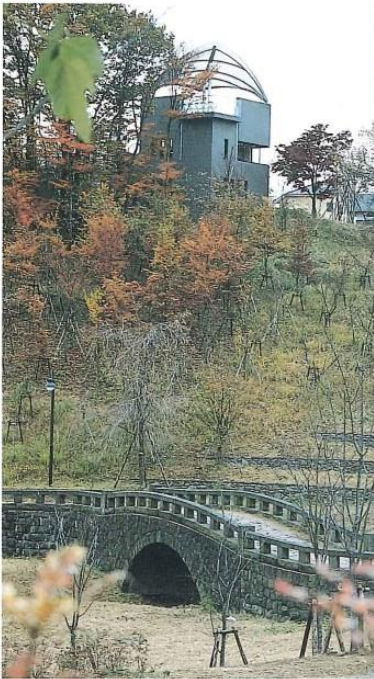


発行:(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

【特集】農地との共生をめざす都市型社会

第22号
1999.12

表紙の写真説明

八王子「みなみ野シティ」

八王子みなみ野シティは、平成9年4月に開業したJR横浜線「八王子みなみ野」駅の西側に広がる総面積394.3haの「環境共生都市」をコンセプトとしたニュータウンです。「都市の自立性の向上」と「緑豊かな自然との調和のとれた市街地の形成」を図るため、都市基盤整備公団(旧住宅・都市整備公団)が土地区画整理事業により整備しました。今年11月には第6期宅地分譲(15区画)と第6次民間建物付宅地分譲(50戸)の公開抽選が行われています。表紙写真は、住民が自然とのふれあいを求めて集う「みなみ野自然塾」の野外活動が行われている「栃谷戸公園」(左側の上・下)と戸建住宅の家並み(右側の上・下)。

Contents

| | |
|------------|---|
| 巻頭言 | 都市の農村化—「農」との共生で循環型社会を— 東京農業大学学長・地域環境科学部造園科学科/教授 進 士 五十八…………… 2 |
|------------|---|

特集 農地との共生をめざす都市型社会

| |
|--|
| ■ 欧州諸国における都市的土地利用と農業的土地利用の調整手法と実態 —ドイツ、フランス、イギリスにおける土地利用制度— (株)野村総合研究所行政システム研究部都市地域政策研究室/副主任研究員 宇 都 正 哲…………… 4 |
| ■ 優良田園住宅の取り組みと展望 建設省住宅局民間住宅課/係長 田 中 正 克……………11 |
| ■ 「みなみ野自然塾」 —環境共生都市づくりを支えるソフトシステム— 都市基盤整備公団東京支社東京西部都市整備事務所/事業調整課長 海 岸 茂 美……………14 |
| ■ 府中市小野宮農住組合の取り組みについて (株)全国農協設計農住計画部/主査 菊 池 雄 司……………19 |

●アドバイザーから一言

| |
|---|
| 個別事案での専門家の総合化を 今仲清税理士事務所/所長 今 仲 清……………25 |
|---|

●トピックス

| |
|---|
| ●「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」成立—定期借家制度が導入される—……………27 |
| ●住宅宅地審議会が住宅部会・宅地部会合同の中間報告を発表—(建設省)……………27 |
| ●市民農園は全国で6138か所—初の全市区町村アンケート調査—(農水省統計情報部)……………28 |
| ●「21世紀の住まいを考える」住宅月間中央シンポーストック・環境・市場を重視—(住宅月間実行委員会)……………30 |
| ●「都市の再構築を目指して」—総合シンポジウム開く—(都市基盤整備公団)……………31 |
| ●都市基盤整備公団が10月新発足—未来に誇れる「まちづくり」目指す—(建設省)……………32 |

| |
|-------------------|
| ●インフォメーション……………35 |
| ●豆辞典……………24, 38 |
| ●定借コーナー……………36 |

都市の農村化

—「農」との共生で循環型社会を—

東京農業大学学長・地域環境科学部造園科学科教授

進 士 五 十 八



都市の農村化・三つの共生

誤解を恐れずに言えば、これからは都市の農村化を本気で考えなければいけない時代に入っていく。

二十世紀が農村の都市化時代であったことは誰もが認めよう。しかも、都市化が環境悪化、エネルギー問題、ゴミ問題を深刻化させ、過密の弊害が人間の身も心もむしばみ、都市病理といわれる膨大な病理現象までを惹きおこしてしまったことも広く知られている。

それでも、「何とかなるのでは」と甘えて行動を起こさないひとの方が多い。下手をすると、皆んなで「ゆでガエル」になってしまっているカエルが、環境が悪化し、お湯が少しずつ熱くなっているのに、もう少しもう少しとねばり、なかなか跳び出せないで、遂には「ゆでガエル（死んでしまう）」になってしまう。だから二十一世紀は都市を「農村化」しなければいけない。もちろん、昔の農村に戻そうということではない。昔の農村の多面的な良さを戻すことで都市の諸問題を克服しようということである。

これを少し理屈っぽく言うと、「農」について「三つの共生」を發揮すべきだということになる。

農的自然との共生・そのイ

メッセージ

共生の第一は、都市と自然の共生である。即ち、都市における「農」的自然の存在、そ

の意義や機能の保全と回復を計るべきだということである。

「農」は、有機物を沢山含んだ土によって育まれる。作物も土も、生きていることに意味があるし、だからこそ「農」のある環境は人間を生かしてくれる環境だということになる。

都市化は、アスファルトで土をおおい、水も空気も落ち葉も昆虫も生きられない空間を拡げていった。私の研究「グリーン・ミニマム」では、三〇〇メートル四方を単位として五〇パーセントの自然面率が必要だという結果を導いているが、殆んどの都市では三〇パーセントもない。

都市化の下での都市農業は、高地価の中で高収益を目指さざるを得ず施設化を余儀なくされる。施設化は、農地の透水性を減少させ、都市洪水を招く。また当然、ここでは商品性の高い作目のみが栽培される。モノカルチュアが、折角の都市農地的自然を単様なものにしてしまうのだ。生物的自然の質は、多様性にある。色々な種類の動植物が生息することが好ましいのに、東京キャベツだけに特化してしまっている。

昔のように、多品目を混ぜて栽培すれば、自然生態のダイナミック・バランスが出来る。低農薬で済むのに残念である。その点、市民農園やクラインガルテンは具合よい。一人々々の市民が数坪ずつの農地に各種の作付けを試みる。結果的に多様性に富んだ土地利用になる。配置論から言えば、市街地内に農地が点在することも都市における生物的環境の多様性を促進することになる。さらには、

平地林や河川などと組み合わせられた農地の配置の方が、より自然共生として好ましい。

農的環境共生・そのイメージ

共生の第二は、環境との共生である。巨大な現代都市では、そこに住む膨大な人口がはき出すゴミ、特に生ゴミ、し尿の処理が大きな課題になっている。

生ゴミ、し尿など有機質のゴミを資源として循環すること。これが環境共生の眼目である。

江戸の二〇〇万の口にのぼる野菜が、彼らのし尿のリサイクルによって賄われたことは広く知られている。これは別に江戸だけではなく、数十年前までの日本の農村の常であった。清浄野菜の名の下で化学肥料と農薬だけに頼るようになったのは、逆にこの数十年であったともいえる。

生ゴミを家畜が食べ、その糞やし尿を発酵させ、これを大地に還元して野菜を育てる。

この循環系は、古来からの栽培農業の原理ではなかったか。いまさらゼロエミッション（廃棄物ゼロのシステム）と言わなくても、

それが農業と環境の最も基本的な共生関係であったのである。悪臭、回虫、取扱不便などを解決しながら、この共生関係を現代農業技術としてシステム化することが大事なのである。バイオマス技術をはじめ環境保全型農業を目指した技術開発が、いま着々と進みつつあることに大いに期待したいと思う。

都市人口から排出される膨大な生ゴミ、家畜を通すか、そのまま微生物の力で土として戻すかはともかく、出来るだけローカル配置

によって、発生地近くでゴミ処理や焼却灰処理を行うことが基本という近年の思想では、都市農地がその受入れ場所として極めて有効であろう。ゴミと聞くと重金属汚染までを連想してしまいが、その点は公害規制の徹底と軌を一にしながらすすめることとして、都市内で有機物を分解して、都市内で再び新鮮な野菜を生産すると同時に、その空間が都市内にオープンスペースを確保することに役立つというこのシステムは何としてでも維持されるべきだと考えたい。

「農」的地域との共生・そのイ

メージ

三つ目の共生は、都市と農的地域の共生である。私の考える「地域共生」の考え方は、異なった二つの地域が互いにその持ち味を与えあうことで、共に生き生きできることである。異質な地域の例としては、先進国と発展途上国、大都市と地方都市、都市と農村、都市と郊外農村、市街地と都市農地などがあげられる。

これまでの施策でも、都市と農村の交流として、牛一頭牧場主や棚田支援などオーナー制、産直消費者運動等がおこなわれてきたし、都心と郊外の共生事業としては、横浜市の寺家や舞岡でのふるさと村プロジェクトが成功例としてあげられる。

ここでは、都市地域における農村部の共生、市街地と都市農地の共生を考えたい。

JA東京グループが十数年前から続けている「農」のフォトコンテストは、近年模様替

えて、東京の中で残したい「農」の景観地を選ぶコンクールといった性格に発展し、既に二十数ヶ所を選んでいる。広くて多様な東京のことだから、二十三区内の市民農園から、多摩川梨のような果樹園、整然と整理された水田耕地、多摩地域の風格ある農村集落景観など実に多彩である。いずれもアスファルトとコンクリートで粧った画一的で殺風景な東京という都市景観の中、または隣に懐かしくもやさしい個性的で人間味あふれる「農」の景観が共生することの素晴らしさを直感させるものである。利便性と原風景性の共生こそ、未来永劫魅力ある東京であるための条件であることを教えているようだ。

先祖伝来の土地を守ることと営農にこだわった強固な農民精神に支えられて、東京二十三区でも、周辺区では一定の都市農地が保全されている。いままでは市民共有の貴重な緑の財産である。過密の中のやすらぎ感とほっとする防災空間。灰色の中の、緑と土の生き物空間。無機的で無表情な住宅景観に、有機的で土地の歴史と風格を感じさせる屋敷林や農家住宅。無秩序で平凡な市街地であっても、一画地の農地が存在し一軒の農家があるだけで、その土地その地域の小さな歴史と文化が醸し出される。そんな雰囲気こそ、アメニティ志向が強まる二十一世紀を象徴する環境質である。

これからは、このように市街地の都市的利便性と農地の農的雰囲気や人間性の共生が、地域共生として再評価されるべきだと思うのである。

欧州諸国における都市的土地利用と農業的土地利用の調整手法と実態

——ドイツ、フランス、イギリスにおける土地利用制度——

(株)野村総合研究所行政システム研究部都市地域政策研究室／副主任研究員

宇 都 正 哲



はじめに

我が国の都市の多くは、成長段階から成熟段階へと移ってきている。成熟社会における土地利用制度は、それぞれの国における生活文化の積み重ねを反映しているものであり、我が国においても既にそのような時期に至っていると考ええる。

本特集における海外の土地利用制度の紹介は、欧州諸国のような土地利用制度体系に我が国も移行すべきだとか、非常に良い制度があるのをこれと真似しようといった意図を持つものではなく、我が国独自の都市型社会における土地利用制度を構築する上で、参考となる視点を提供しようとするものである。

都市型社会における土地利用調整の諸問題

まず、「都市型社会」とは何であろうか？これには様々な要素が絡んでいるが、現象面で見ると、急激な都市部への人口流入とそれに伴う市街地の拡大といった現象がおさまり、都市規模が比較的安定的に推移する社会の到来といえる。さらに外的な要因として、環境問題、少子高齢化、安定経済といった社会環境変化も加わり、既成市街地の内部充実

と郊外部の秩序ある土地利用の維持といった問題が大きくクローズアップされている。

我が国でも都市型社会を迎えて、既成市街地の更新をいかにうまく図るか、また農業的土地利用をいかに維持していくか、さらにその境界にある土地をいかに計画的に利用するかといった都市的土地利用と農業的土地利用の調整課題が大きなものとなっている。

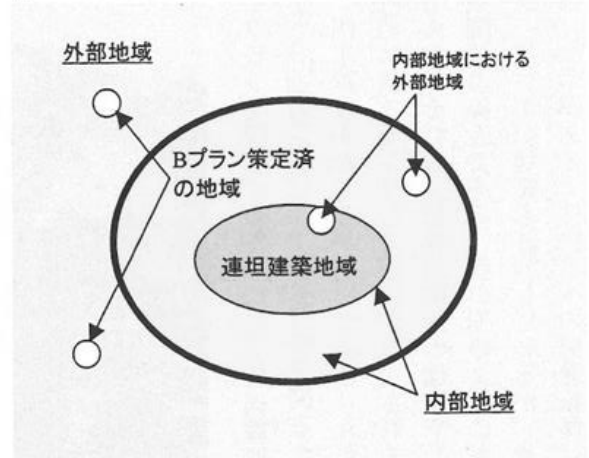
そこで、以下では欧州諸国が、既成市街地の再編と郊外部の土地利用秩序の維持、また都市的土地利用と農業的土地利用の計画的調整といった問題にどのように対応しているのか、いくつかの事例も交えて紹介したい。

ドイツにおける土地利用制度

(1) 土地利用の計画的区分

ドイツの国土は、大きく内部地域 (Innenbereich) と外部地域 (Außenbereich) に分けられている。内部地域とは、古来からの城壁内部を中心とした、いわゆる都市的な土地利用がなされている地域であり、外部地域とは、その外側に広がる農林業的な土地利用がなされている地域である。ドイツの場合、この両地域の区分は視覚的に明瞭であり、外部地域といえば農山村的な風景が広がっているところが大半である。

図1 ドイツにおける土地利用の計画的区分(概念図)



出所) 野村総合研究所

(2) 内部地域における土地利用調整

内部地域は、計画法上さらに二つの地域に分けられる。一つは連担建築地域であり、市街地として連担している地域である。連担建築地域は、旧市街地とも呼べる地域であるが、地理的に範囲が明確でない場合は、市町村が条例によってその境界線を確定できる(建設法典第三五條四項)。

連担建築地域における建築許可の要件は、「周辺環境への適合」であり、基本的には現状市街地の保全が意図されている。では、どのような適合条件のもとに建築許可が下りるのであろうか。建設法典第三四條一項による

と、「建築形式及び建築予定敷地について近隣周辺の特質に適合し、地区施設が整備されている場合に許可される」とある。すなわち、地域の街並みへの適合と地区施設の充足が条件として提示されていて、適合の程度については、許可官庁の担当者の経験や知識といった裁量がある程度働くこととなる(ただし、同条二項に裁量の範囲が無制限に拡大することを避けるため、一定の判断基準が示されている)。

もうひとつは、Bプラン(Bebauungsplan)が策定されている地域であり、これが一般的にドイツの詳細かつ厳格な土地利用を想起する典型的な地域であろう。Bプランは、上位計画であるFプラン(Flächennutzungsplan)に示された土地利用の方針を受けて策定される拘束的な土地利用計画であり、市町村(Gemeinde)の条例として定められる。Bプランには、①建物の用途やその程度(用途指定、建蔽率、容積率等)、②敷地内における建築可能な範囲(建築線、建築限界線、建築可能領域等)、③当該地区における交通用地(道路、駐車場等)の三要素がすべて規定された完全Bプラン(qualifizierter Bebauungsplan)と部分的な要素のみを定めた簡易Bプラン(einfacher Bebauungsplan)がある。既成市街地では、既存の街並みなど一定の土地利用秩序があり、都市基盤もそれな

