

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

【特集】 定期借地権付住宅の新たな展開

第21号
1999.8

表紙の写真説明

香川県高松市の「メンバーズタウン福田」

JAグループ(JA高松市中央、JA香川経済連)と穴吹工務店の共同企画により完成した全15区画の定期借地権付分譲団地で、「永住の家」緑、光、風、隣人をキーワードに計画された。また、地主さんとの借地契約や住民協定が結ばれ、人と人とのつながりや住まいの環境を重視した街づくりが行われたのが好評を博した。(平成9年8月完成)

Contents

【巻頭言】 新しいまちづくりは定期借地権で

東京大学名誉教授 稲本 洋之助…………… 2

特集 定期借地権付住宅の新たな展開

- 「ひょうご定借センター」の取り組み
兵庫県まちづくり部住宅土地政策課土地対策室／課長補佐兼宅地供給係長 水野 正 博…………… 4
- スケルトン定借(つくば方式)と都市農地
—百年マンションによる定期借地権の応用—
建設省建築研究所第1部住宅計画研究室／室長 小林 秀 樹…………… 7

データ編

- 10年12月末現在で累計18,895戸 全国の定期借地権付住宅の供給実績(速報)
定期借地権普及促進協議会……………11
- 「定期借地権の担保評価と証券化について」
—「定期借地権付住宅の普及促進のための需要者側の課題に対する調査」結果概要から
(株)価値総合研究所開発調査事業部／主任研究員 佐々木 宏 之……………15

具体的事例

- 不燃公社が手がけた初の定期借地権付賃貸住宅
「ベラカーサ広尾」への取り組みについて
(財)首都圏不燃建築公社業務企画部業務企画課／課長 白石 幸 一……………18
- 北九州市の「ガーデンヴィレッジ天神」
—市有地を利用した定期借地権付戸建分譲住宅事業—
北九州市住宅供給公社事業部企画開発課／係長 池田 誠 一……………21
- 住宅・都市整備公団による定期借地の大量供給について
住宅・都市整備公団都市開発企画部宅地分譲課／課長代理 菅 沼 明……………24
- 緑とコミュニティを育む「メンバーズタウン福田」
—高松市におけるJAグループの取り組み—
(財)都市農地活用支援センター普及部情報課／主任 吉田 史 子……………28

●アドバイザーから一言

地域社会の資産として農地の活用を

(株)日本設計都市計画本部／部長 高木 明……………35

●トピックス

- 総住宅数が総世帯数を589万上回る—定期借地権等の居住は約3万世帯—
—平成10年住宅・土地統計調査の速報—(総務庁)……………37
- 「農と住の調和したまちづくり推進全国大会」—JAグループが岡山県で210人参加して開く—
(JA全中・「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会)……………38
- 住宅・社会資本の新たな整備を—平成11年版建設白書を発表—(建設省)……………39
- 国民と企業の土地への意識を探る—平成11年版の土地白書を発表—(国土庁)……………41
- 都市農地の利用意向を調査—約8割が面整備に協力的—(東京都農住開発協会)……………42

● インフォメーション……………43

● 豆辞典……………17, 27

新しいまちづくりは定期借地権で

東京大学名誉教授

稲本 洋之助



定期借地による住宅供給が本格的な段階を迎えようとしている今日、この制度の活用をめぐって多くの新しい発想が生まれていることを嬉しく思う。かつて新借地借家法の立法当時、私たちが描いていた定期借地のイメージはどのようなものであったか。理論的には、キャピタルゲインが借地人に移転しない、長期の、かつ、定期終了の借地制度を創設することがねらいであった。今日の同制度の普及は、このねらいが土地所有者に理解され、受け入れられた結果であった。また、土地所有権の定期化を理念的に追求しながら、できるだけそれに近い土地利用制度を当面定期借地権によって創出することができないだろうかかと考えていたが、これも今日では、地代一括払いの地上権によって定期借地権を設定する「定期所有権」方式として実践に移され、高い評価を受けるにいたっている。立法当時の私たちの構想は、このように都市における土地利用の現場で多くの人々の期待に支えられて現実体となったのであった。

その反面において、当時ほとんど議論されなかったことが、今日、定期借地制度の最も重要な役割の一つとして人々の強い関心を集めるようになった。《まちづくりと定期借地権》という課題である。『都市農地とまちづくり』誌が「定期借地権付住宅の新たな展開」について組む特集においては必ずやこの課題が中心となるであろうから、「巻頭言」としてこれについて述べることにしよう。

(もう一つの重要課題として《定期借地権に

よる集合住宅の供給》があるが、それについてはここでは述べない。)

ところで、立法当時、「まちづくり」はいまだ主要な関心事ではなく、ほとんど議論されなかったことはいま述べたようであるが、「まちづくり」の思想や提案がその言葉とともにすでに広く普及していたことも確かであった。当時の定期借地住宅の具体的なイメージは、外形的には従前の姿と変わらないもの、つまり戸建て単体の庭付き住宅であった。場合によって、旧法下で分譲された(普通)借地権付き建売住宅を新法下の定期借地権付き建売住宅に置き換えて考えることもあったが、いずれにしても地主から小規模の宅地を提供された住宅分譲業者がさらに区画をして数戸の住宅を建てた、という程度のイメージにとどまり、「まち」という明確な意義付けは希薄であった。

今日、私たちは、分散した戸建て単体の住宅の供給に定期借地権が用いられることを決して否定していないが、それに積極的な関心を抱いているわけではない。現実においても、多くの場合、価格の低廉さのみをセールスポイントとする小規模敷地・過密建築の住宅供給にとどまり、社会的観点からみても定期借地ならではの良好な住宅の供給という評価に値しないものであったからである。土地付きであれ、定期借地権付きであれ、そのような住宅に魅力はないのである。

住宅を定期借地権によって供給することの利点を建物需要者、土地所有者、事業者、地

域住民のそれぞれの立場から改めて検討しよう。

まず、建物需要者つまりユーザーにとって。定期借地権で住宅を取得することの基本的なメリットは、土地に資金を投ずる必要がないため住宅取得のための費用が総額において著しく縮減されることである。定期借地権付き住宅の取得価額は土地所有権つき住宅のその七〇パーセントを超えることがない。この三〇パーセントの差は住宅のユーザーにとってきわめて魅力的である。三、五〇〇万円の資金しかない人が土地つきでは五、〇〇〇万円の住宅を買うことができるという例を上げればそれ自体単純でわかりやすいが、定期借地住宅の購入者の資金水準はそれよりもかなり高いことが明らかとなった。実際のところ、五、〇〇〇万円の資金を都合することができる人たちがあえて三、五〇〇万円の定期借地住宅を購入するというパターンが多いからである。そしてその差額の約三分の二は、防災・省エネ・バリアフリーなど住宅自体のグレードアップ、外構や植栽の整備、電線埋設やセットバックなど街並みや景観の形成のために改めて支出されているのである。私たちの調査では、定期借地権付き住宅の購入者が定期借地であることに特別のメリットを見出し、土地つき住宅よりも高水準の住宅および住環境を獲得できたという「差別化」（「土地付き」よりも高級）を強く意識していることまで判ってきた。

このようなユーザーの認識は、一口で言え

ば住宅取得のための資金の用途を《土地から環境へ》、《アセットからアメニティへ》シフトさせることにある。戸建て単体で一区画だけの住宅供給では満たされ得ないユーザー側の潜在的な期待が、連担した街区単位の住宅供給においては目に見える形で実現される。ここから、「定期借地権のよさが発揮されるのはまちづくりの中である」という仮設が引き出される。

次に、土地所有者にとって。定期借地は一定期間後に土地が完全な使用収益権とともに戻ってくるがゆえに好ましい制度であるが、その間、地代収入のほかに、資産価値の形成・増大が見込まれるか否かも重大な関心事である。ここでのキャピタルゲインは「まちとしての成熟」によるものであるから、上記のような住環境の著しい改良を可能にする「定期借地によるまちづくり」への期待が高まるのである。土地所有者といっても連担した土地の一部（場合によって各自一筆）を持つているにすぎないというケースが多い。このような場合に、定期借地権によるまちづくりを志す土地所有者たちに交換分合方式によって土地を集約することが重要である。常磐新線開発に伴うつくば市の土地区画整理事業では、地権者のイニシアチブで定期借地街区実現のために集約換地を求める動きがあるが、換地方式や権利変換方式によらない任意の整備事業においても、ある程度まとまった定期借地ゾーンを実現することに努力が傾けられるべきである。

住宅供給事業者にとって。これからの住宅地開発においては、「教育」「福祉」とならんで「環境」が事業の成否を決定する。いずれも大きな財政負担を伴うが、建物需要者と土地所有者がともにこれらの要素の充実から利益を受けるとすれば、それぞれが相応の負担に任ずることができる土地利用方式を提案することが望ましい。ユーザーがその資金を「土地から環境へ」シフトさせるのに対応して、土地所有者にはたとえば「保証金」を土地の造成と環境の整備に計画的に投ずるなど、それぞれの立場からの寄与を求め、事業者の負担や危険を相対的に減らすことができるであろう。事業者にとってのこのような「定期借地権のよさが発揮されるのもまちづくりの中である」というべきである。

最後に、そこに住むユーザーを含めて、広く地域住民にとって。定期借地権は土地所有権に伴う「資産意識」から解放されている。定期借地住宅の居住者は互いに隣地との境界に神経質でない。自己の住宅の敷地を塀や柵によって仕切ろうとする意識が薄いのである。これを地域一帯に広げて、定期借地街区の中と周囲に共同で享受する憩いの空間や緑地を設け地域住民に提供する試みがある。そのような共同利用の土地でも地代の負担はあるが、まちづくりへの寄与に着目した自治体の側からこれを支援しようとする動きもある。《土地所有の呪縛から解放されたまちづくり》、これが定期借地活用の奥義なのではないか。

「ひょうご定借センター」の取り組み

兵庫県まちづくり部住宅土地政策課土地対策室／課長補佐兼宅地供給係長

水野正博

はじめに

平成一一年五月一〇日、兵庫県は定期借地権付住宅の普及促進を図るため、定期借地権にかかる相談に応じ、その活用を希望する地主の用地を登録する「ひょうご定期借地権付住宅相談センター」（略称：ひょうご定借センター）を神戸市中央区のJR三宮駅近くにオープンしました。

定期借地権付住宅普及促進のためのこうした取り組みは、市では神戸市都市開発公社が震災復興事業として「神戸市定借バンク」を平成一〇年一月から運営していますが、都道府県では本県が初めてということですが（国土庁土地政策課調べ）。

本稿では、本県が「ひょうご定借センター」を開設するまでの経緯と、その概要についてまとめていきます。

定期借地権付住宅の供給状況

平成九年までの県内の供給状況は次表のとおりです。

供給戸数は上向いてきているものの量的には少なく、新設住宅着工戸数のうちの〇・五％程度となっています。

定期借地権付住宅の普及促進に向けた取り組み

本県における定期借地権付住宅の供給状況

（単位：戸）

	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年
新設住宅着工戸数 A	69,514	99,295	131,465	87,843
定借住宅供給戸数 B	48	122	523	454
B/A (%)	0.07	0.12	0.40	0.52

定期借地権制度は平成三年九月に成立した借地借家法（平成四年八月一日施行）において創設された制度であり、当初に定められた期間で借地関係が終了しその後の更新はないという、従来の借地権とは全く異なる特性を有しています。

定期借地権制度の活用により、土地所有者は従来に比べて安心して土地を貸すことができ、借り主はより少ない負担で土地（住宅宅地）を借り利用することができることとなり、土地の有効利用及び良質な住宅宅地の供給を図る上で大きな効果があるものと考えられます。

そのため、本県では「ひょうご住宅マスタープラン」（平成八年）や「ひょうご宅地五年計画」（平成八年）において土地の有効利用を図るとともに、多様かつ良質低廉な住宅・宅地の供給を促進するための方策として定期借地権制度の活用を位置づけ、「定期借地制度活用推進方策検討調査」（平成九年度）、

「定期借地権制度市町研修会」（一〇年度）等を実施してきました。

しかしながら、定期借地権付住宅の供給状況から見て、制度の立ち上がり段階で民間市場の発展がなかなか進んでいないと考えられることから、行政が関与することにより安定性・安心感のある定期借地権付住宅の普及促進を図るために平成一一年度から「ひょうご定借センター」を開設したものです。

○平成八年度「ひょうご宅地五か年計画」

ひょうご宅地五か年計画では、①長期安定的な宅地供給の推進、②大都市地域での宅地供給の推進、③地域の活性化による宅地供給の推進、④多様な宅地供給の推進を四つの柱として、平成八年度から一二年度の五年間におおむね一九万戸分、二、五〇〇haの新規宅地供給を見込んでいます。

その中で、大都市地域での宅地供給の推進策の一つとして、土地の利用価値を重視した宅地供給方式の活用として、「土地の有効活用を図るとともに、良質で低廉な住宅宅地供給を推進するため、定期借地権方式を活用することとしています。」

○平成九年度「定期借地権制度活用方策検討調査」

定期借地権制度にかかる現状や課題を明らかにし、モデル地区での具体的な事業計画案の検討を通じて、定期借地権制度の意義及びまちづくりへの活用方策の検討を行いました。

○平成一〇年度「定期借地権制度市町研修会」

定期借地権制度の普及を促進するには行政職員の制度理解が必要であることから、県、市町の関係職員を対象に専門家を招き「定期借地権制度市町研修会」を開催しました。

ひょうご定借センターの業務

一 目的

- ① 定借方式の活用により、県民に対して低廉で良質なゆとりある住宅宅地の供給の促進を図る。
- ② 県民の定借制度の有効性に対する理解の促進
- ③ 地主、ユーザー（借地希望者）等、県民の適正で安心できる定借制度活用の普及促進を図る。
- ④ 県民の「土地の所有から有効利用へ」という意識の変革を促進し、土地の有効利用の促進を図る。

二 組織等

(一) 実施形態

県が（財）兵庫県住宅建築総合センターに業務を委託

(二) 設置場所

兵庫県神戸市中央区雲井通五丁目三一
一 サンプル六階

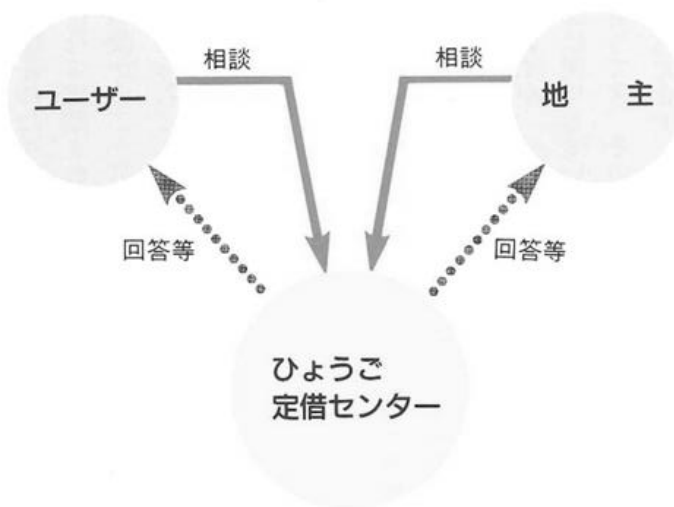
（財）兵庫県住宅建築総合センター内
TEL〇七八―二五二―〇八四三

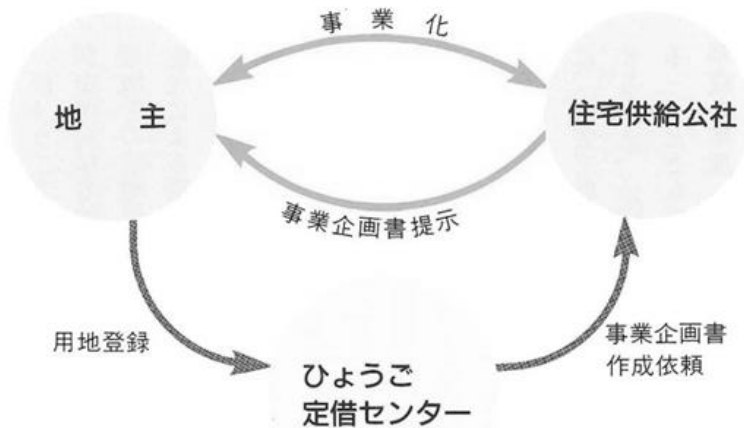
(三) 体制

センター長及び相談員二名

三 業務内容

(一) 相談業務





定期借地権付住宅に関する地主や借地希望者(ユーザー)の相談に応じる。(無料)

(二) 地主の募集・用地登録業務

- ・対象区域 全県(重点区域 神戸市、阪神七市)
- ・土地要件 住宅建設が可能な面積一〇〇㎡以上の土地(市街化調整区域を除く)
- ・PR等により定期借地権付住宅事業を

希望する地主を募集し、その用地を登録する。

- ・登録用地について、所在地市町に法規制等の照会を行い、事業企画書の作成を兵庫県住宅供給公社(以下、住宅公社という)に依頼する。

(住宅公社は、事業が成立すると判断した場合、事業企画書を作成のうえ地主に提案し、その事業化を図る。事業企画書作成は原則として無料)

