

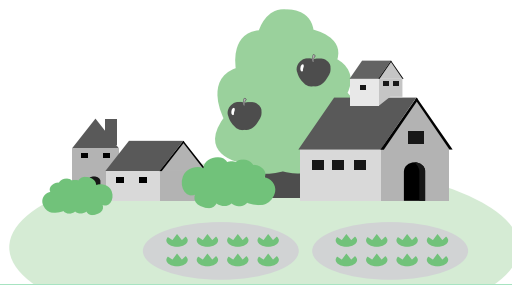
都市農地と まちづくり

第47号

2006年春季号



都市農地と まちづくり



CONTENTS

■ まど

- 農住団地開発の新段階 —— 住宅供給から環境・防災機能供給へ 1
工学院大学建築学科教授 東 正則

■ 地域をひらく知恵

- 第1回ケーススタディ調査事例紹介 —— たつの市堂本上岸地区 3
国土交通省 土地・水資源局 土地情報課
- 東京都の生産緑地保全事業と農地と担い手マッチング事業等の展開 8
東京都産業労働局 農林水産部 農業振興課・調整課

■ 情報アラカルト

- 平成17年度設立農住組合の概要
—— 龍野市本龍野駅東農住組合、天理市岩室農住組合 12
- 平成18年度税制改制 農地に関わる相続税物納制度の見直しの概要 13
清田会計事務所 所長 清田 幸弘
- 都市農地活用まちづくりシンポジウムの開催報告 15
- 農水省の18年度都市農業等関連事業予算の概略 16

■ 農住まちづくり支援だより

- 都市農地活用支援センターの18年度事業計画 17

■ 定期借地権コーナー

- 不動産の証券化と定期借地権 弁護士 江口 正夫 18

■ インフォメーション

- 18年度「まちづくり税制セミナー」参加者を募集 21
- 「都市農地のための税制Q&A」の18年度改訂版の発行

- 編集後記 22

農住団地開発の新段階 —住宅供給から環境・防災機能供給へ

工学院大学建築学科教授 東 正則

1. はじめに



このたび当センターで、「都市農地の計画的土地利用転換方策検討調査」（国交省委託）に係わる機会を与えられ、貴重な知見を得ることができた。

この調査に参加するに際して、（財）協同組合経営研究所の一楽照雄氏の、いわゆる一楽構想が思い浮かんだ。遙か昔の記憶として、農家が質の高い住宅を提供して、生鮮野菜等を供給し、農地を残して居住者も農業体験をするような、この構想には高い理想が掲げられていたように思う。

また本調査の趣旨を聞いて驚いたことも付け加えておきたい。それは「都市農地を活用したまちづくり」ということで、「都市農地の活用」の概念が、即ち農地を宅地に転換することではなく、できるだけ「農地を保全」しながらという活用であったことである。都市計画法は、市街化区域は概ね10年以内に速やかに市街化を図るといふ、農地の宅地化促進を前提としており、農地の保全は念頭になかったはずだからである。「農のあるまちづくり」という市民の意識が、ようやく認められてきたのかという思いと、時代は確実に変わっているという思いであった。

以下にこの調査とは別に、農住団地開発全般について、日頃から感じていることを述べてみたい。

2. 農住団地開発の役割の転換

高度経済成長の時期からバブル経済の最盛期まで、まさに都市化の時代であり、都市に住宅を供給することは、大きな社会的な使命であった。農地を所有する農家にも、その役割が期待され、農住組合法が制定され、農住団地開発に助成措置が講じられるよ

うになったと思われる。

現在は都市化の時代も終わり、更に加えて少子化の時代に入り、一部の都市を除いては、人口減少の時代を迎えると言われ、住宅需要も頭打ちの時代がくるとされる。都市基盤整備が進まない中で市街化は、環境防災的にも問題を残し、僅かに残された都市農地の多面的な機能が評価され、最後の砦として、都市住民からその存続が強く期待されている。

都市住民が都市農地の所有者である農家に期待するのは、一般的な住宅供給ではなく、環境防災的な多面的な機能を有する都市農地の保全である。しかしながら現状のような状況では、農業の継続で農地を保全するのは至難の業で、不動産経営をしながら農地を残さざるを得ないであろう。

従って、この両者の折り合いをつけるためには、できるだけ農地を残しながら、環境防災等に配慮した、農家が提供する住宅団地開発としての、優れた特色を強く出すことが必要である。ここで一楽構想の高い理想を、顧みる必要があるのではないだろうか。

3. 農住団地開発の現状

これまでの農住団地開発の事例をみると、中には市民農園等を配した事例も見られるものの、その多くはミニ区画整理事業程度にしか見えず、農家が提供するという特質があまり打ち出されていないように見える。最近では民間や公営の集合住宅でも、環境共生住宅に力を入れ始め、都心部においてさえも、菜園はもとより屋上緑化 雨水の活用、自然豊かな池、ビオトープ、ふるさとの森等の環境に配慮した事例が多く見られるようになってきている。

土地区画整理には優れた特徴があり、これを選択する理由もうなずけるものがある。減歩により負担が

平等であり、あらかじめ基盤がしっかり整備され、保留地処分により事業費が軽減でき、接道条件も改善され、地権者はいつでも自由に使用また処分ができるため、合意形成も比較的スムーズにできる。

しかし土地区画整理は、現状が農地であっても、宅地としての処分が前提となっているため、また個々バラバラに宅地区画の処分が可能になるようにしているため、道路の密度、街路割り、区画の大きさが、ともすれば小区画均一になってしまいやすい。これでは行き着く先は、普通の市街地と同様であり、貴重な農地を環境資源として活用しながら、住宅提供するという社会の要請には応えられない。

4. 農住団地開発の新段階

都市農地に対する社会の評価が変わったからといって、その保全のために、農家が一方的に犠牲になる必要はない。都市住民が都市農地の存続を必要とするならば、都市住民も応分の負担をするべきである。そして農住団地開発が、今日的な社会的要請に応えるものについて、社会的な支援が受けられるという原則にたつべきである。このような視点に立って、「新段階の農住団地開発」を提唱し、思いつきを述べてみたい。

今日の社会的な要請に応えるためには、建築物の段階まで踏み込んで検討しないと、農地を活かして環境防災的な機能を果たす計画は困難であると思われる。例えば、土地区画整理事業での基盤整備に加えて、以下のような制度の検討も必要ではないだろうか。

農住団地開発の当然の必要として、団地内に農地が存在することになる。一つの方法として、「一団地の総合設計制度」を適用して、集合住宅を空地を確保しながら適切に配置して、保全すべき農地を菜

園として敷地に含め、菜園部分の容積率を集合住宅の部分に譲渡し、保全する農地の所有者も開発利益を得られるようなことも検討できないであろうか。

また「地区計画制度」を適用して、保全する農地を「保全すべき緑地」に指定し、この部分の容積率を譲渡する等の方法も検討できないであろうか。このように、いずれの場合も農地にしか使用できない部分は、何らかの補償策を用意することが肝要である。

更に、「特定街区開発」のような方法で、公開空地部分に菜園の存在を認め、一般市民が利用できる空地を確保した場合は、容積率の割り増しを受けられるようにすることは考えられないであろうか。この割増し容積で、空地部分の補償をすることができる。

調整池の確保についても、単に必要な容量の確保ではなく、ビオトープにして公園と一体的に整備する等が考えられないであろうか。これも容積率の移転、費用の捻出ができないだろうか。

以上のように、今日的な段階での社会的要請に応える農住団地開発については、「特定農住団地開発」ともいべき認定をし、この認定を受けた開発については、建築費等への支援、取り付け道路の取得費の支援、市民に提供する農地的空地の整備費の支援、その他必要な支援のような助長策を講じる必要があるのではないだろうか。

5. おわりに

農住団地開発計画の検討も、早急に建築物等を含めた立体的な権利調整の段階に進むべきである。農家の高齢化等で、あっという間に一団の農地が、利便性の良い所から切り売り宅地化され、あるいは荒廃農地となり、社会的資源としての用をなさなくなる虞がある。

第1回 たつの市堂本上岸地区

国土交通省 土地・水資源局 土地情報課

I. ケーススタディ調査の概要

1 趣旨

都市農地を活用した計画的なまちづくりを推進するため、都市農地の計画的土地利用転換方策を検討することを目的に、農住組合制度その他の都市農地に係る土地利用転換手法の検討、共通の課題、条件を有する地域に対する普及啓発等の観点からケーススタディ調査を行った。

