

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】21世紀を迎えて——
都市農地とまちづくりを展望する

2001年春季号
(第28号)

巻頭言

21世紀を迎えて—都市と農業の関係を考え直す

●「農住地区計画」制度の提案

工学院大学 建築学科 助教授 東 正則…… 1

特集 21世紀を迎えて—都市農地とまちづくりを展望する

- ① エコロジカルな市街地環境と農地—ドイツの取り組みから—
和歌山大学システム工学部環境システム学科 助教授 神吉紀世子…… 5
- ② 都市のなかの農的環境ストックの価値を活かす
神戸大学工学部建設学科 助教授 山崎 寿一…… 6
- ③ JAとの連携によるまちづくり
東京都青梅市 都市計画課 課長 横山 昇…… 10
- ④ JA兵庫六甲のまちづくり・資産管理事業
IT活用や多様な土地利用を推進 神戸の先進事例を他地区にも普及
働都市農地活用支援センター 編集委員 荒井 實…… 14
- ⑤ JAグループ福岡における農と住の調和したまちづくりの現状と課題
福岡県農業協同組合中央会 経営局 諫山 謙介…… 19
地域生活部 資産相談担当 調査役
- ⑥ 農地との共生を考える—市民に開かれた場—
TAMA農のあるまちネットワーク研究会 事務局長 川原くに子…… 23
- ⑦ 生産緑地の防災活用について
働まちづくり工房 代表取締役 大橋南海子…… 25
- ⑧ 開発の困難な小規模農地の活用方法
複数の地権者による簡易な交換分合の事例紹介
1級建築士事務所 米山企画設計 米山 茂…… 28
JAまちづくり情報センター顧問
- ⑨ 土地区画整理苦難の時代—保留地処分を振り返って—
野中テクニカ研究所 代表 野中 保…… 33
- 最新最高裁判決紹介
・宅地並み課税の実施に伴う小作料増額の請求が認められなかった事例
国土交通省宅地企画調査室長 番場 哲晴…… 36
- トピックス
・第八期住宅建設五箇年計画(平成13年~17年度)について 平成13年3月12日 国土交通省…… 38
- インフォメーション…… 40

表紙の写真説明

福岡県久山町の「下山田原田農住組合」

福岡県粕屋郡久山町の「下山田原田農住組合」は6人の組合員が結集し、福岡県で最初の農住組合として、平成9年に設立された。2年後には予定した賃貸住宅、戸建て住宅の建設は終了した。事業資金の借入れをせず、また調整池機能を兼ねた公園の設置等で、減歩率を31%台に抑制しているのが特徴(本誌19~22ページ参照)。

21世紀を迎えて—都市と農業の関係を考え直す

●「農住地区計画」制度の提案

工学院大学 建築学科 助教授 東 正則



都市農地の今日的意味

今回の都市計画法の改正が必要になったように、今都市のあり方が大きく問われている。我が国の都市計画制度は、都市化を前提として組み立てられてきたと言っても過言ではないが、今や高度経済成長も終焉し、少子化の時代を迎え、都市化の時代は終わり、むしろ都市の空洞化に見られるように、都市の衰退に対する再編が必要にすらなってきた。都市農地は、都市化の過程で都市に封じ込まれ残存したもので、都市化対応による都市計画の産物であり、当然一定の時間の経過によって宅地化され、消滅されるものと位置づけられ、都市化時代の都市農地は、都市計画の実現を阻害するものと評価された。

都市化の時代が終わり、環境の時代を迎え、都市農地の存在が食料生産機能以外に、環境資源等としてにわかに評価されるようになり、市民の側から「農のあるまちづくり」が叫ばれるようになってきた。市民農園の利用のみならず、援農等の都市住民の農業への参加も見られるようになってきた。農家の屋敷林と一体となった良好に維持管理されている美しい農地は、我が国固有の景観であり、もはや「優れた文化遺

産」ともいふべき存在である。今や都市農地は、宅地化予備地ではなく邪魔者でもない。このような視点で、都市と農業のあり方を根本的に問い直す時期にきている。

都市農地保全の課題

「農のあるまちづくり」の必要性が叫ばれているが、この現にはいろいろの課題があるので、これを整理しておきたい。改正生産緑地法で、一応三〇年の長期の営農が確保されることになったが、これで必ずしも都市農地の保全ができるわけではない。周辺の建築物が高層化し、必要な日照や通風の確保ができなければ作物は生育しないし、空き缶の投げ捨てや犬猫等によるいたずらや、近隣からの騒音等の苦情が出されれば農作業が制約される。また三〇年の期間についても、農林漁業の主たる従事者が死亡、または農林漁業に従事することが不可能になった場合は、買取り請求を申し出ることができ、三〇年を経ず消滅する可能性をはらんでいる。

更に農業継続農家と建築物を建築する都市住民との利害の調整にも大きな課題がある。農家の側から見れば、都市農地の必要性を主張するならば、何故農家の個人的な負担で存続させなければならないのか、相続税の負担や土地利用規制の

補償をどのようにしてくれるのか、営農環境確保のための建築制限等をどのように担保してくれるのか、農業助成はどうなるのかの疑問がだされる。都市住民は無償で、農地存在の利益を一方的に享受しているだけである。都市住民による援農等の支援活動を根拠に都市農地の存続の主張も想定されるが、私有財産の制限を課す場合に、このような不安定な活動をもって根拠とすることはできない。建築する側の都市住民からは、建築制限に服するとして、本当に農地の存続が担保されるのが疑問としてだされる。建築する側は、建築の機会は一生涯に一度あるか無いかであり、一度建てた建築物は規制の変化に対応して簡単に増改築等ができるものではないため、農地の長期存続が保障されない限り協力はできない。いくら都市農地の効用をあげ、「農のあるまちづくり」が必要であるといっても、これらの課題が解決しないと実現は不可能である。

農住地区計画制度の提案

「農のあるまちづくり」手法について、できるだけ現行制度に即して提案してみたい。まず基本型から説明すると、保全すべき農地を中心に一定の範囲を「農住地区計画」の範囲とする。保全すべき都市農地として「保全農地区域（建築制限区域）」を設定し、これを核として外周の一定範囲に「農のあるまちづくり」にふさわしい建築制限に服する「建築調整区域」を設定し、更にこの外周に容積率の緩和がなされる「建築誘導区域」を設定する。日照を阻害する建築物等は農地の南側になるが、農地を核として低層の緑豊かな住宅地を想定して、また分かりやすくするため、基本型では一律に外周全

体を制限または緩和することにする。

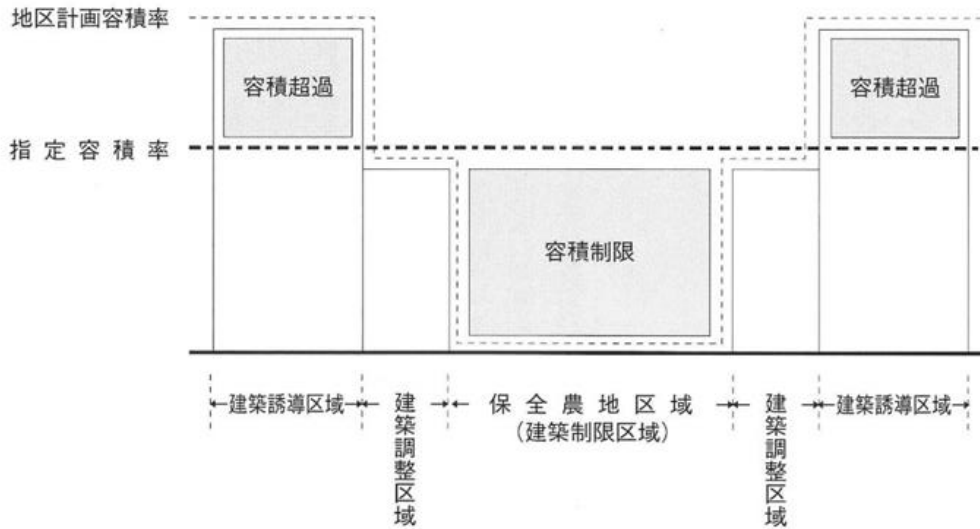
保全農地区域は容積率をゼロとし、営農行為は認めるが実質的に建築行為は制限し、指定容積率との乖離分は、地方公共団体が国や県の支援を得る等をして「農住地区計画基金」を設立し、「容積制限補償」をする。また保全農地は災害時の避難場所や、平時には営農に支障をきたさない範囲で市民の憩いの場として整備し、立ち入りを認め、良好な営農継続義務が生じる「公開農地」として、地区施設のひとつとして計画的に位置づける。これらの受忍義務を負うことよって補償の対象となるのであり、農家の資産保有の隠れ蓑ではない。

容積制限補償は指定容積率に見合う「地上権見合い価格」とする。建築調整区域は、地区計画により道路や公園等の地区施設計画に照らして、地区計画に定める容積率に従い、保全農地区域に接する一定の範囲内では、農地への日照の確保や農地空間の開放性等から、過度の制限にならない範囲で一定の容積制限がなされるが、これについては農地隣接による反射的利益と相殺し補償はしない。

建築誘導地区は、地区計画により道路や公園等の地区施設計画に照らして、一定の範囲で容積率の緩和をするが、地区計画に定める範囲内でかつ指定容積率を超える建築部分は、超えた建築部分の容積率を充足するに足る土地の取得費に見合う価格を「容積超過負担」として地方公共団体に支払う。この容積超過負担をもつて、地区施設整備及び容積制限補償を行う。容積超過負担金は土地取得価格であるのに対して、容積制限補償は地上権見合い価格で、底地価格分の差額が生じるが、これは地区施設整備等に当てられる。地区計画区域全体の指

定容積率に見合うように、容積制限分に容積超過分をバランスさせる。これは容積率譲渡でもなく開発権の移転でもない。地区計画という都市計画決定により、三〇年に拘わらずに農地の存続を計画的に担保し、生産緑地のような不安定な買取り請求を認めない代わりに地方公共団体の「買取り義務」

農住地区計画概念図



を用意して、農家の意向による消滅の余地を排除し、補償を求める時期は農家の選択に委ね、資金需給の緩和を図る。農家は計画決定により即時に指定容積率に見合う価格で、買取り請求により売却することも、即時に地上権見合い価格の補償金を得て底地権を留保することも、将来の指定容積率の緩和や地価の上昇等を見越して留保することもできる。このように都市計画による建築制限の補償と、農家の先祖伝来の土地に対する意向を十分尊重することによって、保全農地の確保をスムーズにする。買取り請求や補償の時期を任意としていることから、補償済みの明認方法として、補償済み農地に対しては、地方公共団体による例えば「建築制限の地役権設定登記」をし、二重補償及び土地取引の混乱を防ぐ。計画決定後も農家は地方公共団体以外の第三者に、農地を農地法に抵触しない限りで貸借や売却することも、容積補償部分を担保とすることも自由である。補償は請求時の建築制限に基づき一度のみとし、計画の変更に伴って再度差額を要求することはできない。

都市農地の存続に最もネックとなっているのは相続税であるが、後継者が確保でき営農が継続可能であれば従来通り「相続税納税猶予制度」を活用すればよいが、自らは営農が不可能で市民農園に供している場合は「特定市民農園制度」を活用する方法もある。これに加えて、農住地区計画制度が認められれば、相続の前に容積制限補償を受け、相続財産の評価額を減額しておくことも可能となり、これと先に述べた方法と加重すれば更に有利となる。容積超過負担制度を創設することによって、開発利益の還元と自治体の負担を伴わな

居住環境整備が実現できる。地区計画は地域住民が自主的に行うものとして、従来事業費等の支援が図られなかったが、容積超過負担制度によって、容積制限補償や地区施設整備の財源が確保できれば、「農のあるまちづくり」も容易になる。

以上基本型について述べてきたが、具体の計画に際しては地区の実情に照らして、保全農地区域の大きさに対して、建築調整区域や建築誘導区域をどのような大きさにするか、建築調整区域については、保全農地区域に接する外周部は指定容積率より厳しく設定するとか、建築誘導区域については、建築調整区域の境目に大きな格差がつかないように、段階的に緩和するとか、保全農地区域の南側と北側では、どのような制限がふさわしいか等の検討が必要となる。

実現への課題

できるだけ現行制度の枠内で可能な方向を模索してきたが、幾つか克服しなければならない問題が残っている。まず容積率の最低限度について、過度の私権の制限を避けるため、建築基準法で五〇%と定めているが、農住地区計画では保全農地区域の容積率をゼロとして提案している。生産緑地法の生産緑地地区では実質建築制限が行われていることから、またここでは容積制限補償が用意されていることから、農住地区計画の特例として可能であろう。保全農地区域での市民農園のための建築物等については、市民農園整備促進法で特例を定め対応することになる。

次に容積制限補償のための例えば農住地区計画基金については、地方公共団体に生産緑地地区の買取り請求に対する基

金があること、また容積超過負担による原資の確保が見込まれることから可能であろう。

最後に一番問題となるのが容積超過負担制度の創設であるが、この考え方は、フランスで容積超過負担金を徴収し、地方公共団体の先買い権や土地収用権行使のための財源確保、容積率の引き下げによる地価抑制、土地所有者間の不公平の是正等を目的として「法定上限密度 (PLD: plafond légal de densité)」として行われている制度を転用し、開発利益の還元の方法として導入しようとするものである。我が国でも容積超過負担はないが、地区計画内での指定容積率のバランスのもとで容積の転移について、「容積率の適正配分制度」が既に用意されている。高度経済成長の時代が去った今、負担の公平を図りつつ、まちづくりの活力を確保するためにも検討に値する制度であろう。「公開農地」の考え方については、既に集落地域整備法の集落地区計画で検討されている。

生鮮野菜の供給や農業の多面的な機能を、百年一日のごとくお題目のように唱えていても、都市農地は存続できない。まだ未熟であるが、拙稿が「農のあるまちづくり」の実現手法の検討に向けて、一歩踏み出す契機となれば幸いである。なお、紙幅の都合で言い尽くせなかったことも多いので、以下の拙稿も御参照いただければ幸いです。

参考文献

- 東 正則「建築制限から見た生産緑地地区保全の課題」工学院大学研究報告No.79
- 東 正則「都市農地の社会化と農業委員会の役割」農政調査時報No.503 全国農業会議所発行
- 東 正則「都市農業保全理論の転換と緑地的農業の展開」農政調査時報No.508 全国農業会議所発行

エコロジカルな市街地環境と農地

——ドイツの取り組みから——

和歌山大学システム工学部環境システム学科 助教授 神吉 紀世子



都市農地は、都市市街地に存在する一つのピクトープであり、スプロールにより拡大してきた日本の都市では、そのほとんどに都市農地は存在し、都市化が進む前のその場の原風景を伝えている。都市市街地においてもエコロジカルな環境を取り戻すことが重要になってきているが、その中で農地の位置づけも考えることが必要であろう。そのひとつが、都市化以前の土地自然とそれに関わる暮らしの面影としての農業の履歴である。近い将来、都市は人口減少時代を迎えることが予想されており、都市市街地の再編も課題になっている。再編が生じれば宅地を再び緑地に、かつて存在した農地に戻す活動も生まれるかもしれない。日本の都市とくに周辺部の空間分脈は農業地域の面影の上に存在している。

石畳と石造建築が多く高密度なヨーロッパの都

市は、ややもすると日本の都市よりも自然生態系の入りこむ余地が少なくなりがちではないかと思われるが、そのなかで、都市市街地のエコロジカルな環境の再生と向上に熱心に取り組んでいる。美観のための緑化や公園・緑地の保全だけでなく、水、土、大気、気候、動植物の生息環境をふくめた地域生態系の立地場所としての都市市街地のあり方を改善していく取り組みである(表1)。ここでは、その中でも中心的な視点である、

表1 都市建設・計画において、地域生態系保全のために尊重すべき目標 (Stich (注1))

- | |
|---------------------------|
| ①人間の健康保全と都市における生活スタイルのあり方 |
| ②土壌・地表面保護 |
| ③水面と水域の保護 |
| ④大気の清浄さの維持／気候保全／騒音対策 |
| ⑤動植物保護 |

封印された地表面

「地表面の封印度」と「都市市街地のピクトープ」について、ドイツで取り組まれている評価手法を参照してみたい。

一般に都市市街地では、建造物や舗装によって封印された地表面が多くを占める。封印されていない地表面は、水循環(地表の水を、地下水や土壌に貯え、その過程で汚染を浄化する等)、表土の土壌形成、動植物の生息空間、都市気候の緩和(立地する植生や地表面での水の蒸発散等)、といったエコロジカルな機能をもつ。Stich(注2)が、「直接封印された場所における動植物の生息可能性はほとんど破壊され、自然の生産力、人や動植物の生存基盤としての機能はなくなる。地表面の建設的利用(=人工構造物を建設すること(筆者注))と、地表面のもつ自然機能の保全は決して両立しない。建設的でない利用、たとえばレクリエーション空間としての利用等については、また別の考え方が有効であるが、それでも様々なエコロジー機能(例えば、様々な動植物の生息空間、地下水かん養、自然収支の基盤)を完全に維持しつつ利用することは困難である。(中略)

表2 地表面の構造とBKW (注3)

BKWの値	地表面の構造
1.0	人間による侵害のない自然度の高い地面・水面
0.9	人工の水面・湿地(補償措置としてつくられたもの)
0.6	水が浸透しやすい地表面
0.4	小さな敷石による舗装(大きく隙間があげられている)
0.3	大きな敷石による舗装(十分な隙間がある)
0.2	人造石、タイルによる舗装(隙間がほとんどない)
0.1	隙間を埋めてある石敷、アルファルト、コンクリート
0.0	建物の建べい地

(BKW=土壌固有値、土壌のエコロジカルな機能を示す係数で1.0は自然のままの土壌、0.0はエコロジカルな機能が破壊された地表)

して対照させることによって、様々な利用をその中間の状態として表すことができる。」と論じるように、農地として都市の地表面の一部を使うことは、ある程度の負荷とある程度のエコロジカルな機能をもつ状態と評価できることになる。表2のように、地表面の状態によってそのエコロジカルな機能を係数化する試みがなされているが、これに従えば、農地は、満点ではないがゼロでもない、〇・六のあたりに該当することになる。

最も重大な地表面の機能の破壊としての建設的利用と、もつとも良好な地表面の機能の維持としての非利用(何の汚染も加えられないという)ことも含まれない)を、二つの極と

表3 Aachen市都市部のビオトープの重要度 (1.0に近いほど重要)

0.0	浸透性のない土地 (アスファルト、コンクリート等)
0.1	植物の生えていない封印されていない土地 運転中の線路
0.2	植物の生えた舗装 壁面緑化
0.3	屋根緑化、土をかぶった地下駐車場 集約的に耕作される畑
0.4	5年以下の先駆的なビオゾーン 単調な庭 クラインガルテン 種の乏しい富栄養放牧地、芝刈り場
0.5	果樹林のあるよいストラクチャーをもった庭や墓地 粗放的に耕作された種の豊かな畑 鑑賞用木のブッシュ
0.6	その土地の土着の水辺植生のない、負荷を負った水面
0.7	種の豊富な刈り牧草地 5~15年の木が茂った放棄地 土地の土着の樹種でない植林地
0.8	土地に合致した、土着の、10年以上の木のブッシュ
0.8	15年以上の木が茂った放棄地 年齢を重ねた樹木のあるストラクチャーの豊かな公園や墓地
0.9	土地に合致した、栄養の少ない草原、湿地草原、乾燥草原 散在果樹林牧草地 樹木集団、単独古木、街路樹 (樹木列)
0.9	広葉樹混交林
1.0	ストラクチャーの豊かな農地雑木林 段階のある森林の林縁 幼樹のある近自然的な森林 半乾燥芝地、乾燥芝地、葦原 水辺雑木林や葦原のある負荷を負っていない水面

