

発行：(財)都市農地活用支援センター



# 都市農地と まちづくり

【特集】都市農地をいかした  
まちづくりの10年

2002年新春号  
(第31号)

## 巻頭言

## 都市農地を活用した良好なまちづくり

国土交通省土地・水資源局長 河崎 広二…… 1

## これからの都市農業の振興について

農林水産省農村振興局長 太田 信介…… 2

## 特集 都市農地をいかしたまちづくりの10年

## ① ● 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 …… 3

(司会) まちづくり工房代表取締役

国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室企画専門官

大阪府建設都市部都市整備推進課参事

J A愛知中央会営農生活部土地対策室長

㈱ユーエヌ土地利用研究所代表取締役

大橋南海子

山下 浩一

寺西 興一

加藤 清治

中佐 一重

## ● 資料編 …… 24

## ② 昨今のユーザーの変化

(株)リクルート 住宅情報編集長 菊地 修一…… 30

## ③ 都市農地を取り巻く税制とともに

税理士 柴原 一…… 32

## ④ 都市農地活用—現場での10年— J Aと連携を密にまちづくり推進

埼玉県川越市都市計画部都市計画課 計画担当主任 高橋 倉次…… 34

## ⑤ 都市農地活用—現場での10年— 「団地形成」を主体に農住建設

町田市農業協同組合 宅建部土地住宅課長 小宮 昌春…… 35

## ⑥ 新しい施策の動き

—農地を公共事業の用に供するため一時使用した場合の  
相続税の納税猶予等の特例措置の適用について—

国土交通省総合政策局 国土環境・調整課 企画係長 大井 裕子…… 38

## ● 都市農地を生かしたまちづくり支援の10年

財団法人 都市農地活用支援センター…… 40

## ● トピックス

・平成14年度市街化区域内農地関連政府予算等の概要 …… 44

・「平成13年度 農と住の調和したまちづくり推進全国大会」を沖縄県で開催 …… 47

## ■ ちょっとティータイム「ギャグ大国ニッポン」

印南 博之…… 48

## ● インフォメーション …… 49

## ● 豆辞典 …… 50

## 表紙の写真説明

## 那覇新都心の住宅エリア

沖縄県那覇市では返還された米軍基地の約200haで、21世紀の沖縄の顔となる那覇新都心づくりが進められている。沖縄の歴史と未来が交差したまちづくりが基本となっており、地域振興整備公団が分譲しているモデル地域は、全体が三日月状の弧を描いた設計で、清ら(キョラ)街区、美ら(チュラ)街区と名付けられている。その住宅エリアは沖縄独自の琉球石灰岩を街路などに使用しており、白い石畳みと緑の芝生が美しい景観を演出している。小写真は街区の前にあるモニュメントである。(写真提供：日本農業新聞)

# 都市農地を活用した 良好なまちづくり

国土交通省土地・水資源局長 河崎 広二



平成一四年の新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

まず、皆様には、平素から都市農地を活用したまちづくりの推進に当たり、格別の御尽力を賜り、心から御礼申し上げます。

さて、最近の我が国の土地を取りまく状況は、バブル経済崩壊後の地価の下落を経て、国民や企業の土地に対する意識も大きく変化し、「土地は資産として有利である」との考え方は薄れ、利便性や収益性といった利用価値が重視されてきております。

さらに、現在の我が国は、経済の成熟化、少子化・高齢化、IT（情報技術）普及といった様々な経済・社会の変化に直面しており、こうした動きにも的確に対応し、豊かな国民生活の実現を図るため、ゆとりある生活空間の形成や、快適で安心できるまちづくり・地域づくりを目指し、土地の有効利用を図っていくことが求められています。特に、依然として相当量が残されている都市農地につきましては、無秩序な開発を防ぎつつ良好な住環境を備えた計画的なまちづくりを進める必要があります。

このような状況の中、農地所有者自身の自主的な取組によ

り、基盤整備から住宅の建設・管理まで一貫して協同の力で一体的なまちづくりを進めることができる農住組合制度につきましても、土地の有効利用を図るための施策の一つとして位置づけられております。昨年五月には、農住組合法が改正され、組合設立の認可申請期限の延長、組合設立要件の緩和等がなされ、計画的な住宅地供給と緑あふれるまちづくりの推進を図ることとしているところです。

また、地価の下落が続く中、農住組合の事業を進めていく上では、地域の住宅需要の実態把握や採算・事業の展望に関する綿密な検討が必要となっており、国土交通省といたしましても、組合立ち上げのための基礎的調査や、アドバイザーの派遣等について、市町村と地元農協との連携により、地域の意向や状況を踏まえたきめ細かな対応を実施するなど農住組合の設立の促進とその事業の推進に努めてまいり所存であります。

今後とも、都市農地を活用したまちづくりの推進に関し、皆様の一層の御支援、御協力をお願いするとともに、皆様方の益々の御活躍と御発展を祈念いたしまして、新年のごあいさつといたします。

# これからの都市農業の 振興について

農林水産省農村振興局長 太田 信介



新年明けましておめでとうございます。

平成一四年の新春を迎えるに当たり皆様方の御健勝をお祈り致しますとともに、念頭の御挨拶をさせていただきます。

我が国農林水産業と農山漁村は、人の生命、健康に関わる良質な環境や、新鮮でおいしい、安心で良質な水と食料などの確保を図るヒューマンセキュリティ、安全な国土を確保し、安心して暮らせる社会を保障するとともに、地域に密着した産業の活性化を図る上で、極めて重要な役割を果たしています。このような観点から、活力ある二十一世紀型日本経済の創造に向けた構造改革の一環として、農林水産業の「構造改革」を進め、「食」と「農」の一体化を図るとともに、農山漁村の「新たな可能性」を切り開き、もって循環型社会の実現を目指すことが重要です。

このため農業の構造改革及び生産者と消費者の間の「顔の見える関係」の確立を通じた効率的な食料の安定供給システムの構築により、先進国の中で最も低い水準となっている食料自給率の向上を図るとともに、「新たなむらづくり」を推進し、都市と農山漁村の共生・対流を進め、人・もの・情報が循環することで、「美しい環境に囲まれ快適に過ごせる社会」「地方の知恵が活力と豊かさを生み出す社会」の実現を目指すことが重要です。

現在、我が国の都市農業の現状は、農家数で全国の二二%を占める約六九万戸、農業粗生産額で全国の二八%を占める約二兆六、四〇〇億円であり、このように都市農業は、都市住民の近隣で農業が営まれているというメリットを最大

限に生かして、新鮮でおいしい野菜、綺麗でうるおいのある花き等の農産物の供給基地として我が国の食料供給システムにおいて極めて重要な役割を担っているとともに、都市住民と農業者が緊密に連携し、都市住民のニーズにこたえた都市農業の振興の健全な発展が望まれています。

農林水産省といたしましても「食料・農業・農村基本法」において、都市農業の利点を十分踏まえた振興策に取り組んでいくことを明記し、こうした考え方を具体化していくために、直売等新鮮な農産物の提供の促進、都市住民への農業の理解を増進するための情報提供やふれあい活動の促進、農業の支援を行う都市住民の育成など多様な農業振興策を講じ、積極的な振興策を講じています。

このような状況の中で、平成一四年度からは、都市と農村の共生・対流に向けた「ふるさとづくり・人づくり」を推進するため農村振興施策を強化し、農業・農村の有する、うるおいとやすらぎの空間を都市住民に対しても積極的に提供することとしています。

平成一二年度に創設した「都市農業支援事業」も都市住民と農業者が緊密に連携し、双方が一体となった都市農業に関するビジョンの策定や、都市農業の有する様々な多面的機能の活用等の内容を盛り込み、消費者に目を向けた更なる強化・拡充を図ることとしています。

平成一四年の新春を迎えるにあたり、皆様方の益々のご発展を祈念致しますとともに、農林水産行政の展開へのご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

# 都市農地関連施策の10年と これからのまちづくり

平成三年の生産緑地法改正による宅地並み課税が導入され、10年が経過しました。そこで施策を推進してきた国土交通省をはじめ、地方公共団体、JA、さらに都市農地活用アドバイザーの方に、この10年の総括と今後の展望について語っていただきました。



加藤氏

山下氏

大橋氏

寺西氏

中佐氏

## 出席者

(司会) まちづくり工房代表取締役

国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室企画専門官

大阪府建設都市部都市整備推進課参事

JA愛知中央会営農生活部土地対策室長

(株)ユーエヌ土地利用研究所代表取締役

大橋 南海子 氏

山下 浩一 氏

寺西 興一 氏

加藤 清治 氏

中佐 一重 氏

(発言順)

## 1 主な都市農地関連施策の 一〇年を振り返って

大橋 本日は、ありがとうございます。都市農地関連施策の一〇年の総括と、これからのまちづくりをテーマに、皆さんから有意義なお話をたくさんいただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

進め方としましては、大きく三つのパートに分けてご議論いただきたいと思います。一つ目は、おもな都市農地関連施策の一〇年を振り返っていただき、二つ目は、都市農地を巡る様々な情勢の変化の中での課題や問題提起について、三つ目は、それらを踏まえて、これからの「農のあるまちづくり」の進め方についてご議論いただきたいと思っております。

最初に、都市農地関連施策の流れを年表に示したものをお手元にお配りしています(資料1参照)。これをみますと、平成三年前後に大都市法改正、あるいは生産緑地法改正、農住組合法改正、借地借家法成立と大きな変化があり、それから約一〇年が経過したわけです。その間、社会もバブル崩壊、阪神淡路大震災が起こり、地方分権推進法、情報公開法の成立、介護保険制度の実施、省庁再編がなされ、それから都市計画法等の改正も



大橋 南海子 氏

なされたわけです。こうした都市農地を取り巻く環境の変化を振り返っていただき、まず、山下さんに都市農地関連施策を策定するお立場から、法制度、関連施策の経緯や拡充の方向、施策の成果や実績について、お話をお願いいたします。

**山下** 都市農地というのは、実は国土交通省の中でも非常に多様な分野で対応しておりますし、また、当然他部門の関係も多々あるわけですが、全体の窓口役、旗振り役という立場も含めて、一〇年前から私も宅地課のほうで一貫して担当してきました。

個人的なことを申し上げますと、今の部署に來てから一年ちょっとで、実態的に現場での経験が、特に都市農地の関係が深いということもありませんで、やや机上のお話になってしまう部分もあるかと思いますが、とりあえず、やや形式的な話もあるかもしれませんが、これまでの全体の流れを追いかけてみたいと思います。

この一〇年間の歴史については大げさですが、いろいろな制度の創設や改正の流れというもの

を少し追いかけてみました。確かに、平成二、三、四年ぐらいに都市農地や宅地の制度に関する制度の創設や改正がいろいろありました。その基本的なきっかけとしては、やはりバブルであったかと思うわけです。最初に、都市農地というよりも、全体の宅地供給がどのようになっていったかという観点から……お手許に「宅地供給量の推移」(資料2参照)をお配りさせていただきましたが、私どもの仕事はだいたいこのへんをベースに考えるようになっております。これは、特に宅地化農地の関係ではなくて、全部の宅地供給量という点です。

### ●宅地供給全体が曲がり角

この表を見ますと、全国の宅地供給量は、昭和六〇年ぐらいから一貫して一年間に一万ha強という、比較的安定した時期が一〇数年続いております。それが、平成七、八年ごろから、そのカーブが下に向いてきておりまして、供給低下の状況が見て取れるようになっております。この供給量だけ見ますと、平成二、三、四年ごろというのは比較的安定期にあつて、特に大きな変動はなかったのですが、ここ数年間は宅地供給全体で曲がり角に來ているのではないかと、という理解をすることができます。

それともう一つ、宅地供給の全体の流れで大きなものとして、大都市法がござりまして、この法律が平成三年に改正をされました。これもバブル期の住宅宅地対策をきちんとやっていたかなくては

けないだろうという趣旨から改正になったわけですが、供給基本方針、供給目標量の策定、あるいは重点供給地域の設定ということが新たに盛り込まれました。これは三大都市圏の一一都府県が関係しているわけなのですが、そちらのほうで重点供給地域を定めるなどの対応をして、住宅の建設と住宅地の供給を重点的に進めていくという法律のフレームが整ったわけです。

「宅地化農地」という言葉は、厳密には昭和四八年ごろから元祖宅地並み課税というようものがあつたようですが、一般的になつたのは平成四年の宅地並み課税のときで、それ以来一〇年というところで、たまたま大都市法の改正のあたりと時期を同じくして行われてきたのではないかと考えられます。

その当時、つくられてきた、あるいは改正された制度というものを眺めてみますと、平成三年に農住組合法が改正になりました。一〇か年の延長ということが決まったわけです。それから、平成四年には定期借地権制度というものができました。これも直接には農地とあまり関係ないやに思われますが、もちろん定期借地権制度ができた大本というのは、もともと旧借地借家法のいろいろな問題点が改正されたのですが、結果として定期借地権制度は農地の宅地化にかなり影響の大きい制度であつたということがございます。

それから、私どもでは関連公共施設整備促進事業という、宅地を開発するときに道路や下水道を特別に入れるという制度があるのですが、これも



山下 浩一 氏

古い制度なのですが、その中で、平成二年に緊急住宅宅地特定施設整備事業という、より使いやすく、より小規模なところでも使えるようにという制度が立ち上がっております。

また、都市計画の中で地区計画制度というのがありますが、これが平成二年に住宅地高度利用地区計画制度という、近郊区で農地が散在しているようなところに適した計画制度というものができたということもあり、平成二〜四年ぐらいの間に、事業や税制、あるいは都市計画、それから基盤整備といったさまざまな面で大きな制度改正や創設があったということがいえるかと思えます。

ちょうどこのころに都市農地活用支援センターも設立をされまして、まさにそういった制度と一体になって、農地の計画的な宅地化を推進していくという仕組みができてきた、というのが当時の状況であったかと思えます。

その後の幾つか注目すべきものといましては、平成五年に特定優良賃貸住宅制度（資料3参照）という住宅建設の新しい仕組みができました。これも直接的には農地対応ということではな

いのですが、農地を利用した賃貸住宅の建設に適した制度であり、あるいは区画整理の中で緑住型という、農地を集約するような特別な形の区画整理の制度が平成六年にできたということ、平成五年、六年ぐらいまでは、まだまだ、おせおせの構図ができていたというわけです。

しかし、この数年来、宅地化農地として宅地化できるものはかなり宅地化されてきており、あとは宅地化しにくいものが残っているという状況で、全体的な供給の量という点ではかなり低下傾向にあるということが指摘できるのではないかと思います。

これに加えまして、ご承知のように、このころ、都心居住という言葉が強く出てきており、都心部の空地や工場跡地などにマンションなどを建てるというような方向が非常に強くなってきている。それで国民のニーズもそちらに向いているということもあって、基本的に郊外型の農地の利用というものが大分厳しい状況にきている。おそらくこの状況というのは、これから先も基本的には変わらないのではないかと思っております。

●環境保全、防災面から見直す

それと併せて、環境保全という方向もかなり強くなってきております。われわれのスタンスとしては、宅地化農地は何としても宅地化するべしというスタンスですと来ているわけですが、地方自治体のお考えを伺いますと、やはり農地の環境性、あるいは防災性というものの着目がだんだん強

くなってきたりするようにございます。もともと宅地並み課税で保存すべき農地と宅地化するべき農地が分かれたときに、生産緑地法が改正されまして、生産緑地については、緑地、あるいは農地で残していくという仕組みになったわけです。けれども、昨今では生産緑地に加え、宅地化農地についても、環境や防災の観点でそんなに開発しなくてもいいんじゃないかという声徐徐に高まっているなど感じます。

大橋 ありがとうございます。今、法制度関係を整理していただきましたので、法律とか制度を実際に運用するお立場からこの一〇年を振り返って、自治体としての運用実績について、伺いたいと思います。寺西さんの大阪府では独自の緑住タウン支援事業（資料4参照）等の実績もありますので、そのへんを踏まえてお話をいただければと思います。

寺西 私は、大阪府の都市整備推進課に所属して再開発や密集それに緑住の事業を担当しています。この四月にこの部署に配属になりました。役所は異動が多いので、以前にそのような関係の仕事をしていてまた戻ってきたということがありますが、この緑住の事業だけはそうではないんで、いちばん頭を痛めています（笑）。

大阪府としては、緑住タウン支援事業ということで、一定の条件を満たす地域を指定し、そこでのみまちづくりを基本にしています。一定の条件というのは、約三〇戸以上の住宅が建築される見込みのある地区です。国の補助を受けながら事業を



寺西 興一 氏

してきたものがあり、現在まで一四市で二八地区、八三haを整備してきました。一地区あたり約三haぐらいの規模のもので、一般の区画整理事業に比べるとかなり小規模だといえます。また、継続の事業が一三地区で約四〇haぐらいありますが、これも平均は約三haぐらいの規模です。

また、大阪府では農住組合事業を進めてきており、平成五年以降、五市で七組合が設立されています。七組合のうち一組合だけは、面積的に七・八ha、組合員数が六〇人というような、かなり規模の大きなものですが、それ以外はだいたい一〜二haぐらいの地区で、組合員数も四名から、多くても一五名ぐらいです。農住組合は、みんなが集まって顔を見合わせて話ができるという単位の人数になっていると思います。

### ● 独自にインフラ整備を推進

もう一つは、大阪府独自の緑住タウンインフラ整備促進事業（資料4参照）というものを進めてきました。国の施策は、面的な整備が中心ですが、この事業は線としての道路を整備しようとい

うものです。宅地化農地の中の道路を整備しようとするもので、建築基準法では最低四m幅員の道路が必要なので、それを超える二m強の部分の用地買収費と、道路を築造するのに要する費用を市町村に対して補助をするものです。一五市二一地区で整備してきました。これも、一地区当たり平均すると三・四haぐらいの小規模なものです。事業を行ったところの宅地化農地と生産緑地の割合を見ますと、約八割が宅地化農地ですから、宅地化がしやすいところから事業を進めてきたといえます。

この事業によく似た制度が国にもあり、国の補助を受けて、大都市農地活用住宅供給整備促進事業もしてきました。これは、約五〇戸以上の住宅が建設される計画のある地区でのインフラ整備で、大阪では三地区あります。この事業は整備後どれぐらい住宅建設ができたのか、ということも報告しています。当初三地区で約二〇〇戸の住宅の建設計画がありましたが、平均五年ぐらい経過してみると、一五七戸建設されています。計画に対して約八割の住宅が建っています。まだ五年たっていない地区もあり一〇割になっていないのですが、その意図どおり進んでいます。

大橋 ありがとうございます。次にJAグループの加藤さんのほうから、この一〇年間の総括といただきますか、取り組みや実績等についてお話しただきたいと思います。

JAでは当初、農と住の調和したまちづくりの推進本部というのが設置され、国あるいは自治体

と連携した農家によるまちづくりとして面整備、農住組合事業、住宅供給等のさまざまな試みがなされているように思いますがいかがでしょうか。

加藤 私は今、愛知県農協中央会土地対策室で仕事をさせていただいていますが、先ほどお話がありましたように、生産緑地法が改正されて宅地並み課税がなされたときに、愛知県の場合は非常に市街化区域内農地が多くて、非常に緊急性が高くなったといえますか、大きな課題になったということ、そのためのセクションを設け、それ以来、私は、どちらかというと市街化区域内農地の問題について担当させてもらいました。愛知県下のJAグループは、この生産緑地法の改正よりかなり以前から、都市農地を活用したいいわゆる賃貸住宅、アパートを相当量供給してきているんです。平成七年ぐらいまでに二万戸を超えまして、その後だいたい毎年一、二〇〇戸ぐらい供給してきております。

ただ、生産緑地法の改正をきっかけに、私どもJAグループとしては、これからは単にアパート建設では済まない、まちづくりという視点で仕事に取り組む必要があるということ、愛知県農住まちづくり推進協議会という協議会を設けました。構成は、県域では私ども農協中央会とか、経済連という組織がございます。それから農住都市建設協会、それと県の都市整備課、住宅企画課、それから農協指導の担当課に入っていたいただきます。

また、市町村の段階、農協の段階では、面整備





加藤 清治 氏

候補地のある農協ということで、現在二一市一町で構成されておりまして、それから県と私どもの県域の農協組織という形で出来上がりまして、毎年二回ずつ、一緒になって研修や現地視察等の勉強を続けています。

この意味は、私ども農協組織は、農家の一筆ごとの土地利用については、以前からそれなりに勉強して蓄積もある程度してきたのですが、まちづくりについてはほとんどやっておりませんので、まずわれわれの、グループ全体の意識を高めること、農協の役員だけでなく、組合員、地権者も含めて意識を向上していくことが重要でした。長い目で見たら、地域とか農協とか、あるいは組合員や地権者の大きなプラスになるだろうという思いから、これまで活動をして参りました。要は、行政のまちづくり部隊に農協の指導をしていただく、懇意になって、日常的にいろんなアドバイスをいただくという関係が出来上がらないかなということ、効果が出てきたとは感じております。

それに並行して、私ども農協中央会として「J

Aタウンアイデアコンペ」といまして、当時の国土庁に都市農地活用支援センターを通じてご支援をいただきました。農協、あるいは農家がつくる街としては、最低こういう条件が必要だろうというものだけを示しまして、それで全国の方からご応募いただきました。大学の研究室、ハウスメーカー、あるいは個人設計事務所、いろんなところから非常にたくさん応募があり、すばらしいアイデアを出していただきました。これを県内のどこかで実現したいという思いで、候補地も選び、作業を始めていたのですが、最も大事な部分の地権者の理解が最終的に今の段階では得られなくて、調整を続けている段階です。われわれとしては、とにかく「まちづくり」ということに取り組む環境づくりや自己啓発をこれまでやってきたわけです。

非常にたくさんさんの候補地がある中で、都市農地センターの農住組合設立のための調査費が2種類あるわけですが、それを毎年のように使わせていただいで、これまでに四〇地区ぐらいの調査をやらせていただきました。お手元に「まちづくり事業進捗状況」(資料5参照)をお配りしています。事業認可が終わったものが八地区、そのうち事業を完了したものが二地区です。それから事業認可準備地区として七地区、それから現在、いろんな調整を進めているところが二五地区です。残念ながら、そのうち途中で頓挫してしまっただけのものがあります。

また、アパート建設については、かなり前から

やってはきたんですが、ちょうど建設のピークは平成四年でした。平成三〜五年に建てたものは三LDKとか四DKですか、非常に規模が大きいもので、当時は非常に人気があったんですが、その後家賃が高いということで急速に人気落ちてきて、その空室率が非常に大きくなってしまいました。今いちばんアパート経営で負担になっているのは、その当時造った、いわゆる質の高いものです。したがって、平成六年以降はそういうものはグッと減らして、二LDKを中心に、実家賃が少なくて済むものになっています。そうでないと、空室率が増え、農家の経営が成り立ちません。今もそういう傾向が続いています。

