



都市農地と まちづくり



窓 …… 2

- これからの土地利用を考える

講演 …… 3

- 平成17年度土地月間参加行事 講演会の開催報告
(講演1) 「これからの土地活用 一定期借地権制度とまちづくり」
早稲田大学大学院教授 山野目 華夫
(講演2) 「魅力ある地域づくりのために」
東洋大学経済学部助教授 白石 真澄

地域をひらく知恵 …… 24

- 全国の農住組合の現地調査を踏まえて考えるこれからのまちづくり

情報アラカルト …… 26

- 平成18年度市街化区域内農地関連予算等の概要

お知らせコーナー …… 29

2006年新春号
(第46号)

発行：財都市農地活用支援センター

これからの土地利用を考える

国土交通省土地・水資源局長 阿部 健



平成18年の新しき年を迎え、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。また、皆様には、平素より都市農地を活用したまちづくりへの取組にご尽力を頂き、心からお礼申し上げます。

さて、土地政策においては、高度成長期からバブル期までは、適正な土地利用を妨げる主な要因が投機的な土地取引や土地神話の存在であるとの問題意識から、こうした投機的取引を防止し、土地神話を打破することを基本目標と位置付けて参りました。またバブル崩壊後は、不良債権がらみの低・未利用地の発生等に対し、資産デフレの克服に向けて土地の有効利用を推進することを目標として参りました。昨今、都市再生の進展により、東京都心部など一部の地域で地価の下げ止まり傾向も鮮明になってきましたが、全国的には地価の下落傾向は続いております。また、土地利用の面では、地方都市中心部の衰退や中山間地の耕作放棄地など、未利用地の拡大の状況もみられます。

こうした状況に対応するため、2005年10月に国土審議会土地政策分科会企画部会より報告「土地政策の再構築」をいただき、この中で、土地政策の再構築に向けての基本的な考え方と、個別の土地に関する施策の方向性が示されました。今後の土地政策につきましては、この中の「国民の諸活動の不可欠な基盤である土地ストックが、自然的、文化的な価値への保全を図りつつ、来るべき社会における諸活動の基盤としてふさわしいものへと円滑に再編・再生されること」を基本目標とし、「持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進」「土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備」「宅地供給施策の見直し」の3つの柱に基づき、諸制度の見直しと新たな施策の創設に向けて、具体的な検討を進めているところでございます。

我が国は昨年、戦後初めて総人口が減少に転じました。人口減少社会とは、今までより空間的ゆとりが増すことを意味します。このような変化の中では、宅地の大量供給の必要性は低下しますが、逆に人口減少のインパクトを、国民の住生活の豊かさや多様な居住形態の選択可能性につなげていくことが、現下の宅地政策の喫緊の課題であると考えております。このような観点からすると、都市農地は都市内に残された極めて重要な空間資源であります。この資源を都市内の自然資源として保全し後世に継承していくとともに、計画的なまちづくりへの活用を促進して参りたいと考えております。

年頭にあたって、皆様の益々の御活躍と御発展をお祈り申し上げますとともに、今後とも土地行政と都市農地を活かしたまちづくりに対し、皆様の一層の御支援と御協力をお願い申し上げます。

魅力あるまち—地域を育む知恵



(財)都市農地活用支援センターは平成17年10月17日(月)、東京厚生年金会館5階の間で、「魅力あるまち—地域を育む知恵」をテーマに講演会を開催しました。国土交通省の平成17年度「土地月間」の参加行事として、国土交通省、JA全中の後援を受け、約120名の参加者がありました。

講演会では(財)都市農地活用支援センターの神谷専務が司会、福本理事長が主催者挨拶を述べた後、国土交通省の服部敏也土地政策課長が来賓挨拶を行いました。講師は早稲田大学大学院法務研究科の教授・山野日章夫氏と東洋大学経済学部社会経済システム学科の助教授・白石真澄氏で、いずれもご好評を博しました。

以下はその講演の概要です。(写真は平成17年10月17日に開催された講演会のもよう)

「これからの土地活用 —定期借地権制度とまちづくり—」

早稲田大学大学院・法務研究科 教授 山野目 章夫

早稲田大学の山野目です。「これからの土地活用—定期借地権とまちづくり」のテーマでお話しいたします。先ほど、国土交通省の服部課長からご挨拶があり、土地ないし都市農地の問題で「非常に変わったなあ」という感慨を述べておられましたが、まさにそのとおりで、定期借地権制度もできて13年間経ち、文字どおり、変わったなというさまざまな事例がありました。

3つの類型に見る定期借地権制度

定期借地権制度は、借地借家法に規定されており、第22条とか第23条とかいう条文がありますが、広く「定期借地権」というときには3つの類型があります。この定期借地権というのは、正式に条文についている見出しです。法律をつくった人の気持ちでは、この22条が定めているものだけを定期借地権という気持ちだったと思うんです。そういう意味では、オフィシャルな意味での定期借地権、あるいは狭い意味での定期借地権は、この22条が定めるものであると思うんですが、一般の言い方の慣行、あるいは、不動産の仕事をしている現場では、23条のもの、24条のもの、合わせて3つの類型のものを定期借地権と言っております。

22条が定めているのが、いちばん用途が広くて単純な形態ですから、「一般定期借地権」と呼んでいます。不動産の実務がつけたニックネームですが、この方がわかりやすいかもしれません。存続期間を50年以上と条文にあり、これが特徴です。用途などは限定されていない。宅地にして住宅を建ててもよいし、工場とか店舗、事務所、ビルなどにしてもかまわない。たとえば50年で期間を定めたときには、終了時に建物を取り壊して、更地で土地を返すことになっており、定めた期間が必ず守られて、更新される可能性はないのがこの定期借地権です。

最低存続期間上限には制限がなく、理論的には100年、200年と定めることが可能です。我が国の職前の例では、地上権で99年の存続期間を定めた権利設定の例がございます。住宅供給などの面で、22条の定期借地権は活躍してきました。

それに対して、次の23条のものは、「建物譲渡特約付借地権」と言いますが、残念ながら3つの中で一番使われていないでしょう。30年以上の存続期間を定めて設定しますが、30年経過以降の一定の時点で借地を終了させて、借地人が築いた建物を、地主の土地の所有者に相当の対価で買い



取ってもらおう仕組みですが、若干使いにくいところがある。条文に「相当な対価」とありますが、当事者が好き勝手に決めていいわけではない。たとえば時価1,000万の建物があるときに、では1円で買い取りましようという約束をしたら、それは許されなくて、客観的に見て相当な対価でなければいけないといった縛りがあります。そうすると、何をもちて相当な対価かといった見通しが得にくい部分がある。ほかに幾つか複雑な部分があって、あまり使われていないですね。

24条が定めているものは「事業用借地権」と呼ばれています。特徴が幾つかあって、まず、その土地にどんな建物を建てるかという目的について縛りがあります。条文には「専ら事業の用に供する建物の所有を目的」とするものであるとあります。「専ら」とありますから、建てることのできるものは、事務所、店舗、工場など、要するに事業のものに限られ、住宅は建てることできません。たとえば1階がおそば屋で、2階におそば屋のご夫婦が住むといったような建物はできません。1階のおそば屋は事業ですが、2階はおそば屋さん夫婦の住宅になりますから、店舗住宅併用住宅となって、「専ら事業の建物」ではないということになってしまいます。

それに対して、1項の「専ら事業の用に供する建物（居住の用に供する建物を除く）」というのは、たとえば賃貸アパートを建てて貸すというのは、賃貸アパートの建設及び賃貸で収益を得るといふ立派な事業ですね。だけれども、現実の営みは、人が住んでいるという居住の営みです。それはだめ

だと言っているのが、この括弧書きです。「10年以上20年以下の存続期間」という存続期間にも上限と下限に縛りがあるのが特徴で、ここにも問題点が隠れています。

以上、3つの条文を含んだ借地借家法が成立して施行されたのが1992年、平成4年の8月1日です。今年の8月1日で13年が経過しました。この間、私もいろいろ思い出が蘇ってくる部分があります。新しく借地借家法ができたので、法律学者が集まって、いろいろ研究をして、解説の論文を書こうではないかといったようなことが行われました。今より13若かったですから、当然私がいちばん若くて、末席におり、上座には皆川先生の先生方がずらっと並んでおられる。それで、一人一人若い学者に割り当てがなされ、君は何条の研究をして論文を書きなさいといったようなことを言われる。そういう場でディスカッションをします。

私も申し上げなければよろしいんですが、いちばん若かったので、まず平成4年に施行されたばかりだけれども、今、施行と同時に事業用借地権がいちばん長い期間で設定されるとどうなるか。20年経ったときに終了を迎えるが、その時には、ここにおられる長老の先生方はかなり勢いが衰えておられるのではないかと。そのときに多分いろいろな法律の問題が起きるだろうけれども、僕はそこは中堅ぐらいになっていて、先生方の一部を代わってお引き受けすることができるんじゃないか、というような生意気で無礼なことを言ったんです。先生方も、最初はここにこ笑って聞いておられた。じゃ、まあ、きみ、そのところは今よりも歳が行っているだろうから頑張りなさいと。

調子に乗って、言わなければいいのに、事業用借地権はまだそれでいいです、と。だけど、一般定期借地権は50年ですよ。そうすると、平成4年に50年の定期借地権が、仮にいちばん短い期間で設定されても、その終了の折には、ここにおられる長老の先生方、あるいは中堅の先生方はもうご存命ではいっしょうやらないのではないかと、その時に多分生きて残っているのは、この席では僕だけです。そのとき、いろいろな法律問題も起きるでしょう。更地で返さなくてはいけないというんだけれども、建物の杭は何メートルまでほじくって元に戻さなくてはいけないのかとか。そういう問題に対処することができるのか、才能はともかく、寿命からいって私だけがではないかというように言いましたら、さすがに長老の先生方はみんないやな顔をしましてね。こういうことを言わなければ、もっと出世しているんじゃないかと思うんですが、あれ以来、ちょっと学界では抹殺されかねない存在になりました(笑)。そんな思い出が蘇ってくる部分がございます。

しかし、変わったことだけでなく、変わらなかったこともあるわけです。そこで、13年の間にこういうものが認知できるのか、皆様方と一緒に

考えてみたいんです。

まず定期借地権が一つの合理的な制度として、「土地の所有から利用へ」という時代の中では注目されるのではないかと。この制度の基本的視点は変わっていません。

借地借家法という法律自体は法務省が所管している法律です。法務省が中心になって原案をつくりました。民事の法律制度ですから当然のことです。法律には一個一個戸籍があり、どこのお役所が担当するか決まっています。法律は官報に載せて公布されます。それで、ある法律を公布するということについて、天皇のサインと判がそこに与えられます。ところが、天皇が誰とも相談せずにしたのではないという証として、天皇のサインと判の下に必ず内閣総理大臣がサインをします。内閣総理大臣だけがサインをするのではなく、その法律を責任持って所管する国務大臣が必ず1人、少なくとも1人定められることになっていて、借地借家法の場合には、法務大臣が署名しました。それで法務省所管の法律になり、今でも所管自体は変わっていません。

しかしながら、この法律は、民事の法律制度の一部であると同時に、経済政策、あるいは土地政策、さらには宅地政策などとの関係で、そういう政策的な観点からも重要な意味を持っています。そこで、借地借家法をつくるときには、おもに土地政策、宅地政策との関係で責任を担っている当時の国土庁や建設省（現在国土交通省）、政策的な観点から法務省のカウンターパートナーとなつて、意見交換がなされました。

定期借地権制度に期待されていたこと

その建設省などを中心とする政策的な観点とは、この新しい借地借家法の中に設けられた定期借地権の制度について、一体どういう意味づけをして、何を期待していたのか。これを思い出せば今後のことが議論できないわけですから、そこを復習して見ますと、「居住用については地価高騰下での旺盛な宅地需要に対応した低価格の宅地供給」でした。要するに、土地の値段が非常に高い、大都市圏を中心に住宅供給量が少なかった。そういうときに、大都市圏などの勤労者に合理的な価格で、安い価格でたくさんの住宅を供給しなければいけない。しかし、土地が出てこないという問題がある。これを何とかしなければいけないということが当時大変な問題だったわけです。

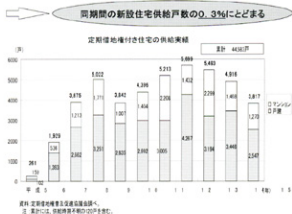
それで、22条の一般定期借地権を中心とする定期借地権は、この関係でのニーズに応えるということに期待が寄せられていました。

