

発行:(財)都市農地活用支援センター



# 都市農地と まちづくり

【メインテーマ】 賃貸住宅の新たな動き

第18号  
1998.12

---

表紙の写真説明

---

JA町田市の農住団地「こち野」

東京都 JA町田市の農住団地「こち野」は今春完工した賃貸住宅団地(写真上)。アメリカ人のデザインを採用、2×4工法でバリアフリー化したことやメゾネット型(写真下の右)と3階建て共同住宅型(写真下の左)を組み合わせ、景観に配慮したことが大きな特徴で、建設大臣表彰も受けた。

---



# Contents

<b>【巻頭言】</b>	これからの賃貸住宅需要と都市農地の役割	
	福山市立女子短期大学学長 大阪市立大学名誉教授 都市住宅学会理事	住田昌二…………… 2

## 特集 賃貸住宅の新たな動き

■ 高齢者向け優良賃貸住宅制度の概要	建設省住宅局住宅整備課/地域住宅計画官 瀬良智機…………… 4
■ 「今後の賃貸住宅政策の方向について」の概要	住宅地審議会住宅部会基本問題小委員会 中間報告 建設省 住宅局住宅政策課…………… 8
■ JA町田市の賃貸住宅供給の取組み	JA町田市宅建部土地住宅課/課長 小宮昌春…………… 12
■ 賃貸住宅ニーズの動向について	公庫融資賃貸住宅の入居者調査を踏まえて 住宅金融公庫融資第二部賃貸住宅課/課長 桜井雄二…………… 20
<b>具体的事例</b>	
■ 共有空間を持つコミュニティー配慮型住宅	(株)ライフ・カルチャーセンター/代表取締役 (財)アーバンハウジング/理事 澤登信子…………… 27
■ 多様な住まい方に対応する集合住宅	大成プレハブ株式会社 営業本部 営業推進部企画室/課長 菊池力…………… 34

### ●トピックス

● “農”のあるまちづくりを考えるシンポジウム…………… 38
● 平成11年度市街化区域内農地関連概算要求等の概要(建設省)…………… 39
● 平成11年度市街化区域内農地関連予算の概要について(国土庁)…………… 42
● 住宅地審議会への諮問について…………… 43
● 平成10年住宅需要実態調査の実施に向けて(建設省)…………… 44
● 改正農地法が11月1日施行 4haまでの転用は知事許可に(農水省)…………… 45
● 新農業基本法制定へ調査会が答申 都市農業の展開等も盛り込む(食料・農業・農村基本問題調査会)…………… 46

### ●アドバイザーから一言

高齢化社会における協同の住宅づくりと都市農地	(株)関西総合研究所専務取締役 松元隆平…………… 48
------------------------	------------------------------

● 豆辞典…………… 50
● インフォメーション…………… 51

## これからの賃貸住宅需要と 都市農地の役割

福山市立女子短期大学学長  
大阪市立大学名誉教授  
都市住宅学会理事

住田 昌二



### 流動型社会像と賃貸住宅需要

いま二一世紀の社会像が徐々に姿を現しつつあるが、それは二〇世紀とかなり異質な多元社会的様相を帯びそうだ。住宅は、社会の空間構成単位であるため、社会構造が変化すると、住宅の需要と供給の関係に大きな影響を及ぼす。それがどのようなものか、まずその点について描出してみよう。

二一世紀の社会像はなかなか一義的には捉えられず、高齢社会、情報社会、都市型成熟社会などさまざまな切り口があるが、ハウジングとの関係からは、「流動型社会」という規定が有効なスコープを与えてくれる。

社会が流動性を強める背景にあるのは、若年層の減少に基づく雇用構造の変化である。それは二つの大きな変化をもたらす。ひとつには、企業において中高年層が増加すると、わが国特有の年功序列賃金制は崩れざるを得ない。これからは職能給が漸次普及するだろうが、その過程で、転職が一般化しよう。転職は必然的に居住地の移動を伴うが、慌てて持ち家を持つのでなく、借家を上手に住み替えることが生活の知恵となる。

いまひとつには、生産年齢人口の減少を補うため、女性の就業形態は、これまでのパートタイムからフルタイムへの拡大を必至とし、それは家族形態としては共働きを促そう。その世帯にとっては、住生活の合理化が家庭の最大の関心事となり、鍵一つでプライバシーの得られる集合住宅、家族の成長に合わせて住み替えられる借家へのニーズが高ま

るとみられるのである。

これからの三〇歳、四〇歳代のファミリー層の新しいライフスタイルにも注目する必要がある。従来のワーカホリック的な生き方に替わって、余暇生活への関心が一層高まることになる。長期休暇や海外旅行などが、これまで以上に活発となるに違いない。身軽に定住地を離れるためには、戸建て持ち家より賃貸アパートの方がずっと便利だという認識も普遍化するだろう。

また、この世代層は、戦後持ち家の第一世代層の相続層に当たり、いずれは親の資産を相続するという余裕のある層が少なくない。これらの層では、転職や中途転職なども視野に入れることもあって、持ち家への執着意識はかなり弱くなっていると考えられる。

家族形態についてみると、少子高齢化の傾向は顕著にすすみ、現在戸当たり平均家族人員は三人を割ったが、さらに小規模化に向かっていく。三人家族を想定すると、七五㎡、二LDKのアパートで、望ましい規模である誘導居住水準が立派に満たしていることになる。従来、住宅規模拡大ニーズが持ち家志向の大きな要因となっていたが、家族人数が増えないとなると、持ち家需要圧力も減退するのではないか。

### 所有から利用へ——住宅観の変容

最近までの日本人の住宅観はというと、資産形成的な見方が支配的であったが、二一世紀になると、利用中心の見方にシフトしていくものと思われる。



戦後家賃統制が永らく続き、借家市場が育たず、家族の成長に応えられない規模の大きい賃貸住宅が供給されなかったため、ユーザーが住宅規模拡大ニーズを満足させようとする、結局は持ち家に行き着くしかなかったし、ローンの家計圧迫は、インフレヘッジを取り込むことで何とか解消されていた。そうした経済環境のなかで、住宅所有を絶対視する住宅観が深く社会に浸透していったのである。

ところが、バブル経済がパンクした今日、土地神話は崩壊し、住宅資産として住宅を持つことの意味はなくなった。これから形成されてくるファミリー世帯では、家族人数を増やすことはあまり考えず、また転勤、転職を視野に入れ、身軽に合理的に暮らそうという意識層が多数派を占めるようになるのではなからうか。

これまでは、ユーザーの住宅の質の捉え方も、住宅の資産形成と結びついて、床面積の確保や設備の充足などに重点があったが、これからはインテリアの「デザイン」とか、介護や保育など生活の「サービス」とか、よりソフト的な見方に焦点が移っていくであろう。住宅の付加価値の付け方も物理的に重装備にしていくという、これまでのやり方から、生活の付加価値をどう付けるかという方向に替わっていくだろう。賃貸住宅需要が増大していくことは、前述した通りであるが、求められる借家のイメージは従来とかなり違ったものになるように思われる。

## 農住共生社会のなかの住宅供給

住宅の供給量の動向を占うのはたいへんむ

ずかしいが、一つの見方として次のようなことが言える。

問題の鍵は、世帯規模がどこまで縮小するかであるが、これが現在の欧米並みの二・四人程度まで下がるとすると、一・二五億人の人口に対する世帯数を算出し、さらにこれに一割程度の空き家率を上乗せすると、五六〇〇万戸前後となる。この数字は、現在の欧米の住宅ストック水準が人口一〇〇〇〇人当たり四五〇戸程度であるのとはほぼ一致する点で、大体妥当していると見なされる。これは九三年総住宅数に比し、ちょうど一〇〇〇万戸の純増に当たる。

この住宅需要量の中身としては、これまで述べてきたことをもとにすると、持ち家より借家に相当シフトしていて、しかも床面積六〇〇〜八〇〇㎡のファミリー賃貸が主となる。

さて、この一〇〇〇万戸の住宅配置を、国土計画的視点からどう考えるかが問題である。従来のように、大都市郊外のなし崩しの膨脹はもうできないであろう。新規需要の核をなす若年世帯や高齢世帯は、脱市街地の生活を望まないし、また地球にやさしい開発のあり方からみて、これ以上の自然破壊は許されないからである。

そうとすると、国土計画的には都市地域、要するに現状の都市計画区域内、とりわけ市街化区域内の空地の利用を主体に考えていくことが是非とも求められるのである。そのように絞っていくと、市街化区域内農地の農住共生的な活用がクローズアップしてくる。これまでの農地と宅地の対立的な土地利用の在

り方を克服した田園的な都市景観の創出が望まれるのである。

これから二一世紀にかけて新たに需要される賃貸住宅は、これまでとはかなりコンセプトが異なったものとなる。若年単身向けワイルドルーム賃貸、高齢ケア付き賃貸、ファミリー向け高規格賃貸といった、世代やライフスタイルによる、住宅タイプの区分けが重要になる。住戸面積の拡大は是非求められるところであるが、そうなるかどうか、土地価格の家賃への跳ね返りをできるだけ抑え込まねばならない。具体策としては定期借地権の活用がいちばん効果的である。

特優賃制度の更なる展開も必要である。公庫金融は、持ち家の量と質を高めることに大きく貢献したが、政策効果は大体ピークに達したと考えられ、今後は良質借家の供給に対する金融支援を重要な柱にしていくべきではなからうか。

賃貸住宅供給の具体的手法としては、農住組合法に依拠していくのが、土地利用の在り方、定借の応用、まちづくりとしての取り組みなど、総合的に見てもっとも相応しい。平成一三年までの時限立法となっているが、二一世紀を視野に入れた制度であることから、その延長が是非とも望まれる。

●筆者略歴 すみたしよじ・一九三三年神戸市に生まれる。一九六二年京都大学大学院工学研究科修了。同年、大阪市立大学助手。講師、助教授、教授を経て、一九九六年大阪市立大学名誉教授、福山市立女子短期大学学長に就任。都市住宅学会理事。主書：『住宅供給計画論』（勤草書房）、『現代住まい論のフロンティア』（ミネルヴァ書房）など。

# 高齢者向け優良賃貸住宅制度の概要

建設省住宅局住宅整備課地域住宅計画官

瀬 良 智 機

我が国においては、急速な高齢化が進行しており、高齢者世帯数についても二十一世紀初頭には、全世帯数の1/3を超え、借家に居住する高齢者単身世帯・夫婦世帯は現在の2倍を超えると推計されており、高齢者の自立した日常生活や在宅介護を可能とする住宅の供給が重要な課題となっています。

平成八年度にスタートした第七期住宅建設五箇年計画においては、「いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備」を施策の柱に据え、バリアフリー化された住宅や住環境の整備、福祉施策等との連携の強化に取り組んでいます。具体的には、公営住宅等のバリアフリー化、「長寿社会対応住宅設計指針」の策定、バリアフリー化された住宅についての住宅金融公庫融資の優遇措置、福祉施策との連携によるケア付き公営住宅等（シルバーハウジング）の供給などを進めています。

一方、住宅市場では、低廉な家賃で入居できる良質な高齢者向けの賃貸住宅は不足しており、また、民間借家では、入居者の病氣・事故等の不安等から高齢者世帯の入居は敬遠される傾向がみうけられます。

このような状況を踏まえ、「高齢者向け優良賃貸住宅制度」は、高齢者世帯の金融資産等の活用と効率的な補助の組み合わせにより、低廉な家賃で入居できる優良な賃貸住宅

について、建設等に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助等を行うことにより、民間の土地所有者等による賃貸住宅経営を誘導し、高齢社会において、高齢者の安全で安定した居住を確保しようとするものであり、平成一二年四月に予定されている介護保険制度の施行にも対応して、在宅介護の場としての高齢者向け住宅の供給の促進を図ろうとするものです。

## 一、供給計画の作成と認定

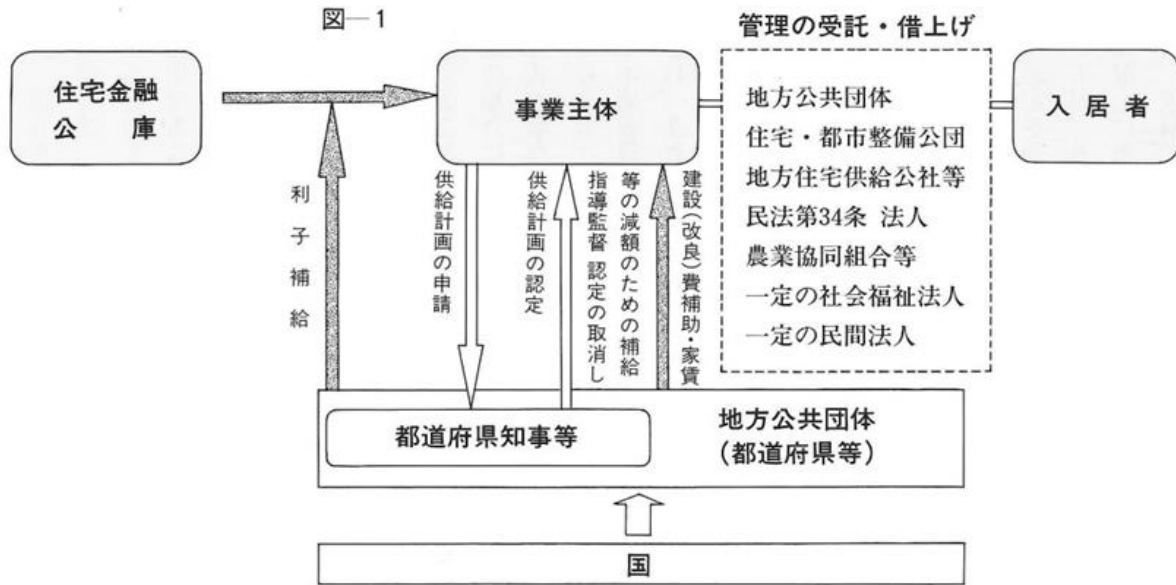
高齢者向け賃貸住宅を供給しようとする者（事業主体）は、供給計画を作成し、都道府県知事（政令指定都市、中核市では市長）にその認定の申請をすることが必要です。

都道府県知事等は、供給計画の内容について審査し、認定の基準に適合するものであると認めるときは、計画の認定をすることができ、供給計画の認定をしたときは、速やかにその旨を関係市区町村長に通知することとされています。

賃貸住宅の管理期間については、二〇年以上であることが必要とされており、これを更新することも可能ですが、その場合、供給計画の変更の続きが必要となります。

## 二、事業主体と供給の仕組み

高齢者向け優良賃貸住宅は、民間の土地の



所有権または建物の所有を目的とする地上権、賃借権等を有する者（土地所有者等）による供給を原則としていますが、住宅・都市整備公団や地方住宅供給公社などが供給することも可能であり、新規の建設によって供給する場合のほか、既存住宅の改良によって供給することも可能です。

高齢者向け優良賃貸住宅の認定を受けた住宅は、補助や住宅金融公庫融資の優遇措置などの助成の対象となります。

また、認定を受けた住宅については、供給計画に従って、適切に管理される必要があり、管理は、地方公共団体、公団、公社、農住組合、農業協同組合等、都道府県知事が定める基準に該当する社会福祉法人、民間法人などが、管理の受託、借上げなどの方式で行うことが可能です。

（注） 農業協同組合または農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和二十三年法律大一一三二号）第一〇条五項に規定する事業を行うもの

### 三、認定の基準

高齢者向け優良賃貸住宅制度においては、高齢者にとって安全で安心できる居住の場としての優良な賃貸住宅の供給を促進する観点から、賃貸住宅が一定の基準を満たすものであることを都道府県知事等が認定することと

されており、主な認定の基準は次の通りです。

① バリアフリーの基準としては、例えば、住戸内の床は段差のない構造、階段・浴室等には手すりの設置、通路・出入口は車いすの使用に配慮した幅員の確保、便所・浴室は介助可能な広さの確保などが求められます。

② 緊急時対応サービスの基準としては、緊急通報装置などの設置を行うとともに、賃貸住宅の管理者または近隣の社会福祉施設、民間の警備業者等の提携による一時的対応、医療機関等への緊急連絡等を的確に行う体制を備えていることが求められます。

③ 住宅の戸数は五戸以上、住戸規模は二五㎡以上、構造の耐火構造または準耐火構造とすること、共同建てまたは長屋建てとすることなどが求められます。

④ 入居者の資格については、六〇歳以上の高齢者の単身者または高齢夫婦世帯などで、その所得が収入分位で二五％（都道府県知事等の裁量で四〇％まで対象とすることが可能）以下とされていることが求められます。なお、収入分位二五％は、年金所得の高齢夫婦世帯の場合で約五四〇万円、四〇％は、約六四〇万円に相当します。

⑤ 管理の方法等の基準としては、公募を原則とし、入居者の選定は、抽選その他の公正な方法で行うこと、管理を行う者は、地方公



共同体、公団、公社のほか資力、信用、経験、能力を有する者で都道府県知事が定める基準に該当する者であること、修繕が計画的に行われるものであること、事業経営計画が適切であることなどが求められるほか、賃貸住宅の管理期間については、二〇年以上であることが必要です。

⑥家賃については、毎月その月分の家賃を受領する月払い方式、入居時に一時金を受領する方式、あるいは両者を併用する方式を選択することが可能ですが、家賃（一時払い方式の場合には一時金を月額換算した額、併用方式の場合には月払い金と一時金の月額換算額との合計）は近傍同種の住宅の家賃（いわゆる市場家賃）以下となることが必要とされ、また、一時払い方式、併用方式を採用する場合には入居者の保護等のための措置を講じることが求められます。

⑦資金計画については、賃貸住宅の建設等の事業に関して、これを確実に遂行するために適切なものであることが必要とされます。

#### 四、助成措置

認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、その円滑な供給を促進するため、計画策定に要する費用、建設・改良に要する費用、家賃の減額に要する費用などに対する補助、住宅金融公庫融資の優遇措置が用意され

ています。

①計画策定に要する費用については、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を推進するための事業の実施に係る計画（供給計画）の策定に要する費用に対して国が $\frac{1}{3}$ 、地方公共団体が $\frac{1}{3}$ （土地所有者等及び地方住宅供給公社等が策定する場合）の補助を行うこととされています。

②建設・改良に要する費用については、土地所有者等が高齢者向け優良賃貸住宅を新規に建設する場合は、廊下・階段、機械室などの住宅の共用部分、広場、高齢者の生活を支援するための施設などの共同施設、緊急通報装置、エレベーターなどの高齢者向け設備等の設置等に要する費用について国が $\frac{1}{3}$ 、地方公共団体が $\frac{1}{3}$ の補助を行うこととされています。住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等が新規に建設を行う場合には、住宅の全体工事費について国が $\frac{1}{6}$ 、地方公共団体が $\frac{1}{6}$ （地方住宅供給公社等の場合）の補助を行うこととされています。

改良工事によって、高齢者向け優良賃貸住宅を供給する場合には、その事業主体に関わらず住宅共用部分、共同施設、高齢者向け設備等の整備に要する費用について国が $\frac{1}{3}$ 、地方公共団体が $\frac{1}{3}$ （住宅・都市整備公団の場合を除く）の補助を行うこととされています。

③高齢者向け優良賃貸住宅の家賃（一時払い方式の場合には一時金を月額換算した額、併用方式の場合には月払い金と一時金の月額換算額との合計）については、事業主体が市場家賃以下に設定した場合に、家賃の減額に要する費用について補助を行うこととされています。

この場合、事業主体が行う家賃減額相当額について、国が $\frac{1}{2}$ 、地方が $\frac{1}{2}$ を毎年度補助することとなりますが、市場家賃といわゆる応能応益家賃との差額の $\frac{1}{2}$ が補助限度額となります。従って、図-2の通り、市



(注) 応能応益家賃：入居者の収入及び住宅の規模、立地条件等住宅の便益に応じて設定される家賃

場家賃(A)と応能応益家賃(B)との差額の $\frac{1}{4}$ ずつが国及び地方の補助の限度額となり、それ以外の部分(C)が入居者負担額となります。補助期間は入居から二〇年以内ですが、さらに二〇年を限度に補助期間を更新することが可能です。

④住宅金融公庫融資の優遇措置としては、民間の事業主体の供給する高齢者向け賃貸住宅について、

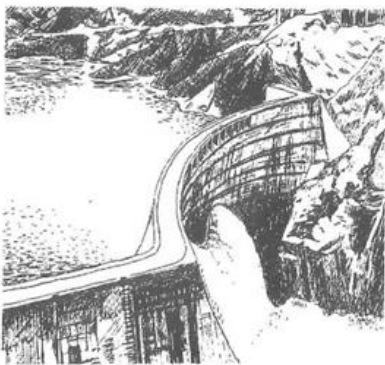
- ・住宅部分の延べ面積を三〇〇㎡以上に緩和
- ・敷地規模を三〇〇㎡以上に緩和
- ・一戸当たりの床面積を概ね三〇㎡以上二五㎡に緩和
- ・地方公共団体の利子補給を条件として、融資限度額を引き上げる(基本融資額の実質融資率を八〇%に引き上げる)

とされています。また、地方住宅供給公社の供給するものについても同様の優遇措置が設けられています。

⑤また、地方公共団体が、高齢者向け優良賃貸住宅制度の実施・運営に当たって必要なマニュアルの作成等の体制整備に関する事業に必要な費用についても国が $\frac{1}{3}$ の補助を行い、その的確な推進を図ることとしています。

## おわりに

高齢者の多くは、住み慣れた地域や環境の中で親しい家族や隣人とともに、それまでの生活を継続することを希望しており、健康状態に応じて、可能な限り自立した日常生活を営むことができるよう住宅施策としての確かな支援を行うことが重要です。高齢者等が安心して生活支援や介護のサービスを円滑に受けることができる住宅に居住し、これらのサービスを必要とする誰もが、ニーズに応じたサービスを的確に受けることができるよう、住宅施策と福祉施策との一層の連携を進めていく必要があります。高齢者向け優良賃貸住宅制度がその一助となるよう積極的に活用を期待する次第です。



