

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】農住組合法改正の内容と  
今後の展望

2001年秋季号  
(第30号)

## 巻頭言

## 農住組合の制度改革と農住まちづくりの可能性

芝浦工業大学環境システム学科 教授 水口 俊典…… 1

## 特集 農住組合法改正の内容と今後の展望

- ① 農住組合法の改正について  
国土交通省土地・水資源局土地情報課…… 4
- ② 農住組合法改正への期待と取り組み  
大阪府建築都市部都市整備推進課 区画整理・緑住グループ総括主査 門倉 次夫…… 8
- ③ JAグループにおける農住組合の推進方策と今後の課題について  
全国農協中央会地域新興部地域振興課 調査役 山下 富徳…… 10
- ④ 農住組合による交換分合の活用とその推進課題  
㈱地域社会計画センター参与・主席研究員 丹 勇夫…… 13
- ⑤ 農住組合設立に向けた支援制度の展開  
～農住まちづくり支援制度 (仮称)～  
財都市農地活用支援センター相談部…… 16
- ⑥ 環境をいかした農と住の調和したまちづくり  
～静岡県富士宮市小泉農住組合～  
JA富士宮西小泉支店不動産センター長 後藤 吉宏…… 19
- ⑦ 農と住の調和したまちづくり  
～四條畷市栗尾地区農住組合～  
大阪府四條畷市総務部総務課課長代理 (前建設部都市計画課課長代理) 園田 直樹…… 23
- ⑧ 条里制による短冊形農地を活かしたまちづくり  
～兵庫県姫路市東山農住組合～  
財都市農地活用支援センター 主任 吉田 史子…… 27

## ■ アドバイザーから一言

## これからの土地活用の基本原則

今仲清税理士事務所・㈱経営サポートシステムズ 税理士 今仲 清…… 32

## ● トピックス

- ・都市農業支援事業 (拡充) …………… 34
- ・「土地の日フェア2001」開く …………… 35
- ・「定期借地権の日」記念講演会 …………… 35

## ■ ちょっとティータイム

## 切手に訪ねる日本の建物

印南 博之…… 36

## ● インフォメーション…………… 37

## ● 豆辞典…………… 37, 38

## 表紙の写真説明

## 富士宮市小泉農住組合と四條畷市栗尾地区農住組合

写真上は富士宮市小泉農住組合の景観を生かした広い敷地のまちづくり。高級賃貸マンションもあり、1ヵ月未満で満室になったという (本文19ページ参照)。

写真下は栗尾地区農住組合が建設した住宅地で、周辺には生産緑地や貸し農園があり、農と住の調和したまちづくりとして評価を受けている (本文23ページ参照)。

# 農住組合の制度改革と 農住まちづくりの可能性

芝浦工業大学環境システム学科 教授 水口 俊典



## はじめに

本号では、農住組合法の二〇〇一年改正を受けた特集が組まれている。この改正を前にして、一九九九年六月から翌年三月にかけて、筆者も座長として加わった「農住組合制度研究会」が旧国土庁によって設けられた。この研究会の報告書（以下「報告」）の内容については、本誌二六号で紹介されているので、これを参照して頂きたい。本稿では、この研究会で議論されたことや報告を下敷きにして、今回の法改正の成果と今後に残された農住組合によるまちづくりの可能性について、主な論点を提示したい。

筆者は、本誌一六号（九八年五月）の「まちづくりの中の農地の役割を見直す」と題した巻頭言で、「都市農地に関する環境の変化」について、次のように指摘した。

「都市農地に関する制度が改定され、適用された九〇年代初頭は、地価高騰がピークに達してバブルが崩壊した時期でした。その後の地価下落と住宅需要の低迷をはじめとして大きな社会的変化が生じて、都市計画においても地方分権と住民参加の潮流の中で改革の時代を迎えています。地域特性、地域資源を生かしながら身近な生活空間の整備と環境、景観、安全などを重視する住民の意識が高まりつつあります。これらの動向から、都市農地の活用についても九〇年代はじめと

は異なる新しい課題が生じてくると思われる。」  
一九八〇年に創設されて九一年に一〇年延長され、今年再延長された農住組合制度についても、この環境の変化に対応した制度上あるいは運用上のさらなる改革が必要と考えられる。

## 農住組合の特徴

研究会では、市内に一四の農住組合を設立した実績をもつ三重県桑名農協の担当者をはじめ、実務者の話をお聞きした。その中で農家が農住組合のどこを魅力と感じているのかという点を拾い出すと、次のとおりである。

- ① 「農住組合」という名称、全員合意の決定などから、自分たちの味方と感じる。
  - ② 基盤整備だけでなく、各農家の事情をふまえた土地活用、生活設計に結びつく。農地として継続も可能。
  - ③ JAと市が共同して支援してくれる。
  - ④ 気心の知れた指導者がついている。
  - ⑤ 区画整理が難しく、あるいは民間企業も手間がかかって敬遠するような条件の悪い地区でも、利用可能な土地に変えることができる。
  - ⑥ 必要により周辺地区も含めたとり組みができる。
- このように農住組合は、個人の財産の有効活用（賃貸住宅の経営や相続時に物納できる土地の用意など）を動機として



出発するとともに、スプロールの進行による環境悪化の防止や、道路、排水、公園などの公共施設の整備をはじめ、他の手法によっては困難となったまちづくりの役割を果たしている。

研究会報告ではこのような農住組合の特徴を、協同組合的な性格とまちづくりの事業主体としての性格の二面性をもつと規定しており、これらの性格をまちづくりの課題に応じて引き出していくことが、今後はますます重要になるだろう。

### 修復・改善型まちづくりへの農住組合の重点移動

報告では「新市街地形成型農住組合」と「まちづくりの修復・仕上げ型農住組合」の二つのタイプをあげて、今後は後者の役割に重点を移していくべきことを提案している。

ここで「修復・仕上げ型」というのは、個別開発・建築により宅地化が進行した地域を対象にして、介入する農地等の土地利用を整理し、基盤整備を補いつつ、地域特性に応じた良好な市街地に仕上げていく役割を指している。この考え方は、宅地需要の量から質への変化、市街化区域内農地の小規模化と基盤未整備農地の残存・滞留、区画整理事業の実現が困難な要因の増大などの背景から、適切な方向といえよう。

修復・改善型まちづくりへの農住組合のとり組みを推進するためには、まず次のような地区の要件の弾力化を要する。

① 農地面積要件の緩和（○・五ha以上を○・三ha以上へ）：農地の団地規模が縮小している。

② 農住組合の地区における農地面積割合の緩和（二分の一以上から三分の一以上へ）：転用農地の土地利用の実態は駐車場、資材置場等の暫定的な利用が多い。

③ 飛び農地制度の拡充（二地区に分散した農地のうち面積の小さい飛び農地について、当面の営農地とすることを許容。今回の法改正で実現）：相続税納税の猶予農地など営農意欲の高い農地・農家が参加しやすくなる。

④ 事業後の農地の住宅地等への転換率の緩和（七〇%以上を二分の一以上へ）：同上

これらの各項目の説明については本誌二六号の紹介記事に委ねるが、要はこのような要件緩和によって農住組合が新たに立ち上がるなら、修復・改善型まちづくりに役立つ地区が各都市に確実に存在することである。今回の法改正では、③飛び農地の拡充のほかは実現せず、今後の法改正や政令その他の運用に期すべき課題が多い。

修復・改善型まちづくりに農住組合がどの程度役立つかの判断は、市街地の地区毎の整備課題、農地の土地利用条件と農家意向によって異なる。従って、これらの要件弾力化の基準を自治体の条例等に委任して、とくに市町村の判断を尊重する方向を拡充すべきであろう。

このほか、修復・改善型まちづくりへの農住組合の活用のために、以下の主な論点が研究会で議論された。

⑤ 接道のない農地での組合の成立：取付道路用地の提供者に対する税制特例の拡充等によって、当該地権者の組合への参加を促進する。

⑥ 地区周辺の人の参加：例えば、既存のミニ開発宅地の敷地拡張のために、農住組合区画整理事業の保留地を活用する。修復まちづくり型の農住組合が役立つためには、地区内の地権者による地区内の整備に閉じることなく、周辺との調整・協力によって改善の効果が高まる。組合事業を核にして周辺を含む地区計画の策定、農住組合と連携したまちづくり協議会の活動などが望まれる。

### 多様な住環境への対応と

#### 農を活かしたまちづくりへの展開

居住や住環境に対する質的ニーズの多様化に伴って、ライフスタイルに応じた住宅・住宅地の新たな需要が顕在化しつ



つある。農住組合は、土地をすでに所有している農業者が自ら協同して、組織の設立、計画策定、基盤整備から住宅やコミュニティ施設の建設とその運営管理まで、一体としてきめ細かなまちづくりを進めることができる。この特徴と自らの農業体験を生かしながら、JA、自治体、市民団体、専門家などと協力することにより、新しい住需要への対応や農を活かした個性ある付加価値型のまちづくりにとり組む潜在力をもっている。

この視点から研究会で議論された主な論点は、次のとおりである。

#### ① 高齢者用の住宅や施設の建設と用地提供

高齢者の各層の需要に適合する住宅や施設の整備は、高齢者向け優良賃貸住宅制度をはじめとして、今後量・質ともに拡充していく。その用地として、市街地の中の農地の供給が期待されている。他の事業用不動産の場合と比べて、高齢者用住宅等への投資の利回りは高くないが、農家にとって地域社会の協力を得やすく、かつ経済的にも安定した資産活用の一つとして、事業化の可能性が高いとされている。

#### ② コーポラティブ型の住宅

地方都市における優良田園住宅制度の活用において、田園居住志向者やUターン層をターゲットとして、居住者を事前確保することにとり組まれている事例がある。農住組合においても、参加組合員を拡充するか、コーポラティブ住宅の仕組みを併用するか、住宅生協等との協同事業を組むか、手間はともかく将来の居住者の意向が反映される仕組みづくりを検討する必要がある。

#### ③ 農を活かしたまちづくり

農業と農地を介して、地区内居住者、周辺住民と農家が交流する事業に対して、農住組合がさらに積極的にとり組むことが考えられる。現行制度においても、市民農園、朝市広場

などの「農住コミュニティ施設」の建設に対する補助メニューがあるが、高齢者向け園芸セラピーや市民による援農参加などの活動に対するソフト事業支援を拡充する必要がある。

このほかにも、環境共生、自然の再生などをテーマとする付加価値型の多様なまちづくりに、農住組合の活動が拡がることが期待される。

しかし、現行の農住組合制度は、市街化区域内農地の宅地化を促進するという九〇年代初頭までの枠組の中で構成されている。また、三大都市圏特定市の宅地化農地は、課税によって宅地化への圧力を受けている。このため農を活かしたまちづくりは、宅地化促進課税の適用されない特定市以外の都市において、率先してとり組まれることが期待される。

#### 協同組合による農住まちづくり

修復型まちづくりにせよ、農を活かしたまちづくりにせよ、これらは全国の市街地に広く存在する課題である。従って、農住組合の適用地域についても現行のように大都市圏や地方の主な都市に限定せず、全国の市街化区域を対象とすべきである。

また、都市計画による市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）が、二〇〇〇年法改正によって選択制に移行したことに対応して、線引きをしない市街地（非線引き用途地域）についても、農住組合を適用することによって多様なまちづくりが拡がっていくと考えられる。

農住組合制度は、農業と都市の共存による農民の経済的・社会的地位の向上と緑を活かしたまちづくりを理念として、一楽照雄氏らによって提唱された「日本版田園都市運動」をその源流としている。急速な市街化の進行の時代が終わった現在、協同組合による地域特性に応じた農住まちづくりの可能性について、あらためて議論することの意義は大きい。

## 農住組合法の改正について

国土交通省土地・水資源局土地情報課

農住組合法の一部を改正する法律及び農住組合法施行令の一部を改正する政令は、平成一三年五月一八日に公布され、同年五月二〇日に施行されました。

今回の改正は、農住組合の設立認可申請期限の延長により、引き続き、農住組合制度の活用による市街化区域内農地の良好な住宅地等への円滑な転換を推進するとともに、飛び農地の設定要件の緩和、生産緑地地区の指定要請制度の拡充により、農地を活かした良好なまちづくりの推進を図るものです。

## 改正の趣旨について

農住組合（以下「組合」という。）は、市街化区域内農地の所有者等が協同して、必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ、土地区画整理事業等

の基盤整備事業及び住宅の建設・管理等を総合的かつ一体的に行うことにより、農地を活用した良好なまちづくりを進めるものであり、これまで、組合の設立を通じて良好な住宅地及び住宅の供給が図られてきました。

しかしながら、大都市圏を中心として居住環境は依然として低水準であり、職住近接やゆとりある居住空間が必要であり、市街化区域内農地は依然として相当量が残されていることから、組合による、市街化区域内農地の良好な住宅地への転換を引き続き促進する必要があります。また、一部に営農地を残しながら宅地化を進める組合の手法は、緑豊かな都市環境の形成にも資するものであり、地域の実状に応じて、より柔軟な地区設定を可能にすることが求められています。

このような状況にかんがみ、今回、組合の設立認可の申請期限の延長、飛び農地に係る組合の設

立要件の緩和等を内容とする改正が行われたものです。

## 改正の内容について

- (1) 組合の設立認可申請期限の延長（平成二三年五月一九日まで一〇年間延長）

（農住組合法第六七条第三項）

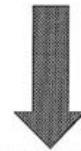
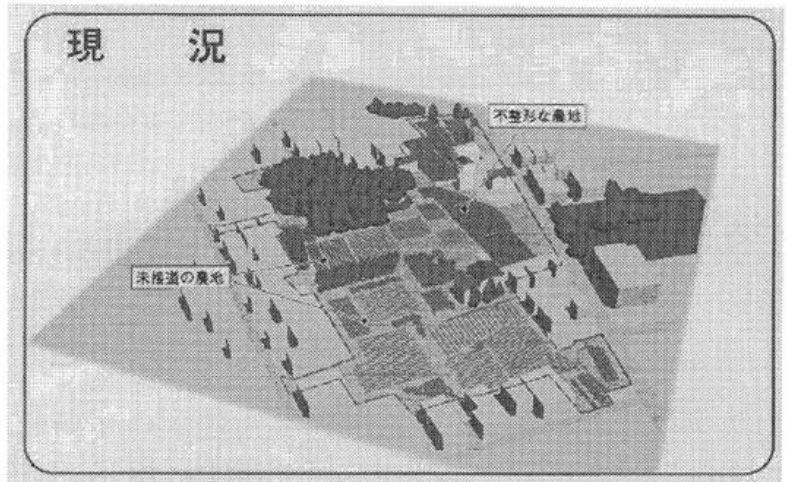
市街化区域内農地については、新総合土地政策推進要綱（平成九年二月閣議決定）にあるように、農住組合制度等を積極的に活用し、良好な居住環境を備えた宅地等への転換を計画的に進めることとされています。今回の法改正は、組合の設立認可申請期限を平成二三年五月一九日まで一〇年間延長し、農住組合制度の活用による農地を活かしたまちづくりを推進することを図るものです。

- (2) 飛び農地を含む組合の設立要件の緩和

（農住組合法第六八条第二項、農住組合法施行令第一五条の二）

従来、飛び農地は、①組合の本体地区に近接するおおむね〇・五ha未満の市街化区域内農地であり、②住宅地に転換を行う見込みが確実であり、③その所有者は、本体地区において当面の営農の

農住組合による事業のモデル図



継続を図ることが要件とされていたものです。

今回の「飛び農地の設定要件の緩和」は、従来からある「飛び農地を住宅地等として利用する場合」に加え、「飛び農地で営農を継続する場合」にも、組合の設立認可ができることとするものです。具体的には、土地の交換分合を通じて、新たに飛び農地の所有権を取得する者が当該飛び農地において当面の営農を継続し、一方、飛び農地と交換して組合の本体地区内の土地の所有権を取得する者が、当該土地を住宅地等として利用することを要件としています。（農住組合法第六八条第

二項第二号、農住組合法施行令第一五条の二）

これにより、本体地区内において、市街化区域内農地の計画的な宅地化を図りつつ、飛び農地側において営農継続農地を確保するといった手法が可能となることから、農地所有者の意向に応じた組合制度の一層の活用により、農地の有する緑地機能や防災機能等を活かした良好な住宅地の供給がさらに促進されることが期待されます。

(3) 生産緑地地区の指定要請制度の拡充

（農住組合法第八八条）

改正前の農住組合法には、「交換分合によって設定された一団の営農地等の区域」について、所有者の営農意欲が高い場合には、組合を通じて、都市計画決定権者である市町村に、生産緑地地区の指定を要請する制度があります。（農住組合法第八八条）

今回の改正は、従来の制度に加え、「土地区画整理事業によって設定された一団の営農地等の区域」についても、同様に、生産緑地地区の指定要請ができることとするものです。

この結果、今回の指定要請制度の拡充により、都市計画決定権者である市町村による円滑な生産緑地地区の指定につながり、営農意欲の高い農地所有者のより安定的な営農の継続と、良好な都市環境の形成に資するものと期待されます。

