



都市農地と まちづくり



窓

- ・新しい住まい方の提案—「ふれあい型」グループホームのすすめ
- ・市民グループが開発した“自主と共生”の高齢者グループリビング

地域をひらく知恵

- ・レンガ造りの美しい街並みとゆとりある住まいを実現—さいたま市の100年定借住宅「武笠ガーデン三室」の事例—
- ・共に暮らせるすまいづくりの実践

情報アラカルト

- ・平成16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—

農住まちづくり支援だより

お知らせコーナー

2003年秋季号
(第37号)

発行：(財)都市農地活用支援センター



新しい住まい方の提案 「ふれあい型」グループホームのすすめ

さわやか福祉財団 グループホーム推進グループリーダー 鈴木 寿子



「地域を造る」「家庭を造る」「家族を造る」というのは、とても大きな目標である。その大きな目標を掲げて、当財団では「ふれあい型グループホーム」の推進に取り組んでいる。

はじめに、一つ目の「地域を造る」である。これを「地域で作る」と置き換えてみると、好きな場所で（住み慣れたところでも、又、新しく住もうとするところでも）、好きな人と、好きな時から、そこに暮らすことで、新しいコミュニティを構築し、また、地域に広がる住まい方が見えてくる。さらに、その住まいが、周りの人々を呼び込む場となるのであれば、そこに福祉サービスの拠点を造る可能性が出てくる。そのような「住まい」の地域的な広がりを意味する。

二つ目の「家庭を造る」とは、どういうことであろうか。

まず、「家庭」を一人以上のひとが暮らすひとつの形と捉えるならば、いわゆる「一つ屋根の下」で住むということであり、特別養護老人ホーム、有料老人ホームなどの施設は家庭の範疇には入らないであろう。

自分のことは自分で決定する……自立しつつ、プライバシーは十分尊重し合い（この場合、一人暮らしについては措くとして）、時には励まし合い、時には助け合いながら、住み合うことが新しい家庭像といえるのではないだろうか。

三つ目の「家族を造る」ということはどういうことであろうか。「家族」について、考えてみると、以下のようになる。

1. お互いに気兼ねなくのびのびと暮らせる。
 2. 自分があるがままに受け入れ、自分らしく生きることを優しく、時には厳しく支えてくれる。
 3. お互いの存在が邪魔にならない、喜びをもたらす存在であってくれる。
- というような形が理想であろう。しかし、その様な家族を持ちたくても持てない人もある。例えば、伴侶を失った人・特に男性は、とても淋しくなってしまうことが多いと聞く。
- 単身で子育て中の人、子供のいない人、又、遠く離れて暮らしている人、などが血縁ではない、結婚・地縁を結びながら家族らしい関係を作っていくことはできると考えられる。
- 以上三つの「造る」から自ずと浮かび上がって来るのが、さわやか福祉財団の推進する「ふれあい型グループホーム」即ち、「自立と共生の新しい住まい方」であろう。

高齢者は、孤独の不安から解放され、元気に介護予防という目的が達成され、多世代の人々と新しい家族を作ってゆく、小規模多機能のグループリビングこそが、今後の暮らし方を考えてゆくうえで、の良い選択肢の一つとなることを期待している。

なお、さわやか福祉財団では、この事業推進のため「ふれあい型グループホーム推進に向けて」という冊子を作っている。①「新しい住まい方の提案」②「運営の手引き」の二種類で、①は主に入居を望む人や、ふれあい型グループホームってなんだろうという人のための入門編、②は立ち上げてみよう、運営してみようという人々のための「運営の手引き」となっているので、ご参考までに目を通していただければと思う。



<目次>

- 第一章 私達はこんな社会に生きたい
- 第二章 高齢期のあり方を探る
- 第三章 「ふれあい型グループホーム」の社会的役割と可能性

<目次>

- I. 「ふれあい型」グループホームへの案内
- II. グループホーム開設、運営の基本
- III. グループホーム開設準備会
- IV. 運営に関する主要検討・決定・実施事項
- V. 建築（改築）計画の基本的考え方
- VI. 開設準備会



市民グループが開発した

“自立と共生”の高齢者グループリビング

特定非営利活動法人COCO湘南 理事長 西條 節子



1. 元気で健康な高齢社会のすまい

その名は特定非営利活動法人（NPO）COCO湘南＝コミュニティ・コーポラティブ。高齢者グループリビングを実現した背景には、少子化と高齢者人口の比率と寿命の伸びに関する数値的予測に対し、生活環境の整備があまりにも遅れている実情があります。特に高齢者の居住環境に対しては、本人ばかりか家族の不安が募ってきます。当事者間の不安や介護する者の疲労が先行認識として内在する社会は、決して「健康」とは言えません。では、どうしたらよいのでしょうか。私はそれを市民同士がこれらの高齢社会を自分のこととして認識すること、さらに、具体的に本人の年金又は遺族年金を基本に経済計画の議論を深めていながら、「終のすみ家」を検討していこうと考えました。

そこで、人生の第三幕として、あと20年30年の高齢期を尊厳に充ちた自分らしい暮らし—元気に住み続け納得いく生活をおくることが可能なグループリビングという方法に着目しました。1996年5月に「バリアフリー高齢者住宅研究会」をスタートさせ、調査研究を3年間続けました。研究会は男性9名、女性7名による16人で構成され、自立と共生の暮らしを求める人、建築家、医療保健福祉の関係者、地域事情に精通した人や大学の教員又は経済界の経験者等が参加しました。それぞれ係わる分野が異なっているため、話題の切り口が異なり、議論百出でもおもしろく進みました。また、研修会の会員に海外先進国での生活や視察を経験している人が多く、私どもがめざした高齢社会における個人の「自立と共生」や「尊厳」についての価値観も自然体で受け止めていただけたと思います。

