



都市農地と まちづくり



窓

- ・都市農地を生かしたこれからのまちづくり
- ・高齢社会に有効なグループホーム—都市農地での活用を考える

地域をひらく知恵

- ・首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン(中間報告)
—水と緑と生きものの環—
- ・緑地保全型の区画整理と地区計画の活用
—練馬区大泉町一丁目土地区画整理事業

情報アラカルト

- ・「全国定期借地権付住宅の供給実績調査」結果について
(速報)
- ・定期借家制度の活用実績について

農住まちづくり支援だより

お知らせコーナー

2003年夏季号
(第36号)

発行：(財)都市農地活用支援センター



都市農地を生かしたこれからのまちづくり

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



12年連続の地価下落につづき、数年後には人口が減少に転じようとしています。土地利用や土地価格はそのおりの人間活動を反映するものです。これらの現象をみるにつけわが国の社会構造の急激な変化を感じざるを得ません。一方、農地、ことに都市農地に関する位置付けは旧態依然のものが残っています。国土利用計画法（昭和49年）により都市地域は都市計画法等により規制されることが明確化されましたが、広すぎる市街化区域の指定は内部に多くの市街化区域内農地をかかえ、都市計画はその開発と保全の狭間で必ずしも十全の機能を発揮してこなかったといえます。

社会構造の変化を受け、市街化区域内農地の位置付けを見直すのであれば、農地であることに對する懲罰的な保有税課税は見直す必要があります。これは、単に宅地としての課税を見直すにとどまらず、農地の持つ環境保全機能を積極的に評価し、仮に農地がなかった場合に必要となる公園などの整備運営費が不要となることへの貢献を認知して、保有税はむしろ減額すべきです。農地所有者は農地が社会貢献をしていることを自覚することによって、農地を保有することに誇りを持ち、農地らしく保持するために一層の努力をすることになります。

これからのまちづくりは「もの」ではなく「ひと」が主体とならなければなりません。さらに、住民参加ではなく、住民主体が求められています。自ら居住する地域や自ら選択する土地利用に誇りが持てる人々が集積し、地域の特色をのばす力がこれからのまちづくりの原動力となります。農地所有者が農地を所有することに自覚と誇りを持つことができる環境整備が何よりも重要です。

都市の中で暫定的で仮の姿であるとの印象を持ってしまふ現在の農地のあり方を本来の土地利用として位置付けることが重要です。現在の建築基準は1建築物1敷地を原則としていますので、敷地ごとに接道が必要で、容積率や高さ制限も敷地ごとに合法的でなければなりません。これが農地の宅地化の制約となり、この制約下でなるべく経済合理的な開発をしようとするために、社会的には極めて不合理な道路網が形成されてきました。農地を存続するものとするれば、総合設計や連担建築物設計制度が利用できます。これらの制度では敷地ごとに接道する必要がありません。また、農地部分の未利用容積はどの宅地で利用してもかまいません。敷地境界線を明確にする必要もありません。農の部分と住の部分の一体となつて、特色のあるまちづくりが可能となります。特色のある地域であることによって、これから激化する都市間競争に耐えることが可能で、そのことがより一層、住民主体のまちづくりを活性化させる原動力になります。このような農地における相続税の扱いは、上述の保有税に準じたものとなる必要があります。

「ひと」主導のまちづくりは現在の体制ではなかなか即効をあげる事が難しいことも事実です。そのような趣旨を「もの」によって実現しようとする例として日野市があります。日野市では農業基本条例を制定し、区画整理事業手法や生産緑地制度を利用しながら農のあるまちづくりをしています。ここでは地区計画で農住共存地区を定め、建築物の用途を制限するなどしています。

区域の整備・開発及び保全に関する方針 (日野市)

都市計画東光寺上地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	東光寺上地区地区計画
	位 置	日野市栄町五丁目、新町四丁目及び新町五丁目各国内
	面 積	約26.2ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、土地区画整理事業により健全な市街地が形成、整備される地区であり、緑豊かな生活空間の創造を図り、農住共存をめざす良好な住環境の形成と事業効果の維持増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>〔低層住宅地区〕 低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を目指しつつ、敷地の細分化を防止し、ゆとりとうおいのある住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>〔農住共存地区〕 農と住の調和した、ゆとりとうおいのある住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>〔沿道地区〕 周辺環境に配慮しつつ、区内及び周辺の便利性を考慮し、商業、業務や住宅の調和のとれた適切な沿道土地利用の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業によって一体的に整備される道路、公園、緑地及び廃棄物保管場の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を求める。また、垣又はさくは街並み景観の向上を図るため、生垣を主体としたものとする。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく緑地保全地域に指定された、区内の樹林地を良好な自然環境として、将来にわたり保全していく。

高齢社会に有効なグループホーム —都市農地での活用を考える

住宅新報社・不動産受験新報編集長 殿岡 秀秋



1 高齢社会に突入

日本の全人口に占める65歳以上の高齢者の比率は、2000年に全国平均で17.4%に達した。国立社会保障・人口問題研究所の予測では、その割合は、2030年には29.6%、2050年には35.7%にまで上がるという。日本の戦後社会はベビーブームの世代が通過する場面で社会を担ってきた。その世代がこれから本格的に高齢社会に突入する。

そこで高齢者向けに様々な試みが、不動産にからんで行われている。今、注目されているのが、グループホーム方式である。グループホームとは高齢者や障害を持つ子どもなどが数人で世話人とともに一緒に暮らす住まいのことである。



2 グループホームは高齢者の新しい住まい方

毎日新聞のことば一覽では、「入居者5～9人の少人数を単位に共同生活を送ることで、より自宅に近い状態で介護を提供する施設。社会福祉法人以外の法人でも経営母体になることができるため、「先進性」や「独自性」の発揮が期待されている。小規模で初期投資の負担が少ないこともあり、これまで福祉分野とわがかりがなかった企業の参入が相次いでいる」となっている。

さわか福社財団のホームページのグループホーム推進事業のところには次のように書かれている。「グループホームとは、1980年代初頭に北政で相次いで発生したもので、数人が共に暮らす小規模の共同住宅のことです。従来の大型施設にはないぬくもりが高齢者の自立をすすめ、心を癒し、日本でもこうした痴呆高齢者向けのグループホームが増えました。さわか福社財団ではこうしたいわゆる「ケア型グループホーム」をさらに発展させて、元気なうちから共に暮らす「ふれあい型グループホーム」を高齢化時代の新しい住まいのあり方として提唱しています」。