## 「今後の賃貸住宅政策の方向について」の概要

住宅宅地審議会住宅部会基本問題小委員会 中間報告

建設省 住宅局住宅政策課

### 一、はじめに

近年、行財政改革、規制緩和など住宅政策を取り巻く状況は大きく変化してきました。そのため、平成九年六月二日の住宅宅地審議会において、今後の住宅政策の進め方について集中的、専門的に調査・検討を行うことを目的として基本問題小委員会が設置されました。

特に今後の住宅政策の中でも、特に欧米と比較し居住水準の面で大きく立ち遅れている賃貸住宅問題が重要であることを踏まえ、新たな賃貸住宅政策のあり方について検討していくこととしました。

これを受け基本問題小委員会は、本年一月に賃貸住宅が国民生活や住宅市場、都市構造の改善において果たす役割、賃貸住宅の供給に対する市場の条件整備や公的関与のあり方などを中心に中間とりまとめを行いました。さらに検討を重ねた結果を本中間報告としてまとめました。

### 二、賃貸住宅問題についての

#### 取り組みへの視点

(一) 経済社会構造の転換を踏まえた賃貸住宅問題への取り組み

今日、経済社会構造は右肩上がりから安定成長に移行しつつある結果、住宅保有のメ

リットも低下し、消費者意識においてもその時々状況に応じ、持家居住、借家居住を選択できることが望ましいと感じるようになってきている。しかしながら依然として供給面での質の格差は残されております。

また、近年の雇用情勢の悪化等を背景とした将来への先行き不透明感から持家取得は停滞している一方で、良質な賃貸住宅への需要が増しています。

このため、持家と賃貸住宅の供給面での格差縮小を図るとともに、持家の賃貸住宅化、賃貸住宅の持家化といったストックの流動化を円滑にする仕組みづくりが必要となります。

#### (二) 少子・高齢化への視点

高齢化問題については、介護保険法の成立により、今後は介護の場が施設中心から在宅中心に移行し、在宅介護向けサービスの拡充が期待されることから、これを踏まえた賃貸住宅政策の推進が必要となっています。

一方、少子化問題については、基本的には、その背景として晩婚化、女性の社会進出等の構造的要因が重なり合って生じているものと考えられますが、住宅が狭い、ローン返済や家賃が家計を圧迫していることなどの厳しい住宅事情も大きな要因となっており、考えられるため、住宅政策においても積極的な取り組みが必要となっています。



### (三) 財政構造改革等への視点

行財政改革、規制緩和、地方分権等社会システムの見直しが必要とされている中、財政の健全化が重要課題になっていることから住宅政策についても、政策の視野を広げるだけでなく、政策対象全体について見直しを行うことが肝要です。

## 三、賃貸住宅の現状と課題

### (一) 賃貸住宅の現状と見直し

現在、一五七〇万世帯が賃貸住宅に入居しており、借家世帯が全世帯の約四割を占めるなど賃貸住宅は国民の住生活の中で大きなウェイトを占めています。最低居住水準に達しない住宅の八割が賃貸住宅であるなど、賃貸住宅の水準、特に、ファミリー借家世帯での居住水準の立ち後れが目立っています。また、今後、高齢借家世帯の増加が見込まれますが、賃貸住宅のバリアフリー化の遅れなど、現在の市場メカニズムに委ねただけでは的確な受け入れがなされない恐れがあります。

このような中で、地価の沈静化、所得の伸び悩み等を背景に賃貸住宅への志向の変化も見られ、本格的居住の場としての賃貸住宅を求める世帯も相当程度増加していくと考えられます。これまで、賃貸住宅は持家取得までの仮住まい的住宅として見られがちでした

が、今後は住生活の選択の幅を広げる役割を果たすものとして積極的に位置づけ、本格的居住の場としてその水準の向上を図っていく必要があります。

多様化、高度化する賃貸住宅へのニーズに応えていくには、これまで以上に多様な賃貸住宅サービスが円滑に提供される市場環境の整備が必要とされ、それを可能とする市場の活性化が求められています。賃貸住宅は、内需の柱である住宅建設の約四割を占めており、持続的内需主導型の経済成長を実現する上でも大きな役割を果たしていくものと考えられ、市場活性化による質の向上を推進していく必要があります。

### (二) 賃貸住宅政策における課題

(1) ファミリー向け賃貸住宅を中心として立ち遅れた居住水準の改善

ファミリー向け賃貸住宅は、面積当たりの収益性が低いこと等から、市場では十分な供給がなされない状況にあり、また家主も小さな子供のいる世帯を敬遠する傾向があることから、子育てファミリー世帯が安心して入居できる賃貸住宅の供給が必要となっています。このため、民間によるファミリー向け賃貸住宅投資を活性化させる必要があり、そのための制度インフラとなる借家制度等の改善を図っていく必要があります。また、各種助成措置による市場誘導

策を講じるとともに、適切な官民の役割分担のもと、市場を補完するため、公的主体による供給も検討する必要があります。

(2) 豊かな長寿社会を支える新たな賃貸住宅政策の構築

社会のセーフティネットとして公営住宅等低所得者向けの住宅対策の充実が不可欠であり、財政制約からも既存ストックの活用や民間活力の活用等できる限り効率的な供給方式を採用していくことが必要となっています。

民間賃貸住宅においては、家主が様々な不安から高齢者を敬遠する傾向が見られ、これら不安を解消する措置を講じる等市場の条件整備を進めていく必要があります。

また、今後、在宅介護を中心として介護需要が増加していくと予想されることから、バリアフリー賃貸住宅サービスの供給を積極的に推進する必要があります。

(3) 都市構造の改善に向けた賃貸住宅供給の推進

通勤時間の長時間化、都心空洞化の進展が生活のゆとりの減少等の問題をもたらしており、都心居住の推進が大きな課題となっています。また、仕事や社会活動しながら子育てをしている世帯にとっても、職住近接のための都心居住の推進が課題となっています。

一方、都市において多数存在する老朽木造密集市街地について、賃貸住宅と市街地の一体的改善が不可欠です。また、都市における産業構造転換から工場跡地等多数の低未利用地が発生しており、都市機能更新の観点から積極的な土地利用転換を図る中で必要な賃貸住宅の供給を基盤整備と一体的に推進していく必要があります。

#### (4) 市場の活用に向けた歪みの是正等賃貸住宅市場の構造改革の推進

多くの事業者の参入と多様な資金の投入を促し、既存ストックの改善を含む良質なストック形成を促進するとともに、ストックの流動化を円滑化し、さらには、介護サービスやリフォーム等住宅関連サービスまで含めた様々なバリエーションの住宅サービスが提供されるよう、市場の条件整備を進めることにより、国民の選択肢をできる限り拡充していく必要があります。

このためには、先行的基盤整備等により、不良ストックの改善を図りつつ、これまで以上に市場に透明性と公正性を高め、消費者、事業者、投資家に対して、判断に必要な十分な情報が提供され、公正かつ適正な取引が、自己責任と明確なルールの下、的確に行われることにより、適切な資源配分がなされるようにする必要があります。

## 四、賃貸住宅政策の基本的方向

### (一) 市場における条件整備

今後、様々な質の多様な賃貸住宅サービスが求められてくることから、まず、賃貸住宅市場の投資環境を整え、市場をより活性化していくことが重要です。また、借り手にとっても必要な情報が豊富に入手でき、適切な選択が可能となるようにするとともに、負担関係についてあらかじめ明確となっているよう、市場のルール化を推進していく必要があります。

特に、借家制度については、ストック流動の円滑化を図り、国民の選択肢を拡充する上で、必要な改善を図っていくべきであります。また、良好な持家・借家ストックがバランスよく存在する状況をもたらすように、税制上の特例措置の整備を行いながら、優良な賃貸住宅の供給促進を図っていく必要があります。

### (二) 市場の誘導

市場の条件整備を行った上でも、なお、市場に委ねただけでは適切な供給がなされないと考えられる高齢者向け賃貸住宅やファミリー向けの良質な賃貸住宅等政策的に必要な賃貸住宅については、各種政策的誘導策を的確に実施していく必要があります。

### (三) 市場の補強・補完

市場メカニズムが有効に機能するためにも、民間では対応できない賃貸住宅供給、即ち、低所得高齢借家世帯等住宅困窮者に対する的確な賃貸住宅の供給や都市構造の再編と一体となった賃貸住宅供給、さらには、地方都市や過疎町村等における地方定住促進のための賃貸住宅等の供給が必要であり、これら分野では地方公共団体、公団等公的主体の積極的取り組みが必要です。

一方、賃貸住宅の中でも高齢者向け賃貸住宅や、面積の大きなファミリー向け賃貸住宅は、民間だけでは十分な供給がなされない恐れがあること等を踏まえ、官民の適切な役割分担のもと、地方公共団体、公団等公的主体による一定量の補完的な供給が必要と考えられます。

ただし、公的主体による供給は、政策的に必要な性の高い事業に重点化するとともに、借上げ方式の活用等効率的な手法による供給に心がける必要があります。

## 五、賃貸住宅政策として今後

### 実施すべき施策の方向

以上のような方向に加え、今後、以下のような施策の推進により積極的に賃貸住宅施策を実施していく必要があるが、その場合、施策の内容について不断の再検討を行いなが

ら、財政改革の方向や政策効果を十分踏まえつつ、施策の重点化、効率化を図る必要があります。

① 総合的な賃貸住宅供給促進のための制度インフラの整備

国民の多様なニーズに対応した住宅サービスが円滑に提供されるよう、賃貸住宅市場を歪める要因のひとつとなっていると考えられる借家制度の改善など必要な制度インフラの整備を図る必要があります。

② 良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進

良質なファミリー向け賃貸住宅について、少子化対策への視点も踏まえつつ、民間主体による供給促進、公的主体による補完的供給、既存持家住宅ストックの活用等に関する施策を推進する必要があります。

③ 豊かな長寿社会を支える賃貸住宅政策

官民の適切な役割分担の下、医療、福祉との連携を強化しつつ、豊かな長寿社会を支える賃貸住宅政策を積極的に推進する必要があります。

④ 都市居住の中心を担う賃貸住宅供給の促進

賃貸住宅問題が都市問題や少子・高齢化問題と密接に関連していることを踏まえ、問題改善に向けた施策を積極的に推進する必要があります。

## 次号予告(第19号：2月下旬発行予定)

### 特集テーマ『事業用としての土地活用の工夫(仮)』

#### 記事編

1. 土地活用における事業展開の工夫
2. 事業用借地権の活用実態調査について

#### 事例編

1. 事業用借地による施設対応事例
2. 面整備の取り組み事例等



## JA町田市の賃貸住宅供給の取組み

JA町田市宅建部土地住宅課/課長

小 宮 昌 春



### はじめに

JAグループは「農と住の調和したまちづくり」を目指し「農住都市構想」を進め昨年三〇周年を迎えた。

この「農住都市構想」とは、昭和四三年に農林省・建設省・街づくりの専門家・学者・JAグループのトップなどが招集した農住都市問題研究会の報告から提唱されたものである。

この構想は、都市部の中で農家が生きていくために、農と住の調和のとれた街づくりを進めようというもので、都市化によってスプロール化してはならない。農家の集落の近くに新住民を迎え入れる団地を作り、その一部に農地を作り、新鮮な野菜の供給などを行うなど、しっかりとした考えが必要である。

そのための具体的な手法として土地区画整理事業を自らの手で行い、資産税の高騰に対応できるようにすること、さらに住宅不足という社会的問題に対して良質で低廉な住宅を供給することが土地を所有する農家に課せられた使命である、という考え方だ。

この構想から政策提言され、昭和四五年には住宅金融公庫「土地担保賃貸住宅融資制度」(現在のファミリー賃貸)が誕生、四六年には建設省による農住利子補給制度が生まれたことから、JAによる賃貸住宅供給の

ベースが整った。

### JA町田市の賃貸住宅建設 についての基本的考え方

協同組合として取り組む賃貸住宅建設事業は事業計画書を作成し、計画に基づき大量発注することにより建設コストの圧縮を図り、住宅金融公庫の長期低利資金を導入することによって、良質な賃貸住宅をコスト圧縮分、借り手に還元することに意義がある。

その結果、将来の借家競争に対しても充分対応しうるものとなり、そのことが大都市で農業が出来なくなりつつある農家経済の長期的安定をもたらすことでもあり、更に、低廉で良質な賃貸住宅の供給として社会的役割の一端を担うことにもなる。

### 農住建設の経緯

JA町田市による賃貸住宅建設は、大きく三つの段階に分かれている。

・第一段階(昭和四六年～五一年)

JAグループの支援を受けて土地区画整理事業を指導するなかで、集合住宅用地を目的換地して中層住宅の大規模団地を住宅金融公庫資金により建設した初期の事業である。面整備と上物建設を計画的、かつ連続的に実施し、町田コープタウン二〇棟・四八八戸とポプラヶ丘コープ二一棟・五二二戸の農住団地

が竣工した。

・第二段階（昭和五一年～五五年）

J Aが企画設計を行い、工業化住宅（PC造）を選定し、大量発注による建設費のコストダウンを実現し、区画整理事業完了地や転用農地の宅地利用促進を企画したことである。

この方式で建設した中層型式のセンチリーハイツは三二棟・五四八戸、低層型式のサンホワイトは一一四棟・八七〇戸である。

この段階で、企画から設計、管理、家賃設定、入居者募集、税務会計、入居管理、建物維持管理までの事業実施体制が整った。

・第三段階（昭和五六年）

この時期から農住入居者等から更に広い間取りの賃貸住宅を求める声が出はじめた。このことから広い間取りについてのニーズ調査を行った結果、今後の賃貸住宅市場として充分需要が見込めると結論づけたが、全体の理解を得るにはまず少数を実施し、その成功によって以降の計画を進めることにした。

この企画によって実現したのが、戸当たり一〇〇㎡のメゾネット型式のロイヤルメゾンであり、当初四棟・三二戸を建設したが、入居募集の結果応募戸数の三倍の申込みがあった。

将来の居住水準の向上等、住宅ニーズの変化を予測した結果、これ以降の賃貸住宅は専

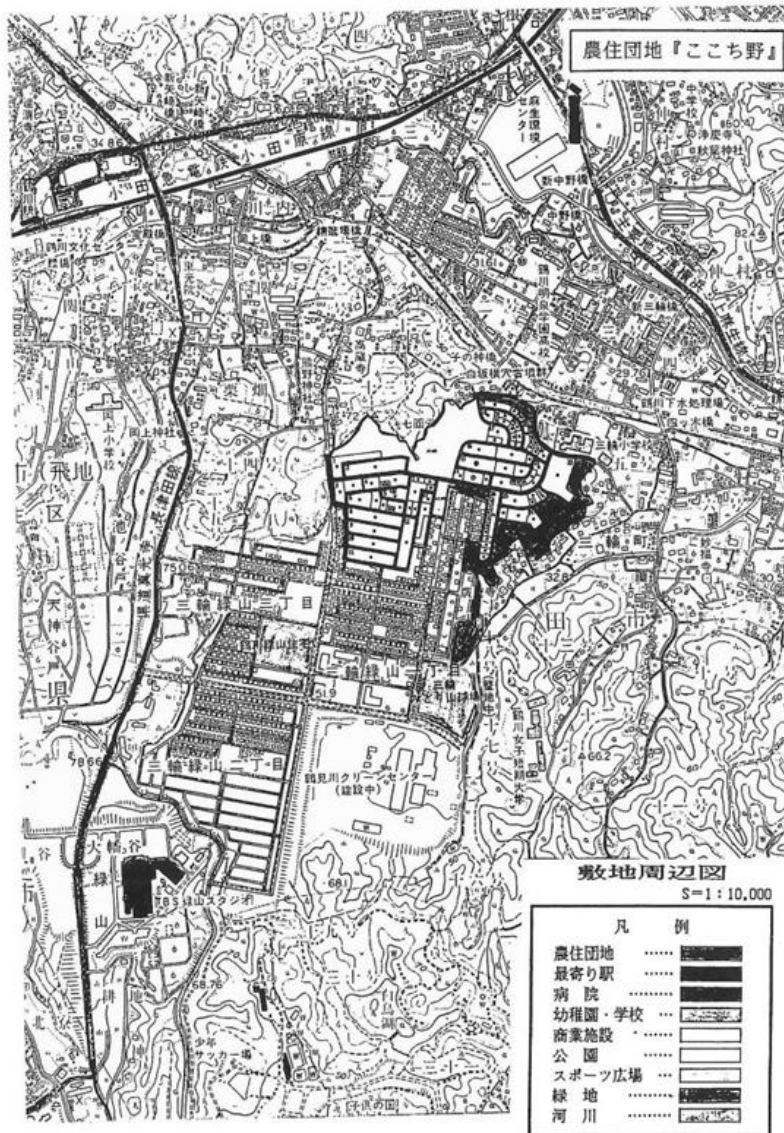
有面積八〇㎡を基準とした企画設計をするにとした。

これにより戸建賃貸住宅、賃貸タウンハウスなどワンルームから五LDKまでの幅広い賃貸住宅メニューが出来上がった。この事業の成功がさらに組合員の信頼を高め、以降、現在まで土地区画整理事業と一体化した第一段階的計画や、第二、第三段階的計画の全てが一体となって事業が展開されている。

### 一 組合員の相談から始まった

農住団地「こち野」プロジェクトは、平成六年九月に民間デベロッパーの業務代行方式による土地区画整理事業地区内に多くの農地を所有していた一人の農家組合員からの相談で始まった。

相談内容は仮換地の指定を受けた後の土地利用についてであったが、その組合員は当初から賃貸住宅経営を希望しており、一人で



四、〇〇〇㎡の土地を地区計画の集合住宅地区へ仮換地指定を受けたにもかかわらず、ブル崩壊後、賃貸住宅市場に空室が多く出始めた時期で、大手ハウスメーカーや地元不動産業者の誰もが「あんな場所に賃貸住宅を建てても入居者はいないだろう」と口をそろえて敬遠したため、すぎる気持ちでJAに相談が見えた。

この時期、先に特優賃として計画した農住団地「しあわせ野」の建設工事が着手され、建て方が完了していたので、まずこの現地をご夫婦そろって案内し、JAの農住団地建設の考え方や今日までの農住団地が建設され多くの組合員が協同の力を結集して賃貸住宅の管理運営を行ってきたことをご理解されるよう十分説明をした。

本来ならば、帰って家族でよく検討してから電話をするというのが一般的であるが、ご夫婦で説明を聞き農住団地建設の現場を見学したことから、その場で全てJAに委託することになった。

### 「あんな場所に賃貸住宅を

### 建てても入居者はいないだろう」

「あんな場所に賃貸住宅を建てても入居者はいないだろう」といわれるその根拠は何だろうか。当然、事業企画のための賃貸住宅市場調査をしたうえでのことだろうと考えた

が、そうではないようだった。ただこの周辺地区にはファミリー型の賃貸住宅が極めて少なく、また建っている住宅も外観、構造、間取りが一般的なユウザーには望まれるような物件でなく、したがって空室も多く見受けられていることや、計画地が駅まで遠く、周辺に買物をする店もないことから、賃貸住宅はダメというように単純に結論を出しているようである。

確かに、このような判断は間違いとは思わないが、少しのメリットや個人的な感覚だけで判断しているようでは、その様な場所では賃貸住宅経営は出来ないことになってしましうし、現在でもその様な条件以外のところで立派に賃貸住宅経営がされている例はいくらでもある。そこでJAとしては交通利便・買物利便のデメリットに対し、メリットは何があるのか、また、そのメリットで賃貸住宅の入居者を得ることが出来るのか調査検討をした結果、光明を見いだすことが出来た。

### 計画地の調査結果

○交通の利便は悪いと言われているが、幹線道路だけを捉えると高低差が多く、確かに悪い条件である。しかし、徒歩や自転車で行けるルートはないものか調べると意外や意外、現地のすぐ下に河川があり、サイクリングロードがあるため、そこまで若干下るだけであると平坦で信号がないので、通

勤するには必ずしもデメリットにはならないことを発見。

○区画整理前は市街化調整区域であったことから、周辺には豊富な緑と土と大きな公園があり、都市施設が整った豊かな自然環境と調和したすばらしい住宅地である。

○計画地は幹線道路に面していないため極めて静か。

○中学校は遠いが、小学校は隣接している。

○隣接に農地が多くあるため農園付賃貸住宅が可能。

○駐車場用地も豊富にあるため、親戚や友人が来ても安心して駐車できる。

○車で10分程度の位置に超大型スーパーがあり、店舗内に駐車場があるため、雨天時も濡れないで買物ができる。

○その他 このような豊かな自然環境と調和した賃貸住宅の企画が出来れば、事業は必ず成功するものであると確信出来た。

### 建築工法として2×4工法を採用

計画検討に入った敷地は奥行が約二〇mで逆くの字型であるためデザインを優先し、かつ住宅性能が高い工法を選定しなければならぬ。そこで先に工事着手された農住団地「しあわせ野」と同じ工法である2×4工法を採用することとした。採用理由は、以下の通りである。



○住宅金融公庫の高性能準耐火構造の認定を受けられ、耐火構造と同工事費が融資される。

○耐振性、耐風性、防火性、気密性、断熱性、耐久性など居住性能が優れている。

○生産性が高く、工期が短い。

○構造躯体の品質が一定している。

○仕上げが自由に選択できる。

○アメリカ人によるデザイン設計。

○工事監督や工事検査が的確に簡単にできる。

○昭和五七年度から採用し、JAが一〇年以上入居管理してきたがクレームが最も少ない。

## 基本コンセプトとアメリカ人によるデザイン設計

先に計画した農住団地「しあわせ野」は、緑多い傾斜地に立つ別荘群をイメージし外観デザインをヨーロッパアンスタイルとしたが、今回の敷地は平坦地なので、外観デザインをアメリカンスタイルにすることとして設計依頼をした。

