

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】高齢者対応と都市農地

2001年夏季号
(第29号)

巻頭言

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」からみた都市農地活用の可能性

明治大学 理工学部建築学科 助教授 園田真理子…… 1

特集 高齢者対応と都市農地

- ① 高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要
国土交通省住宅局住宅総合整備課…… 4
- ② 都市構造から見た高齢者居住と都市農地
県立広島女子大学 生活環境学科 教授 間野 博…… 8
- ③ これからの都市農地における高齢者対応の展開
全国農協中央会 地域振興部 部長 桜井 勇…… 9
- ④ 東京都における高齢者住宅施策
東京都住宅計画課 高齢者住宅 係長 鈴木かおる…… 12
- ⑤ JAにおける高齢者対応と都市農地活用の可能性
～東京都高齢者向け優良賃貸住宅「錦・太陽の里」の事例から～
全国農協中央会 地域振興課 調査役 山下 富徳…… 17
- ⑥ 高齢社会に対応した住宅事業とは～高齢者福祉事業の視点から～
(社)地域社会計画センター 客員研究員 小野寺英雄…… 21
- ⑦ 都市農地を活かしたコミュニティーハウス 大和市の「シャロームつきみ野」
有限会社 夢工房 代表 一級建築士 古居みつ子…… 27
-
- アドバイザーから一言
高齢者とまちづくり「JA福祉タウン構想」の実現へ
(社)地域社会計画センター地域事業部 鹿島 直昭…… 31
-
- 改正都市計画法の概要について (開発許可制度関係)
国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室…… 34
-
- 三大都市圏の市街化区域内農地の宅地化状況認識調査
～三大都市圏の自治体は、約半数が市街化区域内農地の宅地化は進んでいると認識～
国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室…… 39
-
- 「全国定期借地権付住宅の供給実績調査」結果について (速報)
定期借地権普及促進協議会…… 43
-
- トピックス
・「土地神話」の崩壊を裏付ける国民・企業の意識に変化 平成12年度の土地白書 …… 47
・国土交通省のシンボルマークが決定 …… 49
-
- インフォメーション…… 50

表紙の写真説明

東京都練馬区の「錦・太陽の里」

「錦・太陽の里」は平成11年度に創設された「東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成制度」の初年度に認定された施設の1つ。JA東京あおばの組合員の意向を受けて、同JA出資の協同会社が建設し管理運営している。緊急通報サービスは専門の警備会社と提携して実施している。また敷地内に「貸し農園」を設けており、都市農地を活用したモデル的な施設として注目されている。(詳細は本文17ページを参照)。

写真下は国土交通省の新しいシンボルマーク (本文49ページ参照)。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」 からみた都市農地活用の可能性

明治大学 理工学部建築学科 助教授 園田 眞理子



はじめに

二〇〇〇年時点で総人口に対する六五歳以上人口比率の割合は一七％を超え、国民の六人に一人が高齢者という状況である。一方、居住の基本単位となる世帯の状況に目を転じてみると、既に全世帯の三分の一が高齢者のいる世帯である。急速で急激な高齢化の進展は、居住の分野においても、もはや看過することのできない大きな影響を及ぼしている。

こうした状況に対して、一刻も急がなければならぬことは、誰もが安心して老いることのできる居住環境を構築することである。高齢者の生活の質は、居住環境が安定しているかどうかによって左右される。健康状態の変化、経済状態の変化に対しても、居住環境が安定していれば、いわゆる老後不安のかなりの部分は解消されるはずである。

そうしたことを背景に、国土交通省によって提出された新しい法律が二〇〇一年四月六日に公布された。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」であ

る。

本法の目的は、大きくは高齢者の居住の安定確保をはかり、それによって福祉の増進に寄与するところにあるが、中でも民間賃貸住宅に居住する高齢者の居住の安定化を図ることが強く意図されている。その意味で、良質な民間賃貸住宅を提供してきた都市農地とは不可分の関係にある。この新しい法律からみて、今後どのような都市農地の活用方策があり得るかを展望してみよう。

高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

本法は、国土交通大臣が高齢者の居住の安定確保に関する基本方針を定め公表することを前提に、次の四つの柱から構成されている。

第一の柱は、「高齢者の民間賃貸住宅への入居の円滑化」である。そのために、まず「高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度」を創設する。高齢者の入居を受け入れる民間賃貸住宅を都

道府県知事が登録簿に記載し、一般の人々がそれを自由に閲覧できるようにする。登録住宅では高齢者の入居を拒むことはできない。

また、大家の不安解消を目的に「登録住宅を対象とした滞納家賃の債務保証制度」を創設する。高齢者は登録住宅に入居するに際して、高齢者居住支援センターに保証料を払い込む。これにより、一定期間内の未払い家賃の保証が大家に対して実施される。高齢者居住支援センターは異常リスクもヘッジする。

第二の柱は、高齢者が安心して居住できる場を増やすことを目的に、民間資源の活用を主眼をおいた「高齢者向け優良賃貸住宅制度（以下、高優賃）の創設」である。高優賃とは、民間事業者などが新規建設または既存ストックの改良などによって供給する高齢者専用の賃貸集合住宅である。建設や改良にあたっては、住宅の共用部分や緊急通報装置の設置、段差解消などのバリアフリー関連の設備に対して一定の建設補助が行われ、また、入居者の家賃負担能力と市場家賃の差分に対処するため、一定の家賃減額補助が行われる。

第三の柱は、「終身建物賃貸借権の確立」である。借家人が生きている限り存続し、死亡した時点で終了する相続性を排除した一代限りの借家契約である。この事業を行うには知事の認可を受け、住宅は一定のバリアフリーの基準を満たさなければならぬ。

第四の柱は、「高齢者の持家のバリアフリー化支援のための特別な融資制度の創設」である。年金生活者などの定期的な収入が少ない高齢者が、自ら居住する持家をバリアフリー化する改造工事を行う場合に一定額を限度に住宅金融公庫が貸し付け、借受人が生存する間は利息分のみ支払い、死亡時に住宅資産等を活用して一括償還する方式である。また、高齢者居住支援センターが債務保証を行う。

高齢者の居住の安定化に向けた 都市農地活用の可能性

この新しい法律と都市農地の活用との関係を見ると、最も結びつくのは二本目の柱にある「高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進」であろう。

都市農地はこれまでも良質な都市型賃貸住宅を提供する役割を担ってきたが、その主な対象は若年者やいわゆるファミリー向けの住宅であった。しかしながら、近い将来、こうした従来型の需要層は減少する傾向にある。人口減、世帯減の中で、唯一需要の拡大が見込まれるのは高齢者の住宅である。国土交通省の推計では二〇〇〇年時点で二三九万世帯であった高齢借家世帯数は、二〇一〇年には三七二万世帯、約一・六倍にもなる。そうした膨大な重要増の受け皿として民間借家が重要視されており、都市農地を活用した賃貸住宅の供給促進も当然に期待されている。

ところで、高優賃制度自体は平成一〇年度から旧建設省の予算措置上の施策として取り組まれていた。しかし、正直なところ、良質な借家経営を望む地主などの期待が大きかったにもかかわらず、地方財政の逼迫などもあり、十分な活用が行われてきたとは言い難い。

そこで、今度の法制化では、入居者の所得制限を撤廃する、既存住宅の購入に関する融資を住宅金融公庫融資の特例として設ける、固定資産税の軽減、所得税・法人税の割増償却といった税制上の優遇を行うなどの点が強化された。

これにより、第一に所得制限が撤廃されたので、需要者が格段に拡大する、第二に、新築住宅だけでなく既存住宅の活用が認められ、かつその購入や改良に公的融資が講じられることになったので、住宅提供者の事業構築の幅が広がる、第三に、従来からある建設補助、家賃減額補助に加えて、各種の税制優遇により事業としての魅力が高まった、といえよう。

さらに、コレクティブハウジングやグループリビングといわれる居住者の生活の一部、たとえば食事や入浴などを共同化し、そのための共同室を設けるような事業方式も可能なように建築基準が設けられているので、多様な高齢者の居住形態に対応することができるといえる。

一方、こうした住宅で期待される高齢者の生活支援のサービスについては、住宅の賃貸借契約とは全

く別個に切り離されて、サービスに関する契約を居住者とサービス提供者が取り結ぶことができる。したがって、住宅供給主体が自ら生活サービスの提供主体になってもよいし、あるいは別の専門の主体と連携してサービス提供を行ってもよい。

また、サービスに関する居住者のニーズや提供体制の構築は、住宅が立地する地域事情によって大きく左右される。したがって、地域の実状に合わせて住宅とサービスの提供体制を自由に組み合わせることができることが、高優賃制度の魅力といえよう。

おわりに

高齢者向けの賃貸住宅を新たに建設することだけではなく、既存の賃貸住宅を高齢者向けに提供することに關しても、今度の法律でいくつもの支援措置が講じられることになった。

民間の住宅市場では、高齢者の入居を敬遠してきた現実がある。しかし、第一の柱にあるような高齢者向け住宅の登録制度や登録住宅を対象とした滞納家賃の債務保証制度を活用すれば、高齢借家人を避ける理由はなくなる。既存の賃貸住宅を高齢者向け住宅に積極的に振り向けていく戦略もこれからは重要である。

いずれにしろ、高齢者向け住宅の供給促進に向けて、都市農地の積極的な活用が今おおいに期待されている。

1

高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

国土交通省住宅局住宅総合整備課

はじめに

第一五一回国会において、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成一三年法律第二六号）が成立し、高齢社会の急速な進展に対応して、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の居住を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等が構築され、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するための仕組みが整えられました。

なお、本法は、平成一三年二月六日の閣議決定を経て国会に提出され、衆参両院における審議の結果、三月三〇日に可決・成立し、四月六日に公布されています。

法律制定の背景

一、高齢社会の進展

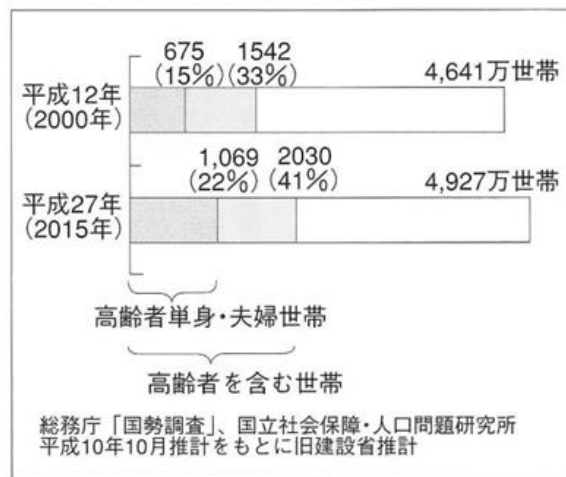
日本国内における急速な高齢化の進展のなか、全世帯に占める高齢者がいる世帯、特に高齢者単身・夫婦世帯の割合が高まり、その数の急速な増加が今後も見込まれています（図―1）。

また、このうち借家に居住する高齢者単身・夫婦世帯は、二〇〇〇年には約一七九万世帯ですが、二〇一五年には約三三三〇万世帯に増加すると見込まれています（表―1）。

二、公営住宅の現状

高齢者単身・夫婦世帯等は、年金収入を主とするため、その多くが公営住宅入居のための収入基準に適合しており、また、公営住宅のバリアフリ

図―1 高齢者がいる世帯の割合



ー化が進んでいることから、公営住宅に対するニーズが増大することが予想されます。

しかし、国及び地方公共団体の財政負担を勘案すると、公営住宅の供給拡大でこれらの世帯に対する住宅の供給を図っていくことは困難な状況にあります。

三、民間住宅の現状

一方、民間賃貸住宅については、高齢者の病気や事故、家賃の不払いへのおそれから、大家が高齢者の入居を敬遠する傾向がある上、高齢者の加齢に伴う身体機能の低下の状況に対応した構造・

表-1 持家借家比率（万世帯）

	2000年		2015年	
	持家	借家	持家	借家
全 体	2,799 (60.3%)	1,842 (39.7%)	3,010 (60.9%)	1,933 (39.1%)
高齢者単身・夫婦	495 (73.4%)	179 (26.6%)	738 (69.1%)	330 (30.8%)
その他	2,304 (58.1%)	1,663 (41.9%)	2,272 (58.6%)	1,603 (41.4%)

資料：国勢調査（総務庁統計局）、国立社会保障・人口問題研究所平成10年10月推計、住宅政策の経済効果に関する調査研究報告書（平成9年社団法人住宅生産団体連合会）をもとに旧建設省推計

表-2 住宅のバリアフリー化の状況

区 分	高齢者のための設備等に 全て対応している割合
全 体	2.7%
持 家	2.9%
借 家	2.3%
公営・公団・公社	9.3%
民間借家	0.3%

資料：平成10年住宅需要実態調査

(注) 高齢者のための設備等：手すり（2箇所以上）設置、段差のない室内、車椅子で通行可能な廊下等

設備（加齢対応構造等）の整備状況が著しく遅れているため、高齢者が希望する住宅に入居しにくい状況にあります。

また、持家についても既存の住宅については、加齢対応構造等の整備など、高齢者の身体機能への対応が遅れている状況にあります（表-2）。

四、高齢者の居住の安定確保のための課題

現在の我が国は、上述のように高齢者の居住の安定確保のための環境が整備

されているとは言い難い現状にあります。

このような状況を踏まえ、平成一二年六月の住宅地審議会の答申の中では、少子・高齢化社会に対応した「安心居住システム」の確立が盛り込まれたことに加え、平成一三年三月に閣議決定された「第八期住宅建設五箇年計画」においても、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備が目標とされ、公的資金により高齢者向け優良賃貸住宅を一一万戸建設することも明記されました。

上記のように高齢社会に向けた住宅政策が大きな話題となるとともに、高齢者が安心して居住できるような、市場環境の整備を進めていくことが重要かつ喫緊の課題となっており、本法が制定されることとなりました。

法律の概要

一、法律の目的

本法は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身

建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的としています（第一条）。

二、基本方針の策定

国土交通大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定めなければならないこととされています（第三条）。

なお、この基本方針においては、

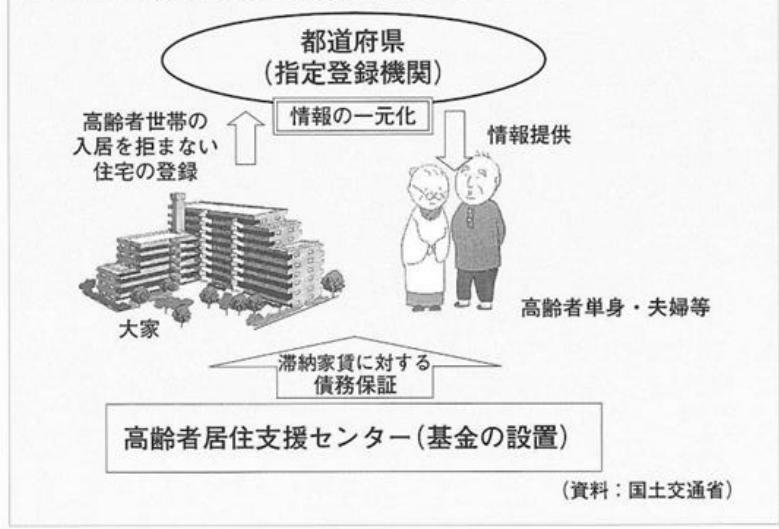
- ① 高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- ② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- ③ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- ④ 保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との連携に関する基本的な事項
- ⑤ その他の高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

が定められることとされています。

三、高齢者円滑な賃貸住宅の登録等（図-2）

- (1) 高齢者の入居を受け入れることとして賃貸住宅の賃貸人は、当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができ、都道府県知事は、その登録簿を一般の閲覧に供しななければならないこととされています（第四条及び第九条）。
- (2) 高齢者居住支援センターは、登録を受けた賃貸住宅の賃貸人からの要請に基づき、当該

図一 2 高齢者円滑入居賃貸住宅制度のスキーム

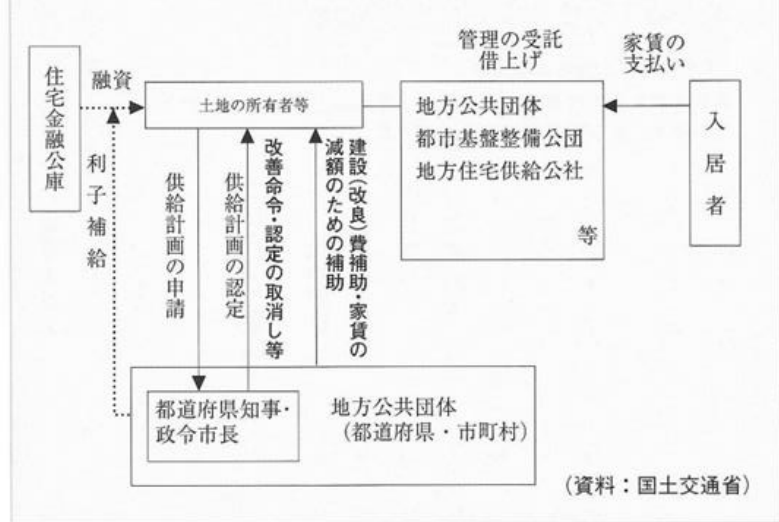


登録住宅に入居する高齢者の家賃債務を保証
 することができるとされています。

3)

四、高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進(図一)
 (1) 民間事業者等は、高齢者向けの賃貸住宅の供給計画を作成し、都道府県知事にその認定を申請することができ、都道府県知事は、住宅の戸数、規模並びに構造及び設備、加齢対応構造等、入居者の資格、賃貸の条件、管理方法等の一定の基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができることとさ

図一 3 高齢者向け優良賃貸住宅制度のスキーム



れています(第三〇条及び第三一条)。

(2) 認定を受けた計画に基づき整備が行われる
 又は行われた賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)については、国及び地方公共団体がその整備費用及び家賃減額費用の一部を補助することができるとともに、住宅金融公庫法の

特別措置(高齢者向け優良賃貸住宅に改良するための既存住宅の購入に必要な資金の貸付け)等が講じられることとされています(第四一条、第四三条、第四四条及び第四六条)。
 五、地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃

賃貸住宅の供給の促進等

(1) 地方公共団体は、高齢者向け優良賃貸住宅
 その他の良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅が不足している場合においては、その整備及び管理に努めなければならないこととされています(第四八条)。

(2) 国は、地方公共団体に対し、一定の基準に
 適合する賃貸住宅の整備費用及び家賃減額費用の一部を補助することができることとされています(第四九条)。

(3) 地方公共団体は、都市基盤整備公団(公団)
 又は地方住宅供給公社(公社)に対し、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができることとされており、この場合、国及び地方公共団体は、公団又は公社にその整備費用及び家賃減額費用の一部を補助・負担することができることとされています(第五〇条、第五二条)。

(4) 国は、公団に対し、一定の基準に適合する
 高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備費用及び家賃減額費用の一部を補助することができることとされています(第五三条)。

(5) 公営住宅の事業主体は、高齢者向けの優良
 な賃貸住宅の不足等特別の事由があるときは、国土交通大臣の承認を得て、高齢者に公営住宅を使用させることができるとされています(第五五条)。

六、終身建物賃貸借

(1) 終身賃貸事業者(自ら居住するため住宅を

必要とする高齢者等を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うおとする者)は、当該事業については都道府県知事等の認可を受けた場合においては、借地借家法(平成三年法律第九〇号)第三〇条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定める終身建物賃貸借を行うことができることとされています(第五六条)。

(2) 都道府県知事は、(1)の事業の認可を受けようとする終身賃貸事業者から、当該認可に係る申請があった場合において、当該申請に係る事業が、加齢対応構造等、賃貸の条件等の基準に適合し、終身建物賃貸借(公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの)をするものであると認めるときは、事業の認可をすることができることとされています(第五七条及び第五八条)。

(1) 終身建物賃貸借においては、認可を受けた終身賃貸事業者(認可事業者)は、一定の場合に限り都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申し入れをすることができ、賃借人は、療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき等の場合には、当該賃貸借の解約の申し入れをすることができるとされています(第六二条

及び第六三条)。

(4) 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、当該認可住宅に同居していた配偶者等が一定の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならぬこととされています(第六六条)。

七、加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置(図4)

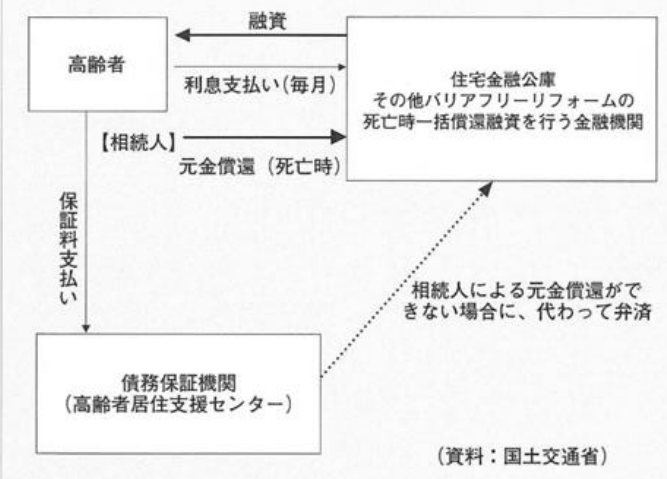
(1) 高齢者が行う加齢対応構造等を有する住宅への改良(バリアフリーリフォーム)に対する住宅金融公庫融資については、当該高齢者の死亡時に一括償還をする方法によることができることとされています(第七六条)。

