

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】都市農地関連税制について考える

第12号  
1997.5



---

表紙の写真

住宅・都市整備公団が都市農地を活用した民営賃貸用特定分譲住宅

「グローバーハイツ 豊島」

周辺は畑地が多かったが、交通の便もよいことから数年前からマンション建設が活発化していた。土地所有者は、生産緑地法の改正をきっかけに、宅地化農地を選択し、事業へ取り組んだ。第1種中高層住居専用地域で、1Kが24戸のRC造4階建。

(所在地：池田市豊島北1-83-1 敷地面積487.21m<sup>2</sup> 平成8年3月29日竣工)

---

# Contents

## ▶ホットナウ「都市農地に関する税制の意義と今後のあり方」

柴原 一税理士事務所/所長 柴原 一……………2

## 特集 都市農地関連税制について考える

### ●平成9年度土地税制改正の概要

建設省建設経済局宅地課/宅地政策係長 三浦 逸広……………4

### ●JAグループにおける税制相談活動の実施状況と課題について

JA全中 地域振興部地域振興課 東 征 司……………9

### ●農住組合による面整備と課税問題

——宅地開発事業のための事業用地処分金にかかる譲渡税対策——

大阪府建築部開発指導課 緑住まちづくり推進室/事業推進班長 玉崎 由則……………12

### ●JAからの相談事業について

——これまでの経験から今後のあり方を考える——

JAいるま野本店農住開発部農住課課長 渋谷 豊……………15



### 「面整備について」——(2) 【組合設立認可まで】

JA設計/農住計画部長 平山 寛治……………18

## まちづくり最前線

### ●地方公共団体

#### 茨城県の都市農地とまちづくり

茨城県土木部都市局都市計画課/係長 菊地 通雄……………21

#### 横浜市の緑住まちづくり

働都市農地活用支援センター/普及部情報課長 山崎 勝實……………24

### ●JAグループ

#### 東京における農住事業

㈱東京都農住開発協会/元開発調査部長 荒木 嘉高……………27

## ■アドバイザーから一言

### 生産緑地の宅地化について

(株)復建エンジニアリング/都市計画担当部長 吉田 喜久雄……………29

## ■情報アンテナ トピックス・センター通信……………32

## ■ネットワーク

### ●我が家の魔宮の伝説

兵庫県都市住宅部土地対策課 前田 准平……………34

### ●まちづくりは、夢づくり 夢は、夜ひらく

JA広島中央会地域生活課調査役 上野 敏浩……………

## 資料

新総合土地政策推進要綱について……………36

# 都市農地に関する税制の意義と今後のあり方

柴原 一 税理士事務所

所長 柴原 一



Q 都市農地をめぐる税制についてその概要を教えてください。特に固定資産税の宅地並み課税など、都市的利用を目的とした農地の税負担の増加が著しいようですが。

都市農地をめぐる税制については、平成3年の生産緑地法の改正により大きく変わりました。すなわち、平成4年1月1日をもって保全すべき農地と都市的利用に転換すべき農地が区分され、それに伴い税制においても取扱いが明確に別れました。具体的には農地として保全すべき農地は従来通り税負担の軽減を行い、農業の継続に支障が出ないようにする一方、逆に都市的利用に転換すべき農地は何もせずそのまま持ち続けていると税負担が重くなるようにし、早めに都市的利用に転換することを促すようにしました。

## (1) 固定資産税と宅地並み課税

例えば、固定資産税では三大都市圏の特定市の市街化区域内の農地（特定市街化区域農地）で、都市的利用に転用するものを選択した場合、固定資産税評価額が宅地並みに引き上げられ、原則としてこの評価額に基づいて税額が計算されることになりました。宅地並みに評価額が引き上げられるということは、従来の農地としての評価額に比べ数十倍にもなるため、負担増は大変なものになります。税制の方でも評価額を三分の一にして税額を計算するなどの緩和措置を設けましたが、大きな負担増になることには変わりありません。

## (2) 農地の納税猶予制度の原則廃止など

農地の納税猶予についても、同じように特定市街化区域農地で都市的利用に

転換すべきものを選択した場合は受けられなくなりました。（農地として保全すべきものについても特定市街化区域農地については、二〇〇〇年経過後の免除規定がなくなっています）

また、地価税の場合は、平成9年度から同じように特定市街化区域農地で都市的利用に転換すべきものを選択したものについて課税の対象になります。

## (3) 都市的利用の促進措置

逆に、その一方で実際にその農地を都市的利用、特に住宅の建設に充てた場合には、様々な特例措置ができました。これらの特例のなかには、すでに適用期間が経過し、受けられなくなったものもありますが、現在でも適用可能なものが数多くあります。これらのうち主なものとその概要は次のとおりです。

① 特定市街化区域農地を転用し、優良な賃貸住宅を建築した場合の固定資産税の減額措置

…特定市街化区域農地を転用し一定の要件を満たす住宅を建てた場合、建物及びその敷地の固定資産税をその住宅の建設後一定期間減額する。

## ② 農地の納税猶予の特定転用

…すでに農地の納税猶予を受けている農地を転用し、一定の要件を満たす住宅の建設などを行った場合などについては納税猶予が継続される。

このように、現在の都市農地税制では、特定市街化区域農地で都市的利用に転換すべき農地を選択した場合は、特に固定資産税の面で税負担が重くなりやす。この負担増については、実際に優良な住宅の建設など望ましい都市的利用に供した場合には特例措置により負担を軽減しています。つまり、負担増と特例の適用によるアメとムチで都市的利用を促進しているのが現在の流れであるといえます。

Q 保全すべき農地を選択した農地に対しては、従来通り固定資産税の負担などが軽減されているということですが、その他に税制上の優遇措置はあるのでしょうか。

保全すべき農地（生産緑地）を選択した場合は、固定資産税は前述したように農地としての評価額を基に計算されますので、かなり低く押さえられます。さらに相続税評価額について買取りの申出ができることとなるまでの期間に応じ五％～三五％の減額が認められています。

また、生産緑地を市などに特定市民農園として貸し付けた場合には三〇％の評価額があります。この特定市民農園とは、農地面積が五〇〇㎡以上、借地期間が二〇年以上などの要件を満たし、これらの要件を満たすことについて都道府県知事の認定を受けたものをいいます（特定市民農園に該当しなくても市町村の条例による市民農園として減額が認められる場合があります）。この場合、固定資産税についても各市町村の判断により固定資産税が免除されています。ただし、納税猶予を受けている農地を特定市民農園として貸し付けると農業を継続しているとは見なされず、納税猶予の打ち切りの対象となってしまう。この点は注意が必要です。

Q 都市農地税制について、現状の問題点や今後望むことはありますか。

- (1) 現状の問題点としては、都市農地の税制の変更が平成4年を境に急に行われたことが挙げられます。その結果、都市的利用に転換すべき農地を選択した場合は急に税負担が高くなり、計画的な町づくりの意識を持たずあわてて住宅地に転用してしまったり、税負担の増加を土地を切り売りすることでまかなうといった事例が多く見られました。その結果、都市農地のスプロール化現象があらちこちらで出てきてしまいました。
- (2) 本来ならば、徐々に税負担を上げていくなど、猶予期間的なものをもつと長期間設けるなどの措置が必要だったのですが、この点では将来にわたって問題を残してしまっただけです。ただ、平成4年という年はバブルがはじけてしまった年で、転用を考えなければ踏み切れなかったとか、売却で

きなかったなど、まだ農地のままや駐車場のままになっている土地も残っています。今後は、この残された都市的利用に転換すべき農地について、農住組合などによる計画的まちづくりを推進し、税制もこれを後押しするような措置を講じてほしいと思います。

(3) 例えば、土地区画整理事業のために土地を譲渡した場合、現在は一定の要件を満たすと二、〇〇〇万円ないし一、五〇〇万円の特別控除が認められています。この金額を引き上げるとか、特定市街化区域農地を転用した場合の固定資産税の減額特例の要件を緩和したり、減額金額を大きくして利用しやすくするなどが考えられます。さらに、農住組合による土地区画整理を通じて宅地転用し一定の住宅を建てた場合は、農地の納税猶予における特定転用に該当するといった措置、土地区画整理中に納税猶予開始から二〇年経過することがあらかじめ明らかであるときは、当初から宅地転用予定であっても免除要件に該当することにするといった措置なども、必要ではないかと思えます。

(4) また、農住組合に対する課税についても、土地区画整理事業部分は土地区画整理組合のように法人税の非課税とはいかないまでも、それに準ずるような取扱いが必要ではないでしょうか。（現在は農住組合は普通法人として法人税などの課税対象）

(5) 一方、生産緑地を選択した農地についても見直すべき点があります。例えば、前述したように特定市民農園など地方公共団体に市民農園として貸し付けた場合、現状では農業の用に供しているとは見なされず納税猶予が打ち切られてしまいます。厳密に考えれば貸し付けられたということでは納税猶予の打ち切りとなるというのも理解できないことではないのですが、その農地は実際には市民農園として農業の用に供されており都市の緑地の保全に役立っているのです。つまり、農地の維持といった観点から見れば立派にその目的を果たしていることになりそうです。したがって、これらについては納税猶予の継続を認めてはよいのではないかと考えます。

(6) このように、都市農地に関する税制については、まだまだ改善の余地があるようです。都市農地に対する税制は、取得（「相続」や「買換」による取得を含みます）、保有、譲渡、すべての過程において、農と住の調和したまちづくりという基本コンセプトの中で一貫して論じられるべきです。

現状でもおおむねそのような流れにはなっているのですが、軽減措置の適用を受ける際の要件が以上に厳しいなど、どこか不徹底になっているような気がします。この点をもう少し改善すれば、税制面からもまちづくりをもっとサポートできるのではないかと思います。

# 平成9年度土地税制改正の概要

建設省建設経済局宅地課  
宅地政策係長

三浦逸広

平成九年度の土地税制改正は、地価が下落する中、税負担が毎年上昇し続けている固定資産税、流通税（登録免許税・不動産所得税）を中心として改正が行われたほか、定期借地権を活用した住宅・宅地供給促進のための特例措置が創設された。主な改正内容は以下のとおりである。

## 1. 固定資産税

### 1 固定資産税の見直しに至る経緯

固定資産税（市町村税）は、土地、家屋及び償却資産の所有者に対して課される税である。土地に係る固定資産税については、評価額（適正な時価）に税率を乗じて税額を定めることとなっているが、その評価額は、地価に対して一割程度ともいわれ、また、市町村により評価が異なっていたため、同水準の地価の地域においても、評価額、つまり税額が異なるという状況が生じていた。

バブル期における地価高騰を背景にして平成元年に制定された土地基本法では、このような状況も踏まえ、第十六条において、「課税の適正化に資するため、公的土地区画整理について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」と規定された。

このような経緯を経て、固定資産税の適正な評価について税制調査会等で審議が行われ

てきたが、平成三年十一月の中央固定資産評価審議会において、評価額を地価公示価格の七割程度を目途とする方針が了承され、七割評価が決定されることとなった。

評価額を地価公示の七割とした根拠としては、

- ・ 昭和五十年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合が七割程度であった点
  - ・ 家屋については、実際の建築費に対する固定資産税評価の割合が概ね七割程度であり、資産評価の均衡を図る観点等
- が考えられる。

平成六年度の評価替え時より七割評価が実行に移されたが、それまで低かった評価額を急激に引き上げることに伴う納税者の税負担の増加が急激なものとならないように、税負担の伸びを一定に抑える負担調整措置（評価額の上昇倍率に応じて、前年度の課税標準額に対し調整率を乗じる措置）が講じられた。

しかしながら、評価額は三年間固定されるため、地価は毎年下落しているにもかかわらず、税負担は増加し続け、評価額が地価を上回る「逆転現象」が大都市の商業地を中心として起きていた。平成七、八年度とも臨時的な負担調整措置が講じられてきたが、負担調整措置は税負担の引下げ及び措置を予定せず、あくまで税負担の増加を緩やかなものと

することを目的としているため、毎年増加し続ける税負担への対応をどうするかが大きな問題となっていた。

こうした状況の中、平成九年度の評価替えに際して、政府税制調査会、自民党税制調査会等において、地価下落にもかかわらず税負担は毎年上昇し続けている状況、適正な税負担水準のあり方、地方財政の充実、等を主な論点に議論が行われた。

この結果、平成九年度税制改正において固定資産税の大幅な見直しに着手することとなったが、具体的な改正内容については、以下のとおりである。

## 2 固定資産税の見直しの内容

平成九年度の評価替えに際して、「負担水準」という考え方を導入し、負担水準の高い土地についてはその税負担を引下げ又は据置、地価の下落時には毎年の評価替えを行う措置等を講ずることとした。

負担水準とは、当該年度の本則の評価額に対する前年度の課税標準額（実際の税負担）の割合のことである。今回の措置は、負担水準が高い土地（本則の評価額と実際の税負担が接近している土地）については、その負担を抑制し、その割合が低い土地（本則の評価額と実際の税負担に差がある土地）ほど高い率の負担調整率を乗じることにより、現在地

域間でばらつきのある負担水準の均衡化を平成九年度～十一年度の三年間かけて図ろうとするものである。

### ① 商業地等の宅地

負担水準	負担調整率
80%超	80%まで引下げ
60%以上80%以下	1.00（据置）
40%以上60%未満	1.025（注）
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.1
10%未満	1.15

### ② 住宅用地

負担水準	負担調整率
100%超	本則で引下げ
80%以上100%以下	1.00（据置）
40%以上80%未満	1.025（注）
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.1
10%未満	1.15

※ 負担水準＝前年度の課税標準額／当該年度の評価額（住宅用地の場合は、特例率を乗じる）×100（%）

具体的な措置の内容は、上の表のとおりである。

（注）著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置

負担水準が四〇%以上で税負担が上昇することとなる土地についても、次の二つの要件を満たすものについては、税額を据え置く。

（ア）その土地の負担水準が全国平均以上であること。

（イ）（商業地等の宅地…四五%以上、小規模住宅用地…五五%以上、一般住宅用地…五〇%以上）

（イ）その土地の平成八年度の評価額に対する新評価額の下落率が全国平均（▲二五%）以上であること。

### ③ 平成十年度及び十一年度における価格の修正

固定資産税の評価額は、地方税法上基準年度（平成九年度）の価格を三年間据え置くこととされているが、地価が下落している状況においても評価額は三年間固定されるため、地価と評価額の逆転現象が大都市を中心として見られた。こうした状況に鑑み、平成十年度及び十一年度においてさらに地価に関する諸指標（都道府県地価調査等）から下落傾向が見られる場合には簡易

(参考) 固定資産税負担の引下げ、据置となる土地の割合 (評価額ベース)

		東京23区	大都市	都市	町村	全国
商業地等	引下げ	16%	11%	4%	3%	7%
	据置き	53%	49%	14%	7%	25%
	合計	69%	60%	18%	10%	32%
住宅用地	据置き	78%	57%	9%	6%	24%

(注) 大都市とは東京23区及び政令指定都市、都市とは大都市以外の市を指す。

な方法(住宅地、商業地といった用途地区ごとに下落率を乗じる方法等)により価格に修正を加えることができる特例措置を講ずる。

#### ④ 具体的な計算方法

上記①～③の特例措置は平成九、十及び十一年度の各年度における各土地の状況に

よりそれぞれ判定し、③の適用を受ける土地にあっては、下落修正後の新しい評価額により判定する。

例えば、平成八年度の課税標準額が九〇万円、平成九年度の課税標準額が一、〇〇〇万円の商業地の場合、平成九年度の負担水準は九%である。今回の措置により、平成九年度の課税標準額は九〇万円×一・一五〇＝一〇三・五万円となる。その結果、平成十年度の負担水準が一〇・四%となるため、平成一〇年度の課税標準額は一〇三・五万円×一・一〇〇＝一四四万円となる(実際の税額は課税標準額に税率(標準税率の場合で一・四%)を乗じたものになる)。

### 3 適正な税負担水準

平成九年度評価替えに際しては、引き続き七割評価による評価がおこなわれることとなったが、負担水準の上限を八〇%(商業地)としたため、実際の税負担の上限は地価公示の七割×八〇%＝五六%となる。次の平成十二年度評価替えに際し、七割評価の是非を含めた適正な税負担水準については、地価税を含めた保有税全体のあり方を含め、今後の議論に委ねられることとなったが、今回の措置で負担水準を三年間かけてある程度集約化することにより、適正な負担水準の議論を行いやすくなったと考えることができよう。

### 4 地方財政論

以上の措置を講じることにより、土地に係る固定資産税収入は商業地で約一〇〇億円、住宅用地で約一五〇億円程度の増収となる見込みである。税負担の引下げ、据置となるのは大都市の商業地を中心とした地域であり、地方財政にとっての基幹税制である固定資産税については、充実が図られたということができよう。

## 2. 都市計画税

都市計画税は、市町村が都市計画区域で都市計画事業や土地区画整理事業等を行うための費用に充てられる税(目的税)であり、現在、都市計画税を課している市町村は、平成八年度現在、全国で七九一団体である。