これとわかることはグループホームは歴史が浅いこと。老人ホーム（原則10人以上が居住）などの大型施設でないこと。日本では痴呆高齢者向けに増えてきたこと。これからは元気なうちから共に暮らすふれあい型が提唱されていることである。

3 都市農地の活用

特別養護老人ホームなどの福祉施設は、行政などからの補助を受けることができる。市街化区域内農地で生産緑地地区の指定を受けた農地であっても、「特養」の建設にあたっては、転用の許可が受けやすい。ところがグループホームは家庭の延長だから、家建てるのと同じ扱いを受ける。税制上の恩恵は少ないが、そのかわりに厳しい基準もなく、比較的自由に建てられる。

市街化区域内農地で宅地並み課税を受けているところは、とくに問題なく、グループホームの敷地として提供できる。ところが生産緑地地区でグループホームを建てることは難しい場合が出てくる。グループホームは認可を受けた痴呆性高齢者グ

ープホーム以外は福祉施設ではないので、住宅を建てるのと原則として変わらないからだ。

4 適地かどうかの診断を受ける

現在、特別養護老人ホームなどの施設は足りない。入所待ちが多く出ている。これは民間単独事業では利益が出にくいからだ。在宅でひとり暮らしの高齢者が増える。しかし、それをほっておいたら大きな社会問題になる。施設で暮らすより、気ままに生きたい。しかし、ひとり住まいでは何かと不便だという人々のためにグループホームはますます増えていくだろう。その重要な役割を考えると、行政が何の補助も与えない、支援措置もとらないという状態ではなくなるだろう。とくにこれからは困窮の世代が高齢者となる。住まいや暮らし方に関して、運動が広がって改善される面も多々あるだろうと想像される。

生産緑地地区でもあっても、行政やさわやか福祉財団（TEL 03-5470-7751）などのアドバイスをもらって、グループホームを建てるのが可能かどうかを相談してみるとよいだろう。

アパートでは借りの人の出入りが多く、空家が出やすい。その点グループホームなら長期的な借主となってくれるという期待から、地主が敷地を提供する場合がある。そのときでも、専門家にグループホームの適地であるかどうかを診てもらおう。都市農地では一般に、交通機関へのアクセスの利便性が問題になりやすい。一方で農園付きグループホームなどの提案が歓迎される傾向がある。これは不動産業者や建設業者であればよいのではなく、日本ではまだ数が少ないが、グループホームの運営に長けた専門の会社に診てもらって、納得のいく診断をしてもらったほうがあとあとに悔いを残さないだろう。

5 利用者が主体がポイント

グループホームの主体は暮らす人たち自身であり、その人たちが生き生きとしていられることがポイントになる。

グループホームは利用者数人で暮らす。世話人がいっしょに居住する場合もある。そのときは住む人たちが、世話人に対する報酬を保証する必要がある。ひとりで外へ出て役所や銀行との折衝をするのは辛くなる。単に介護を受けるだけでなく、そういうことまでひっくり返して利用者相互で助けあったり世話人の手助けを受けたらそれがグループホームである。

グループホームは利用者の多様な個性をしっかりと踏まえた上で、共有空間をどのように作るかが重要である。計画にあたっては、利用者、土地の提供者（地主）、施設的设计者、建築業者、不動産業者などを一同に集めて、専門家を中心に協議を行う必要がある。参加する民間業者は当然に適正な利潤を上げていいわけである。

しかし、専門家を含めた協議の中で利用者本位にグループホームを作り、運営していくという姿勢が求められる。わたしたちはやがては足腰が立たなくなるときを迎える。そのときに備え自分が住みたいようなグループホームを作るという姿勢が、土地の提供者を含めた業界関係者に求められる。

首都圏の自然環境の現状

東京を中心とした首都圏は、人、モノ等の集積を伴って大規模な都市化が進み、大きな経済活力の源として、我が国の発展をもたらしてきました。しかしその反面、開発圧力に押される形で、首都圏の自然環境の改変や悪化を招くことにもなりました。人びとが豊かで潤いのある質の高い生活を送るためには、残された貴重な自然環境を保全し、失われた自然環境を再生・創出することによって魅力ある都市づくりを目指す必要があります。これを実現するためには、自然環境を都市基盤(インフラ)の重要な構成要素として位置づけるとともに、都市づくりの総合的な計画に基づいて、積極的に整備して行くことが求められます。

こうした中で、平成13年12月に都市再生プロジェクト(第三次決定)として、「豊かで潤いのある質の高い都市生活を実現するため、大都市圏の既存都市街地において、自然環境を保全・再生・創出することにより水と緑のネットワークを構築し、生態系の回復、ヒートアイランド現象の緩和等」を図ることを目的とした「大都市圏における都市環境インフラの再生」が決定されました。この中の「まとまりのある自然環境の保全」を受け、国土交通省、農林水産省、環境省及び都府市からなる「自然環境の総合検査に関する協議会」が平成14年3月に設置され、首都圏における自然環境を総合検査し、平成14年7月に「保全すべき自然環境」を抽出しました。

さらに、自然環境が有する多面的な機能に着目し、これを活用した都市再生を図るために「都市環境インフラのグランドデザイン」に関する検討を行っています。また、協議会等と並行して、学識経験者からなる研究会においても検討を行っています。

平成15年3月には、首都圏の自然環境の基本目標、水と緑のネットワーク形成の考え方及び関係主体間の連携や役割分担を設定した「首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン(中間報告)」をとりまとめました。現在、グランドデザインの策定に向け引き続き検討を進めています。

本稿では、この中間報告の内容についてご紹介いたします。

首都圏の自然環境の基本目標

「都市環境インフラのグランドデザイン」において、首都圏の自然環境に望まれる姿を描くには、自然環境が有する機能を具体化したわかりやすい基本目標を設定し、都市環境インフラの今後の方向性を明確にする

必要があります。

このため、自然環境の有する機能を、「生物多様性保全の場提供機能」、「人と自然とのふれあいの場提供機能」、「良好な景観提供機能」、「都市環境負荷調節機能」及び「防災機能」の5つの機能に分類しました。

