

都市農地と まちづくり

第61号
2009年秋季号



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 ■ (長岡市長倉農住組合)



写真上 集合住宅「ガーデンシティ長倉」11人の所有者の土地に統一したマスタープランに従い全15棟70戸建設し、大手不動産会社に一括サブレースしている。
写真左下 農住組合が管理・運営している市民農園「あおしの里・長倉」
写真右下 区画整理事業により整備した長倉公園と、背後に国庫補助により建設した長倉農住コミュニティセンター。農家と新住民の交流の場として創設された。

CONTENTS

■ まど

- 「都市を耕す」 1
日本市民農園連合会長 廻谷 義治

■ 地域をひらく知恵

- 横浜市本郷地区でのケーススタディ結果概要 2
(株)地域計画研究所 代表取締役 内海 宏
- コミュニティハウス法隆寺 6
(財)都市農地活用支援センター理事兼計画部長 佐藤 啓二
- 市街化区域内農地と住宅地が調和したまちづくり 9
促進のためのケーススタディ等調査
(財)都市農地活用支援センター理事兼計画部長 佐藤 啓二
前計画部次長 矢作 文敏

■ 情報アラカルト

- 住宅・宅地分譲に関連する農地転用の実態等に関する 14
アンケート調査結果について
(財)都市農地活用支援センター理事兼計画部長 佐藤 啓二
前計画部次長 矢作 文敏
- 農を活用した地方都市や中山間地の再生 18
～小冊子「農を活かした町おこし・村おこし」刊行に寄せて～
(財)都市農地活用支援センター
- 「農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブック」のアンケート調査結果 19
(財)都市農地活用支援センター

■ 定期借地権コーナー

- 定期借地権の地代について 20
定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

■ お知らせコーナー

- 「全国まちづくり会議2009 in 川崎」への参加報告 23
- 新アグリライフ等をテーマにしたシンポジウム開催報告 23
- 土地月間参加の講演会「新しい視点で都市農地利活用を考える」開催報告 24
- センター事務所移転等 24

■ 編集後記

横浜市本郷地区でのケーススタディ結果概要

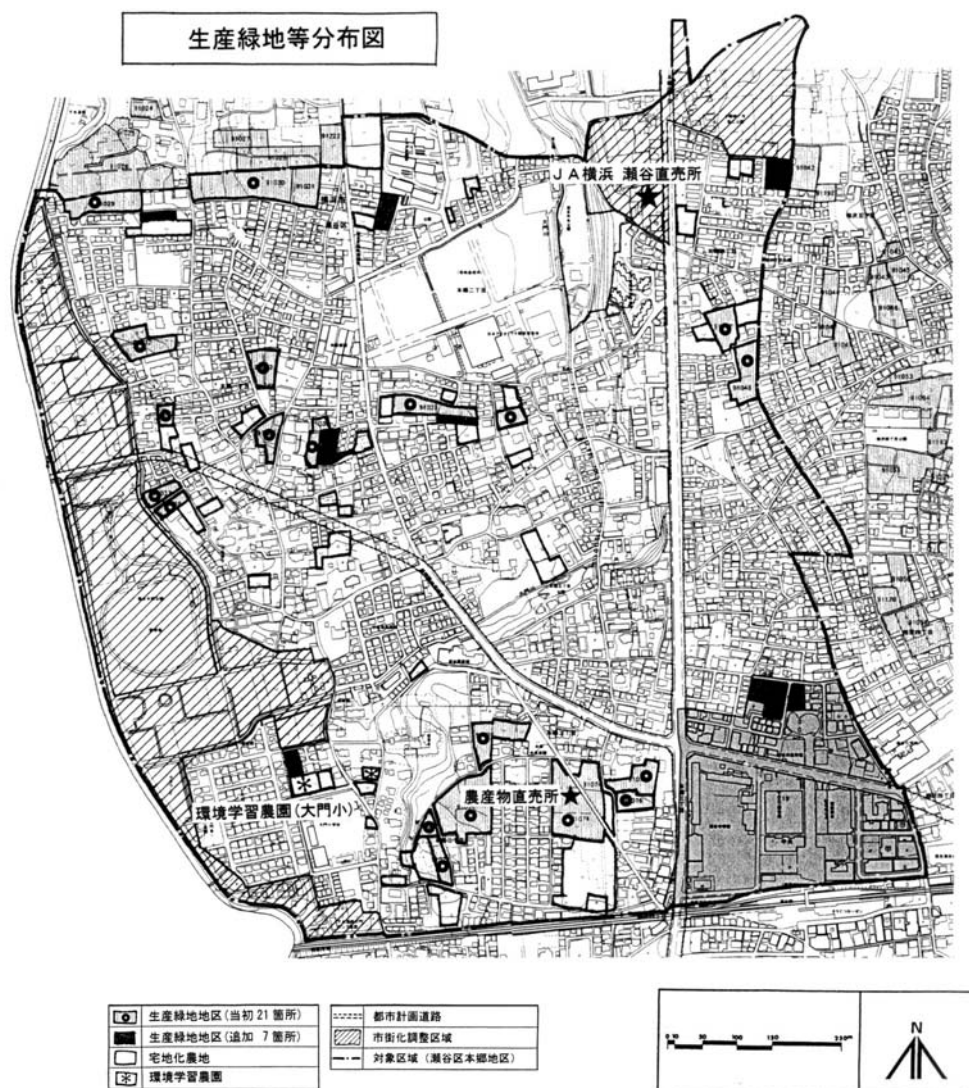
(株) 地域計画研究所 代表取締役 内海 宏

I 本郷地区の現状分析

瀬谷区の中央西部に位置し、西側を南北に流れる境川で大和市と接し、相鉄線瀬谷駅から横浜駅まで20分足らずの交通利便に恵まれた地区。地区西側を南北に境川が流れ、その支流として環状4号線（海軍道路）に沿って大門川が流れる。境川沿いに市街化調整区域があるが、そのほかは、市街化農地や生産緑地が介在する住宅市街地である。平成20年12月

末現在の人口、世帯数は、11,473人、4,768世帯。地域資源としては、瀬谷中学校、大門小学校、瀬谷図書館、瀬谷本郷公園、瀬谷中央公園、こどもログハウス、本郷三丁目公園、本郷青少年広場、本郷原郵便局をはじめ、鎌倉古道、徳善寺、日枝神社、瀬谷神明社やあじさいの里、釣堀等があり、地区の特性となっている。

平成20年12月末現在の生産緑地は、28地区、約6.3ha、筆数48筆となっており、当初指定時から地区



数で7地区、面積で約1ha増加している。瀬谷中近くに農産物直売所があるほか、J A横浜瀬谷支所には中規模の直売所がオープンしている。大門小学校前には環境学習農園があるが、栽培収穫体験ファームや特区農園等の市民農園の導入事例はない。

Ⅱ 本郷地区における課題認識と目標とする将来像

●本郷地区農ふれあい交流の里づくり構想

今後は、市街地内に残る生産緑地をはじめ、境川・大門川、斜面林等の保全、回復を図りながら、地域の歴史遺産や屋敷林等の地域資源を活かし、「ふれあい交流」をテーマとする个性的かつ魅力的な住宅地（「農ふれあい交流の里」）の形成を進めるものとする。その将来像を実現するため、本郷地区の地域資源や生産緑地等の農資源の現状を踏まえ、里づくり構想として地区整備方向を明確化する。

（１）地区の基本構成

- ・鉄道；東西方向に、相模鉄道（瀬谷駅）
- ・幹線道路；南北方向に環状4号線（見事な桜並木のいわゆる海軍道路）
県道瀬谷柏尾線及び都市計画道路3・4・14号（w=15m、地区中央から境川まで未整備）
- ・歩行者軸；ふるさと小道回廊（鎌倉古道。北側の中屋敷－竹村－上瀬谷では、「ヨコハマ市民まち普請事業」の一環で沿道民地を対象に花木植栽が進行中）



採りたて露地野菜の直売所

親水大回廊（町田－江ノ島までの境川沿いに、広域の歩行者・自転車道路が貫通）

親水小回廊（大門川沿いは、崖線緑地保全や沿川の既存道路を活用したプロムナード化を図る）

（２）主なゾーニング

①都市拠点ゾーン

- ・駅前商業拠点ゾーン（瀬谷駅前区画整理事業により、すでに大規模店舗、商業業務ビル、バスターミナル等からなる拠点が形成されている）
- ・ふるさと文化継承ゾーン（大門川沿いに、瀬谷図書館・大門小学校・徳善寺・本郷三丁目公園・あじさいの里・田園つりばりが立地、この間のプロムナード化を推進）
- ・活動拠点ゾーン（スポーツ施設を持つ地区公園・瀬谷本郷公園や日枝神社からなるゾーン、こどもログハウスを持つ近隣公園・瀬谷中央公園やJ A横浜瀬谷支店等からなるゾーンで、本郷地区の農情報提供機能を付与）

