

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】都市計画の新たな展開に向けて

第25号
2000.8

【巻頭言】 都市計画法改正と今後の都市づくり

横浜国立大学工学部建設学科/教授 小林 重 敬…………… 1

特 集 都市計画の新たな展開に向けて

- 経済社会の変化を踏まえた新たな都市計画制度の見直し
—都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律—
建設省都市局都市計画課・建設経済局宅地課民間宅地指導室…………… 4
 - 都市計画法の改正と農村的な土地利用との調整の課題
—市町村条例によるまちづくりの活用—
全国農業協同組合中央会/地域振興部長 桜 井 勇…………… 6
 - 都市計画法改正と都市農地
筑波大学社会工学系/教授 大 村 謙二郎……………10
 - 堺市における都市農地と土地区画整理事業の現状と今後について
堺市建築都市局都市整備部区画整理課/課長代理 山 野 信 次……………14
 - 都市農地の宅地化と農地の保全について
横浜市建築局宅地指導部宅地企画課/課長補佐 若 林 章 元……………17
 - 今後の都市農地活用の手法について
—都市計画法の改正をふまえて—
樋口都市設計/代表 樋 口 信 子……………22
-
- 21世紀の豊かな暮らしを支える宅地政策について
—住宅宅地審議会答申(宅地関係)—
建設省建設経済局宅地企画調査室……………25
 - 平成11年の供給戸数は5,169戸 全国定期借地権住宅の供給実績(速報)
定期借地権普及促進協議会……………29
-
- 「定期借地権の日」設定に伴う取り組み……………34
 - 定期借地権普及促進協議会の刊行物紹介……………34

●トピックス

- 譲渡による農地の宅地化の実態の一端について—(建設省建設経済局宅地企画調査室)……………35
- 国民と企業の土地への意識探る 平成11年度の「土地白書」を公表—(国土庁)……………36
- 活力と美しい環境を創造し安全な国土・まちづくりへ 12年の「建設白書」—(建設省)……………37
- 「東京農業は都市の重要な機能」 21世紀に向け振興方向を答申—(東京都農林漁業振興対策審議会)……………39
- 農住組合推進協議会が総会 予算・税制要望など決める—(農住組合推進協議会)……………40
- 「農と住の調和したまちづくり推進全国大会」 JAグループが岩手県で200人参加して開く……………41

- インフォメーション……………42
- 豆辞典……………9, 24, 46
- 都市農地を活用したまちづくり 「都市農地活用アドバイザー派遣の制度」のご案内……………44

表紙の写真説明

「都市計画法改正とまちづくり」

改正都市計画法の大きな特徴の一つは、地方分権の流れの中で、市町村の役割が大きくなったことです。都市計画のマスタープラン策定や、それに基づく区画整理事業地区の決定(写真左)。複数地権者の共同による環境・景観重視のまちづくり(写真右上)、農家と市民「協働」の都市農地の活用(写真右下)など、地域主導の多様なまちづくりが期待されています。

都市計画法改正と今後の都市づくり

横浜国立大学工学部建設学科/教授

小林 重 敬



都市計画法改正と 都市づくりのあり方の変化

平成一二年五月に都市計画法の抜本的な改正が行われ、一年以内に施行される運びとなった。今回の改正が三〇年ぶりの抜本改正であると言われている理由は、社会経済的背景が大きく変化する中で、都市のあり方の変化とそれに連動しなければならぬ都市づくりの変化に、今回の都市計画法改正が一定の対応を示しているからに他ならないと考える。

次世代都市計画がもつ特徴的な仕組みとは以下のようなものであると考える。

第一は新規市街地の形成よりも既存市街地の再構築を中心とした都市づくりへの移行である。**第二**に行政と市民やNPOさらに民間企業などが協力しあった都市づくりである。**第三**に情報化社会への移行である。情報化社会はネットワーク社会であり、人々の行動領域が拡大したり生活スタイルが多様化するが、それに対応した都市づくりである。**第四**に環境に配慮した都市構造と都市空間の形成が重要となってくる。

今回の改正は、この全ての項目に全面的に対応しているわけではないが、それぞれに一定の対応を示した改正となっている。

都市計画法見直しの 具体的な施策

第一に都市計画マスタープランの充実として「整備、開発又は保全の方針」の対象を全ての都市計画区域に拡充し、そのマスタープランとしての位置づけを明確にした。

第二に「線引き」制度及び開発許可制度の地域に応じた柔軟性の確保として、線引きを行うか否かを原則として都道府県の判断に委ねること、市街化調整区域内における開発許可の立地基準を合理化すること、開発許可の技術基準についても地域特性を反映できるようにすることとなった。

第三に都市施設に係わる立体的な都市計画の決定手法が導入され、また既存市街地再整備のための新たな制度の導入として、都市施設を立体的に整備する場合の建築規制の緩和、とくに高度利用を図る必要の高い区域において未利用となっている容積を他の敷地で有効活用するための制度である特例容積率適用区域制度を創設し、商業地域の中で適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において限定的に活用することとなった。

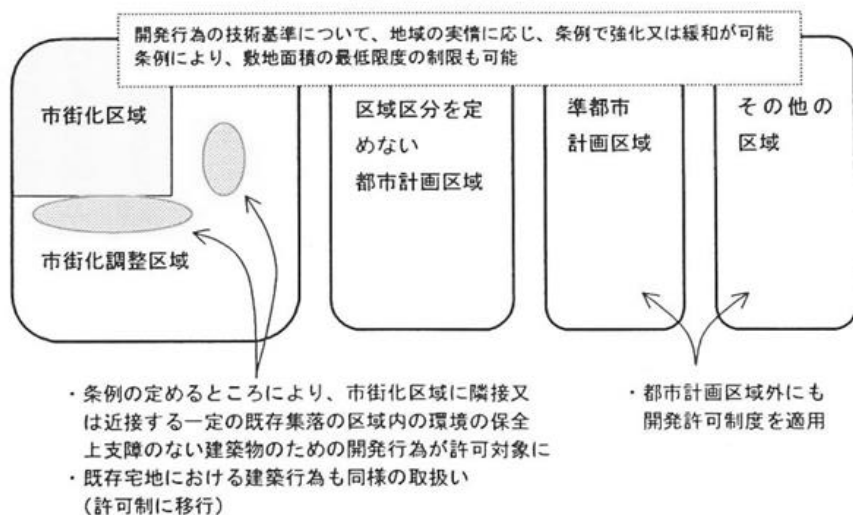
第四に風致地区制度の改正によりあらたに市町村が条例により、高さや建ぺい率等の基準を設けることが出来るようになり、住民に身近な小規模の風致地区の運用が図られるこ

ととなった。また「線引き」制度の改正によって生まれた非線引き都市計画区域のうち用途地域が指定されていない、いわゆる「白地地域」における「特定用途制限地域」の創設が行われ、併せて、用途地域の指定のない区域内における容積率、建ぺい率規制の見直しが行われて「白地地域」の土地利用の秩序化が図られた。

第五に都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の創設として、市町村が都市計画区域外で用途地域等を決定できる準都市計画区域制度の創設、及び大規模な開発行為に対する開発許可の適用を行うこととした。

第六に都市計画システムの合理化等として、都市計画手続きの段階に応じて次のような仕組みが盛り込まれた。都市計画の作成段階では、地区計画等を策定すべき旨の住民からの申し出が市町村の条例に則り可能となったことや、都市計画の案の策定に係わる都道府県と市町村の役割分担が明確化された。また都市計画の案の公告・縦覧の段階では、都市計画を定める理由を記載した書面をあわせて縦覧することとされた。さらに都市計画決定に至る段階では、住民に係わる都市計画の決定手続きに関する事項、例えば縦覧期間の延長、意見書の提出期限の延長等を、必要に応じて条例で規定することが出来るこ

図-1 開発許可制度の改正



特に農地等のあり方と関係の深い改正についての詳細

ととなった。

(一) 「線引き」制度と開発許可制度の見直し

図-1には開発許可制度の改正内容が示されているが、第一に市街化区域に隣接等する、都道府県の条例で指定する土地の区域内

における一定の開発行為を許可対象に加えるとともに、既存宅地制度の見直しを行い許可不要の扱いを廃止することとした。また第二に地方公共団体が、政令で定める技術的細目において定められた制限を条例で強化し、又は緩和することが出来るものとされた。また、地方公共団体が、条例によって最低敷地規模に係わる基準を追加することができることとなった。

(二) 自然的環境や景観を守るための土地利用規制の総合的な見直し

図-2に用途地域の指定のない区域内における規制の見直しの内容が示されている。用途地域の指定のない区域内では、これまで用途制限がなく、原則容積率制限四〇〇%、建ぺい率制限七〇%という緩い規制がかけられていたが、今回の改正で特定用途制限区域を設定して、その区域の中では特定の用途の建築物を制限すること、また白地地域全体に特定行政庁により容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限について建築基準法がメニューとして持つ最も厳しい規制をかけることができ、また地方公共団体の条例により日影規制も規制を強化することができることとなった。

(三) 都市計画区域外への適切な土地利用コントロール

図-2 用途地域の指定のない区域内における規制の見直し

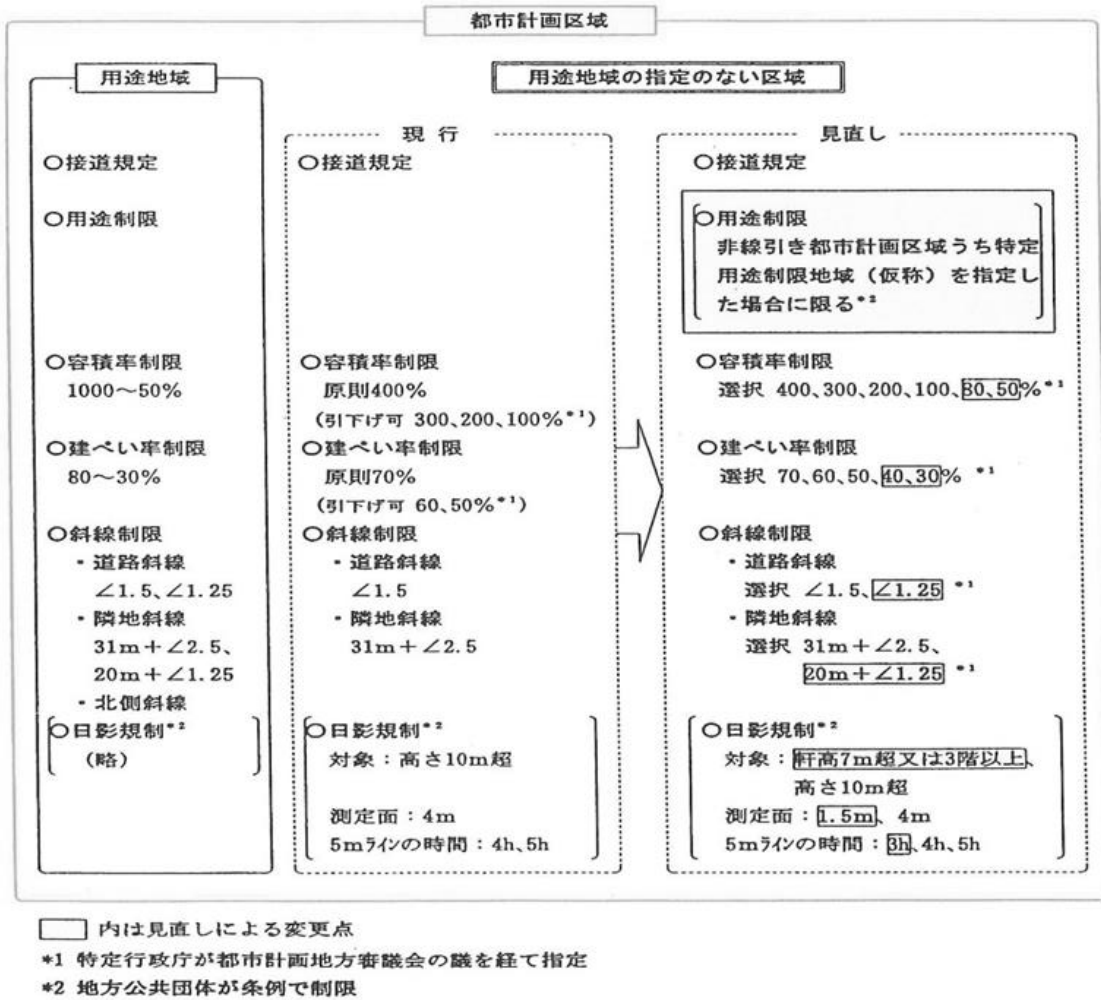
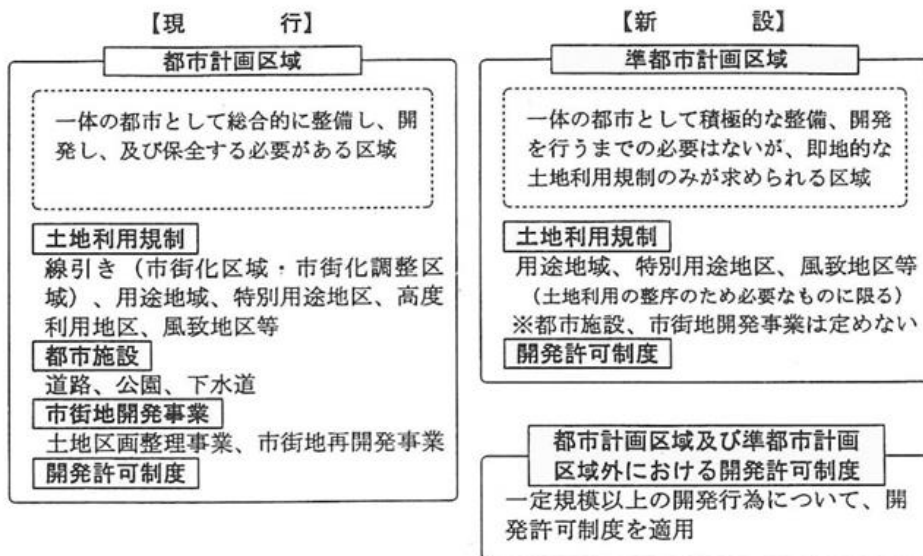


図-3 に見るように、準都市計画区域は、
一体の都市として都市施設整備等の積極的
は整備、開発を行うまでの必要はないが、土

土地利用の整序のための用途規制などの即地的
な土地利用規制のみが求められる区域に適用
される。

図-3 都市計画区域外の土地利用コントロール



- ① 相当数の住居等の建築が現に行われている等の地域について、農林漁業との調和を図りつつ、市町村が「準都市計画区域」を指定し、用途地域等の土地利用に関する都市計画を決定
- ② 都市計画区域外の一定規模以上の開発行為について、開発許可制度を適用

経済社会の変化を踏まえた新たな都市計画制度の見直し

—— 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律 ——

建設省都市局都市計画課・建設経済局宅地課民間宅地指導室

はじめに

現行都市計画法制定後三〇年を経過し、都市への人口集中の沈静化、モータリゼーションの進展など、都市をめぐる経済社会環境は大きく変化している。こうした状況を踏まえ、都市計画制度が、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって、地域ごとの課題に的確に対応し得る柔軟性と透明性を備えた制度となるよう、線引き制度をはじめ、都市計画制度全般について大幅な見直しを行うこととし、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が平成二二年五月一九日に公布された。

法律の概要は以下のとおり。

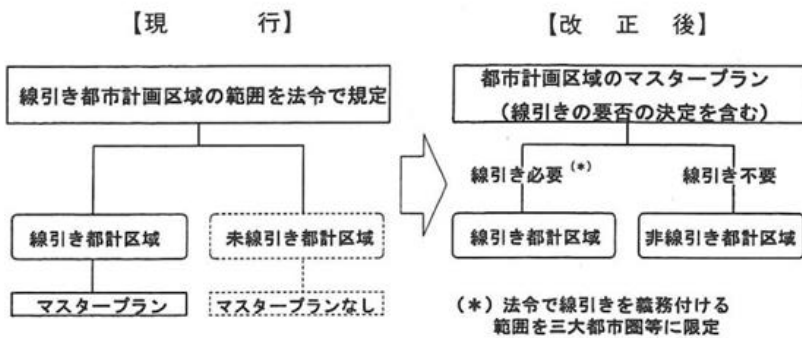
一 都市計画に関するマスタープランの充実 (図1参照)

都市計画マスタープラン(現行の市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針)を拡充し、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として、すべての都市計画区域で策定することとする。

二 線引き制度及び開発許可制度の見直し (図1、2参照)

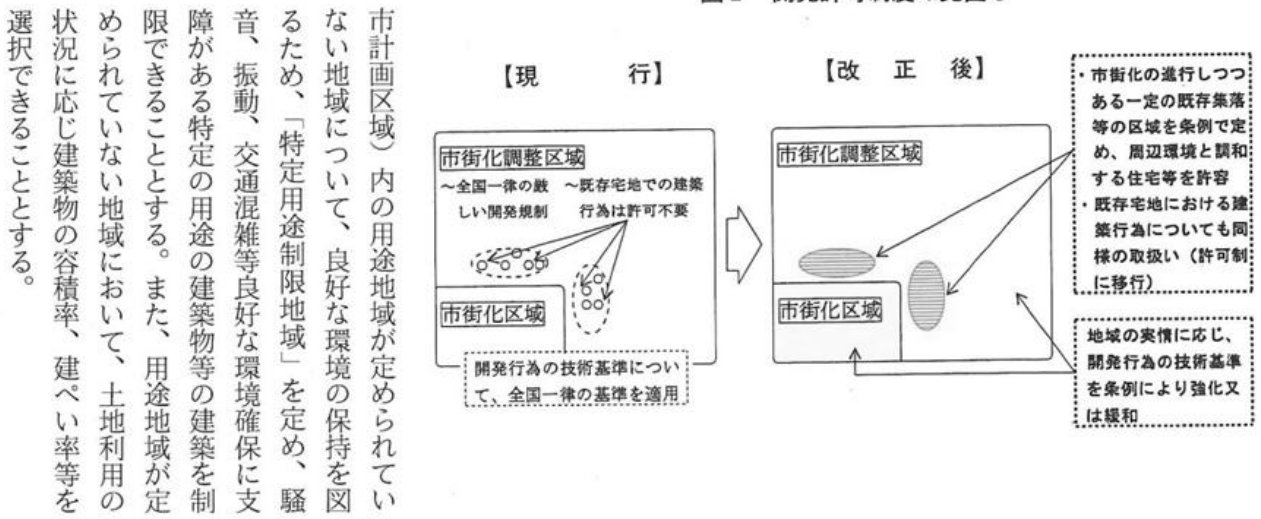
(1) 線引きするか否かを、原則として、都道府県が判断(都市計画マスタープランにお

