

# 都市農地と まちづくり

第52号

2007年夏季号



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 ■ (安城市桜井地区)



写真上は、前面に田園が広がり続く住宅地。その向こう側は、まちの中心地となっている。写真下の右側は、区画整理の中心地で商業施設がオープンし、新たなまちができあがりつつある。写真下の左側は、手前の田園の向こう側に共同住宅が出来上がっている。

## CONTENTS

### ■ まど

- 「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」の策定と良好な居住環境の整備 …… 1  
愛知県建設部建築担当局 局長 長瀬幸男

### ■ 地域をひらく知恵

- 虎の巻・都市農地活用術 …… 2  
(社)JA総合研究所 理事・主席研究員 山本雅之
- 都市農家の遺産分けの実態と相続税の納付 …… 5  
花村会計事務所 税理士 花村一生
- 中根・金田台地区 緑住農一体型住宅地について …… 9  
～良好な緑空間と農ある暮らしの実現に向けた取組み～  
都市再生機構茨城地域支社TX事業計画チーム 別所弘紀
- 都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査事例紹介 …… 13  
第2回 調布市国領北浦地区  
国土交通省 土地情報課

### ■ 情報アラカルト

- 農地に関する悩みに対応する「ちいさな土地区画整理事業プロモーションDVD」を製作 …… 17  
(社)東京都農住開発協会

### ■ アドバイザーのイチ押し事例

- 住民参加からまちの運営へ「安城桜井駅周辺特定土地区画整理事業」 …… 18  
(株)連空間設計 代表取締役 今村敏雄

### ■ 定期借地権コーナー

- 平成18年度定期借地権供給実態調査結果速報 …… 22  
国土交通省 土地政策課土地市場企画室

### ■ お知らせコーナー

- 平成19年度土地月間参加行事講演会「みどりと活力のある都市農地の有効活用」の開催 …… 25  
農地活用実践セミナーの開催報告

- 豆辞典 …… 17, 24

### ■ 編集後記



# 「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」の策定と良好な居住環境の整備

愛知県建設部建築担当局 局長 長瀬 幸男



昨年の6月に住生活基本法が制定されました。愛知県ではこの住生活基本法に基づく愛知県住生活基本計画として、「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」を今年2月に策定いたしました。

これまで国の住宅施策は、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に向け、一貫して住宅の量の確保に重点が置かれてきました。こうした状況は愛知県においても同様であり、特に高度経済成長期には人口が集中した都市部での住宅の量の確保が最優先の課題であり、良好な住宅団地の開発等や住宅金融公庫、公営住宅制度などによる住宅及び住宅資金の直接供給を中心とした施策の必要性がありました。

しかし、少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前として、近年、社会経済情勢が急速に転換しようとしています。住宅施策の分野においても、住宅数が世帯数を大きく上回り、床面積を中心に居住水準が改善される一方で、社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応して、住宅に求められる質が多様化・高度化してきています。今後は、住宅単体のハード面だけではなく、住まい・まちづくりを通じた良好なコミュニティ形成など、住まい方や居住環境という面にも配慮した新たな住宅・宅地政策を展開していく必要があります。

「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」で目標とする居住の将来像は次の4つです。

- 安心して住み続けることができる
- いきいきとした住生活が実現できる
- 環境と共生しながら長く使い続ける
- 地域特性を活かし、多様な主体が参画する

この計画では、4つの居住の将来像の実現に向けて、耐震性を有する住宅の割合など2015年を目標とする19の数値目標を設けて、「住まい手主体」「地域主体」「市場の環境整備」「セーフティネットの確保」という4つの視点に基づき、住まい・まちづくりの施策を展開していくこととしています。また、住まい・まちづくりに関わる「行政」「住まい手」「住宅関連事業者」「NPO、専門家」の各主体がそれぞれの役割をしっかりと担い、お互いに連携・協働して取り組んでいくことが大切です。

本県においては、依然好調な産業経済とあいまって、当面引き続き世帯数の増加が見込まれています。住宅の供給等及び住宅地の供給にあたっては、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の解消等の課題に対応し、既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換など良好な居住環境の形成に配慮していく必要があります。従来、大都市法に基づき指定していた重点供給地域については、今回、「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」において、改めて204地区36,447haを定めました。これらの地域の整備にあたっては、地域の特性と課題に応じた住まい・まちづくりが重要であり、市町村住生活基本計画の策定を始め、地域主導の住宅・宅地施策を支援していきたいと考えております。

## 虎の巻・都市農地活用術

(社)JA総合研究所 理事・主席研究員 山本 雅之

## 1. 都市農地活用の歴史と将来像



従来、まちづくりの対象としてきた「都市農地」とは、主に市街化区域内農地のことである。だが、よく考えてみると、市街化区域は国土全体の約4%、都市計画区域の約15%。そこに含まれる農地面積は農地全体の約2%、都市計画区域内農地の約5%を占めるに過ぎない。この市街化区域の外側には、はるかに広大な田園地帯と農地がある。

少子高齢化が急速に進み、すでに人口減少期に入れた現在、まちづくりを市街化区域内だけに押し込める必然性はほとんどなくなった。今後、まちづくりをどのように方向転換し、都市農地をどのように活用していけばいいのか。その将来像を考えてみよう。

## ■都市農地をめぐる環境変化

「農住組合法」が公布された1980年頃、大都市圏の住宅・宅地需給が逼迫するなかで都市農地の宅地化は緊急課題であった。それから25年が経過し、三大都市圏の市街化区域内農地面積は当時の約3割、宅地供給量は約7割にまで減少。今後は、人口減少の加速に伴って、住宅・宅地需要がさらに落ち込んでいくことは確実だ。

このような環境変化とともに、都市住民および都市農家の意識とライフスタイルは大きく変わってきた。都市住民の意識を変える契機になったのは、1990年のバブル崩壊である。以来、地価下落が続くなかで、住まい選びの基準は「資産価値」から「生活価値」へと転換。「どれだけ値上がりするか」ではなく「どれだけ快適に暮らせるか」が選択基準となり、ゆとりある住まい、うるおいのある環境、行き届いた管理、良好な隣人関係などが重視されるようになってきた。それと同時に、都市農地の持つ多面的機能も見直され、産直や農業体験に対する関心が

急速に高まってきた。

一方、都市農家も、バブル崩壊以降の空室増や家賃下落の直撃を受けて、都市農地の「転用・売却」から「保全・継承」へと徐々に意識転換。従来はもっぱら賃貸住宅経営などの都市的活用に向いていた関心が、都市農業経営や市民農園などの農業的活用による農地の保全と次世代継承にも向くようになってきた。また、都市農地の特性を活かして、都市住民と直接連携した農産物直売や農業を通じた交流活動も広がってきた。

このような変化に対応して、都市政策と農政も変わりつつある。2000年の「都市計画法」改正では、市街化区域内にまちづくりを押し込めてきた「線引き」制度を約30年ぶりに軌道修正。地方分権の流れに沿って、「線引き」の採否を地方自治体の選択に任せることになった（三大都市圏を除く）。一方、1999年の「食料・農業・農村基本法」では、ひたすら農業の生産性向上を進めてきた「農業基本法」を約40年ぶりに衣替え。食料安保ならびに農業の多面的機能という新たな視点を加えるとともに、「都市農業」を農政の対象として明確に位置づけた。

## ■まちづくりの現状と今後の課題

都市農地をめぐる環境変化によって、まちづくりも方向転換を迫られている。地価下落で割安感の出ている都心部では、再開発された利便性のよい高層マンションなどに住み替える「都心回帰」が進行中。その反面、郊外部の戸建て住宅地では、住み手のいない空き家・空き地がじわじわと増え、まちとして機能不全に陥る「空洞化」が拡大している。一方、ゆとり、うるおい、生きがいなどの「生活価値」を求める都市住民のなかには、都市生活に見切りをつけて農村部に移り住む「ふるさと回帰」志向もめだってきた。今年から定年退職期を迎える団塊世代680万人に照準を定め、その「ふるさと回帰」に熱い期待を寄せる農村部の地方自治体は少なくない。だが、その受け皿となるまちづくり（むらづくり）はまだ緒についたばかりで、田舎暮らしを支える環境整備

はハード面・ソフト面ともに立ち後れているのが実態だ。

ここで、従来の「線引き」にとらわれず、国土全体の視点から今後のまちづくりの課題を考えてみよう。

まず、大都市圏の都心部と周辺市街地では、これからの利便性を求めて人口移動が続き、まちづくりの必要性はますます高まるに違いない。ただし、そのテーマは、これまでの「住宅・宅地供給」ではなく「修復・再生」。街並みの整備、農地の保全、環境対策などを進めて「生活価値」を高め、都市コミュニティを再生することが事業の主目的になるだろう。一方、「空洞化」が進む郊外部では、従来どおりの住宅地として機能回復をはかるのは難しい。空いた土地を市民農園、体験農園、ファーマーズマーケット、農家レストランなどに転用し、「都市・農村交流」をテーマにまちづくりを進めることによって、都心部からも農村部からも集客できる新たな魅力づくりを考えたい。また、農村部では、居住人口の確保と農村資源の有効活用をめざす「定住・活性化」がテーマ。「ふるさと回帰」の受け皿となる田園住宅地や生活利便施設などの整備と併せて、新規就農や農村起

業を地域ぐるみで支援する体制づくりを考えよう。

## 2. 都市農地活用術

これからのまちづくりでは、中心市街地から中山間地まで、地域が抱える課題に応じてそれぞれ異なったテーマと手法が求められるだろう。大都市圏においては、都市農地を活用したまちの「修復・再生」が主要課題。その際、ぜひとも配慮して欲しい面整備のポイント、土地活用のポイントをまとめてみた。

