

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】土地活用の選択肢

第11号
1997.2



表紙の写真

「大都市農地活用住宅供給整備促進事業で実現した優良賃貸住宅」

この「プレステージ東小金井」(JA小金井市管内)は、同事業の東京都第一号として整備され、また都のマスタープラン「農住型市街地形成ゾーン」の重点供給地域に建設された公的機関一括賃貸住宅である。周囲の環境との調和を大切にし、内部はベリアフリー仕様の設計を取り入れている。

Contents

▶ホットナウ「都市農地の幅広い利活用とその展望」

不動産鑑定士/JA全中顧問 中城 康彦氏……………2

特集 土地活用の選択肢

●都市農地の様々な有効活用方策とその特徴

今仲清税理士事務所/所長 今仲 清……………4

●不動産賃貸情報フェアによる土地活用の実践

全農東京支所/住宅部農住課長 鈴木 正俊……………10

事例紹介

●幹線道路沿いにスポーツ用品店——JAさがみ

JAさがみ企画管理部 企画広報課/広報係長 小林 誠……………13

●事業用定借で立体駐車場——愛知県安城市 ——新駅前開発の土地共同利用のモデル——

日本農業新聞/論説委員 荒井 実……………17

●選択肢の基準設定がポイント

——JA神戸市西の土地利用の考え方——

JA神戸市西緑農開発部/前部長(現 垂水支所長)石丸 正治……………22



「面整備について」——(1) 【準備委員会設立まで】

JA設計/農住計画部長 平山 寛治……………27

まちづくり最前線

●地方公共団体

農住組合事業とつきあってみて

三重県土木部都市住宅計画課/都市住宅計画監 加藤 文基……………31

●JAグループ

アパート建設管理から大学むらづくり

JA全中/農住まちづくり専門相談員 秋山 忠雄……………34

■アドバイザーから一言

郊外地のまちづくりについて

榊地域総合計画研究所/取締役 野口 和雄……………36

平成9年度 建設省関係市街化区域内農地関連予算案等の概要

建設省建設経済局・都市局・住宅局……………39

平成9年度 国土庁関係市街化区域内農地関連予算案等の概要

国土庁土地局土地政策課……………42

土地政策審議会答申について

国土庁 土地局……………44

■情報アンテナ トピックス・データファイル……………47

■ネットワーク

●美味しくって新鮮な野菜はいかが?

東京都練馬区土木部公園緑地課 吉村 妙子……………50

●年末大掃除のあと、モチつきを楽しむ

JA亀岡市開発課/課長 大西 健造

ホトナウ

都市農地の幅広い利活用とその展望

Q1

都市農地(市街化区域農地)は、今後まちづくりの中で重要な役割を果たしていくことが期待されていますが、土地所有者、行政やJAは今後のどのような点を重視してこの利活用などに取り組んでいくべきでしょうか。

中城康彦…かけがえない社会資産を食いつぶさない「覚悟」だと思えますね。農地は、かけがえない社会資産として従来農業生産の場としての機能があったわけですが、それが部分的に薄れて、今後都市的な土地利用に移行していく。その際、ともすれば虫くい状態は野となれ、山となれる開発がなされ、農地として守られてきた貴重な社会資産を全体像や時間の概念を持たない利根的な開発が乱雑な宅地に墮落させてしまう。このような宅地は居住環境に劣るのみならず、早晚再開発の必要に迫られた際に税金を投入する必要がある二重三重のロスをもたらすこととなります。

農地から宅地へと転換する際に社会資産の観点からみたキーワードは「環境」にあると思います。わが国は米国などと比べて環境にあまりにも恵まれていて、環境には無関心すぎるくらいがあります。四季の変化があり気候に恵まれていてほおっておいても草木が生える。山や畑のせつかくの緑を丸裸に潰して全く罪悪感がない。農地が宅地化という対立概念で考えるのではなく、かけがえない環境を守り育てていくと考えると、両者は同じ土俵にあるわけで、これからはこの方向でなければいけません。従来の価値観からすれば少しずつそれぞれの立場で「覚悟」が求められると思います。

Q2

特に都市農地の活用方法は、現在住宅用途が中心となっていると思われるのですが、これ以外にも駐車場やコンビニエンスストアなどの様々な展開が考えられます。都市農地の幅広い利活用という観点から、土地所有者、行政やJAは、どのような意識をもってこれに望むことが求められるのでしょうか。

中城…一つは「スローグロース」を前提に考えることで、もう一つは「オリジナリティーのある小集団」を演出することではないでしょうか。

東京圏でも人口の減少をみるようになった現在、全体として人口集中による高度成長は期待できません。地方中核都市で人口増をみているところでもその持続期間が必ずしも長くないと想定すべきでしょう。また、自治体によっては住宅や業務施設の総量規制を行うところも出てくるかもしれません。前提としての低成長「スローグロウ

ス」をしっかりと意識の中にたたき込む、簡単なようではなかなか難しい命題のように思います。

「オリジナリティーのある小集団」づくりは参加型のまちづくりといえることができるかもしれませんが、つまり社会資産の利活用という意味で個人の利益ばかりではなく社会性、公共性を強くもちながら、従来の行政が担ってきた上位下達的なマクロ感覚のものでなく、まとまった何人かのスケールで土地を出し合い、オリジナリティーをもって開発し、その趣旨に賛同するユーザーの受け皿となっていく、場合によってはユーザー自身が企画の段階から参加していくものです。

わが国は東洋の伝統ともいわれる人口の大都市集中を経験してきたわけですが、都市の居住環境は悪化していますし、価値観の多様化も確実に進んでいます。「まち」を求めて人が集中する時代から、「環境」を求めて人が拡散する動きが間違いなく起きています。今は不況で職を確保することが第一優先課題になっていますが、人々が低成長経済に慣れ、景気の回復やマルチメディアなど次世代インフラの整備など一定の要件が満たされればそう遠くない時期にこの流れは顕在化すると考えられます。この際生き残れるのは「住みたいと思わせるなにかをもったまち」となることでしょう。

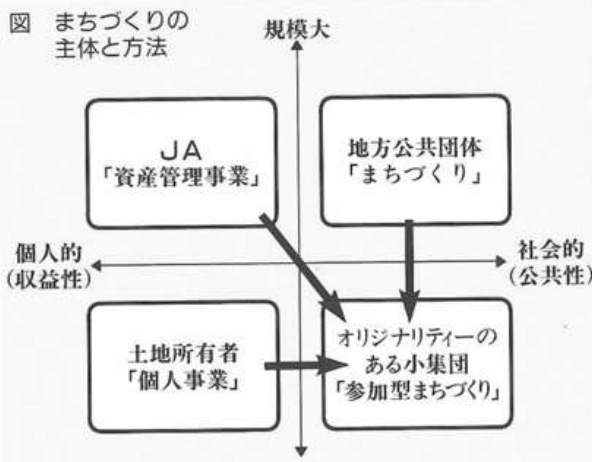
「オリジナリティーのある小集団」づくりは従来の、土地所有者、JA、行政による都市農地の利活用なりまちづくりの関係の欠落部分を補うものでもありません。JAによる地域協同化の努力は一つの力になってきてはいるものの、あくまで個人の収益性を前提に協同化のメリットを実現する手段としての色彩が強いといわざるをえず、本質的にわが国のまちづくりは個々の土地所有者と法律つまり国が直接対峙しています。これが余り幸福なことでないことは、例え

●話し手

中城 康彦氏

不動産鑑定士
JA全中顧問

●聞き手 吉田史子(財)都市農地活用支援センター





「先々の生産緑地法の改正がどのように行なわれたか考えればおおよそ確認できると思います。そしてこの法律が極めて技術基準なんです。つまり、土地の利活用をいきなり全国一律の技術で解決しようということになってしまいます。合理的といえども、合理的といえども知れませんが、これからはもう少し地域の特性なり生活者の思い入れといった、感性とかフアジナ部分を残しておく必要があると思います。技術なり合理性なりで個人と全体とがいきなり直面するのではなく、その中間にある地域なり、集団の思い入れなり、こだわりにもとづいて開発していくというプロセスを踏んでいかないといいないと思います。

行政に関していえば、たしかに都市計画法や建築基準法はあるんですけども、建築基準法が自ら宣言するようにそれは最低の基準であって、それに準拠すればいいものができるという保証は全くないのに、それが全てであるかのごとくまかり通っていることを今一度反省して、まちづくりの方向性を変えていかななくてはならないと思います。

「まちをつくる」ということ、愛着やこだわりをもって常に対象に関心を払いながら育てるという意味で、農作物をつくることと同じだと思うんです。農作物も種さえまけばよいわけではなく、水や肥料を与えなければいけないし、消毒も必要となります。今年こういう失敗があったから、来年はその失敗をしないようにするにはどうすればよいかということに気がしながら、技術革新なり改善なりを重ねていると思うんですが、まちづくりも同じだと思います。愛着をもってつくりたいといまちはならぬ、そういう意味で農家的な姿勢というのは大事だと言えます。

「オリジナリティーのある小集団」を認めることはいい意味で多様性を認めることでもあります。小集団が集積して地域を形成して、その地域が全体としてアイデンティティーを持つこととなります。例えば幹線道路沿いのショピングセンターの造り方一つにしても、道路沿いに屋台のように軒を並べる縦列型、通過型のものから並列型、逗留型のものへと、地域という概念があるかないかでそのレイアウトに違いが出るように思います。



Q3

では最後に、都市農地の活用の可能性を考えた場合に、住宅用地、事業用、駐車場はそれぞれどのように推移していくとお考えになりますか。

中城・住宅地は間違いなく「環境」をキーワードに変わっていくと思います。現在の街並みを規定している大きな法的要因に一建物敷地の原則や接道規定がありますがこれらの「最低の基準」が呪縛となって最低の街並みしか行政的に許容されないという逆説が一般化しています。定期借地権付戸建住宅などでは何とこの呪縛を越えようとする事例が見られるようになっていますが、技術の進歩や時代の要請にそったしなやかな法律の運用が期待されます。

定期借地権付戸建住宅はシステマ的にそうです。地価下落を背景に土地所有権付住宅でも言えることですが、住宅価格の下落による取得能力の余剰が住宅の規模に振り向けられるようになります。つまり、規模の大きい住宅および住宅地が好まれるようになり、この点でも「環境」が志向されるでしょう。従来ですと敷地境界線の一番外側に人の背の高さよりも高いブロック塀をめぐらして外に対しては威圧的、排他的な表情とする半面、その中は緑化してプライベートな庭となごむわけですが、今後は庭といえども外にも開かれた造り方が主流となると思います。菜園付住宅などもこの流れに位置づけることができると思いますが、現在でも潜在的な需要は大きいと思われるので制度的な位置づけができれば環境共生型住宅の代表格として社会的にも歴史的にも認知されるのではないのでしょうか。

駐車場はそれ単独としての需要は少なくなっていくように思います。数年前に駐車場不足ということでした。それが雨後の筍のように建設された機械式駐車場が今では全く苦戦しています。初期のころのものはそろそろ錆びが出てきますが、塗装する余力があるか心配です。景気の低迷で車を手放したケースもあるでしょうが、会社の駐車場のほか、自宅付近に駐車場を借りて通勤兼営業に車を使っていた人が自宅付近の駐車場を解約したケースも多いように感じています。パブルとまではいいませんが実需プラスアルファの需要に踊らされたというべきでしょう。今後は敷地が広くなくて二カーガレージも珍しくなくなるでしょうし、住宅地下室の容積不参入により駐車場の設置率も高まると予想しています。

ショピングセンターや特定優良賃貸住宅などの公的援助住宅の附設義務駐車場など特定のユーザーを見込んでの駐車場経営は今後も増えていくでしょう。事業用については現在、バイクに代表される新設の幹線道路沿いに幅広く需要があり、従来の建設協力金方式に加えて事業用定期借地権による利活用も増えてきています。今後ともこの傾向は続くでしょうが沿道立地型の商業施設需要そのものが無尽蔵ではないということと、業種や業態の変化が激しいことに留意する必要があると思います。ガソリンスタンドとコンビニエンスストアの併設が進んでいるなど規制緩和がもたらす影響は重大で、この点のチェックも欠かせません。今日はお忙しいところ、ありがとうございました。

都市農地の様々な有効活用方策とその特徴

今仲清税理士事務所
所長

今 仲 清

表1 新用途地域による建築物制限

新用途地域	○建てられる ×建てられない											
	住宅		店 舗			オフィス			そ の 他			
主 な 用 途 例	戸 建 て 住 宅	中 高 層 マ ン シ ョ ン	コ ン ビ ニ エ ン ス ト ア な ど (150㎡以下)	フ ア ミ リ ー レ ス ト ラ ン な ど (500㎡以下)	大 型 ス ー パ ー な ど (3000㎡以下)	百 貨 店 な ど (3000㎡超)	銀 行 ・ 不 動 産 な ど (2F以下)	中 型 オ フ ィ ス ビ ル (3000㎡以下)	大 型 オ フ ィ ス ビ ル (3000㎡超)	パ チ ン コ 店 ・ カ ラ オ ケ ボ ク ク ス	ホ テ ル (3000㎡超)	倉 庫
①第1種低層 住居専用地域	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
②第2種低層 住居専用地域	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
③第1種中高層 住居専用地域	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
④第2種中高層 住居専用地域	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×
⑤第1種 住居地域	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×
⑥第2種 住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
⑦準居住地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

1. はじめに

都市農地の有効活用の際には、その開発費用が相当となること、隣地が農地の場合には農地同士の境界や水利権・耕作権などの権利調整、生産緑地に挟まれた市街化区域農地の問題など様々な問題がある。しかし本稿では、土地活用方策のそれぞれのメリット

とデメリットに絞り込んで述べることにする。

2. 土地活用基本原則

(1) 土地はその特性で有効活用手法が決定
土地はその立地条件や用途地域による建築物制限でその有効活用手法が決定することになる。

- ① 立地条件 駅前、ロードサイド、住宅街、農地周辺など、その立地によって活用手法は大きく変わる。
- ② 都市計画用途地域 土地は都市計画法によってその土地の用途が定められており、(表1)のように建築物の制限がある。
- ③ 開発指導 一定面積以上の市街化区域農地を宅地化しようとした場合、道路や公園などの確保やその他の指導が市町村によって行われることがある。
- ④ 接道・隣地との権利関係 その土地の接道の状況や隣地との権利関係によっては、その利用についても制限を受ける。
- (2) 具体的有効活用決定の要因
- ① 交通網 駅からの距離、その駅が急行停車駅か否か、その駅から都心部までの所要時間、その鉄道が人気の沿線か否か、駅からその土地までの距離及びその間の道路の状況等その土地に関する交通網によってその活用手法は大きく変わる。
- ② 交通量・方向性 駅前商業施設やロードサイド店舗の場合、人や車の交通量、その流れの方向性によって出店側からすると大きな違いがある。逆に高級住宅街などの場合は人通りが多すぎるとマイナスになる。
- ③ 周辺人口 医院や商業施設などの場合、商圏人口が大きな問題となる。もちろんテナントサイドによってその対象とする商圏は異なる。

- ④ 土地の面積・地形 いくら車の通りの多い土地でも、五〇坪程度では駐車場付きの店舗用地として借り手はいない。また、同様に五〇〇坪の土地でも接道が五mの三角地ではやはり借り手はいない。(隣接地の所有者の協力があれば別だが) このように土地の面積、地形によっても活用手法は大きく異なる。
- ⑤ 周辺公共施設 住宅用地の場合、近くに学校、病院等の公共施設がなければ貸家にする貸地にしろ条件的に厳しくなる。
- ⑥ 周辺商業施設 商業施設用地の場合他の商業施設との相乗集客効果も大きな要素となる。一方住宅地の場合、食料品や薬局その他の商業施設の有無が重要な要素となる。
- ⑦ 学区 高級住宅地の場合特に学区の違ひによって貸家や貸地の条件に差が付く。
- ⑧ 上下水・電気・ガス これらの設備がその土地の前面道路までできているかきいていないかによって、その開発費用に大きな差が発生する。開発費用がかかりすぎるとその活用による収益との兼ね合いで、土地活用を断念せざるを得ないこともあり得る。
- ⑨ 地価・賃料相場 地価の安いとまった土地で、しかも道路付きもよく幹線道路に近ければ今はやりのパワーセンターや大型

ショッピングセンター、あるいはディスカウンターなどの出店の可能性がある。しかし地価や賃料相場の高いところの場合、いくら広い土地で条件にあっても、そのテナントサイドの事業採算性から出店可能性は低い。もっとも貸し手側が安い賃料でもよいと判断すれば別ではあるが。

一方、賃貸住宅の場合、地価とある程度賃料はリンクするものの、最近では供給過剰気味の地域では地価とは関係なく賃料が低下しているところもある。また分譲マンションの価格低下が賃料相場の低下につながっている事例もみられ、このあたりの綿密な調査が重要になってきている。

⑩ 競合施設の状態と開発予定 駅前商業施設の場合、近隣の駅の商業施設とのバランスが問題となる。ロードサイドテナントの場合、車の流れが上りか下りか、同業他社が既に近隣に出店しているか、何車線か、土地の広さはどうかなどが問題になる。賃貸住宅の場合は⑨で触れたように、近隣の賃貸住宅の供給状態や分譲マンション相場とのバランスで賃料相場が決まってくる。

3. 何のための有効活用か

農地の有効活用を考えると、まず明確にしなければならぬのは何のための有効活用

かである。こういふと「収入を得るために決まっている」という声が聞こえてきそうだが果たしてそうだろうか。筆者の経験では有効活用の動機は次のような順である。

- ① 安定収入確保
- ② 固定資産税対策（納付資金確保・引き下げ対策）
- ③ 相続税額引き下げ対策
- ④ 所得税対策
- ⑤ これらの背景にある『土地は手放したくない』

もちろん人によってその優先順位は異なるが、何のための有効活用かを明確にせず、経営リスク（借入金の有無に関わらず）を伴う土地活用を決めてはならない。

- (1) 安定収入確保
生活費や固定資産税の支払原資を確保するための有効活用の場合経営リスクはできるだけ少ないものを選択する必要がある。もちろん借入金もゼロもしくはできるだけ少なくして、その分収益性を犠牲にすることもあり得る。

- (2) 固定資産税対策
固定資産税の納付資金確保のみであれば(1)と同様、できるだけ経営リスクの少ない有効活用とすべきであろう。一方、固定資産税引き下げ対策の場合はその土地を居住用に利用する必要があるので、賃貸住宅用地とする必

要がある。その場合、相続税額引き下げ対策をかねて賃貸住宅経営とするか、経営リスクの少ない定期借地権用地として貸すかの選択がある。もちろんロードサイドテナント貸地のように固定資産税の支払をしてもなおかつ相当の手取り収入があれば話は別である。

- (3) 相続税額引き下げ対策

今や土地所有者にとって相続税額を劇的に引き下げる手法は、高額な建物を取得するしかないといつてよい。賃貸用のマンション・テナントビル・店舗・倉庫等の建物を取得すればその取得資金が借入金であれ、自己資金であれ相続税額引き下げにつながる。

もちろんこれらの賃貸経営のリスクを負うことになるの言うまでもない。その金額が大きければ大きいほどリスクも大きい相続税額引き下げ効果も大きいことになる。

- (4) 所得税対策

既にローサイド経営などで相当の収入を得て所得税が相当課税されている場合に、農地の有効活用を考えるようなときには所得税対策をかねて行うことがある。

大きな借入をして賃貸マンション経営をしても、収入から借入金返済をすれば収支トントン、場合によっては赤字になるケースでも、既にある収入にかかっている所得税額引き下げ効果で資金収支がかえってプラスになることも珍しくない。（入居不安が少ない立

地）

このような様々な目的のうち、どの目的を中心におくのかを明確にして後は補助的に考える必要がある。それが明確になって初めて次のどの活用手法を選択するのが決定するのである。

4. 土地活用事業別比較

（表2）は土地活用事業別の比較表であるが、ここではそれぞれの特長についてまとめてみることにする。

- (1) 青空駐車場

- ① 立地条件 駅前立地であれば相当の収入が見込めるが、住宅地の場合はあまり大きな収入にはならない。住宅地の場合、地域によっては排気ガスの関係で自治会で制限しているところもある。ガレージ付きであれば住宅地でもそれなりの駐車料金になる。

