

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】これからの賃貸住宅

第24号  
2000.5

【巻頭言】	今後の賃貸住宅市場の展望	法政大学社会学部/教授 福井秀夫……………1
-------	--------------	------------------------

**特集** これからの賃貸住宅

■ 「定期借家制度の概要」について	建設省住宅局住宅政策課/課長補佐 野中章……………3
■ 定期賃貸住宅標準契約書の解説 —賃貸住宅の適正な契約慣行に向けて—	建設省住宅局民間住宅課/課長補佐 太田秀也……………7
■ 賃貸住宅経営実態調査の結果について	住宅金融公庫 住宅総合調査室……………12
■ 高齢者のニーズに対応した賃貸住宅	(株)不動産中央情報センター/高齢者住宅コンサル室 重谷泰博……………17
■ 子育てをテーマにした賃貸住宅	多摩中央ミサワホーム(株)営業推進課/課長 仲間悦郎……………21
■ 神奈川県住宅供給公社の高齢者住宅事業について	神奈川県住宅供給公社開発事業部/担当部長 我妻孝晃……………25

■ 「特定市街化区域農地の固定資産税の適正化に伴う 宅地化促進臨時措置法」等の改正について	建設省建設経済局宅地企画調査室……………29
■ 農と住との調和したまちづくりに向けて —大阪府の「緑住タウン支援事業の経過—	大阪府建築都市部都市整備推進課 区画整理・緑住グループ 緑住まちづくり総括主査 門倉次夫……………34
■ 市街化区域内農地に関する土地利用意向調査 —市街化区域内の農地所有者アンケートから—	国土庁 土地局 土地政策課……………36

● アドバイザーから一言 中間領域の創造	明海大学不動産学部/助教授 中城康彦……………41
-------------------------	---------------------------

● トピックス	
● 住宅金融公庫法等の一部改正法の概要—(建設省)……………43	
● 土地災害防止法が成立、13年4月施行—(建設省)……………45	
● 緑地空間や防災機能などを評価、都市農業についての自治体アンケート結果—(農水省関東農政局)……………46	
● 都市農業の消費者アンケート「ある方がよい」が67.3%—(農水省関東農政局)……………47	
● 21世紀の東京農業振興方策、農地による快適な地域環境の形成など審議会が「中間まとめ」を公表 —(東京都農林漁業振興対策審議会)……………48	
● 約7割が集合住宅1~2棟経営、敷地は500㎡以下が約6割、賃貸住宅家賃等の実態調査 —((社)東京都農住開発協会)……………49	

● インフォメーション……………51	● 豆辞典……………6, 20, 33
--------------------	---------------------

表紙の写真説明

「子育て」をテーマにした賃貸集合住宅

「子育て」をテーマにした賃貸集合住宅は多摩中央ミサワホーム(株)が東京都東久留米市の豊かな自然条件をいかして平成6年に竣工した。写真はその1部で、周辺の雑木林や生産緑地など広い自然条件と調和するように「敷地内通路」を設け、歩行者専用としているほか、「路地裏」を子供たちが駆け回れるように配棟したのも大きな特徴となっている。戸数は57戸で入居者の73%がファミリー世帯。

## 今後の賃貸住宅市場の展望

法政大学社会学部／教授

福井秀夫



日本の賃貸住宅は、面積が狭く質が悪いといわれている。かつて、OECD諸国からラビットハッチ（ウサギ小屋）であるとして、日本の住宅の貧困を揶揄されたが、今や持家に関する限り平均面積は一二二㎡と、アメリカを除くイギリス、ドイツ、フランスのいずれの国よりも広い水準を確保している。これに対して、賃貸住宅の平均面積は四五㎡と、ドイツ、フランス、イギリスの二分の一から三分の一程度の水準にとどまっている。この主要因は借地借家法の正当事由制度であるというのが現在の定説である。

一九九九年一月成立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により、日本でも約六〇年ぶりに定期借家権が復活することとなった。

これまでは、例えば二年後には確実に退去する予定なので二年間の定期借家でも構わないという借家人と、二年後には家族が海外赴任から戻るので確実に建物を返してほしいという家主が完全に納得せずに割安な家賃の借家契約に合意したとしても、借地借家法とこれに基づく判例がそのような契約は許さないと実質的にこれを禁圧してきた。

定期借家は、納得ずくの個人の選択を法や司法の過干渉から守り、自由で豊かな選択肢を提供する。住宅政策に活路を開くのみならず、契約秩序のあり方に関するパラダイムの重大な転換点となるはずだ。

定期借家制度で期待される効果は次のとおりである。

**第一に、潜在的借家人の利益が増大する**。まず空家・遊休持家の供給が増え、次いで郊外を中心に広めの借家の新築が増大する。試算では、東京の通勤一時間圏内では定期借家の導入によって八・七％家賃が低下し、総住宅戸数が一七％増大す

ることを見込んでいる。

**第二に、高齢者住宅が流動化する**。全国の六五歳以上の夫婦又は単身の世帯で一〇〇㎡を超える住宅に一五〇万世帯が住んでいる。借家法のため貸せず、無理をして不便をがまんしている者も多い。米英では資産形成した住宅は定期借家で運用し、その収益でケア付住宅費用をまかなうのが高齢者の一般的なライフスタイルである。

これまでの高齢者向け住宅では、入居者に家屋資産があっても、高額の一時金が求められるために資産を売却せざるを得ないケースが多かったが、定期借家制度は資産の長期的な担保価値を保証するため、その賃料収入を前提として一時金を大幅に引き下げることが可能とする。米英同様資産保全をしながら、高齢者が介護・看護のニーズに合わせて少ない一時負担で柔軟にサービスを受していくことができるようになる。

**第三に、持家の売買も活性化される**。今は売りも買いも、瞬間風速で行う必要がある。米英では売りのとき市況がよくなるまで定期借家で運用し、買いのときも試し入居することが多い。日本の借家法は持家の取引費用をも高めている。

**第四に、持家と借家が相対化する**。これまでのように借家は狭く安普請という類型化の必然性は一切消滅する。建築ストックの質は向上し、質の高い賃貸住宅がさまざまな形態で供給される。また、これまでは賃貸住宅事業への大手デベロッパーの参入はほとんど見られなかった。定期借家権制度の下では、借家の持家分譲化や持家の賃貸化が可能となり、賃貸住宅投資に対する新規参入が大幅に増大するだろう。これに伴う建設投資も増大する。

**第五に、定期借家権による新たな市場が創出される**。これまでは、貸手・借手の双方にとって借家に関する選択の余地がきわめて少なかった。具

体的にはワンルーム借家等の小規模借家を中心に供給するか、または空き地・資材置き場等の低未利用地として放置するかという少ない選択肢しか存在していなかったのである。

定期借家権の導入によって、土地や建物の利用可能性が無限に拡大する。特に都市農地ではファミリー向けの広い借家の潜在的ニーズに応えて安心して新規供給を図ることが可能になる。選択肢の多様化によって、不動産投資家はさまざまな可能性をシミュレーションすることができ、いいかえれば、有利な投資物件とするためには、消費者ニーズを的確に吸い上げた投資内容とするほかに、この点に関する知識・経験・情報力の競争が生じるだろう。このような競争によって、投資家も投資コンサルタントも差別化が進むことになる。ここでいう投資コンサルタント業には、デベロッパー、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、税理士、弁護士、都市開発コンサルタント等さまざまな既存業種の参入が想定される。

このようなコンサルティング業務では、賃貸事例についての精緻で実証的な分析を行うことが基本となる。そのためには、さまざまな賃貸事例に熟知し、成功事例・失敗事例ともに要因を含めて情報提供できる者が比較優位をもつことになる。投資内容への示唆によって競う環境が整う。豊富な物件情報を踏まえて、さまざまな不動産投資のあり方に関する法制、税制、予算、財務等に係る確かなアドバイス、コンサルティングを行うサービス産業市場が新たに発生することが見込まれるのである。

**第六にマンションが賃貸化する** 都市の標準的な居住形態として日本でも定着している区分所有住宅、いわゆるマンションについても今後大きな変化が見込まれる。

現行の建物の区分所有等に関する法律（以下

「区分所有法」という）は、区分建物ごとの零細な土地所有者を多数発生させるという機能を果たしている。このような多数の土地所有者が管理・処分で必然的に運命をともにすることとなることから、マンションの老朽化、災害による損傷などの場合には膨大な交渉費用が発生することが運命付けられている。

ところが、区分所有法では、老朽化したり、損傷したマンションについての建て替え要件が規定され、一定の要件の下で建て替え決議に基づき、強制的な建て替えが実施できるととされているものの、これまでにその実例はほとんどない。すなわち、建て替え事業に伴う権利の処分、事業主体、法手続等についての具体的規定がないため、民事契約の積み重ねにより建て替え事業を進めざるを得ない。また、借家権者、抵当権者等の第三者への對抗要件が当然に備わるわけではないため、建て替え決議がなされたとしても事業の実現に関する不確実性が大きく、建て替えに参画する関係者にとってのリスクが大きい。ある意思表示が詐欺のため取り消されたり、錯誤により無効になったりすると、建て替え決議の効力そのものが左右される。

本来このような多数当事者が関わる法手続については、行政処分を介在させて、取消訴訟によらない限り、その効力を争い得ないこととし、早期に法的効力を確定させる立法的措置が不可欠であった。現行の区分所有法は、この観点からみて致命的な欠陥を抱えている。

しかし、土地・建物所有者の数が少ない賃貸マンションであれば、そもそもこのような多数当事者の権利調整の困難、手続の法的不安定という難点を回避することができる。定期借家権によって賃貸マンションの収益性が飛躍的に向上すると見込まれることから、今後は、いわば制度的欠陥財

ともいえる区分所有マンションに代わって、定期借家マンションが共同住宅のスタンダードとなるだろう。入居者も、値下がりのために住み替えができない、ローン破産に苦しむなどといった負担から開放される。ライフステージに応じて気軽に住み替えもできる。マンションは、急速に賃貸化が進むはずだ。

**第七に、定期借家は家屋の評価や税務にも大きな影響を与える** これまでの正当事由借家と異なり、定期借家は市場収益性を確保できる。したがって、借家権価格は原則として発生しない。相続等の評価に際して、借家権割合による三割ないし四割の減価がなされているが、定期借家についてはこのような一律の割り切りは妥当でなくなる。評価の透明性は一層向上するだろう。

**第八に、新規の定期借地は定期借家に転換する** 定期借地で可能な供給形態は、法的・機能的に定期借家で完全に代替が可能であり、しかも定期借地固有の弊害は定期借家には存在しない。

もともと不動産は、土地と建物を一体に取り扱う方が取引費用を低減できる。また、定期借地の、例えば居住用では、五〇年間で設定した定期借地上的建物は、四〇年を超える頃から維持管理のインセンティブが所有者から減退し、スラム化やバンダリズムの温床になる危険が大きい。何よりも使えるはずのストックを無理矢理除却することを強いるのはオーナーにとって不利であるのみならず、社会的損失である。

これに対して定期借家はストック重視を助長する。定期借地は使命を終えた。今後は定期借家が主流になるだろう。

## 「定期借家制度の概要」について

建設省住宅局住宅政策課／課長補佐

野 中 章

### はじめに

昨年十二月十五日、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が公布された。この法律により、借地借家法の一部が改正され、本年三月一日からいわゆる定期借家制度が導入されている。

### 特別措置法の制定経緯と内容

昨年七月、自由民主党、公明党及び自由党三党の国会議員の提案による議員立法により「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」が国会（衆議院）に提出された。同法案は、審議の過程で民主党を加えた四党の案により修正が加えられ、昨年十二月九日の参議院本会議において可決成立、同十五日に公布されている。

特別措置法では、定期借家制度は、良質な賃貸住宅等の供給を促進するためのひとつの方策と位置付けられ、その第五条において借地借家法の一部改正を行うことにより導入されている。特別措置法では、定期借家制度を設けること以外に、国及び地方公共団体が、住宅に困窮する者に対する良質な公共賃貸住宅の整備及び改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする（第三条第一項）、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談

その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする（第四条）などが規定されている。

なお、特別措置法は、公布の日である平成十一年十二月一日から施行されたが、定期借家制度に関する部分（借地借家法の一部改正部分）は、一定の周知期間を置き、平成十二年三月一日から施行された。

### 定期借家制度の意義と効果

定期借家制度とは、端的に言えば、建物の賃借人及び建物の賃借人双方の合意に基づき、契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく終了する借家関係のことである。

我が国の借家関係を規定する借地借家法では、借家契約の満了に当たり、当事者がその満了時点の一年前から六か月前までの間に他方の当事者に対して更新拒絶の通知を行わないと、契約は自動的に更新し借家関係は継続するとされ、特に、賃借人の方から更新拒絶の通知をする場合には正当事由が必要とされている。さらに、同法では、これらに反する特約で賃借人に不利なものは無効とされている（強行規定）ことから、たとえ当事者が合意しても、契約を更新しない旨を定めることは法的に認められていなかったことになる。日本の借家契約の大部分は二年契約である

が、実際には二年を経過しても借家関係が終了するわけではなく、更新を前提として借家関係は継続するのである（ただし、借地借家法では、期限付建物賃貸借など期間の満了により契約の更新がなく終了する借家関係も認められてきたが、条件が限定されており、一般的な借家関係とはなっていないかった）。

したがって、特段の限定された要件に該当しなくても当事者が合意すれば契約の更新がなく終了する定期借家制度を導入するためには、借地借家法を改正する必要があったわけである。

正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、賃貸人の立退料提供の申出といった当事者双方の事情など様々な事情を総合的に考慮して判定されることから、賃貸人からの更新拒絶が強力に制限され、また、その有無が事前に予測できないなどの問題が指摘されていた。その結果、契約期間や収益見通しが不確実となり、我が国の賃貸住宅市場は、回転の早いワンルームマンションなど狭小なものの供給に偏った上、空家ストックの有効利用が阻害されるといった現状となっている。

定期借家制度では、期間の満了により契約の更新がなく借家関係が終了することから、契約期間及び収益見通しが明確化し、経済合

理性に則った借家経営が可能となる結果、持家の借家化も含め、ファミリー向けなどの多様な借家供給が促進され、ライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されている。

## 今回導入された定期借家制度 （借地借家法の一部改正の内容） の概要

- (1) 契約の更新がないこととする旨の定め  
期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができることが規定されている。これが、定期借家制度に関する基本的な規定である。すなわち、法律上は、従来の契約の更新を前提とする規定は変更しないまま、当事者が合意して更新がない旨を定めることで定期借家契約を締結することができるとしているわけであり、定期借家制度が導入された本年三月一日以降は、このふたつの借家類型を当事者が合意の上選択することができることとなっている。

なお、同法では、当事者が一年未満の期間を定めた場合は期間の定めがない賃貸借とみなす旨が規定されているが、契約自由

を基本とする定期借家契約についてはこの規定を適用せず一年未満の契約期間を有効とする旨が規定され、さらに、建物の賃貸借一般について、民法に規定される二〇年という賃貸借の上限は適用しない旨規定されている。

### (2) 既に締結された借家契約の効力

定期借家制度の導入日（平成一二年三月一日）より前に締結された賃貸借契約の更新に関しては、従来どおり取り扱われる旨規定されている。

定期借家制度の導入前に締結された借家契約は、すべて契約の更新を前提として締結されたものであり、その契約の更新が従来どおり取り扱われるべきことは当然である。

### (3) 書面を交付した上での事前説明義務

定期借家契約を締結する（契約の更新がないこととする旨を定める）ときは、賃貸人は、(1)の契約書面とは別に、あらかじめ、賃借人に対し、その契約は更新がなく期間の満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならぬものとし、賃貸人がその説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効とし、契約の更

新を前提とする契約となる旨が規定されている。

賃貸人にこのような説明義務を課した理由は、借借人がその内容を理解しないまま定期借家契約を締結すると不測の損害を被ることとなりかねないことに配慮し、借借人の意思決定のための情報を十分に提供させるとの観点による。

#### (4) 建物の賃貸借が終了する旨の通知

期間が一年以上の定期借家契約の場合、賃貸人は、期間の満了の一年前から六か月前までの間（通知期間）に、借借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を借借人に対抗することができない旨が規定され、賃貸人が通知期間に通知をしなかった場合は、その後通知をすれば通知の日から六か月を経過した後はその終了を借借人に対抗できる旨が規定されている。

また、この規定に反する特約で借借人に不利なものは無効とする旨も規定されている（強行規定）。

定期借家契約では、期間が満了すれば借家関係が終了する。このことは賃貸人及び借借人双方が契約時に合意しているわけであるが、一定に長期の契約期間の場合、借借人が契約期間の到来を失念していること

もあり得る。このような場合に、期間の満了をもって突然借借人に借家関係の終了を告げることは、代替する借家を見つけていないなど借借人にとって酷な事態にもなりかねない。そこで、賃貸借が終了する旨を通知することを賃貸人に義務付け、この通知を怠った場合には賃貸借の終了を対抗できないとすることにより、借借人への不意打ちを防止し、その保護を図ったものである。

なお、期間が一年以上の場合とされたのは、期間が一年未満の場合は期間の満了はかなり近い将来のことであり、改めて注意喚起をする必要性は乏しいと考えられることによるものである。

#### (5) 借借人による中途解約権

床面積が二〇〇㎡未満の居住の用に供する建物について定期借家契約を締結している場合で、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、借借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、借借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、この場合、この賃貸借は、解約の申入れの日から一か月を経過することによって終了する旨が規定されている。

また、この規定に反する特約で借借人に

不利なものは無効とする旨も規定されている（強行規定）。

期間の定めがある建物の賃貸借をする場合、当事者が中途解約をすることができると旨の特約をしない限り、期間の満了前に一方的に契約を解約することはできないのが原則であるが、借借人にとって、契約後の事情変更により居住を継続することが困難となったときには、期間の満了までの賃料支払義務を履行することが過酷な場合があり得る。そこで、一定の要件に該当する場合に限り、契約上特約がなくても借借人に中途解約権を認めることとしたものである。

#### (6) 定期借家契約への切替え禁止

定期借家制度の導入日（平成一二年三月一日）より前にされた居住の用に供する建物の賃貸借（期限付建物賃貸借を除く）の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、定期借家制度は適用されない旨が規定されている。

契約の更新を前提とする借家契約を合意により終了させ、新たに定期借家契約を締結すること（いわゆる定期借家契約への切替え）については、定期借家制度の内容を

十分に理解しないままこれに応じてしまった賃借人が不利益を受ける危険性があることから、居住用の借家に関しては、定期借家制度導入時において既に借家契約を締結している賃借人の保護を徹底するため、当分の間、これを認めないこととしたものである。

なお、既に締結している契約が期限付建物賃貸借である場合については、これは更新がない契約であることから、この措置は講じないこととされている。

#### (7) 借賃改定特約

定期借家契約において、借賃改定特約がある場合には、借賃増減請求権に関する規定は適用しない旨規定されている。

借地借家法では、契約の条件にかかわらず借賃増減請求権が認められるとされているが、当事者間で賃料改定特約を定めた場合にはこれを有効とする裁判例がある一方で、特約の結果得られる家賃が相当でない場合には特約に拘束されないとするものがある。このため、あらかじめ収益を確定させることを意図して賃料改定特約を定められたにもかかわらず、一方が請求をすると裁判所の判断を受けることとなり、賃料改定特約が実質的に意味をなさないものとなるとの指摘もある。そこで、契約自由を基本とする定期借家制度に関しては、賃料改定に

についても当事者の合意を優先させることとして訴訟を回避できるようにする趣旨で、借賃改定特約を有効としたものである。

### 再契約

最後に、いわゆる再契約について触れておく。

定期借家契約では、契約で定めた期間が満了したときは借家関係は終了するわけであるが、だからといって、その後の借家関係の継続を否定するものではない。すなわち、期間の満了時において、賃貸人及び賃借人双方が合意した場合は、同一の建物について新たな借家契約（いわゆる再契約）を締結することは当然に可能であり、これにより賃借人は引き続きその建物を賃借することができることになる。



## 豆辞典

### 区分所有

1962（昭和37）年に制定された「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法、通称マンション法）によって制度化され、84年に改正法が施行されています。マンションは多数の購入者が土地所有者となっているため、登記の合理化や管理面の充実が必要となり改正されたものです。

とくに管理面では区分所有者間の利害の適性な調整のため、区分所有者関係の団体性を強調し、集會中心主義と多数決処理の方法を採用。具体的には、たとえば共同の利益に反する行為の停止等の請求、区分所有権等の競売を求める訴えの提起等の措置を定め、老朽建物等の建て替えを多数決によって行う道を開く等の規定を設けました。しかしまだ問題が多いとの指摘もあります。

（出典：「現代用語の基礎知識2000」等）



## 定期賃貸住宅標準契約書の解説

——賃貸住宅の適正な契約慣行に向けて——

建設省住宅局民間住宅課／課長補佐

太田 秀也

### はじめに

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が平成十一年二月十九日に成立し、借地借家法の改正により定期借家制度が創設された。同制度は平成十二年三月一日より施行されている。建設省において、定期賃貸住宅契約のひな形として「定期賃貸住宅標準契約書」が作成されたところであり、以下、標準契約書の内容について紹介する。

### 定期賃貸住宅標準契約書の概要

#### (一) 定期賃貸住宅標準契約書作成の趣旨・経緯

賃貸の住宅契約については、従来より「賃貸住宅標準契約書」が作成され、活用が図られているところであるが、今回創設された定期借家制度に係る賃貸住宅契約（定期賃貸住宅契約）は、契約期間の満了により更新されることなく、確定的に契約が終了するなど、従来型の賃貸住宅契約と大きく異なるものであるため、貸主・借主間の紛争を未然に防止するためには、民間賃貸住宅の賃貸借に係る諸法令、判例などを踏まえた、内容が明確、十分かつ合理的な定期賃貸住宅契約書のひな形（モデル）を作成し、それを広く関係者に知っていただくことが、有効な方法であると考え、建設省において検討委員会（座長…玉

田弘毅清和大学教授）を設置し、定期賃貸住宅標準契約書を作成したものである。

平成十二年二月には、この定期賃貸住宅標準契約書が周知・活用されるよう、建設省住宅局長・建設経済局長の連名で、地方公共団体や業界団体等に要請したところである。

#### (二) 定期賃貸住宅標準契約書の構成

定期賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」という）は、契約物件の概要などをまとめて記入する頭書部分、一六条からなる条文、別表（第七条（禁止又は制限される行為）及び第八条（修繕）関係）及び記名押印欄から構成されている。

また、契約書の本体とは別に、「記載要領」と「承諾書（例）」「通知（例）」さらに「コメント」を記載している。

なお、定期賃貸住宅契約の締結に際しては、契約書とは、別に、書面による説明が義務づけられていることから、その標準的な様式として「定期賃貸住宅についての説明」もあわせて作成したところである。