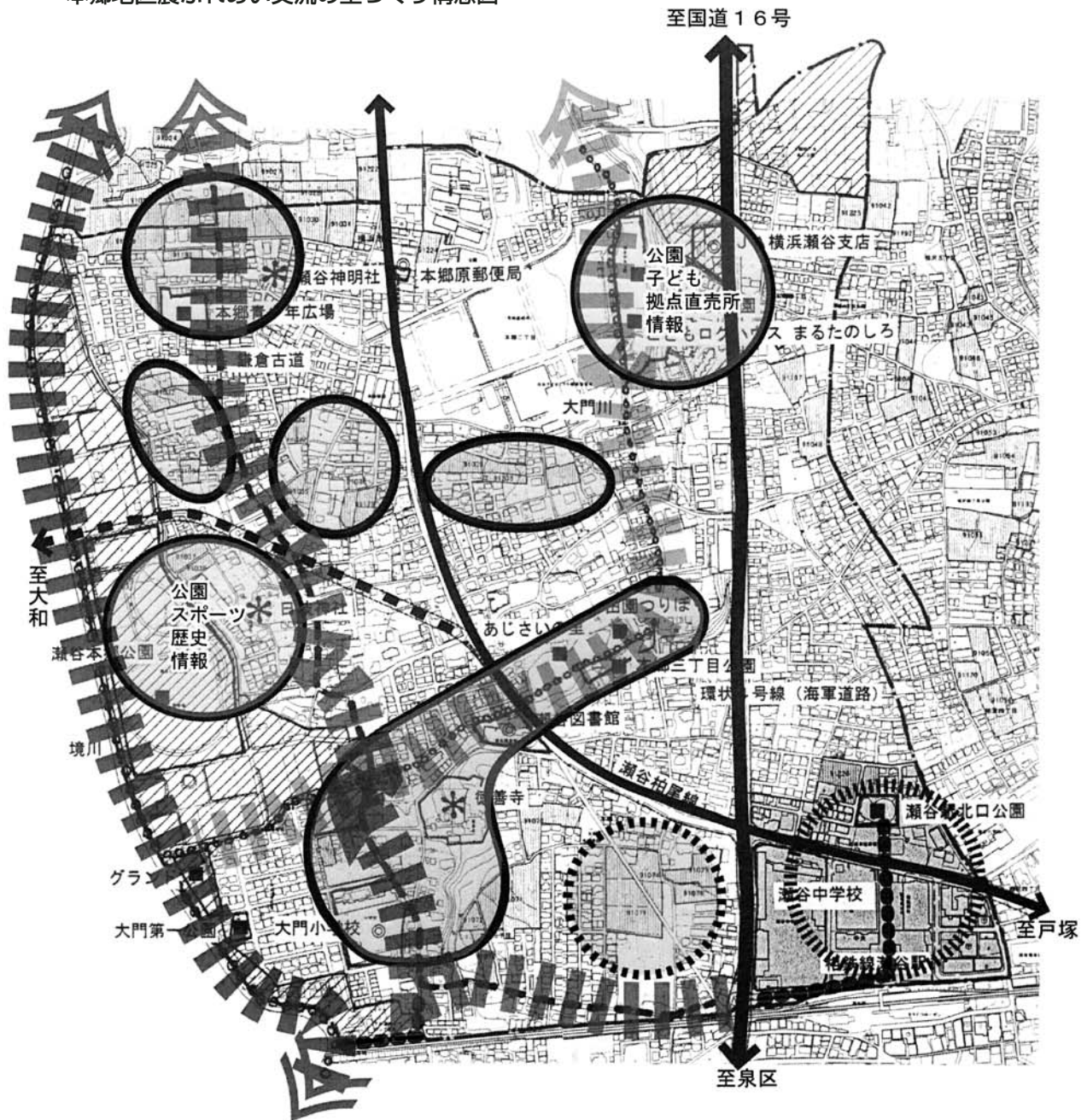
②農園拠点ゾーン

- ・駅近直売ゾーン（瀬谷駅に近く、大門川南側の本郷3丁目の崖線緑地上のまとまった生産緑地等が集積するところで、共同直売所の設置、田園景観形成等を図る）
- ・ふれあい農園ゾーン（駅から最も遠いところで、境川と大門川に挟まれて生産緑地等が細切的に集積するゾーンで、農家経営農園、栽培収穫体験ファーム、特区農園等多様な農体験ができるのを特色とする地区に特化させる）



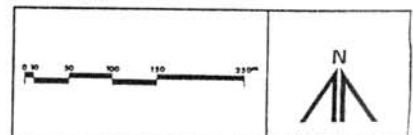
市民農園を持つ公園

本郷地区農ふれあい交流の里づくり構想図



※	神社仏閣
---	鎌倉古道
■	スポーツ・レクリ施設
◎	公共施設等
○○○○○	河川
—	幹線の道路

☀	駅前商業拠点
○	ふるさと文化継承ゾーン
○	活動拠点ゾーン
☀	駅近直売ゾーン
○	ふれあい農園ゾーン
	ふるさと小道回廊
	親水大回廊（広域）
	親水小回廊（地域）崖線緑地
---	都市計画道路
▨	市街化調整区域
---	対象区域（瀬谷区本郷地区）



Ⅲ 都市農地利活用方策

～農のあるまちづくり協定事業の提案

(1) 主旨

- ・横浜市では、平成17年度から、「農のある地域づくり協定事業」が制度化されており、これまで3箇所で開催している。この事業は、市街化調整区域の白地地域にある農的な環境や資源を対象に、農家と地域住民が協働して維持、保全していくもので、両者が協定を締結して具体的な活動を実施していくのを支援する事業である。
- ・これまでの実績は、戸塚区名瀬町美人谷戸地区・名瀬中村地区、旭区白根地区の3地区である。
- ・農家と住民が交わす協定書には、目的、活動内容、期間、区域、参加者などが盛り込まれている。
- ・今回提案する「農のあるまちづくり協定事業」は、市街化調整区域内の遊休農地等を対象にする従来の「農のある地域づくり協定事業」を参考に、市街化区域内の生産緑地や宅地化農地を対象に制度

化を図ろうとするものである。「横浜みどりアップ計画」に基づく事業・施策を想定。

(2) 農のあるまちづくり協定事業による主な取組み(想定)

- ・農作業の手伝い(援農)
- ・遊休農地を使った市民農園の開設
- ・会員登録制による農産物の販売(農家の所得、活動費にも充当)
- ・農地周辺の環境美化活動
- ・収穫祭等の地域交流活動

(3) 協定事業を実施するためのプログラム(案)

- ・ステップ1; アグリツアー(農家・住民を対象農地等を巡り歩き、農資源の大切さを実感)
- ・ステップ2; 話し合い(農家・住民が集まって、どのような取組みができるかを話し合う)
- ・ステップ3; 協定を交わして、農家と住民が協働して援農、市民農園等の活動に取り組む

「農のあるまちづくり協定」事業の全体イメージ

農のあるまちづくり協定区域

・は既存、○は新規

ア 市民農園等の設置助成

- ・栽培収穫体験ファーム
- ・特区農園(特定農地貸付法)
- ・環境学習農園事業
- 園芸療法農園事業(高齢者、障害者等)
- 共同直売所設置助成

イ 生産緑地の相続時買上げ事業

- 公設の市民農園や分区分園公園等として活用するため、相続時の買取りを実施
- ・市民の森内の民有地は相続時に買取る事業が制度化されている

ウ 農のあるまち景観形成助成

- 生産緑地周辺景観形成助成(生垣植栽)
- 法面緑化
- 景観作目導入助成(レンゲ、菜の花、ヒマワリ等)

エ 農のあるまちづくり活動助成

- 運営活動助成(会議費、会場費、印刷費、記録作成費、交流事業費等)
- 活動支援(情報提供、はま農楽等の援農グループの紹介、都市農地活用アドバイザー等の専門家派遣等)

コミュニティハウス法隆寺

(財)都市農地活用支援センター 理事兼計画部長 佐藤 啓二

(財)都市農地活用支援センターにおいては、今般、角地理事長の参加を得て、センター内に高齢者住宅研究会を設置し諸制度や具体事例についての情報収集等を行うこととなりました。今回ご紹介するコミュニティハウス法隆寺は、それに関連し、角地理事長と私が現地を視察させていただいた際の内容の報告です。

当日、半日私達の取材にお付き合いいただき、貴重な体験を披露していただいたJ Aならけん資産管理部長の高岡さん、コミュニティハウス法隆寺代表の向平(むかひら)さんには心から感謝申し上げます。

1. 「緑・花・農」を楽しむ自立した共生の住まい

コミュニティハウス法隆寺は平成15年度に農と住の調和した美しいまちづくりに寄与したとして国土交通大臣表彰を受けた「いかるがの里服部農住組合」区画整理済み地の一角に建っている。

13名の入居者が出資して設立した株式会社安寿ネットが、J Aならけんの仲介により農住組合の理事長を務めていた農家の土地を借地し(50年の一般定期借地権)、夫々の希望するプラン・設備等を取り入れたコーポラティブ方式により建設した高齢者共同住宅である。

こうした仕組み自体のユニークさもさることながら、特に注目されるのは、様々なメディアで紹介されているように、そこで営まれている「老いても元気で、人生を心豊かに、人との出会い・ふれあいを実感できる」暮らし方、住み方とその際に重要な役割を担っている「緑・花・農を楽しむ」というコンセプトである。

農等に関しては、各人が思いおもいの野菜を栽培する敷地内菜園と、建物の周辺に配置されている共用花壇の手入れから出発し、農家の竹林管理手伝い

や自作の皇帝ダリヤ苗を提供したことを契機に生じた周辺農家との交流の中で畑を借りてエンドウ、ジャガイモ、玉ネギ等を栽培したり、イチゴ、イチジク等を農家から直接購入したりという関係に発展している。また、野菜作りの楽しみはジャムや漬物づくりに広がり、安くて新鮮な「地産地消」は日常生活に溶け込んでおり、「ココ産」(自園産及び近辺産)という言葉が生まれている。

コミュニティ形成については、第一義的に入居者をつないでいるのは会社の出資者(共同オーナー)という立場であり、毎月一回の定例会に参加することとなるが、その後各人が一品ずつ料理を持ち寄った食事会が催される。

また、一人暮らしはどうしても食事が偏りがちである。そのため、火曜日と木曜日の週に2回、2組の夫婦がホスト役となり単身の3~4人と一緒に食事をすることを定例化している。「ココ産」の農作物が食材の中心となっていることは言うまでもない。

また、コミュニティハウス法隆寺は地域コミュニティ作りにも一役買っている。町内会の総会はこの施設のホールで開催され、ハウス入居者の一人が副会長を務めている。54区画ある農住組合の区画整理地の居住者は子育てや仕事に忙しいファミリー層が大半であるため、どうしても地域活動が疎かになりがちであるが、登下校の見守り、夏休みの子供工作教室、遊水地の除草、花苗の提供を行うなどして、ハウスのメンバーがその下支えや周辺農家との橋渡しを行っている。

難しいといわれている高齢者のコミュニティ作りがこのようにスムーズに進んでいることについて、向平さんは「主導権争いにつながる進め方をしないこと」「決して強制するのではなくやりたい人がやるという自然体を守り、お互いに負担にならないような距離感を維持することが大切」と話してくれた。

最後に「発意してから入居するまで数え切れないほど話し合いを重ね、お互いのことをよく理解していることや夫々が会社の株主であり絶えず話し合う仕組みになっていることが、ここでのコミュニティを支える基礎となっている。」と締め括ってくれた。

2. コミュニティハウス法隆寺の概要

- ・この住宅は、2004年に竣工し、現在、夫婦世帯4戸、単身世帯4戸の計8世帯12人が入居している。
- ・建設前に入居予定者13人が株主として各人がそれぞれ一人750万円ずつ（単身の最低限床面積28㎡の居室の建設費相当）を出資し株式会社「安寿ネット」を設立。実際の追加面積分の建設費との差額を入居時に前払い家賃相当（7年分）の保証金として徴収し、これらにより全て自己資金で施設を建設。
- ・会社の出資者でなければ入居できないのが原則（子供が株主となり親が入居する特例もある）。このように住居の利用権と株式がセットになっており、転居する場合は株式を新しい入居者に売却することとなる。
- ・賃料の発生しない7年間は入居継続が義務（やむを得ず退去する場合は前払い賃料相当の保証金から経過年数を除いて清算するが、居住年数によって減額もある）。8年目以降に発生する新家賃については、その時点で共益費、修繕費用等を計算し額を決定。

3. コミュニティハウス法隆寺ができるまで

2002年3月 シニアNPOナルク（本部大阪）の会報「アクティブらいふ」編集長向平氏が、会員からの用地提供の申出をきっかけに「高齢者共生のすまい

づくり」を決意。友人の建築家と歩みだす。

2002年9月 「アクティブらいふ」読者に呼びかけ「くらしと住まい研究会」第一回講座を開催（60人参加）。

2002年11月 税理士提案を受け「負債なしで自立・自営」の株式会社スキーム採用を決定。

2003年4月 事業主体となる株式会社安寿ネット設立登記

2003年5月 用地借用が不能となり、新用地探しへ。

2003年7月 J Aならけん提案の奈良・斑鳩を候補に決定

2003年10月 地主と一般定期借地権（50年）設定予約契約締結

2004年1月 入居者全員決定

2004年2月 株式会社安寿ネット増資、J Aならけんと管理代行契約、パナホームと工事請負契約締結

2004年5月 建築工事着工

2004年10月 竣工

4. おわりに

（1）高齢者住宅への社会的関心の高まり

我が国の75歳以上の高齢者（いわゆる「後期高齢者」）の人口は2007年時点で1,270万人で人口全体に占める割合は約9.9%となっているが、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、団塊の世代が全て後期高齢者となる2030年には2,267万人（19.7%）まで増大する。