それからもう一つ、事業用借地権ですが、コンビニとか小規模で、陳腐化の早い産業のためにこれが使われるのではないかと、使ってほしいという

気持ちが進められていました。

当時、私、事業用借地権ができたときに、この制度はどんな場面で使われるのかというのを、たとえばこういう講演会の席とか大学の講義なんかで説明するときにも、コンビニだとか、ファミリーレストランとかいうもののために使われるのではないかとってきました。たとえば自動車が頻繁に通るところの脇に、休日家族連れで食べに行きたい、きょうは外食しようかといったような場面で、ファミリーレストランというものがあると繁盛するだろう。ファミリーレストランというのは、高い建物をガッシリ建てるものではなくて、もっと軽いタッチの資本投下ができるもので、一定の期間が経つと撤退していくとか、あるいは新装して別なことを考えるとといったようなことが多いので、そういう場面で使われるのではないかと説明すると、皆さん、納得していただきました。

図表 1
定期借地権付き住宅の供給戸数は、
44,583戸(うちマンション14,767戸)(平成15年12月までの累計)



図表 2

① 質の高い街づくりへの貢献～所有権住宅では実現困難なものが提供可能

(第1段階) 安心、広さを提供していた事例
 ○千葉県野田市市川川台
 ～平均築年数175.21例
 ○千葉県浦安市長瀬駅前

(第2段階) 回遊道路、緑地等コモンに余裕を持たせ、住環境向上を図った事例
 ○埼玉県北本市甲斐
 「ハーブと果樹園」のある街

(第3段階) 地主の意向より、従前の自然環境との共存に最大限配慮して住宅、コモンを設けた事例
 ○川崎市宮前区宮崎「田園都市宮崎台」

つまり、そうであるならば、10年以上20年以下というちょっと変わった縛りの特殊な存続期間が定められていますけれども、わからないくないと理解していただいたわけです。一言でいうと、軽いタッチの資本投下に対応するための借地権として、この事業用借地権は考えられていました。

量から質へと期待される定期借地住宅

しかし、その後の歩みはどうだったのか。(図表1)ですが、まず居住。これは統計ですが、定期借地権普及促進協議会という団体が調べた数字です。本日の主催団体の都市農地活用支援センターは、この協議会を密接にサポートして、そこで継続的に統計を取っておられました。その成果がそのグラフです。

そこで数字をどう受け止めるかということ、それ自体、評価がいろいろあるかもしれませんが、たぶんどなたも異論がないであろうと思うのは、定期借地を導入すると、安い住宅がたくさん出るぞ、そら行け、そのとおりだったというように、爆発的に定期借地による住宅供給がなされたかという、必ずしもそうではなかった。そここのころは、まず異論がないのではないかと思います。

爆発的には使われなかった、という総括になるのでしょうか。それが、その後の歩みでございました。

たくさん戸数を出すには使われませんでした。他方、定期借地権が期待はずれの制度として軽視されてしまったのかという、決してそうではないわけでもあります。量の面で爆発的な活用はなかったかもしれませんが、つぶさに見ると、この土地月間のテーマもまちづくりなんですけれども、まちづくりのためにさまざまところで非常

に心憎い使われ方といいますか、心憎い工夫のあるまちづくりの1つのツールとして使われたということが見られました。

図表2には、千葉県野田市で定期借地権が、地主の意向と調整しながら、道路とか、緑をふんだんに取り入れた住宅の、一定の広がりを持った街区のまちづくりを可能にするために使われた事例を若干ご紹介しております。このように、まちづくりのための1つのツールを増やしたところがありました。

その図表2の上に、大

きな活字で「①質の高いまちづくりへの貢献」とあります。ここの「質」という言葉が、13年間の歩みの中で、そしてまた、今後もそうでございますが、定期借地権を読み解いていくときの1つのキーワードになると思います。つくったときには住宅の戸数、量の供給を考えていたんですが、現実の展開を見ると、量ではなくて質なんだということなんです。量ではなく質ということ、今後もそういう傾向は高まっていくんじゃないでしょうか。

図表3を見ていただきたいんですが、「新しいライフスタイルを可能とする居住の提供」ということで、定期借地権が役立ってきたという部分もでございます。一定の年齢に達した、人生の後半に向けてゆとりを持ちながら、自分の人生を総仕上げしようではないかというライフサイクル段階に入ってきたような方々にとっては、これから所有権を取得して、多額のローンを組んで家を取得しようというふうなことにはならない。子どもたちも育ったので、マイホームを所有権で取得するという話ではないときに、それより少ないお金で、もっと身軽な土地の取得で新しい居住スタイルを考えようではないか。

そういったライフスタイル、生き方を考える人たちには、所有権というメニューしかない、うまくいかないわけで、しかも普通借地権ではいつ戻ってくるかわからないとみられている要素がありますから、地主がいやがります。そういう段階にぶつかったときに、「定期借地権があります。これをお使いになれば必ず土地は戻ってきますから、地主さん安心してくださいよ」。借り手に対しても、50年とか60年とか、一定期間使われますからいいじゃないですかというふうな仕方、1つのメニューを提示できる。そういう新しいライフスタイルに対応するための居住の提供ということが、もう1つ注目されてよい点であります。

この図表では②と書いてあって、「新しいライフスタイル」がキーワードとしていますが、もし私のほうからアドリブでもう1つ付け加えるとしたら、新しいというだけではなくて、「新しい、そして多様なライフスタイル」ということでしょうか。「新しい」のあとに手書きで「そして多様な」と入れていただくと、言わんとすることがもっと伝わると思います。

考えられるライフスタイルは1個だけかという、そうではないわけですね。自分たちは40代で、もう別な生き方を考えたいから居住の仕方を変えたいという人もいれば、40代はいちばん仕事に脂が乗っているときだよ、冗談じゃない。自分は50

図表3

② 新しいライフスタイルを可能とする居住の提供

事例1 ~ユートピア芦屋



- 平成10年に借地期間72年間の定期借地権で分譲開始(土地所有者及び事業主: 芦屋開発株)
- 開発面積16ha、内12.6ha(総区画数34区画)が定期借地権付き住宅。一区画当たり、300坪〜5,700坪の敷地面積。保証金: 1,350万円〜2,500万円、月額地代: 8万円〜10.8万円
- 建物を含めて総額0.000万円台から貸付し一戸建が取得可能
- 料理教室・アリス等併設(8区画)、週末滞在(4区画)を提供
- 自然を可能な限り生かし、森の中の家が点在する街並みを実現し、販売から約6ヶ月で完売

図表4

事例2 ~亀ヶ崎ニュータウン層間・たつのこ



- 土地所有者は、都市再生機構
- 平成13年より借地期間60年の定期借地権で分譲(一部の区画についてはスリー・エス・エス株が事業主となり、平成15年より借地期間52年で分譲)
- 敷地面積22区画
- 敷地面積309.60㎡〜1044.05㎡
- そのうちの一例は、敷地面積635㎡、保証金150万円、月額賃料2.2万円
- 子供が独立し、都心のマンションに賃貸で住んでいたが、退職後に購入
- 広い庭の野菜畑から取れた野菜でサラダやハーブティーを楽しむ生活に満足

だよ。いや、僕はもうちょっと遅くて60でリタイアしようか。いろいろなライフスタイル、ライフサイクルがあるわけで、多様さにも注目しているんじゃないか。

私の知っているある不動産鑑定士の方で、僕より上で、お若いんですが、ある年の年賀状に「今まで一所懸命不動産鑑定士をやったけれども、もう仕事は思う存分やりました、自分はこれからセミリタイアの生活に入ります」と書いてあり、それ読んだとき、セミリタイアをという言葉の良い言葉だなと思いました。

人間、やっぱり一所懸命何か仕事をやってきたときに、ある日突然、100の活動をゼロにはできないんですね。100がゼロになると非常に寂しく感ずるもので、やっぱり少しは残しておきたい。しかし現役と同じレベルでやっていくと、あとから来る人をじゃまするだけである。そういうときに、半分リタイアするという状態に入ることにして、「自分の鑑定士事務所の責任者も交替しました、でも端っこに机を1個置いてもらっています」という挨拶姿をもらったんです。

人にはいろいろなリズムがあって、ある段階で完全にリタイアするという人もいれば、いや、まだ体力も気力も残っているんで、セミリタイアだ。あるいは元気だから70になっても80になっても現役なんだという人も、中にはいるかもしれませんが。居住の面でそうした多様なライフスタイルに対応していくということがもう1つあっていいと思うんですね。

図表4も実例ですが、これは地権者、土地所有者が都市再生機構であるというケースで、借地期間50年の定期借地権分譲を行った。都区画数22区画で貸し出したという事例です。都市再生機構が「50年居住」というふうには銘打ったキャンペーン的な分譲を行いました、これはそのパンフレットの抜粋です。こういう使われ方もあるという例の紹介です。

ただ、都市基盤整備公団が都市再生機構になって、若干、役割の質的な転換が求められている中で、今後、都市再生機構がどういうことをやっていったらいいかというサブテーマも含まれているような側面がありますが、定期借地権のほうが注目していい事例ではないかと思えます。

今度は戸建ての家、敷地の面積と価格との関係を見てみたいと思います(図表5)。いろいろな細かい計算は省いて、検討の結果だけを示してありますけれども、定借住宅は所有権住宅に比べて8割程度の価格で、約1.8倍の敷地面積を、エコノミーの観点からいいますと実現することが可能だということに要約されています。その下に、もう少し細かな数字を入れて、たとえばこんな違いができますというようなことが示されています。

それから、もう1つは、特に東京、大阪のような大都市圏の場合には、そういう一戸一戸の建物ないし土地の敷地がどうかという問題に加えて、その住宅の重要な質の一つの要素として、通勤・通学などでどれだけ都心に近いのか、都心から離れているのかという問題があると思えます。

についても、その右側に、若干首都圏の例で示していますが、定借住宅によって、所有権住宅と比べ、より都心に近い居住を実現することができるということも、やはり計算の結果として得られるところですね。

ここまでで指摘していることは、13年経ってガラッと何もかも変わったと申し上げるべきなのではなくて、変わったことと変わらなことがあり、変わらないことの1つは、定期借地権住宅を使って、リーズナブルな価格の住宅の供給をすることがある。これは、今でも変わらない。土地の値段がものすごく高かった時期と今とは違うかもしれませんが、やはり1つの重要な特徴といえるだろうと思います。

そういう定期借地権付住宅をさらに使い易くするためには、いろいろな側面的な支援が必要です。国土交通省でもお考えのようですが、支援といえば、たくさんことがあります。流通だとか、定借でつくった住宅の管理の問題とか、いろいろありますが、今、差し当たって絞って言えば、法制と税制という2つの問題があります。法制は法律制度、税制は税金のかかり方の問題ですが、この2つの面で支援をしてあげないと、魅力のある定期借地権であっても、うまくワークしないという側面があります。

土地政策、宅地政策について責任を担っている国土交通省は、法制、税制の面で定期借地権制度が世の中に広く受け入れられるようにしようとする、いろいろ悩んでおられます。しかし、非常に難しいのは、法制も税制も国土交通省の所管ではありません。法制は法務省が所管していますし、税制は財務省が所管していますから、国交省はいつもお願いする立場です。しかし、制度全体を政策的に見ていますから、法制面であらうというふうに変えてほしい、税制面であらうというふうに変えてほしい、と仰ってくださることは大事なことです。

国土交通省から財務省への要請に基づいて行われた意見の協議・調整の結果出来上がった成果の1つが、「前払貸料方式」です。定期借地権で土地を供給するときの、地主と借り手との間のお金のやり取りの仕方については、幾つかのパターンがあります。毎年1年に幾ら、あるいは月に幾らというふうには、借り賃、賃料を払っていくというやり方もある。定期的地代支払い方式ですが、それだけではなくて、その対極には、たとえ20年も事業用借地をするのだったら、20年間の賃料を、借りるときに一括して払ってしまうというやり方もあります。借りるときに一括して払ってしまうと、その後、借りている間に賃料値上げの交渉だとか、あるいは、最近のように地価が下がってきたときには、賃料値下げ

図表5



交渉とかでトラブルがあったり、交渉にエネルギーが割かれたり、ということがもうないわけです。かつてはこれを権利金方式と呼んだこともありました。

ただ、いわゆる権利金方式をとると、税制上うまくいかない問題があります。権利金というのが、借地権が設定されたときに一括してドーンとお金で払われます。この現実、実際はそのとおりで間違いないですが、そのとおりカウントしますと、払った側は1回で、その年度でまとまったお金が出ていったというふうに税務当局からは言えますし、受け取った方もその年度で一挙にもらったと税務当局に扱われてしまいます。そうすると、両方に計算の面で不利益が出てくるわけですね。20年分のことを、本当は1年ごとにしていって話をいっぺんにした代金なのに、その年に関してすごく大きな収入があったと扱われます、損金処理の関係で、その年の損金としてしか処理できないですよというような扱いを受ける。