(三) 関係団体との協力度

- ・事業企画およびその後の事業化すべてを兵庫県住宅供給公社が行うため、密接な協力度体制をとっています。
- ・業務実施にあたり、兵庫農協、農協同組合中央会、(株)兵庫県宅地建物取引業協会、(株)神戸市都市整備公社定期借地権事業室(神戸市定借バンク)等、関係団体との連携を図っています。

四 相談等の状況

センター開設のPR

は、県及び市町関係窓口への業務案内パンフレットやポスターの設置、記者発表(五月七日日経新聞及び産経新聞、五月八日朝日新聞

相談及び用地登録件数 (6月末現在) (単位:件)

	5月	6月	計
相談	82	39	121
用地登録	11	6	17

及び読売新聞、五月一日神戸新聞に記事が掲載された)及び市町広報(六月一日日経伊丹に掲載された)等により行っているが、開設から二ヶ月弱で一二〇件をこえる相談が寄せられており、また、用地登録も一七件と地主及びユーザーの定期借地権制度に対する関心の高さが伺えます。

おわりに

「ひょうご定借センター」が定期借地権付住宅の供給に直接関わる件数は、全体の供給量から見るとほんのわずかに過ぎないと思われませんが、公的な機関が定期借地権制度の普及に関与していること自体が制度の安定性に寄与でき、その波及効果も大いに期待できると考えます。

定期借地権制度をより使いやすくするため制度改善とともに、このような、公的な機関の取り組みが広がることにより、定期借地権付住宅がより一般的になり、中古住宅を含めた市場が形成されるようになることを期待しています。

最後に、本センター開設にあたり、国土庁、建設省、(株)都市農地活用支援センター、定期借地権普及促進協議会、神戸市定借バンク等関係団体の全面的なご支援を賜りましたことを、この場をお借りして御礼申し上げます。

スケルトン定借(つくば方式)と都市農地

——百年マンションによる定期借地権の応用——

建設省建築研究所第1部住宅計画研究室/室長

小林 秀 樹



写真1 つくば方式1号 周辺には都市農地が点在する区画整理地。1階は地主所有の貸店舗、2階以上が間取りが自由設計できるスケルトン定借住宅として入居者の持ち家になっている。

第一号の地主は農家

スケルトン定借(つくば方式)とは、定期借地権を応用して百年マンションを建てる新しい土地活用のことである。まずは三年前に建てられた第一号をみてみよう(写真1)。

場所は、茨城県のつくば研究学園都市。農地を区画整理して誕生したニュータウン内にある。地主の多くは、近くの集落に住む農家。もちろん、第一号の地主も農家である。現在でも、周辺には都市農地が点在している。

賃貸アパートばかりの街

この地区は筑波大学に隣接しており、第一号が企画された当時は、建物のほとんどが学生や小世帯向けの賃貸アパートであった。業者も「もうかりますよ」とさかんにアパート経営を勧めていた。しかし、無秩序なアパート建設は町並みを乱雑にし、ゴミ収集日に無頓着なアパート住人のゴミ放置により、すきんだ感じのする街になりつつあった。研究学園都市ができた当初は、一等地とされていた場所である。それが三等地になり、古くから住む一戸建住民のうち数世帯が転出するという有様であった。

美しい街が持続していくためには、定住志向の人々の存在が不可欠である。その人々が街を良くしようと努力するのである。アパート住人は、極端に言えば街の資産価値には関心がない。街が荒れれば出ていくだけである。賃貸アパートへの礼賛も一面では正しいが、このような冷徹な原則を忘れてはならない。

つくば市と協力して 事業に着手

ちょうどその頃、我々の研究チームがモデル事業用地を探していた。この地区の抱える問題は、その事業にうってつけであった。新

しいスケルトン定借により中層程度のマンションを建設して大勢が定住すれば、街は見違えるように改善され、そして都心からの流出をあてにした郊外の無秩序な乱開発も緩和されるだろう。

つくば市職員の紹介で、地主さん親子と出会った。相続税対策に迫られているが土地は売りたいくないという。その要望にスケルトン定借事業は最適であった。それに加えて、「定住人口を増やして街を良くしよう」という主張に大いに共感していただいた。

たぶん、地主さんは事業の詳しい仕組みは分からなかったと思う。専門家でも全体像を理解できる人は少ない。しかし、毎月の収益、相続税の額、借地終了後の取り扱い、そして街づくりへの寄与、という四点だけを確認すれば十分であった。後は、我々への信頼感に基づいて事業が進んだ。

都市農地には 定住人口が必要

一九九六年に第一号は完成した。それが街を変える契機となった。第一号入居者の働きかけでゴミの散乱は減り、また新しく建設されるマンションも町並みを重視するようになった。さらに、この地区の外れでは一戸建による定期借地権住宅も誕生した。これらの効果により、町内会の定住人口は六〇人ほど

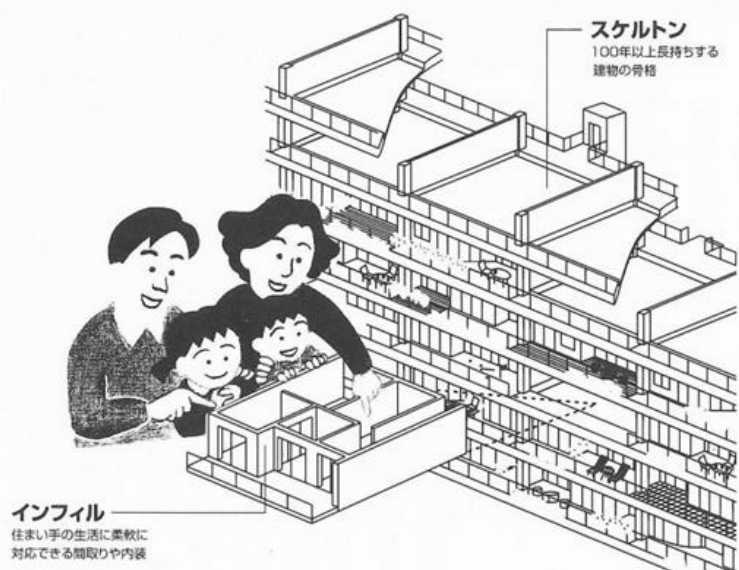
増えた。一気に倍増したのである。

都市農地の宅地化にあたっては、一定割合の定住人口を確保することが大切である。そのために定期借地権の効果は大きい。一戸建住宅かマンション形式かは、立地によって検討すればよい。例えば、店舗が成り立つような立地ではマンション形式がよい。その外側では、一戸建住宅による定期借地権が適している。

そして、マンション形式の立地において、最も有力な事業手法として開発されたのが、スケルトン型定期借地権住宅、略称「スケルトン定借」である。一般には、つくば市にある建設省建築研究所が開発し、第一号がつくば市内で実現したことから「つくば方式」と呼ばれている。以下、その仕組みを紹介しよう。

図1 スケルトン住宅のイメージ図

スケルトン住宅は、長持ちする仕組みを取り入れた集合住宅です。



百年スケルトンと 定期借地権の両立

近年、省資源や廃棄物低減の要請から、百年マンションが重視されている。これは地主にとっても、長期にわたり安定した利益をあげる方法として関心が深い。これを具体化した仕組みが、スケルトン住宅と呼ばれるものである。

スケルトン住宅とは、長持ちする丈夫な構造体（スケルトン）と、変えやすい間取り内装（インフィル）を明確に分離した建物のことである（図1）。このようにすれば、将来の変化にも間取りを改造すれば対応できる。場合によっては住宅からオフィスに変えることもできる。その結果、スケルトン自体は壊すことなく百年以上使える。

しかし困ったことに、定期借地権は、五〇年後に建物を除去して土地を返す仕組みである。建物を百年利用することと矛盾している。これを解決する鍵は、スケルトンを土地に見立てることにある。つまり、借地の期限が満了したら、家にあたるインフィルを除去して「更地」にして地主に返すのである。こうすれば、スケルトンは壊すことなく百年以上使えるし、借地の期限も明確に区切れる。

スケルトン定借では、借地の期限を三〇年とし、期限後はスケルトンに価格をつけて地主が買い取る仕組みにした。こうすれば、維持管理の善し悪しが価格に反映するから、入居者が管理に熱心になる。マンションで怖いのは、維持管理の不良である。いくら百年マンションを造っても維持管理が悪ければ早期に老朽化する。それを避けるには、三〇年後に買い取る仕組みが有効なのである。

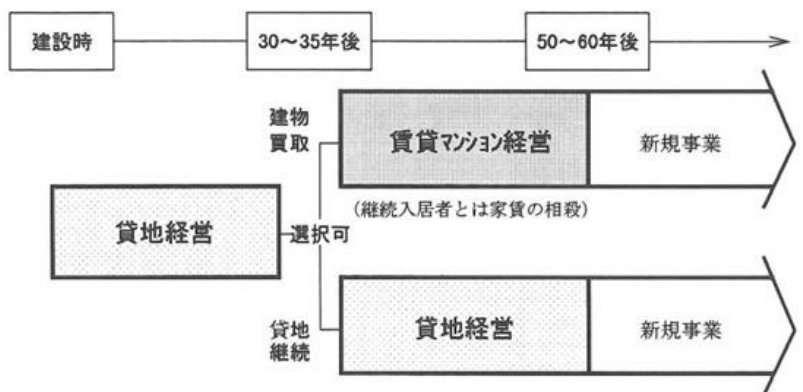
建物を買い取った後は、地主の賃貸マンション経営になる。その時代に適した間取り

を造って普通に入居者募集をしてもよいし、間取りは入居者負担にしてスケルトンだけを賃貸することもできる。また、再びスケルトン定借として売ってもよい。この基本構成に様々な工夫を加えたのが、スケルトン定借の事業方式である。（詳細は、参考文献参照）

地主からみた長所と短所

地主からみた長所をまとめてみよう。定期

図2 スケルトン定借(つくば方式)による土地活用の流れ



建物の買取価格 → スケルトン建築費の4割 → 無償 → 長期利用できる

30年目に建物を規定価格で買い取って賃貸マンション経営にするか、それとも定期借地権の経営を続けるかを選択できる。60年後には全ての契約が終了する。

借地権に共通した長所（例えば空家の心配のない事業ができる等）に加えて、以下のポイントがある。

①三〇年後に選択できる

スケルトン定借では、三〇年後に建物を買い取るのは地主の選択になっている（図2）。つまり、買い取らないという選択も

できる。その場合は、六〇年後まで定期借地権が続き、六〇年後に今度は無償で建物を取得できる。法律上は、六〇年間の一般定期借地権（借地借家法二二条）に三〇年後の建物譲渡特約（同法二三条）を付加した構成である。この選択は、三〇年後に決めればよいため、五〇年間は長いと感じる地主にとって賛同しやすい。

②複合化により毎月の収益が高まる

建物内に地主が所有する貸店舗や賃貸マンションなどを複合できる。これをうまく計画することで収益面で大きな効果が得られる。もちろん自宅を複合することもできる。

③相続税対策ができる

定期借地権と同じく相続時の土地の評価額を下げる事ができる。それに加えて、保証金を預からない方式も採用できるため、保証金が相続財産として課税されてしまう問題を解決できる。その理由は、建物買い取り時に滞納地代等を清算できるた

め、保障機能の必要性が薄いからである
(その分、毎月の地代を高くする)。

以上の長所により、賃貸マンション経営、
駐車場経営、一戸建ての定期借地経営のいず
れと比較してもメリットが多い事業となっ
ている。一方、注意するポイントとしては、①
将来の建物の取り壊し費用は地主負担になる
こと、②建築費が高いため地価が高い地域で
ないと成立しにくいこと、③三〇年後の建物
買い取り時に入居者を追い出すことはできな
いこと(入居者は家賃を払えば住む権利があ
る。無条件退去は六〇年後)、等がある。こ
れらの注意点を了解した上で取り組めば、地
主にとって満足できる事業が実現するはずで
ある。

現在の普及状況

一九九八年春には東京一号が完成し、現在
は、東京で三棟、大阪で二棟が工事中であ
る。また、一九九八年七月には、スケルトン
定借(つくば方式)普及センターが非営利組
織として設立され、消費者センターとしての
役割を担うと同時に、事業相談や専門家の研
修等を開始した(電話〇三―三五八六―四八
六九)。定期借地権普及促進協議会など上位
機関との連携も目的としており、ようやく普
及体制が整ったわけである。今後の課題とし
ては、

①建て売り方式の確立

これまでの事業は、コーポラティブ方式
(入居者があらかじめ集まり組合をつくっ
て建物を発注する方式)をとってきた。今
後は建て売り方式の実現が課題となってい
る。

②市街地再開発への応用

地方都市では、中心市街地の活性化手法と
して注目されている。そのためには、複数
の地主が関わる再開発手法として確立する
ことが課題となっている。

③低層のスケルトン住宅の実用化

都市農地では、中高層ではなく、低層のス
ケルトン住宅が適している場合が多い。そ
れに適した建築形式を実現することで、応
用範囲を広げることが課題となっている。
現時点では、建て売り方式が未実施のため
ダイベロップの参入は遅れており、急速な
普及は難しいと思われる。しかし、二一世紀
の都市住宅と街づくりを見据えた方式であ
り、いずれは、ごく普通の土地活用として定
着していくものと考えられる。

●参考文献 小林秀樹「新・集合住宅の時代」N

HK出版、一九九七。「スケルトン
定借(つくば方式)事業」(株)東京都
不動産関連業協会、一九九九。

次号予告(22号：11月下旬発行)

【特集テーマ】『都市型社会における農地のあり方(仮題)』

1. 既成市街地の再編と農地のあり方について
 - ・「まち」や「住」の質的向上への意識の高まりと農地の活用
 - ・都市再編の動きの中での農地のあり方
2. 諸外国にみる都市型社会の中での農地について
 - ・英・仏等における土地利用調整の現状
 - ・都市住民の憩いの場としての活用方法など

10年12月末現在で累計18,895戸 全国の定期借地権付住宅の供給実績(速報)

定期借地権普及促進協議会

調査の概要

定期借地権付住宅の全国的な供給実態を把握するため、平成七年、八年、九年に引き続いて、定期借地権普及促進協議会において、関係する業界団体、定期借地権関係団体、業界紙等の情報により供給実績がある事業者を把握し、供給状況、立地、価格、規模等について調査集計した。

平成一〇年一二月末までに定期借地権付住宅の販売実績があったと思われる四七三社・団体に対して調査表の送付、電話による聞き取り調査を行い、四四六社・団体から回答を得た。(うち供給実績なし一七五社・団体)

主な調査結果

- ・平成一〇年一二月末までに全国で販売された戸数は一八、八九五戸であり、戸建一二、八一八戸、マンションが六、〇七七戸となっている。三大都市圏が全体の八九%を占め、中でも首都圏が三九%と多い。また、マンションに限定すると近畿圏が三四%と多い。(平成一〇年の供給戸数は、四、〇〇五戸で前年の供給戸数より六%の増加となった)
- ・距離圏別にみると、首都圏における定期借地権付戸建住宅の場合、四〇km圏以内の近郊での供給は六九%となっており、

所有権戸建住宅に比べてより都心に近い場所でも供給されている。

- ・価格をみると、定期借地権付戸建住宅の場合、保証金が平均約六七八万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格は平均約二、五〇八万円となっている。定期借地権付戸建住宅を購入する初期資金(住宅価格+保証金等の一時金の合計)は、周辺の所有権戸建住宅の価格と比較して六割以下のものが大半を占めている。

- ・規模を見ると、定期借地権付戸建住宅の場合、敷地面積は平均一九八・九㎡、延床面積は平均一二二・七㎡となっている。(所有権戸建住宅と比較してそれぞれ約一・五倍、約一・二五倍広い。)

- ・団地規模で見ると、戸建は六戸以下のものが団地ベースで約八〇%を占め、比較的小規模のものが多くなっている。
- ・定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途は、農地と住宅地がそれぞれ約1/3を占める。

調査結果の概要

1 供給状況

- ・全国で見ると、平成5年から供給が始まり、平成10年12月末までの供給戸数は一八、八九五戸(戸建て一二、八一八戸、

定期借地権付住宅の供給実績

単位 戸

	全 体	地 域 区 分			
		首都圏	中部圏	近畿圏	その他の地域
合 計	18,895 (6,077) 100.0	7,361 (1,522) 39.0	4,745 (1,939) 25.1	4,711 (2,084) 24.9	2,078 (532) 11.0
平成5年	261 (159) 100.0	76 (34) 29.1	164 (125) 62.8	21 (0) 8.0	
平成6年	1,916 (536) 100.0	785 (88) 41.0	700 (342) 36.5	268 (50) 14.0	163 (56) 8.5
平成7年	3,893 (1,246) 100.0	1,653 (264) 42.5	1,153 (420) 29.6	759 (469) 19.5	328 (93) 8.4
平成8年	4,934 (1,749) 100.0	1,749 (452) 35.4	1,475 (621) 29.9	1,131 (512) 22.9	579 (164) 11.7
平成9年	3,769 (1,019) 100.0	1,434 (206) 38.0	813 (303) 21.6	1,044 (376) 27.7	478 (134) 12.7
平成10年	4,005 (1,368) 100.0	1,653 (478) 41.3	402 (128) 10.0	1,423 (677) 35.5	527 (85) 13.2
供給時期不明	117	11	38	65	3

注1：()内はマンションの供給実績で内数

注2：下段は比率(%)

