



# 都市農地と まちづくり



## 窓

- ・今後の都市農地を活かしたまちづくりと都市農地活用支援センターに期するもの
- ・多様なライフスタイルを創る都市農地

## 地域をひらく知恵

- ・定期借地権の前払賃料方式について
- ・定期借地権の前払賃料の取り扱いについて
- ・事業者にとっての定期借地権の新方式「前払賃料方式」

## 情報アラカルト

- ・市民農園増設へ特定農地貸付法を改正へ
- ・農業経営基盤強化へ農地制度を改正

## 農住まちづくり支援だより

- ・農住組合制度25年の歩み—77組合の特徴を概観—

## お知らせコーナー

- ・「都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査」について

2005年春季号  
(第43号)

発行：財都市農地活用支援センター



## 今後の都市農地を活かしたまちづくりと 都市農地活用支援センターに期するもの

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室 室長 藤井 健

「緑豊かな田園居住」。これは、現代人の多くが憧れ、求めてきた住まい方の一つです。

昨今、都心部の高層マンション等に目を奪われがちですが、国民の郊外居住に対するニーズには未だ根強いものがあることも忘れてはなりません。最新の内閣府世論調査でも、郊外と都心とでどちらに住みたいか、との問いに対し、65%の国民が「郊外」と答えており、「都心派」を大きく上回っています。

ご存知の通り、田園居住は、ハウードの田園都市構想に端を発します。20世紀初頭から、田園都市構想は、コルビジェの「300万都市」と並んで、世界の都市計画をリードしてきました。「都心」と「郊外」は、ある意味、人類普遍の住まい方のテーマであり、車の両輪と言えるものです。事実、郊外は、豊かな住環境を求める国民ニーズに応える上で多大な貢献をしてきました。密集市街地等負の遺産を抱える我が国にとって、非常に長期間を要する都心部再開発だけでは、とても国民ニーズに応えることはできなかったはずです。

国民の住環境に対する根強い不満がある中、住環境の質向上を支えてきた郊外の役割は、引き続き大きなものがあると言えます。コルビジェのコンパクトに高層化・集約化された都市が都心で姿を見せつつある現在、国民の多くが望む郊外についても、今一度、その果たすべき役割を見つめ直す時期に来ていると言えます。

これまで郊外は、大都市への急激な人口流入、地価高騰に対応するため、「宅地の大量供給」という至上命題のもと、ともすると「開発一辺倒の宅地化」の舞台とされてきた嫌いがあります。しかし、「緑豊かな田園居住」実現には、「開発」だけでなく「保全」をどう組み合わせるかが重要です。宅地の大量供給に拘らなくて良い現在、開発と保全の組み合わせを静かに考えることのできる時代がやっと訪れたとも言えます。今こそ、未来に残すに値する良質な住環境形成のため、街づくりにつながる「開発と保全を調和させた宅地化」を考えるべき時代が来たと言えるでしょう。

このような中、地球温暖化やヒートアイランド対策、スローライフや食の見直し、といった流れを踏まえると、特に、都市農地が重要な役割を果たすものと考えられます。「緑豊かな田園居住」にとっては、緑が単に空間として存在するだけでなく、そこを管理し活かす人が存在し、営みや生産の場として、さらにコミュニティ形成の場として、街の中の生きた存在としてあること、そんな「緑」が必要です。都市農地は、まさにそのような「緑」に他なりません。「農地を活かした宅地化」こそ、「開発と保全を調和させた宅地化」の中心的課題と言えるのです。

都市農地センターは、設立以来、「農地を活かした宅地化」を先導的に進める役割を果たしてこられました。このことは、都市農地センターの主な設立母体が、地方公共団体、農業経営者、開発事業者の三者から成る事を見ても明らかです。

都市農業にとって、農業を営み、保全していくことも重要ですが、同時に、経営的観点から一定の開発を行っていくことも重要です。何故なら、都市農業は、農村部の大規模農業と異なり、一方で宅地化農地を活かした都市的経営を前提とした独自のビジネスモデルを経営の基礎としているからです。「農地を活かした宅地化」は、国民の田園居住ニーズに応え、郊外の街づくりに資するだけでなく、都市農業が持続していくための必要な要素と言えます。

このように時代の流れを大きな視点から見た時、都市農地センターの果たすべき役割が非常に大きく、重要となってきたことが分かります。センターが、都市農業と街づくりを結ぶ唯一の財団法人として、大きな役割を果たし、発展していくことを祈念してやみません。



## 多様なライフスタイルを創る都市農地

まちづくり工房 代表取締役 大橋 南海子

### 都市農地の都市計画的課題

都市化・外延化の波と農地の宅地化政策は、今、大転換期の中にあります。都市農地は、これまで「宅地化予備軍」・「暫定的な生産緑地」として都市計画中途半端に位置付けられてきました。しかし、画一的な線引き制度や固定的な用途地域指定等のゾーニング制度自体が問い直されている現状では、この灰色的土地利用、自由度の高い都市農地こそ「次世代を担う貴重な土地利用資源」と考えられます。

農地を含む土地利用・都市計画上の大きな課題は、経済的行為優先の枠組みからの脱却です。地球環境から、地域コミュニティから、人間本来の生き方から土地利用を見直すこと、あるいは、将来予測を越えた不確実性の増大、都市の発展が描けない・公共投資がままならないなかで如何に「土地資源を利活用」していくかにあります。