- ② 必要資金 農地の現況によって利用できるようにするための土入れ、整地費用に差があるが、アスファルトや柵、車止め、境界の線引き等基本的なものだけであればそれほど負担にはならない。もっとも広さによるわけで、数百万円から数千万円になることもある。しかし、借入金で行ったとしても賃貸住宅のように数十年も返済にかかるようなことはなく数年で返済できることになる。

表2 土地有効活用事業別比較表

事業形態	定期借地権付き 1戸建住宅	定期借地権付き 分譲マンション	賃貸アパート マンション	テナントビル	ローサイド 店舗	賃貸倉庫	青空駐車場
立地条件	郊外住宅地	駅前	駅から徒歩15分	駅前商業地	幹線道路沿道	駅から遠ても可	駅前・住宅地
借入金の有無	なし	なし	あり	あり	なし or 少額	比較的少額	なし or 少額
一時金運用益	○	◎	×	×	○	×	×
収支	○	◎	×	×	◎	○	○
経営リスク	○	○	△	△	○	△	○
固定資産税	◎	◎	◎	◎	×	×	×
地価税	◎	◎	◎	◎	×	×	×
所得税対策	×	×	△	◎	×	△	×
相続税対策	評価減	○	◎	◎	○	○	×
	建物評価減	×	×	○	◎	○	×
	物納	△	△	×	×	×	◎
	換金性	△	△	×	×	×	◎
財産分与	◎	△	×	×	△	×	○
事業転換	○ (50年後)	○ (50年後)	×	×	○	△	◎
メンテナンス費用	○	○	×	×	○	△	○
経営の煩雑性	○	○	×	×	○	△	△
周辺環境の整備	○	○	△	○	○	×	△

「Q&A どうやる どうする 新農地活用」(筆者著)より抜粋

③ 資金収支 借入金で行った場合、その返済期間の設定によって異なるが、余裕のある資金収支は十分可能。

④ 経営リスク 駅から十五分以上離れているような場合、平成4年の改正生産緑地法実施直後の駐車場ブームの時のように、作ったのはいいがガラガラ状態と言ったこともあり得る。自己資金で実行した場合はいいが、借入金の場合はリスクを負うことになる。

⑤ 固定資産税・地価税対策 よほどのガラガラでない限りは支払資金の確保は可能。引き下げ効果はなし。

⑥ 所得税対策 効果なし

⑦ 相続税対策 税額引き下げ効果はないが、相続税の納税資金用として売却や物納の

ためには処理しやすく、分割もしやすい。

⑧ その他 将来的に経営環境が変わったときの対応がしやすく、万が一資金が必要になったときにも安心。メンテナンス費用がそれほどかからないが、駅前立地の場合などは入れ替わりが激しく集金管理などが面倒。

(2) 賃貸倉庫

① 立地条件 幹線道路から入っているようなところでも可能。駅から相当離れていても十分可能

② 必要資金 数千円程度から可能

③ 資金収支 投資金額が少なくすむため資金収支は賃貸住宅経営よりよいケースが多い。

④ 経営リスク ほとんどの借り手が小規模事業者であるため、景気に左右されやすく空室になる可能性を考慮しておく必要がある。

⑤ 固定資産税・地価税対策 入居があれば支払資金については問題ない。引き下げ効果なし。

⑥ 所得税対策 ほとんど効果なし

⑦ 相続税対策 税額引き下げ対策の効果は、土地に貸家建付地の評価減がある。建物の評価減についてはあるものの投資金額が少ないため効果は賃貸住宅経営と比較して低い。

相続税の納税資金対策としては、売却・物納用とともにその可能性は低くなる。

⑧ その他 借り主が事業者のため営業権の問題で事業の転換可能性が低く、資料の値上げ交渉などもプロの管理業者に任せた方がよい。

賃貸倉庫の場合、大型トラックがその地域を頻繁に通るようになり、住宅地に隣接した場合などその地域の土地の財産価値を落としてしまうことになる。その意味で地域を選ぶ必要がある。

(3) ロードサイド店舗

① 立地条件 幹線道路沿いに限られる。ただ最近ではディスカウントショップを中心に幹線道路から一本入ったようなところも可能になっている。

② 必要資金 建設協力金方式の場合は建設資金のほとんどをテナントサイドが出し、これを賃料の一部から毎月返済することになり、一部必要とする場合もあるが、ほとんどない。

事業用借地権による場合は一切資金を必要としない。

③ 資金収支 相当資金収支は相当よい。

④ 経営リスク 十〜二十年程度の契約期間が多いが、その間にテナントが撤退する場合にも建物の取り壊し義務や保証金の返還不要など土地所有者に有利な契約になっているケースが多い。また当初の契約の際にそういった契約内容とするよう交渉すればよい。

⑤ 固定資産税・地価税対策 支払資金確保は問題ない。引き下げ効果はなし。

⑥ 所得税対策 建設協力金方式の場合には多少可能ではあるが、収入が多すぎて逆に税額が大幅に増えるケースが多い。事業用借地権方式の場合はない。

⑦ 相続税対策 土地の評価減額はある。建設協力金方式の場合は建物の評価減額があるが、建物は投資金額がそれほど多くないケースが多く、その場合あまり大きな効果はない。事業用借地権の場合、建物評価減額は少ない。

納税資金対策としては、賃貸期間が比較的短い対応可能である。

⑧ その他 賃貸期間が十〜二十年と比較的短く、事業転換の容易性がある。

(4) テナントビル

① 立地条件 駅前や官公庁街の周辺などの商業地が中心となる。

② 必要資金 建物建設規模にもよるが、必要資金が多額に上る。

③ 資金収支 テナントさえ入れれば、投下資本が多額に上っても資金収支は問題ない。

④ 経営リスク 事務所、店舗とも景気に影響されるため、賃料変動や入居リスクが伴う。

⑤ 固定資産税・地価税対策 入居さえ確保できれば、支払資金確保は問題ない。引き下げ効果はない。

⑥ 所得税対策 建物投資金額が大きいため所得税対策の効果は高い。

⑦ 相続税対策 建物投資金額が大きいため、建物評価減額による相続税額引き下げ効果は高い。納税資金対策としては対応しにくく、高額の賃料収入がある場合の延納しかない。

⑧ その他 事業転換は困難で、賃料値上げや建物管理などは素人では難しい。

(5) 賃貸アパート・マンション

① 立地条件 最寄り駅のグレードにもよるが、駅から十分程度の地域が安全である。3大都市圏では地域差があるものの供給過剰さみである。

② 必要資金 一億円から数億円までその規模によって様々である。

③ 資金収支 借入金による建物の場合はほとんどであるが、その場合小規模のプレハブアパートのときで、資金収支は多少残るケースもある。大規模マンションの場合は賃料相場の下落でマイナスになっているケースもあり、よくてもトントンといったところである。ただ最近では建築価格が低下していることと、低金利ということもあり資金収支が改善されてきている。

④ 経営リスク 賃料相場の下落、入居不安から経営リスクは結構高い。大手住宅会社が行っている一括借り上げ制度によれば入居リ

スクはなくなるが、それも期限付きであり、また賃料相場の下落リスクはつきまとう。しかし、特優賃制度や公的借り上げ制限を活用すればリスクは激減する。

⑤ 固定資産税・地価税対策 居住用住宅の場合、一戸につき二〇〇㎡まで（ほとんどの場合敷地全体になる）は土地にかかる固定資産税が六分の一、都市計画税が三分の一になる。

地価税についても居住用地は一個につき一、〇〇〇㎡まで非課税とされており実質的に課税されない。

⑥ 所得税対策 テナントビルと同様の効果がある。

⑦ 相続税対策 テナントビルと同様の効果がある。農地所有者にとっての相続税額引き下げ対策は、実質的には賃貸アパート・マンション経営しか残されていないのが実情である。

⑧ その他 事業転換は困難で、賃料値上げや建物管理などは素人では難しい。

(6) 定期借地権用地

① 立地条件 戸建て住宅の場合は駅から十五分以上離れていても可能であるが、住宅地としてふさわしい場所に限られるの言うまでもない。マンションの場合は都心部か都心部からあまり離れていない駅周辺に限られる。

② 必要資金 土地の基盤整備費用が必要と

なるが、借地人から預かる保証金などで調達可能。

③ 資金収支 多額ではないが確実に残る。

④ 経営リスク ほとんどない。

⑤ 固定資産税・地価税対策 賃貸アパートと同じ効果あり

⑥ 所得税対策 効果なし

⑦ 相続税対策 税額引き下げ効果なし。納税資金としては物納が可能。

⑧ その他 賃貸期間が長期にわたるため敬遠されるケースが多いが、リスクがほとんどない長期安定収入の確保と割り切れればよい活用方法といえる。

5. 終わりに

土地活用は、その土地の特性、既にある収入の有無、所有している土地の全体像、税対策の必要性などを考慮して、その目的を明確にすることが重要といえる。その上で総合対策を立て、第一次、第二次……といった順に実行していく必要がある。

● 次 ● 号 ● 予 ● 告 ●

特集テーマ「都市農地税制について考える」

1. 都市農地関連平成9年度税制改正の概要
2. JAにおける税務相談窓口の現状と課題
3. 事例紹介

不動産賃貸情報フェアによる土地活用の実践



全農東京支所
住宅部農住課長

鈴木正俊

1. 開催に至る経過

全農および関東地区のJAグループでは、平成八年十月三十一日、東京・浅草の東京都立産業貿易センター台東館で、テナント企業一六九社の参加を得て、「JAグループ関東不動産賃貸情報フェア」を開催し、現在、事業の成約に向けて各物件ごとにテナント企業との条件協議をすすめている。

このフェアは、全農東京支所の主催、関東地区七経済連との共催で、第一回目を平成六年十月に開催し、今回が三回目になる。

「土地活用の多様性の追求」

都市部の市街化区域内農地では、都市化の進行、農家の後継者不足、固定資産税・相続税の負担増などの要因により、農業継続は年々困難になってきているが、特に三大都市圏特定市の市街化区域内農地では、平成三年の生産緑地法の改正を機に、営農継続か都市的利用かの選択を迫られた。

都市的利用の代表的な形態は賃貸住宅経営だが、昨今では、空室率の上昇、家賃引き下げ傾向などの不安材料もあり、新規建設には慎重な組合員も少なくない。

こうした中で、全農では関東地区七経済連と「テナント対策検討委員会」を設置し、より高度な土地有効活用を目指すため、優良テナントへの土地活用方策を積極的にすすめる

方策の検討を行い、「土地活用に対する組合員のニーズに的確に対応するため、JAグループによる優良テナントの開発は重要な取り組み」との位置付けで、茨城・群馬・栃木・埼玉・千葉・東京・神奈川の七経済連との共催・傘下JA協賛という形で、フェアを開催するに至った。

第一回目は、平成六年十月に東京の後楽園ブリズムホールで開催、続いて七年九月に第二回目を開催、八年十月に第三回目を実施したところである。

2. フェアのねらい

この不動産フェアは、農家の「都市的土地活用意向」を集約すると共に、テナント希望企業の参加を得て、いわゆる「土地情報とテナント情報のお見合い」を行い、事業成約を目指すものである。

これまでも、JAグループとしては農地の都市的活用のメニューとして、賃貸住宅事業ばかりでなく、企業テナント向けへの土地活用も行ってきたが、それを敢えてこのような不動産フェアとしてイベント的に実施したねらいは、県別・JA別でなく広域で全国チェーンテナントなどの需要に広く応えるために、JAグループとテナント企業双方の顔の見える場作りを通して、結果として事業成約によるテナント事業の拡大をはかることに

ある。その他に派生的には次の事項もあげられる。

(1) JAグループ内のテナント事業取り組み意欲の向上

前述のとおり、テナント事業はこれまでもそれぞれの県連・JAで、個々のニーズにもとづき、その都度取り組みがなされてきているが、実際には県別・JA別に見るとその取り組み内容にはバラツキがあり、統一的な取り組みに欠けているきらいがある。

このフェアを通じて組織的にテナント事業に取り組むことで、取り組みの統一化と事業意欲の向上をはかる。

(2) 組合員に対する事業PR

フェア実施に際しては、土地情報の収集のための組合員の土地活用意向を把握する過程を通じ、組合員のJAグループ事業に対する取り組みの理解が深まるとともに、組合員が日常的にJAに土地活用の相談に訪れてくれることを期待している。

(3) テナント企業に対するJAグループのPR

JAグループの資産管理事業については、最近是一般企業にも徐々に認識されつつあるが、まだまだ十分といえる実態にはない。このようなイベントを通じ、JAグループの資産管理事業の取り組み実態の認識と理解を深めてもらう。

3. フェア当日の運営

第三回JAグループ関東不動産賃貸情報フェアの実施状況は次の通りである。

日時…平成八年十月三十一日 十三時から
場所…東京都立産業貿易センター台東館

主催…全農東京支所

共催…茨城・群馬・栃木・埼玉・千葉・東京・神奈川の七経済連

協賛…右記県の傘下JA(五七JA)

参加企業…一九九社 二六二人が参加

提示土地情報…四〇六物件

当日の申込・要望件数…七〇〇件

会場は、テナント企業の担当者が休憩したり、検討したりするための「検討コーナー」と、JAグループ担当者が待機し具体的な情報交換を行う「相談ブース(二六ブース)コーナー」を設置。

具体的な運営は、①受付時に各テナント企業担当者に土地情報の概要リストを提供し、②各担当者はいったん「検討コーナー」で希望する物件を検討した上で、③県別・地区別に分けられた各ブース

第3回不動産フェア開催結果

項目	件数
提示物件数(土地情報)	406
申込物件数(土地情報への出店希望)	85
要望物件数(新規の土地希望)	615

「検討コーナー」で希望する物件を検討した上で、③県別・地区別に分けられた各ブース



で、JAグループの担当者と具体的な物件の内容・出店条件などの照会、確認を行うというもので、当日は、十二時三十分からの受付開始から多数の来場があり、各ブースで活発な商談がすすめられた。当日の開催結果は次のとおりであり、現在各物件ごとに事業成約に向けての協議がすすめられているところである。

4. フェア実施の効果 (三回を振り返って)

当不動産情報フェアは、次の表1のとおり

表1 JAグループ関東不動産賃貸情報フェア実施結果概要

回数	開催月日	参加JA数	テナント数	土地情報	申込・要望
1回目	H6.10.6	88JA	202社	643	966
2回目	H7.9.27	68JA	184社	542	1,001
3回目	H8.10.31	57JA	169社	406	700

過去三回実施した。

表1で見ると、参加JA・テナントともに数字上は減少してはいるが、JAの場合には合併による自然減によるところが多く、またテナント企業においては、若干減少してはいるものの、景気低迷が続く中で予想以上の参加を得ている。

また、過去三回のフェアにおける成約状況については、残念ながら当日提供した土地情報とテナント側の希望がすぐさま結び付く例はほとんどないのが実態である。

当日提供した土地に対し出店の申込みがされた物件でも、後日詳細協議の中で、条件面で折り合わず、断念することも多い。

むしろ、当日申し込みを受けなかった土地情報に後日別のテナントが付くことや賃貸住宅の建設に方向転換するケースなどからすると所期の目的は果たされているものと考えている。

また、テナント側の出店希望に対して当日

表2 参加テナント企業業種

テナント業種	H8.10.31		H7.9.27		前年比 (%)
	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	
スーパー・センター	29	17	31	17	93
コンビニ	10	6	12	7	83
流通・小売	32	19	50	27	64
外食	22	13	21	11	105
物流・倉庫	7	4	5	3	140
その他	69	41	65	35	106
合計	169	100	184	100	92

の土地情報が満足するものでなくても、後日JA側から新たな土地情報を提供することにより成約するケースも出てきている。

全般的に見ると、現在のところは不動産情報フェアそのものは即成約に結びつくようなものとはなっていないが、少なくとも成約のためのきっかけづくりとして大きな目的を果たしており、一定の成果は上がってきているといえる。

また、テナント側は、当日のJAなどとの名刺交換を通じてJAグループとの面識を得ることも大きなメリットと感じており、その面での効果も発揮しているといえよう。

5. 今後の課題「量から質へ」

すでに述べたとおり、土地情報とテナント出店希望とのミスマッチが多い現状を踏まえ、今後は極力テナントニーズに合った土地情報の収集に努める必要がある。

八年十月の第三回目の開催にあたっては、テナントニーズにそった土地情報の提供が必要であることをJAグループ内で再認識した上で、事前にテナントニーズの収集を行い、土地情報の集約に努めたが、結果的には所期の目的達成には至らなかった。今後さらに質を高める努力が必要である。

「複数地権者の取りまとめ」

最近の大手スーパーなどは、数ヘクタール規模の大面積を求めており、単独の地権者では賄い切れないレベルになっているため、今後は複数の地権者を集約化し、総合的な土地利用をはかる取り組みも必要となってきた。

また、これまでの不動産フェアは数か月前から事前準備を行い、イベントとして実施してきたため、当日提供する土地情報は必ずしも鮮度の高いものとは限らず、今後はこの点も課題であり、小回りのきいた即効性のある取り組みを検討していきたい。

幹線道路沿いにスポーツ用品店——JAさがみ

JAさがみ 企画管理部 企画広報課
広報係長

小林 誠

土地活用については、これまで土地の保全と将来にわたっての安定した収益確保を目的に、賃貸住宅のほか、外食産業店舗、倉庫などへのテナント活用が図られてきた。しかし、バブル崩壊後、これらに対する需要減と土地の持つ経済的価値が変化する中、所有者にとり、将来を見据えた有効利用を図るにあたり、その選択が重要課題となっている。

本文では、神奈川県のはぼ中央に位置し、土地区画整理事業により都市整備の進む藤沢市で、ロードサイドで店舗展開を図るカジュアルウェア専門店『ユニクロ』のテナントを採用した土地活用の一事例を紹介したい。

1. 進む区画整理事業

今回の事例は、藤沢市の中央部に位置する石川地区にある。藤沢市施工の藤沢都市計画事業北部第二（二地区）土地区画整理事業により開発され、山林・畑地であった地形に平成七年四月一日に幹線道路（県道・藤沢厚木線）が全線開通、それまでの環境が大きく変貌した地域である。ここで少々、藤沢市における土地区画整理事業について触れてみたい。

藤沢市は人口三十八万、世帯数十四万、東京や横浜の都心部に近く、江ノ島、湘南海岸などの観光名所が多く、JR藤沢駅周辺部を中心とした商業、また自動車や精密機械など

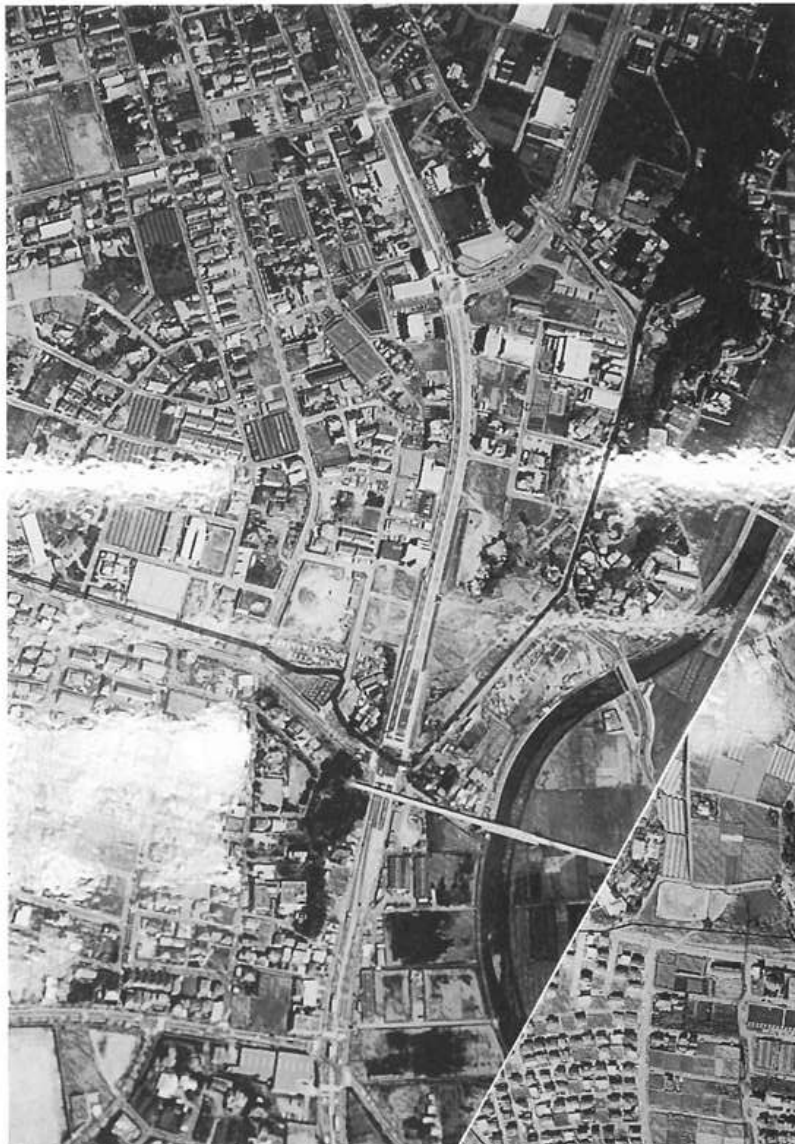
産業活動が活発である。昭和十八年から「みどり」と太陽と潮風のまち藤沢、市民による人間都市藤沢」を都市像に土地区画整理事業が実施されている。現在までに組合、市による三十九事業、一、六四七・四四haが施工されている。