注3：首都圏は茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
中部圏は愛知県、三重県、岐阜県、静岡県
近畿圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

2 距離圏

マンション六、〇七七戸)となっている。
 ・三大都市圏で全体の八九%が供給されている。なかでも首都圏が三九%と最も多い。定期借地権付マンションに限ると、近畿圏が三四%と最も多い。
 ・供給戸数については、平成九年が前年より減少したものの、住宅着工が落え込むなかで、平成一〇年は前年比約六%増加した。

3 価格

・首都圏における定期借地権付戸建住宅は、四〇km圏内の近郊に六八%が供給されており、所有権戸建住宅に比べ、より都心に近い場所で供給されている。
 ・定期借地権付戸建住宅は、全国でみると、保証金が平均約六七万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格が平均二、五〇八万円となっている。

4 規模

・地域別にみると、保証金は相対的に首都圏が最も高いが、月額地代は相対的に近畿圏が最も高くなっている。
 ・定期借地権付戸建住宅を購入する初期資金(住宅価格+保証金等)は、敷地べースで同一面積に換算した場合の周辺所有権戸建住宅の価格と比較して、六割以下のもものが大半を占めている。

・定期借地権付戸建住宅は、敷地面積が平均一九八・九㎡、延床面積が平均一二二・七㎡となっている。
 ・所有権戸建住宅と比較すると、定期借地権付戸建住宅の方が敷地面積で一

首都圏における定期借地権付戸建住宅と所有権戸建住宅の距離圏分布の比較

単位 %

	10km未満	20km未満	30km未満	40km未満	50km未満	50km以上
定期借地権付戸建住宅	0.6	4.6	30.6	33.0	17.8	13.4
所有権戸建住宅	0.0	3.8	23.3	31.9	27.2	13.8

注：所有権戸建住宅は、(社)都市開発協会「民間企業による宅地・建物供給実態調査」による建売住宅(平成7年～9年の平均)の距離圏別の供給戸数の割合

5

五倍、延床面積で一・二五倍となっており、かなり広くなっている。

その他

- 団地規模を団地ベースで見ると、戸建ての場合は六戸以下のものが全体の八〇%、マンションの場合は二九戸以下のものが六八%を占め、どちらも比較的小規模なものが中心となっている。
- 定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途は、農地と住宅地がそれぞれ約1/3を占める。
- 定期借地権付戸建住宅の分譲方式は、建築条件付きが五五%を占め、建売が四二%となっている。

定期借地権付戸建住宅の保証金の分布

	保証金の平均						保証金の平均
	保証金なし	500万円未満	500万～1,000万円未満	1,000万～1,500万円未満	1,500万～2,000万円未満	2,000万円以上	
全体	2.0	37.7	42.0	12.1	3.7	2.4	678.3
首都圏	2.0	13.7	49.8	22.7	6.8	5.0	880.6
中部圏	1.8	72.8	24.3	1.1			347.0
近畿圏	2.0	27.2	59.4	7.9	2.8	0.8	679.7
その他	3.2	70.6	25.4		0.8		395.2

定期借地権付戸建住宅の月額地代の分布

	月額地代の平均(円)						月額地代の平均(円)
	2.0万円未満	2.0万～2.5万円未満	2.5万～3.0万円未満	3.0万～3.5万円未満	3.5万～4.0万円未満	4.0万円以上	
全国	14.8	23.3	25.9	18.1	9.5	8.3	27,993
首都圏	7.4	17.2	31.3	24.3	10.9	8.9	29,430
中部圏	25.3	40.6	23.5	6.8	3.0	0.7	23,096
近畿圏	5.9	9.0	16.1	25.1	20.0	23.9	33,661
その他	38.1	26.2	24.6	7.9	3.2		21,014

定期借地権付戸建住宅の住宅価格の分布

	住宅価格の平均(単位:万円)					住宅価格の平均(単位:万円)
	2,000万円未満	2,000万～2,500万円未満	2,500万～3,000万円未満	3,000万～5,000万円未満	5,000万円以上	
全国	20.7	39.3	27.8	11.7	0.6	2,508.0
首都圏	6.9	38.1	33.8	21.3		2,685.7
中部圏	48.1	36.1	12.5	2.8	0.5	2,078.9
近畿圏	6.7	43.6	41.6	6.0	2.0	2,639.3
その他	34.1	48.8	12.2	4.9		2,218.8

周辺の所有権戸建住宅価格との比較

$$\left(\text{住宅価格} + \text{保証金等} \right) \div \text{周辺の所有権戸建住宅価格}$$

	平均					平均
	40%未満	40～50%未満	50～60%未満	60～70%未満	70%以上	
全国	14.6	35.8	33.5	9.4	6.8	55.83

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

定期借地権付戸建住宅の敷地面積の分布

単位 %

	100㎡以下	100超～ 120㎡以下	120超～ 160㎡以下	160超～ 200㎡以下	200㎡超	平均 (㎡)
全国	0.4	2.3	17.7	34.8	44.8	198.9
首都圏	0.7	2.7	19.9	38.0	38.7	190.0
中部圏	0.2	0.9	13.7	33.7	51.5	209.1
近畿圏		4.3	24.8	32.3	38.6	189.8
その他		0.8	5.5	25.8	68.0	235.5
所有権戸建住宅 (参考)	120㎡以下 53.20		19.16	13.88	13.77	131.7

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

定期借地権付戸建住宅の延床面積の分布

単位 %

	100㎡以下	100超～ 125㎡以下	125超～ 150㎡以下	150㎡超～	延床面積の平均 (㎡)
全体	10.8	45.0	39.5	4.7	122.7
首都圏	5.9	49.5	39.9	4.6	122.6
中部圏	23.4	39.7	33.2	3.7	115.5
近畿圏	2.7	47.3	45.9	4.1	125.6
その他	10.3	30.8	46.2	12.8	134.6
参考 所有権戸建住宅	61.36	28.23	8.75	1.66	98.1

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

定期借地権付戸建住宅の団地規模の分布（団地ベース）

単位 %

	1～4戸	5～6戸	7～9戸	10戸以上	平均戸数 (戸)
全体	65.3	14.3	7.9	12.4	5.0
首都圏	63.5	12.1	8.7	15.7	5.2
中部圏	73.2	16.9	4.4	5.5	4.2
近畿圏	61.2	14.7	9.8	14.3	5.5
その他	57.0	16.9	12.0	14.1	5.6

定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途

単位 %

	農地	山林	住宅地	駐車場	その他
全国	34.7	11.6	33.3	4.0	16.2

定期借地権付戸建住宅の分譲方式

単位 %

	建売	建築条件付	その他
全国	42.4	55.3	2.4

定期借地権付マンションの団地規模（団地ベース）

単位 %

	1～9戸	10～19戸	20～29戸	30～49戸	50戸以上
全体	5.5	30.5	31.7	20.7	11.6

「定期借地権の担保評価と証券化について」

——「定期借地権付住宅の普及促進のための需要者側の課題に対する調査」結果概要から——

(株)価値総合研究所開発調査事業部/主任研究員

佐々木 宏之



「定期借地権付住宅の普及促進のための需要者側の課題に対する調査」では、「定期借地権付住宅の担保評価」と、「定期借地権の証券化の可能性」、「返還を確実にするための新たな保証金信託スキーム」の三点について検討を行った。以下では、この中から注目度が高いと見られる定期借地権の担保評価と証券化について述べてみたい。

定期借地権の担保評価

現状、定期借地権付住宅（及び保証金・権利金）ローンに対する取り組み姿勢は、金融機関によってさまざまである。この理由の一つに担保評価手法が整備されていないことが挙げられるため、この点を取り上げて検討した。

不動産鑑定評価理論に基づいて考えると、定期借地権の担保評価にはいくつかの手法があり得るが、本件では収益還元法、とりわけ最近注目されているDCF（Discounted Cash Flow）法による担保評価を検討した。その理由は、第一に、例えば取引事例比較法は、評価に不可欠となる中古定期借地権付住宅の取引事例が無く、その他の手法も理論的・実務的に採用することが困難なために、現在用いることができる評価手法は収益還元法のみと考えられること、第二に、収益価格は買い手側の主張する価格であり、比較的保守

的な数値を示すことから、物的担保の安全性を測定する担保評価に適した手法であることによる。

DCF法は、不動産が将来生み出すキャッシュフロー（家賃収入－支出）を予測し、それを現在価値に割り引くことによって収益価格を計算するものである。本件では、首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）で近年分譲された定期借地権付戸建て住宅事例（一般定期借地権）を三〇事例収集し、これらを貸家にした場合のキャッシュフローを見積もって収益価格を検討した。得られた結果は以下の通りである

※ 定期借地権付建物のDCF価格は家賃から求めます。地代から求めるDCF価格は底地価格です。ただし、ここで対象としているのは不動産一般（土地所有権+建物）であり、この場合は家賃からしかDCF価格を求めることができません。

① 実際の新築分譲総額（建物価格+保証金、権利金、敷金）に対して試算された収益価格の比率を見ると、四八%から一六%まで分布するが、七〇%以上を示す事例が2/3（二一事例）あり、一〇〇%以上も六事例（東京都三事例、神奈川県三事例）ある。また、地域別に見ると、家賃水

準の低い千葉県・埼玉県の都心遠隔地（一・五h以上）の事例が分譲総額に対する収益価格水準が低く、東京都・神奈川県事例が高くなっている。これは、賃料水準の低い地域では保証金額は低くなるものの、建物価額はその単価が一定水準以下にならないことによる。

※ 賃料水準

今検討しているのは「分譲総額」に対する「定期借地権付建物の収益価格」ですから、この収益価格が決定される根拠となるのは、地代ではなく貸家の賃料です。

※ 下方硬直性

DCF法で、賃料水準が低ければ当然「定期借地権付建物の収益価格」も低くなりますが、それと同程度に「分譲総額」も低下するならば、その比率は一定となるわけです。つまり担保評価が分譲総額に見合う水準になって必要な融資額が確保されることとなります。ところが、実際に「分譲総額」と「収益価格」を比較してみると、そうはなりません。その理由は、「分譲総額」は保証金（権利金、敷金）と建物価額によって構成されていますから、そのどちらかに下方硬直性（一定水準からは家賃水準に伴って低下しない傾向）があるからです。保証金額は賃

料水準が低くなると（収益価格が低下すると）低くなる傾向があるのですが、建物価額は都心の家賃水準の高いところは単価も高くなる傾向があるものの、郊外に行くと賃料がどんどん下がるのに一定水準以下になりません。これを「下方硬直性」という表現にしています。

② 時間経過に伴う担保価格の変動について

は、新築時から三〇年程度経過しても初期の収益価格を下回ることはない（インフレ率・家賃とも二%/年の上昇のケース）。

③ 収集した事例は、一事例を除いてすべてが保証金方式（①）であった。地主の受け取る実質地代を一定にして権利金方式＋敷金方式（②）、敷金方式（③）にした場合、収益価格は①→②→③の順に低下するが、収益価格/分譲総額は①→②→③の順に上昇する。

以上から、金融機関が、その物件が生み出す将来のキャッシュフローを担保として考えることができるならば、定期借地権付住宅（住宅以外でも）の担保評価は、DCF法によって実行性のある結果を得ることができるものと考えられる。すなわち、分譲価額ではなく収益価格の一定割合（例えば八〇%）を融資するならば、その担保価値は三〇年程度に渡って融資残高を下回ることなく、ま

定期借地権の証券化

た、そのキャッシュフローに対する投資家も現れ、市場での担保物件処分も可能となる。さらに、分譲総額に対する住宅ローンの割合を高めるためには設定一時金を低下させることが有効性を持つとの結論に至った。

平成一〇年九月のSPC法（特定目的会社

による特定資産の証券化に関する法律）施行に伴って不動産の証券化が注目されている。定期借地権についても証券化が可能となるか、一例として、デベロッパーが一般定期借地権付賃借マンションを開発し入居を確定してからSPCに譲渡して証券化する（特定社債と優先出資を募る）ケースを取り上げた。

最初に証券化の期間（資産流動化計画の期間）を一般定期借地権の契約期間である五〇年に対応させる場合を想定し、いくつかの問題点を検討した。

第一の問題点は、五〇年後に更地返還して処分価格がゼロとなる一般定期借地権で、投資家に元本が返還できるか否かについてだが、その物件の収益性が十分な余裕を持つ場合には、減価償却費と利益の一部をSPCに留保させることにより、特定社債、優先出資ともに全額返還が可能になる。

第二に、投資家の存在である。現状、五年を超える証券に対しては投資家の反応が悪い

ため、五〇年という超長期投資の市場開拓は今後の課題となろう。ただし、現状の五〇年間持ち切りの証券投資は考えにくく、期間途中で売却できるように流通市場を整備することが不可欠と考えられる。しかしながら、SPC法では投資家保護のために投資家や資産の組み替えを強く制限しており、流通性が付与されにくいことから、この点に関する今後のSPC法改正または不動産投資ファンド等との連動スキーム整備が待たれるところである。

次に、より短期の資産流動化計画による場合である。例えば一〇年後に一般定期借地権付マンションを市場で処分・SPC清算のケースについては、以下の点が指摘される。

第一は特定社債権の借り換えリスクである。市場に対応して五年間の特定社債を二回募集する場合、二回目の募集時に金利水準が高くなっていれば所期の資金調達できなくなる可能性がある。ただし、これは物件の収益力（賃料と処分価格）に依存し、少なくとも本件で取り上げた事例の場合は処分価格の高低による影響が多大である。

第二に、最も大きな問題点としてこの処分価格水準が挙げられる。一般定期借地権付賃貸マンションが一〇年後にいくらで売れるかは取引事例が無いために実証的な推定はできない。理論的には、残る四〇年間のキャッシュ

ユフロアの現在価値で処分可能と考えられるが、果たしてそうなるのか、現段階ではこの点も定期借地権付物件の大きなリスクである。ただし、仮に理論値で処分できるとするならば、初期投資額が少ないために（土地代が含まれていない）、極めて良好な投資パフォーマンスを示す。

最後に、定期借地権付不動産の証券化を所有権付の場合と比較すると、初期投資が少ないうえに余裕を持った商品設計が可能となり、定期借地契約期間上で処分する場合に、所有権付より大きなキャッシュピタルゲインを得られる可能性すらある。また、一般定期借地権の持ち切りの場合などには、土地価格変動リスクから自由でありながらインフレヘッジできることなどの長所が指摘されよう。また、正当な利益を得て定期借地権付賃貸物件が開発できるようになることから、デベロッパーの積極的な参入が見込まれ、定期借地権の新たな活用法として広がりを見せることが期待される。

以上、定期借地権の担保評価と証券化について研究成果の一部を紹介したが、この他に定期借地契約では半ば慣行化しつつある保証金について取り上げ、借地人と土地所有者間の金融預託ではなく、第三者である信託銀行等に保全させるスキームを提案している。

豆辞典

■キャピタルゲイン (capital gain)

キャピタルゲインとは、株式等の有価証券を売買したときに生ずる有価証券譲渡益、すなわち投資元本に対する値上がり益・値下がり損をさします。これに対して、利子収入のことをインカムゲイン (income gain) といいます。一般に債権の利回りはその両法の要素をあわせ持ちます。また、投資信託の場合も両方の収益をあわせて投資家に分配されます。

(出典：「現代用語の基礎知識1999」自由国民社)

不燃公社が手がけた初の定期借地権付賃貸住宅 「ベラカーサ広尾」への取り組みについて

(財)首都圏不燃建築公社業務企画部業務企画課/課長

白石 幸一

私ども財団法人首都圏不燃建築公社(以下「公社」とします)は、昭和三三六年設立以来、都市の不燃高層化と再開発に積極的に取り組んでまいりました。

そうした中、都市部の住宅ストックは量的にはば充足し、質的な面において一層の向上が求められる時代を迎え、公社としても良質な住宅供給を推進するための新しい事業手法を検討してきたところです。

このたび、その手法の一つとして「定期借地権を活用した賃貸住宅事業」を、都内恵比寿地区において事業化しました。

これまで、定期借地権の賃貸系事業への活用事例は僅少であり、ほぼ分譲系事業に限られていた感がありますが、恵比寿地区での「定期借地権を活用した賃貸住宅事業」は、定期借地権付住宅の新たな展開として、今後の都市部に残る利用度の低い土地の有効活用に大いに役立つものと考えます。

定期借地権による土地活用の

提案

公社は、定期借地権の考え方にに基づき、自ら借り主となり事業化を図る土地活用を提案しています。提案の骨子は以下のとおりです。

・地主さんと公社で一般定期借地権の契約を締結する

・土地の管理については、公社が一括かつ継続的に行う

・土地の使途については、公社が賃貸住宅建設の知識・経験を活かして企画し、厳密な設計監理のもと完成させる質の高い賃貸住宅の用地として利用する

・公社賃貸住宅として入居者の募集から、建物維持管理等まで厳密に管理運営を行う

・借地期間満了時までに入居者退去を完了し、更地返還する

この提案は、新たな土地活用につきものの「地主さんの負荷」を軽減するとともに、種々のリスク回避にも繋がるものであり、地主さんにとっての大きなメリットを含んでいるものと考えます。