#### (三) 定期賃貸住宅標準契約書を活用する場合の留意事項

平成十二年三月一日より前に結ばれている賃貸借契約については、当事者間の合意により標準契約書に切り替えたとしても、その契

約は、定期賃貸借契約とはならず、更新拒絶には正当事由が必要な従来形の賃貸借契約となるところである。

また、新たに契約する場合にも「更新がない」、「期間の満了により賃貸借契約が終了する」旨を書面により説明しなかった場合は、標準契約書を使用しても、その契約は、定期賃貸住宅契約とはならず、更新拒絶には正当事由が必要な従来型の賃貸借契約となるので、「定期賃貸住宅契約についての説明」を使用することを勧めているところである。

なお、契約の期間の満了の一年から六月前に、契約が終了する旨の通知をすることが契約の終了の要件とされているので、『定期賃貸住宅契約終了についての通知』を使用することを勧めているところである。

## 定期賃貸住宅標準契約書のポイント

- ① 契約書に契約が「期間の満了により終了し、更新しない」旨を明記し、定期借家契約であることを規定した。
- ② 再契約できることを明記し、再契約した場合の契約関係を整理した。
- ③ 賃料改定について、公租の増減等に応じた協議による改定を規定した。「あわせて「借賃の改定に係る特約」(契約期間中は賃料改定しない方式、一定の算定

式により改定する方法)も選択できるよう規定)

- ④ 賃借人からの中途解約権(一月前の解約の申入れによる解約)を規定した。(あわせて法三八条第五項に規定する解約事由に限定することも選択できるよう規定)
- ⑤ 礼金等の一時金(敷金を除く)は契約書上規定しないこととした。
- ⑥ 連帯保証人の債務の範囲の明確化等の規定を置いた。
- ⑦ その他、定期賃貸住宅契約についての事前説明書等のひな形を作成した。

## 定期賃貸住宅標準契約書の内容及び解説

以下、紙面の都合もあるので、特に留意すべき条項とその解説を記することとする。

- (契約期間)
- 第二条 契約期間は、頭書(□)に記載するとおりとする。
- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。

3 甲は、第一項に規定する期間の満了の一年前から六月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなれば、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第一項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した日に賃貸借は終了する。

### コメント

- ① 法第三八条第一項において定期建物賃貸借の要件として「契約の更新がないこと」を書面によって契約することが規定されていることから、その旨を契約書に明記する必要がある。
- ② 定期賃貸住宅契約は、その性格上、期間の満了により正当事由の有無にかかわらず契約の更新がなく、契約が終了するものであることから、当事者間の合意によって定期賃貸住宅契約を更新することはできない。更に、契約の終了後賃借人が本物件の占有を継続し、賃貸人が異議

を述べないような場合でも、民法第六一九条の「黙示の更新」の規定の適用はない。

- ③ 定期賃貸住宅契約は、契約期間の満了で確定的に終了するが、当事者間で賃貸借関係を継続させることも少なからず生じることと考えられるため、その場合、当事者間で新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる旨を記するとともに、再契約の際の賃貸借契約の關係について第一四条において規定している。
- なお、再契約は定期賃貸住宅契約に限らず、従来形の賃貸住宅契約でも差し支えない。

- ④ 定期賃貸住宅契約は契約期間の満了とともに終了するが、賃借人が第三項（法第三八条第四項）に基づく通知をしなかった場合においては、当初の定期賃貸住宅契約と同一の条件（ただし期間については賃貸人の通知後六月を経過した日に終了する）による賃貸借契約が継続しているものと扱われる。したがって、賃借人は本物件を賃借人に使用収益させる義務を負うとともに、賃借人は家賃の支払い等の義務を負うこととなる。なお、賃借人が賃貸借契約を継続する意思がない場合は、特段の手続きを経ることなく当該契約を終了させることができる。

- ⑤ 第三項の通知は、当該通知を通知期間

内に行ったことが明らかになるよう、内容証明郵便等の方法によって行うことが望ましい。

#### （賃料）

- 第四条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。
- 2 一か月に満たない期間の賃料は、一か月を三〇日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改正することができる。
- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不当となった場合
  - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不当となった場合
  - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合

#### コメント

- ① 第三項による当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものであ

るが、法第三二条の適用を排除するものではない（すなわち本項は法第三八条第七項の「借賃の改定に係る特約」に該当しない）。

- ② 「借賃の改定に係る特約」を定める場合は本条に関する記載要領を参考に、第三項に替えて記載するものとする。

#### （参考）

標準契約書では、「特約」として以下のような記載例を挙げている。

#### 記載例

【契約期間内に賃料改定を予定しない場合】

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、法第三二条の適用はないものとする。

【契約期間内に賃料改定を予定している場合】

賃料は、〇年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、法第三二条の適用はないものとする。

（算定式）※例

・改定賃料＝旧賃料×変動率

#### （乙からの解約）

第一〇条 乙は、甲に対して少なくとも一月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から一月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に

支払うことにより、解約申入れの日から起算して一月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

#### コメント

- ① 法第三八条第五項においては、一定の住宅について、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難なときに、賃借人による中途解約を法律上認めているが、本項では民法第六一八条（解約権の留保に関する規定）及び法三三八条第六項（賃借人に不利でない特約は有効とされている）の趣旨に基づき、当事者間の合意による賃借人の中途解約を認めたものであり、法律上認められた上記事情がある場合はもちろん、上記事情の有無にかかわらず賃借人による中途解約を認めたものである。
- ② 長期の契約を前提に賃料の割引をする場合等で、本項に比べ賃借人の解約権を限定する場合等は、本条に関する記載要領を参考に、本条に替えて記載するものとする。

#### (参考)

標準契約書では、別の定めとして以下のような記載例を挙げている。

#### 記載例

乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して本契約の解約の申入れをすることができる。この場合においては、本契約は、解約の申入れの日から、一月を経過することによって終了する。

※ この場合、併せて、賃借人の保護のために、賃借人の転貸等の制限について以下のように緩和する規定を置く(第七条第一項の次に次の条項を追加)ことが考えられます。

#### 記載例

甲は、乙による前項の承諾の申請があった場合は、正当な理由がない限り、承諾をしなければならぬ。

#### (連帯保証人)

第一三条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務(甲が第二条第三項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第一項に規定する期間内のものに限る。)を負担するものとする。

#### コメント

- ① 連帯保証人が賃借人と連帯して負担すべき債務は、原則として本契約の期間内

に生じる賃借人の債務であるが、本契約の期間が満了した後に賃借人が不法に居住を継続した場合における賃料相当額、損害賠償金等の賃借人の債務についても対象となるものである。他方、賃借人が第二条第三項の通知を怠った結果、本契約の期間が満了した後も賃借人が居住を継続することによって生じる債務については、賃貸人の原因で生じた債務まで連帯保証人に追加的に負担させることは適当でないため、連帯保証人の保証債務の対象としていない。

- ② 再契約する場合には、本契約は確定的に終了することから、新たな連帯保証契約の締結が必要となる。

#### (再契約)

第一四条 甲は、再契約の意向があるときは、第二条第三項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合は、第一条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第六条第三項に規定するところによる。

コメント

① 第二条第三項の通知をする場合において、賃貸人に再契約の意向がある場合においては、当該賃貸人の再契約の意向を賃借人に伝えることが、当事者間の合理的な賃貸借関係の形成に資することから、第一項の規定を置いている。

② 再契約をした場合においては、居住が継続することを考えると、本契約が終了するとしても明渡し義務・原状回復義務を履行させることは適当ではないため、第一条の規定を適用しないこととしている。

③ ただし、原状回復業務については、再契約が終了した場合（更に再契約をする場合は最終的に賃貸借契約が終了する場合）

参考資料：定期賃貸住宅契約についての説明書面と、終了通知書

第6. 定期賃貸住宅契約についての説明  
(借地借家法第38条第2項関係)

○年○月○日

### 定期賃貸住宅契約についての説明

貸主(甲) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印  
代理人 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1)住宅	名称			
	所在地			
	住戸番号			
(2)契約期間	始期	年 月 日から	年 月 間	
	終期	年 月 日まで		

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。  
○年○月○日 借主(乙) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

(注) 賃貸人は、定期賃貸住宅契約を締結する際に本説明書を2通作成し、契約書とは別にあらかじめ賃借人に対し説明した上で、賃借人より本説明書の点線から下の部分の記載を受け、賃借人に1通を交付し、1通を賃貸人が保管してください。

第3. 定期賃貸住宅契約終了についての通知  
(借地借家法第38条第4項、定期賃貸住宅標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

### 定期賃貸住宅契約終了についての通知

(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。  
[なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意向があることを申し添えます。]

記

(1)住宅	名称			
	所在地			
	住戸番号			
(2)契約期間	始期	年 月 日から	年 月 間	
	終期	年 月 日まで		

(注) 1 再契約の意向がある場合には、[ ] 書きを記載してください。  
2 (1)及び(2)の欄は、それぞれ頭書(1)及び(2)を参考にして記載してください。

合)に、本契約における（更に再契約をする場合は当初の契約からの）原状回復の債務も併せて履行すべきものであることから、その旨を規定した。

なお、再契約においては、例えば第一条の規定を以下のようにすることにより、上記趣旨を担保する必要がある。

第一条 乙は、本契約が終了する日（甲が第二条第三項に定める通知をしなかった場合においては、同条第四項ただし書きに規定する通知をした日から六月を経過した日）までに（第九条の規定に基づき本契約が解除された場合）あつては、直ちに、本物件を明け渡さなければ

ばならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、○年○月○日付けの定期賃貸住宅契約に基づく原状回復の債務の履行と併せ、本物件を原状回復しなければならない。

④ 他方、敷金の返還については、再契約をした場合においても、（例えば賃料等の不払いがある場合にその時点で清算する等）本契約終了時に返還・清算をすることから、その旨を規定している。なお、実際の運用においては、清算後の敷金について、再契約による敷金に充当する等の取扱いをすることも考えられる。

## 賃貸住宅経営実態調査の結果について

住宅金融公庫 住宅総合調査室

住宅金融公庫では、賃貸住宅市場の動向や経営者の意向を把握し、業務運営上の基礎資料とするとともに、賃貸住宅市場に関する情報を賃貸住宅の経営者や関連企業等に提供する目的で、公庫融資を利用した賃貸住宅経営者の経営状況、マインド等を調査している。本稿では、平成十一年度の調査結果の概要を紹介する。

### 調査結果のポイント

- 公庫融資賃貸住宅の平均入居率は、昨年と比べほぼ横ばいであった。建築年別に見ると古い物件で入居率が低下する傾向がみられる。
- 1㎡当たり家賃は低下傾向にある。建築年別には1㎡当たり家賃にほとんど違いはみられない。
- 入居者退去後の空室期間は長期化の傾向にある。また、この一年間に退去した戸数は、新たに入居した戸数を上回った。
- 今後一年間の家賃については、新規入居者に対する新規家賃、契約更新時の継続家賃ともに値下げする予定の経営者が多い。
- 過去一年間の経営状態には厳しさがうかがわれ、今後についても悲観的な見通しの経営者が多い。

### ■調査の概要

#### 〈調査対象〉

公庫融資賃貸住宅経営者のうち、(財)住宅改良公社または(財)首都圏不燃建築公社による債務保証を受けている方、二〇、五七九人

#### 〈調査方法〉

情報機関誌「HARMONY」にアンケート票を同封して配布(平成十一年十一月)し、郵送(返信用封筒)により回収(平成十一年十二月)

#### 〈回収状況〉

五、四八七人(回収率二六・七%)

#### 〈調査項目〉

- ①入居率
  - ②家賃
  - ③空室期間の状況
  - ④退去・新規入居の状況
  - ⑤家賃値上げ(下げ)の予定
  - ⑥経営状態・経営見通し
- 〈賃貸住宅の概要〉

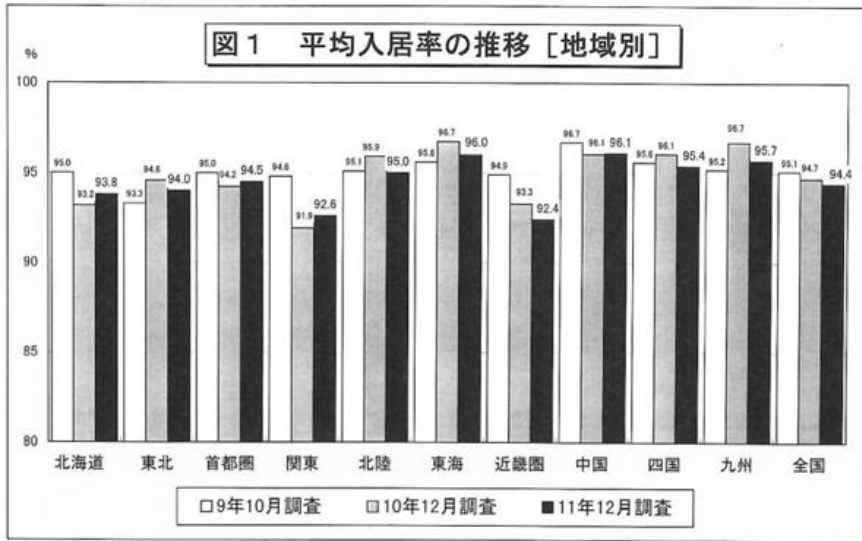
今回の集計対象となった賃貸住宅の一団地当たり平均戸数は一七・二戸、一戸当たり平均面積は六〇・三㎡、平均家賃は八九、九一〇円

### ■結果の概要

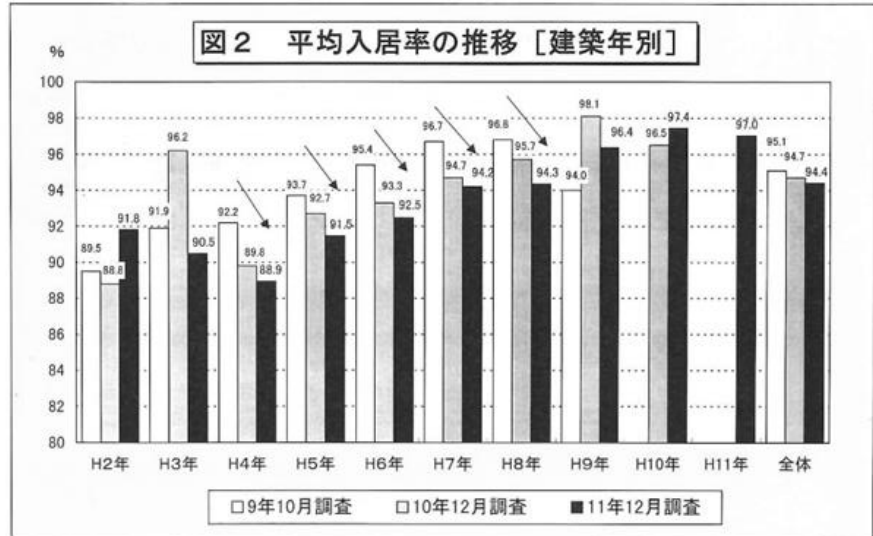
#### 一、平均入居率の推移

平成一一年一二月における全国ベースの入居率は、前年（一〇年一二月）とほぼ同じで九四・四％であった。地域別には、東海、中国で九六％台と高く、北陸、四国及び九州では前年より若干低下したものの九五％台を維持している（図1）。

建築年別には、古い物件ほど入居率が低下



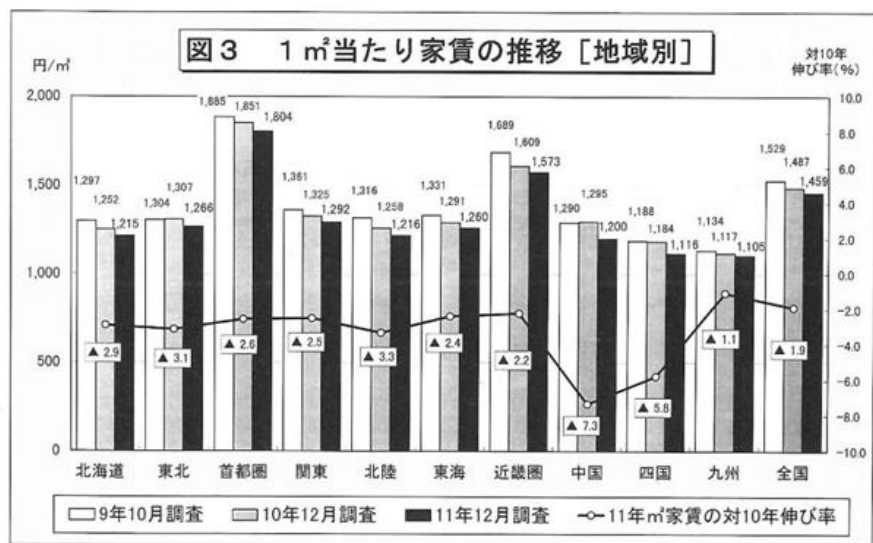
する傾向がみられる。建築後三年くらいまでは九七％前後と高いものの、四年以上の物件になると九四％台以下に低下している。平成八年竣工の賃貸住宅を例にすると、九年一二月時点の入居率は九六・八％と高かったが、一〇年一二月には九五・七％、そして今回九四・三％と、年数が経過するとともに入居率



は低下している（図2）。

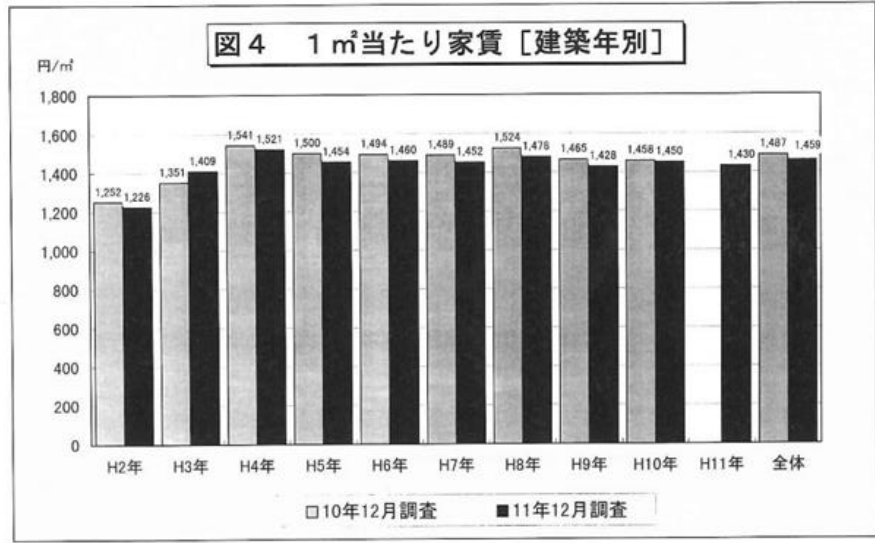
二、1㎡当たり家賃の推移

一一年一二月の全国ベースの1㎡当たり家賃は、前年に比べて▲一・九％低下し、一、四九九円/㎡であった（図3）。平均専有面積（六〇・三㎡）で換算すると、家賃は一月



当たり約一、七〇〇円の減少となる。地域別にみると、各地域軒並みマイナスで、特に中国及び四国では大幅なマイナスとなっている。

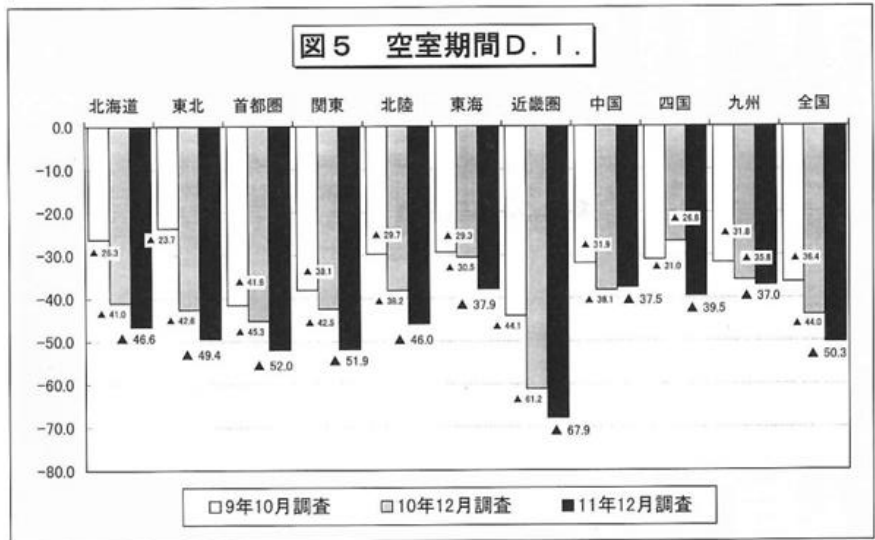
建築年別にみた1㎡当たり家賃(図4)は、平成二年、三年竣工物件を除けば、ほとんど差がみられない。建築年別に家賃が変わ



らないのであれば、入居者は当然新しい物件を選ぶため、建築年が古い物件の入居率が低下していると考えられる。

三、空室期間の状況

空室期間D・I(入居者退去後の空室期間が一年前と比較して「短くなった」と回答し



た者の割合「長くなった」と回答した者の割合)は、全国ベースで▲五〇・三となっており、前年(一〇年十二月)より約六ポイント悪化(空室期間長期化)した(図5)。

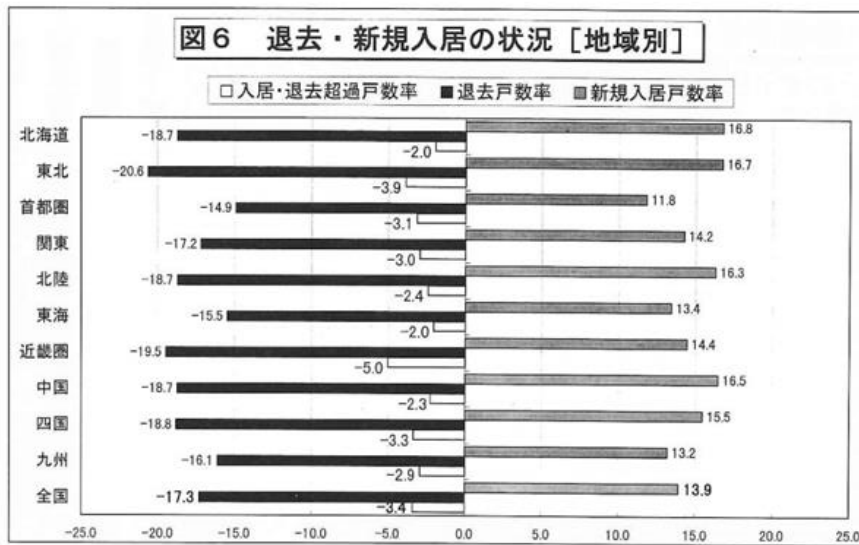
地域別には、特に近畿圏での悪化が目立ち、前年に比べ約七ポイント低い▲六七・九にまで低下した。震災復興に伴い、平成七、八年度に大量の賃貸住宅が供給され、需給バランスが緩んだことが要因で、九年度以降、新規建設は大幅に減少しているにもかかわらず、依然として改善の兆しは見られない。

