



都市農地と まちづくり



窓

- ・ 就任のご挨拶

情報アラカルト

- ・ 宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告
- ・ 平成15年度市街化区域内農地関連概算要求等の概要

都市農地活用最前線

- ・ 神奈川県藤沢市の「COCO湘南台」
- ・ 横浜市泉区の「さくらガーデン」

農住支援だより

インフォメーション

2002年秋季号
(第33号)

発行：財都市農地活用支援センター



就任のごあいさつ

市民と協同したまちづくりを推進

J A 全中 常務理事 山本 章夫



このほど J A 全中では、「21世紀の J A まちづくり・資産管理事業の指針」をとりまとめました。副題は「農家と市民の協同による豊かな環境と生活の創造をめざして」としており、この27文字に私

たちが指針で示したいことが凝縮されています。

J A グループの「農と住の調和したまちづくり」運動は、昭和42年に当時の財団法人協同組合経営研究所理事長の一楽雄氏氏が提唱した「農住都市建設構想」をビジョンとして展開してきました。

「構想」の骨子は、市街化区域内農地を対象として、農家の協同によって、土地利用計画に基づく土地基盤整備を進め、良好な住まいの直接提供と、消費者直結型の都市的農業を展開する。こうした農家主導の取り組みを通じて、農家は都市化に対応できる長期的な生活設計を確立し、同時に、都市住民との連携による住環境管理や消費者活動などを通じて新しいコミュニティづくりをめざす、というものです。

その後の、高度経済成長とバブル経済の発生と崩壊を経た今、私たちの取り組みはどうだったのか、今一度顧みて、原点に立ち返る必要があります。

指針では、少子高齢化の進展と住宅宅地に対する需要の減少、量から質が問われる時代への変化、ユーザーニーズの変化、農家ニーズの変化といった情勢変化を踏まえ、時代にあった新たな事業の再構築と展開を提案しましたが、やはり基本は「構想」の中にあります。

この8月をもって J A 全中は新しい執行体制となりましたが、基本・原理・原則を大切に、引き続き「農と住の調和したまちづくり」を推進して参ります。

環境の良いまちづくりに貢献

財都市農地活用支援センター 理事長 松本 弘



この6月に、都市農地活用支援センターの理事長を命ぜられました。

長年携わった都市計画や土地政策から離れて、この十数年建設業にかかわる仕事をしていましたために、さる6月に突然理事長を命ぜられまし

て、いささか浦島太郎に似た心境です。

この2ヶ月の間、そんな目で周囲の環境をながめてみますと、予想どおり、住宅の需給や土地をめぐる環境は、最悪のように見えます。この財団の仕事も、なかなか大変だというのが率直な感想です。

しかし、考えてみれば、大勢の人が血眼で土地や住宅を探したり、そのために地価がどんどん上がり続けたりしたのは、異常な事態であって、不況といわれながらも大変落ち着いている現況は、むしろ正常な環境だというべきかもしれません。

現実には市街化区域が大変に広く指定されていますが、合理的な範囲の都市農地は、所有者の合理的な資産保全に配慮しながら、緑あふれるよい環境の街づくりをする条件が整ってきたとさえいえるかもしれません。

定期借地権の仕組みも、大変プラスになるように思います。お恥ずかしいことですが、この2ヶ月少し勉強してみても、私ははじめて、この仕組みが、よい環境の住宅供給や街づくりにとって、大変役に立つものだということがわかりました。センターとしては、今後とも定期借地権の一層の普及に全力を挙げて取り組んで行きたいと思っております。

また、特に、一戸建ての建築が放任されている状態がいまだに続いているためか、何年たっても日本の都市で劣悪な環境のまちの造成がなくなっていないというのが、残念ながら私が受けた強い印象の一つでした。ある程度の広がりを持ったよい環境の街づくりにいささかでも貢献できるよう努力を続けたいと思っております。

皆様方のご指導とご支援を切にお願い申し上げます。

「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」について

国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室

社会資本整備審議会住宅地分科会の宅地政策ワーキンググループ（以下「WG」という。）（黒川洵主査）では、昨年11月より、宅地政策の転換の基本的方向のあり方について検討を行ってきたが、7月15日付で標記報告を取りまとめた。

WGは、同日付でとりまとめ内容を住宅地分科会に報告した後解散したが、同分科会においては、報告を受けてさらなる審議を進めていくこととしている。

なお、国土交通省としては、本報告の内容を充分しんしゃくし、国民の豊かな生活や活動の基盤形成を図るための施策展開に努めていく所存である。

「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」
(要約)

平成13年10月に社会資本整備審議会住宅地分科会の下に宅地政策ワーキンググループが設けられ、宅地政策の転換の方向性について検討を行った結果、平成14年7月15日、以下の報告を取りまとめた。

I. 社会経済情勢の変化と宅地政策の転換の
基本的方向について

1. 社会経済情勢の変化

(1) 今後の宅地需給の見通し

平成13～22年度の全国の宅地の需給量は、68,000ha（平成8～17年度に比して36%減）となり、世帯増加数に起因する新規宅地需要量は減減。

(2) 継続的地価上昇の消失と土地神話の崩壊

地価が11年連続で下落しており、宅地について、所有価値重視から利用価値重視へ変化。また、基盤整備を行う計画的開発の事業環境が厳しくなっている。

(3) まちづくりに対するニーズの多様化・高度化

消費者は、生産物に化体した多様な価値を重視するようになってきている。

2. 宅地政策の転換の基本的考え方

(1) 量から質へ

従来の宅地政策は、宅地の量的な拡大を重視。今後は、宅地の質の維持向上を重視。

(2) ストック（既存の市街地）の有効活用へ

宅地ストックの質の維持向上及び再生・循環により、宅地ストックを有効活用。

(3) 所有から利用へ

所有権を前提とした政策から利用権も重視した政策へ転換。

(4) 市場機能の重視と官民分担の再構築

民間の供給動向等市場的確な把握に基づく市場の誘導や補充に関する施策が必要。

II. これまでの量的拡大政策の転換について

1. 大都市法に基づく広域的計画制度等について

現在の供給基本方針及び供給計画の目標年次が平成

17年度であることを踏まえ、今後具体的な方向付けを明確化し、法令の構成を、いわゆる宅地供給の推進ではなく、広域的観点からの業務機能や都市居住等のあり方に照らして望まれる姿に向けて宅地の整備を計画的に誘導する施策として再構築すべき。併せて宅地法や優良法等も一体的にあり方を検討すべき。