### 【面整備の巻】

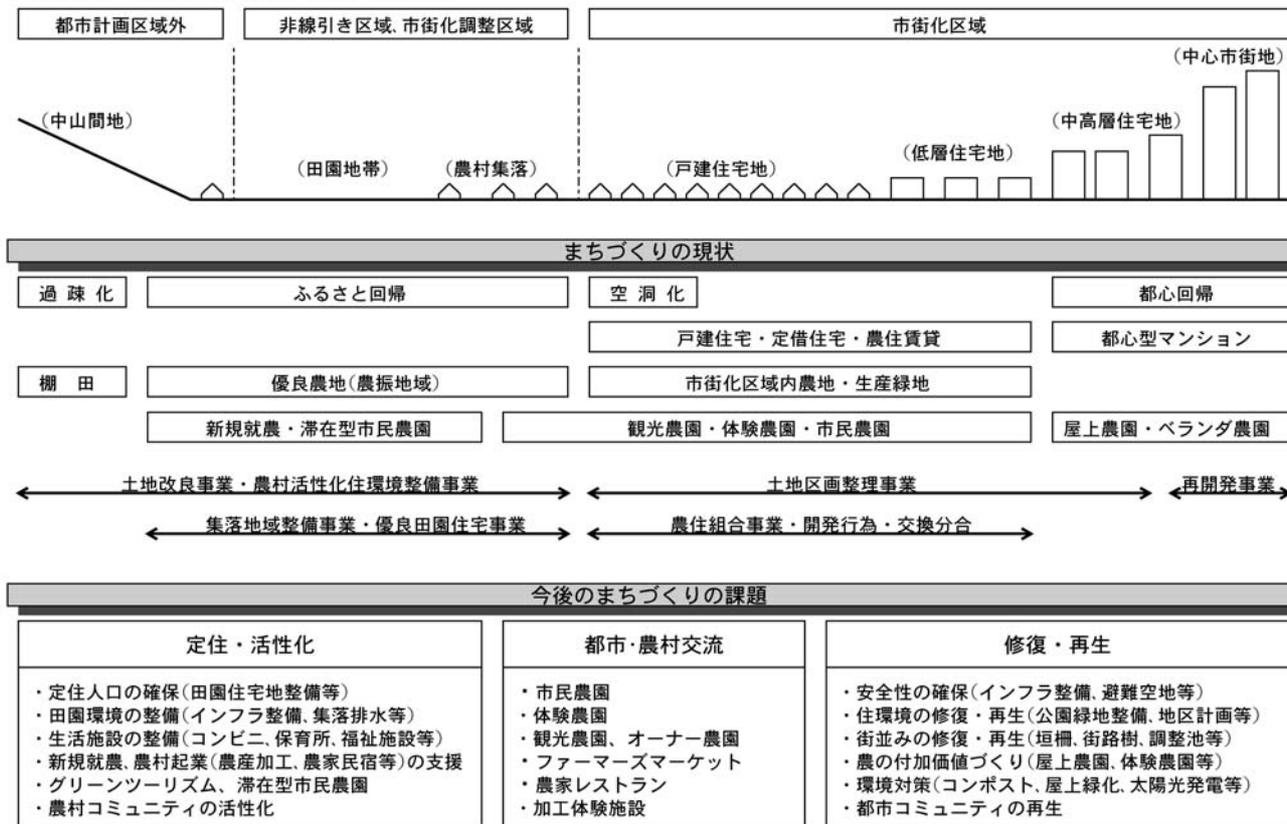
#### ■一気呵成の術

事業費上昇、地価下落、相続発生などのリスクを抑えるには、事業期間短縮が必須要件。地権者の合意形成には時間をかけても、事業認可後は換地処分まで一気呵成に進めよう。

#### ■横歩きの術

地形を無視した計画は、事業費アップと景観破壊の元凶。等高線に沿った道路、自然地形を活かした公園など、無理のない整備計画で个性的で変化のある街並みをつくろう。

### ■まちづくりの現状と今後の課題



## ■シャボン玉の術

公共施設をコンパクト化してシンボルゾーンに。取付道路をストローに見立てて、街の中心部に円形の調整池、その外側に公園、さらに区画道路を同心円状に配置しよう。

## ■合体の術

保留地の分散配置が売れ残りにつながる。保留地を集約して用途混在に対する購入者の不安感を解消すると同時に、ハウスメーカーへの一括販売という選択肢も残しておこう。

## ■青田の術

保留地を集約すれば、青田売りも可能。事業認可後すぐに購入希望者を募り、宅地整備と並行して話し合いで街並みづくりを進める「コーポラティブ方式」も考えてみよう。

## ■PRの術

購入者がライフスタイルをイメージアップできる街の愛称も、保留地販売のコツ。折り込みチラシやホームページで愛称を広く募集し、街のPRと保留地の販促を進めよう。

## ■緑陰の術

街並みの印象は、道路と宅地の境界線で決まる。道路側の擁壁や法面は緑化、宅地や農地には生垣、駐車場の床も部分緑化を施し、緑が切れ目なく連続する街並みをつくろう。

## ■エコの術

環境対策は街の付加価値を上げる。家庭菜園には生ゴミを堆肥化するコンポスト、散水用に雨水貯留タンク、屋上に小型の風力発電など、資源循環の支援措置を考えよう。

## ■変身の術

生産緑地の保全是、固定資産税でも相続税でも圧倒的に有利。宅地化農地を生産緑地に変身させるには、農住組合で「一団の営農地」に集約して市に指定要請するのが早道。

## ■金縛りの術

永住志向の保留地購入者にとって、最大の不安は住環境の破壊。用途の混在や敷地の分割を防いで緑化を進めるために、\*地区計画、\*建築協定、\*緑化協定を積極的に活用しよう。

## 【土地活用の巻】

### ■三点セットの術

都市農家にとって最大の悩みは相続。借金による賃貸施設建設などの節税対策、相続税用の処分土地などの納税対策、相続争いを避ける遺言などの遺産

分割対策を忘れないこと。

### ■三分割の術

収益性は高いが処分し難い賃貸施設経営、収益性は低いが処分しやすい農業経営、その中間の土地賃貸や駐車場経営。バランスのとれた土地活用で経営リスクを分散しよう。

### ■三本矢の術

小さな土地でも集めれば有効活用が可能。共同利用街区に土地をまとめて、優良テナントに賃貸して街の核施設を実現し、リスクの少ない長期安定した土地活用を実現しよう。

### ■小判鮫の術

街の核施設ができれば、その集客力によって関連商業・業務施設の立地需要が生まれ、それが住宅・宅地需要にもつながる。裾野の広い土地活用を計画的に進めていこう。

### ■ゆとりの術

日本の人口は30年後に2割減。これからの賃貸住宅経営では、30年後も競争力を持たせるために、住戸の専有面積でも敷地面積でも現在の2割増しほどの余裕を持たせよう。

### ■脱DKの術

2DK・3DKなどの定型の間取りは少子高齢化時代に不向き。世帯人員が2.6人の今は、賃貸住宅でもさまざまなライフスタイルに対応できる個性的な間取りを考えよう。

### ■ITの術

入居者にとって、インターネット、BS・CS放送、オーディオセット、電磁調理器などは必需品。賃貸住宅でも、情報化に対応した設備と40A以上の電気容量を確保しよう。

### ■バリアフリーの術

高齢者にとってバリアになる階段、エレベーター、廊下がない戸建て賃貸は、究極のバリアフリー住宅。立地条件を選ばない新たな土地活用メニューとして検討してみよう。

### ■安全・安心の術

入居者の安全・安心のために防災、救急、防犯は必須条件。これからの賃貸住宅経営では、避難路の確保、緊急通報装置の設置、ピッキング対応のカードキーなどを考えよう。

### ■体験・交流の術

農業を通じた体験・交流は、入居者確保の有力手段。市民農園、体験農園などの新たな農地活用を導入し、農園付き賃貸住宅として付加価値をつけて経営の安定をはかろう。

## 都市農地の遺産分けの実態と相続税の納付

花村会計事務所・税理士 花村 一生



私は「宅地並み課税」導入時より、愛知県内の農協から税務研修会の講師を頼まれ、それ以来、農協の組合員さんから税務相談を受けることが多く、十数年が経過した。

農協の組合員さんからの税務相談は、その9割以上が相続税の相談である。さらにそのうちの9割以上が「私が死んだら相続税はいくらかかるか？」というものだ。したがって、以下、私が組合員さんからこのような相談を受けた場合、どのような対応をしているかを紹介する。

農協の職員さんが熱心で組合員さんから信頼を受けている場合、農協での税務相談の中身はきわめて濃厚なものになる。農協の職員さんと私とが組合員さんを前に一緒に相談を受ける。その職員さんは組合員さんの家庭の状況から土地の状況まで詳しく把握している。あまりに詳しく知りすぎているので気味が悪いくらいだ。普通なら数回話を聞いて分かることが、初回にほとんど聞き取りできてしまう。相談の時に持参していただく資料は「固定資産税課税台帳」と「確定申告書の控え」である。こういう資料も組合員さんは持参していただけるので助かる。さらに確定申告書は農協で作成していることが多いので、相談に乗っている農協の職員さんがその組合員さんの確定申告の手伝いをしていることがある。

私は銀行での個別税務相談も経験したことがあるが、銀行の個別税務相談は看板と応接室とパンフレットが立派なだけで中身はお粗末である。その原因は銀行員と預金者との信頼関係が充分出来上がっていないからである。

農協の個別税務相談と銀行のそれとを比べると“月とスッポン”だ。私が受けた農協の印象は、農協は理想的なプライベート・バンクを標榜できる資格を備えていると思う。農協自身が自覚しているか否か知らないが……。

ただ、最近感じるのは農協の若い職員さんが積極的に税務相談を受ける態度がなくなり、力量が落ち

ていることだ。相談業務は農協存立の生命線だ。相談業務を疎かにしていると将来、必ずその報いを受けることになる。

さて、税務相談は組合員さんの家族状況を聞き取りし、親族関係図（参考資料A）を書き込む。次に持参していただいた「固定資産税課税台帳」をもとに手書きで不動産の相続税評価額の概算（参考資料B）を作成する。ここで大切なことは直接面談しながら“手書き”で作るということだ。いったん資料を持ち帰りパソコンで清書して見栄えを良くしようなどと思ってはならない。その時その場で答えてあげることだ。お客さんの見ている前で料理をし、その場でアツアツの料理を出してあげるのだ。これが最大のサービスである。これを私は“屋台方式”と言っている。