2. 農地地権者の協力

1998年に梨畑を作っていた高齢の女性が私たちの提案を支持してくれ、自身の土地276坪に、木造2階建て147坪の建物をつくり一括してNPOCOCO湘南に協力し契約をしてくれました。しかも研究会が設計したバリアフリー住宅を建て、20年契約その後10年毎に更新という内容で一括借り上げ方式により締結しました。私どもが初めて取り組んだこの「COCO湘南台」は、1999年4月に開設、生活者10名（内コーディネートネーター1名）の暮らしが始まりました。当時居住者の年齢は65～86才で、男性が1名、女性は9名となりました。

「自立と共生」の生涯を地域の住民として暮らすために地域の保健医療、福祉の関係機関を始め、食生活や共用部分の清掃などのネットワークの協力が出来上がり更に文化、スポーツのボランティアの参加も得ました。

このことによってCOCO湘南台は、地域の社会的資源である人脈や医療機関、生活をとりまく様々な組織等と効果的に連携し、リビングも閉鎖的に孤立せず、大きな家庭として動いていることは介護予防と元気に暮らし方の重要な要素となっています。このようにスタートしたCOCO湘南台は、暮らし始めてから5年目を迎えました。

「出会い」「ふれあい」「学びあい」の心で、居住者の年齢は現在70～91才の10人が家族でもない家族のような心を積み重ねつつ、安定した生活の流れを作ってきています。

元気で明るい生活の素は、地域との交流や食生活とコミュニケーション、参加型での運営。つまり支払った費用がどのように使われているかが明確なこと、干渉されず、お互いに干渉し合わず、自分の年齢や体力に応じた自由とコミュニケーションが効果を発揮できていると思います。運営に当たっては、以下の基本的な三本柱があります。

●市民自らができること……自助 ●地域で共生していくこと……共助 ●行政が支援すべきこと……公助

この三本柱のバランスが成立すれば、NPOの市民力は大きく各地に輪を広げていくことができるでしょう。「公助」では、NPO活動への支援のあり方として、つくりやすい制度の改革への発想の転換が求められます。介護予防の実績を示しながら積極的な提案を続けていきたいものです。

3. 新たな取り組み

今、COCO湘南台（神奈川県藤沢市）からCOCOありま（神奈川県海老名市／2003年7月開設）へと二つのリビングが動き始めています。

COCOありまには、新たな試みとして、地域住民の皆様との交流の拠点として「交流プラザ＝赤いポスト」を併設しています。また、高齢である10名の生活者の「自立と共生」を支援する「ライフサポーター」が配置されます。

さらに、配食サービスでは、COCOありまの食堂で実際に調理された食事が味わえるなど、ひと工夫加えたサービスが提供されています。

居住者がめざす「自立と共生」による尊厳のある暮らしが、介護予防的な生き方への舵を取り始めたという今この頃となりました。



今年7月にオープンしたばかりの「COCOありま」（神奈川県海老名市）

レンガ造りの美しい街並みとゆとりある住まいを実現 —さいたま市の100年定借住宅「武笠ガーデン三室」の事例—

㈱ ロッキー住宅 代表取締役社長 大熊 繁紀



㈱ロッキー住宅は現在、埼玉県さいたま市で3,000坪の「100年定期借地権付き住宅」の分譲開発を実行しています。

定期借地権付き住宅については事例がたくさんあり、開発の方法や建物をどうするか、取支計算は、などいろいろな情報がありますので、私どもの地域で、私どもがどのように考えて、100年定期借地権付き住宅（100年定借）に取り組むようになったか、を中心に述べたいと思います。

弊社は4年前から100年定借を開発販売しておりますが、実行時から現在にいたっても100年という期間の定期借地権は、まだ私どもだけが実行していない状況です。

最初は都市近郊農家の税金対策として定期借地権による貸地経営を考えはじめたわけですが、さいたま市は東京から約20キロ北に位置しており、東京に通うサラリーマンの住宅地といえます。駅から東京駅まで約30分、バス便を含めたとしても1時間以内で都内へ通勤できる東京のベッドタウンです。人口は100万人で政令指定都市に昨年になりました。JR浦和駅や大宮駅周辺の高級住宅地は今でも坪当たり120万円以上の値段です。勢い郊外の市街化農地でも坪当たり40万円、50万円します。建売住宅は土地30坪、建物30坪が主流です。

このような街の農家は戦後から専業農家として生計は立てられない状況であり、俗にいう「三ちゃん農業」でした。それも都市化の波に押されて、住宅地に変化してきました。このため固定資産税と相続税で2回も相続が発生した場合、兄弟姉妹で法定相続分により分けまです。現在では、大きな面積を所有している農家が減り、3,000坪以上所有している農家は少なくなりました。3,000坪以上所有している農家は最寄りの駅からバスで15分程度離れた農家で、住宅地としての土地の価値が低いところ。それでも生産緑地として指定した農地以外は住宅地としての価値を基準として固定資産税や都市計画税が課税され、年間300万円から500万円、多い人は1,500万円も徴収されます。このような農家の土地はアパートを建てても割が合わないし、駐車場にしても安いし、借り手もいません。

