

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】都市農地活用アドバイザーから
みたまちづくり

第9号
1996.9



表紙の写真

河内長野市が施行者となり、市のまちづくり基本理念を実現するために取り組んだ事業。
(向野住宅街区整備事業)

大阪府住宅供給公社を含む28名の権利者が良好な住宅・住環境を創り出すとともに、集合農地を残しながら公共施設の整備と一体的な中高層住宅455戸(17棟)のまちづくりを実現した。(施行面積13.9ha)

(所在：大阪府河内長野市向野、古野町の一部)

(写真提供：(株)ユーエヌ土地利用研究所、平成8年7月撮影)

Contents

▶ホットナウ「地主と住み手が結びあう住宅まちづくり」……………2

名城大学理工学部建築学科/教授 延 藤 安 弘

特集 都市農地活用アドバイザーからみたまちづくり

都市農地活用アドバイザー制度について……………4

(財)都市農地活用支援センター 相談部

座談会 「都市農地活用アドバイザーからみたまちづくり」……………6

司会：釜 谷 智 弘(建設省宅地企画調査室課長補佐)
大 橋 南海子(株式会社まちづくり工房代表取締役)
野 口 和 雄(株式会社地域総合研究所取締役)
中 佐 一 重(株式会社ユーエヌ土地利用研究所代表取締役)
樋 口 信 子(樋口都市設計代表)
井 沢 知 且(株式会社都市研究所スペースシア代表取締役)

連載 「市民農園と税制について」—その1—……………24

建設省都市局都市緑地対策室係長 湯 澤 将 憲

まちづくり最前線

◎地方公共団体

「神奈川県における緑住まちづくりの取組状況」……………27

神奈川県都市部都市整備課長 清 宮 一 善

◎JAグループ

宅地管理システムを確立

「愛知・JAみどり不動産部25周年」……………29

JA新聞連/審査役 荒 井 実

■情報アンテナ トピックス・データファイル……………33

■ネットワーク

●松戸の外周を歩くツアーに参加して……………38

松戸市建設局企画調整室 村 上 亜 紀

●まちづくりは土地活用、陶芸は土活用……………38

JA兵庫中央会地域開発室 藤 本 滝 彦

①「住生活ビジョン21」の概要について……………39

—快適でいきいきとした住生活の姿とその実現に向けて—

建設省住宅局住宅政策課

②定期借地権付き住宅の供給実績調査の結果について……………46

(財)都市農地活用支援センター

地主と住み手が結びあう住宅まちづくり

名城大学理工学部建築学科 教授

延藤 安弘



Q 「街ハラス」や「まちづくり」は、
違いがあるのですか。

「街づくり」は、住宅・道路・公園など物的環境を整備するモノづくりです。「まちづくり」はモノを整備するだけでなく、その過程で、人と人を新しく結び合わせることもあるのです。「まちづくり」は、ものとくらし、ハードとソフトの間に橋を架けることに根ざしています。

これからは、地域の個性化が問われる時代です。地域に固有の価値というものは、その担い手たちが出会うことによって、現れてくるものです。その意味では、「まちづくり」は、住み手とつくり手、および住み手同士のかかわりにおいてはじめて成立するものです。

都市農地を生かすまちづくりにおいても、モノのデザインやカネの仕組だけではなく、人と人、人とモノの関係のデザインが大切になってきました。

Q 都市農地を生かした「まちづくり」では、
何が重要な課題ですか。

これからの都市農地活用の住宅建設は「事業としての効率性に加えて、まちづくりとしての楽しさ」を大切にすることが課題です。

これからの住宅建設にあたり、財産活用や節税対策の視点だけでなく、どんな地域社会や景観を孫子の代に残していくかのコミュニティづくりの視点が待たれています。

そのためには、住宅建設過程に都市住民をまきこむことです。これまでのように、モノが出来てからヒトがやってくるのではなく、これからは「こんなに景色のよい、緑の多い環境に住んでみたいナ」「地元のお百姓さんに、野菜の育て方を教えてもらって、みんなで菜園をやってみたいナ」などなどの住み手のつぶやきを生かした住宅まちづくりに赴くことです。

「ヒトありき」の住宅建設を「コーポラティブ住宅」といいます。農地所有者と都市住民が結びあう新しいタイプのコーポラティブ住宅を実現していくことは、次のような長所があります。第一に、個性的な住まい景観が地域にひろがります。出来合いのものにはあるパターンの中にはまりこみがちなのに対して、住み手参加の住まいづくりは、間取りだけでなく、外溝にも特徴ある住み手の意見が反映され、その場所にふさわしい有機的な姿が生まれます。

第二に、「自分たちの団地は自分たちで守り育もう」の住み手意識の高揚の結果、共同環境の維持管理がスムーズにすすみます。

第三に、都市住民と農地所有者がギブ・アンド・テイクの関係を結ぶことにより、地域社会に元気が注入されます。従来のともすれば、ヒトとヒトの間がキレキレになりがちなつくり方と違って、参加の住まい・まちづくりは、ヒトとヒトとが場所のみならず、楽しい時間をも分かちあい、心はずむ人間関係をつむぎだします。

かつての農村社会がそうであったように、新しい状況のもとで、コーポラティブ住宅づくりは、地域に住まう人々の間で互いに力を合わせて、美しさ、愉しさ、心地よさで環境を満たし、

言葉で言いあらわせない無形の生活の質(かけひ)を獲得することを特徴とします。

もちろん、コーポラティブ住宅にも短所もあります。その端的な例は、手間ヒマがかかることです。とりわけ、住み手が参加するためのお膳立て、住み手と専門家との対話等には、相当の時間を要します。「トキはカネなり」の現代社会には、それはむづかしいのではないかと危惧するむきもあるでしょうが、手間ヒマがかかることが、結果的に地主と住み手、住み手同士の間関係をよりよくし、良質なコミュニティづくりのエネルギーの素になるのです。そこでは、短所も長所に結びつくのです。

Q コーポラティブ住宅は持家ですか、借家ですか。

そんなにより特質をはらむコーポラティブ住宅は、今日までに、全国的には約三〇〇プロジェクト、約六、〇〇〇戸うまれています。そのほとんど全てが持家共同建設です。

しかし、最近、借家型コーポラティブ住宅が生まれました。その背景には、住み手側と地主側の双方にそれぞれ次のような理由があります。

まず、住み手側としては、土地が高騰しすぎて取得できなくなったという現実的条件と、「持つ」よりも「安心して住み続けられる」ならば「賃貸」でよいという意識の変化です。

地主側の賃貸型コーポラティブ住宅成立の要因は、第一に、住み続けることを前提にしている入居者の場合には、空家率が低くなる(転居者がでも入居者が自ら補充する行動を行うため)、第二に、同じ理由から、たちのよくない入居者の入居や、又貸しなどを防ぐことができる、第三に、入居者が愛着を持って住み続けるため、建物の維持管理上也好ましい、などがあげられます。

要するに、良質の借家人に長く住んでもらうことは、地主にとって有利です。住み手にとっても、無理をして持家入手による一生過大なローンを負い続ける状態から免れることができるとともに、定住できる面積と自由な間取りと気心の知れた近隣

住民とともに住みあえる点で有利なのです。

このような地主や居住者双方にメリットのある賃貸型コーポラティブ住宅第一号「あるじゅ」が、一九九三年に東京都葛飾区柴又に生まれました。付近は柴又の町並みから少し離れた、まだ玉ねぎ畑が多く残りますが、相続対策の賃貸アパートが増えつつある低層住宅地です。

約二〇〇坪の敷地に建つ、四層一三戸、住居規模六六〇一〇一㎡(平均約八四㎡)の中層住宅で、二戸の車椅子居住者用住宅を始めとして、徹底した個別設計が行なわれています。

Q 賃貸型コーポラティブ住宅をすすめる手法はありますか。

「あるじゅ」の場合は、地主のSさんは、先祖から受け継いだ農地を手放したくなかったのですが、固定資産税が高く悩んでおられました。コーポラティブ住宅の先進事例に触発され、人間関係のよいコミュニティづくりに役立つように土地を活用しようという志と決断が、「あるじゅ」を生みました。

事業手法としては、①都の「優良民間賃貸住宅建設資金」活用により、基準家賃の低減をはかる、②入居者は内装工事費分を拠出し、地主に対する「貸付金」と「家賃低減基金」の二種類に分割し運用、③地主はこの「貸付金」を借入金として事業費に活用、という特徴をもっています。

「あるじゅ方式」は、土地を手放さずに、安定した収入を確保でき、住み手とともに長期的な健全経営ができます。

ところで、いま「つくば方式」による第一号が生まれようとしています。「つくば方式」とは、新借地借家法に基づく、建物譲渡付き借地権を生かし、住み手にとっては利用権分譲方式で安い価格で老後まで安心して住み続けられるコーポラティブ住宅です。地主にとっては、建築資金が原則的に不要であるとともに、安定した収入(地代)が得られます。

いずれにせよ、高齢化・少子化・環境保全等の時代的課題を前にして、都市農地を地域社会づくりと人間関係づくりに生かせる住宅まちづくりに赴く機会を高めたものです。

(参考)延藤安弘・他「これからの集合住宅づくり」晶文社

都市農地活用アドバイザー制度について

(財) 都市農地活用支援センター

都市農地活用 アドバイザーの派遣

当センターでは、農地所有者などが都市農地を活用したまちづくりをしようとする場合に、アドバイザー（まちづくりに関して専門知識や実務経験をもつ専門家）を派遣して、「計画的なまちづくり」や「土地の有効利用」などについて助言を行っています。

地方公共団体やJAなどから都市農地を活用したまちづくり勉強会などへの派遣依頼があれば、センターがアドバイザーを派遣します。

アドバイザー派遣に伴う派遣費用は現在センターが負担していますので、関係者は、安心してまちづくりを推進することができます。

アドバイザーの登録

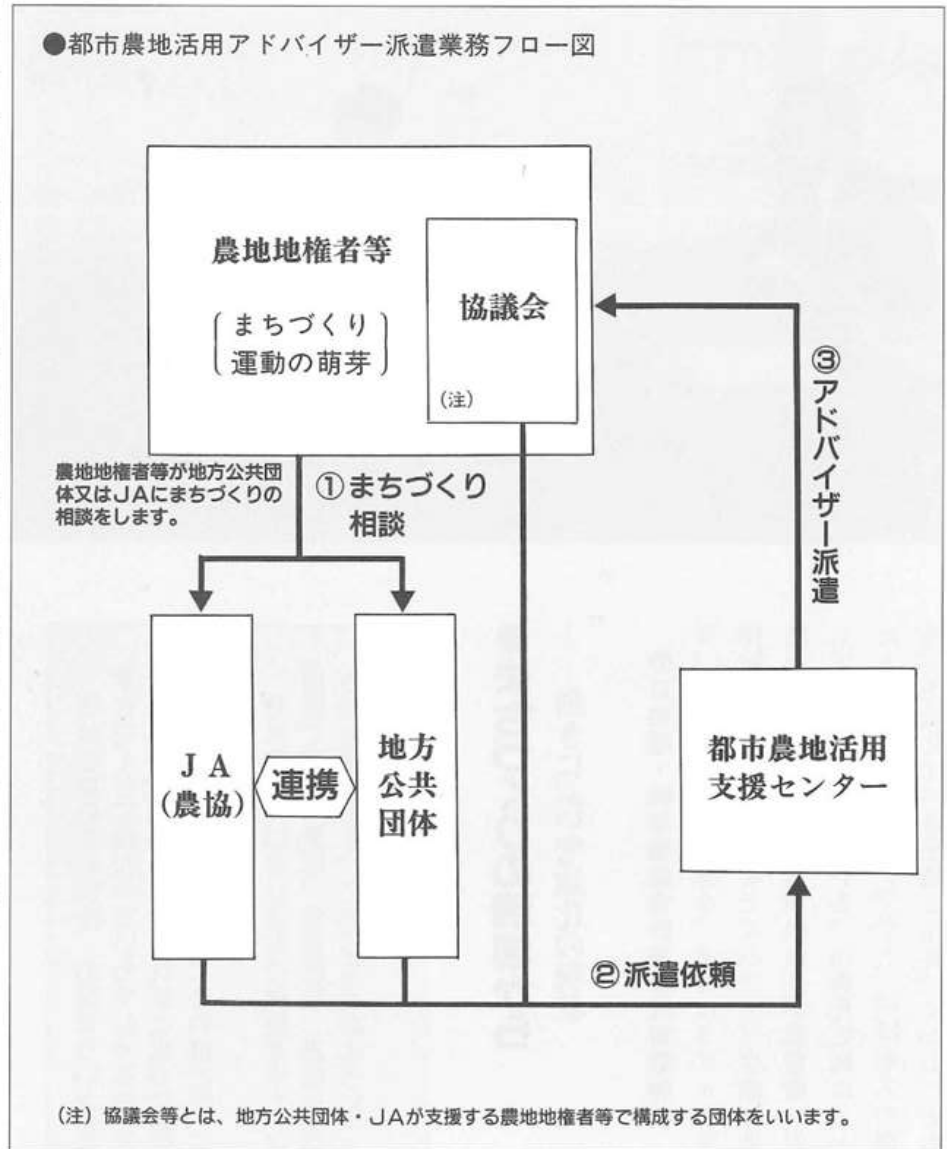
アドバイザーの登録は、その年度の当初に希望者から申し込みをいただきセンターが選定する仕組みになっています。

現在、都市農地を活用するまちづくりに関して専門知識及び実務経験を持つコンサルタントや税理士、弁護士の専門家が登録をしていますが、登録者数は平成八年度で百二名を数

AD・JA 都府県別及び年度別派遣状況一覧

都府県別		東京	埼玉	千葉	茨城	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	奈良	兵庫	横の合計	
平成5年	行政	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2	4
	JA	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	
平成6年	行政	2	3	1	4	1	1	0	1	2	0	0	15	21
	JA	0	0	0	1	0	1	0	0	2	1	1	6	
平成7年	協議会	0	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	5	44
	行政	0	1	1	0	3	0	0	2	3	1	0	11	
	JA	3	7	3	2	3	3	0	1	1	2	3	28	
縦の合計		5	12	6	9	8	5	0	4	12	4	4	69	

●都市農地活用アドバイザー派遣業務フロー図



えています。なお三大都市圏別内訳は首都圏五十九名、近畿圏二十九名、中部圏十四名となっています。

アドバイザー派遣業務の内容

農地所有者などを対象としたまちづくり勉強

- ・ 賃貸住宅の建設経営について
- ・ まちづくりに伴う道路等の基盤整備について
- ・ まちづくりに伴う税制などについて

強会や説明会では、具体的には次のようなアドバイスをを行っています。

- ・ 効果的なまちづくり事業の手法について
- ・ 賃貸住宅の建設経営について
- ・ まちづくりに伴う道路等の基盤整備について
- ・ まちづくりに伴う税制などについて

・ 具体的な事例や制度の紹介について

アドバイザー派遣の実績

平成五年度は年度途中でスタートしたこともあり、実績は四件にとどまりましたが、平成六年度は制度の周知徹底を図ったことや派遣費用を無料にしたことなどにより、二十一件の派遣実績を得ました。また平成七年度はアドバイザー派遣制度が関係者の皆様にご理解をいただいたこと、各地域のまちづくりの気運の高まりを反映して、四十四件の実績となっています。

アドバイザー派遣制度の活用

これまでは三大都市圏の大都市地域を対象にアドバイザーを派遣してまいりましたが、農住組合事業は、三大都市圏以外でも事業化ができることとなっていることから、農住組合事業の一層の推進を図るため、農住組合に限っては、三大都市圏以外にも派遣出来るよう制度要綱の改正手続きを進めています。

また、事業の初動段階における地権者の勉強会や説明会にとどまらず、その後の調査段階や農地所有者などの合意形成などの段階においても、アドバイザーを活用していただきたいと考えています。

座談会



都市農地活用アドバイザーから みたまちづくり

きょうはお忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。本日は、広くまちづくりに携わっていらっしゃる皆さんのご意見を伺って、今後のまちづくりの参考にさせていただくことができると思っております。現場に携わっている方々が読んで、なるほどなあ、という記事にできればと思っておりますので、ざっくばらんなお話をお願いできればと思います。

それでは、いろいろなご体験を中心に自由にご議論いただければと思います。まず現状認識ですが、最近、宅地化も、賃貸住宅建設も、そんなに進んでいないんじゃないかという話を聞きます。この辺をどのようにとらえられていらっしゃるでしょうか。

司会・釜谷智弘・建設省宅地企画調査室課長補佐

● まちづくりの現場から

動きにぶい宅地化の現状

野口和雄・(株)地域総合計画研究所取締役

今、お話があった実態を、まさにリアルに実験として感じているところです。生産緑地法を改正したあと、農家のほうが面整備に対して、憶病になっている。市街化区域に入っただとたん二つに分けられて、ほぼ永久の農地、宅地化すべき土地となる。しかし、どち

らを選んだにしても困る。だったら、それほど金には困っていない、いっそのこと調整区域のほうが将来のためにはまだいいではないかとなる。そうすると、行政は区画整理を仕掛けるけれども、地権者の中にも確かに面整備をやるうという意欲はあるんだけど、全体の合意形成は難しいのです。

一方で、市街化区域で道路に面していない、あんこの部分に宅地化農地があって、際の部分に生産緑地があり道路に面しているわけですから、いくらでも何とでもできるとい

＜出席者の自己紹介＞

大橋南海子・㈱まちづくり工房代表取締役 自治体、J A、地権者に対する相談会、説明会、プランニング、コンサルティング。区画整理、宅地化促進、上物の誘導、生産緑地の活用など中心に。

野口和雄・㈱地域総合計画研究所取締役 建設省や住宅・都市整備公団の区画整理事業のビルトアップ調査などに関わりながら、おもに区画整理とその後の土地利用についてコンサルティング。

中佐一重・㈱ユーエヌ土地利用研究所代表取締役 自治体の都市農地を活用したまちづくりのマスタープラン作成、緑住区画整理事業促進など。大阪府緑住タウン推進協議会コーディネーター部会長。

樋口信子・樋口都市設計代表 生産緑地法の改正以降、年間やっている業務のうちの半分が都市農地関連。大阪府下特定市の市街化区域内農地の整備プログラム策定など。

井沢知旦・㈱都市研究所スペース代表取締役（紙上参加） 都市マスや住宅マスなどの広義・狭義の都市再開発の事業のコンサルタント、地域開発のマスタープラン作りや事業推進などを中心に。

うことで、結局、あんこの部分は取り残されて、面整備できなくなるのです。行政は、面整備できるほうにどんどん投資がされていくわけです。結局、農協が少し頑張るけれども、必ずしも行政側とうまく調整できないということがありますね。

それから、区画整理をやったところで必ず宅地化が進むとは言えないんです。駅前はまだいいんですけども、ちょっと離れると、宅地需給上厳しい状況ですから、区画整理をやったのはいいけれども、アパートが建っても軒並み空家が出ていて、もう二度とやるものか、となってしまう。国のいろんな制度を使おうと思ってるところは、たとえば特優賃なんか、駅前だったら成立するけれども、やっぱり十分ぐらい離れると二階建てアパートじゃないとだめで、それでも相当きつい。したがって、ちょっと二の足を踏んで、土地経営のほうには向いていかないというのが現状なんじゃないかなという気がしています。

中佐一重・㈱ユーエヌ土地利用研究所代表取締役 バブル期のあれだけ宅地需給が逼迫したときに、制度としてあまりにも完璧な制度というか、細部までつくりすぎたんじゃなかなという感じをもっています。農家の人に、緑住区画整理をして、上物は特優賃で建てて、それを農住組合で進めるといって、農

協も三点セットということで推進しました。しかし、今まで農家をしていた人が、その次の瞬間、すぐ緑住区画整理をして、賃貸住宅を建てて、賃貸経営者に変わっていくという、そういう人生設計はまだ描けていないと思うんですね。

地権者の方とおつき合いしての感触をちょっといいますと、道路が欲しいんですね。将来のために、道路をつけたいのです。宅地化農地を選ばれた方も、生産緑地を選ばれた方も、ともかくの思いはそこぐらいいです。バブルが崩壊しましたから、余計に熱は冷めていると思うんです。