次に藤沢都市計画事業北部第二（二地区）土地区画整理事業だか、同事業は、昭和五十六年一月に着工され、施工面積は約七九・五ha、人口計画八、〇〇〇人、平成十二年三月三十一日の完成予定である。整理前、面積の七七%を占めていた田、畑、山林は宅地へと整理された。（次頁写真）

2. 土地活用を様々な形で

「資産は、相続など将来を考えたときいろいろな形で持ち、後で困らない対策を念頭に入れている」。今回の土地活用事例で『ユニクロ』を採用した、藤沢市天神町の佐川悟氏の考えは、日頃JAが土地活用の研修などで主張している通りである。

自宅周辺は第一種住専地域であるが、キャベツ、ネギなど栽培する露地野菜農家。自宅近くには生産緑地に指定した約四五aの農地、他に賃貸住宅とテニスコートを持つ。「農業だけでは生活は厳しい状況にある。そのためにも安定した不動産収入は必要」と話す。

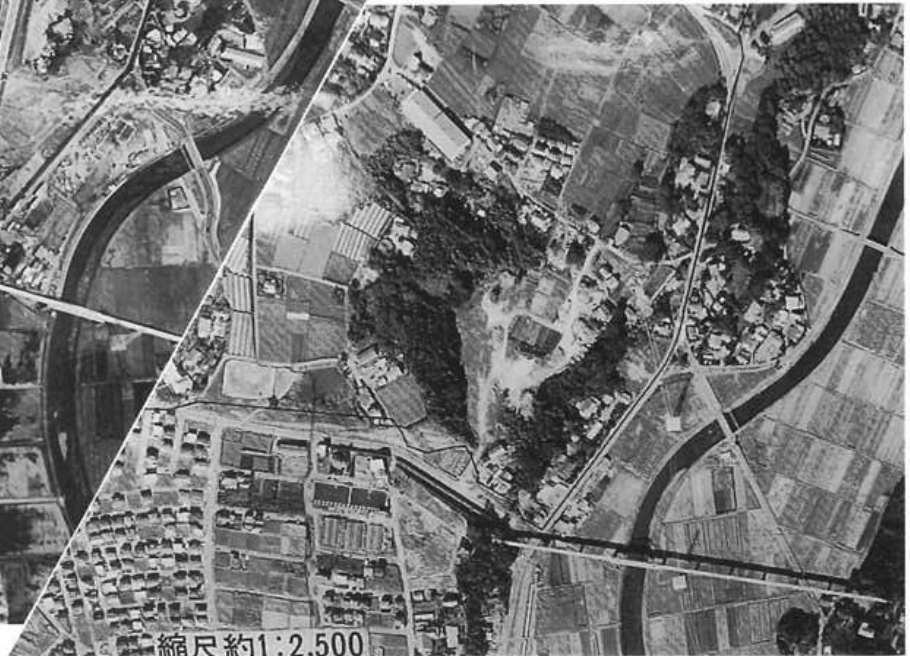


◀テナント所在地区画整理後



◀地主の佐川 悟氏
(藤沢市天神町)

▼テナント所在地区画整理前
(藤沢市石川)



縮尺約1:2,500

今回の土地は、区画整理が行われる前まで畑であった。山林に囲まれ、自宅からも距離があり、将来農業を続けるには不便な土地だったという。

区画整理が行われ、畑は幹線道路上り車線に面し、用途地域も準住居地域となる。このことがテナントでの土地活用へのきっかけとなった。選択については、これまで賃貸住宅などの建設にあたり信頼関係のあったJAに相談し、アドバイスを受けた。

同氏は、当初から人を集めることの出来るテナントを希望した。区画整理をきっかけに新しいまちづくりが始まった地域に「住みよい環境を提供できれば」との思いからだという。

今後の土地活用について「経済が低迷している中、新たなものに取り組むことは避けたい」、「畑があり、アパートがあり、テナントがある。色々と分けた中で土地活用をはかりたい」と話している。

3. JAの土地活用 に対する基本コンセプト

JAの土地活用に対するコンセプトは「農と住の調和したまちづくり」である。ミニ開発による虫食い状態が続ぎ、まちづくりに支障をきたす現状がある。まちづくりを進める中で、今後は、これらの課題を克服しJAが



▲テナント建築前の道路整備状況

面整備から上物建築まで一貫した対応を図ることが必要となっている。実際には、地権者の考え方、利害の調整などや体制の弱さも加わり、JA主導型の土地活用の対応は十分でなく遅れている。

4. リスク回避を重点に

JAさがみでは、組合員の資産運用、管理をさがみ協同開発㈱が担当している。特に、テナント対策は、経済連など系統でのテナントフェアとの連携をはじめ、積極的に対応しているが、実際にテナント相談が持ち込まれるのは、一年に三十件程度である。その内、成約に至るのは、十五〜十六件程度が実情だ。なぜ難しいのか。その答えは双方の折り

合いがつかないことにある。バブル期には考えもつかなかったリスクがテナントには多い。内容は①中途解約②撤退③賃料の引下げ④契約に至るまでテナント主導である——などがあげられる。



小川 光夫氏

テナントのほとんどが注文建築とあって、一度建ててしまうと他に転用が出来ない。そのため同社では、リスクを極力減らすため信用調査は欠かせない。「テナントはドライ。大手だからといって安心はできない」と同社小川光夫施設

・不動産部部長は話す。
今後について同氏は「景気回復が見込めない中、各企業では設備投資を抑えている。しかし、良い立地、まとまった面積があれば既存の店舗を撤退してでも進出を考えると「多い」とみている。

同社では「農・住・商が一体となったまちづくり、つまり住宅とテナントが街をつくる上での基点」と考え、テナントに対し「適地があれば、今後伸ばしたい事業」とも話している。

5. システム組み情報提供図るメーカー

テナントを選定し、契約に至るまでにはハ

ウスメーカーD社の動向も大きかった。同社は、㈱ファーストリテイリングのロードサイド進出に関し、候補地の選定、建物建築など店舗展開の約八割を手掛けている、いわば出店アドバイザーである。今回のテナントについても同社が担当した。

出店に際し、担当したD社横浜流通店舗営業所では、「JAからのテナント希望物件情報をもとに、神奈川県での店舗展開を計画する㈱ファーストリテイリング『ユニクロ』出店をすすめた。当初、国道沿いを希望する同社では、当地への出店について難色を示したが、交通量、人口、世帯数など市場調査結果のほか、ビデオに周辺部の様子を写し湘南地域の特性と将来性を説明した」と、当時を振り返る。D社ではかねてより、このような土地活用について、土地資産を有効に生かしたい地主と企業戦略に有効な土地を探す企業との仲介を行うシステムを組んでいる。地主に対し、自分の土地がどのような位置にあり、将来を見据えた中での活用を提案し、情報提供する中で、テナント誘致を図るというシステムだ。経済の低迷する現在、安定して収益を上げたい地主にとって、土地活用選択の場となっている。

6. カギ握るJAの情報

ハウスメーカーが土地活用に関する情報シ

ステムを組んでも、土地に関する情報が無く
ては始まらない。そこで重要な情報提供の
カギを握るのがJAである。

「JAは、テナントの希望する土地に関し
さまざまな情報を持っている」と前出のD社
営業担当者は話す。テナントを希望する地主
の意向や要望はどのようなものか、一団とな
りまとまった面積が確保された土地があるか
どうか、また、テナントの販売戦略上、有望
な位置にあるか等々である。それらの情報
は、地域に密着した事業を行うJAならではの
ものである。

JAからは土地情報、ハウスメーカーから
はテナント情報といった相互の情報交換の中
で、事例の土地活用が選択されている。

7. テナント全国展開へ

カジュアルウェアを専門とする(株)ファース
トリテイリング(本社・山口県宇部市)は、
カジュアルファッション専門店『ユニクロ』
で郊外型店舗の全国展開を図っている。

自社ブランドの開発と倉庫風のユニークな
店づくり(右下の写真)などで、業界トップ
を行く同社のロードサイド進出は、「計画的
な出店と効率が良い」からと同社では話す。
普段車で車で気軽に出掛け近所で買いたい
のユーザー心理をうまく反映している。

ここで同社のロードサイド出店のポイント



▲店舗正面からみたユニクロ藤沢店

について紹介しておく。出店のポイントは、
主要幹線道路もしくは生活道路に面した三五
〇〇坪までの土地である。建物はその
内の約四〇〇%程度とし、残りは駐車場。車社
会の今日、各業界ともロードサイドにおい
て、駐車場確保が欠かせないということであ
る。

さて、出店に至るまでの経過であるが、当
初出店について同社では難色を示したとい
う。理由は、先にも触れたが出店場所のポイ
ントを主要幹線道路＝国道との考えがあった
からだ。しかし、周知の通り、神奈川県内の
国道は終日、渋滞が続く。これでは郊外型店

舗の発想と相反してしまう。そこで同社の出
店についてD社が、JAからの情報をもとに
土地や地域の市場調査をし、アドバイスを
行ったなかで出店に至っている。

8. 土地活用を街づくり

今回の事例は、「人を集めることのできる
テナント」を希望した地主と、「経営戦略上
有効な物件」を得ることができたテナント、
そして、さまざまな情報をもとに、有効な土
地活用をすすめたJA、ハウスメーカーとの
連携による事例である。事実、このテナント
は着実に業績を伸ばしている。

バブル経済が崩壊し、経済情勢が低迷する
状況下、地主は土地活用に対し今まで以上に
慎重となり、テナントは設備投資を控えてい
る。また、JA、ハウスメーカーではリスク
を伴いかねないテナント仲介にあたり、地主
とテナント双方に関する情報収集は欠かせな
いものとなっている。

今後、土地活用を図るに際し、それぞれの
思惑は異なると思うが、土地活用の根底に
「良好な環境を重視したまちづくり」という
共通の認識を持って行いべきではないか。そ
のことが、入居者、テナントのニーズに結び
つき、結果として、組合員(地主)の将来に
わたっての安定した土地活用につながるから
である。

事業用定借で立体駐車場——愛知県安城市

——新駅前開発の土地共同利用のモデル——

日本農業新聞
論説委員

荒井 実

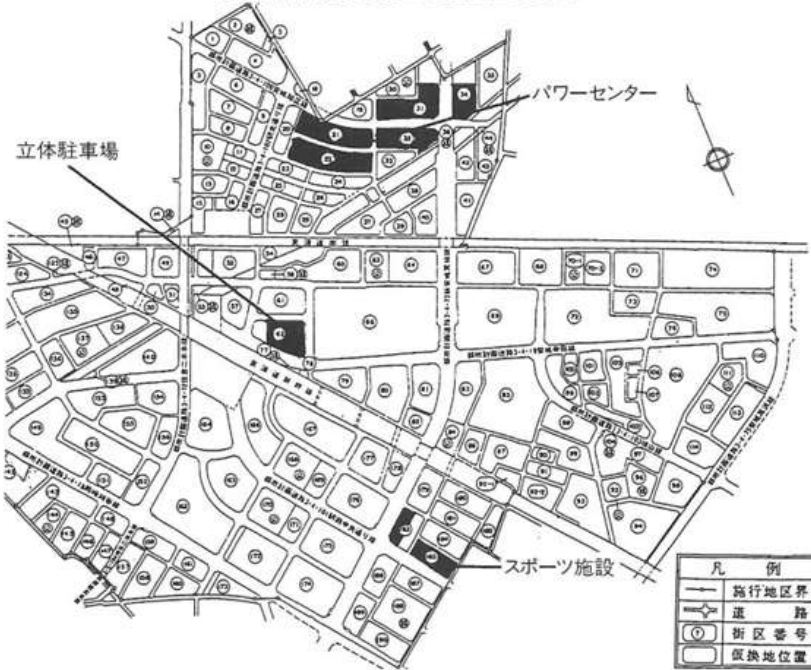
発端となったのはもちろん、三河安城駅の設置計画である。新駅開設が決まったのは、昭和五九年で、地元の要望が実った結果だった。名古屋駅と豊橋駅のほぼ中間地点であり、JR東海道本線「三河安城駅」に接しており、しかも平坦な開発適地が多かったとい

1. 新駅開設で副都心づくりがスタート

その背景には、旧安城市農協（現JAあいち中央）の呼びかけによる「三河安城駅周辺地区土地利用相談会」の活動や、JA、行政の一体的なまちづくり運動があった。

愛知県の東海道新幹線「三河安城」駅前に平成八年九月、ユニークな大型立体駐車場がオープンした。鉄骨造り六階（七層）建てで、六二九台の収容が可能。一階は店舗と事務所。車管理は最新システムで、ナンバー認識のため駐車券は不要。二四時間、入出庫が可能だ。ユニークなのは施設が最新だけではなく、農家五人が定期借地権を活用して共同利用に踏み切り、新都市開発のモデル的な役割を果たしていることである。

安城新幹線駅周辺土地区画整理事業



う利点もあったようだ。新駅開設の決定で、安城市は早速、副都心づくりに動き出した。翌六〇年に駅予定地周辺の農地など五一haを市街化区域に編入、都市計画道路も決定した。そして六一年には、二年後の六三年三月の新駅開業に間に合わせるよう、土地区画整理事業が決定され、ただちに工事に入った。区画整理の対象面積は、周辺の市街区予定地を含め一一・四haで、完成は二十一世紀に入る平成一四年の予定で

ある。

上物建設を含めた、「まちづくり計画」の検討も同時にスタートした。ちょうど「渡りに舟」となったのが建設省の新規事業で、六年度に創設した「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」だった。「地区の顔」となる個性的でうるおいのある街づくりが目標で、それには地区住民参加の「まちづくり委員会」が設置されているなどの条件があった。

安城市は六三年二月にこの事業の指定を受けて、七月には「ふるさとの街づくり委員会」が発足した。メンバーはJAはじめ商工会議所、土地改良区、青年・婦人会らの代表のほか、農家地権者の組織である土地利用相談会の代表も参加したのである。

2. 土地利用相談会が発足、精力的活動

土地利用相談会は旧安城市農協の呼びかけで組織された。五九年の新駅開設決定以来、農地の市街化区域編入、土地区画整理事業の決定、開発計画の検討など、関係地域の農家の営農と生活は大転換が必至の情勢となっていた。

そこで、JAは六一年九月、区画整理事業予定地の農家組合員に対して、「土地利用相

談会」への参加を呼びかけた。その趣旨は

「大幅な土地利用転換や生活設計の変更が予想され、農家には不安もあります……そこで農協としては組合員農家の資産を守りながら、理想的なまちづくりに協力するには、地権者の組織が必要」というものだった。

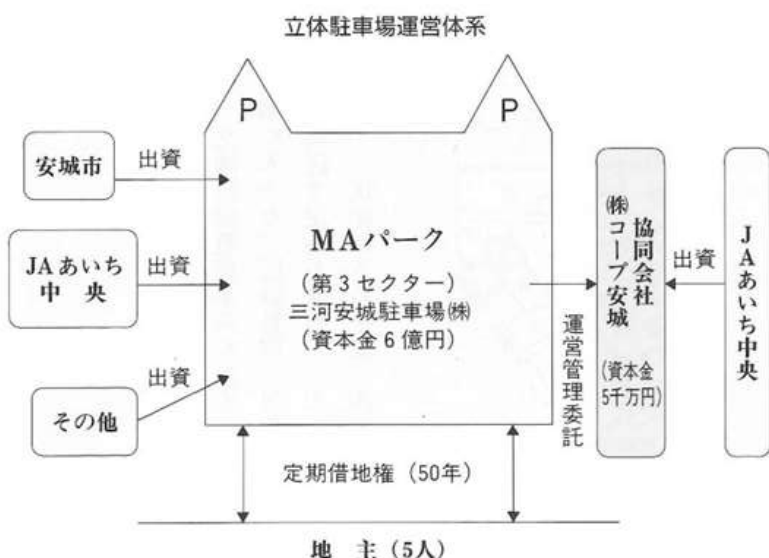
それから二か月後の十一月には、一五三人が会員（現在一六〇人）となって結成総会を開きスタートした。規約では①土地利用意向調査および区画整理に反映するための協議・調査②会員の土地利用と生活設計に関する相談・指導③土地利用の調査、企画、計画づくり④区画整理への協力、啓発——などの活動目標を掲げた。

事務局はJAが担当、さっそく「まちづくりだより」の発行や、土地利用意向調査、先進地視察、相続税対策の研修会など、精力的に取り組んできた。

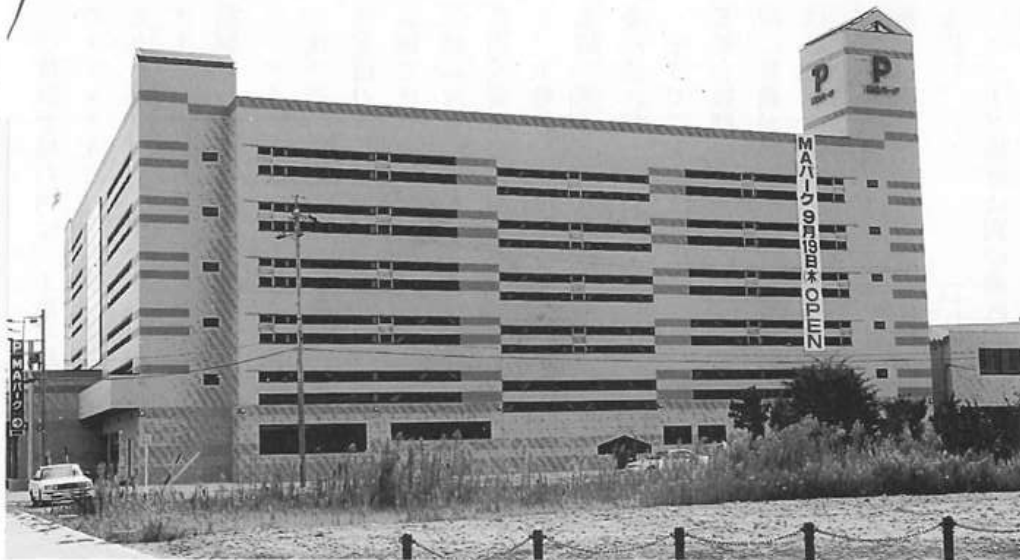
3. JAが駐車場の経営管理引き受け

そうした活動の中から「新駅ができれば、まず必要になるのが駐車場」という意見が出され、その対応策を検討した。その結果、JAが区画整理対象地区の地権者の暫定的な土地利用対策として、駐車場にして、運営・管理することになった。