都市計画税は、固定資産税と同様、固定資産課税台帳に登録されている価格を課税標準としており、固定資産税と同様の負担調整措置がこれまで講じられてきた。

しかし、固定資産税と異なり、都市計画税は課税を行うかどうかは市町村の自主的な判断に委ねられており、税率も〇・三%を上限(税限税率)として自由に定めることができ、固定資産税のような標準税率(一・



四%)未満の税率を定めた場合の起債制限がかからない。

都市計画税においても、市町村の判断で、今回の固定資産税の見直しと同様の措置を講ずることができるよう地方税法上、必要な措置を講ずることとされた。

### 3. 流通税 (登録免許税、不動産取得税)

土地の取得等に係る登録免許税及び不動産取得税は、固定資産税評価額をそのまま課税標準としている。平成六

年度の固定資産税の七割評価の実施に伴う税負担水準の著しい増加を緩和するため、流通税について課税標準の圧縮措置が平成六～八年の三年間講じられた。

今回、平成九年度の評価替えに際し、何らの措置も講ずることなく、固定資産税評価額をそのまま課税標準とした場合、税負担が急激に上昇することとなるため、現行の課税標準の圧縮措置を引

	H 6	H 7	H 8	H 9～H11
登録免許税	40/100	40/100	40/100	40/100
不動産取得税	1/2	2/3	1/2	1/2

き続き平成九～十一年の三年間講ずることとされた。

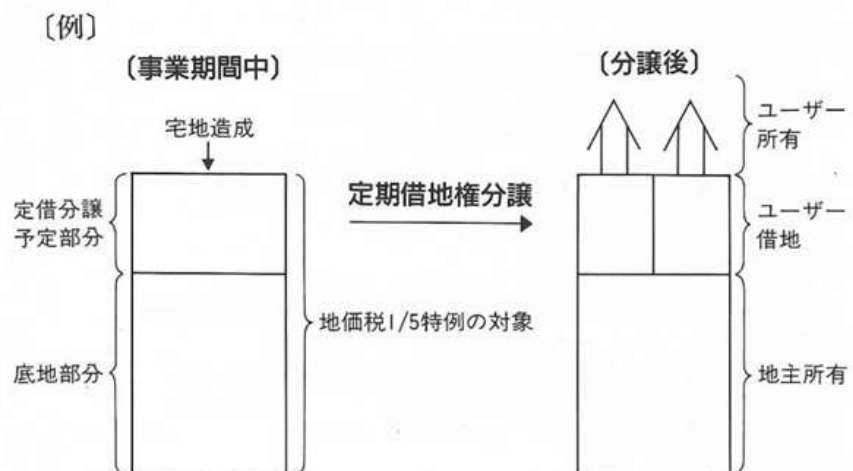
圧縮措置の内容は上の表のとおりである。現行の課税標準の圧縮措置を継続することにより、税負担は固定資産税評価額の見直しによる下落割合だけ軽減されることになる。自治省資料によれば、全国宅地平均で二五%、東京都宅地平均で四四%の負担軽減となる見込みである。

### 4. 地価税

地価税については、平成九年度税制改正大綱において、「平成八年度税制改正において税率を半減(〇・三%→〇・一五%)する措置を講じたが、平成九年度においては見直しを見送ることとし、今後のあり方について、平成十年度税制改正において検討する。」とされたところである。

### 5. 宅借地権を活用した住宅・宅地の供給促進のための特例措置の創設

比較的少額の負担でゆとりのある居住の実現を容易にすることのできる定期借地権を活用した住宅・宅地の供給を図るため、税制上の支援措置を講ずることとした。



① 定期借地権方式による宅地造成事業等の地価税五分の一特例の対象への追加(地価税)

優良な住宅地の造成事業等に係る分譲予定地等について地価税の課税価格に算入すべき土地等の価額を五分の一に軽減する特例措置(地価税五分の一特例)の適用対象

に、定期借地権が設定される予定の土地等を加える。

② 定期借地権方式による宅地造成事業等に対する長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率等）の要件緩和（所得税、法人税、住民税）

優良住宅地の造成等に係る軽減税率の特例等について、定期借地権設定地等を含めて一体的に行われる一団の宅地造成事業等で一定の要件を満たすものに係る一団の宅地の面積及び一団の住宅の戸数要件については、当該定期借地権設定地等を含めて判定することとする。

## 6. 農住組合関係

### 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、登記免許税の税率を一〇〇分の四〇（通常の所有権移転登記に係る税率は一〇〇分の五〇）とする特例措置は、平成十一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こととされた。

### 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（現行三分の二）に相当する額に税率を乗じて得た額に縮減した上で、その適用期限が二年間延長された（平成十一年三月三十一日まで）。

### 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は、その適用期限が三年間延期された（平成十二年三月三十一日まで）。

## 掲 示 板

### 平成9年度 都市農地活用支援センター研修計画

#### 1. 都市農地を活用するまちづくり研修会（5月下旬開催計画発表）

##### ●緑住区画整理事業の制度概要と取組事例

—（財）区画整理促進機構、JA横浜南

##### ●特優賃制度概要と供給事例

—住宅供給公社（東京・大阪）、愛知県庁

日 程：首都圏会場（東京）平成9年7月4日（金）  
中部圏会場（名古屋）平成9年7月11日（金）  
近畿圏会場（大阪）平成9年7月18日（金）

時 間：各会場とも13:00～16:50

受講料：公共団体・JAグループ等 6,000円  
民間 9,000円

#### 2. まちづくり事例交流研修

—まちづくりの事例を現地で学ぶとともに、意見交換会を行い、まちづくり推進への道を探る—

日 程：第一会場（首都圏：町田市・八王子市）

（予定）平成9年10月23日（木）～24日（金）

第二会場（中部・近畿圏：大阪泉南市）

平成9年10月30日（木）～31日（金）

時 間：1日目 10:00～ 2日目 12:00（1泊2日）

受講料：公共団体・JAグループ等、民間 一律25,000円

#### 3. 定期借地権セミナー（仮称）

—定期借地権の概要及び定期借地権を巡る現状と課題、今後の動向展望等—

日 程：第一会場（首都圏：東京都内）平成9年10月9日（木）

（予定）第二会場（近畿圏：大阪市内）10月17日（金）

時 間：9:30～17:00 受講料：未 定

# JAグループにおける税務相談活動の実施状況と課題について

JA全中 地域振興部地域振興課  
東 征司

## 1. 事業の出発点

JAグループにおけるまちづくり・資産管理事業とは、農家組合員が土地を手放すこと無く、土地の農業的利用や都市的な利用を実現し、農と住の調和したまちづくりをめざすものと位置づけている。

そのため、JAグループでは、まちづくり・資産管理事業の事業内容を①相談活動②宅建取引事業③上物建設事業④賃貸住宅などの運営管理事業⑤面整備事業と五つの分野に区別し、①から⑤までを段階的に取り組み事業の強化を図ることとしている。

とりわけ「相談活動」の実施は、すべての事業の出発点であり、最も基本的な部分であるため、JAとして最初に取り組みなくてはならない事業である。相談活動の実施により、農家組合員の土地活用の意向を把握することなしには、適切な土地活用のアドバイスはできないし、JAにおけるまちづくり・資産管理事業の発展は望むべくもないからである。

## 2. その取り組み状況

さて、JA全中がJA都道府県中央会の協力を得て、平成八年七月に都市JA（管内に

(表1) 土地活用相談等の実施JA (平成7年度実施)

税務研修会の実施		相続税相談の実施		法律相談の実施		専門家による定例相談の実施		土地活用相談窓口を設	
JA数	%	JA数	%	JA数	%	JA数	%	JA数	%
343	62.5	307	55.9	203	37.0	219	39.9	134	24.4

資料：JA全中「平成8年度農住まちづくり取り組み状況調査」  
注) %は回答のあった549JAを分母にして計算

市街化区域内農地を有するJA) 八六〇JAを対象に実施した「農住まちづくり取り組み状況調査」の結果によると、JAが実施している定期的な相談活動として①確定申告相談は三四三JA(回答のあった五四九JAの六二・五%以下同じ)②相続税相談は三〇七JA(五五・九%)③税理士・弁護士・公認会計士による定期的な相談活動は二一九JA(三九・九%)が実施している。

(表1)

また、JA内に土地活用の相談窓口を設置し、相談業務を行っているJAは三四三JA(二四・四%)となっており、多くのJAで土地活用相談業務を実施している実

(表2) 土地活用研修会等の実施JA (平成7年度実施)

確定申告相談の実施		相統対策研修会の実施		土地利用相談研修会の実施	
JA数	%	JA数	%	JA数	%
265	48.3	194	35.3	157	28.6

資料：JA全中「平成8年度農住まちづくり取り組み状況調査」  
注) %は回答のあった549JAを分母にして計算

家組合員の関心が高いことが伺える。(表2) こうした現状を踏まえて、JA都道府県中央会においても、JAの職員を対象とした税制改正研修会、相続税研修会を実施している。そして、JA全中でも税制改正の内容を分かりやすく解説したブックレットや相続税の仕組みを簡単に解説したブックレット・シートを作成し、平成9年三月～四月にかけてJAの担当職員を対象とした「税制改正講師養成研修会」を東京、大阪、福岡の三地区で、また土地活用と相続税相談に対応できる職員

態が伺える。さらに、JAが平成7年度に開催したまちづくり・資産管理事業に関する研修会は、①税務に関する研修会は二六五JA(四八・三%)、②相統対策研修会は一九四JA(三五・三%)で実施しており、税務研修会の中でもとりわけ相続税に関する農

(表3) 組合員からの土地活用情報収集者

本所の担当者		支所長		渉外担当者		その他無回答	
JA数	%	JA数	%	JA数	%	JA数	%
180	32.8	161	29.3	111	20.2	97	17.7

資料：JA全中「平成8年度農住まちづくり取り組み状況調査」  
注) %は回答のあった549JAを分母にして計算

また、JAの合併が進む中、農家組合員からの土地活用相談を直接受けるのは、各支所の支所長や渉外担当が多いと思われるが、さきの「農住まちづくり取り組み状況調査」の結果によると、①支所長が土地活用情報の収集を行っているのは一六一JA(二九・三%)、②支所の渉外担当者が収集を行っているのは一一一JA(二〇・二%)となっており、約五割の土地活用相談は支所を通じて行われていることになっている。(表3)

### 3. 支所の対応が重要

を養成するため「JA土地活用診断・相続税基礎研修会」を平成9年四月に大阪で開催し、七月には東京で同研修会を開催することとしている。

(表4) 組合員からの土地活用情報収集の取り組み

	支所長			渉外担当者		
	積極的に収集	少しは集	全くなし・無回答	積極的に収集	少しは集	全くなし・無回答
JA数	92	211	246	61	202	286
%	16.8	38.4	44.8	11.1	36.8	52.1

資料：JA全中「平成8年度農住まちづくり取り組み状況調査」  
注) %は回答のあった549JAを分母にして計算

愛知中央会では、県下JAの土地対策相談機能の強化を図る観点から、支店長・渉外担当者の位置づけを明確にし、活用を図るとしており、平成9年度の研修計画において市街化区域内にある支店を対象に「土地対

しかし、同調査によると支所において農家組合員からの土地情報収集の取り組みを積極的にやっているとは回答したJAは支所長で九二JA(一六・八%)、渉外担当者では六一JA(一一・一%)にとどまっている。今後は支所長や渉外担当者が適切に農家組合員の相談に対応できるよう、支所向けの研修等を行う際には「まちづくり・資産管理事業」についても研修内容に加えるような工夫が必要であるといえる。(表4)



▲JAみどり本店のロボット「すまいりー君」と物件展示場

策支店長研修（税務編・土地活用編）」や渉外担当者を対象とした「土地対策外務員研修」を行い、農家組合員の相続税などの相談機能の強化を図ることとしている。

#### 4. 先進的なJAみどり

JAの取り組みを見ると、愛知県のJAみどりでは、税務関係全般とそれにもなう土地利用相談までを不動産部八名中、男性職員

四名を配置し、積極的に相談活動を行っている。

また、JAみどりでは、税務署の承認を得て毎年JA版の「路線価図冊子」を作成し、自分の相続税について、農家組合員に理解してもらうため「相続財産評価説明会」を開催している。

さらに、JA職員を講師とした税制改正や土地利用に関する説明会を毎年実施するとともに、組合員の土地・建物、預貯金、債務な

どをその場で概算計算できる「相続相談システム」を構築している。相続が発生した場合でも、そのシステムの活用により実際の相続税計算やあらゆる相談に対応できるようにしている。

#### 5. 体制の強化が課題

このように積極的に相談活動を行っているJAの数はまだまだ少ないと思われるが、相続の発生やそれにもなう土地利用相談などの確に対応できる体制をJAにおいて早急に整備することが重要な課題になっているといえる。

そのため、今後は①JAにおける土地利用・税務相談などの担当部署の明確化②専任担当職員の配置③支所長などに対する土地利用研修の実施④支所における組合員からの情報収集の強化などに取り組む必要があるといえる。

また、JA全中では、土地利用相談活動をはじめとしたまちづくり・資産管理事業への取り組みを行っているJAをバックアップする体制を強化する機能の検討を行っており、JAにおけるまちづくり・資産管理事業体制のさらなる強化を図っていくこととしている。

# 農住組合による面整備と課税問題

—宅地開発事業のための事業用地処分金にかかる譲渡税対策—

大阪府建築部開発指導課 緑住まちづくり推進室  
事業推進班長

玉崎 由 則

## 1. はじめに

大阪府では、平成三年の生産緑地法などの改正を契機に、市街化区域内農地における乱開発によるスプロールを未然に防止し、計画的なまちづくりを促進するため、平成四年度に農地所有者などによる共同開発事業を、計画づくりから道路・公園などの公共施設の整備、さらに住宅の建設・管理に至るまで、総合的に支援する「大阪府緑住タウン支援事業」を創設した。

特に農住組合制度は、大阪府緑住タウン支援事業を推進する上で非常に効果的な制度であり、積極的な活用に努めているところである。

## 2. 府下第二号の農住組合が面整備向け始動

泉南市中小路地区の地権者より、生産緑地法の改正に伴い個別開発の進行による住環境の悪化を懸念する相談がJA泉南市（以後JA）に寄せられ、対策についてJAと地権者で話し合いが持たれた。

そこで、JAの強力なリーダーシップと支援のもと、共同でまちづくりを進めることが

可能となる「農住組合」が八名の土地所有者によって平成五年十一月に設立され、大阪府下では第二号の農住組合が始動することになる。

農住組合を設立するに当たって、最大の課題は基盤整備の手法をどうするかであり、幾度も協議が重ねられてきた。

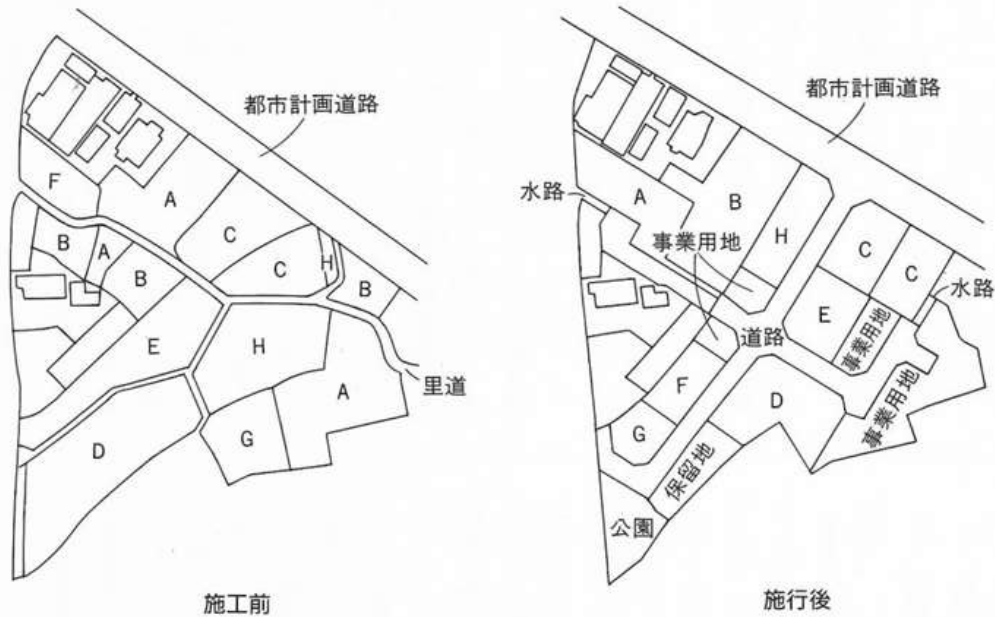
一つは、土地区画整理事業、もう一つは都市計画法に基づく開発許可と農住組合法に基づく交換分合による面整備事業の二つに絞りこまれ、いずれかを選択する場面を迎えたが、次の問題があった。

平成六年度には、市街化区域内農地の基盤整備手法として、緑住区画整理事業が創設されたが、この事業は原則、地区内道路が地区外の幅員六m以上の道路に二か所以上接続することが要件になっており、本地区の周辺道路状況からして困難であった。