2. 公的宅地供給について

公的宅地供給については、今後は、国や地方の行政上必要な領域に重点化するともに、民間では担うことができない市場補完的な役割（資金、技術面等から民間では困難な基幹的都市基盤の整備や広域的な総合調整機能等）に重点化していくべき。

都市公団のニュータウン事業については、新規事業は廃止、継続すべき事業は国として重要なもの、広域的観点から必要なもの等として有効活用。

III. 宅地政策の新しい展開について

1. 質の維持向上に向けた政策展開について

(1) 安全、環境等に関する取組

宅地の安全、環境等については、当分の間は、購入予定者等に対する十分な情報提供を行うことを基本としていくべき。

(2) 計画的まちづくりに向けた取組

国民ニーズを的確に反映し得る宅地の質に関する目標の設定とその計画的達成及び基盤整備を回避した小規模な開発行為等についての計画的まちづくりの確保という観点からの取組のあり方の検討が必要。

(3) ソフトの領域の施策

ニュータウンのオールドタウン化問題への対応、SOHO等の職場の整備と関連した基盤づくり、公共交通機関の利便性向上、医療施設や福祉施設の立地誘導などの要請を視野に入れつつ、ソフト的なくらしやまちの価値を高める取組の展開が必要。

2. ストックの有効活用に向けた政策展開について

(1) 宅地の既存ストックの質の維持向上の推進（Ⅲ.1. (2)参照）

宅地の質に関する目標の設定とこれを計画的に

達成するための政策の展開。

- (2) 宅地市場の条件整備による既存ストックの再生・循環の促進（Ⅲ、4参照）

宅地市場の条件整備による住宅地の住み替えの促進及び未利用既存ストックの再生・循環の促進。

- (3) 広域的な宅地ストックの流通・循環の促進

くらしのスタイルや年齢に対応した広域的な宅地ストックの流通・循環の促進。

- (4) 宅地のソフト的な価値向上への取組（Ⅲ、1、(3)参照）

子供の教育や医療・福祉サービス、便利施設や職場への近接性等の向上に資する、ニュータウンのオルドタウン化問題への対応やSOHO等の職場の整備と関連した基盤づくり。

- (5) 住宅地区を一元的に維持管理する仕組み作りの検討

各住宅地所有者を出資者とする非営利団体等による住宅地の資産価値を維持する仕組みの検討。

3. 所有から利用への政策展開について

定期借地権制度の活用が積極的に推進される必要があり、取引事例のデータベース化、権利の評価手法の標準化、さらなる普及促進に関する取組を進めるとともに、定期借地権を活用した用地供給に当たっての地主に対する誘因の付与等の取組を推進。

4. 宅地市場の条件整備に係る政策展開について

- (1) 地価の継続的上昇のない条件下での官民の役割分担の構築

近年の地価下落を背景としたミニ開発等のスワローの開発を助長しないよう配慮しつつ宅地周りの基盤整備に対して総合的に支援。

- (2) 市場情報インフラの整備

宅地雷給長期見通しの再構築及びGISの活用による宅地関連情報の提供システムの整備。

- (3) 土地税制の整備

土地の取得・保有・譲渡の各段階における重課による税制の重みの是正。

- (4) デューデリジェンス業務（投資対象不動産の詳細調査及び評価）の普及促進等

土壌汚染対策ガイドラインの策定等によるデューデリジェンス業務の普及促進とそれに係る土地履歴情報の提供システムの整備。

- (5) 消費者参加型のまちづくり「コーポラティブ・タウン」の推進

まちづくりの多様なニーズが出会い、調整され、事業者、消費者、投資家の協働・連携により、まちづくり事業が生み出され、推進される場となる「(仮称)コーポラティブ・ネットワーク・システム」の整備に向けた取組。

- (6) 不動産の証券化の推進

不動産の証券化の推進、不動産分野と金融分野の高度な知識・技術の融合の促進に対する取組。

「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」の概要

(平成14年7月、社会資本整備審議会 住宅地分科会 宅地政策ワーキンググループ)

I. 社会経済状況の変化と宅地政策の転換の基本的方向

1. 社会経済情勢の変化

- ① 宅地需給量過減の傾向
- ② 継続的地価上昇の消失と土地神話の崩壊
- ③ まちづくりに対するニーズの多様化・高度化

2. 宅地政策転換の基本的考え方

- ① 量から質へ
- ② ストック（既存の市街地）重視へ
- ③ 所有から利用へ
- ④ 市場機能重視と官民分担の再構築

II. これまでの量的拡大政策の転換

1. 大都市法に基づく広域計画制度等について

- 量的拡大の基本法であったものを基本的に見直す

2. 公的宅地供給について

- 都市公団のニュータウン事業については、新規事業は廃止、継続すべき事業は国として重要なもの、広域的観点から必要なもの等として有効活用

III. 新しい宅地政策の展開方向

1. 質の維持向上に向けた宅地政策の展開

- 宅地の質の目標設定等
- ニュータウンのオルドタウン化問題

2. ストックの有効活用

- 基盤施設への民間負担に配慮した計画的まちづくり
- 住宅地の住み替えの促進
- 未利用既存ストックの再生・循環の促進

3. 所有から利用への取組の推進

- 定期借地権の取引事例のデータベース化等

4. 宅地市場の条件整備

- 宅地の基盤整備に対する総合支援
- 宅地情報提供システムの整備
- 土壌汚染対策ガイドラインの策定等
- 不動産の証券化の推進

平成15年度 市街化区域内農地関連概算要求等の概要

—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8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