四、退去・新規入居の状況

全国ベースの退去戸数率(賃貸住戸数に対する、この一年間に退去した戸数の割合)は一七・三%、新規入居戸数率(賃貸住戸数に対する、この一年間に新たに入居した戸数の割合)は二三・九%と、差し引き三・四%の退去超過(空室増加)となっている(図6)。全国ベースの平均戸数一七・二戸で換算すると、この一年間に三・〇戸が退去し、新たに二・四戸しか入居せず、空室が〇・六部屋増えた状態である。

最も多い間取り別に退去・新規入居の状況を見ると、退去戸数率及び新規入居戸数率とも、二DKで最も大きく、広い間取りになるほど小さくなっている(図7)。新婚世帯向け等の小さい間取りにおいては、入居者の入

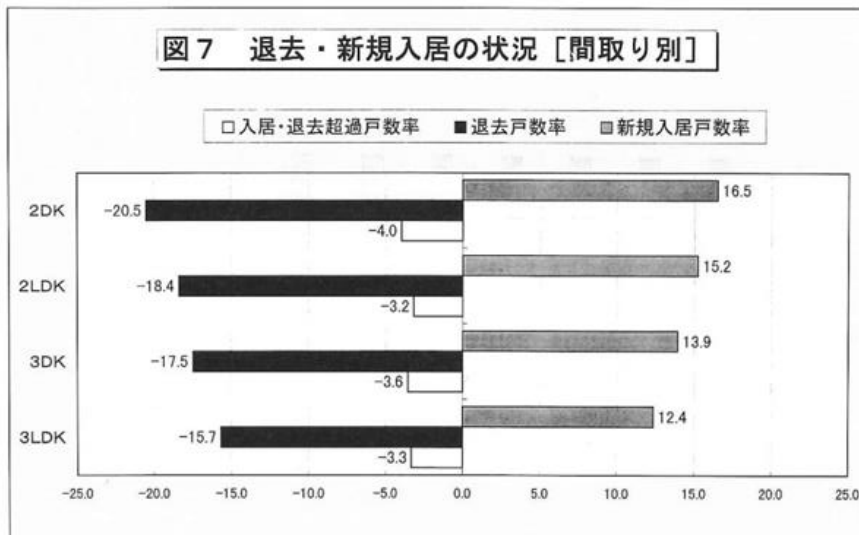




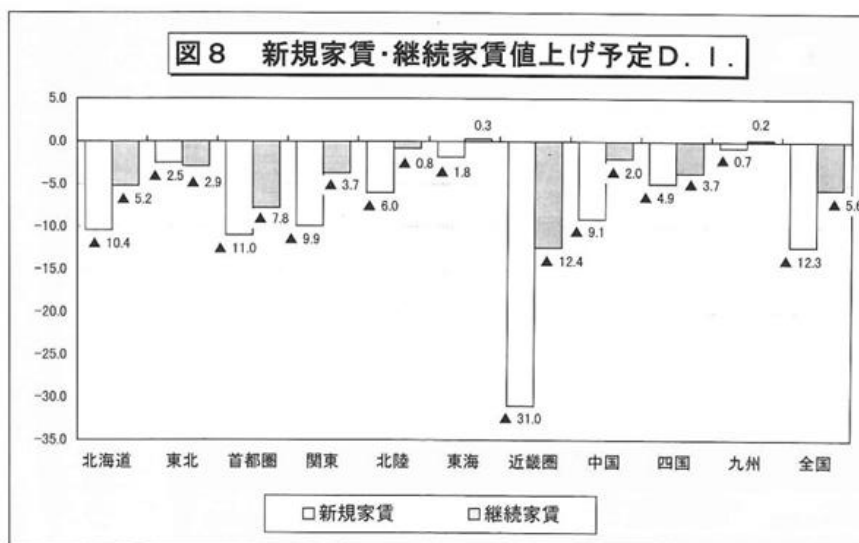
れ替わりが多いのに対し、家族世帯向けの広い間取りにおいては、居住年数も長く入居者の入れ替わりが少ない状況がうかがえる。

#### 五、家賃値上げ(下げ)の予定

今後一年間の家賃値上げ予定D・I(家賃

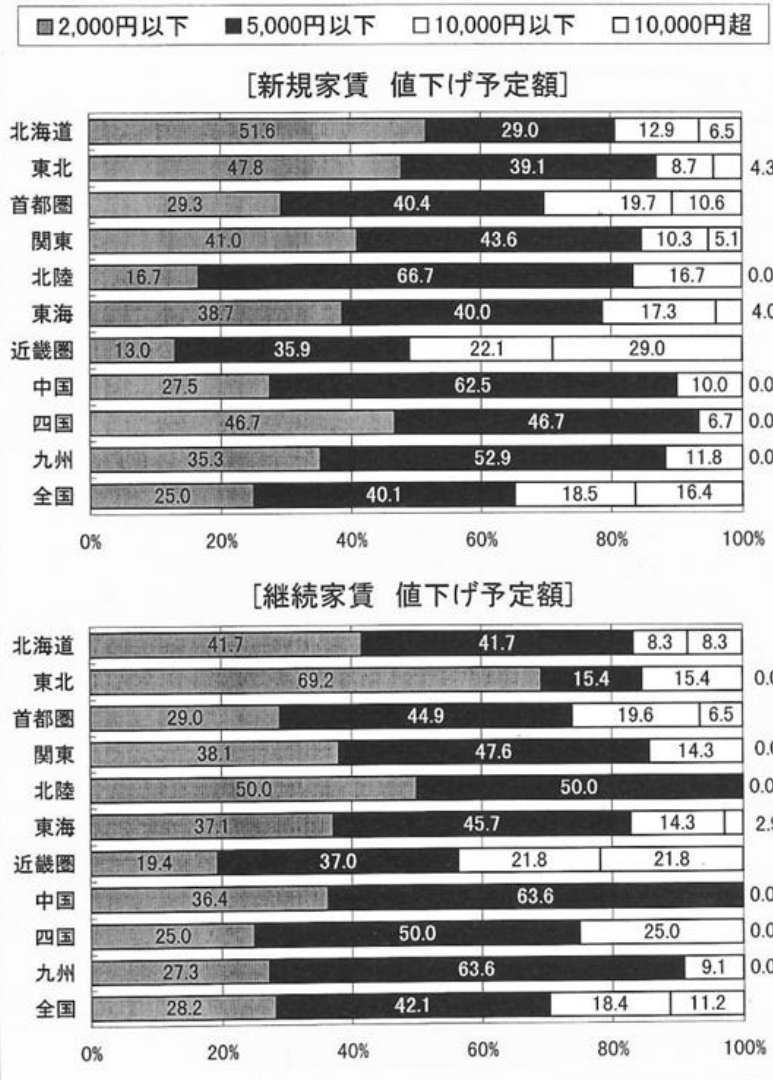


を「値上げする予定」の者の割合、「値下げする予定」の者の割合)は、全国ベースで新規入居者に対する新規家賃が▲一・二・三、契約更新時の継続家賃が▲五・六と、いずれも値下げする予定の者が多くなっている(図8)。新規家賃の値下げ予定額は、二、〇〇〇円



以下が二五・〇%、五、〇〇〇円以下が四〇・一%、一〇、〇〇〇円以下が一八・五%、一〇、〇〇〇円超が一六・四%と、大幅な値下げを予定する者もみられる(図9)。また、継続家賃の値下げ予定額も同様に、二、〇〇〇円以下が二八・二%、五、〇〇〇円以

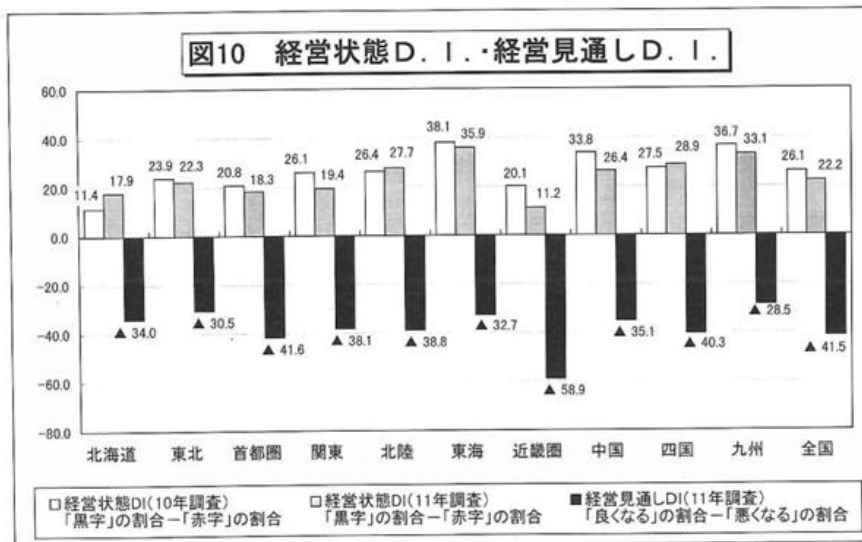
図9 新規・継続家賃の値下げ予定額



下が四二・一％、一〇、〇〇〇円以下が一八  
 ・四％、一〇、〇〇〇円超が一・二％と、  
 大幅な値下げを予定する者もみられる。  
 地域別には、特に近畿圏において新規家賃  
 を値下げする予定の者が多く、予定額も一  
 〇、〇〇〇円以下が二割、一〇、〇〇〇円超  
 が三割と、大幅な値下げの意向が強くなっ  
 ている。

六、経営状態・経営見通し  
 経営状態D・I（過去一年間の経営状態が  
 「黒字だった」者の割合ー「赤字だった」者  
 の割合）は、全国ベースで、前年の二六・一  
 からプラス幅が減少し、二二・二となった  
 （図10）。  
 経営見通しD・I（今後一年間の経営が  
 「良くなると思う」者の割合ー「悪くなる  
 と  
 思う」者の割合）は、全国ベースで▲四一・  
 五と大幅なマイナス基調となっており、先行  
 きについて悲観的な見方をする経営者が多く  
 なっている。  
 （担当 寺井真人）

図10 経営状態D・I・経営見通しD・I



（担当 寺井真人）

## 高齢者のニーズに対応した賃貸住宅



(株)不動産中央情報センター／高齢者住宅コンサル室

重谷 泰博

### 少子高齢社会を防衛する賃貸事業

平成一二年一月の成人式を迎えた二〇歳は一六四万人でした。一〇年後の成人式を迎える二〇歳は一二五万人で三九万人の減少になります。率にして二四%ものマイナスです。その後も二〇歳人口は一二〇万人前後で推移し、二〇歳のマーケットが一〇年後には全ての分野において四分の三になってしまい、す。大学志願者は全大学の入学定員を下回り、人気の無い短大では既に統廃合が始まりました。競争力の無いワンルームマンションも、退居後の空室がなかなか入居せずに取り残されています。ワンルームマンションは完全な供給過多になっているので、今後は都心の好立地でない限り新築は致命的になります。その後に続くニューファミリーを対象にしたLDKクラスの賃貸住宅も間もなくピークを迎えます。昭和四八年出生の二一〇万人を中心とした団塊ジュニアが二〇歳代後半に入り、ここ数年がブライダルのピークになります。一流ホテルでさえ結婚披露宴だけでは運営がままならず、今までタブー視されていた葬儀を手掛け始めました。ニューファミリー物件も特徴を備えたコンセプトマンションでない、借入金の返済終了まで満室維持が困難になります。そのためには、インターネット使い放題やペット同居専用住宅と

いう、初期投資や維持管理費が割高になるのはやむを得ません。

一方、高齢者は今後三〇年間一貫して増加を続けます。平成一一年一〇月の高齢化率は一六・七%で、六五歳以上人口は二一九万人になっています。一五年後の高齢化率予測は二五%で四人に一人が高齢者という超高齢社会を迎えます。今後は安心・安全・快適な高齢者専用住宅の供給が官民あげての急務になってきます。その中で行政は六四五兆円という財政赤字を抱え身動きが取れず、民間オーナーへの期待が大きくなっています。

### 厚生省管轄と建設省管轄の相違

土地オーナーから見た高齢者専用住宅の種類を検証して見ましょう。まず、厚生省管轄の病弱や虚弱な老人を収容する「施設」と、建設省管轄の元気な高齢者のための「住居」に二分されます。また建設補助金は概して厚生省管轄には厚く、建設省管轄には薄いといる特徴があります。厚生省管轄としては介護系の特別養護老人ホーム・老人保健施設・ケアハウス、医療系の療養型病床群・特例許可老人病院等が代表例です。一定要件がそろえば多額の建設補助金の受給が可能ですが、運営方法や配置要員については厳格な基準があり、一般オーナーが手掛けても利益を確保するのは容易ではありません。

平成一二年四月一日からの介護保険法施行時の要介護認定高齢者は二八〇万人前後と厚生省は推測しています。六五歳以上高齢者二一九万人の一三％です。残り八七％は元気な高齢者です。一般オーナーは八七％の元気高齢者を対象にした専用住宅に目を向ける必要があります。元気高齢者に提供する住居は建設省管轄です。現在建設省が制度として推進しているのが、シルバーハウジングと高齢者向け優良賃貸住宅です。ただし、シルバーハウジングは公的住宅なので、一般オーナーが事業可能なのは高齢者向け優良賃貸住宅で民間の資力に多大な期待を寄せています。

また、今後は高級高齢者マンションやケア付きマンション等も含め多様な高齢者専用住宅の需要が見込まれます。所得層や介護程度による入居対象とする高齢者により建物コンセプトは異なり、収支計画も含め事前検討は重要です。

### 介護保険法を取り込む賃貸事業

介護保険法が賃貸事業にもたらす影響を考察してみましょう。現在、特別養護老人ホーム等の福祉施設入所者や、病院に長期入院し介護的療養を続けている患者は、介護認定時に「要介護五段階・要支援・自立」の七パターンいずれかに認定決定されます。「要介護五段階」に認定されれば、それまでの施設

に入所継続したまま介護保険の適用を受けることが出来ます。しかし、「要支援」は自宅介護サービスのみ適用となり施設入所のままでは保険適用にならず、「自立」と認定されてしまうと介護保険の適用は受けることは出来なくなります。その結果、施設側としては「要支援・自立」の入所者は施設より退所願うこととなります。「介護難民」と呼ばれる比較的元気な行き場所の無い高齢者の発生を見ます。多少の時間的経過措置は取られますが、その数一〇万人とも一五万人とも言われている「介護難民」の受け皿が早急に必要になっていきます。受け皿とは介護を要しない高齢者、あるいは軽度の要介護者、あるいは要介護直前の高齢者の「住居」です。

また介護保険活用として、高齢者向けリフォーム費用も介護保険の給付対象になり、賃貸物件でもOKです。「要居宅介護住宅改修費」が正式名称で、室内段差解消や手すり設置に要した改修費用の九割が一八万円を上限として給付されます。各市町村の福祉課が相談及び申請窓口になります。

### 高齢者の住み替え需要を探る

高齢者の単身世帯が二七〇万世帯、夫婦世帯が四〇〇万世帯です。高齢者が望む住まいの立地は「交通の便がよい、娯楽施設や商店街の近く、病院の近く」であり、また「安

全、安心、快適」な住まいです。多くの賃貸住宅オーナーが嫌がる高齢者を受け入れるシステムをつくれれば、ビッグマーケットにいち早く参入可能です。遊休地活用として高齢者集合住宅を新築時の五つの入居ルートを考察してみましょう。

① 家庭内事故による高齢者の死亡が年間七、〇〇〇人とも言われ、交通事故死を上回っています。事故原因の段差や浴室を本格的にリフォームするには数百万円の費用を要します。介護保険においても住宅改修費が支給対象になりますが、補助上限が一八万円ではまだまだ不十分でしょう。

② 二七〇万人の一人住まい高齢者は毎日寂しく不安な夜を過ごしています。都会に出ている子供たちは戻って来ることもなく、また子供との同居を絶対条件としない高齢者も多くなっています。物置になっている二階に上がることもなく、広い屋敷は維持管理にも骨が折れ、毎夜雨戸を閉めるのも大儀です。平成一二年三月施行の定期借家制度で自宅を賃貸して、家賃収入を年金と合算して生活費に当て、自分は高齢者集合住宅に入居すれば経済的にも余裕のある生活を送れます。

③ 介護保険認定から外れた高齢者は現在入居中の施設から近いうちに退所しなければなりません。既に自宅を処分して入所して

いる高齢者も多く、子供が受け入れてくれなければ退所後の行き場がないという深刻な問題をかかえています。

④ 七三%が赤字経営の病院が、医療保険制度改革や薬事法改正によりますます厳しい環境になり、高齢患者の奪い合いが始まっています。病院といえども患者の「来院待ち」から病院の近くへの「囲い込み」に変わっています。高齢者住宅を建築後に近くの病院との一棟借上げ契約や、一階にクリニックをテナント誘致するのも有効な手段です。

⑤ 加齢と共に住立地はむしろ都会型が好まれます。日常生活に不便な農村、病院にも遠い奥田舎、毎日の買物が大儀な坂上に住んでいる高齢者の住み替えが始まります。

## 高齢者向け優良賃貸住宅制度の活用

建設費の補助金を受けながら、だれもが高齢者集合住宅提供を可能にした建設省の高齢者向け優良賃貸住宅制度が平成一〇年四月に施行されています。

・事業者 民間の土地所有者に期待、個人または法人いずれでも可能。土地は借地でも可能だが遊休資産の活用が収益上でも有利になります。

・立地 商店街、病院、銀行または郵便局が

近くにあるやや郊外型の住宅地がベストです。マイカーの所有率は低いので利便性は必要です。

・建築仕様 指定されたバリアフリー仕様に基づく。

・規模 居室は三〇〜四五㎡で二〇戸前後が取り組みやすい。

・二四時間緊急時対応 サービス専門事業者に委託するのが一般的です。器機の初期設置費用は事業者負担で、毎月のサービス費用(数千円)は入居者負担になります。

・入居者資格 六〇歳以上の健全な単身者または夫婦世帯で子供との同居は出来ません。世帯年収約五〇〇万円の上限が設けられています。

・家賃 設定家賃は世間一般物件の相場家賃と同程度にします。入居者には年収等に基づき二〜三割の家賃補助が二〇年間支払われます。

・建設助成金 建設費のおおむね一五%〜二〇%が竣工後に受給できます。

・管理 事業主自ら管理は出来ないもので不動産管理会社に委託します。管理料の支払いが発生します。

・問い合わせ・申請 都道府県、一二政令市、二一中核市の住宅課が窓口になります。

なお、事業化にあたり一階テナントとして

クリニック、ホームヘルプステーション、訪問看護ステーション、デイサービス等を誘致すると、高齢者の入居促進と同時にテナント賃料による収益アップも計られます。

最後に(株)不動産中央情報センターが手がけている「ゆうゆうライフ式番館」(仮称)の新築工事の概要を次ページで紹介します。



ゆうゆうライフ式番館の予想図

(仮称) ゆうゆうライフ式番館  
新築工事について

【基本テーマ】

生涯現役

- ・安心・安全な住宅の提供
- ・充実した生活を送っていただくための支援

【施設概要】

高齢者向け優良賃貸住宅と有料老人ホームの複合施設

■高齢者向け優良賃貸住宅

平成一〇年度に施行された「高齢者向け賃貸住宅制度」の全国第一号認定の賃貸住宅です。高齢者向けに「低廉」・「良質」な住宅を供給するため義務づけられている、住戸内・共用部のバリアフリー仕様・緊急通報システムの設置のほかに、複合施設の利点を生かして有料老人ホームの施設やサービスを利用することも可能です。

■有料老人ホーム

昭和六三年に開設した有料老人ホーム「ゆうゆう老番館」で蓄積したノウハウを活かし、「もっと安全に」「より行動的に」入居者が生活できる施設と運営を目指しています。館内では自由にのびのびとした生活を送っていただくために、各住戸は浴室やキッチンといった基本的な設備は整っています。それに加え生活支援や入居者同士または地域社会との交流のために、下記のような施設があります。

- ・二四時間対応のフロント
- ・レストラン
- ・温泉付大浴場（入居者同士またはその家族との交流の場）

建築概要

建設地	北九州市小倉南区沼緑町四丁目1161-99
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
戸数	高齢者向け優良賃貸 20戸
	有料老人ホーム 108戸
	合計 128戸
構造/規模	鉄筋コンクリート造/地上7階建て
敷地面積	8,270㎡
建築面積	2,798㎡
延べ面積(法的)	12,482㎡
竣工予定	平成13年3月末

・ウェルカムホール(多目的ホール)  
・娯楽室(カルチャー教室等に使用する。和室もある)  
・高齢者雇用開発研究所(高齢者の働く場の提供、及び市場の開発)  
・賃貸管理・公的介護保健ビジネスの専門学校(入居者と若い世代の交流の場)  
また式番館では、ペットと同居できるタイプが六戸含まれており、第二期構想では敷地内に温泉治療も行える、痴呆者のグループホームを含んだ医療施設を予定しています。

豆辞典

■「緑地協定」と「都市緑化基金」

「緑地協定」は都市緑地保全法第14条第1項の規定に基づき、都市計画区域内の相当規模の一団の土地の所有者等の全員の合意により、市町村長の認可を受けて締結される緑地の保全または緑化に関する協定をいいます。協定には対象区域、樹木を植える場所や種類、違反した場合の処置等が定められ、認可の公告後にその区域に移転してきた人に対しても効力を有するとされています。

「都市緑化基金」は地域住民の都市緑化活動に対する助成を講じるための基金で、(助)都市緑化基金と地方の都市緑化基金があります。(助)都市緑化基金は地方の同基金設立支援や全国都市緑化フェア等の普及啓発活動等を行っています。また地方の同基金は民間が行う緑化事業への助成等を実施しています。

(出典：社団法人日本公園緑地協会発行の「緑の基本計画ハンドブック」等)

## 子育てをテーマにした賃貸住宅

多摩中央ミサワホーム(株)営業推進課/課長  
仲 間 悦 郎



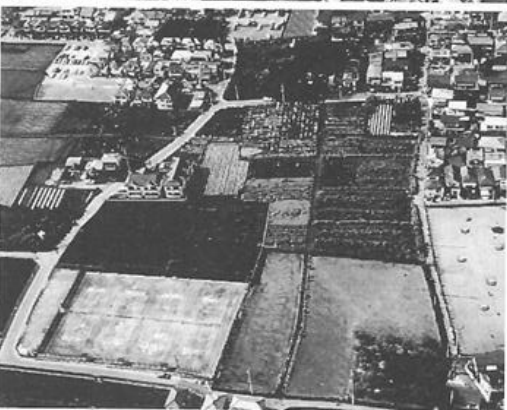
総世帯数五七戸。都心から急行電車で約二〇分ほどにある街、東京都東久留米市に「子育て」をテーマにした賃貸集合住宅を平成六年に竣工した。

### 雑木林など豊かな自然環境

この周辺は生産緑地法改正時の生産緑地選択比率が比較的高い結果を残した地域である。長閑な風景が未だに数多く点在し、天気さえ良ければ屋敷林の遙か向こうの富士山に夕日が沈む風景が望める。