また、都市計画法に基づく開発許可による事業にあつては、事業費を捻出するために処分する事業用地（区画整理事業の保留地と同じ性格のもの）の処分にかかる譲渡税の課税が相当な額になる見通しであった。

それぞれが、問題を抱えているが最終的には、地権者総意のもと開発許可と農住組合法に基づく交換分合による事業を採用することになった。

土地利用計画図(施行前・施行後比較)



農住組合の基盤整備手法としては土地区画整理事業が多用されており、開発許可と交換分合による事業は、この組合が全国でも初めてであり未知数な面もあるが、土地区画整理事業と比較して機動性、簡便性においては勝っている

#### 4. 軽減特例の適用に向けて

○土地利用計画 (施行前・施行後比較)

用途等	施行前	施行後
営農地	9,679㎡	1,225㎡
住宅地	0	4,494
公共用地	492	2,489
事業用地	—	1,963
合計	10,171	10,171

土地利用計画は次のとおりである。

#### 3. 事業の概要

反面、土地区画整理事業（土地区画整理組合）の非課税とは異なり事業用地処分に対する一定の税負担は覚悟はしていた。

しかし、事業採算性を有利に導くために、軽減税率の適用の可否について検討を進めることにした。

まず、租税特別措置法第三十一条の第二項第九号（優良住宅地の造成のための譲渡）の適用（税率二〇％（所得税一五％＋住民税五％））について、国税当局と協議を行った。

しかし、当方の事業の流れと国税当局との考え方に根本的な面で相違があり困難を極めた。

論点は譲渡の時期で、当方は土地の引渡しは法手続き上工事が完了し交換分合後になるが、譲渡契約は開発許可取得前後に行うもので特例の趣旨に沿うものと主張する。

しかし、国税当局の最終判断は、当該条項の趣旨は一定規模以上の良好な宅地開発を容易にするために、開発者が土地を取得しやすくするためのものである。

従って、実質的な土地の譲渡（引渡し）が開発許可の前後で行うこと。

この時点で優良宅地造成のための特例の認定は断念せざるを得なくなった。

## 5. 軽減特例の適用の模索

しかし、一面整備の手法として開発許可と交換分合の組み合わせは、土地区画整理事業を活用できない地区における有効な手法であり、今後一般展開していくためには、土地譲渡にかかる税務対策は重要な課題である。

従って、税額をいかに低くするかが事業の採算性を確保し、強いては事業成立に導くことになると思われる。

事業用地はハウスメーカーに譲渡した後住宅が建設されるので、次に租税特別措置法第三十一条の第二項第十一号（優良住宅の建設のための譲渡）の適用について引き続き検討することにした。

## 6. 新たな展開が

一方、組合は所轄税務署と一般税率での税務協議を開始した。一般税率による課税であれば、譲渡価格から諸経費などを差し引いた、いわゆる譲渡益に対して四、〇〇〇万円以下は三二・五%、四、〇〇〇万超は三九%が課税されることになる。今回事業費捻出のために譲渡する土地面積は、一、九六三㎡であり、開発面積一〇、一七二㎡との面積按分により造成工事費などを諸経費に充てるとし

て、約五分の一程度の金額となり、大雑把になるが約一億七千万円が譲渡益とみなされ相当な課税額になる。

そうなれば資金計画不足が生じ、組合員から追加徴収する事態になる。

事業をここまで進めながら、組合員にさらに負担を強いることは是が非でも避けたいという思いから、JAは所轄税務署と譲渡金額に対してどこまで諸経費を見てもらえるかについて協議が進められた。

組合としては、最も有利な条件を望みつつも、ある程度の課税は覚悟していた。

しかしながら、結果的には税務当局に、本事業は農住組合による宅地開発事業で、一般（民間）の開発とは異なる性質のもので、言わば公的要素を兼ね備えた事業として理解されるに至った。

その考え方は、全体の宅地開発事業を成立させるため、その一部の土地を処分するものであり、従って造成工事費などを諸経費として見なすものである。

事業用地譲渡税の概略計算は次のとおりである。

1. 総事業費 二五〇、五一七千円
2. 補助金 五五、四三四千円  
(国土庁、大阪府等)
3. 純事業費（経費）一九五、〇八三千円
4. 譲渡金額 二一四、七六一千円

## 5. 譲渡益

(二二四、七六一一九五、〇八三)

一九、六七八千円

以上の計算のとおり一九、六七八千円に対する課税に圧縮できることになり、事業を成功に導くことができた。

しかし、この方式も税務上の一般協議ではなく、個別協議によるものであり、今後他地区において同様の見解が得られる保証はない。ただ、今回の事例を通じて税務協議が有利に展開することを期待している。

## 7. 緑住区画整理事業が不可能な地区のために

税対策の事例ができたことは、今後、緑住区画整理事業が適用できない地区での面整備の推進に向けた課題が一つクリアできた。

ただ、これも税制度として認められたものでなく、個別案件の税務処理としてなので、一抹の不安が残る。

特に、普通法人である農住組合が行う基盤整備事業については、土地区画整理事業でなくとも目的とするところは同様である。

従って、公共性の観点と地権者には実質的な利益が生じていない点を配慮し、税制上の特例措置の創設を望むところである。



# JAからの相談事業について

—これまでの経験から今後のあり方を考える—

JAいるま野本店農住開発部 農住課課長

渋谷 豊

## 1. 相談

1-1 相談と協同と安心について

そばに相談のできる人がいてくれるのは、幸せなことには違いありません。何でも話せて、同じものを見つめてくれ、何日間も悩み続けた問題の答が、その人との相談の中で見つかれば誰もが本当に良かったと思うはずですよ。

ましてや、相談を持ちかけた相手が、とうてい一人ではできなかった問題を処理してくれることになれば、こんなに心強いことはありません。

協同組合の事業の多くが、そんな個々の人の相談の中から長い年月をかけて自然に培われてきたものなのです。

1-2 身近な相談者として

「相談者の立場に立った相談」ということが、簡単のようですが、時には見失いがちな、私たちの行動原則でもあります。もしも私たちが、相談者の立場からの視点を逸してしまえば、きつと相談はただの提案に終始してしまふことでしょう。相談はまず、被相談者の立場に立つことから始まるはずですよ。

近所の友人に会いに行くようにJAに足を運んでもらえて、または、隣の人がお茶を飲みに来るようにJAの職員を寄せていただい

てちょっとした心配事でも寄せていただけたら、そこから私たちの、さまざまな仕事が始まるような気がします。

時代と共に変わっていく多様な相談への積極的な対応は、私ども組合組織の成長のために必要なことなのです。

## 2. 相談と提案の違いについて

2-1 相談事業の若返りについて

相談の事業が長いと、過去の経験から意外と多くの既成の解答の蓄積があるようになります。また、成功や失敗から専門的な方法論も備わってくるものです。

また、将来の環境の変化を専門的な立場から予見し、組合を構成される人達のより豊かな生活の実現を目指すのも組合活動の大切な役割のひとつでもあります。そのためには、より広範囲な情報の収集とその分析により現時点で未だ影響の出していない問題を提議し、絶えず時代の変化に応じた事前の事業を結んで行く技量も整備されなくてはなりません。

ただし、ある時点から、相談事業と呼ばれるものがうまく機能しなくなる時期にさしかかり始めてきます。勿論、全てではありませんが、いくつかの場面で、今までの手法が通用しなくなってきたりします。

しかも、理論的にも現実的な面でもしつかりとしたもので、それが被相談者に理解されない、採用されない、合意を得れないという場面を多くの担当者が経験をするはずです。

## 二―二 相談の提案のすれ違い

その原因はどこから来るのでしょうか。

提案は道筋を示す地図のようなものです。それを広げれば、きつとほとんどの相談事への回答にはなっているはずですが、それでも、まだ被相談者が次の道に迷っているのは、その提案が、本来の意味での相談を伴っていない可能性があると考えられます。

もう一度原点に戻ってみることで、相談事業の新たな展開の方向を見直してみる必要があります。

## 二―三 相談と提案の違いについて

例えば相談がなくても提案はできてしまいます。

日頃、私たちは、提案をすることで相談事業を行っていると考えていませんでしょうか。また、内容の理解の手続きを省いて結果だけを提供することを相談活動としていませんか。つまり、私たちの言うことを聞いていれれば間違いがないのだから……と。

しかしそれでは、本当に不安を抱えた相談者や全く問題意識を持っていない人への満足や行動を促す提案になっていないはずです。

## 二―四 相談の目的の具体化

相談による最後の目的は、被相談者が目的とする次の段階（ステージ）での行動を継続的に実現していく状態の創出です。

そういった環境の実現をすることが、相談事業の生み出す付加価値すなわち被相談者に与える利益と安心なのです。被相談者の求めるものの何かを明確にしていく作業がすべての提案の前提には、欠かせないのです。

## 3. 相談能力

### 三―一 相談機能を構成するもの

被相談者との地道な相互理解による状況分析、被相談者への専門的な知識を含めた情報提供、そしてその提案に対する支援能力の具体的な説明、包み隠さない危険の存在の明示と、その危険を許容する事業目的の明確化などの作業が着実に行われているかが相談事業の基本を構成します。

したがって、相談に必要な能力とは、状況の分析力、専門的な問題や技術の説明力、提案の実現能力と機能の提供、危険などの掌握力（経営分析力）、危険などを含めた費用の数量化力、そしてその事業によって生まれる付加価値の表現力などが考えられます。

### 三―二 JAの持つ相談能力

勿論、あらゆる相談に対するそれらの能力

を、それぞれの組合の単体で完備することの困難はありますが、全国的な系統組織による後方支援体制、組合どうしの情報提供、その他の協力団体による連係によって、私どものJA組織は他の企業ではなし得ない、組合員の皆様や、地域の人々に対しての、より高度な、相談事業を展開できるのです。

## 4. 魅力のある相談事業

### 四―一 相談の内容の多様性

相談者の求めるものにもいろいろな段階があるかと思われれます。

単に状況の情報の提供を求めるもの、具体的な選択肢を求めるもの、商品などの知識を求めるもの、技術や処理についての専門的な知識を求めるもの、そして、それを実現するための道具や設備にたいする要望、作業や手続きの代行を求めるもの、個人間や組織間の調整を求めるもの、公共団体や行政組織への働きかけを求めるものなど、または、健康や衣食住に対する相談、さらには、日常の生活のなかでの悩みごとなどさまざまな段階に分かれて、相談そのものが寄せられてきます。

私どもの組織は、それらの相談と提案をとおして、被相談者の生活や経営、そして資産形成に対して安心や満足、そして効率化や高

度化を実現することで、事業を展開し相談者へ利益や幸せという付加価値を提供しているのは、今までに述べたとおりです。

#### 四一二 相談事業の今後の展開

ただし、それらの作業や活動の供給先は、利用者にとって、さまざまな市場から調達できるものでもあります。

いま、私どもの考えていかななくてはならないのは、いかにして、JAの提案するそれらの相談事業が、これから将来にわたり魅力のあるものにしていくかにあります。

相談者が多いほど、ひとつの相談活動の経費は低くなり、また高度なものとすることができます。つまり、利用者が少なくなるほど、私どもの提供できる相談事業の品質の確保が難しくなります。

それでは、より相談者にとって満足のいただける事業を展開するためには、何を導入して行かなくてはならないのでしょうか、おそらくそれは、魅力であると思うのです。

デザイン力であり、豊かさとは何かという創造力です。

#### 四一三 デザイン力と技術力と生活意識

同じ商品でも、その機能だけで購入を決定する場面は、意外と限られています。専門知識をいかに誇ってもそれは提供者の自己満足に終わってしまい、被提供者の満足を必ずしも得られると限られないのです。

デザインは見た目を良くするものばかりではありません、より高機能の技術を結びつけたより高度な商品設計もその一つです。

例えば、金融商品で言えば、デリヴァティブ取り引きや高度会計技術を駆使したもの、規制緩和に伴う証券型商品や、その利用目的に合わせた、よりきめ細かな融資商品などです。

また、生産物をより価値を高めて商品化していくのもデザイン力によります。

そして、経営管理用の使いやすい帳票類の提供や、業種別の会計分析データもデザインによりその使いやすさや仕事の楽しさを左右します。

また、相続税などの資産管理相談などについても、一時的な相続税の低減を目的とした提案ばかりではなく、土地の区画形質の変更などによる相対的な資産形成や、それに伴う相続税資源や分割対策ならびに共同的な街づくりの提案に至るまでのプランの作成も多分にデザインの重要な要素を含むことと思われる。

ひとつの問題の解決に用意された答にも、そこから生まれる安心や豊かさが何であるのかという、新しい価値観のデザイン力が必要になります。

そのほか、国際的な生活情報を子供のころから自然に体験している新しい世代に対す

る、街単位での取組や、地域という商品としての高度化にも、デザインが重要な価値を持つものと考えています。

#### 四一四 時間に耐える美しさについて

新しいものはすたれがちですが、いろいろな国の人々の培ったセンスや生活感の内、根底にあるものの中から生まれてくるものは、そうは簡単に陳腐化するものではありません。そればかりか、ある程度、その地域や分野で調和の取れたひとつの美意識などの導入は、全国的に均一化され無茶乾燥な商品の提供という状況からの脱出を可能とするものだと考えるのです。

また、それは長い年月を経ることによって、実際の生活の息づかいを染み込ませながら、歴史を越えることに魅力のあるものになっていくはずですが。

いまの消費者は、使い捨ての時代から、より長い使用を求めて商品を選択しています。少なくなった手作り商品が見直されているのも皆様の承知のとおりです。消費者は、それが長い使用に堪えるのか、そしてその使用によって加わっていく味わいなどに対する、鋭い感覚を持ち始めているのです。

相談事業の提供するあらゆる内容の提案も、今までよりも長い時間的な感覚と厳しさをもって望まなければ、その提案事態の重量感を失ってしまうのではないのでしょうか。

## 面整備について——(2)

【組合設立認可まで】

JA設計／農住計画部長  
平山寛治

## 一 組合設立準備委員会の段階

農家地権者より土地区画整理事業を進めることに対し賛同を得ると、ただちに組合設立準備委員会を結成し、行政に対し組合設立準備会結成届、技術援助申請を提出し、行政との連絡調整などをいままでも以上に重ね、組合設立認可に向け、測量、権利調査、区画整理設計、事業計画などの業務を進めます。その組合設立認可までの標準的な実施手順および業務の中で配慮してきた点を、いくつかの経験から述べてみたいと思います。

## 二 実施手順

組合設立認可までの一般的な手順を示す次のようになります。(次頁の表組)

## 三 組合設立までの

## コンサルタントの業務

- (一) 基本調査と関係機関との協議
  - (1) 権利調査
  - (2) 地区界の再確認と現況測量、地区界測量
  - (3) 各種申請図書の作成
  - (4) 行政機関などと事業全般に係わる協議
- ・市町村都市計画課または都市整備課を窓

口として関係各課との協議

- ・ガス事業者(都市ガス事業者との負担割合などの協議)
- ・N T Tおよび電力会社との協議など
- ・地役権者との協議

・県都市計画課または都市整備課との設立認可申請の協議

## (二) 設立準備委員会、地権者の意向把握

(1) 事業全般(・地権者の意向を取りまとめ基本設計図の作成、・事業スケジュール案の作成)

(2) 調査、計画関係(・調査進捗状況およびスケジュールの作成、説明、・調査に伴う工事および補償のスケジュールの立案および進捗状況の説明)

(3) 土地関係(・土地の境界査定立合、現地測量、立ち入りなどの協議)

(4) その他(・会議開催に伴う資料の作成)