[Arbeitspapier Eingriffsregelung fuer Baugenehmigungsverfahren.]Der Oberstadtdirektor Aachen, 1992年から抜粋

都市的地域のビオトープ

都市市街地にも、都市内またはその周辺の地域生態系と連続性のある、動植物の生息空間の一部としての役割がある。都市市街地に典型的にみら

れる緑や水辺も、都市的地域のビオトープとしてその役割や保全の必要性を評価する必要がある。

表3は、ドイツ・Aachen(アーヘン)市において、市街地内のビオトープについて調査し、その重要度を評価しつつビオトープ分類を作成した取り組みである。ここでは、農耕地は、〇・四〇・八(畑、牧草地、果樹林等)にわたって分類されており、耕作方法やストラクチャーによって評価は異なる。

以上のように、都市農地は、完璧ではないが、ある一定のエコロジカルな機能を果たす土地として評価される。

さらに、日本の都市では都市農地に伴って水路網も残っている場合が多く、それを通じて、池や川など広域的な自然のネットワークにも繋がっている。水路等は、表2(係数〇・九)や表3(係数〇・五~一・〇)のように環境改善によっては評価の高い土地となりうるし、広域的なネットワーク形成としても可能性を秘めている。

注1 Stüch 他著「Stadtoekologie in der Bebauungspläne」

Bauverlag, P 26、一九九二年

注2 同右、P 24

注3 同右、P 128

都市のなかの農的環境ストックの価値を活かす

神戸大学工学部建設学科（建築系）助教授 山崎 寿一



都市内農地の二〇年

都市のなかにも農業がある。そして農家がいて農地・集落がある。もう二〇年前にもなるが、私は神戸大学環境計画学科現在は建設学科建築系コースの卒業論文で、都市内農地を取り上げた（一九八〇年）。その題目は「生活環境形成からみた都市内農地と宅地並み課税」であった（参考文献①参照）。当時、三大都市圏の市街化区域内農地の取り扱いが、土地政策、都市計画上の大きな争点であり、あと一五年すると東京や大阪の市街化区域には一部の生産緑地を除き、農地がなくなると予測した研究もあった。また、一九八〇年代初頭に都市農業の担い手は六〇歳代が中心で後継者問題が深刻であり、未来展望がないという意見も多く見られた。しかし、二一世紀を迎えた現時点においても、都市内には農地や都市農家がしっかりと存在している。

一コマの光景からの感動

私が都市の中の農村集落や農的環境に魅せられた一つの光景がある。

一九七九年のある夏の夕暮れの尼崎市武庫地区

の光景。母親に連れられて小学校低学年のお兄ちゃんと幼稚園児の妹が家へ帰る途中、二人は傍らの農地をのぞき込んでいた。小さいお兄ちゃんが妹に穂をつけた稲を指さし、「これがお米になるんだよ」「この田んぼから穫れるお米はお百姓さんがいっしょうけんめいにつくっているんだよ」と教えていた。傍らの母親は、やさしく二人を見守っていた。

この一コマの光景に私は感動した。農地がここにあることによってこの光景が生まれている。このような生活の一場面を保障しうるのが都市計画の責務ではないのか、生活空間の保障論が必要であると私は思った。

切り離された農地問題

都市内農地をめぐる議論は、一九六〇年代から現在に至るまで、いかにして農地を宅地として吐き出させるか、またそれを骨抜きにするかの繰り返しであった。この中で私が最も問題であると感ずるのは、農地だけが種々の問題と切り離されて、宅地供給源として取り扱われてきたことである。それは、以下の三つの「切り離された農地問題」に集約できる。

(1) 地域の生活環境形成の問題から切り離された農地問題

(2) 都市農業の問題から切り離された農地問題

(3) 宅地需要を生むメカニズムの問題から切り離された農地問題

ここでは、地域環境の構成要素としての農地、都市農業の生産基盤としての農地、農地を媒介とする農家や地域社会とのつながりという農地の多様な性格が無視され、その価値を否定されてきたわけである（参考文献②参照）。

農のあるまちづくりの虚像

「都市農地を活かしたまちづくり」という言葉をよく耳にするが、実をいうと農地を宅地に転用することを通じてまちづくりを推進するというものではなかったのかという率直な疑問がある。農家サイドから見れば相続税対策としての土地の運用が課題、都市計画サイドから見れば、市街地整備としての区画整理の推進が「農のあるまちづくり」として謳われ、進められたきらいがある。いずれの場合も、結果としては農を潰すことに他ならない。都市の中から農地がなくなるまちづくりが、どうして農のあるまちづくりなのか、誰もが疑問に思つて当然である。

農のあるまちづくり（農地を活かす地域づくり）は、農の存在を活かし、農の価値を高める地域づくりであるべきで、生活や環境の豊かさの獲得に結びつくものでなければならぬ。

そう考えるとこれまでの都市農地に対する都市

計画（都市土地政策）における農地認識、さらに農政における農地認識はいずれも問題が多い。前者においては宅地予備軍としての農地認識、後者においては偏重した農業生産基盤としての農地認識が問題なのである。

「農」の四つの性格と価値認識

それに対して私は、（都市の中の）「農」には、環境、社会、文化、産業（生産）の四つの性格があることを指摘しておきたい。

第一に「農」のある地域には、農地や山林、水路、民家などの農村環境が存在しており、豊かな環境資源を生かした地域づくりが可能である。農地は、農業の生産空間であると同時に、地域のオープンスペースや緑を提供し環境を保全する多目的な空間である。また、ため池や水路などの農業水利施設
の存在は、単なる生産施設ではなく、水辺空間としての価値をもつ可能性がある。このような農業生産のための空間の存在は、より複合的な空間機能を発揮させることによって、特色ある地域空間を形成する可能性を内在しているのである。同時に、農家住宅やそれが集合して形成される家並みや集落の存在は、それ自体、文化財という側面がある。

第二に「農」のある地域には、伝統的なコミュニティが存在し、農家・非農家の新たな交流社会を形成する可能性がある。伝統的なコミュニティを基盤に、新たに地域社会の一員となった非農家と従来よりの農家が地域内で交流し、新たな人間関係を

構築することによって特色ある地域社会を形成する可能性がある。都市内集落は、都市と農村・農業の交流を地域内で行うことが可能な地域なのである。

第三に「農」のある地域には、祭りをはじめとする地域文化、地域行事が存在している。このような文化、イベントの存在は、地域の一体化をすすめる精神的シンボルであるとともに、地域生活のリズムを与えるものでもある。

第四に、都市農業としての生業・産業としての側面がある。都市農業のおかれた位置を「都市化する地域社会のなかで、農業者は少数者の立場に追い込まれているとはいえず、逆にいえば、最終消費者の中にとりこまれて、希少価値を発揮しうる立場となっている」と捉え、職能同業組合の結成による高度な農業、地縁的な団地化集団による農業経営の展望を指摘するものもいる。事実、都市農業には、きわめて生産性の高い企業型農業へと発展するタイプ、高齢者・兼業農家による生活農業によって安定したライフスタイルを確立するタイプに二極化する傾向があり、前者は非農家の雇用、後者は地域内部での交流において非農家と結び付くことによって、農業と非農家の新たな交流の可能性がある。我が国を代表する高収益農業地域である愛知県の豊橋市や渥美半島では、非農家のパートの労働力が大葉やメリクロン（大量増殖苗）をはじめとする高収益の温室農業を支え、中には一億円を超える農業生産額を達成している農家も稀ではない。

「農」の価値を高めることが、農のある地域づくりにとって極めて重要であり、「農」を地域形

成のための環境資源として捉えることによって、個性ある豊かな地域ビジョンを描くことが可能になるのである（参考文献③参照）。

都市のなかの農的環境ストックの活用

都市のなかの農的環境ストックを活かす試みや施策は数多くある。

ここでいう農的環境ストックとは、「農」と関連する地域の生活空間を構成する空間要素であり、農地・山林等の土地利用、農家の家屋敷や神社・伝統的な共同空間、家並みを構成する街路、水路などをいう。それらは、エコロジカルで、生活文化的な空間特性をもつとともに、個々の空間が相互に関連しあい、集落環境システムとしての秩序の中に存在していることが大きな特徴である。

以下では阪神間でみられる農的環境ストックの活用事例から考察をすすめることにする。

(1) 農家の家屋敷、家並み・街路を景観資源として活かす

大阪と神戸の中間に位置する尼崎市や伊丹市では、農家の家屋敷や集落内や集落間をつなぐ街路を文化遺産としてとらえ、まちづくりが進められている。伊丹市においては、農村の風情を活かした震災復興の地区計画や旧西国街道沿いの景観整備を独自の条例で進めており、尼崎市では農家の家屋敷の大樹は保護樹林に、母屋は都市美形成建築物に指定して保全する施策も二〇年前から進めている。

上記の動きに私は注目し、高く評価している。

しかしその多くは、農業施策としてではなく、都市の緑地行政や文化行政、景観行政といった立場から取り組まれていることに不思議さを感じる。

(2) 都市的施設としての農業公園、市民農園、生産緑地の整備

一方、この一〇年の間に、都市の中の農的環境の整備といえる農業公園や市民農園が整備され、さらに農地の生産緑地として指定が進んだ。農的環境が都市の中で育まれ、それを保全・整備する機運が生まれてきたことは歓迎すべきである。しかし気になる点もある。それは、都市のなかの「農的環境」の整備が、箱物施設を整備する都市的発想を垣間見る場合である。ここで看過されがちなのは、土地（施設）が地域環境の構成要素であり、周辺環境との関係によって地域の空間秩序が生成されるといふ認識である。農村集落の土地利用には、生態的秩序、社会的秩序、生産的秩序が重層・統一して形成されてきたという特徴がある。しかし、都市の中に残る農的環境ストックや整備された農的環境が、周辺の土地利用と共生的な関係を持ち、地域環境の秩序を形成しているかは疑問である。サラ金の看板に囲まれた市民農園、テーマパークのような農業公園、有刺鉄線に囲まれた農地、これらは周辺環境と隔絶して存在している。

農的環境ストックの価値を高める視点と糸口

(1) 集落的環境形成へ—水系や土地利用の連鎖—

都市のなかの農的環境ストックを活かすためには、周辺環境と隔絶しがちな都市的環境形成の論理を周辺環境との共生を基本とする集落的環境形成の論理へと改める必要がある。そのことにより土地利用の連鎖が生まれ、空間形成の波及がすすむのである。

「尼崎はたるの会」が農業用水路の上流にほたるの里を育てたら、下流の水路にもほたるが出現し、ほたるの里と清流がさらに下流に及ぶといった事例もある（参考文献④参照）。

また尼崎市田能（たの）地区では、農業公園に隣接する農地でユニークな農地利用を行う農家が現れている。ここでは、農地の畦畔を木の小道にし、さらに初夏には農地の一部を菖蒲園に転作、秋には市民に芋畑を開放するという農地利用を自主的に行っている。農業公園と集落の間のこの農地は、両者の緩衝空間として機能し、地域環境を秩序づけ、個性を与えている。また、農業公園では、地区の農家のご婦人たちがタケノコご飯を売ったり、阪神・淡路大震災時には炊き出し支援を行ったりしており、農家と市民の交流をはかるといった活動も農業公園の立地を契機に生まれている。

尼崎の2つの事例は、いずれも周辺環境との共生を基本とする集落的環境形成の手法ともいえる農的環境ストックの活用の実践事例である。

(2) 都市農家への期待と可能性

都市農家は、農的環境ストックの所有者として、その存在感は絶大である。しかし、高齢化や後継者不足、相続問題等は深刻で、農家の私的財産を維持するうえで、社会の理解を得、都市住民との

協調が不可欠な条件である。そのことは、都市農家も理解している。

このような状況下で、都市内の農的環境ストックを活かすキーポイントは、農家の所有する私的な環境資源を地域に開放すること、農の市民的活用だと私は思っている。

先に示した尼崎市田能地区でのユニークな農地利用はその一例といえる。また、民家・農地を維持する、屋敷・前庭を地域景観向上に寄与させる、自家菜園・農地の際を美しくする、経営上維持困難な農地を地域に開放する等、様々なメニューが想定できる。

このように、都市内の農村集落、農的環境ストックを活かすことによって、新たな田園居住区を都市の中に形成する大きな可能性が残されているのである。このような視点にたつて、「切り離された農地」を地域に結びつけることが肝要である。

参考文献

- ① 山崎寿一、生活環境形成からみた農地空間の役割とその評価に関する研究、都市計画学会学術研究論文集(8)、一九八三年
- ② 山崎寿一、都市内農地と生活環境形成、早川和男編著、「住宅人権の思想」、学陽書房、一九九一年所収
- ③ 山崎寿一、農を核としたまちづくりの可能性、高山敏弘編著「都市と農村を結ぶ」、富民協会、一九九〇年所収
- ④ 山崎寿一、都市のなかの集落空間と共生する—兵庫県尼崎市における農的環境資源を活かす「実験」、ピオシテイ一七号、一九九九年所収

JAとの連携によるまちづくり

東京都青梅市 都市計画課 課長 横山 昇

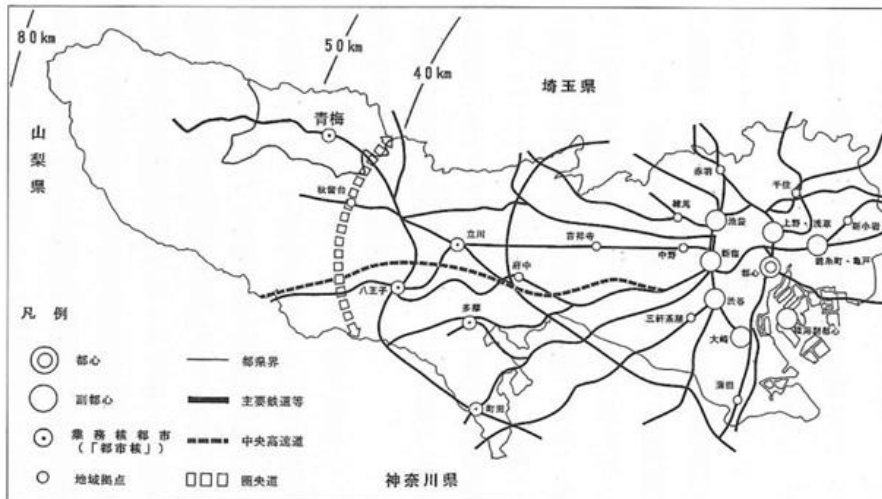


自立都市をめざして

青梅市は東京都の西北部、都心から五〇kmに位置し、東西一七・二km、南北九km、面積は一〇三・二六km²で、関東山地と武蔵野台地が接し、山岳地、丘陵地、扇状台地の地形から構成されており、市街地は、緑豊かな山並みと多摩川の美しい渓谷に囲まれています。

古来、江戸の経済・文化の発展に伴って、青梅では石灰（いしばい）、木材、織物などの産業が、多摩川の水運や青梅街道の整備によって、江戸に最も近い産地という優位性が発揮され活況を極めました。現在は、基幹産業であった織物業や林業は構造不況によって衰退し、往時をしのぶことはできませんが、土地区画整理事業による工業団地の整備、企業誘致によって研究開発機能も兼ね備えた電気機械器具製造業などが産業構造の主体を担っており、工場数（七五八工場、平成一〇年工業統計調査）は、八王子市に次いで多く、多摩地域（区、島しょ地域を除く都の市町村）における工業集積地です。

青梅市の位置（東京都）



また秩父多摩国立公園の玄関口で、自然環境や

国宝などの重厚な歴史遺産と文化に恵まれ、このような資源を活用した魅力ある観光のまちづくりも進めています。

青梅市は首都圏において「業務核都市（首都圏整備計画）」、東京都においては「核都市（東京構想二〇〇〇）」として位置付けられており、業務・商業・文化・医療などを備えた多摩地域の拠点としての役割が期待されています。今後圏央道（首都圏中央連絡道路）の整備による利便性を活用し、都市の活力を生む産業の誘導を進め、自立性の高い都市をめざしています。

市街化区域は二〇%

昭和二六年（一九五一年）に青梅町、霞村、調布村が合併し、都で五番目の市として「青梅市」が誕生しました。さらに昭和三〇年（一九五五年）には隣接の吉野、三田・小曾木・成木村の四か村を編入して、現在の市域となりました。人口は昭和三〇年は五五、二一八人でしたが、現在は一四一、三〇七人（国勢調査）です。

都市計画については、昭和一二年に青梅町が都市計画法の適用を受け、一四年に青梅町と周辺村を含めて青梅都市計画区域に指定され、現在は市全域が青梅都市計画区域に指定されており、地域地区、都市施設および市街地開発事業等の都市計画を定め、土地区画整理、公園、道路、下水道などの事業を実施してきました。

市域のおよそ七〇%が森林で、平地部は中心地

土地利用の現況

(単位：左側面積 (ha), 右側構成比 (%))

住 宅 地	戸建住宅	704.2	(6.8)
	集合住宅	101.2	(1.0)
	小計	805.4	(7.8)
公共用地		234.5	(2.3)
商業用地		120.1	(1.2)
工業用地		183.5	(1.8)
駐車場材料置場等		266.7	(2.6)
公園運動場		306.8	(3.0)
道路鉄道等		471.3	(4.6)
農用地		608.2	(5.9)
河川水面		139.0	(1.3)
森林等		7,008.4	(67.7)
採石場等		182.1	(1.8)
合計		10,326.0	(100.0)

(平成9年度土地利用現況調査)



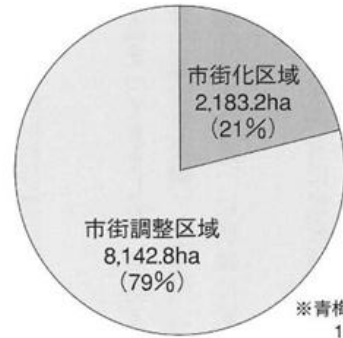
から扇状に開けた台地と、河川に沿った河岸段丘上の市街地です。このため市街化区域は、二、一

昭和二八年に東青梅駅周辺を組合施行による土地区画整理事業に着手したのを初めとし、隣接地域へ事業を拡大していきました。三七年には首都圏整備法に基づく市街地開発区域に指定され、四一年には近郊整備

区画整理を柱としたまちづくり

八三・二haで、市域の約二〇%です。

市街化区域および市街化調整区域



※青梅都市計画区域 10,326.0ha

土地区画整理事業区域



土地区画整理事業の経緯

番号	事業名	施行面積 (ha)	施行者	事業認可	換地処分	算減歩率 (%)
1	青梅土地区画整理事業	56.67	組合	昭和28年12月24日	昭和39年11月5日	22.86
2	師土地区画整理事業	16.24	青梅市	昭和36年6月26日	昭和41年11月26日	22.39
3	青梅・羽村土地区画整理事業	65.45 (全体166.23)	日本住宅公団	昭和39年1月8日	昭和41年8月1日	18.82
4	青梅東部周辺土地区画整理事業	46.04	青梅市	昭和38年8月8日	昭和48年5月1日	24.67
5	城前土地区画整理事業	12.66	組合	昭和40年6月8日	昭和47年1月31日	23.48
6	青梅東部霞台土地区画整理事業	148.70	青梅市	昭和40年6月22日	昭和47年5月31日	24.16
7	青梅東部三ッ原土地区画整理事業	147.85	青梅市	昭和44年4月3日	昭和54年3月31日	20.02
8	青梅駅前土地区画整理事業	0.97	青梅市	昭和44年4月26日	昭和51年3月3日	27.37
9	青梅東部新町土地区画整理事業	267.17	青梅市	昭和51年4月17日	平成10年1月30日	18.46
合計		761.75				