要するに固定資産税を払うだけの土地からの収益がないのです。したがって税金を払うために毎年100坪単位で土地を売却して、譲渡所得税などを約26%払い、不動産手数料を3%払い、残りの70%で固定資産税を払い、残りを老人の生活費にあてているのです。このような中で、30年前に学校法人の幼稚園を設立して、その法人から生活費を得て、法人に寄付した土地は相続税の対象からはずしてうまく経営している方もいますが、生活費は賄えても税金の支払いはは回り

ません。また土地の有効活用というところでゴルフ練習場やテニスコートを経営した方も多かったのですが、このような事業から得る収入では固定資産税は賄えても相続税までは賄える収入を得ることはできないのです。

あるテニスコートを経営していた地主さんは税金の専門家に相談もしないで勝手に飛び地の2反歩（600坪）を相続税資金として空き地としており、それで相続税が賄えらると思え、テニスコートを経営して毎月100万円くらいの収入を得て暮らしていましたが、相続が発生して驚いてしまいました。この土地どこかお宝のテニスコートまでもとられてしまいました。兄弟に分割して残った土地は自宅の長屋門のある敷地約600坪になり、北側にマンションを建て、長屋門までも移築しました。全体の土地経営を考えなければこのようなことになるわけです。何のために20年もテニスコートを経営してきたのか分からなくなります。

都市近郊農家は多かれ少なかれこのような状況になり、土地を供給させられてきたのです。このような事例で私どもの町の状況を理解していただけたと思います。このような農家は現金がありません、事業家でもありませんから、お金を払ってコンサルタントに相談するところとは違うわけです。たまに相談すると騙されて土地ごと取られてしまうわけです。税理士に相談しても税金のことは答えてもらえますが、土地利用や経営は素人です責任もとれません。お金にもならないから喜んで相談に乗ってもらえません。勢い銀行の支店長の紹介で建築屋を紹介され便の悪いところに賃貸マンションや賃貸アパートを建て、収入が上まらない不良物件になり、銀行は銀行で貸しはがしをして、銀行の借金を返すために、土地を売らせられ、何のことはない、土地が減っただけというようなことが多く発生しました。いままや誰を信用していいのかわからない。自分で物事を判断しなければならないということをやっと理解し始めた地主さんが出てきたところ。全部ではないですが。

私は税理士ですから、このような農家の悩みを解決する方法を考えなければならない環境にあったわけです。

まずこのような農家は何を考えているかを聞いてみました。30年前と同じ生活をしていても、固定資産税や相続税とられるから、まづ貯蓄は考えていませんが、先祖からの土地をできれば維持してきたいし、昔からの環境に変わらずに住んでいたいと考えている方がほとんどです。もっと利益のある土地活用があるかも知れないというような人には、固定資産税だけであと20年もすると300万円ずつ6,000万円分の土地が取られ、自分たちの生活費まで入れたらほぼ1億円はなくなりますよ、その後土地はどれだけ残るんですか。

そして相続ですよ。有効活用したくとも土地がなくなっているのではないの？相続が起きれば子供同士で均等に分けなければなりませんよ。兄貴が相続しても専業農家でもないから土地が全部兄さんの土地である必要はないし、どうせ売ってなくなるのだから、みんなで分けましょう、ということになりますから、本家の土地などというものは自宅にのみ残ります。というようなところから相談のりです。

その家の状況、家族構成、周囲の環境、その人たちが自分の土地をどうしたいのか、というように状況を把握して、そこから定期借地権を導入して土地を維持できるか、100年間の取支と税金計算をしてみても企画をしていくことになります。

実際、住宅地として税金を課せられているわけだから、住宅に利用するのが一番節税になります。住宅に利用すれば固定資産税が六分の一、都市計画税が三分の一になり、通算すると約五分の一になります。300万円の固定資産税等であれば約60万円に減額することができます。さらに地代という収入が発生し、持っているだけでマイナスであった土地という負の資産をまづプラスに変えることができます。相続税の評価でも設定時は約40%の評価減を受けることができます。十分ではないのですが、郊外の市街化農地を有効に活用するには定期借地権を利用して住宅地として貸す以外には有効な手段はないと考えました。

3,000坪を定期借地権で貸し出せば、固定資産税が少なくなり、地代が2,000万円以上になり、税金を払っても生活費ができ、貯金もできる。なかなか計算どおりにはいきませんが、一代30年と考えると、なんとかが貯金と保証金とで、支払うことができます。このように考えるのです。費した分や、相続が計算とおりでなく、早かった場合などの時でも売却する土地を最小限にすることができます。最悪の場合、定期借地権を設定した土地を物納することもできます。このように考えると、土地の取入で稼ぐのではなく、生活は働いてするものと考えれば、何とか税金を支払えるような土地利用を考えることができればそれでよいということになってきます。

さあここから、具体的にどのような住宅地にして貸すのかということになります。また実際の相続時の土地分割ですが、土地全体が貸地になっていると、遺産相続争いにならないのです。たとえば分割してもらえ分が5軒分の土地とすると、実際は貸地にしていますから、収入は5軒分の毎月の地代4万円×12ヶ月×5軒＝年間約250万円になります。その土地は簡単に売り買いできなくなっていますし、本家を継ぐ人も自分のために勝手に売り買いできなくなっていますから、土地をもらわなくても「地代分の現金をあけるのでどうだ」ということになり、兄弟も理解してくれます。「それならば本家が土地を全部相続して、我々は一代限りの定期給付金、毎年250万円がいいよ」「いや20年間だけでいいよ」ということになります。そうすると、土地の分散を防ぐことになり、とても大きなメリットになります。この定期金は相続税の評価でも割り引いて評価しますから節税にもなります。