井沢知旦・㈱都市研究所スペース代表取締役（紙上参加） 中部圏（愛知県・三重県の特定市）は三大都市圏のなかで市街化区域内農地率の最も高い圏域であり、都府県単位では愛知県が最も宅地化農地面積が多くなっています。宅地化農地の減少は、以前ほどのペースではありません。農住組合は少なく、緑住区画整理もこれからという段階であり、むしろ従来の区画整理内の農地の減少が進んでいる状況ではないかと想定されます。

最近建設された賃貸住宅もそれほど空家を抱えておらず（愛知県内J A管理の賃貸住宅では二〇〇〇程度の空家率）、今後、第二サブピーク層が世帯を形成する二〇〇〇年前後で需要も拡大すると予想されます。ただ

し、郊外に建つ賃貸住宅は新婚世帯から夫婦プラス幼児世帯用の賃貸住宅が多く、定住型ではありません。供給者の多くは農家であり、自己所有地での建設になるため、戸建住宅との混在化や共有スペースの不足など、個別対応型の賃貸住宅建設は良好な住宅地づくりの視点から言えば、十分とは言えません。

樋口信子・樋口都市設計代表 私も、そのあんこの方が道路が欲しいので、集まりに出てこられる方が多いんだとばかり思っていました。ところが、蓋（ふた）を開けてみますと、あんこの人は、もう今の社会情勢を見て取って、そっとしておいてほしい、と考えており、逆に、もつと接道条件のいい人が、自分の土地の活用をしっかりと考えているのです。真ん中の人は宅地化農地を選んで、活用ができないにもかかわらず、今の情勢としてはもう何もしてくれるなとってきているので、もう困ってしまうんだと農協の方から聞きまして、これはどういうふうにしていいのかなど、非常に困った場面があったんです。やはり農家の方、経済状況というのにすごく敏感になっているなと思いました。

大橋南海子・働まちづくり工房代表取締役
確かにつくっても売れない、借り手がいないという意見が、首都圏でも地権者の方から出ています。現実問題としてそっとしておいてくれというのが、地権者の心境だと思います。

す。

個別で見ますと、接道しているような宅地化農地については、平成五年度から徐々に転用してきています。もう一つは、相続絡みなどでどうしても手離さなければいけないのが転用してきているという気がします。いずれにしても、当初からモザイク状に生産緑地と宅地化農地が成立したというような経緯を踏まえると、一方で生産環境もまわりの宅地化によって悪くなってきていると同時に、残っている宅地化農地も、宅地環境、居住環境が悪くなってきています。それで、面整備もまだまだ時間がかかるし、ビルトアップもできないし、景気は低迷しているし、相続とか、やむを得ない事情で転用してきている一方で、徐々にスプロール化してきているというような情勢じゃないかなと思います。

●生産緑地をめぐる課題

——土地所有者の意外な意向

司会 やはり土地を持っていらっしやる方々は、様子見ということなのでしょう。宅地並み課税になっていますが、そのくらいの税金だったら、払ってしまって、じつとがまんとしているという感じなんですか。

野口 税金が高くて、払わなければいけないだけども、それは毎年手離さなくなっ

ていいわけで、数年ごとに少しずつ切り売りし、なおかつ、安くなったからといってもまだ高値ですから、たとえば一宅地分売却してしまえば、数年間それで税金が払えるし、生活設計もできるわけです。そういう意味では、課税を強化しても、簡単には計画的な宅地化に結びついていかないんじゃないかと思えます。

井沢 ただし、区画整理で基盤整備されたところの農地（土地）については、行政から言われて事業参加したけれども、その土地の使い道を考えないと、税金ばかり取られるという意識はかなり強い。貸店舗やアパート経営できる場所はそれなりにいいのですが、そうでないところはどうしようもない。といって、売りたいくもない。何かいい方法はないかという相談が根強くあります。

樋口 都市部ですと、やはり就業場所もありますので、農家の方もそこまで逼迫している方というのはなかなか見当たらないですね。皆さん、けっこう裕福です。

意外に思ったのが、ある市でアンケート調査をしましたら、宅地化の農地を選択した方のほうが、当然、基盤整備に対する意欲というのが高いと私たちは思い込んでいたんです。ところが逆に、生産緑地を選択された方のほうが基盤整備に対する意識は高くて、積極的にやってくれというような回答が返って



(株) まちづくり工房
大橋 南海子

きているんです。それで、おかしいなと思って原因を考えてみますと、どうも生産緑地を選択したという方は、道路がないから仕方なしにそっちを選んだんだ、と考えられるのです。こういうことが原因になって、その回答結果が、私たちが最初思い描いていたことと逆転しているのではないかと、思うんです。ですから、これからは生産緑地を狙っていったほうが基盤整備はしやすいんじゃないかなと、そのときふと思ったんです。

大橋 まさに、そのとおりだなという気がします。制度としては、生産緑地は、保全する農地ということですけれども、その指定の実態は、税の低減のためと、接道していないがゆえに指定せざるを得なかったという、二つの理由です。話を聞いてみますと、実際、営農だけで食べていかれるのかといったら、

ほとんどの場合が食べていけないとおっしゃるんですね。農業収入としては低くて、兼業農家は、ほかの収入で食べている。そういう構造になっているというのを、ヒヤリングで実感しました。ほんとうに一緒に生産緑地も考えていかなくてはならないですね。

司会 どちらかというと、生産緑地は、あれはあれですと保存しておくという認識があったのですが、そうではないと。

大橋 生産緑地が、三大都市圏で市街化区域の三割ぐらいです。買取申し出・請求が、平成七年度当初で、確か一、〇〇〇件ぐらい出ているんですが、かなりの割合で制限解除になってしまっているという時世は怖いんです。それを、だんだん農家の方々もわかってきておられるわけで追加指定要求ができています。

三割しかない生産緑地ですから、すごく貴重だと思うんですね。環境保全機能もありますし、関西の大震災がありました。農地は防災機能も担いました。また市民農園ではコミュニティ形成という機能もあります。そういう点からすごく貴重だから、生産緑地だけはしっかり担保していかなくてはいい。

中佐 私も法改正の最初から思っていたんですが、生産緑地の面倒なのは、三十年農業をしますと意思宣言して、都市計画で生産緑

地を決めちゃったということ。こういう都市計画は前代未聞で、個人が一人の判断で都市計画を決定しちゃった。その結果、今おっしゃられたようにモザイクになってしまったわけですね。

大橋 すごいズレがありますね、制度と実態に。

樋口 しかも、いわれてから判断するまでに二、三か月しか時間がなかったとおっしゃるんですね。ですから、農家の方は、いったいどっちがいいんだろうとじっくり考えるまもなく選ばないといけない状況だった。

中佐 生産緑地は市街化区域内に位置しているということで、都市側が面倒をみていくという性格がありますけれども、三十年間農業をするという立場からいうと、農業側が面倒を見ていく責任があるということもありますね。

私がお手伝いしている大阪府では都市緑農区という制度がありまして、市街化区域内でも都市緑農区を指定すると、圃場整備ができるんです。岸和田なんかに例があります。

大橋 あれは、関西が特殊だという感じですね。近畿圏では、岸和田市だけですね。各年で一地区ぐらいやっているというお話でしたけれども、首都圏では全然事例がないですね。

樋口 関西でも大阪府だけですね。ですか

ら他府県の人は都市緑農区制度をけっこう羨ましがっているようです。(笑い)

大橋 生産緑地を積極的に整備していくというか、担保してゆく手法というのが、首都圏の場合ですと、現実的には例がないのは。土地基盤整備とか、耕地整理とか、少ないですね。

司会 樋口さん、整備プログラムも、やっぱり生産緑地はきちんと考えていくわけですね。

樋口 はい。一応、大阪府下ではそういう制度もあるものですから、両方から攻めていくという形で考えます。宅地化を推進すべき農地はどこかということの評価しまして、そのランキングの高いところ、一方では、緑地として保全すべき農地はどれかということ、そのランキングの高いところで、それぞれの重点地区を選びます。そのランキングの高いところに、片方では宅地化推進型の事業展開をしてゆき、片方では、今の都市緑農区制度とか、緑地保全の事業を積極的にやろうというようにしています。だいたい、皆さんそんなことでプログラムをつくられていると思います。

司会 大阪府が、都市農地関連に関していろいろと頑張っているというのにはよく聞くんですけど、大阪府以外だとどうですか。

中佐 何となく大阪府が頑張っているような感じはあります。制度的にも、緑住タウン支援事業というのをつくって、インフラ整備、道路の整備ですね、だとか、まちなみデザイン推進事業といって、立ち上げ期に一区区三百万円ぐらいずつ入れていきます。立ち上げ期が非常に大変ということで、少しお金を支援してやっているわけです。

●いれがらのまちづくり制度 ——さらに広域的な視点生かし

司会 一面整備はどちらかというと、国の制度が基本かと思いますが、何か制度の不慣れたところとか、もう少しここは何とかしなきゃいけないとかいうところは……

野口 いや、もう制度は不便なものばかり。(笑い)

一つは、生産緑地の話だけしていてもだめで、線引きだとかゾーニングの話になるんだらうと思います。何か生産緑地だけがスポッと改正されたという感じがあるわけです。農家からすれば、自分の持っている農地の中で、どこを優先順位をつけて農業をやっているのかというところに、農家の立場があるわけ、これと、計画側が地区を攻める論理のズレしているところがある。たとえば、ある農家は、市街化調整区域と市街化区域に持って

いるけれども、市街化区域がほとんどである。また、ある農家は市街化調整区域がほとんどである、と。状況によって、市街化区域の農地を売って、調整区域の土地を増やしたなどの希望がある。こういう農家の条件や要求を区画整理と耕地整理、土地改良などをうまく組み合わせ、換地で調整しながら土地利用計画と基盤整備を行う方法もありますね。

中佐 緑農住区開発関連都市基盤整備事業ですね。

野口 ええ。だから、市街化区域と市街化調整区域の線引きをもう少し柔軟にしながら、農協の力を借りながら、うまくその調整をすれば、相当その辺が整理できて、基本的にうまくいくんじゃないかと考えるんです。ただ、そういう話を置いておいて、少しずつ細かく制度をいじくっていてもどうもなかなか解決しづらい。

やればやるほど、どうも大きな話に矛盾があるといつも感じていっているんですね。

司会 線引き制度の大枠のところからとらえていかないと、きちんとできていかないんじゃないかという認識ですね。市街化調整区域内の人が住む土地の利用の仕方とかは課題になってくると思いますね。

井沢 それに関連して、これから市街化区域の農地の問題も大きく取り上げられるよう



(株)都市研究所スペースア
井沢知旦

になってくるでしょう。すなわち、農産物の自由化は一夜にして今までの産地を吹き飛ばしてしまふパワーがあるし、営農主体である農家の高齢化が進んでいけば、不耕作農地がどんどん増えていきます。新食糧法の施行も水田の不耕作化を後押しするかもしれません。かといって、都市的土地利用を積極的に導入する位置付けの空間ではありません。その結果、地域環境は大きく変化することになります。誰がその不耕作農地を管理していくことになるのでしょうか。今、水田を管理委託に出しても、反あたり一俵取れるかどうかです。お金を支払って農地を管理する時代が近々来る。一部の農地を都市的に利用して、残された多くの農地の保全・活用と農業・農村の活性化につなげていく地域開発の方式が求められています。このテーマと市街化区域内

農地の保全や活用と連動する、広域的な農地の開発・保全システムが必要です。

中佐 大橋さんいわれましたけれども、生産緑地が多くあると、市街化区域の方がかえってまとまった宅地開発がやりづらくなってくるんですよ。良好なまちづくりを考えると、調整区域の大規模開発が非常にしやすくなってきたという状況が生まれてきていると思うんですね。

それから、緑住区画整理が用意されましたが、五、〇〇〇㎡というのは非常に中途半端な規模なんですね。五、〇〇〇㎡で必要な基盤というのは、せいぜい六m道路なんですね。

それに、市街化区域内農地がかなりたくさんあるようなところになると、五、〇〇〇㎡のまとまりがたくさんあるわけですね。それがいくつもできていくと、結局、六mの道路のまちなみで全面埋められてしまう。それは四mの道路じゃない分、位置指定じゃない分、いいのかもしれないですが、結局、六mの道路のまちが緑住でできていくわけです。だから、区画整理スプロールという感じ。(笑い) ミニ区画整理スプロール。そういう危惧も実際あるんですね。

だから、むしろ地区計画で、地区施設道路を決めて、九m道路とかをうまく配置して、ミニ区画整理のまとまりを串刺しさせていって、幹線道路と幹線道路を結んで、そこでミ

ニ区画整理をセットしていく。そういうふうな、もう少し大きな、いわゆるまちづくりの視点が一つ必要になってくると思います。

ここまでは五、〇〇〇㎡以上の話をしているんですけども、実は、五、〇〇〇㎡以下のミニ区画整理に乗らない農地がまだまだたくさんあるんですね。三、〇〇〇㎡とか二、〇〇〇㎡とか。それを今度は、そういうところには宅地化農地を持っている方、生産緑地を持っている方を、どういうふうに計画的に誘導してゆくのかというのが非常に、これもまた問題だと思っんですね。ちょっと交換分合なんかの手法を利用できるようにする方法がないか、と別途検討しているんですが、交換分合の税制の問題だとかありますね。

野口 茨木市は、細街路のプランがしっかりしていましたが、あれはまだやっているんですか。

中佐 そうですね。補助はもう打ち切ったんですが、計画はまだ持っています。

樋口 ええ。それで指導が行なわれていまして。ただ、業者さんのほうがかなり賢くなってきた。従わなくてもべつに法律違反というわけではないというふうなことで、昔ほどスムーズに指導がいかないという話もちょっと聞きました。

司会 ほんとうにやるなら、地区計画として建築条例化するのでしょうか、規制だけで

補助制度とかとリンクしないと、なかなか進まないのかなという気がしますね。

野口 時間がかかるわりには成果が少ない。区画整理だと、たとえば合意というのが、それなりに反対が数割いてもできますけれども、地区計画はまさに、特に道路なんか、全員合意じゃないとやっぱり厳しいというのがありますね。

それから、地区計画で、道路用地の買収費用について相当額を支払うとなると、区画整理に向かわないから、困るという意見もある。

中佐 大阪府で、成功している事例ということでよく出しますが、泉南市の中小路というところで、農住組合で開発許可をやっているんです。ただ、農住組合といえども、土地を売って事業費にあてるという、区画整理と同じようなやり方をするんですが、その土地を売るときに譲渡税がかかってしまう。建物を建てるときは税金がかかって、それは個人の資産なんだからしょうがないけれども、基盤整備をつくる段階までだったら、農住組合のほうも、区画整理組合並みに税の免除があってもいいのではないだろうかと思うんです。

樋口 区画整理になると手続きがややこしくなりますが、交換分合をやるのはわりと簡単だということで、今のケースも交換分合で

行われまして、保留地処分で税金の問題が出てきたということです。農住組合に限らず、法律に基づかない交換分合によって、非常に良くなるなと思われるようなところで、税金の問題がかなり重くのしかかってきて、うまくいかないということもあると思います。その辺、もう少し税制度とリンクできるというのではないかと思っています。

大橋 税金に関連して、相続税の納税猶予特例の問題がありますね。公的開設の市民農園は特例がきかないとか、評価減の問題です。

横浜市の栽培収穫体験ファームのような工夫をしている例もありますが、他はその部分でネックになっていて、市民農園ができないというのが多いと思います。それらは、もっと緩和してきていいのではないかという気がします。

司会 税金関係は、いくつかの面からの状況を見ると、まだ改善の余地というか、工夫の余地があるという感じですかね。

大橋 分かりにくいというのもあります。すごくコロコロ変わりますので。

樋口 宅地化農地を選んでしまったけれども、かなり一生懸命農業をしているという方もおられると聞いています。場所によっては、将来、宅地化したほうがいいというところであっても、ここ十年〜十五年ぐらいは、

特に基盤整備の予定もないのであれば、「準生産緑地」みたいな、十〜十五年ぐらいの範囲で生産緑地並みというような扱いもできていいんじゃないかと思っています。しかし、大阪の豊中なんかは、最初そういうことをやるうとして、国税庁に怒られたと聞いていますけれども。(笑い)

大橋 三十年の縛りというのは、世代交代がありますから、すごくきついと、よくおっしゃいますね。

樋口 それに、先ほど大橋さんがいわれた市民農園の相続税の軽減は、宅地化農地で市民農園にしている人にも適用されるんですね。ですから、そこは矛盾しているなと思います。もうちょっと制度の整合を図って、固定資産税についても考えてほしいですね。

逆に、それですつと農地として担保して、もらえば、変なものを建てられるよりは、あとの基盤整備もやりやすいというふうなこともあると思うんですね。だから、全部とはいいませんが、農地が希少なエリアでは、準生産緑地というふうなことをやってもいいんじゃないかなと思っています。

大橋 都市農地を整備するときに、最終的に公共用地か宅地か、農地かにするという視点と同時に、もっと時系列的に考え、ある時期だけ宅地、たとえば二十年間市民農園に確保するとか、災害のときだけ防災協力農地み

たいな形で、ある一定の緊急時だけ活用する
ようなもの、それから十年間活用する、五年
間活用する、あるいは三十年以上担保する
か。そういう、もう少しきめ細かな使われ方
との対応で制度や税制ができるといいんじ
ゃないかという気がします。

樋口 そのとおりで、さらに公園緑地行政
との関連で申しますと、大阪のある市でア
グリフロント計画というのをさせていた
時に、今いわれた時系列的に、都市計画公園
などが、完璧に整備できるようになるまで



間、生産緑地や宅地化農地で農業をしている
ところを緑地機能として担保していき、その
間に、公園を順次つくるということを提案い
たしました。市街地整備全体の中で、緑地公
園行政とも絡めて、少し考えていったほうが
いいんじゃないかなと思ったわけです。

大橋 生産緑地の中に、都市計画的な位置
づけがある生産緑地と、いずれ解除になる生
産緑地みたいなものが実際は混ざり合っ
て、生産緑地指定がされてしまっています。
だから、生産緑地をランク付けし、都市計画

的に正確に位置づけていくということを、ま
ずすべきだと思います。アグリフロントの中
で一部やっている地区もありますけれども、
ほとんどの市町村では、そういう区分けもな
されていないというのが現状です。そういう
区分けをきちんとすべきだと感じます。

樋口 練馬は進んでいますね。区が買い上
げて、しっかりした農業公園のようなもの
をつくっていますが、生産緑地の指定というの
をかなり研究してから指定したというふうに
聞いているんです。どうなんですか。

大橋 接道義務をつけたという話ですね。
生産緑地は、道路に接していなければいけ
ないというのは、首都圏では練馬だけではない
でしょうか。ほかのところは、そういう条件
をつけていませんから、地権者の申請どおり
になっています。

樋口 やっぱりしっかりした位置づけの下
に指定をして、しっかり整備をしているとい
う感じがしますね。

大橋 制度が変わったときに、宅地化農地
のプログラムは沢山つくられました。生産
緑地のほうは、後追的という感じがしまし
た。それと、市町村としては、公共用地先行
取得費や都市開発資金等がありますが、
公共施設などに使える年間財源というのは
やはり限られていますから、それを逸脱しては
買えないという現状があります。そういう中

で、貴重な市街化区域内の農地、あるいは生産緑地を担保していくような、もっといい方法、制度がないのかと、感じるのですが。

市街化区域内農地は、一般住民に恩恵を与える、公益的機能（環境保全や防災機能）があります。だから受益に対する負担というのを考えていくと思います。たとえば、受益に応じて、ファンド、基金みたいなものをつくるとか、市民が担保能力に応じて参加する仕組みとか、考えれば、もっと色々なやり方が豊富にあるのではないのでしょうか。

司会 市役所の目から見ると、都心に近いと、よっぽどスプロールがパタパタ来ている困っているとか、逆に、土地を持っている方々が、面整備を含めて、何か考えてほしいと声が上がっているんだらともかく、そうではないと、優先順位は低くなるんですね。

大橋 でも、環境基本法ができ、環境との共生の問題とか、エコシティとか、農住構想というのか、人間的な生活空間形成においては、都市農地というのはすごく貴重なものだという気がします。大切に大切に、活用するにしても考えていかなければいけないと思います。それが制度や税制や財源、いろんな要因で壊れていたりスプロールしていったりするが残念です。