そういったことがあったんで、この一括して払う方法というのは、法律的にはもちろん可能ですし、賃料をめぐる交渉をしなくていいといったよ

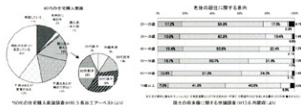
うな、改定交渉が省かれるといったような実務上のメリットもあるのですが、税制上の困難に遭遇して、あまり使われませんでした。

これについて、国土交通省の土地・水資源局長発、国税庁長官あたりの照会文書が出されました。そこで、「賃料を一括して払ったということが決まっておまかせではなくて、契約書の文言からははっきりわかるようなケースについては、その年度でドーンとお金が動いたというふうには扱うのは合理的ではない」ということになりました。それがはっきりわかるケースについては、20年間の地代だったときには、20に割って、年度ごとに益金のほうも損金のほうも処理するというふうにするべきだと考えられますが、いかがでしょうか、という問い合わせがなされました。国税庁のほうから回答があって、「貴見のとおりであると考えます」という回答が得られました。これは昨年のごことです。

この面での税制上の隘路は大きく打開されました。不動産事業の世界でもトピックになったニュースの1つでした。ただ、税務当局から誤解を受けると困りますので、この取り扱いをする場合には、権利金方式というふうには呼ばないいただきたい。一括してお金を払うというのは同じですけれども、それは決して権利金という性格の曖昧なお金を授受しているのではなくて、存続期間分の全部の賃料の一括前払ということなんです。今まで権利金という曖昧な言葉で呼んできましたが、今後は、前払いで賃料の一括支払いだということを明確にする。だから、実務上の言葉の呼び方としても、そういうケースに関しては、「前払賃料方式」というニックネームを与えていただきたいというお願いを認めながら、新しい税制上の取り扱いが認められたということをご紹介します。

図表 6

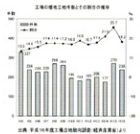
- ① 定期借地権に求められる役割が、「量的供給」から「住環境も含め多様な居住ニーズへの対応」に変化
- ② 一般定期借地権もこれらのニーズに応えることができる制度とする必要がある
→ 現行、存続期間の下限が50年以上とされていることから、これらのニーズに的確に応えることができないのではないか。
- ③ 居住ニーズの多様化
→ 一例として今後、高齢者の住み替えニーズも拡大することが考えられるが、一般定期借地権の存続期間の下限50年では、対応できず。



図表 7

ニッチの利用から所有と利用を分離する一般的利用へ

借地による工場立地が増加傾向にある



定期借地権による大規模工場事例
～松下電器産業7.5Fマフ/フレイン3工場



● 関西電力尼崎第3発電所跡地に、松下電器産業と東洋がPOP（マフ/フレイン3）工場建設
● 平成16年に20年間の事業用借地権で賃借
● 総投資金額950億円、2005年5月より事業開始予定、月25万台の主産能力を持ち、POP工場として世界最大規模

活用範囲が広がる事業用借地権 ーバリアは存続期間

今まで話してきたことを、まず居住の面でもまとめますと（図表6）、定期借地権の役割が「量的供給」から「多様な居住ニーズへの対応」に求められるようになってきたことで、若干検討すべき点が出てきました。ですから、13年間で変わったことのみならず第一に挙げられる事柄が、画一的な住宅の量的供給要求の圧力がなくなり、代わって、多様な質的なニーズに応えてくれというふうに動いていると言えると思います。

変わったことは事業用借地権にも1つあります。（図表7）の内容のキーワードは、何といたっても、一般的利用ということ。事業用借地権制度をつくったときには、コンビニエンスストアであるとかファミリー

レストランとかですけれども、借地の上に非常に重い建物を建てて大きな資本を投下するということは想像されていませんでした。ところが、経緯を見ますと、軽い資本投下に限定されます、重い資本投下にも用いられている。軽い重いという言い方もし抽象的であるとすれば、ショッピングセンターであるとか、アウトレットモールといった大規模商業施設です（図表8）。平屋建ではなくて多層の建物で、多機能のために使われていることが見られます。

もっと詳しい例として（図表9）の南青山の例があります。青山通り沿いだから、場所はいいです。しかし、いろいろな土地利用の経緯があって不整形地であり、取引自体に難しさがあったんですが、事業用借地権の設定で、新しい土地利用が考えられ、「南青山ブラス」という、幾つかの商業系のビルが、真ん中にある小さな広場を囲むような形で建てられ、新しい土地利用が図られています。私、実際に見てきましたが、お客さんも入っていて、うまく使われていなかった空き地が、非常に上手に使われています。それから、（図表10）では、事業用と居住用の複合的利用が出てきているといったようなことも認めることができます。

こうなってきましたと、事業用借地権の24条が「専ら事業の用に供する建物」ではなくてはだめだと言っている、「専ら」という法律の縛りと、「複合的」というのは両立しないわけで、何とかしなくてはならないことになってまいります。

図表9

都心部での再開発の利用にも活用

都心の不整形地を事業用借地権にて活用した事例～南青山ブラス

- 南青山という都心の好立地にある敷地面積2,000㎡の土地でありながら、青山通りへの接道幅が約11m（私道部分を除く）約7mしかない不整形地であるため（図参照）、時間貸し駐車場として利用されていた。
- 平成12年に、ここに借地期間10年間の事業用借地権を設定し、鉄骨造2階建て・延床面積1,800㎡の商業施設を整備

図表8

大規模な商業施設でも事業用借地権の活用が広がっている

ショッピングセンター、アウトレットモール等大規模施設の事例

～お台場ヴィーナースフォート

- 平成11年開業
- 東京都から事業用借地権（12年）で賃借
- 年間来場者数900～1,000万人

名称	所在地	開業年	面積	テナント数	テナントの種類	テナントの業種	テナントの業種	テナントの業種	テナントの業種	テナントの業種
お台場ヴィーナースフォート	東京都港区台場	2000	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
三軒茶屋センター	東京都目黒区三軒茶屋	2001	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2002	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2003	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2004	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2005	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2006	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2007	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2008	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2009	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2010	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2011	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2012	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2013	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2014	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2015	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2016	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2017	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2018	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2019	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2020	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2021	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
有明センター	東京都江東区有明	2022	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
目黒センター	東京都目黒区目黒	2023	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
大塚センター	東京都豊島区大塚	2024	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業
池袋センター	東京都豊島区池袋	2025	100,000	100	ファッション小売店	飲食店	サービス業	サービス業	サービス業	サービス業

注）テナント数はあくまで目安です。テナントの種類はあくまで一例です。テナントの種類はあくまで一例です。テナントの種類はあくまで一例です。

図表10

事業用と居住用との複合的利用の出現

南青山1丁目団地建替プロジェクト

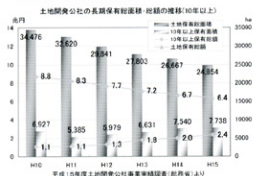
- 都市再生本部の都市再生プロジェクト第1次案件に選定
- 70年間の定期借地権により、都営住宅の建て替えを含む複合施設整備（公営住宅の新築年数が70年のため）
- 土地所有者は、東京都、三井不動産や伊藤忠商事が事業参画（民間部分の賃料は、7,750円/㎡、保証金30ヶ月）
- 平成19年3月に完成予定

それで、最近の日本の産業構造転換に伴って、土地を使いたい人がうまく土地を入手できなくて、土地を手放したい人がうまく流通に乗せて土地を手放すことができないという意味でのミスマッチがここに生じてきています。その結果、低利用地、未利用地というものがあちこちに生じていますが、そういう産業構造転換の中でも、合理的な土地利用、低利用地、未利用地の解消を図る上で、定期借地権はこのツールにならないだろうかということです。

それから（図表11）、公有地を抱えている、その処理に困っている地方公共団体などの公的セクターのために何か考

図表11

② 公的セクターも、売却が困難な大量の未利用地を抱えていると推察され、事業用借地権の活用が拡大していく可能性がある。



てあげられる部分があるのではないかとということもあります。以上を要するに事業用借地権に関して13年の間に変わったことを申し上げるとすれば、特定のニーズが最初想定されていたのに対して、今ではそうではなくて、事業用借地権をもって応えるべき需要が一般化したといえますか、あるいは多様化したといえますか、そういうような状況になってきており、私たちがそれに応えていかなければいけないと、いうことであります。

駆け足ですが、制度創設以来、どういうふうにして事実が動いてきたのかという現状認識をさせていただいたのではないかと思います。しかし、現状認識の出発点であり、ゴールではないわけで、さあ何を変えていかなければならないのかということろまで行かなければ、おかしいと思います。

そこで、今の制度のどこに問題があって、何を变えていかなければいけないのかに移っていきたく思います。例えば、県庁所在地の都市の中心地に県が土地を所有している。ですから公有地です。この土地を借りて築く建物で、ショッピングモールを経営しようとしているAなる人物との間で、土地の賃貸借に関する交渉が始まります。公有地のごとで悩みがあるとか、それからショッピングモールをつくるために使うという、近時の、1つの活用の典型場面を抽出しているのですが、この場面において、借る側はショッピングモールという1つの大規模商業施設をつくるわけですから、20年では資本回収ができない。少なくとも30年は使いたいと言います。貸す側の県は、30年ぎりぎりは考えられないではないけれども、県議会の意向とかあるので、あんまり長いのはだめだよ、せいぜい30年だね、と言ったりする。こういうことが起こるんですが、議論して貸す側も借る側も、29年とか30年ぐらいで貸し借りするのはいい、という話になったときに、いくら当事者が「これで事業用借地権を設定しましょう」と、文句のない状態になっても、そこで、おつと待った、と立

ちはだかるのが借地借家法24条の10年以上20年以下の存続期間でなければいけないという、法律のバリアです。

そういう場面を考えると、事業用借地権の存続期間20年という上限は使い勝手が悪くないかという話です。ついでに、ちょっと皆様にご覧にさせていただきたいと思うのですが、『ジュリスト』という法律雑誌があり、その近刊号に座談会が載っております。私も参加させていただきましたし、国土交通省の担当室長にもご参加いただき、定期借地権の問題を議論しております。ご参考になると思いますが、私がちょっと宣伝したいのは、堅い法律雑誌ですから、何とかの法律に関する研究とかいう題名がほとんどですが、今度の表題は私がつけたので自慢なんですけれど(笑)、ズバリ「事業用借地権の使い勝手」という題名です。週刊誌の見出しみたいな題名なので、関係者も最初びっくりしましたが、いいんじゃないですか、となりました。ご紹介しておきます。

それで、使い勝手が悪い1点は、この上限20年です。たとえば、法律が20年というから、20年で借りたところが、17年ぐらいたった時点で、お客の入りが結構いいし、商業施設の建物も耐用年数がまだ来ていなくて、まだ持つので、あと8年ぐらいい使いたいんだという話が出て、貸し手側もまあいいんじゃないかとなる。20年の存続期間に「のりしろ」をつけて、もう少し延ばしたいということは、事業用借地権では多いんです。

しかし、ここで法律が待たずにかける。17年たった時点で、あと8年延長だと、存続期間を25年に変更するのがいちばん明快なんですけど、駄目なんです。

次に考えられるのが、20年が終わった時点で、17年から8年間だから、終期からだとあと5年です。そのときに、あと5年間、新しく事業用借地権を設定したらどうかというの思いつかないわけではないんですが、ここでまた法律が待ったをかけて、いや、最低10年は使ってくださいということになる。ということになると、今度は下限の10年が使い勝手が悪いという問題にぶつかるんです。

一言でいうと、法律をつくるときに、コンビニとかファミレス見たいなものを主に想定していたから、10以上20以下という狭いゾーンに追い込んでおいても、不便は起きないだろうとつくったのが、大規模商業施設も含めて、一般的な事業用に使われるようになり、上限も下限も、非常に堅苦しく、サイズが合わないスーツを着せられているみたいになり、非常に居心地が悪い。これを何とかしなくてははいけません。

それから、都心の未利用地を借りてテナントビルを建てることを考えているBがいう場合を考えましょう。長期の土地賃貸を嫌う土地所有者の意向も踏まえて、事業用借地権の設定を受けて、建

