



都市農地と まちづくり



窓

・大阪府における都市農地を活用したまちづくり ～3つの事例から～

地域をひらく知恵

- ・富山県で初の富山市堀川小泉農住組合によるまちづくりの取り組みについて
- ・一括借上げ等で農家の賃貸住宅経営をサポート
JA神奈川グループの働ジェイエーアメニティーハウス
- ・ファーマーズマーケットとまちづくりー生産者と消費者の交流拠点としてー

情報アラカルト

- ・住宅金融公庫法の改正と16年度予算
- ・「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）

農住まちづくり支援だより

お知らせコーナー

2004年夏季号
(第40号)

発行：財都市農地活用支援センター



シリーズで都市農地活用
アドバイザーにご登壇
いただきます

大阪府における都市農地を活用したまちづくり ～3つの事例から～

ユエヌ土地利用研究所 代表取締役 中佐 一重



地価下落が続く中で、マンション供給の都心回帰や、郊外地の工場跡地や遊休地での住宅開発が進行中ですが、一方、都市農地をとりまく最近の状況は楽観できないものがあります。具体的には、農家の高齢化や後継者問題等に起因する耕作放棄と安い地価によって、多くの農地が買いたたかれて、そこにミニ開発が進行し、街が埋められていくといった現象があちこちで見うけられます。ハウスメーカーにとってはきっとその方が手早く事業が出来るという長所があるのでしょう。

一方、都市農地を活用した計画的な整備や、「ゆとり」や「うるおい」のある良好な住宅地整備はなかなか動きが悪いようです。このような状況下で、逆風にもめげず、計画的な整備や良好な住宅地整備にとり組んでいる3つの事例を取り上げて、今後のまちづくりについて、少し考えてみたいと思います。(現在進行中のため地区名は公表を差し控させていただきます)

事例1 ……行政とJAが先導的に事業化をめざしている地区

関西国際空港近傍のある都市では、空港への近接性やJR鉄道駅からの利便性を活用した面整備を、行政とJAが連携して取り組んでいます。作業はまだ検討段階に入ったところですが、まちづくり上の位置づけからみた地区の重要性や農家地権者の生活設計を配慮して、行政やJAが良好なまちづくりに向けて自分達の使命を果たそうと努力している事例です。やはり、これらの担当者の方々の熱意が事業化を促していく上で最も大切なことだと思います。

事例2 ……事業中断地区の再スタートにコーディネーターが取り組んでいる地区

大阪市に隣接したある都市では、近くに幹線道路や地下鉄の駅があるきわめて市街化ポテンシャルの高い地区において、今から約8年前に都市再生区画整理事業の事業認可を受けました。しかし、進入路計画のこじれ等で事業が中断してしまいました。

最近になって1人のコーディネーターが、中立公平な第三者の立場から地区に入り、この地区の事業の再出発に取り組んでいる事例です。

私たちコーディネーターは、いまだに社会的認知は概して小さいですが、阪神淡路大震災時には、住民の大きな協力者として活動した実績がある他、最近では各地のまちづくりの実践活動の中でさまざまな活躍をしています。熱意あるコーディネーターがまちづくりを動かしていく事例です。そして、当該地区は少しずつですが事業化に向かって動いています。

事例3 ……地権者の意向で都市農地に定期借地権制度を導入している地区

大阪南部地域のある都市では、地権者の高齢、土地保有意識の高さ、土地経営の追求、相続への対応等の理由で定期借地権を利用して、都市農地を活用したゆとりのある住宅地開発を実施しています。地権者のおかれている状況や意識をうまく定期借地権制度によって解決しようとしている事例ですが、実際のところ、地権者がそこまで決意するには大きな努力が必要でした。(通常は耕作放棄状態が続くか、不動産業者に売却する流れになる)財産を保全しながら、地域にも自慢できるよい町をつくり、長期的安定収入を得るというこの手法は非常に地権者に喜ばれています。

以上、都市農地をめぐるさまざまな取り組み事例をご紹介しましたが、どの事例をみても行政、JA、コーディネーター、地権者等が問題を乗り越えて良好な街をつくりたいという情熱と熱意がそこにあります。そんな、まちづくりを思う人がいろいろなところからもっと出現してくることが、今後の都市農地活用上のキーポイントかも知れません。

中佐一重(なかさ・かずしげ)氏プロフィール

1952年大阪府生まれ。大阪市立大学大学院工学研究科修了。株式会社都市開発建築コンサルタンツを経て、昭和63年(現)ユエヌ土地利用研究所を設立。技術士・土地地区画整理士。

大阪市ハブゾングアドバイザー、兵庫県まちづくりアドバイザー、八尾市まちづくり専門家のほか、当センターの都市農地活用アドバイザーとして登録。これまで、八尾市、吹田市、岸和田市、四條畷市、和泉市、阪南市、高槻市、奈良市など多くの都市・地域計画を手がける。

また、都市農地活用アドバイザーとしての活躍も多彩で、まちづくりのコンサルティングの他、農と住の調和したまちづくりの推進に向けて、行政やJA等の担当者向けのアドバイザー派遣や農地地権者等を交えたまちづくり研究会等の講演など、幅広く活躍中。

富山県で初の富山市堀川小泉農住組合による まちづくりの取り組みについて

富山市堀川小泉農住組合 山崎 孝司

はじめに

J A富山市では、平成10年に開かれた第21回J A全国大会において「くらしと資産管理・相続対策等相談運動」の全国的展開を柱とした「農と住の調和したまちづくりの推進」方策が決議されたことから、J A事業の活性化も含めて事業改革が進められた。