野口 一方で、農家の側にも、いい農地を

将来に伝えていくという義務があるわけで、農外収入で将来的に生活が安定し、なおかつ、その力で農地を残していくようなことが必要だと思います。引退したお年寄りの畑の仕事として農地が続いていくこと、ジョブじゃなくてワークで、ということでもいいんじゃないかと思うんです。

そういう、あまり行政の負担が発生しないような形で、農地を残していくほうが、お金の投入の仕方としてよいのではないか。それで、その都市農地については、生産緑地なり容積率をゼロパーセントにして残していくような組み合わせを考えたらと思うんです。

中佐 思うんですけども、論点は、いかにうまく宅地化を誘導していくのか、その中でどれだけ緑に値段をつけて、今までとはちょっと違うような環境的な指標で値段をつけて、宅地の値段と同等に取扱いができるか、ということだと思えます。緑だとか、健康だとか、生態だとか、エコロジーだとかいう視点で農地を残しましょうという論理を、組み立てる必要があると思います。

●求められるまちづくりの人材 ——アドバイザーと農協に期待

野口 そのときに、いろんな制度もあるんですけども、全部縦割りになっています、

それをつなぎ合わせて、うまく農家と対応しながら面整備に追い込んでいくという部隊がないわけですね。都市農地活用支援センターみたいな組織が地域にあって、そこに行政だとか農協、ないしはデベロッパーとして公団が入っていく、というシステム、組織ができていけば、いいんじゃないかと思っています。

その中で農協の役割が重要ですが、そういう部隊が育っていない農協では、その部隊を育てるところから始めなきゃいけない、それは十年、二十年かかってしまうんですね。そういう意味で、制度というところからいけば、ノンプロフィットオーガニゼーションが公団と農協と行政でできていて、そこが頑張って仕掛けていくということができれば、ほかの制度はあまりいじくらないでも、今でも、ぼくは相当できることがあるんじゃないかという気がするんですね。

中佐 前任の村主補佐も、要するに、制度は一通り用意できたんだ、あとはどういうふうの実現化されていくか検証している段階なんですよ、ということをいわれていました。そういうときにコンサルタントの役目というのは非常に大きいと思うんです。行政の外部協力者であり、農協の黒子というのか、支える役目も一部はありますし、マンパワー的にも、ノウハウ的にもですね。そういうところ

で、どういふふうに一貫して制度をうまく地権者のほうに示して、コーディネートしていくか、そして事業化に結びつけていくかというのには、非常に大切になってきますね。

実は事業化に持っていくとき、そこがいちばん大事だと思わね。事業に乗ってしまふとあとはずっと行くんだけど、そこまでがなかなか大変なんですね。

大橋 農協に対する期待というのは、大きいと思います。見てみますと、宅地化が進展しているところの農協では、資産管理部が力を持っており、営農が強いようなところだと、営農部門というのか、そういうところが力を持って、農協によって全然違うと思わね。首都圏、東京都を見ますと、資産管理部がデベロッパー並みにやっているとところもあります。また、農協というのは、農家地権者の生活設計を考える上で、いちばん信頼関係が強いわけです。相続から毎年の確定申告から、全部、農協におんぶに抱っこという形で農家の方はやっていますので、そういう点で、すごく信頼関係ができています。だから、まちづくりのコンセンサスを得る上で、JAというのは非常に貴重な存在です。JAの中では、宅地化農地連絡会議、生産緑地検討委員会などをつくっているところもあります。今後、その部分に期待をしたいと思わね。しかし、公的な機関ではないですから、やっ

ていないところはぜんぜんやらないという感じでは。

野口 最近ある区画整理で、二・五haぐらいを集換地して、借地で一括して商業者に貸す方式を仕組んだのですが、普通、それを行政や組合やわれわれがやってもうまくいかないんです。ところが、地権者のヒヤリングのときに農協と一緒にヒヤリングをやると、農協の方は、この地権者はどういふ地権者で、いつ相続が起きそうだとか、持っている農地の中でどこを先に宅地化するかという誘導をかけるなど、農家に迫っていくんですね。

こういうことをぼくからいったら怒られるんですが、農協さんがいふ分には怒られない。その個人的な信頼関係、生活設計上の信頼関係というのは非常に強いですね。ただ、やはり区画整理をどう設計したか、どう立ち上げて事業にもっていったら、上物をどういふ方式でやっていくかというようなことではない、まだ農協によって相当差があるので、そこはまさに、われわれが入ったりとか公的なデベロッパーの役割は大きい。

司会 制度よりも組織みたいなことをきちんと考えていくのが大切であると。

野口 ないしは、そういう組織ができるような仕組み、制度を、何か支援として国のほうで考えられないのか、と思わね。

司会 農協とか、コンサルタントのプロの方が入って、組織がうまくいくような仕組みをつくっていくのが、これからかなり大きなところを占めていくんでしょね。

野口 そうでしょうね。

中佐 デベロッパーの入り方を見ていると、ほんとうに立ち上がるのかどうか、ある程度見通しがついてこないと入っていけないということがあります。業務代行も同じだと思います。一方で、われわれみたいなコンサルタントは、社会的に認知されていなくて、農協さんと一緒にやりませんかといったって、どこの誰がというような感じで、（笑い）応対もしてくれないというところがあります。

逆に、都市農地活用支援センターみたいな制度があると、都市農地活用アドバイザーだ

(株) ユーエヌ土地利用研究所
中 佐 一 重



と行って行くと、ちゃんと聞いていただけ
る、それなりに扱っていただける。農協だけ
では対応できない、また答えられないことも
あるわけですから、アドバイザーを活用する
制度をもっと補強していただくとよいと思
うんです。

大橋 都市農地のまちづくりでは、JAは
必要不可欠だと思います。期待もしていま
すが、JAにも限界があると思います。それは
JAというのは、農家地権者の利益を追求し
ています。その中には、本来の都市計画と整
合しない部分があります。だから、その部
分を調整するという意味で、農協は農協で頑
張っていただくし、それに対して、公共も頑
張る、あるいはわれわれアドバイザーの卵み
たいなものが頑張らなくてはいけない部分と
いうのもあると思います。お互いに役割分担
があって、その中で、まちづくりを進めてい
くのが本来の姿だという気がします。

普通の都市計画に携わった後、農協の仕事
を初めにやったときに、違和感を持ちまし
た。どうしてこう、農家地権者に対する擁護
しかないのかなという気がしました。農協が
中心になってやっている、農家側の権利や
エゴの主張が前面にきてしまっています。そうし
たときに、権利と一緒に義務もあるし、それ
から受益とともに負担もあるわけですから、
それを公平に見る視点が要求されると思いま

す。それを、コンサルタントとか、あるいは
公共側がすべきです。あくまでも、三者、四
者の役割を明確にして、それぞれが協調関係
でまちづくりを進めるといって体制が必要では
ないかと思えます。

井沢 都市農地に限らず、新規のまちづく
りには農協の役割は非常に大きいと思いま
す。特に大都市内あるいは大都市近郊の農協
は農協だけでは成立しづらくなっており、従
来の農協の柱であった金融・共済事業も今日
曲がり角に来ている。その対応事業として資
産管理事業があり、より広範な地域を対象に
する地域開発事業が脚光を浴びていると思
います。ただし、現実には相続税対策の相談やア
パート経営の管理などの個別案件への対応、
いわば宅建事業の範囲を越えているものは少
ない状況です。緑住区画整理を進めるにあ
たって、農家だけの地権者構成なら農協が出
ていっても問題はないのですが、そこに農業
とは関わりのない都市住民が地権者に加わっ
ていると、なぜ農協が事務局として入って
くるのか、それを理解させるのに時間がかかる
といわれています。それだけ農協は、Aコー
プのような員外サービスをやっているもの
の、農家・農業の枠を出ていない、換言すれ
ば都市住民の声を聞き入れるなど、地域の協
同組合としての認知がなされていません。そ
れに、先ほど都市計画との整合の話が出まし

たが、農協自身、まちづくりや土地利用への
権限が何らありませんので、地域開発を進め
ようとすると自治体との連携が不可欠です。
官民連携というより公協連携をうまく進めれ
ば、従来にないまちづくりの展開ができるの
ではないかと期待しています。

野口 そこはもろに農協に体質改善を迫っ
た方がいいんじゃないかと思っています。農
協というのは、そこを体質改善しない限り、
絶対生き残っていけないわけですね。場合
によっては、農協自身が、都市側の住民を取り
込みながら、たとえば市民農園を展開してい
くとか、地元の野菜を地元で供給していく。
そのときに、消費者生協とリンクしていく。
こういう農協では、今でも生産農家もある種
の役割を地域の中で担っています。こういう
農協と、相変わらず農家側のことばでしか発
想できない農協では、格差が出てくる。実際
にもう相当出てきているわけです。

中佐 農協自身が非常に不安になっている
と思うんですね。一部の練馬だとか町田だと
か、神戸西農協だとか、そういうところはも
うだいぶ過去からノウハウ持っていますけれ
ども、特定市のかかりの農協は、そういう資
産管理というところが今までそんなに経験が
ない。農協自身が、具体的ににそういうこと
を始める段階で、コンサルタントの使い方が
未経験だ。それから、行政との面整備の調整



(株) 地域総合計画研究所
野口 和雄

の仕方にそんなに慣れていないと思います。それで、コンサルタントだとか行政だとかデベロッパーが農地活用をやり出すと、農家が農協からはなれていくというのか。その辺の不安みたいなものがあるようです。

大橋 過渡期じゃないかなという気がしますが。農協自体も、町田市農協みたいにならなくいつているところもありますが、そういうほうがむしろ少ないですね。これからを期待したいと思っています。

司会 農協に、これからもいろいろ期待していききたいですね。

野口 さっきいった人材をどうつくっていくかですね。しかも、時間は限られているので、短期の中で、農協の中でどう人材をつくるかです。派遣というのはあんまり良くないし、コンサルタントも、外部では限られます。

から、農協自身の中に、そういういわば都市部隊みたいなものをつくっていかないといけないですね。

樋口 単位農協と、全中とか市とか、いろいろお互いの組織との人材派遣というか、出向システムとか、そんなものをもうちょっと広いエリアで行えば、レベルアップできるんじゃないかなと思うところがあるんです。

大阪府下でも、非常に進んでいるところと、同じような立地条件にありながら、宅地化農地に関連したアンケートにすら協力してくれない農協もあります。場所によってこんなに差があるのは問題で、過渡期にあるというところですけれども、農協全体の組織としての頑張りというようなことも必要と感じます。

野口 いるま野農協というところが、若手を育てるために、区画整理組合に農協から出向をさせたのです。そうすると、区画整理のことが分かったり、まちづくりという視点で農家を見れるようになって、今、二年交代ぐらいで必ず若手が来ています。それで、戻った上で農住開発とか、地域計画みたいなセクションで、内部のトップのほうを説得しながら動かしているのです。

初めは農協も抵抗あったし、行政も、なぜ農協から受けなきゃいけないと抵抗があったと聞いていますが、やってみると非常にうまくいくし、短期間で人材も育っていく。なかなかうまくやり方だなということで、少しまねするような区画整理組合も出てきたんです。国や、たとえば都市農地活用支援センターあたりが、もう少し実践的に、相互乗り入れみたいなのをどんどん進めたら、かなり具体的な場面で人材は育っていくんじゃないかなという気がするんです。

司会 市役所も、農協と一緒に仕事をするという意識をもってもいいですね。

野口 ええ。人材交流をやらなくても、組合で一緒に仕事をやっていけば、そのつながりは非常に長期的なつながりで、人間関係もできていくわけですね。

中佐 私たち自身も、都市農地活用支援センターに、アドバイザー登録させていただいているわけですが、それを農協に登録して、もう少し農協とコンサルが交流し合うといいですね。

井沢 私どもも最近、中部国際空港や第二東名神などのビックプロジェクトが展開される知多半島で、そこを網羅する三農協の共同調査のお手伝いをしました。そこでは、農業と地域開発と農協のブランドデザインを描いて、地域開発プロジェクトの提言まで行いましたが、問題はそれを如何に実現するかにかかっているわけです。三農協のうち、一農協は農住組合理業を経験していますが、その



樋口都市設計
樋口 信子

他はありません。農協は地域開発を推進して
いくいい立場にはあるんですが、如何せんノ
ウハウもない人材もない。それを打開す
るには、先にあげた自治体との連携はもちろ
んですが、たとえば事業部隊である住都公団
との連携の中で、役割分担をしながらノウハ
ウを蓄積していくことしかないし、場合に
よってはよそから人材を引き抜いていくこと
まで考えざるを得ません。農協の体力からし
て人材が育つのに十〜二十年は待てないわけ
です。実践の舞台を作ることが非常に重要で
す。

樋口 それがうまくできてくると、今度は
地権者のほうが自己認識を醸成していくのに
も、かなり役立つくるんじゃないかと思ひ
ます。今の時点ですと、たまたま農協さんと
一緒にやっている仕事で、地元の説明会に出

ると、地権者十人のところへ、説明に行くわ
れわれが十五人いるんですよ。(笑い)行政
と、農協と、コンサルタントと、ちょっと異
様な状況なんです。(笑い)でも、地権者
も、もうおんぶに抱っこという雰囲気他人
事みたいな顔をされている方もおられて、
ちよつと違うんじゃないかなと思うことがま
まあるんですね。

それで、もうちよつと農協からまちづくり
という視点で、早い時期から地権者との接触
があれば良かったのではないかと思います。

大橋 農協自身も、全中なんかを中心に頑
張っていますが、なかなかそれが浸透してい
なくて、もう少しすると、徐々に動くのでは
と期待しています。今のところ、メニューは
出しているし、かなり頑張っているらしい
んじゃないかなという気がします。

野口 ただ、実践の部隊になると、必ずし
も人がいかなかったり、なかなか人間関係がう
まくいかなかったりと、実は地域でも相当問
題が起きているんですね。



大橋 まちづくりは、確かに人材の影響と
いうのがあります。農家地権者の中にキーと
なる、核となる方がいる。その地区は成功し
ていくというのが、現実問題としてありま
す。ですから、ハードなまちづくりとかノウ
ハウとかの問題と同時に、ソフトの組織の形
成、人材形成を一つの視点として考えていか
なくてはならないと思います。

以前、新百合ヶ丘の仕事を手伝いました
が、区画整理事業の成功は組合長に負うところ
が大きいと思いました。その方が、ほかの
地権者と信頼関係にあると、その事業とい
うのは成功する確率が非常に高いと思います。
そういう核となる人材を、地権者の中からも
育成していかないとだめですね。また、市民
意識を育てるということもすごく重要だと思
います。

野口 都市側の住民よりも、農家のほう
が、本質的にはまちづくり意識が潜在的には
あると思っています。歴史的に、農家とい
うのは地域のために、何かあれば、自分の労働
提供を含めて頑張ってきたわけです。ただ、
まちづくりという点でいけば、農家をサポー
トする人がいない。農家のことばで、われわ
れがきちつと語ってあげて、きちつとサポー
トしてあげなくてはならないわけです。その
人がまさにまちづくりの場面でも名士になる
ようにするには、そのためには、農家のこ

とばをわれわれが知らないといけないし、実は農家のことばで、都市側の話をきっちり伝えていくようなサポーターとして登場していけば、と思うんです。

大橋 市側でも同じことですね。やはり市の担当によってもずいぶん違う。(笑い) 惹かなくさる方と、命懸けでやってる方もいますし。もちろんコンサルタントも同じですね。徐々に、全体的にレベルアップとか、意識を育てていく必要があるという気がします。

樋口 まだ、昔の村的な雰囲気が残っている、庄屋さんというんですか、そんなレベルの方で、リーダーシップを取られる方がいるところは、わりとまとまりやすいというか、事業が成功しやすいと思うんです。逆に、そういう方がおられないと、どうしても、自分の欲が前面に出て、自分のところごとにかく損しないようにということになりますから、自然と人を引っ張っていく力も弱くなりまして、ポシャッてしまうんですね。やはりリーダーシップを取れるような人にねらいを定めて組合長になっていただくというふうな、そういう作戦も必要かなというふうに感じています。

野口 建設省はわりあいと表彰をやっているだけけれども、地区じゃなくて、そういう方をどんどん表彰したらいいんじゃないんですか。(笑い)

司会 なるほど。

大橋 やはり頑張っているところは、それなりに成果も上がっています。町田市農協は、担当の方がすごく頑張っていますよ。昭和四十年の後半から、もうずーっと、徹夜で頑張っている。そういうところは、やはり頑張っているなりの成果が上がっていますね。上尾にしましても、組合長がすごく信頼性の高い方で、成功しているなという気がします。だから、人材というのはほんとうに大切だと思います。

●住民意向の反映にも変化 ——住んでいる人の主体的参画を

中佐 まだ緑住なんかも、思ったほど立ち上がってこないという状況がありますが、農家のほうから見ると、税金が段階的に上がっていくというようなことからみても、やはり徐々に増えていくと思うんですね。今後増えていくというのは、比較的楽観視しているんですけれども、逆に、そういうときに、ほんとうに行政やJAのマンパワーで対応しているのかと心配しているんです。たとえば緑住区画なんかは、小粒ながらも、区画整理のひとつとおりの手続きを取っていますでしょう。だから、ほんとうに手がかかるんです

ね。そういうときに、行政が、マンパワー的に対応し、財政的にもどれだけ振り向けられるかということです。また国のほうの補助は出やすいですけども、逆に地元の、特定市のほうの財源というのはかなり逼迫しています。まあ財政的には、最初は投資で、四、五年したら固定資産税や、都市計画税からみておつりが来るんだ、というようなことの説得材料をつくっているんですがね。

大きな区画整理と緑住ミニ区画は違うんだよという、その認識を行政のほうにも持つてもらわないと、行政が息切れしちゃう。JAが息切れしちゃう。そういう危惧があるんじゃないかと思えます。まだ今は一つ一つ立ち上がっているところですから、いいですけども、十個も二十個も整備地区を位置づけている市がありますからね。

野口 たとえば東京のある特別区でも、都市全体を地区に分けて攻め入っていくこうとする。全地区いっぺんには攻められない。そのときに、一応プログラムを立てる。この地区から攻めていく、その地区を攻めようと思ったとき、地元が乗っかってこなければ、いちばん最後に持っていくっちゃうよという、こういうふうな迫り方をしながら、地区を攻めているわけです。

ただ、一方でそれをやりながら、一方で手がかないとところでビルトアップでは困るん

ですよね。そこはやはり規制手法を同時にどこかで考えておかないと、今みたいに計画対象地区でも、対象外でも、軒並み何でも建ってしまいます。ゾーニングの規制と、それをうまくリンクできないのかなあ、と思いますね。そうしないと、次に十年後に仕掛けようと思ったら、仕掛けられなくなってしまおうということが起きてくるわけですね。

大橋 いろんなメニューを国も出し、市町村も出し、けっこう至れり尽くせりやっているとと思うのですが、現実的に地権者のほうが動かないというか、踊らないというか……。

人々の中に自分達のまちを、自分達の力で創っていくという、何か根本的な部分が、なかったんじゃないかなというのを、色々な説明会で感じますね。その市民意識というんでしょうか、市民のまちづくり意識というんでしょうか、そういう部分が希薄で、それに景気の問題もあって、散発的にしか動いていないと感じます。(笑い)

中佐 逆に、明治以降、そういうふうになってきたんですね。まちづくりというのか、道路整備だとかいうのは、行政がやるものだというふうに。だから、私、いうんですよ。あなた方地権者の土地活用なんですよ、と。何してくれ、どうしてくれる、どれくらい補助が入るんだとか、そんな話になっちゃいますからね。

大橋 最近、まちづくりの話し合いに、リストラの影響でしょうか、四十代、五十代のサラリーマンなんか、出てきているというのは、ちょっと新しい芽としてあると思います。そういう本来まちづくりを担う人が徐々に出てきているから、それをうまく育ててあげるといいと思います。ここ一二年ぐらい感じていることなんです。

樋口 二〜三年後が楽しみです。(笑い)

