

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】 事業用としての土地活用の工夫

第19号
1999.2

表紙の写真説明

埼玉県大井町の「大井・苗間第一土地区画整理事業」

都心から約30km。2つのシンボルタワーと郊外型アウトレットモール(手前)を中心にしたグレードの高い、緑豊かな「緑住都市」が完成間近である。

Contents

巻頭言	少子・高齢化時代に向けて都市農地の多面的な活用を (社)地域社会計画センター／常務理事 山本雅之…………… 2
------------	--

特集 事業用としての土地活用の工夫

■ 土地活用における事業展開の工夫	
サテライト・コンサルティング・パートナーズ／専務取締役 真部敏己	
サテライト・コンサルティング・パートナーズ大阪／専務取締役 松井正雄…………… 4	
■ 商業施設開発の動向と事業化の課題	
(有)オフィス・イマゼキ／取締役社長 今関輝男…………… 9	
■ 事業用借地権の活用実績および事例	
(財)都市農地活用支援センター計画部調査課／課長 田高一寛…………… 16	

具体的事例

■ 郊外型モールを取り入れた街づくり	
埼玉県大井町大井・苗間第一土地区画整理組合／事務局長 松田薫三…………… 23	
■ JA・行政・地権者が一体となったまちづくり	
—京都府亀岡市の取組み—	
(財)都市農地活用支援センター普及部情報課／課長 本郷雅司…………… 31	
■ 建物建設賃貸型事業方式による大規模流通施設について	
—福岡県粕屋町江辻地区「福岡インター流通パーク」—	
(財)都市農地活用支援センター普及部情報課 吉田史子…………… 37	

●トピックス

●平成11年度市街化区域内農地関連重点施策及び政府予算案の概要	
—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—(建設省)…………… 43	
●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)…………… 46	
●都市計画法の一部改正等について…………… 47	
●東京都が都市農業実態調査 生産緑地の指定率は71.4%と高率(東京都)…………… 49	
●市民農園緊急整備事業(農林水産省)…………… 49	

●アドバイザーから一言

計画的住宅地形成と都市農地	
(株)首都圏総合計画研究所／取締役 井上隆…………… 51	

●21世紀の宅地政策の基本的な検討方向及び当面の対策についての提言(建設経済局宅地企画調査室)…………… 54	
●「定期借地権コーナー」定期所有権研究会が報告書発表…………… 58	
●豆辞典…………… 53, 63	
●インフォメーション…………… 60	
●データファイル「市街化区域内農地に係る特定市の取組み状況調査結果」…………… 61	

少子・高齢化時代に向けて 都市農地の多面的な活用を



(社)地域社会計画センター／常務理事

山本 雅之

少子・高齢化で

不動産市場が変わる

今から八年後、日本はいよいよ人口減少期に突入する。そして五〇年後、日本の人口は一億人を割り込み、三人に一人が六五歳以上の高齢者になると予想されている。かつて経験したことのないこの少子・高齢化時代の到来は、不動産市場にも高度経済成長期には考えられなかったような劇的な変化をもたらすだろう。

とくに、新築住宅の建設は、あと数年で建設戸数が下降局面に入って、二〇年後には現在の半分以下、年間六〇万戸程度の水準に落ち着くものと見込まれる。その時点ではすでに四人に一人が高齢者、老人介護は在宅が主流になっているはずだ。したがって、住宅の形態も核家族タイプから多世代同居タイプへ、まちづくりは機能性・生活利便重視から安全性・福祉サービス重視へと変わっていくにちがいない。

一方、事業用施設については、人口が減っても生活ニーズはますます多様化・高度化していくから、需要そのものが大きく落ち込むことはなさそうだ。しかし、そのターゲットは若年層から中高年層へと徐々にシフトしていくだろう。

たとえば商業施設では、郊外型の大規模な駐車場を備えた物販・飲食・レジャー中心の巨大店舗開発が一段落して、市街地型のこじんまりした広場を囲む最寄り品や生活サービス中心の共同店舗が増えていくだろう。また

業務施設では、基幹産業であった建設・製造・運輸関連業種よりも、医療・健康管理・在宅介護・セキュリティ・情報通信・文化といった生活サービス関連業種の需要が大きく伸びていくと考えられる。

サバイバル競争を

勝ち抜くための「3K」

少子・高齢化に伴うこのような不動産市場の変化のなかで、市場競争に勝ち残るためにどのような土地活用を考えればいいのか。そのキーワードが次の「3K」だ。

第一は価格。借り手市場では、家賃や地代を極力抑えて市場競争力を高める必要がある。賃貸住宅の場合、家賃を構成する最大の要素は金利と減価償却費だから、まず建設費を抑えることが先決。それには、補助金の導入や低利融資制度の活用が効果的だ。とくに高齢者向け賃貸住宅は、今後、建設費助成等の大幅拡充が期待できる有望市場といえる。また定期借地は、地価を顕在化させずに長期安定的な土地活用を進める事業手法として、そのマーケットはますます広がっていくだろう。今後は、住宅や商業・業務用だけではなく、医療・高齢者福祉などの公共・公益施設用にも定期借地を積極的に活用していくことを考えよう。

第二は環境。現在、住宅のバリアフリー化は急ピッチで進んでいるが、高齢化がさらに進めば、まちの環境全体をバリアフリー化することが求められるにちがいない。そうなれば、高齢者の安全や福祉の視点から道路・公

園・広場などの整備計画や整備内容を見直すとともに、住宅だけでなく医療・福祉施設や生活サービス・文化・交流施設などをバランスよく配置して、お年寄りが生きがいのある健康的な生活を送れる環境づくりをすることが市場競争に勝ち残る決め手になる。そこで、面整備事業と土地利用計画にも、環境という物差しによる新しいまちづくりのコンセプトと事業手法が必要になってくるだろう。

第三は管理。従来、管理といえば建物の清掃・点検・修繕や家賃徴収などハード面が中心であったが、これからの少子・高齢化時代は、防犯・防災・緊急時連絡・各種生活相談・介護支援・コミュニティ形成といったソフト面の管理の充実が差別化戦略になる。これは管理会社任せでは対応し切れない。どうしても、住民組織を主体に行政や民間企業などが連携した新たな管理組織が必要になるだろう。この組織づくりにおいて、総合的な事業機能と地域人脈（マンパワー）を持つJAGグループや生協が、ホームヘルプ・給食サービス・訪問看護・介護用品供給あるいは健康管理・老後生活保障などの面で大きな役割を果たすことを期待したい。

都市農地の持つ

多面的機能を生かす

バブル崩壊前の住宅・宅地需給が逼迫していた時代、都市農地はもっぱら「住宅地予備軍」とみられていた。しかし、少子・高齢化の進展とともに、都市農地をめぐる情勢は大

きく変わりつつある。今後、都市農地の活用にあたっては、従来のような「量」を重視した住宅・宅地供給ではなく、少子・高齢化時代に合った「質」を重視した住宅・宅地供給に方向転換する必要がある。さらに、都市農地の持つ多面的な機能に着目して、まちの環境づくりに向けた複合的な土地利用も考えてほしい。

まず、賃貸住宅を建設する場合は、今後ますます需要が増える高齢者向け賃貸住宅に重点を絞りたい。「シルバーハウジング」（一九八八年創設）、「シニア住宅」（一九九〇年創設）のほか、昨年創設された「高齢者向け優良賃貸住宅」の制度を活用すれば、建設費補助や低利融資が受けられる（事業主体・設備内容・入居者条件等に制限あり）。これに生産緑地などを利用した「シルバー農園」を組み合わせれば、高齢者の生きがいづくり、仲間づくり、健康づくりに貢献するユニークな賃貸住宅ができるだろう。

定期借地で宅地を供給する場合は、従来のように「安さ」を売り物にするのではなく、三百〜五百㎡程度の家庭菜園付き敷地の「ゆとり」と、在来工法によるバリアフリー多世代住宅の「安心」を目玉商品にしたらどうだろう。親の介護のために帰郷するUターン世帯や田園居住・定年帰農を求める自然志向の都市住民など、新しい住宅需要者層を掘り起こせるはずだ。

事業用地を供給する場合も定期借地は有効だ。とくに高地価の大都市圏では、行政や医療法人・社会福祉法人などと連携して診療所

・デイサービスセンター・ケアハウス・特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設向けが考えられる。街なかのコミュニティセンターやミニ・ショッピングセンターなどもいいだろう。高齢者向け住宅と一体的に配置すれば、さらに相乗効果が発揮できる。ただし、いずれの場合も、細分化された個人所有地では無理。面整備によって都市農地を集約し、JAなどの公的事業主体が各所有者から一括借地したうえで、土地を一体的に活用する「所有と利用の分離」が不可欠の要件だ。

このほか、都市農地を「農地」としてまちの環境づくりに生かすことも考えてみよう。たとえば「防災緑地」。分散した生産緑地などを面整備によって一ヶ所に集約し、そこで施設野菜や鉢花など労働集約型の高付加価値農業を展開する。防災空地・緑地空間としてまちの安全と潤いに貢献しながら、消費者近接のメリットを生かして都市農業経営としても成り立たせることが可能になるだろう。

農業従事者の高齢化や後継者難で農業の担い手がいない場合は、「借地公園」や「市民農園」として周辺住民に提供することによって、固定資産税や相続税を減免する特例措置も使える（面積や期間等に制限あり、相続税納税猶予の適用不可）。今後は、行政や社会福祉法人との連携のもとに、「福祉農園」として高齢者や障害者向けに提供することも考えられる。高齢者向け賃貸住宅や医療・福祉施設に併設すれば、園芸療法による高齢者の健康管理や障害者のリハビリという都市農地の新たな機能が引き出せるにちがいない。

土地活用における事業展開の工夫



サテライト・コンサルティング・パートナーズ 真部 敏己
専務取締役

サテライト・コンサルティング パートナーズ大阪／専務取締役 松井 正雄



一、土地活用を取り巻く昨今の環境

ここ数年、土地政策上「所有から利用へ」というスローガンが提示されて久しい。確かに土地オーナーの「土地は利用してこそ価値が出るものだ」という意識は、徐々にではあるが、間違いなく浸透・定着しつつある。にもかかわらず、土地活用の現場においては、それほど活発な動きがあると言い切れないのが現状である。これは税制緩和（地価税の凍結、買い換え特例の拡充等）や超低金利といったフォローの要因があるものの、一方でそれを吹き飛ばすようなアゲインストの風が吹いているからである。信用収縮に伴う資金調達難、厳しい経済環境下におかれているユーザーの消費・投資マインドの冷え込み等の要因が、土地活用に対する事業リスクをこれまで以上に土地オーナーに意識させ、土地活用に対してきわめて慎重に、ともすれば及び腰にならざるを得ない状況になっている。

また、八年連続の地価の下落は、地価が形成される過程それ自体を再考するきっかけになると同時に、狭いエリア内でも個々の土地ごとに峻別化が進み、収益を生む土地とそうでない土地という二極化現象が生じている。そして、面積が過小であったり、形状が悪い、道路幅員が狭いといった物理的にマイナ

ス要因を持つ土地については、採算が見込めないため土地活用そのものが困難となる状況を呈している。

このような環境の中でどのように土地活用を進めるかについて、参考として当社グループが実際に関与した事例を以下に紹介する。

二、土地活用事例——活用

の工夫を中心に

(一) 土地オーナーの事業リスク回避を最優先した活用事例

① 土地オーナーの葛藤

A県B市に一〇数か所の土地を持つこのオーナーは、相続税節税対策として幹線道路に面して青空駐車場として利用している一六四〇㎡（約八〇〇坪）の土地に、借入金で賃貸マンションを建てる計画を進めていた。

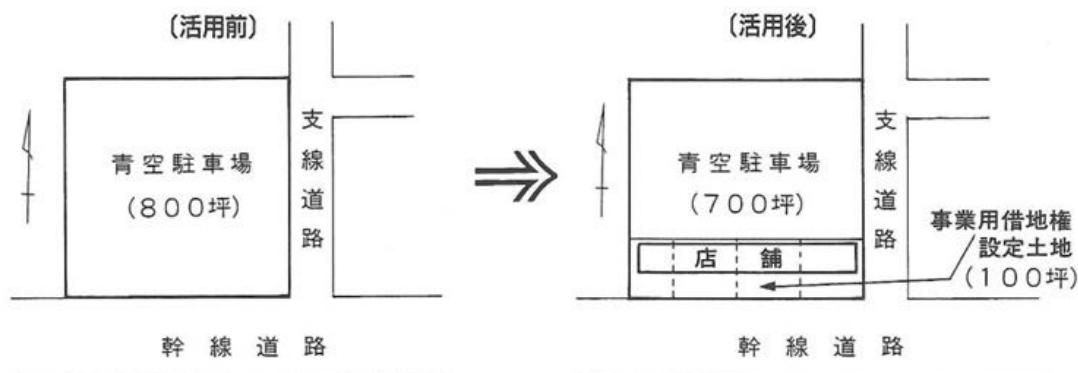
二年前に建てた賃貸マンション（特優賃）の入居状況が好調だったせいもあり当初は強気に構えていたが、最近の賃貸需給の緩和傾向からして、空室率5%の収支計算に疑問を持ち、当社にこの事業を進めるべきかどうかの相談があった。

② 当社提案

賃貸マンション案を検討した結果、予定賃料では場合によっては五〇%程度の空室が発生する可能性があり、収入の減少を覚

悟でサブリースにかければ数年後には採算に乗ることが予想された。ただ、長期間サ

●事例1



ブリースを引き受ける企業の目は立っていない。

オーナーの真意を打診するに、土地活用する以上は少しでも相続税の節税につながるものにしたが、事業リスク(空室リスク)は何としてでも避けたいというのが本音とわかった。

そこで本件土地の特性(幹線道路と支線道路に接面、幹線道路沿いは店舗ニーズが見込める)に着目し、路線価の差を利用して幹線道路沿いの三三〇㎡(二〇〇坪)については店舗・倉庫用地としてオーナーの関連会社を借地人とする事業用借地権を設定し、残地は支線道路から進入する青空駐車場としてそのまま残す提案を行った。

③ 効果検証

本件土地の相続税評価額はこれにより、七億五、四〇〇万円から五億三、〇〇〇万円まで下がり、テナントも短い期間で誘致でき、オーナーのニーズに応えることができた。

④ 総括

土地オーナーが土地活用に踏み切る動機はさまざまであるが、大きく四つの観点から捉えることができる。一つは実質収入の増加を目指すところの「収益性」、二つめは換金を容易にしておく「流動性」、三つめは相続税・保有税・所得税・法人税等の

軽減を図るところの「節税」、最後に「事業リスクの回避」である。この四つをすべて満足させられるような土地活用があればほとんど問題はない。しかし、実際の土地活用においては二律相反する。たとえば収益性を高めようとするれば、概ねリスクは高くなるものであり、流動性を保持しようとするれば、節税を犠牲にせざるを得ない。

本件では「リスクの回避」と「節税」という二つの視点からオーナーに受け入れられるものとなったが(「流動性」もある程度確保されているが)、「収益性」については犠牲にせざるを得なかった。また、借地期間中、幹線道路沿いに面した部分の土地の高度利用はできなくなり、一体利用の上では次善策という位置づけになる。

(二) 物理的マイナス要因を持つ土地の活用事例

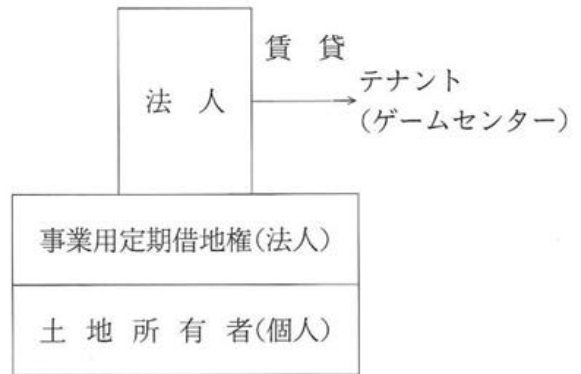
① 土地の特性

C県D市に所在する一六五〇㎡(約五〇〇坪)の極めて不整形な土地であり、権利関係においても複数の借地人が存在するハンディを持った土地の有効利用。ただし、接面道路は市街地の中心部に面しており、歩行者通行量は市内でも一、二位を争う立地条件を備えている。

② 当社提案

土地形状が極めて悪いため、路面の開放

〈概念図〉

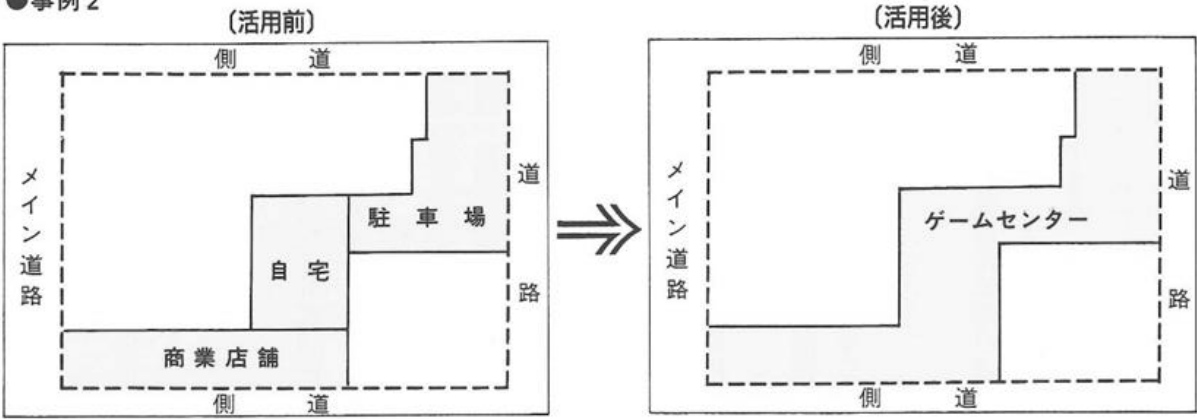


部を多く必要とする事業は困難と考え、また、あくまでも路線通行者が利用してもらえるような仕掛けとしなければ、土地評価の高い当地での有効利用とはならないことを念頭にテナント企画を行った。結果としては、「ゲームセンター」での利用が収支上も最善（賃料が高く、建築費が安く、簡易な建物であるため）と考え、企画を実施した。特に将来の再開発をにらんで、五年間の期限付利用としたのがポイントとなった。

③ 効果検証

もともと自宅と駐車場及び一部自社店舗という効率の悪い事業手法を行っていたため、収支改善の効果は絶大であった。ま

●事例 2



た、所有地は個人所有であったが、同族法人が事業用定期借地権を設定して建物所有者に建物賃貸主となったため、合法的に所得が法人に移転し、個人の節税効果にも大きく寄与した。

(三) 多数権利者の調整を必要とする土地の活用事例

① 土地オーナーのニーズと土地の特性

甲氏はE県F市の国道沿いに三三三五㎡（約九五〇坪）の土地（借地一八七一㎡含む）を利用して中古車販売センターを営んでいるが、近年、大手ディーラーの攻勢により、売上が伸びず悩んでいた。

借地を含む本件土地は、国道、県道、市道に接面する三方路画地であり、特に国道、県道沿いの車両通行量は極めて多く、ロードサイド店舗として紳士服、靴、ディーラー、外食等の店舗が林立する立地条件にある。

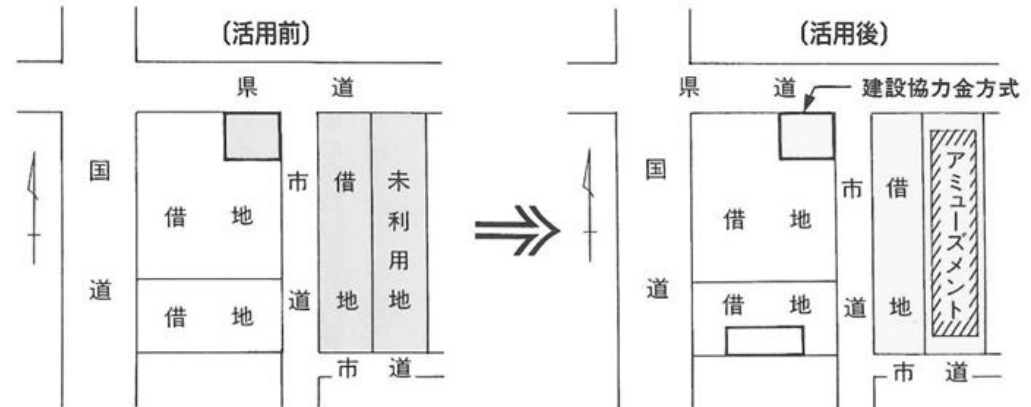
そこで、立地条件に恵まれた本件土地の有効活用を通じて、売上を伸ばしたいという甲氏の相談が当社に持ち込まれた。

② コンサルティング過程

土地活用の際に、本業に拘らないという甲氏の意向及び借地利用を含むため、賃貸借契約書の内容チェック、土地オーナーとの信頼関係の程度等を確認し、基本的に中古車センターを残す一方、ロードサイド

店舗の誘致を図ることとした。
 FF（ファーストフード）、薬（ドラッグストア）、CVS（コンビニエンスストア）といった業種、業態から出店オフア

●事例3



を受けたが、その中でアミューズメント業種から破格の条件提示があった。ただし、その出店を受け入れれば、土地のキャッシュから他のテナントはもちろん本業店舗も閉鎖せざるを得ない。
 ここで、本件土地の東側隣接地が七二六㎡（約二二〇坪）の未利用地（半分が畑）であることに着目し、甲氏の地元での評判を生かして、この土地のオーナーに対し、借地の申出を行うこととした。交渉の結果、オーナーから地代等の条件次第では直接甲氏に貸すことを条件に了解を取りつけるに至った。ここにおいて、活用土地は約三八六㎡（一一七〇坪）となり、駐車場を共同利用することによって、アミューズメント施設に加えFF、中古車店舗の三店舗の複合商業施設とする方向性が固まった。
 テナントとの条件交渉の傍ら、借地部分の利用調整につき土地オーナーの了解をとる作業に入る。既存のオーナーは駐車場としての利用は認めるものの、甲氏の店舗以外のテナントの建物建築には激しい抵抗を示し、結局、甲氏の既存店舗の移設及び地代の増額を条件に了承をとり、テナント（FF）店舗の位置を当初の国道沿いから甲氏所有地（県道沿い）に変更することとなった。

③ 効果検証
 中古車センターの営業利益は、当月月約一五〇万円であったが、複合商業施設とすることで約三倍強の利益を確保できることとなった。また、本業もスペースは縮小したものの、顧客誘引効果により、当初予想した減収ほどの落ち込みは免れた。
 ④ 総括
 本件は、甲氏の立場が所有者であると同時に借地人であることから、相当複雑な案件である。テナントとの交渉に加えて、土地オーナーとの交渉が加わるからである。
 経済的條件の折衝の都度、収支シミュレーションを行い、甲氏の売上、粗利、キャッシュフローを予測する。また、甲氏の借地人としてのリスクヘッジを念頭に置きながら、一方で複数のテナント・土地オーナーとの権利調整を踏まえた契約書の吟味検証が避けられない。結局細かい合意に至るまで一〇か月近く費すこととなった。

本件は借地権の活用という性格のものであり、借地関係においては、基本的に借地人と土地オーナーとの信頼関係の稀薄さが決め手となるものである。この点で本件は信頼関係が厚かったことが、事業成立に大きく寄与する結果となった。

三、今後の土地活用の方向性

(一) 定期借地権の活用

定期借地権制度が施行されてから六年半経過しようとしている。この間、主に戸建住宅・マンションを中心に一般定期借地権が、また、店舗・倉庫等の業務用施設に事業用借地権が新しい土地活用手法として着実に伸びてきている。