外観デザイン図面が何枚か提示されたが、どうもアメリカンスタイル調という感じで、イメージしているデザインには近づくかなかった。どうも日本人によるデザインは生まれ育った環境が違うことから、和洋折衷になっ

農住団地「こち野」



そこで設計者と協議をした結果、アメリカ人にデザインさせるために、早速、南カルフォルニアの設計事務所へ依頼をし、どんなデザインが出来るのか楽しみに待つこととした。一〇数枚のデザインが出来上がり、設計者より説明を受けたが、正に「これが欲しかったんだ」というような大変満足できるデザインであったため、この中から建設敷地のロケーションに合ったデザインを選定し、このデザインを損なわないように基本設計をすることとした。

## 隣接土地所有者への呼びかけ

建築工法やデザインが決まり、配置・平面計画検討に入るにあたって、隣接している五名の方々の土地も含めて設計をすることとしたが、予め地主の承諾を得てからではなく、先に、全体計画設計を完成させた。

その後JA組合長名で農住団地計画説明会通知を案内し、JAの計画に対する考え方や、全員が協同して事業を行うことの合理性・公的制度資金の活用・事業費のコストメリット等々、さらに公的資金借入予定表・直接工事費及び間接工事費の予定内訳表・事業収支予定表等を作成し、細部にわたり充分時間をかけて説明し、協同事業参加意思についての意見を求めた。その結果、新たに四名の地主が参加することとなり、五名の協同事業として計画が進むに至った。

## 団地建設計画に関する

### 高さ制限の緩和

団地の敷地は地区計画による集合住宅専用地区で、建ぺい率五〇%、容積率一〇〇%、高さ制限一〇mが予定されていた。敷地自体は、比較的平坦地であり、二つの街区で構成されるが、二階建タウンハウスと三階建共同住宅が並列に配置される街区は東西に長く、敷地が隣接し同一方向から建物を望むことに

## 農住団地『こち野』事業概要

<b>■団地名</b> 農住団地『こち野』 <b>■概要</b> 事業者 こち野住宅管理組合(組合員5名) 建設場所 町田市三輪緑山4丁目25番1外 敷地面積 合計7940.80㎡ 用途指定 第一種低層住宅専用地域 建築率50% 容積率100% 第一種高度地区(高さ制限12m) 地区計画による集合住宅専用地区 住宅金融公庫融資に基づく賃貸住宅 主要用途 住棟形式 長屋建 2戸型 11棟 共同建3層 12戸型 4棟 建築物規模 木造枠組壁工法(2×4工法) 高性能耐火構造70戸 建築基準法に基づく建築面積 建築率 長屋住宅 1336.20㎡ 44.76% 共同住宅 1637.04㎡ 33.00% 計 2973.24㎡ 37.44% 建築基準法に基づく延床面積 容積率 長屋住宅 2296.31㎡ 76.93% 共同住宅 4235.24㎡ 85.38% 計 6531.85㎡ 82.25% 宅地面積 4977.16㎡ 空地比 0.76 (空地比 = $\frac{\text{空地面積}}{\text{延床面積}}$ ) 住戸形式 2LDK24戸(専有面積72.35㎡) 3LDK46戸(専有面積72.97㎡) ~88.34㎡ 駐車台数 78台(敷地内) 駐輪台数 96台(対共同住宅48戸)	事業費 建築工事費1,378,000,000円 設計・監理費 72,815,534円 資金計画 住宅金融公庫融資 (農地転用賃貸住宅融資) 東京都優良民間賃貸住宅 制度(利子補給) 融資保証 (財)住宅改良開発公社 設備 電気 東京電気 ガス 都市ガス(東京ガス) 上水道 公営 下水道 公共下水 テレビ CATV 交通 小田急線 徒歩 3分 バス 6分 駅 5分 都心名(新宿) 利便施設 幼稚園徒歩10分 小学校徒歩5分 中学校徒歩30分 スーパーマーケット 徒歩7分 病院 徒歩8分 建設工事 企画 町田市農業協同組合 設計 (株)U&A研究所 監理 (株)全国農協設計 東京経済連一級 建築士事務所 施工 三井ホーム(株) 東京支社 工期 平成9年4月~ 平成10年3月
--	--

なるため、三階建共同住宅の屋根形状がフラットとなった場合は公共空間に極度の違和感が生じることになる。そこで街並み景観を良好にするため、高さ制限を十二mに制限するよう行政に働きかけ、三階建共同住宅の屋根形状を二階建タウンハウスと調和するデザイン勾配とすることが出来た。

## 全戸が「全てのの人にやさしい バリアフリー設計」

バリアフリー設計は高齢化社会に対応する住宅設計ととられがちだが、実は小さな子供

れるからである。

## 設計図書は完成予想図

「こち野」はJ-A町田市の賃貸住宅市場調査による基本構想から始まり、事業企画書を作成した。これに基づき、外観デザイン図、街なみ景観図、完成模型が制作され、これをプロジェクトスタッフが様々な角度から意見を交わして、何枚もの図面を修正した後、設計図書を完成した。

しかし、こうした経過の設計図書であっても、プロジェクトスタッフは、あくまでも完

からお年寄りまで全てのの人にやさしいことが必要と思う。

つまり、賃貸住宅の入居者は一〇代から八〇代まで入居可能と考えられるので、どの部屋が空室になるか予測できない。このため全戸をバリアフリー設計とすることが、将来の空室募集時に、有利になると考えら

成予想図であるという認識だった。それは、設計図書の完成までに、これを基に工事を施工するスタッフが加わっていないからである。

プロジェクトスタッフ全員がそろったときから設計・施工・事業主代理であるJAGグループは、発注者の組合員のためにベストな建物を完成させることを共通の目的としている。このことを強く認識し、誰でも気づいた者が改善提案をする。そのため、週例、月例会議を行い、施工後の反省事項がより少なくなるよう努めてきた。

## 住宅金融公庫農地転用型 賃貸住宅融資制度資金の活用

「こち野」の事業資金計画時の長期プライムレートは四・九%だったが、その四年前は八%台でピークが八・九%だった。このように金利は常に変動しているが、賃貸住宅事業のような長期経営の資金は長期低利固定が望ましい。しかし、公的制度資金はどのような計画に対しても融資されるものではなく、賃貸住宅として望まれる一定の条件をクリアしなければならぬ。「こち野」は設計仕様等多くの条件をクリアでき、住宅金融公庫農地転用型融資と東京都優良民間賃貸住宅制度(利子補給)の承認を得ることができた。

## 入居者募集と応募結果

建設工事は工程通り進捗していることから、当初予定した入居指定日である平成一〇年三月中旬は間違いなさそうである。

新築の賃貸住宅の入居者募集は入居指定日の一〜二ヶ月前位に行われるが、農住団地「ここち野」は、区画整理事業中の地区で、更に入口から最も遠い位置にあるため、団地としては素晴らしい外観と街並みが出来ても、一般の方々の目に触れることが出来ない。したがって、出来るだけ早い時期からPRをしなければならぬ。

どんなに低廉で良質な賃貸住宅であっても、入居希望者にその情報が伝わらなければその物件は存在しないことと同じである。

この団地のPRをするため一、〇〇〇万円の入居募集費を事業計画に計上していたので、まず入居者に詳細説明が出来るパンフレットの制作、モデルルームオープン準備、広告媒体の選定を行った。

広告媒体は、まず地域周辺を対象にリクルートの生活情報誌「サンロクマル」を通じて、周辺住民に対してのPR、更にリクルートの「週間ふおれんと」でカラーの二ページを使いモデルルームオープンの一週間前に掲載し、募集をスタートした。

## モデルルームでのアンケート調査

アンケート調査は、広告媒体が費用に見合った効果があったのか、また事業企画がニーズをとらえているのかを判断する上で最も重要となる。

モデルルームに来場された方々にお願いをした結果、一九二件の調査票を集計することが出来た。アンケート項目の主なものを列記すると、

○何で知りましたか（週間ふおれんと・サンロクマル・ふおれんとホームページ・知人・友人、現地を見た）

○知った時の印象は（建物の外観が素敵・間取りが広い・家賃が安い・立地環境が良い）

○賃貸住宅を選ぶとき何が重要か（交通の利便性・買い物物の利便性・教育施設・自然環境・上下左右の音・広い浴室・広いリビング・新しい設備）

○現住所○勤務先○通勤時間

○住宅を必要とする理由（現在の住宅が狭い・古い・家賃が高い・通勤が通いやすい・結婚・転勤）

○現在の居住形態（民間賃貸住宅・社宅・公営住宅・両親と同居）

○現在の住宅の広さ○支払い家賃○管理費○駐車料

○JAが賃貸住宅を募集し、入居管理していることを知っていたか。

○JAの募集、入居管理が不動産業者と比較して（安心できる・変わない）

○レジャー農園を（やってみたい・やりたくない、指導してくれるならやってみたい）

### 調査結果

○来場者の六三％が媒体による効果で友人・知人からが一二％だが、そのほとんどが媒体によるものようであるため、媒体効果を来場者の七五％と判断した。

○知った時の印象は間取りが広いが三三％、次いで外観が素敵が二六％、家賃が安いが一三％、立地環境が良いが一八％

○住宅を選ぶ時重要なのは、交通の利便性二二％、自然環境一九％、買物の利便性一三％、広いリビング一三％、新しい設備九％、上下左右の音七％で利便性を環境と住宅性能が上回った。

○現住所は町田市三六％、横浜・川崎市二三％、二三区内一三％、相模原九％、町田周辺が約七〇％で、土地カンのある方々が多くを占めた。

○勤務先は、二三区内が四五％、都下六％で1/2が東京方面、町田二二％、横浜一二％、川崎九％、相模原五％で約四〇％が町田周辺。

○通勤時間は、三〇分以内が三六％、三〇〜

《農住団地『こち野』入居者プロフィール》

N=70

●戸別平均年齢

40.7歳	コトミ7A	40.7歳	2LDK	41.7歳	70歳以上の4名を除くと
	コトミ7B	39.7歳	3LDK	40.7歳	37.7歳(コトミ7A)

●戸別平均世帯数

2.7人	コトミ7A	2.7人	2LDK	2.7人	2LDK: 2人家族 78%
	コトミ7B	3.7人	3LDK	3.7人	3LDK: 3~4人家族70%

●入居者の年代

20代	コトミ7A	6人	8人	20代~30代 48戸 68%
	コトミ7B	2人		
30代	コトミ7A	25人	40人	40代~50代 18戸 23%
	コトミ7B	15人		
40代	コトミ7A	10人	14人	60代以上 6戸 9%
	コトミ7B	4人		
50代	コトミ7A	4人	2人	
	コトミ7B	2人		
60代	コトミ7A	2人	2人	
	コトミ7B	0人		
70代	コトミ7A	1人	1人	
	コトミ7B	0人		
80代	コトミ7A	3人	3人	
	コトミ7B	0人		

●勤務先

23区	32	46%	} 49%
都下	2	3%	
町田市	11	15%	} 44%
横浜市	7	10%	
川崎市	9	13%	} 34%
その他	2	3%	
なし	7	10%	

●前住居地

23区	12	17%	} 44%
都下	3	4%	
町田市	16	23%	} 34%
横浜市	10	14%	
川崎市	6	9%	} 22%
相模原市	5	7%	
その他神奈川県	3	4%	
県外	15	22%	

六〇分が二九%、六〇〜一〇〇分が三五%で一時間以内が六五%。

○住宅を必要とする理由は、現在の住宅が狭い三六%、結婚一二%、古い一一%、家賃が高い九%、通勤に遠い六%、転勤六%で古くて狭く家賃が高い民間賃貸からの脱出組が1/2を超えている。

○現在の居住形態は、民間賃貸が六一%、公営住宅九%、両親と同居九%、社宅七%。

○現在の住宅の広さは、五〇〜七〇㎡が四一%、五〇㎡未満三二%、七〇㎡以上二七%と七三%が狭小。

○JAの賃貸住宅募集については、今回の募集で初めて知った六四%、知っていた三六

%。

○JAが不動産業者と比較して安心できるが六〇%、変わらない七%、分らない三三%。

○レジャー農園はやってみたいが五〇%、やりたくない一六%、指導してくれるならやってみたい三四%で、八四%が興味をもっている。

○農住団地『こち野』プロフィール。

インターネットによる

物件紹介と申込み

リクルートの「週間ふおれんと」に掲載すると、自動的にインターネットサービスに移

行されるため、外国から日本に帰国する方々や日本中から転勤で東京に戻られるサラリーマンから多くのアクセスがあり、仮申込みを受けたが、極めて成約率が高いのには驚かされた。

インターネットによる部屋探しは、今後多くのユーザーが、その方向に進むことを確信するとともに、当JA独自の賃貸物件ホームページを作り、新たな空室募集や新築物件募集を来春から行う準備をしているところである。

農住団地『こち野』入居者

プロフィールと企画の勝利

入居総申込みは七〇戸に対して一二八件となったが、この中からキャンセル者、書類審査の不合格者や希望住戸のキャンセル待ちが出なかった方々がいたが、入居指定日には一〇〇%契約完了となった。

入居総申込みのプロフィールと契約者のプロフィール、未契約者のプロフィールを比較すると、未契約者は勤務先が都内が六三%、契約者は四九%という数字が示すように、交通便利によるキャンセルが多かった。特徴は、全戸数がバリアフリーであることから、六〇〜八〇代の老夫婦が六世帯入居し、また二〇代〜三〇代が四八戸でヤング層と高齢者層だけで約八〇%となった。これは、交通便利を絶対的条件としないユーザー層をうまく取り入れたことであり、企画の勝利といっても過言ではないだろう。

JA町田市農住団地『こち野』

ファーマーズクラブ

団地隣接地の宅地を無償で貸与してくれた組合員が出現した。当初は若干離れた位置に用意した農園を提供する計画であったが、利用者よりもっと近くはないだろうか等、要望が出されたため、隣接地主の土地利用状況を



見て交渉をしようとしていた矢先、最も隣接している地主より、「腰を痛めたので草刈りが大変になったからJAで管理をしてほしい」との相談があり、更に、無料で利用しても構わないとのこと。

早速、JAとの契約を締結し、農園希望者を募ったところ、一二世帯が希望されたことから、一区画を一二ポとし、JAでファミリークラブ約款、利用心得、倶楽部会則を作り、賃貸住宅オーナーである組合員が営農指導に当たること、開園式を行うことが出来た。

利用料は無料だが、共同の農機具購入費用等として、入会金を五、〇〇〇円とし、地主に対する盆、暮のお礼あいさつ時の手土産代として一、〇〇〇円を年会費としている。

## 建設大臣と住宅金融公庫

### 総裁から表彰される

「こち野」は農家地権者五人がバラバラに点在していた小規模農地を地区計画により一か所に集約して計画され、実現した。

この協同によって実現した街並み景観や居住性能等が高く評価され、賃貸住宅の表彰としては最も名誉となる建設大臣表彰と住宅金融公庫総裁表彰の二つの賞が五人の事業主に与えられた。

### ◇建設大臣表彰の概要

複数所有者の小規模農地を集約すること、住棟配置に余裕をもたせ、行政への働きかけによる高度制限の緩和によって傾斜屋根を採用し、統一感ある街並み景観を実現するなど、優れた住環境を備えた低廉かつ良質な賃貸住宅を供給した。

### ◇住宅金融公庫総裁表彰の概要

「こち野」の建設を通じ創意工夫のある先駆的な提案を行い、良質な住宅建設等の推進に尽力されるとともに、公庫融資制度の普及に努められ多大な功績をあげられた。

### 今後の取り組み

農家の土地活用目的は、農地の基盤整備や上物建設ではなく、そこから農業所得に替わるべく所得を生み出すことにある。

したがって賃貸住宅経営を選択した場合、最も重要なことは、長期間安定して入居者を確保することにある。このため、入居者の意向、動向を充分調査把握して商品企画をしなければならぬ。

今後JA町田市が取り組む二一世紀に対応する賃貸住宅は次の通りである。

- 一、住宅性能の高さ…全戸住宅金融公庫高規格基準適合とし、さらに遮音・防音の程度を床等級『L-150』、壁『D-145』とする。

二、居室の広さ…専有面積は七五㎡が基

準。

三、収納容積の増加…床下に大容量の収納庫を設け、大幅に増加させる。

四、高齢者対応…全戸バリアフリー設計、二階建以上の共同住宅にはエレベーターを設置。

五、敷地環境…建ぺい率は法定の六〇%、駐車台数は最低戸当たり一台、中高による植栽。

以上の設計基準を満足させた賃貸住宅二棟三三戸が来春一月に公庫借入申し込み準備中である。

### おわりに

農住団地「こち野」プロジェクトは計画から竣工まで3年半を要したが、この間、多くの関係者からアドバイスや指導を受け、名誉ある表彰を受けることができた。

事業主はもとよりスタッフにとっても実に感慨深く誇りに思える仕事となり、自信にもなった。本紙面をお借りして推薦していただいた住宅金融公庫東京支店の役員をはじめ、この事業を支えてくれたJA全農、JA東京経済連、JA設計、ユアアンドエー研究所、三井ホームのスタッフの皆さま方に、心よりお礼申し上げます。

## 賃貸住宅ニーズの動向について

公庫融資賃貸住宅の入居者調査を踏まえて

住宅金融公庫融資第二部賃貸住宅課／課長

桜井 雄二

### 調査結果から

- 住宅を選ぶ際に、家賃以外では「住宅の新しさ」「交通の便の良さ」「住宅の広さ」が重要視される。
- 入居者の意識による住み替え理由では「住宅が狭かった」が最も多く、次いで「家賃が高かった」となっており、家賃相場の下落により、広くて家賃の安い住宅への住み替えが比較的容易になっていることが予測される。
- 住宅を選ぶ際に「設備の良さ」や「収納スペースの広さ」を重視した人は、入居後の満足度が高い。
- 入居後の不満のトップは「上下階の遮音等」で、入居してからでないと分からない要因であるため、その後の追加、改善要望も強い。
- 和室については、必要性を認める人が多く、同居人の多さや、年齢の高さに比例して更に高くなっている。
- 公庫融資賃貸住宅に期待されていることは、家賃規制や礼金不要などの賃貸条件の市場誘導となっている。

### 調査の概要

・調査対象

全国主要都市の公庫融資賃貸住宅（築満八

年以内）

一三二団地、五、二八九世帯

うち、有効回収 九八八世帯

・調査方法

入居者の郵便受けにアンケート票を投函

し、郵送により回収

・調査時期

平成九年二月～平成一〇年一月

### 住み替えた理由

↓古い物件は競争力が低下↓

『前の住宅から今の住宅に住み替えた最も大きな理由』を聞いたところ、そのうち「社会的な要因」といえる「結婚」「転勤」「立退き要求・建替え」「就職・転職」「親からの独立」の合計は、六二・二％でした。

また、これら以外の理由、つまり入居者の意識による住み替え理由は三一・七％でした。特に「住宅が狭かった」が全体のなかでも一三・三％と三番目に多い結果となっており、居住環境改善の必要性がうかがえます。

次に多い理由が「家賃が高かった」で、家賃相場の下落によって、近隣の比較的安い物件に移り住んだ入居者が相当数いたと予測できます。

その次が「住宅が古かった」で、「家賃が高かった」と同様に、近隣の新しい物件に移り住んだ方が相当数いることが予測できま

す。

このことから、古い物件は競争力が低下していることが懸念されます。

## 住宅を選んだ理由

「ここでも古い物件の危険信号」

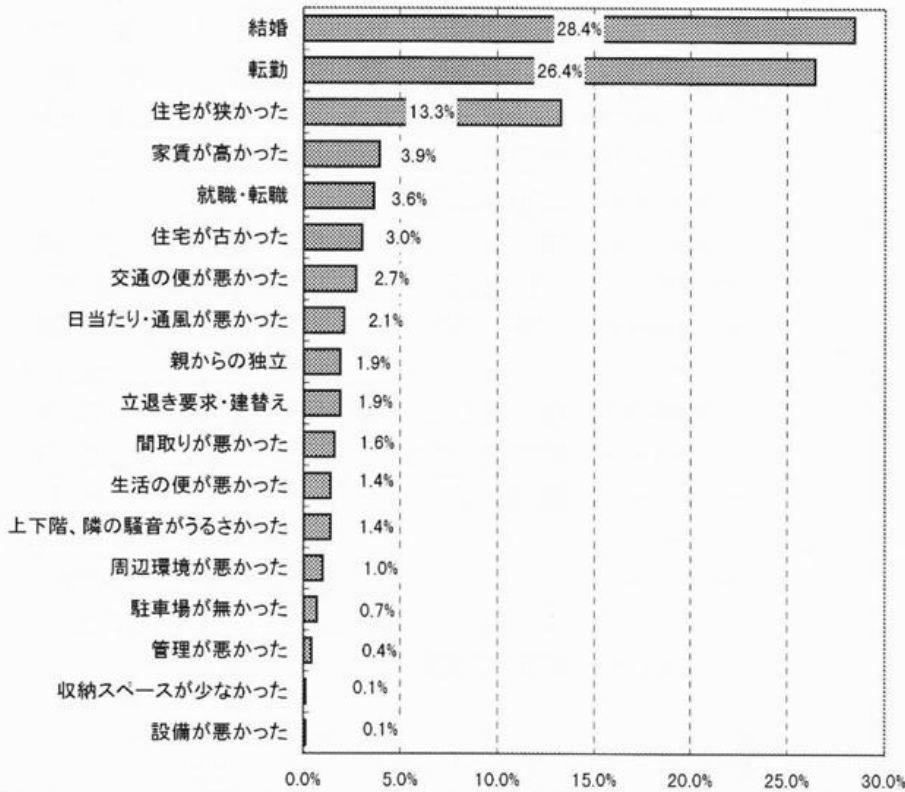
「現在の住宅を選んだ理由は、家賃以外に

何ですか」との問いに対して二つまでの複数回答を求めています。「住宅が新しい」がトップで、ここでも古い物件への危険信号が見受けられます。次いで多いのが、「交通の便の良さ」「住宅の広さ」「間取りの良さ」の順となっています。

