

都市農地と まちづくり

第55号

2008年春季号



発行：(財)都市農地活用支援センター

都市農地と まちづくり

■ 表紙の写真 ■ (北海道東川町)



夏には朝採りトマトが笑っているように、ジューシーなメロン・新鮮野菜とともに食卓を飾る。庭のドックランでは子供も犬達も元気生活。冬にはパウダースノーのなかスキーに行ったり、両親の介護をしながらコミュニティ活動など、爽やかでのびのびとした美しい田園ライフが営まれている。

CONTENTS

■ まど

- UR都市機構の「新・郊外居住」の取り組み 1
独立行政法人都市再生機構 理事 高松慶幸

■ 地域をひらく知恵

- 「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」について 2
大阪府環境農林水産部 農政室長 岡本康敬
- 横浜市の都市農業の概要と取組みについて 6
地産地消、環境保全、市民協働を重点に
横浜市環境創造局 農業振興課担当係長 堀内大盟
- 愛知県下JAグループのまちづくり 10
成果挙げる「一括業務代行方式」
JAあいち経済連建設部地域開発課 技術主幹 鈴木幸司

■ 情報アラカルト

- 稲美町菊徳第一農住組合が誕生(兵庫県加古郡) 13
(財)都市農地活用支援センター

■ アドバイザーのイチ押し事例

- 都市住民が夢見る田園居住 「リベラルファーム東川」 14
(株)まちづくり工房 代表取締役 大橋南海子

■ 定期借地権コーナー

- 弁護士から見た定期借地権の法的な諸問題と現状 18
弁護士 江口正夫

■ 豆辞典 13

■ 編集後記



UR都市機構の『新・郊外居住』の取り組み

独立行政法人 都市再生機構 理事 高松 慶幸



独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）は、「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」を企業理念に掲げ、これまでの半世紀にわたる街づくりの実績、ノウハウと国民の皆様からいただい

る信頼をもとに、次の4つの業務分野に取り組んでいます。

- 都市再生フィールド（民間や地方公共団体と協力し、都市再生を推進）
- 住環境フィールド（約77万戸のUR賃貸住宅を維持管理し、豊かな生活空間を提供）
- 災害復興フィールド（被災地の復興や都市の防災機能強化を支援）
- 郊外環境フィールド（安全で快適な郊外生活を実現するまちづくり）

私の担当する「郊外環境フィールド」では、昭和30年代からこれまでに約210地区、施行面積約2万7千haに及ぶニュータウンを整備してまいりました。しかし、社会環境の変化等にともない、今後はニュータウン事業は新規には着手せず、事業中の約50地区を平成25年度までに工事を完了し、平成30年度までに宅地販売を完了するというスケジュールで事業を行っています。

宅地の大量供給の時代は去り、都心居住の傾向が進んでいますが、一方では、子育ては豊かな自然環境の中で、とか、終の棲家としての郊外の一戸建てに住みたい、といった郊外居住のニーズは相変わらず根強いものがあります。『住宅に関する世論調査（内閣府：平成16年11月）』においても、「街なかや都市の中心部に住みたいと思う」とする人の割合が29.6%に対し、「郊外に住みたいと思う」とする人の割合が65.1%となっており、「郊外に住みたいと思う」とする人のうちの70.2%が「緑や水辺など自然環境がよいから」をその理由に挙げています。20世紀の人口の集中と都市の拡大の流れの中で郊外に暮らすということから、21世紀においては、郊外ならではの

魅力进行评估し郊外居住を積極的に選択するという意向にきちんと応える必要があります。

また、農業や林業といったかつて郊外部の環境を支えてきた様々なシステムが変化しつつある中で、郊外部における緑や農地等は、都市の環境インフラとして重要視されるべきものであり、郊外と都心との関係等広域的な視野を持ちつつ、暮らしそのものの中に組み込まれるような持続的な取り組みを可能にする地域社会を育成していくことが必要です。そのために、郊外は、単なる保全にとどまらず、修復したり創造したりすることで、環境インフラとして再生されなくてはなりません。

UR都市機構は、国民の根強いニーズである郊外居住の要請に応え、また、環境インフラとしての郊外の再生を実現するため、早期事業完了という時間の制約はありますが、地域の特性を活かし豊かな自然環境を生活インフラとしつつ、少子高齢化への対応、環境共生、安心・安全なまちづくりなどをテーマに、多様なニーズに対応した魅力ある郊外の暮らし『新・郊外居住』の取り組みを各地区で進めています。例えば、中根・金田台地区（茨城県つくば市）での「緑住農一体型住宅地」（住宅の前面に幅12mの芝生空間（景観緑地）が連続するまちなみと、住宅の裏庭では果樹、菜園が楽しめる1画地あたり約200坪のゆたかりした住宅地モデル）や飛鳥台地区（愛知県常滑市）でのJA等と連携した「里山的環境整備」（環境に配慮した持続的な街となるよう、地域住民にどんぐりの木の里親になっていただき、各家庭で育てた苗木を地区内の公園に植樹する等）など、農との関わりが深い取り組みも行っています。また、そのプロセスの中で様々な関係者と連携し、コミュニティ形成やエリアマネジメントに繋がる地域の活動を支援し、街の魅力の維持と成長のための仕掛けづくりにも取り組んでいるところです。

これからも様々な主体と連携しながら『新・郊外居住』を推進してまいりますので、今後とも皆様のご支援、ご協力を宜しくお願いいたします。

「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」について

大阪府環境農林水産部農政室長 岡本 康敬

大阪の農業と農空間は、府民の身近にあって、府民に新鮮で安全安心な農産物を提供するだけでなく、環境、防災、教育などの多様な公益的機能を有しており、これらの機能は、貨幣換算すると、年間約1,000億円の価値があると試算できます。

図1：公益的機能の貨幣価値

機能	評価 (億円/年)
◆食料の安定供給機能	366
◆水資源かん養機能	60
◆国土の保全	140
◆洪水防止機能	98
◆気候緩和機能	7
◆有機性廃棄物処理機能	35
◆災害避難地確保機能	72
◆健康・レクリエーション機能	223
◆環境教育機能 ◆生態系保全機能 ◆文化伝承機能	ほか
合計	1,001

また、府民の農業・農空間に対する関心や期待も高まっており、府政モニターアンケートでは、大阪の農空間を守るべきとの回答が96%、農への参画希望が84%などとなっています。

しかしながら、大阪の農業と農空間は、担い手の

図2：府政モニターアンケートの結果

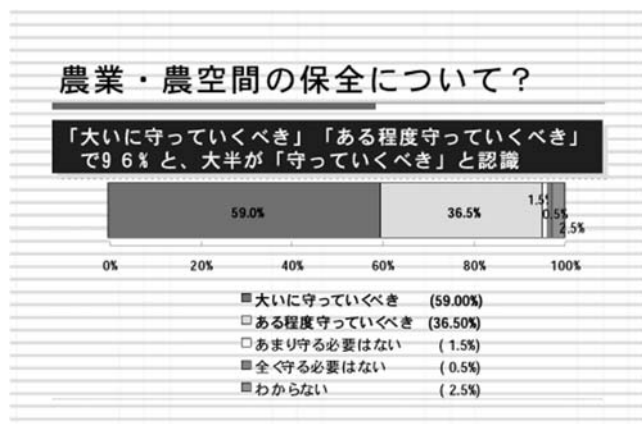


図3：農地面積の推移

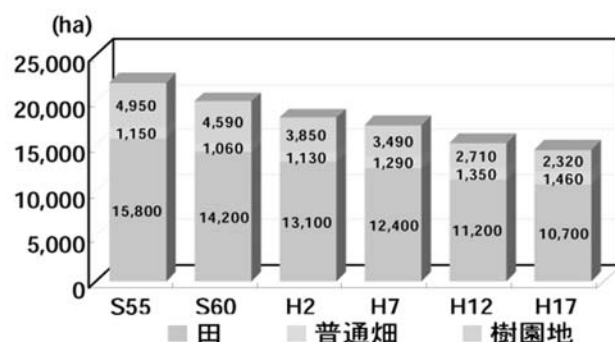
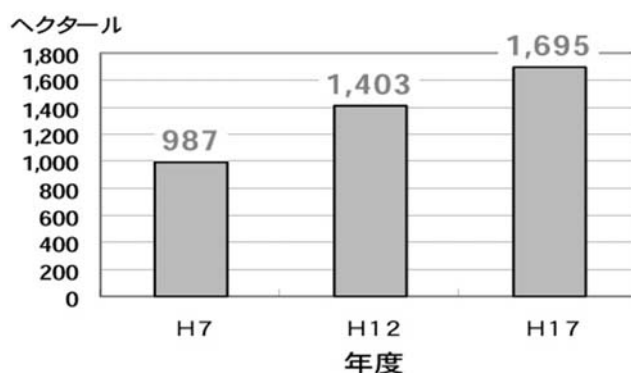


図4：遊休農地面積の推移



減少や高齢化などの全国的な課題に加えて、まとまった農地が少ないことや農家の大半が小規模経営であることなど、都市特有の課題が要因となり、担い手や農地が10年間で16%減少したほか、遊休農地が増加し、府内農地の12%を占めるなど、危機的とも言える状況となっています。(図3、図4参照)

また、既存の法制度や国の施策は、小規模な農家や農地が多い大阪の農業と農空間の実情には合っていないことが少なくありません。

例えば、農業振興地域の整備に関する法律は、保全を図る農用地区域の指定要件が20ha以上の集団農地となっています。府内では、この法に基づいて指定される農用地区域は、全農地の36%となっており、

