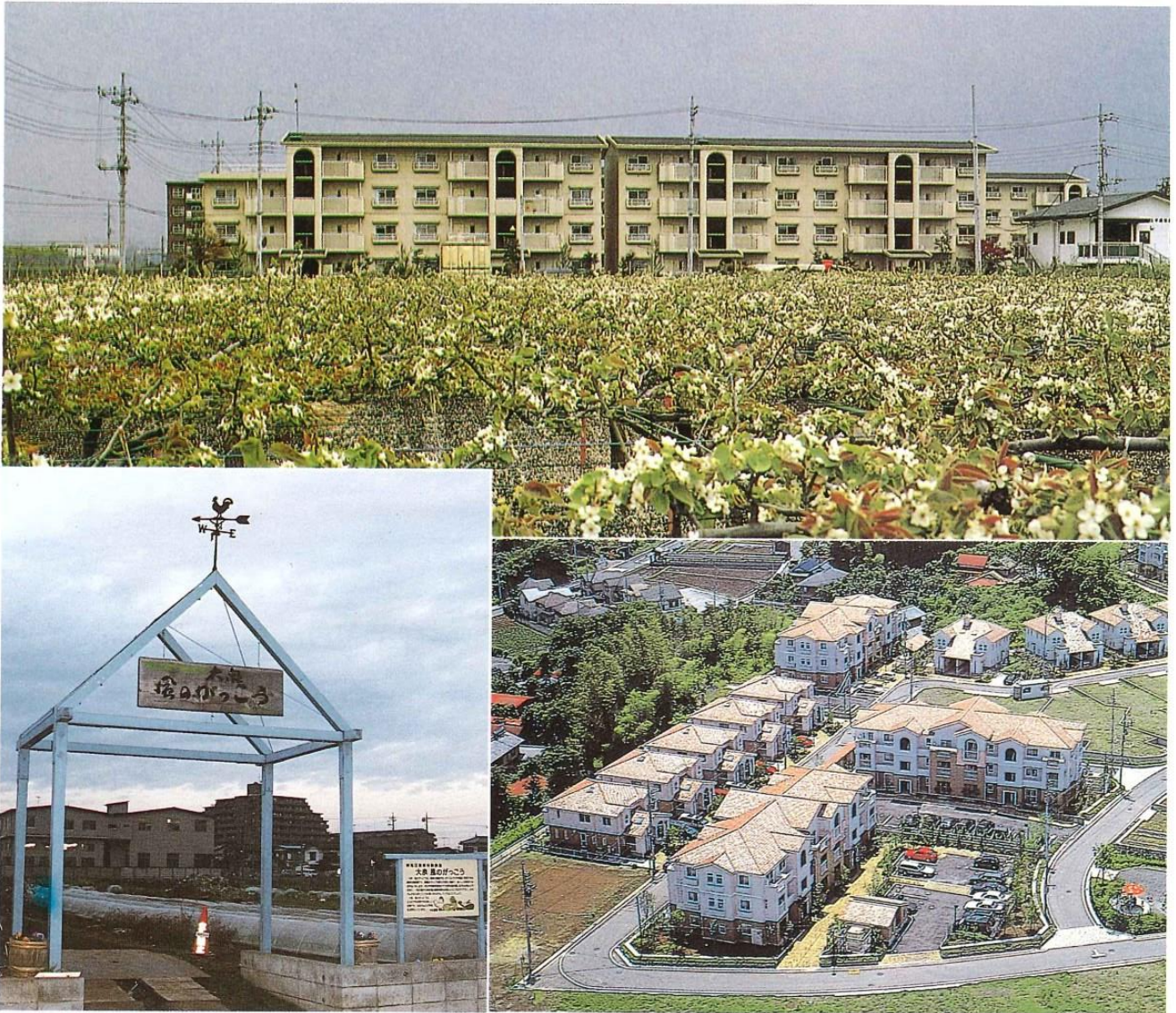


発行:(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

【特集】都市農地をとりまく環境の変化と今後の展望

第23号
2000.2

表紙の写真説明

上平農住組合、体験農園「風のがっこう」、農住団地「こち野」

本号の特集「座談会」で取り上げられた住宅や施設。写真上は都市農地と住宅の調和したまちづくりを目指した「農住組合事業」の第1号として、15年前にできた「上平農住組合」（埼玉県上尾市）の集合住宅と農園。左下は市民に農作業に参加してもらう体験農園「風のがっこう」（東京都練馬区の白石好孝氏の経営）。右下はJA町田市（東京都）が手掛けた農住団地「こち野」（一部分）。環境・景観を重視した賃貸住宅として好評を博している。

Contents

【巻頭言】 21世紀の都市農地とまちづくり

建設省建設経済局／局長 風岡典之…………… 2

特集 都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望

■ 座談会（平成12年1月12日）…………… 3

〈司会〉山本 雅之	(社)地域社会計画センター／常務理事
番場 哲晴	建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室／室長
中西 修二	大阪府建築都市部都市整備推進課／参事
桜井 勇	JA全中地域振興部／部長
中川 勇	上尾市上平農住組合／組合長
白石 好孝	白石農園開園者
大橋南海子	(株)まちづくり工房／代表取締役
高橋 雄二	町田市農住団地「こち野」入居者
藤田 柁	(財)都市農地活用支援センター／専務理事

●座談会資料……………28

●出席者プロフィール……………32

■ 市街化区域内農地の実態及び土地利用に関する意識調査

—農住組合制度対象市町村アンケートから—

国土庁土地局土地政策課……………33

●トピックス

●平成12年度市街化区域内農地関連政府予算等の概要—(建設省建設経済局・都市局・住宅局)……………37

●第147回国会提出予定法案等の概要—(建設省)……………40

●平成12年度市街化区域内農地関連予算の概要について—(国土庁土地局土地政策課)……………40

●都市農業支援事業(新規)—(農水省構造改善局農政部地域振興課)……………42

●「民間賃貸住宅事業における企業の経営推進に関する研究会」の開催—(建設省住宅局)……………43

●インフォメーション……………45

●豆辞典……………36, 45, 46

●お断り 特集「座談会」など紙面の都合により「アドバイザーから一言」は休載いたします。

21世紀の都市農地とまちづくり



建設省建設経済局／局長

風岡典之

新年明けましておめでとうございます。

ご案内のとおり、今年（西暦二〇〇〇年、ミレニアムの年に当たります。昨年（西暦一九九九年）から世界的にY2K問題とお祭り騒ぎがあったので、それに埋没してしまいような感もありますが、言うまでもなく二〇世紀の最後の一年間は日本経済にとってはバブル崩壊の後遺症に苦しんだ期間でした。それとあわせ少子・高齢社会の到来等構造的変化が進み、世紀の変わり目にあわせるかの如く大転換の時期を迎えるに至りました。来たる二〇〇一年一月には、建設省も、運輸省、国土庁、北海道開発庁と国土交通省へ再編されることになっています。

経済社会の成熟化、構造変化が進むなか、住宅・宅地に関する国民のニーズ、価値観は多様化、高度化しており、豊かな住生活を送るための基盤となる住み良い街や地域を作り上げていくことが従来にもまして急務となっております。

宅地政策の分野では、こうした状況の変化を踏まえ、昨平成一年九月に、住宅宅地審議会（大賀典雄会長）から建設大臣あて「二一世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策はいかにあるべきか」について中間報告をして頂き、現在は本年六月頃に予定されている最終答申に向け、更に御検討頂いているところであります。

右の報告・検討のなかで、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地のうち宅地化するもの、すなわち宅地化農地については大きなウェイトが割かれており、職住近接でゆとり

ある居住への志向に対応した住宅宅地供給の適地として大いに期待されています。その計画的宅地化と良好な住宅供給を推進していく必要があると考えております。計画的宅地化の推進のため、建設省としては、これまで、都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型）、住宅宅地関連公共施設整備促進事業、住宅宅地供給総合支援事業等の各種事業の実施や地区計画の策定等の支援を積極的に推進してきましたところでありますが、二〇〇〇年度においてもその拡充を図ることとしております。

あわせて、本年三月末に期限切れとなる「特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法」に拠る、税制の優遇、融資の特例、利子補給等の農地所有者自身による良質な賃貸住宅建設への支援その他の措置を継続すべく、適用期限の延長を行う所存であります。

また、本年三月に施行の定期借家制度を承け、良質な賃貸住宅供給の事業意欲の高まりが広く見られるところでもあり、この機運をとらえて宅地化農地を転用した良質な賃貸住宅の供給に結びつけることも重要と考えています。

二一世紀の門口に当たり、国内景気の方もようやく薄日が差してきたといえるようになりました。

年頭に当たり、皆様の益々の御発展、御活躍をお祈り申し上げますとともに、都市農地活用を大きな柱の一つとする宅地行政への御支援、御協力の程、あらためてお願い申し上げます。

都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望



藤田／大橋氏／中西氏／番場氏

山本氏
(司会)

桜井氏／中川氏／白石氏／高橋氏

- 日時：平成12年 1月12日
- 場所：当センター会議室

● 出席者：

〈司会〉 山本 雅之 (社)地域社会計画センター常務理事
 番場 哲晴 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室室長
 中西 修二 大阪府建築都市部都市整備推進課参事
 桜井 勇 JA全中地域振興部部长
 中川 勇 上尾市上平農住組合組合長
 白石 好孝 白石農園開闢者
 大橋 南海子 (株)まちづくり工房代表取締役
 高橋 雄二 町田市農住団地「こち野」入居者
 藤田 柁 (財)都市農地活用支援センター専務理事

敬称略

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、平成4年末までに生産緑地地区の都市計画決定が行われ、「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分されました。しかし、最近ではこれら都市農地を取り巻く環境が当時とは大分変化してきております。そこで、今回、西暦2000年第一回目の発行となる情報誌「都市農地とまちづくり」のなかで「都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望」というテーマで都市農地の業務に携わっている皆様にご参加いただき座談会を開催いたしました。

21世紀に向けてご参加いただいた皆様の業務等をとおして都市農地に対する様々な意見交換や都市農地を活用したまちづくりへの提言などが行われました。

● 山本(司会) お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。

きょうの座談会は「都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望」というテーマですが、今年はまだまちづくりだけじゃなくて、いろいろなところに変化がありそうですね。文章を書くときに、「二一世紀に向けて」という言葉をよく使いますが、まさに今年は二一世紀に向けてその準備をする年になるだろうと思います。今までの制度とか事業ではなかなか対応できなくなって、それを大幅に変えていかなければいけない。それこそ二一世紀、来年から、新しい時代の要請に合ったまちづくりを進めていくための大きな変革をしなければいけない年だろうと思います。

そこで、三つぐらいの段落に分けてお話いただこうと思っています。最初に、都市農地あるいは都市農家において今どういう問題が起こっているのか。現場でいろいろ起こっている問題点を、現状と問題点ということで、お話いただきます。

二番目は、これからの環境変化ということで、特に少子高齢化の影響というのは、このまちづくりにも非常に大きく響いてくると思います。そういう意味で、今後どういう環境変化が起こってきて、それに対してどういふふうに対応する必要があるか。環境変化と今

後の課題ということで、ご発言いただきたい
と思います。

最後に、そういう環境変化に対応して都市
農地を有効活用していくために、今後どうい
うふうに考えていかなければいけないか。都
市農地の活用戦略といえますか、具体的に活
用する場合のアイデアとかヒントをいただき
たい。これまでの考え方と相当違ったものが
出てきてもいいのではないかと思います。

一、都市農地をめぐる現状と課 題

●山本 はじめに都市農地あるいは都市農家
で今何が問題になっているのか、現場を見れ
ば一目瞭然ですが、特に市街化区域内の農地
というのは非常に細切れになってきてしまっ
たということ、それと個別開発、個別利用が
進んだために宅地と農地の混在というんです
かね。それから、道路
際の土地だけが開発さ
れて、その奥に利用で
きない大量の農地が残
されるという形のまち
があちこちに見受けら
れます。
そのため開発も、売



却もできない、物納もできないという農地が
たくさん生まれてきて、それが農家の生活設
計にとって非常に深刻な問題になっていま
す。とくに、相続ですね。相続のときに、そ
ういう不良資産が表に出てくるというような
状況があります。

それからまた、賃貸住宅の空室が増えてい
る、家賃が下がっているというふうなこと。
一方で、固定資産税が年々上がっている。そ
れから、土地を処分したりすることは今非常
に難しい時期ですので、相続対策というのが
以前と比べて格段に難しくなると思います。

そこで、農村の現場で今どういうことが起
こっているのかということをお聞きしたいと
思います。まず、中川さんをお願いします。

中川さんは、農住組合法ができて最初につく
られた上平農住組合（資料編②参照）という
農住組合の組合長さんですが、工事が完成し
てからだいたい一五年がたちました。一五年
の間に、その周辺でいろいろな環境変化が起
こっているでしょうし、その中で農家の問
題、あるいは環境の問題など、農住組合が完
成してから今までの経過とその中で起こった
問題をお話いただけますか。

周辺に医院や公園ができ評価高まる 上平農住組合

●中川 山本さんのお知恵をいただいて、全

国の第一号でやらせていただきました。評価
をいただけるぐらいの事業ができました。面
積は三・四六haという小さい面積ですが、事
業が終了してもう一五年になります。

農住組合は、農と住を調和させたまちづく
りということですが、もう農業後継者がいな
いということが問題となっています。所得が
少ないために後継者がいないというのが実
情です。ちょうど昭和五四〜五五年ごろとい
いますと、宅地並課税の問題が出ておりまし
て、いずれ負担増が発生するであろうと思っ
ておりました。

さらに、避けて通れない相続税対策の問題
もありました。当時は、幾らか資金を利用し
て、アパート・マンションとかを建てておい
て負債を持っておけば、相続のとき、税務的
に債務控除等で何とかなるとか、いろいろなあ
りました。今、周囲の様子を見ていると、
評価だけは上がりますので、まず相続対策と
いうのは、持っている農地を優良な宅地にで
きるように、いわゆる区画整理をしておい
て、有利に土地を買ってもらえるようにして
おくということがいちばんの相続税対策だと
いうふうに、時代は変わっています。

私どものところは、区画整理もそれなりに
全部できたと思います。当時、約五、〇〇〇
㎡の敷地に、四人で七七戸の共同住宅を建て
たわけですが、それも建築費が安いときで

あったことと、非常に環境が良かったものから、今でも入居者がキャンセル待ち状態で、本当に出だしよくできたと思います。と、いいいますのも、ちょうど三年ぐらい前までは、まわりに病院がなかったわけです。そのすぐ脇に調整区域があり、もう年を取ったので畑を売りたいよ、という人たちは、お医者さんが地域に必要なのではないかということ、小児科・内科の病院を誘致したわけです。それが見事に当たり、みんなが喜んでくれましたので、農住の評判も良くなりました。

それから、私も建てた後ろのほうに二haばかりの大きな上尾市の大公園ができてね。やっと耕作をしている水田を全部買収して、上尾市のスポーツ公園ができたわけです。プロ野球ができるぐらいの野球場がすぐそこにできましたものだから、なおさら環境も良くなりました。相続税対策を考えるにしても、ひとまず私どものところは、お金は豊かではありませんが、将来的には何とかなるかな、と思っています。

やがては相続で土地を売らなければならぬようになるでしょう。これはやむを得ません。ただ、われわれの代で農業をやってきた人が相続をする場合と、農業をやらない人たちが相続をするのでは、考え方が違うんですよ。われわれの年代は、何としてもこの土地を減らさないように相続をしたいという

ことで農業をやってきたのです。私のところも同じで、農業をやらない人たちは、土地に対する愛着がないので、将来土地が有利に売れるようにしておいてくれれば、それがいいんじゃないと思います。確かにそれよりほかにはないと思うんですね。

ですから、そういうふうな方法で対応しておいたところはいいんですが、相続時の評価額で売れないような農地、物納でも取ってくれない土地、そういう土地を持っている農家というのは上尾市でもたくさんあります。

また、組合による区画整理事業が進んでおられますけれども、この区画整理は非常に工費がかかりますし、この先どうなるのか非常に心配です。

上尾市は人口二一万人の都市ですが、五二%が市街化区域でございます。その中で、約三分の一が区画整理をしてない土地です。この地域の農家は、ほんとに夢もなければ希望もないという状態で、土地は安くは売れませんが、せめて相続の評価額で売りたい。できれば、評価額以上にいくらでも高く売りたいと思うんですけど、売ることができない。物納でも取ってもらえないという状態は、非常に深刻な問題です。ほんとに区画整理もできないで、昔のままで農地を持っている人たちは、どうなるんでしょうね。

何が何でも区画整理するしかないんです

が、できないに近い状態ですね。

●山本 それは、保留地が売れないという状態のことですね。

●中川 売れないということと、地権者が高齢化しておりますし、また、いろいろな住宅が建て込んでくるので非常に難しい問題があります。

●山本 相続税に関連して、その周辺でトラブルはありますか。

●中川 トラブルとまではいなくても、ま



ずお金、相続する権利者同士の調整がまず先です。お金：まあ、醜いですけど、ちょっと最近はお金が増えてきたような感じがいたします。それと、物納する土地を

持っている人は物納したほうがいいですね。

物納しますと、そこで物納地にバリケードを建てて、立派な宅地、あるいは、何かテナントでもできるんじゃないのかなと思われる土地が、荒れ放題なんですね。物納を受けた大蔵省では、あれをどうするんでしょうか。

(笑) 地価もだんだん下がると思っています。いい宅地になるでしょうが、そう思っていると、草がボウボウだったりしていますので、私どものところのように、区画整理をちゃん

とすればいいのと思います。自分のことをいいますと、相続税評価額はだいたい平方メートル当たりの単価が約一〇数万円、坪単価にすると五〇万円となります。そのようなところは、だいたい相続税評価額から二〇%だけ高く売れることはできます。評価額以上のお金がもらえますから。何もしてないところは、評価だけで売れないということ。何かしませんが、都市近郊農家は相続で大変になることでしょうかね。まあ、何もしなかった本人が悪いのかもしれませんが、深刻になっていきます。

●山本 わかりました。面整備をしないと、そういう相続などのときに処分できる土地にならない、と。面整備そのものがもう、立ち上がるのか、あるいは立ち上がったあとの保留地処分が難しいということですね。

●中川 そうですね。できないに等しいですね。

●山本 白石さんにお伺いしたいんですが、白石さんは練馬で一・四haの農地を所有する専業農家とっていいのでしょうか。専業農家でいろいろ野菜をつくっておられるかわら、二年前程前から「風のがっこう」(資料編⑤参照)という、一種の市民農園、いわゆる授業付きの市民農園という体験農園を開園されて、一〇〇名以上の利用者があるというふうに聞いております。おそらく生産緑地だ

と思いますが、その市街化区域の中で農業を続けていく難しさというのが、練馬という非常に地価の高いところで極端にかかってくると思います。その中でそういう土地利用を選択された経緯なり、これから続けていかれる上で、心配なことなどをお聞かせいただけますか。

生産緑地を選択、都市農業にかける

●白石 私自身は専業です。生産緑地法が改正されたおり、平成二年から三年、四年にか



けて、JAの青壮年部の組織の代表をやっておりまして、直接、法改正の現場に関わった一人だったんですね。

私の立場としては、生産緑地法という形で改正されようとも、われ

われは農業でやってきていましたから、これからは農業をやめるわけでもないし、できるだけ制度に乗って、都市農業を振興していこうという立場でやってまいりました。

私の経営自体も、当時、平成二年までは資産全体としては一・七haです。そのうち一・五haの農地がありました。それで、資産運用というのはほとんどありませんでした。固定