物を築くことを検討している。ところが、その設計段階で、建築士からこの地域は都市計画に上住宅付置義務がかかっている、建物の一部は必ず住宅にしなければいけないと言われました。「専ら事業の用に供する建物」ですから、そのテナントビルの10階あるうち、上3階部分はマンションにしますというのは御法度になります。それでいいのか、という問題があります。

では、今後どういうふうに考えたらいいかということですが、1つは、再々話題にしてきた事業用借地権の使い勝手といったとき、事業用借地権の上限20年というのは、やっぱり変えなければいけないと思います。上限を上げると、ショッピングモールを30年で使いたいという需要にも応えることができますし、それから、25年に延ばしたいという、あのニーズにも応えられるんですけど、下限の10年をどう考えるかというのは、もうちょっと宿題を考えてみる必要がありますが、間違いなく20年の上限は変えなければいけないと思います。皆さんがどこまで納得されたかわかりませんが、今後の宅地政策、土地政策を考えると、一つの論点になることは、認識として共有していただけるんじゃないでしょうか。

定期借地住宅の「下限50年」は不便

それから、もう1つ問題提起ですが、事業用借地権だけではなくて、22年の一般定期借地権のほうです。新しく多様なライフスタイルに対応するには、下限50年というバリアといいますか、縛りをつけられてしまうと、使う上で不便がやはり目立つ。だって、50年という期間は、貸し手も借り手も代替わりしてしまいます。たとえば40代でセミタイア考える人というのは結構早い。しかし、仮に40代で第二の人生を歩むんだ、子どもたちも間もなく大学を卒業するから、手が離れるといった40代で入す、設定した定期借地権の最低存続期間が50年だったら90歳ですよ。90まで生きる自信ありますか。90まで生きる人もいますでしょうけれども、みんながみんな90まで生きる保障はないですよ。また40歳、50歳の地主さんが、生きている間に土地が戻ってきて、子どもにはきちっと返還されてきた土地を渡したい。子どもはまた別に考えるだろう。次の代までこの関係を引きずるのはいやだと思ったときに、でも、最低50年ですと言われると、そうか、おれはちょっと100まで生きる自信はないから、やめておこうかということになる。大幅に下げる必要はないと思いますが、ちょっと丈の長いズボンをはかされているみたいな感じがするのが、50年なんですわね。

これを下げて10年とか5年にしろなんて、そんなことは言いませんけれども、もうちょっと下がってもいいんじゃないかなというニーズがここにあると思います。

それから、きょうの後半、いろいろ白石先生のほうからいただく多様なまちづくりとの関係なども視野に入れて、最後に締めくくりで補ってきたいと思うんですが、そういう個別の土地利用の範囲を超えて、もう少し大きな土地利用のあり方も考えたときに、たとえば市街地再開発事業みたいなものが、今けっこう曲がり角にきています。昔は、保留地を売り払って、資金を獲得して、それをエンジンにして進めるという事業形式だったんですが、その保留地がなかなか売れません。そういう場面で、いろいろ定期借地をかませていく必要があるのではないか、といったことが議論されています。

防災と災害復興に定期借地権制度の活用

もう1つ、こういう機会にぜひ申し上げておきたいのは、それぞれ地震が起こると思うんですよ(笑)。気象庁も、現在を含む何年以内に東南海を震源とする何々があって、首都圏も大きな災害を免れないと言っていますね。ああいうお話を国土交通省とか法務省の方に申し上げると、ああ、防災ですね、とおっしゃる。防災も大事です、もちろん。だけど、地震は避けられないし、それから防災のためにどんな事前に準備しても、必ず残念ながら何軒か家は壊れるし、火事は起こるし、大変残念ながら何人かの方は亡くなるんですよ。

だとすると、防災と同時に復興が大切でしょう。復興をしやすくする法律を今のうちから考えておかなければいけない。地震が起きてから復興を考えるのはほとんど不可能ですから。神戸で震災が起きたときに、あそこ借地借家関係を整理するための法律がうまくワークしていませんでした。何しろ戦災復興のため、東京大空襲があったときなどにあれを何とかすべしとてつくった法律が、そのまま神戸震災に適用されたものですから。その時代の法律ですから、マンションがたくさんあるということ想像していない。みんな戸建ての長屋が焼け出される場面しか想像していない。それから、定期借地権があるということ想定した借地借家関係の整理になっていない。今のうちにぜひ改正して、建物区分所有と定期借地を想定して、大幅にそれをうまく活かした罹災都市の借地借家関係の整理のための法律をつくらなきゃだ、僕はいろいろなところで申し上げています。

罹災土地借地借家臨時処理法というのは、法務大臣と国土交通大臣が主務者なのですが、ひとつ今のうちに、防災のみならず復興との関係も視野に入れながら、せっかくなら13歳を迎えた定期借地権でありますから、その出番なども考えてあげてよろしいのではないかと、そういったようなことも考えております。

ご清聴ありがとうございました。

「魅力ある地域づくりのために」

東洋大学経済学部社会システム学科 助教授 白石 真澄

皆様、こんにちは。ただいまご紹介をちょうだいいたしました東洋大学の白石真澄でございます。「魅力ある地域づくりのために」というタイトルで講演をさせていただきたいと思っております。パワーポイントを活用しながら進めたいと思っております。

私はずっと建築を勉強してきました。構造計算とか環境、建築計画、歴史意匠といったいろいろな分野がありますが、私はちょっと変わったことをやっております、大学、大学院と通じて、かつては痴呆性といわれ、今では認知症という呼び方ですが、認知症の高齢者がどういふ空間であれば、自分の能力、残存能力と申しますが、残った能力を活用して、住まいや地域の中で自立をしていけるかということの研究しております。

一言で結論を申し上げますと、高齢者の寿命はどんどん延びております。年をとればとるほど家の中で暮らす時間が長くなり、どういふ空間で暮らしているかということが、生活の質にも大きく関わってきます。きょうは住宅だけではなく、広く地域全般のお話をさせていただきたいと思っております。

「高齢者の問題はイコール都市問題」

日本の高齢社会のことを少し振り返ってみますと、現在、統計では、65歳以上を高齢者と呼んでいるのかという別の議論もありますが、65歳以上を高齢者と定義すれば、100人いるとすれば、そのうちの18人ぐらいが65歳以上、これから50年経ちますと28人に1人が65歳以上になります。

日本は急激に少子化が進んでおり、1人の女性が生む子どもの数が1.29という、世界で稀な少子化国のひとつです。これが一方で急速な高齢化を推し進めているわけです。47都道府県で一番高齢化率が高いところは高知県で、次が秋田県、高知県という地方部ですが、最も高齢者の数が多いのは東京都です。東京都の800万人の中で16%が高齢者としても、数では最も多い。特に高度経済成長期以降、大都市に住んできました団塊の世代、昭和22年から24年生まれの人たちがこれから一挙に高齢化していきますので、今では高齢者の問題イコール都市問題と言いかえてもいいかも知れません。

子どもの数が減っていくと同時に、扶養意識が変わってまいります。かつては、「老後は孫や子どもに囲まれて」という考えが多かったわけですが、

つ 地
支援センター 後援：

が、今は子どもの世話になりたくないという思いもありますし、子どもも、親にはできる限り自立をしてほしいというふうに思っています。

私が教えています学生に、ご両親のめんどうはどうするのと聞きますと、「できる範囲の中で見る」といいます。「仕送る？」といった質問には「親父やおふくろたちも、若いおれたちの生活を犠牲にして仕送りなんていうのは考えられないと思うよ」という。「では家はどうするの」というと、「自分で買わなくて、両親から相続する」という、濡れ手に粟の考えを持っております(笑)。経済的負担や精神的負担がかからない範囲でめんどうは見ると、家だけはしっかりもちたい。

寿命が延びて、両親が健在です。その両親のまた両親、つまり4人いるわけですね。さらに、その曾お祖父ちゃん曾お祖母ちゃんが元気ということで、若い子どもの肩に複数の高齢者の介護の問題がのしかかってくるわけがございます。

また子どもや孫と一緒に暮らそうと思っても、困難な状況ですから、高齢者の単身、夫婦のみ世帯が増えてきます。男性の65歳以上の大体8割に妻がおりますが、男性が65歳だと、妻はまだ65に達していません。女性の65歳以上の2人に1人は、もはや旦那はあの世に行っています。ということは、これからはお婆さんの一人暮らしが増えていく時代です。人間が10人いれば、その中の2人は65歳以上のお婆さんです。日本の高齢社会を決定するのは、この10人のうちの2人を占めるお婆さんが地域の中で安心して暮らしているかどうか、こういうシステムでつらいつらいつらいつら

【質疑応答】

質問 NPO横浜市まちづくりセンターの齋藤です。テキスト21ページの「事業用と居住用の複合的利用の出現」というのは、どういう手法で出現するようになったのでしょうか。

山野目 事業用借地権により実現するということになるとするならば、それはこれから検討してゆくこととなります。そのことをお断りした上で申し上げます。事業用と居住用の複合的利用にうまく定期借地権制度が対応していくためには、2つやり方が、論理的にはあると思います。

1つは、24条の事業用借地権のところにある「専ら」という限定を外してしまう。もう1つは、一般定期借地権の50年という下限を思い切っただけで年数に下げることによって、どうぞ複合用途のためにお使いくださいというやり方があると思います。どちらも考えられ、これから政府の関係部局で調整いただければと思います。難しいのは、24条の「専ら」を削ってしまうというのは、なかなか法律制度的に理屈が付きにくい部分がありまして、あれは事業用に特化しているから、期間について特殊な規制をしているんだというコンセプトで出来上がっています。「専ら」を外してしまったときに、居住、事業が入り乱れて、非常に短い期間で、たとえば10年とかいう期間でマンションとかが建つということになりますと、さまざまな居住の不安定などの問題が出ます。

戦後の住宅難のときほどではないにしても、今は借家人の団体が抗議行動をなさるとかいう時代状況ではなくなってきているんですが、居住が不安定になっていいと言える状態ではないので、そちらとの関係で「専ら」を削るのはなかなか大変だろうと思います。

私個人は、どちらかというところ、一般定期借地権の50年の下限がある程度下げることによって、その下げて新しく広がったゾーンのところ、複合利用のために大にお使いいただくのがいいので

はないかと思いますが、なお議論の余地はあるかと思いますが、引き続きいろいろ各方面でご検討いただければと思います。

質問 建設コンサルタントの者ですが、南青山1丁目団地の建替プロジェクト、平成19年3月に完成予定で、定借を活用されているということですが、70年間の定借ということ、先ほど先生がおっしゃられた22条の定借を適用されたものなのかどうか。お答えいただけたらと思います。

山野目 このプロジェクト自体はご指摘のとおりです。22条の定期借地権を使ったものです。このケースは複合利用であって、かつ、大規模な、あるいは面的にも広い開発事業ですから、むしろ長ければ長いほどいいんだという観点から、70年が関係者に受け入れられたんでしょう。だから22条でよかったんだと思います。複合利用といっても、こういういわば重くて長い複合利用のほかに、短くて軽い複合利用というニーズも出てきているでしょう。そうときには両当事者が、70ではなくて、むしろ30とか25でやらせてくれというような場面での複合利用もあるのではないかと。そうなったとき、現行制度ですと、22条もだめ、24条もだめとなって、隙間に落ち込んでしまうみたいな状態になるので、それは困るということを申し上げました。

プロフィール

山野目 章夫（やまのめ あきお）氏

○主な役職 早稲田大学法学部教授を経て現在、早稲田大学大学院法務研究科教授。

公職は国土審議会土地政策分科会委員、日本土地家屋調査士連合会顧問等。

○主な出版物 著書に「初歩からはじめる物権法 第4版」「物権法 第3版」（日本評論社）等。編著「実務論点集—新不動産登記法」（さんざい）



にかかっていると思います。

よく言われる「高齢者イコール弱者」ではありません。要介護発生率、主に痴呆や寝たきり一生活に支援や介護が必要なものを含めて、要介護といわれる高齢者は、高齢者全体の1割でございます。60代後半、つまり65歳から69歳の人たちは、100人いますと大体3人弱ぐらいが要介護です。80代後半になって、28~29人ぐらいですので、高齢者全体をとってみれば、もう「ピンピンコロリ」ですね。びんびん生きて、ころりと死ぬという、何の問題もなく生涯をまっとうする人たちは。

最近では、このピンピンコロリに加えて「MMK」という言葉も出てきているんです。私の尊敬するお医者さんが「これからはピンピンコロリだけではなくMMKの時代だ」と。それは何ですかっていうと、高齢者が地域の中でもめてもて困る、そういう地域システムをつくらなければいけない。高齢者は元気で、働く意欲もありますし、その能力を活かして生涯現役で暮らしているよう、各地域で実現していくことが高齢者の元気寿命を延ばしていくことだと、お医者様の立場からおっしゃっています。