## (三) 事業の施行管理

(1) 各種業務の立案、折衝

(2) 契約、監督

## (四) 移転補償折衝

(1) 家屋・工作物などの調査立会、調査結果のチェック、該当者への移転条件などの説明、移転の確認

## (五) 区画整理組合設立に向けて

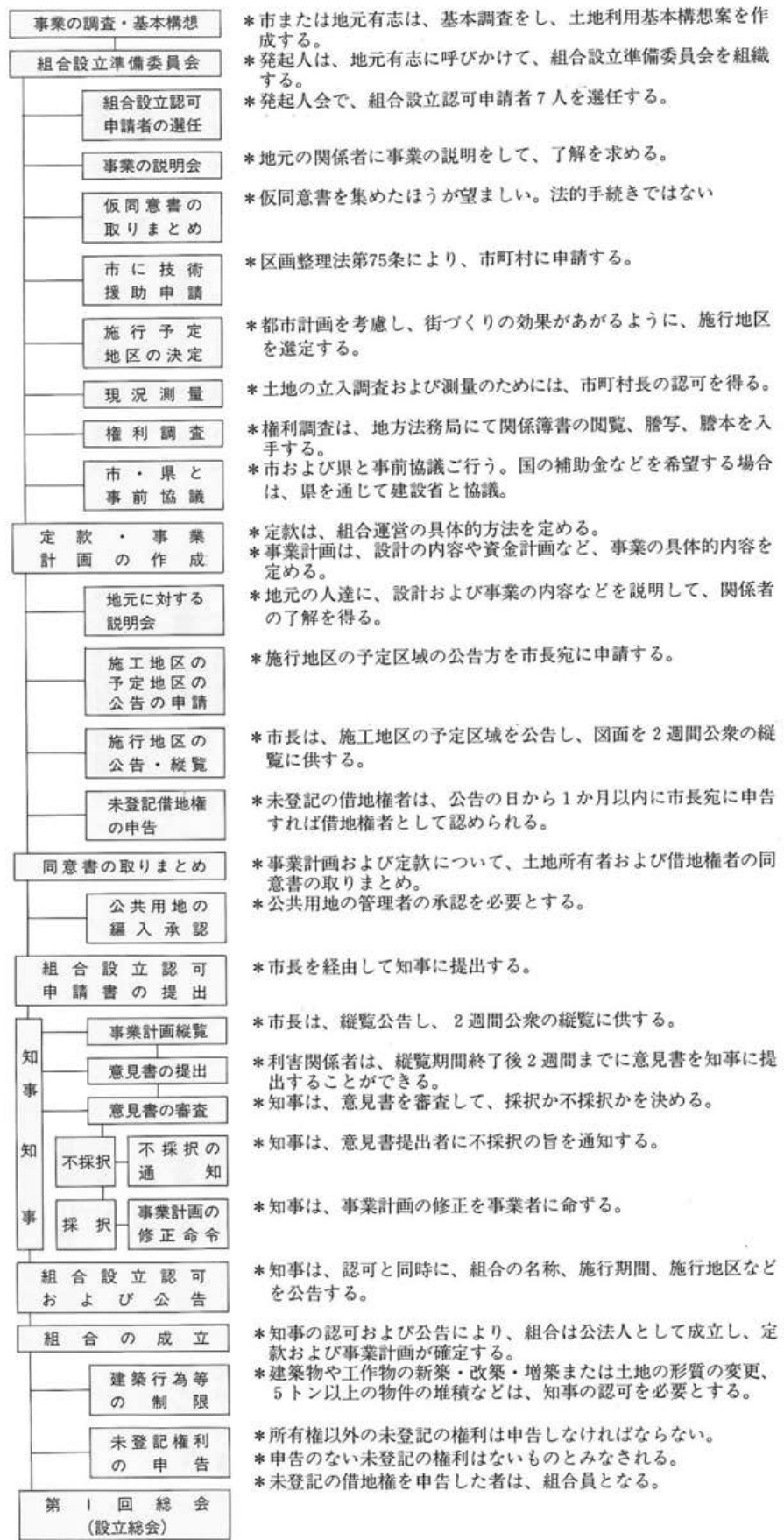
(1) 基本設計の説明

(2) 最終同意書の確認

- (3) 区画整理組合定款、事業計画書、会計規程、庶務規程、監査要綱、工事請負規程、保留地処分規程案の作成
- (4) 地権者全体説明会の説明(3)の事前説明が主体となる)
- (5) 設立認可申請書の作成および関係部署への提出

#### 四 組合設立までの業務の実態

- (6) 組合設立総会(第1回総会)における一部内容の説明
  - (7) 補助金関係事務(申請書の資料作成、報告書の作成および管理、検査の準備および立合い)
- ① 準備委員会で組合設立認可までの費用を立替え、許可後、全額市が負担する。
- ② 準備委員会に対し市が認めた業務費用の半額を助成する。



③ 市、区が、組合立上げまでの業務を直接発注する。

④ 実際は、②、③だけでは認可申請業務内容を満足出来ない場合が多く、不足業務を準備会より直接発注する。

⑤ その他

この業務期間は、隣接地権者の地区界の同意、行政などとの協議、公共用地の編入承認、地元に対する説明会、同意書のとりまとめ、行政からの発注の遅れなどがあり、年度内に完了することが大変な業務内容でもあります。また、JA（事務局）も不慣れなこともあり、事業スケジュールの管理、手順など、コンサルは行政指導の土地区画整理事業と違い、それ以上に対応、協力が必要になります。

準備会は「定期的・必要に応じ」頻繁に開き、地権者に内容を説明し、理解を得ると共に「地権者自らの区画整理なのだ」という自覚を持ってもらうことが大切です。

## 五 JA（事務局）の主な業務

### （一）相談、協議

① 税務相談（区画整理を行った場合の税務相談、相続や贈与などの税務相談、特殊な場合（相続税の納税猶予に係わる特例農地の取扱いなど）の税務署との協

議）

② 行政機関などと事業全般に係わる協議の立合い、連絡、調整など

③ アンケート再調査の実施と地権者意向の取りまとめ

（二）設立準備会、地権者、近隣との連絡、調整、意向把握

① 事業スケジュールの管理

② 関係地権者の調整、および取りまとめ

③ 土地の協会査定立合い、測量のための立ち入りなどの協議

④ 会議の招集など

（三）諸事務の執行

① 文書の收受

② 経理事務

③ その他書類の管理

④ 議事運営

（四）事業の進行管理

① 各種業務の立案、折衝

② 契約、監督

③ 成果品などの管理

④ 移転補償折衝

（五）区画整理組合設立に向けて

① 区画整理組合法定款、事業計画書、会計規程、庶務規程、監査要綱、工事請負規程、保留地処分規程などの取りまとめ

② 地権者全体説明会の開催（(1)の事前説明が主体となる）

(3) 最終同意書の取りまとめ

(4) 組合設立総会（第1回総会）準備、各関係者への連絡、会議日程・場所などの調整

(5) 組合設立総会の議事運営（地権者が不慣れのため総会の前にリハーサルをしておく）

(6) 設立認可申請（関係部署への提出）

(7) 補助金関係事務（要望書、申請書、報告書の作成および管理、検査の準備および立合い）

(8) その他の事務

視察研修の企画・立案・差配・視察研修受け入れに係わる差配および事務、勉強会および各種会合の企画・立案・差配

以上、JA（事務局）の仕事は多く、片手間での対応は非常に難しい業務です。しかし、多くのJAの対応は、指導事業の一環として行っていますが、これは市街地の一部農家の事業であり、営農指導と違い、JA全体の理解を得ることがなかなか難しく、JAトップの理解と判断がないと、担当者だけで業務に対応することは困難です。また、面整備事業が期間がかかることもあり、さらにJAを取りまく環境が厳しい状況にあり、JAの経済事業として確立されない限り、都市JA全体の運動にならないと考えられます。

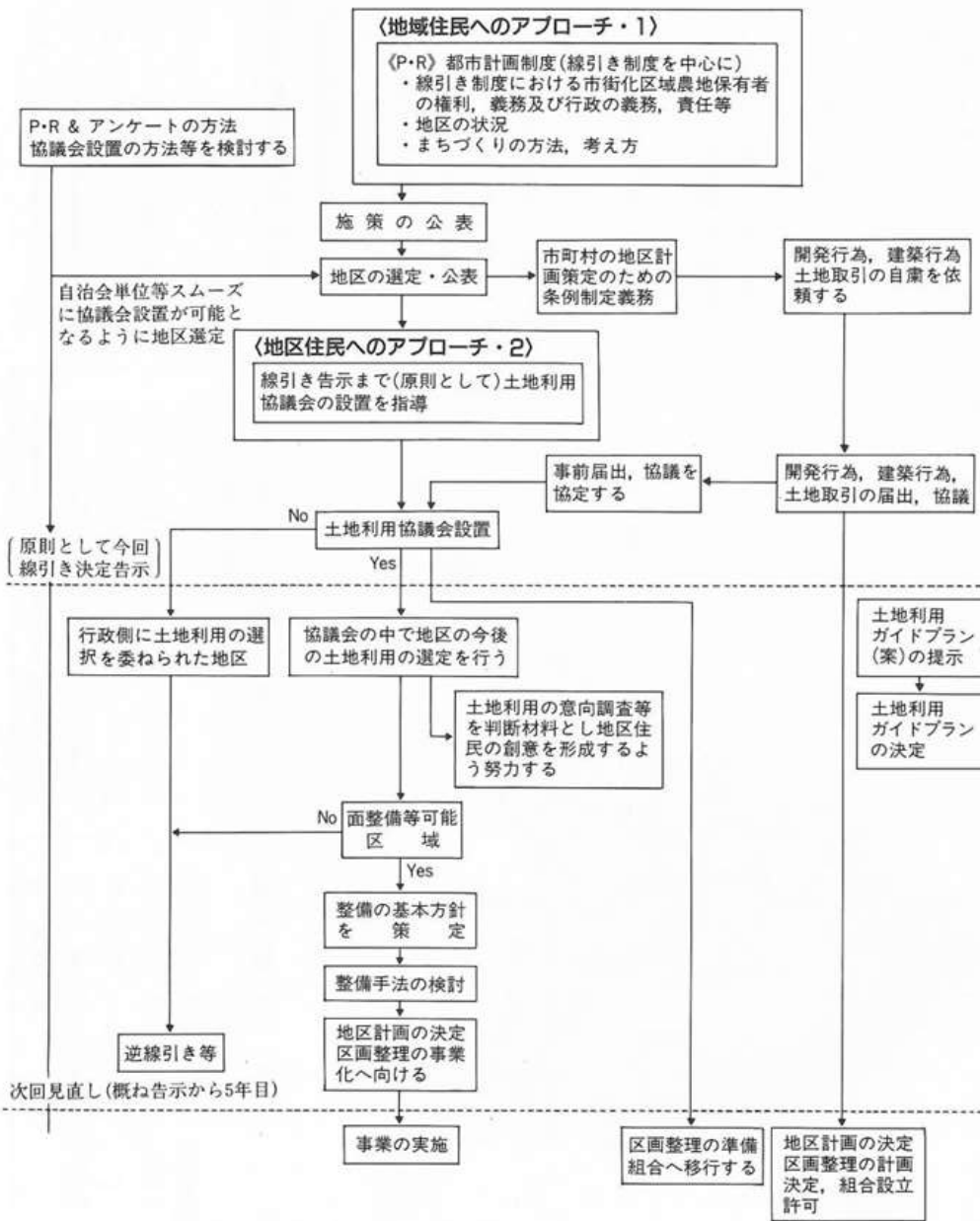
（おわり）

# 茨城県の都市農地とまちづくり

茨城県土木部都市局都市計画課 係長 菊地 通雄



## 土地利用具体化促進施策のフロー



はじめに  
茨城県は、現在人口約二九六万人  
(平成七年国勢調査)であり、関東近  
県においても順調な人口増加がみられ  
る自治体のひとつである。  
特に、県南部の地域では都市化が急

速に進展しており、県外からの流入に  
よる人口増加が著しい。これは、最先  
端の研究開発機能を有する、つくば研  
究学園都市の発展に加え、大規模  
ニュータウンの整備をはじめとした都  
心の供給が図られたことによるもので

ある。  
一方、都市農地はこのような都市化  
の進展に伴い、無秩序に市街化される  
恐れがあり、都市計画において計画的  
な土地利用の誘導を図ることが重要な  
課題となっている。

## 一 本県の都市農地の状況

本県の都市農地の状況を生産緑地法における特定市のなかでみてみると、生産緑地法改正により、平成四年一月に特定市の市街化区域内農地約六〇六haのうち約五八八ha（市街化区域内農地面積の約一・二％）が生産緑地地区に指定された。この結果、約五四八haが宅地化すべき農地として位置付けられたことになる。

その後、法改正から四年が経過したが、現在、生産緑地地区の面積は約六一ha、宅地化農地は約四六四haとなっており、この四年間で約一四二haの農地が宅地化したことになる。

## 二 宅地化農地の整序方策

― 土地利用具体化促進地区の指定―  
宅地化農地については、都市計画上は市街化区域における都市的未利用地として扱っており、本県ではその整序方策として「土地利用具体化促進地区」の指定制度を実施している。

この制度は本県独自のもので、市街化区域内の未利用地について、市町村長が「土地利用具体化促進地区」を指定し、指定後五年以内に地区住民による「土地利用協議会」を組織し、当該協議会において土地利用の選択（面整備型、保全型、逆線引き）を行ってもらうというものである。

面整備型の土地利用を選択した場合

については、土地利用協議会と行政が一体となって土地区画整理事業や地区計画などの具体的な整序方策について検討を行い、未利用地の整序を図っていくものである。

## 三 取手市井野農住組合 土地区画整理事業

土地利用具体化促進地区の指定を受けて、地元地権者、JA及び行政が一体となって市街化区域内未利用地の整序を図った事例として、取手市の井野農住組合土地区画整理事業を以下に紹介したいと思う。

### (1) 取手市の概要

取手市は、茨城県の南端に位置し、都心から四〇kmにある人口約八万四千人の都市である。JR常磐線や国道六号が中心市街地を縦貫し交通に恵まれていることから、年々、宅地開発が進み、都市農地の耕作は難しくなる一方である。

井野地区は、JR取手駅から約一・二kmの距離にあり、従前の土地利用は周辺を既存集落や新興の住宅群に囲まれた田や畑であった。

### (2) 事業化までの経緯

このような状況のなか、昭和五九年二月に周辺を含んだ区域を土地利用具体化促進地区に指定し、同年一月に土地利用協議会を設置した。その後、関係地権者や取手市、JAなどの関係機関の協力のもと、同協議会において

全地権者の意向調査や土地利用ガイドプランを策定し、農住土地区画整理事業による土地利用の転換について地権者の合意形成がなされるまでに至った。

この結果、昭和六一年一二月に茨城県下で第一号の農住組合設立となった。

### (3) 事業概要

施行者…取手市井野農住組合  
組合員数…二七名  
施行区域…約六・二ha  
施行期間…昭和六三年一二月～平成八年三月  
事業費…約一億円

## 都市計画区域指定市町村



凡 例	
○	首都圏近郊整備地帯
□	首都圏都市開発区域及び周辺都市
△	その他一般都市



(4) 事業実施までの苦労はなし  
 JA関係者に聞いてみた。特に苦労した点は、農住組合は組合員全員の同意が必要であることから、リアルタイムで地権者がどういいう意向をもって

施行前



るか確認しておかなければならないということであった。事業に前向きであった地権者が、突然やる必要がないと言い出したことがあったと言い、地権者合意の維持に大変苦労したとのことであった。



施行後

また、同じ組合という名称から、土地区画整理組合と農住組合の制度の違いを理解してもらおうのに時間を要したことを挙げていた。

しかしながら、事業が完了して地権者の意見を聞いてみると、目的換地を行えたことなど、やって良かったとの評価を得ているとのことである。

### おわりに

都市農地を活用したまちづくりを進めるに当たっては、地権者のまちづくりに対する理解と意識を高めることが必要である。また、これからのまちづくりは、住民と行政とが一体となった共同作業型、あるいは住民発意型のまちづくりがますます重要になってくると考えられる。

これらのことを踏まえ、都市計画においては住民の積極的な参画のもとに地域の特色を生かしたまちづくりのための「市町村の都市計画マスタープラン」の策定が期待されている。

茨城県においても、住民参加のまちづくり活動を支援するため、平成九年二月に「茨城まちづくりセンター」を小さいながらも設立した。ここでは、まちづくりに係る専門家の紹介やアドバイザーの派遣など、各種まちづくり活動の支援を行っていきたくと考えている。まだ設立したばかりで実績はないが、このセンターを活用して、住民参加のまちづくりが行われることを願っている。

最後になったが、事例紹介に当たっては、JA茨城南及び取手市都市計画課から多大なる御協力をいただいた。厚くお礼申し上げます。

## 横浜市の緑住まちづくり

助都市農地活用支援センター 山崎 勝實  
普及部情報課長

### はじめに

当センターでは、横浜市が取り組んでいる「緑住まちづくり事業」について、現地を視察し、現場を担当している方々との交流の機会を得ることができたので、視察地区の状況のほか、今後の取組みなどについて、その概要を報告します。

### 横浜市の小規模区画整理助成制度について

#### 一 背景及び目的

市街化区域内農地については、平成三年の生産緑地法の改正に伴い、生産緑地と宅地化農地に区分された。横浜市における宅地化農地は、郊外部を中心に広く分布するとともに、既成市街地と混在していることから、これらが個別に開発されると無秩序な市街化が進行する恐れがある。

このため、横浜市では、都市基盤施設整備が行われていない宅地化農地について、計画的な開発を誘導するため、緊急的施策として、平成六年に開発の規模や手法に応じ「小規模区画整理助成制度」及び「農住まちなみ整備事業」を創設したところである。

この両制度を活用することで、宅地化農地の有効活用及び都市基盤施設の整備を促進して、良好な市街地の形成、住宅・宅地の供給促進を図るもの

である。

なお、両制度とも、短期間で効率的な運用を図るため、適用期間を十年間の時限措置とするとともに、制度の運用を円滑に推進するため、農業協同組合等と連携し、連絡・調整を目的とした「横浜市農地対策連絡協議会」を設置した。

小規模区画整理助成制度 組合施行及び個人施行の土地区画整理事業について、事業化に向けた技術的援助及び施行者に対する事業費の一部助成 農住まちなみ整備事業 農地所有者自らが行う開発行為に対する助成

#### 二 小規模区画整理助成制度の概要

##### 助成要件

- (1) 助成要件
  - ・ 施行面積 概ね一・〇〇〇五・〇ha（一割程度の増減は可）
  - ・ 宅地化農地 固定資産税課税台帳（平成四年一月一日現在）における地目が農地（生産緑地を除く）とし、施行地区面積の三〇%以上または五、〇〇〇㎡以上とする。