(2) 高齢者居住支援センターは、高齢者が自ら居住する住宅について行う一定の改良に必要な資金の貸付けであって当該高齢者の死亡時に一括償還をする方法によるものを行った一定の金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務を保証することができることとされています(第七七条)。

八、高齢者居住支援センター

国土交通大臣は、三(二)に基づく家賃に係る債務の保証、七(二)に基づく住宅の改良に必要な資金の死亡時一括償還の方法による貸付けに係る債務の保証等の業務を行う者を、その申請により、高齢者居住支援センターとして指定することができることとされています(第七八条及び第八〇条)。

図4 バリアフリーリフォームに対する死亡時一括償還融資及び債務保証制度のスキーム



(資料：国土交通省)

法律の施行

本法は、公布の日から起算して四月以内(八月五日まで)に施行されることとされていますが、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録、加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置、高齢者居住支援センター等に関する規定については、登録機関の体制整備等に時間を要することから、公布の日から起算して六月以内に施行することとされています(附則第一条)。

なお、本法の施行までの間には、関係政省令等が策定され、本法の確実かつ円滑な施行が図られることとなります。

都市構造から見た高齢者居住と都市農地

県立広島女子大学 生活環境学科 教授 間野 博

日本の都市構造の 発展形態と都市政策

日本の都市は平安京までの「都」と「寺内町」を除き「囲み」のない都市で、発展に伴う都市の空間的拡大は、市街地縁辺部に個別的に張り付く（スプロール）形で行われた。ヨーロッパではパリのように城壁で囲まれた「都市」の拡大は「第○次拡張」という形で、以前の城壁の中が建て詰まりあふれそうになった時に将来を見込んで新たな城壁を築くという形で行われた。都市間戦争が絶え間なくあったからである。日本と類似していたのはイギリスである。国は曲がりなりにも統一されており戦争はあっても城壁までは必要なかった。日本が市街化区域と市街化調整区域の「線引き」制度をイギリスから取り入れた背景には、イギリスが先進国だったからだけではなくこのような事情もあったと思われる。しかし、イギリスと異なり、扇状地における農業と丘陵地における林業という図式の日本では、明治以降の都市拡大は郊外電車という鉄道の発達と相まって、市街地周辺農地を飛び越えて、地価の安い郊外丘陵地の住

宅開発という形態が加えられる事となった。これらの郊外住宅地は、概ね計画的に開発され良好な住宅地を形成したが、従来のスプロールによる市街地拡大は脆弱な基盤施設、低質住宅の密集、農地と宅地の摩擦等の問題を抱えていた。これを「線引き」と開発許可制度と市街化区域内農地の宅地化で解決しようというのが一九六九年の都市計画法改正による政策で、基本的にこれが今日まで続いているのである。

しかし、経済の低成長、地球環境保全等の社会的変化の中で、都市政策は、都市拡大からストック重視・コンパクト化の潮流を歩み始めている。その中で郊外住宅地は、①利用効率の悪い公共交通機関、長時間通勤など多様な意味での無駄なエネルギー消費、②車必需地域での高齢者の日常生活困難化、③劇場、コンサートなど都心機能享受の制約、④類似階層の短期間来住によるコミュニティの画一化、等の問題を抱えるに至っている。都心に連なる市街地の周辺にある都市農地は、いずれの点でも郊外住宅団地よりも有利な条件を持っている。

高齢者居住にとつての「都市農地」の魅力

高齢者福祉の考え方は、「家族介護」＋「隔離施設収容」から、「地域福祉」「ノーマライゼーション」の考え方を背景とした「在宅介護」に大きくシフトした。問題は「在宅」の「宅」すなわち「住宅」がどのようなものである。それは単に住宅がバリアフリーだというだけではあるまい。家族との関係、高齢者の日常生活、介護サービス、緊急時の対応等を踏まえたものでなくてはならない。そして何より楽しい豊かな老後を送ることができる「住まい」でなくてはならない。

こういう観点から「都市農地」を見ると、高齢者居住にとつて多くの魅力がある。

第一に、都心と比べて余裕があるので、三世代居住や平屋の高齢者住宅も可能であろう。

第二に、生産緑地としての農地がある。これは、オーブンスペースであるとともに、都市住民が渴望する「自然」であり、土に親しみ作物を育てる楽しみの場にもなりうるものである。

第三に、都心の高齢者にとつては郊外団地ほど不便ではなく、都心機能を楽しむことも可能である。

第四に、過疎地に住む高齢者にとつては、住宅はバリアが多く、近所の人が少なく相互扶助のシステムが働かなくなり、住み替えをせざるを得ない状況の中で、土に触れながら、住宅はバリアフリーで、すぐそばに見守ってくれる隣人がいる生活は、一つの有力な選択肢であろう。

第五に、在宅福祉サービス側から見ると非常に

効率のよい立地条件と言える。介護対象者が近距離に住んでいて、マンション・アパートなど積層住宅のように高齢者の移動上の困難もない。

更に、第六に、農地所有者が農住組合事業や賃貸住宅事業等、自ら住宅開発に関われば、供給者の顔が見えて、住む側にとっては安心である。

また、第七に、そこに生活総合サービス機関としての農協がかむと福祉・医療サービス、食品はじめ生活必需品に至るまで、生活全体をサポートするソフトシステムができあがる。

このように、単身高齢者・高齢者夫婦・三世大家族を問わず、都市農地は高齢者にとって住みやすい場所だと言える。

都市農地における 高齢者居住のための課題

しかし、都市農地を高齢者居住の場所とするにはいくつかの課題がある。

第一に、市街地と農地の共存システムが必要である。農地が農地として維持されるための条件と良好な居住環境とは相反する面もある。それを共存し得るようにするためには、技術面だけではなく住民意識を含めたシステムが必要である。

第二に、基盤施設整備が必要である。スプロール開発が進んでいるため、道路が狭く入り組んでいるところが多い。上下水道等の地下埋設物も計画的に敷設されていない。車が入れないようでは困るし、道路の体系化もある程度必要である。

第三に、地域交通手段の確保が必要である。歩行者や電動スクーターのための安全なネットワーク、要介護高齢者のための送迎車ルート、都心に出るための公共交通機関、等の確保が必要である。第四に、コミュニティの再構築が必要である。

在宅介護を支えるのはコミュニティである。子育てにもコミュニティが重要であるとの認識が高まっている。高齢者と子供たちがふれ合うことは双方にとっていいことである。このように考えるとコミュニティの再構築は、高齢者居住だけでなく今後のまちづくりのキーポイントであると言える。

第五に、こうした課題に住民と農地所有者が協同で取り組むことである。そうすれば、お互いの信頼関係が築かれ、新しいコミュニティが生まれ、高齢者が生き生きと暮らすまちが生まれるであらう。

第六に、行政との協働が不可欠である。道路・公園等の基盤施設整備、高齢者福祉、高齢者住宅の供給等は第一義的には行政の責務である。他の課題についても行政の協力が必要である。行政側は課題が多岐に亘るので庁内横断的体制で取り組むことが必要である。

3

これからの都市農地における 高齢者対応の展開

全国農協中央会 地域振興部 部長 桜井 勇

はじめに

三大都市圏の都市農地を中心として、高齢化対

応を考える際の視点としては、(1)高齢化に対応した住宅需要などを中心とした、都市農地、特に宅地化農地に対する需要と(2)市民農園など高齢者の

生きがい・健康づくりに貢献する視点、(3)農地を所有する農家側の状況をふまえた農地のあり方・活用の仕方・施策といったものが考えられる。特に、高齢化に対応した住宅の需要については、賃貸住宅の空室率の増加と地価下落の下でのマンションによる都心居住あるいは、都心回帰が明確になる中で、数少ない新たな需要として注目されているといえよう。

ここでは、JAの一部で取り組まれている高齢者優良賃貸住宅などへの都市農地の需要対策と取り組み上の課題、農地のもつ癒し効果を生かした

取り組みの両面から、都市農地における高齢者対応を検討することとしたい。

高齢化に対応した都市農地に 対する需用としての高齢者住宅

(1) 都市部における高齢化の動向と高齢者のニーズ
全国的にみて、高齢化の進行は、農村部より都市部で進行する状況にある。高齢者世帯の増加率も厚生労働省の社会保障・人口問題研究所の推計によれば、一九九五年から二〇二〇年で、三大都市圏の多くの府県で一〇〇〜一五〇％に増加すると見込まれている。こうした中で高齢者世帯に占める単独世帯の割合が二〇一〇年には、大阪府で三五％を越えるほか、東京都・京都府・兵庫県で三〇〜三五％未満に達することが確実な状況にある。このため、高齢者が安心して老後を送ることができる住宅へのニーズが高まることが予想される。

高齢者ニーズは、介護保険の対象となる要介護者とその家族のニーズと、それ以外の大半（八割以上）の虚弱あるいは元気な高齢者のニーズに分かれる。

(2) 高齢者住宅ニーズの動向と見直し

前者は、比較的重度の人を対象としている、特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養型病床群といった施設に入居する人と、在宅での生活を希望する人とに分かれるとみられる。

後者では、今後、徐々に二世世代家族が減るとみ

られる中で、団塊の世代などを中心に高齢者夫婦や高齢者の単独での居住が増加するとみられる。ただし、この層の高齢者が入居できる住宅として、ケアハウスや有料老人ホーム、あるいは近年増加している有料老人ホーム類似施設（介護、食事提供などを別の経営主体が提供するタイプ）、さらに本年四月に公布された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」にもとづく、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。また、低所得者向けにはシルバーハウジング（公営の高齢者住宅）などもある。

これらの施設の中で、特別養護老人ホームについては、介護保険のスタート時点で介護認定されない人や軽度の要介護の高齢者については、施設の収入が減少することから、施設側として退去を求めざるを得ない状況であったが、厚生労働省が経過措置として五年間は入所できる措置を講じた。このため、二〇〇五年には、軽度の高齢者の高齢者住宅など、他の施設への入所が問題として起こることが予想される状況にある。しかし、大都市部では、特別養護老人ホームの整備が遅れており、低所得者を含む既入所者の扱いが問題となる状況にある。

また、近年、民間企業がかつての有料老人ホームと異なり、一時金を必要としない、あるいは比較的少額で済む代わりに月々、三〇万円前後（介護費用を含む場合など）あるいは一五万円前後で食事と家賃、管理料を徴収する（介護サービスは外部サービスを利用）などにより、有料老人ホーム類似施設を展開する事例が首都圏でも神奈川県

や東京都などで増加している。（なお、有料老人ホーム類似施設に対する規制は、都道府県の権限であるが、都道府県ごとに異なっており、その整備が必要な状況にあるとみられる。）

高齢者が居住する住宅のあり方としては、高齢者の状態がどのようなかにより異なるものの、スウェーデンやデンマークなど、欧米の事例からみても、要介護高齢者の専用施設である特別養護老人ホームは徐々に減少し、高齢者が生活者として暮らしを送る住宅に必要なサービス（食事・介護・移送サービスなど）が提供される、高齢者住宅あるいはアシスティッド・リビングに変わるとみられる。

したがって、そうしたサービスが提供される高齢者住宅づくりが今後の課題になるといえよう。

なお、高齢者優良賃貸住宅をはじめとして介護保険が適用されている施設を除いて、いずれの施設も当初は元気な高齢者が入居しても時間の経過と同時に、要介護の問題が発生することが避けられない状況にある。このため、介護サービスや食事サービス、外出援助（移送）サービスなどを準備することが求められる。

したがって、高齢者が居住する住宅においては、個別のニーズに対応できる柔軟な仕組みが求められる。また、高齢者優良賃貸住宅では、ライフサポートアドバイザーが置かれ、高齢者の生活相談や安否確認などが行われるが、こうした機能は欠かすことができないものといえる。

高齢化に対応した都市農地に 対する需用とJAの取り組み

(1) 高齢化に対応した都市農地への需要

高齢者優良賃貸住宅やシルバーハウジング、特別養護老人ホーム（都市部では社会福祉法人が借地でも可能）、デイサービスセンター、有料老人ホーム、有料老人ホーム類似施設などの用地として都市農地などがすでに活用されており、今後その取り組みが広がるものとみられる。ただし、特別養護老人ホームについては、従来型のあり方では、高齢者のニーズに十分応えられない事態があることを想定する必要があるとみられる。

すでに愛知県のあるJAでは、民間企業にデイサービスセンターの用地を事業用定期借地で貸し付けている事例や、神奈川県では経済連が高齢者優良賃貸住宅に取り組んでおり、七月に小田原市内で竣工している。このほか、JA東京あおばでは、組合員が高齢者優良賃貸住宅に取り組み、一階に多目的ホールを整備し、入居者と地域住民の利用を見込んでいるほか、市民農園を希望する入居者が利用できるようにしている。

他方、近畿圏でJAの組合員が民間のコンサルタント企業の勧誘で施設運営に同社が一定の責任を負う約束をして高齢者住宅を建設したものの、有料老人ホームのように一千万円台の一時金を必要とすることなどから、入居者が確保できないなどの状態が生まれている事例も出ている。

(2) JAの高齢者住宅などへの対応

JAとして組合員の土地活用を高齢者住宅などで行う場合、その際の視点は、従来の土地活用手法として、民間事業者に定期借地や賃貸しなどで行う取り組みの仕方と、自らが管理する取り組み方法がある。

前者の中には、区・市町村が行うシルバーハウジング用地を借地で提供する方法や建物自体を組合員が建てて貸す場合も含まれる。

後者の場合は、いずれも介護の高齢者が出ることを想定して、地域の医療機関や介護保険事業者、さらにはNPO、ボランティア組織などとの連携により必要なサービスを確保できるようにすることが必要である。また、食事サービス、生活相談など、日常的な対応も求められる。

もう一つは、JA自体が介護保険事業者となっている場合、訪問介護サービスなどのサービス提供を行う方法も考えられる。

必要な高齢者の介護保険適用の入所施設と 各種の高齢者住宅の政策的な整合性

高齢者住宅については、昨年4月から介護保険制度が導入されているが、介護保険で定められている入所施設（特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養型病床群）と有料老人ホーム、あるいは有料老人ホーム類似施設（介護、食事提供などが別の経営主体で提供される施設）、高齢者居住法で新たに法定化されている高齢者優良賃貸住宅、

さらにシルバーハウジングなど、区・市町村が実施する低所得者の高齢者向けの公営による住宅提供など施策の整合性が十分にはかられておらず、この整合性をどのように行うかが、課題になっている。具体的には、特別養護老人ホームについて厚生労働省では、規制緩和の一環として個室化をはかることを前提にホテル並みコストの徴収をめざすことが必要とし、平成一四年度に検討することとしている。さらに平成一四年度よりケアハウスへの民間企業の参入をはかるとしており、その際の国の補助がどのようになるのか、今後、検討されることとなっている。

農の癒し効果の活用と 農家ニーズ

(1) 青空デイサービスと高齢者対策

都市住民の市民農園に対するニーズはきわめて大きい。小中学生に対する総合的学習の一環としての農業体験をはじめ、都市農地は都市住民に対し、農作物の栽培を通じて、癒しの役割を果たしている。すでに東京・国立市では、国立市社会福祉協議会とJA東京みどりが連携して、市内の七五歳以上の閉じこもりがちな一人暮らしの高齢者などに青空デイサービスとして農地を活用して農作物の栽培をしてもらっている。この取り組みを支援しているのが、JAの組合員でもあった地域の老人クラブのみなさんで、無償ボランティアで協力している。

この活動を通じて、高齢者が「収穫の喜び」や「友達が増えた」「食事が美味しい」「元気になった」「よく眠れる」などの効果が出ている。

(2) 厚生労働省の「介護予防・生活支援事業」の活用検討

厚生労働省では、介護保険の施行に対応して要介護の高齢者の増加を抑制することを目的として、「介護予防・生活支援事業」を実施している。この事業では、食事サービスをはじめ多様な取り組みが行われている。その中で高齢者が生きがいと社会参加を促進し、家に閉じこもりがちな高齢者や要介護状態になるおそれのある高齢者等に対し、通所などによる各種サービス提供により、社会的な孤立感の解消、自立生活の助長と要介護に

なることの予防をはかる事業が取り組まれていく。具体的には、「生きがい活動支援通所事業」として、おおむね六〇歳以上の一人暮らし高齢者などで、家に閉じこもりがちな者とされている。

この事業では、公民館などの施設で趣味活動や日常動作訓練などを行うこととしているが、高齢者スポーツや園芸などを行う場合には、他の適当な場所で行ってもよいとされている。この事業を活用して、高齢者の介護予防対策として、青空デイサービスの区・市での展開を検討することが望まれる。

(3) 高齢者向けの農地の確保と農家のニーズ

大都市部では、高齢者や市民農園向けの農地の確保が困難である。それは、生産緑地に指定している農家は多くの場合、相続税の納税猶予を受け

ており、市民農園など賃貸した場合には相続税納税猶予が適用されないからである。

このため、市民農園や高齢者のための青空デイサービスのための農地の確保を行うためには、三大都市圏特定市では宅地化農地を生かすことが考えられる。実際、東京都の平成一〇年の調査でも宅地化農地を所有する農家で、営農継続意向を有する農家は約八割に上っており、しかも五年以上営農継続する農家が五割となっている。東京の区によっては、農家から宅地化農地を無償で借り上げ、市民農園用地としている事例もある。

こうした形を含めて、都市に貴重な農地の有効活用をはかる方策を検討することが必要である。

東京都における高齢者住宅施策

東京都住宅計画課 高齢者住宅係長 鈴木 かおる



東京都の高齢者をめぐる住宅の現状

少子・高齢化が進行しつつある今日、老年人口

は増加を続け、二〇一五年ごろには、都民の四人に一人は六五歳以上となると言われています。

ますます高齢者が増える中で、元気でお金があるにも関わらず、高齢者であるというだけで民間

賃貸住宅への入居を拒まれたり、高齢者に適したバリアフリー化された住宅が少ないなど、高齢者が住宅に困窮する場面を多く見受けようになりました。これに対応して、まちづくりや福祉施策との連携を行いながら、民間事業者の方々にご協力いただいて、地域に根ざした対応をすすめていくことが重要と考えます。

東京都の高齢者住宅施策

(1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律

本年三月、「高齢者の居住の安定確保に関する

法律」が制定されました。本法の内容については、別項で国土交通省より紹介があるので参照してください。

東京都では、この法律による、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を行う制度、いわゆる「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度」を実施するにあたり、法律の枠組みに規定された「六ヶ月を限度とする滞納家賃の保証」以外に、身元保証制度を含めた新制度の実施を検討しております。都では、登録事務を行う指定機関に(財)東京都防災・建築まちづくりセンターを指定することを予定して、当センターが従来より行ってきた、緊急通報支援、借家人賠償保険、家賃保証を内容とする「あんしん住宅制度」に身元保証をプラスして実施しようというもので、法律の枠組みを補完して大家さんの不安を解消し、高齢者が安心して入

別表1 主な認定要件

1. 戸数	5戸以上
2. 面積	単身25㎡以上、世帯29㎡以上(知事が認める場合は18㎡以上)
3. バリアフリー	整備基準に定める(概ね品確法の性能評価基準「高齢者等への配慮」レベル3相当以上となる予定です)
4. 緊急通報	急病等の緊急時に通報が可能な装置を設置し、通報に対して24時間対応できる体制を整える。
5. 安否確認	入居者の求めに応じて、定期的に入居者の安否を確認できるシステムを提供できる体制を整える。

別表2 高優賃の実績

平成11年度					
住宅名(仮称)	錦・加藤マンション	千寿ピア	高砂佐野ビル	遠藤マンション	こもれび滝山
所在地	練馬区錦	足立区千住大川町	葛飾区高砂	日野市旭が丘	東久留米市前沢
鉄道路線最寄り駅	東武東上線 上板橋駅	JR総武線 北千住駅	京成線 京成高砂駅	JR中央線 日野駅	西武新宿線 花小金井駅
構造規模	RC 3F・4F	SRC 11F	RC 6F	RC 3F	RC 3F
住宅戸数	26戸	30戸	43戸	12戸	22戸
住宅規模(専有面積)	35~44㎡	27~33㎡	30~45㎡	34~50㎡	36~55㎡
募集倍率(平均)	3.2倍			1.8倍	1.7倍
入居時期(予定を含む)	13.6	未定	未定	13.5	13.4
住宅の管理者	東京協同サービス(株)	(株)日商管理サービス	(有)岡田不動産	(株)すまいるコーポレーション	(株)大信商事
この住宅の問い合わせ先	アート建築設計 03-3977-0636 担当:川上	マックス 03-3294-0431 担当:堀口	トーヨー不動産 03-5694-1321 担当:岡田	すまいるコーポレーション 03-3594-4061 担当:田中	シブライフ研究所 0424-70-9288 担当:高沼