資産税を払って終わり、専業農家としてはぼ食べていたというのが、それまでの現状でした。

それで、生産緑地法が改正になって、私のところでどういう選択をしたかと申しますと、〇・一haだけ生産緑地をはずして、倉庫を建て、農業以外から得る道として選びました。

●山本 それは貸し倉庫ですか。

●白石 ええ、貸し倉庫の形を取りました。

それで、残りの一・四haのすべてを生産緑地に指定して、宅地化農地はいっさいありませんでした。生産緑地法改正とともに、〇・一haだけ生産緑地をはずして、すぐ倉庫を建てたんです。

ですから、一・七haのうちの一・四haは、農地すべてが生産緑地ということで、経営自体も、農業以外の収入については父親が申告をして、財布をすべて分けています。私は農業で食べていこうということで、妻と、当然父親や母親にも手伝ってもらっていますが、農業収入で生活の基盤はまず持っていていこうと、あらためて決意をして、それで七年ほどやってきたわけです。

取り巻く状況としては、バブルの頃、生産緑地法が改正された頃というのは、農業をやっているんだらうかという不安の中での選択でした。その後、数年して地域の皆さん

の農業とか農地とかに対する見方がずいぶん変わってきました。生産緑地法の改正によって長い視点で農業を続けていくという意思表示をしたことで、地域のみなさんに対する一つの説得力になったんでしょう。そこまで頑張ってるんでしたら、頑張ってる残してくださいよ、という向かい風からむしろ追い風のような、応援の声がずいぶん聞こえてきました。それに応えていこうという意味で、体験農園も、この地域に自分の農地を開放して、地域の方々と共存していけるような農業の方向を模索した結果で、畑をいろんな方に楽しい場所として使っていただく、と。それで、それなりに収益が得ていければ、共存共栄の道が開けるじゃないかというようなスタンスで、閉鎖的な農業から、できるだけ開放的な、地域との関係を大事にするような、農業を展開してきたわけですね。

今は農業が楽しくなっています。まわりから見ても期待されていますし、自分自身の仕事としても、所得においても、何とかこのまま頑張ってる、もう少し上げていきたいなというふうに考えています。地域との、消費者の皆さんとの関係もほんとに楽しいですし、農業から見れば、楽しい将来があるんじゃないかなというふうに見えています。確かに、税制度とか経営環境の悪化というのは、大きな課題としてはあるわけですが、全体としては私

はむしろ将来を明るく見えています。

●山本 なるほど。全部生産緑地にしていれば、そのまま納税猶予は受けられますけれども、そのへんの将来の相続に対する考え方は、担い手の問題も含めてどうですか。

●白石 まず基本的には、相続税の納税猶予制度を最大限に有効活用させていただいて、生産緑地の中のどれだけの面積を、相続税の優遇制度に乗れるだけの形をつくっていくか。

幾つかの点が上げられると思います。まず一つは、農家経営としてのバランスですね。農地と資産活用、払うべき相続税なんかが出てくる。そのバランスをどう取っていくか。

それは、あくまでも最大限農地を有効に残していくという考え方ですから、その中で、農業がやれる環境をどれだけきちんとした形で整えられるか。インフラとして整えられるか。

それからもう一つは、気持ちの上で魅力的な農業として残していけるか。これは、私だけの問題ではなくて、私の子どもや孫にどれだけ農業というのが魅力的に映るようになれるかというのが、私の責任だと考えています。一点だけ具体的にはじめているのは、自宅の有る土地の北斜面をこれから地域の方々と一緒に有効な区画整理事業をやっていくと考えています。この斜面の一部には、農地

を抱えた斜面については区画整理をして、将来的には相続対策として、自宅周辺をコンパクトにして、そのまわりの土地を整理したものを利用して、相続税に対応していきたいと考えています。一方、高台の平場の有効な農地は、むしろ農地として優良保全をしていく方向で考えていきたい。この座談会に臨む立場としては、ちょっと農業はかりの話になってしまいうんですけども、そういうスタンスでいます。

●山本 その北斜面のところというのは、白石さんの所有地の中ですか。

●白石 はい。当然、すべての財産は私の父親の所有で、私はまだ相続をしておりませんので、父親のすべての所有の一部です。

●山本 白石さんは、将来の農地の保全という意味では、有利な条件にあると思います。が、なかなかまとまった農地を持っている方は、そうはいないですよ。都市農家であれば、宅地化が進んできても、そこで食い止められるんでしょうけども、その境目のところで、将来いろいろな問題が出そうだというところはございませんか。

●白石 そういう意味では、たとえば大泉学園のすぐ駅前とか、保谷市のすぐ駅前にも、まだかなり、一・五ha規模で農地を持っていて、まだまだ踏ん張っている仲間がたくさんいます。彼らも生産緑地指定の時点ではほと

などの農地を生産緑地に入れていきます。

まあ、私のおるような東京二三区の場合
は、もうすでにかなり農地がなくなつて、農
業全体も、後継者の若い方も、決して多くは
ないですね。たしかに減っていくのは事実で
すが、そのことばかりに目を取られているん
ではなくて、今ある制度を有効に利用して、
長く残っていける方法をもっと考える必要が
あるんじゃないかなという見方に徐々に変
わつてきているのかなと、私たちの仲間は見
ています。

●山本　　そういう仲間の人たちには、担い手
問題というものはないのですか？

●白石　　いえ、確かに担い手問題はあります
けれども、担い手問題の解決策はたくさんあ
ると思います。

●山本　　次に、中西さんに伺いたいんです
が、大阪では平成四年から「緑住タウン支援
事業」をやっておられますね。一方で、「都
市緑農区整備事業」ですか、これは都市農地
を残すための事業と、計画的に宅地化するた
めの事業とセットでやってこられて、緑住区
のまちづくりについても計画を立てられてい
るということですが、実際の事業の進捗状
況、あるいは、もし問題があるとすれば、ど
ういうところが今ネックになっているかとい
うことについて、お話しただけですか。

緑住タウン支援事業は 六〇%の進捗率

●中西　　大阪府の緑住タウン支援事業は、
ちょうど生産緑地法が改正された翌年の平成
四年に創設されました。大阪府が国の補助金
を活用しながら、府の単独補助金も入れ、道
路整備等をやるという事業でありまして、知
事が地区指定をしておりますのは、八九地
区。そのうち、事業を完了しているところは
二七地区。それから整備に着手している地区
は二五地区。着手もしくは完了しているところ
が合わせて五二地区ありまして、全体の約
六〇%となりますが、残りは三七地区です
が、未着手地区ということになっておりま
す。

そういう緑住タウンの状況ですが、大阪の
都市農地の動向を簡単に申し上げますと、生
産緑地というのは二、五〇〇haぐらいで、あ
んまり面積に変動はございません。宅地化農
地は二、〇〇〇haぐらいで、毎年一〇〇haぐら
いが宅地に転用されているという状況です。
それで、冒頭、山本さんからお話がありま
したように、接道をしている農地が、どんど
ん転用されて、アンコの部分の接道して
いない農地が確実に残っているなというのが
実感です。

また、一団の農地のまとまりがだんだん小

さくなつてきており、面的な整備の可能性も
減っており、整備を急がないといけない気が
しています。

しかし、現在の状況では、地方自治体の財
政事情がかなり深刻でして、大阪府も危機的
な状況と思つています。

緑住タウン支援事業というの、まあ国の
補助金も一部出ていますけど、おもに府の単
独補助制度なので、これも軒並みカットとい
うことで、非常に有効な制度だと思つてい
るんですが、今一〇地区を除きまして、一部補
助制度の廃止が決まっています。まあ、今ま
で積極的にやってきましたんですが、今は手も足
も出ないというような状況でして、非常に残
念に思っています。市につきまして、国庫
事業の裏負担さえ非常に難しいということか
ら、積極的な掘り起こしがなかなかできな
い。それから新規事業を凍結するなどの問題
が出てきております。

それから、現在、区画整理をやっている事
業中の地区でも、保留地が思った価格で売れ
ないということ、本来は区画整理で負担す
べき内容のものを市が肩代わりして対処した
という地区もありまして、事業のリスク負担
ということも危惧するということで、よけい
市が慎重になっていると思つています。

●山本　　大阪府の場合は、市町村ではなく府
が中心になってやっておられますよね。それ

に対して、農家の受け止め方とか、あるいは民間業者がそれに協力する体制といったものは今どのようなようになっていきますか？

●中西 たしかに大阪府自身が積極的に取り組んでいます。大阪府では、府、市町村、J



A、コンサルタント、民間企業、公団、公社等による協議会を設置し、一緒になって事業推進策を検討したり、農家の方には年に一回、幾つかのブロックに分けて専門の相談会などをやっています。

もう一つの民間の話ですけど、なかなか推進体制そのもの、つまり行政もJAもなかなか整わないということがあります。しかも、都市農地を活用したまちづくりというのは上物まで含めた総合的なまちづくりということから、住宅などの商品企画が必要であり、民間の知恵や工夫、あるいは技術力というものを導入したほうが、もっとスムーズに行くのではないかと、以前から民間のハウスメーカーの方などとお話しています。

●山本 それでは、大橋さんにお伺いします。大橋さんは、いろんな地区でアドバイザーというか、計画者の立場から現場に関わっておられますが、最近の特徴というか、

問題点として感じられたことは何ですか。

難しくなってきた区画整理

●大橋 地区として見た場合には、まとまった農地が少なくなったので、規模としては小さい事業区域になっているということ。それから、今ほとんどの地区が、区画整理が立ち上がりまして、保留地が処分できないという現状で、ペンディングになっているところが多いわけです。区画整理事業そのものが実際に難しくなってきたつあるというか、制度自体の見直しも必要ではないかと思われます。けっこう厳しいですね。

●山本 厳しいということですが、それは立ち上がりの段階ですか、それとも立ち上がった後でしょうか？

●大橋 ええ、どちらも。(笑) それから、農家の方々は、以前に比べましてリスクが大きいわけです。そのリスクを背負うだけの魅力がない。それから、デベロッパーやハウスメーカーがちょっと手を引き始めています。それから、一時期は、区画整理組合の業務代行方式でやるという機運もありましたが、デベロッパーの中には、区画整理や開発部門を縮小し、なくしてしまうようなケースが出てきている状況で、非常に難しい。総じて、着実に変化のタイミングに来ているという印象

です。

●山本 藤田さんにお聞きします。支援センターでは、都市農地活用アドバイザー制度等、非常に使いやすい制度があるんですが、実際にどの程度使われているのか、あるいはその実態や結果についてお話しただけならと思います。

●藤田 最初に、簡単に私どもの業務の内容について説明させていただきます。私どもは、都市農地を計画的に利用することによって良好なまちづくりを促進するために、地方公共団体やJAのまちづくりの担当者を対象にいろんな支援活動を行っております。

今山本さんからお話があったようなまちづくりの専門家をアドバイザーとして、地方公共団体等の要請に応じて派遣する事業以外にも、都市農地活用に関する相談業務、都市農地を活用したまちづくりに関する調査研究業務、まちづくりの人材を育成するための研修会・セミナーの開催、情報誌の発行等の普及啓発活動、定期借地権の普及促進のための活動を行っています。

私どもは、このような業務を通して農住組合の立ち上げや面整備事業の実施に相当の実績を挙げってきたのではないかと考えております。

しかし、最近の状況を見ると、まちづくりをテーマにした研修会等への参加者は漸減の

傾向にあり、都市農地活用アドバイザーの派遣も縮小の傾向にあります。現在、アドバイザーとして登録されている方は八〇名で、平成五年度から始まりました派遣の実績は、延べ一七〇件あるのですが、今年度の派遣要請の実績をみると二〇件を切っているという状況です。また、公共団体、JA等からのまづぐりに関する調査・研究業務の受託件数も若干落ち込んでいます。

この理由として、昨今の土地を取り巻く経済情勢がその背景にあると考えておりますが、私どもが心配しているのは、これらの支援の内容が農地所有者、JA等が必要としている支援の内容とズレが生じているのではないかとことです。一方で、土地税制の改正、定期借地権活用の事例紹介等の最新の内容をテーマにしたセミナー等は比較的人気が高く、多くの参加者を集めております。また、二年ほど前になりますが、私どもは地方公共団体、JAの担当者の方々に、センターの業務についてどのような要望があるのかというアンケートを実施しましたが、そのときに生産緑地の管理、活用の仕方をテーマにした業務支援をお願いしたいというような声非常に多かったですと聞いております。

このようなことから、私どもに期待されている支援業務の内容が少し変化してきているのではないかという意識を持っております。

●山本 支援センターでやっておられる、いろいろな支援措置というのは、今のお話では、だんだん利用が落ち込みぎみだということですよ。ただ、テーマによっては、研修、セミナーにたくさん来ることもある、と。今後、進め方を考える上で、まだ工夫のしようがあるのかなという気もいたします。それでは、次に桜井さんをお願いします。JAグループから見た現場の問題点なり、特にJAグループは地権者の相談相手として、現場で真っ先に直面する組織ですから、その体制なり行政との連携、それから事業制度、助成制度といったものについて、JAグループとして現場でいま起こっている問題点についてお願いします。

住民の視点で地域を見直す必要

●桜井 先ほど、白石さんのほうから話があったんですが、平成三年当時から、九年連



続して地価が下落しています。そういう面で相当変わってきています。神戸では、阪神・淡路大震災があつて、公共関係の住宅、賃貸住宅が大幅に増えていることもありまして、

空室が増えてきています。神戸市でみますと、一〇数%程の空家率になっていまして、基本的に賃貸住宅は止めなさいという指導をしているという状況に変わってきています。これは、住宅地審議会の事業者サイドから出ている意見を聞いても、東京でいいますと、青梅市あたりはもう宅地化農地はいらないんじゃないか、という声が出ています。地価自体も相当下がってきていますので、状況は相当変わってきているということを考えざるを得ません。

白石さんの体験農園「風のがっこう」というのは、都市住民を対象にして市民農園スクールをやって、いわゆる従来の第一次産業というよりは、第四次産業に近いものですね。そういうものが、逆に都市住民サイドのニーズとして生まれてくると思います。

もう一つは、建設省で都市計画法の法改正が検討されているわけですが、全体的に市街化調整区域の中のある種の規制緩和という問題、都市計画区域外では、規制を強めようということ、大型店の出店については届け出制にしようという状況にあります。もう一つ、生活者なり、もちろん農家も含まれるんですけど、住民の視点から地域を見直していく必要が出てきていると思います。

もう一つは、地方分権で、都市計画なり、農地法の問題その他、介護保険なんかもそう

なんです、市町村に相当権限が下りて、県がその取りまとめをやるという形で、相当構造が変わってきている状況が生まれてきています。

そうしますと、まさに農地を活かしながら、どういうまちづくりをしていくかということとをそれぞれの市町村で考えていくような段階に入ってきていると思います。東京でいいますと、日野市が農業基本条例をつくり、区画整理をやる場合も、水田がわずかに残っていますので、都市の水田を大事にしたいということ、集合農地で水田を残す、あるいは市内で生産されたお米は学校給食で使うなど、農地を残すための支援もされています。そういう形で、農地を残すための仕組みを少し変えていかざるを得ない状況になっていると思います。

緑住区画整理事業ですが、三分の一の補助があつて、自治体サイドは法律に基づくもの、あるいは二分の一の補助であれば、地方交付税で、補助残なり、いろいろな対応ができるということがあつて、建設省にもお願いしてきた経過があるんですが、財政面が非常に厳しくなり、動かないという状態にもなってきています。

現場で聞いてみましても、非常に小さい面積の農地で、道路付けのところが開発されて、その後ほとんど袋地になってしまうとい

うところがかなり増えていきます。これをどうするのかという問題が、大きな課題ではないかと思えます。

他方で、区役所など、たとえば練馬区では市民農園で相続が発生しており、区のほうで買い取りましようということ、区が中心になって、緑地面積が不足しているんで、生産緑地を全部確保してもまだ足りないという事態があるので、全体の都市農地の組み立て方も変えていかざるを得ないのかなという感じがしております。

●山本 JAグループの場合には、今、合併をどんどん進めていますけれども、合併が進むことと、それから農家の資産管理事業とかまちづくりというふうなことの取り組みができないという、これが合併にどういふふうな影響を及ぼすこととなるのでしょうか。行政とJAとの連携についてもあわせてお話をお願いしたいと思います。

●桜井 相続の内容によって違うんですけど。その地域のJAがノウハウを持っているかどうか、その効果を発揮する上で課題となります。今の土地の情勢がありますので、東京なんかでは、相続が発生したときに、物納ができるようにしておく必要があるということ、上物を建てるというよりは、相続で処分できる土地をつくるという意味で、区画整理をやっているというケースは、東京、神

奈川の一部にもあると聞いています。

基幹の支店ごとに行政と連携が重要

JAの合併の問題では、JAの区域が市町村を大きく超える状況が生まれており、JAの市町村に対応する基幹支店での行政との連携が大変重要になると考えております。その際にまちづくりの観点は、区画整理や住宅の建設だけではなく、高齢化への対応や子供達が健全に育つ上での地域のコミュニティづくりなど、総合的なものが求められる段階にあると思います。その点では、市町村との連携は、従来の市町村のまちづくり部門や農業関係部門にとどまらず、福祉や教育、公園などの部門とより連携を深めることが大切になっているわけで、公共団体サイドもやりますと、都市農業の問題は終わったという見方があるかもしれませんが、その辺はもう一度大きな局面から捉え直すことが必要ではないでしょうか。また、地方分権で市町村や都道府県への権限が国から委託されている状況のもとで、住民の立場からまた、地権者としてJA組合員の意向を行政と連携して将来のまちづくりへJAとしても参加していくことが必要です。

私どももいたしましては、JAのまちづくり事業の体制を行政の支援・連携を踏まえつ

つ、多方面の専門家の協力を得つつ、時代の要請に応じて取り組めるようにしていくこととしております。この手法として、農住組合は、今の地価下落時代のもとでコンパクトなまちづくりを進める上で引き続き、組合員とともに、取り組みを進めていきたいと考えております。

●山本 行政とJAの連携という点について、今度は行政のお立場で中西さんからお願いいたします。

行政・JAの連携強化と住民参加を

●中西 公共団体とJAとの連携強化について、立場的には二点ございます。一つ目はその方法について、二つ目は住民参加のまちづくりの取り組みということでございます。

一点目を具体的に申しますと、市街化区域内農地の活用の際には、資産活用を図る観点からの「JA」と、良好なまちづくりを進める観点からの「公共団体」の支援や両者の綿密な連携は不可欠といえます。大阪府においては、生産緑地法改正後の平成四年度に、市町村およびJA関連団体等で構成する推進協議会を設立し、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの推進に努めています。また、「単位JA」は農地地権者の身近な相談窓口として、日常的に深い信頼関係に

あることから、特に「地元市町村」と「単位JA」との密接な連携が必要ではないかと考えています。府下でも両者で協議会を設置し、定期的に意見交換を行っている事例もありませんが、必ずしも活発とはいえない状況にあり、両者の一層の連携強化が望まれます。

二つ目の住民参加についてですが、先程、お話ししました「緑住タウン支援事業」の特徴として、計画づくりを土地所有者等で構成する「まちづくり協議会」が行うなど地元主体のまちづくりを促進している点にあります。

また、市街化区域内農地を活用したまちづくりは、農地所有者の主体的な取り組みによってはじめて具体化するものであり、今後とも地元主体のまちづくりが基本と考えております。

●山本 番場さんにちょっとお聞きいたします。今までの話を聞いていますと、なかなか住宅宅地の需要そのものが少なくなってきたというところ。それから、実際に使うためには面整備をしなければいけない。また、土地は整備しているんだけど、面整備を立ち上げるにも、そのあとの保留地処分にもなかなか難しい状況下にあるということですが、需要がほんとに減っているのか、それとも需要者が求めているものと、供給をしているものが、ミスマッチしているのかどう

