



# 都市農地と まちづくり



## 窓

- ・都市農地の保全とまちづくり

## 情報アラカルト

- ・平成15年度市街化区域内農地関連予算等の概要

## 都市農地活用最前線

- ・一休坂・京田辺市西新農住組合の取り組みについて  
— J A 京都やましろ
- ・J A あいちグループの総合的な賃貸住宅事業  
J A 宅建管理システムと家賃保証制度による空室対策  
— 愛知県

## 農住まちづくり支援だより

## お知らせコーナー

2003年春季号  
(第35号)

発行：財都市農地活用支援センター



## 都市農地の保全とまちづくり

世田谷区都市整備部 部長 佐藤 洋



東京都世田谷区は、成城を始め玉川田園調布など、緑豊かな高級住宅地のイメージの強い区である。しかし、環状8号線以西では農地が多く介在し、道路などの基盤整備が比較的遅れている場所も少なくない。こうした状況下、平成3年の生産緑地法改正に伴い、市街化区域内農地の生産緑地と宅地化農地の区分が明確になるといふ、第二次農地改革に匹敵する改正が行われた。

この改正により、区では農地を保全するため、生産緑地の指定を行うとともに宅地化農地の無秩序な開発を防止するため、農地の計画的宅地化誘導を行っている。

### 農地の有効活用

世田谷区では、都市農地を保全し、農と住の調和した都市環境を創出するため、農地のさまざまな活用を図るとともに農家に対しても支援を行っている。

#### 1. 区民農園

- ①ファミリー農園 区民に野菜や花づくりを通じて土に親しむ機会を提供し、都市農地への理解を深めていただくとともに、農地の保全と緑地空間の確保を図る。
- ②クラインガルテン ドイツ語で、小さな庭という意味のこの農園は、高齢者の生きがいや健康保持のための場として、また子供の健全な遊び場として広範な利用を担っており、地域のコミュニケーションの緑地・広場として重要な役割を担っている。
- ③学童・ふれあい農園 都市生活の中で自然に親しむ機会が少なくなってきた子供たちが、土に親しみ、物を作る喜びを体験することにより、農業に対する理解を深めるとともに、児童の健全育成及び調いのある良好な生活環境の保全を図る。

#### 2. 区の補助制度等

- ①都市農家育成制度 生産緑地地区内における営農活動を支援することにより、都市農家の振興を図り、区民に新鮮で安全な農産物を供給するとともに、生産緑地を保全し、良好な都市環境の形成を目的としている。
- ②緑地環境維持制度 生産緑地地区以外の農地(宅地化農地)が宅地化されるまでの間、農家と5年間の協定を締結し、災害時における協力を条件に、農地の良好な維持に必要な経費の一部を補助する。
- ③農地防災協定 災害時における区民への仮設住宅建設の用地確保や新鮮な野菜等の調達を目的に、生産緑地を対象として区内JAと事前に協定を結んでいる。

### 都市再生土地区画整理事業

区内における市街化区域内農地の宅地化農地をそのまま放置すれば無秩序な開発が進行し、

住環境の悪化が懸念されている。このような中で、国により、平成6年に緑住区画整理事業が創設されたことに伴い、区は同年、区内J Aと一緒に「農と住の調和したまちづくり推進本部」を設置し、検討を行った。

平成7年には「市街化区域内農地の計画的宅地化ガイドライン」に沿って、緑住区画整理事業の採択要件に合う53地区を抽出し、その内の21地区を重点地区として定め、話し合いを進めてきた。その結果、「緑住区画整理事業助成要綱」で事業費の2/3以内の助成という手厚い援助のせいもあり、4地区が事業化された。

その中の具体的事例として世田谷区砧五丁目土地区画整理事業がある。

小田急線祖師谷大蔵駅または成城学園前から歩いていける面積1.6haの組合施行の事業である。組合員9名、総事業費688百万円、減歩率23%。平成8年12月設立認可から平成12年7月解散まで、3年7ヶ月と比較的短期間で終了することができ、まさに農と住の調和のとれたまちが形成された。関係者の皆様のご努力に敬意を表します。

### おわりに

地球規模で環境問題が叫ばれている今日、都市における農地は、大きな役割を担っている。今後とも農家の方々の協力をいただきながら、都市農地をしっかりと見据えたまちづくりをしたものである。

写真・世田谷区砧五丁目土地区画整理事業地区

施行前（平成6年6月）



施行後（平成11年6月）



公園内に設置された区画整理事業完成記念のモニュメント（近くの農家で栽培されていた大蔵ダイコン。昭和28年農林大臣に認められたもの）

## 平成15年度市街化区域内農地関連予算等の概要

—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15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

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	前年度	対前年度比
街路事業	1,018,100	1,078,211	0.94
	554,032	565,915	0.98
都市公園事業	298,759	309,826	0.96
	142,839	148,500	0.96
下水道事業	1,673,750	1,749,791	0.96
	925,024	970,008	0.95

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	前年度	対前年度比
住宅宅地関連公共施設等総合整備事業	207,225	206,459	1.00
	98,920	99,077	1.00

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) 補助率差額を含む。

## (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 区画整理土、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、地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	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	233,144	257,126	0.91
	129,990	136,551	0.95

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	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	111,556の内数	109,135の内数	1.02
	37,227の内数	36,420の内数	1.02

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	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
公庫住宅(賃貸住宅)	50,000	50,000	0
公園住宅(公団賃貸住宅)	7,500	8,500	△1,000
(公共団体地主住宅)	800	800	0
(再開発・まちづくり関連住宅)	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

高齢社会の急速な進展に対応し、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、民間活力を活用し、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供給を促進する。

