地利用転換計画策定事業、農住組合事業等関連施策の充実を図るとともに、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。

平成八年度関連予算…国費…四一六、二五九千円
〈前年度四〇〇、〇九八千円〉
〈前年度対比一・〇四〉

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1/2）。

平成八年度予算…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〉

参考外書き（低未利用地型）

平成八年度予算…国費…一六八、二七二千円

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1/2）。

平成八年度予算…国費…一〇〇、六六三千円
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促進する調査を実施する。

平成八年度予算…国費… 七〇、四三六千円
〈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。

(3) 税制上の支援 〈平成八年度税制改正事項〉

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例措置を、価格から控除すべき額に係る特例加算措置を廃止した上で、二年間延長する。

(適用期限 平成一〇年三月三十一日)

○ 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、課税標準の率を縮減した上で、その適用期限を三年間延長する。

(取得期限 平成一〇年一月一日)

○ 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7/8とする。

(4) 研修の実施等

① 農住組合制度普及啓発対策

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

平成八年度予算…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

平成八年度予算…国費… 八五、六八九千円
〈前年度六九、五三七千円〉

〈前年度対比一・二三〉

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。

平成八年度予算…国費… 四七、〇八六千円
〈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2—

(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。

【前号まで】

昭和四五年(一九七〇年)の「線引き」によって、市街化区域内には約三〇万haという大量の『都市農地』が取り込まれた。この宅地化を促すはずであった宅地並み課税は、政策的配慮から次々に先延ばしや骨抜きが行われ、農協団体が提案した「農住構想」の推進にとってはむしろブレーキになった。

■『都市農地』を認知した生産緑地法

宅地並み課税の足踏みと農家の根強い営農意向で市街化区域内農地の宅地化が進まず、一方では環境保全の立場から『都市農地』の効用を再評価する動きが高まってくるなかで、「線引き」制度は方向転換を余儀なくされる。

昭和四八年(一九七三年)の都市計画中央審議会と政府税調は、市街化区域内に「生産緑地」としての農地存続を認め、その税負担を軽減する答申を出し、これを受けて翌年、「生産緑地法」が制定された。宅地並み課税を免除する代わりに一定期間の営農継続を義務づけ、営農不可能になった場合は公共用地として買収しようというネライだ。

しかし、この「生産緑地」制度に農家はほとんど関心を示さなかった。法施行から一〇

年を経た六〇年時点でも「生産緑地」はわずか六〇〇ha程度。当時の市街化区域内農地面積約八万haの1%にも達しない。

不人気の理由は、わざわざ土地利用制限を伴う生産緑地指定を受けなくても、大部分の農地は宅地並み課税を免れていたこと。しかも、五〇年に創設された「相続税の納税猶予制度」のおかげで、市街化区域内農地の所有者は低コストで農地を維持・継承し、必要な時にはいつでも転用・売却できるといふフリーハンドを得ていたのである。

■『農住組合』で自主的まちづくり促進へ

ところが、このフリーハンドがミニ開発の温床になる。昭和五〇年代に入って、農地の切り売りや個別転用が都市近郊の住環境を悪化させ、周辺の営農環境を破壊し、それがさらに次のミニ開発と住環境悪化を招くという悪循環がめだつようになってきた。

これに対処するには、土地利用制限や課税を中心とした従来型の規制的手法ではどうしても限界がある。土地政策が、農地所有者の計画的な取り組みを支援する誘導的手法に変わってくるのはこの時期である。

その典型が昭和五六年(一九八一年)施行の「農住組合法」。営農継続の認知、農協の

支援、面整備から上物建設・運営管理までの一貫事業など、農家意向に配慮した画期的なメニューを盛り込んでいる。これに、「農住型土地利用転換計画」という事業立ち上げのための助成措置や、賃貸住宅建設に対する公的融資制度もセットした。

だが、「農住組合」に対する農地所有者と農協の反応はいまひとつ。法施行から一〇年間の実績は一五組合、約七六haしかない。農協の指導力不足や市町村の消極的対応もネックになったのは確かだが、最大の原因はやはり農地税制だろう。

■バブルで崩れた『最終決着』

当時、宅地並み課税対象の特定市A・B農地は市の減額制度ではほぼ救済されており、全体の九割を占めるC農地はまだ宅地並み課税の対象外。大部分の農家にとって、合意形成や許認可手続きのためかなりの手間と時間と負担を要する「農住組合」よりも、このフリーハンドを温存しておく方がずっと気楽で、魅力的であったに違いない。

C農地も宅地並み課税対象に含めた昭和五七年（一九八二年）の最終決着でも、農業団体の要請を受け入れて宅地並み課税を実質的に免除する「長期営農継続農地制度」を創設したために、農家にとってフリーハンドの魅

力が失われることはなかった。

だが、最終決着と思われたこの仕組みが意外に早く崩壊する。きっかけは、五八年末から東京の都心部に始まった土地投機である。六〇年以降、公定歩合引き下げによる金融緩和の追い風を受けた地上げの嵐によって大都市圏の地価は急騰し、六三年には東京圏の住宅地価格が前年比七割アップ。住宅・宅地需給の逼迫は深刻な社会問題になってきた。

そこでヤリ玉にあがったのが『都市農地』。住宅取得に悪戦苦闘するサラリーマンに比べ、農地並みの税金で土地を保有しながら転用・売却する時は宅地並みというフリーハンドを持つ農家に対して、不公平税制や資産格差という視点から非難が集中し始めた。

■『生産緑地法』の改正と新土地税制

このような世論を背景に、宅地並み課税の完全実施に向けた巻き返しシナリオが着々とつくられていく。

まず、六一年に建設大臣が「長期営農継続農地制度」の見直しを国会で表明したのを皮切りに、翌年、経済審議会部会報告（新前川レポート）で宅地並み課税の完全実施を提言。六三年には、第二次行革審（土地臨調）が宅地化する農地と保全する農地の都市計画

による区分を答申し、これを盛り込んだ「総合土地対策要綱」が閣議決定された。これに、日米構造協議による外圧も加わって、最終決着したはずの宅地並み課税問題は振り出しに戻り、緊急地価抑制対策と併行して、土地政策全体の抜本改革が進行していく展開になる。

地価対策では、平成元年（一九八九年）に公定歩合を引き上げ、「国土法」の改正で投機的な土地取引を抑制し、翌年から大蔵省が不動産業向け融資の総量規制に踏み切った（住専は対象外）。一方、抜本改革の第一弾は平成元年に制定された「土地基本法」。ここで公共の福祉優先を明確に打ち出し、その具体策は土地政策審議会や政府税調などの答申をもとに、平成三年に「総合土地政策推進要綱」として閣議決定された。

この中身は、農地の土地利用区分、それを促進する土地税制、受け皿となる事業制度や支援措置の三本柱から成り、『都市農地』の保全・活用に関する新しいワク組みを定めるものであった。

■苦渋の選択を迫られた都市農地

このワク組みに沿って平成三年（一九九一年）に「生産緑地法」を改正し、翌年から農地区分と新土地税制がスタート。併せて「農

住組合法」の改正、「借地借家法」の改正、面整備助成措置の拡充、都市農地活用支援センターの設立などといった受け皿づくりが矢張り早やに行われた。

一番とまどったのは、「保全する農地（生産緑地）」か「宅地化する農地」かの選択を一年足らずの間に迫られた三大都市圏（特定市）約三〇万戸の市街化区域内農地所有者。前者なら農地課税で相続税猶予も可能だが、農地保全が義務づけられ勝手に転用できない。後者ならいつでも転用可能だが、固定資産税は宅地並みにはね上がって相続税猶予もない。高齢化と後継者難に悩む大部分の農家は、農地保全より転用・売却の自由を選び、結局、平成四年末の都市計画決定では約五万haの対象農地のうち「生産緑地」は約三割にとどまった。

問題は、その賦存状況。短期間での意思決定を迫られて、隣接農地所有者や市との相談や調整もないうままにドロワ的に決めた区分だから、都市計画とはおよそかけ離れたモザイク状分布になってしまった。これが、後に新たな問題を生むことになる。（つづく）

豆辞典

土地利用転換計画

土地利用転換計画は、大都市地域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において、その転換を適切に誘導し、宅地の供給及び土地利用の適正化を図ることを目的に策定される計画であり、「土地利用転換計画策定等補助金交付要綱」及び「土地利用転換計画策定事業実施要綱」（共に国土事務次官通達）等に基づく、国土庁の補助事業である。

この土地利用転換計画は、住宅需要の著しい全国の約850の市町村において策定することができ、以下の5種類の計画が用意されている。

①農住型土地利用転換計画

市街化区域内農地について、都市的土地利用と暫定的な農業的土地利用との調整を図りつつ、計画的に市街地の整備及び農業経営の改善を進めるものである。

（計画の規模要件：おおむね0.5ha以上）

②民間開発型土地利用転換計画

民間開発業者が所有する大規模な宅地開発予定地について、計画的開発を誘導するものである。

（計画の規模要件：5ha以上）

③低・未利用地型土地利用転換計画

既成の市街地における工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、計画的開発を誘導するものである。

（計画の規模要件：0.05ha以上）

④街区活性化型土地利用転換計画

小規模な低・未利用地が散在している街区について、低・未利用地の有効、高度利用を促進するため、街区全体の土地利用転換を図るものである。

（計画の規模要件：0.3ha以上）

⑤リストラ・オフィス型土地利用転換計画

老朽化した工場、オフィス等の敷地について、企業のリストラの一環として当該敷地の有効高度利用を図るものである。

（計画の規模要件：0.05ha以上）

市町村は、転換予定区域及びその周辺の一定の区域を転換対象区域として定め、この区域の位置付け及び現状、土地利用及び公共公益施設（農住型においては、農業用施設を含む）の整備の構想並びに費用負担の方法等構想実現のため必要な事項を取りまとめる。