### 都市農地の利活用に向けて

都市農地にあっては、従来の生産緑地と宅地化機能だけではなく、その中間的機能や複合機能、補完機能や支援機能、公私にわたる多様な機能、新規機能をもって次世代に向かって「フレキシブルに（柔軟に）利活用」できる可能性が大いにあります。

都市農地が有する、①都市の中にある、②建物など固定化されていない空地的土地利用である、③短期的に土地利用を変更できる、④多様な潜在機能（生産・防災・自然環境保全・交流・文化形成・景観形成・教育・レクリエーション・生活支援・公共施設機能等）を有する、⑤公的に私的にも活用できる、⑥多様な人が関わるができるなどの多機能性や柔軟性等に富むこれら性質は、他の土地利用に対し優位性を持っています。

### 多様なライフスタイルや諸活動の展開に向けて

農のある生活、自然と共生した生活、スローライフ、持続可能な生活は勿論、もう少し公共性や公益的機能・社会的機能を積極的に引き出すことで、多様なライフスタイルや種々の充実した活動の実現が可能となります。週末や休暇時に都市から農村域に移動するという時間シェア型生活から、農・自然・都市生活が一体化したマルチ型生活展開の可能性がります。防災緑地活用による地域防災コミュニティ形成機能、学童農園・福祉農園・園芸療法農園等の教育・福祉・医療機能、市民花園・体験農園等での交流機能、水田のビオトープ化等自然環境保全機能等としての活用です。「100万人のふるさと回帰・循環運動」が叫ばれていますが「都市も農地も自然も」…の欲張り派には都市農地が最適な生活を提供してくれます。

### 都市農地を活用した多様なライフスタイルイメージ

リタイア層	悠々自適生活型（庭や菜園を眺め、季節や花鳥風月に心躍らせての整々生活） 農的生活型（家庭菜園、季節の果実で安全・安心・新鮮な自給自足生活） 介護生活型（両親を介護しながら、菜園付老人ホーム利用でゆったり生活） リハビリ生活型（園芸療法・医療農園利用によるリフレッシュ・リハビリ生活）
就労層	営農生活型（脱サラから採食へ・就職への準備と新たな営農生活へ） SOHO・起業型（ネット販売活用等で田園生活、顔が解る自然商品供給等） 田園居住都心通勤型（安く広い庭付き菜園付き一戸建て居住） 子育て生活型（農地の自然熟で子供の社会教育・自然学習）
アクティブライフ、 エンジョイライフ層	地域コミュニティ型（防災緑地活用による地域防災活動、交流による地域コミュニティ形成） 地域支援生活型（ボランティアやNPO活動などの地域貢献生活） レクリエーション・アウトドア型（芝に替えてドックラン利用やゴルフのミニホール利用など） エコジスト型（動植物・生態系の保全や育成、研究生活） クリエイティブライフ型（野外やアトリエで自由な創作活動、里山に造形作品を制作等） 技術習得・生涯学習型（農業技術習得、工芸や陶芸、地域の文化歴史習得等）

定期借地権制度は、平成4年に創設され、現在まで、約45,000戸の定期借地権付住宅が供給されています。また、事業用としても、湾岸部での大型商業施設、都心部低木利用地の商業施設、郊外部のアウトレットモールなど様々な場面で活用されるようになっていきます。土地の所有と利用を分離する機能を有する定期借地権の活用は、土地の有効利用を図る上で極めて有効であると考えられます。

定期借地権の設定時には、通常、何らかの一時金のやり取りが行われます。これまで、定期借地権の設定時に授受される一時金には、保証金方式又は権利金方式が活用されてきましたが、今般、国土交通省から国税庁に対する文書照会により、新たに「前払賃料方式」の一時金に係る税務上の取扱いについて明確化が図られました（平成17.1.7 課審1-1他4 課共同による文書回答）。

すなわち、定期借地権の賃料を前払いとして一括して授受した場合、①一定の書式に準拠した契約書によって契約し、②その契約書を契約期間にわたって保管した上で、③その取引の実態も当該契約に沿うものであるときは、借地人は、本件一時金（以下「前払賃料」という）を「前払費用」として計上し、当該年度分の

賃料に相当する金額を損金や必要経費の額に算入できます。一方、土地所有者は、前払賃料を「前受収益」として計上し、当該年度分の賃料に相当する金額を益金の額や収入金額に算入できます。

したがって、借地人にとっては、契約期間の経過に応じて当該年度分の賃料に相当する金額を「費用」に計上することになり、土地所有者にとっては、契約期間の経過に応じて当該年度分の賃料に相当する金額を「収入」に計上することになります。

これまででは、授受される一時金が賃料の前払いかどうか必ずしも明確でなかったことから、定期借地権を活用したい借地人及び土地所有者のニーズに必ずしも対応できていない面がありました。しかし、本取扱いが明確化されたことで、このようなニーズを持つ借地人及び土地所有者にとって、一定の要件を満たすことにより汎用的な手法として様々な場面で定期借地権がより活用しやすい制度となり、定期借地権の活用による土地の有効利用が促進されることが期待されます。

なお、税務上このような取扱いを受けるために準拠すべき契約書式は、同文書回答において明確にされており、国土交通省のホームページに掲載しております。

国土交通省のホームページ

([http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/land/n\\_001\\_1.htm](http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/land/n_001_1.htm))

