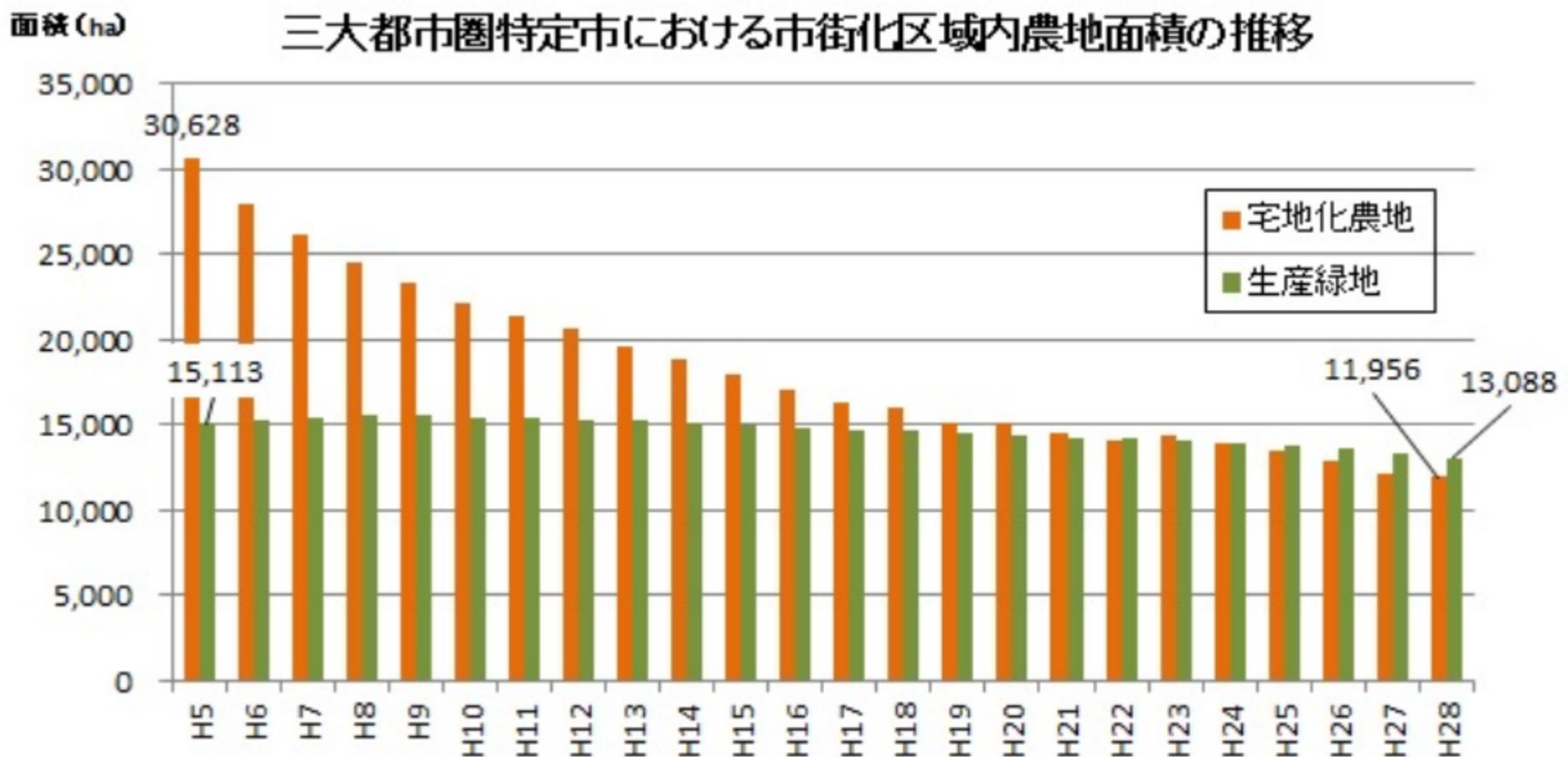


農的要素を取り入れた新たな都市開発・ 開発形態のあり方

定期借地権推進協議会運営委員長
(旭化成不動産レジデンス (株) 所属)

大木祐悟

都市農地を取り巻く状況



※三大都市圏の特定市とは、東京都の特別区、三大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏)にある政令指定都市及び市域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在するものをいう