上段：事業費
下段：国費

1 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な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15年度(案)	前年度	対前年度比
街路事業	1,147,831	1,078,211	1.06
	602,984	565,915	1.07
都市公園事業	333,535	309,826	1.08
	161,477	148,500	1.09
下水道事業	1,881,599	1,749,791	1.08
	1,056,654	970,008	1.09

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

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重点的、総合的な整備に対して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15年度(案)	前年度	対前年度比
住宅地関連公共施設等総合整備事業	227,595	206,459	1.10
	108,153	99,077	1.09

注1) 事業費・国費については、全国計の値である。

2) 道路整備特別会計分を含む。

(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

1) 土地区画整理事業 (単位：百万円)

	平成15年度(案)	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	271,754	257,126	1.06
	144,532	136,551	1.06

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) 住宅街区整備事業 (単位：百万円)

	平成15年度(案)	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	285	285	1.00
	95	95	1.00

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 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15年度(案)	前年度	比較増減
公営住宅等	98,000	97,000	1,000
うち特定優良賃貸住宅	28,000	29,000	△1,000
うち高齢者向け優良賃貸住宅	23,000	21,000	2,000
公廉住宅(賃貸住宅)	50,000	50,000	0
公団住宅 (公団賃貸住宅) (公共団休施業住宅) (再開発・まちづくり関連住宅)	8,500	8,500	0
	800	800	0
	1,600	2,500	△900
農住利子補給	4,000	5,000	△1,000

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、不足の著しい中堅所得者

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、民間賃貸住宅等を活用し、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15年度(案)	前年度	対前年度比
住宅市街地整備総合支援	296,775	195,317	1.52
	100,500	66,671	1.51

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	22ha（前年度	40ha）
	造成	22ha（前年度	40ha）

(7) 定期借地権を活用した住宅地供給の促進

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。また、民間金融機関による定期借地権付住宅に対する融資の円滑化のため、定期借地権付住宅の売買事例データベース構築等の融資環境整備に関する調査検討を行う。

・「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の推進

① 土地利用転換推進対策

1) 土地利用転換推進計画策定事業（農住型）

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1/2）

② 農住組合事業推進対策

1) 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設（市民農園等）の整備等に要する経費について都道府県（政令指定都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1/2）

③ 農住組合設立支援対策

1) 計画的土地利用転換推進体制整備

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、行政と農協等とが連携して行う計画的土地利用転換を促進する活動を支援する。

2) 農住組合設立支援対策調査

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。

3) 農住組合制度普及啓発対策

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。

④ 予算額（国費）

（単位：千円）

	平成15年度(案)	前年度	対前年度比
土地利用転換推進対策	89,465	94,648	0.95
農住組合事業推進対策	108,514	113,447	0.96
農住組合設立支援対策	159,394	162,417	0.98

(9) 土地の流動化・有効利用の促進に関する税制

① 大都市の商業地等を中心とする土地等に係る固定資産税等の負担軽減

平成6年度の評価替え以降、全般的に税負担が引き上げられた結果、地価が下落する一方で、土地に係る固定資産税等の実効税率は過去最高水準となり、特に大都市の商業地等を中心として負担感が高まっている。

平成15年度の固定資産税の評価替えに際し、負担水準の高い土地を中心として過度な負担を廃し適正な負担水準まで引き下げるなど現行制度を見直す。

② 土地・建物に係る流通課税の大幅な負担軽減等の抜本的見直し

土地の資産としての有利性は失われており、不動産に対して特別に多くの種類の重い流通課税を課すのは税制のあり方として均衡を欠いている。

加えて、現下の厳しい経済状況を踏まえると、経済活力の低下の大きな要因となっている資産デフレを一掃し、都市再生等土地の有効利用を強力に推進する観

点から、不動産への投資意欲を高め、土地の流動化を進めるための思い切った軽減措置を講じることが喫緊の課題である。特に、平成15年度は土地に係る負担調整措置の適用期限が切れることから、改めて見直しを行うことが求められる。

こうした観点から、不動産に係る流通課税について、抜本的見直しを行う。

③ 特別土地保有税の廃止又は課税停止

「土地神話」が崩壊し、土地が投機の対象となり得ない現在の状況では、土地の投機的取引の抑制という特別土地保有税の政策目的は意味を失っている。現在では、かえって、土地取得コストを高めることや徴収猶予等に係る申請事務が煩雑であることなどにより、土地の流動化・有効利用を妨げている。

このため、特別土地保有税は廃止又は課税停止とし、併せて徴収猶予中の税について必要な措置を講じる。

④ 個人の土地長期譲渡所得に係る税率の引下げなど土地譲渡課税制度の再構築

土地の資産としての有利性は失われており、他の資産と比べて有利な資産として重く課税する現行の土地譲渡課税制度を見直し、市場中立的な税体系を構築することにより、土地の有効利用・流動化を促進していく必要がある。