## (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15年度	前年度	対前年度比
住宅市街地整備総合支援	201,342	195,317	1.03
	67,300	66,671	1.01

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	前年度	対前年度比
土地利用転換推進対策	78,092	94,648	0.83
農住組合事業推進対策	99,444	113,447	0.88
農住組合設立支援対策	152,625	162,417	0.94

## (9) 土地の流動化・有効利用の促進に関する税制

### ① 土地・建物に係る流通課税（登録免許税・不動産取得税）の大幅な負担軽減

資産デフレを解消し、都市再生等土地の有効利用を強力に推進する観点から、土地・建物に係る流通課税について、思い切った軽減措置を講ずる。

#### ○登録免許税（国税）

恒久措置として全般的に税率を大幅に引き下げる。また、資産デフレ等に対処するための緊急措置として、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間は、さらに税率を恒久措置の1/2とする。

## 【売買等による所有権の移転登記】

現行	
土地	5%×課税標準の特例(1/3)=1.67%
建物	5%



改正案	
本則税率	緊急措置(H15.4.1~H18.3.31)
2%	1%
2%	1%

※土地についての課税標準の特例(1/3)は廃止。

## ○不動産取得税(都道府県税)

非住宅用の土地・建物について、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間、**税率を4%から3%に引き下げるとともに、土地についての課税標準の特例(1/2)を3年間延長する。**

		課税標準の特例	税率
土地	住宅	1/2(3年間延長)	3%
	非住宅		4%→3%
建物	住宅	1200万円控除(新築の場合)等	3%
	非住宅	なし	4%→3%

(参考) 土地・建物に係る流通課税の税収(平成12年度)

登録免許税 5,949億円  
不動産取得税 5,667億円

### ② 特別土地保有税の課税停止

土地神話の崩壊、土地市場の構造変化等を踏まえ、土地の流動化・有効利用を促進する観点から、平成15年度以降、当分の間、特別土地保有税の課税を停止する。

(参考)

特別土地保有税の税収(平成12年度) 425億円

## 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	前年度	対前年度比
都市公園事業	240,457の内数	253,215の内数	0.95
費補助	93,921の内数	100,424の内数	0.94

(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付し付けられている土地の相継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	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) 都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、都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。



当農住組合の地区は、とんちで有名な一休和尚が晩年を過ごされたお寺（醜恩庵：現在は重要文化財に指定されている）に隣接しており、また、地権者としても一休寺のご住職が参加され、それがまちづくりの特色を出すことになった。

これまでの主な経過や土地区画整理事業の概要については別表を参照いただき、特徴やポイントになった部分を述べてみたい。

組合設立のきっかけは、当地区が接道部分を一箇所しか持たない市街化区域内における囲繞地で、将来的にスプロール化が懸念される場所であったということ。そして農地を含み、まちづくりについて行政やJAの支援を気軽に受けられたということが発足につながった。京都府では3例目、京田辺市で初めて、当JA管内では2例目の取り組みである。

土地区画整理事業にあたっては地権者とよく相談し、おおよそ以下の点に重点を置いて業者を選定した。まず、工事を終えてから家を建てるまで一貫したまちづくりが行えること。そして、保留地の販売については事業の計画や設計の初期段階から携わり、売れ残った場合は買い取れること。また、協議や意見調整など様々な関係者への対応がスマートに行えることであ

る。この条件に手を挙げていただいたのが、設計～工事～保留地販売～住宅建築の全てをまかなえたミサワホームグループで、ほぼ業務代行方式でお願いした。

この体制で取り組むことで予定通り土地区画整理事業を終えることができ、地権者の要望に近いまちなみの土台ができた。また、建売協定で和風住宅、生垣の設置などを盛り込み、将来に渡るまちなみ維持を見込めるようにした（当初は20年間）。そして事業終了後も建築協定の運営や換地の活用について同グループに支援をいただくことになった。

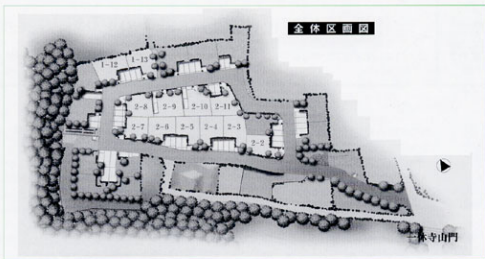
事業終了までは当然障壁もあった。農住組合とはいえ個人協行の区画整理事業を行うには一般の開発者と同等に扱われ、指導も受けていた。まちづくりのグレードを上げるため、道路の随所にインターロッキングを用いたり、電柱を地中化しようという計画があったが、管理面での問題があって採用ができなくなった。また、水路流末に未整備の所があり、事業計画が固まった後も地元と協議する中、調整池や排水構など予想以上に治水対策に手を加えることになった。こうして行政関係各機関等と協議を重ね、何度も図面を引き直したものは他の農住組合と同様である。その他、弁護士に対応をお願いするような問題等も発生したが、この体制で比較的迅速な処理ができ、おおよそ当初の目論見どおりに事業を進められた。（ただし税務面等、もっと優遇が欲しい場面が多かった。）

事務局JAとして特に力を注いだのは、行政や関係機関、地元の方から農住組合に対する理解・協力を得ることと、費用の増大を抑えることだった。事業費の増加につながるような行政の指導や地元の要望には単純に応じるのではなく、工夫して乗り切れるよう、素人知恵であっても設計者につくこき提案・要求し、図面の引き直しも迅速なお願いをした。