地帯の指定を受けました。このような中で青梅市と羽村市にかかる区域を日本住宅公団（現・都市基盤整備公団）が、首都圏の工場分散化政策による工業団地として整備しました。また三六年からは、都と関係市町が設立した(財)新都市建設公社を活用して市施行の事業を進め、平成一〇年に新町土地区画整理事業が完成し、すべて計画決定した土地区画整理事業を完了しました。

生産緑地の役割

昭和六〇年頃から大都市地域を中心とする地価高騰により、勤労者の住宅取得が極めて困難となり、住宅・宅地供給が国の重要な課題となりました。しかし、一方では市街化区域内の市街地化も相当に進み、残存する農地の計画的な保全の必要

生産緑地の指定状況

年 (平成)	市街化区域内農地 (ha) A	生産緑地 (ha) B	割合 (%) B/A	買取り申出数 (ha)
4	335.00ha	165.35ha	49%	—
5	335.00ha	174.30ha	52%	6件 (0.60ha)
6	293.47ha	175.99ha	60%	3件 (0.31ha)
7	285.48ha	175.60ha	62%	14件 (1.94ha)
8	276.75ha	173.49ha	63%	19件 (2.02ha)
9	268.53ha	170.26ha	63%	8件 (0.42ha)
10	262.23ha	168.22ha	64%	17件 (1.98ha)
11	256.11ha	166.35ha	65%	18件 (1.63ha)
12	249.01ha	163.99ha	66%	24件 (2.19ha)

性が高まってきました。このような中で、政府は「総合土地対策要綱」を定め、「保全する農地」と「宅地化する農地」に明確に区分することとした。

平成三年四月に生産緑地法の改正が行われ、「保全する農地」は「生産緑地」に指定することとし、「宅地化する農地」は宅地並み課税対象として住宅・宅地供給の促進を図ることとなりました。

このため市は、主に農業経営の継続支援などの視点から積極的に生産緑地の指定を行いました。しかし、農地所有者の申請に基づく指定のため、広範囲に点在する問題や、都市計画決定でありながら将来にわたって確実に緑地機能が担保されないなど多くの課題を保有するものとなりました。生産緑地は四年に一六五haを指定し、五、六年と追加指定し一七六haでした。その後、農業従事者（農地所有者）の死亡などによる買取り申し出に伴う指定の解除等によって、現在は一六四haとなっています。今後も農業従事者の高齢化が進む中で、生産緑地は都市の緑地機能の役割のみならず、一方では、宅地供給予備軍でもあります。

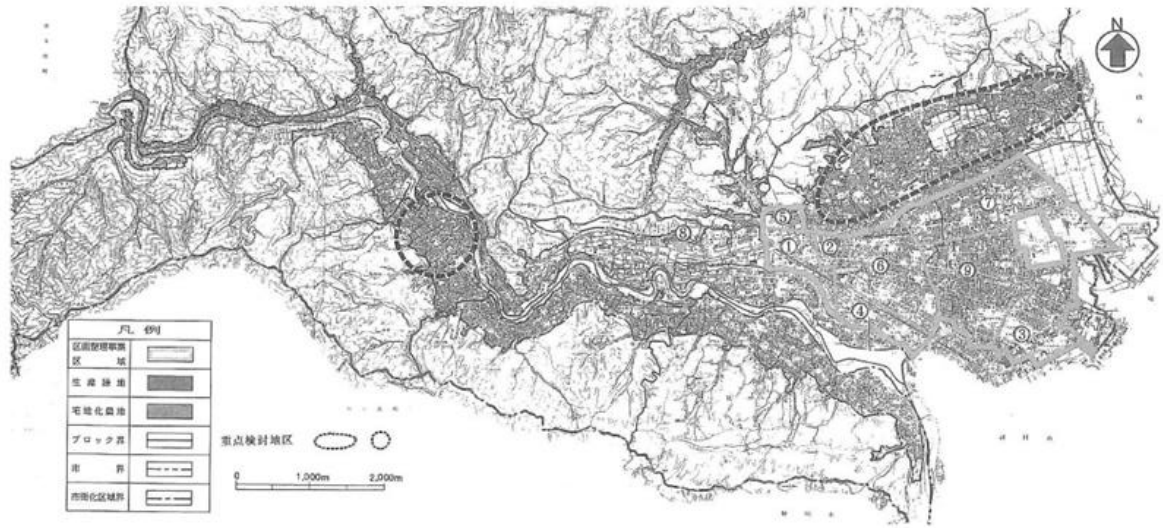
宅地化ガイドライン策定

生産緑地と宅地化農地は広範囲に点在し、モザイク化しており、個別に宅地化が進み住環境の悪化や道路に面しない土地（死地）の発生が予想されます。このため将来の良好な市街地形成の誘導手法や整備の方向などの指針を明らかにする必要があります。

市では平成六年度に都の補助（三分の一）を受けて、「市街化区域内農地の計画的宅地化ガイドライン策定調査」を実施し、重点検討地区の選定や整備の方針などを明確にしました。

しかし、バブル経済の崩壊以降、市の財政は困窮を深め、新たに市施行の土地区画整理事業を実施する余力はなくなっていました。

市街化区域内農地分布状況と重点検討地区



青梅市計画的宅地化連絡協議会委員構成

委 員	市 民 経 済 部 長
	◎都 市 開 発 部 長
	企 画 調 整 課 長
	農 林 課 長
	管 理 課 長
	○都 市 計 画 課 長
	都 市 整 備 課 長
	農 業 委 員 会 事 務 局 長
	霞 農 業 協 同 組 合 専 務 理 事
	青 梅 市 農 業 協 同 組 合 常 務 理 事
オブザーバー	助 新 都 市 建 設 公 社
	助 都 市 農 地 活 用 支 援 セ ン タ ー

※◎：委員長 ○：副委員長

連絡協議会の活動

重点検討地区は土地区画整理が未施行で、農地が多く点在し、広がりをもった二地区を選定し、新たに創設された「緑住区画整理事業」や、「農住組合事業」を導入しての組合施行などによる整備を促進することとしました。また今後の進め方として、市と農協との連携強化とともに、市は事業への助成制度の検討、農協は農住組合の設立支援など役割分担も明確にしました。

市では、ガイドライン策定調査の開始から、市の関係部課と市内二農協の構成による「青梅市計画的宅地化連絡協議会」を設置し、ガイドラインの策定後も良好なまちづくりに向けて緊密な連携と調整を図っています。現在は(財)都市農地活用支援センターと(財)東京都新都建設公社もオブザーバーとして参画いただいております。

先進地視察



この協議会では、年一回の先進地視察や(財)都市農地活用支援センターのアドバイザー派遣制度を活用した研修会の実施とともに、助成制度や重点検討地区の事業導入などの検討を進めてきました。

助成制度については、先進地を参考にして緑住区画整理事業補助要綱案や補助金交付要領案をまとめましたが、市の財政が好転するまでは、制度の確立を見送ることとしました。

また重点検討地区内については、個別な二地区で、農協が農地所有者との意見交換や調査を実施しましたが、農地所有者の合意には至りませんでした。

住み良いまちづくりに向けて

平成一二年七月に「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」（地方分権一括法）が制定されました。この法律は、国と地方公共団体の関係を従来の主従の関係から、対等・協力の関係に改めるための機関委任事務の廃止と事務区分の再編成、国の関与等の見直し、事務権限の移譲などを行うもので、関連する法律改正は一部を除いて、平成一二年四月一日に施行されました。

施行後一年を迎えましたが、市町村では移管による事務の増加、情報公開と説明責任などによる行政負担は増大しましたが、財源の配分は変わらず、自治体財政は大変厳しい状況となっており、相変わらず国の補助金に頼らざるを得ない構造です。今後も「計画的な宅地化」という目標に向けて、緑住区画整理事業などによる面的整備の導入を検討していきますが、いくつかの課題が解決されなければ地権者の合意も得られず、進展は厳しいも

研修会の実施



のと受けとめています。

その課題の第一は、緑住区画整理事業について、市町村が組合に補助した金額の三分の一を自治体に補助する制度を、市の補助金支出がなくても、国からの補助が受けられる制度に改善することです。第二は、地価の安定と住宅地の需要改善です。

地価が右肩上がりから下落傾向に変わり、保留地処分不安を有しています。また郊外都市では、保留地処分価額と工事費の相対関係から、従来に比べて減歩率の増大に連動せざるを得ない状況です。

第三は、生産緑地を主体とした面整備の促進です。生産緑地は前述のとおり、開発予備軍でもあり、相続が発生してからの宅地化は、ミニ開発以外には望めず、将来をふまえて生産緑地を主体とした面整備の検討を進めていくことが必要です。

第四は、他市に比較して市施行による土地区画整理事業の実績が高いことです。市施行と比較すると、組合施行では減歩率が高く可処分宅地面積が少なくなること、このためにはまちづくり意識の向上とモデルケースの実現です。

宅地化ガイドラインの策定に至るまでは、都も積極的に関与しましたが、それ以降の支援は皆無であり、市と農協の力量によらざるを得ません。今後も(財)都市農地活用支援センターのご協力と先進地の皆さんのご教示を受けながら住み良いまちづくりの実現を進めていきたいと考えております。

4

J A兵庫六甲のまちづくり・資産管理事業

IT活用や多様な土地利用を推進 神戸の先進事例を他地区にも普及

(財)都市農地活用支援センター／編集委員 荒井 實

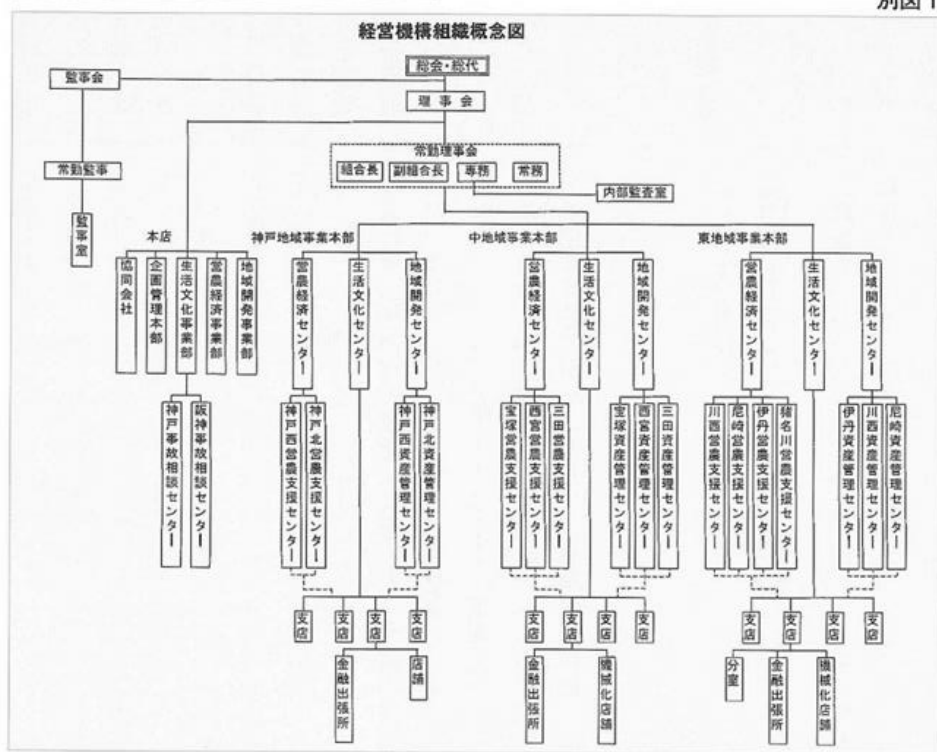
合併後の組織機構及び 初年度事業

J A兵庫六甲（代表理事組合長・橋本行雄氏）は平成一二年四月、神戸市西、神戸市北、三田市、宝塚市、川西市、猪名川町、西宮、伊丹市、尼崎市の九農協が合併し、芦屋市を含め八市一町の行

別表1 主な事業概要等

役員数 (単位:人)		主要事業 (単位:円)	
平成12年4月1日現在		平成13年1月末現在	
理事 (内常勤9名)	47名	出資金	51億5200万円
幹事 (内常勤1名)	5名	貯金	8173億6426万円
役員計	52名	貸出金	2508億3689万円
組合員数 (単位:人)		共済保有高	2兆4750億0603万円
平成12年4月1日現在		購買品供給高	57億2872万円
正組合員	23,138名	販売品販売高	87億5429万円
准組合員	17,423名	耕地面積	8,420ha
組合員計	40,561名		
職員数 (単位:人)			
平成12年4月1日現在			
	1,291人		
(正職+嘱託計, パートは除く)			

別図1

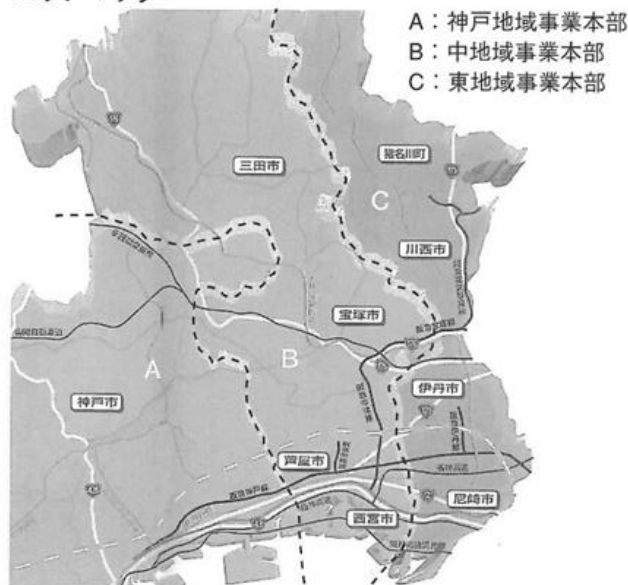


政区域を包含した全国でも屈指の超大型JAとして発足した。組合員数四〇、五六一人は全国で九位、職員数一、二九一人で、主要な事業概要は別表1の通りである。組織機構は別図1のように本店のほか神戸地域、中地域、東地域の三地域〔エリアマップ〕を参照)に各事業本部を設け、それぞれに営農経済・生活文化・地域開発の三つ

のセンターを設けている。このうち、まちづくり・資産管理事業は本店の地域開発事業部および三地域事業本部にある地域開発センターと旧JAごとの資産管理センター(八か所)、サブセンター三か所が、各支店と連携しながら推進している。専任担当職員は一〇〇人で、県内JAの七二%を占めるといふ。

合併初年度(一二年度上期)の主要な取り組みをみると、まちづくり・資産管理事業の基礎となる組合員への相談活動では、顧問弁護士・税理士による専門相談を行っているほか、支店やくらしの相談員(二一人)とも連携して情報を収集、事業展開を目指しているのが特徴。また、本店に設けている一級建築士事務所による設計監理受託を六八件実施した。賃貸住宅の空室対策ではJAホームページの活用対策を準備したほか、空室の家賃保証を行う互助システムの「あ・ぐりゅんホーム共済会」への加入促進(加入戸数二、六二五戸)と加入物件の空室対策に取り組んだ。さらに資産管理センターでは営業環境にに応じて事業所ごとに土・日曜日営業(三田・西宮は土曜

エリアマップ



日)・営業時間を設けて、組合員や利用者対応を拡充した。

合併記念の不動産情報フェアも初めて企画、テナント企業等約五〇〇社に案内し、下期の一月に実施して好評を博した。

「農と住の調和したまちづくり」については、行政と連携しながらJA・組合員主導の土地区画整理事業を進め、六か所については組合事務局を受託するなど支援している。これらの資産管理事業取扱高は上期で二億三、〇九四万円に上っている。

合併のメリットと課題

同JA本店の地域開発事業部では、こうした上期事業やその後の事業を基に、合併のメリットと課題を総括し、先ごろまとめた一三年度事業計画に反映している。

この総括による合併のメリットでは次の四項目を挙げている。

① 合併によって八つの各資産管理センターの専門の実施体制が確立できた。中でも伊丹資産管理センターは合併と同時にセンターを新設し、計画を上回る事業実績を挙げた。また新規事業にも取り組めるようになり、初の合併記念不動産フェアも実施した。

② 各資産管理センターでの資産管理事業の幅が広がり、取り組みが統一できるようになった。

③ 各資産管理センターが入居者及び組合員のニーズに対応するため、相談窓口の土・日曜フル

稼働を実施することができた。

④ JA兵庫六甲全体の賃貸住宅管理の空室情報をインターネットを活用して発信できるようになり、空室率改善への取り組みが拡充した。

一方、課題としては、①組合員の資産管理部会の活性化対策②管理受託賃貸住宅の入居率向上対策③面整備に伴う保留地の処分対策をあげている。いずれも現在の経済社会情勢を反映しており、JA兵庫六甲だけの課題ではないが、今後の二一世紀のまちづくり・資産管理事業推進には避けて通れない。このため同JAはIT(情報技術)の活用、行政との連携、人材育成などへの取り組みを強化する必要があるとして、実現に向け動き出している。

IT活用と

情報ネットワークの構築

課題の一つである空室率は、同JAの賃貸管理物件五、三七〇戸の一五%にも上っている。これは特に平成七年の阪神大震災への対策として、多くの住宅が供給されたことも原因となっているが、このままでは、今後の新たな賃貸住宅による土地活用にも影響する。このため空室率を当面一〇%まで引き下げることが目標に掲げ、すでにJAのホームページに物件情報を掲載、毎日内容を更新するなど、対策を進めている。併せて不動産流通機構と提携した全国的な物件情報も掲載し、サービスを充実している。

もう一つは「農業・生活情報サービスシステム」の「ろくちゃんネット」の開設。情報内容は農業情報や税務システム利用をはじめ、資産管理情報や金融・生活福祉情報のお知らせから各種行事予定、組合員間の情報交換の場、農業技術・農業・市況など約二〇種類の情報を提供する。

パソコンや携帯電話の文字情報サービスを利用して情報が得られたり、このなかで、資産管理を組合員自身ができるようにする資産管理ソフトを普及する。「オーナーとしてとどまるのではなく、経営者として資産管理できるようになってもらう」のが狙いで、後継者にも関心を高めてもらうなど、資産管理部会員の活性化にも期待している。ネットワークに参加したりできる、インターネットを利用した会員制のネットワークシステムで平成一三年度から一五年度にかけて構築していく予定。こうしたITの活用・情報ネットワーク推進のため、パソコンを積極的に導入している。これは「JAの大規模化で組合員との接触が稀薄になりがちなのをカバーする」ことにもなるとしている。

上物などソフト面まで 考えた面整備へ

JA兵庫六甲管内の面整備(土地区画整理事業等)は旧JA神戸市西管内で積極的に取り組んできた(別表2参照)。管内の宅地化農地は次第に減少してきているが、八市で五八〇haもあり(別表3参照)、面整備などが望まれている。しかし地

