

都市農地と まちづくり

第59号

2009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 ■ (愛知県常滑市)



2005年に開港した中部国際空港へのアクセス路として位置づけられる、自動車専用・知多横断道路(別名:セントレアライン)。「虹の丘」南部を半地下式構造として整備されている。

CONTENTS

■ まど

- 「農」への3つの願いと期待 都市農地と農住組合 1
明海大学不動産学部 教授 齋藤 広子

■ 地域をひらく知恵

- 縮小する大都市の未来像／ファイバーシティ2050 2
建築家、都市デザイナー、東京大学教授 大野 秀敏
- 計画から10年余、「百草谷戸地区」のまちづくり 7
東京都日野市まちづくり部都市計画課 計画係長 岡田 正和
- 横浜みどりアップ計画における農地を守る新規施策 11
横浜市環境創造局みどりアップ推進部 農業振興課 課長補佐 堀内 大盟

■ 情報アラカルト

- 固定資産税、相続税対策が大きな悩み 14
(社)東京都農住開発協会がJA組合員の資産管理対策の実態調査

■ アドバイザーのイチ押し事例

- 「中部国際空港と共生する街づくり」虹の丘(常滑多屋土地区画整理事業) 16
JAあいち経済連 建設部 地域開発課 技術主幹 鈴木 幸司

■ 定期借地権コーナー

- CRE戦略と日本経済 20
上智大学経済学部教授(経済学博士) 山崎 福寿

■ お知らせコーナー

- 平成21年度まちづくり税制セミナー開催予定 24
- 「土地活用と定期借地権を考える講演会」のご案内 24
- アドバイザー会議の開催報告 25

■ 豆辞典 24,25

■ 編集後記



「農」への3つの願いと期待 都市農地と農住組合

明海大学不動産学部 教授 齊藤 広子



○3つの願いと期待

「農」に対して3つの願いと期待をもっている。1つめは、食の安全、2つめは生活の中で、「農ある暮らし」実現のための都市農地への期待、3つめは「農地のある住宅地」実現のための農住組合への期待である。

「農ある暮らし」とは、わざわざ「農」に触れに行くのではなく、生活のなかで自然に「農」に触れることである。本物の生き物が目の前ですくすく育っていく、そんな当たり前の姿が当たり前でなくなった。ついでに、子供のころに食べたおいしいトマトを取り戻したい。いまは、トマト嫌いだから……。だから、食の安全とともに、農ある大地が私たちに教えてくれる、多くのものをしっかりと吸収するために、「都市こそ、身近なところに農地を」と願っている。

○農地のある住宅地

昨年訪れた米国デービス市にあるビレッジホーム（面積27.5ha）は、1975～1985年に開発された、245戸の戸建て住宅地である。環境共生と強いコミュニティ形成を意図し、車道はクルドサック形式を積極的に採用、人の歩く道も車道も舗装面積は少なくし、植樹で日陰をつくる。多くの家がソーラーシステムで、自然排水システムである。個人所有地を小さく、コモンスペースをみんなで所有している。その多くは農地で、約9.3haが果樹園やコミュニティガーデンとなり、果実と野菜がつくられ、住宅地居住者の必要供給量の80%を提供している。

その近くにある、1991年にできた、米国初のコウハウジングコミュニティのミューアコモンズでも積極的に果樹園・菜園がつくられている。26戸の住宅地で、皆で食事をするコモンハウスや、大工仕事をする作業場がある。人々が個（孤）食にならないように、希望者が一緒に食事をするコモンミールは、共働きの家族に多く利用される。生ごみを利用し堆肥

を作り、農薬は極力使わない。こうしてできた食材で、安全な食が提供される。

○田園都市構想と農住都市構想

これらの住宅地は英国の最初の田園都市（Garden City）レッチワースに強い影響を受けている。そして、この考えに通じるのが、一楽照雄氏が1968年に提唱した、農住都市構想である。宅地と農地の共存、宅地を私有化しない、居住者・地主による組合運営と都市経営は、両都市構想に通じる。

農住都市構想から発展した「農住組合」は、地域の文脈を踏まえ、地域が主体となり、必要に応じて農地と共存させながら、良好な住環境の住宅地の開発・管理主体となり、農ある暮らしが実現できる制度である。ゆえに、大いに期待している。

○育てる住宅・住宅地で、魅力ある暮らしを

地域が地域で魅力を作るべき時が来た。その大きな鍵が「農」である。しかし、農住組合が現実には、住宅の開発・建設・管理主体となることが少ない。デメリットに比べ、メリットが少ないからだ。農ある暮らしを促進するには、第一に農地から宅地化を推進する税などの体制の是正、第二に農地所有者が必ずしも利用者でなくても良い仕組み、他の者の利用を促進する体制づくりが必要である。例えば、農住組合が自作農地用や市民農園として経営する場合の税などのメリットである。

第三に、農ある住宅・住宅地コーディネーターの育成である。農を求める都市住民、農を提供できる農家はそれぞれ多い。しかしそれらを引きあわせ、魅力的な住宅・住宅地を企画し、運営できる主体が少ない。いま、住宅開発・分譲・流通・賃貸・管理に必要なものは、農ある住宅・住宅地が示すように、地域文脈を読み、価値ある素材を生かし、求めている者と者を引き合わせ、関係をつくり、育てる力である。

人口減少時代だからこそ、農をはじめ、育てる住宅・住宅地で、魅力ある暮らしを実現していきたい。

縮小する大都市の未来像／ファイバーシティ2050

建築家、都市デザイナー、東京大学教授 大野 秀敏

1 縮小する都市



「ファイバーシティ2050」は、2005年に発表した東京の都市改造計画であり、2050年頃を想定した未来像である。ただし、現状の延長線上に描いた将来像ではなく、

あるべき姿を描いたものであるだけでなく、

21世紀のメガロポリスのための一般的な都市モデルとしての性格も期待した。しかしだからと言って、現実の東京と関係がない夢の物語ではなく実現可能な計画である。

この提案では、21世紀の都市が解決すべき課題として「縮小」に着目し、問題解決の方法として、都市にある様々な断片的で線的な要素に着目している。ここから、この計画のニックネームであるファイバーシティ（繊維都市）が決まった。

世界の大都市で1990年頃から大きな変化が起きている。1990年頃というのは、政治的にはソ連が崩壊の時期なのだが、丁度、情報革命の始まりとも一致し、その結果、文化と経済のグローバル化が進行した。一方、環境問題も深刻化し、気温上昇は人間の生産活動の所産であることが明白になってきた。気候変動を防ぐためには二酸化炭素などの排出を抑制する必要があることが国際的に認められるようになった。そこに、先進諸国では人口構造の変化が起こる。つまり、超高齢化と少子化である。これらの変化は、産業革命が19世紀の都市に与えた影響に匹敵する大きな影響を21世紀の都市と建築に与えると思われる。とりわけ、日本の都市は急速な人口減少と高齢化に見舞われる。日本の人口は2005年にピークを打ち、長期的な人口縮小局面に入っている。2050年には人口は現在の3/4にまで減り、高

齢者（65歳以上）は全人口の4割になる。この人口減少は決して日本固有の問題ではなく、先進諸国共通の悩みでもある。アジアでは韓国やシンガポールは世界有数の少産国であるし、人口膨張と経済成長を続ける中国も、ひとり子政策により深刻な人口減少に見舞われると予測される。

環境問題と人口問題を見比べると、共通する点があり、それが「縮小」であることに気づく。人口減で公共施設や住宅が余り、空き地が増える。既存の都市基盤も維持する財政的余裕がなくなり更新ができなくなる。温暖化ガスの排出削減のためには、環境技術の改善だけでは追いつかず消費と生産の削減が必要になるだろう。20世紀まで一貫して成長を続けて来た人類は、21世紀に至って初めて、縮小を経験し、それを適切に制御する必要が生じてきた。

縮小は、成長に比べると、希望の量が減り人々の意気を阻喪させる事態である。縮小が避けられない以上、それによって起こる社会の混乱や人々の失望を減らすように、あらゆる政策が取られなければならない。例えば、都市に関して言えば、必然的に発生する空地をどうするか、不要になる建築施設や都市基盤施設をどうするかを真剣に考えなければならない。都市の施設も維持管理しなければやがて使えなくなってしまう。人口が3/4になっても、減る以前のままの規模の都市施設を保持し続けると、やがて首が回らなくなる。

しかし、縮小がもたらす問題に対して受け身に対処するだけでなく、適切な都市計画的誘導をすることで、膨張期が生んだ問題を解決し、これまで望んでも解決できなかったことを実行に移す機会にすることも不可能ではない。まさに、これは、災いを転じ福となし、不安を希望に変える挑戦である。

ただ、こうした問題群を扱うには膨張を前提とし

たこれまでの計画思想ではまったく対応できないことを肝に銘ずるべきである。新たな設計思想が求められている。おそらく縮小する社会を前提にした都市デザインは、これまでつくられたことがない。世界は、有史以来、緩慢か急速であるかは別として常に膨張し続け、特に近代になってからは爆発的な膨張を続けてきた。空間と人間の専門家である建築家には、縮小する都市の将来像を描くことが求められている。膨張の時代の計画がもっぱら足し算の計画であったとするなら、縮小の時代には、都市環境から引き算をすることで新たな価値を創造することを目指さなければならない。

2 縮小する都市のためのデザイン戦略

2-1 縮小の時代の都市モデル、ファイバーシティ

ファイバーは英語で、組織を作る繊維のことを言うが、都市空間を一枚の布と見立て、それを構成する線的で断片的なひも状の空間を比喻した表現である（図1）。

東京をファイバーシティの考え方で再編成するために考えだされた4つの都市デザイン戦略が「緑の指」、「緑の間仕切り」、「緑の網」、「街の皺」である。

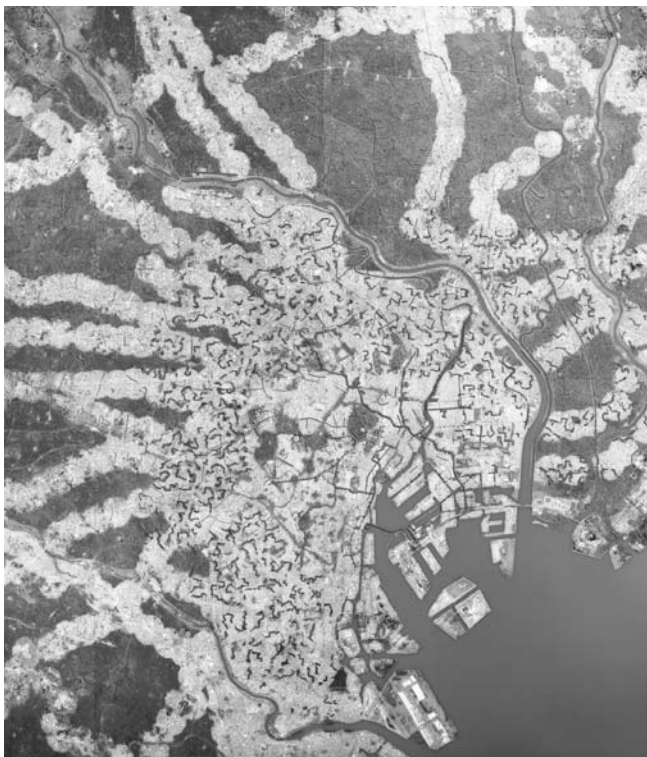


図1 ファイバーシティ／東京2050

このいずれもが、都市空間のファイバーを操作することで都市全体を変えようとする。

2-2 GREEN FINGER／緑の指

緑の指とは、駅から歩けない地域は全部緑地にしようという戦略である。ここでの主役となるファイバーは緑地とともに郊外鉄道である。人口減少社会では20世紀都市文明の主舞台であった郊外住宅地に問題が集中的に発生する。首都圏約3,000万人の住民のうち、約87%の人は郊外に住んでいる。東京の郊外化は1920年代に始まった。当初はそれほど狭く無かった敷地は、その後の80年のあいだ宅地は細分化を重ね、いつしか当初の何分の1かになってしまい、日本の経済力からするとみすばらしい居住環境になってしまった。人口が減ると、宅地が広くなるという議論がある。確かに、空き地はそこら中に発生するが、実際に一戸一戸の宅地の拡大には繋がらない。なぜなら、土地を拡大したいと考えている人の隣に都合良く空き地が出現するとは限らないからである。