以上のような取り組みを行い、関係各位のご支援の甲斐もあり、平成14年10月の土地月間には国土交通大臣より当農住組合長が農住組合功労者賞

〇別表

組合名	京田辺市西薪農住組合		経過	
対象地区	京都府京田辺市新屋ノ内		地権会開始	平成08年11月
面積	0.80ha		組合設立準備開始	平成08年12月
組合員	4名（4世帯） 内、農地所有者2名（設立時3名）		創立総会	平成10年07月
役員	理事3名、監事1名		土地区画整理事業認可	平成12年08月
備考	用途地域：第1種住居60/200 →建築協定により60/100に		造成工事竣工	平成13年08月
			換地処分完了	平成14年03月
			保留地処分完了	平成13年12月
			土地区画整理事業終了	平成14年08月
			組合解散認可	平成15年02月
区画整理事業の概要	実施期間 平成12年8月18日～平成14年8月9日（種別：一般、個人協行）			
			・減少率	
			保留地減少率	27.43%
			公共減少率	25.50%
			合計	53.04%
			・事業費	375,666千円
			・資金	
			国庫補助	16,717千円
			府補助	16,717千円
			・保留地処分金	342,088千円
			・保留地平均面積	約200㎡
			・保留地処分後の状況	
			一戸建て	6/12戸
	施行前 [ha]	施行後 [ha]		
営農地	0.50 (56%)	0 (00%)		
うち田	0.06 (07%)	0 (00%)		
畑	0.44 (49%)	0 (00%)		
住宅地	0.11 (12%)	0.64 (72%)		
道路	0.02 (02%)	0.21 (24%)		
その他公共用地	0 (00%)	0.04 (04%)		
その他	0.26 (29%)			
山林				
調整池				
調整池				
合計	0.89 (100%)	0.89 (100%)		



幸画地番号が入っている部分は保留地。

をいただいた。そして現在は定期借地権のところも含めて9区画分に住宅が建ち並び、入口を含めた3区画

には緑地を配し、地権者の思い描いたまちなみが数年越しに着々とできあがりつつある。

都市農地  
活用最前線

## JAあいちグループの総合的な賃貸住宅事業 JA宅建管理システムと家賃保証制度による空室対策 —愛知県

### はじめに

都市化地域におけるJA組合員の土地活用は、駐車場と並んで賃貸住宅経営が最も一般的だが、景気低迷や供給増による雷給緩和と空室率が増加、家賃も引き下げ傾向にあり、厳しい経営環境が続いている。愛知県下も例外ではないが、県経済連を中心としたJAあいちグループは、いち早くパソコンによる賃貸住宅管理システムのネットワークを構築、併せて組合員に安心して経営してもらうことを目的に「ハートホーム共済会」を組織し、空室の家賃保証を実施するなど、多くの成果を上げてきた。しかし長引くデフレ不況と競争激化により、一層の対策強化を迫られており、新たに「セキュリティシステム」を導入して付加価値を高める計画を進めている。

### JA宅建管理システム構築と家賃保証制度の発足

JA宅建管理システムは平成元年、JAあいち経済

連とJAみどり（緑信用農協）が共同開発したパソコンソフトで、JA組合員の賃貸住宅経営に必要な個別管理状況を全て記録、必要なときに取り出せる。たとえば①家賃の自動振替管理②退去時の精算の自動管理③入居者募集用チラシに掲載する間取り図作成④サブシステムを使った確定申告の資料作成⑤ネットワークによるデータの相互交換などが簡単にできる。現在、県下21JAの内18JA（資産管理事業実施JAの全て）が導入しているため、オンライン化による情報の一元化やデータ管理によって、多くの成果をあげている。

その大きな成果の一つが、平成5年にはほぼ全JAが参加して発足した家賃保証制度の「ハートホーム共済会」である。

バブル崩壊が始まっていた当時、JA組合員の賃貸住宅は空室が目立ちはじめ、JAは対策を迫られていた。そこで経済連が事務局となり、互助会形式で立ち上げ、JA組合員の賃貸住宅経営をサポートすることになった。

加入条件はJAの宅建管理システムによる管理物件とし、JAと管理委託契約を結ぶ。また新築物件に限定、家賃水準は地域別基準家賃の範囲内とする。現在



の共済会費は年間家賃合計の3%、入会金は年間家賃合計の70%とした。

メリットとなる空室の共済給付金は、空室期間199日まで家賃の90%、200日以降は同80%が支払われる(ただし建物完成から30日間の新築募集期間と入居入れ替え時の30日間は支払いの対象外)。

契約は建築経過年数20年まで自動的に更新される(敷金や加入延長も5年間に限り可能)。

こうした制度を全県規模で運営しているJ Aグループは愛知県だけ(神奈川県経済連「現J A全農かながわ」の制度は仕組みが異なる)で、平成14年12月末現在で1,382名、11,689戸が加入している。

## 市場変化と入居者対策

賃貸住宅の入居率は年々低下している。J Aあいち経済連はその理由として、①世帯数の増加や人口の増加に比べて供給がまだ多い②分譲マンションの低価格・大量供給、住宅ローンの低金利から住み替えの発生③不況による低家賃物件への借り換えや地方へのUターンなどを挙げている。すでにJ Aあいちグループの管理物件約25,000戸の入居率も低下しており、5年前が95.1%だったのが昨年は93.4%となっている。他業者の管理物件は明確ではないが、もっと低い入居率といわれている。

こうした「借り手市場への変化」によって入居者獲得競争も激化し、家賃は契約更新の度に値下げすることが常態化したほか、契約時に値下げ交渉が行われるケースもあるという。また、礼金がもらえる物件もほとんどなくなり、中には敷金さえなくした例もでていう。入居者が退去する際には、修繕費を負担するのが慣例だったが、国がガイドラインを発表して以来、部屋の自然損耗などは家賃に含まれており、修繕は家主の負担で行うものとの認識も広がり、トラブルが増えている。