これに先立つ平成10年7月、隣県の石川県金沢市で開催された「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会に参加し、そこで見聞した金沢市長坂農住組合の取り組み事例が今回の当農住組合の事業に大きく関わっている。

こうした実績、経験を踏まえて平成12年10月、「J Aとやま不動産総合サービス」として「不動産センター」を設置し、組合員の資産と生活を守ることを基本とした資産管理事業を展開している。

富山市堀川小泉農住組合

富山市堀川小泉農住組合は、地区面積1.07ha、富山市の中心街から南方1.5kmで、市内軌道小泉駅の南西200mに位置している。

西側は一級河川四ツ谷川をはさんで富山・高岡広域圏堀川西地区区画整理事業が行われ、近くには小中学校、富山県立富山高等学校、同いずみ高等学校があり、住宅密集地の中に未整備の農地が取り残されていた。

こうした中で、平成12年7月、土地の有効利用について地元から要請があり、組合員12名で平成14年10月26日創立総会を行い、「富山市堀川小泉農住組合」を設立した。

一部相続税納税猶予の農地もあったことから、都市農地の有効利用と機能を生かしたまちづくり、共同による良好なまちづくりを基本コンセプトとして整備を行ったものである。

前述のとおり、施行区域の西側に一級河川が隣接しているため調整池の設置の行政指導もなかったことから、工事費並びに保留地の圧縮につながったと思われる。

また、行政側の支援として富山市では、下水道の施設負担はもちろん、平成15年4月1日農住組合による区画整理事業に対し組合施行の区画整理と同様の補助要項を策定、支援をいただいている。



土地区画整理事業造成工事の竣工式（2004年5月20日）

具体的には、道路築造費・公園築造費の1/4である。区画整理区域内の道路延長は422.7m、公園は325㎡設けており、公園内には記念の農住組合のシンボルマーク入り時計付きのモニュメントを設置した。

富山市内でも組合施行による区画整理が数ヶ所取り組まれているが、保留地処分が滞っている中、5区画の保留地、3つの付保留地についてすべて早期に契約されており、現在も問い合わせが続いている状態となっている。

これもやはり文教地区でもあり、高級住宅地として認知されているものと思っている。

なお、整理施行前後の地積は下表のとおりであり、減歩率は35.66%、総事業費は9,300万円である。

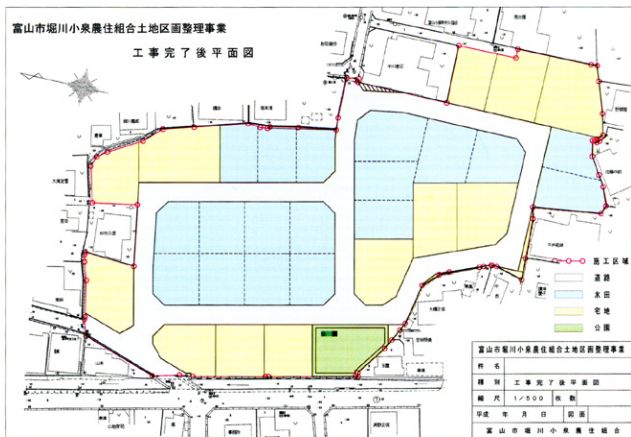
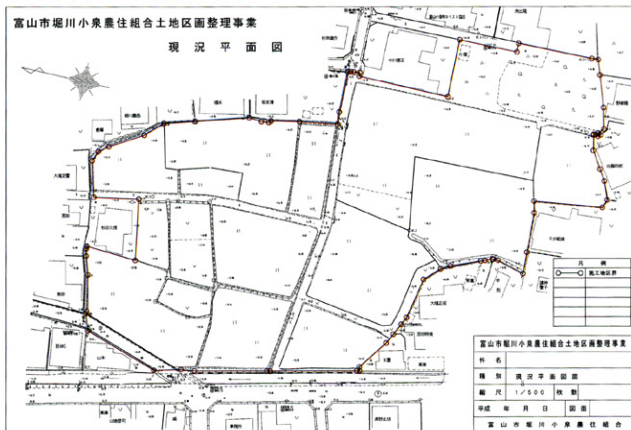
換地清算事務を残した中で

県下で初めての事業としてJ A金沢市の事例を手本として進めてきたが、手さぐりの状態であった。富山市都市整備課担当主幹が当J A正組合員で、最初から良好な関係で指導を受けたことも非常に大きい要因とっており、感謝している。

この農住組合方式による整備事業がこれからもっと大きく活性化するには、組合が個人施行による整備事業と位置付けられている現状が、区画整理組合施行による整備事業と同様の扱いとなるような法整備を望みたい。まず農住組合が非常利法人となること。また、譲渡所得の優良宅地としての軽減税率適用を簡素化し、農地を宅地化することへの促進である。

今回の取り組みの中で、初期のノウハウの蓄積はできたと思っており、地域にあった手法で新しい真の「農と住の調和したまちづくり」を展開していきたいと思っている。

種目	施行前地積(㎡)	割合(%)	施行後地積(㎡)	割合(%)
公共用地 (道路・公園)	353.78	3.31	2,969.59	27.75
民有地	10,040.23	93.81	6,658.53	62.21
保留地	—	—	1,074.96	10.01
測量増減	309.07	2.89	—	—
計	10,703.08	100.00	10,703.08	100.00