この場合全国4,880万世帯の内、世帯主65歳以上の世帯は約4割に当たる1,900万世帯となり、高齢者夫婦及び単身高齢者のみの世帯はその2/3を占めると推計されている。

他方、高齢者の将来の住まいのあり方として、子

【施設の諸元】

所在地	奈良県生駒郡斑鳩町小吉田2-16-19
敷地面積（延べ面積）	705.24㎡（642.01㎡）
建築構造	軽量鉄骨造2階建
建物所有者	（株）安寿ネット
敷地の権利形態	一般定期借地権（契約期間50年）、終了後更地返還
建設方式	入居者の希望するプラン・設備によるコーポラティブ方式
戸数	夫婦世帯向け5戸、単身世帯向け3戸 計8戸
専用居室面積	夫婦用71.01㎡、単身用37.53㎡
借家契約	終身建物賃貸借契約



写真1 下の田んぼ側から見たコミュニティハウスの全貌



写真2 居室から花壇越しに隣接したソバ・麦畑を望む



写真3 いかるがの里服部農住組合の区画整理住宅地

供等との同居・隣居を希望する人の割合は年々低下しており、国土交通省の住宅需要実態調査によれば2003年時点で約2割となっている。増加する介護サービス需要への対応の仕方をあわせ、高齢者の終の住まいを社会全体でどのようにして確保してゆくのが今後の重要な課題となっており、国においても福祉政策と住宅政策の連携の下、介護保険制度や高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）等について様々な制度の改正・拡充が進められている。

こうした動きに呼応し、民間事業者においてもこれまでの有料老人ホームに加えて、新たな類型としての介護サービスを有する高齢者専用賃貸住宅等への進出の動きも目立っている。

（2）高齢者住宅と都市農地活用

これまで郊外の都市農地の宅地転用を支えて来たのは、新たに戸建住宅を取得しようとするファミリー世帯の宅地需要や若年層を中心とする賃貸住宅需要であった。しかし、人口の減少、特に高齢者世帯の増大と若年世帯の減少が進む中、こうした住

宅・宅地需要は急速に減退しつつあり、逆に先述したように高齢者を対象とした住宅・施設のニーズは今後長期にわたって継続することとなる。

介護サービス施設運営等のノウハウの求められた従来の介護福祉施設等と異なり、高齢者住宅の場合は入居対象をどのように設定するかを含めて様々な形態が可能であり、農地所有者の土地活用の選択肢として大きな可能性を秘めている。

また、今後は支援・介護・療養を要する者を対象とした従来の老人福祉施設に加え、健常高齢者が自立した個人として余生を楽しんで暮らすことのできる住宅への需要が増大することが予想される。その場合、周辺農家等との交流を含め、緑・花・農のある生活が実現されるなら、高齢者に生きがいを与え、また互いのコミュニティを育むことのできる最も有効な仕掛けとしてその意義は大変大きいと考えられる。

今回ご紹介したコミュニティハウス法隆寺は、入居者による株式会社の形態をとっている等一般的な事例といえない面もあるが、上記の問題意識に照らした時、今後には様々な示唆を与えてくれる先進事例であることは間違いない。

市街化区域内農地と住宅地が調和したまちづくり促進のためのケーススタディ等調査 ～平成20年度国土交通省土地政策課土地企画調整室調査結果の報告～

(財)都市農地活用支援センター 理事兼計画部部长 佐藤 啓二
前計画部次長 矢作 文敏

I 背景と目的

平成3年に全国で約15万haあった市街化区域内農地は、平成19年時点では約9万haに減少し、三大都市圏においては約3万haあった宅地化農地が半減している。数字上では、市街化区域内農地の宅地化は着実に推進されてきたと言えるが、その内容は必ずしも計画的であったとは言えない。小規模宅地開発に伴う無計画な市街地形成が進んだ結果、宅地化農地が小規模化し、生産緑地や宅地との混在化が進行したことで、良好なまちづくりを行う上で支障が生ずるようになっている。また、狭隘・行き止まり道路の発生、未接道農地の残存、宅地と農地の混在に伴う住環境と農業の軋轢などが都市計画や住環境上の問題として顕在化してきている。

一方、人口の減少に伴う宅地需要の減退や少子高齢社会の到来に伴う住宅ニーズの変質、環境保全や食の安全、食料自給率の向上等の観点による農地保全の必要性の高まり等、市街化区域内農地を取り巻く社会経済状況は平成3年当時と大きく変わりつつある。

こうした中、農地所有者が主体となる計画的なまちづくり手法として期待されている農住組合事業については、平成23年5月19日をもって新規組合の設立申請期限を迎えることとなっており、新しい社会経済状況の下でどのような制度として延長・改正を図るのが喫緊の課題となっている。

こうした状況の中、国土交通省より「市街化区域内農地と住宅地が調和したまちづくり促進のためのケーススタディ等調査」が行われ、当センターは本調査を受注し本作業に加わる機会を得た。

後述する調査の結果については、地方公共団体等

の関係機関が市街化区域内農地の活用に関する業務に携わる上で大いに参考になる内容と思われることから、国土交通省の承認を得て、上記調査の報告書より概要をお知らせすることとした。

本調査は、市街化区域内農地と住宅地が調和したまちづくりを進める上で個別課題を抱えた具体の地区において、農住組合制度を活用したまちづくりのケーススタディを行い、農住組合制度の課題を整理・分析し、制度の充実等の検討を行うことを目的とする。

II 目的と調査の進め方

1. 地区の選定

ケーススタディ地区の選定に当たっては、農住組合事業の実績のある市及びJAなどを中心に候補地区の情報を収集し、三大都市圏の地域バランス、まちづくりを進めるうえでの個別課題の内容を考慮して地区を選定した。

2. ケーススタディの実施

ケーススタディ各地区について、個別課題、解決策、まちづくり計画及び農地の保全方策の検討等を行い、農住組合制度を活用したまちづくり案を作成した。

なお、特に課題の解決、農地の保全方策の検討においては、(財)都市農地活用支援センターに登録している「都市農地活用アドバイザー」の中からテーマに相応しい専門家を選定し専門家意見交換会を設け、助言及び意見を聴取した。

3. ケーススタディを踏まえた農住組合制度の充実すべき内容等の検討

ケーススタディで作成された農住組合制度を活用したまちづくり案について、ケーススタディ地区毎に地元意見交換会を開催し、“地元が期待するまちづくり”との相違事項等について意見聴取を行い、農住組合制度の充実に向けた課題の整理を行った。

4. 地元提案の取りまとめ

ケーススタディ毎に提案された各地区の改善策をもとに、農住組合制度の充実に向けた提案の全体像を取りまとめ、農住組合法を始め具体的な関連法令等の充実の提案等について整理した。

Ⅲ ケーススタディの実施

1. ケーススタディ地区の選定

三大都市圏及び地方都市圏から、個別課題等の内容を考慮し以下の4地区を選定した。

①伊丹市池尻地区（兵庫県；約5ha）

テーマ：生産緑地地区を活用したまちづくり

②調布市佐須地区（東京都；約4ha）

テーマ：農地保全とまちづくり

③松阪市竹林地区（三重県；約3ha）

テーマ：宅地需要の少ない地区のまちづくり

④つくば市中根・金田台地区（茨城県；約7ha）

テーマ：定期借地権を活用したまちづくりの維持運営・組織体制のあり方

※なお、今回の報告に当っては、紙面の都合から伊丹市池尻地区、つくば市中根金田台地区の2地区について報告する。

2. ケーススタディの実施

（1）伊丹市池尻地区

①対象地区の概要について（図1参照）

イ．伊丹市の西端に位置し、伊丹市役所から西方約2km、尼崎市との行政区に隣接

ロ．地区面積5.0ha、・生産緑地が3.5ha（70%）、宅地化農地が1.0ha（20%）

ハ．公示地価159,000円／㎡

ニ．都市計画道路（幅員12m）が当地区を縦断

ホ．道路、水道、下水道などの都市基盤がない

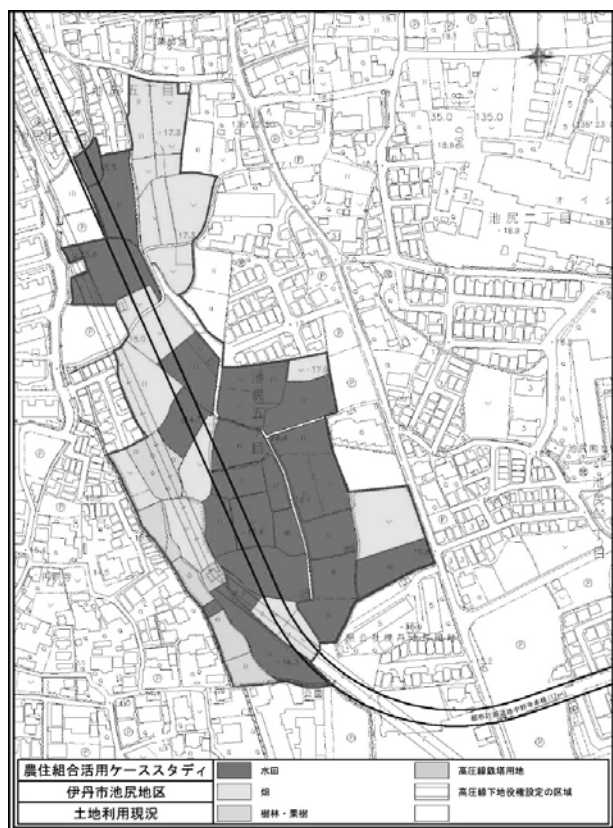


図1 土地利用現況（伊丹市池尻地区）

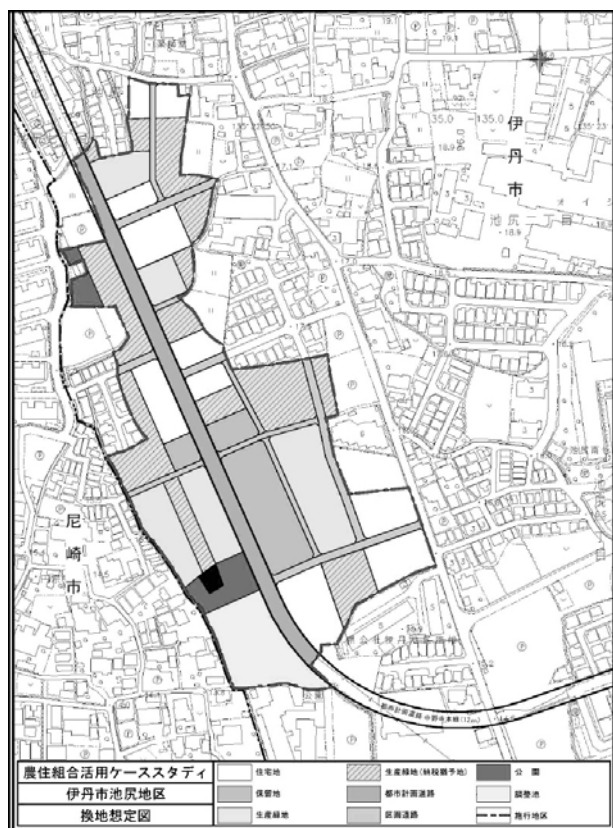


図2 土地地区画整理事業換地想定図（集合住宅型）

- ヘ、土地の形状が不整形、土地が周辺よりも低い
- ト、営農意欲が高い
- チ、周辺の宅地化農地は賃貸住宅等による宅地化が進行

②まちづくり上の課題について

- イ、宅地の個別利用及び個別開発が困難
- ロ、営農効率・営農環境が悪い
- ハ、農地のスプロールの宅地化が進行
- ニ、土地価格が高く、居住環境の良い優良な低層住宅の形成が難しい
- ホ、生産緑地地区解除の進行が懸念される