J Aあいちグループでは、こうした市場変化に対応して、以下のような入居率向上対策を展開している。

### 1 ハートホーム入居チャンスフェアの開催

平成6年から春と秋に2ヵ月程度ずつ各J Aが一斉に実施、入居促進を図っている。「ペア海外旅行」などのプレミアムの効果もあり、期間中の入居契約は約700件に上るといふ。

### 2 入居者募集情報誌への物件掲載

「住宅情報賃貸版」(R社が隔週発行)に空室情報とハートホームのPR記事を掲載している。これは各J Aからオンラインシステムを活用して送信されてきたデータを経済連が掲載用に整理・編集して提供する方法をとり、毎回1,200件ほどの管理物件を掲載している。そのほかの媒体誌にもPR記事を掲載している。

### 3 ホームページの活用

ハートホームの利用者は新婚世帯などの若年層が70%以上を占めており、この世代はインターネットを

活用して部屋探しまで行うケースが増えている。そこで12年12月にハートホームのホームページを開設した。これもシステム管理による情報の一元化ができていたため、物件情報がリアルタイムで更新されており、1日平均約80件もアクセスがあるという。

### 4 J Aの「総合管理方式」の導入

J Aの家賃住宅管理は建物の定期清掃と点検は家主が行うのが基本となっているが、家主ごとの格差が大きいのが課題だった。一方管理受託方式の標準化が進んできたことから、経済連が建物維持管理から入居者対応業務まで引き受ける「総合管理」方式を13年1月から導入した。1戸当たり毎月1,600円必要だが、J Aの約8,000戸が導入している。

### 5 長期空室物件への対応

3ヵ月以上も空室になっている長期空室物件も増えているため、従来からの特別対策のほか14年度からは、あらかじめ予想される物件に対しても事前に対策を講じている。具体的にはJ A管理の全物件について、物件ごとの過去3ヵ年の入居率を算出し、空室率が10%を超えている物件については家賃の値下げなど様々な改善を行う。今回は共済会加入の467件について対策を実施した結果、空室率13.4%だったものが8.6%に低下した。これもデータ管理が行われている成果である。

また各営業所(J A本・支店ごと合計40)ごとに関係者(業務提携会社含む)が集まり入居対策会議を毎月行っており、空室ごとに原因を徹底協議し、対策を決める。経済連によると、平成4～5年ごろには約2,600戸も新築物件があったが、年々減少し、ここ1～2年は1,000戸台に減少しているという。それでも共済会加入物件の空室率は4.7%(今年2月3日現在)あり、全物件の6.1%より低いものの、目標の3.5%達成には努力が必要という。家賃保証の財源も最大3億円だったものが1.2億円に減少しており、放置できない状況もあるという。

入居者確保対策ではニーズに合わせてリフォーム等も実施するが、その際の主な改善点は①3DKは2LDKに②和室は洋室に③DKは南側に④駐車場は1戸2台分確保等だという。

### 6 新たに「ホームセキュリティシステム」の導入

愛知県下J AとJ Aあいち経済連は総合警備保障料と共同開発したホームセキュリティシステム「J Aあいちアパートメントセキュリティ」を今年6月からJ A管理の物件を対象に普及する。これは住宅侵入犯罪の増加への対策を通じて「J Aの管理=安心・安全」を目に見える形で示し、付加価値を高めるのが目的。サービスの内容は防犯監視(外出時と在宅時)、非常通報監視、音声による操作案内機能、通信機能内蔵など。加入資格はJ A物件で、共済会加入物件は設備費が1戸35,000円、非加入は4万円、警備料は1戸当たり1,000円(この他に入居者負担1,500円)と一般より低価格となっており、当面10,000戸加入を目指して取り組んでいる。

# 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、J A及び農地権者に対して、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
- ② まちづくりQ&A
- ③ 都市農地活用アドバイザー登録者紹介

## 1 農住まちづくり支援制度の取組状況

●平成15年3月末までの都市農地活用アドバイザー派遣制度及び人材育成研修支援制度によるアドバイザー・講師の派遣は、以下の通りです。

	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 協議会	・都市農地の土地活用と税務 1	—	0	—	0	・まちづくり支援制度 2	3	2 3
	J A	・都市農地を活用した税務について ・地区計画について 4	—	0	・事業の進捗に応じて把握しておくべきこと ・まちづくり手法について（区画整理事業を中心に） ・区画整理と税務 0	3	—	0	3
	計	5	—	0	5	・産地調整の促進対策 ・道路整備構想 ・農住組合制度に関する助言 8	—	5	14
	計	5	—	0	8	—	7	20	7 20
研修講師派遣	行政	—	0	—	0	3	・農住まちづくりと土地活用の進め方 1	4	1 4
	行政・J A	・都市農地とまちづくり 1	—	0	・区画整理事業の進め方 ・事業進捗の各時点における把握しておくべきポイント ・積地の集約化について 0	4	・都市農地を活用した小規模まちづくり ・J Aならん農住組合制度の進め方 3	8	3 8
	J A	・相続に係る鑑定評価 ・協同利用の組織化とJ Aの係り方 3	—	0	・緑・福祉・コミュニティに配慮したまちづくり ・組合員のニーズに応ずる新事業方式の検討 4	—	1	8	1 8
	計	4	—	0	11	—	5	20	5 20
合 計	—	9	—	0	—	19	—	12	40