この農用区域に国の支援が主に限定されていることから、大阪では国の支援が受けにくいのが実状です。

こうした課題を解決し、大阪の農業と農空間の多様な公益的機能を確保する大阪の実状にあった独自制度が必要であり、また、農業者だけでなく府民全体で取り組む必要があることから、大阪府では平成18年3月に農政の独自の推進方策について、大阪府農林水産審議会に諮問し、平成19年3月に大阪府が推進すべき中心的な方策として条例の制定が適当であるとの答申を受けました。

そして、この答申に沿って条例化の検討を進め、平成19年10月に「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」を制定しました。

この条例は、理念や目的を定めた基本条例と具体的な制度を定めた制度条例の両方の性格を有する総合的な条例となっています。

基本条例部分では、「都市農業・農空間の公益的機能が発揮されるよう図られなければならない」「府、農業者、農業団体、府民などが連携を図りながら取り組まなければならない」「都市農業・農空間が府民に身近なものとして感じられ、まちづくりに活かされなければならない」といった3つの基本理念のほか、府の責務、農業者、農業団体などの役割等を定めています。

そして、制度条例部分では、都市農業の担い手の育成確保に関する「大阪版認定農業者制度」、農空間の保全と活用に関する「農空間保全地域制度」、安全安心な農産物の生産及び供給に関する「農産物の安全安心確保制度」の3つの制度を定めています。

都市農業の担い手の育成及び確保に向けて ～大阪版認定農業者制度～

大阪府においては、小規模な農業者が府民への食の供給及び農空間の保全で大きな役割を果たしています。しかし、農業経営基盤強化促進法に基づく認定農業者制度は、その年間農業所得目標が600万円以上などの要件があり、これに基づく認定農業者は府内農家の約4%の1,200名程度にとどまり、小規模な農業者の多い大都市大阪においては、馴染みにくい制度となっています。



写真1：エコ農産物の栽培状況



写真2：援農ボランティアの活動

このため、小規模な農業者の多い大阪府の実態を踏まえ、法に基づく認定農業者に加え、地産地消に取り組む小規模な農業者等を大阪版認定農業者として認定し、これらの農業者を育成・支援することにより、府民へ新鮮で安全安心な農畜産物を安定的に供給するため、新たに本制度を創設しました。

認定の対象は、農業生産の主力となる農業者だけ

図5：大阪版認定農業者の要件

- 認定の要件
<5年後の目標>
- ①大阪府認定農業者
農業経営基盤強化促進法に基づく認定農業者、及び認定農業者と同程度の農業経営を目指す農業者。
主たる従事者一人あたり
●年間農業所得600万円以上 ●年間総労働時間2,000時間程度
 - ②大阪府認定地産地消農業者
自ら生産した農畜産物、またはそれを主たる原材料として自ら製造した加工品等を府内へ出荷・販売（直売所、学校給食、市場など）し、年間販売金額50万円以上を目指す農業者。
 - ③大阪府認定エコ農業者
化学肥料の使用量及び化学農薬の使用回数を慣行の半分以下で生産した農産物を府内へ出荷・販売することを目指す農業者。
 - ④大阪府認定地域営農組織
構成員が生産した農畜産物、またはそれを主たる原材料として自ら製造した加工品等を府内へ出荷・販売し、その年間販売金額（農業者数×50万円）以上を目指す組織。
 - ⑤大阪府認定農業支援組織
生産過程における基幹的な農作業（耕耘・畝立て、は種・定植、収穫など）について、年間30a以上（延べ面積）の受託を目指す組織。

でなく、小規模であっても直売や学校給食などの地産地消に取り組む農業者や、大阪エコ農産物等を生産し、出荷・販売する農業者、また府民で構成する援農ボランティアなどの農業支援組織等となっています。

また、認定はこれらの農業者や組織が5年後の目標及びその目標を達成するための措置を記述した農業経営計画が一定の要件を満たす場合に行います。

大阪府では、これらの農業者などを独自に認定することで、多様な担い手を育成・支援することとしています。

農空間の保全と活用
～農空間保全地域制度～

農空間保全地域制度は、農空間の公益性を確保するため、保全すべき農空間を明らかにし、府民の幅広い参加により遊休農地の解消を図るための仕組みを体系的に制度化したものです。(図6参照)

この制度では、はじめに保全すべき農空間を農空

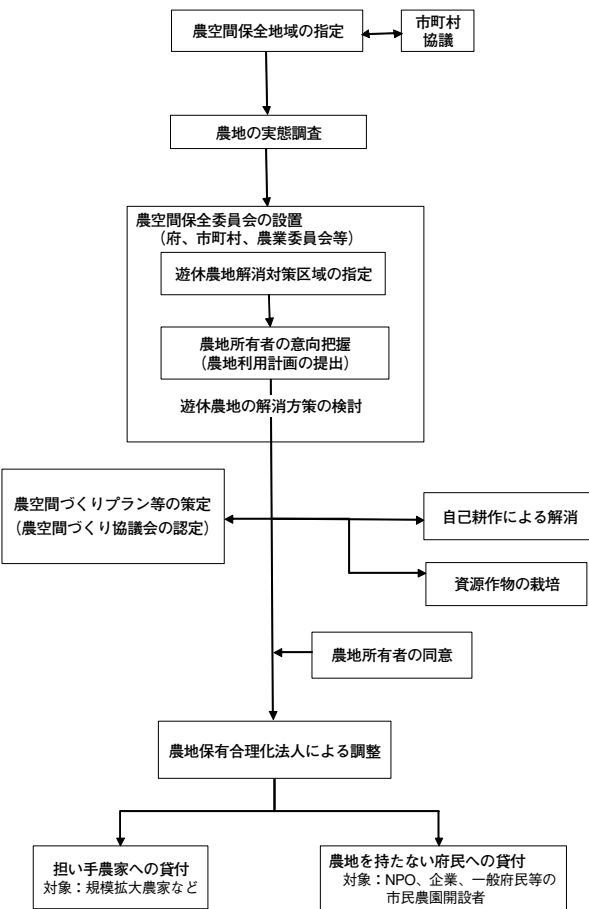


写真3：資源作物栽培



写真4：地域住民による保全活動

図6：農空間保全地域制度のフロー図



間保全地域として指定し、明らかにします。

農空間保全地域の対象となるのは、市街化調整区域のおおむね5 ha以上の集団農地、市街化区域内の生産緑地であり、この農空間保全地域では、遊休農地の実態調査を行うとともに、農空間の公益性を確保するために必要な農空間の保全と活用に関する施策を実施します。

遊休農地等の解消に向けた利用促進に係る取り組みについては、検討組織（農空間保全委員会）を市町村毎に設置し、他の地域に比べて遊休化が著しい区域（遊休農地解消対策区域）の指定や区域内の農地所有者等の農地利用の意向把握により、遊休農地の解消方策を検討します。

解消方策としては、農家自らの自己耕作の再開を促進することや、菜の花などの資源作物を栽培することの他、農地所有者や地域住民等で構成する組織を「農空間づくり協議会」として認定し、この協議



写真5：市民農園の整備



写真6：農薬管理指導士の講習会

会の地域活動により遊休農地の解消を図ります。

また、このような方策が困難な場合には、農地保有合理化法人の農地貸借機能を活用して、認定農業者等の農業者や市民農園開設者などに遊休農地の貸し付けを進めることにより解消を図ります。

これらの取り組みの成果目標として、10年間で遊休農地を半減させることとしています。

安全安心な農産物の生産及び供給 ～農産物の安全安心確保制度～

農産物の安全安心確保制度は、農薬の適正使用について規定し、農産物の安全安心を確保して大阪産農産物の付加価値の向上を図るものです。

はじめに、生産者は農薬などの生産資材の使用状

況である「生産履歴」の記録、保存に努めることとします。このことにより「いつ、どこで、誰が、どのように」その農産物を生産したかを明らかにし、※「トレーサビリティ」の確保を図ります。

次に、JAや直売所といった出荷団体などに、生産履歴の確認を徹底していただくため、農薬の適正使用を指導する専門的知識等を有すると府が認定した農薬管理指導士を配置するよう求めます。

さらに、これまでは安全性に問題がある可能性があっても農産物の出荷を生産段階で規制する法令がなかったものを、不適正な農薬使用により食品衛生法に違反する農産物の出荷を禁止し、また食品衛生法に違反する可能性があるものは、安全性を確認しなければ出荷・販売してはならないとしています。

さらに、万一、出荷・販売が禁止されている農産物を確認した場合は、出荷停止等を生産者に勧告でできるよう規定しています。

これらにより、適正に農薬を使用した農産物しか生産・出荷されない体制づくりを進め、府民への安全安心な農産物の供給はもとより、大阪産農産物の信頼を高め大阪農業全体の発展につなげていきます。

条例の推進に向けて

最後に、条例の施行にあたっては、市町村や農業団体等と十分に連携を図り、条例制度の周知を図るとともに、関連施策などの実施により、本条例の効果的な推進に努めていきます。

JA○○○キャベツ		記録日誌	
(品種名)		生産者名:	収穫開始日:
		圃場番号:	収穫終了日:
区分	農薬名	使用回数 または使用量	備考
播種	カーバート	1〜2g/株	1回
	ネオニコチノイド	1000〜1500倍	7回
	アクトラン	1000〜2000倍	7回
	マクロライド	1000〜2000倍	7回
	イタリ	2000倍	7回
生育	イタリ	1000〜2000倍	4回
	保護剤	1000倍	
	マンゼブ	400〜600倍	