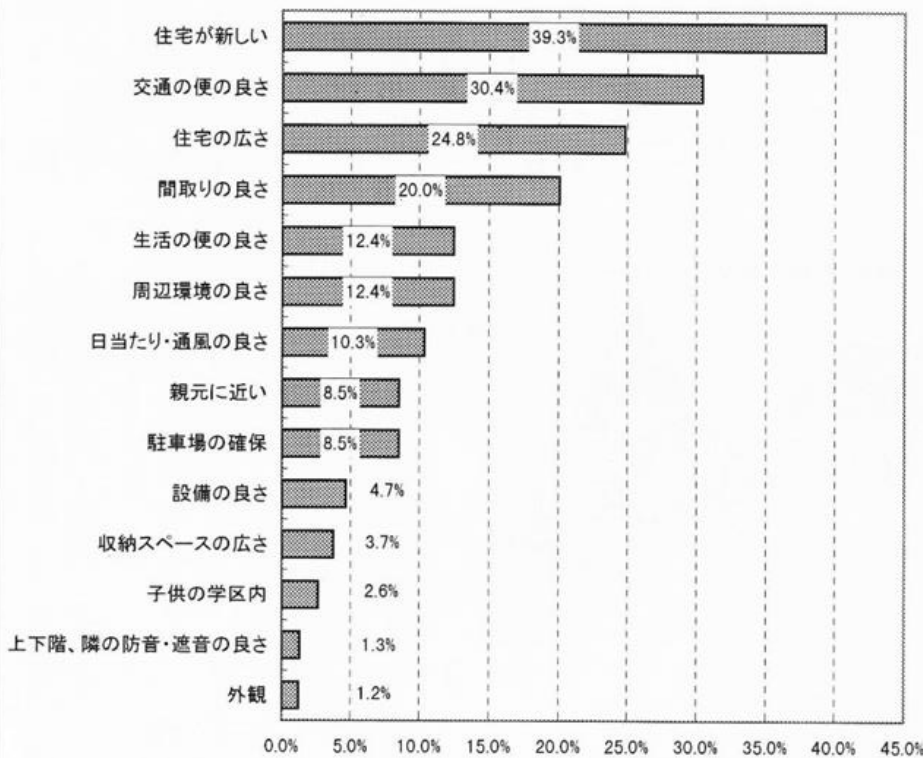
※ほとんどの入居者が、より家賃が安い物件を選定することは当然のことと言えます。ですから、設問において、投資効果の割にということを担当するため、「選んだ理由は、家賃以外に何ですか?」として回答を求めています。

現在の住宅に対する満足度について「住宅

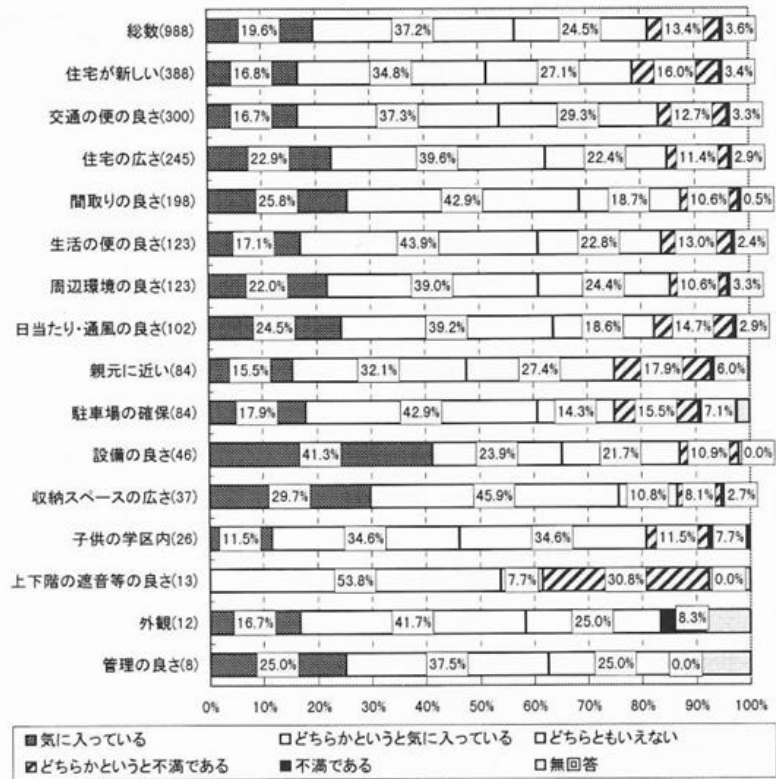
住み替えた理由(%) n(988)



住宅を選んだ理由(%) n(988)



満足度【住宅を選んだ理由別】(%)



満足と不満の内容

入居後に気がつく「遮音性能」に不満が多い

※満足度とは回答が「気に入っている」「どちらかという気に入っている」の合計です。

を選んだ理由別』を見ると、「収納スペースの広さ」、「間取りの良さ」、「設備の良さ」を理由に選んだ人の満足度が高くなっています。

問いにも、反射的に「遮音性能」との回答が多くなっています。

このように、「遮音性能」は住んでみないと分からない要素であるため、住宅性能としての「遮音性能」を、賃貸住宅を選ぶ際の基準として、わかりやすく表示する仕組みづくりが求められます。

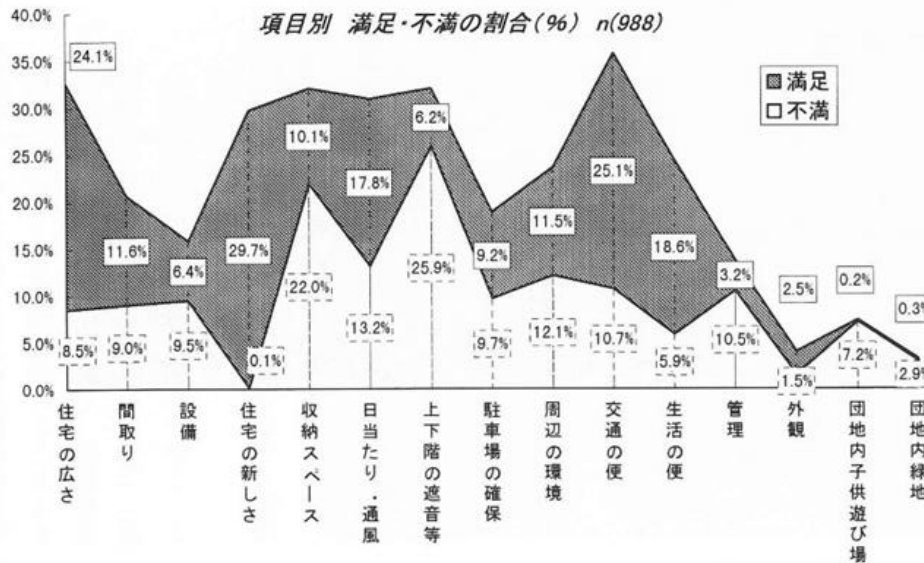
また、次に不満が多い「収納スペース」については、「遮音」と異なり賃貸住宅を選ぶ時点で「見て確認できる」要素であるにもか

『現在住んでいる住宅で家賃の割に不満なこと』としては、「上下階の遮音等」が最も多い結果となっています。先ほど説明した「住宅を選んだ理由」では、「上下階の遮音等の良さ」を重視した入居者はわずか一・三%しかいませんでした。無意識のまま入居してしまい、日々悩まされているのが「音」であるといえます。後ほど説明する、「追加を希望する施設は何ですか?」という

かわらず、不満が多いという結果になっています。住宅を選んだ理由に「収納スペース」を重視した入居者が、わずか三・七%と少数だったことと関係するようです。

一方、満足している点は、「住宅の新しさ」、「交通の便」、「住宅の広さ」がトップ三

項目別 満足・不満の割合(%) n(988)





でした。これらは、現在の住宅を選んだ理由にも共通しており、賃貸住宅に求められている大切な要素であると言えます。

防音・遮音への不満度は家族構成によって差がある結果に、

不満項目を家族構成別に見ると、「上下階の遮音等」が、単身、夫婦のみ及び小学校入学前の世帯で不満が高くなっています。この理由は、これらの世帯が生活時間帯のズレや幼児の泣き声等によって生活音が問題になることが多く、さらに住戸のタイプにより、同じような家族構成の世帯が集まってしまうための結果であると思われます。

また、「日当たり・通風」では単身世帯の不満が突出しており、単身向けの建物にはこの面での配慮が少ない設計であるケースが多いことが推測されます。

### 既に設置されている

### 設備・追加希望設備

やはり遮音性能が欲しい！

設問において「一〇〇〇円～五〇〇〇円くらいの家賃値上げがあっても必要と思うものがありますか？」とお尋ねし、入居者が本当に必要としている設備の回答を求めています。

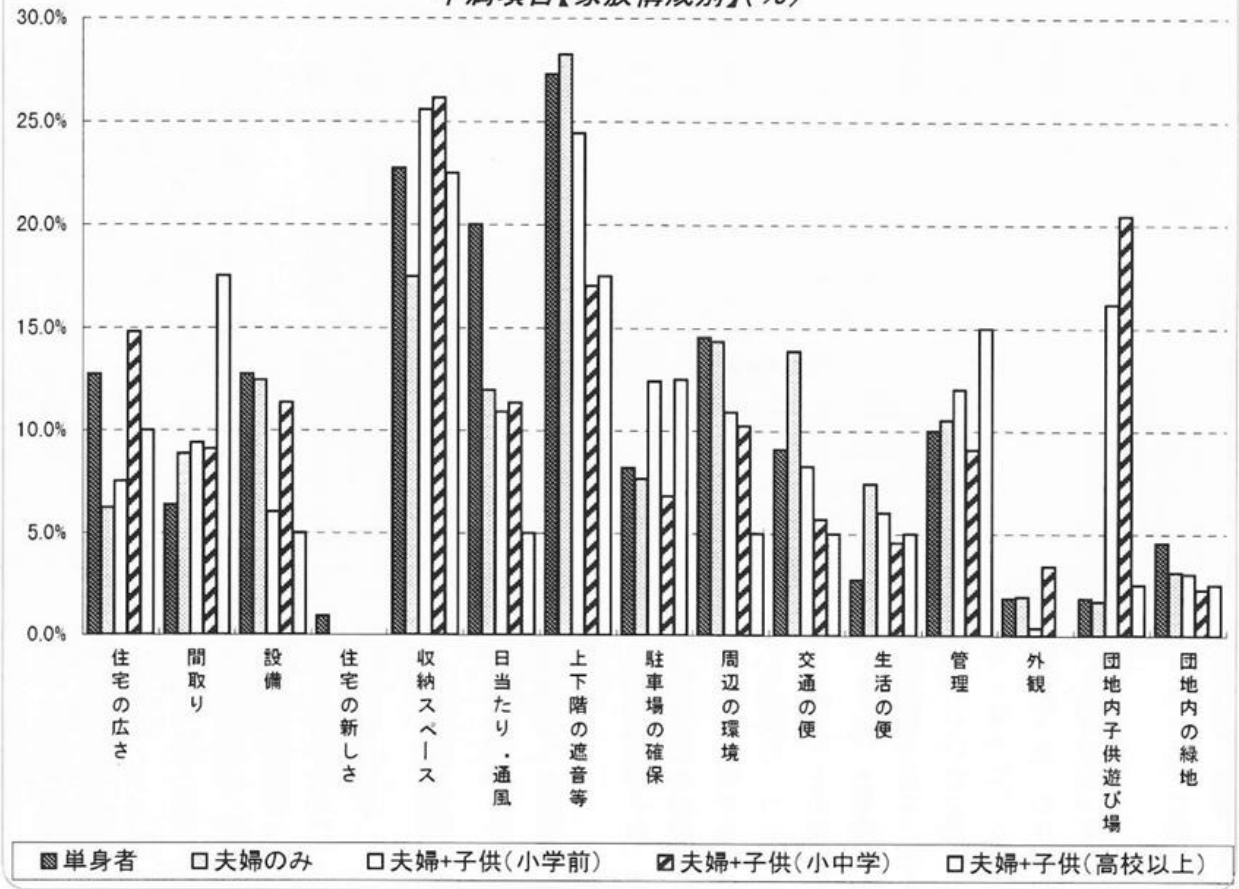
追加希望の設備では、不満項目でも明らかになったとおり、「上下階の遮音」性能を求

める声が最も多くなっています。次に多いのも、「外からの騒音に対する防音」で、「音への悩みが多いことを改めて示す結果となっています。

続いて設置希望が多いのは、「宅配ボックス」「洗浄トイレ」「浴室乾燥機」の順となっています。

「高齢者対応仕様」については、設置率は七番目の一五・九%とまずまずですが、追加設置の希望は少なく、入居者に

不満項目【家族構成別】(%)



不満項目【家族構成別】

	単身者 n(110)	夫婦のみ n(418)	夫婦+子供 (小学前) n(266)	夫婦+子供 (小中学) n(88)	夫婦+子供 (高校以上) n(40)
住宅の広さ	12.7%	6.2%	7.5%	14.8%	10.0%
間取り	6.4%	8.9%	9.4%	9.1%	17.5%
設備	12.7%	12.4%	6.0%	11.4%	5.0%
住宅の新しさ	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
収納スペース	22.7%	17.5%	25.6%	26.1%	22.5%
日当たり・通風	20.0%	12.0%	10.9%	11.4%	5.0%
上下階の遮音等	27.3%	28.2%	24.4%	17.0%	17.5%
駐車場の確保	8.2%	7.7%	12.4%	6.8%	12.5%
周辺の環境	14.5%	14.4%	10.9%	10.2%	5.0%
交通の便	9.1%	13.9%	8.3%	5.7%	5.0%
生活の便	2.7%	7.4%	6.0%	4.5%	5.0%
管理	10.0%	10.5%	12.0%	9.1%	15.0%
外観	1.8%	1.9%	0.4%	3.4%	0.0%
団地内子供遊び場	1.8%	1.7%	16.2%	20.5%	2.5%
団地内の緑地	4.5%	3.1%	3.0%	2.3%	2.5%

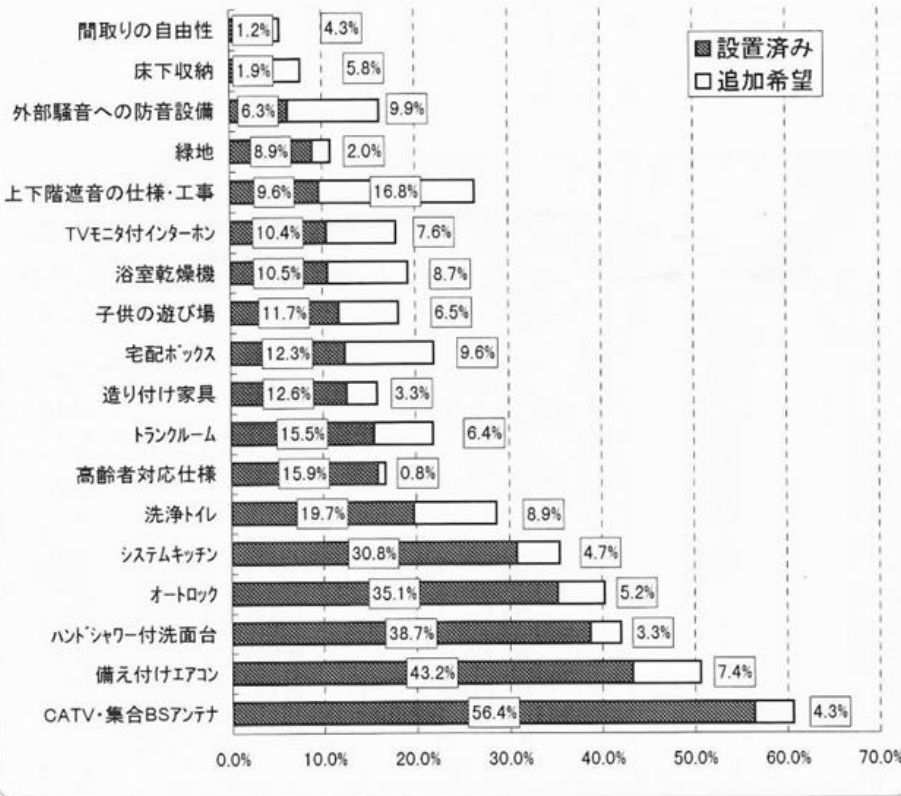
としては切実性が乏しいものとなっています。

### 和室の必要性

圧倒的に和室は必要

『和室は必要だと思いますか』との問いに対しては、全体では、「必要」が五四・〇%、「どちらかというが必要」が二八・二%と、圧倒的に和室の必要性を認めており、同居の数の多さに比例してさらに必要性が高

設備の設置状況(%) N(988)



### 募集情報の入手媒体

「不動産業者の店頭広告」が最も多く含まれて現地を見るためであると考えられます。

次に多いのは比較的新しい情報源の「住宅情報誌」となっています。これは、他の物件との比較を、容易に、数多くできるためだと考えられます。

また、「建物、立看板」が一五・三%もありますが、この回答をした入居者は、近隣から、しかも古い物件または家賃が高かった物件から移り住んだことが予測できます。

### 公庫融資認識度

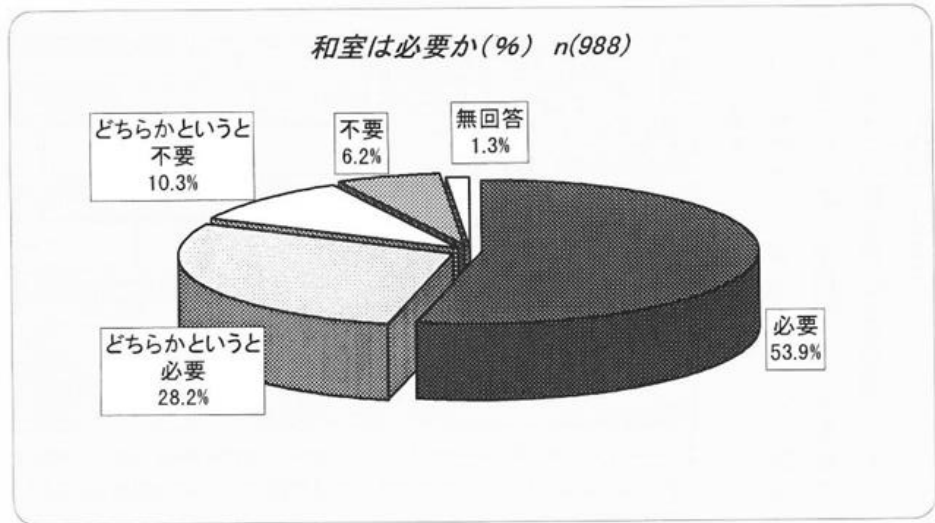
賃貸住宅の入居者からの公庫への期待度は約三割

『住宅を選ぶ際、住宅金融公庫の融資を受けた賃貸住宅であることも理由の一つになりましたか』との問いに対しては、公庫融資の賃貸住宅であることを認識していたと思われる、「なった」と「なかった」の計で六一・八%となっています。

このうち、公庫融資賃貸住宅に期待してい

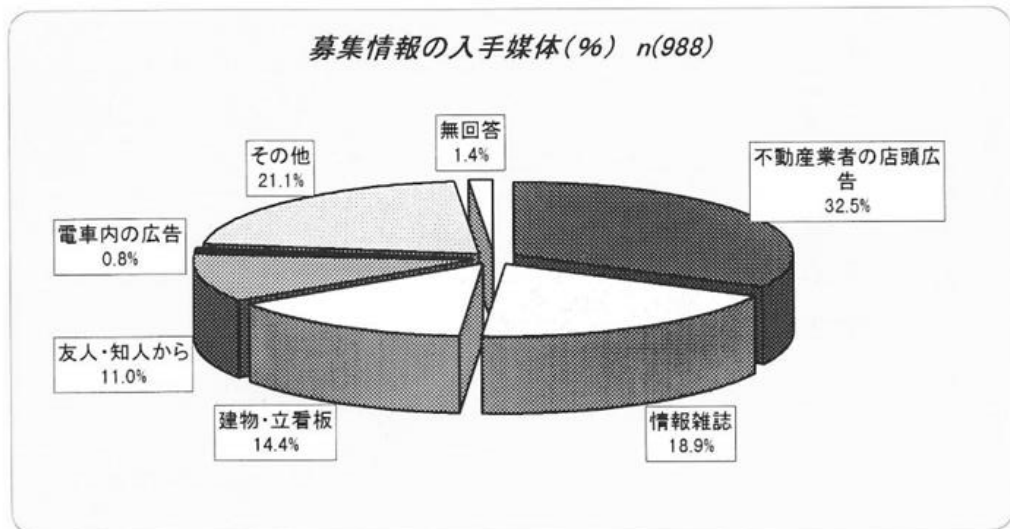
と思われる、「なった」と回答した入居者は三〇・七％となっています。

『住宅を選ぶ際、住宅金融公庫の融資を受けた賃貸住宅であることも理由の一つになりましたか』への回答別の満足度を見ると、「なった」では、満足度合いが高くなっています。