注) 表中( ) 数字は、回数を示す。

首都圏：東京、埼玉、神奈川県、千葉、茨城 近畿圏：大阪、京都、兵庫、奈良  
中部圏：愛知、三重 その他：沖縄、長野他

## 2 まちづくりQ&A

**Q** 「農住まちづくり支援制度」第3回情報誌33号で「農住まちづくり支援制度とは？」を情報誌34号では、具体的な支援をする前に、当センターと地元行政及びJ A関係者の皆さんと一緒に検討する「支援メニュー」の紹介がありました。まちづくりの機運のある地区で「農住まちづくり制度」を活用するに当たって、具体的な方法とその内容がわかりました。

そこでお聞かせします。これまでこの「農住まちづくり支援制度」による支援を受けて、「農住組合」を設立した実績等について教えてください。

**A** 情報誌33号では「農住まちづくり支援制度」の主旨と活用までの手順、情報誌34号では、まちづくりの機運のある地区に対する「農住まちづくり支援制度」を活用した「カリキュラムと支援メニュー」を具体的な事例で説明しました。

また、情報誌34号では、支援メニューとして、基礎的調査事業、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（当センターが国土交通省土地・水資源局土地情報課より委託）、の3つあることを説明しました。

この「基礎的調査事業」（以下「基礎調査」という）の支援を受けての農住組合設立について説明します。平成15年3月末まで、農住組合設立状況は、別表（p12）の通りの実績です。

基礎調査の実施と農住組合設立地区数 (国土交通省調べ)

設立年度	設立地区数	基礎調査実施数	設立年度	設立地区数	基礎調査実施数
昭和57	2		平成7	7	4
昭和59	3		平成8	6	3
昭和60	1		平成9	11	7
昭和61	4		平成10	5	4
昭和62	2		平成11	2	2
平成元	2		平成12	4	4
平成2	1		平成13	5	5
平成4	2		平成14	3	3
平成5	7	3			
平成6	5	2	合計	72	37

注：基礎調査事業創設年度は平成3年度から（平成15年3月末現在）

全国で農住組合設立は、72組合あり、基礎調査の支援を受けて組合設立に至った割合は51%（=37/72）となります。また、基礎調査実施開始年度平成3年度以降は全国設立数55組合に対しその割合は67%（=37/55）です。特に、平成11年以降は、当センターの支援である基礎調査を実施した地区においてのみ農住組合が設立されています。

この様に、機運のある地区において、基礎調査の要望をセンターにいただき、加えて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を活用されれば効果的に事業化にむけた進展・促進が図られると思われます。是非、農住まづくり支援制度の3つのメニューを活用して下さい。

詳しくは当センター相談部（03-3225-4423）にお問い合わせください。

### 3 都市農地活用アドバイザー登録者紹介

●2002年情報誌（33号/秋季号）に都市農地活用アドバイザー登録名簿として氏名、勤務先名称、所在地を掲載しました。その後、行政、JAの方々より「派遣要請の検討をするため、専門分野の紹介をとの要望がセンターに多く寄せられております。

これらを受ける形で、本件を企画しました。第1回目として、先ず4名の方々を掲載させていただき、順次人数を増やしつつ全員を紹介させていただく予定です。

圏域	氏名	勤務先	所在地	専門分野	取得資格	計画論		面整備事業		面整備と住宅開発		税務	法律
						全般	都市	全般	区画	開発	新設		
首都	井上 隆	東京都総合計画研究所	東京都新宿区高田馬場	都市計画、市街地再開発事業、土地再開発事業、住宅建設・賃貸受託経営	技術士（都市及び地方計画）一級建築士	○	○	○	○		○	○	
		<p>（自己アピールの紹介）→私の所属する東京都総合計画研究所は、東京、神奈川、埼玉、千葉の首都圏域を主たる対象エリアとして、約30年間都市計画コンサルタントとして活動している組織です。私もそのスタッフの一人として、都市計画全般から詳細計画全般に渡る計画策定・事業実施に関わってきました。その活動を通じて、お伝えできる得意な領域は、次の通りです。①都市全体計画の体系と論点を理解しています。→総合計画・都市計画マスタープランなどに精通しています。②地区・街区計画の立案が出来ます。→ニーズとシズを理解して、望ましい居住環境・実現できる計画を策定します。③事業収支・資金計画の検討が出来ます。→建物計画、市場分析、土地評価、税金算定、融資検討など事業計画は多岐にわたります。各分野の専門家ネットワークを活用し対応できます。④望ましい制度改訂も視野に入れて検討します。一因、地方公共団体に対して、現行制度の改善を働きかけます。⑤事業の成否は権利者の合意形成が最も重要です。その働きかけを個個から支援します。→貸同一合意のプロセスが大切で、特に総論賛成が最も大切です。それがあれば各論同意は多くの場合時間が解決します。</p>											
首都	石井 輝光	農商工水総合事務所	東京都千代田区	都市農地の税金対策	税理士								○
		<p>（自己アピールの紹介）→日本農業新聞で10年ほど執筆していました。当事務所は、税理業務を母体として、弁護士、司法書士、不動産鑑定士などの専門家を組織して、都市農地の幅からこたえるべく総合的なサービスをしています。セミナーも全国の農協さんで講師をさせて頂いております。</p> <p>執筆活動は、「税の便利帳」「土地を守り生き節税プラン」「はやり分り定期地権」他多数執筆。当事務所は、都市農地の方に専門サービスしています。得意とするサービス内容は、①都市農地の子孫継承の仕組みづくり、②不動産所得の節税で会社管理最適化、③土地の健康診断と相続対策、④相続税の申告</p>											
中部	黒田 清宏	都都市整備センター	愛知県名古屋	住宅計画、住宅経営、都市再開発	一級建築士 再開発プランナー	○	○					○	
		<p>（自己アピールの紹介）→私が勤務する中部都市センターは、名古屋市内を中心に、再開発や住宅計画に係るまちづくりコンサルタント会社で、名古屋市内を中心に仕事をしています。その中で、私は、全体を総括しております。この会社に勤務する前は、住宅・都市整備公団（現都市基盤整備公団）に永らく勤務し、住宅計画や再開発事業を担当してきました。これまでの経験を生かし、都市農地を活用した住宅建設に係る計画づくりや経営について適切なアドバイスをして行きたいと思っております。</p>											
近畿	浅野弥三	農地環境計画研究所	兵庫県尼崎市	都市計画、農住組合事業、土地利用相談	技術士（都市及び地方計画）一級建築士	○	○	○	○	○	○	○	○
		<p>（自己アピールの紹介）→私は、最近都市近郊地域の市街地地域だけでなく、市街地調整区域も含めた集落部分の生活基盤整備と土地利用についての支援業務が増えている。それぞれの区域での地権者は、減反政策の今後の変動を予想しながら、農地の維持管理への不安が大きな中、次世代に継承していくための農・住共存策が期待されているが、そうした要望に比ぶる個々の、支援策は今後の課題でもある。土地利用調整事業では、不透明な事業見直しと減少負担などの事業リスクが大きく、地権者の合意を促していくことは極めて難しい。とはいえ、生活基盤整備への要望は、従来より強く、あきりとも見ることが出来る。そこで、自主事業による面整備の方法（生活基盤整備と土地の交換分合）について地権者と共に考える中から、地域で蓄積されてきている土壌や自然域、風土等を生かすまちづくりの新たな方法として、地元権利者と行政の支援のあり方を探索していきたい。</p>											