2 調査テーマ及び対象地区の選定

(1) 調査テーマ

人口減少・高齢社会の到来により、従来の宅地の量的供給という発想から宅地の質の向上という発想へ転換することが、今後の都市農地の活用方策として重要である。これまでも農住組合事業等の推進にあたってはそのような視点で取り組んできたところであるが、より一層、環境、景観に配慮した視点からのまちづくりを検討する必要がある。そこで都市農地の多面的な機能に着目し、都市農地をまちづくりにどう活用することが出来るのかという視点で調査を実施した。統括的なテーマを「環境・景観に留意した新たな視点からのまちづくり」とし、検討結果の検証を行うこととした。

(2) 対象地区と地区別テーマ

都市農地の活用にあたっての主な課題として、

- ① 低利用・スプロール・進入路の確保・中心市街地といった市街地形成上の課題
- ② 事業費の低減・合意形成等の事業化への課題
- ③ 農を活かした環境形成・耕作放棄・後継者難等の農地の利活用に関する課題

などを踏まえ、さらに国の施策等で重要とされる事項等の要素を勘案して、対象地区と地区別のテーマを以下の通り決定した。

対象地区	地区別テーマ	規模
岡崎市市場地	歴史資源との協調による美しい魅力ある近郊外の形成	7.15ha
豊田市宮上町5丁目地区	スプロールした住宅地の防災機能向上	1.3ha
松阪市山室町字竹林地区	全体構想の実現方策としての段階整備検討	3.6ha
堺市宮本町・北花田地区農住組合	大都市の中心市街地に残された農地を核とした良好な住宅地形成	0.93ha
たつの市堂本上岸地区	地方都市の中心市街地の拠点整備としての大規模農地の土地利用転換プログラム	2.5ha

3 調査方法

本調査は、テーマ及び地区の選定や検討方向の確認、とりまとめ等を行う中央委員会と、各対象地区の検討会（有識者、行政、地元JAにより構成）を設置して実施した。各地区の検討会では、地区の課題の分析・整理、土地利用転換構想の策定、事業の推進方策の検討などを行った。また、中央委員会の委員も適宜各地区の検討会に参加し、検討段階において助言をして頂いた。

4 スケジュール

- ・第1回中央委員会 平成17年7月13日
- ・各地区検討会（3回）平成17年8月～12月
- ・第2回中央委員会 平成18年2月16日

Ⅱ. たつの市堂本上岸地区

5つのケーススタディ地区のうち今回はたつの市堂本上岸地区の調査結果を紹介する。

1 地区の概要

1-1 調査対象地区の位置

調査対象地区は、たつの市のほぼ中心部、JR 姫新線本竜野駅から南約 700m の距離に位置する。JR 本竜野駅から姫路駅までは約 25 分の距離にある。また、山陽自動車道龍野インターチェンジが約 700m 南にあり交通利便性の良い位置にある。

1-2 地区の現況

本地区の北側はダイエー及びジャスコといった大型商業施設を含む商業ゾーンとなっている。

地区周辺は、北側には駐車場、ガソリンスタンド等が、東側及び南側には農家住宅や戸建て住宅、マンション、アパート等が立地し、接道条件の良い土地でのスプロールが緩やかに進んでいる。

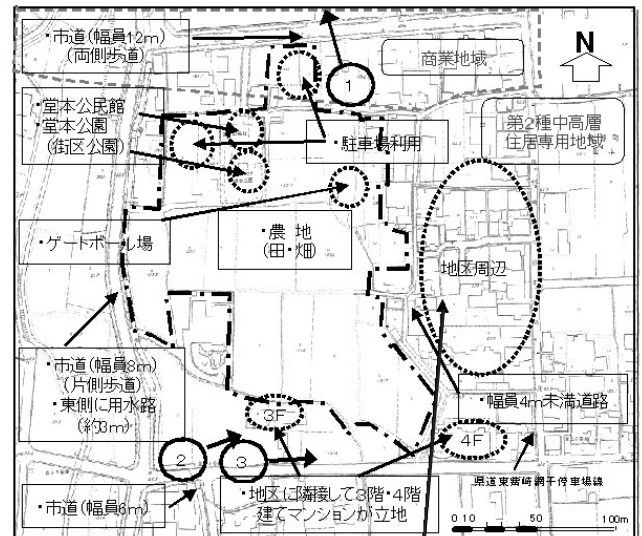
地区内には、堂本公園（街区公園）、堂本公民館、戸建て住宅が 2 戸あり、一部、農地がゲートボール場として利用されており、その他は農地等となっている。地区の西側には市道に沿って幹線用水路が流れており、地区内で幅員 4m 以上の道路に接しているのは地区の北側、西側の一部のみで、地区内部に接道条件の悪い農地が「アンコ状」に残存している。

地区面積 2.5ha のうち 1.9ha（76%）が農地で、主に水田となっており、道路・公園等の公共用地が 0.2ha（8%）、宅地が 0.4ha（16%）となっている。なお、農地の一部は相続税納税猶予を受けている。

用途地域指定の現況は、地区の北側が商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、その他が第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）となっている。

地権者数は 17 人で、このうち農家数は 14 人である。

■地区の現況



<地区周辺>

- ・開発された戸建て住宅地、アパート等が立地。（塀や植栽等の景観に配慮した良好な住宅地）
- ・板塀・生垣等をめぐらした敷地規模の大きい農家住宅の景観も良好

2 課題整理・検討の方向性

2-1 土地利用計画上の課題

(1) 基盤整備について

① 地区幹線道路の位置

地区幹線道路の整備については、地区の境界が南側や東側の幅員 4m 以上の道路に接続していないために、地区の南北方向或いは東西方向に抜ける道路が配置できない状況にあり、道路網の配置パターンに工夫を凝らす必要がある。

② 農地の配置方法

現在、相続税納税猶予を受けている農地や営農継続意向のある農地を残すことを踏まえた農地の配置の検討が必要。

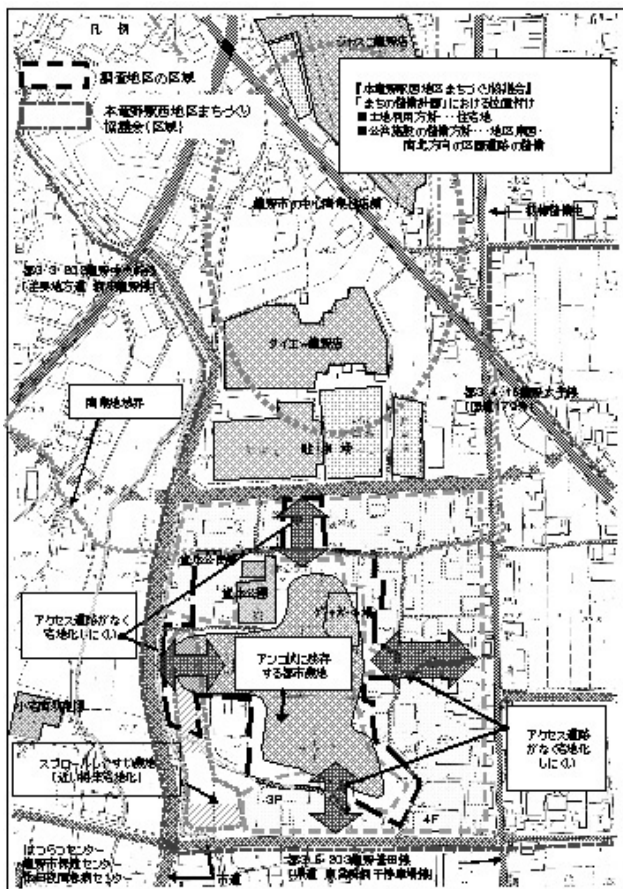
(2) 農を活かす

農地の管理が行き届かない場合、居住環境及び景観上好ましくない状況が生じる可能性があり、農地の管理・運営や農地の担保性についての検討が必要である。

(3) 住環境の保全

商業地域と第 2 種中高層住居専用地域にあり、用途の混在や高層建築物による居住環境への影響に対し、地区計画等による制限や良好な住環境形成について検討が必要である。

■地区の課題図



2-2 検討の方向性

(1) 「地方都市の中心市街地の活性化を図る種地」

住宅機能を中心に、「町なかに住み続けられる環境づくり」によって中心市街地を支える。

(2) 「地域に貢献できる施設と環境づくり」

- ①農地の一部保全と市民農園の整備により地域住民の交流を図る。
- ②良好な住宅施設の建設により定住化の促進を図る。

3 土地利用転換方策

3-1 土地利用パターンの検討

(1) 道路網パターン

基盤整備の骨格となる地区内幹線道路の配置について、次のA及びB案を検討した。

○A案（地先道路優先案）

- ・地区内で完結する道路網を整備する案（道路幅員は7m）。但し、東南端で地区外の既存道路に接続する場合には既存道路の拡幅が必要となる。
- ・3つの案（A-1案：3方向放射型、A-2案：逆L型、