大橋 そうというのが本来の力に結びつくんじゃないかな。「おじさんによるまちづくり」。ことばは悪いですが、楽しみです。

司会 住んでいる人一人ひとりが、最後は自分のことだという意識で考えていただかないと、なかなかほんとうのまちはできてきませんからね。



司会：建設省 宅地企画調査室 課長補佐
釜谷智弘

中佐 変にエゴや、自分の利益追求になられちゃうと大変ですね。しかし、兵庫県のあの震災地区に関わってやっていると、地権者の意向ということでは、やはりぜんぜんやり方が昔と違ってきているという気がしますね。要するに、復興都市計画ということで、行政のほうに区画整理の絵を描いて、住民に示したら、もう住民の反発を食らっちゃうわけですね。昔の震災復興だとか、関東大震災の震災復興なんかでいうと、まあ震災復興でも、二週間で絵を描いて、住民のほうに下ろして、その計画を通してやっちゃったという話ですけど、今、それをやると計画が動かなくなってしまうでしょう。

大橋 住民参加という言葉は、二十〜三十年前か、もっと前から出ているんですが、まだボトムアップというか、下からというのは

弱いという気はしますね。

野口 それは一つ、計画側の責任として、住民の要求を聞きながら、計画に反映していくという技術が計画者に蓄積されていないという問題がある。要するに、上からプランをつくってトップダウンでやっていくということに実は慣れてきてしまったので、住民の意見は、ハイ、聞きます、一応耳は傾けました、としていますが、それはあくまでもある種のポーズなわけです。住民の意向を、どうやって計画に、技術的に反映させるかという訓練が十分でなく、われわれのほうの問題も実はあるんじゃないかというふうに思うんです。特に区画整理というのは、非常に難しいですね。住民の意向を聞きながら、計画に反映していくというのはね。

大橋 農家にとっては、制度を理解するというだけでも大変なことだと思います。私たちも、何十年も区画整理に携わっています。が、どんどん新しいシステムが出てきますからね。それを噛み砕いて、地権者のニーズと一致させるという部分も大切ですね。

●いま求められる支援策

制度・仕組みの柔軟な展開を

野口 そこで、制度を柔軟にしてほしい、というのがあるわけですね。何か新しい制度

をつくると、必ずそれは、コンクリートされた固定的な制度になってしまう。もっと柔軟にしてほしいという要求がきつと上がっていった、制度改正になるんだろうが、それで細かい制度がまたいっばいできて、相変わらず柔軟じゃなく、その制度に乗るか乗れないかという話になっちゃうわけですね。

これからは、いろんなことを、組合の判断、自治体の判断で、地権者の合意を前提に、もう少し柔軟にやってくれば、それに補助金も、バラバラにするんじゃないかと、一括してついでくるというシステムにしてもらうといいと思います。組合のほうも、区画整理なんかでも少し動きやすくなるし、地権者の要求も反映できるようになるんじゃないかという気はするんです。

大橋 区画整理事業、そしてビルトアップと続く、十年、二十年というスパンはとも長いと思います。地権者にとっては、計画に携わったけれども、それが日の目を見るのは、自分の息子だったりするわけです。だから、簡便にできるような仕組みというのは、これからもっと追求していかなくてはいいかなと思います。

緑住ミニでも、調査、許認可などひとつおりのコースはやらなくてはならないわけですが、もっとざっくりばらんに、すぐやるということに意義があるわけです。徐々に簡便にし

てきてくれてますけれども、さらにもっと簡便にして、ほんとうにすぐできる被災の際の復興にも利用できる仕組みが重要じゃないかという気がします。

樋口 一括して、まちづくり補助みたいなものを作って、あと、内容は市町村が自由に選択できるというような補助のしかたがないかと、みんなで思っているんですがね。

野口 実は一つお願いがあるんです。今、国なども検討していると思うんですが、区画整理が終わったあと、地権者のまちづくりが始まるわけです。ところが、これに対する手当が今まったくできていない。事業後のまちづくりを公益信託を使っているところもあるんですが、組織ができにくく、使いづらんです。区画整理が終わったあと、組合の理事長以下の生きがい対策も含めて、ある種の組織ができて、そこが住民のいろんなまちづくり支援とか、当然ビルトアップ促進だとかにうまく移っていけるようなシステムを早めに整備してもらえればと思います。その仕組みができていけば、区画整理をやっているときに、市街化促進みたいな話をきちっと地権者にいえて、そこでパトנטタッチできるんですね。そういうずーっと面倒見られるような組織と、そこにうまく区画整理のお金を意識的に残してパトントッチできるようなシステムをつくっておいてもらおうと、市街化促進

やまちづくりにつながっていくんじゃないかと思うんです。

井沢 そのとおりですね。都市基盤の整備までは法的に担保されていますが、そこまでも息が切れる仕事なのに、法的に担保されていない上物利用の共同化まで手を出すことは非常にしんどいことです。そして、農家自身の生活設計を、なかなか描けないことも困難にしていると思います。その結果、基盤整備だけで終わり、税金問題で悩んで、個別対応して住環境を壊していきがちです。共同化していくためには常日頃から勉強会や研究会を開催して、地権者（多くは農家）の意識を高めていくことが求められます。行政あるいはJAのバックアップがあれば、まちづくり委員会や保留地の余剰金を信託に出したまちづくり信託などが、ワークショップなどを通して積極的にまちづくりに絡んでいくことがやりやすくなります。その前提として、（緑住）区画整理であれ、農住組合であれ、基本的にどのような土地利用するのか、将来ビジョンを明確にすることが求められます。このことは農地所有者の生活ビジョンを明確にすることもあるわけです。生産緑地と宅地化農地の区分はできていますが、宅地化農地の利用について、売却してもいい土地、賃貸住宅経営したい土地、定期借地したい土地、当面農業を継続する土地などの利用区分を行

い、それに沿って集合換地していくことが望ましいと考えています。そのうえで共同化事業を展開していくと、比較的スムーズに行くのではないのでしょうか。

司会 終わったあと、更地で残っちゃうというのは問題ですね。

大橋 ベンペン草と昔からいわれていますが、それをつなぐのが課題ですね。農住組合ですと、同意を取るのは大変ですが、上物建設まで含んでいます。区画整理事業だと、そこで終わってしまう。緑住ミニなんかも、特優賃の制度がありますけれども、どうしても区切れてしまいますね。

まちづくりというのは、私は上物建設もあるし、そのあとが重要だと思います。どういうふう運営していくか、管理していくか、育てていくか、そこまでやって初めてコースが終わるといえるか、そこまですまじくくりと考えていただきたいという気がします。

中佐 私も一つお願いがあります。具体的に農家の方と話しをする機会があるんですが、先ほどいわれた宅地化農地を選んだ方が、必ずしもすぐ宅地にしたいわけでもなくて、逆に生産緑地を選んだ方が、ずっと営農していきたいわけでもないですね。だいぶ時間がたってきて、状況が変わってきている中で、そもそも制度自身にも少し無理があるという気がしています。

それで、緑住区画整理なんかも、そこそこ動き出してきたという中で、たとえば緑住区画整理事業をすれば、生産緑地をもう一度見直せる機会を、その地区の人々に与えられるようにする。ほんとうは、道路がついていたら、生産緑地じゃなくて、宅地化農地を選びたかったんだ、という方もたくさんいるわけですね。緑住区画整理をやるならば、生産緑地を解除して、宅地化農地に切り替えることができるという選択のチャンスをもう一度農家の方に与えてもいいのではないかと思うんです。制度的にみても昨日決めた法律をすぐまた改正しちゃうのか、という批判は出ないと思うんですね。あのとときのものを、少し修正をするんだというようなことで、大義は通ると思うんです。きっとそのほうが、地権者の方々の気持ちに私は沿っていると思うんですね。

野口 条件は、やっぱり事業に入るということを条件にしてですね。

中佐 という条件にしてですね。何もなしに、もういっぺん自由に選ばせてあげるといえるのは、ちょっとしんどいところがあると思うんです。一人で決めた都市計画を、集団でもういっぺん決め直すんだったら、その中で生産緑地の解除は認めます、というふうな組み立てでもう一度選ばしてあげるといえるのか、そんなものをぜひ検討していただけた

ら、と思います。

野口 事業に追い込むにはいいですね。

中佐 事業をすれば生産緑地が解除できるとなればずっと数量的にも…。

大橋 確かにそういう意見が関西ではヒアリングしていて多かったですね。

樋口 接道していない方、仕方なしに生産緑地を選んだという方であれば、今のようにあとで解除をしてあげて、何ら問題はないと思いますし、まわりの方から反発をくらうということもたぶんないと思うんです。しかし、そのときに、私は、緑の基本計画が、昨年度から策定され始めていますから、そういったものとの整合をはかりつつ、解除はもう少し慎重にしてほしいと思います。

大橋 市街化区域の三割ぐらいの量ですかね。

中佐 それは分かります。三割ぐらいだったら、置いておく必要があるんでしょうね。

(笑い)

大橋 もしそういう解除メニューが出てくると、税逃れの後にドックと宅地化へ走るといような心配があります。

樋口 だから、是非、都市計画的に厳しく見た上で解除することにしてほしいですね。

大橋 最近、追加指定もあちこちで出てきていますね。生産緑地の使い方が分かった人



たちが、徐々に追加指定をしているというような実態を見ると、運用していくときには、ぜひぶん注意が必要だなという気がしますね。

樋口 釜谷さんに二つお願いがあるんです。一つは、大阪府の都市緑農区制度のようなものを、国の補助も入るような全国的な制度に持っていけないか、ということなんです。私は別に大阪府のPRをするわけじゃないんですけど、かなりいい制度だと思います。

もう一つは、都市農地を活用した市民農園や街区公園などの整備に対して、補助を充実させてほしいということです。特に用地費の補助は、生産緑地の買取りに密接に係わってきますので、これを充実していただかないと色々な計画をつくっても、それだけで終わりということになりかねませんので、是非お願いします。

司会 きょうは長時間にわたりました、活発なご議論ありがとうございました。

市民農園と税制について

(その1)

建設省都市局都市緑地対策室係長

湯澤将憲

●市民農園の整備の推進

近年、都市における身近な自然的環境が減少していく中で、身近に家族とともに土とふれあい、汗を流し、ものを生産する場としての市民農園が注目を集めている。特に、高齢者にとっても身近に楽しむことのできる施設であり、その整備への要望は高まりつつある。同時に、都市に残された貴重な緑の空間として、都市環境の向上、緊急災害時における防災機能を有したオープンスペースとしての役割も期待されている。このことから、自然と共生した豊かな余暇空間の形成や緑を共に育てる活動を通じて世代間や地域住民相互の交流を促す空間として、市民農園の整備が求められてきているといえる。

そのような動向に対応して、平成二年に「市民農園整備促進法」が制定されたことにより、主に都市の住民のレクリエーションの場としての市民農園の整備を推進し、国民の需要に対応するための法制度が整備された。本法は、都市住民等における農業的レクリエーションへの需要の高まりへの対応や、農業者以外への農業への理解、都市と農村との交流による地域の活性化等を目的としており、法律に基づき開設される市民農園については、農地法等の特例が認められることと

なっており、その整備の促進を図るものである。

また、事業の面においても、建設省では、従来より都市公園としての市民農園の整備を推進することを目的にガーデンパークの整備を図ってきたが、平成六年度には市民農園整備事業を創設し、生産緑地の活用を踏まえた市民農園整備の一層の推進を図る一方、農林水産省や地方公共団体、さらには農協等の民間団体においても、日常生活に密着したレクリエーション空間の確保、農地の有効利用、地域活性化のための交流拠点としての整備等、様々な取り組みが行われているところである。(図1参照)

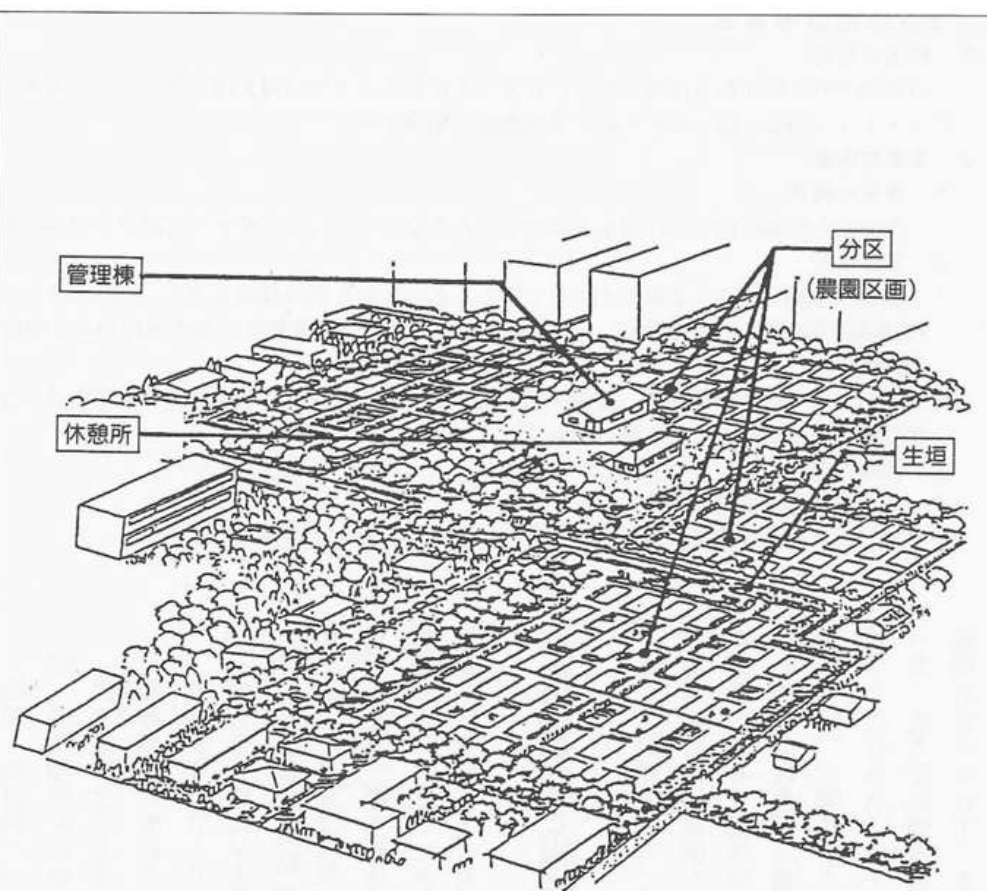
●市民農園関連の税制

市民農園の開設方式としては、①農家(土地所有者)が自ら開設(農園利用方式(注1))、②公共団体が借地して開設、③農協等の民間団体が借地して開設、④公共団体が土地を買い取り開設(都市公園等)等があるが、②又は③のケースが多くなっている。

(図2参照)

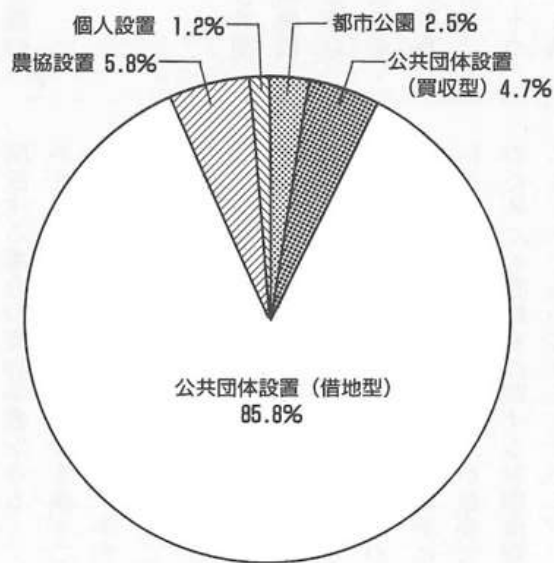
(注1) 農園利用方式とは、農地における耕作の事業は市民農園を開設する者が行い、都市の住民等はレクリエーションその他の営利以外の目的で当該農地に

係わる農作業を行うもの
 いずれにしても、民有地を活用しての市民農園の開設となることから、整備の推進と安定的、継続的な市民農園の確保にあたっては事業面に加え、税制面からの支援策が重要で



(図1) 市民農園イメージ図

ある。
 これまでに、市民農園に関連する税制としては、主に以下のような措置が講じられてきているところである。
 (1) 農家(農地所有者)が自ら開設する場合



(建設省調べ、平成5年調査)

(図2) 市民農園の設置状況

- ① 固定資産税の宅地並み課税の適用除外(生産緑地地区又は特定市街化区域外)
 - ② 地価税の非課税
 - ③ 相続税の納税猶予(農園利用方式(注2))
- (注2) 農園利用方式の市民農園の相続税の納税猶予については、昭和五十年農林水産省構造改善局長通達「いわゆるレクリエーション農園の取扱について」を援用すると、その要件として、①農業経営は農地所有者が行う、②入園者は、その農園に係わる農作業の一部を

〈市民農園整備事業〉

1 制度の目的

市街地内の良好な都市環境の形成に資する生産緑地の有効活用を図るとともに、家族がともに土とふれあうレクリエーション需要に応えるために、市民農園の整備を推進する。

2 事業の内容

(1) 事業の概要

地方公共団体が借地又は用地を買収して都市公園として設置する市民農園の整備への補助を行う。

(2) 補助要件

- イ. 面積は原則として、2,500㎡以上であること。ただし都市緑地にあつてはおおむね1,000㎡以上であること。
(農協等が設置する市民農園と一体として地方公共団体が休憩施設等の園地のみを整備するものについてはその合計面積)
- ロ. 原則として都市計画施設(公園又は緑地)であること。ただし借地による場合及び生産緑地の買取り申し出に基づき農地の買取りを行う場合を除く。

(3) 補助の内容

- イ. 用地の取得に要する費用の1/3
- ロ. 施設の新設、増設又は改築(分区分部分を除く)に要する費用の1/2

行う、③入園料を払う、④収穫物は入園者に販売する、⑤入園契約は一年程度の短期契約であること、とされている。

(2) 地方公共団体が借地して設置する場合

① 公共団体が無償で借地する場合(使用貸借契約の場合)、固定資産税、都市計画税、地価税の非課税

② 公共団体が借地し、都市公園として開設する場合、土地の相続税評価額の四割評価減(契約期間が二十年以上などの要件を満たすもの)

(3) 地方公共団体が土地を取得して行う場合

① 生産緑地地区内の土地の買入れの場合、一、五〇〇万円の所得税控除
などがあり、都市農地を活用した市民農園の整備においては、これらの活用による整備の推進が望まれるところである。

●市民農園と相続税

ここで問題となってくるのが、地方公共団体が借地し市民農園を開設する場合の相続税の問題である。農地所有者自らが営農形態を保ちつつ市民農園(農園利用方式。例えばもぎとり園)を開設する場合は、相続税の納税猶予が受けられるケースが多いようである。一方、地方公共団体が借地する場合は、その適用が受けられず、また、借地公園とする場

合を除いて相続に対する税制措置が講じられていないため、相続が発生した又は予想される段階において契約を解除してしまうことが予想され、市民農園の継続的な確保に支障をきたすこととなる。

市民農園のレクリエーション空間としての認知の高まりや、都市における貴重なオープンスペースの確保等といった市民農園における公共性の観点からみて、市民農園の開設状況の不安定さは、開設する側にとっても、利用する側にとっても重要な問題であり、市民農園の整備の推進にあたって相続による良好な農地や緑地の減少は避けては通れない問題であるといえる。

実際、地方公共団体が借地して市民農園を開設する場合の契約年数をみると、十年未満が九七％、十年以上二十年未満が二％、二十年以上が一％となっており、十年未満がその大半を占め、さらに実態としては二年未満のものも相当数を占めるといった具合である(平成五年度建設省調査による)。このことから、市民農園の安定的かつ継続的な確保については、各地方公共団体における大きな悩みとなっていると考えられ、今後の市民農園の整備の推進にあたっては、如何に長期間にわたる借地が可能かどうかが重要であり、そのためにも相続税に関する税制措置が求められることとなってきたのである。

神奈川における緑住まちづくりの取組状況

神奈川県都市部都市整備課／課長 清宮 一善

神奈川県における都市農地に関する取組を紹介するよう依頼を受けた。現在は、いわば種蒔(ま)きをしている最中で、刈り入れまでにかなり時間が掛かるという状況下にあるが、現状を報告することにより、都市農地の計画的な宅地化という困難な仕事に立ち向かっている皆さんにわずかでも参考になればと筆を取った。

一 特定市の市街化区域内農地の状況

(一) 生産緑地法の改正時の状況

生産緑地法の改正により、特定市の市街化区域内農地が都市計画によって、宅地化する農地と保全する農地に区分された。平成四年十一月に決定された特定市における生産緑地地区の面積は、一、三八二haであり、市街化調整区域編入面積は一三三haであるので、保全する農地は総計一、三九五haとなり、市街化区域内農地に対する割合は二三・二%となった。