③まちづくりにおける解決方策について（図2参照）

- イ、土地区画整理事業による面的な基盤整備と土地の区画整序を図る
- ロ、市民農園、体験農園等の活用など市民との共同による農地の保全を目指す
- ハ、定期借地権の活用による低廉でゆとりある住宅地の形成を目指す
- ニ、医療・福祉施設、高優賃等大街区利用型施設の誘致を目指す
- ホ、高優賃など施設と一体的な利用による農地の活用と保全の可能性

④地元意見交換会からの意見について

- イ、生産緑地の大街区化により事業費、減歩率の低減の可能性
- ロ、体験農園は相続税対策として有効
- ハ、医療・福祉施設と農地利用を連携した農地保全是社会的意義がある。特に、高優賃は検討の可能性あり

⑤ケーススタディからの提案

- イ、生産緑地地区の大街区化
- ロ、医療・福祉施設、高優賃と農地の連携による農地保全を推進
- ハ、生産緑地地区に市民農園、体験農園を導入し、農地保全と居住環境の保全を図る（図3参照）

⑥農住組合制度活用の検討について

- イ、農住組合設立要件について、市街化区域内農地等の相当部分が住宅地等へ転換される見込みが確実であることをクリアできない場合、農家による農業生産と住宅・宅地経営の適正なモデルに立脚した設立要件の検討が求められる

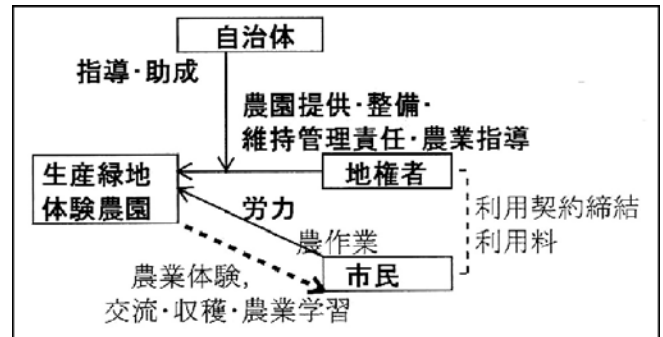


図3 生産緑地の保全に向けた地権者・市民の協働
（練馬区 風の学校）

- ロ、生産緑地地区の農地を居住環境の維持、保全の観点から農住組合をまちづくりに積極的に活用していくためには、生産緑地を含んだ地区の設立要件の検討が求められる

（2）つくば市中根・金田台地区

①対象地区の概要について

- イ、茨城県つくば市の研究学園都市中心部から北東方向へ約2～4kmに位置
- ロ、当地区は都市再生機構による土地区画整理事業の先行街区
- ハ、当地区は駅から約4kmと遠い
- ニ、“緑住農”のまちづくりスキームが確立されている
- ホ、定期借地権を活用した200坪住宅構想
- ヘ、桜中部地区まちづくり協議会^{（*）}が設立

^{（*）} 中根・金田台地区において、緑・住・農、緑の環境の中で暮せる良質な生活空間「新田園都市」を進める、地元地権者で構成されるまちづくり組織

■緑住農街区

「緑住農街区」とは、緑の環境の中で「農ある暮らし」を送れるよう、各住宅地の道路側に環境緑地、背後に果樹園・菜園が配置された3面1セットの宅地からなる街区をいい、中根金田台地区では、権利者の要望によりこのような街区設計が行われている。緑住農街区のほかに、果樹園・菜園が配置されていない住宅地と環境緑地の2面1セットとなっている「緑住街区」もあり、これらの街区が施行地区の北部に9街区配置されている。

②まちづくり上の課題について

- イ、ユーザー、行政に信頼される組織の構築（まちづくり計画のポイント）

- ・地権者による50年間の定期借地権の活用
- ・景観緑地空間の地上権をつくば市が借地し地権者が整備管理する
- ・宅地の裏に農地が付属されている

これらの計画を実現・成功させるためには、複数の地権者が個別に、永続的に契約・管理していくことが必要であるが、不可能に近い。

ロ. 定期借地における地権者による事業スキームの確立

農業等を主たる営みとする一般地権者には、不動産の管理運営に関しての知識は少ないと思われることから、今後の郊外地開発のモデルケ

ースとなる可能性が高いことから、事業スキームの構築が必要。

③まちづくりにおける解決方策について

ハ. 定期借地権分譲の事業方式の検討

ニ. 地権者法人による定期借地権を活用した事業運営及びまちづくり会社の設立

④ケーススタディからの提案について

定期借地権を活用したまちづくり（住宅地）等において、事業の管理・運営の煩雑さ、販売に際しての地権者間の不公平感等を総合的に考えた場合、“地権者で法人を設立し、その地権者法人に土地を民事信託し、当該地権者法人が土地所有者となり、第三

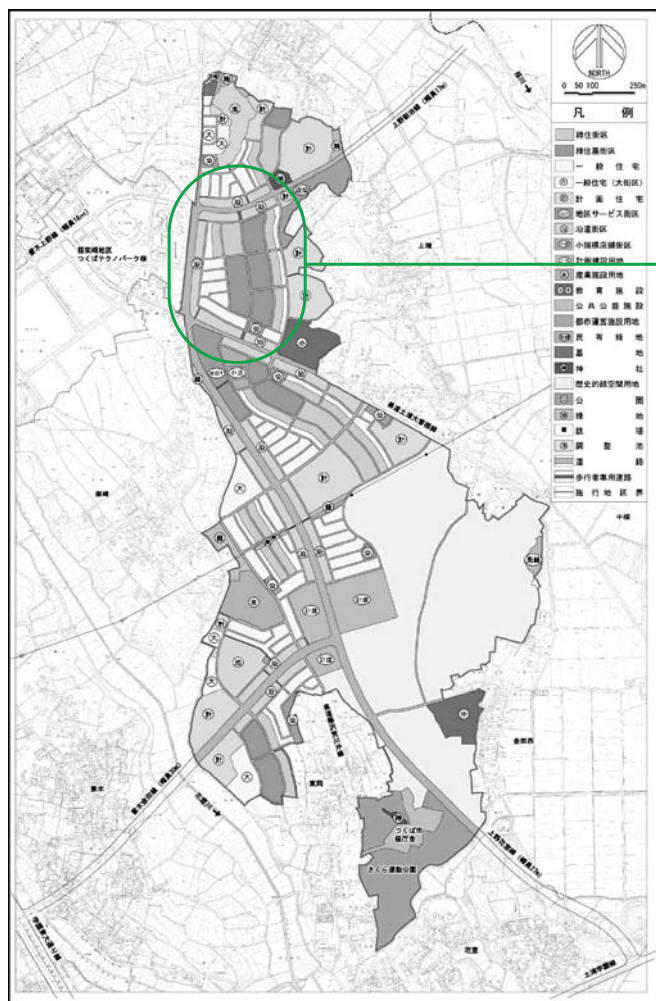


図4 中根・金田台地区土地利用計画



図5 緑住農街区・緑住街区の区域

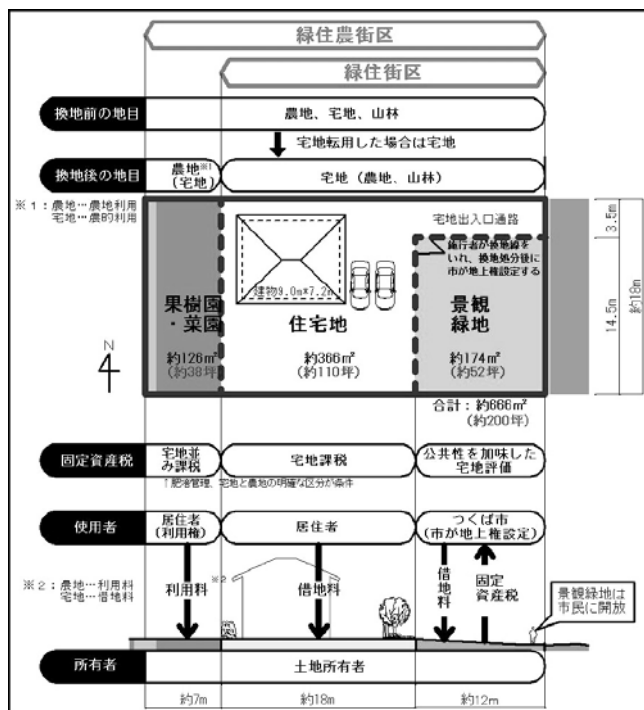


図6 緑・住・農基本モデル図

者に土地を定期借地させる方法が考えられる。地権者法人は、地代収入の総額から、法人運営の必要経費を控除した残額を配当として株主である地権者に支払う。また、農住組合が民事信託を行うことは、「営利を目的としない」範囲内で可能と考えられる。

Ⅳ 農住組合制度の拡充すべき内容等の検討

◆農住組合制度の拡充に対する意見

農住組合制度の充実に向けたケーススタディの実施及びそれに対する地元意見交換会からの意見等を取りまとめた。

意見 1. 農住組合の目的を“当面の営農の継続を図りつつ市街化区域内農地を速やかに住宅地等へ転換するための事業を行う組織”から、“市街化区域内農地を住宅地等への転換する事業及び農地として適正に管理等を行う組織”とし、市街化区域内農地の保全を積極的に行えるようにする。

【具体的意見】

- 1-① 農住組合の認可要件の宅地化割合70%を軽減する必要がある。
- 1-② 農住組合をまちづくりの主体的役割を果たせる組織として位置づけ、農住組合が市民農園や体験農園の運営などのために農地を借りて営農できるようにする必要がある。
- 1-③ 特定農地貸付法に基づいて行う市民農園を農協と同様に農住組合が行うことができるようにする必要がある。
- 1-④ 土地区画整理事業施行済みの土地のうち生産緑地以外の農地についても、農住組合においては、市民農園事業ができるようにする必要がある。
- 1-⑤ 農住組合の設定エリアを面整備エリアに限らず、エリア外の農地も含めた広域的な範囲で設定できるようにする必要がある。

意見 2. 生産緑地地区において積極的に土地区画整理事業による基盤整備を行い、生産緑地地区を含む地区における道路等基盤整備と農地保全による居住環境の整備・保全を図れるようにする。

【具体的意見】

- 2-① 生産緑地地区においても基盤整備が行えるよう、生産緑地面積の合計が市街化区域内農地面積の2分の1を超える場合にも、農住組合を設立できるようにする必要がある。
- 2-② 生産緑地を含む土地区画整理事業の実施において農地所有者の営農継続意向が強い場合には、換地後の生産緑地地区を大街区化するとともに、公共施設（道路及び公園）の整備水準を勘案し、減歩率の低減を図れるようにする必要がある。
- 2-③ 生産緑地地区を含む土地区画整理事業の実施においては、換地後の生産緑地地区の中長期的な農地保全のため、農地利用規約の活用など営農の継続が担保されるシステムが必要である。