A-3案：L型）を提案した。

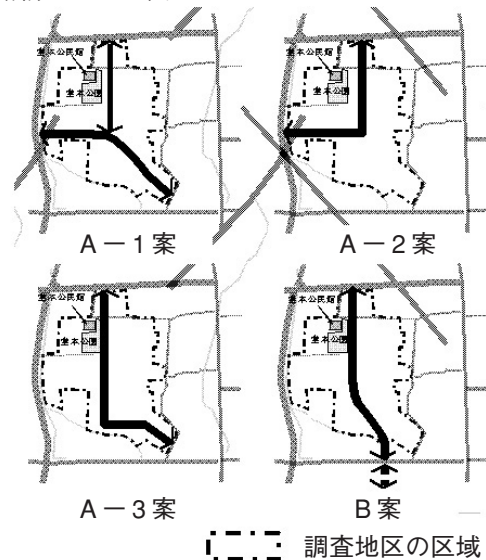
○B案（幹線優先案）

- ・南北方向の地区幹線道路を、区域外を一部含んで整備する案。地区外の土地を面整備地区に編入するか、もしくは道路用地の買収が必要となる。（道路幅員は10m）

○検討結果

地区外の用地確保・合意形成には時間を要することから、地区内のみで道路網が構成されるA案の方が優先度・実現度が高いと思われる。

■道路網パターン図



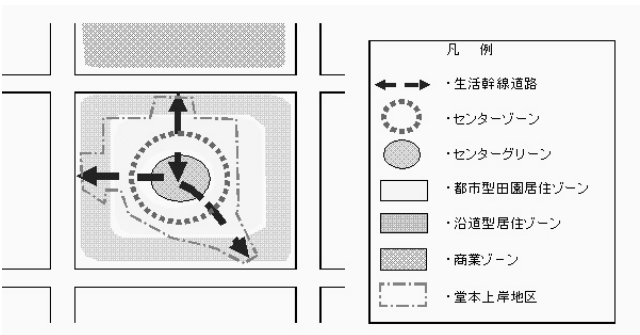
(2) 土地利用パターン

相続税猶予の農地や営農継続意向の農地があることから、地区内に農地を残す必要があるが、農地の有効活用の観点から農地はまとめて配置する方が良いと考えられる。また、土地利用の基本的な3つの要素（住宅機能、商業等機能、緑地・農地等機能）の配置パターンを考慮しながら道路網パターンとの組合せを検討した。

農地については、中心部（センターゾーン）にまとめて配置し、コミュニティの核として位置づけることが、地区周辺に配置するよりも、前述2-2の検討の方向性を実現するのに適当と考えられる。このことから中心部に配置した農地（以下「センターグリーン」と呼ぶ）をコミュニティ空間の形成を図るために積極的に活用するための土地利用計画案を次の通り策定した。（これ以外にも土地利用計画案の検討を行ったが、ここでは省略する。）

土地利用計画案の考え方を基に、中心市街地の幹線道路に囲まれた地区のアンコ状の農地を含む街区において、外縁部の道路沿いは沿道型土地利用を図り、中心部に農地を集約してコミュニティ空間の形成を図る街区構成モデルを提案する。

■街区構成モデル



昨今の経済情勢や市街地開発・宅地開発の動向を勘案し、当該地区について基盤整備終了後すぐに住宅等が立ち上がることが難しいと考えられることから、段階的な市街化促進プログラムを検討し、ゆっくりではあるが持続性のある市街化の促進を図る。

(1) 第 1 段階＜住宅等先行建設街区＞

・タウンハウス等については事業終了段階で入居可能なように、JA等の協力を得て、農住組合設立段階から計画を進める。

・センターゾーンについてはファーマーズマーケット等、JA・事業者等が介在して人を集める仕掛けのある施設の検討・計画、建設を進める。

- ・ 早期に土地の売却や賃貸住宅経営等を希望する地権者の土地については、土地所有者や事業者が住宅建設を進める。
- ・ 基盤整備後においてスプロール的な宅地開発等が進まないよう、地権者等の意向を踏まえた換地を行うことで、まとまった区域における開発を進める。

① 区画整理による換地の工夫と農地利用規約

・ 個々の権利者の意向を確認し、集約換地を検討する。

また、「農地利用規約」の締結により一定期間の農地保全を図る。

・「土地売買予約契約書」を土地所有者と民間事業者等の間で本契約の前に取り交わし、時期に至れば売買契約をすることによって市街化の担保性を確保する。

・「停止条件付売買」（又は賃貸借）を、（ア）土地売却意向の土地所有者と民間事業者等との間で、換地処分や農地規約による農地存続期間の終了を「停止条件」として契約、（イ）土地所有者とエンドユーザーの間で「建築条件付き土地」として原則契約後一定期間以内に建物建築請負契約が成立することを「停止条件」として土地の売買契約を締結する。

① 事業化支援

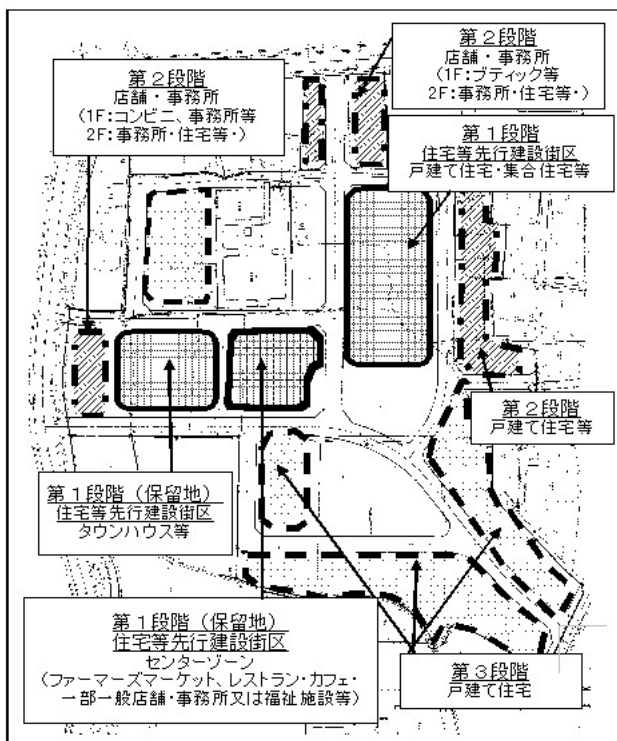
・JAの側面支援（経営者への経営指導や販路紹介等の実施、センターグリーン経営希望者の農家又は農業者

産法人との間で土地の譲渡ないし賃貸借契約の仲介・斡旋)
・JAの経営参加(センターグリーンを経営する農業生産法人に資本参加、市民農園の経営に参加)

② 農地の保全措置について

- ・一団地の総合的設計により、一団の敷地内に複数の住棟と保全する農地を一体的に計画することによる農地の保全。
- ・区分地上権により、一定の空間を区切って地上権を設定し農園経営者が土地所有者から区分地上権の譲渡を得て農園経営をする。
- ・地区計画を定めるにあたり、農地の保全等のあり方を「地区計画の方針」に定めることで一定の効果が期待できる。

■段階的な市街化促進プログラム



4 今後に向けて

4-1 地区の課題

当地区は、今回のケーススタディ調査を実施したことにより、まちづくり構想・計画を立案することができた。今回の調査の結果をもとに具体的なまちづくりの計画案を地権者、地域住民等に示し、まちづくりを進めていく必要がある。

4-2 類似地区への知見活用

- (1) 幹線道路隣接地でのスプロールが進みつつある場合は、内側の農地が「アンコ状」に取り残されると開発が難しくなることから、地区外の幹線道路へ通じる地区内道路の確保が課題である。本地区においては、地区周辺道路と接する部分を優先的に道路用地として確保した。
- (2) 市街地開発の速度が必ずしも速くない地方都市においては、事業採算性を確保することが難しい場合があることから、予測される土地(宅地)需要に対応した段階的な市街地促進プログラムを作成するのも一案である。本地区では、保留地におけるタウンハウスやファーマーズマーケットの誘致を先行させる案を作成した。
- (3) 比較的空間的な余裕のある地方都市では、中心市街地にあっても農地を含めた緑地空間の確保が可能となる。本地区では、街区内の中央部に緑地空間を確保し、都市型田園居住という住まい方による環境との共生、豊かな居住空間、農園を核とした地域コミュニティの醸成など、ハード・ソフト両面でのまちづくりにより持続可能なまちづくりの提案を行った。
- (4) 本地区においては、「土地活用したい」という意向を持ちながら、「しばらくは様子を見たい」という傾向にあることが土地所有者に対する意識調査を通じて確認されたが、地方都市においては同様の傾向があると考えられる。農地を積極的に緑地機能を有する空間(例えば市民農園)として位置づけることで、当面、土地を手放したくない地権者の土地を、有効に活かすことができ、居住環境の付加価値としての効果が期待できると考えられる。