(4) 組合の設立対象地域の見直し

（農住組合法施行令第一五条、附則第二条）

改正前の農住組合法において、組合の設立対象地域とされている新産業都市建設促進法（昭和三十七年法律第一一七号）により指定された新産業都市の区域、工業整備特別地域整備促進法（昭和三十九年法律第一四六号）による工業整備特別地域、高度技術工業集積地域開発促進法（昭和五十八年法律第三五号）の開発計画に係る地域（以下「新産・工特地区等」という。）については、それぞれの根拠法が既に廃止されています（新産業都市建設促進法及び工業整備特別地域整備促進法：平成一三年四月、高度技術工業集積地域開発促進法



：平成一二年二月。

したがって、新産・工特地区等については、これらの根拠法の廃止により、組合の設立対象地域から除外する必要があることから、今回の改正により、組合の設立対象地域から除外しました（農住組合法施行令第一五号第一号）。

一方で、直ちに除外することとすると、当該地域において設立準備を進めている組合の円滑な事業実施に支障を生じるため、経過措置を設けています。

経過措置の期限としては、新産・工特地区等の廃止に伴う激変緩和措置期限にかんがみ、今回の農住組合法施行令の改正により、新産・工特地区については、平成一七年度末まで、高度技術工業

集積地域開発促進法の開発計画に係る地域については、平成一六年度末までです。

## 今後の農住組合制度の推進について

本制度の推進にあたっては、制度内容の周知徹底を図るとともに、農地所有者の合意形成の促進から、組合の事業を行うための資金の調達及び円滑な事業進捗や事業後の施設運営等についてのノウハウの提供等に至る支援措置を一体的・総合的かつ円滑に行う必要があります。

このため、国においては、国土交通省及び農林水産省が相互に連携し、(財)都市農地活用支援セン

## 農住組合制度の概要

### 1. 目的

農住組合制度は、市街化区域内農地の所有者等の主体的な取り組みにより、必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ、協同で住宅地等の供給を推進することを目的としている。

### 2. 概要

#### (1) 組合の設立

組合の設立に当たっては、3人以上の市街化区域内農地の所有者が発起人となり、都道府県知事（政令指定都市及び中核市の長を含む。）の認可を経て設立される。

#### (2) 組合の地区の要件

- ① おおむね0.5ha以上の一団の市街化区域内農地等を含むものであること
- ② 市街化区域内農地等の面積の合計が、地区の面積のおおむね2分の1以上を占めること等

#### (3) 組合の事業

農住組合の事業は、宅地の造成、住宅の建設・管理や農地の保全等を総合的かつ一体的に行える点が特色である。

- ① 主たる事業（法第7条第1項）：土地区画整理事業等による宅地造成のための土地の区画形質の変更及び住宅の建設・管理等
- ② その他の事業（法第7条第2項）：店舗等の利便施設及び市民農園等のレクリエーション施設の建設・管理等

#### (4) 設立対象地域

次に掲げる土地の全部または一部を含む都市計画区域。

- ① 首都圏の既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域
- ② 近畿圏の既成都市区域、近郊整備区域及び都市開発区域
- ③ 中部圏の都市整備区域及び都市開発区域
- ④ 都の区域、道府県庁所在の市又は人口25万人以上の市の区域
- ⑤ 地方拠点都市地域
- ⑥ 以上の地域と密接な関連を有する都市計画区域で主務大臣が定めるもの

(5) 設立申請期限 平成23年5月19日まで

### 3. 設立状況 64組合（平成13年3月末現在）

ター、農協系統組織等との協力の下、一体となった取組を行うこととしています。都道府県、市町村の各段階においても関係部局間の緊密な連絡調整を図るとともに、農地所有者にとって身近な存在である農業協同組合との連絡協議会の設置を一層促進する等推進体制を整備し、これらの協議会組織等を通じて普及啓発活動、計画策定等を積極的に実施するようお願いしているところです。

組合の設立のための普及啓発活動、計画策定等については、農住組合推進事業、農住型土地利用転換推進計画策定事業、計画的土地利用転換推進体制整備事業、農住組合設立支援対策調査等により、都道府県・政令指定都市・中核市及び農住組合に対して助成・支援を行うこととしています。特に、農住組合推進事業においては、平成一三年度から、市町村の本制度への積極的な参画を促し、組合と市町村の連携したまちづくりを推進するため、市町村が市民農園等の農住コミュニティ施設の整備を行う場合にも新たに補助することとしています。

さらに、組合が行う基盤整備、住宅建設等の円滑な実施を図るため、従来から、財政・金融及び税制上の助成措置が講じられており、特定市街化区域内農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による税制特例措置、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度、都市再生区画整理事業、土地区画整理事業に対する無利子貸付け、特定優良賃貸住宅供給促進事業等の活用が図られているところです。

農住組合の設立状況

設立年度	名 称	規 模	設立年度	名 称	規 模
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5 ha	平成8	三重県桑名市第七農住組合	0.9 ha
	大阪府箕面市萱野第一農住組合	7.6 ha		東京都府中市小野宮農住組合	1.6 ha
昭和59	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1 ha		大阪府茨木市春日丘農住組合	1.2 ha
	愛知県大府市東新農住組合	3.9 ha		奈良県橿原市縄手農住組合	0.6 ha
	三重県桑名市第一農住組合	2.4 ha		岡山県岡山市牟佐農住組合	1.6 ha
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4 ha		三重県桑名市西別所農住組合	2.5 ha
昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3 ha	平成9	宮崎県宮崎市島之内農住組合	1.1 ha
	埼玉県浦和市山崎農住組合	5.5 ha		広島県広島市小河原第一農住組合	0.7 ha
	茨城県取手市井野農住組合	6.2 ha		三重県桑名市篠原東農住組合	1.1 ha
	東京都日野市下河内農住組合	3.0 ha		三重県桑名市篠原西農住組合	1.2 ha
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1 ha		三重県桑名市蓮花寺農住組合	3.5 ha
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1 ha		三重県桑名市蓮花寺東農住組合	0.5 ha
平成元	埼玉県狭山市柏原農住組合	9.7 ha		三重県桑名市播磨農住組合	0.7 ha
	三重県桑名市第三農住組合	3.2 ha		広島県広島市中野東農住組合	1.4 ha
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8 ha		三重県桑名市菰野町初若農住組合	0.8 ha
				福岡県久山町下山田原田農住組合	1.2 ha
平成4	三重県菰野町松葉の郷農住組合	2.4 ha	三重県菰野町桜野農住組合	1.9 ha	
	愛知県知立市八橋農住組合	6.6 ha	平成10	静岡県富士宮市小泉農住組合	2.5 ha
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合	1.1 ha		京都府京田辺市西薪農住組合	0.9 ha
	埼玉県川越市豊田新田農住組合	2.3 ha		岡山県岡山市原古才農住組合	0.6 ha
	大阪府泉南市樽井東農住組合	1.7 ha		三重県桑名市川成農住組合	1.0 ha
	大阪府泉南市樽井八反農住組合	2.1 ha	広島県尾道市高須第一農住組合	0.6 ha	
	三重県菰野町宝永農住組合	4.6 ha	平成11	兵庫県龍野市中村南農住組合	0.8 ha
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1 ha		奈良県大和高田市林木町農住組合	0.7 ha
京都府亀岡市土田東農住組合	4.7 ha	平成12	神奈川県横浜市片倉農住組合	1.5 ha	
平成6	京都府八幡市幸水農住組合		2.1 ha	兵庫県姫路市東山農住組合	1.0 ha
	広島県東広島市下見築地農住組合		0.8 ha	新潟県長岡市長倉農住組合	15.4 ha
	大阪府堺市宮本町・北花田地区農住組合	1.1 ha	沖縄県那覇市首里農住組合	1.9 ha	
	大阪府寝屋川市打上地区農住組合	7.8 ha	合 計	1都2府17県 64組合	177.9 ha
千葉県柏市花野井農住組合	1.4 ha				
平成7	滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合	4.9 ha	(注)・国土交通省調べによる。		
	茨城県水海道市中妻農住組合	2.5 ha	・平成13年3月末日現在		
	石川県金沢市長坂農住組合	2.2 ha			
	大阪府四條畷市栗尾地区農住組合	1.5 ha			
	兵庫県神戸市北別府第1農住組合	0.9 ha			
	三重県桑名市第五農住組合	0.5 ha			
三重県桑名市第六農住組合	0.6 ha				

# 農住組合法改正への期待と取り組み

大阪府建築都市部都市整備推進課  
区画整理・緑住グループ総括主査

門倉 次夫

農住組合法は、昭和五六年五月から施行された法律で、市街化区域内農地の都市的活用への計画的移行を推進するため、三大都市圏を対象に一〇年間の時限立法として発足したのは周知のとおりです。

その後、市街化区域内農地をめぐる情勢の進展から同制度活用への期待が一段と高まり、平成三年五月には法期限の一〇年延長とあわせて対象区域の全国化や設立要件の緩和などが行われ、今回さらに法期限の一〇年延長等が行われました。それは、大都市圏を中心とした居住環境は依然として低水準であり、且つ市街化区域内農地の相当量が残されているため、組合による市街化区域内農地の良好な住宅地への転換を引き続き促進する必要からと考えます。

一方で、市街化区域内の農地は平成三年の生産緑地法改正により「宅地化農地」と「生産緑地」に二極化され、さらに「宅地化農地」には宅地並み課税が課されました。このように市街化区域内農地の宅地化促進が図られた結果、大阪府内における市街化区域内農地の減少累計は、表1のとおりとなりました。

これによると、一定の農地の宅地化促進の効

表1 大阪府の市街化区域内の農地の推移

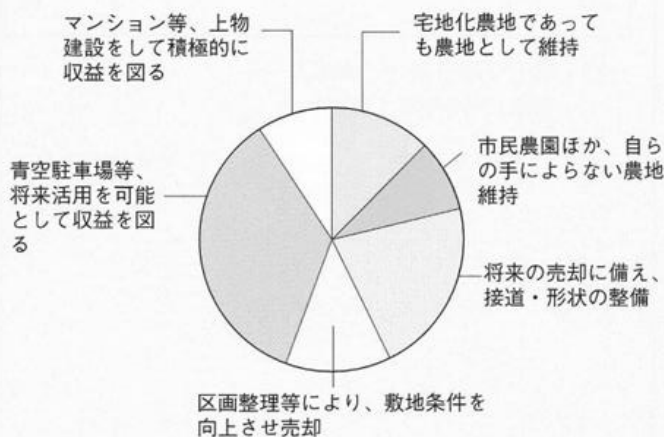
(表中の単位はha)

平成	4	5	6	7	8	9	10	11	12
市街化区域内農地面積	6062	5647	5346	5108	4920	4754	4586	4453	4383
うち	生産緑地	2479	2516	2533	2530	2514	2491	2457	2469
	宅地化農地	3583	3131	2812	2578	2406	2263	2129	1914
市街化区域内減少面積		452	319	235	172	143	134	115	100
市街化区域内農地減少面積累計		452	771	1006	1178	1321	1455	1570	1670

果はあったものの、約一九〇〇haの宅地化農地が現存することが分かります。平成一二年一二月に大阪府が二一世紀を展望し、新しい社会ニーズや政策課題に対応するため策定した「大阪二一世紀の総合計画」では、「自然環境を活かした都市づくり」の項目で「大阪のもつ恵まれた自然

表3 大阪府緑住タウン推進協議会のアンケート結果

Q：農地の活用方法として農家の皆さんが一番よいと思われる方法は？



環境を活かした体験型の観光や、豊かな自然を享受できる良好な住宅、宅地の整備、農と住が共生するまちづくりをすすめます」となっており、これらの事業手法として農住組合事業は最適と考えられ、これまでも大阪府内において表2のような実績が上がっています。

全国レベルでは、全国組合数六三地区（平成一三年一月現在）のうち、八地区を占める高い実績となつていますが、表が示すように平成八年の茨木市南春日丘地区を最後に、その後の組合設立がないのが現状です。

この要因については先般、「大阪府緑住タウン推進協議会」のアンケート結果（表3…平成一



表2 大阪府の既設農住組合一覧表

市町村名	農住組合名	設立年月日	地区面積 (ha)	基盤整備		上物整備
		解散年月日		手法*	期間	
箕面市	箕面市萱野第一農住組合	S57. 5.11 H 5.11.19	7.6	特定区画	S58. 4. 1~H12. 2.19	個人による共同住宅、事務所、住宅展示場等
泉南市	泉南市中小路農住組合	H 5.11.15 H10. 3.27	1.07	開発許可 交換分合 緑住インフラ	H 6.12. 7~H 8. 3.28 H 8. 6.27 H 7年度	個人による共同住宅(特優賃)、戸建住宅、店舗
泉南市	泉南市樽井東農住組合	H 5.12.27 H11. 5.31	1.72	緑住区画	H 8. 3. 6~H11. 3.25	個人による共同住宅、戸建住宅
泉南市	泉南市樽井八反農住組合	H 5.12.27	1.93	緑住区画	H 8. 3. 6~H11. 3.25	組合による共同住宅(特優賃)、個人による戸建住宅
寝屋川市	寝屋川市打上地区農住組合	H 6.12.19	7.8	緑住区画	H 9. 1. 8~H13予定	未定
堺市 (中核市)	宮本町・北花田地区農住組合	H 7. 3. 6	0.98	事業予定中		
四条畷市	四条畷市栗尾地区農住組合	H 7.12.12 H12.12.11	1.5	緑住区画 大都市農地	H 9. 6. 6~H12. 3.28 H 7~H 8年度	個人による戸建住宅
茨木市	茨木市南春日丘農住組合	H 8. 7. 1	1.2	開発許可	H 9. 7.25~H10. 9. 2	組合による賃貸住宅(特優賃)

\*緑住インフラ：大阪府緑住タウンインフラ整備事業  
 緑住区画：旧 緑住まちづくり推進事業（現 都市再生区画整理事業（一般地区））  
 大都市農地：旧 大都市農地活用住宅供給整備促進事業

このような状況の中、今回の法改正の特性である「飛び農地の設定要件の緩和」「生産緑地地区の指定要請制度の拡充」は、農地所有者の宅地化、営農維持の双方の意向を反映し、モザイク状に混在する宅地化農地と生産緑地とを

三年三月実施）から推測します。このアンケートは協議会会員である各農協にお聞きしたのですが、回答に「区画整理等により敷地条件を向上させ売却」や「将来の売却に備え接道形状の整備」等の基盤整備の要望が一／三を占める傍ら、具体の活用については「マンション等、上物建設をして積極的に収益を図る」は少なく、一番多いのは「青空駐車場等、将来活用を可能として収益を図る」となっており、農家の方々の賃貸住宅需要の鈍化によるマンション経営への不安が伺えます。このように上物建設について様子見の状態であることが、組合設立鈍化の一要因かと思われる。

「農地所有者等による市街化区域内農地等を活用した計画的なまちづくりと良好な住宅の供給を推進するため、これを適切に支援・誘導する役割を担う関係機関等が必要な協議等を行い、もって緑豊かな環境を有する住宅市街地―緑住タウン―の形成の推進に寄与することを目的とする」ことで、生産緑地法の改正に合わせて平成四年に設立。会員は現在、市町村・JA・公益法人・コンサルタンツ・民間事業者等、約一六〇団体。

明確に分離・整備できる項目となっており、今後の活用が期待されます。  
 大阪府では、緑住タウン推進協議会の活動の一環として、毎年「都市農地を活用したまちづくり」をテーマに、セミナー・税制等の相談会を開催しています。今年も地元農協を会場にして広く農家の皆さんを対象にセミナーを開催し、恵まれた自然環境を活かしたまちづくり（戸建て賃貸住宅、定期借地権付住宅、貸農園、親水性水路）や農住組合法の特性をアピールして、多様化する住宅需要に対応するよう予定しています。  
 また昨今の行政の財政難の中、必要な経費を国が一〇〇％補助して行う面整備誘導地区の農家の意向調査や構想策定の「計画的土地利用転換推進体制整備事業」及び「アドバイザー派遣制度」を積極的に活用し、市町村及び農業協同組合等の関係者との連携を今後一層密にして農住組合事業制度の普及、まちづくりの掘り起こしに努めていきたいと考えております。  
 \*大阪府緑住タウン推進協議会

# J Aグループにおける農住組合の 推進方策と今後の課題について

全国農協中央会 地域振興部地域振興課 調査役 山下 富徳

## はじめに

農住組合法が昭和五五年一月に制定されてから、二〇年余が経過した。農住組合制度は、市街化区域農地が宅地化を前提とされている中で、当面の営農継続を図りながら、農地所有者自らの手による計画的な宅地供給・まちづくりを進めるといふ画期的法制度であった。

J Aグループでは、農住組合法制定以降、関係省庁、地方自治体との連携のもとで、農住組合の設立や実施事業に対する支援を行ってきた。

今回の改正で、飛び農地要件の緩和など制度拡充され、設立期限が一〇年間延長されたが、本稿では、これまでのJ Aグループの取り組みについて整理し、農住組合事業推進の現状と課題、今後の展望について述べたい。

## J Aグループにおける 農住組合制度の位置付け

高度経済成長期の急激な都市化・乱開発の進行

表 農住都市建設構想の骨子

- ① 農協は地域内の農地等を営農地として残す区域と都市的利用する区域に区分する。
- ② 都市的利用する農地は売却せず農家が所有したまま活用し、農協はその支援を行う。
- ③ 農地転用による宅地・住宅は最終需要者に供給する。
- ④ 新住民との連携により理想的地域社会の建設を目指す。