V おわりに

市街化区域内に存在する農地については、農家、地方公共団体、JAグループ等関係する方々が、市街地に残された貴重な緑資源として、その維持・継続、新たな活用について、様々な工夫と努力を進めておられるところであるが、今後「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に向け、さらなる工夫と新たな発想が期待されるところである。

最後に、本調査の実施に当たって、ご指導、ご協力を頂いた地方公共団体、JA、地元まちづくり協議会、都市農地活用アドバイザーの方々には心よりお礼を申し上げます。

住宅・宅地分譲に関連する農地転用の実態等に関するアンケート調査結果について

(財)都市農地活用支援センター 理事兼計画部長 佐藤 啓二
前計画部次長 矢作 文敏

1. 背景と目的

国土交通省資料によれば、平成18年度の新規宅地供給量は全国で約6,000haであるが、農林水産省の農地転用関係資料では同年度に転用されて住宅地となった農地面積は約5,270ha（市街化区域内2,740ha、その他2,530ha）である。

前者が開発許可等を伴わない小規模の開発を含んでいないことを考慮したとしても、我が国における新規宅地の供給源として農地の占める割合は極めて大きい。膨張期で都市部への人口集中が進む社会においては、土地利用計画や開発規制により【農地保全】【住宅地供給】及び【適切な市街地整備への誘導】のバランスを確保することが不可欠であり、現行の都市計画線引き制度・開発許可制度はまさにこうした要請に応えるものであり、農地の減少を防ぐという農政側にとっても好都合な制度となっている。

他方、この枠組みから外れる未線引き白地地域での開発は、本来例外的、暫定的なものとみなされており、経済や生活の実態に合わない制度運用があっても社会的にはマイナーな問題として片付けられることが多かった。しかし、少子・高齢化や都市の縮退が急速に進展し、国の大半を占める地方都市や中山間地域において、減退し縮小している開発意欲をいかに引き出すかがその地域の生き残りに直結する最大の社会的テーマとなる中、こうした実態に合わない運用に厳しい視線が向けられるようになって来ている。

例えば、宅地建物取引業者が行う非線引き白地地域での宅地開発目的の農地転用は、基本的には建売事業であることが求められるが、これは転用目的が確実に実現されるもの以外は農地転用を認めないとの農地保全の観点からは当然のことといえるが、近年の住宅ユーザーの嗜好、地方都市での中小不動産事業者の経営実態、何らかの形で農地活用を求め

る農家側の事情等を考えると、現実場面ではこうした規制は当事者だけでなく地域社会にとっても看過できないネガティブな問題を生起させる。社会の基調の変化の影響は線引き制度自体の存続にも及びつつある。大都市等の都市地域においてもこれまでの制度が見直され、住宅地と農地が共存する時代を迎えようとしており、早晩、農地保全とのバランスを確保する新しいルールが求められると考えられる。

このように宅地開発事業を取り巻く状況が大きく変化しようとしている中、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下文中「全宅連」と略）においては、先述した建売事業の規制をはじめ、住宅・宅地分譲に関連する農地転用の実態を明らかにすると共に、関連法制度の動向を踏まえ、地域の再生・活性化等の観点に立脚しつつ今後の会員業務の改善に向けた方策を検討する為に「宅地造成等に伴う農地転用の実態と土地利用の改善方策に関する調査」を行うこととなり、当センターは本調査を受託し、作業に加わる機会を得た。

本調査結果のうち住宅・宅地分譲に関連する農地転用の実態等に関するアンケート調査結果については特に地方公共団体等の関係者が都市内農地の活用に関する業務に携わる上で大いに参考になる内容と思われることから、全宅連のご了解をいただきその概要についてお知らせすることとした。

2. アンケート調査の方法

全宅連傘下の各都道府県の社団法人宅地建物取引業協会（以下文中「宅建協会」と略）の会員の中で非線引き都市計画区域を業務エリアに含んで住宅・宅地の分譲を行っている事業者を選定し、農地転用の実績、非線引き用途地域・白地地域・市街化調整区域の区分による運用状況等を把握するためのアンケート調査を実施することとした。

このため、全宅連事務局の協力を得て、こうした業態を営む事業者を41道府県の宅建協会会員から各5～10社、合計269社選定しアンケート表を送付、集計した。（調査期間：平成21年3月10日～3月25日）

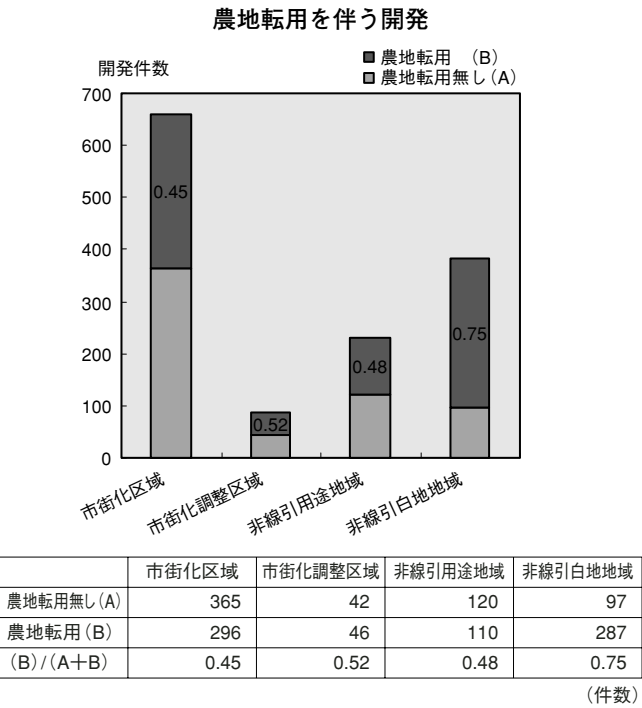
3. アンケート調査の集計と分析

(1) 住宅地分譲事業の概要

269社が平成18年1月～平成20年12月までの3カ年に実施した住宅地・住宅分譲事業の合計は1,363件、区画・戸数は8,471、総面積は284haとなっている。一件あたりの平均開発面積は約2,090㎡、約6.2区画・戸となっており、1区画・戸当たり平均面積は336㎡（グロス）、公共用地率等を30%と仮定すると平均敷地面積は235㎡（71坪）である。

(2) 農地転用を伴った事業の割合

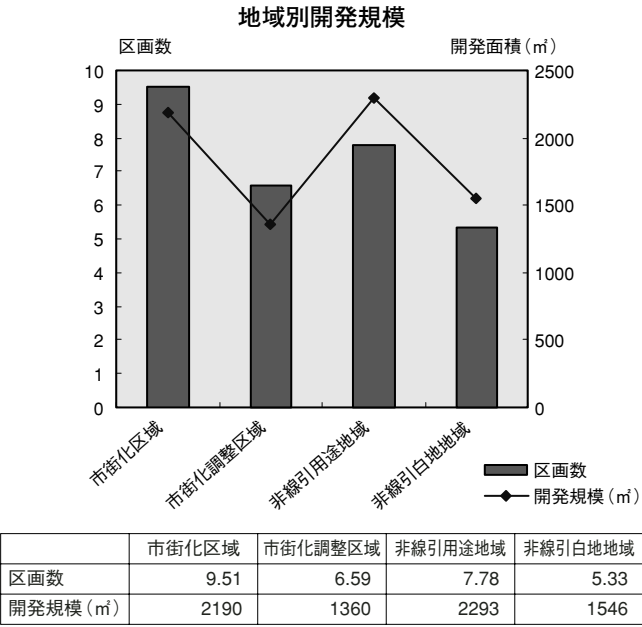
(1) の実績の内、農地転用を伴った事業は全体で739件、5,492区画・戸である。
実績全体に対する割合は全体では64.8%、非線引き用途地域では58.0%、非線引き白地地域では79.3%と大変多くなっている。



(3) 農地転用を伴う開発の規模

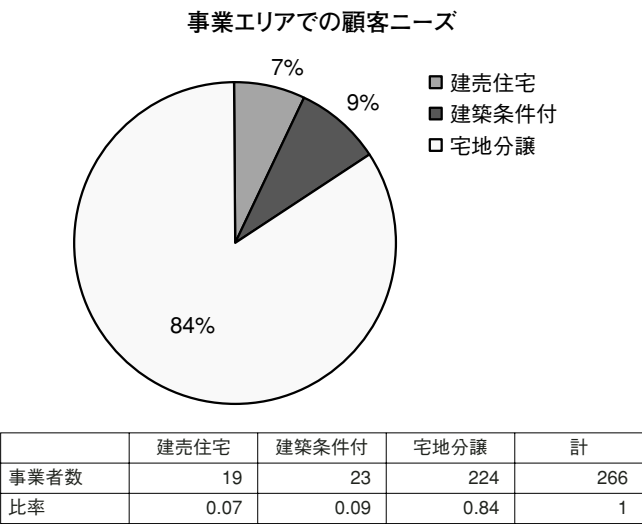
なお、市街化区域内で一件あたりの開発面積が2,686㎡、6.8区画であるのに対し、非線引き白地地域では1,510㎡、5.3区画と小規模なものとなっている。

この背景として、非線引き白地地域では建売住宅分譲形式が基本とされているが、事業者にとっての経営リスクが大きく規模を縮小していることが推測される。



(4) 建売住宅分譲へのニーズ

1) 事業エリア全体での建売分譲等への顧客ニーズ
住宅・宅地に対するニーズの形態として、建売住宅分譲、建築条件付分譲、建築条件の無い宅地分譲の3つを挙げ、ニーズの多い順に番号をつけてもらったところ、建築条件のない住宅地分譲が圧倒的多数を占めており、その他（建売住宅分譲、建築条件付分譲）に1番をつけた者は16%に留まっている。



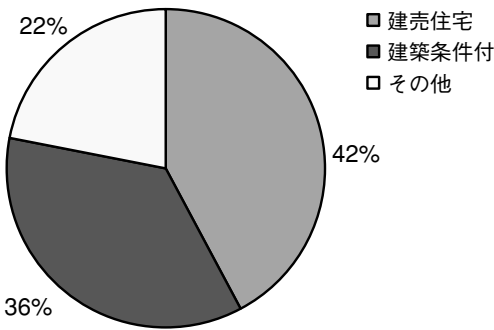
(5) 非線引き白地地域での分譲形態

建売住宅へのニーズが小さいにも関わらず、非線引き白地地域では、農地転用の際の条件として、農

地転用の目的が確実に実現されることを担保するものとして、基本的には建売住宅分譲であることが求められている。

アンケート結果もこのことを反映し、建売住宅が42%であり、建築条件付と合わせると全体の8割を占めている。

非線引白地地域（農転）の事業内訳

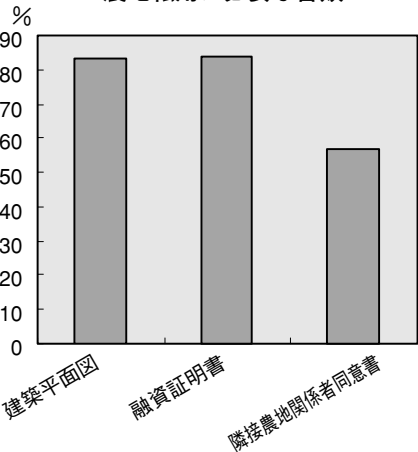


	建売住宅	建築条件付	その他	計
事業者数	75	64	39	178
比率	0.42	0.36	0.22	1

(6) 農地転用に必要とされる書類

農地転用で必要とされる主な書類は、基本的には法令等の範囲内のもの（建築平面図、金融機関の融資証明書、隣接農地関係者同意書等）となっているが、自由回答によれば、農業委員会によっては自治会長や農地以外の隣接者の同意等法令外の書類が求められることもある。また法令内のものであっても詳細な図面等が求められ事業者の負担感が大きいことが挙げられている。