そして、この5つの機能ごとに、首都圏の歴史に根付いた、首都圏にふさわしい生物相を首都圏全体で豊かにすることや、歴史的、文化的な価値を有する自然環境とのふれあいを楽しむこと、史跡・名勝と一体となった美しい景観を継承すること、自然の水循環と人工の水循環がバランスよく組み合わせられた都市環境とすること、適切な自然環境の配置と活用によって避難場所や避難ルートの確保を図ること等の14の基本目標を設定しました。

首都圏における都市環境インフラ整備の戦略

(1) 保全すべき自然環境の抽出

市街化の進展した首都圏において都市環境インフラの整備を戦略的に進めるため、首都圏における既存の自然環境がどのように機能を発揮しているかを把握した上で、それらの機能が特に高いエリアを首都圏に残された貴重な自然環境として評価し「保全すべき自然環境」として位置付け、その保全等により自然環境の機能発揮を図ることが重要です。

国や地方自治体等が所有する既存の数値データを集約・整理し、そのデータを用いて定量的に現状を把握し、自然環境の有する機能別に評価することにより「保全すべき自然環境」として、25箇所ゾーン及び13の河川を抽出しました。(図)

(2) 水と緑のネットワークの形成の考え方

首都圏の自然環境において先に定めた基本目標を実現するためには、現状で残された貴重な自然環境を保全するのみならず、これらの貴重な自然環境を保全した上で、最終的に首都圏全体での「水と緑のネットワーク」を形成することが重要です。

「保全すべき自然環境」のゾーンが有する機能を高めるため、現にまとまりのある自然環境が存在する地域(コアエリア)を中心としたネットワークを形成するとともに、首都圏全体での自然環境の機能を高めるため、市街地の中にくさび状に点在するこれらの「保全すべき自然環境」相互のネットワーク化が必要です。さらに、現状ではまとまった自然環境が少ない都心においても、周辺部に位置する「保全すべき自然環境」を活用し、その機能の効果を都心に導くことなどにより、良好な自然環境を創出していく必要があります。

中間報告では、「水と緑のネットワーク」の形成を

緑地保全型の区画整理と地区計画の活用 —練馬区大泉町一丁目土地区画整理事業—

土地区画整理組合事務局・園シビック 課長 齊藤 基之



地区の概要

大泉町一丁目地区は、練馬区北西部に位置し埼玉県和光市との都県境に近く、西に東京外環状道路、南に関越自動車道を要し、農地と住宅地が混在する区域で、地区内南北の高低差が約8mあり、中央部分が東西方向へベルト状に延びた崖線及び斜面樹林地を有する約2haの地区である。

主な都市計画としては「風致地区」及び「土地区画整理をすべき区域」に指定されており、環境に配慮したまちづくりを進めるべき区域となっている。

また、都営地下鉄大江戸線の延伸に伴い、都市計画決定は未決定であるものの、本地区から徒歩6分程度の距離に駅が出来る計画があり、これが都市計画決定されれば無秩序な宅地化によるスプロール化が進むことは確実である。

そこで練馬区としては、面整備の重点区域として平成元年より、区画整理を前提としたまちづくりの働きを行ってきた。

一方、地区内の権利者のうち専業農家は、今後も農業を続けていくために地区内外の農地は保全しながら、自宅周辺の宅地を効率よく利用し、斜面緑地を含めた固定資産税及び相続税の負担を軽減するための方法として、面整備を含めた検討の必要性を感じており、戸建て権利者は、共有する私道を公道化したいとの考えがあり、行政と住民との双方の機運が高まったことから、平成7年7月に「土地区画整理組合設立準備会」を発足し、土地区画整理事業に向けての具体的な検討を開始した。

大泉町一丁目地区の概要

都市計画事業名	東京都都市計画事業練馬大泉町一丁目土地区画整理事業
施行者名	大泉町一丁目土地区画整理組合
地区面積	1.96ha
施行期間	平成12年3月30日～平成16年3月(予定)
減歩率	公共減歩 26.30% 合算減歩 31.27%
組合員	27名(私道共有者含む)
役員	理事 5名、監事 2名

事業の目的と課題

上記の準備会において、土地区画整理事業を行う上

での目的を以下のとおり定めた。

- ① 公共施設の整備改善を行い、良好な住宅地を供給する。
- ② 農地と住宅地の調和を図り、計画的かつ段階的な宅地化を進める。
- ③ 現存する斜面緑地を出来る限り保全し、緑と潤いのあるまちづくりを行う。

この目的を実現するために最大の課題となったのは、「権利者の負担を軽減しつつ斜面緑地を保全する」方法についてである。

地区内に存する斜面緑地は、地区面積の約16%を占めており、この全てを区画整理事業により保全しようとした場合、公園面積の増加に伴う減歩負担の増大、緑地保全のために必要となる擁壁工事等の金銭的負担が発生し、土地区画整理事業そのものが不成立となってしまう。

そこで本地区においては、土地区画整理法施行規則第9条に定める最低公園面積3%以上でかつ、東京都の補助金(用地費、整地費、転移移設費)最高限度である8%の公園を確保し、残りの約8%の斜面緑地については、別事業として用地買収及び擁壁工事を行うこととした。これにより東京都の補助金を最大限活用しつつ、権利者の負担を軽減して区画整理事業を進め、さらに緑地を保全することが出来ると考えた。

地区計画制度の活用

前記の条件を踏まえ本地区が行ったのは、区画整理事業と平行して地区計画を都市計画決定し、地区計画において練馬区が公園を買収する方法である。

土地区画整理事業を行うと同時に地区計画を定め、建築物や景観について事業終了後も継続的に規制を行うことは、全国的にも数多く見受けられるが、本地区において特徴的なのは、区画整理公園以外の斜面緑地を、地区施設として指定したことである。これにより区画整理公園8%、地区計画公園8%と合計16%の公園を確保することができ、既存の斜面緑地のほぼ全域を保全することができる。

その他、都市緑地保全法における都市緑地として指定する方法等もあるが、地区計画制度を選んだ理由を以下に列記する。

- ① 都市緑地に指定する場合、概ね1ha以上という面積要件があり、これを満たすためには区画整理区域外を含める必要があるが、区画整理事業に参加せず、減歩負担もなく買収が行われることに対する不公平感が生ずることが懸念される。
- ② 区画整理区域内全域を地区計画区域に指定する