この結果、特定市のほぼ四分の三に当たる農地(四、六二二ha)が宅地化するものとして位置付けられた。

(二) 法改正後の状況

法改正から三年が経過したが、その間平成四年に六、〇一七haであった農地が、平成七年には四、九一二haとなり、三年間に一、〇五五ha、一八・四%の農地が失

れた。改正法適用前の平成元年から平成三年までの三年間の特定市の市街化区域内農地の減少が五〇五haであったので、バブルの崩壊による経済の低迷の中にあつて、倍のスピードで農地の減少が進んだことになる。

二 神奈川における課題

(一) 農地所有者の意向

このように農地の減少が急速に進む中で、これとは逆行した動きもみられる。

保全する農地が、平成四年の一、三九五haに対して平成七年には一、五五三haと一五八ha、一三%も増加しているのである。

この数字をどう読むか、いろいろな意見があるが、これらの農地の所有者が、一度は宅地化の道を選択したものの、接道要件をクリアできない等の理由で宅地化を断念せざるを得なかったものも含まれているのではないかという意見もあった。

土地所有者の声を取りまとめた資料として、秦野市農業協同組合が市街化区域内の農地所有者に対して平成六年十一月にアンケート調査した結果を取りまとめているので、紙数の関係もあり、要点のみを紹介する。

① 現在の土地利用の状況は、農地として耕作している面積が、



緑住区画整理事業地区の事例
(綾瀬市蓼川一丁目土地区画整理事業)

施行前



施行中

- 八三％である。
- ② 宅地化の意向は、すぐにあるいは五年、十年後を目途に宅地化したいというのが面積で三四・一％、農業を続ける、生産緑地の指定を受けているが、合わせて四二・九％である。
 - ③ 将来の意向としては、今のままで良いが面積五五・二％、道路や下水を整備したいが三八・七％である。
 - ④ ③で道路整備等について答えた者について区画整理について聞いたところ、反対は面積で一三・三％である。
- (二) 行政側の課題認識
法改正に伴い、県と市町村の間

- できまざまに調整を図り、対応策が話し合われたが、今日でも課題として残っているものについて、代表的なものを次に掲げる。
- ① 宅地化する農地は小規模なものも多く、道路基盤整備が進んでいないため、単独では宅地として利用できない農地が相当数存在していること
 - ② これらの農地を放置して個別の宅地化を図ることは、無秩序な市街化の要因となる可能性が高いこと
 - ③ 計画的な基盤整備は、調整に時間が掛かり、税の負担に伴う個別の宅地化が進行しかねないこと

三 神奈川の取組

- ④ 面整備の手法は、面積要件等もあり、小規模な宅地化への柔軟な対応が困難なこと
 - ⑤ 面的整備の推進のためには、調整のための時間、推進のための組織的展開、財政措置が必要なこと
- (一) 本県では、都市農地の計画的な宅地化を誘導する取組として、平成四年に特定市やJAグループ等からなる「神奈川県都市農地活用対策協議会」を設置し、話し合いを重ねてきた。
- また、しっかりと計画を立て、土地利用の転換を適切に誘導して宅地の供給を図るため、土地利用転換計画策定事業や面的整備誘導調査を実施した。
- なお、事業の推進の一助として、平成元年に「市街地整備アドバイザー制度」を設け、計画から事業実施に至るまでに地元で生じるさまざまな問題に対応できるよう、多方面にわたる専門家をリストアップし、要請に応じて地元の研究會等へ派遣している。
- (二) 緑住区画整理事業の実施
(一)のような地道な努力が、緑住区画整理事業として実を結びつつある。
- 平成六年度には、国の補助を受けて調査を行った地区が十九地区あり、十二地区で事業が実施され、今年度も調査が二地区で、事業が十四地区で行われることになっている。
- このような状況の中で、七年度に一地区で換地処分を引き続いて解散が行われ、今年度も二地区で換地処分が行われたところである。
- (三) 今後の取組
宅地化する農地を面整備するためには、モザイク状に散在している小規模な生産緑地地区を集約する必要があるが、今後は、このための手法として優れている農住組合制度を活用していきたいと考えている。
- そのためには、行政とJAグループが一層連携を強めて行く必要があることから「神奈川農住組合推進協議会(仮称)」を今年度内に設立しようと話し合いを進めている。
- また、良質な公共賃貸住宅等の供給促進を目指して設けられた「特定優良賃貸住宅制度」や「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度」等のソフト事業と緑住区画整理事業等のハード事業が、一体的に実施され、より良い緑住まちづくりができればと願っている。

宅地管理システムを確立
愛知・JAみどり不動産部25周年

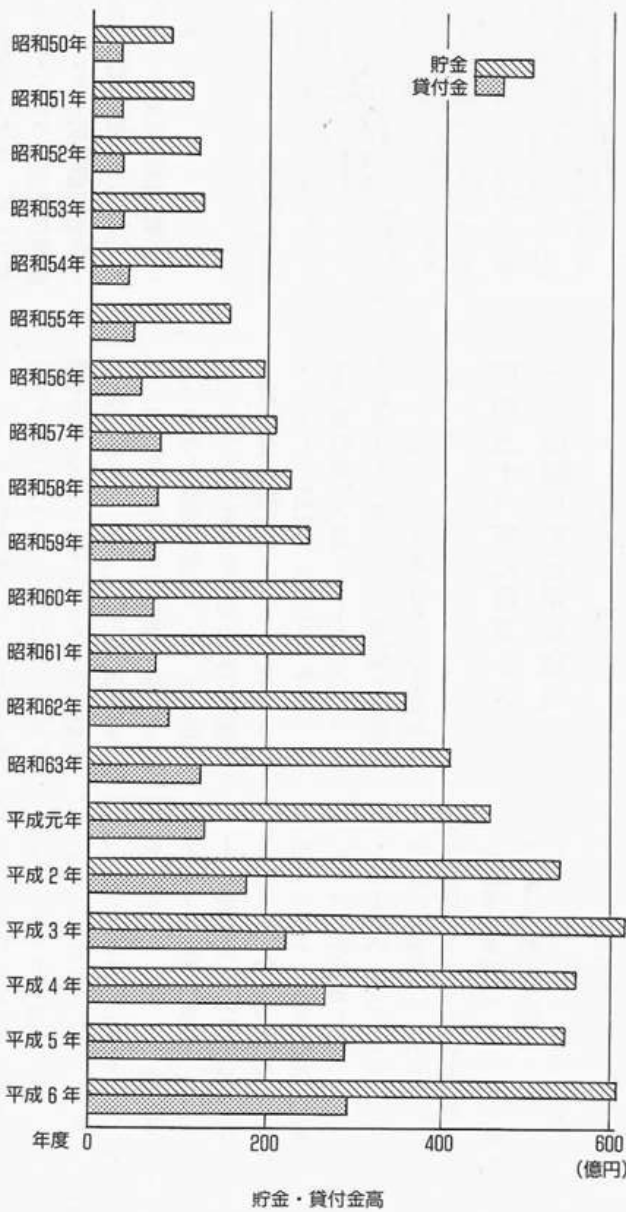


日本農業新聞／審査役 荒井 実

昭和四十四年の農協合併から都市化に対応

名古屋市緑区が管内のJAみどりは今年三月、不動産部の二十五周年記念式を行い、五百余人が出席して祝った。不動産部だけの記念式といえは異色に思われるが、同JAでは十五周年、二十周年も実施しており、これまでの足跡や現在の業務内容を知れば、この記念式も当然のことと大方（おおおかた）の人が理解できるに違いない。とくに同部がJAあいち経済連と共同開発したコンピューターによる「宅建管理システム」は、JAグループの

貯金・貸付金の推移

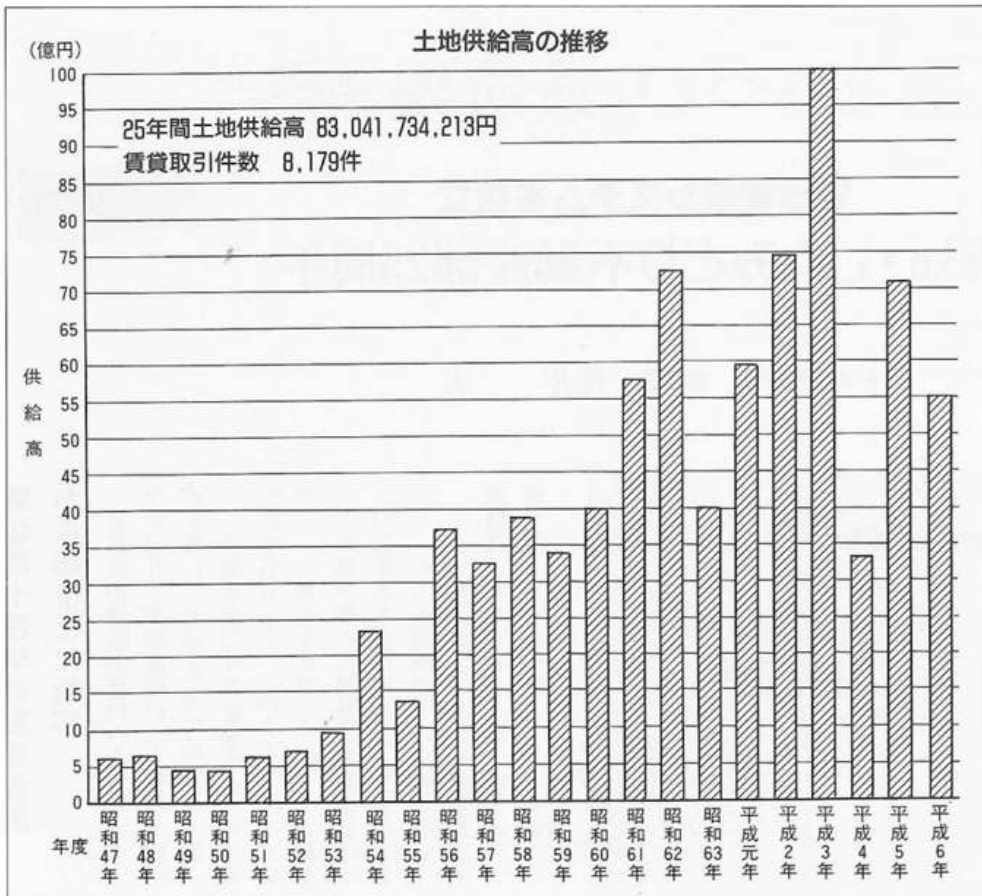


資産管理事業のモデル的存在になっており、また、このシステムを基礎に、資産管理事業の情報ネットワークを構築、各方面から注目されているからである。同JAの不動産事業は別項の年表でみると、昭和四十四年、鳴海、有松町二農協の合併で緑農協が誕生したのを契機にスタートしている。当初は信用開発室、納税相談室だったが、四十六年には職員二人の不動産部になり、翌年には宅建免許を取得、早くも農住住宅第一号が誕生している。それ以来、急ピッチの都市化の波を受けて事業を展開してきた。農家は地

価上昇やそれに伴う宅地並み課税、相続税といった税金対策もあって、農地売却、賃貸住宅建設など土地利用転換を余儀なくされてきた。そのための区画整理も各地で取り組みが始まった。現在四十六か所に上り、十九か所で進行中である。これは管内の五四・二%が宅地化されたことになるという。また、住宅団地の進出も激しく、JAが行った住宅・都市整備公団や市の住宅供給公社の住宅用地買収は十一件にも上っている。ちなみに緑区の人口は昭和四十年の七万三千人が、五十年には十一万九千人、六十年には十六万人、そして平成七年には

十九万一千人に膨れ上がったのである。これは名古屋市十六区の二番目にあたる。
 すでに同区の九八・四二%が市街化区域に編入されており、その中の農地は七年度集計で三百四十八・三haに減

少、この内生産緑地は九十一ha（六年度集計）に過ぎず、大半が宅地化農地となっている。これも区画整理が終了すれば固定資産税評価額が上がり、税金も増えるため、今後の営農が難しくなる可能性が高い。



とくに固定資産税アップに対する農家の不満は大きい。このため、JAは資産管理業務だけではなく、固定資産税適正化について、市に陳情する一方、勉強会や座談会で理解を深めている。これも組合員要望にこたえる活動で、かつての宅地並み課税反対運動の実績を受け継いでいる。またJAにとっても、農地の切り売りを防ぐ一方、質の高い「農のあるまちづくり」を推進する一環としても重要と位置付けている。むろん組合員からも期待されている。

昭和五十八年に電算システム始動して元年に完成

ともあれ、都市化の嵐の中で、同JAは体制を強化しながら、組合員要望にこたえてきた。年表で見ると、昭和五十一年に農住住宅三百戸達成、五十三年に「農協菜園Ⅱ市民農園」希望者募集、五十五年には春夏二回の不動産市開始、五十六年には鶴ヶ澤霊園墓地販売を開始している。

そして、五十八年にはコンピュータによる賃貸住宅管理、土地物件管理、相続相談支援が始まった。これによって情報の蓄積、利用が可能になり、五十九年には常設の物件展示場がオープン、続いてビデオによる物件案内とテレホンサービス（六十二年）を開始した。他JAからの長期研修者受け入れも始めている。

現在の電算システムは平成元年、J

Aあいち経済連と共同開発し、第二次コンピュータ導入によってスタートした。これによって、二年には電子ファイル導入で「すまいるー君」が始動した。マスコットのな物件案内ロボットの誕生である。次いで五年にはJA全中の全国版「賃貸住宅管理マニュアル」作成を支援、六年には相続相談プログラムを開発、七年にはパソコンが稼働した。

同JAの「宅建管理システム」は、これらの総称で、具体的には、①賃貸住宅管理システム②土地売買システム③駐車場管理システム④相続相談システム⑤不動産情報のネットワークから成り立っている。これに霊園管理、トランプル対策なども加えた「マニュアル」も作成、業務の能率アップに役立っている。

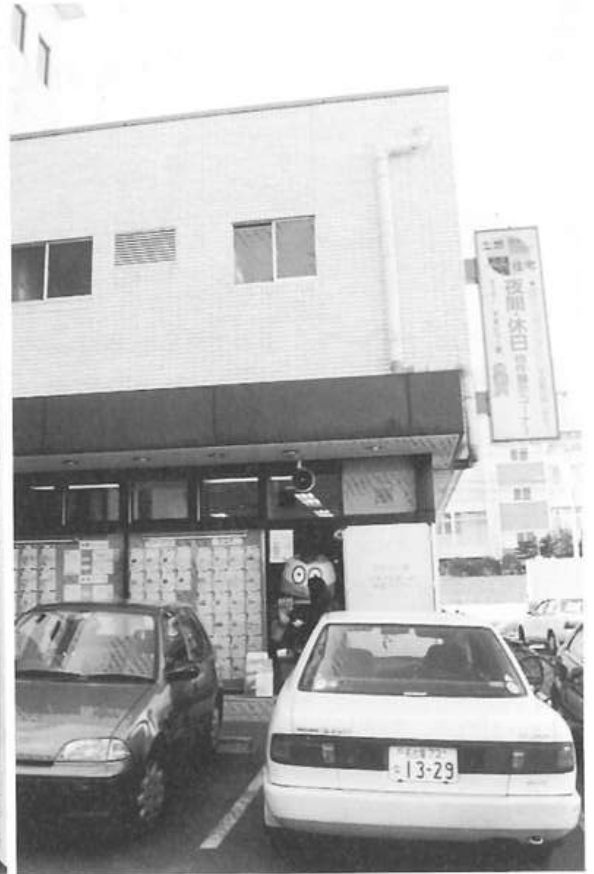
一方、現在の担当職員は部長を含め八人だが、部長は参事が兼務している（うち女性二人）。このスタッフで事業実績は、賃貸管理総数が千七百三十一に上る。この中には駐車場六十九台、店舗八十五店、貸倉庫・工場五十六などもあるが、大半は賃貸アパート・マンションで、とくに千五百戸は「完全管理」である。つまり入居者募集から契約、同更新、退居、家賃集金、自動振込、敷金清算、滞納者対策、オーナーの税務申告資料の作成まで、データ管理を生かして行っている。

ちなみに六年度の不動産部事業は土地あつ旋五十八億円、貸端住宅・店舗

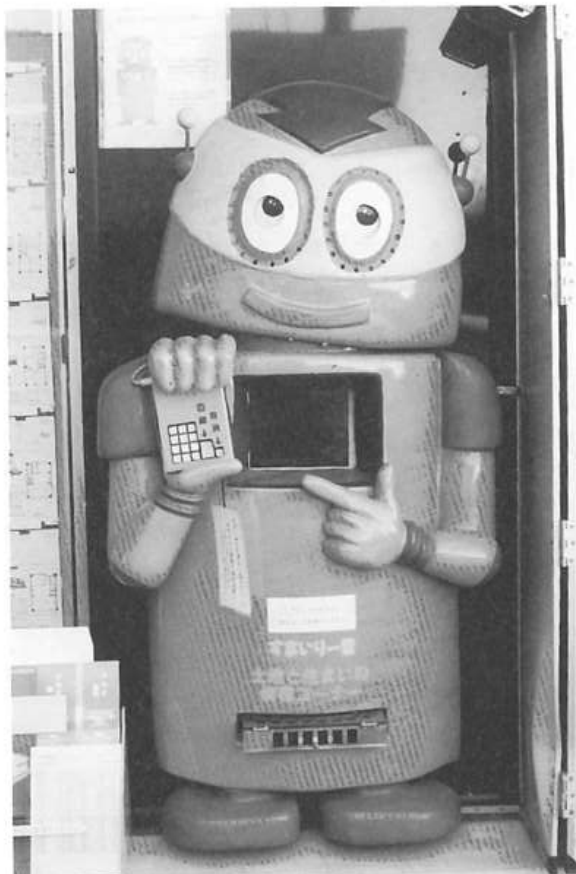
J A みどり不動産事業の歩み

(25周年記念誌から)

- 1969年(昭和44) 鳴海、有松町農協が合併、緑農協となる。不動産事業の母胎となる信用開発室および納税相談室を設置
- 1971年(昭和46) 不動産部発足、職員2人、愛知県農住都市建設協会に加入
- 1972年(昭和47) 徳重支所開設、宅建免許取得、農住第1号の高嶺コーポ、サカエコーポ完成
- 1973年(昭和48) 日本住宅公団徳重西部団地用地買収、職員3人に
- 1974年(昭和49) 現事務所に移転、相談コーナー完成、名古屋市緑区土地区画整理連合会事務局業務開始
- 1975年(昭和50) 賃貸住宅管理組合設立、鳴海高校用地買収
- 1976年(昭和51) 農住住宅300戸達成
- 1977年(昭和52) 農住で3LDK建設、職員4人に
- 1978年(昭和53) 曾根田農住団地が建設大臣表彰、農協菜園募集開始
- 1979年(昭和54) 注文建売住宅を販売、NHKが不動産部を全国放映、大型店舗斡旋開始、住宅公団と名古屋市住宅供給公社の団地用地買収
- 1980年(昭和55) 春秋2回の不動産市開始、法律相談開始、職員5人に
- 1981年(昭和56) 住都整備公団の団地用地買収、大規模小売店舗用地買収、霊園墓地販売事務開始、職員6人に
- 1982年(昭和57) 住都公団と市住宅供給公社の団地用地買収
- 1983年(昭和58) 「緑信用農協」と改称、桶狭間支店新築、コンピューターによる賃貸住宅管理と土地物件管理など開始、相続相談の積極支援開始
- 1984年(昭和59) 本店新築、不動産の常設物件展示場オープン
- 1986年(昭和61) 各支店に物件常設展示場開設、不動産部15周年記念行事開催
- 1987年(昭和62) 物件案内にビデオの活用開始、テレホンサービスも導入、他JAからの長期研修生受け入れ開始、淡路島で賃貸住宅管理組合総会
- 1988年(昭和63) 住宅公社の団地用地買収、不動産部のラジオCM実施
- 1989年(平成元) 愛知経済連と共同で電算システム開発、不動産部のテレビCM実施、事務室改装し第2次電算システム導入、公社の団地用地買収、職員7人に
- 1990年(平成2) 夜間・休日サービスコーナー増設、電子ファイル導入「すまいりー君」始動、不動産部20周年記念実施、NHKや中京テレビで放映
- 1991年(平成3) 生産緑地、地価税説明会実施
- 1992年(平成4) 農住1000戸達成、改正都市計画法と建築基準法説明会実施、公社の団地用地買収
- 1993年(平成5) JA全中の「賃貸住宅管理マニュアル」作成支援、公社用地買収
- 1994年(平成6) 「定期借地権付き住宅」説明会、宅建システム「相続相談プログラム」開発、青色申告複式簿記説明会
- 1995年(平成7) 不動産部25周年記念行事実施、FAX情報サービス開始、パソコン稼働、公社の住宅団地用地買収