※記録簿記入欄の空白部分は、回数制限により所定回数以上記入できない

どんな農薬を、いつ、どの様に使用したかを記載

図7：生産履歴の事例

横浜市の都市農業の概要と取組みについて

地産地消、環境保全、市民協働を重点に

横浜市環境創造局農業振興課 農業振興担当係長 堀内 大盟

1 横浜の都市イメージと農地



横浜市というと、港ヨコハマを中心とした、国際観光都市や工業都市、あるいは我が国最大の人口を擁する住宅都市など様々な都市イメージがありますが、農業都市というイメージはあまりもたないのではないのでしょうか。

しかしながら、市内には、市域の約8%に当たる3,333haの農地が残されています（平成18年、固定資産概要調書）。耕地率が8%というのは、日本の耕地率が12.5%というのに比べれば、都市化地域としては、比較的多い方と言えるでしょう。農地の内訳では、水田率が8%と低いのが横浜の特徴で、昭和40年代から、住宅への転用、用水の汚濁、生産調整などにより、急速に減少しました。

農地面積の推移をみると、昭和48年には、市街化調整区域とほぼ同面積であった市街化区域農地は、毎年60haを超える減少により、現在は751haと、4分の1以下に激減しました。特に市街化区域農地の2

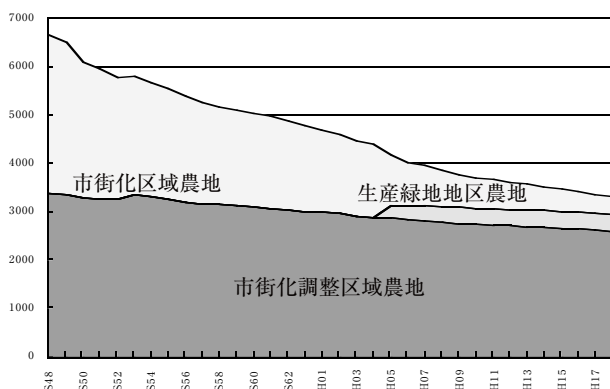
区分が行われた平成4年は、市街化区域農地1,502haに対し、生産緑地地区に指定されたのは、わずか18%でしたが、その後、宅地化農地の減少等により、現在は生産緑地地区の比率は46%となっています。

一方、市街化調整区域では、毎年ほぼ26haが減少し、現在2,619haとなっています。横浜市では、市街化調整区域の農地のうち、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」）に基づく農用地区域として規制を受けているのは、このうちの半分以上の1,025haのみです。

このように、農振法による規制ではなく、市街化調整区域に多くの農地が保全されたのは、高度経済成長期の人口集中で、農地が激減していくのを防ぐために、昭和43年に、横浜市独自の「農業専用地区」制度を創設したことが大きく貢献しています。農業専用地区は、新都市計画法による市街化区域の線引きや、農振法による農業振興地域・農用地区域の指定に先立って創設した制度で、市民共有の財産である農地の整備に高率の助成を行ってきました。

この農業専用地区を中心に、営農意欲の高い農業者が、後継者にも魅力的な農業経営を展開してきたことも農地保全の大きな要因となっています。

市内の農地面積の推移



2 全国的にも大きい横浜市の農業生産

横浜の農業生産の特徴は、水田が8%と少なく、野菜・果樹・花きを中心とする園芸農業を主に、養豚・酪農・肉牛・採卵鶏の畜産を加えたバラエティ豊かな農業です。

野菜では、農林統計の対象となる39品目の合計で、約5万トン、ジャガイモを除く約4万5千トンは、全国約1,800市町村中33位です。特にキャベツ、ダイ



写真1 市内で最も生産量の多いキャベツは全国10位

コン、トマト、ハウレンソウ、コマツナの生産が多く、また全国市町村別では、トップ10に、コマツナ（2位）、カリフラワー（9位）、キャベツ・ハウレンソウ（ともに10位）の4品目が、トップ50にはさらに、エダマメ、トマト、サトイモ、カブ、ダイコン、サヤインゲン、ネギの7品目が加わる多品目型の野菜産地です。（農林統計、平成17年産から）

キャベツ、コマツナ、ハウレンソウは、大部分が市内外の市場に出荷されますが、その他の品目では、農家個人または共同での直売や朝市、量販店・生協との直販・契約出荷が行われるほか、学校給食への供給も行われています。

また、果樹では、「浜なし」と呼ばれる、幸水・豊水を中心とする完熟の日本ナシのほか、ブドウ、カキ、ウメ、クリ、キウイなど、多くの品目が栽培され、ほぼ全量が直売されています。

さらに、花き類でも、鉢物や苗物では、出荷数量で、全国市町村中、ベゴニアが1位、ニチニチソウが4位になるほか、トップ20には、プリムラ、パンジー、マリーゴールド、ペチュニアと6品目が入ります。

3 多品目型産地は地産地消向き

野菜では、全国トップ50に11品目が入る横浜市ですが、全国の野菜生産が盛んな市町村は、大部分が、1～せいぜい3品目の主力品目を持った主産地です。我が国の野菜政策がそうした大型の産地を育成し、



写真2 人気の浜なし（ひも状のものはフェロモン剤）

指定消費地の需要に応じてきました。農林統計をもとに、その市町村の野菜とイモ類の合計収穫量の70%に達するのに、収穫量の多い品目から何品目必要かにより、筆者が独自に産地構造を分類してみました。全国トップ60市町村中、1品目で70%を超える単一型野菜産地が16産地、2品目必要な準単一型野菜産地が17産地、3～4品目の準複合型野菜産地が15産地、5～6品目の複合型野菜産地は7産地となり、7品目以上が必要な多品目型野菜産地が横浜市を含め5産地ありました。

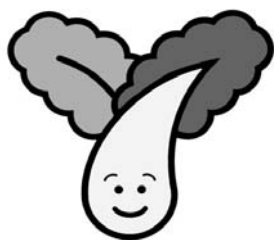
多品目産地というのは、戦略的な産地育成がされていないともとれますが、地産地消の推進には、消費者が身近にいることと併せ、消費者のニーズに応えられるだけの、種類と量と品質が求められます。多品目型産地は、地産地消の取組みがしやすい生産構造をもっているといえるでしょう。

横浜市では、これまでも、価格安定対策や出荷容器の助成措置などにより、市場出荷型の品目に対する生産支援策を講じるとともに、昭和50年代から、今風に言えば地産地消の推進事業である、野菜等直販推進事業で、朝市の開催支援、直売所の設置補助、契約栽培の推進等を図ってきました。また、果樹の生産振興では、直売やもぎとりを前提とした組織育成を含めた園地整備などを行ってきています。こうした、市民に身近な場所で生産される農産物を身近な場所で購入できる機会を設けることは、市民の農業理解を深めることにも役立っています。

4 地域ブランドから、市民との協働による 地産地消へ

それでも、市民の需要量からみれば、市内産の農産物の割合は2割程であり、必ずしも市内産と認識されずに消費されていたのが実情です。

そこで、平成9年度から、横浜ブランド農産物育成増産事業を開始し、市民にわかりやすいシンボルマーク「はま菜ちゃん」を表示する取組みが始まりました。野菜26品目、果物4品目を生産振興品目に認定し、現在、8団体の2164人の生産者が登録されています。



横浜ブランド農産物
「はま菜ちゃん」

この事業では、消費者である市民に、市内産農産物が市内産であることをわかるように地域ブランドとし、生産・流通・消費の支援をするもので、特別な差別化商品としてのブランド化とは違います。

これまでに、果樹棚の設置や省力機械の導入補助等の生産振興対策、集出荷施設や予冷施設の設置等の流通対策のほか、シンボルマーク表示等の消費対策も行っています。

安全・安心の取組みとしては、※環境保全型農業の推進を進めており、特に化学合成農薬の低減では、ハウレンソウやコマツナでは被覆資材のべたがけ利用が、キャベツや果樹ではフェロモン剤の利用が進



写真3 市内では一般的になった「べたがけ栽培」

んでいます。また、都市の未利用有機質資源である、公園や街路樹の剪定枝の堆肥化も行われており、こうした、環境にやさしい農業に取り組む農業者の認定制度も設けています。

平成17年度から、市民と農との地産地消連携事業がスタートし、農協とも協働で直売ネットワークづくりを進めており、市内で約1,000戸が取り組んでいる直売に、のぼり旗やPOP等を配布しての共通イメージづくりや、直売農家向け講習会等による農産物のレベルアップを図っています。

また、地産地消のガイド役となる市民を育成する「はまふうどコンシェルジュ講座」の開催も行い、はまふうどコンシェルジュとなった人を対象としたフォローアップセミナーも開催しています。

5 都市環境の維持のための農地の保全

このように、横浜市では、消費者とのかかわりをもった農業生産が、市街地に囲まれたなかの計画的に保全された農地で行われていますが、都市部の農地は、単に生産の場であるだけでなく、多面的な機能をもっています。そこで、その多面的機能をより効果的に発揮できるような施策も必要となります。

横浜市では、市民農園として、昭和50年のレクリエーション農園通達を受け、翌51年から市民菜園を開設し、最大時には18,500区画の市民菜園を市街化区域に設置してきました。しかし、平成4年の市街化区域農地の2区分により、宅地化農地に設置された市民菜園を維持することが財政的に困難になりました。それに代わる方法として、生産緑地地区での市民農園の推進を図るため、相続発生時には、相続人が農業を継続する場合は相続税の納税猶予が受けられ、継続できない場合は生産緑地制度上の買取申出ができるタイプの農園として、全国に先駆け「栽培収穫体験ファーム」という体験型市民農園を平成5年から設置し、19年度末で97農園に約2,190区画が設置されています。