一方、人口の1/3が高齢者となる21世紀の日本の社会は、男も女も、若い人も老人も働かないと維持できない社会になる。そうすると、郊外住宅地でも、鉄道駅からバスに乗らなければたどり着けない住宅地は、徐々に敬遠されるようになるだろう。高齢社会は、大方の予想と異なり、モビリティを必要とする社会である。

広い宅地は多くの市民の願いであるが、この困難な目標より優先すべき目標がある。むしろ居住地の交通の便利さ、社会的な交通コストの最小化、地球温暖化ガス排出の最小化などである。つまり、現在は郊外に広く拡散している住宅地を、これから50年かけて鉄道沿線の歩行圏内に集中させ、鉄道駅から遠い宅地は緑地にするのである。ただし、緑地と言っても税金で運営しなければならない公園は不適當である。市民農園を含む農地や広い緑地を確保することを約束してくれる研究所や高等教育機関、工場などを誘致する。放置して森にしておくということも選択肢である（図2）。

このような土地利用の転換は、交通網の発達した大都市であれば、税制と補助金を組み合わせれば誘導的に行うことができそうである。この戦略では歩

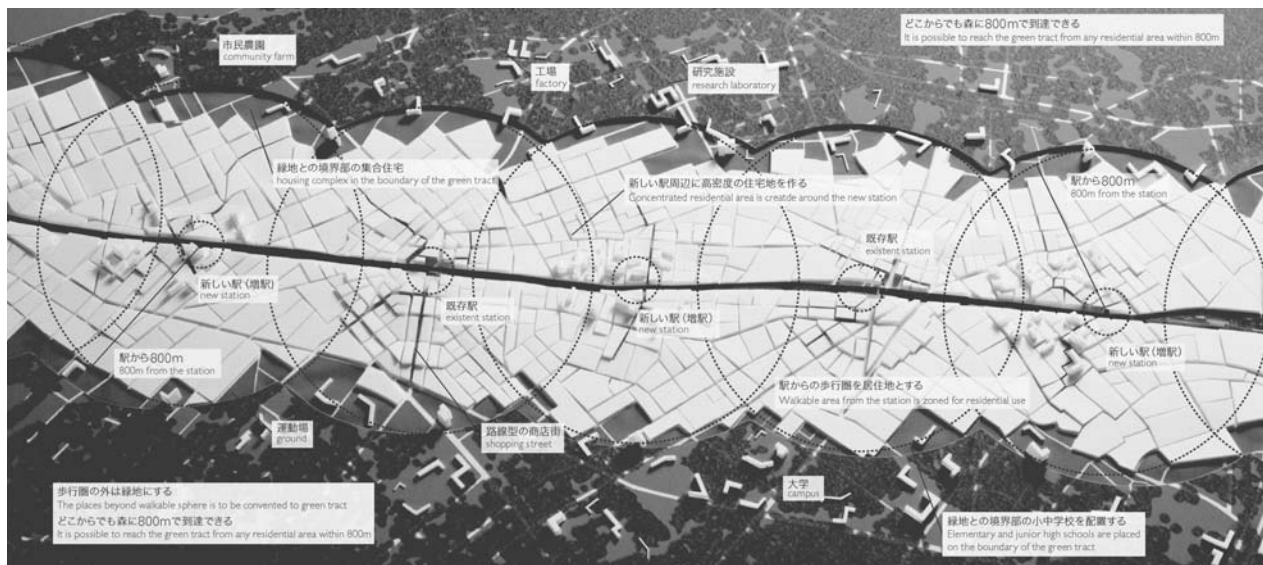


図2 「緑の指」による郊外のコンパクト化

行と公共鉄道の組み合わせでモビリティを確保しようとしているが、自家用車の利用を完全に否定するものではない。高齢社会で増加する肢体不自由の人達にとっても自動車は心強い味方である。

2-3 GREEN PARTITION／緑の間仕切り

GREEN PARTITION緑の間仕切りとは、密集した住宅地を緑地帯で仕切り防災性と快適性を高める戦略である。

日本の都市の最大の脅威は地震である。確率的には遠からず大きな地震が襲ってくる。東京で地震時にもっとも危険な場所は、主に環状6号線と7号線に挟まれた地域に広がる木造建築密集市街地で、大地震時に大火災の発生と大量の犠牲者が避けられないと予想される。

道路の拡幅あるいは新設と宅地の共有化の組み合わせを柱とする従来の都市計画の方法が根治を目指す外科手術的方法とするなら、この地区の改善方法として私たちが提案するのは、ある程度の疾患は許しながら日々の生活の質を高めようという東洋医学的な考え方である。緑の間仕切りは、密集木造市街地を対象として、随所に出現する空き地を宅地単位で緑地とし、それを繋げることで緑の壁を作り、地域を細かく仕切る。緑の壁は防火壁として機能し、火災の拡大を防いで被害を最小限に食い止める。また、細長い緑地は安全な避難経路として働く。同時に間仕切りの緑は地区に潤いをもたらす(図3、4)。



図3 「緑の間仕切り」による密集市街地の区画

このような目的のために、どのくらいの密度で緑地化すべきかは、実現するのに要するコストと防災的な効果の検討によって決めるべきであろう。地区の8%程度の宅地を緑地に変えれば、それなりの延焼防止効果があることがコンピューターシミュレーションで分かる。事業を経営的側面からみると、宅地の減少分を地区の地価の上昇によって補うことで



図4 「緑の間仕切り」による密集市街地の改善された風景

収支バランスをとるが、どのようなやりかたで緑地帯の土地を調達するかによって事業コストは変わってくる。とくに、緑の間仕切りがある程度の長さになるまでに、かなりの時間を要し、それまでは地価に反映しない。われわれの提案する方法の一つは、地区の土地所有者が全員出資する町づくり会社が地区の運営をする方式である。地区全体の価値の上昇が、配当という形で地権者の出資割合に応じて配分されるので、地権者は地区全体の長期的な価値の上昇の果実を享受できる。早期に現金化したい地権者には行政が低利で地代分を融資する。もう一つの方法は、都心で容積需要の多い地区に、許容容積率を売却移転する方法である。例え、次に述べる緑の網沿いの開発に優先的に容積移転を許可すれば、容積率の地区の特性に応じた再配分が誘導できる。この場合は現金化が早くできるので、事業収支計画は非常に楽になるが、都心での床需要が相応にあるという前提である。

2-4 GREEN WEB／緑の網

GREEN WEB／緑の網は、都心の首都高を救援道路と緑道に用途替えする戦略である。

都心では建物単位の耐震化は進んでいるが、都市基盤の方は依然として脆弱なまま、大規模開発によって都心への活動の集積が続いている。都市基盤の改良が簡単にはできないことを考えると、今必要なことは被災地の迅速な救援を実現することである。

被災地に救援物資を持って駆けつけ、都心に取り残された人達を自宅のある郊外に運び出すためには、被災地へのアクセス路が確保されなければならない。被災が深夜でなければ、たいいていの被災地の道路は車で塞がれてしまうだろう。現在、環状6号線の地下で工事中のトンネルが開通すると首都高速道路網に中央環状線ができあがり、環状線内部の首都高速道路の役割が小さくなる。緑の網は、都心部の首都高速道路の一車線を災害時の救援専用道路にし、残りの車線を緑地にする。平時は、車路として残す一車線は、緊急車の通路として利用でき、常時は自転車などの軽車両と歩行者の専用道にする。沿道の敷地は、高度利用をはかり、新しくできた空中歩廊と直接橋で結ぶことができる（図5）。

救援路の確保によって防災性を向上させるだけでなく、高速道路の廃止により自動車依存を改め、橋上の線上に連続する緑地は世界にも類例のない未来的な都市景観を作り出し、都心に生物の移動路を確保し、ヒートアイランドの緩和にも繋がる。

2-5 URBAN WRINKLE／街の皺

URBAN WRINKLE／街の皺は、街の一角を、場所の可能性を引き出しながら線状に改造して魅力を高める戦略である。東京圏は3,000万人もの人が住む世界最大の都市であるが、「あの場所」と言えるような魅力的な場所となると数えるほどしかない。東京には、少し手を入れればもっと魅力的になる場所が多



図5 「緑の網」による首都高速道路の用途変更



図6 「街の皺」による市谷堀の名所化

数埋もれている。魅力的な都市には魅力的な皺が多数刻み込まれているものである。都市の場合は、皺の多さは歴史の豊かさの証拠であり、勲章である。

東京も、薄汚れた皺に適切に手を入れれば見違えるほど魅力的な場所に生まれ変わる（図6）。



計画から10年余、「百草谷戸地区」のまちづくり 緑地や農地と調和を目指し地区計画制度を導入

東京都日野市まちづくり部都市計画課 計画係長 岡田 正和

百草地区緑のまちづくり計画

百草地区は梅の名所で知られる京王百草園を中心とした約50haの地区で、武蔵野の面影を残す雑木林や農村集落がまとまって良好な田園景観を形成している。最寄り駅は京王線百草園駅で新宿まで約35分と利便性が高く、住宅地としての開発圧力も高い。地区の一部である百草谷戸地区は日野市における多摩丘陵の東端に位置し、起伏に富んだ谷戸地形が保全されていることから、湧水と緑地による多様な生物の生息空間となっている。さらには、歴史・文化的な施設や史跡も見られ、市内はもとより、多摩地域の中でも特徴ある地区といえる。