か。あるいは今、事業制度の上で何かネックになっている部分があるのかどうか、建設省から見たお考えをお聞かせいただければと思います。

変化を踏まえた次期五か年計画を

●番場 私も役所におりました、専ら法律や制度を担当しておりますので、現場の実情の方には若干疎いのですが、きょうは、中川さん、白石さん、あるいは大橋さんからいろいろとお話をうかがいまして、たいへん勉強になっております。



昔の話になります

が、私はちょうどバブルのころ、昭和六三年から一年間は、区画整理課におりました、平成元年からは住宅政策課というところになりました。区画整理課では宅地鉄道一体法を、住宅局住宅政策課では大都市法の改正をやりまして、当時は文字通り、どんどん宅地をつくれれば世の中は幸せになる、と大げさに言えば国民の全てが思っていたといってもいいと思います。現実には地価がものすごく高騰しておりましたので、宅地というもの、特に大都市圏では非常に貴重な得がたいものでは

ら、いっぱいつくろうと考えたわけです。

建設省にも、いろんな人がおるんですが、あまり近郊農家のご出身の方がいらっしやらないせいなのか……、というのはもちろん冗談なのですが、その当時、中川さん、白石さんのような方々に対して、もっと宅地にしてくださいということを相当にお願いしたようなことも、あるいはあったんじゃないかと思えます。

大都市法で当時つくりましたのは、三大都市圏で国や公共団体が供給目標を決めて、どれくらい達成したかという制度です。

その後、一〇年たちまして、この一〇年間の転変というものを私もすごく実感しております。

先ほど、桜井さんからお話がありましたのが、現在私どもは住宅宅地審議会、これは五年に一度の住宅建設五カ年計画の策定の前段階という位置づけで委員の方にお集まり頂いているものですが、今年の六月ぐらいに、また答申をいただく予定です。ここで、私ども事務局として、何を議題にして、先生方からどういうお答えをいただければいいのか、答えはある意味で明解なのですが、同時に多少は悩んでいるというのが正直なところですよ。

宅地化農地につきましては、実際にはかなり宅地化されているのですが、今、皆さんがお話になったような感じと、どうもすれ違い

があるんだらうと実感として思います。

近郊部はバランスある宅地化

宅地供給で申しますと、東京の都心部と近郊部と郊外部とございまして、この農地というのは主として近郊部の話ですが、都区部で居住が増えれば、近郊、郊外は、別に宅地にならなくてもいいんじゃないか、無理して切り込まなくてもいいんじゃないか、そういうような声もなくてございませぬ。

近郊部の農地というものを、ただ闇雲に宅地化するんじゃないかと、今までお話ございましたような、ある程度、バランスを保ちながら宅地化していくというのはほんとに難しいなと思えます。

私どもの考えをいうと、もともと大都市圏でない地方というのは、人口・世帯も少ないんですが、宅地供給量は多いのです。これはいうまでもなく、一つのご家族が大きな宅地に住まわれることに尽きるわけなんです。今まで東京というのは、地価が高いがため、そういう動きが抑えられていた。地価が下がれば、同じお金で広い宅地を買われるという気もするんですけど、現実には都区部へ移っていきますものですから、そういうところはどうしても割安感を出すために、同じ三、〇〇〇万円台、四、〇〇〇万円台でありながら、都区

部であるために、どうしても狭くなってしまう。そういう隘路があるわけですね。

これをどうするんだという、へんな話ですがもっと地価が下がらないと、都区部でも広い家に住むことはできないんですが、そういうことが果たして日本経済としていいものかどうか。地価の問題は、役所ではなかなか申し上げにくいこととございまして、地価予測は一切しておりません。正直言うと、下がるともっと問題は出ますけれども、バブル時代、地価が上がると悪いということをお願い続けていた関係で、なかなかそういうことを申し上げにくいわけです。一〇年前は、地価上昇さえおさまれば、みんなが幸せになるといっておりましたが、期待どおり下がったのに、こういう状況です。

話は戻りますけど、要するに皆さんが同じ支払い能力の中で、より広い、いい宅地に住まいになるということでは大変結構なんです。現実には隘路(あいろ)が非常に多い。われわれとしても、昔のように闇雲に宅地化していただきたいとはいってないつもりなんです。今のお話にありましたように、小規模な開発行為、もともと三、〇〇〇㎡以下の開発行為はあまり規制しない、負荷をかけないことになっていますが、都市計画法の改正などで、あとあとインフラが悪くならないように、もう少し付加的な基準を出していいもの

にしていくという動きも確かにあるわけ
です。

地権者の方、居住者の方、デベロッパーの方、全部にいい話があるかといわれると、たぶんないと思います。デベロッパーの方は、地価がゆっくりと上がっていけば、先高感がありますから、売りやすいのに決まっています。地権者の方も、そういう考えが多少おありかもしれませんが、それで、地元行政からすると、あまり早急に建設するのだったら、インフラ整備を自前でやってください、とのへんで、みんながみんなハッピーだということはたぶんないでしょうが、需給緩和ということを受ければ、いやでも方策というのが見えてくるんじゃないかというような気がしている状況です。

●山本 ありがとうございます。インフラ整備のお話がでしたが、それはまた、あとでもう一度ご意見を頂きたいと思います。

それでは、唯一利用者の立場で参加していただいています高橋さんにお伺いしたいと思います。農住団地の「ここち野」(参考資料④)というのが、もうそろそろ二年になりますね。賃貸住宅としては、戸建てに非常に近い庭付きのタイプですが、利用者のニーズ、それから供給される住宅の質というものがありませんね。そのへんで少し違ってきたのではないかと感じています。その意味では「ここ

ち野」というのは、そういう違いを何とか埋めようという、一つの実験的な賃貸住宅団地だと思ふのです。実際にそこで生活され、どのような評価をされているのかをお聞きしたいと思います。それともう一つ、ここち野ファーマーズクラブというものについて、私もよくわからないのですが、このクラブの活動の内容についても教えていただけますか。

優れた賃貸住宅にはニーズがある

●高橋 「ここち野」には平成一〇年の三月



の中旬に入居いたしましたので、来月でまる二年たちます。二年ほど前にたまたま取材を兼ねて現地を訪れたとき、強いショックを受けました。実は、そのときには、町田駅近くの分譲マンションを購入しようということ

で、物件探しをしていたんですが、そういった気持ちも吹っ飛んでしまっただけで、もう、ここに決めようということになったんです。

賃貸住宅で中規模以上の物件の場合には、単にタウンハウスのものが二〇棟建てられているとか、単に団地が形成されているというだけ

ではなくて、まちの雰囲気とか、まちなみ、具体的には外構とか、建物の外観などが影響してくると思うんです。住む側としては、そういうものが付加価値として重要だと思っています。

私のところは、専有面積が八八・三四㎡、間取りが三LDKの車庫・庭付きで、家賃は一五五、〇〇〇円です。町田市内の相場からいうと決して安くはないですね。それだったら一戸建てが買えるのでは、という声もあるんですが、立地や間取りの良さ、それからまちなみなど、そういった部分を勘案すると、やはり私にとってはベストの選択でした。

この場所に一〇年、二〇年という期間で住むのであれば、だいたい二、〇〇〇万円から三、〇〇〇円台の総支払い金額となりますが、これだけの住み心地と環境を二、〇〇〇万円や三、〇〇〇万円で一〇年、二〇年で得られるのであれば、一戸建てを購入して二〇年、あるいは三〇年のローンを組むよりは、はるかにいいという考え方になりますね。

現に隣の方は、戸建てを探していましたけど、今はあきらめ、やはりここがいいな、と言われていましたし、また、分譲マンションから引越してきた方は、やはりこの専有面積の広さと使い勝手の良さはすばらしいとの評価をしています。

入居している方は三〇代が中心ですが、土

地神話が崩壊していく中で、同時に持家信仰というのも崩れてきていると思います。ですから、あくまでも興味はまちなみや住心地といった付加価値となります。付加価値を重視し、それらが得られるのであれば、買ってもいいし、借りてもいいし、どちらでもいいということになると思います。所有にはこだわらないということだと思います。

四〇代から五〇代の世代と、三五歳以下の世代の間には、そういった意識に大きな違いがあると思います。私は地域情報紙『三六〇(サンロクマル)』の編集の仕事をもっております。読者層は三五歳以下が中心なんです。よく座談会をしており、住まいに関していろんな質問をするんですが、分譲マンションとか分譲の一戸建てを購入することを目標にしている方が多いんですね。以前は、とりあえず賃貸に入って、それから分譲マンション、分譲戸建てというような段階があったのですが、今はそういった考え方はあまりないですね。むしろ今のところはわからない、子育てが終わったときに家を所有するかもしれない、などという感じがあります。

●山本 年齢層による意識の違いは、だいたい三五歳ぐらいから切れているという感じでしょうか。

●高橋 そうですね。いわゆる新人類といわれた世代が今三五歳ぐらいかと思いますが、

それ以下というのは、明らかに違うんじゃないかと思います。一つには、生まれたときから、親が住宅を手に入れていく過程に育っているわけですが、物心ついたときには、ある程度物質が満ちあふれていて欠乏感がない、というのが今の三五歳以下です。ましてや、土地はほとんど下がっていくだろう、と。あるいは親の土地がありますので、とにかく何が何でも二〇年、三〇年のローンというリスクを背負ってまで持家にこだわらないという考え方なんです。ですから、世代間の意識のギャップというのは、かなり大きいんじゃないかと思います。

●山本 ファーマーズクラブというのは何ですか。

●高橋 これは、「こち野」の入居者に希望者を募り、自主運営の形で農園をやっているものです。「こち野」の敷地の前に、別の地権者の方が持っている土地がちょうど二区画ありまして、そこを借りています。

●山本 ほう。それは何人ぐらいの方が参加しているんですか？

●高橋 全部で一〇世帯ぐらいで運営していると思います。すでに収穫祭というのを二回やりまして、実際に収穫したものを持ち寄って、バーベキューをしたり、餅つき大会をしたり、いわゆる親睦会のような形をとっています。

●山本 それは、「こち野」の入居者の方ということですね。

●高橋 はい。ファーマーズクラブのメンバーは一応入居者に限っています。しかし、収穫祭や餅つき大会のときは、ファーマーズクラブの会員でなくても、入居者の方、あるいは近所の方にお声をかけて、どうぞ集まってくださいというような形で、かなりオープンに運営しています。

●山本 それは、入居者の中から自然発生的に出てきた活動なんですか。あるいは、JAから何か働きかけがあったのですか？

●高橋 まあ、強い働きかけではないんですけど、こういうのもどうでしょうかという話がJAの方からあって、「こち野」の中でも積極的にいろいろ活動する方がいますので、そういう方が旗振り役になって集まったという経緯があります。

●山本 そうですか。それには、白石さんの「風のがっこう」と似通った意識があると思うのですが、意識がずいぶん変わりつつあるということなんでしょうか。

●高橋 そう思います。

●山本 ありがとうございます。それでは、先ほど番場さんからしましたインフラ整備のお話に戻したいと思います。良いまちづくりには区画整理事業が前提となりますが、その実状について述べて頂きたいと思いま

す。はじめに、行政として中西さんから、それから都市農地活用アドバイザーおよびコンサルタントとして大橋さんに、お願いしたいと思います。

区画整理はまず相談体制の強化から

●中西 大阪府では、農家の皆様を対象に毎年「土地活用セミナー」を開催しています。最近の動向として、土地活用よりも相続対策についての相談が目立って多くなっています。

これは、さきほど中川さんからお話があったように、地権者の高齢化や、最近の厳しい不動産市場などにより、農地を所有する方々もなかなか土地活用まで踏み切れない一方、相続段階になってはじめて問題に直面される場合が多いのではないかと考えられます。

このような状況の中で、土地区画整理事業等による土地活用を進めるについては、JAや地元自治体の相談体制を強化するなど、地権者の方々が安心して事業に取り組めるような体制の整備が必ず必要であると思います。

また、JAや地元自治体に加え、民間事業者のもつ創意や工夫、技術力の活用も、効果的に魅力あるまちづくりを行う上で効果的でないかと考えています。

ニーズに応じた区画整理へ見直しを

●大橋 私からは、特に制度面からの意見として、今日のテーマである「環境の変化」に対して区画整理事業手法も少しずつフレキシブルに考えていくことが必要だと思います。区画整理事業は、通常五〜一〇年あるいは二〇年と長い期間を要する事業ですが、経済や社会が高齢化、情報化、価値観の多様化、環境の変化等急速なスピードで変化しているにも関わらず、その変化に事業者がいていけないという現状があります。



土地所有者にとっても子供が分家したり、相続が発生したり、リストラされたり、転職したりとライフスタイルの変化があり、土地利用転換の内的要因があります。

特定土地区画整理事業では集合農地や共同住宅区を地権者の土地利用意向に併せて申し出により確保する「申し出換地」制度がありますが、それらをもっと押し進めて「自由換地」という方もいらっしゃると思いますが、権利者の個々のニーズにきめ細かく対応できる、形式的な照応の原則ではなく、実質的ニーズに対応できる土地利用転換が要請されると思います。

ます。

また、事例はほとんどありませんが、段階区画整理事業というのがありますが、二段階にとどまらず、多段階に、即ち社会の変化や土地所有者の個々のニーズの変化に即応できるフレキシブルな事業手法へのシフトを考えていくべきではないかと思っています。

実際の区画整理事業では、大部分が事業計画変更を行ったたり、それが何度も繰り返されたりするわけですが、財源がないこれからのまちづくりを考える場合、高望みしないでとありあえず最低限必要な道路や骨格だけ、あるいは相続対応だけ整備し、宅地化ニーズが強くなって区画道路や細部等を必要に応じて、変化に応じて整備していくという方がいいのではと考えます。まだまだ実際の事業では検討が必要な部分もありますが、方向性としてはこうしたフレキシブルな変更余地を残した整備やいくつものステージを想定した計画、多様性のあるあるいは、変更可能な整備等やいくつものステージを想定した計画を考えてみてはどうかでしょうか。

こうした自由度を残した整備では地区計画等を手早く活用することであるいろいろな時間の経過も計画に組み込めるかも知れません。また、一時利用や暫定利用等短期スパンの土地利用……例えば防災緑地登録制度……も考えるとおもしろいと思います。

二、都市農地を取り巻く環境変化とその対応

●山本 ありがとうございます。今、いろいろ現場で起こっている問題を伺ってきたんですが、これからどういふふうな環境変化が起こってくるのか。一つには、人口があと七年ぐらい経つと減少に向かうということ。もう一つは、その中で高齢者の割合がどんどん増えるということですね。それに伴って、住宅の着工件数が、今は年間一二〇万戸前後だろうと思いますが、これが急激に少なくなっていくだろうと予測されます。一方で、生活サービスに対するニーズは、たとえば介護サービスとか、情報だとか、カルチャースクールとかいったような文化的なニーズ等、どんどん広がってくるだろうと思います。そのような状況下で、高橋さんがいわれたように、ユーザの意識も変わってきています。農家の意識も少しずつ変わってきているのではないかと思います。それに伴って、まちづくりの手法というのも変わらなければいけないんじゃないかなと思います。これから予想される環境変化、それに対してどういふふうに取り組みばいいかという、今後の取り組みの課題といったようなところを、次に皆さん

からお話しただきたいと思います。

トップバッターに桜井さんのほうからお願いします。特にJAでは、四月から施行される介護保険に対応したJAグループの中の介護対策に一生懸命取り組んでおられますが、これは今のところ、直接まちづくりと関わっているわけではありませんが、関わりが出てくることになるのでしょうか。

もう一つ、高橋さんから、持家にこだわらずに賃貸でもいいという人が、若い人を中心にだんだん増えてきている、とありましたが、現在の事業手法としては、定期借地権制度、また、定期借家法も一応できました。そういう状況のなかで、まちづくりのやり方というの、JAグループでの取組みを変えていかざるを得ないんではないかと思いが、その見通しについてはいかがでしょうか。

高齢者・福祉・教育を考えた コミュニティの形成を

●桜井 私五〇代に入ったんで、持家にこだわっているわけですが(笑)、さっきから申し上げていますが、ハードからソフトというか、まちづくりの意味合いといいますかね。全体の緑地の問題や、外構だとか、賃貸住宅であれば、全体に大きくて、都心になればもっといい。そういうものが非常に大事になるという感じがしています。

そういう意味では、東京の国立市では、社会福祉協議会と一緒になりました、青空デイサービスということで、七五歳以上の高齢の方をお連れして、午前中、月一回か農作業をしてもらって、地元JA組合員のOBの方が一緒にお世話してくれて、収穫をしたものを持って帰ってもらう。七月ごろは新ジャガができますので、これをみんな焼いて、バターをつけて食べていただくとか、高齢化の中で生活ニーズが変わってきますので、そういうものにどのように対応していくかということを考えなければいけないと考えています。逆に高齢者の方も、もっと積極的に動くという、そういう段階に来ていますので、まち全体の中で小さいお子さんからお年寄りまで、全体を見据えた観点を、これからは持たなければいけないと思います。

そういう点では、厚生省でも、高齢者福祉の仕組みについては一般会計で平成二二年度に三六七億円程度です。そのほかにもありますが、こういう仕組みをつくってもらい、地域のコミュニティを形成する仕組みを目指しているように思います。高齢化対応の問題は、私も現場を歩いていると、都市にこだわらない動きも出てきていることを感じています。私の場合も、子どもたちが一人前になったので、最近では女房が駅から歩いて二三分のところ、六〇mぐらいのマンションに早

く移ろう、と話を持ちかけてきます。話を聞いていますと、女性はだいたい高齢期になってきますと、もう女性がどこに住むかをだいたい決定している場面が非常に大きいと思いますね。女性に受け入れてもらうような掛けを考えないと、全体が動かなくなっているのかなという感じがしています。

ソフト付き高齢者向け優良賃貸も

私としては、畑仕事でもしながら郊外に住みたいと考えているのですが、今後は高齢者の方が多くなりますし、その高齢者も、要介護の方と、そうでない方とに分かれ、要介護になったときの安心ということを含めて、私どもは介護保険の取り組み体制をつくらうということ、ずっと取り組んでおります。今後、さらにその必要性が増すと思います。

それから、東京ではJ A全中の副会長でありJ A東京中央会の会長でもある加藤源蔵さんが自分の土地を使って、高齢者向け優良賃貸住宅をやるう、また、そこに農園もつけて、入居された皆さん方に利用してもらおうということを考えています。神奈川でも、経済連で三か所、高齢者用の賃貸住宅を始めていまして、そういうものにソフトをつけながらやっていくような仕組みを検討しているう、といっています。

事業用定期借家権は 使い勝手が良いのでは…

それから、定期借家権による住宅供給は、もう少し様子を見なければならぬということですが、使い勝手としては、事業用定期借家については、事業用定期借地よりかなり使い勝手が良いのではないかと考えています。

もう一つは、先ほど住宅の戸数が一二〇万户を欠けるという話もありましたが、定期借地権制度を使って、三大都市圏以外かもしれないが、市民農園付きのセカンドハウスの物件も出てくるんじゃないかなという感じがします。そうしたときに、定期借地権制度を含めて、面的に良好な状態をつくりあげながら、その前提で、また入居される皆さん方との交流もしながらやられていくような、そういう仕掛けがいるのではないかと思います。

つまり、事業リスクをヘッジするために、都市と農村の交流だとか事前の仕掛けをもっともっと組み込んでいくやり方をつくりあげていく必要があると思っています。また、まちなみが出来上がったときに、コミュニティが出来上がっているとか、そういう仕掛けを、これからコーポラティブなまちづくりというのも含めて取り組んでいく必要があると感じています。