また、貸出型の市民農園では、市設置が9農園304区画、JA設置が6農園701区画、構造改革特区認定を

機に進めた市との協定に基づく農家開設型貸し農園が84農園約2,300区画となり、栽培収穫体験ファームと合わせて、196農園で約5,500区画の農園が運営されています。

今後は、農園施設の水準の高い機能拡充農園や、環境学習農園といった差別化も進めていきます。

一方、横浜の原風景ともいえる、優れた田園景観を保全しつつ、都市住民との交流を通じて地域の農業振興を図ろうとした事業が、横浜ふるさと村設置事業で、昭和58年から整備し62年に開村した寺家ふるさと村（青葉区寺家町、約86ha）と、平成2年から整備を開始し9年に開村した舞岡ふるさと村（戸塚区舞岡町、約103ha）の2箇所で、それぞれ地域の自然・文化・農業資源を活用した取組みが行われています。

このふるさと村設置事業を、ややコンパクトにして、市民交流事業を主体に地域農業の振興を図る「恵みの里」整備事業は、平成10年に第1号地を指定し、現在3地区で、体験水田や小麦づくり、味噌作りなどの加工教室を軸に、様々な農体験事業を行っています。

こうしたレクリエーション的な取組みとは別に、農地が災害時に役に立つものであるなら、予め登録をして、アピールしようというのが「防災協力農地登録制度」です。阪神淡路大震災の後に、市内の農業団体の申出を受けて制度化したもので、災害時の避難場所と併せ、復旧用資材置場や仮設住宅用地にも提供するというもので、287haが登録されています。

6 都市農地の維持に欠かせぬ市民の協力

都市農地の保全は、都市環境にとっても重要なのですが、農業労働力の高齢化・担い手不足は、避けられない状況にあります。横浜市では、毎年30人前後が就農しており、就農者数では他都市に比べ恵まれてはいるものの、不耕作地の増加は重要な課題となります。

不耕作地を耕作可能な状態に復元する事業にも取り組んでいますが、一番肝要なのは、その農地を誰が使うかということです。規模拡大希望農家へ農地を集積するにも、もともとが集約的な園芸経営が多いため、水田地帯のように大規模な経営は出てきません。借り手となる農家がない場合、先に見たように、貸し農園となるケースもあります。また、農外からの新規参入を希望する市民を対象に、2年間の実地研修の後に希望する地域で農地をあっせんする「チャレンジ・ファーマー」や、農業参入を希望する法人に、市が農家から農地を借りて転貸するなどの、新規就農等促進事業も行っています。

しかし、貸し農園にせよ、農家や法人への貸付にせよ、農地所有者が自分で耕作していない状態は、相続の発生時に相続税の納税猶予制度が受けられないという、都市農地にとっては致命的なデメリットも抱えることになります。

このため、労働力の不足する農家への補助労働力としての人材を育成する「市民農業大学講座」の修了生の志による援農ボランティア団体を通じた、援農の取組みによって、農地所有者自らが農業経営を継続できるようにすることは大きな意義があります。

そして、こうした直接農に係わる市民と合わせ、地産地消で地元の農産物を購入することを通じて、地域農業の応援団として、農地保全をバックアップしてくれる市民を含め、多くの市民の様々な活動が、都市の共有財産でもある、貴重な農地の保全と利用に役立っています。

今後も、限られた農地を使いやすいように基盤整備し、生産の安定を図るとともに、市民との顔の見える関係を活かした様々な販売チャネルにより、市民に新鮮で安心できる農産物を提供することを主目的に、より広範な市民の手も借りながら、農のもつ多面的機能をより発揮できる仕掛け作りも進めていくことが、市民の理解を得る上で不可欠となるでしょう。

愛知県下JAグループのまちづくり 成果挙げる「一括業務代行方式」

JAあいち経済連 建設部地域開発課 技術主幹 鈴木 幸司

はじめに

JAグループあいちの面整備事業は県下第一号であった東新農住組合の施行に始まり、点の開発から面の開発を目標に専門部署を設置し、農住組合や土地区画整理事業等「農と住の調和したまちづくり」に取り組んできた。平成6年「緑住区画整理事業」制度の発足を機に愛知県農住まちづくり推進協議会を創設、行政と一体となった推進体制を整えてきた。また、面整備に必要な各部門において資格を取得しその機能を発揮してきた。

これまでに県下JAと共に18地区29haの事業を完成させ8地区約64haの面整備事業を施行している。バブル崩壊後、急激な地価下落により新規土地区画整理組合の事業資金調達が困難になってきていた。そこで、小規模な区画整理事業をJAグループとしては全国でも極めてまれと言われた一括業務代行方式で施行（小牧市・大府市）し、事業の早期完成と市街化の促進に努め、地権者他関係機関からも高い評価を得ているので、ここに実践した業務代行の一部を紹介しします。

まちづくり取り組み状況

	事業手法	施行箇所	施行面積(ha)
施行済	農住組合	2	13.45
	土地区画整理組合	8	12.95
	開発行為	8	2.60
	小計	18	29.00
施行中	農住組合	1	7.01
	土地区画整理組合	3	56.04
	開発行為	4	0.90
	小計	8	63.95
準備中	農住組合	—	—
	土地区画整理組合	5	10.15
	開発行為	—	—
	小計	5	10.15
調査済		41	99.43

1 業務代行方式とは

業務代行方式による土地区画整理事業とは、「業務代行方式の組合土地区画整理事業の促進について」の区画整理課長通達（昭和61年8月1日 建設省都区発第42号）において次のように定義されている。

民間事業者が、保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、当該組合の運営に関する事務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する『業務代行方式の組合土地区画整理事業』とされている。

業務代行モデル契約は例示であって、組合及び民間事業者が創意工夫により別の形式又は内容の契約を締結することを妨げるものではない。

2 業務代行方式の効果

業務代行方式については、上記通達で次の特長があるとされている。

① 事業化の促進

組合設立までの面倒な業務も代行予定者が行えば、代行予定者は独自のノウハウを駆使して、スムーズな事業着手ができると期待される。

② 事業期間の短縮

業務代行者の豊富な知識、経験の活用により、事業が組合で直接業務する場合に比べスムーズに進み、事業期間が短縮されるので地権者の負担の軽減が図られることが期待される。

③ 資金の調達

業務代行者の資金調達力が活用できるので、組合の事業資金借入に伴う負担の軽減が図られるものと期待される。

④ 市街化の促進

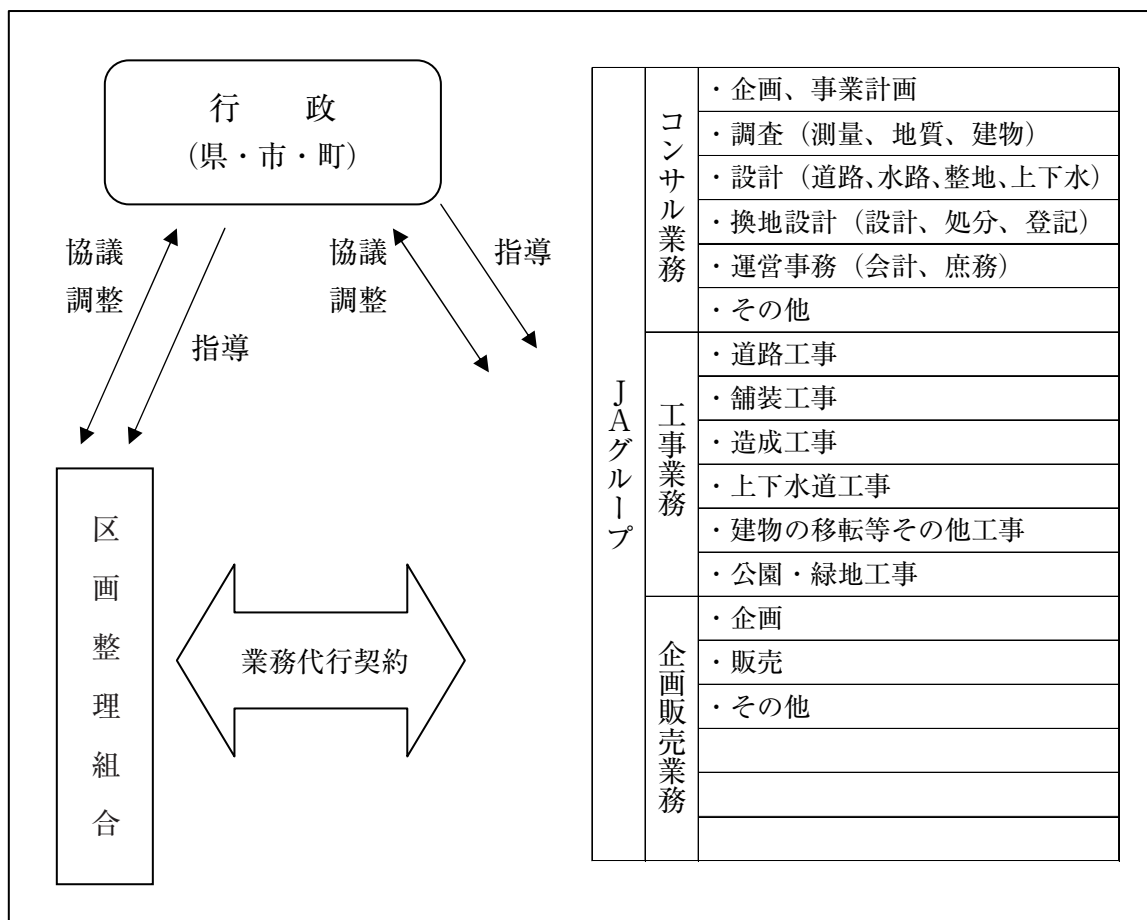
業務代行者の土地活用能力を活用し、施工後の市街化が促進されることが期待される。

3 業務代行方式の仕組み

業務代行方式は、組合運営事務、調査設計業務、工事等を一括して代行する方式と運営事務のみなど部分的に代行する方式とがある。従って業務を代行する民間事業者も業種は「デベロッパー」「ゼネコン」「コンサルタント」「農協」等様々であり、代行すべき業務の内容に応じて、適切な事業者があたることになる。