日野市都市計画マスタープランでは、「緑地や用水の保全を図り、生き物に優しい緑・水空間をつくる

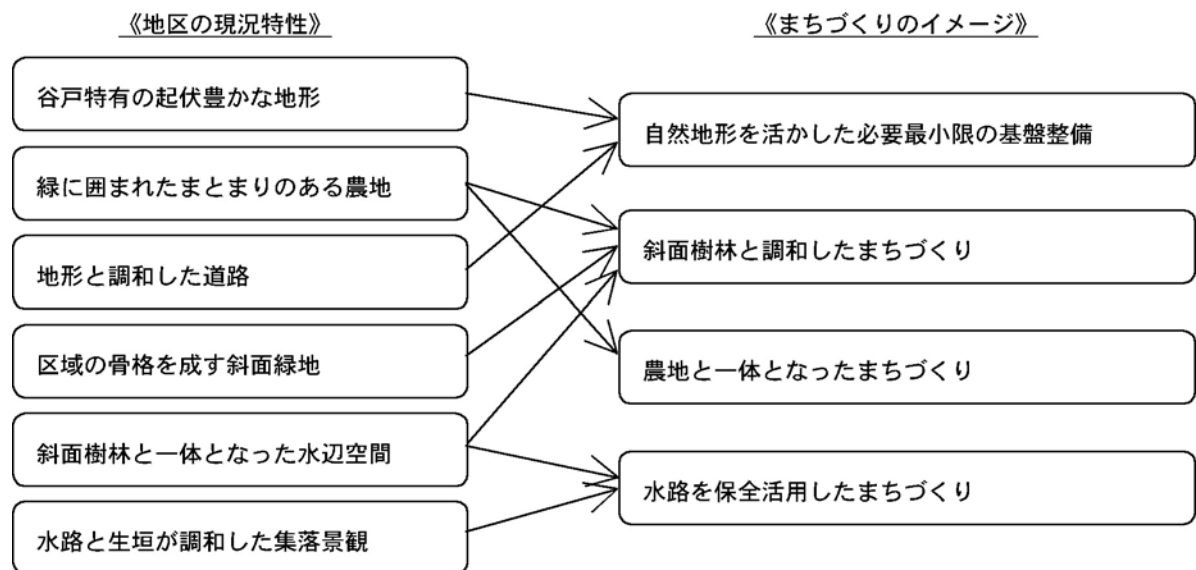
ことによって、地域の魅力の根源である自然環境をいつまでも身近で楽しめる暮らしを目指す地区」として位置付けられている。一方で、市街化の波が及ぶにつれ、地区内の樹林地や農地などからなる良好な景観、ひいては谷戸地形自体を維持保全することが、労力や費用の点からも非常に難しい状況となっていた。

そこで、市は百草地区の緑地と水辺の維持保全、特に百草谷戸地区の計画的で秩序ある土地利用を誘導し、未来に残すべき自然環境を担保しながら、これらと調和の取れたまちづくりを推進していくため、学識経験者、市民、地権者、行政から成る委員会で検討を重ね、平成9年に『百草地区緑のまちづくり計画』を策定した。

その中で、本地区の将来像としては、現況特性を



図 百草谷戸地区まちづくり方針図（出展：百草地区緑のまちづくり計画）



まちづくりに活かし、宅地化や道路整備などの基盤整備を必要最小限にとどめ、*中山間集落的な優れた自然環境を維持するため、地形を考慮し、斜面樹林地と住宅が調和した地区の形成を図っていくこととされた。また、地権者の営農意向に配慮し、農業のしやすい環境を保全。斜面樹林地、道路及び水路と一体となったまちを形成していく。そして、谷戸特有の地形を活かした居住環境の形成を図り、低層住宅を主体とした比較的規模の大きな戸建て住宅が、谷戸の地形に沿うように一定の空間を保持しながら建ち並び、周辺の自然環境と調和した閑静な住宅地を形成するとされた。

さらに、その実現方策としては、地区計画制度を活用したまちづくりを提唱している。具体的には、市は公有化すべき貴重な財産である緑地および必要最小限の区画道路を地権者の意見を前提に、効率的な土地利用が図られるよう配置を検討し、地区施設に位置づけ、これらの公共用地を無償提供してもらう。ただし、地権者の一方的な負担とならないよう、道路の新設などの基盤整備を市が進めるといったものであった。

将来像の実現に向けて ～地区計画制度を活用したまちづくり

まちづくり計画が策定されたことを受け、市と地権者12名、オブザーバーとしてJ A東京みなみが参加して、百草谷戸地区まちづくり懇談会が発足した。

懇談会では、地区計画制度の勉強を進めながら、地区施設に位置づける緑地の区域、区画道路の幅員、線形などについて議論を重ねた。

市側からは、地区計画制度を導入したまちづくりは、土地区画整理事業のように画一的な街並みの形成を目指すのではなく、本地区のように農地、斜面樹林地、道路及び水路が一体となった谷戸の景観を保全しつつ、良好な居住環境の形成を目指すような場合には、特に有効な手法である。緑地や道路を地区施設として位置付けることは、ミニ開発や無秩序な市街化を防ぐために、必要不可欠であるといった考えを説明した。

地権者側からは、負担の公平性に配慮して、地区内に所有する土地に対する提供用地の割合を地権者ごとに算出し、概ね同率とすることが求められた。

このような地権者の意見を踏まえ、現地での測量作業と土地の境界の確認、道路設計の修正を繰り返し、これと同時に建築のルールに関する議論を重ねた結果、平成15年に地権者の合意のもと、約4.3haの範囲に地区計画制度を導入することができ、合わせて用途地域等の見直しを実施した。その概要は以下のとおりである。

容積率の緩和

戸建住宅のニーズの多様化に対応しつつ、緑地と区画道路の整備後も、ゆとりある環境を維持保全するため、容積率を60%から80%へ緩和した。

建築物等の用途の制限

中山間集落的な安らぎ感のある環境を保護するこ

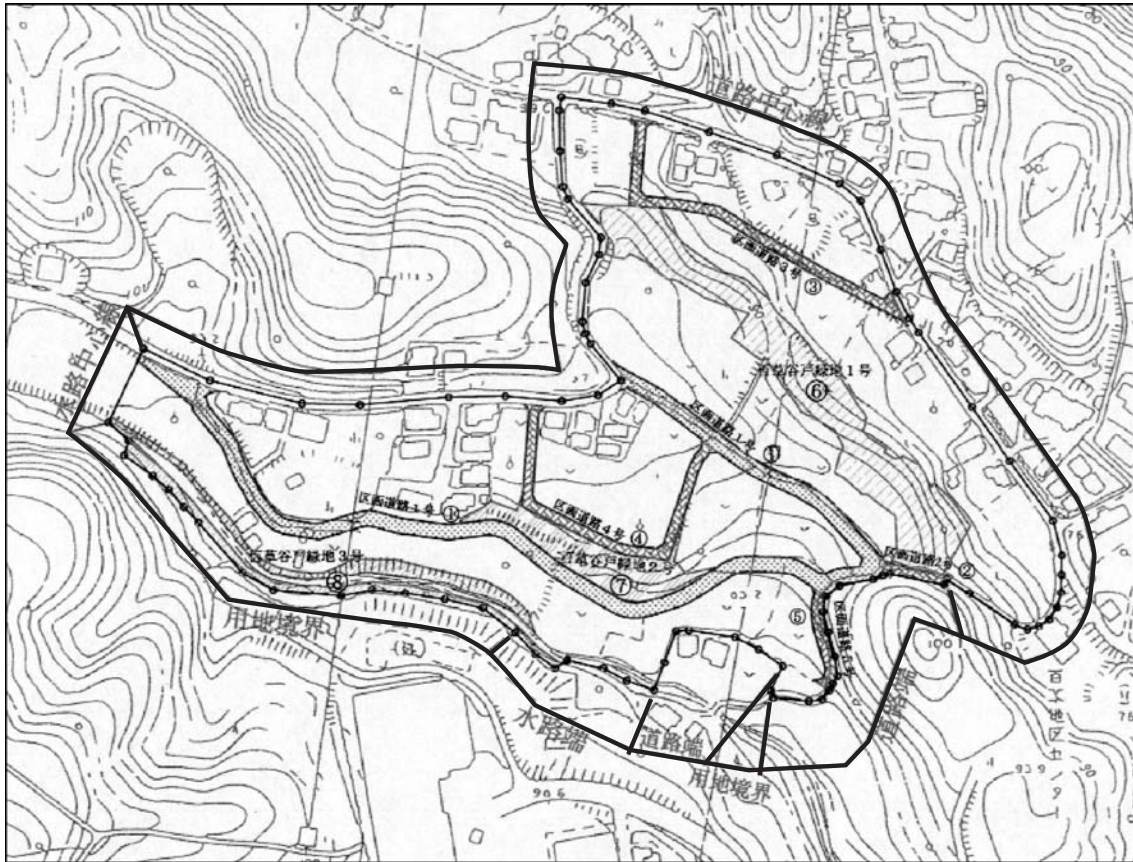


図 百草谷戸地区地区計画計画図

とを目的に、建築可能な用途を、専用住宅、共同住宅、店舗兼用住宅、診療所兼用住宅に制限した。

敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限

敷地の細分化によるミニ戸建住宅の建築を防止し、本地区のゆとりある環境を保全するため、敷地面積の最低限度を165㎡とした。また、隣地との良好な関係、日照・通風、緑化スペースを確保するために、建築物の外壁から敷地境界線までの距離を1 m以上離すものとした。

建築物等の高さの最高限度

背景の山並みと調和した低層のスカイラインを維持する目的から、建築物の高さは地盤面から9 m、軒の高さは7 mをそれぞれ超えないものとし、かつ、階数は地階を除き2以下とした。

建築物等の形態及び意匠の制限

建築物等の外観デザインを、丘陵地の景観と調和の取れたものとすることを定めた。

- ①建築物の外壁や柱の色彩は刺激的な色（赤や黒などの原色で外壁を塗るなど）を避け、丘陵地

の景観に配慮した落ち着いたある色調とする。

- ②住戸への出入りのため、水路上を横断する場合、その工作物の幅員は4 m以下とする。

- ③屋外広告物は丘陵地の景観と調和し、美観風致を損なわないものとする。

- ④丘陵地の緑の景観に配慮するため、屋根は陸屋根としない。

- ⑤丘陵地の緑の景観に配慮するため、道路に面する擁壁面は緑化する。

垣又はさくの構造の制限

道路に面する部分に設ける垣、さくについては、防災面（地震時の倒壊、災害時の避難など）や街並み景観の向上を図るため、生け垣又はフェンスとし、緑化を推進し緑豊かな街並みを目指す。また、緑地との連続性や親水性の高い空間を確保していくため、緑地や水路側に面する垣、さくは生垣とする。ただし、高さが0.6m以下の石積み、自然石の上に植栽を施したものは設置できるものとした。

区画道路の整備を終えて

地区計画を都市計画決定した後、市は地権者からの寄付による道路用地の取得と緑地の公有地化を進めた。同時に区画道路整備の年次計画を懇談会に提示し、合意を得て、平成16年度から工事に着手した。そして、着手から5年目の昨年度末、地権者の理解と協力によって、計画どおり道路整備を完了することができた。まちづくり計画が策定されてから10年以上が経過していた。

しかしながら、本地区のまちづくりは、まず第一歩として、乱開発を未然に防止し、良好な自然を保全するため、緑地の公有地化と公共施設の整備がなされ、きめ細かい建築ルールが定められたところであり、取り組むべき課題が残されている。

市民にやすらぎを与えてくれる本地区に残されたのどかな景観は、起伏に富んだ谷戸地形と農の営みが生み出したものといえる。苗を植えたばかりの田んぼに子どもが入って遊んでいたのが注意したところ、その子の親から柵を設置しないのが悪いと怒鳴り込まれたといった話を地元で聞いた。農業者が安