### ●特優賃などが目的とずれてきた

特優賃制度(特定優良賃貸住宅制度)(資料3参照)も、非常に注目をして検討しましたが、制度というものは、地域によって効果がかなり違うことをつくづく感じました。特定優良賃貸住宅制度の家賃補助は、所得に応じた基準家賃と市場家賃との差額に対して行われるわけですが、愛知県は、その基準家賃と市場の実家賃との差があまり大きくない。首都圏と比べたら賃貸住宅の家賃そのものが相当低いですから、特優賃制度はうまく機能しないんです。家賃が毎年三・五%ずつ上がる特優賃住宅の家賃は、愛知県ではすぐ市場の家賃に迫いついてしまっただけで、家賃補助の意味があんまりないということになります。

それから、この特優賃については、補助金をい

ただくので入居者は公募制となります。この入居者をオーナーや管理する側で任意に選べない、つまり、いろんな方が入ってくるものだから、賃貸住宅経営でのリスクが非常に大きいことになり

ます。  
最初は愛知県下の農協でも手がけていましたが、申請して認可をいただくまでの時間、あるいは毎年報告を出すことの煩わしさが想像以上だったということで、一度やった農協はもう二度とやりたくない、と（笑）。それでも、その後二年ぐらいはできましたが、そのあとはいっさい出てこないで非常に残念だなと思ってるんですが…

もう一つ、デフレ状況の中で、毎年家賃が上がっていくということは、インフレの状況であればよいのですが、現状は家賃の改定期になると引き下げの話が出るような状況ですから、特優賃の仕組みが今の時代にピッタリ来ないということと、もともと家賃水準が低く、基準家賃との差があまり大きくない愛知県という地域では、非常に無理があるなあ、という感じがします。

それから、定期借地権とか定期借家権制度ができましたが、定期借地権については、いわゆる事業用借地権については非常に幅広く活用され、事業的にもオーナーにとっては非常にメリットのある制度だと思っております、推進しているわけですね。一般定期借地権については、これも地域性

意向といえますか、所有権を求める意向の強いところかなという気がしております。地価そのものが、やはり首都圏と比べたらそんなに高いわけじゃありません。ここまで地価が下がってきましたと、一般定期借地権を毎月三万円ぐらい払い続けるということと、土地付きの、つまり所有権分譲の住宅を買ってローンを返済していくのと、そんなに大きな違いがないのですから、もう買いたくなくなってしまったほうがいい、というわけです。私も愛知県下のJAグループとして一般定期借地が事業化できたのは二〇〇戸弱ですね。

もう一つは道路の問題ですね。定期借地のいいところは、最後更地でそのまま戻ってくるということですが、道路を設けて、それを公道にして一般の方に通行してもらおうとなると、完成した段階で市に移管しますから、その移管した分は戻ってきません（笑）。それでは、更地でそのまま戻ってくるというのが嘘になってしまう。まあ、その問題は、かなり工夫すればクリアできる部分はあると思いますが、本格的に大きなものはやっておりません。

大橋 ありがとうございます。愛知県では特優賃や定期借地権制度も首都圏に比較して効果が少ないということですね。では、次に中佐さんから、今度はプランニングする、あるいは立ち上げや事業推進を支援するというお立場でこの一〇年間を振り返っていただき、豊富な実例を踏まえてお話しただければ、と思います。

中佐 私は民間のアドバイザーといえますか、

コーディネーターとして都市農地にかかわらせていただいています。農協さんや市町村のお手伝いをしております。おもに市や農協の方と一緒に、地権者と接触してきました。いつも、その制度を実際に運用される農協の方、行政の方と地権者との間の橋渡しといえますか、そういうことで、なるだけ事業化に結びつけたい、ミニ開発を防止しながら、良好なまちづくりに結びつけたいということ、半分ぐらいの活動は夜になるわけですが、そういうふうなことでやってまいりました。

先ほどお話がありましたように、農住組合法が改正されて一〇年。今回また改正されて、もう一〇年これが続いていくということで、単純に延長するということではどうもだめなような気がいたします。これからの一〇年というのは、少し視点を変えて考えていかないとだめだな、と思っております。

### ●地価下落でニーズが居住性重視に

地価がどんどん下がっている。住宅市場動向も非常に緩和傾向にある。先ほど、加藤さんもいわれましたけれども、既存の特優賃制度などが少し実態に合わなくなってきた。それで、全体の状況、動向ということで少し整理いたしますと、一つは地価の下落、住宅需給状況の緩和ということがあるわけですが、もう一つ、先ほど山下さんが言われましたけど、住宅環境を求める住民の意識も少し変わってきている。それは何かというと、住宅を不動産だというふうに見るんじゃなくて、



中佐 一重 氏

もう少し居住性を重視して見るようになってい  
る。地価上昇によるキャピタルゲインが求めにく  
くなってきている中で、居住性をもっと重要視す  
る人々の割合が高くなってきている、ということ  
があるかと思えます。

この一〇年で、確かにこの制度が整備充実され  
て、かなりの開発実績も上がってきたと思うん  
です。一方、接道農地だとか、開発ポテンシャルの  
高い農地の開発がだいたいできてしまっていて、今、  
あんこといいますか、道路のないところ、あるいは  
小規模なところが残っている。また地価下落の  
結果として、ミニ開発がかなり進んできている。  
そして手の届く値段で比較的便利なところの住宅  
が手に入る。その住宅を手に入れる人は、一時取  
得層になっている。買い替え層に、ローンの逆ざ  
や現象が起こっていて、マンションを持った人た  
ちは買い替えられなくて、むしろ地価が下がった  
ことで、一時取得層、例えば共稼ぎの若いご夫婦  
だとか、そういう人たちが新しくローンを組んで、  
値段の下がった住宅を手に入れることができるよ  
うになっている。ミニ開発が増えてきていて、逆

に農住組合事業だとか、緑住区画整理事業（都市  
再生土地区画整理事業）のスピードがダウンして  
います。

全体としては住宅戸数が余っている中で、住宅  
供給量は、過渡的、一時的に増えているようなと  
ころがあるんですね。全体としては望ましくな  
い方向に進んでいる部分もあるという気がしてい  
ます。逆にいえば、計画的な都市農地の開発の必  
要性は、需要的に必要なだということじゃなくて、  
政策的に必要な段階にきているのではないかと思  
います。

### ● JA職員、地権者リーダーが大事

それからこの一〇年間、制度の充実等やPRを  
されてきているんですが、それを動かしていくソ  
フトがやや弱かったというか、まだ弱いと思うん  
です。それは何かというと、やはり人だと思っ  
てですね。その「人」というのは、土地区画整理に  
関しては、組合のリーダーのことですね。もう一  
つは農協の人材、それから行政の人材で、そうい  
う人材が、結果として非常に大事であるというよ  
うな気がしています。

たとえばJAくわなさん、JA兵庫六甲さん、  
JA横浜南さん、JA町田市さん、JA東京あお  
ばさんだとかは、農協の職員が非常に頑張られて  
います。あるいは行政の職員が頑張られていると  
ころは、その立ち上げがうまくいっています。ま  
た、地権者の中でリーダーをうまく選べたところ  
の事業は比較的成功している。案外そのへんが隠

れたキーワードだな、という気がします。

この間、時代のバックグラウンドが変わったと  
いうことで、問題が浮き彫りになってきている。  
先ほど、山下さんがご説明されましたけれども、  
制度と実態の追っかけっこが起きていると思  
います。バブルが発生して、当時、NHKなんかで  
も特集番組を組んで、東京の都心のと真ん中で、  
坪何百万という土地にキュウリをつくっていいの  
かというような議論が火付け役になって、いろん  
な制度ができてきたと思うんです。そして制度が  
充実したところで、今度はバブルが崩壊して地価  
が下がり出した。少し重なっている部分もあるん  
ですが、制度と社会情勢に着目すると、制度のほ  
うが追っかけ気味になってしまっていると感  
じます。今は時代のバックグラウンドが変わった中で、  
新しいやり方などを少し見直しながら、次の一〇  
年に向かっていく必要があると思います。

私の基本的な認識としては、量的に住宅が余り  
だしているなかで、もう少し時間がたつと、いろ  
んな意味で居住者が住宅・住宅地を選ぶことにな  
る。その時に、いい住環境で、手頃な値段で買  
ったり借りたりできる住宅を残していくというこ  
とがあります。地権者の側もいままちづくりをし  
ていかないと、住宅経営が非常に厳しくなると感  
じています。

寺西 私どもでも、ソフトといえますか、まち  
づくりをしていくのは人づくりから、ということ  
もいわれています。大阪では中佐さんとか非常に  
優秀な方がたくさんおられて、そのおかげだと

思っています。大阪では「大阪府緑住タウン推進協議会」（資料4参照）を平成四年の八月に設立しました。構成員としては、大阪市以外の全市町村、農協が二〇団体、それから公団・公社など、住宅に関係する公益団体が八団体。それに民間のコンサルタントや建設業者の人たちにも入っていただき、全部で一五四団体という非常に大きな所帯になりました。

この中でいちばんの特徴というのは、民間の方に初めから入っていたいて、いろいろ議論したことではないかと思っています。特にコンサルタントでは、ものづくりの各分野である建築とか土木などの設計事務所以外に税務や会計の関係、法律関係で弁護士事務所などに入っていたり、いろいろ知恵を出していただく組織をつくりました。また、実際に工事をするゼネコンやハウスメーカーにも入っていたいて、いわば官民一体となって知恵を出し、事業を推進してきたから、ここまで来たと思っています。

この協議会は、大阪府が事務局で、年間予算が三〇〇万円ぐらいですが、一人か二人がかなり重点的に協議会を運営しています。その活動内容は、地域ごとに事情が違いますので、大阪を四ブロックに分けて、ブロックごとに検討会議を開催したり、専門部会では、専門者集団が税金の問題を含めてどうしたらいいのかというようなことを検討しています。

また、全体としては、講演会や現地視察等、それから実際の悩みを相談していただける相談会な

どをしてきました。最近では特に業務代行方式をさらに進めていきたいということで進めております。

山下 大阪府さんの取り組みは、自治体としてはかなりご熱心で、全体の制度、仕組みをしっかり受け止めていただいて、適したものをおつくりいただけてきたのかなという印象はかなりございますね。

後ほどご紹介しますが、ついこの間アンケートをやったんですが、概していうと、三大都市圏の中で関東がどうも都市農地の宅地化という点ではちよつとアクションが遅いですね。大阪、愛知のほうがいろんな面を見ますといいんですよ。われわれ、どうしても東京でやっていますと、東京のまわりがよく見えてしまうのがあります。けれども、大阪府さんの取り組みというのはほんとうに感謝すべきで、一生懸命やっていたいたな、という感じは強く持っておりますね。

大橋 きょうは首都圏の方はいらっしゃらないので、意見はいただけませんが、地域性は顕著なようです（笑）。また、中佐さん、寺西さんから、官民一体の体制、人材やひとつづくりについて、事例やご意見を示していただき、ありがとうございます。

## 2 都市農地を巡る情勢の変化と課題・問題提起

大橋 さて、一〇年を振り返って、色々な問題、

特に後半の五年間ですが、地価が一〇年間連続下落しております、今、皆さんからお話しいただいたように、平成八年以降、宅地需給が低迷、減少している、供給量もどんどん鈍化してきている。また、自治体のほうも今財源がないでしようし、面整備事業では、保留地が処分できないとか、農家にとっては、こういう社会情勢の中でリスクが大きいので、事業意欲も少なくなってきたのではないかと、課題や問題は枚挙にいとまがないように思いますが、そのへん、大阪府は優等生ですが、問題はありませんでしょうか。

寺西 優等生というのは初めの五年間かもしれないんですが（笑）。事業という火をつけますと、数年かかりますので、そういう意味でこれまで進めてこられたということです。

### ●地価下落と財政難が事業を困難に

前半の五年間というのは、毎年、数地区で新規の事業がスタートしたのですが、後半の五年は、地価の下落により、事業の推進が困難になっていきます。

大阪府では、一haか二haぐらいで比較的規模の小さい、また、二〜三年で事業が終わり、先が見えるというような事業については、それなりに進んでいっています。これらの事業の事業費は四億から八億ぐらいで、デベロッパーにしても、だいたい先が読めるといいます。だから、保留地にしても、どれぐらいの価格で売れるのかということが読めるといふことだと思えます。

それに、実は大阪府自身が非常な財政難でして、平成一一年度から、今まで市町村に対していろいろ補助していたものを打ち切っています。大阪府だけじゃなくて、こういう経済現象の中で、市町村自身も非常な財政難に苦しんでいるわけです。府の負担分を、ごめんねと引いちゃうと（笑）、その分は市で被らなきゃいけないんです。地権者が負担してくださいという話にはなりにくいので、市に負担してもらおうということになります。市にとってはダブルパンチみたいな形になると思います。

だから、新規地区は市といろいろ話をさせていただいて、その掘り起こしをしてもらってきたのですが、それが非常に困難になってきているという状況です。どうしても保留地処分金で、工事費などの事業費を生み出していかなければならない。山下さんからもありましたように、都心の中で工場跡地の遊休地であるとか、都市機能が整備できている中で住宅供給とも競合していかなければならないので、非常に難しいという状況です。それに、農業も非常に苦しいと思うのですが、農業に従事しておられる方が、先祖伝来の土地を手放さないで何かしようとする、やはり賃貸住宅しか考えられない。宅地化して青空駐車場にすればいちばん早いのですが、その地区で青空駐車場ができるということは、駐車場を待っている住宅の居住者がまわりにいることが前提になります。先ほど加藤さんからありましたように、賃貸経営自身も非常に苦しくなっていますので、私ど

も頭を抱えています。

といいますのは、今こういうことが起こっているかというところ、新規事業については、市町村にしろ、地元にしる、ものすごく慎重だと思っております。けれども、実際に手がけている事業があり、中途で止めるわけにいかないということですね。市町村が入って指導していますと、やはり何とかしたいということ、今までは、事業の保留地処分金で下水道や公園を整備してきたのですが、それを市町村の公共施設の整備費用で援助するところも生じています。府の補助金がなくなり、地元でそういう支出が出て行くということで、市は大変苦しんでいると思っています。それでも、市町村は、建物が建てば固定資産税が入るので、長い目で見れば財政的にもどるといえますが……。

### ●業務代行方式・販売代理の導入で打開

それと、これからは業務代行方式を推薦していただきます。事業として成立させるためには、保留地を処分しなくてはならない。だから、責任を持って保留地を買ってくれる人を見つけてくれる者ということ、大阪府では、協議会で業務代行業者と地元の組合が契約する場合には「こういう内容できっちりとしておいてください。」ということ、契約書の案をつくっています。

**大橋** 業務代行方式ができそうな未接道の宅地化農地等は、わりあいによく見受けられるんでしょうか。

**寺西** まだありますね。年に一回か二回、市町村の担当者として市街化区域内の農地の、地図をひろげていろいろ検討したりしていますけど、かなりまだ残っていますね。

**大橋** 整備したい農地が残っているけど、財源がなかなか厳しいという難しい局面を迎え民間を活用していく、ということでしょうか。

**中佐** 未接道のところほど共同してやらないと、ほんとうはもう開発できないんですね。そういうところが残ってしまっていますね。

**大橋** 実際の事業遂行上で課題となるような部分を、中佐さんにもう少し詳しくお話しいただきたいと思っています。

**中佐** 私は、都市農地センターさんのアドバイザーでいろんなところへ行かせていただいている、アドバイザーの派遣件数はいちばん多いのではないかとわれているんですが、（笑）大阪府の四條畷市の栗尾（くの）地区が、これまでで、一番まとまって関わらせていただいたところで、都市農地活用アドバイザー派遣制度で、農家の方が悩んでいらつしゃるところに一度派遣していただいたのがきっかけだったので、最後に保留地の処分先を探すところまで、一貫して携わらせていただいたんです。その中で、いちばん大変だったのは地権者の合意で、特に仮換地の指定の際の合意形成と、もう一つは、保留地の処分の際で、この時が事業を成立させるための決定的な時だったんです。

保留地をどういうふうにして、うまく売って

くか。つまりは、事業をうまく資金的に成立させるかということなんですが、一つ、栗尾地区でやったのは販売代理方式という方式でした。実は、最初土地を、業者の方に入札によって売ろうとしたのですが、どの企業にも買っていただけなくて、思った値段がつかなかったんですね。それは、企業の立場からすると、市場価格があるわけで、われわれはもう少し高い値段で売りたいと思っていたわけです。それで、販売代理方式で土地の売却をお願いしました。お願いされる企業は、上物を売りたいから、その土地の販売代理もするという、そういうところに販売代理が成立する環境があるわけですが、ある意味では、共同分譲方式という言い方もできると思います。但し、販売ルートは民間企業の力をお借りしたわけです。

普通の場合だと、ハウスメーカーが一回、途中で抱く(用地買収)わけですよ。そのときには、企業の会計を通すといいますが、そういう流れになりますので、PR費とか人件費とか、そういうものが全部、企業会計に計上される訳です。かつ税金面で、一回企業が抱いて、もう一回それをエンドユーザーに売るということで、二重に税金がかかるわけですよ。そういうんじゃないかって販売代理は、土地がそのまま農住組合とか区画整理組合からエンドユーザーに行くということ、そのへんのコストが全部要らなくなる。価格が五万、六万/坪と数万単位で下げることができるんです。だから、販売代理がいいと思う理由です。

ただ、この販売代理というのはリスクがあつて、売れなかつたら農住組合が売れない土地をそのまま抱えてしまつて、事業を終結させられない、ということがあります。だから、単に販売代理をしていただくということじゃなくて、企業が販売代理をしやすいというか、そういうことができる環境を用意する必要があります。中でも、なるだけ事業を短時間で終える必要があります。特に今、地価が下落の傾向にあつて、今後も続くだろうという中で、短期で、長くても一年半とか二年ぐらいの間で最終の価格がセットできるまで持つていくという、そういうことでないと企業が参入してこれないわけです。なるだけ短期でこの事業を終えていくというのが販売代理を成立させるキーワードです。そして、なるだけ早い時期に保留地の販売代理をしていただく企業に参加願う。今までのようなやり方だと、あとでそんな値段では売れない、そういう区画形質では売れない、そんな位置では売れないということになってしまします。なるだけ早く手をあげていただくハウスメーカーさんに参加していただいて、これぐらいの区画の広さで、坪これぐらいの価格でと相談していく。むしろ事業の成立から行くと、地権者の換地の位置よりも、なるだけ売れるいい位置の土地を保留地としてセットしないとだめだという状況があります。そういうところが、一つのキーワードだと思います。

**大橋** 事業のスピードとか小規模であること、それからエンドユーザーまで簡便に渡す仕組み、

保留地の位置も重要ということですね。一方、地権者のほうから見ると、いちばんの問題というのは、たぶん相続絡みの税制の問題ではないかと思えますが、JAの加藤さんから、農家地権者が抱えている問題意識についてお話いただけますでしょうか。

**加藤** その前に、今の中佐さんの関連で、愛知県区画整理を見ていると、問題は保留地の取り方ですね。地権者がみんな自分の土地はいい土地だと思つているものから、換地でもみんな自分の土地はいい場所を取りますから、保留地がいどころに捻出されないんですね(笑)。

**大橋** それで売れない、事業が成立しないというのがあるんですね。

### ●区画整理に対する意識改革が必要

**加藤** そういう意味では、地権者、それから区画整理組合の役員も意識改革がどうしても必要ですね。たとえば、いちばんいい場所の土地を保留地にするなど、事業計画策定の段階で、売却先として当てることになるように相談して、ここだったら売ってあげますよ、というところを用意して、とにかくみんなに納得させる。これができなければ、この区画整理はできない、二度と基盤整備はできない、と説得することは必要だと思います。

また、相続税の問題は非常に深刻な問題です。都市農家に限らず、農家は全体に高齢化してきており、農協の組合員が自らが宅地化農地も生産緑地も、管理するというのがなかなか難しくなり

始めているんですね。もう少し時が経てば、深刻な問題となる可能性が相当出てくるだろうという懸念を持っています。

そういう状況の中で、とにかく基盤整備、区画整理をやって土地資産の価値を高めるようにすることがいちばん望ましいのですが、当初から出ているように、地価の状況や宅地への需要を考えると、新たに区画整理を立ち上げることは非常に難しい状況にあります。

逆に、地権者側の意識としては、区画整理には賛成してもいいが、事業後はどのように土地を使うのかという話になります。幹線道路沿いの土地であれば、商業系とか工業系の立地が可能ですが、土地利用の方法は非常にありますが、少し奥まった土地ではどうしても土地を手放さないで住宅を建てるとなるとアパートやマンションとなりますが、先ほどもおっしゃられたように、アパートというのは今、新たにどんどん建てるというような状況ではないわけですね。すでにストックは十分あるので、空室率がどんどん増えてくるわけですから、なかなか地権者を説得できない部分があります。

それに加えて、都市計画法が改正された中で、市街化調整区域での宅地開発の問題があると思います。都市計画法の改正で基本的には市街化調整区域の開発はしやすくなったはずですが、そうすると、市街化区域内の宅地化農地はどうなるのかという問題が出てきますが、ある意味で四面楚歌に近いと思います。宅地化農地は、そんな状況にあ

ると思うのですが、果たしてそのままでもいいのかと……。

**大橋** そうですね。相続は発生するが、いろいろなりスクも今抱えている。農家としては、住宅宅地供給がほんとにこれだけ必要なのかという疑問もありますね。

**加藤** そういう状況の中で、区画整理はほんとうはやりたいんだけど、どうするんだ、と。区画整理そのものが成り立つのも難しいということと、やったあとどうやって活用するんだという問題があるわけですね。それで、なかなか進まない状況にあるんですが。

### ●未整備地は負債 交換分合等で活用目指す

とはいっても、先ほどからずっと皆さんから出ている未接道とか無道路地、袋地ですね、これは相変わらず相当量あるんですね。それで、それを持つていることは農家にとっては大変なことなんです。相続発生時に大きな問題になります。今は、宅地化農地であれば、それは宅地並み課税、未接道ですからまあ周辺よりは多少安いとはいっても、やはり相当の税金は払っているんで、ほんとうは資産活用をしたいという気持ちと、面整備にしてもその後はどうするんだという気持ちがあるんですが、条件の悪い農地をそのまま持ち続けて相続が発生した場合、相続税が顕在化してくるわけですから、今のままで活用できない、売れない、物納もできないということが明らかですから、

農家にとってはいわば負債と同じなんです。それをきちんと認識してもらわないと、難しい状況の中では整備できないと思っています。間違いない、制度あるいは情勢から見ると、そういうことになるんですね。

そういう意味で、こんなチラシ（資料6参照）を今年度つくりまして、お手元にお配りさせていただいたんですが、運動として啓発を始めたんです。資産というより、今のままだと負債となってしまうですよ、と。資産として有効に活用できる方法として、交換分合がありますが、要するに、所得税基本通達に基づく土地利用調整型の交換分合をやって、土地を整理して活用できるようにしてください、と伝えたいんです。

私も、農住組合法は法律が改正されて、非常に使いやすくなったと思いますし、集合農地について生産緑地の追加指定を要請できますんで、これからの事業に大きな意味があるんですね。そういう意味で、第一義的には、とにかく農住組合を進めたいと思います。それでも、農住組合ではやりにくい、ほんとに小規模なものについては、基本通達による交換分合を行っていき、農地を有効な資産に変えていくことを考えています。