こうなると定期借地期間は50年以上ということですから、100年でどう計算でき、却っていいのではないのか。2代目、3代目も納まなくていいし、安定している。また費沢もあまりできないので、却ってこの方法がよいのではということになります。

一方借りる側にとっても50年で返却する土地では30歳の人が借りた場合、その人の奥さんは25歳とした場合、50年後奥さんはまだ75歳で平均寿命以下ですから、75歳になって住み慣れた家を壊し、住み慣れた土地や、ご近所の人と別れて、出て行かなくてはなりません。家もまた建てなければならなくなります。土地が買えないから借地に住むのに、50年後にまたどこか土地をさがして、家を息子のローンで建てなければならない。永遠に住宅ローンから抜け出せないのか？とため息が出ます。

また家という建物も50年しか持たないわけではありません。現実には定借住宅を建てたこの農家の家は300年前に建てた家です。イギリスでもアメリカでも釘を使った家でも150年、200年経過した家が現在使われていますし、売り買いされています。通常の手入れをしていけば100年なんて当たり前期間です。実際建替えるために家を壊す場合や木が乾いておきてこれからというときに壊しています。これはおかしいと考えるを得ません。日本の住宅事情は変だ思います。土地が高いから小さな土地を買い、小さな家を建てる。土地に予算を取られるから、建物には予算がありません。そして20年後退職金なりを手に入れたら、建替えることになります。あるいは2世帯住宅として、土地はあるから家を息子のローンで建てようということになり、建て替えることになるわけです。日本の住宅の平均寿命が26年というのはこの辺に原因がありそうです。

また、このようにしてできた住宅地は統一性もなく、ばらばらの住宅が建っている。全国の住宅地で美しい街などは数えるほどしかありません。永遠に住宅ローンから抜け出せないサラリーマンの家系。税金でギリギリになる都市近郊地主。このようなことをいろいろ考えていくうちに、最低100年間は美しい街並みのなかの大きな敷地に大きな家、駐車場も2台以上、家庭菜園も多少はできる、空が広く見える、緑が多く、空気がおおいし、そのような街を創れば借りる側も2代目、3代目は住宅ローンがなく、帰る故郷は100年間は変



100年定借住宅のプラン



わらない街、そのような街をつくり定期借地権で貸し出すということになってきました。

このためイギリスの町やアメリカの町、オーストラリアの町を見てきました。そこで外壁はすべて本物のレ

ングで統一して100年間変わらない統一された街並みをイギリスの住宅地のように造ろうということを選択して、借地期間は100年ということを選択しました。(写真)

イギリスでは400年前から99年の定期借地権による住宅地開発が実行されてきました。日本ではなぜ明治以降産業革命が起こり、都市に集中する人のための住宅を建てる方法として、この定借住宅が導入されなかったのか不思議です。もし導入されていれば、美しい住宅地がそこかしこに存在していたことでしょうし、国民も可処分所得が多く、さらに豊かな日本になっていたことでしょう。歴史が変わっていたかもしれません。デフレで少々給料が下がったり年金が下がっても、懐が大きな豊かな国になっていたのではないかと考えます。

遅くはない、時がきたのだ。楽しい美しい街をつくり、住んでいただく。ということで、100年定期借地権住宅地開発を現在進行形で実行しております。

お知らせコーナー

平成15年度 定期借地権セミナーの開催案内「定期借地権事業の新たな動きと事例紹介」

本セミナーでは、定期借地権事業のこれからの新たな展開について、特に実務面を中心にこの分野に詳しい江口弁護士から講義いただくとともに、今後の定借事業をリードする各分野の事例をそれぞれの事業者から紹介いただくとしております。

＜開催内容＞

●主 催：財団法人 都市農地活用支援センター 及び定期借地権普及促進協議会

●後 援：国土交通省、J-A全中

●日程・会場：

(1) 首都圏会場 日時：平成15年11月28日(金) 10:00から17:00【受付時間：9:30から】

会場：砂防会館「六甲」東京都千代田平河町2-7-5 TEL：03-3261-8390

(2) 中部・近畿圏会場 日時：平成15年12月3日(水) 10:00から17:00【受付時間：9:30から】

会場：たかつガーデン(コスモス)大阪市天王寺区東高津町7-11 TEL：06-6768-3911

●募集人数 155名(東京80名、大阪75名)

●受講料 11,000円

●お問い合わせ先

財団法人 都市農地活用支援センター

TEL：03-3225-4423

URL：<http://www.toshinouti.or.jp/>

定期借地権普及促進協議会

TEL：03-3225-4641

URL：<http://www.teishaku.com/>

●講義内容

講義内容		講師
定期借地権の新たな動き		弁護士 江口 正夫氏
事例紹介	ロッキービレッジ武蔵ガーデン (埼玉県さいたま市)	株式会社 ロッキー住宅 代表取締役社長 大熊 繁紀氏
	南青山一丁目団地建替プロジェクト (東京都港区)	[首都圏] 東京都住宅局総合計画課 民間活用事業担当係長 桑井 望氏 [中部・近畿圏] 東京都住宅局総合計画課 民間活用事業係次席 栗原 聡夫氏
	キャッスルハイツ富田 (三重県四日市市)	濃尾産業株式会社 常務取締役 鈴木 真人氏