心して、やりがいを感じて、農業ができる環境を維持することが、景観や多様な生き物が生息する環境の保全につながる。市民の農業者に対する理解を深めていく必要があり、本地区を体験学習の場やレクリエーション農園として活用することも考えられる。

また、公有地化した緑地ならびに水辺の適切な管理の持続はたいへん重要な課題である。10年以上前に策定されたまちづくり計画でも、緑地と水辺の保全・管理はまちづくりと一体となった長期的な取り組みが必要であり、地元、市民に広く理解・協力を求めて連携を充実させなければならないと指摘している。近隣の倉沢地区では、里山の保全に市民団体と協働で取り組むパートナーシップ協定が締結されており、成功事例となっている。

本地区では、南側で接する企業所有の樹林地も含み、緑地や水路の管理体制が整っているとはいえない。今後は、市役所関連部署が本地区の自然環境、景観の貴重性について共通認識を持ち、ボランティア活動等の横断的な支援体制を構築して、市民への情報発信に取り組んでいかなければならないと考えている。



図 道路整備前の谷戸の風景（左）と整備後（右）

横浜みどりアップ計画における 農地を守る新規施策

横浜市環境創造局みどりアップ推進部 農業振興課 課長補佐（担当係長）

堀内 大盟

1 横浜の緑の現状

横浜市は、人口365万人を擁する大都市でありながら、市民生活の身近な場所にまとまった規模の樹林地や農地などがあり、また、起伏のある丘陵地形が、変化に富んだ豊かな水・緑環境を創り出し、このことが横浜の大きな魅力のひとつとなっています。

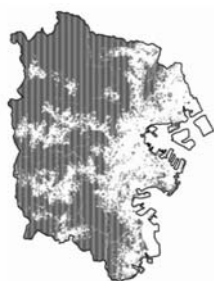
緑は、私たちの生活に潤いと安らぎを与えてくれるほか、大地の浄化、*生物多様性の保全、ヒートア

일랜드現象の緩和、防災、農地における食糧供給など、多くの役割があります。また、平成20年度に実施した「横浜の緑に関する市民意識調査」では、緑の増加や維持を求める声が約98%と極めて多くなっています。

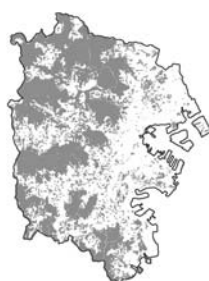
しかし、現実には、緑は減り続けており、毎年約100ヘクタールもの山林や農地が失われています。緑は、一度失われると回復が困難であるため、その保全は、緊急に取り組まなければならない課題です。

図1 緑被率の推移

約40年前（昭和45年）
緑被率：約50%



約30年前（昭和55年）
緑被率：約40%



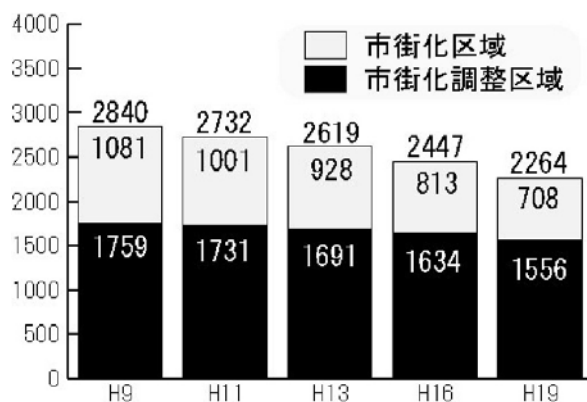
現在（平成16年）
緑被率：約31%



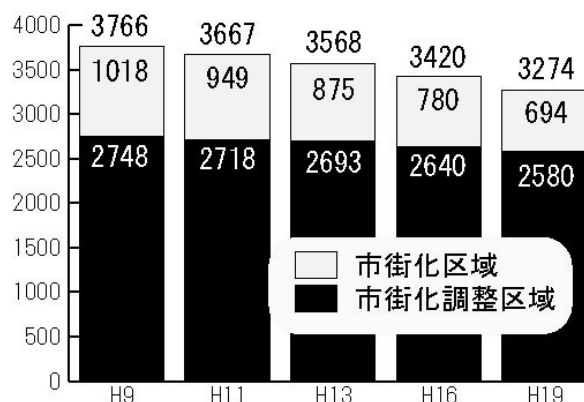
※ 緑被率は、調査年度によって調査手法や精度が異なるため、概ねの傾向をお示ししたものです。

図2 山林や農地の面積推移：単位はヘクタール

《山林》



《農地》



※ 「固定資産概要調書」などに基づいて集計

2 横浜みどりアップ計画（新規・拡充施策）と横浜みどり税

これらの緑の減少に歯止めをかけ、「緑豊かなまち横浜」を次世代に継承していくため、「樹林地をまもる」、「農地をまもる」、「みどりをつくる」の3つの柱からなる「横浜みどりアップ計画」（新規・拡充施策）を策定しました。

市内の緑の多くは民有地であり、今残っている緑は、土地所有者の方々の努力と負担によって守られてきました。しかし、緑を維持するためには、維持管理や相続税など大きな負担がかかっており、このことが緑減少の一因となっています。

そこで、これらの残された緑を保全し、さらに創造していくために、所有者ができるだけ保有し続けられるよう維持管理などを支援し、相続などやむをえない場合は市が買い取るとともに、市街地においても、地域ぐるみでの緑化の取り組みや個別に行われる屋上緑化や植樹行動に対し支援を行っています。

「横浜みどりアップ計画」の新規・拡充施策

「樹林地をまもる」施策

緑地保全制度による指定拡大をすすめるとともに、保全した樹林地については、市民力も活用した維持管理や間伐など、「安全・明るい森づくり」「森の楽しみづくり」による市民の利用促進などを行います。

また、相続など不測の事態に対応した樹林地の買取りも行います。

「農地をまもる」施策

地産地消に着目した農業振興策や農業を支える多様な担い手の育成など、農業を取り巻く課題に取り組むことで、農業の活性化を図り、農地を保全します。

また、相続など不測の事態に対応した農地の買取りやあっせんも行います。

「緑をつくる」施策

地域ぐるみで緑化計画を策定して緑化を進める「地域緑のまちづくり」や、幼稚園などの園庭の芝生化や屋上緑化などにより、民有地や公共施設の緑化を一層推進します。

これらの施策を継続して実施していくためには、多くの財源が必要になります。市では、徹底した経費削減に努めていますが、福祉にかかる扶助費など

の義務的経費の占める割合が増えている財政状況の中、必要な費用を現在の財源の範囲内で負担していくことは困難です。このため、2回の市民1万人アンケート、シンポジウム、市民意見募集などの実施結果等を踏まえ、必要な費用を安定的に確保することを目的とした「横浜みどり税」の条例案を平成20年12月市会に提出し、可決されました。併せて、「基準を超えて緑化を行った建築物の敷地」や「農家の敷地内の農業用施設用地」について、固定資産税等の軽減措置も新たに設けました。

これらを受け、横浜みどりアップ計画（新規・拡充施策）は、いよいよ21年度から本格稼働します。

「横浜みどり税」の概要

【課税方式】

《個人》市民税の均等割に年間900円を上乗せ※1

《法人》市民税の年間均等割額の9%相当額を上乗せ※2

※1 所得が一定金額以下で市民税均等割が課税されない人を除く。

※2 当初の2年度間は法人税額が課税されない法人を除く。

【実施期間】

《個人》21年度分から25年度分まで

《法人》21年4月1日から26年3月31日の間に開始する事業年度分

◆固定資産税・都市計画税の軽減措置について

「法令などによる緑化基準を超えて緑化を行った建築物の敷地」や、「農家の敷地内の農業用施設用地」について、軽減措置を新たに設けました。

3 「農地をまもる」施策の具体的な内容

横浜みどりアップ計画の新規・拡充施策のうち、「農地をまもる」施策については、農林中金総合研究所の蔦谷先生を座長に、農協役員や農業者代表、消費者代表等からなる「農政施策検討会」で5回にわたる議論を経て、提言をいただき、計画に反映しました。

農地には、新鮮で安全な農産物の生産・供給のほか、貯水・洪水防止、美しい田園景観、レクリエーションなど多くの公益的機能があります。しかし、相続税や固定資産税等の負担、農業従事者の高齢化

や後継者がいないことによる担い手不足、農業収入の低迷など、農業を取り巻く状況は深刻になっています。

樹林地では、最終的に買い取ることでにより保全を進めますが、農地を保全することの基本は、農業者が安心して農業ができる環境づくりを進めることです。

そこで、農業振興策や担い手の育成に向けた取り組みを大幅に拡充し、農業を取り巻く課題に取り組むことで、農業の活性化を図り、農地を保全します。また、相続等やむを得ない場合に対して、市民農園用地に適した農地の買取りや一団の優良な農地等のあっせんを行います。

具体的には、農地所有者にできるだけ農地を持ち続けてもらう「継続保有の促進」策として、生産緑地地区の指定拡大や、借地公園制度を活用した農園

付公園の整備などを進めます。また、「農業振興」策として、地産地消に着目した果物などの収穫体験農園の整備や、農業用施設の省エネルギー化の推進など、「農地保全」策として、集团的農地や水田保全の奨励事業や、周辺環境に配慮した生産環境の整備事業など、「担い手育成」策として、地域に根ざした機械作業を受託する組織の育成や、横浜型担い手の育成事業、相続時支援など「確実な担保」策として、公的機関による買取り・あっせんなどを進めます。

これらの多岐にわたる事業を、25年度までの5箇年で着実に実施していくことで、県内でもトップクラスの生産技術を生かした都市農業を次世代に引き継ぎ、美しい田園風景や谷戸の景観を保つとともに、市民が都市生活のかたわら気軽に農に関わることができる魅力的な農環境を提供していきたいと思えます。

【農地を守る施策】

●：横浜みどり税を充当する事業

事業名	事業の概要
生産緑地制度の活用	生産緑地法に定める指定要件以外の市独自要件を緩和し、生産緑地を増やす
●農園付公園整備事業	耕作できない農地を市が借地して農園付公園を整備する
農業用施設用地に対する固定資産税軽減	農家数地内の農業用施設用地について、固定資産税・都市計画税の軽減を図る
共同直売所の設置支援事業	多機能型の共同直売所の整備に対して支援を行う
●収穫体験農園の開設支援事業	市民の手軽な農体験の場として収穫体験農園の開設を支援する
施設の省エネルギー化推進事業	生産温室に省エネ型の施設を導入する場合に助成する
生産用機械のリース方式による導入事業	リース方式の活用により高性能農業機械の円滑な導入を図る
集团的農地の維持管理奨励事業	農地の多面的機能を評価し、地域管理団体に支援を行う
●水田保全契約奨励事業	10年間の水稲の作付けを条件に水田所有者に奨励金を交付する
かんがい施設整備事業	防災協力農地への登録を条件に、小規模農地にもかんがい施設を整備する
●不法投棄対策事業	夜間人通りの少ない農地への警報装置設置や夜間パトロール等を行なう
●環境配慮型施設整備事業	営農に伴う周辺とのトラブルを軽減するための設備等の導入に支援する
機械作業受託組織育成事業	地域に根ざした農業機械作業受託組織を育成・整備し、農地の荒廃を防止する
担い手コーディネーター育成・派遣事業	労働力不足や市民農園開設農家を支援するコーディネーターを育成し派遣する
農業後継者・横浜型担い手育成事業	農業経営士の指導で後継者を育成し、横浜型担い手の経営改善を支援する
●農地貸付促進事業	6年以上の長期間の利用権設定の貸し手に奨励金を交付する
●市民農園用地取得事業	相続税支払いのため手放さざるを得ない農地を農園用地として取得する
●農地流動化促進事業	県農業公社の買入促進のための利子補給や管理費用を負担する
国への制度要望	相続税納税猶予対象地の拡大や貸付農地等に対する相続税評価の緩和等