農住組合の設立状況

設立年度	名称	規模
昭和57	埼玉県上尾市上平農住組合	3.5ha
	大阪府箕面市堂野第一農住組合	7.6ha
昭和59	愛知県大府市東新農住組合	3.9ha
	神奈川県川崎市上作延農住組合	4.1ha
	三重県桑名市第一農住組合	2.4ha
昭和60	三重県桑名市第二農住組合	4.4ha
昭和61	三重県四日市市白山農住組合	4.3ha
	埼玉県浦和市山崎農住組合	5.5ha
	茨城県取手市井野農住組合	6.2ha
	東京都日野市下河内農住組合	3.0ha
昭和62	埼玉県大宮市土呂農住組合	11.1ha
	三重県四日市市山城東山農住組合	4.1ha
平成元	埼玉県狭山市柏原農住組合	9.7ha
	三重県桑名市第三農住組合	3.2ha
平成2	三重県桑名市寿農住組合	2.8ha
平成4	三重県菟野町松葉の郷農住組合	2.4ha
	愛知県知立市八橋農住組合	6.5ha
平成5	大阪府泉南市中小路農住組合●	1.0ha
	埼玉県川越市豊田新田農住組合▲	2.3ha
	大阪府泉南市榑井東農住組合▲	1.7ha
	大阪府泉南市榑井八反農住組合▲	2.1ha
	三重県菟野町宝永農住組合	4.6ha
	静岡県浜松市和合農住組合	1.1ha
京都府亀岡市土田東農住組合▲	3.0ha	
平成6	大阪府寝屋川市打上地区農住組合	7.8ha
	京都府八幡市幸水農住組合	2.1ha
	広島県東広島市下見築地農住組合●	0.8ha
	大阪府堺市宮本町・北花田地区農住組合●	1.0ha
	千葉県柏市花野井農住組合▲	1.4ha
平成7	滋賀県彦根市竹ヶ鼻農住組合	4.8ha
	茨城県水海道市中央農住組合▲	2.5ha
	石川県金沢市長坂農住組合	2.2ha
	兵庫県神戸市北別府第一農住組合●	0.9ha
	大阪府四條畷市栗尾地区農住組合▲	1.5ha
	三重県桑名市第五農住組合▲	0.5ha
三重県桑名市第六農住組合▲	0.6ha	

設立年度	名称	規模
平成8	三重県桑名市第七農住組合	0.9ha
	東京都府中市小野宮農住組合▲	1.6ha
	大阪府茨木市南春日丘農住組合●	1.2ha
	奈良県橿原市繩手農住組合▲	0.6ha
	岡山県岡山市幸佐農住組合	1.5ha
三重県桑名市西別所農住組合▲	2.5ha	
平成9	宮崎県宮崎市島之内農住組合	1.1ha
	広島県広島市小河原第一農住組合	0.7ha
	三重県桑名市篠原東農住組合▲	1.1ha
	三重県桑名市篠原西農住組合▲	1.2ha
	三重県桑名市蓮花寺農住組合▲	4.0ha
	三重県桑名市蓮花寺東農住組合	0.5ha
	広島県広島市中野東農住組合	1.4ha
	三重県桑名市播磨農住組合	0.7ha
	三重県菟野町初若農住組合	0.8ha
	三重県菟野町桜野農住組合	1.9ha
福岡県久山町下山田原田農住組合	1.2ha	
平成10	静岡県富士宮市小泉農住組合	2.5ha
	京都府京田辺市西葺農住組合	0.9ha
	岡山県岡山市高松原古才農住組合	0.6ha
	三重県桑名市川成農住組合	1.0ha
広島県尾道市高須第一農住組合	0.6ha	
平成11	兵庫県龍野市中村南農住組合	0.8ha
	奈良県大和高田市林木町農住組合	0.7ha
平成12	神奈川県横浜市片倉農住組合▲	1.5ha
	兵庫県姫路市東山農住組合	1.0ha
	新潟県長岡市長倉農住組合	15.4ha
	沖縄県那覇市首里石嶺農住組合	0.9ha
平成13	奈良県いかるがの里農住組合	1.7ha
	京都府八幡市榑本農住組合	2.7ha
	石川県金沢市泉ヶ丘農住組合	2.0ha
	石川県金沢市城南農住組合	0.5ha
三重県松阪市第一農住組合	1.5ha	
平成14	福岡県久留米市上津農住組合	0.8ha
	奈良県橿原市内膳農住組合	1.0ha
	富山県富山市堀川小泉農住組合	0.9ha
合計	1都2府18県 72組合	187.5ha