農地転用に必要な書類



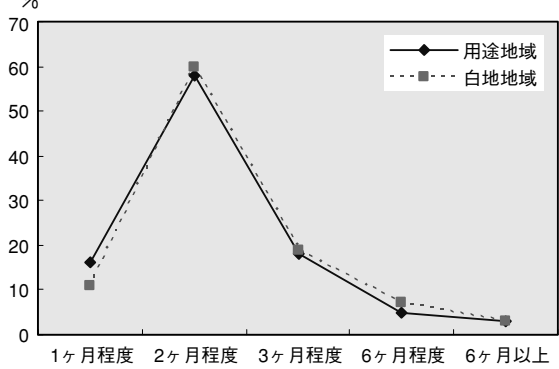
建築平面図	83
融資証明書	84
隣接農地関係者同意書	57
％	

(事業者数)

(7) 農地転用許可までの期間

農地転用に要する時間は用途地域と白地地域では大きな違いが無く、2ヶ月程度が最も多くなっており、殆んどが3ヶ月以内となっているが、自由回答によれば農振地域の解除等が必要となる場合はこれも合わせ1年程度要するとされ、マーケット感覚とのズレを指摘する声が少なくない。

農地転用に要する時間



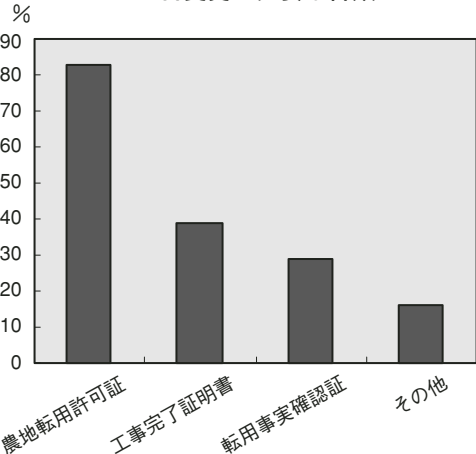
	1ヶ月程度	2ヶ月程度	3ヶ月程度	6ヶ月程度	6ヶ月以上
用途地域	16	58	18	5	3
白地地域	11	60	19	7	3

(事業者数)

(8) 農地から宅地への地目変更に必要な書類

宅地開発事業者が造成後の宅地を最終ユーザーに処分し、資金を回収する為には登記所に申請し、地目を宅地に変更することが必要となる。その際、農地転用許可証が必要であることは当然として、転用目的が実現されていることの証として、68%の事業者が工事完了証明書又は転用事実確認証が必要とさ

地目変更に必要な書類



農地転用許可証	83
工事完了証明書	39
転用事実確認証	29
その他	16
％	

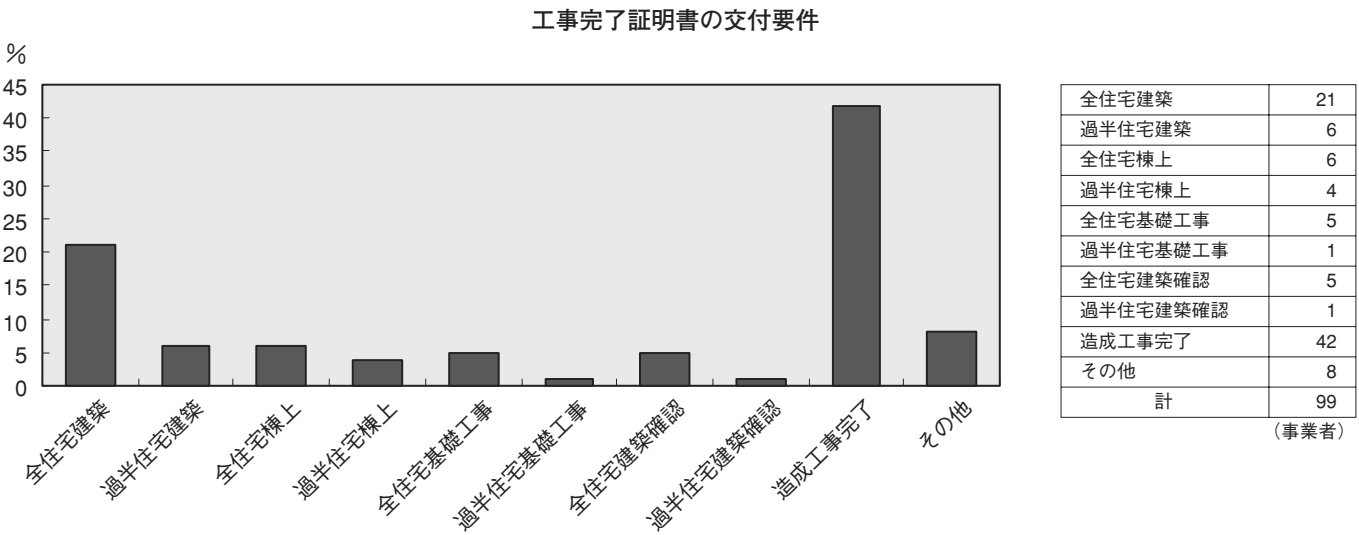
(事業者)

れていると答えている。その他は建築確認書、開発許可・建築許可書と考えられる。

（９）工事完了証明書の交付要件

法務省の取り扱いによれば、地目変更に当たっては一般的には建築確認又は建物の基礎工事が完了し

ていることが求められているが、農業委員会側で交付する工事完了証明書の交付要件は造成工事完了でよいとするものから全ての住宅の建築完了が求められるもので、地域によって相当のバラツキがあることがわかる。



4. 会員からの様々な要望（自由回答）

アンケート回答の自由意見欄には会員からの様々な要望が多数寄せられ（202件）、この問題についての会員の関心の高さが明らかとなった。

①建売要件の撤廃等

最も多かったのは、本アンケートのメインテーマであった白地地域での建売住宅要件の撤廃であった。量的充足が重視された時代と異なり、現在地域で発生している住宅需要は、顧客の家族構成や就業スタイルが様々な形態となっているのに加え、個性的な住宅デザインや住環境づくりが好まれる傾向となっており、建売という形式が既に過去のものになりつつある。こうした社会環境の変化を無視して、建売要件という農地法の中での合理性を貫こうとすると、宅地流通性を損ね、農地自体の価値の低下を招くこととなることを憂う声が多く聞かれた。

また、建売要件については、農地転用許可、工事完了証明書交付、法務局での地目変更登記のそれぞれの場合で、農業委員会や法務局によって運用がバラバラであることへの不満も多かった。

②農を楽しむ住宅

また、予想外に多くの者から、農地転用の際の住宅地の面積制限（500㎡）の緩和を図るとともに、居住者による農地権利取得について、制度の改正が必要との指摘がなされた。これは、一方でUJIターン等で田舎暮らしをし、趣味で農を楽しみたいという都市住民が増えており、他方農家側では高齢化が進み、後継者がいない農地について処分したいという人が増えている中、地方公共団体も地域コミュニティ維持のためこうした方向を模索している社会的背景が反映していると考えられる。

③市街化調整区域での開発のあり方等

宅地需要が減少している時期、市街化調整区域での開発の増加は、全体として地価を低落させ関係者の首を絞めることとなり、余り推進しないほうが良いとの声が多数であったが、大規模集落周辺等では将来土地利用計画を明確にした上でこれに沿った開発は認めるべきとの意見も寄せられた。

その他、農協、住宅供給公社及び土地区画整理組合の場合、建売要件が課されておらず、同業者として不公平である等の指摘があった。

農を活用した地方都市や中山間地の再生 ～小冊子「農を活かした町おこし・村おこし」刊行に寄せて～

(財)都市農地活用支援センター

はじめに（刊行にあたって）

人口減少、高齢化をはじめとした近年の社会変化は、都市や農村部の地域・社会においてその維持・存続にかかわる深刻な問題が発生しています。

特に、地方都市や中山間地域では、農業従事者の減少、耕作放棄地の増大、過疎化の問題等、大都市地域との格差が深刻さを増しています。

これらの課題に対応するため、内閣府を中心に各省庁がさまざまな施策を展開しています。

「二地域居住」「U J Iターン」等の施策は、団塊世代など大都市を中心に発生しつつあるリタイア層の地方への移住・交流を促進することにより、地方の深刻な課題である人口減少、高齢化、地域コミュニティの低下等の対策につなげ地域の活性化を進めようとするものです。

大都市圏の住民を対象にしたアンケート調査によれば、地方都市や農山漁村に移住・滞在を考えている相当数の人が田舎暮らしに期待するものとして「農ある暮らし」を挙げています。

移住先で営まれている「農ある暮らし」の最近の傾向として、家庭菜園等での個人の趣味的な生活の範囲を超え、「農を介して」地域の人々と積極的にかわりを持ち、地域社会に溶け込むことにより、心豊かな充実した生活を楽しんでいる事例が増えてきています。

一方、受け入れ側の地方でも、国の施策に呼応し、地域の基幹産業である「農」を活かして、観光農園、市民農園、直売所農家レストラン等を開設し、都市住民との交流を深めることにより、地域活性化を図ろうとする取り組みが広がっています。

昨年、都市農地の多面的な機能を紹介した冊子『農を活かした都市づくり』を発行し、大変多くの方からの好評を得ることができました。本書は、その第2弾として、地方都市や中山間地域での「農を活かした町づくり・村づくり」の取り組みをまとめたも



のです。また、各地域の特色を活かした事例集であり、J A担当者、行政担当者、まちづくりの専門家、地域団体はもちろんのこと、多くの関係者の間で広く情報を共有することを目的に編集されたものです。今後の農を介した地方の活性化、地域コミュニティの向上を考えるうえで、参考となれば幸甚です。

□本冊子の特徴

- ・市民と農（農地・農業）の新しい結合
- ・地方都市や中山間地域での展開
- ・都市住民を地域に受け入れる拠点づくりと類型化の視点

□仕様

A 4 判、88ページ
オールカラー写真集

□紹介事例（1部）

- ・おおむら夢ファーム・シュシュ（長崎県大村市）
- ・カズサ愛彩ガーデンファーム（千葉県君津市）
- ・秋津野ガルテン（和歌山県田辺市）
- ・農ライフ創生センター（愛知県豊田市）
- ・木曽駒高原自然村（長野県木曽町） 他

「農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブック」のアンケート調査結果

(財)都市農地活用支援センター



(財)都市農地活用支援センターは、平成21年3月に「農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブック」を発行した。