日本の平均寿命は男性が78歳、女性が87歳ですが、地域的な差がございます。長野が男性では元気寿命が第1位。沖縄が女性なんです。2位はいずれも福井県です。実はそこに関係しているのは高齢者の社会参加率です。高齢者がまちの中どこにでも自由に行ける、運転免許を保有しているとか、地域社会の中に自分の役割がある。65歳以上になっても仕事があるというようなことが、大きく健康寿命に関係しております。

また、次の特徴としては、高齢者の多くが住み慣れた地域で暮らし続けたいと考えていることです。特に団塊の世代の高齢者になる人たちと現在の65歳以上を比較しますと、圧倒的に老後に対する考え方は違いますが、暮らしの面で現高齢者は、年金をメインの生計の手段として位置づけ、補助的に働くといっていますが、団塊の世代の人たちは年金を補完的に、メインは自分の働いた収入とと考えています。

年金は今、現役時代の収入の6割をカバーしていますが、今回の年金改正ではそれが5割になりました。年金改正が行われた直後の少子化の出生率をもとにしますと、それからさらに5割を割り込む状況になっております。私が65歳を迎えるころ、あと18年後でしょうか。そのときにはさらに少子化が進み、もう4割~5割ぐらいになっているかも知れません。こういうことを考えれば、65歳を過ぎて、地域の中で働ける仕組みというのは必要でございます。

また、日本の中ではすでに都市と地方の構図と、いうのが明確になっておりまして、国土面積の5割、市町村数の4割が過疎でございます。人口数千人の規模の地域の中の高齢化・人口減少と、過

疎と高齢化が同時に進んでいる地域の問題と、東京・千葉・神奈川のように高密度地域の中の高齢化への対応というのは、おのずと異なりますが、いずれにしても私は、郷土料理のようにその地域に合った問題解決を地域の人たちがしていく時代になっていると思います。

これには日本の財政状況もあります。約800兆円の赤字もあって、これからは行政に依存することができません。行政サービスは非常に画一的でお任せです。地域住民が何に悩んでいるかを考えたとき、住民の一人一人が、問題解決のために立ち上がる時代が来ていると思います。文字どおり官から民へというところですけれども、地域の問題解決のために地域の人たちが新たなビジネスを興して、そこに参入する時代がもう来ていると思います。

多くの男性に終の棲家、これからの住まいどうされますかとお聞きしますと、もちろん今の家で、妻と2人で、というふうにお答えです。男性のほうに先に天国に旅立られるという前提です。

女性にこれを聞きますと、大きく違います。仲間と住む、友だちと住む、と。これは夫に愛想を尽かしているという部分も含まれるかもしれませんが、前提条件が違います。自分が後に残るといふシリア前提を置くからだと思います。特に女性のほうが、これから高齢社会は厳しい時代だと思います。

かつて、女性は24歳で結婚して2人、子どもを生みます。そうすると、大体50歳ぐらいで2番目の子どもが大学を卒業します。今、女性の初婚年齢は27歳なんです。29で1人目の子どもを生みますと、大体51歳で子どもの手が離れます。昭和45年の平均寿命は70歳前後。今は87歳ぐらいです。そうしますと、子どもが巣立った後、親鳥だけになる。空の巣期間といいますが、この空の巣期間はかつての25年から34年に延びています。これは、男性にとっても女性にとっても、非常に重い課題を突きつけられると思います。かつては、お父さんとお母さんという役割でしたが、それが終わった後、もう1組の成熟した男女としてどういう関係を楽し直すかということが、約9年も延びたわけですね。

また、女性が1人になった期間を寡婦期間といいますが、これは昭和45年も現在も9年でございます。しかし、大きく異なるのは、現在の9年は女性の後期高齢期以降の9年です。75歳以降に一人暮らしの期間を迎えるということです。75歳以上になりますと、徐々に身体弱体化が始まります。お風呂に入るときに血圧が高くてちょっと不安とか、心臓や腎臓などの機能低下がおこり、持病を持つ比率も高くなってきます。

現在、日本で障害を持つ人たちは人口の4%ですが、これが経年的に増えております。高齢化によって、複合的な障害を持つ人たちが多くなりま

す。たとえば人工透析をしながら聴力障害があるというふうに、複数の障害を持ち、かつ、重度の障害を抱えながら、在宅で生活をする人が増えてまいりました。

介護保険ができて5年経過しましたが、介護保険の考え方も、基本的な場は自宅です。施設や病院は、より重度な緊急性を要する人のためのもので、高齢者や障害を持った人は地域社会の中でというのが、福祉と医療の基本的な考え方です。

変わってきた高齢期の住まい方

そうこうした中で、高齢期の住まいに対する考え方というの、経年的に変わってきました。女性で介護経験のある人ほど、より介護の外部化指向です。夫婦2人で健康なときは、もちろん8割、9割が今の家で暮らすといえます。しかし、ご主人が倒れたり、あなたがお体にご不自由ができたときはどうされますかという、今の住宅という比率は半減します。そして、どちらかが虚弱になったときはどうしますかということで、平成6年と平成12年を比べたときに、現在の住宅は8割以上あったわけですが、今は6割弱でございます。

一方で、ケア付き住宅や介護施設、子どもの家に行く、決めかねているというの2割です。介護経験がある女性ほど、老後の介護はプロの手で考え、子どもは精神的な支え、というような思いが強くなっているのが現状です。

高齢者全体の8割は持ち家でございます。都市部でも7割以上が持ち家ですが、子どもがまだ中学とか高校のときに取得した古い住宅が多いのです。昨年、交通事故で亡くなった方は日本全国で7,400人。1万人を超えていた時期から7,000人台にまで下がったんですが、住宅内の事故死者数は1万1,000人を超えております。身近な住宅の中に危険が潜んでいるわけでございます。階段から転倒して亡くなる。お風呂場で溺死するといった高齢者の不幸な事故が相次いでいます。

これは国交省の数値ですが、ご存じでしょうか、車椅子が活用できる廊下幅が90cm以上ある。かつ、玄関とか主要なところに段差がない。玄関も靴を脱い上がるので、上がりかまちが20～30cmあるわけですね。車椅子を使う状態になっお手上手いです。

手すりがついている、廊下幅が90cm以上ある、段差が解消されているという、この3つの条件を兼ね備えた住宅とごいうのは、日本の住宅ストックの3.8%ぐらいしかございません。設備が古く、お風呂場は隙間風が吹き込みとか、間取りだけ是非常に多く7LDKぐらいあるけれども、2階の雨戸は閉まったままというように、ほとんど使っていない部屋もある。夫婦2人だとまだ手入れができますが、女性が1人になると、もう庭の手入れや住宅管理すらおっくうになるわけでございます。

日本の住宅の中に、サービス付き住宅というのができてきました。たとえば公的なもので、シルバーハウジングといわれるような、かつて所得制限がありましたけれども、ワーズさんといわれるような生活支援員がついた住宅、これは経済的に困窮した人がかつては入っていたわけですが、現在は所得制限がはずれました。

一方で、自宅を処分して入居金を払ったあと、預貯金を持ってその地域に移り住んだら、その銀行の支店が、預金獲得をしたといわれるような、非常に高額な住宅もございます。

特にバブルが崩壊して以降、たとえば神戸製鋼さんが工場の跡地を使ったとか、松下電器産業さんが社員寮を活用したという、異業種からの参入が相次いでおります。この間、松下電器産業さんの高齢者住宅などを見せていただくと、すべて先端技術を使っています。おむつセンサーというのがあって、おむつが濡れると、PHSでケアワーカーさんの電話に飛ばして、誰々さんのおむつが濡れました。かつて人手不足の問題もあり介護施設ではベッドから立ち上がらないように、括りつけていたところもありましたが、難床センサーで、床を離れると、「あ、誰々さんがベッドから立ち上がった」というようなことがわかるように、松下電器産業が持つ技術を活かした住宅などもできてまいりました。

設備のユニークな点では、照明を明るくしておく、昼夜の倒錯がなくなるんですね。昼夜の倒錯が起ころのは、昼間ベッドに寝たままで、夜動きまわるため問題になってくるわけですが、照明によって生活リズムをつくるのです。

しかし、まだこれらのサービス付き住宅は高齢者人口の5%程度なんです。私は一人暮らしの女性が年金の範囲の中で手当てできるような、バリアフリーで、かつ緊急通報がついていて、ちょっと声をかければ誰かきてくれるような、そういう簡便な住宅をもっと大量供給していくべきだと思います。

皆さん、築地の近くにある聖路加レジデンスの高齢者アパートメントご存じですか。20年分の家賃先払いで2億8,000万でございます。モデルルームがありまして、きれいな書斎がある。大学の先生を退官された方のモデルルームみたいなので、思わず、「大学の先生こんな金にありませんよ」と心の中で笑ってしまいました。(笑)。世田谷区の成城学園前にあるマンションは、週に1回、梅ヶ丘のお寿司屋さんが来て、板さんが寿司を握ってくれる。花屋も美容院もあれば、ダンスホール、マージャン室もAVルームもある。すべての機能があり、そこここ1つのコミュニティといったようなものも出てきました。

これからの「高齢者の住まい」は現金勝負だと思います。地価が下がっているときに、持ち家を低価格で処分してというリスクを負って高齢者が



写真1 COCO湘南台 (藤沢市)

住宅を売却するわけでもありません。有料老人ホーム事業をやっている人の中では、高齢者住宅で裕福な人たちの住宅というのは高齢者人口のわずか、上澄み3%を相手にしているような商売だといわれております。その世田谷の有料老人ホームを夏に見せていただいたときに、シーンとしているんですね。「こんなくそ暑い時期に、ここに住んでいる人たちは日本にいませんよ」と言われたんですけれども(笑)。こういう付加価値の高い住宅にお入りになれる方はそれでいいんです。

今まで、持ち家一戸建ては「住宅ごらく」の上がりでした。親の家に間借りして、その後賃貸アパートに移り、分譲マンション買って、一戸建てというのが夢でした。しかし、現在では、持ち家一戸建てが最終形ではありません。集合住宅のままで生涯を終える人たちも多いのです。終の棲家は、100人いれば100人、異なる選択肢があると思います。

現在、住宅改造というのは介護度が2段階上ると、介護保険の中で20万円まで2回、合計40万円の補助がありますが、できることは知れています。トイレと風呂場と玄関とに手すりをつけて、階段に照明をつければ、20万円ぐらいになってしまいます。この制度ができてから、自治体の住宅改造への補助はほとんどなくなりました。あとは、自助努力です。リバースモーゲージという制度も20年前にできましたが、これを活用して、住宅の改造費を出しているところは、ほとんど見られなくなりました。

つまり、住宅改造をしても、24時間要介護の状態になれば、自宅を離れざるを得ないわけです。そのときに、持っている家を処分して、その売却をしたお金で新しい住宅を手当てるのか、そこを子どもに相続させて、自分は持っている預貯金で違うところに移り住むのか、人によって違いますが、いずれにしても、持ち家一戸建てから、人生の最終段階に向けて、こまを1つ進めざるを得ないような状況になっていると思います。

す。

これは、簡便な住宅の1例です。日本で初めてNPOがつくった住宅で藤沢市にあります。(写真1)。これは第1号施設で現在、茅ヶ崎市に第3号施設までできております。この「COCO湘南台」には10人の高齢者が住んでいます。男性1人、女性9人ですね。

1部屋15畳で、納戸があり、トイレ、簡単な洗面室もあります。高齢者はやはり生活リズムが違いますので、水を流したり、夜中にトイレに起きると、隣の人に迷惑になる。それぞれのサニタリースペースを独立させるという意義がございます。それは、1階、2階にお風呂があり、1階のお風呂はやや広めで、家庭用浴室の2倍ぐらいあります。

この特徴は「自立と共生の住宅」。高齢者の入居者たちが自分の持っている能力を活かして、できることはやるけれども、閉鎖的な空間にするのではなく、あくまでも地域の中で共生していこうということです。地域で要介護の高齢者が出たときは、ここのお風呂を使っていたく。

1階にサロンがあり、サロンコンサートをする。1人、視覚障害者で全盲の男性の高齢者がおり、ギターを習っていらっしゃって、ギターのコンサートをやって地域の方を招きしりしています。

2階はトップライトで非常に明るい廊下で、ゲートルームがございます。ダイニングとリビングに和室があって、腰を掛けられるように段差を伴った掘りごたつがあります。ここに10人が腰掛けられるようなテーブル、奥に厨房があります。しかし、ここで料理はしません。