・ 助成対象者 土地区画整理事業法に基づく組合及び個人施行者等

##### (2) 助成内容

・ 事業化に向け、準備組織設立のための技術援助の一環として、横浜市が土地区画整理基本計画（案）策定調査を実施し、成果品を貸与する。

・ 土地区画整理組合設立認可後、施行者に対し事業費の一部について助成

する。（調査設計費、幅員四・五m以上の道路の道路舗装費及び雨水排水施設整備費、その他公共施設整備費、二条二項施設整備費、宅地擁壁築造費等）

##### (3) 助成限度額

次のア〜ウに基づく費用を合算したうえで、総事業費の二五%または、過去の組合土地区画整理事業と同等の事業性が確保できる水準をもって、限度額とする。

但し、都市計画道路を施行地区内に含む場合には、その用地買収費用相当額を増額できる。

ア 事業に係る調査設計に要する費用（公共施設の実施設計費、測量費、埋蔵文化調査費、換地諸費等）

イ 都市計画道路以外の幅員六・〇m以上の道路について、四・五mを越える部分の道路用地買収費用相当額

ウ 都市計画道路以外の幅員四・五m以上の道路について、道路舗装費及び雨水排水施設整備に要する費用

##### (4) 助成期間

時限措置とし、平成六年四月一日から平成十六年三月三十一日までの十年間とする。

#### 三 事業効果

(1) スプロール化の防止など、計画的な街づくりの誘導による良好な市街

#### 四 事業地区六地区の概要

地区名	阿久和	池辺町不動原	三保天神	日野	長尾台	領家第二
施行者	組合	組合	組合	組合	組合	組合
施行面積 (ha)	4.1 (2.1)	5.3 (3.8)	2.1 (1.5)	5.1 (0.8)	4.2 (3.8)	4.2 (1.6)
総事業費 (百万円)	2,237	2,800	908	3,088	1,481	3,200
施行期間	H6～H10	H6～H11	H7～H9	H7～H11	H7～H10	H7～H10
権利者数	8名	54名	14名	15名	19名	11名
減歩率	46.4%	43.2%	43.2%	43.6%	40.7%	59.0%

施行面積 ( ) は宅地化農地で内数

(2) 地形成及び取得ニーズに対応した住宅・宅地の供給  
 (3) 個々の地権者の土地活用による土地利用の強化及び効率的な営農の実現  
 生産緑地について、集約換地による土地利用の強化及び効率的な営農の実現

#### 阿久和地区土地利用計画

	面積 (構成比)	備 考
公共用地	1.37ha (0.34)	
道路	0.92ha (0.22)	幅員9.5m, 7.5m, 6.0m, 4.5m
公園	0.32ha (0.08)	街区公園
その他	0.13ha (0.03)	遊水池
宅地	2.05ha (0.50)	
住宅地	1.84ha (0.45)	180人/ha × 4.1ha = 740人
生産緑地	0.21ha (0.05)	
保留地	0.66ha (0.16)	
合計	4.08ha (1.00)	

#### 五 今後の取組み

基本計画策定調査を平成五年度から進めてきており、平成五年度分は七地区調査のうち、先の六地区が事業化に結び付いた。その後の動きは平成六年度十四地区、平成七年度十四地区、平成八年度八地区、平成九年度六地区(予定)を策定しているが、景気動向との関係から、事業化への動きは鈍化している。今後、事業化に向けて、農協等と協力しながら、ステップアップするよう検討を進めていく方針である。ただし、接道条件が悪い地区が多く、この点が大きな課題である。

#### 六 個別地区の事例

##### (阿久和地区)

阿久和土地区画整理事業について  
 (平成九年四月一日現在)

- (一) 事業の概要
- (1) 施行者 阿久和土地区画整理組合 (事務代行者 横浜南農協)
  - (2) 施行面積 約四・一ha (このうち宅地化農地 約二・一ha)
  - (3) 総事業費 約二、二三百万円
  - (4) 施行期間 平成六～十年度
  - (5) 権利者数 八名
  - (6) 減歩率 四六・四％(公共減歩率約二九・〇％、保留地減歩率約一七・四％)



##### (二) 助成状況

六年度	七年度	八年度	総計
一二 百万円	四七七 百万円	六〇 百万円	五四九 百万円

助成率二四・五％

(三) 事業経過及び今後の予定

- 平成五年十二月二十四日 住宅地高度利用地区計画(地区方針)の都市計画決定
- 六年十二月二十二日 土地区画整理組合の設立認可及び工事着手
- 七年十月 仮換地の指定
- 九年三月二十五日 事業計画の変更認可
- 九年九月 住宅地高度利用地区計画(地区整備計画)の都市計画決定、工事完了(予定)
- 九年十月 土地区画整理法第七六条許可、建築工事着手(予定)
- 十年七月 換地処分(予定)
- 十年九月 土地区画整理組合の解散認可(予定)

##### (四) 保留地処分について

・横浜南農業協同組合からの借入金の金利負担の軽減を図るため、保留地の早期処分を目指しており、戸建用地として保留地の一般分譲を行っている。

・保留地(六、三〇〇㎡三九区画)について、五区画の申し込みあり。  
 申し込み者 個人 五区画  
 (五) JA組織の活性化によるまちづくりの推進

横浜南農協内に総合相談室を設置（H三・四・一）し、農家組合員の総合相談窓口として機能し、以後、まちづくりの推進に貢献してきた。

阿久和地区は工事進捗八八%を越えており、順調に動いている。今後の課題は、保留地販売にある。JAとハウスメーカーとで販売代理方式により、販促活動を実施する計画である。当地区は埋蔵文化財調査に約三億円費やし、保留地処分に影響している。今後の既成市街地の区画整理事業実施に当たっては、地区の近隣対策、福祉、税金部門との協力がますます必要となってくる。土地所有者にとっては、高齢化や税対策などの生活不安の解消なくして、事業化は難しいということである。

## 七 地区計画とセット

### で計画的なまちづくり

横浜市では可能な限り、緑住区画整理事業と地区計画をセットで行うことにより、計画的なまちづくりを推進している。

住宅地高度利用地区計画について本制度は、第一種低層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域等において、地域内のスプロール化を防止し、生活の軸となる道路等の整備を伴いつつ、良好な中層住宅市街地の形成を円滑に推進するため、建築物の高さの制限や容積率の制限等を緩和するものである。

・組合設立の認可を受け本計画を定めれば、地方税法により宅地化農地に係る固定資産税及び都市計画税の減免を受けられることとなる。

「阿久和地区の住宅地高度利用地区計画」の考え方

整備・開発・保全の方針

・地区計画の目標

当地区は、低層住宅市街地の中に残された集团的な農地を含む地区であり、このまま放置すればミニ開発によるスプロール化を招く恐れが十分に予想される地区である。

また、地区内は阿久和川を境に西側が高く、東側が低い起伏のある地形を成しているとともに、斜面の樹林地等に恵まれた環境を有している。

本住宅地高度利用地区計画は、必要な公共施設の整備に併わせて、周辺市街地との調和を図りながら土地の高度利用を促進することによって、中高層住宅を含む良好な住宅地を形成し、その環境を保持していくことを目標とする。

・土地利用の基本方針

地区を三分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。

A地区…戸建住宅を主体とした低層住宅の立地を図る。

B地区…低層集合住宅を主体とした立地を図る。

C地区…周辺市街地の環境に配慮しながら、中高層住宅を適正に配置し、生活利便施設等の立地を図る。

・都市基盤施設の整備の方針

周辺地区の利便性の向上並びに中高層住宅地としての、交通の安全性及び利便性を確保するため、地区中央部に地区内の幹線道路を新設するとともに、区画道路の適切な配置を図る。

・建築物等の整備の方針

各地区の特性に応じて、良好な居住環境を誘導するため、建築物の用途の

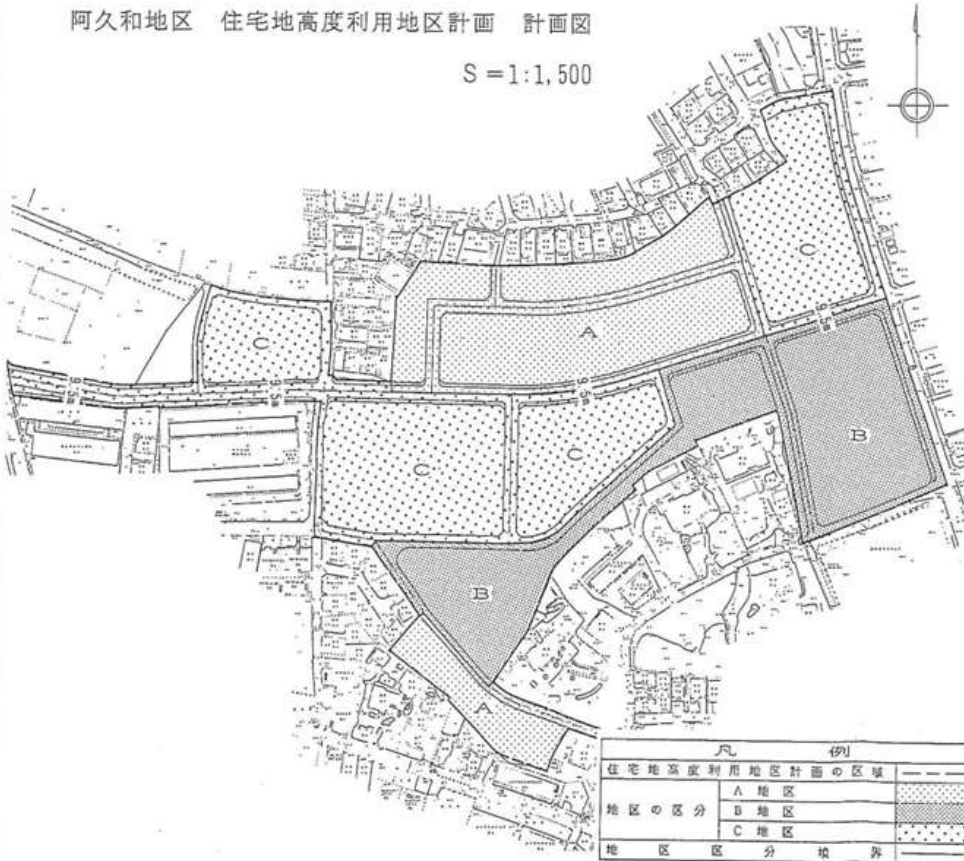
制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。

なお、集合住宅にあつては、住戸数に見合う駐車場を設置する。

・その他緑化を積極的に図る。

阿久和地区 住宅地高度利用地区計画 計画図

S=1:1,500



# 東京における農住事業

社 東京都農住開発協会 荒木 嘉高  
元 開発調査部長

## 一、都市農地

### (1) 東京の農地

東京の農地は都民に新鮮な農産物を供給する農業者の生活基盤であるとともに、快適な都市環境の確保と災害時の一時避難場所としての役割をもつなど多面的な機能を背負った貴重な都市空間として役立っております。

JA東京グループにおいては優良農地を保全するとともに遊休農地や低利用農地等について計画的土地利用を図ることとしています。

### ① 耕地面積

東京の耕地面積の九八％は都市計画区域内にあり、平成三年一一、三〇〇haであった耕地面積が平成七年には九、九八〇haとなり四年間で一、三二〇haが他の用途に転用されていると云うこととなります。

### ② 市街化区域内農地

平成三年生産緑地法が改正施行され市街化区域内農地等は保全すべき農地（生産緑地）と宅地化すべき農地（宅地化農地）とに区分され、保全すべき農地は生産緑地地区として指定されました。

その結果、生産緑地地区と宅地化農地とが無秩序に混在する状況が生じ、市街地の一般住宅地の挟間にあつての農地等の計画的土地利用は一段と困難

さを増したようにも思われます。平成三年に七、七五二haであった東京の市街化区域内農地は平成七年に六、五〇三haとなり四年間で一、二四九ha、年間約三〇〇haをこえる農地が減少しています。平成四年に指定された生産緑地地区面積は三、九八三ha、それが平成七年に四、〇三九haと暫増しています。

・市街化区域内農地面積の推移

単位：ha

区分	平成3年1月1日	平成5年1月1日	平成7年1月1日	平成8年1月1日
区部	1,569.9	1,382.7	1,220.9	1,123.0
市部	6,181.7	5,774.5	5,335.6	5,260.0
都計	7,751.6	7,157.2	6,556.5	6,383.0

・生産緑地地区指定状況 面積

単位：ha

区分	平成4年11月30日	平成5年10月6日	平成6年11月1日	平成7年11月6日
区部	564.5	592.8	590.6	581.2
市部	3,418.5	3,479.5	3,469.3	3,457.8
都計	3,983.0	4,072.3	4,059.9	4,039.0

このことから減少を続ける東京の市街化区域内農地のほとんどが宅地化農地であることを知ることができます。

### (2) 市街化区域内農地への対応

市街化区域内農地が年間三〇〇ha以上が消えて行くなかJA東京グループは結集して市街化区域内農地の計画的土地利用を図るべく農住組合事業や緑住まちづくり事業（緑住土地地区画整理）を活用した「農と住の調和したまちづくり」の推進を図っているところです。

緑住土地地区画整理事業によるまちづくりを進めて行く場合、成立の要件である生産緑地が農地の三〇〜四〇％という制限が支障となる場合が多々あります。そのことは生産緑地と宅地化農地を同一扱いとせざるを得ない東京の特殊事情と宅地化農地に対する生産緑地の混在率が極めて高いということから派生しているものと考えられます。したがって東京のまちづくりを推進するにあたっては、事業認可に際しその制限を緩和するか撤廃することが必要かと考えます。

## 二、東京における

### 農住事業

「農住都市構想」が提唱されてJA東京中央会では、都市の今日を予想して行政にその必要性を訴え対応を協議した結果、昭和四十五年東京都に農村

住宅団地育成事業が創設されました。昭和四十七年には農地の都市的土地利用を図る農住事業を推進するため、「社団法人東京都農住開発協会」が東京都と農業団体の出資により設立され東京の市街化区域内農地の計画的土地利用と農住まちづくりの推進を図るべく体制整備がなされました。

平成二年には市街化区域内農地を活用して都民に優良な賃貸住宅を供給する農住賃貸住宅モデル事業がはじまり、農住開発協会がその推進指導にあたっています。

「農と住の調和したまちづくり」の実効をあげるため平成六年度から特別対策強化運動を実施、現在まちづくり運動を展開中です。

#### (1) 土地利用基本構想の策定

① 農村住宅団地育成事業（都補助事業）

・ 農住基本計画の策定

土地基盤整備に係る土地利用基本構想の策定で昭和四十五年度から平成八年度までに四一地区策定し、うち一地区が土地区画整理を完了、二地区が実施中です。また準備組合結成届出が三地区、地権者会議を開催、調整を図っている地区が五地区となっております。

・ 農住基本設計の策定

主として農住賃貸住宅の建築に係る土地利用計画及び建設計画、経営計画等の基本構想の策定で昭和六十三年度

から平成八年度までに二七地区について策定、うち九地区が事業を完了し四一九戸の賃貸住宅を供給した。他に建設検討中が二地区となっております。

② 農住基本構想策定調査（国・都助成事業）

農住組合設立を目的として三地区を調査し二地区について農住組合を設立し一地区がまちづくりを終え一地区は土地区画整理事業認可にむけて鋭意推進中です。他の一地区については土地区画整理組合により事業を実施しているところではあります。

③ 計画的土地利用転換推進体制整備事業（国土庁助成事業）

・ 面的整備誘導調査

農住組合によるまちづくりを目標としてJAを軸としたカルテにもとづく面的整備計画策定調査で平成六年から八年までの間一地区調査し、うち一地区が農住組合を設立、一地区は土地区画整理組合設立にむけて推進中で二地区については準備組合を設け市と調整しているところです。

ほかに国土庁の助成により農住組合設立支援対策調査を一地区実施しております。

④ その他の農住基本構想調査等

・ 農住組合等設立推進調査（JA全中助成事業）

平成六年度七年度で九地区を調査し

うち一地区で土地区画整理組合を設立、三地区が調整中です。

・ 土地利用基本構想策定調査（単独事業）

昭和四十九年度から昭和六十二年度まで一三地区について構想を策定、うち一地区が土地区画整理事業が完了し一地区は事業中で、もう一地区は地区計画で事業を終了したところです。

(2) 農住賃貸住宅建築実績

・ 優良民間賃貸住宅制度による農住モデル賃貸住宅及び農住利子補給制度等により建設された農住賃貸住宅の最近五年間の建設実績は一二、九八三戸、年間約二、六〇〇戸に及ぶ居住水準の高い賃貸住宅を都民に供給しています。さらに緊急時の待機宿舎に係る公的機関一括借上住宅も平成七年度までに二、三五三戸提供しております。

JA東京グループが実施した平成三年農家所有賃貸住宅実態調査によればJAの農家組合員が所有する賃貸住宅は一九八、一四九戸（調査回収票数四二％）と多く、当時の公営住宅、公団住宅供給数からみても住宅政策に貢献していることがわかります。