りに整っていることから部分的な規制要素を持つ簡易Bプランが多用され、新市街地の開発においては新たに地域の秩序形成を行うため完全Bプランが多用される傾向にある。

また、東西ドイツ統一以降、柔軟な要素をもったBプランが多く登場してきている。例えば、ポツダム広場(ベルリン)の開発には事前Bプランという手法が利用された。これは建設法典第八條の規定を援用し、Fプランの改訂に先行してBプランを策定するというものである。ポツダム広場は、西ベルリンのFプランにおいて緑地の指定を受けており、開発に際してはまず、Fプランを改訂する必要があった。しかしながら、Fプランを改訂するには通常5年程度を要し、首都機能移転という国家的な事業を早急に実施するためには長すぎる期間であった。そのため、将来改訂されるであろうFプランと計画内容が適合していることを条件に特例的にBプランの事前策定が許可された。このように、近年のBプランは計画の柔軟性を確保するために様々な種類が編み出されている。

(3) 外部地域における土地利用調整

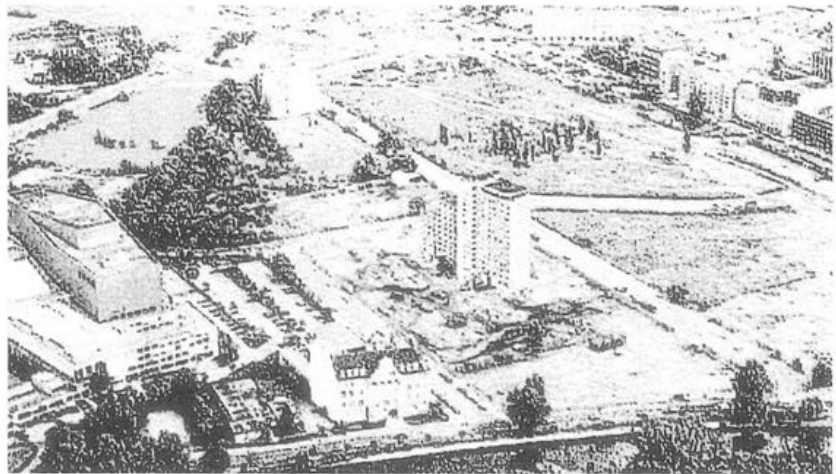
外部地域は、我が国における市街化調整区域と類似しており、原則として開発禁止である。外部地域で開発をしようとするれば、まずBプランを策定することが必要となる。新規

にBプランを策定するためには、住民参加のもとで計画案に対する合意形成を図るため三、四年程度かかるのが通例である。ただ、例外的にBプランなしで建築が許可される建物もある。それは、農林業関連の建物や公共公益関連の施設である。我が国のように農家の次三男住宅の建築も許容しているが、最大戸数に制限がある（住居用への用途転換は最大三戸、増築は二戸まで）。

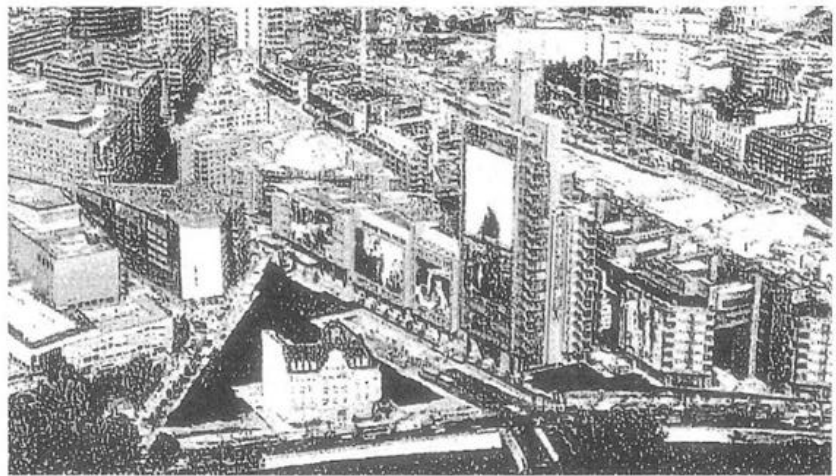
図2 ポツダム広場の建築許可



1925年 建設法典第34条 連担建築地域としての許可



1989年 建設法典第35条 外部地域としての許可



1994年 建設法典第30条 Bプラン策定による許可

出所)「平成10年度土地制度に係る基礎的詳細分析に関する調査研究」
(国土庁土地局)

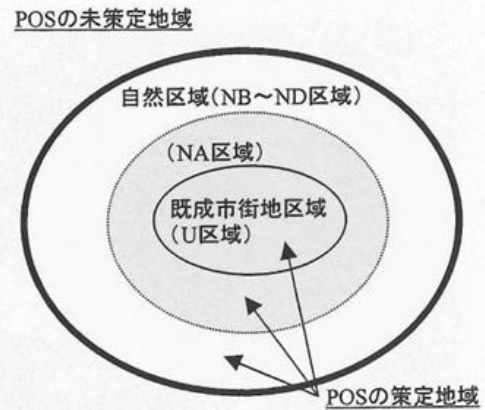
なお、外部地域という都市周辺に広がる田園風景が想起されがちであるが、内部地域の中にも外部地域がスポット的に存在する。図2にあるように一九八九年にはポツダム広場の一部は外部地域であった。ポツダム広場の歴史の変遷は、連担建築地域、外部地域、Bプランといった3つタイプの建築許可を理解するには非常に良い事例である。

フランスにおける土地利用制度

(1) 土地利用の計画的区分

フランスでは、ドイツのような内部地域や外部地域といった区分はないが、POS (Plans d'Occupation des Sols) が策定されている地域と未策定の地域に分けられる。POSとは、上位計画であるSDAU (Sché

図3 フランスにおける土地利用の計画的区分
(概念図)



出所) 野村総合研究所

ma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) に示された土地利用の方針を受けて、市町村 (Commune) ごとに定められる拘束的な土地利用計画であり、ドイツのBプランと機能的に類似している。一九九一年現在、フランスにある全市町村約三六、六〇〇のうち、一/三にあたる約一三、三九三市町村がPOSを策定しており、全人口の約三/四、国土面積の約四五%をカバーしているといわれる。POS未策定の地域とは、概ね人口五〇〇人未満の小都市のみであり、大半の都市はPOSを具備しているものと思われる。

(2) POS策定済み地域における土地利用調整

POSは、市町村全域を対象とした土地利用計画であり、既成市街地区域(U区域)と自然区域(NB~ND区域)に区分されている。既成市街地区域(U区域)は、法律上は一種類しかないが、市町村の裁量によって、より詳細な区域区分を行うことが可能である。例えば、図4(次頁)におけるパリ市(第一~四区)のPOSでは、UA区域(業務地区)、UC区域(歴史的な中心地区)、UF区域(金融地区)、UH区域(住宅地区)、UI区域(工業地区)、UL区域(緑地保存地区)、UN区域(国鉄用地)、UO区域(再開発地区)等の一四種類に細分化されている。また、それぞれの用途ごとに容積率(COS)、建ぺい率、空地率、建築意匠等の詳細な規定が設けられている。

また、将来の市街化が予想される区域については、NA区域の指定がなされ、U区域と同様にZAC(協議整備区域)の設定が可能である。ZACとは、一九六七年の「土地の方向づけに関する法律」によって創設された民活的要素の強い再開発手法であり、公民の協議方式によって限定区域内における基盤整備事業を集中的に実施するものである。ZAC区域に指定されると、具体的な整備計画であるPAZ(区域整備計画)が策定され、P

OSの効力を排除して土地利用を拘束する新たな計画となる(ただし、ZAC設定時点に従前POSの効力を継続させることを明記することもできる)。そのため、従前POSによる土地利用規制を骨抜きにする緩和型のPAZを策定したり、ZAC区域指定の可能性を広げるため恣意的にNA区域の面積を大きくとったり、民間に基盤整備の高額な負担を求めるのと引き換えに高容積の指定をしたりといった弊害もあったといわれている。このような弊害を排除するため、一九七六年の都市計画制度改革法以降には、SDや従前のPOSとの適合性が要求されるようになり、PAZ策定にも一定の制約条件が課されるようになった。

その他の自然区域(NB~ND区域)については次のような地域に指定される。NB区域とは、部分的に宅地化が進行しているが、これ以上の宅地化を抑止すべき地域である。NC区域とは、農業利用や地下資源確保のため保護されるべき地域である。ND区域とは、自然を保全すべき区域である。このようにNA区域を除いて自然区域は、基本的に市街化を抑制すべき地域となっている。

(3) POS未策定地域における土地利用調整
POSが未策定の地域においては、無制限に開発が許容されているのではなく、都市計

画全国規準（RNU）が適用される。一九八三年法で「建築可能性制限原則」が導入され、POS未策定地域における開発行為は原則として禁止となった。そのため、RNUはPOS未策定地域における開発行為をコントロールする上で重要な制度となっている。RNUは、都市計画法典の施行令部に記述されており、接道義務、自然環境への配慮、建物外観規制、上下水道への接続義務、市町村の財源に応じた公共施設負担、騒音等公害対策のための後退距離規制、緑地などの確保義務、スプロール防止規制など、多岐にわたる許可要件が記されている。開発案を申請した場合、RNUの規定に照らして不許可となるか一定の負担を条件に許可される場合もある。また、市町村はRNUの細則規定として全国規準施行要領（MARNU）を定めることもできる。

イギリスにおける土地利用制度

(1) 裁量的な計画システム

イギリスの土地利用制度は、ドイツやフランスとはかなり違った構造となっている。ドイツやフランスはどちらかというと計画重視であり、計画をもとに開発行為は許可され、土地利用調整は計画が担っていると述べている。しかし、イギリスの場合、土地利用計画

は存在するが、それが絶対的な存在ではなく、むしろ質の高い専門家の判断に基づく計画許可（Planning Permission）が重要視されているのである。それは、一九六〇年の判例（Simpson v Edinburgh Corporation 1961 SLT 17）で示された「計画許可にあたっては、地方計画庁はすべての関連する事項を考慮しなければならず、デベロップメントプランはそのうちの一つである」という見解にもとづいており、その後デベロップメントプランを重視するいくつかの通達が出されてはいるが、判例を覆すまでには至っていない。

イギリスでは、すべての開発行為について地方計画庁（Local Planning Authority）都市農村計画法で権限を委譲された機関であり、通常地方自治体である）へ計画許可を申請することとなっており、案件ごとの個別審査が行われる。既成市街地であろうと、郊外部であろうと計画許可を求める仕組みは同じである。ただ、その際にデベロップメントプランが策定された地域であれば、そのプランが考慮される事項の一つになるし、なければその他任意の考慮される事項をもとに審査されるという違いである。このようにイギリスの土地利用制度は、計画許可を審査する質の高い行政官による裁量的な計画システムであることが最大の特徴といえる。

(2) 裁量性を支える仕組み

イギリスでは、このような裁量性を支える仕組みがどのように機能しているのであろうか。まずは、審査をする行政官の高い資質があげられる。このような行政官の大半は、公認のプランナー（Chartered Planner）であり、このプランナーになるためには大学・大学院等の高等教育課程を修了し、二年間の実務経験が最低限必要とされている。

次に不服申立て制度（アピール制度）の充実である。裁量的な計画許可の判断に対して、申請者が不服な場合は、国務大臣にアピールすることができる。アピール審査は、専門機関である計画審査庁（Planning Inspectorate）が担っており、そこに所属する計画審査官（インスペクター）が不服審査を行っており、その結果は判例並みの効力を有している。

さらに必要に応じて中央政府が介入できる仕組みがある。一つは、ガイダンスや通達等を通じた政府方針の告知であり、もう一つは国務大臣による強制介入である。中央政府が介入余地を有していることは、裁量の濫用を抑止する効果を持っていると考えられる。

イギリスではこのような仕組みに支えられながら、裁量的な計画システムが機能していると思われる。

都市型社会に対応した

都市的土地利用と

農業的土地利用の調整のあり方

以上、ドイツ、フランス、イギリスの欧州諸国における土地利用制度を概観してきたが、我が国の都市型社会における土地利用調整のあり方について、参考となるべき点を考えてみたい。

まず、開発に際しては土地利用計画の策定が必要であり、これが秩序ある市街地形成に寄与しているということである。例えば、ドイツでは連坦建築地域を別とすれば、Bプランの策定なくしては開発ができない仕組みとなっており、都市的土地利用と農業的土地利用の重要な調整手段となっている。フランスにおいてもN A区域をPOSで指定しており、予備的な市街地を計画上きちんと明示する仕組みを持っている。

次に、我が国でも地方分権一括法の公布によって、都市計画権限についても市町村への委譲が進められているが、住民に最も近い行政である市町村が都市計画の主体となることである。ドイツ、フランス、イギリスの制度においても、総合的な土地利用を実現する上で、基礎自治体である市町村が中心となつて、土地利用計画を策定している。

最後に、国土全体における計画的調整をい

かに図るかといった点である。例えば、ドイツでは全国土が内部地域か外部地域のいずれかに属しており、土地利用調整上の空白地帯は存在しない。一方、我が国では個別法（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法等）によって、具体的な土地利用がコントロールされている。その結果、個別法の規制が相対的に緩い地域（計画白地地域）が存在し、そこでは無秩序な市街地形成が特に進行している。都市型社会を迎え、国土全体における秩序ある土地利用を推進するためには、このような土地利用調整上の空白地帯に対しても何らかの計画的コントロール手段を導入することが必要ではないだろうか。

（参考文献）

この原稿を執筆するにあたっては、「平成十年度土地利用に係る基礎的詳細分析に関する調査研究」（国土庁土地局）の報告内容を参考とした。

三二情報

健全な水循環系構築へ向け6省庁が「中間とりまとめ」

水に関する関係6省庁（環境庁、国土庁、厚生省、農水省、通産省、建設省）は健全な水循環系構築に向けて、今後の連携・協力のあり方等の中間とりまとめを10月に行った。

水循環系は都市の急激な人口・産業の集中と都市域の拡大、産業構造の変化、過疎化、近年の気象変化等で急激に変化し、都市型水害や濁水のひん発、地下水位の低下、生態系への悪影響等が問題となっている。このため各省庁が共通認識を持って総合的な施策を行う必要があるとして、連絡会議を設けて検討してきた。

中間とりまとめでは、問題点ごとの要因を整理し、対応策として、①流域の貯留、水源のかん養②水の効率的活用③水質の保全・向上④都市や集落の水面確保等、水辺環境の向上⑤地域づくり、住民参加・連携の推進について、それぞれ例示している。

優良田園住宅の取り組みと展望

建設省住宅局民間住宅課／係長

田中正克

農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりある国民生活の確保を図ることを目的として、本法の制定が検討され、第一四二回国会において平成一〇年四月一〇日に成立し、同年四月一七日に公布、同年七月一五日から施行されたところである。

優良田園住宅の定義

優良田園住宅は、潤いのある豊かな生活を営むために必要な、良好な居住環境、立地環境にある住宅であると同時に、国民の多様な生活様式、世帯構成及び世帯人員等に対応するものとして、多様な居住者が想定される住宅である。