1. 事業内容と居住施設の特徴

1) 事業内容

当社の理念は社会の歪みに一番影響の受けやすい女性・子供・高齢者への視点から、モノ中心の現代社会を見直し、人間らしい生活や地域

を生み出すために調査・提案・実行をしていくことです。特に近年は核家族化や地域の関わりが薄くなってきているため、その再生のための生活支援を組み込んだマンションの建設やまちづくりを行っています。

ハウスは地主さんからの1棟借りが主ですが、借地や購入の場合もあります。入居者に対して、住居や共用部分の賃貸業の要素と食事や介護の供給するサービスの要素があります。

2) ハウスの特徴

シニアハウスは介護が必要な人のためのハウスです。基本的には診療所が併設されており、医療から介護までの対応がされています。介護は命の介護から生活の介護、さらに文化的介護を目指し、少数のグループの介護を基本にしたユニットケアを導入しています。

またライフハウスは元気な入居者を対象にしています。食事がいづりくをしなが健康を維持していきます。食事は居室で自炊をしてもいいですし、食堂で食べることもできます。

共用部分としては診療所・食堂・保育所・介護室・大浴場・多目的室等があります。ここから地域への在宅サービスもしています。

3) 居住施設

住居部分は基本的には一般のマンションと同じです。住宅の広さはシニアハウスが7坪から15坪ぐらいまで、ライフハウスが10坪から18坪ぐらいが基本です。ワンルームタイプから3LDKまでのさまざまなプランがあります。

2. 高齢者の住まいづくりの工夫

1) 事前募集

入居希望者は事前に住まい手の組織であるNPO福祉マンションをつくる会がセミナーや懇話会を通じて募集し、事業のめどがたってからハウスを建設していきます。現在は全国に約2,000世帯の入居希望者がいます。

入居者の生活設計をいっしょに考えてハウスの計画の段階から参加してきます。そのためハウスが完成したときには入居者同士のコミュニケーションもとれ、自分の家という感覚が出てきます。(資料1)

2) 住まいの工夫

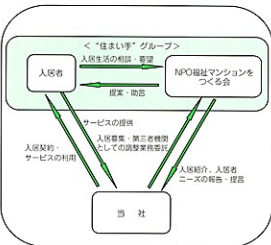
高齢者の住まいに対しての要求は若い人と基本的には同じです。一般の有料老人ホームはミニキッチンが多いのですが、自宅で料理をしたい方も多いのでできるだけキッチンは整備しています。もちろん収納スペースの確保・緊急通報・段差の解消・手すりの工夫はしています。お風呂は居室にもありますが、ほとんどの方が大浴場を利用しています。

3) 生活コーディネーター

ハウスには24時間、生活コーディネーターが常駐しています。入居者と社員の満足と経営の安定のバランス

資料1

入居者が主役のハウスづくりを目指して
NPO福祉マンションをつくる会 一参加型開発への新しい試み一



資料2

再開発支援型

ライフ&シニアハウス千種



26階建て	31~31F: 公団賃貸住宅	駐車場 配設センター
分譲住宅	7~10F: ライフハウス	
	5~6F: シニアハウス	
	3~4F: フロント、食堂 会議所介護、保育園、クリニック	

総事業費: 34億円
事業手法: 再開発事業の新たな取り組みとして、高齢者への生活支援施設としての役割を果たすと共に、保育園をコーディネートすることにより働くお母さんの活動も支援してゆく。また、賃貸や分譲住戸へも生活支援サービスを提供する事により、住宅の付加価値を高めて再開発事業を成功に導く。

土地: 区分所有
建物: 区分所有
敷積: 10,539.09㎡
延床: 9,273㎡
構造: 鉄筋コンクリート、31F

スをとりながら、入居者・地域・行政の調整役をしています。(資料2)

4) 「日暮里コミュニティ」の事例

(ア) 経過

中学校が廃校になり、跡地の払い下げを受けました。地域への還元ということで一般のマンションではなく子育てと介護がテーマになりました。

各党派の議員の皆さんに当社のハウスを見学してもらい、地元住民の方との話し合いを重ねました。

(イ) 多世代型ハウス

若い人から高齢者まで住める多世代の住居です。特にコレクティブハウスが2～3階にあり、居間やキッチンを共有した新しい住まい方です。その上がシニアハウスとライフハウスです。(資料3)

(ウ) 地域開放型

1階には地元のみなさんの要望で保育所が併設されています。子供の声が開こえて明るい雰囲気をもたらしています。診療所も併設され地域の医療の受け皿にもなります。さらに食堂が開放的な空間を見せており、地域の高齢者の食事会の場所にもなります。多目的スペースはさまざまな趣味の教室や懇談会等にも利用されます。地域コミュニティ委員会に地元の議員さん・NPO・入居者・行政の方等が参加されて、地域のコミュニティやケアのシステムを研究しています。(資料4)

5) 社会的ニーズに対応する生活環境を造りあげる際の考慮する点

(ア) 多様な住環境

高齢者の要求は多面的です。そのため画一ではない住宅やサービスのメニューが必要です。したがって1人1人の生活設計を作っていく必要があります。そのためにNPO福祉マンションをつくる会やNPOコレクティブハウジング社、社団法人のコミュニティネットワーク協会と連携をしていきます。

在宅か施設かという議論ではなく、在宅も施設もというような住まいとサービスが求められています。

(イ) 地域コミュニティ

ハウスの中に閉鎖的になるのではなく、地域の中で開放的に、さらには地域のさまざまな社会資源や商業施設との連携をとり、まちづくりという視点からのコミュニティが求められています。