- ① 国や地方公共団体からの補助金を除く業務上必要な事業資金は、業務代行者が立て替え負担する。
- ② 一般に組合が保留地を処分する方法は、抽選方式あるいは公開抽選方式が適当であると指導されているが、民間事業者が業務を代行する場合で、

〔業務の流れ〕



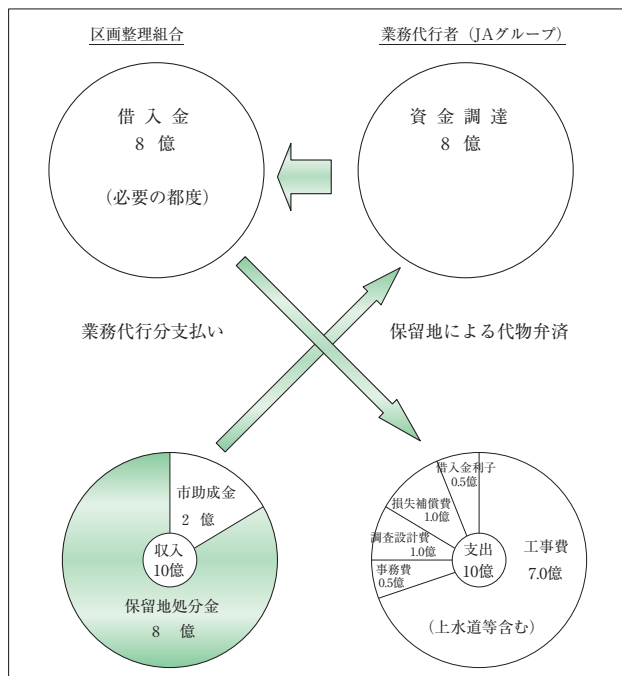
地価の著しい高騰を招く恐れのない場合には、事業資金を立替え負担した代行業者が、相当する保留地を取得できることになっている。

4 JAグループの業務代行への取り組み

JAグループが業務代行业務に係わる目的は、事業の発起から事業の完了までトータルで事業に係わり健全な組合運営と事業の早期完成をサポートすることであり、業務代行の内容は、区画整理組合の考え方、業務代行者の処理能力により「工事施工」・「組合運営事務」・「調査設計」・「現場管理・監督の代行」等 両者の創意工夫によりさまざまなケースの業務代行契約ができることとなっている。

しかし、一括業務代行は、コンサル業務から工事施工まで全ての業務を代行する方法で、建設業法上建設工事の請負契約とみなされ、建設業の許可を有しないJAグループが工事を含めた業務代行契約を締結するためには、工事施工を分離し第三者に施工させる等の工夫が必要であった。

〔資金の流れ〕



(1) JAグループの実施事項

- ①組合設立を円滑に進めるために、事業の準備段階からJAグループが業務代行予定者として参画する。
- ②組合の定款や事業計画、総会や理事会の決定事項に基づき、JAグループが責任を持って事業を遂行する。
- ③国からの補助金などを除く業務上必要な事業資金は、JAグループが立替え負担する。
- ④立替えた事業資金に相当する保留地をJAグループが取得する。
- ⑤JAグループの代行は、組合運営事務、調査設計、工事等の一括（部分代行）とする。

(2) 業務代行実施の検討手順

- ①地元からの対応要請：地権者
- ②予備調査の実施：現地調査等を含め、事業成立の見通しの可否の判断
- ③基本構想の作成：概算事業費、平均減歩率等を想定した収支計画により事業化への可能性を検討

- ④事業対応の可否判断：事務局として事業計画書に基づく同意書の収集状況を踏まえ、事業対応の可否を判断

- ⑤JAグループ取組審議：理事会（又は〇〇委員会）で業務代行実施の可否を審議。

(3) 業務代行実施地区の条件

①実施地区の条件

- 地権者から事業対応要請があること。
- 地元行政からの積極的な支援・協力が得られること。
- 地価動向等地区の将来性が見込まれること。

②取り組み判断のポイント

- 地権者の開発機運の熟度。
- 移転家屋の有無。
- 開発面積に比較した地権者の数。
- 開発法規制等、事業推進上のマイナス要因の有無。
- 事業費と保留地処分（処分価格・販売先等）の収支見通し。

5 今後の業務代行方式について

これまでの業務代行方式は、区画整理組合にとって豊富な資金力に期待する面が強く感じられたが、近年地価（保留地価格）の右肩上がりが必ずしも想定できない状況下において、土地区画整理事業は良好な市街地や宅地の供給ができる質の高いまちづくり事業が求められている。このため区画整理組合は、一般的な基盤整備の知識に加え需要者ニーズの把握や対応、PRといった宅地分譲についての要素と幅広い知識がより重要となっている。そこで、組合区画整理の円滑な施行のため地区の特性を踏まえた上で業務代行者の豊富なノウハウを活用した、より質の高い市街地整備を行ない、組合と代行者のそれぞれが開発利益を分かち合う業務代行方式のまちづくりが期待される。

稲美町菊徳第一農住組合が誕生（兵庫県加古郡）

稲美町菊徳第一農住組合の設立について

兵庫県加古郡稲美町で「稲美町菊徳第一農住組合」が平成19年4月に設立されました。農住組合の概要は次のとおりです。

1 農住組合の概要

組合名称：稲美町菊徳第一農住組合

所在地：兵庫県加古郡稲美町中村字八反坪地内

組合員数：9名

地区面積：0.73ha

事業予定期間：平成19年度～平成21年度まで

面整備事業費：120百万円(予定)

土地利用現況と計画

区分	施行前 (ha)	施行後 (ha)
営農地	0.62	0.12
住宅地用地	—	0.37
公共用地	0.02	0.23
その他	0.09	—
合計	0.73	0.73

2 設立までの主な経過

昭和63年頃より、土地区画整理事業の計画に取り組んだが、地権者の中の意見の一致を見ず、計画は頓挫していた。その間、ミニ開発もあってスプロール化が進み、関係者は良好なまちづくりに不安を感じていた。

平成17年6月 地元代表が稲美町役場に区画整理事業についての地権者説明会の開催を要望

平成17年7月 開発行為と土地区画整理事業の説明会開催

平成17年11月 兵庫県に「農住まちづくり計画策定助成事業」補助を要望

平成18年12月 農住準備組合全体会議を開催

平成19年2月 設立準備会開催

平成19年4月 創立総会開催

豆辞典

<トレーサビリティ 5ページ参照>

trace（追跡）とability（可能）の造語。その食品がいつどこで誰により生産され、どのような農薬や肥料、飼料が使われ、どんな流通経路をたどって、消費者の手元に届けられたかといった生産履歴情報が確認でき、万一食品に関する事故が発生しても、原因の究明や回収を容易とする食品の生産や製造過程などの商品関連情報を消費者に提供するシステムのこと。トレーサビリティは、本来履歴遡及を目的としたものであり、食品の安全性そのものを保証するものではない。食品自体の安全性を確保するシステムとしては、HACCP（総合衛生管理製造過程：ハサップ）と呼ばれる食品製造工程の品質管理プログラムがある。

<環境保全型農業 8ページ参照>

環境保全型農業とは、可能な限り環境に負荷を与えない、または少ない農業、農法のこと。平成11年成立の「食料・農業・農村基本法」で、我が国農業の持続的な発展には、農業の自然循環機能の維持増進が不可欠とし、また同年成立の「持続性の高い農業生産方式の導入の促進に関する法律」で、家畜排泄物等を有効利用した堆肥等を活用した土づくりと化学肥料・農薬の使用低減を図り、物質循環機能を生かし環境と調和のとれた持続性の高い農業を確立するとしている。

<代物弁済 12ページ参照>

代物弁済は、「債務者の承諾を得て、その負担した給付に代えて他の給付をしたときは、その給付は弁済と同一の効力を有する。」との民法482条の規定。金銭を借りた人は、これを返す義務があり、この義務に従い金銭を返すことを弁済といい、弁済により債務は消滅する。本来金銭を借りた人は金銭で返さなければならないが、本来の債務の履行の代わりに別なもので弁済したことにするのが代物弁済。代物弁済を有効にするには、債権者の承諾と本来の目的と異なる給付、例えば、動産であれば引渡し、不動産であれば登記名義の移転などが必要となる。