平成12年度					
住宅名(仮称)	中川羽住ビル	水門マンション	日野新町二丁目計画	こもれび秋津	パークハイ滝山
所在地	足立区中川	葛飾区小菅	日野市新町二丁目	清瀬市野塩	東久留米市滝山
鉄道路線最寄り駅	JR常磐線 亀有駅	千代田線 綾瀬駅	JR中央線 日野駅	西武池袋線 秋津駅	西武新宿線 花小金井駅
構造規模	RC 6F・5F	RC 8F	RC 7F (地下4、地上3)	RC 3F	RC 3F
住宅戸数	21戸	35戸	41戸	13戸	27戸
住宅規模(専有面積)	30~44㎡	31~45㎡	34~70㎡	35~53㎡	43~49㎡
住宅の管理者	(有)岡田不動産	(有)岡田不動産	㈱ハウジング恒産	(有)拓実産業	(株)大信商事
この住宅の問い合わせ先	トーヨー不動産 03-5694-1321 担当:岡田	トーヨー不動産 03-5694-1321 担当:岡田	(株)広建設計 03-5396-8201 担当:田淵	シブライフ研究所 0424-70-9288 担当:高沼	シブライフ研究所 0424-70-9288 担当:高沼

居できるよう制度を整備するものです。
 (2) 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)
 高優賃は、平成一〇年度に建設省の要綱事業としてシニア住宅制度を引き継ぐ形で発足した事業で、本法律により要綱事業から法定事業へ「格上げ」となりました。
 東京都においては、一一年度から事業を実施し

てきましたが、法律施行予定である八月に合わせ、要綱の改定を予定しており、要綱改正後に事業の再スタートを切ることとしています。
 都要綱の改定内容は、まだ詳細は確定していませんが、考え方は従来と変わらないので、特に農地関係者である読者の皆様に農地を活用いただき、事業を実施していただきたいとの思いで、制

度や取り組み事例を別の項で紹介します。

(3) シルバーピア事業

他に代表的な高齢者向けの住宅施策としては、昭和六二年度から行っている「シルバーピア事業（国におけるシルバー・ハウジングプロジェクト）」があります。シルバーピアには高齢入居者の暮らしを支援するライフサポートアドバイザー（都においてはワーカーと称している）が常駐または勤務して、高齢者の見守りを行うものです。

公営住宅として自治体が直接建設し供給しているもの他に、民間住宅を借上げ、供給する制度もあります。借上については、事業者の募集など区市町村で対応していますので、事業としてお考えの場合は、区市町村にご相談いただくようになります。

高齢者向け優良賃貸住宅 事業への取り組み

(1) 東京都における制度の概要

■区市町村が事業主体

一 一年度にモデル事業として事業を開始し、一 一年度認定物件については都が補助主体となつて事業者募集・補助等を直接行いました。二 二年度以降は、区市町村を補助事業主体として事業を進めています。

「区市町村が補助事業主体である」とは、まず、区市町村が土地所有者等の民間事業者に補助金を出し、その額の一定割合を都と国が区市町村に對

して補助するということで、都や国から見ると民間事業者に直接補助金を出さないことから、一般に間接補助と呼ばれています。

事業を行う場合は、事業地のある区市町村が高優賃事業を行い、補助金の予算化が出来ないと事業は成り立たないので、まず、区市町村に相談することが必要です。厳しい財政状況の折、補助金の予算化が困難等の理由で、事業に消極的な区市町村もあり厳しい状況下にある事業ではありますが、事業需要が把握できていない区市町村もあるので、まず、相談に行くことが必要です。

■供給計画の知事の認定

土地をお持ちの方（個人・法人）が高優賃事業を行おうとする場合は、供給計画を立て、区市町村長を通じて東京都知事に計画の認定申請を行います。認定要件は要綱で明示されていますが、概ね別表1の内容となります。バリアフリー仕様・設備等、建設基準の細かい点については、事業実績も浅いことから、当面は個別的に相談しながら決めていくこととなります。

■事業に対する補助

まず、知事認定を申請するための「供給計画策定」に要する費用に対し補助があります。また知事認定を受けた計画については、①住宅の共用部分（廊下、階段等）、バリアフリー設備などの整備（改良）に要する費用、②住宅金融公庫を利用する場合の利子補給などの補助があります。さらに、認定を受けると同公庫の融資率がアップする等もあります（詳細は住宅金融公庫東京支店にお

尋ねください）。

また、法定事業化に伴い、一三年度認定案件からは所得税、法人税の税制優遇が受けられるようになり、これは、所得税・法人税が五年間四割増償却（耐用年数が三年以上のものは、五・五割増）（平成一五年三月三十一日まで）がみとめられ、固定資産税については、一・二〇㎡相当分について五年間税額が一／三に軽減される（平成一六年三月三十一日まで）ものです。

■家賃

家賃の設定は、立地条件や規模が同様の住宅の市場家賃を調査していただき、これと均衡がとれた家賃を定めることとなっていますが、限度額家賃を超えることはできません。限度額家賃の算定は都の要綱で定められた算定式により算出します。

家賃の見直しは、二年に一度、調査の結果、見直すことができますが、家賃限度額か市場家賃のどちらか低い額が上限となります。家賃の変更は、知事の認定が必要です。

家賃、共益費、家賃の三ヶ月分を超えない敷金、緊急時対応サービスに要する費用のほかは、入居者から受領することができません。

■入居者の資格

六〇歳以上の高齢者が入居できます。配偶者なら六〇歳未満でも入居できますが、配偶者以外の同居者は六〇歳以上である必要があります。法定化にあわせて、高齢者の扶養する親族で、特に居住の安定を図る必要がある者等（六〇歳未満の障

害のある子ども等で扶養家族等）が入居可能となり、収入制限も撤廃されました。都においては都内在住者であることも要件としています。

入居者募集は、区市町村の広報等で公募した後、抽選を行い、当選者に対しては資格審査を行い、入居者負担額（家賃補助の額）等を決定した後、入居になります。

■家賃減額補助

入居が決まれば、入居者それぞれの所得に依じて世帯ごとに家賃の減額に対する補助があります。都の場合、一世帯当たり最大で二五、六〇〇円の補助を行います。補助は原則として二〇年以内でさらに二〇年間以内の更新が可能です。

事業者は入居者から契約家賃より補助分を差し引いた家賃を受領し、補助分については、区市町村から直接事業者に入居世帯分が支払われる仕組みとなっています。借り上げ型の住宅とは違い、空家の分についての補助はありません。

■管理

住宅の管理は都の要綱等に定める一定の法人に任せ、高賃貸住宅として一〇年以上管理しなくてはなりません。主な管理の内容は、入居者の募集、賃貸借契約の締結・更新、家賃・敷金・共益費の収納・清算、住宅の維持・修繕、入退去に関すること、家賃減額補助、管理費補助の請求等の事務、住宅の巡回点検、苦情処理等です。

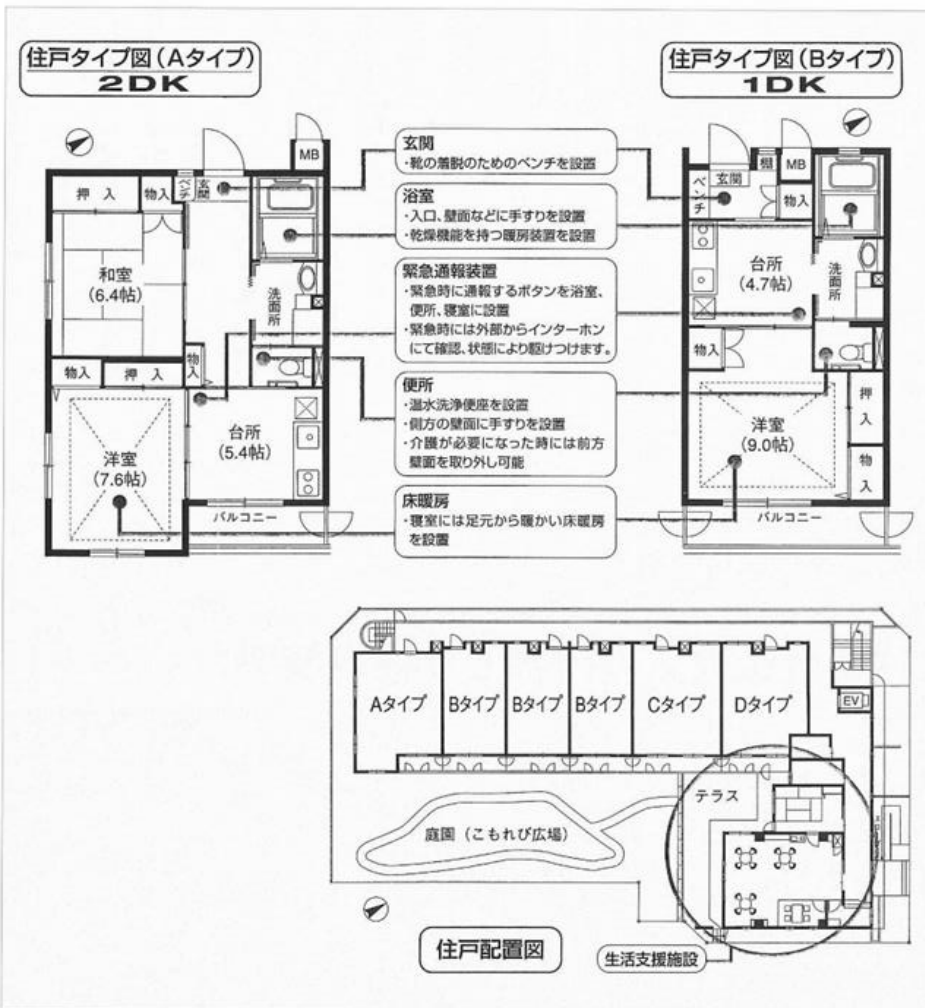
管理の方式は、事業者と管理会社との関係では一括借上型と管理受託型があります。事業者（土地所有者等）自身が基準を満たした一定の法人な

らば自ら管理することもできます。法人としては、区市町村、東京都住宅供給公社、都市基盤整備公団の他に、社会福祉法人や民間法人がありますが、その基準として、経営収支、資力、管理実績、経験等について問われます。「都民住宅制度のように指定法人でなければならぬか」との質問をよく受けますが、その必要はありません。

別表2のとおり

の実績があります。そのうち、都内で最初（平成一三年四月）の管理開始（入居）物件となった「こもれび滝山」について、概要をご紹介します。

こもれび滝山（住戸タイプ等は下図を参照）は、生活支援施設としてコミュニティ室、サークル活動室（和室）日常生活の相談の場が設けられてお



(2) 「こもれび滝山」の実績と事例

り、これら的高齢者生活支援施設など共用施設が補助対象となっています。どの範囲が補助対象となりうるのかは、実際は随時相談いただきながら、決めていくようになります。

都の要綱で規定している、緊急時対応のほかに、安否確認、健康相談、生活相談、また「こもれび滝山」の「売り」である交流活動支援などのサービスがあります。

地元で活動するNPO法人「いちごの会」が運営にあたり、日中一階のフロントに常駐し入居者の生活支援等も行っていきます。「単に高齢者が住む集合住宅ではなく、共生する場所として考えているから」というコーディネーターの理念が実践されているようです。

住宅内部は段差が無く、要所に手すりを設けており、急病などの緊急時にはボタンを押すことで管理人や警備員が駆けつけます。これも地元のタクシー会社と提携した仕組みが構築されています。

また、高齢者の入浴時には、浴室内と湯温の差が著しいため、入浴時の事故が問題とされていますが、浴室暖房機が設置してあるので冬場の寒いときでも暖かく入浴でき、寝室には床暖房を採用しています。

これらのシステムを備えて、基礎サービス費用は約一万円。家賃（入居者負担額）も1DK（約40㎡）で七一、〇〇〇～八六、三〇〇円、2DK（約五六㎡）で一〇五、〇〇〇～一二五、〇〇〇円（いずれも共益費や基礎サービス費を含む）と低めに抑えられています。

今後の高齢者住宅施策の事業展開

今後の高齢者像は、お金がない、健康に不安があるという図式だけではなく、元気で金銭的にも余裕のあるという、いわゆる「元氣老人」対応がますます重要になってくると考えられます。

住宅のバリアフリー化や見守り対応サービスの付与などが簡単にできる賃貸住宅の供給などの先行投資が、将来の自立生活の延長や老人医療費の軽減・介護費用の軽減につながるなど、社会全体のコスト軽減に繋がるといってデータもあります。

高齢者、また四〇・五〇代の高齢者予備軍が、当たり前のように明るく、楽しく選択出来る高齢者対応住宅（ひいてはユニバーサルデザイン住宅）、住宅設備、さらにライフデザインなどの市場が今後ますます活性化されることが十分に予想されます。

高賃貸事業については、法定事業化に伴い、入居者の所得制限の撤廃等が大きく変わる点です。このことにより公営補完型の高賃貸住宅と、高齢者マンション・ケア付マンション・シニア住宅と比べていたような老人ホームタイプへの高賃貸制度の適用の二極化が予想されます。今後、グループ居住など高齢者の多様な住まい方としての対応も徐々に拡大していくことが望まれています。

東京都においては、平成一三年度は二五〇戸の高齢者向け優良賃貸住宅の認定枠を設けています。民間の事業者の方からは、都に頻繁に問い合わせがあり、潜在需要は高い事業と思われる。読者の皆様の資産活用の一手法として、是非ご利用いただきたいと思えます。

次号予告

(2001年秋季号(第30号)/10月発行予定)

特集テーマ「農住組合法改正の内容と今後の展望」

- 農住組合法の経緯と今改正の概要
- 農住組合法改正とJAの対応
- 地方自治体の対応
- 最近の取り組み事例 等

JAにおける高齢者対応と都市農地活用の可能性

～東京都高齢者向け優良賃貸住宅

「錦・太陽の里」の事例から

全国農協中央会 地域振興課 調査役 山下 富徳

はじめに

JAグループでは、平成一二年一〇月に開催したJA全国大会において、向こう三カ年間の中期方針「農と共生の世紀づくりに向けたJAグループの取り組み」を決定し、この中で、「安心して暮らせる地域社会づくり」の一環として「農と住の調和したまちづくり」「総合的な高齢者対策」の推進を掲げた。高齢者向け賃貸住宅は、この二つを結びつけるものとして位置付けることができる。

バブル崩壊後、景気低迷が長期化し、賃料の低迷、空室率の拡大など組合員の土地活用をめぐる環境は悪化している。こうした中で、高齢者向け賃貸住宅は安定的需要が見込まれる土地活用方法の一つとして期待されているが、一般の賃貸住宅と比較して管理対応が難しいことから積極的に取り組みを進めにくい状況にある。しかし、平成一一年度に高齢者向け優良賃貸住宅制度が創設さ

れ、制度面からこうした取り組みを支援する枠組みが整備され、組合員の中で高齢者向け賃貸住宅に取り組み事例も出はじめています。

平成一三年六月に入居開始した東京都練馬区にある「錦・太陽の里」は、平成一一年度に創設された「東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成制度」の初年度に認定された事例である。本稿ではこの概要についてレポートしたい。

JA・協同会社の概要

JA東京あおば（加藤源蔵代表理事会長）は平成九年にJA大泉、JA板橋、JA練馬、JA石神井の四JAが合併して成立したJAで、東京都練馬区、板橋区、北区および豊島区を管内とした都市型JAである。組合員が管内に保有する農地はほとんどが市街化区域内農地であり、その内訳は図表1のとおり。生産緑地の割合が五割を超えているのが特徴である。

組合員のまちづくり・資産管理事業についてはJA一〇〇%出資の協同会社である東京協同サービス(株)で対応しており、賃貸住宅・駐車場の仲介、不動産売買交換の仲介、営繕、土地活用相談、税務相談が主な事業内容。当物件について東京都から管理会社として東京協同サービス(株)が指定されている。

図表1 管内の農地

種別	面積
生産緑地	234ha (68.4%)
宅地化農地	108ha (31.6%)
合計	342ha (100%)

資料：JA東京あおば

図表2 東京協同サービス(株)の概要
(平成12年12月末現在)

設立	昭和62年10月1日
職員数	21名
賃貸住宅管理受託	262棟2,647戸
建物付属駐車場管理受託	157ヶ所1,556台
専用駐車場管理受託	165ヶ所3,827台

資料：東京協同サービス(株)

「錦・太陽の里」の概要

(1) モデルとなる良いものを平成一一年度に創設された「東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成制度」は初年度に五件一三戸の供給計画が認定されたが、当事例はその一つ。

敷地は旧生産緑地法の第二種生産緑地で、市民農園として提供していたが生産緑地指定から一〇

参考1

物件説明・建物概要

物件説明	名称	錦・太陽の里
	所在地	東京都練馬区錦1丁目12番12号
	交通	東武東上線 上板橋駅より徒歩10分 有楽町線 氷川台駅より徒歩18分
	入居予定日	平成13年6月中旬

賃貸戸数 2DK 12戸 1DK 14戸、駐車場(屋外)12台

建物の構造 鉄筋コンクリート造 地上4階建

建物の設備 公営上下水道、都市ガス、電気、電話配管、TV共同アンテナ(衛星放送可)、非常警報装置、自転車置き場、ゴミ集積場、共同照明器具、エレベーター9人乗り1基

各戸の設備 吊り戸棚付厨房セット(レンジフード付、給湯有、但しガスコンロは別)ユニットバスルーム(シャワー、手すり付、追焚き給湯有)、水洗便所(ウォッシュレット)、下駄箱、玄関ドアホーン、防虫網戸、各室換気口、洗面化粧台、洋室冷暖房設備、和室設置可、床暖房(各タイプ・洋室・DK)、カーテンレール、各戸に照明器具、トランクルーム

賃貸条件 賃料 当初84,000円～103,500円
共益費 月額10,000円
敷金 賃料の3ヵ月分 手数料なし 礼金なし
契約期間 2ヵ年、(更新可)更新料なし
駐車場 月額・屋外 15,000円

入居資格 以下の条件全てに該当する方です。
①入居される方の年齢が60歳以上で、単身の方、または同居される方が、3親等以内で60歳以上の方が、配偶者の方
②現在都内にお住まい(住民票のある)の方
③入居者全員の収入合計額が月額268,000円以下の方
④自立した日常生活を営める健康状態の方(ただし同居される方の支援を得て自立できれば可)
⑤家賃の支払につき、確実な収入のある親族の方が連帯保証人かつ身元引受人となれる方。

参考2

家賃・面積・入居諸費用

	Aタイプ	Bタイプ
間取・戸数	2DK(12戸)	1DK(14戸)
面積	44.21㎡	35.76㎡
バルコニー	9.63㎡	9.02㎡
当初契約家賃	103,500円	84,000円
当初入居者負担額	77,900～81,200円 (入居者の収入により異なります)	58,400～65,800円
敷金	310,500円	252,000円
共益費	月額 10,000円	
緊急時対応サービス費用	月額 3,200円 (オプションサービスは任意)	
農園利用料	年額 5,000円(希望者のみ任意)	

参考3 高齢者対応設備

- 玄関
- 靴の着脱のためのベンチを設置
- 浴室
- 入口、壁面などに手すりを設置
 - 乾燥機能を持つ暖房装置を設置
- 緊急通報装置
- 緊急時に通報するボタンを浴室、便所、寝室に設置
 - 緊急時には外部からインターホンにて確認、状況により駆けつけます。
- 便所
- 温水洗浄便座を設置
 - 側方の壁面に手すりを設置
- 床暖房
- 洋室・DKには足元から暖かい床暖房を設置

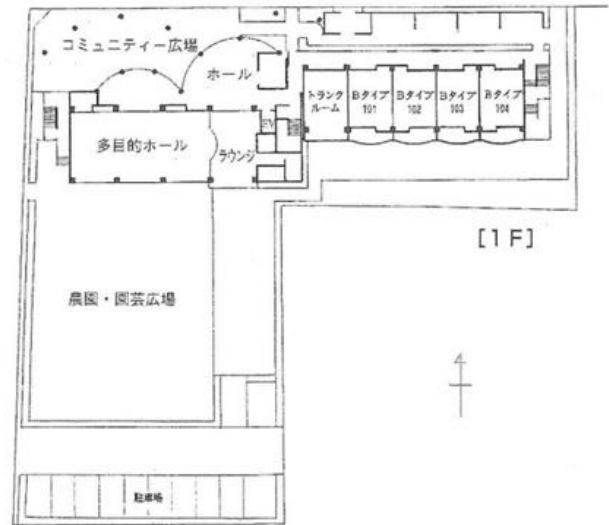
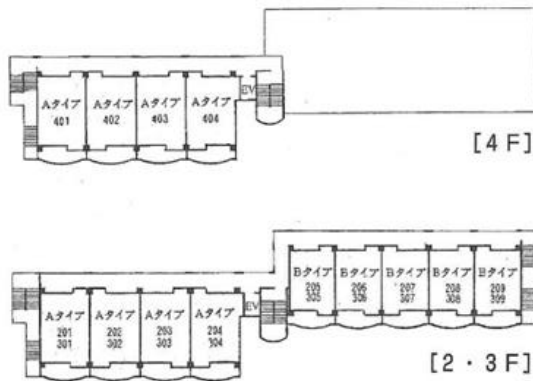
年経過したことから、転用することとしたもの。オーナーのJA組合員Kさんの高齢者向け住宅への先進的取り組み意向から実現した。東京都で初年度の事例だけに、その後のモデルとなるような良いものを供給したいとの意欲が様々な工夫に反映されている。