資料)宅地化農地:「固定資産の価格等の発表要書」(総務省)〔毎年1月1日の値〕
生産緑地:「都市計画年報」(都市局)〔毎年3月31日の値〕

都市農地を取り巻く状況

生産緑地の指定を受けていない農地の宅地化が進む

三大都市圏の特定市等

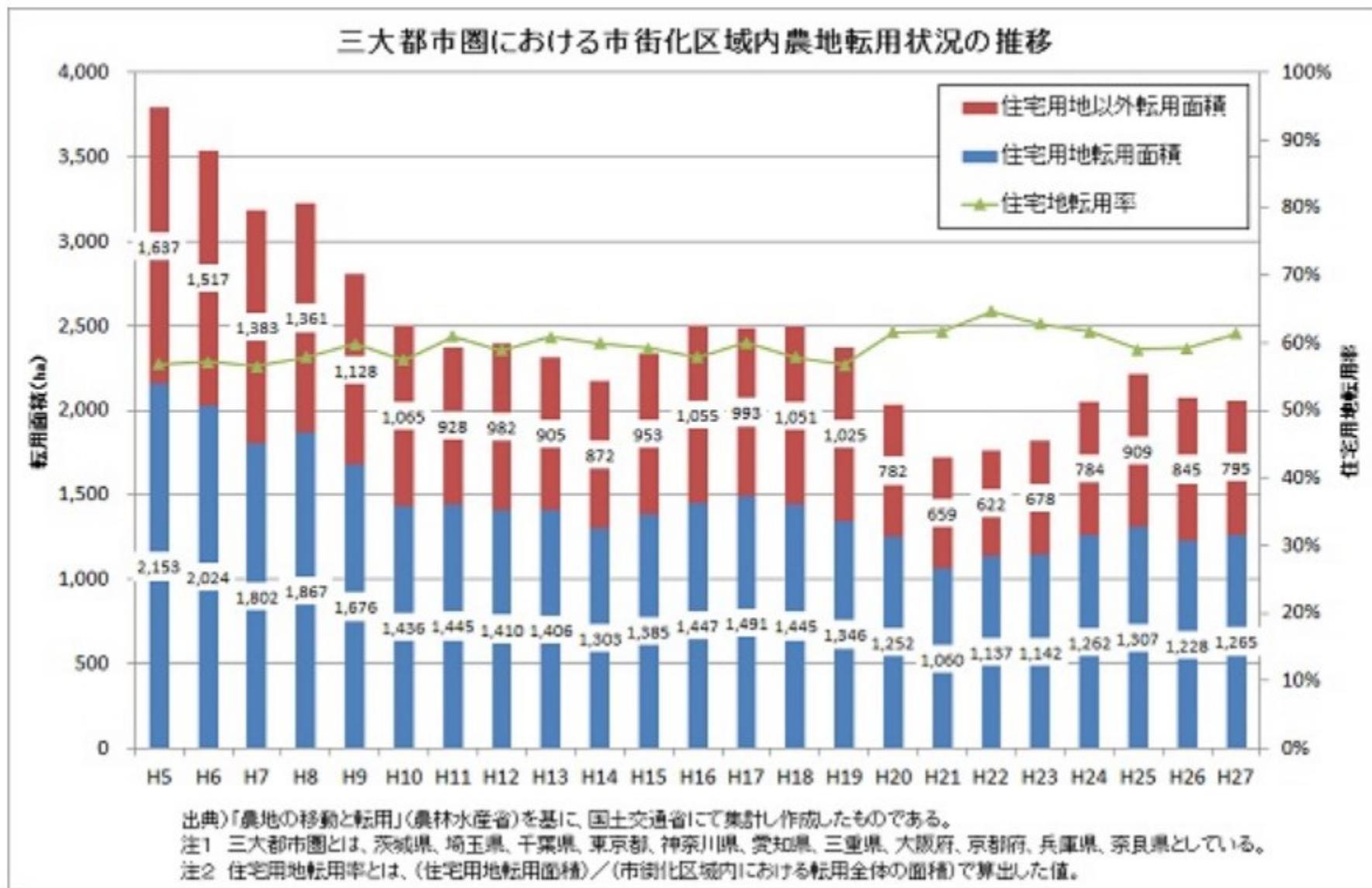
生産緑地の指定がない農地 → 宅地化が進んでいる
(平成5年から28年で30,628 h a から11,956 h a に)