想定される優良田園住宅を具体的に例示すると、①自然環境豊かな山里での自然と同一化した生活を送ろうとする要請に応える住宅、②都市部から地方部へのＵターン、Ｊターン及びＩターンの要請に応える住宅、③退職後の老後生活を豊かな環境の下で送りたいという要請に応える住宅、④豊かな居住環境を享受しつつ田園地域から都市の職場に通勤しやすうとする要請に応える住宅、⑤職住近接の都市生活と週末における田園生活を両立させようとする要請に応える住宅等が挙げられる。敷地面積、建ぺい率、容積率及び階数の数

値については、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令によって、敷地面積は三〇〇㎡以上、建ぺい率は三〇％以下、容積率は五〇％以下、階数は三階以下と定められている。

優良田園住宅の具体的な要件については、

「農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域」とは、その地域又はその周辺に農地、樹林地、草地、水辺地等の自然的環境が良好な状態で存在している地域である。ただし、自然環境を保全すべき地域等として他法令に基づき位置付けられている地域等は含まれない。

また、「一戸建ての住宅」とは、共同住宅ではなく、一戸で一棟を構えている住宅であり、事務所、店舗等を兼ねる兼用住宅は含まれないものである。

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（以下「基本方針」という。）は、優良田園住宅の建設に関する基本方向を示すものであることから、良好な自然的環境の保全及びこれによる良好な居住環境の形成と農山村地域等の振興に資するよう定めるとともに、都市計画、農業振興地域整備計画等との調和が保たれたものでなければならぬこととなる。

基本方針は、周辺環境と調和し、共生する田園住宅に対する住民の期待と要請、土地所有者、地域住民及び地域の農業・林業関係団体等の意向、良好な自然的環境の存在の状況及び交通の利便性等地域の自然的経済的社会的諸条件を十分勘案し、個性的な地域づくりにつながる地域固有の住宅政策・土地利用政策の方向を反映しながら、建設の促進に関する基本的な方向、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、建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項、自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他建設の促進に際し配慮すべき事項等を適切に定めるものであり、市町村の区域内において優良田園住宅の建設を促進することが望ましい地域が存在するときは、市町村が基本方針を定めることができることとなっている。

優良田園住宅建設計画の認定

優良田園住宅を建設しようとする者は、法第四条第二項に掲げられた事項を記載した優良田園住宅建設計画を作成し、これを市町村へ提出して、認定を受けることができる。

なお、法第四条第一項の「建設しようとする者」とは、工事施工者ではなく、建築主に相当する者であり、「建設」には住宅の建設

を一体的に行う宅地造成を含むが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合に含まれない。

市町村は、優良田園住宅建設計画の認定をするに当たって、計画の内容が基本方針に照らして適切なものであること、計画に係る住宅が優良田園住宅であること、優良田園住宅の用に供する土地の所在、面積、周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況等からみて良好な居住環境が確保されること、を審査することとなる。

認定の効果

市町村が、基本方針に照らして適切なものであること等一定の基準を満たす優良田園住宅建設計画を認定し、当該計画に従って優良田園住宅が建設されることとなった場合には、当該優良田園住宅の用に供する土地について、農地の転用・農用地区域からの除外についての農地法等に基づく手続、開発行為等についての都市計画法に基づく手続等の円滑化の配慮を行うこととしているところである。

税制上の措置

優良田園住宅の建設の促進に関連して、ライフスタイルの多様化に対応した郊外型住宅等について、固定資産税の減額措置（当初三年間二分の一等）、不動産取得税の特例措置

（住宅について一二〇〇万円控除等）が適用される。

住宅金融公庫等の融資に当たっての配慮

認定を受けた優良田園住宅の用に供する土地の造成に当たっては、住宅金融公庫及び沖縄振興開発公庫の宅地造成融資について、事業の円滑な実施のために新ふるさとマイホーム推進事業が拡充されたところである。

また、優良田園住宅の建設の促進に関連して、週末居住用の郊外型住宅等の取得に対して融資する住まいひろがり特別融資が実施されているところであり、地方公共団体が策定する住宅マスタープランにおいて、地域の気候、風土、伝統、文化などの地域特性を活かした住宅等として位置付けられたものについては、融資額を加算する制度が実施されているところである。

○運用状況

優良田園住宅促進協議会

都道府県、市町村からなる「優良田園住宅促進協議会」が平成十年九月に設立された。その目的は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の趣旨を広く国民に周知し、的確に運用して、優良田園住宅の建設の促進に資することであり、平成十一年一

一月一日現在四七都道府県、二二三市町村が正会員として、二五団体が賛助会員として参加している。

また、賛助会員を中心として、農山村地域、都市の近郊等における具体的な住宅地整備の効果的な進め方の研究や優良田園住宅を建設するための事業手法に関する専門的な研究等を目的と協議会内に「優良田園住宅研究部会」が平成十一年一月に設置されている。

基本方針の作成

本制度を活用するためには、住宅を建設しようとする者が優良田園住宅建設計画を作成し、市町村の認定を受けることが必要であるが、当該計画が基本方針に照らして適切なものであることが認定の要件となるため、市町村が基本方針を作成していることが必要である。

本制度を活用しようとする市町村は、基本方針作成に向けた検討を開始しているが、上越市が平成十一年六月八日に、福井市が同年十〇月一日に基本方針を公表したところである。また、平成十一年一月の地方公共団体へのアンケート調査によると、八六市町村が基本方針を定める予定と回答している。

三 二 情 報

JA全中が「学童農園」の事例集とビデオを作成、活用呼び掛け

JAグループは学童農園の斡旋と管理援助を「次世代との共生」運動の重点実施項目として取り組んでおり、平成十三年三月末までに全JAでの実施を目標にしています。

そこでJA全中は学童農園推進のビデオ（VHS）と実践事例集を企画、全農映の協力で制作・発行した。

実践事例集はA4判、32頁のオールカラーで、米づくりなど15県の特色ある取り組み内容を集録しており、学校側やJA側の狙いや目的、児童・生徒の反響も掲載している。定価は300円（税込み・送料別）。

ビデオは5つの事例を25分間にまとめており、それぞれ優れた特徴がある。

JA全中では両方とも、これから取り組もうと計画しているJAや同青年部・女性部に大いに活用してほしいと望んでいる。

水海道市中妻と宮崎市島之内の2農住組合を大臣表彰

国土庁は10月の「土地月間」の行事の一環として、農住組合制度の推進に功績があった団体や個人を長官（大臣）表彰しているが、今年度は次の2農住組合が表彰された。

○茨城県の水海道市中妻農住組合（小林鉄郎組合長、組合員9人） 組合設立は平成7年8月で、事業に地区計画を併用してまちづくりに積極的に取り組み、生産緑地地区の集約も併せ、良好な住宅地を形成した。

○宮崎県の宮崎市島之内農住組合（岩瀬秀男組合長、組合員12人） 組合設立は平成9年4月で、九州では最初に取り組んだ。集合賃貸住宅を含めた良好な住宅地を短期間に完了し、その後の九州での農住組合事業の理解と普及に貢献した。

「みなみ野自然塾」

—環境共生都市づくりを支えるソフトシステム—

都市基盤整備公団東京支社東京西部都市整備事務所／事業調整課長

海岸 茂美



地区の概況

八王子みなみ野シティは、東京都心から西方約40km、八王子中心から南方2km～5kmに位置する、開発面積394.3ha、計画人口28,000人の地区です。

平成9年3月に街びらきし、同4月1日JR横浜線「八王子みなみ野駅」が開業し、現在(平成11年9月)2,300世帯、6,400人が住んでいます。

まちづくりのコンセプト

- アーバンビレッジ
高度な都市性とリゾート性とを共に享受できる都市
- クラブライフ
地域の人々が、共通の趣味や活動を通じての交流が活発に行われる都市
- 環境共生都市
固有の地形や植生、水循環等に極力配慮した、環境と共に息づく都市

はじめに

八王子みなみ野シティは平成九年三月に街びらきした新しいまちです。自然環境豊かな東京都八王子市の南部丘陵に都市基盤整備公団(旧住宅・都市整備公団)が開発を進めている約400haの新市街地です。「環境共生都市づくり」を街づくりのコンセプトに、もともとあった自然や里山景観の保全と再生を図られ、緑豊かなニュータウンとしての整備

が進んでいます。

今回紹介したいのは、このニュータウンで進められているユニークな活動——より積極的に自然と触れ合い親しむためのソフトな取り組み——です。新しい街づくりが進められて行く過程で地域のコミュニティをどのように形成してゆくのがよいか、地域としての連帯感や愛着を育むにはどうしたらよいか、などの問題意識を持ちながら進められているこの取り組みの概要を紹介したいと思います。

ある日の『みなみ野自然塾』

活動記録

十月最後の日曜日。今日は自然塾の全体活動として「稲刈り」が行われる日である。朝一〇時、地区内の近隣公園として最も早く整備が完了した栃谷戸公園にスタッフ、塾生が集まってくる。塾生の殆どは家族連れ、ニュータウンに移り住んできた人達でこの公園の近くに住んでいる。思い思いの仕事着に身を包み、スタッフとともにテント張りなどの準備を始める。

一〇時三〇分、全部で約七〇人位集まった塾生を前に本日の講師である橋山さん一開発前からこの地で農業をされていた方から稲の刈り方、刈った稲の束ね方などについて説明があり、いよいよ田んぼに入る。棚田風に公園内に設けられた田んぼは三枚、全体で約七〇〇㎡程度のもので、一枚はみなみ野小学校が昨年からの児童の野外実習用として活用しており、先週稲刈りをして刈り終えている。残りの二枚を使っての稲刈りというわけだ。

稲刈り班、束ね班、運び班そして稲かけ班、小さな子供達にも十分役目が果たせ、楽しめる仕事だ。危なっかしい手つきで稲を刈る子供のそばで、親たちが「気をつけるのよ」と声をかける。慣れない田んぼ仕事と言えども、これだけの人数でかかれれば昼までに

刈り終える。落ち穂ひろいも終えて軽い疲労感と空腹感を覚えるころスタッフが大鍋に準備した煮込みうどんが出来上がる。はさに掛けられた稲穂を前に全員で記念撮影。

一二時、ビニールシートの上に座って持ち寄ったお握りと煮込みうどんでの食事が始まる。塾長の水越さん（区画整理審議会会長）の奥さん伝授のおやきも振る舞われ、ビール片手に会話がはずむ。余ったワラやかかしを刈り終えた田んぼで焼いている。その煙が風に吹かれて食事どころまでやってくるのが、いかにも田園的なのだかさを感じさせる。

一時三〇分、煮込みうどんもすっかり平らげて片付けにかかる。次回のミニイベントやハープ観音会のお知らせがスタッフから告げられ、料理に使った火の始末も終わると今日の活動も完了だ。二時過ぎには塾生、スタッフ一同が帰途につく。



・スタッフの準備した煮込みうどんに舌つづみをうちながらの語らいのひととき。



・刈り終えた稲穂の前で。参加者全員の記念撮影は恒例のイベント。谷戸の地形を活かした栃谷戸公園は写真の背景としても絶好。



・にぎやかな稲刈りの風景。“収穫”は子供たちもいっしょに参加できる楽しい作業だ。

■オープンスペース構想

3つの「都市環境軸」

「地域の緑環境軸」「ニュータウンの緑環境軸」「兵衛川水系軸」この3つの都市環境軸が八王子みなみ野シティの公園・緑地を体系化し、緑豊かな街づくりを実現させてゆきます。

五山五丘三溪一流構想

五つの山、五つの丘、三つの溪、一つの流れを持つ八王子みなみ野シティの優れた自然環境を効果的にネットワークさせ、八王子みなみ野シティらしいストーリー性のある緑の環境づくりをすすめるためのキーワード。それぞれの山や川の持味を活かして、山づくり川づくりをすすめていくためのコンセプト、それが「五山五丘三溪一流」構想です。



■『みなみ野自然塾』のねらいと活動経緯

(ねらい)

日記風に自然塾活動の一端を紹介しましたが、このような活動を通じてみなみ野シティに住む人達が、みなみ野の自然、歴史、暮らしなどを学び、昔からお住まいの方々とも交流することで、地域としての連帯感や地域への愛着を醸成していけるのではないかと考えています。さらには、住民自らが自然や文化を守り育て、次の世代につなげてゆくことも大事な目的と考えています。

八王子みなみ野シティの街づくりにとって

自然塾が果たす役割は次のように整理されます。

『みなみ野自然塾』の役割

- ① 新たなコミュニティの形成・地元住民と新住民が自然を介して交流
- ② 里山環境の維持・管理・住民参加による里山環境の手入れ
- ③ 独自の生活文化の新たな創造・従来の文化の承継と新たな文化の融合、この地ならではの暮らし方(ライフスタイル)の創造

(活動の経緯・内容等)

平成11年度「みなみ野自然塾」活動カレンダー



| | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 平成12年/1月 | 2月 | 3月 |
|----------|-------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|---------------------|---|----------|----|-------------------------------|
| 全体活動 | | ● 第1回 6月6日(日) 「田植え」 | | | | ● 第2回 10月23日(土) 「稲刈り」 | | ● 第3回 12月11日(土) 「雑木林の手入れと正月飾り」 | | | ● 第4回 3月25日(土) 「収穫祭」 |
| 小講座 | ●福作・里山コース 下旬 代かき | ○ 下旬 田んぼの手入れ | ○ 下旬 カサしづくり | ○ 下旬 稲刈り準備 | ○ 下旬 脱穀・糶米 | ○ 中旬 雑木林の手入れ | ○ 下旬 炭焼き | | | | |
| ●畑の恵みコース | 夏野菜づくり(キュウリ・トマト・ナス等を予定) | | 冬野菜づくり(ホウレンソウ等を予定) | | | 冬野菜づくり | | | | | |
| ●自然観察コース | | ○ 第1回 夏の自然観察 | ○ (夏休み) 夏休み子ども教室 | | | ○ 第2回 秋の自然観察 | ○ 第3回 雑木林の手入れ | ○ 第4回 冬の自然観察 | | | |

*小講座各コースの各回の内容やスケジュールの詳細については、講師・養生とスタッフが話し合って調整をしていく予定です。

『みなみ野自然塾』では平成八年秋から体験入塾生を募集し、地元の方々とともに地区内のホタル沢を活動の中心として、稲作、そば打ち、炭焼き、梅酒づくり、自然観察等を試行してきました。平成八年度末の街びらき以降、新住民の方々にも参加を呼びかけ、平成九年六月からは地区内の栃谷戸公園で稲作を中心に活動を開始。現在（平十一・五時点）では五七家族一七八名の地域住民が塾生として参加しています。全体活動としての稲作の他に、小講座（平成十一年度では、稲作・里山、畑の恵み、自然観察の三コース）が設けられ、下表（前ページ）のような年間行事予定のもとに活動が続けられています。

全体活動の中心となる「稲作」では、春の田植え、夏のかかしづくり、秋の稲刈り・脱穀、冬の収穫祭と年間を通じた行事が企画・運営されています。このような活動はまさに自然を相手にこの地で行われてきた農業の営みであり、一年のサイクルと言えます。その営みを実地で経験してこられた地元の農家の方々に講師となってもらい、新しく居住した方々に教え一緒に活動して頂いています。参加者（塾生）からは食事の材料費等の実費を参加費として負担してもらっているだけですので、これらの講師はボランティア。