難しいとは思いますが、私どもは、資産管理なり、住宅なり、面整備をやっているところで高齢化への対応をドッキングさせてゆこうとしています。

●山本 ありがとうございます。桜井さんからは、定期借地権や定期借家権を含めて、コミュニティまで多岐にわたってご提案いただきました。ここで、平成四年からの定期借地権をまちづくりにおいて、今後どのように活用していくべきなのか、大橋さんに伺いたいと思います。

「つくば方式」をもっと活用すべき

●大橋 私は、つくばハウジング研究会で提案された定期借地権の一種である「建物譲渡特約付き（建物買取型）借地権」を応用したつくば方式等をもっと活用すべきだと思います。

住まい手は地主と三〇年間の借地契約後スケルトン構造と呼ばれる耐久性の高い賃貸住宅を建設し、三〇年後地主は建物を買取り、買い取り金額とその後三〇年分の家賃の一部を相殺し、住まい手は引き続き低い家賃と地代で住み、六〇年後に一般の賃貸契約に戻す仕組みで、賃貸マンション経営は住宅の完成から相続発生までの期間が短ければ有利ですが、二〇年以上の長い期間でみた場合は

つくば方式が有利となります。また、相続がいつ発生しても対応できるように二〇年間に分割納税した場合の毎年の納税額を上回る事業収益が設定されているので切り売りしなくてもよいというもので、「住まい手側の質の高い住宅を安く購入したいというニーズ」と「地主側の相続の不安におびえることなく土地を守っていくというニーズ」に合致しているといえます。

地価の上昇を前提としていない、比較的利回りも高く、所有と利用・経営の分離を促進し、土地所有者のリスクも少なく、相続税の低減効果も期待でき、しかも将来の立て替えシステムもビルトインされているということですので今後つくば方式等の活用が期待されます。

●山本 ありがとうございます。

話をもどりますが、白石さんの教育付き貸し農園において高橋さんほどのようにお感じになりましたか。

地域のコミュニティを育む

都市農地

●高橋 ファーマーズクラブの開所式のとき、農住組合の地権者の、実際に農業をしてられる方が、種の蒔き方などの指導にきてくださいましたが、一度きりで終わってしまいました。せっかく「ここち野ファーマーズクラブ」という名前をつけていますので、単な

る収穫祭という形ではなく、地権者の方、あるいはJA町田市の方々と、もっと密接に交流したほうがいいのではないかと思っております。

近くには市民農園もあるので、私は、ファーマーズクラブと市民農園の両方借りていますが、市民農園は三年でまた抽選が行われるため、場所が変わってしまうのです。利用者側からいいますと、一年目は一生懸命土づくりをして、二年目に収穫、三年目によつと元が取れるかなというときに、また土地替え、あるいは抽選からはずれてしまう。これではやる気があまりわかないのです。そういう点で、ファーマーズクラブは、五年契約ですの、やる気が高まります。二年の違いは大きいと思います。

●山本 ここで、まちづくりのほうに話を戻したいと思うんですけど、今、いろいろお話しただいた、農業を通していろいろ人脈がつながっていくというのが、これからのトレンドだと思えます。それをまちづくりの中にもうまく取り込める方法というのが一つ考えられるのではないかと思います。

大橋さんにお聞きしたいんですけど、今後、少子高齢化ということで、住宅宅地の供給量はたぶん緩んでくると思いますが、その質に対する要望は、非常に増えてくると思います。そういう中で、農地の活用も含めて、地

権者の人はどう働きかけをしていくか、あるいはそれを支える事業制度として、どのようなものがあればいいか、ご意見をお願いします。

貴重な農地を環境など 公益的に活用

●大橋 きょうあまりお話しは出なかったのですが、まちづくりの観点から、実際は都市農地というのはすごく貴重な、残された資産だと思います。今、都市の環境破壊がいろいろな形で進行していく中で、都市農地を農家にとつての生産機能とか、高度成長期以来の宅地供給機能という二面だけでとらえがちですが、実際は、生態系保全、土壌保全、水源確保、あるいはコミュニティ機能の話が出ていきましたが、コミュニティ形成機能、その他、教育、高齢社会でのリハビリ機能、厚生や保険機能、文化機能等、さまざまな、多様な、公益的な機能を持っていると思います。今後のまちづくりの視点から見るときに、農地というものを、多面的に、あるいは多面的にとらえる必要があると思います。

そうした中で、農地をどういうふうを活用あるいは利用していくかということが、まちづくりでいちばん重要になるのではないかと思います。実際、都市農地がたくさんあるように見えますが、わずか市街化区域の五%前後なんです。生産緑地は二〜三%もないわけで、

まちづくりのトータルな土地利用という観点から見ますと、ほとんどが宅地なわけです。

今、環境ホルモンをはじめとして環境問題が深刻化する中で、市街化区域に残された都市農地というのは、多様な公益的な機能を有する貴重な土地であるといえます。そのわずかな数%の土地、これを全部公園にしても、実際は、土地利用計画からいうと公園量として足りないのです。これが何なのか、なかなか論点としては出てきません。

だから、私はむしろ今までは民有地として、農産物、生産物をベースとした、あるいは資産活用としての、宅地化機能ということと運用されてきた農地というものを、もう少し公益的な観点から見ると、残された貴重な農地という資産をうまく保全活用していくシステム形成が、これからの課題だと思います。

市民ネットワークの活用が重要に

その中で、市民のネットワーク等の制度や支援について少しお話ししたいのは、農家の中では、高齢化していく中で担い手がいない。そういうときに、農地だけでなく、緑地も同じような多面的な公益的機能を有しますが、緑地には市民緑地制度というのがあります。この市民緑地制度というのは、民有地でありながら、借地して公益的に利用し、さまざま

な形で公共側が支援をする。利用するのは一般市民だけであって、市民も利用するだけでなく、支援をするということです。

農地の場合も同じような感覚で、公益的機能というものをある程度評価して、支援をする営農システムというのでしょうか。そのときに、市民のネットワークというのはとても重要だと思います。今、都市計画サイドでは、市民参加のまちづくりということが盛んにいわれていますが、徐々に受け入れられはじめているんですが、実際農地を守っていく、保全していくというときは、今の状態ですと財源もない。生産緑地の解除がどんどん出てきた場合に、それを買う財源が市側にならなければいけません。それを市民が何らかの形で、たとえばまちづくりという、ファンド制度や市民緑地制度での緑地管理機構のような基金をベースにした様々な支援策を講じていくことが必要と思われれます。

農地においても同じように、まちづくり財団や緑地管理機構かわからないですが、総合的に財源的な手当から、あるいは農地の維持管理と保全、利活用、それを支援する人々に人材バンクから始まって、人々の支援ネットワークを組むなど、そういうのを総合的にやるような管理機構や支援センターを確立していくということが必要だと思います。

特に、阪神・淡路大震災以来、密集市街地

の中で農地というのは、防災上最後に残された砦じゃないかなと思うので、防災的観点から、市民が何かの形で農地が保全されていくのを手伝っていかなければいけない。それが、これからの責任ある市民参加・住民参加じゃないかと考えます。

●山本 なるほど。農地の場合には、維持管理と税金対策が非常に大きいんですね。特に相続税がいちばん大きな問題で、白石さんなんかは、それを生産緑地という制度を活用することによってクリアされているんだけど、宅地化農地の場合には今そこがクリアできないんで、管理のところは何とか市民参加でできたとしても、相続でつぶれちゃうというのが、現状はあるんですね。そういうのを市民のネットワークでカバーしていくような制度が必要だと思いますが、そこまで市民の意識が成熟しているかというと、まだそこまで行ってないかもしれないですね。

中西さん、今のような話でどうでしょうか。先ほど、財政難というのがありましたけれども、地方分権といわれているけど、財政はまだ、地方まで回ってこないという状況の中で、今後、まちづくりを進めていく上で、かなり厳しい状況の中でやらなければならぬ。今までの補助金で掘り起こしていくというのは大変難しくなっていると思います。これが、これからの行政として、どういふふう

感じておられるのでしょうか。

まず道路のネットワークをつくる

●中西 一つは、財政的な問題に対する認識論のような話ですが、密集事業の話がちょっと出てましたけれども、密集事業というのは1ha当たりの事業費が平均して三〇億円強かかるということですが、一方では、都市農地の整備事業では1ha当たり三億円となりますので、事業費としては十分の一でできてしまう。はるかに安くまちづくりができるのですが、大震災以降、密集市街地整備の整備の方にどうしても目が行ってしまっています。都市農地の整備をもう少し積極的にやるべきだということふうに思っています。

そういうことが一つと、もう一つ、お金は出せないんですが、口だけ出すのはどうかというところで（笑）、もうお金はありませんので、背に腹は代えられないということで、規制策をもう少し出したらどうかという状況です。といいますのは、やはり市街化区域農地の整備で、いちばん大きな問題は道路整備だということと、とにかく行き止まり道路を造らない。道路のネットワークをつくるということと、それぞれの市の全体で、地区レベルの生活道路のネットワークの計画をつくって、そこで開発許可とか、また建築確認が出

てくれば、それに即して開発してくださいという、まあお願い行政ですけど、そういうことができないかと思っています。

実は大阪府でも、昭和四〇年代の初めくらいに、そういう計画を幾つか地域でつくってもらって、その用地費や整備費などの一部を補助していましたが、それも昭和五三年の財政難で、制度が廃止されています。その名残りが今でもあり、幾つかの市町村では、開発が出てくれば、その計画に沿ってやってくださいということをやっています。やはりそういうところは、出来上がったまちを見ますと、ぜんぜん違うというのはわかりますね。

●山本 それは、地区計画ということですか。

●中西 地区計画は、地権者の合意形成はかなり難しいんですね。そうすると、もう少し緩やかに、開発や建築行為の際の事前協議的なもので規制するという方法です。この場合、担当者の相当の頑張りが必要です。こういった規制緩和策が定着した段階で地区計画に移行するということも考えられます。

●山本 番場さんのほうにお伺いします。先ほどのお話で、宅地供給だけを主目的にした時代はもう終わった、ということですが、今後何を目的にするのか、先程の話の中では幾つかのネタは出てきているんですが、国の施

策として、これからの環境変化に対してどういうふうな方針でいくかというのは、まだきちっとしたものがないと思います。番場さん、個人的なご意見でもけっこうです。これからはこういうふうにやっていくべきだということがありましたらお話しください。

高齢者住宅など、まだ足りない宅地供給

●番場 農業のほうのお話は、いろいろソフトの例もあって楽しくて良いですね。結局、この約六、七年の間に、市街化区域内農地というものは、だいたい三分の一減ったわけでございます。三三、〇〇〇ha余から二二、〇〇〇ha余になりました。これは、その分、宅地化を達成したということで、従前よりは住環境は上がったという評価は当然しなければいけないと思います。宅地供給はもう十分じゃないかといわれますが、そんなことはありません。まだ足りないんです。が、昔のように、まなじりを吊り上げてということはたぶらないと思います。

少子高齢化のお話も当然ございまして、昨年の段階で六五歳以上の方が全国でちょうど、二、〇〇〇万人いらっしゃるんですけど、だいたい要施設介護者は三%ぐらいになるんじゃないか。非常に少ないわけでございます。それ以外の方は、どんなにご苦労で

も、何らかの形でご自宅でお住まいになっ
ているわけですし、そういう中で、先程桜井さ
んからも、高齢者優良賃貸住宅の話が出まし
たが、まあ建設省、予算が非常に厳しい中で
すが、これだけは、特筆すべき伸びをしてい
るものがございます。それは公営住宅に高齢
者の方をお入れするという制度があるわけ
ですが、民間賃貸住宅についても、厚生省と共
同して在宅アドバイザーという、お世話され
る方を確保するなどし、一定の助成をしてい
こうという仕組みです。

それから、ご案内のとおり、来年、省庁は
合併をいたします。私も建設省はじめ四省
庁が一緒になります。国土交通省となりま
す。昨今報道されておりますが、バリアフ
リー法案が出る予定でございます。これはも
ともと運輸省が、鉄道の駅についてバリアフ
リー化を進めたいという法案だったのです
が、協議の過程で、建設省も道路や区画整理
とか、そういうところはバリアフリー化を一
緒にやりましょうということで、相乗りの法
案ができる予定でございます。こういうこと
もあって、これはおそらく合併の最初の効果
だと思えます。そういう形でバリアフリー対
策というのは進んでいくんだらうという感じ
はしております。

今、中西さんがお話しになったように、宅
開指導要綱というのがありまして、私どもと

しては行き過ぎの是正に努めるとというのが柱
です。

大規模開発に対して、公共団体、地元の方
が、わりと過重な負担をかけることが多かっ
た。それでは小規模開発についてはどうかと
いうと、許可基準どおりにやってくださいと
いうだけなものですから、これに何かを付加
すること自体、すべて負担となるわけです
が、大規模開発に、あれもやれ、これもやれ
というふうな過重な負担を要求するのと、と
もすれば最低限で済ませてしまおうという傾
向のある小規模開発について、何かもう少し
まちづくり的観点からものを見るというよう
なことはしていけないものかという問題は当
然あるわけでございます。これは、さっきも
申しましたが、都市計画法の改正だけで済む
話では多分ないんでしようが、あまり宅地開
発圧力が強くなり、その中でいいもの
が、従来どおりにやっていけばできない可能
性があるわけですが、まあいろんなお知恵を
出してもらうことは大変いいことだと思いま
す。

●山本 わかりました。先ほど、中西さんか
らもう少しでしたが、地区計画とまではいか
なくても、それに近いような、行政の指導に
より、地区計画などに誘導していくというも
のが、これから一つのキーワードになるかも
しれませんね。あまりガチッと決めないで、

行政がアドバイザーしながら、住民も誘導して
いく。そういうものに対して、国の支援がで
きる体制になれば、まちづくりそのものも少
し変わってくるのかなという気もしますね。

宅地化促進法を延長して活用願う

●番場 桜井さんのところからのご要望もご
ざいまして、宅地化促進法が、実は今年度切
れますので、期間の延長を国会にお願いする
方向で努力しております。これは、公庫融資
や税制などの特例を置いているものでござい
まして宅地化のための施策がこれですべてだ
とは思っていないんですが、放っておくと、
国の財政も非常に厳しい中ではあります。こ
ういったものを残して、かつ活用していた
だいて、宅地化の推進と併せて、残すべき農
地はちゃんと残していくようにしたい。そう
いうことを進めていきたいとは思っていま
す。

●山本 藤田さんにお伺いしましょうか。今
後の環境変化と、それに対して都市農地をど
ういうふうを活用していくかという戦略の話
を、一緒に混ぜてお話しただけじゃないと思
います。都市農地活用支援センターは、そもそ
も生産緑地法の改正に伴って、市街化区域内の
農地の有効活用ということを命題として与え
られた組織でございますが、今までの話を聞

していると、だんだんその事業を進めていく環境としては、事業の収支としてもなかなか厳しい状態のようです。一方で、農地の新しい、多面的な利用とか、市民参加型のまちづくりというような考え方も出てくる。その中で支援センターとして、これからどういふうに進めていけるのか、そのへんのお考えをお聞かせください。

アドバイザーの積極的な活用を

●藤田 都市農地をめぐる環境変化の中で、センターの果たすべき役割は、農地所有者とユーザーのニーズを的確に把握し、それをまちづくりに繋げることができるよう支援していくとともに、公共団体とJA、農地所有者との連携を従来にも増して進めていくことであると考えております。



都市農地を活用したまちづくりを進める体制のなかで、特に、農と周辺住民との共生が求められているというか、市民参加型のまちづくりという考え方が出てきている今、この密接な連携は特に必要になってきているのではないのでしょうか。先ほど桜井さんもおっ

しゃっていた日野市の例なんかは、この連携がうまくいって、農を活かしたまちづくりが理想的な型で進んでいるといえると思います。この連携については、現在、センターでは、全国レベルでは都市農地活用連絡会議、都市圏レベルでは各ブロックごとに情報交換会を開催し、国、公共団体、JA間の連携強化に努めていますが、これだけでは十分な成果を挙げることは難しいのではないかと感じております。

まだ、個人的な考えですが、ブロックよりも小さい県市単位で開催される公共、JAの協議会の場に、センターも積極的に参加させていただき、また、必要に応じてアドバイザーにも出席いただき、まちづくりに必要なノウハウだけでなく、地権者やユーザーのニーズに関し提言をいただいたり、他地域や民間の先進的事例の紹介をいただく、こういう機会をつくって関係者で共通の認識を持つということも必要ではないかと考えております。

●山本 やはりアドバイザーというのは、まちづくりというか、面整備とか、住宅建設の専門家だけがほんとにアドバイザーでいいのかなという感じもしますね。たとえば白石さんとか中川さんなんかアドバイザーとして、自分の体験を言う方が、むしろ地権者の人にアピールする部分もあるかもしれないで

すね。

●藤田 そうですね。ですから、こういったニーズを把握する中で、白石さんとか中川さんなどに参加いただくことが必要だと思いますね。

三、都市農地の位置づけと まちづくりの展望

●山本 最後になりましたが、皆様方からひと言ずつ今後の都市農地の活用についてお願ひしたいと思えます。農業の面ではいろいろ夢のありそうな話題がたくさん出ましたが、まちづくり全体の中でも、そういう夢のある話をいただきたいと思えます。

最初に桜井さんの方から、こういう厳しい情勢の中でも、いくつか芽がある。それをどのように活かして行くかというので、やはりJAの果たす役割として、やればできる部分があつこうあると思えます。が、その辺をお願いいたします。

市民農園の多面的な活用を広げる

●桜井 先ほどの少子高齢化の問題で、市民農園の関係では、私も現場のJAで、六〇歳定年前の皆さんの、都市住民を含めて、農業

塾というか、市民農園カルチャーセンターをやって、そのOBの方々と、OB農園を用意してくれとか、そういう交流がかなり出てきています。高齢化というのはどうしようもないという感じなのですが、それが非常に大きな資源になるんだと考え、そこをうまく、行政も含めてまだ活用していない部分があるのかなという気がしています。

農業のサイドで、先ほど白石さんがいわれたような部分は、本格的にやれるなという感じがして、その関係の準備に今、私どもも入っています。もう一つ、少子化の問題では、学童の問題がありますが、文部省のほうからも、私も農林水産省と一緒にあって、子どもさんたちに農業体験をしてみようということ、文部省からも現実に補助金が入ってきているんですよ。そういうものを広げていきたい。

それから、大橋さんがおっしゃった話は、建設省の都市計画審議会の場で、建設省の方に都市に緑地をどう残すか、相続で貴重な農地がなくなるのをどうするのか、地域環境を含めて多様な側面から検討をお願いしているところです。

先ほど白石さんがいわれたことで、市町村の管理を民間に任せたいほうがコストが安くなるというのは、かなりあるとの感じがしており、トータルのコストという問題とコミュニ

ティー形成という両面から課題を提起しなくてはいけない。市民農園なんかも、もっと違う形で展開ができるはずなんで、そういうことを含めて取り組む必要があると感じております。

●山本 先ほど白石さんがおっしゃったのは、農地を農家が管理して、自分で作業するほうが、コストが安いということでした。

今、農業公園というのがありますが、これは都市公園ではないけれども、公園を、市民農園なんかを取り込んだ、農業テーマとする公園にしていくと、一般の都市公園よりも非常に建設費も安いし、それから喜ばれる。維持管理費も非常に安上がりになるというふうなことがあるので、財政的に自治体も国も金がない時代、民間の力を入れることによってコストを下げるという考え方はいいかもしれませんね。中西さんに都市農地の活用戦略についてお願いします。