取り組みに至るまで

「現在、都内で独身寮と駐車場を営んでいるが、建物の老朽化と稼働率の低下は深刻で、更なる土地の有効利用を考えたい。」

については土地を手放さず、かつ事業化にあたって煩雑な手間のかからない、定期借地権を利用した事業化の提案を依頼したい」というある地主さんからの申し出がありました。これを受け、公社として慎重に検討を重ねた結果、

・土地所有者との共同事業による多くの賃

貸住宅供給実績がある公社は、事業化に
あたり、その経験、知識及び手法を活か
せること

・分譲系の事業方式では、建物が区分所有
形態となり、権利の細分化による借地期
間中の管理や、期間満了時の土地返還に
伴うトラブル等が想定され、地主の大き
な懸念材料となっており、そうした懸念
を払拭する必要のあること

・投下資金の回収及び事業収益確定に長期
間を要するため、将来リスクを完全に排
除することは難しく、民間事業者では賃
貸系の事業方式をとりにくいこと

等の理由から、地主さんに対し「定期借地
権を活用した公社賃貸住宅」として事業化し
たい旨提案したところ、高い評価をいただ
き、事業を供にしてゆくこととなりました。

事業方式など

この事業は、公社が一般定期借地権方式に
て土地を借り上げ、賃貸住宅を建設し管理運
営を行うというものです。

従って、土地に関する権利関係は公社と地
主間にのみ存在し、借地権の譲渡転貸等は
一切発生せず、借地期間満了時には、公社が建
物を解体撤去し、更地返還します。

更に、定期借地権導入により所有権の場合
に比べ土地の調達コストを圧縮できること

や、住宅金融公庫の長期低利の資金導入が可
能なこと等から、近傍の相場より割安な賃料
設定で、より質の高い住宅の提供が可能とな
ります。

「当該事業方式に基づく定期借地権契約の概
要」

一、借地借家法第二二条に基づく一般定期借
地権とする

* 地上権方式

* 期間：五三年「工事期間（二年間）+

五〇年間+建物解体期間（一年
間）」

二、権利金及び公租公課相当額の取り扱いは
次のとおりとする

* 権利金：土地の対価として、収益還元
法に基づき算出した額（地上権設定代
金）を一括払い

* 借地期間中の公租公課（固定資産税、
都市計画税相当額）を支払い

三、借地期間中の管理等は次のとおりとする

* 借地期間中、良質な賃貸住宅としての
商品性を極力維持できるように、設計及
び管理・運営面において配慮し、良好
な土地利用状態を保つ

四、借地期間満了時の取り扱い

* 借地期間満了までに建物を解体し、土
地を更地の状態に復したうえ、返還す
る

今後の取り組みなど

従来の「定期借地権Ⅱ分譲系事業」方式以
外に、「定期借地権Ⅱ賃貸系事業」という今
回の事業方式のような、定期借地権付住宅の
新たな展開を可能とすることで、都市部に残
る利用度の低い土地の有効活用は一層の促進
が期待できるものと考えます。

更に、「定期借地権Ⅱ分譲系事業」という
図式における、権利の細分化により想定され
る種々のトラブルへの懸念も、今回の事業方
式においては払拭されることから、地主さん
が定期借地権による土地活用を企図される場
合の、

・安定した収入確保と土地利用に計画性を
加味させ得ること
・相続対策上も有効であること

等のメリットも併せ、事業化に踏み出し易
くなり、実現に至る可能性が一層高まるもの
と期待しております。

所有権方式に比べ調達コスト面で優位性の
ある定期借地権方式ですが、土地費が事業成
立するうえでの隘路となる場合もあることは
否定できません。

しかし都市部に残る利用度の低い土地の有
効活用にあたり極めて大きな可能性を秘めた
事業手法であるとの認識にたち、今後とも積
極的に取り組んでゆきたいと考えます。

また、事業化に際しては、民間事業者との協調等も視野に入れ、取り組み手法の柔軟性をいかに確保してゆくかということを大きな課題ととらえ、検討を続けてまいります。

私ども公社は、総合的な土地活用のコ

ディネーターとして、また、地主さんに信頼される共同事業者として、今後とも鋭意努力してゆく所存でございますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。



物件概要

所 在：渋谷区恵比寿二丁目八四番他
交 通：宮団地下鉄日比谷線「広尾」駅より徒歩約七分

JR山手線「恵比寿」駅より徒歩約一五分

敷地面積：三、一五六・三二㎡

構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地下二階地上九階建

延床面積：一一、二五六・一〇㎡（基準法）

住宅戸数：一一〇戸（他にゲストルーム二戸）

住宅規模：五四、一七㎡×七七・六三㎡

間取り：一LDK（二戸）、二LDK（五戸）、二・三LDK（六戸）、三LDK（四九戸）

家 賃：一九・三万円～三三万円を予定
駐車台数：六八台 駐輪台数：一一〇台
（駐車料金：四万円/台を予定）

工 期：平成一〇年七月～平成二二年一月

募集開始：平成一一年九月予定
入居予定：平成二二年二月

総事業費：約四八億円

設 計：株式会社エーピーディー

施 工：（株）長谷工コーポレーション

特 色：・分譲住宅と同等の遮音性能確保
やバリアフリーシステムの採用
・オートロック、一部二重ロック、要所に監視カメラを設置し、警備会社と連動した二四時間ハウスセキュリティサービスの採用

- ・二四時間空調設備の採用
- ・日中のフロントサービス、インターネット対応設備の設置

北九州市の「ガーデンヴィレッジ天神」

——市有地を利用した定期借地権付戸建分譲住宅事業——

北九州市住宅供給公社事業部企画開発課／係長

池田 誠 一



はじめに

九州の最北端に位置する北九州市。昭和三年に五つの都市が合併して出来た全国六番目の政令指定都市です。

かつては九州の玄関口として、また、大陸への拠点港として栄え、産業・経済・文化の全般に渡って繁栄を誇った地域です。なかでも鉄鋼をはじめとする重化学工業が集積し、四大工業地帯の一つ『北九州工業地帯』として高度経済成長期の我が国を支えてきました。しかし、昨今の産業構造の変化や交通条件、輸送形態等の変化に伴い、その都市活力は低下し、それに比例するように市内の人口も昭和五五年をピークに減少し始め、現在は横ばいの状態です。

このような状態の中、北九州市では市民の生活に直接関わる『住』の面から、社会情勢を踏まえ、市民・民間組織・行政の三者が連携し、高齢者や障害者を含む全ての市民が安心して快適に住むことのできる新しい住まい・まちづくりを推進しています。

定期借地権事業の取り組みの背景

北九州市では、政令指定都市の中でも高齢化率が最も高く、全国平均を上回るスピードで進行しています。中でも北九州市の都心、

小倉の西に位置する八幡東区は、明治三四年、官営八幡製鉄所（現新日本製鐵）の創業以来、「鉄の町」として飛躍的に発展を遂げてきましたが、昭和四〇年頃から新日本製鐵の合理化により、人口減少が著しく、最も高齢化が進んでいる地域です。

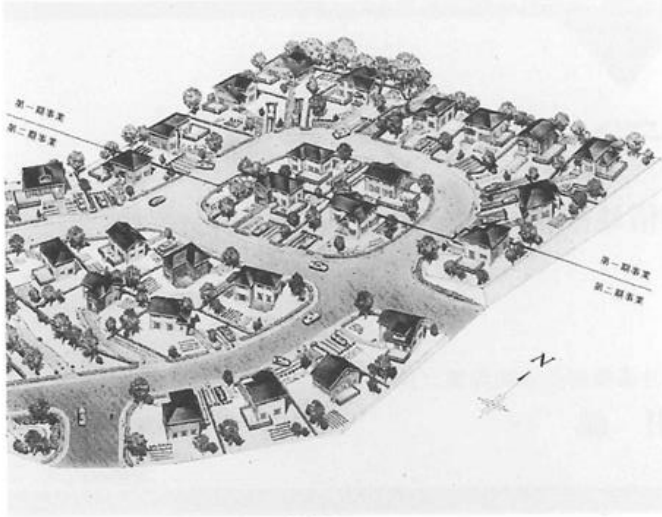
そこで人口減少に伴う小学校の統廃合で既に閉校となった「北九州市立皿倉小学校天神校」の跡地を、若年層でも取得することが出来る定期借地権付戸建分譲住宅地として活用し、人口増対策を促進することとしました。

定期借地権といえど所有権分譲に比べ土地費の負担が少ないため、取得しやすいというメリットがあります。ですが、大都市圏では普及し始め、馴染みがでてきたものの、地方の都市にとっては、まだまだ耳慣れないもので、北九州地区で、どの程度の人々にこの方式を理解してもらえるか未知数ですので、北九州地区での本格的な定期借地権事業のトップバッターとして、住宅供給公社が事業主となり、しかも市有地を活用して行うことにより、市民や市内の土地所有者、あるいは広大な土地を持つ民間企業等に定期借地権事業の理解が広まり、これまで有効に活用されていなかった土地や従来の方法では活用が困難であった土地が定期借地権方式を導入することにより、土地利用が可能となるケースが現れ、その結果、一層市内の土地利用促進を図ること

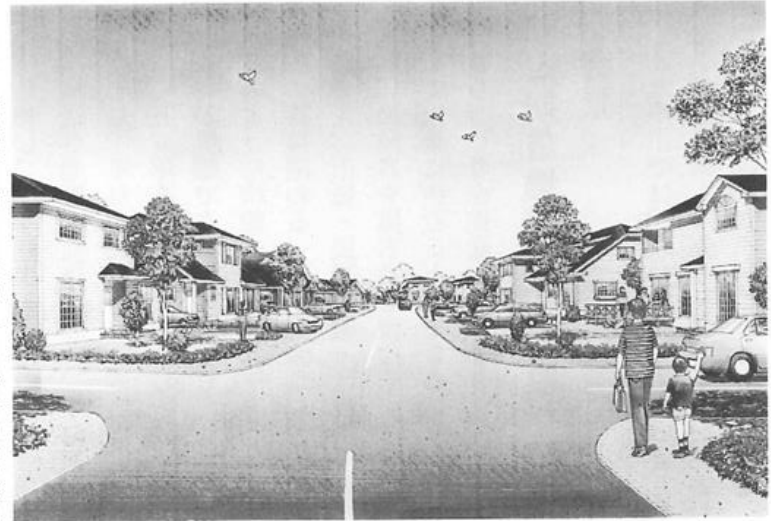
になります。

地区の概要

今回の事業は、先に紹介しました八幡東区の中心市街地の一角として高度成長期を支えてきた地区です。現在は、企業の未利用地や老朽化した戸建住宅の多い地区となっており、都市高速道路のインターに近接し、北側には洞海湾を望む開放感のある明るい高台です。皿倉小学校天神校は、閉校後、校舎は埋蔵文化財の収蔵場所として利用されており、同区の別の地区に平成一四年度完成予定の博物館に文化財を移動させた後に解体する



全体パース



道なみパース

ことになっております。そこで今回は北側のグラウンドを使って第一期事業を実施いたしました。

団地概要

団地名：ガーデンヴィレッジ天神
所在地：北九州市八幡東区天神町四
敷地面積：一四、二九三㎡（一期 五、九三五㎡、二期 八、三五八㎡）
戸数：三〇戸（一期 一二戸、二期 一九戸）
一期宅地：二八四㎡（八六坪）～五二四㎡（一五九坪）
平均三五七㎡（一〇八坪）

事業の特徴

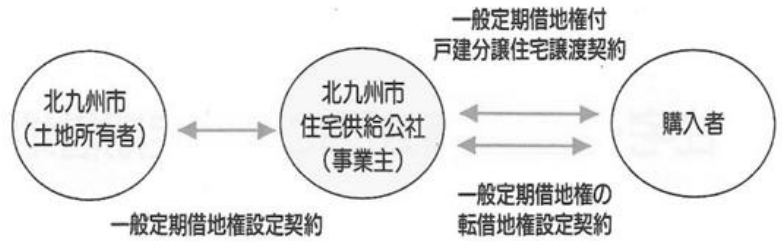
市有地を活用するということもあり、「一般定期借地権」の「賃借権・転貸方式」を採用しました。

手順

- ①土地所有者である北九州市と事業主となる住宅供給公社とで一般定期借地権設定契約を締結。
- ②住宅供給公社は借地した土地を二戸建住宅用地としての基盤整備を実施
- ③住宅供給公社と購入者とで完成宅地を一区画ごとに一般定期借地権の転借地権設定契約を締結。
- ④住宅供給公社は購入者のニーズに合わせた住宅を建設し、購入者と一般定期借地権付戸建分譲住宅譲渡契約を締結。

特徴

- ①通常の所有権分譲では実現が困難であった二六四㎡（八〇坪）を越す広い宅地。電線等を地中化し安心して生活できる広々とした道路幅などゆとりある上質な街づくり。
- ②住宅は若年層に好まれる、広々とした街なみに合うオープン外構の北米型輸入住宅とし、販売にあたっては9つのコンセプトプラン付き住宅から選択。このようなコンセプトプラン付き住宅を購入者は



が公社になされた場合は良好な街なみが維持される建物となるように誘導。すなわち、定借期間中五〇年以上という永い間にわたって公社が関わり美しい街なみを維持・増進するようサポート。

第一期募集を終えて

平成一〇年一二月、現地「天神小学校」においてグラウンド側の第一期、一二戸の募集を行いました。年の瀬も押し迫った寒空の

申込時にセレクトし、その後セレクトした住宅をさらに自分流の生活スタイルに合うよう、地元建築家と住宅メーカーと三者で十分に打ち合わせを行い、購入者が納得する住宅を建設。

③賃借権方式を採用し、購入者が増改築あるいは住宅等を売却する場合は公社の承諾が必要となるため、そのような相談や届出

「ガーデンヴィレッジ天神」での取り組みは「市有地を活用」した全国でも初の事例となりました。定期借地権付分譲住宅の供給を

おわりに

ど熱心な質問が多く寄せられました。申し込みは、募集一区画に対して三八組あり、全区画抽選となりました。申込者は、現在、社宅や賃貸住宅に住んでいる四〇歳代を中心とする働き盛りのサラリーマンが多く、また、住まいについては、借地ではあるが自分流のライフスタイルにこだわり、自分に合った住環境の中で生活したいという考えの申込者が多くありました。

募集区画	11区画	年齢	28歳～50歳	
来場者数	160組		30歳代	19人
申込者数	38組		40歳代	12人
倍率	最高	現住宅	その他	7人
	最低		平均	40歳
平均倍率	3.5倍		賃貸住宅	16人
			社宅	10人
			持家	8人
			その他	4人

下、予想を遙かに超える来場者数があり、大好評のうち即日完売で終了しました。来場者からは、定借制度に関する事項や、二期スケジュール、今後の他地区での事業予定など

公的機関が行うことにより、民間の土地所有者や事業者、また市民にも広く情報が発信できた事と思います。北九州市には企業の合理化に伴い、大規模遊休地が多数生じてきており、こうした未利用地の有効活用新しい方法として各界から注目を集めています。今後、民間企業により定期借地権付住宅がますます普及し、市街地の再生と魅力ある街づくりにつながる事を期待します。

借地条件	
借地期間	平成六七年三月まで (五五年三ヶ月間)
借地契約終了時	住宅を取り壊し、更地返還
借地権の売却	可能 (要承諾)
住宅の売却・増改築	可能 (要承諾)
借地契約の更新及び住宅の買取請求権	なし
住宅供給方式	建て売り方式
平均的な地代	三〇、〇〇〇円/月程度 (面積 約三五七㎡の平均宅地の場合)
譲渡価格	
権利金	平均 五六六万円 (平均面積三五七㎡)
建物価格(外溝込)平均	二、五八六万円 (平均面積一三五㎡)
合計	平均 三、一五七万円

住宅・都市整備公団による定期借地の大量供給について

住宅・都市整備公団都市開発企画部宅地分譲課／課長代理

菅 沼 明

はじめに

住宅・都市整備公団では、当公団が開発したニュータウン内で公団が所有する宅地を活用した定期借地の供給を本年三月より本格的に開始し、平成一〇年度から平成一一年度にかけて約二、〇〇〇画地の定期借地の供給を行うこととしています。その第一段の募集として、本年三月に更地方式の定期借地の募集を一〇地区、一九六画地について実施し、好評を得て順調な滑り出しを迎えることができました。

今回はこの場を借りて、公団の定期借地の供給について紹介させて頂きたいと思っております（別表1）。

公団が定期借地の供給を行う意義

公団の定期借地については、昨年度の第三次補正予算において、公団が開発したニュータウン内において公団が所有する宅地を、定期借地権方式を活用して供給する制度が創設されて、一、六〇〇画地の実施が認められました。その後の平成一一年度当初予算の五〇〇画地と併せて平成一〇年度末から今年度末にかけて二、一〇〇画地の供給を予定しています。

このように、公団が国の制度として定期借

地の供給を行う意義としては、次のようなことがあげられます。

① 中堅所得者に対する戸建て需要への対応
定期借地権付住宅は、所有権型住宅に比べて初期負担では約半分程度という試算もあり、定期借地権を利用すれば、所有権で住宅を購入するよりも住宅取得価格が低く抑えられるため、中堅所得者によるゆとりある住宅取得の促進が期待できます。