固定資産税、相続税対策が大きな悩み

(社)東京都農住開発協会がJA組合員の資産管理対策の実態調査

はじめに

社団法人東京都農住開発協会は先ごろ、12回目の「資産管理等実態調査」結果を公表した。3年ごとに実施しており、今回は平成20年8月1日を調査基準とし、都内全JAの資産管理部会員を中心に9,614部の調査票を配布、14JAから3,367部（回収率35%）が回収され、各調査項目やJAごとに集計、分析した。その中で、今回は特に固定資産税や相続税対策を求める組合員が目立っている。また今回は農地についても資産管理の対象として質問している。調査結果をまとめた東京都農住開発協会では、「都市農業大会を開催されたことなどもあり、税への関心が高まっていること。また、組合員の高齢化が進み、世代交代時期となっていることも反映している」とみている。

以下は主な調査項目と調査結果の概要。

1. 施設賃貸の内容

(1) 集合住宅、1戸建て住宅、店舗・事務所住宅等、店舗・事務所の所有棟数と所有戸数

集合住宅で6,414棟、57,884戸、一戸建て3,711戸、店舗・事務所付集合住宅743棟、5,326戸。店舗・事務所は960棟、1,708戸。年代別では80歳代の所有者が8.4%と最も多い。また集合住宅が84.3%と大半を占める。

賃貸住宅の平均所有戸数は集合住宅が2.6棟、24戸。

(2) 集合住宅の所有棟数と所有戸数

1棟が約3割と最も多く、次いで2棟の2割強、3棟の約2割。集合住宅の所有戸数は11～20戸が3割と最も多く、次いで1～10戸が多く、合わせた1～20戸が約6割を占める。

(3) 空室率

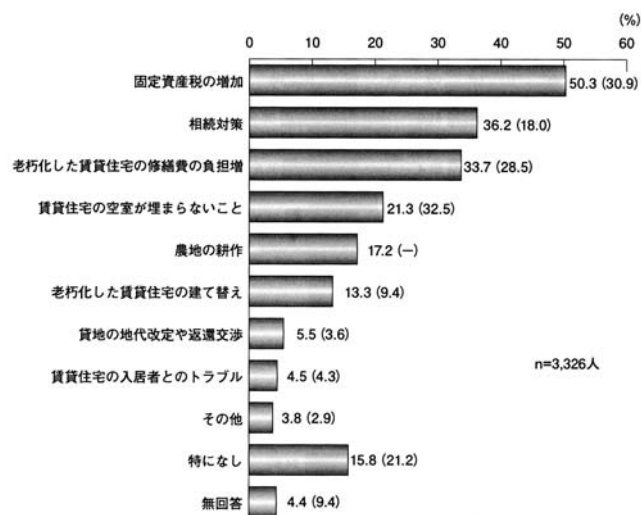
集合住宅の空室率は9.1%で、前回調査の8.3%より高くなっており、特に西多摩と南多摩地区が10%以上と高い。1戸建て住宅でも空室率は14.2%と前回調査の9%より高まっている。

2. 今後の賃貸住宅経営

今後の賃貸住宅経営については、現状維持が80.7%と最も多く、「拡大したい」は5.9%と、「縮小したい」の4.4%をやや上回っている。

3. 資産を管理する上で困っていること

資産管理で困っていることでは「固定資産税の増加」が50.3%と最も多く、次いで「相続対策」が36.2%、「老朽化した賃貸住宅の修繕費の負担増」33.7%が多く、いずれも3割以上で、前回調査との比較でも、「固定資産税の増加」や「相続対策」が増加している。



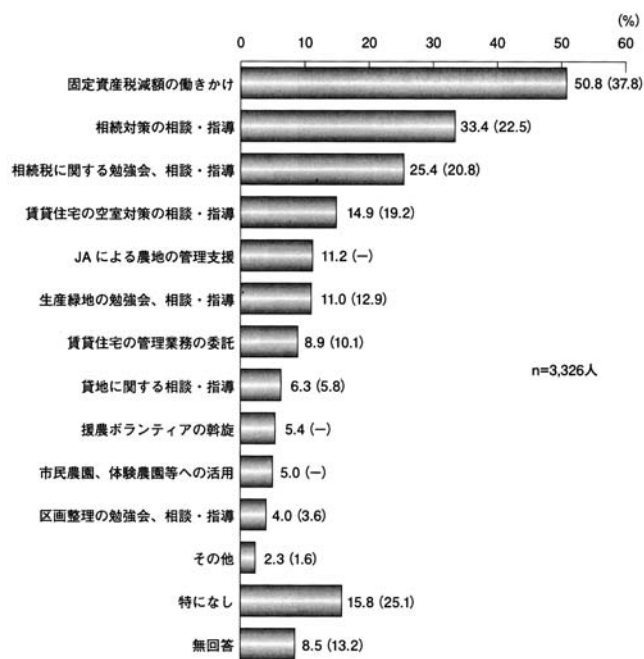
図表 1

そのほか図表1の通り、空室対策や、農地の耕作、賃貸住宅の建て替えなどが目立っている。

これを年代別にみると、「固定資産税の増加」は60歳代でやや高いものの、各年代で共通して高い。

4. 資産管理する上でJAに望むこと

資産を管理する上でJAに望むことは、「固定資産税減額の働きかけ」が50.8%と5割を超え最も高い。以下「相続対策の相談・指導」33.4%、「相続税に関する勉強会、相談・指導」の25.4%が多い。年代別に見ても「固定資産税減額の働きかけ」要望は共通して高い。そのほか、図表2のように、空室対策、生産緑地の勉強会、相談・指導など10項目以上に上っている。「相続税の相談・指導」では80歳代と40～50歳代でやや高く、60歳代と30歳代で相対的にやや低い。



図表2

5. 相続税と対策

- ①相続が万一起きた場合、「相続税はどのくらいか」を知っているが40.3%で、「知らない」が53.7%と差がある。
- ②相続対策を講じているか、については、「講じている」が51.1%で、「特に講じていない」が40.5%。講じている対策では「相続税納税用の更地（駐車場、宅地化農地を含む）を準備している」が5割を超え、最も高い。次いで「相続税額を減らすため、借入により賃貸施設を建設」が3割強、「納税猶予の活用予定」が2割強となっている。

6. 農地について

- ①農地の所有については、宅地化農地が57%、生産緑地が55.6%と半数を超えている。一方、調整区域内農地は「持っていない」が57%、「持っている」が13%となっている。
- ②農地の所有面積は「宅地化農地」の場合、10a未満が43.6%で、30a未満の約3割を加えると4人に3人の割合。「生産緑地」では、30a未満が32.1%と最も高く、次いで50a未満の21.9%、10a未満は15.6%となっている。「調整区域内農地」は30a未満が34.3%、10a未満が27.4%が高く、約6割を占める。
- ③宅地化農地の管理で困っていることは、「固定資産税が高い」がトップで71.2%と突出している。
- ④生産緑地の管理では「制度の見直し」要望が4割を超えている。次いで「解除が大変・期間が長い・人に貸せない」「高齢化で農地の管理が困難になっている」などとなっている。このため、「相続税納税猶予の終身営農を見直してほしい」や「期間の短縮」要望が多い。

（文責：（財）都市農地活用支援センター・荒井寛）



「中部国際空港と共生する街づくり」 虹の丘（常滑多屋土地区画整理事業）

JAあいち経済連 建設部 地域開発課 技術主幹 鈴木 幸司

虹の丘は、「焼物のまち常滑」として、また平成17年2月に開港した「中部国際空港」の街として全国的に有名な都市・常滑市の中央部に位置する面積48haの地区であり、名古屋都心まで40kmにある常滑市の大量輸送機関である名鉄常滑線常滑駅（約35分でアクセス）も徒歩圏にあり、多屋、榎戸の両駅も至近距離に存在している。

道路状況は、東側を国道155号（都市計画道路知多西部線）が南部に、知多横断道路（セントレアライン）が通過し、常滑ICの出口部分に位置している。また、地区中央には都市計画道路常東線が計画決定され施行中である。

虹の丘の基盤整備の目的

常滑市は開港した中部国際空港を核とした陸・

海・空の高速ネットワーク拠点となるため、これにふさわしい玄関都市を目指し都市基盤の整備が進められている。

本地区内は、名古屋圏の自動車専用道路網の一部、中部国際空港へのアクセス路として知多横断道路（セントレアライン）が計画され、2005年に開通した。虹の丘地区は平成7年に作成された「とこなめ21世紀計画」において、新市街地として土地区画整理を推進する地区として位置づけられているものの、その大部分が狭隘で入り組んだ道路に沿ってスプロール化が進んでいる。

このため、土地区画整理により計画的な面整備を行い、都市基盤の整備と公共用地の整備改善を図り、快適で良好な市街地形成を目指すとともに近隣既成市街地からの建築誘導を図ろうとしている。

《常滑多屋土地区画整理事業の概要》

事業名称：常滑都市計画事業

常滑多屋土地区画整理事業

施 行 者：常滑多屋土地区画整理組合

施行面積：480,000㎡

施行期間：平成13年11月～平成25年3月

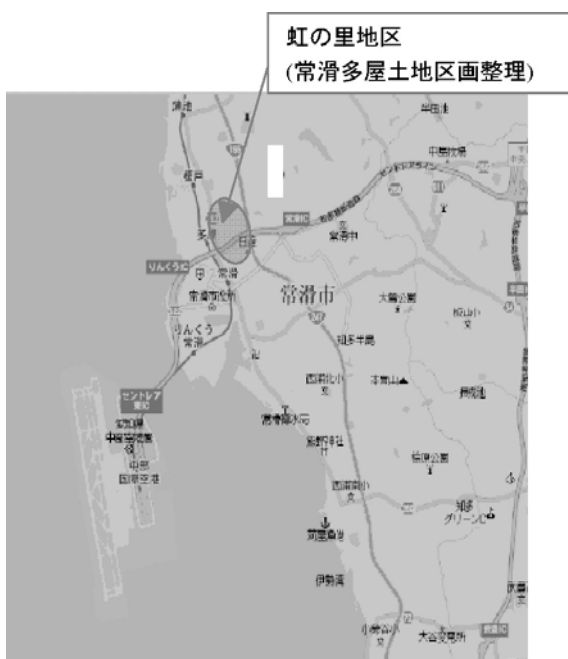
組合員数：418人

減 歩 率：公共減歩率 23.88%

保留地減歩率 21.58%

事 業 費：15,000,000千円

（うち補助金3,165,000千円）



面整備事業

事業の経緯表

H3.1	事業の発起（土地区画整理事業）
H11.1	知多横断道路の計画発表
H13.4	全地権者説明会（事業計画・定款）同意書収集
H13.11	組合設立認可（同意率88%）
H14.2	工事着工
H14.11	地区全域の仮換地指定
H14.12	集合換地地権者会設立
H16.2	用途地域の変更
H16.10	商業施設店舗誘致の決定
H17.2	中部国際空港開港（セントレアライン開通）
H17.3	第1回保留地抽選会
H19.9	海蔵神社遷宮（事業により移転）
H19.11	大規模商業施設オープン（カインズ・ベシア）