(注)・国土交通省及び当センター調べによる(平成15年4月末現在)  
 ▲印は都市再生区画整理事業(緑住まちづくり型)を示す。……………16地区  
 ●印は開発行為を示す ……5地区

## 平成15年度事業計画

徳都都市農地活用支援センター

### 1 基本方針

本センターは、平成3年の創設以来、都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅の建設等の促進を目的として、農地所有者等によるまちづくりの事業化の支援等を実施してきたが、未だ都市基盤の整備されていない地域が数多く残されている。

現在、都市農地を活用したまちづくりにあつては、住宅地の量的充足と質的ニーズの多様化、高齢化の進展や都心居住の働き、良好な居住環境の形成面での都市農地の再評価など新たな局面を迎えている。

また一方で、超低金利下における財産運用の困難さや受託事業量の減少等、本センターは、厳しい経営環境下におかれている。

このような情勢を踏まえ、平成15年度においては、都市農地を活用したまちづくりに関する動向やニーズを的確に把握しつつ、国、地方公共団体、J Aグループ等の協力を得ながら、以下の方針の下に必要な事業を重点的かつ効率的に推進する。

- (1) 農住まちづくり支援制度を中心に、各種支援制度を活用して農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。
- (2) 散在する小規模農地の整序化、高齢社会に対応したまちづくり、住宅整備と整合のとれた市街化区域農地の有効活用等の都市農地を活用した良好なまちづくりのための諸課題に積極的に取り組む。
- (3) 都市農地に関する諸データとまちづくりに関する諸制度・手法や、これらを活用した全国の先進事例等の収集に努め、これらを適宜提供すること等により、都市農地活用に関する情報の拠点としての機能の整備・拡充を図る。
- (4) 各事業をより適正かつ効率的に推進するために、地方公共団体及びJ Aとの連携の強化に努めるとともに、本センターの効率的な業務執行体制の整備を図る。

### 2 事業計画

#### (1) 調査研究事業

- ① 都市農地の計画的な宅地化に関する調査、選地調査、モデルプラン策定及び個別の地区における調査、計画策定等を実施する。
- ② 都市農地を活用したまちづくりについて、実態を調査するとともに推進方策について研究する。
- ③ 都市農地の実態を把握するために各種資料や統計を収集するとともにまちづくりの先進事例を収集整備し、これら情報の拠点としての機能の整備・拡充を図る。

#### (2) 研修事業

都市農地を活用したまちづくりに携わる人材を育

成するため、地方公共団体、J A等の担当者を対象に都市農地関連税制、まちづくり事業制度、定期借地権制度等をテーマとした研修会を開催する。

#### (3) 普及啓発事業

- ① 都市農地を活用したまちづくりに関する情報を収集し、地方公共団体やJ A等に提供する。
- ② 情報誌「都市農地とまちづくり」を発行する。
- ③ インターネットのホームページに都市農地を活用したまちづくり情報を掲載する。農住まちづくり支援関連のデータ、既刊情報誌掲載記事等を掲載し、発信情報の充実を図るとともに、「相談受付」を設ける等、ホームページの効果的な運用を図る。

④ 都市農地に係る税制等、まちづくりに関する各種書籍を発行する。

#### (4) 相談事業

地方公共団体、J A及び農地所有者等からの各種事業制度、税制及び土地の有効活用方策等のまちづくりに関する相談に適切に対応する。

#### (5) 農住まちづくり支援制度

まちづくりの立ち上げを促進するため、本制度を活用し、農地所有者の啓発、地域のまちづくり体制整備や地域の整備方針の検討等、地域のニーズに沿った総合的な支援を行うこととし、平成15年度においては、次のとおり実施する。

① 本制度に基づく平成15年度基礎調査予定地区において、関係公共団体、地元J A等への現地ヒアリングを実施し、本制度の活用相談、課題整理を行う。

また、これを通じ、これらの団体との連携を築き、本制度の普及・啓発に努める。

② 過年度において基礎調査を実施した地区について、必要に応じ、アンケート調査、現地ヒアリングを実施するなど、まちづくりの進捗状況を把握し、支援体制の整備を行う等フォローアップに努める。

③ 上記の支援業務を通して培われた、関係公共団体、地元J A等との連携を活かし、まちづくりが必要とされる地区、新たにまちづくりに取り組むべき地区の権起こしに努める。

#### (6) 定期借地権制度の普及促進事業

- ① 定期借地権制度の普及促進を図るため、情報の収集・発信及び調査・研究を実施する。
- ② 「定期借地権普及促進協議会」の活動を積極的に行うとともに、事務局業務も引続き委託する。

#### (7) その他

- ① 国、地方公共団体、J Aグループ及び都市農地活用アドバイザーが都市農地の活用に関する情報交換・意見交換を行うための会議を実施する。
- ② 優良田園住宅の建設の促進に資するための情報交換、研究、普及活動等を支援するとともに、優良田園住宅促進協議会の賛助会員で構成される優良田園住宅研究部会の事務局活動を行う。

## 研修会・セミナーの開催予定 （財）都市農地活用支援センター

当センターでは、都市農地を活用したまちづくりに携わる皆様方を対象に、研修会・セミナーを実施していますが、平成15年度は、下記のとおり予定していますので、積極的なご参加を期待しております。