立地は、練馬区の東武東上線上板橋駅から徒歩一〇分の閑静な住宅地にあり、周辺に農地や都立城北公園(徒歩三分)などがあり、緑豊かな環境にある。生活利便施設も徒歩四〜一〇分圏内に立地している。用途指定は第一種低層住専地域で、高さ制限一二m(通常一〇mだが特例による)、



写真1 錦・太陽の里 エントランス

参考4 配置・平面図



容積率二〇〇%、建ぺい率六〇%である。
敷地面積は二、六二八平方メートル(七九五坪)。建物は鉄筋コンクリート四階建てで、防犯、防寒のため内廊下の片廊下としている。住戸が二DK一二戸、一DK一四戸の合計二六戸。この他、トランクルーム(全戸分)、多目的ホールがある。容積率八三%、建ぺい率四五%と規定容積率の半分以下しか消化せず、相当にゆったりした配置になっている。

(2) 「ふくし農園」が敷地内に整備
大きな特徴となっているのは、Kさんの意向により、敷地内の建物の南側に入居者が利用できる

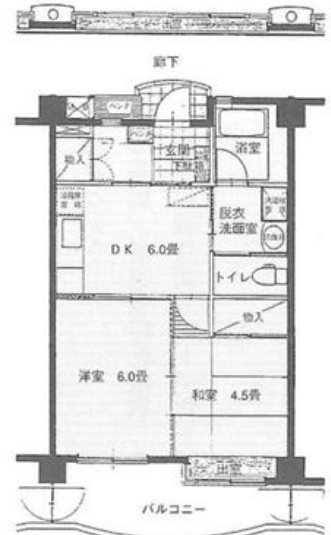
「ふくし農園」を備えていることだ。一区画約二(三坪で二三区画程度確保できるように)なり、野菜などを植え、収穫を楽しんでもらい、心身ともに健康な生活を送ってもらおうというもの。これは高齢者向け優良賃貸住宅制度の枠外で整備されている。農園の管理および作付け指導はJA関係者を専属で確保している。農園使用料は年五、〇〇〇円と他の市民農園より安く設定している。

現在は、管理者によりカボチャが作付けされているが、収穫期を迎える九月頃に区割りして、利用者を募る。入居説明会の際に行った入居者アン

参考5 面積・間取図

Aタイプ

南向き	44.21㎡
2DK	(13.37坪)
バルコニー	9.63㎡



Bタイプ

南向き	35.76㎡
1DK	(10.81坪)
バルコニー	9.02㎡





写真2 ふくし農園と居室棟

ケートでは、利用希望は二三区画のうち、七〇八区画程度とのことであり、入居者以外への開放も含めて今後検討するという。

なお、Kさんは植栽計画にもこだわり、常緑樹だけではつまらないとして、ウメ、ユズ、キンカン、ミカンなど実のなる木の幼木を植え、木々の成長の様子を楽しんでもらうとともに、季節感や収穫も楽しんでもらおうとしている。さらに、敷地内に古くからあった松の大木数本を移植して残り、このあたりの昔の雰囲気を残そうと努めている。

(2) 高齢化対応設備

建物については、「東京都高齢者向け優良賃貸住宅整備基準」等に定められた基準を満たす必要があり、バリアフリー化、緊急時対応サービスの提供などに対応している。

緊急時対応サービスは、総合警備保障(株)との提携により、基本サービスとオプションサービスを提供している。基本サービスは高齢者向け優良賃貸住宅制度上で提供が義務付けられており、二四時間対応の非常通報サービスおよび救急サービスからなる。オプションサービスは入居者が加入を任意に選択できるようになっており、水センサーによる安否確認(一二時間水の利用がなければ安否確認を行う)、異状事態の場合に消防に通報する防災サービスがある。料金は基本が三、二〇〇円/月、オプションは無料となっている。

台所コンロは都市ガスを利用するようになっていいる。高齢者向け住宅では電磁調理器を導入して火を使わせないようにしているところが多い。当事例でも、電磁調理器の設置を検討したが、火力が弱いイメージがあり、入居者アンケートではガスコンロの希望が多かった。入居者は当面健常者であることからリスクも小さいと判断して、都市ガスの利用を決めたという。

この他、温水床暖房、浴室暖房乾燥機、非難経路になるベランダの戸境仕切りのドア化を導入している。

(3) 応募状況

入居者の募集・審査・決定は、東京都の防災・建築まちづくりセンターで行い、応募倍率は最高

参考6 入居高齢者が結ぶ サービス契約の内容とその費用

総合警備保障(株)の実施する緊急時対応サービスは基本サービスとオプションサービスに分かれていますが、高齢者向け優良賃貸住宅制度では基本サービスが義務づけられているため、入居高齢者は基本サービスに必ず加入する必要があります。なお、オプションサービスについては、入居高齢者が任意に選択できます。

緊急時対応サービスの内容		入居高齢者の加入	サービス料 (円/月)
基本サービス	非常通報サービス	○ 必ず加入	3,200 (税別)
	救急サービス	○ 必ず加入	
オプションサービス	ライフリズムサービス(水センサー)	△ 選択は自由	なし
	防災サービス	△ 選択は自由	なし

三・八倍、平均三・三倍であった。地元優先枠として練馬区民に六戸が割り振られた。抽選の後、入居資格の審査を経て、入居者が決定された。入居者は六〇歳〜八一歳で二DKは夫婦、一DKは単身者であり、合計三八名が入居することとなった。

なお、駐車場については、一二区画のうち申し込みがあったのは三区画であった。

(4) 助成措置

東京都高齢者向け優良賃貸住宅制度では、建設費の一部助成、建設資金への利子補給、家賃助成がある。初年度であったため、補助は都のみが直接行ったが、次年度以降の物件については区市町

6

高齢社会に対応した住宅事業とは

～高齢者福祉事業の視点から～

(社)地域社会計画センター 客員研究員 小野寺 英雄



私は、札幌の医療法人溪仁会に在籍しながら、平成一一年度より(社)地域社会計画センターの客員

研究員として、全国のJA高齢者福祉事業にかか
るコンサル指導を行っています。また、全国農業
協同組合中央会の高齢者住宅事業にかかる研究会
などに参画させていただき、高齢社会に対応した
住宅事業について学ばせていただいています。
その中で高齢者福祉の視点から、高齢社会に対
応した住宅とはどうあるべきなのか、私見ですが
述べさせていただきますと思います。

村の助成が必要となる。

当事例の場合、建設費助成は総工費約四億円の
一七%を助成、金利は年利一%を超える部分が利
子補給されている。その他、入居者に対して収入
に応じて家賃補助がなされている。

今後の課題

今後の課題として挙げられるのが、多目的ホー
ルの活用、農園の活用、管理体制であろう。

多目的ホールについて、東京協同サービスでは、
入居者の意向を踏まえながら、入居者・JA・自
治体の福祉関係者をリンクさせた使い方を検討し
たいとしている。

また、農園については、他府県の貸農園付き賃
貸住宅では入居者の利用意向が期待したほどでな
く、利用者が限定されていることもあり、農園と
しての維持が困難な状況に陥っている事例もあ

る。当事例では管理・指導者を専属で決めてあり、
維持の点では対策が講じてあるが、利用希望が少
ないことが予想され、入居者以外への開放も含め
て今後検討するとしている。

多目的ホールと農園の活用とをあわせて、入居
者を部屋に引きこもらせず、積極的に健康を維持
していく観点での活用が望まれる。

管理体制は、管理人を当面置かず、総合警備保
障隊によるサービス提供のみとしている。前述し
た緊急通報サービスなどのほか、共用部分の清掃、
エレベーターの遠隔管理、巡回サービスなどをあ
わせて委託している。入居開始後、緊急事態は発
生していないが、東京協同サービスには入居者か
ら通常の賃貸住宅では想定できないような苦情、
問い合わせが寄せられているという。コストとの
兼ね合いも考慮しつつ、危機管理として十分な
か見極めが必要と思われる。

おわりに

JA組合員にとって、高齢者向け賃貸住宅は、
誰もが避けては通れない「高齢化」に対応して高
齢者に喜ばれる住宅を供給しようという社会福祉
的な観点もさることながら、土地活用メニューの
一つとしてその経済的有利性が厳然として問われ
るものである。また、JAにとっては、高齢者向
け賃貸住宅は、高齢社会に突入し、安定的需要は
見込めるものの、通常の賃貸住宅では思いもよら
ない管理上の問題をはらむなど、安易に取り組め
ないものとして捉えられている。

今後の高齢者向け賃貸住宅の取り組みが進む条
件としては、「錦・太陽の里」のような事例が数
多く生まれ、高齢者向け賃貸住宅に関するノウハ
ウの蓄積が進むことと、JA等が取り組む高齢者
福祉活動との総合的な連携の二つが必要条件とな
ると思われる。

国の高齢者住宅政策は 見直しが必要か

現在、わが国の高齢者住宅政策には「高齢者優良賃貸住宅制度」をはじめとする高齢社会に対応した制度創設が行われています。しかし、私が研究会等で視察させていただいた住宅（国の政策外で、民間企業が高齢者向け住宅として販売している住宅等を含む）の多くに、高齢者を意識した設計がなされていませんでした。（表1）

表1

【高齢者住宅に見られる高齢者を意識しない設計】

- ◆玄関にスロープが設置されているが、自力ではスロープを登れない。
- ◆玄関のドアが車椅子対応していない。
- ◆玄関のドアが重い（従来のマンションドア）
- ◆トイレの入り口が狭い。（車椅子が入れない。）
- ◆トイレ内に介助スペースがとれていない。
- ◆トイレは洋式であるものの、手すりが左右どちらかに寄っている。
（身体の左右どちらかに麻痺が出た場合使えないことがある。）
- ◆浴室のドアが狭い。（車椅子が入れない。）
- ◆浴室内が滑り易い床になっている。
- ◆浴室内に緊急通報システムが設置されていない。
- ◆浴室内の給湯器具にサーモスタット機能がない。
- ◆入浴介助ができない浴室、浴槽。
- ◆調理器具はガス機器。
- ◆操作方法が難しい電子機器（電話器・セキュリティ） など

表2 住宅事情に係る高齢者の不慮の事故死

死 因	全年齢(人)	65歳以上(人)	死因毎の65歳以上の割合(%)
家庭内での事故死総数	10,314	7,483	72.6
うち住宅事情にかかる事故死	5,835 (100.0%)	4,236 (100.0%)	72.6
階段及びステップからの転落及びその上での転倒	424 (7.3%)	271 (6.4%)	63.9
建物又は建造物からの転落	415 (7.1%)	157 (3.7%)	37.8
スリップ、つまずき及びよろめきによる同一面上での転倒	883 (15.1%)	157 (3.7%)	83.2
煙、火災及び火災への曝露	1,222 (20.9%)	673 (15.9%)	55.1
浴室等での溺死	2,891 (49.6%)	2,400 (56.7%)	83.0

資料：厚生省（現：厚生労働省）大臣官房統計情報部「人口動態統計」：平成9年注）（ ）内は住宅事情にかかる事故死に対する各項目の割合

住宅見学の際にこれらを良く見ていただければ納得していただけたらと思います。住宅を購入するとき、または賃貸契約を行うときは良いが、本当に五年後、一〇年後、一五年後と永続的に暮らせる住宅環境であるのかは疑問でした。

特に、高齢者優良賃貸住宅事業等の制度で「浴室」の設置が義務付けられているという点については問題があるように思います。高齢者の住宅を考える場合、高齢者が自立生活を送るうえでのリ

スク（表2）を回避する必要があります。

住宅事情にかかる事故死の割合でも浴室等における溺死は、リスクの最上位にありますが、それにもかかわらず、浴室を必ず設置しなければならぬのです。

また、スリップつまずきも上位となっておりますが、例えば床材にしてみよとこの工夫で安心できるものの、「見た目」に視点が注がれてしましますと水で濡れたらすすべる材料になってしまつて、浴室内の床も滑り止めがついていないという事情があるようです。

また、ソフト面では高齢者優良賃貸住宅制度には緊急時対応システムの設置が義務付けられておりますが、警備保障会社に委託しての機械警備は「いざ」という場合には有効であるとは思いますが、高齢者福祉の視点から考えれば「いざ」の時では遅いと考えます。「いざ」という時を回避する（「いざ」という事態を招かないようにする。）ための工夫が必要かもしれません。

小泉首相が「構造改革」を銘打って政策展開をしています。厚生労働省の政策と国土交通省の政策を歯車のように上手く噛み合わせることも重要かと感じております。

アシステッドリビングなど 高齢者の身体状況や 能力を考えた住宅とは

漢仁会グループでは、在宅ケア事業の一環とし

資料 「アシステッドリビングぬく杜館」の概要

<p>◆種別</p> <p>◆対象</p> <p>◆対象年齢</p> <p>◆入居条件</p> <p>◆居室数</p> <p>◆部屋の大きさ</p> <p>◆建物の状況</p> <p>◆建物の構造</p> <p>◆暖房施設</p> <p>◆仕様</p> <p>◆設備</p> <p>◆連携を図っている機関</p>	<p>高齢者共同住宅、高齢者マンション、高齢者生活支援型ショートステイ</p> <p>高齢者専用</p> <p>60歳以上</p> <p>有（自立者、要支援者、痴呆が無い、家賃支払可の者）</p> <p>一人部屋：39部屋（入居用）、24部屋（ショートステイ）</p> <p>一人部屋：18.25㎡と19.83㎡の2タイプ</p> <p>中古賃貸</p> <p>鉄骨11階建て</p> <p>FF式ストーブ有</p> <p>・玄関ポーチの段差：無 ・玄関の段差：無 ・玄関の手すり：無 ・車椅子用トイレ：無 ・トイレの手すり：有 ・浴室の段差：有 ・浴室の手すり：有 ・浴室の滑り止め：有 ・階段の手すり：有 ・窓の柵（転倒予防）：無 ・エレベーター：有 ・セキュリティシステム：無</p> <p>・台所：専用 ・便所：専用 ・浴室：専用 ・洗面所：専用 ・洗濯機：専用 ・押入、収納：専用 ・緊急通報装置：専用 ・その他（テレビ、ベッド、電話、電磁調理機）：専用 ・多目的スペース：共用</p> <p>病院、歯科医院、老人ホーム、在宅介護支援センター、訪問看護ステーション、デイサービスセンター、居宅介護支援事業所、ヘルパーステーション</p> <p>・入居面談：有</p>	<p>◆スタッフの状況</p> <p>◆費用</p> <p>◆食事</p> <p>◆駐車場</p> <p>◆交通機関</p> <p>◆最寄りのスーパー等</p> <p>◆付近の医療機関</p> <p>◆行事等</p> <p>◆介護サービス等の提供</p> <p>◆入居契約時の保証人</p>	<p>常勤：5名（管理人、保健婦、ソーシャルワーカー、ケアワーカー、事務職）</p> <p>入居一時金： 54,000円（Aタイプ） 57,000円（Bタイプ）</p> <p>家賃：54,000円 管理費：23,000円 共益費：5,000円 合計：82,000円 *暖房費（冬季）：8,000円</p> <p>・提供内容：朝食、昼食、夕食 ・休日対応：可（年中無休） ・特別食：対応可（糖尿食） ・費用：1ヶ月40,000円</p> <p>有料</p> <p>1. 地下鉄（南北線幌平駅 徒歩3分） 2. バス</p> <p>・セイコーマート（徒歩10分）</p> <p>1. 豊平デイクリニック（車で10分）：往診、夜間診療</p> <p>1. 毎日の健康管理等 2. 趣味活動 3. クリスマス会 4. 敬老会 5. 誕生会 6. その他</p> <p>1. 食事介助：無料（見守り型） 2. 入浴介助：無料（見守り型）</p> <p>必要（2名）</p>
--	--	---	---

て、日本で初めてと言って良いと思いますが、札幌の中島公園に「アシステッドリビングぬく杜館」という施設を開設いたしました。

アシステッドリビング（Assisted Living）とは、基本的には健康体であるが、衣食住や買い物、入

緑の杜あふれる、くつろぎの空間。

A Assisted Living

アシステッドリビングとは

アシステッドリビングとは、基本的には衣・食・住や買い物・入浴時に際する日常生活支援の機能を備えた高齢者を対象とした、入居施設のことです。

これからの高齢社会に向けて、高齢者の方々が安心して自立した生活を送れるように、このアシステッドリビング「ぬく杜館」は誕生しました。

毎日の健康チェックや緊急時の対応など、安心して生活していただけるよう、24時間の支援体制を築きグループ介護施設と連携してサポートします。また、食事の提供・レクリエーションなどのサービスを通して、皆様により充実した暮らしをお約束します。

運べる2タイプ

●Aタイプ 18.25㎡
●Bタイプ 19.83㎡

施設の概要

- 所在地：札幌/アシステッドリビング「ぬく杜館」
- 所在地：札幌/中島公園14地区1丁目6番22号
- 建物の構造：鉄骨コンクリート造 地上11階建て
- 階数：24/25タイプ(18.25㎡) 24戸、24/19.83タイプ(19.83㎡) 10戸

設備

- 付式風呂
- カーテン
- ベッド(セミダブルサイズ)
- 内装用テレビ
- 冷蔵庫
- 洗濯機
- 洗面台
- 浴室
- エレベーター
- テレビ
- 空気清浄機
- 加湿器
- 転倒防止
- 洗面台
- レストラン

サービス内容

- 住宅福祉サービス：訪問看護、訪問診療、ホームヘルパー、買物、送迎、通院など
- 健康管理支援：血圧測定、検尿、身体測定、健康チェック
- 生活相談：介護保険や福祉、医療、福祉の相談
- 調理支援：24時間常駐体制
- 食事の提供：朝・昼・夕、レストランにて
- レクリエーション：季節のイベント、ケアワーカーなどによる音楽療法、ボランテアティアンによる文化活動

申込前必要書類

- 入居申込書
- 申請保証書(前月までのもの)
- 収入証明書
- 住民票(前月までのもの)
- 印鑑
- 印鑑

交通機関

- 地下鉄南線(幌平駅)から徒歩3分

現地 徒歩 3分

バス 徒歩 5分

地下鉄 徒歩 2分

《健康づくり》

毎日、開催することで外出を促し
高齢者の閉じこもりを防止する



【栄養・食生活】

栄養・料理教室の開催（食品メーカー等の協力により）
減塩の大切さ、噛む力や味覚、バランスの良い食事等、実際に料理実演をしながら行います。

栄養相談の開催
（管理栄養士により）
食事についての管理やさまざまな疑問、ダイエット等の個々の相談について対応



【運動】

みんなの体操、いきいきクラブ体操等の開催
毎日10回以上実施
健康体操教室（スポーツクラブ等の協力により）
運動指導員によりストレッチ、筋力アップ、リズム体操等の中・高齢者向けのプログラムで実施



【セミナー】

健康セミナーの開催
病気や身体の悩みについて勉強します
医療・介護セミナー
それぞれの専門スタッフにより定期的に講演会等を行います
健康なんでも相談
保健婦により身体の悩みや生活についての相談を受けます



【健康機器・測定機器の利用】

家庭用電位治療器、超短波治療器、マッサージ機等の最新の健康機器が利用できます
健康チェックの実施
自動測定機により血圧・体脂肪測定等

《楽しみ・生きがいづくり》

地域活動を通じ楽しみ、生きがいを持つ



【コミュニティスペース】

喫茶コーナー
健康茶、アルカリイオン水等ご自由に利用できます

仲間同士、気ままにおしゃべりし仲間づくりにも役立ちます



【イベント】

カラオケ、民謡、詩吟、日本舞踊披露会の開催
日頃の成果を発表する場所の提供をします
各カルチャー教室の開催
映画鑑賞会等
大型スクリーンで映画やその他映像が楽しめます
旅行企画
温泉、行楽等の屋外イベント



【ボランティア】

看護体験
看護の日に看護婦体験をしてもらいました
「看護体験を通じケアする人の両方の立場に立ち貴重な体験ができました」
…体験者談

浴等に関する日常生活動作能力に
関してサポートを必要とする高齢
者を対象とした入居施設で米国に
て急成長しているヘルスケアビジ
ネスであります。

この施設で提供されるサービス
は、居住空間の提供（個室や相部
屋）、食事、洗濯、掃除、レクリ
エーション、セキュリティを基本
サービスとして、その他に日常生
活動作に関する補助（入浴、身支
度等）や特別なケアなどは入居者
の介護状態に応じて追加サービ
スが提供されております。