このため、土地とともに主要な資産である上場株式等やその他の各種資産との均衡を図る観点から、個人の土地長期譲渡所得に係る税率を恒久措置として20%に引き下げるとともに、法人等に対する重課措置は廃止する。これらと併せ、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合等の特例措置（軽減税率）を引き下げる。

3 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。

① 予算額 (単位：百万円)

	平成15年度(案)	前年度	対前年度比
都市公園事業	270,811の内数	253,215の内数	1.07
費補助	106,629の内数	100,424の内数	1.06

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。

4 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。

(5) 予算額 (単位：百万円)

	平成15年度(案)	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	11,300	13,738	0.82
特定公共用地等先行取得資金	2,700	1,600	1.69

注) 全国計の値である。

5 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。

高齢者が地域社会と関わり共生するグループリビング

—グループリビング「COCO湘南台」(神奈川県藤沢市)—

はじめに

グループリビングは、高齢者が共同生活をおくる居住形態の一つであり、この形態は核家族化や価値観の多様化などにより生じた生活様式で、同好の人達が日常生活を共同で行おうとする高齢者のニーズの高まりにつれて、徐々に増える傾向にあります。

このような現状の下、厚生労働省は「高齢者共同生活(グループリビング)支援事業」を実施しています。

平成11年4月に藤沢市に完成したグループリビング「COCO湘南台」を例にあげると、この支援事業から補助金400万円(国:200万円、県:100万円、市:100万円)を受けており、それによりエレベーター等を設置しています。

また、土地については、市街化区域内農地の活用事例であることから、5月30日に現地を訪問し、お話を伺いました。

1. 地域社会へのアプローチ

NPO法人「COCO湘南」(理事長 西條節子氏)は、高齢者のグループリビング「COCO湘南台」を運営していますが、法人名と施設名に使われている「COCO」はCommunity(地域社会への関わり)とCooperative(共生)の頭文字が使われています。

「COCO湘南台」は、「湘南台駅」から徒歩15分、また、駅周辺にはショッピングセンターや公園、市立総合図書館等の公共施設があり、近くにはスーパーもあるため、日常生活に便利な立地となっています。この「湘南台駅」に既存の小田急線の他、相鉄線・横浜営業地下鉄線が乗り入れたことにより、乗り換えなしで横浜市へのアクセスが可能となり、利便性を増しています。

その一方、東京都心まで約1時間30分を要するために、通勤圏としては遠い感があり、時間的にゆとりがある高齢者の住まいとしては、日常生活の上では不便を感じさせない地域となっています。

当該地は、市の土地区画整理事業済地であり、この土地の農地地権者が換地後の土地利用について、NPO法人「COCO湘南」の要請に基づいた高齢者のグループリビング「COCO湘南台」の建設とその借用のための要望を受け入れ、賃貸住宅を建設しました。これは20年間賃貸内容の契約となっています。なお、賃料は3年に一度見直しすることとなっていますが変化はありません。

2. 施設の概要と現況

グループリビング「COCO湘南台」は、平成11年4月に開設しました。表は施設の概要、図1は建築平面図、写真は建物全景を示しています(NPO法人「COCO湘南」作成資料等より)。個人負担は月額13万6千円、これには家賃、食費、共益費を含んでいます。

建物は、木造2階建てのバリアフリーの賃貸住宅であり、部屋数は10室(全室が個室)となっています。

共用部分は、1階に学習室兼アトリエと大浴室、2階に食堂兼リビングと小浴室及び来客用のゲストルームが一室設けられています。この共用部分の面積は、表及び図1のように、全体で233㎡あり、これは延べ床面積の48%に相当します。

また、建築面積が277㎡、敷地面積913㎡あり、建ぺい率は30%となっており、ゆったりとした庭がとられています。この庭では園芸好きの生活者同士が花や野菜を植え、成長を楽しみにしています。

「COCO湘南台」の周辺にある賃貸住宅をみると、第一に建設コストの採算性を考慮することから、建物と駐車場を合わせると敷地内にはゆりのスペースがほとんどないのが普通で、このようなことからNPO

表「COCO湘南台」施設概要

計画	実施内容
建物の名称	「COCO湘南台」(民間非営利)
設置運営主体	COCO湘南運営委員会
開設	1999年4月
建築形態・構造	木造2階建てバリアフリー住宅
立地の希望	やや郊外型
併設施設	ホーム内にゲストルーム1室
定員・賃格	10名(6ヶベッド1-2名、65歳以上(但し障害者は55歳以上))
入居期間など	長期継続型。その間、社会福祉施設・医療機関・老健法による保健施設などとのネットワークや介護保険制度を利用して、地域での革新的な生活実践がキーポイント。
緊急時の対応	浴室・トイレ・個室からの緊急通報システム活用も検討中。
ケアサービス	グループ契約と個人契約。市の在宅サービスの利用も可能。
協力提供機関	ホームドクター・看護棟産産機関・施設・自治体。
住居	COCO湘南が研究開発した住宅の借り上げ型
入居分担費	1人350~400万円の予定。建設費その他の現実的な条件に即してそのつど決め。
生活費	1人月額136,000円 (食費30,000円・家賃70,000円・共益費16,000円・全体の運営費約20,000円)の予定
居室構成と 共同空間構成	全室個室(洗面・トイレ・キッチン・クロゼット完備) 1階:個室5・ホール・アトリエ・共同浴室(大)・トイレ・ランドリー 2階:個室5・キッチン・食堂・浴室・トイレ・ラクス・ゲストルーム1 エレベーター・階段
敷地面積	913㎡(276坪)
延べ床面積	404.20㎡(146.46坪)
居室面積	25.06㎡(7.58坪)(15.14%)
共有面積	233.14㎡(70.7坪)