中堅層が定住するまちづくりを

●中西 先ほど、人口減少という話がございましたが、大阪府でも一〇年後には人口減少方向に向かうということが予測されています。

一方で、今、問題になっていますのは、二〇歳代の後半から四〇歳代前半の、いわゆる

中堅ファミリー階層という、家族層が奈良県とか兵庫県にどんどん転出していく。これはずっと続いているんですね。バランスの良い人口構成を保つために、戦略的にそういう階層を大阪にとどめるといふか、定住させる策を考えないといけないというんで、盛んに議論がされています。なぜ奈良県か、兵庫県かという、やはり先ほどから話がありますように、環境、自然を求めているということですね。

そういった中で、都市農地を活用した住まいづくり、まちづくりというのは、そういう可能性を十分持っているんじゃないかなと思います。特にそういう階層については、今までの大量生産してきた商品じゃなくて、少量多品種の住宅を安く供給していかなくてはと思っています。

そういう意味で、桜井さんがおっしゃっていたコーポラティブの住まいづくり、コーポラティブ宅地と聞いていいかもしれません。有効ではないかと思えます。また、事前に宅地の買い手がつくということで、つまりは保留地を処分できるという目処がつくわけですから、事業の安定にもつながります。もう少しそういう方策というか、仕掛けみたいなものを具体的に考えてみたらどうかかなと思います。

●山本 コーポラティブ方式のまちづくりと

いうのは、従来は、共同住宅の建設というコーポラティブをつくられましたけど、これからまちづくり全体を、そういう住民というか、そこに将来住む人たちが参加してのまちづくりというのが、一つのポイントになるのではないかと思います。

それと、人口が減ってるということは、自治体同士、やはり人口の取り合いになるのではないかと思えます。それで、今おっしゃったように、環境のいいまちづくりをしたところが人口を受け入れられる。それが、足りなかったところは、どんどん人口が流失していく。そういう人口競争になると思います。

その中で、どのようにまちづくりを進めていくか。従来と違う戦略が必要だと思えますが、大橋さん、どうですか。

持続・循環型まちづくりの検討を

●大橋 これからのまちづくりに重要なのは、サステイナブル・コミュニティといわれる持続・循環型のまちづくりだと思えます。都市生活で発生する生ゴミや廃棄物、あるいは街路樹の落ち葉とか、いろいろなものが出来ませんが、それをコンポストで分解して肥料にし、有機農業に利用することで安全な食料を供給する、というスタイルです。今までは、生産、購入、消費するという流れで

あったものを、一度分解して、再生産ラインに戻していくという、そういう農地と都市が交流し共生する、一つの循環系みたいなものが出てくる。そういう農地の貴重な資産を活用したまちづくりというのも一つの方向性じゃないかなと思います。そんなことをぜひ検討していったらいいんじゃないかなと思います。

●山本 ありがとうございます。それは、番場さん、どうでしょうか。

美しい市街地形成を目指す

●番場 行政としては、いろんな制度を拡充して参りたいということと言わなければならぬのですが、とにかく今の世の中では非常にお金がないわけで、お金を新たに使うというのが非常に難しい状況です。バブルが終わって一〇年たった以上、頭を切り替えた政策を出さなくてはならないだろうと考えています。

一〇年前は、みんな土地がもう無限に上がると思って困っていたわけですし、今はもうずっと下がってばかりだということで、要するに先のことはよく判らないということですね。二一世紀はこうなるという姿を、いろいろな方がいろいろなところで言われていますが、多分それは全部はずれると思います。

そういう中で、比較的現実なのは、今ある土地や建物というのが、かなり残ってしまう。それについて何がイヤかというところ、あまり美しいことでは。私も、三〇キロ圏のあまり美しいまちに住んでいますけど、ほんとにこういうまちでいいのかなと思います。美しさというのは非常に定義が難しい話ですから、人によって判断が違ふと思います。幕末のころに日本にきた外人にいわせると、非常に江戸というのは美しい、と。今来ていたら、その外人も非常に驚くだろうと思いますけど。今、われわれヨーロッパに行っても、ニュージーランドに行っても、オーストラリアに行っても、非常にまちが美しいなと感じます。役所の政策で、美しいまちをつくるというのは、いうのは簡単なんですけど、建設省は美しいまち推進ですかといわれると、まさにそのとおりなのですから……(笑)。そういうようなものができる場所として、都市農地というのは非常に重要なものであると思えます。

東京都の区部の中で、東京都が指定した木造密集住宅市街地というのが数千haあります。皆さんも名前をあげればすぐわかるころばかりです。アメリカですと住民がどんどん逃げて空洞化する例が多いのですが、日本では確かに道は狭いし、家は古い木造で危ないのですが、そんなに危険な感じもしなければ

ば、汚い感じもしないんですね。ただ、あんまり更新もできないわけですから、そういうまちが多分これから立ち行かなくなると思うんですね。どんどんな人は逃げていくと思えます。そういう意味でのアメリカ化が始まるのではないかと思えます。

そういうときに、せっかく先程来のお話の中で、重要な資産であるという都市農地ですから、ここがまた変になるというのはどうしようもありません。美しい市街地が形成されるように、そういうことを念頭に置きながらやっていく必要があるんじゃないか、と思っております。役所としても、いろいろな方のお知恵を借りながらやっていく必要があると思っております。

●山本 今、JAGグループと公団の共同調査で、密集市街地の外側に残っている農地とか、農家の持っている賃貸住宅、これが建て替え時期に来ているのが多いんですね。中心市街地に近いものほど、もう建て替え時期に来ている。それを建て替えるときに、密集住宅地を建て替えるタネ地になる、つまり、外側で新しい住宅を供給して、そちらに密集住宅地の人に移転してもらって、それでここを再開発するといったようなづくり方ができないかということ、ちょっと共同研究し始めたところです。いまのような話で、美しいまちというのが実現する手法のヒントが、その

へんから見えてくるかもしれません。

それでは、中川さん。中川さんのところは、ひととおり基盤整備は済んだということですので、農地が残っているところへのアドバイスをお願いします。

地主は「みんなの土地」意識が重要

●中川 私はいつも「おれの土地」と言うんじゃない、と今でもいっております。「みんなの土地」ということを皆さんが理解しないとまずいのではないかと思えます。「おれの土地」だといってたら、何もできない。それはあなたの土地かもしれないが、一人でできないのがまちづくりですよ、いつもいっています。美しいまちは誰だかって、一人ではできません。集団でまとまれば、できるんです。各人がおれの土地だといっていたら、何もできないんですね。まちづくりは、一にも二にも地権者の理解と協力、ということをおっしゃいます。それだけです。

●山本 農業もまちづくりも、やっぱり一人でやろうとすると、いいものではないということなんでしょうね。

そういう意味では、白石さんは、農業のほうで、グループで頑張っていっちゃる。これからの都市農地の活用という点について、いかがですか。

都市農家は農業にもっと誇りと自信を

●白石 そうですね、私はやっぱり何よりも、都市の農家の皆さんに、もう一度農業者としての誇りを取り戻していただきたい。やはり、これからきつと農業はトレンドになって行く時代になると思うんですね。農業の持っているいろいろな機能、多面的な機能がいわれていますけど、生産行為そのものでさえそうですね。

しかし、これからは価値がある時代が来たわけですから、そういう意味では、ぜひとも諸先輩方、われわれをぜひともまた引っ張っていただいで、次の時代を、地域とともに歩んでいく農家として、一緒にこれから考えていけたら、農地の利用というのは、よりいい形で何か出てくるんじゃないかという感じがしています。

●山本 そうですね。いや、なかなか、農業者の誇りを取り戻そうというのは、いい言葉ですね。

最後に高橋さん、利用者の立場で、こうあって欲しいということがありましたらお願いします。

「「こち野」のような賃貸住宅供給を

●高橋 先ほど来、まちなみという話が出ていますけど、私が住んでいる「ここち野」は、美しいまちなみですので、帰ってきたときに、ああ、ほんとにいいところに住んでいるな、と自分でも思えるまちです。農住団地「ここち野」をつくった地権者の方やJA町田市の方々に対し、ほんとに頭が下がる思いがします。

地権者の方が、おれが、おれがという意識でやられたら、やはりまとまった話じゃなかったと思いますので、そういう意味での中川さんのお話なるほどなと思いました。

昨年末の大掃除のときに、賃貸住宅ではあまり見られない光景だと思うんですけど、外壁をブラッシングしたり、駐車場を磨いたりしている入居者が少なくなかったように思います。また、クリスマスの飾りつけなども近所で競い合っているせいとか、TV局が取材にくるようになりました。入居者の多くの方々がこの街に愛着を持っていると感じます。

これは、団地がある程度の規模があるからこそ、できたことだと思いますので、これからの都市農地の活用では、「ここち野」みたいな団地がどんどん増えてくればいいなと思いますし、民間に対する波及効果も大きいと思われれます。

実際、鶴川で、ある民間デベロッパーが、かなり魅力的な賃貸物件を出しております

し、ハウスメーカー、JA神奈川県経済連が特定優良賃貸住宅を一〇戸ほど供給されるというような話も聞いております。やはりJAや都市農地の活用に関わる方々が努力された結果がいろいろところで波及してくると思いますので、私としては大いに期待しています。

定借でコーポラティブ住宅も

それから、民間の分譲マンションを超える賃貸マンション、たとえば八〇㎡の三LDKや一〇〇㎡超の四LDKといったものや、入居者の希望に沿って間取りを決めたり数年が経って家族構成の変化や子供の成長にもなって間取り変更が可能な住宅の供給など、分譲ではできない、あるいは供給されない賃貸住宅を造っていただきたいと思います。

一利用者としては、定借でコーポラティブですね。定借の土地に上物がコーポラティブの住居になっているというものも、ぜひ供給していただきたいと思っております。

共同で誇りの持てるまちを目指す

●山本 なるほど、それはなかなかヒントになるお話だと思います。

以上、皆様方からそれぞれご提案をいただ

きました。やはりこれからの都市農地の活用ということでは、農業的な利用をするにしろ、都市的な利用をするにしろ、おれが、おれがというのでは、どうもうまいかない、共同でしましようということと、それと農地地権者としても誇りの持てる造り方、それから利用者としても誇りの持てるまち、愛着の持てるまちというふうなことが、これからの目指す方向だろうと思います。

これから、実際の実現手法の中ではもう少しいろいろ工夫が必要だと思えますけれども、きょうは新春の座談会ということで、こういう夢を語ったところで終わりにしたいと思います。どうもありがとうございました。



【資料①】市街化区域内農地の現況

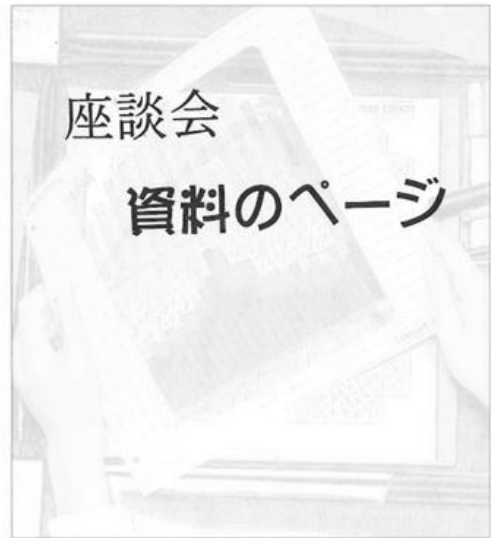
(資料:「宅地ハンドブック(1999版)」)

(平成10年1月現在、単位:ha)

	A+B 市街化区域内農地面積	A 生産緑地地区面積	B 宅地化農地面積
茨城県	411	61	350
埼玉県	6,137	1,923	4,214
千葉県	4,305	1,155	3,150
東京都	6,107	4,012	2,095
神奈川県	4,316	1,585	2,731
首都圏計	21,273	8,734	12,539
愛知県	6,255	1,636	4,619
三重県	856	264	592
中部圏計	7,110	1,900	5,210
京都府	1,659	1,074	585
大阪府	4,566	2,491	2,075
兵庫県	1,238	625	613
奈良県	1,739	636	1,103
近畿圏計	9,205	4,828	4,377
全国計	37,588	15,462	22,126

資料:自治省「固定資産の価格等の概要調査」及び建設省調べによる。

注:四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。



【資料②】農住組合の設立状況及び上平農住組合の概要

(資料:「宅地ハンドブック(1999版)」/「都市と農業が融合したまちづくりのあり方検討調査」報告書)

■ 農住組合の設立状況(平成10年3月末現在)

設立年度	名 称	規 模	事業実施状況	設立年度	名 称	規 模	事業実施状況		
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(77戸)	平成6	大阪府堺市宮本町・北花田地区農住組合	1.1ha	土地区画整理事業準備中		
	大阪府箕面市萱野第一農住組合	7.6ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(12戸)		大阪府寝屋川市打上地区農住組合	7.8ha	土地区画整理事業実施中		
昭和59	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(54戸)		千葉県柏市花野井農住組合	1.4ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(34戸)		
	愛知県大府市東新農住組合	3.9ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(92戸)	平成7	滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合	4.9ha	土地区画整理事業実施中 賃貸住宅供給(201戸)		
	三重県桑名市第一農住組合	2.4ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(232戸)		茨城県水海道市中妻農住組合	2.5ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(18戸)		
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(23戸)		石川県金沢市長坂農住組合	2.2ha	土地区画整理事業実施中		
	昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3ha		土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(34戸)	大阪府四條畷市東尾地区農住組合	0.9ha	土地区画整理事業実施中 開発行為終了 賃貸住宅供給(32戸)	
埼玉県浦和市山崎農住組合				5.5ha		土地区画整理事業実施中			
茨城県取手市井野農住組合				6.2ha		土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(46戸)	三重県桑名市第五農住組合	0.4ha	土地区画整理事業実施中
東京都日野市下河内農住組合				3.0ha		土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(119戸)	三重県桑名市第六農住組合	0.9ha	土地区画整理事業実施中
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1ha	土地区画整理事業実施中	平成8	三重県桑名市第七農住組合	0.9ha	土地区画整理事業実施中		
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(56戸)		東京都府中市小野宮農住組合	1.6ha	土地区画整理事業準備中		
平成元	埼玉県秩山市柏原農住組合	9.7ha	土地区画整理事業実施中 賃貸住宅供給(57戸)		大阪府茨木市春日丘農住組合	1.2ha	土地区画整理事業準備中 開発許可終了 賃貸住宅供給(60戸)		
	三重県桑名市第三農住組合	3.2ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(12戸)	奈良県橿原市繩手農住組合	0.6ha	土地区画整理事業終了			
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(132戸)	岡山県岡山市年佐農住組合	1.5ha	土地区画整理事業実施中			
平成4	三重県藍野町松葉の郷農住組合	2.4ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(22戸)	三重県桑名市西別所農住組合	2.4ha	土地区画整理事業実施中			
	愛知県知立八橋農住組合	6.6ha	土地区画整理事業実施中	平成9	宮崎県宮崎市島之内農住組合	1.0ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(18戸)		
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合	1.1ha	開発行為終了 賃貸住宅供給(28戸)		広島県広島市小河原第一農住組合	0.7ha	土地区画整理事業準備中		
	埼玉県川越市豊田新農住組合	2.3ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(14戸)		三重県桑名市藤原東農住組合	1.2ha	土地区画整理事業実施中		
	大阪府泉南市樽井東農住組合	1.7ha	土地区画整理事業実施中 賃貸住宅供給(6戸)		三重県桑名市藤原西農住組合	1.2ha	土地区画整理事業実施中		
	大阪府泉南市樽井八反農住組合	2.1ha	土地区画整理事業実施中 賃貸住宅供給(32戸)		三重県桑名市蓮花寺農住組合	3.9ha	土地区画整理事業準備中		
平成6	三重県藍野町宝永農住組合	4.6ha	土地区画整理事業実施中		三重県桑名市蓮花寺東農住組合	0.5ha	土地区画整理事業準備中		
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1ha	土地区画整理事業終了 賃貸住宅供給(10戸)		三重県桑名市播磨農住組合	0.8ha	土地区画整理事業実施中		
	京都府亀岡市土田東農住組合	4.5ha	土地区画整理事業実施中		広島県広島市中野東農住組合	1.4ha	土地区画整理事業準備中		
	京都府八幡市幸水農住組合	2.1ha	土地区画整理事業実施中 開発行為終了		三重県藍野町初若農住組合	0.8ha	土地区画整理事業準備中		
平成6	広島県東広島市下見築地農住組合	0.8ha	賃貸住宅供給(255戸)		福岡県久山町下山原農住組合	1.3ha	土地区画整理事業準備中		
					三重県藍野町松野農住組合	1.9ha	土地区画整理事業準備中		
合計	1都2府15県 58組合	156.8ha	賃貸住宅供給 1,676戸	平成10	静岡県富士宮市小泉農住組合	2.5ha	土地区画整理事業準備中		
				京都府京田辺市西新農住組合	0.8ha	土地区画整理事業準備中			
				岡山県岡山市原古才農住組合	0.6ha	土地区画整理事業準備中			
				三重県桑名市川成農住組合	1.0ha	土地区画整理事業準備中			
				広島県尾道市高須第一農住組合	0.6ha	土地区画整理事業準備中			

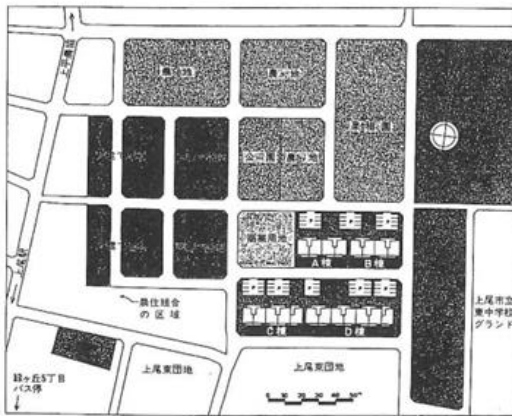
(注)・国土庁調べによる。

・平成11年3月31日現在で設立認可を受けた組合。

●上平農住組合（埼玉県上尾市）

- ・開発面積三・五ha、七七戸の賃貸住宅を建設
- ・市街化区域内農地の宅地化促進という政策課題を背景に、農業を主体とした街づくり手法のひとつである「農住組合事業」の第一号として実施された。

目的換地により、農地所有者（一五名）の意向を取り入れ、土地利用計画を策定した。開発面積の約三〇％を農地として保全し、農地と共存する住宅地という点を差別化の要素として打ち出し、高い人気を得ている。地区内で生産される農産物を地区住民に直売したり、地区内の主婦が援農に参加する等の交流が生まれている。



- 敷地面積 5401m²
- 建築面積 1464m²
- 建ぺい率 27.1%
- 建物構造 鉄骨プレキャストコンクリート造 4階建
- 建設戸数 77戸（全戸3DK）
- 専有面積 55.41m²～60.45m²（バルコニーを除く）
- 駐車場 敷地内60台

【資料③】高齢者向け優良賃貸住宅制度の概要及び実績

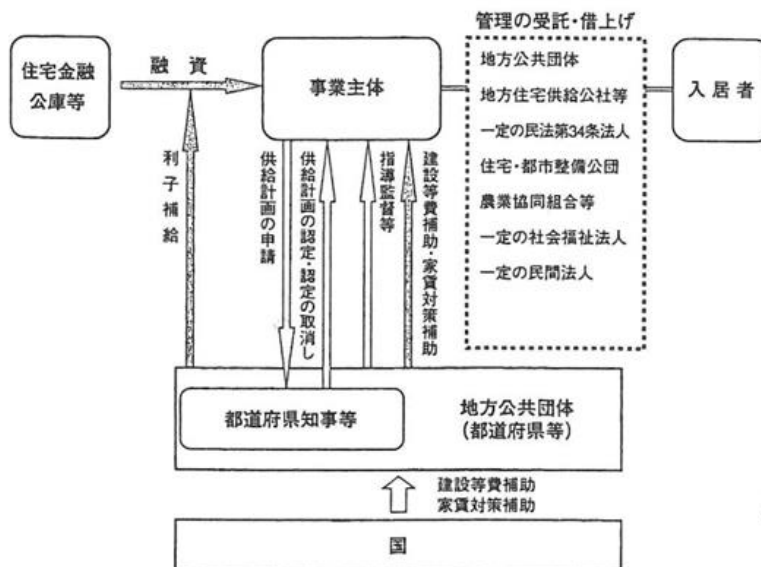
（資料：建設省資料／財高齢者住宅財団編著・建設省住宅局住宅整備課監修「高齢者向け優良賃貸住宅制度の解説」風土社）