宅地化された後の用途は (60%が住宅用地に転用)

- ①賃貸住宅、高齢者住宅等 → 賃貸経営は大丈夫か？
- ②産業用地等 →
- ③分譲住宅地 → 細分化されてしまう

「田を分ける」ことを「戯け」という

農転後は60%が宅地化されている

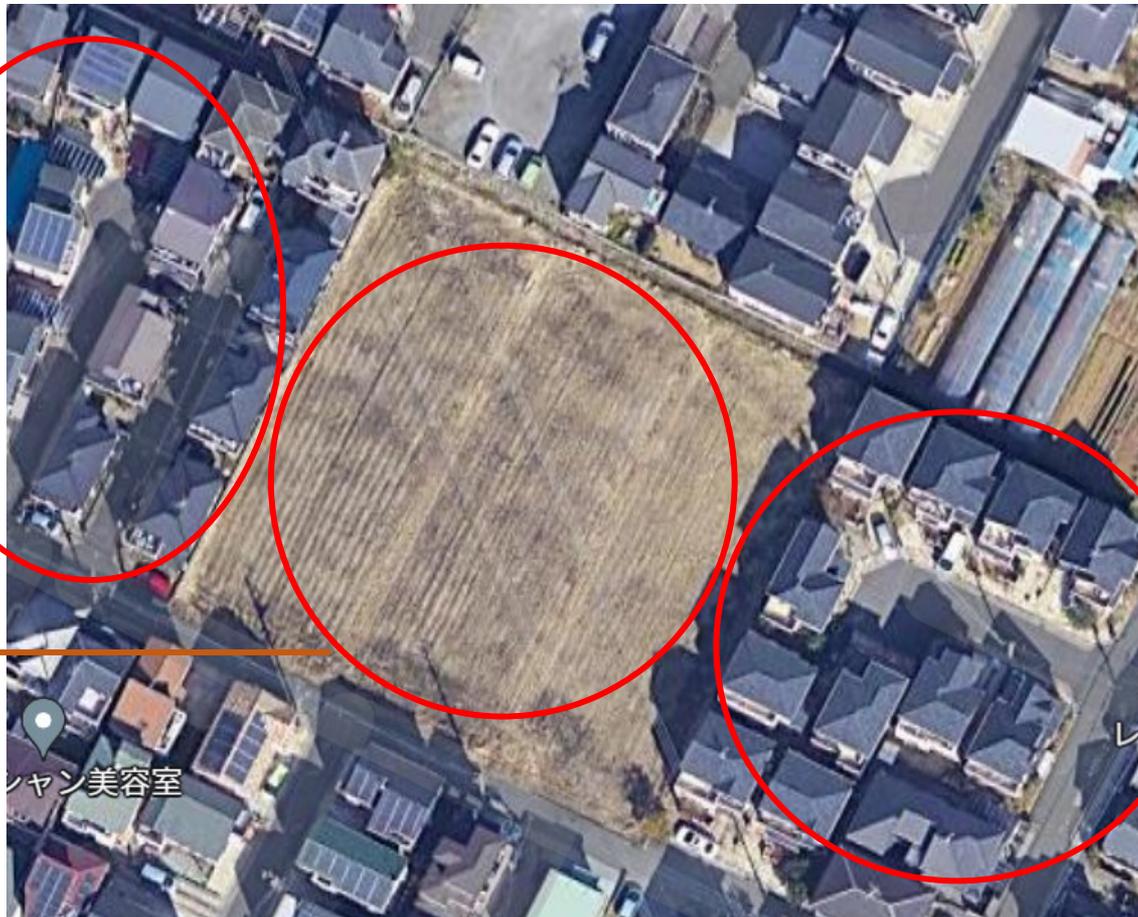