の中で、農地のスプロール化による営農環境・生活環境の悪化、開発に踊らされて農地を手放した農家の生活の乱れ・困窮といった問題が生じ、昭和四三年に元全中常務理事で当時の協同組合経営研究所理事長であった一楽照雄氏は「農住都市建設構想」を提唱した(表)。

これは言わば、農地の宅地化・まちづくりの主導権を農家自らの手に取り戻し、生活安定を図るとともに、農家・新住民による地域社会づくりのための協同運動の提唱であった。J Aグループはこの「農住都市建設構想」を「都市化地帯における農家組合員の生活安定をはかるための実践的な協同組合運動」として位置付け、実現に向け推進することとした。

当時は、制度的・手法的裏づけがなかったものの、その後、農協法改正による農地等処分事業の創設(昭和四五年)、宅地等供給事業への拡充(昭和四八年)、農住利子補給制度の創設(昭和四六年)などにより整備され、昭和五五年には農住組合法が制定されるに及んだ。

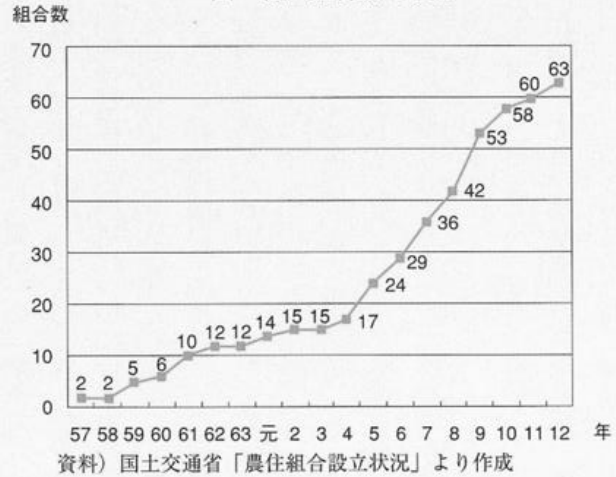
農住組合法は当面の営農継続を図りながら、農地所有者自らの手による計画的な宅地供給・まちづくりを進め、農住両全のまちづくりを可能とするという制度であるため、J Aグループは農住組合制度を農住都市建設構想推進のための中核的手法の一つとして位置付け、農住組合の設立や実施事業に対して支援を行ってきた。

## 農住組合推進の現状と課題

J Aグループでは農住組合推進のため、国土交通省の「農住組合設立支援対策調査」「計画的土地利用転換推進体制整備事業」を活用し、(財)都市農地活用支援センターの支援を受けて、毎年、一〇地区前後の候補地区の掘り起こしを行っている。しかし、年間に設立される農住組合は三〜四箇所程度にとどまっている(図)。

農住組合の設立をめぐる現状と課題について、J A中央会等への個別ヒアリングを踏まえて、以下考察してみる。

図 農住組合数の推移



(1) 農住組合設立の背景

我が国経済が長期にわたる景気低迷から抜け出せない中、土地需要が少なく、地価が下落しており、面整備事業に取り組むにはあまり良い経済環境とは言えない。そうした環境下において、農住組合が設立される、もしくは設立の機運が生まれる背景は、概ね次のような共通した特色がある。

地区については、立地条件は悪くはなく、転用後一定の需要は想定できるが、未接道などの理由で農業継続も転用利用も困難。活用しづらい割に、税評価は高く、税負担は重荷になっている。規模や地権者数は小さく、農住組合設立要件ぎりぎりのところが多い。

組合員については、自らの高齢化と子息が農業を継がないなどの理由で現状規模での農業継続が困難となっており、非農業的土地活用への移行を考えた。しかも、将来の相続発生のことを考えて処分しやすいように整備しておきたいという意向の組合員が多い。

(2) 保留地の価格下落・処分の困難さ

農住組合が直面している最大の課題が保留地処分の問題である。土地区画整理事業では事業費見合いの保留地を処分して事業費を捻出するが、保留地価格は減歩率に直結しており、地価が下落すると減歩率も大きくなる。地価は一〇年連続で下落しており、事業期間が数年に及ぶ土地区画整理事業では、その影響を受けやすい。さらに、保留地処分が長期化すると保留地にかかる固定資産税負担が組合収支に重くのしかかることになる。

実際の土地区画整理事業の事例でも、施行中に地価が下落し、収支計画が狂い、付け保留地や清算金が必要になるケースや、値段を下げてでも保留地処分そのものが困難になっているケース、売れない保留地の固定資産税が年間数百万円にも及ぶケースがある。

また、これから事業化を検討している候補地区でも相当高い減歩率を計画に織り込まざるを得ない状況となっている。

(3) 土地活用の困難さ

農住組合が直面するもう一つの大きな課題は、

面整備事業完了後の非農業的土地利用の困難さである。

既設農住組合では、面整備後の跡地利用は、大部分が賃貸住宅となっているが、少子高齢化による住宅需要の長期的減少傾向に加え、賃貸住宅と競合する価格帯の分譲マンションが大量供給されたことなどにより、賃料下落や空室リスクの高まりなど賃貸住宅経営環境は悪化している。また、業務系では、企業は業績の悪化によりリストラを進めており、業務用需要は極めて限定的であり、賃料相場も低下している。

住宅系、業務系のいずれにおいても、需要は好立地の物件に集中しており、そうした条件を満たさない場所では賃料をいくら引き下げてでも客付けできないという状況にある。好立地の土地は既に個別開発が進んでおり、とり残された農地は相対的に利用価値が低いことが多い。農地を転用することで税負担は上昇することになるが、土地活用による経営収支は期待したほどあがらず、経営リスクが大きいという状況にある。

(4) 農住組合推進支援上の問題

農住組合の事務局はJAで受託することがほとんどであるが、そうしたJAから指摘されるのが事務局と自治体との連絡調整、自治体の庁内連絡調整の問題である。この問題は従来から指摘されていることであり、国土交通省（旧国土庁、建設省）からは支援体制に関する局長通達も発出されている。



しかし、農住組合は初めてという自治体もあり、そうした自治体においては、農住組合主管部署が、農住組合に対する支援や行政事務を手探りで進めているという実態にある。さらに、農住組合事業に対する指導は、都市計画関係、宅地開発関係、建築指導関係、農林関係と、縦割りで複数部門にまたがっていることから、部門間の連携がうまくいかず、事業認可、補助金採択・交付などで時間的ロスが生じることがある。時間的ロスは、前記(2)(3)の問題とも絡み、軽視できない問題であるのとらえねばならない。

## 今後の展望

### (1) 問われる「質」と「価格」の「競争力」

農住組合が直面している問題のうち、保留地処分や跡地利用に関わる問題については、地価下落に象徴されるデフレと景気低迷というかつて経験したことのない経済情勢の下で生じている問題であり、仕方のないことかもしれない。しかし、どんな情勢下にあっても、問われるのは「質」「価格」であり、その両面から当該物件の「市場性」「競争力」が決まり、事業のリスクも決まる。そうした観点から時代にあわせてリスクを最小限にするような工夫が必要になってくる。

「質」の面からは、立地、企画、規格などがポイントとなる。もし、候補地区の立地条件が不利であれば、街区設計や住宅の企画、価格とのバランスでカバーしなければならない。それが困難で

あれば、事業化しないという選択枝も必要になる。「価格」の面からは、収入と支出の両面からよりいっそう厳しく見ることが必要である。収入面では保留地処分金や補助金ということになるが、できるだけ高く、できるだけ早く保留地を売るための工夫（「質」や販売戦略など）や出来るだけ補助金を集める工夫が重要になる。その上で、保留地価格に対して極力厳しく見通した上で収支計画を立てる必要がある。また、支出面では、低利の資金確保と工事費・事業期間の圧縮がポイントとなる。例えば、東京都のJ A町田市で実践されているような、同規格大量発注によるコストダウン、上物建設計画を踏まえた面整備の実施によるロスカットといった工夫が望まれる。

### (2) 短期間の事業終結を

前述したように、時間的ロスは、保留地処分や土地活用を図る上でのリスク増大要因となるので、事業着手から、早期に終結させる必要がある。

そうした観点から、地積が小規模な場合には、土地区画整理事業だけではなく、交換分合による小規模面整備手法の活用も検討する必要がある。既に、大阪府の中小路農住組合、三重県の西別所農住組合の二組合で適用された実績がある。

また、保留地処分や跡地利用に関しては、事業着手前に売却先や土地活用方針の目的を立てておくぐらいの事前対応が必要であり、目的が立たない場合には事業化そのものについての慎重さが求められる。

### (3) 関係者の連携が重要

農住組合推進支援上の問題に関して、改めて、行政とJ Aとの連携、行政の庁内連携の確保に細心の留意を払う必要がある。特に、具体的候補地区がある場合は、設立可能性の多寡に関わらず、関係者が集まり前広に協議を進めるべきであろう。

また、事業期間短縮との関わりで設立認可、事業認可、補助金申請、補助金交付のタイミングが重要であり、行政サイドからの理解と協力、そして弾力的対応が求められる。もちろん、農住組合サイドの事業実施の計画性や早め早めの担当部局への相談が必要なことは言うまでもない。

### (4) 農住組合法改正を踏まえた対応

今回の農住組合法改正により、飛び農地要件が緩和され、営農継続希望農地と宅地化希望農地が混在し、意向調整が困難な地区において、地区外の農地との交換分合により混在状況を解消しやすくなった。これにより、農住組合設立の可能性が広がると同時に、宅地化農地をまとめることで面整備後の土地利用の選択枝（換言すれば利用価値）を広げることが可能となった。

要件に合わせて、交換分合を成立させることは容易ではないと思われるが、地区外の営農地、地区内の宅地化農地の利用価値を高める観点からも、活用されることを期待したい。

終わりに

現在、JA全中では、デフレ下における農と住の調和したまちづくり事業のあり方について、検討を進めている。検討結果は年末から年度末にかけてとりまとめることになるが、検討の中で感じ

ていることは、基本・原理・原則の重要性である。今後の展望で述べていることは、従来から指摘されてきたことであり、基本中の基本であるといえる。農業を守りつつ、計画的にまちづくりを進め、ニーズに合った良質な住環境と住宅を、コストを削減して可能な限り廉価に供給する——特殊

な経済情勢下とは言え、こうした基本・原理・原則に忠実であったであろうか。バブルが崩壊した今こそ、昭和四三年に提唱された「農住都市建設構想」の価値を再評価し、基本に忠実に取り組んでいくことが求められているのではないだろうか。

# 農住組合による交換分合の活用とその推進課題

(社)地域社会計画センター 参与・主席研究員 丹 勇夫

## 小規模分散農地の面整備に活用できる制度

都市計画に定められた市街化区域は、計画的市街化を促進する区域として位置づけられたことから、土地区画整理事業を始めとする大規模な面的整備がある程度進められてきましたが、一方では、乱開発の進行している市街地において大規模な面整備へ誘導する合意形成が困難になるとともに、個別の宅地開発に取り残された分散農地が多数、見受けられるようになりました。このような分散農地はまた、周辺の4m幅員または6m幅員以上の道路に接続していなかったり、宅地効率の悪い不整形地であることも多いのですが、市街化区域のまちづくりを考える場合、小規模であっても農

地所有者の共同による面整備が望ましいことも確かです。また、整備の規模が小さいほど、全地権者の合意を得て事業計画と権利調整計画を立案し速やかに事業を完了できる面整備であることが重要になります。そして、このような分散農地を含む区域について、農地所有者等が参加して面整備の事業を進める制度を示すと図表1のとおりです。第一に土地区画整理法第三条第一項を適用する土地区画整理事業があります。これを組合施行土地区画整理と比較すると、公的な協議や手続き図書を大幅に減少させることが可能であり、機動的な事業実施が期待できます。なお、この土地区画整理事業は、地権者が農住組合を設立して申請する方法と地権者が連名で申請する方法のいずれを

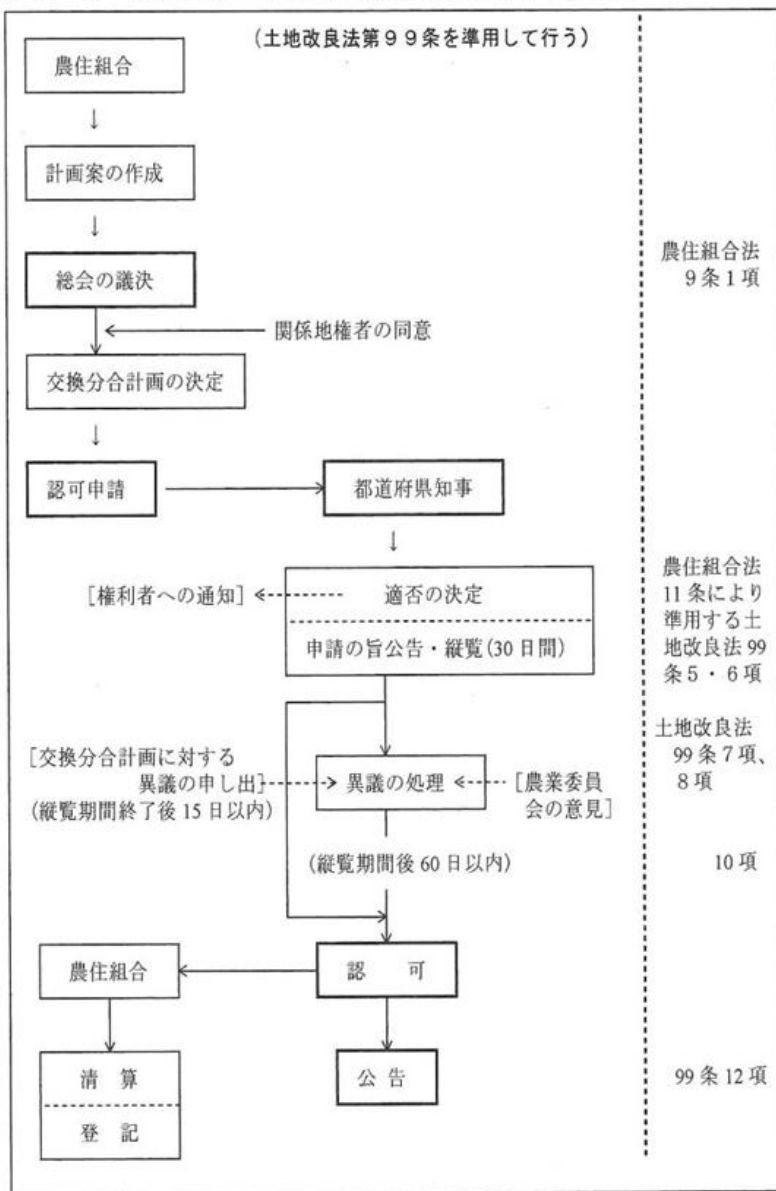
図表1 小規模面整備の適用制度

<選択できる制度>	<適用根拠>	<事業主体>
A 土地区画整理事業	(土地区画整理法3条1項)	①農住組合 ②複数地権者
B 開発許可による事業	(都市計画法29条)	①農住組合 ②複数地権者
+		
所有権等の交換分合	①固定資産の交換 (所得税法58条に規定する交換の特例) ②農住組合法の交換分合 (農住組合法9条の規定による交換分合) ③任意な交換分合 (法律の規定に基づかない区画形質の変更に伴う土地の交換分合) ④宅地造成契約の土地交換 (宅地造成契約に基づく土地の交換)	

も選択できます。

第二に都市計画法第二九条の開発許可を得て宅地造成を行い、併せて土地の交換分合によって権利調整を図る方法があります。これは、土地区画

図表—2 農住組合が行う交換分合計画の認可申請手続き



### 農住組合を活用する交換分合

ここでは、小規模な分散農地の面整備において、農住組合を活用して交換分合を行う事業手法を紹介

整理事業よりもさらに、公的な協議や手続き図書を減少させることが可能です。なお、開発許可と交換分合を組み合わせる事業においても、地権者が農住組合を設立して許可申請する方法と同意地権者が代表者名で許可申請する方法とを選択することができます。

介します。

#### (1) 交換分合計画の認可手続き

農住組合法によって交換分合を行う場合には、交換分合計画について知事の認可を得ることになります。このとき、土地改良法第九九条などの規定を準用して交換分合の手続きを行います。(図表—2)

認可の手続きでは、まず、①交換分合計画を定め、権利移動の生ずる農用地について農住組合の組合員全員の同意をえた総会の議決を経て、都道府県知事に認可を申請します。

この交換分合計画では、一団の住宅地等と一団の営農地等を適切に配置して、各々の用途に応じた土地利用計画を示す必要があります。(農住組合法第九九条第二項)。

次に、②都道府県知事の認可により交換分合計画が確定します。

#### (2) 分合筆などの登記事務の簡素化

交換分合は、最終的に、登記所において土地の所有権を登記して完了します。

このときに交換分合を行う筆数が多くなると、分合筆や権利移動の図書が煩雑になり登記事務が大変になってきます。そこで、土地改良法第九九条の規定を準用する交換分合の手続きにおいては、法務局との協議を経て土地改良事業の換地処分と同様に従前の地番を抹消して新しい地番を使用する交換分合明細書を作成する手続きを活用することができれば、交換分合に伴う事務作業や費用を大幅に減らすことが可能です。