② 土地利用重視の政策への転換促進
平成九年二月に閣議決定された新総合土地政策推進要綱においては、今後の土地政策の目標は、従来の地価抑制を基調としていたものに代わって、「所有から利用」との理念の下、豊かで安心できるまちづくりを目指した土地の有効利用の推進に転換するものとされています。さらにこの中では、定期借地権制度の普及促進のための環境整備を推進することがうたわれています。

③ 国の政策としての定期借地権制度の普及・活用
上記②とも関連しますが、定期借地権制度は、平成四年八月に施行された借地借家法で導入された制度で、定期借地権付住宅

別表 1

平成11年3月募集の定期借地（更地方式）の応募結果等について

地区名	所在地	募集期間	募集画地数	応募者数	募集倍率 (最高～最低)	来場者数 (来場組数)	備考
港 北	横浜市 都 筑 区	11. 3. 6～ 11. 3. 22	25画地	1,079人	43.2倍 (142～12)	6,164人 (3,106組)	メニュー方式
千葉寺 (青葉の森の街)	千葉市 中 央 区	11. 3. 6～ 11. 3. 22	25画地	295人	11.8倍 (37～3)	2,959人 (1,134組)	メニュー方式
名 塩	兵庫県 西 宮 市	11. 3. 12～ 11. 3. 22	21画地	183人	8.7倍 (17～3)	747人 (421組)	メニュー方式
千葉東南部 (おゆみ野)	千葉市 緑 区 ・ 中 央 区	11. 3. 20～ 11. 4. 4	28画地	339人	12.1倍 (50～4)	2,923人 (1,168組)	
奈良阪 (奈良青山)	奈良県 奈 良 市	11. 3. 27～ 11. 4. 4	20画地	142人	7.1倍 (18～3)	895人 (313組)	
自治医科大 (グリーンタウン しもつけ)	栃木県 下 都 賀 郡	11. 3. 27～ 11. 4. 11	12画地	69人	5.8倍 (16～2)	513人 (256組)	
北守谷・ 小 絹 (絹の台)	茨城県 北 相 馬 郡 ・ 筑 波 郡	11. 3. 27～ 11. 4. 11	21画地	59人	2.8倍 (12～0)	329人 (223組)	
和 良 比 (四街道美しが丘)	千葉県 四 街 道 市	11. 3. 31～ 11. 4. 18	22画地	256人	11.6倍 (38～2)	1,066人 (614組)	
高柳西部 (しいの木台)	千葉県 東 葛 飾 郡	11. 3. 31～ 11. 4. 18	22画地	154人	7.0倍 (31～2)	787人 (465組)	
合 計	—	—	196画地	2,576人	13.1倍 (142～0)	16,383人 (7,700組)	

の供給は平成五年より始まり平成一〇年末までに約一万九千戸の供給が行われていますが、近年では年間四千戸程度の供給で、必ずしも普及が促進されているとは言いがたい状況にあります。

④ 戸建住宅の建設促進を図ることによる経済波及効果
 公団が短期間の間に二千戸の定期借地を供給することになれば、土地を供給する地主側にも、利用するユーザー側にもその認知度が高まり、定期借地権制度の普及に寄与するものと考えられます。

定期借地権住宅は、所有権型に比べて初期投資が小さく、住宅建設費等により大きな額を振り向けることが可能なため、住宅取得意欲の喚起、景気浮揚に対して効果的な投資の拡大を図ることが可能となります。また、民間事業者が建設期間の短い戸建住宅を建設するために、景気浮揚に対する即効性が高いものと考えられます。

なお、公団が定期借地を実施するに当たっては、その実施について民間事業者の意見を聴いて実施することとしており、建設省を交えた意見交換会を数回、具体的実施について首都圏、関西圏での協議会も実施しています。

供給方式

定期借地による供給を行うに当たっては次の三方式により行うこととしています。

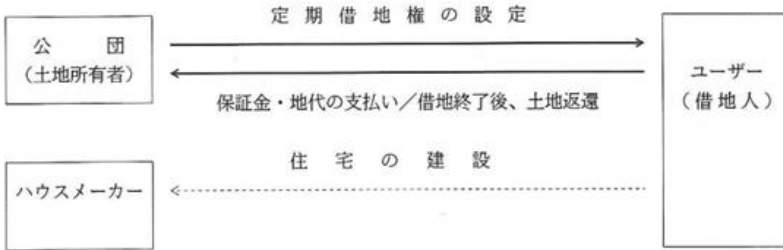
(一) 更地方式

公団がユーザーとの間で定期借地権を設定し、ユーザーは二年以内に住宅を建設して居住する方式。

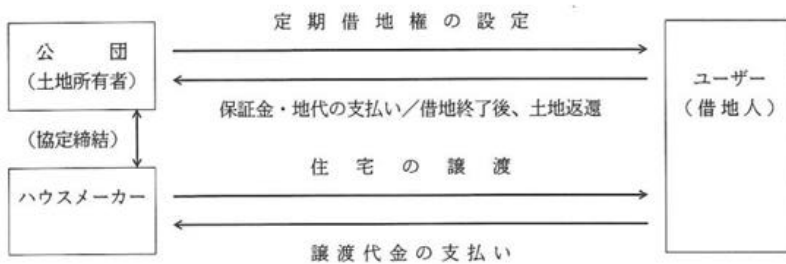
なお、借地期間は五〇年で、当初に保証金

別図 供給方式について（更地方式、民間建物付方式、民間卸方式）

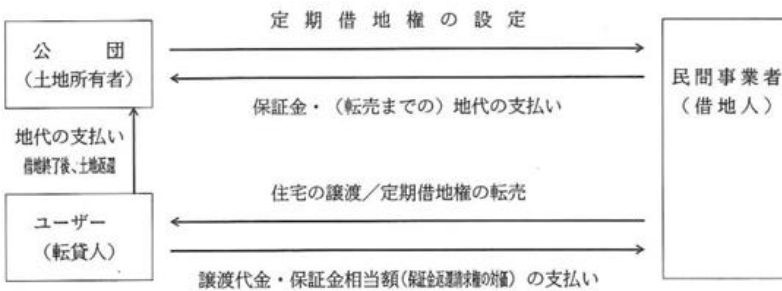
1. 更地方式



2. 民間建物付方式



3. 民間卸方式（転売型）



を預かり、契約終了後には返還することとしています。

本年三月に募集した横浜市の港北ニュータウンや千葉市のおゆみ野地区等はこの方式により実施しました。

(二) 民間建物付方式

公団の宅地に民間事業者が住宅を建設し、民間事業者が当該住宅をユーザーに譲渡するとともに、公団が当該宅地にユーザーのため

に定期借地権を設定する方式。

借地条件は、(一)の更地方式と同様です。

(三) 民間卸方式

公団が民間事業者との間で定期借地権を設定し、民間事業者は住宅を建設した上でユーザーに定期借地権を転売又は転貸する方式（別図）。

公団の定期借地権制度の特徴

公団の定期借地は、一般的な定期借地権物件と違って次のような特徴があります。

(一) 土地の中途買い取りが可能

契約の締結から六年以降、ユーザーからの申し出によりいつでも土地を買い取ることができます。

これまで供給されてきた定期借地権と違い、公団の定期借地の大きなメリットとなっていると考えられます。港北地区等の募集案内所でのアンケート

別表2 港北・千葉寺地区募集 来場者アンケート

	購入の有無について			購入時期について		
	是非購入	できれば購入	購入の意思ない	10年以内	10年以上	わからない
港北	24.3%	67.1%	8.6%	46.6%	33.8%	19.6%
千葉寺	27.7%	67.7%	4.6%	55.3%	25.5%	19.9%

でも、将来的に買い取りを希望している者が九割以上もありました(別表2)。

(二) 自分の希望の住宅の建設が可能

更地方式の定期借地については、いわゆる「建築条件付」によるハウスビルダーの指定がなく、自分の希望の住宅をハウスビルダーを自由に選んで建てる事が出来ます。

(三) 保証金・賃料のメニュー方式の導入

港北ニュータウン、千葉市の「青葉の森の街」等、一部の地区で保証金が高く賃料が安いタイプ、保証金が安く賃料が高いタイプというような保証金と賃料のタイプを選べるメニュー方式を採用しています。ユーザー各自の手持ち資金、収入等に応じてタイプを選べるのでユーザーにも好評でした(別表

別表3 港北地区のメニュー方式の例

(単位：円)

申込番号	Aプラン		Bプラン		Cプラン	
	保証金	土地賃料(月額)	保証金	土地賃料(月額)	保証金	土地賃料(月額)
1	18,400,000	59,000	21,500,000	48,700	24,600,000	38,500

3)

(四) 大規模画地の供給

ゆとりのある居住環境に少ない負担で暮らせるという定期借地のメリットを生かすために、三月に募集した更地の定期借地では、三〇〇㎡以上の大型画地の供給を九画地行い、人気を集めました。なかでも港北ニュータウンの募集では、最大面積の三六五㎡の画地が一四二倍の最高倍率となりました。

さらに本年七月に募集した北守谷地区では、敷地内に親子等で二戸住宅を建設してもゆったりと暮らせるように、より大きな五〇〇㎡以上の宅地を四画地供給しました。

今後の課題等について

これまでの供給については、募集の準備の都合もあり、更地方式を主体としての供給を行ってきましたが、今後は各地区の事情等を勘案しながら、民間との連携を図った民間卸方式等による供給を増やしていきたいと考えています。また、定期借地の供給については今後も見直していく点も多く、画地の規模の多様化、保証金・賃料のメニュー方式の改善、保証金銀行ローンの拡充等について、ユーザーや民間事業者等の意見を取り入れながら、皆さんに利用されやすい制度にしたいと考えています。

豆辞典

■保証金

定期借地権の設定時に授受される一時金として、保証金や権利金があります。これらは法律の定めで授受されているものではなく慣行により行われているものです。現段階では保証金が多く用いられています。

保証金は、借地人が契約上負担する債務(賃料不払債務、建物収去債務等)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、未払債務等を控除し、無利息で返還されます。

(出典：「土地は保有から利用へ—定期借地権制度のあらまし—」国土庁土地局土地政策課)

緑とコミュニティを育む「メンバーズタウン福田」

——高松市におけるJAグループの取り組み——

(財)都市農地活用支援センター普及部情報課/主任

吉田 史子



写真1 レインボーロード

香川県高松市は、面積九四・〇三㎢、人口三三〇、六四八人を抱える四国における文化、商業の中枢都市である。高松市では、南部地域の核となる魅力ある都市づくりをめざして、太田第二土地区画整理事業（開発面積：三六ha）を昭和六三年より着手した。その間国道一〇号バイパスが開通、さらに一〇号線に平行する四国横断自動車道が、高松ICから東側の延長工事が開始されるなど物流網の整備が進んでいる。この太田第二土地区画整理事業には、約一〇・三haのシンボル地区がある。地区計画制度が導入された商業集



図1 高松市太田第二土地区画整理事業位置図

積地区は、区間延長が約六五〇mで、愛称をレインボーロード(写真1)といい、八街区の大型店舗や専門店が一体となった商業空間を形成している。また、旧高松空港の跡地を活用した技術・情報・文化の複合拠点である香川インテリジェント・パークに近接、立地条件には恵まれている。

「メンバーズタウン福田」(以下、MT福田と略称)は、図1のように高松市太田第二土地区画整理事業地内にある。用途地域としては、第二種住居専用地域であり、団地面積三、六九八・八一㎡、全一五区画の事例である。JAグループが、農地を活用した定期借

地権付住宅に取組んだ事例について、そのきっかけと特徴をふまえてご紹介したい。

土地所有者の立場からみた 定期借地権付住宅

MT福田の土地所有者は、当時JA高松中央組合長であった福田輝美氏である。

平成になってまもなく、JA香川経済連では農業者の高齢化による農地の遊休化を問題視し始めていた。ほぼ同時に、借地借家法の改正により定期借地権制度が創設され、これをきっかけに、それまで行われていた税務セミナーを拡大して、組合員に対する農地の有効利用の新しい方法として、定期借地権制度に関する普及活動に取組んでいた。

しかし、とりわけ地方では、借地への抵抗感と土地の保有意識が強いこと、さらに三大都市圏に比べて地価が低いため土地の担保能力が低いこと、開発資金を調達しにくいことがネックとなり、なかなか具体化されずにいた。そういう中で、高松市でも事例をつくらうと、福田氏が率先して、自宅隣の農地を候補地としたのである。

この動機と意識について、福田氏は「米あまりの時代であり、また、農業者の高齢化、後継者問題などから農業を継続したくてもできないケースがふえている。しかし、農地を遊休地としておくのはもったいない、先祖か

ら受け継がれた財産として守るべきであり、それには作物をつくるか、あるいは違った形で存続させるために、有効活用へ方向転換を図らねばならない。それを組合員に周知・普及させる意味で、一五戸の定期借地権付住宅に着手した。定期借地のメリットは、五〇年間は土地が保証され、誰にも侵されないことである。五〇年後の土地活用については、そのとき考えれば良いと考えている。最近に

なって取組みたいという声も聞こえている。定期借地権の事例は今後は増えていくだろう」と述べている。

土地の保有意識が強い地方では、地権者にとって借地期間が五〇年と長く、これが不安材料としてとらえられるのが一般的といわれる。しかし、この不安材料を貸した土地が「五〇年間は保証される」という考え方に切り替えたことは、逆転の発想としてユニーク

表1 『メンバーズタウン福田』

1. 事業概要

(1) 団地概要

- | | |
|--------|--------------------------------|
| ① 団地名 | 「メンバーズタウン福田」 |
| ② 地主名 | 福田輝美 JA高松市中央代表理事組合長 |
| ③ 販売代理 | JA高松市中央・JA香川経済連・(株)穴吹工務店ミサワホーム |
| ④ 所在地 | 高松市多肥下町1165他24筆 |
| ⑤ 交通 | 琴電 琴平線「太田駅」徒歩15分 |
| ⑥ 用途地域 | 第2種住居専用地域 |
| ⑦ 団地面積 | 3,698.81㎡ (1,118.89坪) |
| ⑧ 区画数 | 15区画 (住宅戸数) |

(2) 定期借地権付住宅の概要

- | | |
|----------|--|
| ① 土地所有者 | 個人 |
| ② 土地区画面積 | 214.60㎡/区画～226.47㎡/区画 |
| ③ 住宅延床面積 | 121㎡/戸～165㎡/戸 |
| ④ 借地権種類 | 一般定期借地権及び賃借権 |
| ⑤ 借地期間 | 50年6ヶ月間 |
| ⑥ 保証金 | 560万円/区画 (全区画同額) |
| ⑦ 月額地代 | 24,000円/区画 (全区画同額) 共用施設管理費
3,000円/月 |
| ⑧ 販売開始 | 平成9年8月 |

2. 事業の経緯

- | | |
|--------|----------------------------|
| 平成9年3月 | 事業に関する基本合意・事業協定締結後開発事前協議開始 |
| 5月 | 区画整理事業所へ仮換地分筆申請から農転届出、開発申請 |
| 6月末 | 開発許可 |
| 8月 | 現地説明会 |
| 8月末 | 定借セミナー&物件説明会 |
| 9月 | 開発工事完了検査済 |
| 11月末 | 14区販売済み |

である。

事業概要と推進体制

本地区の概要を表1に示した。

MT福田の事業は、JAグループ、すなわち、JA高松市中央、JA香川経済連、(株)穴吹工務店ミサワホーム事業部の三者の協力で実現した。JA高松市中央は地元JAとして地代収入の管理等事務代行を、また、JA香川経済連は事業の企画・開発に関する総合プロデュースを行い、(株)穴吹工務店は現在でも住民からの要望を受けて団地内共有部分の維持・管理・運営に当たっている。

MT福田のコンセプトは、キーワードである「永住の家」緑・光・風・隣人に総称される。人と自然が響きあう、潤いと活気に満ちた誰もが住みたいと感じるまちづくりをコンセプトに土地利用計画、緑化計画が行われたという。

MT福田の成功要因は①土地区画整理地区内住居系地域であり住環境が整備されていること、②市場調査により、ニーズに合った価格が設定されたことであるという。とくに②の市場調査から割り出した価格設定は、平成一〇年一〇月に行われた現地説明会&定借セミナーで希望者の購買意欲を予想以上に促したといわれる。(表2参照)

この価格設定の三つのポイントは①定期借

表2

例えば……太田第2土地区画整理事業地内で
さて、あなたは？

所有権一戸建と借地権一戸建と比べて、あなたはどちらを選びますか？

土地付き一戸建（所有権）

65.41坪(216.23㎡)×55万の場合。(土地)
建物延床面積約132.25(約40坪)とした場合。

マンション

4LDK(88.44㎡, 26.75坪)分譲の場合。

土地代	3,600万円
建物	2,200万円
計	5,800万円

購入代	3,380万円
管理費・修繕費	1.4万円
駐車代(2台)	1.2万円
月々計	2.6万円

定期借地付一戸建

65.41坪(216.23㎡)×55万の場合。(土地)
建物延床面積約132.25(約40坪)とした場合。

保証金	560万円
建物	2,200万円
計	2,760万円
月々地代	2.4万円

※金額は一例です。条件によって多少異なります。

地権価格が戸建て所有権価格、近隣マンション価格よりも低いこと②借地料(地代)が近

隣マンション管理費(駐車場代(二台分)を含む)よりも低いこと③保証金ローンを含む

毎月の返済額が近隣ファミリータイプアパート家賃および一戸建て家賃よりも低いことを挙げている。

また、通常の住宅販売ではみられないが、静かな環境を求めて希望したユーザーが多く、道路に面した角地よりもむしろ中央付近から販売が進んだことも本地区の特徴である。

共有地を設け住民参加の

まちづくりへ

MT福田は、区画整理事業地内での総合的なまちづくりを目指して企画されたが、一団地認定がなされないことから生じる事業費の増大をさけるため、歩行用の道路を敷地の一部を全員が出し合い、地権者と通行地役権の設定（五〇年間）をした上で整備、また、共用地として小公園、コミュニティガーデン