「開発」という側面から農地を考えるとき

30年で約2haの農地がすべて宅地化された

最初に
宅地化

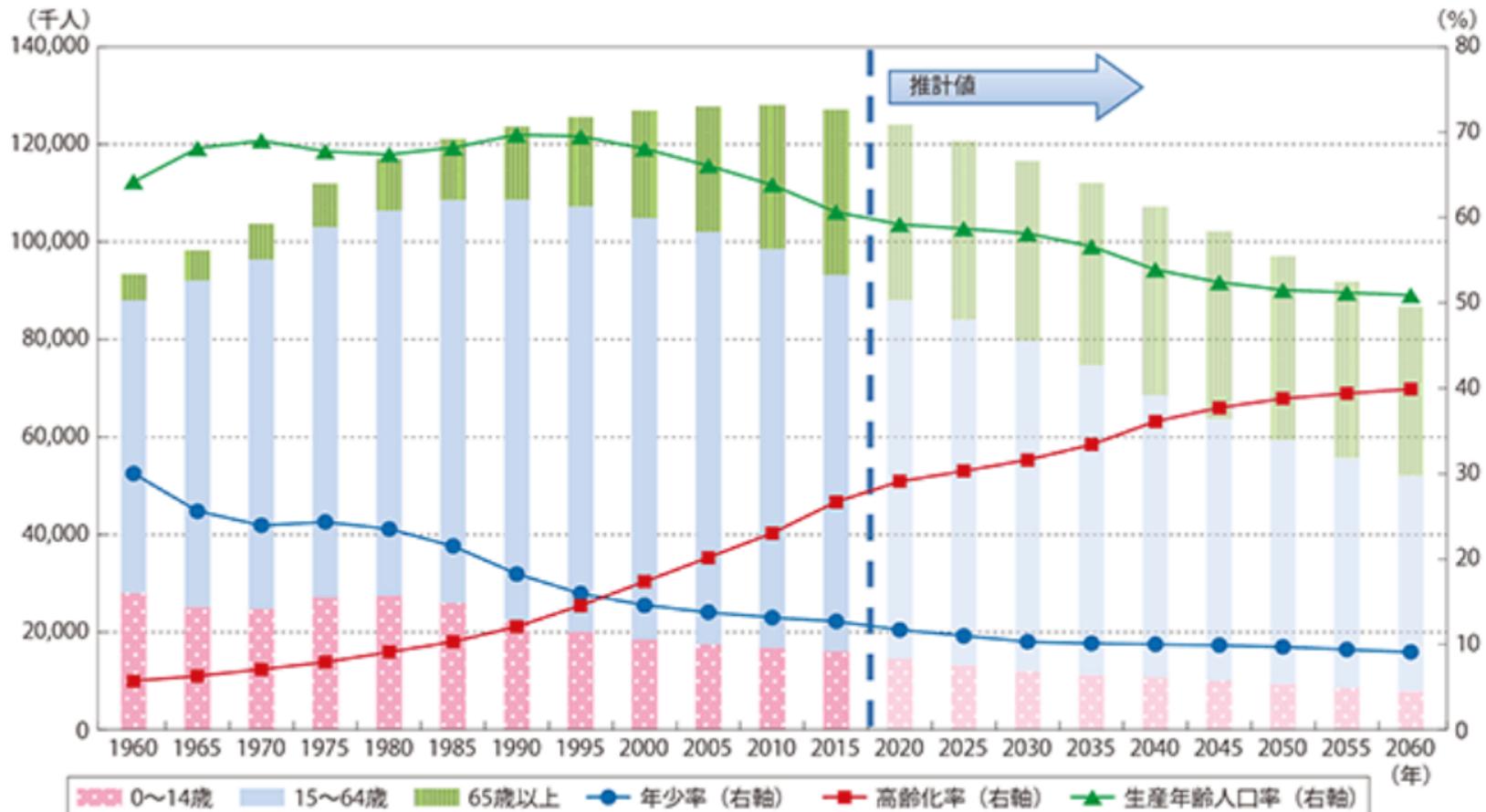
この土地
も宅地化



次に
宅地化

日本社会を取り巻く現状（1）

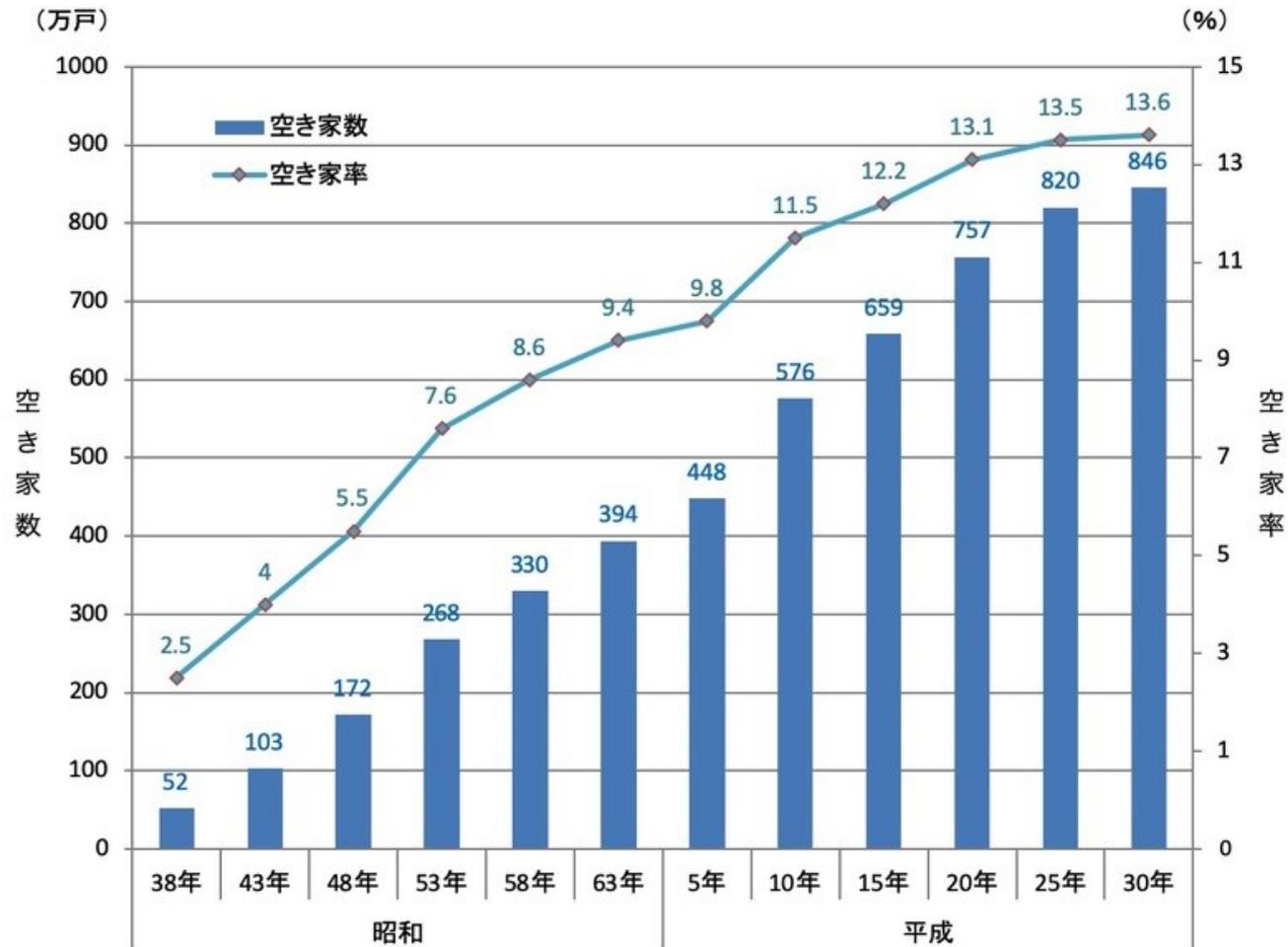
人口は長期的に減少する



資料) 2010年までの値は総務省「国勢調査」「人口推計」、2015年は総務省「人口推計」(2015年10月1日現在)、推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」の中心推計より国土交通省作成