この手書きの資料（参考資料B）は30分ほどで仕上がる。出来る限り見やすくするために一枚にまとめるのがコツである。いくら土地の筆数が多くてもA4一枚に書き込む。土地・建物は断面図のカタチだ。これは土地と建物の権利関係が一目で分かるようにするためだ。土地の図の横線は地積を表し、地積に応じて長さを調節する。また縦線は路線価の1㎡当たりの単価を表す。これも単価によって長さを調節する。これによりそれぞれの土地の評価額と利用状況が一目で分かる図になるのである。普通の財産目録では土地は土地、建物は建物と財産の種類別に分類整理されている。しかし、これでは遺産分けに際しては不便である。例えばアパートであれば建物と土地、借入金、預かり保証金、建物更生共済、家賃の振込口座などまとめて相続すべきである。そのためにはここに示したような図で理解した方が分かりやすい。

さらにここに確定申告書の控えを参考にしながら収支の状況も書き込む。なぜなら農協の組合員さんの大半が不動産貸付をされている。不動産所得の確定申告では、アパート・貸店舗・駐車場など何もかも合算して申告することになる。いわゆる“ドンブリ勘定”になっている。遺産分けではそれらの賃貸

物件が各相続人に相続されることになる。そのときそれぞれの賃貸物件の収支計算が分からなければ話がまとまらない。収支が赤字になるような物件を相続したら、後の相続人の生活が成り立たないからだ。これは遺産分けの交渉の後半で問題になるから、あらかじめ目安となる金額を書き込んでおくのである。

以上で不動産の相続税評価額の概算は算出できる。この土地、建物のそれぞれの合計額を相続税額概算予測の資料（参考資料A）の財産内容の欄に転記する。

後は預金などの金融資産を聞き出すことになるが、ほとんどの人はいくら金融資産を持っているか明確に答えられない。ここはあくまで概算予測なので細かい金額は追求しない。差し引き合計金額が算出できたら一千万円未満は四捨五入する。細かい金額を出すこと自体ナンセンスである。予測はお客さんの頭に入りやすいように〇億〇千万円でよい。

次に相続税の税額表を使い相続税額の概算予測の表に書き込む。この場合、第二次相続の相続税まで計算する。遺産分けで配偶者がどのくらいの割合で相続するかを決めるための参考になるからだ。

ここで終わったら「相続税は大変ですねえ」という世間話に毛の生えた程度で終わってしまう。そこで、各相続人ごとにどのくらいの相続税負担になるかを計算するのである。これが各人ごとの相続税額予測（素案1）（参考資料A）である。このとき遺産分けをどうするか具体的なことは決まっていない。こちらで勝手に数字をはめ込むのだ。この事例では次男、長女の居住用敷地をそれぞれが相続した場合の各自の負担すべき相続税額予測である。

実はこの数字を示すと相談者の顔色が変わる。初めてイメージが湧いてくるのだ。「次男や嫁に行った娘にこんな多額の相続税が払えるだろうか？」と。他人事ではないと真剣になるのである。

あとは「どのように税金を払いますか？」と相談者に尋ねていくのだ。こちらから答える必要はない。税務相談に限らずあらゆる相談事の答えは相談者の心のなかにあるのだから。

私が組合員さんに渡す資料はこの2枚の資料だけだ（参考資料A及びB）。資料は30分で作成できる。この2枚の資料を見ながら、相談者と30分ほど話をする。話の内容はどのように相続税の支払いをするかである。

相続税の納税で一番ニーズが高いのが物納である。物納なら土地を手放しても大義名分が立つからなのだろうか。しかし、物納制度が改正され金銭納付困

難の判定が厳しくなったことにより、土地所有者の不安を誘発している。相続税の支払いのメドさえつければ安心して帰って行かれる。節税対策など提案する必要はない。

この2枚の資料に相談者が自分でメモを書き込み、また2度目の相談を予約されることがある。いわゆるリピーターになるのである。こうなると相続税に対する組合員さんの理解はめざましく早くなる。なんせ自分のことだから。この後はほとんどこちらの手間はかからない。

いまだきコンピュータで簡単に相続税シミュレーションができるのでハウスメーカーなどは地主さんの財産を聞き出して立派な分厚い報告書を作っているが立派なものにすればするほど、分厚くすれば分厚くするほどお客さんは見ないのである。ハウスメーカーの営業マンも資料を持ち帰る作業だけで、あとは“お任せ”だから、力がかからない。“労多くして効少なし”、ご苦労なことである。無駄なサービスをしていることに、いつ気がつくのだろうか。

愛知県で相続税申告のお手伝いをしていると遺産分けは跡取りである長男がその大半を相続する“家督相続”的な遺産分けが常識だと思っていた。ところがどっこい、他の地方はそうではないらしい。兄弟均分相続というではないか。民法がそうなっているのだから当たり前、かも知れないが、正直、驚いた。

私は“兄弟均分相続”は日本の民力を衰えさせるためのアメリカの仕掛けた罠ではないかと思っている。名古屋を中心にした中部地域は先取の気風がない保守的な地域と揶揄されることがあるが、実は“家督相続”のほうが合理的でありトラブルも少ない。いまは“周回遅れのランナー”のように見えるがこれでよいのだと思う。

私は20年以上、相続税申告専門で仕事をしてきた。そのうち相続税の申告期限までに遺産分割が決まらずに「未分割申告」をしたケースはわずか2件しかない。これは他の税理士さんからみれば驚異的に少ない件数らしい。私が関与する相続税の申告では何のトラブルもなく順調に淡々と遺産分けが進んでいく。これは私の仕事の進め方がうまいからとも言えるが、それよりなにより“家督相続”的な遺産分けが当たり前になっているからトラブルが少ないのである。遺産分けのトラブルに煩わされることがなく、相続税申告は「ほい、来た。ほい、来た。」とこなしで、円満に終了したお客さんからは感謝される私は幸せである。

相続税額概算予測の資料 (簡略版)

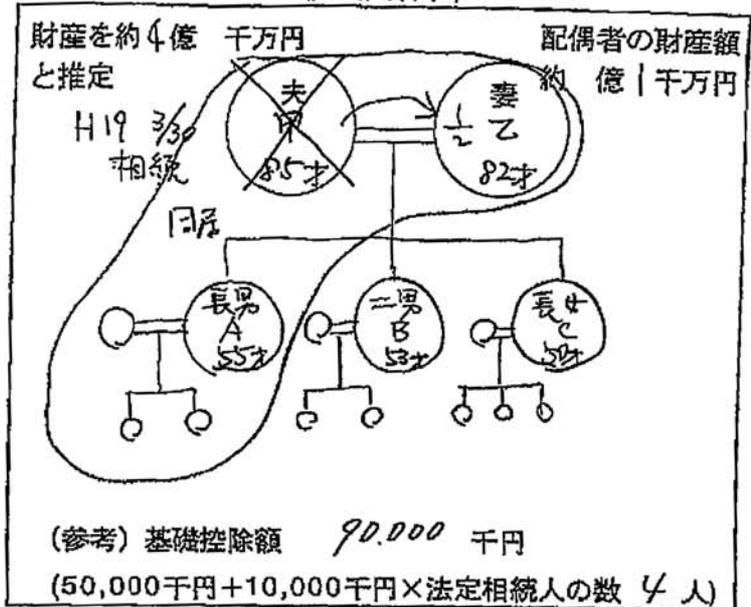
平成 年 月 日聞き取り

〇〇〇〇様

財産内容

土地	435,860 千円
建物	29,000 千円
預貯金株式	4,000 千円
自社株式	千円
生命保険金 死亡退職金	20,000 千円 (△非課税 20,000千円)
その他	千円
借入金等	預貯金 2,800 △ 66,000 千円
差引計	400,060 千円

親族関係図



(※)短時間で資料が限られた相談ですので簡略な財産評価であることをご承知ください。

(参考)現時点での生前贈与の損益分岐点

1年1人あたりの贈与額： 千円  
上記贈与の場合の税額： 千円

ケース1 現状での相続税概算予測

	配偶者が1/2財産を取得した場合	配偶者が財産を取得しない場合
夫/相続時	子供全員で 35,250 千円	子供全員で 70,500 千円
妻/相続時	子供全員で 20,000 千円	子供全員で 千円
一次、二次計	子供全員で 55,250 千円	子供全員で 70,500 千円