ここに入る入居一時金は300万円でございます。少し頑強れば、65歳になるまでに手当てできるのではないかと思います。月々の費用は13万4,000円です。このうち7万円が住宅費、食費が2万3,000円、家事サービス費が3万円です。2万3,000円+30は700円程度ですね。これ、銀座とか新橋あたりで定食を食べると1回分だと思んですが、1食は、朝、自分で食べるんですけど、昼・夜で700円程度ですね。どうしてこれだけ安いかというと、調理スタッフを抱えないで、地域のワークスコレクティブがあります。ボランティアとどう違うのかといいますと、自分で出資をして、自分で組織を運営して、自分で労働力も提供するということをやっているのがワークスコレクティブです。その2つの団体が調理をして、ここに運んできます。配膳は高齢者の人たちです。それで、下膳をしておく、また違うワークスコレクティブの人たちが食器を持って帰って洗うということをやっております、スタッフを内在化していません。

有料老人ホームの多くは診療所を抱えていたりしますが、ここは藤沢市民病院と提携しており、何かあったときには、診てくれます。また地域の

大工さんの組合がここに入って住宅改造をしてくれて、要介護状態になって寝たきりになっても、ここに住み続けられることができます。住宅事業のスキームは、この人たち一人一人が払う7万円の家賃×10、70万円が地主に返済されます。地主さんが銀行から5,000万借り入れて、ここに、この住宅をつくって、入居者から70万円をもらって、その費用を毎月銀行に返済するという形でございます。

犬や猫も飼うことができます。不思議なのは、犬が月1,000円で、猫がタダだっと思えます。家庭菜園がありまして、庭が非常に広くとってあります。藤沢駅からバスで15分ぐらいの場所、駅まで行って商店街で買い物をする。すべてのものを内在化するのではなく、既存資源や地域のもを活用して、住み続けていく仕組みでございます。

運営協議会を住民とNPOがつくっておりまして、住むためのルールとか費用の面などを月1回の会議で決めています。介護の密室化がいわれませんが、より外の人たちの目や働きかけを入れておくことが大切なんです。ボランティアのほか、外部の保健士の人たちを入れて、運営の会議を持っているのが1つの特徴です。既存資源を活用することと機能の外部化がキーワードではないかと思えます。



写真2 あらた（山形県）

これは山形（写真2）ですが、もとは旅館でした。下は社員寮です。すべてすばらしい建物である必要はございません。最近では、相模原などにもでき始めたんですが、ワンルームマンションを改修して、お風呂場をユニットバスでなくしたとか、高齢者住宅に転用した例などもたくさん出てきました。既存資源に手を入れていくということなんです。

個室なんですけど、旅館だったので部屋の間取りが違います。社員寮の食堂を、そのまま高齢者住宅の厨房にしています。専従のスタッフがわす



品川区戸越台中学と特養 中央区晴海 マイホーム晴海
写真3 多世代交流の住まい

か2～3名で、あとは地域の人たちがボランティアで運営しています。つまり、人件費もほとんどかかっていないわけです。そのために、入居費や一時金なども安くできているわけです。

高齢者住宅は「都市寄り」に

最も大切なことは、かつて「姥捨て山」というふうに行った、郊外に高齢者住宅を持つてくるべきではないと思います。私は、年寄りも「年寄り」と書くのではなく「都市寄り」、都市によるべき存在だと思えます。高齢者はより利便性の高い地域に、コンパクトにいろいろな機能が集まっている便利なところに住むべきであると思えます。

スウェーデン、デンマークなどは、地下鉄の駅などの最も近いところに高齢者住宅があって、その低層部にデイサービスセンター、通所型で、在宅の人たちが通ってこられるようなケア施設があって、地域の人たちが食べにこられるようなレストランがある。駅から離れるにしたがって若い人たちが住んでいるというような計画で、非常にいいと思えますし、多くの人たちと交流できるような住まい方を目指すべきだと思います。

これは品川区（写真3右）なんですけど、下が中学校で上に特養があるんですね。この特養は確かにすばらしいんですけども、どうかと思うのは、寝たきりの人たちはベッドからしか見えないこと。将来、中学校生が少なくなっても、エレベーターを止めることができるようになっていけば特養に転用していくことができるのではないかと思います。

これは（写真3左）中央区にある保育園と老人ホームと中学校の合築です。高度成長期以降、地価が上がって、都心は用地難になりました。そのときに、ソーシャルミックスといいますか、社会的複合機能を併せ持ったものをたくさんつくるようになりまして。そのほうが、いろいろな世代にとってもいい影響があると。ここの中学生は、入学するとまず、ここの「マイホーム晴海」、老人ホームの施設長さんの話を聞いてボランティア体験をします。それで介護に興味を持つ中学生も増えてくるといふことや、保育園と特養が行事のとき

にお互いを呼び合ったりとか、合築することによって、相乗効果を生み出している例です。

女性がビジネスモデルの施設造り

次に高齢者の生活を支える話です。住宅は生活の基本的な場であり、まず必要なことは安心できる住まいですが、その次に考えていくべきことは、生活支援を地域の中でどうしていくかだと思います。



写真4 高齢者のレストランサラ (立川市)

これは、私の知人がやっている立川市のレストラン (写真4)。楡の木団地というところが立川にあります。そこで、女性が3人が老後のことを、話し合ったんです。配偶者が死んでも、ここで暮らしていくけれども、やっぱり一番億劫になってくるのは食事だということになりました。もう皆さんご存知だと思いますが、北欧などでは、スープを運んでいく。お食事がつけれない人でも、お野菜とかお肉をミキサーにかけてスープにすれば、きちんとお食事としてとれるというところで、スープを配食したり、デイサービスセンターに集まってスープを一緒に食べる。家の中に食事が入ってくることでさえできれば、地域の中で一人暮らしのおばあさんでも住み続けられるわけです。食事を通して、健康のチェックをする一声かけるなど、食事を配る機能がいろいろな意味を持つわけです。

ここも商店街の活力が低下して櫛の歯がこぼれたような状況でした。そのときに、この商店街の活用を私の友人たち3人が市の助成企業支援課に持っていったんです。ここで、こういうビジネスモデルでやると。そうすると、成功確率6割という答えが返ってきたので、だったらやってみようということになり、1万円コースと10万円コースに分けて、ファンドレイジング、お金を募りました。1万円コース、10万円コースと分けたときに、多くの人たちは1万円コースでしたが、380万円

集まりまして、金融公庫で借りたお金プラスして、レストランをつくりました。

ここで高齢者に食べていただきたいわけですが、より多くの地域の人たちに来ていただきたいということで、「レストランサラ」という名前をつけました。わずかに十数人も入れればいっぱいになるようなレストランです。世田谷区でやっている老人給食協力会、ふきのとうの活動は有名ですが、出てきて、食べていただくほうが交流もできますし、健康チェックもしやすい。高齢者のお宅に食事を配ると、3食に分けて食べることでかかるとか、衛生上・安全上困るわけです。しかし来られない人もいますので、配食もしています。行政がやるサービスだと、一人暮らしに限るとか、共働きで誰もいないというような条件つきですが、ここは住民団体がやるサービスなので、誰にもということを目指しております。

市民団体が担うことでたとえばシングルファーザーのご家庭で、お父さんが1人子どもを置いて出張する時、晩ご飯が心配だということ、その場合でも配達をします。市域を超えた配達もOKです。高齢者2人で、おせち料理ができないとか、クリスマスにちょっとごちそうをというようなニーズにも機動的に応えることができます。

さらに、この地域には意外と高齢者を抱えて介護に悩んでいる人が多いことがわかりました。そこで商店街の裏の物置を改造して、市の助成金を受けてトイレとお風呂場を改造して、デイサービス施設をつくりました。高齢者が朝10時ぐらいに来て、そこでお風呂に入ったり、お食事したり、リハビリをする。民間団体でつくったデイサービスセンターです。ほんの8畳程度の部屋にお風呂とトイレもついています。その横に、また1店舗空きましたので、「広場サラ」というものをつくりました。ここで介護研修会をやったり、映画上映会をやっています。棚を1カ月1,000円で貸して、地域の人たちが特技をいかしてつくった手芸品を売ってお小遣いにしたり、地域の交流拠点に



写真5 青森市新町商店街の例

してきたわけです。専従が2人いますが、人件費も出ておりません。まだ赤字ですが、地域の中の問題を共有し、地域のために自分ができる労働力を提供するということが徐々にできつつあります。

これ(写真5)は青森市の新町商店街にある例です。860メートルぐらいの駅前から通じている商店街で、非常に立地はいいんですが、地元資本が入っていた大型の量販店が撤退した後、何年か空いていたんです。地方の駅前にある商店街、中心市街地の方は悩んでおります。もう後継者がいないとか、ジャスコとかイトーヨーカドーといった大型量販店に食われて、しまうとか。しかし商店街は午後6時で閉まってしまいますし、商店街のオヤジさんたちも、中心部は不便だということで、郊外に住んでいらっしゃる。非常に悪循環ですね。人が住まない、ものが売れない、魅力がない、価格が高い、だから人が来ない。モータリゼーションの波についていけないというような、構造的な問題を中心市街地は抱えてきました。

では、逆転の発想で、ないものをもう一回、金をかけずに生み出してみようというのが、この例です。道路がない、駐車場がないなら車で来なくてもいいようにしよう。夕方4時までに買い物に来て、公共交通機関で来たのであれば、100円を払えば、夜7時までに配達をしてくれます。これは、雪深い地域では非常に便利です。この配達サービスは商店街の人たちが活用できるので、駅前の路上駐車が減りました。

もう一つは、町中にあった公共施設の病院や役場が郊外に行ってしまったので、もう一度魅力ある公共施設をつくったこと。民主導で大型の量販店が撤退したあと、地下1階に夜11時までやっているような生鮮産品のお店、おみやげ物屋さんも兼ねているわけですが、それをつくりました。排気非常に苦勞して、においが上に上がってこないように苦労して、観光客も地元の人たちもここで買物ができる。1階から4階は、原宿にあるような若者向けの専門店です。香水が青森で一番そろろろというような、地域一番店を集めました。

5階、6階は、図書館と生涯学習センターと、貸し教室があります(写真5の左下)。雪深い地域ですので、ここに来て図書館で日本を読んでいらっしゃる方もいらっしゃるんですが、人が集まれる空間を中心に持ってきました。そして、ショップモビリティといわれるように、電動車椅子の貸し出しをしたり、商店街の人たちが商店街バリアフリーマップといわれるように、どこにトイレがある、どこに休憩所があると。それで、高齢者や障害者が来たら、どういう対応をせねばならないかというようなマニュアルもつくって、それぞれの販売員が持つようにしました。それで、車椅子も乗れるようなナフドで、ここに送り迎え

をしてくれる。こういうものは地元のボランティア団体と組んでいます。

こういう努力の結果、通行客数は1年間で16%ぐらいうねりました。5年目にして黒字になりました。今、この裏側に高齢者住宅をつくっています。百数十戸の高齢者住宅ですが、中心市街地の問題は、単に商業機能の問題ではなく、そこ的人口空洞化の問題と交通の問題を含んでおります。人が住むような工夫として高齢者住宅をつくり、魅力ある商業施設を持ってくる。交通が不便ならそれに代わる機能を持ってきた例です。

商店街のとりにくみの中に、ファクスでの注文というのでもできていますが、一人暮らしの高齢者が増えていく中の地域の商業施設というのは、やはりライフラインです。そこでファクスにレンタル機能を持たせ、そのレンタルのファクスには緊急通報機能を持たせています。こういうことを通じて、なじみの商店街としての位置づけを向上するとともに、地域の中で高齢者の人たちを見守っていく仕組みをつくっております。

この間、衆議院選挙で当選した、早稲田の商店街の稲毛屋の社長の安井さんという方がいらっしゃいます。安井さんがいらっしゃる早稲田の商店街でも非常にユニークなことをやっています。年間5,000円ぐらいのお金を積み立てておいて、東京都心部が災害で住めなくなったときに、地方で受け入れ先を探すと。何もなかったときは、その5,000〜6,000円分の地域の名産品が送られてくるということで、顔の見える関係、商店街を活用してつくっていくというようなことをやっています。