価下落や景気低迷などにより、一部地区で保留地処分が課題となっている。これまで良好なまちづくりを推進するため、行政と連携しながらJA主導で積極的に推進してきただけに、JAではこの対策を全力をあげる。それには面整備のハード面だけではなく、どのように土地活用をするのかといったソフト面も慎重に検討し、ニーズに合った区画整理を進めることが必要という。このため戸建て住宅、集合住宅、定期借地権付き住宅、あるいはコーポラティブ住宅、市民農園など多様な土地利用(複合事業)の提案と、施主である組合員の立場に立った施主代行方式による建設・設計監理の受託を充実する。ただ高齢者住宅については、ケア対策等に課題があり、今国会に提出されている新法「高齢者の居住の安定確保に関する法律案」の成立など、今後の情勢を踏まえて検討するという。

都市・農村交流の「田園住宅」建設を支援

一方、神戸市と連携して、市街化調整区域でもクラインガルデン(市民農園)を備えた田園住宅建設を支援する。神戸市は八年に「人と自然との共生ゾーンの指定に関する条例」を制定し、農村地域の活性化対策として、秩序ある土地利用と「里づくり」を柱にした住民参加のまちづくりを進めている。地域ごとに「里づくり協議会」を設けて話し合い、計画をつくる方式で、その中の二地区が神戸市の認可を受け、田園住宅建設に乗り

別表2 区画整理事業の状況 神戸西資産管理センター管内

(★印は事業中) 平成12年3月31日現在

組 合 名	面積(ha)	施行期間	事業費(百万円)	減歩率(%)	J Aの対応
玉津土地区画整理組合	166.3	昭和38年～昭和52年	5,010	29.9	事業資金
白川土地区画整理組合	66.1	昭和41年～昭和47年	3,396	64.7	土地利用相談・実施
小計(2地区)	232.4				
高津橋土地区画整理組合	1.8	昭和48年～昭和49年	241	45.9	事業資金、保留地処分、農住団地建設受託
福吉土地区画整理組合	12.7	昭和48年～昭和54年	1,103	39.6	設立準備、事業資金、保留地処分
福吉第二土地区画整理組合	1.6	昭和56年～昭和57年	351	46.1	
池上特定土地区画整理組合	116.0	昭和49年～昭和62年	17,149	32.9	
北別府特定土地区画整理組合	51.8	昭和49年～昭和59年	7,528	32.9	(神戸市北別府第一農住組合)
岩岡特定土地区画整理組合	93.3	昭和49年～昭和62年	12,012	30.0	
池上特定土地区画整理組合	22.9	昭和53年～昭和60年	4,130	32.0	組合設立準備
居住小山住宅街整備事業	8.2	昭和56年～昭和62年	1,770	43.3	組合事務局受託(職員駐在)
水谷第一土地区画整理組合	2.5	平成2年～平成6年	823	42.6	事業資金
岩岡南特定土地区画整理組合	17.4	平成元年～平成10年	5,260	32.4	保留地処分
二ツ屋特定土地区画整理組合	★ 18.3	平成2年～平成12年	5,390	36.7	土地利用相談・実施
小山特定土地区画整理組合	★ 16.8	平成4年～平成13年	5,199	38.5	
白水特定土地区画整理組合	★ 32.4	平成5年～平成13年	9,450	37.7	
高津橋高町土地区画整理組合	3.1	平成5年～平成9年	1,030	41.6	
前開特定土地区画整理組合	★ 17.4	平成5年～平成14年	7,123	35.4	
水谷中央特定土地区画整理組合	★ 15.6	平成7年～平成12年	5,642	44.1	
上池土地区画整理組合	2.2	平成7年～平成9年	640	32.2	
丸塚特定土地区画整理組合	★ 14.2	平成7年～平成12年	4,277	38.5	
小計(18地区)	448.2	計画人口68,000人			
合計(20地区)	680.6	(100人/ha)			

別表3 特定市市街化区域内農地の状況

	市街化区域面積 (ha)	市街化区域農地面積 (ha)	生産緑地面積 (ha)	宅地化農地面積 (ha)
	上段:H12.1.1 下段:H11.1.1	上段:H12.1.1 下段:H11.1.1	上段:H12.1.1 下段:H11.1.1	上段:H12.1.1 下段:H11.1.1
神戸市	19,523	371.7	129.0	242.7
	19,818	399.9	131.4	268.5
尼崎市	4,604	118.8	87.0	31.8
	4,604	121.8	87.9	33.9
西宮市	5,239	161.6	83.2	78.4
	5,234	166.5	84.3	82.2
芦屋市	969	4.3	3.1	1.2
	969	4.3	3.1	1.2
伊丹市	2,397	185.6	112.8	72.8
	2,397	189.1	113.6	75.5
宝塚市	2,628	148.3	89.8	58.5
	2,494	151.9	91.2	60.7
川西市	2,291	125.5	92.6	32.9
	2,214	128.3	93.4	34.9
三田市	1,839	30.1	8.8	21.3
	1,700	32.8	8.9	23.9
合計	39,490	1,145.9	606.3	539.6
	39,333	1,194.6	613.8	580.8

※市街化区域面積、生産緑地面積については、県都市計画課のデータ、宅地化農地面積については、固定資産概要調査書（県市町振興課）のデータに基づいている。

出すことになったものである。

予定地は北区大沢町と西区神出町の各一集落で、先に改正された都市計画法に基づき、地区計画を策定して行う。高齢化に悩む地元では都市と農村交流による活性化になるとして期待している。構想では休耕田や遊休地を利用して家庭菜園ができる大型区画に二〇戸から四〇戸を整備する。一

三年度から取り組み、一五年度には売り出すという。JAもこれまでの都市部での事業ノウハウを活用するなど全面的に支援することになっている。

まちづくりへ行政と「田園都市研究会」を設け調査・研究

JAはこれまで、行政と「市街化農地整備活用研究会」を設けて、未整備の宅地化農地等および生産緑地の多目的利用のための整備促進について、必要な調査、研究、開発手法の確立など検討を行ってきた。これを四月からは「田園都市研究会」に衣替えし、調整区域を含めた市内全域を対象に研究・調査など行うことにした。二か月に一

■生産緑地・宅地化農地面積の推移

単位：ha



回、定期的に開催し、緑豊かな住み良いまちづくりの形成を図ってゆきたいとしている。

一三年度計画策定と 中・長期計画策定へ

J Aは合併前、五か年計画や三か年計画を策定してまちづくり・資産管理事業を進めてきたが、四月から一三年度の一年間をかけて、一四年度からの二一世紀初の中・長期計画策定の作業を行う。ここでは大きく変わっている経済社会情勢や、多様化している組合員ニーズを踏まえた対応が主要課題となる見込みで、その発射台ともなる一三年度の計画が策定されている。

地域開発事業部の一三年度「部門計画書」によると、基本方針として、①農と住の調和したまちづくりの理念を再構築しつつ優良農地の確保と良好な生活環境・住環境の提供②組合員への専門相談体制の整備充実、面整備対策への対応、積極的な保留地処分の促進③施主代行方式による賃貸住宅、定期借地権住宅、高齢者住宅等の商品企画と計画的な供給、適切で安心できる施設管理・運営の一層の内容充実④より専門性を高めるための人材育成をにかけている。

そして相談活動、資産管理の経営課題（重点項目）を各五項目掲げ、それぞれの課題解決のための具体的な実施方策を一五項目挙げています。その主な実施方策をみると、未整備地域の整備啓発、

多様な土地利用や複合事業の提案、インターネットなどのネットワークの確立による入居率の向上やトラブル対策の確立、保留地処分の特別対策、財産診断ソフトの開発、リフォーム診断台帳の整備と工事の受託などが掲げられている。いずれも各該当のセンターが主体となって取り組み、合併したメリットを発揮する。新年度から本格検討する二一世紀最初の中・長期計画は、これらの一層の充実、発展を目指すものにする方針である。

以上の取材に際して、J A兵庫六甲地域開発事業部のゼネラルマネージャー・坂井宏昭氏、同J A一級建築士事務所長・寶谷勝馬氏、マネージャー・上月嘉和氏にご協力いただきました。誠にありがとうございました。

5

J Aグループ福岡における農と住の 調和したまちづくりの現状と課題

福岡県農業協同組合中央会 経営局
地域生活部 資産相談担当 調査役

諫山 謙介

福岡県と

J Aグループ福岡の現状

福岡県は、福岡市・北九州市の二政令指定都市を抱え、平成一二年に行われた国勢調査においてはじめて人口五〇〇万人を突破したが、人口の増

加率は、昭和五〇年以来最低の一・六七%となっている。福岡県は、福岡地区（福岡市を中心とした地区）・北九州地区（北九州市を中心とした地区）・筑後地区（久留米市を中心とした県南部）・筑豊地区（飯塚市など旧産炭地を中心とした地区）の大きく四つのブロックに分かれているが、福岡

市を中心とした福岡地区が前回の調査と対比して五・二六%増加しているものの、そのほか三地区はすべて前回より人口が減少しており、福岡都市圏（福岡市周辺市・町の増加率が特に高い）への一極集中が進んでいる。世帯数の推移をみると約一九二万世帯で、福岡地区で一・一%増加したのを筆頭にすべての地区で増加し、前回調査に比較して七・五二%増となっており、昭和三五年以降人口の増加率を上回って住宅等が供給されていることとなる。

このように成長を続ける福岡県の中で、J Aグループ福岡は、農住利子補給制度（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法）をフルに活用し、相続対策や農業代替収入として賃貸住宅

の建設、立地条件によってはロードサイド店舗、大規模流通施設の建設などを組合員の資産管理面から取り組んできた。今後は、高齢化社会への本格的突入、人口の減少など著しく環境が変化していくことから、今までのハウスメーカー等が準備していた商品を活用して取り組むレディーメイド型の取り組みから、その地域・その土地・その所有者など特性と実情に応じ、入居者や利用者に喜んで利用いただける競争力のあるオーダーメイド型の取り組みに方針の転換を図る時期がきている。今回紹介する内容は第一歩であり、たいした実績もないが、このような考え方を言い続け、組合員に、JAに理解を促していくことがJA中央会に与えられている使命であると考ええる。

福岡県農住組合推進連絡協議会の活動状況

福岡県内で線引きを終了している市町村は二二市町村で市街化区域の面積は約五八、〇〇〇haである。その中で平成五年から一〇年までに約一、四〇〇haの農地が転用されているものの、平成一〇年末で三、一六二haの市街化区域内農地が存在している。

このような状況の中で、行政サイドの意向としては、市街化区域内における低未利用地の有効活用を促進を図るため、JAグループサイドからは、虫食い状態に開発され点在する農地の有効活用を図るため、この二つの大きな目的を達成するため

に、平成七年に行政とJAグループが協力してまちづくりに取り組むことを目的に、福岡県農住組合推進連絡協議会を設置し、活動を開始した。協議会の構成メンバーは、行政・JAグループとも県段階と政令指定都市段階とし（表1）、事務局はJA福岡中央会が担当しているが、福岡県企画振興部土地対策課との連携は、大変良好であり、県の農業関係の農政部に比較しても劣るものではなく、この誌面を借りてお礼をさせていただきたい。

(平成12年10月現在)

表1 会員名簿

会員団体名	所属部署	役職
福岡県	企画振興部土地対策課	会長
	農政部農業経済課	
	建築都市部都市計画課	
	建築都市部住宅課	
北九州市	建築都市局計画部都市計画課	
福岡市	農林水産局農林部農業政策課	
福岡県農業協同組合中央会	経営局	副会長
福岡県信用農業協同組合連合会	推進相談部	
福岡県農業協同組合連合会	建設部	
全国共済農業協同組合連合会	管理部	
福岡市東部農業協同組合		
福岡市農業協同組合		
北九州市農業協同組合		
北九東部農業協同組合		

協議会の活動内容については、毎年都市農地活用支援センターの協力を得ながら、「農と住の調和したまちづくり推進大会」を開催している。対象者は、行政・JAはもちろんのこと大手ハウスメーカー等にも案内を出し、農住組合制度の普及啓発を図っている。その他農住組合設立支援対策事業における調査報告書の作成、農住組合の設立・解散等の手続きなどを協議会が中心になっ

下山田原田農住組合の取り組みについて

福岡県粕屋郡久山町において、福岡県で最初の農住組合として設立し、一三年度末をもってすべての事業及び解散手続きを終了する。（概要表2参照）

この農住組合の特徴は、すべての事業計画（土地区画整理事業・保留地処分・上物建設まで）をつくり、地権者全員が合意してから農住組合を設立したことである。したがって、最初の地権者会を平成七年の三月に開催し、組合設立まで二年半の月日を要したが、その後は途中コンサルタントの変更などを行い、土地区画整理事業の認可手続きを一からやり直すハプニングはあったものの、二年後には予定していた賃貸住宅や戸建て住宅の建設をすべて終了することができた。そのため、事業資金の借入れ等も一切行う必要もなかった。

概要表2 整理施行前後の地積

1. 土地の種目別施行前後対照表

種目別	施行前			施行後			備考
	地積 (㎡)	割合%	筆数	地積 (㎡)	割合%		
公共 用地	道路	3.30	0.03	110.12	0.96		
	水路	37.04	0.32	9.44	0.08		
	計	40.34	0.35	119.56	1.04		
地方 公共 地	道路	82.00	0.71	1,899.03	16.48		
	公園	—	—	349.52	3.03		調整池 (399.82㎡)
	計	82.00	0.71	2,248.55	19.51		
合計	122.34	1.06	2,368.11	20.55			
宅 地	田	10,763.00	93.39	18	687.45	5.97	
	畑	369.00	3.20	2	1,163.34	10.09	
	宅地	271.16	2.35	2	5,935.62	51.50	
	計	11,403.16	98.94	22	7,786.41	67.56	
合計	11,403.16	98.94	22	7,786.41	67.56		
保留地	—	—	—	1,370.84	11.89		
測量増減	0.00	0.00	—	—	—		
総計	11,525.50	100.00	—	11,525.36	100.00		

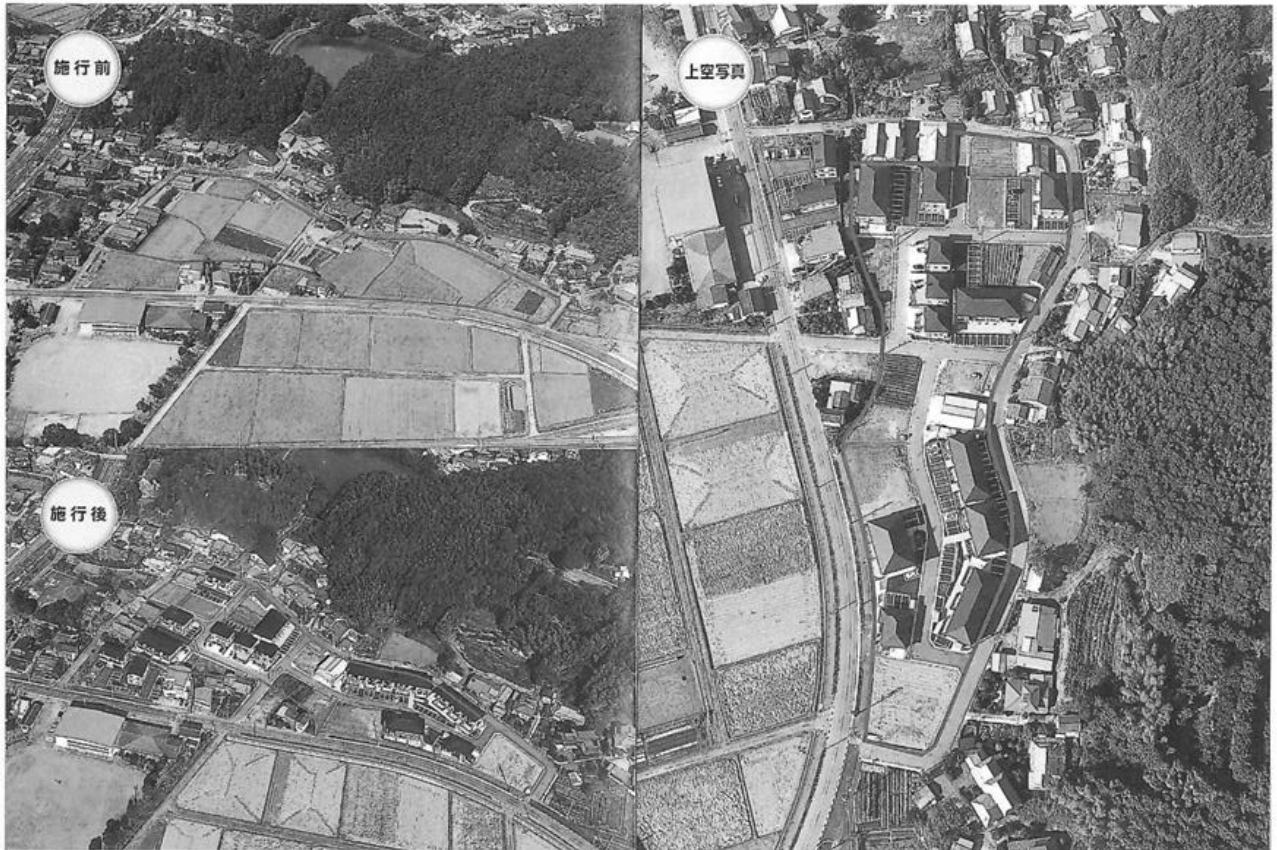
2. 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共 減歩	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留地 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
11,403.16	11,403.16	9,157.25	7,786.41	2,245.77	3,616.61	19.69	31.72

3. 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額	整理後宅地 価格総額	宅地価額 総額の 増加額	整理後1㎡ 当たり 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	換算
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	増進率
205,257	498,612	293,355	54,450	5,387.60	1,370.84	25.52	3.03

下山田原田農住組合の事業地区



また、もうひとつの特徴として、1ha規模の土地区画整理事業において、地権者がもっとも嫌う公園と調整池の設置を、関係機関のご指導により調整池機能を兼ねた公園の設置でクリアすることができ、減歩を減らすことができたことがある。久山町の協力もあり、従前地の公共用地が約一％、保留地処分価格が約一八万円/坪の地区としては、合算減歩率三一・七二％と低く抑えることができた。また、土地区画整理事業に関するコンサルタント費用も他地区の費用に比べ相当抑えることができたことも減歩を抑える要因のひとつであった。

下山田原田農住組合のすべての事業が終了した後の個人的な感想であるが、土地利用については、地権者個人ごとのライフプランや意向に沿ってう

まく配置することができたが、賃貸住宅等については当然のことながら建物収益性が優先されたため、ハウスメーカーのレディーメイドの建物を効率よく配置したのみに終わり、街そのもののコンセプトが感じられないことに若干の不満が残る。今後は、賃貸住宅を取り巻く状況を推測すると現在の収益性重視の考え方から、収益性と将来の収益力（二〇年後にも入居者が確保されている）のバランスが必要であると考え。そのためにはインフラ整備はもちろんのこと、街なみや建物を含めたコンセプトが必要であり、組合員の資産管理の面からもJAグループとして単に建物を建てる指導から、組合員のライフプランなどに基づき、その地域・その土地などの特徴、人口動態など様々な要素を分析し、オーダーメイドの取り組みへ変化していく必要が出てきたように感じている。