策定期間は原則として1年間であるが、農住型に関しては2年間とすることができる。

国庫補助率は、都道府県指導事務費及び市町村計画策定費に対してそれぞれ2分の1以内である。

このように、土地利用転換計画は、行政や土地所有者等を含めた話し合いの中で、土地利用転換を適切に誘導し、計画的なまちづくりを図るための手法であり、当該制度の積極的な活用をお願いする。

（担当：国土庁土地局土地政策課）

水海道市で始動した緑住区画整理

(財)都市農地活用支援センター 普及部

◇市の沿革と特徴

水海道市は、首都東京から五〇km圏内、関東平野のほぼ中央に位置している。茨城県の南西部、鬼怒川と小貝川が最も接近するところにあり、面積は七九・六八km²、人口は約四二、五〇〇人の都市である。市域は南北に長く一四・五km、東西に一〇・一kmで、中心市街地は、この両河川の間が発達し、ほとんど高低差がなく広がっている。

古くは水利事業によって開け、徳川時代は鬼怒川が江戸と結ばれ、江戸と茨城、栃木、福島方面をつなぐ水上物資輸送ルート「鬼怒川水運」の中継地として栄えた。この水運は陸路とも結ばれ、日光街道、水戸街道という幹線道路に挟まれて、その河岸に商業圏を形成していった。最盛期であった幕末から明治の中ごろにかけて、商業都市としての形態を整えた。しかし、この水運は大正二年に常総線が開通（取手～下館間五一・一km）後、急激に衰えていった。大正一五年には鬼怒川にかかる豊水橋が永久橋化し、これら鉄道、陸路が水運に替わる市の動脈になっていった。

◇まちづくりの基本方向

現在、同市は、まちづくりの基本計画である総合振興計画を見直している。その大きな特徴は、現行三次計画の将来人口を修正している点である。高度経済成長以降、隣接する東部のつ

くば市、南部の守谷町が、研究学園都市、大規模な住宅用地開発などで発展するなかで、常総地方の中心だった同市の商店街は取り残された形で、人口の伸びも昭和五五年ごろから低くなり、高齢化も進んでいる。ここ数年の人口は、自然動態が年ごと増加率が減り、社会動態でも昭和六二年、平成二年には前年を下回っている。平成八年度から一〇年間で展望する新しい計画では、人口フレームを平成七年四月現在の四二、四二四人から、五年後四八、〇〇〇人、一〇年後六〇、〇〇〇人を見込んでいる。平成一二年の将来人口は、現行計画六五、二〇〇人に対し一七、二〇〇人減と大幅に低くしている。一七年には六万人都市を想定することとしている。このように伸び悩む同市を新計画で「新時代に躍動する創造と活力ある文化都市」にしようとしている。

◇道路と交通体系

マスタープランの見直し作業で、特に重視しているのが、道路、上下水道、ガス、公園など都市基盤の整備で、なかでも立遅れている交通道路体系の整備を急ぐことである。それと併せて住宅・工業開発により人口を付加することである。

道路整備については、影響が大きく期待されている、常磐新線、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）と連結する形で計画している。常磐新線は同市を

通過しないが、隣接の守谷町・守谷駅で常総線と交差が予定され、この開通（平成一二年予定）により首都圏中心部への所要時間は二〇分程短縮され、一時間以内の通勤圏となる見通しである。また、首都圏五〇km圏を取りまく圏央道は、整備の時期は未定だが、同市北端の大生郷工業団地付近を通過するとされ、これによって、産業・流通施設などの進出が予想され、周辺の活性化が期待されている。

同市は南北に長く、大きな二河川を中心に分断されているため、首都圏中心部へのアクセスが悪い。この交通上の弱点を克服することを基本としている。そのため、鬼怒川西岸の台地上に新たに南北幹線道路を計画し、国道二九四号、常総線と併せて南北軸を形成し、それと直交する東西骨格道路を二km間隔ほどで整備する。これは、常磐新線、圏央道の整備と常総線の輸送力アップと直接結びつけ、考えられている。

◇住宅開発と都市農地

同市は、社会資本の整備を図りながら、住宅・工業開発を促進し人口増加を目差してきた。常総線水海道駅を中心とする市街地と、国道三五四号沿いの市街地の整備拡大を促進してきた。

昨秋から市街化区域内の用途地域見直し作業を始め、現在の市街化区域面積四九〇ha（都計面積の六・二％）を水和地区の編入などを含め、拡大するこ

とにしている。

都市計画区域は、昭和四五年の当初線引きで市全域を指定、その後四八年、五九年にそれぞれ大生郷地区（七五ha）、内守谷地区（六五ha）を新たに市街化区域に編入し、現在に至っている。市街化区域内の農地面積は五三・一haで、その内訳は宅地化農地がその約八割の四二・七ha、生産緑地がその二割の一〇・四haである。この内訳は、平成四年の税制改革により、関係農家が選択したもので、宅地化志向が強いことを示している。このため、JA常総ひかりは、「地域開発センター」（名取勝洋所長）を設置して、市と連携を取りながら、その対応に力を入れている。



中妻緑住土地区画整理事業地区の現況

市街化区域は、当初線引き時の中心

市街地、中妻、豊岡の三地区とその後の見直しで編入された大生郷、内守谷の二地区を合わせた五地区に大きく分かれている。そのなかの農地の概況は、中心市街地に分布は少なく、生産緑地は比較的まとまっている。しかし、宅地化農地については、接道状況がたいへん悪く、四m未満道路に接道しているものと公道に接していないものが合わせて四割に達する。このため、個別の乱開発が行われれば、公道に接していない土地が取り残されるなどスプロール化が心配される。

◇計画的なまちづくり

同県単独の「みどりのまちづくり推進事業」で水海道市農協（当時未合併）が平成四年度行った宅地化農地の利用・活用意向調査によると、「農地のまま」は三割弱と少なく、六割余が「宅地化」を望んでいる。宅地化利用の内訳は「貸家」が最も多く、次いで「家用」「駐車場」の順となっている。こうした意向にみられるように、税制改正以降はバブル崩壊で厳しい情勢ながら、賃貸住宅の建設はかなり活発である。そのなかでJAによる農住事業は市との連携で伸び、平成五年度約二億円、六年度約六億円の実績を上げている。そして、昨年夏、中妻地区に県下で二番目の農住組合が設立された。

市はこのような関係農家の働きやJAの対応を重視しつつ、計画的なまち

づくりを進めてきた。特に都市基盤の整備が遅れているため、土地区画整理事業を基幹に据えて実施してきた。昭和四八年に森下地区（二九・二ha）、五六年に駅南地区（二八・九ha）で土地区画整理事業を完了、現在は内守谷地区（六六・三ha、計画人口五、四〇〇人）で住宅・都市整備公団によって進められている。新たに水和田地区で同公団による事業を計画している。また、既存の三工業団地の整備拡充と新工業用地の開発を計画している。

また、新たに創設された緑住区画整理事業の活用を入れていくことにしている。同制度は、小規模事業を機動的に行うことができ、都市農地への対応として有効である。特に同市のように、宅地化農地の接道状況が悪いところでの基盤整備に強みが発揮できる。そこで市は、この国の制度に独自の上乗せをした「緑住まちづくり推進事業の助成に関する規則」を平成五年度末に定め、六年度から施行している。そして、六年度に中妻町をモデル地区として調査、昨年夏、同地区で農住組合が設立され、初の緑住区画整理事業に取り組むことになった。同市建設部都市整備課の小磯光生課長は「まちづくりの現状、今後の展開を示唆するものとして注目される」と語っている。

◇農住組合で緑住区画整理

今年度から始まった水海道市中妻緑

住土地区画整理事業は、同中妻農住組合が施行者である。施行地区は、市の東部、関東鉄道常総線中妻駅の南三〇〇m×六〇〇mにあり、面積は二・五haである。市街化区域の南端に位置し、周辺は宅地化が促進されている。地区のほとんどが、宅地化農地であり、今後急速な開発が予想される。こうした現状から、優良な居住環境を備えた計画的な住宅地の造成と一部地区に含まれる生産緑地を保全しよう、基盤整備を推進し、良好な市街化を形成することを目的にしている。

地区内の土地の現況は、既存集落や鉄道軌道に囲まれており、標高一三〜一四mの平坦地であり、また中央に約一、五〇〇㎡の倉庫一棟があるほかは農地である。北端には、生産緑地が約三、〇〇〇㎡指定されている。道路は開発行為により築造されたものが一部あるものの、ほとんど未整備である。また、上水道、ガス、下水道など供給処理施設はほとんどが未整備である。設計の基本方針は次の通りである。

- ①良好な居住環境が形成されるように、低層一戸建住宅地と集合・業務施設用地を適正に計画する
- ②地区外との連絡を十分考慮し、主要区画道路として幅員六mを計画し、その他住宅地へのアクセス路として五mの区画道路を配置する
- ③誘致距離を考慮し、街区公園一ヶ所を計画する
- ④雨水排水の調整池を南東端に計画し、流量調整を行う。

四つの農住組合に取り組むJA泉南市

JA新聞連/審査役 荒井 実

「かんくう」で発展に期待

泉南市は大阪府南部に位置し、大阪市の中心部から四〇km圏内にある。とくに関西国際空港が近くにできたため、「りんくうタウン」の造成などによる人口の増加、都市化が進んでいる。これに対応してJA泉南市の資産管理事業は急ピッチで拡大し、四つめの農住組合が予定されるなど、全国的に注目されるようになった。しかし、JA体制など課題も多いのが実情である。