そこでJAは六三年三月、協同会社「株式会社コープ安城」（資本金五千万円）を設立し、ただちに数か所の用地を確保、合計六五〇台分収容の平面駐車場をオープンした。しかし、これらの暫定駐車場は、区画整理事業が完了し、それぞれ個別利用されることになれば、再び駐車場は不足する。また、目的換地ではない区画整理地は、土地の共同利用が難



▶定期借地権で土地共同利用のモデル的な例となった
立体駐車場(平成8年9月にオープン)



しくなり、計画的なまちづくりの面からもマ
イナスになる懸念もあった。

相談会を通じて、JAはこれらの解決策を
追求してきた結果、立体駐車場をつくる計画
をまとめ、平成三年五月、対象地の地権者六
人(現在五人)に共同利用で取り組むことを
提案した。しかし、地権者からは、大きな投
資が伴う上に、共同経営は未経験でもあり不
安、との意見が出された。またJAが経営を
引き受けたとしても経営には不安が残る。一
方、駐車場は公共性もあり、行政の役割もあ
る、ということから、なお打開策が検討され
た。

4. 第三セクターが 事業主体となる

新たな計画は、①行政も参加する第三セク
ターをつくって事業主体とし、地権者と定期
借地権契約を結ぶ②日常の管理運営は㈱コー
プ安城が担当する、というものだった。行政
とも合意に達し、平成六年八月二〇日に合意
調印式が行われた。そして一か月後の九月二
一日に第三セクター設立検討会がスタート
し、翌七年一月一八日、「三河安城駐車場
㈱」の名称で設立総会が開かれ、正式発足し
た。

安城駐車場㈱は資本金が六億円で、その四

八%はJA安城市、四七%は安城市が出資し
た。その他協同リース、共栄火災海上が出
資。第三セクターと地権者五人は七年三月、
期間五〇年の定期借地権契約を結び、八月に
着工した。この間、最も多くの土地を所有し
ていた地権者一人が、個別事業を希望して抜
けたため、当初計画を縮小するという困難が
あったが、乗り切った。

新駐車場は三河安城の頭文字から「MA
(エムエイ)パーク」と名付けられ、着工か
ら一年後の八年八月に完成、九月オープンと
なった(上の写真)。敷地面積三、八一四
㎡、建物の延べ床面積は一六、〇〇〇㎡に上
る。駐車場には身障者用四台分と大型車用五
台分がある。事業費は十五億六二七万円。

JAによると、八年十二月段階での利用状
況は、店舗、駐車場とも七割程度という。こ
れはまだ、周辺道路が整備中であり、駐車場
の場合は料金が割高になっているなどが理由
とみている。しかし駅周辺の駐車場は一、七
〇〇台分あり、常時満車状態だったのに、立
体駐車場完成時には、ざっと六〇〇台分が廃
止されているので、今後の需要増に大役を果
たすようになると期待している。地権者の一
人Nさんは「定期借地の契約であり、しかも
JAと市の事業なので、安心して協力できま
した」と話し、信頼の上に築かれた成果を裏
付けていた。

5. 後続の事業用定借の施設も誕生する

立体駐車場の例は、土地の集团的共同利用のモデルとなり、その後、事業用定借を活用した企業進出が具体化した。「パワーセンター」といわれる大型量販店舗群とスポーツ施設である。

パワーセンターは地権者十六人（うち法人二社）が中核店となるK社と十五年間の事業用定借の契約を結び進出した。かつては調整区域でナン産地だった。それが新駅周辺開発区域になり、土地利用や、評価額アップによる固定資産税対策などが重要になった。しかし、土地評価額は上昇したものの、都市計画道路の開通は平成十二年とあって、虫食い開発の恐れがあった。

そこで、JAは地権者十六人に対して「十五年と短期で賃貸料は割安になるが、共同利用に意義がある」として提案、六年十二月には誘致を決定し、それから一年後の七年七月に着工、十二月には完成・オープンした。面積は二六、四〇〇㎡と広く、店舗、駐車場も広い。

スポーツ施設は別の街区で、六年十二月に誘致を決定、七年にオープンした。この地権者は六人で、面積は約五、〇〇〇㎡。スイ

ミングクラブなど経営する地元企業と、二〇年間の事業用定借契約を結んでいる。駅から五〜六分だが、計画道路が未整備などの制約があり、こうした定借となった。

6. 「新三河文化の創造」の街づくり

JAが農家地権者の相談会を組織して、土地の共同利用によるまちづくりを市と一体で推進してきた背景には、①農家地権者にはリスクを負わせないことを基本とする②計画的まちづくりのため、地区計画や建築条例、指導要領が策定されており、それを市と一体で推進するという方針があった。そのためにも、土地の集团的共同利用は欠かせない。同時に、JAがあっせん、調整して推進する以上、地権者へのリスクは極力避けるのは当然の方針でもあった。

しかも三河地域の玄関口となる副都心のまちづくり計画は、住民参加で策定したものであり、この推進協にはJAや土地利用相談会代表も参加している。

このまちづくり計画の基本は「ふるさとの顔づくり委員会」が打ち出した。基本的な整備方針によると「人々がより楽しくうるおいのあるまちとして、自然にとけこめるような都市」を目指す。そのため「新三河文化の創

造」をテーマに四つのイメージとして、①北欧の街の雰囲気②新しい文化の中に安城らしさを盛る③水と緑によるやすらぎ④新都市としての活力あるまち——を設定した。

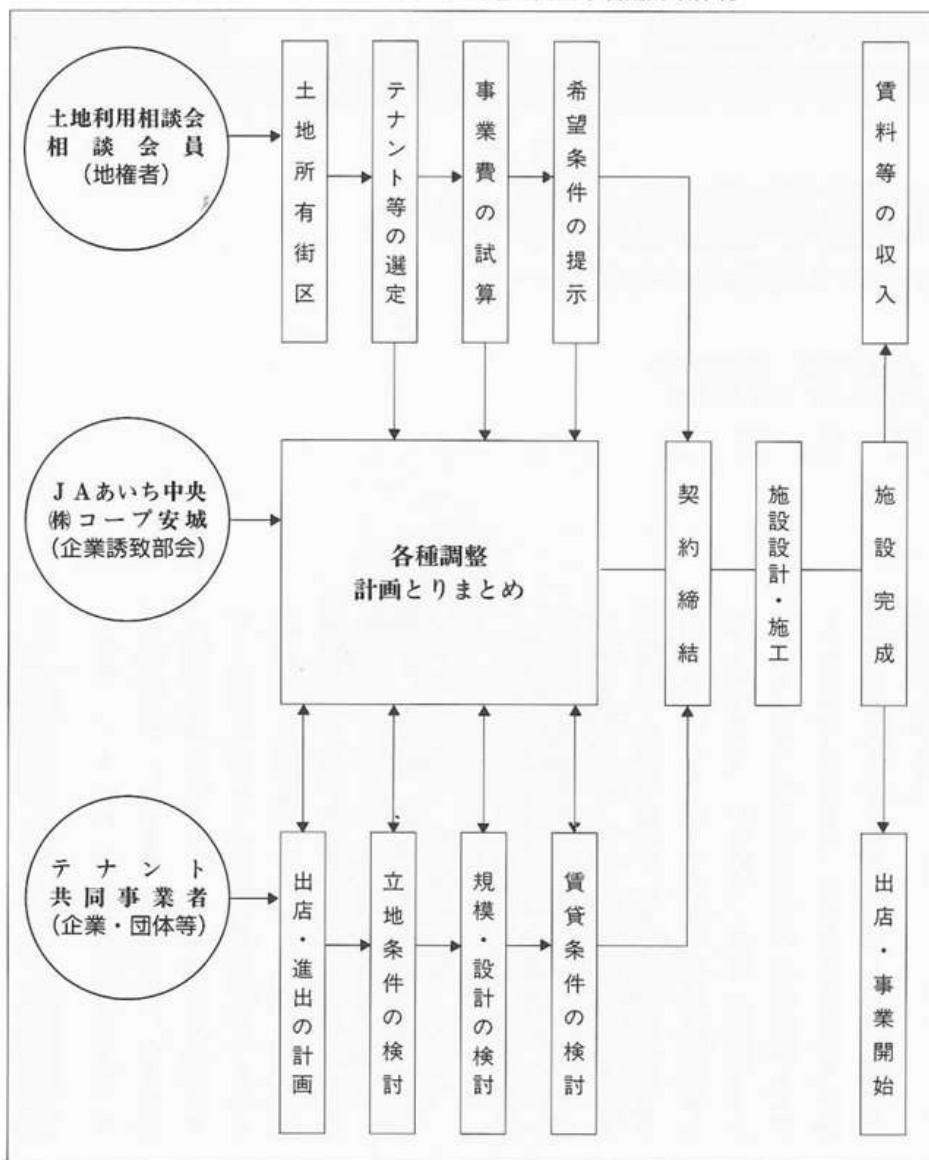
これを次の四つのゾーンに分けて具体化する。①芸術の香りがただようビジネスパークの場②水とふれあいのある市民の楽しみの場③人が寄り集う出会いの場④うるおいのある良好な生活環境の場である。各ゾーンには「地区の顔」となる三つの駅前広場と六本の道を整備する。

また、地区ごとのテーマ、イメージに基づいたまちづくりを進めるため、建築物については地区計画、まちづくり協定に沿って誘導する。例えば、用途の規制、容積率、敷地規模、高さなどのほか、照明、緑化、壁面線、看板などに及んでいる。

7. 共同利用へ企業の誘致活動も進める

土地の共同利用は進出企業などの協力が前提となる。そこで平成元年九月、「三河安城駅周辺地区まちづくり推進協議会」が官民参加で設置されJA、土地利用相談会も参加した。協議会には計画広報、審査・指導、企業誘致の三部会を設け、このうち企業誘致部会は、JAあいち中央地域開発部所属とし、活

J A あいち中央の三河安城駅周辺地区企業店舗誘致体制



動している。
 まず受け入れ側の土地利用相談会の拡充では、駅周辺地区相談会の発足を呼び水にして他地区へ広げた。元年の一月に北部地区相談会を二四人の会員で発足。次いで三月には池浦地区(会員二四人)、十月に作野地区(同一二七人)、二年十二月に西尾地区(同一

一四人)、四年九月に古井地区(同五四人)、五年九月に東尾上条地区(同五七人)で発足した。合計七地区で約六五〇人の農家地権者を組織化したのである。
 活動は、合同や個別ごとの説明会や相談会はじめ先進地視察など積み重ねた。その中で、共同利用の有利性、まちづくりへの協力

など理解を深めた。

とくに集团的土地活用事業では、適地の選定と中心地権者による働きかけからスタート、参加者による範囲、条件など合意書にまとめ、地権者会を設立する。方針に基づいてテナントを誘致するといった方法をとっている。

一方、企業誘致対策では、パンフレットの作成、配布はじめ、企業アンケートの実施、先進地視察など実施してきた。

その結果、希望企業があれば、JAが地権者の相談会との各種調整に当たる。企業側は出店計画、立地条件、規模、賃借料、期間などで要望を出す。一方、相談会側は、テナントの選定、事業費、賃貸料など条件がある。従って両者の調整後は、まず信頼がなければ難しいという。その点、JAはいち早く、暫定的な駐車場管理で信頼を得、次いで、第三セクターまでつくって実現した立体駐車場が、モデルとして大きな役割を果たした。

JAは今後も土地の集团的共同利用に運動として取り組み、広げていく方針である。ただ、環境は景気回復の遅れなどで良いとはいえない状況が続くため、焦らず、じっくりと理想的なまちづくりに取り組むことが期待されている。

選択肢の基準設定がポイント

—JA神戸市西の土地利用の考え方—



JA神戸市西 緑農開発部
前部長(現 垂水支所長)

石丸 正 治

1. 明治から始まった国際化

港町「こうべ」、神戸の発展は慶応三年「兵庫開港」に始まる。開国明治に入り金融・経済だけでなく衣・食・住等文化面にまで、横浜と並んで国際化の先導をなしてきた。北部に六甲山系が東西に走りその傾斜地の至るところから神戸の港だけでなく、泉南・和歌山に連なる広大な大阪湾が望め、古くから一〇〇万ドルの夜景といわれるほどに、その輝く景観は市民の財産でもある。

また、気候も温暖で職・住には恵まれた所であり、このことは昨年、あの再び起こってはならない阪神・淡路大震災(その節には全国の皆さんからの暖かいご支援を本当に有り難うございました)の時に改めて認識したものである。いわゆる、東京一極集中といわれて、多くの企業が東京へ本社移転して久しい神戸ではあるが、実に多くの外国人が神戸で居住していることが判明したことはその証明でもあらう。

勿論、経済面における「港」の影響力は市政一〇〇年を過ぎた現在でも、限りなく大きく、その活動基盤の根幹である。市の人口は、震災の影響を受け約十万人も減少して現在、一四二万人であるが就業者の六〇%が何らかの形で「港湾」に関係しているといわれる。故に、神戸の復興は先ず港湾から始まる

という所以はここに

2. バランスのとれた 資産管理事業とは

「面整備からスタート」

この度のテーマは、「飲食店の土地利用」であるが、私は読者の方に土地利用の原点とJAの位置づけに、視点をおき実態と課題を整理したい。

市の産業経済基地は昭和四十年代前半まで東灘から中央区、そして西は長田区までをベルトラインとした瀬戸内臨海地域に集中していた。対して当JA管内は市の中心から西に二十キロに位置しており、意外と知られていないが現在でも約二、五〇〇ha(内二、〇〇〇haは圃(ほ)場整備済み)の平たんな水田が保全されている田園都市である。ここでは、都市近郊の立地を生かし野菜など青果物だけでも年間五十億円以上の農業生産が行われているが、ここに至る経緯は極めて重要である。

つまり、昭和四十五年の「線引き」による都市計画、市街化区域に用途決定された時点から農地所有者は農地の活用と保全にかつてない選択が始まったのである。一般論で言えば「スプロール防止」であり、農家からみれば農業に代わる収入確保(創造)である。そして、次に気がついたのはいずれ必ず発生

する相続税への恐怖。ここにJAの機能が生まれ、昭和四十六年に組織内に専門部署が設置された。民間でいうならミニデベロッパーである。つまり、農業中心軸から宅地利用という都市政策関連事業への参画である。

具体的には組合区画整理事業（前期昭和四十八年～六十二年・八地区約三〇〇ha、第二期平成元年～現在・九地区約一四〇haを行政と連携して事務受託）に対する啓発と参画といえる。農地を宅地に転換する。確かに一見して農業との別れである。しかしこのことが組合員とJAの離別と考えたJAと、一方、都市政策もまた「協同活動」と位置づけたJAとに大きな分岐点があったのだろう。いまだ「行政改革」であり、JA運営からみれば「財政改革」である。当時においてその情勢・予測を洞察し、かつ組合員の本音を理解し、この意識改革に取り組み、区画整理事業こそ入り口として実践したJAに多くの成果がみられるのは客観的な事実である。

勿論、その事業手法・形態はJA完結型、JAと行政連携型、JAとJA系統連携型など多岐に見られるが共通の部分がある。それは、組合員との接点にあるそれぞれ地元JAが啓発と事業化に全力を挙げたところにある。この初期に行われた面整備事業がなければ、原則、バランスのとれた資産管理事業とは思えない。

3. 地区の状況と上位計画

JAの資産管理事業は、組合員（家）と永久的に活動できる土地利用、これが究極的な目的である。良好な住環境の必要性は誰もが思いつくことであり、理想としてのイメージも容易である。しかし実現にはいろいろ厳しい要件が解決されなければならないものである。文頭、市の位置・状況を紹介した。もう少し補足するなら、当JA管内の都市計画上の位置づけは住宅供給基地である。四次にわたるマスタープランもこの基本線は変更されていない。

事実、JA管内に隣接するところでは市直轄による開発が古くから施行されていた。その発想は明快である。山が切り開かれその土砂はベルトコンベアを経由し、海上都市に変わる。そして都心の人口分散アクセスは鉄道が先決。「三の宮」を中心軸として、南にポータルライナー、地下鉄網は西・北神に延伸する。その受け皿となる団地として当JA管内にあたる西区の場合は都心から十五分という至近位置。特に「総合運動公園駅」から「西神ニュータウン駅」までの間約十kmのラインに六団地の総面積は約一、八五〇haに及びほぼ完成している。その街並みは、実に見事な配置である。事業手法は新住法を中心に流通、また工業団地造成法などを駆使してい

るようだ。このようにして学園都市を含めた住宅団地などの計画人口は、十三・五万人である。造成も当然のこと、この買収方式手法では斬新な都市計画が面的に可能であるが、当地区のように農地が七〇%近くを占め、かつすでに幹線道路沿いからスプロールが侵食している状況では新たな幹線道路設置および住居の大移転は至難であり、原則、上位計画のとおり、住宅供給が基本的な土地利用計画となる。

4. ハイリターンを望むのは誰も同じ

このように、住宅用地を基本の土地利用メニューでありながら、地主に対してはいろんな「話し」が持ちかけられるものである。例えば、大規模の一括土地利用構想もよく出る提案であるが、その実現は至難で多くは消滅している。結果としてこの間、面整備の計画構想が停滞することとなる。「ウマイ話には気をつける」このことは特に土地利用にあてはまる。

資料1に過去約二十年程度の間で当JA受託の土地利用実績を示している。JA受託分では、賃貸施設と住居計は均衡しているが地域的には住宅系のウェイトが当然に高い。確かに物販店舗、飲食店舗などへの賃貸が、単年度収益では高いことは言うまでもない。

(資料2参照)

ただ、賃貸施設による土地利用とは土地の占有・利用を一定期間放棄することである。特殊建築物また、土地の規模、形状も大きく変えて(造成)の土地利用を考えるときは復元対策を十分に考慮しておかなければならない。一時、全国的に店舗展開を行ったファミリーレストランの経営理念は、正直、今でも持続されているだろうか。また、バブル崩壊後における賃貸条件は極めて低下している。仮にテナント側の譲歩により貸主側に有利な条件で事業化しても、賃料改定時の交渉時間は予想外に要している。

5. 組合員との一体感

農業協同組合が制定され本年で五〇年になる。一昨年はICA創立一〇〇周年。協同組合が歴史を重ねてきたのは事実であ

(資料1) 賃貸施設等誘致実績

J A 神戸市西受託 (昭和58~平成8年)

事業	業種区分	件数	総敷地面積(m ²)	1件当たり(m ²)
貸家建付地形態	デ ィ ラ ー 関 係	19	22,701	1,195
	ス ポ ー ツ 用 品 専 門 店	4	5,105	1,276
	そ の 他 物 販 店 舗 (スーパー・ガソリンスタンド・フック・衣料等)	37	74,627	2,017
	飲 食 店 舗	14	18,445	1,317
	医 療 関 係	13	3,704	285
	営 業 所 ・ 事 務 所	54	52,515	972
	小 計 (市街化区域内)	141	177,097	1,256
土地貸形態	市 街 化 区 域 内	46	48,580	1,056
	市 街 化 調 整 区 域 内	8	42,401	5,300
	小 計	54	90,981	—

参考資料 賃貸住宅への土地利用実績 (J A 神戸市西受託 昭和47~平成8年)

住 宅 仕 様	オ ー ナ ー 数	総敷地面積 (m ²)	戸 数 (内店舗)
フ ァ ミ リ ー タイ プ	238	262,693	3,697 (76)
ワ シ ル ル ー ム タイ プ	27	14,604	605 (3)
合 計	265	277,297	4,302 (79)

(資料2)

建設資金単純回収年数比較

建設資金 ÷ [当初賃貸料 × (1 - 空室率 - 管理料率 - 建物固定資産税負担率)]

業 種 区 分	回 収 年 数	
事 例 店 舗	9.1	
賃 貸 住 宅	鉄筋コンクリート仕様	14.2
	プレハブ仕様	11.8

事例飲食店舗 (単位 千円)

建設資金 150,000 (1,570m²・設備内装除く)
 建設協力金 100,000 (13年間均等返還)
 敷金 50,000
 当初賃貸料/月額 1,500 (平成2年)
 敷地面積 1,255m²
 賃貸期間 15年間

空室率想定 3% (賃貸住宅のみ)
 管理料 4% (賃貸住宅のみ)