利用者（借地人）

所有者（土地所有者）

前  
払  
賃  
料

期間の経過に応じて損金（経費）  
計上（前払費用）

権利金は、期間満了時に一括損金（経費）扱いとなるのに対して、前払賃料は、契約期間にわたり、年額相当分がそれぞれの年度の損金（経費）となる。

期間の経過に応じて益金（収入）  
計上（前受収益）

権利金は、一括して一時に課税されるのに対して、前払賃料は、契約期間にわたり、年額相当分がそれぞれの年度の益金（収入）となる。



平成17年1月7日に公表された、国税庁の事前照会に対する回答で、定期借地権の賃料の一部または全部を授受した場合における取り扱いが明らかになりました。そこで、どのように変わったのか、どのようなメリットがあるのかを解説していきます。

## (1) 定期借地権一時金の従来の取り扱い

今まで、定期借地権については権利金方式と保証金方式とがありました。ここでいう権利金とは、地主の人が土地の借り主の人から定期借地権設定の対価等として收受した返還を要しない一時金のことで、返却の必要がありません。ただし、契約期間が終了したときに一時に収入として計上しなければなりません。また、保証金とは、地代不払いや建物撤去不履行の担保などとして收受し、返還を要する一時金のことを言います。

定期借地権の一時金を権利金として取り扱う場合、権利金はその土地の時価の1/2を超える場合には譲渡所得、1/2以下の場合には不動産所得として取り扱われます。また、一時金を保証金として取り扱う場合、地主の人は長期多額の債務を負い、期間満了時には返還しなければなりません。

このように定期借地権の一時金の取り扱いについては、契約期間は長期であるにも拘わらず一時に金額を計上しなければならず、合理的とはいえないものでした。

## (2) 定期借地権の前払賃料方式

今回、(1)で述べたような問題点を解決するため、定期借地権の賃料の一部または全部を前払いし、一括して授受した場合の税務上の取り扱いが明確になりました。

定期借地権の一時金が前払賃料として取り扱いを受けた場合には、借り主は地主に対して、契約期間の賃料のうち全部または一部を一括前払することになるため、借り主は「前払費用」として、地主は「前受収益」として、それぞれ期間配分に応じた計上ができるようになります。

この定期借地権設定時の一時金が前払賃料として認められるためには、下記の要件を満たす必要があります。

- ① 一定の書式事例にそった契約書を作成すること
- ② 取引の実態が契約にそうこと
- ③ 契約期間中は契約書を保管すること

この前払賃料として授受される一時金が、前払費用・前受収益としての性格を持っていることが前提となるため、それを明確にした契約が締結されている必要があります。

### ＜前受賃料の税務上の取り扱い＞

	借地人	土地所有者
所得税・法人税	・前払費用として資産計上 ・当該年分の賃料に相当する金額を必要経費(損金)に算入する	・前受収益として負債計上 ・当該年分の賃料に相当する金額を収入金額(益金)に算入する
消費税	・仕入税額控除の対象外となる	・非課税となる土地の貸付の対価の前受金に該当する ・当該年分の賃料に相当する金額を「資産の譲渡等の対価の額」に算入して課税売上割合の計算を行う

なお、上記の要件を満たしていない場合には、定期借地権の一時金は権利金、または保証金の取り扱いに準じて取り扱うこととなります。

## (3) 前払賃料について定めた定期借地権設定契約書の書式例

契約期間にわたる賃料の一部を一括前払いし、賃料の残額を月払いと併用する場合の定期借地権契約書の書式例は下記の通りです。

なお、下記の甲は「土地所有者」、乙は「借地人」のことをさします。

### 〔前払賃料〕

第〇条 乙は、本件土地の賃料の前払い（以下「前払賃料」という）として〇〇〇円を、本契約が成立したときに甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

2 前払賃料は、△条に定める期間契約（〇〇年）にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額（以下「前払賃料の月額換算額」という）は〇〇〇円（前払賃料÷期間契約（ヶ月）とする）とする。

3 甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払があったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。

4 本件借地権の存続期間の満了期間に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割

り計算によるものとし、利息を附さないものとする。

#### (賃料)

第○条 本件土地の賃料は、月額○○○円とする。ただし、1ヶ月未満の期間については、日割り計算によるものとする。

- 乙は、賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余額（当初においては○○○円）を、毎月○○日までに、その翌年分を甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して支払わなければならない。
- 甲又は乙は、○年毎に、以下に掲げる方式により算定した額に賃料を改定することを請求することができる。（算式省略）ただし、当該方式により算定された額にかかわらず、賃料の額は前払賃料の月額換算額を下回らないものとする。

(国税庁HP 文書回答事例 参照)

定期借地権の賃料の一部を前払いした場合を見てみましょう。

一般定期借地権 土地7,200万円  
月額賃料6万円(年間72万円)  
前払賃料1,200万円

一般定期借地権とは契約期間が50年以上で、期限後更地にして返還する借地権です。



\* 前払賃料の月額換算分=1,200万円÷600ヶ月(50年)=2万円

\* 賃料の残額月払い=6万円-2万円=4万円

なお、契約書を作成する際には、契約設定時に受け取った一時金が前払賃料で、契約期間をとおして賃料の一部として均等に充当されていることを明確にする必要があります。

また、この契約を中途解約した場合には、土地の所

有者は借地人に対して、前払賃料の未經過部分相当額を返還する義務があります。前払賃料というのは賃料の一部ですので、未經過部分というのは借地人にとっては返してもらった権利があります。

上記の例でいうと、40年経過した後に解約された場合には未經過である10年分に相当する、1,200万円×120/600ヶ月=240万円を借り主の人へ返還する必要があります。

#### (5) 定期借地権の前払賃料の取り扱いのメリット

##### ① 借り主サイドのメリット

一時金が借地権の対価として、権利金の取り扱いを受ける場合は、借地権として資産計上となります。前述したように、契約期間の終了時にはじめて必要経費（損失）に計上することになるため、契約期間の終了したときの経費だけが大きくなります。