事業収入

区 分	金額(千円)	摘 要
補 助 金	3,165,000	国、県、市
保 留 地 処 分 金	7,464,000	92,721㎡×80.5千円
公共施設管理者負担金	1,419,000	
市 助 成 金	2,843,000	
寄 付 金 そ の 他	109,000	
収 入 合 計	15,000,000	

事業支出

事 項	事業費(千円)	摘 要
築 造 費	2,161,000	道路・水路・公園・緑地
移 転 移 設 費	5,793,600	229棟
第2条第2項布設費	1,148,000	
整 地 費 等	3,934,400	
調 査 費	968,000	48ha
負 担 金	176,000	
補 償 費	126,000	
借 入 金 利 子	400,000	
事 務 費	293,000	
支 出 合 計	15,000,000	

現況及び土地利用計画

区 分		施 行 前		施 行 後		備 考
		面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)	
公 共 施 設	道 路	43,156.69	8.99	127,537.61	26.57	
	公 園			16,502.14	3.44	
	緑 地			6,241.98	1.30	
	河 川	502.33	0.10	2,650.55	0.55	
	水 路	1,008.43	0.21			
	そ の 他	2,050.96	0.43			
	公共用地計	46,718.41	9.73	152,932.28	31.86	
宅 地	住 宅 地	82,705.66	17.23	229,309.15	47.77	
	農 地	268,014.40	55.84			
	山林・原野	20,640.42	4.30			
	そ の 他	20,488.51	4.27			
	小 計	391,848.99	81.64	229,309.15	47.77	
	市 有 地	7,073.70	1.47	5,036.73	1.05	
	小 計	7,073.70	1.47	5,036.73	1.05	
	宅 地 計	398,922.69	83.11	234,345.88	48.82	
	保 留 地			92,721.84	19.32	
測 量 増 減		34,358.90	7.16			
合 計		480,000.00	100.00	480,000.00	100.00	

事業の進捗状況

平成13年11月に始まった本事業は総開発面積48.0haで道路・公園・緑地・宅地の整備と共に地区内に計画された大規模商業施設（面積5.0ha）への企業誘致、約90万㎡の残土処理、海相神社の移設問題さらに平成17年2月に開港が予定された中部国際空港に関連し地区南部を通過が計画されたアクセス道路（知多横断道路）の築造などすべてが空港のオープンに視点が合わされていた。この他に常滑市内では住宅開発中心の土地区画整理事業が進められており、宅地（保留地）分譲の競合が予測され虹の丘地区の施行が急務となっていた。現在は全体の約60%を完成させるに至っている。

保留地の分譲計画

本地区は保留地面積を地区面積の19.3%（92,700㎡）とし、全事業費に占める分譲収入は、その割合を約

50%として計画されている。常滑市の人口は、一時期減少傾向にあったが、平成17年2月の中部国際空港の開港を機に増加に転じている。今後も空港関連企業の積極的な誘致や周辺（前島）開発に伴い、人口は増加していくものと考えられる。虹の丘地区においても、工事は順調に進み、平成14年に保留地分譲を開始、平成20年度末までに面積の56%を分譲することができた。今後も人口の伸びに伴い宅地需要は続くものと考え、平成23年度の3ヵ年で残る44%全区画の完売を計画している。

平成20年第4四半期の地価動向はほぼすべての地区で下落となってきた。これは、アメリカ発の金融危機に伴う景気の悪化、土地需要の減小、等々が反映しているものとみられる。元気な名古屋も自動車産業の大幅赤字などを背景として、大半の地区で6%台の下落となっていることが特筆される。急激な景気悪化と土地需要の低迷するなかで、残る保留地分譲の方法について再考を余儀なくされている昨今である。

■常滑市内で進められてきた土地区画整理事業

事業名称	宅地名	概要	開発面積	計画人口	計画戸数	事業期間	進捗状況
①常滑金山土地区画整理事業	北汐見坂	戸建住宅・商業施設	23.4ha	1,925人	550戸	平成10～24年度	分譲中
②常滑多屋土地区画整理事業	虹の丘	戸建住宅・商業施設	48.0ha	3,189人	911戸	平成10～22年度	分譲中
③常滑千代ヶ丘土地区画整理事業	千代ヶ丘	戸建住宅中心	3.6ha	312人	89戸	平成10～19年度	完了
④常滑梶間土地区画整理事業	かじま台	戸建住宅中心	20.6ha	1,505人	430戸	平成10～18年度	完了
⑤常滑大谷土地区画整理事業	朝陽ヶ丘	戸建住宅中心	8.6ha	452人	129戸	平成10～19年度	分譲中

保留地の分譲状況

	面積(㎡)	筆数	割合(%)	摘要
全体計画	92,721			
分譲済	51,873	214	56	平成20年度末まで
未処分(分譲地)	41,511		44	平成21年～平成23年の分譲計画
合計	92,721		100	

※未処分には販売委託契約地6.2%が含まれる。

人口の推移

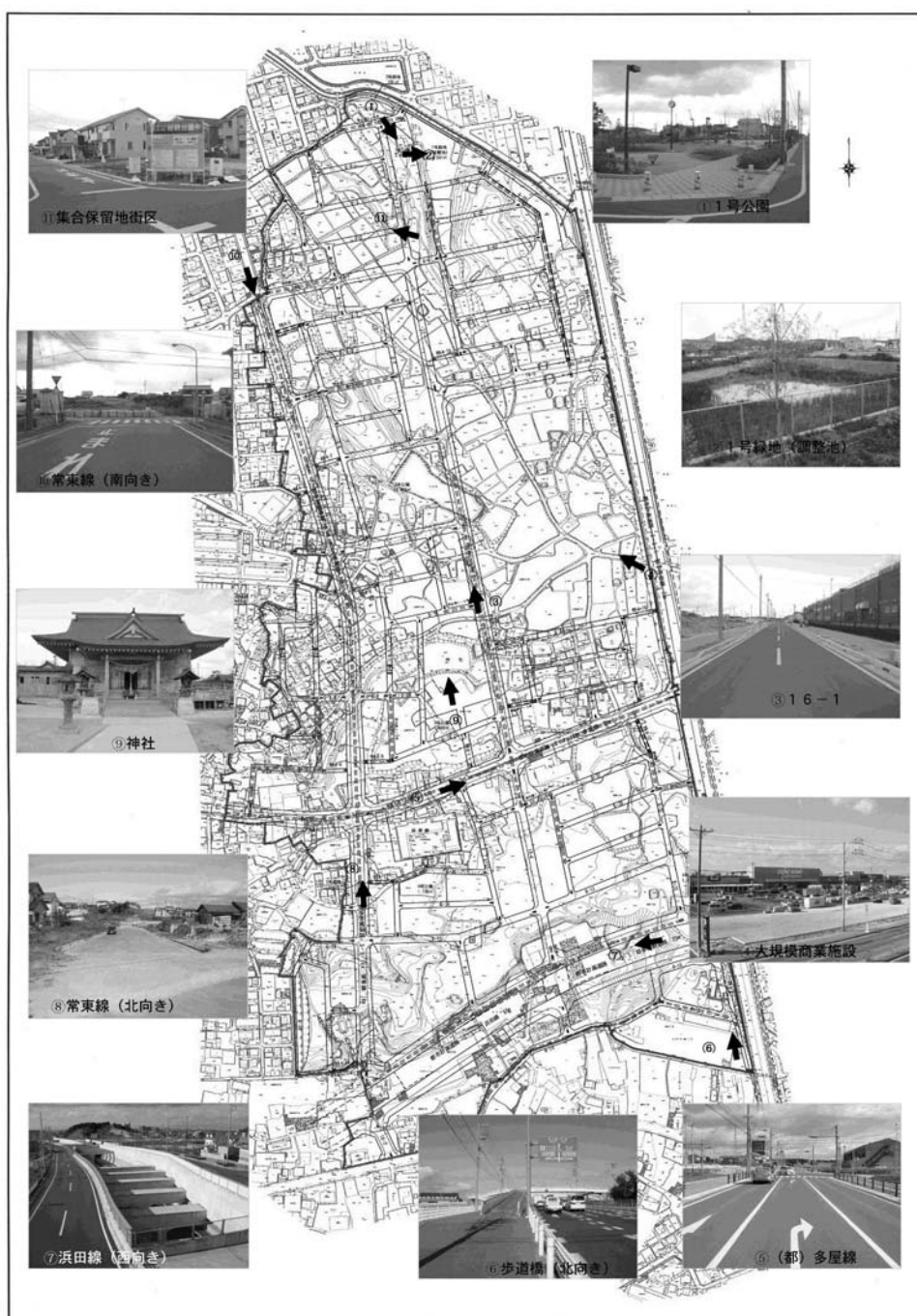
常滑市の人口及び世帯数

	常滑市全体	
	人口(人)	世帯数(世帯)
平成15年4月	51,049	16,898
平成16年4月	50,945	17,046
平成17年4月	51,632	17,795
平成18年4月	52,301	18,612
平成19年4月	52,973	19,318



虹の丘地区の完成予想図

常滑都市計画事業 常滑多屋土地区画整理事業 現況写真図



定期借地権 コーナー

CRE戦略と日本経済

上智大学経済学部教授（経済学博士）

山崎 福寿



日本は現在、100年に一度の不況下にあるといわれているが、この原因は日本経済が「輸出」に大きく依存していることであり、その結果として、欧米や中国の経済不振により大きな影響を受けている状況にある。今回の景気の落ち込みは本来的には米国発の金融危機による不況であったはずが、ふたを開けてみると日本が世界で一番落ち込んでしまい、実質経済成長率はマイナス5%～6%ともいわれている。

日本は、これまで、何度も輸出依存の構造を変えるチャンスがあったのにも関わらず、経済構造を変えてこなかった。しかしながら、これからの日本の経済の復活は、「内需」に依存せざるをえないし、内需拡大のためには、具体的に「住宅」や「建設」投資が大きな要因になると考えている。こうしたことから、土地の有効活用を図ることは経済再生にとっても、日本の将来にとっても重要である。

企業価値を高める不動産活用を

まず、本日のテーマである「CRE戦略」の特徴について考えてみよう。CRE戦略について明確な定義はないが、不動産を、企業価値を最大限向上させるための資源として捉え、有効に活用するための戦略であるといえることができる。そもそも経済学の初歩として、企業の資産としては、「土地」と「資本」と「労働」の3つの生産要素が基本的要素とされており、それらを有効に活用することにより利益をあげてゆくものが企業のはずである。しかしながら、日本では従来、土地を有効に利用するという概念が希薄であった。