【表】平成10年度 高齢者向け優良賃貸住宅認定団地

所在地	名称	戸数
福岡県北九州市小倉南区	沼団地（ゆうゆう式番館）	20
福岡県北九州市八幡東区	ニューサンリバー10番館	19
神奈川県相模原市	（仮称）佐藤マンション	80
愛知県名古屋市中区	大幸住宅	98
大阪府大阪市東区	森ノ宮住宅	88
長崎県西彼杵郡時津町	モン・サン・井手園時津	80
合計	6団地	385戸

*平成11年度は現在作業中

建設省が平成一〇年度に創設した制度で、高齢化社会に対応した安全で安定した住居を高齢者に提供するため、民間事業者の土地活用を図りつつ、低廉な家賃で入居できる優良な賃貸住宅の供給を促進するのが目的。この事業者に対しては、建設費の補助などにより経営意欲を誘導し、入居者には家



賃補助を行うことにより、安定的な需要を喚起する仕組みとなっている。

【図】高齢者向け優良賃貸住宅供給のしくみ

【資料④】農住団地「こち野」概要

(資料：JA町田市提供資料／本誌第18号)

【表】農住団地「こち野」の概要

■団地名	農住団地「こち野」	
■概要		
事業者	「こち野」住宅管理組合(組合員5名)	
建設場所	町田市三輪緑山1-31-11外 (三輪沢谷戸土地区画整理組合仮換地指定No.22-1他4区画)	
敷地面積	仮換地地積7,942㎡(長屋建2,985㎡・共同建4,960㎡) (従前地目・地積 田7,383㎡・雑種地396㎡・ 畑1,151㎡・山林4,537.75㎡ 計13,467.75㎡)	
用途指定	第1種住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 第1種高度地区 高さ制限12m 地区計画制度による集合住宅専用地区	
主要用途	住宅金融公庫融資に基づく賃貸住宅	
建物構造規模	木造枠組壁工法(2×4工法) 建築基準法に基づく建築面積 建ぺい率 長屋住宅1,336.2㎡ 44.76% 共同住宅1,637.04㎡ 33.00% 計2,973.24㎡ 37.42% 建築基準法に基づく建築延面積 容積率 長屋住宅2,296.61㎡ 76.93% 共同住宅4,235.24㎡ 85.38% 計6,531.85㎡ 82.20% 空地面積4,977.16㎡ 空地比0.76 $\text{空地比} = \frac{\text{空地面積}}{\text{建築延面積}}$	
住棟形式	長屋建 2戸型11棟 共同建3層 12戸型4棟	
住居形式	2LDK 24戸(床面積72.35㎡) 3LDK 46戸(床面積72.97㎡~88.34㎡)	
駐車台数	敷地内78台	
駐輪台数	(共同住宅48戸に対し)96台	
資金計画	住宅金融公庫融資 農地転用賃貸住宅141,930万円(融資予約通知額) 融資保証 ㈱住宅改良開発公社 高性能準耐火構造70戸	
設 備	電 気 東京電力 ガ ス 都市ガス 上 水 道 公営 下 水 道 公共下水 テ レ ビ CATV	
交 通	小田急線	
利便施設	幼稚園徒歩10分・小学校徒歩5分・中学校徒歩28分 スーパーマーケット徒歩7分・病院徒歩8分	
建設工事	企 画 町田市農業協同組合 設 計 ㈱ユニーアンドエー研究所 監 理 ㈱全国農協設計 東京都経済連一級建築士事務所 施 工 三井ホーム(株)東京支社 工 期 平成9年4月~平成10年3月	

農住団地「こち野」は、JA町田市が手がけた都市型環境形成型の賃貸住宅である。平成一〇年春に完工し、同年の住宅金融公庫総裁賞及び建設大臣賞を受賞。アメリカ人のデザインを採用、2×4工法でバリアフリー化したこと、メゾネット型と三階建て共同住宅型を組み合わせ、景観に配慮したことが特徴。また、団地隣接地にはレジャー農園が開園されており、利用者は「こち野ファミリーズクラブ」を組織し、賃貸住宅オーナーである組合員が営農指導を行っている。



【写真】農住団地「こち野」



【写真】レジャー農園

【資料⑤】練馬区大泉「風のがっこう」(練馬区体験農園)の概要(資料:グリーンライフほか)

「風のがっこう」とは東京都練馬区大泉町にある体験農園である。市民農園・レジャー農園とは違い、農家が野菜の作り方や農園管理の方法を指導する「学校」形式であることが特徴。

練馬区では、昭和四八年より、農家から農地を借り区が管理運営する区民農園、老人クラブ農園を、また平成四年度からは市民農園を設置運営しているが、平成八年度からは「農業体験農園」が開園している。このなかで現在四園となった農業体験農園は、自治体が運営する市民農園ではなく、農家自身が運営および維持管理を行うものである。練馬区では、この農業体験農園に対し、一区画当たり一、二、〇〇〇円の助成を行っているが、農業体験農園は農家が行う営農活動に住民がお手伝いをするという性格があるため、行政としても、農園の維持管理等にかかる経費を抑えられるメリットがある。また、利用者としても、行政が行う貸農園では抽選が行われ、継続が困難なケースが多いが、農業体験農園では、契約期間が五年であることから、継続して農業体験ができるメリットがあり、利用者数も増加している。

「風のがっこう」の区画は全部で二〇〇弱であるが、白石さんの区画は八一区画となっている。授業は四月から翌年二月まで行われる。授業料は一区画当たり年二七、〇〇〇円、これに既述の練馬区の補助金として一、〇〇〇円が上乗せされ、一区画につき合計三九、〇〇〇円が

農家の収入となる。

また、「風のがっこう」では、農家が自ら人を雇う形で営農する取り組みであることから、これまで受けていた相続税の納税猶予制度の継続が認められた。具体的には種子や苗、農機具や資材などは全て農家が準備し、収穫した野菜なども農家のものとなる。利用者は授業料と「農家の農産物」を買うために

座談会・こぼればなし(白石氏)

私は、年を取ってもやれる農業を地域に広げたい形です。実際に、定年退職を迎えた六〇歳の男性の方々がとにかく熱心に作業を楽しんでいるようです。定年退職した元気のいい方々に、いかにいい余暇の場所を提供してあげられるかということも、私たち都市農家の一つの仕事じゃないかと思っています。現在の参加者の一、四人のうちの三分の一はそういう方です。実は、こんな話もあります。退職するとお世話になった数百人の方々に「礼状を出すらしいんですが、その礼状の一部に「近所の農家に師事して、私はこれから野菜生産に励むことになりました」と、私の農園に来ることを書いてくださったそうでした。そして、いろんなリアクションが返ってきたそうで、その方から「再就職も考えたいが、農園への参加も人生の柱になりますよ。」とお礼を言ってくれました。すごうれしかったですね。

それに、体験農園はいわば農業経営ですか

料金を払う契約となっている。一般の市民農園との違いは、作物を利用者が自由に選べず、畝ごとに決まっている点。ただし、「風のがっこう」では一部分だけ農家の指導で自由に作物をつくれる区画がある。詳細は、白石農園のホームページ(<http://www.plaza26.mbn.or.jp/~shirasan>)を参照。

ら、農家を中心にしっかりと指導と管理をします。皆さんは生徒で先生対生徒ですが、生徒同士のつながりはなかなかフランクに、うまくいくみたいです。

そこにコミュニティができて、農園が地域の一つの社交場みたいになってくる。収穫祭などもありますが、私は音楽好きなのでジャズミュージシャンを呼んでジャズコンサートを企画してみたり、コミュニティの場として作りあげちゃうんです(笑)。

体験農園のシステムが始まって初めての卒業生は来年の三月に巣立っていきます。

この卒業生の活用方法として、耕作できなくなった生産緑地に支援に入っていたら、営農ボランティアがあると思います。あるいは、もう少し地方に出てもよい方、積極的に農地を耕していきたいという方もいるので、そういう方々にはそれなりの斡旋をしていきたいと思っています。体験農園の場合、五年で卒業ということになっています。いずれは何らかの形で、新しく耕す場所を、卒業生に提供する手だてを考えると必要があると思います。

座談会出席者のプロフィール

山本 雅之氏 (社)地域社会計画センター常務理事(司会)

昭和19年大阪府生まれ。昭和48年農林中央金庫に入庫、農協のシンクタンク(社)地域社会計画センターの設立に参画。以来、新百合ヶ丘農住都市開発(神奈川)、上尾市上平農住組合(埼玉)、新幹線三河安城駅周辺まちづくり(愛知)など多くの事業を手がけたほか、定期借地権等の調査・研究・論文も多数。一級建築士、都市農地活用アドバイザー。

番場 哲晴氏 (建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室室長)

昭和29年新潟県生まれ。昭和53年建設省入省。同省住宅局、計画局(現建設経済局)に在籍後、総務庁を経て、61年より建設省道路局、都市局、住宅局等に在職。平成9年に(財)民間都市開発推進機構都市研究センターに在籍後、11年7月より現職。

中西 修二氏 (大阪府建築都市部都市整備推進課参事)

昭和22年生まれ。昭和48年大阪府企業局入庁。同庁建築指導課、開発指導、市街地再開発事業など主にまちづくり担当部局に在籍。泉佐野市、豊中市の市街地開発事業、木造密集事業などの業務に携わり、平成6年大阪府建設部開発指導課緑まちづくり推進室を経て、11年より現職。

桜井 勇氏 (JA全中地域振興部部長)

昭和23年岐阜県生まれ。昭和45年名古屋大学卒業、同年全国農協中央会入会。広報課、生活課勤務などを経て昭和62年生活部生活課長、平成3年営農生活部地域振興課長、平成8年より地域振興・生活・青年女性の3課を統括する現職。

中川 勇氏 (上尾市上平農住組合組合長)

昭和4年埼玉県上尾市生まれ。父の死去に伴い米麦中心の農業から果樹(梨)生産へ転換。昭和50年農地等転換計画利用策定事業の地域の相談会長となる。57年農住組合事業の第一号である上尾市上平農住組合の組合長に就任、事業を成功させた。現在の経営は農地40アール、貸地(貸家建付地)30アール、貸家27戸。

白石 好孝氏 (白石農園開園者)

昭和30年東京都生まれ。昭和52年東京農業大学卒業。昭和54年から就農し、東京都農協青壮年組織協議会委員長、全国農協青年組織協議会委員長を努める。平成5年から農林水産省農林水産研修所講師、10年3月関東農政局関東地域農政懇談会委員。練馬区大泉町で1.7haの内、1.4haの農地で約30種類の野菜を生産、JA直売所や市場等で販売、一部を学校にも供給。また9年4月から40アールの畑を農業体験農園「大泉風のがっこう」を開園、111組の利用者に野菜づくりを指導している。

大橋 南海子氏 (株)まちづくり工房代表取締役)

昭和47年北海道大学建築工学科卒。区画整理事業、市街地再開発事業、住宅地計画等の他、環境共生、住民参加システム、コミュニティー問題、事業評価、都市農地、平地林保全活用等の調査・研究・計画に携わる。技術士、一級建築士、区画整理士、東京都や世田谷区のまちづくり専門家、都市農地活用アドバイザー等。

高橋 雄二氏 (町田市農住団地「こち野」入居者(株)リクルート勤務)

昭和35年札幌市生まれ。昭和57年(株)リクルート入社、現在に至る。住宅情報の草創期を担当し、平成9年からは地域情報紙360(サンロクマル)の編集、営業企画に従事。10年3月農住団地「こち野」入居、「こち野」ファーマーズクラブのメンバーでもある。

藤田 征氏 (財)都市農地活用支援センター専務理事)

昭和22年生まれ。昭和44年建設省入省。以降、省内6局に在籍。都市農地に関係する業務には、計画局宅地開発課、住宅局住宅総務課、都市局公園緑地課、建設経済局不動産課の在籍時に携わる。平成11年(財)都市農地活用支援センター専務理事就任。

市街化区域内農地の実態及び土地利用に関する意識調査

— 農住組合制度対象市町村アンケートから —

国土庁 土地局 土地政策課

市街化区域内農地は良好な住環境を備えた宅地等への転換を計画的に進めることとされ、順次宅地化が進んでいる。しかしながら、住宅の量的充足と質的ニーズの多様化、基盤未整備の小規模な農地の残存、地価の下落等、最近の経済・社会情勢の変化に伴い市街化区域内農地をめぐる状況は大きく変化している。

国土庁では、今後の市街化区域内農地の有効利用のあり方とその実現手法の一つである農住組合制度のあり方の検討の一環として、平成一年八月に、農住組合設立対象区域の市町村、及び市街化区域内の農地所有者に対し、それぞれアンケート調査を行い、今後の土地利用に関する意識や市街化区域内農地の実態、今後の活用計画や課題・問題点等を把握した。本稿では、そのうち、市町村に対するアンケート調査の結果の概要を紹介する。

調査の概要

〈調査対象〉

農住組合設立対象市市区町村八五〇

実際の配布数は、うち八二〇

〈調査方法〉

原則として市町村の農住組合担当者に都道府県を通じてアンケート票を配布し、郵送（返信用封筒）によって回収

〈回収状況〉

三大都市圏特定市 一八二

その他の市町村 四八三

計 六六五

(回収率八一%)

〈調査項目〉

① 市街化区域と市街化区域内農地の概況について

② まちづくりに関する政策について

③ 市街化区域内農地の活用方向性について

④ 農住組合制度について

結果の概要

① 市街化区域と市街化区域内農地の概況について

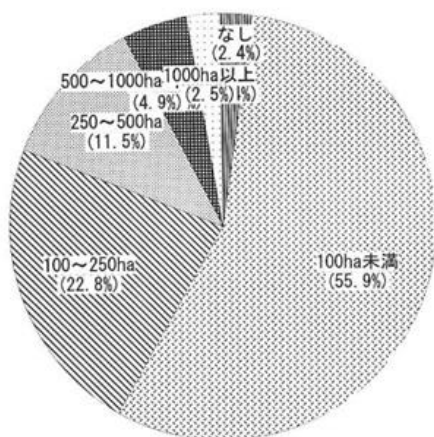


図1 市街化区域内農地の面積

市街化区域内農地の面積は、ほとんどの市町村で把握されており、その面積は一〇〇ha未満が全体の五五%を占める(図1)。しかし、一団の規模別の農地の賦存量を把握していると答えた市町村は二割程度にとどまっている。

② まちづくりに関する政策について
 今後の宅地需要は増加することを予測している市町村が多い。人口や世帯数が減少に転ずる時代を迎えても人口増に対する期待が高いことが表れている。しかし、地域間で差が生ずることは認めている(図2)。

このような状況の下、三大都市圏の特定市では人口の増減や、地方財政の現状を反映し

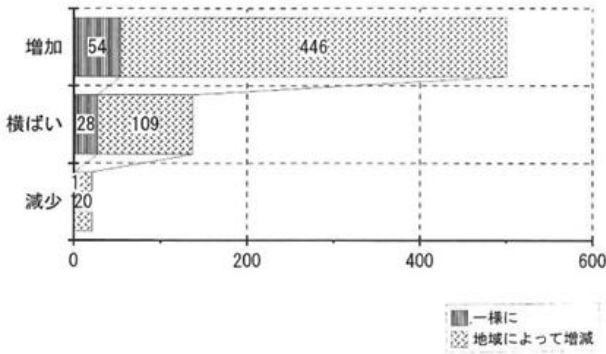


図2 今後の宅地需要量の見通し

て、新市街地の開発は抑制され、既存宅地の再整備や既存市街地の再開発による高度利用等、既存ストックの活用への志向が高まっている。一方、特定市以外の市町村では、宅地以外の土地利用を転換して宅地化する積極性が比較的高い(図3)。

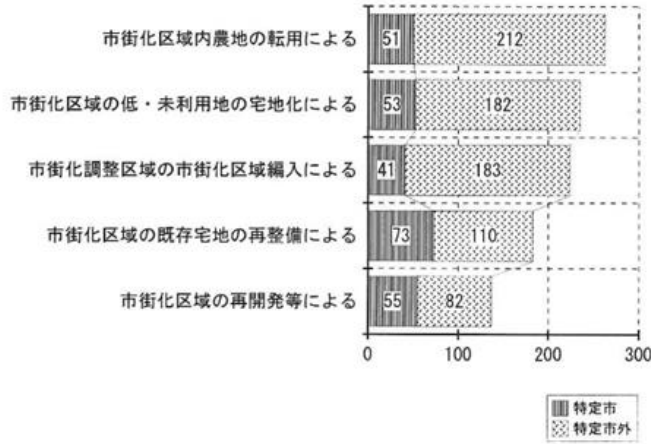


図3 今後10年間程度の宅地供給方針(複数回答)

供給すべき宅地の質として考慮すべき点では、緑化等による景観の向上、周辺道路・下水道等の基盤施設の整備充実、防災性の向上を挙げる市町村が多い(図4)。

③ 市街化区域内農地の活用の方向性について
 全体としては約六割が宅地化志向であり、

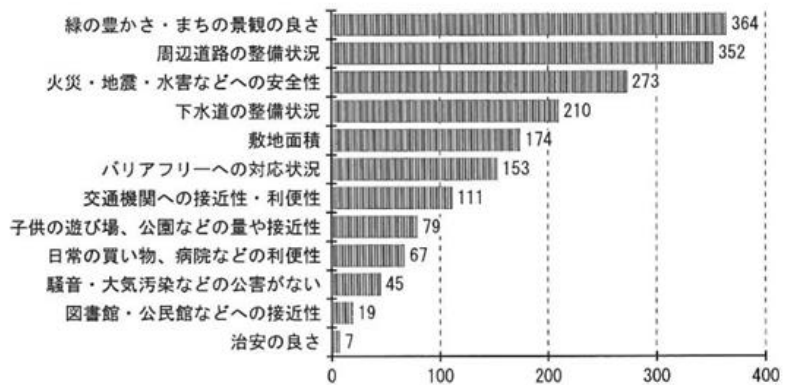


図4 今後供給すべき宅地の質として考慮すべき点(複数回答)

市街化区域内農地は宅地の供給源として重要視されている。特定市については、特定市外に比較して農地の集約や保全に対する意識が比較的高い(図5)。

しかしながら、市街化区域内農地は個別開発の進行等に伴い、小規模な農地が基盤整備が不十分なまま散在するような状況が進行しており、課題として認識している市町村がある(図6の1、2)。