(ウ) 地域プロデューサー

高齢者のハウスを建設していく過程で、どうしても地域プロデューサーの役割が必要になってきます。入居者・企業・NPO・住民・専門家等の調整役ですが、地域をつくっていく役割も担っています。人・物・カネを調整する総合的な役割が求められています。

(エ) コミュニティファンド

これからの土地の有効利用や開発は補助金や金融機関からの資金調達だけではなく、一般の方から資金を出していただく直接金融の形でコミュニティファンドの活用が必要です。

3. 生活科学の理念

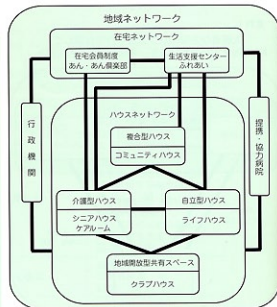
現在、少子高齢化、核家族化が進む中で、血縁や家族による結びつきは弱まり、家族関係が大きく変化しています。ひとりで寂しいのが人間です。

今、求められているのは生活の価値観がある程度近い人たちが集まり、住み慣れた町で、お互いに支え合って生きていけるような、「結縁関係」による新しいコミュニケーションの形成ではないでしょうか。

地域の自治体や企業、ボランティア団体などと連携しながら、高齢者だけでなく多世代が自然に交流し合う生活空間に、子育てから介護まで、そこに住む人々の生活をトータルで支援する……それが、生活科学の考える「地域コミュニティのあり方」です。

資料4

地域におけるネットワークとサービスシステム構想



資料3

多世代交流型

日暮里コミュニティ



総事業費：32億円
事業手法：少子高齢化社会に対応する荒川区との連携事業。ライフ&シニアハウスに賃貸共生住宅・クリニック、保育園併設の多世代交流型ハウス

12F：大浴場

7～11F：ライフハウス	41戸
4～6F：シニアハウス	44室
2～3F：コレクティブハウス	28戸
1F：フロント、食堂、多目的定	保育園、クリニック

土地：自社所有
(区立日暮里中学校跡地)

建物：自社所有
敷地：2,814.47㎡
延床：9,202.24㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート、12F

平成16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15年8月

国土交通省 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、幹線道路をはじめとするきめ細かな道路整備を推進する。

予算額 (単位：百万円)

	平成16年度(案)	前年度	対前年度比
街路事業	768,390 416,200	722,852 391,207	1.06 1.06
都市公園事業	325,920 159,380	297,013 142,839	1.10 1.12
下水道事業	1,896,495 1,032,806	1,673,750 925,024	1.13 1.12

注) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

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、市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16年度(案)	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	248,841 138,828	233,144 129,990	1.07 1.07

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2) 住宅街区整備事業 (単位：百万円)

	平成16年度(案)	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	127,028の内数 41,508の内数	128,033の内数 40,553の内数	0.99 1.02

注) 各事業費・国費については、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16年度(案)	前年度	比較増減
公営住宅等	95,000	98,000	△3,000
うち特定優良賃貸住宅	23,000	28,000	△5,000
うち高齢者向け優良賃貸住宅	25,000	23,000	2,000
公庫住宅(賃貸住宅)	50,000	50,000	0
公団住宅	9,900	9,900	0
優良利子補給	4,000	4,000	0

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) 豊かな住まい空間創出事業の推進(別紙参照)

快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の防災性の向上などの地域の課題に、より機動的に対応するため、住宅地市街地の再生、整備を総合的に行う。

予算額

(単位：百万円)

	平成16年度(案)	前年度	対前年度比
豊かな住まい 空間創出事業	525,231 211,930	460,543 190,900	1.14 1.11

- 注) 1) 各事業費・国費については、全国計の値である。
2) 道路整備特別会計を含む。
3) 補助率差額を含む。

(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)	22ha
	造成	22ha (前年度)	22ha

(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。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、土地利用転換に伴う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、行政職員、農協関係者を対象とした、農住組合制度の仕組みや組合設立のための手法等に関する研修について支援する。

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。

④ 予算額(国費)

(単位：千円)

	平成16年度(案)	前年度	対前年度比
土地利用転換 推進対策	70,325	78,092	0.90
農住組合事業 推進対策	90,297	99,444	0.91
農住組合設立 支援対策	193,432	152,625	1.27

(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っている。

特に、我が国の経済活力の源泉である大都市の商業地等を中心として負担感が高まっており、円滑な経済活動を阻害するとともに、土地市場が実需中心へと変化の中で土地への投資意欲を低下させている。

このため、負担水準の高い土地を中心として過度な負担を排し、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 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益課税制度の再構築

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益課税制度を見直し、市場中立的かつ恒久的な税体系を構築することにより、土地への投資意欲を喚起し、土地市場の活性化を通じて資産デフレの克服を図るとともに、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り、市場中立的かつ恒久的な税体系を構築する観点から、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(平成15年12月31日までは適用停止中)は廃止する。

③ 土地長期譲渡所得に係る1500万円特別控除制度等の延長等

良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進するため、

(7) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)の適用期間を延長するとともに、個人の土地長期譲渡所得に係る税率(一般税率)を恒久措置として20%に引き下げることに合わせて軽減税率を引き下げる。