図1 都市計画に関するマスタープランの充実及び線引き制度の見直し



- (2) 市街化調整区域について、農林漁業との調和を図りつつ、一定の要件を満たす区域を定め、住宅等の立地を可能にする。(併せて、線引き時点で既に宅地であった土地における建築行為の特例を合理化する。)
- (3) 開発行為の技術基準について、条例による強化又は緩和、最低敷地規模に関する規制の付加を可能にする。
- (4) 線引きしない都市計画区域(非線引き都

図2 開発許可制度の見直し



市計画区域)内の用途地域が定められていない地域について、良好な環境の保持を図るため、「特定用途制限地域」を定め、騒音、振動、交通混雑等良好な環境確保に支障がある特定の用途の建築物等の建築を制限できることとする。また、用途地域が定められていない地域において、土地利用の状況に応じ建築物の容積率、建ぺい率等を選択できることとする。

三 既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

- (1) 土地の高度利用を図るべき商業地域内の一定の地区において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積の活用を可能とする「特例容積率適用区域制度」を導入する(図3参照)。
- (2) 隣地側に壁面線の指定等がある建築物について、許可により建ぺい率制限を緩和することとする。

四 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入(図4参照)

- (1) 相当数の住居等の建築が現に行われている等の地域について、農林漁業との調和を図りつつ、市町村が「準都市計画区域」を指定し、用途地域等の土地利用に関する都市計画を決定できることとする。
- (2) 都市計画区域外の一定規模以上の開発行為について、開発許可制度を適用することとする。

五 その他

都市施設に係る立体的な都市計画の決定、都市計画決定手続の透明化等所要の改正を行う。

図3 「特例容積率適用区域制度」の導入

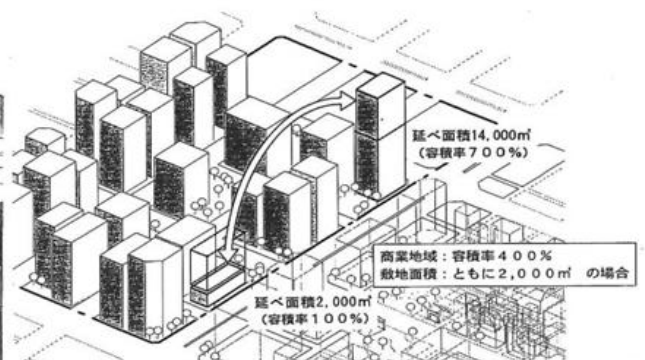
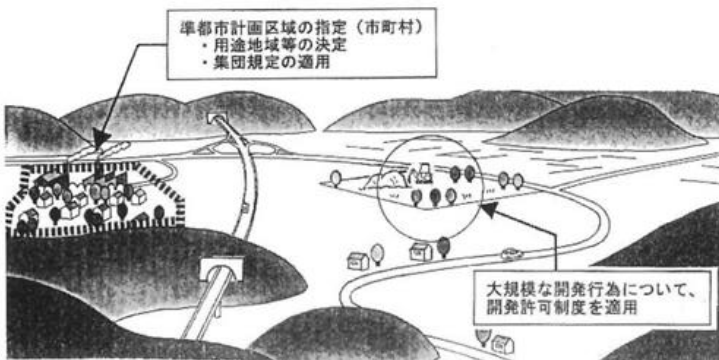


図4 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入



都市計画法の改正と農村的な土地利用との調整の課題

——市町村条例によるまちづくりの活用——

全国農業協同組合中央会／地域振興部長

桜井 勇

はじめに

二一世紀を目前にひかえて、都市計画法の改正が行われ、本年五月に公布された。また昨年の通常国会で食料自給率の向上をめざす食料・農業・農村基本法が制定されるなど、都市計画ならびに農業に関わる大きな改正が行われており、大きな転換期を迎えている。

同時に、少子高齢化のもとで、二〇〇七年をピークに日本全体として人口の減少過程に入る事が確実な状況にあるほか、自然環境や景観の保全が重要な政策課題となっている。

今回の都市計画法の改正で意図された「郊外部を対象とした良好な田園環境でのゆとりのある居住の実現」について、特に農業・農村的な土地利用との関わりを中心にどのように考えたら良いか、私論を述べたい。

都市計画法と農村的な土地利用

(1) 都市計画法改正の背景

今回の都市計画法の改正を農村的な土地利用との関係で見ると、その論議の経緯として大きく二つあったと思われる。第一点は、昨年二月の総理大臣の諮問機関であった経済戦略会議の報告で、線引き制度の廃止または縮小の提言が行われていたこと、もう一つの点は、中心市街地（地方部を含む）の空洞化対

策である。

これはモータリゼーションの進行のもと、大型店の郊外立地により、中心市街地の店舗の空洞化が進んでいることから、これについての立地規制を都市計画法で行う道を事実上開こうというものであるとみられる。

なお、線引きの問題については、市町村合併の進行のもと、都市計画区域外の町村では、町村の中心部も市街化調整区域に組み込まれ、開発ができない事態も生じ、地域の活性化の観点から問題があるとの指摘もあったと言われる。

(2) 農村的な土地利用との関連のある都市計画法の改正内容

① 都道府県による線引きの要否の判断と開発許可の弾力化

前者の線引きについては、宅地化の圧力の高い生産緑地法が施行されている三大都市圏特定市を含む大都市圏を除く地域において、都道府県が線引きを行うかどうかの判断を行うこととされている。

建設省の資料によると、都市計画区域内の市町村二〇三九市町村のうち、三大都市圏など大都市圏の三六八市町村（全体の一八％）は引き続き、線引きが義務づけられるが、現行線引きしている四七四市町村（全体の二三％）及び現行未線引きの一七七市町村（全体の五九％）は、線引きについて選択制へ移

行することになる。その際に都道府県が各都市計画区域についてどのような判断を行うかが、大きな論点になるといえる。常識ではあるが、線引きをされ、開発規制が行われているため、市街化区域と市街化調整区域では、地価が大きく異なる。開発事業者は、市街化調整区域の農地などを取得して、開発した方が大きな利益が得られるため、市街化調整区域での開発に関心を寄せていることは自明である。すでに本年のはじめ頃に、ある地域で不動産業者が新聞の折込チラシで市街化調整区域でも開発ができるとの広告を行っている事例すら現れている。

さらに、今回の都市計画法の改正で市街化調整区域における開発許可基準の地域の実情に応じた変更ができることとされている。

具体的には市街化調整区域で、市街化の進行している一定の区域を条例で定め、周辺環境と調和する用途の建築物の建築のための開発行為を許容することなどが定められている。このほか、従来の既存宅地の特例が廃止され、許可制とされた。

つまり、都道府県による線引きの要否のほか、市街化調整区域の開発許可についても市町村の判断で地域特性を發揮した柔軟な取り組みが可能とされている。

② 準都市計画区域制度の創設

中心市街地の空洞化対策として、郊外部の

幹線道路などでの大規模開発を規制するため、市町村が都市計画区域外で準都市計画区域を設定し、用途地域や風致地区など、土地利用の秩序のために必要な都市計画を定められることとなった。これは都市計画区域での中心市の周辺町村などにショッピングセンターなど大型店の出店規制を加えることを想定しているとみられる。現場での実態をみると、中心市の周辺町村は自らの地域の活性化の観点から、大型店の出店を多くの場合、市町村の農村活性化土地利用構想により地権者の意向とは関係なく、構想をさだめ、農地の転用が行われている事例がみられる。

農家の土地利用意向と土地の利用調整

(1) 農家の土地利用意向と土地利用の現状
農産物価格の低迷と輸入農産物の増大などにより農業所得は低迷している。こうした中で、農業従事者の高齢化が全国的に進行している。

また、耕作放棄地も高齢化の進行のもとで増大しており、地域の景観保全、農地保全が重要な課題となっている。さらには高齢者の死亡による相続で農地を取得した相続人が生活の拠点は通勤不可能な都市にあるため、不在地主となる事例も増加する傾向がみられる。

長野県の農村部のあるJAが行った組合員の意向調査によると、回答者の年齢構成は、六〇歳代が三八％、七〇歳代以上が二一％、五〇歳代が二二％、四〇歳代一四％、三〇歳代三％という状況であり、六〇代以上で約六割となっている。農家所得に占める農業所得の割合も、「ほとんど農業所得」は一七％、「半分以上農業所得」は一〇％で、「農業所得が半分以下」五三％、「自家消費程度」一九％となっている。農業の経営方針も「農業を拡大したい」五％、「現状維持」七四％、「縮小したい」一一％、「やめたい」三％などとなっている。高齢化や後継ぎがない状況のもとで、農業をやめたい、もしくは縮小したいとする農家が増加している。こうした中で、農作業の委託をJAや親類・知人、営農組合などに委託したいとする農家が大きく増加している。

JAが取り組んでいる資産管理事業については、土地の売買や賃借、不動産の法律・税務への相談、相続対策などの相談へのニーズが四〜五割程度となっており、農家の保有する土地について資産として認識する状況が強まっている。

同時に大きな課題は、農家の所有する農地はまとまって存在するわけではなく、分散しており、大規模農家が稲作経営を受託する場合でも圃場が分散しているため、大型の農業

機械の搬入と農作業できわめて非効率な状況が生まれている。さらに一団の農地となっている農地などでも農家の土地利用意向は大規模に農業経営をしたい（あるいはそうした農家に委託したい）、現状のまま経営したい（高齢者農業として継続したいなど）、転用したいに分かれる状況があり、個別に所有する農地を利用すれば、農業継続ができない、スプロール化が生じざるをえない状況がある。

また、都市周辺部では、スプロールのな住宅開発により農業用水に生活雑排水が流入し、農産物の生産に悪影響を及ぼしている事例や農繁期に農家は早朝から農作業を当然行うことになるが、農作業の騒音の苦情問題や農薬散布の苦情などが発生している。それだけに農家を含めて、優良農地の確保をはかりつつ、土地の利用調整をいかに行うかが、重要な課題となっている。そのことは、少子高齢化の中でどのような地域を築いていくのかという点で、今回の都市計画法の改正内容をふまえつつ、地方分権のもとで市町村及び都道府県がどのような役割を果たすかが問われているといえよう。

農村部での土地利用調整手法としての市町村条例の活用

地方分権のもとで、市町村の役割はきわめて大きなものになる。また、人口減少が確実

な状況のもとで、地域の活性化をいかに図るか、また住民の参加をふまえて地域の景観保全やまちづくりをいかにすすめるかが、市町村にとって重要な課題となる。

すでに先駆的に神戸市や長野県穂高町などでは、条例を制定し、住民参加により土地利用の調整をはかる事例が生まれている。

(1) 神戸市の共生条例による取り組み

神戸市では、平成八年に「人と自然の共生条例」を制定し、市内の農村地域（市街化調整区域）で秩序ある土地利用の計画的推進、農村らしい景観保全・形成、里づくり協議会による里づくり計画の策定・協定の締結などにより農村環境の整備などを図るとしている。

条例では、今後一〇年間を目的とした共生ゾーンの整備、保全・活用のための計画づくりを市街化調整区域内の約七〇の地区で住民自らが地域の計画づくりを市の支援を受けて取り組んでいる。市街化調整区域を①環境保全区域、②農業保全区域、③集落居住地域、④特定用途区域（A区域とB区域に分け、前者は学校や社会福祉施設、後者はスプロールの原因ともなっている資材置場、駐車場、廃車置場）に区分するとしている。

これらの各区域について施設の立地基準を明確しており、特に里づくり協議会での承認が必要ななどを明確にしている。

里づくり協議会では、自治会が世話役となり、住民が主体となり、専門家や市の支援を受けて、住民の意向調査（アンケート、座談会）、実情調査（現地調査、地域点検マップの作成、学習会の開催、地域の課題・地域住民の意向の明確化、構想案の作成を行う。その上で①里づくりの整備の目標及び方針、②計画（農業の振興に関する計画、環境の整備に関する計画（その内容は土地の利用計画、景観の保全・形成、市街地との交流などの計画）里づくり計画を策定し、最終的に住民の四分の三以上の同意を得て、協定を締結し、市長が認定を行い、これにもとづいて、農村環境の整備が行われる。現場ですでに里づくり計画を作成し、動いている地区では、一連の取り組みが地区の住民全員（子供からお年寄りまで）にその内容が周知されており、地域のコミュニケーションが回復されるほか、営農面でも農家個々の農業機械を所有するのでは、採算が取れないことを明確にして、集落で農業機械を所有するなどの多面的な取り組みが開始されており、地域の活性化でも大きな効果が生まれる地域も出てきている。自治会長自身も現在の地区は先人の努力の賜物であり、我々も次の世代に何を残すかという気持ちで取り組んでいるとの声が聞かれる。

市においては集落周辺を含めて農地の転用を個別の意向で行うのではなく、住民全体の

合意がないものは転用を認めないことにしており、地区内住民の合意で作り上げることに大きな特徴がある。

(2) 長野県穂高町のまちづくり条例

さらに長野県穂高町ではまちづくり条例を平成一年三月に制定し、北アルプスを望む良好な景観を目的に人口が急増する中で、スプロール化が進行していることから、これを抑制するため、土地利用調整基本計画を定め、各ゾーンごとに許容できる施設などを明確にしている。また、各地区ごとに住民の参加によるまちづくりの取り組みを開始している。

穂高町では、線引きをしておらず、農業振興地域の白地で開発規制が緩やかであるため、スプロール化が進行していたことが背景にある。

神戸市と穂高町の条例の特徴は、個別の開発が進めば、都市周辺部で起きているスプロール化が進行し、再開発を必要とする問題のあるまちづくりになることを予防するものといえよう。しかもそれを住民参加で住民自身の自覚と自らが居住する地域を大切にしようという意味での郷土愛が基本にあるともいえよう。

おわりに

WTO交渉など農業を取り巻く厳しい状況

と農家自身も高齢化している状況のもとで、農地以外の土地利用意向は増大する状況にあるといえる。

しかし、安全・安心な農産物を消費者に提供し、しかも景観や国土保全をはかり、地域を守る上からも農業的な土地利用との調整をはかり、今回の都市計画法をいかに活用するかは、市町村と住民にとっても極めて重要な課題であるといえよう。

土地は、一般的な商品とは異なり、公共財としての側面を有しているだけに、農地を転用して、大型店舗をつくり、そこがだめになれば、簡単に撤退して跡地だけが残るようなことも十分に起こりえるといえよう。

都市計画法の改正法案の国会審議においても、農業的な土地利用との調整あるいは、都市・農村計画法の制定を検討すべきではないかとの指摘も行われている。現行は、都市計画と農業振興計画は実情に応じて有機的な連携が行われている状況にはない。

それだけに、市町村がそのことの意義を十分に理解して、取り組みなければ将来に禍根を残すこともありえよう。そうならないように、市町村が住民参加のもとにどういう地域をつくりあげるのかについて、工夫することが大いに求められる。

豆辞典

GIS (地理情報システム)

GIS (Geographic Information Systems の略) は電子地図をデータベースとして、地理的な位置の情報や空間の情報を属性データ (空間データともいう) とも合わせて統合的に処理、分析、表示するシステムをいいます。都市の分野では、宅地の安全性確保などの防災計画や都市計画をはじめ、医療、福祉、教育などの施設運用を検討するうえで、有力な手段となります。

そのためには平面情報だけでなく、立体的、多層的なデジタル情報の整備が不可欠となってくるため、既に関係省庁は連絡会議を設けて検討を重ね、国土空間データ基盤の標準および整備計画を策定、さらに11年度には実施計画を策定して、2,500分の1の地図のデジタル化など実施しています。

(出典：自由国民社の「現代用語の基礎知識2000」、11年度「土地白書」)

都市計画法改正と都市農地



筑波大学社会工学系／教授

大村 謙二郎

都市計画法改正の狙い

本年五月、都市計画法が改正された。改正の基本的考え方を解説した書（注1）によれば、二一世紀の都市型社会を見据え、「活力ある中心市街地の再生と、郊外部を中心とした豊かな田園環境の下でのゆとりある居住とを、ともに実現すること」を「めざして改定が進められたとしている。とりわけ、都市農地のあり方とも関連を持つ、郊外部を対象とした良好な田園環境でのゆとりある居住実現の制度として次の制度改正が挙げられる。

- ・線引き制度及び開発許可制度の見直し
- ・風致地区制度の見直し、特定用途制限地域制度の創設、用途地域を定めていない区域における容積率、建ぺい率等の地域の実情に応じた指定

・都市計画区域外における準都市計画区域制度の創設及び開発許可制度の適用

この中でも、特に市街化を抑制すべき区域として観念されていた市街化調整区域において、開発許可の立地基準について制度見直しが行われた（都市計画法第三四条八の三及び八の四）点は、いわば、一定の住宅建設を許容する準市街化区域ともいえる考え方の導入であり、都市周辺部の農地のあり方について大きな影響をもたらすものといえよう。線引き制度の理念に大きな見直しが入ったといえ