る。しかし今、組合員を守るといえるJAが果たして幾つある。確かに以前は、わが国でも、農協が組合員を守り、組合員は農協を支えてきたという時代があったかもしれない。しかし昨今、「組合員の農協はなれ」「誰がための農協」と世間から鋭く指摘されて久しい。これでは利益相反である。協同組合の運営論理は賦加金制度に到達するような気がする。しかし多くは事業果実の分け合いである。JAの活動は農業分野のみでなく、生活・文化面まで多岐にわたる。特に平成五年の農協法改正で福祉活動には員外利用の制限さえが消え、一層、公共的な役割が期待されている。

この背景でJAの財政改革はどうあるべきか、このことに都市政策との融合性は急務であろう。この観点から私は全国JAの五〇％は、都市政策に係わらなければ存続（資料1の土地利用による経済効果は賃貸料収入だけでも年間五十五億円になる。その他融資、保険・共済・経済活動の相乗効果、さらに地域内での存在価値）は厳しいものと確信している。この原点に立って、まちづくりを目指した資産管理事業でありたい。組合員との信頼関係の中で土地の利用と保全に対応することこそJAの役割が存在する。

6. 土地利用は税対策 によって異なる

相続対策と所得対策では借入金・建物の名義人から検討しなければならない。勿論その投資資金の回収も大きな課題である。当初の賃貸期間で償却出来るかどうか、中途解約時の対策はどうか。テナントが退去することを想定した契約条項の検証はできているか。

文末の資料に賃貸施設のプロチャートを示しているが、考えるほどに極めて「不確定」な事業（投資）であることを認識しておかなければならない。経験からして、貸主にとってトレンド性の高い物販、また、小規模の店舗ほど、好条件だ。しかし撤退も早く、また後々の賃料交渉は難航していることも否めない。

相続対策としての前提は貸家建付であるが賃料の中で占める割合に建物取得費が当然に高いだけに、建設費用については十分組合員の立場にたって「値決め」が肝要である。

また、多くのテナントは「借入金」を予定していることが一般的であるゆえ、この融資と賃料は明らかな相関関係にあり、注意が必要である。反面、JA事業の相乗効果を意図した資金手当（JAからは運用）も考えられる。

さて、相談機能の直近事例として、大手の自動車販売会社による約二、六〇〇㎡の土地利用で「事業用定期借地権」を前提とした企

画・提案があった。

土地の所有者（A氏）はすでに七十歳。そしてA氏の所得税・県・市民税の合算税率は六〇％を超えている。相続人には配偶者を含め三名。この販売会社の担当者はA氏の立場で提案がされていない。「これだけ手元（税引き前）に残ります」。私は連絡を受けて、「定期借地権方式から貸家建付地方式への変更」を提案し、現在その方向で進んでいる。一般論として、土地利用は次の要件によって異なる。

- ① 財産の総額、相続税の総額はどの程度か。二次相続時期の予想
- ② 将来を含めて、不動産収入はどの程度？現在の所得に対する税率はどの程度か
- ③ 相続発生時、遺産分割協議書作成の難易度
- ④ 子供・孫のために更地で残すべき土地は？
- ⑤ 最後にこの土地は一〇〇％活用できるかどうか、

その期間？用途？等々。ここで判断する。撤退・退去時の対策はどうか

JAの相談活動は
このようにありたい

まちづくりは計画的な土地利用策定から

確かに沿道サービス業への賃貸は高収益である。しかし撤退時における原状復帰費用は大きな検討事項である。借手側が撤退するかどうかにか地主への「情」は期待しない方がよい。数年前、関東で日本を代表する自動車メーカーが撤退を決めた。人口数万のこの「町」は様相を変えざるを得ない。恐らく投資資金を回収できない賃貸施設が続出していることだろう。また、近隣でも広域幹線道路の変更・開通などによる沿道サービス業の撤退は珍しくはない。「まちづくり」は長期的に皆が自らの協力で創造したいものである。組合施行による区画整理事業でも必要な一定のミニスーパーブロックを計画的に配置できれば、敢えて小区画造成は必要なく、応分の公共施設費用が節減出来ることとなる。

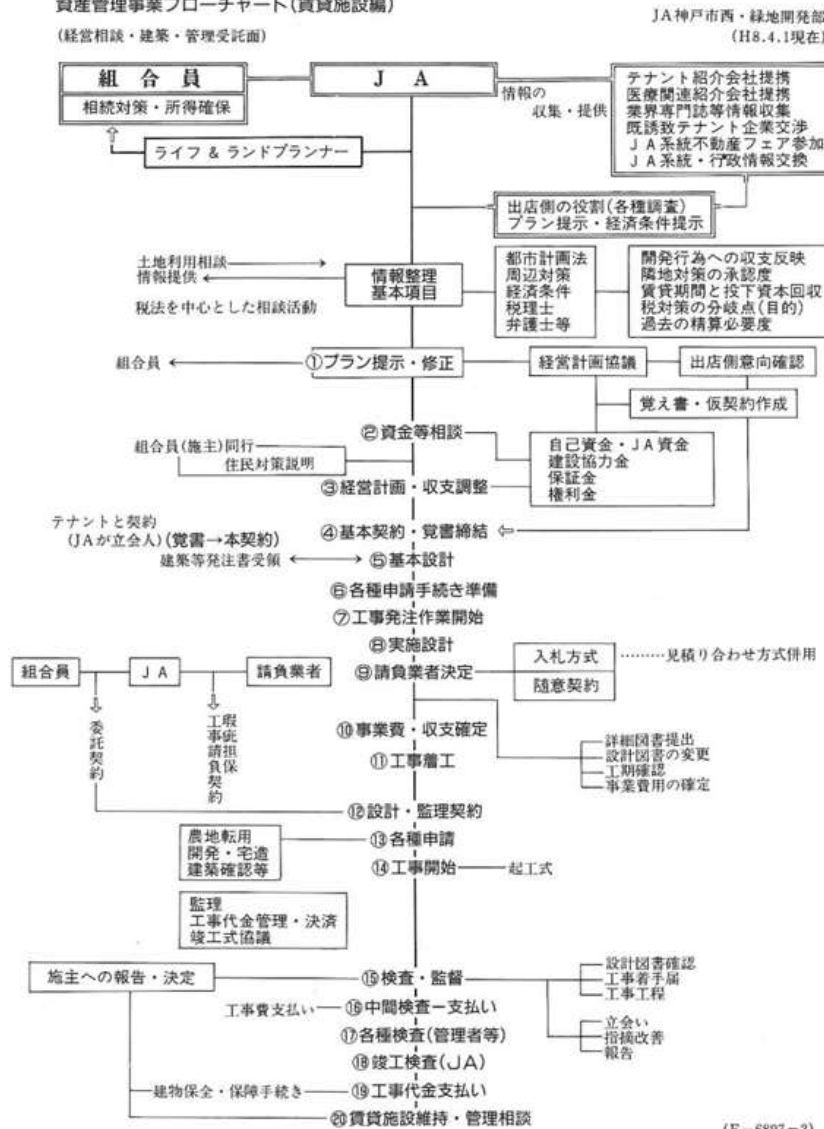
また、生産緑地などの整備水準を総意で引き下げれば（法の抵抗があっても）負担の軽減になろう。土地利用の原点は土地収益を「零」から始めたものである。利用と将来への保全を基本に三分割、四分割利用を考え、まちづくりを協同（共同・共有）で進めればもっと効率のいい、素晴らしいものとなるだろう。

権利者が結束すれば地区計画の活用によりさらに土地利用に規制と緩和も可能である。私は以前、ヨーロッパの土地価格実態と土地は利用優先という社会を見て、日本も農業

（もう生鮮野菜にまで農業空洞化が進んでいる）も含めて所有からの転換傾向に移行せざるを得ないと思っている。事実、その政策は定期借地権などに加え未利用土地への保有税強化策など制度的にも追隨している。中央が

示す安価な宅地供給と都市営農地を含めた緑地の確保、この基本方針を受けて、土地所有者の代弁者であるJAが、その規模に応じて土地（都市）対策に参画することが責務である。

資産管理事業フローチャート(賃貸施設編)
(経営相談・建築・管理受託面)



面整備について——(1)

【準備委員会設立まで】

JA設計/農住計画部長
平山寛治

一 JAの進める面整備の特徴

首都圏を中心に面整備をJA及びJAグループと共に掘り起こしから事業完了まで担当していますが、その実務を通じた実態（東京都内JAの農住まちづくり取り組み状況等を含め）を紹介したいと思います。

JAが農家地権者に対し土地区画整理事業を進める基本理念は、昭和四十三年一楽照雄氏が提唱した農住都市建設構想の理念「地域住民が自主的結集によって、時代の要請に応じた新しい地域社会を建設すること」を基本とし、その目的は「農家の経済安定、都市農業の確立、住宅の供給、良好な生活環境の育成」であり、これらが有機的に組合せられた計画が求められます。私共のスタートはもとと建築設計事務所であり、賃貸住宅などの設計を通し、農家の資産管理事業のお手伝いをしてきた実績もあり、基本構想を作成する段階から農家の生活設計を考慮した計画を作成し、実施に移す努力をしています。（事例：日野市下河内農住組合、川崎市上作延農住組合、取手市井野農住組合、など）

世田谷区砧五丁目土地区画整理組合の例（地権者の希望により現位置換地を基本に計画）

二 東京都内JAの農住まちづくり取り組み状況など

（一）JAの農住まちづくり取り組み状況

（資料：平成八年度 農住まちづくり取り組み状況調査―東京都農住開発協会）

(1) 資産管理取り組み状況

① 資産管理取り組みJA

回答JA二三の内（ただし都市JAは二七）全て担当部署が設置されている（内兼任部署二）。ただし、支所に担当部署が設置されているJAは七と少ない。

② 担当者数は一三四人、平均七・一人。

③ 宅建免許は全てのJAが取得している。資格取得者一八七人、内現従事者一〇三人。

④ 設計監理の体制は特になく、経済連JAグループ、一部民間に委託している（区画整理士は〇人）。

⑤ 資産管理部会の組織を持っているJAは二三の内一九ある。

(2) JAから組合員への働きかけ

情報誌などの発行、研修会の開催（税務、土地利用相談、相続対策）、相談活動（確定申告、相続税、法律、定例相談、土地活用）が中心。

区画整理事業については、東京都農住開

発協会からJAに働きかけをしているが、まだJA全体としての取り組みがみられない。また、資産管理部会の活動内容をみて、税務、建物の研修を中心に行っている。しかし、最近になって区画整理先進地区の視察研修を行うJAもでてきている。

- (3) 事業（宅地等供給事業、資産管理事業）
土地の売買、交換の媒介および建物などの建設受託（住宅金融公庫、特優貸住宅、農住利子補給など）などが中心。
- (4) 土地区画整理事業
取り組んでいるJAは、事務局の受託、派遣が二（八・七％）と少ない。しかし、平成八年十一月現在、準備段階で取り組んでいるJAは六（地区十数か所）。

(二) 東京都内 市街化区域内農地状況
(1) 市街化区域内農地状況

市街化区域内農地	宅地化農地	生産緑地（指定率）
7,751.6ha (H3.1.1)	3,768.6ha	3,982.99ha (51.4%) (H4.11.30)
6,556.46ha (H7.1.1)	2,517.50ha	4,038.96ha (61.6%) (H7.11.6)

宅地化農地は、年平均三一・二・七八ha（一、二五一・一一ha/四年間）の減少がみられる。なお、生産緑地の指定率が高いのは、北多摩の市（三鷹市、調布市、小平市など）に多くみられる。

- (2) 生産緑地買取り申出状況
平成四年十月～平成六年五月の間での生産緑地の買取り申出は二五四件（三九・八ha）あったが、実際に市、公共団体などで買取りした件数は二九件（四・三ha）で、件数一・五％、面積で一〇・八％と少ない。

(三) 農家の実態

- (1) 一九九五年農業センサス（東京都）
① 農家数一七、三六七戸（平成七年二月一日）、平成二年二〇、六七九戸と比べ、三、三二二戸減少（△一六・〇％）
② 農家人口七五、九四〇人（平成七年二月一日）、平成二年九四、七五九人と比べ、一八、八一九人減少（△一九・九％）
③ 六十五歳以上の農業従事者が四三・〇％、六十歳以上になると五八・九％（区、市に限ると、六十五歳以上の農業従事者が四一・四％、六十歳以上になると五七・一％）
④ 同居の後継ぎ予定者がいる六七・六％（内農業後継者がいる一三・一％）

(2) 首都圏緑住区画整理対象地区（七地区）の意向調査より

- ① 農業経営者の年齢六十歳以上（六〇・〇％）
② 農業後継者いる（二九・一％）
③ 所得について：農業所得の方が多い（七・三％）
④ 生産緑地を選んだ理由（農地並みの課税、相続税納税猶予の特例、道路に接していないが多く、農業を継続したい人は少ない）
⑤ 今後の土地利用について（当面農業を続け相対策などの用地にしたい、が多い）

(3) 農家を取りまく環境

平成三年の生産緑地法改正による税金対策、さらに、農業従事者の高齢化、農業後継者、農産物の自由化など、農家を取りまく環境は厳しい状況にある。
また、私共が行った意向調査をみると、生産緑地を選んだ理由は「農地並み課税、相続税納税猶予、道路に接していない」が多く、将来のしつかりした見通しを持って選んだとは思われない。
今後においても、農業従事者の高齢化、後継者の問題のほかに、農産物の自由化（特に米）による影響が生産緑地はもとより市街化調整区域を中心に新たな課題が予

想される。

三 実務を通じた例

(一) 実施手順

J Aが行う場合の一般的な手順およびその内容を示すと、次のようなことが考えられる。

- (1) J Aに対しての一般的な働きかけ
 - ・ 農協のトップの理解を得る
 - ・ 対応窓口を明確にする
 - ・ 専任の職員を置く
- (2) 現況の把握
 - ・ 地区の下調べをする
 - ・ 地権者と一緒に歩く、また話を聞く
 - ・ 地区内外の土地利用状況をみる
- (3) 発起人の選出
 - ・ 事業推進母体としての発起人
 - ・ 選出の基準
 - ・ 地元にあらかじめ根回しをしておく
 - ・ 行政との連絡
- (4) 地権者の招集
 - ・ 名目は「説明会」「研究会」「座談会」などがある
 - ・ 招集は発起人もしくは農協名で
 - ・ 呼び掛けは地区内地権者全員に対して
 - ・ まわりの人間は最小限に
 - ・ 住民参加のまちづくりをめざす

- (5) 地元意識のとりまとめ
 - ・ 面整備手法を確認しながら進める
 - ・ 意向調査を利用する
 - ・ 意向調査票の配布は手配りで
 - ・ 仮同意書を取りまとめ（法的要件ではないが）
- (6) 事務局の設置
 - ・ 発起人会の承認を得る
 - ・ 事務局業務の役割分担を明確にする
- (7) 発起人会
 - ・ 会議の招集は発起人代表名で
 - ・ 会議の進行は発起人にさせる
 - ・ 会議の目的を明確にする
 - ・ 会議のシナリオを作る
 - ・ 宅地地権者に呼び掛ける
 - ・ 記録を残す
- (8) 行政への働き掛け
 - ・ 事前に下話しておく
 - ・ 正式には発起人代表（地権者代表）が挨拶（あいさつ）に行く
 - ・ 節目、節目で連絡する

- (9) 基本構想の策定
 - ・ 記録を残す
 - ・ 事業推進のためには成果が必要
 - ・ 専門家、コンサルタントとの連携および調整を行う
 - ・ 地権者間の話合いの材料を提供する
 - ・ 意向調査を実施して土地利用への関心を高める
 - ・ 事業推進のため問題点、課題を明確にする
- (10) 地権者の合意形成
 - ・ 基本構想を元に討論する
 - ・ 土地区画整理事業の勉強会を開催する
 - ・ 将来の土地利用について研究する
 - ・ 先進地を見学したり、経験者の意見を聞いたりする
 - ・ 問題が出てきたら、なるべく地元で解決させる
 - ・ 未同意者に対しては粘り強く説明して協力してもらう
 - ・ 駄目なら駄目とけじめをつけ、後に禍根を残さない
- (二) J Aに対しての働きかけ（東京の例）

東京の場合は、平成六年 緑住区画整理事業の制度が創設されるとほぼ同時に（ゆ）東京都農住開発協会が積極的に推進を行ってきました。具体的には、国土庁の面的整備誘導調査など、東京都の農住基本計画策定調査などの

業務を通し、JA担当者の啓発、緑住区画整理事業などの勉強会を行い、結果として数人の仲間づくりができ、現在、府中市小野宮農住組合、世田谷区砧五丁目土地区画整理組合、さらに四地区の準備会が設立されています。

(三) 地権者に対する働きかけ

JAの担当者対象地区の選定協議を行い、関係農家地権者に対し呼び掛けをし、面整備の必要性、緑住区画整理事業などの制度の勉強会、意向調査などを行い、さらに、合意形成の可能性のある地区の農家地権者に対して勉強会、座談会などを重ねました。

その結果、JAの担当者、農家地権者などにより、合意形成を得るまで違いがあり、大きく分けると次のようになります。

(1) 慎重タイプ

将来中心になると思われる数人の地権者が発起人となり、勉強会、座談会などを重ね、腹を固めた上で、地区内の地権者一人ひとりに説明を行い、合意形成を得ました。(この地区は以前から地権者間の問題があったが、JA担当者が時間をかけ努力をした結果、話し合いの席につくようになった)

(2) 標準タイプ

対象予定地区の農家地権者に対して勉強会などの呼び掛けを行い、集会所、JA会

議室で説明を行いました。説明会で終わっては前に進まないもので、必ず次回の説明会(内容を含め)を約束することがポイントです。具体的には、対象予定地区を示し、区域および現況などの確認を行い、次は基本構想図数案を示し、次は事業概要を示すとか、地権者の理解度にあわせ、また、了解を得ながら順をおって具体的な内容にすることが大切で、これが正しいと一方的に押しつけの説明を行うと必ず反発を受けません。

(3) おおらかタイプ

座談会などの呼び掛けを行い、JA会議室で地権者と缶ビールを飲みながら面整備の話合いを行いました。これは意外と農家地権者の本音が飛び交い、一時はどうなることかと思いましたが、三回ぐらい続けた時点で、もう我々は大人だから準備会を結成し前に進めようと発言があり、現在は一般地権者との話合いも進み、事業の準備に入っています。

なお、意外だったのは、生産緑地を持っている人ほど、土地区画整理事業に積極的だったことと、人によるが、必ずしも減歩率にはこだわっていないことです。理由としては、相続税などの税金問題、土地の利便性、生産性などが考えられます。また、農家の人はわがままで頑固な人が多く、同

意を得ることが難しいことがあります。が、我慢をし、時間をかけ、理解を得ることが大切で、無理に説得すると後で問題が出る場合があります。合意形成の段階では、JA担当者農家地権者との数十年にわたる付き合いがあり、その信頼関係は我々コンサルとして無力を感じました。

(四) 行政との関係

緑住区画整理事業の助成制度を利用し、区、市から助成を得る場合、区、市のガイドライン(整備プログラム)および助成要綱がないと対応できません。この場合、地権者とJAが共に区、市に対し働きかけが必要になります。地権者は必ずしも減歩にこだわらないといっても、やはり内心は気になる部分であり、我々も地権者に対し助成要綱が提示され、減歩率が想定できた時点で結論を出して下さいと、はやる気持ちを抑えながら進めてきましたが、行政によっては予想以上に時間がかかりました。また、東京都内の助成要綱がある区、市での助成率限度額は一〇%〜六五%と大きい差があります。

・平成八年九月一日現在、ガイドライン(整備プログラム)など策定状況

東京都の三八区市の内、策定済み一六、策定作業中一、策定検討中七、策定予定なし

一四

(つづく)

農住組合事業とつきあってみて

三重県土木部都市住宅計画課
都市住宅計画監

加藤 文基



一 はじめに

三重県は農住組合の数が全国で一番多いから、情報誌に、地方公共団体の取り組み、農地活用事例、宅地化誘導手法などについて書くようにと、依頼があったので、平成元年から八年間の事業と接して、私の感じていること、現状と提案を勝手気ままに書かしてもらいます。