JAグループ福岡と財福岡土地画整理協会との業務提携

ここ数年、下山田原田農住組合における土地画整理事業や福岡市郊外及び周辺の市・町などにおいて、組合員が中心となった（市街化調整区域農地を対象とした）大規模な面整備が計画され、JAグループに土地画整理事業の事務局担当を要望する声が強くなってきた。建物建設については、福岡県農業協同組合連合会（以下ふくれん）に一級建築士などスタッフが揃っているが、土地

画整理事業についてはコンサルタント機能が本県のJAグループには備わっていなかった。JA設計等JAグループ内に活路を見い出そうとしたが、地理的・経費的にも困難で、福岡県内を中心に全国で土地画整理事業の普及啓発を業務としている財福岡土地画整理協会と平成一一年に以下の業務提携を行った。

提携内容は、①組合員・JAに対する土地画整理事業の普及啓発、②事業立ち上げ前の無償指導、③コンサルタント会社の事業内容のチェック（コンサルタント費用・換地図面・事業の進め方）が中心である。

業務提携後、八JA・一〇地区の検討が開始され、地区分析等により、七JA・九地区で地権者代表者による地権者会などで事業成功に向けた取り組みが進められている。地権者会議等には、JA・中央会・ふくれん・協会が出席し組合員の最大の利益に繋がるよう合意形成や課題克服についての対策等を行っている。

また、七JAの担当者会議を開催し、各地区の取り組みなどを情報交換することによりレベルアップを図る取り組みなどを一二年度より開始した。

今後の土地画整理事業は、保留地処分が最大の課題である。また組合員にとっては、換地された土地活用が大きな課題で、土地活用手法によっては減歩などの条件も大幅に変わってくる。そのため、以前からJAの要望でもあった土地活用の情報の受発信を一三年度から開始する予定である。具体的には今までJAと連携して事業を行っ

たことがあるテナント各社を県段階で整理し、情報発信機能を充実していき、事業・地権者を支援していく計画である。本誌面を活用し、この取り組みに賛同していただける行政や関係機関、企業の方々は、ぜひ連絡をお願いしたい。

今後のJAグループ福岡の課題

農業情勢が益々厳しくなり、後継者等も不足していく中で、組合員が農地として、土地として資産管理を行っていく環境はますます厳しくなっていくことが予測される。また、従来からの相続税の負担に加えて、固定資産税や都市計画税などのランニングコストも福岡県においてもきつい負担となってきた。

このような状況の中で、JAグループ福岡においては、①まちづくりの視点にたった資産管理事業、②組合員のライフプランなど個別の事情を分析し、組合員の立場にたった資産管理事業の指導を進めていく方針である。JA全中と協力し、県内にモデルJAの指定を行い、二つの課題を解決するための取り組みを開始している。

JAは、組合員の営農と生活を守ることを使命としている。今後は積極的に取り組みを行い、組合員に喜ばれる、農と住の調和したまちづくりに取り組んでいきたい。

「農地との共生を考える

—市民に開かれた場—

TAMA農のあるまちネットワーク研究会 事務局長 川原 くに子



研究会の紹介と活動状況

一九九三年「多摩東京移管百周年記念事業・TAMA農らいふ21」が開催された。TAMA農のあるまちネットワーク研究会は、テーマプログラム「都市農業の新しい展開」をすすめてきたアドバタイザー会議やシンポジウムの議論のなかから設置が提案されて生まれた市民の自主的な研究組織である。発足は生産緑地法が改正されたばかりの、一九九四年三月。このままでは農地は減るばかりと危機感を覚えた人たちが集まって、農林業者と消費者の連携で都市と共存した新しい農林業のあり方を考え、情報収集・発信、調査研究をしようと、テーマ別に八つの分科会をつくって活動した。

お馴染みだった近所の竹林や緑地の減少、さらに生産緑地が指定解除されて宅地になったケースも出てきた。研究会の活動は自主的に継続され、年一回のシンポジウムを開催してきた。情報発信として、学習会「多摩ゼミ」を開催している。農業を取り巻く現状は厳しく、九三年のガット・ウルフアイラウンド合意でミニマムアクセス米（最

TAMA農のあるまちシンポジウムの記録 シンポジウムのテーマ

第1回	1995/3/25	多摩を耕そう
第2回	1996/3/3	地域をつくる農業—町田をひとつの事例として—
第3回	1997/2/16	市民のための新たな緑地制度をめざして～「農」と緑が共存する都市～
	1997/6/15	実行委員会形式にて開催 多摩の雑木林を守るシンポジウム
第4回	1998/4/19	「農のあるまちづくり」のこれから

低輸入量)の受入れ、米の流通の変化などもあった。都市計画法の改正、生ごみの農業的利用の課題についても学習している。

シンポジウムでの議論

以下では、シンポジウムの議論のなかで印象に残った発言をご紹介します。

(農家の発言から)

バブル前に計画された大きな開発や区画整理があちこちで進行中。実際に区画整理をやって感じたのは、農業関係でも、一般市民・行政・企業にしても、農地を残す意義や農業の大切さをわかっていないということ。企業も「ゆとりだ、緑

だ」と言っているものの、まだ物中心のつくり方だ。稲城市は一九八七年に基本計画を策定したが、当時、農業者には「この調査はその後の区画整理に関係がなく、形だけの調査だ」とい



▶シンポジウムのために作られた記録集

うことで、勉強会もなかった。農業者は自分の土地がどうこうというときになって初めて調査が大切だったことに気が付いた。市民、行政、農家、企業に向かって説明できるアドバイザーがほしい。

また、生産緑地制度だけでも農地は残らない。半永久的に農地以外には利用できない場所というような公共農地というような考え方も含めて、農業者自らがそれをできなければ農地はなくなっていくだろう。

「地域」にこだわった町田の事例である。

（農政課職員の発言から）

私鉄沿線の開発により区画整理がすすみ、公団の大型団地の建設ラッシュ。周辺もミニ開発が多く、それに伴って農地は減少した。現在は、四分の一が市街化調整区域で残りは市街化区域である。

市街化区域内には良い農地があったのに、農業から見れば矛盾した都市計画になった。国費を使った事業も農振地域があれば可能だが、できない。市街化調整区域は税金が安いのだが、荒れた土地が多く、農業を止める人も多い。市街化調整区域では農業をするしかないが、東京都の補助はあまりない。市街化区域での農業の方が意外と補助がある。農政の柱は、担い手の育成。喜んで後を継ぐ農業者が増えるように市としても一生懸命応援したい。

宅地は別として、農業に必要な土地は農地課

税と同じように相続税納税猶予の対象にすべきだ。市街化調整区域も将来の宅地化準備軍だが、使えないのに相続税は高い。将来、市街化区域になると区画整理をするのだが、そのときに雑木林をどのように残していくか。いずれにしても農家だけの優遇税制では一般の支持は得られない。

消費者に農産物を直接届けるなどの積み重ねで新しい共存関係が生まれた

分科会のテーマ「市民が参加して儲かる農業」については、東京都練馬区の体験農園で実現した。テレビ放映された「風のがっこう」もそのひとつだ。毎年開園を重ねており、今年の開設で五か所になった。茨城で田んぼを一〇a借りて耕作し、しめ縄づくり講習にまで発展している園もある。畑のなかで受講生は実に楽しそうだった。こうなると、その農地は地域にとってなくてはならない場。当初は農家主導だった畑での収穫祭も回を重ねるごとに受講者の持ち味が生きてきた。

農業と教育、いづれも、高齢者

両親とも生まれつきの都市生活者という大人や、土にはさわらないという子どもも増えてきた。農を身近に感じるためには、①農的環境が身近にある②子どものときから給食で新鮮な野菜の味を

覚えさせてしまう、と単純明快な今年度のテーマは「多摩地域の教育と農業」。里山や畑を学校農園にしたり、総合的学習のフィールドにしたい。ニュータウンでは廃校になった中学校の校庭をテニスコートなどに行っている事例もあるので、果樹・野菜づくりを学校で楽しめたら良い。高齢者がせん定や農作業の腕を磨き、ボランティアとして楽しむことは老化予防にもなる。そんな人材育成には公共の場がもっと使われて良い。

緑被率に貢献する農地 —多摩地域—

多摩地域では、農地があることで緑が多い良好な都市環境を形成し、高い緑被率を維持してきた。私の住む国分寺市では、植木・果樹園、農地が緑地合計のうちの六一・八%を占めている。一九八八年から十年間で農地は四五ha減少し、緑被率は七・五%減った。

これは、税制問題が大きい。また農地に限らず、営農をしていく上で貴重な平地林を存続する方策についても当研究会では議論を重ねていた。緑の観察などのワークを毎月行っている北多摩自然環境連絡会他との実行委員会形式による「多摩の雑木林を守るシンポジウム」を開催した。税制面から緑地の保全について議論し、市民緑地制度が使われていない実態もわかった。

一九九九年には、食料・農業・農村基本法が公布された。長い間、都市には農業はいらないとい

生産緑地の防災活用について

(株)まちづくり工房 代表取締役 大橋 南海子



生産緑地の公益性の認識と防災活用

平成三年の生産緑地法改正後の生産緑地は市街化区域内農地の概ね一／三にあたる約一五、〇〇〇haで、現在までほぼ同面積の指定が続いている。生産緑地は農家が所有する営農地でありながら、

一方で、法第三条第一項にあるように「公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している」農地として位置付けられている。しかし、バブル崩壊後の地方自治体の買取財源不足や、生産緑地指定の際に農家の意向のままに

表 1988年・国分寺市の緑被地面積及び緑被率

1988年(昭和63年)		面積(ha)	構成比(%)
市域		1,148.0	—
緑被地	植木・果樹園	157.7	13.7
	草地	32.9	2.9
	庭	35.2	3.1
	樹林地	103.9	9.0
	野菜畑	99.5	8.7
	被緑地合計①	429.3	37.4
その他のオープンスペース	裸地	32.1	2.8
	水面	2.0	0.2
	小計②	34.1	3.0
自然面①+②		463.3	40.4
人工被覆地		684.7	59.6
総合計		1,148.0	100.0

(出典：国分寺市水と緑の実態調査報告書 概要版 平成12年)

表 1998年・国分寺市の緑被地面積及び緑被率

1998年(平成10年)		面積(ha)	構成比(%)
市域		1,148.0	—
緑被地	植木・果樹園	121.9	10.6
	草地	25.3	2.2
	庭	24.9	2.2
	樹林地	80.8	7.0
	野菜畑	90.2	7.9
	被緑地合計①	343.1	29.9
その他のオープンスペース	裸地	49.1	4.3
	水面	2.0	0.2
	小計②	51.1	4.4
自然面①+②		394.1	34.3
人工被覆地		753.9	65.7
総合計		1,148.0	100.0

われてきたが、「都市農業の振興」が位置付けられた。このときには農水省職員を講師に連続学習会を開催。会員が各々意見を提出し、公聴会にも足を運んだ。

日野市は農業保全条例を制定し「市民と自然が共生する農のあるまちづくり」をめざす。市民が米づくりをすすめる環境整備にかかわる。こうした条例化も、もっとあちこちで行われると良い。

多摩地域の自治体が総合計画に位置付ける二〇年後の将来像の多くは、農地に裏付けられた緑と水とそれらを取り巻く多面的機能を含む。地域からの積極的な発信をさらに集めていきたい。

決定した市が多く都市計画上の位置付けが希薄であること、農家にとって生産緑地の選定理由が営農と税制上の有利さであり公益性の認識がないこと等から都市公園や緑地等としての買取は進まず、一部市民農園に利用されているが全体の数%にすぎない。また、相続等に伴う買取申し出に対しても大部分が制限解除となるなどの公的活用は進んでいない状況が続いている。

平成七年の阪神淡路大震災以降、都市における緑やオープンスペース、農地等の重要性が再認識されはじめ、また、地価下落などの社会経済状況の変化により旺盛な宅地需要は沈静化し、徐々に都市農地の公益性を積極的に評価し、保全を含む公的活用を推進しようとする動きが出てきている。

ちなみに、平成一二年三月の関東農政局による都市農業についての自治体アンケート調査（一二一特定市区と人口一〇万人以上の二七市対象で回答率八九％）では、農地について重視される機能は農産物の生産・供給機能を超えて、「緑地空間などの生活環境の保全」「防災機能」「開発予備地」「市民農園等の農業体験」が上位を占め、漸く都市農地の公益性が一般化してきたといえる。

防災登録制度・防災借地制度による活用モデル

防災登録制度は震災等の被害の未然防止と災害発生時の応急措置及び被災後の復旧事業を速やかに実施する目的であらかじめ生産緑地所有者の協力により、防災農地として登録してもらう制度である。平常時は営農地として、災害時には避難地、避難路、防災空地、仮設住宅地や資材置き場等として利用する。登録期間は三年、申し出がない場合は自動継続で、実際に使用した期間や状況に応じて固定資産税や都市計画税相当額や農業補償、原形復旧が補償される。横浜市、船橋市、練馬区、川崎市等すでに実施されている。

（仮称）防災借地制度は登録制度と同様の目的で一定期間防災借地として自治体と農地所有者が前もって賃貸借契約等を結ぶもので、今後の活用が期待されるものである。

aタイプの防災借地農園は平常時は借地型市民農園（特定・条例・要綱型）や借地公園として、


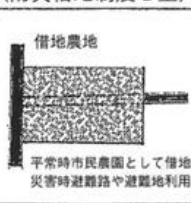
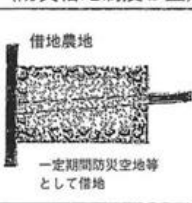
災害時には避難地、避難路、防災空地、防災拠点、仮設住宅用地等として活用する。借地期間は二〇年、一〇年、五〜三年等複数のタイプを設定する。固定資産税は有償借地の場合減額、無償借地の場合非課税、相続税は市民農園評価減（特定・三〇％、条例・二〇％）、借地公園評価減四〇％と想定。防災用地利用の際は期間や状況に応じて補償。

bタイプの防災借地農地は、一定期間災害の際に危険と予想される区域内の生産緑地を借地し、避難路や避難地等のための予備地や防災樹林地、防災空地として暫定利用するもので、借地期間は生産緑地の規模や防災性能及び周辺部の基盤整備の進捗に応じて柔軟に設定する。固定資産税は有償借地の場合減額、無償借地の場合非課税、相続税は防災農地評価減を想定。借地期間満了後使用状況に応じて原形復旧が補償される。

防災型制度の必要性

防災型の土地利用の条件について整理してみると、まず、基盤未整備区域内の生産緑地を、従来手法の区画整理事業等により避難地や避難路として活用する場合には、道路や公園等の公共施設を事業により生み出し、それを緊急時に避難路等として利用することになるが、区画整理事業化に至るまでには、権利調整、合意形成、事業財源、事業期間等からみて機動性にかけ、早期に安全性を確保することができない。

図 防災登録制度・防災借地制度による生産緑地活用モデル

	（防災登録制度型）	（防災借地制度 a 型）	（防災借地制度 b 型）
			
	災害時に避難路や避難地利用 行き止まり道路	平常時市民農園として借地 災害時避難路や避難地利用	一定期間防災空地等として借地
	防災登録制度	防災借地制度 a	防災借地制度 b
活用目的	災害時の避難路や避難地等確保	災害に対応できるように一定期間避難地、避難路等を確保	
契約	防災協力農地の登録と緊急時の利用の承諾	防災借地農地として一定期間賃貸借契約、緊急時の利用の承諾	
期間	3年。申し出ない場合は自動継続	20年、10年、5〜3年等複数のタイプを設定	生産緑地の規模や性能、周辺部の基盤整備状況に応じて設定
登録期間借地期間の利用形態	平常時営農、災害時避難路や避難地等として利用	平常時市民農園利用、災害時避難地や避難路として利用	一定期間農地を借り避難地や避難路、防災樹林地等として利用

また、災害はその位置、程度を正確に事前に予測する事は難しく、従って避難路や避難地等の利用位置、利用状況、利用期間等を前もって特定することも難しい。実際、避難路を指定しても使われなかったり、避難地や仮設住宅地の利用期間も不明確である。更に、周辺部に道路や公園が整備されると今の避難路が不要になる場合もある。区画整理事業等の固定的な事業手法ではこうした不確定な条件のもとで柔軟に対応することはできない。

整備水準においても、生命の安全性を考えた場合、舗装された公道よりも、複数の整備水準の低い私的避難路の方が効果がある場合や、逆に避難路の整備水準を上げても、風向きや災害の発生地点により利用されないこともある。

以上から防災活用では①すぐに利用できる（機動性）、②利用条件の変化に対応できる（柔軟性）、③変化にスムーズに対応するため簡便である（簡便性）、④緊急時の利用だけでも良い（一時利用性）等が前提条件となり、これらを満たす登録制度や借地制度は効果的と考えられる。

防災型制度の有効性

借地制度や登録制度の有効性について、自治体、農家、市民の側から見てみると、自治体では生産緑地の買取申し出がなされても財源確保が困難であり、当面の防災対策として、あるいは民有地活用型の公共的利用として、こうした制度の活用は有意義と考えられる。また、区画整理事業化も地

表 生産緑地の防災活用制度の評価表

評価項目	防災型登録制度による活用（民有地のまま）	防災型借地制度による活用（民有地のまま）	基盤整備事業（土地区画整理事業等）による公共用地化等	売却（個別公共施設整備事業）による公共用地化等	
	事業費	◎なし	○補完施設整備費	▲公共施設整備費	▲公共施設整備費
整備水準	△低水準	○中水準—補完整備	◎高水準	◎高水準	
適用までの期間	◎即効的	◎即効的	△5年～10年	○取得後は即	
手続き	◎登録	◎賃貸契約	△権利変換	△権利移転	
自治体の評価	生産緑地の保全	◎利用期間以外保全	◎利用期間以外保全	○一部転用以外保全	×公共施設等へ転用
	公共活用の範囲	△防災施設—避難路 避難地・防災空地等	○防災施設、市民農園、借地公園等	◎全ての公共施設等	◎全ての公共施設等
	公共施設等の整備推進	△	○	◎	◎
	公共施設等用地費負担	◎負担なし	◎負担なし	▲一部負担	×全額負担
	公共施設等整備費負担	◎負担なし	△補完・暫定施設整備費負担	▲基幹的施設整備費負担	×全額負担
	維持管理主体と費用負担	◎農家が維持管理	○農家または公共	×公共側が維持管理	×公共側が維持管理
	補償費負担	△使用期間、程度に応じて負担	△使用期間、程度に応じて負担	△事業化に伴う補償	—
農家の評価	営農保全	◎	◎	×営農面積の減少	—営農の消滅
	土地の所有権保全	◎	◎	○一部公共用地へ	×
	可逆的な土地利用変更	◎災害時のみ拘束	◎借地期間のみ拘束	△営農か、宅地化か	×
	土地利用の選択肢の拡大	△	△	◎	×
	資産価値の増大	△変化しない	△変化しない	○変化しないが換地後は売却しやすい	—消失
	固定資産税評価	○生産緑地課税	○生産緑地課税	○一定期間減額あり	×
	相続税評価	○生産緑地評価減	◎市民農園、借地公園、生産緑地評価減	—	—
	相続税納税猶予の適用	◎適用可	×適用外	×	—
市民の評価	発意・合意・承諾	◎協力得易い	○	▲	×
	生命に関わる安全性確保	◎	◎	◎	◎
	税負担—住民税、都計税	◎	◎	▲	×
	利用可能までの期間	◎	◎	△事業期間による	△事業期間による
	利用期間	△一時的・災害時	○一定期間	◎常時	◎常時
	維持管理への参加意欲	○	○	○	○
住環境の向上	△	○	◎	○	
新鮮野菜の供給	◎	◎	△	×	