農住組合については、愛知県ではこれまで二つしかできていません。いずれも農住組合としての規模は六〜七haで非常に大きかったと思います。最近でき上がったものは、質が高くて国土交通省の表彰を、まちづくりの観点と農住組合の観点の両方から二回連続でいただいています。私も

出来上がったものを見てあまりにグレードが高くてびっくりしました。

それは、一つは、話がちょっと飛んじやいますけれども、新しい区画整理法で、住宅先行建設区とか何か、そういう区域を設けることができたんですね。それを設けまして、そこを先に売ったんです。そこにやや所得層の高い人を引き入れることができ、非常に質が高い家ができたわけです。そしたら、まわりもつられて非常に質の高い家を造ったんです。もちろん建築協定や地区計画もありますからね。それで、全体として非常にグレードの高いものが非常に早く立ち上がりましたね。これは知立市の八橋農住組合の例ですが、是非一度ごらんいただければと思います。

**大橋** 今の加藤さんをはじめ中佐さん、寺西さんからの色々な問題を受けて、山下さんから、原点である住宅地供給の必要性、あるいは都市農地整備の必要性と展望についてお話しいただきましたと思います。

**山下** 今、加藤さんが四面楚歌だとおっしゃられたんですけど、ほんとうに四面楚歌なんですよ（笑）。まず、そもそも住宅地の需要がもう落ちてきているし、これは今後減少していくことは明らかかなことなんです。日本の人口が、皆さんご承知のように頭打ちになってきてまいりますし、それにも増して住宅需要につながる世帯増というものが、まだ増えているんだけど、もうピークに近づいてきていて。この五年ぐらいはまだそこそこの世帯増があるんですが、そのあとの五年

ぐらいになると、ほとんどフラットに近づいてきて、新しい世帯分離というんですかね、新しい世帯が新しい住宅や宅地を欲するという状況がものすごく少なくなってくるという、日本全体の構造的な問題です。住宅は古くなったら建て替えるという、特に指摘されているように日本の住宅は耐用年数が二〇数年しかなくて、すぐ建て替えとなる。住宅本体は建て替えていくのでニーズがあるのかもしれないですが、宅地というのは一度供給されれば半永久的なものでありますので、そういう住宅の建て替えにあたるようなものというのがあまりないので、今後そう増えていかない。

そういうニーズが減ってくるということに加え、先ほど来申し上げているように、人々の指向が都心に向いて、都心のマンションなんか大量に供給されており、非常に値段が安くなっている。そっちのほうの方が便利でいいねという意識がかなり高くなってきたということ、それから今出ました農家の方々の意識、特に営農意識がこれからどこまであるのかということで、土地をこれからどうにかしていきたいかという点があります。ますます深刻になってくるという点と、もう一つは自治体にお金がなくなってきた。

日本全体に公的なお金がなくなってきたんですけども（笑）、全部が寄せ集まって、都市農地の開発や供給にとっては、正直いって良い方向の話題というのを見つめるのが非常に難しいという感じがいたします。

私も、どうしても宅地並み課税という大前

提がありました、それが宅地化が前提の大きな制度なんで、宅地化を進めるといふ基本的なスタンスというのは当然変えていないんですけども、先ほどちょっとありました地方のアンケートなんかを見ますと、やっぱり地方自治体、市や区のレベルになりますと、もういいよという感じのところもだいたい出てきていますよね。そもそも宅地のニーズが減ってきているし、緑地とか防災という観点のほうがかんだん重要になってきているから、そんなに力が入らないねという感じがかなり強くなってきたんです。最近の印象ですけど。

でも、それらを全部見ていきますと、従来のように宅地化農地だからとか宅地化するんだというような考え方で量を捌けばいいというのはもう通用しなくなっておりまして、先ほど来まちづくりという話が出ているんですが、その地域にとっていい環境をどうやってつくっていくんだ。もつという、悪い環境にしないようにするにはどうしたらいいのかというあたりから、地域環境の向上、あるいは地域環境の維持保全というようなところでものをいっていくことを考えなくてはいけないんじゃないかという感じが強くなりました。

### ●良い住環境づくりにも農地活用を

今なお非常にスプロールが進んでおりまして、未接道農地やモザイク状に点在しているという状況がかなり出てきており、かつ、既に開発されたところが良い開発かというところもそうじゃなく



て、ミニ開発のようなものが多いということ、地域全体の住環境とか地域環境が劣化しているという感じがいたします。大都市周辺地区にそういう地域がたくさん広がっているという認識を、ぜひ市町村レベルの自治体の方に強く持っていたらいい、地域環境とか居住環境というものを全体として底上げしていくためには、まだ都市農地の持つ役割というのはいぶんとあるという点を認識していただきたいと思います。

もう一点は、事業者のほうにおかれまして、ここにいらっしゃる皆様方はだいぶ頭が切り替わっていらっしゃるんだと思うんですが、今まで宅地開発では「大きいことはいいことだ」というのがあったんですね。計画的というのは、だいたい面積が大きいことを条件にいろいろな支援がなされる。具体的に5ha以上とかいう条件がたくさんついているんですが、面積が大きいというのは、事業の全体の時間がかかる。採算性という点では、たとえば一〇年とか一五年とかいうオーダーで見なきゃいけない。それは、従来のように土地が上がっているときのキャピタルゲイン前提での事業であって、今のようにならなっているときには成り立たない話なんです。

そうすると、事業から考えれば、二〜三年で回転するような宅地開発をしていかなきゃいけない。それを考えますと、従来のな、面的な広がりを持った事業というのはかなり難しくなってきた。そこを何か、今までとちよっと頭を切り替えていかないといけない。そのへん、まだわれわ

れも十分切り替わってなくて、大きいことはいいことだというところを変えていく必要があるんだらうなと思っています。

大橋 併せてもう一つ伺いたいのですが、新しい制度で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に伴って、平成一三年八月に高齢者向けの新たな制度（高齢者向け優良賃貸住宅制度）が施行されました。

また、先ほどの農住組合法改正で、農地の集約化、飛び農地の集約化、それから生産緑地指定の要請ができることになりました。これら制度が有効に機能する可能性はいかがでしょうか。

山下 正直いってわからないですね。非常に機能するでしょう、と答えなければいけないんだと思うんですが（笑）。先ほど特優賃の問題は指摘されておりますし、基本的には似たようなスキームの部分がありますんで、あまり無責任にはいえないのですが、これからの細かい詰めがまだ要るのかなという気はしております。

それで、私どものほうの調査・検討ということ、「宅地化農地等を活用した計画的なまちづくり」というタイトルで、これから先の宅地化農地をどうやって使っていくかというのを、二年間かけて今調査研究をしているんですが、その中で、一つは高齢者への視点ということと、もう一つは環境への視点と二つの視点を出して考えています。その中で具体的に、高優賃というものがあるモデルケースで建てたらどうなるのかという、採算性まで含めた検討を三ケースぐらいでやっ

ます。

## ● ニーズが高まる高齢者住宅に活路

高齢者に対してどういうソフトを提供するかという、かなり難しい部分もあり、何ともいえないんですが、今やっている範囲では、採算的にはまあまあ何とかなるかなという部分があるんですが、決して儲けにはならない。もともとお年寄り向けなんで、そんなに高い家賃が取れるものではない基本的にはないですね。従来ありましたシルバーマンションとか、非常に裕福なお年寄りを対象にしたリッチなものの制度ができたわけではない、ごく普通のリタイアされた方を対象につくられたものから、もちろん家賃の補助はあるんですが、全体としてはおそらくそんなに利回りのいい土地利用にはなりそうもない。

逆に、それゆえに農家の方の土地活用として頑張ってもらいたいなという点があります。デベロッパーが土地を買って、金利のかかった土地では困難性があるかと思いますが、土地により最低限ギリギリのところまで収入が得られればいやと思っただけならば、何とか採算に乗るかな、と思われそうです。

あとはニーズの問題なんですが、この点では、これから相当出てくるだろうと見ております。今、郊外の住宅地でも、多摩ニュータウンなんかでは大量にお年寄り化しているんですね。それで子どもが出ちゃいますと、戸建て住宅を管理していくのはかなり手間がかかります。そういうよう

な状況もあって、今、東京都なんかでは、そういうお年寄りの入っている比較的大きな戸建て住宅に定期借家制度というのを使って、若い人、ファミリー層に入ってもらって、その家賃でお年寄りが便利のいいところ、その高優賃というものに住んだほうがいいんじゃないか、と。そういう住み替え制度を考えたいということをしているんです。売って処分することは非常に難しくなっていると

思うんですが、定期借家みたいな形で、ある一定期間だけユーザーを探すということであれば、かなりニーズはあるんじゃないかと思えます。そういうソフト施策がうまく動き出しますと、全体に住宅政策の流動性が高まり、高優賃ニーズが高まっていくというふうには見えていますよ。

ただ、問題点は「かなり便利のいいところ」という点が一点あって、お年寄りにはあまり活動範囲が広くないんで、交通の便なんかを重視する傾向がある。ところが、農地の場合、そういうところは、大抵開発されています、残っているところは、道路がないとか、離れているとか、あんまりいい立地じゃないんですよ。そのへんがうまく克服できるかどうか。自治体の協力を得て、特別なバスや何かを走らせてもらうとか、そういう総合的な高齢者施策がうまくリンクすれば、非常に大きな活用の見込みがあると思うんですが、単独で高優賃だとか、単独で宅地供給だけ考えていますと、どうもなかなかうまくいって、どうしても自治体としての取り組み、特に市町村としての総合的な取り組みとして、かなり頑張ってもらいた

いなというところなんです。

### 3 農のあるまちづくりの今後の進め方

大橋 ありがとうございます。高齢社会への対応とか、良質な住環境形成や保全を目指した農地の活用について、少し希望が見えるお話を聞いたんですが、農のあるまちづくりの今後の進め方、今、山下さんからいただいた「高齢社会」と「環境の視点」という二つのキーワードを具体的に進めていく場合について、色々なご提案をいただきたいと思います。

たとえば都市農地というのは、有効活用できる貴重な価値ある資産で、防災であるとか、高齢者対応の福祉政策としても使えるとか、市民農園や学童農園など交流や教育機能としての活用、あるいは自然環境の保全的要素もあるでしょう。そういう土地の有効活用の促進や福祉と連携した新たな宅地化手法など、具体的に、現実に事業を遂行していく上でのさまざまな工夫など、今後の進め方について、お一人ずつ伺いたいと思います。

寺西 大阪府では、現在の世帯数が約三三〇万世帯で、これに対し住宅は三八〇万戸で、五〇万戸の空き家があります。しかも、非常に質の悪いのが空いているかという点、最近では、特優賃のよいうに良質な施策住宅で家賃補助を売り物にしていくものが空いている状況です。住宅政策をきっちりしないといけない、ということを感じています。

### ●防災面で生産緑地を活用

もともとどのような質の住宅をどれくらい必要かということがあっても、どの地域に建設するかということまで決めて市街化区域を決めたわけではないと思います。だから、市街化区域内でありながら一〇年以上経過しても農地が残るようになった。一方大阪府では農地の中でも、生産緑地を防災的に利用できないかということで、都市サイドと農林サイドとそれから防災サイドの三つの部局で頭を突き合わせて、何かいい案がないかなということを検討しています。市街化区域内なので、住宅がまわりに張りついており、災害のときに逃げ込める空間として活用ができないかということを検討しています。

基本的な考え方としては、災害時に避難地として利用できる区域を指定します。現状では、宅地化農地と生産緑地が入り乱れているということが非常に多いので、それをある程度集約し、宅地化農地と生産緑地とをある程度区分けをして一定のまとまりのあるものとします。そのうち、宅地化農地のゾーンについては、都市サイドがこれまで持っている手法で整備をします。基本的には、土地の権利を動かす話になりますので、土地区画整理的な手法が必要だと思っています。また、生産緑地のゾーンは、農林サイドの補助金で整備をし、お互いにそれぞれのサイドからお金を出し合うことで議論をしています。だから、宅地は、ライフラインである上下水道等をきちんと整備をしなけ

ればなりません。生産緑地はそこまでしないと  
いう手法を組み合わせることを考えています。

これも問題はあると思います。市街化されたところである程度生産緑地が残っているのは、未接道であるところが多いと思います。だから、そういうところを整備しますと、とたんに宅地化され空地がなくなるといふことになりはしないかということ。それに対する担保があるのかどうかとかいう点を議論しています。実際問題、残っている生産緑地を、なるべくお金をかけないで有効に活用していかないといけない時期だと思っています。

そのためには、いったん指定したら未来永劫とか、二〇年とか担保を求めないで、何軒か建設されても一定の防災効果がある場合、一定の建築も認めるといった柔軟な発想でないとなかなか難しいのではないかと、私は思っています。

**大橋** 平成七年の阪神淡路大震災のあとに、横浜市、練馬区、船橋市等では、防災緑地・農地の登録制度というのが実施された経緯があります。ただ、日がたつにつれて、大阪府のように身近に重大な震災として受け止めたところと、東京のように、そのときは非常に防災協力農地についてずいぶん議論されたんですが、一〇年ぐらいたってしまいますと希薄化してきたところもあります。こういう制度は、本来、先ほど来の基盤整備の必要性につながる議論かと思いますが、安全性とか防災を考えると、道路や宅地整備だけでなく、空地としての農地の担保も必要といえます。

## ●密集地と都市農地を

### ワンセットで整備

**中佐** そうですね。私が地元で地権者の方々とおつきあいしていることから少し逸脱するのかもしれませんが、住宅供給の今後の必要性というようなことを、お話ししたいと思います。戦後の日本の大都市の発展経過を見ますと、高度成長期に地方から人々が大都市に集中して、都市基盤整備が追いつかずに密集地がスプロールして大都市圏が広がってしまったということがあると思うわけです。

そういう中で、つくられてしまった密集市街地の再整備と、大都市周辺部の空き地や、都市農地、それらをうまくリンクさせて、ワンセットで取り扱っていくのがよいのではないかと思うわけです。密集地を、縦に建て替えて再開発していくのではない方法を考えているのですが、都市圧力が強い時代は、密集地整備はその場で建て替えて、高層化しながら空き地を生み出していくのが一般的な手法でした。そうじゃなくて、都市内の人口が減っているわけですから、そういう状況を踏まえたときに、都市の「密集地を間引く」というんでしょうか。間引いて、近くの都市農地のほうに住宅地を供給していく考え方です。そして低層で、比較的ゆとりのある市街地を形成していく、そのようなイメージでとらえています。

**大橋** 交換分合をもう少し発展させた、ツイン型というか、連鎖型の区画整理手法ですか、密

集市街地と郊外部の農地をリンクさせて整備していく。間引きしたり、転がして埋めていくような手法ということなのでしょう。

**中佐** そうです。高密度に形成された市街地をもう少し低密度でセットし直す、というふうな考え方です。国土交通省では、密集地だとか中心市街地のほうに意識がシフトしていますけど、ワンセットで考えていただけじゃないかということをやっているわけです。

今まで住んでいたところの近くの都市農地を活用し、計画性を持ちながら住宅を供給していくということが可能になって、スーパのさめない距離に高齢者と子どもさんが住む、そういうこともできると思います。

その間引く過程の中で、部分的に農地を残したり、緑を守りながら、住宅地開発をしていくことができる。セットで整備すると新しい住宅地もつくれるし、今までの密集市街地も再整備される。この時、高齢者が快適な生活ができるリアアフリータウンという視点で考えていく必要もあります。日向ぼっこする小公園があるとか、子どもが泥んこ遊びができる小さい公園があるとか、お母さんがその横で井戸端会議ができるとか、密集地と周辺都市農地をワンセットで再整備していくというようなことが今後、必要じゃないかなと思っています。

## ●生産緑地は二〜三種類に区分を

もう一つ、今後のまちづくりの進め方というこ

とでは、生産緑地の問題があります。生産緑地の指定の経緯から見ると、地区指定と地権者の意識にどうも乖離があると思います。急激に指定してしまっただけのもあって、税務対策とか、農家の生活設計とか、各地権者の中でうまく結びついていないところがある。生産緑地については、うまく集約すると同時に、生産緑地を十把一絡げにとらえるんじゃないかと、二〇三に区分してとらえたらどうか。一つは、都市の中に残さなきゃならない生産緑地で、潤いとゆとりのあるまちづくりということでは、そういう視点を入れて、市民農園などの制度を、もっと補強していただく。

反対に、すぐ宅地化してもいい生産緑地も許す。現状をみると、実態はばらばらと宅地化しているわけですから、面整備を条件にある程度生産緑地を解除しますということですね。

つまり、生産緑地の区分をする。守るものと、宅地化するものと、その他のものというふうな、そんなことも少し考えていただければ、というふうに思っています。

あと一つ申し上げたいのは、地権者の方々と、いつも膝つきあわせてやっています、農住組合だとか、小さな土地画整理組合をつくって、数人が集まって議論しながら道路とか小公園をつくっていく。ある意味では役所のミニチュア版なんですよね。われわれも入ったり、お役所の方にも指導していただいています。自分たちの土地を持ち寄って、集まって、生活道路をつくったり、小公園をつくったりしていく。小規模な都市開発

を地権者の方々が自分たちで共同してやっています。小さな都市計画を自分たちでやっていくといつてもいいのかもしれないけれども、そういう視点でこういった事業をもっと育てていく必要があるという気がいたしております。

大橋 ありがとうございます。少し小さな都市計画の可能性についても探りたいと思いますね。今お話しいただいた中で、既成市街地とプリンジの部分の農地との一体型整備の考え方ですが、これも制度として出ては消えていくような感じですか。

中佐 そうですね。ツイン区画整理とか、いろいろありますよね。

大橋 神戸のほうでツイン区画整理の事例があったようですが、いろいろお話を聞くと、手続きの部分の煩雑さや、地権者間の格差が問題になるようです。双方にメリットがあるという都市基盤整備上の主旨はあるのですが、地権者にとつてはどうなのでしょう。農家側にとっては密集市街地に換地を希望する方は少ないのではと思います。これから運用部分でも少し再検討していく必要があると考えられますね。

それから、生産緑地の再指定といえますか、農住組合法の改正で、今度は要請はできることになりましたけれど、当初の生産緑地の指定された経緯から考えますと、ある程度都市計画の中で位置づけを明確にする、幾つかにランクわけするのも必要ですね。

それから地権者主体の、まさに住民参加のまち

づくりがあちこちで、NPO法ができましたので、ずいぶん盛んになっているのですが、このへんについて、忌憚のないご意見をお願いします。

山下 今、なかなかうまくいかなかったという話ですよ。結局、保留地を売って事業費を捻出するという、まあ再開発もそうなんです。そういう仕組みが根底にあって、そこが動かなくなるとなかなかうまくいかないというのがあるんですね。その保留地にこっちのニーズを持つてくるということ、ニーズ創成型の土地画整理のよきな形でできるのかもしれないですけど、手続きの論的な難しさがあって、うまくいきにくいところはあるんでしょうね。法律上の手続きが厳密ですね。

### ●まず道路を先行して整備

そういう点では、もう少し単発的にやるようなことを考えた方が良いでしょう。道路や何か、もつと単純買取でやって、とにかく先に道をつくってしまう。いろいろ土地を買わなきゃいけないというのと、公平不公平の問題とか、多々問題はあって、これまで動いていないんですが、意思決定さえできれば、あとは早いといえ早いですよね。これだけ、土地の値段が下がってきているんだし、もうちょっとそういうやり方を考えてもいいんじゃないかなという気はするんです。いわゆる面的整備事業ということにあんまりとらわれないでやるというのでもいいんじゃないかという気がしています。

そういうような流れの中で、地域の合意を得るために区画整理法の換地ではなくて、先ほど加藤さんから出していたいただいた交換分合、法律に基づかない交換分合でやるとか、いろいろと考えていけないといけないんですが……。

**大橋** その單発的ということで、先ほど加藤さんから、開発行為と交換分合のセットとか、何かJAのほうで色々とか検討されているというお話も伺いましたが……。

**加藤** はい。所得税基本通達に基づく土地利用調整型の交換分合を開発行為として行うことができます。農住組合では交換分合ができますからそれでいいんですが。これ自体は、今の税制改正の動きの中で、登録免許税ですか、それを廃止するとか縮小するとか議論されましたが、非常に大きな追い風になると思うんですね。

宅地化農地は四面楚歌ということを申し上げたんですが、一方で「農あるまちづくり」という意味では、逆にやりやすい時代になったのかなという感じはしています。

### ●何種類もある農園的利用

地権者の農家はもう宅地化にあわてた気持ちは持っていないし、じっくりやるしかないという気持ちになっていきますね。そういう中で、農家も高齢化で自ら管理がしづらくなってきているということもありますから、そういう環境をうまくとらえていく。農地のまわりにはほんとにいろんな方が住んでおられます。

農地を持っている人にもいろんな人がいます。そのへんのお互いのニーズや条件をうまく組み合わせると、いろんな形の農園（農地）の利用の仕方があるんですね（『資料7参照』）。

名古屋市では非常にきめ細かいことを始めています。私も感心したんですが、ただ農地を貸すという方法もあるし、農家が年間一〇種類の野菜を皆さんに指導して、時期になると、その近くでいろんな種類の野菜が取れるなど、いろんな活用の仕方がある。そのへんをうまく組み合わせることで、逆に管理ができなくなっている農地が管理できる、農地も残せることになると思いますので、そういうことが可能な時代になったのだなと思います。

もう一つ進めたいのが、やっぱり生産緑地なんですね。今、追加指定の要望というのは、地域によつては非常に強いんです。宅地化農地と生産緑地の区分は非常に短い期間の中で強要されたわけですね。それで、当時の時代状況からしたら、どうしても宅地化のほうを選んでしまう気持ちは強かった。でも、その後すっかり時代が変わって、このままではどうしようもないという気持ちがあります。宅地にも利用できないし、そんなに走っていないくてもいいのかなという考えです。そういう意味で、追加指定の希望はかなりあるので、逆に追加指定を認めていくことは、長い目で見ると大きなまちづくりに可能性を残していくことになると思います。だから、何とか認めることができているのかなと思います。

そういう形でいろんな種類の農園を用意して、周辺に住んでいる方に楽しみながら活用していただく。しかし相続が発生したときには、やはり大きな問題になってしまうので、少しでも延命させる、相続が発生しても、農園、市民農園が生き長らえる手だてとして、名古屋市はこういうやり方をしていくのです。基本的には、まず生産緑地で、市民農園の候補地となりそうな場所の地主を説得に行くんです。その生産緑地を貸してくれないかという話に行つて、承諾が得られた時に、納税猶予を受けるつもりがあるところははずして、納税猶予を受けない予定のところを農園として貸してくれないかということですね。納税猶予を受けるとなると、もうその段階で市民農園がストップしてしまいます。自分で耕作する必要がありますからね。生産緑地で猶予を受けない部分については、相続税を別の形で納税すれば、それは自分の間生き長らえることになりすから。ちょっとした工夫なんです、生き長らえる可能性はかなりあります。

ただ、それでも、そこを物納しなくてはならないという可能性は十分ありますから、なお延命するためにはどうするかということ、やはり相続税が問題なんです。

今、確か二〇年以上の契約をすると、相続が発生しても評価が四割ぐらいたがるので、そのへんを、たとえば一〇年のものでももうちょっと下げるとか、いろんなきめ細かい施策を講ずることで、都市の中の農地というのは少しでも延命できる。