泉南市は昭和四十五年に市制が施行されて以来、急速に市街化が進み、人口も増え続けた。しかし昭和六十年以降は微増にとどまり、再び増加に転じたのは平成二年からで六年まで二%強となった。「閑空」開港や「りんくうタウン」が契機となった。

このため、市は平成二年度に二〇〇一年を目標年次とした第三次総合計画を策定、「海、緑、ロマン臨空都市泉南」を将来の都市像とし、土地利用構想を立てている。

それによれば、①人口八万人（六年現在で六万三千三百七十人）を前提に計画的市街化、自然と調和した住宅形成など推進②駅周辺の整備③りんくうタウンに空港関連産業や地場産業移転用地を整備④農業は調整区域内で近郊農業を展開、市街化区域内農地は緑農区

指定や農住組合制度などで都市的利用との一体的な整備を行う——などとしている。

しかし、市内は弥生時代から大和朝廷時代などの遺跡が多く、宅地造成が遺跡調査、保存などで中断することが多い。また、合併前の旧六町村の市街地や錦づくりが基礎となった繊維工業などが混在しており、今後の土地利用構想実現の上でも課題となっている。

平成三年から専任体制

こうした立地条件の中で、JAの資産管理事業は平成三年の生産緑地法改

正をきっかけに本格化した。平成四年末までに保全農地（生産緑地）と宅地化農地の線引きをすることになったからである。それ以前から組合員の相談を受けてきたが、業者に仲介する程度だった。しかし、三年九月に新たに資産管理室を設け、営業指導の経験が豊富な芝野満室長と若手職員一人の二人専任体制で、本格的な取り組みを始めた。上部には理事をメンバーとした資産管理委員会が設置された。

農家の二者択一の選択の結果は七年二月現在で、市街化区域内農地一五七・八五haの内、生産緑地は五一%の八〇・一四ha、残る約五割の宅地化農地

泉南市の土地利用計画

<市街化区域面積> 平成7年3月1日現在

区 域	面積(ha)	構成比(%)
市 街 化 区 域	1,297	27.4
市街化調整区域	3,438	72.6
都市計画区域(計)	4,735	100.0

<用途地域の状況> 平成7年3月1日現在

用 途 地 域	面積(ha)	比 率(%)
第1種住居専用	145.0	11.0
第2種住居専用	233.0	17.7
住 居	458.0	34.7
近 隣 商 業	21.0	1.6
商 業	1.9	0.1
準 工 業	435.0	33.0
工 業	25.0	1.9
計	3,438.9	100.0

<市街化区域内農地面積>

農地面積：129.5ha(内生産緑地面積80.14ha)

農地転用面積：61,026m²(平成5年度)

(§市街化区域48,986m²・調整区域12,040m²)

は転用が迫られることになった。

J Aにはこうした農家が相談に訪れ、対応を協議した。その中から府や市側と協議して三年八月、国土庁に対し中小路地区を農住組合調査補助事業対象に申請した。地権者は七人。対象地はほとんどが水田で、しかも袋地だった。翌四年二月から国土庁や府などで研修、J Aは初の地権者への説明会を実施した。

ちょうど府は緑住タウン支援事業を計画しており、四年度からスタートした。同事業は地区指定して「まちづくり協議会」を組織してもらい、合意づくりをしながら農住組合を組織、区画整理など面整備や住宅建設を支援する。

府下トップで中小路農住

そのトップを切って、中小路地区が「緑住タウンまちなみデザイン推進事業」に指定された。地区面積は二、三、九〇〇㎡で、この内農住組合区域は一



急ピッチで進む中小路農住組合の宅地造成工事

施行前後の地積(中小路農住組合)

用途等	施行前	施行後
営農地	9,630m ²	1,225m ²
住宅地	m ²	4,507m ²
公共用地	557m ²	2,478m ²
保留地	m ²	1,977m ²
合計	10,187m ²	10,187m ²

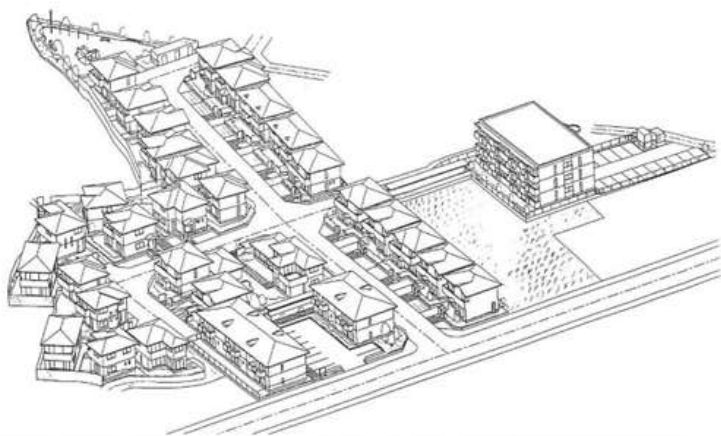
〇、一八七㎡。改正前の農住法は生産緑地を対象外としていたため、生産緑地申請を取り下げて対応した。農住組合づくりは四年度早々から本格化し、J Aは準備、指導など毎週のように夜の会議が続いた。そして同年十一月に農住設立準備会、五年九月十九日に創立総会、同十一月十五日によりやく認可にこぎつけた。

さらに六年十二月に「開発許可」を受け、七年六月から造成工事に入ったが、ここでは土地区画整理ではなく、都市計画法の「開発許可」による交換分合を進めていることが大きな特徴で、大阪府では初めて。理由は、緑住区画整理事業においては二方向が六m以上道路に接していることなどが条件だが、中小路地区は一方向しか都市計画道路に接していなかったことによる。また補助額が区画整理と同じということだった。

その後、府は五年度に農住組合推進事業、七年度に緑住タウンインフラ整備促進事業も適用し、全体事業費二億九千万円の内、五千五百万円の補助を予定している。工事は現在急ピッチで進んでおり、八年一月中には完了し、交換分合計画を作成。八、九年度に住宅建設、十年が入居予定である。交換分合予定では、保留地が一、九七七㎡あり、ハウスマーカーへ分譲予定という。

農住設立、作業は同時並行

しかし、府下トップの中小路農住でさえ、足かけ六年目で工事が終了、入居は平成十年と長期間にわたる。この間、J A泉南市資産管理室の記録では、七年十月末まで一〇九回もの会合や打ち合わせ役員会、視察、総会などを行っている。しかもJ A泉南市の特徴は、この中小路に加え、ほとんど同時進行の形で、樽井東農住組合の設立作業があり、さらに三番目の樽井八反農住組合発足の準備作業が重なったことである。



中小路農住組合

地区指定年月日 平成4年10月30日	緑住タウン地区面積 23,900㎡ 生産緑地面積 0㎡ 空間地面積 14,600㎡ 宅地化可能面積 14,600㎡ 農住組合区域面積 10,187㎡
用途地域 準工業地域	地区の経過 H3 生産緑地法の改正に伴い、地元農協と地権者が協議を行う。 H4.4 農住組合設立発起人会開催 H4.10 緑住タウン地区指定 H4.11 農住組合設立準備会開催 H5.9 農住組合設立認可 H5.11 農住組合設立認可 H6.12 開発許可 H7.6 造成工事起工式
地区の概況 都市道路と府道の交差点に位置し、空間地は全て農地として使用されており、地区の端には工場も立地している。最寄りの駅までは約1kmである。	農住組合組合員 計 7名 農地所有者 7名
実施事業 平成4年度緑住タウンまちなみデザイン推進事業 平成5年度農住組合推進事業 平成7年度緑住タウンインフラ整備促進事業	

J Aによると、樽井東での取り組みは三年十一月の「緑住タウン説明会」からスタートし、四年にかけ説明会が五回、次いで推進検討会四回があり、その後毎週のように協議や説明会、準備会などが続いている。七年十月末までに一四回の各種取り組みの記録がある。つまり、J Aはほとんど同時に二つの農住設立の作業を行ったのである。

この樽井東農住組合は五年十二月に認可された。組合員は一四人で、一五、三四一㎡を対象に緑住区画整理事業を行う。ほとんどが農地で、公共施設は整備されていない。このため公共用地三二・一%、保留地一七・六%になっている。

さらに三番目の樽井八反農住組合が

ほぼ同時に認可されているが、同組合も四年三月の農住組合説明会から準備に入り、アンケートも実施するなど、先行の組合に劣らない協議や会合の記録（二〇七回）を重ねている。組合員は二四人、面積二一、一四九㎡で、別に生産緑地を入れた営農地を設けるのが特徴。

次いで四番目の農住組合が予定されている「和泉砂川駅上地区」が六年六月、府の「緑住タウンまちなみデザイン事業」の指定を受け、計画づくりや農住組合設立準備が進められている。

「減歩」が最大の悩み

このように、体制が十分とはいえない

土地の種目別施行前後対照表(樽井東農住組合)

種目	施行前			施行後			備考
	地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公有地	道路	314	2.0	1,336	8.7		
	水路	1,022	6.7	-	-		
	河川	-	-	-	-		
	計	1,336	8.7	1,336	8.7		
	共用地	道路	-	-	2,351	15.3	
水路		-	-	52	0.3		
公園		-	-	1,074	7.0		
緑地		-	-	108	0.7		
計		-	-	3,585	23.4		
合計	1,336	8.7	4,921	32.1			
宅地	田	10,587	69.0	19			
	山林	607	4.0	4			
	原野	69	0.4	1			
	雑種地	321	2.1	3			
	合計	11,584	75.5	27	7,721	50.3	
保留地	-	-	-	2,699	17.6		
測量地	2,421	15.8	-	-			
総計	15,341	100.0	15,341	100.0			