しかし、この一時金が、定期借地権の前払費用としての性格が認められるのであれば、期間に応じた費用計上つまり、その年分に相当する賃料を必要経費（損金）に算入することができます。

##### ② 地主サイドのメリット

一時金を保証金として授受する場合は、契約満了時に多額の債務を返還する負担が存在します。また、権利金として授受する場合は、地主（個人の場合）は一時に課税されるため、所得税の累進課税の対象になり税負担が大きくなります。たとえ権利金をもらったとしても、その大半が税金で消えてしまいます。しかし、前払賃料として取り扱う場合には、その前払賃料のうち当該年分に相当する賃料を収入金額に計上するため、課税負担が軽減されます。

また、相続の際、たとえば3,000万円の相続税を支払うために3,000万円分の土地を売却するしかないという場合でも、定期借地権の前払賃料を3,000万円と設定すれば、一括して受け取った地代を相続税の支払いに当てることができ、かつ土地を売らずにすむというメリットもあります。

この前払賃料方式の取り扱いができるようになり、これから先、定期借地権がより活用されていくことが期待されます。

事業者（住宅・不動産会社等）にとって、定期借地権事業（以下「定借事業」）は、地権者向けの土地活用事業の選択肢の一つとして扱われてきた。

定借事業にも様々な事業方式があるが、都市郊外の市街化区域内農地（以下「都市農地」）における事業方式としては、保証金方式による一戸建定期借地権住宅（以下「定借住宅」）の供給が圧倒的に多かった。

このたび、新たな事業方式として「前払賃料方式」が誕生したが、従来の保証金方式との比較や都市農地活用市場の動向と考え合わせた上で、新方式「前払賃料方式」について、事業者の今後の土地活用事業の展開を考えて見たい。

## 賃貸住宅供給事業にかげり

都市農地活用市場において、定借事業は、賃貸住宅（アパート）事業に比べ、ここ数年、超低金利状態が続いたことにより収益上のメリットが少なかった。従って、多くの事業者は地権者に有利な土地活用事業として、低金利の借入金によるアパート事業を積極的に勧めてきた。

その結果、都市農地において大量のアパートが供給され、昨今は、供給過剰から、家賃の下落、空室の発生等による事業収支の悪化と借入金の返済リスクが顕在化しつつある。

このため、地権者は借入金によるアパート事業には警戒感を持ち始めている。また、事業者も、アパート事業一辺倒だった土地活用事業を見直さなければならない状況になりつつある。

このような都市農地活用の市場環境の中で、新しく登場した定期借地権の新方式「前払賃料方式」は、従来の保証金方式に比べて、地権者に次のようなメリットが考えられる。

## 地権者が得るメリット

(1) 前払賃料として授受される一時金が、契約期間の経過に応じて、前払賃料が地権者の収益となる。

(例) 契約期間50年における一時金3,000万円（60万円／1区画×5区画）が、授受された場合における収益比較を見ると、

### 【前払賃料方式による一時金の場合】

1年間経過した場合の収益  
3,000万円÷50年＝60万円  
30年間経過した場合の収益  
60万円×30年＝1,800万円 となる。

前払賃料方式は、一時金の運用益プラス経過期間に

応じて上記のような収益が見込めるので、アパート事業より低いとされた定借事業の事業収支上プラス要因となる。

従って、市場や物件によっては、借入金によるアパート事業より、有利になるケースが考えられる。

### 【保証金方式による一時金の場合】

保証金方式の場合、運用益のみであるが、現在のような低金利の金融市場では、収益はほとんど見込めない。

(2) 前払賃料として授受される一時金は解約時に全額返還を要しない。

解約時等における多額の一時金の返還リスクが大幅に軽減されるので、他の事業や借入金の返済等に安心して使える。

たとえば、アパート建設時に組んだローンの返済に一時金を全額あてた場合、一定期間経過後、残存期間内で保証金のように全額返還のための積立金を要しない。

(例) アパートローン3,000万円を前払賃料としての一時金で返済した場合。

（金利率2.7%・返済期間30年・毎月返済額12万円）  
年間（12万円×12ヶ月）144万円の借入金返済が不要となり、アパート事業の収支が大幅に改善される。  
（30年間で、144万円×30年＝4,320万円）

上記の場合、これまでの保証金方式における保証金を全額使った場合、解約までの残存期間20年間で、3,000万円を返還するため、積立金等の準備が必要となる。  
前払賃料方式の場合、30年間の経過賃料1,800万円（3,000万円×30年/50年）は返還を要しない。

### 【中途解約の場合】

30年後に中途解約があった場合、保証金方式の場合は、3,000万円、前払賃料方式の場合は、未経過20年の前払賃料1,200万円（3,000万円×20年/50年）となる。

一方で、事業者は、市場や物件によっては、前払賃料方式はユーザーに対して、一時金（前払賃料）が全額返還されないで、定借住宅を供給する場合、地権者と期間や一時金、賃料の調整等、販売上の新たな対応が必要になると考えられる。

定借住宅は、借り手であるユーザーの根強い需要があるにもかかわらず、前述の通り、アパート事業よりメリットが少ないため、貸し手である地権者の理解を得ることが難しい事業であった。

定期借地権の新方式「前払賃料方式」は、地権者にとって、従来の保証金方式以上のメリットがあり、今後の都市農地活用市場の動向等、総じて見た場合、事業者の新たな事業展開のきっかけになると考えられる。