写真2 緑道

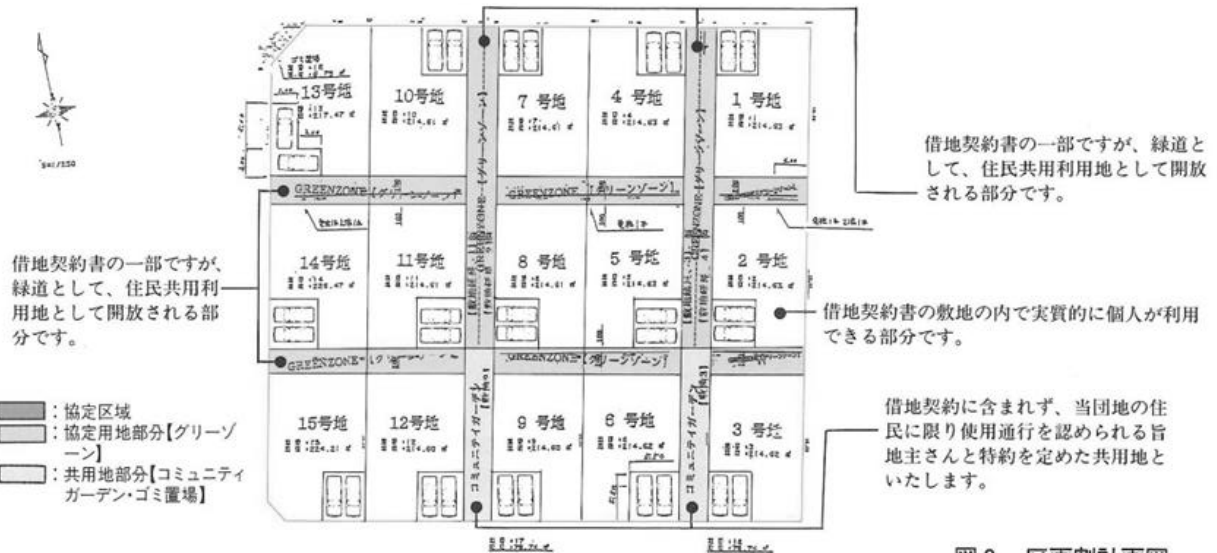


図2 区画割計画図

等の施設を整備した。

計画地の詳細は図2の区画割計画図に記されている。計画地全体の共用地部分と住宅用地部分とに分け、共用地部分は住民用の小公園・共用通路・緑地など多目的なオープンスペースとして整備した。この共用地は、自治会のミニイベント等住民が自由に使える場として活用されている。住宅用地借地部分は、グリーンゾーン協定用地として緑道・緑地帯として整備し、生け垣やあらかじめ施工し、快適な住環境を高め、また、火災などの避難通路としても効果的に機能するように計画された。

なお、①緑道・賃貸借の一部と地役権設定部分は、住民協定用地として、契約書に緑道・地役権の範囲を明示（賃貸権・地役権の登記は仮登記）され、②共用地は住民協定として、小公園、ゴミ置き場は借地協定に含まれず、当団地住民に限り使用通行を認めることが特約されている。なお、維持管理に関しては、住民協定（表3）、敷地の権利と利用制限について（表4）に定められている。

ユーザーからみたMT福田

入居者の一人であるAさんは、お嬢さんとの同居を機に前の住まいの敷地が狭かったこと、お孫さんを緑豊かな環境で育てたかったことを考慮して住み替えを決意、昨年の春か

表3 住民協定書（抜粋）

「メンバーズタウン福田」は、定期借地権付住宅団地（全15区画）として、計画的な敷地利用と住環境の保全があらかじめ約束された住宅地を求める人々が集い計画されることとなります。

当団地は、その居住価値を高める要素として、共用緑地、協定緑道、生垣、植栽を配し、開放感のある造園、調和のある街並みの景観、歩車道分離による安全、居住者の交流を演出する散歩道などあらかじめ設計されています。

今後、ここに居住する人々が、この環境を保全しながら、かつ住民の相互協力関係が永続的に維持発展されるよう、ここに「住民協定」を定めます。

平成9年6月30日

「メンバーズタウン福田」総合企画者
（協定書提案者）

高松市藤塚町1-11-22

（榑穴吹工務店ミサワホーム高松支店
支店長 包国 拓夫

（名称）

第2条 この協定は「メンバーズタウン福田 住民協定」とする。

（協定の設定者）

第3条 この協定は、協定区域内の賃借権を有するもの全てが、借地契約と同時に当協定内容を承認し、末尾に連署名及押印することによって、自主的に遵守しなければならない。

（協定の変更及び廃止）

第5条 第6条から第15条までの定める事項を変更しようとするときは、土地の賃借権者の全員の合意によらねばならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、協定区域内賃借権者全員の出席による自治会総会にて5分の4以上の多数の合意によらねばならない。

（維持管理）

第11条 協定用地、共用地に属する施設（地下に埋設された給水管、下水道配水管等も含む）及植栽等の保全、点検、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒、取替修繕、その他必要な管理は住民の共同責任共同負担とする。

2 上記を実施するために、当協定調印者又は居住世帯主を持って構成される「自治会」に於いて、管理費用負担、費用支出などの細則を定める。

3 各住戸の専用利用権に属する部分、さらに協定緑地に接する部分の植栽については、各人において除草、刈込み、清掃などを行い、相互に環境維持に努めるものとする。

4 区画No. 2、5、8、11に属する敷地延長部分の車路の舗石等の修繕費の負担についても協定用地のための負担についても住民の共同責任共同負担とする。

（協定の運営と自治会結成）

第12条 当協定の運営に関する事項の処理を兼ね、「メンバーズタウン福田自治会」を設置する。

2 借地権者は入居と同時に自治会に加入しなければならない。

3 自治会の会則、組織、業務、管理費（スタート時1戸当り3,000円/月）等は別に定める。

4 自治会の役員は4名（会長、副会長、会計、監査の各1名）とし、会員の互選によって選出する。

5 自治会の発足にあたり、全戸の入居完了まで、当団地企画者/榑穴吹工務店ミサワホームの指導により借地権者と「自治会発足準備委員会」を設け、自治会結成のための諸作業を行う事と、最初の役員は当企画者が指名することを借地権者は承認する。

6 自治会は本協定の目的に反しない限りにおいて、各全条に定める他に別途協定条項及び基準を定めることができる。

（以下、略）

表4 敷地の権利と利用制限について

- ① 住宅敷地用借地契約部分…添付図に実線表示の区画部分No.1～No.15(全15区画)
- 面積及び区画配置条件の違いにより、保証金額と地代はそれぞれ差異があります。
 - 区画境界は造成後境界石をもって示され、最終的に実測後、文筆手続きと共に各区画毎に敷地実測図及び地積表をもって確定します。(現予定図と若干の誤差が生じる場合もあり、伴って金額対価も予定と若干の差が出ることを了解願います。)
 - 建築基準法上の敷地算入面積及び隣地境界線は、この実測図により定めます。
- ② 協定用地部分…添付図に緑色で表示された部分
- グリーンゾーン協定用地部分は、法的には借地契約者の専有権を有する敷地の一部ですが、今回の分譲申込の条件として、借地契約と同時に締結する「住民協定書」により、私的専有権が制限されることを承知願います。緑道及び緑地帯としての目的に限り、住民共用利用地として相互に開放された空間としていただきます。
- その位置と範囲は、敷地境界石とは別の目印用杭で示されます。
 - 緑道(路地状部分)は協定住民(自治会会員)家族に限り通行や散策を認めて頂きます。通路幅は1.2m程度とし、多少のカーブを描いて敷石舗装の予定です。
 - 緑道に沿い、生け垣及び植栽があらかじめ配置されます。その費用は、各戸住宅購入費に含め共同負担となります。
 - この部分には建築物や築造物の設置はできない旨協定に定められます。(屋根の軒も出せません)
 - あらかじめ、協定書に指定の住戸の車両以外は他の車両の進入、通行、駐車は禁止となります。
 - この部分の清掃や植栽の手入れ等の管理法及び費用負担は、自治会会則に於いて定められます。
 - 緑道地下に、給水本管・下水道管等が埋設されます。維持管理は自治会の管理とします。
 - 緑地帯の一部に電気外線引込支柱が設置されます。
 - 区画No.2・3・8・11に属する、それぞれの敷地延長部分(通行地役権敷地延長1、2、3、4)については、主に車路としての利用が優先されます。
- ③ 共有地部分…添付図にグレー色で表示された部分
- この土地は借地契約に含めず、当団地の付帯設備用地として住民に限り使用通行を認める旨、地主さんと特約を定める共有地となります。よってこの部分に保証金・地代の設定は無く、個人私権は及びません。管理方法については同じく協定内容に含め、自治会管理となります。
- 敷地1、はゴミ置場として相互利用されます。
 - 敷地2、3は植栽を施し、住民専用の小公園(コミュニティーガーデン)として利用します。自治会のミニイベントや、共用庭として用途はいろいろ考えられます。又共用道路として、南側道路と内部の緑道を結ぶアクセスを確保します。両側に草花を配して、変化を演出します。

ら2世帯住宅に五人で住んでいる。Aさんは入居後の感想を「所有権では考えられないような広さですし、街並みも美しい。個別の土地もゆとりがあって、通風、採光、セキュリティなども申し分ありません。お金には替えがたい好環境の利用権を手に入れたようなものですね」と語る。また、「お医者さんや公務員、会社の経営に携わっておられる方ばかりで、安心して近所付き合いが出来る事も定借の魅力です」とも。さらに、入居者の取りまとめをサポートしている(株)穴吹工務店ミサ

課題と展望

ワホーム事業部に対しては「担当の方がこまめに顔を出してくれるので助かります。細かいメンテナンスやケアがあって家は長持ちするんですから」との評もある。

既に記述したようにMT福田は住民協定が結ばれ、住民同士が協力しあう形のまちづくりが期待される。Aさんの場合も、これからは住民が誇りに思えるような四季の花咲く庭造りに取組みたいと希望を述べている。

現在、MT福田の取組みとほぼ同じスタイルで、JA香川経済連の指導のもと取組んでいるのが、高松市より西南の飯山町で行われている定期借地権付住宅(分譲)である。高松市よりも地価が安い地域での試みということ、今秋実験的に四区画を売り出す予定である。

付近にはブドウのハウスが建ち並び、環境には恵まれた地区であるため、家庭菜園を付加価値とした住宅への試みを検討中である。一般的に所有権のある持ち家志向が強いと

いわゆる地方にあって、定期借地権付住宅のユーザーが増加してきたことは、新たな展望を示しているものと思われる。このような中で、香川県では土地所有者が定期借地権付住宅の用地となる農地を提供すること、入居を希望するユーザーとの整合性、いわゆる需給バランスを保つことが課題となっている。

所有形態にこだわらないユーザーが増える中で、土地所有者側では土地の有効活用方法としては五〇年という期間の長さや借地への抵抗感が抜けきれていないという。一般的に五〇年という期間の長さは、二〜三代先までの相続を考えた場合、不安定な社会情勢では、結果的に不安材料を子孫に残すだけであり、時代が読めない時代に無理をしてまで資産活用をすべきではない、という考えがあるためという。

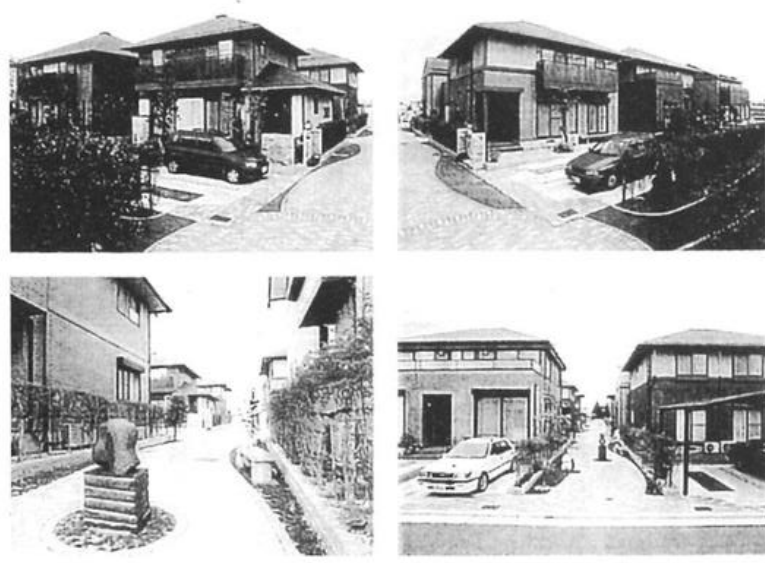
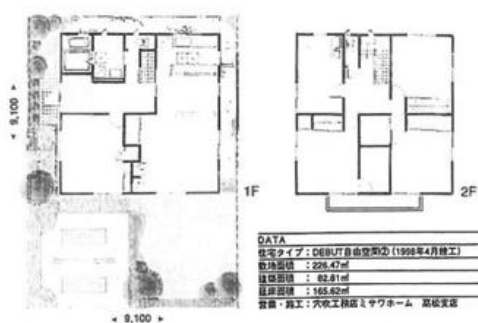
これに対して、J A香川経済連では、定期借地権付住宅による資産活用の効果を普及させるとともに、定借ユーザーのニーズを取りこぼさないよう情報交換にも努めて行きたいとしている。

記事の取りまとめに際し、J A香川経済連施設住宅事業部住宅課長谷正典氏、株式会社穴吹工務店ミサワホーム営業部定借事業部次長赤壁克二氏にご協力いただきました。お礼申し上げます。

**ひとつの美しい街として
設計されているのに
魅力を感じました。**

M. T. 福田お住まいの
S. A. 様

お互いのプライバシーが充分保てる広々とした敷地。たくさんの樹木がアクセントになったゆとりあるエントランス。そして統一感を計りながらも、各々に個性をもたせた建物。ゆとりと緑に囲まれた心地よいコミュニティ、すべてが贅沢にレイアウトされた区画割に満足しています。



アドバイザーから 一言

地域社会の資産として 農地の活用を



株式会社日本設計
都市計画本部/部長
高木 明

プロフィール

1942年大阪市生まれ、1978年大阪市立大学大学院修士課程修了、同年より株式会社日本設計入社。現在に至る。入社当時より日本設計都市計画部の結成に参加、1981年より、神戸、尼崎市、宝塚市等のニュータウン開発、市街地整備、マスタープラン、都市景観形成、住宅供給計画、街づくり等に從事する。一級建築士。

農地の宅地化に対する 動向について

これまでの都市農地の宅地化は、農地の所有者等が宅地として供給するための方策を中心として考えることであり、供給側の視点に立ってどのようにすれば供給できるかという考え方に重み付けがあったように思われる。言い換えれば、宅地需要、住宅需要が多く見込める時代においては、土地所有者がどれだけ気持ちよく納得の上で農地を宅地として、または住宅として供給できるかであったといえる。

しかし、経済活動におけるいわゆるバブルの崩壊や住宅需要に対する宅地・住宅需要の

減退等により、都市農地の宅地化に幾つかの問題点を提起していると思われる現象が散見できるようになってきた。すなわち供給しきれなくなるのではなく、売れるための条件が厳しく求められ、条件に合ったもののみ受け入れられるという現象が見られるようになってきているといえる。

具体的には、「宅地需要の緩和」といわれつつある状況において、いろいろ問題があるものの、住宅ストックが総世帯数を上まわり、一五%近い空き家を持つように成った状況において、住宅の「資産」としての評価と「住む器」としての評価をシビアに行う必要が生じてきているといえる。加えて、個人や家族のライフスタイル、生活スタイルの変

化等に対応した宅地・住宅需要に適切にこたえていくという、いわゆる住宅の市場性の重視が重要となりつつあるといえる。

一方、住宅・住環境水準についても改善されつつあるものの、第七期住宅建設五カ年計画（平成八年度～一二年度）では、誘導居住水準では、四人世帯の共同住宅で九一㎡、一戸建て一二三㎡を、平成一二年度末までに全国で半数の世帯が確保できることを目標としている等、既存住宅ストックの改善を目指し、この五年間で七三〇万戸の住宅建設をめざしていることも事実である。

加えて、「理想の居住地域へ転居するための条件」を「これからの国土づくりに関する世論調査」（平成八年実施）から見ると、利便性、住宅、高齢者施設、就業機会に次いで、教育環境、自然とのふれあい、生活環境施設等が求められている。これらの動向は、宅地・住宅供給においても合わせて考えるべき点であろう。