*お断り

本調査の目的は、ケーススタディ結果を通じて、同様な条件を有する地区整備の参考として頂くことにある。従って各地区については、あらかじめ設定したテーマに基づき、地区の条件を踏まえた上でモデル的に土地利用構想を検討したものであり、結果がそのまま対象地区の整備に当てはめられるものではない点について、ご理解頂きたい。



東京都の生産緑地保全事業と 農地と担い手マッチング事業等の展開

東京都産業労働局 農林水産部 農業振興課・調整課

I 東京の農業・農地を取り巻く状況

＜バブル経済崩壊後の景気の低迷・人口減少等により、都市農地に対し都市的利用から農的利用へと社会的要請が変化＞

東京の農地は、昭和43年の都市計画法の施行によりその大部分が市街化区域に指定され、急激な都市化の中一貫して減少を続け、昭和45年の19,299haから平成17年の8,340haへとこの35年間で57%も減少しました。さらに、平成3年には生産緑地法の改正により、保全すべき生産緑地と宅地化すべき農地とに区分され、宅地化農地は宅地並み課税、相続税納税猶予制度の適用廃止という厳しい状況の中で引き続き減少を続けてきました。

しかしながら、バブル経済の崩壊とその後の景気低迷などを背景に、近年農地の減少傾向は鈍化し、特に生産緑地の減少率は年0.7%程度とわずかな減少にとどまっています。また、東京の人口は依然として増加しているものの、日本の人口が昨年から減少に転じたことや都心回帰現象等により郊外での伸びは鈍化しています。将来的には郊外を中心に住宅に対する需要も減少することが予想され、市街化区域内農地の宅地転用に対する需要は、現在ほどは期待できなくなります。

一方、都民の意識も経済成長中心の考え方から、心の豊かさ、ゆとり、安らぎなどの価値観が重視されるようになり、都民の都市農業・農地に関する考え方にも変化が生じています。都政モニター調査では8割以上の人が「東京に農業や農地を残したいと思う」と回答しており、その理由として「自然環境の保全」がトップで、次いで「生活に潤いや安らぎ」をあげ、都市農業・農地の持つ多面的機能を維持・保全したいとする考え方が浸透しつつあります。また、

農業に関心を持ち市民農園や農業体験農園などに参加する都市住民が増加しています。今後、団塊世代の大量リタイア時代が到来し、彼らの新たなライフスタイルとして、農業や農的生活を志向する動きが高まっています。営農の持続が困難な農業者に代わって、農地を保全・活用に積極的に関わりたいとの潜在需要は今後大きくなると考えられます。

このような流れを受け、国においても平成11年に施行された「食料・農業・農村基本法」で都市農業の振興が明記され、都市農業が新鮮で安全な農産物の供給や農とのふれあいの場の提供、災害時のオープンスペースの確保といった都市住民のニーズに一層応えていくよう支援することになりました。

東京の農地は都市住民の最も身近で新鮮な農産物を生産するとともに、緑豊かで潤いのある都市環境を形成していく上でも重要な基盤となっており、特に生産緑地地区は、その面積が約3,800haと現在共用されている都市公園・緑地4,400haに匹敵する規模を有し、計画的な保全・活用策が求められています。

そこで、都では、地域住民の理解と協力を得ながら、農地の多面的機能と生産性の向上とが両立した都市と調和した農業を推進するため「東京都生産緑地保全整備事業」を実施しています。また、都市住民が農業に参加できる新たな仕組みづくりとして「農地と担い手マッチング事業」を新たに設け、平成17年度から取り組んでいます。

II 事業の概要

1 東京都生産緑地保全整備事業

（国庫事業名：元気な地域づくり交付金）

1) 事業の趣旨＜都市農業・農地の保全による良好な緑地空間の形成、防災機能の発揮＞

都市農地の多面的機能が発揮されるためには、農業生産が継続して行われることが重要となりますが、従来、市街化区域内農地での生産基盤整備は行われてきませんでした。しかし、生産緑地は30年間の長期にわたる営農が定められていることから、農業振興地域と同様に支援する必要が生じました。

そこで、都では平成6年度から生産緑地を対象とする都単独事業の「東京都生産緑地保全整備事業」を実施してきました。また、平成15年度には都市農業についても国庫補助の対象となったことを受け、国庫を導入し、事業の拡充強化を図りました。

2) 事業対象

① 生産基盤整備＜都市と調和した農業の推進＞

都市農業は、周囲を宅地に囲まれ、日照・通風の悪化、農地への周辺雨水の流入、ゴミの投棄など営農上の様々な問題があり、一方、農地から歩道などへの土砂流失、農薬や土埃の飛散などが発生します。

都市の中で農地を保全し農業生産を維持・継続していくためには、都市の中での問題点を改善し、生産性の向上や省力化を図るとともに、地域住民の農業に対する理解と協力を得ていくことが欠かせません。

そこで、都では、都市農業の多面的機能を発揮するために、農業生産における環境保全や景観への配慮を行いつつ、生産性の向上や農作業の省力化など農業経営の安定を図る各種基盤整備を実施し、都市と調和した農業を推進しています。



土砂流出の防止、ゴミ投棄を防止するための
土留め・フェンス整備

② 農業体験農園整備＜農業版カルチャースクールを応援＞

市民農園は、都市住民にとって最も身近な農とのふれあいであり、また子供達に食べ物の大切さなどを伝える機会としても大きな役割を果たしています。しかし、区市町村やJAが開設する一般の市民農園は、相続税納税猶予制度が適用されないことから、生産緑地では新たな農園整備が困難な状況となっています。

こうした中、農業体験農園は、農業経営の一環として広がりを見せています。農家が都市住民に対して栽培や収穫作業を指導しながら農業体験させるもので、農家にとっては農作業の省力化と所得の安定、また利用する都市住民にとってもプロの指導により高水準の技術と収穫物が得られるなど、様々なメリットがあります。さらに畝売り・摘み取り農園と同様に納税猶予制度の適用が可能とされています。

都は、この体験農園を都市農業の新たな経営展開と捉え、定着・普及を図るべく計画的な整備支援を行っています。平成11年度には、体験農園の一層の普及に向け、東京都農業会議の協力を得て「体験型市民農園の開設と管理・運営マニュアル」を作成し、普及推進に努めています。その結果、平成8年4月に練馬区で第1号が開園した体験農園は、平成17年現在、都内の15区市、35農園にまで広がり、今後も各地で開園が予定されています。

体験農園は、農作業を通じて都市住民と農家とのより深い交流が図られ、地産地消を支える都市農業の大切さを伝える場として重要な機能を発揮しています。

都は、今後とも体験農園の整備を着実に推進し、この都市と農業を繋ぐ農業版カルチャースクールの取組を広げていきます。



農業体験農園

③ 防災施設整備

大規模な地震が想定される東京において、災害に備えた空間を予め確保しておくことは、防災上極めて重要であります。生産緑地法でも生産緑地地区の指定要件として「公害又は災害の防止」が規定されるなど、都市農地は、火災や地震等に際して、延焼防止帯や避難地、仮設住宅建設可能な空地としての効用を発揮します。

都市農地の防災機能については阪神・淡路大震災以来再認識され、生産緑地農地等を災害発生時の緊急避難場所や仮設住宅用地として利用することや、農家から生鮮農産物等の供給を受けることなどを内容とする防災協定を締結する取組が進んでいます。（平成17年12月現在15区市で協定が締結）

これら農地の防災協定は、農業者団体と自治体との自主的な取組であることから、自治体にとっては低いコストで高い効果が期待できる一方で、農業者にとっては直接的なメリットはほとんどなく、また農地の防災機能を増進するための施策も十分とは言えません。

そこで、都では、避難空間としての農地の防災機能を一層増進させるとともに、防災協定の締結を促進するため、災害時には生活用水、防火用水などとして利用できるかんがい用水（防災兼用井戸等）の整備を行っています。