(※)上記予測額は財産の上昇や下落は考慮していません。財産額が変化しますと税額も大きく変動しますのであくまで目安としてのみお考えください。

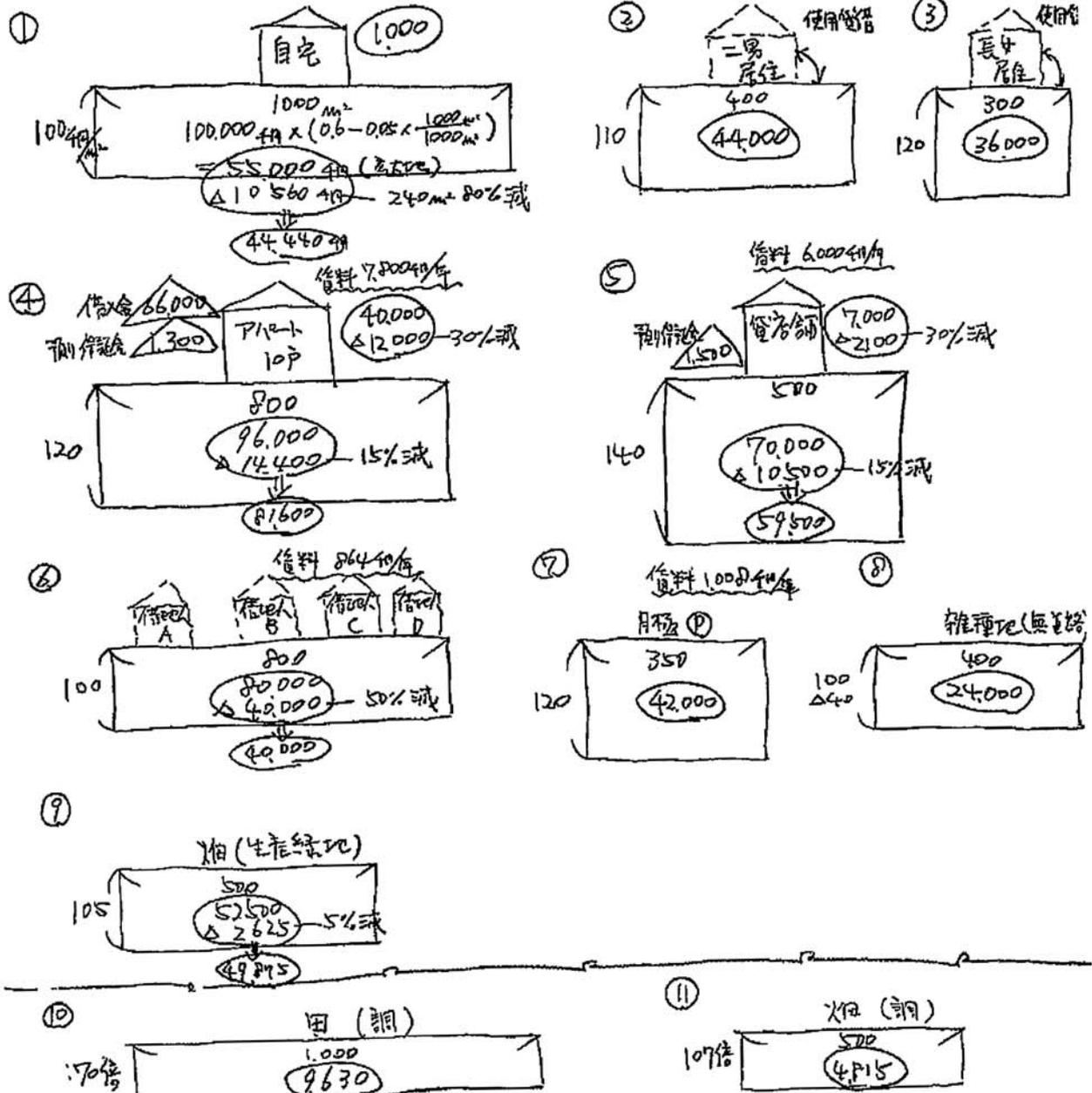
各人ごとの相続税額予測 (素案1)

(単位：千円)

相続人	各人の合計	配偶者	長男	二男	長女			
課税価格	400,000	200,000	120,000	44,000	36,000			
相続税の総額	70,500							
取得割合(%)		50%	30%	11%	9%			
算出税額	70,500	35,250	21,150	7,755	6,345			
2割加算額								
控除額	△ 35,250	△ 35,250						
納付税額	35,250	0	21,150	7,755	6,345			

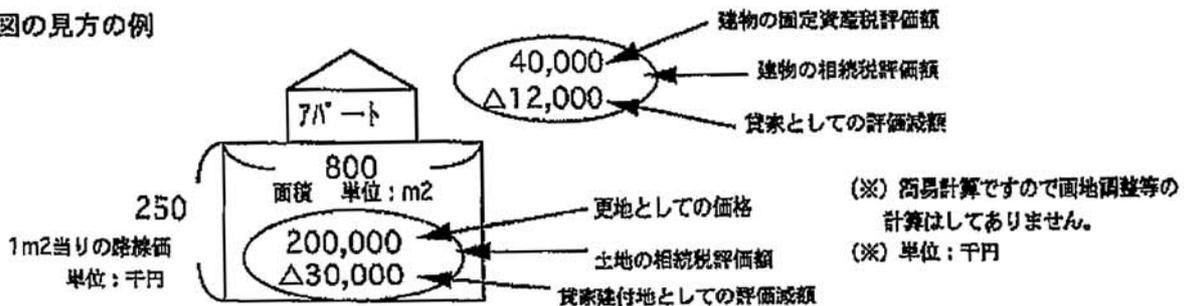
# 不動産の相続税評価額の概算（簡略版）（平成 年度評価）

（※）簡略版ですから、画地調整計算等はしておりません。あくまで目安としてお考えください。



【土地評価額合計： 435,860 千円】 【建物評価額合計： 29,000 千円】

図の見方の例



### 中根・金田台地区 緑住農一体型住宅地について ～良好な緑空間と農ある暮らしの実現に向けた取り組み～

都市再生機構茨城地域支社TX事業計画チーム 別所 弘紀



#### 1 背景

近年、自分の家や近くの市民農園などで家庭菜園を楽しみたい人々が増加している。無農薬の野菜を自ら耕作したい人々をはじめ、

ペットと戯れる生活、自然あふれる環境でスローライフを求める等、ニーズも幅広く、多様化してきている。健康で持続的な生活を求めるロハスという言葉も定着しつつある。

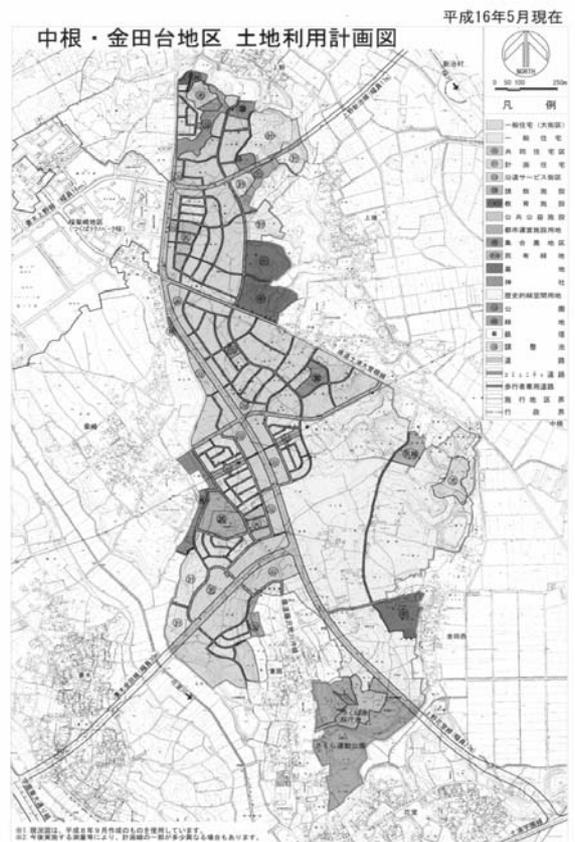
これまでの郊外における宅地開発は、都心部からの大量の流出人口を支えるべき大規模な宅地供給を前提としたものであり、質よりも量が重視された結果、画一的な宅地が供給されてきた。しかしながら、既に都心部においても安価で十分な量の住宅供給が行われる中で、郊外の住宅地は今こそ質への転換が求められている。

今回ご紹介する街づくりでは、そんな郊外の新しい生活の住まい方を求め、ここにしかない付加価値のある住宅地をつくることで自らの資産価値を高め、誇れる街ができると土地区画整理事業地区内の地権者が主体となり進めている住宅地計画であり、つくば市、都市機構もその実現に向け支援等を行っている。

#### 2 地区の概要

つくばエクスプレス沿線開発では、新駅を中心に20地区約3,300haの宅地開発が行われており、茨城県内だけでも約1,700ha、計画人口約10万人。今回ご紹介する街づくりの舞台となる中根・金田台地区は、つくばエクスプレスの終点つくば駅から北東へ約2km～4kmの位置にあり、西方はつくば研究学園都市に、東方は、田園里山風景に隣接する都市的利便性

がある一方、豊かな自然に包まれた台地約190haを都市再生機構が土地区画整理事業により施行している。



### 3 「緑住農一体型住宅」誕生まで

地権者が組織する桜中部地区まちづくり協議会では、長びく地価下落、都心回帰の動きを目の当たりにし、地区内に駅がないこと、大量の宅地供給が沿線で行われること、埋蔵文化財発掘調査の影響で他のつくばエクスプレス沿線開発地区に比べて事業着手が遅れたことから、当地区での自らの土地活用が厳しい環境におかれる危惧を抱えていた。

協議会では、付加価値のあるほかにはない街づくりを目指し、「新・田園都市」をテーマにまちづくり勉強会、海外視察などを行い、平成14年には都市再生本部の都市再生プロジェクト調査の採択を受けて具体の検討に着手することとなった。

平成15年からは協議会の動きに呼応する形で、つくば市、都市再生機構の3者協働で、広幅員の連続した緑空間、野菜や果樹を耕作することができるまとまった農空間を併せ持つ住宅地計画を検討し、その形が徐々に現れてきた。

以下では、新田園都市を具現化する住宅地計画を「緑住農一体型住宅地」として、その規模、形態、維持管理の体制、法的規制等について、有識者（大学教授等）、国土交通省、茨城県、つくば市、地権者、都市再生機構にて検討してきた内容をご紹介します。

## 4 緑住農一体型住宅地とは

### 4-1 緑住農一体型住宅地のイメージ

緑住農一体型住宅地は、緑地と農地が一体となった約200坪を標準とする住宅地のことである。緑住農



中根・金田台地区の目指す街…米国 シカゴ・オークパーク



一体型住宅地には、緑地（以下、「景観緑地」という）と住宅地で構成される緑住タイプと緑住街区に農地（以下、「農空間」という）が加わった緑住農タイプを想定している。景観緑地は、幅員12mを標準として、芝生が張り巡らされ、高木を1宅地当たり2本程度植栽するオープンスペースである。

道路に沿って緑のオープンスペースが連続するゆとりある空間が創出され、季節が感じられる落葉樹を列植することにより、四季の移ろいが感じられると共に、夏季の避暑、冬季の日照確保に配慮するものである。景観緑地は、一般に開放されるもので、市民の誰もがくつろぎ、散策できるスペースとするものであり、開放的な空間になることから、安全、安心な街になみ形成に寄与するものとしての期待もしている。

### 4-2 緑住農の構成要素

#### ◇緑空間（景観緑地）

景観緑地は、12mの幅員を持つ緑地帯が道路に沿って配置するものである。

緑地は公共用地として（公共減歩として）確保するのでなく地権者自らの換地を連続してできる緑地帯である。区画整理事業での緑空間は、公共減歩で確保することが常であるが、景観緑地は（減歩率を上げることなく）地権者が自らの土地の資産価値を向上させるため、自らの土地を所有しつつ公共的な空間を創出し、緑豊かな緑空間を有する住環境を提供するものである。これは、地権者の努力だけで成