ことで、公園の確保だけでなく、事業終了後も継続して計画的なまちづくりを進めるための規制を行うことができる。

③ 地区計画において、住宅を建築する際の緑化基準を設けることで、風致地区による建ぺい率、容積率の緩和を図ることができるため、権利者にもメリットがある。

④ 区画整理公園、地区計画公園ともに地区計画において都市計画決定がであるため、都市計画決定のための事務手続きが簡略化できる。

以上の内容により、東京都、練馬区、権利者との協議を行った結果、平成12年3月30日に東京都より組合設立認可を受けて事業がスタートすることとなった。

理想的なまちづくりを推進するために

かつて土地区画整理事業が資産価値の上昇を主目的にしていたのに対して、経済情勢の悪化に伴う土地価格の下落や公共投資の減少によって、従来型の区画整理事業を行うことが困難な状況となっている。

そこで現在の区画整理事業は、資産価値の減少を防ぎ低未利用地の有効活用や街並み再生、土地の高度利用を主目的とすることに变化しつつある。

また、環境に対する意識が高まり、環境保全に対するコストが増大する中で、本地区が良好な緑地資源を保全しながらまちづくりを進めることができたのは、複数の制度について様々な角度から検討、指導していただいた東京都及び練馬区の各担当者の方々。そして何よりも理想的なまちづくりに対する熱意を持ち、斜面緑地を地域の共有財産として保全しようとの考えを持つ権利者の方々により実現できたものと考えている。

こうした行政と住民が一体となり、個人の資産活用と地域の環境保全を両立させたまちづくりを推進していくことは、今後の都市計画において重要な課題になると共に、本地区がそのモデル地区となつて、今後の土地区画整理事業の参考となれば幸いである。

本年度は、いよいよ区画整理公園及び地区計画公園の擁壁工事が行われ、既に一部工事が実施されている。

工事を行うに当たって課題となる点は、区画整理（組合）と地区計画（練馬区）の異なる施行者による工事の整合性を図ることである。

そこで両工事を同一業者に発注することにより、統合的に工事を行い、定期的に工程会議を行うことによって、効率的な作業手順と資材の確保を図るよう配慮している。

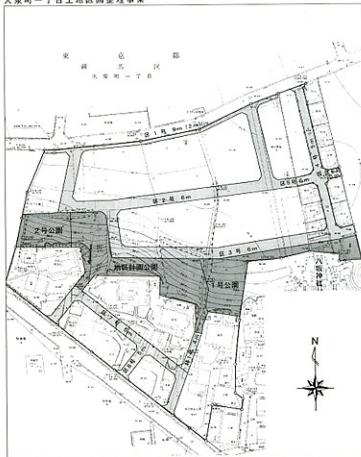
また、屋根部分の土工事や工上必要となる樹木の伐採については、安全確保のため

に細心の注意を払い工事を行うよう、行政と共に組合が指導・監督し、早期の事業完成と本地区にふさわしい街並みの形成に向けて、区画整理事業を推進していると考えている。

施行前後の対照表（施行前は登記簿地積）

		施行前		施行後	
		面積㎡	%	面積㎡	%
公共用地	道路	132	0.7	3,682	18.8
	公園	0	0.0	1,568	8.0
	小計	132	0.7	5,250	26.8
宅地	生産緑地	3,231	16.5	1,714	8.7
	宅地化農地	2,895	14.8	1,059	5.4
	住宅地	6,260	31.9	9,017	46.1
	山林	1,784	9.1	1,582	8.1
	雑種地	3,708	18.9	0	0.0
	公衆用道路	625	3.2	0	0.0
	小計	18,503	94.4	13,372	68.3
保留地	0	0.0	967	4.9	
測量増	954	4.9	0	0.0	
合計	19,589	100.0	19,589	100.0	

東京都計画事業練馬大泉石井付近
大泉町一丁目土地区画整理事業 設計図



「全国定期借地権付住宅の供給実績調査」結果について（速報）

平成15年5月

定期借地権普及促進協議会

I 調査の概要

定期借地権普及促進協議会では、定期借地権の全国的な供給実績を把握するため、平成7年以降、全国定期借地権付住宅の供給実績調査を毎年実施している。本年も引き続き、関係する業界団体、定期借地権関係団体、業界紙等の情報により供給実績がある事業者を把握し、供給状況、立地、価格、規模等について調査・集計を行った。

平成15年3月に、定期借地権付住宅の販売実績があったと思われる462社・団体に対して調査票の送付、電話による聞き取り調査を行い、417社・団体から回答を得た（うち供給実績なし299社・団体）。

II 調査結果のポイント

1 全国の定期借地権付住宅は4万戸を突破

平成14年12月末までに全国で供給された定期借地権付住宅の供給戸数は累計で初めて4万戸の大会に乗り、40,601戸となりました。

内訳は、一戸建27,352戸、マンション13,249戸です。

2 平成14年は一戸建が増加・マンションは減少

平成14年に供給された定期借地権付住宅は4,887戸でした。その内訳は、一戸建住宅3,536戸（前年比約10%増）、マンションは1,351戸（前年比約38%減）でした。

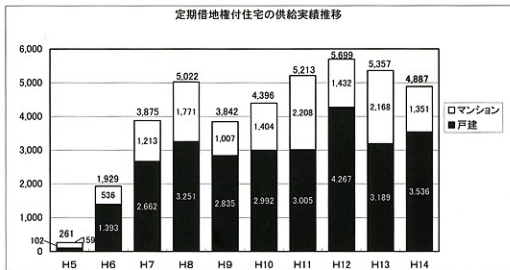
※定借マンションの減少要因としては、民間企業がリストラの一環として、保有土地の売却を一層進めた。その結果、低金利と相俟って安価な分譲マンションが大量に供給されたことが考えられる。

III 建物譲渡特約付借地権を活用した賃貸住宅の供給

平成14年の供給調査の過程において、前記持家（一戸建住宅・マンション）供給以外に、定期借地権を活用した賃貸住宅が一部ハウスメーカー等により、供給されていることが判りました。