営農用水と防災用水を兼ねた防災兼用井戸

3) 事業内容

対象地域	生産緑地地区（一体的に整備することを相当とする生産緑地地区以外の区域を含む）
事業主体	区、市、農業協同組合、農家3戸以上の営農集団等
対象事業	① 簡易な基盤整備（耕土改良、土留め、排水設備等） ② ふれあい・交流施設整備（農業体験農園整備等） ③ 防災設備整備（防災兼用井戸整備等）
事業規模	4地区
事業費等	25,000千円（都補助総額） 補助率3/4以内（国1/2、都1/4）

4) 事業実績

平成6年度から平成16年度まで18区市、延べ58地区で生産緑地の保全整備を実施してきました。その内訳は、簡易な基盤整備38地区、農業体験農園整備11地区、防災設備整備9地区となっています。

5) 事業の効果

- ① 都市住民の生活環境への寄与（土留工による土壌流失の防止）
- ② 生産環境の向上（フェンス工事による盗難防止、ゴミ投棄の軽減、暗渠等による排水改良）
- ③ 農地の多面的利用の推進（農業体験農園の整備）
- ④ 農地等の防災機能の増進（防災兼用井戸等の整備、防災協定の締結）

2 農地と担い手マッチング事業

1) 事業の趣旨

農業者の高齢化等により、農地の遊休化や荒廃が大きな問題となっています。一方、こうした農地において、農業支援や農業の持つ環境保全、教育や福祉などの多面的な機能を活かそうと市民グループやNPO法人などが活動しています。また、農的活動を指向する多くの都市住民が存在し、約2,200区画の農業体験農園で農業技術の習得に励み、また援農ボランティアの認定者が1,200名を超えるまでになっています。今後、団塊世代のリタイアを契機として、

農業への新たな参入を希望する人たちが増加すると予想されます。

そこで、農地の遊休化の歯止めと再生利用を促進するため、農地と農的活動を志向する都市住民とのマッチングを進めるとともに、都民に対する実践的な農業研修の実施をとおり、都民の農への参加を促進する仕組みづくりを推進していきます。

2) 事業対象

① 「農地・担い手情報バンク」の設置、運営

区市町村、JA、農業委員会などとの連携により、現在あまり利用されていない農地や遊休農地、今後遊休化が見込まれる農地などの情報と農的活動を志向するNPOなど新たな担い手等の情報とを収集し登録する「農地・担い手情報バンク」を設置し、その運営を行います。

登録された情報の中で、両者のマッチングが可能な地域へはコーディネーターを派遣し、農園運営のノウハウ提供や、市民参加型の農園整備など地域活動の促進・支援をしていきます。平成17年度については、運営委員会の設置と情報バンクの設立とを行いました。

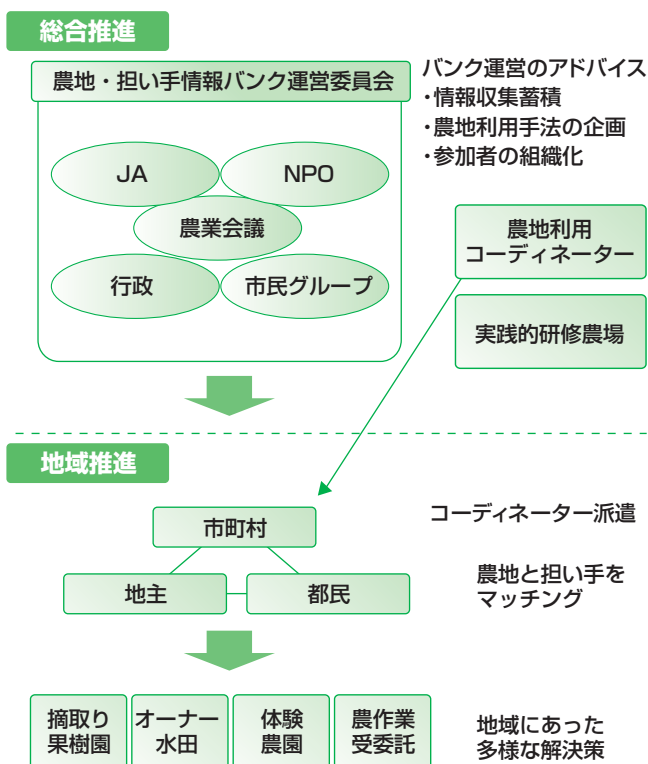
② 都民のための「実践農業セミナー」

援農ボランティアや新規就農を目指す、自ら耕作できる技術を持つ人材を育成することを目的に、八王子市の「三宅島げんき農場」跡地に実践農場を開設しました。

平成18年度から約70名の研修生に対し、2年間の研修（講義と実習）を実施し、各自約100m²の区画でアドバイザーの指導を受けながら農業技術の向上に励みます。

なお、研修終了後は、新たな担い手として活躍されることを期待しています。

図 農地と担い手マッチング事業の仕組み



3) 事業内容

事業主体	東京都
対象事業	① 情報バンクの運営（農業会議委託） 農地及びNPO・市民グループ等の情報収集、農地利用コーディネーターの派遣、運営委員会設置運営等 ② 実践的研修農場運営
事業費等	5,000千円

4) 事業の効果

- ① 都民参加型の農園整備による農地の遊休化防止と地域活性化
- ② 新規就農や団塊世代の帰農など多様な担い手の育成
- ③ NPO法人等による農業体験農園や市民農園などの運営

平成17年度に設立された農住組合の紹介

龍野市本龍野駅東農住組合の概要

組合の名称：龍野市本龍野駅東農住組合
 設立認可日：平成17年9月13日
 組合長：松本 昌宏
 組合員：12名
 地区の面積：1.65ha
 事業期間：平成20年度事業終了予定

組合の概要

龍野市本龍野駅東地区は、たつの市のほぼ中央部に位置し、たつの市の玄関口としてのJR姫新線本竜野駅の東側に隣接し、近隣には大型商業施設などが立地し、生活利便性・交通利便性の非常に高い地区である。

本地区の土地地区画整理事業により、都市計画道路の整備と駅前広場の整備を行い、新市たつの市の玄関口としてふさわしい農と住の調和したまちづくりを行うことを目的とする。



天理市岩室農住組合の概要

組合の名称：天理市岩室農住組合
 設立認可日：平成17年11月22日
 組合長：清水 勉
 組合員：8名
 地区の面積：0.92ha
 事業期間：平成19年度事業終了予定

組合の概要

天理市岩室地区は天理市の中心である近鉄天理線・JR桜井線の天理駅から西へ1.7km付近にあり、最寄り駅である近鉄天理線前栽駅から南に600mに位置し、周辺には国道が通っているなど交通条件に恵まれた地区である。

平成13年度に岩室地区を含む岩室地域が市街化調整区域から市街化区域に編入され、計画的なまちづくりを図ることがきっかけとなっている。

天理市においては第1号である。



平成18年度税制改正 農地に関わる相続税物納制度の見直しの概要

清田会計事務所 所長 清田 幸弘



はじめに

1. 物納とは

国税は納期限内に金銭によって納めることが原則とされています。

しかし例外として申請により、その納付を困難とする金額を限度

として一定の相続財産（有価証券や不動産の現物）を金銭に換えて納めることができます。これが物納制度です。

2. 物納の申請と適正許可

この制度の適用を受ける場合、物納申請書を税務署長に提出し適正許可をもらわなければなりません。適正許可を受けるには以下に掲げるような一定の要件を満たす必要があります。

- ・延納によっても金銭で納付することが困難な事由があること（物納はその納付を困難とする金額を限度とされています。）
- ・申請財産が定められた種類の財産であり、かつ、定められた順位*によっていること

順位	財産の種類
1	国債・地方債
2	不動産・船舶
3	株式（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含む。）、社債、貸付信託の受益証券又は証券投資信託
4	動産（特定登録美術品）

*財産の順位は上の表の通りで、順位の高い財産を優先して物納に充てることになっています。

また、物納ができる財産は相続財産で日本国内にあることが必要です。

※なお、物納財産を国が収納するときの価額は、原則として相続税を計算したときの価額によることになっています。

- ・物納申請書を税務署長に期限内提出していること
- ・物納適格財産であること

物納財産は、国が管理・処分するのに適した財産であ

ることが求められます。ですから下記に掲げるような財産は、物納不適格財産とされ、申請を受け付けてもらえません。

1. 質権、抵当権その他の担保権の目的となっている財産
2. 所有権の帰属等について係争中の財産
3. 共有の財産（ただし、共有者全員が持分の全部を物納する場合を除く）
4. 譲渡に関して、法令に特別の定めのある財産（例えば農地法など）