一括借上げ等で農家の賃貸住宅経営をサポート J A 神奈川グループの株ジェイエーアメンティーフハウス

はじめに

かつて宅地化農地の活用には最適とされた賃貸住宅経営だが、いまや供給過剰で家賃収入の低下、空室率の増加など、厳しい経営環境が続いている。その中で、J A 全農神奈川県本部（旧神奈川県経済連）と県下J A の出資による協同会社・株ジェイエーアメンティーフハウスは家賃保証を導入した入居管理事業を展開している。組合員のオーナーに代わって貸主となり、管理運営をしている物件は10,050戸に上っている。神奈川県は横浜市、川崎市の2政令指定都市がある大都市地域だけに、同社のシェアは1%台だが、相続税対策もあって増え続ける組合員農家の賃貸住宅経営をサポートしている。

家賃の80%保証の「一括借上システム」

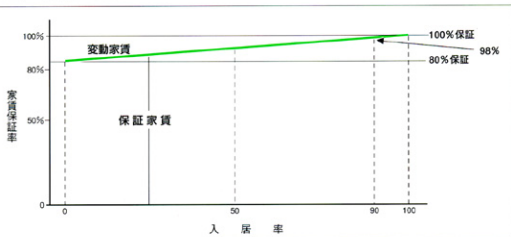
株ジェイエーアメンティーフハウス（山田信昭社長）は平成11年10月1日に資本金1,000万円で設立した。現在、全農神奈川県本部が40%、残り60%を県下13J A が出資。その後事業は年々拡大し、資本金は1億500万円、従業員約80名、賃貸住宅管理戸数約10,050戸に上っている。

入居管理事業は「一括借上システム」と「業務代行システム」の2本立てだが、9割以上が一括借上システム。この一括借上システムは同社がオーナーから1棟全戸を一括借り上げ、入居者募集から維持管理まで一切の業務を行う。さらに空室や家賃滞納が生じた場合は同社が負担する。入居者募集や紹介・案内、契約仲介などについてはJ A、協同会社、協力業者に委託

①家賃保証……住戸ごとの家賃保証である

- ・入居中の住戸は当然100%の保証である
- ・空室になった場合は空室となった住戸のみ、空室の期間中、契約家賃（オーナーに支払う家賃）の80%を保証する

①空室率と家賃保証の関係



●入居率	100%	●家賃保証率	100%
	95%		99%
	90%		98%
	85%		97%
	0%		80%

図1 株ジェイエーアメンティーフハウスの一括借上方式

するが、入居者との契約は同社が直接行っている。

空室が出た場合の家賃保証は管理料等を控除した後の家賃の80%を保証する。この80%とは空室になった期間中（再募集中の1ヶ月の家賃支払い免責条項はない）、契約家賃（オーナーに支払う家賃）の80%をさす。空室率と家賃保証の関係を図解したのが図1で、これを見ると、入居率が5%割みになっており、それに対応した家賃保証率は1%割みになっている。つまり入居率0%でも80%保証、入居率90%なら家賃保証率は98%になることを示している。

空室対策はリフォームや適正家賃で

家賃保証があったとしても、賃貸住宅経営を改善するには空室を減らすことが最も効果的とされている。それには入居者募集が最も重要。募集対象の物件の周りがきれいに清掃されているか、部屋の中が汚れていたり変色していないか等のチェックを行い、必要な場合は補修する。さらに業者への入居促進対策や広告媒体として幟（旗）立て、広告チラシの発行配布、インターネットの活用など実施している。これらの対策は各地域によってニーズや家賃水準などが異なるため、適切な対応が求められるという。

インターネットの活用ではホームページを立ち上げている。このシステム開発、メンテナンスには費用もかかるが、ネットワークで全国からアクセスが可能な

ため、利用者も増えているという。

こうした対応策にもかかわらず、賃貸住宅全体が供給過剰状態の影響もあって、県下の管理物件は平均7%前後の空室率となっており、各種の対策が続けられている。その中で、とくに空室が続いているような物件については、地域の相場家賃へのスライドやリフォームを提案している。また、家賃の値下げについてはオーナーの理解を得る説明が重要なポイントになる。仮に管理物件が7%の空室率だとすれば、1万戸なら700戸が空室となり、平均家賃が8万円なら5,600万円の収入減となる計算。したがって、家賃を値下げして空室を解消した方が減収が少なくなるケースもある。そうした家賃保証率と家賃水準の関係や、賃料のシュミレーションを示したのが図2である。これらをオーナーに説明しながら、理解を求めているという。

リフォームの場合は一般的にグレードアップすることになるが、費用の割には家賃を高くできないのが悩みだ。また最近の賃貸住宅は単身用でも、かつての家族向けクラスの広さが必要になり、浴室やキッチンなどの設備も質が良くなっている。デザインも多様化し、いずれも客付に影響するようになっている。

目立つ相続税対策と建て替え

しかし、空室があるにもかかわらず、賃貸住宅建設が行われているのは、都市農家（オーナー）の相続税

●前提条件

- ・1棟6戸の賃貸住宅（101号～106号室）
- ・家賃 1戸当たりのオーナー手取り 90,000円（入居者家賃 98,000円）
- ・年間家賃総額 6,480,000円（90,000円×6戸×12ヶ月）
- ・1月～12月の間に、106号室が45日間空室 空室合計日数
105号室が30日間空室
104号室が45日間空室

ア、年間平均入居率 94.5%
(6戸×365日=2,190日 1-空室日数120日+管理日数2,190=94.5%)

イ、空室率 5.5%（入居率）94.5%のときの家賃保証率 98.9%
 $1 - \{(1 - 0.945) \div 5\} \times 100 = 98.9\%$