東京都環境保全局が指定する「雑木林のみち」は東京都内に数か所あるが、その一つである小山・金山コースは武蔵野の原風景を色濃く受け継いでいる。弊社が建築依頼を請けた計画地はその「雑木林のみち」に面しており、また計画地の東側

隣接地は約二haの保全緑地が続いていた。さらに南側隣接地は第三者所有の農地であったが、相続発生後に雑木林の復元を目的に東京都が購入することも情報開示されていた。このようなことから計画地周辺の豊かな自然、特に雑木林がその



子育ての街の建設以前の予定地とその周辺環境

象徴にあることがおわかり頂けると思う。

これら雑木林のほか隣接の市民テニスコート、広大な生産緑地、遠くの屋敷林など、都心近距離にあるこの眺望に少なからず驚きを覚えた。同時に依頼を請けた約三〇〇〇坪(九、九〇〇㎡)強の久留米つつじ農地の土地活用計画に違和感を抱いたことも事実である。この姿を残すべしはないものか考えていた。

しかし広大農地所有を取り巻く税務環境や、市街化区域内の宅地化選択農地が計画的な宅地化または建築の誘導を受けていることもまた事実であり、そう遠くはない将来にもこの風景が保全されている保証は全くないと言ってよい状況にあった。法環境が建築促進的な状況にあったわけで、依頼事案を積極的に捉えることがこの豊かな自然環境を少な

らず継承していくことに繋がると解釈する  
までは多少時間がかかった。

計画基本構想の初期段階では事業種別の選  
択作業が主なものであったが、税務判断を優  
先し賃貸住宅事業に絞り込んだ。計画地は都  
心から近距離にあるとは言っても賃貸住宅市  
場としては中央線・京王線・小田急線に対して  
優位にはなく、豊かな自然環境が残っている  
ことは逆に開発に縁遠い地域の証拠でもあり、  
近くに生活利便施設などはなかった。計画地  
の最大の魅力は利便性と対峙する長閑な環境  
であることを事業の根本に据えたのである。

「そだつ・あふれる・あんしん」  
をキーワードに

賃貸事業策定の過程で、当初から私たちは  
入居世帯主の顔よりも子供たちの姿を強くイ  
メージしていた。長閑な自然環境を最も支持  
してくれるのは遊びの達人である子供たちで  
あるからに他ならない。私たちは事業にテー  
マを設定する作業スタイルを採用していた  
が、すんなりと「子育ての街」に決まった。  
そして「そだつ・ふれる・あんしん」をキー  
ワードに、武蔵野の雑木林の面影を子供たち  
の世代に継承することを目標にした。数多く  
あるファミリー向け賃貸住宅供給のなかで一  
つぐらい利便性を追求しない、子供が主人公  
の建築があっても怒られることはないと考え

た。かつ、後ほど触れるが二〇%の入居者に  
支持される建築供給を基本姿勢に据えた。

第一種住居専用地域。建ぺい率三〇%、容  
積率六〇%。そして計画地の接道要件。基本  
設計方針は建築基準法八十六条一団地申請の  
適用に絞られた。敷地内通路を設けることに  
より配棟の自由度を確保することができ、同  
時に敷地内通路は歩行者専用であることから  
安全を十分に確保することが可能になる。配  
棟の自由度確保は「路地裏」を計画地全体に  
張り巡らせることに繋がり、敷地内通路と併  
せて子供たちが三〇〇〇坪の計画地内を自由  
に駆け回ることを念頭に置いた。事実、鉄道  
の枕木で繋がった迷路のような路地裏は鬼泣  
かせの鬼ごっこになっていくようだ。また、  
敷地内通路に「東京都雑木林のみち」を取り  
込むことも実現できた。これは周辺地域住民  
にも開放された敷地内通路にすることが狙い  
であり、賃貸住宅が周辺地域と身構えること  
なくふれあうことができる意図を持って計画  
した。今では犬の散歩路ともなり多少の糞争  
こそあれ、夕暮れ時には住民同士の立ち話風  
景がそこそこにある。

緑化計画の基本方針は建築計画以前の緑量  
を最低限確保することであった。雑木林を復  
元することは出来ないが、少なくとも長閑な  
風景の原点である緑を確保したい思いがあ  
り、三〇%建坪率に可能性を感じていた。そ

の時点から「緑化協定締結」を目指したので  
ある。そして東京都知事と一人協定という形  
態で緑化協定を締結することができた。同時  
に都公園協会から緑化基金を受給した。

中高木は落葉樹である。風景として季節の  
移ろいを一番感じることが出来る樹木であ  
る。この街の入居者は今年で六度目の新緑  
シーズンを迎えることになる。遠くの風景の  
雑木林とは違い、子供たちに窓先にある落葉  
樹に触れて欲しいと願っている。入居後、こ  
の落葉樹を巡って初夏にかならず一騒動あ  
る。毛虫騒動だ。駆除のために農薬を散布す  
るか否かの話が持ち上がる。舌鋒鋭い場面も  
あるのだが、結論を言うに散布をしたことは  
いままでもない。この街の基本方針を積極的に  
支持して下さる一部の入居者がいらっしや  
る。その方達は夏場になると自宅の居間にか  
ぶと虫が飛び込んでくることを楽しみにして  
いる。近くの保全緑地生まれであるかこそ判  
らないが、この街が東京のかぶと虫を招くこ  
とができる環境を残していくことが大切であ  
るとおっしゃる。それにしても毛虫との戦い  
はこの先も長く続くことであろう。

### 公園は原っぱをイメージ

三〇〇〇坪の開発に伴う提供公園の在り方  
には、所轄官庁と多少の意見の交換をする場  
面があった。私たちは提供公園を限りなく



「野原・原っぱ」にしたかった。子供を中心に据えた街づくりの一環として、自治体に譲地する提供公園についても提案をしたのである。施設道具が設置されている公園ではなく、泥だらけになって遊ぶことができる原っぱを思い描いていた。公園を管理する側としての考えもあり意見調整に若干時間がかかったが、結果的に私たちの考え方を多く採用して頂くことができた。今では公園の築山の芝生がはげるまで子供たちが滑ったり転がったりする。

敷地内にはプレイロットとして数か所の砂場を設けているが、砂・石・葉っぱ・花などを手にして夢中で遊ぶ幼い子供たちの姿みかける。基本的にプレイロットはこの砂場だけである。もっとも敷地全体をプレイロットとして考えてはいるのだが。



「子育て」をテーマにした賃貸住宅

集会所を計画敷地内ほぼ中央に設けた。子供たちは雨の日でも集会所で自由に遊ぶことができる。またどのような利用にもなるべく対応できることを想定し、バレエの練習を想定した設計を行っている。今ではこの集会所を利用した子供会や勉強会、お稽古習い事、入居者同士の交流会などがこの集会所で活発に行われている。もちろん地域住民の参加もある。また、事業主体者である土地建物所有者も入居者と同じ条件でお稽古事などに参画している。ちなみに事業計画当初はこの集会所に「絵本図書館」を併設できないかを検討したが、管理運営などに於いて困難であることが指摘され実現できなかった経緯があったことを併せて付記する。

賃貸住宅に住まうことの醍醐味は自らの意思でここに住みたいという選択の幅が広いことであろう。通勤距離・駅からの距離・買い物・医療施設・教育等など、そして部屋の広さとその家賃。入居者自らが選択できる幅が高額な所有権住宅購入時と比較して広い。しかし自由な選択ができるとは言ってもその多くが立地条件の選択であり、建築の選択の幅は実はそう豊富でないことが以前から指摘されている。単身者・新婚世帯向けの賃貸住宅でこそ昨今ではデザインマンションというカテゴリーで建築デザイン・機能を前面に打ち出したものが注目を集めているようだが、

ファミリー賃貸住宅ではそのような案件はまだまだ少ない。いまだに立地条件による選択が日常的である。この意味において「子育ての街」の長閑な風景、すなわち不便な立地をあえて選んでくださる入居者は共通した視線を持っていることを思い描いていた。それは周辺の豊かな自然環境を積極的に評価してくれる視線ではないかと。

また、我が国の賃貸住宅はいまだに一時住まいの感覚を色濃く残しているが、「子育ての街」を一時住まいとして過ごすにしても、入居者がこの街の生活に愛着や思い出を多く抱けることを目指した。この点を集中して議論した結果、子供の成長を見つめることができる街づくりを始めるに至る経緯があった。

このようなことから、建築・設備で一時的な入居者の関心を引くのではなく、「子育ての街」という住環境テーマに賛同していただくことが肝心と考えた。それも数多くの賛同者ではなく、特に熱心な二〇%ほどの賛同者を想定した。前述のようにこの街の基本は「広場・通路」と「緑」に集約されている。これしかないといっても過言でない。だからこそ多少はテーマを実現できたと考える。

### 七三%がファミリー

この街の入居者の七三%がファミリー世帯であり、小学生以下の子供が長子である世帯

が五四%を占めている。いまでは集会所で子供たちが遊んでいる風景が日常的にある。特に幼稚園入園前後の子供が多い。そこで過ごす時間を一番大切にしているのは実は親たちのように思える。育児のことなど、それこそ多くの話題がそこにはある。少子高齢社会が現実であることを時折この街で感じることがある。一昔であればおばあちゃんに聞いていた子供の病気、育児、家庭等のことが、いまでは親同士の会話という横の繋がりに託されている場面が多い。

入居者が主体の自治会がある。自治会では年に四回ほど催し物を開いている。春から初夏に向かうこれからの季節の日曜日には、街の入居者を挙げてガーデンニング教室が行われる。子供の黄色い声が響く。できあがった作品は自宅の扉にハンギングされる。夏には子供夏祭がある。親が露天を出店し子供たちは祭りを楽しむ。日も沈む頃には敷地内通路いっぱい置かれた仕掛火花が点火され最高潮になる。祭りのあとの親同士の酒宴。一番楽しんでいるのは親のようだ。秋は近くの農家の収穫物を持ち寄り焼き芋大会。暮れには子供のお餅つき。このような行事の積み重ねがあつてはじめて入居者に連帯感が芽生えていく。そして連帯感のきっかけづくりの中心に常に子供がいることに気が付く。

このような「子育ての街」に七〇歳半ばの

かたを最高齢として、五世帯がいわゆる高齢者世帯として入居している。実はこのような住まい方を予想していた。子供という弱者が住みやすい住環境は高齢者にも相応しいものであろうと考えていた。

ところで昨年、学生さんからこの街を卒論で扱いたい旨の申し出を受けた。学生のレポートの最後には「東京に村があった」と結ばれていた。事実入居者アンケートのなかで、良い点として挙げられていた人間関係の濃さは、逆に悪い点としても挙げられている。昨今のコーポラティブ住宅でも同様な傾向がみられる。

さて、竣工後六年を経過し、今年で三回目の更新を迎える入居者が全体の約五割になる。当初、乳幼児だった子供は小学生、中学生へと成長している。反面、五割の入居者は転出している。マンション・戸建購入、親との同居、転動等がその主な理由である。賃貸住宅ならではの入れ替わりが街を常にリフレッシュさせているようだ。また、できるだけ長く住み続けることを希望している方もいる。このたびの定期借家権施行がこのような入居者に良い方向を示してくれるであろうことを予感している。

### 「特優賃」の活用が大きな効果

おわりにこの計画が成立した大きな要因と

して平成五年施行の特定優良賃貸住宅供給促進法を挙げることを忘れてはならない。賃貸住宅が量的には充足している状況で、優良な建築ストックとしての中堅所得者向けファミリー賃貸住宅の供給がまだに少ないことを是正する目的の本制度に対して本事業は供給計画申請を行った。本事業を通じて建築計画策定期間に思索を特段に集中できたことの要素として、特優賃制度の存在が実に大きいことを報告する。また、土地利用事業としての視点からは、それまでの市街化区域内農地を平成三年時点で宅地化農地に選択した本計画地が、計画的な宅地化の施策に沿って土地保有税の軽減を適用でき、特優賃での軽減も同様であった。税務上の支援施策が健全な事業推進に寄与したことも付記する。

#### 建築基本データ

企画設計施工	多摩中央ミサワホーム株式会社
戸建形式	…連続建て
敷地面積	…八四六八・〇三 <sup>㎡</sup>
建築面積	…二四四六・八二 <sup>㎡</sup>
延べ面積	…四五四九・八三 <sup>㎡</sup>
棟数・階数	…二五棟 地上二階
住宅戸数	…五七戸
住戸専有面積	…七〇・三八 <sup>㎡</sup> 七八・八七 <sup>㎡</sup> の二タイプ

第三回住宅金融公庫賞金賞受賞

## 神奈川県住宅供給公社の高齢者住宅事業について

神奈川県住宅供給公社開発事業部／担当部長

我妻孝晃



今、日本は、世界に例のない高齢社会になりつつあります。平均寿命をとっても一九九七年時点で女性が八三・八歳、男性が七七・二歳となりました。全国の六五歳以上の高齢者人口も、一九五〇年の四一六万人（総人口の四・九％）から一九九八年の二、〇五一人（二六・二％）さらに二〇二五年には三、三二二万人（二七・四％）になると予測されています。

また、神奈川県においても六五歳以上の人口は、二〇〇〇年は一三・三％、二〇二五年には二五・七％と予想され、特に高齢者が世帯主である単身世帯、夫婦世帯が著しく増加すると言われています。

このような高齢化の進行、世帯構成の変化に対応するため高齢者が安全で安心して生活する住宅の確保が必要となっています。高齢者を取りまく住宅の状況は、民間賃貸市場では、立ち退き、入居の拒否、家賃滞納、病気や寝たきりなどの多くの諸問題が生じています。

一方、核家族化や少子化も大きな社会問題となっています。高齢者と子供の同居率は一九八〇年の六九％から一九九六年の五四・三％へと大きく低下し、今後さらに低下する状況にあり、家族に依存していた介護に大きな変化が生じると言われています。

当公社では、こうした高齢化時代を背景

に、平成二年度の横浜市旭区若葉台ケア付き高齢者住宅「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」を第一号としてオープンして以来、これまで四団地六六四戸の管理運営を行っており、さらに五月に完成する横須賀（一五六戸）、二宮（計画中二七二戸予定）を含めると六団地一、〇九二戸のケア付き高齢者住宅の管理運営を行うこととなります。当公社では「豊かで楽しく生きがいのある老後生活を送ることができる条件を備えたもの」が必要と考え、これらの事業の基本理念は、以下のとおりです。

- ・ プライバシーの確保
- ・ 快適な居住環境
- ・ 健康生活をサポートするメディカルおよび寝たきりになった場合でも安心していただける介護体制、介護施設
- ・ 一般社会から孤立することなく、社会の一員として、普通の市民生活や人々との交流を楽しみ、社会参加もできるノーマライゼーションの生活
- ・ 合理的な料金と生活環境

平成一〇年度、国において制度化された「高齢者向け優良賃貸住宅制度」に基づく「神奈川県高齢者向け優良賃貸住宅制度」は、住宅市場において不足している良質で低廉な家賃の高齢者向け賃貸住宅の供給を促進する目的として制定され、共同施設整備費の建設費

補助、低廉な家賃で入居できるための家賃補助を導入して、入居者の費用負担を軽減し、高齢者が保有している資産活用と年金などを組み合わせた制度になっています。

平成一一年度に神奈川県と同制度による当公社申込み物件の中から選定された下記団地について概要などを紹介いたします。

(仮称) つきみ野マンション

一、概要

当計画地は、東西軸に面した長方形状で、敷地東側に市道上鶴間二六二号線、西側に深堀中央公園の面する緑豊かな住宅街にあります。

計 画 地：相模原市上鶴間三丁目一〇二

八一一

最 寄 駅：田園都市線 つきみ野駅 徒

歩一五分

敷地面積：五、九二〇・五八㎡

用途地域：第一種低層住居専用地域（一

部準住居地域）

防火地域：準防火地域

建 蔽 率：五〇％（六〇％）

容 積 率：一〇〇％（二〇〇％）

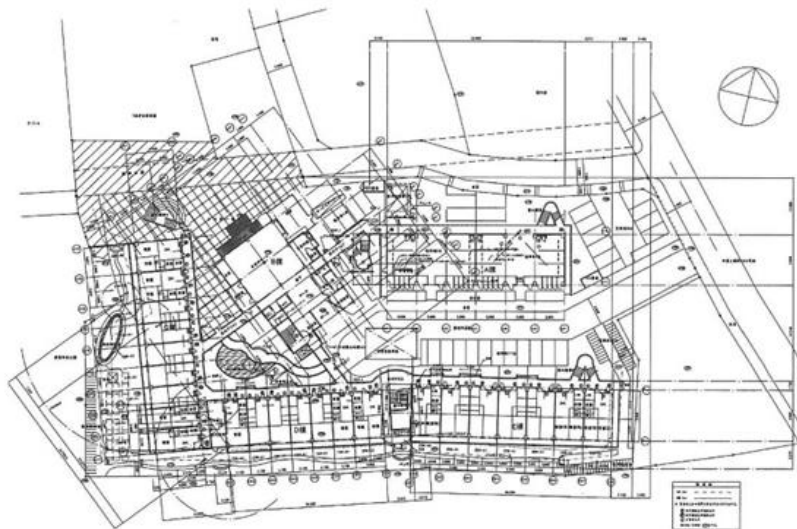
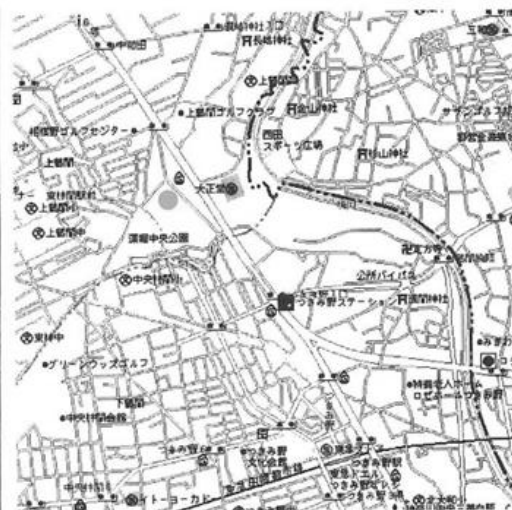
建築面積：二、〇七五・九七㎡

施工床面積：六、四八四・三五㎡

建物概要：鉄筋コンクリート造 一棟



相模原市上鶴間の建設予定地



1階平面図

地上三階建（一部二階）

戸 数：八〇戸（一DKタイプ三九戸

・二DKタイプ四一戸）

住戸プラン：一DK（二DK（三五・八八

㎡）五五・五四㎡）

工 期：平成一二年三月～平成一三年

三月

募集予定：平成一二年一月

入居予定：平成一三年 五月

管理手法：借上方式予定

共用施設部分：エントランスホール、管理人室、応接室、談話室、多目的ホール、多目的室、共用トイレ、トランクルーム

## 二、補助内容

- ① 共同施設等整備費
- ② 高齢者等向け設備の設置等費

③ 二一世紀都市居住緊急促進事業

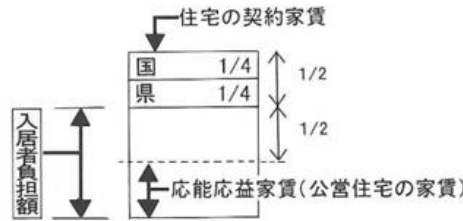
④ 家賃の減額補助  
 家賃の一部を国と神奈川県が補助して、入居者の家賃負担を軽減する

補助額：家賃と

応能応益家賃との差額の1/2を補助

(国1/4・県1/4)

補助期間：二〇年間



## 三、入居資格

(一) 神奈川県に六ヶ月以上在住する六〇歳以上の高齢単身・高齢夫婦世帯などで収入分位二五%以下の階層(知事の裁量で

四〇%まで可能)

- (二) 入居時に自立した日常生活を営むことができる健康状態にある方
- (三) 入居者または同居者の支援により日常生活を営むことができる方
- (四) 所得が県の定める額以下の方

## 四、家賃については、一時金方式と毎月の家賃併用方式の予定

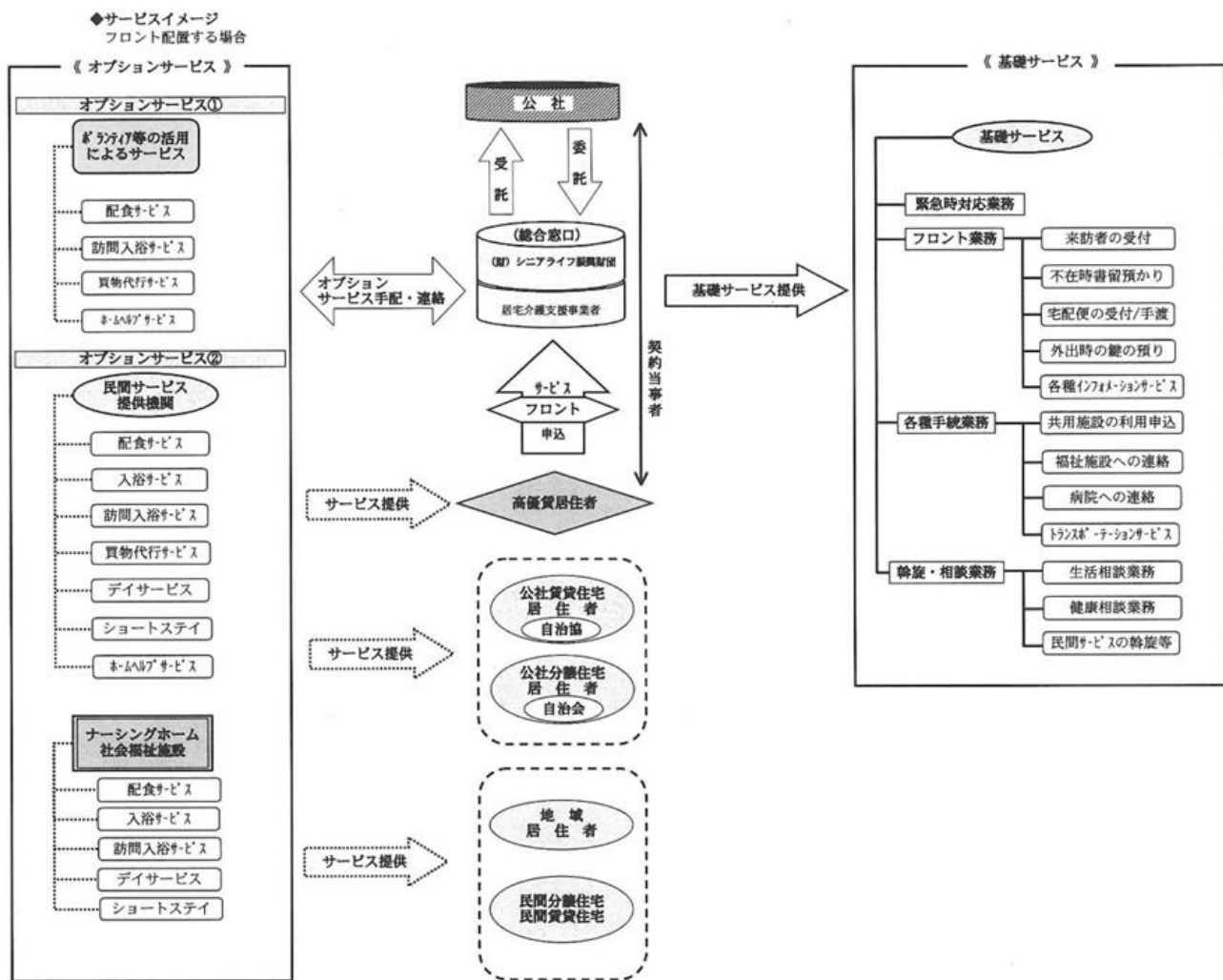
## 五、サービスの内容

サービスの提供については、公社と民間企業からの出捐により設立した(助)シニアライフ振興財団がヴィンテージ・ヴィラの管理運営を行って得たノウハウの蓄積を活用、入居者が安全で安心して生活を送って頂くため二四時間管理人(ライフサポートアドバイザー)が常駐する予定です。また、相模原市の社会福祉施設、民間企業、近接のヴィンテージ・ヴィラ横浜、相模原あるいは若葉台ナーシングホームとの連携によるサービスの提供を構築、将来的には、共用施設を近隣ボランティアの活動の拠点とし、近隣住民にもサービスの提供を行って参りたいと考えています。