日本では、有料老人ホーム等に
かかる運営に規制があるため、高
齢者が一定数を超え、かつ食事や
身体介助サービスを一元的に提供
することは、「有料老人ホーム」
としての運営が義務付け（認可を
受け運営する）られていますので、
「ぬく杜館」では入居に係る通常
の賃貸契約は株式会社での契約、
食事サービス等についてはテナン
トにて入居している業者との契約
になっています。また、その他の
介護サービス等については、介護
保険法に則してサービス事業者と
の個別契約にてサービス提供を入

居者が受けております。

この施設は、かつて民間企業の単身者用マンションだった物件を高齢者用住宅へ改築したもので、先に述べた「浴室」での危険リスクを低くするため、浴室は大浴場の共同浴室化（介護サービス等を受けての入浴もできるように個室浴室あり）し、住居内は電磁調理器を配置するなど、必要最低限の危険リスクの低減化を図っております。また、診療所との連携体制を確保することにより健康管理にかかる支援サービスを提供しております。

米国のようにビジネスとしてのニーズは、団塊の世代と言われる方々が第二の人生としての住まいを考えはじめたとき、または介護保険制度における制度が揺れたときの揺れ返しとして高齢者施設の見直しがあつたときなどが考えられますが、「自宅で安心して自分のニーズに合わせて、必要な時に必要なだけサービス提供を受けることができる」。これが高齢者の皆さんにとって最高なのではないでしょうか。

参考までに、当「ぬく杜館」について資料を掲載させていただきます。

さて、次に高齢者を意識した住宅事業とはどのようなシステムが必要でしょうか。

厚生労働省がまとめた「平成二二年度介護サービス世帯調査概況」要介護高齢者が家族・親族等や訪問介護事業者から受けている介護内容（表3）を見ますと、全体統計では「掃除」「食事の準備・後始末（調理含む）」「買い物」が上位を占

めておりますが、要介護状態が重くなるにつれて、「話し相手」や「着替え」「排せつ介助」「洗濯」などの項目が上位を占めるようになっていきます。

この調査で注目すべき点は、身体介護というよりも日常の家事援助項目の比率が高いということです。つまり、高齢者の抱えている問題は専門的に高度な技術や知識を要するサービスではなく、日常生活を営むのに最低限必要な家事であるということ、つまり住環境を考える視点はここにあるということです。

住宅で日常生活を送る場合に「着替え」は何時、何処で、どのような場合に行いますか、「排せつ介助」は、何時、何処で、どのような場合に行いますか、食事の準備・後始末・調理が困難になるのは身体機能の他には何処に原因がありますか、「洗濯」は洗濯機には入れられるけど、干すことはできませんか。など介護項目について考えれば住宅に工夫すべき点はいくらかも見つかります。

しかし、ハード面だけ整備しても介護状態は良くなりません（維持できません）。

ここに、高齢者向け住宅事業の一つの課題があります。

表3 厚生労働省による平成12年介護サービス世帯調査概況
【要介護者が家族・親族等や訪問介護事業者から受けている介護内容】

(単位：%)

介護内容	総数	要支援者	要介護者	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	(再掲)
									痴呆と診断された者
総数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
入浴介助	64.2	28.0	69.4	52.4	73.1	79.9	78.6	72.7	67.3
整髪	55.0	17.9	60.4	36.6	58.4	74.4	77.7	73.2	62.4
身体の清拭	46.9	9.6	52.1	21.2	47.1	66.7	77.0	76.1	57.6
散歩	35.0	16.8	37.5	29.8	39.6	47.2	42.8	30.1	41.0
掃除	72.2	58.2	74.2	69.6	74.6	79.0	78.1	71.8	72.3
着替え	51.6	12.2	57.4	25.4	51.1	75.8	83.0	78.3	64.2
話し相手	71.7	54.3	74.1	65.1	75.7	79.7	81.4	73.5	74.7
排せつ介助	44.8	7.6	50.2	18.7	38.8	85.3	79.8	78.3	57.3
体位交換・起居	30.1	2.7	34.0	7.0	18.4	39.8	64.2	71.8	37.8
食事の準備・後始末 (調理含む)	74.0	50.0	77.4	66.9	77.8	85.0	85.6	78.6	77.8
洗顔	38.0	4.9	42.8	11.6	30.4	53.2	73.5	77.2	46.9
食事介助	42.4	12.0	46.9	18.3	38.2	55.9	74.0	76.1	54.0
口腔清潔	33.4	3.8	37.7	8.8	26.1	45.1	68.4	69.9	43.6
買い物	72.1	60.9	73.6	71.7	75.1	78.0	75.1	67.3	71.0
洗濯	71.7	46.7	75.2	66.4	75.2	81.8	82.6	75.5	75.2
服薬の手助け	48.0	15.8	52.6	27.4	44.7	63.3	75.6	75.8	65.3

注) 痴呆と診断された者の要介護者等に占める割合は23.8%である。

前述のアシステッドリビングでは、入居者に「レクリエーション」というサービス提供があります。が、日本の高齢者優良賃貸住宅制度の中ではLSA（ライフサポートアドバイザー）の設置を勧められているものの、活動内容が明確でないため従来の管理人と何ら変わらないものになっており、言わば「優良住宅」がケアサービスの無い「有料老人ホーム」化するおそれがあります。

高齢者の多くは、事故や病気が原因で介護を必要となった方々もありますが、自らが好きで介護状態になっているのではなく「閉じこもり」に見られるような「廃用症候群」から、健康が崩れて心身ともに気力も薄れて介護状態になって行く傾向があります。

つまり、高齢者が生活して行くために必要な「健康管理」や「生きがいづくり」など高齢者が日々生活するため、支援できるシステム形成こそ必要であると考えます。

これらのシステムは、従来の福祉政策＝福祉サービスはタダというのではなく、利用者が自由に選択することができる受益者負担による「商品」としてのサービスが必要であると考えます。

従来、人間は夢を追う生き物です。人生に「夢」それは人それぞれかもしれませんが、「健康」という保険があり、自分の趣味や仕事が安心してできる住宅こそ二一世紀に望まれる住環境とすれば、ハード面のバリアフリーも重要ですが、個々をサポートする高齢者生活支援サービスの開発は意義深いものがあると考えます。

参考紹介

溪仁会グループの(株)ウエルエイジングでは「いきいきひろば」システムというビジネスを開発して事業化、地域住民の健康増進支援と生きがいづくり支援を行い、毎日三〇〇の来場者を迎える事業展開を行っております。この事業も二一世紀型ビジネスであり、健康で活力ある生活を営むため

資料 (株)ウエルエイジングの「いきいきひろば」

**☆健康づくりを応援する
さまざまなメニューでお待ちしています**

【健康機器コーナー】
最新の健康機器が専用のコーナーでゆったりご利用できます。

【体壇コーナー】
一緒に楽しくできる「みんなの体操」や、さまざまな運動メニューを、専門の職員が親切に指導します。

【喫茶コーナー】
健康づくりに役立つアルカリイオン水や健康茶を無料でサービスいたします。
皆さまの憩いの場所として自由にご利用下さい。

【なんでも相談コーナー】
保健師、栄養士など、専門のスタッフによる健康なんでも相談を定期的に開催し、皆さまの疑問や悩みを相談にお応えします。

【健康の講演会や栄養料理教室の開催】
お医者さんなど、各分野の専門家を講師に招いての講演会や教室、勉強会を定期的に開催します。

【その他 いろいろな楽しい催し物が盛りだくさん】
皆さまのご要望にお応えして、温泉旅行、カラオケ大会、映画鑑賞会など、お楽しみのおもてんぱん開催しています。

【いきいきひろば掲示板】
趣味の集いやお知らせなど、皆さまの情報交換の場として自由にご利用下さい。

のサービスプログラムの提供をおこなっております。現在、高齢者住宅との連携により入居者はもちろんのこと地域住民の生活支援サービスプログラムの開発に取り組んでおります。(資料参照)

都市農地を活かしたコミュニティーハウス 大和市の「シャロームつきみ野」

有限会社 夢工房 代表
一級建築士 古居 みつ子



オーナーから土地の活用についてご相談を受けた時、敷地周辺のみどりが豊かで、川面の見える、どこか懐かしい原風景に近いという印象を持ちました。その折には、この環境を好む方を対象とする事業には思いましたが、都市農地の活用の視点を特に意識したことはありませんでした。

建物が竣工し、生活が始まり、見学に来られる方が増える中で、農地活用ということでも来られる方も多く、事業化後に意識させられることになりました。

周辺には自然がまだら状ではありますが残っている環境の中で、私たちはその環境を十分に借景し、活用しながら生活できるハウス（共に生活を楽しむ協同住宅）をつくりました。

ハウスの概要

「シャロームつきみ野」は、東京急行電鉄田園都市線の「つきみ野」駅から徒歩一五分、神奈川県大和市にあります。住所は神奈川県内ですが、敷地から眺める視界の半分は東京都内という都県



写真1 シャロームつきみ野の全景（竣工時）



写真2 皆で庭づくり

境で、渋谷まで直通で五〇分という距離です。都心まで通勤している方も多く、朝・夕の通勤電車は混雑を極めるベッドタウンのはずれにあります。

総数一四戸の二階建共同住宅で、今年で丸二年が経ちました。地主（オーナー）が経営主体ですが、地域の方々と共に運営を行っている賃貸住宅事業です。

その他の福祉的な施設も検討しましたが、高齢社会の状況を考えた時に、最も不足しているのは、高齢期にも安心して住み続けられる住まいではないかという認識で一致し、事業性もあるというこ



写真3 緑地を借景に見学の方々と食事

とで、賃貸住宅としました。

事業方式を種々検討する中では、「優良賃貸住宅事業」も一つの方向だと思いましたが、制約のない単独事業として取り組むことにしました。高齢期も安心して住みつけられることのできる共同住宅で、自立、共生を理念にしたコミュニティのある住宅です。

施設ではなく、普通の生活を楽しみながら、最期まで安心して暮らせる住まいにしようというこ
とで、私たちは誰にでもその趣旨がわかっていただけ
るように「グループハウス」という冠をつけ
ました。

表 建物概要

名称	シャロームつきみ野
設置運営主体	有限会社 シャローム木下
運営者	シャロームつきみ野運営会
事業方式	賃貸住宅事業
所在地	神奈川県大和市下鶴間215
用途地域	第1種低層住居専用地域
敷地面積	1,269.58㎡
入居開始	平成11年6月26日
構造・階数	鉄骨造・2階建て
建物規模	980.03㎡ 住戸数 14
住戸規模	3タイプ 52.0㎡ (3戸)、40.0㎡ (10戸)、28.0㎡ (1戸) 各住戸にトランクルーム (1.4帖) 付き
総事業数	約2億3,000万円
入居条件	特になし。身体的なハンディがあっても自立した生活のできる方。年齢制限なし。
入居費用	家賃 入居時一時金 (償還あり) と月額の家賃 管理費 3.5万円/月
連携サービス	食事 (昼、夕)、医療、介護・ヘルパー派遣
共用スペース	玄関、ロビー、イベントも出来るダイニング兼多 目的ホール、厨房、談話コーナー、コーディネ ーター室等々
設備	エレベーター、緊急通報システム、共用スペース 及び各個室の玄関・浴室・洗面所・便所に手すり を設置。屋内は全て段差なし。

住戸数は一四で、オープンして一年で二三世帯、
一年半で全戸入居世帯が決まりました。一人暮らし
の方、ご夫婦、姉妹という方々もあり、一四
世帯で一七人が入居。車椅子の一人暮らしの方も
おられます。

安心・安全への配慮は ソフト面もハード面も

地域の方々にも認知していただくこと、居住予
定者同士の交流の機会として、建設前から二ヶ月
に一回、懇談会を開催してきました。懇談会参加

者のご意見を参考にしながら、安心して住んでい
ただける住まいを考えました。その結果が現在の
プランです。

個人の生活を楽しみながらも、プライバシーの
確保できる個室で、ゆったりとした台所、浴室、洗
面所、便所を配置しています。食事はご自分のお
部屋で調理することも、食事サービスを受けてダ
イニングで皆さんとご一緒に召し上がっていただ
くことも出来ます。

緊急通報の連絡が入ったり、個別の相談に対応
できるコーディネーター室もあります。また、コー
ディネーター室は、NPO「大和ほーむへるぶ」



写真4 食事は毎日、グループ「クックシャローム」による手作り

の事務所としても活用しています。
 生活支援サービスという面では、安心した生活を支える専門のスタッフ（コーディネーター）を配置しました。看護婦の資格をもち、地元でも住民参加型在宅サービスの草分けでもあるNPO大和ほーむへるぶの代表で、ここでの運営会のメンバーでもあります。病院への付き添い、一時的な介護等、ご相談しながら対応します。
 さらに、必ず必要となる食事、医療、介護・ヘルパー派遣のサービスは、地域の団体と連携しています。



写真5 皆で草餅づくり

「クックシャローム」という名称のお食事グループが昼食（五〇〇円）、夕食（八五〇円）をハウス内の厨房で調理してくれますが、食材は兼業農家でもあるオーナーの畑地でとれる野菜を毎日ふんだんに使っています。
 生産緑地の栗や四季折々の野菜や果物の収穫の喜びもついでに味わっているメンバー、栽培に詳しい隣人に教えを請い、自分の庭を菜園にしているメンバーもいます。



写真6 月に1回開く「ほのぼの会」はミニデイサービスのつもりです

「クックシャローム」は、ハウスがオープンと同時に地域の方々と共に立ち上げたグループで、
 いわばNPO型の有償ボランティアグループです。
 皆さんは近くにお住まいの方々ですが、月に一回しか調理しないという方も含め、登録は四〇数名。都合の良い日程で日替わりで参加しますので、コーディネーターが大変なようですが、定年退職後の男性の方も何名かおられ、腕を振るって下さっています。
 お食事は一年三六五日、毎日の食事サービスですが、安全衛生に気を付けながら、三年目に入ろうとしています。

結果的にはコミュニティのある高齢者住宅ですが（年齢制限はしていません）、オープンしてからの生活は、スタッフ、居住者が当初考えていた以上に楽しいものです。居住者の年齢が六〇歳台から九二歳までという幅広いこと、関係スタッフが多く、出入りが日常にあること、映画会やソバ打ちの会など地域の方々と共に楽しめる腕自慢・趣味を相互に披露し合える場があることが違うと思っています。

子供世帯が近隣に住んでいる方も何人かおられ、日常的に来訪し、時にはお食事を皆さんと共に召し上がったたり、お孫さんが泊まっていたり多彩な日常生活が営まれています。多目的ホールでは葬祭も行いました。

今後は、運営に関わっているメンバーが地域の多様なニーズにも対応できるよう母体をNPO化していきたいと検討しているところです。

今後に向けて

この二年間、多くの方々が見学に来られました。カウントしていませんが、総数で数百名になるでしょうか。入居したい方も、建設したい方も多くおられるのですが、なかなかマッチングしないようです。

私たちの取り組みは、一つのメニューにすぎないと思っていますが、高齢期を視野に入れた住まいは、いろいろなメニューがあるようで実は選択肢は以外に少なく、若い時から住み続けている住



写真7 1周年記念の日帰り温泉バスツアー

まいでは不安要素が多いのが現実です。

今までの生活圏域から遠方でない比較的近い地域に、私は中学校区域程度と考えていますが、コミュニティワーカーと共に営まれる小規模なコミュニティハウスがあれば安心できます。居住者の安心だけでなく、共用空間や情報を活用することで、地域を住みやすくしていく。さまざまな地域ニーズの何かには貢献できる場としていくことができると思っています。今後とも、その地域に合ったハウスの実現に向けて、活動を進めていきたい。

豆辞典

グループホーム

住宅を建設あるいは改造し、高齢者あるいは身体障害者あるいは精神薄弱者等が数人でコーディネーターとともに居住し、運営する生活形態をいい、グループハウス（グループリビング）ともいう。居住者は共同賃貸住宅で共用部分を活用したり役割分担によって、協力しあいながらも、各自が自立した生活を送ることができる。

ももとはスウェーデンで痴呆高齢者や障害者が少人数で自宅に近い環境で暮らすことが介護によいとされたことから広がり、日本でも取り入れられた。最近では元気な高齢者が気の合う仲間と暮らす「ついの住家」というイメージで使われるようになった。また、こうした高齢者の共同生活を外部から支援するサービス事業も増えており「グループリビング事業」といわれている。

（出典 風土社「高齢社会の住まいと福祉データブック」、自由国民社「現代用語の基礎知識2001」）

高齢者とまちづくり

「JA福祉タウン構想」の実現へ

(社)地域社会計画センター 地域事業部 鹿島 直昭

はじめに

高齢化が進展する中で、真に豊かで実りある生き生きとした福祉社会を実現するためには、安定的な経済状況の確立を図ることはもとより、個人の自助・自立と家庭における連帯を基礎とし、社会全体として共に生き、共に支え合うシステムとしての安心・生きがい・健康がある生活環境の場となるまちづくり等を再構築していくことが急務となっている。

施設をつくっても、そこに実際のサービスを提供するのためのソフトがなければただの箱になってしまう。まちづくりはハード優先でもなければソフト優先でもなく、両方を同時に考える必要がある。加えて重要なのが、高齢者のみならず、地域住民全般の意識づくりである。

高齢者を含むすべての人々が、自立し尊厳を持って社会の重要な一員として参画し、世代を越えて交流・助け合うことが可能な社会環境の整備を実現するため、高齢者とまちづくりへJAがどの

ような機能と役割を果たすべきかの可能性等を含めて整理を行った。

高齢社会におけるJA組織のまちづくりとは

(1) 健康な長寿社会時代のまちづくり

二一世紀の「農住都市構想」では、長寿社会という時代の流れを的確に受けとめることができ「JA福祉タウン」づくりを目指していく。「JA福祉タウン」とは、高齢者にとって安全で潤いのある住環境を「農」資源とともに整備し、バリアフリーなどの高齢者が安心して暮らせる「住まい」を供給し、JAの組織と機能を生かして健康的で生きがいのある生活を支援する多様な「サービス」を提供するまち。それを、農家等を中心とした自主的な取り組みとJAの支援によって、行政の目指すまちづくりと共につくりあげようということである。

(2) 環境共生と管理面からの差別化を図る

「JA福祉タウン」では、農家等の住民とJA

Aによるまちづくりだからできる「豊かな環境と共生する持続的な農村社会の実現」及び「行き届いた管理」が強くアピールできる。

まず、面整備事業などでは、車の減速効果と景観の変化をもたらす歩行者優先の道路、農地や雑木林、緑地、水路・河川を生かした自然の公園などを整備。各住宅用地には、家庭菜園を付設して、家庭の生ゴミなどを堆肥化する小型コンポストの設置、賃貸住宅をタウンハウス形式にし、荒廃農地等を集約する事による市民農園やシルバー農園を併設。農家が生産した地場農産物を直売したり、ユーザー（農家以外の住民）が家庭菜園や市民農園などでつくった農産物を交換できるファーマーズマーケット。このような「農」のある環境が農家とユーザーの交流の場を提供し、そこに高齢者が参加することによって健康維持だけではなく、仲間づくり、生きがいづくりにもつながり貢献すると考えられる。

一方、管理面については、建物の点検・修理・清掃といったハード面の管理はもろんのこと、高齢社会に対応したソフト面の管理でJAの持つ組織力と各種事業機能をフルに活用していく。

例えば、

* JAの営農機能を生かした家庭菜園の相談、園芸資材の供給、農産物の直売。

* 購買機能を生かした生活必需品の供給、福祉用具のレンタル事業、給食サービス事業、住宅リフォーム事業、冠婚葬祭サービス事業。

* JAの女性部組織や厚生連病院等との連携に

より、高齢者介護の支援・相談、ホームヘルパーの派遣、入浴サービス、健康診断、訪問看護サービス等々が可能になる。

(3) ユーザー（住民）参加のまちづくり

これから取り組んでいく「JA福祉タウン」づくりにおいては、農家地権者のみならずユーザー（農家以外の住民）も参加して行う新旧住民の協同作業による新しいまちづくりを目指す。そのために、まちづくりのマスタープランができあがってまちづくり事業がスタートする段階からユーザーたちが参加できる「コーポラティブ」方式の考え方を取り入れていく。

具体的な手順としては、まず、「JA福祉タウン」のマスタープラン（土地利用計画・住宅や福祉サービス施設等の建設計画、等々）の概要を示し、段階的にローリング方式での見直しを図りながら、そこに居住・参画する意思のあるユーザーを広く募集。そして、JAと行政を含め、定期的なユーザー協議会を開催し、まちづくりへの協議・調整を図り、「JA福祉タウン」に対する自由な発想や希望を、面整備事業や施設建設並びに管理運営計画、福祉サービスの提供等に反映させていく。