ウ、オーナーの手取り……（入居率94.5%の場合）
6,480,000円×98.9%=6,408,720円

※100%家賃保証の場合と比較し、71,280円減ることとなる

※再募集時の1ヶ月の家賃支払い免責条項のある契約との比較では、有利
支払免責額 270,000円（90,000円×3ヶ月=270,000円）

●家賃保証率と家賃水準の関係

ア、地域の家賃相場と比較して募集家賃が高く、空室状態が続くような場合は、募集家賃を引き下げて募集空室を解消した方が有利

募集家賃が高く空室
90,000円×80%=72,000円（支払）

募集家賃を下げて入居
90,000円-10,000円（下げ）=80,000円（支払）
8,000円有利

図2 年間オーナー手取り賃料シュミレーション

※物件詳細



メールで問合せ 会社案内 電車ルート 周辺のマップ 情報の見方

物件種目	貸アパート	賃料	8.50万円	間取り	3DK
所在地	栗野市尾尻	管理費等	2,000円	間取り内訳	
交通	小田急小田原線	礼金		面積	56.30平米
駅	栗野	敷金	2ヶ月	築年月	1993年9月
バス停	—	保証金		建物構造	軽量鉄骨
徒歩分	2分	敷引		階建・階	
バス分	—	保険	1年 15,000円	条件等	
徒歩分	—	駐車場	有 無料	契約期間	2年
建物名	—	情報登録日	2004年6月26日	取引態様	媒介
入居日	2004年8月予定	現況		管理番号	4870967201
		—		—	

図3 管理物件の概要 (HPより)

軽減対策になっているからだという。たとえば賃貸住宅を2億円の融資を受けて建設した場合、約5,000万円の節税になるという計算もある。経営は当然、供給過剰、空室の圧力で高い家賃が設定できず、大きな利益は期待できないが、「損はしない」程度の運用を考えているという。

もう1つの特徴は建て替え物件の増加である。全農神奈川県本部は旧経済連時代の昭和50年代から組合員のアパート建設を手掛けてきており、それらの物件の多くが現在、建て替え対象となってきたこともあり、現在では供給量の6割を占めるまでになっている。こうしてJ Aグループから同社に供給される管理対象物件は、年間500戸から600戸の増加が見込まれるという。仮に1,000戸増えると管理・営業・アフターサービス、事務処理等の社員の増強も必要になるとしている。

今後の事業展開

神奈川県の賃貸住宅市場は、首都東京に隣接してい

るうえ、横浜・川崎の2政令指定都市を抱えているため、顧客獲得競争が一段と激化することが予想されている。すでに大手業者サイドも管理事業による顧客確保対策を強めている。このため人居轉徙から管理事業まで手がけているJ Aグループの同社は、平成16年度を「新たな時代へのチャレンジの年」と位置づけ、こうした社会・経済環境の変化に対応した事業を推進している。具体的には「募集力の強化」「顧客満足の促進」「職場・社員の活性化」を目標に掲げ、よりオーナー・入居者に対して身近な管理会社として評価されるよう、業務を充実、強化していくとしている。

なお、以上の記事は㈱ジェイエーアミニティーハウスの加藤秀雄常務取締役、大貫正営業部長の両氏に取材し、まとめました。ご協力にお礼申し上げます。

(文責：㈱都市農地活用支援センター 荒井 賢)

近年、都市近郊に続々と登場してきたファーマーズマーケット。「地産地消」を旗印に掲げるこの大型農産物直売所は、朝採りの新鮮さ、生産者の顔が見える安心感、産直の安さ、野菜・果物・花・農産加工品などを一堂に集めた豊富な品揃えで、消費者から絶大な支持を得ている。

生産者にとっても、市場出荷のような品目・規格・数量などの規制がなく、好きな時に好きな物を出荷して自由に値段を決めることができ、流通コストの大幅削減で手取り額が増えるのは大きな魅力だ。これまで販路のなかった少量多品目生産の兼業農家や女性・高齢者はこぞって生産・出荷に精を出すようになり、もっぱら市場出荷に頼っていた専業農家の参入も増えつつある。

すでにJ A直営のファーマーズマーケットのなかには、年間利用客百万人、販売額20億円を越す驚異的な店も現れてきた。強力な集客力を発揮し、消費者にも生産者にも喜ばれ、都市農地の有効活用を促し、地域経済を活性化させるファーマーズマーケット。これを今後の「まちづくり」に生かせないものだろうか。

その具体化に向けたファーマーズマーケットの位置づけと事業化手法を考えてみたい。

■ファーマーズマーケットとは

まず、ファーマーズマーケットとは何か。その実態から見てみよう。

農産物の直売は、とくに目新しいものではない。昔から引き売りや朝市は各地で行われていたが、1990年代以降、全国至るところで農産物直売所が目につくようになった。その数は、1997年には約1万1,000箇所、うち常設店が3,700箇所（埼玉県調べ）。2003年には約1万2,000箇所、うち常設店が6,800箇所（農林水産省調べ）。これらの直売所の大部分は農家が個人またはグループで運営する小規模なもので、年間販売額は1億円未満がほとんどである。

これに対して、ファーマーズマーケットはJ Aなどが直営する大型の農産物直売所で、年間販売額は3億円から20億円にも達する。バーコードで出荷者別・品目別・時間帯別に情報管理をする独自のPOSシステムを装備し、消費者ニーズに応じた計画的な生産・出荷を促すために生産者を組織化して、POSデータを活用してきめ細かい営農指導を行い、地場で生産できない品目はファーマーズマーケット間の直接取引などで品揃えをする。さらに、農産物販売だけでなくとどまらず、消費者向けの家庭菜園教室、郷土料理講習会、農産加工体験、学校給食への地場農産物供給などを通じて、生産者と消費者の多面的な交流と相互理解を進めているのが特徴。