(注) 法人の長期土地譲渡益課税制度(5%)の適

用除外の延長を含む。

- (イ) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1500万円特別控除の適用期限を延長する。

④ 特別土地保有税の徴収猶予制度の見直し

平成15年度より新規課税が停止中の特別土地保有税について、過去からの徴収猶予分に係る納税義務の免除要件を現在の諸情勢に合わせた合理的なものへと緩和する。

⑤ 個人の不動産所得に係る損益通算制限措置の廃止

土地への投資意欲を喚起し、土地の流動化・有効利用を一層促進するため、個人の不動産所得に係る損失のうち、土地を取得するために要した借入金の利子相当額を損益通算の対象から除外する措置を廃止する。

⑥ 特定の事業用資産の買換え特例制度の適用期限の延長

企業の所有する長期保有土地等を活用した設備投資の促進により都市における投資需要を喚起するとともに、土地の有効利用を促進するため、長期保有土地等から土地等への買換えに係る譲渡益についての課税の繰延べを認める特例措置の適用期限を延長する。

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。

予算額 (単位:百万円)

	平成16年度(案)	前年度	対前年度比
都市公園事業	265,466の内数	241,357の内数	1.04
費補助	105,982の内数	94,416の内数	1.06

注) 各事業費・国費については、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16年度(案)	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	8,500	11,300	0.75
特定公共用地等先行取得資金	500	2,700	0.19

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な市街化への取り組みを強化する。

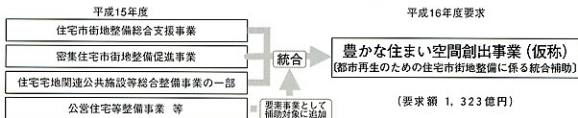
(2) 連絡協議会の設置の促進

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

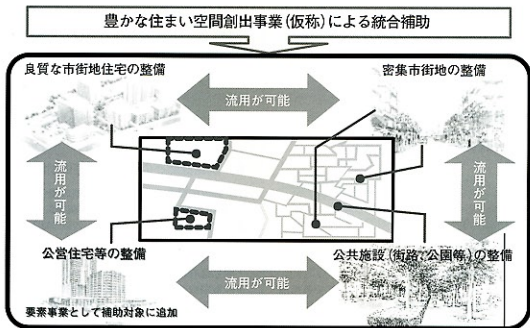
上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的なまちづくりを支援するため、都都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

地域のニーズに対応した住宅市街地整備の総合的な支援の推進 (補助金のワンパッケージ化による地方の自主的な取り組み支援の強化)



- ・同一地区内でも個別事業ごとに計画策定が必要
- ・個別事業ごとに、国費の配分と補助申請が必要
- ・事業進捗や事業費の変化に対応した補助金の流用が困難

- ・計画策定を一本化
- ・国費の配分、補助申請を一本化
- ・事業間の補助金の流用を弾力化
- ・補助メニューの多様化



地方公共団体等の裁量による総合的な計画・事業実施を可能に

統合補助金による予算の最適配分

各種事業の効率的・集中的な実施

事業進捗に係る調整の円滑化

迅速な事業実施によるコストの削減

豊かな住まい空間の創出による国民生活の質の向上

農住まちづくり支援だより

1 農住まちづくり支援制度の取組状況

●平成15年度上半期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	件数	内	件数	内	件数	内	件数		
アドバイザー派遣	行政		0		0	・区画整理事業の基本的な指導	4		0	4	
	協議会		0		0		0		0	0	
	J A	・区画整理後の土地有効利用について ・まちづくり手法について（区画整理を中心に）	2	・都市農地を活用したまちづくりに関する一般	1	・区画整理事業の基本的な指導	3		0	6	
	計		2		1		7		0	10	
研修講師派遣	行政		0		0		0		0	0	
	行政・J A		0		0		0	・新不動産鑑定基準の説明 ・土壌汚染問題解説 ・交換分合の活用について	2	2	2
	J A	・常磐新線駅前地権者から依頼される体制づくり	1		0		0	・農住まちづくりの基本的考え方	1	2	
	計		1		0		0		3	4	
合計			3		1		7		3	14	

●平成15年度の農住組合設立支援対策調査件数

農住組合設立支援対策調査		
都府県名	J A名	件数
千葉	J A田中	1
東京	J A東宮みなみ	1
神奈川県	J A横浜	1
静岡県	J Aびとあ浜松	1
愛知	J Aあいち知多	1
	J Aあいち三河	1
三重	J A四日市	2
	J A松阪	1
奈良	J Aならけん	2
広島	J A福山	1
計		12

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

近畿圏：大阪、京都、兵庫、奈良 その他：広島、長野他

2 まちづくりQ&A

Q 基礎調査事業の支援を受けたいのですが、どのように手続きをし、またその検討内容を教えてください。

これまでQ&Aシリーズで「農住まちづくり支援制度」の内容について、詳しくその主旨、支援メニュー及びこれまでの実績、農住まちづくりを進める中で、どの部分をどう支援してもらえるかを前号情報誌36号で具体的に説明を受けました。

ところで、これまでの説明で「まちづくり機運のある地区のそれぞれの事情」を考慮しつつ、3つのメニュー（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）を総合的・計画的に活用できるところまではわかりましたが、特に、「基礎調査事業」について支援を受けるには、いつ、どのように手続きをするのか、また検討内容も具体的に教えてください。

A 「基礎調査事業」について、要望から実施に至る手続きの流れを説明します。

機運の高まり

- ・農地所有者の意向による市街地区域内農地の活用
- ・市町村の政策や方針に即した市街地区域内農地の活用

要望書の受付

・市町村、地元 J A 及び農地所有者の意向を受け、有効活用が期待される市街地区域内農地の調査（これを「基礎調査事業

業」という) 要望を所定の手続きに従って受け付けます。

要望時期：実施年度の前年度の10月ごろからその年度末まで随時

：所定の要望書にて提出をしていただきます。

具体的には、行政（市及び町など）や J A グループから希望を受け付けますが、多くは J A 全中から全国の調査希望をまとめていただき、それを当センターで受け付けています。