土地の種目別施行前後対照表(樽井八反農住組合)

種目	施行前			施行後			備考
	地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公有地	道路	193	0.9	668	3.1		
	水路	475	2.2	-	-		
	河川	-	-	-	-		
	計	668	3.1	668	3.1		
共用地	道路	-	-	2,998	14.2		
	水路	7	0.1	357	1.7		有地番1筆7m ²
	公園	-	-	1,269	6.0		
	計	7	0.1	4,624	21.9		
	合計	675	3.2	5,292	25.0		
宅地	田	17,691	83.7	25			
	畑	1,085	5.1	3			
	宅地	1,080	5.1	1			
	合計	19,856	93.9	29	13,013	61.6	
	保留地	-	-	-	2,844	13.4	
測量増	618	2.9	-	-			
総計	21,149	100.0	21,149	100.0			

いJA泉南市が、困難な面整備に取り組んでいるのは、良いまちづくり、資産管理事業に不可欠だからである。とくに泉南市はこれまで、農地の土地改良や区画整理がほとんど行われなかつたため、袋地や連絡道もないような農地が多いという背景もある。

しかし、これが減歩の増加をもたらしており、JAの最大の課題となっている。三農住組合の土地利用計画をみると、道路や公園、集会所がほとんど新設のため、公共減歩だけで二割以上になっている。減歩が増加する第二の理由は、建築工費をまかなう保留地の地価低落である。一方で工費は上昇しており、減歩増加の圧力になる心配がある。

このため同JAの芝野室長は「行政との調整が必要な面がある」という。例えば市の都市計画の指導要領では、公園は六％必要としているが、農住組合法では三％となっており、オーバの三分分は市が買い上げるなどである。

このほか埋蔵文化財対策なども課題。遺跡が多いだけに、市は発掘調査を義務づけている。樽井八反農住組合では現在、予定地に文化財があることが分かり、表土を取り除く作業を実施中だが、調査は約半年かかり、費用も五千万円といわれ、これが組合員の負担となる。

しかし、JAはこれらの課題があっても「まちづくり・資産管理事業」に

積極的に取り組む方針で、八年早々にも市役所近くの農家四〇〇五〇戸の土地利用意向調査を実施するという。

さらに芝野室長は「今後も農家の面整備の希望が出るだろう。一方、営農意欲低下に歯止めをかける対策として、調整区域で土地改良も実施し、宅地化農地との交換分合なども視野に入れた対応が必要になるのではないかと」という。

それだけにJAの体制拡充が望まれる。現状ではJA全農大阪支所が中小路農住の施工管理代行として支援したり、中央会や経済連も応援しているが、恒常的な賃貸住宅管理や相談活動の強化など、組合員から要望が強まるとみられるからである。

掲示板

【平成8年度都市農地センター研修会予定】

①

まちづくり税制セミナー(3月下旬開催案内発送)

首都圏会場／平成8年4月26日(金)
 中部圏会場／平成8年5月16日(木)
 近畿圏会場／平成8年5月17日(金)
 時間 13:30～17:00
 受講料 公共団体・JAグループ等 6,000円
 民間 9,000円

②

都市農地を活用するまちづくり研修会

『農住組合事業促進のための実務と事例研修』

首都圏会場／平成8年7月8日(金)
 中部圏会場／平成8年7月12日(金)
 近畿圏会場／平成8年7月19日(金)
 時間 10:00～17:00
 受講料 公共団体・JAグループ等 8,000円
 民間 12,000円

③

まちづくり事例研修会

第一会場／平成8年10月4日(金) 首都圏
 第二会場／平成8年10月18日(金) 近畿圏
 時間 10:00～16:00
 受講料 公共団体・JAグループ等 10,000円
 民間 15,000円

都市農地を活かした地域まちづくりの推進

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。

㈱地域計画研究所

うつみ
内海

ひろし
宏



昭和22年横浜市に生まれ育つ。東京都立大学建築学科卒業後、同大学院へ。院生時代の昭和48年㈱地域計画研究所を設立、現在に至る。この間、沖縄県読谷村・那覇市、首都圏郊外の取手市・町田市などで総合計画や都市計画等の計画・調査に従事。最近では横野に入れた市民参加型の地域まちづくりの推進をテーマに研究、実践中。

私の計画・調査の主なフィールドは横浜市であり、ここを中心に、新しい生産緑地制度の成立に呼応した計画的な宅地化手法導入の見通し、小規模区画整理事業制度の創設、自然ふれあいモデル地区調査（アグリフロント計画調査）、都市農地アドバイザー派遣などに携わってきたが、今後の都市農地施策の参考とするため、こうした取り組みの中で気づいてきた問題点や課題を指摘してみたい。

一、単に宅地化すればいいわけではない

都市農地の宅地化は、つまるところ、比較的安めの事業費と軽めの手間ひまで建設できるアパートの建設ラッシュとして現象した。従来、市街化区域内には安定的とは言えないまでも農地が散在、分布し、それなりの潤いや密度などを演出してきたが、結果からすると個々の都市農地ごとにアパートがバラ建ちした事実だけが目立ち、「良質の」宅地や住

宅の供給に寄与したとは言えない。ましてや、公共施設整備水準の高い計画的な基盤整備（農住組合制度、区画整理事業、地区計画制度など）や共同開発、開発許可制度によるまとまった開発に追い込めたとはい



▲道沿いを生垣で修景された生産緑地と建設中のアパート群
(横浜市瀬谷区本郷地区)

いにくく、「良好な市街地整備」につながられていない状況である。

しかも、新しく建設されたアパートの居住者としては、古い貸家・アパート群から移り住む人が比較的多くいたようで、既存住宅地のスラム化を招いてもいる。駅からの徒歩圏ゾーンは、単身者や若夫婦用のアパート・マンションニーズが高いところであるが、空家率が高めであり、低迷する景気なども手伝って、借入金の返済計画に狂いが生じている農家も増えていると聞く。

かといって、まとまった事業資金がいらないう駐車場経営は、大きな集合住宅地の近隣でしか成立しない。商業・オフィスビルも一般的に成立するものではなく、住宅地における宅地化のメニューはそれほど多くなく、成立条件も危ういものである。つまり、都市農地の宅地化を促進する環境は、とても順風とはいいがたく、むしろ安定した都市化、定住意識の高まりなど宅地化にブレーキをかけるような状況さえ生まれている。

二、生産緑地と連携した

都市農地の利・活用

都市農地であっても、すべての農地が宅地化されているわけではなく、依然として農地利用されているケースも多い。宅地並み課税という厳しい環境におかれていても、億単位

の高額にのぼる相続税負担の方がはるかに大変であり、納税猶予が実現するまでの間農地利用する機会が多いのである。

一方、生産緑地は都市計画決定されてはいるものの、個々について都市計画上の説明力もっていない。しかも、農家の申請に基づいて決定されているために、個々の生産緑地は細切れで、公共施設用地など計画的な都市整備に資するには程遠い状況にある。

今後は、生産緑地地区を計画的な市街地形成のシナリオの中できちんと位置づけ、それにふさわしい施策を創設、拡充していく必要がある。特に、細切れ状況を解消して、まとまった利・活用が図れる生産緑地地区をどう設定していくかが重要であり、農家による申請主義を踏まえつつも「まちづくりとしての地域合意」を形成できるような都市計画決定に努めるべきであろう。

例えば、区画整理事業でなくとも、地区計画制度の導入を条件に、生産緑地地区や都市農地を非課税で集約換地できるように仕組みなど、農家・地権者が乗りやすい制度の工夫が待たれる。横浜市においても、生産緑地の追加申請が思っていた以上あり、農家経営上のバランス論（生産緑地地区、当面営農継続する都市農地、宅地化してもよい都市農地）を考慮すると、こうした地域まちづくりとしての位置づけがしやすい集約換地もあながち

無理な方式とは言えない。

横浜市では、当初の生産緑地の申請に際して、近隣公園以上の住区基幹公園予定地内の農地所有者に生産緑地地区の申請をするよう手紙を出し、申請主義の中であっても行政側からできる最大限の働きかけを行ったが、今後とも、こうした地域まちづくりとしてのシナリオを行政側から明らかにしたうえで、生産緑地とも連携した都市農地の利・活用を図る必要性が高い。

三、農のある地域まちづくりの

協調展開

横浜市では、都市農地の宅地化に対して関連部局相互が連携した体制を整備して、できるだけ良好な基盤整備につながるような取り組みを図ってきた。その骨子は、おおむね1ha以上の都市農地を対象とした市街化農地土地区画促進事業（都市計画局区画整理課）と都市農地地区計画促進事業（建築局企画指導課）、三、〇〇〇㎡以上の都市農地を対象とした農住まちなみ整備事業（建築局宅地企画課）の創設である。

制度創設時の調査では、小規模な区画整理事業の可能性がある地区は一三〇か所を越えたが、実際事業導入を希望したのは一五か所程にすぎず、住宅地高度利用地区計画の導入が可能なのは七〇か所を越えたが、実際導入



▲ケヤキ林に囲まれた台地上の農地は自然発生的に市民菜園として利用されている
(川口市小谷場台地区)

されたのは五か所程であった。計画的な面整備事業は、それが実現しやすい条件を整えたにしても、都市農地における計画な宅地化の救世主になるわけではないのである。

さらに、横浜市においては、宅地化の三本柱の一つである農住組合制度は実績がなく、今後はこれらへの取り組みを強化するなどメ

ニューを増やしていくとともに、面整備事業までいかなくとも、現状よりは計画的な地域まちづくりが推進できるようなきめ細かな手法を工夫していくべきであろう。

以上のように、都市農地の宅地化を促進する手法の導入も重要であるが、都市農地施策で最も重要な点は、農地と親しむ市民のライフスタイルを実現する地域まちづくりの推進という視点の導入である。従来は、行政の各部署や農家・地権者個人がそれぞれ自分の都合だけで、まちづくりや土地経営を行ってきたきらいがあり、各主体間の合意づくりやまちづくりのルールがなさすぎたといえよう。