建物譲渡特約付借地権により土地を借りた借地人が賃貸住宅を建設し、30～35年間管理・運営し、期間終了後地主が賃貸住宅を買取ることが内容となっています。

この方式は、地主や借地人にとっては定期借地権活用の一つの選択肢と言えます。



（注）供給時期不明の121戸分は含まれていない

全国の定期借地権付住宅を検索できます → 「定借住宅ギャラリー」 <http://www.teishaku.com/>

今回供給が確認されたのは合計約1,200戸ですが、数年前から供給が開始され、ここ2年ほどで急増しました。賃貸住宅の水準等についての詳細は不明ですが、入手できた一部資料や関係者から聞いた限りでは、通常の賃貸住宅とほぼ同等の水準と見られます。

【調査結果の概要】

1 供給状況

- ・全国でみると、平成5年から供給が始まり平成14年12月までの累計戸数は40,601戸（一戸建て27,352戸、マンション13,249戸）となっている。
- ・同じく累計ベースでは三大都市圏で全体の83.7%が供給されている。
- ・平成14年単年の供給戸数については、対前年比8.8%減の4,887戸となった。内訳は、一戸建て3,536戸（前年比10.8%増）・マンション1,351戸（前年比38%減）となり、前年に比べ一戸建ては増加したがマンションが減少となった。

2 価格

- ・累計ベースの定期借地権付一戸建て住宅は、全国で見ると、保証金が平均約652万円、月額代が平均約2.8万円、住宅価格が平均約2,461万円となっている。
- ・平成14年単年では、保証金が平均約499万円、月額代が平均約2.8万円、住宅価格が平均約2,478万円となり、保証金+住宅価格は2,977万円となった。
- ・地域別に見ると、保証金は首都圏が最も高いが、月額代は近畿圏が最も高くなっている。
- ・定期借地権付一戸建て住宅を購入する初期資金（建物価格+保証金等）の平成14年の平均値は、

定期借地権付一戸建て住宅の保証金の分布

単位：円、下段%

	保証金なし	500万円未満	500～1,000万円未満	1,000～1,500万円未満	1,500～2,000万円未満	2,000万円以上	平均(万円)
全国	64	1,178	936	269	84	59	652.3
首都圏	2.5	45.8	36.4	10.1	3.3	1.9	890.1
中部圏	1.6	20.5	49.7	21.0	7.1	4.6	328.0
近畿圏	1.6	19.6	47.5	20.1	6.8	4.4	636.7
その他	1.6	51.9	11.5	5			323.1
その他	2.4	79.2	17.6	0.8			328.0
その他	1.8	20.8	26.2	4.4	11	4	636.7
その他	3.3	38.0	47.9	8.0	2.0	0.7	323.1
その他	1.3	24.6	6.2	1	2		323.1
その他	4.0	75.9	19.2	0.3	0.6		323.1

定期借地権付一戸建て住宅の月額代金の分布

単位：円、下段%

	20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～35,000円未満	35,000～40,000円未満	40,000円以上	平均(円)
全国	427	614	622	428	226	251	27,747
首都圏	16.6	23.9	24.2	16.7	8.8	9.8	30,376
中部圏	10.0	18.0	29.2	22.2	10.9	14.4	22,627
近畿圏	9.5	17.2	27.9	21.2	10.4	13.8	31,963
その他	15.3	27.7	15.6	4.5	2.0	4	19,191
その他	23.4	42.3	23.8	6.9	3.0	0.6	31,963
その他	3.3	6.7	10.8	14.7	9.2	10.0	19,191
その他	6.0	12.2	19.7	26.9	16.8	18.3	19,191
その他	1.1	9.0	6.6	1.4	5	3	19,191
その他	4.1	28.2	20.7	4.4	1.6	0.9	19,191

定期借地権付一戸建て住宅の住宅価格の分布

単位：円、下段%

	2,000万円未満	2,000～2,500万円未満	2,500～3,000万円未満	3,000～5,000万円未満	5,000万円以上	平均(円)
全国	240	523	409	184	5	2,461.4
首都圏	17.6	38.4	30.1	13.5	0.4	2,669.1
中部圏	29	174	203	126	1	2,156.0
近畿圏	5.5	32.6	38.1	23.6	0.2	2,546.7
その他	14.9	148	74	17	1	2,240.2
その他	38.3	38.0	19.0	4.4	0.3	2,240.2
その他	2.0	122	104	34	3	2,546.7
その他	7.1	43.1	36.7	12.0	1.1	2,546.7
その他	4.2	7.9	28	7		2,240.2
その他	26.9	50.6	17.9	4.5		2,240.2

敷地ベースで同一面積に換算した場合の周辺所有権一戸建て住宅の価格と比較して、平均56%となっている。

3 規模

- ・定期借地権付一戸建て住宅は、敷地面積が平均217.3㎡、延床面積が平均126.3㎡となっている。
- ・所有権一戸建て住宅と比較すると、定期借地権付住宅のほうが敷地面積で1.7倍、延床面積で1.26倍となっており土地建物双方において広い住宅が供給されている。
- ・平成14年単年では、定期借地権付一戸建て住宅の方が敷地面積で1.77倍、延床面積で1.29倍となっている。

定期借地権付一戸建て住宅の敷地面積の分布

単位：円、下段%

	100㎡以下	101～120㎡以下	121～160㎡以下	161～200㎡以下	200㎡超	平均(㎡)
全国	12	49	355	767	1,393	217.3
首都圏	0.5	1.8	13.8	29.8	54.1	209.9
中部圏	5	24	174	363	478	216.2
近畿圏	0.5	2.3	16.6	34.8	45.8	214.9
その他	2	4	70	200	383	239.9
その他	0.3	0.6	10.6	30.4	58.1	239.9
その他	5	20	96	145	281	214.9
その他	0.9	3.7	17.5	26.5	51.4	214.9
その他		1	15	59	251	239.9
その他		0.3	4.6	18.1	77.0	239.9
所有権一戸建て住宅(参考)	120㎡以下	53.86	23.56	13.7	8.84	127.7