泉南市中小路農住組合では、この手続きで交換分合を円滑に完了することができました。

#### (3) 交換分合に対する課税

地権者による共同の面整備では、土地の移動や面積の変動があった場合に、原則として地権者に課税されると認識しておく必要があります。ただし、土地交換や交換分合においては、地権者が受け取る土地(換地、または交換後の土地)が、地権者間でバランスが取れており、各種の特例税制の適用条件に一致している場合は、譲渡所得税(国税)については地権者間の土地譲渡がなかつ



図表—3 交換分合等に対する課税措置

土地交換または交換分合の種別		譲渡課税しない根拠法令
1. 所得税法に規定する交換の特例	(固定資産の交換)	・ 所得税法第 58 条
2. 農住組合法第 9 条の規定による交換分合	(農住組合法の交換分合)	・ 租税特別措置法 37 条の 6
3. 法律の規定に基づかない区画形質の変更に伴う土地の交換分合	(任意な交換分合)	・ 所得税基本通達 33-6 の 6
4. 宅地造成契約に基づく土地の交換	(宅地造成契約の土地交換)	・ 所得税基本通達 33-6 の 7

図表—4 農住組合法に基づく課税措置

農住組合法による交換分合		課税内容	根拠法
国 税	譲渡所得税	売却時までは非課税	租税特別措置法 37 条の 6
	登録免許税	課税	
地方税	不動産取得税	課税軽減措置	地方税法附則 11 条の 4 ⑦

農住組合の行う交換分合を推進する支援措置

たものとして課税しない手続きをとることができません。(図表—3)  
 ただし、土地交換や交換分合において地権者が新たに取得することとなる土地の部分に限って登録免許税や不動産取得税は課税されませんが、農住組合法第九条を適用する交換分合の場合は、不動産取得税の軽減措置が用意されています。(図表—4)

土地改良法第九九条の手順で行うことが、農住組合法第一条に定められており、行政との事前協議は一般に農政部署と行うこととなります。この場合、交換分合計画の図書のひな型等が定められていないので、農政部署は、土地改良事業の交換分合計画や評価方法で理解しようとしがちです。このために、宅地開発を目的とする評価方法や換地手法を利用する農住組合サイドの交換分合計画の説明が円滑に進まない可能性があります。  
 そこで、交換分合計画の認可申請に要する図書の基本事項やひな型のマニュアルを国土交通省が例示して、事前協議が円滑に進められるように措置することが望まれます。

- (1) 交換分合を活用する事業方式の普及推進  
 交換分合方式を採用する場合の長所や税務処理の方法が、JA組織等に充分理解されていないと考えられます。また、相続発生時においての巧みな適用例があるにもかかわらず、一般的には時間的制約を理由に、JAにおいても適用の機運が見られません。  
 したがって、交換分合方式の活用方法についての普及、推進活動が必要と考えられます。  
 (2) 交換分合の手続きの改善  
 農住組合の行う交換分合計画の認可手続きは、

- (3) 交換分合の登記の改善  
 交換分合の登記は、新たに整備する公共施設や民有地区画の境界線をすべて分筆して、一筆ごとに所有権の移転登記や保存登記を行う方法となり、分筆数が多いと登記の時間がかかるうえに、最終の登記簿が複雑なものになります。  
 中小路農住組合では、所轄の法務局が、土地改良事業の換地処分と同様の手続きと認定したので、旧地番から新地番へ一括登記できることとなり、事務が格段に簡素化されるとともに費用も軽減された特異な事例です。  
 このように、農住組合の交換分合においては、国土交通省において、分筆細分された旧地番から新地番へ一括登記する手続きの様式と方法をあらかじめ定めること等によって、農住組合の事業が円滑に進むよう支援することが望まれます。  
 (4) 農住組合の設立の簡素化  
 交換分合を活用する事業の特色は、何よりも、事業に伴う公的協議が少ないために、事業期間が短縮できて結果的に事業費が軽減できることです。したがって、事業期間が延びる事項は、すべて阻害要因となります。特に、今後は相続またはその見込みを契機として地権者からの相談が持ち込まれることが多いと考えられますので、事業期間の短縮は最重要な課題です。  
 そこで、農住組合の設立に要する諸手続きの簡素化が必要であり、また、同様に農住組合法に基づく交換分合計画の認可申請に伴う事前協議を短縮する工夫も求められます。

## 農住組合設立に向けた支援制度の展開 ～農住まちづくり支援制度（仮称）～

（財）都市農地活用支援センター 相談部

（財）都市農地活用支援センターは、都市計画法第七條と農住組合法第六一條に定める市街化区域内農地を活用して、良好な住環境を有する計画的なまちづくりを推進しようとする地方公共団体、農業協同組合等（以下「行政、JA等」という。）に対して、必要な支援を行うものです。

当センターが、これまで実施してきた市街化区域内農地活用支援は、行政、JA等から依頼があった場合に、その依頼に応じて支援を行ってきましたが、体系的な対応が十分でない状況でありました。

そこで、農住組合法の改正を機に、まちづくりをより積極的に推進するため、今年度からこれまでの支援制度のあり方を見直し、現行制度を拡充し、それぞれの支援制度を一体的に連携させ、総合的に支援できる農住まちづくり支援制度（仮称）を創設しました。

### 農住まちづくり支援制度の概要

農住まちづくり支援制度は、当センターが国土交通省から委託を受け行政、JA及び農地所有者

の三者に対して、市街化区域内農地を活用して計画的なまちづくりの推進に寄与できるよう支援を行うものです。実施内容は、既存の支援制度を使いやすく改正し、新たに支援方法を拡充し、これを組み合わせたものです。また、原則的に基礎調査事業（農住組合設立支援対策調査、計画的土地利用転換推進体制整備事業）の実施地区を対象として実施することとしますが、この支援内容については、該当地区の状況に合わせて、依頼者と相談の上必要なカリキュラムを策定し実施します。

### 支援メニュー

農住まちづくり支援制度のメニューは別表1に記載しておりますが、その内容については次のとおりです。

#### ① 人材育成研修制度

これまでは、「地域研修支援」という名称でしたが、理解しにくい名称だったことから、発展的に解消し、「人材育成研修制度」と改めました。この制度は、これまでの単発的な研修ではなく

行政、JA等の職員に対してその習熟度に合わせて段階的に行うものです。まちづくりに対しての経験、実績等を考慮しながら、必要な知識習得のため依頼者と相談の上、カリキュラムを策定し、研修を行います。

また、地権者リーダーの養成は、該当地区のまちづくりの合意形成に寄与できるよう、他地区の地権者リーダーとの意見交換や専門家による事例紹介等の実施も行います。

研修会の開催にあたっての費用負担、役割分担等については次のとおりです。

当センターは、講師（専門家）の派遣費用等を負担します。具体的には、講師への謝金、旅費（実費）の負担及び研修資材を提供します。

依頼者は、カリキュラム策定のため当センターとの調整や研修会参加者の取りまとめ及び研修会場の提供をお願いします。

#### ② アドバイザー派遣制度

これまでは、地権者に対して依頼の内容のままにアドバイザーの派遣を行ってききましたが、これからは勉強会、説明会等を単発的に実施するのではなく、事前に依頼者と運営方法を打ち合わせ、まちづくりの知識、機運、地権者の合意形成等を勘案しながらカリキュラムやスケジュールを策定し、依頼地区の実情に適したアドバイザーを派遣して、勉強会、説明会を実施します。

アドバイザー派遣に伴う費用負担及び役割分担等については次のとおりです。当センターは、アドバイザーへの謝金、旅費（実費）及び説明資料、

図面の作成費用を負担します。

依頼者は、勉強会、説明会等の運営方法等について当センターとアドバイザーとの打ち合わせや、地権者との事前調整及び会場の提供をお願いします。

③ 基礎調査事業

農住組合設立支援対策調査及び計画的土地利用転換推進体制整備事業を基礎調査事業と言いますが、この事業は、国土交通省の調査として、行政、JA等の関係機関と連携し、調査地区の市街化区域内農地の現状把握や地権者数及び宅地化の意向調査、区画整理事業等の実施可能性等、当該土地の有効活用を図るための基礎的調査を実施するものです。

これまで単年度事業として実施してきましたが、地域の状況に応じて複数年度にわたる対応も可能です。基礎調査実施にあたっての当センター並びに依頼者の費用負担及び役割分担は次のとおりです。当センターは、基礎調査事業の調査費用、構想策定経費を負担します。

④ 検討会の設置等による推進体制の整備

行政、JA及び地権者が連携して市街化区域内農地の有効活用に向けて調査するための検討会等の体制整備をお願いすることがあります。このため、当センターの職員及びアドバイザーの派遣等により支援します。

⑤ 広報及び普及啓発資料の提供

行政、JA等や計画的なまちづくりをしようとする組織（まちづくり推進協議会等）に対して普及啓発活動のためのパンフレット等を提供し、まちづくりの機運が高まるようお手伝いをします。

⑥ センター職員の派遣

これまで行政やJA等からの依頼に応じた支援だけではなく、当センター職員が現地に赴き地区の状況把握をすると共に行政とJA等との連携を図りながら農住まちづくり支援制度について説明をし、まちづくり推進のお手伝いをします。

なお、市街化区域内農地を有効活用したまちづくりを支援する全体像については、別表2の「仮称農住まちづくり支援フロー」でまとめましたのでご参照ください。

以上が当センターが今年度から実施する農住まちづくり支援制度の内容です。  
なお、ご不明の点等がございましたら当センター相談部までお問い合わせください。

別表1

支援メニューの概要（案）

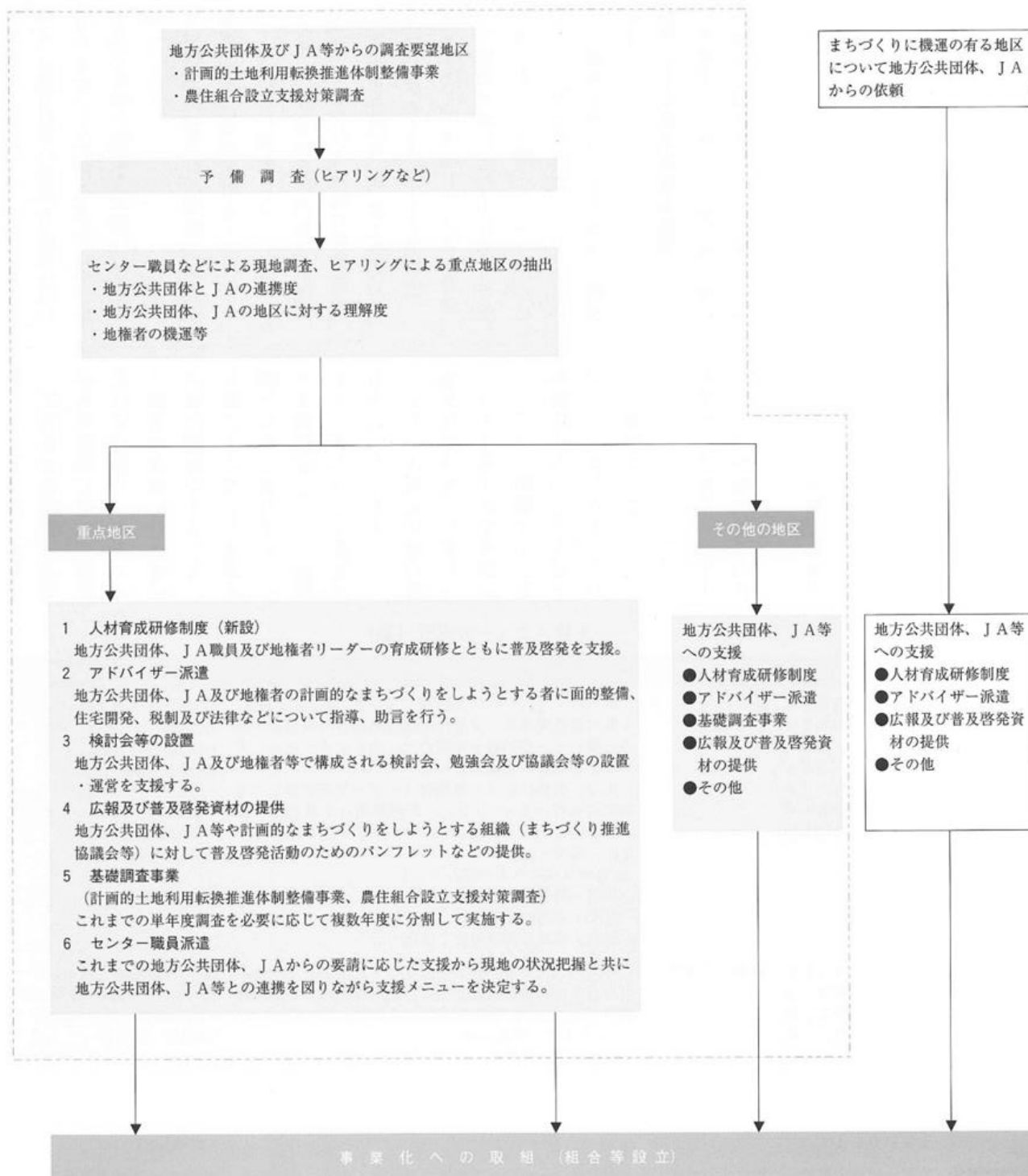
支援メニュー	目的・趣旨	対象	支援内容	役割分担・費用負担等
人材育成研修	市街化区域内農地に対する取り組みを強化するため、経験やノウハウ等が不足している市町村・JA担当職員及び地権者リーダーの養成を行います。	市町村・JA職員・地権者リーダー	市町村・JAからの要請等に基づき、農住組合制度、土地区画整理事業、賃貸住宅関連制度等の概要と実務等に関して、要請者と相談の上、必要なカリキュラムを策定し実際の研修を行います。 また、必要に応じて地権者リーダー等が参加できる研修会も行います。（なお、研修期間は1日程度の集中的な研修から、数回に分けての中長期間の研修まで対応可能です。） 〈研修カリキュラムの例〉 ○制度・事業の概要 ○制度・事業の運用 ○制度・事業の関連税務と法律 等	〈都市農地活用支援センター〉 ・講師謝金・旅費の負担 ・研修資料の提供 〈要請者（市町村・JA）〉 ・カリキュラム策定のための都市農地センターとの調整 ・研修参加者の取りまとめ ・研修会場の提供
アドバイザー派遣	農地所有者等による取り組みを促進するため、面整備等を検討している地区の農地所有者等に対して、市町村・JAと協力しながらアドバイザーや計画検討のお手伝いをします。	農地所有者等	市町村・JAからの要請等に基づき、農地所有者等の相談会や勉強会、検討会等に農住組合制度、土地区画整理事業、賃貸住宅関連制度等の専門家を派遣します。 〈アドバイザー派遣の例〉 ○市街化区域内農地の活用に関する相談会への派遣 ○面整備等を検討している地区における ・勉強会の講師として派遣 ・事業説明等の資料作成と資料説明を実施 等	〈都市農地活用支援センター〉 ・アドバイザー謝金・旅費の負担 ・説明資料・図面の作成 〈要請者（市町村・JA）〉 ・勉強会・説明会等の運営方法等に関するアドバイザー等との打ち合わせ ・農地所有者等との事前調整 ・会場提供
基礎調査事業	市街化区域内農地を活用したまちづくりを促進するため、具体的な地区等を対象に面整備等に関する基礎的調査を実施します。	事業検討地区	市町村・JAからの要請等に基づき、具体的な地区等を対象に、農住組合制度、土地区画整理事業、賃貸住宅関連制度等に関する基礎的調査と構想策定を要請者と共同で実施します。なお調査は地域の状況に応じて複数年度にわたる対応も可能です。 〈調査内容〉 ○調査地区の現状把握（農地の所有・分布状況等） ○調査地区における地権者の意向把握 ○調査地区における区画整理事業等の実施可能性等に関する調査	〈都市農地活用支援センター〉 ・調査、構想策定費の負担 〈要請者（市町村・JA）〉 ・調査、構想策定会議などへの参加



(仮称) 農住まちづくり支援フロー

今年度からの新たな支援

従来からの支援



# 環境をいかした農と住の調和したまちづくり

## 静岡県富士宮市小泉農住組合

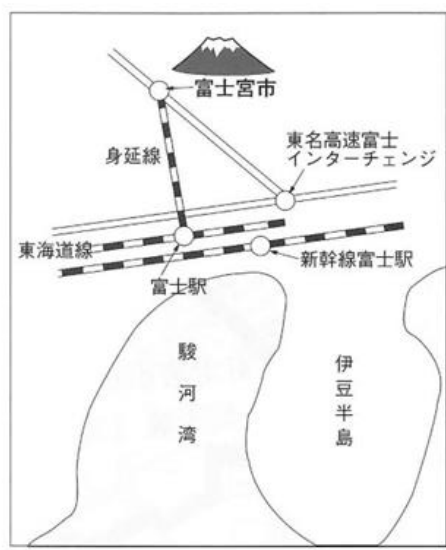
J A 富士宮西小泉支店不動産センター長 後藤 吉宏

### はじめに

平成三年度の農住組合法の改正は、今まで大都市圏に限られていた農地所有者自身の手による「農と住の調和のとれたまちづくり」事業を地方都市の市街化区域農地にも適用できる道を開きました。それまで地方のJAの土地対策担当者は無秩序な乱開発により混住化が進み、放置され荒地となつてゆく農地、劣悪な作業条件の中でも耕作を続けなければならない納税猶予農地を暗澹たる思いで眺めてきました。そんな思いを一拳に吹き飛ばしたのが農住組合法の改正でした。