「新しく住んだ方と交流できるのがうれしい。農作物と同じで、手をかければかけただ

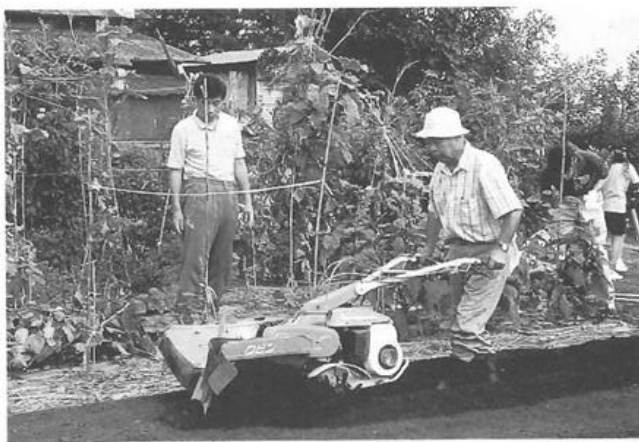
けまちが育ってゆくはずだ。」と寛容な気持ちで接してくれていることに心から感謝しています。

小講座は、顔が見える単位での機動的活動も必要との考え方から設けられたものです。全体活動と連携した稲作と雑木林の手入れを里山の農作業のサイクルとして行う「稲作・里山コース」、農家の畑を活動の場として使わせてもらって野菜づくり等を体験する「畑の恵みコース」、栃谷戸公園を中心に各季節の草花・樹木や野鳥・生物の観察を行う「自然観察コース」があります。また、番外編として、地区内のホタル沢に放流したホタルが孵化する六月中旬には「ホタル観察会」が行われ、多くの参加者で賑わっています。

平成十年度これらの活動に参加した塾生は延べ三三三家族八〇八人でした。



・自然観察会、ホタル鑑賞会などの拠点となるホタル沢のログハウス。



・水越塾長の畑を借りて野菜づくりに取り組む。「口では教えられるから、オレがやるようにやってくれ」と塾長の言。



・自然観察会——オスとメスはどうやって見分けるの？何を食べているの？子供たちの質問に1つ1つていねいに答えてくれる。

『自然塾』の今後の展望

自然塾の活動がここまで定着し得た背景には、舞台としてのみなみ野シティがその活動にふさわしかったことに加えて、交流を求め地域住民のニーズが非常に強かったことがあると思われれます。また、活動の中心となるキーパーソンの存在も見逃せません。

無理な申し出にもかかわらず快く講師を努めて頂いている地元の方々、自然観察会の案内役をして頂いている元高校の先生、企画・運営の中心となり詳細なプログラムづくりや活動記録、機関紙「自然塾通信」の作成を担当して頂いているコンサルタントの方々、全体をコーディネートしつつ自らも家族連れで活動を楽しんでしまう公団の若手職員などがこの活動を支えています。

これまでは公団による企画・運営により進められてきましたが、人口の定着に伴い地域住民の主体的な企画・発案で実施される行事も生まれ始めています。公団の若手が植えた種がみなみ野の自然の中で芽を吹き、徐々に育っていることを実感しています。より積極的な地域住民の参加をいかに促すか、いずれ手を離さざるを得ない公団として、地域に根付かせるため地元公共団体等とどのように連携していくか、などの中長期的課題はあるものの、引き続きしばらくはこの活動を支援

し、育てて行きたいと考えています。

■おわりに

街は、ハードな都市基盤だけではなく、その基盤の上で様々な演じられる住まい手の営みがあってこそ街として育ってゆくものだと思います。従って、その営みを支えるソフトの整備も街づくりの重要な要素ではないかと考えられます。

ここで紹介した『みなみ野自然塾』の取り組みは、豊かな自然環境を舞台として多様な地域住民の交流が展開されるというこの街の基本理念「環境共生都市」「クラブライフ交流都市」づくりを実現していくための重要なソフトシステムと呼べるのではないかと考えています。そして、このようなシステムの開発と運営のノウハウこそ今後の公団の都市整備に求められているものと信じています。

田植えとホタル観察会の活動を伝える『みなみ野自然塾通信』。これまでの活動で発行した機関紙は全22号。ドングリをモチーフにしたロゴも塾生を対象にした公募で決められた。

田んぼに入って泥と遊び、ホタルとたわむれる

全体活動の第1回は「田植え」ホタルの観察も行いました。

6月6日は晴れ渡った空の下、20家族56人で2枚の棚田にモチ米とウルチ米を植えました。続いて17日には夕方にみなみ野集りに集まり、11家族26人が自然観察コースの番外編としてホタルの観察に徒歩で出発。畑の恵みコースは6月5日と26日に夏野菜の手入れを行いました。

田植えは耕起機で土と混ぜます。夏野菜の周りにまくワラは昨年稲刈り公園でとれた稲ワラで、島長からは良いワラだとおほめの言葉をいただきました。今回の活動は7月3日、トマトを鳥に食べられないようにネットを張る予定です。



き込みます。ホタルをつかまえるのが難しいので、体の大きさをオス・メスの違い、体の模様で種類を確認。ほかにも光りかたでも区別できます。自然観察コースの第1回は7月18日(日)、詳しくは掲示板をご覧ください。



4回目の活動ということもあって、今年度から参加した塾生も慣れてきた様子で、作業中の雑談もはげしくなりました。第1回で植えた夏大根を間引くおろぬきという作業も行いました。おろぬいた大根は食べられるので参加者で分けあいました。

6月26日は朝、小雨が降っていたので急きょお昼からの活動となりました。12家族20人で行ったのは、産卵と呼ばれる堆肥を畑全体にまき、夏野菜の周りにワラを敷く作業。産卵は牛の糞床のワラと牛フンが混ざったものですが思ったよりもにおいしません。産卵が出ているのは発酵のため温かいから、

各自が持参したお弁当の他に、塾生とスタッフが作ったツナとベーコンとミックスベジタブルのピラフもふるまわれ、和気あいあいとした雰囲気。第1回目が終了。今回の全体活動は「福割り」日時は、10月23日(土)予定。

自然塾通信取材スタッフ募集 自然塾通信は、塾生の皆さんと一緒に今後の紙面を作りたいと思っています。自分も参加している活動について「書いてもいいよ」という方はぜひ事務局までお電話ください。折り返しご連絡します。



牛フンの堆肥は臭くない 6月5日の雷降りに立てた最初の支柱を外し、背丈に合った支柱に取りかえる作業を13家族18人で行いました。また、くんぐん成長する夏野菜の実に栄養が行き渡るように、余分な芽を摘み取り3回目の肥料をまきました。

各自が持参したお弁当の他に、塾生とスタッフが作ったツナとベーコンとミックスベジタブルのピラフもふるまわれ、和気あいあいとした雰囲気。第1回目が終了。今回の全体活動は「福割り」日時は、10月23日(土)予定。

自然塾通信取材スタッフ募集 自然塾通信は、塾生の皆さんと一緒に今後の紙面を作りたいと思っています。自分も参加している活動について「書いてもいいよ」という方はぜひ事務局までお電話ください。折り返しご連絡します。

小川がさらさら流れ込む

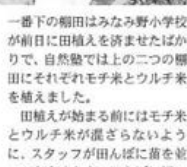
田んぼの水は、太陽光発電で水循環システムを動かして調整池の水を溜め上げ、公園入口にある噴水の下水路から田んぼに流すようになっています。代かきのときには、天気がよくないため電動ポンプを使用して水を田んぼに入れましたが、今回は太陽に恵まれ、田植えが終わるころには水路からの水が小さな小川となって田んぼに流れ込みました。小川にかかっている橋より上にある棚田では、田植えで汚れた手を洗い流すこともできたほどです。



田植えの後はみんなでお水をいれたバケツを洗い、手が空いている人は畦の草や斜面の雑草を刈り取りました。最後に植え終えたばかりの田んぼに並んで記念撮影。草取りがすすんですっきりとした広母にシートを広げ、昼食タイムに、

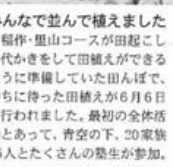
みんなで並んで植えました

一番下の棚田はみなみ野小学校が前日に田植えを済ませたばかりで、自然塾では上の二つの棚田にそれぞれモチ米とウルチ米を植えました。田植えが始まる前にはモチ米とウルチ米が混ざらないように、スタッフが田んぼに苗を並べておきました。田んぼに横にヒモを張り、それを頼りにきちんと苗を植えていきます。3年目の田植えということもあってか、経験のある塾生が初めての塾生にアドバイスする場面も見られ、手際よく進んでいきました。



一番下の棚田はみなみ野小学校が前日に田植えを済ませたばかりで、自然塾では上の二つの棚田にそれぞれモチ米とウルチ米を植えました。田植えが始まる前にはモチ米とウルチ米が混ざらないように、スタッフが田んぼに苗を並べておきました。田んぼに横にヒモを張り、それを頼りにきちんと苗を植えていきます。3年目の田植えということもあってか、経験のある塾生が初めての塾生にアドバイスする場面も見られ、手際よく進んでいきました。

みなみ野自然塾通信 NO.19
発行 平成11年7月8日
八王子市みなみ野1-3-1 みなみ野集内 みなみ野自然塾事務局
TEL.0426-32-7380 FAX.0426-32-7381



府中市小野宮農住組合の取り組みについて

(株)全国農協設計 農住計画部/主査

菊池雄司

府中市の概況

府中市は、東京都の中央部、新宿から西へ約二・三kmに位置し、面積は二九・三四km²である。地域の南部は平坦地で南端は多摩川に接しており、北部は立川段丘となっている。平坦地と段丘部の境は東西に走る高さ六〜七mの崖線となっている。

府中の歴史は古く、西暦六四五年に大化の改新により武蔵国の国府が置かれ、以後、政治、経済、文化の中心として栄えてきた。市制は、昭和二九年に府中町、多磨村、西府村の一町二村の合併と同時に施行され、現在は人口約二二万人となっている。市内には東京競馬場、多磨霊園等の施設のほか、分倍河原古戦場等史跡も多く、武蔵総社大國魂神社が所在していることでも知られている。

地区の概況

小野宮農住組合の事業地区は京王線中河原駅から、徒歩七分と近く、中河原から東京都庁が所在している新宿へは府中から特急に乗り換えると約三〇分で行くことができ、中河原駅北口は再開発事業が施行されて、駅前広場や大型店舗が整備されている。また、中央自動車道の国立府中インターチェンジまで約五分、東へ一五〇m行けば鎌倉街道というように自動車交通の便も良く、通勤・通学や日

常生活の利便性が高い環境にある。

土地区画整理前の土地利用は、農地が大部分を占めていて、一部に寮、作業所及び駐車場があるという状況であった。建物敷地や駐車場は道路沿いにあり、道路に接している農地は相続税納税猶予特例農地か間口に比べ奥行きが極端に長い形状で、道路に接していない農地は不整形であった。農地は水田が主で、生産緑地も四、〇〇〇m²程含まれており、その間を、農業用水路が縫うように流

施行地区位置図



れ、数本の農道が走っている状況であった。

地区周辺部の状況を見ると、当地区を含む府中市の南西部は、府中市内でも比較的農地が多くまとまっている地域であった。農地は水田が主で、一部が畑や休耕田となっている。その間を西府用水が概ね北西から南東に向かって分岐しながら流れている。道路整備状況は、旧来の農道を拡張した道路や小規模宅地開発に伴う道路が主で、計画的な道路は一部を除き整備されていない。そのような道路に面した農地から宅地、駐車場等への土地利用転換が行われており、農地とそれ以外の土地の混在化が進行しつつあった。

事業取り組みの経緯

当時は計画的な市街地整備がされていない状況下で、道路に面していない農地であっても、路線価や固定資産税評価額が上がるばかりであった。当地区における面整備の動機は、このままでは農地として利用するにしても宅地として利用するにしても土地の有効活用ができないため、今のうちに道路を整備して将来の土地利用に備えようというものであった。

地元農家地権者から農協への面的整備に関する相談は、昭和六十年代初頭から断続的であったが、当時は、小規模な土地区画整理事業に対する助成措置が整備されておらず、減

府中市小野宮農住組合土地区画整理事業の概要

- 事業名
府中市小野宮農住組合土地区画整理事業
- 施行者名
府中市小野宮農住組合（代表者 組合長理事 澤井健治）
- 施行地区に含まれる区域
府中市住吉町三丁目の一部
- 施行面積
16,367.64m²
- 地権者数
所有者 14人（共有者3人含む）
- 農住組合設立認可及び公告の日
平成8年6月20日
- 土地区画整理事業施行認可及び公告の日
平成9年9月24日
- 施行期間
平成9年9月24日より平成13年3月31日まで
- 総事業費
645,000千円
- 減歩率
約32%
- 主な公共施設
区画街路
幅員：4～6m 延長：637m
水路
幅員：1.8m 延長：166m
公園
面積：1,000m（施行面積の約6.1%）
- 建物移転等数
1棟

農住組合の概況

- 農住組合の区域
東京都府中市住吉町三丁目34番地1他
- 農住組合の組合員数
14名 正組合員 14名
内地区内農地所有者数 11名
- 役員等の員数
発起人 8人
現在の役員数 理事 7人 監事 2人
- 出資金
総額 260,000円
一口 10,000円
- 外部出資
出資先 マイNZ農協
出資金額 30,000円
- 事務局
所在地 東京都府中市分梅町三丁目65番地1
マイNZ農協本店内
- 府中市の管轄部署
生活文化部産業経済課

歩等への不安で事業化に至らなかった。その後、生産緑地法の改正、街並み・まちづくり総合支援事業の創設等を経て、平成六年四月に農家地権者から農協に対しまちづくりの相談があった時点では、地権者サイドにも農協サイドにもまちづくりへの機運が高まってい

農住組合の設立と事業の経過

| | |
|----------|--|
| 平成 6年 4月 | 相談依頼 地区周辺の宅地化の状況から、農と住の調和したまちづくりと資産管理について農協に相談。 |
| 9月 | 国土庁長官の視察 国土庁長官の現地視察。 |
| 平成 7年 3月 | 設立発起人の選出 正副発起人代表を決定し、小野宮農住組合設立発起人会が発足。 |
| 9月 | 設立準備会 定款等作成委員の選任、定款作成のための基本事項の決定、事業基本方針の概要の決定 |
| 平成 8年 3月 | 創立総会 定款(案)、事業基本方針(案)、事業計画(案)、役員を選任、その他。 |
| 6月 | 農住組合設立認可 農住組合設立認可を東京都知事から受ける。 |
| 平成 9年 9月 | 施行認可及び公告 土地区画整理事業施行認可を東京都知事から受ける。 |
| 平成10年 3月 | 地鎮祭 土砂搬入工事のため造成工事地鎮祭を実施 |
| 8月 | 変更認可及び公告 事業計画の変更(第1回)の認可及び認可の公告 |
| 平成11年 4月 | 仮換地指定 全組合員に仮換地を指定 |
| 11月 | 保留地処分 保留地の販売を開始する。 |

た。

地権者から相談を受けた農協は、東京都における農協主導のまちづくり事業の旗振り役である(社)東京農住開発協会と協議し、立ち上げに係る調査について、国土庁の平成六年度面的整備誘導調査の対象とすることができ