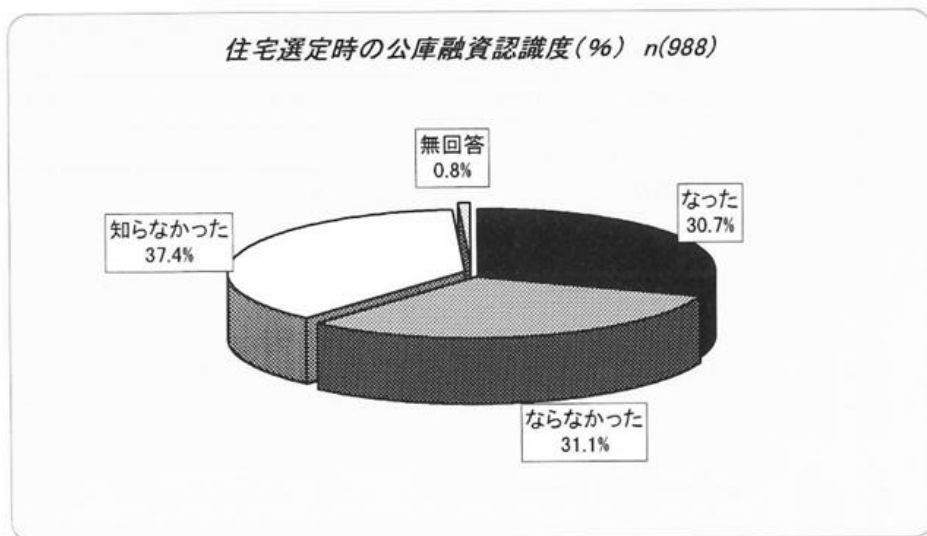
公庫融資が入居者への期待に応えた結果となっており、公庫融資への信頼性が確認できます。

公庫融資賃貸住宅に期待されているものは、賃貸条件の市場誘導である。

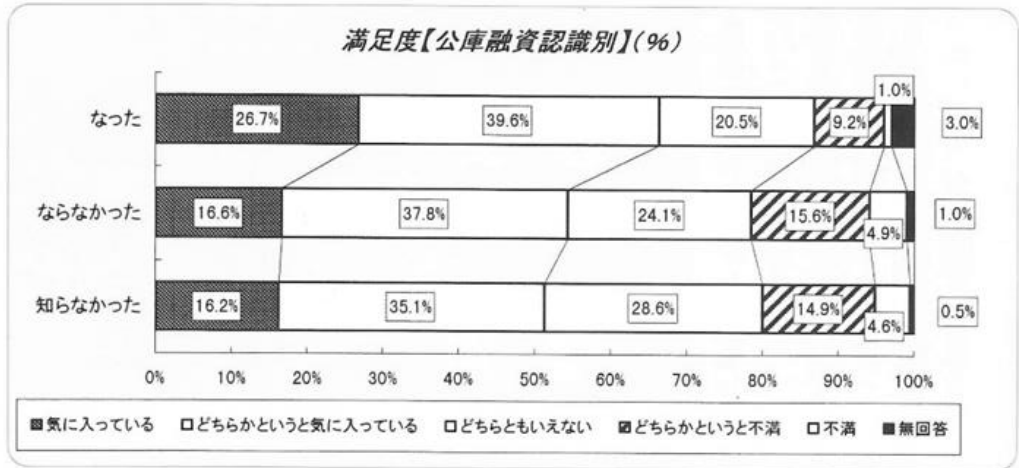


では、「なった」と回答した入居者に、「どのような点が理由になりましたか」と質問したところ、「礼金が不要」「家賃が安い」の計が五九・八％ありました。

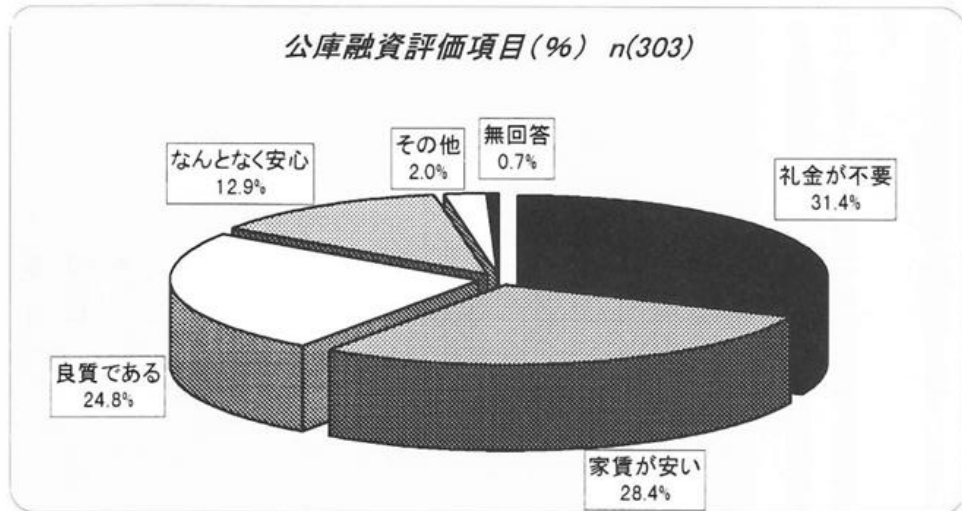
最近、礼金を徴収する物件が減ってきており、また、家賃も下落している市場の中で、「良質である」と回答した入居者を大きく上



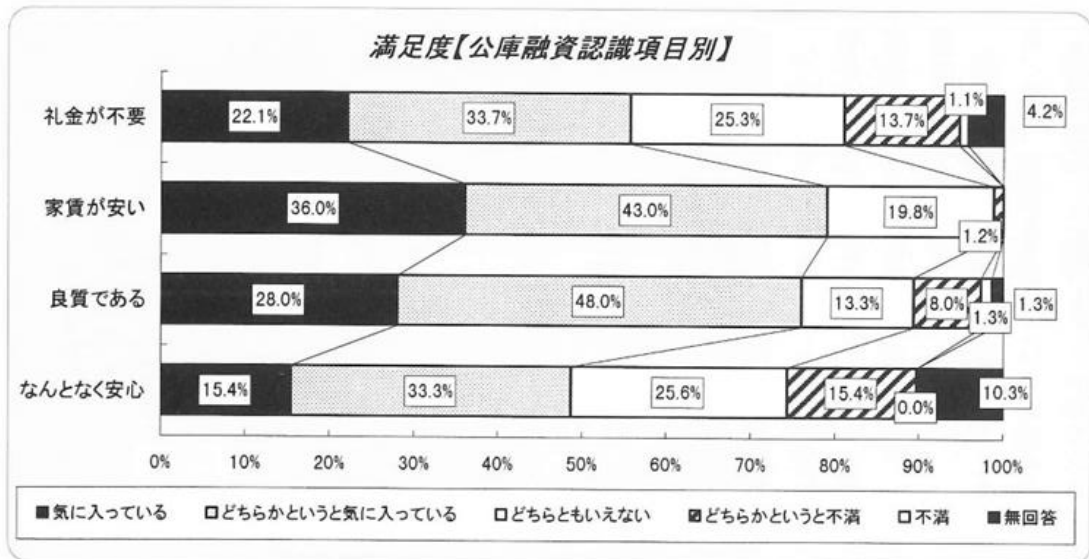
回っています。  
このことから、公庫融資賃貸住宅に期待されていること、または信頼性は、家賃規制や礼金不要などの賃貸条件の市場誘導が第一であることが確認できます。



公庫融資の「評価項目」別の満足度では、「家賃が安い」が最も満足度が高くなっています。  
これは、立地条件が良く、良質な住宅である割には家賃が安い、といった要素が含まれます。



ているものと思われれます。ここでも、「賃貸条件の市場誘導」への期待感が感じられます。





具体的事例

# 共有空間を持つコミュニティー配慮型住宅

㈱ライフ・カルチャーセンター／代表取締役  
 ㈱アーバンハウジング／理事

澤 登 信 子



高齢社会を迎えて久しく、長生きできるからこそ私達は自分の納得できる人生を全うしたいと願う。

しかし、残念なことに、高齢期に不安を抱いている人は多く、経済的な心配や、身近に親しい人が居ないため日常生活に不便や、心淋しく不安を感じている。暮らしの器である住まいやコミュニティーのあり方で私達の暮らしは随分変わるものである。

## I 時代背景

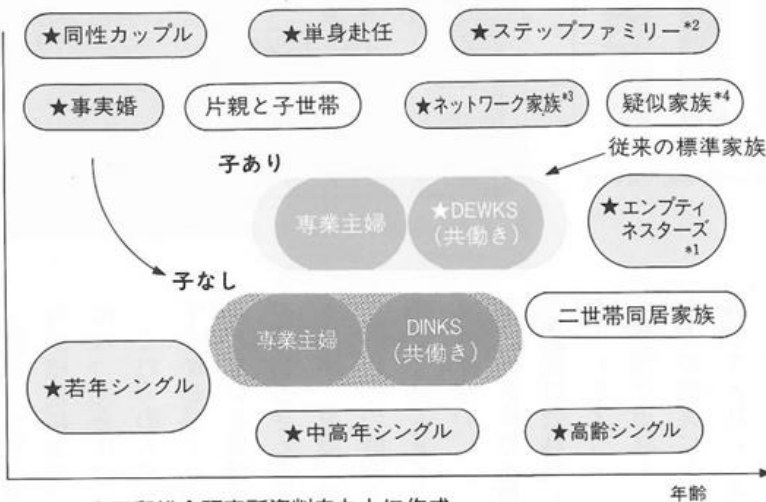
### (一) 家族、家庭の変容

工業化、都市化が進展した今日、家庭の姿は変容し、多様化した。とりわけ高齢者の少数家族や単身者のみの家庭や、若者、女性のシングル化の傾向が目立ち、親と子が暮らす家庭が必ずしも標準家庭とはいえないのである。

### (二) 女性の社会参画

男性と比べ女性の元気が話題を呼んでいる。平均寿命八五歳時代を迎え、多くの女性たちは子育て後の時期が長く、約四〇年近くもある。家事や育児から開放された女性たちは、自分の仕事として

図1 家族構成の多様化



●三和総合研究所資料をもとに作成

- \*1: 子が巣立ったあとの夫婦世帯
  - \*2: 再婚同志の夫婦とそれぞれの子供によって構成
  - \*3: 夫、妻、子供がそれぞれの目的のために別の場所で暮らす家族(「コミュニティーマリッジ」という言葉もある)
  - \*4: 血縁、性別にかかわらず擬似的な家族
- 注: ★は増加中あるいは増加が予想される家族構成  
 注: 楕円の大きさは世帯数を反映したものではない

出典: 家電製品協会報告書

ボランテニアや職業人として社会に参画し始めた。同時にヤングミセスの人々は子育て中から専門技術や資格の勉強に励み、子育て後の準備に励む人も多い。また、仕事中心の人生を選ぶ人も珍しくなく、女性たちの生き方が多様化している。

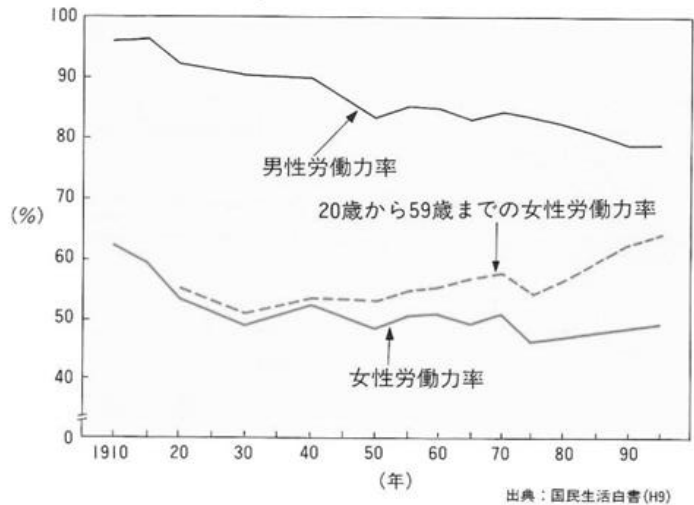
### (三) アクティブシルバーの台頭

高齢社会は暗く、不安に満ちた社会とイ

メージしがちであるが、介護の必要な高齢者は二〇%程度であり、多くの人々は元気に暮らしている。生涯現役として暮らしている人や、第二の青春を楽しんでいる人も多い。体力や行動の速さなどは若者に劣るが、経験、知恵、技術などは熟成されており、これら高齢者の力を社会に還元する社会システムが求められている。

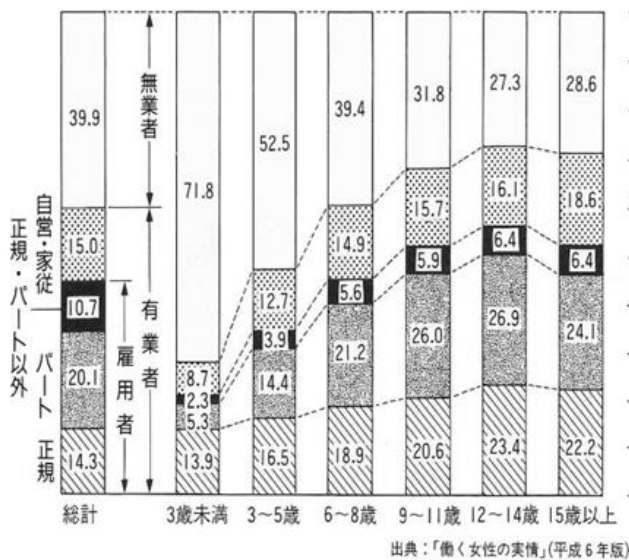
団塊を中心とした世代の人々が高齢期を迎える時には社会のあり様も大いに違うであろう。

図2 1975年以降上昇傾向にある女性労働力率



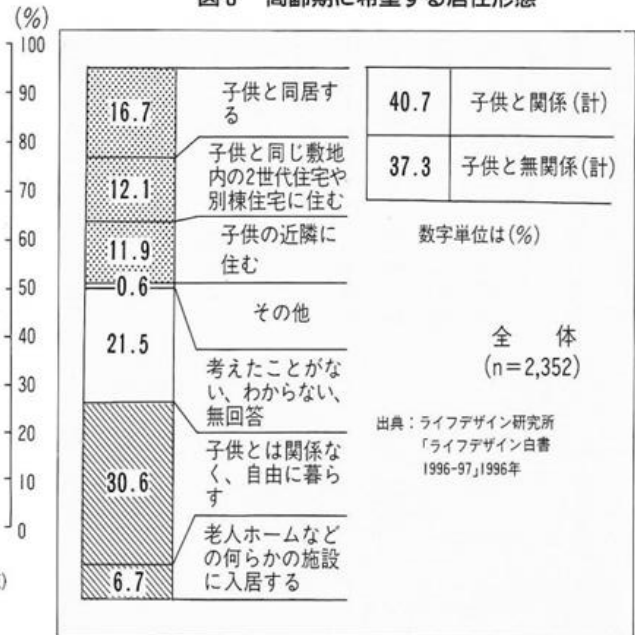
出典：国民生活白書(H9)

図4 末子の年齢別妻の就業状況(満55歳未満)



出典：「働く女性の事情」(平成6年版)

図3 高齢期に希望する居住形態



家庭においても、個々人の暮らし方を重んじ、生活共同者としての意識がベースにある。食生活も好みに応じ、個食が好まれたり、時間もバラバラであったり、個室で各人がさまざまな時間を過ごしている。

その結果、家庭は求心力を失い、人間関係が希薄になったり、親子の関係が薄れたりする傾向をもたらした。

成熟社会は個人生活を楽しめる社会といえよう。便利な道具やシステム、個人空間などの充実により、プライベートな時間を大切にする暮らし方になってきた。

個人、家庭、地域生活など、職業生活以外の時間を大切にしたり、調和のとれた暮らし方を求めている人々が多い。

(五) 個人化の進展

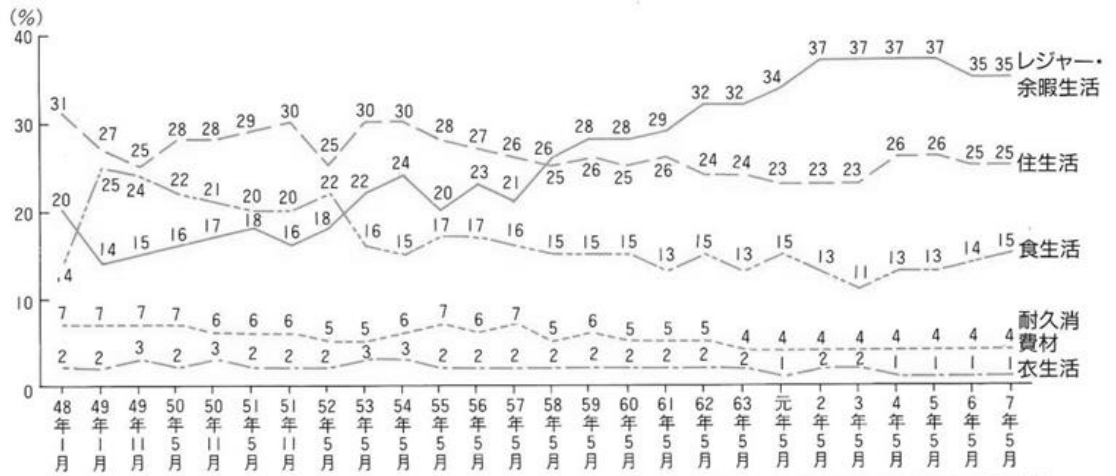
これらの人々は一家の稼ぎ手としての使命感よりは自分の好みや得意としている領域で、自分流の働き方を選択できる余裕を持っている。

個人、家庭、地域生活など、職業生活以外の時間を大切にしたり、調和のとれた暮らし方を求めている人々が多い。

(四) さまざまなワークスタイル

若者、女性、高齢者の意識や行動の多様化により、働き方もさまざまになってきた。

図5 これからの生活の力点の推移—高まる余暇生活への志向—



出典：「国民生活に関する世論調査」(総理府、平成7年)

道具や住まいなどモノによる個人化のスピードに対し、精神や文化の調和がとれない

ている。

図6 生活者を取り巻くホームマルチメディア像の基本フレーム



出典：家電製品協会報告書

ための課題が露呈しはじめた。

(六) 高度情報化社会

情報機器の進展により、暮らしは大いに変容を遂げた。

携帯電話やパソコンは暮らしの隅々まで浸透し、個人、家庭、地域社会から国際社会に参画でき、時間と空間の制約から人々を解き放している。

ネットワーク社会を生み出し、既存の多様な境界線が崩れ、新たな結びつきを創出し

始めた。

異文化の融合、新産業、人間関係など各方面で混沌とした状況を生んでいる。住空間も大きく変容するであろう。

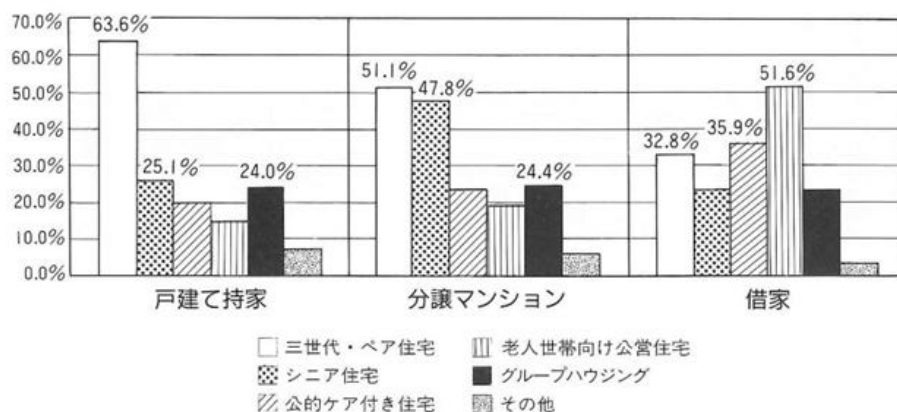
II 変容する住環境

(一) 血縁よりも地縁

子育て中の家庭や高齢期を迎えた少数家族の家庭では遠くに住む家族より、困った時に助け合える近所の仲間を求めている。

中高年の女性たちは高齢期を親しい友人や知人と住み合いたいと思っている人も多い。  
 (二) 開かれた住まいとコミュニティ  
 家庭機能の外在化は今後も進展していくであろう。  
 人の繋がりを求めている人々には専用空間の他に、人が出会い繋がる共有空間のある住

図7 住み替えたい高齢者向け住宅(住宅の種類別)(複数回答)



出典:「整備されたら住み替えたい高齢者向け住宅」(1995年、狭山市、対象50歳以上)

高齢者用ケアつきマンション  
 ナーシングビレッジ  
 ボランティア銀行ー協働家族住宅  
 ワーキングウーマンの  
 ネットワーク居住  
 ワーカーズコレクティブ  
 キング"居住  
 千駄木グループ  
 こどもの遊びと街研究会  
 ループ  
 フォーラム  
 京都  
 議  
 女たち、男たちの行動計画  
 シングルマザーの共同生活  
 カンガルーハウス  
 日本型 コレクティブハウス  
 えんじょうすたすの選択  
 ネットワーキング酒場  
 「女性の本」の出版社、書店  
 NEW WAVE 婦人センター開設  
 横浜女性フォーラム  
 私たち、5人でつくる KUMI-AI



コーポラティブハウス「ユークード」のつづきバルコニーで



**女の口を怒らすと、怖いよ。**  
 そのこと他おまかせ  
 SUTU分会  
 朝日新聞記事より

PHOTO/YASUHIRO ENDO IKUKO KOYABE HIROSHI UEDA KEIKO YAGOH MICHIKO MATSUMOTO

出典: (財)アーバンハウジング「オルタナティブハウジング」



図9 どのような住宅を選びたいか

	該当者数	木造住宅 (昔から日本にある在来工法のもの)	非木造住宅 (鉄筋、鉄骨、コンクリート造りのもの)	木造住宅 (プレハブ工法など、在来工法以外のもの)	わからない
		人	%	%	%
昭和51年9月調査	3,687	74.8	14.0	4.7	6.5
昭和55年7月調査	2,388	75.5	14.3	4.6	5.6
昭和61年8月調査	2,405	77.9	12.8	5.8	3.5
昭和元年10月調査	2,358	72.5	14.1	9.4	4.0
平成5年1月調査	2,166	72.4	15.1	9.2	3.2
今回調査	2,282	69.1	15.1	12.5	3.3

出典：月刊「世論調査」平成8年9月

まいを望みだした。  
 キッズルーム、パーティールーム、ゲストルーム、美術館を有している集合住宅などが注目されている。  
 女性や高齢者の起業家も増加しており、これらの人々は自宅をオフィスや店などと併用しており、これからの住まいは単なる消費の場ではなく生産の場として活用され、複合機能を持つと思われる。