つまり、ファーマーズマーケットは「農」に関するモノ（農産物・加工品）とヒト（生産者・消費者）と情報（栽培・加工ノウハウ等）の交流を通じて、地域の生産者と消費者が直接手を結ぶ拠点施設なのである。この機能をまちづくりに生かせない手はない。

■都市近郊のまちづくりに生かす

ただし、ファーマーズマーケットはどこでも成り立つわけではない。「地産地消」が最大のウリだから、多様な農産物を周年栽培・出荷することができる生産者の供給力、それを日常的に購入・消費してくれる消費者の購買力のバランスがとれる立地でなければならない。また、ファーマーズマーケットの利用者の約九割がマイカー利用だから、大規模駐車場が設置可能な広い敷地の確保も欠かせない。その結果、ファーマーズマーケットの多くは、市街地と田園地帯の境目付近、市街化区域のすぐ外側の市街化調整区域内といった都市近郊エリアに立地することになる。

まちづくりの視点から見れば、このエリアは交通利便が比較的良く、インフラ整備も容易。しかも、農地や山林などの未利用地が多くて、安くてまとまった土地が確保しやすい。だから、従来は新市街地整備の有力候補地が多かった。ところが、バブル崩壊後の住宅・宅地需要の減少と地価下落によって、まちづくりの事業リスクは一気に高まり、新市街地としての魅力を失いつつある。

一方、このエリア内に農地や山林を所有する農家にとって、市場出荷向けの農業経営だけで生計を立てていくのは容易でない。ミニ開発や相続による農地の細分化、農業従事者の高齢化、農業後継者の確保難などで、維持管理できなくなった農地が次々に耕作放棄され、農家の持つ土地が急速に不良資産化しつつある。

この八方ふさがりの窮状を打開するには、都市近郊ならではのメリットを生かして、モノ・ヒト・情報の交流を通じて消費者と直接連携しながら、「農」と「住」の調和した近郊型まちづくりを進めるしかない。その核となる生活拠点施設として、ファーマーズマーケットはうってつけではないか。

■近郊型まちづくりの例

ファーマーズマーケットを生活拠点施設とした近郊型まちづくりの実践例として、J Aあいち知多が設置し、その子会社が運営する「あくりタウン・げんきの郷」（愛知県大府市）を見てみよう。

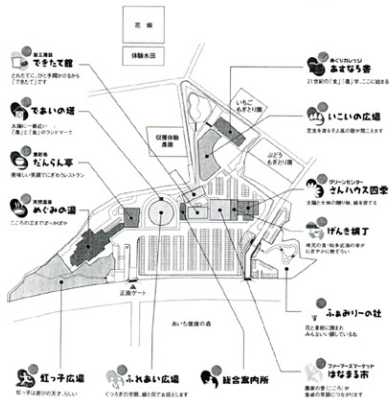
名古屋市中心部から約10kmの典型的な都市近郊（市街化調整区域）に位置する「げんきの郷」は、2000年12月に開業した。5.3ヘクタールの敷地には、ファーマーズマーケットのほかには花き温室、農産加工



愛知県大府市の「げんきの郷」の全景

JAあくりタウン「げんきの郷」

JAあくりタウン「げんきの郷」は
平成12年12月23日にオープンしました。
この日に新たな出会いがいっぱいありました。
そして今後も「げんきの郷」を中心にごさまざまな出会いが待ちます。
あなたの笑顔が「げんきの郷」の願いです。
「げんきの郷」で……会いましょう。



「げんきの郷」の施設配置図

施設、和風レストラン、天然温泉、農業研修所、総合案内所などが建ち並ぶ（延床面積約6,000㎡）。総事業費は土地造成費を含めて約34億円。

集客の目玉であるファーマーズマーケット「はなまる市」は、売場面積740㎡、出荷登録者は現在約800人。2003年度の利用客は80万人、販売額は17億円に達した。

この巨大な集客力と販売力のおかげで、「げんきの郷」全体の年間利用客は210万人、総販売額は30億円を突破。まさに「農と食のテーマパーク」である。

これによって、高齢化と後継者難に悩んでいた都市近郊農村の沈滞ムードは一変。「はなまる市」だけで年間1,000万円以上を販売する農家が続々と現れてか



ファーマーズマーケット「はなまる市」



「はなまる市」の店内



東京都板橋区にある「にりん草」の全景



「にりん草」の店内

らは、会社勤めに見切りをつけ、親の農業経営を継ぐために戻ってくる若者が後を絶たないという。

一方、2002年から利用客を会員制度によって組織化した。現在の会員数は約2万人。会員にはポイントカードで利用高に応じた還元をすとともに、市民農園の斡旋、家庭菜園の栽培講習会、生産者と消費者の交流イベントなどを行っている。今後はもう一歩踏み込んで、本格的農業にチャレンジする新規就農者を、この会員のなかから育てていくことを視野に入れている。

さらに、「げんきの郷」の周辺に広がる農地を活用して、都市住民向けの田園住宅を建設する「農住ゾーン」、市民農園や観光農園を整備する「農園ゾーン」、有機農業を柱に都市農業の再生をめざす「生産ゾーン」、健康管理や高齢者介護の機能を担う「福祉ゾーン」などを順次整備していく計画だ。

■都心型まちづくりの例

ファーマーズマーケットは、都市近郊だけでなく、都心部のまちづくりにおいても拠点施設機能を発揮することが可能である。ただし、都心部では、生産者の供給力よりも消費者の購買力の方がはるかに大きいから、「産地解消」で消費者ニーズをすべて満たすのはとうてい無理。