るので手を挙げないかとの打診を受けた。これを受けて農協と地権者とで打ち合わせを行い、当地区を対象に調査の実施を決定し、同年九月の国土庁長官の現地視察を経て、事業手法として農住組合による土地区画整理事業の施行を検討することになった。同年一〇月には地権者説明会を開催し土地区画整理事業の流れを説明、土地利用ア

ンケート調査を実施した。並行して事業予定区域の絞り込みのため、当初予定していた地区周辺の農家地権者にも参加を呼びかけた。翌七年二月の地権者説明会で事業予定地区もほぼ固まり、いくつかの計画案の検討を経て、三月には農住組合設立に向けた、第一回府中市小野宮農住組合設立発起人会を開催し、地区内の地権者八名全員が発起人となって、正副発起人代表を選出した。

施行認可までの経緯

発起人会では、同月に農協に対し協力支援に係る要望書を提出、七月に府中市長に農住組合によるまちづくりへ支援協力を要請した。府中市に対しては翌八月にも緑住区画整理事業に対する助成制度の策定を要望し、その結果、府中市では緑住区画整理事業を支援するために、「府中市緑住区画整理事業助成要綱」(平成九年四月一日施行)が制定された。同年九月には第一回農住組合設立準備会を開催し、発起人全員が定款等作成委員に移行した。翌一〇月、東京都に対し農住基本構想策定を要望し、概算資金計画(案)、土地鑑定評価等を含む構想(案)が策定されることになった。一方、定款等作成委員会でも定款(案)、事業基本方針(案)等の作成作業を行い、平成八年三月、府中市小野宮農住組合創立総会を開催し、四月には都知事に対し農

住組合設立認可申請書を提出、六月に認可となった。次いで八月、現況・地区界測量や事業計画の作成等土地区画整理事業施行認可取得に向けての業務をコンサルタントと契約し、先進地視察等を実施しつつ、翌年九月に都知事より施行認可及び公告を受けた。

事業支援体制

府中市小野宮農住組合の事務局は農協（ＪＡマインズ）内に設置している。農協の元職員が事務局長として事業運営に当たり、必要に応じて、（株）東京都農住開発協会や東京都経済連が補佐している。府中市とは定例会議を月に一回の割合で設け、進捗状況の報告や問題の解決方法、工程について協議、調整を行っている。

現在までの経過

〈換地設計〉

施行認可取得後、直ちに換地設計業務に着手した。地権者個別ヒヤリングを実施し、将来の土地利用意向を確認した。その結果、生産緑地所有者が整理後も水田耕作を希望したので、生産緑地を水路沿いに配置した。それ以外は原位置換地を原則としている。また、生産緑地ということでは土地評価上、整理前も整理後も特別な扱いはしていない。地権者に対する説明は、平成十年八月と十月に実施し

ている。仮換地指定は平成十一年の四月である。

〈事業計画の変更〉

施行認可取得業務中より、地権者から地区東側へ抜ける道路が欲しいとの要望があり、都、市とも協議し、認可後地区界の変更を行うことになり、関係地権者と調整に入った。道路位置や地区編入した土地の取り扱い等関係地権者の了解を得て、平成十年七月に事業計画の変更認可申請、八月に認可及び公告と

なった。

〈生産緑地等農地に係る工事〉

地区内の水田は、周辺道路より最大約一・五m低かったので盛土をする必要があった。整理後の農地は水田と畑に分かれるので、水田は従前農地の表土をはぎ取り、搬入土で盛り土した後、従前の表土を敷き均す方法を探り、畑については搬入土が農耕に適しているという判断からそのまま盛り土として敷き均しすることにした。水田の用排水は、水路沿

●施行前後の対照表

| 区分 | 整理前 | | | 整理後 | | 備考 |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|------|
| | 面積 (㎡) | % | 筆数 | 面積 (㎡) | % | |
| 公共用地 | 国有地 | 249.56 | 1.5 | — | 1,100.84 | 6.7 |
| | 水路 | 988.46 | 6.1 | — | 298.89 | 1.8 |
| | 計 | 1,238.02 | 7.6 | — | 1,399.73 | 8.5 |
| | 地方公共団 | 285.33 | 1.7 | 6 | 2,447.42 | 15.0 |
| | 地団所地 | — | — | — | 1,000.00 | 6.1 |
| 合 計 | 285.33 | 1.7 | 6 | 3,447.42 | 21.1 | |
| 合 計 | 1,523.35 | 9.3 | 6 | 4,847.15 | 29.6 | |
| 宅地 | 田 | 13,325.84 | 81.4 | 57 | 10,075.65 | 61.6 |
| | 宅地 | 190.11 | 1.1 | 4 | | |
| | 雑種地 | 4.28 | 0.1 | 2 | | |
| | 計 | 13,520.23 | 82.6 | 63 | 10,075.65 | 61.6 |
| 合 計 | 13,520.23 | 82.6 | 63 | 10,075.65 | 61.6 | |
| 保留地 | — | — | — | 1,444.84 | 8.8 | |
| 測量増減 | 1,324.06 | 8.1 | — | — | — | |
| 総 計 | 16,367.64 | 100.0 | 69 | 16,367.64 | 100.0 | |

●減歩率計算表

| 整理前 宅地地積 (登記簿地積) | 同 更正地積 (測量増減 を加減した もの) | 整理後宅地地積 | | 差引減歩地積 | | 減歩率 | |
|------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------------------------|-----------|--------------------|
| | | 保留地を含めた 宅地地積 | 保留地を除いた 宅地地積 | 公共減歩 地積 | 公共保留地を 合算した減歩 地積 | 公共 減歩率 | 公共保留地 合算 減歩率 |
| ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | % | % |
| 13,520.23 | 14,844.29 | 11,520.49 | 10,075.65 | 3,323.80 | 4,768.64 | 22.4 | 32.1 |

●保留地の予定地積

| 整理前 宅地価格 総額 (予想) | 整理後 宅地価格 総額 (予想) | 宅地価格 総額の 増加額 | 整理後1 平方メ ートル当 り予定 価格 | 保留地と して取り 得る最大 限地積 | 保留地 の予定 地積 | 割合 | 摘要 |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|------|------|
| 千円 | 千円 | 千円 | 円/㎡ | ㎡ | ㎡ | % | 増進率 |
| 2,968,858 (200千円/㎡) | 3,433,106 (298千円/㎡) | 464,248 | 298,000 | 1,557.88 | 1,444.84 | 92.7 | 1.49 |

●資金計画書

<収 入>

| 区 分 | 金 額 | 摘 要 |
|--------|-----------|-----------|
| 東京都補助金 | 区画整理補助 | 37,500千円 |
| | 農住組合補助 | 13,800千円 |
| | 計 | 51,300千円 |
| 府中市助成金 | 163,139千円 | |
| 保留地処分金 | 430,561千円 | 1,444.84㎡ |
| 寄付金その他 | 0千円 | |
| 合 計 | 645,000千円 | |

<支 出>

| 事 項 | 単 位 | 数 量 | 金 額(千円) | 備 考 | | |
|--------|---------|----------------------------|------------|------------|------------|--------|
| 工 事 | 公共施設整備費 | 築造 | 道路築造費 | m 636.50 | 46,971 | 排水施設含む |
| | | | 水路整備費 | m 165.50 | 3,819 | |
| | | | 公園施設費 | ㎡ 1,000 | 25,500 | |
| | | | 計 | | 76,290 | |
| | 移転 | 建物移転費 | 式 1 | 25,500 | 建物1棟、工作物5件 | |
| | | 計 | | 25,500 | | |
| | 移設 | 電柱移設費 | 式 1 | 750 | 3本 | |
| | | 計 | | 750 | | |
| | 事 業 | 法談 2当 条事 2業 項費 | 上水道布設費 | 式 1 | 52,800 | 分担金 |
| | | | 下水道布設費 | 式 1 | 45,648 | |
| ガス管布設費 | | | 式 1 | 9,996 | 分担金 | |
| 電柱設置費 | | | 式 1 | 3,250 | | |
| 計 | | | 111,694 | | | |
| 費 | 整地費 | ㎡ 11,520 | 113,285 | 宅地整地工事費 | | |
| | 工事雑費 | 式 1 | 33,481 | 仮設工事費 | | |
| | 調査設計費 | 式 1 | 182,000 | 測量、換地設計その他 | | |
| | 工事費計 | | 543,000 | | | |
| 損失補償費 | 式 1 | 13,000 | | | | |
| 借入金利子 | 式 1 | 22,500 | | | | |
| 事務費 | 式 1 | 66,500 | 事務委託費、諸会議費 | | | |
| 合 計 | | | 645,000 | | | |

事業推進上の問題点

いに揚水場を設置してポンプで揚水し、高さが調節できる排水孔を設置して排水できるようにした。

事業推進上幾つかの問題点が生じたが、最も大きなものとして、地区内の既存建物二棟の内、計画道路の真上に位置している一棟について紛争が持ち上がったことが挙げられ

る。簡単に経緯を記すと、この建物は作業小屋で、その敷地は一時使用貸借契約により地主から作業小屋の使用に賃貸されていたが、作業小屋の使用が地主に無断で建物保存登記をしたので、地主側が一時使用貸借契約の解除を求めて訴訟を起こしたのである。このことは事業の遂行に二つの点で大きな障害となった。一点目は、農住

府中市小野宮農住組合土地区画整理事業
設計図



組合は土地区画整理法第三条第一項に規定する共同施行者であるため、仮換地指定をおこなう場合、事前に従前地の所有者及び使用収益権を持つ者の同意を得なければならぬ。今回のケースは、作業小屋の使用権を持つている権利は、何らかの使用収益権ではあるが裁判の結果を待たないと借地権か土地の賃借権が明確にならない。また、仮換地の説明を

しようにも使用者側は裁判の結果が出ないという話を聞けないということであった。二点目は、緑住区画整理事業の助成金を受けているが、事業が予定どおり進まない可能性が出てきたことである。施行規模が小さいので他に振り替えられる工事及び業務が限られており、事業計画通り進捗させるために、当該部分に手を着けないでいられるのは裁判の開始から一年間が限度であった。この裁判は関係地権者の当事者間で引き起こされたものなので、組合は推移を見守るしかなかった。

幸いにして、裁判は平成十一年二月に和解という事で決着を見た。当事者が和解文書に調印した時点で、土地の一時使用賃貸借契約はなくなり、建物は使用者が同年六月末までに撤去するというものであった。組合は、和解後仮換地の指定を行い、建物移転補償金は建物保存登記に基づき使用者に支払うことになった。その後、使用者は和解通り作業小屋を撤去し建物移転補償金を受け取り、組合にとってもこの問題は決着した。

今後の予定

平成十一年冬には、保留地を処分し、平成十二年は換地計画の作成や事業計画の変更(第二回)、公共施設等の引継等を実施する予定である。順調に行けば、年末には事業の終了認可申請を提出できることになる。

豆辞典

農業振興地域制度

農業振興地域の整備に関する法律(農振法)は全国を対象に総合的な農業振興を目的にした地域制度として昭和44年に成立、施行されました。背景には新都市計画法の成立など都市的な土地利用との調整の必要性が高まり、それに対応した「農業側からの領土宣言」ともいわれました。

同制度は都道府県知事が基本方針を作成し、市町村が農業振興地域整備計画を策定します。整備計画では農用地区域を設定して農地転用や開発行為を条件を設けて制限し、農業振興施策を重点的に行うことにしています。しかし、集落周辺や道路沿いなどには農用地区域から除外された、いわゆる「農振白地」地域があり、農業外に転用される可能性が高い地域となっています。

農振法は今年7月に改正され、①国が農用地等確保等に関する基本指針を策定する②農業振興地域整備計画には農地の保全、担い手の育成・確保のための施設整備に関する事項を定める③通達事項だった農用地区域の設定基準や農用地区域からの除外要件等を法定化しました。また市町村は5年ごとに整備計画を調査し計画を見直すことになりました。

農水省はこの法改正に伴う政・省令改正を行い、来年3月には施行する方針です。

(資料:「日本の農地制度」、全国農業会議所のパンフレット等)

里山林

里山林は、居住地近くに広がり、薪炭用材の伐採、落葉の採取などを通じて地域住民に継続的に利用されることにより維持・管理されてきた森林です。落葉広葉樹林、赤松、杉、檜などの人工林を含むいろいろな森林から構成され、四季の変化に富む地域独自の景観を形成し、多様な動植物の生息・生育環境になっています。しかし昭和30年代からの燃料革命、化学肥料の普及などで放置され、荒廃が進んでいます。

ところが心の豊かさを求める都市型社会が進むにつれ、自然や景観を重視する人々が増え、里山林だけでなく、周辺の田畑など含めた「里山」を見直し、保全・活用する機運が地域住民を主体に高まってきました。このため市町村にも支援する動きが増えてきています。長野県では「里山活性化対策モデル事業」に取り組んでおり、地域住民の取り組みや住民の交流などに助成しています。

なお、里山については明確な定義がなく、全国にどの程度あるかは明確ではありませんが、林野庁では現在、森林全体の施策を検討する中で、「里山林」についても活用方策など検討しています。

(出典:平成10年度「林業白書」等)

個別事案での 専門家の総合化を



今仲清税理士事務所
所長
今仲清

プロフィール

昭和26年生まれ、昭和59年税理士事務所開業、昭和63年(株)経営サポートシステムズ設立、代表取締役就任。現在は株式会社に変更。不動産有効活用、相続対策の実践活動を指揮しつつ、セミナー講師としての講演は年間100回にのぼる。最近話題の定期借地権付き分譲マンションの商品化を手がけ、第一人者として活躍中。資産運用の総合計画対策書作成をサポートする。
〈著書〉「定借分譲マンション」〈土地所有者編〉〈ユーザー編〉
「固定資産税を安くする法」共著(エヌビー通信社)。他多数。

都市と農村の共生、農住まちづくりを行う上で、なかなか理想的な実例が少ないのはなぜだろうか？様々な法制化や公共団体の支援制度が出来て時間がたっていないことや、その後の経験が少ないことに起因していると思われるが、そろそろ総合的な取り組みを構築する時期にきているように思われる。そこで、本稿ではどのような機能が必要なのかを総合的に考えてみたい。

必要な専門機能

(1) 地元の地権者のとりまとめ役
一定の地域でまちづくりをしようとする
と、地元的地権者のとりまとめ役が存在し
ないとほとんど成功することはないといっ

てよい。ほとんどのところでその役割はJ
Aが担うことになると思われる。

(2) その街の目指す方向(全体像)の決定
＝まちづくり設計家・JAの先行事例担
当者

その地域のまちづくりの目指す方向をま
ず地権者自身が協議して決定する必要があ
る。といっても、具体的なイメージが出来な
いと思われ、まちづくり設計の専門家やJ
Aの先行事例の担当者などから、その地域
にあった将来のあるべき姿を作り上げる必
要がある。二〇〇一年からの省庁再編とそ
れを受けて実施されようとしている地方公
共団体の再編および地方分権は、地域間の

住みやすさや経済力、観光力などの競争を
激化させることは間違いないと思われ、地
権者を中心にこれらに対応をする意味で
も、ここが決定的な意味を持つと思われる。

(3) 個人財産コンサルタント

全体像とは別に一人一人の財産内容、家
族構成、営農継続可能性、それぞれの「願
い」にあわせた農地活用と相続対策、収入
確保対策を家族ごとに設計する必要がある。
最近では各JAでも専門部署を設立し
て対応しているようだが、税理士との連携
をしっかりとって将来のリスクにもしっか
りに対応した対策をまとめる必要がある。
特に定期借地権、定期借家権、税制改正など
の将来の方向も考慮しておく必要がある。