3. 平成18年度税制改正

（1）物納制度の見直し～納税環境の整備～

平成18年度税制改正では、申告・納税の円滑化を目的として、物納制度についてもその環境整備が行われました。

改正内容のポイントを簡単にまとめると、①物納不適格・劣後財産の明確化、法律化②物納手続きの明確化、物納審査期間の法定等となっています。①については、国側の迅速な売却を念頭においていると考えられます。一方②に関しては、納税者に迅速な物納手続きを求める内容となっています。手続きが遅い場合、利子負担と申請却下のリスクがあります。以下で詳しい内容をみていきます。

（2）具体的な改正点

平成18年4月1日以後の相続から、物納制度が以下のように改正されます。

- ① 一定の財産が「物納不適格財産（管理又は処分をするのに不適格な財産）」として定められ、範囲の明確化が図られました。物納申請された財産が物納不適格財産に該当する場合、当該物納申請は却下されます。物納申請が却下されても、他に物納適格財産を有する場合、申請者は当該却下の日から20日以内に、一度だけ物納の再申請をすることができるようになりました。

【物納不適格財産（物納できない財産）具体例】

- ★抵当権が付いていたり所有権の帰属について争いがあるために、国が完全な所有権を取得できない財産
- ★境界線や借地権の及ぶ範囲がはっきりしていない土地（但し山林は原則として測量不要）
- ★単独処分が適当でない、通常一体で管理処分される

例えば共有財産等

★敷金等の債務が付随する貸地、貸家等

★境界線を越えて立っている建物等、争訟事件となる可能性が高い財産

② 「物納劣後財産（他に物納適格財産がない場合に限り物納が認められる財産）」の範囲の明確化が図られました。

【物納劣後財産（他に物納適格財産がない場合に限り物納が認められる財産）具体例】

★法令に反して建てられた建物等

★地上権等が設定されている土地

★接道条件を満たしていないいわゆる無道路地

★都市計画法に基づく開発許可が得られない道路条件の土地

★法令や条例によって、その大部分に建築制限が課される土地

★生産緑地に指定されている農地及び農業振興地域内の農地

★市街化調整区域内の土地等や、市街化区域外の山林、一定地域の住民が共用で使用収益するいわゆる入り会いのような慣習のある土地

★相続人の居住又は事業の用に供されている家屋及び土地、忌み地

③ 物納申請時に提出すべき必要書類として、登記事項証明書、測量図、境界線確認書等一定の書類が定められました。これまでは、納税期限までに物納の申請書を提出してさえいればよかったことを思えば、提出に際しての条件は厳しくなりました。

④ 相続税延納中の人が資力の状況等の変化により納付困難となった場合、延納から物納への変更が可能になりました。適用期限は申告から10年以内で、延納税額からその納期限の到来した分の納税額を控除した残額を限度とします。ただし、この場合における収納価額は物納申請時の価額となります。

⑤ その他所要の措置が講じられます。

また、物納申請の許可に係る審査期間が法で定められたことにより、申請から許可・却下までの期間が大幅に短縮されました。具体的には以下の通りです。

i. 物納申請の許可又は却下は物納申請期限から3ヶ月以内

ii. 物納物件数が多い等調査に相当の期間が要されるときには6ヶ月以内

iii. その他の特別な事情によるものは9ヶ月以内とされました。

※ただし、この審査期間に納税者の書類の不備や、条件整備等に係る期間は含まれません。

これにより今までのように物納申請の決着に何年もかかることがなくなるのは納税者にとってありがたいことです。また、③で述べたように、今回物納申請時に提出しなければならなくなった書類に測量図、境界線確認書等がありますが、これまでは測量や境界確認などの条件整備は申請後に行われることが一般的でした。その為に物納財産の収納までに何年もかかることがあり、そうしている間に土地の価格がさがってしまい、売却価格が収納時の価格を大きく下回っているという現状がありました。しかし、今回の改正で、国は税金の回収を早めることが出来るようになり、価格の下落というリスクを軽減できるようになります。納税者の方は、物納手続きに時間がかかればかかるほど物納申請が却下された時の利子税の負担というリスクを負うことになります。ですから、これから相続が発生した場合、物納を考えているのなら、早めにその土地の状況を把握して迅速に対応することが必要です。私達相続の専門家も、今後は緊張と柔軟性をもっての対応が求められる改正内容となっています。

さらに具体的な内容については今後、通達整備され、実際に運用が始まってみないと分かりませんが、これから徐々に物納可能財産の範囲が明確化されていくと思います。都市農家にとって相続税は頭の痛い問題です。しかし、最近では区画整理が終了した場所については相続評価よりも売買価格の方が高くなり、物納は少なくなっている傾向もあります。今後は農住組合制度等を活用するなどして物納地の要件を整えることも一つですが、市街化区域内の農地の円滑な宅地化を図り、その有効利用を考えていくことも相続税の納税対策において非常に有効であると考えられます。そのなかで、宅地化する農地と、保全していく農地を色分けし、土地のスプロール的な開発を防ぎながら農と住、それぞれが調和した町づくりを目指していくことが大切なのではないでしょうか。

都市農地活用まちづくりシンポジウム 開催報告

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室の主催（事務局：当センター）により、農地の多面的な活用及び計画的宅地化の両面から、都市農地を活用したまちづくりについて紹介することを目的に、標記のシンポジウムを開催し、大阪・東京の両会場において 157名の方にご参加いただきました。

1. 大阪会場

（2月15日（水）大阪コロナホテル「200D」にて開催。参加者：62名）



藤井健 国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室長の挨拶

講演：「新・田園都市の実験

神戸『ガーデンシティ舞多間』みついかプロジェクト」



齊木崇人 神戸芸術工科大学教授の講演の様子



住民参加型まちづくりの実践の過程と成果について、ご紹介いただきました。

また。講演後は会場内に設けたパネル展示ブースにて模型やパネルを用いた解説があり、参加者も熱心に先生の解説を聞いていました。

事例1：「都市農地の多面的機能の活用」



中田圭太郎 練馬区経済課長の事例紹介の様子

「みどり」の役割に着目した先進的なまちづくりの取り組みとして、各種の農園事業やまちづくり条例についてご紹介いただきました。

事例2：「売れる宅地づくりの戦略とノウハウ」

（愛知県大府市の事例）



山本雅之 JA 計画常務理事の事例紹介の様子

地権者アンケートを実施し、意向を尊重した保留地計画の見直しにより短期間で保留地を完売できた、その成果についてご紹介いただきました。

意見交換の様子



2. 東京会場

（2月23日（木）ウェルシティ東京「曙の間」にて開催。参加者：95名）



服部敏也 国土交通省土地・水資源局土地政策課長の挨拶

講演：「都市社会と『農』の生かし方」



進士五十八東京農業大学教授・前学長の講演の様子

『農』の価値の説明とまちづくりにどのように生かすか、また既存制度とのギャップについて、ご講演いただきました。

事例1：「農地の多面的機能を活かしたまちづくり」



川原くに子国分寺市農業委員の事例紹介の様子

農地の環境的役割に着目した農地保全型まちづくりの取り組みについてご紹介いただきました。

事例2：「行政とJAの連携による計画的宅地化の促進」



前田 鏡（ひろし）豊明市都市計画課長補佐の事例紹介の様子

行政と地元 JA 団体との役割分担による無理のない土地区画整理事業の実践例をご紹介いただきました。

意見交換の様子



都市農業振興等の農水省関連予算の概要

農林水産省農村振興局企画部の18年度予算では、市民農園を含む都市農業の振興はじめ、都市住民及び都市地域との連携などの事業が注目されており、主な概要は以下の通り。

1、都市農業振興条件整備の拡充 (元気な地域づくり交付金)

(趣旨) 都市農業は都市住民への新鮮な農産物の提供はじめ農業体験、避難場所の提供など多面的な機能の役割を果たしており、都市住民の期待も高まっている。

(事業内容) ①都市交流基盤整備としての土地基盤整備、農村生活基盤整備、農村交流基盤整備、都市農地保全整備、市民農園整備を行う。特に市民農園整備については拡充し、農園で収穫した農作物等の調理・加工体験ができるような交流施設を整備できるようにする②都市住民とのふれあい・交流及び持続的な営農等に必要な条件整備③新たに都市農業の多面的な機能を維持するための施設改修及び防災施設等の整備ができるようにする。

2、農村コミュニティ再生・活性化支援事業(新規)

(趣旨) 都市住民の農村への回帰の動きを踏まえた都市から農村への定住を促進するため、これを支援するNPOや団体の参画を促進する。

(事業内容) ①都市から農村への定住等の促進のための方策の検討や支援体制の構築、PR活動等②地域産業との連携のための活動や企業誘致、人材バンクの設置・運営等。

3、グリーン・ツーリズム情報発信機能強化事業(新規)