<路線価図におけるD地域 18ページ参照>

路線価図は、主として市街地の宅地の評価（路線価方式）に用いられ、主要な道路に面した土地に税務上の評価額を1㎡当たり単価（路線価）で示したもの。路線価×地籍で宅地の評価額を算定する。D地域とは、路線価図に図示される地域別の借地権割合（更地の時価に対する借地権価格の割合）の分類基準。この分類は商業地など地価が高い地域ほど借地権割合が高くなることから、借地権割合が高い順に商業地などのA地域（90%）・B地域（80%）、住宅地などのC地域（以下C～G地域（70～30%））まで10%刻みで設定されているもの。また、主として市街地以外に適用される宅地等の評価（倍率方式）での借地権割合では、評価倍率表の中に適用地域名別に借地権割合項目欄にパーセントで表示される。市場における借地権割合と税務上の借地権割合は必ずしも一致しない。



都市住民が夢見る田園居住 「リベラルファーム東川」

(株)まちづくり工房 代表取締役 大橋 南海子

田園地域への移住の背景

近年、利便性は高いが居住環境が疲弊している都市に対峙するように、都市住民の田園志向・自然回帰は高まり、農村地域への移住・定住が進んできている。

田園移住の背景には、第一に地方自治体による地域の活性化を目的とした移住・定住策の推進、第二に2007年から始まった団塊世代約680万人のリタイア、第三に広域交通基盤整備、宅配・通販等の流通革命、ITの進展などにより農村地域に居ながらにして一定の生活の利便性を享受できるようになったこと、第四に、ロハス(lifestyle of health and sustainability)を始めとしたライフスタイルの充実・成熟などがある。

ここでは、豊かな大自然の懷に抱かれた地域の定住促進策として優良田園住宅が建設され、田園ライフを楽しむ人々が集い、地域に新たな活力を生み出している「北海道東川町のリベラルファーム」の魅力について、移住者や町へのヒアリング結果の一部も加えて紹介する。田園居住の事例のなかでも、豊かな自然環境のもと、豊かな活動・生活が展開され、豊かなスピリット（精神・活気・魂）が育っている要因は何かを探ってみる。



地区の優位性

リベラルファーム地区は東川町の中心部の東4.7Kmの水田地帯に位置し、36万都市旭川市の中心部から車で35分、旭川空港から17分の位置にあり、商業等の都市環境、広域交通条件も良く、隣接部は大雪遊水公園、周辺には医療施設・高齢者施設・教育施設・文化施設・児童福祉施設（幼保一元化施設で子育て支援センターも併設）も立地している。

東川町は、「米・工芸・観光・写真」のまちとして発展し、家具・陶芸・クラフト・人形・彫刻・染色等の工房、ギャラリーも多くクラフトの大家やエッセイストなど多数居住し、最近では、定住化に合わせてデザイン事務所、カレー店、カフェやパン屋などが立地し生活利便性も向上してきている。

豊富な地域資源

大雪山国立公園の麓で、四季を通じて大雪山連峰を一望できる。冬場の積雪量は北海道としては少なくパウダースノーが美しい。天然温泉の天人峡温泉・旭岳温泉まで車で30分。おいしい水（大雪山に水源を持つミネラル豊富な地下水を全家庭が利用）ときれいな空気など心身ともに健康的な暮らし・スロウライフ・リゾートライフの素材を満載している。



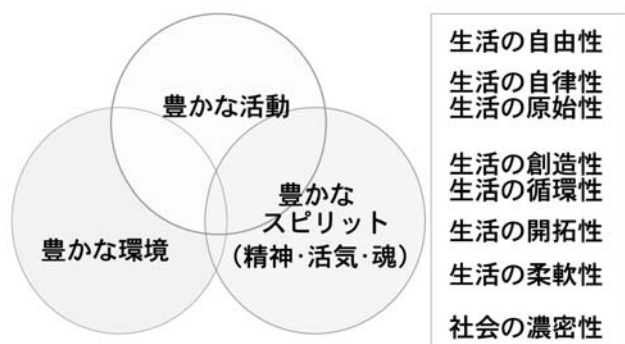
リベラルファーム東川地区の概要

リベラルファーム地区は、地元組織の「第3地区優良田園住宅建設促進協議会」による住宅建設の提案を受け、東川町優良田園住宅制度に基づき町が計画・概略設計まで担当し、民間が販売した分譲地で、1期16戸、2期35戸、3期36戸（分譲予定）である。特徴は、戸当たり敷地規模が大きいこと（600～1,000㎡）、分譲価格が安いこと（360万～624万円）で、都会に住む移住希望者にとって大きな魅力となっている。

何を求めて田園居住するのか

都市住民の田園移住の目的は、豊かな自然を求めて、新たなライフスタイルを求めてなど、多くはリタイア・転職・結婚・出産・病気・介護・子供の独立等を契機としているが、移住決断の根底には、理想とする生活や文化、諸活動実現への強い拘りがある。

全国の田園地区への移住者約60名にヒアリングした際に、リベラルファーム地区住民の方が話されたキーワードを拾ってみると、環境として、きれいな空気、きれいな水、360°の景観、星降る夜空、一面のパウダースノー等、都市部で失われつつあるものを求める傾向が強く、「豊かな環境」が移住の条件であることがわかる。また、日常的な活動に関しては、休息や癒しからスポーツ・レクリエーション・アウトドアライフ、仕事・学習・介護、ガーデニングや農作業、ショッピング、ツーリングやイベント活動、相互扶助やボランティア、コミュニティビジネス、音楽・工芸等芸術文化活動など「豊かな活動」が展開されている実態がみてとれた。



もうひとつ興味深いことは、移住の根底に、生活の自由性（管理社会からの脱却、時間消費から生きた時間へ）、生活の自律性（他者に依存しない生活）、生活の原始性（五感を呼び起す生活）、生活の開拓性（多様な新しいことにチャレンジする生活）、社会の濃密性（相互支援・扶助）等、「豊かなスピリット（精神・活気・魂）」が息づいていることである。

こうした傾向は他の田園居住地区にもみられるが、混乱した都市型社会を離れ、自由な生活や活動の中から、原点に立ち返って新たな価値観、パラダイム（規範や枠組み）を模索し創造・再生していこうとするエネルギー・精神的豊かさが育ってきている。



穏やかな受け入れ風土

田園地域への移住を希望する人にとって、移住後に地域の人々と上手くやっていけるかどうかを懸念する人は多い。実際、他の田園移住地区では、新旧住民のコミュニティづくりが上手くいかなくて孤立しているようなケースもあったが、リベラルファームは、移住者間、新旧住民間、住民と自治体の連携がスムーズにしている。

実は、東川町は、明治時代の民間人入植の歴史に始まり、戦後も河川や電力事業従事者の移住地として穏やかな受け入れの風土を持っている。その後、昭和48年頃から町の土地開発公社による宅地分譲が始まり、年平均20区画前後を供給し、平成6年には民間による分譲が始まり、平成15年に定住促進条例が制定されるなど一貫して移住者受け入れの方向にある。こうした移住者は即町民という受け入れ風土が人々の相互連携を支え、地域コミュニティづくりを容易にさせている。これも魅力の一つである。

着実な定住支援策の実施

町は定住促進条例に基づき、移住者へ建設費の一部補助や家具支援、窓口相談の開設、合併浄化槽設置や維持管理費支援、起業化・後には人づくり地域づくり支援など総合的に定住促進策を進めている。

町の定住支援策の概要

東川町定住促進条例（平成15年制定） 定住支援制度等	
景観住宅建築支援事業	町指定の分譲地で東川風住宅設計指針に基づき建てた場合、物置・カーポートの建築に対して50万円以内並びに東川町産の家具20万円以内を補助
Welcome（ウエルコメ）事業	転入世帯に東川産「ほしのゆめ」5kgプレゼント
新築苗木プレゼント事業	緑豊かな美しい景観作りのために苗木2本プレゼント
定住情報提供事業	田舎暮らしの相談窓口を開設。田舎暮らし、カントリーライフ、IUJターン、田舎で起業化等の窓口として優良田園住宅等安価な分譲住宅の紹介、農家の空き家・空き地情報提供、田舎暮らし体験施設の提供等
合併浄化槽設置・維持管理費助成	設置の場合の補助金37.5万～120万円、維持管理費助成は5年間、2.6～3.5万円/年間
人づくり地域づくり支援事業	町民自ら考え実践する新規事業活動等に補助。賃金・旅費交通費・消耗品、通信費、備品・機器等購入費等



従って、リベラルファーム地区でも、他の宅地分譲地区と同様に定住促進条例に基づく住宅建築支援制度の適用を受けることができる。町は、東川風住宅設計指針に基づき建てた場合、物置・カーポートの建築に対して50万円ならびに東川町産の家具20万円等を補助し、また、町・販売事業者・購入者の三者で「第3地区優良田園住宅建築緑化等協定」を締結し、建築物に関する基準づくりと合わせて地域との調和あるまちづくりを進めてきた。

美しい街並み形成

町は平成14年に「美しい東川の風景を守り育てる条例」を制定し、平成16年の景観緑三法の制定後、北海道で初の景観指定市となり、19年1月から景観計画が施行された。

東川風住宅設計指針は、この美しい東川の風景を守り育てるため、大雪の山並みと調和するゆとりとるおいのある住宅景観をつくることを基本理念とし、るおい・地域に馴染む・ゆとりと秩序のある住宅景観と調和した街並みを目指す「東川町景観計画」に基づくものである。