平成一〇年八月に出された国税庁通達「一般定期借地権の目的となつて宅地の評価に関する取扱いについて」は、一般借底地の相続税評価が下がることにより、土地オーナーに定期借地を供給する強いインセンティブを与えた。債務控除の取扱いや事業用借地権の建物償却期間等について今後整備されるべき課題は残されているものの、土地オーナーにとって間違いなく土地活用手法の一つとして認知されるようになった。

先の読めない時代において、「事業リスクの軽減・回避」は土地活用にとって重要な部分を占めている。オーナーニーズの十分な把

握のもと、定期借地権の適正かつ積極的な活用が望まれる。

(二) アセット・マネジメントの必要性

デフレ時代の今日、資産保有者は資産の組み替えを行い、バランスのとれた資産構成を実現することが急務である。そのためには保有資産すべてについて詳細に把握する必要がある。

同様に土地活用の基本は、詳細な調査を通じて保有土地すべてを把握することからスタートする。個々の土地について、所在、地積（公簿・実測）はもとより固定資産評価額・相続税評価額に加えて現時点での換金可能額（時価）の把握が重要なポイントとなる。換金性評価にあたっては収益還元法に基づく評価が基本となる。収益を生む土地であれば、積極的にその活用を真剣に検討すべきである一方、収益を生まない土地は早急に処分を含めたその対応策を講じることとなる。土地オーナーにとって、バランスシート（B/S）・マネジメント、いわゆるアセット・マネジメントが土地活用の第一歩であることを提言したい。

(三) 定期借家権の成立の影響

定期借家権は、新規の借家契約について、当事者の自由な合意により設定した期間が満了すれば、確定的に消滅する借家権である。現時点では法案として国会の継続審議に

掛かっているものの、まだ成立はしていない。

日本の持家の平均面積は、欧米と比較してほとんど変わらないにも拘わらず、借家の平均面積は、実に欧米の三〇%から六〇%しかない統計が出ており、その大きな原因が、現在の借地借家法に定める「正当事由制度」にあることが多くの識者により指摘されている。つまり正当事由制度により、家主は広いファミリータイプの借家は期間の更新を余儀なくされるため、いきおい回転率の高いワンルームマンション等の狭い借家しか供給しないことにあるとする。

定期借家権を利用することで、期間に見合った貸家供給が可能となり、立ち退きトラブルの未然防止、建替えを含めた事業計画の設定といった家主サイドのメリットが、また、立ち退きトラブルの未然防止、期間に見合った経済負担が実現、借家の選択肢が増えることで独自のライフスタイルの実現が可能といった借家人サイドのメリットが生じる。さらに、社会的にも、質的に良好で多様な貸家・貸しビルの供給が期待される。土地オーナーにとっては定期借地権に優るとも劣らない土地供給への強力なインセンティブを与えるものと予想される。

商業施設開発の動向と事業化の課題



(有)オフィス・イマゼキ/取締役社長

今 関 輝 男

はじめに

バブル崩壊という言葉が、平成不況という言葉に変わり今年も先行きが見えにくい年となっている。

昨年一月以降、消費税還元セールにより量販店の売上高前年比がプラスに転換し、景気も底を打ったなどの声も聞かれ始めている。

小売販売額の伸びは期待できない、今後はシェアをいかに確保するかの時代とも言われている。

商業施設開発も平成一二年六月に施行される大型店立地法に備え、現在の大法の下で結審をし、開業に向かおうとする計画が多くある。

海外から新たな小売企業の日本上陸が計画されている。

このような背景の下、商業施設開発の動向と事業化の課題について、その実情を以下に述べてみたい。

一、商業施設開発の流れとその背景

我が国の商業施設は、いわゆる商店街からスタートしているが、一九七〇年代から高度経済成長・産業大国化という経済状況を背景として、ショッピングセンターを中心とした

商業近代化の時代へと移行した。

日本ショッピングセンター協会によれば、一九九八年末現在のショッピングセンター数は全国で二五五一店、新規開業は、一〇六店であった。商業の業態という視点からは、商店街・市場・ショッピングセンター、郊外ショッピングセンターなどが混在したほかGMS（イトーヨーカドー・ダイエーなどの量販店）が大きく成長した時期でもある。

生活が郊外に移動し、郊外生活が定着すると共に、高度なモータリゼーション化を迎えた時代で、一九八五年までを一つの節目と見ることが出来る。

一九八六年からは、いわゆるバブル経済・金融大国化の時代を迎え、成り金の消費行動が中心の時代であったといえる。

高級化・大型化した百貨店、アップスケール・アップグレードしたニューGMS、ファッションビル、テーマ型ショッピングセンターなどが盛んに開発された。

しかしながら、一九九〇年代にはいりバブル崩壊と共に価格破壊の時代と呼ばれ経済全体が混乱する転換経済の時代となった。

商業全体について言えば、不採算店が続出し、スクラップ・アンド・ビルドの時代、カテゴリーキラー化、ディスカウント化、いわゆるパワーセンターの時代を迎え、バブルの反動もあり、揺り戻しの低価格志向一色の

バブル期	バブル崩壊期	近年
社会経済環境 バブル好景気 円高の急速な進展 海外旅行ブーム 広域交通網の整備 車社会の進展 高齢化社会の進展 女性の社会進出の定着化	社会経済環境 深刻な経済不況 消費低迷 残業時間の削減・家庭回帰 リストラの進展 内外価格差	社会経済環境 安定低成長からゼロ成長へ 長引く景気低迷 家族・仲間志向の高まり 余暇充実志向の高まり 内外価格差は正 高度情報化社会 高齢化のさらなる進展 健康志向
消費行動 投機的消費 高級ブランド志向 自動車による消費の一般化 消費の夜型化傾向 ぜいたくな生活	消費行動 買い控え行動・節約 低価格志向 買い物場所の広域化 消費の2極化 生活スタイルの模索	消費行動 本質消費・自己実現消費 本物志向・価値志向 ブランド志向の再来 さらなる買い物場所の広域化・流動化 消費の2局化のさらなる進展 自分流生活スタイルの探求
流通産業の対応 開発コスト高 高級化 競争激化 売上絶好調 売上至上主義	流通産業の対応 投資コストの回収 スクラップビルド リストラ 売上不振→価格競争→価格破壊 ディスカウントストアの急成長 売上低迷	流通産業の対応 大型店間の競争 地域間競争 ローコスト開発 郊外出店の加速化 業態の多様化・複合化 外資系企業の積極的参入 消費者への真の対応 人に優しい施設環境づく 売上至上から利益確保へ メーカーの小売進出

られてい
る。大店法
の規制緩和
・廃止と大
店立地法へ
の移行など
と共に新た
な競争が始
まりつつあ
る。これか
らの競争は
その対象が
消費者にと
つての価値
観にいか
に対応する
かにかかっ
ている。

時代となった。郊外のディスカウントストアやカテゴリーキラー志向のロードサイド店が大成長した時期でもあった。

一九九〇年代後半からは安定低成長・生活大国化、リストラに基づく業態の多様化時代、本質消費の時代といわれ、一元論的低価格志向は終焉し、価値と価格、買い物環境のバランスの取れた真の消費者志向業態が求め

二、消費動向及び・社会環境の変化への対応

商業施設の開発運営は、その時代の社会・経済環境が大きく影響する消費動向により変化対応してきた。商業そのものが時流適応業と言われる所以でもある。

バブル期からバブル崩壊時期、近年の変化

と流通産業の対応を整理すると上表にまとめることが出来る。

三、商業施設開発のキーワード

一九九八年に開業した一〇六のショッピングセンターの傾向を見ると、①立地的には、郊外住宅地域が五三ヶ所とその半数を占め、中心商業地域が一五、周辺商業地域が一四、団地・ニュータウン五、その他の町村一九とショッピングセンター立地が相変わらず郊外地域中心であることがわかる。ダイベロップ別では、小売業が中心で七四、うちGM S系ダイベロップが六〇を占める。

企業別では、ジャスコ一八、イトーヨーカドー九、マイカル九、ユニー七の順である。ジャスコが五年連続でトップ、マイカルの急伸、ユニーも活発化していることが読みとれる。

一ショッピングセンターあたりの売り場面積は、一六、二一九㎡と過去最大の九六年の二六、九二八㎡に及ばないものの、九七年を上回っている。ただし、大規模なものは九七年に比べ少なく、四万㎡超のものが港北東急百貨店SC(神奈川県横浜市四〇、九六三㎡)、三万㎡超がセキアヒルズ・オービルパビリオン(熊本県玉名郡三八、〇〇〇㎡)、ゆめタウン高松(香川県高松市三七、七〇〇㎡)、イオンタウン郡山(福島県郡山市三

四、三四五(五)、ピアドゥ(青森県八戸市三三、五四〇)の五ヶ所であった。

九八年開業のショッピングセンターの特徴は、アウトレット型ショッピングセンターが三月、浜大津オーパ、四月、パット稲毛、セキヤヒルズ・オービルパビリオン、九月、横浜ベイサイドマリーナショッピングスアンドレストランツ、十一月に相模大野ステーションスクエアの核店舗エクサイトの五ヶ所まできたことであろう。特にエクサイトはアメリカのデイベロッパーAMIの一号店である。

一方、大型ショッピングセンターの内容も従来の売り場一辺倒から、シネマコンプレックス、アミューズメント、スポーツクラブ、温泉施設等エンターテイメント施設とよばれるものを多く取り入れることも特徴の一つといえる。一〇月、十一月と引き続き開業した阪急ナピオ(リニユール)・阪急ファイブは自らHEPナピオ・HEPファイブと名称を変更するほどエンターテイメント性を強調している。(HEPとはH Hanky Entertainment Parkの略。)

一九九八年に開設されたショッピングセンターの特徴でも分かるように、

①従来の単なる低価格ではなく一定以上の品質を持ち、各消費者にとって好ましいもの、好きなブランド商品など価値のあるものが低

価格又は適正な価格で買うことの出来る施設。アウトレット型もその一例であるが、満足できる価値のある商品や施設は支持されている。また、趣味・し好に関する物は専門的な知識やアドバイスが受けられれば価格にこだわらずに購入する側面もある。

②行って楽しい施設、気分良く買い物ができる、ある時は一日中でも過ごせるような施設は消費者に支持されている。

③近くにあり一通りの買い物ができる施設、夜遅くてもあるいは朝早くても営業している施設、駐車場に入りやすく止めやすく出やすい施設も消費者に支持されている。

以上のキーワードにまとめると以下の三つに絞ることが出来る。

①バリュー・商品の品質・サービスより提供される価格が同じかそれ以下である。消費者にとって価値感・満足感のあるもの。

②エンターテイメント・単に遊びの施設・娯楽の施設があるだけでなく、安全・快適な環境の中で心のこもったサービスを受けることが出来る。商品知識が豊富で適切なアドバイスが受けられる。レストランなどでは気持ちの良いサービスと美味しい料理が食べられる。

③コンビニエンス・便利である。売り手の論理でなく、消費者の側に立ってなすが便利なのかを追求する。コンビニエンスストアはこ

の典型的な業態。

四、商業テナントの要望

小売業全体で見ると、その売上高はほぼ横ばいもしくは若干のマイナスである。

業態別では、百貨店が前年比一五・八%、GMSが前年比一二・七%、コンビニエンスストアが前年比十四・〇%と業態別での伸び率は異なっているが、企業間・同企業でも店別の伸び率は大きく異なっているのが現状である。それだけ見通しの立てにくい状況にあるといえる。

出店者側に立ってそのチェック項目・要望をとりまとめると以下の8項目にまとめることが出来る。

①売り上げがどの位見込めるか

②デイベロッパーはテナントに対して何をしてくれるのか

③計画全体のコンセプト・プラン及び市場性はあるのか

④初期投資のローコスト化

⑤売り上げに見合った賃料水準になっているか

⑥賃料以外の管理費・共益費などのローコスト化

⑦開業後のデイベロッパーの管理運営はどのようなになるのか

⑧駐車場の規模・利用条件などはどのように

なっているのか、等である。

要するに売り上げが見込め、中長期にわたって事業性があるかという、いわば当たり前の項目について注意深く検討するようになったという一言である。

デイベロPPERにとつては、貴重な資産である土地をより有効に活用したいと言うことは当然であるが、造ればテナントが出店し、かつ、安定収入が期待できた時代は既に遠のき、現在は本当の意味でのデイベロPPERとテナントとの共存と共生が求められている。

(一) 今元気な業種・業態と賃料について

低迷する現在の経済環境の中では、従来と異なり特定業種・業態が他の業種・業態に比べ抜きんでて元気であるというよりも業種・業態の中で元気な企業があると言ったほうが適切であろう。

とは言え全体的に出店意欲の強い業種業態は①シネマコンプレックス②スーパーマーケット③ドラッグストア④パソコンショップ⑤100円ショップ⑥書籍⑦ガーデニングを含むホームセンター⑧オフィス用品大型店⑨アミューズメント施設などをあげることが出来る。

ただし、その出店に対する判断基準は慎重であることは言うまでもない。例えば、スーパーマーケットの場合を例に取ると、半径1km以内の人口世帯数・競合関係により積極的

に出店したり、その状況が悪い場合は低額な賃料であっても出店はおろか退店をするケースがある。

一方では、海外企業の進出(例えばフランスのSMカルフルの進出)に備え、先行して対策をとっていたりもする。規模的には、建物面積で九〇㎡〜一、六五〇㎡を基準に駐車台数一〇〇〜三〇〇台を必要とする。従って敷地面積では一、六五〇㎡〜四、九五〇㎡となる。

ある企業の賃貸条件の基本的な考え方は、建物については建築費相当額の金額を敷金と保証金で預託し、賃料はその一〜二%相当額とする。駐車場使用料については当該敷地の建ぺい率に対する建物面積と敷地面積の比率までは建物賃料に含むが、それを超えて使用する場合は一台当たりまたは別途土地賃料を支払うと言っている。

具体的には、仮に三、三〇〇㎡(一〇〇〇坪)の土地があり、建ぺい率六〇%、容積率二〇〇%であると仮定する。そこに一、六五〇㎡(五〇〇坪)の建物を建築し、その建築費が三、三〇〇㎡(一坪)当たり三五万円であった場合の賃料は、
ア. 敷金・保証金 三五〇千円×五〇〇坪＝一七五〇〇千円
イ. 家賃 三五〇千円×一〜二%×五〇〇坪＝一七五〇〜三五〇〇千円/月

ウ. 駐車場賃料 五〇〇坪÷六〇%＝八三三坪―建ぺい率から必要な土地面積一〇〇〇坪―八三三坪＝一六七坪―建築上の余剰土地面積一六七坪に対して地代として◇◇円または駐車スペースが二〇台確保できたとすれば二〇台×△△円を駐車場使用料としてプラスする、と言う考え方である。

このほかいろいろな業種業態があるが、それぞれの扱い品目ごとの粗利益により賃料負担率が異なっている。

主な品目別の粗利益率は書籍二〇%、衣料品二五〜四〇%、ファッション雑貨二五〜三五%、食料品一五〜三〇%等である。

小売業の場合、粗利益の二五%程度の賃料負担力がありテナントの売り上げ予測に粗利益率を乗じてその二五%相当額が賃料水準と見ることが出来る。

五、商業施設開発事業の課題と

その対応策

(一) 投資に対する考え方

商業施設開発は従来、「はじめに投資ありき」いわゆるコストオン方式であった。土地の価格+建築費+諸経費の合計額をいかに回収するかを前提として賃貸条件を決定してきた。

しかし、近年はその論理では実際の賃貸条件との乖離が大きかったり、一階のテナント

は契約できたが、二階以上は空き区画の状態というような事態になっている。先に述べたテナントサイドの要望でも明らかのように、テナントも事業として成立しなければデベロッパーも事業が成立しない。テナントはデベロッパーにとって顧客であるという認識を持たなければ事業化は出来ないとと言っても過言ではない。

テナントサイドの売り上げ想定からテナントが支払い可能な賃料をベースにしてデベロッパーの投資を検討する、収入を基本として投資額を決定する市場主義が今後の開発に不可欠なものとなっている。

(二)敷地・建物規模に対する考え方

商業施設は、業態によってその規模は、コンビニエンスストアの一

(単位：坪)

	スーパーマーケット	GMS	近隣型SC	ショッピングセンター
建物面積	300~500	3000~7000	800~1500	10000以上
敷地面積	800~1000	5000~15000	1500~3000	10000以上

*近隣型SC スーパーマーケット・ホームセンターなどを中核とした日常必需品を中心とした生活密着型商業施設。

六五㎡程度から大型ショッピングセンターの十数万㎡まで千差万別である。

立地や周辺環境によって開発の内容に対しては柔軟性があるとも言える。

企業によって・競合状態・立地環境により規模は異なるが、一般的に

上記のように建物形状にもよるが、車社会を背景に駐車場を設置することが必須条件になっていることから、概ね敷地面積は建物面積の二倍、売場面積一〇㎡に対して駐車台数一台が目安となっている。

(三)開発・管理事業推進に対する考え方

土地所有者・デベロッパーから見た事業推進の考え方は、単に土地貸しから自ら商業施設全体を直接開発管理する方法まで幅広く、当然そのリスクと収益はそれぞれ異なってくる。

a. 土地賃貸方式

所有地を賃貸し、賃賃料を得る。
土地の所有は自己名義であるが、地上権設定の可能性がある。
建物はテナントまたはデベロッパーの自己仕様による所有。
メリットとして、リスクが少なく投資を必要としないが収入が少ない・長期間自分の土地が使用出来ないなどのデメリットもある。
規模の大小を問わず商業系企業や不動産

系企業、商社などが対象となる。

b. 建物賃貸方式

自己所有地に建物を建築し、一括して賃貸し建物賃貸料を得る。
土地・建物ともに自己所有。建物については一括賃貸者の仕様となる。
投資が必要となるが敷金・保証金による資金調達が可能であり基本的なリスクは少ないと言えりットはあるが、大規模な場合一括賃貸する企業が少なく買い手市場であること、建物投資がローコスト志向であり街並み整備との整合性が取りにくくなる懸念がある。

c. 共同事業方式

自己所有地の提供（共同事業者への一部売却または共同事業者への現物出資）。
土地の所有は共同事業者との共有または単独自己所有。
建物は土地所有者と共同事業者との共有。

等価交換方式に準拠できるため自己の投資は少なくリスクは分散される。またノウハウは共同事業者の提供が受けられるが、収益は共同事業者との持分に応じた比率按分となる。

d. 直営方式

自己直営、土地・建物ともに自己所有。
投資・リスクともに大きい収益も大きい

い。開発・管理運営のノウハウ蓄積により他の所有不動産の活用に応用できるが、外部の開発・管理運営のノウハウが必要である。

以上のように商業施設開発については、投資に関する課題、規模に対する課題、開発管理の仕組みに関する課題がある。

バブル以前であれば、自己所有地に容積最大の建物を建て賃貸事業とすることも可能であったが、競争の激しい現在では売り上げもさることながら利益をいかに確保するかがポイントとなっている。

ア. 土地所有者にとって自分の土地を最大限活用したいという意向は十分に理解できるが、建物を建築してもテナントが出店しなければ事業としては成立しない。

イ. 土地評価が低下しているが自分の所有地の価値は世間で言うほど下がっていないと言う地主の方もいるが、もっと客観的に判断をしていただきたい。

ウ. 商業施設の場合、一定の規模の敷地が必要であることは前述のとおりであり、隣接する敷地と共同して初めて計画が成立する場合もある。

このような場合事業化をするには隣接する地主の方々と協力しなければならぬ。区画整理事業地によく見受けられるケースである。換地後大型施設を誘致す

べく話し合いがもたれるが、土地所有者それぞれの事情によって事業を断念しているケースが多い。

平成一一年春に竣工予定の市川市妙典（東西線新駅妙典、平成一一年度開業予定）の区画整理事業では、区画整理事業計画の当初から大型施設の導入を前提としたスーパーブロックゾーンを設定していた。ここには、マイカルグループによるGMS・専門店・シネマコンプレックス等の大規模商業施設がこの春開業する。波及効果として集合住宅の販売状況にも有効に作用している。

区画整理事業以外で九、九〇〇㎡を超えるまとまった敷地となると、個人地主のケースはまれで親族によって所有されている土地や、隣人が所有している土地などを合計する場合はほとんどと言ってよいのではないだろうか。

このような場合はトータルで初めて事業が成立するのであって、建築計画上自分の所有部分が駐車スペースになることもあれば、メインの入り口になることもある。往々にして収入の配分の調整が出来るはず計画断念と言うことも多い。また借り手側からは将来の相続問題も大きな懸案となる。

六、まとめ

以上のようなことから、商業施設開発も一つの不動産開発であって、借り手があつて初めて成立することは住宅などと同様である。

ただし、その対象が企業であり、業態・業種により、立地や規模が明確に異なっている。従つて、立地・規模によって適切な計画を立案することが必要である。

業種・業態さらには企業によりそれぞれの適正規模があり、最近の傾向としては最低一、六五〇㎡以上の敷地が求められ、大規模な敷地であればあるほどより範囲の広い業種・業態、企業を対象として計画が立案できることになる。

土地所有者からみて出店者をより広い対象にすることになり、有利な選択が出来ることになる。このことは、土地所有者が共同して事業を推進する機会が増加することにつながり、土地所有者間で事業協同組合や会社設立など集団化して対応した方が長期安定した収益を確保することにもなる。

個人所有の土地を個々に賃借することは、ディベロPPERやテナントにとって賃料改定のみならず将来の相続などを考慮すると、ある意味でのリスクが増えることになり、よほどの好立地でない限り避けたがり、窓口の一本化を求めている。

計画推進時においては、はじめに投資ありきの従来型ではなく、市場価格から投資を決定しない限り最近の経済状況下での事業成立は困難である。単に建築費を下げるだけでなく、長期低利安定した資金を調達したり、補助金が受けられる事業手法も建設省系・通産省系・農林水産省系などにあり、実質的なローコストが可能となる場合も多い。

商業施設の場合、消費者に支持されること
が絶対条件であり、売り上げに応じた賃料支払いが基本である。そのためどのような立地と規模で、どのような施設構成で開発するかが事業計画の核心となる。最近の大型店の退店や改装の状況を見ても明らかのように、先に述べた開発のキーワード①バリュー②エンターテインメント③コンビニエンスに土地所有者と出店者、土地所有者同士の共存と共生が商業施設を開発し、土地所有者にとって長期安定収益を確保するために必要不可欠なことである。

次号予告 (第20号：5月下旬発行予定)

特集テーマ 『都市における農地の役割を考える(仮)』

記事編

- 都市農地の役割
- 新農業基本法での都市農地・都市農業の位置づけ等

事例編

- 都市農地の現状と利用計画
- 都市住民のニーズに応える活用事例等

事業用借地権の活用実績および事例

(財)都市農地活用支援センター計画部調査課／課長

田 高 一 寛

定期借地権の一形態である事業用借地権は、様々な事業ニーズに応えることができ、土地の有効利用に資するものであるが、これまでにもその実態を把握したものがなく、十分な普及活用方策を検討できていない。このようないことから本調査は、事業用借地権の活用事例について調査し、その結果の分析を行い、普及を促進するための検討課題の整理を行った。

I 事業用借地権活用

事例調査の概要

事業用借地権の活用事例について行った調査の概要は以下のとおりである。

○アンケート調査

〈調査内容〉

民間事業者等に対してアンケート調査票を送付し、事業用借地権の活用状況、メリット、デメリット及び活用事例についてそれぞれ回答を求めた。

〈調査対象者〉

定期借地権普及促進協議会会員
 社団法人不動産協会会員
 計 二五六社
 うち有効回答六七社

○事業者ヒアリング

〈調査内容〉

上記アンケート回答の中から、活用事例のある民間事業者等に依頼し、事業用借地権の活用事例の詳細な内容等についてのヒアリングを行うと同時に、三大都市圏において不動産鑑定士等の協力を得て同様のヒアリングを行った。