5段階評価し、◎○△▲×で表示。

価下落、保留地処分ができない状況で、基盤が未整備でも活用の可能性があるこれら制度は有効といえる。

農家にとっては営農継続しながら土地を手放すことなく活用できること、相続税評価が有利に働くこと、農家の個別の生活設計に整合させながら土地を活用できること、一時利用や一定期間利用等活用期間を農家の意志により自由に設定できること、基盤整備がなされていなくても活用の可能性があること、将来売却予定の生産緑地にも暫定的であれば適用の可能性があること、しかも公共の福祉に寄与していることなど利点が多い。

市民にとっては全くの受益となる。受益を得る

だけではなく、今後は、負担として維持管理への市民参加が必要である。

このように、登録制度は農家にとって自発的に行える最も選択しやすい制度で、しかも自治体や市民にとっても有益となり、三者にとってバランスの良い制度といえる。

また、借地制度は市民農園利用が現在主流を占めているが、防災利用は生命に関わるものであり、必要性や緊急性が高い。基盤整備が進まない市街地では、市民農園と複合化することで有効に活用できるし、借地制度は一時的から四〇年～五〇年の長期まで農家の個々の土地利用変更に柔軟に対応しながら公的活用が可能な制度であり、仮に五

〇年以上の借地で公共団体に貸す場合、相続税評価が九〇%減と想定されるので、今後の活用が期待できる。

更に、登録制度や借地制度が一般化されてくると、個々の農地の相互調整により、公園や道路等の基盤整備が完了するまでの暫定的防災基盤の確立が可能となる。

今回は、生産緑地が有する機能のうち主に防災性について報告したが、都市農地はこうした機能以外に、環境保全機能、保健・厚生・教育機能、住環境・景観等形成機能、文化・交流機能、留保機能等多様であり、これらの有効活用策についても順次実現化していく必要があると考える。

開発の困難な小規模農地の活用方法

— 複数の地権者による簡易な交換分合の事例紹介 —

一級建築士事務所 米山企画設計
JAまちづくり情報センター顧問

米山 茂



はじめに

JAグループが進める良好なまちづくりの原点は、昭和四三年に(財)協同組合経営研究所理事長一楽照雄氏(当時)が発表した「農住都市建設構想(別名一楽構想)」です。この構想の主旨は、

「スプロール化が進む都市に於いて無秩序な乱開発が多く見受けられる中で、土地所有者である農家自らが土地利用転換に関して主体的になつて検討・行動すべきである。それは農家が主体であるとは言え、行政とのより良い連携(理解と信頼関係)を得て指導を受けることと、まちづくり専門

分野の人達の意見を良く聞きながら、地域にとって最適な手法により最も効果的に土地利用をすること、そのことが社会的にもより快適な環境づくりにも貢献でき、「良好なまちづくり」を実現させる」ということです。その後この構想の主旨に基づいた「良好なまちづくり」が、地域的な差異はあるものの、JAによる宅地等供給事業や農住組合制度の新設等もあり全国的に展開されています。

都市化が進む市街化区域のまちづくりの面的整備手法の基本は、土地区画整理事業が最も多く選択され実施されています。この土地区画整理事業の目的は比較的大きな面積の地区の「公共施設の整備改善と宅地の利用増進」であり、「都市計画

の母」として位置付けられ、行政の指導援助や助成金を得て、地区内地権者の協力を基本として多くの実績を全国的に達成しています。

しかしながら、一般的に多く見受けられる乱開発が進む都市では、この土地区画整理事業の事業化に必要な諸要件が満たされないために取り残されている次のような未整備な地区が多くあるのも実情です。

- ① 対象地区の面積が小さく（五、〇〇〇㎡程度以下）、公共施設（道路・公園等）の整備改善の対象になりにくい。
- ② 対象地区から地区外幹線道路への取り付け道路の位置が計画できない。
- ③ 対象地区内の地権者が小人数で、共同事業化への話し合いが進まない。

このような地区を放置しておけば、面的整備の要件がますます悪化することは明確であり、このような地権者は自己所有地の土地利用について、永年にわたり個人的に悩みを抱きつづけている場合が多いはず。このような地区が多くあるJAでは、低・未利用地の土地利用転換という課題を持ちながら、経験不足や取組み体制不足等により適切な組合員対応が出来ない場合が多くあることと思えます。

そこでこのような地区で、地区の組合員と地元JAで、慎重に開発手法を検討し「良好なまちづくり」を実現させた事例を現在JA全中の委託により調査中です。その一部事例を紹介します。この手法は簡易な土地の交換分合・所得税基本通

達三三―六―六と開発許可制度の組み合わせにより、土地区画整理事業と同じような効果が得られ、しかも比較的短期間に事業が終了したものです。このような小規模で開発困難な地区は、それぞれの地域で最も多く見受けられることから、「良好なまちづくり」の開発手法の一つとしてこの事例を検討し、その地区に最適な開発手法を選択することが必要であると思えます。

これらの事例の多くは、JA担当部署が事務局となり、農家からの土地利用相談時に開発手法について悩みながら模索しました。行政の開発関連部署や所轄税務署の指導を受け、農家の意向をとりまとめ、開発設計者と協議・調整をしました。その結果、複数の農家による効果的な良好なまちづくりを比較的短期間に事業費も経済的に共同事業化させました。開発許可要件等の細部は、全国的に地域性があり必ずしも同じ手法が採用できない場合がありますので、該当地区の開発担当部署や所轄税務署との相談・協議が最も重要になります。

この事例紹介では、開発手法の仕組みを分かり易く説明するために、実例をモデルとしています。が、面積、形状、地区の特殊条件等を簡略化し、模式図化して紹介しています。従って、実例とは異なる事項が多くあります。

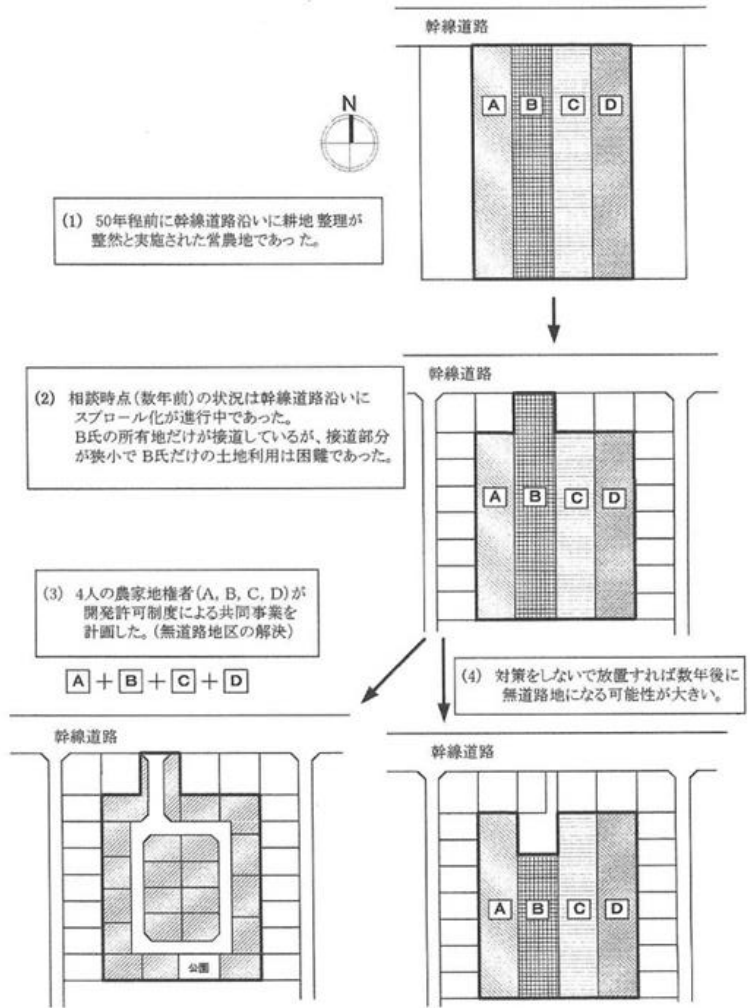
〈事例1〉

一、事業の概要

- (1) 事業手法
 - 1) 所得税基本通達三三―六―六による土地の交換分合
 - 2) 開発行為
- (2) 所在地 … 東京都**市（生産緑地は含まず）
- (3) 開発面積…四、四二五㎡
- (4) 地権者数…四人
- (5) 開発前（相談時）の状況と開発後の土地利用（図面参照）

地区内の一人の農家地権者（B氏）が営農から都市的な土地利用転換について悩み、JAと地元測量事務所相談したことから始まる。JAと測量事務所では、B氏と現地調査をし検討した結果、「一人の地権者の開発では土地利用転換は極端に制約され、ほとんど実現できない」ことを再確認した。そこで、接道状況で同様な悩みを持っている隣接地権者三人（A氏、C氏、D氏）にJAから呼びかけをして、「開発前の状況と土地利用対策」（次頁図参照）を説明して、地権者四人で交換分合と都市計画法の開発許可制度による共同事業とすることにした。開発後の土地の交換分合による権利調整は、所轄税務署との事前協議と確認を得て、「所得税基本通達三三―六―六」に基づく交換分合を実施し、交換

事例1の開発前の状況と土地利用対策



に伴う譲渡所得税が課税されない手法を採用した。

(6) 事業主体…地権者全員とし、開発許可申請人(代表)をB氏とした。

(7) 事業費(約一〇〇、〇〇〇千円)の負担方法

(8) 各地権者の自己資金(売却用地は設定せず、JAからの借入金とした) 事業期間

地権者からJAへの相談 平成七年八月
開発方針の決定 平成八年四月

開発許可 平成八年八月
事業の終了 平成九年三月

(9) 交換分合の仕組み
次の業務を行い、地権者に十分説明し、全員の合意を得る。

- 1) 各地権者の分筆図を作成する。
- 2) 交換分合計算表を作成する。
- 3) 交換分合計画図を作成する。

二、この手法を採用する場合の留意事項
(1) 所轄税務署との協議

1) 所得税基本通達三三―一六―六の採用についての説明、確認、了解。(所轄税務署の通達条文の理解と了解が必要)

所得税基本通達三三―一六―六の主旨

- ① 底地を大きく移動させない。
- ② 土地の交換は必要最小限にする。
- ③ これにより譲渡所得税は課税されないものとする。

2) 土地の不動産取得税は課税される。(土地の交換後に他人の底地を取得した部分のみ)

3) 登記免許料(登記は工事完成、境界本杭埋設測量後)
登記目的

① 交換の場合(評価額÷三)×五〇/一、〇〇〇

② 真正なる登記名義人の回復の場合(評価額÷三)×二五/一、〇〇〇

4) 開発計画設計と所得税基本通達条文の主旨との整合

- ① 地区境界設定の検討
- ② 地権者の土地所有形状の把握
- ③ 計画道路の位置と線形計画と交換分合の単純化の検討
- 5) 地権者間の協定書等の作成と地権者の全員の同意

① 開発計画の内容の承認

事例1の土地利用計画表

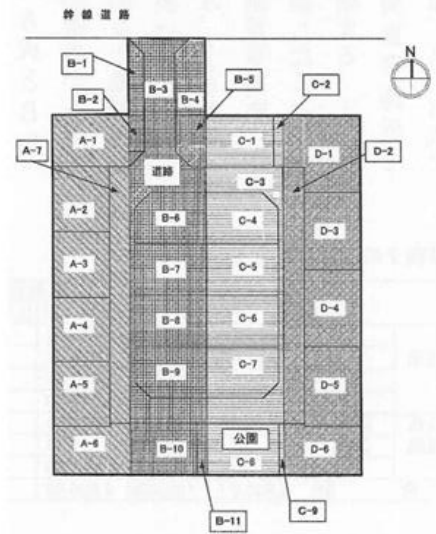
		開発前		開発後	
		面積 m ²	比率 %	面積 m ²	比率 %
宅地	A	1,050.0	23.73%	710.56	19.77%
	B	1,275.0	28.81%	888.00	24.71%
	C	1,050.0	23.73%	694.60	19.33%
	D	1,050.0	23.73%	175.09	4.87%
	計	4,425.0	100.00%	2,468.25	68.67%
公共用地	道路	0.0	0.00%	966.00	26.88%
	公園	0.0	0.00%	160.00	4.45%
	計	0.0	0.00%	1,126.00	31.33%
合計	4,425.0	100.00%	3,594.25	100.00%	

事例1の交換分合計算表

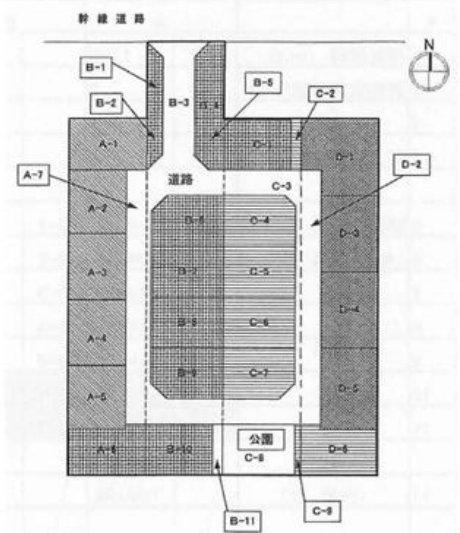
* 1	A	B	C	D	合計
1 所有面積(m ²)	1,050	1,275	1,050	1,050	4,425
2 評価加算面積	0	450	0	0	450
3 (計)	1,050	1,725	1,050	1,050	4,875
4 同率比率	0.215385	0.353845	0.215385	0.215385	1.000000
5 開発後分筆	A-1 150.00	B-1 40.50	C-1 139.88	D-1 205.00	
6 (地番・面積)	A-2 140.14	B-2 25.50	C-2 10.12	D-2 200.00	
7	A-3 140.14	B-3 367.00	C-3 199.00	D-3 165.00	
8	A-4 140.14	B-4 85.50	C-4 135.50	D-4 165.00	
9	A-5 140.14	B-5 55.50	C-5 140.00	D-5 175.56	
10	A-6 139.44	B-6 135.50	C-6 140.00	D-6 139.44	
11	A-7 200.00	B-7 140.00	C-7 135.50		
12		B-8 140.00	C-8 140.00		
13		B-9 135.50	C-9 10.00		
14		B-10 130.00			
15		B-11 20.00			
16 分筆計	1,050.00	1,275.00	1,050.00	1,050.00	
17 開発後					
18 道路	A-7 200.00	B-3 367.00	C-3 199.00	D-2 200.00	966.00
19 公園		B-11 20.00	C-8 140.00		160.00
20 (公共用地 計)	200.00	387.00	339.00	200.00	1,126.00
21 他の地権者から取得する地番と面積					
22 A		A-6 139.44			
23 B			C-1 139.88		
24 C				D-6 139.44	
25 D					
26 計(不動産取得税対象)	0.00	279.32	139.44	0.00	418.76
27 不動産取得税額: 円	0	350.725	175.086	0	525.811
28 地権者本人の底地面積	710.56	888.00	571.12	710.56	
29 開発後所有面積	710.56	1,167.32	0.00	710.56	3,299.00
30 同率比率	0.215385	0.353845	0.215385	0.215385	1.000000

*2 各地権者の評価加算面積を地権者間で決めることが基本である。
 (この場合は接道しているB氏の土地面積部分の2倍を評価加算面積とした。)
 算出式: (1,275-1,050) × 2
 *26 不動産取得税額=取得面積 × (固定資産税評価額) [固定資産税評価額=62,782円/m²]
 注: 上式の固定資産税評価額÷2は、平成14年12月31日までに取得した場合(H13年4月時点)

事例1の分筆図 縮尺: 1:500



事例1の交換分合計画図 縮尺: 1:500



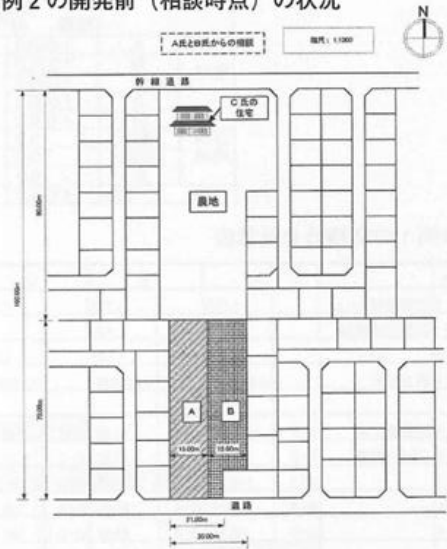
- 事例2
- 一、事業の概要
- (1) 事業手法
- 1) 所得税基本通達三三六一六による土地の交換分合
- 2) 開発行為
- (2) 所在地 .. 東京都**市(生産緑地は含
- ② 地権者間で代表者を決める(開発申請人とする)
- ③ 地権者全員の開発前後所有地の位置と面積(交換分合計算書の承認)
- ④ 開発後の新設公共用地(道路・公園等)の寄付行為の承認
- ⑤ 開発に伴う費用の負担割合と支払等の承認
- ⑥ 現況測量の実施と境界点の立会い
- ⑦ 同一人の筆は出来るだけ開発前に合筆する
- ⑧ 交換分合である一宅地が隣接の複数の地権者の所有になる場合には、その該当する複数の所有者間で処理する。
- 例・「交換分合計画図」中の[C-2]部分については、C氏とB氏またはD氏の協議となる。
- 9) 完成後の交換分合計算書は事務局で十分検討して地権者によく説明して慎重に協議することが最も重要

は、A・B氏と測量事務所では、A・B氏と測量事務所から談したことからみ、JAと地元測量事務所に相換について悩

地区内の二人の農家地権者（A氏とB氏）が営農から都市的な土地利用転換について悩、JAと地元測量事務所と測量事務所では、A・B氏と測量事務所から談したことからみ、JAと地元測量事務所

(5) 開発前（相談時）の状況と開発後の土地利用（図面参照）
(4) 地権者数…三人
(3) 開発面積…二、八〇六[㎡]ます
(2) 測量事務所

事例 2 の開発前（相談時点）の状況



事例 2 の土地利用計画表

		開発前		開発後	
		面積 m ²	比率 %	面積 m ²	比率 %
宅地	A	1,050.0	37.42%	727.63	25.93%
	B	951.0	33.89%	658.99	23.49%
	C	805.0	28.69%	557.88	19.88%
	計	2,806.0	100.00%	1,944.50	69.30%
公共用地	道路	0.0	0.00%	861.50	30.70%
	公園	0.0	0.00%	0.00	0.00%
合計	計	2,806.0	100.00%	2,806.00	100.00%

事例 2 の交換分合計算表

面積の単位：m ²					
*		A	B	C	合計
1	所有面積 (m ²)	1,050	951	805	2,806
*2	評価加算面積(m ²)	0	0	0	0
3	(計)	1,050	951	805	2,806
*4	同比率	0.374198	0.338917	0.286885	1.000000
5	開発後分筆	A-1	B-1	C-1	151.00
6	(地番・面積)	A-2	B-2	C-2	151.50
7		A-3	B-3	C-3	502.50
8		A-4	B-4		
9		A-5	B-5		
10		A-6	B-6		
11		A-7	B-7		
12	(分筆 計)	1,050.00	951.00	805.00	2,806.00
13	開発後の公共用地				
14	道路	A-7	B-7	C-3	861.50
15	(公共用地 計)	144.50	214.50	502.50	861.50
16	他の地権者から取得する地番と面積				
17	A			A-6	177.87
18	B			B-6	77.51
19	C				
20	計(取得税対象面積)	0	0	255.38	255.38
*21	不動産取得税額	0	0	303,902	
22	地権者本人の底地面積	727.63	658.99	302.50	1,689.12
23	開発後所有面積	727.63	658.99	557.88	1,944.50
*24	同比率	0.374199	0.338899	0.286902	1.000000