しかし、行政手続法・条例に基づく公平性・透明性の確保、地方分権の推進、都市計画法の改正などを背景に、きめ細かな地域まちづくりを住民参加で進める方式が定着するきざしがあり、こうした視点から都市農地施策を再編し、実施に移していく必要がある。

特に、現在策定作業が進められている都市計画マスタープランや緑の基本計画における地域レベルのプランづくりとの関連をもたせ、これら一連の計画作業の中で、地域住民や地権者との合意を形成しつつ、都市農地や生産緑地地区の位置づけやネットワーク化を図るのが最も現実的かつ効果的な方法である。地域まちづくりの計画のなかに都市農地の利・活用を生産緑地と連携させて位置づ

け、農のある地域まちづくりを協調展開する行政の粘り強い努力が、今、待たれている。

次号の予告

【特集】

テーマ『地区計画の活用』

①地区計画制度のあらまし

②地区計画によるまちづくりの実践事例

- 基盤整備とあわせて地区計画を導入した例
- 地区計画による地区施設整備の例
- 住宅地高度利用地区計画の例

③地区計画の支援制度

- 国レベルの関連制度等について
- 地方公共団体などの独自の助成制度、専門家派遣制度等について



トピックス

建設省が「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」を通過

建設省は、行政指導の公正さ・透明性の確保等を求めた「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」をまとめ、昨年十一月、都道府県知事・政令市長に通達しました。

根拠の不明確な寄付金を求めるなど、その行き過ぎた指導内容の是正を求めると同時に、住宅宅地開発事業は、魅力ある地域づくりを実現する上での重要な機会であるとの認識に立ち、従来の「開発規制型」から「まちづくり誘導型」への発想の転換に基づいた見直しを促しています。同通達文は巻末に掲載しています。

兵庫県で行政とJAが合同で農住組合制度の研修推進会議

兵庫県と同県農協中央会は一月二四日、神戸市海岸通りの県農業会館で「農住組合制度研修会・推進会議」を開催しました。農住組合対象の市町、JAと県、JA県各会担当者、農家の代表八〇人ほどが参集し、同制度の内容、事業の進め方について研修するとともに、今後の進め方を協議しました。

会議は、次の講師による発表をもとに進められました。①池貝浩・国土庁土地政策課長補佐「農住組合制度の内容と設立手続き・

事業の進め方について」②石丸正治・JA神戸市西緑農開発部長「神戸市北別府第一農住組合の設立経過と今後の取り組みについて」③秋山忠雄・都市農地センターアドバイザー「農住組合制度推進のポイントー全国の先進事例より」④県、JA兵庫中央会「本県における取り組みについて」

安くて広い定借住宅に九割が満足 定借協議会が入居者にアンケート

定期借地普及促進協議会（事務局…都市農地センター）は一月九日、「定期借地権付き住宅入居者調査」の結果を公表しました。それによると、定借住宅入居者の九割が安くて広い住宅を購入でき満足していると答えています。同調査は、昨春秋に全国の約五〇〇人を対象に、そのプロフィールや入居後の評価などをアンケートで調べたもの。（有効回収率五三・五％）

入居後の満足度の項目では、九〇％の人が「土地所有権付き住宅に比べ、よい条件の住宅を安く購入することができ満足している」と答え、総合評価でも九一％が「満足」としています。「価格が高くて、土地所有権付き住宅を購入しておけばよかった」は六％、「今にして思えば、定借住宅は購入しない方がよかった」は三％にとどまっています。

データファイル

平成5年度 不動産業総合調査 (住宅・宅地編) の結果について

建設省 建設経済局 宅地課

本調査は、民間事業者の宅地造成事業の実態を把握し、民間宅地造成事業の促進・誘導等に関する政策立案の基礎資料を得ることを目的として、建設省が毎年実施している承認統計である。調査の対象となる事業者は、大臣免許を有する宅地建物取引業者で、平成六年三月三十一日現在では二、二六九事業者であった。また調査の対象となる事業地は、調査対象企業が宅地開発を行い、かつ当該調査年度に販売を開始もしくは販売中の三、〇〇〇㎡以上の事業地である。調査の内容は、当該事業地の名称から始まり、開発面積、事業実施期間、素地購入価格、開発後土地利用計画、総事業費、分譲実績等と多岐にわたっている。では以下その一部を照会させて頂く。



表-1 資本金別事業者数・事業地数等

(単位: ha, 区画, %)

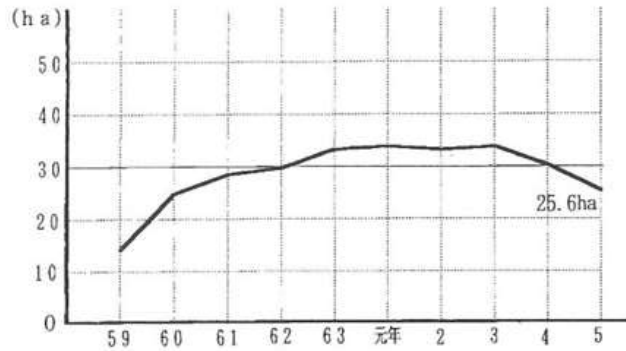
資本金区分	事業者数	事業地数	開発面積	供給区画数	供給面積	1事業地当り開発面積	1事業者当り開発面積	1事業者当り供給面積
1千万円未満	2 (1.1)	2 (0.5)	254.6 (2.5)	149 (0.6)	4.7 (0.9)	127.3	127.3	2.35
1千万円以上 5千万円未満	31 (16.6)	41 (10.3)	634.2 (6.3)	1,229 (5.0)	51.0 (10.0)	15.5	20.5	1.65
5千万円以上 1億円未満	23 (12.3)	33 (8.3)	289.1 (2.8)	985 (4.0)	13.8 (2.7)	8.8	12.6	0.60
1億円以上 10億円未満	46 (24.6)	77 (19.4)	1,113.5 (11.0)	3,684 (14.9)	57.7 (11.3)	14.5	24.2	1.25
10億円以上	85 (45.5)	244 (61.5)	7,852.9 (77.4)	18,646 (75.5)	384.1 (75.1)	32.2	92.4	4.52
合計	187 (100.0)	397 (100.0)	10,144.3 (100.0)	24,693 (100.0)	511.2 (100.0)	25.6	54.2	2.73

注1. 下段()は、各項目における資本金区分別構成比。
2. 取得土地の状況が不明の事業地を除く。

◎ 調査対象事業地の概要
(宅地造成事業)(表-1)

表中にある開発面積というのは、前述の調査対象事業地の開発面積を単純に合計したものである。また供給面積というのは、その開

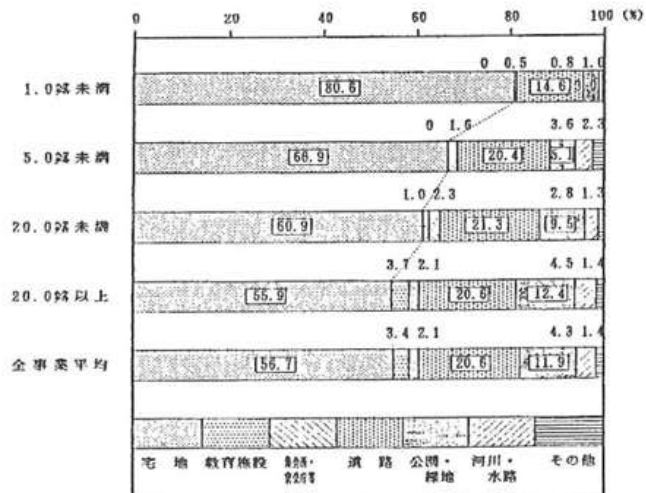
(参考図) 1事業地あたりの平均開発面積



発面積の中から当該年度に実際に最終需要者もしくは業者に対して、販売を完了した面積の合計である。(宅地造成事業というのは、未造成地を取得し宅地開発を行った事業地。以下同じ)

また一事業地あたりの開発面積を、過去一〇年に遡って見てみると(参考図)、昭和六三年に三〇ha台にのり、その後四年間ほぼ横ばいで推移したが、平成四年に前年対比でマナスに転じ、平成五年度では二五・六haとなっている。これは小規模開発の事業地が増加し、相対的に大規模開発が減少しているためと思われる。

図-1 事業規模別土地利用面積構成比



◎ 開発後土地利用
(宅地造成事業)(図-1)

平成五年度の結果では、開発面積の四二・三%が公共施設関連用地となっている。また、開発面積に対する有効宅地率は、事業規模が大きくなるに従い低下している。なお、事業規模別に土地利用面積構成比の経年推移を見ると、各事業規模とも特段大きな変化はなく安定的に推移している。