よう。そこで、まず一九六八年都市計画法の理念と現実を振り返ることから、都市農地の問題を考えてみたい。

一九六八年都市計画法の理念と現実

六八年の都市計画法の抜本改正は、わが国においてはじめて都市に関わる総合的土地利用規制の考えを導入したという点で画期をなすものであった。とりわけ、区域区分制度によって開発を認め、促進する市街化区域と開発を原則抑制する市街化調整区域の二分法の制度化は、都市の範囲をコンパクトに収めて、市街地整備、開発の効率を高めると同時に都市の拡大成長を計画的に進めていくとの理念の反映であったといえよう。その限りにおいて、市街化調整区域は、都市が成長、拡大していく過程で順次、計画的に市街化区域に編入され、都市基盤が整えられていくものと理念的には想定されていた。しかし、それ以前、すでに高度成長と都市化が急速に進行し、土地所有の自由、開発の自由が横溢していたわが国において、一挙に開発不自由の原則を持ち込むことは大きな困難を伴った。

実態は、多くの農地を抱えたままでの市街化区域設定が行われた。市街化区域に取り込まれた農地には、将来（およそ一〇年以内に）、計画的に宅地として整備されていく農

地が含まれていたことも確かであるが、それに加えて、市街化調整区域に編入されると将来の開発可能性がなくなり、資産価値が大きく減じるとの思惑から、市街化区域への編入を強く求めた農地も相当量含まれていた。結果として、多くの自治体では、およそ一〇年間で計画的に市街地整備が到底無理なほどの過大な市街化区域設定がなされた。多分にその当時の線引きの社会経済力学に影響を受けた要素もあるが、市街化区域内に相当量の農地を抱えたままで、その後の市街化区域内での土地利用が推移してきた。

この間、市街化区域内農地を見る目も時々社会経済状況の変化によって変化してきたし、農地を取り巻く状況も変わってきたといえよう。

線引き当初では、市街化区域内農地は将来的には宅地となる存在であり、過渡的な農用地として考えられていた。したがって、原則的には、新たな農業基盤整備の助成は考えられず、宅地並み課税がなされるべきとの考えであった。しかしながら、市街化区域内の基盤整備は思ったように進捗しない、農家の側も市街化区域内農地をすぐに、全面的に宅地化することに積極的ではない状況の下、長期にわたって農地として保有する形が常態となってきた。また、旺盛な宅地需要、土地神話の存在も、農地を一举に宅地化するのでな

く、部分的に宅地転換しながら長期的に保有する傾向を生みだしてきたといえよう。

もちろん、長期的にみると、継続的に農地は減少してきたが、一方で、都市内農地の貴重性を積極的に評価する動きもでてきた。都市に不足する緑地やオープンスペースを補完し、住宅地に潤いを与える農地、身近で安全、新鮮な野菜を供給してくれる農地、懐かしい原風景を想起させる農地、防災時の避難広場としての農地、等々農地の多面的な機能を評価し、農地を保全することを支持する市民が増えてきた。都市計画の立場からも、低密度の住宅地と農地が共存する形態も都市のあり方として積極的に評価すべきでないかとの議論が出てきた。つまり、都市的土地利用の要素の中に都市農地を位置づけようとの主張だ。

たとえば、ドイツでは都市の土地利用計画の類型として菜園住宅地区、村落地区、市民農園等の用途地区があり、農業的土地利用が都市の中に位置づけられている。ただし、日本との大きな違いは、農業的要素を含む土地利用が、地権者の意思のみで簡単に土地利用転換、開発されないことである。強い計画的枠組み、公的介入が存在している点だ。

ところで、上述のような住宅地と農地の共存理念はわが国大都市において必ずしも成功裡に推移しているわけではない。バブル期、

住宅難が加速化した時期、市街化区域内農地が宅地化されないまま放置されることに批判が強まった。誇張された面もあるが、保有コストは安のまま、実態としては農業的利用がなされていない偽装農地(?)も存在していたようだ。

そのような状況の下、九一年に改正された生産緑地法は、市街化区域内農地を長期的に保全する生産緑地と宅地化農地に明確に区分して長年の市街化区域内農地の宅地化か保全かの議論に最終的決着を図ると同時に、宅地化農地を選択した場所では、積極的な住宅建設を図るという目的を持っていた。このような理念の下での改正生産緑地法も、必ずしも都市計画的に望ましい結果を生みだし得ていない。

つとに指摘されていることであるが、生産緑地か宅地化農地かの選択については、一定の規模要件はあるものの、原則、地権者の申請に任せられ、都市計画的な観点での選択調整は図られなかった。この結果、宅地化農地と生産緑地が混在し合って、宅地転用への適格性の問題とともに農業生産の継続にとっても問題が見られるようになった。

練馬区での市街化区域内農地の事例研究によれば(注2)、生産緑地法改正以降、農地転用は進み、宅地化農地での集合住宅へ転換も顕著で、その点で改正意図は達成されてい



〈写真1〉

ドイツ・カッセル市郊外の80年代に建築された環境共生住宅地に近接する市民農園。旧ドイツ鉄道の所有地であったところに、環境共生住宅に関心を持つ人々が建築家との共同で計画段階から作り上げたコーポラティブ型環境共生住宅地に市民農園が組み込まれている。



〈写真2〉

ドイツ・カールスルーエ市郊外住宅地に近接する市民農園。1950年代に開発された郊外住宅地に近接する市民農園付近には広域幹線道路、鉄道が通過しており、この市民農園は騒音、振動に対して住宅地の環境を守る緩衝緑地の役割も持っている。1区画が200~300㎡を超えるゆったりした区画の市民農園で野菜、花きの栽培が行われている。

るが、それと並んで駐車場等の屋外利用地も数多く発生している。また、接道条件の悪い農地が発生するなど、小規模農地の分断、混

在状況などの問題も見られる。生産緑地については、制度が意図したように、他の用途への転用は少ないが、今後、相続の発生や、農

業経営環境が大きく変化して買い取り請求が発生した場合、どこまで、自治体の側でそれに応じられるのか、現在の自治体の財政状況

を考えると、大いに疑問である。すなわち、生産緑地が、市街地内の緑地、オープンスペースとして果たしてきた機能を代替する公園・広場用地を生み出すことの無いまま、市街地密度が上昇していく恐れがある。しかし、一方で、バブル崩壊後の市民意識の変化、土地・住宅需要構造の変化によって都市農地を取り巻く環境も大きく変化しつつある。そこで、改正都市計画法も考慮に入れて、今後の都市農地について展望してみた。

都市農地の位置特性に応じた利用

以下では、市街化区域内農地と市街化調整区域内農地とに大別して考える。

市街化区域内農地もそれぞれの都市の状況によって、存在形態、規模、位置、利用状況に大きな差があり、一括にはいえないが、全体的な動向としては、小規模化、混在化などの状況が進んできているといえよう。今一度、原点に立ち返り、都市内での住宅地と農地の安定的な共存の途を探るとするならば、農地地権者が周辺の居住者と連携しながら積極的にまちづくりに参画していくことが大切であろう。

その一つのあり方として農住組合の積極的活用が考えられる。バブル崩壊後、土地神話が崩壊し、地価下落傾向の中で争って住宅・

宅地を求める動きは沈静化してきている。むしろ、良い立地、環境を選別する動きが今後ますます強まってこよう。とするならば、都市農地の特性を活かした、付加価値の高い住宅地と農地のあり方をいかに創出できるかが大きなカギとなる。

農住組合での開発の規模は最近是小規模化傾向にあり、農住組合制度で生み出される農地についても小規模なものとなる。そこで、ここで生み出される農地についても地権者の営農の土地としてのみ捉えるのではなく、むしろ積極的に新たに居住する人々や周辺の農に関心を持つ人々に積極的に活用してもらう農地として位置づけられないだろうか。

市民農園の機能に加えて営農者による農業スクーリング機能を持たせたり、地域住民が農の成果を楽しむ交流施設を併設することもとも考えられよう。自由時間の増大とともに都市住民の多くが土に親しみ、耕す文化の体験を希望するようになろう。そういった要望に応える、農住共存型の住宅地開発が工夫されるべきであろう。さらに、環境共生への市民の関心が高まる時代に対応するように開発される住宅地についても、計画の段階から将来居住者に参加してもらうコーポラティブ方式が考えられないだろうか。

市街化区域に隣接・近接した市街化調整区域においても、今回の都市計画法改正によつ

て、市町村が条例で定めた区域では、住宅地開発が許容されることになった。この区域がどの程度の範囲となるかは不明であるが、市街化調整区域内に今後一定程度の宅地開発が進展することが想定される。市街化調整区域内の優良な集団農地などは担保されるとしても、条例区域内では農地の宅地化が考えられる。このことは、市街化区域内農地での宅地開発と競合関係を生み出すことが考えられる。相互悪影響をもたらさないように、市街化区域とは違う観点での付加価値を持った田園住宅のあり方が求められよう。

市街化調整区域に相応しい、ゆとりある住宅建設、田園空間にとけ込んだ住宅地のあり方について、条例区域内の地権者が共有する地域空間像の構築が求められている。必ずしも、地区計画の策定が義務づけられている訳ではないが、地権者の共有できるところから、美しい、アメニティあふれる地域空間についてのルールを作り、個別の住宅開発を計画的に誘導していくことが必要だろう。

注1 『平成一二年改正都市計画法・建築基準法の解説Q&A』大成出版、二〇〇〇

注2 渡辺貴史・大村謙二郎「生産緑地法改正後の市街化区域内農地の開発と問題点」東京都練馬区を事例として―『農村計画論文集』第一集、一九九九・一一

堺市における都市農地と 土地区画整理事業の現状と今後について

堺市建築都市局都市整備部区画整理課／課長代理

山 野 信 次

はじめに

私は、土地区画整理事業に関わって二二年目になります。その間に土地区画整理事業も変わってきました。それは法律の一部が改正されたことではなく、事業を行う側の考え方、事業を進める側の考え方が大きく変わってきた点であります。土地区画整理事業は、施行者が地方公共団体か公団・公社なのか、地元（地権者）によるものかによって、大きく二つに区別されます。施行者は、土地区画整理法（以下、法という）の第一一八条により事業の費用を負担することが定められています。地権者が七名以上でつくる組合施行の土地区画整理事業（以下、組合区画整理事業という）では、保留地を売却してその費用にあてます。行政は、一定の要件を満たした事業に対し、その費用の一部を補助します。

バブルの崩壊、農地の宅地並み課税、生産緑地法の改正、阪神・淡路の大震災などの影響は、土地区画整理事業の補助制度や手法の一部を変えました。しかし、バブル後の地価の下落傾向と需要の落ち込みは、保留地の売却を前提とした組合区画整理事業の基本さえ変える大きな原因となっています。

都市農地を都市的に活用するには、個別の開発では限界があります。共同による開発も、負担の割合、権利の整理など多くの問題

があり、立地条件が良い所でも難しいでしょう。また、現実には非接道農地も多くあります。これらを解消するには、組合区画整理事業が一番有効です。

しかし、今その組合区画整理事業でさえ危機的状况にあります。この土地の下落傾向と需要の落ち込みが今だけなのか、大規模工場の移転・閉鎖、バブルのつけの遊休地の処分が、本来の組合区画整理事業の土地需要を奪っているのでしょうか。この現状を理解し、今後を考えることがいま一番大事なことではないでしょうか。

堺の都市農地と

組合区画整理事業の現状

都市農地を地元と行政が一体となり、計画的に良好な市街地の整備ができる手法として、本市では大正一五年の三地区の組合施行を始めとし、現在も組合区画整理事業に取り組んでいます

昭和五五年に街路課から、組合区画整理事業（法第三条一項を含む）を促進指導する区画整理課に異動し、約八〇haの組合区画整理事業を担当しました。

その事業は、昭和四五年に都市計画決定され、泉北ニュータウン（大阪府が新任事業として昭和四〇年から約一、五一一ha施行）へのアプローチとなる都市計画道路と本市の外

堺市の土地区画整理事業

H12.7 現在

種 別	箇所数	面 積 (ha)	市域面積に対する割合(%)	市街化区域面積に対する割合(%)
施行済	個人・共同施行	8	123.01	0.90
	組合施行	28	1,026.02	7.50
	行政庁・公共団体及び住宅公団施行	6	634.86	4.64
小 計	42	1,783.89	13.04	18.25
施行中	組合施行	5	78.60	0.56
	公共団体施行	1	11.35	0.08
小 計	6	86.95	0.64	0.89
合 計	48	1,870.84	13.68	19.14

市街化区域面積 97.54km²
市 域 面 積 136.79km²

新金岡ニュータウン 1.38km²
泉北ニュータウン 15.11km²
堺泉北臨海工業地帯 17.04km²
計 33.53km²

環状線になる都市計画道路の交差点に鉄道新駅を誘致し、駅前広場等その周辺公共施設の整備を行うと共に、駅前や幹線沿道にふさわしい市街地の形成と良好な住宅地の造成が目的の事業でありました。この当時に前後して行った土地区画整理事業は、約七〇ha、五〇ha、三五ha、一七haでいずれも幹線道路沿道やその周辺地域での事業でありました。これらの共通点は、従前の土地の大半が農地であり、急速に都市化する市街地に対応するための幹線道路の整備と住宅地のスプロールの防止が目的であり、都市が拡大する時の最良の整備手法として行われたものです。

堺市も昭和六一年には人口約八二万人になりました。しかし、現在では人口七九万五千人と減少傾向にあり、大都市圏の多くの市町村と同じように中心部の空洞化や少子高齢化等の都市問題を抱えています。

土地区画整理事業は、計画的に公共施設を整備改善することにより地域の利便性が向上し、その結果土地の価格が増進します。地権者には開発利益をもたらすし、市町村には直接的には固定資産税等の増収と間接的には住宅が建つことにより人口が増え、市民税等の増収が見込めるすばらしい事業です。

しかし、都心から遠く、鉄道駅やバスルートから離れた農地が広がる地域で、土地区画整理事業を行うだけで住宅、商業、業務施設の立地や人口が増える時代は終わったと言えるのではないのでしょうか。土地は従前よりも増進する需要がない（値段はつくが買い手がいない）。地元にも困るが、一番困るのが地権者である地元です。

今年の四月まで私は主に、五ha未満の比較的小規模な組合づくりを行っていました。平成五年一〇月に春日井市で行われた立体換地のシンポジウムで、突然、建設省の区画整理課の課長さんから、緑住区画整理事業（都市再生区画整理事業緑住まちづくり型）の制度の創設を聞いた時のショックを今でも覚えています。それまでの土地区画整理事業の国庫

補助制度と言え、最低五ha以上で都市計画事業であること、補助金は都市計画道路の用地買収方式により算出した額を限度としたものでした。最初は施行中、施行済の事業と比べ補助金の多さに戸惑いましたが、本市のように、一団で大規模に市街化区域内農地が存在する区画整理の適地が無く、いわゆるアンコの状態の地域が多いため非常に有効な制度として促進してまいりました。

今、緑住まちづくり型の制度を使った組合の内二地区が、完了しようとしています。これら二地区とも保留地は、完売されています。組合は売りたくても、事業計画で定められた単価では買えないのです。その内一地区は、大阪府の主要幹線道路に面し、大阪の都心まで地下鉄を利用して四〇分程度の交通便利に恵まれた地区です。もう一つの地区も同様に、JR駅から一km圏の本市の中でも住宅地として適した地区です。立地条件の良い地区ほど、土地の値上がりも早かったが、下落も早いのです。

保留地処分金が不足する場合、賦課金を徴収する方法があります。（法第四〇条）大阪府下で一地区使った組合があると聞きました。しかし本市では、既に二八地区の組合施行が完了していますが皆無です。地元と一緒に組合をつくり、促進してきた者にとって、土地で足りないから、お金で出して下さ

いとは言えないものです。

今回はまだ不足額が少なく済む見込みであり、本市補助要綱の範囲の中で補助金の見直し（増額）で済みそうなのが救いです。

今後について

都市農地を計画的に宅地化（都市的土地利用）するには、土地区画整理事業が一番でしょう。しかしすべての農地を今すぐに宅地化する必要も無いでしょう。

地元との会合、説明会で、我々が回答に困る一番多い意見が、

「区画整理を行えば良くなるのは分かるが、」の後に「今のままで何も困っていない、土地を減らしてまで行いたくない」「土地が良くなれば、税金が上がる」といわれま

す。つまり、将来の不安は多少あるが、今までの状態でやってこれたのだから、今後もやっていけるだろう。今すぐ何かに利用する目的（必要性）もなく、将来のことは、次の方が考えるだろうと言う人が多くなっています。また、すでに区画整理事業の経験のある地権者から、「保留地が売れない場合、どうするのか。市が面倒見てくれるのか」との怖い質問もあります。

土地区画整理事業は、都市計画の母と呼ばれ、今まで都市の基盤整備に貢献してきました。

た。今後も地元合意によるまちづくりの貴重な手法として促進してゆくことが望まれています。しかし行政が策定した総合計画等いかなるビジョンを持ってしても、地元で区画整理事業を行う意欲と具体的な目的意識もなく、将来の不安を持たせたまま、進めることはできません。

このため行政側は、事業を支援する財源の確保も大事ですが、地域の土地の需要と動向を把握し、民間の開発、商業施設の立地と共存しつつ、新たな需要を生み出すための工夫が必要となります。例えば、市の主導による保留地や市所有地の民間開発者への誘致、最寄りの鉄道駅からの地域循環バスルート変更、新設などが必要になるでしょう。自治体間の需要の取り合いにもなるでしょう。また極端に言えば、土地需要が見込めない地区は、促進しない（地元発意の無い地区を行政側から勧めない）ことも必要になるでしょう。

地元側には、将来の自分の土地を含めた地域の将来をもう少し真剣に考えてほしいと思います。今近郊野菜は、都市の生活者にとって大事なものになっています。土地区画整理事業を行っても、少し土地は減りますが、生産緑地（営農）は続けられます。安心して続けられるよう農地を集約することもできる事業です。次の代に渡しても、喜んでもらえる