- * 2. 各地権者の評価加算面積を地権者間で決めることが基本である。
(この場合は評価加算面積を無しとした。)
- * 21. 不動産取得税額＝取得面積×(評価額÷2)×0.04 [評価額＝59,500円/m²]
- * 24. 開発後所有面積比率が[*4の比率]と一致する。

事例 2 の分筆図



事例 2 の開発後の土地利用



現地調査をして検討した結果、「二人の地権者の開発では住み良いまちづくりにはならない」ことを再確認した。そこで、隣接地権者C氏にJAから呼びかけをして、C氏の所有地の一部を区域に含め、地権者三人で交換分合と都市計画法の開発許可制度による共同事業とすることにした。開発後の土地の交換分合による権利調整は、所轄税務署との事前協議と確認を得て、「所得税基本通達三三—六一六」に基づく交換分合を実施し、交換に伴

- う譲渡所得税が課税されない手法を採用した。
- (6) 事業主体…地権者全員とし、代表と開発許可申請人をA氏とした。
 - (7) 事業費(約七〇、〇〇〇千円)の負担方法 各地権者が自己資金で対応(売却用地は設定せず、主にJAからの借入金とした。)
 - (8) 事業期間 地権者からJAへの相談 平成三年一〇月 開発方針の決定 平成四年二月

土地区画整理苦難の時代

—保留地処分を振り返って—

野中テクニカ研究所 代表 野中 保



保留地処分今昔

都市農地の基盤整備手法については色々考えられるが、土地の交換・分合を行いつつ、「公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図る」(土地区画整理法第二条)のが土地区画整理であり、最も広く適用法律とされているのがその実態である。

我が国での土地区画整理による都市基盤整備の

歴史は古く、関東大震災の復興事業に始まり第二次世界大戦の戦災復興や火災・水害等の復興、その他各都市計画区域において基盤整備が行われてきたのは「都市計画の母なり」と言われてきた所以である。

ご存じの通り、区画整理事業の財源はそれぞれの事業により多少は異なるものの、一部の補助金・助成金以外の圧倒的多数は保留地処分金(保留地を売却することにより得たお金)である。

開発許可 平成四年六月
事業の終了 平成五年六月

- (9) 交換分合の仕組み(事例一、と同じ) 次の業務を行い、地権者に十分説明し、全員の合意を得る。
 - 1) 各地権者の分筆図を作成する。
 - 2) 交換分合計算表を作成する。
 - 3) 交換分合計画図を作成する。

昔

これからの話は筆者の大都市圏での経験談である。

かつて宅地需要が旺盛であった時代は、保留地の売り出しを公告すれば、発売日には長蛇の列ができ競争入札の結果、当初の事業計画で定めた保留地処分金より随分高額な収入となり、急きよ事業計画を変更して公共施設のグレードアップを図る工事を行ったり、組合施行の場合には、他の事業の視察旅行を行ったりして、事業費を使い切ることに躍りとなったものである。

その後、当時の建設省からの指示により、公共団体施行の事業については、競争入札で処分することは地価の高騰を助長することに繋がるので禁止となり、公開抽選に改められた。公開抽選の籤を引くための順番を定める抽選にも長蛇の列ができ、施行者の事務局はてんわやんわしたもので、

今となれば夢物語のようである。

今

私あてに「区画整理組合を設立して基盤整備を」との相談があり、簡単な計画図と資金計画試算表（概要版）を作成し、関係権利者と膝詰めで語り合う機会が多い。しかしほとんどの場合は、平均減歩率等についての一応の腹づもりまでは到達しても、いざ保留地がこの予定価額で売れるかどうかの論議に入ってしまう場合がたくさんある。

組合区画整理の経営管理は、株式会社経営と同一であり、金利負担の期間や額をいかに少なく、保留地処分金をいかに早く収納出来るかにより、その巧拙が決まってくるものであるが、昨今、全国的に見ても在庫保留地を抱え、解散したくとも出来ない組合が沢山ある現状を見ると、なんとかせねばと痛感するのは筆者だけではない。

もちろん、時の政府もこの窮状に着目され、平成一年四月一日付都市開発資金の貸付に関する法律等の一部改正により、保留地管理法人制度の創設や、無利子貸付金制度が受けられるようになった。しかしながら貸付金は保留地取得費の1/2であり、残りの1/2をどう金策するか？、最寄りの地方自治体がその気になって財政措置を構じていただけるかどうか？等もクリアせねばならず、実施困難な問題点が多い状況である。

なぜ売れないのか

新しく基盤整備の行われた施行地区内で、土地を取得したいと思う潜在意識は相当根強いものが感じられる。筆者の経験では最近でも区画整理工事が開始されると、現場事務所へ飛び込みで訪れ、「保留地の売り出しはあるのですか、いつ頃ですか」とたずねる全くの素人さん（ハウス産業等の専門家でない）があることを見ても充分窺える。しかし売れない理由はどこにあるのだろうか、近年の社会経済情勢の変化によりほとんど右下がりの地価が、これらで底を打ったと誰もまだ見ていない。地価のボトム到達感が行き渡るまで、また新しい施策を織り込まない限り、保留地処分に苦しむ区画整理苦難の時代は続くであろう。

どうして進めるか

事業途中で収支のバランスが崩れ、賦課金の徴収案に変更したり、いったん行った仮換地指定を変更して保留地面積を拡大したり、（処分価額下落の分を面積を拡大して金額を合わせるため）苦肉の策があちこちで図られている。

いずれにせよ権利者である組合員の立場からみれば、組合に対する不信感が高まるばかりで運営はうまく行けるはずがなく、苦悩の選択である。

そこで安全な事業運営が行えるために次の点を提言したい。

(1) 政府レベルの土地政策

時の急務とされている緊急経済対策の中で、思い切った地価安定策を講じるべきであり、まだ下落するのではないかと疑念を払拭すべきである。

(2) 無理のない資金計画

事業計画の策定時には、資金計画について無理をせず、特に保留地処分価格については減歩率に運動するので、出来るだけ高価で計上したいことは心算論としては理解できるが控えめの額に抑さえておくことが肝要である。そのため支出予算である工事費・調査設計費・組合管理費等についても見直しを行い、極力低廉化する努力が必要である。

(3) 最寄りの地方自治体の協力

当該施行地区周辺について、現時点で具備されていない公益施設の用地として、又は地方公共団体の他の公共事業用地被買取者の代換え用地等として保留地を当て込んでいただく。

(4) 組合員全員が保留地売却の営業マンのつもりで

既述の通り、保留地がその事業計画で定めた金額で処分出来て初めて事業として成り立つものであり、組合立ち上げの段階から全員が営業マンのつもりになって各方面に働きかける必要がある。

(5) ハウスメーカーとの連携

当該施行地区が住居系の土地利用の場合には、ハウスメーカーと連携するのも一つの手法である。この場合は相手はロット買いであり当然卸売価格を要求するが、組合にとっても一筆毎の画地売りよりも売買に伴う事務経費も軽減されることでもあり、何よりも全部の処分が出来たと言う安

堵塞に絶大なものがある。また、その保留地が一団となっていれば、ハウスメーカーの建て売り、売り建て事業などにより、その街区のまち並みが早期に立ち上がる。

(6) 保留地ローン制度のなお一層の啓発

ご存じの通り保留地を買った人に対し、当該事業の換地処分が行われるまで登記が出来ないの、金融機関は担保設定が出来ず融資に難色を示した。最近に至り土地区画整理法を良く学習され前向きな金融機関も出てきたが、この点については(財)区画整理促進機構が制度化されていることは高く評価したい。現状ではエンドユーザーまでは情報が到達出来ない節があり、行政・組合事務局・コンサルタント等の方々を通じ、より一層の周知徹底を図ることにより販路拡大を願いたい。

おわりに

私の現在の生活は、地方公務員として官公庁勤務、民間建設コンサルタント勤務、大学非常勤講師、(社)全日本土地区画整理士近畿支部副支部長、の兼職等の経験を踏まえた、ささやかな書齋ビジネスである。

区画整理を通じた社会貢献としてインターネットで「区画整理なんでも相談」を行っている。気軽に利用下さい。

URL <http://www.5b.diglobe.ne.jp/~t-non/>

豆辞典

保留地管理法人と保留地取得資金貸付金制度

土地区画整理事業では保留地処分の不振や事業期間の長期化などが課題となっているため、旧建設省は11年度に、施行者から保留地を取得して運営する「保留地管理法人」に対し、保留地の取得に必要な資金を貸付ける「保留地取得資金貸付金制度」を創設した。

(1) 保留地管理法人の概要

施行者または組員が出資している以下のいずれかを満たす法人であれば、既存の株式会社等の営利法人でも社団・財団法人等の公益法人でも利用が可能。①施行者または組員の出資割合が2分の1超（ただし公共団体施行にあっては4分の1超）②個人施行者または組員と地方公共団体の出資割合が合わせて2分の1超。

既存法人の土地開発公社、業務代行業者の子会社等、公益法人等の活用が可能。

保留地は部分的な取得が可能のほか、組合施行でも公共団体施行でも利用できる。

(2) 保留地取得資金貸付金制度の概要

① 貸付対象者は保留地管理法人

② 貸付対象事業は市街化区域内農地緊急整備型区画整理事業、特定土地区画整理事業、住宅先行建設区設定型区画整理事業、住宅用地等先買い型区画整理事業、都市基盤整備型区画整理事業。

③ 貸付対象額は保留地取得に要する費用で、公募して譲渡しようとしたにもかかわらず、譲渡できなかった保留地が対象。また取得価格は、近傍同種の土地取引価格等と著しく均衡を失わないこと。

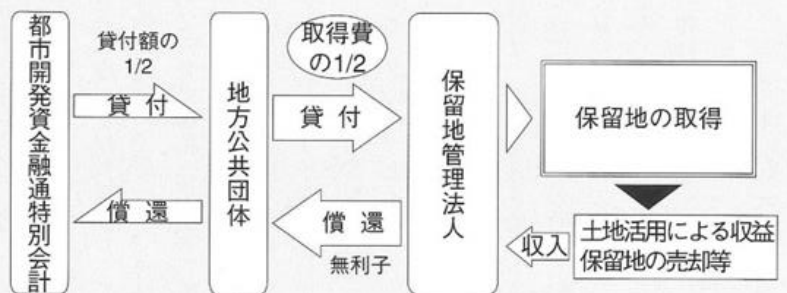
④ 貸付者は地方公共団体。

⑤ 貸付額は貸付対象額の2分の1以内（うち2分の1以内を国が貸付）

⑥ 貸付利率および償還方法等は無利子で25年以内の償還。10年以内の据置期間がある。償還方法は均等半年賦償還（ただし、借入金によって買取った土地を譲渡する場合には当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還）

⑦ 担保・連帯保証人は、土地、建物もしくは確実と認める有価証券等の担保または連帯して債務を負担する保証人（地方公共団体が確実と認めたものに限る）。

貸付資金の流れ



(出典：(社)日本土地区画整理協会発行「区画整理」2001年1月号)

最新最高裁判決紹介

宅地並み課税の実施に伴う小作料増額の請求が認められなかった事例

(平成13年3月28日最高裁大法廷判決 最裁平成8年(オ)第三三三三号 破棄自判原審 大阪高裁 平成7年(ネ)第六一七号)

国土交通省宅地企画調査室長 番場 哲晴

一 事実関係

X(原告)被告(二審(大阪高裁)で勝訴)は、奈良県天理市内の市街化区域内農地(宅地化農地)を所有し、小作人Y一、Y二の二人(被告)上告人(二審敗訴)に対してY一、Y二の先々代の時から賃貸している地主である。

Y一分の土地(稲作)の収益は、肥料代、苗代、農薬代等の経費を除き年額三万円程度。小作料は昭和五六から六三年までは年額二万一千九百四円。平成元年以降は同二万三二二円。

Y二は小作地上で自家消費用の野菜を栽培。小作料は昭和五六から六三年までは年額一万六五三円。平成元年以降は同一万五四〇〇円。Y一分、Y二分とも、天理市周辺では標準的な小作料であった。

この土地は平成四年の生産緑地と宅地化農地との区分導入による宅地並み課税実施以前は、宅地並み課税が行われていなかったが、その導入の際に宅地並み課税の対象となった。Xが生産緑地としての指定を希望し、Y一、Y二に対して、賃借人としての同意を求めたにも拘わらず、Y一らはこれに同意しなかったため、生産緑地とされなかった。

Y一分の借地に対する固定資産税等の額は、平成四、五年度はそれぞれ一萬九一九円、六年度は一萬五〇七四円(宅地並み課税がなければ四年度には二萬一〇〇円)。

Y二分の借地に対する固定資産税等の額は、平成四、五年度はそれぞれ一〇万二四〇円、六年度は一二万五二四一元(宅地並み課税がなければ四年度には一萬六六六一円)。

小作料と固定資産税等の逆ざや現象から、Xは農地法第二三条第一項に基づき、平成四年一月二日に、Y一に対して、平成五年分の小作料を一一万九一九円に、Y二に対して、同じく一〇万二四〇円に値上げする旨の意思表示をした。Xは同様に翌五年一月には平成六年分の小作料を、Y一、Y二ともに年額一五万円にするとの意思表示を行った。平成五年、六年分の小作料の額がXの意思表示に係る額であることの確認請求事件である。

二 原審の判断

Xの請求を宅地並み課税によって増加した固定資産税等の額の限度で認容すべきものと判断。その理由は次の通り。

- (1) 農地法第二三条第一項等は、小作料の額は主として当該小作地の通常の収益を基準として定めるべきものとしているが、宅地並み課税がされた場合には、固定資産税等の額が増加したことが、同項にいう「その他の経済事情の変動」に該当するものと解すべき。逆ざや解消が許されない小作料が農地使用の対価といえなくなる。(2) 本件ではY一らは生産緑地指定されても、従

前通り耕作が出来た。その場合に離作補償が不利になるとの思惑から、生産緑地の指定に同意せず。この事情では信義、公平の原則により、増額を求める年度の固定資産税等の額までに増額されたと認めるのが妥当。

三 判決及び判決理由

〔判決〕 原審を破棄し、自判。Xの意思表示による小作料の増額を認めない。

〔判決理由〕

- (1) ① 農地法では経済事情の変動があれば小作料の増減請求が出来るとしているが、その変動の例として「農産物の価格若しくは生産費の上昇若しくは低下」を示すだけで、小作地に対する公租公課の増減を増減事由として定めない。農地法第二四条の二第一項、同第二四条の三、同第二四条の二第二項、第二四条の規定に鑑みると、当該農地において通常の農業経営が行われた場合の収益を基準として小作料の額を定めるべきものとして認められる。昭和四六年の宅地並み課税の導入や四八年の同制度の拡大以降も、上記の条文には改定が行われず、宅地並み課税の対象農地の小作料額についても解釈は同様。
- ② 宅地並み課税は、市街化区域農地の価格が周辺の宅地並みに騰貴して、その値上がり益が当該農地の資産価値の中に化体していることに着目して導入されたものであり、宅地並み課税の税負担は値上がり益を享受している農地所有者が資産維持の経費として担うべきもの。小作料は農地の使用収益の対価であって、宅地として使用することは出来ないから、

宅地並みの資産を維持するための経費を小作料に転嫁することは出来ない。

③ 宅地並み課税の制度目的には宅地の供給を促進することが含まれているので、小作料には転嫁出来ないという不利益は、当該賃貸借契約を解約し、これを宅地に転用し、宅地として利用して相応の収益を挙げることによって解消することが予定される。また、生産緑地として指定されることによっても矛盾は解決される。もし、合意解約が出来ない場合で具体的な転用計画がある場合には農地法第二〇条第二項第二号該当として、或いは逆ざやの宅地化農地であることをもって同項第五号該当として、解約についての知事の許可を申請し、適正な離作料の支払いを条件として解約を申し入れることが出来る。

小作人には宅地並み課税の転嫁の場合の対抗手段がなく、著しい不利益が生じる。

(2) 従って、宅地並み課税の実施は農地法第二三条第一項の「経済事情の変動」には当たらず（最高裁昭和五八年（オ）第一三〇三号、昭和五九年三月八日第一小法廷判決を要変更）。

(3) 市街化区域内農地の所有者が生産緑地地区指定を希望しても、賃借人が同意しない限り指定は出来ない。しかし、所有者が指定を希望している時に、賃借人にその同意を義務づける規定はない。賃貸されている生産緑地の管理人は小作人であり、その農業経営は原則として三〇年間継続することが予定されており、小作人側の生活設計に大きく関係するので、小作人には指定に同意すべき信義則上の義務はない。

（二裁判官の補足意見、六人の反対意見があるが省略）

四 解説く本判決の意義

三大都市圏の市街化区域農地については、生産緑地と宅地化農地との区分が行われ、宅地並み課税が平成四年から導入された。本件は固定資産税等の負担額が従前の六倍以上になったケースである。

宅地並み課税の趣旨とそれに対する地主の対処方策は判示の通りであり、全く間然とするところはないが、本件が小作人しかも離作料の減少を嫌がって生産緑地指定への同意を拒否した小作人に対するものだけに奇異な感じがしなくもない。Y一はまさにY二のような自家消費用のことしかししな人、宅地化農地において保護することの意味は如何。この判決からは明らかではないが、そもそもY一及びY二の先々代の時からの小作人であれば、通常は戦後の農地解放の時期に自作農創設特別措置法により買い取ったのではないかとも思われるが、賃貸借契約の解約が容易なものかは疑問にも感じられる。実際には解約が困難であり、「相当の」離作料が法外なものとなる可能性は否定出来ない。しかも、近年では宅地化のスピードが低下していて、解約→宅地化→収益を挙げる、というプロセスも素直には実現しにくいことは明らかであるから、小作人がいない場合に自分で宅地化しないことの負担を甘受するのは仕方ないとしても、（評者の立場で言うことが適当かどうかはともかく）こういう状況の地主Xにとっては、相当かわいそうな状況ではある。

とはいえ、最高裁が大法廷を開いて下した判決であり、爾後この線で判断されることになる。「宅地化農地では、税の転嫁で小作料は上げられない」ということが定着する。

センター刊行物のご案内

「都市近郊土地活用ガイド」 ～事業制度と事例～

【監修】国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室

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「都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～」（改定版）を5月下旬を目途に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。

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

第八期

住宅建設五箇年計画

(平成13年～17年度) についで

平成13年3月13日

国土交通省

一 住宅建設五箇年計画策定の意義

(1) 今後の住宅政策の方向

- ① ストック重視（良質な住宅ストックへの再生、既存ストックの活用等）
 - ② 市場重視（市場機能を活用しつつ、公的主体が市場の補完等の施策を推進）
 - ③ 高齢社会への対応（高齢者が安心して居住できる居住環境の整備、住宅のバリアフリー化の推進等）
 - ④ 都市居住・地域活性化への対応（職住近接の良質な住宅供給、田園住宅の整備等）
- (2) 新たな住宅建設五箇年計画策定の意義
- 上記の住宅政策の方向を踏まえ、中長期的な政策の内容・優先順位を再構築。計画内容も再編。
 (* 住宅建設計画に基づき、五年ごとに策定。)