注：所有権一戸建て住宅は前住宅金融普及協会「全国分譲一戸建て住宅価格調査（平成14年4月調査）」による。

4 その他

- ・団地規模は、一戸建ての場合は6戸以下のものが全体の74%、マンションの場合は29戸以下のものが58%を占め、どちらも比較的小規模なものが中心となっている。
 - ・定期借地権付一戸建て住宅の従前の用途は、農地23%、住宅地33%その他35%が大部分を占める。
 - ・定期借地権付一戸建て住宅の分譲方式は、建築条件付が41%を占め、建売が34%となっている。
- ※本調査では、同時に販売された定期借地権付住宅一つの「団地」として扱っています。

定期借家制度の活用実績について

I 定期借家推進協議会の調査結果

定期借家制度は「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（以下「特別措置法」という）が平成11年12月9日に成立し、同15日に公布・施行された。（定期建物賃貸借の規定については平成12年3月1日施行）

従来型の賃貸借契約は、正当事由（貸主がその建物を自己使用する理由など）が存在しない限り、家主からの更新拒絶ができず自動的に契約が更新されるのに対し、定期賃貸住宅契約は、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する契約（双方が合意すれば再契約は可能）である。なお、従来型の賃貸借契約と定期賃貸住宅契約は併存するので、新規契約時に貸借人及び賃借人の意思により、いずれの契約を選択することも可能となっている。

定期借家推進協議会（以下「協議会」という）は定期借家制度の啓発普及を目的とし、平成10年5月に住宅・不動産業界18団体が発起人となって組織され、定期借家権の実務的・学術的な研究を行っている。昨年度には特別措置法の施行日である3月1日を「定期借家の日」と定め、2月末に初めてのシンポジウムを開催した。

定期借家制度は①空室対策に有効②（既存物件との）差別化が図れる③計画的な運用で増収に結びつく④建替え・リニューアル対策として使用できる⑤顧客の要望にも柔軟に応えられる点にメリットがある。

ここでは、協議会がとりまとめた調査結果や活用事例などをもとに、現在の定期借家制度の活用状況について紹介する。

1. 調査結果

(1) 住宅用途の概要

平成13年8～9月に行った本協議会加盟団体等に対する定期借家制度実態調査（アンケート方式）によると、平成12年度における新規建物賃貸借契約件数のうち、定期借家契約が占める割合は2.8%となっており、戸建ての賃貸物件については10.7%が定期借家契約で、共同建の2.4%を大きく上回っている。

また、定期借家物件は新築の割合が高く、特に戸建については普通借家物件が12.7%であるのに対し、定期借家物件は26.2%と倍以上の割合となっており、徐々にではあるが、借家市場に家族向けなどの定期借家を利用した「戸建」物件が供給される傾向がある。

さらに、本制度の認知度は、仲介業者99.0%、家主

87.5%であり、制度活用意向は仲介業者76.1%、家主49.7%となっており、認知度、活用意向とも高い割合を示している。

定期借家物件の家賃については、下降傾向にあるとの回答が、シングル向け26.7%、ファミリー向け33.3%となっており、上昇傾向との回答はシングル向け5.1%、ファミリー向け7.5%にすぎない。

(2) 協議会加盟団体等の具体的事例

① 建替え・リニューアルのために制度を利用した例（居住用）

●関西では、敷引きという習慣（敷金が6～10ヶ月と高額であり、又、賃貸契約を終了させるとき敷金の3～5ヶ月を貸主に残す）があるため、短期の定期借家契約は向いていない。そこで、多額の敷引きを承けてもらうため、ファミリー向け物件の契約期間を15年にした。家賃を2年ごとに見直すほか、借主からの解約申入れは1ヶ月前と明記。普通借家契約に比べてまったく遜色ない条件のため入居率も良い。

オーナーは過去に立退き交渉で苦労した経験があり、普通借家契約はこりこりだった。借主には長く入居して欲しいが、建物が古くなったときは退去して欲しい。建物が古くなり建替えるする時に退去を円滑にするため、定期借家契約を採用した。

② 入居者の要望に応え、内装・設備を自由設計した例（居住用）

●立地/横浜市元町商店街の1画
建物/5階建てRCの3、4階部分の賃貸住戸について計6戸分を一括して、オーナーから借上げ、定期借家により入居者と契約（サブリースの形態）
契約内容/期間10年、70万円/月、敷金2ヶ月、保証金10ヶ月（償却あり）

立地から入居者の要求が高く、多様なため、内装・家具などを自由に設定できるようにした。そのことによる建設費のアップ分を保証金でまかない、長年の契約期間としている。

③ 売主の事情変更に対応した例（事業用）

●プロジェクト計画地内において物件を購入した後、売主が事情により引渡し期日までに移転できなくなり、引渡し期日後もしばらく物件を使いたいとの要望が売主から出た。この要望に対し、売買契約に定める引渡し期日から6ヶ月の定期借家契約を売主との間で締結した。定期借家契約を利用することにより、引渡し期日を延期することなく、引渡し期日には予定通り残金支払い、移転登記等売買契約にかかる決済を行い、当初の引渡し期日に物件の所有権を確保できた。

契約終了後の明渡しは担保される定期借家契約を用いることにより、売主の事情変更に応えううえで、買主も、目的である物件の所有権と当初資金口金を発給していた当分の期間にかかるとの最有効稼働を確保できた好事例である。

2. 定期借家制度の見直しにむけて

特別措置法の附則第4条では「施行後4年（平成16年3月）を見直しを行う」とともに、新法の施行状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講

するもの」とされた。これは、定期借家制度が既存の借家制度を大きく変更することとなるだけに、その実際的な効果を見極め、居住用の借家のあり方についてさらに見直しが必要であるとの観点から設けられた。

これを受けて、本協議会では成立した定期借家制度の問題点及びあるべき「借家法制」について検討するため、学者・弁護士・公認会計士・実務家からなる運用研究部会を設置し、多様な議論の中、平成14年6月25日「定期借家制度の見直し及び今後の普及策に関する提言」として、①居住用建物について、当事者が合意した場合には、定期借家権への切替えを認めること②定期借家契約締結の際の書面による説明義務を廃止すべき③居住用定期借家契約に関して強行規定となしている借主からの解約権を廃止する方向で検討すべき④長期の定期借家契約の普及を促進する観点から1ヵ月を上限とする仲介手数料のあり方について検討すべきといった内容をまとめた。なお、上記の詳細については、協議会ホームページ<http://www.teishaku.jp/>からアクセスしてください。