立するものではなく、景観緑地を一般に開放し、市がある種の公共性をその空間に認めることで、市が固定資産税相当分で借り上げて、景観緑地部分の保有コストがゼロになることで支えられるものである。

### ◇農空間（家庭菜園・果樹園）

農地（以下、「農空間」という）は、裏庭にまとまった農空間を配置するものである。

土いじりや家庭菜園から本格的な農作業を行いたい人まで、様々な使い方が可能である。

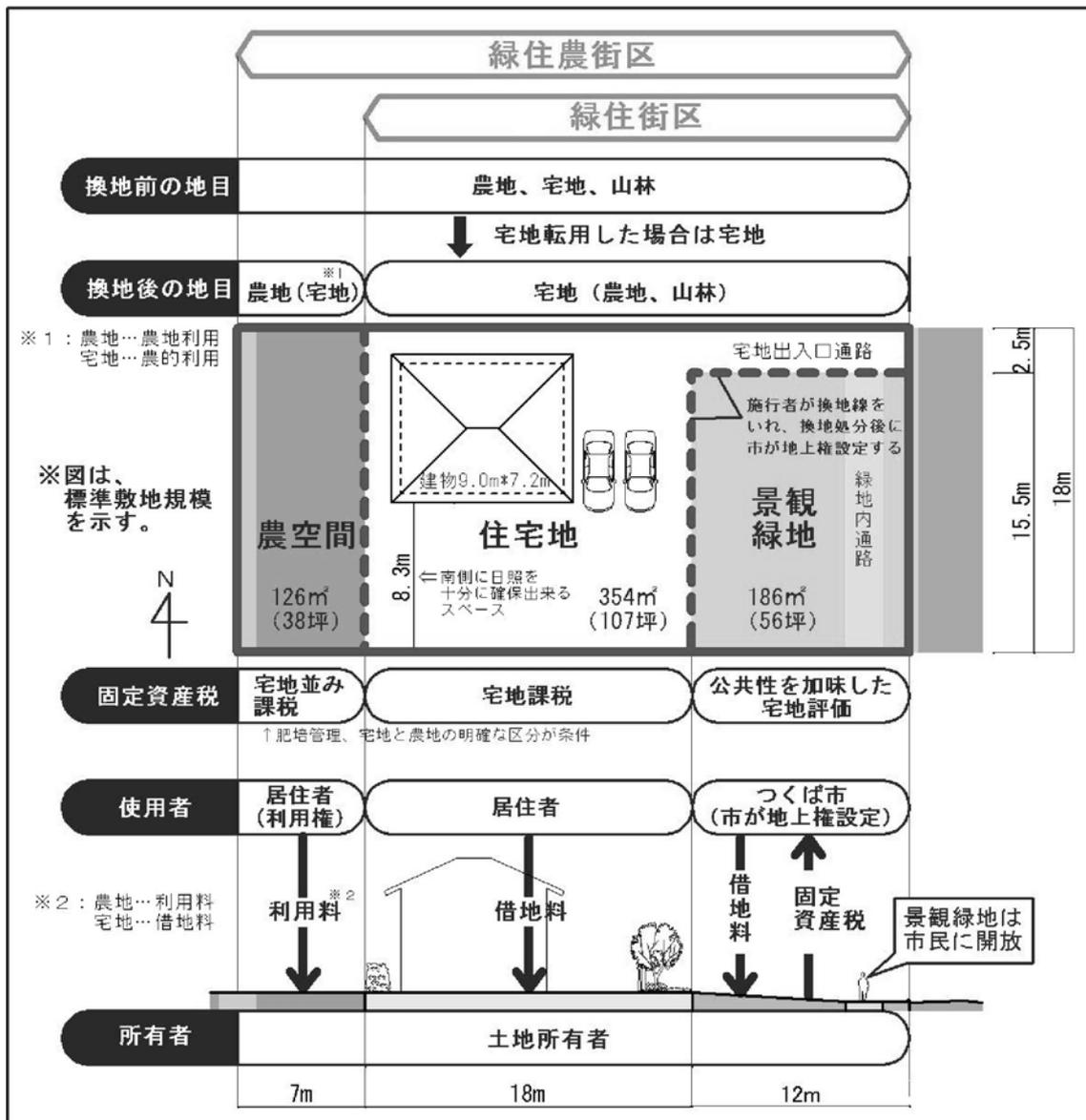
農空間には2種類のタイプを考えており、農地として換地する場合は、営農を継続する意向のある地権者が換地後も営農を継続することで農地の形態を保ち、利用者（主に居住者）は農作業を体験できる農園利用方式を想定している。

また、非農地として換地する場合は、換地後宅地として利用者（主に居住者）が家庭菜園、果樹園、ガーデニング等自由な利用を行っていただくものを想定している。地権者の土地活用意向及び利用者の利用意向に合わせて、初級者から上級者まで、利用面積に至るまで幅広い活用方法が想定される。

### ◇住空間

住宅地は約330m<sup>2</sup>（100坪）の旗竿地として、緑空間部分の背面地に配置している。

この住空間は主に定期借地権付住宅を想定しており、緑、農の空間と隣接することから、約660m<sup>2</sup>（200坪）のゆったりした空間を満喫できる住宅地と感じられるであろう。



### 4-3 景観緑地、農空間の保全に係るルール

景観緑地、農空間もその空間を生み出すのみであれば年月を経るうちにそこは単なる空き地として形を成すばかりになるであろう。つまり、景観緑地、農空間の景観などを維持するためには一定のルールで縛り、それを適正に管理する仕組みや組織が必要になってくる。

景観緑地や農空間を保全していくためのルールとしては、用途・地区計画（都市計画法）、地権者の合意による景観協定（景観法）などの法的制限のほか任意のガイドラインなどで敷地の利用制限、意匠などに一定の基準を定め、良好な居住環境や景観等を担保することを予定している。

## 5 実現に向けて課題

### 5-1 全域申し出換地を反映した事業計画

通常の区画整理では土地利用計画ありきで地権者の土地を現位置付近に換地するのが一般的である。しかしながら、今回は緑住農街区に参画する権利者を集約する必要があること、それ以外の地権者に対しても土地活用意向に極力応じた換地とすべく地区全域の申し出換地を実施している。筆者の知る限り、公共団体等施行の大規模開発として地区全域にわたっての申し出換地は前例がない試みであり、その結果早期の民有地での市街化熟成にもつながることを期待している。現在申し出換地を極力反映した土地利用計画を検討しており、区画整理事業において事業計画の変更していくことを今後予定している。

### 5-2 緑住農一体型住宅地の市場開拓

緑住農一体型住宅地は未だ市場になかった商品企画として多方面から注目を集めているところである。また、世の中のライフスタイルの流れから、緑住農一体型住宅地で実現できる住まい方は多くのユーザーの共感を得ることができる住宅地計画ではないかと考え、緑住農一体型住宅地を推進してきている。

しかしながら、その需要、ニーズが未知数であることは歪めない。

そのため、事業化に向けては緑住農のニーズを顕在化、開拓することをすることが求められてくる。

### 5-3 街づくり維持管理の仕組みの構築

出来上がった街がどんなに美しくとも時が経ち、寂れることがあってはせっかくの緑住農一体型住宅地の計画が台無しである。街や景観を持続するための管理を行うためには、永続的に街を維持管理する仕組みを作ることが不可欠であり、今後地権者や居住者が街づくり管理組合などを組織化することが求められてくる。

その組織化、仕組みが構築されたとき、初めて緑住農一体型住宅地はユーザーが不安なく購入、住みたいと思える商品になるのではと考えている。

## 6. 最後に

緑住農一体型住宅地は地権者が主体となり行うものであるが、その仕組みからつくば市、都市再生機構の3者が協働して取り組んでいくことがその実現には不可欠である。

今後、土地利用計画の見直し、景観緑地に関する制度確立、ユーザーの開拓等、まだまだ解決、整理すべきことはあるが、早期にその姿がお披露目できるよう、都市再生機構でも、緑住農一体型住宅地を取り入れ、それに調和した街づくりを街全体に展開していくものとしている。

「日本発！つくば市発！」の緑住農一体型住宅地が、ユーザーからも支持され、経営的にも成立できれば、郊外における新たな魅力を持った土地活用の創出、ビジネスモデルにつながると期待しているところ。

まずは中根・金田台地区をモデルに実現することがその一歩として、これからもつくば市とともに協議会の取り組みを支援していきたい。



### 第2回

## 都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査事例紹介 調布市国領北浦地区

国土交通省 土地情報課

### 1 調査地区の概要

#### (1) 位置

調査地区は、調布市の中心市街地にあり、南北約265m、東西約190mの区域で、面積は約3.4haである。また、北側は旧甲州街道、東側は粕江通りに面し、地区中央では東西方向に京王線が通過し、地区外の東250mに京王線国領駅があり交通利便性は高い。

なお、現在、京王線は連続立体交差事業（工事完了H24年度）による地下化が行われており、地区内の鉄道敷地地上部は遊歩道の整備が計画され、中心市街地でのまちづくりへの活用を公民協働で検討している。