## 市民農園増設へ特定農地貸付法を改正へ—農水省

農水省は市民農園設置を全国展開するため、平成17年2月18日、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（略称：特定農地貸付法）の一部改正案を今国会へ提出した。今国会で成立を待って公布、3か月以内に施行するとしている。

市民農園の開設主体は地方公共団体およびJAが原則となっているが、構造改革特別区域の指定を受けると、市町村等との協定を結ぶことを条件に、農地所有者（農家）やNPO法人等も開設できるようになっている。今回の法改正案は、この国による特区認定がなくても、地方公共団体、JA以外の者が市民農園を開設できるようにするのが目的。このため、改正案では市民農園に利用される「特定農地貸付け」の定義を見直し、地方公共団体またはJAのみが特定農地の貸付けが実施できるとする限定を撤廃する。

ただし、地方公共団体またはJA以外の者が実施する特定農地貸付けの場合は、次のいずれかに該当する

農地を対象にするという条件がついている。

- ① 農地所有者（農家）が市民農園の対象とする当該農地については、適切な利用を行う等を内容とする農水省令で定めた「貸付協定」を、その農地を管轄する市町村と締結していること。
- ② NPO法人等が地方公共団体または農地保有合理化法人から使用貸借による権利または賃借権の設定（対象農地貸付け）を受けている農地を市民農園に活用する場合は、その農地を管轄する市町村および、対象農地貸付けを行う地方公共団体または農地保有合理化法人と貸付協定を締結していること。

なお、特区での市民農園の開設は、平成16年10月1日現在で140ある（農水省調べ）。この内訳は農家等の個人が121と圧倒的に多く、次いで株式会社が7、有限会社が4、NPO法人が5、農地保有合理化法人が2、生協1となっている。

## 農業経営基盤強化へ農地制度を改正—農水省

農水省は2月18日、農地制度改革に必要な関係法の改正案をまとめ、国会に提出した。成立すれば公布から3か月以内に施行する。今回の農地制度改革は、農業の担い手（認定農業者、集落営農組織、特定農業団体・法人など）に農地の利用権集積を加速するとともに、リース特区の全国展開、耕作放棄地の解消・防止策の強化のため、「農業経営基盤強化促進法」「農業振興地域整備に関する法」「農地法」等を一挙に改正する。

主要な改正内容の概要は次の通り。

### I 農業経営基盤強化促進法の改正

#### (1) 担い手に対する農地の利用集積の促進

- ① 市町村が地域農業振興計画を策定し、農用地利用規定の充実による集落営農の組織化、法人化をすすめて役割を分担。同時に担い手への農地利用集積目標を明確にする。
- ② 農地保有合理化事業の拡充による農地の仲介機能を強化する。具体的には現物出資のほか農地の売り渡し、貸付けの際、金銭出資ができる事業を創設する。また、農地の貸付信託制度を創設し、信託手続きの簡略化による集積も促進する。農地版定期借地権（最長20年）による利用権集積も活用する。

- (2) 市町村基本構想における特定法人貸付事業の創設（リース特区の全国展開）  
農業生産法人以外の法人（株式会社やNPO法人

等）が地方公共団体等の農地の貸付け主体との「協定」を前提にリース方式により農地を取得、農業経営を行う方式を導入する。現在は特区の認定を受けて実施しているが、促進法改正案では、市町村の基本構想に規定して、農地等を貸付ける。対象農地は耕作放棄地やその可能性がある区域を参入区域とし、協定違反の場合は契約を解除する。

- (3) 体系的な遊休農地対策の整備（新たに生産緑地区域も対象に加える）

- ① 遊休農地の利用増進等を目標にした対策を都道府県基本方針、市町村基本構想に位置づける。
- ② 遊休農地の買入・借受協議対象者の追加（合理化法人に加え、特定農業法人等を追加する）
- ③ 遊休農地の管理のための措置命令を創設する。市町村長が草刈り、土石排除などを命令、従わない場合は代執行ができる。

### II 農業振興地域の整備に関する法律の改正

農業振興地域制度の透明性を確保するため、農業振興整備計画の策定・変更に際し、その理由を添付するほか、地権者だけでなく、市町村の住民による意見提出の機会を付与する。

### III 農地法の改正

農業経営基盤強化促進法の改正に伴う所要の規定を整備する。



# 「農住組合制度」25年の歩み

—77組合の特徴を概観—

農住組合法が成立して平成16年度で25年。この間に設立された農住組合は全国で77組合です。現在までに設立された農住組合について簡単に分析しました。

## 1. 区域面積／年度／県別設立数

### ●農住組合設立数の推移（規模ごと）

設立年度	0.7ha未満	0.7～1ha	1～2ha	2～4ha	4～10ha	10ha以上	総計
昭和57年度				1	1		2
昭和58年度							0
昭和59年度				2	1		3
昭和60年度					1		1
昭和61年度				1	3		4
昭和62年度					1	1	2
平成元年度				1	1		2
平成2年度				1			1
平成3年度							0
平成4年度				1	1		2
平成5年度			3	2	2		7
平成6年度		2	1	1	1		5
平成7年度	2	1	1	2	1		7
平成8年度	1	1	3	1			6
平成9年度	2	2	6	1			11
平成10年度	2	2		1			5
平成11年度	1	1					2
平成12年度			3			1	4
平成13年度	1		2	2			5
平成14年度		2	1				3
平成15年度		1	2				3
平成16年度	1	1					2
総計	10	13	22	17	13	2	77