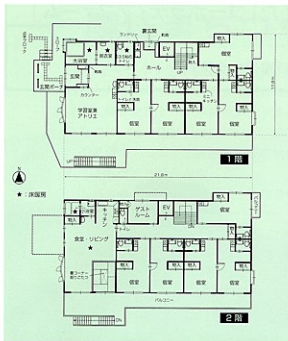


図1 建築平面図

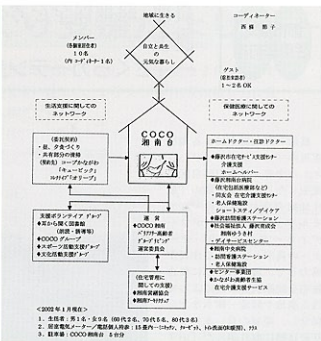


図2 「COCO湘南台」暮らし図

法人「COCO湘南」の事業に対する農地地権者の理解の深さが窺われます。

高齢者住宅に欠かせないのが、生活（買物、食事、清掃）、保健医療、緊急通報などのサービスです。図2には「COCO湘南台 暮らし図」を示しました。「自立と共生の元気な暮らし」のこぼにもあるように、「COCO湘南台」には独自のサービス運営がなく、ボランティア団体と連携した地域の資源活用型のサービス提供が行われています。

具体的には、生活支援では、コープかながわ、キュービック、コレクティブ「オリープ」と委託契約し、保健医療では、藤沢市在宅サービス支援センター、藤沢湘南台病院などの地域医療施設等と連携しています。

なお、緊急通報については、上述のとおり「自立」のこぼにあるように、自分で連絡をとることが原則ですが、困難な場合は、他の生活者と助け合うこととしています。

3. 生活者の変化と地域への参画

現在「COCO湘南台」の生活者は10名（西條理事長も生活者の一人）で、開設から4年目を迎えています。この間、松葉杖をついていた生活者が、日常生活を出来る限り自力で行っている他の生活者との共同生活に刺激を受け、徐々に生活へのメリハリが身についてきた結果、杖をつかなくても歩けるようになった、など、目標である「地域との共生、自立」の効果が現れていま

す。「積極的に地域社会へ溶け込もうとして、日々の生活にハリができたからでしょう。」と西條理事長は嬉しそうに話していました。

また、「COCO湘南台」の開催するイベントへの参加を地域住民にも呼びかけたことで、地域に馴染みの少ない高齢者によるグループリビングへの理解を深めています。視察当日は、ピアノコンサートが開催されることになりましたが、事務局の方が「1ヶ月前から満員なんです。」と話してくれました。

4. 今後の活動について

「COCO湘南台」の成功により、新たな建設地探しの苦勞が軽減されることもできています。例えば、中心市街地でアパートを経営する地権者から、「自分の保有する土地を高齢者のために有効に活用したい。そこに、自分たちも入居させてほしい。」と相談を持ちかけられたこともあったとのこと。

NPO法人「COCO湘南」の今後の活動としては、「COCO湘南台」が満室であるため空室待ちをしている入居希望者のために、平成15年4月にはグループリビングの第2号「COCOありま」が海老名市に完成する予定となっています。

また、土地取得のコストを軽減したいということから、市街地調整区域をNPOが利用出来るようになれば、グループリビングの広がりが期待出来るかと説明がありました。

農地・緑地保全を考えた「コーポラティブファーム」 誕生 —「さくらガーデン」(横浜市泉区)—

農地・緑地保全による環境重視の「コーポラティブハウス」が今春、神奈川県泉区に誕生した。非営利組織の「集住体研究会」(事務局・南アモルファス)の有志がコーディネーターとなり、オーナーの農家と参加する住民が協力して、農地の1部に集合住宅を建設することによって残る農地や緑地・樹木などを保全し、環境の良いまちづくりを目標に取り組んだ「いずみ町プロジェクト」である。

都市近郊農家の現状は、農業経営の収益悪化、固定資産税の宅地並み課税、相続税対策などの悩みが多い。このため多くの農家は相続税対策としてアパートなどを建設して借入金をつくり、土地の評価を下げるなどの工夫をしている。

しかし、このプロジェクトのオーナーには、建築の知識を持ち集住体研究会のメンバーにもなっている家族があり、従来の個別の資産運用では将来も残るまちづくりになるとは限らないとして、ストックを重視した良質な建築物(集合住宅)と、農地や樹木を保全した社会資本の形成につながる資産活用が必要と考え、オーナーの理解を得ていた。

そこで、検討を重ねた結果、オーナーと参加住民が協力して集合住宅を建設する「コーポラティブハウス」方式を導入し、住民との協働によって農地・緑地・樹木まで保全する「コーポラティブファーム」を建設することにした。具体的にはテーマである「農地・緑地保全」のコンセプトに賛同して居住する住民が意見を出し合い、協力してマイホームの共同建設に取り組むというもの。

この事業をコーディネーターとしてサポートした集住体研究会は、建築専門家や住宅研究者、環境デザイン



写真 定借住宅前の農園

ナーらで組織されており、プロジェクトの企画からスケジュール、建築計画、事業収支、農地の利用・管理方法等を立案し、オーナーや住民を支援した。参加者募集は新聞掲載の活用や手作りポスター、ホームページで呼びかけた。

事業・施設概要は表の通りで、建物はオーナーの税金対策を考慮した賃貸住宅1棟(2階建て4戸)と、定住して住宅を所有したいというニーズに応えた「つくば方式」といわれる「建物譲渡特約付き定期借地権住宅」(2階建て2戸ずつの2棟)を導入した。