表-2 事業規模別 平均事業実施期間

年度 事業規模	59	60	61	62	63	1	2	3	4	5
0.3ha~1.0ha	3年 11ヵ月	5年 4ヵ月	5年 3ヵ月	4年 3ヵ月	4年 2ヵ月	3年 11ヵ月	4年 10ヵ月	4年 6ヵ月	4年 10ヵ月	4年 1ヵ月
1.0ha~5.0ha	7年 11ヵ月	9年 3ヵ月	10年 9ヵ月	10年 1ヵ月	10年 10ヵ月	11年 2ヵ月	14年 6ヵ月	10年 9ヵ月	11年 10ヵ月	10年 3ヵ月
5.0ha~20ha	13年 10ヵ月	14年	15年 3ヵ月	15年 1ヵ月	13年 11ヵ月	16年 1ヵ月	20年 5ヵ月	20年 6ヵ月	18年 11ヵ月	18年 9ヵ月
20ha~	20年 4ヵ月	21年 3ヵ月	20年 7ヵ月	21年 9ヵ月	21年 4ヵ月	22年 9ヵ月	25年 3ヵ月	25年 6ヵ月	25年 2ヵ月	26年 6ヵ月
全事業平均	調査データなし	14年	14年 11ヵ月	15年 10ヵ月	11年 10ヵ月	16年 3ヵ月	18年 11ヵ月	18年 2ヵ月	16年 10ヵ月	16年 2ヵ月

◎事業実施期間 (宅地造成事業)(表-1)

事業期間は事業規模が大きくなるほど長期化する傾向があり、事業規模二〇ha以上の事業地の平均事業実施期間は二六年六ヶ月となっている。総事業合計を見ると平成二年をピークに事業期間は短縮化しているが、これは小規模開発が相対的に増加しているためで、二〇ha以上の開発規模では事業期間は依然長期化する傾向が続いており、平成五年度でもここ一〇年間で最長の事業期間を要している。

◎供給実績(表-3)

供給区画数を事業区分別で見ると、宅地造成事業では宅地分譲と戸建住宅を合わせたものが、約六割を占めているのに対し、再開発的事業では共同住宅による供給が九割以上を占めている。なお、表中の卸しというのは、エンドユーザーに対する供給ではなく、業者間の販売のことである。

調査結果については他にも多数項目があるが、紙面に限りもあり以上にさせて頂く。より詳しく知りたい方は、結果報告書に若干数余部があるので、建設省宅地企画調査室調査係までお問い合わせ下さい。

表-3 事業区分別住宅形式別供給区画数・供給面積

(単位: ha, %)

事業区分	宅地分譲		戸建住宅		共同住宅		卸し		合計	
	区画数	供給面積	区画数	供給面積	区画数	供給面積	区画数	供給面積	区画数	供給面積
宅地造成事業	7,437 (30.1)	194.8 (38.1)	7,819 (31.7)	161.8 (31.7)	5,935 (24.0)	34.2 (6.7)	3,502 (14.2)	120.5 (23.6)	24,693 (100)	511.2 (100.0)
造成済地事業	399 (7.4)	8.7 (16.4)	995 (18.5)	20.7 (38.9)	3,863 (71.7)	20.6 (38.7)	133 (2.5)	3.2 (6.0)	5,390 (100)	53.2 (100.0)
再開発的事業	124 (3.4)	1.9 (12.3)	32 (0.9)	0.8 (5.2)	3,492 (95.7)	12.1 (78.6)	1 (0.0)	0.6 (3.9)	3,649 (100)	15.4 (100.0)
その他	356 (25.1)	8.0 (41.2)	343 (24.2)	7.0 (36.1)	668 (47.1)	3.3 (17.0)	52 (3.7)	1.0 (5.2)	1,419 (100)	19.4 (100.0)
合計	8,316 (23.7)	213.5 (35.6)	9,189 (26.1)	190.3 (31.8)	13,958 (39.7)	70.1 (11.7)	3,688 (10.5)	125.3 (20.9)	35,151 (100)	599.2 (100.0)

注1. 下段()は、各事業区分における住宅形式別構成
2. 事業区分又は住宅形式が不明の事業地を除く。

●はじめまして、日進市です

私たちの街、日進市は一昨年（平成六年）の一〇月に市制を施行した若い市です。今回は、新たに特定市の仲間入りを行いました日進市の自己紹介をさせていただきます。

日進市は、名古屋市東部と豊田市北西部に隣接しており、ちょうど尾張と三河の境にあたります。市街地は、名古屋市に接する西部を中心に形成されており、市内を横断する名鉄豊田線の各駅周辺においても、市街化が進行しつつあります。中央部には天白川が流れ、その周辺には肥沃な農地が広がっており、また東部は緑に恵まれ大学等の教育施設や住宅団地が点在しております。市全域を見渡すと、水と緑豊かな田園都市といった様相を呈しており、市の中央部に位置する市役所からは、西に発展した市街地、東にのどかな農地の風景を眺めることができます。

このような緑豊かな街ではありませんが、日進市にも近隣の市町と同様に、名古屋市のニュータウンとして昭和四〇年代前半より宅地化の波がおしよせてきており、国勢調査等を見ても平成になって現在に至るまでめざましい人口の伸び率を示しております。名古屋

愛知県日進市建設部都市計画課 梅田 昌嗣

市に隣接する山々や名鉄の各駅周辺は、土地区画整理事業が施行済み、もしくは施行中で、特に市内各駅周辺には高層マンションが立ち並んでおります。現在も市内の各地で土地区画整理事業が計画され、個々の民間開発も数多く行われ宅地化が進んでおります。

市内各所には、散策していただけるウォーキングコース、牧場、そして史跡・旧跡がございます。なかでも天正一二年に豊臣秀吉と徳川家康が争った小牧・長久手合戦の前哨戦で落城した岩崎城は、現在、岩崎城址公園として整備され、市内の代表的な観光地と生涯学習の場の一つとなっております。

小さな街ではございますが、機会がございましたら一度お立ち寄り下さい。



▲岩崎城址公園にて

●うまくて安いから満足！

松阪といえば松阪牛、そう！牛肉です。全国的に、いや世界的にも有名な和牛やステーキの三松など老舗も何軒あります。しかし、誰が何といおうと地元の人々が自信を持って紹介するのが、焼肉・ホルモン屋です。

なぜ、そんなにおいしいのかを、文章で紹介するのは、やほというものです。

J Aグループ三重の中央会・県連合会本店は津市にあります。一度松阪ホルモンの味を覚えると会議が終わる名古屋方面へ帰る人も、方向が逆にもかかわらず、松阪に寄り、肉を食べるということになります。

それと、食べる量のことですが、初めてるときより二度目、二度目より三度目と回数を重ねることに増えます。それは、もちろん値段が安いこと。一人当たり生ビール大ジョッキ一杯をいれても三、〇〇〇円分は食べ切れなんでしょう。そして、味。焼くのは七輪で炭火、余分な油が下に落ち、肉のうま味が引き立ちます。松阪のタレはみそ味が原則、これにたっぷりニンニクを入れると風味が一段と高まります。

メニューもロースやカルビは松阪牛の霜降り肉そのもの、柔らかく味もピカイチ。少しヘルシーなのは、油の少ないほほ肉、サガリ、シンソウにキモ。さっぱりと歯ごたえの良いミノやセンマイ。なまのキモ、センマイも食べられます（量が限られているので遅



▲家庭で食べる焼肉も当然「松阪牛」…永作家にて

J A 三重中央会組織部 永作 吉賢

い時間には売り切れています。

一般的には野菜も食べたいところですが、この際はひたすら肉を食べることに集中したいですね。でもやはり野菜が食べたいと言う人は、キャベツを頼んで下さい。肉のうま味でしつこくなった口の中を、生のキャベツを噛むことでサッパリと生き返らせてくれます。ちょうどアイスクリームのウエハースと同じです。ですから決してキャベツは火を通さず、生で食べて下さい。

最後に肉の焼き方は、表現として「あぶる」を使わせていただきます。焼きすぎて肉を固くしないで下さい。人口一二十万人の松阪市には四五軒の焼肉・ホルモン屋がありますが、お勧めの店は、少し甘口のタレが「宮本ホルモン店」、辛めが「たこやん」です。ともに松阪駅西口のそばです。

平成7年11月7日
建設省経民発第45号
建設省住街発第94号

都道府県知事・政令市長 殿

建設省建設経済局長
建設省住宅局長

「宅地開発等指導要綱の 見直しに関する指針」について

住宅宅地の供給は、国民生活の質の向上のため、ゆとりとうるおいのある健全な都市の形成において重要な役割を担うものであり、本年六月一六日の住宅宅地審議会答申においてもこのような観点を踏まえ地域整備と一体となった宅地開発の推進の重要性が指摘されているところである。今後においては、適正かつ明確なルールの下、地方公共団体と住宅宅地開発事業者（以下「事業者」という。）が連携・協力しつつ魅力ある地域づくりを推進することが求められており、このような観点に立って、良好なまちづくりに資する住宅宅地開発事業が円滑に促進されるよう、それぞれの地方公共団体において適切な取組を行うことが望まれている。

地方公共団体の宅地開発等指導要綱（以下「指導要綱」という。）及びこれに基づく行政指導については、良好な都市環境を形成する上で一定の役割を果たしてきたところであるが、反面、その一部に行き過ぎがあることが従来から指摘されており、建設省としては、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」（昭和五八年八月二日建設省計民発第五四号建設事務次官通達）のほか数次の通達により、その適切な見直しについて指導を行っ

てきたところであり、貴職においても御尽力いただいているところであるが、最近においても、規制緩和推進計画（平成七年三月三十一日閣議決定）においては、豊かさを実感できる住生活の実現に向け、土地の有効利用、良質な住宅・宅地の供給促進、住宅建設コストの低減等を図るため、指導要綱の行き過ぎは正を含めた諸規則の緩和等を推進することとされ、また、先の経済対策（平成七年九月二〇日経済対策閣僚会議決定）に際しても指導要綱の行き過ぎは正の徹底を図ることとされたところである。