### 三、まちづくりへの課題

JA東京グループの取組として東京の農住事業を紹介しましたが、農地の計画的土地利用については困難を乗

り越えてまちづくりを推進していかなくてはなりません。

取組にあたってはJAの努力は勿論のこと、行政のまちづくりに対する姿勢とご理解それに絶大なご支援と助成措置がその鍵を握っていると言っても過言ではありません。

また、住宅経営の厳しい時、優良民間賃貸住宅制度等の活用の際には住宅建設箇所などの制約等の条件についても緩和願えれば、まちづくりはより進むものと考え次第です。

※執筆にあたって、当農住協会調査資料、東京都都市計画局資料、同労働経済局農林水産業の概要、東京の土地一九九五を参考にいたしました。

## 生産緑地の宅地化について

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。

株式会社 榎復建エンジニアリング  
都市計画担当部長

よしだ きくお  
吉田 喜久雄

### ● 筆者紹介



昭和23年生まれ、昭和45年関東学院工学部卒業、榎ウラブタ研究所勤務後、榎復建エンジニアリング第3技術部都市計画担当部長。秋川市（現あきる野市）基本構想、立川北口まちづくり計画、上池袋地区居住環境整備事業等にたずさわる。現在は関東学院大学工学部非常勤講師も務めている。

### ● 生産緑地の宅地化

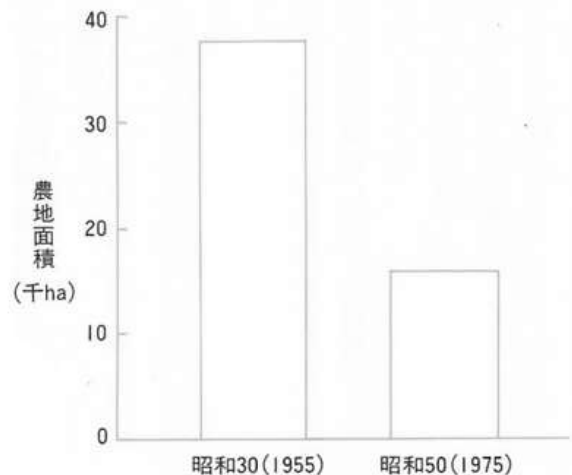
トマト畑の後で大きく動き、土を削るブルドーザー、さらに後ろの白く輝く真新しい住宅団地。立松和平氏の小説「春雷」の映画の一場面である。この時期、東京では毎朝の目覚めと共に、中学校一校分の面積に当たる農地約3haが、宅地に変わっていった。

昭和三〇年から昭和五〇年にかけて、東京都内の農地面積は、三七、六〇〇haから一五、九〇〇haに減少した。〔図1〕

埋め立てなどの例外を除くと、我が国の大都市圏の市街化とは、即ち農地の土地利用転換にほかならない。という基本性質を持っている。

平成の時代になってから、この値は一日当たり一ha程度になってきている。当時に比べると約三分の一であるが、まだまだ多い。いったん、その名称で区分されると、我々

図1 東京都における農地の減少(高度経済成長期)



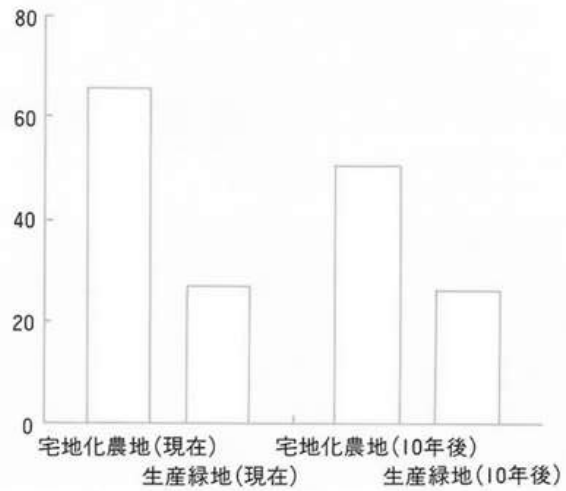
は生産緑地は少なくとも三〇年は変わらないもの、宅地化は宅地化農地専門の役割と何となく思い込んでしまう節があるが、生産緑地の宅地化は実は想像以上に多い。

昨年、東京都内では約二七数ha（一か所当たり一、〇〇〇㎡程度）の、生産緑地が減少している。

仮に、宅地化農地の転用率が年間二・七%、生産緑地の転用率が〇・七%程度で推移したとすると、約一〇年後には都内の宅地供給の約半数を生産緑地が負担するようになる」と推定される。〔図2〕

生産緑地、宅地化農地も計画面で捉えらる限りなく同質に近いと分かる。

図2 農地の宅地化の予測(年間, ha)



## ●住宅・都市整備公団の存在意義

### “農地の整備手法と区画整理”

都内の区部について、市街化区域内農地を有する区は一一区である。これらの農地の大半は、いわゆる旧緑地地域(昭和二三年指定)内に分布する。周知の通り新都市計画法施行時に緑地地域の解除にかえて「土地区画整理事業を施行すべき区域」として決定された地区である。

従って、少なくとも東京区部においては、計画論から絞り込まれる事業手法としては、必然的に「土地区画整理事業」という一般解

が導き出される。事実、区画整理事業を中心に整備が進められているところも多いが、「すべき区域」が指定されているため区画整理以外の事業の適用が困難なケースも存在し、結果的に個別開発による賃貸住宅のバラ建ちで終わってしまう場合も目立っている。二三区の外側の市部の場合、比較的まとまった農地を計画的に宅地化できるようなところや、区画整理事業中心に展開されようとしているところを除くと、大半は市街化区域内に、宅地化農地と生産緑地が混在し分散分布した状態となっている。

### “緑住ミニ区画整理と住・都公団”

このような地域内に残存する農地の整備については、(1)農住組合の設立(2)土地区画整理組合事業(3)特定優良賃貸住宅供給促進事業のいわゆる三点セット方式は有効である。特に平成六年からの緑住ミニ区画整理の手法は道路幅員や、公共施設の規模と水準に自由度が増したことにより、画期的な手法となっており、積極的に活用すべきである。事実アドバイザー派遣などの席上でも、そのように助言することを心がけている。

しかし、現実的な事業の場面では、事業手法の選択、個々の地権者の資産活用上の信念や生活設計など、特殊な連立方程式を解いてゆかなければならず、その上で、その回答が都市計画の中で真に有効にはたらくことが求

められているのだと思う。

これらの、方程式を解き、まちづくりに効果的な力を発揮できる主体としては、住宅・都市整備公団がその筆頭ではないだろうか。昭和三〇年の住宅公団設立依頼、道路・公園などの公共施設はもとより、上下水道・学校・商業や医療など各種の施策に至るまで総合的な事業がされてきた、過去四〇年近い歳月に蓄積されたまちづくりのノウハウと技術者集団は、貴重な財産である。

ミニ区画整理の一層の活用という観点から考えても、極言すれば公団の住宅建設であれば、緑住ミニ区画整理事業とみなす。といった大胆な措置も必要なのでないかと思う。

## ●改めて地区詳細計画の

### 必要性について

都市基盤と言えば公共施設であり、即ち道路・公園・河川・広場である。市街化区域内農地、とりわけ都市内での活用や積極的存在意味を考える場合、「景観」「農地を結ぶ散歩道」なども都市農地の重要な基盤要素に入るのはないだろうか。

「農地を結ぶ散歩道」の概念を提案したい。宅地化農地や生産緑地について、それらが宅地化される場合であっても、幅三mくらいの道を設けネットワークを図ってゆくとい





写真1 生産緑地の宅地化の事例(1)

手前が生産緑地の部分、この部分の道路は未拡幅で、正面の住宅の車出入り用の小さなミラーがある。

うものである。約2mは人の散歩道用に、残りは虫や小動物の移動出来るような野草ベルトのようなものが良い。犬のオシッコもへーちゃらだし、環境にも勿論良い。

このような内容を地区の状況に応じきめ細かく検討した「地区詳細計画」を条件に、宅地化を誘導することがますます大切になってきていると思う。

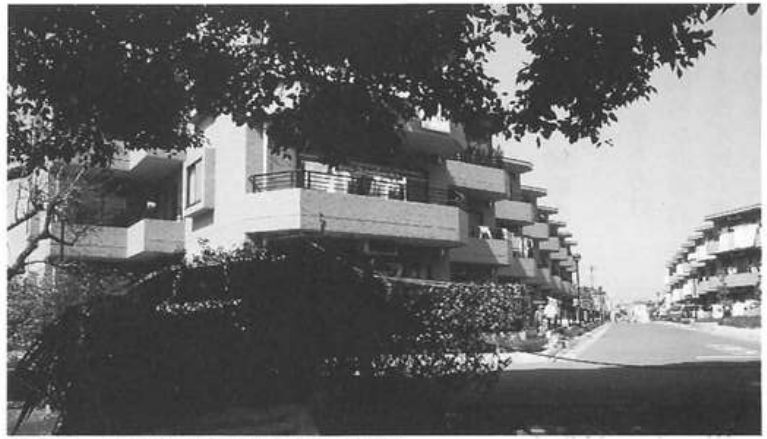


写真2 生産緑地の宅地化の事例(2)

生産緑地側から宅地化されたマンションを見る。

## ● まとめ

この稿の結論は、次の三点である。

(1) 宅地化農地・生産緑地とともに計画の対象として、改めて違う観点から捉え直すことが必要である。(これは、決して農地プログラムを見直せとか、新しい調査を行うべきであると提案しているのではない…念のため)。

(2) 事業的には、我が国におけるほぼ唯一

のまちづくり事業主体である「住宅・都市整備公団」(公社、や社会的な責任に十分応えることのできる会社も含む)を活用することが、地権者の意向に配慮することでもある。

(3) 事業の前提として、地区の特性に応じた地区詳細計画の必要性と「農地を結ぶ散歩道」の提案。

## ● おわりに

東京市部では、五〇、〇〇〇ha弱の市街化区域の中に、生産緑地約三、五〇〇ha、宅地化農地約一、九〇〇ha、合計約五、四〇〇haが残っている。

この値は商業地域、近隣商業地域、工業地域、工業専用地域の四つの用途地域面積を合わせた値より多い。

市街化区域内に残された一〇程度程度の貴重なこの空間の整備については、標準仕様による整備ではなくて、一つひとつの地区に応じた、手作業による仕上げ段階に入っているとされる。その意味で、経済成長の不透明な今日の時代は、これらに真正面から取り組むことが、とてもふさわしい時であるようにも思う。



## トピックス

### 平成九年度「まちづくりセミナー」開催される

（財）都市農地活用支援センターでは、都市農地を活用するまちづくりにとつて重要な平成九年度の税制を中心としたセミナーを四月一八日（金）東京会場（写真）、二四日（木）名古屋会場、二五日（金）大阪会場で開催しました。

このセミナーは、まちづくりの推進に携わる地方公共団体やJA関係の職員及び民間の方を対象に、①都市農地を活用したまちづくりの進めかた、②都市農地関連税制の概要と平成九年度税制改正のポイント、③相続税の基礎知識、④まちづくりのための税制Q&Aのカリキュラムで実施したものです。

税制関係の講師には、税理士の柴原一氏を迎え、幅広いテーマを分かりやすく講義さ



## センター通信

### 平成九年度事業計画

（財）都市農地活用支援センター

#### 一 基本方針

都市農地を計画的に利用した良好な住環境を有する住宅地の形成及び優良な賃貸住宅建設等を促進するため、各種の事業・制度の普及・推進、特定市とJAとが連携した農地所



### 「グッドリビングショー」に出展

定期借地権普及促進協議会

定期借地権普及促進協議会は四月二三日、二七日の五日間、国際展示場「東京ビックサイト」（有明）で開催された「東京国際グッドリビングショー」（社）東京国際見本市協会主催）に三年連続で出展し写真しました。

れ、参加者の皆様からは好評を博しました。なお、今後の都市農地活用支援センターの研究計画は、七月に緑住まちづくり事業と関連事業制度を内容とする「まちづくり研究会」、十月に「定期借地権関連セミナー」、「まちづくり事例交流研修」を予定しています。

当協議会では、パネル展示、パンフレット配付、ビデオ放映を行いました。パネルの内容は、①当協議会の紹介②定期借地権についての説明③会員による定期借地権付住宅の供給事例紹介（八事例）など。

期間中は、二〇万近くが入場し、当協議会のブースへも多くの来場者があり、パンフレットなどもたくさん配付できました。さらに、会期終了後もブース来場者から、当協議会への資料請求、質問などの電話もあり、関心の高さがうかがえました。

また、会期中の四月二五日には、「グッドリビングショー二〇〇回記念講演」ということで、三澤当協会会長が「定借によるまちづくり」というテーマで一般の方に分かりやすく講演しました。

なお、これに先立つ三月二〇日（木）二三日（日）、名古屋市中・千種の「吹上ホール」（名古屋市中企業振興会館）で開催された「あいち住宅フェア」に昨年に続き出展しました。

有者によるまちづくりの立ち上がりの促進に対する支援が求められている。

三大都市圏においては、生産緑地法が改正されて、「宅地化する農地」と「生産緑地」に区分されて以来四年余が経過し、各地で都市農地を活用したまちづくりが進められているところであるが、農地所有者によるまちづくり気運の醸成や、特定市の整備プログラムに基づいた事業化の推進が大きな問題となっている。



このような情勢をふまえ、国、地方公共団体、JAグループ等の協力を得ながら以下の方針の下に、各事業を積極的に推進する。

- (1) まちづくりの立ち上げの促進を図る。
  - (2) 地方公共団体、JAとの連携の強化を図る。
  - (3) 「農住組合推進事業、緑住区画整理事業、特定優良賃貸住宅供給促進事業」を始め各種事業・制度等の普及・推進に努める。
  - (4) 都市農地活用の一環として、定期借地権の普及促進を図る。  
なお、三大都市圏以外の地域においても、農地所有者等によるまちづくりの気運が高まって来ており、農住組合事業を始め、各種事業・制度の普及啓発や、まちづくりの立ち上げの促進を図る。
- 二 事業計画
- (1) 調査研究事業
    - ① 都市農地の計画的宅地化の動向に鑑み、地方公共団体やJAのまちづくりを支援するために、都市農地の計画的な宅地化に関する調査や、適地調査、モデルプラン策定等を実施する。
    - ② まちづくりに関する事業化の推進を図るために、個別の地区における調査、計画策定等を実施する。
  - (2) 研修事業
    - ① まちづくりの事業化の促進に結びつくようテーマを特化した研修会を昨年度に引き続き実施する。  
本年度は、税制改正、相続税等を中心とした内容の「まちづくりセミナー」及び主として緑住区画整理事業促進のための「まちづくり研修会」を

実施する。

- ② 現地視察を中心とした研修会を拡充し、先進的な事例習得のほか参加者相互の意見交換会を加えた「事例研修会」を実施する。
  - ③ 定期借地権制度の普及促進を図るためのセミナーを開催する。
  - ④ 地域レベルのきめ細かな研修ニーズに対応するため、地方公共団体、JA等が自主的に実施する研修会について、開催企画への協力、講師の紹介・派遣、資材の提供等の支援を行う。
- (3) 普及啓発事業
- ① 計画的なまちづくりを推進するため、地方公共団体、JA等の職員向けのマニュアル「都市農地に係る税制のあらまし」(仮称)を発行する。
  - ② 都市農地に関する情報誌「都市農地とまちづくり」の充実・改善を図るとともに、関係者の協力を得て発行部数の拡充に努める。
  - ③ 都市農地活用の新しい方式としての定期借地権について、その普及・促進に資するための小冊子「定期借地に係る取組事例集」(仮称)を発行する。
  - ④ 農住組合推進協議会等と協力して、農住組合事業の普及・啓発に努めるとともに、農住組合の設立を促進する。
- (4) 相談事業
- ① 地方公共団体、JA、農地所有者等からの電話や来訪による相談に対応するほか、センターからも積極的に出向いて、各種事業制度、税制及び土地の有効活用等まちづくりに関する相談に適切に対応して、農地所有者等のまちづくり事業に対する理解と意欲の高揚

に努める。

- ② 本年度も都市農地活用アドバイザーを派遣して、農地所有者等によるまちづくり事業の支援を積極的に展開する。
  - ③ 関係者からの各種の相談に応じられるよう、都市農地の状況や先進的事例等に関する情報等の収集に努め、まちづくりに関するノウハウの蓄積を図る。
- (5) 定期借地権方式普及啓発事業
- ① 定期借地権方式の普及推進及び事業化の支援を行うため、各種の調査研究を実施する。
  - ② 定期借地権普及促進協議会の事務局として、普及啓発や事業関係者に対する情報の提供等を行い、定期借地権方式の普及促進を図る。
- (6) その他
- ① 国、地方公共団体、JAグループ等との情報交換・意見交換をきめ細かく行う等、都市農地活用連絡会議を充実させる。
  - ② 国、JA全中等の協力を得て、特定市とJAにおもむき、まちづくりに関する地域の実情を把握するとともに、良好なまちづくりに向けた意見交換等を行う。
  - ③ 地方公共団体における連絡協議会等や各地域で行われる会議にも積極的に参加し、その活動を支援する。
  - ④ 都市農地の計画的なまちづくりに関する取組状況を把握し、関係者へ情報を提供することを目的に、地方公共団体に對する「まちづくり取組状況調査」を継続してとりまとめる。