二 都市住宅計画課とは

平成七年度、機構改革により、都市計画のソフト部門と住宅のソフト部門とが結合した課で、都市計画の線引き、都市施設の計画、都市景観指導などおよび、住宅計画を行っており、住宅セクションでは、県の住宅マスタープランの策定、住宅建設五ヵ年計画の策定、特定優良賃貸住宅の建設指導、市町村のH O P E計画（地域住宅計画）の指導などを行っており、農住組合の設立認可事業の指導なども行っています。

三 二つの農住事業

住宅セクションでは「農住」事業と言う表現の事業は二つあり、まず建設省住宅局所管の「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度」のことを、もう一つが国土庁所管の「農住組合」事業で、団地もそれぞれ「農住団地」と表現しており、住宅のセクションに初めて来ると、この二つの「農住」を

理解するのに相当困惑することとなります。

建設省の「農住」は農地に賃貸住宅を建てれば、利子補給が十年間受けられるという、分かりやすく説明しやすい制度ですが、それに比べて国土庁の「農住」は一般的に説明が難しく、また「農住組合」と「土地区画整理組合」との違いが説明しにくく、転勤で担当になる職員も、当面困惑することとなり、予算要求の場合、財政部に理解を得るのに苦労することになっていきます。ただ、最近では、事業か所も多くなってきていることから、理解してもらっています。まだ農住組合事業を行っていない県の担当者の方は当初苦労されていることとお察しします。

四 各県の所管課が多様

「農住組合」事業は、市街化区域内農地の活用によるまちづくりと農家の事業経営などハードとソフトをどのようにかえるかによって、各県それぞれ、住宅部局、都市計画部局、農林部局、企画部局など、それぞれ異なるセクションが担当しているという、非常にユニークな事業でこのことから、各県の横の連携が少なく、情報交換も少ないことから事業創設以来、約十数年間、全国的に事業量が少なかつたのではないかと感じています。

このことから、国が主体となって都市農地活用支援センターを設立し、情報発信や事業の対象地域のエリア拡大



と団地規模の引き下げを行ったことから、近年、組合設立が増加しています。また、国民になじみやすくするため、農住組合の愛称を「AGRIA」と名づけ全国展開を図っており、今後六年間に全国で三〇〇組合の設立をJAでは計画しているところです。

五 三重県の状況

本県は、日本列島のほぼ中央、太平洋側に位置し、東西八〇km、南北一七〇kmの南北に細長い県土です。

農住組合の特に集中している桑名市、四日市市は、名古屋に近い北勢地域に含まれており、中部圏都市整備区域で、大都市法に基づく大都市地域でもあり、この二市は県の特定市になっています。

現在、農住組合は桑名市で七組合、四日市市で二組合、孤野町で二組合が設立され、そのうち八地域が完成しており、今後の計画も桑名市で五地域ほど設立の動きがあります。

六 桑名市とは

ここで、AGRIA先進市と言われている桑名市を紹介します。

人口約十万人で面積五七km²、名古屋から約二〇kmの位置にあり、昔は東海道五十三次の宿場町で、現在では名古屋のベッドタウン的な市となっています。

平成八年の調査で市街化区域面積二、三四七・二haのうち市街化区域内

農地は一九二・二ha（八・二％）で、生産緑地は二八・七haとなっています。交通の利便も良いことから、住宅の需要が多く、郊外に一〇〇ha規模の敷団地が開発され、近年人口が急速に伸びている地域です。

ただ、中心市街地には、いまだ農地と住宅地が多数混在しており、低未利用地には高層の分譲住宅やプレハブの二階建て賃貸住宅が急速に建設されています。

七 なぜ桑名に多いのか

JA桑名では、市街化農地の地域に兼業農家が多くなり、農業従事者が減少し、農家の資産運用から、この制度に積極的に取り組むこととなったと聞いています。

まず、事業を推進していくには、やる気のある人が絶対必要で、JA桑名には三銃士がいます。中村郁夫事務局長、高木課長、松井調査役の三氏で、この事業のエキスパートとして、県でもお知恵をいただいています。

農住組合の設立には、先立つものとして、土地が必要ですが、これを所有する農家がある気にならないと、全く事業に結びつかないので、地元農家に絶対信頼されている三銃士の活躍が実績となっていると思います。

八 成功に導く

ためにはペンタゴン

どのような事業でも、成功するため

には、各セクションのチームワークが大切ですが、農住事業には、国、県、市町村、JA、農住組合の五つがうまくネットワーク（ペンタゴン）を組んで遂行する必要があると思っていますので、各々の役割などについて述べます。

① 農住組合は、発起人三人以上で設立できますが、成功の鍵は、農家の仲間を取りまとめていく、地域で絶対的に信頼されている人が、組合長になり、設立までの事業手続きや土地区画整理事業中の対応など積極的に行動していただく必要があると思います。何故なら、私が今までお付き合いさせていただいた組合長さんが、素晴らしい人ばかりだったからです。

② JAは、オーナーである農家の信頼のもと、現在の農地の収益性を考えると、農家の経営の安定を図るため、どのような資産運用がいいのか研究・検討したうえで、農家の期待に答える必要があり、農家が農住組合事業はいかなるものか、メリット、デメリットについて答えるためには、各JAの担当者には理解しておく必要があります。事業に詳しいJAでは、農住組合事業の実績が上がっています。

本県では、JA桑名とJA三重四日市の担当者は実績がありますので、これから取り組む予定のあるJAの方は、一度、ノウハウを



③ 市町村は、都市計画に基づき、まちづくりを行っていく役目があります。そこで、計画になじんだ事業には、積極的に、支援、助言を行う必要があります。

桑名市、四日市市では、農住組合の行う現況調査、基本設計、実施計画の策定にともなう農住組合推進事業について、県と同様の八分の一の事業費助成をしており、加えて、通常の開発事業について

徴収している開発負担金を、農住組合事業については、適応除外として負担金の免除を行い、少しでも農住組合事業の有利性を図っています。

④ 県は、住宅マスタープランに基づき、県民が少しでも、快適な生活ができるよう、市街化区域内農地の活用を図り、宅地供給を主眼に、農業者の当面の農作業のできる農地の確保も含めた、農業者が主体のまちづくりのため、国、市町村、JA、農住組合との調整を図っています。

一般の開発行為は、プロのデベロッパーが時代のニーズを察知しながら、計画を行い、いわゆる料理屋の味をだしていますが、農住組合は家庭料理のようなもので、農地所有者が自らも利用する手作りまちづくりと思っています。

このことから、まちづくりに対する少しのアドバイスはするものの、強力な指導は行っていないのが現状です。

⑤ 国は、国土利用の観点から、土地の有効利用を図るため、各種補助制度の確保を図り、少しでも国民が良質な住宅・住宅地確保が出来るよう、地方公共団体に指導を行っています。

いまだ各県・市町村の長は、農住組合事業に対する認識が乏しいと思われますので、国の方が、各地に来訪され

て、首長に直接、この制度趣旨の認識をあたえることにより、担当者も事業制度について、明確な認識を持たざるをえなくなり、事業の推進に弾みがつくのではないかと考えています。

九 住み心地の良い・

まちを造るために

農住団地は家庭料理みたいなものといいましたが、本県の農住団地は、民間の大規模団地から比べてみると、アーティファクトのあるまちづくりよりは、換地計画のみを優先したと思われる団地ができあがっています。本来、住宅団地は、住民が安心・安全・快適に居住できることが必要です。そこで農住組合が「AGRIA」というネーミングとなっていることから、住民がほっとできる団地として、農家の熱い気持ちの入った団地と言う意味からも農住団地を「HOT AGRIA」とでもニックネームをつけて売り出したいものと思っています。

一塊（ひとかたまり）の土地も一度、宅地開発をして、個人の所有物に分散されると、数百年単位でなければ再開発は不可能だと思っていますので、「地球という限られたキャンパスに後世に残る作品を贈ろう」という意気込みで、住み心地の良い街づくりの指導を行っていきたいと思っています。

掲 示 板

平成9年度都市農地活用支援センター研修計画(案)

- 1. まちづくりセミナー (3月上旬開催案内発送)**
 テーマ：「税制改正」

首都圏会場	平成9年4月18日(金)	時 間	9:50~16:00	
中部圏会場	平成9年4月24日(木)	受講料	公共団体・JAグループ等	10,000円
近畿圏会場	平成9年4月25日(金)	民間		15,000円
- 2. 都市農地を活用するまちづくり研修会**
 テーマ：「緑住まちづくり事業と関連事業」

首都圏会場	平成9年7月4日(金)	時 間	10:00~16:00	
中部圏会場	平成9年7月11日(金)	受講料	公共団体・JAグループ等	8,000円
近畿圏会場	平成9年7月18日(金)	民間		12,000円
- 3. まちづくり事例交流研修**
 新企画：「事例視察に併せて、参加者相互の意見交換による交流型研修」

第一会場	平成9年10月23日、24日(木、金)	近畿圏	時 間	1日目-10:00~
第二会場	平成9年10月30日、31日(木、金)	首都圏		2日目-9:00~12:00
受講料	公共団体・JAグループ等、民間	一律	25,000円	(1泊2日)

*平成9年2月現在の計画案であり、変更することがあります。

アパート建設管理から大学むらづくり

— 滋賀県JA彦根市にみる —

JA全中 農住まちづくり専門相談員 秋山 忠雄

一、湖東の中核都市として

彦根市は、面積九、八二五haを有し、その四分の一にあたる二、四九三haが市街化区域になっている。その人口は、平成七年十月現在で一〇三、五〇八人で、過去二〇年間に二一・七%増加した。この増加率は、全国計に對比すると、九・三ポイント上回るが、滋賀県のそれに比べると七・四ポイント下回る数値である。

農家数については、平成七年が三、三三一戸で、昭和五〇年からの二〇年間に四三%も減少した。農地面積は二、八三五haで、二〇年間の減少は一・九・二%にとどまった。なお市街化区域内の農地面積は七〇九haで、市街化区域の二八・四%を占めている。

彦根市のまちづくりについては、これまで近隣自治体に比して面整備などでやや遅れがみられ、道路は狭く、かつ、曲がり角の多い旧街道的な状況の所が多かったが、最近になってから、その遅れをとりもどす計画的なまちづくりが本格的に動きはじめたという。

平成七年三月には、近隣の二市一町を含めた「琵琶湖東北部地域」が国の指定する「地方拠点都市地域」に決まり、彦根市はその中心都市として、広域的な地域社会づくりのリーダーとしての取り組みが期待されることとなった。

このような事情から、市の総合発展

計画後期基本計画（平成八年～一二年）では、同地域の中心都市としての役割を果たすという視点から「恵まれた自然や豊かな歴史文化遺産などの様々な資源を積極的に活用し、「職・住・遊・学」の備わった個性と魅力ある生活空間を推進する」としている。

また、平成七年四月の滋賀県立大学（二学年五〇〇人で四年制）の開校を機に「研究学園都市のまちづくり」を推進するとして、その一環として「大学むらの整備促進」をはかり、学生や教職員と地域との相互交流を目的に「一定の地域に学生用共同住宅等を集中的に整備する」としている。

二、JAひこねのまちづくり

① きっかけは貯貸率の向上策

JAひこね（正田武雄組合長）は、組合員（正）二、五三二人、職員一五六人の中規模農協である。なお、彦根市にはほかにJA厚生社とJA稲枝の二農協があるが、旧市街地を含む市街化区域の大部分はJAひこねの管内である。

同JAにおける資産管理事業は、地域開発部資産運用相談課が担当し、現在の職員数は五人である。

同事業への取り組みは、滋賀国体の年の昭和五六年からだったという。当時、JAの貯貸率は一〇%という低率にあったことから、貸出し促進策として賃貸住宅の建設を推進することとし

たのであった。同年度の成果は四戸に過ぎなかったが、これがきっかけで事業は年々順調に拡大した。

昭和五八年度からは、毎年一〜二団地の割合で、農住利子補給制度を活用した農住団地の形成に取り組まれた。また、平成元年からは、北隣のJA米原町の依頼を受けて、同JAの賃貸住宅の管理などの事業支援も始めた。さらに、二年ほど前からは、県内JAからの職員研修受託も行っているという。

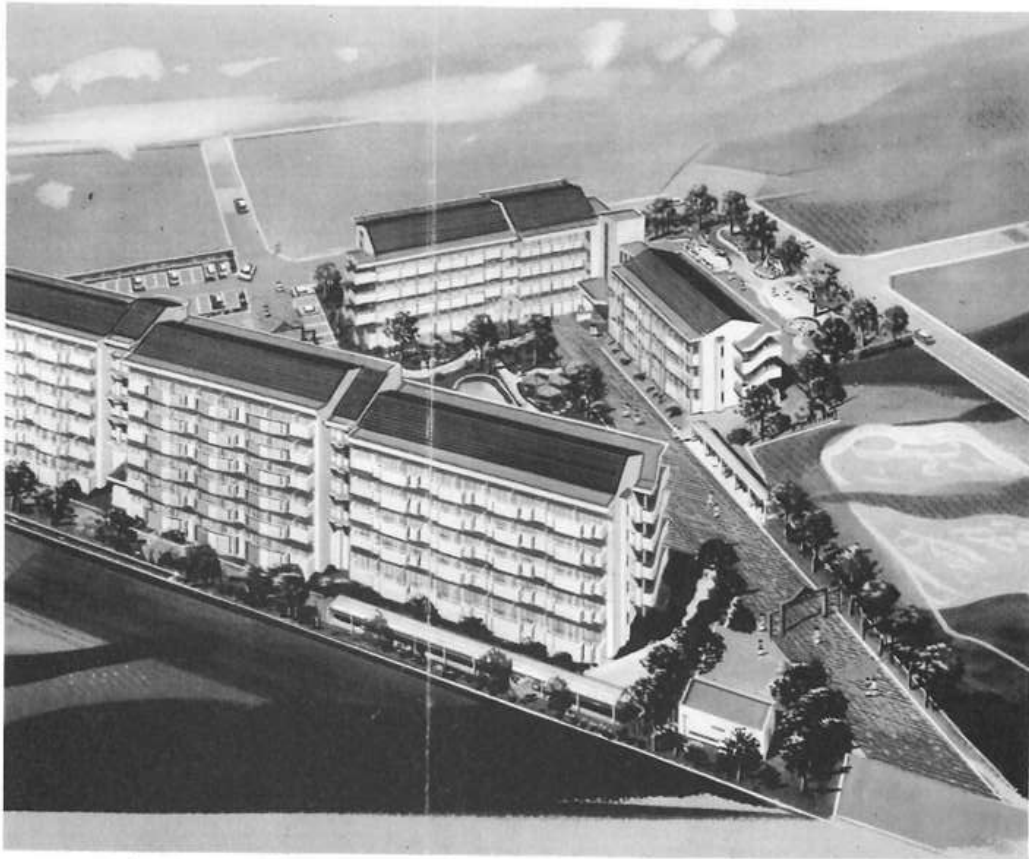
これまでの事業実績のあらましは、以下のとおり（平成七年度末）。

農住団地づくり 一七団地
 賃貸住宅の建設 八九棟六一戸
 宅地分譲 四五〇区画
 賃貸管理 住宅六一戸、店舗九件、駐車場六か所五二台

なお、賃貸住宅の家賃は、3DK・五五㎡で七万円程度であるが、この賃料は一般相場より一万円ほど安いものになっているという。その結果、空家率はゼロであり、また、宅地分譲も含めて、市民からも学生からもたいへん好評を得ており、農協事業への信頼度を高める効果をあげているという。

② 農住組合で大学むらづくり

JAひこねでは、農住組合法の改正で、平成三年五月から同法の適用対象区域となったことを受けて、平成四年度に「JAひこね緑のまちづくりマスタープラン」を作成し、五年度に入ってから「大学むら構想」について市長



▲彦根市竹ヶ鼻農住組合の大学むら模型図

との協議を行って、JR南彦根駅の南西三〇〇m、大学キャンパスまで3kmほどの竹ヶ鼻地区(面積四・八ha、地権者三三名)でそのむらづくりを推進することを決定した。

翌六年度に国土庁の「農住組合推進調査」を実施し、また、全地権者会議を開催して、大学むら構想について話

し合いを行った。

平成七年に入って、一月の世話人会で農住組合設立で意見が固まり、発起人を選出した。三月に設立準備会、四月に創立総会を開催し、六月十五日に設立認可を得て彦根市竹ヶ鼻農住組合が誕生した。

同農住組合の土地利用については別

彦根市竹ヶ鼻農住組合の土地利用計画

	土地区分	面積	構成比	地権者数
公共用地	公共用地	13,800㎡	28.5%	一人
保留地	宅地	9,000	18.6	—
組合員配分用地	—	25,700	53.0	33
大学むら用地	宅地	7,200	14.8	15
一般宅地	宅地	17,470	36.0	22
農地	農地	1,030	2.1	1
計	—	48,500	100.0	33

表のとおり、組合員に配分される土地は二五、七〇〇㎡で、地区全面積の五三・六%にあたる。そのうち学生用共同住宅を建設する「大学むら」が七、二〇〇㎡で地区の南端に配置される。そこに六階建一三〇戸、三階建七〇戸の二棟の学生マンション(ワンルーム)が建設されるわけである。「むら」用地は賛同者一五名に小さく分割して換地される。

「むら」の経営方式については、農住組合の直営とすべきか、それとも地

権者の持分による別会社方式にすべきか、平成八年度中には決定したいとのことである。

保留地については、一五〇㎡の区画で六〇区画を造成し、戸建用地として分譲される。

「むら」づくり工事については、滋賀県立大学が平成一〇年に最後の新入学生(これで学生二、〇〇〇人)を迎えることから、一〇年二月までに土地区画整理事業の造成工事と学生マンションの建設工事を同時に竣(しゅん)工させるよう八年十二月に造成工事を着工させている。

地区内の都市計画道路の整備、河川の改修などについては、市や県の事業として同期間に施工されるという。行政とJAとのイキの合ったまちづくりなのである。

なお、この「大学むら」は、教育者を含めてすべての大学の学生の交流の場となるよう心がけるとともに、運営管理についてもJAが受託するが、管理人などにはオーナーにも積極的参加を求めて、みんなで作る「むら」社会の創造をめざすこととしている。

かくして、JAひこねのまちづくりは、組合員の信託にこたえて着実にその実績を積み重ねており、また、市の取り組みまちづくりにおいても極めて重要な一翼をになって、いっそうの前進を続けることが期待されるのである。

アドバイザーから一言

郊外地のまちづくりについて

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。

㈱地域総合計画研究所
取締役

の 野 口 和 雄

●筆者紹介



都市プランナー、㈱地域総合計画研究所取締役。1953年生まれ。埼玉県下で行政、区画整理組合、JAの委託により区画整理事業と農家の土地活用を結び付けたまちづくりを行っている。また、神奈川県真鶴町のまちづくり条例やマスタープランづくりに携わっている。主な著書に「活用と運用法／改正都市計画法」「美の条例一いさづく町をつくる」等。

郊外地のまちづくりの仕事は都市プランナーという立場でかかわる中、最近考えていることを少し問題提起のような方法で語ってみたい。

郊外地のまちづくりに関連しては、だいたい三つの仕事をしてきたと思う。一つは、区画整理や地区計画により主に道路などの基盤整備をしながら、土地利用のコントロールを行うという言わば「面整備事業」というもの。二つ目は、農家の土地活用を誘導することにより、まちづくりにつなげていこうというもの。これを「計画的な土地活用の誘導事業」とでも言っておこう。そして、三つ目は、農地を含めて郊外の都市をどのように再生させていくか、というマスタープランの作成の仕事である。