東京都北区のアモール東和という商店街なども、そこに高齢者の集まれる拠点をつくって、配食サービスなどもやっています。特に関東地域、まあ東南海などもそうですが、大地震を想定すれば日ごろからのつながりをつくっていかなければ、緊急時や災害時には機能しません。平常時に機能しないことは非常時には機能しないということですね。2.8人に1人を高齢者が占める時代、地域の中の安全性のレベルも変わってまいります。最近、振り込め詐欺とか、スキミングとか、高齢者が被害にあう事例も多岐にわたるわけですが、こういうことを地域で守るために戦っている、立ち上がっているような各地域、多いわけがございませぬ。

たとえば荒川区の「高齢者おんぷ作戦」。荒川区とか墨田区は、従来型の町内会や自治会が非常に機能している地域です。組織率は減ってきていますし、自治会長さんや町内クラブさんも高齢化していますが、墨田区では老人クラブの加入率が23区一です。今、ネット社会とかいわれますけれども、私はもっと泥臭いつながりを地域の中でつくっていくべきではないかと思えます。荒川区は、何か起こったときに誰か誰をおんぷして逃げるか

という役割を決めております。

京都市の春日町は、20年前から、一人暮らしの高齢者のお宅の訪問事業を実施していますが、これは行政ではなく、町内会がやっております。たとえば食生活班、消防班、防犯班というグループがあって、その人たちが月1回まわりますので、月に必ず3人ぐらいがまわってくるわけですね。一人暮らしのお宅の戸締りが大丈夫かどうか、電気ポットとかテレビとかがタコ足配線になっていないとか、いろいろなことを地域の人たちが働きかけをして、高齢者の人たちが居住し続けられるような応援をしているわけでございます。

定年退職者の教育ボランティア

- ・高齢者もこれまでの経験や知識を生かして、展示の案内やイベントを企画。
- ・ボランティア227人のうち高齢者は75人
- ・例) 旅客機パイロット…ジェット飛行を仮想体験できるコーナーの案内役を務める。



写真6 国立科学博物館(教育ボランティア)期待高まる社会人先生

先ほど社会参加している地域ほど元気がという話をしましたが、たとえば東京都の国立博物館では、定年退職した人たちが、子ども向けのいろいろなワークショップをやっています(写真6)。JALのパイロットを退官した人が、航空分野でのプログラムをつくって、子どもたちに体験学習をすとか。航空力学という難しい言葉で言うのかわかりませんが、社会人の体験を活かしながら、子どもたちの教育分野に参入しております。

私の息子と娘が卒業した小学校なども、10年前から、当時はまだ土曜日に授業がございましたので、地域の人たち200人ぐらいを特別講師としてリスト化しております。私もなぎなた3段で、全日本選手権8位入賞でございますので、なぎなたの先生として登録をしております。土曜日に地域の人たちが学校で先生に代わって社会人講師として教えるわけでございますね。

JAが空き施設を高齢者施設に活用

そういう都市型の参画の仕方のほか、農村型の社会参加もあります(写真7)。JA鶴岡という、JAの支所があったのですが、誰も使っていなかった。そこで農水省の補助金を使って、1階に大きな風呂をつくったり、畳の部屋をつくったりし



1階がデイサービス、2階が元気高齢者の活動施設
写真7 農村型の生活支援サービス

て、デイサービスセンターに転換しました。JAがこれを運営しています。農村地域は民間事業者が出てきません。人口がまばらで事業採算性がとりにくい。そういうところではJAがこういう役割を担っているところが多いわけです。1階はデイサービス。お食事を提供して、リハビリしたり、入浴をしたりというところでございます。

2階が、元気高齢者の活動施設と、主婦の人たち、農村婦人たちのパソコン学習をするところです。ここに通ってくる人たちは自分の畑を持っているので、やはり継続性ということは、高齢者にはとても大切でございます。

北欧の福祉の3原則というのは、ご存じでしょうか。1つは自己決定です。自分で自分のことを決められる。もう1つは、残存能力の活用です。どういう状況になっても、自分に残っている能力を活用して自立していくということです。3つ目は継続性です。環境の継続性というのは、高齢者にとって何にも増して大切なことでございます。

病院の調査をしたときに、皆さんだと廊下側のベッドが空いたとすると、必ず目当たりのいい窓際に替わられますよね。高齢者はそういうことはいたしません。非常に自分の場所にこだわります。どんどん病院を転院させるとか、居室を替えていくことが一番こたえます。自分の今まで培ってきた環境を大切に、それを持続させるとことが、高齢者にはいいことです。

痴呆症、認知症の高齢者であっても、かつて農業体験をした人であれば、ここで嬉々として農業をしています。毎日農作物の手入れをすることはできませんが、JAの婦人部員たちが、サポートしているということでございます。

さっきの国立科学博物館のボランティア先生ですけれども、ボランティア227人のうち、高齢者が75人。約3分の1でございますね。静岡県で20年ぐらい前からやっている清見型大学塾は生涯学習としては有名で、「教えることは学ぶこと」というキーワードなんですね。市場原理導入してお

り、私がたとえばなぎなたを教えるのでも、生徒が30人以上集まらないと講座を開設できません。市の広報誌で、自分でこういうものをやりますと募集を出して、生徒が集まれば講座を開設できます。なぎなたは一日に100人教えられるわけですが、ピアノは一日に10人が限度かもしれません。ある一定以上の儲けを超えた場合は、事務局にお金を還元します。

たとえば、3年そこで『日本書紀』を教えた人は、また次のステップにも生徒さんを集めなければいけませんので、自分で努力をします。日本全国取材に行って、手づくりの教科書をつくっていく。そこで5年間学んだ人が、また別の講座を開設したりして、お金をかけない。行政がそこに出しているのは、わずか年間20万円です。すべて市内の空いている公民館とか空き教室を使っています。

ティーチング・イズ・ラーニングといいますけれども、教えることは学ぶこと、学ぶことを通して、生涯現役というようなこともございますけれども、教えるためにはこの人たちは生涯学んでいくわけです。高齢者は非常に活力に満ちた生活になります。

これ(写真8)は、愛媛県の内子町の例です。農村型ですが、いろいろお芝居なんかで有名な「座」がありますが、補助金を得て農業体験館をつくりました。特産物の直売所をつくったり、地産地消のレストランをつくって、地元で取れたものが味わえるように、地元の人も観光客も楽しめる場所です。

ここでは高齢者に携帯電話を持ていただき、自分の出荷したものの在庫管理と売上げ管理ができるようにしています。バーコードがついていて、どこの誰々さんが出荷したというのがわかります。それが、レジを通ると、ピピッと高齢者が持っている携帯電話に文字で送られるわけです。在庫が減ると、農作業をしても連絡が入るので、パッと着替えて新しい農産物など持っていきとか。月末には、今月は7万円売ったぞとか、そういうことが高齢者にわかるようになっていくわけです。地域の特性や地域の既存資源に応じて、高齢者の経験を活かした参加の仕組みをつくっていくことが大事だろうと思います。それで、平成6年には、わずか41万ぐらいしかなかったものが、9年間で月間売上げ410万ぐらいになりました。1戸当たりの販売額も少なかったのが、3倍ぐらいになり、出荷者数も100件

だったのが約3.6倍ぐらいに増えました。

地域活性化といえば、かつては工場や企業誘致をするとか、新しい大学をつくるということだったんですが、これからは、そういう発想では進まなくなっていると思います。

地域通貨というのを、お聞きになったことがあると思いますが、地域の中でしか流通しないお金です。これを使って、相互支援をする。習志野市では、高齢者が協同組合をつくって、たとえば電球の球をかえるとか、イスの散歩に行くという具合に地域で地域を支える活動をしております。さまざまなビジネスですが、地域の人たちが問題を共有して、自分が参加するきっかけをつくるのではないかと思います。

徳島県の上勝町では刺身のつまもの徳ジソとかを出荷、先ほどの携帯電話と同じようにパソコンでお客さんたちが売上げ管理するという活動をしています。

それから、長野県の飯山、「阿弥陀堂だより」という映画の舞台になったとても美しいところで、都会から6人の若者が移り住みました。自然にあこがれて移り住んだんですが、その若者の下に百数十人ぐらいの高齢者の人たちがいます。私が案内していただいたのは、86歳のきのこ名人ですね。山を歩きながら、きのこのとり方とか、おいしいきのこの料理などを教えていただく。観光の中で高齢者の役割を見出してあります。グリーンツーリズムの中で地域の高齢者の役割を見出している例です。

最後に、移動の話をお話したいと思います。私は今、構造改革特区の評価委員をさせていただいているんですが、私たちのまわりには本当にしようもない、あほらしい規制があります。

代表的な例を申し上げますと、たとえば私が乳



写真8 内子町(愛媛県)から



写真9 高齢者が自立できる街づくり

がんにかかります。乳がんの切除というのは保険が利くわけですが、私が「姉妹のような胸を再現したい」といいますと、これには保険が利きません。また、仕事を休むのがいやだから2つを一緒にやっしてほしいといいますが、乳がんの手術にも保険が利かなくなります。乳がんの手術で10万円払ったものが、実は、保険が利かないと30万円になってしまうわけです。何の法律もないのに医師会の大まかな取り決めて「混合診療」、つまり保険診療と保険外の診療を同時にできませんでした。

つまり、いろいろな規制があるわけですが、地域を限定してやってみて、問題があれば全国展開をしていこうということです。

教育、福祉、交通、環境、さまざまな分野でこの特区の提案が上がっています。たとえば教育を行う学校を経営することは学校法人か公立しかだめなわけですが、株式会社なども参入してきました。いろいろな主体が競っています。

また白タクは法律で禁止されています。しかし、交通の足がないところはたくさんあります。そこで住民がマイカーで、地域の中の移動手段を持たない人の足になる。10キロ以下820円です。地域の人たちの利便性を向上し、自分たちもささやかな収入を得ていこうということです。

これは飛騨高山(写真9)ですが、「健康福祉都市宣言」をしております。日本の中で、人口当たりのトイレの密度が最も多い地域です。ホームページなどを見ていただくと、トイレがどこにある、何時から何時がOKという情報まで一目瞭然です。駅前こういう情報センターがあって、歴史的な地区にも、車椅子が落ちないように目の細かい溝があって、歴史的な地域にはこうしたシニアカーなども民間企業が寄付しています。100円で乗れるようなバスもあります。地元のタクシー会社3社ありますが、すべてこのリフト

つきのタクシーを持っています。

まちづくりも、民間事業者の協力もあり、バリアフリー端末にさわると、画面が変わって観光散歩を案内してくれます。まちづくりというのは、ハードだけではなくてソフトも必要ですし、行政だけでできるものではありません。民間事業者の協力、そして情報提供、交通の面、すべて総合的に考えなければいけないふうに思います。

以上、いただいたお時間1時間でございますので、私のお話はこれで終わりにさせていただきます。ご聴聴ありがとうございました。(拍手)

プロフィール

白石 真澄(しらいし ますみ)氏

○主な役職 ニッセイ基礎研究所主任研究員を経て現在、東洋大学経済学部社会経済システム学科 助教授。公職は、規制改革・民間開放推進会議、交通政策審議会、社会資本整備審議会各委員等。

○主な出版物 著書に「(バリアフリーのまちづくり) (日本経済新聞社)」、「社会経済システムとその改革 21世紀日本のあり方を問う」(共著、2003年、NTT出版)等



全国の農住組合の現地調査を踏まえて考える これからのまちづくり

都市農地活用アドバイザー 景山事務所 所長 景山 康弘



現地を調査して 感じたこと

農住組合法が制定されてから平成17年で25年になり、その間に77の農住組合が設立されていますが、地区の現状がどのような状況であるか、その実態を把握するため、全地区の現地調査を平成16年9月から12月にかけて行いました。

各組合設立後の事業進捗状況は、事業が完了し解散した組合、および基盤整備が終わったもの62組合（約81%）、基盤整備中が5組合（約6%）、基盤整備に向けて準備中が10組合（約13%）となっていますが、取り付け道路等の課題で、組合の存続問題に発展しそうな組合も、中には存在しています。

農住組合は「必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ、当該市街化区域内農地を住宅地等へ転換するための事業を行うための組織」として立法化され、まちづくりの一翼を担っています。

法制定当初より10年程度は法の主旨に沿って住宅地等と農地を区分し、良好なまちづくりの目標に意欲を持って事業を施行した組合が多く見受けられます。しかしながら、近年設立された組合においては、単に住宅地への土地利用転換を図っただけの地区が散見されます。

事業が施行されている各農住組合地区は、面積・形状・組合員数および地区を取り巻く周辺状況等が全て異なり、現地に立って改めて事業を達成するために考えられた種々の工夫が随所で行われ、かつ努力が払われていたことを実感させられました。