建物構造は耐久性などを考慮して2階建てにも拘わらず鉄筋コンクリート造りとし、構造の中に間仕切りを区分できる「S I(スケルトン・インフィル)」を取り入れ、住民の好みによって室内を設計・利用できるようにした。

この3棟は中庭の農園を「コの字」型に囲むように配置して、環境とコミュニティに配慮した。玄関は外廊だが、シンボルツリーを植えた中庭からも出入りして隣人との会話が気楽にできることを期待している。また、予定地にあった大きな「しだれ桜」を残し、その木の下でパーベキューもできるコミュニティ空間としている。

これらの建物や農園はオーナーの屋敷に隣接した農地を活用しており、中庭の農地は定借住宅住民の準共有地のようにして利用されている。その残りの農地は賃貸住宅住民が利用している。利用方法は住民の自主的な管理・運営で行っており、建物の所有形態を超えたコミュニティへと発展している。

表 事業概要

所在地	神奈川県横浜市泉区
土地面積	住宅及び農園等 約1,090㎡(他に農園予定地500㎡)
形態制限	建ぺい率50%、容積率80%
住宅形式	R C構造、2階建て 総戸数8戸
供給方式	賃貸住宅及び建物譲渡特約付き定期借地権分譲

農住まちづくり支援だより

「農住まちづくり支援制度」とは、市街化区域内農地を活用し、計画的なまちづくりを行おうとしている市町村、JA及び農地地権者に対して、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です。

本編では、その活動状況について、以下について報告します。

- ①農住まちづくり支援制度の取組状況（平成13年度実績）
- ②まちづくりQ&A
- ③都市農地活用アドバイザー登録者の紹介

1 農住まちづくり支援制度の取組状況（平成13年度実績）

●平成13年度の都市農地活用アドバイザー制度及び人材育成研修支援制度によるアドバイザー・講師の派遣状況は、下表の通りです。

平成13年度 アドバイザー派遣・研修支援の状況報告

	首都圏		中部圏		近畿圏		その他		合計	
	内容	件数	内容	件数	内容	件数	内容	件数		
アドバイザー派遣	行政	—	0	・地区計画と住民参加のまちづくり	1	・土地区画整理事業制度について(2)	2	—	0	3
	協議会	—	0	—	0	・面整備事業の手法	1	—	0	1
	JA	・区画整理の土地活用(5) ・地区計画について	6	・農住開発課題について(3) ・調査地区取り付け道路線形の考え方	4	・土地区画整理事業制度について	1	・調査地区勉強会	1	12
	計	—	6	—	5	—	4	—	1	16
研修講師派遣	行政	・農住組合制度について	1	—	0	—	0	・農住まちづくりセミナー	1	2
	行政・JA	—	0	—	0	・関西における住宅地地動向	1	—	0	1
	JA	・今後の資産事業の展開	1	・農住開発について	1	・消費者契約法について ・資産活用と生前贈与のポイント ・JA事業の展開(2) ・相続対策及び資産運用の知識(2) ・共同まちづくりの基本	9	・都市農地活用の進め方	1	12
	計	—	2	—	1	—	10	—	2	15
合計	—	8	—	6	—	14	—	3	31	

注) 表中() 数字は、回数を示す。 首都圏：東京、埼玉、神奈川、千葉、茨城 中部圏：愛知、三重、静岡 近畿圏：大阪、京都、兵庫、奈良 その他：沖縄、長野他

●平成13年度の「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」の件数は、右表の通りです。

平成13年度国土交通省まちづくり調査事業件数

県名	JA名	件数
長野	グリーン長野	2
富山	富山市	1
静岡	大井川	1
三重	津安芸	1
兵庫	兵庫西	1
奈良	ならけん	1
福岡	福岡中央会	1
計		8

県名	JA名	件数
東京	東京都農住協会	2
愛知	あいち中央	1
	あいち知多	1
	豊田市	1
計		5

2 まちづくりQ&A

Q 昨年、農住まちづくり支援制度を創設されたと聞きました。まちづくりの機運のある地区が有るので、この制度に興味があります。具体的にどのようなものか教えてください。

A 「農住まちづくり支援制度」は、平成13年10月よりスタートしました。スタート後1年を経過し、上記質問を多方面より頂いております。以下に、制度の創設主旨と、活用までの手順を説明してみたいと思います。

この制度は、「市街地区域内農地を活用したまちづくりを行うおとしくりる市町村、地元」A及び農地所有者に対して、主に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支援する制度」です。そのまちづくりの理念として、「農」と「住」の調和したまちづくり・計画的なまちづくり・共同で行うまちづくりを掲げております。

トータル的な支援とは、3つの支援から構成されます。具体的には、当センターの既設支援メニューである、基礎調査事業、人材育成研修支援制度及び都市農地活用アドバイザー制度を個々別々に活用していただくを「まちづくりの機運のある地区のそれぞれ事情」を考慮しつつ、この3つのメニューを総合的・計画的に活用して、その後のスムーズな事業化に向けた進展・促進を目的としております。

従いまして、この制度を活用して頂くには「まちづくりの機運のある地区」に対して、どう進めてゆくか（事業化計画）が重要となります。その為、具体的な支援を実施する前に当センター等による現地調査やヒヤリングを実施し、地元行政及びJA関係者の皆さんと一緒に必要な支援メニューの検討をさせていただきます。詳しくは当センター相談部（03-3225-4423代）にお問合せください。

以上が、この制度を活用するまでの具体的な手順です。

この他にも、

- ①この制度は、「農住まちづくり支援制度を使わないと、これまでの個々の支援メニューは利用できないのか？」
- ②「農住まちづくりを行うまちづくりだけが対象か?」「支援の期限は?」
- ③「派遣回数に制限があるのか?」
- ④「どんな方がアドバイザーに登録されているのか?」