JA福祉タウン構想の基本的な整備プランの骨格について

本構想が、地域で期待されている「農住拠点」「交流拠点」「医療・福祉の拠点」といった役割に

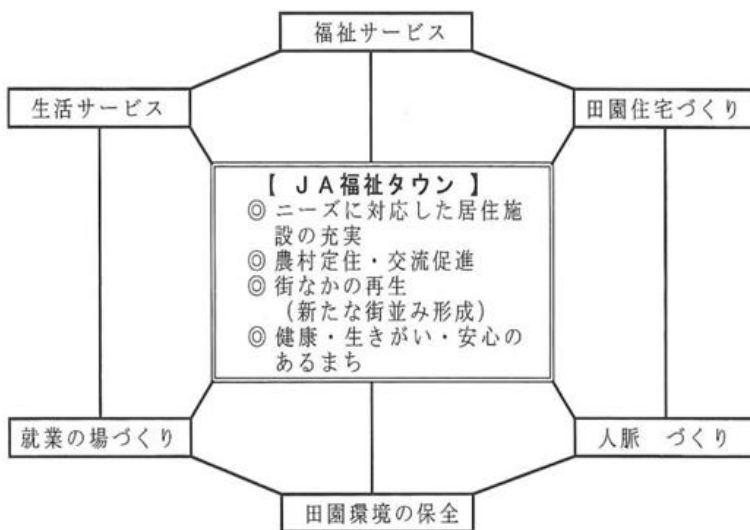


図 JA福祉タウン構想の整備プランの骨格

対応するものであることはいままでもない。本構想を特色づけているのは、行政と連携を図ったJA組織の人・もの・情報の利活用、自然を活用したメデイカル、農村定住化、良好な農環境・自然環境等を活用した交流促進・環境との共生、住民参加によるまちづくり推進であり、この部分をいかにつくりあげ、個々のプロジェクトとの有機的関連付けをどのようにつくりだしていくかに、「JA福祉タウン」全体の今後の整合性ある発展がかかっているといえる。

具体的には、JAの組織力を十分に展開し、住

高齢社会における JA福祉タウン実現への課題

民・行政などの協力を得て「心と体の健康づくり」「生きがいづくり（生活設計）」と生活サービスの提供」「都会の人々の新しい故郷づくり」「住民にやさしい公共交通体系」等の事業化に向けた大きなテーマとなる、「定住・交流」、「街なかの再生」、「健康・生きがい・安心」を「JA福祉タウン」のキーワードとしてかかげることとする。

① 従来のまちづくりのあり方を反省し、新たなまちづくりの創造を図る

多様な高齢者の存在を前提にすることは、従来のまちづくりのあり方を反省することにもつながることになる。

今後想定される長寿社会においては、多様な経験・需要を持つ高齢者のニーズに対応して、きめ細かに、ゆとりを持ってまちづくりを進めることがより強く求められる。

また、これは高齢者に限ったことではなく、女性の立場、障害者の立場、子供の立場など、多様な人々の立場を考慮したきめの細かい多様なまちづくりにもつながるといえ、この点を認識した創造ある計画の推進をどのように図っていくかが重要となる。

② 高齢者の平均像は存在しない点を踏まえ、まちづくりの推進

各種の関係資料等を私なりに調べて明らかにした主な点は、六五歳以上の年齢層の人々

を仮に高齢者として呼ぶとしても、多くの高齢者に共通して当てはまる典型的な、あるいは平均的な高齢者像は存在しないということである。年齢は一つの目安にすぎず、高齢者の今までの経験や現時点での意欲、とりまく社会的環境・居住環境などによって、多様な高齢者像の広がりを見せている。今後、まちづくりを進めるに当たって、固定化した高齢者像を取り払い、ハード・ソフト両面において多様な高齢者の存在を前提条件とすることが重要となる。

おわりに

本稿をまとめるにあたって感じたことは、今後、JA自らが主体となってまちづくりへの取り組みを図り、さらに、医療・行政等との協力関係のもとで地域の住民も自主的に参加できる環境づくりと段階的な組織体制づくりが必要とされている点である。その上で超高齢社会に対応したJAによる真の福祉タウンを実現することができるのではないかと私は考える。



●プロフィール

昭和三五年生まれ
昭和六〇年中央大学理工学部
(土木)科卒
平成二年早稲田大学大学院理
工学研究科(建築)修了
平成九年銚子地域社会計画セン
ターへ勤務、現在に至る
地域計画・開発、都市農地
活用支援、JAの農業振興・
中長期経営計画や資産管理
(地域開発等)事業、JA施
設(土地・建物)機能再編整備を主テーマとしている。

豆辞典

介護保険で受けられるサービス

介護保険料を支払った人が受けられる保険給付(受けられるサービス)は大きく「介護給付」と「予防給付」の2つがある。常に介護を必要とするときれた人は「要介護」と認定され、必要な介護の度合いに応じて介護サービスが受けられる(介護給付)。一方、要介護状態になる恐れがあって、日常生活上の支援が必要であるという人は「要支援」と認定され、「予防給付」として在宅サービスと同じようなサービスを受けることができる。介護保険で受けられるサービスは別表の通り。(出典 自由国民社「現代用語の基礎知識2001」)

別表 介護保険で受けられるサービス

在宅サービス	訪問系サービス	
	訪問介護(ホームヘルプサービス)	ホームヘルパーが家庭を訪問して、介護や家事など身のまわりの援助をおこなう
	訪問看護	医師の指示に基づいて、看護婦(士)や保健婦(士)などが家庭を訪問し、療養の世話や診療の補助をおこなう
	訪問リハビリテーション	理学療法士や作業療法士などが家庭を訪問し、機能訓練(リハビリテーション)をおこなう
	訪問入浴介護	浴槽を積んだ入浴車などで家庭を訪問して、入浴の介護をおこなう
	居宅療養管理指導	医師や歯科医師、薬剤師などが家庭を訪問し、療養上の管理、指導を行う
	通所系サービス	
	通所介護(デイサービス)	日帰りで受けられる、デイサービスセンターなどでの入浴、食事の提供、機能訓練などのサービス
	通所リハビリテーション(デイケア)	日帰りで受けられる、老人保健施設や医療機関などでの、機能訓練などのサービス
	短期入所(ショートステイ)	系サービス
	短期入所生活介護(福祉施設へのショートステイ)	短期入所で受けられる、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)などの福祉施設での、日常生活の介護や機能訓練などのサービス
	短期入所療養介護(医療施設へのショートステイ)	短期入所で受けられる、介護老人福祉施設や介護療養型医療施設などでの、医学的な管理のもとでおこなわれる看護や機能訓練、日常生活の介護などのサービス
	その他の在宅支援系サービス	
	福祉用具の貸与	車椅子や特殊ベッドなどの福祉用具の貸し出しをおこなう
福祉用具の購入費の支給	排泄や入浴に使われる用具の購入費を支給	
住宅改修費の支給	家庭での手すりの取り付けや段差の解消などの小規模な改修の費用を支給する	
施設サービス	生活支援系サービス	
	痴呆対応型共同生活介護(グループホーム)	痴呆のための介護を必要とする高齢者が5~9人で共同生活を営む住居(グループホーム)において、要介護者に対しておこなわれる介護も、在宅サービスとして給付対象となる
	特定施設入所者生活介護	優良老人ホーム、ケアハウスに入所しておこなわれる介護や機能訓練も、在宅サービスとして給付対象となる
	介護老人福祉施設 ●特別養護老人ホーム	常時介護が必要で自宅での生活が困難な人が、日常生活上必要な介護、機能訓練、療養の世話を受けるための施設
	介護老人保健施設 ●老人保健施設	病状の安定した人が、積極的治療よりも看護や介護、リハビリを中心とした医療ケアと生活サービスと受けるための施設
	介護療養型医療施設 ●療養型病棟 ●老人性痴呆疾患療養病棟 ●介護力強化病棟	急性期間の治療を終え、長期間にわたり療養が必要な人がサービスを受けるための医療機関の施設

改正都市計画法の概要について（開発許可制度関係）

国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室

一 都市計画法の改正の背景、目的

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、都市計画法制度が、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となつて、地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるよう、都市計画法全般について大幅な見直しが行われた（「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」平成二二年法律第七三号）。

二 都市計画法の改正（開発許可制度関係）の概要

今回の都市計画法の改正により、開発許可制度についても大幅な改正が行われたが、その概要は以下のとおりである。

(1) 都市計画区域外における開発許可制度の適用

① 準都市計画区域における開発許可制度の適用（法第二九条第一項）

近年、道路網の整備や情報化の進展等を背景として、開発行為や建築行為が都市計画区

域外に拡がり、既存集落周辺等を中心に、スポット的に都市的土地利用が行われるようになってきている。都市計画区域外におけるスポット的な都市的土地利用は、それが面的に集積してくれば、一体の都市として積極的な整備、開発を行うべき区域と位置付けられる蓋然性があるため、いわば都市の萌芽の段階から、必要かつ合理的な土地利用規制を行ううる制度として、今回、準都市計画区域制度を創設し、同区域内において開発許可制度を適用することとし、政令で定める一定規模以上の開発行為については許可を要することとされた。

② 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用（法第二九条第二項）

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における単発の開発行為であっても、道路等の公共施設が必ずしも十分に整備されなかったり、十分な防災工事が行われずに法面が崩壊する等の事故が発生したり、開発者が資力及び信用を有しないために工事が途中で頓挫したりするなどの問題が発生しており、政令で定める一定の市街地を形成すると見込まれる大規模な開発行為については開発許可制度

が適用されることとなった。

(2) 公共施設管理者等の同意・協議の観点の明確化（法第三二条）

従来の開発許可制度では、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、当該開発行為等により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならぬと規定されており、この公共施設管理者等の同意・協議は、公共施設の適切な管理を確保する観点から行うことが法の趣旨であるとされていた。

しかし、実際には、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由（例えば、周辺住民の同意を取得していないなど）により、同意・協議を拒んだり、手続を遅延させたりする事例が見受けられたため、この同意・協議の観点が法律上明確化された。

(3) 開発許可の技術基準について、地方公共団体の条例による強化又は緩和を可能とする（法第三三条第三項）

現行の開発許可制度では、開発許可の基準となる技術基準は全国的に確保すべき最低の基準として国が法令で一律に定めているが、制度が発足して三〇年の間、地方公共団体は開発許可等のまちづくりにかかわる行政実務を積み重ね、これに習熟してきており、また、開発形態やまちづくりに対する考え方が多様化し、さらに開発許可が自治事務とされる中で、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくりの手法としての規制の在り方に対する二

ーズが高まっており、地方公共団体が、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化又は緩和して適用することが可能とされた。

なお、技術基準の強化又は緩和は、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で行うこととされた。

(4) 開発許可の技術基準について、地方公共団体の条例により最低敷地規模に関する規制の付加を可能とする（法第三三條第四項）

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法であると考えられ、従来より、宅地開発等指導要綱に基づき地方公共団体が独自に行政指導を行ってきた。しかしながら、宅地開発等指導要綱に基づく行政指導ではその実効性には限界があるため、今回の改正で、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模規制の付加が可能とされた。

(5) 開発許可の立地基準について、「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している」と認められる地域であつておおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定める

ものに該当しないもの」を追加（法第三四條第八号の三）

市街化調整区域であっても、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している」と認められる地域であつておおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域については、事実上建築物が集積し、公共施設の整備もかなり進んでいることが想定されるため、このような地域では厳しい開発規制を行うことは必ずしも合理的とはいえない。従つて、地方公共団体の条例で、政令で定める基準に従い、区域、制限用途を定め、より柔軟に開発行為を許容することが可能とされた。

(6) 開発許可の立地基準について、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」と認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」を追加（法第三四條第八号の四）

法第三四條第一〇号ロに該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるとあるが、現行制度上、これらの定型的に処理できるものについても形式的に開発審査会に付議する必要がある、事務の遅延を招いているため、その手続の合理化が求められている。

今回の改正は、これらの開発行為については、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の

用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができるものとしてあり、手続の合理化、迅速化を図るものである。

二 都市計画法施行令の改正（開発許可制度関係）の概要

都市計画法の改正に伴い、都市計画法施行令の改正（「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」平成一三年政令第九八号）が行われたが、開発許可制度に関する改正の概要は、以下のとおりである。

(1) 都市計画区域外における開発行為の規制対象規模

① 準都市計画区域における開発行為の規制対象規模（令第一九條第一項）

準都市計画区域は、相当数の建築物が集積し、あるいは集積すると見込まれるが、いまだに都市計画区域を指定して一体の都市として整備するまでには至らない区域であるため、都市計画区域ではあるが、市街化圧力が弱く、区域区分が定められていない都市計画区域と同様に原則三〇〇㎡以上の開発行為を規制対象とし、市街化の状況等により特に必要があると認められる場合に、都道府県の規則で三〇〇㎡まで引き下げを可能とした。

② 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為の規制対象規模（令第二二條の二）

今回の都市計画法の改正により、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域においても

開発許可制度が適用されることとなったが、規制規模については、町内会等一定のコミュニティが形成され、集会所等の施設が必要とされることが想定される規模である一ha以上の開発行為を、いわば都市の萌芽の段階として規制対象とした。

(2) 開発許可の技術基準について地方公共団体の条例により強化する際の基準（令第二九の二第一項）

① 令第二九条の二第一項第一号

令第二九条の二第一項第一号では、強化の対象を、令第二五条第二号、第三号、第六号、第七号、第二七条、第二八条第二号から第六号まで、第二八条の二、第二八条の三又は第二九条の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、制限を強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せず

であると考えられる。

② 令第二九条の二第一項第二号

令第二五条第二号の技術的細目に定められた制限について、道路幅員を一二m（通行上支障がない小区間にあっては、六m）まで強化を可能とするが、道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行う必要がある。

③ 令第二九条の二第一項第三号

二〇ha以下の開発行為であっても令第二五条第三号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街地調整区域内の既存の一・二m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第三四条第八号の三、第八号の四等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

④ 令第二九条の二第一項第四号関係

通学路等で特に歩行者を保護する必要がある場合に、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、五・五m以上の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることが可能とされた。

⑤ 令第二九条の二第一項第五号関係

令第二五条第六号の技術的細目に定められた制限の強化について、住宅系開発の場合に公園に限定して公共施設の整備を行わせること、公園等の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること、公園等と開発区域の面積比を六%をまで求めることが可能とされ

た。公園等と開発区域の面積比を強化する場合は、新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など三%を超える面積の公園等が特に必要な場合に、予定建築物等の用途や区域等を限り行う必要がある。

⑥ 令第二九条の二第一項第六号

令第二五条第七号の技術的細目に定められた制限の強化について、公園等の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること、公園等と開発区域の面積比を六%をまで求めることが可能とされた。公園等と開発区域の面積比を強化する場合は、新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など三%を超える面積の公園等が特に必要な場合に、予定建築物等の用途や区域等を限り行う必要がある。

⑦ 令第二九条の二第一項第七号

令第二七条の技術的細目に定められた制限の強化は、ごみ収集所その他の二〇ha未満の開発行為においても必要とされる公益的施設がある場合に、開発行為の規模について行うことが可能とされた。公益的施設については、公共施設と比較して、開発区域内に確保することが必要不可欠であるとはいえないものがあり、地方公共団体において整備すべきことが原則であるが、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めるを可能とする趣旨である。

⑧ 令第二十九条の二第一項第八号

令第二十八条第六号の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、令第二十八条第二号から第六号までの規定のみによっては開発行為に伴うがけくずれ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に可能とされた。

⑨ 令第二十九条の二第一項第九号

令第二十八条の二第一号の技術的細目において定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然環境の維持のため特に保存の措置を講ずる必要があると認められる場合に可能とされた。

⑩ 令第二十九条の二第一項第一〇号

令第二十八条の二第二号の技術的細目において定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずることとされる切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うことが可能とされた。

⑪ 令第二十九条の二第一項第一一号

令第二十八条の三の技術的細目において定められた制限の強化は、緩衝帯の幅員の最低限度について、二〇mを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うことが可能とされた。

⑫ 令第二十九条の二第一項第一二号

令第二十九条に規定する技術的細目の強化については、国土交通省令で定める基準に従い行うことが可能とされた。

(3) 開発許可の技術基準について地方公共団体の

条例により緩和する際の基準（令第二十九条の二第二項）

① 令第二十九条第二項第一号

令第二十九条の二第二項第一号では、緩和の対象を、令第二十五条第二号、第六号の技術的細目に定められた制限に限定しており、宅地の防災・安全に関する技術的細目など緩和を行うことが不適切なもの、緩和が見込まれないものについては対象外としている。また、制限を強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るといふ観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定的に行う必要がある。

② 令第二十九条の二第二項第二号

令第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既成市街地で行われる開発行為に係る道路の幅員の最低限度について、四m（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が四mを超える場合には、当該幅員）まで緩和が可能とされた。

③ 令第二十九条の二第二項第三号

令第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うことが可能とされた。

(4) 開発許可の技術基準について地方公共団体の

条例により最低敷地規模に関する規制の付加する際の基準（令第二十九条の三）

令第二十九条の三においては、地方公共団体の条例により最低敷地規模に関する規制の付加する際の基準が定められており、最低敷地規模規制は原則二〇〇㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、三〇〇㎡を超えないこととされている。

(5) 法第三十四条第八号の三の条例を定める際の基準（令第二十九条の六）

令第二十九条の六では、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね五〇戸以上の建築物が連たんしている区域は、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であることから、原則として、市街化区域に含めないこととしている。溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防止する等のため保存すべき土地の区域を含まないこととされた。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行

う必要がある。

(6) 法第三四条第八号の四の条例を定める際の基準（令第二九条の七）

令第二九条の七では、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であることから、原則として、市街化区域に含めないこととしている。溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域を含まないこととされた。

開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられるが、審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能であり、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用を行う必要がある。

三 改正都市計画法の施行日

改正都市計画法の施行日については、都市計画法及び建築基準法の施行期日を定める政令（平成一三年政令第九七号）により、平成一三年五月一八日とされた。

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
(形態) A4判 154頁 価格 1,300円 (税込、送料別途)

当センターでは、国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室の監修のもと、昨年より『都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～』を発行しておりますが、この度改訂版ができました。

本書は、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備えた住宅・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、とりまとめたものです。

まちづくりに携わる地方公共団体やJA等の方々にご購読いただき、実務レベルの携帯参考書として、まちづくり事業の推進のために幅広くご活用いただきたいと思います。

●問合せ・申込先 (財)都市農地活用支援センター TEL 03-3225-4423
FAX 03-3225-5423

(注) お申込みの際は、本誌巻末の「出版物申込書」にてお申込みください。

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
編集 (財)都市農地活用支援センター

三大都市圏の市街化区域内農地の宅地化状況認識調査

三大都市圏の自治体は、約半数が市街化区域内農地の宅地化は進んでいると認識（平成13年7月）

国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室

一 はじめに

平成三年に生産緑地法が改正され、翌平成四年一月から三大都市圏の市街化区域内農地に宅地並み課税が導入された。それからほぼ一〇年が経過していることに鑑み、平成一三年三月に宅地化状況に関する関係自治体、JAの認識を調査し

た。このほど結果がまとまったのでその概要を報告する。

二 調査結果の要点

① 調査結果の要点としては、三大都市圏の自治体の四九・五％が「平成四年以降、市街化区域内農地の宅地化が十分進ん

だ」と認識している

② 宅地化が進んだとする自治体の八三・三％が、「宅地並み課税が宅地化促進に効果があった」と認識している

③ 三大都市圏のJAの七七・一％は、「農家には今後も宅地化意向がある」と見ている

④ JAが今後有効と見る宅地化方策としては、「一般賃貸住宅建設」が六〇・四％と最も高いことが挙げられる。

三 調査対象・方法

① 調査対象

調査対象は、三大都市圏内の全都府県、全特定市（図表1）、及び域内の全JA（一五六JA）とした。

② 調査方法

調査は、郵送によるアンケートにより行った。回収率（図表2）は七七・七％であった。

図表1 三大都市圏の新府県・特定市一覧（平成13年3月現在）

都道府県名	市区名
首都圏 (121市)	茨城県 (5市) 龍ヶ崎市、水海道市、取手市、岩井市、牛久市 埼玉県 (39市) 川越市、川口市、浦和市、大宮市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、岩槻市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、与野市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、上福岡市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市 千葉県 (21市) 千葉市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、印西市 東京都 (37市) 特別区 (11区)*、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市 神奈川県 (19市) 横浜市、川崎市、横浜須賀野市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、相模原市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市
中部圏 (29市)	愛知県 (27市) 名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、犬山市、常滑市、江南市、尾西市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市 三重県 (2市) 四日市市、桑名市
近畿圏 (59市)	京都府 (8市) 京都市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市 大阪府 (33市) 大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市 兵庫県 (8市) 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市 奈良県 (10市) 奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市

* 特別区 (11区) とは、東京 23 区のうち、特定市 (区) の指定を受けている目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区のこと