〈調査対象者〉

民間事業者 (一八社／二二件)
 JAグループ (八JA／四二件)
 住宅・都市整備公団 (一／六件)
 計 六九件

II アンケート調査結果

一、事業用借地権の活用状況

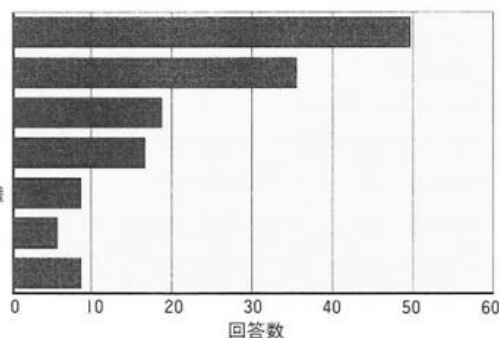
土地有効活用の際に際してどのような手法を検討したことがあるか尋ねたところ、一般定期借地権を検討した事業者は全体の三／四、事業用借地権を検討した事業者も一／二以上に及んだ。

・土地有効活用手法の検討項目(複数回答による全企業／全企業六七社に対する割合)
 また、事業用借地権の活用を検討したことがある企業(三六社)のうち、事業用借地権を実際に活用したことがあるのは二一社であった。

・土地有効活用手法の検討項目（複数回答による企業数/全企業67社に対する割合）

- ①一般定期借地権 (50社/75%)
- ②事業用借地権 (36社/54%)
- ③建設協力金方式 (19社/28%)
- ④普通借地権 (17社/25%)
- ⑤建物譲渡特約付借地権 (9社/13%)
- ⑥その他 (6社/9%)
- ⑦検討したことがない (9社/13%)

- ①一般定期借地権
- ②事業用借地権
- ③建設協力金方式
- ④普通借地権
- ⑤建物譲渡特約付借地権
- ⑥その他
- ⑦検討したことがない

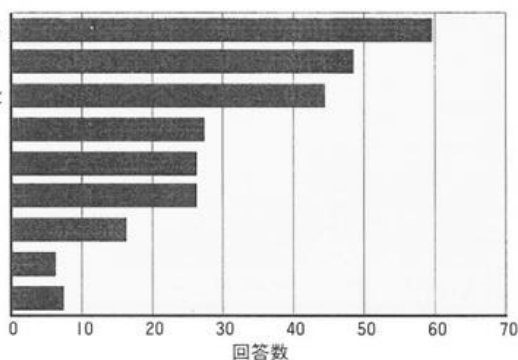


・事業用借地権のメリット（複数回答による企業数/全企業67社に対する割合）

- ①地主にとって必ず土地が返ってくるという安心感がある。 (60社/90%)
- ②地主にとって安定した地代収入が見込めること。 (49社/73%)
- ③地主にとって建築コストなどの負担がないこと。 (45社/67%)
- ④地主にとって権利金・保証金などの一時金が運用ができること。 (28社/42%)
- ⑤借地人にとって好条件の用地を確保することができる。 (27社/40%)
- ⑥借地人にとって一時金・建築費などの事業コストが安い。 (27社/40%)
- ⑦借地人にとって短期間の事業収支が見込まれる。 (17社/25%)
- ⑧地主にとって底地処分が自由にでき相続対策に活用することができる。 (7社/10%)
- ⑨その他 (8社/12%)

二、事業用借地権のメリット・デメリット
事業用借地権のメリットとして最も多かった

- ①土地が返ってくるという安心感がある
- ②安定した地代収入が見込める
- ③建築コストなどの負担がないこと
- ④一時金の運用ができること
- ⑤好条件の用地が確保できる
- ⑥事業コストが安い
- ⑦短期間の事業収支が見込まれる
- ⑧底地処分が自由にできる
- ⑨その他



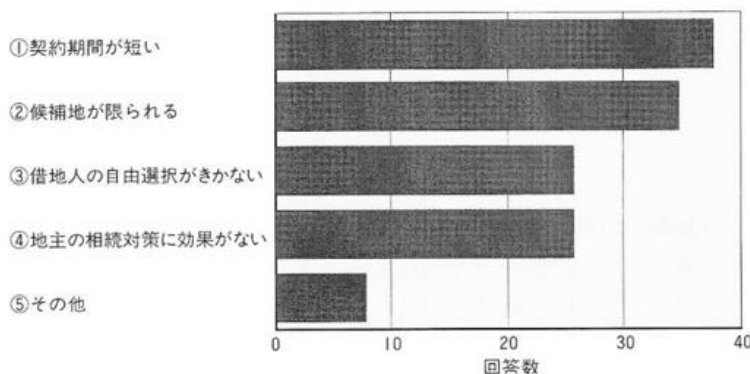
たのは「地主にとって土地が返ってくるという安心感がある」であり、上位の回答はどれも土地供給側にとってリスクが小さいという点となった。

一方、事業用借地権のデメリットとしては「契約期間が短い。」が最も多く、次いで「用途地域や一定規模の敷地面積が必要なため候補地が限られる。」となった。

用途地域や一定規模の敷地面積が必要なため候補地が限られる。」となった。

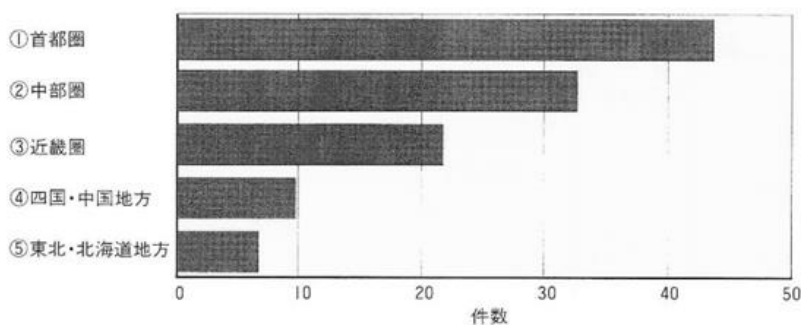
・事業用借地権のデメリット（複数回答による企業数/全企業67社に対する割合）

- ①契約期間が短い。 (38社/57%)
 - a. テナント側で減価償却期間と契約期間にズレが生じる。 (23社)
 - b. 契約期間内での借地人側の事業収支が見合わない。 (14社)
- ②用途地域や一定規模の敷地面積が必要なため候補地が限られる。 (35社/52%)
- ③借地人（テナント）の任意で増改築や転貸などの自由選択がきかない。 (26社/39%)
- ④底地評価額が高いため地主の相続対策にあまり効果がない。 (26社/39%)
- ⑤その他 (8社/12%)



・地域分布（件数/有効回答116件に対する割合）

- ①首都圏 (44件/38%)
- ②中部圏 (33件/28%)
- ③近畿圏 (22件/19%)
- ④四国・中国地方 (10件/9%)
- ⑤東北・北海道地方 (7件/5%)



Ⅲ 活用事例の概要

アンケート回答により事業借地権を実際に活用した事例件数（四七件）と事業者からヒアリングを行った活用事例（六九件）を合わせた計一一六件の概要は以下のとおりである。

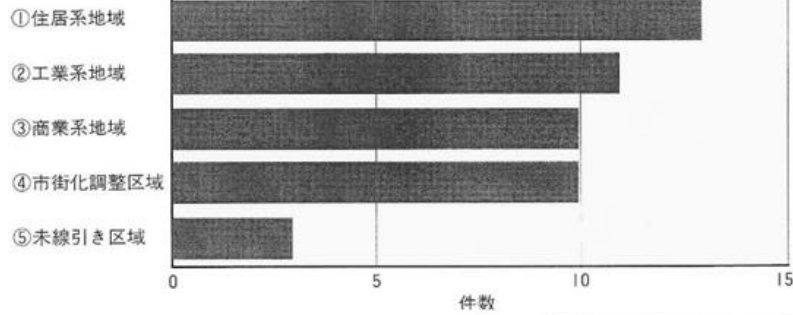
一、地域分布

三大都市圏を中心としてアンケートしたこともあり、三大都市圏内の事例が全体の八五%を占める。

・用途地域等（件数/有効回答47件に対する割合）

- ①住居系地域 (13件/28%)
- ②工業系地域 (11件/23%)
- ③商業系地域 (10件/21%)
- ④市街化調整区域 (10件/21%)
- ⑤未線引き区域 (3件/6%)

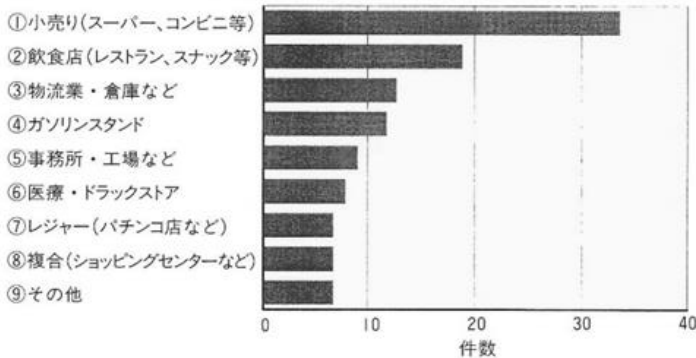
※不明（回答なし）69件



二、用途地域等
用途地域では「住居系地域」が二八%と最も多いが、「工業系地域」「商業系地域」「市街化調整区域」も多く、まちまちである。

・建物の用途（件数/有効回答116件に対する割合）

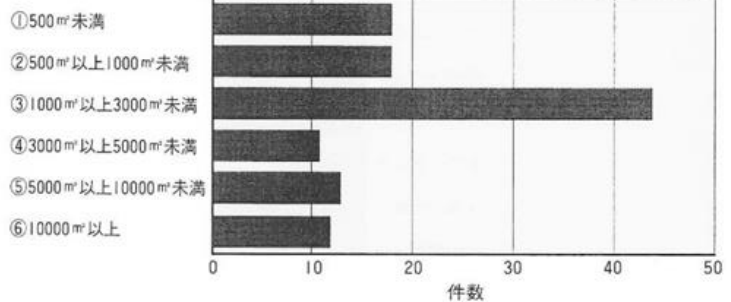
- ①小売り（スーパー、コンビニ、ディスカウントショップ、自動車販売等） (34件/29%)
- ②飲食店（レストラン、スナック等） (19件/17%)
- ③物流業・倉庫など (13件/11%)
- ④ガソリンスタンド (12件/10%)
- ⑤事務所・工場など (9件/8%)
- ⑥医療・ドラッグストア (8件/7%)
- ⑦レジャー（パチンコ店、テニススクールなど） (7件/6%)
- ⑧複合（ショッピングセンターなど） (7件/6%)
- ⑨その他（住宅展示場、立体駐車場、美容院、卸売市場） (7件/6%)



三、建物の用途
建物の用途としては小売、飲食店、ガソリンスタンド等のロードサイドビジネスが多く、また物流業・倉庫も高い割合を占めている。

四、借地面積
借地面積分布で最も大きい割合を示したのは「一〇〇〇㎡以上三〇〇〇㎡未満」の三八%であり、また三〇〇〇㎡未満のものが全体の七〇%を占めている。

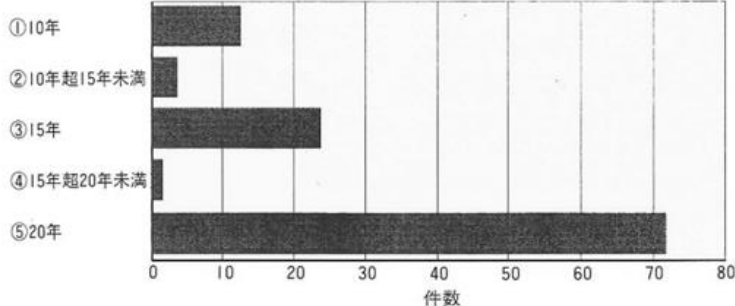
- ①500㎡未満 (18件/16%)
- ②500㎡以上1000㎡未満 (18件/16%)
- ③1000㎡以上3000㎡未満 (44件/38%)
- ④3000㎡以上5000㎡未満 (11件/9%)
- ⑤5000㎡以上10000㎡未満 (13件/11%)
- ⑥10000㎡以上 (12件/10%)



五、契約期間

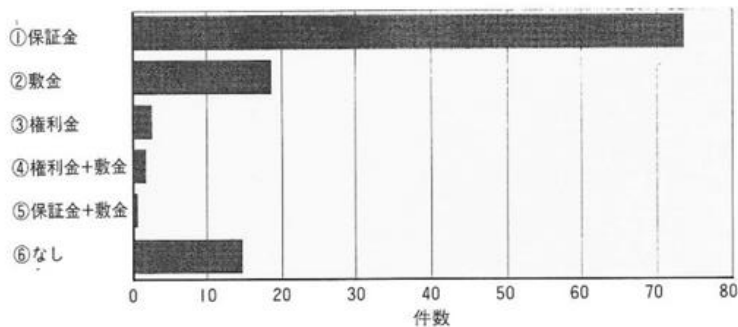
契約期間については「20年」が最も大きな割合を示し、全体の六三%を占めている。

① 10年	(13件/11%)
② 10年超15年未満	(4件/4%)
③ 15年	(24件/21%)
④ 15年超20年未満	(2件/2%)
⑤ 20年	(72件/63%)
* 契約期間不明	1件

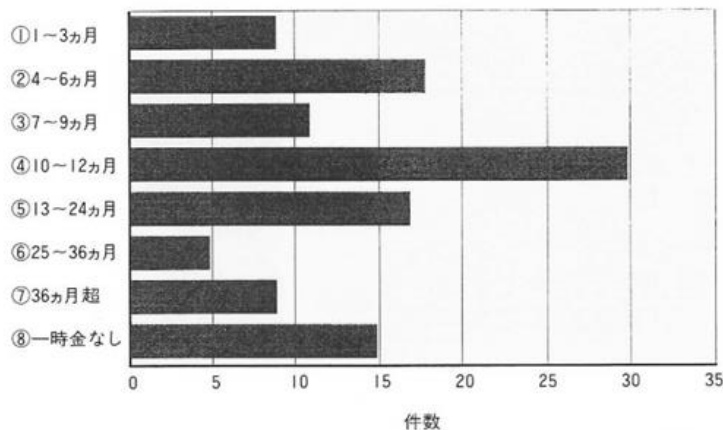


① 保証金	(74件/65%)
② 敷金	(19件/16%)
③ 権利金	(3件/3%)
④ 権利金&敷金	(2件/2%)
⑤ 保証金&敷金	(1件/1%)
⑥ なし	(15件/13%)

* 一時金内容不明 2件



① 1～3ヶ月分	(9件/8%)
② 4～6ヶ月分	(18件/16%)
③ 7～9ヶ月分	(11件/10%)
④ 10～12ヶ月分	(30件/26%)
⑤ 13～24ヶ月分	(17件/15%)
⑥ 25～36ヶ月分	(5件/4%)
⑦ 36ヶ月超分	(9件/8%)
⑧ 一時金なし	(15件/13%)



六、一時金

(一) 一時金の種類
一時金の内訳としては「保証金」が六五%で最も大きな割合を占めている。ついで「敷金」の一六%であり、いずれも契約終了時に返還される預り金的性格を有しているものとなっている。

(二) 一時金の設定基準
一時金の設定基準を月額地代で計ると事例によってまちまちであるが、「10～12ヶ月

月分」が最も多くなっている。

なお、保証金のみ授受の場合(七四件)、保証金額は月額地代に対し平均一三・〇ヶ月分であり、一方敷金のみ授受の場合(一九件)、敷金額は月額地代に対し平均一・四ヶ月分となっている。

IV ヒアリング調査結果について

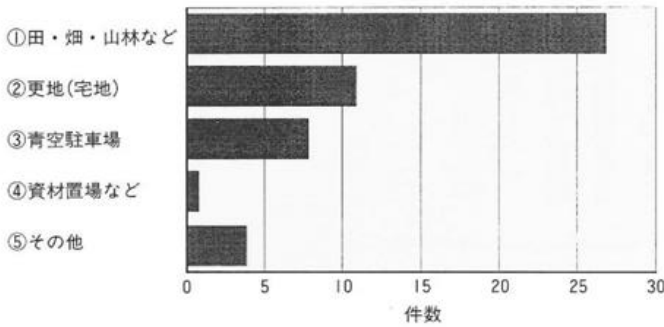
事業者へのヒアリング調査結果（計六九件）については、個別詳細であるため、ここではその大略だけ報告する。

一、従前の土地利用状況

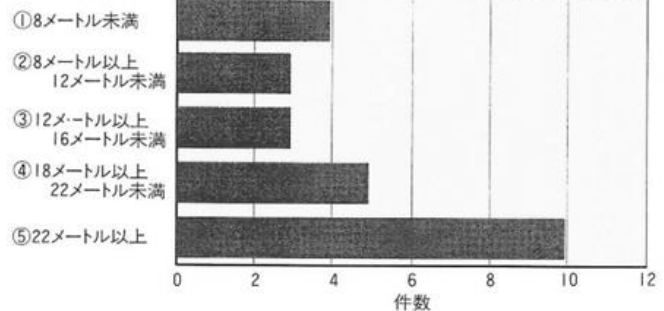
従前の土地利用状況についてのヒアリングによると、約半数は田・畑・山林などとなっている。

二、前面道路状況

① 田・畑・山林など	(27件/53%)
② 更地（宅地）	(11件/21%)
③ 青空駐車場（地目は田・畑のものを含む。）	(8件/16%)
④ 資材置場など	(1件/2%)
⑤ その他	(4件/8%)
* 不明	18件



① 8メートル未満	(4件/15%)
② 8メートル以上12メートル未満	(3件/11%)
③ 12メートル以上16メートル未満	(5件/19%)
④ 16メートル以上22メートル未満	(5件/19%)
⑤ 22メートル以上	(10件/36%)



前面道路の状況についてヒアリングを行ったところ、国道沿い等の交通量の多い場所への立地（ロードサイド型）が多い。特に容積率制限を受けない幅一二m以上の道路に接するものが聴取できた事例二七件中二〇件（七四％）を占めている。

三、事業用借地権活用の経緯

〔活用事例における事業用借地権活用の主な動機（理由）〕

事業用借地権を活用するに至った経緯としては地主サイドからの要望によるもの三六件、テナントの要望によるもの一二件となり、地主サイドの要望による事例が高い割合を占めている。

〔地主サイドの要望による〕

ア、土地有効活用の必要性 二三件

・ 区画整理・開発行為に伴う有効活用 八件

・ 遊休地・青空駐車場等の活用のため 六件

・ 相続対策（納税資金・評価下げ） 五件

・ 保有コスト軽減（固定資産税等） 三件

・ その他または不明 一件

イ、事業者・仲介等の勧めによる 一〇件

ウ、当面の暫定措置として 三件

〔テナント側の要望による〕

エ、当該地への出店を希望 八件

オ、既存借地契約からの切り替え（権利保

全)

カ、売買希望するが至らず

四、複数地権者による活用事例

(一) 複数地権者をとりまとめた事例件数

複数地権者による事業用借地権の活用事例は二〇件であり、調査事例(六九件)の約三割に上っている。地権者数が少ない場合は、民間事業者による事例も見受けられるが、地権者数が多くなるとJAGグループによる事例に限られてくる。

(地権者数)	2人	3人~4人	5人~7人	10人以上	合計
JAGグループ	3	2	6	2	13
民間事業者	4	3			7
合計	7	5	6	2	20

二件
二件

(二) 複数地権者による活用のメリット

- ① 複数地権者による事業用借地権の活用をとりまとめたJAGグループの見解は、概ね以下のとおりであった。
- ② 区画整理に伴う「まちづくり」の手法として事業用借地権の活用は有効である。
- ③ 事業用借地権は地権者にリスクが少ない分、複数地権者の意見調整、合意形成が図りやすく、土地の一体的利用に誘導しやすい。
- ④ 複数地権者の共同

事業方式を取ることにより、土地全体の管理・運営が効率的である。

④ 広大な店舗・駐車場の敷地を確保できる観点から、大規模事業への供給手法に適しており、結果として信頼性の高いテナントの誘致が実現できる。

V. 主要な検討課題

以上のアンケート、ヒアリングから今後の事業用借地権の定着・普及を促進するための検討課題を整理すると以下の点になる。

一、契約期間と減価償却期間の整合性

現状の最長二〇年という契約期間は建物耐用年数とずれ、テナント側における事業採算性の面から考慮して、短いのではないかという声が多かった。一般定期借地権を利用すると五〇年と長期となるため、事業用借地権に求められる契約期間としては「一〇年以上三〇年以下」に意見が集中した。

二、登記上の費用軽減化

ヒアリング回答における要望として最も多かったのは「賃借権の登記」にかかる費用上の問題である。調査事例のうち大半の事例で賃借権設定登記がされており、その登記費用は借地人側の負担となるのが通例となっている。

る。適正な登記費用及び登記費用の負担先について、登記のメリットに対応するよう今後検討する必要がある。

三、事業者に対する報酬の適正化

事業用借地権を活用する場合には、事業者(仲介事業者)は高度なコンサルティング能力を必要とする一方、宅建業法上「地代の一ヶ月分」が報酬となっており、労力の割に見合わないという意見がある。事業用借地権は従来にない新しい土地活用方式であるため、今後実態をふまえた検討が必要である。

四、定期借家権導入後の定期借地権市場の見直し

現在検討されている定期借家権導入をふまえ、定期借家権が成立した場合における定期借地権市場との連動について、今後検討する必要がある。現在借地権と借家権が組み合わせられたスキームとして「つくば方式」があるが、定期借家権が導入された場合、事業用借地権を利用した様々な手法が考えられる。

五、その他

他にも複数地権者による借地権設定の場合の地代分配基準等の問題があり、また一般定期借地権と同様に中途解約や地代改定の問題についても検討を要する。

郊外型モールを取り入れた街づくり

埼玉県大井町大井・苗間第一土地区画整理組合／事務局長

松田 薫 三



一、事業の概要

埼玉県入間郡大井町の大井・苗間第一地区は、都心から三〇km、大井町の東部に位置し、東西約一km、南北約〇・八km、面積約七五haの大規模な土地区画整理事業です。

かつて、川越街道の宿場町として栄え、また東京近郊の農業地域を形成しておりました。この歴史的風土を大切にしながら、快適な都市生活をあわせもつハイグレードで緑豊かな『緑住都市』づくりをめざし『ふるさと顔づくり』事業を進めています。新旧住民みんなにとっての『新しいふるさと』が表情豊かに育っているそんな地区です。

組合は、昭和六一年二月に設立し、今年で満一三年になりました。この間、バブルの崩壊による、街づくりのむずかしさや、平成七年には阪神・淡路大震災を教訓に防災に強い街づくりの必要性を、身をもって体験してきました。

現在は、事業も九五%進捗し、地権者（農家）の土地活用を中心にした、街づくりを農協と共に強力に押し進めている地区です。

二、事業の特徴

区画整理は、都市計画の母といわれるように面的整備が主な目的です。

我々は戦略的にこの地区を一つの街（地区）

として、大井町全体の基本構想を見直し当地区を商業核地区と位置付けをしました。この商業核地区を成功させるためには、単なる面的整備だけでは当然成功しないでしょう。そこでいろいろな条件の付加価値をつけることにより住む人も、開発者も魅力を感じる街づくりを推し進めました。

さらに農家の土地利用の、誘導を誰が、どのようにするのか、この二点に注視し、以下の特徴を組み入れることにより無秩序な開発を排除し、いままでと違った街づくりが進められています。