そこで、都市農業のアンテナショップとして、軟弱野菜や花き類を主体に地場農産物の鮮度と安心感をアピールするミニ・ファーマーズマーケットを考えてみ

よう。ここでは、農産物を畑から直送で届けると同時に、市民農園の斡旋、子供のための食農教育、ユニークな野菜料理メニューの紹介など、生産者と消費者が相互理解を深めるための情報サービスや交流の場づくりをする。そうすれば、都市のなかの「農と食のオアシス」として、まちづくりの推進とコミュニティ形成に貢献するにちがいない。

このような都心型まちづくりの実践例として、J A 東京あおばが設置・運営する「ファーマーズショップ・にりん草」（東京都板橋区）を見てみよう。

都営地下鉄・高島平駅から徒歩三分のマンモス団地の一角にある「にりん草」は、2004年4月に開業したばかり。J A 支店の金融店舗の一部を改造したミニ・ファーマーズマーケットは、売場面積100㎡の小型店舗ながら、最新のPOSシステムとポイントカード機能を装備。生産者には、出荷商品の販売状況をリアルタイムで各自の携帯電話にメール送信することができ、消費者には、利用高に応じた割り戻しと情報サービスを提供することができる。

開業からまだ日は浅いが、地場農産物の魅力で連日おおぜいの利用客が訪れ、都市農業の存在が再評価されつつある。その波及効果で、非農家には縁の薄かった金融店舗の利用も大幅に伸びたという。今後、支店の会議室などを有効活用して、生産者と消費者の情報交換や交流活動が盛んになってくれば、「農と食のオアシス」としてまちの新たな交流拠点に発展するだろう。

住宅金融公庫法の改正と16年度予算

平成15年の通常国会で、住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部改正法が成立した。これは住宅金融公庫が一般の金融機関による住宅資金の貸付けを支援するため、貸付債権の譲受け、または貸付債権を担保とする債券等に係る債務保証を行う等を目的とした改正で、①証券化支援業務の実施（買取型と保証型）②独立行政法人の設立等が主な柱。

これに伴い、国土交通省は平成16年度住宅金融公庫予算を決め、「特殊法人等整理合理化計画」の趣旨を踏まえるとともに、中堅所得者等の住宅取得を支援し、良質な住宅ストックの形成を図るため、民間住宅ローン債権の証券化支援事業の着実な実施、業務のスリム化・重点化を積極的に推進する。概要は次の通り。

1. 融資業務の段階的縮小

「特殊法人等整理合理化計画」の趣旨を踏まえつつ、国民の長期・固定金利の住宅ローンへのニーズを的確に見据え、住宅金融公庫の融資戸数を縮小するとともに、証券化支援事業を拡大する。

住宅資金融通事業—220,000戸（15年度370,000戸）
証券化支援事業—買取型70,000戸（15年度10,000戸）、
保証型10,000戸（新規）

2. 政策誘導機能の強化

災害予防の支援のため、耐震改修工事等に対する貸

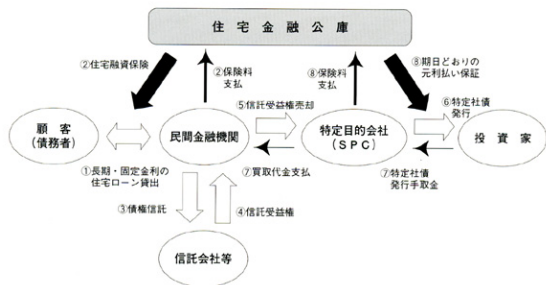
付金利を改善する。

3. 住宅ローン債権の証券化の推進

- 証券化支援事業（保証型）の創設—住宅金融公庫が債務保証特定保険により信用補完を行う民間の長期・固定金利の住宅ローン債権を担保として発行された債券等について、投資家に対し期日ごとの元利払い保証を行う、「保証型」の証券化支援事業を創設する。
- 証券化支援事業の対象の拡大—証券化支援事業（買取型・保証型）において、一定の既存住宅の購入に係る貸付けを対象とする。

4. セーフティネットの充実

- 民間金融機関から融資を断られた者について、民業補完の視点から融資率の上限（融資限度割合）を8割（現行：年取800万円超の場合5割）に見直す。
- 住宅ローン返済困難者対策の適用期限（15年度末）を1年延長する。



「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16年6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普及状況を把握するため、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16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557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、257社・団体から回答を得た（うち供給実績なし181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累計で、44,583戸

平成15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、44,583戸となりました。内訳は、一戸建29,816戸、マンション14,767戸でした。

2. 平成15年に供給された住宅は、3,817戸

内訳は、一戸建住宅2,547戸、マンションは1,270戸でした。

平成15年は14年より減少しましたが、毎年供給され

る戸数は平成12年が最多で、以後3年間連続して減少しました。地価の下落と低金利があいまって、土地の取得が容易となる地域が拡大して定期借地権付住宅の需給が減少したためと見られます。

更に、平成15年の供給実績を地域別に見ると、首都圏での供給が前年より大幅に減少しています。これは、都心でのマンションの増加と、首都圏での旺盛な賃貸住宅供給の影響を受けたものと見られます。

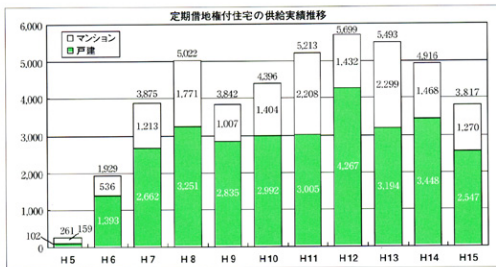
【調査結果の概要】

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15年12月までの累計戸数は44,583戸（一戸建29,816戸、マンション14,767戸）となっている。
- 三大都市圏では全体の83.3%が供給されている。
- 平成15年単年の供給戸数は、対前年比22.4%減の3,817戸となった。内訳は、一戸建2,547戸（前年比26.1%減）
- マンション1,270戸（前年比13.4%減）となった。地域的には、首都圏で1,116戸減（対前年比57%減）と大幅減となった。