図8 うねっている。都市居住の新しい波



個室群住居「コワン・キ・ソヌ」



### (三) 健康に配慮した住まい方

モノの充足を得た人々は心の豊かさや健康、地球環境の保全へと関心を移行させている。

自然豊かな地でほどほどの都市的暮らしを営みたいと多くの人は願っている。土、水、光、風を感じ、庭や菜園を楽しむ暮らしにあこがれている。また、天然建材を好み、木造住宅は人気が高く、特に子育て中の家族や高齢者、アレルギーに悩む人々の優先順位は高い。

### Ⅲ (事例) ハートフルハウスにみる

#### コミュニティ配慮型住宅

東京都北区赤羽に建てられた三つのメリットを有した賃貸マンション(ハートフルハウス)が話題を呼んでいる。

そのメリットとは①質の高い個人生活②各種のサポート機能がある共有スペース③お互いの助け合いによる生活支援システムである。このマンションの住民は元気なお年寄り、一人暮らしの若者、共働きで子育て中の家族、父母、母子家庭の人達で、多世代の人達がゆるやかに結ばれて、少しだけ気配りしながら、共有空間を合理的に使い合える関係を築いている。

専用住戸は七三戸(一K~二LDK 一四タイプ) 共有空間七種

図10 住人たちの暮らしをサポートするコミュニティスペースを有する共同住宅



出典：ハートフルハウス(東京都北区)

地主から一括借り上げて管理会社が運営。

## 一九九八年二月にオープン してからの活用状況

### A 食堂 朝食三五〇円 夕食六五〇円

厨房は業務用の道具が設置され、一〇〇人分まで賄え、いずれ地域の給食サービスが行えるように考えられている。食事は朝と夕方に限られているが、食堂は喫茶や集会にも使用でき、二四時間あけられている。学生が友人と語ったり、夫同士が入浴後盃を交わすことができる。

### B 図書&学習室

オープンしてから六ヶ月余りで、読み終わった本一五〇〇冊が寄付され、自主運営で貸出されている。また、試験シーズンには真夜中まで勉強をしている学生の姿が見うけられる。

### C 浴室

専用住戸のユニットバスでは一日の疲れが癒されない。温泉気分を味わえる大浴場はサウナもあり、好評を得ている。有料（一回、一〇〇円）であるが、電気料や掃除を考えると割安であり、自分の浴室は倉庫化していると聞く。「孫が入浴したくて遊びに来る」と目を細めてお爺さんが語ってくれた。

朝六時〜二四時まで開いており毎日入浴する人も多い。

### D 和室

田舎からの両親の宿泊は二、〇〇〇円で泊まることが出来、華道などの教室などにも使用ができる。（一、〇〇〇円）

居住者が仲間同士で囲碁などを楽しむ時には無料、建物の中で唯一の畳の部屋である。

### E キッズルーム

居住者や近所の子供たち用のスペース。資格のある保母が面倒を見る。（有料）

キッズルームとして使用されない時には卓球やエアロビクスなどフロアリングルームの活用をマルチで行っている。

この他に玄関やエレベーター内には、インフォメーションボードが設置され、ビデオのレンタルや花火、テニスクラブのお知らせなどが掲載されている。これらの動きは居住者の間から自主的にメッセージが流される。

あまり重たい人間関係を嫌う都市住民にとって、適度な距離感を保ちながらのコミュニケーションはなかなか難しい。

居住者の世話役としてライフ・コーディネーター（管理会社所属の管理人）の存在は大きく、人柄や心配りがものをいう。

これからの住まいは単にハードの管理のみではなく、居住者間のトラブルや人を繋げるシステムや人材の育成が求められている。管理会社の新規事業となるう。

都市生活の暮らし方も随分違って来た。

自然の豊かな地に都市的な文化で暮らしたいと望んでいる。

個人や家庭では不可能でも、何人かで集れば可能になることがわかり、仲間と住み合うことが安心を得られる近道だと女性たちは感じ始めている。

血縁よりは地縁と身近な日常生活に力点を置きながら、住環境への質を求めだしているのである。

都市郊外に立地する広さのある土地活用はコミュニティー配慮型の住まいに適し、二一世紀の住環境の核を成すと思われる。



具体的事例

# 多様な住まい方に対応する集合住宅

大成プレハブ株式会社 営業本部 営業推進部企画室/課長

菊池 力



住まい手の多様なニーズに応えるべく、ライフスタイルの研究が始まってから久しく時を重ねています。そもそもライフスタイルの研究は個々のニーズを、その多様性そのままに捉えようとする試みでした。しかし集合住宅の場合は、戸建住宅の一品生産とは違って、個々のニーズに個別対応することが、経済効率という視点からも、社会ストックという視点からも、必ずしも好ましいとは言えず、ライフスタイル論にくらべて、ライフスタイル対応の集合住宅の供給は、実験的領域を超えるものがなかったと記憶しています。

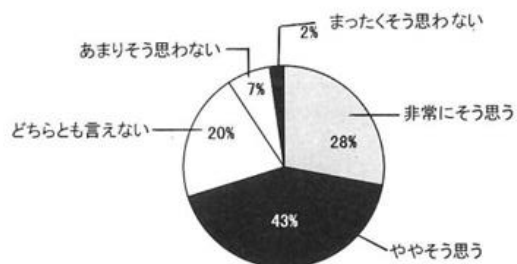
## I 住まい手のニーズの変化について

それでも、分譲の集合住宅においては、カラーコーディネートにはじまり、仕様、設備の選択・プラン選択方式・プランメニュー方式等々、住まい手のニーズに応えるべく、供給側の対応も進んできました。一方賃貸マンションにおいては、住まい手のライフスタイルに対するプランのバリエーションという視点では充実の途を進んでいます。現状では、絵を掛けるためのフックの取り付けに苦慮し、たばこをバルコニーで吸う蛸族を誕生させたりと、住まい手に我慢を強いています。

新設住宅戸数の三五・四％（建築統計年報

図-1 可変間仕切りに関して

「部屋の間仕切りが自由に出来れば、使い方に合わせて模様替えをしたい」という設問に対する回答(95年大成プレハブ調査:解答者423人)



平成九年度版による）が共同住宅の賃貸であることや「住宅ローンに縛られる位なら、賃貸住宅で普段の生活を楽してみたい。」と思っている人が半数弱（九五年大成プレハブ調査による）いることを賃貸住宅の現状と併せて考えると、賃貸住宅にこそ住み手のニーズを反映出来る仕組みが必要とされていると思われれます。「部屋と部屋の間仕切りを取り払ってリビンググループを広くしたい」、「間仕切りを変えて、寝室以外をワンルーム的に広く使いたい」、「部屋の数が少なくてもいいから、子供二人に一〇畳ぐらいの部屋を与え必要に応じて、広くしたり狭くしたり出来るようにしたい」等々、可変間仕切りに対しては六九



・七%（九五年大成プレハブ調査による）の人が希望しています（図-1）。

## II 『Future Housing Project』

### にここと

大成プレハブでは、一九九一年二月より社内に『Future Housing Project』を設け、将来に向かって魅力ある集合住宅を、住まい方も含めて提案すべく検討をはじめました。その結果、実験住宅として『FH・HOY A-1』を社宅として一九九四年一月に竣工し、また『FH・HOY A-2』を体験居住型集合住宅として、一九九六年四月に竣工しました。（写真1 FH・HOY A-2 外観）

『FH・HOY A-2』では「体験居住家族」を公募し、住まい方の提案に応募された一九五家族の中から一〇家族の方々に四年間入居していただき、評価を頂いているところです。

## III C&C方式

『FH・HOY A-2』では、住まい手の希望を取り入れて、入居者の満足度をより高める手法として、「住まい手参加型供給方式（Choice&Coordination：略称C&C）」を試みています。Choice（選択）とは、入居する前に住まい手の希望をお聞きして間取り

図-2 Choice & Coordinationの例

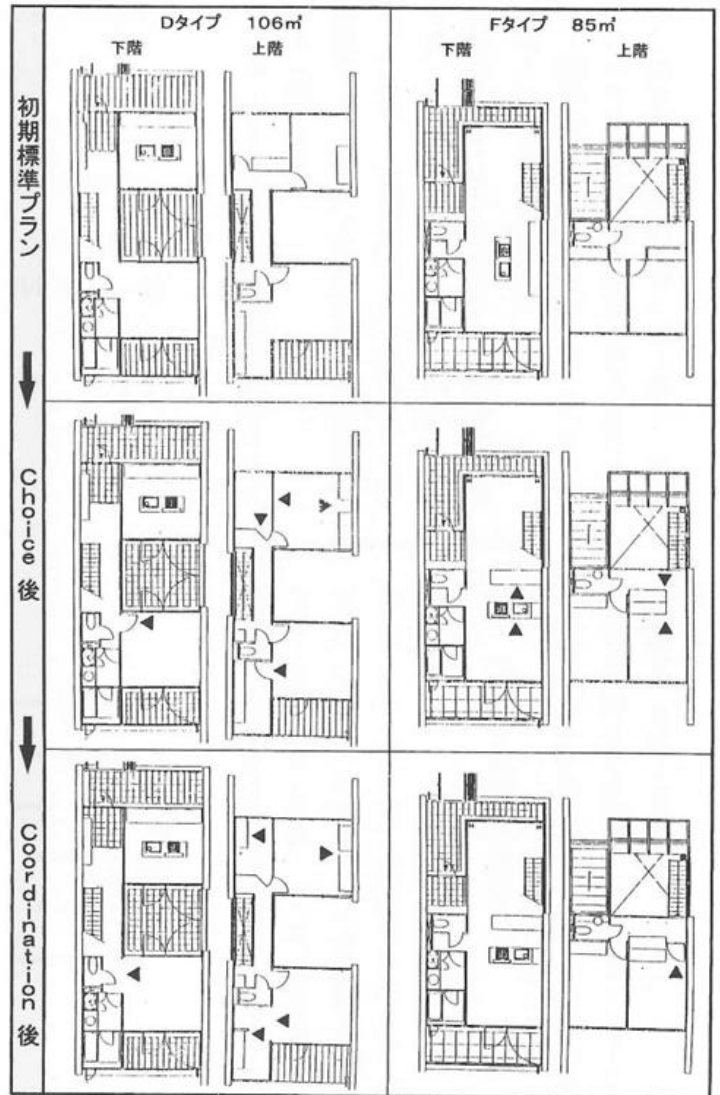


図-3~5 Choice & Coordination(C & C)方式に関する評価

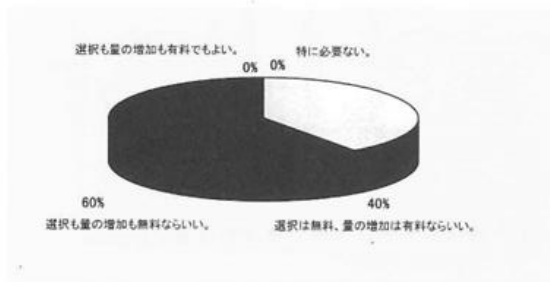


図-3

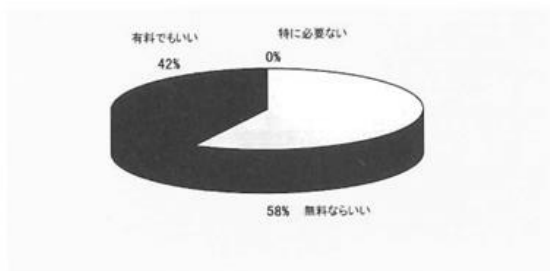


図-4

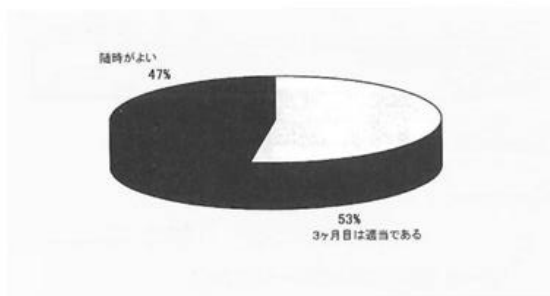


図-5

を決定するシステムです。『FH・HOYA  
—II』では、間仕切りの位置及び量・収納の  
位置及び量・キッチンコアの位置・キッチン  
収納の位置・照明方式の五項目について選択  
していただきました。

Coordination (調整) とは住みはじめて  
からも調整できるシステムです。

『FH・HOYA—II』では、入居後三ヶ  
月の時点で、上記五項目に関して、調整を行  
いました。

Choice の実施結果を見ると間仕切り・収  
納については八割、キッチンに関して五割の  
家族が初期に設定したプランから変更してい  
ます。間仕切り・収納について見ると、移動  
・追加・撤去と選択の内容は「入居者」に  
よって様々でした(図—2 choice&coordi  
nationの例)。

C&C方式についての評価は、費用とのバ  
ランスで評価されており、「特に必要ない」  
と答えた方は、いませんでした(図—3) 図  
—5 choice & coordination に関する評  
価)。

#### IV 立体的なフレキシビリティ に込めるVS工法

FH・HOYA—IIでの試みを可能にした  
工法 (Void Space 工法) の基本型は、間口  
六m・高さ六mの空間に階高の中間に、全体

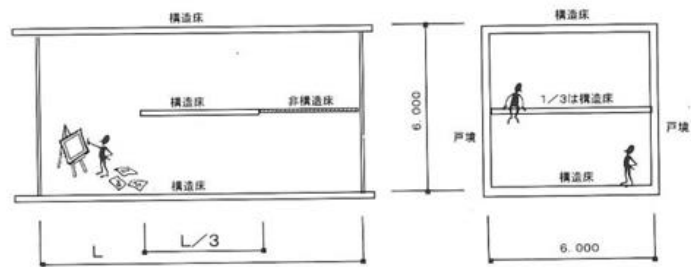


図-6 FH-HOYA IIで採用したVS工法の基本型構造フレーム

奥行き $\frac{1}{3}$ の長さの構造床を配置したも  
のです(図—6)。  
構造フレームは『1階の床』・『2階の床の  
一部』・『天井(上階の床)』・『戸境の壁』で構  
成され、非構造床を設けたり、外したりする  
ことにより、フレキシビリティの高い空間  
を担保しています(図—7)。

壁・床の三〇〇mmの厚さのPC(プレキャ  
ストコンクリート)板を筒状に組み立てた空  
間は、柱や梁等の凹凸はまったく無く、可変

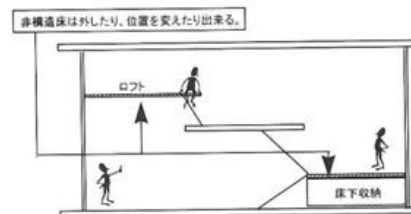


図-7 立体空間の可能性

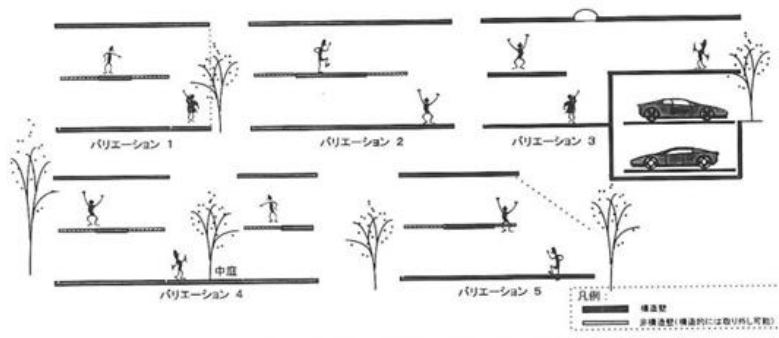


図-8 空間のバリエーション例

間仕切りやC&C方式を可能にしています。  
FH・HOYA—IIは、一〇戸の集合住宅で  
すが、一〇のバリエーションを展開して、空  
間のフレキシビリティを実証しています(図  
—8)。

#### V FH—EAST

FHプロジェクトのコンセプトを賃貸事業  
として実現したものが、FH—EASTです  
(写真2 FH—EAST 外観)。

写真2 (FH・EAST外観)

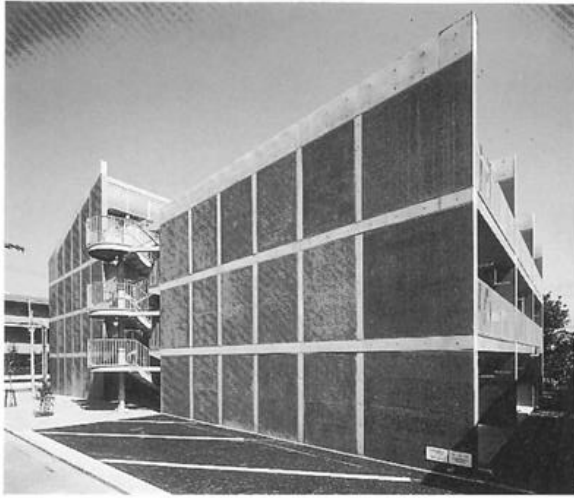


写真1 (FH・HOYA-II 外観)



### FH-EASTにおけるセルフコーディネーション

この計画はFHプロジェクトの一環として計画されました。FHプロジェクトとは21世紀を見据えた魅力ある集合住宅を住まい方も含めて提案する目的で、大成プレハブが1991年からすすめている研究プロジェクトです。

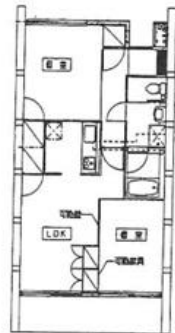
私たちは以前にこの計画の第2期にかかわったわけですが、今回の計画はその市場性を前提とした計画となりました。第1期(高崎 正治氏による(大地の建築))がFHのコンセプトをメインテーマに現場打コンクリートによって建設され、第2期では新たに「工業化工法の価値開発」という課題を加え(FH-HOYA II)が建設されました。今回の計画は外部に施主を持ち「住宅金融公庫」「東京都優良民賃」の融資を受けるという条件のもと計画されました。

住戸をあるボリュームを持つ単純な筒状の空間の単位と設定し、その領域のなかに自由に住戸空間を構成できるシステムを2期工事(FH-HOYA II)から踏襲し、工業化集合住宅の新しい「型」=プロトタイプを見出し、それを実際の計画に反映することを目指しました。

今回の計画では集合住宅を構成している住戸の基本空間が住み手の生活の多様さに柔軟に対応する適合性や、アクティビティを持つべきであるという視点から、住まい手が自分の環境を自分で操作出来るようなシステムを目指しました。

スタジオ建築計画代表 元倉 眞琴

標準2LDKタイプ



← 予想される住戸バリエーション

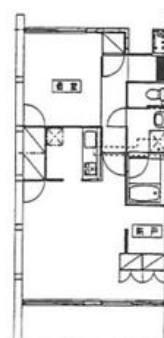
ワンルーム+ストレージタイプ



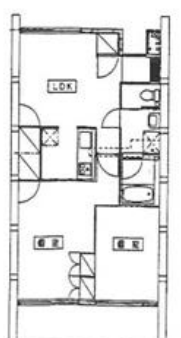
1LDKタイプ



1LDK+ストレージタイプ



2LDK(南北反転)タイプ



FH-EASTでは、システムとして、可変間仕切り(セルフコーディネーション)を採用し、住戸バリエーションが多様に展開できるようにしています。

可動収納・可変間仕切り・キッチン入り口の可動パネル等を変更することにより、バリエーションが展開できます。

多様な住まい方に対応する集合住宅という視点から最近の分譲住宅をみると、可変間仕

切りをセールスポイントにしている物件も以前に比べると増加してきています。エンドユーザーのニーズとしても醸成しつつある現状をとらえて、可変間仕切りシステムを商品化する動きも活発になりはじめています。

【nLDK】からの脱却とあわせて、多様な住まい方に対応する集合住宅の今後に期待を寄せています。

## “農”のあるまちづくりを 考えるシンポジウム

1998年10月14日

国土庁

国土庁は一〇月一四日、今年の土地月間の催しの一環として、東京・築地の浜離宮朝日ホールで「農のあるまちづくりを考えるシンポジウム」を開催した(写真)。(助都市農地活用支援センターの共催で、南は沖縄県から北は秋田県まで、全国から約四〇〇人が出席、今後のまちづくりの方向を探った。

国土庁の生田長人土地局長が最初にあいさつ、「土地は所有から利用の時代に入ったが、それを推進する基盤整備が重要になっていく。地域ごとに農業などと調和した土地利用計画をつくる必要がある。各個人でも土地利用に関心を持ってほしい」と述べた。

続いて、女優で農政ジャーナリストの浜美枝さんが特別講演を行った。浜さんは「これまでの高度経済成長で多くの自然や古い家など切り捨ててきたが、バブルがはじけた今、その捨てたものの中に誇りに思え、幸せと感

じる文化がある」と述べ、自然・景観や食と農業を基礎にしたまちづくりの重要性を強調した。そのためには「第一に現在の景観を守る、第二に住民と行政一体となり、一般住民のリーダーを支援する、第三は女性の参加を積極的にすすめる」ことを提案した。

欧米先進地の田園都市などを紹介したスライド上映の後のパネルディスカッションは高橋賢一法政大学教授をコーディネーターに、浦田啓充広島県都市政策課長、タレントの岸ユキさん、高橋金一JA東京青壮年組織協議会委員長、まちづくりコンサルタントの三浦由理さんの四氏がパネリストになって行われた。農業と都市の現状や、農のあるまちづくりの実現方策をめぐる、活発な意見が出された。とくに農業・農地の多面的な機能をいかしたまちづくりが強調された。岸さんは山梨県での無農薬農業実践の経験から、「農あるくらしが一層大切になる。農業サイドからもっと都市に情報発信をしてほしい」と強調。都市開発にハーブ園を取り入れた三浦さんは「農ある暮らしを永続するには共同参加やシナリオが必要。まず市街化農地の利用方法を議論していくのが第一歩」と述べた。浦田課長は「市町村が主体でまちづくりを」と述べた。