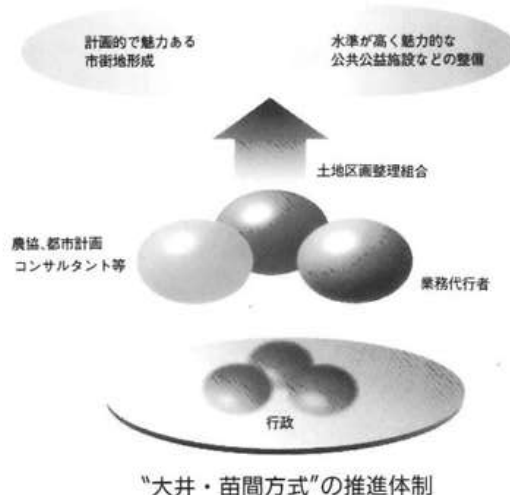
●岐路にたつ郊外型区画整理

区画整理をめぐる問題が噴出している。バ

ブル時に計画を策定した地区でのことだ。「バブル型計画」のまま事業に入ろうとしたところ、近傍のすでに事業が進んでいる地区で「保留地が売れない」「農家の土地活用が進まない」「企業の誘致が進まない」という事態が生まれていることを知り、行政や区画整理準備会の役員が事業化を躊躇する例がある。

あるいは、行政が事業を仕掛けてきたが、ここに至って財政難や事業の採算性が疑問になり事業化を躊躇しはじめたところ、組合準備会からみれば一度仕掛けたのだから事業をやってももらわないと収まらない、行政の責任を追求する例もある。

これらの例は良い方だ。「何とかなる」という甘い展望の中で組合



を設立してしまつたあと気が付くという例もある。事業計画の変更は、地権者の負担の増加を意味するので、なかなか理事として変更の提案ができないでいる。

いわゆる「反対運動」が、「小規模地権者の負担軽減」という要求だけではなく、区画整理事業の採算性に不安感を抱き事業計画の見直しを要求している地区もある。この地区の「反対運動」のグループの意見を聞くと、組合の理事よりずっと真面目に事業のことを考えている。

何が問題なのだろうか？

まちづくりは固定的なものではなく時代状況の中で柔軟に対応すべきものである、ということに気が付かないのである。もちろん、まちづくりの考え方そのものを一八〇度転換すべきであるということも言っているのではない。国家の政策や企業の経営が時代状況の中で変更すべきであると同じことである。

この点についていえば、区画整理組合の理事の問題だけでなく、当然、行政や民間のプランナーの責任が大きい。土地利用計画、街区や道路の設計、保留地の配置、公共施設整備の水準など、時代や立地にあった計画をつくる知恵がほしい。そのためには、計画づくりのための調和を含めて、いわゆるソフトに十分な時間と金をかける度量が必要だ。

●活用から保全へ／

農家の土地運用

「アパートを建てたがなかなか埋まらない。借入金の返済も厳しい状況だ」という声もよく聞く。「土地活用は危険」という意識が高くなつてもいる。しかし、農業に必ずしも展望がない中で、都市近郊農家は未だ淡い期待を抱かざるを得ない。

四階建てのマンション型賃貸住宅を建てた。家賃十万円程度でないと採算がとれない。ところが、そのそばに六〇㎡から七〇㎡



▲共同化・協調化モデル案



▲協調型土地活用例

で三〇〇〇万円を下回るマンションが売りに出た。しかも、駅前にある。その広告には、月の返済額が五万円程度と書いてある。さて、需要者はどちらを選ぶか。

結局、土地活用が難しければ土地を切り売りするしかない。その方が安全だ。

アパートを建てればよかつた時代、幹線道路沿道であればファミリーレストランや郊外型の店舗を誘致すればよかつた時代は終わった。土地活用ができる場所と、できない場所がはっきりと分けられる時代となつたのである。冷静に考えると、このことは当たり前のことだ。土地活用は立地に左右されるのである。ではどうすればよいのか。

三つある。まず、立地性を良く調査検討し、立地にみあった企画をたてること。そして、立地を与えられたものと考えず、要するに魅力あるまちづくりを行うか、ということだ。しかし、それは当然「バブル型まちづくり」をいっているのではない。需要もないところに工業流通団地の計画をたてても砂上の楼閣である。

これらの前提として考えなければならぬ最も重要なことがある。それは、「儲ける」ことより「残すこと」を優先に土地運用を考へられることだ。農家の発想の転換が求められる。ここでいっているのは、その上での方策ではない。

●都市マスタープラン

で農業を考える

一九九二年の都市計画法改正で、市町村が都市計画の基本的な方針を作成することが義務づけられた。これを「都市マスタープラン」と呼ぶ。既に約五〇の市町村で策定された。現在策定を進めている市町村が多い。

この都市マスタープランで重要なポイントは、「都市の物的な側面のみを静的に捉えるものではなく、生活像、産業構造、自然的環境等について、……将来ビジョンを明確化」すること、住民参加で計画を策定することにある。建設省の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（平成五年六月二十五日付）という通達で記述されている。

さて、このことを農業や農地との関連でいえばどのようなことになるか。単に土地利用形態の一部として農地として保全すべきところや、宅地化すべきところを色塗りすればよいというものではない、と理解できるだろう。産業としての農業のことを抜きにして土地利用計画は描けない。土地利用の計画には、いったい農業をどうするのかということについて記述しなければならぬ。また、単に保全する農地と開発する農地という「静的な計画」ではなく、何時、どのように宅地化する

か、あるいはどのように保全するかということについて、その理由や効果、他の施策との関連を含めて記述しなければならないのである。

このように考えると、当然、住民としての農家ではなく、地元の産業の担い手としての農家、あるいは農地の守り手としての農家、土地利用の主体としての農家という立場での都市マスタープランへの参加が必要となる。しかし残念ながら、ここまで考えて都市マスタープランづくりを行っている自治体は少ない。なぜか。難しいからである。

私の少ない経験でも、都市マスタープランといういわば大きな理想づくりと農家あるいは農業の現実とは相反することが多い。都市側住民と農家とが地域別の懇談会で、自分のまちをどうするかという同じ目の高さで議論することも至難の技である。

しかし、ここを突破しないと都市マスタープランは、従来の「絵に描いた餅」か「道路と区画整理や再開発の計画」となってしまう。

●「農地活用」の

新しいシステムづくりを

このような三種類の仕事にかかわりながら、では結局どうしたらよいのか、ということを考える。

やや大言壮語に言えば、

第一に、都市マスタープランを農家や農協を巻き込んで作成すること。そこで、都市近郊の農家や農地のあり方について、都市住民の生活像や豊かな地域づくりとの関連で検討し、ビジョンと実現のための道筋を明らかにするように努力することが大事だ。

難しい作業であることを前提でいう。結果ではなく、そのような計画づくりのプロセスが大切なのである。

第二に、「農地活用」の新しいシステムをつくるということである。このことは、以前から考えていたし、国レベルで仕掛けたこともある。実際に、ある地域で試みてもいる。

簡単に言えば、JAと公的なデベロッパー、都市プランナーが地域の単位で新しい機構を組織し「まちづくりと農家の土地利用」を一体の事業として行うシステムをつくることである。ここでいう「まちづくり」には、例えば市民農園、福祉と耕作（畑や田んぼの仕事）のリンク、地域での農業生産と消費のリンクなども含めた概念と考えてほしい。また、土地活用も、単にアパートマンション経営ではない。地域のまちづくりの中で位置づけられた土地活用である。

このようなシステムの中で、「農業協同組合」本来の理念と今までの培ってきた力が活かされるのではないだろうか。

建設省関係 市街化区域内農地関連予算案等の概要

建設省建設経済局・都市局・住宅局

文中表組の左側は国費、右側は事業費

一 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

	平成9年度	前年度	対前年度
街路事業	八四四、四〇四	八七五、六三三	〇・九
公園事業	四四三、九二二	四四六、〇二二	〇・九
下水道事業	四〇七、七〇六 一〇七、〇三三	三七〇、七六六 一〇六、〇〇六	一・〇 一・〇
	一、二九六、〇三二	一、二九七、七二一	一・〇

(単位：百万円)

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(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、地価が高く、宅地化が特に求められる地区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。
なお、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市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、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

④ 住宅街区整備事業の拡充

災害に対し危険な密集市街地等における防災性の向上や、都市の既成市街地内に散在する低・未利用地等の土地の有効利用を促進するため住宅街区整備事業の採択要件を緩和するとともに補助対象を追加する。

- ・地域地区要件の緩和
- ・補助対象に建築物除却費、補償費を追加する

⑤ 予算額

(a) 土地区画整理事業

	平成九年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり推進事業	四、二七	四、一三	一・〇四
道路整備特別会計	七、五三	六、五〇	一・〇五
無利子貸付金	三、三〇	三、三六	一・〇一
	一、八五	一、〇八	一・〇九

(単位：百万円)

(b) 住宅街区整備事業

	平成九年度	前年度	対前年度比
一般会計	四〇六	四〇六	一・〇〇
道路整備特別会計	五、〇〇	四、九六	一・〇〇
	二六、八九	二六、〇四	一・〇〇

(単位：百万円)

注 道路整備特別会計には、市街地再開発事業を含む。

(3) 住宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

① 「住宅地供給総合支援事業」の創設

地域課題に対応した良好な住宅地地の供給を促進するため、緊急住宅地地関連特定施設整備事業等の関関連制度を統合し、基幹的な公共施設以外の関連施設等について包括的な補助を行う「住宅地供給総合支援事業」を創設する。併せ

て、公開空地等の用地先行取得に係る費用を補助対象に追加するなど、支援措置の拡充を図る。

② 予算額

	平成九年度	前年度	対前年度比
住宅地関連公共施設整備促進事業	三三、三〇	三三、〇〇	一・〇〇
住宅地供給総合支援事業	一五、二一	一五、〇八	一・〇〇
住宅地供給総合支援事業	一五、六〇	一五、元〇	一・〇一
総合支援事業	六、三〇	六、三〇	一・〇〇

(単位：百万円)

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) 住宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計を含む。

(3) 住宅地供給総合支援事業の前年度は、緊急住宅地地関連特定施設整備事業等の関関連事業の合計である。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

	平成九年度	前年度	増減
公営住宅等	八、〇〇〇	八、〇〇〇	△一、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、〇〇〇	五、〇〇〇	〇
公団住宅(賃貸住宅)	一三、〇〇〇	一三、〇〇〇	〇
(賃分住宅)	六、〇〇〇	六、〇〇〇	〇
特定賃貸住宅利子補助補助	一三、〇〇〇	一四、〇〇〇	△一、〇〇〇
農住利子補助	八、〇〇〇	八、〇〇〇	〇

(単位：戸)

注 各事業の全国計の値である。

(2) 大都市農地活用住宅供給整備促進事業の推進

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

	平成九年度	前年度	対前年度比
住宅地区改良	七、五三の内数	六、三四の内数	〇・八四
	四七、〇〇の内数	五、九六の内数	〇・八七

(単位：百万円)

注 全国計の値である。

(3) 住宅市街地等の総合的な整備の推進

① 市街地住宅整備における福祉施策との連携強化
高齢者等の生活しやすい市街地環境の形成を図るため、都心共同住宅供給事業、住宅市街地総合整備事業及び優良建築物等整備事業において、社会福祉施設等を合築・併設する事業に対して建築主體工事費の一部を補助対象に追加し、福祉部局との連携のもと市街地住宅整備を強力に推進する。

② 市街地住宅整備における公開空地の確保の推進
都心共同住宅供給事業において、公開空地を設けることにより、市街地環境の整備に資する計画とした場合、公開空地

の用地先行取得に係る費用を補助対象に追加する。

③ 予算額

(単位：百万円)

住宅市街地総合整備事業	平成九年度 一三六、四四四	前年度 一三三、六二二	対前年 度比 一・〇〇
うち都心共同住宅供給事業	四、八八五	四、〇七七	一・〇六
	一三二、五五九	一二九、五四五	一・〇二

注 各事業の全国計の値である。

(4) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

質の高い定期借地権付住宅の供給促進の環境整備を図るため、住宅・都市整備公団等が施行する土地区画整理事業実施地区での定期借地権方式の活用、税制上の特例などの措置を講ずる。

(5) 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。

三 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

都市公園事業費補助	平成九年度 一三〇、三六六の内数	前年度 一三〇、三六六の内数	対前年 度比 一・〇〇
	一三〇、三六六の内数	一三〇、三六六の内数	一・〇〇

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。(都市公園事業費補助・緩衝緑地等(複合リゾートカントリー等整備計画調査)の中で対応)

① 予算額

(単位：百万円)

緩衝緑地等	平成九年度 一八、五五五の内数	前年度 一三、七四四の内数	対前年 度比 一・三六
	七、五五〇の内数	九、二〇〇の内数	〇・八二

注 全国計の値である。

(3) 生産緑地マニユアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開設等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニユ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。

四 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

都市公園事業により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	平成九年度 五、五〇〇	前年度 七、〇〇〇	対前年 度比 〇・七八
特定公共用地等先行取得資金	一六、六〇〇	一六、六〇〇	一・〇〇

注 全国計の値である。

国土庁関係 市街化区域内農地関連予算案等の概要

国土庁土地局土地政策課

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

平成九年度は、行政と農協の連携推進体制を確保しつつ、これら施策の一層の充実を図り、農と住の調和したまちづくりを積極的に推進する。

平成九年度関連予算…国費…四五一、五六七千円（前年度四一六、二五九千円）

（前年度対比一・〇八）

一 土地利用転換

推進計画策定の促進

①土地有効利用促進基礎調査事業

市街化区域内農地等の有効利用を促進しつつ、良好なまちづくりの推進を図る上での基礎的な資料とするため、市街化区域内農地等の分布状況等土地利用に関する各種動向、実態、土地有効利用推進上の課題等について調査・検討を行う地方公共団体に対し、その経費について助成する（補助率1/2）。

平成九年度予算…国費…

三四、〇二五千円（九年度新規）
②土地利用転換推進計画策定事業（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、その経費について助成する（補助率1/2）。

平成九年度予算…国費…九五、七五八千円（前年度九九、五六二千円）

（前年度対比〇・九六）

参考外書き

（低未利用地型、街並み整備型等）

平成九年度予算…国費…

一一一、二九〇千円

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

農住組合が良好なまちづくりを目指して地区計画、建築協定等を活用する場合には必要な調査、農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティー施設（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（いずれも補助率1/2）。

平成九年度予算…国費…一〇一、六九四
千円 （前年度一〇〇、六六三千元）
（前年度対比一・〇一）

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。

平成九年度予算…国費…七一、八二三
千円 （前年度七〇、四三六千元）
（前年度対比一・〇二）

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

(2) 税制上の支援（平成九年度税制改正事項）

①登録免許税

農住組合の行う交換分合により土地を取得し、当該土地の取得の日から一年以内に所有権の移転登記を受けた場合に、登録免許税の税率を一〇〇〇分の四〇（通常の所有権移転登記に係る税率は一〇〇〇分の五〇）とする

特例措置は、平成一一年三月三十一日までに土地を取得した場合に限り適用する。

②不動産取得税

農住組合の行う交換分合により土地を取得した場合（当該農住組合が二年以内に住宅地造成のための事業を開始したときに限る）に不動産取得税を減額する特例措置について、取得した土地の不動産取得税の税額から減額すべき額を、交換分合により失った土地の価格の三分の一に相当する額に税率を乗じて得た額に縮減した上で、その適用期限を二年間延長する（平成九年三月三十一日↓平成一一年三月三十一日）。

③不動産取得税

農住組合が新築した中高層耐火建築物である賃貸住宅（二年以上貸家の用に供した場合に限る）に係る不動産取得税について、当該住宅の取得に係る不動産取得税の一〇分の一に相当する額を減額する特例措置を三年間延長する（平成九年三月三十一日↓平成一二年三月三十一日）。

④このほか、既存の税制特例措置の活用を促進する。

(3) 研修の実施等

①農住組合制度普及啓発対策

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

平成九年度予算…国費…三、四五三千元
（前年度三、三九六千元）
（前年度対比一・〇二）

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、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、計画的な土地利用転換を促進する活動を行政と農協等が連携して行う場合、(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

平成九年度予算…国費…八七、一六六
千円 （前年度八五、六八九千元）
（前年度対比一・〇二）

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、活用モデル調査を行うとともに、良好なまちづくりに資する制度活用が実施されている事例を収集した優良事例集を作成する等、適正な普及に努める。

平成九年度予算…国費…四八、〇一六
千円 （前年度四七、〇八六千元）

土地政策審議会答申について

国土庁 土地局

I はじめに

土地政策については、平成元年に制定された「土地基本法」に基づき、平成三年には「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、総合的な土地政策が推進されてきた。しかしながら、土地をめぐる状況の変化や経済・社会の構造変化、各般の構造改革の必要性を背景として、土地の有効利用をはじめとする土地政策の新たな展開が求められるようになってきている。

このため、土地政策審議会においては、平成八年四月二十四日に、内閣総理大臣より、「今後の土地政策のあり方について」諮問を受け、平成八年十一月二十一日に答申をとりまとめた。その概要は次のとおりである。

II 答申の概要

一 土地についての基本的認識

土地基本法の定める土地についての四つの基本理念のうち、今後の土地政策の中心的な課題は、土地についての公共の福祉優先の観点を押し進め、土地の適正利用の実現を図ることである。土地の所有には、利用の責務が伴う。

（土地についての基本理念）

- ① 土地についての公共の福祉優先
- ② 適正な利用及び計画に従った利用
- ③ 投機的取引の抑制
- ④ 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

二 土地政策の新たな展開

適正な土地利用の推進に向け、今後、新たな土地政策要綱を策定し、その効果的な推進を図っていく必要がある。

三 土地問題に対する基本的認識

(1) バブル期の地価の高騰とその後の下落の影響

資産格差の拡大や良質な住宅の取得難、社会資本整備の遅れ、企業のバランスシートの悪化や金融システムにおける不良債権問題等を引き起こした。

(2) 地価の動向

地価は、全国ベースで引き続き下落し、いわゆるバブルの部分解消された状況にある。商業地の地価は、収益還元価格と比較すると、バブル期におけるような乖離は相当に縮小してきている。住宅地の地価は、大都市圏において、住宅を新規に購入するに際しては、住宅の規模、立地等の質の面からはまだ高い水準にある。

地価については、一般的には、その引き下げを土地政策の目標として掲げ、国民的合意のもと、地価を抑制するための緊急的な介入

策を講じなくてはならない状況ではなくなっている。しかし、経済状況の変動等によっては、高騰の恐れも否定できない。

(3) 土地利用の現状

大都市地域を中心とする低未利用地の増加。既成市街地における住宅・社会資本整備の遅れ。都心部の空洞化。郊外のスプロール化、土地利用の混乱。

四 土地政策の基本的考え方

(1) 今後の土地政策の目標

「所有から利用へ」の理念の実現を図り、ゆとりある住宅・社会資本の整備と、自然のシステムにかなった豊かで安心できるまちづくり・地域づくりを目指した適正な土地利用を推進する。

(2) 土地政策の基本的方向

① 土地の有効利用の促進

② 総合的な土地利用計画制度の整備・充実

③ 土地所有者と地方公共団体の責任と役割の明確化

④ 土地市場の活性化等に向けた土地情報の整備・提供

⑤ 的確かつ機動的な地価監視体制の整備等

(3) 土地の有効利用の考え方

一定の地域的な広がりの中で、適正かつ合理的な土地利用計画に則して、安全性・快

適性・利便性等が確保された質の高い都市環境・地域環境の形成を目指す。単に高度利用を追求した経済効率的利用という視点だけではなく、社会的観点から総合的に効果的と判断される社会効果の利用の視点が重要。

(4) 土地の有効利用の基本的方向

今後の土地利用のあり方を考えると、都市に本来必要な居住、業務、環境等の諸機能のバランスの回復と、スプロール等で失われてきている都市を取り巻く田園や自然の豊かさの回復を進めていくことが必要。

そのためには、大都市地域等の既成市街地において、都市基盤施設の整備、密集市街地の防災まちづくり、居住の回復と職住近接を目指す都心居住等を推進し、居住水準と都市環境の質的向上に重点を置いた土地の有効利用を進めていくことが必要。

また、都市近郊については、自然的土地利用を保全しつつ、質の高い市街地の形成を図ることが必要。

五 個別施策の展開方向

(1) 土地利用計画の整備・充実

土地利用基本計画や市町村マスタープランの活用と地区レベルでの詳細な計画の策定が必要。特に都市計画制度による地区計画等の活用を図る。

協議会やアドバイザー等を活用し、住民参加のシステムづくりを図る。

生活関連施設への支援措置を拡充し、土地利用計画の実効性の確保を図る。

(2) 低未利用地の有効利用

土地の集約化のため土地の権利移転を円滑にできるような新たな制度の検討。民間都市開発の支援、土地利用転換計画の策定の支援。市街化区域内農地を良好な住環境を備えた宅地等へ転換。