## ●我が家の魔宮の伝説

兵庫県都市住宅部土地対策課 前田 准平（まへだ じゆんぺい）



妻が、どうしてもインターネットをやりたいというので、我が家もとうとうパソコンを購入することにしました。

まず、困ったことはパソコンの設置場所です。我が家で電話回線がある部屋はリビングルームだけで、その回りに電話・ファックス、テレビ、オーディオコンポがところ狭しと並んでおり、常識的にはスペースがありません。無理矢理、九〇センチ足らずの空間を捻出しました。悪戦苦闘の末、一晩がかりで設置を終え、一安心と思いきや！

次の晩、初期設定をすべくマニュアルを読んでみると、「テレビやファックスなどの強い磁気を発するものに近接して設置してはいけません」と書いてあるではありませんか。パソコンは、まさにテレビとファックスの間に多種多様なケーブルでがんにがらめ状態にあり、びくともしません。一瞬、目の前が真っ暗になりましたが、えい、ままよとはかりにスイッチをオン。しばらくしてウィンドウズの画面が無事、立ち上がりました。何とか、この件は取り越し苦労に終わり、一件落着。

次に、インターネットへの接続は、意外と難なくクリア出来たのですが、一難去ってまた一難、電子メールの受信で事件は起こりました。

パソコンの達人である友人に宛てて送信すべく、年賀状にあったアドレスを細心の注意を払って入力し、送信しますが、どうしても送れません。やっぱり、初期設定が間違っているのかと、チェックしますが分かりません。数日後、その友人に会ってその話をする時、「ごめん、年賀状のアドレスはEとZが反対やねん」と平然というではありませんか。こちらはドキドキしながら送信しているというのに。

さて、今度は送信済み状態になり、今か今かと返信を待っているのに、三日経っても四日経っても音沙汰がありません。また、だめかとかがっかりしていると、一週間後、「ずうっと出張でメール読めんかった。」と罪の意識が全くない返信がありました。やっこのことで、電子メール事件も難産の末、クリア。

果たして、「我が家の魔宮の伝説」は、いつまで続くのでしょうか？



## ●まちづくりは、夢づくり

夢は、夜ひらく…

J A 広島中央会地域生活課調査役 上野 敏浩

私の隠れ家を紹介いたしました。その名は「なわなない」。入口はわざわざコンクリートで固めて塞（ふさ）ぎ、ビックでまざるく破ってある。

そこから半軒の間合いがあり、腰から上に障子を貼った引き戸を開けると、「おすいいらっしやい」。いつも元氣な大将の声と笑顔満面の視線。

ここに腰をおろしたときから、一日の第二部が「始まり始まり」である。ここに集うメンバーは、仕事仲間あり、あるときは女性（妻？）であり、いろいろな職域の方と銘酒の味ききと品さだめを行うのである。

いうまでもなく広島は、酒都だ。

上野 とりあえずビール！今日一番旨（うま）い物は何？

大将 うちはなんでも旨いよ！んー（いつも自分で納得している）

上野 ジャあ、それ！

何とも他の人には意味の分からない会話がいつものパターンである。

ビールで乾杯、のどを潤しているうちに瀬戸の季節の肴（さかな）がお出ましになる。これは旨い。

酔っぱらう前に、仕事の打ち合わせと今日一日、一か月、一年前を振り返り反省し、早々まちづくりの夢また夢の世界へのめり込んでいく。

酒がすすむうちに、目はうつろ、口はへろへろ、頭はボーとしてくる。ボーとした頭に浮かんでくるまちのイメージ、これを実現したくなる。



浮かんだイメージを肴に議論を進めるのだからなかなか結論がでないが戦略が導き出されたときの喜びは、舞い上がってしまうほどうれしい。オー！ト！忘れないうちにメモを。

今日はこれくらいにしちよいちゃろうか。自分で納得し、議論半ばで腰をあげる。

大将 ありや？もう帰るんか。どこへいくんなら！

上野 かみさんがまっちょるけー帰るわ

大将 うそーいえー！

上野 ありがと。ほんじゃまた来るけー

ウソを簡単に見破られたとたん、出口でガッ！

この店は大将が全て自分で造りあげた「左端のポーツとしているのが私」



★都市農地を活用したまちづくりに携わる方々の必読書★

複雑な税制をわかりやすく解説した

# 都市農地のための税制Q&A

～計画的まちづくりの手引～

## 発行のご案内

- 執筆 税理士 柴原 一
- 発行 (財)都市農地活用支援センター

平成9年4月発行

定価 **1,800円**(税込)

A4判/約120頁

### ■主な内容

#### 第1章 平成9年度の税制改正の概要

- 1 平成9年度の改正内容
- 2 前年以前に改正された適用が平成9年からなる項目

#### 第2章 取得課税

- 1 相続税の計算方法
- 2 相続財産の評価
- 3 農地の納税猶予
- 4 不動産取得税の概要
- 5 登録免許税及び印紙税の概要

#### 第3章 保有課税

- 1 固定資産税、都市計画税の課税
- 2 特定市街化区域農地に対する固定資産税・都市計画税の特例
- 3 地価税の計算方法と農地の取扱い

#### 第4章 譲渡課税

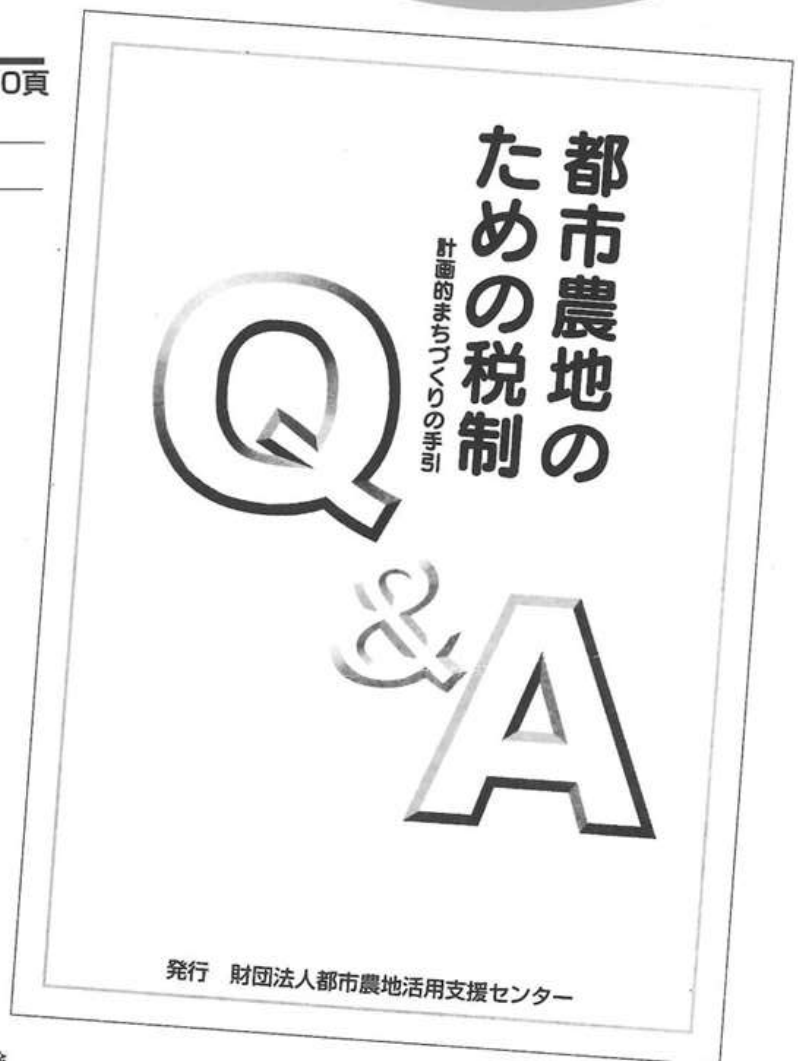
- 1 譲渡税の計算
- 2 事業用資産の買換え
- 3 取用等があった場合の取扱い
- 4 優良住宅地の譲渡の特例

#### 第5章 都市農地活用と関連事項

- 1 土地区画整理事業とその税制
- 2 定期借地権の設定による課税
- 3 賃貸物件建築による相続税の節税

#### コラム

- ・納税猶予の打ち切りと地役権の設定
- ・相続させる遺言と登録免許税、不動産取得税
- ・農地保有合理化のための800万円の特別控除
- ・JAが行う宅地供給事業と1,500万円の特別控除
- ・生前贈与のしかた
- ・土地改良区の決済金の取扱い



申込み先

〒160 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル  
(財)都市農地活用支援センター 普及部 山崎

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

\*10冊以上まとめてのご注文の場合は、次のように取扱わせていただきます。  
1冊1,500円とし、送料は当センターで負担いたします。

# 新総合土地政策推進要綱 について

国土庁土地局土地政策課

## 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ところであり、これらの取組みによりバブル期の異常な地価高騰の抑制に一定の成果を挙げてきたところである。

しかしながら、地価が五年連続して下落するという状況の中にあつて、我が国経済・社会の構造的変化に的確に対応し、ゆとりある住宅・住環境の形成、快適で安心できるまちづくり・地域づくりの推進等を図っていくためには、土地の有効利用の促進をはじめとした土地政策の新たな展開が強く求められるようになった。

このような中で、土地政策審議会においては、平成八年四月、内閣総理大臣から「今後の土地政策のあり方について」の諮問を受けて、半年以上にわたり審議が行われた結果、平成八年十一月二十一日に、土地の有効利用の促進を図るとともに、新たな「土地政策要綱」を策定すべきであるとする土地政策審議会答申が取りまとめられた。(概要については、別添参照)

政府においては、平成八年十一月二十九日に土地政策関係閣僚会議が開催され、内閣総

理大臣から、同答申を踏まえ、新たな「土地政策要綱」の策定を行う旨の指示があり、国土庁を中心に、新たな「土地政策要綱」の取りまとめ作業が行われてきたが、去る二月十日に「新総合土地政策推進要綱」として閣議決定が行われた。

新要綱は、今後の土地政策の目標を、これまでの地価抑制を基調としていたものに代えて、「土地の有効利用による適正な土地利用の推進」とするとともに、総合的な土地利用計画の整備・充実、土地の有効利用のための諸施策の推進、土地の有効利用に向けた土地取引の活性化等の諸施策を推進していくこととしている。

新要綱の概要は以下のとおりである。

## 新総合土地政策推進要綱の概要

### 前文

地価下落は内外価格差の是正、社会資本の整備等にプラスになる一方、個人・企業のバランスシートの悪化の大きな要因となるとともに、金融機関における不良債券処理に影響を与えており、我が国経済の景気が回復の動きを続けている中で、そのテンポが緩やかなものにとどまっている一因となっている。

現在のような地価下落の状況においては、一般的な地価引下げを目標として掲げる必要はなくなっており、今後の土地政策の目標

は、これまでの地価抑制を基調としていたものに代わって、「所有から利用へ」との理念の下、「土地の有効利用による適正な土地利用の推進」に転換する必要がある。

土地の有効利用を実現するためには、土地を有効に利用しようとする者への土地の移転をしやすいことが必要であり、土地取引の活性化を図ることが重要である。また、土地取引の活性化は、緩やかな景気回復を続ける我が国経済を中長期的な安定成長につなげることに資するものである。

以上のような認識にたつて、政府は、関係地方公共団体との緊密な連携と協力の下に、総合的な施策を機動的に実施するとともに、今後とも引き続き適宜適切な政策の実施に努めることとする。

## I 土地政策の目標等

### 第一 土地政策の目標

―地価抑制から土地の有効利用への転換―  
今後の土地政策の目標は、これまでの地価抑制を基調としていたものに代わって、「所有から利用へ」との理念の下、ゆとりある住宅・社会資本の整備と自然のシステムにかんが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土地の有効利用による適正な土地利用の推進とし、総合的な施策を展開す

る。

### 第二 土地の有効利用の促進

―総合的な土地利用計画の整備・充実と有効利用のための諸施策の推進―

一、総合的な土地利用計画の整備・充実  
市町村レベルにおける総合的な土地利用計画により、目指すべき土地利用の姿を明らかにするとともに、それへ誘導するための都市計画制度による地区計画等を多くの地区で策定するなど総合的な土地利用計画の整備・充実を図る。

二、土地の有効利用のための諸施策の推進  
大都市地域等の既存市街地を中心に、遅れている都市基盤施設の整備をはじめ、密集市街地の再整備による防災まちづくり、居住の回復と職住近接を目指す都心居住、地球環境問題や都市・生活型公害への対応等、土地の有効利用のための諸施策を推進し、居住水準と都市環境の質的向上に重点をおいた土地の有効利用を促進する。

### 第三 土地取引の活性化の促進

―不動産取引市場の整備―  
有効利用に向けた土地取引の活性化のためには、不動産取引市場の整備をはじめ、土地取引に係る規制の緩和や土地情報の整備・提供を進める。

### 第四 土地政策の総合性・機動性の確保

―土地対策関係閣僚会議等の積極的活用―

土地政策の目標を実現していくため、土地に関する各般の施策を、経済政策等の各種施策との連携を図りつつ、総合的に実施していくものとする。

また、地価監視体制の適正な運営等、二度と地価高騰が起きることがないように万全の配慮を行う。

このため、今後とも、土地対策関係閣僚会議等の積極的な活用により、施策の具体化を図りつつ、各施策を機動的かつ効果的に推進する。

## II 土地の有効利用の

### ための諸施策の展開

#### 第一 適正な土地利用推進のための土地利用

##### 計画の整備・充実

##### 一、土地利用計画の充実

○ 市町村において目指すべき土地利用の姿を明らかにする総合的な土地利用計画の整備・充実を図る。その際、国土利用計画法に基づく土地利用基本計画及び都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針の一層の活用を図る。

○ 地区レベルにおいては、市町村において目指すべき土地利用の姿へ誘導するための詳細な計画の策定を推進する。

特に、都市計画制度による地区計画等

について、地域の特性や地域づくりの課題に応じつつ、多くの地区で策定するなど、その積極的活用を推進する。

○ 都市の再構築を推進するため、都市計画・建築規制の枠組みについて総合的な見直しを進める。

二、土地利用計画の実効性の確保

○ 土地利用計画の実効性を確保するため、都市基盤施設の計画的整備、土地の有効利用のための多様な事業制度や土地利用規制と連携した税制の活用等を図る。

三、線引き・用途地域の指定の見直し等

○ 産業構造や都市構造の変化、土地利用転換の動向等に対応して、線引き、用途地域等の指定の見直しを行う。

○ 都市計画区域内における臨港地区の指定・変更及び同地区内における臨港地区の港湾管理者と都市計画決定権者の調整・協議の強化を図る。

四、土地利用計画に関する制度の検討

○ 総合的に土地利用を図ることを可能とするため、地方分権の推進に関する動向も踏まえ、地方公共団体における各種土地利用の調整や規制の基本となる土地利用に関する計画のあり方について、中長期的な視点に立って検討する。

五、住民参加のシステムづくりの整備・充

実

○ 地区レベルの詳細計画の策定に当たっては、住民参加による合意形成が重要であるため、地方公共団体、土地所有者、地域住民等の関係者により構成される協議会の設立等に対する支援を行う。

○ 専門的知見を有するアドバイザーやコーディネーターの積極的な育成・活用を図るとともに、地域住民等に対して、情報や技術を提供する仕組みを充実することにより、住民主体のまちづくりの支援を行う。

第二 土地の有効利用の促進

一、土地の有効利用のために不可欠な都市基盤施設の整備

○ 道路・公園等の都市基盤施設や住宅、福祉施設等の整備を効果的に進めるため、複数の事業間及び関係省庁間の連携を積極的に進めるとともに、事業をできるだけ早期に完成させるといふ観点から、重点的な公共投資を行う。

○ 都市整備を効果的に進めるため、複数の事業を基幹事業、連携事業として組み合わせることで総合的に実施する仕組み（パッケージアプローチ）を創設する。

二、低・未利用地の利用促進、密集市街地の再整備による土地の有効利用

(1) 低・未利用地の利用促進

○ 大都市圏において、低・未利用地の実態把握を行うとともに、その有効利用のための計画策定を推進し、公共的利用を含め、低・未利用地の利用促進を図る。

特に、東京都区部における低・未利用地の有効利用の促進に資する情報の収集、提供等を積極的に行うとともに、低・未利用地の有効利用の促進に資する土地利用の転換等を進めるための計画の策定を積極的に推進する。

○ 都市部に存する低・未利用地について、地区計画、土地区画整理事業、街並み・まちづくり総合支援事業等の活用及び都市基盤整備による計画的かつ効率的な有効利用を促進するとともに、業務代行方式の活用等により民間活力の導入を図る。