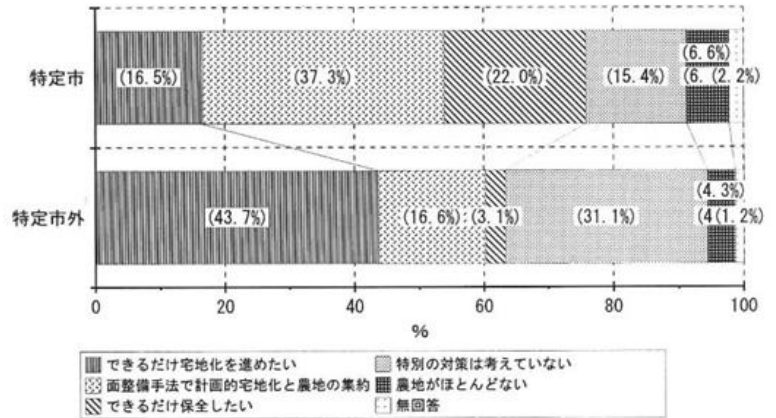


図5 市街化区域内農地の活用の方向性

④ 農住組合制度について
 農住組合を設立する要件については、一部でも知っているとした市町村（回答者）が六割強あり（図7）、組合員の資格や必須事業等についても同様の傾向が表れた。しかしながら、実際に農住組合の設立に関わる機会は非常に少なく、農住組合の設立に関する相談を受けたことがないとするところが八割を越えた（図8）。

なお、自由記述については、市街化区域内農地の活用に向けての国に対する要望では、

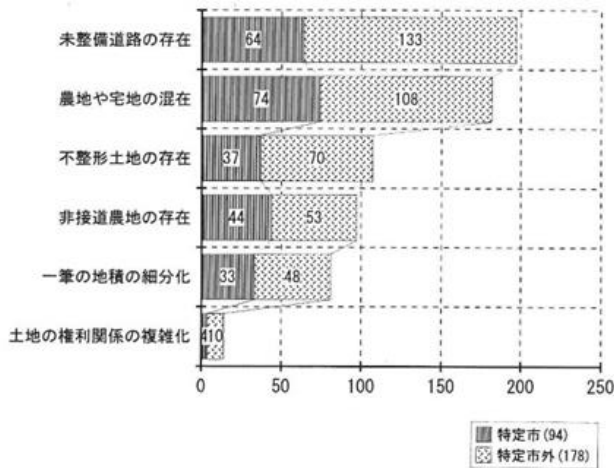


図6-2 発生している問題点
 （発生しているとした272団体；複数回答）

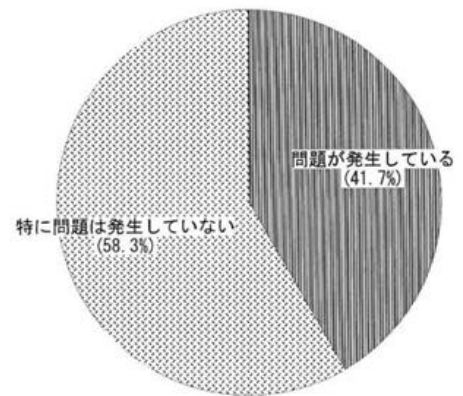


図6-1 農地が個別に開発されたことによる問題の有無

面整備への助成措置の充実や宅地化促進税制の要望が多かった一方、営農支援や農地としての活用方策等への要望も少なくなかった。

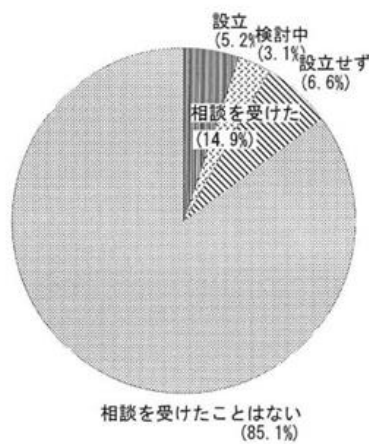


図8 農住組合の設立に関する相談について

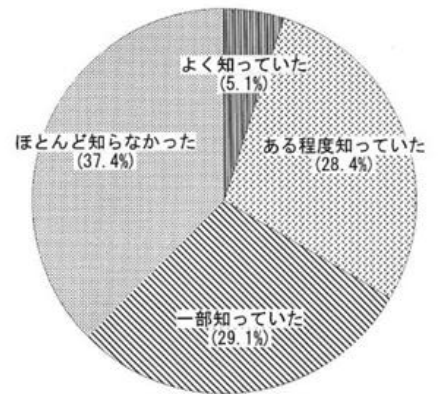


図7 農住組合を設立するための要件の認知度

また、今後の農住組合制度に対する要望では、制度の期限（平成一三年五月）の延長、税制優遇措置の拡充、及び制度の普及啓発の充実が多くを占めた。

まとめ
 三大都市圏の特定市における市街化区域内農地の宅地並み課税が実施されてから八年が

経過し、人口、世帯数の増加傾向が緩和されてくる中、大都市を中心に市街化区域内農地は、住宅を詰め込むのではなく、良好な住環境を形成、維持しつつ、計画的に宅地化し、残す農地は適正に保全する考え方が定着してきた。

一方で、特定市以外の地域を中心に人口減少への危機感が地域活性化のための宅地供給を積極化し、その供給源として市街化区域内農地を活用する姿勢もみられ、今後更に厳しい地域間競争の時代に向かうことを予感させた。

今後とも、新たな時代の流れを的確に把握し、それに応じた市街化区域内農地の有効利用の方向を明確にし、適正な誘導・支援方策を検討していくこととしたい。また、農住組合制度についても積極的なPRに努め、制度の活用による良好なまちづくりをより積極的に推進してまいりたい。

調査の実施にあたり、御回答いただいた市町村の御担当各位、及び調査票の配布に御協力いただいた都道府県の御担当各位に紙面を借りて厚く御礼申し上げます。

豆辞典

業務代行方式

土地区画整理組合からの委託に基づき、当該組合の運営に関する事務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行することをいう。

この業務を代行する者を組合事業受託者といい、当該組合の組合員であること及び保留地の取得を委託契約の条件として業務を委託する者であること等の要件を満たすことが必要である。

次号予告 (第24号：5月下旬発行予定)

特集テーマ

『これからの賃貸住宅(仮)』

- 定期借家制度の創設について
- 賃貸住宅の適正な契約慣行の定着に向けて
- 賃貸住宅ニーズの動向について
- 高齢者のニーズに対応した賃貸住宅
- 子育て世代をターゲットにした賃貸住宅 等

平成12年度 市街化区域内農地関連重点施策 及び政府予算の概要

—市街化区域内農地の活用による
緑豊かで良好なまちづくりの推進—

2000年1月

建設省建設経済局・都市局・住宅局

(文中表組の右側：事業費、同左側：国費)

	平成三年度	前年度	対前年 度比
街路事業	1,111,433	1,076,117	1.03
都市公園事業	533,210	526,310	1.01
下水道事業	1,131,336	1,126,336	1.00

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(単位：百万円)

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

① 予算額

一 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

(2)

① 土地区画整理事業等の推進
都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型）の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分合のニーズに対応しつつ介在的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

また、少子高齢化社会に対応した市街地整備の促進を図るため、補助限度額及び補助対象の拡充を行う。

・地区計画に基づき歩道等と一体的に利用される空地

↓補助限度額算定上の公共用地と見なすとともに、公開空地整備費を補助対象に追加し、補助限度額に算入。

② 住宅街区整備事業の拡充

都市再生を推進する地区において、工場に係る除却・移転補償費等、土地整備費に係る補助対象を拡充し、産業構造の転換等に伴い、工場の転廃業が進行している大都市地域において、工場跡地等の土地利用転換・集約化を通じ、良好な住宅街区を整備する事業の積極的推進を図る。

③ 予算額

a 土地区画整理事業

	平成三年度	前年度	対前年 度比
都市再生区画整理事業	8,020	7,626	1.05
大都市地域において住宅宅地供給を促進する事業※	3,366	2,876	1.15
住宅街区整備事業	3,550	3,530	1.01

(単位：百万円)

注 特定土地区画整理事業は※の一部であり、事業費には住宅宅地関連公共施設整備促進事業費を含む。

b 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進
大都市地域、地方拠点都市地域等において、良好な居住環境を備えた多様な住宅地の供給を促進するため、住宅宅地事業に関連して必要となる公共施設の整備に対して別枠で補助を行う住宅宅地関連公共施設整備促進事業等を推進する。

① 住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果的な推進（統合補助金化）
地方公共団体が一体的かつ主体的に事業実施が行えるようにするため、団地毎の関連公共施設の全体計画を対象として補助金を一括交付する仕組みに改めるとともに、補助事業の内容変更について、「軽微な変更」の範囲を拡大し、同一団地内の異なる施設間の流用に際し、変更承認時の手続きが極力不要となるようにする。

注 特定土地区画整理事業は※の一部であり、事業費には住宅宅地関連公共施設整備促進事業費を含む。

② 住宅宅地供給総合支援事業の拡充

大都市近郊区における市街化区域内農地等の低未利用地を活用した職住近接の住宅宅地供給を一層効果的に促進するため、居住環境の改善に関連して必要となる公共施設、生活関連施設等の整備に対して包括的な補助を行う住宅宅地供給総合支援事業を拡充する。

(一) 市街化区域内農地又は低層密集市街地における、住宅宅地の段階的供給を誘導する公共施設等を整備する場合の補助メニュー「住環境整備」の拡充

- a 団地規模要件の緩和
- 低層密集市街地、市街化区域内農地が介在する住宅宅地事業で早期に事業着手し、段階的な住宅宅地の整備を行う必要がある場合にあつては、建替も含めて概ね五〇戸以上または二・五ha以上の住宅宅地供給が確実に見込まれるものも対象とする。

- b 対象地域の追加
 - 全国のDID地区(隣接地を含む。)
 - で一定の条件を満たす地域を追加

(二) 地方住宅供給公社等に係る補助事業の範囲拡充

- 補助メニュー「特定施設整備」、「住環境整備」の一部、「事業化推進調査費」の事業主体に地方住宅供給公社等を追加
- (三) 団地内の公共施設用地を、地方公共団体が有償で取得する場合の補助メニュー「公共施設用地取得」の適用範囲の緩和

③ 予算額

(単位：百万円)

	平成三年度	前年度	対前年度比
住宅宅地関連公共施設整備促進事業	二〇、四四〇	二六、三三三	〇・七六
住宅宅地供給総合支援事業	一一、一〇〇	一〇、〇〇〇	一・一〇

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

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位：戸)

	平成三年度	前年度	増減比較
公営住宅等	四、〇〇〇	六、九〇〇	十、五〇〇
うち特定優良賃貸住宅	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
うち高齢者向け等	一、五〇〇	一〇、〇〇〇	十、五〇〇
公庫住宅(賃貸住宅)	六、〇〇〇	五、五〇〇	十、三〇〇
公団住宅	二、三〇〇	二、三〇〇	〇
(公団賃貸住宅)	一、〇〇〇	一、〇〇〇	〇
(公共団体施策住宅)	一、三〇〇	一、三〇〇	〇
(再開発まちづくり関連住宅)	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
農住利子補給	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇

注 各事業の全国計の値である。

(2) 特定優良賃貸住宅の供給の推進

土地所有者等民間事業者によるファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給を推進し、子育て世帯等の若年世帯が暮らしやすい居住環境の整備を図るため、特定優良賃貸住宅の供給を推進する。

(3) 良質な民間賃貸住宅の供給の推進

農住利子補給事業の推進
住宅不足の著しい地域において、農地を転用して行う賃貸住宅の供給を促進するため、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業を継続し、居住環境が良好で家賃が適正な民間賃貸住宅の供給を推進する。(改正事項)

- ① 利子補給契約の締結期限を六年間延長する。
- ② 貸出金利の設定ルールの見直しを行う。

(4) 住市街地整備総合支援事業の推進

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

① 予算額

(単位：百万円)

	平成三年度	前年度	対前年度比
住市街地整備総合支援	一六、八三三	一七、七六六	一・〇四

注 各事業の全国計の値である。

(5) 住宅金融公庫による宅地開発融資

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

- ① 融資金積 取得 四〇〇ha

造成 五〇〇ha
(前年度 四〇〇ha)

- ② 宅地造成融資の融資条件の拡充

職住近接に資する良質な宅地供給事業を促進するため、規模要件の引き下げ措置の期限延長及び対象地域の拡大を行う。

〔対象地域〕

(現行) 原則 一・六五ha以上

特例 ○・五 ha以上 (三大都市圏の特A地域又はA地域のうち特定市の市街化区域内における良好な宅地開発事業)

(改正)

原則 一・六五ha以上

特例 ○・五 ha以上 (三大都市圏の特定市の市街化区域における良好な宅地開発事業)

〔適用期限の延長〕

平成一三年度末 ↓ 平成一七年度末

- (6) 定期借地権を活用した住宅地供給の促進

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

・「定借バンク」

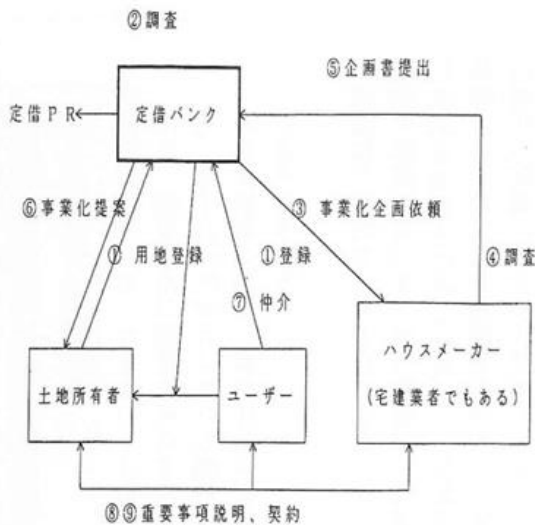
地方公共団体、公社などによる「定借バンク」の創設を支援するため、コ-

〈補足資料〉

地方公共団体等の「定借バンク」への支援

居住水準の向上のためには、定期借地権の普及による低廉で良質な住宅の供給の促進が有効である。その際のネックとなる地主の不安感を解消し、またユーザーに対する普及啓発を行うため、地方自治体、住宅供給公社(住宅地事業を行う地方公共団体の出資又は拠出に係る法人を含む)が「定借バンク」を設置した場合、平成一三年度より住宅地供給総合支援事業の事業化推進調査を活用して、調査費(PR費用、地主の募集・登録、事業化、調査・企画等)を国が一部補助することとしている。

(参考) 定借バンクのしくみの事例



- (7) 都心・近郊部の宅地化農地の計画的宅地化方策検討
宅地化農地を計画的に良好な住宅宅地に転換するためには、道路・公園等の基盤整備、良好な宅地規模の確保、美しい街並みの形成等、市場では達成することが困難な諸課題への本格的な取り組みが期待されている。
宅地化農地の原状と宅地化阻害要因を分析した上で、諸課題に対応した支援措置の検討を行う。
- (8) 特定市街化区域農地の所有者等が新築した貸家住宅等に係る固定資産税の軽減措置の適用期限の六年延長
- (9) 特定市街化区域農地の固定資産税の課税
- ディネット等に要する費用の一部を補助する。(住宅地供給総合支援事業の補助対象者の追加(別項の補足資料参照))

の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部を改正する法律案の提出

(10) 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案の提出

三 生産緑地の適正な保全と利用

- (1) 市民農園の整備の推進
生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。(都市公園事業費補助の中で対応)
- ① 予算額

都市公園事業費補助	平成一三年度	前年度	対前年度比
	三六、八七の内数	三三、四二の内数	一・〇二
	二四、六五の内数	二三、六〇の内数	一・〇三

注 各事業の全国計の値である。

(単位:百万円)

第147回国会提出予定法案等の概要

2000年2月4日

建設省

建設省では現在開かれている第一四七回国会に以下のような法案等の提出を予定しています。

全体七法案

**農地所有者等賃貸住宅建設融資
利子補給臨時措置法の一部を改
正する法律案**

●農地所有者等が農地を転用して賃貸住宅を建設する資金の融通について、政府が利子補給契約を結ぶことができる期限を六年間延長。

**特定市街化区域農地の固定資産
税の課税の適正化に伴う宅地化
促進臨時措置法の一部を改正す
る法律案**

●特定市街化区域農地の宅地化促進のため、土地区画整理事業の施行の要請ができる期限、住宅金融公庫の貸付金利の特例の適用期限を六年間延長。

河川法の一部を改正する法律案

●市町村の河川管理への積極的参画を促進する。

**住宅金融公庫法等の一部を改正
する法律案**

●良質な住宅ストック形成に向けた貸付条件の改善と、資金の安定的な確保を図るための調達手段の多様化等を行う。

**建設工事に係る特定資材の再資
源化等に関する法律案（仮称）**

●建設廃棄物のリサイクル促進のため、特定の資材（コンクリート、アスファルト、木材）の分別、再資源化等の義務付け、解体工事業者の登録制度の創設、再資源化及び再生資材の利用に係る国等の目標水準の設定等を行う。

**土砂災害防止対策の推進に関す
る法律案（仮称）**

●総合的な土砂災害防止対策の推進のため、土砂災害のおそれのある区域の危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等を行う。

**都市計画法及び建築基準法の一
部を改正する法律案**

●地域の実状に応じたまちづくりの促進のため、線引き及び開発許可の基準の弾力化、都市計画区域外における開発・建築に係る規制の導入、都市計画決定手続きの透明化等を行う。

運輸省と共同で「地方自治法第一五六条第六項の規定に基づき、地方整備局の設置に關し承認を求めるとの件（仮称）」、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律案」を提出予定。
なお、①～④の法案については閣議決定（平成一二年二月四日）され、国会に提出されている。

平成12年度
市街化区域内農地関連
予算の概要について

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用転換を推進するため、国土庁では土地利用転換推進計画策定事業、農住組合推進事業等関連施策の充実を図るとともに、土地について「所有から利用へ」の国民の意識転換を図り、土地の新しい利用形態として注目されている「定期借地権制度」の活用を促進するため、活用実態の調査等を行い、制度の普及啓発に努めているところである。

平成一二年度は、行政と農協の連携推進体制を確保しつつ、これら施策の一層の充実を図り、農と住の調和したまちづくりを積極的に推進する。

平成一二年年度関連予算額…

国費 三六九、六四四千円

(前年度 四〇三、七七七千円)

(前年比 九一・五%)

一 土地利用転換推進計画策定の促進

① 土地有効利用促進基礎調査事業

市街化区域内農地等の有効利用を促進しつつ、良好なまちづくりの推進を図る上での基礎的な資料とするため、市街化区域内農地等の分布状況等土地利用に関する各種動向、実態、土地有効利用推進上の課題等について調査・検討を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率二分の一)

平成一二年年度予算額…

国費 八、二六七千円

(前年度 二七、三〇五千円)

(前年比 三〇・三%)

② 土地利用転換推進計画策定事業(農住型) ・地区計画等前提型(新規)

市街化区域内で相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率二分の一)

平成一二年年度予算額…

国費 七三、八七四千円

(前年度 六七、四四八千円)

(前年比 一〇九・五%)

二 農住組合の設立及び組合による事業の促進

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

(1) 財政的支援

① 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設(市民農園等)の整備等に要する経費について都道府県(政令市及び中核市を含む。)を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。(補助率二分の一)

平成一二年年度予算額…

国費 六九、八〇七千円

(前年度 七四、〇五二千円)

(前年比 九四・三%)

② 農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより、組合の設立を促進する調査を実施する。

平成一二年年度予算額…

国費 七四、四二〇千円

(前年度 七四、二六〇千円)

(前年比 一〇〇・〇%)

③ 以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進事業、都市再生区画整理事業(緑住まちづくり型)等、農住組合が活用できる各種支援措置の活用が期待される。

(2) 税制上の支援(平成一二年年度税制改正事項)

① 不動産取得税

農住組合が国庫補助金を受けて農業経営の近代化等のために取得する共同利用施設(サイロ、倉庫等の農業用家屋)に係る不動産取得税の特例措置(課税標準について、価格から一定額(控除率1/10)を控除する)は廃止する。

(適用期限 平成一二年三月三十一日)