①計画された街づくり

地域性と農家の個々の将来における土地利用の考えや、現況の使用状況を確認するため、組合設立後ただちに土地利用意向調査を二回行いました。最初の一回目は、地主の意向や要望を聞く（一筆ごと）、そして二回目は要望に対する回答を地権者全員に戻しました。これにより事業内容の確認と土地利用に対する認識を高め仮換地指定前に農家の土地利用の意向を把握したわけです。この地区の将来構想と農家の意見や考えを合わせ、街づくり構想実現のため、飛換地など照応の原則を外し、合意にもとづく仮換地指定を目指しました。

このように意向調査による言葉のキャッチボールを行うことにより、農家（地権者）の信頼を得ることが出来ました。おかげで、仮換地指定時の不服は一件もなく、さらに半年後に全地域（七五ha）の使用収益を開始しました。このことは、全地権者に対し公平であり将来に向かっての土地利用の原点となったのです。

②用途地域を三回見直す

土地活用を行うには商業には商業用途、住居には住居系の用途というふうに、土地利用計画が用途地域と合っていないくは活用できません。

しかし、多くの区画整理では、事業終了後



アウトレットモール

初めて用途の変更が行われているようです。これでは、事業を達成するだけで一〇年以上かかりますし、さらに街づくり（ビルトアップ）という観点から考えると一〇〜一五年の歳月が必要となります。これでは役員の方々が『街の完成を見ることができなのだろうか?』と疑問に思ったわけです。

そこで我々は、組合設立認可の時点（昭和六一年）、二回目は仮換地指定時（平成二年）、そして三回目は都市計画法の改正時（平成七年）と、その都度じん速に用途の見直しや、変更を実施してきました。激変する時代の流れや、地権者のニーズに対応する土地活用促進のためです。

③公共物のグレードをあげる

公共物、たとえば公園や緑道、上下水道、学校、保育所、信号や照明（国の顔づくりモデル事業の活用）など、街づくりの共有部分についてグレードをアップしたことです。きれいな歩道を畑の中に造った時点では、誰もが『なんだろう?』と思うでしょう。しかし、家を建てる方や、土地活用をされる方は『きれいな歩道にあった家を建てよう!』公園がすばらしければ『私もきれいな公園にマッチした家を建てよう!』と思うはずです。日本人特有の『郷に入れば郷に従え』まさにこのことが街づくりの原点だと思っただけです。

④文化財や森をつくらう

当地区では、地区全体の約三〇%が文化財の包蔵地です。文化財すなわち過去の財産を将来にも残そうと努力しています。その一つが樹木の移植です。武蔵野の面影をしのぶ太いケヤキ、コブシなど、工事等で本来切り倒される緑の財産を、すべて公園用地に移植したことです。その数六〇〇本以上、かつて畑であった一二、五〇〇㎡の公園が森に生まれ変わり住民の憩いの場になっています。一〇〇年たてばこれらも文化財となります。文化は創られるものなのです。

⑤町のシンボルをつくらう

『大井町』そうです。ここは埼玉の『大井町』です。『町の特徴を作ろう!』、『誰もが

防災施設一覧表

施設名	数量	整備状況	備考
防災井戸	2箇所	完了	飲料可
防災倉庫	1基	完了	遊具と併用
太陽灯	25基	完了	
避難誘導灯	100期	一部完了	太陽電池式
防火樹	2箇所	一部完了	広域避難所(公園)
農業井戸※1	4箇所	一部完了	飲料不可
防災トイレ	3基	未整備	広域避難場所(公園)に予定
広域避難所	2箇所	完了	

※1 農業井戸は農業を継続する方の支援と火災時の消化用水を併用します。

誇れる町のシンボルをつくらう！」そして考
え出されたのが二二階のツインタワーとアウ
トレットモールなのです。バブル景気も手
伝って民間活力を積極的に取り入れました。
その結果今や、自他共に認める大井町のシン
ボルとなりました。

⑥ 防災に強い街づくり

冒頭でも述べましたが、阪神淡路大震災を
経験し防災に対する意識が再認識されまし
た。これを期にいま一度防災施策の見直しを
図り、より高い安全レベルを確保するための
整備を推進しています。当地区の防災施設を
次の表で紹介いたします。

⑦ 情報化に強いまちづくり

当地区を含め地区周辺、約二〇〇haにわた
りケーブルテレビ(CATV)の導入を早期
に実施し、アンテナのないまちと高度情報化
社会に、対応しうる街づくりを目指していま
す。

⑧ 安全な街、安心な街づくり

当地区では、防犯対策として道路照明灯を
設置するなど安全で安心して暮らせる街づく
りを進めて来ました。しかし急速な都市化に
伴い地区外や遠方より不特定多数の人が地区
内を往来するようになりました。そこで犯罪
を未然に防ぐ為に地区内防犯パトロールを
行っています。組合設立以降五、〇〇〇人以
上が増えた街、そして若い世代が住みだした
街、それには安全で安心な街づくりが必要な
のです。

三、商業施設誘致のねらい

① アウトレットモール「リズム」の経緯と状 況

街づくりには、核となる施設が必要です。
TVドラマで見かける、都市のイメージとし
て高い建物があり、広い公園があり、緑豊か
で、安全で、環境がよく、きれいな商業施設
があり、身近に買い物ができる、そんな感じ
ではないでしょうか。駅が近くて、都心に近
くて、住んでよかった街。他の地区に誇れる

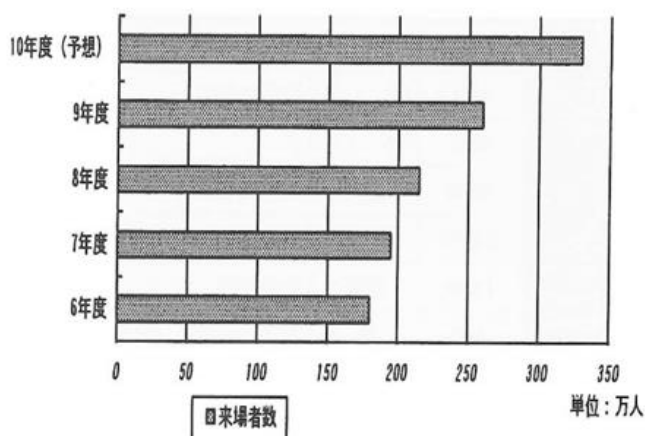
街、田園調布や湘南、横浜のようなイメージ
のできる街。当地区はそんな街になるように
核として商業施設を選定しました。

商業施設を誘致するにあたり交通の利便性
を強調しました。電車で池袋まで二二分と都
心に近く、関越道や東北道、常磐道、圏央
道、上信越道など各高速道路の利用にも便利
なことでした。そしてシンボリックな高層の
タワー二棟とオープンモールの商業施設が新
しい街づくりにマッチしたことが成功のポイ
ントと思われれます。

この核づくりの提案は昭和六三年に実施し
た企画提案コンペにより、佐藤工業㈱が提案
し一部業務代行として開発しました。その内
容は町の基本構想にある、街の核となる商業
施設と、町のシンボルとなるものに合致した
ことです。商業核施設がアウトレットになっ
た理由は、「池袋、川越、大宮、浦和、所沢
に隣接する場所だから不可能だ！ 商業はな
り立たない」と当初から商業専門家は言っ
ていました。そこで我々は、周りに大口が集
中しているので「変わったもの、他にないも
の、ぶつからないものを作れば！」という一
言から手作りの商業作りが始まったのです。
素人集団で、開店一週間前までテナントが決
まらない、そして頭を下げて入居していただ
いたことが今でも脳裏をかすめます。

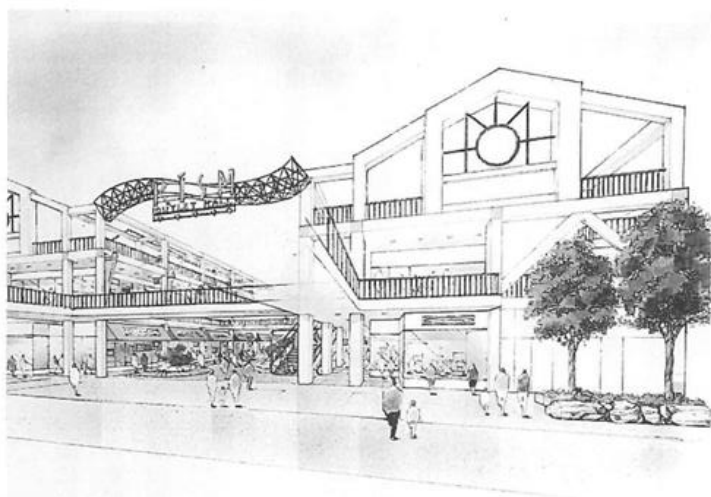
バブルは崩壊し開店当日には雨まで降って

年度別来場者数



いました。「お客さんは来てくれるのだろうか！」と誰もが不安でいっぱいでした。しかし我々の不安をよそに開店時間が近づくにつれて行列が出来ていました。うれしさは優勝した喜びでした。駐車場を完備し、PR活動を積極的に行いました。珍しがり屋の日本人は「きつとくる！」そう信じて日本で初めての、アウトレットモール「リズム」が誕生しました。

佐藤工業㈱は土建屋です。そのため素人商人としての自覚があり、現地法人・ディアライフを設立し、プロ集団を集めました。



アウトレットモール「リズム」Ⅱ完成予想パース

不況の最中、いろいろな方々の口コミや、情報の伝達によるPR効果により、客数が年々増大しています。年度ごとの来場者は、平成六年度は一八〇万人、平成七年度は一九五万人、平成八年度は二一五万人、平成九年度は二六〇万人、そして平成一〇年度は三二〇万人を見込んでいます。大井町は人口三八、〇〇〇人（平成五年）であり今年は何故人は集まってくるのか不思議です。

②アウトレットモール「リズム」Ⅱ
アウトレットモール「リズム」が業務代行

者による民間活力であったのに対し「リズム」Ⅱは、農家、地権者二人による共同活用（二〇の事業用定期借地権を計画）です。個人で計画するよりもまちづくり構想から考えても共同活用が望ましいわけです。そして組合、農協そして佐藤工業㈱等で組織する「おおいなえまプロジェクト21」（後述）が五年かけて誘導してきたものです。当然連続性の必要性から仮換地の入れ替え作業もしたわけです。延長二二〇m、地上三階建て（駐車場三〇〇台）のオープンモールが「リズム」とつながり、総延長三三二〇mとなる予定です。今年の秋完成にむけて着々と準備が進められています。

「リズム」Ⅱの特徴は農協が組合から委託を受けて、民有地ブロック協議会を形成し、組合や町との協力の基に、街づくり構想と地区計画や、用途地域（商業）に合う共同開発をし、借地による農家の土地利用を進める方向のもとに行われたものです。

③都市農地を活用した街づくり

⑦保留地の活用

当地区では、計画当初より保留地を上手に利用した街づくりはできないものかと考えていました。

全国の事例を調べていくうちに、成功した区画整理事業は保留地の集合化を行い、早期に街の中心や誘導型箱物（建築物）を作って

いる地区が多いことがわかりました。我々の地区も町の基本構想にそった、緑住都市及び商業核としての戦略的な仕掛けをしようと考え、二か所の保留地の集合化を、計ったわけです。

一か所は、面積一八、六〇〇㎡の高層建築が可能な商業地域（都市型住宅区）で二階のツインタワー、及びアウトレットモール「リズム」のあるA地区です。もう一か所は、一四、三〇〇㎡の中高層住宅専用地域で弁天の森（二haの山林）に沿って、中高層マンション三棟（九階〜一四階）があるB地区



保留地B地区の開発

です。A地区は平成五年に完成し、B地区は平成一〇年に完成しています。

A・B地区の開発は、地区内の土地利用に多大なる影響を及ぼし、駅から一番遠い（約一km）地域に中高層マンションが続々と建ち、人口もこの地区だけで約五、〇〇〇人増加しました。入居者は若い二〇代後半から四〇代前半が多いことから小学校の増築や保育所、幼稚園の園児の増加がおり、若い街へと発展しています。

商業についても先ほど述べたように、四五、〇〇〇人の町に年間三三〇万人の人が訪



親子連れでにぎわう東原親水公園

問するそんな都会の観光地となったわけです。もちろんこの商業施設が核となり、高層マンションや他の周りの区画整理（三地区で一八六ha）にも経済効果が表れ、マイカルサティ等、続々と郊外型大型店舗が先を争って進出してきています。

④公共用地の活用

公共用地とは、マンションでいえば共有部分です。つまり、住民だれもが、オープンに利用できる財産です。ですから、町民も町外の人も、目につく街づくりのポイントは、公共用地や公共施設なのです。時には外からの評価は、外の人が住みたくなる、来たくなくなるそんな街の魅力は、公共物のグレードをあげ、目的をはっきりすることです。そのためには、地域々々のニーズに合ったグレードの高いものを作る必要があるわけです。役所の都合ではなく、人々が訪問していただけるもの、みんなが魅力を感じるものが求められているのです。

⑤宅地化誘導による農家の土地活用

当地区ではソフト、ハードの土地活用を含め「おおいなえまプロジェクト21」（OP21）を組織しています。メンバーは町、組合、農協、業務代行者、地権者代表、そしてコンサルタントの参加を得、土地活用の論議をして、利害関係を無視した街づくりをしてきました。

さらに、その上部機関として街づくり委員会を作っていたが、最終的な街づくりの方向性を決めたのです。地権者（農家）に『土地活用して下さい』と口で言うのは易しいのですが、実際やられる方は、夜も眠らず考え真剣そのものです。そういう人を誘導するための施策をいろいろ考えて実行したわけです。

A ハードのもの（法的規制の伴うもの）

用途地域や地区計画あるいは建築協定がこれにあたります。どこでもマニュアルにそって実施され全国画一のものでできる原因です。ただ全国の中には、面白い地区もあり研究する価値はありそうです。

B ソフトのもの（誘導によるもの）

まず、農家の信用する組織をつくる必要があります。そのためには農協の協力が不可欠になってきます。我々の地区は農協、業務代行者、地権者、コンサルタントが出資し（うれし野まちづくりセンターを設立させました）。

うれし野まちづくりセンターをOP21の延長と考え、農家の意見を吸収したり、土地活用の誘導を行っています。実際に実務を行うのは、うれし野まちづくりセンターを通してJAいるま野が直接行っています。借地・定借や店舗誘致さらにマンションの設計管理、入居管理など多数のビジネスとして成立し、

成功しているわけです。

⑤街づくり支援制度

街づくりには、個人の財産をいかに活用し、全体として街づくりをいかに完成させるかの実践論が必要です。それには活力を出させる支援制度も必要と考えたわけです。支援制度の主なものを紹介します。

○ケーブルテレビ（CATV）普及のための支援
○利用料金の補助・コンバータ設置工事費補助

○共同化・協調化（土地利用）の支援
○土地を共同、あるいは協調して土地利用する場



楽しい緑道

合人的、技術的支援や相談業務、仮換地の変更

○農地利用継続のための支援
○土地改良資材の支給や農業用井戸の設置

○イベント等の支援

○その他
○土地利用のための窓口相談、組合事務所（うれし野まちづくり会館）会議室の無料開放

○研修会等の実施
○年に二回の組合員研修で街づくり及び土地利用の啓発の推進と他の地区との意見交換

⑥PR：街はつくられる



遊園地のような大きな第5公園



延長800mの緑道（なんぼの道）

いい街であっても、それをみんなが知らなかったら、ただの街です。「いったいどんな街なんだろう!」「一度行ってみよう!」とみんなが口をそろえる、そんな魅力ある、すばらしい街、そして、街は将来に向かってどんどん進化する。そんな街を我々は推し進めているのです。

最近テレビや情報誌、新聞等で無料でPRしてくれます。原点は造ることにお金をかけ、造られたもののPRは無料が理想と思います。次の活力は地権者や新住民のあと押しです。行政は、土俵ができて、はじめて動け



まちかど アートギャラリー

かわいい動物の彫刻やストリートファニチャー……。住む人や訪れる人に楽しい雰囲気を与える街角のアート。知らず知らずに街の中で出会い、ふれあうアートが、深い印象となって残ります。



街のいたるところに設置された彫刻の数々 “まちかどアートギャラリー”

るものです。

良いPR、口コミでどんどんまちは良くなっていきます。我々の住む緑豊かで環境の良いまち、それは街づくりに携わる人の心のやさしさに支えられているのかも知れません。そしてそれを多くの人に知ってもらうためには、PR活動は必要不可欠のものと言えるでしょう！

④役割分担は必要

今まで述べさせていただきましたが、いったい誰が仕掛けて、誰が絵を書くのか、そして将来の構想はどうしたら実現できるのか、真剣に考える必要があるでしょう。

私は部下に「夜、寝ないで考えたか？」というのが仕事に対しての口癖になっていきます。農家の人たちの先祖代々の財産（土地）をさわっているのです。我々はこの地区七五haを一二年間、プロジェクトチームによりそれぞれの利害関係を無視した形で街づくりをしてきました。

どうぞ一度訪問して感想を言っていただければ幸いです。

最後になりましたが、当事業に対して多大なるご尽力下さいました、建設省、埼玉県の関係機関の方々、大井町、JAいるま野、業務代行者（佐藤工業株式会社）に対し厚く御礼申し上げます。

大井・苗間第一土地区画整理組合の経緯と概要

経緯

- 昭和55年 大井・苗間地域開発研究会
- 昭和56年 大井・苗間土地区画整理事業準備委員会
- 昭和59年 事業計画作成
- 昭和60年 土地利用基本構想策定・班別説明会、同意書提出
- 昭和61年 市街化区域編入
土地区画整理事業都市計画決定・土地区画整理組合設立認可
- 昭和61年～62年
土地利用意向調査
- 昭和62年 仮換地設計
- 平成元年 仮換地指定・用途地域の変更・地区計画の決定・業務代行基本契約の締結
使用収益の開始
- 平成5年 保留地で都市型住宅リズムタワーの分譲開始・隣接地区にふじみ駅開設
保留地にアウトレットモール完成
- 平成6年～現在
うれしの野会館完成（組合事務所*住民に無料開放）
東原親水後援完成・なんぼの道（緑道約800m）完成・CAYVの地区導入
民有地における共同、協調化始まる・防災井戸完成
来訪視察者の累計10,000人を超える

位置と概要

- 事業名 富士見都市計画事業 大井町大井・苗間第一土地整理事業
- 施行者 大井町大井・苗間第一土地区画整理組合
- 施行期間 昭和60年～平成11年（予定）
- 面積 約75.3ha
- 減歩率 24.82%

JA・行政・地権者が一体となったまちづくり

— 京都府亀岡市の取組み —

(財)都市農地活用支援センター普及部情報課 / 課長

本郷雅司

はじめに

地価の底打ちが見えない状況で土地活用や面整備には厳しい環境とされていますが、着実なまちづくりを続ける地域があります。昨年一月十九日、当センター主催の「まちづくりリーダー研修会」で訪れた京都府亀岡市の取組みを紹介します。

研修会での現地視察



亀岡市の概要

亀岡市は、京都市の西隣に位置し南を大阪府に接する古くからの城下町である。四方を山に囲まれた盆地の中にあり、市域

面積二二四^{km}、その内、市街化区域が一〇^{km}、市街化調整区域が一一九^{km}である。人口は九万五千人である（平成一〇年九月一日現在）。

山陰への大動脈であるJR山陰本線が平成二年に電化されたことにより、京都まで三〇分という通勤圏に組み込まれ、人口の増加が続いている。

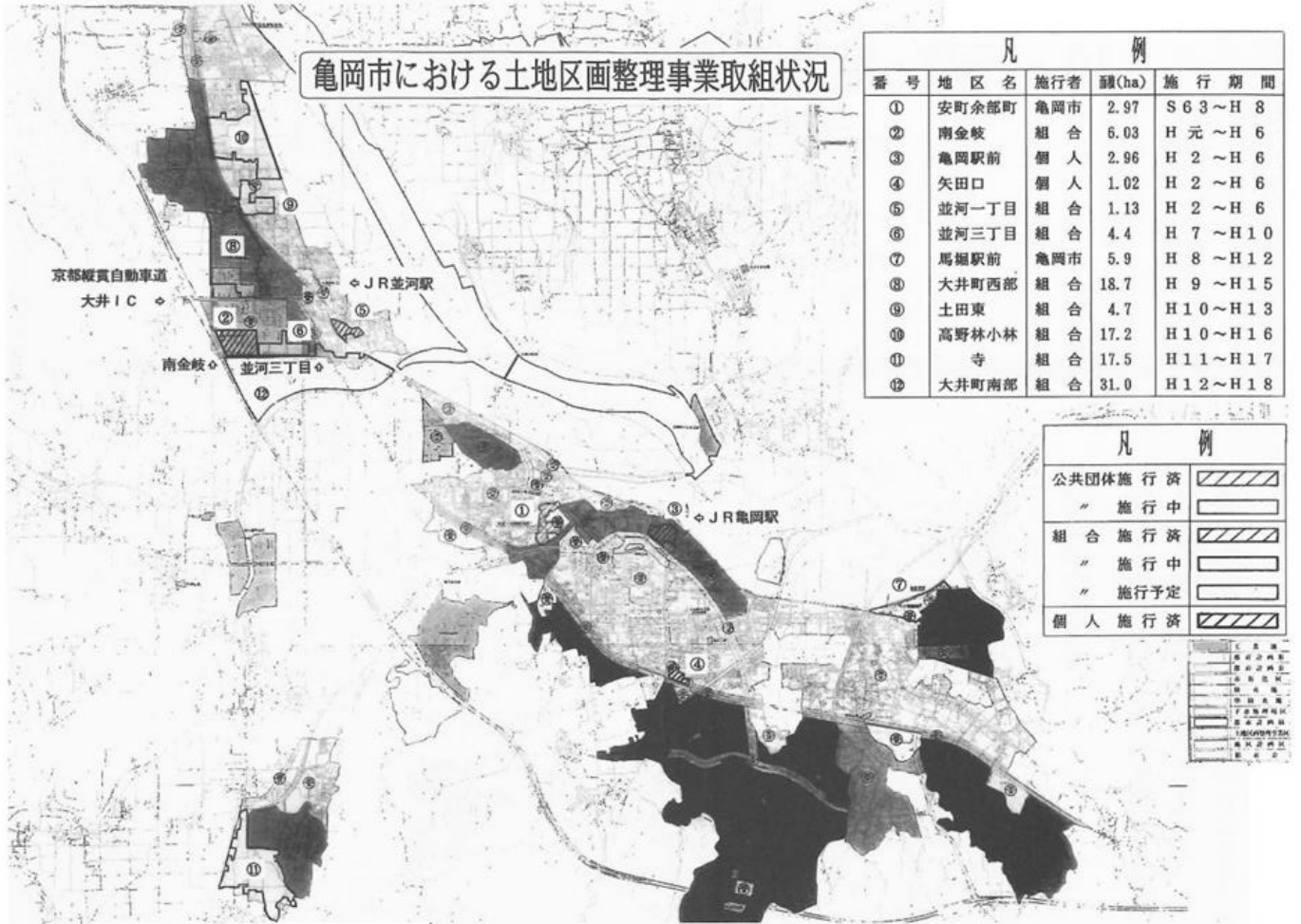
亀岡の歴史は古く、天正年間、明智光秀が築城した亀山城跡が残り、落ち着いた城下町を形成している。現在の交通の流れは、一部が市の郊外を走る京都縦貫自動車道へ移っているが、古くからの国道九号線が市内を縦断しており、沿道の開発がまちづくりの基本となっている。