日本社会を取り巻く現状（2）

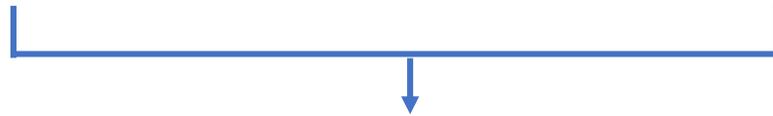
空家率は長期的に増加する



日本社会を取り巻く現状のまとめ

人口の減少

空家の増加



基本的にはこれ以上宅地を増やす必要はないはず

ただし、例外もある

1. 新たな産業の創出（熊本や北海道等でIT産業の誘致）
2. 公的な施設の建築
3. 1や2等の理由による住宅建築の必要性

都市農地の活用の選択肢

二つの方向から考える必要がある

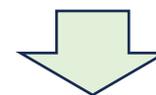
すでに開発された農地



空地空家の農業活用の検討

- ・ 空き地→農地の検討
- ・ 空き家→農業工場の検討

これから開発する農地



「まとまった区画の維持」
の検討が必要では？

- ・ 「分譲住宅」も含め、
定期借地権活用が有効

空家の活用

店舗や宿泊施設等以外にも用途は考えられる

一般的には

- ・ 貸家、民泊等
- ・ 店舗等へのリノベーションが考えられる

そのほか、「農業工場」の可能性はないか？

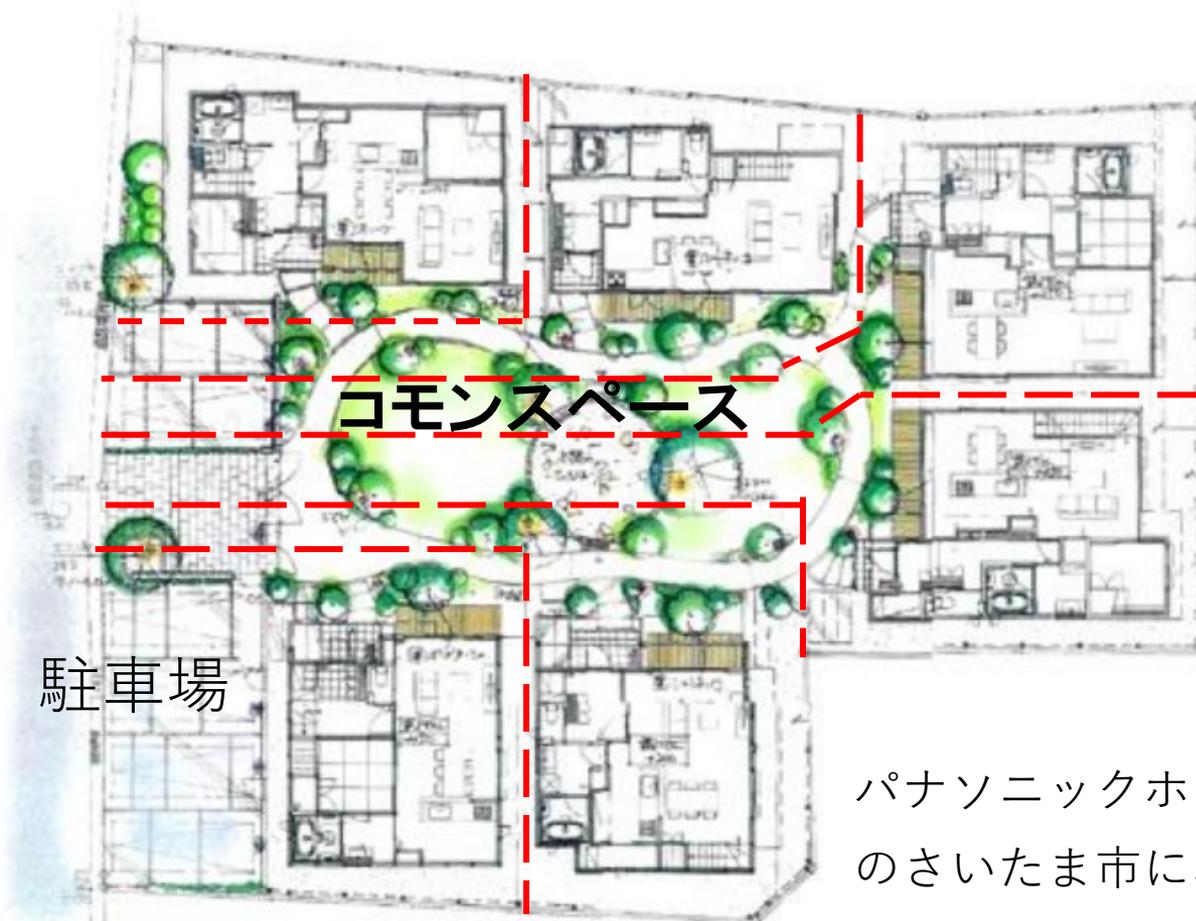


いずれにしても、「定期借家権」の仕組みなどを有効に利用することで対応できるのではないかと考えられる。