地区の面積の推移をみると、事業の施行面積が年々、一部を除き減少傾向になっています。このことは、農住組合は全員合意のもとに行うことが前提の事業であることに起因し、かつ近年、農家地権者間の連帯感が希薄となり、土地利用転換に際して接道条件等の良い農地が個別に宅地化され、後背地等の農地が虫食い状態等に取り残された結果と考えられます。

農家地権者との接触が多いJAは事前に地権者の意向を汲み取り、行政と対応策について協議し、反映して欲しいものです。また、行政においては

個別の開発行為の許可審議だけにとどまらず、後背地等の関係等に配慮した指導を願いたいものです。

地区の公共施設のうち道路整備は宅地利用の根幹をなすものでありますが、悪条件下において良く工夫されている道路が見受けられました。

公園について述べることにします。

法の目的には「まちづくり」の言語はありませんが、住宅地への転換を図った地区においては人が居住することとなり、「まち」が創設されます。その時、まちの中央部に人々が集える場所が存在することの意義は良好なまちづくりへの大きな要素であると考えます。しかしながら、多くの地区においては、公園は地区の端に不正形な形状で配置されています。農住組合のまちづくりの姿勢が問われていると感じ、私も計画に携わる者として深く心に残りました。

しかしながら、埼玉県上尾市上平地区は地区中央部に公園を配し、奈良市いかるがの里服部地区



では斬新なアイデアで地区中央部に広場を設けています。特筆すべきは彦根市竹ヶ鼻地区では地区中央部に公園および広場の調整池を一体的に配置し、戸建て住宅区と集合住宅区を区分して良好なまちが形成されつつあります（図と写真参照）。



最後になりましたが、新潟県長岡市長倉地区は15ha、組合員65名で事業化しています。現地調査は新潟地震の1週間前でした。農家の後継者とJAが一体となって長期間、まちづくりについて討議され、事業実施に至ったと聞きました。期待しています。

これからのまちづくり＝農地と住宅地等の混在地区

“まち”は長い期間をかけて形成され、その良否の評価は後世に委ねられます。大半の人は環境良好なまちに居住することを願っていますが、ま

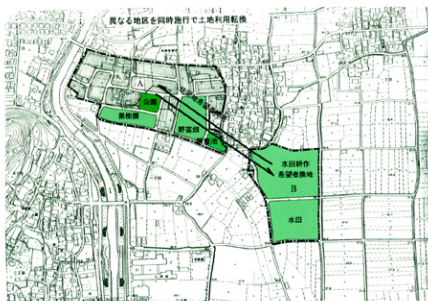
ちを構成するための根幹となるものは道路、公園等の都市基盤の整備と生活を維持するインフラの整備が必要です。

これまでまちづくりを立案する場合、その目的に沿った計画は行政指導のもと、供給者側の目線にたって行われてきたが、少子高齢化等により、人口増も見込めない状況にあり、かつ住宅地の需要と供給のバランスが取れつつあると考えられるなかで、今後は需要者側に主導権が移行することが考えられます。

現在、農地と住宅地等が混在する地区にあって、新たなまちづくりを行う場合、どのようなまちを指向するか、その理念を確立し、需要者の目線で計画立案することが必要と思われます。居住者の安全、生活の利便、憩いが保たれる地域の環境、かつ地域内でのコミュニティーが容易な場の確保とまち全体が修景に富んだ道路および敷地の構成を考慮しつつ周辺地との調和を保ったグレードの高いまちづくりを目指すべきだと思います。

まちの規模の定義は不明であるが、ある程度の広さが必要と考えられ、小生は2ha以上なければ、良好なまちは形成が困難と思い、可能な限り整備地は拡大して計画されることが望まれます。

下の提案図は異なる地区において、居住区と農地区とを明確に区分し、かつA、B両地区で住宅地への土地利用転換と水田への営農継続農地を交換しながら同時期、一事業体で整備できないものか提案し、拝読していただいた方々のご意見が頂ければ、と図示してみました。



提案図

平成18年度市街化区域内農地関連予算等の概要

—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—

平成18年1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18年度	前年度	対前年度比
街路事業	636,786 349,803	668,286 366,391	0.95 0.95
都市公園事業	241,725 121,957	258,192 128,676	0.94 0.95
下水道事業	1,379,472 735,286	1,472,065 798,119	0.94 0.92

注) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
下水道事業費には、他に、内閣府に一括計上されている汚水処理施設整備交付金51,000百万円がある。

(2) 土地区画整理事業等の推進

① 土地区画整理事業の推進

既成市街地や新市街地において、道路等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業である土地区画整理事業を推進する。

② 土地区画整理士、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、副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、土地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18年度	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	191,209 106,489	205,028 114,430	0.93 0.93

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18年度	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	119,042の内数 35,840の内数	117,563の内数 36,824の内数	1.01 0.97

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18年度	前年度	比較増減
公原住宅(賃貸住宅)	26,000	40,000	△14,000
都市機構住宅	6,800	6,800	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) 住宅市街地総合整備事業の推進

既成市街地における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等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う。

○予算額

(単位：百万円)

	平成18年度	前年度	対前年度比
住宅市街地総合整備事業	134,219 42,295	125,084 43,915	1.07 0.96

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。

(5) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

定期借地権は、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制度であり、その活用によって、快適な居住空間供給の推進を図る。また、制度創設時から経済社会構造が大きく変化したことを踏まえ、今後の土地・住宅政策の方向性も念頭においた上で、定期借地権の存続期間・期間満了後の処理・税制上の措置等の制度面について、経済社会構造の変化に対応するための具体的改善方策、条

件整備の方向を調査検討する。

(6) 農住組合制度等の活用による都市農地の有効活用の推進

○都市農地活用推進事業

1) 農住組合制度等の活用による市街化区域内農地の有効活用の推進

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などについて支援する。また、都市農地の計画的な土地利用転換についてケーススタディを実施することにより、農住組合制度等の都市農地に係る土地利用転換手法、制度等のあり方について検討する。

2) 市街化調整区域の土地利用のあり方に関する調査
我が国の都市計画上の市街化調整区域のうち農業振興地域以外の農地部分については、現行の国土交通省や農林水産省の土地利用施策では、対応が疎となっており、特に、人口減少や現下の経済状況の中では、市場原理のみでは活用されない土地が一層増大してくると予想される。

このため、こうした都市辺縁部の土地について、環境保全や良好な景観維持の観点も踏まえた今後の土地利用のあり方に関する調査・研究を実施する。

○予算額（国費）

（単位：千円）

	平成18年度	前年度	対前年度比
農住組合設立支援対策	84,344	113,107	0.75

(7) 土地・建物に関する税制

① 土地・建物に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

資産デフレからの脱却を確実なものとするためには、取得コストの軽減による不動産流動化の促進が不可欠であることから、土地・建物に係る流通税を軽減する特例措置を以下のように講ずる。

【登録免許税】

○土地に関する売買による所有権の移転登記及び所有権の信託登記の特例措置を2年間（H20.3.31まで）延長する。

【売買による所有権の移転登記】

	～H14	本則税率	H15～17	H18～19
土地	5%×課税標準の特例(1/3)=1.67%	2%	1%	1%
建物	5%	2%	1%	2%

【所有権の信託登記】

土地	0.6%×課税標準の特例(1/3)=0.2%	0.4%	0.2%	0.2%
建物	0.6%	0.4%	0.2%	

【所有権の保存登記】

土地	0.6%×課税標準の特例(1/3)=0.2%	0.4%	0.2%	0.4%
建物	0.6%	0.4%	0.2%	0.4%

【不動産取得税】

○土地：課税標準（1/2）及び税率（3%）の特例を3年間（H21.3.31まで）延長する。

○建物（住宅）：税率の特例（3%）を3年間（H21.3.31まで）延長する。

○建物（非住宅）：H20.3.31まで税率を3.5%とする。

	本則	H15～17	H18～19	H20
土地の税率	4%	3%	3%	
土地の課税標準	-	1/2	1/2	
建物（住宅）	4%	3%	3%	
建物（非住宅）	4%	3%	3.5%	4%

② 土地に係る固定資産税等の負担軽減（固定資産税、都市計画税）

我が国の重要課題である都市再生、地域再生の実現の観点から、特に税負担感の高い商業地等における負担軽減を図ることによって、土地の有効利用を促進するため、条例減額制度を3年間（H21.3.31まで）延長する。

【条例減額制度】

地方公共団体の判断（条例）により、負担水準の上限を60～70%の範囲で引き下げることが可能とする制度。全国で6自治体が導入。

③ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る特例措置の延長（固定資産税）

三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して貸家住宅を新築した場合の固定資産税に係る特例措置について、平成21年3月31日まで、次のとおり講ずる。
 (土地) 平成18～20年に新築された貸家住宅の敷地→3年間1/6減額
 (建物) 平成20年度までに新築された貸家住宅の100㎡までの部分

【地上階数3階】当初5年間1/3に減額

【地上階数4階以上】当初5年間1/3に減額、その後5年間2/3に減額

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18年度	前年度	対前年度比
都市公園事業	192,934の内数	207,147の内数	0.93
費補助等	78,763の内数	83,986の内数	0.94

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18年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	3,564	4,300	0.83
特定公共用地等先行取得資金	280	500	0.56

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・調整体制の推進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、農業協同組合等との連携体制の整備を推進するとともに、その活動を支援することで、市街化区域内農地の計画的市街化及び、農業体験や災害に備えた避難場所の提供といった都市農地の有効活用を図るための取組みを支援する。

(2) 財都市農地活用支援センターによる支援

上記の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、財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。

③ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る特例措置の延長（固定資産税）

三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して貸家住宅を新築した場合の固定資産税に係る特例措置について、平成21年3月31日まで、次のとおり講ずる。

（土地）平成18～20年に新築された貸家住宅の敷地→3年間1/6減額

（建物）平成20年度までに新築された貸家住宅の100㎡までの部分

【地上階数3階】当初5年間1/3に減額

【地上階数4階以上】当初5年間1/3に減額、その後5年間2/3に減額

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18年度	前年度	対前年度比
都市公園事業	192,934の内数	207,147の内数	0.93
費補助等	78,763の内数	83,986の内数	0.94

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18年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	3,564	4,300	0.83
特定公共用地等先行取得資金	280	500	0.56

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・調整体制の推進

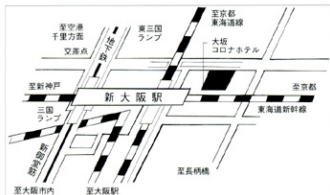
関係都府県及び関係市において、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、農業協同組合等との連携体制の整備を推進するとともに、その活動を支援することで、市街化区域内農地の計画的市街化及び、農業体験や災害に備えた避難場所の提供といった都市農地の有効活用を図るための取組みを支援する。

(2) 副都市農地活用支援センターによる支援

上記の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、副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。

<大阪会場>

開催日：2月15日（水）
 会場：大阪コロナホール
 住所：大阪市東淀川区西淀路1-3-21
 (TEL) 06-6323-3151



※JR「新大阪」駅 東口北側より徒歩200m
 (参考：http://www.osakacoronahotel.co.jp/koutuu.html)

<東京会場>

開催日：2月23日（木）
 会場：ウエルシティ東京(東京厚生年金会館)
 住所：東京都新宿区新宿5-3-1
 (TEL) 03-3356-1111



※地下鉄東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅下車、徒歩5分 又は、地下鉄都営新宿線「新宿三丁目」駅下車、徒歩5分
 (参考：http://www.kjp.or.jp/hp_20/)

●お問い合わせ先

【事務局】 財団法人 都市農地活用支援センター
 〒160-0022 新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6階
 TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

住んでみたい農ある風景のまち



〔三重県桑名市西別所農住組合〕

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

総選挙で話題となった新人女性議員をはじめ、昨年は女性の活躍を伝えるニュースや話題が目立ちました。とくにスポーツ界では、ゴルフの宮里藍選手やフィギュアスケートの女子選手の活躍などがありました。その背景には、一般女性全体の活動の広がりがあるように思います。各種イベントへの参加、韓国映画ブームの主役など。昨年10月の講演会で山野日章夫先生と白

石真澄先生が講演した概要を今回掲載しましたが、白石先生が講演で紹介した「COCO湘南台」を立ち上げたのは女性の元市議さんです。また立川市の「高齢者のレストランサラ」も女性グループが市のビジネスモデル事業で具体化しました。今更いうまでもないのですが、まちづくりに女性の参画は欠かせないように思われます。(M・A)

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
2006年 新春号
(第46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18年1月30日

- 発行人—福本 英三
- 編集責任者—神谷 正己
- 事務局—三角 秀樹 荒井 實
大須賀正治

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