土地に、地域に変えましょう。

おわりに

これまでの組合区画整理事業は、最初に地元の発意があり、行政が促進し地元が実施するケース（地元発意型）と行政が計画し、促進して地元が実施するケース（行政促進型）に分けられます。現在、組合区画整理事業は、各自治体の財政状況と施策方針により多少異なりますが、都市農地を取り巻く状況と国の補助制度の多様化から、行政促進型に大きく移行しています。また、必然的にそうなるでしょう。組合区画整理事業の理想は地元発意型ですが、実際には地元の一部の地権者からの要望はあっても、事業が立ち上がるほどの発意はほとんどなく、自治体の役割が今まで以上に大きく望まれています。

最近、他市の区画整理担当者とは話す機会が多く、また自分から望んで機会をつくっています。組合区画整理の他市の状況は様々ですが、大体は「オンブにダッコ」状態です。どうせなら「丸抱え」の方が、市の担当者には楽かなと思う時があります。「もう懲りた」とか「もうヤラン」と言った愚痴も聞こえてきます（私自身のホンネかな？）。

しかし土地区画整理事業は、永久に不滅です。長い嵐でもいずれば晴れる時が必ずくる。そう信じてがんばろうと思っています。

都市農地の宅地化と農地の保全について

横浜市建築局宅地指導部宅地企画課／課長補佐

若林章元

はじめに

横浜市はこれまで昭和三〇年代の高度経済成長に伴って東京圏の拡大と歩調を合わせるように急速に都市化が進んできました。

その後、五〇年代後半における経済の上昇傾向からその後続くバブル景気の時代に至るまで、再度急速な人口増加の時代を過ごし、平成一二年四月時点において人口は約三四〇万人を超える大都市となっています。

新都市計画法の制定を受けて昭和四五年六月一〇日、市域を全て都市計画区域として市街化区域（市域の約三／四）と市街化調整区域（市域の約一／四）に区域区分をし、現在まで微修正を含め見直しを実施し現在に至っています。

本市の市街化区域内の農地は、平成三年の生産緑地法の改正に伴い、宅地化する農地と今後共農地として継続すべき生産緑地に区分がなされたところであります。

市街化区域内農地一五〇一・九haのうち、今後も農業を継続する生産緑地を選択したものの二七五・一ha（一八・三％）、宅地化農地を選択したものの一二一八・二ha（八一・一％）、線引きにより市街化調整区域に編入された農地が八・六ha（〇・六％）で構成されています。

一方、市街化調整区域内農地は、二、八九一

haあり、都市農業の拠点として新鮮な農産物を市民に供給するほか、防災上も貴重なオープンスペースとして機能を有しています。

本稿では、農地の現状と、市街化区域内農地の宅地化の課題や成功事例等の紹介をしながら、今後の本市の宅地化農地の計画的開発と農地の保全のあり方を検討することとします。

農地の現状

① 生産緑地法改正後の農地の変遷

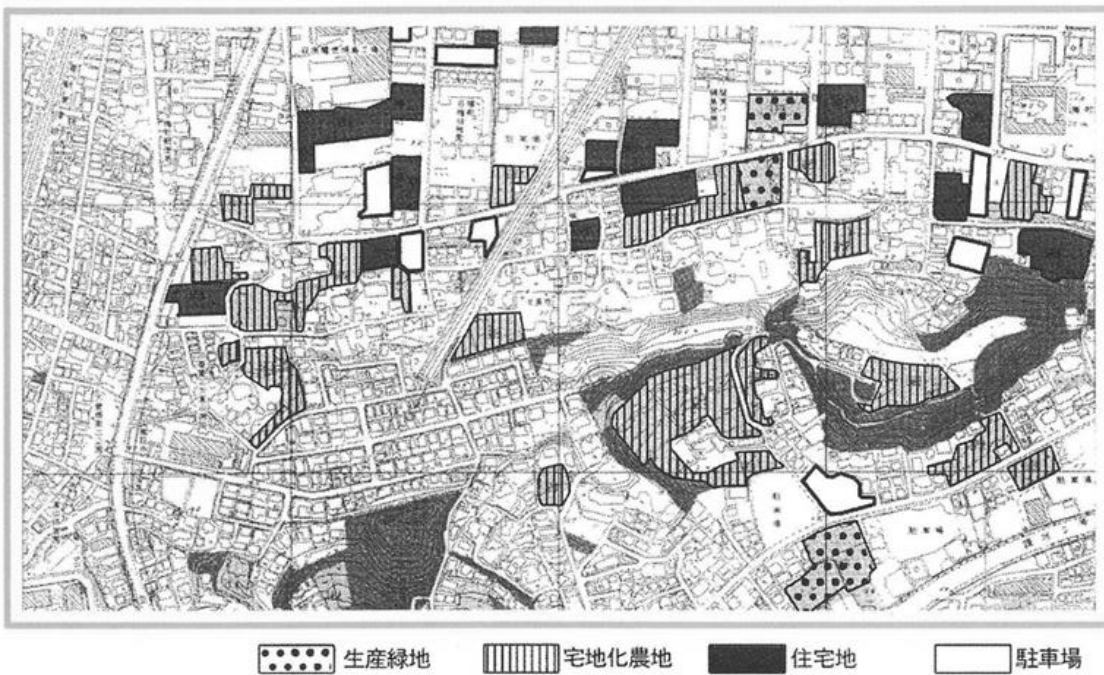
		H 5	H 6	H 7	H 8	H 9	H 10	H 11
市街化区域	宅地化農地	1,218.2	906.9	820.7	775.2	679.9	643.1	582.3
	生産緑地	275.2	285.9	302.0	317.7	339.6	343.7	345.7
小計		1,493.4	1,192.8	1,122.7	1,092.9	1,019.5	986.8	928.0
市街化調整区域	農地	2,875.2	2,842.5	2,824.5	2,775.7	2,748.1	2,736.2	2,717.8
合計		4,368.6	4,035.3	3,947.2	3,868.6	3,767.6	3,723.0	3,645.8

- ・市街化区域内農地は、生産緑地法の改正時から比べ約570ha 減少している。
- ・一方、生産緑地は当初から比べ増加傾向にある。（当初の126％）
- ・市街化調整区域の農地は減少しているが、市街化区域と比較すると減少は少ない。

平成5年時点



平成11年時点



・宅地化農地の土地利用転換は、一部戸建住宅も見受けられるが、集合住宅（賃貸住宅）が多く、接道条件が良い宅地化農地から土地利用が進む傾向にある。
 当面の利用としての駐車場としての利用が多い。

③ 横浜市の農地の保全策・活用事例の紹介

	概 要
農用地区域	都市農業の拠点となる優良な農地を農用地区域として指定するとともに、農業施策の重点地区として農業専用地区に指定し、生産基盤を整備
農業専用地区	
市民利用型農園	市や農協が開設する市民農園、市民菜園の整備 農業者が主体となって開設する栽培収穫体験ファームや学校農園などの利用契約型農園を整備
防災協力農地	地震が発生したとき、避難空間、仮設住宅建設用地、復旧用資材置き場などに活用できる農地を所有者の申し出により登録
ふるさと村	良好な田園景観を有する農業地域で、生産基盤やレクリエーション施設等を整備し、広く市民が自然、農村文化に親しむことができる場を整備
観光農園	市街化調整区域の農地や生産緑地を対象に観光農園を整備
生産協定農地	農業振興地域や農用地区域に指定されていない農地を対象に2ha程度のまとまりがあり、営農意欲の高い農業者を支援

農地の宅地化計画

① 市街化区域内農地の宅地化支援

市街化区域内農地の計画的宅地化へ誘導するため、次の支援策を用意しています。

制度名	小規模区画整理助成制度	農住まちなみ整備事業
目的	農地の無秩序な市街化の防止と計画的な宅地化への誘導 良好な市街地形成の促進と住宅宅地の供給・道路等の基盤施設の整備促進	
助成対象	施行面積：概ね1.0ha以上 農地率：施行面積の30%以上あるいは0.5ha以上 対象者：土地区画整理組合等の事業施行者	施行面積：概ね0.3ha以上 農地率：施行面積の50%以上 対象者：農地所有者等を含む原則2名以上 土地利用：原則として住宅系
計画基準	地区内の幹線道路は原則として幅員8m以上とする。(地区特性により6.5m以上)	地区の主要な道路基準に適合する道路(例3,000㎡→6.5m以上)
助成額	総事業費の25%を限度	標準単価による助成
助成内容	(準備組織設立援助) ・区画整理基本計画の作成援助(事業費助成) ・事業の調査設計費 ・幅員6m以上の道路で、幅員4.5mを越える部分の道路用地費 ・幅員4.5m以上の道路の舗装費及び雨水排水施設整備費	(コンサルタント派遣) ・土地利用相談 ・土地利用構想図作成(公共施設整備助成) ・道路舗装及び雨水排水施設整備費

支援の実績

・小規模区画整理事業(準備地区を含む) 10地区 面積40.3ha

② 宅地化農地の計画事例

農住組合による土地区画整理事業（予定） 横
浜市片倉農住組合

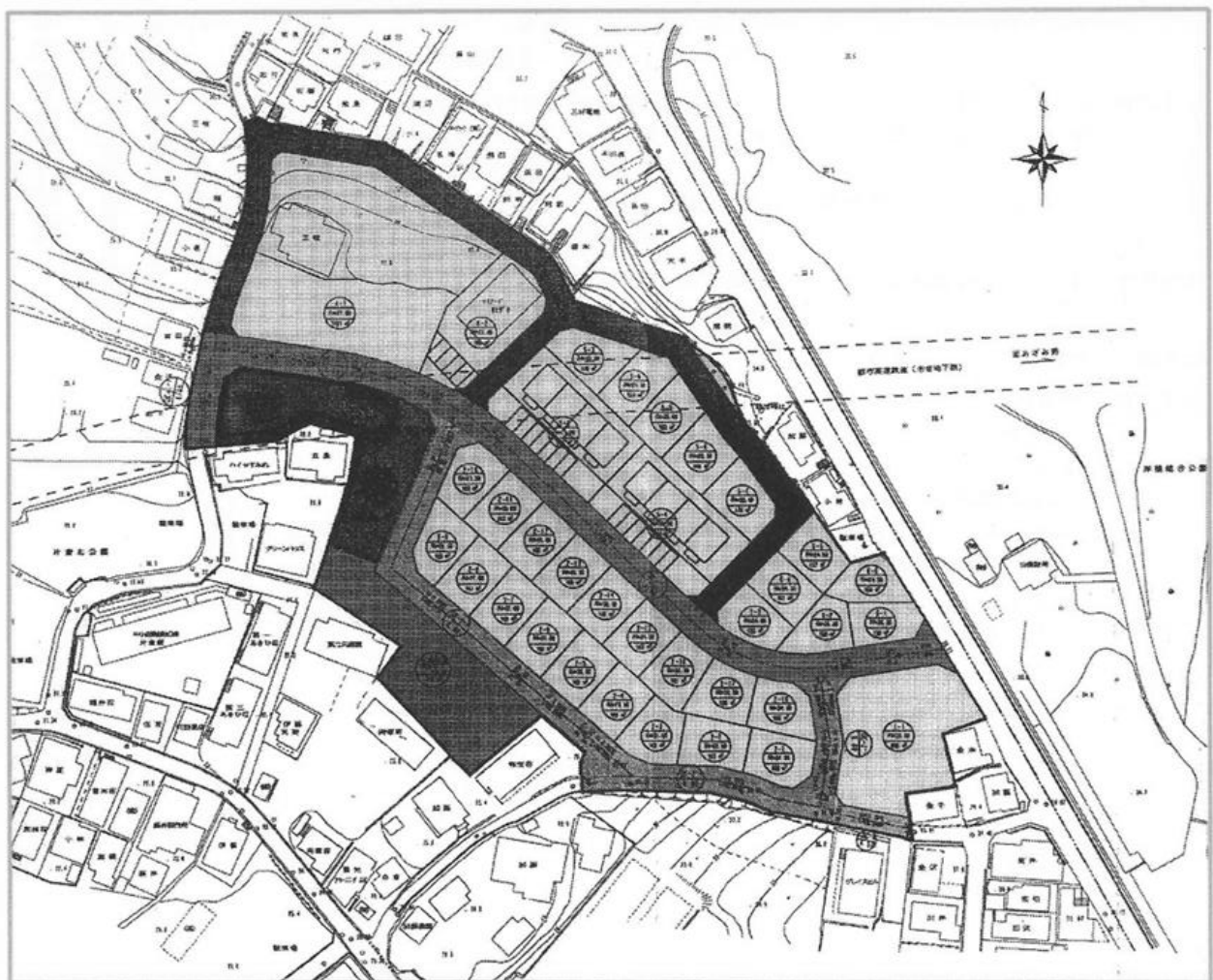
横浜市内第一号となる農住組合が平成二二
年六月七日に組合の設立が認可され、現在土地
区画整理事業施行のため手続き中であります。
（計画のポイント）

- ・ 営農環境を保ちながら、住宅地の整備を計
画する、宅地と農地は計画的に区分をし、
各用途の集約化を図る。
- ・ 住宅地の環境を保つため、最低限敷地規
模、緑地の確保、生け垣等の環境を今後担
保するため、地区計画制度の導入を図る。

土地利用の内訳

	面積 (ha)	割合	備考
公共用地等	—	—	—
道路・公園・ 遊水池	0.51	34%	幅員 6.5m 6.0m 5.5m 4.5m
宅地等	—	—	—
住宅地	0.90	60%	100人/ha×1.5ha =150人
生産緑地	0.09	6%	—
合計	1.50	100%	—

□ 土地利用計画 □



今後の都市農地の宅地化について

① 規模が大きな開発計画を進めることが難しい現在の社会経済環境

計画的な宅地化計画を進めるには、生産緑地の営農環境を保全しつつ地域にとって必要となる諸施設を確保できるよう極力開発規模を大きくすることがより効果的であることは言うまでもありません。

しかしながら、開発規模が大きくなるほど事業に要する期間は長くなり、先行き不透明な経済状況下では、数年先の事業見通しや事業計画が立てにくく、また、宅地化農地の有効な事業手法である土地区画整理事業の場合にあつては事業費に充当すべき保留地処分金が当初の予定価格で処分できない場合がある等、事業を進める上で非常に厳しい環境といえます。

② 生産緑地地区の任意の選択と宅地化農地の計画的土地利用の難しさ

生産緑地の指定は、一定の規模が確保され、かつ、今後営農を継続する意志があれば、農家個人が任意に選択することが可能となる制度です。

この任意の選択は、農地を継続することを主として行われるため、当該農地周辺地域のあるべき土地利用とは必ずしも連動するこ

となく、都市計画として地区が指定されてしまします。

一概には言えませんが、結果的に、市街化区域のなかに住宅地、宅地化農地、生産緑地が混在してしまう「用途混在」が生じ、一部の開発手法を除き生産緑地を避けながら土地利用を進めざるを得ない状況が見受けられます。

言い換えれば、生産緑地という市街化調整区域的な敷地が多く点在し、かつ、指定された位置も決して計画的とは言えないものも含まれ、計画的宅地の供給という側面からも農地の営農環境を保全する側面からも必ずしも好ましい状況とは言えません。

③ 計画的宅地化は、農地の集約・統合ができる手法の拡充がポイント

市街化区域内の宅地化農地が個々に開発されると、住宅の環境や公共施設整備の非計画的な市街地が形成されるとともに、隣接する生産緑地における営農環境も悪くなり、結果的には農業を継続することが困難な状況に追い込まれることも予測されますので、本市では農地と共存できるまちづくり手法として、農住組合・土地区画整理事業の活用により計画的な市街地が形成できるよう誘導してきました。

しかしながら現在まで、農住組合や土地区

画整理事業となる事例は一握りで、その他は生産緑地を避けながら個人の単発的な建築行為を中心とした土地利用が進み、農地と宅地の「用途混在」がより進んでいる状況と言えます。

そこで、生産緑地は、都市の貴重なオープンスペースとして、新鮮野菜の供給源として集約・統合ができる区域で確保・保全することができるとの制度の充実が必要と思われます。

一方宅地化農地にあつては、農住組合の設立がより進展すべき制度改正として国が検討している、農地面積の割合や飛び農地制度の拡充を進めることが必要不可欠と考えます。

また、宅地開発の主な手法である、都市計画法に基づく開発許可制度においても、生産緑地の集約、統合が可能となる制度化の検討も合わせて必要と考えます。

いずれにしても、横浜市では、宅地化農地が約六〇〇ha（平成一一年一月現在）存しておりますので、この貴重な土地の計画的市街地形成を図るため、農家・JA・行政が今以上に連携を図り取り組むことが優先であることは言うまでもありません。

なお、市街化調整区域の農地は、今後も都市農業の保全を基調としつつ、宅地化は必要最小限に止める姿勢は市として継続することを最後につけ加え終稿とします。

今後の都市農地活用の手法について

——都市計画法の改正をふまえて——

樋口都市設計／代表

樋 口 信 子

今般、都市計画法が大幅に改正され、市街化調整区域及び白地地区については開発行為の緩和、並びに地方自治体の方針に基づく規制強化が可能になるなど、都市近郊部での農地の都市的活用にとっては柔軟性と多様性が高まったといえよう。

「都市農地」に明確な定義はないが、市街化区域内農地、市街化区域に近接する市街化調整区域内農地、大都市・地方中核都市等近郊の非線引き都市計画区域内農地という三つのタイプに分けて、今回の法改正との関連から都市的土地利用の可能性・方法等を考察する。

市街化区域内農地

今回の法改正においては、開発許可制度の見直しにより、条例による開発基準の強化又は緩和が明記され、地域の実情に応じたより合理的なまちづくりが可能となった。

三大都市圏では平成三年の生産緑地法の改正を受け、宅地化しやすい農地は概ね都市的土地利用への転換がなされ、最近では、無接道であったり、地形的に問題があったり、文化財が出土したりといった理由で宅地化の極めて困難な農地が「取り残された」状況になっている。今後も地域の事情をふまえ、面整備や細街路整備等の各種手法により宅地化農地の一層の活用を図ることはもちろんである