(4) 区画整理専門家

農住まちづくりをする上では、全体の権
利交換や区画整理を行う必要がある。区画
整理には、資金調達から区画整理設計、換
地業務、税務など様々な専門知識が必要と
なる。区画整理を進める上ではその専門家
が必ず関わる必要がある。

(5) 活用手法別コンサルティング

賃貸集合住宅、賃貸戸建て住宅(定期借
家権制度が普及すると増加するものと考え
られる)、定期借地権、大型商業施設、賃
貸ロードサイドビジネスなど、土地活用手
法はその立地と敷地面積などによって大き
く異なる。地権者の希望も考慮に入れなが

ら、テナント情報も豊富なルートから入手して、まちづくりの全体像にあわせて決定する必要がある。

(6) 農業コンサルタント

個別農業経営を行うのか、集合農業経営に移行するのか、市民農園を組み合わせた分譲住宅や定期借地権住宅、賃貸住宅によるまちづくりを行うのか、これらを組み合わせるのか？まちづくりの全体像にあわせながら実行するが、JAを中心とする支援体制を確立する必要がある。

(7) 総合管理

入札による発注を従来より、より先鋭化させてコスト削減をどこまで出来るかが、これからの農住共生まちづくりを成功させる大きな要因となろう。設計、造成、建築、管理に至るまで、コンストラクション・マネジメントを完全な第三者の立場で行うことが出来るかどうかその成否を決定する。護送船団方式で日本全国どこでも同じような金利で、同じような補助金で、同じようなまちづくりをしておればよかった時代はもう終わった。隣町どうし、あるいは日本全国の地方公共団体間で競争が始まると、今後のランニング費用も含めて、経費の徹底した削減が求められる。

もちろん、賃貸人退去管理や家賃集金管理、修繕管理といった面まで、入札方式を徹底させなければ今後のまちづくりは成功しなくなると考える必要がある。

(8) 専門家の情報交換をオープンにする体制づくりを

今までのまちづくりでは、残念ながら各専門家がそれぞれの立場で仕事を行うのみで、全体の調整は本来あるべき形では行われてこなかったのが実体であったように思われる。確かに(1)から(7)までを一貫して請け負い、それぞれの専門家をコーディネートすることはあったが、それは価額がオープンにはなっておらず、一括請負をした業者の報酬に紛れていたり、入札がオープンになっていなかった例が多い。第三者的な立場で総合的にコーディネートし、専門家が、それぞれの情報と能力をオープンにしなが、最適なまちづくり案を共同でまとめ、費用を最小にして、各専門家は適正報酬を得る。このような仕組みが出来上がらなければ本当のあるべきまちづくりは出来ないと考え。

税制をあるべき姿に

(1)から(8)の体制確立とともに理想的なまちづくりとその維持発展のためには、次のような点で税制で支援する必要がある。

① 緑住地区、区画整理区域内等における事業計画に従って開始された市民農園に提供している土地の所有者に相続が発生した場合において、市民農園に提供されている農地の相続税につき納税猶予制度を創設する。

市民農園の整備に関して様々な手当て

がされているが、実際上は地権者の相続人に相続が発生した際の相続税の支払いが多額にのぼることを考えると、市民農園として貸し出すことは困難な状況にある。相続税の納税猶予は農業後継者が営農に従事しなければならず、市民農園として貸し農園にした場合には自ら耕作しないことになるため認められないこととされている。一定の条件を満たす市民農園（もちろん市街化区域は生産緑地に限定）については、市民農園として引き続き貸し出す場合には、相続でその農地を取得した者が耕作しているものとみなして相続税の納税猶予制度を適用すれば、農・住隣接の理想的な状況が出来ることになるだろう。

② 農住地区、区画整理区域内等の農地を譲渡し、これらの区域内で事業用資産に買い換えた場合の事業用資産の買い換え特例につき、一〇〇%課税繰り延べ制度を創設する。

土地活用したくても、多額の借金をして賃貸住宅経営をすることはこれからの時代リスクが大きすぎる。少なくとも必要資金の半額程度の自己資金が必要になるが、その調達のために土地を売却しようとしても、譲渡所得課税が壁になる。そこで、一〇〇%買い換え制度を導入することで、その壁を低くすることが出来るよう。

今後の制度改正の参考になれば幸いである。

○高齢社会への対応

なお、市街化区域農地に関する記述は以下の「別項」の通りであり、以下がその抜粋である。

五. おわりに

今後、中間報告には広く国民の意見を取りいれ、具体的な施策の検討を進めることとしている。中間報告は建設省のホームページ(<http://www.moc.go.jp>)に掲載しているので、御意見をお寄せ頂ければ幸いである。

別項

○解決すべき課題

・宅地化農地の宅地化の進展
宅地化農地の所有者が開発行為を行う際の基盤整備負担が大きいこと、保有資産に関してポートフォリオ選択が行われること等により、宅地化されるのは保有地の一部に限られることが多い。宅地化農地の多い地域における賃貸住宅に空室が発生していることが次の賃貸住宅供給を抑制する要因となり、宅地化の進展を抑えている。

・開発困難地の発生

宅地化農地を宅地化する場合に、開発許可を受ける必要のない規模で農地の部分的な転用をすることにより、基盤整備のない非計画的で無秩序な開発がなされることがある。こうした開発行為は、その裏側の宅地化農地を無接道の開発困難地とさせ、宅地化をより一層困難なもの

としている。

○政策による支援

宅地化農地の計画的宅地化

・基盤整備への支援

小規模事業の居住環境向上に資する基盤整備への支援の強化等を検討する。

・地区計画の策定と地区施設整備

地区計画の策定を促進し、地区施設整備への支援を検討する。

・計画的な一体的開発の推進

宅地化農地の集約化を図り、街区単位

で一体的開発を推進するため、整備プログラム等の計画策定を推進し、土地区画

整理事業の積極的な活用と支援の充実を図る。また、現行法に基づく固定資産税

等の軽減、住宅金融公庫融資の特例をはじめとする一体的な優遇措置を引き続き

行うとともに、計画的開発にボーナスを与えるような税制・融資・補助等の制度

のあり方を検討する。地権者による一体的開発の計画の提案をサポートする制度

の充実等を検討する。

**市民農園は全国で6138カ所
初の全市区町村アンケート調査**

1999年11月

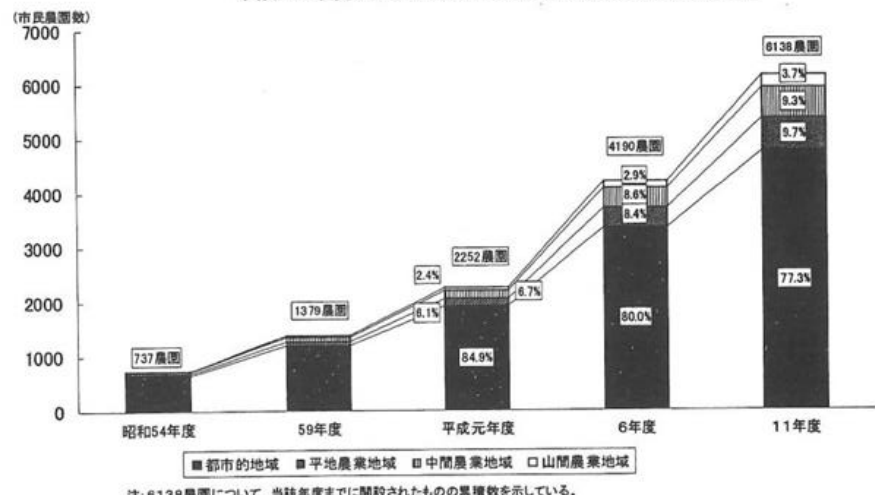
農水省統計情報部

農水省は十一月二十四日、初めて実施した優良農地の多様な保全管理の取り組みの調査結果を発表した。六月に全国の市区町村を対象にアンケート調査を行うとともに、第三者クターやオーナー制度、市民農園などに関する情報を集計したもので、このうち市民農園については、全国で六、一三八か所に上ることが分かった。

市民農園の農政上の位置付けでは、「現状の取り組みで十分な水準に達している」は三・八%にすぎず、「福祉、教育対策も考慮して、今後とも積極的に推進していきたい」が一七・六%あった。さらに約五割の市区町村が「市民のニーズを見て検討したい」としている。とくに「積極的な推進」では都市的地域が二八・五%を占め、関東・東山、近畿でそれぞれ二割以上と多くなっている。

市民農園の整備方針については「農園利用

平成11年度に運営されている市民農園の時期別開設数



方式によるもので農園数(区画数)を確保していき「たい」が五三・五%と最も多く、「特定農地貸付法に基づく農園を重点に」が二五・〇%、「市民農園法などの補助金等の利用で整備」が八・〇%となっている。またすでに耕作放棄地を活用している例が一〇・四%あり、都市的地域での活用が他地域より多い。

市民農園の整備と利用・管理状況の調査結果の概要は次の通り。

(1) 市民農園の整備状況

① 市民農園数と開設年度 六月現在で市民農園数は六、一三八か所あり、七〇一一年度開設の三一・七%と二〇〇六年度の三一・六%を合わせると六三・三%を占めており、二年度以降に急増している。地帯別では、都市的地域が七七・三%と大半を占めており、とくに関東・東山(三六・一%)と近畿(二二・九%)で全国の過半数に上る。

② 開設主体と運営主体 開設主体は市区町村が四七・三%と最も多く、次いで農家二四・七%、農協二〇・二%の順。運営主体も市区町村が四一・六%と最も多いが、農協が二四・七%、運営団体等が一五・三%ある。

③ 法制度と地域指定の状況 特定農地貸付法による市民農園は三一・一%で、市民農園整備促進法によるのは六・五%。前者は関東・東山で約五割と多く、後者の農園利用方式は東北と近畿で約八割に上っている。都市計画法の市街化区域にあるのが六九・八%、農業振興地域整備法の農用地区域にあるのが五五・八%となっている。

④ 障害者と高齢者への対応 「障害者への対応」と「高齢者への対応」及び「障害者、高齢者の両者への対応」は合計で一・〇%となっている。

(2) 市民農園の利用・管理状況

① 利用者の募集と決定方法 募集方法は主に広報が六七・〇%、次いで口コミ二一・七%、チラシ一六・二%、掲示板二・五%で、インターネットの利用もある。利用者の決定は抽選が五〇・五%、先着順が四二・二%となっており、抽選は競争率が高い都市的地域が多い。

② 面積・区画数 市民農園の面積は一〇〇〇aが三七・三%と最も多く、四分の三が二〇a未満で、山間農業地帯では一ha以上が一割ある。区画数は三〇〇〇区画が二四・六%と最も多い。また一区画当たり面積は三〇〇m²が三一・三%と多く、次いで一〇〇m²が二六・一%。

③ 一区画一年間の平均使用料 三、〇〇〇〇〜五、〇〇〇〇円が二八・四%、五、〇〇〇〇〜一〇、〇〇〇〇円が二六・三%となっており、二〇、〇〇〇円以上も三・四%ある。

④ 施設の整備状況 給水施設が四四・三%と最も多く、次いで園道が二六・八%、農機具収納庫二四・五%、駐車場一八・一%、トイレ一六・七%となっている。全般に山間農業地帯の方が整備率が高いうえ、宿泊施設が一〇・五%もある。

⑤ 栽培指導 農園利用者への栽培技術指導体制があるものが三九・八%となっており、このうち指導員が常駐は二・五%、巡回指導が一八・七%、講習会開催は二四・五%。指導は全般に都市的地帯より農業地帯が多い。

「21世紀の住まいを考える」
住宅月間中央シンポ
ストック・環境・市場を重視

1999年10月5日

住宅月間実行委員会

住宅月間実行委員会は十月五日、東京都文京区の住宅金融公庫本店「住まい・ホル」で、「二十一世紀の住まいを考える」をテーマに中央シンポジウムを開いた。最初に小林重敬横浜国立大学教授が「二十一世紀に向けてのストック重視の住宅政策」と題して講演、大要次のような点を強調した。これからの住宅政策は中古・賃貸・リフォームを重視しなければならない。これまでは「都市化」で郊外へ拡大したが、これからは「都市型社会」になり、都心居住、職住近接、住環境が重視される。市民の意識も変化し、土地・住宅の所有にこだわらない人がふえ、また環境面では、緑をつぶして住宅を建てることへの批判も高まっているほか、中古住宅の建て替えについても、その廃棄物の処理が問題になってきている。

このため多様な質の良い住宅を造りストック

クを形成し、循環させるシステムをつくる必要がある。それには透明・公正で多くの選択が可能な住宅市場が求められる。市場では住宅の管理内容が評価されるのをはじめ、社会に配慮した環境対策、伝統を生かしたまちづくり、リフォームなどが評価される。こうした住宅政策の方向が住宅・宅地審議会の中間報告で出されており、取り組みが重要になっている。

次いで小林教授がコーディネーターとなって「これからの住まいに求められるもの」をテーマにパネルディスカッションが行われた。四氏のパネリストと小林教授の発言要旨は次の通り。(発言順)

佐久田昌治氏(日本総合研究所理事) 日本では二〇年か三〇年で壊して建て替える住宅をまだ造っている。英国では一〇〇年以上使っている例が多い。良い住宅を建て長く住むことが重要。また住まい方の多様化にはスケルトン住宅などもっと取り入れる必要がある。楡は二〇〇年も生成する。コンクリートだってきちんと管理すれば長持ちする。もっと素材を生かせば住宅ストックは可能だ。

残間里江子氏(プロデューサー) 住宅生産はこれまで平均点(標準的)できたが、今後はニーズが多様化するので住宅そのものだけを考えるのではなく、ドラマのシーンづくりのように、その環境など全体の流れを考えて造ることになる。また「マルチハウジング」が増えているが、これについては行政がやることとやらないことを選別すること。ストックの重視については「長く住むことが

メリットになる」といった誘導対策が必要ではないか。少子・高齢化への対応では女性が外で働いており、しかも親を背負っている場合が多い状態からすれば、子供を育てることや親の介護などについて男性だけで解決策を見つけることは難しいだろう。「保育所育ち」という区別される言葉さえある。住宅が、これらに対応するには一戸(個人)だけで解決するのか、それとも共同、あるいは地域で解決するかが課題となる。

柳生博氏(俳優) 私は東京と八ヶ岳のふもとに住宅を持っており、毎週二往復している。これは私や妻が育てられたように子供を育てたいという意識からで、冷房の中で子供を育てたくないということも理由だった。別荘では親子の触れ合いを重視、子供はおおらかに育った。東京の家は機能的に事務所のように使っている。別荘の周囲は当初、私たちだけだったが、今では四〇人もおり、若い女性主導の夫婦も多く住んでいる。

しかし、住まいの多様化といっても環境等配慮して周囲に失礼にならない住宅を建てるのが求められる。少子化対策でいえば、息子夫婦は現在独立して家賃四万円の町営住宅にいますが、当初は保育所がなく大変だった。いまでも足りない。

那珂正氏(建設省住宅局長) まず多様な住まい方がどんな意味をもっているか検討すべき。住宅をリフォームすることで住まい方が変わり、また介護しやすいバリアフリーが確保できる。そのためには長持ちする住宅が必要で、その住宅の質を検査する方が欠か