概況の把握

- ・調査要望書に基づき、現地調査とヒアリングを実施します。
- 現地調査：実施年度当初にセンターが J A 全中と連携して現地に行きヒアリングします。
- （その際「農住まちづくり支援制度」に基づく必要な支援メニューの検討にも応じています。）

調査の実施

- ・現地ヒアリングをし、国とセンターの委託契約締結後調査の実施となります。調査の内容は以下の通りです。
- ① 取り組み状況の把握（カルテの作成など）
- ② 地権者の把握、宅地化の意向把握（アンケートの実施取りまとめ）
- ③ 立地条件、用途地域の規制状況など調査（広域的位

づけ、地区の概要)

- ④ 面的整備事業の内容、手法、スケジュール等の構想策定(土地利用構想など)
- ⑤ 農住組合設立に向けての検討

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。

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」を計画的に派遣するカリキュラムを組む相談も受けていることは、前回までの質問にお答えした通りです。

なお、基礎調査は、回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かかりません。更に、農住組合のみの設立を目的にしたものではなく、検討の結果、農住組合以外の区画整理事業や共同開発など幅広い検討が可能です。

前々回35号でも説明しましたが、全国で農住組合設立は、72組合あり、この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)で、また、基礎調査開始年度、平成3年度以降は全国設立数55組合に対して67% (=37/55)です。特に、平成11年以降は、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、基礎調査の要望を当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、農住まちづくり支援制度を活用して下さい。

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。

J Aの「農と住の調和したまちづくり推進」

—第23回全国大会の決議から—

J Aグループは10月10日、第23回J A全国大会を開き、今後3年間の取り組み方針を盛り込んだ大会決議を決めた。その中で、「農と住の調和したまちづくり」の推進については、これまでの取り組み方針と大きな違いはなく、「農地の多目的利用と景観を保全するまち・むらづくり」の項目の中で、地域づくりや資産管理事業等とともに、以下の通り記述されている。

組合員の生活設計をふまえて、農地保全と資産管理支援の調和をはかるとともに、市町村など関係機関と連携し、景観等に配慮した農地の多目的利用をすすめ、農と住の調和したまち・むらづくりに取り組めます。

(1) まち・むらづくりと資産管理支援への取組み

ア 地域づくり活動への参加・支援

行政・農業委員会等と連携をはかり、地権者や地域住民による「地域づくり協議会(仮称)」等の活動に積極的に参加・支援を行い、土地利用、農業振興、景観保全、集落整備などを含む地域づくり構想(計画)の策定を支援するとともに、そのために必要な施策の確立に取り組めます。

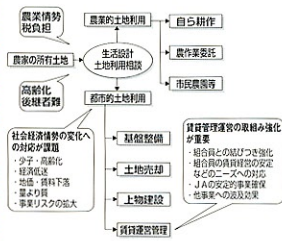
イ 総合的資産管理への支援

農業が継続困難となり農地の都市的土地利用を行う組合員に対し、社会経済情勢の変化・市場動向・地域性・組合員のリスク軽減等を踏まえた総合的な資産管理支援を行います。そのため、生活設計(土地利用)相談に対応できる相談・提案機能の強化、J A部門の連携強化をはかります。

(2) 地域住民参加による 農地保全・活用に向けた取組み

農業従事者の高齢化等により、担い手が不足し、維持管理が困難となっている農地について、市民農園・市民農業スクール・授農ボランティアなど地域住民参加による農地の保全・活用をすすめます。

農と住の調和したまちづくり推進



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	農地所有者への広聴、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	市田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・組合設立準備編 2巻・基礎整備事業編 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盛り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・課税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	「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

私はここ数年、高齢者の住まい等について見たり聞いたりする機会が多かりましたが、私自身還暦60歳を目前にしてこれからどうしようかという思いになってきています。

本誌37号ではNPO法人COCO湘南の西條理事長や暮らし科学運営の高橋代表取締役が高齢者の住まい等について執筆いただきました。お話なども伺いますと、長年苦勞して形成された思いが事業に滲み出ているようで非常に感銘しました。少子高齢社会において、高齢者にとってこれからどう生きていくか（さしずめ、英語ではenjoyと表現するかもしれませんが）は切実な問題であります。それぞれの高齢者にとって一つでも多くの選択肢があるならば、より豊かな社会なのかなと思いました。

(H. M)

地方では、商店街の衰退や人口の減少にどう歯止めをかけるか、依然大きな課題となっている。しかし、少子・高齢化の進行や大都市への集中で、人口減少が止まらず、人を呼び込む活性化対策は待たなしの競争の時代にはいつている。一方、都市部では商店街の活性化対策のほか、ミニ開発を防ぎ、安全で緑あふれる美しいまちづくりを目指す都市再生が課題となっている。いずれも魅力あるまちや地域をどう創造するのだが、結局は人の知恵と実行力が成否を左右するに思う。この際、江戸や明治時代の先人の知恵に学ぶことや最先端技術の活用なども考えられる。様々な意見や実践はあるが決定的な羅針盤がないとすれば、むしろ可能性が広がる時代ではないか、と思っているのだが。

(M. A)

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 秋季号
(第37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10月31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—望月 英男 荒井 貴

篠原 史子