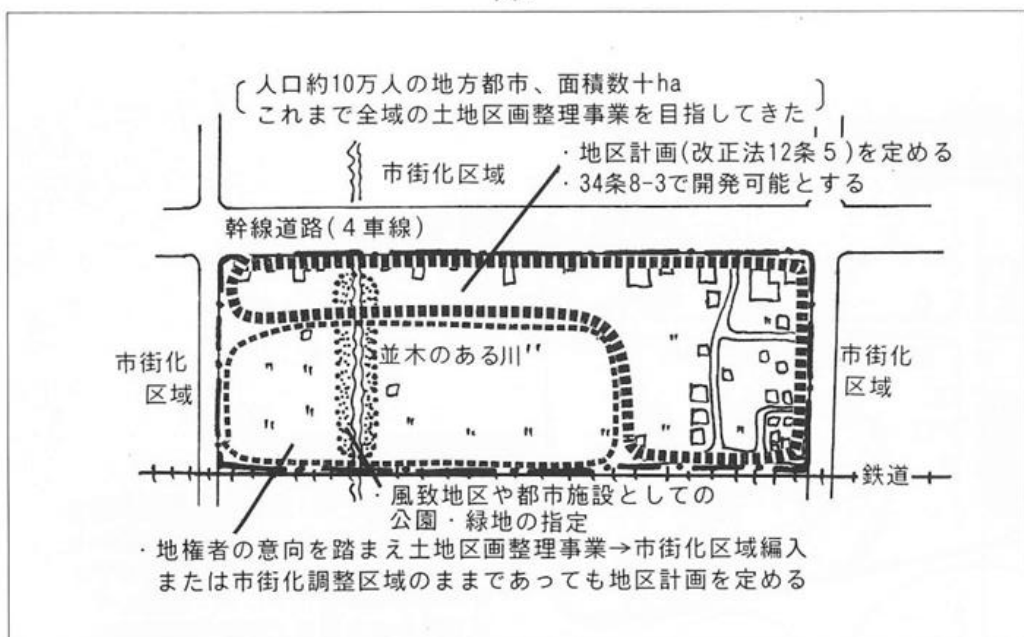
が、高密度な市街地内に取り残された狭小無接道農地については、連担建築物設計制度の活用なども考えられる。

一定のまとまりがあるものの様々な要因により面整備や道路整備の極めて困難な地区については、周辺地域の状況もふまえつつ、むしろ都市内の潤い・憩いの空間として位置づけ、市民農園としての活用や生産緑地地区・風致地区・緑地保全地区指定などを検討していく方が望ましいと考えられる。

市街化区域に近接する市街化調整区域内農地

市街化調整区域は市街化「禁止」区域ではなく「調整」区域であり、これまで用途によっては一定の開発は可能とされてきた。このため特に幹線道路の沿道や市街化区域に隣接する地区、集落地周辺などでは「バラ建ち」が進み、車の出入りの多い商業・サービス施設、市街地には立地しにくい資材置き場や産業廃棄物の野積みなどに農地が転用され、良好な居住環境を望む既存集落住民の聲を^{しやう}買って^くいるケースもある。また、比較的立地条件の良い地区では、農地所有者は営農意欲に乏しく、耕作放棄地が目立ち、宅地化への要望が強くなっており、自由に農地転用や開発ができないことに対し、不満が募っている。

図1



このような地域では市街化区域への編入を希望する土地所有者が多く、都市計画法第七条二項後段に規定するように、優先的・計画的に市街化を図っていくため、組合施行の土

地区画整理事業を行うことが理想的な手法となっている。

土地区画整理事業は確実な基盤整備、土地の区画の整序等を一括して行うことのできる

優れた手法ではあるが、昨今の経済状況から保留地処分には不安があり、上記のような地区では相当数の宅地も含むため地権者の負担が大きく、事業の推進に非常に不安がもたれている。

こうした状況に鑑みると、今回の法改正における開発許可制度の弾力化は農地所有者にとっては朗報といえよう。以下筆者がかかわっている穴抜き調整区域のまちづくりについて新法の適用イメージを示してみる(図1)。

また、より郊外としての性格の強い市街化調整区域については、優良田園住宅促進法に基づく農業と調和した良質な住宅地への転換・活用も積極的に検討されたい。

非線引きの

都市計画区域内農地

このタイプの農地はかなりの郊外部、地方都市の農地ということになり、農村の農地に近い性格も

あるが、大都市や地方中核都市の通勤圏にも存在することから「都市農地」として捉えることとする。

非線引き都市計画区域では、小規模な開発に対しては規制が緩かったため(現行法の附則第四)、点的な開発による土地利用の混乱がまみ見られる。

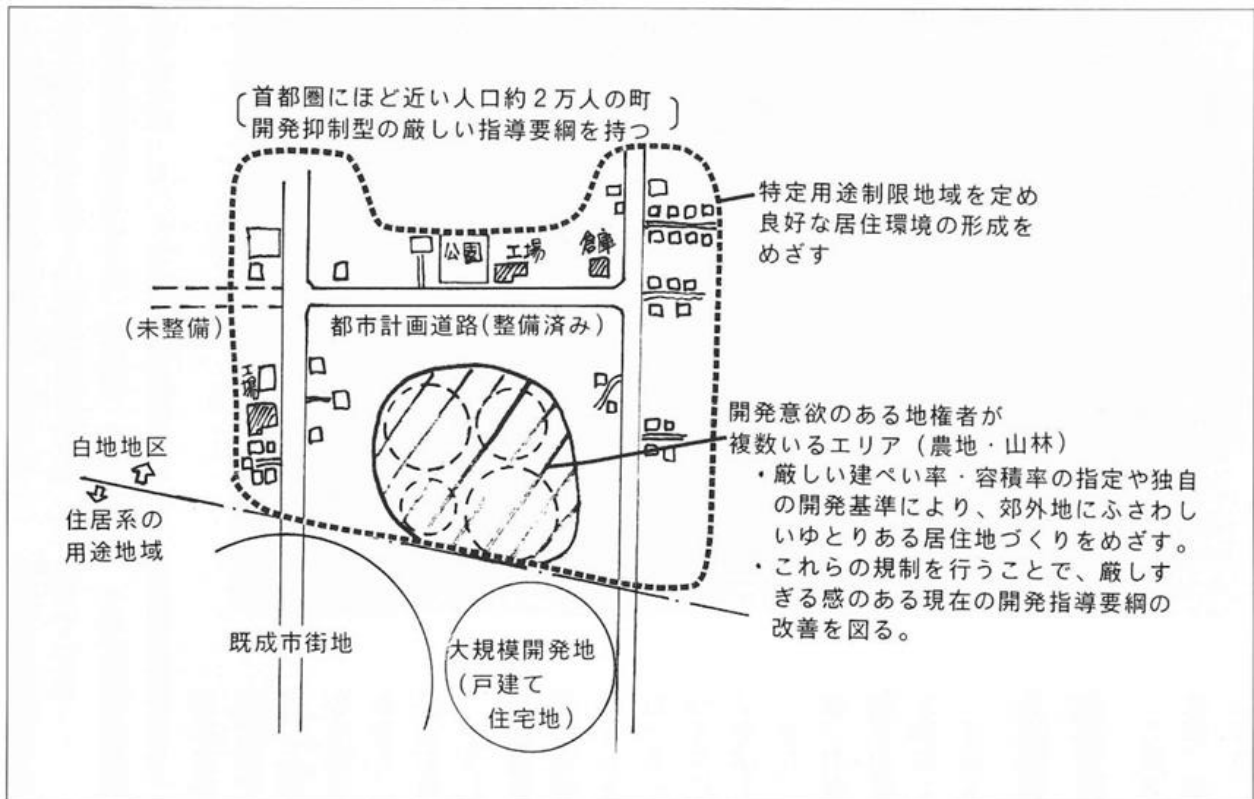
今回の改正においては白地地区内において「特定用途制限地域」を定め、建ぺい率・容積率も第一種低層住居専用地域並みの指定が可能となった。

農地活用の面からは「規制強化」とも考えられるが、一定の市街化ポテンシャルがある地区ではむしろこの地域指定や厳しい建ぺい率・容積率指定と引き替えに開発事業を積極的に認めていくことで、農地所有者の宅地化意向をまちづくり以上に上手に活用していくことが考えられる。

一例として、某町の白地地区の農地(一部山林)活用を目的としたまちづくりイメージを示す(図2)。

いずれにせよ平成一〇年・一一年・一二年と続いた都市計画法の大幅な改正によって、市町村の権限が強化され、法律上の緩和、規制強化などまちづくり手法のメニューやテクニクは豊富になった。しかし、現状追従型の区域区分や用途地域指定にのみ終始している自治体が少なくない中、いたずらに緩和に

図2



走れば、良好な居住環境や魅力ある都市とはほど遠いスプロール市街地が形成される懸念が強く、地域住民や土地所有者の参加を得ながら、しっかりとしたまちづくりのビジョン(都市計画マスタープラン)を策定していくことが非常に重要であると考えられる。

都市農地の活用においても、単に宅地化を可能とすることが目的化するくらいがあるが、大切なのは、「何に活用すべきか・できるか」である。したがって、具体的な土地利用の適否や内容についてもこのビジョンづくりの課程で吟味し、それにしたがって土地利用の手法を選択することが肝要である。

豆辞典

条例

憲法第94条の「地方公共団体は法律の範囲内で条例を制定することができる」という規定に基づいて、地方公共団体が地方自治法第14条により、その地方の事務について地方議会の議決を経て制定する法規をいいます。公安条例のように一定限度の罰則を設けることができますが、法律の規定に違反することはできません。したがって条例は法の下位にあるとされています。

しかし近年は条例制定権を自治立法権としてとらえ、地域の環境や福祉等のために積極的活用を主張する声が強まっています。また地方分権一括法の制定等もあって、国から地方への権限委譲も進められています。改正された都市計画法では、たとえば一定の区域を条例で定め、住宅建設を許容したり、地域の実情に応じて開発行為の技術基準を条例で強化または緩和する等ができるようになります。

(出典：自由国民社の「現代用語の基礎知識2000」、平成12年「建設白書」)

21世紀の豊かな暮らしを支える宅地政策について

——住宅宅地審議会答申(宅地関係)——

建設省建設経済局宅地企画調査室

はじめに

平成一〇年九月に建設大臣から諮問がなされて以来、一年九カ月に及び審議を重ねた結果、去る平成一二年六月二一日、住宅宅地審議会から建設大臣に対し「二二世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」答申がなされた。

これまで我が国の住宅宅地政策は、土地の取得に強い関心を置いて、新規供給を重視した結果、量的には既に充足されたが、大都市圏における劣悪な住宅ストック等の課題は解消されていない。さらに、少子・高齢化の進行、人口減少社会の到来、環境問題への関心の高まり、土地神話の崩壊等様々な点から、経済・社会情勢は成長社会から成熟社会への大きな変革期にある。

これらを背景に、国民の住宅・宅地に対する意識も変化しており、新たな住宅宅地政策体系再構築の必要性に直面している。今後、これらの課題を解決し、二一世紀における国民の豊かな生活を実現する上では、宅地の持つ外部性等に対し十分に配慮しつつ、市場を重視し、社会全体に備わっている住宅宅地ストックの適切な維持管理と活用により、「居住」に関する多様な選択肢を用意する必要がある。

新たな宅地政策の基本的方向は、まちづく

りの一環として宅地供給を促進し、消費者・生活者のライフスタイル、ニーズに応え、良好な居住環境と安全性を備えた住宅宅地に係る選択肢を豊富で多様なものとするにあり。このため、本答申においては、

(1) まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅地供給
(2) 「所有」から「利用」へのニーズの転換に伴う消費者・生活者の住宅宅地の取得等への支援

(3) 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環
を新たな宅地政策の基本的方向として整理して頂いた。

また、個別具体の政策についても、宅地の質に関する目標の設定(住宅には誘導居住水準等の質に関する目標が設定されていたが、宅地には量的目標しかなかった)や、宅地に関する(IT(情報技術)を活用した)情報提供の重要性等、新しい観点からのご提言を数多く頂いている。

特に、市街化区域内農地に関しては、農地転用による宅地供給のペースが鈍化し、小規模宅地が供給される傾向がみられる。この傾向に対応するため、ゆとりある居住空間実現に応える宅地供給を支援し、環境意識の高まりに応える環境施策を実施していくこととしている。具体的な政策としては、宅地化農地

の計画的宅地化、農地の集約化や市民農園の整備を位置づけている。

これまで、審議において貴重なご意見を頂いた宅地部会台部会長、日端部会長代理をはじめとした諸先生方に、改めて御礼申し上げますとともに、今後、この答申で御示し頂いた宅地政策を着実に実行して参りたい。

以下、答申の宅地政策に係る主なポイントを上記(1)～(3)に沿って説明する。

住宅宅地審議会答申における新たな宅地政策の主なポイント

(1) まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅地供給支援

消費者・生活者（以下「消費者」という。）の基本的ニーズである職住近接とゆとりある居住空間の実現は、宅地の需給が緩和しつつある中でも、依然トレードオフの関係に立つ面がある。基本的ニーズの充足のための住宅宅地供給は、まちづくりの一環あるいはまちづくりそのものであり、市町村マスタープラン等と整合した計画的なものとする必要がある。

戦後長く続いた都市の拡大期においては、都市の外延化が当然視されていたが、二世紀においては大都市圏・地方部を問わずコンパクトな都市構造の（再）形成が不可避となる。

三大都市圏では、都心部等の低未利用地や宅地化農地の土地利用転換を図る住宅宅地等の供給、業務核都市等の育成に貢献する住宅宅地等の供給を重視していく必要がある。

具体的には職住近接に資する宅地供給を支援するため、虫食い状の土地の集約化・流動化を図り、再開発の推進・円滑化、工場跡地等の土地利用転換を進めるとともに、郊外部の宅地の職住近接性を向上させるため、鉄道事業者のほか、宅地供給事業者、地元地方公共団体等が協力して、利用者増加に資する施設誘致、パークアンドライド駐車場の整備、バス事業者との連携等の取組みが行われている地区では、更に多様な協力関係を構築すべきである。

また、ゆとりある居住空間実現に配慮する宅地供給を支援するため、郊外住宅地における商業・医療・福祉等の生活関連サービスの水準を向上させる必要がある。さらに宅地化農地の計画的宅地化を進めるため、市町村マスタープランやこれと整合した整備プログラムの策定を推進し、土地区画整理事業等の積極的な活用と支援の充実を行う。また小規模な宅地開発事業を良質なものへ誘導したり、一戸建賃貸住宅等の供給に資する宅地化を推進する必要がある。

特に、市街化区域内農地に関しては、宅地化農地の計画的宅地化を進めるため、市町村

マスタープランやこれと整合した整備プログラムの策定を推進し、土地区画整理事業等の積極的な活用と支援の充実を行うとともに、「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」（以下「宅地化促進法」という。）による固定資産税

の軽減、住宅金融公庫融資の特例をはじめとする優遇措置、地権者による一体的開発の計画の提案をサポートする制度を活用する。早急に整備が必要な地区については、良好な市街地を形成するため、面的整備事業、生活道路等の整備、地区計画、税制、融資等の制度を組み合わせた取組みを推進する。また、今後は既成市街地や周辺地域における小規模な宅地開発が、従来以上に多くなることから、関連公共施設整備に対する公的補助についても適用条件の見直しの検討を行うことにより、基盤の整った良好な環境の宅地が供給されるよう誘導すると同時に宅地化農地は低層の住居系地域として指定されていることが多く、同地域での良質な一戸建賃貸住宅に対する消費者の需要が強いことから、一戸建賃貸住宅等の供給に資する宅地化を推進する必要がある。

(2) 『所有』から『利用』へのニーズの転換に伴う消費者の住宅宅地の取得等への支援
現在の消費者は、居住に関する自己の価値観の変化・多様化に応じ、ライフスタイルに

即した居住ニーズに基づき住宅宅地の取得・買替え・住替えを行っており、住宅宅地についてのニーズは「『所有』中心のもの」から「『利用』重視のもの」へと転換している。

また、地価が下落し住宅価格が低下したといっても、取得等の費用は依然高額である。消費者が利用に関わる様々なニーズを実現できるようにするためには、利用価値が高く良好な居住水準のものであって、かつ、住居関連支出割合が低い住宅宅地の取得・買替え・住替え（アフオーダブルな住宅宅地の取得等）に係る選択肢を豊富にするとともに、市場においてこれらを容易に選択できるようにすることが望まれる。

このため、消費者の居住に関する価値観の変化・多様化に伴う多世代居住、マルチハビテーション（二か所以上に居住し、場合によって住み替える）等の新たなライフスタイルや、SOHOやテレワーク等の新たな就業スタイルに対応した宅地供給を進め、流通費用の低減・適正化、アフオーダブルな住宅宅地取得等の一つの典型である定期借地権付住宅の普及促進を図る。また、国民の環境意識の高まりに応じた、都市中心部における緑地・オープンスペースの確保による環境対策を充実させ、近郊区での良好な都市環境の形成を図るとともに、宅地開発等の意図で取得された山林等のうち、近年の宅地開発動向から

今後数一〇年以上にわたり開発行為がなされないと見込まれるもので、保全すべきと考えられるものについては、関係団体等の協力により保全の方向で対策を講ずるものとし、その中で土地保有コストの負担のあり方、負担者等についても環境保全の観点に重きを置いて検討すべきである。

特に市街化区域内農地に関しては、近郊区での良好な都市環境の形成に資するため、その緑地的機能に着目し適切な保全を行うことが必要である。よって、区画整理事業、交換分の活用等による集約化によりもたらされる機能向上について検討・実施すべきである。また、同じく良好な都市環境の形成に資する市民農園の整備が消費者から望まれ、かつ、この地域における住宅の付加的価値ともなっていることから、住宅整備と連携性を保った市民農園の整備等を促進すべきである。