② 固定資産税

農住組合が国庫補助金又は公的資金(農業近代化資金等)の貸付けを受けて取得した農業者の共同利用に供する機械及び装置(共用のトラクター等、取得価額下限二七〇万円)の課税標準の特例措置(7/8に減額)は所要の経過措置を講じた上で廃止する。

(適用期限 平成一二年三月三十一日)

(以下建設省と共同要望事項)

③ 不動産取得税

特定市街化区域農地の所有者等（農住組合を含む）が市街化区域内農地を転用して基盤整備を伴う優良な賃貸住宅（三階以上）を新築し、二年以上当該住宅を貸家の用に供した場合の当該住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置は廃止する。

（適用期限 平成一二年三月三十一日）

④ 固定資産税及び都市計画税

特定市街化区域農地の所有者等（農住組合を含む）が市街化区域内農地を転用して基盤整備を伴う優良な賃貸住宅を新築し、かつ、現に貸家の用に供している場合の当該住宅及びその敷地に係る固定資産税及び都市計画税の特例措置は、敷地に係る減税割合を見直した上、延長する。

（適用期限 平成一一年一月三十一日→平成一七年一月三十一日）

(3) 研修の実施等

① 農住組合制度普及啓発対策

J A担当者等に対し、農住組合制度及びその事業推進に必要な知識を普及啓発するための研修を行う。

平成一二年予算額…

国費 二、八〇五千元

（前年度 三、一一四千元）

（前年比 九〇・一％）

② ㈱都市農地活用支援センターが行う各種研修を支援する。

(4) 制度検討等

① 農住組合制度の活用方策に関する調査

農住組合法の改正及び農住組合関連制度

等のある方の見直し等の制度的検討を行うとともに、特に制度運用面における活用方策を調査することにより、農住組合制度を通じた市街化区域内農地の有効利用の積極的な推進を図る。（内容につき別紙参照）

平成一二年予算額…
国費 三二、一三二千元（新規要求）
（前年比 ー）

三 行政と農協の連携体制の整備の促進

○ 計画的土地利用転換推進体制整備事業

農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、計画的な土地利用転換を促進する活動を行政と農協等とが連携して行う場合、㈱都市農地活用支援センターを通じてこれを支援する。

平成一二年予算額…

国費 八三、二一〇千元

（前年度 八四、二四〇千元）

（前年比 九八・八％）

四 定期借地権制度の活用の促進

○ 定期借地権制度活用促進事業

定期借地権制度の活用実態を把握し、制度運用の両面から現在定期借地権制度の抱える課題について整理し、実現可能な施策を検討することにより、定期借地権制度の一層の活用を推進する。

平成一二年予算額…

国費 二五、一二九千元
（前年度 二五、五六七千元）
（前年比 九八・三％）

都市農業支援事業(新規)

農水省構造改善局農政部地域振興課

一 趣旨

都市農業は、新鮮な農産物を国民に供給するとともに、近年の緑や土に対する関心の高まりを背景として、観光農園等による食教育・農業体験・レクリエーションの場の提供、さらには緑や防災空間の提供等、都市住民がうるおいや安らぎにみちた生活を送る上で大きな役割を果たしている。

他方で、都市農業は農業生産活動を行っていく上で、担い手の高齢化や減少、混住化が進む中でのたい肥や農薬散布の困難化等の問題を抱えている。

このような状況に対応するため、農作業補

助を行う都市住民の育成等の支援や都市農業への理解を深めるためのふれあい体験の機会を設けることにより、都市農業の維持・振興を図るとともに、併せて都市住民との共生に資するものとする。

二 事業内容

- (1) 都市農業援農者育成支援事業
都市農業の維持・振興を図るため、援農者（都市住民による農作業補助）の育成、登録及び管理等を支援
- (2) 都市農業機能活用促進事業
都市農業への理解を深めるため、農業生産と都市生活とが近接する等の特性を生かしたふれあい体験の実施等を支援

三 事業実施主体等

- (1) 事業実施主体 市町村、農業協同組合等
- (2) 対象地域 市街化区域内農地を含む周辺地域
- (3) 事業実施期間 平成一三年度～一六年度
- (4) 補助率 1/2以内

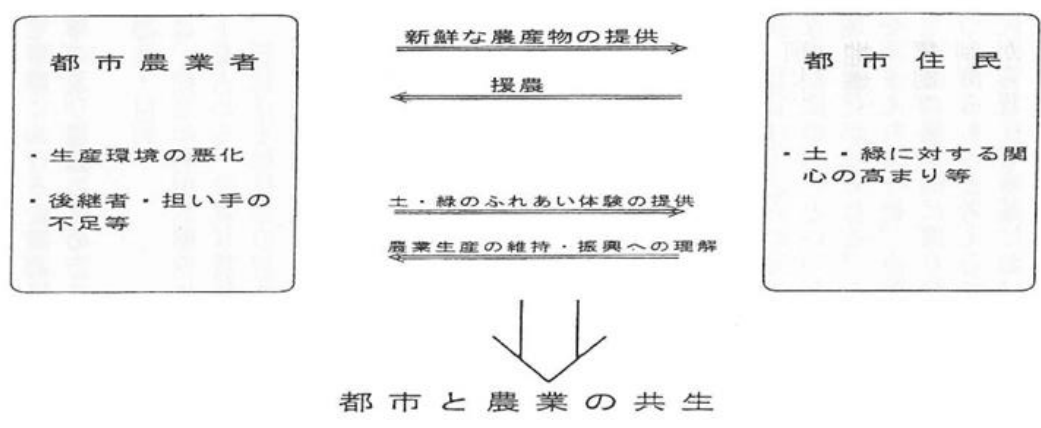
四 平成一三年度概算決定額

一六、七二二（〇）千円

標記研究会の第一回が、平成一三年度一月一六日午前、東京虎ノ門で開催された。（参加者、研究会の趣旨については資料1、2参照）。

都市農業支援事業のイメージ

— 都市農業機能を活かした都市住民との共生の促進 —



この研究会は、従来土地所有者の土地活用動機を中心に供給されることの多かった賃貸住宅について、定期借家権の導入（平成一三年三月より）、不動産証券化の進展等を踏まえて、企業が新規に土地を取得しても採算が成り立つ賃貸住宅事業の今後のあり方に関し検討しようとするもの。

第一回の席上、①定期借家権の導入は二〇〇㎡以下の賃貸住宅について入居者側からの解除権が認められたことから、むしろ企業の経営上はマイナスである、②退去を求める正当事由がなくなったため高齢者等従来家主に入居拒否をされることの多かった層については、むしろ歓迎される、等の意見が活発に出された。

今後約一年かけて政策提言に向けての検討を行うこととしている。（宅地企画調査室）

**「民間賃貸住宅事業における
企業の経営推進に関する
研究会」の開催**

建設省住宅局

資料1

民間賃貸住宅事業における企業の経営推進研究会
 研究会委員名簿

- | | |
|----------|----------------------------|
| 伊藤 和博 | 日債銀総合研究所開発研究部副部長 |
| 大久保 聡 | 東京建物株式会社R M事業部長 |
| 日下部大蔵 | 東急不動産株式会社資産活用事業本部資産活用第二部課長 |
| 佐藤 一雄 | 株式会社STAS INTEG RATE代表取締役社長 |
| 末永 照雄 | 日本賃貸住宅管理業協会理事 |
| 田村幸太郎 | 牛島法律事務所弁護士 |
| 中井 省吾 | 三井不動産株式会社開発事業本部賃貸住宅室長 |
| 信時 和典 | 住宅金融公庫住宅総合調査室長 |
| 座長 八田 達夫 | 東京大学空間情報科学研究センター教授 |
| 福井 秀夫 | 法政大学社会学部教授 |
| 前川 俊一 | 明海大学不動産学部教授 |
| 村尾 裕 | 朝日監査法人代表社員 |
| 脇 憲一 | 東京都住宅局参事 |
| 渡辺 宗一 | 森ビル株式会社営業部副参事 |

(敬称略)

資料2

民間賃貸住宅事業における企業の経営推進研究会
 検討事項及び審議の進め方について

一、設置の趣旨・目的
 賃貸住宅は、住宅の利用形態別に見ても大きなウエイトを占める。良質な賃貸住宅の供給を促進し、賃貸住宅居住者の居住水準の向上を図ることは、住宅政策上の重要課題である。

賃貸住宅事業については、従来、事務所賃貸の採算性が極めて高かったこと、分譲住宅事業の方が資金回収が早くリスクが低かったことなどから、土地所有者が資産活用として手がける場合が大半であった。民間賃貸住宅に対する施策も、土地所有者が活用することを前提とするものがほとんどである。

しかしながら、近年、事務所床供給の増加による賃貸オフィス経営の有利性の相対的低下、不動産の証券化など資金の早期回収を図る手法の開発、賃貸住宅志向の高まり、さらには定期借家権制度の導入といった賃貸住宅をめぐる環境に変化が見られる。このような環境の変化を踏まえれば今後、企業の経営により賃貸住宅事業に積極的に取り組むだけの条件は整いつつあるものと考えられる。

そこで、民間賃貸住宅事業における企業の経営の推進について、現在の状況と今後の課題について検討するため、本研究会を設置するものである。

二、具体的な検討事項

- ① 民間賃貸住宅市場をめぐる近年の動向
 - ・賃貸住宅需要の動向・分析
 - ・賃貸（事務所・住宅）供給市場の動向・分析
 - ・分譲住宅市場との比較・分析
 - ② 賃貸住宅事業に係る定期借家権制度、証券化手法等の活用のあり方
 - ・賃貸住宅事業において活用を図っていくための課題
 - ・活用が可能な事業の条件
 - ・活用事例の収集
 - ③ 民間賃貸住宅事業における企業の経営の方向性
 - ・「企業の経営」の事例収集
 - ・「企業の経営」の前提となる住宅市場の条件
 - ・企業が「企業の経営」を志向する要因の分析
 - ・「企業の経営」の目指すべき方向性
 - ・「企業の経営」の成立のための課題
- 三、審議の進め方（今後のスケジュール）
 平成一一年一二月一六日第一回研究会
 以後より二か月に一回程度開催。平成一二年六月を目途に中間報告をとりまとめ、平成一三年早々に最終報告書を取りまとめる予定。

Information

インフォメーション

平成一二年度「まちづくり税制セミナー」の開催

当センターでは、平成一二年度の「まちづくり税制セミナー」を五月一〇日(水)首都圏会場として中央大学駿河台記念館で、五月一二日(金)中部・近畿圏会場としてたかつガーデンでそれぞれ開催します。

このセミナーは建設省・国土庁・JA全中の後援により、当センターアドバイザー、JA全中・まちづくり情報センター顧問の税理士・柴原一氏を講師とし、まちづくりに携わる地方公共団体やJA関係職員及び民間の方を対象に開催しており、今回は一二年度税制改正、都市農地に関連した税制についてわかりやすく解説するセミナーです。

詳細についての問い合わせおよび申し込み

は同センター

電話〇三―三三二五―四四二三。

■「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12年度版)発行(四月上旬予定)のお知らせ

当センターでは、相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた参考書として、平成12年度の税制にあわせた改訂版の発行を四月上旬に予定しています。

計画的なまちづくりの手引きとしては是非ご活用ください。

お問合せは、当センター

電話(代)〇三―三三二五―四四二三。



豆辞典

都市再生区画整理事業(緑住まちづくり型)

大都市地域にある市街化区域内農地の無秩序な市街化を防ぐとともに、生産緑地と宅地化農地の交換分合などにも対応して、市街化区域内農地の計画的な宅地化を図ることを目的とした土地区画整理事業をいいます。従来の緑住まちづくり推進事業を他の区画整理事業とともに整理・統合して11年度に創設されました。

補助対象地区は三大都市圏(大都市地域の特定市)で、地区としては宅地並み課税の対象になっている宅地化農地等の低未利用地を概ね5,000㎡以上含む、市が策定する整備プログラム等の計画に位置付けられていることが要件となっており、面積は1ha以上です。

補助対象は調査設計費はじめ宅地整地、移転移設、公共施設工事、供給処理施設整備、電線類地下埋設施設整備、機械器具費、事務費等。いずれも補助限度額があり、一定の算定方法で行われます。

(資料 建設省区画整理課の「関係予算概要」)

豆辞典

■タウンハウスとコーポラティブハウス

タウンハウスは2階または3階建てぐらいの連続した集合住宅をいいます。単独ではなく何棟かが中庭を囲んだような型でつくられ、庭などのスペースを共有したり、駐車場も共同でつくられる例が一般的です。木造の場合には隣接した家との境を耐火壁で仕切られます。防音に対しても配慮されてきています。

小さな住宅をたくさんつくるよりも土地を有効に利用できるのも特徴です。

一方、コーポラティブハウスは何人かが集まり、土地を共同で購入（あるいは借地）して、共同でプランを検討したりしながら建てた集合住宅等をいいます。したがって、間取りや部屋の面積は各自の要望が反映され、自分の好きな住まいをつくることができます。自分たちで計画を立て、工事の管理をすれば経費が節約できる利点もあります。しかし、共同が前提になりますので、様々な分野での合意形成が必要となり、まだ事例が多くないのが実情です。（資料 「現代用語の基礎知識2000」など）

■定期借家権制度

契約期間がくれば正当な理由（正当事由）がなくても家主が借家人との契約の更新を拒否できる制度。議員立法によって平成11年12月9日、定期建物賃貸借制度の導入等により、良質な賃貸住宅等の供給を促進することを目的とした「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の成立によって制度化されました。法第5条関係の借地借家法改正は平成12年3月1日に施行されます。ただし、3月1日以降の新規に契約する場合にだけ定期借家契約を結ぶことが可能とされており、従来の普通借家契約には適用されず、そのまま保護されることになっています。

定期借家権制度を適用すると期間が満了すれば自動的に契約が終了するので、トラブル等なくなり、家主は自ら使用したり修繕・改築なども計画的にできるようになります。しかし、このためには契約期間を定める等、公正証書等の書面による契約が必要で、同時に期間の満了によって契約が終了する等を事前に説明することとされています。また期間満了の1年前から6か月前までに賃貸借が終了する旨の通知等が必要となっています。

この制度がもたらす効果や家賃への影響等については様々な予測がありますが、家族向けの賃貸住宅など良質な貸家の供給が増えるとの期待がある一方、借家人が追い出されるとの指摘もあり、今後の動向が注目されています。

（資料 定期借地権普及促進協議会「会報21号」、住宅新報など）

センター刊行物のご案内

情報誌のバックナンバー

- 創刊号(6年10月)/行政とJAの連携による良好なまちづくりの推進について
- 第2号(7年2月)/農住組合でまちづくり
- 第3号(7年3月)/特定優良賃貸住宅について
- 第4号(7年5月)/緑住区画整理事業について
- 第5号(7年8月)/市民農園について
- 第6号(7年11月)/定期借地権について
- 第7号(8年2月)/賃貸住宅の新たな取組み
- 第8号(8年5月)/地区計画の活用
- 第9号(8年8月)/都市農地活用アドバイザーからみたまちづくり
- 第10号(8年11月)/生産緑地の活用について
- 第11号(9年2月)/土地活用の選択肢
- 第12号(9年5月)/都市農地関連税制について考える
- 第13号(9年9月)/定期借地権の課題と今後の展望
- 第14号(9年11月)/高齢者の生活とこれからのまちづくり
- 第15号(10年2月)/住民参加のまちづくり
- 第16号(10年6月)/広がりを見せる農住まちづくり
- 第17号(10年8月)/都市に生きる農業～都市と農業の共生のゆくえ～
- 第18号(10年11月)/賃貸住宅の新たな動き
- 第19号(11年2月)/事業用としての土地活用の工夫
- 第20号(11年5月)/都市における農地の役割を考える
- 第21号(11年8月)/定期借地権付住宅の新たな展開
- 第22号(11年11月)/農地との共生をめざす都市型社会
- 第23号(12年2月)/都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望

(M・A) 活・文化の変わりようを知ろうと、夏目漱石の初期の小説から読み始めました。ランブやガス灯、人力車等がある生活が出てきますが、九一年前の明治四二年(一九〇九)に発表された小説「それから」の中に、当時の住宅建設を批判したくだりがありました。「粗悪な見苦しい構えの家」として、「門と玄関の間が一間位しかない。勝手口もその通りである。そうして裏にも、横にも同じ様な窮屈な家が建てられていた。東京市の貧弱なる膨脹に付け込んで、最低度の資本家が、なげなしの元手を二割乃至三割の高利に廻そうと目論んで、あたじけなく拵へ上げた。さらに、生存競争の記念(かたみ)であった」。さらに、この種の家は「梅雨に入った蚤のごとく、日毎に増加し」ているとし、主人公にこれを「敗亡の発展」と名付けさせ、「目下の日本を代表する象徴(シンボル)」とまでいわせています。

私は今、都心部のマンションに住み替えて五年が経つ。今となっては都心回帰のはしりか。バルコニーが広く、眺望も良いが、部屋の中の仕様はいまいちだ。ま、金が貯まったら金箔でも張って(ジョーク、ジョーク!)手直ししようかなと思ってる。生活するにはちょい便利だ。以前は車が必需品だったが、今は必要なくなるとレンタカーを借りて気軽に乗り回す程度である。部屋からプランターに植えた四季折々の草花を愛でるのはなかなかいいものである。

さて、都市農地とまちづくりを考えるとバブル時、崩壊時からは大分変わってきた感がある。少子・高齢社会がヒタヒタと押し寄せ、地価はまだ下がっており、賃貸料を払うより分譲住宅へシフトしたり、賃貸住宅は借り手が選り、値引きさえ要求する借り手市場となり、借り手が見つからない空室が増えている。空室が一〇%も出れば全くの赤字の業種であり、良い借り手に入居してもらうことは大変なことだ。また介護保険制度が今年四月から実施され保険等によるサービスの提供がされる。さらに定期借家法も三月から施行される。また最近の調査等によると、都市における農地は貴重な地域の資源なので単に宅地化するのではなく、有効にまちづくりの中で生かしたいというような意見が多くなってきたと聞く。これらを考えると、今後仕事をどう展開すべきか非常に悩ましいことである。とにかく一つ一つづつしていこうと、私は今、介護保険制度等について種々な資料を読んでいる。

二〇世紀は日本にとってあらゆる面で近代化の百年だったといわれます。そこで生

(H・M)

ひるがえって、現在の住宅・まちづくりは大きな転換期といわれますが、私の住むS市では相変わらずミニ開発が続いています。二世紀を目前にして定期借家権制度もできま

●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(名古屋市中)
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
ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>

●印刷日 2000年2月28日
●発行日 2000年2月29日

都市農地を活用した 良好なまちづくりをお手伝いします。

業務内容

- 土地活用に関する相談
- 都市農地活用アドバイザーの派遣
- 調査研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 図書等の刊行
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



主な出版物のごあんない

<p>都市農地を活用したまちづくりガイド</p> <p>都市農地を活用した計画的なまちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明 定価4,000円</p>	<p>農住組合のめざまちづくり事例集</p> <p>農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集 定価2,800円</p>	<p>都市農地に係る事例制度の概要と活用事例</p> <p>まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書 定価1,100円</p>
<p>都市農地のための税制Q & A</p> <p>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携帯参考書 定価1,500円</p>	<p>定期借地権活用事例集</p> <p>定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介 定価1,000円</p>	<p>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</p> <p>都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物 定価1,200円 (年間購読は送料込み) 年間購読料 4,800円</p>

財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-26-6 新宿加藤ビル6F

TEL (03) 3225-4423 FAX (03) 3225-5423

ホームページ・アドレス <http://tosinouci.or.jp//> E-mail tosinouci@mb.infoweb.ne.jp