農地の宅地化の問題点

農地の宅地化は、土地については区画整理事業等を中心として面的都市基盤施設整備に合わせて適切な宅地化を行い、組織については関係権利者による組合が行うことであった。しかし、宅地・住宅需要の緩和にあわせ、これらの事業に対する宅地・住宅における市場性への対応と農地所有者の個人の意向との間においてギャップが生じている。

これまで宅地・住宅需要が旺盛であった頃は、必要な経費を掛け、積み上げた地代で売

却等が可能であったり、売り主や貸主の意向等が大きく反映することが可能であったといえ、いわゆる売り手市場であった。

しかし今後、宅地・住宅供給における市場性の高まりは、これらに競争力や差別化を求める動きとなっているのに対し、農地等の所有者にそのような考え方が浸透しているかどうか大きな問題点であり、事業手法と共に事業主体についても買い手市場への対応が求められつつあるということである。

このような動向に対し、地代等を安く抑えるために大きな基盤整備費は掛けたくないとか、土地利用の自由度を最大限確保しておきたいとかの動きがあり、時代背景等に違いがあるものの、木造密集住宅地の形成に通じる問題点が生じつつあることも予測される。

もう一度考えたい「社会ストックとしての宅地・住宅」

住宅の社会ストックとしての評価は、住機能面だけでなく地域社会の環境、景観形成等において大きな比重を占めていることは間違いない事実であり、これまでの経済活動の中で、個人、企業等の利潤追求の合わせて建設・除却を繰り返していたのに対し、資源の有効活用、環境に優しく、リサイクル資源の活用等の問題を総合的に解決するには、風雪に耐える住宅を作り、長く大切に使うという姿勢が必要となる。

当然そこでは、地域社会における活力ある人口の維持を前提に適切な住み替えを支える等の問題点を考える必要がある。このように

考え方を踏まえ宅地・住宅等について建設省では「住宅マスタープラン」の策定を促進し、地域特性に合わせた住宅整備、住宅対策を求めている。農地の宅地化においてもこの様な考え方が必要であり、土地の所有者だけの問題とするのではなく街づくり、地域づくりの一貫として宅地化を図るべきである。

一方、住宅宅地審議会宅地部会のワーキンググループの検討においても「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」の中間まとめにおいて、中長期的課題として対応すべきテーマとして以下の点を挙げている。

- ① 立地ニーズへの対応―職住近接の実現―
- ② 宅地まわりの環境の向上
- ③ アフォーダブルな負担
- ④ 住み替え促進―所有から利用へ―
- ⑤ 社会ニーズへの対応―環境負荷の軽減、安全性の向上、地域の街づくり計画との連携―

この様な視点は、農地の宅地化においても欠く事ができないといえよう。

街づくりと一体となった農地の宅地化の促進

宅地・住宅の供給において、二一世紀社会をより豊かに、実りあるものとするためには、市場性のみならず社会ストックとしての位置づけを改めて再確認し、地域社会の中で役割分担を明確にし、街づくりと一体となっていく必要がある。

特に市街地と農地が混在する地域において

は、農地単独の宅地化困難性が見られることに対し、農地の宅地化における住宅地利用に固定するのではなく、菜園、緑地等への利用、市民生活支援機能の整備用地への利用等、転用の可能性を広げることとなる。また、地域での住宅供給を位置づけたり調整することにより入居者の把握や入居保証につながる可能性を生み出すこととなる。

さらに、区画整理事業の困難さを街づくりと一体化することにより、地区計画制度の活用等により面的整備手法における事業手法の多様性を確保することが可能となると共に、事業主体の多様性を確保することにより事業化を促進すると共に事業の進捗を早めることとなる。

農地の宅地化における街づくりとの一体化のためには、農地所有者のこれまでの農地に対する考え方を地域社会の資産として、農地を活用するという方向に切り換えてもらう必要がある。その中であくまで個人の自由裁量にゆだねるというのではなく、地域社会の中で適切な利用を行い、適切な利潤を上げるという方向である。このためには、地方自治体と一体的に行う「街づくり会社」を組織し、公共と個人の間立ち、地域の街づくりを積極的に行うことが望ましい。そこに農地所有者も参画してもらったことが好ましいといえる。

総住宅数が総世帯数を589万上回る 定期借地権等の居住は約3万世帯 平成10年住宅・土地統計調査の速報

1999年6月

総務庁

総務庁は六月二十八日、平成一〇年住宅・土地統計調査の速報を公表した。住宅数の伸びが世帯数の伸びを上回り空き家率が増加している。また、今回初めて「定期借地権など」が約三万世帯との調査結果を出した。速報の概要は次の通り。

- 一、平成一〇年一〇月一日現在での全国の総住宅数は五、〇二二万戸、総世帯数は四、四三三万となっており、住宅が世帯数を五八九万戸も上回っている。これは前回調査時の平成五年から五年間で総住宅数は四三三万戸、九・五％増加したのに対し、総世帯数は三一七万世帯、七・七％増加にとどまったため。三大都市圏では二、五七五万戸で全体の五一・三％を占めている。
- 二、総住宅数五、〇二二万戸のうち住んでいるのは四、三八九万戸で八七・四％、空き家は五七六万戸となり総住宅数に占める割合

(空き家率)は一・五％と前回の九・八％より一・七ポイント増加した。

- 三、居住世帯のある住宅四、三八九万戸の内、一戸建ては二、五二八万戸で住宅全体の五七・六％、長屋建て一九五万戸、四・四％、共同住宅は一、六四六万戸で三七・五％。五年時に比べ戸建てが四・七％増に対し共同住宅は一五・四％と大幅に増加した。共同住宅はとくに六階建て以上が三七・八％も増加し中高層化が進行した。また大都市圏で増えた。

- 四、住宅の不燃化が進み、防火木造は一、四六二万戸で住宅全体の三三・三％、鉄骨・鉄筋コンクリートが一、四三二万戸、三二・六％、木造は一、三三三万戸で三一・一％となった。五年に比べ木造のみ減少した。
- 五、持ち家は二、六四八万戸で、持ち家住宅率は六〇・三％、借家が一、六六九万戸で三八・〇％となった。持ち家は五年の五九・八％よりわずかが上昇した。三大都市圏の持ち家は五四・七％でそれ以外の六六・二％に比べ一・五ポイントも差がある。

- 六、居住専用の住宅の延べ面積は九〇・六一㎡で五年間で二・二三㎡増加した。持ち家は一二一・〇八㎡であるのに対し借家は四四・四〇㎡と持ち家の半分以上。また三大都市圏は全国平均より小さい。
- 敷地面積では、戸建て持ち家が二〇〇㎡以上で五二・九％あるのに対し、借家は一〇〇㎡未満が五四・三％と半数を越す。
- 一方、現住敷地を所有地と借地に分け

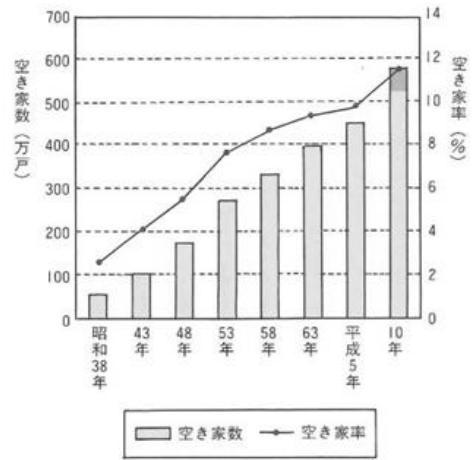
て見ると、所有地居住世帯が二、四六八万で九二・九％、借地居住が七・一％となっている。この借地居住のうち、「一般の借地権」居住が一八四・三万世帯で六・九％(借地全体の九八・三％)、「定期借地権など」が三・二万で〇・二％(同一・七％)となっている。なお、定期借地権についての公的な調査は今回が初めて。

- 七、持ち家世帯率は六〇・〇％で、家計を支える者の年齢階級別では二五～二九歳で一・七％と低いが、三〇～三四歳が二九・〇％、三五～三九歳が四八・六％、四〇～四四歳が六二・四％と上昇し、六〇歳以上で八割に達する。しかし五年に比較すると二五歳未満と六五歳以上が上昇しただけで他の年齢階級では持ち家世帯率が低下した。

- 八、高齢者のためのバリアフリー対応として、階段に手すりがある住宅は一八・七％、浴室が八・七％、便所八・一％となっている。八年以降に建築された住宅では、住宅内に手すりがあるのが四四・二％(階段二九・一％、浴室三〇・〇％、便所一八・二％)のほか、またぎやすい浴槽三五・一％、廊下など車椅子で通行可能二五・六％あり、最近新築された住宅ほど高齢者対応が多くなっている。共同住宅では高齢者がいる主世帯の一〇・六％が高齢者対応型共同住宅に居住している。

- 九、最低居住水準以上の世帯の割合は五年から〇・三ポイント上昇して九二・三％に達し誘導居住水準以上の世帯の割合は五・三

空き家数及び空き家率の推移—全国
(昭和38年～平成10年)



ポイント上昇して四六・四％と五割に近くなった。しかし誘導居住水準以上の住宅は持ち家で五八・一％あるのに対し、借家の場合は二九・八％と低く、二八・三ポイントの大きな差がある。

また、三大都市圏全体の最低居住水準以上の世帯割合は八九・六％、誘導居住水準以上は四〇・七％で、ともに全国平均より低い。(最低居住水準は全国すべての世帯が確保すべき水準で、夫婦と中学生(女)小学生(男)の四人世帯で延べ五〇㎡、居住室一九・五畳、誘導居住水準(都市型)は九一㎡、三六畳が必要としている)。

JA全中と「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会は七月一、二の両日、岡山県で平成十一年度「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会(写真)を開き、全国からJA役員ら二一〇人が参加した。大会では農と住の調和した快適なまちづくりへの取り組みや組合員の資産を守るための相続・土地活用相談体制の強化などを確認した。

大会第一部の現地検討会では、定期借地権を活用した「倉敷チボリ公園」と「牧山クラインガルテン」「岡山市牟佐農住組合」の三か所を視察した。チボリ公園は敷地二haのテーマパークで平成九年にオープンした。牧山クラインガルデンは岡山市が平成八年に郊外型市民農園としてオープンした。七・一haと全国有数の大きさで、JA岡山が管理運営している。岡山市牟佐農住組合は県の第一号で、一・五六haの区画整理事業を実施して

「農と住の調和したまちづくり推進全国大会」
JAグループが岡山県で210人参加して開く

1999年7月1～2日

JA全中
「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会



る。

二日目の本大会では最初に今井和男JA兵庫中央会会長(推進本部委員会委員)が「JAは今まで以上に相談・指導機能を発揮しなければならぬ」と開会あいさつ。地域のJA岡山中央会の岡毅会長は「農住組合などJAの面的な取り組みを進めたい」と述べた。来賓あいさつは地元石井正弘岡山県知事、

国土庁の生田長人土地局長、建設省の大竹重幸宅地企画調査室長、中国四国農政局の大友益郎農政部長がそれぞれ行った。

主催のJA全中からは都市計画制度の見直し検討の動きや農振法改正法案、優良田園住宅の動向など情勢報告を行い、農のあるまちづくりの観点からの取り組みの強化や、高齢化に対応した事業方式の確立、地価下落局面の対応、地方圏での取り組み方策など提起した。

実践報告ではJA岡山市高松の三垣正博生活関連事業部長が、同JAで活発に行っている相談活動や県内第二号の農住組合事業によるまちづくりなど報告した。次いで㈱ニッセイ基礎研究所の白石真澄主任研究員が「生活者の視点からみたこれからのまちづくり」について講演し、とくにバリアフリーの必要性を強調した。

記念講演は大阪府立大学の増田昇教授が「都市農村共生圏域からみたまちづくりの方向性」のテーマで行い、都市農業の持つ多面的な機能等を生かしたまちづくりの重要性を強調した。

最後に加藤源蔵JA全中副会長が閉会のあいさつを行った。

住宅・社会資本の新たな整備を 平成11年版建設白書を発表

1999年7月13日

建設省

建設省は七月二三日、平成十一年版「国土建設の現況」(建設白書)を公表した。今回は「人口の動きから見た住宅・社会資本」を特集し、今後人口が減少し、少子化が進む時代にあっても豊かな生活が実感できるよう住宅・社会資本の整備が必要としている。要旨は次の通り。

1. 戦後の住宅・社会資本形成の軌跡

・わが国人口は戦後約一・六倍に増加、GDPは約一〇倍に拡大した。ちなみに一九五五年を一〇〇としたGDPは日本が一〇一七・六に対しイギリスが二六七・六、フランスが四七三・一である。このわが国経済の高度成長は、生産年齢層のシェアが継続的に拡大したことが大きく貢献した。同時に大都市圏への人口移動集中が進み、供給面・需要面の高度成長を創出した。

・この間の住宅・社会資本については民間

資本追随、大都市圏優先となった上、産業基盤を重点に投資・整備された。

・このため残された課題は①高度成長期を中心とした人口移動が過疎過密問題を引き起こし、現在もさまざまな形で顕在化している②急速に整備された住宅・社会資本の中には、その後の社会情勢の変化等にうまく対応できていないものもある③大量生産・大量消費の生活様式により環境に大きな負荷をかけている。

2. 今後の人口動向と関連する動き

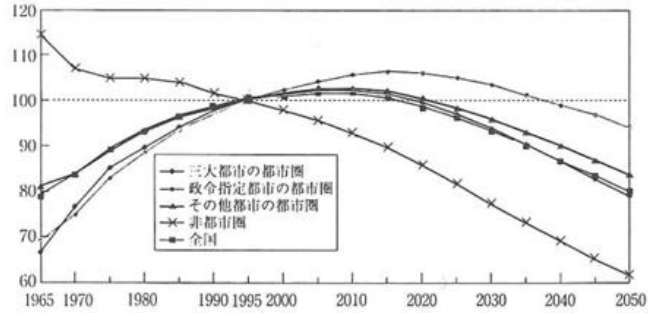
・世界人口は今後も圧倒的に増加するが、日本の人口は逆に地域的な偏在を伴いながらも減少に向かう。このため日本への人口流入圧力が高まる可能性がある。

・これまでの趨勢を前提にすると、全国の人口減少パターンと異なり、政令指定都市の都市圏では当分の間増加するが、非都市圏では急速に減少(広大な過疎)する。また高齢者が三大都市圏の周辺部に結果的に集中(静かなる集中)が予測される。

・一方、高齢化による従属人口割合が増加する。しかし高齢者や女性の就業が拡大しても労働力人口は減少する。当面は世帯数が増加、世帯規模は縮小し、単身高齢世帯は増大する。

・交流人口は近年、自由時間の増大や消費水準が向上する以上に、一人当たりの移動量が人口減少地域を含めて増大している。とくに自動車による移動人員の増加が大きな要因になっている。

都市圏グループ別人口指数の推移 (1995年=100)



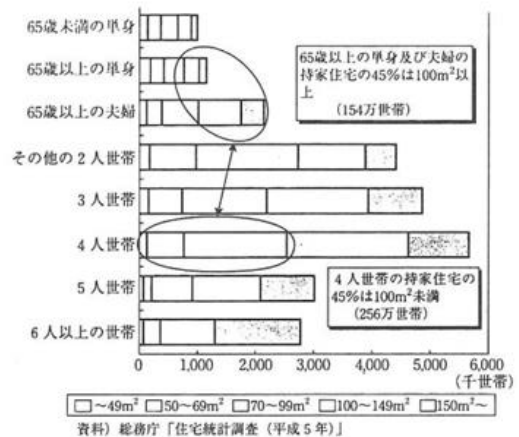
参考) 代表的な都市圏の人口ピーク時期
 : 大都市圏の都市圏計(2010年): 東京都市圏(2010年)、大阪都市圏(2000年)、名古屋都市圏(2010年)
 政令指定都市の都市圏計(2015年): 札幌都市圏(2025年)、仙台都市圏(2025年)、広島都市圏(2010年)
 広島都市圏(2010年)、福岡都市圏(2045年)
 その他都市圏の都市圏計(2010年)
 資料) 建設省

3. 人口減少の社会・経済・地域への影響

・人口減少はマイナスイメージでとらえられるが、プラス面の可能性もある。まず環境問題では循環型社会経済の早期構築と関連技術や文化の海外移転が必要になっている。例えば人口減少県でも電灯消費量は増加しているほか、人口密度が低い地域ほど自動車依存度が大きい。

・地域や家族のあり方が変わる中で、これまでの生活慣行とのミスマッチが生じ、とくに孤立する高齢者世帯にとってはトラブル増加対策など生活支援が必要である。

持家住宅ストックと居住者のミスマッチ (世帯類型別持家住宅の延床面積分布)



・統計上でできる一人当たりの住宅・社会資本量の増大は、余裕がある場所と需要の場所のミスマッチ、機能低下による質的ミスマッチなどがある。例えば持ち家住宅ストックと居住者のミスマッチである。これらの対策では需給を結び付ける市場の整備によって情報のミスマッチを解消することが必要である。

・経済面では高齢者等の能力を生かす、貯蓄の効果的な資本投資、技術進歩を生かした社会資本の充実、ボランティア活動などを通じた地域循環型経済の推進など重要。とくに三大都市圏周辺部の「静かなる集中」はこれまでの子育て世帯向けの施設機能から、高齢者等が安心して自由時間を過ごせる施設機能への変革が必要となる。また非都市圏の人口分散化にはサービス非効率化に対応するロジスティクスの効率化、コミュニティー対策の