一方、高橋委員長は「都市で農業をやっているだけで批判されてきた。都市農業を継続できるようにきちっと位置付けてほしい。そのためには相続税改正などで農地は農地として評価・課税する必要がある」と強調した。そのほか都市住民と農業者の交流、住民参加の

充実と拡大、新しいくらしの提案などの課題が出された。

最後に高橋教授が「田園都市と日本人」(内務省地方局有志編、講談社文庫)の序論の一部を引用し、「自然の美と人口の精とが調和した田園都市が理想」とのまとめを行った。





## 平成11年度市街化区域内農地 関連概算要求等の概要

1998年 8月

建設省建設経済局/都市局/住宅局

文中表組の左段は国費、右段は事業費

### 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 概算要算額

(単位：百万円)

事業種別	平成二年度	前年度	対前年 度対比
街路事業	一、〇六、四三三	一、〇一、四九九	〇・九
都市公園事業	五七、五九	五九、四四三	〇・九
下水道事業	三〇、一三三	三六、六一	〇・八
都市公園事業	二九、〇	一七、四四五	一・〇
下水道事業	一、四四、五三三	一、二二、一〇九	一・二

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 緑住まちづくり型都市再生区画整理事業（現行の緑住まちづくり推進事業）の創設

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、計画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重点的に推進する。

なお、都市の再構築を行う土地区画整理事業の重点的・効率的な実施を図るため、従来の緑住まちづくり推進事業等一般会計補助の整理・統合を行い、「都市再生区画整理事業」を創設する。

安全市街地形成土地区画整理事業  
被災市街地復興土地区画整理事業  
街区高度利用土地区画整理事業  
緑住まちづくり推進事業

↓ 都市再生区画整理事業

また、都市再生区画整理事業を起債対象事業に加え、補助のうち地方負担分について起債対象とするとともに、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。

地区要件から施行後の公共用地率に関する事項（一五％以上）を削除。

② 固定資産税等の軽減措置の適用期限の延長

特定市街化区域内農地の計画的市街化を誘導するための地区整備計画等の区域内の固定資産税等の軽減措置の適用期限（平成一〇年二月三十一日まで）を五年間延長する。これにより、引き続き、市街化区域内農地を活用した良好な計画的市街地化を誘導する。

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 概算要求額

##### a 土地区画整理事業

(単位：百万円)

都市再生 区画整理事業	平成二年度	前年度	対前年 度対比
都市再生	六、三三六	五、七二	一・一
区画整理事業	二、六四	二、九	一・三

注 前年度欄には、安全市街地形成土地区画整理事業、被災市街地復興土地区画整理事業、街区高度利用土地区画整理事業、緑住まちづくり推進事業の合計額を計上。

##### b 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

住宅街区整備事業	平成二年度	前年度	対前年 度対比
住宅街区整備事業	三、三	三、三	一・〇
住宅街区整備事業	一、三	一、三	一・〇

(3) 住宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

大都市圏の居住環境整備等を重点的に推

進すべき一定の地域において、次の措置を講ずる。

① 「住宅宅地供給総合支援事業」の拡充

公団を活用しつつ大都市地域の居住環境整備等に資する住宅宅地供給事業を推進するため、総合支援事業を拡充する。

a 限度額（現行一六〇万円/戸）を引き上げる。

b 公団に対する補助については補助率（現行4/10）を引き上げる。

c 公団が立替施行を行う場合の利子負担に対し助成する制度を創設する。

② 「住宅宅地関連公共施設整備事業助成制度」の拡充

関連公共施設整備に係わる地方公共団体の起債の金利負担を軽減するため、助成制度を拡充する。

a 住宅宅地供給総合支援事業を助成制度の対象に加える。

b 助成額を一〇年間の関公債の利子相当額全体とする。

（現行・関公債金利と財投金利等の一〇年間の利子支払差額相当額）

③ 概算要求額

（単位：百万円）

住宅宅地関連公共施設整備促進事業	平成二年度	前年度	対前年度比
住宅宅地供給総合支援事業	二六〇、七三三	二六六、九一九	〇・九七
	二二、九三〇	二九、七三六	〇・七七
	三三、七〇〇	一五、六六〇	二・一五
	一〇、〇〇〇	六、〇〇〇	一・五

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。  
注(2) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計分を含む。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

（単位：戸）

公営住宅等	平成一	前年度	増減
	六、〇〇〇	六、〇〇〇	十六、〇〇〇
うち特定優良賃貸住宅	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
うち高齢者向け等	一〇、〇〇〇	四、〇〇〇	十六、〇〇〇
	一〇、〇〇〇	四、〇〇〇	十六、〇〇〇
公庫住宅（賃貸住宅）	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇
	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇
公団賃貸住宅 （公団賃貸住宅） （公共団体施策住宅） （再開発まじり関連住宅）	二、五〇〇	三、五〇〇	〇
	一、〇〇〇	七、〇〇〇	十、〇〇〇
特定賃貸住宅利子補助補助	〇	六、〇〇〇	△六、〇〇〇
	〇	六、〇〇〇	△六、〇〇〇
農住利子補助	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇
	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇

注 各事業の全国計の値である。  
\* 住宅・都市整備公団の一〇年度事業は、同公団を廃止し設立される新公団に継承。

(2) 住宅市街地整備総合支援事業の推進

大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、市街化区域内農地等の活用を図りつつ、良質な市街地住宅の供給と良好な住宅市街地の形成を重点的に総合的に推進する。

① 概算要求額

（単位：百万円）

住宅市街地整備総合支援	平成二年度	前年度	対前年度比
	一四、七五三	一四、八八六	一・四
	三、〇〇〇	三、〇〇〇	一・一

注 各事業の全国計の値である。  
(3) 住宅金融公庫による宅地開発事業等への

支援

住宅金融公庫の融資による優良な宅地開発事業を支援するため、次の措置を講ずる。

① 融資面積 取得 五〇〇ha  
（前年度 五〇〇ha）  
造成 八〇〇ha  
（前年度 九〇〇ha）

② 民間宅地造成の規模要件の緩和  
既成市街地周辺等における低未利用地を活用した民間宅地造成事業の円滑な推進を図るため、融資要件を緩和し、公的事業を民間事業の規模要件を同一にする

「公的宅地造成」原則 一・六五ha以上  
「民間宅地造成」原則 五・〇〇ha以上  
↓原則 一・六五ha以上

(4) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進  
土地取得に係る負担が少なく、住宅、外構整備等により多くの投資が可能となる定期借地権を活用することにより、快適な居住空間の実現を図る。

① 一般定期借地権の目的となっている底地評価の改正  
一般定期借地権（借地借家法第二二条）の設定された底地の相続税評価については、平成一〇年一月一日以後に開始する相続に係る申告から、当分の間、財産評価基本通達二五（貸宅地の評価）の(2)の定めにかかわらず、普通借地権割合の地域区分に応じて下記割合が適用されることとなった。

○一般定期借地権が設定された時点の底地割合  
 (定期借地権の残存期間に応じ増)

地域区分(借地権割合-底地割合)		底地割合(%)
C地域(七〇-三〇)		五五
D地域(六〇-四〇)		六〇
E地域(五〇-五〇)		六五
F地域(四〇-六〇)		七〇
G地域(三〇-七〇)		七五

(注) A地域、B地域及び「慣行無」の地域については、財産評価基本通達の評価方法による。

② 保証金により取得する定期借地権に対する土地費貸付けの拡充  
 住宅の建設又は購入に併せて、地主に保証金を支払うことにより取得する定期借地権について、土地費貸付けの対象となる貸付種別及び住宅の形式を拡大する。

(一) 適用貸付種別の拡大  
 (現行) 公社分譲住宅、優良分譲住宅  
 又は公社賃貸住宅

(改正) 個人建設住宅(特別貸付、共同貸付け)を加える。

(二) 対象となる住宅形式の拡大  
 (現行) 公社分譲住宅及び優良分譲住宅にあっては、一戸建てに限る

(5) 小規模宅地開発の誘導方策の検討  
 (改正) 問わない。

近年、市街化区域内農地等を活用した小規模な宅地開発が都市近郊に増加しているが、大規模な開発に比べて良質なものの誘導する方策等が手薄である。このため、敷地面積の比較的小さな戸建住宅供給のケースを中心に誘導方策を検討する。

### 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 概算要求額

	平成一一年度	前年度	対前年 度比
都市公園事業 費補助	三、三、三の内数 一、三、九の内数	三、三、三の内数 二、六、七の内数	一〇〇 一〇三

(単位:百万円)

注 各事業の全国計の値である。

#### (2) 生産緑地マニュアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開設等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニュアルを活用し普及啓発を行う。

#### (3) 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す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行う。

### 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) 概算要求額

	平成二年度	前年度	対前年 度比
用地先行取得資金	八、〇〇〇	八、〇〇〇	一〇〇
特定公共用地等 先行取得資金	八、三〇〇	三、一〇〇	二六六

(単位:百万円)

注 全国計の値である。

### 五 関係機関との連携・調整体制の整備

#### (1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的活用

用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 財都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、財都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウ提供等を推進する。

平成11年度市街化区域内農地  
関連予算の概要について

1998年 8月

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推進計画策定事業、農住組合推進事業等関連施

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、制度の普及啓発に努めているところである。

平成一一年度は、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。

平成一一年度関連予算要求額・国費四四五、一三四千円

(前年度 四五〇、一二六千円)  
(前年比 〇・九九)

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、その経費について補助する。(補助率1/2)

平成一一年度要求額・国費二七、二〇八千円(前年度 二九、八七二千円)

(前年比 〇・九一)

② 土地利用転換推進計画策定事業(農住型)

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又は地権者等からなるまちづくり協議会に対し、その経費について補助する。(補助率1/2)

平成一一年度要求額・国費七二、〇六七千円(前年度 八九、九五九千円)

(前年比 〇・七九)

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り組みによる良好なまちづくりを進める。

(1) 財政的支援

① 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設(市民農園等)の整備等に要する経費について都道府県(政令市及び中核市を含む。)を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。(補助率1/2)

平成一一年度要求額・国費八六、八〇六千円(前年度九二、六四七千円)

(前年比 〇・九四)

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。

平成一一年度要求額・国費七四、二四〇千円(前年度 七三、九九九千円)

(前年比 一・〇〇)



③以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進事業、緑住まちづくり推進事業等、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（平成一一年度税制改正事項）

①不動産取得税

農住組合が行う交換分合により土地を取得した場合の不動産取得税につき、交換分合により失った土地の固定資産課税台帳に登録された価格の三分の一に相当する額に税率を乗じて得た額を、取得した税額から減額する特例措置の適用期限を二年間延長する。

（適用期限 平成一一年三月三十一日↓平成一三年三月三十一日）

(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。

平成一一年度予算額・国費三、一〇八千円（前年度三、四五三千元）  
（前年比〇・九〇）

②財都市農地活用支援センターが行う各種研修を支援する。

(4) 制度検討等

①農住組合制度活用推進事業

これまでの農住組合制度による事業の総点検を行い、制度の課題・問題点を整理するとともに、農住組合法に定める平成一三年の組合設立期限の到来も踏まえつつ、今後の農住組合制度の展開の方向について検討し、市街

化区域内農地の一層の有効利用に資する。

平成一一年度要求額・国費一三、三六三千元（前年度一三、三二五千元）  
（前年比一・〇〇）

②市街化区域内の条件未整備農地を有効活用するための方策に関する調査

小規模、非接道等条件の悪い市街化区域内農地を有効活用するための事業手法、支援措置について、実例を踏まえた調査・分析を行い、農住組合制度の在り方の検討にも資する。

平成一一年度要求額：国費三〇、〇〇〇千円（新規）

### 三 行政と農協の連携体制の整備の促進

○計画的土地利用転換推進体制整備事業

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と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。

平成一一年度要求額・国費八四、五六三千元（前年度八八、四二七千元）  
（前年比〇・九六）

### 四 定期借地権制度の活用の促進

○定期借地権制度活用促進事業

定期借地権を活用した土地の有効利用の動きを定着させるため、本制度の利用実態の把握を行うとともに、定期借地権制度の活用

関するモデル調査等を行い、適正な普及に努める。

平成一一年度要求額・国費四八、一一二千元（前年度四八、八一千元）  
（前年比〇・九九）

### 住宅宅地審議会への諮問について

1998年10月

建設省

建設省は、平成一〇年九月二八日に、住宅宅地審議会に「二一世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策はいかにあるべきか」について諮問を行った。

これは、現行の第七期住宅建設五箇年計画が平成一二年をもって終了することを受け、豊かな生活を支える良好なストックを形成する新たな計画の策定に当たって、住宅・宅地政策の基本的体系のあり方について検討を行う必要があるためである。

諮問の背景としては、第一に、我が国の住宅事情が、量的には充足されたというもの

の、高度化・多様化した国民のニーズや社会の要請に合致した良質な住宅ストックは依然として不十分な状況にあるということ、第二に、住宅・宅地政策を取り巻く状況が、経済の右肩上がりから安定成長への移行、人口減少社会の到来、少子・高齢化の一層の進行等大きな変化に直面しているということがあ

る。このような我が国の状況を踏まえ、国民の多様なニーズに応じて、それぞれの満足する住宅サービスを市場を活用して効率的に供給するための住宅・宅地政策はいかにあるべきかを検討する必要がある。

今後の検討に当たっては、中期的な視点から、二一世紀の安定、成熟した社会において、従来のような高い経済成長が必ずしも期待できない中、国民の「豊かな生活像」の把握を行うとともに、国民生活の向上に対して住宅・宅地が果たすべき役割について再検討を行い、その実現のために住宅・宅地政策が掲げるべき目標、理念、基本的体系の再構築を進めることとしている。また、今回の諮問では、以下の具体的課題について、国民の意見を広く踏まえつつ検討を行う。

(一) 豊かな生活を支えるゆとりある居住空間の創造

① 良質な環境、快適なサービスを備えた良質な住宅・宅地、居住環境のあり方  
国民の居住水準の向上を図るための新たな目標の検討を行うとともに、環境に負荷をかけず、まちづくりにも調和した住宅・宅地、居住環境のあり方について検討を行う。

② 大都市圏における良好な住宅・宅地、居住環境の創出  
二一世紀の豊かな都市居住像を踏まえた、大都市圏既成市街地における居住地の再生、都市の実状に応じた借家対策の推進等について検討を行う。

③ 地域活性化に資する住宅・宅地、居住環境の整備  
地域の特性を踏まえ、活力に富んだ二一世紀における豊かな地域の生活像を実現する住宅・居住環境整備のあり方について検討を行う。

(二) 公民の適切な役割分担による市場を活用した居住水準の向上

① 多様な選択肢を提供する住宅・宅地市場の構築  
公正、透明で効率的な市場の構築をめざして、市場の「条件整備」「誘導」「補強・補完」の具体的方策や、リフォーム、中古、賃貸住宅市場などの活性化、住宅サービスに関わる他の市場との連携を推進する方策を検討する。

② 住宅・宅地供給を担う主体の適切な役割分担  
国、地方公共団体、公団、公庫、公社等住宅・宅地供給を担う公的主体の役割分担及び連携強化、NPOを含む民間部門との新たなパートナーシップの確立方策を検討する。

## 平成10年住宅需要実態調査の実施に向けて

建設省住宅局住宅政策課

我が国の経済社会は、現在、大きな変化の潮流の真っ直中にあります。来るべき人口減少社会、安定成長社会を目前にし、単に、ものの豊かさの追求ではない、豊かな時間、豊かな空間、ひいては豊かな人生の実現のために、日々の生活をデザインしようとしているように思います。人間生活の基本「衣食住」の一つである住生活についても、クォリティ・オブ・ライフの実現手段として住宅選択が行われるなど、住宅に関する国民の選択行動はますます多様化しており、これまでの「庭付き一戸建て」もはや主流ではなくなりつつあります。

こうした中、今回九回目を迎える住宅需要実態調査が、来る一二月一日に実施される運びとなりました。昭和三五年の第一回調査以来、我が国の国民の住宅や住環境に対する意識や評価、住宅需要に関する動向等について

明らかにし、様々な施策の検討・企画立案に資するデータを提供してまいりましたが、今回の調査でも、先ごろ建設大臣から諮問された住宅地審議会における審議をはじめ、二一世紀に展開されるべき住宅政策をデザインする上で、非常に有用なデータが提供されることとなると思います。

本年の調査は、全国約一百万世帯を対象として行われますが、これとは別に、各都道府県が管下の住宅事情をより詳細に把握・分析するため、約二〇万世帯を対象とする都道府県独自の調査、いわゆる拡大調査も同時に行われることとなります。すなわち、全体としては約三〇万に上る大規模な調査です。  
平成一〇年住宅需要実態調査の調査項目は以下のとおりです。

**(調査員記入)**

世帯の種類／住宅の種類／住宅の建て方／住宅の構造／住宅の老朽度／接道状況／建物全体の階数／共同住宅の建築面積／共同住宅の敷地面積

**(世帯記入)**

**現在の住宅について**

住宅の所有関係／敷地の所有関係／設備の状況／台所の数／高齢者対応の状況／入居時期／住宅の建築時期／住宅の居住室／住宅の延べ床面積／一戸建て・長屋建ての一階の床面積／一戸建て・長屋建ての敷地面積／住宅に対する評価／住環境に対する評価／住宅・住環境に対する総合評価／住居費負担額／住宅手当／住居費負担に対する評価

**居住状況の変化**

最近の居住状況の変化／居住状況の変化の理由／従前の世帯員の状況／従前の夫婦の組数／従前の世帯の型／従前住宅の居住室／従前住宅の延べ床面積／従前住宅の通勤時間／従前住宅・宅地の取得価額／従前の住居費負担／居住状況の変化によって変わった点／住宅の変化に当たって不足していた情報／従前住宅の所有関係／従前住宅の居住期間／従前住宅の建て方／従前敷地の所有関係／従前住宅の設備の状況／増改築等の工事内容／住宅の変化に要した費用とその内訳

**改善計画**

改善計画の有無／改善計画の目的／計画実現の時期／計画の内容／計画住宅の敷地／計画住宅の建て方／計画住宅の新築・中古の別／計画住宅の居住室／計画住宅の延べ床面積／増改築の計画内容／計画住宅の通勤時間／計画住宅の拠出可能額／計画住宅の資金内訳／計画住宅の住居費負担可能額／計画実現に困難な点／改善計画のない理由／セカンドハウスの有無

**将来の住宅の相続**

**住宅の相続**

**老後の住まい方**

**老後の住まい方**

**世帯について**

世帯員の状況／夫婦の組数／世帯の型／子供夫婦との住まい方／世帯の年収／通勤時間／在宅勤務の状況

調査票は、来年一月に回収した後集計を行い、三月には速報集計結果の公表、七月には最終結果の報告を行う予定にしております。従いまして、総務庁統計局が一〇月一日に行った平成一〇年住宅・土地統計調査の速

報集計結果（来年七月公表予定）と併せ、来年七月には我が国の平成一〇年における住宅ストック及び普通世帯の居住状況をほぼ把握することが可能となります。

**改正農地法が11月1日施行  
4haまでの転用は知事許可に**

1998年11月

農林水産省

平成一〇年四月に改正された農地法が一月一日から施行された。

改正農地法は、①二ha以上で四ha以下の規模の農地転用は国の許可権限を知事の権限に委譲②通達で定めていた転用許可基準を法律に明記し、透明性を高めた。この転用許可基準は法第四条、五条の各二項に付け加えられたが、「転用が許可されない農地」と「転用が許可される農地」に分け政令・省令を改正してその基準を明らかにした。

概要は次の通り。

**一、転用が許可されない農地**

(一) 集団的に存在する農地その他良好な営農

条件を備えている農地として政令で定める農地。いわゆる第一種農地で、①おおむね20ha以上の規模の団体の農地の区域内にある農地、②土地改良事業またはこれに準じる事業の施行にかかわる区域内にある農地等。

(二) ただし相当な事由があり「例外的に転用が許可される場合」として、①農業用施設、農畜産物処理加工施設、同販売施設、調査研究施設等、農地が地域農業振興に使われる場合、②調査研究その他の特別の立地条件を必要とする事業に使う場合、③公共性が高いと認められる事業に使う場合、④地域の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われる場合等を規定。

## 二、転用が許可される農地

(一) 市街地の区域内または市街地化の傾向が著しい区域内にある政令で定める農地で、①道路、下水道その他の公共施設または鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が省令で定める程度に達している区域内にある農地、②宅地化の状況が省令で定める程度に達している区域内にある農地等を規定。

(二) 市街化が見込まれる区域内にある政令で定める農地で、①道路、下水道その他の公共施設または鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況からみて、二(一)の区域になることが見込まれる区域内にある農地、②宅地化の状況からみて、二(一)の区域に該当するようになると見込まれる区域内の農地。

なお、省令では「宅地化の状況」として、①住宅や事業用施設、公益的施設が連たんし

ている、②街区に占める宅地面積が四〇パーセントを超えている等を規定。また「市街化が見込まれる区域」としては、相当数の街区の形成等を規定している。

### 新農業基本法制定へ調査会が答申 都市農業の展開等も盛り込む

1998年9月

食料・農業・農村基本問題調査会

新たな農業基本法を検討してきた食料・農業・農村基本問題調査会（首相の諮問機関、会長・木村尚三郎東京大学名誉教授）は九月十七日、小淵首相に答申した。

答申では、政策目標として①国内生産を基本とした食料安全保障の確立②農業・農村の多面的な機能の十分な発揮③これらの目標を達成するため地域農業の発展の可能性を多様な施策や努力で追求・現実化し、農業の力を最大限発揮する、との三つの目標を掲げた。そのための具体的な政策として、中山間地への直接所得補償の導入、意欲ある担い手の確保・育成へ施策を集中、農業生産法人の一形態として株式会社を認める、市場原理の一