それでは、CREの対象となる企業が所有する不動産についてみてみよう。日本における不動産は全

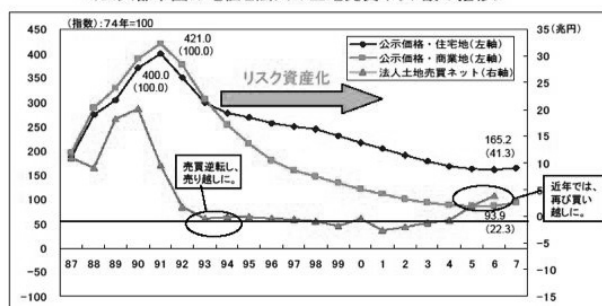
体で約2,300兆円といわれているが、その中で法人が所有する不動産は2割強となる490兆円である。この中の68兆円が収益不動産（一部証券化されており、Jリートに組み込まれているものもあるが）である。こうしたことを考えると、自己利用として有効活用されている部分を鑑みても、かなりの不動産が有効活用されていないことがわかる（なお、数値は3年ほど前の評価で考えているため、現在は縮小していると思われる）。

別のデータで考えてみよう。87年以降の地価の推移と法人の売買ネット額の推移のグラフがあるが、バブル崩壊以降15年ほどの間で地価の下落傾向から、土地がリスク資産であることがはっきりしたことがわかる。この背景には、いくつかの要因がある。その理由のひとつは人口が減少するということである。ストックの価格は経済の先行指標であるといわれている。地価や株価は投資家の期待により変動するため、景気が悪くなくても価格が落ちることもあるし、回復をするときも先に上昇するわけである。地価のこうしたトレンドは、日本が将来にわたって生産性が伸びない、或いは高齢化で土地の需要が下がることを多くの投資家が予想したこと等の理由からではないかと思われる。

土地のリスク資産化

○ バブル崩壊以降、土地神話は崩壊し、法人の土地購入規模は大きく低下。ただし、近年では購入の増加の傾向も見られる。

＜三大都市圏の地価と法人の土地売買ネット額の推移＞



資料：国土交通省「平成19年版土地白書・資料編」の図表50、国土交通省「地価公示」を基に作成。

次に、法人所有の空き地の面積の推移を見てみよう。93年から98年にかけて空き地面積は一度減少しているが、03年にかけてまた増えている。「法人所有の空き地が増える」ということは、潜在的な土地利用に対する需要が少なくなっていることを反映している。

これまでデータをもとに考えてみたが、次に企業を取り巻く環境の変化について考えてみよう。ここ20年のあいだに、定期借地や定期借家という制度が生まれたほか、会計制度も変わってきている。企業はさまざまな固定資産を所有しているが、会計制度が変わったり、法律が変わったりする中で、日本の企業の考え方も少しずつ変わってきている状況である。

現実には、今後も税制を含め、さまざまな制度改正が予定されているが、こうした制度改正の基本的な方向性は「透明性を高める」ことであるといえる。しかしながら今回の経済危機の結果、米国においても、「事実をあまりあからさまにしていよいのか？」という議論も出ているようである。すなわち、マクロ経済の安定性のためにも、透明性の追及に多少目をつぶろうではないかという人たちもでてきている。もっとも、途中経過の如何にかかわらず、将来については透明にすることは重要であり、その方向性は揺るぎないものと思われる。そのため、こうした方向性で物事は考えておくほうがよいだろう。

次にM&Aと企業価値について述べる。M&Aとは、合併や株式の取得で企業の購入や各部門を統合して生産性を高める手法であるといえる。たとえば、投資銀行のM&Aによる事業を例に考えてみよう。投資銀行は、たとえば倒産したゴルフ場や温泉旅館等を安く買取り、ビジネスモデルを変えて収益が上がる構造に再生した上で高い価格で売却してゆく。彼らは「ハゲタカファンド」等と揶揄されていたが、現実には国民経済にとって重要な役割を担っていてくれたわけである。

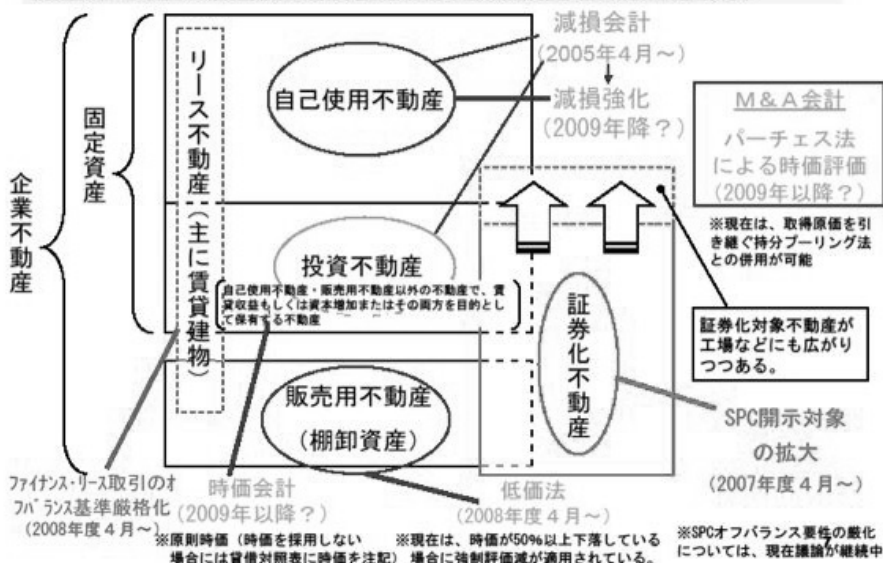
企業にTOBをかけたり買収したりする場合は、その対象となる企業には、①宝の山があり、②この宝の山をごみの山にしている経営者がいることが前提となる。すなわち、悪いところがはっきりしていて、宝の山が眠っている企業はいい買い物であるし、こうした企業の買収をするために資金を出す投資家もたくさんいるわけである。こうした結果、買われる対象である企業、特に、宝の山をもっていながら、それを有効に活用していない企業は気をつけるようになってきた。

株式を上場することは、企業を大きくするために、また活性化するためには重要であるが、株式市場は逆に、有効利用をしない企業は乗っ取られる恐れがある。労働者・土地・資本、或いはその他の資本を有効に利用していれば、何も怖いことはないわけであり、問題は有効利用できていない点にある。こうした理由から、経営者にも、土地の有効利用がプレッシャーになってきている。

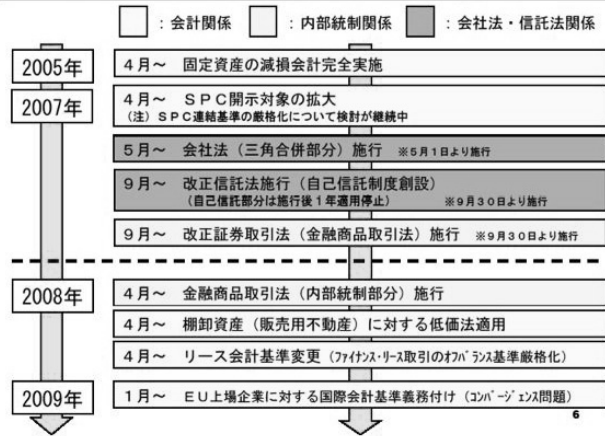
企業価値とは、理論的には、企業が生み出す将来の利益を現在に割り引いた価値であり、また、株式の価値と負債の合計値が企業価値となる。それでは、どのような投資が現在価値を高めるのだろうか。簡単にいえば、ネットキ

各種制度改正が企業不動産に与える影響(企業会計)

基本的傾向：企業不動産の会計は、取得原価から時価会計に変化



今後CRE戦略に影響を与える各種制度改正



キャッシュフローを高めるための投資が企業価値を高める。不動産について考えると、コストを上回るキャッシュフローを生み出せるように、不動産の活用をすること、これが企業価値を高めることにつながる。企業経営者は、「土地を所有するコスト」、「不動産を活用するリスク」、「より有効な利用法の有無」等に留意する必要があるわけで、それに気づいていない経営者のいる会社が、ある意味では買取りリスクがあるわけである。この意味で、株式市場は、投資家と経営者の間で相互にシグナルを送る役割を果たしており、経営者の経営方針や投資行動というシグナルが投資家に送られ、そのシグナルが評価された場合に株価の上昇というシグナルが経営者やほかの投資家に送り返される。これとは逆にそのシグナルが評価されないと株価の下落を通じて、ほかの投資家にもシグナルが送られるのである。こうした意味でも株式市場やそれを通じた企業買収は経営の効率化を図るうえで、非常に重要であるといえることができる。

いずれにしても、「広大な土地を持っていながら何もしていない」ことが企業経営にとっては危険な状況であることは変わらない。(現在は、投資銀行が厳しい状況であるが、今後はまた復活すると思われる。これは、バブルという悪い側面を助長するということもあるが、悪い部分を改善することにも貢献する。)

次に、「金融資産」と「不動産」のリスクの違いについて考えてみよう。金融資産では、「ポートフォリオの中にどういう株を入れるか」という選択をする。企業財務においては、リスクとリターンを検討してポートフォリオからの収益を高めようとする。金融

資産に対して、不動産の決定的な違いは、売買に要する時間である。もっとも、最近では、少なくとも証券化された不動産については、金融商品との違いがなくなってしまっている。

定期借地権・借地権の効用

ところで、定期借地権・借家権の効用であるが、具体的にいうと「これらの制度の誕生により、不動産を他人に利用させて運用することが出来るようになった」ことにつくる。特に借地権については、旧借地制度の下では、70年代以降くらいからは新規の借地取引が殆どなくなってしまった。その理由は、土地を一度人に貸すと返ってこなくなる仕組みであったためである。定期借地権によって所有と利用を分離することで、非常に使い勝手がよくなるということがこれらの制度の最大の特徴である。

所有と経営の分離について、もう少し言及するならば、日本の中には、所有と経営を分離することで有効な利用ができる不動産は多いのではないだろうか？例えば、老人が一人ないし夫婦のみで広い住宅に居住しているようなケースである。狭い住宅に住んでいる子育て世代と住まいをスイッチングすれば、非常に有効な利用ができるのではないか？自宅を老人が定期借地や借家にして賃料を稼ぎ、より小さなところに移住して居住費の差額分で看護サービスを受けることも可能になる。しかし、まだまだできていない状況である。

また、同じようなことは、日本の農業を再生するのにも重要である。現在、一戸あたりの農地面積は増えているが、実態は「飛び地」が非常に多い状況である。これが日本の農業の生産性を下げているのではないか？定期借地権類似の制度を農地の利用に用いることで、農地も有効に使えるようになる。

オフィスの問題でいえば、バブル崩壊後のデフレから日本を脱却させた要因は、容積率規制緩和の要因が大きかったのではないかと思う。高層ビルの増加でオフィス面積が増えたことが日本の経済成長を支えたと考えられる。外国からも多くの資金が流入してきたし、外国人が日本の土地(リートを含む)も購入した。また、郊外のショッピングモールの開

発も金融技術の進歩によって行われている。このように、デベロッパーは新しい金融技術を使って資金を集め、これにより東京の高度利用等ができるようになったわけであり、こうした意味でも、金融を悪者にしてはいけない。