### 富士宮市の概況と小泉農住組合事業地の周辺状況

富士宮市は、富士山の南麓に位置し、面積三一四・八一㎡、人口一二三、六四六人（平成三年一八、一七七人）、標高差は富士山頂三、七七六mから海拔三五m、太平洋ベルト地帯から一〇数キロ北に入った東名高速のインターも無ければ新



幹線の駅もない小さな町です。小泉農住組合事業地は富士宮市の東南部に位置し、南には県道朝霧・富士宮線、身延線源道寺駅、北には国道一九号バイパスが走る好立地にありました。地区内中心部には幅員の狭い、荒廃した農道があるのみで、隣接する分譲地からは生活排水が流れこみ、耕作放棄地と農地が混在していました。道路に接する地権者が宅地として分譲したり、アパート、倉庫などの建物を建設した場合には完全に袋地となる危険性を孕んでいました。

### 農住組合法による区画整理事業の啓蒙

地区内中心部の地権者からは区画整理事業を期待する声をよく聞きましたが、所詮他力本願、誰かがやってくれたらという程度のもので実現性はまったく無いものでした。公的なJAや自治体が音頭を取って進めてくれたら、自分にとって不利にならない限りついて行くというのが地権者のスタンスで、最初から真剣にまちづくりに貢献するというような意識は持っておりません。道路に接している地権者にとっては事業の成否などどうでもよいことです。こうした中で事業を成功させるためにはJAが積極的に地権者の啓蒙と教育を行っていくしか方法がありませんでした。幸にも、当農住組合は静岡県農住都市建設協会の大矢小亭先生に幾度となく啓蒙、指導を受け、農住組合法による区画整理事業の意義並びに個々の地権者の将来計画について十分検討を重ねることができました。こうして出来上がったのが面積二・五三ha、地権者一五名の小泉農住組合です。

### 行政との厳しい折衝

地権者へのアンケート調査や何回もの勉強会を経て平成四年九月から翌年三月にかけて「小泉地区農住組合基本構想策定調査」を行いました。調査結果は富士宮市区画整理課へも報告、検討をお願いしました。平成五年九月には川崎市上作延農

住組合を視察研修させていただき地権者の意志はほぼ固まってきました。そして、この頃から区画整理事業について具体的な作業を進めるため富士宮市區画整理課へ何度か折衝に伺いましたが「なぜ区画整理方式で事業を進めるのか?」とか「開発行為ではできないのか?」とか門前の議論に終始し一歩も前に進むことができなくなりました。そして平成七年一〇月、数カ月前に依頼していた事業計画区域と富士宮市の上位計画(将来計画)との整合性についての結論を伺いに訪れました。そして市当局が何の検討もしていなかったことを知り、大矢先生が「行政側の不誠実な対応を国土庁に申達する」と席を立ち、皆で帰ってきました。憤懣やる方なき思いでJAの事務所に着いて数分後、富士宮市から電話がありました。「申し訳ありませんでした。具体的な検討に入りますのでコンサルタント(区画整理の設計会社)と一緒に来てください。」——ようやく富士宮市小泉農住組合による区画整理事業が始まることになりました。

## 埋蔵文化財調査に思わぬ補助

富士宮市のような小さな町では市街化区域とはいつても何らはっきりした将来計画もなく、ましてや二・五三haの事業区域周辺の上位計画などありようもなかったのです。急遽コンサルタント会社に計画図を作成してもらい事業に着手することになりました。次の関門は埋蔵文化財です。計画当初から一部地域に埋蔵文化財があることが確認



されていきました。問題は発掘調査の費用と期間です。平成八年から行われた準備測量調査、事業計画の作成、地権者の合意形成も順調に進み平成一〇年一月二六日小泉農住組合設立準備会が開催されました。その間行われた試掘調査により埋蔵文化財が確認され、本格的な調査が不可避となりました。事業を企画してから数年、バブル崩壊によ

り地価はどんどん下落していきます。あまりに多額の調査費用がかかる事業の成否に影響が及びます。どうしたものかと思案していた時救いの神が現われました。なんと国土庁(現国土交通省)が調査費用の半額を補助してくれるというのです。調査設計時の六九七万円の補助に引き続き、埋蔵文化財調査に八四二万円もの補助をいただくことができました。こうして縄文時代から人々が生活し、豊かな実りをもたらしてきた小泉の地に再び光が灯ることが確実になりました。平成一〇年三月二六日設立総会、同年一〇月地区界測量、一一年一月区画整理事業認可、二月先進地視察研修(京都府JA亀岡市の区画整理事業)、同七月仮換地の指定、同九月工事着工と順調に進みました。

## 保留地処分

① 乾坤一擲、一瞬の決断で事業の成功を確信  
平成五年頃から富士宮市の地価もすさまじい勢いで下落が始まりました。事業地に接する道路の路線価も平成四年には一m一〇〇、〇〇〇円していたものが平成一三年には六五、〇〇〇円まで下落しました。当組合の保留地処分価格も保留地の位置も再検討せざるを得ないことが明白になりました。まず工事費の一〇%カットが可能かどうか検討したところ、折からの不況で十分可能であることが判明しました。つづいて保留地の位置を事業地の中心部に移し、南面道路の最も良いと思われる所に配置しました。そして、京都の研修には



整理事業の意義と仕組みを理解していただき、かつ事業のスピードアップを図り換地計画を承認してもらうためにはこの方法が一番だと考えたからです。研修の受入先であるJA亀岡市の大西課長には当組合の事業で問題になっているこれらの点を腹藏なくお伝えし、適切なアドバイスをお願いしました。当日、大西課長に①現在の経済状況から見てできるだけ事業を速やかに進めること。②魅力的な保留地を造ること③将来を見据えた農地をつくること等明瞭なアドバイスをいただきました。研修後の地権者会議で各地権者の換地の位置、減歩率（平均三九%）売却する保留地の位置、価格を発表したところ何の反対もなく承認してい

減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	保留地減歩 地積	公共減歩 地積	公共保留地 合算減歩率
m <sup>2</sup> 19,965.10	m <sup>2</sup> 22,706.62	m <sup>2</sup> 3,852.93	m <sup>2</sup> 5,086.57	% 39.37

(19,965.10m<sup>2</sup>と公共用地2,676.23m<sup>2</sup>と測量増2,741.52m<sup>2</sup>で25,382.85m<sup>2</sup>です)

農地の実際の管理者である配偶者（奥様）を同伴するよう地権者に通知しました。区画

資金計画表

区 分		金 額
歳 出	工 事 費	354,295 千円
	補 償 費	1,352
	利 子	2,816
	事 務 費	11,778
	計	370,241
歳 入	国 費	15,390
	県 費	
	市 費	
	保留地処分金	354,727
	雑 収 入	124
	計	370,241
差引過不足		0

ただきました。  
② ユーザーサイドに立った保留地処分  
保留地の処分に入る時まず考えたのがどうした方法で処分するかということです。折からの不況で大手ハウスメーカーさえも一括して保留地を購入するような勢いはありませんでした。ミニ分譲地のように四〇〜六〇坪程度の区画をいくつも造るか、それとももっと良い方法がないものか考えてみました。そこで得られた結論がユーザーの希望する面積で分譲してみようということです。毎日、私共の不動産センターには大勢の客が訪れます。その中で、どのような土地をどのくらいの価格で探しているかをよく聞いて、保留地を紹介したところ次々に予想を上回る大きな面積（平均七五坪）で購入の予約がされていきました。平均処分単価一m<sup>2</sup>九八、四八四円、高いところは一m<sup>2</sup>一〇四、〇〇円で販売することができました。平成一四年三月の事業終了予定を前倒して一三年一

月中にすべての事業が終了する予定です。すでに一〇戸の個人住宅の建設が終了し、新たな生活が始まっています。

③ 第二東名、住宅取得等特別控除が追い風に、そして結論

折しも当地区では第二東名高速道路の工事が始まり、代替地を探す方や一五年の住宅取得等特別控除を希望する購入希望者が重なり、保留地処分はあつという間に終わってしまいました。こうした中で言えることは富士宮市においては一〇数年もの間、公的な区画整理事業が無く、しかも好立地の区画整理は三〇年以上も無いため、粗悪なミニ分譲地に飽き足らない宅地の購入希望者が多数存在するということです。雄大な富士山の景観とさわやかな大気、清冽な雪融水に恵まれた地域特性を生かした「里づくり」が富士宮市の課題です。

### 仮換地の行方

農住組合法による区画整理事業の特徴である目的換地について地権者の意見を聞いたところ、経営規模、将来の後継者等から見て現地換地が望ましいとの意見が大勢を占めました。専業農家が一戸もなく、高齢者、配偶者（主婦）に頼る農業経営ではいたしかたありません。むしろ、市民農園的な利用が最良と思われれます。また、しばらくすればそれぞれの事情で土地を手放す人もでてくると思います。地権者自身で定めた地区計画（最低敷地面積一八〇m<sup>2</sup>、建物の高さ一二m以下、北



広い敷地に建てられた住宅



### 事業終了に向けて

側一・五m後退、かき、柵の規制などにより良好な住宅地となっていくことが期待されています。また、一名の地権者の建てた賃貸住宅（二世帯）はデジタルロック、エアコン、床暖房、追い焚きバス、ウォシレット、シャワーブレードレッサー、対面式キッチンを備え、一カ月も経たないうちに満室になってしまいました。

平成一三年九月二日に換地処分公告が富士宮市長よりなされる予定です。その後、仮換地、保留地の登記、清算金の徴収・交付を行い小泉農住組合は解散される予定です。大都市圏の農住組

7

合が国土交通省の補助金ばかりでなく、都道府県や市独自の補助金を利用し手厚く事業が進められていくのに対し、地方都市の農住組合には県や市の補助は一切ありません。むしろ、JAが面整備事業に取り組むことへの無理解（少数の農家やJAが利益を得ると曲解している。）や反発の方が多く、そのため幾多の苦難（途方もない調整池、

無意味な公園など）を乗り越えなければならぬのです。歴史上から見ても徳川幕府による幕藩体制の成立以来、地方文化は衰退の一途をたどっています。戦国大名の一円支配によって花開いた地方文化は既にそのほとんどが消滅してしまいました。「地方の時代」の掛け声とは裏腹に大都市への一極集中はますます進んでいきます。地方に生

活するものにとっては大都市は砂漠のような所です。全国一律の画一的な都市政策を進めたことが地方都市を衰退させた原因のひとつと言えるでしょう。今、まさに「農と住の調和のとれたまちづくり」が地方都市を再生させる切札であることを確信しています。

進めることになりました。

◇平成五年七月 大阪府緑住タウンの地区指定

生産緑地法の一部改正がおこなわれ、面整備又は計画策定等について国や大阪府による支援あるいは補助の取り組みがなされていきました。栗尾地区では緑住タウンの地区指定を受けることにより、まちづくりの計画策定（まちなみデザイン推進事業）や周辺道路の拡幅整備（大都市農地活用住宅供給整備促進事業）の補助を受け、栗尾地区のまちづくりへの足がかりとなりました。

◇平成六年五月

「四條畷市栗尾地区まちづくり協議会」設立

まちづくり協議会では、栗尾地区の課題や整備手法また補助制度や農住組合について勉強会を重ねてきました。また、他にも社会情勢の不安、地価下落等の状況の中での事業、また先祖から受け継いだ土地への執着等の課題に取り組み、まちづくりへの理解につとめました。その結果、

- ① 高齢者が多く、相続が生じたときの対策が必要

- ② 農業の後継者がいない中での将来の土地活用

## 農と住の調和したまちづくり ～四條畷市栗尾地区農住組合～

大阪府四條畷市総務部総務課課長代理  
(前建設部都市計画課課長代理)

園田 直樹

四條畷市は大阪府の東北部に位置し、大阪都心から約一五kmの圏内にあり、地域の約一／三が市街地、約二／三が山間部である緑豊かなまちであります。

栗尾地区は四條畷市の唯一の駅であるJR学研都市線忍ヶ丘駅から約八〇〇mの距離にあり、周辺を農地や山林に囲まれた環境的に非常に恵まれた住宅地でもあります。そうした緑豊かな地区の中に大阪府下で七番目の農住組合が誕生し、緑住土地区画整理事業を実施しました。そのまちづくりについての経過と特色を紹介いたします。

### まちづくりへの一歩

◇平成四年一二月

栗尾地区内の地権者からの相談

本市都市計画課に栗尾地区の地権者（後の栗尾地区農住組合長の平尾學氏）から、地元で「土地の整備について検討しているが一向に前に進まない。行政でなにか手伝ってほしい。」との相談がありました。地元からの強い要望もあり、慎重に検討を重ねた結果、本市も全面的に支援するということになりました。また、同時に地元農協であるJA大阪東部と調整を図り協同でまちづくりを



③ 行政あるいはJAの全面的な支援や補助が受けられること

等の意見が一致し、まちづくりへの一歩を踏み出すことになりました。

◇平成七年七月二九日

「四條畷市栗尾地区農住組合」設立総会開催

◇平成七年二月二日

「四條畷市栗尾地区農住組合」設立認可

まちづくり協議会で、農住組合について勉強を重ねてきましたが、①農住組合というのは初めて聞く言葉であり、農住組合とは何か。②設立する目的は又メリット、デメリットはなにか。③区画整理組合と農住組合との相違点。等の疑問点がでてきました。まちづくり協議会では、その疑問点の解決策として、アドバイザー（UN土地利用研究所長・中佐一重氏）には、まちづくり協議会の全体会議で栗尾地区の課題や農住組合の設立の目的また区画整理組合と農住組合との相違点等について説明を受けました。このアドバイザーの説明をきっかけに地権者の理解が深まり、まちづくり協議会を発展的に解散し、同時に「四條畷市栗尾地区農住組合」の設立に結びつけることができました。地権者や関係者にとっては、この時点でやっと事業への見通しができたとともに、逆に事業の難しさも解りはじめてきたところでした。

減歩率を下げた事業をスタート

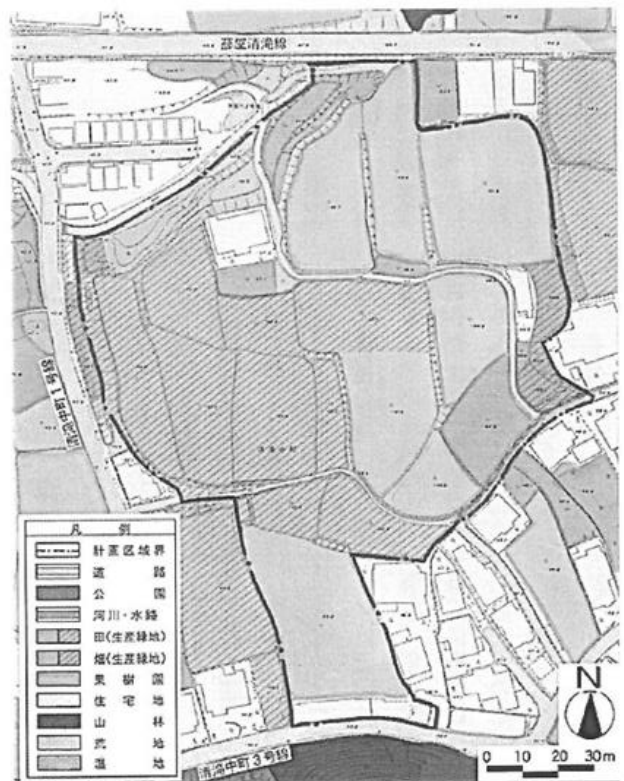
◇平成九年六月

「四條畷市栗尾地区緑住土地区画整理事業」の施行認可

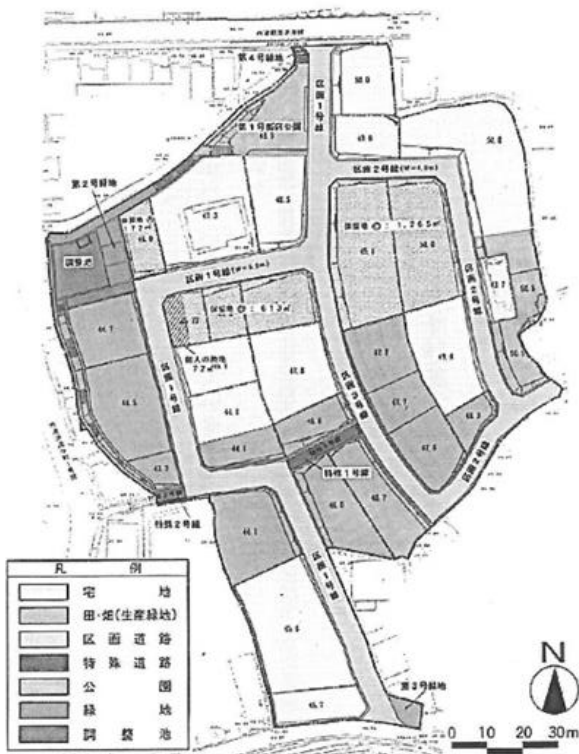
農住組合設立し、約一年半にわたり検討した結果、事業手法を緑住土地区画整理事業と決定し地権者一四名（終了時は一五名）、面積約一五haと確定し、本格的に事業に取り組むことになりました。