項目	開催内容
1. まちづくり税制セミナー  受講申込受付中 (詳しくは当センターホームページ又はお電話を)	(1)首都圏 平成15年5月21日(水) 中央大学駿河台記念館 (2)中部・近畿圏 平成15年5月14日(水) たかつガーデン 共通事項 ①時間 10:00～16:45 ②テーマ 15年度税制改正及び都市農地関連税制の概要 ③講師 榮原 一 税理士 ④受講料 10,000円 ⑤定員 東京会場 80名 大阪会場 80名
2. まちづくり実務研究会	(1)首都圏 平成15年7月 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成15年7月 大阪会場 共通事項 ①時間 10:00～16:45 ②テーマ 都市農地活用の諸制度について活用事例や実践するための制度内容の研究 ③受講料 10,000円 ④定員 東京会場 80名 大阪会場 80名
3. 定期借地権セミナー	(1)首都圏 平成15年10月 東京会場 (2)中部・近畿圏 平成15年10月 大阪会場 共通事項 ①時間 10:00～16:45 ②テーマ 事業用借地権について活用事例や実践手法等の研究 ③受講料 10,000円 ④定員 東京会場 80名 大阪会場 80名

※今後都合により変更することがあります。

### 国土交通省の宅地企画調査室は「土地市場企画室」として再発足

国土交通省は15年度予算の成立に伴う機構改革を行い、これまで大都市地域の都市農地の有効活用等を指導してきた総合政策局宅地課の宅地企画調査室は、新たに土地・資源局土地政策課の「土地市場企画室」となり、再発足しました。同室には室長のほか企画専門官、課長補佐、企画係、市場整備係、市場調査係が配置されています。企画係は土地税制等土地市場整備の基本政策課題を、市場整備係は定期借地権制度、土壌汚染問題等の土地市場整備の個別政策課題を、また、市場調査係は土地市場の状況に関する調査分析及び宅地需給長期計画等をそれぞれ担当することになっています。

### 本文二色カラー、内容を充実し改訂版を発行!!

## 農住組合の手引き

監修/国土交通省 土地・水資源局

発行/財団法人 都市農地活用支援センター

(改訂版 平成14年12月発行)

定価 **¥2,500円** (消費税込み・送料別)

#### 【本書の概要及び特徴】

- ☆平成13年度法改正を踏まえた農住組合制度の仕組みと推進方針
- ☆解散手続きを新たに加えた農住組合の設立手順
- ☆フローチャートをもふんだんに取り入れて、読みやすくした農住組合事業進め方の解説
- ☆法制改正と詳細な説明を追加して、農住組合の事務処理と経理を解説
- ☆初心者向けにQ&Aを新たに挿入
- ☆本文を読み易くするため、二色カラー印刷

### 「定期借地権付住宅の価格査定手法の検討に関する報告書」 定借協議会が発行

定期借地権普及促進協議会は定期借地権付住宅の二次流通(中古流通)が増えてきたため、適正な価格査定が必要として、委員会を設けて検討してきました。その結果、戸建てとマンションに分けて査定方式をまとめ発行したものです。仲介現場で活用するには最適な内容といえます。頒布価格は1,500円(定借協議会会員は1,000円、送料別)

# 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	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	農地所有者への広範、啓蒙資料として、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宣言」	送料のみ	農住組合を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うえんしている市町村、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	
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ー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	書籍	平成6年11月～	「都市農地とまちづくり」	①新刊号～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	
10		平成9年3月	「農住組合Q&A集」 1巻・総合設立準備編 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の職員向けの標準ハンドブック。事業の流れに応じて3分冊で構成	
11		平成10年7月	「農住組合を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毎に専員や区費をもち込みながら分かりやすく解説した事例集	
12		平成15年4月	「都市農地のための規制Q&A（平成15年度版）」	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標準参考書	
13		平成14年12月	「農住組合の手引」	2,500円＋送料	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	

\*注：書籍番号8については、お手数ですが電話にてお申込下さい。

平成 年 月 日 受 NO.

団体(会社)名			
担当部署			
フリガナ	E-mailアドレス		
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。)		

# 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

先日、これからまちづくりを進めようとする所に何のお話を聴いてきた。地権者は10余名で1ha余の面積である。地価下落が影響してか減少率は70%にもなるが、地権者はそれぞれ一致してまちづくりを進めたいという。保留地処分は現在リスクのない処分先と話が進んでいる。

現地を見せて頂いた。周囲は何となく家が建ってしまい、その中にまちづくりから取り残されて、田畑があるといった感じである。接道地の地権者が個人で土地売却なり活用を行えば、その他の地権者の土地は袋地となり、土地活用のためのまちづくりが出来なくなるという典型的な所である。接道地権者および周辺地権者との協議によりまちづくりへと話が進んでいる。

この話に、最近のまちづくりのポイントがあると思う。

1つは放っておけばスプロール化してしまいどうしようもなくなる、まちづくりから取り残された小規模のところはまだあるということである。

2つ目は保留地処分リスクを小さくすることである。もともと地区面積が小さいのでリスクは小さい。更にリスクを小さくする努力が必要であり、進められている。

3つ目は70%という減少率に驚きであるが、驚くなれである。まちづくりをしなければ将来負の資産となってしまう。JA等の推進で各地権者が協力し、まちづくりを進めている。

今年度は、小さくとも取り残された小規模のまちづくりを、リスクを少なくし、確実に進めたいと願っている私です。

(H. M)

都市農地とまちづくり  
2003年 春季号  
(第35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  
●発行日—平成15年4月28日

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  
●事務局長—望月 英男 荒井 真  
藤原 史子