2. 価格

- 累計ベースの定期借地権付一戸建住宅の全国平均



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/>

- は、保証金が約632万円、月額代が約2.8万円、住宅価格が約2,454万円となっている。
- 平成15年単年では、保証金が約424万円（地価下落を反映して対前年比約80万円減）、月額代が約2.8万円、住宅価格が約2,361万円となった。
- 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15年の平均値は、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60%となっている。

定期借地権付一戸建て住宅の保証金の分布

単位：団地、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	72	1,276	958	271	87	50	632.3
首都圏	17	222	513	230	73	46	881.9
中部圏	21	547	116	5			325.9
近畿圏	30	79.4	16.9	0.7			603.0
その他	14	262	64	1	2		315.2
	4.1	76.4	18.6	0.3	0.6		

定期借地権付一戸建て住宅の月額代位の分布

単位：団地、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	451	645	652	448	243	269	27,825
首都圏	167	238	241	16.5	9.0	9.9	30,817
中部圏	102	182	300	231	115	161	22,677
近畿圏	9.3	16.7	27.5	21.2	10.5	14.8	31,361
その他	153	290	165	46	21	4	19,129
	23.4	42.2	24.0	6.7	3.0	0.6	
	33	76	120	157	101	101	
	6.0	13.0	20.3	26.6	17.1	17.1	
	151	97	67	14	6	3	
	44.7	28.7	19.8	4.1	1.8	0.9	

定期借地権付一戸建て住宅の住宅価格の分布

単位：団地、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(万円)
全国	247	548	436	195	6	2,454.3
首都圏	17.3	38.3	30.4	13.6	0.4	2,670.1
中部圏	30	179	209	135	2	2,164.9
近畿圏	5.4	32.2	37.7	24.3	0.2	2,540.5
その他	151	160	81	17	1	2,223.8
	26.8	29.0	19.8	4.2	0.2	
	22	126	116	35	3	
	7.3	41.7	38.4	11.6	1.0	
	44	83	30	8		
	26.7	50.3	18.2			

周辺の所有権一戸建て住宅価格との比較

(定期借地権付住宅の建物価格＋保証金等)÷周辺の所有権一戸建て住宅価格[※]

単位：団地、下段%

	40%未満	40～50%未満	50～60%未満	60～70%未満	70%以上	平均(%)
全国	4	8	12	11	7	60.4
	9.5	19.0	28.6	26.2	16.7	

注：周辺の所有権一戸建て住宅価格は、敷地ベースで定期借地権付一戸建て住宅と同規模に換算している。

3. 規模

- 定期借地権付一戸建て住宅は、敷地面積が平均217.6㎡、延床面積が平均126.2㎡となっている。
- 平成15年単年では、土地所有権一戸建て住宅と比較すると、定期借地権付一戸建て住宅の方が敷地面積で1.82倍、延床面積で1.25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：団地、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	361	796	1,503	217.6
首都圏	0.4	1.8	13.3	29.3	55.2	208.0
中部圏	5	24	175	375	510	220.6
近畿圏	0.5	2.2	16.1	34.4	46.8	216.0
その他	2	4	71	206	408	239.4
	0.3	0.6	10.3	29.8	59.0	
	5	20	99	154	316	
	0.8	3.4	16.7	25.9	53.2	
		1	16	61	289	
		0.3	4.6	17.6	77.5	

定期借地権付一戸建て住宅の延床面積の分布

単位：団地、下段%

	100㎡未満	100～125㎡未満	125～150㎡未満	150㎡以上	平均(㎡)
全国	98	519	701	76	126.2
首都圏	7.0	37.2	50.3	5.5	124.4
中部圏	22	227	259	29	125.0
近畿圏	4.1	42.3	48.2	5.4	126.3
その他	59	137	187	21	130.2
	14.6	33.9	46.3	5.2	
	7	109	167	13	
	2.4	36.8	56.4	4.4	
	10	46	88	13	
	6.4	29.3	56.0	8.3	

4. その他

- 団地規模は、一戸建の場合は6戸以下のものが全体の73%、マンションの場合は29戸以下のものが57%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用地的な主な従前の用途は、農地21%、住宅地30%であった。
- 定期借地権付一戸建て住宅の分譲方式は、建築条件付が39%を占め、建売が33%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を一つの「団地」として扱っています。

定期借地権付一戸建て住宅の団地規模の分布

単位：団地、下段%

	1～4戸	5～6戸	7～9戸	10戸以上	平均(戸)
全国	1,790	366	226	547	7.1
首都圏	60.5	12.7	7.8	19.0	7.4
中部圏	665	144	96	251	4.1
近畿圏	57.5	12.5	8.3	21.7	8.3
その他	548	105	32	44	9.9
	75.2	14.4	4.4	6.0	
	338	68	62	161	
	53.7	10.8	9.9	25.6	
	189	49	36	91	
	51.8	13.4	9.9	24.9	

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り組み

●都市農地活用アドバイザー及び人材育成研修講師の依頼団体別（都府県、協議会、JA）派遣状況についてこれまでの実績は以下の通りです。

1. アドバイザー派遣実績

圏域	首都圏					中部圏		近畿圏				他県 その他	集計		
	東京	埼玉	千葉	茨城	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	奈良	兵庫		小計	計	
依頼 団体	行政	3	11	3	6	5	12	3	11	20	4	0	2	80	262
	協議会	0	1	0	2	0	1	0	4	4	0	0	0	12	
	JA	18	22	8	7	3	18	2	5	7	7	46	27	170	
圏域計		89					36		108				29	262	262
合計		21	34	11	15	8	31	5	20	31	11	46	29	262	262