近年、住宅宅地供給をとりまく社会経済状況は、指導要綱が多く制定された当時とは大きく変化してきているところであり、

(一) 従来の新市街地型大規模開発が減少し、既成市街地におけるマンション開発が増大する等開発の小規模化が進んでいること。

(二) 東京圏の人口が転出超過に転ずる等、人口の地域間移動が安定的に推移するとともに、高齢・少子化の進行等人口構造が変化してきていること。

(三) 行政手続法（平成六年一〇月一日施行）の趣旨を踏まえ、行政指導に係る公正の確保と透明性の向上を図る必要性が一層高まっていること。

四 地方公共団体が自ら住宅宅地関連公共公益施設整備を行う場合における負担を軽減するため、国庫補助等の助成措置を着実に拡充してきていること。

(四) 大幅な地価上昇が継続的に見られた時期にあつては、相当の開発利益が見込まれたこと等から、必ずしも根拠が明瞭でない負担を事業者に求めていた場合が少なくなかったと考えられるが、地価が安定的に推移する等、住宅宅地開

発をとりまく市場環境が従来と大きく異なつてきており、厳しい市場環境のもと、根拠が明瞭でない負担を見直し、国民にとってより入しやすい住宅宅地価格の実現を図る必要が高まっていること。

等の状況にある。

このような状況のもと、指導要綱の見直しに関する基本的な考え方を下記のとおり「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」として定めたので通知する。地方公共団体においては、過去の通達を十分に踏まえつつ、本通達の趣旨に沿って、指導要綱の適切な見直しに努めるとともに、新規に指導要綱を策定しようとする場合にあつても、本通達の趣旨にのっとり、その内容について十分な検討が行われるよう期待するものである。

貴職におかれては、本通達を管下の市区町村に周知せしめるとともに、見直し状況の確な把握に努める等、指導要綱の適切な見直しが推進されるよう特段の配慮をお願いする。「※本項は、都道府県あてのみ」

宅地開発等指導要綱の 見直しに関する指針

一、総合的な事項

(一) これまでの指導要綱は、主として乱開発の防止等を目的として策定されたものであるが、事実上開発に対して抑制的に作用するものも多かったものと考えられる。多くの地方公共団体が創意工夫を凝らして魅力あるまちづくりを推進しようとしている中で、住宅宅地開発事業はまちづくりを実現する上で重要な機会であることから、地方公共団体と事業者の相互の協力の下に、良好なまちづくりに資する住宅宅地開

発事業が円滑に促進されるよう、指導要綱の在り方を検討する必要があること。

(二) 指導要綱に基づく行政指導は、行政手続法の趣旨を踏まえ、あくまで、事業者の理解と協力の下にその実現を図るべきものであり、行政運営の公正の確保と透明性の向上を図るために、行政指導の内容及びその手続について、適正なルールをあらかじめ設定した上で、それを明文化するとともに公表することが適当であること。

(三) 公共公益施設は、もっぱら開発区域内の住民が利用する区画道路、公園、ごみ置場等事業者の負担で設置することについての法令上の位置付け又は社会通念上の合意があるものを除き、その性質上、公共側において設置・管理することが本来であり、住宅地開発事業関連のものといえども地方公共団体において設置（又は費用の負担）・管理を行うことが基本であること。また、住宅地開発の公共公益施設整備にあつては、近年、着実に拡充されてきている国の助成措置（建設省による国庫補助制度及び自治省による地方財政上の措置）の積極的な活用を図ること。

四 住宅地開発を通じて魅力ある地域整備を実現するとともに国民に低廉かつ良質な住宅地を供給することの必要性に鑑み、事業者に対して施設の整備・提供等の負担を求める場合にあっては、その負担が最終的に居住者等の負担につながるものであること、及び過大な負担は良好なまちづくりに資する住宅地開発事業の円滑な推進をも阻害するものであることに留意し、その負担内容は、必要かつ合理的な範囲内のものとする。

(五) 以上の点を踏まえ、社会経済状況の変化に適

切に対応するとともに、二、以下に掲げる事項に留意した上で、公民の適切な役割分担のもと、低廉かつ良質な住宅地を供給する事業が地域のまちづくり等に即した形で円滑かつ迅速に行われるよう、各地方公共団体においては指導要綱の適正な見直しに努めること。

二、適正かつ明確なルールの設定

(一) 事業者に一定の協力を求める行政指導を行う場合にあっては、行政運営の公正の確保と透明性の向上を図るため、行政指導の内容及び手続について、明文化するとともに公表することとし、内規等の根拠が不明確なものに基づいて負担を求めることは適当ではないこと。例えば「〇〇については市長と別途協議」のような不明確な内容の条項を根拠に負担を求めることは適当ではなく、仮に個々の事例ごとに弾力的な対応をせざるを得ない場合があるとしても、協力を求める内容の上限を設定し、又は標準的な内容を明示する等、運用に当たっての公正の確保と透明性の向上を図るための適切な措置を講じること。

(二) 指導要綱に基づく各調整手続（指導要綱に基づく手続に先行する事前手続を要する場合は、その事前手続を含む。）ことに通常必要となる標準的な期間を極力明示することとするほか、関係部局（例えば、環境アセスメント、埋蔵文化財の担当部局等）間の横断的調整組織を設置すること等により、事前相談の段階から法令上の処分を行うに至るまでの一連の調整手続全体が円滑かつ迅速に行われるよう必要な措置を講じること。

(三) 指導要綱に基づく調整手続と都市計画法第三条に基づく同意・協議手続とを並行的に進める等、実質的に同一の調整手続を重複して行う

ことのないよう極力手続の簡素化・合理化を図ること。なお、同条の手続は、公共施設の管理の適正を期するために設けられているものであることから、公共施設管理上の事由によらずしてその手続を拒否又は遅延してはならないこと。

四 事業者に提出を求める書類・図面の部数にあっては、地方公共団体によって、正副各一部でよいとするところから、数十部も求めるところもあるなど、相当のばらつきが見られるところである。複数の関係部局の事務手続を同時並行的に処理するために一定部数の提出を求めることは考えられるところであるが、事業の規模・内容等にかかわらず一律に多くの部数を求めることは過大な負担となる場合があることから、事案に応じ、必要最小限と認められるもの提出を求めることとする。

(五) 事業者の窓口となる部局・担当課を明確にするとともに、関係法令・関係課、調整手続の事務処理フロー図等を整理した手引書等を用意すること等により、事業者において調整手続全体を事前に了知し得るよう適切な措置を講じること。

三、公共施設に関する基本的な事項

(一) 設置に関する事項
（イ）公共施設にあっては、もっぱら開発区域内の住民が利用する区画道路、公園等を除き、住宅地開発事業関連のものといえども公共施設としての性格に鑑み、地方公共団体において設置（又は費用を負担）することが基本であること。

(二) 公共施設の利用者の相当部分が開発区域内の住民である場合においては、その設置につ

いて、事業者に応分の負担を求めることも考
えられようが、この場合においても、事業者
に負担を求める程度は、例えば、公共施設の
利用者のうち開発区域内の住民の利用者が占
める割合を斟酌するなど合理性の認められる
範囲内のものとする。

(イ) 住宅地開発事業に関連する公共施設整備
にあつては、住宅地関連公共施設整備促進
事業、緊急住宅地関連特定施設整備事業、
住宅地緊急支援事業（平成七年度創設）を
はじめ、自治省による住宅地関連公共施設
整備促進事業の地方公共団体負担分について
の地方財政上の支援措置及び都市生活環境整
備特別対策事業（平成五年度創設）等の助成
措置が用意されているので、これらの積極的
な活用に努めること。

(二) 管理に関する事項

(イ) 開発行為により設置される公共施設につい
ては、地方公共団体が土地の所有権を取得し
ないまま、事業者等に管理委託させていたこ
とに起因して、公共施設以外のものに転用さ
れる等の紛争が発生することが見られること
であるが、このような事態を招かないため
にも、都市計画法第三十九条及び第四〇条の規
定の趣旨を踏まえ、同法第三六条第三項の工
事完了公告の翌日に管理の引き継ぎを行うと
ともに、土地所有権の確実な帰属のために必
要な措置を講ずること。また、公共施設の帰
属手続の遅れから工事完了公告が必要以上に
遅れることのないよう帰属手続の迅速化に努
めること。

(ロ) 住宅地開発に関する工事完了後におい
て、管理を引き継いだ道路、公園、水道等の
維持管理費用を事業者等に求める地方公共団

体がわずかながら見受けられるところである
が、公共施設の性格からして、住宅地開発
事業関連のものといえどもその維持管理費用
を事業者等に求めることは適当ではないこ
と。

四、公園等

(一) 公園、緑地、広場（以下「公園等」とい
う。）については、開発区域面積の三%かつ一
人当たり三㎡を確保することを基本とする。た
だし、中高層住宅において、一人当たり三㎡の
基準を一律に適用することは過大な負担を課す
る結果となる場合が多いことから、一人当たり
の面積基準を設ける際にも、開発区域面積の六
%以上の公園等の確保を求めることは適当では
ないこと。

(二) 良好な樹林地等を存置するなど緑を確保する
必要性が高いと認められる地域にあつては、公
園等の確保と併せて平成七年度の都市緑地保全
法の改正により創設された市民緑地制度、緑地
協定制度の活用を図ること等により、事業者に
とって負担を課することなく、緑地等の確保を
図る方策を検討すること。

五、公益施設

(一) 公益施設にあつては、もっぱら開発区域内の
住民が利用するごみ置場等開発区域内の住民の
便益を図る上で必要不可欠な身の回り施設を除
き、住宅地開発事業関連のものといえどもそ
の性格に鑑み、地方公共団体において整備する
ことが基本であり、公益施設用地の確保を求め
る場合にあつては、当該用地は有償で取得する
ことを原則とすること。公益施設の整備にあつ
ては、国庫補助制度等の助成措置の積極的な活
用に努めること。