(一) 基礎サービス

基礎サービスは入居者の日常生活を支援するもので、

- ① 緊急通報サービス 身体の緊急事態があった場合には、各住戸に設置された緊急通報装置(ガス漏れ検知器、火災感知器、水量センサー、呼び出しボタン)により管理人室に緊急通報があり、救急車消防車の手配
  - ② フロント業務 宅配便の受付・預かり、来訪者の受付、社会福祉施設への連絡・入所手続き、共用施設の利用予約各種インフォメーション、入退去手続き、日常生活相談
  - ③ オプションサービス
    - (一) オプションサービス
      - ・ オプションサービスは、(助)シニアライフ振興財団本部がインフォメーションセンターとなり、公的介護保険にともなう申請・ケアプラン作成などのサービスはもちろん、日常生活を送る上で一時的にサービスの提供を求められた場合も若葉台ナーシングホーム、民間企業、社会福祉施設との連携により、
    - ① 配食サービス(治療食を含む)
    - ② 訪問入浴サービス
    - ③ デイサービス、ショートステイ
    - ④ 買物・手続き代行等
    - ⑤ 一時的家事援助
- などを管理人を介して提供することで、高



高齢者住宅事業サービスフロー

高齢者が受けるサービスの選択肢を広げる予定であります。

**おわりに**

以上が（仮称）つきみ野マンションの概要であります。日本の高齢化より、さらに高齢化の進んでいるところがあります。当公社の賃貸住宅の居住者です。

当公社は、現在一三、五四〇戸の賃貸住宅を管理しておりますが、その住宅は、昭和四〇年代までに建設した住宅が大部分で、古く、狭い住宅で、かつ、居住者の高齢化が進んでいます。アンケートによると平均年齢が六〇歳を超えている団地もあり、実情はまさに高齢者住宅と言え、ご紹介した制度の活用も必要と考えています。

また、公社では、「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」の経験を踏まえ、平成四年度から価値観の異なった方々を対象とした新しい高齢者住宅の多様化したニーズに対応するためのメニューの検討を行い、商品としてのグレードは、入居者が安全で安心して生活を送れるために特にソフトが重要と考え、ヴィンテージ・ヴィラがフルサービスを備えた完結型とすれば、一部を外部からのサービス、すべて外部からサービスを提供する大きく三区分のメニュー化の検討を行いました。

# 「特定市街化区域農地の固定資産税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法」等の改正について

建設省建設経済局宅地企画調査室

## はじめに

本年三月末が期限であった「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」（略称、宅地化促進法）と「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法」（略称、農住利子補給法）の六年間の延長の法改正が今国会で成立しました。ここでは、その内容及び関連する施策等についてご紹介します。

## 特定市街化区域農地の計画的宅地化

### ① 特定市街化区域農地の位置づけ

三大都市圏の特定市（図1参照）の市街化区域内農地については、平成三年の生産緑地法の改正及び宅地並み課税の実施を契機として、図2に示すとおり、都市計画上の観点から良好な都市環境の形成に資する生産緑地として保全するものと宅地並み課税が実施される宅地化するもの（略称、特定市街化区域農地）とに区分されています。

特定市街化区域農地は、「市町村のマスタープラン」（都市計画法）や「整備プログラム」（平成四年、建設省建設経済局・都市局・住宅局の三局長通達）に即して都市基盤施設の整備と合わせ良好な環境を有する住宅宅地の供給を進めるための貴重な場所であ

図1

特定市街化区域農地とは：三大都市圏の特定市における市街化区域内農地のうち宅地並み課税が実施されている農地のこと（生産緑地は含まない）。

特定市とは：東京都特別区、首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備帯を含む市、中部圏開発整備法の都市整備区域を含む市、近畿圏整備法の既成都市区域及び近郊整備区域を含む市のこと（下図で緑色に塗られた「市」）。



り、その積極的な活用を図ってまいりました。

その結果、特定市街化区域農地面積の推移は、図3のとおり、平成四年一月から平成十年一月までに、約一万一千haの宅地化が進んだところ です。

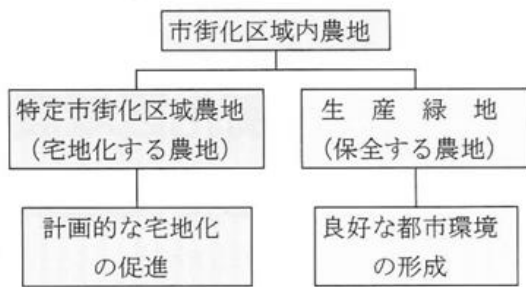
を受け、貴重な供給源である特定市街化区域農地を活用して、今後も計画的に良質な住宅宅地の供給を一層促進すべきと考えています。

② 特定市街化区域農地の課題

特定市街化区域農地を宅地化するにあたっては、その所有者が開発行為を行う際の基盤整備負担が大きい等のため、宅地化されるのは保有地の一部に限られることが多いことや最近の需給関係から（相対的に駅から遠い物件であることが多い農地から転用された）賃貸住宅に空室が発生していることが、宅地化の進展を抑えている面もあると考えられます。

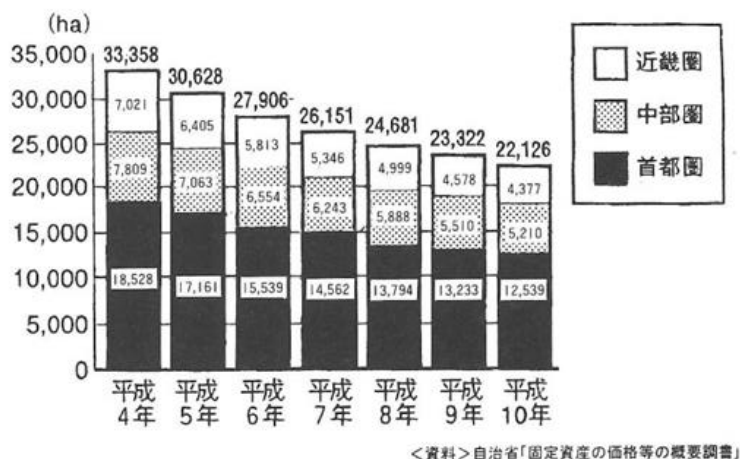
また、農地の部分的な転用をすることにより、基盤整備を伴わない非計画的、無秩序な開発がなされることがあり、その裏側の農地

図2 特定市の市街化区域内農地の区分



今後とも、職住近接でゆとりある居住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おります。このため、宅地化の動向、これらに対するニーズ

図3 三大都市圏における特定市街化区域農地面積の推移



を開発困難地とさせ、その後の宅地化をより一層困難なものとする例が見られます。同時に、計画的な宅地化を誘導するに足る地区レベルの基盤整備がまだまだ不十分であることも指摘されています。

これらの課題に対応して、特定市街化区域農地の計画的宅地化と良好な住宅供給を促進していく必要があります（表1参照）。

③ 計画的宅地化の推進

建設省としても、これまで、整備プログラ

表1 特定市街化区域農地の計画的な宅地化の促進策

1) 基盤整備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地区画整理事業等の推進</li> <li>○関連公共施設の整備促進</li> <li>○地区計画等の策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型）の推進</li> <li>・共同住宅区、集合農地を定めることのできる特定土地区画整理事業等の推進</li> <li>・農地所有者の要請制度の延長（宅地化促進法の改正）</li> <li>・農住組合制度の活用</li> <li>・住宅宅地関連公共施設整備促進事業の推進</li> <li>・住宅宅地供給総合支援事業の拡充</li> <li>・地区計画、建築協定等の活用</li> </ul>
2) 農地所有者による住宅建設の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○融資の特例</li> <li>○利子補給</li> <li>○税制の特例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅金融公庫の貸付けの特例の延長（宅地化促進法の改正）</li> <li>・農住利子補給制度の延長（農住利子補給法の改正）</li> <li>・賃貸住宅建設の場合の固定資産税の特例（土地・建物に係る税の軽減）の延長（地方税法の改正）</li> </ul>
3) 農地所有者に対する支援体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画策定、事業等の推進、支援</li> </ul>	

ムの策定、都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型）、特定土地区画整理事業、農住組合による土地区画整理事業、要請型土地区画整理事業、住宅宅地関連公共施設整備促進事業や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による基盤整備のなされた計画的な市街地の形成及び良好な住宅宅地供給に対する支援を積極的に推進しているところではあります。



表2 宅地化促進法の実績

① 住宅金融公庫・農地転用賃貸住宅融資の融資契約実績

(単位：戸)

	H3年度	H4年度	H5年度	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	合計
戸数	12,676	45,365	45,190	30,563	11,168	10,206	8,487	5,784	169,439

(資料) 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」

② 農住利子補給法の特例の実績

(単位：戸)

	H2までの合計	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H3～H10の合計	総計
A 特例適用	5,325	1,428	1,413	773	504	442	345	139	165	5,209	10,534
B 農住利子補給法による特定市街化区域農地における建設	11,286	2,136	2,041	939	657	598	417	189	201	7,178	18,464

(資料) 建設省住宅局民間住宅課調べ

(注) ・表中の数値は年度単位のもの ・AはBの内数

③ 固定資産税の減額戸数の推移(住宅)

(単位：戸)

	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	計
3階建て	—	—	311	8,786	10,093	6,208	4,076	4,368	33,842
4階建て以上	5,559	5,129	4,907	13,689	20,295	14,562	8,512	7,192	79,845

(資料)：自治省「固定資産の価格等の概要調書」

平成一三年度においても、住宅宅地供給総合支援事業について、対象地域の拡大、市街化区域内農地等が介在する地域等での団地規模要件の緩和、補助事業者の拡大を図る等の拡充を行ったところです。

これらと軌を一にしたテーマとして、平成一三年五月十九日が農住組合法で定められた農住組合の設立認可申請期限ですので、来年には何らかの手当が必要となると思われます。

農地所有者の方々の意向を踏まえたまちづくりを促進することに關しては、公共団体等における相談窓口の設置、公共団体・JA等関係者の連携体制の整備の推進を指導するとともに、(助)都市農地活用支援センターにおける調査研究事業、研修事業、研修支援事業、普及啓発事業等により、計画的宅地化の進展に努めてきたところです。

④ 良質な賃貸住宅供給の促進

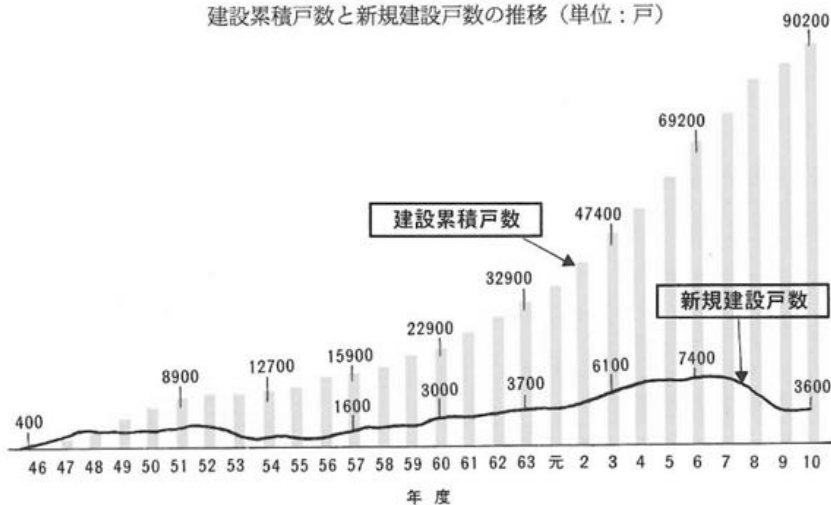
バブル崩壊後の地価下落等により、一般勤労者の住宅取得能力が増し、その余波をうけて賃貸住宅建設が低迷していることは事実ですが、これは、現在の賃貸住宅の床面積が、欧米に比べて低水準にあることにも起因しています。一方、収入増があまり期待できない状況で、より利用の観点を重視した賃貸住宅志向もみられます。

このため、住宅適地である特定市街化区域農地を転用した居住水準の高い賃貸住宅の建設が促進されれば、住居費に関する負担感の違いから賃貸住宅への入居需要が増大することが期待されます。また、高齢社会を迎えて、高齢者向け賃貸住宅の供給の促進も求められています。

本年三月より施行された定期借家制度を承けて、賃貸住宅供給者に、賃貸住宅供給の事業意欲の高まりが見られるところであり、この機運をとらえて良質な賃貸住宅供給に結びつけることも重要と考えています。

良質な住宅供給の促進のためには、農家の土地保有志向の高さから、土地を保有したまま、住宅供給を進めることのできる賃貸住宅等の供給の促進が有効であるため、宅地化促進法に基づく税制の優遇、融資の特例、利子補給の特例による支援や、農住利子補給法に基づく利子補給により、その供給の促進を図ってきたところです(表2、図4参照)。

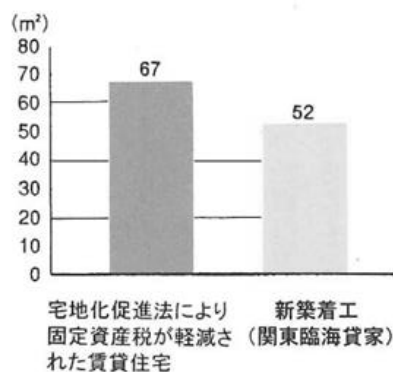
図4 農住利子補給法の実績  
建設累積戸数と新規建設戸数の推移（単位：戸）



農地所有者により建設された賃貸住宅は、図5に示すとおり、比較的水準の高いものとなっており、これらの支援策を継続し、その供給の促進を図っていくことが、ゆとりある生活の実現に向けて有効な手段と考えています。

⑤ 宅地化促進法等の改正  
宅地化促進法は、平成一二年三月末が期限でしたが、様々な計画的宅地化施策のなかで

図5 賃貸住宅の戸当たり床面積の比較



<資料>自治省「固定資産の価格等の概要調査」及び建設省「住宅着工統計」（平成10年）

も最もベーシックな支援策であるため、関係都府県・政令市やJA全中のご要望もあり、農住利子補給法とともに、平成一七年度末までの六年間の適用期限の延長の法改正が本年三月二二日に成立したところです。

宅地化促進法の改正の主な内容は次のとおりです。

- ・土地区画整理事業の施行を市に要請できる期限を六年間延長
- ・住宅金融公庫の貸付金利の特例措置の適用期限を六年間延長
- ・新築賃貸住宅等に係る税制上の特例について、所要の措置

(参考) 平成二二年度税制改正  
・固定資産税の軽減措置について、段階的に六年間延長  
ア 新築賃貸住宅の敷地に係る軽減措置

## 環境保全への取り組み

① 生産緑地の保全等  
一方、良好な都市環境の形成を図る上で、緑地は公園とともにオープンスペースとして必要不可欠な存在であるため、都市計画法に基づく「市町村のマスタープラン」や都市緑地保全法に基づく「緑の基本計画」により、その体系的な保全が図られています。生産緑地地区はこうした計画の中で貴重な緑地として位置づけられており、その保全は重要です。

② 生産緑地の集約化  
そのままではまともでない農地・緑地

- ・不動産取得税の軽減措置については廃止
- ・前半五年間三分の二を減額
- ・後半五年間三分の二を減額
- ・前半年間三分の二を減額
- ・五年間三分の二を減額
- ・四階建て以上
- ・一三年度末まで貸家の用に供した場合
  - ∴三年間三分の二を減額
- ・一五年度末まで貸家の用に供した場合
  - ∴三年間二分の一を減額
- ・一七年度末まで貸家の用に供した場合
  - ∴三年間三分の一を減額
- イ 新築賃貸住宅の建物に係る軽減措置  
現行どおり一七年度末まで六年間延長
- 三階建て
- ∴五年間三分の二を減額
- 四階建て以上

についても、大都市法の特定土地区画整理事業や農住組合法に基づく宅地と農地の分離・集約の制度を活用することで、その保全が効果的に行われています。

### ③ 生産緑地の指定等

特定市街化区域農地として一旦区分されたものであっても、生産緑地としての指定要件を充たし、真に保全が必要なものは、都市計画決定権者である市の判断で生産緑地地区として指定することが可能です。そこまで至らないものについて、短期間ですが、地方自治体等が市民農園等に活用する取組みも昨今みられるところです。

### ④ 環境へ配慮した宅地供給

個々の宅地化にあたっては、市民農園とタイアップした住宅建設、菜園付き住宅の建設等居住者の志向に応え、かつ、環境への配慮も備えた宅地供給の事例が報告されています。

### ⑤ 宅地化促進と環境保全との調和

宅地化の促進と環境保全との調和の要請がより高まっていることを踏まえ、従来にも増して両者の調和に十分配慮しながら、市街化区域内農地の課題に取り組んでいくことが重要と考えています。

## 終わりに

昨年九月の住宅宅地審議会中間報告「二十

一世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」では、市街化区域内農地の活用も含めた今後の宅地政策のあり方についてご指摘を頂いております。本年六月予定の最終答申に向けて、市街化区域内農地のあり方についても更にご検討頂くこととしています。こうした審議及び答申を受けて、建設省としては、環境との調和に配慮しつつ市街化区域内農地を活用した良好な住宅宅地の供給に対する支援を今後とも推進していく所存です。

## 豆辞典

### 土地区画整理事業の業務代行方式

業務代行方式とは、民間事業者が土地区画整理組合からの委託に基づき、その土地区画整理組合の運営に関する事務など区画整理事業の推進に関する業務の相当部分を代行する方式をいいます。これは法に基づく制度ではなく、組合と業務代行者との契約によるもので、民間事業者の資金調達力、技術力、経験等を活用して事業を円滑に推進するのが目的です。

すでに昭和61年、(株)日本土地区画整理協会と(株)全国土地区画整理組合連合会による「組合土地区画整理事業における業務代行モデル契約」が作成されていますが、各地の組合では事前に十分協議して、共通認識のもとに特性に応じて修正し活用することが望まれています。

業務代行者には宅地開発業者や建設業者、区画整理コンサルタント等が多く、組合員になることは条件ではありません。代行者は組合の定款、事業計画、総会、理事会の決定に従い、組合設立段階から計画づくり、測量、調査、工事、さらには資金繰り、保留地取得等まで行っています。ただし事業計画の変更、仮換地の指定、補償や工事等に関する契約の締結、清算金の徴収・交付等の主体はあくまで組合となっています。(出典：「土地区画整理必携」平成10年版)

### 住宅ストックの重視

住宅はすでに量から質重視の時代に入っていますが、借家の床面積は平均45.1㎡と持ち家の123.9㎡に比べ半分以下です。また全住宅ストック（たくわえ）の半分が高度経済成長期のストックであり、老朽化が進んでいます。

このため、住宅宅地審議会は昨年の中間報告で住宅市場の重視とともに良質な住宅ストック（社会的な資産）を重視することを提言しました。その具体策として古い貸家の改築がしやすくなる「定期借家制度」が3月からスタートしたのに続いて、4月からは新築住宅について「住宅品質確保法」（住宅の品質確保の促進に関する法律）が施行されました。このほか老朽密集市街地の建て替え、職住近接のための都心居住などが進められています。良い住宅が増えれば住宅市場も活性化し、ライフスタイルや居住ニーズに応じた住宅の選択幅が広がる等の効果が期待されます。

(資料：住宅宅地審議会中間報告等)

# 農と住との調和したまちづくりに向けて

—大阪府の「緑住タウン支援事業」の経過—

大阪府建築都市部都市整備推進課 区画整理・緑住グループ  
緑住まちづくり総括主査

門 倉 次 夫

三大都市圏の住宅・宅地不足解消に向けて生産緑地法等が平成三年に改正され、市街化区域内農地については「保全する農地」と「宅地化する農地」とに区分することとなった。それに合わせた税制改正により「宅地化する農地」は平成四年度より宅地並みに課税されることとなったことは、周知のとおりである。

その後八年が経過したが、その間の大阪府下の宅地化農地の転用状況は下表のとおりとなっている。

平成四年から平成一一年までの間で宅地化農地が約一六〇〇ha減少し、生産緑地の面積は横ばいである。最近の宅地化農地の減少量は約一〇〇ha/年で推移しており、生産緑地法の改正後二、三年に比べ減少量が鈍化してきている。

## 「緑住タウン」九〇地区を指定

大阪府では、市街化区域内農地において農と住との調和した計画的なまちづくりを促進するため以下の施策を実施してきた。

まず平成四年度より「宅地化農地において緑豊かな環境に調和した良好な住宅市街地の形成を計るため計画的な公共施設の整備及び良質な住宅の供給の総合的な促進」を目的に「緑住タウン支援事業」を発足させている。

市町村が市街化区域内宅地化農地等を計画

宅地化農地の転用状況 (単位はヘクタール)

年	4	5	6	7	8	9	10	11	備 考
市街化区域内農地	6062	5647	5346	5108	4920	4754	4586	4453	
うち	生産緑地	2479	2516	2533	2530	2514	2491	2458	2439
	宅地化農地	3583	3131	2812	2578	2406	2263	2129	2014
宅地化農地減少面積		452	319	235	172	143	134	115	
計		452	771	1006	1178	1321	1455	1570	

(平成11年12月現在)

的に整備すべきと位置づけた地区を、知事が「緑住タウン地区」と認定し、インフラ整備補助や農住組合の事業計画策定費等の補助等を行ってきた。現在は九〇地区(約四五〇ha、平成一一年度末)を知事指定している。また農住組合については、八組合が設立され全国的にも高い実績である。