交流の深化、耕作放棄地の土地活用など課題となっている。

4. 新たな展望と住宅・社会資本の役割

・今後、個人の活動が量的・質的に拡大していく可能性がある。それには高齢者や女性等を含めてすべての人々の多様な活動を拡大する。定住人口の定着だけではなく多面的に活動する交流人口による活性化。時間を有意義に過ごす消費やサービスを重視する。中でも住宅・社会資本の役割は人口減少の緩和、子育てのための住居や生活環境を整備する等、四点をあげている。

- ① 少子化対策への取り組み(子育てに適したファミリー向け住宅や遊び場のある住居や環境を整備する)
- ② 住宅・社会資本の機能の再編成(共通して活用できるよう舟運機能の展開、一般道路と高速道路間の渋滞情報の共有化など)
- ③ 都市の集積による活力の維持と都市の魅力(定住者に都市の新たな魅力を提供する。例えば会社組織に代わって生活や活動の拠り所となる小集団などの重層的なネットワークの母体づくり、起業が育つ装置づくり、国際交流の場など)
- ④ 循環型社会の構築と交流の拡大(環境や資源エネルギーの制約、従来型のコミュニティーの解体等から活動基盤を保全する。例えば未利用エネルギーの循環的利用ができるコンパクトなまちづくり、美しく安全な魅力ある交流拠点の整備など)。

国民と企業の土地への意識を探る 平成11年版の土地白書を発表

1999年6月

国土庁

国土庁は六月、平成一〇年度の「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）を公表した。今回の白書は第五章で国民及び企業の土地に関する意識の動向について、独自の調査結果をもとに分析、特集している。概要は次の通り。

- 一、最近の土地を取り巻く状況の変化と課題
- ① わが国の土地を取り巻く状況は、景気の低迷等の経済状況を反映して地価の下落、取引の減少で、土地市場は構造的に変化し、買い手市場になっている。このため土地の有する収益力が重視され、有効利用を促進することが重要な課題となっている。
 - ② 土地の有効利用には大都市の場合、木造密集市街地や工場跡地等の有効利用が課題となっており、今後、基盤整備と狭小敷地の対策に取り組むことが必要。一

方、地方では中心市街地の空洞化対策、都市的土地利用と農業的土地利用の調整、耕作放棄地対策等、地域活性化への取り組みが必要である。

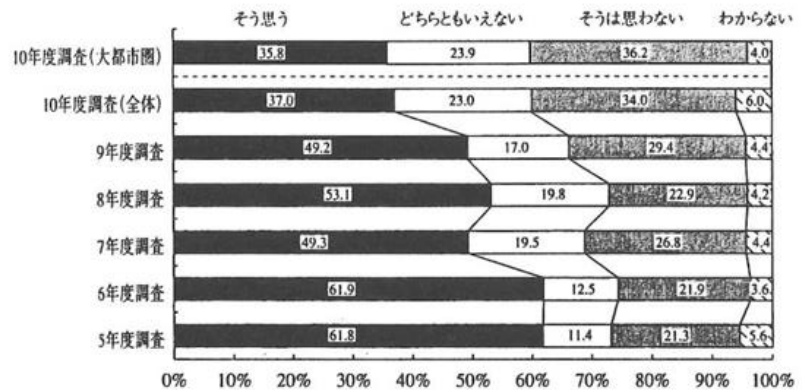
- ③ 土地の有効利用を進めるためには土地市場の条件整備も不可欠。このため収益重視の評価手法の確立、土地情報の開示、低・未利用地の利用等が必要である。

二、国民及び企業の土地に関する意識の動向

国土庁は平成一一年一月、「土地問題に関する国民の意識調査」を全国の二〇歳以上の三、〇〇〇人を対象に実施（回収率七一・一％）、また「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」を九、〇〇〇社を対象に実施（回収率三四・八％）した。さらに二月「都心居住の実態に関する調査」を東京都区部のマンション購入者三、〇〇〇人を対象に実施した（回答率三一・〇％）。以下は主な調査結果である。

- ① 国民の土地資産の有利性に関する意識
「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると考えるか」については、「そう思う」が前回調査より一二・二ポイント減少して三七・七％、「そうは思わない」が三四・〇％となり、両者はかなり近接した。
- ② 土地の所有については、住居の「土地・建物とも所有したい」が八三・二％といぜん高く、持ち家志向が強い。その理由では「所有していれば自由に使える、安心だから」が一・九％と最も多い。
- ③ 企業の土地資産に関する意識について

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土庁「土地問題に関する国民の意識調査」（平成10年度、平成9年度、平成8年度、平成7年度、平成6年度）、総理府「土地問題に関する世論調査（平成6年2月実施）」（平成6年2月実施）」（平成5年度）

- ④ 企業の土地・建物の所有と利用の意識については「所有が有利」とする割合と「借地・賃借が有利」とする割合が共に四二・九％となった。所有が有利とする理由では「自由に活用できる」（六八・八％）が最も多い。借地・賃借が有利とする理由では「事業所の進出・撤退が柔

軟に行えるため」(五八・五%)が多
く、土地に関するコスト意識が強まっ
てきている。

⑤ 国民の居住に関する意識では、まず現
在の居住に不満がある人が五〇・八%、
とくに不満はないが四八・九%となっ
ており、大都市圏やとくに都区部で不満が
多い。不満の内容では「住宅が狭かつた
り、部屋数が少ない」「住まいが老朽化」
「交通の便が悪かったり、公共施設整備
が遅れている」が目立っている。また持
ち家より借家に不満が多いのも特徴。

⑥ 住居の住み替えを考える理由では、
トップが「狭かったり、部屋数が少な
い」(一九・〇%)で、次いで持ち家へ
の住み替え(二六・五%)、転勤・転職
(二七・三%)となっており、環境や利
便性より、ライフサイクルに伴う場合が
目立っている。

⑦ 都区部に居住していたのに最近マン
ションを購入して住み替えた人の不満を
聞くと、購入前は建物が狭かったり、家
賃や駐車場料が高いほか、日当たりが
悪かったり、騒音が多いなど環境面でも
不満が高い。ところが、マンション購入
後も依然として「家賃、駐車場代などが
高い」との不満が三三・九%もあり、眺
望や日当たりといった環境への不満割合
も高い。このため広さについては改善さ
れてきているものの、住環境への不満は
解消されていないことがわかり、良質な
住宅供給の促進が必要となっている。

都市農地の利用意向を調査 約8割が面整備に協力的

東京都農住開発協会

J A東京グループは平成六年度からJA面
整備特別対策運動を展開、「農と住の調和し
たまちづくり」に取り組んでおり、一〇年度
までに四九地区で土地利用基本構想を策定し
た。そこで東京都農住開発協会はこのほど、
四九地区から無作為に二三地区を抽出し、農
家の土地利用意向調査を実施した結果、一六
七人から回答があった。その集計結果の概要
は次の通り。

◇家族構成と後継者 「夫婦と子供夫婦と
孫」が五五世帯で最も多く三二・九%。次い
で「夫婦と子供」四四世帯、二六・三%、
「夫婦と親と子供」三一三世帯、一八・六%。
農業後継者については「現在いる」「継が
せる予定」「継がせたい意向」の合計が九二
世帯、五五・二%だったが、「自分の代で止
めたい」も四六世帯、二七・五%あった。

◇所得の内訳 「農外収入の方が多い」九
三世帯、五五・七%が最も多く、次いで「農

業所得がほとんどない」が四七世帯、二八・
一%ある。「農業所得のみ」は一二世帯、七
・二%だけで、八五%以上が農業外収入に依
存している。

◇不動産所得の有無 「ある」が一二〇世
帯、七一・九%で、「ない」の四〇世帯、二
四・〇%を大きく上回っている。

◇生産緑地の選択理由(所有者のみ複数回
答) 生産緑地を選択した理由では「農地並
み課税だから」が八〇世帯、三三・五%、
「相続税納税猶予の特例が適用されるから」
四四世帯、一八・四%、「農業を続けたいか
ら」四三世帯、一八・〇%が上位。しかし
「道路に接していない」「土地の形状が悪
い」ため選択したのが三〇世帯、一二・六%
もあった。

◇将来の農業経営 「一〇年程度は現状の
農業を維持する」が九七世帯、五八・一%と
五割以上だが、その後については「維持また
は拡大」の三三世帯、一九・八%と、「縮小
する」六四世帯、三八・三%に分かれてい
る。反対に「一〇年以内に縮小」「五年以内
に縮小」がそれぞれ二四世帯、一四・四%、
二二世帯、一三・二%ある。

◇宅地化農地の利用計画(複数回答) 「当
面は農業を続け、相続対策用地にしたい」が
六三世帯、三四・四%、「具体的には考えて
いない」が四二世帯、二三・〇%。「アパー
ト等に利用したい」は二一世帯で一〇%程度
にとどまっている。

◇区画整理に対する考え 「協力する」「条
件付きで協力する」が合計が三三七世帯もあ
り、八割以上が面整備に協力的あるいは生活
設計の選択肢の一つとして考えている。

Information

インフォメーション

定借協議会が十一年度総会

定期借地権普及促進協議会は五月二〇日（木）、東京・新宿の東京厚生年金会館で平成十一年度総会（写真）を開き、一〇年度事業報告・収支決算を承認、十一年度事業計画・収支予算を可決した。第六回にあたる同総会は、会長の安藝哲郎東急不動産㈱社長が挨拶をした後、議長に同氏を選び、下記の四議案を審議した結果、いずれも原案通り可決・承認した。総会後の懇親会では、安藝会長が挨拶、続いて来賓の木下博夫建設省建設経済局長、塩島高雄国土庁土地局土地政策課長の祝辞の後、世話人の石井正勝東京建物㈱相談役の発声で乾杯、懇談した。



議案書

- 第一号議案 平成一〇年度事業報告
- 第二号議案 平成一〇年度収支決算
- 第三号議案 平成十一年度事業計画
- 第四号議案 平成十一年度収支予算

都市農地活用アドバイザー研究会の開催結果内容

項目	首都圏	中部圏・近畿圏
開催日	平成11年6月30日（水）	平成11年7月8日（木）
会場	グランドヒル市ヶ谷	新大阪シティプラザ
議題	1. 市街化区域内農地に関する最近の施策について（建設省） 2. 市街化区域内農地関連予算について（国土庁） 3. 都市農地の現状とアドバイザーの活動状況について（センター） 4. 意見交換 ①地下下落時代の面整備への誘導方策について ②都市農地を活用したまちづくりの状況と見通しについて	
参加者	30名	18名

都市農地活用 アドバイザー研究会開く

当センターでは次の表の通り、平成十一年度アドバイザー研究会を開きました。当センターには、都市農地活用アドバイザーとして現在八十名（首都圏四十七名、中

平成11年度 『まちづくり研修会—「農」のあるまちづくり—』実施結果

	首都圏会場	中部・近畿圏会場	合 計	
開 催 日	7月23日(金)	7月28日(水)		
開 催 場 所	東京厚生年金会館 3階 葵 新宿区新宿5-3-1	たかつカーデン 8階 たかつ「東」 大阪市天王寺区高津 町7-11		
カリキュラム	1 講 演：「農」のあるまちづくり 武蔵大学経済学部教授 後藤 光蔵 氏 2 事例1：「農」を生かした土地地区画整 理事業等について 日野市 まちづくり推進部 部長 堀之内和信 氏 3 事例2：大阪府が進める「都市緑農区 事業について」 大阪府 環境農林水産部 参事 南 敏次 氏			
参 加 者 数	90名	60名	154名	
内 訳	公共団体	55名	38名	93名
	J A	20名	15名	35名
	そ の 他	15名	7名	22名

部圏十三名、近畿圏二十名)の登録者があり
ます。アドバイザーは、農地所有者に対する
資産管理の勉強会及び、地方公共団体やJA
職員が行う農地所有者との勉強会また説明会
で助言を行い、まちづくりの機運醸成に「尽
力いただいております。

「まちづくり研修会—「農」の
あるまちづくり—」を首都圏、
中部・近畿圏で開く
当センターでは、近年ますます関心の高ま
っている、都市農地の多面的機能(新鮮な農
産物の周辺住民への提供を含めた農業生産、

センター刊行物のご案内

「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
を発行しています。形態はA4版約120ページ、価格は1,500円です。

計画的なまちづくりの手引きとして是非ご利用ください。

●お問合せは、当センター 電話 03 (3225) 4423 (代)

景観・環境保全・防災及び地球的環境負荷の
減少等)を活用したまちづくりの考え、先進
事例を紹介するため上記研修会を首都圏では
7月23日(金)、中部・近畿圏では7月28日
(水)開き、合計で154名が出席、好評を博し
ました。
実施内容は上表のとおりです。

編集後記

私の住まいのある千葉県某所は、JRの主要ターミナル駅近辺にもかかわらず広大な農地(市街化調整区域)がひろがっている珍しい光景のあるところである。

駅前の商業地域にある地上10階にある私の住まい(賃貸マンション)から見渡すと、足元には住宅地があり、その向こうに広大に農地があり、その先にまた住宅地、さらに臨海部のマンション群、そして工業地帯の煙突群、東京湾とつながっている。農地に必要最小限めぐらされてい多農道は、郷里ののどかな田舎道を彷彿させるものである。そこは子供たちの

通学路となっており、自然とふれあえる場所となっている。

都市における農と住の調和とは?農地が公園や防災のためのオープンスペースとして機能することを期待するだけでなく、道路や公園等の都市基盤整備が行われた後でも、さらに地域の付加価値を創造するような農地が存在することが望まれるところである。

それは、自然とふれあえる貴重な場所として、市民に安らぎを与えるものであり、周辺に遊歩道がめぐられるなど市民に開放された空間とされることのほか、芋掘りや田植え体験など農業を営む方々と都市住民との交流が行われるような空間。そうすれば、そこで育つ子供たちにとって、将来ふるさととして思い出されるような魅力あるものとなるだろう。(M.N)

ここ数ヶ月でいくつかの農地を宅地化した現場を見させてもらう機会があった。しかし、計画的に宅地化されて

いるかという点、やっぱりそうでもないみたい。やはり周辺の宅地化の波に押されてからでは、なかなかきれいな街区を形成することは難しい。それに加えて、今後の市街化区域農地の宅地化強化には理由がない。世帯増がそれほど多く見込めない中で、まだまだ宅地化を推進する必要があるのか。もはや供給する賃貸住宅には空き家率の増加が顕著に表れているものもある。また、良好な都市環境に資する農地は保全すべきだという意見もある。こうした中で現在の市街化区域農地は今後どのような途を歩んでいくのだろうか。これら疑問の数々の中にも定期借地権付住宅の供給により少しは問題解決につながることもあろうが、ここにも問題があり順調に普及促進が進んでいくとは言い難い。今後も政策として強力に支援を行ったとしても、それをやるのだから、加はしても政策として支援策として効果を発揮されるのだろうか?要は政策の支援として多様なメニューの中の一環とするようにすることがまず第一歩だと最近思い始めた。今回の特集もその一つになれう。(T.O)

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 亀村 幸泰(建設省建設経済局)
委員 仲田 正徳(建設省住宅局)
大石 智弘(建設省建設経済局)
島村 知亨(国土庁土地局)
柴田 修二(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)
伊藤 悟(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
小野 俊夫
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8月29日
●発行日 1999年8月31日

ホームページ・アドレス www.tosinouti.or.jp



「JA共済の健康・介護ほっとライン」

「JA共済の健康・介護ほっとライン」は、健康や介護についての悩みごと、
気になることを看護婦や医師などが直接電話でお答えする電話相談サービスです。
全国どこからかけても無料です。

皆さまの健康づくりと介護に、お気軽にご利用ください。

赤ちゃんが
あまりミルクを
飲まないの。

毎日の食事の
バランスは
大丈夫かしら。

ウォーキングって
どうするの？

健康診断
結果のことで
教えて欲しい
のだけど…。

車いすを貸して
くれるところは。



健康・介護電話相談

フリーダイヤル シアワセイチバン コンサルタント

0120-481-536

- 利用時間** …… 月～金曜日（祝日を除く）
午前10時～午後4時
- 料金** …… 相談料、通話料ともに無料
- 相談員** …… 経験豊かな看護婦による親身な対応
- 専門相談** …… 内科医、整形外科医、理学療法士、
作業療法士、ソーシャルワーカー
（専門相談には予約が必要）

【こんな相談をお受けします】

●生活習慣病（成人病）予防や肥満など、生活全般の健康相談
●気になる症状の相談、医療機関などの情報提供
●スポーツ、体力づくりなどの相談、情報の提供
●妊娠や育児についての相談、情報の提供
●介護に関する相談、介護サービス情報の提供
●交通事故などのリハビリ相談・施設情報の提供

FAXサービス

03-3265-3811

- 利用時間** …… 午前9時～午後9時（年中無休）
- 料金** …… 情報は無料、通話料は有料
- 情報量** …… メニューは約170種類
- 操作方法** …… FAX機の受話器を取り上記番号をプッシュします。あとは音声ガイドに従いゆっくり操作すれば、必要な情報が送られてきます。

【情報内容】

●ヘルシーライフ情報 ●ヘルシークッキング情報
●介護・リハビリ情報 ●農協共済温泉保養施設情報
※情報一覧表は、情報番号1000番で引き出せます。