このガイドブックは、UJIリターン者や二地域居住者が「農を介して」地域に溶け込み、地域コミュニティの再生や地域活性化に貢献するなど、全国の様々な活動

状況取材し、そこでの背景・意義・創意工夫内容などを分かり易く纏めたものである。

本稿はこのガイドブックを全国の地方自治体に配布し、そのアンケート結果を纏めたものである。

調査対象

各都府県を介して全国の区市町村にガイドブックを配布し、アンケート調査を実施した。

アンケートの配送先は1,904団体で150団体から回答があった。(回答率は8%)

(ガイドブックの配送先)

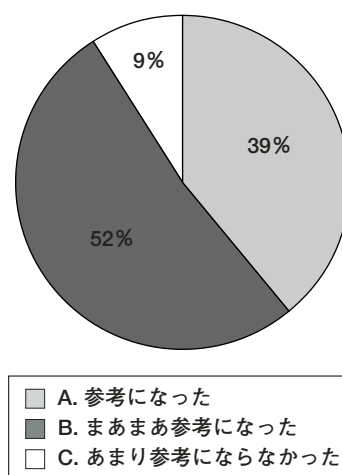
	発送数	回答数	回答率
都道府県	47	5	11%
市町村	1,857	145	8%
計	1,904	150	8%

調査結果

1) ガイドブックの感想

ガイドブックの感想は、「まあまあ参考になった」を含めると約9割が参考になったと回答しており、その主な理由は次の3点。

ガイドブックの感想

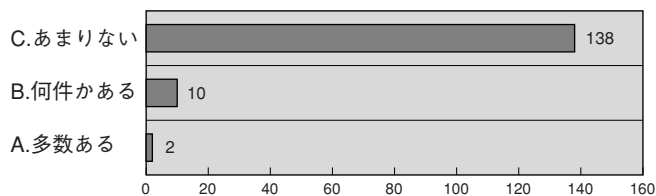


- ・多様な事例が多く、特徴を分類し取り組みのポイントを示している
- ・写真や図が多数あり、分かり易かった
- ・多様な先進事例を知ることができた

2) 市町村の類似事例

- ・アンケートに回答した市町村に限定されるが、ほぼ全市町村で件数は少ないながらも類似事例があるとしている。

事例の件数



(市町村の主な取り組み類似事例)

- ・愛知県安城市：野菜づくり「入門」コース他 様々な講座
- ・和歌山県日高川町：体験から始まる田舎暮らし
- ・茨城県龍ヶ崎市・つくば市：龍ヶ崎農業公園、農作業受委託促進、担い手農家育成、交流
- ・茨城県つくば市：中根金田台、緑農住一体事業

定期借地権推進協議会では、電話やインターネットで、一般の方から個別の相談を受けておりますが、こうした質問の中で、特に多い内容の一つに「定期借地権における適正な地代水準」に関する事項を挙げることができます。この問題については、鑑定理論等学問的な見地からは様々な議論はあると思いますが、本稿では、実務的な観点から筆者の私見をまとめてみたいと思います。

1. 地代を考える場合の基本的な発想

まず、敢えて原理原則的な話をすると、土地賃貸事業は、「土地の貸主」と「土地の借主」の二人のプレイヤーが参加することで成り立つ事業です。さて、借地権の地代を決定する場合においては、双方の立場は逆となるわけですから、契約を締結する場合には、貸主と借主での交渉の結果、地代額も決まります。この際、「優良地で誰でも借りたい土地」であれば、土地所有者は強気な立場を維持できるため一般的には賃料は高目となる傾向がありますし、逆に、他の活用手法もなく、土地所有者が「誰でも良いから借りてもらいたい」という土地であれば、非常に安い地代設定をせざるを得なくなるわけです。

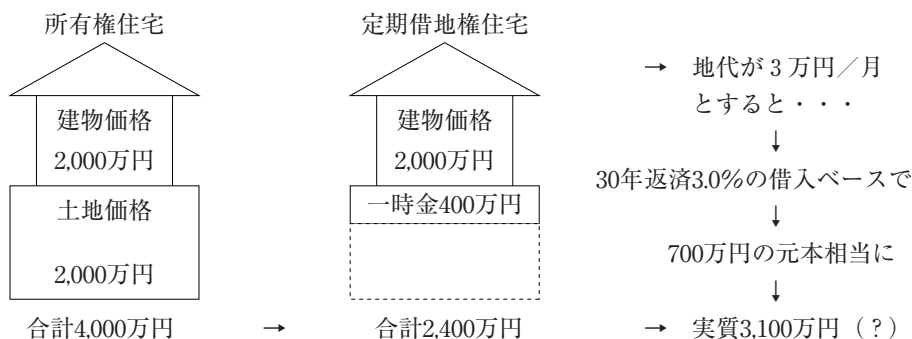
2. 住宅所有目的の定期借地権の地代について

まあ、ここまで極端なケースは少ないわけですが、定期借地事業は、ユーザーがつくことで成立つ事業であることを考えると、土地所有者サイドでは、「どのくらいの地代水準であればユーザーがつくか？」という観点からの事業判断が重要になってくるでしょう。

例えば、定期借地権付住宅の場合で考えてみましょう。仮に地価が2,000万円で建物価格も2,000万円の住宅を想定します。この住宅を所有権で購入すれば、4,000万円が必要となります。ところが、仮に定期借地権で、借地権設定時の一時金を地価の20%と考えると、購入当初に必要な代金は2,400万円（建物価格＋一時金の400万円）となります。この価格は、4,000万円の所有権価格と比較すると、60%相当となります。

ところで、定期借地権ですから、借地人は土地を借りた後は、毎月土地所有者に地代を支払う必要があります。仮に、このケースで月額地代が3万円だとしましょう。ユーザーサイドは、地代額3万円を住宅ローンとともに負担をするわけですが、仮にこの地代の負担を住宅ローン（30年返済で金利を3.0%と考えます）の負担と考えると、元本で700万円相当の借入金の返済額に相当します。このため、この負

例) 所有権住宅と比較した定期借地権住宅の負担割合は？（図1）



担も割り返して考えると、この定期借地権住宅は、3,100万円に相当する（＝建物価格＋一時金400万円＋地代還元価格700万円）こととなります（図1参照。もっとも、借地人の立場から考えると、地代の支払い、ローン返済後も続きますから、上記の計算とは異なるともいえますので、ここでは当面の負担をベースにわかりやすく述べているとご理解ください。）。

現実には、事業を構築する立場から考えると、定期借地権事業は、土地所有者の皆さんの活用する土地を提供していただかなければ、事業そのものを始めることができません。しかしながら、定期借地権事業は、最終的に、土地所有者の皆さんが提供した土地にユーザーがつくことで初めて成り立つ事業であるわけですから、逆に言えば、「どの価格帯までならばユーザーがついてくるか」を逆算して、地代の上限を見極めて土地所有者の方と協議して、合意ができた事業のみが実際に世に出ることとなります。例えば、先ほどの例（土地2,000万円、建物2,000万円のケース）で考えると次のような発想となります。

まず、ユーザーが購入する地代負担込みの価格の上限は、所有権価格の65%相当とします。そうすると、次のような計算式が成り立ちます。

定期借地権販売額の上限

$$= 2,700 \text{ 万円 } (4,000 \text{ 万円 } \times 0.65)$$

定期借地権販売額－建物価格

$$= 700 \text{ 万円 } (2,700 \text{ 万円 } - 2,000 \text{ 万円 })$$

一時金を400万円とした場合の地代元本

$$= 300 \text{ 万円 }$$

金利3%、30年返済とした場合の月額返済額相当＝約1.3万円

厳密には、以上のようにきれいな計算式で求められるわけではありませんが、ものの考え方としては、このように理解していただけるとわかり易いのではないのでしょうか。

なお、住宅については、購入者が一般的な社会人であると考え、自ずと、ある程度の水準は出来上がってきます。国土交通省の定期借地権供給実態調査（平成19年）によれば、地価に対する平均的な

三大都市圏における地価に対する定期借地権年額地代の平均的な利回り

	一戸建て住宅	マンション
首都圏	1. 1%	1. 2%
中京圏	1. 2%	2. 2%
関西圏	1. 3%	1. 5%
その他	1. 4%	2. 3%

地代利回りは、年額ベースで次のような内容となっております。現実には平均値ですから、ケースによって多少のばらつきはありますが、一つの目標数値で考えることができるでしょう。

3. 事業用借地権の地代の考え方

前述のように、住宅所有目的の定期借地権の地代の考え方は比較的わかり易いですし、「住まいの所有目的」という観点から考えると、一定の相場観に近いものを導き出すことができます。これに対して、事業用借地権の地代水準は、結論から言えば、「平均的な相場」という概念でくくることは非常に困難だと思います。

1) 事業用借地権の平均的な地代相場を求めることの困難性

事業用借地権は、呼んで字の如く「事業」目的で設定する借地権です。この場合に対象となる事業には、製造業も卸売業も小売業も範疇に入りますし、極論を言えば医院・診療所も事業の範疇となります（勿論、医師の自宅を兼ねる診療所等は、事業用借地権の対象となりませんが、単独の医院・診療所は事業用借地権の対象となります。）。また、仮に小売業という業態に限定しても、町の小売店から大手のチェーン店、また業態で考えても本屋さん・薬局・コンビニ・飲食店から遊戯施設まで等、規模においても収益性においても様々なバリエーションが含まれます。すなわち、同じ「小売業」という業種業態においても、売上げ高率が非常に高いものから非常に低いものまでが含まれるため、結果として借地人の支払い地代にも大きな差が生じることとなります。

ケーススタディで考えて見ましょう。ある業態は、40坪の店舗で平均的に月額500万円の売上げがあると

します。また、他の業態では、同じ面積における平均的な月額売上の売上げが2,000万円であるとしします。勿論、業態によっても仕入れ額や人件費も異なりますが、一般的に考えれば、売上げが2,000万円の業態のほうが、500万円の業態よりもより高い地代を支払うことができるはずです。

こうした意味から考えると、住宅のように地区ごとに事業用借地権の平均地代を求めてもあまり意味はないでしょう。もし、何らかのデータを作るとすれば、業種業態ごとの統計を収集して分析するほうが効果的であると思われます。

2) 事業用借地権の地代を求める際の計算式（私見）について

ここでは、大手の小売店に対して、事業用借地権で土地を賃貸する場合の、地代の求め方を前提に、事業用借地権の地代設定方法について一つの考え方をのべます。なお、この考え方も、あくまで私の経験上からの見方であり、すべての事業用借地権の地代水準を求めるための公式等ではないことを予めご理解ください。

さて、一般に、小売店や飲食店については、新規の出店を行う場合に、想定する売上げの基準があります。すなわち「日販〇〇万円以上の売上げが期待できる」ことが市場調査等で裏づけられた場合に出店を行うことが一般的です。店舗は、売上げの中から、人件費や光熱費等の様々な経費を支払い、また利益を確保してゆくことから、仮に「貸店舗形態」で出店することをベースで考えると、想定される売上げに応じて家賃水準もある程度決まっています。この想定家賃を元にして、先ほどの住宅の場合と同様に、定期借地権の場合の地代もある程度想像することが可能となります。

すなわち、

$$\text{想定地代の上限} = \text{平均的な店舗賃料} - \text{建物建築費の償却額} - \text{建物にかかる公租公課} - \text{修繕等諸費用}$$
と考えられます。なお、繰り返しとなりますが、事業者の立場から考えると、出店をする場合には、基本は「建物の賃貸」です（期限付きとは言いながら、建物を持つことは事業者側の負担が重くなるため）