などの質問を多数頂いております。

これらご質問については、一部の回答を当センターHP (<http://www.tosinout.or.jp>)に掲載しております。ご覧下さい。

3 都市農地活用アドバイザー登録者名簿

(平成14年4月1日現在)

国域	氏名	勤務先名称	所在地	国域	氏名	勤務先名称	所在地
首都圏	石井 輝光	株式会社水総合事務所	東京都千代田区	首都圏	若山 徹	㈱地域計画研究所	東京都中野区
	井上 隆	㈱首都圏総合計画研究所	東京都新宿区		押切 宏之	都市開発企画事務所	東京都武蔵野市
	上田 卓二	㈱バスコ 横浜支店企画整理センター	神奈川県横浜市中区		吉田 雅之	㈱地域社会計画センター	東京都千代田区
	内山 佳	内山佳二総務士事務所	埼玉県春日部市	山本 輝之	㈱建築エンジニアリング第三技術部	東京都中央区	
	内海 宏	㈱地域計画研究所	東京都新宿区	米山 隆	米山企画設計	東京都町田市	
	遠藤 大二郎	日本測地設計㈱	神奈川県横浜市青葉区	近畿圏	中村 茂夫	㈱桑名開発企業	三重県桑名市
	大橋 武郎	㈱都市計画センター 茨城事務所	茨城県結城市		黒田 清宏	㈱中部都市整備センター	愛知県名古屋市中区
	大橋 南真子	㈱まちづくり工房	東京都千代田区		井沢 知良	㈱都市研究所スペースイ	愛知県名古屋市中区
	井出 真	不動産鑑定士井出真規士事務所	東京都中央区		今村 敏雄	㈱達空間設計	㈱達空間設計
	折原 清	㈱エックス都市研究所	東京都豊島区		岩田 晴義	ランドブレイン㈱ 名古屋事務所	愛知県名古屋市中区
	折山 康弘	農山事務所	神奈川県相模原市		尾関 利勝	㈱地域計画建築研究所	愛知県名古屋市中区
	鹿島 直昭	㈱地域社会計画センター	東京都千代田区		後藤 康史	後藤会計事務所	愛知県名古屋市中区
	金子 督	㈱環境と造形	東京都新宿区		鳥居 秀	鳥居建築士事務所	愛知県豊橋市
	榎吉 知明	㈱全国農協設計	東京都渋谷区		中西 陽一	㈱都市設計	愛知県名古屋市中区
	草薙 一郎	草薙法律事務所	東京都町田市		花村 一生	花村会計事務所	愛知県名古屋市中区
幸森 康夫	平成都市技研㈱	埼玉県所沢市	近畿圏		浅野弥三	㈱地域環境計画研究所	兵庫県尼崎市
笹平 正美	㈱全国農協設計	東京都渋谷区			東 正嘉	南海カブツ㈱	大阪府堺市
重成 征一	重成征一税理士事務所	神奈川県小田原市			今仲 清	今仲清税理士事務所	大阪府堺市
柴原 一	柴原一税理士事務所	東京都新宿区			大西 悟	南海カブツ㈱	大阪府堺市
鈴木 隆雄	㈱マヌ都市建築研究所	東京都文京区			堅田 嘉博	㈱都市設計総合研究所	大阪府大阪市北区
鎌吉 洋二	㈱都市企画工房	東京都渋谷区		河本 泰行	河本総合会計事務所	大阪府京都市北区	
高木 明	㈱日本設計都市計画本部	東京都新宿区		河本 茂樹	㈱都市・地域プランナーズアシエイツ	大阪府大阪市北区	
丹 勇夫	㈱地域社会計画センター	東京都千代田区		紀本 典	㈱夢創工房	兵庫県神戸市西区	
中城 康彦	明海大学不動産学部	千葉県浦安市		久保田弘昭	㈱都市設計	大阪府大阪市港区	
中村 公彦	㈱神区整理事務所	神奈川県横浜市中区		田植 司	弁護士法人淀屋場合同法律事務所	大阪府中央区	
西木 寛	㈱都市研究所	東京都新宿区		田村 興作	㈱ジャス	大阪府吹田市	
西山 克彦	東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区		中佐 一重	㈱ユエヌ土地利用研究所	大阪府大阪市中央区	
野村 孝治	㈱ルーラル総合設計	埼玉県さいたま市		野中 保	野中テックニカ研究所	兵庫県芦屋市	
野々田 潔	㈱全国農協設計	東京都渋谷区		馬場 明男	㈱かんこう	大阪府大阪市中央区	
神田 敏雄	アジア航測㈱	東京都新宿区		樋口 信子	㈱都市設計	大阪府大阪市中央区	
平澤 春樹	㈱都市開発研究所	東京都新宿区	松井 正雄	㈱カサート・コンタクト・パートナーズ大阪	大阪府大阪市西区		
平山 寛治	全国農業協同組合連合会	東京都本部	松岡 仁史	㈱公認会計事務所	大阪府大阪市西区		
福田 稔	J A 神奈川県経済連	神奈川県平塚市	松元 隆平	㈱関西総合研究所	大阪府大阪市中央区		
増田 裕	㈱都市計画センター	東京都港区	吉田 昌	㈱アーバン・プランニング研究所	大阪府大阪市中央区		
松田 萬三	大井町大 在町第一土地区画整理組合	埼玉県大井町	若井 徳太郎	大井町大 在町第一土地区画整理組合	大阪府大阪市		
山口 俊典	大井町大 在町第一土地区画整理組合	埼玉県大井町	近畿圏	松本 芳彦	㈱静岡県設計㈱	静岡県東部市長原町	
溝淵 清彦	シオ不動産研究所	千葉県千葉市中央区		大石 尚生	㈱広島県土地活用整理協会	広島県広島市中区	
山岸 洋	三宅総合法律事務所	東京都千代田区					