(趣旨) 都市住民のグリーン・ツーリズムに対する潜在的なニーズは高いものの、観光宿泊者に占める農家民宿への宿泊割合は低い。このため、各種メディアを活用した都市住民への情報提供、田舎との出会いの場作り等都市部での取組みを活性化する。

(事業内容) ①各種メディアを活用し、都市住民が情報に接する機会を拡充する②自治体間の防災協定、民間の震災疎開パッケージ締結等を契機にしたグリーン・ツーリズムの取り組み支援のための調査・情報提供③大都市圏での出会いの場の設定④グリーン・ツーリズムの行動を活発にする新たな手法の調査・研究の公募等。

4、滞在型グリーン・ツーリズム等振興事業(新規)

(趣旨) 「団塊の世代」が定年期を迎え、農山漁村での滞在・体験の動きが高まることが期待されるため、グリーン・ツーリズム等の振興に必要な調査・分析・普及や受け入れ態勢の整備・支援等による都市との共生・対流促進に資する。

(事業内容) ①空き家活用を含む滞在型グリーン・ツーリズム振興のための調査・分析・普及②農山漁村での実践講座の実施支援③人材の育成確保④外国人用WEBサイト作成等観光立村の取り組み支援⑤特定農地貸付法の改正に伴い、都市地域を中心とした市民農園の開設を一層促進するため、市民農園開設マニュアルの作成等の支援。

5、広域連携等バイオマス利活用推進事業(新規)

(趣旨) 都市的地域で発生したバイオマスを、農村地域の農業生産者が肥料・飼料として活用し、生産した農産物を都市住民に提供する、またバイオマス燃料を農業機械に活用する等、バイオマスの広域利用による都市と農村の交流も期待する

(事業内容) 都道府県を越えた以下のような広域的な取り組みを支援する①関係者間におけるバイオマス利活用の協働体制(協議会設置等)の構築②バイオマス利活用マニュアルの策定③バイオマスの生産・収集・運搬システムの構築④バイオマスの変換技術・利用促進支援⑤資源作物等への支援。

農住まちづくり支援だより



(財) 都市農地活用支援センターにおいては平成 18 年度の実施予定事業については以下のように取り組むこととしております。

平成18年度事業計画概要

I 基本方針

少子・高齢化の進展、人口・世帯数の減少とその構造の変化、都心回帰によるマンション居住の増加と社会の成熟化等に基づく景観・環境への意識の高まり等から、都市農地の役割再評価等がみられ、都市農地の利活用を巡る環境は変化している。

平成 18 年度においては、以下の方針の下に事業を推進する。

- ① 各種支援事業等を活用して、農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。
- ② 散在する小規模農地の整序化、高齢化社会への対応と景観に配慮したまちづくり、住宅整備と整合のとれた農地の有効活用等、良好なまちづくりのための諸課題に積極的に取り組む。
- ③ 都市農地の活用等に関する情報、まちづくりに関する諸制度・具体的な手法の紹介及びこれらを利用した事例等の収集・整理に努め、関係機関等に適宜提供すること等により、都市農地等活用とまちづくりに関する諸情報の拠点として機能の整備・拡充を図る。
- ④ 各事業を適正かつ効率的に推進するため、引き続き地方公共団体及び J A 等の関係機関との連携強化に努めるとともに、効率的な業務執行を行う。

II 事業計画

1 調査研究事業

- ① 都市農地の計画的土地利用転換地区におけるま

ちづくりのケーススタディ調査

- ② 地域における都市農地の特性及び転用農地の用途別土地利用状況等の調査
- ③ 都市農地に関する各種データ収集、先進事例の収集・整理
- ④ 定期借地権の活用実績調査及び普及活用

2 まちづくり支援事業

- ① 人材育成支援制度
- ② 都市農地活用アドバイザー制度
- ③ 基礎調査事業等によるまちづくり検討対象地区へのまちづくり支援

3 普及啓発事業

- ① 情報機関誌「都市農地とまちづくり」の発行
- ② 都市農地のための税制 Q & A (平成 18 年度版)の発行及び各種書籍等の発刊
- ③ インターネットの H P を活用したまちづくりの情報提供や普及啓発事業の紹介

4 研修等事業

まちづくり税制セミナー及び土地活用・まちづくり等に関連した講演会等の開催

5 相談事業

まちづくりに関する問合せに対する相談対応及び相談データの整理・分析

6 その他

- ① まちづくり実務者会議等の情報交換会の開催
- ② 優良田園住宅促進支援



1 はじめに

最近、いわゆる証券化という手法を用いた不動産取引が不動産の流動化案件の一つとして数多く行われるようになってきている。その背景には、10年以上にわたって長引いた平成不況と、減損会計制度の導入等により、例え上場企業といえども高額の不動産所有権を取得して事業化していくことが困難となっているところにある。

証券化という手法を用いるということは、不動産会社が所有権を取得するのではなく市場から不動産の購入資金を調達するという手法により、不況下においても強力な買手を生み出すことが可能になる。

この不動産の証券化手法を定期借地権事業に適用することができるとすれば、定期借地権事業に参画する者の範囲は著しい広がりを見せることになるものと思われる。本稿は不動産の証券化手法と定期借地権事業との関連性を探ろうとするものである。

2 定期借地権事業建物の不動産証券化の背景

現在、都心の分譲マンションの供給競争は激化し、不動産ファンドブームによる事業用地の取得競争が激しさを増している。その結果、都心を中心に地価の上昇が生じ始めている。地価の上昇は、不動産事業における利回りの低下（リスクの増大）を意味することになり、それだけ投資用不動産の

証券化（投資用実物不動産）の供給が困難となり始めている。

このことは、新たな不動産証券化の手法の必要性、すなわち新たな利回り増大の手法が求められていることを意味する。利回り増大という観点からは、土地を購入しないで借地する、しかも高額の特典金を要せずイニシャル・コストの低減を図ることができる定期借地権を活用して、定期借地権事業建物の証券化を行うということは、当然、検討に値することになると思われる。

例えば、所有権と定期借地権との利回り差を比較してみると、

所有権の実物不動産の投資利回りは、「家賃収入 ÷ (土地価額 + 建物価額)」で表されるとすると、仮に土地価額 10 億円、建物価額 5 億円、家賃収入を 6000 万円とすれば、

$$\text{家賃 } 6000 \text{ 万円} \div \{ \text{土地価額 (10 億円)} + \text{建物価額 (5 億円)} \} = 4\%$$

である。これに対し、定期借地権付事業用建物の投資利回りは、「(家賃収入 - 地代) ÷ 建物価額」であるが、仮に定期借地権の地代額を比較的高額である年間 2% と見積もったとしても、

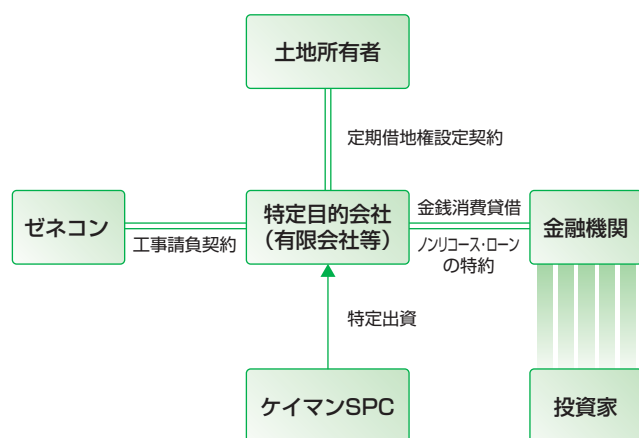
$$(\text{家賃 } 6000 \text{ 万円} - \text{地代 } 2000 \text{ 万円}) \div 5 \text{ 億円} = 8\%$$

となり、定期借地権付事業用建物のほうが、利回りが高くなる。当然ながら、投下資本の回収も早いということになる。単純に計算しても、利回り 4% であれば投下資本の回収期間は最短でも 25 年であるが、8% であれば 12 年となる。

3 定期借地権を活用した収益事業の証券化の手法

(1) 定期借地権を活用した証券化手法としてはいくつかの類型が考えられる。その1つは、定期借地権を設定して賃貸住宅や賃貸事業用ビルを建設し、当該賃貸住宅等の建設に金融機関との間でノンリコースローンを組み、そのノンリコースローンを金融機関が証券化する手法である。この場合のスキームは下図1のような形態が考えられる。