▲JAみどり本店の物件展示場



▲JAみどりの電子ファイル「すまいー君」

等あつ旋契約八百五十七件、手数料合計二億一千万円に上っている。このほかに市民への貸し農園「農協菜園」が六か所・計五百二十六区画の運営、融

資対策などがある。いうまでもなく、これらの一つひとつは、それぞれのソフトがあり、「宅建管理システム」となっているから、可能なのである。

情報ネットワークも確立

「宅建管理システム」と関連している不動産情報ネットワークも大きな特徴である。まずオーナーの農家組合員とNTTの「Fネット」で結び、賃貸マンションなどの入・退居者連絡から家賃入金、税務申告資料など正確・確実に相互連絡している。またガス・水道・建築などの契約業者ともFAXで結び、入居者からの修理要望などに、二十四時間体制でこたえている。

土地や住宅など希望する企業や賃貸住宅希望者にはFAXで二十四時間、手持ち情報を取り出せるサービスをとっている。夜間や土曜・日曜日にはロボット「すまいー君」が、必要な不動産情報を自動印刷サービスする。空室情報にはテレホンサービスと「ハートホームニュース」がある。テレホンサービスは音声応答機能でテープに録音、電話でいつでも聞ける。ハートホームニュースは、JAあいち経済連が毎月二回発行している不動産情報誌で、県内JAの賃貸住宅情報など提供しており、JAみどりも物件を載せている。

さらにシステムの改革へ

とはいえ、JAの資産管理事業は住宅・宅地政策、関連業界の動向と同様に転換期を迎えており、量から質重視のまちづくり、コストダウンなどが迫られている。JAみどりも資産管理の

電算システム改革によるコストダウンが必要という。各務鉦(こう)一参事・不動産部長は「電算化を進めてきたが、さらにウインドウズ95(パソコンの基本ソフト)に対応できるようにバージョンアップに取り組んでいる。また情報ネットワークもまだFAXに頼っているもので、これをコンピュータと直接結んだり、音声による応答ができるように、開発を続けている。本当はJAグループ全体で統一バージョンを採用し、業者に負けないレベルにすることが必要。うちはそのためにノウハウをオープンしたのに、まだそうならないのが残念だ」といっている。

さらに「電算システムは全部の作業を電算化して処理する必要がある。一部のみ、例えば家賃の処理だけを電算化すると、入・退居時の日割り処理が契約処理と連動せず、処理データの信頼性もなくなる。これまでの経験からはっきりいえることは、簡単なソフトを導入して一部を電算処理、一部を手作業処理すると、問題を起こす可能性が非常に高くなる。すべての作業が電算化され、いつも正確な情報が蓄積されて、初めて効果が表れる」という。

このためJAみどりでは、電算ソフトをJAグループに限定して販売している。全国のJAが同じシステムを使い、ネットワークが組めるようになることが、組合員の資産を守る上で不可欠のアイテムというのである。



トピックス

定借普及促進協が 平成8年度総会開く

定期借地権普及促進協議会は、五月二十八日、東京・新宿の「東京厚生年金会館」で平成8年度総会（写真）を開きました。七年度の事業報告・収支決算の承認、八年度の事業計画・予算を可決し、また規約の一部を改正、二年任期の会長職を置くこと



とし、三澤千代治ミサワホーム社長の初代会長就任を決めました。会員は発足時五十九会員から十一会員増えて、同日現在で七十会員となりました。

第三回にあたる同総会では、世話人を代表して全国農協中央会の有賀文昭常務理事があいさつ、議長に世話人の中から（財）都市農地活用支援センターの堺徳吾理事長を選び、議事を審議しました。審議の結果、五議案が原案通り承認・可決されました。五号議案で初代会長に選任された三澤社長は就任あいさつをしました。

三澤初代会長の就任あいさつ

会長にご推薦いただきましたので、初代会長を勤めさせていただきます。定期借地権は新しい事柄なので問題も多く、わからないところが沢山ありますので皆さんとご相談させていただきます。定期借地権が普及することは、生活の負担が少なくなり、将来の豊かな社会が展望できます。日本にとっては夢のある話の一つだと思います。

微力ながら、一生懸命取り組みますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

平成8年度事業計画

1 基本方針

- (1) 定期借地権に関するユーザーおよび土地所有者に対する普及・啓発活動を一層推進する。
- (2) 定期借地権に関する情報の収集に務め、会員へ提供する。
- (3) 事業化の推進を図るために、調査・研究を実施する。
- (4) 関係機関に対して事業推進策等の要請を行う。
- (5) 会員の増加を図る。

2 事業内容

- (1) 現行パンフレットの内容を充実し、普及・啓発活動を用いる。
- (2) 各種イベントへ参加し、ユーザー等に対する定期借地権に対する理解の促進を図る。
- (3) 定期借地権の普及を図るために出版物等を検討する。
- (4) 月例会を開催する。
- (5) 会報を発行する。
- (6) 定期借地権に関する調査・研究を実施する。
- (7) 関係省庁に対して事業推進策等の要請を行う。
- (8) その他、会員に対する情報提供策を検討する。
- (9) 上記諸課題の実現を図るために前年度に引き続き下記の委員会を設ける。
 - ① 推進委員会
 - ② 普及委員会
 - ③ 会報編集委員会



**農住組合推進協と大阪府緑住
タウン推進協が来年度の改正要望**

農住組合推進協議会（関係地方公共団体、JA組織及び都市農地センターの百三十九団体で構成）と、大阪緑住タウン推進協議会（大阪府と府下市町村、JA組織中心に関係団体で構成）は七月十八日、平成九年度の施策・予算について、建設、農水、国土三省庁に要請しました。両団体は、それぞれ総会で決議された要望事項を手渡し、改正方を求めたものです。そのあらましは次の通りです。

「農住組合制度に係る税制・政府予算等に関する要望」農住組合推進協

◇法制度改正要望―農住組合設立対象地域の拡大（未線引き都市計画区域内の用途地域設定地区にも拡大すること）

◇税制改正要望―農住組合推進のための税制上の特例措置の延長・拡充

①交換分合に係る特例措置の延長（登録免許税および不動産取得税について）

②保留地処分金に対する特例措置の拡充（譲渡所得税について）

◇予算要望―農住組合推進のための予算措置等の拡充

①計画的な土地利用転換対策についての予算の増額と農住組合設立支援の予算ならびに同調査費の増額を図ること。

②県段階の農住組合推進協議会等の組織に対し、活動の強化に資する助成措置を講じること。

③地区計画、建築協定等を設定し、良好なまちづくりに取り組む場合、これを支援する助成措置を講じること。

「市街化区域農地に係る計画的住宅・住宅地の供給促進に関する要望」大阪府緑住タウン推進協

◇宅地化する農地については、計画的な開発が行われるよう、都市基盤整備及び賃貸住宅建設・経営に対する財政支援措置等を充実させたい。

①大都市農地活用住宅供給整備促進事業の補助対象の拡充

②農地活用による優良な賃貸住宅建設融

**「都市農地活用アドバイザー研究会」
を三大都市圏で開催**

（財）都市農地活用支援センターは都市農地活用アドバイザー制度の充実を図るため、アドバイザー研究会をアドバイザーの方々と建設省宅地企画調査室、当センターが出席して開催しました。（写真は首都圏会場）

当センターには、現在百二名（平成八年四月現在、首都圏五十九名、中部圏十四名、近畿圏二十九名）の登録者があります。まちづくりの初期段階から各種の相談に対応出来るよう体制を整えています。農地所有者などのあつまり、公共団体職員及びJAの役員と農地所有者によるまちづくり協議会などのあつまりの場で、まちづくりの専門家であるアドバイザーの知恵と経験を活用して、まちづ

資に係る制度の改善

③民間宅地開発に対する融資制度の拡充
④公共施設整備に係る農地の相続税猶予措置の拡充

⑤固定資産税、都市計画税の軽減措置の拡充

◇良好な住宅・住環境の整備を推進するため、土地の交換分合等を円滑に図る税制上の優遇措置を拡充されたい。

①農住組合における税制上の優遇措置の拡充

②住宅地造成事業に係る土地等の課税の特例（宅造協力）における面積要件の緩和

くりを進めることを期待しております。





<アドバイザー研究会報告>

項目	首都圏	近畿圏	中部圏
開催日	96' 7月5日(金)	96' 7月12日(金)	96' 7月19日(金)
会場	日本私学振興財団	KKR ホテルオオサカ	愛知県農林会館第二ビル
議題	(1)建設省における市街化区域内農地に関する最近の施策 (2)都市農地を活用したまちづくりの状況と定期借地権の現況について (3)アドバイザーの活動状況について ①アドバイザーの活動状況 ②アドバイザーの事例発表 (4)意見交換会	(1)建設省における市街化区域内農地に関する最近の施策 (2)都市農地を活用したまちづくりの状況と定期借地権の現況について (3)アドバイザーの活動状況について ①アドバイザーの活動状況 ②大阪府緑住タウン支援事業 (4)意見交換会	(1)建設省における市街化区域内農地に関する最近の施策 (2)都市農地を活用したまちづくりの状況と定期借地権の現況について (3)アドバイザーの活動状況について ①アドバイザーの活動状況 ②アドバイザーの事例発表 (4)意見交換会
出席数	25名	14名	7名
意見交換の内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー制度の拡充について ・農住組合による土地区画整理事業の補助採択要件について ・「まちづくりガイド」の刊行について ・定期借地権制度についての要望 ・緊急住宅宅地関連特定施設整備事業について 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の市街化区域への編入について ・兵庫県まちづくり事例発表 ・定期借地権付き住宅に対する助成について ・生産緑地から宅地農地への変更について 	<ul style="list-style-type: none"> ・公的期間が絡んだ定期借地権の活用について ・定期借地権とタイアップした定期借家権について ・長期的視点に立ったまちづくりの進め方について ・農地所有者のまちづくりの意識について ・駅前の市街化調整区域の開発の在り方について



「平成八年度都市農地を活用するまちづくり研修会」盛況のうちに終了

都市農地を活用するまちづくりにとって重要な手法の一つである「農住組合事業」にテーマを絞った研修会が別表のとおり開催されました。この研修会は「農住組合事業促進のための実務と事例研修」というサブタイトルで、まちづくりの推進に携わる地方公共団体やJA関係の職員及び同事業に関心のある民間の方を対象に、関連知識の習得を目的として開催されました。

会場によっては、募集人数を上回る申し込みがあり、農住組合事業を中心とした良好なまちづくり事業に対する関心の高さが伺われ



平成8年度『都市農地を活用するまちづくり研修会』実施結果

—農住組合事業促進のための実務と事例研修—

		首都圏会場	中部圏会場	近畿圏会場	合計
開催日		7月8日(月)	7月12日(金)	7月19日(金)	
開催場所		東京厚生年金会館 3階 葵 新宿区新宿5-3-1 03-3356-1111	愛知県青年会館 3階第11会議室 名古屋市中区栄1-18-8 052-221-6001	エル・おおさか 5階視聴覚室 大阪市中区浜東3-14 06-942-0001	
カリキュラム		1 農住組合制度の解説(制度の仕組みと優遇措置等) 2 ビデオ「農住組合物語」 3 農住組合事業の推進方策(事例に学ぶまちづくりのノウハウ) 4 農住組合事業の実践事例報告(首都圏:桑名、中部・近畿:上作延) 5 農住組合による面整備事業の実務(事前調査から完了まで)			
参加者数		113名	44名	103名	260名
内訳	公共団体	49名	18名	49名	116名
	J A	18名	10名	14名	42名
	その他	46名	16名	40名	102名

ました。
写真、首都圏会場での同研修会の模様です。

図表1 市街化区域内の農地面積の推移

(単位: ha, %)

年		昭和60年	平成4年	5	6	7
市街化区域農地面積	全国(A)	186,786 < 701>	148,529 < 15,121>	128,094 < 15,585>	122,281 < 15,540>	118,247
	三大都市圏	72,048 < 695>	56,475 < 15,116>	38,283 < 15,580>	35,592 < 15,534>	33,436
	東京圏	37,807 < 605>	29,652 < 8,455>	19,832 < 8,691>	18,327 < 8,710>	17,289
	東京都	8,764 < 482>	7,061 < 3,983>	3,151 < 4,060>	2,906 < 4,039>	2,666
	区部	1,877 < 63>	1,402 < 565>	791 < 593>	680 < 581>	603
	地方圏	114,738 < 6>	92,054 < 6>	89,811 < 6>	86,688 < 6>	84,812
	市街化区域面積(B)	1,342,936 (1.0)	1,380,804 (0.5)	1,399,066 (1.3)	1,398,948 (0.0)	—
農地率 A/B	13.9	10.8	9.2	8.7		

資料: 自治省「固定資産の価格等の概要調査」及び建設省「都市計画年報」による。
 注: 1 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、東京圏は首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域、大阪圏は近畿圏の既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏は中部圏の都市整備区域を含む市町村の区域をいう。また、地方圏とは、三大都市圏以外の区域をいう。
 2 () 内は、対前年比増減率である。
 3 市街化区域農地面積には、生産緑地地区、都市計画施設として定められた公園又は緑地の区域等の内の農地面積を含まない。
 4 < > 内は生産緑地地区の指定面積で、市街化区域農地面積の外数である。

データファイル

ようになっていきます。

平成七年度国土白書から市街化区域内農地の動き
 国土庁は、平成七年度の「土地の動向に関する年次報告」(国土白書)をこのほど公表しました。それによりまずと、市街化区域内農地の概況は次の

平成七年には、三大都市圏で約四万九、〇〇〇haの市街化区域内農地があり、この内、三大都市圏特定市では保全する農地として約一万五、〇〇〇haが生産緑地に指定されています。三大都市圏では、同六年から一年間で市街化区域内の農地が約二、二〇〇ha減少しています。



図表2 市街化区域内に占める市街化区域農地の割合(平成6年)

(単位: ha, %)

地域	市街化区域面積 (A)	市街化区域農地面積 (B)	(B)/(A)
全 国	1,398,948(100.0)	122,281(100.0)	8.7
三大都市圏	620,703(44.4)	35,592(29.1)	5.7
東京圏	335,900(24.0)	18,327(15.0)	5.5
東京都	106,015(7.6)	2,906(2.4)	2.7
区 部	56,827(4.1)	680(0.6)	1.2
地方圏	778,245(55.6)	86,688(70.9)	11.1

資料: 図表1に同じ。

注: 1. 三大都市圏の範囲は、図表1に同じ。

2. () 内は、構成比である。

3. 三大都市圏の市街化区域面積は、建設省「都市計画年報」により国土庁で計算したものである。

図表3 三大都市圏特定市における生産緑地地区指定状況

(単位: ha)

	市街化区域内農地面積 a (平成7年1月現在)	生産緑地地区面積 b (平成8年1月現在)	割合 (%) (b/a)
茨城県	594	61	10
埼玉県	6,454	1,897	29
千葉県	4,720	1,117	24
東京都	6,503	4,039	62
神奈川県	4,957	1,552	31
首都圏計	23,228	8,666	37
愛知県	7,197	1,673	23
三重県	987	267	27
中部圏計	8,184	1,940	24
京都府	1,729	1,073	62
大阪府	5,104	2,530	50
兵庫県	1,442	630	44
奈良県	1,950	642	33
近畿圏計	10,226	4,879	48
三大都市圏計	41,637	15,485	37

資料: 自治省「固定資産の価格等の概要調査」及び建設省調べによる。

注: 1. 特定市とは、次に掲げる地域をいう。

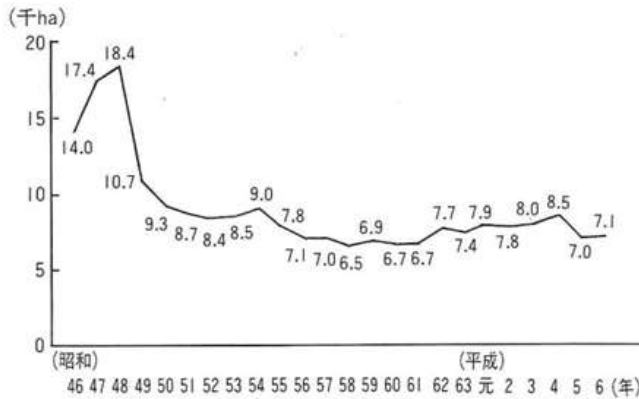
首都圏: 東京都の特定区並びに首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯のある市

中部圏: 中部圏開発整備法の都市整備区域のある市

近畿圏: 近畿圏整備法の既成都市区域及び近郊整備区域のある市

2. 市街化区域内農地面積は、平成7年1月1日現在の「固定資産の価格等の概要調査」の市街化区域農地面積と生産緑地地区面積を加えたものである。

図表4 市街化区域内農地の転用面積の推移(全国)



資料: 農林水産省「農地の移動と転用」による。

図表5 市街化区域内農地の転用面積

(単位: ha)

地域	年											
	昭和59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	
全 国	6,932	6,698	6,683	7,672	7,389	7,932	7,752	8,003	8,518	6,973	7,145	
三大都市圏	3,086	3,026	3,126	3,667	3,388	3,347	3,332	3,409	4,482	3,412	3,201	
うち東京圏	1,550	1,679	1,825	2,103	1,874	1,816	1,745	1,761	2,367	1,907	1,808	
地方圏	3,846	3,672	3,558	4,004	4,000	4,586	4,420	4,595	4,036	3,561	3,943	

資料: 図表4に同じ

注: 三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府及び兵庫県、東京圏は、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県、地方圏は、三大都市圏以外の道県である。

●松戸の外周を歩くツアーに参加して

松戸市建設局企画調整室 村上 亜紀

千葉県北西、江戸川沿いにあるちょっと北海道の形に似た松戸市。「矢切りの渡し」「野菊の墓」などで、ご存じの方も多いかと思えます。爽やかな初夏の日、松戸の外周に沿って歩くツアーが開催されました。外周の総延長は約六十kmで、前半二十五km、後半三十五kmに分けて、二日間です。

お誘いのあった時、ちょっときついかなどという感もありましたが（ちなみに立案者は一日で歩こうと思っていたそうです）、五十名近くの参加があり、それも六十歳代の方が多かったのは驚きました。

私は、後半三十五kmに参加したのですが、後半は住宅街の中を歩いたり、畑の中を歩いたりというコースで、さすがに行政境、見慣れない松戸の風景が色々ありました。

さて、朝の九時から歩きはじめて約九時間後、緑をめぐってやっと江戸川に着いたのは夕暮れ時でした。

川の風が心地よく、斜面緑地や川沿いに広がる矢切りの畑の様々な緑の面が目を和ませ、疲れを癒してくれました。



曇っていたので、江戸川からの夕陽は見れませんでした。ぼんやりとしたその夕暮れの風景がとても印象的でした。ともあれ無事に松戸駅に到着。皆さんお疲れさまでした。



●まちづくりは土地活用、陶芸は土活用

J A兵庫中央会地域開発室 藤本 滝彦

食べることを始めてから約四十年、酒を飲み始めてから約二十年、そして器というものが、これらの楽しみを倍増してくれることを知ってから約十年が過ぎようとしている。

それは、薬品会社のコンピュータ室で働き陶芸を趣味とする彼との出会いから始まる。私も情報システム部に配属されていた時でも飲み明かしたもので、よく夜明けまで飲み明かしたものであった。その彼があることからサラリーマンをやめ、備前焼の陶芸家としてスタートすることになる。

彼の作品の特徴は力強さである。備前焼の色あいに彼のこだわりがミックスして表現される力強さには圧倒される。彼は究極の「赤」を求めているらしいが、私が好むのは「丹精な土器」の風情である。「おまえ好みの「きたない」のが焼けたから見に来い」という失礼な彼からの誘いで山に行く。