また、事業手法の検討とともに公共施設の整備についても検討を重ねました。主要環線道路は南北にクラック状に配置しました。これは事業区域の南側を通っている市道が近くの国道の抜け道になっており、栗尾地区内への通過交通を防ぐためのものでした。公園と緑道は地区の北側に設置し、隣接する住宅との緩衝帯として一体化しました。

減歩率については、当地区の特徴である丘陵地（高低差約九m）での造成費用や文化財発掘調査費等によ



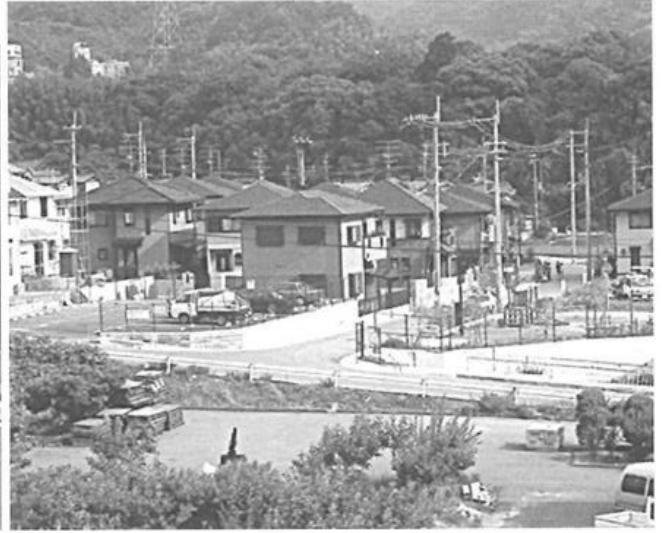
現況図



計画図



戸建て住宅地の景観



保留地に建設された戸建て住宅

約一・三haあり、生産緑地は約〇・六五haで、農産緑地と宅地化農地あるいは既存住宅が混在しているためでした。農地は事業区域約一・五haの内

◇平成九年一月 仮換地の指定

**保留地などの事業中の課題と対策**

る全体事業費の高騰がもつとも大きな課題であり、当初は高減歩率（約四二％）となる見込みであったが、その対策として、設計の見直し、残土の他事業地への処分、文化財発掘調査の調査区域の縮小などによる全体事業費の削減、また、調整池の一部上部利用（緑地）などを実施し、減歩率を約三五％まで下げることができ、これにより、地権者全員の同意が得られ、事業着手することができました。



街区公園

地の五〇％を占めていました。生産緑地の集合化、また、生産緑地と宅地化農地との区別化等が主な検討内容でした。

◇平成一〇年九月 保留地処分を開始

保留地処分については当時、バブル崩壊と地価下落、又、他地区の区画整理事業の停滞等非常に厳しい状況下でありました。栗尾地区ではまず約七〇社の企業からアンケートを取り一括販売を条件で入札参加者を募りました。ハウスメーカー等約七社から入札希望があり、入札を行いました。参加した業者は一社のみであり、設定価格を大きく下回り不調に終わりました。その後、あるハウスメーカーから土地販売代理方式であれば協力できるのではという相談があり、検討した結果、販売代理方式で保留地を処分することに決定しました。また、処分価格については、周辺の民間開発より安いということもあり、平成一〇年九月から販売開始し、平成一二年八月には一五区画、面積一、九八七㎡を完売いたしました。

**事業の特色**

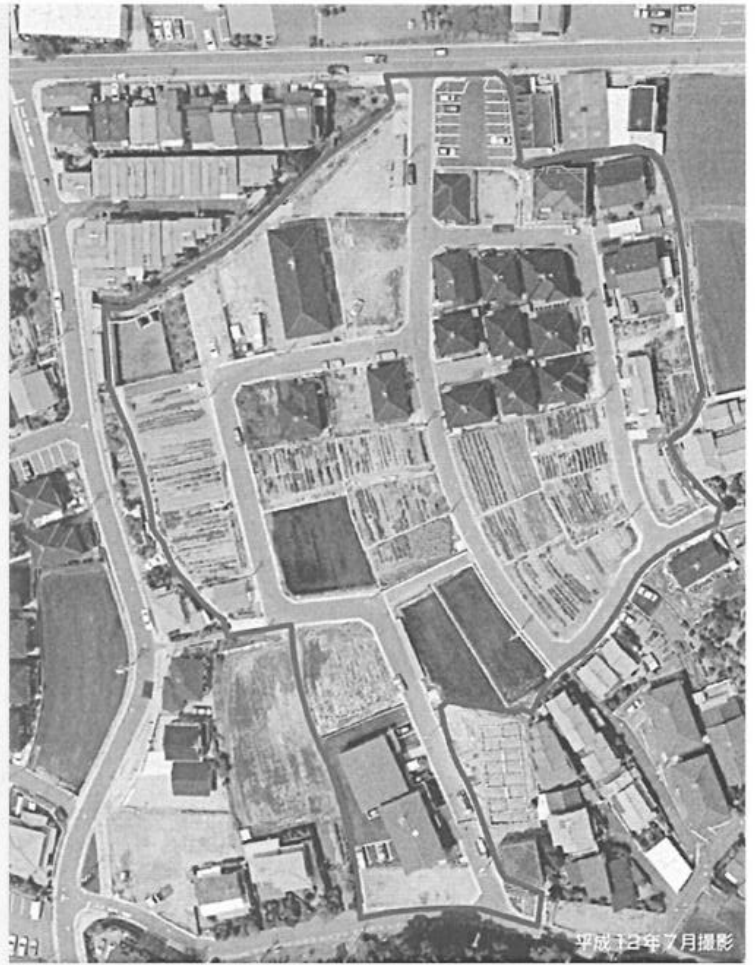
**「農と住の調和したまちづくり」**

農住組合が実施する区画整理事業ということ、個人施行となり全てが全員同意のもとでなければ事業を進めていくことができません。栗尾地区では組合長、副組合長、コンサルタント、JA、市で運営委員会を設置し事業の着手時から完了まで一つ一つ討議を行い、それを全体会議や総会で



平成8年12月撮影

施行前  
(平成8年12月撮影)



平成12年7月撮影

施行後  
(平成12年7月撮影)

### 事業を終えて

納得いくまで意見を出し合い、地権者全員同意のもと事業を進めてきました。  
現在、栗尾地区のまちづくりは、保留地についてはすべて住宅建築が終了し、すでに、入居も終わっています。他の宅地についても特優賃の制度を活用した共同住宅や民間の共同住宅の建設、定期借地権を活用した住宅建設が進んでいます。第一種低層住居専用地域ということもあり、非常にゆとりのある住宅地となっています。また住宅の周辺は農地（一部は貸し農園に使用）や緑に囲まれ、まさに農と住の調和のとれた良好なまちづくりができたのではないかと考えています。

◇平成一二年九月

「四條畷市栗尾地区緑住土地区画整理事業」終了認可

◇平成一二年一二月

「四條畷市栗尾地区農住組合」解散

平成四年一二月に地権者から相談を受けてから事業が終了するまで約八年間大きなトラブルもなくスムーズにできたのは、①事業面積が約一・五haと小規模であることと地権者が一五名ということと比較的まとまっていたこと。②約八年間まちづくり協議会の会長、また農住組合の組合長として、常に事業のリーダーとして地権者をまとめてくれた平尾學氏をはじめ地権者の方の事業を最後までやりきるといふ強い意志。③区画整理事業に入



る前に栗尾地区の課題について時間をかけ納得いくまで検討したこと。④事務局であるJ A 大阪東部、コンサルタント、市が一体となった事業推進等

が、事業の成功につながったものと思っております。本市といたしましたしは、栗尾地区のまちづくりをモデルとし、今後も、良好なまちづくりに推進

いたしますので、関係者の皆様のご支援、ご協力のほどお願いいたしまして栗尾地区農住組合におけるまちづくりの紹介を終わります。

## 条里制による短冊形農地を活かしたまちづくり ～兵庫県姫路市東山農住組合～

(財都市農地活用支援センター主任 吉田 史子)

姫路市は、市域面積二七、四三一haの全てが都市計画区域で、このうち市街化区域が一〇、八三二ha、市街化調整区域が一六、五九九haとなっています。近畿圏都市開発区域、工業整備特別地域の指定を受けてさらなる発展が期待されるなか、市内の人口は平成七年に四七万人を超え、その後は緩やかな増加により現在では約四七万五、七五七人を擁しています。(平成一二年度「姫路市統計要覧」より)

土地利用では、J R 姫路駅を中心とする市街地周辺に商業・業務施設の集積がみられ、臨海部を中心に工業地帯があります。住宅地は、これら商業・工業の集積のみられる周辺部に形成され、郊外部には主として農地がみられます。

なお、姫路市東山農住組合の地区周辺では、主に稲作が営まれています。

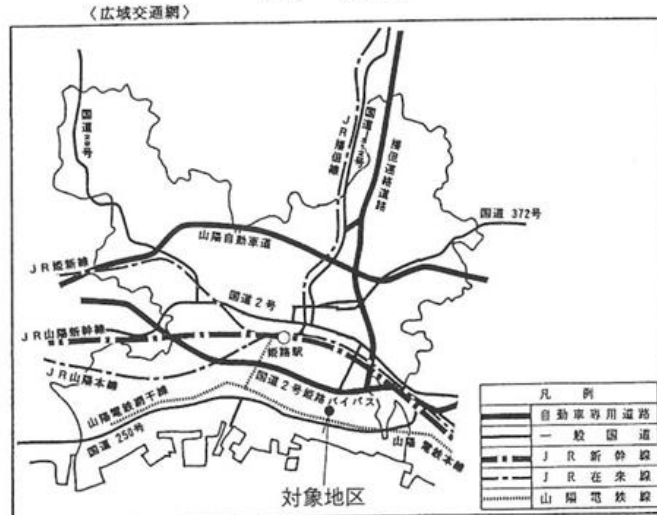
### 姫路市で初の農住組合

姫路市東山農住組合は、平成一二年八月四日に姫路市第一号の農住組合として組合設立認可を受けました。

対象地は図1位置図にあるように、周辺には姫路バイパスのほか、南北に県道国分寺白浜線等が通り、J R 「姫路」駅へのアクセスは車で一五分(三〇分程度)です。鉄道では、最寄駅である山陽電鉄「八家」駅へは〇・八km、「白浜の宮」駅へは一・〇kmとこれも至近です。なお、東山地区は市の総合計画の中で、この「白浜の宮」駅を地域核としたまちづくりとして位置づけられています。

また、教育施設・医療施設・市役所支所などの公共・公益施設にも恵まれ、日常的な利便性にも

図1 位置図



大変恵まれています。

姫路市東山農住組合の地区面積は一・〇四ha、地権者は一〇名(共有地権者を含む)で、地区内の現況はほぼ全部が農地でした。地区は、関西特有の条里制(注・古代から行われた地割りで近畿地方に多くの遺構がみられる)によって整備された幅約一〇m×長さ一〇〇mの九筆の短冊形農地を活かしたまちづくりとなっています。

まちづくりの特徴として、第一に複数の短冊形



表1 姫路市東山農住組合取組みの経過

年・月	主要事項
平成8年11月	第1回地権者相談会（農住組合制度について）
平成9年2月	都市農地活用アドバイザーを招き勉強会を実施
3月	J Aくわなへ視察
4月	第2回地権者相談会
6月	第1回地権者集会（これまでの経過と今後の進め方について）
7月	第2回地権者集会 土地利用計画アンケート調査の実施
8月	区画整理に関するアンケート調査実施
9月	第3回地権者集会（アンケート結果について）
10月	第4回地権者集会
平成10年11月	各地権者訪問（農住組合計画案の説明、仮同意の手続について）
平成11年1月	第5回地権者集会
3月	第6回地権者集会（事業計画案について）
4月	第7回地権者集会（発起人選出）
5月	第8回地権者集会（農住組合設立に関する同意書について）、 「農住組合設立に関する同意書」全員同意 発起人就任承諾・目論見書作成 農住組合について姫路市関係各課説明会 設立準備会の公告
6月	農住組合設立準備会の開催 区画整理事業に係わる市関係各課（15課）との協議 事業基本方針を姫路市農協へ送付
7月	事業基本方針について姫路市農協より回答 第9回地権者集会（創立総会での承認事項等について協議） 創立総会の公告 役員推薦会議
8月	創立総会開催
10月	第10回地権者集会（相続発生による今後の進め方について）
平成12年6月	第11回地権者集会（臨時総会での承認事項等について協議）
7月	臨時総会開催
8月	設立認可 設立登記
12月	換地設計図の線形確定作業
平成13年2月	第2回臨時総会開催（農住組合事業計画の変更及び土地区画整理 事業事業計画等について審議）
3月	土地区画整理事業認可 第3回臨時総会開催（土地区画整理事業に関する諸規程等につ いて審議） 土地区画整理事業仮換地指定
7月	土地区画整理事業 造成工事起工式

農地による土地活用が挙げられます。周辺部での個別開発にもみられるように、一筆の短冊形農地では、集合住宅一棟を建設するだけの土地活用に留まりますが、農地が九筆集まったことで、ほぼ正方形に近い整形な地区となり、道路配置や排水計画、あるいは営農希望の地権者に対する農地を一団に集約する際、敷地割が複雑にならず、ほぼ従前の地割に沿った計画となるからです。第二には、農地が高低差の少ない平坦地であったため、盛土工事がスムーズに行われたことが挙げられま

### 地権者リーダーが支えとなった 合意形成

今年四月、J A兵庫西は管内に四市一七町を抱える日本有数のJ Aとして誕生しました。資産管理事業は、J A兵庫西の資産管理課が担当しており、その下に資産管理センター（姫路資産管理センター）、龍野資産管理センター、赤穂資産管理センター）を設けています。このうち、今回の姫路市東山農住組合の事務局となる姫路資産管理センター（以下「J A資産管理センター」と略称）で

は、組合員の土地活用による賃貸住宅約二〇〇戸の管理・運営を行っています。

東山地区での農住組合による事業へのきっかけは、姫路バイパスを中心とした主要幹線道路の整備やスーパー、ホームセンター等のロードサイド店舗の進出でした。都市化が進行すると、周辺部では個別開発によるスプロール問題が持ち上がります。そこで、J A資産管理センター（当時J Aひめじ資産管理課）では、東山地区で数回の地権者集会を開催しました。

平成九年一〇月には、地権者の宅地化意向に関するアンケート調査を実施、「当面営農を継続したい」との回答は一〇名のうち二名であったため、全体的に都市的土地利用への意向が強いことを確認しました。営農を希望する地権者の意向にも配慮した結果、事業手法として、J Aが全国展開を目指している農住組合によるまちづくりに決定しました。

しかし、これまで姫路市では農住組合の事例がなく、農地地権者が共同で行うまちづくりについて、より多くの知識を深めることが必要でした。そこで、都市農地活用アドバイザー制度を活用し、講師としてJ Aくわなの中村郁夫氏を招き勉強会を開催、また、実際に地権者と共にJ Aくわなの手がけた農住組合の現地視察を実施しました。

平成一一年五月の地権者集会では、地権者全員の同意を得ることができ、農住組合の設立認可への作業が行われました。

一連の準備期間の中で、J A資産管理センター

では、合意形成と円滑な事業の推進、特に換地計画と土地利用計画の合意には、地権者の意見を取りまとめる地権者リーダーの存在が大きいといえます。

### 姫路市東山農住組合のまちづくり

地区面積が一・〇四haの姫路市東山農住組合の事業概要は、表2のとおりです。

東山地区は、「八家」駅まで約〇・八kmでバス路線にも近く、既述のとおり、近隣商業施設として地区の北側にスーパーやホームセンター等ができたこともあり、利便性がさらに高まっています。対象地域は、用途地域では第一種中高層住居専用地域（建ぺい率六〇％ 容積率二〇〇％）で、地区の北側が市道に接しており、これを地区の基幹として計画が策定されました。

東山地区内の概況は、図2設計図のとおりです。また、土地利用計画としては表3整理施行前後の地積にあるように、道路・公園の公共用地が合計で一八・八五％、宅地が六八・二二％、保留地が一・九三％となっています。

なお、当面営農を希望する三名の地権者（九年のアンケート調査時より一名増）については、農地を地区の東側に集約、現状と同様の露地野菜や稲作を継続していただくこととしています。その他の宅地については、住宅ニーズに沿った住宅計画を検討しています。

現在は、地区内の計画地盤高と地区に接する道

路の現況高をあわせるため盛土工事が行われていますが、東山地区の東側および西側には集合住宅が、また、南側には戸建住宅があり、三方向を既存住宅に囲まれています。このため、周辺住民に対する重機の騒音や粉塵等へは、とくに気を使いながら作業を進めています。

また、事業費捻出のための保留地は九区画あり、ハウスメーカーと販売代理の契約を結んでいます。早期の事業終了を目指した工夫の一つで、一区画あたりおよそ四〇〜五〇坪程度となっています。

表2 姫路市東山農住組合の概要

- (1)設立 平成12年8月4日設立認可  
平成12年8月14日設立登記
- (2)組合の地区
  - ①組合の地区 兵庫県姫路市東山字六斗町221番・222番合併他の区域
  - ②地区の面積 約1.04ha
- (3)姫路市東山農住組合の組織
  - ①組合員 正組合員 10名
  - ②役員 理事 8名 監事 2名
- (4)出資
  - ①出資1口金額 10,000円
  - ②出資口数制限 最低1口、最高5口
  - ③出資総額 300,000円 (30口)
- (5)事務局
  - ①委託先 兵庫西農業協同組合
  - ②期間 平成12年9月4日～平成15年3月31日
  - ③業務内容 組合運営にともなう一切の事務