また、「自社ビルの証券化」についてであるが、これは、個人が突きつけられる問題、すなわち、「借家を選ぶか持家を選ぶか」という問題と同じである。日本では、持家のコストと借家のコストの比較が行われる。すなわち、理論的には持ち家の場合は、「利子費＋償却費－値上がり益」で定義されるユーザーコストを考え、そのコストと借家のコストである家賃との比較で、持ち家か借家かの選択をするわけである。自社ビルの証券化でも同じことを考える必要がある。旧所有会社を*居抜き（借家＝オフィス借り）で証券化するということは、二つの計算を比較した結果である。所有を切り離すことで利子費用が減る。入ってきた金額を有利な運用対象があれば、そちらに投資する。

こうしたことは企業も個人も全く同じである。不動産は値下がりするかも知れないリスク資産であるため、*オフバランス化することで、自分の資産勘定から外してしまえば、買収を免れることができるかもしれない。いずれにしても、企業がビジネスを続けながら自社ビルを売却できることがこの制度のミソである。

それでは、従来、企業は何故未利用地を所有していたのだろうか。未利用地の収益はゼロであるし、保有には利子費用がかかるが、こうしたコストがかかっているにもかかわらず、キャピタルゲインがあるため、保有コストがかなり軽減されていた。もう一つ重要なのは、不動産の担保価値が融資条件となったことも重要であった。しかしながら、ものの考え方も変わってきている。例えば、不動産をもっても値下がりするだけだと思ったら融資も受けら

れないかも知れない。現在では未利用地にかかるかつての公式が逆転している。

さて、貴重な資源を移動することで経済成長を高めることが出来る。現実には戦後から現在まで経済成長と地方から大都市への人口移動には高い相関があった。戦後から60年代にかけて、たくさんの労働者が都市に流入するにつれて、経済成長率が高まった。しかし、70年代後半は人口の都市流入が減少し、成長率も低下した。こうした70年代以降の成長率低下の原因の1つは、構造的に大都市圏の経済成長を阻害する要因があったことによると考えられる。阻害要因の一つは容積率規制であり、その他日照権の問題等大都市圏に人が入ることを抑制する傾向があった。都心部を高層化して住民が居住することは、ライフインフラのコスト等を削減する上でも非常に大きなメリットがある。そのためには、こうした阻害要因を緩和してゆく必要がある。

企業が土地を有効利用することで生産性の低い地区から高い地区へ人が移動をすることになり、経済全体の生産性が上がることになる。生産性の低い産業から高い産業へ資源が動いていくことが重要であり、そのためには労働や土地といった資源が移動していくことが重要である。アメリカでは、トップ10の企業は90年代以降に出来た企業である。アメリカには企業の新陳代謝ができて経済成長を支える仕組みがあるが、現在の日本にはない。古くて生産性の低い産業から新しい産業に資源が移ることが重要であり、日本においても60年代にはそれができていた。土地についても、重厚長大産業が膨大な土地を抱えている。これが新しい分野に移動することが重要である。

なお、産業ということで考えると、これからは医療介護分野や、地方においては農業が重要な役割を担うようになって来るだろう。



平成21年度「まちづくり税制セミナー」の開催予定

- ・まちづくり税制についてQ & A方式で具体例を示しながら解説します。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「平成21年度版都市農地税制必携」を使用します。
- ・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をいただきます。

1. 主催及び講演	・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. 講義内容	・平成21年度税制改正のポイントと都市農地関連税制の概要 ・相続税の基礎知識、質疑 ・まちづくり税制Q & A
4. 対象者及び募集人員	・対象者：地方公共団体及びJ A職員並びに民間企業等のまちづくりに携わる方 ・募集人員：100名
5. 受講料	9,000円
6. 開催日及び会場	平成21年5月29日（金）10時～16時45分 会場：中央大学駿河台記念会館2階285号室

「土地活用と定期借地権を考える講演会」の開催案内

（財）都市農地活用支援センターは定期借地権推進協議会との共催で、上記の講演会を下記の通り開催します。

1. 開催場所・日時

○大阪会場 平成21年6月2日（火）午後2時～午後4時。

堂島アバンザ C会議室（大阪市北区堂島1-6-20、J R大阪駅南口 徒歩約10分）

定員 45名 入場：無料

○東京会場 平成21年6月9日（火）午後2時～午後4時。

東京厚生年金会館5階雅の間（東京都新宿区新宿5-3-1 地下鉄丸の内線新宿御苑前下車新宿門口 徒歩約5分）

定員 45名 入場：無料

4. 講師と講演内容

第一部 講演テーマ「PRE戦略の必要性和日本経済」

講師 日本大学経済学部教授 中川雅之氏

第二部 講演テーマ「定期借地権の基本的な考え方と公益法人等の土地活用」

講師 定期借地権推進協議会運営委員長 大木祐悟氏

豆辞典

<中山間集落（中山間地域） 8ページ参照>

中山間（地域）は平成2年度に導入された「農林統計に用いる農業地域類型」により区分された、都市的地域、平地農業地域以外の中間農業地域と山間農業地域の総称のこと。平野の周辺部から山地に至る平坦な耕地の少ない地域をいい、日本の農耕地全体の40%を占める。また、食料・農業・農村基本法第35条では「山間地及びその周辺の地域その他の地勢等の地理的条件が悪く、農業の生産条件が不利な地域」と定義されている。

<生物多様性 11ページ参照>

生物多様性は、1985年のアメリカ合衆国研究会協議会の生物学的

多様性フォーラムでW.G.ローゼンが生物学的多様性を意味する造語として使用したもの。広くは生命の豊かさを包括的に表したもので、生物多様性の定義には様々なものがある。1993年12月発効の生物多様性に関する条約では、すべての生物（陸上生態系、海洋その他の水界生態系、その他生息又は生育の場のいかんを問わない）の変異性をいうものとし、①種の多様性（様々な生物種の存在）、②遺伝的多様性（種は同じでも、持っている遺伝子は異なる）、③生態系の多様性（様々な生物の相互作用から構成される様々な生態系の存在）、という3つの階層で多様性を捉え、それぞれ保全が必要としている。生物多様性は、人間活動の拡大とともに低下しつつあり、人間が生存していくうえで不可欠の生存基盤として、地球環境問題として、その保全が重要となっている。

平成20年度・アドバイザー会議開催報告

平成20年度アドバイザー会議は、都市農地活用アドバイザーの情報交換や意見交換を目的とし、財団法人都市農地活用支援センターの主催により、東京・大阪の両会場において下記のとおり開催された。

会議には、国土交通省土地・水資源局土地政策課 豊原企画専門官と一言係長にご出席を頂き、アドバイザー23名の参加のもと活発な意見交換が行われた。

1 開催日程等

	東京会場	大阪会場
日 付	平成21年 2 月 3 日 (火)	平成21年 2 月 6 日 (金)
時 間	13時00分～16時40分	13時00分～14時50分
施 設	東京厚生年金会館	千里ライフサイエンスセンター
会 場	4 階 曙 I	7 0 1 号室
所在地	東京都新宿区新宿 5 - 3 - 1	大阪府豊中市新千里東町 1 - 4 - 2
参加者	アドバイザー 14名 国土交通省 2名 都市農地センター 5名	アドバイザー 9名 国土交通省 2名 都市農地センター 5名
議 事 内 容		
1	都市農地を巡る最近の動向と今後について 国交省土地・水資源局 豊原専門官	都市農地を巡る最近の動向と今後について 国交省土地・水資源局 豊原専門官
2	都市農地活用支援センターの平成20年度事業計画等経過報告 都市農地センター 東次長	都市農地活用支援センターの平成20年度事業計画等経過報告 都市農地センター 東次長
3	平成19年度都市農地利活用研究会課題報告 「市民参加型都市農地利活用促進方策検討調査」 (株)地域計画研究所 内海宏アドバイザー	平成19年度都市農地利活用研究会課題報告 「市民参画型都市農地利活用促進方策検討調査」(20分) (株)地域計画研究所 内海宏アドバイザー
4	パネルディスカッション「農を生かした都市づくり」 編集委員会メンバー	小冊子「農を生かした都市づくり」の紹介 都市農地センター 佐藤理事他
5	アドバイザー意見交換 ・アドバイザー会議について ・農住組合制度について	アドバイザー意見交換 ・アドバイザー会議について ・農住組合制度について

豆 辞 典

<居抜き 23ページ参照>

居抜きとは、飲食店、旅館、店舗、工場などの不動産取引で、営業用設備や内装を付帯した状態で行う売買や賃貸のこと。すでにある設備を利用できるため初期費用を抑え、早期に営業を開始できる。付帯設備の価値も含めて物件の価値を判断する。反対に、キッチンや客席、トイレ、厨房、エアコンなどの設備・内装がなく、例えばコンクリート打ち放しの状態で渡すことをスケルトン渡しという。また賃借人がついたままの状態でビルやマンションを売買する場合は居付きという。

<オフバランス 23ページ参照>

オフバランスとは、会社の資産・負債であっても、バランスシート（貸借対照表）に計上しないようにすること。一番簡単なオフバランスは、資産を売却すること。債権、不動産などを、証券化して投資家に売却するスキーム。オフバランスにより資産と負債を圧縮すれば、資産が健全化されて資産効率が上がる。会社経営の評価基準の総資本利益率、自己資本利益率をあげるための会計処理の考え方。

○当センターの人事異動

▽平成21年 3 月31日付退職 堀内晴彦（普及部次長） ▽同年 4 月 1 日付普及部次長 佐藤一夫

平成21年度まちづくり税制セミナー

5月29日(金) 中央大学駿河台記念会館

土地活用と定期借地権を考える講演会

6月2日(火)大阪会場

6月9日(火)東京会場

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



「農を生かした都市づくり」
冊子を刊行
(1,500円、送料別)

編集後記

○世界同時不況の対策として、政府は新経済対策で、環境に配慮したエコカー、エコ家電の普及促進のための補正予算を決定する予定のようだ。これは地球温暖化防止と雇用対策の両方に効果があるとのことだが、恩恵を受けるのは国民の一部である。ここで環境対策を日本人としてどの様に考えてゆけば良いのか考えてみた。以前TV番組で日本人は自然を押さえつけるのではなく、共存する術を持った民族であり、江戸時代末期に外国人が日本の都市を見てこのように美しい都市は他国には無いと言ったそう。自然を取り入れた循環型の生活様式が定着していたからである。例えば落語に貧乏長屋の住人から取れる賃料

より大切なものは住人の汚いと言った一節があるが、汚いが高く売れ、都市近郊の農地の肥料となっていた。戦後の経済高度成長前は肉屋に揚げ物を買いにいっても、経木の敷き紙に包装紙は新聞紙でゴミも大量に発生しなかった。現在、エコが国民的課題になっているが、オーストラリアなどでは、エコバックがスーパーで1ドルで販売されており、ほとんどの住人が買い物のとき持参している。みやげ物販売店では、小分け用の袋は無償では1枚しか貰えず、それ以上は有償となる。物が増えず飽和状態になっている現在、みんなが自然との調和を考え、物を大切にする心構えが必要なきではないだろうか。(S・Y)

◎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. 03-6691-3709(直)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
2009春季号(第59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21年4月28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／佐藤 一夫

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