期間満了で土地は元の状態に戻る

借地期間中もコモンスペースとして利用することも可能

↳ 路地状敷地で分割しているが、契約で中庭をコモンに



パナソニックホームズ（株）
のさいたま市における事例

道路を入れた大規模分譲について

定借を活用した開発行為により設置された道路の取扱い

平成9年3月28日（建設省経民発第13号）より

行政が認めれば、「私道」で開発道路を設定可能



期間満了時に「廃道」すれば、一区画の土地に戻せる

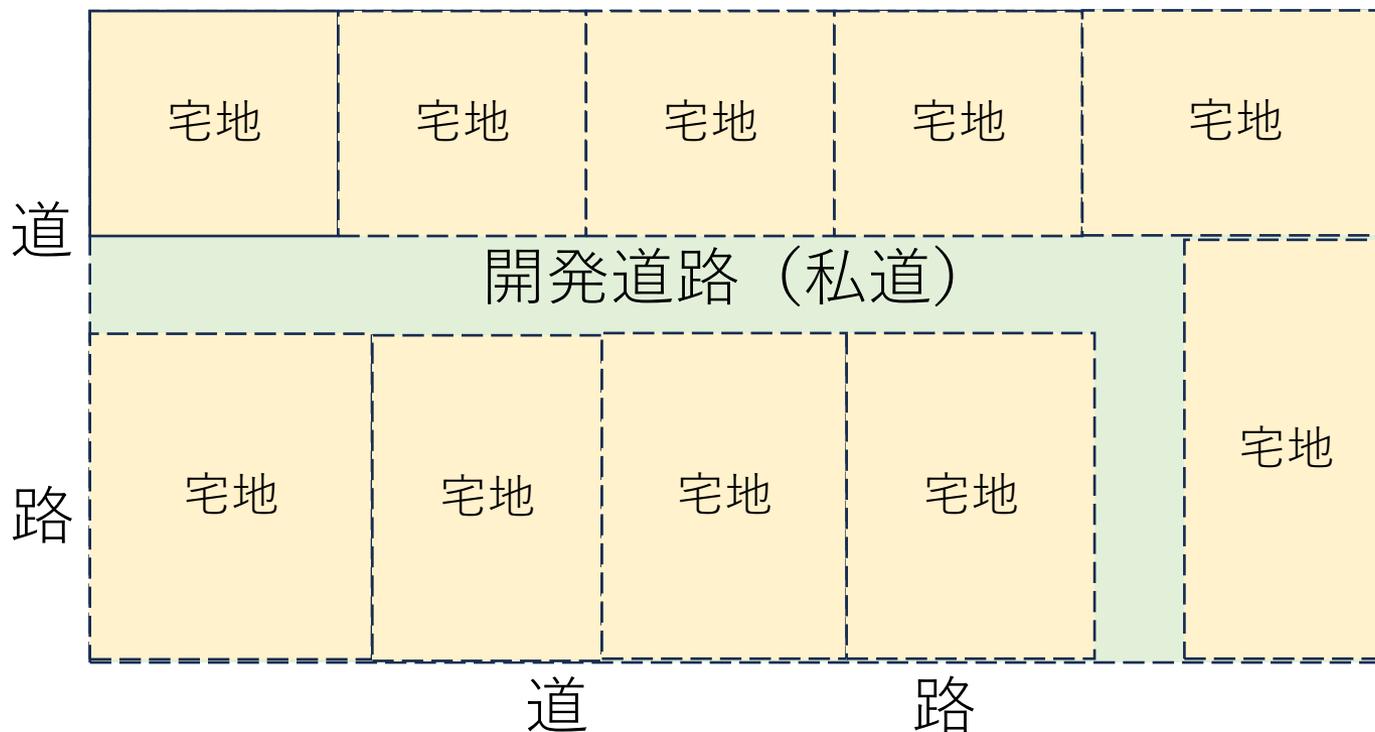


将来は、「農地」として活用することも可能

道路を入れた大規模分譲について

前頁の仕組みが採用されると期間満了で統合可能

イメージ



余話として・・・

長い目で「都市農地」という制度を考えるとき

↳ 「まとまった区画の保持」の発想が必要ではないか

1. 長期にわたり「営農」をする意思がある人物には生産緑地制度が有効
2. 生産緑地を希望しない者の農地は宅地化の可能性大

→ 対応策の一つは定期借地権の活用

その他の対応も必要ではないか

- ・ 生産緑地の期間を最初から**10年**単位とすること
- ・ 行政による都市農地の取得
- ・ 次の担い手の育成（法人を含む）