亀岡市におけるまちづくり

市は、市街地の整備方針を昭和五六年「亀岡市総合計画」として策定し、平成三年には第二次計画を策定した。平成六年には「亀岡市市街地整備プログラム」を策定し、重点整備地区が設定された。

従来、亀岡市での開発事業は民間によるものが中心で、郊外には大規模団地も造成されている。現在、市としては法による誘導と規制、指導要綱による民間の誘導を行うとともに、区画整理事業に対する補助金要綱を平成八年に全面的に改定し、助成制度を拡充する

亀岡市における土地区画整理事業取組状況



凡 例				
番号	地区名	施行者	面積(ha)	施行期間
①	安町余部町	亀岡市	2.97	S 63~H 8
②	南金岐	組 合	6.03	H 元 ~H 6
③	亀岡駅前	個 人	2.96	H 2 ~H 6
④	矢田口	個 人	1.02	H 2 ~H 6
⑤	並河一丁目	組 合	1.13	H 2 ~H 6
⑥	並河三丁目	組 合	4.4	H 7 ~H10
⑦	馬堀駅前	亀岡市	5.9	H 8 ~H12
⑧	大井町西部	組 合	18.7	H 9 ~H15
⑨	土田東	組 合	4.7	H10~H13
⑩	高野林小林	組 合	17.2	H10~H16
⑪	寺	組 合	17.5	H11~H17
⑫	大井町南部	組 合	31.0	H12~H18

凡 例	
公共団体施行済	
" 施行中	
組合施行済	
" 施行中	
" 施行予定	
個人施行済	

など、まちづくりを行政・JAと土地所有者が一体となって取組む体制を整備している。市内の区画整理事業の取組み状況は上記の通りである。

市街化農地の現状

市街化区域一〇km²の内、宅地化農地が九〇ha、生産緑地が四〇haとなっている（平成一〇年一月現在）。

宅地化農地は、平成五年の一七haから減少を続けているが、近年はそのペースが落ちている。バブルの時期には、近郊の丘陵地に大規模開発された戸建て住宅が、一億円を超える価格で売り出されたが、現在では大きく値を下げているという。

一方、国道九号線沿いの農地の固定資産税は徐々に上がった結果、一〇a当たり二〇万円から五〇万円であり、相続税評価額も高いところで一〇a当たり二億円となっている。

特に沿道は、市街化区域、市街化調整区域にかかわらずガソリンスタンドや自動車販売店、その他物販店、倉庫など立ち並び、奥の大半の農地は接道が困難になっているのが現状である。従って、相続時にそのままでは売却や物納も無理と言う状況も見受けられる。

JA亀岡市の取組み

JAの取組みは、昭和六二年、並河一丁目

地区の農地の共同開発からスタートし、地権者との話し合いが進み出した。その後、体制整備の必要性が認識されたことから、平成元年に開発課を設置し現在に至っている。

J A 亀岡市では、つぎのような戦略のもとに市街化区域内農地の整備に取組んでいる。

まず第一に、土地区画整理事業や農住組合事業を行う場合、地権者の意向を把握し整備後の用途を営農するブロック、売却するブロック、賃貸するブロックに分ける。土地区画整理によって道路に接道でき、全ての土地が活用できる。

第二は、地権者とJ A、行政が三者一体となって取組んでいること。具体的には、候補地の選定にあたって市、J A が議論することをはじめ、地権者への対応はJ A が、技術的な問題や補助金関係は市が取組むなど分担して連携を図っている。

第三には、J A が地権者サイドに立って相続税対策を基本にした土地活用をすすめるということである。

具体的な事業は以下の通りである。

南金岐土地区画整理事業

この事業は亀岡市の組合施行の区画整理事業の第一号で、平成元年に始まり六年で完成した。京都縦貫自動車道大井インターチェンジに近く、用途地域は工業地域である。

農地を含む6haの区域で、近隣に工場があり、工場団地として整備することとなった。事業後の土地利用について①農業を継続②売却③賃貸の意向を把握し、区域を三ブロックに分けて目的別に換地を行った。

工場や倉庫等の用地としては広い敷地が希望されることから、一、三人の地権者の土地をまとめて大きな間口と面積を確保している。

営農を希望する地権者の土地は一か所にまとめているが、生産緑地の指定は受けず、いつでも宅地として利用したり売却もできるよう下水道の工事まで施工済みである。

賃貸希望の地権者八名の土地一万二千㎡をまとめたブロックでは、平成二年に地権者自らが有限会社「コープ南金岐」を設立した。会社を通じて重機販売会社や運送関連会社などに賃貸され、社員である地権者が定期的に草刈りなどを行って区域の保全を図っている。

並河三丁目土地区画整理事業

南金岐地区の隣接地四・四haの農地を三十六名の地権者で、区画整理組合を組織し工業団地として整備した事業である。

平成七年より施行し一〇年度に完成した。現地では社屋の建設を終え、操業をはじめた企業もある。当初、事業の効率性を考えて区

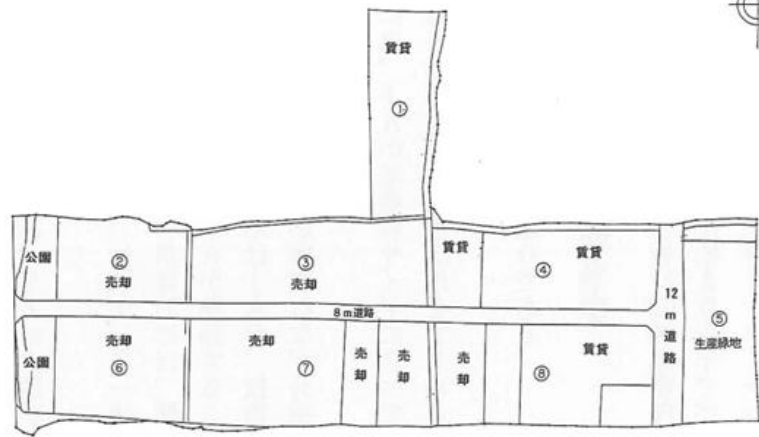
整備された並河三丁目地区（奥が南金岐地区）



画道路を一端に寄せ、各区画を大きくすることを検討したが、大きな区画では売却先を見つけることが難しいとの判断から、中央にメインの道路を通し、両側に区画を配置している。また、南金岐地区と同様に、売却、賃貸、営農継続という地権者の意向を事前に把握することにより、それぞれの換地を集合させる目的換地を行っている。地区の一角には営農希望者のため農地が整備され、生産緑地の指定を受けている。

当地区は、J R 並河駅へ徒歩一五分と近く、工場として稼働した場合、京都市内から

並河三丁目区画整理事業



の通勤にも便利なため、京都に本社を置く企業三社と地元の企業一社に保留地や売却希望地を売却した。地区内に設けられた公園も売却先から高い評価を受けた。

事業用定期借地への取組み

J A 亀岡市では、従来から建設協力金方式で地権者とテナントとの仲介を行ってきたが、事業用定期借地についても事業の採算性

並河三丁目の生産緑地



やリスクの面から検討し取組んでいる。

大井インター周辺では、まとまった土地が必要な郊外型のホームセンターや電器店、自動車用品店、レストランに対し、事業用定期借地権により賃貸され、広い駐車場の利点を生かし、市内のみならず近隣地区からの集客により賑わっている。

また、並河三丁目地区では、賃貸希望の地権者のうち一区画を事業用定期借地権で給食会社向けに賃貸している。区画整理済み地の早期活用のため、様々な手法を導入することはメリットが大きいと思われる。

J A 亀岡市の大西開発課長にいろいろと話を伺ってみました。

Q 「地権者の皆さんの合意形成はどのように進められたのですか」

「南金岐と並河三丁目両地区とも区画整理で原則どおり元の場所に換地すると、個人個人バラバラの土地利用となり、企業の誘致も難しくなるので、当初から目的換地で、売る人、貸す人、営農する人の三つに区分することと呼びかけてきました。

面積の大きい人、小さい人があっても、協同で売却するのであれば短冊形の換地でもよいので、結果として道路も少なくてすみ、公共減歩も緩和されること、持分面積の大小に関係なく、一人の地権者が同意しないと全体が良くならないことになり、全員が公平で同じ立場の事業であることを中心に説明を行ってきました。

地権者の中には、自分の土地が一番良いという思いが強く、減歩についての理解に時間がかかった人があり、最後の一人が同意するまでに一年近くかかりました。その間に相続も発生して税金を納付するのに大変な時期もありました。

この時には、J A の協同会社で買い取って地権者の一人になり、税金を納付して事業を乗り切りました。

また、予定地内にあった「自小作の農地」についてはJAが中に入って、事前に各々の持分を交換することで農地で分けるようにし、区画整理事業が進んだ時には、各自が自分の意思で土地利用について判断できるようにしておきました。

合意形成の中で地権者が我々に求めることは、造成した後の土地利用がどうなるかという点です。

これについては、JAが窓口になり、企業誘致について市や金融機関、建設会社、不動産業者などの協力を得て進めることで地権者からは任せてもらうよう話をしています。JAが「全部任せてもらったら面倒見ます。」といってあげないと地権者は不安で事業化に踏み切ることが抵抗があると思います。しかし、JAとしては事業が成立しそうなものには「全部面倒見ます」とは言えませんが、勧められるものではないと思っています。

Q「地価の下落傾向が続き、事業の採算性が悪化している例が多いと他の地域では聞きますが、こちらの事業ではいかがですか」

「やはり厳しいです。並河三丁目地区の場合は地価の下落という点を地権者に伝え、保留地処分を早く終わることが大切だということと理解してもらいました。当初予定では坪

四五万円でしたが、四〇万円に下げてもらったことにしました。もし、四〇万円でも売れない時はどうしようかという不安もありましたし、最悪の時は更に安い価格でも収支が成り立つように検討はしておりました。

幸い、造成工事が進みだすと保留地も順に売れ出し、図面上だけであちこちにセールズに歩いていた時とは違う反応もあり、更に、市が公園などの周辺整備に力を入れてくれたこともあって、良い企業に買ってもらう話がまとまりました。

地権者の合意、JAによる土地利用面での支援、そして市の技術面や補助金等の補助体制、この三つがうまく調和してこそ事業が成功するというのを改めて感じた次第です。」

Q「南金岐の賃貸団地では、地権者が設立した管理会社が運営をされているとのことですが、その仕組みはどのようなものですか」

「八人の地権者に持分面積割合による出資をしてもらって、有限会社コープ南金岐を設立し、毎月一回周辺土地の清掃管理をはじめとして、運営に当たってもらっています。

土地は各個人の所有で、有限会社が各個人の土地を借りて、上に有限会社所有の建物を建てて企業に賃貸しています。

企業からは建設協力金をお預かりし、毎月の賃料から返していくシステムです。賃料は

景気の状態を反映してあまりアップできません。企業が撤退するのではないかと心配もついて回ります。

有限会社と各個人は土地の無償返還届を税務署に出し、相続が発生した時には土地の評価は今のところ二〇パーセント減額の扱いを受けることになっています。

相続等で土地の名義が変わる時に、お互いが共同利用に迷惑を掛けないようにする事がルールとなっています。

そのために、相続税を払う財源作りを各自がする事とし、終身共済の加入をお願いしています。地代で掛け金はまかなえるのです。また、有限会社自体でも退職金名目でお金が出せるように終身共済に加入しています。

JAとしては、日常の賃貸業務の運営管理を任されており、管理料をいただいて借主との窓口となっています。」

Q「事業用定期借地も活用しておられますが、今後どのように進められる考えですか。」

「景気の低迷から、何もかもが先行き不透明ですが、店舗などはできるだけ事業用定期借地に切り替えています。

これは、三〇〇〇㎡から一万㎡という大面積を希望する店舗が主流になっているため、複数の地権者をまとめる必要があり、地代収入という形の方が単純でまとまりやすいこと

によります。

建設協力金方式で建てた方が、相続税対策上はメリットが大きいことも考えられますが、途中で撤退される時のことを考えると、事業用定期借地の方が良いのではないかと思います。

しかし、最終的な判断は両方の方式を理解してもらった上で、地権者自らにもらうこととなります。

複数地権者による土地利用には、相続の時にお互いに迷惑を掛けないルールが必要です。これは、地代収入を利用した終身共済の加入をはじめ、相続税の財源づくりを各自が行うことです。

定期借地で貸すということは、契約期間中はその土地を借り手に利用してもらうことになり、自由にならないことを十分理解しておくことが必要です。また、地代の配分についても面積持分による配分ということで理解してもらおうにしています。

土地が一体となってまとまるから借り手があり、地代を払ってくれるというところで、地権者による面積の大小で地代の単価に差をつけることはしていません。」

今後の取組み

J A 亀岡市が取組む土地区画整理事業をはじめとした面整備は、大井インターの周辺地

大井町西部地区の面整備予定地



域で順次進行中である。

沿道に店舗が続々とできていく大井町西部地区でも組合の設立認可があり、仮換地指定へ向けて作業が進められている。

J A 亀岡市では、土地利用による目的換地の考え方で進めているが、市当局の用途地域の指定と利用者サイドの土地利用の考え方が合わない点があり、論議されているとのことである。用途指定上は工業及び準工業で、市側は工場誘致を主に予定しているが、地権者や利用者サイドは、造成後の売却単価が工場では高すぎず合わず、店舗の方が立地に

ふさわしいとの意見が出されている。

J A 側では、土地利用の実態を十分考えて造成後の利用がスムーズに進むように、工場だけ、住居だけといった画一的なものではなく、バリエーションを持たせた対応を市に要望しているとのことである。

最後に

当センターでは、実際のまちづくりの現地を訪れ、担当の方や参加者相互の意見交換を交えた研修を平成九年より実施してきた。

現地に赴き完成した事業とこれからの予定地を見比べ、さらに話を伺ってみると、一つの事業の立ち上げから整備の完了までいかに大変な苦労をされているかが実感される。熱意なくしてはまちづくりは成功しないと断言しても過言ではない。

地価下落、長引く不況そして財政のひっ迫とまちづくりには強い逆風が吹き付けている。各地の事情も様々と推察されるが、一歩一歩の積み重ねがJ A、行政そして地権者相互の信頼感を育むということができると感じる次第である。

最後に、現地見学と本誌面双方でご協力いただいた亀岡市農業協同組合大西課長をはじめとする開発課の皆様、亀岡市都市整備課の皆様にお礼申し上げます。

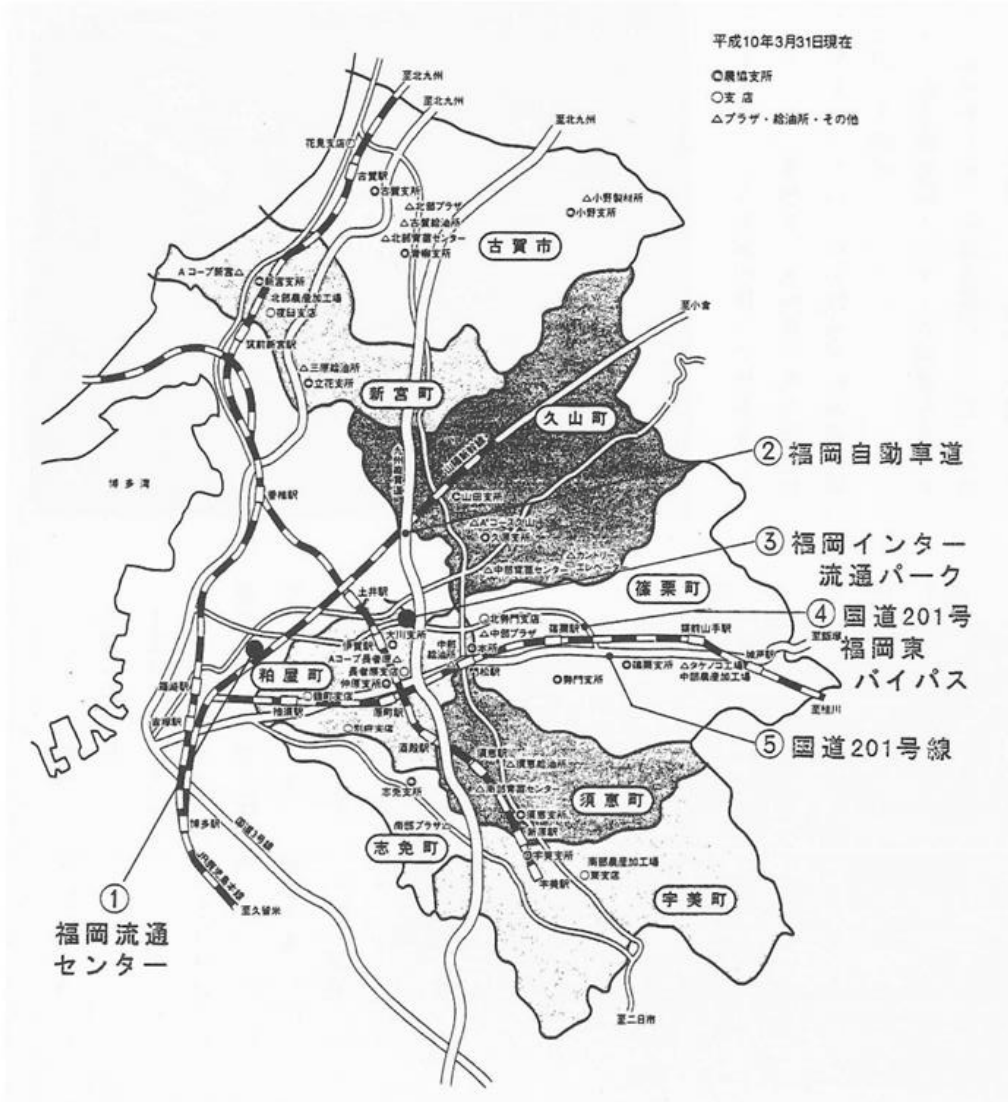
建物建設賃貸型事業方式による大規模流通施設について

——福岡県粕屋町江辻地区「福岡インター流通パーク」——

(財)都市農地活用支援センター普及部情報課

吉田 史子

図1 J A 粕屋の概況



一 郊外型の第二の流通拠点

福岡県粕屋郡粕屋町は、博多駅・福岡空港から東へ8km圏内にあり、以前から福岡市の物流の拠点である倉庫の適地として注目され

た地域である。粕屋町の概要として総面積は一四・一二km²、人口が三三、五六九人。そのうち専業農家数は二九四人で全体の二割程度といわれている。

粕屋町の基幹作物は稲作であり、花卉栽培

を中心とした園芸も営まれている。

J A 粕屋は、昭和五八年四月一日に粕屋郡内の五農協が合併し、現在組合員一三、四二一人（農家戸数・一一、二二三戸）を抱える大組織として地域に根ざした農協経営を行っている。（図1を参照）。

行政区域としては、粕屋郡の七町（宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町）と古賀市を抱え、管内の総面積では二四九・三八㎢と広域である。総組合員数一三、四二一人は一市七町の人口の約六％である。

粕屋町が物流の拠点として注目された背景には、交通網の整備が挙げられる。昭和四四年に福岡市東区に建設された福岡流通センター（福岡流通団地）がそのさきがけである。

この流通センターの前を福岡東バイパス（国道二〇一号）が通り、さらにその後一〇年間で九州自動車道が開通、福岡東バイパスが福岡インターチェンジとつながり周辺地域も飛躍的な発展を遂げた。福岡流通センターの物資の取扱量はますます増加したが、この需要増に物流施設の供給が追いつかず、福岡空港や博多港を抱える福岡市近郊で新たな物流の拠点の整備が望まれるようになった。

また、福岡流通センターは、前述のように福岡市東区にあるが、地権者がJ A 粕屋の組

写真1 福岡インター流通パーク



合員でもあり、J A 粕屋が貸し倉庫業を手がけている。その業績をJ A 粕屋の他の組合員も認めており、かねてから地権者が流通倉庫の賃貸経営を要望していた。

九州自動車道福岡インターの開設をきっかけに、郊外型の第二の流通拠点として、この「福岡インター流通パーク」事業が実現した。

二 事業の流れと運営形態

(一) 経緯

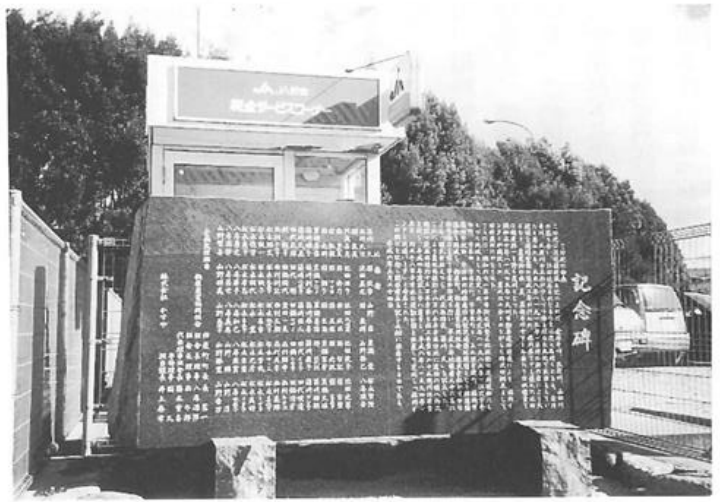
J A 粕屋では、農家収入が減反などで年々厳しくなる中で、①農家の安定収入の道の確

表1 事業の経緯

昭和50年(1975)	九州自動車道開通、福岡インターチェンジ開通
昭和61年(1981)	市街化調整区域における開発許可制度の運用についての局長通達 (8月1日付：通称「インターチェンジ関連法案」)をうけて、粕屋町から説明・開発の打診
平成元年(1989)	大規模流通団地構想として推進協議会が結成 事業計画打ち出し
平成3年(1991)	6月：J A 粕屋の出資会社「株式会社かすや」設立 7月：地権者法人「株式会社えつじ(代表取締役 篠崎久氏)」結成
平成4年(1992)	9月：造成工事開始 11月：建築工事開始
平成6年(1994)	5月：「福岡インター流通パーク」完成

保②農業情勢から農地の有効活用を図るため、管内の粕屋町江辻地区に、流通団地を設ける構想を打ち出した。
事業経緯を表1に示しているが、昭和六一年、市街化調整区域における開発許可制度の運用についての局長通達(八月一日付け・通称「インターチェンジ関連法案」)について粕屋町から説明があり、同時に開発の打診を

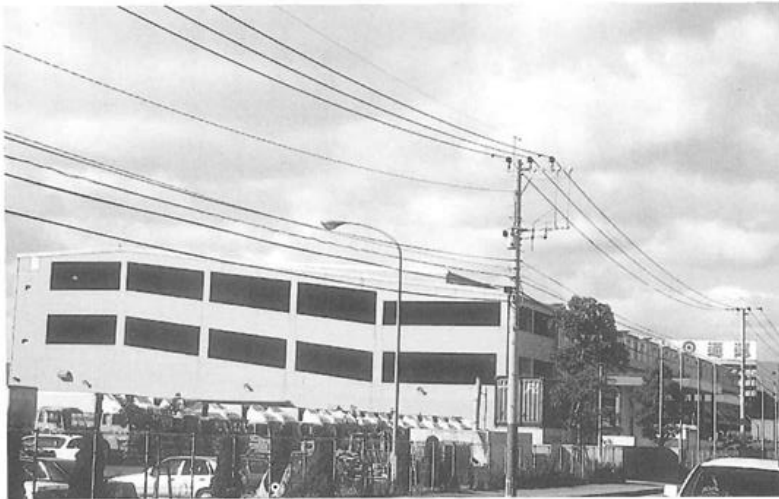
写真2 事業記念碑



受けた。そこでJA粕屋は平成元年に、大規模流通団地構想の推進協議会を結成し、具体的な事業計画を打ち出した。JA粕屋は、事業予定の地区毎に、地権者一〇名程度ずつ集めての地元説明会を数回にわたり開催した。福岡インター流通パークの事業の具体化に向け、実に二年の時間を費やし、緻密な合意形成への誘導が図られた。