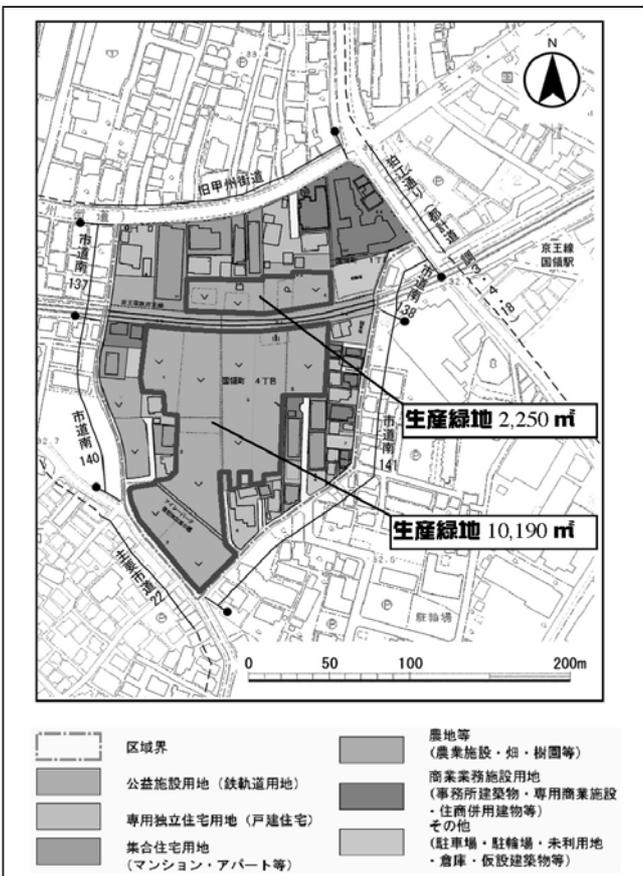


図1 土地利用現況図

#### (2) 都市農地の現状

調査地区の土地利用は、建物敷地などの都市的利用が37.3%、農地利用が44.3%と農地利用が最も多い。農地所有者は11名、農地約1.5haの内生産緑地は1.2haとなっ

ており、その一部は相続税納税猶予を受けている。農地内の道路網は幅員1.2mと狭小かつ行き止まり道路であるなど交通環境は悪く、一方で相続税納税猶予の継続意向や農業の継続意向があるなど、営農環境の整備が必要な状況である。

#### (3) 調査の目的と方法

本調査は、検討内容を精査する主体として地区検討会を設置し、課題の分析・整理、意向調査の実施、農地評価、土地利用構想・計画の策定、事業スキームの検討・課題の整理などを行った。

### 2 農地評価

都市農地の多機能性が発揮されるためには、農地の顕在的・潜在的機能を評価し、その利活用のための計画や支援ソフトを充実していく必要がある。

そこで農地の機能を評価するため、①空間特性としての機能評価、②機能発揮に係わる主体評価を検討した。

#### (1) 空間特性としての機能評価

農地の空間特性としての多機能性を5つの機能類型に区分する。ここで、空間評価にかかる評価要因を5つ選択し、各機能類型の機能発揮への寄与の程度を数値化することで農地の空間特性を把握し、現況および計画案において評価した。

機能類型5つ	内容
I 類余暇	交流・レクリエーション・コミュニティ機能
II 類防災	防災・安全機能
III 類環境	景観形成機能、自然環境保全機能、歴史・文化機能
IV 類教育医療	食育・学習体験機能、医療・福祉機能
V 類生産	農産物生産機能、農業振興(流通・販売)機能
評価要因5つ	内容
A 規模	面積 [大/中/小]
B 交通	交通接近性 [近/中/遠]、交通環境 (道路幅員 [劣/中/優]、系統性・連続性 [劣/中/優]、接道率 [低/中/高])
C 住宅地	人口密度 [低/中/高]、周辺宅地化率 [低/中/高]
D 環境	水路・池・緑地 [劣/優]、オープンスペース [劣/優]、文化財・記念物等 [劣/優]
E 防災	避難・防災施設 [近/中/遠]

#### (2) 機能発揮に係わる主体評価

農業者、市民、自治体、企業・事業者等の4つの主体

について、農業者の農業継続や農地保全に対する動機付け要因とその保全期間について評価することで、農業継続・農地保全の形態について検討する。

### 【主体評価】

- ・現世代の農業者では強い農業継続意向により長期的動機付けがある。
- ・市民では市民農園・農業体験農園や景観形成でのニーズがあり中長期的動機付けがある。
- ・自治体（調布市）では生産緑地保全整備事業費補助金交付・農業体験ファーム事業費補助金交付、農業体験農園の運営支援、特定農地貸付による市民農園の開設など農業支援施策があり長期的動機付けがある。
- ・企業・事業者等では農業支援（JA）、援農ボランティア養成・就農支援資金貸付（東京都）などの農業支援施策があり長期的動機付けがある。

これらの主体評価結果から、農業継続・農地保全の形態として、自作農、市民農園、農業体験農園が考えられる。

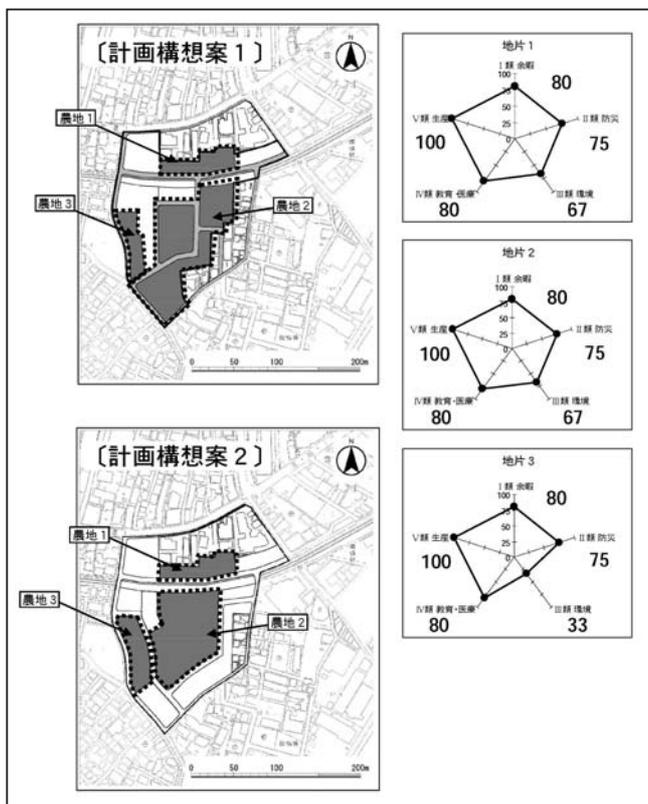


図2 整備後 機能評価結果

## 3 地区の課題

地区の課題を整理すると次のとおりである。

### ①街づくり方針での課題

- 国領駅に近接していながら、生産緑地が多数指定されて緑の多い地区であり、生産緑地と宅地が共存した街づくりが必要な地区である。

### ②基盤整備での課題

- 道路網は脆弱であるため、日常の区内移動や災害

時の防災活動、避難路確保に問題がある。

### ③農業継続での課題

- 道路整備など営農環境の改善が必要である。
- 農地利用と宅地利用の混在を制限する必要がある。

### ④整備手法導入での課題

〔土地区画整理事業〕

- ほぼ全員の地権者合意が得られないと円滑な事業運営ができず長期化・頓挫の恐れがある。

〔地区計画〕

- 道路用地供出が農地の譲渡となる場合、相続税納税猶予の全部解除又は譲渡部分の納税が発生し、納税資金確保のための売却・物納など農業継続に支障がでる恐れがある。
- 地区施設整備の機会が土地所有者の開発行為・建築行為であるため、施設整備の計画的進捗管理が困難で、また地域の望ましい整備水準の達成まで長期間となる。
- 農地部分では、公平な用地負担を考慮した筆界優先の道路整備では効率的な道路網が計画できない。また、効率的な道路網を優先した道路整備では地権者間の道路の用地負担に不公平を生じる。

## 4 土地利用構想

### (1) 基本コンセプト

地区の課題を踏まえ、基本コンセプトを設定する。

#### 『農と住が調和するまち』

- ・農地を緑環境資源として保全・利活用するとともに、道路や公園等の都市基盤施設を計画的に整備し、農地利用と住宅利用が調和した良好な住環境を有する市街地の形成を図る。

#### 『季節を感じる農のまち』

- ・地元農家の育成する旬の農作物を見て、季節の移り変わりが感じられるまちづくりを行う。
- ・地元農家からの新鮮な農作物により季節を味わたるまちづくりを行う。

### (2) 土地利用構想

#### 1) 土地利用イメージ

基本コンセプトに基づいて、京王線鉄道敷地上部の遊歩道、住宅地に残る一団地の都市農地、駅近接・幹線道路沿線の交通立地の強みを活かして、農地と住宅の共存した土地利用構想を計画する。

#### 2) 計画構想案

2つの構想案を検討した。

##### ①計画構想案1（個別型）

- ・農地配置計画について、農家が個別に農地の保全・利活用することを想定した農地の集約・整序と道路網を計画。

##### ②計画構想案2（共同型）

- ・農地配置計画について、「農による交流拠点」の拠点性強化を図り、共同化による農地の保全・利活用を想定した農地の集約・整序と道路網を計画。

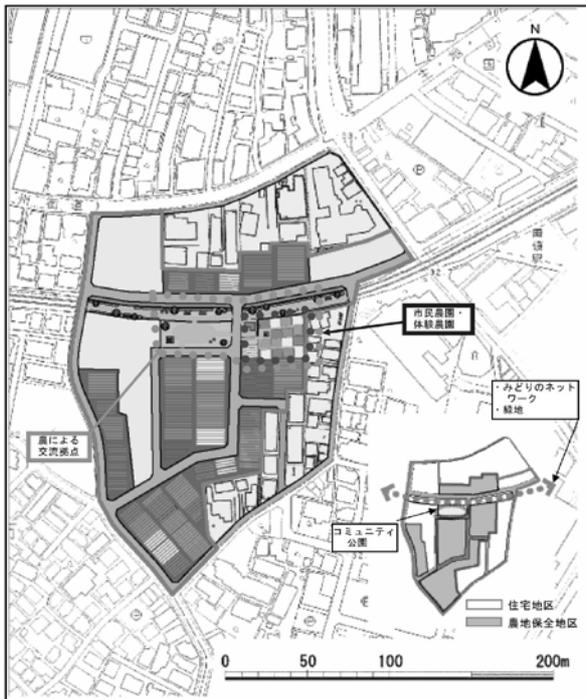


図3 計画構想案1（個別型）

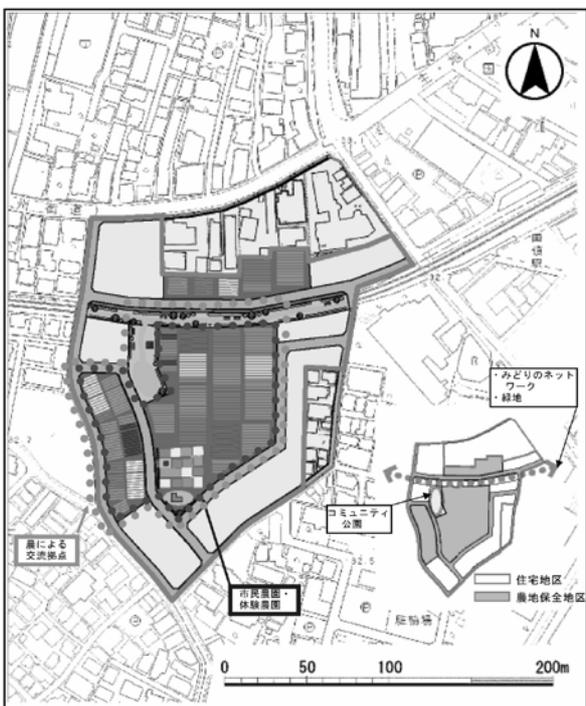


図4 計画構想案2（共同型）

## 5. 事業化案

### (1) 都市農地保全スキーム

#### 1) 農地の保全形態

本地区では、農地に対する市民ニーズの高さ、農地保全に資する自治体の支援などによる動機付けは十分高く、農業者の強い農業継続意向とあいまって長期的農地保全が可能であるが、将来にわたり、恒久的に維持保全