二 新たな住宅建設五箇年計画の内容

居住水準・住環境水準

○住宅等の質の向上を誘導



〈新たな五計の取組み〉

- ・誘導居住水準達成率目標の引上げ
- …二〇一五年の達成世帯…二/三（H一〇…約四六%）

・住宅性能水準目標の充実

…二〇一五年の住宅のバリアフリー化目標の創設

「手すり」「広い廊下」「段差解消」…二割

（※）

個別事情に応じたバリアフリーリフォーム…二割

（※）H一〇…約三%

・緊急に改善すべき密集市街地の基準を明確化

住宅整備戸数

○居住水準目標の前提として、市場における需要見通しを提示



・新築戸数…六四〇万戸（七期…七三〇万戸）

・新たに増改築見通しを設定（四三〇万件）

市場を重視した施策の基本的方向の明示（市場環境整備のための行動計画の策定）

○消費者が安心して取り引きできる中古住宅・賃貸住宅・リフォーム等住宅市場の環境整備に向けて取り組むべき行動計画（アクションプログラム）の策定

○環境、IT化等二一世紀の住生活を支える住宅ストックの形成

ラム）の策定
 公的資金による住宅建設の事業量（三二二万戸うち増改築四〇・五万戸）
 ○住宅市場は民間が主体、公的資金住宅の役割は市場の補完・誘導。
 ○施策の方向として、増改築の重視、高齢者対策の充実等を明示。

（参考一）第八期住宅建設五箇年計画において推進する施策の概要

① 国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備

○良質な住宅ストックの形成を支える環境整備の推進

・住宅の性能評価・表示制度の普及等市場の環境整備の推進

・税制・融資の活用による住宅取得等に対する支援

・公共賃貸住宅の的確な供給等による適切な市場の補完

○分譲マンションの維持管理の適正化、建替えの円滑化

○民間賃貸住宅供給の促進、賃貸借関係の適正化

○環境、IT化等二一世紀の住生活を支える住宅ストックの形成

・長期耐用住宅、環境負荷の低減に資する木造住宅の普及、室内環境対策の推進

② いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備

○住宅のバリアフリー化の推進等高齢社会に対

(参考二) 住宅建設五箇年計画の目標

(1) 居住水準の目標

○誘導居住水準

↓二〇一五年において全世帯の二／三（平成一〇年・約四六％）

一〇年・約四六％

二〇一〇年において大都市圏の半数の世帯の達成（平成一〇年・約四一％）

○二〇一五年の住宅ストックの規模別構成

↓一〇〇㎡（共同建八〇㎡）以上の住宅ストックの割合・五割（平成一〇年・三割後半）

五〇㎡（共同建四〇㎡）以上の住宅ストックの割合・八割（平成一〇年・七割半ば）

（注）（ ）内の数字は増改築件数（バリアフリーのための改修工事件数を含む。）であり、公的資金による住宅建設の事業量の内数である。

- ③ 都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備
 - 職住近接の良質な住宅供給、良好な住環境を備えた住宅市街地の整備
 - 密集住宅市街地の整備の推進
 - 優良な田園住宅の整備等地域活性化に資する住宅供給
- ④ 消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進
 - 消費者が安心して取り引きできる中古住宅・賃貸住宅・リフォーム等住宅市場の環境整備に向けて取り組むべき行動計画（アクションプログラム）の策定

（単位：千戸、千件）

	第八期五箇年計画 (平成13~17年度)	(参考) 第七期五箇年計画	
		計 画	実績見込み
総 建 設 戸 数	6,400	7,300	6,776
増 改 築 件 数	4,300	—	—
公的資金による住宅建設戸数	3,250 (405)	3,525	3,606
公営住宅(改良住宅等を含む)	262 (83)	202	183
高齢者向け優良賃貸住宅	110 (20)	18	28
特定優良賃貸住宅	141 (10)	205	142
公 庫 住 宅	2,185 (175)	2,325	2,762
公 団 住 宅	125 (50)	105	87
公 的 助 成 民 間 住 宅	90	120	88
そ の 他 の 住 宅	212 (30)	350	315
調 整 戸 数	125 (37)	200	—

注（ ）内の数字は増改築件数（バリアフリーのための改修工事件数を含む。）であり、公的資金による住宅建設の事業量の内数である。

○最低居住水準

↓早期解消に努める（平成一〇年・約五％）

（注）誘導居住水準（Ⅱ住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針）

一般型誘導居住水準（例）四人世帯・一三三㎡

都市居住型誘導居住水準（例）四人世帯・九一㎡

最低居住水準（Ⅱ健康で文化的な住生活の基

礎として必要不可欠な水準）

（例）四人世帯・五〇㎡

(2) 住宅性能水準

耐震性、防火性等、住宅性能に係る水準を明示。特にバリアフリー化の目標を設定。

○二〇一五年の住宅のバリアフリー化の目標

「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅ストック…二割

居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅…二割

※「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅…約三％（平成一〇年）

(3) 住環境水準

○住宅市街地の安全性を確保するための指針として、「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」を設定

○地方公共団体による地域の実情に応じた住環境の改善等を図るため、「住宅市街地の改善等の指針」を設定

(4) 住宅建設戸数

○五箇年間に於ける住宅建設の目標量、公的資金による住宅建設の事業量に、新たに増改築の見通しを明示。



平成二三年度事業計画

(財)都市農地活用支援センター

一、基本方針

本センターは、平成三年の創設以来、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を目的として、農地所有者等によるまちづくりの事業化の支援等を実施してきたが、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。

現在、我が国は成長社会から成熟社会への移行期にあり、人口集中圧力や地価上昇圧力は低下し、住宅の量的充足と質的ニーズの多様化、高齢化の進展、良好な居住環境の形成面での都市農地の再評価など、都市農地を取り巻く経済・社会情勢は大きく変化しており、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。

こうした情勢を踏まえ、平成二三年度においては、都市農地を活用した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。

- (1) 農住組合制度等の活用によって、農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。
- (2) 都市農地を活用したまちづくりの新たな課題としての、残存する小規模農地の集約化、高齢化社会に対応したまちづくり、住宅整備と連携のとれた市街化区域農地の有効活用等の諸課題に各事業の分野において積極的に取り組む。
- (3) 都市農地に関する諸データとまちづくりに関

関する諸制度・手法や、これらを活用した全国の先進事例等の収集に努め、これらを適宜提供すること等により、都市農地活用に関する情報の拠点としての機能の拡充を図る。

- (4) 支援事業をより適正かつ効率的に推進するために、地方公共団体及びJAとの連携の強化に努めるとともに、本センターの業務執行体制の整備を図る。

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。
- ③ 都市農地の実態を把握するために各種資料や統計を収集するとともにまちづくりの先進事例を収集整備し、情報の拠点としての機能の拡充を図る。

(2) 研修事業

都市農地を活用したまちづくりに携わる人材の育成を目的として、次の研修会、セミナーを実施する。

- ① まちづくり税制セミナー
主に公共団体、JAのまちづくり担当者を対象として、一三年度改正内容を中心とした都市農地に係る税制の理解を目的としたもの
- ② まちづくり研修会
主に公共団体、JAのまちづくり担当者を対象として、事業制度と事例研究を中心にま

ちづくりの知識とノウ・ハウの取得を目的としたもの

- ③ 定期借地権セミナー
都市農地活用の有効な手法としての定期借地権制度の理解とその普及促進を目的としたもの
- ④ まちづくりリーダー研修会
主に公共団体、JAのまちづくり担当者を対象として、まちづくり先進事例の視察と参加者相互の意見交換等による実践的能力の養成を目的としたもの

(3) 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各種書籍を発行する。

(4) 相談事業

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識の高揚に努める。

(5) 総合的な支援事業

- ① 農地所有者等によるまちづくりを支援する

- ため、都市農地活用アドバイザー派遣事業、地域研修支援事業等を実施するとともに、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。
- ② まちづくりの事業化を促進するため、地方公共団体、JAの協力を得て、①の諸事業を有機的に組み合わせて活用し、また、本センター職員が当該特定市と単位JAに赴く等により、地域のまちづくり体制整備の支援を行うとともに、調査事業をも含めて、地域のニーズに沿った総合的、一体的な支援を行う。
- (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」、「ブロック別情報交換会」の事務局活動を行う。
- ② 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とともに、優良田園住宅促進協議会の賛助会員で構成される優良田園住宅研究部会の事務局活動を行う。
- ③ 本センターの創立一〇周年記念事業として、「都市農地資料集」(仮題)の発行等を行う。

平成13年度 都市農地に関する研修会 開催予定

平成13年 4月

項 目	開 催 内 容
1. まちづくり税制セミナー	(1) 首都圏 平成13年5月8日(火) 中央大学駿河台記念館 (2) 中部・近畿圏 平成13年5月10日(木) たかつガーデン 共通事項 ①時 間 10:00~16:45 ②テーマ 13年度税制改正及び都市農地関連税制の概要 ③講 師 柴原 一 税理士 ④受講料 公共団体・JA:6,000円 その他:10,000円
2. まちづくり研修会	(1) 首都圏 平成13年7月下旬 東京会場 (2) 中部・近畿圏 平成13年7月下旬 大阪会場 共通事項 ①時 間 13:00~16:30 ②テーマ 高齢者住宅の課題及び事例紹介 ③受講料 公共団体・JA:5,000円 その他:8,000円
3. 定期借地権セミナー	(1) 首都圏 平成13年10月上旬 東京会場 (2) 中部・近畿圏 平成13年10月上旬 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(主に事業用借地権)等の課題及び事例紹介 ③受講料 公共団体・JA:10,000円 その他:15,000円
4. まちづくりリーダー研修会	(1) 首都圏 平成13年11月上旬 東京会場 (2) 中部・近畿圏 平成13年11月中旬 大阪会場 共通事項 ①時 間 13:00~17:30 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専門家を交えて参加者相互の意見交換 ③受講料 公共団体・JA、その他:一律10,000円

(注) 平成13年4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。

市民緑地制度

平成7年8月に施行された「改正都市緑地法」による制度で、市街化区域内の平地林や屋敷林などの貴重な緑地空間を確保・維持するために、一定の要件のもとに市民緑地を指定した。

指定要件は面積300㎡以上、5年以上にわたって土地所有者と地方公共団体が利用契約を結ぶ。そこに住民が利用できる施設を設置し、管理は地方公共団体が行うなどで、土地使用料が無償ならば固定資産税が免税となり、20年以上の契約期間で相続時の土地評価額が2割減となる特典がある。

(出典：自由国民社「現代用語の基礎知識2001」)

地役権

地役権は民法第280条で内容を規定しており、他人の土地を自己の土地の便益（通行・通水・眺望等）に供しうる物権で、用益物権の1つである。ただし、公の秩序に関する規定に違反してはならない。地役権は設定した土地の所有権が移転しても、その土地からはなれない「附従性」が規定されており、別に定めがある場合を除き、地役権だけをその土地から分離して譲渡したり、他の権利の目的にすることはできない。

(出典：六法全書、広辞苑第5版)

センター刊行物のご案内

「都市農地のための税制Q&A（平成13年度版）」
発行のお知らせ

当センターでは、相続税・固定資産税・都市計画法・譲渡税などをコンパクトにまとめた参考書として、平成13年度の税制にあわせた改訂版を発行しています。形態はA4版約120ページ、価格は1,500円（税込・送料別）です。

計画的なまちづくりの手引きとして是非ご活用ください。

●お問合せは、当センター 電話 03 (3225) 4423 (代)

〔訂正とお詫び〕
第二七号の記事「アドバイザーから一言」の筆者名が「幸森幸夫」氏となっておりませんが、「幸森康夫」氏の誤りでした。訂正してお詫びいたします。

次号予告

(2001年夏季号/7月発行予定)

特集テーマ「高齢者の住みよいまちづくりに向けて」(仮)

- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の内容と解説
- 環境対策等の新たなまちづくりの方向
- IT技術を用いたまちづくりの動き

財団法人 都市農地活用支援センター 平成13年度 出版物申込書

■お申込の際は、本紙をコピーし該当する出版物の申込部数および必要事項をお書きの上、FAXまたは郵送にてお申込みください。

書籍番号	発行年月	出版物名	形態	価格	内容	申込部数
1	平成5年10月	『共同で土地を活かす』	パンフレット	100円	農地所有者への広報、啓発資料として、都市農地の意義と目的を簡単に説明したパンフレット	
2	平成6年11月～	『都市農地とまちづくり』 (第27号まで発刊) 平成13年度発行号数は、 第28～31号となります。	情報誌 (季刊)	1,200円+送料 (年間購読は送料込)	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	*注
3	平成8年3月	『農住組合の手引』	書籍	公共団体 5,000円+送料 民間 7,000円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当者マニュアル	
4	平成7年5月	『農住組合を考える』	パンフレット	100円+送料	都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット	
5	平成8年11月	『都市農地を活用したまちづくりガイド』	書籍	4,000円+送料	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	
6	平成9年3月	『農住組合まちづくり憲章』	パンフレット	送料のみ	農住組合がめざすまちづくりとは何か、その制度目的と意義をわかりやすく解説したパンフレット	
7	平成9年3月	『農住組合Q&A集』 1巻・組合設立準備編 2巻・基盤整備事業編 3巻・施設建設・管理編	書籍 (変形A5版)	送料のみ " "	農住組合制度に携わる公共団体や単位JAの職員向けの携帯ハンドブック。事業の流れに応じて3分冊で構成。	
8	平成10年3月	『定期借地権活用事例集』	書籍	1,000円+送料	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	
9	平成10年3月	『農住組合制度のあらまし』	パンフレット	300円	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
10	平成10年7月	『農住組合のめざすまちづくり事例集』	書籍	2,800円+送料	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	
11	平成12年2月	『定期借地権制度のあらまし —土地は利用から所有へ』	パンフレット	300円	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
12	平成13年4月末 発行予定	『都市農地のための税制Q&A(平成13年度版)』	書籍	1,500円+送料	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	
13	平成13年5月末 発行予定	『都市近郊土地活用ガイド～ 事業制度と事例～(改訂版)』	書籍	1,300円+送料	区画整理事業など各種の面的整備手法や関連する補助・助成制度等について解説し、事例を紹介。	

*注 書籍番号2については、お手数ですが裏面の申込書にてお申込下さい。

平成 年 月 日受 NO.

団体(会社)名			
担当部署		フリガナ 担当者氏名	
送付先	〒		
	TEL:	(内線)	FAX:
通信欄	(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください。)		

【お問合せ及び申込先】 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F
(財)都市農地活用支援センター 総務課 宛
FAX 03-3225-5423 TEL 03-3225-4423

情報誌『都市農地とまちづくり』**申 込 書**

- 年間購読 **¥4,800(前払い方式、送料含)**
=年間4冊発行(4月、7月、10月、1月の下旬発行予定)=
※平成13年度年間購読の該当号は、第28～31号となります。
- 個別申込 **¥1,200(送料別途)**
=第6号、第7号は完売=
- 支払方法
配本時に請求書を同封しますので、請求書記載の指定口座にお振込みください。
ご要望等については、通信欄にその内容を具体的にお書きください。

平成 年 月 日

●申込種別

年間購読を希望します

部

個別申込を希望します(希望号数と部数をお書きください)

①	号	部	②	号	部
③	号	部	④	号	部

●団体名

●部署・役職等

●担当者氏名
(ふりがな)

●送付先

〒□□□□—□□□□

Tel: ()-()-() (内線:)
Fax: ()-()-()

●通信欄(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください)

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
- 第25号(12年8月)/都市計画の新たな展開に向けて
- 第26号(12年12月)/農のあるまちづくり
- 第27号(13年1月)/定期借地権の実績と今後の展望

編集後記

田園風景は私にとって社会人になるまでごく日常のものでした。今でも帰省する度にほっと息づける風景です。

一方、高層ビルや住宅が建ち並び交通の利便性が高い都市生活においても、限りある農の空間は住宅地開発の中での環境資源(環境共生、学習・社会参加の場、防災機能等)として、多様な役割が見直されるようになりました。そんな折、本誌でも「環境としての農地」「都市と農地の共生のゆくえ」をテーマに特集が生まれ、「農」の機能や価値に対する認識は、日常として農の風景があることよりも、むしろ生活基盤が成熟する都市の方が、価値がクローズアップされるのだ、と改めて教えられたことが強く印象に残っています。

分権社会を迎えることとなり、これまで以上に地域の実情に即した仕組みの中で様々な計画が実現されるのが期待されています。「農と住の都市農地活用型のまちづくりは、「農と住の調和したまちづくり」に代表される住宅地開発と営農環境の調和をスローガンとして計画されています。都市機能が成熟する都市型社会の中で、「開発と保全」の両面から位置づけられている都市農地を、いかにバランスよく調和させていくか、また、その手法を活かしたコーディネート(キートン)の役割が増すものと考えます。

本誌は、都市農地に関する各種の取り組みについて、関係各位のご協力のもと号数を重ねてきました。地域社会づくりの情勢資料として活用いただけるような情報誌でありたいと考えております。皆様のご協力を今後ともよろしくお願いいたします。(K・I・T・I)

国土交通省が三月に発表した今年一月一日時点の地価公示価格によると、住宅地・商業地とも一〇年連続の下落となりました。ただ、その中で東京の都心部に上昇した地点が出現しました。都心居住が進んでいるほか、交通などの利便性が増しオフィスビル需要が増えていることなどが原因とされています。これに対して、地方圏の下げ幅は大きくなっています。これは利便性が劣っているだけでなく、郊外部や地方都市の中心商店街が活気を失っているなど、景気動向も影響しているといわれています。

こうした中で農家の資産管理対策を考えると、慎重にならざるを得ないし、JAの指導も難しいと思います。とはいえ、放置してれば固定資産税や相続税対策にはなりません。結局はニーズに合った土地活用、「農と住の調和したまちづくり」で打開することが必要になってきます。

郊外部は確かに都心部より利便性は劣りますが、医療・社会福祉施設、教育文化、スポーツ施設などへのアクセスなど整備すれば、最大の利点である環境・景観の良さは大いにアピールできるでしょう。この価値を殺さずようなミニ開発や調和しない建築物などは絶対避けてほしいものです。ある意向調査によると、住宅の質として「緑豊かな景観」「周辺道路の整備」「自然災害からの安全性」「敷地面積」で判断する意見が上位を占めています。また別の調査で「終の住処」の希望の項目を見ると、「都心派」は三割弱なのに対し、七割近くが「郊外派」となっています。(M・A)

●情報誌編集委員会●

主査 山下 浩一 (国土交通省総合政策局)
委員 仲田 正徳 (国土交通省住宅局)
鈴木 武彦 (国土交通省総合政策局)
島村 知亨 (国土交通省土地・水資源局)
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 2001年4月25日
●発行日 2001年4月30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



主な出版物のごあない

<p>都市農地を活用したまちづくりガイド</p> <p>都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明 定価4,000円</p>	<p>農住組合のめざましまちづくり事例集</p> <p>農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集 定価2,800円</p>	<p>都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～</p> <p>まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書 平成12年8月発行 定価1,300円 (改定版の発行予定) (平成13年5月下旬)</p>
<p>都市農地のための税制Q & A</p> <p>相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書 定価1,500円 (改定版の発行予定) (平成13年4月下旬)</p>	<p>定期借地権活用事例集</p> <p>定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介 定価1,000円</p>	<p>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</p> <p>都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物 定価1,200円 (年間購読は送料込み) 年間購読料 4,800円</p>

財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F

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

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