同様の観点から、良好な一戸建住宅地として開発された地区においては、地方公共団体等による生け垣の設置、保全等に係る支援策の充実を行うべきである。

(3) 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環

大都市圏を中心とした従来の宅地政策の眼目は、高地価、宅地需給の逼迫を背景とした宅地の大量供給であったが、今後は、消費者

のニーズに答えられる宅地の質を重視した政策への転換が求められている。

宅地ストックの中には、総じて言えば都心部から周辺地区にかけては良好とは言えないものが多く、一方で郊外部の大規模開発事業により供給されたものには比較的良好なものが多い。後者の増加が宅地ストック全体の向上、改善に寄与してきたといえるが、今後は宅地需給の緩和も予想され、従来のような宅地水準の上昇は期待しにくい面がある。

したがって、引き続き良好な宅地ストックを形成し、その安全性・防災性の向上と高齢社会への適合性の強化に努める一方で、敷地規模の維持・拡大等ストックの劣化防止と宅地及びその集合体である街並みの再生を図ることが重要な課題であり、そのため、宅地の規模・接道等に関する目標設定を検討すべきである。良質な宅地ストックの再生と、流通の円滑化を図り社会的に循環させることは都市構造のコンパクト化等にも寄与するものであり、積極的に推進する必要がある。

このため、まちづくり方針の充実や宅地細分化の防止を図ることにより、今後の良好な街並み・景観の形成を進める必要がある。

既存ストックの再生と循環のため、良質な宅地が、循環するタイプの一種の社会的ストックとして活用されるよう、公的主体等による供給と循環のコーディネートを推進すべ

きである。また、既成市街地、近郊部での重点的な関連公共施設整備を促進すべきである。

宅地政策における目標とは、これまで新規開発地に関する量的目標であったが、今後は既存宅地の水準の維持・向上を含む、より広範な質に関する目標を設定することが必要である。

ストックとなる宅地の安全性の維持・向上を図るため、既存宅地の防災性の向上を図り、軟弱地盤における不同沈下の防止策を検討する必要がある。

さらに、宅地の安全性等に関する情報提供の充実を図るため、GIS（地理情報システム）やインターネットを活用した、消費者に対する情報提供の枠組みを検討するとともに、公的宅地供給事業者にとっては、率先して自己の供給する宅地の安全性等に関する情報について開示していく必要がある。

高齢者が安心して快適に生活できるようまちづくりの観点から面的なバリアフリー化を図り、社会福祉施設の立地促進等を推進する必要がある。

(4) 宅地政策における税制・金融のあり方

土地税制は、宅地供給を促進する等の観点から種々の措置が講じられてきているが、今後宅地政策が方向転換を求められる中で、住宅宅地供給に直接関わる税制のあり方、宅地

政策と資産課税制度との関連等土地税制についても新たな視点からの検討が必要である。

宅地開発事業に関する金融について、住宅金融公庫融資は、開発事業の小規模化とリスク増大に鑑み、融資対象の小規模化とリスク管理の両立に関し、さらに検討する必要がある。また、資金調達手段の多様化に資するため、開発事業への不動産証券化手法等の活用が進む必要がある。

(5) 新たな住宅宅地政策を支える公民の役割分担

二一世紀の豊かな居住は、市場における自由な競争に基づく適正な価格の良質な住宅宅地の供給

・十分な情報に基づく自立した個人の選択により実現されることが基本である。このため、市場の活用を住宅宅地政策の基本とし、その際の公的主体の役割は、①市場の環境整備、②市場の誘導、③市場の補完、という点に限定することが必要である。

また、事業期間の短縮と金利負担の軽減、公共施設整備負担のあり方に関する公民のルールづくりの検討・提唱が求められる。

地方の独自性、自主性の発揮については、地方公共団体等地域の実情に通じた機関が、その状況を反映した独自のビジョンに基づいて主体的、自立的な役割を發揮することが重要である。

もとより住宅宅地政策は公的主体のみによって担われるものではなく、むしろ絶えざる自らの努力により夢を実現しようとする国民や創造的で活力あふれた民間事業者等を主要なプレーヤーとして認識した上で、公民の適切な役割分担と連携の下で推進することが重要である。また、きめの細かい住宅宅地政策の展開を図るため、NPO、新たな居住サービスを提供する民間事業者等新たな住宅宅地政策の担い手を育成、連携していくことが重要である。

次号予告 (第26号：11月発行予定)

特集テーマ

『農のあるまちづくり(仮)』

- 全国大会で決定したJAグループの対策・活動方針
- 農住組合法改正に向けた「研究会報告」
- 農住組合の現状とJAの対応
- 農のあるまちづくりの事例等

平成11年の供給戸数は5,169戸 全国定期借地権付住宅の供給実績(速報)

定期借地権普及促進協議会

定期借地権付住宅の供給実績

単位 戸

	全 体	地 域 区 分			
		首都圏	中部圏	近畿圏	その他の地域
合 計	24,500 (8,274) 100.0	9,455 (2,409) 38.6	5,520 (2,152) 22.5	6,309 (2,879) 25.8	3,216 (834) 13.1
平成 5 年	261 (159) 100.0	76 (34) 29.1	164 (125) 62.8	21 (0) 8.0	0 (0) 0
平成 6 年	1,929 (536) 100.0	786 (88) 40.7	700 (342) 36.3	268 (50) 13.9	175 (56) 9.1
平成 7 年	3,875 (1,213) 100.0	1,666 (264) 43.0	1,122 (387) 29.0	759 (469) 19.6	328 (93) 8.5
平成 8 年	4,967 (1,766) 100.0	1,748 (452) 35.2	1,453 (593) 29.3	1,138 (512) 22.9	628 (209) 12.6
平成 9 年	3,811 (1,007) 100.0	1,443 (206) 37.9	817 (303) 21.4	1,040 (376) 27.3	511 (122) 13.4
平成10年	4,371 (1,404) 100.0	1,679 (478) 38.4	484 (128) 11.1	1,474 (677) 33.7	734 (121) 16.8
平成11年	5,169 (2,189) 100.0	2,046 (887) 39.6	742 (274) 14.4	1,544 (795) 29.9	837 (233) 16.2
供給時期不明	117	11	38	65	3

注1：()内はマンションの供給実績で内数

注2：下段は比率(%)

注3：首都圏は茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏は愛知県、三重県、岐阜県、静岡県

近畿圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

調査の概要

定期借地権付住宅の全国的な供給実態を把握するため、平成七年以降毎年実施している全国定期借地権付住宅の供給につき、本年も引き続き、定期借地権普及促進協議会において、関係する業界団体、定期借地権関係団体、業界紙等の情報により供給実績がある事

業者を把握し、供給状況、立地、価格、規模等について調査・集計した。
平成一一年一二月末までに定期借地権付住宅の販売実績があったと思われる四八二社・団体に対して調査表の送付、電話による聞き取り調査を行い、四七二社・団体から回答を得た。(うち供給実績なし 一四四社・団体)

主な調査結果

- ・平成一一年の供給戸数は五、一六九戸と初めて五、〇〇〇戸を超え、対前年比約一八%の供給増となった。
- ・平成一一年一二月末までに全国で販売された戸数は二四、五〇〇戸であり、戸建一六、二二六戸、マンションが八、二七四戸となっている。三大都市圏が全体の八七%を占め、中でも首都圏が三九%と多い。
- ・距離圏別にみると、首都圏における定期借地権付戸建住宅の場合、四〇km圏以内の近郊での供給は六九%となっており、所有権戸建住宅に比べてより都心に近い場所で供給されている。
- ・価格をみると、定期借地権付戸建住宅の場合、保証金が約平均六六八万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格は平均約二、四八四万円となっている。定期借地権付戸建住宅を購入する初期資金（住宅価格＋保証金等の一時金の合計）は、周辺の所有権戸建住宅の価格と比較して六割以下のものが大半を占め、約五五%となっている。
- ・規模を見ると、定期借地権付戸建住宅の場合、敷地面積は平均二〇三・六㎡、延床面積は平均一二三・五㎡となっている。（所有権戸建住宅と比較してそれぞれ約一・五

調査結果の概要

- ① 供給状況
 - ・四倍、約一・二六倍広い。）
 - ・団地規模で見ると、戸建は六戸以下のものが団地ベースで約七八%を占め、比較的小規模のものが多くなっている。
 - ・定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途は、農地と住宅地がそれぞれ約一／三を占める。
- ② 距離圏
 - ・全国で見ると、平成五年から供給が始まり、平成一一年一二月末までの供給戸数は二四、五〇〇戸（戸建一六、二二六戸、マンション八、二七四戸）となっている。
 - ・三大都市圏で全体の八七%が供給されている。なかでも首都圏が三九%と最も多い。
 - ・定期借地権付マンションに限ると、近畿圏が三五%と最も多い。
 - ・供給戸数については、平成一一年に初めて五、〇〇〇戸を超え、対前年比約一八%増加した。
- ③ 価格
 - ・首都圏における定期借地権付戸建住宅は、四〇km圏内の近郊に六九%が供給されており、所有権戸建住宅に比べ、より都心に近い場所で供給されている。
 - ・定期借地権付戸建住宅は、全国で見ると、保証金が平均約六六八万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格が平均約二、四八四万円となっている。
 - ・地域別にみると、保証金は首都圏が最も高いが、月額地代は近畿圏が最も高くなっている。
 - ・定期借地権付戸建住宅を購入する初期資金（住宅価格＋保証金等）は、敷地ベースで同一面積に換算した場合の周辺所有権戸建住宅の価格と比較して、六割以下のものが大半を占め、約五五%となっている。
- ④ 規模
 - ・定期借地権付戸建住宅は、敷地面積が平均二〇三・六㎡、延床面積が平均一二三・五㎡となっている。
 - ・所有権戸建住宅と比較すると、定期借地権付戸建住宅の方が敷地面積で一・五倍、延床面積で一・二六倍となっており、かなり広くなっている。
- ⑤ その他
 - ・団地規模を団地ベースで見ると、戸建の場合は六戸以下のものが全体の七八%、マンションの場合は二九戸以下のものが六二%を占め、どちらも比較的小規模なものが中心となっている。
 - ・定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途は、農地と住宅地がそれぞれ約一／三を占める。

・定期借地権付戸建住宅の分譲方式は、建築条件付きが五二%を占め、建売が四〇%となっている。

首都圏における定期借地権付戸建住宅と所有権戸建住宅の距離圏分布の比較

単位 戸、下段 %

	10km未満	20km未満	30km未満	40km未満	50km未満	50km以上
定期借地権付戸建住宅	25 0.5	203 4.3	1,473 31.1	1,561 33.0	815 17.2	658 13.9
所有権戸建住宅	0.2	5.1	25.3	31.0	25.5	13.0

注：所有権戸建住宅は、(社)都市開発協会「民間企業による宅地・建物供給実態調査」による建売住宅（平成7年～10年の平均）の距離圏別の供給戸数の割合

定期借地権付戸建住宅の保証金の分布

単位 団地、下段 %

	保証金なし	500万円未満	500万～ 1,000万円未満	1,000万～ 1,500万円未満	1,500万～ 2,000万円未満	2,000万円以上	平均（万円）
全国	36 2.0	716 40.0	727 40.6	206 11.5	61 3.4	43 2.4	667.5
首都圏	16 2.0	121 15.4	387 49.2	172 21.9	51 6.5	39 5.0	896.3
中部圏	8 1.6	376 75.2	111 22.2	5 1.0			341.9
近畿圏	8 2.4	99 29.6	187 55.8	29 8.7	8 2.4	4 1.2	681.0
その他	4 2.4	120 71.4	42 25.0		2 1.2		347.2

定期借地権付戸建住宅の月額地代の分布

単位 団地、下段 %

	20万円未満	2.0～ 2.5万円未満	2.5～ 3.0万円未満	3.0～ 3.5万円未満	3.5万円～ 4.0万円未満	4.0万円以上	平均（円）
全国	281 15.6	413 23.0	453 25.2	324 18.0	169 9.4	156 8.7	27,804
首都圏	67 8.5	133 16.9	239 30.3	185 23.5	86 10.9	78 9.9	30,041
中部圏	123 24.6	208 41.5	116 23.2	34 6.8	17 3.4	3 0.6	22,818
近畿圏	21 6.2	31 9.2	58 17.2	93 27.5	62 18.3	73 21.6	33,316
その他	70 41.4	41 24.3	40 23.7	12 7.1	4 2.4	2 1.2	19,382

定期借地権付戸建住宅の住宅価格の分布

単位 団地、下段 %

	2,000万円未満	2,000～ 2,500万円未満	2,500～ 3,000万円未満	3,000～ 5,000万円未満	5,000万円以上	平均 (万円)
全 国	174 19.4	351 39.1	260 29.0	108 12.0	4 0.4	2,483.9
首都圏	25 6.6	142 37.8	131 34.8	78 20.7		2,645.6
中部圏	115 43.4	95 35.8	47 17.7	7 2.6	1 0.4	2,137.1
近畿圏	11 5.9	80 42.6	74 39.4	20 10.6	3 1.6	2,633.0
その他	23 33.8	34 50.0	8 11.8	3 4.4		2,267.3

周辺の所有権戸建住宅価格との比較

((住宅価格+保証金等) ÷ 周辺の所有権戸建住宅価格*)

単位 団地、下段 %

	40%未満	40～50%未満	50～60%未満	60～70%未満	70%以上	平均 (%)
全 国	65 13.9	162 34.7	156 33.4	53 11.3	31 6.6	54.77

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

定期借地権付戸建住宅の敷地面積の分布

単位 団地、下段 %

	100m ² 以下	100超～ 120m ² 以下	120超～ 160m ² 以下	160超～ 200m ² 以下	200m ² 超	平均 (m ²)
全 国	9 0.5	46 2.6	300 16.8	598 33.4	838 46.8	203.6
首都圏	5 0.6	25 3.2	150 19.2	301 38.4	302 38.6	192.2
中部圏	2 0.4	4 0.8	65 12.9	162 32.2	270 53.7	214.2
近畿圏	2 0.6	16 4.8	78 23.2	96 28.6	144 42.9	197.0
その他		1 0.6	7 4.1	39 23.1	122 72.2	234.5
所有権戸建住宅 (参考)	120m ² 以下 51.4		21.6	13.9	13.1	131.8

注：所有権戸建住宅は住宅金融公庫「住宅市場価格調査（平成11年10月調査）」による。

定期借地権付戸建住宅の延べ床面積の分布

単位 団地、下段 %

	100m ² 以下	100超～ 125m ² 以下	125超～ 150m ² 以下	150m ² 超	平均 (m ²)
全 国	84 9.6	381 43.6	367 42.0	41 4.7	123.5
首都圏	19 5.3	181 50.8	140 39.3	16 4.5	122.0
中部圏	55 20.9	98 37.3	99 37.6	11 4.2	117.6
近畿圏	5 2.7	81 43.3	93 49.7	8 4.3	125.7
その他	5 7.5	21 31.3	35 52.2	6 9.0	133.3
所有権戸建住宅 (参考)	62.4	27.4	8.7	1.5	97.8

注：所有権戸建住宅は住宅金融公庫「住宅市場価格調査（平成11年10月調査）」による。

定期借地権付戸建住宅の団地規模の分布（団地ベース）

単位 団地、下段 %

	1～4戸	5～6戸	7～9戸	10戸以上	平均（戸）
全 国	1,232 63.9	270 14.0	164 8.5	263 13.6	5.5
首都圏	515 61.5	105 12.5	74 8.8	144 17.2	5.7
中部圏	390 72.5	87 16.2	28 5.2	33 6.1	4.3
近畿圏	222 60.3	49 13.3	41 11.1	56 15.2	5.8
その他	105 56.8	29 15.7	21 11.4	30 16.2	7.4

定期借地権付戸建住宅用地の従前の用途

単位 団地、下段 %

	農 地	山 林	住宅地	駐車場	その他
全 国	2,473 33.2	744 10.0	2,419 32.5	298 4.0	1,518 20.4

定期借地権付戸建住宅の分譲方式

単位 団地、下段 %

	建 売	建築条件付	その他
全 国	4,268 40.0	5,579 52.3	821 7.7

定期借地権付マンションの団地規模の分布（団地ベース）

単位 団地、下段 %

	1～9戸	10～19戸	20～29戸	30～49戸	50戸以上
全 国	14 7.0	55 27.5	54 27.0	44 22.0	33 16.5

「定期借地権コーナー」

「定期借地権の日」10月4日に決定 10月5日に記念シンポジウム

定期借地権普及促進協議会では、定期借地権制度を今まで以上に皆様に広く知っていただくために10月4日を「定期借地権の日」と定め、今年度からいろいろな活動に取り組んでいきます。

1. 設定の目的

定期借地権制度が導入されて約10年が経過しようとしています。今までに制度の普及のために都市農地活用支援センターや定期借地権普及促進協議会においても様々な取り組みを行ってきましたが、まだまだ十分な成果を挙げるまでには至っていません。

そこで良質な住宅・宅地の供給に有効な定期借地権制度について、その普及啓発と事業者等による適正な事業促進により、本制度を国民各層へのより一層の浸透と定着を図ることを目的に「定期借地権の日」を設けるものです。

2. 「定期借地権の日」の日の設定

借地借家法の公布日である「10月4日」を「定期借地権の日」とします。

3. 提唱主体

(財)都市農地活用支援センター、定期借地権普及促進協議会、各定期借地権住宅推進機構（東北・埼玉県・中部圏・近畿圏・四国・九州・沖縄）等で構成する「定期借地権の日」実行委員会