平成六年度からは、市街化区域内農地等の

計画的整備を進める施策として補助制度「緑住区画整理事業」が国において創設されている。

大阪府下における各年度ごとの新規補助採択の実績は下表のとおりである。

今後、新規事業数は二、三地区／年程度で推移すると考えている。

大規模な土地区画整理事業については、土地価格が下落し保留地処分が難しくなっている中で、緑住区画整理事業は事業期間が短いことや保留地面積が小さいことから比較的順調に推進されている。

平成四年度には、市街化区域内農地等を活用した計画的なまちづくりと良好な住宅の供給を推進するため関係機関等が必要な協議等を行うことを目的に「緑住タウン推進協議会」が発足している。

協議会は現在、市町村、J A、コンサル、

緑住区画整備事業の新規補助採択の実績

年 度	6	7	8	9	10	11	計	備 考
地区数	15	4	3	6	5	3	36	単位はヘクタール
地区面積	60.28	8.52	6.62	12.97	10.38	12.78	111.55	

民間事業者及び住宅金融公庫、都市基盤整備公団等の約一七〇団体で構成されている。

主な活動として、農家の皆さんや会員を対象にしたセミナー（都市農地活用支援センター共催）や講演会（税対策やマンション経営など）、先進地区の見学会の開催と要望活動である。

### 民間のノウハウ等活用も検討

今後の新規活動として、「宅地化農地の活用とまちづくり」をテーマにした啓発パンフレットの作成や、民間事業者のノウハウや資金を活用したまちづくりへの参画手法の検討を考えている。

しかし、大阪府や市町村においても厳しい財政状況をはじめ右肩下がりでの経済環境で、地価下落等による土地区画整理事業の事業成立の困難、土地・住宅需要の一定の充足をみた中での土地所有者等の土地活用意欲の減退など、市街化区域内農地を活用したまちづくりをめぐる状況は非常に厳しい。

こうしたなかで、今後、市街化区域内農地等を計画的にどう整備推進するかが課題であり、一層の創意と工夫が求められている。

宅地化農地の所有者である農家の皆さんと密接な関係にある地元J Aとまちづくり計画主体である市町村が「宅地化農地の活用とまちづくり」をテーマに懇談会や先進地区の見

学会を定期的に行うことは、農地所有者が主体となったまちづくりへの足掛かりになると考えている。

また、多様化した住宅・宅地需要に対応するため、定期借地権や定期借家権の活用、貸し菜園など農を活用したまちづくりの促進、行政、J Aをはじめ民間事業者を含む多様な主体の連携が宅地化農地を活用したまちづくりを進めるうえで重要と考えている。

地価下落や低金利時代を反映して小規模で無秩序な個別開発が最近見受けられ、今後とも宅地化農地において緑豊かで環境良好な住宅市街地の形成をはかり、計画的な公共施設の整備や良質な住宅の供給を一層促進する必要があると考えている。



# 市街化区域内農地に関する土地利用意向調査

——市街化区域内の農地所有者アンケートから——

国土庁 土地局 土地政策課

市街化区域内農地の計画的な宅地化を推進するに当たっては、農地所有者等が自ら事業へ参画することを促し、積極的にこれを支援していくことが、土地の有効利用を進める上で重要である。このため、国土庁では農住組合制度の推進の他、財団法人都市農地活用支援センターを通じ、都市農地活用アドバイザー制度を推進する等の施策を講じている。

これらの施策を実施するに当たっては、実際に市街化区域内の農地所有者の営農の実態や意向を把握し、適正な土地利用転換を誘導する施策を構築する必要がある。本稿で紹介するアンケート調査は、全国の市街化区域内の農地所有者を対象に、三大都市圏特定市とそれ以外の地域の比較検討も可能となるよう意識したサンプリングを行い、市街化区域内農地の今後の利用意向や課題について把握するものである。

## 調査の概要

〈調査対象〉

市街化区域内農地を持つ農家で資産を實質的に管理している者（世帯主等）

三大都市圏特定市 三六二

東京都練馬区、府中市、調布市、狛江市、愛知県豊田市、安城市、京都市南区、大阪府四條畷市より

特定市以外 三七四

岩手県盛岡市、群馬県伊勢崎市、佐波郡東村、境町、玉村町、静岡県富士宮市、石川県金沢市、広島県福山市、福岡県福岡市より

計 七三六

〈調査方法〉

原則として調査地域を管轄するJAを通じて調査票を配布し、当該JAが直接回収。

〈調査項目〉

- ① 家族構成と農業経営について
- ② 市街化区域内農地の処分・転用について
- ③ 市街化区域内農地の今後の利用意向について
- ④ 市街化区域内農地の有効活用の方策について

## 結果の概要

① 家族構成と農業経営について

回答者（属する世帯）の平均像をみると、同居家族は五人以上、そのうちの一人は六五歳以上のお年寄りで、しかもその方々が実際に農業に従事している。農地面積、農業収入はわずかで稲作や露地栽培が大半であるが、自ら営農を行っていない農地もみられる（図1）。

平成元年以降、市街化区域内農地を処分（売却・交換・物納等）をしたことがある農家は約三五％であった。処分した理由は、特定市では相続税の納税のためが高いウエイトを占め、公共用地として買取され

② 市街化区域内農地の処分・転用について

図1 回答者(属する世帯)の平均像

	特定市	特定市外
同居家族数	5人以上 (59.9%)	5人以上 (52.3%)
65歳以上の人数	1人 (44.3%)～2人 (35.9%)	1人 (39.6%)～2人 (37.9%)
農業従事者数	男性 1人 (70.9%)	男性 1人 (74.7%)
	65歳以上 (82.4%)	65歳以上 (76.2%)
	女性 1人 (70.9%)	女性 1人 (73.0%)
	65歳以上 (76.3%)	65歳以上 (73.7%)
農業収入	50万円未満 (46.0%)	50万円未満 (60.1%)
家計収入に占める割合	1割未満 (51.2%)	1割未満 (62.2%)
農地面積	生産緑地 3,650㎡	3,425㎡
	宅地化農地 1,576㎡	
	合計 3,099㎡	
利用用途	1 露地栽培 (44.4%)	1 稲作 (51.7%)
	2 稲作 (29.3%)	2 露地栽培 (19.2%)
	3 果樹・植木・芝等 (7.8%)	3 耕作していない (10.8%)

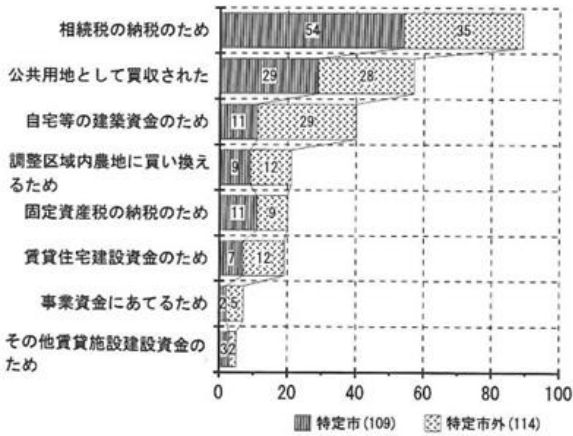


図2-2 農地を処分した理由  
(元年以降農地を処分した223名、複数回答)

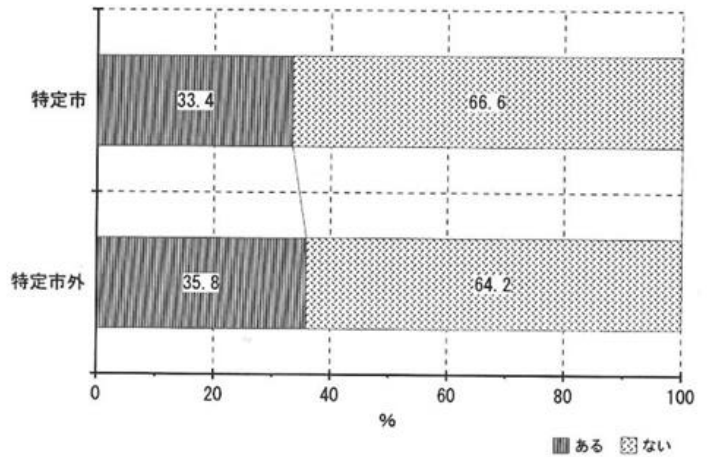


図2-1 平成元年以降の処分の有無

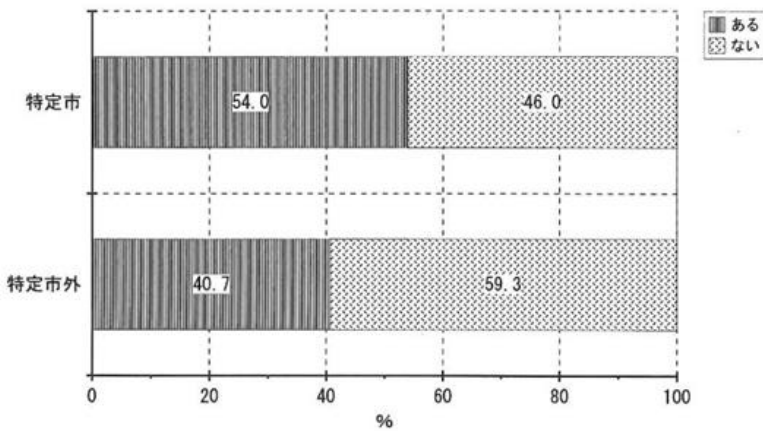


図3-1 転用の有無

たとえるものが続いた。一方、特定市以外では、相続税の納税のためと、公共用地としての買取と、自宅等の建築資金のためとするものがほぼ同数となった(図2)。市街化区域内農地を所有したまま転用した農家は約半数であった。転用した理由は、特定市、特定市外とも賃貸住宅建設のため、貸駐車場にするためとするものがその順で多かった(図3)。

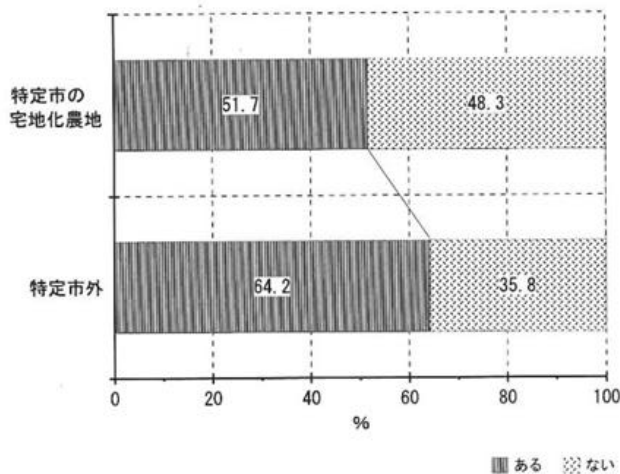


図4-1 保全しておきたい農地の有無

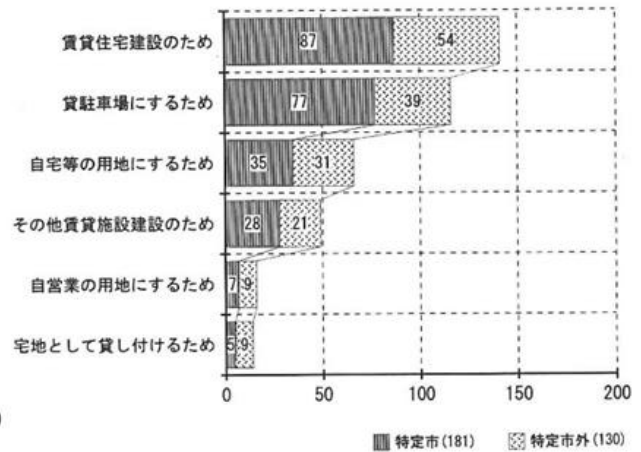


図3-2 農地を転用した理由  
(元年以降農地を転用した311名、複数回答)

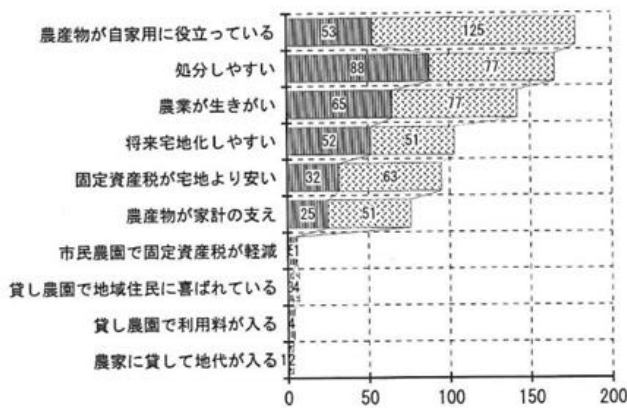


図4-2 農地のまま保全したい理由  
(保全したい農地がある353名、複数回答)

③ 市街化区域内農地の今後の利用意向について  
生産緑地に指定していなくとも、農地として保全する意向のある農家が約半数みられた。その理由は、自家用、生きがいの営農と、処分・宅地化するまでの暫定的な保持というものが多かった(図4)。また、宅地化したいができない農地を持つ農家が約三割みられた。その理由は、特定市では相続税の納税猶予を受けているた

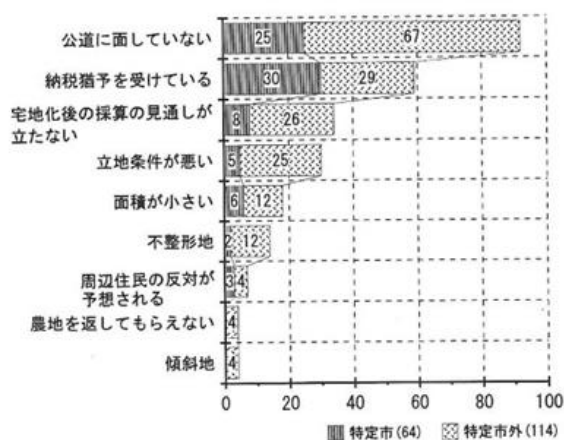


図5-2 宅地化したいができない理由  
(宅地化できない農地所有178名、複数回答)

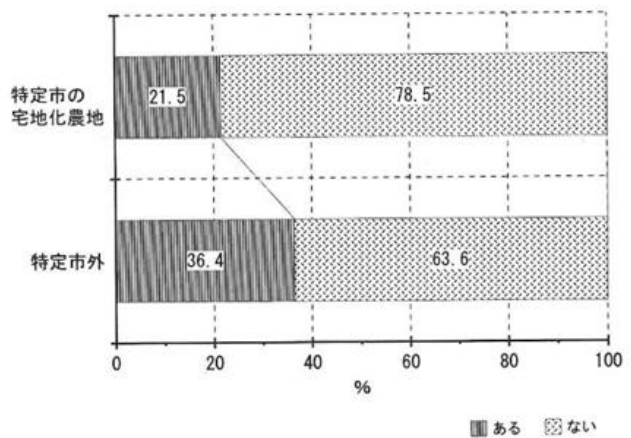


図5-1 宅地化したいができない農地の有無



めとするものが多く、道路の未整備や立地条件の悪さを挙げるものはむしろ特定市外に多かった(図5)。

今後一〇年を目途とした農地の利用意向を面積割合を記入していただく方式で集計すると、特定市では、生産緑地についてはほとんどが農地として利用する意向を示したことに對し、宅地化農地では、転用や処分を考えている農地が半数近くに達した一

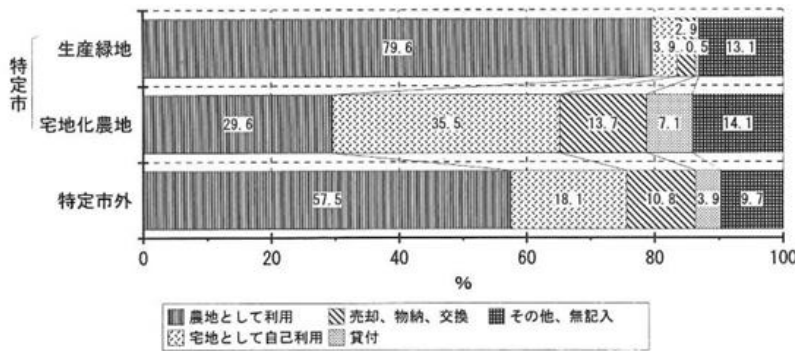


図6 10年後の農地利用意向 (面積記入による集計)

方で、農地のまま利用する農地も約三割みられた。特定市外ではこれらの傾向の中間的な値を示した(図6)。

④ 市街化区域内農地の有効活用の方策について

市街化区域内農地を有効活用するための土地基盤整備手法については、必要とする農家が約五六%を占めた。その中でも特に土地区画整理事業への期待感の高さが表れた(図7)。この選択肢のうち、「ミニ区画

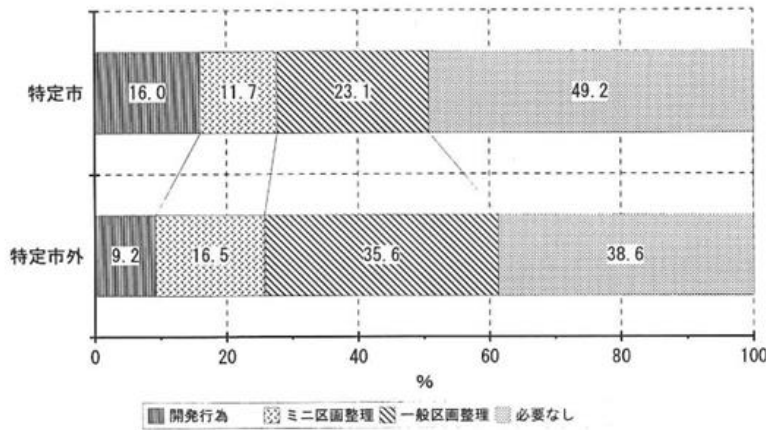


図7 有効活用するための基盤整備手法

整理」は特に緑住まちづくり事業や農住組合を意識したものであるが、事業化のために必要な条件としては、まず、JAや行政の関与、次に事業費の削減、更に上物整備という順に条件を挙げる傾向がみられた(図8)。

有効活用するためにJAに相談したいことは、税対策が上位を占め、賃貸住宅の経営、農業経営についてもニーズがあった(図9)。一方、市町村に相談したいことで

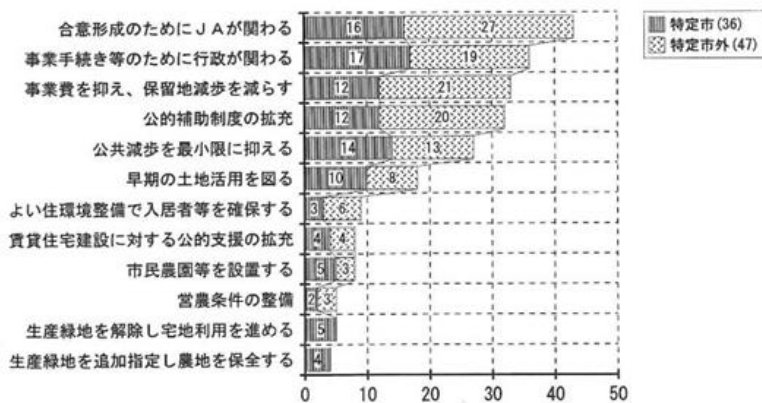


図8 ミニ区画整理に必要な条件 (宅地化の手段に必要とした83名、複数回答)

は、税対策の他、基盤整備や賃貸住宅建設に対する助成や税制に関するニーズが高かった(図10)。

なお、自由記述については、特定市では税制に対する意見が圧倒的に多く、特定市外では税制に加え、基盤整備や営農に対する支援等、多様な意見がみられた。

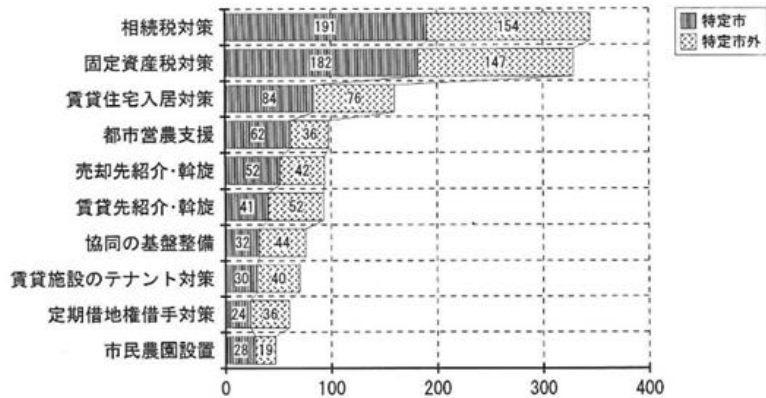


図9 JAに相談したいこと  
(複数回答)

都市における営農は、消費地に近接する等の特性を生かし、都市住民の農地とのふれあいの場の提供という役割も含め、近年見直されてきている。しかしながら、農地を所有し農地として維持する農家の立場としては、従事者の高齢化、都市化の進展による営農条件の悪化等により、農地以外への土地利用の転

まとめ

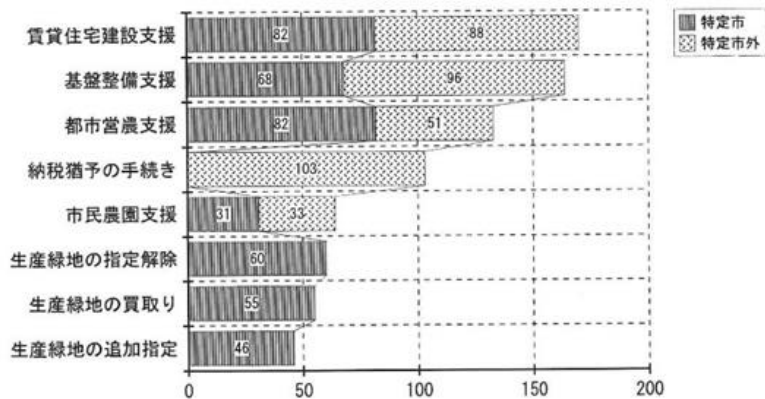


図10 市町村に相談したいこと  
(複数回答)

次号予告(第25号: 8月下旬発行予定)

特集テーマ

「都市計画の新たな展開に向けて(仮)」

- 都市計画法改正の概要
- 今後の都市計画の展望
- 都市計画法改正の都市農地への影響
- 自治体における都市農地の現状と今後の対応
- 今後の都市農地の活用の方向 等

換を考える者も多くなっている。

しかしながら、土地利用転換を円滑に進めるためには上物に対する需要を的確に把握しつつ、効率的に基盤等の整備を行い、良好なまちづくりを行う必要がある。買手市場と言われる近年の土地市場においては、いかに生活者の多様なニーズに合致した住環境を実現するかが重要であり、そのための有効な事業手法、誘導手法を検討していく必要がある。