その後、平成三年六月にはJA粕屋の一〇%出資会社である(株)かすやを設立し、同年七月には、九七名の地権者が法人「(株)えつじ」を設立した。平成四年三月には株主総会

写真3 流通パークの一部



が開催され、七月の臨時株主総会では、具体的な事業形態の説明が行われ、平成六年五月に「福岡インター流通パーク」が完成した。

(一) 福岡インター流通パークの組織形態

(二) (株)かすやの概要

(株)かすやは、組合員の資産運用の効率的な推進を目的に、JA粕屋の一〇%出資会社として組織された。(株)かすやはJA粕屋と同じ敷地内にある。

なお、表2に(株)かすやの事業概要を示した

表2 (株)かすやの概要

社名	株式会社かすや
所在地	福岡県粕屋郡粕屋町大字大隈1229番地
創立	平成3年6月1日
資本金	20,000千円
株主	粕屋農業協同組合
役員数	14名(取締役11名、監査役3名)
従業員数	18名(男14名、女4名)
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介 2. 資産運用及び管理に関するコンサルティング業 3. 葬祭事業 4. 葬祭具等の貸出及び販売 5. 貨物軽自動車運送事業 6. 損害保険代理店業務
許認可	宅地建物取引業者免許 福岡県知事(3)第11913号

組織図



が、賃貸事業の他、葬祭事業も手がけている。

(2) ㈱えつじの概要

㈱えつじは、地権者個々が交渉、契約するより、会社組織として㈱かすやと契約した方が効率的であること、また、大規模開発であるため、複数地権者のとりまとめ組織の必要性があったことから発足した。従って、地権者九七名が株主となった地権者法人である。

設立時には、江辻地区大規模流通団地の地主の所有面積が確定せず、開発手続き等が先行したが、地域の地権者の代表者九名が発起人となって組織された。

地権者の土地は、持分割合で㈱えつじへ名義変更され、減歩等の確認後、持分登記が行われ、一旦合筆されている。この合筆分をもって、㈱えつじから㈱かすやへ委任契約が行われた。

なお、利益配当は、各地権者に持分割合に基づいて支払われる仕組みとなっている。

また、株主総会の議決権は、法令に定められるよう株主名簿に記載される共有株主が出席し、その持分割合の過半数をもって決定される。相続等が発生し、株式の持分を譲渡した場合も、議決権は変更されないものとされている。この場合は、取締役会の承認を得ることが条件となった。

(3) 進出企業の誘致方法

立地条件の整った当地区では、逆にゼネコ

ン等の業者サイドからのアプローチが多かったが、賃料収入を安定的に行うため、㈱かすやが最も力を注いだのが入居するテナントの選定である。

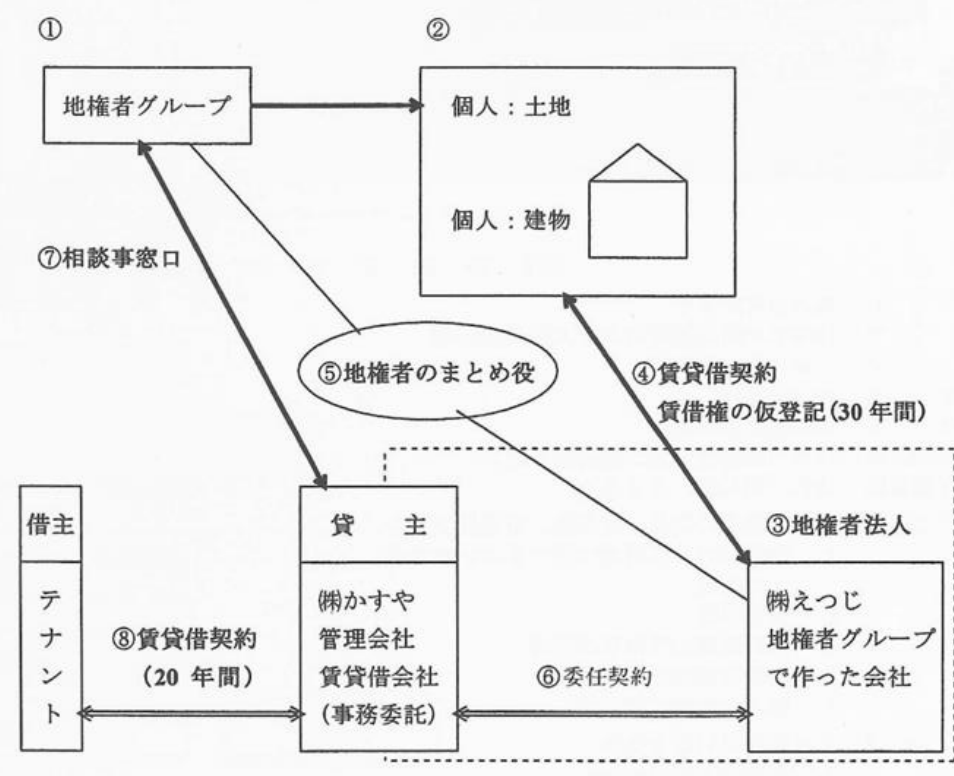
㈱かすやではゼネコンや企業からのアプローチを受けて、テナントの候補先に賃貸条件を掲示した。さらに、㈱かすやも候補となった企業の本社を視察に訪れ、その将来性等についての調査を行い、優良企業として判断したテナントを決定した。

最終的に㈱かすやが選定したテナントは、ヤマト運輸㈱（一般貨物自動車運送事業）、三福㈱（同）、福山運輸㈱（同）、横浜冷蔵㈱（倉庫業）、内田運輸㈱（一般貨物自動車運送事業及び倉庫業）の5社となった。

(4) 三者契約による運営

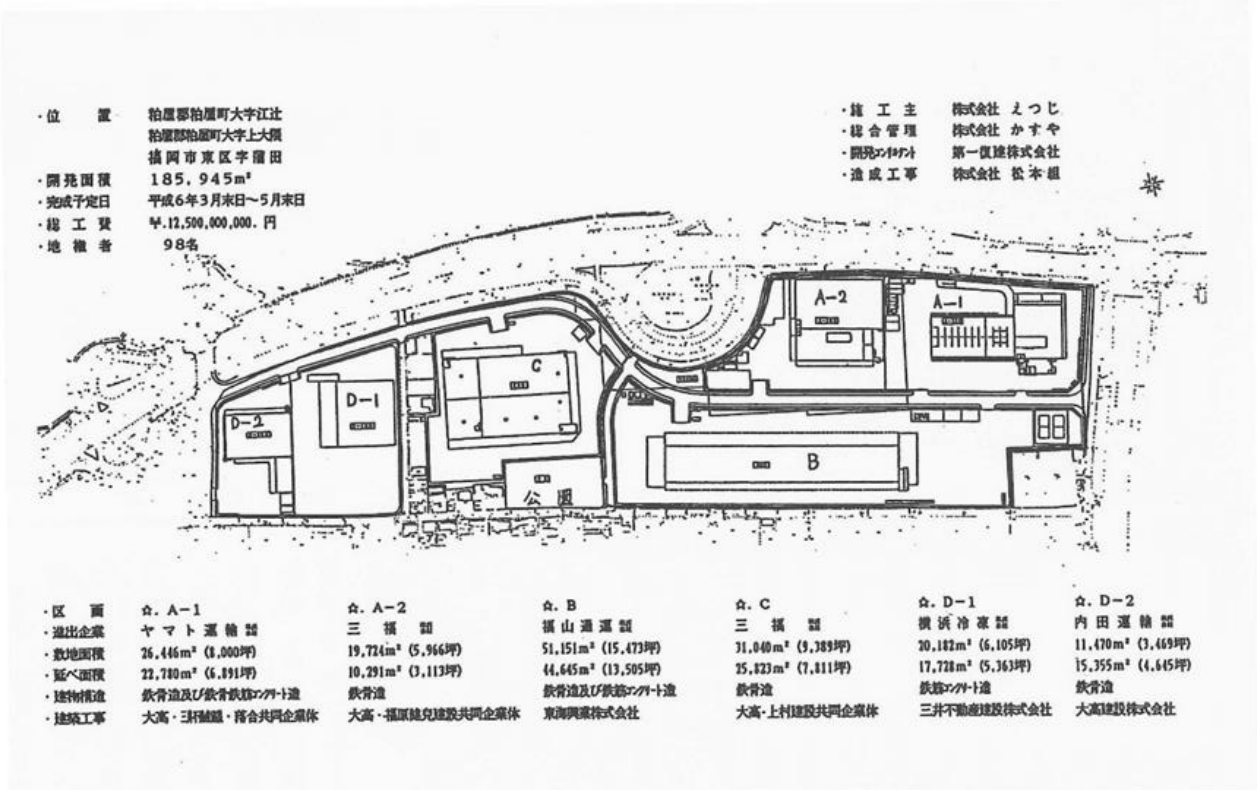
流通パークの運営形態を図2に示してい

図2 江辻地区大規模流通施設の運営形態図表とその役割



る。賃貸借契約は、はじめに地権者全員と㈱えつじとの間で土地と建物の賃貸借契約が結ばれた。この際、第三者への法的対抗要件の確保のため、土地に関して三〇年間の賃貸借仮

図3 福岡インター流通パークの概要



登記が行われている。収入は、個々人の持分割合で、家賃が配分されるしくみとなっている。(図中④)

次に、(株)えつじと(株)かすやの間で、事務代行を主とした委任契約が結ばれている。(図中⑥)

さらに、(株)かすやと各テナント相互に二〇年間の賃貸借契約が結ばれた。(図中⑧)事業方式が「建物建設賃貸型事業方式(いわゆる「賃貸し」)」のため、テナント側には転賃の禁止及び中途解約の禁止事項が課されている。

また、建物のメンテナンスは(株)かすやが請負うため、(株)えつじは(株)かすやに対して、テナントからの家賃収入の中から管理費を支払うこととなっている。

三 福岡インター流通パークの現況

福岡インター流通パークの現況図を図3に示した。流通パークは福岡インターに面し、開発面積が一・五ha、総工費一五億円を投じて完成した。地区内は市街化調整区域であり、都市計画法の開発許可により開発が行われた。開発以前の土地利用としては、一・八・五haのおよそ九七%が水田であり、地目が単一で、平坦であることから、開発には適した土地であった。また、地区に接する形で農家の既存住宅が数戸みられるが、事業への理解が深く、騒音や居住環境の悪化については、とくに問題視されなかった。

粕屋町の住宅地も地区から離れた場所に集積しており、事業完了後住民からの苦情も全くでていない。

流通パークはテナント五社の倉庫六棟(内田運輸(株)が二棟)と管理事務所一棟を含む七棟の建物からなる。また、公園用地が〇・五ha(総面積の七%)設けられ、周辺道路とあわせても約八%の減歩率で済んでいる。

各テナントは(株)えつじに対して、毎月家賃を支払うが、長期プライムレートを元にした変動性の価格が設定されているのが特徴である。

テナントが支払う家賃は、現在、三・三㎡単価で約二、四〇〇円となっており、テナン



トから(株)えつじに支払われる家賃総額は、月額で約一億円となる。

また、(株)えつじから地権者に支払われる地代としては、一、〇〇〇㎡(一〇a)当たり月額約二〇万円となる。(借入金返済、固定資産税、管理費差引)

この他、(株)えつじは(株)かすやに対し、管理費として月額で総計約三〇〇万円を支払っている。これが建物のメンテナンス費用に充てられる。(テナントが(株)えつじに支払う家賃の三%に相当)

四 周辺地域の変化と今後の展望

(一) 流通パーク周辺での土地活用の拡大

地権者法人(株)えつじと(株)かすやの共同事業の成功をうけて、江辻地区周辺だけでなく、JA粕屋管内でも事業用としての土地活用が広がっている。

例えば、(株)かすやの真向かいには流通パーク完成後(平成六年五月)、ナフコ(株)(日用雑貨量販店)が完成している。この場合は、小規模敷地及び単一業者の事業であったため、事業用借地権(借地期間が二〇年間)による土地活用が行われている。

また、福岡流通パーク付近でも、現在造成中の事業用地がある。テナントは、佐川急便(株)であり、位置としては流通パーク内の福山運送(株)の真向かいで、敷地面積は約四haと広大なものとなる。(写真4)

JA粕屋の管内では、以上の成功事例をふ

まえて、事業者・地権者サイド両面から、同じ事業形態となる賃貸し及び事業用借地形式の土地活用の要望が殺到している。

さらに、地元の粕屋町では雇用の拡大がみられたほか、事業主からの税収入の増加、JA粕屋の貯貸率がアップするなど、地域への大きな波及効果があった。

(二) 地権者の相続発生時への対応

(株)かすやの取り組みのなかで、大きな課題として相続問題がある。事業の立ち上げから既に七年の歳月が経過しており、地権者の平均年齢が六五歳に上がったためである。

これまで(株)かすやでは、地権者の意向把握に尽力してきたが、地権者個々の状況には絶えず変化がついてまわる。このため、事業運営の諮問機関である(株)えつじの取締役会等における情報交換などで地権者の動向を把握し、生前贈与の指導などを行いつつ、効果的な事業の運用を図っていきたいとしている。

最後に、本記事の取りまとめに際し、JA粕屋・(株)かすや総務部長 田代精一氏、同企画開発課長 北崎久治氏、並びにJA福岡県中央会地域振興部長 高武孝充氏、同部開発相談担当主査 諫山謙介氏に、ご協力・ご指導をいただきました。厚く御礼申し上げます。

平成11年度 市街化区域内農地関連重点施策及び 政府予算案の概要

——市街化区域内農地の活用による
緑豊かで良好なまちづくりの推進——

建設省

(文中表組の右側：事業費、同左側：国費)

一 都市基盤施設整備 及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。
なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

① 予算額

(単位：百万円)

事業種別	平成二年度	前年度	対前年 度比
街路事業	一、〇六、一五九	一、一〇、〇六九	〇・六
都市公園事業	五、六、三三四	五、九、四四九	〇・六
下水道事業	一、〇七、七三三	一、〇六、七五五	一・〇
その他	一、二六、三三六	一、二二、〇〇九	一・〇

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(1) 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介在的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

特に、地価が高く、宅地化が特に求められる地区における事業を重点的に推進する。

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

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中で、平成六年四月一日以後において住宅地高度利用計画等に係る都市計画の決定がされ、かつ、土地区画整理事業等に係る事業認可がされた区域内にあるものに係る固定資産税等の軽減措置について、対象区域を

平成一〇年一月三十一日までの間に住宅地高度利用地区計画等に係る都市計画の決定がされ、または土地区画整理事業等に係る事業認可等がされた区域に限定し、三年間六分の一減額（現行三分の一減額）としたうえ、その適用期限を二年延長する。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、(助)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

④ 予算額

a 土地区画整理事業

(単位：百万円)

事業種別	平成二年度	前年度	対前年 度比
都市再生区画整理事業	五、六、六	五、五、三	〇・九
その他	二、四、六	二、元、九	一・〇

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)

事業種別	平成二年度	前年度	対前年 度比
住宅街区整備事業	三、三	三、三	一・〇
その他	一、八	一、八	一・〇

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

① 「住宅宅地供給総合支援事業」の拡充
 重点的な住宅市街地の整備と良好な住宅宅地供給により大都市圏等の居住立地構造の改善を推進する都市・居住環境整備重点地域内において、補助メニュー「特定施設整備」及び「住環境整備」の戸当たり限度額を引き上げる（一六〇万円/戸→二四〇万円/戸）とともに、住宅・都市整備公団による立替施行及び直接施行に関して、措置期間中無利子で立替するのに必要な調達金利負担相当額の一部について一括助成する制度を、新たな事業タイプ「立替助成」として追加する。

② 予算額

(単位：百万円)

	平成二年度	前年度	対前年度 比
住宅宅地関連公共施設整備促進事業	三、五、九三	三、七、〇九	〇・九
住宅宅地供給総合支援事業	三、七、〇〇	一、五、六六	一・三
合計	七、二、九三	五、二、七五	一・三

注(1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
 (2) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計分を含む。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(3) 住宅金融公庫による宅地開発事業等への支援

注 各事業の全国計の値である。

	平成二年度	前年度	対前年度 比
住宅市街地整備総合支援	一七、七六	一四、八六	一・元
合計	五、八〇	三、〇〇	一・五

① 予算額
 (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・総合的に推進する。

(単位：戸)

公営住宅等	平成二年度	前年度	増減
うち特定優良賃貸住宅	八、〇〇〇	八、〇〇〇	〇
うち高齢者向け等	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
公庫住宅(賃貸住宅)	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
公団・住宅	〇	〇	〇
(公団賃貸住宅) (公共団体施策住宅) (再開発・まちづくり関連住宅)	三、五〇〇	三、五〇〇	〇
特定賃貸住宅利子補給補助	一、〇〇〇	一、〇〇〇	〇
農住利子補給	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇

注 各事業の全国計の値である。
 ※1 住宅・都市整備公団の一年度事業は、同公団を廃止し設立される新公団に継承。
 ※2 住宅区分は「民間向特定譲渡住宅」

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 四〇〇ha
 (前年度 五〇〇ha)
 造成 七〇〇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。

(4) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進
 「公的宅地造成」 原則 一・六五ha以上
 「民間宅地造成」 原則 五ha以上
 ↓原則 一・六五ha以上

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(二)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通増)

地域区分(借地権割合-底地割合)		底地割合(%)
普通借地権割合		
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つては、一戸建てに限る

(改正) 問わない。

(5) 小規模宅地開発の誘導方策の検討

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へ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

(単位:百万円)

都市公園事業費補助	平成二一年度	前年度	対前年度比
	三三、三三の内数	三三、八六の内数	一〇・一
	三、六〇の内数	二八、六七の内数	一〇・三

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、市民農園の開墾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) 予算額

(単位:百万円)

用地先行取得資金	平成二一年度	前年度	対前年度比
特定公共用地等先行取得資金	四、五〇〇	六、〇〇〇	〇・八三
	六、〇〇〇	三、一〇〇	〇・六三

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、ノウハウの提供等を推進する。

平成11年度
市街化区域内農地関連予算の
概要について

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額…

国費 四〇三、七七七千円
(前年度 四五〇、一二六千円)
(前年比 八九・七%)

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)

平成一一年度予算額…国費 二七、三〇五千円(前年度 二九、八七一千円)
(前年比 九一・四%)

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

二 農住組合の設立及び組合による事業の促進

を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率1/2)

平成一一年度予算額…国費六七、四四八千円(前年度 八九、九五九千円)
(前年比 七五・〇%)

農住組合の設立を促進し、農地所有者の自主的な取組による良好なまちづくりを進める。

(一) 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)

平成一一年度予算額…国費 七四、〇五二千円(前年度 九二、六四七千円)
(前年比 七九、九%)

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。

を図るため、都市計画決定権限の見直し及び特別用途地域の多様化等を行うとともに、市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るため、地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大を図る等の措置を講じるものである。

以下において、市街化調整区域における地区計画制度の拡充について、主な改正の内容及び運用上特に留意すべき点について述べることにする。

市街化調整区域における

地区計画制度の拡充について

市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図っていく上では、郊外での居住ニーズの高まりや地域の活性化の必要性に適切に対応するとともに、市街化調整区域内のいわゆるスプロール問題に対応した土地利用の整序を図ることが重要である。このため、本改正においては、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域を追加するとともに、市街化調整区域における地区計画に適合する開発行為を開発許可の対象に追加することとしたが、運用に当たっては次に掲げる事項に留意する必要がある。

(一) 本改正により、市街化調整区域における開発許可の対象が拡大することとなるが、これにより市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格が変わるものではないので、地区計画の策定に当たっては、当

該地区計画の計画的な市街化に支障がないように定める必要がある。

また、地区計画制度活用の例としては、次のような場合が想定される。

① 周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う場合。

② 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合。

(二) 地区計画の区域の面積については、特段の制約はない。ただし、地区計画は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とすべきである。

(三) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成一〇年法律第四一号)第三条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第二項第一号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度の活用が図られるよう配慮されるこ

とが望ましい。この場合同法第四条第一項に規定する優良田園住宅建設計画の認定については、同条第三項に認定の要件として、同計画の内容が同法第三条の基本方針に照らして適切なものであること、優良田園住宅であること等が定められているので、地区整備計画の策定に当たってはこれらに配慮する必要がある。なお、優良田園住宅の要件については、同法第二条において住宅の敷地面積の最低限度等が定められているので留意する必要がある。

(四) 市街化調整区域における地区計画については、当該都市計画に定める事項のすべてについて都道府県知事の承認を要することから、広域的な運用の統一性を確保し、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、都道府県において承認に当たっての指針等を作成して差し支えない。なお、指針等の作成に当たっては、市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針を活用する方法も考えられる。

生産緑地の指定率は71.4%と高率 東京都が都市農業実態調査

1999年 1月

東京都

東京都は改正生産緑地法の施行を契機に、平成四年に都独自の「都市農業施策に関する意向調査」を実施したが、すでに六年経過していること、農林業センサスの中間年に当たること等から一〇年七月、六年振りに「都市農業実態調査」を実施、今年一月七日に集計結果の概要を発表した。

調査対象農家は都内に在住し、特定市の市街化区域内に一〇a以上の農地を所有する農家で、所有農地すべてを対象とした。調査時点は一〇年七月二〇日で、都農業会議に委託し、農業委員が調査した。有効回答数は対象農家一三、五〇八戸の内一一、三三三戸で、八三・九%だった。

都市農地・農家に関連した部分の調査結果の概要は次の通り。

(一) 農地所有の状況―農家数は一一、三三三戸で前回調査農家より一、一八〇戸減

少した。このうち生産緑地の指定を受けている農家は八、九〇一戸で、指定農家率は七八・五%、市街化区域内に所有する農地は四、九八六haで、このうち生産緑地指定農地は三、五六〇ha、指定率は七一・四%。宅地化農地は一、四二七haで二八・六%となっている。

(二) 生産緑地の指定割合―生産緑地三、五六〇haのうち、所有農地に対する指定割合は「七五%超から一〇〇%未満」が四三・九%と最も高く、五〇%以上の指定を受けている農地が全体の九五・九%を示している。前回調査に比べ七・五%以上も指定率の計が高くなっているのは、宅地化農地の処分による農地の現象によると推測される。

(三) 宅地化農地の動向―宅地化農地を持つ農家は八、〇八五戸で、このうち農業継続農家は六、四一九戸、七九・八%、態度保留または継続意思がない農家は一、六六六戸、二〇・六%となっている。希望継続年数は一〇年以上が四八%、五年以上が五二%である。これを宅地化農地面積で見ると、農業が継続される農地は一、〇一七haで七一・三%、態度保留、または継続意思がない農家の農地は四一〇ha、二八・七%である。

(四) 農地の処分状況―平成四年以降の市街化区域内の農地処分については二、七二〇戸の農家が行っており、これに伴い、五〇九haの農地が転用されている。このうち相続に伴う転用・譲渡、相続のため

の物納が件数で四九・八%、面積で五八・九%となっており、相続によって農地が減少している状況が表れている。

(五) 生産緑地の追加指定希望状況―追加指定を希望しない農家が希望する農家を三倍ほど上回っている。追加希望農地は一七八haとなっているが、過去の状況から見ても、全部を指定しても農地の現象は進むと推測される。