層の活用等をあげている。都市農業については「農業・農村の有する多面的機能の十分な発揮」の中で「都市住民のニーズへの対応」として、次の通り盛り込まれている。

#### 一、都市農業の展開

国民のニーズに即した食料の供給や農業生産を展開していくことが求められている中において、都市農業は、その立地特性を生かして生鮮野菜等を供給することにより都市住民の需要に迅速・的確に対応するという役割を果たしており、それは適切に評価されるべきである。また、都市農業は、都市や都市周辺地域の緑・景観、レクリエーションの場、防災空間の提供等人口密度の高い地域特有の多面的機能も果たしている。

このため、都市住民のニーズに適切に対応するとともに、都市住民の農業に対する関心の高まりも踏まえ、その特質を生かして、地域と調和していくことができるよう、地域の実情に応じて都市農業の発展に必要な施策を講じるべきである。

#### 二、都市と農村の交流と相互理解の促進

農業・農村が有する多面的機能の発揮に対する国民の期待を背景に、近年、グリーン・ツーリズム等の都市と農村の交流活動が活発化してきており、こうした活動によって、都市住民と農業者・農村住民の交流・相互理解が深められるとともに、地域の農産物の需要の拡大・地域資源の有効活用・雇用機会の創



三大都市圏特定市の農業粗生産額

(単位：億円、%)

項目	三大都市圏 特定市①	全 国②	①/②
粗生産額計	6,357	104,676	6.1
米	1,373	30,191	4.5
野菜類	2,501	23,023	10.9
果 実	435	9,293	4.7
花 き	443	4,626	9.6
畜 産	1,149	26,880	4.3

資料：農林水産省「生産農業所得統計」（平成8年）

注：三大都市圏特定市①は、農地が宅地並み課税の  
対象となっている市街化区域内農地がある199  
市（平成8年4月1日現在）の合計

出といった効果が生じている。  
このため、交流機会の確保・増進、交流の場の整備、交流内容の充実、人材の育成、必要な情報の受発信等ハードとソフトの両面から、都市と農村の交流と相互理解を促進すべきである。都市近郊の農地については、市民農園の開設等により都市住民の農業体験の場として幅広い有効活用を図っていくべきである。

以上のほか、児童・生徒の農業体験学習については、自然に親しむ機会を与え、豊かな心をはぐくむ役割も果たしており、全国的にこうした活動を一層展開すべきである。

★都市農地を活用したまちづくりに携わる方々の携帯参考書★

都市農地に係る  
事業制度の概要と活用事例  
発行のご案内

本書の特徴

制度編では、緑住区画整理事業、農住組合事業、特定優良賃貸住宅供給促進事業をはじめとした各種事業制度の概要をわかりやすく解説しています。  
事例編では、制度編に掲載した事業制度について、実際の活用事例を16例取り上げ、事業の経緯やその特色などを紹介しています。  
都市農地に関する事業制度のポイントが一目でわかるとともに、これから事業を検討されておられる皆様にも必読の参考書として活用いただけます。

■主な内容

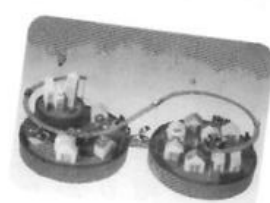
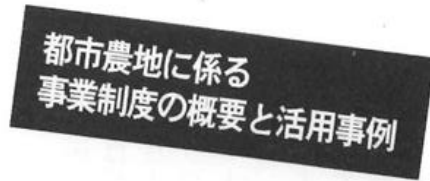
定価 **1,100円** (税込み・送料別)  
A4判 / 126頁

制度編 全27制度を解説

1. 都市基盤の整備・誘導に係る支援制度  
緑住区画整理事業  
農住組合事業  
地区計画制度 他
2. 関連公共施設整備等に対する補助制度  
住宅宅地総合支援事業  
住宅市街地整備総合支援事業 他
3. 計画策定に対する補助制度  
土地利用転換計画策定事業  
土地有効利用促進基礎調査事業 他
4. 住宅供給に対する助成事業  
特定優良賃貸住宅供給促進事業  
高齢者向け優良賃貸住宅制度 他

事例編 全16事例を紹介

■監修 建設省建設経済局宅地企画調査室  
■発行 (財)都市農地活用支援センター  
TEL 03(3225)4423



平成10年10月発行

監修 建設省建設経済局宅地企画調査室  
編集 (財)都市農地活用支援センター

# アドバイザーから 一言

## 高齢化社会における 協同の住宅づくりと都市農地



（株）関西総合研究所  
専務取締役  
松元 隆平

### プロフィール

1952年東京生まれ。78年東北大学大学院工学研究科修了。民間シンクタンクを経て84年仲間と関西総合研究所を設立、現在に至る。都市計画・地域計画に関する調査研究・計画に従事する一方、国際化・情報化・高齢化（福祉・医療）に関するテーマにも取り組む。96年自主研究「地域福祉におけるNPO支援・育成方策に関する研究」でNIRA東畑記念賞を受賞。技術士・一級建築士、地域情報化アドバイザー。

### 一、協同の住宅づくりへの潮流

先日筆者は大阪市内で開かれたある集まりに出席した。「すすめよう民間コレクティブ」というフォーラムで、柔軟で融通性に富んだ新しい住まい方として北欧のコレクティブハウスやコ・ハウジングの紹介と日本での展開などについての発表・意見交換があった。

印象的だったのは、出席者に女性が多かったこと、質疑応答の時にある女性の出席者が「高齢になったとき不安なく暮らせる住まいは今の市場（公的な住宅や民間マンション等）の中にはないことが分かったのでそれを求めて出席した」と発言したことであった。

人々のほとんどが、老後の生活を最後まで出来る限り住み慣れた自分の住まいで送りた

いと考えている。そのような中でこのフォーラムに集まったのは、家事援助や介護などの生活支援の機能がハード・ソフト両面である程度ととのった住宅に住もうと思えば、そのようなくらしを実現したいと考えている他の人々と、開かれた共同生活を前提とした協同の住まいづくりを始めるしかないのではないかと気づいた人々だといえる。

このような協同の住まいづくり（以下仮に「協同住宅」づくりと呼ぶ）の潮流は今はまだささやかな現象に過ぎないが、団塊の世代が高齢期に近づく五〜一〇年後には市場の動向にも大きな影響を与えるのではないかと思われる。

筆者がその活動に若干関わっている関西のある地域福祉NPOによって、このような

「協同住宅」づくりの事業が都市農地と大きな関わりをもって進められているので、以下その事例を紹介し、若干の将来的な展望を述べてみたい。

### 二、NPOによるグループ型

#### 協同住宅づくりの事例

京都に住民参加型福祉サービス事業を行っている民間非営利団体（NPO）がある。名前は団体Kとしておこう。団体Kは一九八七年創立、現在の会員数は五〇〇名以上にのぼる。

団体Kの特徴は、

- ・ 医療・福祉専門家グループとまちづくり専門家グループが合体して出来たことによりハード・ソフト両面の専門的ノウハウを持った多様なメンバーが存在すること
- ・ 在宅介護・家事援助・配食などの住民参加型福祉サービス事業を展開するだけでなく、京都市近郊の住宅街でタウンハウス型のシルバークーパーティブハウス（九戸）を計画し四年前に実現したこと
- ・ 自身は任意団体でありながら、傘下に社会福祉法人を作り、上記のシルバークーパーティブハウスと一体の敷地でデイサービスセンター事業を行っていることといった点である。

現在は上記の在宅福祉サービス事業・デイサービスセンター事業と連携する事業として老人保健施設と高齢者対応のグループ型住宅（グループリビング三〇戸、グループホーム九戸、デイサービスセンター）からなる集合住宅（宅）の建設事業を計画中である。

NPOのご多分にもれず、団体Kでも財政面での基盤の薄さが悩みの種である。在宅福祉サービス事業は事務所と電話・パソコンがあれば行えるが、デイサービス事業やシルバーコーポ、老人保健施設などの施設整備を伴う事業は土地・建物がなければ行えない。団体Kにとって最初の施設整備事業であるデイサービスセンターでは自ら資金調達して基金をつくり、土地（一部都市農地）を購入して建物を建設しているが、その負担はあまりに大きく、以後の事業での資金調達の自由度を大きく削ぐものであった。

そこで団体Kは老健施設の建設では候補地の都市農地（畑）を借地することで事業をまかなうこととした。また高齢者対応のグループ型住宅では計画敷地に地主が建物を建設し、それを団体Kが一括して一〇〇%貸借する方式をとることにしている。

### 三、グループ型協同住宅の

#### 意義と都市農地の関わり

前記の事例は次のような点で大きな意味をもっている。

#### ① 高齢化社会で求められる住宅づくりの先駆である

公的介護保険の大きな欠陥の一つは住宅と食事への視点が抜け落ちていることである。特に前者については、介護保険導入によって特別養護老人ホーム（特養）が重度要介護者対象に特化していくと、比較的軽度の要介護者は行き場所を失う。

このとき求められるのは今の特養と集合住宅の中間的な住まい方である。しかし現在の

集合住宅には人間関係を拒否する基本的性格があるし、高齢者向けの公共住宅では入居者が地域も考え方もバラバラの集団からの寄せ集めである。

団体Kのグループ型協同住宅づくりは開かれた人間関係と共同生活を受け入れる人々を地域の中から募り、コミュニティとハウジングと自立支援システムという三者の形成を同時に進めようとしている。これは地域に根差したNPOにこそ出来る高齢化社会の新しい住まいづくりの試みであると同時に、公的介護保険に対する民間からの重い問いかけでもある。

#### ② NPOと土地所有者の連携による公益的 事業実現のモデルである

もとは都心でも展開していた団体Kの最近の活動が大都市の近郊で展開されているのは、地価の制約も大きく与っている。その結果新規事業の候補地に都市農地が多く含まれることになっている。

しかし前述のように比較的地価が安い都市農地であっても、地価の顕在化する事業手法は財政基盤の脆弱なNPOにはとり難い。そこで、団体Kでは事業の意義と将来性に加えて相続対策というメリットを訴えて地主を説得し、地主が事業主として参画する手法を成立させている。

NPO法がファンド・レイジングの視点（「寄付税制改革の視点」）を国によって完全に抜き取られたため、デイサービスセンターを含む高齢者対応のグループ型協同住宅づくりというような地域福祉に貢献する公益的事業をNPOが展開していくには、現在のと

ころこの方法が唯一の決定打という訳である。

しかし見方を変えれば、土地所有者が先祖代々の土地を手放すことなく地域に貢献する住宅供給事業をNPOとともに行うというのも、新しい時代にふさわしいビジネススタイルといえるのではないだろうか。

### 四、おわりに

筆者はスウェーデンの住宅フロアの13をまかなっているというHSB（住宅生活協同組合）の活動を三年前に見学したことがある。HSBでは（ユーザーにとって地価が顕在化しない）利用権方式で廉価な持ち家を供給しているが、その中にシルバー向け住棟を組み込んだ団地があった。シルバー向け住棟の一階には食堂・ホール・図書室等の豊かな共用空間があり、多様な共同生活行為や催しが行われるとともに、ソフト面では充実した公的な在宅介護サービスに加えて団地内のまだ元氣なヤングシルバーの居住者による助け合いのボランティアが行われていた。ハード・ソフト両面で日本の一般マンションとはかけ離れた印象の住まいであり、これこそ終の住み家たりうるものと納得させられた。

超高齢化社会を迎える日本で、人々の終の住み家への望みをかなえていくには、団体Kのような積極的でパワーのあるNPOが全国各地に生まれ、このHSBのような活動を展開していくことが必要だ。その過程で都市農地（とその所有者）が彼らを支援する大きな役割を果たしていくことが今後期待される。

## ■高齡化（社会）

高齡者とは、通常65歳以上のお年寄りを指しますが、このうち、65～74歳までは「前期高齡者」、75歳以上は「後期高齡者」と呼ばれています。

また、高齡者が総人口に占める構成比を「高齡化率」といいますが、総務庁の「高齡社会白書（平成9年）」によると、増大する高齡者人口の内訳について、1995年には前期高齡者が1,110万人であるのに対し、後期高齡者が718万人と前期高齡者の方が圧倒的に多いのですが、2022年には逆に、後期高齡者が前期高齡者の数を上回るであろうとの報告があります。これに伴い、老人医療費などの社会保障費の増大が深刻な社会問題となっています。

このような高齡化の急速な進展を背景に、平成7年（1995年）に成立した「高齡社会基本対策法」では、「高齡化社会」に代わり「高齡社会」という用語が初めて使われました。

増大する高齡者を抱え、いよいよ「超高齡社会」を迎えることになります。

（参考：「近未来の住まいを考える調査研究」（財）アーバンハウジングほか）

## ■団塊の世代、団塊ジュニア

団塊の世代とは、第2次世界大戦後、ベビー・ブームのおとずれた1940年代後半から60年代に生まれた世代をいいます。ベビー・ブーマーともいわれ、他の世代に比べ同世代間の競争が激しいため、一般的に教育程度が高く、進歩的な世代と形容されることもあります。

この「団塊の世代」の用語は、堺屋太一氏（経済企画庁長官）が小説で生み出し有名になりましたが、人口の増大と大きな社会的特性を醸し出す世代の存在は、住宅需給のスタイルを左右するなど、あらゆる分野に大きな影響を与えてきました。

日本では、第1次ベビー・ブームとして1947年～49年、第2次ベビー・ブームとして1971～1973年に起こりましたが、第2次ベビーブームの世代、つまり団塊世代の2世を総称して「団塊ジュニア」と呼んでおり、今後の社会動向を左右する世代として、注目されています。

（参考：「現代用語の基礎知識（1998）」ほか）

## ■都心居住

大都市圏では、人口のドーナツ化現象の進展により、都心部の夜間人口が減少傾向にあります。都心居住問題とは、都心地域の人口減少問題と、その対策として人口の呼び戻し・定住化策を総称したものです。

バブル経済期には、都心を起点に地価が高騰し、住宅取得の困難な中堅所得者層は、住まいを求めて大都市郊外へと流動しました。

深刻な都市の空洞化をうけて、都心では「職住近接」を唱えた住宅供給が進行しましたが、この時期は、社会的に「ものの豊かさ」よりも「こころの豊かさ」へと価値観が変化した時期でもあります。住宅需要の点でも、時間的なゆとりが次第に見直され、住宅双六のゴールである「一戸建て」から、「職住近接」が重視されるようになるなど、都心回帰への意向が増え始めました。

バブル期以降は、このような人口の呼び戻しをさらに効果的にするため、自治体から既存の都市計画・住宅制度の枠組みを変えるための施策が実施されました。

東京では、「住宅付置義務制度」や住替世帯や新婚世帯、高齡者世帯を対象とした民間賃貸住宅居住者への家賃補助制度や「住宅借上制度」が行われました。これは、やがて国の制度改正に反映され、とくに住宅サイドでは、「地域特別賃貸住宅制度」を経て、1993年に「特別優良賃貸住宅制度」が策定されました。住宅借上や民間賃貸住宅への建設費補助が認められたことにより、特にマンション建設が盛んに行われるようになりました。

今後は、バブル期に失った居住環境への魅力をどのように補充してゆくか、あるいは、多様化する住まいへのニーズをふまえた住宅マスタープランの策定などを通して、より効果的な人口の呼び戻しを図ることが求められています。

（参考：三船康道他「まちづくりキーワード字典」（p.36～p.37））



# Information

## インフォメーション

### ブロック別情報交換会 開催される

平成一〇年度の都市農地活用連絡会議におけるブロック別情報交換会は、建設省並びに国土庁が出席し、地方公共団体やJA中央会等のまちづくり実務担当者が参加、都市農地についてさまざまな取組み状況等きめ細かな情報交換をいたしました。今年、整備プログラム策定に対する取組みやまちづくりの問題等の意見交換をし、特にまちづくりに携わっている行政やJA職員の方々に同席をしていただきました。常日頃直接農地所有者に接している現場の生の声等が聞けた実りある有意義な会議でした。なお、開催日（現地視察）、議題は別表のとおりです。

#### ●平成10年度ブロック別情報交換会の開催日・議題●

項目	中部圏	首都圏	近畿圏
開催日	9月30日（水）	10月16日（金）	10月30日（金）
開催地	愛知県名古屋市	千葉県柏市	兵庫県明石市
議題	(1) 市街化区域内農地の現状認識・姿勢、取り組み状況について (2) 行政機関のまちづくりにおける市街化区域内農地の位置づけや今後の方針についての考え方について (3) JAにおける農地所有者のまちづくり・土地活用に対する意向把握とまちづくりにあたって関係機関との意見調整について		
現地視察	●名古屋市緑区森下地区土地区画整理事業（緑住組合）	●柏市花野井農住組合事業	●神戸市北別府第一農住組合事業
出席者数	16名	24名	20名



## 「定期借地権セミナー」を 東京・大阪で開く

当センターは一〇年度の定期借地権セミナーを一〇月二三日（火）東京会場、一〇月六日（火）大阪会場で開き、二二七名が出席、好評を博しました。

定期借地権を活用した住宅は約一五〇〇〇戸に達し、事業用定借も順調に増加している等、今後の土地活用対策として、取り組みが期待されています。とくに今年には底地の相続税評価の見直しが国税庁から公表されたこともあって、関心が高まっています。今回のセミナーは事業用定期借地の先進的事例報告を中心に、専門家による解説など行いました。実施内容は別表の通りです。

### 平成10年度『定期借地権セミナー』実施結果

項目	首都圏会場	近畿圏会場	
開催日	10月13日（火）	10月6日（火）	
開催場所	全国都市会館 2階 大ホール	大阪ガーデンプレイス 2階 桜桐ホール	
カリキュラム	① これからの住宅・宅地政策と定期借地権 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室長 大竹 重幸 氏 ② 事業用借地による施設対応事例について 香川県経済農業協同組合連合会 施設住宅事業部 住宅課長 谷 正典 氏 ③ 高松市丸亀町再開発事業について 日本不動産研究所 コンサルタント部 次長 福本 泰 氏 ④ 事業用借地権について 三宅坂総合法律事務所 弁護士 山岸 洋 氏		
出席者数	123名	94名	
内訳	公共団体	18名	27名
	J A	26名	14名
	その他	79名	53名

## 編集後記

九月に、住宅・宅地事情海外観察団に参加し、ヨーロッパ各地を見る機会を得ました。平成七年に訪れた時と比べ、街に活気が感じられました。EUとしてアメリカに対抗していこうという気迫の現れでしょうか。

ヨーロッパの都市を歩くと「都市農地」がきわめて日本的な問題であると痛感します。東京の都心から電車に

乗って車窓を眺めると、ビル街から徐々に低い家並みに移り、やがて農地が見えてくるという言わば漸近線のよ

うな風景ですが、ローマやパリでは五分程で街が急に一面の農地に変わります。やはり外敵から市民を守る城壁都市の考え方からでしょう。都市の内

「都市農地とまちづくり」も、編集委員をはじめ、関係者のご協力や購読者のご意見をいただき、4年余の間に第18号を数えることとなりました。

これまでは、都市の中心およびその周辺における土地の有効・高度利用を通じた良質な住宅供給への取組みを中心に紹介して参りましたが、とくに「都市農業」の枠組みの中で、農地はその多面的機能（農体験の場、良質な環境形成の場、コミュニティ形成の場等）を生かした、新しいまちづくりの要素として注目されています。

## センター刊行物のご案内

### 都市農地に係る事業制度の概要と活用事例

まちづくりに関する補助制度を解説した地方公共団体、JA等の担当者のための携帯参考書。今回既刊を全面改訂し、制度を活用した各種事例を新たに紹介する。

A4判 127頁 定価1,100円(税込み、送料別)

### 定期借地権活用事例集

土地活用の一手法として注目される定期借地権について、戸建住宅、集合住宅、業務系に分類し、全55例を紹介する事例集

A4判 124頁 定価1,000円(税込み、送料別)

### 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

### 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(送料別)

### 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 年間講読料 4,800円

### 農住組合のめざすまちづくり事例集

農住組合によるより質の高いまちづくりを推進するため、地方公共団体、JA等の担当者向けにまちづくりを進める上での考え方をテーマ毎に具体的事例を中心に写真や図面でわかりやすくまとめた参考書。

A4判 101頁 定価2,800円(税込み、送料別)

地「活用」  
と「保全」の  
両面から、バ  
ランスのとれ  
た地域づくり  
の情報を柔軟  
に把握し、ま  
た、編集作業  
を通じ、次世  
代へつなぐま  
ちづくりのお  
手伝いができ  
たらと考えて  
います。(Y)

## ●情報誌編集委員会●

主査 呉 祐一郎(建設省建設経済局)

委員 伊藤 吉和(建設省住宅局)

大石 智弘(建設省建設経済局)

高橋 一郎(国土庁土地局)

安里 元男(農林水産省経済局)

相原 秀彦(横浜市)

玉崎 由則(大阪府)

加藤 伸雄(名古屋市)

三角 秀樹(JA全中)

事務局

(財)都市農地活用支援センター

望月 英男

荒井 實

本郷 雅司

吉田 史子

●発行所——(財)都市農地活用支援センター

〒160-0022 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——吉田 公二

●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1998年12月7日

●発行日 1998年12月10日



家族の幸せ101年先の未来まで考えました。  
皆様の暮らしのお近くにいるJAだから  
きっと素晴らしい未来を提案できます。



骨太の4.5寸柱を使用した耐久性・耐震性の高い頑丈な住宅。  
高齢者にやさしいバリアフリーをベースに、健康・安全に気配りしました。  
メーターモジュールを採用し、ゆとり空間のアップを実現。  
親・子・孫の3世代にわたって末長く住み続けられる家の誕生です。



家族みんなの満足がカタチになる  
家づくりをJAがお手伝いします。

「JAグループの安心システム」

- 工事履行保証制度
- JAの施主代行システム
- 長期保証システム



JA全農(全国農業協同組合連合会)  
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-8-3

問い合わせ先:

札幌支所	自然・生活課	(011)214-3687
東京支所	農住課	(03)3296-8835
名古屋支所	農住課	(052)202-8102
大阪支所	農住課	(06)316-2210
福岡支所	農住課	(092)261-2316