表3 土地利用計画表

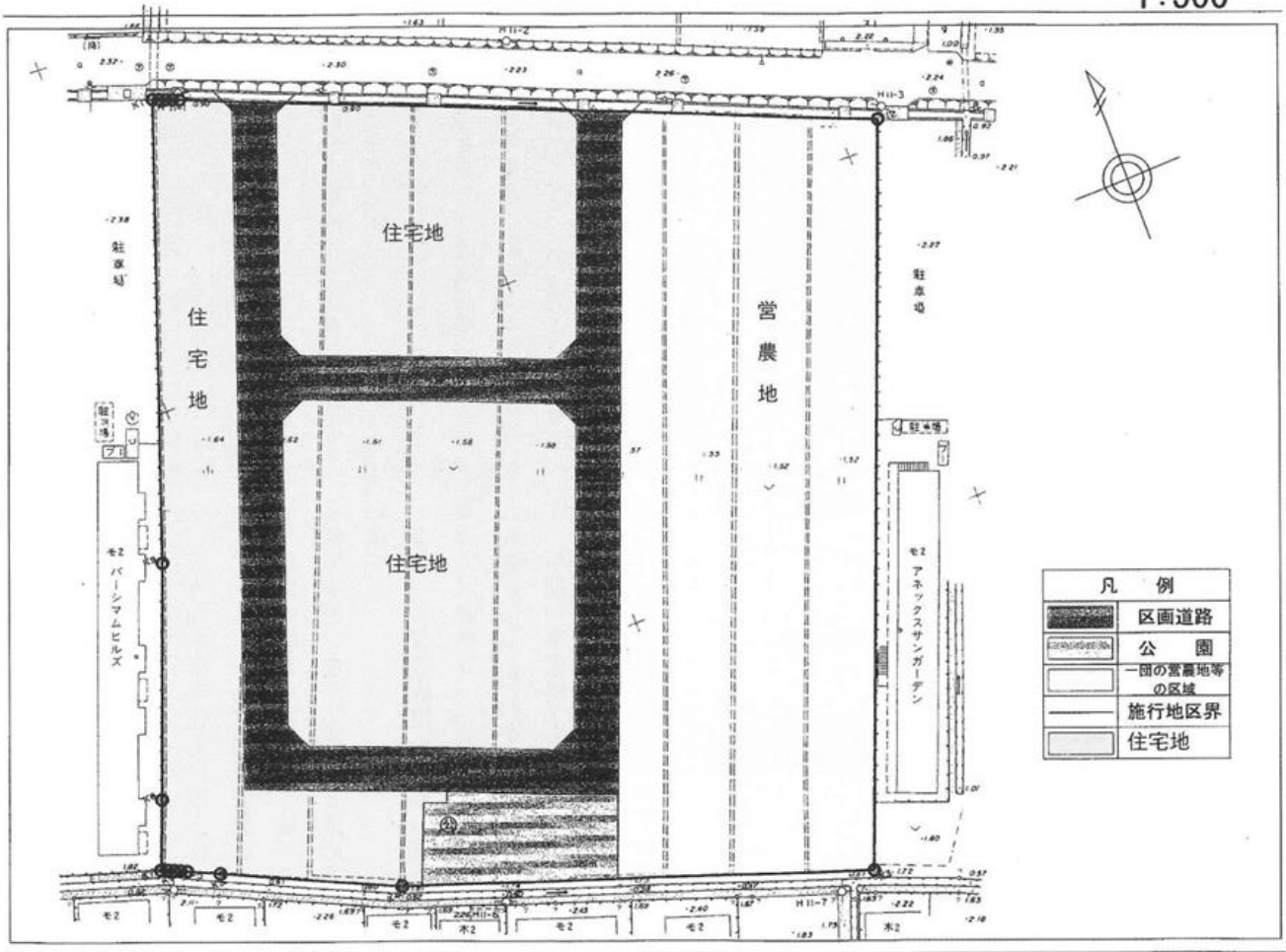
種目	施行前			施行後		備考
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	
公共用地	道路	190.61	1.84	-	285.96	2.76
	水路	95.35	0.92	-	-	-
	計	285.96	2.76	-	285.96	2.76
	地方公共団体	-	-	-	1,350.20	13.00
民間所有地	公園	-	-	-	320.20	3.09
	計	-	-	-	1,670.40	16.09
宅地	計	285.96	2.76	-	1,956.36	18.85
	田	9,756.00	94.02	9	-	-
	雑種地	83.00	0.80	1	7,079.17	68.22
計	9,839.00	94.82	10	-	-	
保留地	計	-	-	-	1,341.45	12.93
測量地	計	252.02	2.42	-	-	-
合計	計	10,376.98	100.00	10	10,376.98	100.00

す。公園の位置は、地区内の南側となりました。また、市との協議により、公園内の遊具や植栽については農住組合の事業費で整備することとなりました。この公園が地区内外のコミュニティの場として活用されることを期待しています。

地価の下落が続いているため、土地区画整理事業等の長期化は資金計画を圧迫することになります。これをさけるため、より早期の事業終了を目指すし、さらに造成工事が進められています。

図2 設計図/市街化予想図

1:500



(注) 設計図と市街化予想図より作成

### 手探りでの取り組みと JA合併の効果

姫路市東山農住組合は、合併によりJA兵庫西の同一組織となったJA龍野資産管理センター(旧JA)の手がけた龍野市中村南農住組合(九名の地権者による施行面積〇・八四haの農住組合)と組合の創立総会がほぼ同時に行われました。ところが、姫路市東山農住組合の地権者一名が不幸にも死去され、相続の確定する約一年間に亘り、農住事業が中断しました。このブランクは、当時は大きなプレッシャーでしたが、幸いにも地権者リーダーの提案で、地権者を集めた説明会が開催され、事業の中断と今後の方針について検討した結果、無事に合意が得られました。

姫路市東山農住組合への取り組みは、JAだけではなく、市にとっても手探りでの事業推進でした。市内で初の農住組合事業について、行政・JAが円滑な事業推進を目指して「連絡協議会」を組織、手探りではありましたが、地権者を交えて、事業を円滑に進めるための検討が重ねられた成果が、今実を熟そうとしています。

今後の姫路市東山農住組合の新たなまちづくりの円滑な推進にむけて、期待されるのが龍野市中村南農住組合を手がけた龍野資産管理センターのノウハウです。JA合併によりJA兵庫西に龍野資産管理センターが加わったことで、同じJA管内で先進事例のノウハウを直に学べるメリットがあるとしています。

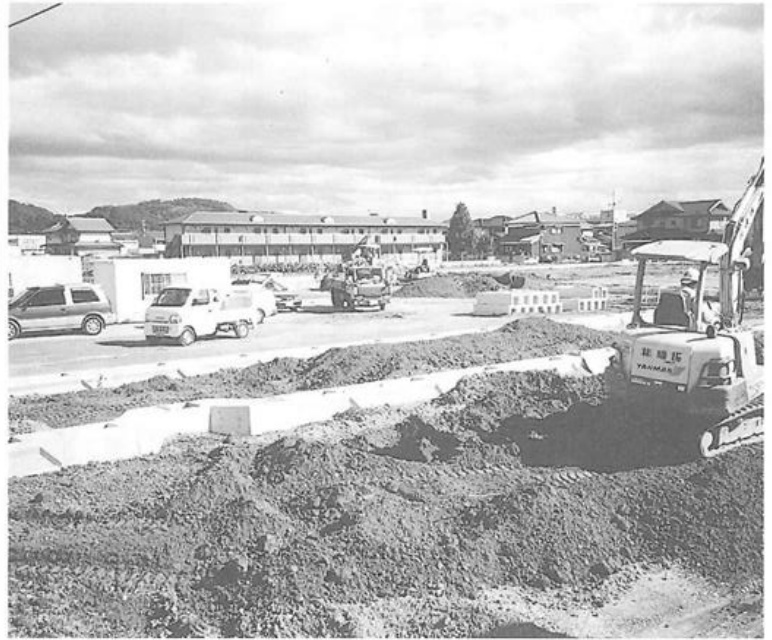
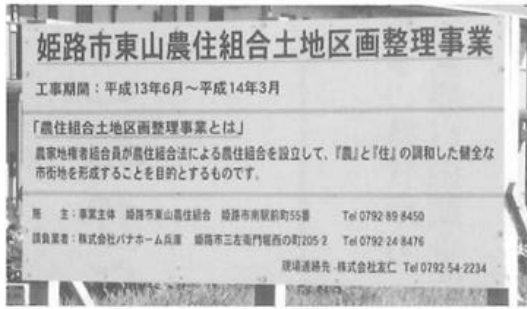


写真1 造成工事が進む事業地区



写真3 周辺に残されている農地



写真2 農業の継続を可能にした集合農地（手前）と住宅地の宅地造成（前方奥）

終わりに、JA資産管理センターの今後の農あるまちづくりへの展望として、以下の二点が挙げられました。

まず、姫路市東山農住組合については、地価下落時の事業であるため、保留地の円滑な販売と住宅需要に対応した住宅計画の確定を、土地区画整理事業については平成一四年三月末の工事終了、事業全体としては、平成一五年三月末の終了を目指しています。

また、姫路市内では、東山農住組合の立ち上げを受け、新たな候補地が出始めたため、地権者とともに市へ協議に訪れています。これらの候補地をはじめ、第二の事業立ち上げについては、姫路市の指導・助言等の協力のもと、東山農住組合でも活用した国土交通省の「農住組合設立支援対策調査」等を活用することにより、JA全中やJA兵庫中央会が推進する「農と住の調和したまちづくり」による資産管理事業を推進していきたいとしています。

記事のとりまとめに際し、取材・資料提供等についてJA兵庫西生活部資産管理課姫路資産管理センター長 菅野 道夫氏並びに同センター 籠谷 和照氏にご協力いただきました。誌面にて厚く御礼申し上げます。



# これからの土地活用の基本原則

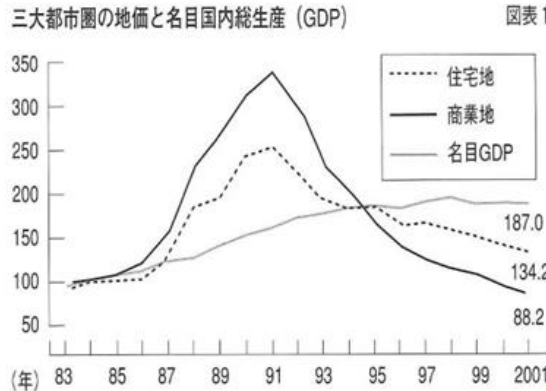
今仲清税理士事務所・(株)経営サポートシステムズ 税理士 今仲 清

## 戦争の時代から 全世界自由競争時代へ

ごく一部の国を除いて全世界が自由経済社会になり、共通のルールの下で大競争をする時代になって既に一〇年以上が過ぎようとしています。それまでは地球の約半分の国は一部経済活動を除いて閉ざされた経済圏で、日本はその半分の自由経済圏で高度成長を実現してきました。しかし、全世界が自由競争社会になり、安い労働力と消費市場が一举に供給され、大競争時代に突入しました。土地を中心とする物の価額は当然に下落し、デフレが続いています。日本の土地価額は国際的に見てまだ高く、一部を除いて当分の間下落が続くものと思われまます。土地を所有しているだけで資産が増え、内部留保が増えた時代は終わったといえるでしょう。

## 少子高齢社会へ

国内的な要因としては、初婚年齢が遅くなっていることや結婚しない人が増えているなどの影響で出生率が低下し続けていることと、団塊の世代

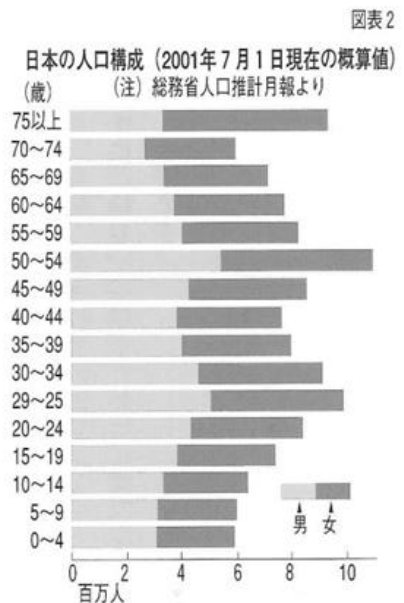


注：住宅地及び商業地は、83年公示地価を100とし各年の数値を指数化。  
名目GDPは、83年を100とし指数化。

の高齢化が進むため確実に少子高齢化が進行します。これまで高度成長を支えてきた団塊の世代がリタイアすると、その収入減とともに消費支出の減少が経済に与える影響は小さくないでしょう。

## サプライサイドから消費者重視へ

高度成長時代にはモノが不足し、生産すると次から次へと売れる時代が続きました。この時代



は生産者が自由に意志決定出来ましたが、全世界自由競争社会になると安い土地、労働力、原料、輸送コストで生産しなければ競争には勝てませんから、当然生産拠点も全世界の中で一番有利な立地を選ぶこととなります。一方でインターネットを中心に情報化社会になっており、消費者はオープンな情報をもとに有利な商品やサービスを選択することが出来ますから、事業者サイドはその要求に合わせた商品やサービスを素速く、的確に供給する必要があります。不動産は一度供給すると容易に場所や本体を移したり仕様変更することが困難ですから、余程慎重に消費者ニーズに合わせた物件やサービスを提供する必要があります。

## 不動産の世界に 本格的競争原理が導入

いよいよ日本にも株式と同じように自由に証券市場を通じて取り引きできる不動産投資信託が平成一三年九月に上場されました。REIT(リー

ト)といわれるものでアメリカでは一〇年以上前から株式市場と同じように、広く投資家からの資金運用先として定着しています。

日本の不動産の優良物件のほとんどは大企業はじめ大手金融機関や生命保険会社を中心に保有され、その企業グループがその建物建設からテナント付け、物件管理までを一貫して行っていました。ここではほとんど競争原理は働いていませんでした。この日本版リートが始まると、投資家は個別のリートの投資利回りを基準にどのリートに投資するかを決めるようになり、リート側も投資利回りを上げるようにするための資産の組み入れや物件管理、テナントとの契約条件、優良テナントの誘致などを行うことが必要になります。

つまり、ようやく日本の不動産市場にも競争原理が導入されることになり、不動産の評価基準も収益還元価値を中心としたものになると考えられます。

言い換えると、市場ニーズにあった物件開発をし、優良なテナントを有利な契約条件で入居させ、出来るだけ安いコストで物件管理をし、よりよい条件で貸せるように常にリニューアルしながら不動産経営をして高い利回りでの運用をする物件がある日突然あなたの所有不動産のとなり出来る可能性があると云えます。これに対応する本当のプロとしての不動産経営が求められる時代がくるでしょう。

## 税制改正

これから数年の間に予想される税制・会計制度の改正の方向としては次のようなものが考えられ

ます。

- ① 時価会計・連結納税制度の導入：不動産のオフバランスがまだまだ進展する
- ② 法人税・所得税の税率引き下げ：国際的に見て高い直接税の減税
- ③ 消費税率の引き上げ：税額票の導入や簡易課税制度の廃止とともに消費税率の引き上げ・同時に複数税率の導入も
- ④ 株式譲渡損益の総合課税化：資金運用の国際化に対応するために
- ⑤ 納税者番号制導入：アメリカの思い切った減税を可能にしているのは納税者番号制の導入にある。②③④の実施には納税者番号制の導入が不可欠
- ⑥ 相続税の減税：最高税率の引き下げと累進税率の緩和
- ⑦ アップリートの導入：企業などがリートに資産を売却してもリート証券を売却しなければその時点まで課税されないというアップリートの制度が導入されると一挙にオフバランスが進む

## 都市計画・建築基準・土地収用法

IT(情報技術)の急速な普及は益々東京一極集中を加速させている感があり、これに対応するために都心部の容積率緩和や建築基準法の見直し、中心市街地活性化の諸施策などが次々と行われています。また、公共的な投資についても民間活力を導入するためのPFI(プライベート・

ファイナンス・イニシアティブ)の活用なども進んでおり、土地収用法も公共優先の考えを強くするような改正が行われました。既に都市計画決定の権限が地方に移管されていますが、地方分権が進み今後も様々な関連する制度が改正されるものと思われ、注目しておく必要があります。

地方分権の流れは今後加速すると考えられ、地域が協力して広い住宅と美しい街づくりに成功した街と旧来のままの入り組んだ狭い道路と町並みのままのところでは大変な差がでてくるでしょう。確かに現実にはそれぞれの権利主張が強く容易に合意形成が出来ないところも多く見受けられますが、消費者・生活者重視の社会に転換していく中で、個々の主張にこだわると結局は自身の資産形成を阻害していくのではないのでしょうか。

そういった地域での広い住宅と美しい街づくりを形成していく中で、個人としてリスクヘッジをして、収益性の高い消費者ニーズにあった資産運用をし、安定収入と優良資産を形成していくことが求められています。