市民農園緊急整備事業

1998年12月

農林水産省

農水省は平成一〇年一二月の第三次補正予算で、「市民リフレッシュ農園緊急整備事業」を正式に決定した。施設整備のハード事業を初めて補助対象にしたほか、高齢者の生きがいや障害者のケア対策などにも活用できるようバリアフリー施設も整備対象にしたのが特徴となっている。補正予算のため一〇年度のみ事業だが、農水省では事業の推移をみて

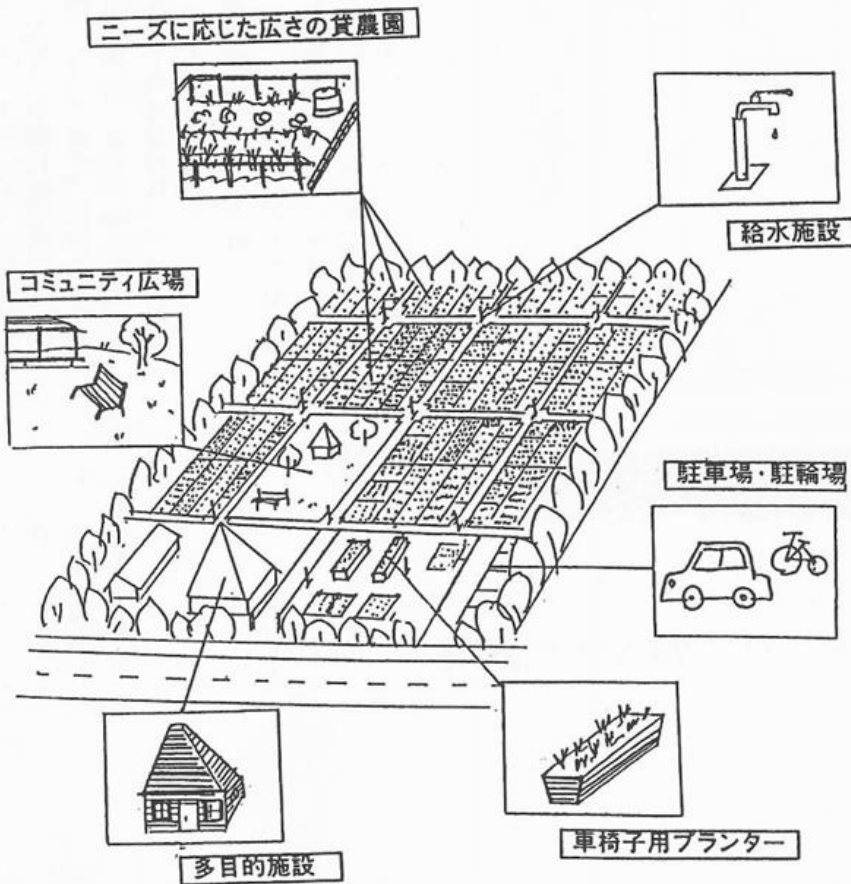
来年も検討するという。事業対象地は市民農園法による市町村の基本方針によるが、県によって違うため、規模や事業内容が異なると見られる。

農水省では都市住民のニーズが高く、障害者のケア対策にもなる上、農地の有効活用、農業への理解の増加などにも有効として、グレードの高い市民農園整備を推進するとしている。事業概要は次の通り。

- 一、事業の内容
 - (一) 土地整備
 - ① 農園区画、園路（バリアフリー化）整備
 - ② コミュニティ広場の整備
 - ③ その他の土地整備
 - (二) 施設整備
 - ① 多目的施設（シャワー、更衣室、休憩・管理指導用等）の整備
 - ② 福祉活用補足施設（特殊施設等）の整備
 - ③ 農機具等の関連施設の整備
- 二、事業実施主体等
 - (一) 事業実施主体は市

市民リフレッシュ農園の整備
(田園空間の整備と国民的活用)

- 都市住民のニーズに対応した市民農園の整備
- 高齢者・障害者の利用に配慮した施設の整備



- (二) 事業要件
 - ① 都市地域（原則として市街化区域と市街化調整区域の線引きを実施している全国の市町村）で整備するものであること
 - ② 市民農園整備促進法または特定農地貸付法に基づいて整備するものであること
- (三) 事業実施期間
 - ① 都市地域（原則として市街化区域と市街化調整区域の線引きを実施している全国の市町村）で整備するものであること
 - ② 市民農園整備促進法または特定農地貸付法に基づいて整備するものであること
- (四) 補助率は二分の一（沖縄は三分の一）
- (五) 事業実施期間は平成一〇年度予算八億九〇〇万円
- ③ 高齢者・障害者の利用に配慮すること
(例えば車椅子のまま作業できるようプランターを導入する等)
- ④ 景観の維持に配慮すること

計画的住宅地形成と 都市農地



井上 隆
（株）首都圏総合計画研究所
取締役

プロフィール

1949年岡山県生まれ。1974年早稲田大学大学院理工学研究科終了。同年より（株）首都圏総合計画研究所に参画し、現在に至る。主に、首都圏域をフィールドとし、地方自治体の都市計画、地区や街区での住民参加によるまちづくり事業の実践に従事。特に、狭あい道路の整備・共同建替えなど住環境整備に継続的に取り組む。技術士・一級建築士。

一、阪神・淡路大震災の教訓

阪神・淡路大震災から四年が経過した今日、神戸市の復興は社会・経済的復興も、都市・住宅復興も約八割程度であると言われている。特に、中小零細企業の集積した長田区等での復興が遅れ、その中でも権利関係の輻輳した、かつて木造建物が密集していた街区での更新が進んでいない状況にある。震災は、都市の脆弱な地域に、大きな傷跡を今も残している。

神戸市は、市街地形成の早い時期より耕地整理がなされ、さらに第二次世界大戦後の戦災復興土地区画整理により、既成市街地の多くで基盤整備がなされた都市であり、主要な幹線道路が整備され、住宅街区においてもほ

ぼ一〇〇mグリッドで幅員5m以上の区画道路が整備された都市であった。震災後の各種調査で、計画的なまちづくりの重要性が改めてわかってきている。

第一は、直下型の大地震が、建造物の著しい倒壊をもたらしたことである。神戸市等の六、〇〇〇人を超える死者の多くは、建物の倒壊により一瞬の内に亡くなったと言われている。従来の大震災では類をみない建物倒壊であり、耐震性が高いと考えられていた鉄筋コンクリート構造の建物も例外ではなかった。

第二は、神戸市の市街地大火による延焼区域が比較的狭いエリアで止まったことである。これは、木造建物が一瞬のうちに倒壊し、屋根瓦が地表を覆ったため、火災の延焼

速度が比較的ゆっくりであったこと、区画道路、地域内主要道路等が計画的に配置されていたため、道路での焼け止まり効果が発揮されたこと、公園・道路等に生えていた樹木等に延焼防止効果があったこと等によると思われる。

第三は、震災直後に通行可能であった道路は、少なくとも八〜一〇m以上の幅員を有する道路であったことである。幅員四〜六m程度の道路では、建物・塀の倒壊等により歩行者の通行もままならぬ状況であり、緊急車輛の通行が困難であったと言われている。

二、反面教師の密集市街地

都市農地をめぐる課題として、「農地の宅地化による住宅供給」が大きく掲げられているが、その宅地化に当たっては、「計画的なまちづくりの一環として」という条件を付けることが重要である。

昭和四〇年代初頭から、経済の高度成長にともない大都市圏においては、郊外部での無秩序な市街化が進展（スプロール）し、同時にそれまでの既成市街地内においても建物の充填が進み、広大な木造建物の密集した市街地を形成してしまった。二一世紀を迎えるに当たって、国の都市政策の最大テーマがこの木造建物密集地域の改善におかれようと言われている。このような轍を踏まないためにも、計画的なまちづくりの重要性を改めて確認しておく必要がある。

筆者は、首都圏の各地でこのような木造建物の密集した地域のまちづくりに携わってきた経験から、いくつかの問題点を指摘した

① 街区の物理的な環境問題

これは一般的に指摘される問題であるが、密集市街地においては、建物・庭・道路等で構成される街区の物理的な整備水準が劣っている。密集しているため、建物への日照・通風などが十分確保しにくく、住環境の水準が劣っている。狭い道路が多く、角切りもないため緊急時の消防車が進入しにくく、防災上の問題がある。建物の更新がしにくいため老朽な木造建物が多く残存することになる。街区内の緑は、建て込みの進行、プロック塀化等により減少の一途をたどり、潤いのある住環境形成は困難となる。

② 街区の社会・経済的な問題

このような建物が密集した街区が連たんだ地域においては、駐車場が確保しにくい、敷地が狭いため、二世帯居住できる住宅が建設しにくい等の理由で、利便性の相当高い地域を除いては、若者世代が居住地として選択せず、地域での人口減少及び高齢化がより一層進行することになる。このような高齢者の多いまちとなってくるにもかかわらず、狭い道路が多いため自宅介護サービス車輛の通行も困難であり、公的サービスも受けにくい状況となる。また、狭い道路には大型工事車両が入れないため、建築工事コストがアップする傾向にあり、ますます街区の更新が困難となる。消費者が高齢化及び減少するため地元商店街が徐々に活気を失っていく等、まちの構造転換が悪循環のスパイラルに入ってしまう傾向にある。

③ 街区の計画的な改善の問題

それでは、このような密集市街地の改善は不可能であろうか。結論から言うと、決して不可能ではないが、多くの困難を伴うと言えよう。大都市圏の多くの地区で取り組みがあり、一定の成果はあげつつある。我々の事務所でも、東京都世田谷区の太子堂地区、豊島区東池袋地区、横浜市の鶴見区潮田・本町通り地区等で継続的な取り組みを行っている。

しかし、関係権利者の多さ、輻輳した権利関係、事業費が相対的に高い等により、なかなか合意形成が難しく、街区環境の改善には時間を要しているのが現状である。例えば、狭い道路の拡幅についても、建築基準法は幅員4m以上の道路への接道を義務づけではないが、大都市部では新築建物の約半数程度しかこの条件を満たしておらず、依然として塀の突出などが常態化している。さらに、共同建て替えが求められているが、権利者間の合意形成に時間を要しているのが実情である。

三、都市農地をめぐる計画的なまちづくりの重要性

都市農地が立地する地域の多くは、未だにこのような密集市街地には至っていない中間的な市街地、あるいは郊外型市街地であると想定されるが、今後、何ら計画的なまちづくりに取り組まずに、放置したまま市街化が進展してしまうと、以上にみたような密集市街地問題が徐々に顕在化していくと想定される。計画的なまちづくりの手法は、近年充実されつつあり、予防的な観点からも、ぜひ、地方公共団体、農協、農家等の協力により実

践していくこと期待される。

① 都市計画マスタープランづくりへの参画

近年都市計画法の改正により、地方公共団体は、「都市計画マスタープラン」の策定が義務づけられ、多くの自治体で策定ないしは検討中である。これは、計画策定への地域住民の参加を前提にした計画策定手法となっていることが特徴的である。このマスタープランづくりに参画することにより、地域の将来ビジョンを行政と住民が共有化することができ、その将来像の実現にむけた、官民の取り組みが期待される。

② 地区計画制度の活用

地区でのきめ細かな道路・公園等の公共施設の配置、建物の建て方ルールを、地区の特性に合わせて決めることが出来る制度であり、都市計画法及び建築基準法で担保されている制度である。将来の地区の環境水準をあらかじめ定めることが可能であるため、地元での合意形成が可能であれば、ぜひ取り組んでいくことが期待される。

③ 面的整備事業の実践

将来の街区環境を面的に形成するための手法として、土地区画整理事業があるが、その手法として、近年小さな単位でも面的整備が可能である「緑住区画整理事業」等が創設された。地権者の合意形成が可能であれば、面的整備のまちづくりへの取り組みが重要である。

超高齢社会を目前とした二一世紀初頭が、まちづくりの実践が可能な最後の段階と言われている。各地における積極的なまちづくりへの取り組みを期待する次第である。

■アウトレット（オフプライス）店

アウトレットとは、主にアパレル業界で、メーカー、小売業者の在庫品処分のための新業態をいいます。また、輸入品を安価に売るオフプライス店をアウトレットと称することもあります。

立地特性としては、既存店と競合しない地域、あるいはレジャー施設、アミューズメント施設に隣接する地域なども有効とされています。

たまに来る程度という集客を基本とした超広域エリアを商圈（市場性）として、形態によっても異なりますが、適正規模の300坪（990㎡）程度までが一般化されています。

日本でのアウトレット店の草分け的存在は、本号の事例編で掲載した埼玉県大井町の「アウトレットモールリズム」ですが、不況に左右されないブランド信仰の消費者をターゲットとした量販店の成長を受けて、アウトレット店への注目度は高くなっています。

最近では、多摩ニュータウン（東京都八王子市）の南大沢センター地区内において、事業用定期借地権を活用した大規模商店街計画としてアウトレットモールの誘致が計画されています。（資料参照）

○資料○毎日新聞（平成10年11月26日版）

多摩ニュータウン

大規模商店街計画が浮上

定期借地が利害一致

「定期借地方式で買出される南大沢地区の土地は、大規模な商業施設を誘致する上で、地主と借主の利益が一致する」と、関係者は強調している。南大沢地区は、多摩ニュータウンの中心部であり、人口が約10万人に達している。この地区には、すでに多くの商業施設が立地しているが、さらなる発展を遂げるためには、大規模な商店街の計画が必要とされている。定期借地方式は、地主が土地を長期にわたって貸し出し、借主が商業施設を建設・運営する仕組みである。この方式により、地主は安定した収入を得ることができ、借主は大規模な商業施設を建設するための資金調達やリスク軽減が可能となる。関係者は、この方式が、大規模な商店街の計画を実現するための鍵となると見ている。

住民の年齢層が若い

駅前で広い駐車場も

南大沢地区は、多摩ニュータウンの中心部であり、人口が約10万人に達している。この地区には、すでに多くの商業施設が立地しているが、さらなる発展を遂げるためには、大規模な商店街の計画が必要とされている。定期借地方式は、地主が土地を長期にわたって貸し出し、借主が商業施設を建設・運営する仕組みである。この方式により、地主は安定した収入を得ることができ、借主は大規模な商業施設を建設するための資金調達やリスク軽減が可能となる。関係者は、この方式が、大規模な商店街の計画を実現するための鍵となると見ている。



定期借地方式で買出される南大沢地区の土地



大型商業施設が建設される2駅の位置関係
八王子市 東京都
多摩ニュータウン
町田市
神奈川
●=大型商業施設が建設される2駅

（参考：「都市・建築企画開発マニュアル'95」(株)建築知識 P.39ほか）

21世紀の宅地政策の基本的な検討方向 及び当面の対策についての提言

—安定、成熟社会を迎え豊かな生活を楽しむことができる
ゆとりある居住空間の実現に向けて—

建設省建設経済局宅地企画調査室

住宅宅地審議会は、平成一〇年九月二八日に建設大臣から「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」について諮問を受け、そのうち宅地政策の検討にあたっては、宅地部会に設置した基本問題小委員会がワーキンググループに対し、新しい宅地政策のあり方を幅広く検討するよう要請した。ワーキンググループではこれまでのベ一〇回にわたって検討した内容を今回「ワーキンググループ中間とりまとめ」としてまとめた。以下、その概要を政策転換の方向を中心に紹介する。

一、宅地政策の歴史的転換を 迫る経済・社会の構造変化

今後は、戦後続いてきた世帯数増加を背景とした宅地需給のひっ迫感は全体的には次第に緩和の方向に向かうとともに、一方で我が国の経済成長の安定化、所得水準の伸びの鈍化とあわせて、土地神話の認識の見直しにより、宅地の資産価値の増大も大きくは期待できないと考えられる。

住宅宅地の取得に際しての負担に対する考え方は、取得時に可能な限りの融資を受け、いずれ返済が楽になるまで耐えようとするものから、現在及び将来の収入と生活パターンに応じて人生を楽しむゆとりを持てる、無理のない負担の範囲内での利用へと変化してき

ている。

個人のライフスタイルについては、女性の社会進出などとあいまって時間的ゆとりを重視する価値観が広がるなど多様化が進行している。

一方、宅地開発事業者、土地所有者等にとっては、地価の右肩上がりに頼らずに事業採算性を確保する新しい事業手法を確立していくことが必要となっている。

二、政策転換に向けての考え方

現在を、戦後続いてきた住宅宅地をとりまく経済・社会の構造が高度成長型から安定、成熟型へと大きく変化する時代の転換期として認識するとともに、これからは、消費者が個々のライフスタイルに応じて自らの生活、暮らしの充実を図るために必要な真にニーズに合った住宅宅地の利用の実現を図ることが求められており、またこれを可能とする状況を創造するための宅地政策が求められている。

三、宅地政策をめぐる

課題と政策転換の方向

課題(一) 経済成長の安定化と宅地の需給緩和を背景に、豊かな生活の実現のためのニーズの変化を踏まえた諸課題への的確な対応宅地政策においては、供給者側の視点から

消費者側の視点に立った政策が求められている。

一方で、これからの豊かな生活を実現していくという観点からは、大都市圏の構造や市街地内の宅地のストックに関して、解決すべき諸課題——通勤時間の増大と都心部における昼夜間人口のアンバランス、宅地の規模の狭小化、消費者にとってまだ負担の大きい住宅地価格、市街化区域内農地や低・未利用地への対応等——が存在しており、これらの諸課題の解決を同時に実現できるような宅地政策を構築していくことが求められている。

中長期的な視点からは、時代の構造変化を踏まえ宅地政策を大きく転換していくとともに、残された諸課題に対する確な対応が必要とされており、宅地政策の基本的な理念を見直すことが必要である。

(新しい宅地政策の理念)

① 遠隔地における宅地の大量供給から職住近接、都心・近郊居住など立地のニーズを実現する政策へ

(消費者が真に求める住宅宅地の実現)

② 資産価値重視の土地の所有からライフスタイルに応じた無理のない負担による土地の利用の促進へ

(使いたい人が使いたいときに無理のない負担で利用できるしくみの構築)

③ 新規大規模開発から既存の都市基盤を活

用した宅地ストックの有効かつ適正な利用の誘導へ

(利便性の高い都心、近郊部の低未利用地、市街化区域内農地等の利用、再編に重点)

以上の新しい政策の理念に基づき、具体的には五つのテーマ(職住近接等の実現を図る立地のニーズへの対応、宅地まわりの環境の向上、アフターダブルな負担でゆとりある居住空間の実現、買い替え・住替えの促進、環境・安全・まちづくり等社会的ニーズへの対応)を取り上げ、今後の基本的な検討方向を示した。

課題(一) 資産デフレ、消費低迷等の現下の経済状況を踏まえ、消費者の負担を無理のないものとする方策、土地流動化・有効利用対策等短期的課題へ早急な対応

欧米に比べ立ち遅れている我が国の住の水準の改善を図り、今後の豊かな生活の実現を図るためには、将来の良好な住宅地ストックを形成する住宅投資の回復を誘導することが必要とされており、またその投資の波及効果も大きい。

現下の経済状況を踏まえた短期的な視点からは、中長期的な政策とも調和するよう当面の政策目標を明確化し、具体的な措置として冷え込んだ消費者のマインドを喚起するインパクトある対応が求められている。

(対応の方向)

① ライフステージを通じゆとりある居住空間の実現を無理のないものとする対策

② 住宅宅地の流動化を促し、有効利用を図るための不動産の流通を促進する対策

課題(三) 新しい公民の役割分担の要請への対応

多様化するニーズにきめ細かく、効率的に対応するためには、基本的には市場を活用していくことが有効である。

一方で、宅地は基盤施設と一体となり市街地を形成し、広域的な地域整備や地域のまちづくりへの影響も大きく社会的性格を合わせ持つことから、公の役割も依然として重要であり、市場の機能が適切に発揮される枠組みづくりが求められている。

事業面においては、事業者は従来のような基盤整備費用や長期の金利の負担には耐えられず、短期で小規模な事業が増加している。

また、住・都公団による宅地供給等については、今後の位置づけとあわせて業務の見直しが急務となっている。

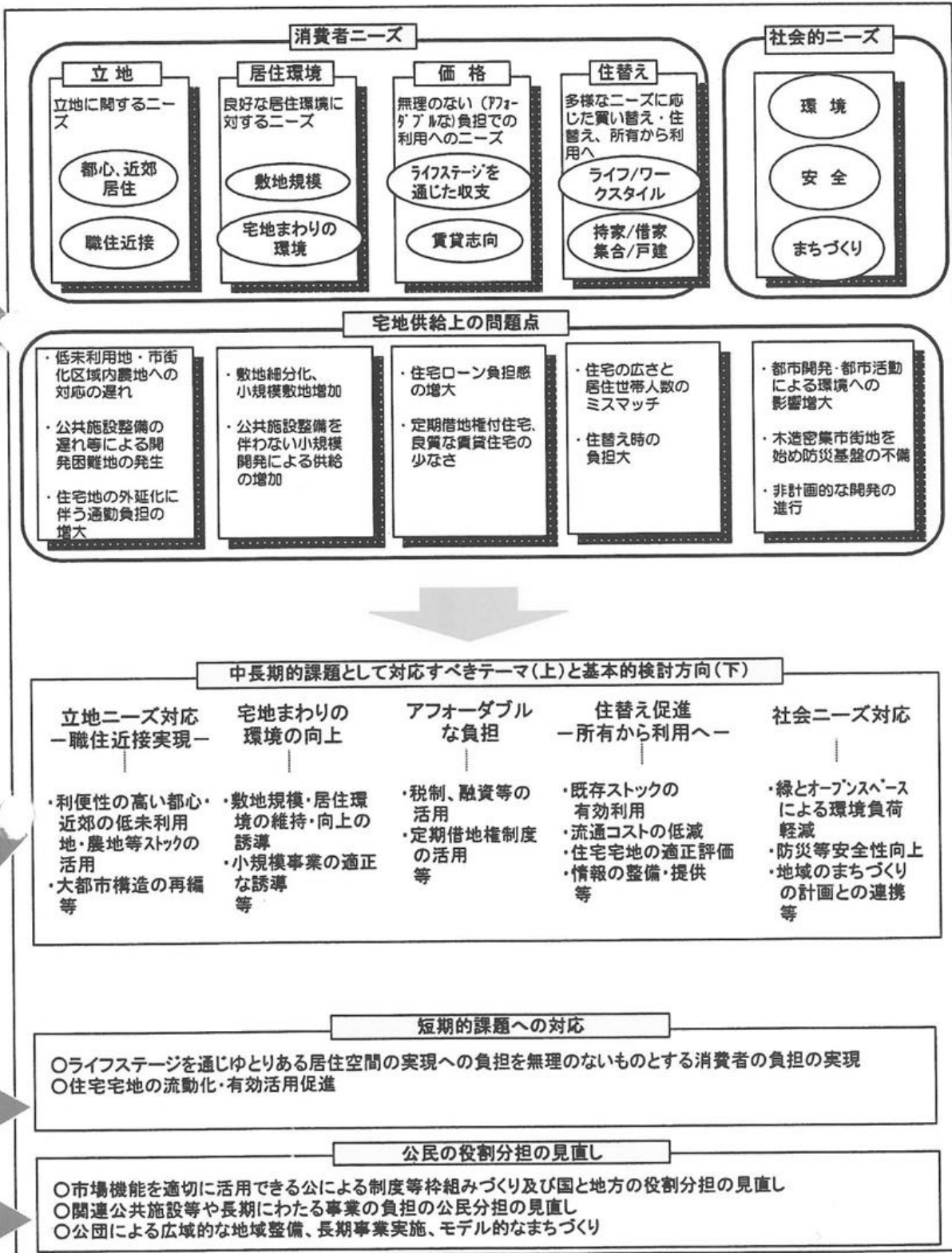
(基本的な対応の方向)