4. 「定期借地権の日」の具体的取り組み

(1) シンポジウムの実施

① 開催目的

主にユーザーを対象とし、「定期借地権の日」の周知と制度の普及・啓蒙を図る目的で研究者、オピニオンリーダーをパネリストに招聘し、シンポジウムを実施するものです。

② 開催日時 平成12年10月5日（木） 午後1時30分～4時30分

③ 開催場所 住宅金融公庫本店1階「すまい・るホール」東京都文京区後楽1丁目4番10号

⑤ 募集定員 200名（先着順）

⑥ 主催 「定期借地権の日実行委員会」

⑦ 後援（予定） 建設省・国土庁・都市基盤整備公団・住宅金融公庫

⑧ その他 ・入場「無料」

・詳しいことのお問い合わせ先

「定期借地権普及促進協議会事務局」

東京都新宿区新宿1丁目26番6号 (財)都市農地センター内 TEL. 03-3225-4423

(2) 住宅フェアの実施も予定（詳細は検討中）。

定期借地権普及促進協議会の刊行物紹介

定期借地権普及促進協議会では、以下の刊行物を発行し、定期借地権を利用されようとする方々への参考に資してまいります。お問い合わせ・ご注文は定期借地権普及促進協議会事務局（TEL 03-3245-4641）までお寄せください。

1. 「定期借地権」パンフレット…150円（定期借地権について簡単に紹介し、併せて地主とユーザーからの疑問に答えて、さらなる理解を得られるようにまとめている。）
2. 定期借地権制度のあらまし…300円（定期借地権制度について詳しく説明し、併せて購入者・土地所有者の意識、税制・住宅金融公庫の融資制度等を紹介している。）
3. 全国定期借地権付住宅の供給実績調査報告書（平成12年版）…2000円（全国で供給された定期借地権付住宅について、事業者に対するアンケートによりその供給状況・立地・価格・規模等を集計した定期借地権に関する唯一の報告書）
4. 定期借地権普及促進協議会会報…300円（12号は品切れ）（定期借地権の普及・促進をはかるために協議会が発行。定期借地権に関するトピックス、会員が供給した定期借地権付物件の供給量及び事例の紹介、定期借地権に関する政策等を掲載）
5. 定期借地権活用事例集…1000円（定期借地権付物件について、一戸建住宅・マンション・事業用それぞれに付いて代表的事例を概要とともに掲載）
6. 共同プロジェクト事業パンフレット…無料
7. 定期借地権普及促進協議会パンフレット…無料
（なお、価格等は平成12年8月現在におけるものです。）

国民と企業の土地への意識探る 平成11年度の「土地白書」を公表

平成12年6月9日

国土庁

国土庁は六月九日、平成一一年度の「土地の動向に関する年次報告」（国土白書）を公表した。今回の白書は我が国の土地をめぐる百年の歴史をまとめたほか、前年と同様に国民と企業の土地に関する意識の動向について独自の調査結果をもとに分析している。国民の意識調査は平成一二年一月に全国の二〇歳以上の三、〇〇〇人を対象に実施（回収率七二・八％）しており、また企業の土地所有と利用状況に関する企業行動調査も同時期に九、〇〇〇社を対象に実施（回収率四四・二％）した。その他の調査も含めて分析した調査結果や課題等の概要は次の通りである。

一、国民の土地に関する意識の動向

① 土地資産に関する意識

- ・土地の資産としての有利性に関しては「預貯金や株式より有利」との回答が三八・

九％、「そうは思わない」が三三・六％となっており、次第に差が少なくなっている。とくに大都市圏では「有利な資産とは思わない」が四〇・七％と、「有利と思う」の三五・八％を上回っている。また有利と思う理由についても「減らないし古くもならない」が四二・四％と多く、「信用力が高まり、融資を受ける際に有利」という資産価値を重視した回答は一四・八％と減っている。

- ・しかし土地所有に関する意識では「土地・建物とも所有したい」が八三・四％と、数年前の調査結果と余り変わらない。ただ、所有の理由については「自由に使い、安心だから」が八六・〇％と多く、「有利な資産」との回答は三二・八％と前回より減少している。

② 居住に関する意識

- ・現在の居住に関する不満については「何らかの不满がある」が五二・九％ある。また持ち家者の不満が四八・五％に対し、賃貸居住者は六九・五％と多い。不満の内容は「住宅が狭い」「交通の便が悪かったり、公共施設整備が遅れている」が多くなっている。住宅が狭いという不満は賃貸住宅居住者に多く、年代別の不満では三〇代、四〇代に多い。
- 望ましい住宅は「一戸建て」が八一・一％と多いが、その割合は年々減っている。
- ・住み替えについては「永住するつもり」五〇・六％、「たぶん住み続ける」が二二・三％ある。これに対して「住み替える」希望者は二〇・一％あり、特に二〇代と三〇代に

住み替え希望が多い。また持ち家居住者は八六・九％が永住志向だが、大都市圏では七九・四％と若干低い。賃貸住宅居住者には住み替え意向が強い。

・住み替えの場合の重視点は「家賃、住宅価格」が四一・一％、「住居の広さ」が三六・八％と多い。しかし年代別で見ると五〇、六〇代では利便性や公共施設を重視する傾向があるなど、居住環境へのニーズは多様化している。

二、企業の土地に関する意識と所有・利用の動向

① 企業の土地所有に関する意識

企業に対して今後、「土地・建物の所有と借地・賃貸のいずれが有利か」と聞いたところ、前年の調査と同様に「借地・賃貸が有利」の回答が四三・七％となり、「所有が有利」の回答四三・九％とほぼ同率だった。平成五年調査では「所有が有利」が約七割あったとは大きく変わっている。その理由でも「土地は資産として残る」は五二・一％と減少傾向にあり、利用を前提とした資源としての側面を重視する傾向がうかがえる。

② 企業の土地の所有・利用の動向

・最近五年間の企業の土地売却等と新規取得の状況を国土庁の平成一〇年度法人土地基本調査（速報集計結果）で見ると、製造業では売却等で減少した面積が四〇五km²に対して、新規取得面積は一三五km²（二七〇km²の純減）となっている。卸・小売業でも一五九km²の減少に対して新規取得は六八km²（九一km²純減）、建設業では一二九km²減少、新規取得は

六七㎡（六二㎡の純減）となっている。

三、土地市場の変化と経済活動への影響

① 収益力重視の傾向

高度商業地（東京都千代田区、中央区）の地価形成要因を分析すると、「実績容積率」との相関が最も高く、「最寄り駅からの距離」の相関が低下する一方、「地籍」や「前面道路幅員」の相関が高くなっており、本来の土地収益力が価格に反映する傾向が強まっていると考えられる。

② 住宅選択の傾向

国民の意識にも資産としての価値よりも利便性を重視して住宅を選択する動きがでてきている。都心のマンション居住者の意識を「新築マンション入居者動向調査」（今年一月三、〇〇〇世帯対象に実施）でみると、現在のマンションを選んだ理由として、立地条件や利便性、安全性を重視する傾向が高い。また今後の住み替え意向では、年代が高いほど永住志向が高く、マンションでの永住を考える者も多いなど、価値観が多様化していることがうかがえる。

企業も売上重視から利益重視へ、資産重視からキャッシュフロー重視へという傾向がますます強まると考えられる。

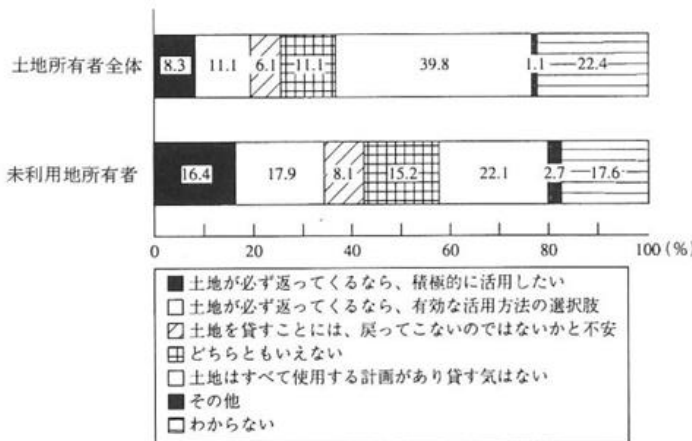
③ 定期借地権制度をめぐる状況

・定期借地権付き住宅の供給状況は定期借地権普及促進協議会の調査によると、平成五年から一〇年末までで一八、八九五戸（戸建て二、八一八戸、マンション六、〇七七戸）が供給されており、総住宅着工戸数が一三・六％減少している中では、本制度の定着

がかなり進んでいると考えられる。事業用借地権は、いわゆるロードサイドビジネスと呼ばれる業種で目立っている。

・定期借地権制度に対する国民意識を先の意識調査結果でみると、「知っている」が全国で二八・六％、特に大都市圏では四一・二％となっており、周知度が高いことがうかがえる。また未利用地の所有者は「積極的に活用したい」が一六・四％、「活用方法の選択のひとつ」が一七・九％あり、「戻ってこないのではないかと不安」との回答者八・一％を上回っている。したがって今後は土地の有効利用促進のため、地方公共団体等による

土地所有者の定期借地権制度の活用意向



公共施設用地・市街地整備事業等の公共施設等への活用などの検討も重要である。

活力と美しい環境を創造し 安全な国土・まちづくりへ 12年の「建設白書」

平成12年 7月28日

建設省

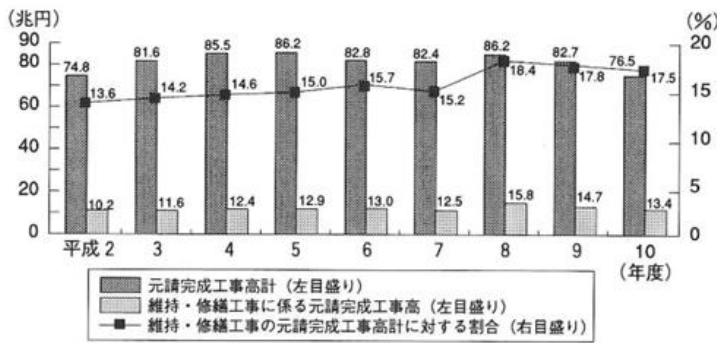
建設省は七月二八日、「平成一二年の国土建設の現況（建設白書）」を公表した。白書では「活力と美しい環境を創造し、安全を支える国土づくり・まちづくりへの挑戦」のテーマで特集を組み、明治以来の国土建設の歴史を振り返るとともに、住宅・社会資本整備の方向を示した。とくに公共投資では重点化、効率性・透明性を重視する、国土・まちづくりでは環境・景観を重視した魅力ある地域社会の形成が重要としている。

要旨は次の通り。

一、住宅・社会資本の整備

① 住宅・社会資本整備の現況
欧米の水準と比較すれば高速道路、下水道普及率、道路の無電柱率、住宅規模等でまだ

維持・修繕工事高の推移



注) 完成工事高とは、決算期内に工事が完成し、その引渡し完了したものについての最終請負高及び未完成工事を工事進行基準により収益に計上する場合における決算期中出来高相当額をいう。
資料) 建設省建設経済局「建設工事施行統計調査報告」

遅れており社会資本投資が重要。また国内では高速道路や地方空港の整備もあり、交流面では地域格差が縮小傾向にあるが、下水道普及率などの地域格差が残されている。

② 今後のあり方

二一世紀はこれまで蓄積された住宅・社会資本ストックの維持修繕等の比重が高まる「ストック・メンテナンスの世紀」となる。このため今後はストック重視の住宅・社会資本整備を推進し、計画段階から将来の維持・管理・更新までを重視したライフサイクル・

コストの低減やリフォーム市場の活性化等を通じて、循環型社会の実現を目指す。

しかし公共投資は税金等の国民負担で賄われており、財政面からも厳しくなるため、公共投資の効率的・効果的な実施を図る。このため幅広い情報の公開・共有等を通じ、国民に対する説明責任の向上に努めると共に、重点化・効率性・透明性(事後評価の実施や国民との対話等)が重要である。

二、創造的で活力ある二一世紀の国土をつくるために

① グローバルな視点からの国土づくり・まちづくりの方向

国際競争が進展する中では、国際競争力の源となる「魅力」を持った国土構造の構築が喫緊の課題で、具体的には、環状道路などのネットワークの整備と都市構造の再編、IT(情報技術)の活用等によるテレワーク(遠隔勤務)などSOHO(小規模・自宅オフィスでの勤務)形式を含めた新たな都市型産業の興隆などが必要である。

我が国を訪れる外国人旅行者数は依然低水準のため、魅力を備えることが必要。外国人の東京に対する魅力は伝統文化や新旧の混在、古い町並み、皇居、郊外観光、輸送サービス、人情(正直さ、親切さ)など。このため個性や歴史・文化を意識したまちづくり等が求められる。

② ローカルな視点からの国土づくり・まちづくりの方向

ITを有効に活用して地域の個性や文化、資源などの魅力ある情報を発信し、インター

ネットを通じた潜在的な顧客集団を掘り起こし、新産業を創出したり、国内外との交流を拡大する。具体的には「道の駅」の活用や地域間の連携、NPOの活用などが期待されている。

また高齢者や障害者等を含め、だれもが安全に安心して活動し、社会参加できるまちづくりを進めることも重要である。このため駅などの旅客施設、車両等のバリアフリー化のための「交通バリアフリー法」が五月一日に成立、歩行空間の整備を推進していく。

三、安全な国土づくり・まちづくり

我が国は地形や地質、気象などの自然的条件から、地震、火山噴火、台風、豪雨・豪雪などの災害が発生しやすい。このためハード面の対策だけでは限界があり、被害を最小限に抑えるといったソフト面の対策が必要で、行政に加え、地域(コミュニティ)やボランティアによるきめ細かな対応が重要になっている。主な取組みでは「土砂災害対策法」による危険区域の指定や安全確保対策、災害危険情報(ハザードマップ)の作成、応急危険度判定士による判定など進められている。

四、美しい景観のまちを育むために

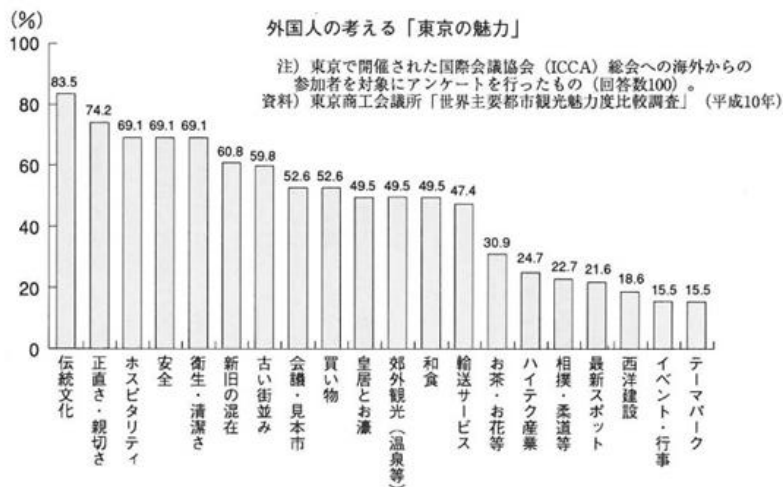
経済的な豊かさと共に、ゆとりと潤いのある精神的な豊かさがある暮らしの実現が求められるっており、美しい景観のまちの形成は今後一層重視される目標となっている。しかし世論調査(総理府 一〇年一二月)では、まちなみや景観に対する評価は大半が否定的。このため市町村は前向きに取り組んでおり、建設省の二二年三月市町村アンケートでは約八割

が重視している。「まちづくりNPO」に参加したい人も多く、こうした住民の意欲を具現化する仕組みが必要となっている。

良好な景観を形成するための必要な要素としては、どのような景観のまちをつくるのかというビジョンの作成、リーダー・専門家の確保、住民のコンセンサスと主体的な活動、公共施設の整備との一体化が上げられ、「息の長い実践」が必要となっている。

五、二一世紀初頭の国土への展望

- ・住宅・社会資本整備のこれからの四半世紀は「ストック・メンテナンスの世紀」であ



東京都農林漁業振興対策審議会(会長 梶

「東京農業は都市の重要な機能」 21世紀に向け振興方向を答申

平成12年 7月18日

東京都農林漁業振興対策審議会

ると同時に、高齢化・人口減少の進展、地球環境問題の深刻化の中で、安全で活力ある国土づくり、循環型社会の形成、安心して暮らせる生活空間の実現が求められる総合的な「国土マネジメント」の時代である。「住まい」ではライフステージ・ライフスタイルに応じた居住サービスを選択・利用した住み替えに合わせ、耐久性の高い「社会的資産」としての住宅ストックの再生、維持管理、循環を通じた居住推進の向上が期待される。

- ・公共事業の実施過程での住民参加の促進、まちづくりでは地方公共団体やコミュニティの一員としての「公たる意識」を持った住民の主体的な取組みが重要である。
- ・一三年一月からの国土交通省も統合のメリットを生かし、国土・まちづくりを支えていく。

井功東京農工大学学長) は七月一日、都知事の「二一世紀の東京農業が果たすべき役割と振興の方向」についての諮問に対する答申を行った。答申では「農業は東京になくてはならない重要な産業である」と位置付け、都民生活の変化と東京農業の現状、課題を指摘した後、東京農業の果たすべき役割として、①都民の豊かで快適な暮らしの支え②地域の活性化③快適な地域環境の形成を掲げている。それを実現するための東京農業の振興方向として「都民の期待に応える多面的な展開」と、それを支える仕組みづくりを提言している。

東京都はこの答申を基にして、平成六年に策定した「東京農業振興プラン」を二二年度中に改定し、間に合えば一三年度予算で一部でも具体化したとしている。

答申による二一世紀の東京農業の振興方向の要旨は次の通り。

(一) 都民の豊かで快適な暮らしに貢献する東京農業の創造

- ① 安全と循環に配慮した持続性の高い東京農業の確立(有機農業等環境保全型農業を都全域で推進するほか、家畜排せつ物や未利用有機資源の活用条件を整備、直売所のネットワーク化、地場流通の整備など推進)。
- ② 都民との交流を基調とした農業の推進(農業者が交流・体験型農園、学童農園・福祉農園等に積極的に取り組めるよう支援する)。
- ③ 農業者と都民のパートナーシップの形成(災害時に生産緑地を活用する防災協定の