『同じ窯で焼いても、置く場所・並べ方でこんなにも違ったものが焼けるのか』とは、いつもの驚きである。松ヤニの混ざった灰が飲み口に降り積もり重く光るぐい呑みで飲む酒は格別。（そう、酒は神戸の難がやはりよい）

その横に「土器」の上で踊らされる刺身と「土器」から生を受ける一輪の花があれば、そこはもう桃源郷。『お気に入りの器からの点滴を受けながら人生の終わりを迎え、お気に入りの骨壺に入るのが最後の楽しみ』とブラクジョークで話がはずむ。

自然と人間をこよなく愛する彼の作品を一度味わってみて下さい。（連絡先）〇七九四―二五―六二六二 小山 陶海



●写真向かって右側が筆者

「住生活ビジョン21」の概要について

—快適でいきいきとした住生活の姿とその実現に向けて—

平成8年6月4日

建設省住宅局住宅政策課

一、ビジョン策定の趣旨

人口減少や超高齢社会の急速な到来など、様々な構造変化が進む中で、価値観、ライフスタイルの多様化など、国民の住生活に関する大きな変化が生じ、住生活の内容が問い直されている。

こうした中で、住まい手である国民の立場に立って、二十一世紀の住生活の姿を見通し、わかりやすい形で示すことが重要である。

本ビジョンは、このような基本認識の下に、昨年六月の住宅地審議会答申を踏まえ、おおむね二十一世紀初頭を指して、快適でいきいきとした住生活の姿とそれに向けての道筋を明らかにすべく、「二十一世紀の住生活ビジョン研究会」（座長・巽 和夫 京都大学名誉教授）において行われた、昨年八月以来の精力的な御議論の成果として、とりまとめ頂いたものである。

二、ビジョンの概要

別紙の通り

三、ビジョンの特徴

本ビジョンの特徴は次のとおりである。

① 二十一世紀初頭という長期にわたって、国民の住生活の具体的な姿を見通すとともに、それを実現する際の問題点や、基本的考え方が示されている。

(例)・長寿社会の住宅政策(資料1)

② 住生活のあり方や政策の方向を考える上で、新たな視点として、「住生活サービス」の概念や、生涯における住居費負担の試算等が示されている。

(例)・持家借家別の生涯における住居費負担(資料2)

21世紀の住生活ビジョン研究会委員(五十音順)

大西 隆	東京大学工学部教授
倉橋 透	新潟大学法学部助教授
小泉 重信	㈱建築技術教育普及センター理事
清家 篤	慶應義塾大学商学部教授
園田真理子	㈱日本建築センター建築技術研究所主任研究員
竹居 照芳	日本経済新聞社論説委員
座長 巽 和夫	京都大学名誉教授
外山 義	国立医療・病院管理研究所 施設計画研究部地域医療施設計画研究室長
山崎 一真	㈱野村総合研究所都市・地域計画研究部長
山田 昭夫	㈱長谷工総合研究所所長

③ 住宅市場や住宅投資について、現状分析と今後の方向性が示されている。

(例)・住宅投資に関する長期予測(資料6)
・住宅関連投資の実績、予測(資料7)

・スケルトン住宅(資料3)
・住宅の流通、空家数(資料4)
・マンションの建替え需要とリフォーム(資料5)

住生活ビジョン 21 のポイント

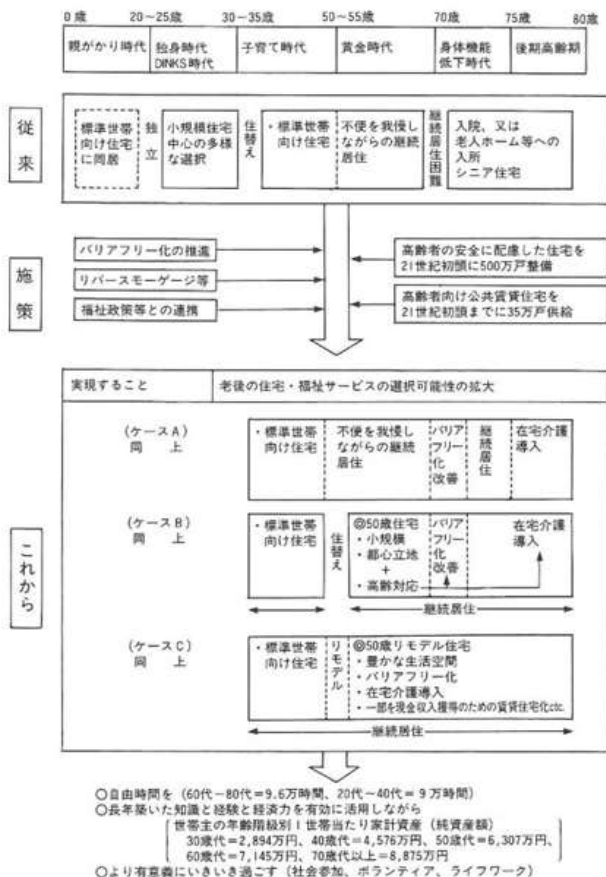


(資料1)

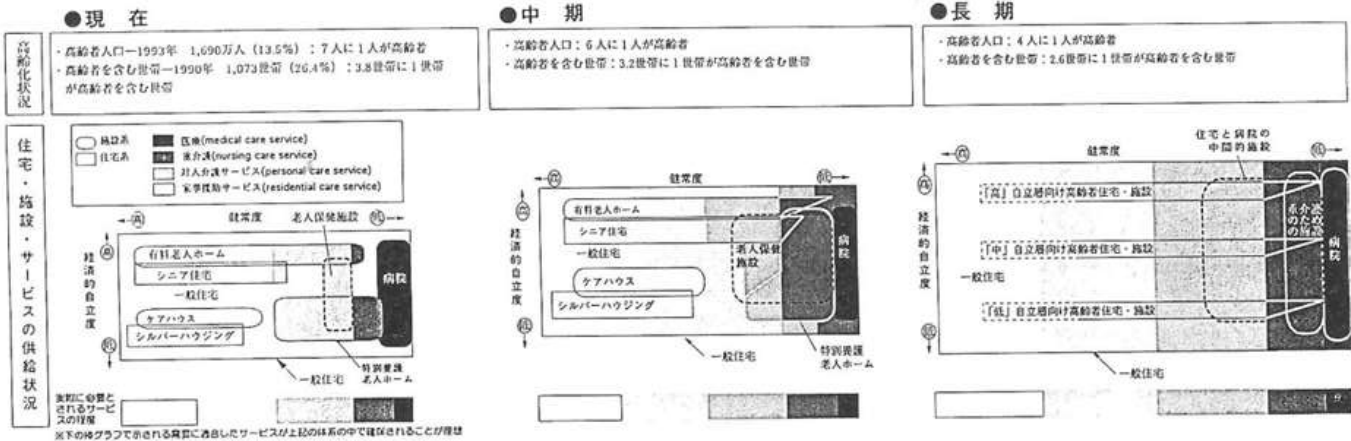
長寿社会の住宅政策

- 五十代からの住まいの充実
 - ・多様な住まい方
(住宅のリモデル、小規模・都心立地の住宅への住替え等選択の多様化)
 - ・福祉サービス取得方法の充実
(健康度に応じた連続的なサービス取得の容易化、リバースモーゲージの導入検討等)
- 福祉との連携
(シルバー・ハウジングプロジェクトの普及等)

50歳代からの住まいの充実



住宅と福祉の連携イメージ（中長期）



（資料2）

持家か借家か

一定の前提条件の下で、いくつかの住生活パターンを設定し、首都圏の平均的勤労者が結婚してから死亡するまでの50年間に於いて、住宅に関わる生涯支出の生涯取得に占める割合（生涯住居費負担率）などについて試算してみると、次のとおりです。

- ①持家取得パターン…結婚後民間借家に住居し、38歳で既存マンション（70㎡）を取得し、43歳で新築マンション（80㎡）に住み替える。
- ②借家住居パターン…生涯民間借家に住居するパターンで、38歳で70㎡、43歳で80㎡、さらに定年後には夫婦で55㎡に住み替える。

	生涯住居費負担率	死亡時資産保有額	生涯消費支出 (除く住居費)
①	28.8%	8,100万円	2.7億円
②	31.4%	3,300万円	3.1億円

- ①は、生涯住居費負担率が借家より少なく、死亡時に資産を残せるという利点があります。ただし、住居費以外の生涯消費支出は相対的に少ない、つまり生活のゆとりは必ずしも大きくないと言えます。
- ②は、生涯住居費負担率が高く、死亡時資産額は少ないものの、住宅ローンがない分、消費支出額が大きく、金融資産が多い点から、消費生活上のゆとりはあります。また、維持管理の煩わしさが少ないことも指摘できます。

結局、持家か借家かという選択は、生涯を通じてどのような住生活を選択するかによっていて、どちらが望ましい、あるいはどちらが有利であるとは一概には言えないことがわかります。

（注）

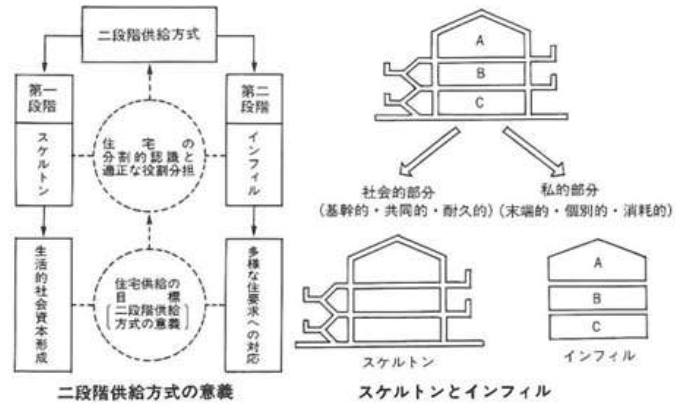
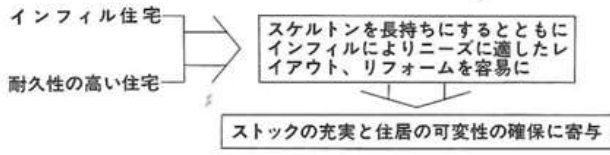
①試算の前提

- ・持家は、東京圏のマンション価格（住宅金融公庫調べ等）による。
- ・家賃は、東京圏の家賃（住宅新報社調べ等）による。
- ・預金金利は3%とした。
- ・住宅ローン金利は、平成6年の年平均金利を用いた。
- ・物価・地価上昇率は、0.75%（新経済計画の消費者物価上昇率）とした。
- ・年取は、「賃金構造基本統計調査」（労働省）等による。

②試算の見方

この試算は、持家と借家の居住パターンを選択した場合の生涯住居費、資産、消費の相対的な比較をするためのものであり、絶対水準は前提の置き方によって大きく異なる。

(資料3)
スケルトン住宅
インフィル住宅



＜住宅取得方法の多様化の実現のための施策＞

- 定期借地方式を活用するなど、土地所有権にこだわらない住宅取得方法の普及を図る。
- ・基本構造（スケルトン）と個々の住戸（インフィル）を明確に分離した設計に基づく住宅供給（躯体住戸分離方式）を公的主体が先導的に進める。
- ・不動産特定共同事業、不動産の証券化等、多様なファイナンス手法の活用を促進する。

第三の住宅～スケルトン賃貸住宅

共同住宅の住戸部分のみを分譲し、共用部分等の骨格部分と敷地は事業者が引き続き所有し、賃料等を徴収して管理することにより、居住者は共用部分等の管理リスクから逃れつつ、自己の居住部分を自由に使用することができる一方で、建物本体の適正な管理を確保することができる。

(資料4)
住宅の流通、空家数

＜住宅流通市場の充実のための施策＞

- ・既存住宅を住宅性能保証制度の対象とする。
- ・既存住宅の的確な性能評価・表示技術を確立し、住宅流通に反映させる。
- ・新築・既存のバランスに配慮した融資・税制の充実を図る。



資料：平成2年空家実態調査（建設省住宅局）

流通用住宅ストックの適正水準

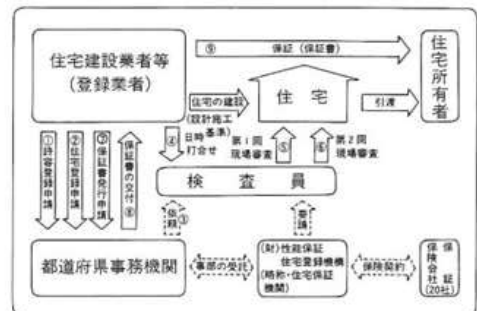
平成5年時点で、流通可能な空家ストック（狭義の空家）は91万戸で、全世帯数の2.2%しかない。仮に、円滑な住替えのためには5%が望ましい水準であるとすると、21世紀初頭には、250万戸の流通可能な空家ストックが必要となる。

住宅性能保証制度の実績

平成7年末までに
戸建て住宅 89,803戸
共同住宅 1,705戸（17棟）

空家総数は全住宅戸数の10%に達しているが、空家のうち住替えのために利用可能なものは全体の23%に過ぎず、39%（153万戸）は劣悪な住宅ストックである。

住宅性能保証制度の仕組み



(資料5)

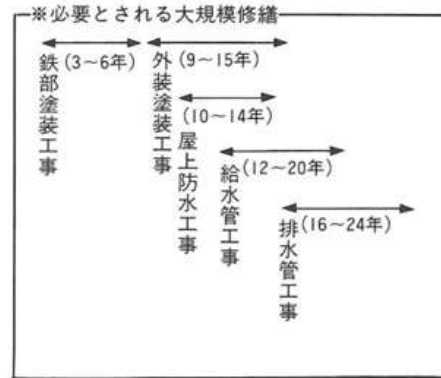
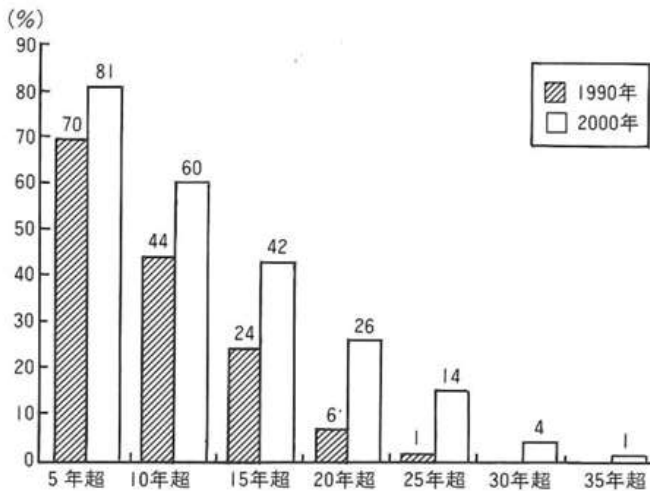
マンションの建替え需要とリフォーム

＜マンション管理の充実のための施策＞

- ・大規模修繕及び建替えに係わる融資やその保証、マニュアルの普及、アドバイザー、コンサルタント等専門家の派遣などにより大規模修繕の実施を支援する。
- ・マンション標準管理規約の改定、普及などにより管理水準の向上を図る。
- ・将来の維持管理、建替え等を考慮したマンションの供給を進める。

マンション建替えの将来需要

これまで、実際に建替えが完了した事例は36件であるが、これらの平均建替え時期である竣工後30年を経過するマンションは、2000年には13万戸程度になるものと推計される。



- 注) 1. 建設省資料
2. 原データ：建設省住宅局、(財)マンション管理センター資料
3. 1990年は実績値、2000年の予想値は1995年の実績以降、年間13.7万戸の供給と仮定して計算したもの。

マンションリフォームマネージャー

マンションリフォームに特有の区分所有、管理等の知識を有するとともに、リフォームに関する企画、関係者への助言を行う専門家。

増改築相談員

主として戸建て住宅のリフォームに関する事項について、消費者に対する適切な助言又は支援、公的機関で実施するリフォーム相談等を行う専門家。

(資料6)

各機関の住宅投資に関する長期予測

○ 住宅着工戸数の将来推計

	1996	1997	1998	1999	2000	
㈱アーバンハウジング 96年4月	1996～2000年平均 146.0万戸 (2001～2005年 138.6万戸、2006～2010年 122.8万戸)					
建設投資中長期予測検討委員会 (建設省) 94年7月	1996～2000年平均 141.7万戸 (2001～2005年 138.8万戸、2006～2010年 131.5万戸)					
住宅金融公庫 95年7月	1996～2000年平均 145.0万戸					
㈱日本経済研究センター 95年2月	146.5	143.6	143.4	139.5	予測期間中平均 144.3万戸	
㈱国民経済研究協会 95年10月	140.2	141.1	145.0	予測期間中平均 143.0万戸		
三和総合研究所 95年8月	年平均 142.0万戸 (震災を考慮して145.0)					

(参考) 1991～1995年度の平均は 149.8万戸

○ 住宅投資額の将来推計

(単位：十億円)

	1996	1997	1998	1999	2000	
㈱アーバンハウジング 96年4月	1996～2000年平均25,135 (90年度価格) (2001～2005年 27,473、2006～2010年 26,912)					
建設投資中長期予測検討委員会 (建設省) 94年7月	1996～2000年平均24,629 (85年度価格) (2001～2005年 29,953、2006～2010年 34,842)					
㈱日本経済研究センター (民間住宅投資) 95年2月	21,382	21,256	21,608	21,755	予測期間中平均 21,565 (85年度価格)	

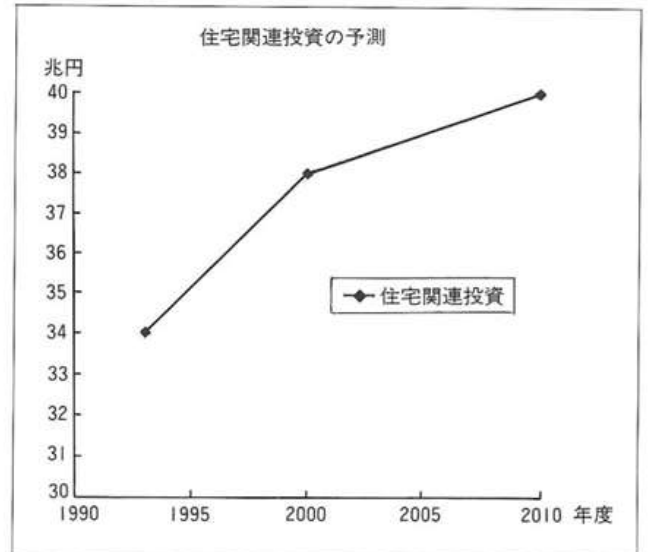
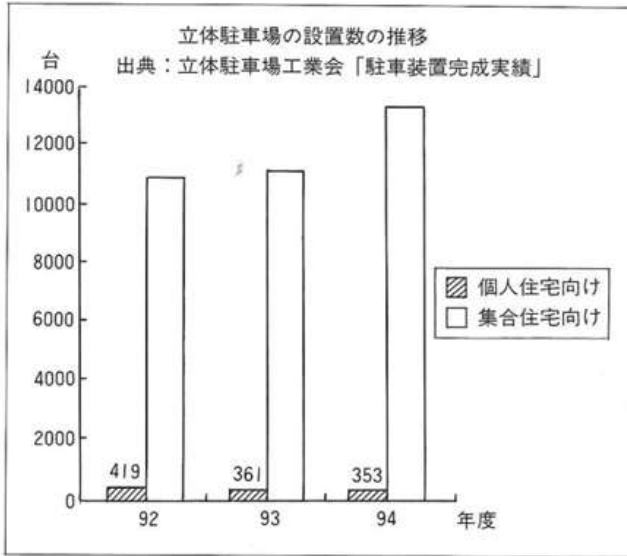
(参考) 1991～1994年度の平均は24,091十億円 (90年度価格)