農地でなくなってしまうと、もう元には戻りませ  
んのでね。何らかの施策を講じて、少しでも農地  
が長く残って、そこで毎日の活動ができるような、  
楽しめるような、そういう施策が非常に必要な  
時期になったなという気がしております。

私ども、きめ細かい農園づくりをこれからやっ  
ていくつもりですし、たとえばアパートなり定借  
分譲をやるにしても、農園を併設することで付加  
価値がついて、たぶん競争に勝てる、と。これか  
らは完全に競争の時代になってくる。まちづくり  
競争、住宅競争だと思えますが、そういう農地を  
いかす形の付加価値づくりをまちづくりの中で  
考えていきたいな、と思っております。

### ●細分化せず多角的な利用も

もう一つ、農住組合が非常に使いやすくなった  
ことと、交換分合です。今ちょっと注目し出して  
いるのは、都市農家も、一人で、一地区でまと  
まっただけの規模の土地を持っておられる方、  
かなりいるんですよ。そういう人に、まとまっ  
た、そのまのまちづくりを提案する。できれば、所  
有権を移さずに、すべて賃貸。相続対策も考えた  
上で、この土地はアパートを建てて貸す。こちら  
は定借分譲で貸す。ここは貸し農園で貸す。ここ  
は駐車場だ、と。そういう形ですね。それで、み  
んなが利用できるちょっとした空間がもてる。こ  
れは、たとえば二・三反(二〇〇〜三〇〇a)でも、  
ちよつとした規模ですが、結構いいものになるん  
ですね。そのご本人にとっては相続対策にもなる

し、経営的にもうまく回っていくという。そうい  
うことを現実には愛知県の農協でもやったところが  
ありましてね。

それから、浜松市でこの間見てきたものは非常  
にいいなと感動しました。いってみれば、保留地  
を処分すると、すぐそこは細分化したミニチュア  
といいますが、規模の小さいものができてしまう。  
だけど、農家だったら、もともとある土地ですか  
ら、そのまま売らずに、賃貸収入ということを考  
えれば、なにもあまり小さいものを考えなくても、  
逆にある程度質の高い空間をつくることができ、  
競争に勝つことができる。ですから、まとまった  
土地を一人で持っているのでしたら、そういうも  
のを進めていくのかな、と考えています。

そうじゃなくて、何人かの場合は農住組合です  
ね。農住組合で難しいところは交換分合ですが、  
このような選択肢で、今から宅地化農地対策を進  
めていこうと思っているんです。その中で、生産緑  
地の追加指定もできるだけ受けて、できるだけ農  
園にして、まわりの人に手伝ってもらいながら管  
理していくということができれば、農あるまちづく  
りが少しできるのかなという期待を持っています。  
施策の応援がどうしても必要になりますけどね。

山下 大変啓発される部分がございますね。確  
かに生産緑地の追加指定というのは、たてまえ上  
はできることにはなっているんです。都市計画を  
変えればいいんですが、都市計画を変えるという  
事自体は、逆にそう簡単にできない。きつかけな  
り理由がないと、容易にはできない気がいた

します。

そういう意味では、今おっしゃられたように、  
これだけ宅地需要が減ってきているという状況を  
考えれば、もうそうそう農地は捌けないんだから、  
ちよつと練り直してみてもいいんじゃないかとい  
う話が出てきてしるべき時期かもしれないですね。

加藤 それに、市民の方の都市農地とか都市農  
業に対するまなざしが、もう一〇年前とはまるっ  
きり違うんですね。非常に温かいものがあるん  
ですね。そういう意味で、援農隊みたいに組織さ  
れるというのが出てきます。

大橋 援農支援システムはずいぶんあちらこち  
らできていますし、それから首都圏では日野市  
で農業基本計画が条例化されて、そういう都  
市農業に対する見方が大幅に変わってきていま  
す。それと、生産緑地法本来の目的といいますか、  
そういう方向にやっとならぬという感じがす  
るんですが……。

中佐 そうですね。都市計画というのは、都市  
計画審議会を通す必要があるため、しっかりと理  
由をつけないと通らないと思います。

山下 公共の福祉とか、明らかにそういう理由  
がないと、なかなか難しいですね。

中佐 だから、もつと柔らかな理由で、緑を守  
るといって、先ほどいわれたようなメニューに対  
応するような形で、生産緑地を希望するなら追加  
指定もいいですよという、もう少しハードルの低  
い指定ができるような、そういう手続きをね。

山下 もつと重要なのは、地域の価値づけとい

う点で農地というものが大きな意味を持ち始めているというあたりですね。このへん、非常に重要な点なんじゃないかということで、今やっている二か年の調査でも、そのへんのところを少し重点に出していこうかなということいろいろ検討しております。今おっしゃられたような感覚をもう少し広く、多くの人が共有するようになってくれば、国全体の施策に反映してくるかと思えますので、まずその声が大きくなってくればいいと思います。

現在の国の施策は、都市再生ということで、中心部のほうに圧倒的に向いております。

それはそれで理由があるんですが、あまりにも中心部にかたよっているようなきらいが個人的にはいたします。

### ●都心居住以外のニーズにこたえる

そういう意味では、バランスが必要なんです。都心部に行きたい人もいるけれども、やや近郊に行きたい人もいるし、もっと郊外に住みたい人もいるということ、国民の選択肢はさまざまあるわけであって、それに対するメニューを用意して、それぞれのニーズに応じていくという姿勢が大切なんです。

これは日本人の性格なのかもしれないけど(笑)、こっちに行くのとワーツとみんなこっちに行くし、やれ郊外のニュータウンというみんなワーツとこっちへいくし、非常に振れてしまうんですよね。

最近、私どものほうで、従来は住宅地審議会といっていたものが「住宅地分科会」と名前が変わったんですが、その中で検討も始めています。いろいろニーズを見てみますと、平成一三年の総理府でやった世論調査の中で、老後の住まいというのを調査したのがあるんですが、昨今の流行を見ると、もっとまちの真ん中に行きたいという人が多いのかと思ったら、郊外で菜園つきという希望がかなり多い。さらに、田舎に行つて農業をや

りながら暮らしたいという人まで、そこそのパーセンテージでいるということなんです。そのへんがどうも、今われわれのやっている都心中心の政策からはどうも見えてこない部分がありまして、個人的にはそういうのをサイレントマジョリティ(Silent Majority・声なき大衆)と呼んでいるんですが、たくさんいるけれども、もうあたりまえすぎて声が出ていないというか、そういうのがきつとあるだろうと。そこを政策にするためには、やはり国民なり住民の声が強く前に出てこない。あるいは、加藤さんや寺西さんがおっしゃったような声も、もっと大きくなってこないかなというのがありますし、そういうことに期待をしたいなという気がしています。

寺西 私は、今の制度は、国の補助金政策が決まって、それから地方の補助金が決まるというシステムになっていると思います。やりたいことがあったら市役所に行つて、市役所との話がまとまればだいたいことは行えますという、柔軟なシステムのようなものがないとうまくいかないんじ

やないか、と感じます。それをあまりやり出すと、いちばん困るのは私らのような都道府県は何をするんだ、という話になりかねないんですが(笑)。

大橋 そういう機動性が、本当の効率的なまちづくりではないかという気はしますね。

中佐 あともう一つ、国土交通省の中だけの議論の他に、省庁間を超えてというか、この場合は農林水産省との関係の中での議論が大事ではないかと思えます。

国土交通省の中だけの議論には出てこないのかもしれないのですが、むしろ農協さんなんか市街化区域内で農業をする、農地を残す意味みたいなものをもう少し組み立てていただいて、国民の声に結びつけていってほしい。国土交通省も市街化調整区域に進出しているわけですよ、地区計画だとかを携えて。だから、農水省も、もっと市街化区域内へ進出して市街化区域内に農地法を適用するようなことも考えていただけたらと思います(笑)。

大橋 岸和田市や大阪府の都市緑農区など農水省との相乗りという部分があったようですが、首都圏ではありませんね。

中佐 大阪府自身も、都市緑農区という制度はあるんですよ。だけど、補助金がちよつとなくなっていますね。

大橋 なかなか首都圏ではそういう形で出てきていない。そういう要望はあるかと思えますけれども。

加藤 生産緑地は都市計画上の制度ですから、

指定そのものも、どちらかという都市計画が前提です。しかし、農水省は生産緑地は市街化調整区域の農地とほぼ同じ扱いで、農水省の補助事業も可能なんです。そういうことを時代に合わせ、もっと積極的に活用してもいいんじゃないか、と思います。今のままですと、宅地化農地にしておくとマイナス面だけが浮き出てきますよね。そうではなく、生産緑地にして、むしろ農地として周辺の人に使ってもらおう。それが逆に農地を残せるといっただけではなく、栽培指導をしながら農家もある程度の収益を上げるといことです。今年度名古屋市がはじめたうちの一つはそのスタイルなんです。市民の希望が殺到しているんですよ。初めての試みでしたが、全部の要望に対応できなくて相当断っているのが実情のようです。今の食問題を反映してか、朝収穫したばかりの安全な作物を食べられるということに関心が高いんですね。子供の教育の場ですとか、色々なメニューが用意されていますので……。

**大橋** そうですね。人間の原点といえますか。教育であつたり、それから話にはでませんでしたが、国立市のふれあい農園にお伺いしましたときに、園芸療法ですか、農地が持つ人体のリフレクシユ機能といえますか、ボケ防止とか、人間にとって非常にやさしい機能というのもしちゃんと見直して、そういう部分を都市居住者に対して供給していく必要があります。そういう農が持つ多面性を供給していくようなシステムづくりが期待されるのではないかと思います。

**加藤** 近くで見えていますと、お年寄りが農園などで実際に作業をしているのはほんとに興味があると思います。そうしなければ、おそらく閉じ籠もりつきりだと思ふんです。住宅のすぐ隣にあることでお年寄りも毎日出てくる、そうすると、小さい子どももお年寄りも話したりする。あれは非常にお年寄りにとってはいいですね。それから、手を動かしていますから、ある意味で痴呆を遅らせるし、健康管理にもなっていますから、医療費もおそらく抑制できると思うんです。そういう面から見ても、非常に効果が出てくると思ふんです。いろいろあげれば枚挙にいとまがないんですが、お配りした資料（資料7参照）にはいろんなメニューがあります。

### ●地域全体の価値を上げる必要

**山下** 今おっしゃられたのは、地域の価値を上げるための役割で、そういうところに住みたいという人が周りからいっぱい出てくるだろうと思ふます。そうすると、生産緑地を核としながら周辺で宅地化したいなという人の意向により応えやすくなる部分も出てくるだろうということで、全体にうまく回り始める可能性があるのではないかと思います。

**加藤** 今この段階ではまだマイナーな部分ですよ。都心の話をしないと（笑）。

**山下** マイナーになってしまっているんですよ。いつまでこの状況が続くのか、正直わからないんですけど。まあ数年で終わるとは見ていますけど。

**加藤** いや、私自身、地権者で生産緑地の指定を受けて、自ら相続税の猶予を受けて農業をやっていますから（笑）、感じるものがたくさんありますね。

**大橋** それでは最後に、言い残したといいますが、これだけはいっておきたいこととか、あるいはまとめの言葉をいただければありがたいと思います。

**山下** 一応、言いたいことは全部言えたという感じがするんですが（笑）、今の話の続きのような感じにもなるんですが、市民農園みたいなものに人気が高まっているというお話もあつたんですけど、ほんとにちよつとニーズを押しあげますと、ワーツとそういう意識が高まってくるのではないかと思います。

### ●農と住の調和をもつとPR

やっぱり日本人の国民性を考えますと、元来は農業国家でほとんどが農民ですから、それを考えますと晴耕雨読の生活というのが最もしあわせな生活じゃないかと。まあ、農地の宅地化を進める立場の勝手な考えかもしれませんが、あんまり遠



くへいきますと通勤が大変になりますので、ちょうど都市農地あたりで、今いったように農と住がバランスが取れたところがうまくできると、最もしあわせな住宅地なんじゃないかと思っっているんですが。もう少し世の中にPRしていかないとけないんじゃないかなと感じております。

**加藤** 生産緑地の絡みで、自治体によってはとにかく環境緑地制度をつくったり、防災緑地制度をつくったり、生産緑地の要件に該当しないような農地であっても何とか残そうとしているところもあるんですね。先ほど日野市の農業基本条例の話が出ましたが、私も今、県に対して農業基本条例の制定を正式に要請しているんですよ。そういう条例をつくって、そういう中に農地というもののをきちっと位置づけて、市民も責任がある、農家も責任がある、行政も責任がある、農業団体も責任がある、みんなで守っていこう、と。地域にとって農地とは、地域にとって農業とは、という視点で条例をつくっていただき、まちづくりの中で具体的に残していきたいと考えております。

**中佐** 私は、住宅地のほうで申し上げたいと思うんですが、地価が下落しているというのは、やはりすべてのことに影響していく大きな条件の変化だという気がするんです。都心回帰現象も、人々の気持ちがそちらを向きだしたというよりも、そもそも最初からそういう気持ちはあったんだけど、地価下落でそれが可能になったという、そういう説明のほうが案外当たっているんじゃないかなという気がします。

そういうことが起こっている中で、住宅供給というか、エンドユーザーといいますか、居住者という立場で、環境共生のまちづくり、高齢者の住みやすいまちづくり、農体験を通じてコミュニティ活動が活発なまちづくり、そういうものが備わったいい住宅地づくりが大事だと思うわけです。地価が下がりが続いていますので、まだ下がると思っちょつと控えていらっしゃる方がかなりいると思うんですが、いろんなまちづくりの実現が可能になってきたという感じですよ。

農住組合法が改正されましたけれども、ある意味では政策的なほんとうの出番が、今後の一〇年にあるというふうにも思っております。住宅が余り出したよといわれても、コーディネーターの立場で、もう少し頑張りたいなというふうにも思っています（笑）。

**大橋** ポリシーの高い住宅地形成の出番だという話ですね。

**中佐** そういうことですね。

**寺西** 一つは、人口や世帯数の統計がでており、それに対する宅地供給や住宅供給の総量がわかってきています。これは行政の仕事だと思えますが、それをどういう地域に配分していくのか。私は、再開発や緑住それに密集の事業を担当しています。それぞれ別の地区でどれだけの供給をすればいいのかということが採算性から決まってくるのです。そのようなことは自由競争に任せている現状です。そのあたりを整理しなくてはならないと思っております。

それと、もう一つは私事ですが、私はともに八〇歳を過ぎた私の両親と同居しています。年寄り夫婦ですから、そんなにすることもなかったのですが、最近嫁に出した娘に孫ができてまして、毎日帰ってきます。年寄り夫婦は、孫が帰ってきたとたんにもものすごく生き生きとして、もう生きがいなんです。だから、農園でお年寄り小さい子どもが一緒に遊ぶ機会があるという話がありました。面からみて、いかに「ものづくり」を見直していくか、という観点が必要なのだと考えています。

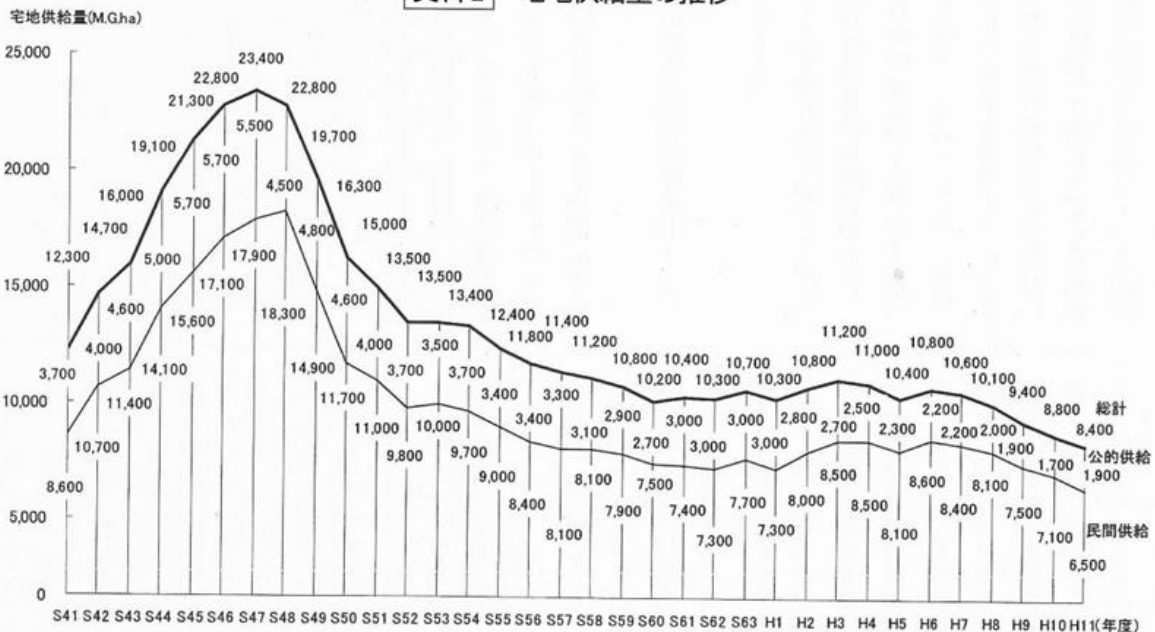
### ●農地の多面的機能をいかしたまちづくりを官・民協働で

**大橋** 色々とありがとうございます。都市農地は、将来的には人口減、都心回帰の中で多くの住宅地需要は見込めないものの、良質な住環境形成や維持・保全、高齢社会への対応から有効的に活用される方向にあること。また具体的には防災活用、定期借地や定期借家、交換分合法等の活用、密集市街地と郊外部の農地のリンク、生産緑地のリンク分けや保全と活用などが期待されること。そして、農地を軸とした地域コミュニティの再生、農のあるライフスタイルの提供、教育や園芸療法まで、農地の多面的機能をいかした、社会・生活・ソフト重視の付加価値あるまちづくりを、官・民・JAが協働で、市民も参加して進めるといふことでしょうか。お忙しい折に有意義なお話をありがとうございました。

### 資料1 主な都市農地関連施策の変遷

年	社会の変化	法改正等	事業制度等	その他
H2, 90年		・大都市法改正(宅地化促進策) ・住宅地高度利用地区計画制度 ・市民農園整備促進法		
H3, 91年	・バブル崩壊	・生産緑地法改正 ・農住組合法改正(設立許可申請13年まで, 1ha以上, 区域拡大等) ・借地借家法成立 ・(土地税制の抜本的改革, 宅地並み課税実施)		・農住の調和したまちづくり推進本部JA全中設置 ・(財)都市農地活用支援センター設立
H4, 92年		・借地借家法施行		
H5, 93年			・特定優良賃貸住宅供給促進事業制度 ・都市農地活用アドバイザー制度創設	
H6, 94年		・農住組合法改正(生産緑地含む, 3人以上, 0.5ha以上等) ・緑住まちづくり推進事業創設		
H7, 95年	・阪神・淡路大震災(死者7,000人)			・定期借地権普及促進協議会設立
H8, 96年				
H9, 97年				
H10, 98年	・中央省庁等改革基本法	・(優良田園住宅の促進に関する法律) ・(食料・農業・農村基本法公布)		
H11, 99年	・地方分権推進法成立 ・情報公開法		・都市再生区画整理事業の創設	
H12, 00年		・定期借家権施行 ・都市計画法・建築基準法改正		
	・介護保険制度創設 ・地方分権推進法施行			
H13, 01年	・省庁再編(国土交通省スタート)	・高齢者の居住の安定確保に関する法律公布 ・高齢者向け優良賃貸住宅制度創設 ・農住組合法改正(10年延長, 飛び農地における農地集約, 生産緑地指定要請等)		

### 資料2 宅地供給量の推移



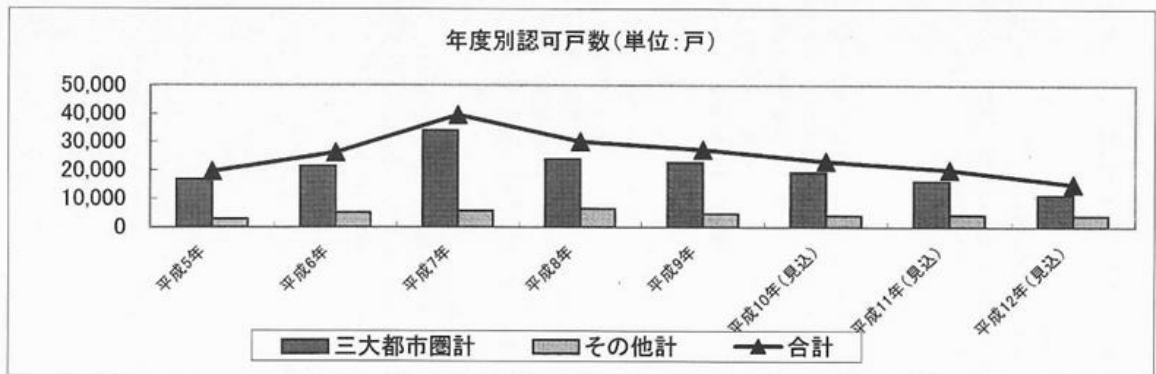
(資料提供：国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室)

- 注) 1. 公的供給とは、都市基盤整備公団、地方公共団体等の公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。
2. 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む。
3. M.G.(ミディウムグロス)とは、住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を加えたものである。
4. 四捨五入をしているため、合計値が一致しない場合がある。
5. 昭和41年度～昭和53年度は、推計区分を公的一般、区画整理、民間一般の3区分としていたが、昭和53年度から現在の推計区分とした。このため、昭和52年度以前の区画整理を認可実績で按分して、公共と民間に振り分けている。
6. 昭和55年度までは新市街地のみを宅地供給量の対象としていたが、昭和56年度以降既成市街地を含め全域を対象としている。このため、昭和55年度以前の宅地供給量は推計区分に新市街地率を設定し、推計を行っている。

資料3

【1】特定優良賃貸住宅認可申請戸数

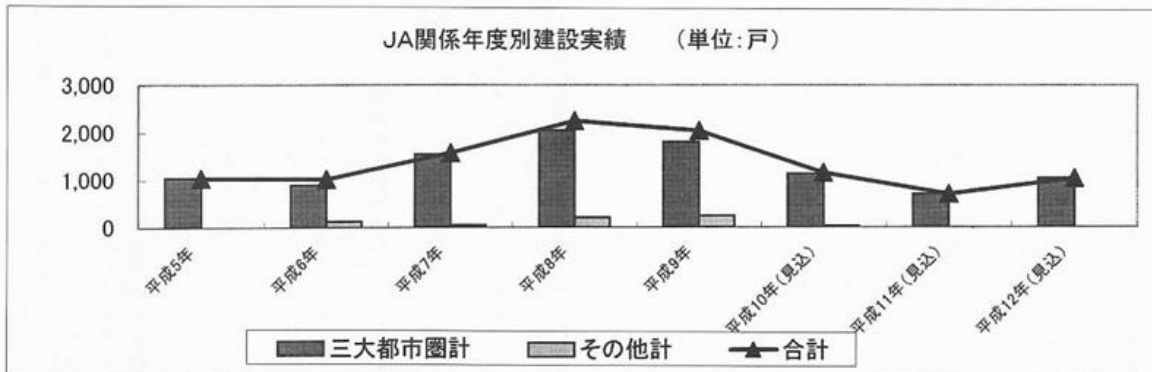
	年度別都道府県別建設実績(供給計画の認定戸数)								単位:戸
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年 (見込)	平成11年 (見込)	平成12年 (見込)	合計
三大都市圏計	16,733	21,265	33,884	23,701	22,642	19,050	15,975	11,174	164,424
その他計	2,873	4,921	5,570	6,366	4,517	3,988	4,133	3,878	36,246
合計	19,606	26,186	39,454	30,067	27,159	23,038	20,108	15,052	200,670