昭和56年5月農住組合法施行時は、規模要件2ha以上  
平成3年5月、規模要件緩和(2ha→1ha)  
平成6年6月、規模要件緩和(1ha→0.5ha)  
平成16年度まで2ha未満45組合(58%)、1ha未満23組合(30%)

### ●県別農住組合設立状況

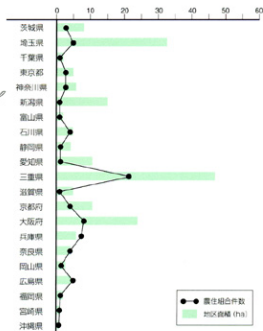
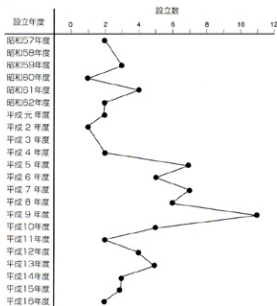
三重県が22と断然多く、以下大阪府(8)  
兵庫県(7)と続く。西高東低である。

農住組合設立件数

凡例
20以上
10以上
4以上
1以上

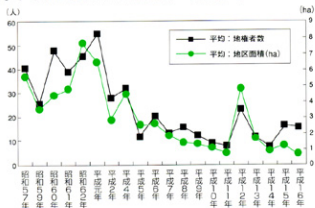


### ●農住組合設立数



## 2. 地権者数—規模

### ● 平均地権者数と平均地区面積の年度別推移



地区の平均面積は2.5ha、ただし、設立要件が0.5ha以上に緩和された平成6年度以降では1.7haとなっている。最大は15ha、最小は0.5haである。  
平均地権者数は1地区あたり19.2人、1haあたり7.7人となっており、最大は67名（1地区）、最小は3名（2地区）。

### ● 面積と地権者数の関係

件数	面 積 (ha)						総 計
	0.7ha未満	0.7～1ha	1～2ha	2～4ha	4～10ha	10ha以上	
5人未満		5	2	1			8
5～10人	6	3	8	2			19
10～20人	3	5	10	4	4		26
20～40人	1		2	6	3		12
40～60人				4	3	1	8
60人～					3	1	4
総 計	10	13	22	17	13	2	77

## 3. 規模—期間（多くの組合が、早期に完成されている）

### ● 農住組合設立から基盤整備事業認可までの経過年数

件数	面 積						総 計
	0.7ha未満	0.7～1ha	1～2ha	2～4ha	4～10ha	10ha以上	
1年未満	5	5	7	7	3		27
1～2年	1	2	9	7	3		22
2～3年	1	2	2	2	5		12
3～4年				1	1	1	3
4～5年	1				1	1	3
総 計	8	9	18	17	13	2	67

49組合が組合設立後、2年以下で事業認可手続きを整えている。

### ● 農住組合設立から完成までの期間と規模の関係

件数	面 積						総 計
	0.7ha未満	0.7～1ha	1～2ha	2～4ha	4～10ha	10ha以上	
1年未満	1	2					3
1～2年	3	2	4	1	1	1	11
2～3年	2	3	4	6	3		18
3～4年	1	1	3	2	1		8
4～6年	1		5	7			13
6～8年				1	4		5
8～10年					2		2
総 計	8	8	16	17	11		60

32組合は3年以下で完成。うち14組合は組合設立後2年以下で完成。

### ● 継続中地区の設立からの経過年数と規模の関係

件数	事業進捗状況	設立～現在(年)	面 積					総 計
			0.7ha未満	0.7～1ha	1～2ha	4～10ha	10ha以上	
2				1				1
3					1			1
4					1			1
11						1		1
17							1	1
整備中 計			1	2	1	1		5

整備中地区で農住組合設立から長期（10年以上）経過している地区は2地区。  
また、事業化に至っていない地区（組合設立から7年以上）は5地区。

## 4. 公共減歩一面積

### ● 施行前公共用地率

データの範囲・置住組合名	面 積						総 計
施行前 公共用地率	0.7ha 未満	0.7~ 1ha	1~ 2ha	2~ 4ha	4~ 10ha	10ha 以上	
0	1	2	2				5
3%未満	6	4	8	4	2		24
3~5%		2	2	5	3		12
5~10%	3	2	8	5	6	2	26
10~15%			1	3	1		5
15~20%					1		1
20~25%		1					1
総 計	10	11	21	17	13	2	74

\*データの無い組合を除く

施行前は86%が公共用地率10%未満、39%が公共用地率3%未満。

### ● 公共減歩率

件 数	面 積						総 計
公共減歩率	0.7ha 未満	0.7~ 1ha	1~ 2ha	2~ 4ha	4~ 10ha	10ha 以上	
15%未満		1			1		4
15~20%	3	2	7	2	2		16
20~25%	3	4	7	8	4	1	27
25~30%	1	1	3	4	6		15
30~35%	1	1	1			1	4
35~40%			1				1
総 計	8	8	19	17	13	2	67

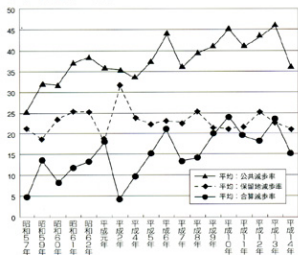
公共減歩率の平均は、22.7%。

### ● 事業費（区画整理事業）と区域面積の関係

件 数	面 積						総 計
事業費	0.7ha 未満	0.7~ 1ha	1~ 2ha	2~ 4ha	4~ 10ha	10ha 以上	
100000千円未満	4	3	2				9
100000~500000千円	5	4	12	9	3		33
500000~1000000千円		1	2	8	3		14
1000000~1500000千円			1		4		5
2000000~2500000千円					2		2
2500000千円以上					1	1	2
総 計	9	8	17	17	13	1	65