（平成5年度から平成15年度末）

2. 人材育成研修講師派遣実績

圏域	首都圏					中部圏		近畿圏				他県 その他	集計		
	東京	埼玉	千葉	茨城	神奈川	愛知	三重	京都	大阪	奈良	兵庫		小計	計	
依頼 団体	行政	2	2	0	2	0	0	0	0	3	2	0	9	20	95
	協議会	1	2	0	3	0	0	0	0	5	3	1	6	21	
	JA	2	6	1	1	0	7	0	0	1	1	22	13	54	
圏域計		22					7		38				28	95	95
合計		5	10	1	6	0	7	0	0	9	6	23	28	95	95

（平成8年8月創設から平成15年度末）

お知らせ

ブロック別情報交換会 平成16年度「都市農地を活用したまちづくり情報交換会」開催のお知らせ

情報交換会は、まちづくりに携わる行政、JAの実務担当者及び都市農地活用アドバイザーが、都市農地を活用したまちづくりについての理解を深め、今後の良好なまちづくりを目指す上で有意義な幅広い知識を共有するために、情報交換の場として開催しています。

平成16年度の情報交換会は下記の日程で開催の予定です。

圏域	内容 (開催日、事業予定、意見交換会のテーマ等)	対象地域 (他地域への出席希望がある場合は、ご希望の会場に出席可能です。センターまでご連絡ください)
首都圏	<input type="checkbox"/> 平成16年9月30日(木) <input type="checkbox"/> 川崎市上作延農住組合事業(市民農園等も含む) <input type="checkbox"/> 都市近郊における農地の活用と保全	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県
中部圏	<input type="checkbox"/> 平成16年10月14日(木) <input type="checkbox"/> 静岡県浜松市和合農住組合事業 <input type="checkbox"/> 先進的な農住事業への取り組みと都市農地の活用と保全	富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿圏	<input type="checkbox"/> 平成16年10月19日(火) <input type="checkbox"/> ①兵庫県龍野市中村南農住組合事業 <input type="checkbox"/> ②南山土地地区面整理事業(市施行) <input type="checkbox"/> 都市農地のまちづくりにかかわる行政とJAの連携と役割分担	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州圏	<input type="checkbox"/> 平成16年10月7日(木) <input type="checkbox"/> 福岡県久山町下山田原農住組合事業 <input type="checkbox"/> 行政、JAの連携について	広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

※上記の内容については、都合により変更する事もございます。

※なお、情報交換会出席の対象者は、①都道府県(政令市、中核市を含む)の職員、②JAの県中央会、③都市農地活用アドバイザー等とさせていただきます。

※関係者の皆様には、別途ご案内させていただきます。

この機会に、是非ご参加くださいますようお願い申し上げます。

※お問い合わせは都市農地活用支援センター(03-3225-4423)まで。

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

景観法が成立した。景観保全地区に指定された農地等の緑地は、相続税の算出の際、土地評価額が適性価格となるなど、多様な評価のある景観資源が、地域住民にとって共通の財産となる時代を本格的に迎えた感がある。

そこで農ある暮らしを考えてみた。まず、ふるさとを想うと、広い農道に広がる広大な田んぼ。そしてその農地を見下ろす山々の姿。思わず足を止め、時間を忘れてその豊かな景観に酔いしれることも…。

一方、都市部の農地はというと…見下ろされるのはマンションや密集する住宅。どうも見ていて、窮屈そうである。場所によっては、連たんする農地がその窮屈さをうまく緩和している場所もあるが、緑の景観として一般の緑資源(平地林や市民緑地、近隣公園等)より価値が評価されにくいと思う。その要因として、農地は食物生産の場であり、あくまで営農を行う農地地権者さんの財産として捕らえられざるからではないか、と思う。農地所有者の高齢化や後継者不足に悩まされる中、貴重な緑の資源とはいわれて

も、相続となると、多額の税金を納めるか農地を手放すこととなる相続人もいる。

都市農地は、農地も住民も近隣に存するというメリットがある。これが地方であれば市民農園や農業体験農園のような農体験のシステムだけではなく、「農村と都市の共存」という提唱のもと、非日常的なふれあいの場だけでなく、宿泊施設、交通網等を含めて整備する必要があるのだから、同じ農地でも位置づけが随分違ってくるのではないだろうか。

農地があって、それを利用する人々が存する地域では、特別なシステムや設備がなくても、日常的に営農されることで緑が保全されているとの評価、つまり、緑資源として評価される方法がないものだろうか。

都市農地の新たなあり方を考えるとき、日常的な緑の財産を減らさないためにも、いわば近隣公園のような位置づけで農地を保全するまちづくりができないか。そう願ってやまないこの頃である。(S)

当センターの出版物、パンフレット等に関するお問い合わせはTel.03-3225-4423にご連絡ください。

出版物を
ご希望の方へ

なお、直近の情報はホームページ (<http://www.tosinouti.or.jp/books/index.htm>) に掲載しています。ホームページには以下の手順でアクセスが可能です。

- ①お手持ちの検索エンジンにて「都市農地」と入力し、当センターのホームページにアクセスください。
- ②画面左端のメニューバー **出版物** をクリックし、さらに以下のイラスト部分をクリックしてください。

出版物

- ◆ 出版物紹介
- ◆ 申込書

← クリックして下さい

都市農地とまちづくり

2004年 夏季号
(第40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
新館加藤ビル6F
TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423
- 発行日—平成16年7月30日

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

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