ので、ある程度以上の採算が見込まれる物件でないとして事業用借地での出店の判断は行いませんし、また支払い地代も、上記の上限額よりは設定地代は安くなることが多いでしょう。

3) 平成15年の国土交通省の調査データからの概況

ところで、事業用借地権のデータについてですが、平成15年に国土交通省が「事業用借地権に関する活用実態調査」を行っております。同調査において、35例について事業用借地権の地代等の詳細が公表されておりますが、更地価額に対しての年額地代率の最低は0.3%、最高は252.0%となっております。なお、後者の事例はイレギュラーな事例ですが、%ごとに分類すると、以下のような状況です。

地代率*	サンプル	地代率*	サンプル
1%未満	2例	6%以上7%未満	3例
1%以上2%未満	1例	7%以上8%未満	0例
2%以上3%未満	3例	8%以上9%未満	3例
3%以上4%未満	5例	9%以上10%未満	3例
4%以上5%未満	10例	10%以上11%未満	1例
5%以上6%未満	1例	11%以上	4例

*更地価額に対する年額地代の割合

以上から、4%台が中央値であることはわかりますが、事例によってのばらつきが大きいことも、データから見て取れます。こうしたことから、事業用借地権における「適正地代」の判断は難しいことがわかります。そのため、地代についての現実の検討は、上記2)で示したような数値を借手が土地所有者に提示して、当事者間で当該額の可否を含めた交渉や検討をすすめて決定してゆくことになるでしょう。

以上、定期借地権の地代について私見を述べてまいりました。なお、土地所有者が定期借地権事業の可否を収益面から判断する場合には、地代と並んで、借地権設定時における一時金も大きな要素となります。今回は、紙数の関係もありこの部分についての言及はできませんが、今後は機会をみつけて、定期借地権の一時金についてのコメントも行いたいと考えております。

草の根まちづくりに関わる人たちの連携と交流イベント 「全国まちづくり会議2009 in 川崎」に参加

当センターは去る9月21日（月・祝）、22日（火・祝日）の2日間にわたり、「全国まちづくり会議2009 in 川崎」（主催：NPO法人日本都市計画家協会／会場：サンピアンかわさき（川崎市労働会館））に参加しました。

このイベントは、各地でまちづくりに関わる人たちのそれぞれの工夫や悩みを語りあいながら、交流の輪を広げていくイベントで、5年目となりました。

今回は「まちづくりで地域を元気に！」をテーマに、全国の各地域で湧き上がるまちづくり活動の報告やパネル展示が行われ、各日の多彩なプログラムにて、参加者相互の活発な意見交換が行われました。シルバーウィーク（5連休）の狭間の中で関心も高く、大変な賑わいを見せていました。



ブースを見学する参加者



シンポジウム参加の佐藤理事（左）

新アグリライフ等をテーマにしたシンポを開催

平成21年度国土交通省『「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業』の助成を受けて、『「新・アグリライフ」による地域活性化と松阪市の「竹林まちづくり」の活動について』をテーマに、下記のとおりシンポジウムを開催しました。

- 開催内容**
- ・開催日時 平成21年9月11日（金） 13:00～16:15
 - ・開催場所 昭和ビル（名古屋市中区栄4-3-26）
 - ・参加者 約100名
 - ・主催 竹林まちづくり推進協議会
 - ・後援 愛知県／三重県／松阪市
 - ・事務局 （財）都市農地活用支援センター



基調講演の会場

1. 基調講演『「農を活かす共創まちづくり」の視座と展望』

講師：有賀 隆氏（早稲田大学大学院 教授）

【講演内容】農地保全や耕作放棄地再生を含む「農を活かす共創まちづくり」をテーマとして、来る時代に市民が主体となる新たな社会事業としての共創まちづくりの可能性について触れ、求められる仕組みや現実に向けた計画支援のあり方について示された。

2. パネルディスカッション「農を活かした移住・交流拠点づくり」

コーディネーター：森野美徳氏

パネラー： 有賀 隆氏、大竹 亮氏、河井良幸氏、
川端 勝氏、佐藤啓二氏



パネルディスカッションのパネラー

【討論の内容】「移住者や二地域居住者の農ある暮らし」を推進する松阪市の「竹林まちづくり」の活動（農家と市民の協働による地域【緑・農・住】組織づくり）や「カズサ愛彩ガーデンファーム」などの具体的な事例を紹介しながら、「農を活かした移住・交流拠点づくり」についてパネルディスカッション形式で議論された。

平成21年度 土地月間参加講演会 「新しい視点で都市農地利活用を考える」開催報告

(財)都市農地活用支援センターは平成21年10月20日、東京・文京区後楽の「すまい・るホール」で土地月間参加行事の一環として、「新しい視点で都市農地利活用を考える」をテーマとした講演会を開催しました。定期借地権推進協議会が協賛、国土交通省と全国農協中央会(JA全中)の後援を受け、約190名の出席者の好評を博しました。

講演会は(財)都市農地活用支援センターの西沢公陸専務の司会で開会、まず同センターの角地徳久理事長が主催者挨拶を行った後、第1部として、佐藤滋早稲田大学教授(工学博士・都市計画家)が「農ある暮らしと市民事業」と題して講演しました。佐藤教授は「農ある暮らしは共同組合や公益法人、各種NPOなどが協働して、新たなミッションを持った市民事業として乗り出してきており、地域を運営していく町おこし・村おこしの時代に入っている」と強調しました。

次いで佐藤啓二同センター理事が最近発行された冊子「農を活かした町おこし・村おこし」を紹介、今後の事業での活用を要望しました。



佐藤 滋
早稲田大学教授



大木祐悟
定借協運営委員長



講演を熱心に聴く参加者

第2部の講演は大木祐悟定期借地権推進協議会運営委員

長が「定期借地権分譲の現状とこれから」と題して講演。大木氏は定期借地権分譲が減少しているとはいえ、この定期借地権分譲には多くの有利性があることを上げ、「見直して積極的に取り組むよう」提案しました。大木氏は、安定した収入が長期間あるほか、相続税対策、収益性などの面からも有利性があると強調、今後も研究会等で検討していくと述べました。

○移転のお知らせ

当センターは10月19日、新宿加藤ビルの6階から2階へ移転しました。

なお、住所、電話番号、ファックス番号は、従前のままです。

(参考) 住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6

新宿加藤ビル

電話番号(ダイヤルイン) 総務部 03-3225-4423 計画部 03-3225-4033

相談部 03-6691-3709 普及部 03-6691-3711

FAX 03-3225-5423

○当センターの人事異動

▽平成21年9月30日退職 三角秀樹(普及部長)

出版物申込書

■お申込の際は、該当する出版物の申込部数および必要事項をお書きの上、FAXまたは郵送にてお申込みください。

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価 格	内 容	申込部数
1	書 籍	平成14年3月	『交換分合による まちづくり手法のあらし』	200円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、 まちづくりの一手法である「交換分合」によっ て開発した事例を紹介しながら、分かり易く解 説したパンフレット	
2		平成20年12月	『定期借地権制度のあらし ー土地は所有から利用へ』	300円+送料	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の 供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパン フレット	
3		季刊誌 年4回発行	『都市農地とまちづくり』※	1冊 500円+送料	都市農地を活用したまちづくりに関する情報 をタイムリーに集約し提供する刊行物	*注
4		平成10年7月	『農住組合のめざす まちづくり事例集』	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、 まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもち込 みながら分かりやすく解説した事例集	
5		平成18年5月	『農住組合の手引 2006』 ※	2,100円+送料	農住組合制度の具体的な運用、手段を解説した 公共団体及びJA等の担当マニュアル	
6		平成21年5月	『都市農地税制必携 (平成21年度版)』※	1,500円+送料	平成21年度税制改正概要。相続税・固定資産 税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにま とめた携帯参考書。「都市農地のための税制 Q&A」の書名変更版	
7		平成20年10月	『農を生かした都市づくり』 ※	1,500円+送料	新しい時代の都市農地のあり方に関する有識 者からの提案や都市農地の利活用の実践事 例を幅広くとりまとめた事例集	
8		平成20年10月	『定期借地権の新たな活用 に向けて ー再開発からマンション 定借の最新情報ー』※	1,500円+送料	最新の定期借地権制度の解説、最新事例を紹 介	

*注 書籍番号5については、お手数ですが電話、または、当センターホームページよりお申込みください。
※この書籍については、農文協直営・農業書専門店「農業書センター」(<http://www.ruralnet.or.jp/avcenter/>)にも取り扱っております。
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-3-2 JAビルB1F (東京メトロ千代田線「大手町駅」C2b出口地下通路直結)

平成 年 月 日受 NO.

団体(会社)名	
担当部署	
フリガナ	
担当者氏名	
E-mailアドレス	
送付先 (勤務先・ご自宅) どちらかに○印をお付けください	〒 TEL: (内線) FAX:
通 信 欄	(指定請求書がある、請求内容の指示事項がある等、具体的にお書きください。)

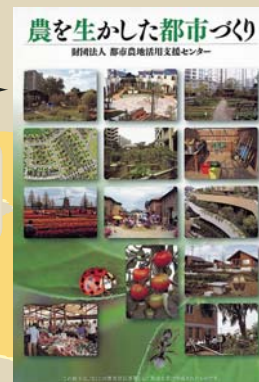
定期借地権の 新たな活用に向けて

広くて低廉。定期借地
の仕組みと最新事例。



農を生かした 都市づくり

農ある多様な暮らしの
最新事例。



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

お申込みは、当センターへ

1冊 1,500円（送料別）

編集後記

○今年の夏は、例年に無く夏らしくない夏であった。茹だる暑さは夏の特徴。季節はちゃんとしてもらわないと色々影響が出る。炎天下で汗をかいてこそ、「プハッ」ビールが美味しいのだ!??

○しかし、都市、特に大都市部のヒートアイランド現象は何とかなしたい。都市気候の悪化は、これまでの経済性、効率性優先の人の営みの結果であるが、風の道の研究、ビルの屋上・壁面緑化、校庭の緑化など、都市空間の工夫、利用により、改善に向けた動きも確実に進んでいる。

○話は変わって、9月某日のニュース記事に、「オフィス街に畑が出現」の見出し。耕運機メーカーが、耕運機発売開始50周年イベントとして、東京都港区の本社前に畑を作り、来場者が耕し、野菜を植えた。自

ら野菜を作る人が年々増加。初心者にも扱い易い小型耕耘機の販売が堅調とのこと。土地利用上は非効率のだが、都会に畑とは実に面白い。麦わら帽を被り、腰に手拭いのおじさんが、奥さんを乗せたリヤカーを耕運機で引いて、銀座の街中を畑へ向かう、そんな漫画的空想をしてみよう。

○さて、将来の都市内には「空」間、余剰地が出てくる気配。コンパクトシティ、スマートシュリンク、これからの都市はどのような姿に変容していくのか。街の中の身近に、樹林・畑・野原……。これから求められる公共財とは?社会基盤とは?土地利用、社会基盤整備など、都市構造を考える場合の価値観、目線の位置がポイントか! (W・O)

◎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秋季号 (第61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2F

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

発行日: 平成21年10月31日

発行人: 角地 徳久

編集責任者: 西澤 公隆

事務局: 荒井 実/佐藤 一夫

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