事業費の平均は573百万円、1haあたり2億円程度となる。

### ● 平均減歩率の推移



「農住組合制度25年の歩み」

### ● 完成後公共用地率（開発行為を除く）

件 数	面 積						総 計
公共用地率	0.7ha 未満	0.7~ 1ha	1~ 2ha	2~ 4ha	4~ 10ha	10ha 以上	
15~20%		2	3		1		6
20~25%	2	1	4	5			12
25~30%	5	4	6	9	8		32
30~35%	2	1	4	2	4	1	14
35~40%			1	1			3
総 計	9	8	18	17	13	2	67

完成後の公共用地率は、30%程度となっている。

### ● 合算減歩率

件 数	面 積						総 計
合算減歩率	0.7ha 未満	0.7~ 1ha	1~ 2ha	2~ 4ha	4~ 10ha	10ha 以上	
20~30%				1	4	2	1
30~40%	4	4	8	8	7		31
40~50%	2	3	8	4	3		20
50~60%	2	1	1	1	1		6
60~%			1			1	2
総 計	8	8	19	17	13	2	67

合算減歩率の平均は、39.2%。

### ● 合算減歩率の年度ごとの推移

設立年度	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60%	総 計
昭和57年度	2					2
昭和58年度						
昭和59年度	2		1			3
昭和60年度	1	1	2			4
昭和61年度	1			1		2
昭和62年度						
平成元年度		2				2
平成2年度		1				1
平成3年度						
平成4年度	1	1				2
平成5年度		6	1			7
平成6年度		1	2	1		4
平成7年度		4	2			6
平成8年度		2	2			4
平成9年度		3	2			5
平成10年度		2	1			3
平成11年度		1		2		3
平成12年度	1	1		1		3
平成13年度		2	2		1	5
平成14年度		3				3
総 計	8	31	20	6	2	67

### ● 保留地減歩率の年度ごとの推移

設立年度	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60%	総 計
昭和57年度	2					2
昭和58年度						
昭和59年度	2		1			3
昭和60年度	1					1
昭和61年度	2	2				4
昭和62年度	1		1			2
平成元年度		2				2
平成2年度	1					1
平成3年度						
平成4年度	2					2
平成5年度	4	2	1			7
平成6年度	1		1	2		4
平成7年度	4	2				6
平成8年度	2	1	1			4
平成9年度	3	1	5	1		10
平成10年度	1		2		1	5
平成11年度	2			1		3
平成12年度	1		1	1		3
平成13年度	2	1			2	5
平成14年度	2	2				4
総 計	32	13	13	6	3	67

# 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み状況（平成16年度実績）

●平成16年度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	—	・都市農地を活用した整備手法について指導 ・都市農地を活用したまちづくりに関する視察について	4	・土地区画整理事業と地区計画の手法比較等 1,2 ・市街化区域編入を前提とした地区計画について ・アベノタワー参画型事業 他解説 ・土地区画整理事業勉強会	5	—	0	9
	協議会	0	—	0	—	0	—	0	0
	J A	—	・新規駅前まちづくり勉強会 ・新規駅前の換地にかかる将来性のある土地活用について ・準備会設立に関するアドバイザー1,2 ・都市農地を活用したまちづくりに関する視察について	2	・農住組合について基本研修 ・農地を取り込んだ駅前まちづくり意見交換 ・都市農地を活用したまちづくり意見交換会	3	・相続税と土地活用セミナー ・農住組合によるまちづくり ・農住組合の設立にかかる要点について勉強会 ・農住組合事業推進補助制度や一般区画整理事業との違い ・農住組合の基本研修	5	15
	計	5	—	6	—	8	—	5	24
研修講師派遣	行政	0	—	0	—	0	—	0	0
	行政・J A	—	・農住組合研修	—	—	—	・ゆとりある生活空間の実現と農住組合のかかわり ・市民農園を活用したまちづくり ・農住組合推進にかかる“家”作り勉強会 ・農住組合基本研修	4	5
	J A	—	・定期借地権を活用したまちづくり	1	・賃貸住宅の原状回復にかかわる諸問題 ・農住組合事業とJ Aのかかわりについて ・農住組合の推進について	4	・農住まちづくりの基本的研修 ・農住組合の設立手順にかかる実務について ・不動産活用設計と関連する税務	3	8
	計	1	—	1	—	4	—	7	13
合 計	6	—	7	—	12	—	12	37	

注) 表中数字は、派遣回数  
 首都圏：茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川  
 中部圏：愛知、三重  
 近畿圏：京都、大阪、兵庫、奈良 その他：広島、長野

## 2 平成16年度の農住組合設立支援対策基礎調査の件数は、下表の通りです。

平成16年度国土交通省まちづくり調査件数

都府県名	J A名等	件数
北海道	J A木野	1
東京	(社) 東京農住開発協会	2
神奈川	J A横浜	1
長野	J Aグリーン長野	1
静岡	J A清水	1
愛知	J A西三河	1
	J Aあいち三河	1
	J Aあいち豊田	1
三重	J A三重四日市	1
	J A三重中央	1
奈良	J Aならけん	2
京都	J A京都やましろ	1
兵庫	太子町	1
大阪	J A大阪泉州	1
沖縄	J Aおきなわ	1
計		17