普及や、農のあるまちづくりの推進、地域文化の継承、景観形成、直売所など整備するため、農業者と地域住民、行政による地域マネジメント体制を確立する。このために必要な農業情報の提供を積極的に行う。

(二) 産業として魅力ある東京農業の展開

① 魅力ある農業経営の推進（チャレンジ農業の育成、東京ブランドの確立、地域興し、商店街との連携、小規模農家も含めた集出荷体制の整備、地域別振興策の展開）。

② 意欲ある担い手・多様な担い手の確保と育成（認定農業者等への支援策の拡大、経営マインドの育成、農家女性・高齢者の役割発揮の促進、新規参入者・定年帰農者への支援体制整備、農業ヘルパー・ボランティアの育成活用）。

③ 優良な農地の確保と保全（農地の生産基盤としての価値に加えて農地の公益的・多面的機能についても量的・質的評価し、行政・生産・消費者の共通認識を形成。優良農地の集団化のための交換分合や区画整理等を実施、生産緑地の追加指定の働き掛け、農作業受委託組織の活用等）。

④ 情報技術の活用とネットワークの形成（インターネットなどを活用した生産・経営技術情報のネットワーク整備等）。

(三) 新たな東京農業を支える仕組みづくり

① 農業者・農業団体の自覚と責任（農業者は農地の適切な管理と生産活動を通じた多面的機能の発揮や地域交流に努める。農協は営農指導や集荷販売体制を充実し、生産組織の育成や都民参加の農業交流などで役割を果

たす）。

② 都民・消費者の参画（都内産の農畜産物を利用、環境保全型農業や有機農業への理解と支援、協働、農業ボランティア活動への参加）。

③ 行政の役割と支援（意欲的・先駆的な取組みについての重点的な施策を展開、事業評価とフォローアップの実施、技術開発と普及、地域主導の農業振興）。

④ 都市農業をめぐる制度の改善（相続税納税猶予制度の堅持と畜舎等の農業用施設用地への適用を国に求める。また都市計画や様々な行政計画に農業・農地をしっかりと位置付ける。市街化区域農地に対しても独自の保全策や振興策を拡充すると共に、国にも施策拡充を求めていく）。

農住組合推進協議会が総会
予算・税制要望など決める

平成12年 6月

農住組合推進協議会

農住組合推進協議会は六月一五、一六の両

日、奈良県奈良市のホテルで平成一二年度の総会を開き、行政・JAグループから約一二〇人が出席して、事業計画や政府への要望事項等を決めたほか、現地視察を行った。

総会に先立ち、JAグループは農住組合推進対策会議を開き、平成一三年度の農住組合制度に関わる政府予算・税制等について協議した。また農住組合設立認可申請期限が来年度に控えていることから、これまでの同法改正をめぐるJAグループの取り組みや情勢等の報告と、六月に設立認可を受けた横浜市片倉農住組合についてのJA神奈川県経済連からの報告があった。

総会は国土庁・建設省から来賓を迎え、会員の行政・JAから約一二〇人が出席して行われ、平成一三年度の事業実施状況、一二年度の事業計画、一三年度の農住組合制度に関わる政府予算・税制等の要望事項について審議、承認した。

一三年度の事業計画では、行政とJAが連携して、これからの農と住の調和したまちづくりを進めていくための方策と体制のあり方を検討するため、「農住組合推進方策あり方研究会」を開催することなど盛り込んだ。

議案審議・報告事項終了後、JA広島中央会が「農と住の調和したまちづくり」をテーマに実施したコンペの報告や、その実現のための課題等についての発表があった。

翌一六日には奈良県橿原市縄手農住組合の現地視察を行った。縄手農住組合は同県初の組合として平成八年に設立認可され、同年から緑住区画整理事業を開始、翌九年三月に終



Information

インフォメーション

平成12年度 『まちづくり研修会—都市農地を活用したまちづくり—』実施結果

	首都圏会場	中部・近畿圏会場	合計
開催日	8月1日(火)	7月25日(火)	
開催場所	中央大学駿河台記念館 3階 370号室 東京都千代田区駿河台 3-11-5	たかつカーデン 8階 たかつ「東中」 大阪市天王寺区高津町 7-11	
カリキュラム	1 講演：都市農地を活用したこれからのまちづくり 日本大学工学部教授 岸井 隆幸 氏 2 制度説明：都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型）について (財)区画整理促進機構 企画部長 遊佐 宏 氏 3 事例紹介1：横浜市阿久和地区、日野地区 JA設計 課長 笹平 正美 氏 4 事例紹介2：桑名市の農住組合事業 桑名農協 開発課長 松井 美利 氏		

『まちづくり研修会

—都市農地を活用したまちづくり—を
首都圏、中部・近畿圏で開催

当センターでは、都市農地を活用した代表的な面整備事業である都市再生区画整理事業（緑住まちづくり型・緑住区画整理事業）に

ついて、その進捗状況や事業実施上の課題及び解決策を解説し、具体的な事業実施事例を紹介するため、上記研修会を首都圏では八月一日（火）、中部・近畿圏では七月二十五日（火）＝上段写真＝に開き、一〇三名の方が参加し研修いたしました。

実施内容は別表のとおりです。

新会長に石井東京建物相談役 定借協議会が平成一二年度総会

定期借地権普及促進協議会は五月一九日（金）、東京・新宿の「東京厚生年金会館」で平成一二年度総会（写真左）を開き、平成一一年度事業報告・収支決算を承認、平成一二



年度事業計画・収支予算及び会長の選任について可決した。第七回にあたる同総会は、会長の安藝哲郎東急不動産(株)社長が挨拶した後、議長に同氏を選び、五議案を審議した結果、いずれも原案通り、可決・承認された。総会後の懇親会では、新たに会長に就任した石井正勝東京建物(株)相談役が挨拶、続いて来賓の古屋雅弘建設省建設経済局審議官、小林新一国土庁土地局長の祝辞の後、世話人の今尾和実全国農業協同組合中央会常務理事の発声で乾杯、懇談した。

平成十二年度都市農地活用 アドバイザー研究会開く

本アドバイザー研究会は、アドバイザー制度の充実を図ることを目的として、都市農地に関する情報提供や、アドバイザーによる情報交換や事例紹介を行うものであり、平成六年度から開催している。

当センターには、都市農地活用アドバイザーとして現在八十一名（首都圏四十七名、中部圏十三名、近畿圏二十一名）の登録者がある。アドバイザーは、農地所有者に対する資産管理の勉強会及び、地方公共団体やJA職員が行う農地所有者との勉強会また説明会で助言を行い、まちづくりの機運醸成にご尽力いただいている。

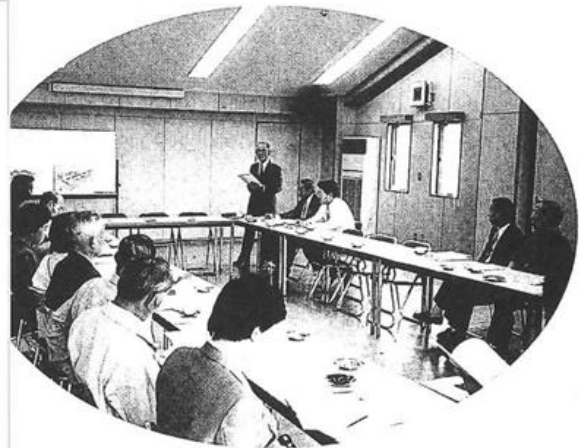
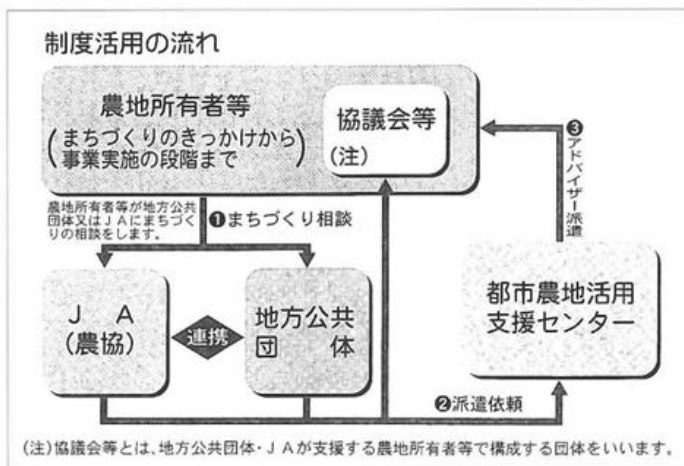
—都市農地活用アドバイザー研究会の開催結果要旨—

項目	首都圏	中部圏・近畿圏
開催日	平成12年7月27日（木）	平成12年7月19日（水）
会場	グランドヒル市ヶ谷	ホテル新大阪
出席者	<ul style="list-style-type: none"> ・建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室 ・国土庁土地局土地政策課 ・(財)都市農地活用支援センター ・都市農地活用アドバイザー 	
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市街化区域内農地に関する最近の施策について（建設省） 2. 農住組合制度研究会の検討内容について（国土庁） 3. アドバイザーの派遣実績と効果について（センター） 4. 意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに対する支援のあり方、特にアドバイザー派遣制度などセンターの支援業務の今後のあり方について 	
参加人数	23名	18名

応援します

都市農地を活用したまちづくり

「都市農地活用アドバイザー派遣制度」のご案内



1 概要

平成5年4月に創設された(財)都市農地活用支援センターの所掌する制度であり、主として三大都市圏(*1)の市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりをしようとする農地所有者に対して、都市農地活用アドバイザー(以下アドバイザーという)を派遣し適切な助言を行うものである。

2 アドバイザーの登録及び派遣

アドバイザーとして登録を希望する申込の中から、一定の資格要件を充たす人をセンターが選定して三大都市圏別に登録後、地方公共団体やJA(農業協同組合)並びに農地所有者等で構成される「まちづくり協議会」(*4)の要請に基づいて派遣している。

3 アドバイザー登録者数(平成12年7月4日現在) 注()は内数

登録圏	登録	税理士	弁護士
首都圏	47	(5)	(2)
中部圏	13	(3)	(1)
近畿圏	21	(3)	(1)
合計	81	(11)	(4)

4 助言等の内容

主としてまちづくり事業初動期の農地所有者等を対象にした「まちづくり勉強会」や「説明会」において、次のようなアドバイスをを行っている。

- ① 効果的なまちづくり事業の手法について
- ② まちづくりに伴う道路などの基盤整備について
- ③ 賃貸住宅の建設・経営について
- ④ まちづくりに伴う税制について
- ⑤ 具体的なまちづくり事例や制度の紹介について

5 派遣対象地域

三大都市圏の特定市（*2）とその周辺の地域を対象とする。また、農住組合事業についての派遣地域は、全国の農住組合設立対象市町村（*3）である。

6 派遣費用

アドバイザーの派遣費用は、(財)都市農地活用支援センターが負担している。

7 アドバイザー研究会開催実績

アドバイザーに対する情報提供及び、まちづくりに関する情報交換のため、圏域別にアドバイザー研究会を開催している。

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ① 平成6年2月(首都圏/中部圏/近畿圏) | ④ 平成9年9月(首都圏/中部圏/近畿圏) |
| ② 平成7年5月(中部圏/近畿圏)6月(首都圏) | ⑤ 平成10年6月(首都圏)7月(中部圏/近畿圏) |
| ③ 平成8年7月(首都圏/中部圏/近畿圏) | ⑥ 平成11年6月(首都圏)7月(中部圏/近畿圏) |

8 アドバイザー派遣状況

(平成5年度より平成11年度末まで)

【年度別】

	H5年度	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度
派遣数	4	21	43	28	24	32	22

用語の定義

(*1) 三大都市圏 区域は以下のとおり。

首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
中部圏：愛知県、三重県の区域
近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

(*2) 特定市とは、次に掲げる地域をいう。

首都圏：首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯のある市（東京都の特別区を含む）
中部圏：中部圏開発整備法の都市整備区域のある市
近畿圏：近畿圏整備法の既成都市区域及び近郊整備地帯のある市

(*3) 農住組合設立対象市町村

農住組合設立の対象組合は、農住組合法第61条、同施行令第15条に定める都市計画区域である。対象市町村は、全国で約850市町村となっている。

(*4) まちづくり協議会

住民自らが住み良いまちづくりを推進することを目的とした、地方公共団体・JAが支援する農地地権者等で構成する団体で、住民の積極的参加によるまちづくり組織である。

地方公共団体、 JA(農協)担当者の皆様へ

農地所有者などから、次のような相談がありませんか。

- 「相続が発生した場合、どうしたらよいのですか」
- 「高くなる固定資産税に対し、どうすればよいのですか」
- 「共同によるまちづくりは資産管理に有効ですか」
- 「賃貸住宅の建設、管理運営をどうすればよいのですか」
- 「定期借地権制度を活用したいのですが」

(財)都市農地活用支援センターには、こうした相談に適切に助言をする「都市農地活用アドバイザー派遣制度」があります。都市農地を活用した計画的なまちづくりにこの制度を積極的に利用して下さい。

■オープンスペース

オープンスペースとは、常時自由又は立ち入りの制限はあるものの、空間的に開放的な地表面およびその近傍レベルの広がりを持つ場所をいいます。具体的には、公園緑地、河川敷、駅前広場等があげられます。

都市におけるオープンスペースは、まとまった緑がある公園緑地や市街地における民有地の緑のことをいいます。(生産緑地や山林は除く)

都市における緑がもたらす効果には、環境衛生効果(都市気象の調節等)、都市景観形成効果、災害防止効果(災害時の避暑地・延焼防止・騒音防止)、心理的效果(ゆとり・うるおい・やすらぎ)などがあるといわれます。なかでも、阪神・淡路大震災の発生以降、都市の防災機能の強化という観点から、公園緑地などの整備、避難地となる防災公園や延焼遮断を目的とした緑道等の整備が進められています。

(参考:三船康道+まちづくりコーポレーション「まちづくりキーワード事典」学芸出版社(P.170~171))

■「バリアフリー化」の推進

「バリアフリー(Barrier-free)」とは段差の解消、手すりの設置等により、高齢者や身体障害者等の生活や活動に不便な障害・障壁を取り除くことをいいます。すでに高齢社会の進展で、住宅にも取り入れられてきていますが、さらに鉄道駅などの旅客施設、車両等のバリアフリー化を促進するため、旅客施設を中心とした地区を重点的にバリアフリー化する、「交通バリアフリー法」が今年5月に成立しました。安全かつ円滑に移動できる快適な歩行空間の整備も一層推進されることになっています。

去る6月の住宅地審議会の答申では「少子・高齢社会に対応した「安心居住システム」の確立」の中で持家住宅のバリアフリー化等を促進するため、改修の相談や融資の活用などあげています。

(出典:平成12年「建設白書」「住宅地審議会答申」等)

新刊紹介

都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～

【編集】(財)都市農地活用支援センター

【監修】建設省建設経済局宅地企画調査室

平成12年8月発行 (財)都市農地活用支援センター刊 A4判 1,300円(消費税込み)

間もなく20世紀が終わります。その最後の10年間を「失われた10年」と呼ぶ人もいます。バブル崩壊後の金融機関等の倒産の増大を典型例とする、デフレ状況のためです。景気には曙光が差し始めたようですが、都市近郊の市街化区域内農地等の土地については、バブル時、その崩壊直後の平成4～5年と比べ大きな転変が生じています。もはや毎年毎年大量の賃貸住宅が建設されたりディベロッパーに大量に譲渡されるという状況ではありませんが、大都市圏の住宅地問題が解決されたわけでもありません。

本書は、都市近郊の土地活用のためのガイド本として従来から発行されてきた、「都市農地に係る事業制度の概要と活用事例」を拡充・改称したもので、都市近郊での土地活用の際に検討すべき事業手法とその事例について、関係実務者の執筆により全てを網羅したものと言っても過言ではありません。また、平成12年6月の住宅地審議会から建設大臣あての答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」の内容を踏まえるとともに、平成12年度の予算・税制改正などを織り込み、最近の住宅地地の需給、より良好な居住環境を求める市民意識の高まりとも符合する内容となっています。

本書が大都市圏をはじめとする都市近郊農地等の保全・活用に関わる多くの人の基礎的な常識を形成し、職務上の必携本として広く利用されることが望まれます。

(この本は書店売りはしていないため、お問い合わせは直接、(財)都市農地活用支援センター(電話 03-3225-4423)まで。)



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
- 第24号(12年6月)/これからの賃貸住宅

編集後記

四月の異動により本誌編集委員となりましたが、都市農地(市街化区域内農地)という分野に全く不慣れであるため、関係者の方々には御苦勞をおかけしております。

二か月程前に、住宅宅地審議会答申が出されましたが、その中で市街化区域内農地は、①今後の職住近接やゆとりある居住空間に資する宅地の供給源、そして②良好な都市環境が形成される源として位置づけられています。

私の住むT都とY市に挟まれたK市の市街化区域内では、二〇年前は農地が広がっており、私はその中でよく遊んだ覚えがあります。現在、自宅周辺には農地はわずかしかなく、小規模開発により住宅がひしめき合っている状態です。この環境を毎日見るたびに、農地を宅地化する際に実現されなかった理念(当時も当然考えられていたのでしょうか)が前記答申で述べた二つの観点に集約されているのではないかと考えるようになりました。また、その観点に対応していくためには、農と住の調和したまちづくりは重要であることを認識しました。今後は、都市農地に関する問題意識を深めていきたいと考えております。

(T・S)



●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)
 鈴木 武彦(建設省建設経済局)
 島村 知亨(国土庁土地局)
 若林 章元(横浜市)
 門倉 次夫(大阪府)
 加藤 伸雄(名古屋市)
 森田 謙三(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
 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8月29日
 ●発行日 2000年8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



主な出版物のご案内

都市農地を活用したまちづくりガイド

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

農住組合のめざまちづくり事例集

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

都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～

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 平成12年8月発行
定価1,300円

都市農地のための税制Q & A

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

定期借地権活用事例集

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

センター情報誌「都市農地とまちづくり」

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

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