可能なスキームを検討する。

#### 2) 農地保全における農地所有者の負担調整

中心市街地内での都市農地の宅地評価と農地評価（\*農業投資価格）の格差は大きく、営農者の経済的負担は大きい。そこで、農地所有者の農地保全に対する動機付けを強化するため、経済的負担の調整方法を検討する。

#### 3) 容積適正配分型地区計画（建築基準法第68条の5）導入による負担調整

農地利用により発生する未利用容積の経済価値について、対価を得て未利用容積の移転または消滅することで農地所有者の経済上の損失を回避する方法として、地区計画により農地利用と住宅利用にふさわしい容積配分を行い、これによる地権者間の経済上の利益の得失を調整するため未利用容積を有する土地に使用収益権を設定する。

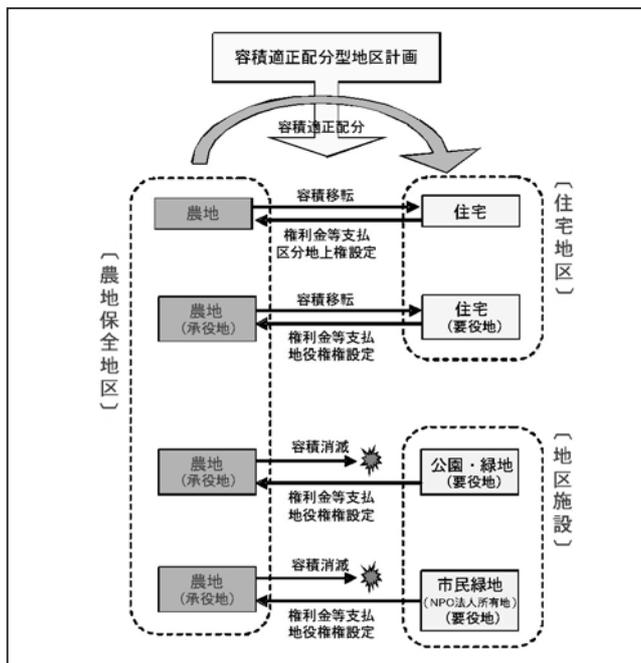


図5 負担調整スキーム

#### ①容積移転/消滅による負担調整の場合【地区計画】

容積適正配分型地区計画を導入し、農地の保全・利活用を図る「農地保全地区」と、住宅利用の「住宅地区」に区分して、地区計画区域の指定容積率の範囲内で容積を配分する。この場合、容積売買にかかる農地と住宅地等の関係がそれぞれ整合するように、関係地権者の同意を得て、農地保全地区と住宅地区を設定する必要がある。

容積の売買は、①\*区分地上権設定、②地役権設定の2とおりが考えられる。ただし、①の場合、永久の地上権は認められない。

また、住民が自発的に環境保全コストを一部負担して地域の緑環境を保全するスキームとして、③環境地役権の概念もある。管理方法等について、市民緑地制度等に準じた制度を構築する必要がある。

#### ②現行制度での課題

## 【地区計画】

都市計画運用指針では、農地については定めがないが、公共性・公益性に配慮して適用できるように検討する必要がある。

## 【市民緑地制度】

市民緑地の面積要件（300㎡以上）の緩和。

## 【負担調整】

権利移転の対価算定方式の確立、税制等。

## 【農地法】

農地に地上権を設定する場合、農地法第3条第1項による農業委員会の許可が必要である。

## (2) 事業プログラムの検討

2つの計画構想案について農地保全の事業プログラムについて、本地区に導入可能な組織形態と事業を検討した。

### 1) 計画構想案1（個別型）

農家が個別に農地の保全利活用することを想定して農地集約をしているため農地所有者単位での農地保全スキームを検討した。

#### ①農地の保全

##### ○住宅地区

家庭菜園付き賃貸住宅や、ハウスメーカーと農地所有者の共同による家庭菜園付き分譲住宅を計画する。なお、家庭菜園は住宅に隣接または近隣の市民農園または農業体験農園に居住者分を確保する。

##### ○農地保全地区

農による交流拠点のコミュニティ施設として農業体験農園または市民農園を開設する。

#### ②農業の共同化

○\*有限責任事業組合（LLP）または\*合同会社（LLC）を活用した事業

## 【農住コミュニティ施設の設置】

・農による交流拠点のコミュニティ施設として農産物直売所の建設・管理・運営を行う。LLCの場合はさらに、直売所併設飲食店（農家レストラン）の建設・管理・運営を行う。農業生産法人となった場合は、農地の所有権を取得して市民農園または農業体験農園を開設する。

## 【農業共同化】

・共同育苗施設、スプリンクラー、生産物や農機具などの倉庫などの共同利用施設の設置。共同農作業の実施。

## 【受託業務】

・市民農園の開設者から農業指導等管理を受託。  
・農業体験農園開設者から農業技術指導を受託。

#### ②農業の保全・利活用における課題

・LLPは農業生産法人になれないので農地所有者の協力と、それを支援する行政による市民農園開設などの施策が必要である。

### 2) 計画構想案2（共同型）

共同化による農地の保全・利活用を想定し、農地を集約した案。共同化組織について、農住組合とした場合と、

農業生産法人（LLC）の場合の2ケースを検討した。

#### ①農住組合活用型

まちづくりを総合的にマネジメントを行う組織として、農住組合を活用。

##### ■特徴

- ・活動内容が幅広く住宅関係事業と営農関係事業の管理運営ができ、農と住を共存させるまちづくりの組織形態に向いている。
- ・組合員は有限責任であること、少人数で設立できること、法に基づく支援体制があることから、小規模・少人数の農業共同化に向いている。
- ・住宅関連等の高収益事業と収益性の少ない農業関連事業を併せて行うことで、収益のバランスをとることが可能となる。
- ・容積移転制度の適用が可能であれば計画的な容積率配分による事業展開が可能となる。

##### ■事業内容

#### ○住宅地区

住宅地区では賃貸住宅や利便施設の建設・管理などの事業を行う。なお、農地保全地区の容積を移転することにより、より収益性の高い事業として実施できる。

#### ○農地保全地区

## 【農住コミュニティ施設の設置】

農による交流拠点のコミュニティ施設として農産物直売所・農家レストランの建設・管理・運営を行う。また、市民農園として地権者から農地貸付を受けた自治体から農住組合が農地貸付を受けて開設する。なお、この運営における農業指導等管理業務は地権者が設立したLLP・LLCに委託することが考えられる。

## 【農業共同化】

共同利用施設の設置、共同農作業の実施。

## 【受託業務】

農業指導等管理業務等

#### ②農業生産法人（LLC）活用型

住宅地区では、農家が個別に農地の保全・利活用を推進する賃貸住宅や分譲住宅の供給計画を策定する。一方、農地保全地区では農業生産法人（LLC）による農業の共同化を図りながら農による交流拠点となる農住コミュニティ施設を設置・運営する。

#### ③農業の保全・利活用における課題

## 【農住組合の場合】

・現行法では農住組合は農業生産法人になれないため、農地の所有権または使用収益権の取得ができない。したがって、農地の保全・利活用に直接的な関与はできないため、農地所有者の協力と、それを支援する行政による市民農園開設などの施策が必要である。

## 【農業生産法人の場合】

・\*農業生産法人の事業内容は、営農関係事業に限定されるため、総合的な街づくりのための組織にはなれない。従って農業生産法人とは別に、街づくり組織（街づくり協議会）を設立し、その合意に基づいた地区計画等を策定し、コントロールする必要がある。

農地に関する悩みに対応する

「ちいさな土地区画整理事業プロモーションDVD」を制作

(社) 東京都農住開発協会

J A東京グループは、第28回 J A東京大会で、良好な農地を保全しつつ、組合員の生活・経営基盤を強固にするため、区画整理組合、農住組合等の手法を用いて土地の有効利用を進めることが決議されました。

また最近では、生産緑地と宅地化農地が混在する市街地で、個別の宅地開発により、取り残された島地の農地が多数見受けられ、農地保全・相続税対策等小規模な土地区画整理事業の要望が増えてきております。

こうした状況に対応するため、当協会では、組合員・農家の皆様にわかり易い、ちいさな区画整理事業のあらましや、組合員さんが困っている事例の解決策、事例などをコンパクトにまとめた、プロモーションDVDを制作し、普及活動に活用しています。

詳細は(社)東京都農住開発協会まちづくり推進部までお問い合わせください。

DVD紹介

このDVDでは、農地に関するお悩みへの対応策として近年注目を集めている「ちいさな区画整理」について、具体的な事例とともにご紹介します。

主な内容

オープニング

- 事例紹介① 「農地が点在して不便」
- 事例紹介② 「制約のため整備できない土地」
- 事例紹介③ 「動かせない生産緑地」
- 事例紹介④ 「相続で土地を失う不安」