調査の実施にあたり、御回答いただいた農地所有者の方々を始め、調査票の配布、回収に御協力いただいた関係JA系統組織の御担当各位に紙面を借りて厚く御礼申し上げます。

## 中間領域の創造

明海大学  
不動産学部/助教  
中城康彦

### プロフィール

1954年高知県生まれ。1979年名古屋工業大学大学院修士課程終了。福手健夫建築都市計画事務所、(株)日本不動産研究所等を経て1992年㈱スペース フロンティアを設立代表取締役就任。1996年から明海大学不動産学部、現在助教。建築設計、不動産鑑定評価、不動産コンサルティングの実務経験を背景にして「不動産経営計画」ほかの授業を担当。「不動産開発の基礎」清文社、「農住まちづくりブックレットNo.6」全国農業協同組合中央会(いずれも共著)ほかの著書がある。

わが国のまちづくりは、空間的、人的、制度的などのあらゆる面で中間領域が欠落しているように思われる。社会構造や不動産の需給関係が大きく変化している現在、まちづくりの規範もまた変容を余儀なくされている。中間領域はある種の無駄や無理といえることができるかもしれない。これまでは無理や無駄を最大限排除した「効率的」、「画一的」供給サイド優先のシステムが支配的であったといえるが、土地余りを背景に競争原理が現実のものとなった今日、需要者の積極的な選択を受けることのできる商品は消費者ニーズに共鳴するシステム自体でなければならぬ。宅地需要の減退、地価の統落を経験してまちづくりがより真剣に要請されるようになったことは、むしろ歓迎されるべきである。従来の規範では無駄や無理と思われたことの合理的なシステム化がまちづくりのひとつの方向性と考えている。

### 一、計画的・大規模開発の停滞 とミニ開発分譲住宅の増殖

より上位の環境を担保することができることと、補助金等各種の優遇策が準備されている計画的・大規模開発の実行が難渋している。一方で、長引く景気低迷の打開策として乗数効果の大きい住宅建設に対する期待は大きく、都市内部でのミニ開発分譲住宅の伸びが著しい現実がある。需要動向、財政問題、リスク負担などを考えれば今後、前者の積極展開は考えにくく、後者は社会的ストックたり得ないものがほとんどで、未来に禍根を残す恐れが極めて大きい。計画的・中小規模開発のあり方が提案されるべきである。

### 二、対峙してきた個(建築)と 全体(都市)

個々の建築が集合して都市を形成することはい

わば自明である。建築については建築基準法が、都市については都市計画法が主要な規制法であるが、わが国の都市の全般的な醜悪さが、両法律の関係が建築と都市の関係をいかに自明に取り扱ってこなかったかを物語っている。公的であって広域にわたる都市計画の視点(都市計画法)と私的であって狭域にとどまる建築の視点(建築基準法)が直接対峙(たいじ)している現況は不幸であり、半広域・半狭域で半公的・半私的なセクターとしての地域の視点が附加されねばならない。地域の視点とはとりもなおさずまちづくりに他ならず、この中間領域の実行可能な体系化こそ急務となっている。

### 三、法律依存の空間の質(開発行為と位置指定道路)

開発許可制度が都市計画法に含まれているのは疑問のあるところである。開発行為は民間等の任意の行為であり、都市計画との関連はほとんどないといつてよい。少なくとも市街化区域に関する通常規模の開発に関する限り、多くの開発行為は計画的なまちづくりという観点からは反都市計画的ですらある。都市計画的見地から逸脱した乱開発に対して都市計画法の許可を与えることは、都市計画の意味をわかりにくくするばかりで、本格的なまちづくりの時代に入ろうとするとときにマイナスであろう。

一方で建築基準法の一建築物一敷地の原則は厳格な運用がなされている。特に都市計画区域内の建築物の敷地は2m以上接道しなければならぬとする接道規定は根幹的な部分で開発を規定してきた。例外なく接道が要請される一方、道路提供部分は販売価格等に転嫁できないため、道路面積を極小にする最大の努力がなされてきたといつて

よい。その結果開設される位置指定道路は多くの場合、幅員は4mの最低限で、かつ、行き止まり道路となる。緩やか過ぎる開発許可制度と厳格すぎる接道規定の相乗がもたらした、行き止まり道による乱開発の連担は最低限の基準としての法律（建築基準法第一条）を遵守することの限界を示している。個々の開発にとっての内部経済の追求は、半面で外部不経済を発生させてきたことは説明するまでもない。今後の需要者は外部経済を積極的に評価する一方、外部不経済の存在には寛容でなくなるであろうことから、整備水準を法律に依存する発想はもはや時代錯誤といつてよい。

#### 四、地区計画への期待と反期待

施行三〇年余りを経て、都市計画法が都市の全体計画から、地域づくり・まちづくりへと軸足を移ってきていることは評価できる。中でも地区計画は住民参加による地域密着型の都市計画手法として期待したい。今後、他の地域と差別化し、激化する地域間競争に生き残ろうとする地域にあって、地区計画は必須のアイテムとなろう。ことに、宅地化農地など、道路等の基盤未整備地区で地区計画が環境改善、形成に資する貢献は大きいと期待される。

しかしながらその普及には以下のような疑問点がある。

##### ○ 費用負担と制度の硬直化

地区施設としての道路整備に必要な、用地費、整備費ともに土地所有者負担となることが想定されている。自治体財源でなく、土地所有者負担を強いるために、従来の都市計画以上に硬直して機能しない制度となってしまう逆説性が指摘できる。

##### ○ 費用負担のアンバランス

道路負担の必要な土地所有者と不要な土地所有者に負担の不公平が生じる。精算金・土地交換などによる不公平の解消が必要であるが、これらを非課税で可能とする都市計画法以外の制度的バックアップが欠かせない。結果として、土地区画整理事業類似の「重い」制度となってしまう。

##### ○ 環境確保と道路率

一建築物一敷地の原則が要請する接道規定を完全に充足するために必要となる道路率は相当高い。地域環境確保のためには、これらすべてを地区施設としたい。半面、そのための負担増大や土地の分断といった問題は地区計画の立ち上げに致命的と考えられる。

##### ○ 時間的な不公平

初期の開発では地区計画による環境改善の利益を享受できない。一方で、地区施設が整備された後期の開発では地区計画の利益を享受できる。開発の時間的な不公平が生じる一方、開発抑制的となる。

#### 五、公法と私法の「複雑対応」

##### （権利の重畳）

開発や建築に関して、私法と公法の「単純対応」が一般的な方法論であった。つまり、所有・借地範囲（私法上の区分）⇨建築基準法敷地区分（公法上の区分）が極めて単純に対応し、これと接道規定が密接に関連してきた。これからの土地利用では「単純対応」を超えた「複雑対応」がポイントになると考えている。「複雑対応」とは、ケースバイケースで多様な展開が可能で、しなやかな土地利用の仕組みのことである。土地所有者からみれば、自己負担を軽減する一方で収益の増大が可能な仕組みであり、土地需要者からみれば、自分たちが好ましいと考える住まい方を実現

できる仕組みであり、事業者にとっては、他との差別化を提案できる仕組みとなりえるものである。「単純対応」から「複雑対応」への移行は、土地利用の規範を法律（ミニマム・受動）から規約（オプション・能動）へ変更するだけでよい。特別な制度変更することなしに、無理とも無駄ともおもわれる中間領域をむしろ効率的にシステム化したまちづくりを実現できることに注目すべきである。

たとえば、上記の「単純対応」に私法上の区分としての利用範囲を重畳させることにより、環境の改善と公的負担の軽減を同時に達成できる。

定期借地権戸建住宅に利用すれば、通常であれば公共移管の必要がある開発行為道路を設けなくてよいだけでなく、任意の構内通路を任意の形状で設けることにより、空間の差別化と生活者としての帰属意識を高めることが可能となる。公共移管されるべきアスファルト舗装の直線道路ではなく、所有権は留保されたままにポケットパークをもちながら木片や芝生でベープされ心地よくカーブする中間領域（コミュニティ通路）で代替することの意味は大きい。

地区計画との併用も有効である。「複雑対応」により、通常の短冊形の宅地区分に必要となる道路率と比して三分の一度で済ませることができ。既述のとおり、期待されながら実をあげにくい地区計画運用上の隘路をこの方法により相当程度軽減することができる。

いずれにしても、新しい規範の実現は、まちづくりに熱情をもち、あるべき姿を能動的に模索し、相互に信頼関係を築き上げることのできるプレーヤーの連携に委ねられることとなる。法律という明示の基準を超えた未知の部分での競争となるがゆえに、優勝劣敗が加速することとなる。



(3) 中古住宅の購入と一定の良質な住宅（バリアフリー住宅、省エネ住宅）へのリフォームをあわせて行う場合の融資の優遇制度（リフォーム償還期間の延長等）を創設する。

中古住宅購入	2.95%（中間金利） 償還期間 35年以内（*）
リフォーム	2.85%（基準金利） 償還期間 20年以内



〔改正〕  
2.85%（基準金利）  
償還期間 35年以内  
（\*）新築並みの中古住宅に対する融資の充実（前述(2)を実施した場合）

(4) 住宅の適切な維持管理を支援するため、住宅債券制度を活用したマンション修繕積立金について、公庫が受け入れる制度を創設する。

- 対象者 一定の維持管理基準等を満たすマンション管理組合
- 債券の内容 一〇年債（利付債）  
（年一回募集、一口一〇〇万円（複数口可））

(5) 頭金の確保を奨励し、住宅の計画的取得を支援する住宅債券制度（つみたてくん）の対象者、対象地域の拡大等の拡充を行う。

- 住宅債券の対象者に、マイホームを新築する者、リフォームを行う者の追加（現行：分譲住宅購入者）
- 住宅債券の対象地域を全国拡大（現行：三大都市圏、政令市等）
- 住宅債券積立者に対する融資額の割増について基準金利を適用

● 居住環境の再生

住宅市街地における居住環境の改善を促進するため、住宅及び生活関連施設等の計画的な共同・協調建替え等に対し、「歳居住再生融資制度」を創設する。

二 資金の調達手段の多様化

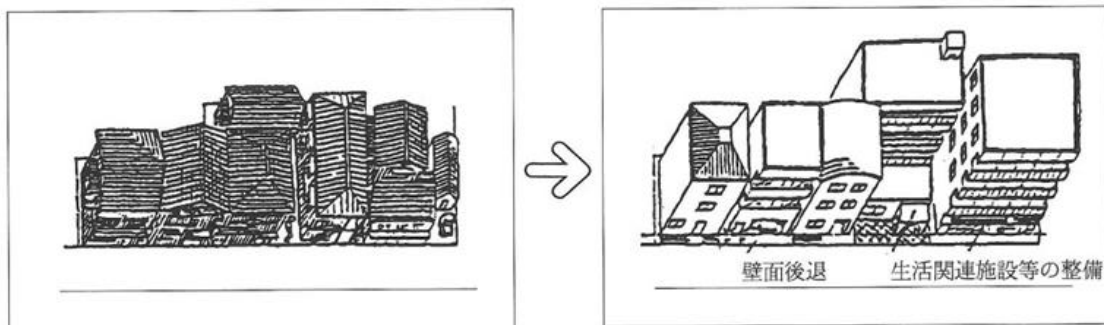
補完的な資金調達手段として、公庫の住宅ローン債券の証券化（資産担保証券の発行）及び政府保証債の発行を行う。

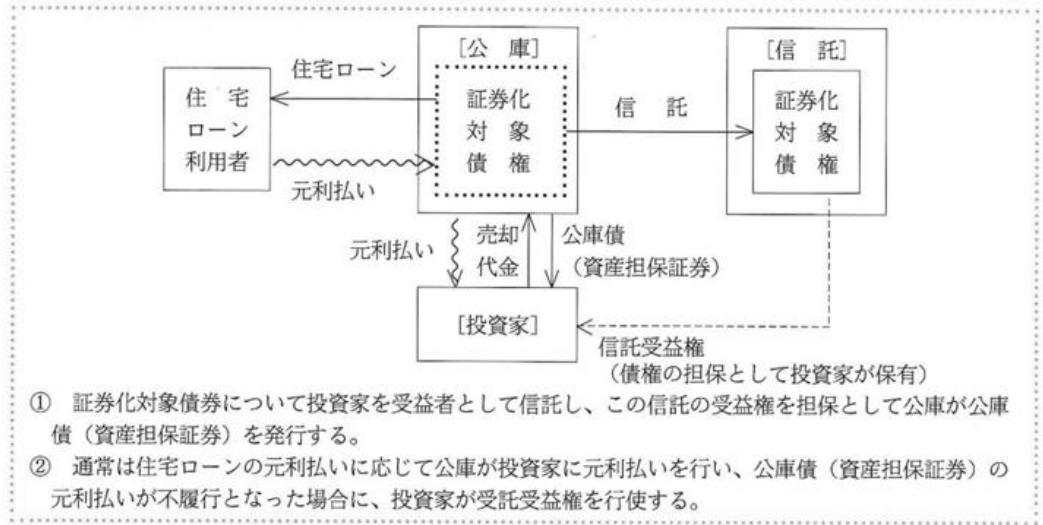
三 その他

1. 業務の委託、債券発行事務等の委託に係る主務大臣認可の廃止、役員の解任に関する規定の整備等所要の改正。
2. 住宅金融公庫法の改正に伴い、「北海道防寒住宅建設等促進法」及び「阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律」について、償還期間の規定等の改正。

- 共同・協調建て替え等による住宅及び生活関連施設等（小売店、デイサービスセンター等）に対し融資
- 建設資金、購入資金、調査設計計画費等の初期期資金を融資
- 工事費等の80%の額を、基準金利、償還期間35年以内で融資

《協調建替えのイメージ》





土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（法律第五七号）は国会で四月二十七日成立しました。概要は次の通りです。

**一 土砂災害防止対策指針の作成**

○ 国土交通大臣は、以下の事項を定めた指針（土砂災害防止対策基本指針）を作成する。

- ・ 土砂災害防止のための対策に関する基本的な事項
- ・ 土砂災害防止のための基礎調査の実施についての指針
- ・ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定についての指針
- ・ 土砂災害特別警戒区域内の建築物の移転に関する指針

**「土砂災害対策法」が成立  
平成13年4月施行**

平成12年4月27日

**建設省**

**二 土砂災害防止のための基礎調査**

○ 都道府県は、土砂災害警戒区域の指定等の土砂災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施する。

**三 土砂災害警戒区域の指定・警戒避難体制の整備**

○ 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、土砂災害のおそれのある区域を土砂災害警戒区域として指定する。

○ 関係市町村は、警戒区域ごとに土砂災害に係る情報伝達及び警戒避難体制の整備を図る。

**四 土砂災害特別警戒区域の指定・住宅等の立地抑制等**

○ 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、土砂災害により著しい危害が生じるおそれのある区域を土砂災害特別警戒区域として指定する。

○ 開発行為の規制により、新たに住宅等が立地することを抑制する。

・ 許可の対象となる開発行為  
住宅宅地分譲、社会福祉施設等の建築のための開発行為

○ 建築物の構造規制により、土砂災害に対する安全性の確保を図る。

・ 建築物の構造規制の対象となる建築物  
居室（居住、執務、作業等）のために使

用する室)を有する建築物

○ 勧告による移転者のため、融資、資金の確保等の支援措置を講ずる。

成立日…平成一二年四月二七日  
 公布日…平成一二年五月八日  
 施行日…平成一三年四月一日

**緑地空間や防災機能などを評価  
 都市農業についての  
 自治体アンケート結果**

平成12年 3月

農水省 関東農政局

関東農政局は今年一月、市街化区域内に生産緑地を定めている一二二特定市区と人口一〇万人以上で市街化区域を定めている二七市を対象に、都市農業の実態や施策、方針、課題等をさぐるアンケート調査を実施、その結果を三月二七日発表した。それによると、約四割が都市農業に対する独自の施策を実施しており、緑地空間の提供や環境保全、食料供給、市民農園等による農業体験の場の提供に期待していることが分かった。回答は一三二市区で回答率は八九・二%。

主な調査結果の概要は次の通り。

一、農地に対する**独自施策**の状況

農業振興地域の農用地区域以外の農地について一三二市区のうち三三三自治体が何らかの施策を実施している。また一〇一特定市区のうち二八市区が生産緑地に施策を講じている。

独自施策は「農業近代化施設の整備」と「栽培助成」、次いで「市民農園への助成」が多い。市街化区域の設定率が多いほど施策が多くなっている。

二、農地について重視される機能

宅地化農地（該当する市区数110）の機能について

	第一位	第二位	合計	
			件数	比率(%)
農産物の生産、供給	19	7	26	23.6
市民農園など農業体験	16	17	33	30.0
防災機能	16	25	41	37.3
緑地空間など生活環境の保全	30	29	59	53.6
開発予備地	21	19	40	36.4
未回答	8	13		
全体		110		100.0

注) 特定市のみ集計。

農業振興地域の白地農地を有する八二市区のうち八割が「農産物の生産、供給」を重視しており、次いで「緑地空間」が五割。また宅地化農地がある一一〇市区のうち「緑地空間」が五割、次いで「防災機能」が四割、開発予備地とみる自治体が四割ある。宅地化農地について市街化区域設定率の区分ごとに重視する機能を見ると、七五%以上の市区が「農産物の生産、供給」と「市民農園など農業体験」が特に多く、七五%未満の市区では「防災機能」への期待が高い。

三、農業振興地域以外の地域の農業水利施設

農業振興地域以外の地域に農業水利施設がある市区は七三あり、回答した自治体の六割だが、管理は土地改良区と水利組合が七割を占め、市区の管理は五割。問題点では「利用農家の減少」が七割、次いで「施設の老朽化」「生活雑排水の流入」が六割。しかし水利施設の機能では「農業生産」を六割があげ、次いで「雨水の排水機能」をあげている。

四、農業を通じた交流

一三二回答市区のうち、一二〇が農業者、民間団体が交流活動を行っている。このうち八割が「直売による消費者との交流」をあげ、次いで「児童生徒の農作業体験」七割、「市民農園などによる交流」も六割あり、これらに支援施策を行っている。

五、生ゴミなどのリサイクルに対する助成

約半数の市区が助成しており、その多くは家庭用の生ゴミ処理器の購入助成である。たい肥化施設への補助、農家へのたい肥の配布などもある。

六、農業に期待する公益的機能

農業がもっている「食料供給機能」をあげ

農業がもっている「食料供給機能」をあげ



る市区が多いほか、農業の多面的機能である「緑地空間の提供と生活環境の保全」や「農業体験の場の提供」なども多い。とくに市街化区域設定率が高いほど「食料供給機能」「国土保全機能」が少なくなる傾向がある一方で、「緑地空間の保全」や農業体験の場の提供」が多くなる傾向がみられた。

## 都市農業の消費者アンケート 「ある方がよい」が67.3%

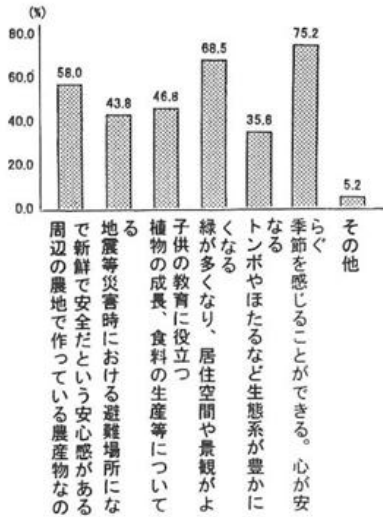
平成12年3月

農水省 関東農政局

関東農政局は二月、埼玉、千葉、東京、神奈川の四都県の市部に居住する二〇〇〇世帯を対象に、都市農業についてのアンケートを実施、その結果を三月二十七日発表した。それによると、回収率は五〇・八％で、このうち「居住地周辺に農業や農地がある方がよい」と思っている世帯が六七・三％あった。

アンケート結果の概要は次の通り。

一、周辺の農地で取れた農産物の販売の有無



「周辺に農地がたくさんある」と回答した世帯のうち、八八・四％が周辺に販売所があると回答している。しかし農地が「全くない」と回答した世帯の六八・一％が周辺に販売所がないと回答している。「ない」の回答（二三・六％）に販売所の必要性を聞くと、五五・六％が「必要だと思う」と回答しており、農地のない地域にも販売所の開設が重要な課題となっていることがうかがえる。

二、居住地周辺に農地や農業の有無  
「居住地周辺に農地や農業がある方がよい」と思っている世帯は六七・三％だった。一方、「居住地周辺に農地や農業がない方がよい」と思っている世帯は七・七％、「条件によってはあった方がよい」（農業の散布や悪臭・害虫、土ぼこり等の発生がなければよい）とする世帯は二五・〇％だった。

三、居住地周辺に農地や農業がある方がよいと思う理由（複数回答）＝次表参照

「ある方がよい」と思う理由では、「季節を感じる事ができる。心がやすらぐ」と回答した世帯が七三・四％と最も高く、次いで「緑が多くなり、居住環境や景観が良くなる」が六六・九％、「周辺の農地で作っている農産物なので新鮮で安全だという安心感がある」が五五・六％などとなっている。

四、居住地周辺に農地や農業がない方がよいと思う理由（複数回答）

「ない方がよい」と思う理由では、「農薬が散布され、周辺住民の健康に影響するから」とする世帯が五七・三％と最も高く、次いで「悪臭や害虫、土ぼこり等が発生し、周辺環境に影響を及ぼすから」が五一・五％、「土地の値段が高い都会に農地は必要ないから」が二六・三％などとなっている。特に周辺に農地が「全くない」世帯の七五・〇％が「農薬が散布され、周辺住民の健康に影響するから」と回答しており、これらの課題解決が重要となっている。

五、趣味として農作物づくりの有無  
「現在作っている」と回答した世帯は一五・七％にとどまっているものの、「今後作ってみたい」との回答が六〇・七％と高い割合を示した。

六、市民農園の認識度  
趣味として農作物を「今後作ってみたい」と回答した世帯に市民農園について聞いたところ、八一・六％が「知っている」と回答している。しかし二〇歳代では三六・四％、三〇歳代で二九・八％、四〇歳代で二三・九％が市民農園を「知らない」と回答しており、

広報や普及対策の強化が必要となっている。

七、市民農園に対する課題

市民農園を知っている世帯に市民農園の課題を聞くと、「近くにない」と回答した世帯が五二・六％と最も高く、次いで「その他」で、忙しくてゆとりがない、近くに駐車場や飲食場所がない、指導者がいないなどの理由が三五・七％。「応募しているが当たらない」が一〇・四％あり、増設や関連施設整備が望まれている。

21世紀の東京農業振興方策  
農地による快適な地域環境の形成  
など審議会が「中間まとめ」を公表

平成12年4月

東京都農林漁業振興対策審議会

東京都農林漁業振興対策審議会は平成一年九月に知事から「二一世紀の東京農業が果たすべき役割と振興の方向」について諮問を受け、審議してきたが、同審議会農業部会が四月に「中間まとめ」を公表した。五月二〇日まで広く都民の意見を聞いて、六月中に本答申をまとめるとしている。

「中間まとめ」は骨子を箇条書きしており、現状と課題をあげた後、安心・安全を基本とした多様な農産物の供給、農業の自然循環機能をいかした循環型社会づくり、交流型農業の推進、地域の活性化などの役割を掲げた。これを実現するため担い手の確保、優良農地の確保と保全、農業者・農業団体の自覚と責任、都民・消費者の参画、税制改正、都市計画等との調整等、都農業を支える仕組みづくりを提言している。