○ リフォーム等投資額の将来推計

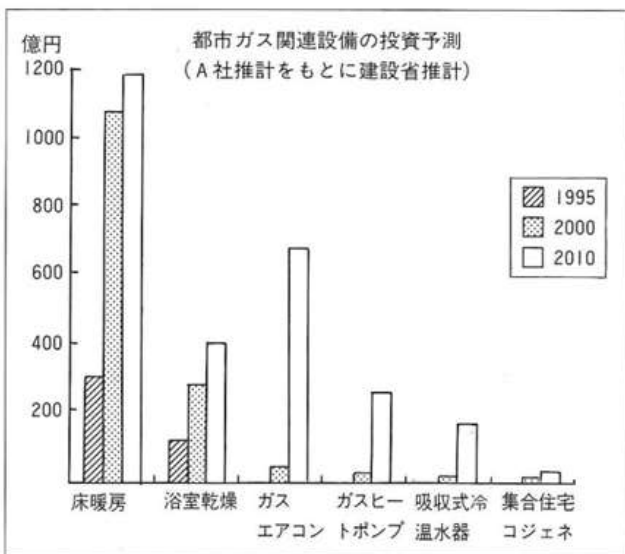
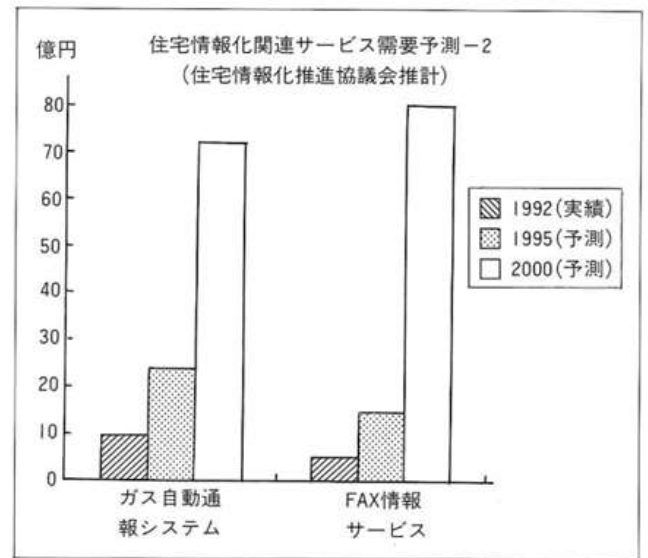
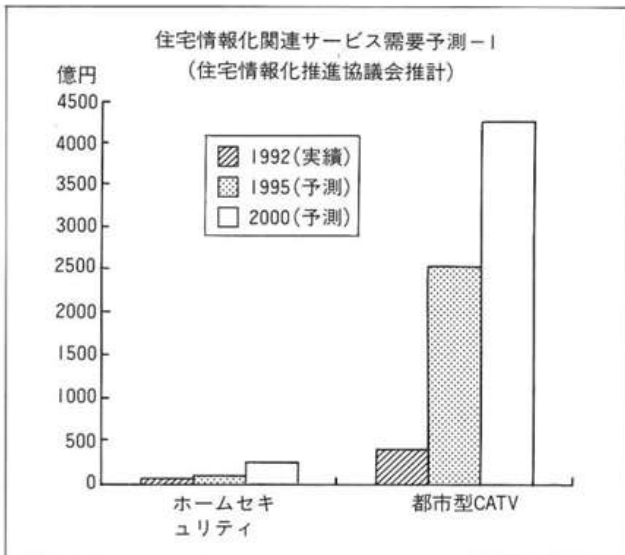
(単位：十億円)

㈱アーバンハウジング 96年4月	(年平均)	1991～1995	1996～2000	2001～2005
	○増改築工事額	2,540	2,978	3,465
	○高齢化対応工事額	49	166	172
建設投資中長期予測検討委員会 (建設省) 94年7月	(年平均)	1991～1995	1996～2000	2001～2005
	○増改築工事額	2,297	3,310	4,011
㈱日本リフォームセンター 95年9月	○維持補修、耐久消費財を含むリ フォーム投資額		1994年度 7,000	2010年度 10,000
マンションリフォーム推進協議会 95年3月	○マンションリフォーム投資額		1995年度 697.4	2000 832.3
				2005 1,151.2

(資料7)



「住宅及び住宅産業のあり方に関する懇談会報告書」(平成6年6月)
(注) 住宅関連投資には、住宅本体、新建材、リフォーム、居住関連機器等を含む



定期借地権付き住宅の供給実績調査の結果について

(財)都市農地活用支援センター

一、調査の概要

定期借地権の供給実績は、これまで、定期借地権普及促進協議会（以下「協議会」という）の会員（平成八年五月末現在七〇団体）によるものしか把握されておらず、実態把握が不十分な状況になっていた。そのため、定期借地権付き住宅の供給実態を正確に把握するために、(財)都市農地活用支援センターにおいて、関連する業界団体*への照会、業界紙等の情報により供給実績がある事業者を把握し、供給状況、立地、価格、規模等について調査・集計した。

業界団体への照会、業界紙等の情報により、平成七年一二月末までに定期借地権付き住宅の販売実績があったと思われる事業者一一社に対して調査票の送付、電話による聞き取り調査等を行い、九〇社（うち電話調査等による供給戸数、供給時期、供給地域のみ把握二六社）から回答を得た。

*関連する業界団体…不動産協会、都市開発協会、住宅生産団体連合会、日本高層住宅協会、住宅産業開発協会、全日本不動産協会、全国住宅地協会の連合会、全国宅地建物取引業協会連合会の八団体。

二、主な調査結果

供給戸数を全国で見ると、平成七年一二月末までに販売された供給戸数は四、〇一三戸であり、戸建住宅が二、五七四戸、マンションが一、四三九戸となっている。地域別にみると、三大都市圏が全体の約九割を占め、中でも首都圏が約四割と多い。

距離圏別にみると、首都圏における定期借地権付き戸建住宅は、四〇km圏内の近郊で約六割が供給されており、所有権戸建住宅と比較すると、定期借地権付き戸建住宅の方が相対的に近くで供給されている。しかし、四〇km以上という遠いものも少なくない。

価格で見ると、定期借地権付き戸建住宅では、保証金が平均七七六万円（土地価格の約二割に相当）、月額地代が平均二・九万円（年額で土地価格の約一％に相当）、住宅価格は平均二、六一六万円となっており、定期借地権付き戸建住宅を購入する初期資金（住宅価格と保証金等の合計）は、敷地ベースで同一面積に換算した場合の周辺の所有権戸建住宅価格に比べ、約五五％になっている。

規模をみると、定期借地権付き戸建住宅では敷地面積が平均一九七㎡、延床面積が平均一二二㎡となっており、所有権戸建住宅よりかなり広い。

団地規模では、戸建の場合は六戸以下のものが団地ベースで全体の約七〇％、マンションの場合は三〇戸以下のものが団地ベースで六五％であり、どちらも小規模のものが中心になっている。

従前の状況は、戸建の場合は農地が約三五％と最も多くなっている。

三、調査結果の概要

①供給状況

- ・全国でみると、平成5年から供給が始まり、平成7年12月末までの供給戸数の合計は4,013戸(戸建住宅2,574戸、マンションが1,439戸)。平成7年は前年の約1.5倍と供給戸数は増加している。
- ・首都圏が全体の42%と最も多く、3大都市圏で92%を占める。

定期借地権付き住宅の供給実績

(戸)

	平成5年	平成6年	平成7年	合計
全 国	133 (63)	1,497 (461)	2,361 (915)	4,013 (1,439)
首 都 圏	26	542 (46)	1,114 (167)	1,682 (213)
中 部 圏	24	576 (372)	478 (282)	1,078 (652)
近 畿 圏	83 (63)	211 (23)	596 (466)	912 (552)
そ の 他	0	168 (20)	173	341 (20)

注1：()内はマンションの供給実績で内数

注2：近畿圏、全国の合計には供給時期未定の戸建住宅22戸も含む

注3：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

②距離圏

- ・首都圏において、定期借地権付き戸建住宅は、40km圏以内の近郊に約6割が供給されている。
- ・所有権戸建住宅と比較すると、定期借地権付き戸建住宅の方が相対的に近くで供給されているが、40km以上という遠いものも少なくない。

首都圏における定期借地権付き戸建住宅と所有権戸建住宅の距離圏分布の比較

(%)

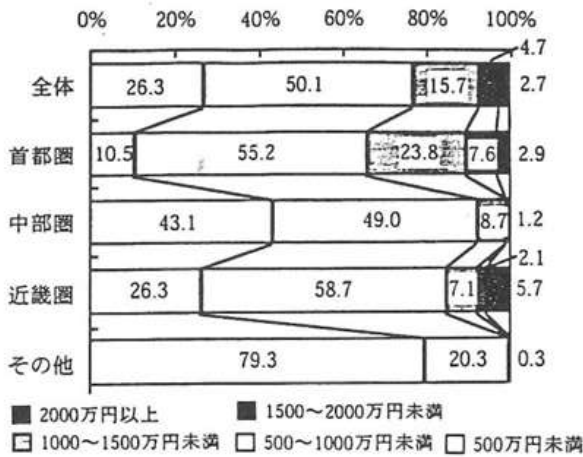
	10km未満	20km未満	30km未満	40km未満	50km未満	50km以上
定期借地権付き戸建住宅	0.3	5.7	16.3	35.6	21.6	20.4
所有権戸建住宅	0.0	2.1	16.3	31.8	29.0	20.8

*：所有権戸建住宅は都市開発協会「民間企業による宅地・建物供給実態調査」の平成5年～7年の平均を用いている。

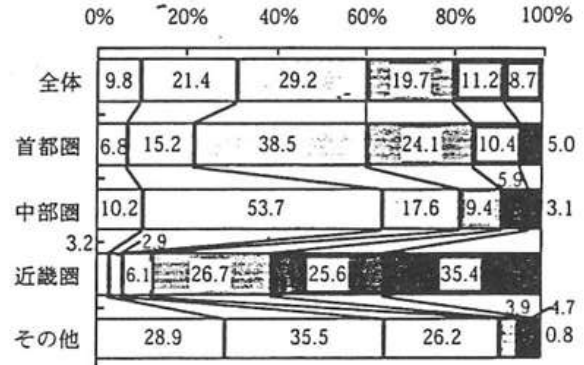
③価 格

- ・定期借地権付き戸建住宅は、全国でみると、保証金が平均776万円(土地価格の約20%に相当する)、月額地代が平均2.9万円(年額で土地価格の約1%に相当する)、住宅価格が平均2,616万円となっている。
- ・地域別にみると、保証金、住宅価格は首都圏が相対的に高く、月額地代は近畿圏が相対的に高くなっている。
- ・定期借地権付き戸建住宅を購入する初期資金(=住宅価格+保証金等)は、敷地ベースで同一面積に換算した場合の周辺の所有権戸建住宅価格に比べ、約55%となっている。

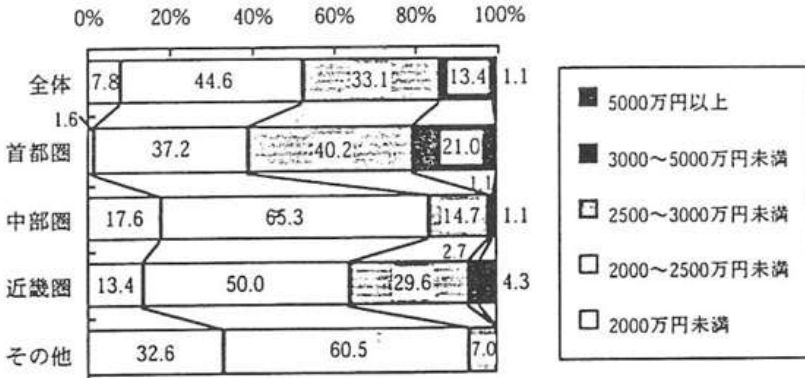
定期借地権付き戸建住宅の保証金の分布



定期借地権付き戸建住宅の月額地代の分布



定期借地権付き戸建住宅の住宅価格の分布



周辺の所有権戸建住宅との価格比較 ((住宅価格+保証金等)/周辺の所有権戸建住宅価格*)

	40%未満	40~50%未満	50~60%未満	60~70%未満	70%以上
全 国	17.0	30.2	30.2	12.8	9.8

*: 周辺の所有権戸建住宅価格は、敷地ベースで定期借地権付き戸建住宅と同規模に換算して、比較している。

④規 模

- 定期借地権付き戸建住宅は、敷地面積が平均197.2㎡、延床面積が平均122.4㎡となっている。
- 所有権戸建住宅と比較すると、定期借地権付き戸建住宅の方が敷地面積も延床面積もかなり広がっている。

定期借地権付き戸建住宅の敷地面積の分布 (%)

	100㎡以下	100~120㎡以下	120~160㎡以下	160~200㎡以下	200㎡超	平均値
全 国	1.0	1.9	19.5	38.4	39.2	197.2㎡
首 都 圏	0.0	1.8	24.2	43.1	31.0	191.5㎡
中 部 圏	1.6	0.4	11.6	36.4	50.0	208.9㎡
近 畿 圏	4.0	5.4	21.4	25.0	44.2	187.9㎡
そ の 他	1.6	0.4	5.5	34.8	57.8	219.6㎡
所有権戸建住宅	24.1	24.9	20.2	15.3	15.6	136.3㎡

注: 所有権戸建住宅は住宅金融公庫「住宅市場価格調査(平成7年10月調査)」による。

定期借地権付き戸建住宅の延床面積の分布

(%)

	100㎡以下	100～125㎡以下	125～150㎡以下	150㎡超	平均値
全 国	6.3	53.0	36.2	4.7	122.4㎡
首 都 圏	3.8	60.1	32.7	3.4	120.9㎡
中 部 圏	3.2	34.0	51.1	11.7	132.5㎡
近 畿 圏	13.4	46.2	36.0	4.4	121.1㎡
そ の 他	5.6	44.4	44.4	5.6	122.8㎡
所有権戸建住宅	63.8	29.3	5.9	0.9	91.6㎡

注：所有権戸建住宅は住宅金融公庫「住宅市場価格調査（平成7年10月調査）」による。

⑤そ の 他

- ・団地規模を団地ベースで見ると、戸建の場合は6戸以下のものが全体の約70%、マンションの場合は30戸以下のものが65%であり、どちらも小規模のものが中心となっている。
- ・従前の状況は、戸建の場合は農地が約35%と最も多くなっている。
- ・分譲方式は、建築条件付が約8割で、建売は約2割となっている。

定期借地権付き住宅の団地規模の分布（団地ベース）

(%)

	1～4戸	5～6戸	7～10戸	11～20戸	21戸以上
全 国	47.6	21.6	16.2	7.0	7.6
首 都 圏	42.4	21.2	19.4	10.0	7.1
中 部 圏	52.7	30.9	7.3	5.5	3.6
近 畿 圏	56.9	13.8	13.8	0.0	15.5
そ の 他	48.9	22.2	17.8	6.7	4.4

定期借地権付きマンションの団地規模の分布（団地ベース）

(%)

	1～15戸	16～30戸	31～50戸	51～100戸	101戸以上
全 国	28.6	37.1	11.4	17.1	5.7

注：全体の団地数は35団地（最小は6戸、最大は292戸）

定期借地権付き戸建住宅の従前の用途

(%)

	農 地	住 宅 地	山 林	駐 車 場	そ の 他
全 国	35.3	27.8	9.6	4.9	22.3

定期借地権付き戸建住宅の分譲方式

(%)

	建 売	建 築 条 件 付	そ の 他
全 国	21.0	77.5	1.5

**改訂版
発刊**

●事業制度・都市農地関連税制とも平成8年用に改訂

「都市農地に係る事業制度と税制のあらまし(改訂版)」の発行について

監修 建設省建設経済局宅地企画調査室
編集 (財)都市農地活用支援センター

昨年、発行して好評をいただきました冊子「都市農地に係る事業制度と税制のあらまし」を平成8年用改訂版として作成いたしましたので、ご案内いたします。

本冊子は地方公共団体、JA等のまちづくりに係わる担当職員のほか、まちづくり事業に携わる関係者向けに国の各種の事業制度についての概要をパンフレット風に紹介するとともに、土地税制については土地の保有、譲渡、取得に係る税制の概要のほか、税に関するQ&A方式で解りやすく説明してあります。

まちづくりに係わる担当職員は勿論のこと、関係職員への研修会やその他会合の参考資料として是非ご活用くださるようご案内いたします。

●販売価格 A4判 約90ページ 一冊 1,500円(消費税込み、送料は別途いただきます。)

まちづくり事例研修(8月下旬開催案内発送)

日 時	視 察 地 区	参加費
第1会場 平成8年10月4日(金) 10:00~16:30 集合場所:東京駅八重州口	茨城県つくば市 研究学園都市地区 (住宅・都市整備公団つくば開発局のまちづくり、太平住宅の定借団地)	●公共団体 JAグループ 10,000円 ●民間 15,000円
	茨城県取手市 井野農住組合 (JA茨城みなみによる賃貸住宅建設)	
第2会場 平成8年10月18日(金) 10:00~16:30 集合場所:JR明石駅前	兵庫県神戸市 特定区画整理事業地区他 (JA神戸市西の土地区画整理組合事業・賃貸住宅建設)	
	兵庫県西宮市 西宮名塩ニュータウン (住宅・都市整備公団開発のまちづくり)	

次号の予告

〔特集〕

テーマ「生産緑地の活用について」

一、生産緑地の現状と課題

二、公園事業と生産緑地

三、生産緑地における営農の現状と課題

四、事例紹介

- 生産緑地を活用した体験農園
- 生産緑地で高齢者ケア活動
- 大規模な市民農園

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(改訂版)

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 4,800円

農住組合の手引

平成6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

昨年は、阪神・淡路大震災直後であったため中止となっていました。今年も二年ぶりの開催で、姉妹都市リオからの大部隊・サンパチチームの参加もあって、多くの市民が被災から丁度一年半を迎えた日から始まった暑い神戸まつりの夏を満喫したところです。

編集委員になって三年目で、完全なるネタ切れ症状に陥っております。読者の皆様の感想を期待しております。

(太郎)

最近、公的介護保険制度など高齢者福祉に係わる問題がクローズアップされております。まちづくり、住宅供給に当たっても高齢者が生涯を通じ、安全かつゆとりのある生活をおくれるよう生活環境のバリアフリー化、良質な住宅供給を促進することも、重要な課題の一つとなっております。

私の妻の実家の方でも、祖母が病弱で半分寝たきりの状況になっており、昔の住宅を改造して、手すりの取り付け、風呂場の改装などをおこなっておりますが、玄関や勝手口の段差の解消まで手が回らないのが現状です。

つい最近でもほんの数センチの段差に躓(つまづ)き、二カ月余り入院してしまったこともあります。

当人も大変でしょうが、その世話をする両親はもっと大変だし、その両親も近い将来には、同じ状況にならないとは限りません。

どちらの立場も「明日は我が身」ということを十分念頭に置いて、まちづくりや住宅のありかたについて個々人一人ひとりが十分考えておく必要があるのではないかと思う一方、行政、民間それぞれが十分連携して相互に知恵を出し合いながら、高齢者に優しい環境づくり、ひいては人間に優しい環境づくりに努めなければならない時がきたと思う今日この頃です。(H・Y)

●情報誌編集委員会●

主査 釜谷 智弘(建設省建設経済局)
委員 小川 陵介(建設省住宅局)
篠宮 章浩(建設省建設経済局)
西 経子(国土庁土地局)平成8年6月就任
山本 裕理(農林水産省経済局)
紙井 文雄(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

●発行所—(財)都市農地活用支援センター

〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F

TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人—堺 徳吾

●印刷所—興和印刷株式会社

●印刷日 1996年8月30日

●発行日 1996年9月5日

高齢者やすらぎ農園で 青空デイサービス



- 初めて農業をするお年寄りたち。農業の経験を生かし、お世話する地元の人たち。その交流をルポしています。



- 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)

企画/全国農業協同組合中央会
企画協力/農山漁村文化協会
制作/全国農村映画協会

- 家に閉じこもりがちなお年寄りに、広々とした農園で土に親んでもらい、労働と収穫の喜びを味わうなかで、豊かな老後（健康、生きがい、仲間など）を築いてもらう新しいデイサービスの形態、それが「青空デイサービス」です。
- 在宅福祉活動の一環として、国立市（東京都）の社会福祉協議会とJA東京みどりが手を携えて取り組む「高齢者やすらぎ農園」の先進事例を紹介し、高齢者福祉型農園の開設、運営の方法とポイントを解説します。

全1巻21分 頒布定価 10,000円(税込)



●市民農園シリーズ・第1作

市民農園で緑のまちづくり 全1巻30分 頒布定価 10,000円(税込)

農業者・JA・行政・住民がともにすすめる様々なタイプの市民農園（東京・大阪・千葉の8事例）を紹介し、これからの市民農園の役割と課題を探ります。

お申し込み先は/農山漁村文化協会

☎03-3585-1141 FAX03-3589-1387

〒107 東京都港区赤坂7-6-1