上記一覧は、現在都市農地活用アドバイザーに登録されている氏名の一覧です。公開に際しては、氏名を記載したもので、氏名を記載していません。アドバイザーの派遣を希望される場合、当センターまでお問合せください。

研修会
開催の
予告

まちづくりリーダー研修会

- 首都圏会場（東京） 14年11月27日（水）
- 中部・近畿圏会場（大阪） 14年11月26日（火）

1. 時間：12：30～18：00
2. テーマ：まちづくりに携わる担当者を対象に、先進地の事例視察と専門家を交えて参加者相互の意見交換。
3. 受講料：公共団体、JA、その他 一律10,000円

（注）上記は9月末現在の予定です。詳細については、当センター普及部あて（03-3225-4423）にご照会ください。

新規出版物のご案内

① 「交換分合によるまちづくり手法のあらまし」

（サイズ：A4版/17頁/価格：300円+送料）

複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット



② 「農住組合制度のあらまし」

（サイズ：A4版/14頁/価格：300円+送料）

農住組合制度を簡単に説明したパンフレット

※お申し込みの際は、「出版物申込書」に必要事項を記載の上、当センター総務部あて（FAX：03-3225-5423）にご返送ください。

情報誌『都市農地とまちづくり』

申 込 書

情報誌のバックナンバー

- 創刊号(6年10月)/行蔵とJAの連携による
良質なまちづくりの推進について
- 第2号(7年 2月)/農産物産出促進について
- 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)/緑地公園整備事業について
- 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)/土活用選択税
- 第12号(9年 5月)/都市農地連携税制について考える
- 第13号(9年 8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)/都市農地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)/定期借地権の発展と今後の展望
- 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)/居住期間法改正の内容と今後の展望
- 第31号(14年1月)/都市農地を活かしたまちづくりの10年
- 第32号(14年4月)/都市農地活用アドバイザーによる都市農地を活かした
まちづくり
- 第33号(14年10月予定)
- 第34号(15年1月予定)

●価 格

①創刊号～32号 **¥1,200 (送料別途)**

(注)第6号、第7号、第19号は完売いたしました

②33号以降 **¥500 (送料含む)**

●支払方法

・配本時に請求書を同封します。

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

●申込内容 (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	⑤	号	部	⑥	号	部

●団体名

●部署・役職等

(ふりがな)

●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)

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にてお申込みください。

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価格	内容	申込部数
1	パンフレット	平成5年10月	『共同で土地を活かす』	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7年5月	『農住組合を考える』	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	
3		平成9年3月	『農住組合まちづくり憲章』	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	
4		平成13年11月	『農住まちづくり支援制度』	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うおとして、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一歩一歩に採り取る制度の紹介	
5		平成14年3月	『農住組合制度のあらまし』	300円+送料	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
6		平成14年3月	『交換分合によるまちづくり手法のあらまし』	300円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット	
7		平成14年3月	『定期借地権制度のあらまし - 土地は所有から利用へ』	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	
8	書	平成6年11月～	『都市農地とまちづくり』	①創刊号～32号 1. 200円+送料 (233号以降 500円(送料含む))	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刊行物	*注
9		平成8年11月	『都市農地を活用したまちづくりガイド』	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つ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	
10		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	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	
11		平成10年7月	『農住組合のめざすまちづくり事例集』	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ごと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	
12	籍	平成14年4月	『都市農地のための税制Q&A (平成14年度版)』	1,500円+送料	相続税・固定資産税・都市計画法・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	
13		平成14年12月予定	『農住組合の手引』	未定	農住組合制度の具体的な運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当マニュアル	
14		テキスト	平成13年10月	『定期借地セミナーテキスト&講演テープ』	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(貸出)付)

*注 書籍番号7については、お手数ですが申込書にてお申込み下さい。

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	E-mailアドレス		
送付先	〒		
通信欄	TEL: (内線) FAX: (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。)		

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



財団法人 **都市農地活用支援センター**

編集 後記

この夏は6月まで涼しい日が続き、サッカーワールドカップも外国選手から「むし暑い」と言われながらも何とか無事に終わりました。しかし、7月に入ってから暑い日が続き、エアコンなしでは眠れませんでした。地球が温暖化しているとのことですが、これからの住宅は温暖化対策や太陽エネルギーの有効利用を図る観点からの工夫がよりいっそう必要となるでしょう。住宅の周辺に草本を植えることは勿論、壁や屋根にも植えたり這わせ吊るしたり、太陽光発電とかいろいろな工夫が広く実現してくると思います。

さて、当情報誌はこれまでお世話になりました国、公共団体、JAからなる編集委員会を解消し、代って本年度から当センター内に専務理事を編集責任者

とする編集会議を置くこととなりました。これまでの編集委員会において、国土交通省（前建設省・国土庁）、農林水産省、横浜市、名古屋市、大阪府、神戸市、全国農協中央会の各委員の方々には、編集企画や情報収集・提供等お忙しい中を大変お世話になりました。また、各方面の方々から都市農地とまちづくりに関する記事掲載のため時間に制約があるにもかかわらずご協力いただきありがとうございます。

今後は、当センター内編集会議において編集企画をしていくことになりますが、不足の点が多々あると思いますので、今後ともご指導、ご協力をよろしくお願いします。

(H.M)

都市農地とまちづくり

2002年 秋季号

(第33号)

●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

ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>

●発行人—松本 弘
●編集責任者—藤田 征
●事務局—望月 英男 荒井 賢
篠原 史子