(資料提供: 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

【2】特定優良賃貸住宅建設実績

	JA関係年度別建設実績(建設戸数)								単位:戸
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年 (見込)	平成11年 (見込)	平成12年 (見込)	合計
三大都市圏計	1,036	893	1,538	2,048	1,805	1,130	700	1,031	10,181
その他計	0	124	40	199	235	20	0	0	618
合計	1,036	1,017	1,578	2,247	2,040	1,150	700	1,031	10,799



(資料提供: JA全中地域振興課)

資料 4

大阪府緑住タウン支援事業

(資料提供：大阪府建築都市部都市整備推進課)

●大阪府緑住タウン推進協議会 (平成4年8月7日設立)

□目的

市街化区域内農地の宅地化する農地において、袋地の出現等のスプロールを未然に防止し、緑豊かな計画的まちづくりと、良質な住宅供給を促進するため、土地所有者の方々による道路等の基盤施設整備と住宅建設を促進するため、土地所有者の方々による道路等の基盤施設整備と住宅建設を一体的に行う共同開発事業を、府・市町村・農協等が協力して総合的に支援する制度である。

□事業の定義

市街化区域内の宅地化農地等を相当程度含む面積おおむね1ha以上の区域で、1,000㎡以上の住宅開発予定があり、30戸以上の住宅の供給が見込まれる地区でその過半が農地等で、その3分の1以上が宅地化農地等であることを要件として、知事が「緑住タウン地区」として指定した地区が対象となる。

□支援内容

「緑住タウン地区」内では、以下の支援を受けることができる。

1. 緑住タウンまちなみデザイン推進事業……………計画策定に対する支援

地元の土地所有者等で構成するまちづくり協議会が行う活動費や計画づくりのための費用を助成する市町村に対して補助する。

- ・補助率 府1/6以内(国1/3以内)
- ・限度額 3,090千円/地区(事業費ベース府費分のみ)

2. 緑住タウンインフラ整備促進事業……………道路整備に対する支援

市町村が行う道路整備について、一定の補助を行う。

- ・補助対象 道路建設費(全幅員)  
用地費(幅員4mを超える幅2m部分)
- ・補助率 府1/3以内
- ・限度額等 事業費限度額 225千円/㎡  
補助対象道路延長 50m/ha以内

3. 農住組合推進事業……………農住組合に対する支援

①農住組合が行う計画策定や文化財調査等について一定の補助を行う。

- ・補助率 1/2以内
- ②大阪府特定優良賃貸住宅制度の優遇あり

1) 目的

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が必要な協議等を行い、緑住タウン(宅地化農地等において緑豊かな環境に調和した良好な住宅市街地)の推進に寄与する。

2) 事業

- ①会員相互の情報、意見交換等に関すること
- ②緑住タウンに関する事業制度の検討・研究に関すること
- ③緑住タウンに関する事業制度の改善に向けての要望活動に関すること
- ④会員のノウハウの蓄積・技術向上に関すること
- ⑤その他協議会の目的を達成するために必要な事業(普及・啓発活動)

3) 会員(158団体)

一般会員(83団体)：大阪府、市町村(大阪府を除く/43団体)

農業協同組合(23団体)

公団等(都市基盤整備公団等/4団体)

公益法人等(府住宅センター等/12団体)

賛助会員(75団体)：民間コンサル(18団体)、民間事業者(57団体)

4) その他

○「大阪府緑住タウン推進研究会」(平成8年12月13日設立)

平成11年6月23日付で大阪府緑住タウン推進協議会へ、組織の拡充、強化を

図るため編入される

## 資料 5

## まちづくり事業進捗状況

	事業名	面積 (ha)	地権者数 (名)
<b>I 既認可事業</b>			
1	知多須山土地区画整理事業 (JAあいち知多管内)	3.12ha	47名
2	知立市八橋農住組合特定土地区画整理事業 (JAあいち知多管内)	6.53ha	83名
3	大府桃山土地区画整理事業 (JAあいち知多管内)	0.53ha	7名
4	小牧大山土地区画整理事業 (JA小牧市管内)	1.59ha	26名
5	豊明中ノ割・西筋土地区画整理事業 (JAあいち尾東管内)	2.14ha	35名
6	半田平地北部土地区画整理事業 (JAあいち知多管内)	4.07ha	60名
7	豊田日南土地区画整理事業 (JA豊田市管内)	2.02ha	27名
8	常滑西之口東部土地区画整理事業 (JAあいち知多管内)	0.7ha	11名
<b>II 事業認可準備地区</b>			
1	常滑市多屋地区(JAあいち知多管内)	48.00ha	409名
2	常滑市榎戸北部地区(JAあいち知多管内)	5.80ha	63名
3	豊田市聖心地区(JA豊田市管内)	1.80ha	21名
4	小牧市堀の内地区(JA小牧市管内)	4.20ha	42名
5	豊明市大割南山地区(JA豊明市管内)	2.02ha	26名
6	豊田市三軒六丁目地区(JAあいち尾東管内)	1.15ha	10名
7	豊明市中島西地区(JAあいち尾東管内)	1.05ha	16名

(平成13年8月現在)

	事業名	面積 (ha)	地権者数 (名)
<b>III まちづくり推進調査実績調査</b>			
1	碧南市笹山地区 (JAあいち中央管内)	2.94ha (3.74ha)	37名 (43名)
2	東海市東島田地区 (JAあいち知多管内)	3.35ha	8名
3	豊田市中根地区 (JA豊田市管内)	2.30ha	22名
4	知立市本林地区 (JAあいち中央管内)	6.15ha	60名
5	長久手町岩作早稲田地区 (JAあいち尾東管内)	2.60ha	46名
6	犬山市染田地区 (JA愛知北管内)	1.29ha	21名
7	小牧市西之島地区 (JA小牧市管内)	1.34ha	14名
8	春日井市下津地区 (JA春日井市管内)	5.80ha	81名
9	犬山市朝日地区 (JA愛知北管内)	4.11ha	50名
10	西尾市山下地区 (JA西尾市管内)	1.50ha	14名
11	名古屋市緑区大高地区 (JA名古屋市内)	2.40ha	43名
12	新庄市平井大小地区 (JA愛知東管内)	0.98ha	9名
13	小牧市堀の内地区 (JA小牧市管内)	1.60ha	9名
14	西尾市多茂ノ木地区 (JA西尾市管内)	1.97ha	26名
15	大府市東新地区 (JAあいち知多管内)	1.50ha	26名
16	新庄市二本松地区 (JA愛知東管内)	0.99ha	7名
17	犬山市北別祖地区 (JA愛知北管内)	1.95ha	24名
18	安城市今池南部地区 (JAあいち中央管内)	2.50ha	15名
19	西尾市山畔・熊子地区 (JA西尾市管内)	0.88ha	11名
20	西尾市天神東牛起地区 (JA西尾市管内)	2.84ha	28名
21	西尾市稲場・切神地区 (JA西尾市管内)	2.03ha	23名
22	豊田市山手地区 (JA豊田市管内)	1.53ha	7名
23	大府市横根地区 (JAあいち知多管内)	1.47ha	32名
24	幸町大草明石地区 (JAあいち三河管内)	1.90ha	14名
25	豊田市三軒五丁目地区 (JA豊田市管内)	1.06ha	6名

(資料提供：愛知県農業協同組合中央会営農生活部土地対策室)

## 交換分合等による面整備・土地活用のおすすめ

**「袋地」「無道路地」「接道状況の悪い土地」  
等を所有されている方へ!!**

袋地や無道路地、  
接道状況の悪い土地は  
容易に

- ① 活用できない
- ② 売れない
- ③ 物納できない

にもかかわらず、固定資産税の負担も意外と重く、相続が発生すると、高額な相続税を支払わなければならない場合もあります。

このため、これらの土地は **資産** というよりもむしろ、

このままだと土地を  
もっていても負債と  
同じか!良い方法は  
ないかなー



**負債** としての性格が  
強いとも言えます。

このような土地を「資産」として有効に活用できる  
土地に転換する方法として

**交換分合等**

があります。

これは、一人の地権者では接道状況が悪いため、同じ悩みを持つ隣地地権者が協力して土地の有効利用を計画し、さらに開発後の土地の権利調整は、所得税法基本通達に定める交換分合の手法を用い、権利調整の際に発生する譲渡所得税が課税されないこと<sup>(注①、注②)</sup>に着目した開発行為です。この手法を活用して、接道状況も悪く、容易に売却も活用もできなかった土地が交換分合後は土地の有効活用や住宅建設が可能となった例はたくさんあります。このような土地を所有していて、お困りの方は、是非JAにご相談下さい。

注①: 底地の大幅な移動があった場合や、必要最小限以上に土地の交換が行われた場合には、譲渡所得税が課税されます。  
注②: 土地の取得税は、土地の交換後に他人の底地を取得した部分に課税されます。また、交換に伴う登録免許税も課税されることとなります。

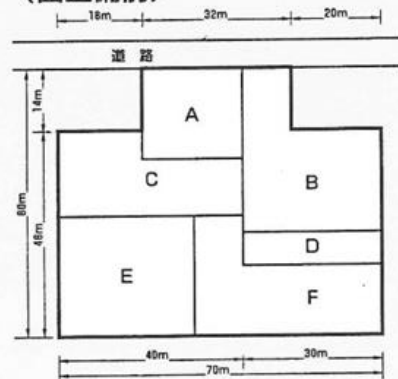


袋地・無道路地を  
解消するには、  
まず、JAに  
ご相談下さい。

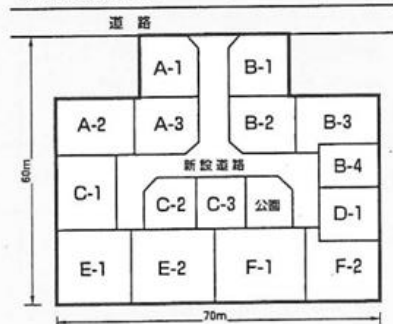
【相談先】

JA・JA中央会

〈面整備前〉



〈面整備後〉

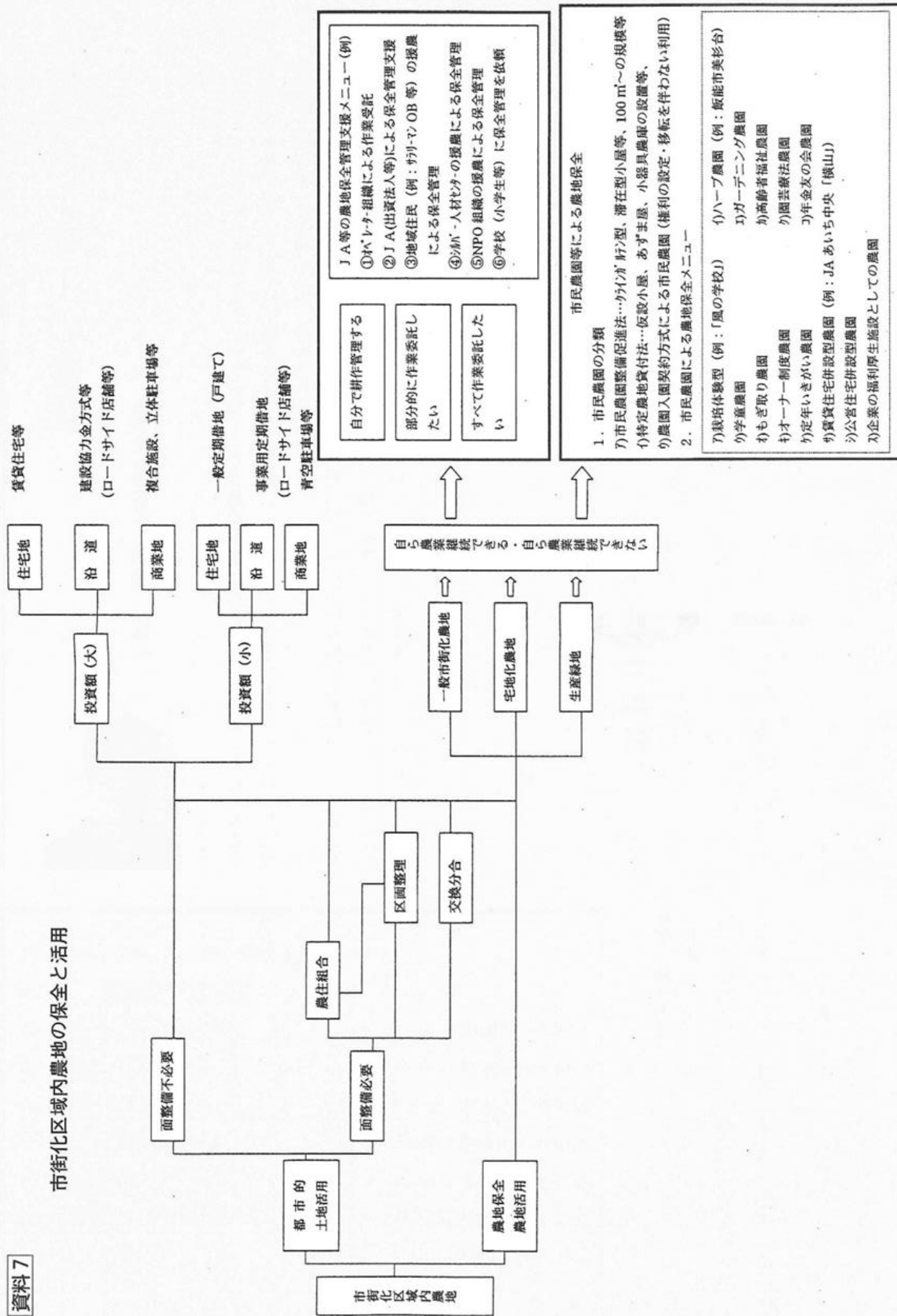


うーん、これなら  
子供達のために  
良い形で土地が  
残せたぞ…。  
やっぱりJAに相談  
してよかった。



(資料提供: JA愛知中央会)

市街化区域内農地の保全と活用



(資料提供: JA愛知中央会)

# 昨今のユーザーの変化

(株)リクルート 住宅情報編集長 菊地 修一



深刻な不況の中でも、住宅市場の落ち込みはそれほど大きくありません。さすがに「即日完売」の勢いは衰えてきているようですが、他の産業と比べればまだまだ善戦している、というのが現状です。

「持ち家派」は確実に増えています。しかもマンション志向がより一層強まっています。それではユーザーの変化に注目してみましよう。

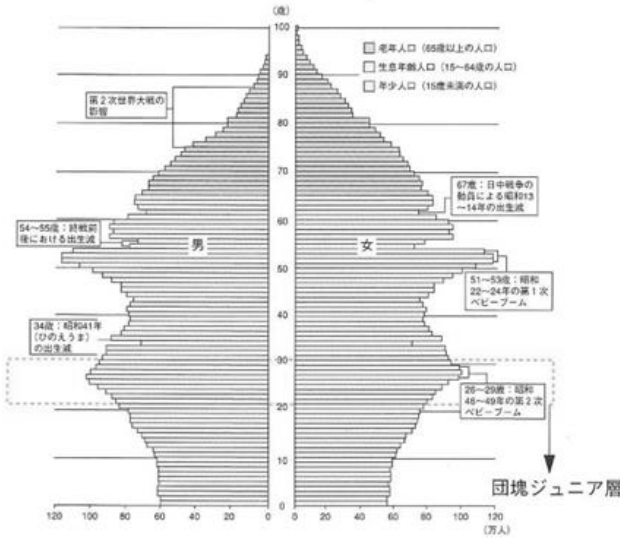
## 台頭する団塊ジュニア

団塊ジュニアと呼ばれる第二次ベビーブーマー世代(二七〜三〇歳)が、いよいよ住宅購買層に突入してきました(資料①)。彼らは最後のビッグマーケットとも言われますが、私どもの調査(二〇〇〇年一月〜二〇〇一年九月の首都圏新築マンション契約者一万六五八四名)でも、この一〜二年で二〇代後半〜三〇代前半の購入者が増加していることがわかります(資料②)。

親世代である団塊世代の持ち家率はすでに七〇%に達しています。となると親の家を相続できるので、あえて持ち家は不要なのでは?と思うの

が普通ですが、実は彼らの相続意向を見てみると相続してそこに住むと考える人はわずか一五%です。

それどころか「持ち家」を希望する人が七七%と圧倒的に多く、しかも三〇代までに取得したい人が六八%に及びます。(※矢野経済研究所)



資料1 日本の人口ピラミッド(平成12年10月1日現在)

### 住宅市場予測より)

団塊世代もまだまだ元気で相続は二〇〜三〇年以上先の話でしょう。団塊ジュニアも個性的、志向も多様化しています。結婚して賃貸に住み続けるよりは、自分スタイルのこだわりで住宅を購入したほうが満足できるし、しかも安い、といった感覚を持つ人が多くなっているようです。

つまり彼らが四〇歳になるまでのこれから一〇年間ぐらいは住宅を買いつづけるであろう、と予

凡例	20〜24歳	25〜29歳	30〜34歳	35〜39歳	40代	50歳以上	無回答	平均(歳)
2001年7〜9月契約者 (n=591)	1.0	16.4	31.0	25.9	17.4	7.8	0.5	36.5
2001年4〜6月契約者 (n=1725)	0.8	15.9	31.1	22.7	18.9	10.4	0.2	37.0
2001年1〜3月契約者 (n=2335)	0.6	14.4	31.0	24.5	19.6	9.6	0.3	37.2
2001年10〜12月契約者 (n=3083)	0.5	11.8	29.2	26.1	21.1	11.0	0.3	37.9
2000年7〜9月契約者 (n=2841)	0.8	12.3	27.7	27.6	20.5	10.7	0.4	37.8
2000年4〜6月契約者 (n=2939)	0.3	12.0	30.0	24.7	21.7	10.7	0.6	37.8
2000年1〜3月契約者 (n=3070)	0.4	10.5	28.4	27.1	22.1	11.2	0.4	38.1

資料2 新築マンション購入者年齢



凡例	子供あり世帯計						
	シングル男性	シングル女性	夫婦のみ	第一子小学校入学前世帯	第一子小学校以上世帯	シニアカップル世帯	その他
2001年7～9月契約者 (n=591)	4.4	7.4	33.2	31.8	16.4	29.3	48.2
2001年4～6月契約者 (n=1725)	6.4	6.0	32.3	27.7	19.8	3.1	47.5
2001年1～3月契約者 (n=2335)	6.6	6.3	30.8	27.0	20.8	3.3	47.8
2001年10～12月契約者 (n=3083)	5.2	6.6	27.2	30.9	21.8	3.7	52.7
2000年7～9月契約者 (n=2841)	6.2	7.0	27.5	29.6	21.9	3.4	51.5
2000年4～6月契約者 (n=2939)	6.6	7.1	29.8	28.2	20.0	3.5	48.2
2000年1～3月契約者 (n=3070)	5.8	6.2	27.1	28.9	23.8	3.0	52.7

資料3 新築マンション購入者のライフステージ

測ができます。  
働く女性があたりまえとなり、晩婚化、少子化も一層進んでいます。いわゆる「DINKS」も急増しています。彼らは、従来とは感覚がや

や違うようです。

年齢的にも若く、まだ結婚したばかりかあるいは独身ですと、賃貸で十分、持ち家はまだまだ先、というのが普通の感覚でしょう。結婚して子供をつくって頭金を貯めて……そして子供の成長とともに手狭になって初めてマイホーム取得する、というのが今までのパターンでした。

ところが頭金を貯めるまもなく、シングルあるいはDINKSでなかば衝動的に購入してしまう、といった持ち家派が増えていきます(資料③)。その理由は、価格・金利が下がり、家賃並み以下の住宅ローンで家を買うことができるようになったことと、賃貸住宅と比べ、分譲マンションの居住性能が格段に向上していることが主要因です。さらに「都心回帰」といわれるように、通勤に便利な都心部でも持ち家取得が可能となった時代となってきたからです。

### 都心回帰の主役は団塊の世代？

そして、「団塊の世代」もついに動き出しました。まだ、統計データからは読み取れませんが、都心の超高層マンションに五〇代世代が目立っています。子供が手離れたシニアカップル。これからの第二の人生を夫婦二人でなかよく。郊外の一軒家を手放し、都心立地の超高層マンションで眺望を楽しみたい。にぎやかで便利な都会生活を満喫したい。老後なんていわずに目いっぱい生活をエンジョイしたい、といった人たちが増えてい

ます。

インタビューすると、必ずご主人から出てくる言葉が、「夜景を眺めながら一杯やりたかった」「風呂に入りながら景色を楽しむのが夢だった」「なんせいっぱい働いたのだから……」。彼らが都心回帰の主役になるのかもしれませんが。

### 人気集める 定期借地権付き高層マンション

地価の下落で都心立地もずいぶん安くなりましたが、とりわけ注目したいのが定期借地権付き高層マンションです。あの銀座でとうとう定期借地権付き高層マンションが売り出されました。専有面積七〇㎡台が四、〇〇〇万円台で銀座で買える、これは驚きです。すでに数千組の来場者が殺到したとのこと。この会社は昨年船橋市でも総戸数三三五戸の定期借地権付きマンションを即日完売させています。九〇㎡で二、七〇〇万円台、予想以上にシニア層の購入が多かったようです。市場相場より三〜四割安く供給でき、郊外ではさらにクロス価格が安いので、ローンを組むことなくキャッシュで購入して、老後のローン負担のないシニア層の潜在需要を引き出したものと考えられます。先に述べた、団塊ジュニアもその親の団塊世代もこれからの住宅マーケットを牽引していくパワーのある世代です。彼らにとって魅力的な価格設定と立地環境の整った、定期借地権付き高層マンションはますます注目を浴びていくことでしょう。

## 都市農地を取り巻く税制とともに

税理士 柴原 一



ここ一〇年の税制の変動はめまぐるしいものがあります。もちろん都市農地に関する税制も例外ではありません。ここでは、都市農地に関する税制のうち、特に固定資産税・都市計画税及び相続税関連のものに絞って、ここ一〇年の変遷を見ていきましょう。

### 都市農地と固定資産税

平成三年、生産緑地法が改正され、三大都市圏の市街化区域内農地について宅地化すべき農地と生産緑地に区分けが行われました。このうち宅地化すべき農地については、平成六年において固定資産税評価額が大幅に上昇しました。この上昇に伴う固定資産税・都市計画税の急激な負担増を緩和するため、新たな負担調整措置が設けられましたが、このことがその後平成九年、一二年と固定資産税評価額が引き下げられたにもかかわらず、税額が下がらないという事態を生じさせることとなってしまいました。