「中間まとめ」の要旨は次の通り。

一、東京農業を取り巻く環境の変化と現状  
経済の量的拡大の歪みが様々な危機となつて東京に現れている。また資源、環境、財政の制約が強まり、社会や行政システムも転換期を迎えている。都民は効率優先の価値観や輸入依存の食料消費を見直し、生活の質の豊かさを求める中で、農業・農地に大きな関心と期待を寄せている。しかし日本の農業は輸入の増大で自給率が大幅に低下するなど危機的状況となっており、国は新たな基本法を制定し、農政改革をすることとした。都も施策を充実する必要がある。

東京農業は農地や担い手の減少、高齢化による耕作放棄などが発生、生産が減っている。一方、有機農業の拡大や直売、高付加価値経営、若い後継者の増加、生産緑地の定着など、明日の東京農業を担う要素も着実に育ってきている。

二、二一世紀の東京農業が果たすべき役割

・都民の豊かで快適な暮らしを支えるためには、まず安全・新鮮で顔の見える農畜産物を

を供給することで、そのためには地域で取れた物を地域で消費する仕組みを構築する必要がある。農業者は農業の持つ循環機能を生かし、地域資源を有効活用した生産流通方式を求められている。また、市民農園や体験型農業が目ざされているほか、教育、福祉、医療、地域文化に果たす農業の役割も広がっており、今後、交流型の農業によってふれあいと安らぎを提供する取組みの拡大が期待されている。

・活力ある農業の展開で地域の活性化に貢献するため、地域特産物の開発、観光農業などのほか、他産業との連携による雇用創出などが必要。こうした取組みなどを全国に情報発信していく。

・農地による快適な地域環境を形成するため農業者は農業による環境負荷を抑制するとともに、地域住民との合意形成により、まちづくりの中に農業・農地を位置付けていく必要がある。

三、二一世紀の東京農業の振興方向

①都民の暮らしと深く結び付き、都民生活に貢献する東京農業の創造

有機農業・環境保全型農業を都全域で推進し、安全と循環に配慮した持続可能な東京農業の確立、都民との交流を基調とした農業の推進、防災協定や景観に配慮するなど都民と農業者のパートナーシップを形成する。

②柔軟で足腰の強い農業経営の育成

多様な担い手の確保などと共に、優良な農地を確保、保全する。このため市街化区域内農地における農地流動化策も検討する。また

優良農地の集団化のため、農地保全を前提にした区画整理などを促進する。生産緑地の追加指定も促進し、買取り請求に対して、自治体が適切に対応できる体制を整える。このほかNPOや協定などによる農地の管理・保全など、新たな都市農地保全手法を検討する。

四、新たな東京農業を支える仕組みづくり

①都民と農業者が協働して東京農業を推進するために、農業者の責任として地域に貢献する取組み、農業団体の役割の明確化、都民・消費者の参画など進める。また行政は施策を重点化し、その事業評価・フォローアップを行う。

②都市農業をめぐる制度の改善として、税制では相続税納税猶予制度の堅持・拡充（畜舎など事業用施設への適用や市民農園など都民から存続が強く望まれている農地等への特例措置等）を国に求める。また、都市計画や様々な行政計画に農業・農地を位置付けていく。さらに市街化区域内農地への施策拡充を国に求める。

本答申は、こうした基本的認識の下に、東京農業振興プランを発展させ、より都民の視点に立った都民のための農業振興を積極的に推進することを提言する。

約7割が集合住宅1～2棟経営  
敷地は500㎡以下が約6割  
賃貸住宅家賃等の実態調査

平成12年 3月

(社)東京都農住開発協会

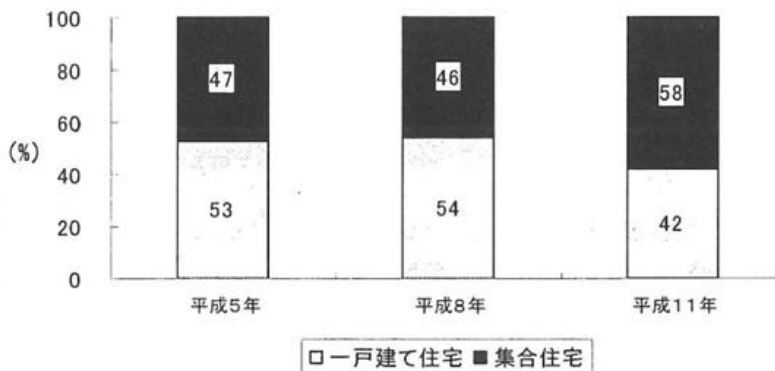
(社)東京都農住開発協会は三月、三年ごとに行っている賃貸住宅家賃等実態調査の結果をまとめた。今回は九回目で、一一年六月三日を基準日として一八JAの資産管理部会員等に一、一五の調査票を配布、このうち四五・三%の五、〇三八人の回答があった。回答者は五〇〇六〇歳代が過半数あり、七〇歳以上も三割を超え高齢化がうかがえる。集計すると、集合住宅は六、九六一棟（六〇、五六九戸分）、二戸建ては一、二二三戸となり、一戸建ては減少、集合住宅も一人当たり所有棟数は八年調査の三・八棟から二・三八棟に減少しているものの、所有戸数は一七・八戸から二〇・四五戸に増加している。空室率は西多摩地区が約一割と多いが区部は五・八%と最も低い。平均では六・八%と前回より一・一ポイント改善している。

主な調査結果は次の通り。

一、集合住宅の経営内容

・所有状況 約七割が一棟か二棟だが、区部の約四割が三棟以上と多い。戸数では二〇戸以内が西多摩で八割、南多摩で七割、区部は二一戸以上が約四割ある。

集合住宅と一戸建て住宅の推移



・立地条件 最寄り駅まで徒歩で「五〇九分」と「一〇〇〜一四分」が各三割。バスの場合は一四分以内が六割。

・敷地と建物 約六割が「敷地五〇〇㎡以下」で、西多摩は五〇一㎡以上が六割と多い。また建物の延床面積では五〇〇㎡以下が七割を占め、とくに南多摩は七七・二%と多

い。間取りは平均で「一Kから二K未満」三割、「二Kから三K未満」四割弱、「三Kから四K未満」三割強、「四K以上」は一割弱。建物構造は木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造の順に多い。

・建築年数は「六〇一〇年」が約三割で最も多い。

・月額家賃 平均でみると一Kが約五七、一五〇円、二K八三、七七一円、三K一六一、一九八円、四K一四二、五七九円で、地区別では区部が最も高く、西多摩が安くなっている。

・空室 空室ゼロ以外の経営について集計、四、〇四九戸が空室だった。平均では一Kが約三割、二Kが五割弱、三Kが二五%弱となっている。入居者募集は地元不動産業者に七割が委託。家賃は半数がJAの口座振込にしている。

・リフォーム・建て替え 大規模なリフォームは一、三二八棟あり、ここ数年で急増している。また建て替え予定は一五三棟あり、そのうち二、三年以内が八九棟で、ほとんど賃貸住宅を予定している。

**二、一戸建て住宅の経営内容**

・所有状況 一、五〇三人が経営しており、その約六割が「四戸以内」。五戸以上は西多摩で過半数を占めている。立地は集合住宅よりやや遠く、最寄り駅まで徒歩一〇〜一四分が約三割と最も多い。

・敷地・建物 敷地は二〇〇㎡以下が最も多く約四割。延床面積は二〇〇㎡以下が約七

割。ほとんどが木造となっている。間取りは二Kクラスが六割、三Kは約三割。建て替え予定は六七戸あり、賃貸住宅が約九割ある。

**三、今後予定する事業**

回答した三二五人のうち約七割が集合住宅を予定している。また設備については「風呂場の工夫」「床段差の解消」「共用部分の段差の解消や手すりの設置」をあげている。

**四、資産管理の問題点とJAへの要望**

資産管理で困っているという回答が四、一七人もあり、そのうちの八割が「固定資産税の負担増」をあげている。次いで「相続税対策」が約六割、「入居者確保対策」が約三割となっている。

このためJAへの要望も約八割が「土地の固定資産税減額の運動」をあげている。次いで「相続税対策の勉強会、相談・指導」を約半数の人が望んでおり、賃貸住宅の建設・企画・資金対策等は約三割、空室対策が二四・四%、生産緑地の相談等が一五・六%となっている。

**〔訂正とお詫び〕**

第二三号の記事の中で次のような誤りがありましたので、訂正してお詫び致します。

- 三二頁の「座談会出席者のプロフィール」のなかで番場哲晴氏とあるのは番場哲晴氏の誤りでした。
- 三六頁の「豆辞典」の「業務代行方式」は修正して本号三三頁に掲載しました。
- 四三頁の一段目の最後の記事四行分は三段目の「研究会」の記事の最初に入る四行でした。

**新刊紹介**

**「温かい遺言 相続を争族にしないために」**

JA全中顧問弁護士 草薙一郎 同顧問税理士 柴原 一 共著  
JA全中・まちづくり情報センター制作・発行

相続を争族にしないためには、遺言が重要な役割を果たします。このためJA全中では本書でJA組合員に相続と遺言のあらましを知って頂き、さらには公正証書遺言等を作成する場合に即、役に立つように編集しており、組合員への配布やJAの相続相談セミナー等のテキストに活用するよう期待しています。

主な内容は相続人と代襲相続、遺産分割と遺言、遺言の書き方、遺言の撤回、税額軽減対策、物納、2次相続と税金など。資料は遺言の実例、相続税額早見表など。

頒価500円（JAまちづくり情報センター会員）、非会員は600円  
申込みはJA都道府県中央会（地域振興担当部署）へ。

# 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』を開催

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)首都圏会場で、五月一二日(金)中部・近畿圏会場でそれぞれ開催いたしました。(写真)

このセミナーは税理士の柴原一氏(当センターの都市農地活用アドバイザー及びJA全中・JAまちづくり情報センター顧問)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、わかりやすく解説し好評を博しました。

なお、今後の当センターでの研修計画は別表のとおり予定しておりますので皆様もふるってご参加下さい。



平成12年度 都市農地に関する研修会 開催予定(7月以降)

名称	開催内容
1. まちづくり研修会	(1)首都圏 平成12年7月下旬 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成12年7月下旬 大阪会場 共通事項 ①時間 13:00~16:30 ②テーマ まちづくりに関する知識と事例紹介。 ③受講料 公共団体・JA 6,000円 その他 9,000円
2. 定期借地権セミナー	(1)首都圏 平成12年10月中旬 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成12年10月中旬 大阪会場 共通事項 ①時間 10:00~16:30 ②テーマ 定期借地権制度等の課題及び事例紹介 ③受講料 公共団体・JA・定期借地権普及促進協議会会員 12,000円 その他 17,000円
3. まちづくりリーダー研修会	(1)首都圏 平成12年11月下旬 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成12年11月下旬 大阪会場 共通事項 ①時間 13:00~17:00 ②テーマ まちづくりに携わる担当者を対象に、先進地の事例視察と参加者相互の意見交換を行う。 ③受講料 公共団体・JA、その他 一律12,000円

(注)平成12年5月現在の開催予定であり、内容を変更することがあります。

### 定借協議会が 東京・大阪でPR活動

定期借地権普及促進協議会は、東京・有明の国際展示場「東京ビッグサイト」で四月二七日から三〇日まで開かれた「第二三回東京

国際グッドリビングショー」に六年連続で出展、定期借地権住宅などPRした(写真次頁右上)。

同定借協議会ではブース内にパネルを展示し、定期借地権の説明や事例を紹介したほかパンフレットを配布した。



期間中の入場者は前年より減少したものの九一、〇〇〇余人が入場、定借協議会のブースにも多数訪れ、パンフレットは約一、五〇〇部配布した。

◇ 定期借地権普及促進協議会は四月二十九日から五月四日まで、大阪市のインテックス大阪二号館で開かれた第二四回大阪国際見本市



「快適生活フェア二〇〇〇」に出展した(写真左)。  
同協議会では期間中ブースを設け、定期借地権をPRするパンフレット等を配布した。同フェアには一、〇一七社が出展し、入場者は前年を上回る三九万人余に上り、にぎわった。協議会のブースには約八〇〇人余が来場した。

## 平成一二年度事業計画

(財)都市農地活用支援センター

### 一、基本方針

三大都市圏における市街化区域内農地が「宅地化農地」と「生産緑地」に区分されて以来、各地で都市農地を活用したまちづくりが進められてきたところであるが、未だ都市基盤の整備されていない地域が数多く残されているのが現状である。

このような中で、都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅の建設等の促進が期待されているとともに、農地所有者等によるまちづくりへの気運の醸成や、特定市において整備プログラム等に基づく良好なまちづくりの事業化を一層推進することが求められている。

一方、地価の下落、地方財政の悪化等現下のまちづくり事業を取り巻く厳しい環境の中で、①住宅の量的充足と質的ニーズの多様化、②緑地景観やレクリエーションの場の提供等、都市住民のゆとりや豊かさを実現できる場としての農地の評価の高まりなど、都市農地を活用したまちづくりは新たな局面を迎えている。

このような情勢を踏まえ、まちづくりに関する動向やニーズを的確に把握しつつ、国、地方公共団体、JAグループ等の協力を得ながら、以下の方針の下に各事業を推進する。

(一) 農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。

(二) 地方公共団体及びJAとの連携の強化を図る。

(三) 「農住組合事業」「緑住まちづくり型都市再生区画整理事業」「特定優良賃貸住宅供給促進事業」を始め、まちづくりに関する各種事業・制度の普及啓発を推進する。

(四) 農地の持つ多面的な機能をまちづくりに活かした先進事例等の各種まちづくりの情報の収集・提供に努める。

(五) 良好なまちづくりを実現する手法として幅広い活用が期待される定期借地権制度の普及啓発を推進する。

なお、三大都市圏以外においても、農地所有者等によるまちづくりの気運が高まっている地域については、農住組合事業を始め、各種事業・制度についての普及啓発を行う等、計画的なまちづくりを支援する。

## 二、事業計画

### (1) 調査研究事業

① 都市農地の計画的な宅地化に関する調査、適地調査、モデルプラン策定及び個別の地区における調査、計画策定等を実施する。

② 都市農地を活用したまちづくりについて、実態を調査するとともに推進方策について研究する。

### (2) 研修事業

① 地方公共団体及びJA等の担当者を対象に、税制改正等を含む都市農地に係る「まちづくり税制セミナー」を開催する。

② まちづくりの知識とノウハウの習得を

目的とした「まちづくり研修会」を開催する。

③ 定期借地権制度の普及促進を図るため「定期借地権セミナー」を開催する

④ まちづくりに携わる担当者を対象に、先進地の事例視察と参加者相互の意見交換を行う「まちづくりリーダー研修会」を開催する。

### (3) 研修支援事業

地方公共団体、JA等が地域のニーズに対応して開催する研修会について開催企画への協力、講師の紹介・派遣及び資料の提供等の支援を行う。

### (4) 普及啓発事業

① 都市農地を活用したまちづくりに関する情報を収集し、地方公共団体やJA等に提供する。

(イ) 情報誌「都市農地とまちづくり(季刊)」を発行する。

(ロ) インターネットのホームページを拡充し、都市農地を活用したまちづくり情報を発信する。

② 都市農地に係る事業制度の概要や税制等まちづくりに関する書籍を発行する。

③ 地方公共団体とJAの連携組織であるまちづくり協議会等と協力し、農地所有者等を対象に「まちづくりセミナー」を開催する。

### (5) 相談事業

① 地方公共団体、JA及び農地所有者等からの各種事業・制度、税制及び土地の有効活用等のまちづくりに関する相談に適切

に対応するとともに農地所有者等のまちづくり事業に対する理解と意欲の高揚に努める。

② 農地所有者等によるまちづくり事業を支援するため、「都市農地活用アドバイザー」を派遣するとともに、派遣の効果を高めるため、「アドバイザー研究会」を開催する。

### (6) 定期借地権制度の普及促進事業

① 定期借地権制度の普及促進を図るため、情報の収集・発信及び調査・研究を実施する。

② 「定期借地権普及促進協議会」の事務局活動を行う。

### (7) その他

① 国、地方公共団体、JAグループ等の関係機関が情報交換・意見交換を行う「都市農地活用連絡会議」を開催する。

また、三大都市圏の各圏域別に実務担当者による情報交換会を開催する。

② 地方公共団体における連絡協議会等に積極的に参加し、その活動を支援する。

③ 国、JA全中等の協力を得て、特定市と単位JAに赴き、まちづくりに関する地域の実情を把握するとともに、良好なまちづくりに向けた意見交換等を行う。

④ 優良田園住宅促進協議会の賛助会員として、優良田園住宅の建設の促進に資するための情報交換、研究、普及活動等を支援する。

また、同協議会の賛助会員で構成されている優良田園住宅研究部会の事務局活動を行う。

## 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」改訂版～

# 「都市近郊における計画的土地利用に係る 事業制度の概要」(仮称)の発行(予告)

〔監修〕建設省建設経済局宅地企画調査室

都市農地を活用したまちづくりにおいて、無秩序な開発の防止や良好な環境を有する住宅・宅地供給を図るため、計画段階から基盤整備、住宅供給等までの各種事業制度や助成制度について、主として地方公共団体やJAのまちづくり担当部署の方々に理解を深めていただき、また、農地地権者等の相談などに応じる際の携帯参考書として、実務レベルでご利用いただくことを目的とした標記の改訂版「都市近郊における計画的土地利用に係る事業制度の概要」(仮称)を7月中旬発行を予定しています。

冊子の形態は、A4版、約200頁、価格は1,300円(税込・送料別)を予定しています。

なお、当センター主催の「まちづくり研修会」(開催日：中部・近畿圏会場7月25日、首都圏会場8月1日)において、研修会資料として本冊を頒布する予定としています。

今後のまちづくりを推進するにあたり、是非ご購入ください。

●お問い合わせは、当センター TEL 03(3225)4423(代)まで

## 新刊紹介

貸す人買う人借りる人すべての人のための

# 定借ハンドブック

〔監修〕建設省建設経済局宅地企画調査室

〔編集〕定期借地権研究会

ぎょうせい刊 A5判 2,381円(消費税別)

定期借地権制度の導入が検討されはじめてからついに借地借家法の改正を見るまでの間、建設省は宅地行政の推進という観点から、積極的に関わってきました。また、その後も定期借地権制度がどうしたら普及・定着するかについて各方面のお知恵をお借りし、更にその成果を活かして税や融資や事業制度の改善について働きかけを行いました。その努力の故もあってか、今日では累計2万乃至3万件的定期借地権付住宅や事務所ビルが誕生し、宅地行政推進の上でも不可欠の存在となっています。

既に制度が定着し、定期借地権関係の書籍も多く刊行されています。本書は、実際に貸そう、買おう、借りようという人が抱くであろう疑問について、出来るだけ取り上げこれに正面から取り組もうとしたものです。(一般)定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権の3タイプについても全88問を設け、これをQ&A方式で丁寧に解説しているのが最大の特徴です。類書では執筆にも実務の蓄積が乏しく法の高踏な解説が多い反面、そもそもこれだけの問を集めることが困難だったように見受けられます。

もとより本書も完璧とはいえないものですが、「貸す人買う人借りる人すべての人のための定借ハンドブック」という長いタイトルの中にその意が込められています。また、実務に資するよう、関係問い合わせ先等についても網羅的に掲載しています。

西暦2000年を迎え、景気が曙光が見えはじめたといってもまだまだ先行きは不透明です。そういう時期にあっ定期借地権制度が単なる地価高騰時の徒花としても見られるのではなく、着実に根を下ろし花実を結んでいく上で、本書がその一助になることを監修者も願っています。その意義はある書籍です。(B)



## 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り組み
- 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)  
期待します。  
そんな動きに  
ないでしよう。  
加など欠かせ  
公開 住民参  
有者への情報  
住民・土地所  
・支援や地域  
は行政の指導  
ろん、それ  
うです。もち  
方法がありそ  
など、多様な  
権を活用する  
地は定期借地  
権を  
ます。ソメイヨシノはもう葉桜ですが、  
カンザンやハエベニオオシマがピンク  
の花を咲かせています。ポケヤハナミ  
ズキの花も可憐です。小鳥のさえずり  
も聞こえてきます。沿道や道路の中に  
設けられた花壇ではチューリップなど  
の草花が色鮮やかに咲き誇っています。  
都市住民、とくに中高年者、子供連  
れの女性には、こうした自然環境が求  
められているようです。とはいえ、樹  
木の種類が多い施設ほど維持管理が大  
変になります。とくに生態系やランド  
スケープを考えた都市公園・緑道の整  
備は多くの課題があります。  
それだけに、貴重な資源の都市農地  
は今後の環境を重視したまちづくりに  
大きな役割を果たすように思われま  
す。とくに住宅などは定期借家権、土

## 編集後記

最近テレビで特集されたように公団住宅に代表されるDK型式の住宅は、一時代をつくる画期的な発明でもあった。また、その住戸型式の基礎となる階段室型の共同住宅プランの存在も忘れてはならないものである。省スペースで、高い居住性を確保するものとして戦後から数年前まで大量のストックが建設されてきたが、近年の住宅のバリアフリー化を志向する風潮から、エレベーターの設置に有利な肩廊下型共

同住宅が多くなり、従来の形の階段室型共同住宅は途絶えてきた。  
このたび建設省が中心となって進められていた階段室型共同住宅用のローコストエレベーターの提案募集の結果が公表された。高齢化が進む公共賃貸住宅ストックの大半を占めるといわれている階段室型共同住宅を今後バリアフリー化する上で有力な設備となるであろう。  
さらに今後このような設備を新築の共同住宅にも用いることが考えられよう。2戸1エレベーター型中層共同住宅のニュースタンダードとなる時代もそう遠くないかも知れない。(M・N)  
Y市からS市に続いている石畳の緑道は、細長い公園のように樹木や花が多く、人々に楽しみと安らぎを与えてい

## ●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)平成12年4月退任

島村 知亨(国土庁土地局)

柴田 修二(農林水産省経済局)平成12年4月退任

相原 秀彦(横浜市)平成12年4月退任

門倉 次夫(大阪府)

加藤 伸雄(名古屋府)

伊藤 悟(JA全中)平成12年4月退任

鈴木 武彦(建設省建設経済局)平成12年4月就任

若林 章元(横浜市)平成12年5月就任

森田 謙三(JA全中)平成12年5月就任

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 平成12年4月退任

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5月29日

●発行日 2000年5月31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><b>都市農地を活用したまちづくりガイド</b></p> <p>都市農地を活用した計画的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><b>農住組合のめざまちづくり事例集</b></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><b>都市農地に係る事例制度の概要と活用事例</b></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><b>都市農地のための税制Q &amp; A</b></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><b>定期借地権活用事例集</b></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><b>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</b></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://www.tosinouci.or.jp> E-mail [tosinoci@mb.infoweb.ne.jp](mailto:tosinoci@mb.infoweb.ne.jp)