図表2 回収率

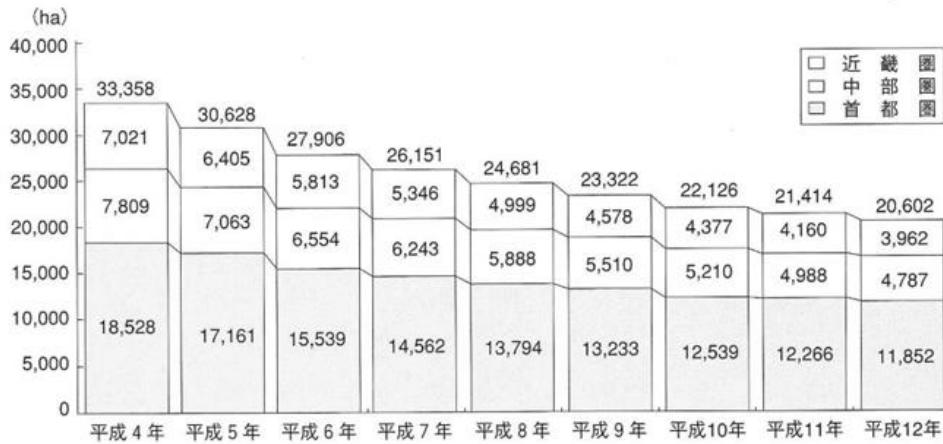
分類	配布数	回答数 (右側:回収率)
自治体	都府県	11 9 81.8%
	特定市	209 187 89.5%
	小計	220 196 89.1%
JA	農業協同組合中央会	10 8 80.0%
	農業協同組合	146 88 60.3%
	小計	156 96 61.5%
合計	376 292 77.7%	

四 調査結果の概要

A 自治体

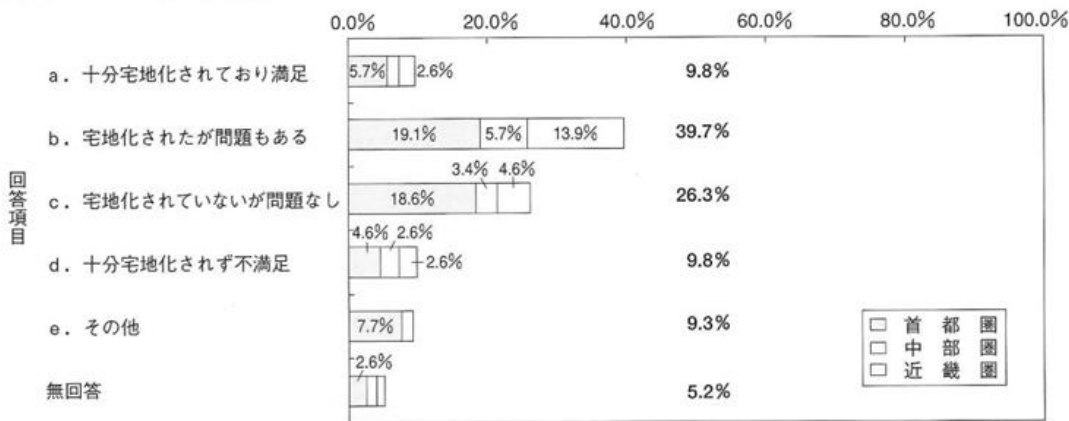
① 市街化区域内農地の宅地化実績の評価
 三大都市圏の特定市街化区域農地（以下単に「農地」という）の面積は平成四年一月時点で三三、三五八ha、平成一二年の同時時点で二〇、六〇二ha（図表A-1）。その差は一二、七五六haで、八年間で当初の一／三強が宅地化された。

図表A-1 三大都市圏における特定市街化区域農地面積の推移



資料 総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省調べによる
 注 四捨五入をしているので、合計値が一致しない場合がある

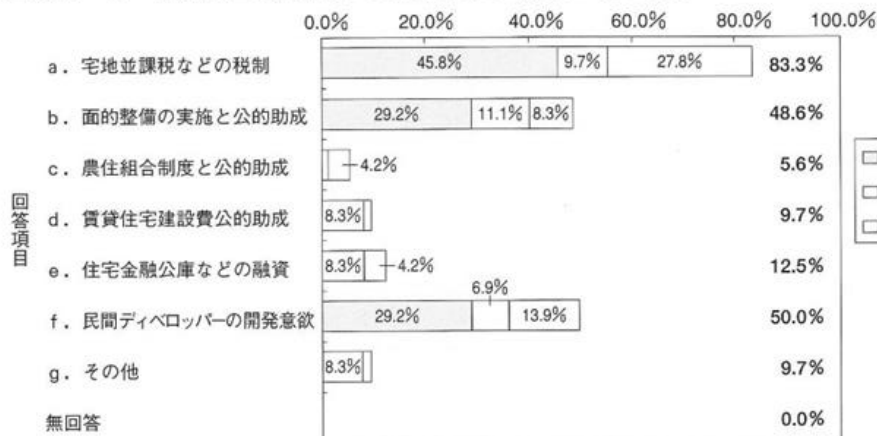
図表A-2 宅地化実績の評価



注1 100%は回答194自治体
 注2 パーセントの太字数値は194に対する割合
 注3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

この農地の宅地化実績を前提に、四九・五%の自治体が十分宅地化が進んだと認識している（「a」と「b」の合計）。これまでの宅地化に対して問題があるとする自治体は四九・五%（「b」と「d」の合計）で、特に九・八%は宅地化量が不満足としている（「d」（図表A-2））。

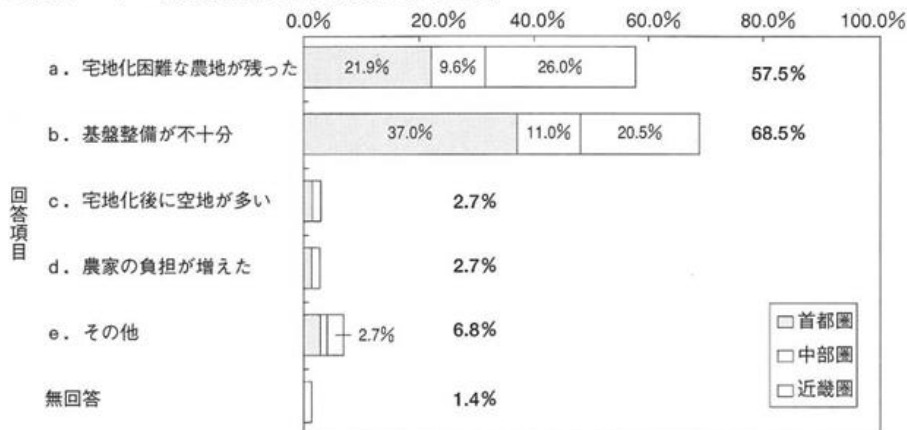
図表A-3 市街化区域内農地の宅地化促進に効果が有る要因



注1 100%は宅地化が促進されたとした72自治体
 注2 パーセントの太字数値は72に対する割合
 注3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

② 宅地化促進要因
 農地の宅地化の促進に効果があるとする要因については、宅地化が促進されたとしている自治体内、宅地並み課税とするものは八三・三%と最も多く、宅地並み課税は宅地化促進に効果があると考えられていることがわかる。その他の要因としては、民間ディベロッパーの開発意欲（五〇・〇%）、面的整備の実施とそれに対する公的助成（四八・六%）等が挙げられる（図表A-3）。

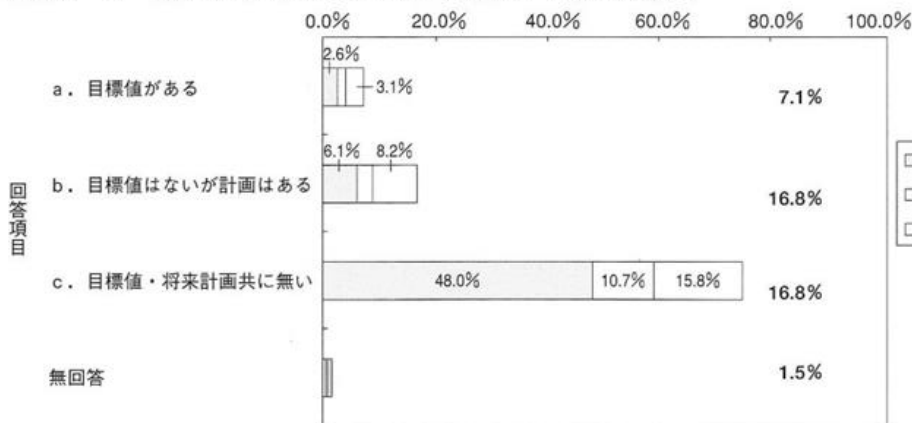
図表 A—4 宅地化されたが問題がある理由



注1 100%は回答194自治体（2自治体は未回答）
 注2 パーセントの太字数値は194に対する割合
 注3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

③ 宅地化に伴う問題
 農地は十分宅地化されたが、問題もあるとして、理由として「宅地化困難な農地が残存していること」、「基盤整備が不十分であること」を挙げているものがそれぞれ五七・五%、六八・五%と高い割合を占める。これは、宅地化に必要なインフラ整備が進んでおらず、その上農地が虫食い状に残存している現状を、顕著に表していると考えられる（図表 A—4）。

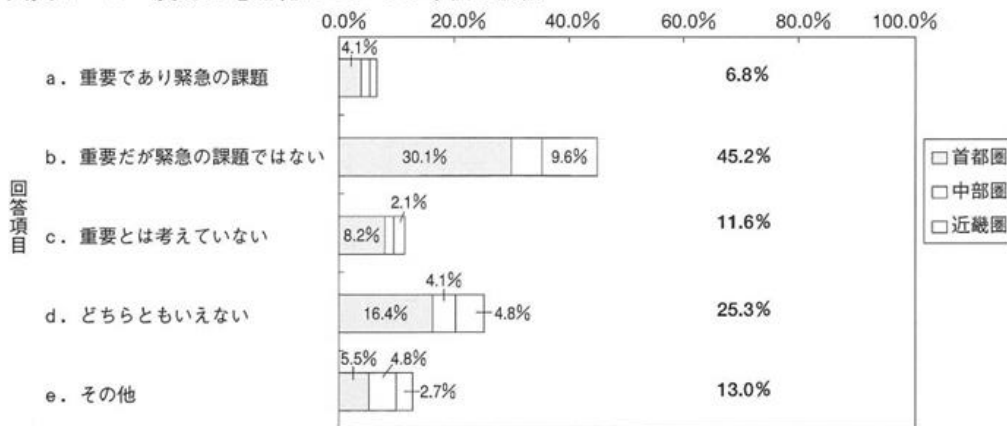
図表 A—5 農地の宅地化についての将来計画、目標量の有無



注1 100%は回答196自治体
 注2 パーセントの太字数値は196に対する割合
 注3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

④ 農地の宅地化に関する今後の取り組み
 農地の宅地化に関する今後の取り組みについて、目標、若しくは将来計画を有している自治体は二三・九%（「a」と「b」の合計）を占め（図表 A—5）、有していないものについても、五二・〇%が重要性を認識している

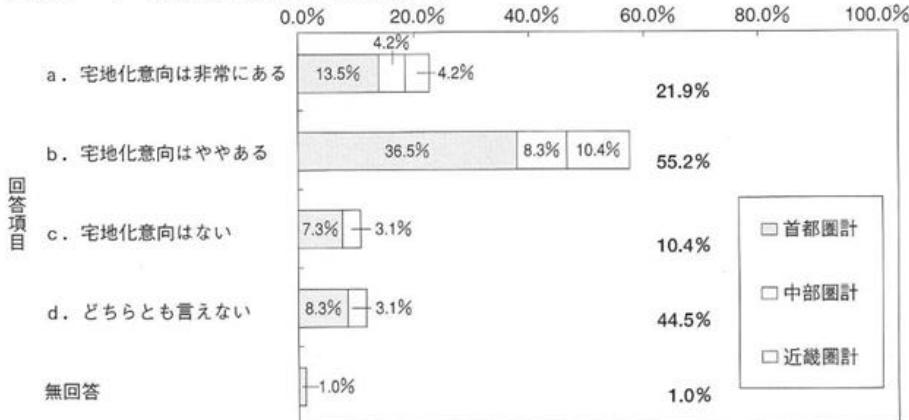
図表 A—6 農地の宅地化についての今後の認識



注1 100%は目標量・将来計画ともないとした146自治体
 注2 パーセントの太字数値は146に対する割合
 注3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

が、その緊急性についての認識は必ずしも強くないところもある（図表 A—6）。
 今後行う施策としては主に土地区画整理事業、地区計画、道路整備を挙げており、基盤整備、計画的宅地化の重要性が表れている。

図表B-1 組合員の農地の宅地化意向

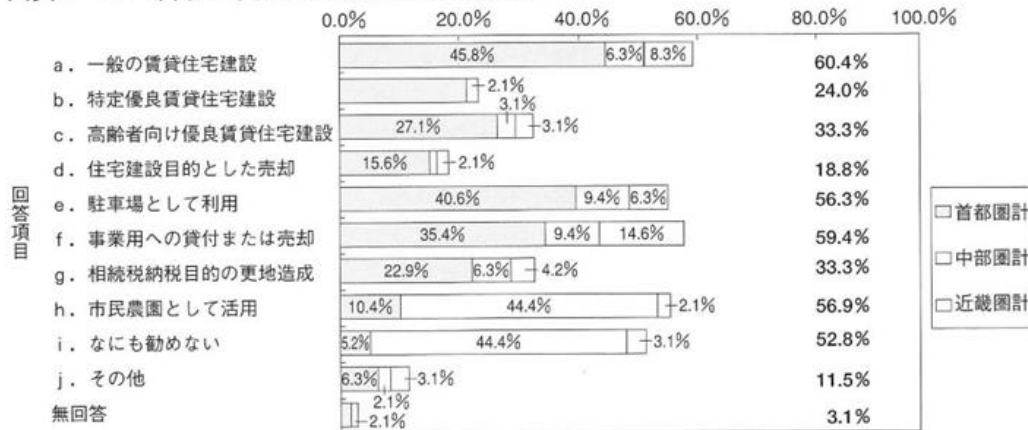


注1 100%は回答96JA
 2 パーセントの太字数値は96に対する割合
 3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

① 農家の宅地化意向の認識
 組合員の所有農地の宅地化意向について、「宅地化意向はある」としているJAは七・一%（「a」と「b」の合計）であり、宅地化意向は総じて高いものと見ている（図表B-1）。

② 今後の農地の活用方策
 JAが農家に勧める農地の活用方策は、賃

図表B-2 農家の市街化区域内農地の活用方策



注1 100%は回答96JA
 2 パーセントの太字数値は96に対する割合
 3 地域別内訳において2%未満の数字は表記していない

賃住宅建設とその他の方策に大きく分けられる。賃貸住宅建設は、一般の賃貸住宅建設（六〇・四%が選択）や高齢者向け優良賃貸住宅建設（三三・三%が選択）等が挙げられている。その他としては、事業用への貸し付けまたは売却（五九・四%が選択）、駐車場として利用（五六・三%が選択）等である（図表B-2）。

豆辞典

在宅介護支援センター

在宅で介護を必要とする高齢者等に対して、在宅介護についての総合相談や保健・福祉サービスが総合的に受けられるように、関係機関との連絡調整などを行う機関。民間事業者が委託されて行う場合もある。タイプは、特別養護老人ホームや老健施設、病院などに併設される標準型と、単独型、基幹型の3つがある。

（出典 自由国民社の「現代用語の基礎知識2001」）

五 おわりに

本調査は、三大都市圏の特定市を始めとする地方公共団体及びJAの方々の御協力を得て行ったものであり、両者の御協力を感謝申し上げます。今後の宅地政策について検討を進めていきたいと考えている。

高齢者向け優良賃貸住宅は比較的新しい制度であるものの、市街化区域内農地の宅地化の方策として一定の評価を得ており、JAも高齢者住宅を農地の活用手法として位置づけていることがわかる。

「全国定期借地権付住宅の供給実績調査」結果について（速報）

平成13年5月

定期借地権普及促進協議会

一 調査の概要

定期借地権普及促進協議会では、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、全国定期借地権付住宅の供給実績調査を毎年実施している。本年も引き続き、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・集計を行った。

平成一三年三月に、定期借地権付住宅の販売実績があったと思われる四一〇社・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、三八九社・団体から回答を得た（うち供給実績なし三〇八社・団体）。

二 調査結果のポイント

一、供給戸数

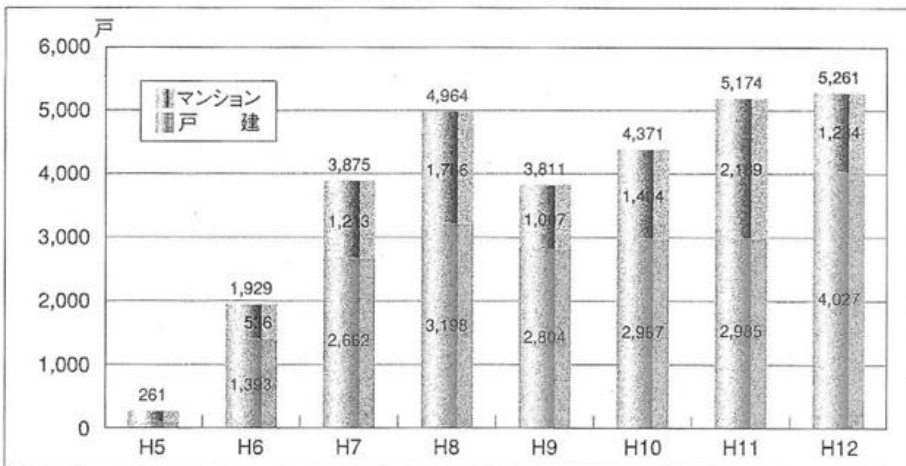
平成一二年中（一月～十二月）に供給された定期借地権付住宅は五、二六一戸と二年連続で過去最高を更新した（対前年比一・八％増）。

平成一二年一二月末までに全国で供給された累計戸数は二九、七六三戸であり、うち一戸建二〇、二五五戸、マンションが九、五〇八戸となっている。

二、距離圏

首都圏の一戸建住宅の場合、都心から二〇km

定期借地権付住宅の供給推移



三、価格

四〇km圏で六八％が供給され、所有権一戸建住宅より都心に近い場所で供給されている。

全国における一戸建住宅の場合、保証金が平均約六九三万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格（建物＋保証金等）が平均約二、四八九万円となっている。

平成一二年中に供給された定期借地権付住宅購入の初期資金は、敷地を同一規模に換算した場合の周辺所有権一戸建住宅と比較すると、六三％と四割近く安くなっている。

【調査結果の概要】

一、供給状況

・全国で見ると、平成五年から供給が始まり、平成一二年一二月末までの累計戸数は二九、七六三戸（二戸建二〇、二五五戸、マンション九、五〇八戸）となっている。

・同じく累計ベースでは三大都市圏で全体の七九％が供給されている。平成一二年は三大都市圏以外の地域での供給が増加している。

・平成一二年単年の供給戸数については、平成一一年から二年連続で過去最高を更新し、対前年比一・八％増の五、二六一戸（うちマンション一、二三四戸）となった。

二、距離圏

・首都圏における定期借地権付一戸建住宅は、四〇km圏内の近郊で七二％が供給されており、所有権一戸建住宅に比べ、より都心に近い場所で供給されている。

三、価格

・定期借地権付一戸建住宅は、全国で見ると、保証金が平均約六九三万円、月額地代が平均約二・八万円、住宅価格が平均約二、四八九万円となっている。

・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。
 ・定期借地権付一戸建住宅を購入する初期資金（建物価格＋保証金等）の平成一二年の平均値は、敷地ベースで同一面積に換算した場合の周辺所有権一戸建住宅の価格と比較して、平均六三％となっている。

四、規模

・定期借地権付一戸建住宅は、敷地面積が平均二〇九・七㎡、延床面積が平均一二四・二㎡となっている。

・所有権一戸建住宅と比較すると、定期借地権付一戸建住宅の方が敷地面積で一・五八倍、延床面積で一・二五倍となっており、かなり広い住宅が供給されている。

五、その他

・団地規模を団地ベースで見ると、一戸建の場合は六戸以下のものが全体の七六％、マンションの場合は二九戸以下のものが六〇％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。
 ・定期借地権付一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。
 ・定期借地権付一戸建住宅の分譲方式は、建築条件付きが四八％を占め、建売が三六％となっている。

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	その他地域
合計	29,763 (9,508) 100.0	11,220 (2,538) 37.7	6,039 (2,372) 20.3	8,171 (3,571) 27.4	4,333 (1,027) 14.6
平成5年	261 (159) 100.0	76 (34) 29.1	164 (125) 62.8	21 (0) 8.1	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) 28.9	759 (469) 19.6	328 (93) 8.5
平成8年	4,964 (1,766) 100.0	1,748 (452) 35.2	1,453 (593) 29.3	1,138 (512) 22.9	625 (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	5,174 (2,189) 100.0	2,046 (887) 39.6	742 (274) 14.3	1,544 (795) 29.8	842 (233) 16.3
平成12年	5,261 (1,234) 100.0	1,765 (129) 33.5	519 (220) 9.9	1,862 (692) 35.4	1,115 (193) 21.2
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

首都圏における定期借地権付一戸建住宅と所有権一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
定期借地権付一戸建住宅	25 0.4	216 3.7	1,809 30.7	2,198 37.3	893 15.1	756 12.8
所有権一戸建住宅	0.3	8.4	30.1	30.5	21.1	9.6