東川の独自性が表れているところを拾うと、建蔽率40%・容積率60%以下、建物高さ10m以下の他に、原則木造2階以下、屋根の形状は原則切妻、三角屋根、寄せ棟、片流れ、切妻二層で勾配は5/10～10/10、外観（玄関ドア・ベランダ・ウッドデッキ・破風等）には木材を5㎡以上使用、囲いは設置しないことが望ましい、付属建物の車庫・カーポート・物置等は原則木造、道路境界から1m以上の緑地・花畑等の配置、オイルタンクやガスボンベは木製囲い等で遮断など、木目細かく設定されている。こうした指針と補助のセット施策により統一性と温かみのある美しい街並みが形成されてきている。

コミュニティ形成とビジネス展開

「第3地区優良田園住宅建築緑化等協定」のなかの第6条として（地域との調和など）の条文がある。ここでは、宅地内の管理ルール、公共用地の住民管理支援、地域行事への参加や住民間交流、周辺農地への理解など持続的な地域の維持管理に向けてトラブルを避けるルールとコミュニティ形成の方向性が明記されている。このような木目細かな協定が地域社会形成をスムーズにしているといえる。庭いじりをしていたら、自然と農家の人が菜園指導をしてく

東川町第3地区優良田園住宅建築緑化等協定（抜粋）

（地域との調和など）	
第6条	(1) 宅地内は雑草の繁茂等がないように良好な状態で管理し、建物用地以外の宅面は家庭菜園等積極的に活用する。
	(2) 建築緑化等協定区域内の公共用地の管理に努力すること。
	(3) 地域行事に積極的に参加すること。
	(4) 地域住民との交流の促進に配慮すること。
	(5) 協定区域周辺の農地で行われる害虫防除の実施に理解すること。

れた、大雪で電線が切れたときアウトドア用発電機で皆に電気を供給したなどの話は枚挙に暇がない。

また、起業化支援制度・人づくり地域づくり支援事業制度を利用して住民による地域生活支援としての手作りパン屋、飲食店、食材店、デザイン事務所などが徐々にオープンしてきた。これは、移住支援策としても効果があり、コミュニティ形成・コミュニティビジネス展開に繋がるものでもある。

民間事業者による移住支援とネットワークづくり

移住支援として都市住民向け農業体験やグリーンツーリズム、都市・農村交流としてアグリツーリズム（農産物や農村景観、農村資源の活用）の推進及び観光客の増加に寄与することを目的とした民間事業も行われている。

ここでは、体験教育メニューとして農業系（農業体験交流農園おらっち畑、農作業やってみ隊、田植え体験ツアーなど）、創作系（木工クラフト、ハーブ、写真等）、散策系、レクリエーション系の他、田園滞在プラン（長期滞在可能な大正の家、中短期滞在の貸し別荘・ケビン）、産地直送販売等もある。都市住民の多様なニーズに応えると共に定住へのステップアップに向けた段階的メニューが網羅されている。

昨年、コミュニティサイトとして東川町SNS「ひがしかワッ！」が開設した。人と人、地域を繋ぐソフトインフラも充実してきているので、今後さらなるコミュニティ活性化が期待できそうである。

スローライフ郷

この地区の魅力は既述の通りであるが、特に、豊富な地域資源や立地環境、自然・歴史・風土が田園移住を支え、人々の活動・生活、コミュニティ形成までも規定していくということ、素晴らしい素材・資源とそれを活かす仕組みやルール、そのなかで快適な営み・活動が始まりそれが人と人を育てる実態を学んだように思う。

通勤型田園居住、消費観光リゾート型田園居住とは一線を画した、健康的で持続可能な田園コミュニティ（lifestyle of health and sustainability）の例として是非一度リベラルファームを訪れることを薦めます。

1 定期借地権の活用の広がり

平成4年8月1日施行の借地借家法（平成3年10月4日法律90号）により定期借地権が創設されてから既に15年以上が経過した。この間、定期借地権はわが国の借地実務の中に徐々に浸透し、当初の予想を超えた活用と広がりが見られるようになっているといつてよい。

(1) キャピタルゲインの移転しない借地権

定期借地権は、もともとの立法目的は「キャピタルゲインの移転しない借地権」を創設することにあったと言われている。キャピタルゲインの移転しない借地権とはどういう意味かという、それまでの普通借地権は、例えば50年前に2000万円の価値のあった土地を建物所有を目的として賃貸し、50年後に同土地が5000万円の価格に上昇したとしても、50年後の値上がりした時点で地主が土地を第三者に売却したとすると、既に同土地には借地権が設定されており一般的な住宅地で※路線価図におけるD地域の場合は借地権割合は6割とされているから、地主が同土地を5000万円で売却する場合、借地人が6割の3000万円の価値を取得し、地主は2000万円しか受け取ることができない。結局、50年間の土地の値上がり益、すなわちキャピタルゲイン3000万円は借地人に移転していることになる。

これでは地主に対する借地のインセンティブが全くないに等しい事態ともなりかねないため、キャピタルゲインの移転しない借地権として定期借地権が創設されたというのがもともとの経緯である。定期借地権の場合であれば、2000万円の価値のあった土地に定期借地権を設定し、50年後に売却した場合、定期借地権は契約期間満了と同時に終了するため、50年後に売却した5000万円は地主が受け取ることに

なる。つまり、定期借地権を設定した場合には、50年間の土地の値上がり益、すなわちキャピタルゲイン3000万円は借地人に移転せず、地主が取得することになる。

これが地主にとって、定期借地権による土地活用を進めるインセンティブになるであろうし、借地人にとってはキャピタルゲインが移転しないのであるから契約時の高額な権利金は不要となり合理的な土地利用が促進されると考えられてきた。この間の定期借地権の活用状況を見ると、立法当初の目的は十分に果たされつつあるといつてよいと思われる。

(2) 良好な環境を形成する借地権

しかし、定期借地権の活用の実態は、立法当時には必ずしも予想していなかったメリットがあることを示していた。それは定期借地権を活用して建築された住宅区画は良好な環境を形成しているものが多いということである。定期借地権は土地取得に費用をかけないだけに、建物のグレードの高いものが多いとともに、庭の配置やランドスケープにも優れたものも多く、良好な環境の住宅地を産み出すことが分かってきた。これこそが、地方公共団体が公有地に定期借地権を活用したプロジェクトを立ち上げている1つの理由でもあると思われる。

このことからすると、定期借地権は、50坪前後の土地1区画であってもキャピタルゲインが借地人に移転しないという意味ではメリットはあるが、良好な環境を形成するだけの大規模な土地開発に活用することによって更に新たな意義をもたらすことを意味している。そうした認識が広まるにつれて、定期借地権の土地供給の担い手に変化してきていることも事実である。公有地を有する地方公共団体や遊休地を保有する企業群である。

2 定期借地の新しい事業方式としての「転貸方式」「信託方式」の展開

上記のようなケースでは広大な土地に多数の借地人が居住することになるため、エンドユーザーとなる借地人との間の借地契約の数は膨大な数となる。地方公共団体や借地契約自体を本業とはしていない企業の側では、定期借地権設定契約は1人の事業者

とのみ契約し、エンドユーザーとの定期借地契約はその事業者が契約してくれるスキームを望むことが多くなる。

そのために求められたのが、「転貸方式」と「信託方式」である。

(1) 転貸方式

転貸方式の基本概念は下記の図のとおりである。



ただし、転貸方式には金融機関融資が困難とされている。その理由は、転貸借契約の場合には、転貸事業者の倒産等により貸貸人と賃借人（転貸事業者）との原賃貸借契約が解除等により消滅した場合、エンドユーザーの転貸借契約も終了してしまうからである（最高裁判平成9年2月25日判決民集51巻2号398頁）。

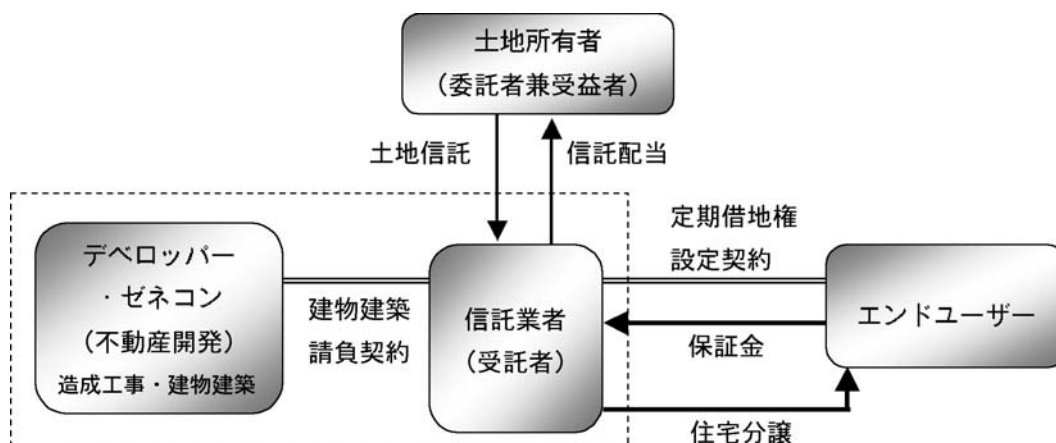
このため、転貸方式の場合には、貸貸人と賃借人（転貸事業者）との間の定期借地権の原賃貸借契約が終了した場合に、転借人であるエンドユーザーの有する転借地権が消滅しないスキームを構築する必要

がある。

この目的を達するためには、原賃貸借契約が終了した場合に、転借人であるエンドユーザーが、転貸事業者の有する原賃貸借の賃借人としての地位を承継する「地位承継方式」を取ることが考えられる。定期借地権の契約方式の一層の進化が望まれるところである。