〔図1〕



① まず第一に、証券化により資金調達を考えるならば、定期借地権の設定を受ける借地人企業人は、当該定期借地権事業のみを行うこととする必要がある。

何故なら、投資家の利益の源泉及び投資判断の対象は定期借地上の賃貸事業の収益であり、ノンリコースローンを組む借地人の定期借地権事業以外の事業を行っていた場合には、他の事業の失敗が借地人企業の収支を悪化させる危険があり、投資家が当該定期借地権事業のみを見て投資判断することが困難だからである。

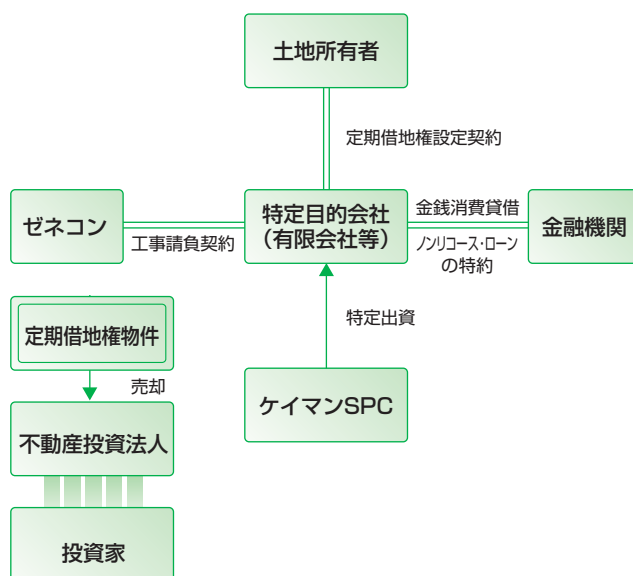
したがって、定期借地権の設定を受ける借地人は、

いわゆる特定目的会社であることが必要である。但し、特定目的会社は債権流動化法（SPC法）上の限定されたSPCである必要は必ずしもなく、有限会社（本年5月1日に施行が予定されている新会社法にあっては特例有限会社）あるいは株式会社等であって、定款において事業制限等がなされていればそれで差し支えないであろう。

② 特定目的会社は、倒産処理が行われると投資家の利益を損なうことになり兼ねないため、議決権を有する特定出資に応ずる出資持分権はケイマンSPC等とし、英米法上の信託宣言の制度を活用し、議決権の行使に制限を設ける等、いわゆる「倒産隔離」の手法をとることが必要になる場合が多い。

(2) 2つ目の手法は、定期借地権を設定して賃貸住宅や賃貸事業用ビルを建設し、当該賃貸住宅等を完成後に不動産投資法人等売却する、いわば不動産投資法人を通じた証券化の手法である。この方式によるスキームは下図2のようなになる。

〔図2〕



① 定期借地権の設定を受ける借地人企業が特定目的会社である必要があること、特定目的会社について、いわゆる倒産隔離の手法をとる必要があることは上記（1）の場合と同様である。

② 不動産投資法人への売却を可能とするためには、当該事業が収益性の高いものであること、リスクが数値化され対応策が取られていることを必要とするため、いわゆる AM（アセット・マネジメント）業者、PM（プロパティ・マネジメント）業者の介在が不可欠になってくるものと思われる。

4 定期借地権事業を証券化する場合の課題

（1） 出口における売却が行われないことについて

定期借地権付事業用建物は、所有権による事業建物に比べ投資利回りが圧倒的に高いため、運用期間中の利回りに問題はほとんどない。

しかしその反面、定期借地権は期間の満了と同時に権利を喪失するので、出口での売却価額が存在しない。このため、ローンの返済が完了できるかどうかという点でスキーム上の工夫が必要となる。

（2） 定期借地権終了後の建物収去更地明渡の確実性に対する工夫が必要

例えば、一般定期借地権の場合は50年の期間満了をもって借地契約は終了し、契約上は建物の収去及び土地の更地化は借地人の負担となっている。しかし、万一借地人がこれを守らなかった場合、このリスクをSPCが負担するとすれば、建物解体

費用分のさらにマイナスを抱えることになる。こうした不確実性を排除するためには、50年後の建物取壊費用相当額は「建物取壊費用積立金」としてデベロッパーが別途信託等を行い、50年後にはこの信託を運用した資金を取壊費用に充てる等の工夫が必要となる。

（3） 期間が長期間であることについて

一般定期借地権付マンションをSPCで50年間で証券化する場合、優先出資者は50年間投資を継続することになるが、このこと自体が大きなりリスクと捉えがちである。しかし、定期借地権の証券化物件は、他の証券化物件とは異なり不動産の売却による収益を期待しない証券であるから、売却型のものと比較するとキャッシュフローの変動リスクは極めて低いことが特徴である。所有権付不動産の場合は、地価下落リスクが大きいという欠点を持つが、定期借地権の場合は土地自体を持たないのであるから、この辺のリスクの低さを投資家に理解してもらうか否かがポイントとなる。

（4） 定期借地権中古市場の存在について

定期借地権の中古流通市場が今後確立されていけば、一般定期借地権の事業用ビルを証券化し5年後売却するといったケースも考えられる。このためにも、定期借地権は流通しやすい地上権方式で組んでいくが必要になると思われる。

平成18年度「まちづくり税制セミナー」参加者を募集

都市農地に係る税制について、平成18年度税制改正の概要を含め分かりやすく解説していただきます。

＜日常業務に役立つ税制の幅広い知識が習得可能＞

- ・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するので、日常業務に役立つ税制の知識を幅広く学べます。
- ・テキストに書籍「都市農地のための税制Q & A 平成18年度版」を使用します。

＜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＞

- ・参加者から寄せられた質問に、時間の許す限り先生から回答いただきます。

1. 主催および後援	・主催：財団法人 都市農地活用支援センター ・後援（予定）：国土交通省、J A 全中
2. 講師	税理士 柴原一 氏（柴原一 税理士事務所所長）
3. 対象者および募集人員	・対象者：地方公共団体及びJA職員並びにその他民間企業等のまちづくりに携わる方 ・募集人員：200名（東京会場：100名、大阪会場：100名）
4. 受講料	9,000円
5. 開催日程および会場	＜東京会場＞ 平成18年5月10日（水）10時～16時45分 会場：中央大学駿河台記念館280号室 ＜大阪会場＞ 平成18年5月12日（金）10時～16時45分 会場：たかつガーデン たかつ西
6. 申込みについて	お申込みは、当センターホームページまたは別途送付の開催案内を参照しお申し込みください。

● センター刊行物のご案内 ●

都市農地のための税制Q&A「平成18年度版」の発行

この本は、まちづくりの最前線で、事業の担当者が土地所有者からの相談や問合せに正しく答えられるように、都市農地に係る税制について、Q & A形式でわかりやすく解説したものです。執筆は都市農地の税制に精通している柴原一先生です。現場に最低一冊は備え、担当者並びに関係者の座右の書として是非ご活用ください。

【本書の概要及び特長】

- ・全編Q & Aで構成し、図や表を使ってわかりやすく解説
- ・平成18年度税制にあわせた改訂版
- ・第1～3章の都市農地関連税制では取得課税、保有課税、譲渡課税について解説
- ・第4章の都市農地活用と関連事項では区画整理事業や定期借地権等の税務について解説
- ・第5章の都市農地関連資料では都市農地に関連する参考資料を集約
- ・A4版、約140ページ、価格は1,500円（消費税込み・送料別）
- ・4月下旬に発行予定

【申し込み方法】

- ・出版物申込書に必要事項を記載の上、当センターにFAX又は郵送してください。

【問合せ先】

- ・（財）都市農地活用支援センター 普及部 TEL：03 - 3225 - 4423

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

○我が国の人口は2005年から減少に転じた。1974年から続く少子化。人口を増減のない状態に保つ出生率、人口置換率2.1を大きく下回る1.29の低出生率にある。この状態が続く限り、今後人口は際限なく減少し、50年後現在人口の半分以上の5,600万人に、100年後2,500万人との予測もある。人口減少の現実性が高まる中、多様な分野で既存制度の再構築が急務となっている。我々の日常生活で大きな

基盤となる都市・まち・土地利用のあり方もその1つだ。また、防災面、環境・景観面からも都市農地は再評価されている。これからの「まちづくり」に求められるものは何か。

○本号から本誌の表紙等が変わりました。新たな装いで「都市農地とまちづくり」の情報を提供いたします。今後ともよろしくお願いいたします。

◎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

← クリックしてください

都市農地とまちづくり
2006春季号(第47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番6号 新宿加藤ビル6F

Tel. 03-3225-4423 Fax. 03-3225-5423

発行日：平成18年4月18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>