II 当センターによる定期借家制度活用事例 ヒアリング結果

本年5月に定期借家制度を活用している事業会社等を訪ね、この制度がどのように活用されているかについて、ヒアリングを行った。その内容は以下の通り。

1. 東京都住宅供給公社の活用事例

都公社は、平成15年1月から賃貸住宅に定期借家制度を導入した。第一号は「R京浜急行線「品川駅」南口から徒歩13分の「コーシャハイム港南三丁目」。品川駅は新幹線品川駅の開業が今秋に予定され、駅南口には商業施設「品川インターシティ」をはじめ、超高層ビル群がある。一旦そのビル群を抜けると、運河沿いの遊歩道や公園、図書館や学校など、親水や憩いのアーバンライフの場がある。間取りは1DKが13戸及び1LDKが69戸合計82戸となっており、家賃は9～11万円台である。

「コーシャハイム港南三丁目」では、都民が広く公社住宅を利用できるよう、契約期間の満了により借家関係が確定的に終了する10年間の定期借家契約とし、原則として再契約は認めない。

なお、入居者募集の結果、入気を示す倍率となり、入居開始前に全ての住戸が満室となった。

今後、都公社では、交通の利便性に優れた地域に立地する住宅、また10年以内の建替を予定している住宅については、定期借家物件での提供を考えている。なお、平成15年4月から、今後需要の増大が見込まれる分譲マンション建替のための支援について、公社住宅を建替え期間中の仮移転先住宅として提供するなど、定期借家制度の積極的な活用を図っている。

2. 米国式「ゲートッド・コミュニティ」を適用した定期借家契約

弁護士吉田修平氏によると、東京都内において米国式「ゲートッド・コミュニティ」を適用した事例が

ある。ゲートッド・コミュニティとは、団地全体を塙で囲い、入口を一箇所のゲート（門）のみとすることによって、犯罪者等の進入の危険等を阻止でき、防犯性が高いコミュニティの形態であり、米国では中・高所得者向けの住宅団地にみられる。

ゲート内には戸建住宅が5戸あり、地権者住宅1戸、定期借地権付住宅1戸、他3戸の賃貸住宅は2～4年の期間で定期借家契約が結ばれている。

3. 市街地再開発による定期借家事例

森ビル株は、今年4月国内最大級の市街地再開発プロジェクトにより港区に「六本木ヒルズ」を誕生させた。オフィス、住宅、ホテル、商業施設、文化施設などがあり、日常生活は全て街の中できかねるという利便性を誇る。この環境の下、住宅棟は地区内の南側に2棟あり、約840戸（地権者用住宅を含む）、約2,000人が居住する。

この住居棟及び事務所・店舗は定期借家契約により貸し出されている。契約期間は居住用で4年及び10年、事業用では3～10年で、内装等に費用を投じた場合は建物の償却期間を加味してその投資に見合った長期の定期借家契約を結んでいる。いずれにしても定期借家契約ができてからは収益をより確定に近づけるため、この制度を基本にしている。

定期借家契約では、住宅、オフィス、商業施設のいずれも支障はなかったが、個別折衝により家賃や契約期間がケース・バイ・ケースになる事業用の場合、定期借家で契約するメリットが高いとの考えである。

4. 自社管理物件で9割の定期借家契約を実現

都内を中心に賃貸住宅の管理を展開しているアストリズム・アーチャー㈱（代表取締役 定村吉高氏）では、オーナーの利益を守るため、いち早く定期借家契約を導入し、以下の事例をはじめ、自社管理物件の9割で定期借家契約を実現している。

契約期間は1年より1日早い364日（期間終了の予告を2ヶ月前に行う）である。これは、普通借家契約に比べ短い期間で借家契約が消滅することにより、オーナーが優良な入居者を獲得することにつながる、との考えによる。自社管理物件では、再契約拒絶の事例もなく、円滑に多数の再契約が結ばれている。

●事例 所在：世田谷区東多摩川、家賃：月額27万円、契約期間：364日（外資系企業との法人契約）

定村氏は、一般市場の募集契約の契約形態はほとんどが従来の借家契約であり、定期借家契約が浸透していないとの見方を示している。その理由として①不動産会社の事務作業が煩雑になると思われていること②現在の募集物件では賃借人と賃貸人との間で借家権が問題になるようなケースは稀だと移転するため、その必要性をオーナーも不動産会社も見極められていないこと③居住系物件で法人契約になる場合はその大半が旧来の借家権契約を条件の一つにしていること④定期借家契約の有利性が賃借人に対して打ち出されることがなく、逆に賃借人にとってデメリットがあるような認識が市場の一部にあると分析している。また、賃貸物件の情報を扱う媒体誌でも定期借家権の契約は「〇定」などと記載しているところもあり、特殊な契約であるとの印象を市場に与えている。今後は、不動産会社、オーナーをだけでなく、メディアなどの三者が正確に定期借家権契約の効用を理解する必要がある、としている。

農住まちづくり支援だより

1 お知らせと報告

●都市農地活用アドバイザー登録者（公開の了解者のみ）紹介他について！

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者紹介（氏名、勤務先名称、所在地）を掲載しました。掲載後、行政と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、2003年情報誌（35号春季号）に先ず4名の方の紹介を掲載させていただきました。順次人数を増やし希望者全員の紹介を検討しましたが、次回情報誌（37号）発行と同時に公開の了解をされた全員を一括（別冊）して紹介を予定することに変更しました。

また、近々に同様の都市農地活用アドバイザー登録者（公開の了解者のみ）紹介を当センターホームページに公開しますのでご覧下さい。

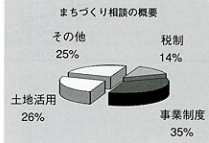
ホームページアドレス <http://www.tosinoutior.jp>

●センターに寄せられているまちづくり相談の概要

当センターでは日頃、都市農地を活用したまちづくり相談に応じております。今回は、この概要をお知らせします。

右図は、年間数十件の相談10年分を受付項目別に分け、その割合を示したものです。

図の「その他」は、センターの業務内容の問い合わせ、特に支援制度の問い合わせが多く寄せられております。



2 まちづくりQ&A

Q 「農住まちづくり支援制度」第4回

これまでシリーズで「農住まちづくり支援制度」内容について、詳しくその主旨、支援メニューおよびこれまでの実績など説明がありました。

ところで、農住まちづくりを進める中で、この支援制度は、どの部分を支援してもらえるのか、具体的手続きを含め教えてください。

A 情報誌33号では、「農住まちづくり支援制度とは？」との問いに回答し、情報誌34号では、この支援制度の活用は、基礎調査事業、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つの「支援メニュー」があることを説明し、さらに情報誌35号では、「基礎調査事業」（以下「基礎調査」という）の支援を受け農住組合を設立した地区（平成15年3月末）が37組合あることを説明しました。この中で平成11年度以降は、この基礎調査を実施した地区のみが農住組合を設立したことを説明しました。