せない。また良質な住宅を検索できるようなビジネスに関心を持っている。介護関連も大きなマーケットになるだろう。住宅・宅地審議会の中間報告でいう「市場の重視」は「ストックした住宅を流動化し、消費者に選択しやすくする」こと目指している。少子高齢化対策では、高齢の単身者が敬遠されるケースがでてくる。公営住宅も供給が追いつかない。ただ少子化は住宅の狭さだけが原因ではない。今後の課題は介護しやすい住宅の供給や、低所得者をどうサポートするかである。

環境保全の面からは住宅政策に制約がでてくる。とりわけ建て替え等に伴う廃材が問題で、行政としても規制を伴う整備が必要になってくる。その意味からもストックが重要になる。上物の評価がゼロになるような状態ではなく、大切に評価されるようにしていきたい。

小林重敬氏（横浜国立大学教授） 私は賃貸住宅↓マンション↓郊外の戸建て住宅という「住宅双六」そのままを行ってきたが、これができてからまだ一〇〇年程度で、ニーズの多様化は当然である。かつて大分県から「都市の外で都市計画ルーラルプランをつくってくれ」と注文されたこともある。柳生さんは集団でどっと地方に入るのはいくつかあるといわれたが、役所は「どっと入る」ような計画しかできない。「優良団地住宅制度」がそれである。これをどうするか、また「SOHO」が住宅か事務所かといった検討も必要だろう。

「都市の再構築を目指して」 総合シンポジウム開く

1998年11月

都市基盤整備公団

十月に新発足した都市基盤整備公団は十一月十日、東京・江東区文化センターで「都市の再構築を目指して」をテーマに総合シンポジウムを開いた。三氏の講演の後、出席者との質疑応答が行われた。講演内容の要旨は次の通り。

○「庭園の島（ガーデン・アイランズ）の創造」川勝平太氏（国際日本文化研究センター教授）

集合住宅が現在一五〇〇万戸、全住宅の三分の一を占め、それによって独特の景観が形成された。しかし住宅が狭いゆえに、果たしてこういう住まい方が日本のなかだろうか。英国で「レッチワース」というガーデンシティがつくられたが、これは当時の江戸を真似たのであり、日本はこのことを知らなかった。横浜開港でやってきた外国人が田の稲を見て庭園と思った。また江戸に来て武家屋敷

を見て、その庭には緑があふれていることを知った。江戸は富士山を借景にしたガーデンシティだったのである。

それが戦後復興からの高度経済成長で都市化し失われてしまった。しかし現在、人々は暮らしの質や生き方を変えていく転換期を迎えている。それに応える指針が「美しい国土の創造」である。それぞれの地域が主体となって歴史と風土に根差した国土をつくる時代なのである。すでにシンガポールは一戸平均一八〇㎡あるが、日本は三〇㎡からスタートしてやっと九〇㎡になったところ。

まず都市のリノベーションでは人が都市部から地方へ出なければできない。そこで都市と地方を結び「地域連携」を形成して、それぞれがまちづくりや国際交流などを進めるようになる。国土の多様な発展になる。これまでの国土計画にはなかった違いである。いま地球は温暖化で生態系が危機に見舞われ、とくに将来の水の確保は石油の確保以上に重要になる。こうした面からも日本の家・暮らし・国づくり（ガーデン・アイランズ）への取り組みは必要で、そのことはとくにアジアから注目されている。

まちづくりでは建ぺい率や容積率を下げ、家を大きくし居住空間を広げる。都会では無理だろうが、地方では可能だ。そのため基盤整備では歩道を大切に作る。こうしたまちづくりが内需を拡大するだろう。

○「川口市の街づくり」岡村幸四郎氏（埼玉県川口市市長）

川口市の人口は約四六万人、面積は五五七

五ha。宿場町として発展、鋳物と安行の植木の供給で知られる。昭和三九年前後から人口が増え始め一〇年間で一四万人も増加し、住宅と工場、商業が混在したまま発展してきた。

それが市街地再開発法ができ、四〇年代後半から再開発による駅前整備の機運が出てきた。そこで五八年にデパートの誘致や工業団地の造成による工場移転、駅近くの四・八haの国有地の跡地利用など盛り込んだ「構想」をつくった。市制五〇周年にも当たり「再生元年」と位置付けた。JR駅東口は商業、西口は公益ゾーンとし、これをデッキで結び一体化する計画。駅を囲む「リング道路」はまだ完成していないが、特徴は、①環状道路によって市内を通過するだけの交通を排除して人優先の町とした②西口に三・一haの森をつくった。これには当初反対もあったが、市街地や跡地を含む八・七haの対象地すべての防災を目標に公園、貯水（一萬t）など整備することとした。また市の特色を出すため鋳物と植木を活用した③国有地の跡地を取得する際、事業は四年間で完了する約束だったため、事業が一斉に始まったが、バラバラなデザインになる恐れがあり、「デザインコントロール」委員会を設置して調整し統一を図った。

「ガーデンシティ」は当初からつくろうと考えていた。まず昭和四十二年、郊外に一四haのグリーンセンターをつくった。当初は反対があったが、今は市内外住民が利用している。次いで「見沼田んぼ」の一角に自然公園

をつくった。立体道路交差の下を利用した「ゴリラ公園」も整備した。市内全体では三八〇か所の公園緑地があり、一人三・六六㎡だが、これを一〇㎡にする予定。このためフラワーキーパーを養成するほか、自治会などに助成して花を植える市民運動をしている。このほか、税収を増やすため人口の増加や零細企業対策、職住近接、地域コミュニティ活動など進めているが、キーワードは「人と緑」として、市職員の意識改革にも取り組んでいる。

○「市民と役所そして都市計画家」伊藤滋氏（東大名誉教授、慶応大学教授）

学術会議で都市計画とは全く違う分野の専門家の方と話し合う機会があったが、新鮮な感動を受けた。街づくりや都市計画の専門家が専門外だといって歴史や遺伝子のことを知らなくていいのだろうかということである。例えば駅前のビルの看板がパチンコやエステといったものでいいのか。こういう指摘は都市計画にはなかった。

いま人類の将来にかかわる地球の温暖化が問題になっているが、これに関係がない都市計画が今後許されるだろうか。また農村側の土地利用計画と建設省の都市計画を主張し合っているようなら都市計画をなくし「空間整備法」をつくり、主務官庁を環境庁とすればいいではないか。温暖化対策として地域で発電し地域で使うといったコミュニティ計画があっただけなのである。今後の「都市型社会」に都市計画サイドはどうするのか。これらを議論しなければならぬ。国のガイドラ

インだけに従った計画づくりでは駄目である。

駅一つとってみても差がある。道路や踏切で南口と北口では便利さが違う場合がある。またJRの駅にはトイレがあるが、私鉄にはない例がある。その駅の利用者に高齢者が多いと、トイレは必需品である。私鉄駅に無認可の託児・老所をつくるなど、新たな勉強をしながら計画をつくる必要がある。都市計画は「貧すれば鈍する」。カネをかけても専門家を養成していかなければならない。

都市基盤整備公団が10月新発足 未来に誇れる「まちづくり」目指す

1999年10月

建設省

都市基盤整備公団は十月一日、住宅・都市整備公団を衣替えて新発足した。未来に誇れる、魅力ある「まちづくり」に取り組み、潤いと活力に満ちた都市生活の実現に貢献するとしている。公団の目的、業務概要等は次の通り。

一、目的

都市基盤整備公団は、①地方公共団体、民間事業者等との協力および役割分担の下に、②大都市地域等における居住環境の向上および都市機能の増進を図るための市街地の整備改善や賃貸住宅の供給および管理に関する業務を行い、③根幹的な都市公園の整備を行うこと等により、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する。

二、新公団の組織と定員

- ①組織 本社（一一部、二室）および一支部等を設置（組織図参照）
- ②定員 役員一五人（総裁、副総裁二人、理事一〇人、監事二人）

三、業務の内容

- (一) 市街地の整備改善
 - ①居住環境の整備改善（市街地再開発事業、住宅市街地整備総合支援事業等の活用、住宅の建設、施設の整備―晴海一丁目東、大川端等完了地区を含む一〇七地区・三一八一ha）
 - ②都市機能の更新（市街地再開発事業、土地区画整理事業―みなとみらい二二ほか完了地区を含む二三地区、約六二〇ha）
 - ③都市整備（住宅地区、工業地区、流通業務地区、公共施設整備、研究学園都市建設、多摩ニュータウン等二七〇地区、約三八、〇〇〇haの都市整備、約

一一、〇〇〇haの宅地供給）

④土地の有効利用（十年四月の総合経済対策に基づき事業本部を設置―土地取得費三、三〇〇億円、土地取得は一年八月末現在で九三件、約一、四七〇億円）

⑤受託業務（市街地再開発事業、土地区画整理事業の受託、コーディネート業務の受託）

(二) 賃貸住宅等の供給、管理等

①賃貸住宅の供給・管理（約七八万戸の賃貸住宅・約三三万戸の土地所有者の賃貸経営用住宅を供給、約七三万戸の賃貸住宅を管理）

②賃貸住宅の建て替え（事業着手一五二団地、約七四、〇〇〇戸、供給九四〇〇戸、約三六、〇〇〇戸）

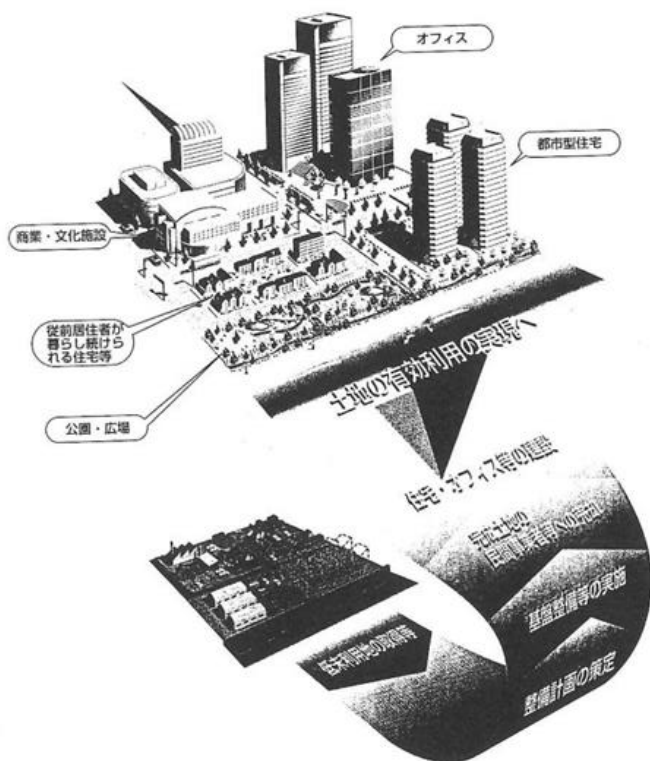
③施設等の管理

(三) 都市公園の整備

①国営公園の有料施設の建設、管理（二三か所で建設・管理・運営）

②地方公共団体からの委託に基づく都市公園の建設等（二六八か所の建設）

(四) 鉄道の建設・経営



土地有効利用の事業イメージ図

千葉ニュータウンの鉄道建設・経営

(五) 震災復旧・復興事業

①震災後の復旧支援（応急の危険度判定、応急仮設住宅一〇、〇〇〇戸建設、被災者用空き家住宅五、五〇〇戸の確保等）

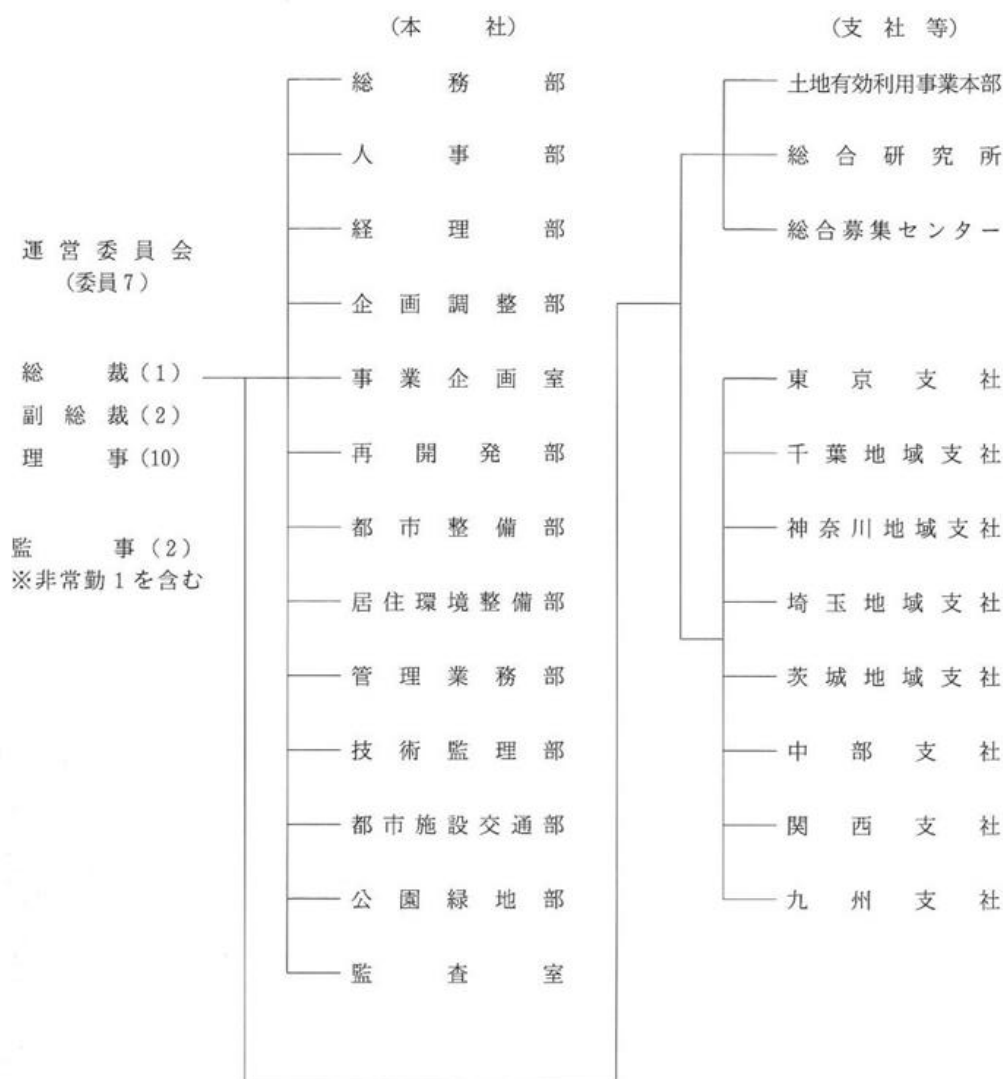
②震災復興事業（三年間で約一八、七〇〇戸の住宅建設、二三地区での復興関連のまちづくり）

（事業実績は十一年三月末現在）

四、新公団の設立の経緯

〇九年六月 「特殊法人等の整理合理化について」閣議決定
 〇十一年二月 「都市基盤整備公団法

都市基盤整備公団 組織図



案「閣議決定、国会提出
 ○十一年六月 参議院本会議で可決、成
 立
 ○十一年六月十六日 新公団法を公布(法

律第七六号)
 ○十一年八月 総裁となるべき者の指名
 ○十一年九月 新公団設立委員会の開催
 ○十一年十月一日 都市基盤整備公団設立

次号予告 (23号 : 12年2月下旬発行)