(二) 公益施設用地の確保を求める場合にあつて

は、地方公共団体が協力を求める内容の透明性
・公正さを確保する上で、確保を求める公益施
設用地の面積割合の上限を合理的な範囲にお
いて設定することが適当であること。面積割合
の上限の設定に当たっては、例えば、住区レベ
ルにおいて必ず必要と見込まれる公益施設用地
が住区の面積に占める割合を考慮して上限（三
%程度）を設定している事例が存するところ
あり、これらを参考にした上で、その設定根拠
を明確に整理すること。また、開発許可基準に
あつては、二〇ha以上の大規模開発についての
み公益施設の配置を考慮することとされている
ことを勘案し、小規模な開発についても一律に
公益施設用地の確保を求めることは適当ではな
いこと。

(三) (二)により設定した上限を超えて公益施設用地
の確保を求める場合にあつては、適正な対価で
買い取ることが適当であること。また、この上
限の範囲内であっても、具体の案件において公
益施設の用地の確保を求める場合にあつては、
当該施設の主たる利用者が開発区域内の住民で
あるか否か等、事業者に確保を求める必要性・
合理性について慎重に検討することとし、確保
を求める用地の用途は、事前に明確に特定する
ことが適当であること。

四 公益施設の利用者の相当部分が開発区域内の
住民である場合においては、その用地の確保に
ついて、事業者が用地の減額譲渡を求めると、
応分の負担を求めることも考えられようが、こ
の場合においても、事業者に負担を求める程度
は、例えば、公益施設の利用者のうち開発区域
内の住民の利用者が占める割合を斟酌するな
ど、合理性の認められる範囲内のものとするこ
と。また、義務教育施設、行政機関の出張所

等、本来行政の責任において整備すべき性格の施設の用地にあっては、その施設の利用者がもっぱら開発区域内の住民である場合にあっては、当該用地については適正な対価で買い取ることが適当であること。

(五) 地方公共団体において適当な用地を確保することが困難である等の特別な事情がある場合において、地域整備の必要性等の観点から住区レベルを超える広域的な公益施設（例えば、図書館、文化ホール等）の用地の確保を事業者に求める場合にあっては、その用地は、適正な対価で買い取ることが適当であること。

(六) 小学校・中学校にあっては、学校教育法上市町村に設置義務があることに十分留意するとともに、学校の校舎等いわゆる上物は、地方公共団体が整備することとし、上物整備についての負担を事業者に求めることは適当ではないこと。この場合においては、国庫補助制度等の助成制度の積極的な活用を努めること。

六、寄付金等

(一) 寄付金、負担金等の支払いを求めることを規定した要綱は、従前多く存在したところであるが、多くの地方公共団体においては、寄付金等に係る規定について廃止等の見直しを行い、又は検討しているところである。このような動向を踏まえ、適切な見直しを推進すること。また、必要性・合理性が明確ではない寄付金等を求めることは適当ではないこと。

(二) 事業者が整備することが適当である公共公益施設の整備に代えての寄付金（例えば、事業者が設置することとされている公園が開発区域面積の関係で小規模なものとなる場合において、当該小規模公園の提供に代えて、開発区域の周辺における公園緑地の確保の財源としての基金

への寄付金）等、根拠が合理的かつ明確なものについては、事業者に負担を求めることも考えられようが、寄付金等の提供を求める場合にあっては、以下の点に留意すること。

(イ) 負担の程度が、例えば、寄付金等と代替関係にある公共公益施設整備等との権衡が図られているなど、合理性の認められる範囲内のものである必要があること。

(ロ) 寄付金等の徴収目的と実際の使途との関連性を明らかにするため、寄付金等が開発区域を含む地域に還元されることを担保する措置を講じるなど、収支と使途の明確化を図ること。

七、人口密度規制及び戸当たり人数等

(一) 中高層住宅に関して、一定面積当たりの計画人口及び戸当たり人数を設定すること、又は戸当たりの床面積を一定規模以上とすること等により、一定面積当たりの戸数を制限するいわゆる人口密度規制のほか、用途制限等の建築制限に関する指導を行っている地方公共団体がわずかながら見受けられるところであるが、本来建築制限は、都市計画上の容積率規制等に対応すべきであり、また、世帯人員によって確保することが望ましい居住水準が異なっていること等から、行政上の内部目標値としての人口密度等を設定することは格別、事業者に対して事実上の建築制限となるような指導を行うことは適当ではないこと。

(二) 良好な住環境を確保することが必要であると認められる場合にあっては、地区計画制度、建築協定制度等の様々なまちづくりに関する法制度が用意されているところであるので、これらの積極的な活用を検討すべきこと。

(三) 人口密度規制のほか、事業者に負担を求める

公共公益施設整備の水準の算定の基礎とする等のために、戸当たり人数の設定を行っていることがあるが、この場合においては、過大な負担を求めることとならないよう、地方公共団体における一世帯当たり人員数に関する直近の国勢調査結果や今後の見込み等を踏まえ、実態に即した適切な見直しを行うこと。

八、周辺住民調整

(一) 周辺住民との紛争を未然に防止するため、必要に応じ、計画内容等の周知、問題の生ずるおそれがある場合における話し合い等を求めることは、合理的な範囲の内容、方法をもって行わせる限り、有効かつ適切なものではあるが、事業者と周辺住民との調整に関する行政指導を行う場合にあっては、行政運営の公正の確保と透明性の向上を図るため、その手続等について明文化したルールを定めるべきであること。

(二) 調整手続に関するルールを定める場合にあっては、住宅地の円滑な供給に支障とならないよう十分に配慮することとし、周辺住民等の同意書又は実質的に周辺住民の同意書と同一と認められる書面（例えば、住民の署名押印がなされた説明会の議事録）の提出を求めることは適当ではないこと。

九、制裁的措置

指導要綱による行政指導に従わない場合に、都道府県への進達拒否、都市計画法三二条同意・協議手続拒否、建築確認申請書の不受理、水道、ガス等の供給拒否その他の制裁的措置を行うことは、行政手続法の趣旨に照らしても問題であり、そのような制裁的措置は行わないこととし、制裁的措置に係る規定を定めている場合にあっては、当該規定は廃止すること。

編集後記

正月気分が、まだ完全に抜けていないままこの編集後記を書いております。

正月に今年の目標をたてることを恒例としている私でありますので（達成したことは、残念ながらほとんどありません）、今年も懲りずに何かいい目標はないかといろいろ考えましたところ、本年はできるだけ多くの本を読む

ことを目標とすることにいたしました。

私が妻から聞いたところによると、妻の勤めている会社の上司は①会社で読む本、②通勤時間に読む本、③家で読む本と三種類に分類してあらゆる本を読破しているとのこと。しかも、私がお好みそうな通俗小説はいっさい読書の対象になっていないというおまけつきです。思い返せば、私も土地行政に携わっているものの、土地をめぐる歴史的背景等、今後の日本の土地のあるべき姿を述べようとすると、根幹となるような知識が著しく欠けているような気がします。これらのことを鑑

みて、今年は少し内容が硬めの本の精読、多読に勤め、年末には、「平成八年はアカデミックな一年であった」と振り返りたいものであります。

最後に、私が編集委員になっては一年半が過ぎようとしています。今までの経験を活かし、当該情報誌の内容がより充実したものになるよう努力したいと思っております。

(T・M)

昨年は、阪神・淡路大震災、そして今年には首相の退陣表明とビッグニュースで一年の幕が閉じました。

正月気分もふつとび、これからどうなるのだろう、どうしたらいいのだろうと思案しながらまた一年。進歩のないこと夥（おびただ）しく反省してまた一年。

そんな中で、「都市農地とまちづくり」は、はや7号、農住組合、特定優良賃貸住宅、定期借地権と結構重いテーマに取り組みながら、都農センターと約1名を除いた編集委員の熱意に支えられて、着実に号を重ねてきました。

また反省。

さて、都市農地ですが、本年は、J Aと行政の連携のもとに、良質な住宅・宅地の供給が活発化し、災害にも強い良好な市街地の形成が全国の特定期定で着々と進んでいて、「都市農地とま

ちづくり」もますます重要性を増し、増刊、増部の要望が強く、編集委員は大忙し！という初夢を見るつもりでしたが、また反省。

反省だけなら猿でもできる？

だって猿なんだから（某雑誌からバクリました……また反省）。

(M)

お詫び・前号二九ページで真部敏巳氏の肩書が(株)サンライト・コンサルティンク・パートナーズ取締役事業企画部長とあるのは、サテライト・コンサルティンク・パートナーズ取締役事業企画部長の誤りでした。お詫びして訂正します。

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

都市農地に係る事業制度と税制のあらまし

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 A4判 88頁 定価1,500円 送料310円

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 50頁程度 年間購読料(公的機関)4,800円 (民間)6,000円

農住組合設立の手引

平成8年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル

A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円(民間)7,000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

情報誌編集委員会

主査委員	村主 英明 (建設省建設経済局)
	伊藤 明子 (建設省住宅局) 7年7月就任
	高村 幸夫 (建設省建設経済局)
	松村 孝典 (国土庁土地局)
	山本 裕理 (農林水産省経済局)
	斎藤 誠 (横浜市)
	角本 直樹 (神戸市)
	山本 治 (名古屋市)
	東 征司 (全国農業協同組合中央会)

事務局	(財)都市農地活用支援センター
	星野 昌之
	丸山 巍
	石川 達郎
	吉田 史子

JAはどなたでもご利用いただけます。



家族で相談、ニューハウス。

JA住宅ローン

住宅のご購入にはJAローンが便利です。
自動車・教育資金ほか、各種ローンもございます。

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