(3) 密集市街地の再整備

防災上危険な木造建築物の除却・建て替えの促進の制度や権利移転を円滑にする制度を創設するなど、緊急整備を要する密集市街地などの地域における総合的な施策を展開する。

(4) 都市基盤施設の整備の促進等

重点的な投資を行い、公共事業用地の取得や既存ストックの有効活用を促進する。

(5) 良質な住宅・宅地の供給

都心居住に向け、公民協調による住宅・宅地の供給と市街地の整備を図る。公的助成による共同賃貸住宅の供給を促進。定期借地権の活用や住宅建築コストの低減による住居費負担の軽減を図る。

(6) 防災、福祉等、土地の有効利用促進にあたっての留意点

防災、福祉、環境、文化等のニーズへの対応を図る。最低敷地規模制度の活用による小規模敷地の統合化を進める。土地・建物の一

体的整備を図る。定期借地権制度の普及促進を図る。多様な資金調達方法を整備。

(7) 土地に関する情報の整備・提供

幅広い土地情報の整備・提供を図るとともに、地理情報システム(GIS)の整備を進める。

(8) 土地の有効利用促進のための土地税制

保有課税については、土地の有効利用を促進する観点から、公的土壌評価の均衡化・適正化を図りつつ、資産価値に応じて適正な負担を求めべきである。

不動産取得税及び登録免許税については、有効利用に向けた土地取引の活性化の観点から、固定資産税の土地の評価替えに伴い、その負担が急増するようなことのないよう、適切に対応する必要がある。

譲渡益課税については、土地の公共性に鑑み、有効利用に結びつく土地の円滑な供給に資する観点を踏まえ、長期・安定的な制度の確立を図るべきである。

(9) 機動的な緊急地価対策の整備等

地価高騰の恐れが生じた場合には、的確な対応を適時に講じることのできるよう、土地取引規制、土地関連融資規制等の緊急地価対策を整備する。

(10) 国土政策との連携

首都機能移転の推進に当たっては、機動的な土地投機防止対策等を講じる必要がある。

●都市農地を活用したまちづくりに携わる方々の必携書●

「都市農地を活用したまちづくりガイド」のご案内

平成8年11月刊行

発行：(財)都市農地活用支援センター

A4判／285ページ／定価4,000円(消費税込み、送料は別途)

都市農地センターでは、都市農地を活用したまちづくりに携わる公共団体、JA等の担当者の方々からの要望が強かった市街化区域内農地の良好かつ計画的なまちづくりに向けての実務的な誘導・推進のための手引書をこのたび作成し、刊行することといたしました。本書は、まちづくりに携わる方々が日常業務のなかで直面するであろう場面・課題ごとに、まちづくり気運の醸成から事業化までの各段階ごとに順をおって、どのような対応方法があるのかを豊富な先進事例や参考資料をもとに説明してあります。本書ではまちづくりの各段階のなかで、一番困難といわれている事業の初動期に重点をおいて説明を加えてあります。

また、本書は全体を通して読まなくても、とりあえず自分が直面している該当の部分だけを読んでも十分参考になり、実務に活用できるほか、各章とも辞典感覚で利用することもできます。本書の構成はまちづくり気運の醸成から事業化までの本編、豊富な先進事例を収録した事例編、役に立つ資料編の3編で構成されており、それぞれが相互に関連するように編集されています。

国やJAからも本書は推薦をいただいております。必ず皆様がたのお役に立ち、幅広くご利用いただけるものと思いますので、ぜひ積極的なご利用をお願いいたします。

お申込みは：〒160 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6階
財都市農地活用支援センター 普及部 石川又は吉田まで
TEL 03 (3225) 4423、FAX 03 (3225) 5423

(1) 土地に関する基本理念の普及・啓発等
土地に関する基本理念の普及・啓発を図る

とともに、土地に関する調査・研究を推進する。



トピックス

平成八年度「都市農地活用連絡会議」開催される

平成八年度の「都市農地活用連絡会議」が去る一月三〇日(木)中央官庁合同会議所において、建設省、国土庁、農林水産省、ほか関係機関の担当部課長など約五〇名の参加により開催された。「都市農地活用連絡会議」は、都市農地の活用に関する国、地方公共団体、JAなどの

データファイル

平成8年度 市街化区域内農地に係る

特定市の取組状況等に関する調査結果概要

建設省建設経済局宅地企画調査室は、平成8年9月に三大都市圏の市街化区域内農地に係る特定市の取組状況等について調査を行いました。調査結果については、(財)都市農地活用支援センターとの共同作業で集計を行いました。その概要をお知らせします。

1. 都市農地の現況

(平成8年1月1日現在/単位:ha)

都府県	市街化区域(A+B)	生産緑地(A)	宅地化農地(B)
茨城県	458	61	397
埼玉県	6,032	1,897	4,135
千葉県	4,571	1,116	3,456
東京都	6,484	4,067	2,418
神奈川県	4,720	1,553	3,167
首都圏計	22,266	8,694	13,572
愛知県	6,929	1,672	5,257
三重県	881	240	641
中部圏計	7,810	1,912	5,898
京都府	1,657	1,069	587
大阪府	4,782	2,488	2,294
兵庫県	1,353	629	725
奈良県	1,875	641	1,234
近畿圏計	9,667	4,827	4,841
三大圏合計	39,743	15,432	24,311

注1) 数値は四捨五入しているため、タテヨコ、合計値は必ずしも一致しない。

注2) 数値は平成8年1月1日現在のものであるため、同年4月から特定市となった吉川市(埼玉県)、印西市(千葉県)はカウントしていない。

写真は、会議の模様(上)と講演する小林教授



連絡調整機関として平成四年に設置され、今回の会議は第六回となる。今年度の連絡会議は、座長である建設省建設経済局の塩島宅地課長の開会挨拶に続いて、横浜国立大学工学部小林重敏教授により「市街化区域内農地のあり方とそれをめぐる最近の情勢について」と題し、ご講演いただいた。

そののち議事に移り、建設省建設経済局宅地企画調査室の田中室長による進行のもとに、国による平成九年度予算関連の概要や特定市の取り組み状況、ブロック別情報交換会(近畿圏・中部圏)の報告等の情報提供が行われた。またJAグループによる活動方針の説明、大阪府の緑住タウン支援事業の動き、(財)都市農地活用支援センターの定期借地権普及促進に係る活動報告など、各機関から貴重な情報提供が行われた。

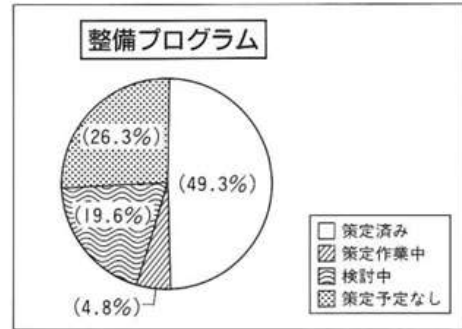


2. まちづくりへの取組状況

(2-1) 整備プログラム

(単位：件)

	策定済み	策定作業中	検討中	策定予定なし	合計
茨城県	1	0	2	2	5
埼玉県	9	3	9	18	39
千葉県	8	4	6	3	21
東京都	16	1	7	14	38
神奈川県	6	0	5	8	19
愛知県	22	0	1	4	27
三重県	2	0	0	0	2
京都府	2	0	3	2	7
大阪府	32	0	1	0	33
兵庫県	5	1	1	1	8
奈良県	0	1	6	3	10
三大都市圏計	103	10	41	55	209

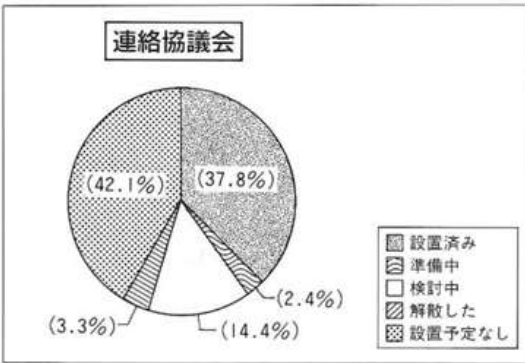


・「策定済み」の市が、7年度調査結果(=94市)に比べ若干増えているものの、依然として全特定市数の5割弱にとどまっている。とくに茨城県、埼玉県、神奈川県では「策定予定なし」の市が4割以上あり、低調さがみうけられる。

(2-2) JAとの連携体制

(単位：件)

	設置済み	準備中	検討中	解散した	設置予定なし	合計
茨城県	2	0	1	1	1	5
埼玉県	7	0	6	0	26	39
千葉県	15	0	1	0	5	21
東京都	8	1	10	2	17	38
神奈川県	12	0	0	4	3	19
愛知県	11	0	3	0	13	27
三重県	0	0	0	0	2	2
京都府	1	0	4	0	2	7
大阪府	14	3	3	0	13	33
兵庫県	5	0	0	0	3	8
奈良県	4	1	2	0	3	10
三大都市圏計	79	5	30	7	88	209

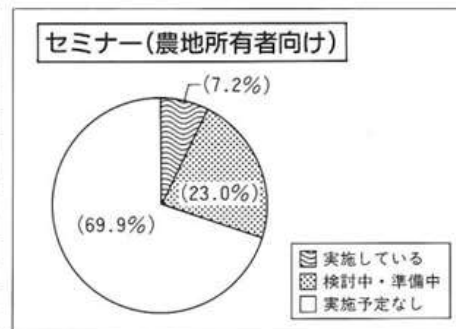


・「設置済み」の市が、7年度調査結果(=76市)に比べ若干増加しているが、全特定市数の4割弱にとどまっている。一方、「設置予定なし」の市が、同調査結果(=68市)に比べ20市増加している。

(2-3) 普及啓発活動

(単位：件)

	普及啓発活動(農地所有者セミナー)			合計
	実施している	検討中・準備中	実施予定なし	
茨城県	0	4	1	5
埼玉県	1	6	32	39
千葉県	3	7	11	21
東京都	3	9	26	38
神奈川県	2	5	12	19
愛知県	1	1	25	27
三重県	1	0	1	2
京都府	1	2	4	7
大阪府	3	10	20	33
兵庫県	0	2	6	8
奈良県	0	2	8	10
三大都市圏計	15	48	146	209

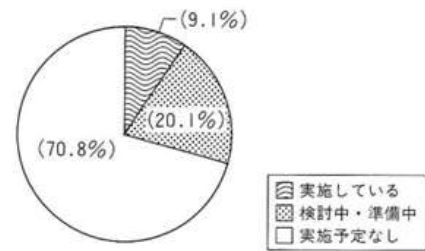




(単位：件)

	普及啓発活動(職員セミナー)			合計
	実施している	検討中・準備中	実施予定なし	
茨城県	0	4	1	5
埼玉県	3	4	32	39
千葉県	3	7	11	21
東京都	3	11	24	38
神奈川県	2	3	14	19
愛知県	1	1	25	27
三重県	0	0	2	2
京都府	2	2	3	7
大阪府	3	7	23	33
兵庫県	1	2	5	8
奈良県	1	1	8	10
三大都市圏計	19	42	148	209

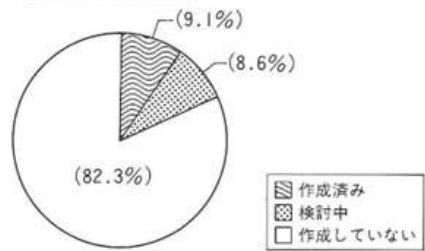
セミナー(市関係部局職員向け)



(単位：件)

	普及・啓発活動(パンフレット)			合計
	作成済み	検討中	作成していない	
茨城県	0	0	5	5
埼玉県	1	1	37	39
千葉県	2	3	16	21
東京都	4	5	29	38
神奈川県	6	1	12	19
愛知県	2	0	25	27
三重県	1	0	1	2
京都府	0	3	4	7
大阪府	2	3	28	33
兵庫県	0	1	7	8
奈良県	1	1	8	10
三大都市圏計	19	18	172	209

パンフレット



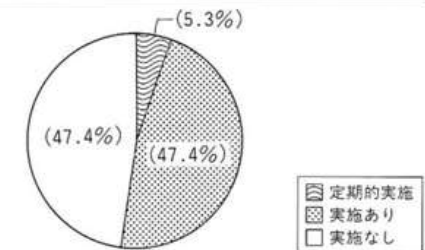
・農地所有者や関係職員向け研修会の開催、パンフレットの作成を行っている市は、1割弱に留まっており、特定市の普及・啓発活動は、全体的に低迷傾向にある。

(2-4)実態把握

(単位：件)

	定期的実施	実施あり	実施なし	合計
茨城県	1	1	3	5
埼玉県	1	14	24	39
千葉県	1	18	2	21
東京都	3	14	21	38
神奈川県	2	13	4	19
愛知県	1	10	16	27
三重県	0	2	0	2
京都府	0	1	6	7
大阪府	1	20	12	33
兵庫県	1	4	3	8
奈良県	0	2	8	10
三大都市圏計	11	99	99	209

実態把握(宅地化農地の現況把握など)



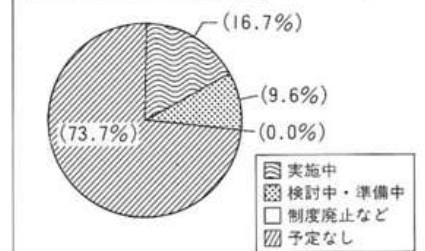
・宅地化農地の現況、農地所有者の意向など、定期的の実態把握を行っている市は、「実施したことがある」と回答した市をあわせて5割強あるが、「実施なし」の市も、全体の5割弱を占める。

(2-5)助成制度

(単位：件)

	実施中	検討中・準備中	制度廃止など	予定なし	合計
茨城県	1	0	0	4	5
埼玉県	4	0	0	35	39
千葉県	8	2	0	11	21
東京都	3	2	0	33	38
神奈川県	10	2	0	7	19
愛知県	4	1	0	22	27
三重県	1	0	0	1	2
京都府	0	3	0	4	7
大阪府	2	7	0	24	33
兵庫県	2	0	0	6	8
奈良県	0	3	0	7	10
三大都市圏計	35	20	0	154	209

助成制度(市独自の)



・市独自の助成制度がある市は「検討中・準備中」を含めると3割強に留まっている。

●美味しくって新鮮な野菜はいかが？

東京都練馬区土木部公園緑地課 吉村 妙子

この写真は二年前、練馬区立土支田農業公園でキュウリがどこまで育つか、芯を止めないで伸ばしたときのもので、三三〇cmまで育ちました。こんなに高いところでも、見事なキュウリができました。野菜の生命力は強いのですね。でも脚立に登って収穫した貴重なキュウリは、味よりも収穫時の怖さが印象に残ってしまいました。やはり、キュウリは芯を止めて育てるものなんです。ちなみに昨年の記録は四mと少し、今年は三m八〇cmほどです。



さて農業公園ではキュウリをはじめ

め、トウモロコシ、ナス、エダマメ、ジャガイモ、サツマイモ、ラッカセイ、キャベツ、ブロッコリー、ニンジン、ダイコン、小麦などいろいろな野菜の育て方を体験学習しています。利用者の方々は、「ここで作った野菜は新鮮だし、それに手を掛けて育てたものだからおいしい」と喜んでくれます。キュウリなどは穫れたてを洗ってその場で食べる方もいます。

七月には「ミニ収穫祭」を開きます。畑でお湯を沸かしている間にトウモロコシやエダマメ、ジャガイモを収穫して、沸騰したところで茹でて食べるのです。このおいしさといったら…。甘味も香りも強く、野菜の本来の味はこれなのか、と感動しました。

「小麦を育てている」と書きましたが、この小麦は私がちが脱穀をするのです。「くるり棒」「唐箕とうき」など、かつて使われていた道具を使います。粉屋さんで製粉してもらい、これうどんを打ちます。このうどんがまたおいしくて！ コシが強く風味があって、噛めば噛むほど美味しさが口中に広がります。

食べてばかりいるように見えそうですが、この味わいも育てる過程あってこそ。皆さんも野菜作りにぜひ親子でみて下さい。

●年末大掃除のあと、モチつきを楽しむ!!

J A 亀岡市開発課 / 課長 大西 健造

「おいしいわ。今度はきな粉モチにしようかな。ぜんざいもおいしそうだし…。どっちも食べたいなあ」—— つきたてのモチの味は格別で、用意した大根おろし、きな粉、ぜんざいの三種類のモチに、大人も子供も満足。楽しいひとときを過ごしました。

亀岡市大井町にある京都府たいあつぶ（特優賃）住宅の「サンク・メルベニュー並河」で、六十四戸の入居者と家主グループ五戸とが親睦きんぼくと交流を深めようと十二月十五日に行ったもので、今回で三回目。マンションや周辺

の大掃除を子供も参加して行ったあと、昔ながらの杵きねと臼うすを使って「ベッタッコ、ベッタッコ」とモチつきをしました。

平成六年に入居が始まって以来、家主グループは月に一回、入居者も二か月に一回、定期清掃日を決めてマンションの美化に努めています。時には消防署に来てもらって消火訓練をしたり、毎年末には大掃除とモチつきをしているのです。

住んでよかったと思える住宅にした——家主グループの願いは、入居者にも十分伝わっていることでしょう。「ドアを閉めたら密室で、隣の人のことは知らない」といった人間関係がなく、お互いが声かけあえる人間関係を大事にしたい——そんな気持ちが進められた行事がこれからも続くことを祈っています。



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(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』

都市農地对策窓口向けに、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 年間講読料 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



(アグリアちゃん)

AGRIA・農住組合制度についての御意見・御要望、随時受付中。:

といまじょう。

の矢で、的に向かってまっしぐら!

あやかり、ちょっとやさそつとじゃぐら

つかない、JA・県市・国土庁の三本

は、的に九七年の農住推進・AGR

IA活動も、生誕五百年の毛利元就に

マは毛利元就。毛利元就と言えは「三

本の矢の教え」。一本の矢はすぐに折

れるが、三本となると折るのは容易で

はない。九七年の農住推進・AGR

IA活動も、生誕五百年の毛利元就に

マは毛利元就。毛利元就と言えは「三

本の矢の教え」。一本の矢はすぐに折

れるが、三本となると折るのは容易で

はない。九七年の農住推進・AGR

IA活動も、生誕五百年の毛利元就に

マは毛利元就。毛利元就と言えは「三

本の矢の教え」。一本の矢はすぐに折

れるが、三本となると折るのは容易で

はない。九七年の農住推進・AGR

IA活動も、生誕五百年の毛利元就に

マは毛利元就。毛利元就と言えは「三

本の矢の教え」。一本の矢はすぐに折

れるが、三本となると折るのは容易で

はない。九七年の農住推進・AGR

編集後記

生活環境の豊かさを評価しようとするとき、読者の皆さんはどのような視点から考えるでしょうか。通勤時間の長短、自然環境、教育環境、買い物や遊ぶ場所の近接性、地域の物価など人により様々でしょう。その中には、都市の利便性を求めれば過密の問題に直面するなど、相反する要素も多々あります。

結局のところ、どの面で評価するかは、わたしたち各個人の価値観やライフスタイルによって大きく異なるわけですが、近年はその評価基準がますます多様化してきていることを実感します。

都市農地の活用を考えることは、どのような「豊かさ」を目指していくのかということでもあるのかとも思いますが、住まいづくりやまちづくりの仕事に携わる立場から、豊かさとは何なのかを考えていきたいと思っています。

キーワードは「3」…昨年一二月、三重県桑名市第三農住組合、寿農住組

●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)
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 1997年2月25日

●発行日 1997年2月28日

自分たちの家を持った。
いい顔になった。



原田知世

マイホームづくりは、アットホームなJAで。

JA住宅ローン

マイホーム資金のご相談は、JAの窓口へ。

お住まいの新築・増改築・購入など、あなたのマイホームプランのお役に立ちます。