1. 新春座談会

- テーマ「都市農地を取り巻く環境変化と今後の展望」
 (環境変化の現状、少子高齢化への対応等)

2. 税制改正等「アメ法」について

3. 農住利子補給法について

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、毎年、行政とJAが連携して市街地農地を活用した面整備や住宅建設等を行った事例について、行政およびJA等の担当者から当該事業の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中部・近畿圏会場では十一月三十日（火）京都府八幡市首都圏会場では十二月三日（金）埼玉県入間郡 大井町で開き、合計五一名が出席、好評を博しました。

実施内容は別表の通りです。

平成11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 |
|-------|--------------------------------|
| 開催日 | 12月3日（金） |
| 開催場所 | 埼玉県入間郡大井町 |
| 視察場所等 | ・東久保土地区画整理事業 ・大井・苗間第一区画整理事業 |
| 項目 | 中部・近畿圏会場 |
| 開催日 | 11月30日（火） |
| 開催場所 | 京都府八幡市 |
| 視察場所等 | ・八幡市幸水農住組合事業 ・八幡市市民農園 |



八幡市の市民農園の施設など視察する参加者

平成十一年度都市農地活用 連絡会議における「ブロック 別情報交換会」開催される

都市農地活用連絡会議における「ブロック別情報交換会」は、都市農地の活用に関する情報交換や意見交換を行うため、平成九年度より開催しております。本年度の「ブロック別情報交換会」は、次の日時・場所で首都圏、中部圏、近畿圏の三ブロックで開催されました。

- 一、首都圏 十月二十日 府中市（同市内）の小野宮農住組合事業を視察）
- 二、中部圏 十一月五日 桑名市（同市内）の農住組合事業を視察）
- 三、近畿圏 十一月十二日 伊丹市（同市内）の荒牧土地区画整理事業を視察）

建設省宅地企画調査室からは、亀村建設専門官と大石係長、国土庁土地政策課から高松課長補佐と島村係長のご出席をいただき、宅地企画調査室の進行により議事を進めました。建設省並びに国土庁からは平成十二年度市街化区域内農地関連予算の概要等の説明があり、関連機関の現地事例紹介とその後の質疑応答並びに都市農地の活用に関する三議題により意見交換を行いました。

◆定借コーナー

国税庁が財産評価 基本通達等の一部改定

定期借地権普及促進協議会

相続時の底地評価の通減率算定における基準年利率、及び相続時の保証金における債務評価の基準年利率が六%↓四・五%に改定される通達(注)が国税庁から出されましたので、その概要を報告します。

(注) 通達名

平成十一年七月十九日付国税庁「財産評価基本通達の一部改正について」

平成十一年七月二十六日付国税庁「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱についての一部改正について」

一 相続時の底地評価の通減率算定における基準年利率の改定

① 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価については、平成十年八月二十五日付国税庁の個別通達により、普通借地権の借地権割合の地域区分CからGの地域について、地域区分ごと次のように一定率による「底地割合」を定め、その割合を基として評価することとなりました。

| 地域区分 | 具体的な地域名 | 底地割合 |
|------|--------------------|------|
| C地域 | 豊島区、世田谷区 | 55% |
| D地域 | 町田市、明石市 尼崎市、吹田市 | 60% |
| E地域 | 相模原市、岡崎市 安城市 | 65% |
| F地域 | 青梅市、可児市 大津市、三木市 | 70% |
| G地域 | 花巻市、福島市 | 75% |

② 相続時の底地評価の計算は次のとおり行います。

相続時の更地価格 - (相続時の更地価格 × (一) 底地割合) × 通減率

今回、通減率の基礎となる複利年金現価率の基準年利率が六%↓四・五%に改定されました。国税庁の説明では、基準年利率を四・五%とした理由は、過去一〇年間の長期プライムレートと長期国債の応募者利回りの平均が概ね四・五%となっているためとしています。

③ 基準年利率の改定による相続時の底地評価がどのように変わるかを、具体的に計算すると次のとおり若干底地評価額が上昇します。

(具体例)

更地価格 三、〇〇〇万円
残存期間 四五年

単位：万円

| 地域区分 | 6%① | 4.5%② | 差異②-① |
|------|-------|-------|-------|
| C地域 | 1,676 | 1,691 | 15 |
| D地域 | 1,823 | 1,837 | 14 |
| E地域 | 1,970 | 1,982 | 12 |
| F地域 | 2,117 | 2,128 | 11 |
| G地域 | 2,265 | 2,273 | 8 |

二 相続時の保証金の債務評価 における基準年利率の改定

① 無利息の保証金の債務評価は、保証金額に定期借地権の残存期間の基準年利率の複利現価率を乗じて計算します。これまで基準年利率は六%でしたが、今回四・五%に改定されました。

② 例えば、保証金額が六〇〇万円で定期借地権の残存期間が四五年の時の保証金の債務評価は基準年利率の改定に伴って次表のとおり増加します。

三 基準年利率の改定の適用日

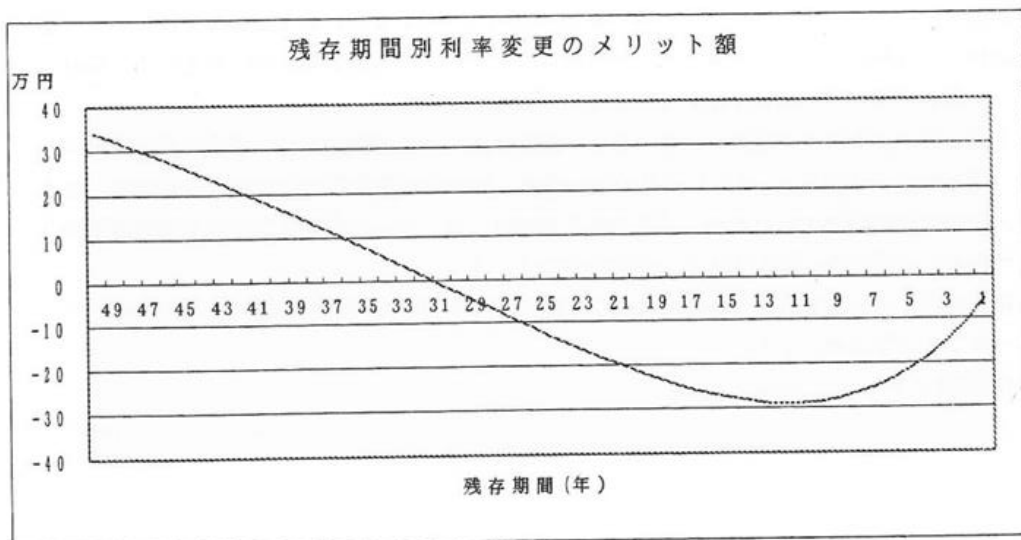
基準年利率の改定の適用日は、平成十一年九月一日以後に相続等により取得した財産の評価より適用されます。

四 今回の改定の意味

① これまで定期借地権の保証金の債務評価は、平成六年以降、年六%の複利現価率で据え置かれてきておりましたが、

単位：万円

| 保証金額 | 6%の評価 ① | 4.5%の評価 ② | 差異 ②-① |
|------|------------|--------------|-----------|
| 600 | 44 | 83 | 39 |



今回基準年利率という表現で改定されました。これにより、上記一で説明しましたとおり、保証金の債務評価額が増加することになりました。

② しかし、上記一で説明しましたように、底地評価につきましては若干上昇します。保証金の債務評価改善のメリットと底地評価上昇のデメリットを、更地価格三、〇〇〇万円、保証金六〇〇万円とした上で、残存期間別にネットの損得をグラフ化すると上のとおりとなります。(地域区分Dのケース)

このグラフからわかりますことは、残存期間が概ね三〇年以上であれば、保証金の債務評価の増加分が底地評価の上昇分をカバーしているといえます。

③ 相続時の保証金の債務評価についてはその額を拡大するよう国税庁等に要請してまいりました。今回は基準年利率の見直しにより保証金の債務評価が少し増加しますが、逆に底地評価が上昇するとのデメリットも生じます。今後相続時の債務評価額の拡大のためには、たとえば定期借地権普及促進協議会で要望していただきますように、保証金の中途解約や敷金・建物解体準備金等として土地所有者が預貯金等の金融資産で運用している額を債務評価の対象とする等の措置が必要になるかと思われれます。

まちづくりコーディネーター

まちづくりを推進していく上で、自治体、市民、事業者などの相互関係をコーディネートする(coordinate : 同格にする、調整する、調和させる)役割を担う人をいいます。住民参加が重視される現在、その存在がクローズアップされており、ワークショップ、協議会方式などそのコーディネート手法も注目されつつあります。

(出典：三船康道+まちづくりコラボレーション「まちづくりキーワード事典」学芸出版社)

都市型社会

人口・産業が都市へ集中する状態を「都市化社会」といい、現在のように人口の大多数が都市住民となり、産業・文化等の活動が「都市」を共有の場として展開している成熟した社会を「都市型社会」といいます。地方も例外ではなく、都市機能や商業施設が地方にも進出するとともに、急速に情報化が進むなかで、都市と地方の生活・文化等のレベルの格差を大幅に縮小した「都市型社会」が広がっています。

このため、住宅供給の点では、これまでは都市部へ流入する人口増加に対応するため大量供給が図られてきましたが、少子高齢化の状況では既存のストックを含め、高性能な住宅供給への方向転換が図られるなど、多様な消費者ニーズに応じた「量から質へ」の時代を迎えています。

住宅以外にも質を高めるための手だてが求められています。地方都市の中心市街地では、商業・流通構造の変化(郊外立地の進展、地域間競争の激化)、ライフスタイルの変化、地域共同体意識の変化などを背景に、都市空間の空洞化、産業の空洞化が問題視されたため、平成10年7月24日には「中心市街地における市街地の整備改善および商業等の活性化の一体的促進に関する法律」が施行されています。

都市的生活への転換が成熟した社会である「都市型社会」では、あらゆる面で「量から質へ」というキーワードへの対応が求められることになるでしょう。

(資料：「中心市街地講習会テキスト」ほか)



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)

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)

「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)」

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。

A4版 約120頁 定価1,500円

(S・K) 土地基本法が制定されて本年で一〇年が経過したが、この法律の理念の徹底を図り、適切な土地利用の試みを各自が行っていく必要性はますます強まっている。

私の住む千葉市美浜区は、埋立地であるため、計画的な市街地が広がっており、公園も多く環境は良好で、たまには、二歳の子供を連れて遊びに行っている。しかし、すぐ前の国道14号を越えると無秩序な市街地が広がっている。敷地の広い旧農家と虫食いの開発されていた敷地の狭い新住居が混在しており、公園も少なく道路状況も悪い。旧農家があるため、まだ、地域

としての居住密度はそれほど高くなく、いわゆる老朽木造密集市街地といわれるところほど状況は悪くはない。今後、旧農家の敷地分割が進まないことを願うものである。世帯数の増加圧力が弱くなり、都市化社会から都市型社会へと移行しつつあり、郊外の大規模開発から、近郊の市街化区域内農地等での小規模開発やいわゆるバラ建ちが増加しているようだ。大規模開発に対しては、優良宅開法、関公などの誘導施策が充実しているが、小規模開発等には打つ手が少なく、建て詰まって14号の向こうのような市街地が至る所まで広がってしまうのではと心配だ。今後の農地との共生をめざす良好な市街地の形成のためのあり方の議論の必要

性があります。高まっていると痛感している。(Y・K) 「都市と農地」との関係を考える時、高度成長期以来の宅地供給政策、都市化政策による「非計画的」な土地利用計画の問題が指摘されることがある。このような問題は、欧米諸国の「計画無くして開発なし」の原則を引き合いに出し、全ての土地利用を計画的に行う必要性が叫ばれることも多い。しかしながら、このような問題の根底にあるのは、我が国の法制度の不備ではなく、日本人の国民性であろうということを感じている。土地利用計画は、日本では必ず守るために積極的に策定するものではなく、消極的に仕方なく従うものであるという風潮が強い場合も多い。

●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)
門倉 次夫(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12月20日
●発行日 1999年12月25日

ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>

21世紀に対応する、新しいマンション。

長期安定経営を目指す、21世紀の賃貸用集合住宅。

らくりーぶ 21



高齢者の急増や少子化など、人々の暮らしが大きく変化する中で賃貸マンションも大きな変革が求められています。そんな変化にいち早く対応し、長期にわたって安定経営を行うには、入居者ニーズを先取りして、いつまでも競争力のあるものでなくてはなりません。「らくりーぶ21」は、逆梁工法(二重床)を採用することで、床下空間を活用して、床下収納庫を設置するなど、いままでにないマンションを実現しました。

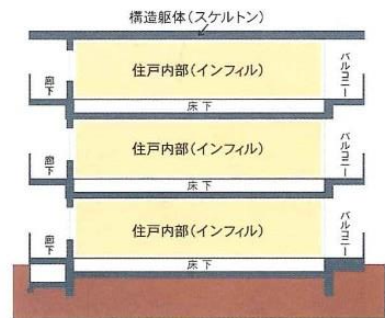
S&I(スケルトン=構造躯体・インフィル=内装設備)という考え方により、構造躯体と内部設備を分離して、居住空間を自由にデザインすることができる21世紀の新しいマンションです。

S & I(スケルトン=躯体)(インフィル=内装設備)住宅で、賃貸マンションの概念が大きく変わります。

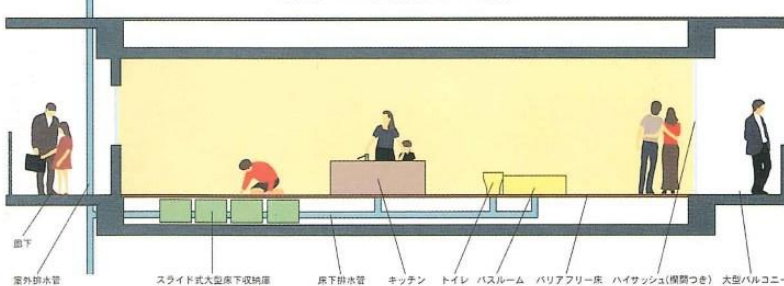
構造躯体と住戸内部を分離することで、将来の変化に容易に対応することができます。

遮音性・耐火性・耐久性も折り紙付き。

S&I(スケルトン&インフィル)住宅概念図





逆梁PC工法(完全二重床)



逆梁工法による、全戸完全2重床を実現しました。

「らくりーぶ21」は、各住戸、共用部分ともに、各種配管や配線など設備部分が建物の構造体と分離。点検や補修を簡単に行えるのが特色です。

開発者  JA全農 設計  JA設計

「らくりーぶ21」シンボルオーナメント



らくりーぶ21とは「らく」は、らくらく暮(歳)らせること。「りーぶ」は、住まう、生活すること。「21」は、21世紀の先取り住宅を表わしています。



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

問い合わせ先:

| | | |
|-------|-------|---------------|
| 札幌支所 | 施設資材課 | (011)214-3687 |
| 東京支所 | 農住課 | (03)3296-8835 |
| 名古屋支所 | 施設住宅課 | (052)202-8102 |
| 大阪支所 | 農住課 | (06)6316-2210 |
| 福岡支所 | 農住課 | (092)261-2316 |