このように、これまでの3回に渡った一連の回答は、制度の内容についての説明でした。

それでは、「農住まちづくりを進める中で、この制度は具体的にどの部分を支援できるか？」についてその活用と事務手続きを含めお答えします。

・機運の高まり・きっかけ

まちづくりをしようとする動機・発端は、後継者がいないとか、相続税など、そして比較的最寄りの駅に近く便利な土地である場合、これを有効利用しようとするのが契機になってJAや行政に相談が持ち込まれることが農住まちづくり

のきっかけになっています。

環境の良いまちづくりを目指すためには、ある程度の面積をまとめる必要があります。当該地区の農地地権者がどのような意向にあるか、現状把握や、簡単な調査が必要となります。

↓ ・支援の要望

そこで、これまでお答えしました「基礎調査事業」があるからそれで調査を実施してみようと言うことになり、調査申請することになります。もともと調査希望は、行政（市及び町など）やJAグループから受け付けますが、多くはJA全中に全国の調査希望をまとめていただき、それを当センター（国と年度ごとに委託契約）で受け付けます。

↓ ・概況の把握と推進

実際には、この基礎調査として「現状把握や地権者の意向アンケートを行いまちづくりに賛成しているか」の結果を受けて、皆さんに集まってもらい、概略の土地利用計画を示すこととなります。また、この段階では、調査の一環として農住組合方式などの事業手法について、地権者が知りたいことの勉強会を開く必要が出てきます。

当センターでは、それぞれの勉強会へ個別に「都市農地活用アドバイザー」の派遣の要請を受ければ派遣することができ、地権者からみると、相続税など税金問題が特に関心事であるように、一回の勉強会ではなかなか理解納得が得られないので、数回開くことが必要となります。そこで、センターでは、まちづくり推進担当の方と一緒に、まちづくり専門家や税務専門家など「都市農地活用アドバイザー」

を計画的に送り込むカリキュラムを組む相談も受けます。

更に、まちづくり推進担当者が経験や実績が不足している場合には、その習熟度を考慮に入れながら必要な知識を習得するための研修会を開く必要がでて来ます。

この場合の支援として今まで説明しませんでしたでしたが、これを「人材育成研修支援制度」と呼んでいます。このための講師派遣もカリキュラムに組み入れる相談も受けます。



・多様な支援の実施と費用の助成

これまで、都市農地を有効に活用するには、様々な段取りが考えられることを説明しましたが、前述した基礎調査事業、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の3つの「支援メニュー」をトータルに計画的に活用して頂ければよいと思います。

この三つの支援に係る費用について説明しますと、支援制度は国から当センターが委託を受けて行っている事業ですので、費用は基本的に掛かりません。都市農地活用アドバイザー等の派遣に係る具体的要請手続きは、下の写真のパンフレット及び制度要綱の冊子を用意しておりますので、これに従ってまちづくり支援の要請をして頂くことになります。但し、皆さん（派遣要請団体等）には、当該地区の勉強会、研修会などを行う場所の提供と地権者等関係者への調整と集会等の協力をお願いすることとなります。

農住まちづくりへ向け気軽に相談して下さい。

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



お知らせコーナー

国土交通省のホームページに「都市農地を活用したまちづくり」が仲間入り

国土交通省のホームページに、都市農地の活用に関する情報を掲載した「都市農地を活用したまちづくり」が本年4月1日から公開されています。

メニューには、農住組合制度、土地の交換分合、市街化区域内農地の動向、定期借地権制度があります。農住組合制度では、農住組合の事例や活用実態、また、定期借地権制度の関連情報など、お役に立つ情報が満載です。

ホームページ

(<http://tochi.mlit.go.jp/tosinouti-katuyou/index.htm>)

には是非アクセスして下さい。

都市農地の有効利用
都市農地を活用したまちづくり

- 農住組合制度
- 交換分合
- 市街化区域内農地の動向
- リンク集
- 問い合わせ
- 定期借地権制度

2013.4 New

- 2013.4.4 農住組合の事例・追加
- 2013.4.4 定期借地権制度・追加
- 2013.4.4 市街化区域内農地の動向・追加
- 2013.4.4 農住組合の事例・追加
- 2013.4.1 ホームページ公開

市街化区域内にある農地を活用し、道路や住宅等の整備や保全をいかに活用したい制度や事例などをご紹介いたします。

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として市町村、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	複数の権利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	
10		平成9年3月	「農住組合O&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毎に写真や図表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	「都市農地のための税制O&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・課税控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	「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			
担当者氏名	E-mailアドレス		
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

定期借家制度を、実態も含め改めて学んだ。制度の特性をうまく利用して使うところが出てきている。しかし、まだこの制度の利用率は高くない。そもそも物の貸し借りに期限を定め、期限が来たら一旦契約が終了することは当然のことと思う。しかし、定期借家については、あまりにも「期限がきたら借家人に出てもらえる」ところが強調されているような気がしてならな

い。貸し手からすると、期限に出てもらいたいのには、不良貸借人や貸し手都合による明け渡しの場合である。貸し手都合による場合は貸すときに明示し、借り手納得のうえ賃貸借契約をすれば何ら問題は無いはずだ。定期借家制度はもっと利用されていいのではないかと思う。

(H, M)

出版物
ご希望の方へ

当センターの出版物、パンフレット等に関する直近の情報については、ホームページへのアクセス、あるいは電話03-3225-4423にてお問い合わせ下さい。

ホームページのアドレスは <http://www.tosinouti.or.jp/books/mousikomi.htm> です。

都市農地とまちづくり

2003年 夏季号
(第36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7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 桓

●事務局—望月 英男 荒井 實
藤原 史子