(2) 信託方式

信託方式の基本概念は下記の図のとおりである。



信託は、委託者である土地所有者が自己の所有する土地を受託者に所有権を移転するが、信託譲渡した土地（信託財産）の管理・処分等については、受

託者は予め定められた一定の目的（信託目的）にしたがって行われるというものである。信託業法の改正により、信託会社は従来の信託銀行のみならず、

一定の条件を具備した株式会社であれば受託者となることが可能となったため不動産会社が受託者となって定期借地権の活用が可能となったものである。

3 定期借地契約における地代減額請求の実際

(1) 消費者物価指数スライド方式

定期借地契約では、地代の改定方式として「消費者物価指数スライド方式」を採用しているものが多い。消費者物価指数スライド方式とは、地代改定の際に、従前賃料額から従前の固定資産税・都市計画税額を控除した残額を消費者物価指数でスライドさせ、スライド後の金額に現在の固定資産税・都市計画税額を加算したものを新賃料とする改定方式である。

(2) 消費者物価指数スライド方式の定期借地契約における賃料増減額請求権

定期借地における消費者物価指数スライド方式を用いた契約において、賃料の増減額請求権が行使された場合、裁判所ではどのように判断されるかについての裁判例が出されるに至っている。

事案は平成6年4月に締結された定期借地契約で、平成6年4月当時の賃料が月額2万9000円であったところ、消費者物価指数スライド方式により3年毎に改定がなされてきたが、平成17年に入って、平成17年2月以降の賃料を月額1万6000円代に減額せよとの意思表示がなされたというものである。減額を求める理由は、平成6年から平成17年までに地価が約54%下落していることにある。

(3) 裁判所の判断

判決では、定期借地契約において3年毎に消費者物価指数の変動率に応じて賃料を自動的に改定する旨の特約が定められたのは、消費者物価指数スライド方式が採用されている年金が所得の中心となっている世帯においても安心して50年間の長期間にわたる定期借地契約関係を維持することができるように配慮されたものであることを認定し、このような賃料額の決定方式を当事者が合意したことは、賃借人の賃料減額請求の可否を判断するに当たって、考慮

すべき事情の中でも重要な意味を持つといわなければならないと判示している。

その上で、消費者物価指数スライド方式を採用している場合は、当事者が最後に賃料を合意したのは消費者物価指数スライド方式で最後に地代改定をした時点であるとし、最後に地代改定をした時点以降に地代をさらに減額すべき事情があるか否かを判断すべきであるとして、現行の賃料が平成17年2月の時点において借地借家法第11条1項の規定に照らし不相当ということはできないと判示し、減額請求を棄却している。同判決は控訴審である東京高裁においても控訴棄却により確定しているものである。

したがって、消費者物価指数スライド方式を採用している定期借地の地代は、経済事情の変動している時期においても安定的に推移することを示すものである。このメリットは広く認識されるべきものと考えられるものである。

4 事業用借地権の改正

(1) 事業用借地権に関する借地借家法の一部改正

従来から、事業用借地権は幅広く活用されてきたが、事業用借地権の契約期間が「10年以上20年以下」に限定されていたことについては、活用を制限するものであるとして契約期間の上限を引き上げるべきだとの意見が多く出されてきた。

①「規制改革・民間開放推進3か年計画」(平成18年3月31日閣議決定)

事業用定期借地権の存続期間の引き上げについては、存続期間の上限を引上げることについての弊害の有無を見極める等したうえで、その是非を検討することとされており、与党議員による検討の結果、存続期間の上限を現行の20年以下から50年未満に引上げるべきだとの結論が出された。

②「事業用借地権に関する活用実態調査」(平成15年・18年国土交通省実施)

改善すべき点につき「存続期間の上限を延長・撤廃して欲しい、借地期間に見合った建物償却を税制上可能にして欲しい」との項目を挙げる事業者が多数に上り、存続期間の上限延長・撤廃に対するニーズが多数あった。

これに应运、借地借家法の一部を改正し、事業用借地権の存続期間の上限を「20年以下」から「50年未満」に引き上げる法改正が行われた。改正法は平成19年12月21日に公布され、平成20年1月1日に施行されている。

借地借家法第23条（事業用定期借地権等）

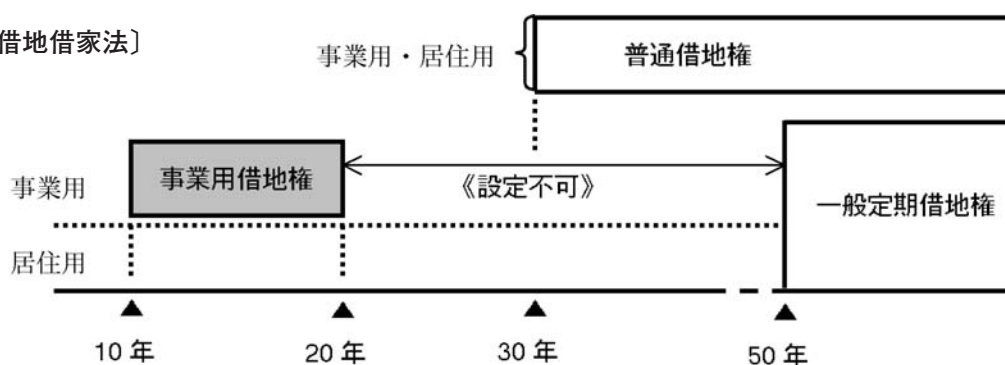
専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ）の所有を目的とし、かつ、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合においては、第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築

造による存続期間の延長がなく、並びに第13条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

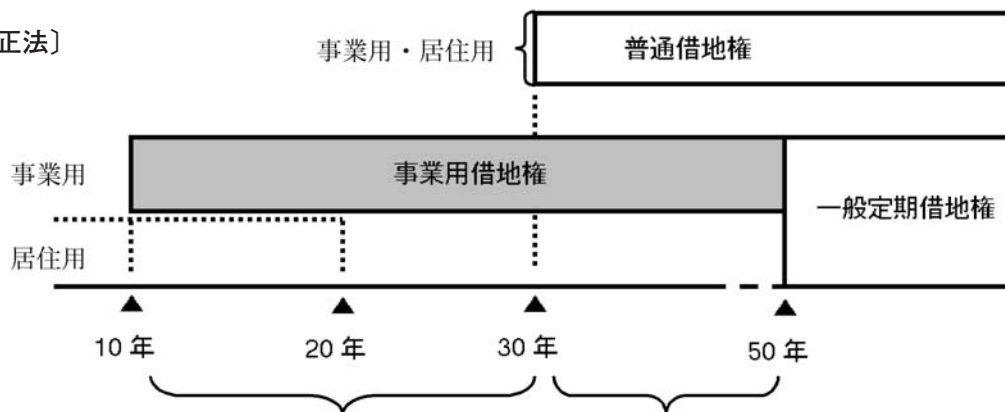
- 2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を10年以上30年未満として借地権を設定する場合には、第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定は適用しない。
- 3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

(2) 改正の概要

〔旧借地借家法〕



〔改正法〕



10年以上30年未満の期間は、設定できる借地権は『事業用借地権』のみ（特約の有無により定期借地・普通借地権の区別の必要がない）。契約の更新等に関する規定を排除すれば事業用借地権の設定が可能。

30年以上50年未満の期間は、同期間で普通借地権の設定が可能（①契約更新、②建物再築の際の存続期間延長、③期間満了時の建物買取請求権の行使の保護あり）であり、①～③を保護が与えられない旨の特約を締結すれば事業用借地権の設定が可能。

平成20年度 まちづくり税制セミナー開催

首都圏会場 5月16日(金)、中部・近畿圏会場 5月28日(水)

ー都市農地に係るまちづくり税務ー

平成20年度税制改正の概要等をわかりやすく解説

- ① 平成20年度税制改正のポイント都市農地関連税制の概要
- ② 相続税の基礎知識 質疑 (①と②について)
- ③ まちづくり税制Q & A 質疑

センターの業務内容

- 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
- 情報誌・図書等の刊行



「農ある暮らしの提案」
パンフ(無料)

編集後記

○やっと長い冬が通り過ぎ、春の実感は、特に3月から4月にかけてする。見渡すと街路や公園の木々の芽、住宅の庭からもさくら、もくせい、こぶし。道端の菜の花、すみれ、たんぽぽ野の草花が一斉に顔を出す。ハナミズキ、ケヤキが出番を待つ。まさに、春の小川、早春賦のイメージの世界。学園は、蛍の光、仰げば尊しの卒業シーズンを終え、新たな門出に向け若者のきらりと光る時である。自然の中に「生かされているのだ」と喜びを再確認できる季節だ。私たちは、自然と無縁では暮らせない。

○最近、目に触れる、市民農園、小川を再現する親水公園、プロの農家の方と共に語る体験農園。また都心のビルの屋上緑化・人工地盤緑化など市街地の中での緑地スペースを増やす活動も盛ん。これらは、市民が暮らしの豊かさとしての緑への渴望の更なる高まりと思う。

○花と緑が我先にと始動をするこの時期に改めて、暮らしの周辺の未利用地や都市農地を緑地資源として再認識する時でもある。私たちの知恵と汗で創造する都市環境と都市生活との共生の必要性をひしひしと痛感する。
(I・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

← クリックしてください

都市農地とまちづくり
2008春季号(第55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20年4月25日

発行人：白兼 保彦

編集責任者：神谷 正己

事務局：三角 秀樹／荒井 實／堀内 晴彦

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