### ●プロフィール

一九五一年生まれ 天王寺商業高校卒業 八四年税理士事務所開業  
現在「不動産有効活用・相続対策の実践活動を指揮しつつ、セミナー講師として年間一〇〇回にものぼる講演を行っている。『都市農地活用支援センターアドバイザー』、『財区画整理推進機構派遣専門家』、『近畿定期借地権推進機構理事』、『善書』、『QA』、『土地有効活用と節税対策』、『QA』、『定期借家権』、『住宅取得の義名義の決め方と税金』、『高齢化時代の賃貸住宅経営』(清文社)、『どうなるぞ』、『農地活用』(ぎょうせい) などがある。

## 都市農業支援事業（拡充）

農林水産省農村振興局地域振興課

### 趣旨

都市農業は、新鮮で安全な農産物を国民に供給するとともに、体験農園等の開設を通じて都市住民との交流の場の提供、学校給食における地場産農産物の提供、緑地空間としてのやすらぎの場の提供等、農業生産活動を通じて多面的な機能を發揮している。

また、国は食料・農業・農村基本法において、国民の農業及び農村に対する理解と関心を深めるとともに、都市及びその周辺の農業振興について必要な施策を講ずるものとしている。

このため、都市及びその周辺の都市的地域において、農業者と都市住民が参画・連携し一体となった都市農業に関するビジョンを策定する。また、都市住民等の農業・農村に対するニーズに応えるため「都市農業生産振興支援・多面的機能活用事業」を実施する。もって都市住民の需要に即した農業生産の振興及び活性化を図るものとする。

### 事業内容

(1) 住民参加型都市農業振興ビジョン策定事業（新規）

都市住民の代表、NPO、ボランティアグループ、PTA、商工会など多様な都市地域を代表する団体と農業者の代表やJAなど農業団体等が参

### 都市農業支援事業の仕組みのイメージ



加した都市農業に対する理解と関心を深めるためのシンポジウム等を開催するとともに、農業生産対策、農産物の流通・販売対策、農地の多面的な活用方向、都市住民との交流方向等を検討・調整し、都市農業の振興及び活性化するために必要な都市農業振興ビジョンを策定する。

② 都市農業の生産を通じて維持される多面的機能の維持増進及び多面的機能に対する都市住民の理解増進に対する支援

- ・都市農業者のネットワーク化の推進
- ・環境と調和した都市農業推進方策
- ・都市農業の生産を通じて維持される多面的機能の維持増進及び多面的機能に対する都市住民の理解増進に対する支援
- ・都市農業とのふれあい体験
- ・農業生産を核とした地域コミュニティ活動の推進

① 都市農業の産地と消費者が近接しているという利点を生かした、都市住民の需要に即した安全かつ新鮮な農産物の供給体制に対する支援

・学校給食等との連携推進  
 ・消費者から評価される安全な農業生産の推進

③ 都市農業の担い手不足や高齢化等直面する課題に対応し、その生産体制を確立するため都市住民との交流を図りつつ農業生産活動を補完するボランティアの育成に対する支援

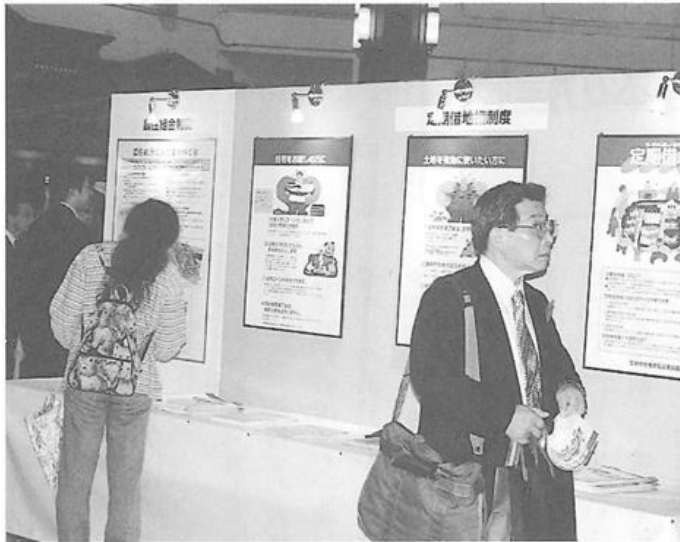
・消費者への都市農業に関する情報の提供  
 ・都市住民と農業者の交流活動の推進  
 ・都市農業の担い手不足や高齢化等直面する課題に対応し、その生産体制を確立するため都市住民との交流を図りつつ農業生産活動を補完するボランティアの育成に対する支援  
 ・農業ボランティア参加者の募集と登録



国土交通省と地方公共団体、関係公益法人等が実施主体となっている平成一三年度「土地月間」は、一〇月一日から三二日までの予定で開かれ、「土地の日」の一日には、そのオープニングセレモニーが行われた。会場となったJR東京駅の丸の内北口ドームには、今年のポスターに登場した

## 「土地の日フェア2001」開く

国土交通省 土地月間実行委員会主催



女優の大谷みつほさんが来場、除幕式に参加したほか、トークショー(写真)も行い、会場を盛り上げた。会場では、土地に関するパネルが展示され、定期借地権普及促進協議会の定期借地権に関するパンフレットも展示・配布(写真)された。また不動産鑑定士による土地に関する無料相談やパソコンによる土地情報検索コーナーも設けられ、関心を集めていた。



定期借地権の日実行委員会(事務局:定期借地権普及促進協議会)は国土交通省等の後援を受け一〇月四日(木)の定期借地権の日を記念して、新宿N Sビルで講演会を開いた。稲本洋之助東京大学名誉教授が「借地借家法公布一〇周年を迎えて」をテーマに話した後、小田川和男氏(三菱地所(株)常務取締役)が「創造と交流の舞台へ——丸の内再開発計画」と題して講演した。

なお、地方の定期借地権借家権推進機構でも独自の催しが実施されたり計画されている。

## 「定期借地権の日」記念講演会

定期借地権の日実行委員会

- (1) 事業対象地域…首都圏、中部圏、近畿圏の
- 事業実施主体等**
- ・ 農業ボランティア育成のための研修等育成活動
  - ・ 農業ボランティア受入農家の募集と登録
  - ・ 農業ボランティアと受入農家との仲介・斡旋

- 特定市等
- (2) 事業実施期間…平成一四年度～一八年度
- (3) 事業実施主体…市(区)、農業協同組合
- (4) 採択要件…都市農業振興ビジョンを策定し又は都市農業生産対策、農産物の流通・販売対策、農地の多面的な活用、都市住民との交流等を計画的に

- 実施しようとする市区又は農業協同組合であること。
- (5) 補助率…1/2以内
- 平成一四年度概算要求額
- 三五、〇〇〇(二五、〇四八)千円





日頃使ったり、目にしている郵便切手ですが、日本の切手をすべて見ることは、まずありません。ところが、日本切手カタログを手にしてみると、そこには、ミニ博物館のような、美しく、広く、深い世界があることが解ります。

そのことは、さまざまな分野の雑誌編集者が、切手の中から、自分の雑誌のテーマを引き出しているからです。

スポーツ、美術、皇室、植物、幼物、人物、風景、戦争などバラエティーに富んでいます。では建物はどうか、といえますと、実に多いのです。それは、農業大国であった日本の農業切手の数をはるかにしのいでいます。

その理由は、建築物が切手の図案

に適していることと、歴史や文化の面から日本には古い建物が良く保存されており、その多くが切手になっていているからです。

建物切手の中で最も多いのが、法隆寺、金閣寺などの寺院、つぎが城、そして明治以

ちよと ティータイム

## 切手に訪ねる日本の建物

印南 博之

降は国会議事堂や江戸東京博物館のようなビルディングが増えつづけています。

さまざまな建築物切手の中で最もすぐれているシリーズが二つあります。それは、「日本の民家シリーズ」

の十一枚と二〇枚の水彩画による「近代風建築シリーズ」で、他の船舶シリーズや鳥シリーズをしのぐ立派な切手です。

民家は、一九九七年から二年間二枚ないし、三枚ずつ五集にわけて発行されたのですが、北は山形県の多層作りの渋谷家から南は沖縄の琉球王朝時代の赤瓦の美しい中村家まで、民家の「逸品」が揃っています。

しかもそのサイズが普通の記念切手よりひと廻り大きく、カラーグラビアと凹版印刷というお札なみの豪華な印刷で、美しく再現されています。中でも白川郷の合掌作りの集落は雪をいただく山々をバックに二枚つづきで美術の香り高く仕上がっています。

洋風建築は、水彩画家近岡善次郎の筆になる二〇枚の建物で、すべて明治大正期に建てられ現存するものです。この中には、日銀本館や表慶館という大物もありますが、やはり親しめるのは、時計台でよく知られている札幌農学校演武場やグラバー邸、ハンター邸などの洋館でしょう。また、北海道庁や日銀京都支店などレンガ建てのビルもノスタルジーを感じられます。



白川郷風景(岐阜県)

プロフィール(いんなんみ ひろゆき)  
昭和十三年(一九三八)生まれ。明治大学政経学部卒業、JA全共連入会、宣伝、広報、国際関係の業務に従事。JA全中広報部、中央協同組合学園講師、(社)農協共済総合研究所主席研究員、(勳)二一世紀村づくり塾映像情報企画企画部長、JA全中教育部講師、日本郵趣協会評議員などを歴任。「JA広報ハンドブック」「西洋紋章バヴァイリオン」など著作多数。

吉野が里の復元家屋から東京ビッグサイトまである切手を見ていると、いつかは「日本建築史」のアルバムを作ってみたいという思いがわいて来ます。

## 平成二三年度まちづくり リーダー研修会の開催のお知らせ

当センターでは、標記セミナーを首都圏会場が一月二七日(火) 神奈川県横浜市緑区三保町で、中部・近畿圏会場が一月二八日(水) 大阪府四條畷市清滝中町で、それぞれ開催する予定です。当研修会は、市街化区域内農地を活用した先進的なまちづくり事例等の現地見学を行うとともに、参加者相互の意見交換し、まちづくりコンサルタントを交えて、まちづくりの推進を図るための道を探る目的で、毎年開催しております。内容としては、面整備や住宅建設等を行った事例について、行政およびJA等の担当者から当該

事業についての説明を受け、現地視察を行います。その後、参加者相互で意見交換を行い、まちづくりコンサルタントを交えその指導を得ながら、良好なまちづくりの推進を図るための道を探ります。

対象者は、まちづくりの推進や面整備あるいは住宅建設等に携わっている行政、JAおよび民間企業の担当者です。

詳細についての問い合わせ及び申込みはセンターへ・TEL ○三三三二五〇四四二三。

### 【一】首都圏会場 行程

開催日：平成一三年一月二七日(火)

集合場所：JR横浜線中山駅改札口前広場

※地域の特徴

本地区はJR横浜線の中山駅と十日市場駅との中間に位置する丘陵地で、近接する道路は行き止

### 【二】中部・近畿圏会場 行程

開催日：平成一三年一月二八日(水)

集合場所：JR片町線(学研都市線) 忍ヶ丘駅東口改札前広場

※地域の特徴

(本誌記事23〜27ページを参照)

### ●首都圏会場の予定

12:30	集合場所へ集合の後、受付
12:45~13:00	説明会場(中山地区センター4階会議室)まで徒歩で移動
13:00~13:40	三保天神前第二土地区画整理事業の経過及び概要説明 横浜市三保天神前第二土地区画整理組合 横浜市 都市計画局 北部開発課 野村不動産株式会社
13:40~13:50	貸切バスにて視察現場に移動
13:50~14:35	三保天神前第二土地区画整理事業の現地視察
14:35~15:00	貸切バスにて「意見交換会」会場に移動 会場：新横浜グレイスホテル(新横浜駅前)
15:00~18:00	「まちづくり意見交換会」 指導：都市農地活用アドバイザー (神区画整理事務所 中村公彦 氏)
18:00	当会場にて解散

### ●中部・近畿圏会場の予定

12:30	集合場所へ集合の後、受付
12:40~13:00	説明会場(四條畷市役所2階会議室)まで貸し切りバスで移動
13:00~13:40	栗尾地区緑住区画整理事業の経過及び概要説明 説明：四條畷市栗尾地区農住組合 四條畷市 建設部 都市計画課 大阪東部農業協同組合
13:40~14:00	貸切バスにて視察現場に移動
14:00~14:45	栗尾地区緑住区画整理事業の現地視察
14:45~15:00	貸切バスにて「意見交換会」会場に移動 会場：寝屋川トレンドホテル(京阪電鉄「寝屋川駅」下車)
15:00~18:00	「まちづくり意見交換会」 指導：都市農地活用アドバイザー (株)ユーエヌ土地利用研究所 中佐一重 氏)
18:00	当会場にて解散

## 豆辞典

### リート (REIT)

アメリカではすでに定着している不動産投資信託(REIT、Real Estate Investment Trust リート)は、不動産を証券化し、それを組み込んだ投資信託である。有価証券だけが対象だった投資信託に新たなメニューが加わることになる。「特定目的会社(SPC)による特定資産の流動化に関する法律等の一部改正法」が成立したことにより、このスキームが整備された。SPC信託、組合などが不動産流動化商品を提供し、これらを対象にした契約型・会社型の不動産投資信託がつけられる。すでに会社型投資信託(証券投資法人)は設立され、募集が行われている。

(出典：自由国民社「現代用語の基礎知識2001」)

## 第二東名と第二名神

東京—大阪間の高速道路の交通需要の増大への対応と、21世紀の高速交通体系の基幹路線としての位置付けによって建設される第二東海自動車道（第二東名）と近畿自動車道（第二名神）の通称。両路線とも前線6車線（片側3車線）、設計速度140km（現行は100～120km）。

主要な道路構造は1車線3.75m（現行3.5m）、道路幅35～36m（現行30m）、勾配1000分の2（現行1000分の4）に格上げされる。そのため「スーパーハイウェイ」とも呼ばれている。計画延長は第二東名が328km、第二名神が175kmで、共用区間は昨年4月でそれぞれ5kmとなっている。

（出典：自由国民社「現代用語の基礎知識2001」）

## 条里制

条里制は、1町（約109m）四方の碁盤目状の区画割りを基本とし、これを「坪」と呼んだ。そして6町（654m）四方、すなわち36坪をもって「里」（または「房」と呼び、これにおよそ50戸の集村を配して集落（里）を構成した。また、「里」を東西に配したものを「条」（または「圃」という。このような条里集落は大和盆地をはじめ近畿地方に多く、とくに近畿地方にその遺構がみられる。

（出典 農業土木学会編「農村計画学—農業土木から農村整備への展開—」他）

（参考）「坪」 「里」  
約109m 約109m 約109m 約109m 約109m 約109m

約109m					
約109m					
約109m					
約109m					
約109m					
約109m					

## 次号予告

（2002年新春号（第31号）/1月発行予定）

特集テーマ「都市農地を生かしたまちづくりの10年」（仮）

- 座談会「都市農地関連施策の10年とこれからのまちづくり」
- 地方公共団体・JA担当者の現場からの意見や感想
- 都市農地活用支援の10年
- 宅地化などの資料 等

# 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)



# 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盛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	『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。)		



## 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
- 第29号(13年7月)/高齢者対応と都市農地

## 編集後記

農住組合法が昭和五五年に制定、五六年に施行されてから約二〇年が経過しました。

農住組合制度は、農地所有者等の発意により、必要に応じ農地を残しつつ、市街化区域内農地を良好な住宅地に転換していくという、特色ある制度であり、良好な住宅地の供給

に一定の役割を果たしてきたものと思われまます。

現在は、著しい住宅需要のあった法律の制定当時とは、状況が変化しておりますが、市街化区域内農地は、今後とも根強い住宅需要が見込まれる、比較的都市に近い地域や、地方都市の中心部など利便性に優れた地域にも相当残存しております。

これらの市街化区域内農地の所有者の多くは、農地を住宅地に転用したいという意向を有しており、個別に転用が進んだ場合には、農地と宅地が無秩序に混在したり、公共施設の十分でない住宅地となったりす

るおそれがあります。

農地所有者が協同して組合を作り、緑あふれる良好な住宅地を形成していく農住組合制度の意義は、今後とも大きいものと考えております。

(M・T)

〔訂正とお詫び〕第二九号の情報誌編集委員会の欄で、小澤俊成(国土交通省住宅局)氏とあるのは、小澤敏成氏の誤りでした。訂正しておわびいたします。

### ●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 小澤 敏成 (国土交通省住宅局)  
鈴木 武彦 (国土交通省総合政策局)  
谷口 正範 (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)  
田中 勝郎 (名古屋市)  
山下 富徳 (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.tosinout.or.jp>

●印刷日 2001年10月22日  
●発行日 2001年10月26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><b>都市農地を活用したまちづくりガイド</b></p> <p>都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明 定価4,000円</p>	<p><b>農住組合のめざまちづくり事例集</b></p> <p>農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集 定価2,800円</p>	<p><b>都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～</b></p> <p>まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書 平成13年6月発行 定価1,300円</p>
<p><b>都市農地のための税制Q &amp; A</b></p> <p>相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書 定価1,500円</p>	<p><b>定期借地権活用事例集</b></p> <p>定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介 定価1,000円</p>	<p><b>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</b></p> <p>都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物 定価1,200円 (年間購読は送料込み) 年間購読料 4,800円</p>

## 財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-26-6 新宿加藤ビル6F

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

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