○ 優良な都市開発プロジェクトについて容積率の割増等に係る都市計画・建築規制等の特例制度や公的融資などの公的支援措置を活用し、事業の推進を図る。

○ 敷地の細分化を防止し、土地の有効利用を促進するため、用途地域、地区計画等による最低敷地規模規制の積極的な活用を推進するとともに、さらに多様な地域において活用されるよう検討を進める。

○ 市街化区域内農地については、農住組合制度、緑住まちづくり推進事業、住宅



街区整備事業等を積極的に活用し、良好な住環境を備えた宅地等への転換を計画的に進める。

○ 民間都市開発推進機構においては、土地業務において取得した土地については、必要に応じて、地方公共団体や住宅・都市整備公団と連携して、開発適地の把握及び事業化方策の検討を行うなど、民間による都市開発を積極的に支援する。

(2) 密集市街地の再整備の促進等

防災上危険な密集市街地においては、住宅地としての活用をはじめとして、従前の居住の確保等にきめ細かく配慮しつつ、災害に強いまちづくりを早急に進めることとして、以下の措置を講ずる。

○ 密集市街地の再整備を総合的かつ一体的に推進し、安全で質の高い市街地の形成を図るため、危険市街地に関する調査・判定の公表及びそれに伴う防災性向上のための道路、広場等の地区公共施設の整備、老朽木造建築物の除却、建替えの促進、防災機能の確保を図る地区計画の導入、土地の権利の移転を円滑に行うことが出来る制度の創設、地域住民による市街地整備の取組みを支援する仕組みの構築及び住宅・都市整備公団の活用を可能とする制度の創設を図るとともに、融資・税制上の措置を講ずることとし、所

要の法律を整備する。

○ 土地区画整理事業等の既存の面的整備事業等の活用・拡充を図ることによる避難地や避難路、防災拠点、防災安全街区等の整備や建築物の共同化・不燃化等多様な事業を総合的・一体的に推進するとともに、必要な建築物の耐震診断・耐震改修を促進する。

○ 災害発生直後の救命・救急、応急復旧対策等の緊急活動を確保するため、緊急輸送道路の整備を推進するとともに、ライフラインの信頼性の向上に資するため、共同溝等の整備を促進する。

三、良質な住宅・宅地の供給の促進による土地の有効利用

(1) 広域的計画に基づく住宅・宅地の供給  
○ 大都市法に基づき、三大都市圏における国の供給基本方針を踏まえ、都心の地域等における住宅供給の促進、関連公共施設の重点的整備等により、国及び地方公共団体が一体となって、住宅・宅地の供給を推進する。

(2) 都心居住の推進  
通勤時間の短縮、コミュニティの維持、インフラ運営の効率性、環境への負荷の低減等の観点から、大都市等の都心に居住の確保を図ることとして、以下の措置を講ずる。

○ 街並み誘導型地区計画、都心居住型総合設計制度や中高層階住居専用地区等の活用により、必要に応じ建築規制の弾力化を推進し、民間活動の活性化を通じて、民間事業者による都心での良質な住宅供給事業を促進する。

○ 都心共同住宅供給事業等を活用することにより、都市基盤施設の整備と良質な住宅供給を一体的に実施するとともに、関連公共施設の重点的整備等により、良質な住宅市街地の整備に不可欠な公共施設の整備を推進する。

○ 具体的な地区ごとに国、地方公共団体、住宅・都市整備公団等からなる協議会を設置し、民間事業者による住宅供給事業の立上げを支援するとともに、地方公共団体と協力して住宅・都市整備公団の持つまちづくりのノウハウ等を活用する。

(3) 公民協調による住宅・宅地の供給  
○ 住宅・都市整備公団等が基盤整備等を行い、併せて民間事業者が分譲住宅建設を行うなど、公民が適切に役割分担しながら共同で事業を進める公民共同事業方式の充実・活用を図る。

(4) 良質な安価な住宅・宅地の供給の促進  
○ ファミリー層向けの良質な賃貸住宅や高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅等良質な公的賃

賃貸住宅の供給を積極的に推進する。

- 融資の充実、税制上の措置等により、定期借地権を活用した住宅・宅地供給の一層の推進を図るとともに、建築規制体系を抜本的に見直すこと等により、住宅建設コストの低減を図る。

(5) 住宅ストックの有効活用

- 既存住宅について、管理修繕に関する診断・相談体制の整備等を行うことにより、所有者の自助努力を支援し、住宅のリフォームや建替えを促進するとともに、既存の公的住宅の建替えや改築等を積極的に推進する。

- 都市型居住形態として定着したマンションについては、標準管理規約の充実、融資や債務保証制度の活用等により、適正な維持管理及び計画的な大規模修繕の実施を促進する。

- ライフステージに応じた適切な住宅を確保し、住替えの円滑化や居住水準の向上を図るため、良質な既存住宅の取得に対する融資の拡充、指定流通機構制度の充実等により、中古住宅市場の活性化を図る。

- 高齢者が保有する住宅ストックを活用し、高齢者の居住の安定を図るため、入居時における家賃の一時支払い方式を活用したシニア住宅の供給を推進すると

もに、リバース・モーゲージ制度について検討を進める。

- (6) 大都市地域内における近郊居住に向けた良好な住宅市街地整備の推進等

- 市街化区域内農地の住宅地等への転換の促進、定期借地権を活用した住宅・宅地供給の促進等に重点を置き、大都市地域内における近郊居住の実現に向けて、公共施設が適切に整備され、良好な居住環境を備えた住宅市街地の整備を図る。

- 適正な土地利用、良質な宅地供給のため、官民が適切な分担のもとに宅地供給を行うものとし、このため、宅地開発等指導要綱の行き過ぎ是正について引き続き指導を徹底するとともに、住宅・宅地関連公共・公益施設の整備を積極的に推進する。

- 宅地開発等に関連する許認可事務の簡素化、迅速化等を推進することにより、開発許可までの期間の短縮等宅地供給事業の事業期間の短縮を図る。

四、土地の有効利用のための諸事業の促進

- (1) 環境への負荷の少ない土地利用の推進

- 緑の確保、交通公害の防止、水環境の保全等による良好な生活環境の形成に配慮するとともに、地球環境問題に対応するため、エネルギー消費の少ない都市構造・交通体系への転換を図るなど、環境

への負荷の少ない土地利用を推進する。

- (2) 高齢社会に対応した土地利用の促進

- 関係省庁の連携により、高齢社会に対応して、社会福祉施設等を併設した公営住宅の供給の推進及び面的な市街地整備や都市公園等の整備と一体となった社会福祉施設等の整備の促進により、既成市街地での社会福祉施設等の立地を進める。

- (3) 文化の観点から踏まえた土地利用の推進
- 文化財等の保存、再整備等を促進するとともに、文化財等の周辺地域を含めた公園化の推進、街なみ環境整備事業等の活用などを行うことにより、地域の文化や歴史を活かした美しい街並み景観の形成を進める。

(4) 土地の立体的活用の促進

- 道路、鉄道等の施設の上下空間について、都市環境、防災面等に配慮しつつ適切な利用を図るなど、都市空間の立体的利用を推進する。

○ 大深度地下の適正かつ計画的な利用の確保とその公共的利用の円滑化に資するため、臨時大深度地下利用調査会の審議結果を踏まえ、法律面、安全面、環境面等の種々の観点から、大深度地下の公的利用に関する制度について検討を進める。

- 五、土地の有効利用のための用地取得の促

進等

(1) 公共事業用地等の取得の促進

○ 公共事業用地及びその代替地の円滑な取得を促進するため、土地の先行取得制度の活用等を図るとともに、利用権設定による公共用地としての利用の拡大その他必要な方策について充実を図る。

(2) 国公有地の利活用の促進等

○ 未利用国公有地については、都市基盤施設の整備並びに防災及び都市環境の改善に資する用途への活用等を図ることにより、また、庁舎の敷地等現に使用されている国公有地については、その有効利用を促進する。

○ 公有地については、その確保を図るとともに、有効利用が促進されるよう地方公共団体に要請する。

(3) 定期借地権制度の活用等

○ 定期借地権制度の普及促進を図るため、土地所有者・利用者双方が安心して取り組める事業方式やそのための環境整備を推進するとともに、特に、都市部において集合住宅への活用を促進するための措置を講ずる。

○ いわゆる定期借家権については、その必要性や有効性等を十分に見極めつつ、引き続き、検討を進める。

第三 土地の有効利用に向けた土地取引の活

性化の促進

一、不動産取引市場の整備等による土地取引の活性化

(1) 不動産取引市場の整備

○ 不動産取引市場の整備・近代化を進めるため、指定流通機構制度の活用を一層促進するなどの措置を講ずる。

○ 土地の有効利用に向けた土地市場の活性化の検討を進め、特に、土地情報が円滑に収集、提供できる仕組みについて検討する。

(2) 資金調達手法の整備

○ 不動産特定共同事業について、投資の専門家が同事業へ投資しやすい環境を整備するための規制緩和を行う。

○ 不動産証券化、プロジェクト・ファイナンス等の多様な資金調達手法についての検討を進める。

二、土地情報の整備・提供による土地取引の活性化

(1) 土地情報の整備・提供の推進

○ 土地の所有、利用、取引、地価等に関する情報について、土地基本調査の充実を図るとともに、関係行政機関相互の連携を強化し、資料の収集・整備・分析・提供を進める。

○ 地域ごとの取引動向の把握のための施策を推進するとともに、土地に関連する

経済・社会指標等の把握、分析を強化する。

○ 地価公示制度について、標準地の適切かつ安定的な設定を進め、精度の一層の向上のための施策を拡充・推進するとともに、公表に当たっては、制度の趣旨等の周知に努める。

○ 土地に関する基礎的な情報を整備する地籍調査について、進捗が遅れている都市地域において土地区画整理事業等他事業による確定測量成果の積極的活用を進めるとともに、その計画的推進を図る。

(2) 地理情報システム(GIS)の整備等

○ 全国統一的な筆界など土地の区画に関するデータを含む地理情報システム(GIS)の整備を推進する。

このため、地域の実情を踏まえ、GISを導入する市町村に技術的支援等を行うとともに、GISの基図を整備するため、地籍調査の進捗が遅れている地域において、必要最小限の情報である官民境界の先行的調査等を進める。

第四 土地の有効利用促進のための土地税制

等

一、土地税制

(1) 基本的考え方

○ 土地税制は、土地の有効利用の促進等を図る上で、土地政策上重要な手段の一

つであり、長期的・構造的な観点から、適正な土地利用やそれに向けた円滑な土地取引の確保を目指すこととする。

○ 今後とも、土地の有効利用の促進に向けた検討を進める。

(2) 保有課税

○ 固定資産税について、平成九年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。

○ 固定資産税評価については、評価の適正の確保に資するため、平成九年度評価替えにおいては、すべての路線価を公開するよう指導する。

○ 平成十二年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。

○ 土地保有課税のあり方については、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用の促進を図る観点を踏まえ、幅広い検討が早急に必要である。

(3) 土地取引の活性化のための配慮

○ 登録免許税及び不動産取得税については、土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の観点や平成九年度の固定資産税の評価替えの状況などを踏まえ、引き続き負担の軽減を図る調整措置を講ずることとする。

ととする。

○ 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・安定的な制度の確率を図る。

二、開発利益の還元

○ 明らかに公共投資に起因して地価の上昇がみられる地域等において、土地区画整理事業方式の活用等既存の取り組みの一層の拡充等を通じて、土地の価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担を求める。

○ 既成市街地の再整備等に際し、住民の参加や計画への貢献を考慮しつつ開発利益の帰属に見合った負担のあり方を組み込んだ方策を検討する。

第五 機動的な地価対策のための体制の整備

等

一、地価動向等の的確な把握

○ 今後、地価高騰又はそのおそれが生じた場合に、的確な対応を適時に講ずるため、引き続き、地価動向、土地取引動向及び経済・金融動向について、調査・把握を行う。

二、土地取引規制の的確な運用

○ 国土利用計画法に基づく土地取引規制については、今後とも、国と地方公共団体が緊密な連携を図る体制を維持しつつ、社会経済情勢に応じた大規模な土地取引に係る届出勧告制の運用の見直しに

ついて徹底するとともに、地域の実情等を踏まえ監視区域の解除を行う等の機動的な運用を図る。

○ 首都機能の移転、大規模プロジェクト等の推進に当たっては、迅速かつ的確に地価動向、土地取引動向等を調査・把握し、機動的な土地投機防止対策を講ずるための方策を検討する。

三、土地関連融資規制

○ 土地関連融資に係る規制については、地価高騰のおそれが生じた場合には、経済・金融情勢等に応じて、必要な施策をタイミングを失することなく的確に実施する。

第六 国土政策との連携

一、国土政策との連携

○ 土地政策においては、個性的で魅力的な地域づくりに資する適正な土地利用を推進するため、複数の国土軸からなる望ましい国土構造の形成を目指す国土政策と連携を図るものとする。

二、首都機能の移転

○ 国会等の移転に関する法律に基づき、国会並びにその活動に関連する行政に関する機能及び司法に関する機能のうち中核的なものの東京圏以外の地域への移転の具体化に向けて、積極的な検討を行なう。

第七 土地に関する基本理念の普及・啓発等

○ 土地のもつ公共性・社会性についての理解を進めるため、公共の福祉優先等の土地に関する基本理念について、国民一人ひとりの理解と実践が不可欠であることから、その普及・啓発を行うとともに、土地に関する調査・研究を推進する。

## おわりに

以上が新総合土地政策推進要綱の概要であるが、今後は、新要綱で掲げられた諸施策を政府が一体となって強力に推進していくとともに、適宜、土地対策関係協議を開催する等により、新要綱のフォローアップを行うつつ、必要な場合には、要綱の見直しを行ってまいりたい。

\* — \* — \* — \*

(別添)

## 土地政策審議会答申の概要

### 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、土地の適正な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。

へ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券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は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おかげで、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的利用の視点が重要。

(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、土地利用換計画の策定の支援。

市街化区域内農地の良好な住環境を備えた宅地等への転換。

(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。  
・ 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、公的土地評価の均衡化・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。

(11) 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。

## センター刊行物のご案内

### 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P内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

### 農住組合の手引き

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な運用・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

### 都市農地を活用したまちづくりガイド

まちづくりの気運の醸成から事業化までの対応方法を事例や参考資料により分かりやすく解説した、公共団体やJAの担当者向けガイド

A4判 285頁 定価4,000円 送料は別途

皆様にご愛読いただいております「都市農地とまちづくり」も、本号で十二号を数えることとなりました。いろいろな場面で活用しているとの声もいただいております。編集スタッフ一同感謝しております。

さて、これまでのほぼ三年十二回で、都市農地に関する話題をひと通りご紹介できたものと思っております。

ここで、十三号からは、特集や連載記事の内容を多少変更し、より一層役立てていただける紙面に改革していこうと考えております。

具体的には、「緑住区画整理事業」のような制度縦切りだけではなく、「都市農地と高齢者対策」といった横切りテーマを導入することを計画しております。また、連載等も新たな企画を起す予定です。

皆様から、紙面に対する意見、特集のテーマのご希望などを寄せていただければ幸いです。今後とも「都市農地とまちづくり」をよろしく願います。

(T・K)



## 次号予告

### 特集テーマ「定期借地権の現状と今後の展望」

#### 1. 座談会「定期借地権の現状と今後の展望」

●定期借地権について、関係者(識者、事業者)による意見交換

#### 2. 定期借地権をめぐる最近の動き

●定期借地権制度及び実績等の紹介(仮) ●定期借地権における道路等公共施設用地の取扱い(仮) ●定期借地権における税制(仮)

#### 3. 事例紹介

●民間団体の取り組み ●公的機関の取り組み

### ●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)平成9年4月退任 安里 元男(農林水産省経済局)平成9年4月就任

紙井 文雄(横浜市)

角本 直樹(神戸市)平成9年4月退任 野口 和宏(大阪府)平成9年4月就任

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

山崎 勝實

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5月28日

●発行日 1997年5月31日

J A 全中企画・市民農園ビデオ第3弾!

# 学校農園でいきいき農業体験

～地域の農家かぼくらの先生～



VHS全1巻 44分

頒布価格 10,000円(税別)

## 教育

●「生きる力を養う教育」(中教審答申)が叫ばれる中で、農業のもつ教育力にいま注目が集まっている。

## 生命

●農業には自然の見方やつきあい方に関する知恵や技術がいっぱい集約されている。また、生き物を慈しみ、生命を大切に作る心や自立心も育てる。

■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



## 地域

●千葉県我孫子第二小学校の子ども達が地域の農家の指導の下で、1年を通じて体験した学校農園の実践を記録し、学校農園を通じて地域と学校との交流を提言する。

### 《市民農園ビデオシリーズ》

#### ●市民農園で緑のまちづくり

全1巻 30分 10,000円(税別)

様々なタイプの市民農園を紹介し、今後の市民農園の役割と課題を探る。

#### ●高齢者やすらぎ農園で青空デイサービス

全1巻 21分 10,000円(税別)

J A 東京みどりと国立市社会福祉協議会が協同で取り組む高齢者ふれあい農園の先進事例を詳しく紹介。

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

お申し込み先は/農山漁村文化協会

☎03-3585-1144 FAX03-3585-6466

〒107 東京都港区赤坂7-6-1