固定資産税・都市計画税は「課税標準×税率」で計算され、課税標準は基本的に固定資産税評価

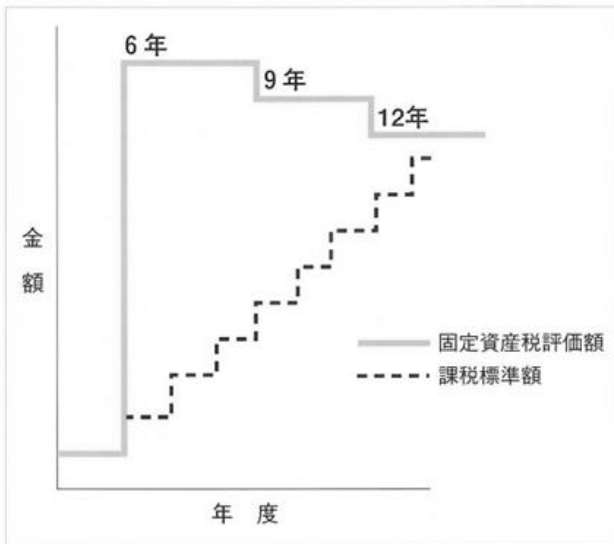


図 負担調整措置のイメージ

額となります。しかし、このまま計算を行いますと、評価替えの際に税額が評価額に連動して増減します。そこで、評価額が増加したときは、前年の課税標準を二・五％～一五％増加させた金額をその年の課税標準として税額を計算するという措置がとられました。これが負担調整措置といわれるものです。簡単に言えば、固定資産税・都市計画税を急激に引き上げるのではなく、「固定資産

税評価額×税率」に達するまで少しづつ引き上げていくというものです。ただし、平成五年以前の固定資産税評価額があまりに低かったため、図のように平成一三年になっても税額が「固定資産税評価額×税率」に追いついていないところが多くなっています。

しかし、「固定資産税評価額が下がったのに税額が上がるのは納得できない」という声も多く聞かれました。そこで、ある程度「固定資産税評価額×税率」に追いついたところは、通常通り負担調整措置による計算を行えば税額が上昇するところを、据置きにするといった措置が設けられているのが現状です。

いずれにせよ都市農地(宅地化すべき農地)を、何も活用せず保有しつづけるのはかなりの負担が伴うのが現実です。その結果、この一〇年で多くの農地が賃貸住宅の敷地に転用されてきました。ただ、現状では賃貸住宅に関しては供給過剰気味であり、空室の増加や家賃の値下がりなど賃貸住宅建設によるリスク面も目立ってきました。これからは、農地の活用にあたっては賃貸住宅建設だけでなく、場所や状況に応じた土地活用を進めていくことも必要になるでしょう。

### 相続税の動向

相続税に関しては、ここ一〇年間次の大きな改正がありました。

・税率区分の変更及び基礎控除額の引き上げ

平成三年時点では最高税率の七〇％は課税遺産額が五億円以上の部分に適用され、基礎控除額は「四、〇〇〇万円＋八〇〇万円×法定相続人の数」であったのが、現在はそれぞれ課税遺産額が二〇億円以上、「五、〇〇〇万円＋一、〇〇〇万円×法定相続人の数」となっている。

・小規模宅地等の減額特例についての見直し

例えば、被相続人の居住用宅地は、平成三年の時点では、二〇〇m<sup>2</sup>までの部分について五〇％の減額であったが、現在は配偶者が取得するなど一定の要件を満たす場合は、特定居住用宅地等として、二四〇m<sup>2</sup>までの部分について八〇％の減額となっている。

・三年しばりの廃止

三年しばりとは相続開始前三年以内に取得した土地・建物について、路線価方式や倍率方式など財産評価通達に定められた方法により評価しないで、その土地・建物の取得価額を評価額とする規定である。

さらに、ここ一〇年で最も特徴的なことは、バブルの崩壊に伴い土地の価格が急激に下落したことです。特に影響を受けたのは、バブル崩壊後に相続が発生し、かつ、相続した土地の売却を見込んで納税の際に延納を選択した人です。このような人は、思った値段で土地を売却することができず、かといって延納を継続することも困難であるといった事態に直面してしまいました。そこで、平成六年四月一日から平成六年九月三〇日までの期間に限り、平成元年か

ら平成三年までに開始した相続の際に延納を選択していた人について、本来は認められていない延納から物納への切り替えを認める措置がとられたこともありました。

現在、土地価格の下落により、以前に比べ税額自体はかなり低くなりました。ただ、税率についての改正が見送られてきたことから、大資産家にとっては財産全体に対する負担でみると依然高水準であるのには変わりありません。今後は相続税率の引き下げ（特に六〇％、七〇％の税率について）が望まれるところで、ここ数年税制改正の際に必ず議題に上がるのですが、財政再建の観点などから消極論が強いのが現状のようです。

### 納税猶予の改正

都市農地の相続に関しては、宅地化すべき農地と生産緑地との区分を行った際に、相続税（贈与税）の納税猶予の制度も大きく変わったのも見逃せない事実です。具体的には、平成四年一月一日以後、三大都市圏の特定市において生産緑地の指定を受けていない農地は納税猶予が受けられないことになりました。また、生産緑地の指定を受けている農地について納税猶予を受けるときは、従来の二〇年免除の適用がなくなったため、猶予を受けた人が亡くなるか、もしくは、後継者に生前一括贈与しないと猶予されていた税額は免除されないこととなりました。

なお、以前から納税猶予の適用がされていたも

のに関しては、特定転用の制度が設けられました。これは、特定市街化区域内農地等について相続税の納税猶予の適用を受けているものを対象としたもので、この農地を一定の要件を満たす賃貸住宅などの建築などのために宅地に転用した場合、引き続き納税猶予を受けられるという特例です。

この特定転用については、当初、①賃貸住宅用地として特定法人に貸し付け、②賃貸住宅建物を特定法人に貸し付け、③賃貸住宅建物を自ら賃貸、④都市公園用地として地方公共団体に貸し付けの四つの転用が認められており、転用期限は平成九年一月三十一日、適用対象となる相続は昭和五九年一月三十一日以前に発生したものとなりました。

その後、平成九年の改正において①と④の転用が廃止され、現在は②と③の転用について転用期限が平成一六年三月三十一日、対象となる相続が昭和六三年一月一日から平成二年一月三十一日までを開始したものとなっています。

以上、三大都市圏の市街化区域内農地に関する税制について、この一〇年の動きを簡単に振り返って見ました。これを見ると生産緑地法の改正による宅地化すべき農地と生産緑地の区分けやバブル崩壊に税制も揺れ動いてきたといえます。今後の三大都市圏の市街化区域内農地に関する税制については、当面は現在の制度を維持していくことになるかと思われませんが、相続税及び固定資産税・都市計画税いづれについても、税率の引き下げなど根本的な税負担の軽減が望まれます。

## JAと連携を密にまちづくり推進

埼玉県川越市都市計画部都市計画課 計画担当主任 高橋 倉次

川越市は、埼玉県南西部の首都三〇km圏に位置し、大正一一年、埼玉県で最初に市制を施行するなど、埼玉県南西部地域を先導する中核的な都市として発展してきました。市域面積は一〇、九一六ha、市街化区域三、二二八ha(約二九%)、市街化調整区域七、六九八ha(約七一%)、人口は三二九、三七三人(平成一三年一月一日現在)となっています。本市においては、平成三年の生産緑地法の改正を受け平成四年一月三〇日付で生産緑地地区に係る都市計画の決定をしました。それから一〇年が経過しましたが、その間の市街化区域内農地の転用状況は下の表の通りです。

平成四年から平成一三年の間に市街化区域内農地は一三二ha減少していますが、生産緑地は土地区画整理事業に伴う市街化区域編入等により

市街化区域農地の転用状況

(単位はha)

年	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
市街化区域内農地	522	488	466	448	433	432	421	412	400	390
生産緑地		154	154	162	162	170	169	167	166	165
宅地化農地		334	312	286	271	262	252	245	234	225
宅地農地減少面積		34	22	26	15	9	10	7	11	9
減少面積計		34	56	82	97	106	116	123	134	143

(数値はいずれも1月1日現在)

一一ha増えています。

本市においては、平成五年度に市街化区域内農地の計画的な宅地化について、検討を行い、平成六年度において「緑住区画整理」調査を実施しました。この調査の結果、一七地区が抽出され、概要調査を行っています。

## 川越市「農と住の調和したまちづくり」連絡会の立ち上げ

「緑住区画整理」事業を推進していくため本市とJA川越市及びJA霞ヶ関(現いるま野農協)が、川越市「農と住の調和したまちづくり」連絡会を平成六年二月に立ち上げました。

連絡会では、農と住の調和したまちづくりをめざして、川越

市における市街化区域内農地の計画的な宅地化に関する施策についての調査・検討・連絡調整等を行うことを目的として、都市農業と調和した計画のまちづくりの検討や農地所有者等に対する関連諸制度の周知及び啓発、事業実施に必要な施策の調査及び検討等を実施してきました。

事業を進めるうえの参考とするため、平成六年四月に市街化区域内の農地・山林所有者にアンケート調査を行いました。

その結果、土地利用について、五五四人中三四七人が当面の利用は考えていない、宅地化を考えていると回答したのは一八三人でした。宅地化に際して困っていることは、道路付けが悪い、適当な利用方法が見当たらない等でした。まちづくり事業への参加については、条件によってはを含めて四三一人中八六人が参加したい、四四人が参加したくない、わからないが一三七人でした。参加への条件について道路整備等周辺環境の向上につながることに、自分の意見を十分聞き入れてもらえること等が目立ちました。

市の施策について望むことは、勉強会の開催、土地活用の方法やまちづくり事業の参考となるパンフレットが欲しいという意見がありました。

具体的な宅地化への事業として、「緑住区画整理」事業を推進する上で、一七地区の中から岸町三丁目地区、笠幡上野地区において説明会を開催しました。

説明会の他、本市といるま野農協が連携し説明会の実施、意向把握、調整を行い、事業参加同意

5

都市農地活用 現場での一〇年

JA町田市

「団地形成」を主体に農住建設

東京都町田市農業協同組合 宅建部土地住宅課長 小宮 昌春

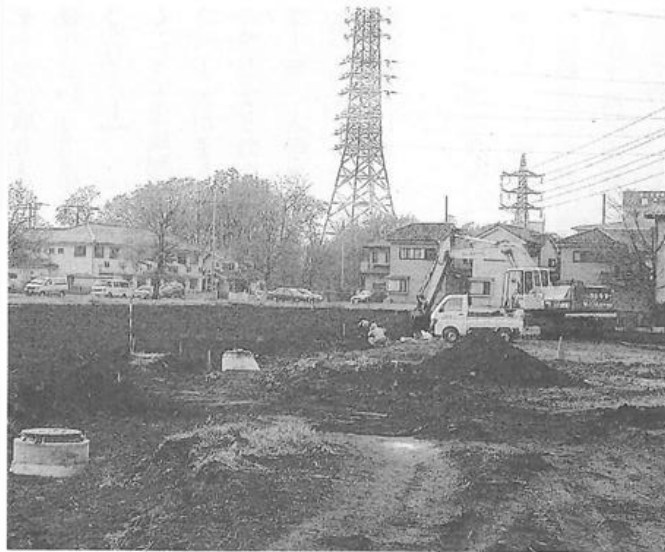
最初の取り組み

都市近郊の農地が都市化の圧力を受けて、計画的土地利用、すなわち宅地への転換がなされるようになり、協同組合経営研究所の一理事が「農住都市構想」を発表して三四年が経過します。当JA町田市は、一行政区にあつた五JAが昭和六三年に四JA、平成四年に一JAが合併し、生産緑地法の改正と同時に一行政区

川越市岸町三丁目土地区画整理事業計画概要

- 施行地区の位置  
本地区は東武東上線川越駅から南へ約1.7km、新河岸駅から西へ約1.3kmにあり、不老川及び久保川に隣接している。
- 事業の概要
  - ・事業名 川越市岸町三丁目土地区画整理事業
  - ・施行者 川越市岸町三丁目土地区画整理組合
  - ・事業認可日 平成12年2月2日
  - ・面積 約 1.7ha
  - ・事業年度 平成11年度～平成16年度
  - ・計画人口 166人(100人/ha)
  - ・権利者数 15人
  - ・減歩率 40.48%(公共減歩率27.78%保留地減歩率12.70%)
  - ・保留地面積 2,044.10m<sup>2</sup>
- 公共施設整備内容
 

・区画道路(12路線)幅員4m～6m	延長	768.7m
・公園	面積	1,000.7m
・上水道、下水道等		
- 総事業費 350,000千円



川越市岸町三丁目の区画整理事業

地価下落等による土地区画整理事業の保留地処分の問題、少子・高齢化による住宅需要の減少、土地所有者等の土地活用意欲の減退が見られ、平成六年のアンケート実施時より市街化区域内農地を活用したまちづくりをめぐる状況は非常に厳しいものがあります。このような中で、当連絡会においても本市といるま野農協が緊密に連携を取りつつ、今後の市街化区域内農地の活用に向けた懇談会・説明会等を開催していき、農地所有者に五〇年後を見据えたまちづくりを考えるきっかけになればと考えています。

書の取りまとめまでを行い、事業の実施に向け推進しました。  
他に国土庁(現国土交通省)の調査による「農住組合設立支援対策調査」についても、一七地区

から候補地を連絡会の場で協議し、岸町三丁目、南田島地区を選定し調査しました。  
目土地区画整理事業」として組合施行により事業

今後の活動について

化され、現在、実施中です(事業計画概要参照)。

一JAとなりました。

当JA町田市のまちづくり資産管理事業は昭和三十九年二月に準備会が設立された小川第一土地区画整理組合事業（組合員数一三二名・施工面積九五・〇六ha）から始まり、土地区画整理事業は今日までに一二組合五三八haが完了していますが、この土地区画整理事業の完了後に高騰する資産税に対する資産維持を目的に、宅地化農地等を協同組合の利点（計画的スケールメリット）を活かした土地利用計画をJAが策定して、昭和四六年度にスタートしたのが町田コープタウン（一九名・二〇棟・四八八戸）であり、その後、農住建設は三五〇名の事業委託者により六〇八棟三、八七七戸が竣工しています。

## 取り組みの結果

賃貸住宅市場は依然厳しい状態が続いています。事業開始後二九年を経過した町田コープタウンはこの間の平均空室率が二%以下という、まさに長期安定経営の見本となっています。このような結果を得ることが出来たのは、当JA町田市の指導者が農地の持つ社会性を充分認識した上で協同組合としてこの事業を真摯に取り組み、それが多くの組合員から賛同を得たからです。

## 生産緑地法の改正から ここ一〇年の取り組み

JA町田市は「農と住の調和のとれたまちづくり」の実現のために土地区画整理組合事業による「団地形成」という方法を選んできました。

市街地に点在する小規模農地。それらの農地を各農家が個別に活用していたのでは、合理的かつ長期的な安定経営は望めません。JA町田市は各農家の土地利用の可能性を最大限に引き出すために、所有地を一つに取りまとめ計画的に運用する「団地形成」という方法を選択しました。

### 【団地形成のメリット】

- 団地化することで土地利用効率が高められます。
- オープンスペースがまとめやすく、遊び場、駐車場、緑の空間などの良い空間が作りやすい。
- 設計、建築工事、入居者募集、建物維持管理など、共同集合のメリットを活かせます。

### 事例1「農住団地「しあわせ野」」平成五年度特

#### 優賃

平成三年に設立認可された一三haの土地区画整理組合事業地内に一一名の組合員が二haの宅地化農地を計画的に転用して五〇棟一六三戸を建築。

主な特徴は①土地区画整理事業の造成工事と建築工事を平行して行い、上下水道・ガス工事・外構工事を合理的に施工して整理後の無駄な手戻り工事を少なくしている。②一一名の組合員が計画段階からの共同作業により設計料・建築工事費等にスケールメリットを活かしている。③住宅金融



事例1の農住団地「しあわせ野」

公庫の農地転用型賃貸住宅融資制度並びに特定優良賃貸住宅供給促進法に基づく東京都の「都民住宅」を一つで認定を受けている等々。

### 事例2「農住団地「こち野」」平成八年度

五名の組合員が「しあわせ野」と同様に地区計画による集合住宅地区に宅地化農地一haを換地して一五棟七〇戸を建築。

### 事例3「らくりーぶ21」平成九年度〜一一年度

土地区画整理事業完了後の点在している宅地化農地に、JA全農が組合員の賃貸住宅経営の安定を図るため、JA設計やPC住宅メーカーと共同



事例2の農住団地「こち野」

開発したJAオリジナルの規格型賃貸住宅で二棟二九戸を建設。

特徴は、構造（スケルトン）と設備（インフィラ）を分離し、設備のメンテナンスの容易さや大型床下収納の実現、将来の間取の変更が可能なこと、入居者・オーナー双方のニーズに十分応えられる二世紀の賃貸住宅。

事例4【まほーむ】JA型2層戸建賃貸住宅・平成一年

小規模宅地化農地や老朽化した賃貸住宅（木質アパート・狭小戸建）の建替えや制約のある土地



事例4の「まほーむ」戸建て賃貸住宅



事例3の「らくリーぶ21」

### 今後の農と住の調和したまちづくりへの展望

に対応するためJAの企画を大手ツーバイフォーメーカーが商品化した完全規格型賃貸住宅で、性能を向上させたにもかかわらず建設コストを圧縮したことで賃貸料を低く抑さえられるため駅から離れた地区での賃貸住宅経営も出来るようになった。

農住都市構想から三四年が経過しましたが、この間、JAグループとして最も重要な局面がありました。それは昭和四九年の生産緑地法の施行と平成四年の同法改正でしたが、残念なことにこの時期に多くのJAが農と住の調和したまちづくりとしての理念を理解していたとは思えません。なぜなら、農と住の調和したまちづくりをするための具体的手法の一つである土地区画整理事業に対しても主体的に取り組んできたJAが極めて少ないからです。

今後の区画整理事業は増進率が低く事業化することが困難になります。

この結果面整備が遅れた地区における農地の都市的土地活用としての農住賃貸住宅づくりは、空前の空室率増加により今後の見通しは従来のようにはうまく行きません。しかし、本来宅地化農地は農業所得に換わるべき所得を社会性のある土地活用によって得ることが目的であったことから、この原点に立ち返ることが出来れば農と住の調和したまちづくりの展望も必然的に開けるでしょう。

## 新しい施策の動き

「農地を公共事業の用に供するため一時使用した場合の  
相続税の納税猶予等の特例措置の適用について」

国土交通省総合政策局 国土環境・調整課 企画係長 大井 裕子

### 公共用地関係税制について

公共事業の施行に当たっては、起業者は必要な土地を早期に取得等する必要があります。通常の土地売買等は双方の自由意思により契約が成立するものですが、公共事業用地として買収する場合において、当該土地の所有者が譲渡等を拒んだときには公共の利益の早期実現の必要性から土地収用法等により収用等ができることになっていきます。

このように、拒めば収用等されることとなるような土地等の譲渡に関し、課税の公平性の確保及び公共用地の早期取得の観点から、現行制度上において五、〇〇〇万円特別控除や長期譲渡所得の課税の特例などが設けられています。

### 農地等を公共用地として譲渡する場合の特例

農地等を公共用地として譲渡する場合も上記の特例の適用対象となりえますが、当該農地等が納

税猶予を受けている場合には当該納税猶予の特例の適用が停止することがあります。今回ご紹介するのは、この場合の納税猶予の適用について、平成一三年度より創設された税制の特例です。

#### (1) 納税猶予制度の概要

農地等の所有者がある一定の手続きを踏み、所有する農地等について納税猶予の特例を受けると、当該農地等で農業を継続する間は相続税、贈与税、不動産取得税（以下「相続税等」という。）の納税が猶予され、さらに相続人又は贈与者が死亡するまで（一定の相続税の場合は二〇年間）営業すること等の条件を満たすことにより、猶予されていた納税が免除になります。しかしながら、営業を中止した場合、当該農地等を第三者に譲渡した場合等には猶予が停止し、猶予されていた相続税等のほかに納税猶予期間中の利子税（不動産取得税の場合は延滞金。以下「利子税等」という。）が課せられることとなります。

公共事業のために譲渡する場合は、利子税等が二分の一に軽減されることになっておりますが、

相続税等自体はその他の場合と同様に猶予が停止し、相続税等の納税義務が発生することになっていきます。

#### (2) 特例措置の概要

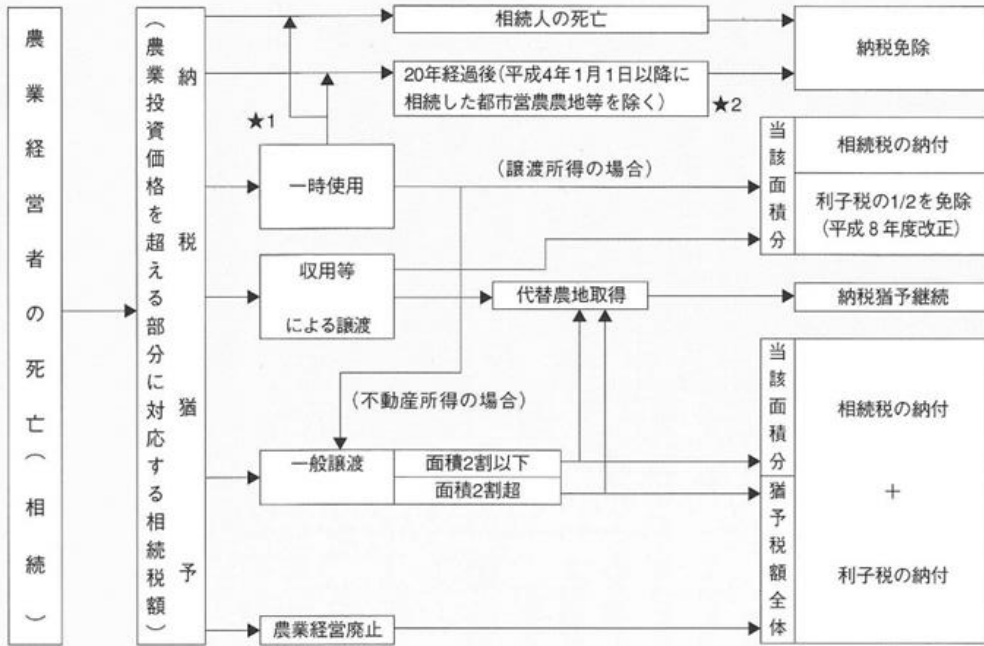
従前は、一時的に農地等を公共事業の用に供するために借地させ、その後営業を再開する場合であっても納税猶予が停止し、今まで猶予されていた相続税等及び利子税等の納税義務が発生することになっていたため、公共用地の確保の支障になっていたところでした。

しかしながら、平成一三年度税制改正により、一時的に農地等を公共事業の用に供するために借地した場合、ある一定の手続きを踏めば相続税等の納税猶予の期限が到来しないこととされました。この結果、工事の施行の際、一時使用が不可欠な土地が納税猶予農地等である場合において、農地等の所有者からの理解がより得やすくなったと思われまます。当該措置により借地が円滑に確保できるようになることで、公共事業の施行の実施及び営業の保護に資することとなりました。