尚、本調査は、今年度を持って終了。

## 農住組合設立支援対策基礎調査事業の終了と 「都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査」の実施について

従来、財団法人都市農地活用支援センターでは、国土交通省の委託により農住まちづくり支援制度（面整備立ち上げ支援関連）として「農住組合設立支援対策基礎調査」を実施してまいりましたが、当該調査は平成16年度をもって終了しました。

平成17年度からはこれに替えて、新たに、「都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査」を実施することとなりました。

本調査は、都市農地の計画的土地利用転換に当たっての諸問題に対する方策解決策についての知見を得る目的で、5地区程度を対象としたケーススタディを、地元行政・JA等の協力を得て実施するものです。

## 講演会・普及啓発活動支援の終了について

農住まちづくり支援制度（普及啓発活動支援関連）として農住組合推進連絡協議会等の活動に対する支援として活用いただいていた本制度ですが、この制度は平成16年度をもって終了しました。

なお、これに代わるものとして、人材育成研修支援制度が講演会の支援としてご利用いただけます。詳細は財団法人都市農地活用支援センターまでお問い合わせください。

- 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は引き続きご利用いただけます。

## 住んでみたい農ある風景のまち



【大阪府四條畷市栗尾地区農住組合】



【東京都府中市小野宮農住組合】

## 定期借地権推進協議会が発足

定期借地権推進協議会の設立総会(写真)が平成17年4月27日、東京・新宿の東京厚生年金会館で開催され、規約や初年度事業・収支計画を決定、新発足した。

設立総会には18の参加予定法人・団体(ハウスメーカー、デベロッパー、ゼネコン、J A 全中、独立行政法人都市再生機構等)のうち16法人・組織の代表が出席した。最初に設立準備会事務局から趣旨説明が行われた後、議長を選任し、定期借地権推進協議会規約、17年度の事業・収支計画、運営委員の選任など、満場一致で決定した。

決定された規約では、全会員が運営委員になり、運営委員会で運営することとし、会費は年20万円としている。

また初年度の17年度事業計画では、①定期借地権制



設立総会のもよう

度のあり方と活用に関し、会員相互の意見・情報交換を行う②事業推進のための調査研究では国の調査への協力、二次流通調査のほか、研究会、セミナーを開催③普及・啓発としてはホームページの立ち上げと運営、定借ギャラリーの運営等④必要な政策提言活動⑤会員相互の支援など計画している。

総会后、記念講演会を開き、山野日章夫早稲田大学教授の「定期借地権の現状と今後の展望について」の講演、国土交通省の藤井健土地市場企画室長の「定期借地権の税務上の取扱いについて」の報告による「前払賃料方式」の説明があり、最後にミサワホーム(株)の竹之内裕氏から「前払賃料方式による定期借地権活用事例」の報告を聞いた。



記念講演会のもよう

### 平成17年度「まちづくり税制セミナー」のご案内

「平成17年度まちづくり税制セミナー」を以下の通り開催します。

本セミナーは、都市農地に係る税制及び実務のスペシャリストである税理士 柴原一先生が、都市農地に係る税制について平成17年度税制改正の概要を含め解説します。また、まちづくり税制についてQ&A方式で具体例を示しながら解説し、セミナー参加者から寄せられた質問について講義の中で回答します。ご参加お待ちしております。

なお、詳細については、ホームページ (<http://www.tosinouti.or.jp/>)にて公開しています。

#### ■開催日及び会場

##### <首都圏会場>

6月7日(火) 中央大学駿河台記念館 285号室  
(TEL: 03-3292-3111)

##### <中部・近畿圏会場>

6月21日(火) たかつガーデン たかつ西  
(TEL: 06-6768-3911)

#### ■講師

税理士 柴原 一 氏



- 主な役職  
・ 税理士(柴原一 税理士事務所所長)
- ・ (財)都市農地活用支援センターアドバイザー
- ・ J A 全中/J A まちづくり情報センター顧問等
- 出版  
・ 「Q&A 農業・農地をめぐる税務」(新日本出版)
- ・ 「農家と地主のための相対対策マニュアル」(日本法令)等

# 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



## 財団法人 都市農地活用支援センター

### 編集 後記

昨年11月から今年の2月にかけて、国からの委託を受け、全国全ての農住組合の現地調査を実施しました。私も既設22農住組合の現状・実態を把握すべく調査に出向きました。農住組合法施行後間もなく設立されたもの、事業認可を受けたばかりのもの、また、7ha超のもの、最小面積0.5haのものなど、農家地権者自らのまちづくりを各々が感じさせるものでした。その中で、ある大規模農住組合によるまちは、制度発足後すぐに実施されたにも拘わらず、20数年経った現在でも、大きな面積を占める生産緑地など、当初の土地利用がそのままの形で続けられ、確固たる長期ビジョンに

基づいた地権者の方々のまちづくりへの思いが、強く伺えるものでした。また、一方、農住組合の多くで、厳しい経済社会情勢を受けてか、基盤整備後の宅地化農地での未利用が数多く見受けられ、基盤整備はしたものの現状もありました。折りしも、既存ストックの有効活用が叫ばれる今、何故未利用なのか、有効活用の方策は本当でないのか、都市農地のあり方が大きく変わろうとしている昨今、古くて新しい課題ですが、新たな視点での検討・取り組みが必要ではないでしょうか。

(H, M)

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  
2005年 春季号  
(第43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17年5月25日

- 発行人—福本 英三
- 編集責任者—藤田 征
- 事務局—三角 秀樹 荒井 貴  
大須賀正治

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