① 良好な宅地の供給の推進のため、公による、市場の機能が適切に発揮されるような枠組みづくりの推進

② 公共施設整備の負担を始めとして、事業主体への過重な負担の是正、経済・社

③ 改革の議論が進む住・都公団の今後の役
 等、公民の負担分担の的確な見直し
 会状況の変化に応じた長期事業の負担軽減

政策課題と検討の方向

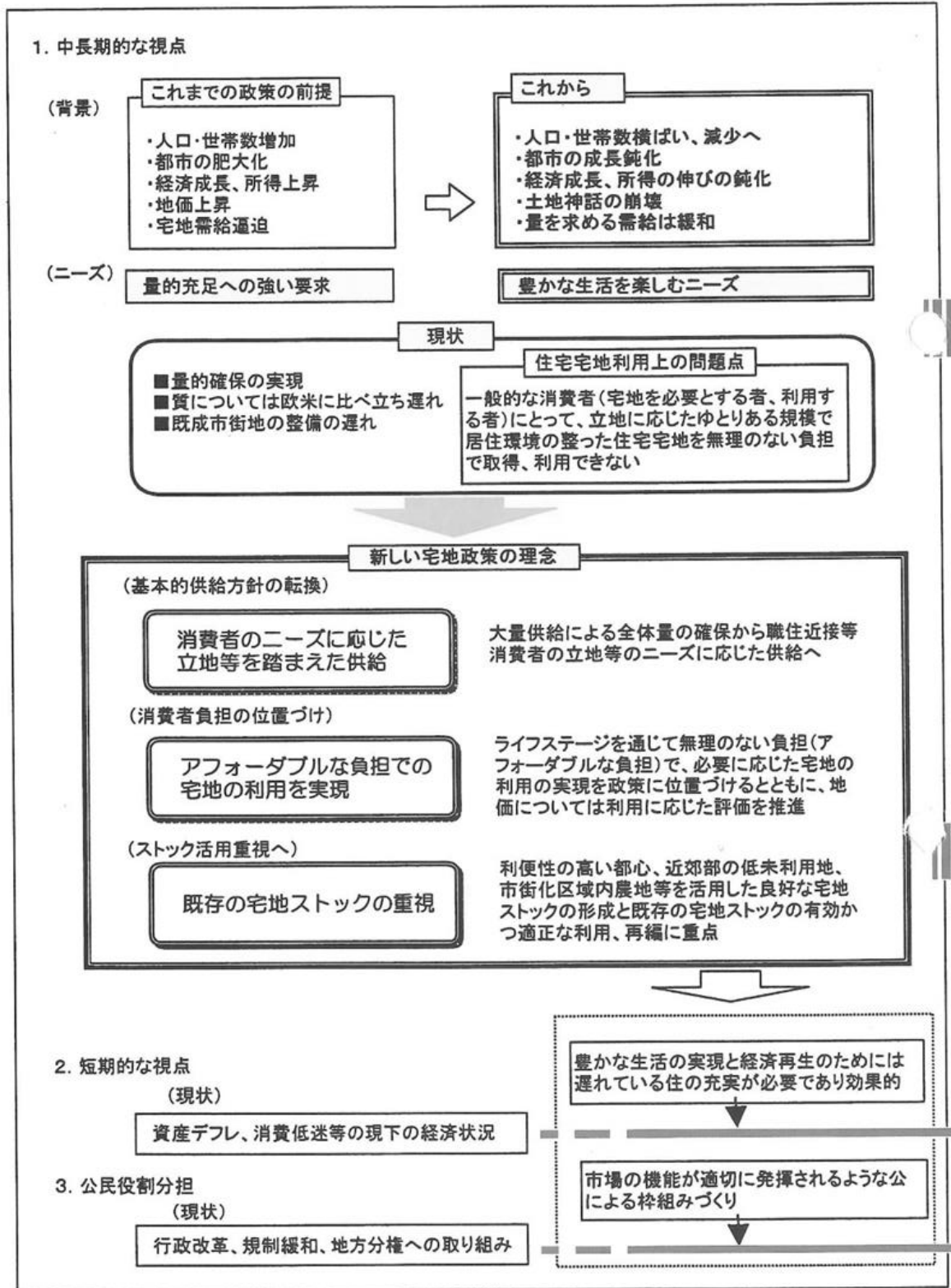


割については、地方公共団体や民間との役割分担をより明確化し、大都市圏等の再編整備に向けた広域的な視点からの事業の実

施、健全な市場を整備する先導役、あるいは長期にわたる事業における権利調整や基盤整備などに重点化

ワーキンググループ中間とりまとめの組み立て

政策転換の背景と方向



おわりに
時間的な制約もあり十分な検討ができなかった、ゆとりある居住空間の実現から重要

な地方圏の住宅宅地に関する諸課題への対応についてや、中長期的な政策の方向の中で具体的施策の内容については、今後議論を積み重ねていく必要がある、引き続き基本問題小

委員会及び本ワーキンググループにおいて、これらの点を含めて宅地政策全般について、今回の提言をもとにさらに検討を進めていくこととしている。

定期所有権研究会が報告書発表

定期借地権制度を利用した住宅や店舗・倉庫等の事業用借地が増えているが、この実務には、契約期間中の地代・賃料改定交渉、保証金の扱い、借地権への担保設定などさまざまな問題があり、定期借地制度の一層の活用・普及の阻害要因になっているとの指摘がある。ところがこれらの問題を解決する方策として「定期所有権」が提唱されている。そこで財団法人土地総合研究所は建設省の委託で研究会を設けて検討し、その結果を昨年3月、報告書にまとめた。同研究所の笹本達也研究員が定期借地権普及促進協議会の「会報」16号に、その報告概要を発表しているのので、その一部を紹介する。

「定期所有権」方式によれば、定期借地に係る上記諸問題を解決し、当事者間の安定的な法的、経済的関係を構築することができるとともに、土地の有効利用による住宅・宅地の供給促進という大きな政策効果を上げることが期待できる。

こうした観点から当研究所では、建設省建設経済局宅地企画調査室より委託を受け、稲本洋之助東京大学名誉教授・明海大学教授を座長とする「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」を設置し、定期所有権方式の活用・普及に向けた実務的な検討を多面的に行い、その結果を昨年3月に報告書にまとめた。その成果の中から定期所有権の意義、活用事例、経済計算、設定契約書と解説、税制上の問題と対応策、流通市場の整備について、(株)ぎょうせい「定期所有権活用マニュアル」として出版している。

第1節 定期所有権の定義

借地借家法第22条の規定により設定される定期借地権（期間50年以上、更新なし、更地尾返還が原則）の内、以下の要件を満たすものを「定期所有権」と定義する。

（要件）①地上権を設定する。②設定の対価として地代を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は原則として行わない。③土地保有税は地上権者（定期所有権者）が負担する。

（効果）定期所有権には、以下の効果が発生する。

a 建物の所有及び利用に必要なかつ十分な範囲の時間と空間を限って、土地所有権の権限を取得する。b 登記に支障がない。c 権利の譲渡及び抵当権の設定が自由である。d 第三者への賃貸に制約がない。e 地代の改定、建物の増改築や名義変更にかかわる土地所有者との交渉が不要である。

第2節 定期所有権の有用性

以上のような定期所有権のメリットや課題を土地所有者、事業者、エンドユーザー（居住者、建物利用者）、住宅・宅地政策といったそれぞれの立場から、かつ、所有権方式や定期借地権方式と比較しつつ整理したのが次の表である。

（以下定期所有権価格、設定契約書・確認書等の項目は省略）。

主体別に見た各方式のメリット・デメリット比較

	所有権方式	定期借地権方式	定期所有権方式	メリット実現・デメリット克服のための課題	
土地所有者から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○売却した場合 ○キャピタルゲインの実現 ○土地保有税負担やその土地を利用すべき義務はなくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有権を手放さなくて良い ○キャピタルゲインの可能性 ○フローの収益の確保 ○経済的な投資リスクが少ないかゼロ 	<ul style="list-style-type: none"> ①所有権を手放さなくて良い ②キャピタルゲインの可能性 ③地代一括払いによる収益の確定 ④経済的な投資リスクが少ないかゼロ ⑤土地保有税負担なし ⑥地代改定問題がない等期間中の法的管理問題が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了時の円滑な返還確保策 ③一時に課税しないよう臨時所得の平均課税の取扱い ⑤定期所有権者が保有税を負担する制度の創設 ⑥標準約款の策定普及
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○売却した場合 ○その土地の使用・収益・処分権能をすべて失う 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地保有税負担あり ○比較的長期間自己使用不可 ○税制、融資、企業会計上の資産評価方法が不明確 ○地代改定等期間中の法的管理問題 	<ul style="list-style-type: none"> ①比較的長期間自己使用不可 ②税制、融資、企業会計上の資産評価方法が不明確 	<ul style="list-style-type: none"> ①経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示 ②適正な評価方法の確立
事業者から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○自由な利用が可能 ○コスト調整可能 ○キャピタルゲインの可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ○必要な期間内での利用権の確保 ○事業コストの低減 	<ul style="list-style-type: none"> ①増改築や転貸が自由に行える等定借以上に有利な利用権を必要な期間内で確保 ②事業コストの低減 ③地代の一括払いにより事業収支の安定とリスク低減が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ①標準約款の策定普及 ③経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○土地の取得・保有・譲渡に係る税負担あり ○キャピタルロスの可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ○期間終了による返還義務 ○キャピタルゲインが期待できない 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了による返還義務 ②キャピタルゲインが期待できない(期間中の譲渡による獲得は可) 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了時の円滑な返還確保策 ②流通市場の整備
エンドユーザーの立場から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○自由な自己利用が可能(利用しないことも含む) ○居住・事業の継続性の確保 ○資産形成(キャピタルゲインの可能性) 	<ul style="list-style-type: none"> ○契約期間内の居住や事業の安定性確保 ○不動産以外の資産形成の多様化 ○土地負担は相対的に小(良好な住宅・職場環境、営業環境の確保) ○家計配分の流動性大 	<ul style="list-style-type: none"> ①契約期間内の居住や事業の安定性確保 ②不動産以外の資産形成の多様化 ③土地負担は相対的に小(良好な住宅・職場環境、営業環境の確保) ④地代改定問題がない等期間中の法的管理問題が少ない ⑤流通の際の地主の承諾等がいらぬ ⑥担保設定が可能 ⑦家計配分の流動性大 	<ul style="list-style-type: none"> ③経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示 ④標準約款の策定普及 ⑥適正な評価方法の確立
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○取得・保有に係る土地負担が相対的に大 ○土地保有税負担や維持管理コストをすべて負担 ○資産価格変動リスク(キャピタルロスの可能性) ○ローン・リスク 	<ul style="list-style-type: none"> ○期間終了による返還義務 ○原状回復費用負担 ○流通市場の未整備(共通課題) ○地代改定等期間中の法的管理問題 ○中古流通の際の地主の承諾等が必要 ○担保設定が困難 ○一時金の償却不可 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了による返還義務 ②原状回復費用負担 ③流通市場の未整備(共通課題) ④期間中の一時金の償却が不可 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了時の円滑な返還確保策 ②原状回復費用負担の確保策 ③取引コスト低減策等流通市場の整備(共通課題) ④一時金の償却についての検討
住宅・宅地政策から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○居住・事業の継続性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地の有効利用促進(供給拡大) ○より柔軟な土地利用可能(広義の再開発) ○契約期間内の居住や事業の安定性確保 	<ul style="list-style-type: none"> ①土地の有効利用促進(供給拡大) ②より柔軟な土地利用可能(広義の再開発) ③契約期間中の居住や事業の安定性確保 ④不動産の証券化スキーム構築に有利 	<ul style="list-style-type: none"> ①優良事業の促進方策 ②土地利用計画との整合性確保
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用の硬直化 	<ul style="list-style-type: none"> ○期間終了による返還義務の履行確保 ○原状回復の履行確保 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了による返還義務 ②原状回復費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> ①期間終了時の円滑な返還確保策 ②原状回復費用負担の確保策

Information

インフォメーション

「まちづくりリーダー研修会」を 首都圏、中部・近畿圏で開く

当センターでは、市街化区域内農地を活用した面整備や住宅建設等の事例について、行政及びJAの担当者から事業説明を受けその後現地視察を行い、さらに参加者相互で意見交換を行うことにより、良好なまちづくり推進を図るための道を探ることを目的としてこの研修会を開催しています。

今年度のまちづくりリーダー研修会は首都圏会場では一〇年一月二日（木）神奈川県横浜市（写真）、中部・近畿圏会場では一月一九日（木）京都府亀岡市で開き、合計で六七名が出席、好評を博しました。

実施内容は別表の通りです。

平成10年度『まちづくりリーダー研修会』実施結果

項目	首都圏会場	中部・近畿圏会場
開催日	11月12日（木）	11月19日（木）
開催場所	神奈川県 横浜市	京都府 亀岡市
視察場所等	<ul style="list-style-type: none"> ・日野土地区画整理事業（JA横浜・横浜市） ・「丸山台」特優賃住宅（JA県経済連） ・県住宅公社定期借地権付き住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・並河3丁目土地区画整理事業 ・南金岐土地区画整理事業他（JA亀岡市・亀岡市）
募集人員	40名	40名
参加者数	32名	35名
内訳	公共団体	9名
	JA	5名
	その他	18名
		17名



平成10年度

市街化区域内農地に係る特定市の取組み状況に関する調査結果

調査時点：平成10年12月

調査対象：全特定市210市（特別区11区含む）

調査項目：I. 市街化区域内農地の現況

II. 1. 整備プログラムの策定状況

2. J A等との連携体制

3. 都市農地を活用したまちづくりのための啓発・誘導活動

4. 独自の助成制度等

調査機関：建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室

I. 市街化区域内農地の現況

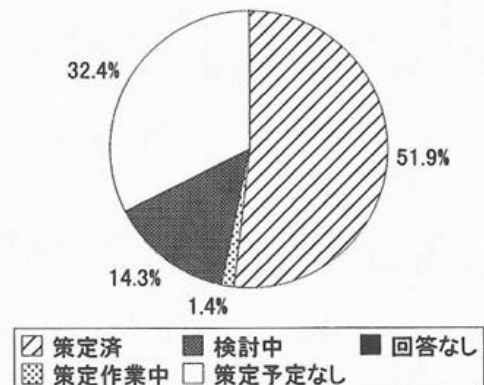
(平成10年1月1日現在)

都府県	市街化区域内農地面積(ha)	生産緑地面積(ha)	宅地化農地面積(ha)
茨城県	394	61	333
埼玉県	5,871	1,924	3,946
千葉県	4,412	1,151	3,261
東京都	6,166	4,002	2,164
神奈川県	3,901	1,477	2,424
首都圏計	20,743	8,614	12,127
愛知県	6,255	1,634	4,621
三重県	823	259	564
中部圏計	7,078	1,893	5,185
京都府	1,643	1,074	569
大阪府	4,537	2,474	2,062
兵庫県	1,259	624	635
奈良県	1,736	636	1,101
近畿圏計	9,175	4,809	4,367
三大都市圏計	36,997	15,316	21,679

II. 各特定市における取組み状況

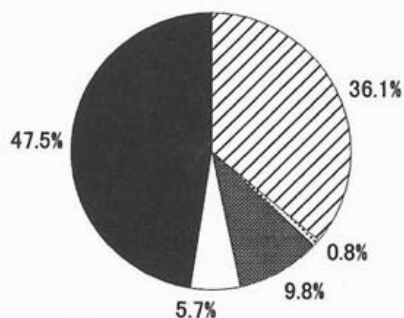
1 整備プログラムの策定状況(問2〔1〕)

	策定済	策定作業中	検討中	策定予定なし	回答なし	合計
首都圏	48	1	21	52	0	122
中部圏	22	0	1	6	0	29
近畿圏	38	2	8	10	0	58
三大圏計	109	3	30	68	0	210



2 JA等との連携体制(問3〔1〕)

	設置済み	設置検討中	検討中	解散した	設置予定なし	合計
首都圏	44	1	12	7	58	122
中部圏	10	0	2	0	17	29
近畿圏	24	1	8	1	25	59
三大圏計	78	2	22	8	100	210

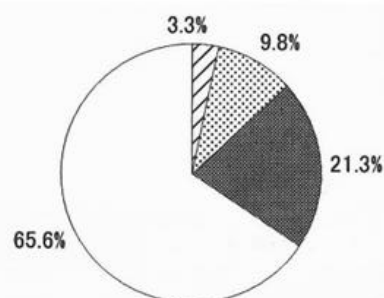


設置済み
 設置検討中
 検討中
 解散した
 設置予定なし

3 都市農地を活用したまちづくりのための啓発・誘導活動

3.1 研究会・セミナー等の開催(問3〔1〕)

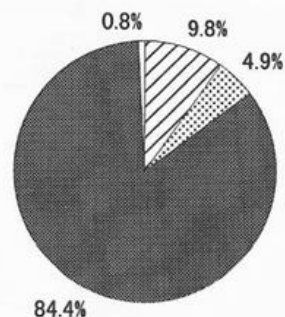
	実施している	実施したことがある	検討中・準備中	今後も実施する予定はない	回答なし	合計
首都圏	4	12	26	80	0	122
中部圏	2	0	3	24	0	29
近畿圏	4	3	14	37	1	59
三大圏計	10	15	43	141	1	210



実施している
 今後実施する予定はない
 実施したことがある
 検討中・準備中
 回答なし

3.2 パンフレット等の作成(問3〔2〕)

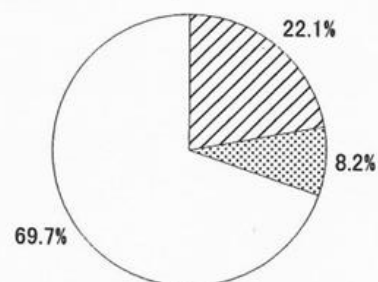
	策定済	検討中	作成していない	回答なし	合計
首都圏	12	6	103	1	122
中部圏	1	2	25	1	29
近畿圏	4	6	47	2	59
三大圏計	17	14	175	4	210



策定済
 作成していない
 回答なし
 検討中

4 独自の助成制度(問5〔1〕)

	実施中	検討中・準備中	制度を廃止した等	今後も実施予定はなし	合計
首都圏	27	10	0	85	122
中部圏	3	3	0	23	29
近畿圏	15	9	0	35	59
三大圏計	45	22	0	143	210



実施中
 制度を廃止した等
 今後も実施予定はなし
 検討中・準備中

定期借地権の事業用借地権

定期借地権は平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生しました。最大の特徴は当初の契約期間によって借地期間が終了し、その後の更新が無いことです。この定期借地権には一般定期借地権と建物譲渡特約付借地権、事業用借地権の3つのタイプがあります。一般定期借地権は従来より少ない負担で良質な住宅が持てるため、すでに14,000戸以上の住宅が供給されています。ただし契約期間が50年以上と最も長くなっています。建物譲渡特約付借地権は30年以上経過した時点で、建物を買収することを約束しておき、買収した時点で借地権が無くなる制度です。

事業用借地権はこの二つに比べ、借地期間が10年以上20年以下と最も短く、事業用の建物を建てて利用する制度です。期間が短いため土地所有者には安心して活用できるといわれています。事業用借地は主にロードサイドに立地が必要な量販店やガソリンスタンド等の専門店で利用されています。

しかし事業用借地について(財)都市農地活用支援センターが初めて実施した実態調査によると、最大のメリットは「地主に土地が戻ること」があげられており、デメリットは「期間が短いこと」や「利用地が限定される」ことが指摘されています。

パワー・センター

パワー・センター (power center) は1980年代にアメリカで生まれ、急成長した流通形態です。1店だけでも相当な集客力を持つディスカウント店やカテゴリー・キラーを同じ敷地内に集めて運営されています。カテゴリー・キラーというのは、アメリカから日本にも進出しているおもちゃの巨大専門店である「トイザラス」のような店舗を指し、メーカーとの直接取引などによる徹底したディスカウントを行うのが特徴です。

日本でもパワー・センター形式のものが見られますが、アメリカに比べると強力なディスカウンターやカテゴリー・キラーの成長が遅れていますので、今後本格的なパワー・センターが成長するかどうかは、こうしたディスカウンター業態の発展がその鍵を握っているといわれています。

(参考 自由国民社の「現代用語の基礎知識」1998)

■「都市農地のための税制Q & A～計画的まちづくりの手引（平成11年度版）」発行（4月上旬予定）のお知らせ

当センターでは、相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた参考書として、平成11年度の税制にあわせた改訂版の発行を4月上旬に予定しています。形態はA4版約120ページ、価格は1,500円を予定しています。

計画的なまちづくりの手引きとして是非ご活用ください。

お問合せは、当センター、電話代03（3225）4423。

■ホームページ開設のお知らせ

当センターでは、都市農地に関する情報発信の一環として3月下旬よりインターネットのホームページを開設いたします。

当初は、センターの事業紹介、セミナー・研修会の開催案内、出版物の発行案内などからスタートし、皆様のご要望に合うよう拡充していく予定です。

是非ご活用ください。



ホームページ・アドレス WWW.TOSINOUTI.OR.JP

■「高齢者向け優良賃貸住宅制度の解説～優良な高齢者向け賃貸住宅制度の解説～」が発刊

財団法人高齢者住宅財団は、建設省住宅局住宅整備課の監修により、表記の冊子を発行しました。本書では、平成10年度に創設された「高齢者向け優良賃貸住宅制度」の制度要綱、補助要領などがわかりやすく解説されています。形態はA4版180ページ、価格は4,000円（税込）となります。お問合せは、財団法人高齢者住宅財団、電話代03（3583）4177。

編集後記

現在の私の住まいは東京駅から東方

約二〇km強の場所。駅前等の基盤整備は区画整理事業によってかなりしっかりしている。計画的に市街化が進めば、いい街、街並みができると思う。が、駅をおりと少々がっかり。降り立った目の前には店舗等はほとんどなく、なんと駅のロータリーに面して農地があるのだ。これでは街の魅力として

では、少し物足りない。これこそ、駅前には少し活気があってもよいのではと思う。先日、偶然その地元の高校に通った人と会う機会があったが、どうも街の様子は一〇年以上経っても全然変わらないうらいしい。時折、畑のにおいがフーンと鼻を突く。

場所は変わって、先日訪れたのは、東京駅より西方二〇km弱の住宅地。駅より徒歩一五分で、ここも実は農地が思った以上に多い。かつその大半が生産緑地看板付きだが基盤整備がしっかりしていると言いはれ難い。数十年後は宅地になるかもしれないと思うと、若干の不安を覚える。街全体として

は、耕作地があったり、樹木の苗圃があることは、結構なことだと感じるが、狭めの住宅の隣にあるオープンスペースは贅沢とも感じる。そうした中、今回は、土地活用という漠然とした特集に取り組み、住宅以外に目を向けることとしたわけだが、事業向けというと、やはり日頃の意識やつながりが薄い分少々苦労した。都市農地の計画的なまちづくりという施策も最近大きな話題に上らなくなってきたように思う。そう考えると、日頃の意識を高めることが大事であることを実感させられる。

さあ、来年度は一九九九年。何かが大きく変わる年になりたいものだ。(T)

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な運用・手続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 年間購読料 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)

●情報誌編集委員会●

主査 吳 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 1999年2月25日
●発行日 1999年2月28日

JA住宅ローン

JAバンク

待望の新生活、スタート。



JAバンクは貯金・ローンなどJAの金融部門の新しい愛称です。

マイホームの実現には

JA住宅ローン

マイホーム資金のご相談は、JAの窓口へ。

お住まいの新築や購入はもちろん、リフォームなどにも幅広くご利用いただけるJAのローンで、マイホームづくりの夢を実現してみませんか。