注：所有権一戸建住宅は、(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8年～11年の平均）の距離圏別の供給戸数の割合

(1) 定期借地権付一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～ 1,000万円未満	1,000～ 1,500万円未満	1,500～ 2,000万円未満	2,000万円以上	平均(万円)
全国	47 2.3	807 40.4	812 40.6	219 11.0	65 3.3	48 2.4	692.5
首都圏	17 2.0	13 16.0	423 49.5	180 21.1	54 6.3	44 5.1	939.3
中部圏	9 1.7	408 76.3	113 21.1	5 0.9			339.4
近畿圏	13 3.3	113 28.5	225 56.7	33 8.3	9 2.2	4 1.2	675.3
その他	8 3.8	149 70.6	51 24.2	1 0.5	2 0.9		342.7

(2) 定期借地権付一戸建住宅の月額地代の分布

単位 団地、下段 %

	2.0万円未満	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～ 4.0万円未満	4.0万円以上	平均(円)
全国	310 15.5	445 22.7	505 25.3	362 18.1	188 9.4	179 9.0	28,411
首都圏	73 8.5	142 16.6	259 30.3	198 23.2	93 10.9	90 10.5	30,993
中部圏	127 23.7	223 41.7	128 23.9	36 6.7	18 3.4	3 0.6	22,841
近畿圏	21 6.2	36 9.0	68 17.1	116 29.1	73 18.3	8.4 21.1	33,286
その他	89 42.4	53 25.2	50 23.8	12 5.7	4 1.9	2 1.0	19,563

(3) 定期借地権付一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	184 18.4	388 38.7	304 30.4	120 12.0	5 0.5	2,488.9
首都圏	25 6.0	151 36.5	152 36.7	85 20.5	1 0.3	2,659.4
中部圏	118 41.0	107 37.2	54 18.7	8 2.8	1 0.3	2,145.4
近畿圏	12 5.8	83 40.3	85 41.3	23 11.2	3 1.4	2,628.6
その他	29 31.2	47 50.5	13 14.0	4 4.3		2,253.7

(4) 周辺の所有権一戸建住宅価格との比較(平成12年中供給物件)

((定借住宅の建物価格+定借住宅保証金等)^{#1}÷周辺の所有権一戸建住宅価格^{#2})

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	1 1.8	13 23.6	16 29.1	14 25.5	11 20.0	63.4

注1:ここでは分母との比較のため平成12年単年の数値を採用している。

注2:周辺の所有権一戸建住宅価格は財団法人金融普及協会「住宅市場価格調査(平成12年10月調査)」の数値を、敷地ベースで定期借地権付一戸建住宅と同規模に換算している。

(1) 定期借地権付一戸建住宅の敷地面積の分布

単位 団地、下段 %

	100㎡以下	100超～ 120㎡以下	120超～ 160㎡以下	160超～ 200㎡以下	200㎡超	平均 (㎡)
全国	9 0.5	49 2.5	316 15.8	645 32.3	980 49.0	209.7
首都圏	5 0.6	25 2.9	158 18.6	320 37.6	343 40.3	200.7
中部圏	2 0.4	4 0.7	66 12.3	170 31.6	296 55.0	214.8
近畿圏	2 0.5	19 4.8	83 20.9	109 27.4	185 46.5	205.1
その他		1 0.5	9 4.2	46 21.7	156 73.6	237.7
所有権一戸建住宅 (参考)	120㎡以下 50.8		22.8	14.0	12.4	133.0

注：所有権一戸建住宅は財住宅金融普及協会「住宅市場価格調査（平成12年10月調査）」による。

(2) 定期借地権付一戸建住宅の延床面積の分布

単位 団地、下段 %

	100㎡以下	100超～ 125㎡以下	125超～ 150㎡以下	150㎡超	平均 (㎡)
全国	86 8.8	412 42.0	433 44.2	49 5.0	124.2
首都圏	20 5.1	192 48.7	163 41.4	19 4.8	122.8
中部圏	55 19.2	104 36.2	115 40.1	13 4.5	118.3
近畿圏	5 2.4	85 41.1	107 51.7	10 4.8	126.5
その他	6 6.5	31 33.	48 52.2	7 7.6	132.3
所有権一戸建住宅 (参考)	60.2	28.4	9.7	1.8	99.0

注：所有権一戸建住宅は財住宅金融普及協会「住宅市場価格調査（平成12年10月調査）」による。

(1) 定期借地権付一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	1,329 62.2	292 13.6	178 8.3	340 15.9	6.1
首都圏	536 59.1	115 12.7	77 8.5	179 19.7	6.5
中部圏	420 73.1	90 15.7	29 5.1	35 6.1	4.3
近畿圏	252 58.6	54 12.6	47 10.9	77 17.9	6.6
その他	121 53.1	33 14.5	25 10.9	49 21.5	8.3

「土地神話」の崩壊を裏付ける

国民・企業の意識に変化

平成一二年度の土地白書

国土交通省は平成一二年度の「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）を公表した。今回の白書は、①国民や企業の意識調査によって「土地神話」の崩壊が裏付けられた②とくに企業の土地に対する態度が変化し、土地の利用転換が進んでいる③土地の流動化の特徴として証券化が本格化する④都心居住や都市再生の動きなど分析し、都市再生の重要性を強調しているのが特徴。要旨は次の通り。

一 国民の土地に関する意識の動向

約三千人を対象に行った意識調査結果では、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかどうかについて、「そうは思わない」と考える者が、「そう思う」と考える者を初めて上回った（図表1）。また、土地・建物とも所有したいという持ち家志向が減少し七九・六％と初めて八割を切った。

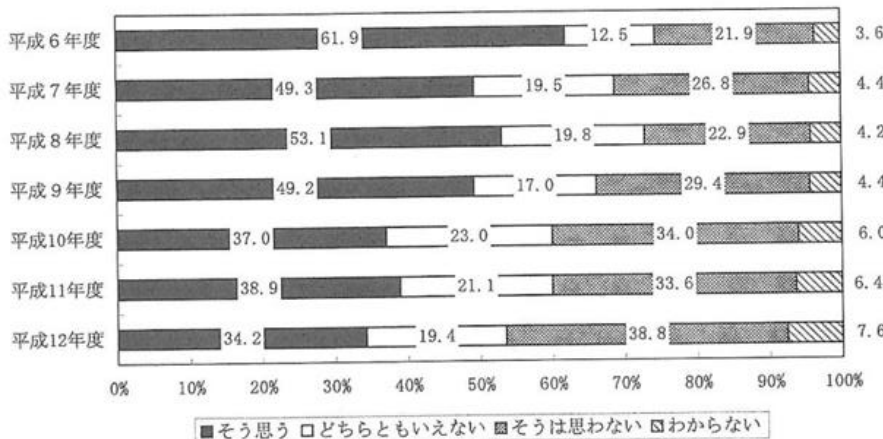
二 企業の土地に関する意識の動向

企業でも、従来のように土地を有利な資産と考える意識は低下しており、「今後は借地・賃借が有利になる」と考える者が「所有が有利」とする

者を初めて上回った（図表2）。

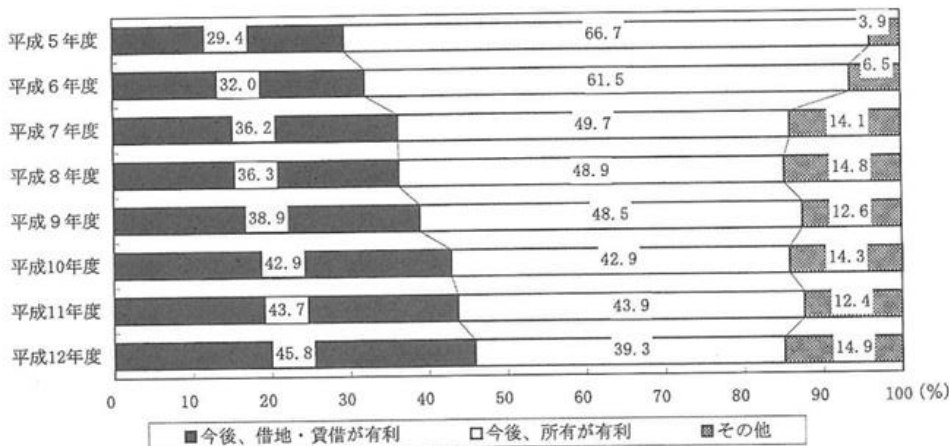
このため、大半の企業では、売却等による処分の実施も含めた保有不動産の見直しの必要性を認識している。この見直しの中で、優先的に処分したい不動産の具体的な用途・種類としては、企業活動とは直接結び付かない福利厚生施設（三一・六％）や資材置き場・駐車場を挙げる割合が高かった。

図表1 土地は預貯金や株式等にくらべて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による

図表2 今後の土地所有の有利性についての意識



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

三 住宅供給・選択の動向

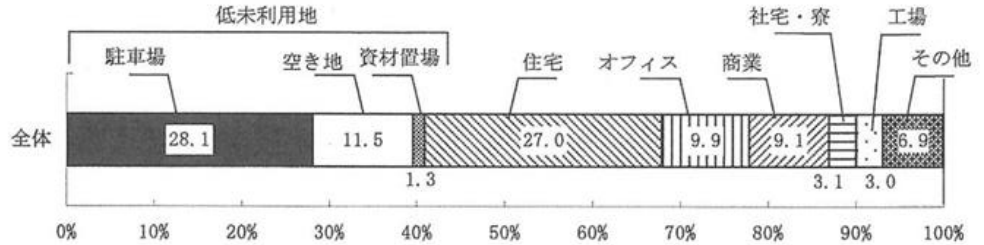
（都心回帰現象の分析）

人口の都心回帰が進む中で、都心部での分譲マンションの供給が活発化している。その分譲マンションの敷地を分析すると、低未利用地（駐車場、空き地、資材置き場）の有効利用が約四割と多く、次いでオフィス、商業施設からの利用転換が約二割あり、これが敷地供給の大きな要因となっている。

四 不動産の証券化

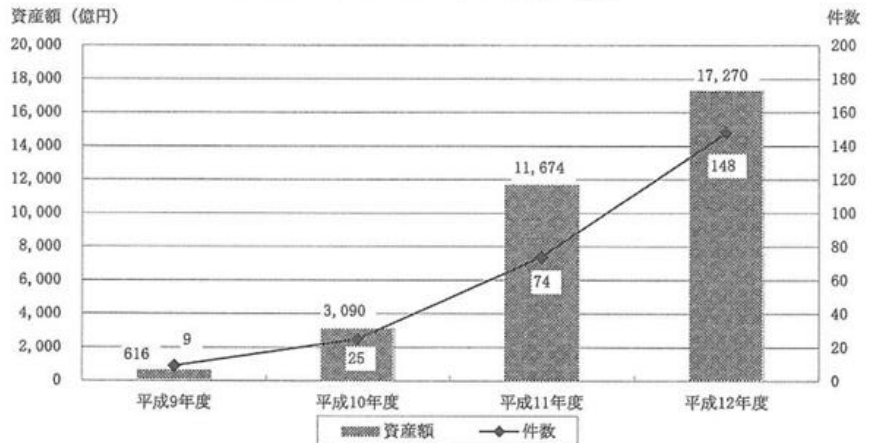
不動産の証券化に関しては、所有者や投資家のニーズに応じて法整備が行われると共に、ノウハウが蓄積され、商品の多様化が進んできている。わが国ではオリジネーターからSPVへの譲渡等により流動化された不動産またはその信託受益

図表3 マンション建設地の従前用途（都心8区：棟数ベース）



資料：国土交通省調べによる。

図表4 不動産流動化の実績の推移



資料：国土交通省調べによる。

五 土地市場の条件整備

実需や収益性重視の土地市場に合わせた条件整

権の額は、平成一〇年度以降、急激な伸びを示し、一三年三月末までの累計で三兆三千億円に達している（図表4）。流動化された不動産の用途はオフィスが約四七％と最も多く、商業施設、住宅と続いている。最近ではリースバックの活用等で工場、倉庫、ホテル等自らが利用する不動産も流動化の対象となるなど、多様化が進んでいる。

備が必要で、①不動産投資のための判断材料として有効な情報が必要になっている②不動産の鑑定評価についても収益還元法の適用による評価など要請されている③定期借地権・定期借家制度の活用。とくに定期借家制度はまだ十分知られておらず、普及に向けた取り組みが必要となっている。

六 土地の適性利用に向けた新たな取組

近年、産業構造の転換に伴って都心部や臨海部に工場跡地等の低未利用地が発生。また土地所有に対する意識変化があり、オフィス用地がマンション用地に転換される動きも見られる。こうした構造的な変化を受けて、魅力と活力に満ちた都市への再生が緊急の課題となっている。

そのためには、オフィス、商業施設、住宅等の機能を一体的に備えた大規模な都市拠点の整備が必要で、そうした事例が相次いでいる。また土地利用の変化に伴い発生する低未利用地については、整形・集約化や基盤整備を実施し、土地の利用価値を高めていくことが必要。またまちづくりのノウハウを有する公的主体が民間と連携して事業を立ち上げていくことが重要である。



国土交通省の シンボルマークが決定

国土交通省

国土交通省発足に当たって、その使命と役割を広く国民の皆様にご伝えるとともに、国土交通省を国民の身近な存在としていくため、CI（コーポレート・アイデンティティ）活動として、キャッチフレーズの作成（人が動く、国土が躍動する。）やパンフレットの作成を行ってまいりましたが、その一環として、平成一三年四月三日に国土交通省のシンボルマークを制定しました。





このシンボルマークは、専門のデザイナーが作成した候補案の中から、国土交通省の若手を中心としたCI検討チームにおいて検討を進め、最終的に四案に絞り込まれ、平成一三年二月二七日に開催された省議において投票案として決定しました。

そして、三月一日から三月二一日までの期間に全職員を対象として行った投票の結果、下記の案が投票総数四五、七四四票中、最多の二四、八二七票（得票率約五三％）の得票を得て、正式に国土交通省のシンボルマークとして決定されました。

本シンボルマークは、人と国土、躍動をイメージしており、国土の上で人が弾んでいる躍動感を

人々のハートである「心」の文字をデザイン化して表現しています。また、四省庁が心をついにし、国土交通省が未来に向かって躍動する姿をあらわしています。さらに、ライトブルーはとらわれない軽やかさ、赤い部分は熱い思いを表しています。

国土交通省 シンボル候補4案

	D	C	B	A	No
					シンボル案
	人と国土、躍動をイメージしました。国土の上で人々が弾んでいる躍動感を、人々のハートである「心」の文字をデザイン化しています。また、4省庁が心をついにし、国土交通省が未来に向かって躍動する姿を表現しています。 ※ライトブルーはとらわれない軽やかさ、赤い部分は熱い思いを表します。	周囲を囲む四角は国土を、斜めの輪は未来への躍動を表しています。国土交通省が既成の枠にとらわれず力強い変革を求めて、殻を破って前進する姿勢を表現しています。 ※ピーチは、人間味のある暖かさを表わしています。	5つの目標と人と国土、これらを表現した7つのラインは、またレイナーのよきに光輝き、躍動していき国土交通省を表現しています。さらに、切れ目なく外に向かう7つの輪が未来への躍動を表しています。 ※グリーンは世界や大地を表し、環境がグリーンにと願う気持ちも込められています。	日本列島の上を、人が自在に躍動するイメージを表現しています。右上の輪は、希望に満ち溢れた未来を向かって躍動する国土交通省を表現しています。 ※ライトブルーは自在で若々しいところ、グリーンは人と国土を思うやさしさを表します。	シンボルの主旨・評価

投票結果
投票総数

A案
B案

四五、七四四票

五、七五六票
五、七九〇票

C案

九、三八一票
D案 二四、八二七票

豆辞典

緊急通報サービス

独り暮らしや日中独居の高齢者等の突発的な発作などの緊急時に対応するため、事前に設置している機器のボタンを押すなどして緊急事態を協力員や消防署、医療福祉施設、民間会社に知らせ、適切な対応を行うサービスをいう。機器類は玄関、トイレ、浴室、台所等に設置されており、ボタンを押せばすぐ通報できるようになっている。警備保障会社等が請け負い、事業を展開している。

（出典 風土社「高齢社会の住まいと福祉データブック」）

まちづくり研修会

—高齢者社会の住宅と都市農地を活用したまちづくり—

首都圏、中部・近畿圏で開催

当センターでは、高齢化向けの多様な住宅と都市農地を活用したまちづくりのあり方について、



平成13年度「まちづくり研修会—高齢化社会の住宅と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
開催日	7月2日(月)	7月9日(月)
開催場所	中央大学駿河台記念館 5階520号室 東京都千代田区駿河台3-11-5	たかつガーデン 8階東室 大阪市天王寺区東高津7-11

カリキュラム

- 講演：高齢化社会の住宅と都市農地を活用したまちづくり
 首都圏：明治大学理工学部建築学科
 助教授 園田 真理子 氏
 中部・近畿圏：京都大学大学院工学研究科
 助教授 高田 光雄 氏
- 事例紹介①
 グループハウス『シャロームつきみ野』
 (有夢工房 代表 古居 みつ子 氏)
- 事例紹介②
 首都圏：『ヴィラ鴨宮』
 神奈川県経済連 特優賃推進課長 植田 隆嗣 氏
 中部・近畿圏：シニア住宅『ジュネット京都』
 京都市住宅供給公社 計画課副主幹 横井 泉充 氏

本年四月に公布された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に触れながら解説し、具体的な高齢者住宅の実施事例を紹介するため、上記研修会を首都圏で七月二日(月)、中部・近畿圏で七月九日(月)に開き、一九名の方が参加し研修しました。(写真)

実施内容は別表のとおりです。

募集

平成一三年度

「定期借地権セミナー」(事業用借地権)の開催のお知らせ

当センターでは、標記セミナーを首都圏会場が一〇月二五日(木)中央大学駿河台記念館で、中部・近畿圏会場が一〇月三〇日(火)たかつガーデンでそれぞれ開催する予定です。

当セミナーは定期借地権(事業用借地権)について、土地下落が続く、所有から利用への考えが強まる中、事業用借地権が事業者や地権者からも非常に注目され、事業者は積極的にこの制度により事業を展開しています。また地権者も複数まとまって事業者の需要にこたえてきています。この事業用借地権のすすめ方や課題等について豊富な知識と経験を持つ山岸洋弁護士が講演し、複数地権者による優良事例を業務担当者が発表し、講演弁護士と事例発表者による対話形式の研修内容も取り混ぜ実践的なセミナーとして開催します。

対象者はまちづくりに携わる地方公共団体やJA職員等及び定期借地権に関係する民間の方々です。

詳細についての問合せ及び申込みは当センターへ TEL〇三―三三二五―四四二三

平成13年度 出版物申込書

■お申込の際は、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29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	送料のみ	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わ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	『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6月	『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
- 第28号(13年4月)/21世紀を迎えて～都市農地とまちづくりを展望する

編集後記

市街化区域内農地に関する宅地並み課税が導入されてはや一〇年が経とうとしています。この間、種々の宅地化農地の計画的宅地化に関する施策が行われてきました。その甲斐もあり、宅地化農地は順調に宅地化されています。国土交通省が平成一三年三月に実施した調査によると、約半数の自治体が宅地化農地の宅地

化は進み、約八割が宅地並み課税は宅地化農地の宅地化に効果があったとしており(詳細は本号の記事をご参照下さい)。これまでの宅地化農地関連施策は有効であると考えられます。

一方、宅地化農地の宅地化量は減少傾向にあり、平成四年に比べて三分の一から四分の一程度となっています。この原因としては宅地化農地の小規模化や道路等の基盤整備が進めにくいことが挙げられるでしょう。

しかし、平成一二年六月の住宅宅地審議会答申では新たな宅地政策の具体的方向性として、職住近接やゆとりある居住空間の実現が挙げられ、

宅地化農地の計画的宅地化はその実現に資するとされており、今後とも進めるべきものであると考えられます。

今後は、ゆとりある居住空間の実現を目的とした宅地化農地の計画的宅地化の魅力を高める高齢者・環境等ニーズの大きい分野への対応や前述の原因への対応の検討等を行うことが宅地化農地の計画的宅地化を進めるに当たり必要となると思われる。



(T・S)

●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)13年4月選任

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)13年6月選任

若林 章元(横浜市)

門倉 次夫(大阪府)

加藤 伸雄(名古屋市)13年4月選任

森田 謙三(JA全中)13年4月選任

小澤 俊成(国土交通省住宅局)13年4月選任

谷口 正範(国土交通省土地・水資源局)13年6月選任

田中 勝郎(名古屋市)13年4月選任

山下 富徳(JA全中)13年4月選任

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7月25日

●発行日—2001年7月27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

<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13年7月発行 定価1,300円</p>
<p>都市農地のための税制Q & A</p> <p>相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書 定価1,500円</p>	<p>定期借地権活用事例集</p> <p>定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介 定価1,000円</p>	<p>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</p> <p>都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物 定価1,200円 (年間購読は送料込み) 年間購読料 4,800円</p>

財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F

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

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