なお、当該税制改正によって対象となるのは、あくまでも納税猶予農地の一時使用に係るのみであり、納税猶予農地等の収用等による譲渡では現行制度どおり譲渡された面積分の納税猶予が切れることとなります（通常の売買による納税猶予農地の譲渡は、当該農地全体の二〇%以下の譲渡であれば譲渡面積分、二〇%超であれば農地全体の納税猶予が切れることとなります）。



相続税の納税猶予制度等について



- ★1. 一時使用農地が道路改修事業等において必要不可欠な土地として認められ、かつ、返還された後も農業経営者が営農を継続する場合(平成13年度改正)
- ★2. 贈与税の納税猶予、不動産所得税の徴収猶予は対象外である。

(3) 特例を受けるための要件  
 公共事業による一時使用であっても無条件に納税猶予等が継続するわけではなく、当該特例を受

けるためには一定の要件を満たす必要があります。  
 (ア) 道路、河川、鉄道その他これらに準ずる事業

として当該事業に係る事業所管大臣が認定したものの施行のための一時使用であること  
 道路、河川又は鉄道事業のための一時使用であれば、当該認定は不要です。これは、事業の施行のために土地を一時使用する可能性が高く、かつ事業の施行地が相当程度限定されているためです。一方、それ以外の事業については、事業の施行地の限定性が不明であることなどから、当該判断を事業所管大臣の認定に委任したものであります。  
 一二月一日現在、道路、河川、鉄道事業に類するものとして国土交通大臣の認定を得ているのは、都市高速鉄道の整備を行う都市計画事業、道路の整備を行う都市計画事業及び下水道法による下水道に関する事業の三事業となっております。

(イ) 当該農地等の一時使用が事業施行のために必要不可

欠な代替性のないものである旨の事業所管大臣の認定

農地等の一時使用が事業の施行に関して代替性のないものである旨の事業所管大臣の認定が必要です。これは、当該農地等を一時使用することが公共事業の円滑な遂行のために有効であり、かつ必要不可欠な手段であると認められたときに限り適用されるというものです。具体的に想定される事業として道路、鉄道等の連続立体交差事業における仮線用地や河川改修事業において橋梁の架け替えを伴う際の仮線用地等が考えられます。もちろん上記以外の事業であっても農地の一時使用をどうしても必要とする状況はいろいろなケースが考えられますから、案件を個別に検討した上で、要件をクリアすれば良いということになります。

一二月一日現在、代替性のないものである旨の認定件数は一七件(国土交通大臣認定に限る。)となっております。

(ウ) 返還後の営農の再開

一時使用后、農地等の所有者に当該農地等が返還された後は、従前と同様に引き続き営農しなければなりません。これは公共事業のために一時使用させたことをきっかけとして当該農地が農地以外に転用されることを防ぐことを目的としております。従って、農地の一時使用中に農地所有者が第三者に土地を売却したり、農地が所有者に返還された後、営農を止めた場合には当然相続税等の納税義務が発生することになります。

# 都市農地を生かしたまちづくり支援の10年

財団法人 都市農地活用支援センター

## 10年間のまちづくり支援への取り組み

当センターは、平成三年一〇月八日に創立し、一三年で一〇周年を迎えた。

当時は、大都市地域を中心とした住宅・宅地の需要が旺盛で、市街化区域内農地を活用した緑豊かな住環境への関心が高まっていた。

国においても、このような住宅・宅地の需要に対応するため、三大都市圏ごとに「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の基本方針」を定め、地域の実情に応じ、都市農地を計画的に活かすための位置づけが提唱されている。

また、特定市における市街化区域内農地については、農地地権者の意向にもとづき、農地が「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分され、前者は良好な環境を促進するための宅地として、また後者は農業生産の場としての位置づけがなされた。

当センターは設立以来、まちづくり気運の醸成や事業立ち上げのための支援など、合意形成から土地活用までの事業化支援を進めており、調査・

研究、相談、普及啓発の三つの業務からまちづくり支援事業を行っている。

以下では、この一〇年間の振り返り、当センターの取り組みを紹介する。

### (1) 調査・研究業務

都市農地の現況、活用手法、活用計画等に関する調査研究を行うとともに、地方公共団体等からの委託を受け、次のような都市農地を活用したまちづくりのための調査・計画策定のお手伝いをしている。

- ・整備プログラムや住宅供給計画等の市域全体の計画に関する調査研究
- ・個別地区の計画策定、事業推進に関する調査研究
- ・農地の分布、所有者の意向把握に関する調査研究
- ・定期借地権の普及・活用に関する調査研究

調査研究業務の特徴として、国土交通省が行う「計画的土地利用転換推進計画策定調査」および「農住組合設立支援対策調査」事業において、地区の掘り起こしについての支援を行っている。現

在の農住組合の設立認可は、六三地区（平成一三年五月現在）であるが、このうち、この調査事業を活用し事業化した地区は、四二地区となっている。なお、本調査事業を活用した地区数は、これまで約八〇地区あり、三大都市圏に限らず地方圏での調査要望が出てきている。

そのほか、良好なまちづくりを実現する土地利用の選択肢として、「定期借地権制度」がある。定期借地権は、都市農地の活用手法の一つとして、その実績を伸ばしている。なお、定期借地権制度の普及・啓発を促進するための全国組織として「定期借地権普及促進協議会」があり、当センターはこの事務局業務を行っている。

### (2) 相談業務

相談業務は、「土地活用に関する相談」および「都市農地活用アドバイザー派遣」である。具体的には、公共団体やJA、農地地権者、デイベロツパー等から税制、各種事業制度及び活用方法など、都市農地を活用したまちづくりに関する様々な相談に応じるものであり、また、アドバイザー（農地地権者等によるまちづくり事業を支援するため、都市農地を活用したまちづくりに精通する専門家）の派遣を行っている。

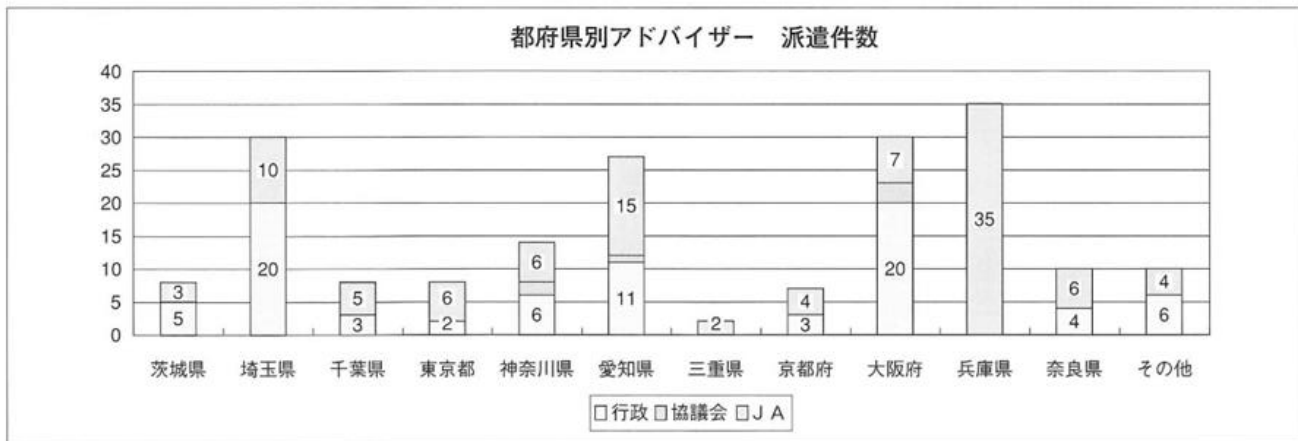
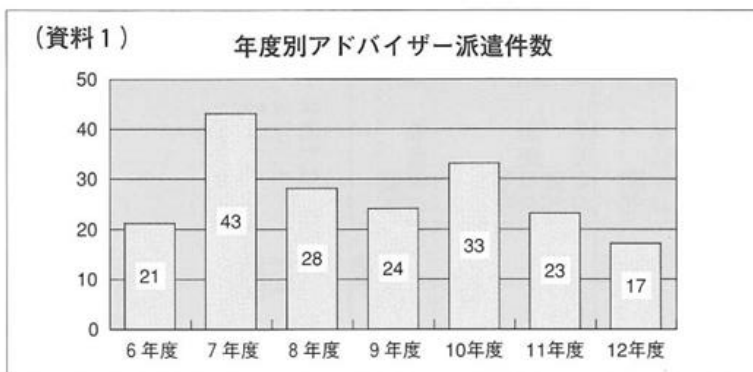
この一〇年間の派遣状況を資料1に示す。これを見ると、平成六年の農住組合法改正と同時期に派遣実績が出はじめたが、その直後の平成七年、平成一〇年と伸びをみせた。現在では鈍化傾向にあるものの、派遣地域は三大都市圏の他、地方圏

にも広がりを見せている。

(資料1) アドバイザー派遣状況 (年度別・都府県別)

(3) 普及啓発業務

研修業務と出版業務がある。まず、研修事業では、都市農地に係るまちづくりに携わる人材を育成するため、地方公共団体やJA等の担当者を対象に、都市農地に関連した税制やまちづくり事業制度等、関心の高い



テーマを選び、現地視察を含めた研修会やセミナーを開催している (資料2参照)。

また、地方公共団体、JA等が地域のニーズに対応して開催する研修会について、開発企画への協力、講師の紹介・派遣等の支援を行っている。

出版業務では、都市農地を活用したまちづくりを推進するため、主として関連税制や事業制度に関する書籍・パンフレット等の普及啓発資料を作成している (資料3参照)。

主な出版物としては、「農住組合の手引き」「都市農地のための税制Q&A」をはじめ、情報誌「都市農地とまちづくり (季刊)」があり、この情報誌については、平成六年一〇月の創刊以来、本年新春号で第三号を数える。

また、平成一一年三月には、ホームページ (URL: )

<http://www.tosinouti.or.jp> を開設し、広く業務のPR等に努めている。

新たな取り組み方針

都市農地を取り巻く経済・社会、環境は、この一〇年の間に大きく変化しており、当センターの支援事業についても、これらの変化の中での農地所有者やユーザーのニーズを的確に把握したうえで、良好なまちづくりに繋げてゆく必要が生じてきている。

このため、各支援事業において、農地の多面的な機能に着目しつつ住宅整備と調和のとれた都市農地の有効活用、残存する小規模農地の集約化、高齢化社会に対応したまちづくり等の諸課題に取り組みとともに、各地区におけるまちづくり体制の整備と事業化を一層促進するために、従来から実施してきたまちづくり推進のための調査事業、都市農地活用アドバイザー派遣事業、地域研修支援事業を、地域のニーズに沿って総合的・一体的に行う「農住まちづくり支援事業」として一三年度から実施することとしている。

(資料2)

研修等事業一覧表

年度	研修名	会場	参加者 (名)	対象者
平成3年度	税制研修会	三大都市圏の 3会場	392	公共団体
平成4年度	まちづくり研究会 会 まちづくり講演会	三大都市圏の 10会場 3会場	563 709 小計1,272	公共団体 J A "一部民間
平成5年度	基礎研修会 専門研修会 事例研修会 講演会	3会場 3会場 2会場 3会場	420 274 73 434 小計1,201	公共団体 J A 公共団体 J A 公共団体 J A "一部民間
平成6年度	定借税制セミナー 基礎研修会 専門研修会 事例研修会	3会場 3会場 3会場 2会場 (首都圏)	475 375 313 46 小計1,209	公団 J A 民間 公共団体 J A 公共団体 J A 公共団体 J A
平成7年度	まちづくり実践セミナー 定借契約セミナー 基礎研修会 事例研修会	三都圏9会場 3会場 3会場 2会場	633 556 227 90 小計1,506	公団 J A 民間 公団 J A 民間 公団 J A 民間 公団 J A 民間
平成8年度	まちづくり税制 セミナー まちづくり研究会 (農住事業促進) 事例研修会	三大都市圏の 3会場 三大都市圏の 3会場 2会場	279 264 88 小計 631	公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間
平成9年度	まちづくりセミナー 一税制中心一 まちづくり研究会 会一線住中心一 定借セミナー まちづくり 事例交流研修	三大都市圏の 3会場 三大都市圏の 3会場 2会場 2会場	207 198 342 48 小計 795	公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間

年度	研修名	会場	参加者 (名)	対象者
平成10年度	まちづくり税制 セミナー まちづくり研究会 会一農住組合一 定借セミナー まちづくり リーダー研修会	三大都市圏の 3会場 三大都市圏の 3会場 2会場 2会場	249 154 217 67 小計 687	公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間
平成11年度	まちづくり税制 セミナー まちづくり研究会 会「農」のあ るまちづくり 定借セミナー まちづくり リーダー研修会	三大都市圏の 2会場 三大都市圏の 2会場 三大都市圏の 2会場 三大都市圏の 2会場	210 150 179 51 590	公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間
平成12年度	まちづくり税制 セミナー まちづくり研究会 会一都市農地を 活用したまちづ くり一 まちづくり リーダー研修会	三大都市圏の 2会場 三大都市圏の 2会場 三大都市圏の 2会場	124 103 39 266	公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間 公共団体 J A 民間

平成13年3月末までの参加累計 8,549名……公共団体 3,724名 (44%)  
J A 1,707名 (20%)  
民間 3,118名 (29%)

(資料3)

◎普及啓発のための出版物一覧

(廃刊したものも含む/平成13年7月末現在)

No	発行年月	出版物名	形態	ページ	価格	内容	備考
1	平成4年3月	『都市農地の活用のために』	パンフレット	見開き 4頁		まちづくりの手法、制度等の概要をまとめたパンフレット	廃刊
2	平成4年3月	『都市農地活用相談マニュアル』 ●総括編 ●賃貸住宅編 ●まちづくり編 ●税制編	書籍	123頁 140頁 221頁 59頁		公共団体およびJA職員が、農地地権者等からの相談に対応する際のマニュアルとして都市農地を活かしたまちづくりに必要な税制、基盤整備制度、賃貸住宅制度について解説	廃刊
3	平成4年3月	『都市農地活用とまちづくりのごあんない』	パンフレット	見開き 8頁	100円	農地所有者向けに基盤整備の手法、計画的な宅地化に向けた税の軽減措置等の概要をまとめたもの	廃刊
4	平成5年8月	『都市農地センター通信』	新聞			都市農地に関する各方面からの情報を三大都市圏の都府県(11)、特定市(196)、JA(300)等に提供	廃刊(NO.10に変更)
5	平成5年8月	『都市農地センターニュース』	新聞	4頁程度		都市農地に関する通達・施策、新聞記事等を取りまとめ、三大都市圏の11都府県、7政令指定都市、JA都府県中央会に配布	廃刊(NO.10に変更)
6	平成5年10月	『共同で土地を生かす』	パンフレット	見開き 8頁	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	廃刊
7	平成6年7月	『持たなし！都市農地の有効活用』	パンフレット	見開き 8頁	100円	農地所有者向けに基盤整備の手法、計画的な宅地化に向けた税の軽減措置等の概要をまとめたもの	廃刊
8	平成6年7月	『都市農地を活用したハイ・アムニティ賃貸住宅』	書籍	124頁	1,600円 + 送料	ハイ・アムニティ賃貸住宅団地を整備することがまちなみ形成に寄与するのみならず、事業としてもメリットが大きいことを具体的事例を通じてその特色及びコンセプト等を解説	廃刊
9	平成6年7月	『「農」と「住」の調和したまちづくり』	パンフレット	16頁	100円 + 送料	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	廃刊
10	平成6年11月～	『都市農地とまちづくり』(第29号まで発行)	情報誌(季刊)	50頁程度	1,200円 + 送料 (年間購読の場合は送料込)	都市農地活用によるまちづくり事業に関する情報をタイムリーに集約して提供する定期発行物	
11	平成7年5月	『農住組合を考える』	パンフレット	28頁	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	
12	平成7年9月	『都市農地に係る事業制度と税制のあらまし』	書籍	88頁	1,500円 + 送料	基盤整備に対する補助制度等や相続税等の優遇措置の内容を紹介した地方公共団体、JA等の担当者が農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書	
13	平成7年11月	『はじめての農住組合』	パンフレット	14頁	100円 + 送料	地権者の悩みから問題提起した農住組合制度のパンフレット	
14	平成8年3月	『農住組合の手引』	書籍	310頁	公共団体5,000円 + 送料 民間 7,000円 + 送料	農住組合制度に関する具体的な運用手段を解説した公共団体及びJA等の担当者用ハンドブック	
15	平成8年4月	『都市農地に係る事業制度と税制のあらまし(改訂版)』	書籍	116頁	1,500円 + 送料	基盤整備に対する補助制度等や相続税等の優遇措置の内容を紹介した地方公共団体、JA等の担当者が農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書	廃刊 NO.12の改訂版 (NO.18及びNO.22に変更)
16	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	290頁	4,000円 + 送料	都市農地を活用した計画的な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	
17	平成8年3月	『農住組合まちづくり憲章』	パンフレット	見開き 6頁	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	
		『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)	63頁 67頁 35頁	送料のみ	農住組合制度に関わる自治体や単位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冊で構成	
18	平成9年4月(初版)・7月(第2版)	『都市農地のための税制Q&A(平成9年度版)』	書籍	116頁	1,800円 + 送料	相続税・固定資産税・都市計画税・雑税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	廃刊 NO.15の新刊
19	平成10年3月	『定期借地権活用事例集』	書籍	214頁	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	
20	平成10年4月	『都市農地のための税制Q&A(平成10年度版)』	書籍	116頁	1,500円 + 送料	相続税・固定資産税・都市計画税・雑税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	廃刊 NO.18の改訂版
21	平成10年7月	『農住組合のめざすまちづくり事例集』	書籍	120頁	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	
22	平成10年10月	『都市農地に係る事業制度の概要と活用事例』	書籍	127頁	1,100円 + 送料	まちづくりに関する補助事業を解説し、事例を紹介した地方公共団体等担当者向けの携帯参考書	廃刊 NO.15の新刊
23	平成11年3月	『農住組合制度のあらまし』	パンフレット	14頁	100円 + 送料	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	NO.8の改訂版
24	平成11年4月	『都市農地のための税制Q&A(平成11年度版)』	書籍	116頁	1,500円 + 送料	相続税・固定資産税・都市計画税・雑税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	廃刊 NO.20の改訂版
25	平成12年2月	『定期借地権制度ー土地は保有から利用へ』	パンフレット	21頁	300円 + 送料	定期借地権のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込んだ、地方公共団体向けのパンフレット	
26	平成12年4月	『都市農地のための税制Q&A(平成12年度版)』	書籍	122頁	1,500円 + 送料	相続税・固定資産税・都市計画税・雑税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	NO.24の改訂版
27	平成12年8月	『都市近郊土地活用ガイド ～事業制度と事例～』	書籍	147頁	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。	NO.22の新刊
28	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	122頁	1,500円 + 送料	相続税・固定資産税・都市計画税・雑税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	NO.25の改訂版
29	平成13年6月	『都市近郊土地活用ガイド ～事業制度と事例～』	書籍	154頁	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。	NO.26の改訂版

(財)都市農地活用支援センター「10年のあゆみ」による

## 平成一四年度 市街化区域内農地関連 政府予算等の概要

市街化区域内農地の活用による  
緑豊かで良好なまちづくりの推進

平成14年1月

国土交通省  
総合政策局  
土地・水資源局  
都市・地域整備局  
住宅局

### 一 都市基盤施設整備及び 面的整備の推進

#### (1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

① 予算額 (単位：百万円)

	平成一四年度	前年度	対前年 度比
街路事業	一、〇七八、二二一	一、二五五、五六六	〇・九七
都市公園事業	三〇九、八二六	三六六、八二三	〇・八六
下水道事業	一、七四九、七九一	一、二〇三、七八七	〇・八七

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

#### (2) 住宅地関連公共施設等総合整備事業の推進 (参考資料1)

三大都市圏等における計画的な住宅地事業に関連して必要となる公共施設等の整備に要する費用について、通常の補助事業に加えて別枠で補助を行うことにより、良好な住宅及び宅地の供給を促進する。

① 予算額 (単位：百万円)

	平成一四年度	前年度	対前年 度比
住宅地関連公共施設整備促進事業	二〇六、四五九	二二二、四九三	〇・八八
住宅地関連公共施設整備促進事業	九九、〇七七	一一一、一三〇	〇・八八

注一 事業費・国費については、全国計の値である。  
注二 道路整備特別会計分を含む。  
注三 住宅地関連公共施設等総合整備事業の前年度は住宅地関連公共施設整備促進事業と住宅地供給給総合支援事業の合計

#### (3) 土地区画整理事業等の推進

① 土地区画整理事業の推進  
既成市街地や新市街地において、道路等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業である土地区画整理事業を推進する。

② 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供  
農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

#### ③ 予算額

a 土地区画整理事業 (単位：百万円)

	平成一四年度	前年度	対前年 度比
土地区画整理事業	二五七、二二六	二六八、七九五	〇・九六
	一一三、五五二	一四三、九二五	〇・九六

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

#### b 住宅街区整備事業 (単位：百万円)

	平成一四年度	前年度	対前年 度比
住宅街区整備事業	二八五、九五	三三二、〇七	〇・八九

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

## 二 良好な住宅・宅地供給の促進

#### (1) 住宅建設計画戸数 (単位：戸)

	平成一四年度	前年度	比較増減
公営住宅等	九七、〇〇〇	九三、〇〇〇	四、〇〇〇
うち特定優良賃貸住宅	二九、〇〇〇	三〇、〇〇〇	△一、〇〇〇
うち高齢者向け優良賃貸住宅	二一、〇〇〇	一六、〇〇〇	五、〇〇〇
公庫住宅(賃貸住宅)	五、〇〇〇	六、〇〇〇	△一、〇〇〇
公団住宅(公団賃貸住宅)	八五、〇〇〇	一一、五〇〇	△四、〇〇〇
(再開発・まちづくり関連住宅)	二、五〇〇	八、〇〇〇	△五、〇〇〇
農住利子補給	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇

注 各事業の全国計の値である。

#### (2) 特定優良賃貸住宅の供給の推進

大都市地域を中心として、不足の著しい中堅層向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅の供給を促進する。

#### (3) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

高齢社会の進展のなか、増大する高齢者単身・夫婦世帯等の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進する。

#### (4) 良質な民間賃貸住宅の供給の推進(農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業)

住宅不足の著しい地域において、農地を転用して行う賃貸住宅の供給を促進するため、居住

環境が良好で家賃が適正な民間賃貸住宅の供給を推進する。

(5) 住宅市街地整備総合支援事業の推進

大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ、職住近接型の良質な市街地住宅の供給と良好な住宅市街地の形成を総合的に推進する。

① 予算額

(単位：百万円)

	平成一四年度	前年度	対前年度比
住宅市街地整備総合支援	一九五、三七六、六七二	一八四、九七六、八〇〇	一・〇六

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(6) 住宅金融公庫による宅地造成融資

住宅金融公庫の融資による優良な宅地造成事業を支援するため、次の措置を講ずる。

融資面積 取得 四〇ha(前年度一二〇ha) 造成 四〇ha(前年度一三〇ha)

(7) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

土地取得に係る負担が少なく、住宅、外構整備等により多くの投資が可能となる定期借地権を活用することにより、快適な居住空間の実現を図る。

・「定借バンク」

公的主体による「定借バンク」に関連する活動を支援するため、住宅宅地供給総合支援事業(事業化推進調査費)を活用して、定借バンクに関連する調査費用の一部を補助する。

(8) 適切な土地利用転換による市街化区域内農地の有効活用

① 農住組合設立支援対策調査事業の推進

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより、組合の設立を促進する意向調査等を実施する。

② 計画的土地利用転換推進体制整備事業の推進  
農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、計画的土地利用転換を促進する活動を行政と農協等とが連携して行う場合、(財)都市農地活用支援センターを通じてこれを支援する。

③ 土地利用転換推進計画策定事業(農住型)の推進  
市街化区域内農地を含み、相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率一/二)

④ 農住組合推進事業の推進  
農住組合が行う事業計画の策定、農住コミユニティー施設(市民農園等)の整備等に要する経費について都道府県(政令市及び中核市を含む)を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。(補助率一/二)

⑤ 農住組合制度普及啓発対策事業(委託費) J A担当者等に対し、農住組合制度及びその事業推進に必要な知識の普及啓発を行うための研修等を行う。

⑥ 予算額

(単位：千円)

	平成一四年度	前年度	対前年度比
農住組合設立支援対策調査事業	七、九八三	七、五九九	一・〇九八
計画的土地利用転換体制整備事業	八七、六四七	九〇、一九八	〇・九七
土地利用転換推進計画策定事業(農住型)	二二八、八〇八	一六四、四一八	〇・七六
農住組合推進事業	一〇八、六七七	一三三、八〇一	〇・八二
農住組合制度普及啓発対策事業	二、七七八	二、七九九	一・〇〇

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(9) 土地の流動化・有効利用の促進に関する税制

① 一定の事業用不動産の所有権等の移転登記に係る登録免許税の軽減措置の創設  
不良債権処理の円滑化や不動産の流動化等を図るため、平成一四年度四月一日から平成一六年三月三十一日までの間に、一定の要件を満たす建物(オフィスビル等)及びその敷地を同時に取得した場合において、当該建物及び敷地に係る所有権の移転登記の税率(本則五%)を二・五%に引き下げる等の特例を創設する。

② 特別土地保有税に係る徴収猶予中の納税義務が免除となる要件の緩和  
不動産に対する投資意欲の阻害要因を取り除くため、特別土地保有税に係る徴収猶予中の納税義務が免除となる要件について、以下の緩和措置を講ずる。

(1) 事業計画の変更等の時点要件の撤廃  
事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続に於いての時点要件(平成一三年四月一日にお

いて徴収猶予を受けている者に限る。)を撤廃し、平成一三年四月二日以降に徴収猶予を受けている者についても、事業計画の変更等を行った場合において、徴収猶予が継続されるよう措置する。

(2) 事業計画の変更等の対象範囲の拡大

事業計画の変更等の対象に現行の住宅等のみではなく、オフィスビル・店舗等を追加し、変更した計画に基づき当該オフィスビル等が整備された場合にも納税義務が免除されるよう措置する(非課税土地等の場合だけでなく、いわゆる「免除土地」も追加)。

(3) 個人の長期土地譲渡所得に係る課税の改善  
 パブル対策税制の残滓の一つであり、土地に対する重課の象徴的存在である個人の長期土地譲渡所得に係る重課措置の最高税率三九%(現在停止中)を廃止する。

三 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。

予算額 (単位:百万円)

都市公園事業費補助	平成一四年度 二五三、二二五の内数 一〇〇、四二四の内数	前年度 三〇六、八八四の内数 一一〇、一六四の内数	対前年度比 〇・八三 〇・八四
-----------	------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(2) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の相続税の評価を減ずる特定市民農園制度の活用により、優良な市民農園の整備を行う。

四 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的に推進するために必要な土地として取得するために、公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都市施設予定地として必要なものについて先行的に都市計画決定を行う。

予算額 (単位:百万円)

用地先行取得資金	平成一四年度 二七、四三六	前年度 二九、二九〇	対前年度比 〇・九四
特定公共用地等先行取得資金	一、六〇〇	二、一〇七	〇・七六

注 全国計の値である。

五 関係機関との連携・調整体制の整備

(1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的な活用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取

り組みを強化する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 財都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、(財)都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

参考資料1

住宅地関連公共施設等整備に係る統合補助金化の推進

① 目的

住宅地関連公共施設整備促進事業については、平成一三年度に統合補助金化するとともに、平成一三年度からは地方整備局に一括配分を実施したところ。

都市居住の再生や職住近接の実現に資する住宅地供給を促進するため住宅地関連公共施設整備促進事業及び当該事業と密接に関連して主に既成市街地の再整備による住宅地供給を対象とする住宅地供給総合支援事業を一体的な事業制度に再構成し、地方の主体性を生かした関連公共施設等の更なる推進を図る。

② 改正内容

(基本的考え方)

(目細) 住宅地関連公共施設整備促進事業費  
 統合補助と(目細) 住宅地供給総合支援事業費



補助の目細区分を廃止し、一体的な事業制度に再構成する。

事業主体が、基幹的な公共施設と併せて、その他の公共施設、生活関連施設、鉄道施設等当該団地に係る事業計画を一体的に定め、団地毎の一括予算配分額に対応して、当該年度の事業内容を主体的に決定できるようにするとともに、同一団地内における異なる施設間流用等の際し、事業主体の裁量を拡大する。

〔統合補助金化の対象範囲〕

統合補助金の対象とする事業は、住宅地地関連公共施設整備促進事業並びに住宅地地供給総合支援事業のうち特定施設整備、総合都市居住環境整備、鉄道施設整備及び公共用地取得に係る事業とする。

※立替助成及び住宅地地事業推進費については、事業の性質上、統合補助化の対象としないが、同一事業制度内の補助メニューとして位置づける。

## 「平成二三年度農と住の調和したまちづくり推進全国大会」を 沖縄県で開催

～JA全中・「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会～

平成二三年一月二日～三日、JA全中・農と住の調和したまちづくり推進本部委員会は、沖縄県那覇市の沖縄ハーバービューホテルにおい

て、「平成二三年度「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会」を開催した。

大会は、JAグループのまちづくり・資産管理事業の体制を強化し、組合員の負託に応えられるJAの実現をめざすため、平成四年度から開催しているもので、今回が一回目（注：平成四年度は三大都市圏大会で、平成五年度から全国大会となった）。全国からJAグループ役員一三〇名が参加した。全体は三部構成となっており、一日目の一二日は現地検討会および交流会、二日目の一二日は大会を開催した。

現地検討会では、米軍住宅用地跡地一九六・二haを開発した「那覇新都心地区」、JA宜野湾市管内の「真志喜第一農住団地」および複合施設「エデンぎのわん」を視察した。最初に、那覇新都心開発事業を管理する那覇市新都心開発課長の山入端登志夫氏、JA宜野湾市専務理事の瑞慶覧朝仁氏よりそれぞれ概要について事前説明を受け、その後、大型バス三台に分乗して視察を行った。なお、「那覇新都心地区」は、文化・情報・業務・住宅等が集積した多機能都市として整備が進められている地区で、地区計画の導入により、ゆとりあるまちづくりがなされている。また、「真志喜第一農住団地」は、市施行の土地区画整理事業の跡地利用として昭和六二年から建設が開始された地区で、農住利子補給制度によるRC集合賃貸住宅二五棟が立地する、落ち着いた街並みとなっている。「エデンぎのわん」はJAが運営しているJA天然温泉「アロマ」、JAグリーンなどからなる大型複合施設である。

午後六時半から開催された交流会では、参加者の交流を深めるとともに、沖縄県八重山地方の古典民謡と舞踊が披露され、伝統文化に親しんだ。

二日目の大会では、最初に、主催者を代表して「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会の今井委員長（JA兵庫中央会会長）が挨拶に立ち、「少子高齢化とデフレの時代を迎え、土地・住宅に対するユーザーのニーズも大きく変化しており、まちづくり・資産管理事業の新たな取り組み指針が求められている。今大会を新たな指針を考える契機とした。」と述べた。続いて来賓として、国土交通省土地・水資源局の加藤次長および総合政策局宅地企画調査室の音瀬室長、沖縄県企画開発部の与儀部長があいさつした。

次いで、JA全中地域振興部の桜井勇部長が情勢報告を行ったあと、JA首里の兼島代表理事組合長が「JA首里におけるまちづくりの取り組みについて」と題して農住組合などの取り組み経過などについての実践報告を行った。

後半は、地域社会計画センターの山本常務理事から提言「二十一世紀のJAまちづくり・資産管理事業の指針」として、全中が地域社会計画センターに委託して実施している「デフレ下におけるまちづくり・資産管理事業のあり方に関する調査研究」の中間報告を行った。そのあと、株式会社地域計画研究所の内海宏代表取締役が「二十一世紀の農と住の調和したまちづくりへの提言」と題して記念講演を行い、都市計画プランナー・都市農地活用アドバイザーとしての立場から、地域個性を活かし、住民との協働でつくるまちづくりについて示唆に富む提言を行った。最後に、主催者を代表してJA全中の加藤副会長があいさつ、「山本氏、内海氏からご提言いただいたことは極めて重要なことであり、さらに検討を深めていきたい」と述べ、二日間の日程を終えた。

テレビのスイッチを入れると、フアイナンス会社のCMで、用人風の男が「そうなんです」と、おやじギヤグなるものをカマス。かつては折り畳み傘のCMで植木等が「なんである、アイデアル」といって、これがCM史上に残る作品となっている。新聞を開けば雑誌広告に「妻トラわれ、監督サッチー」と内容に合わせた見出しが。

こういうのを見聞きした若い娘たちは、途端に「サプー」という反応を起こす。なにが寒いのか解らないが、これらのフレーズが耳に心地よく、リズムカルに響くことによって多くの日本人に愛されていることは否めない。

ちよつと振り返ってみると、大阪商人のビジネストークに「アレドウなってンネン」「イヤー猿のしょんべんでンナ」というのがある。その意味を解くと、猿が樹上で小便をするところから「貴方の依頼は気にかかっている」という機知に富んだ答えなのだ。

こういう洒落が成立する背景には、日本語に同音異義語が多いことと、「言葉遊び」が大好きで、それを遊びだけで終わらず、文学作品にまで高めたという歴史がある。

子子子子子子 子子子子子子  
「これを何と読むのか」というのは非常に古い言葉遊びで、「猫の子、

子猫、獅子の子、子獅子」と読ませる。落語の「道灌」というのをご存じと思う。江戸城の基を築いた太田資長・道灌の故事で、野駆けの折に雨に遭い、農家に立ち寄って雨具を借りたのと頼んだところ、乙女が山吹の花一枝を差し出した。意味が解らずに帰城して調べてみると、古歌に



ちよつと  
タイム  
タイム

ギャグ大国ニッポン  
印南 博之

「七重八重花は咲けども山吹の、実の一つだに無きぞ悲しき」があり、「実の」を「糞」つまり稲藁で作ったレインコートがありませんで悪しからずという、断りのパフォーマンスだということを知ったという。このことで、教養のないことを悟った道灌は歌を学び、名歌を残すま

でになったというのだが、彼の名譽のために付言すると、若い時から文武を習っていたので、山吹の古歌のことはよく知っていたはずであり、この故事は道灌がいかに優れた武将

そんな汚ない太鼓が売れるもんか！女房に怒鳴られ太鼓を背負って道具屋は大名屋敷へやって来た。  
何とそれは国宝級の名器とか。



笑門来福落語切手の志ん生 (2000年)

であるかを証明するために作られたストーリーだとされている。和歌の掛け言葉は非常に多く、江戸時代に町人文化が開いて、言葉遊びが次から次へと生まれてくる

と、「狂歌」という名前で、こっけい化されて伝統が引き継がれた。「早蕨が握り拳を振り上げて、山の横面張る風ぞ吹く」これは「なぐる」意味の張ると「春風」を掛け言葉によって、春の山の風景を詠んだ名歌とされている。

最近の時事狂歌に「支援で発砲しないと総理、息子はテレビで発砲酒」なんてのがあり、その伝統が引き継がれている。

俳句から生まれた川柳は、生活や風刺が主で、語呂合わせは禁句となっているようだ。しかし、落語の「オチ」にはかなりこの手のものが多く、志ん生の十八番だった「火炎太鼓」では、古太鼓を大名に売って大儲けした古道具屋のカミさん「今度は半鐘を仕入れなよ」「半鐘はオジャンになるからいけネエ」で終わる。

江戸時代に生まれた言葉遊びには「物は付け」「山号寺号」などまさに百花繚乱、千紫万紅に咲き誇っている。

東京に「ジョーク・サロン」という「笑品開発」グループがあり、その笑品に「胃ガン退職」「公使混同」「容姿縁組」「コッケイ中継」「アフガンのガン窟王」などが並び、ユーモアの輪を広げている。

(いんなみ ひるゆき フリーライター)

【表】平成13年度「まちづくりリーダー研修会」実施結果

項目	首都圏会場	中部・近畿圏会場
開催日	平成13年11月27日(火)	平成13年11月28日(水)
開催場所	神奈川県横浜市	大阪府四條畷市
視察場所等	三保天神前 第二土地区画整理事業	栗尾地区 緑住土地区画事業

## 「まちづくりリーダー研修会」を 首都圏と中部・近畿会場で開催

当センターでは、毎年、行政とJAが連携して市街化農地を活用した面整備や住宅建設等を行った事例について、行政・JA等の担当者から説明を受け、その後現地視察を行い、さらに参加者相互の意見交換を行う「まちづくりリーダー研修会」を開催しています。

今年は昨年と同様、意見交換を行う際に、都市農地活用アドバイザーが助言役となり、行政・JA等の担当者とともに参加者の質問等に答えていただきました。



首都圏会場の現地視察風景

実施内容は、首都圏会場(十一月二十七日(火))では神奈川県横浜市三保天神前第二土地区画整理事業地区、また、中部・近畿圏(十一月二十八日(水))では大阪府四條畷市区栗尾(くの)地区緑住土地区画事業地区にて開催、参加者は三五名で活発な意見交換が行われ、好評を博しました。

## 「農住まちづくり支援制度」 パンフレットを活用を

前回、当紙で紹介しました「農住まちづくり支援制度」のパンフレットが出来上がりました。

パンフレットの内容は、「農住まちづくり支援制度とは?」、「支援のメニュー」、「農住まちづくり支援の進め方」等、分かりやすく紹介しています。是非ご覧いただきまして、農地を活用した計画的なまちづくりにご活用ください。

なお、当制度についてのご質問等ございましたら、当センター相談部へお問い合わせください。また、パンフレットは無料(送料は必要)で配布しております。

### 農住まちづくり支援制度

### 農住まちづくり支援制度とは?

農住まちづくり支援制度は、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを行うものとして、市町村、地元JA及び建設行政官に対して、まちづくりの初期段階から形態形成の段階までサポートする制度です。この支援は、以下のようなことをまちづくりの理念としています。

#### 「農」と「住」の調和したまちづくり

市街化区域内農地の跡に新たな用途の農地を創出し、農と住の調和したまちづくり

#### 計画的なまちづくり

農地、下水管のありのままの自然環境を、生活環境の基盤、趣向によって、自然・環境の豊かなまちづくり

#### 共同で行うまちづくり

まちづくりをしようとしている農地所有者と市町村及び地元JAの三者が連携をとりながら、自分自身でまちづくり

### 支援のメニュー

- 1 **基礎調査事業**  
農地、田舎JAの農地活用に関する、自治体や農業者から農地活用に関する調査や相談を受ける。農地活用に関する調査や相談を受ける。農地活用に関する調査や相談を受ける。
- 2 **人材育成研修支援制度**  
農地、田舎JAの農地活用に関する、まちづくりを推進している農業者や市町村のリーダーに対して、農地活用に関する研修やセミナーを開催する。農地活用に関する研修やセミナーを開催する。
- 3 **都市農地活用アドバイザー制度**  
農地、田舎JAの農地活用に関する、まちづくりを推進している農業者や市町村のリーダーに対して、農地活用に関するアドバイザーを派遣する。農地活用に関するアドバイザーを派遣する。

## セミナー使用テキスト販売のお知らせ

= 事業用借地権（事業用定借）のセミナーテキスト及び講義録テープの頒布について =

当センターでは、平成13年10月に「定期借地権セミナー」を開催しましたが、事業用借地権については、相対の取引となるため、参考となる書籍が少ないなどから、使用テキスト「事業用借地権の事業方式と契約実務」に、テキストの理解を深めていただくための「講演テープ」を添付貸与して、販売いたします。

この機会に、是非ご購入いただき、事業用借地権の理解を深められ、土地活用の一助としていただきたいと思います。

お申し込み・お問い合わせは、当センター（Tel：03-3225-4423）まで。なお、お申し込みの際は、巻末の「出版物申込書」をご利用ください。

【販売の内容】（頒価：2,000円（消費税込み、送料別途））

### 1. 「事業用借地権の事業方式と契約実務」（サイズ：A4版／頁数：119頁）

- (1) 定期借地権制度の登場と今後の土地活用における意義
- (2) 各種土地活用のフロー及び定期借地権方式の特徴
- (3) 定期借地権のケース・スタディ
- (4) 具体的な設定条件・予約契約の検討
  - ア) 地主と商業テナント
  - イ) 地方公共団体と商業テナント
  - ウ) 地主とサブリース会社と商業テナント
- (5) 事業用定借Q&A
- (6) 定期借地の借地管理
- (7) 事業用借地権に付随する書式例
- (8) 定期借地に関する論説（山岸 洋 弁護士）
- (9) 関係法律

### 2. 「講演テープ」（貸出）

定期借地権制度に精通する山岸弁護士の講演テープを、2週間の期間を設け、貸与いたします。（頒布を受けたご購入者が私的使用のため複製することは可）

詳細については、頒布に同封の「取り扱い注意」をご参照ください。

## 豆辞典

### ■ NPO法

NPOは民間非営利団体などと訳される。NPOはNon Profit Organizationの略。広義に解釈すると営利を目的としない民間組織はすべてNPOと呼ぶことができ、途上国で活動するNGO（非政府団体あるいは民間援助団体といわれる組織）や民間のボランティア団体から財界の組織である経済団体連合会（経団連）までもNPOと呼ぶことができる。

平成10年末から施行された特定非営利活動推進法が「NPO法」といわれるが、同法にはNPOに対する優遇税制措置が盛り込まれておらず、ザル法という評価もあった。この欠陥を補うため、租税特別措置法等を一部改正して13年10月から施行、NPOに対する優遇措置を設けた。これは活動実績等により認定されたNPOへの寄付金に対する税への優遇で、その作業が進められている。（資料：自由国民社の「現代用語の基礎知識2002」など）

## 次号予告

(2002年春季号(第32号)/4月発行予定)

### 特集テーマ「都市農地活用アドバイザーからの提言」(仮)

- 地域づくりと都市農地の利活用
- 土地区画整理事業における都市農地の集約・交換分合の活用等
- 生産緑地の活用方法
- 公共団体、JA、市民団体、地権者等の連携したまちづくり 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14年度年間購読の該当号は、第32～35号となります。
- 個別申込 **¥1,200(送料別途)**  
=第6号、第7号、第19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)

## 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+送料	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』 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	
4	平成8年3月	『農住組合の手引』 (平成14年度改定予定)	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等の担当マニュアル	
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		『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	
10	平成11年3月	『農住組合制度のあらまし』	パンフレット	300円+送料	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
11	平成12年2月	『定期借地権制度のあらましー土地は保有から利用へ』	パンフレット	300円+送料	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	
14	平成13年10月	『定期借地セミナーテキスト&講演テープ』	テキスト + テープ(貸出)	2,000円+送料	事業用定期借地権について事例を交えて、体系的にまとめた参考書(講演テープ付)	
15	平成13年11月	『農住まちづくり支援制度』	パンフレット	送料のみ	市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを行おうとしている市町村、JA及び農地所有者に対して、まちづくりの初期段階から合意形成の段階までをトータルにサポートする制度の紹介	

\*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

## 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
- 第30号(13年11月)/農住組時法改正の内容と今後の展望
- 第31号(14年1月)/都市農地をいかしたまちづくりの10年

## 編集後記

初夢

先日、テレビで大変なことを見た。伊豆の山中で家族六人が自給自足の生活をしている。電気は通じてなくランプ生活である。いや、明ければ起き宵闇迫れば床に臥すという生活で、溪流から水を引き手作りのシャワー、ドラム缶利用の五右衛門風呂である。リポーターが「電気は通ってないんですか」と驚愕し主に聞けば、主は「今の世界、電気の通ってな

いところなどなんぼでもありますよ」と平然。子供が数人いたが、生まれるときは主と上の子供らを取り上げたと言う。医者も要らねえ・産婆も要らねえの生活であった。

ところで、ここまでいかなくとも世の中には一寸農業を楽しみながら生活したいという人が結構いるようだ。調査にもそのようなデータが表れている。これに應えるのが一つには優良田園住宅とそれが大都市通勤者にはもつと近くでなければと思う訳である。そのためには各方面に多大な影響があるがもつと地価が下がるか、定借等を利用した宅地供給が必要と思う。都心から三〇分～一時間で土地が七〇～一〇〇坪で家付き五、〇〇〇万円程度になれば何とか成るかなという感じである。そして土地が坪三〇～四

〇万円であれば可能かなと。そういう土地で、庭の一部にせいぜい五～一〇坪程度の前栽畑たぐいの場所に、四季の野菜を育て、これを素材に手作り食品が楽しめる。卑しい者はすぐ食べられる野菜を……と考えるが四季折々の花だつてきつと綺麗に咲かせられるだろう。数年前デパートはコペンハーゲン市内の市民農園を見る機会があったがごちんまりした一戸屋建て、敷地四〇～五〇坪程度(彼らにとってはセカンドハウス)で競うように芝生が育ち、花が咲き乱れていた。日本も後五〇年、一〇〇年するところになるかなと。そのためにも残り少ない市街化区域内農地は貴重な残された資源かなと。大切に農あるまちづくりを進めたい。

(MOHI)

## ●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.tosinouti.or.jp>

●印刷日 2002年1月25日

●発行日 2002年1月28日

# 都市農地を活用した 良好なまちづくりをお手伝いします。

## 業務内容

- 土地活用に関する相談
- 都市農地活用アドバイザーの派遣
- 調査研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 図書等の刊行
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



## 主な出版物のごあない

### 都市農地を活用したまちづくりガイド



都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明  
定価4,000円

### 農住組合のめざましまちづくり事例集



農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表を盛り込みながら分かりやすく解説した事例集  
定価2,800円

### 都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～



まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書  
定価1,300円

### 都市農地のための税制Q & A



相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書  
定価1,500円

### 定期借地権活用事例集



定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介  
定価1,000円

### センター情報誌「都市農地とまちづくり」



都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物  
定価1,200円  
(年間購読は送料込み)  
年間購読料 4,800円

## 財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F

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

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