以外にカンタン! 「ちいさな区画整理」

事業の流れ

まとめ

みなさんの悩みの解消にお役立てください。

豆辞典

<地区計画 4ページ参照>

それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地をつくるために土地利用をコントロールする制度で、昭和55年に導入された。当該地区計画の目標や整備・開発・保全の方針及び地区整備計画(地区施設の整備、建築物に係る制限等に関する計画)を内容とした詳細な都市計画制度。平成14年に改正され「再開発等促進区」を定めることも可能となった。

<建築協定 4ページ参照>

土地所有者及び借地権者が建築基準法の定めに基づいて締結する建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、または建築設備に関する基準についての協定をいう。これを締結しようとする場合は、区域、有効期間、違反した場合の措置を定めた協定書を作成し、特定行政庁の認可を受けることが必要。

<緑化協定 4ページ参照>

当該地区の土地・住宅所有者が地区計画や建築基準法等に基づいて、住宅や施設の周辺、或いは道路沿いに植える樹木の種類を定めるなど、当該地区の緑豊かな潤いのあるまちなみ、景観を高めるためのルールをいう。

<農業投資価格 15ページ参照>

農業投資価格は、農業相続人の相続税の納税猶予税額の計算において、特例農地の価格評価に使う農地価格の基準。相続税納税猶予額は、特例農地を通常の倍率方式または宅地比準方式で評価し計算した相続税額から、農業投資価格で評価した相続税額を差し引いて算出する。このため特例の適用を受けた農業相続人は、相続時は農業投資価格による相続税額を納めればよい。農業投資価格は、農地等が恒久的に農業の用に供されるとした場合の通常の取引価格をいい、都道府県別に10アール単位の価格で設定されている。また上記の路線価方式とは、主として市街地に適用される方式で、道路に面

した宅地について「その道路に付された路線価×地積」で評価額を求める方式。倍率方式は主として市街地以外に適用される方式で、「宅地の固定資産税評価額×評価倍率表に基づく倍率」で評価額を求める方式。

<区分地上権、区分地上権に準ずる地役権 16ページ参照>

他人の土地において工作物または竹木を所有するため、その土地を使用する物権を地上権という。

地上権はその譲渡、転貸が自由であること等から、賃貸借と比較し借地権設定者に不利益のため、我が国では土地利用契約のほとんどが賃貸借契約といわれている。区分地上権は他人の土地の地下または空間の一部に工作物を設置することを目的として、上下の範囲を定めて設定された地上権のこと。区分地上権に準ずる地役権は、空間、地下の上下の範囲を定めて設定された地役権で、建築物の設置を制限するもの。また、土地の上空の空間の一部を使用する権利を、法的に規定はないが空中権といい、区分地上権、区分地上権に準ずる地役権は代表的なものとされる。

<農業生産法人 16ページ参照>

法人形態で農業を営む法人の総称が農業法人。農業法人は、農地の権利取得をして農業経営を行うことができる農業生産法人と農地の権利取得を必要としない工場での野菜栽培、鶏舎での養鶏など農地を利用せず農業を行う一般農業法人に大別される。農業生産法人になるには、①法人形態として農事組合法人(農業に係る共同利用施設の設置など農作業の協同化と農業経営を合わせ行う法人)、合名会社、合資会社、合同会社(LLC)、株式会社(株式の譲渡制限あり)の5形態のうちいずれか、②事業は農業とその関連事業の売上高が過半であること、③構成員は農地の権利を提供している者、農業常時従事者(年間150日以上従事)他農業関係者が総議決権の3/4以上、④業務執行役員の過半の人が年間150日以上従事、その役員の過半が年間60日以上農作業に従事することなどの要件がある。



# 住民参加からまちの運営へ 「安城桜井駅周辺特定土地区画整理事業」

(株)連空間設計 代表取締役 今村 敏雄

## はじめに

私が今回、イチ押し事例としてご紹介するのは、愛知県安城市で現在も施行中の、市施行の「安城桜井駅周辺特定土地区画整理事業」です。市街地のスプロール化に対応して農地の宅地化を進める事業で、かつては日本中で行われてきた一般的な土地区画整理事業です。その何が“イチ押し”かといいますと、「計画段階での市民参加・行政との協働」と、その延長線上での「まちの運営への市民参加」への移行です。

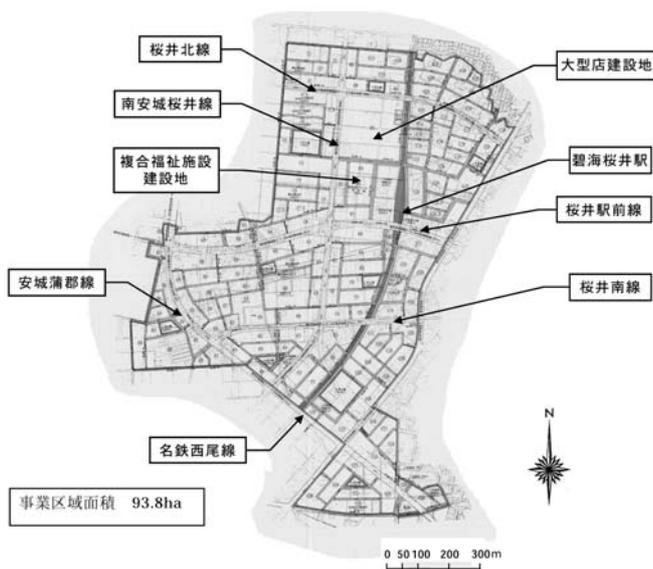
私は、まちづくりコーディネーターとして、住民が主体となるまちづくりの支援を行っていますが、その中でもこの事例は、行政、住民ともあまり無理することなく（実際には大変無理していると担当者は言うかもしれないが）、ごく自然の“協働事業”として進んできていることです。

住民参加がうまく言われはじめたころは、計画の中身より計画づくりの過程が注目を浴びたり、住民の意見重視は議会軽視ではないか、といった民主主義論が交わされたりとごちない面が多々ありましたが、最近では、それぞれの役割が整理され、ごく自然に「住民参加、行政との協働」ができるようになってきたと思います。

私とこの地域とのかかわりは、平成9年から（財）都市農地活用支援センターのアドバイザー派遣で、この地域を統括する農業協同組合「JAあいち中央」主催のまちづくり勉強会に講師として行くようになってからです。桜井地区では、土地区画整理事業の都市計画決定を控えて、農地地権者による勉強会が行われていましたが、一方では根強い反対運動も表面化しており、地域の理解を深める目的もあったと思われます。平成10年に安城桜井駅周辺まちづくり委員会が発足してからは、まちづくりコーディネーターとして参加してきました。振り返ればもう10年を超える関りとなっています。それでは安城市の地理的条件など簡単にご紹介して本題に入りたいと思います。

安城市は、愛知県のほぼ中央、名古屋市からは30km圏に位置しています。人口は約17万人。矢作川水系の平坦な地形に灌漑設備としての明治用水、それに加え多角的農業経営の導入などで、かつては「日本のデンマーク」と呼ばれ全国に名を広めました。

当初は農業都市であった安城市ですが、名古屋市の通勤圏という地理的条件や、トヨタ系企業が立地することで人口の増加も著しく、急速に都市化が進みました。今回ご紹介する桜井地区は昭和42年に安城市に合併した地区で、古代からの歴史的資産が詰まっている地域です。また、市の南の地域拠点として位置づけられ、土地区画整理事業は、名鉄西尾線の高架化事業と連携して行われているものです。南北に走る鉄道を挟んで、西側は主に農地、東側は古くからの住宅地で道路も狭く、鉄道の高架化によって地区の一体化を図る計画です。そのため多くの住宅の移転も含まれる事業となっています。



## 1. 住民との協働によるまちづくり活動の経緯と計画づくりの体制

最初は、ふるさとの顔づくりモデル事業における計画策定の一環で、住民参加の委員会が設置されました。地区内の各界各層の代表者が参加するもので、

当初の検討テーマは以下のものでした。

＜まちづくり委員会の検討テーマ＞

- ・大型店の誘致（地元商店街との関係をどうするか）
- ・地域福祉センターの建設
- ・地区計画の導入（景観誘導策として）
- ・人にやさしいまちづくり（ユニバーサルデザインの導入）
- ・地区施設のグレードアップ（ふる顔の予算化）  
など

私はアドバイザーとして参列しながらも、市の必要に応じて年に数回開催されるこの委員会は市の計画の承認機能的なもので、新しい何かを生み出すことは難しいな、と感じていました。一方、委員会は先進地視察会も含め勉強会の要素も持っており、勉強を繰り返す程に、市の担当者のみならず委員の中にも以下の点で委員会の限界性を感じるようになってきました。

＜委員会の限界性＞

- ・委員会で市が示す案について意見を言うには考える時間がない。
  - ・専門的なことについては、詳細は分からない。
  - ・自分の意見が地区住民の多数の意見かどうか分からない。
  - ・自分たちの意見が計画に反映できるかどうか明確でない。
  - ・市が提起する課題で十分かどうか分からない。
- 等々です。

そこで、平成13年1月の委員会で、これまでの市

の提案をベースにはするが、それに捉われなくて、“私たちのまち桜井をこんなまちにしたい”という想いを全員が一つずつカードに書いて、それを整理するワークショップを開催しました。100枚ほどの意見の書かれたカードを整理すると以下のような分類が見えてきました。

＜ワークショップによるカードの分類＞

- ・環境にやさしいまちづくり
- ・歴史を活かしたまちづくり
- ・緑豊かなまちづくり
- ・人にやさしいまちづくり
- ・安心して住み続けられるまちづくり
- ・大型店と地元個店の共存
- ・楽しめるまちづくり

この分類から、平成14年2月、委員会の下に専門部会として「環境・景観・歴史部会」「福祉・バリアフリー部会」「商業・産業部会」の3つの部会を設け、有志の参加者を募り、しっかり研究してもらうことにしました。

また、全体の体制の再確認も含めて、図のような仕組みとすることを決めました。仕組みのポイントは、

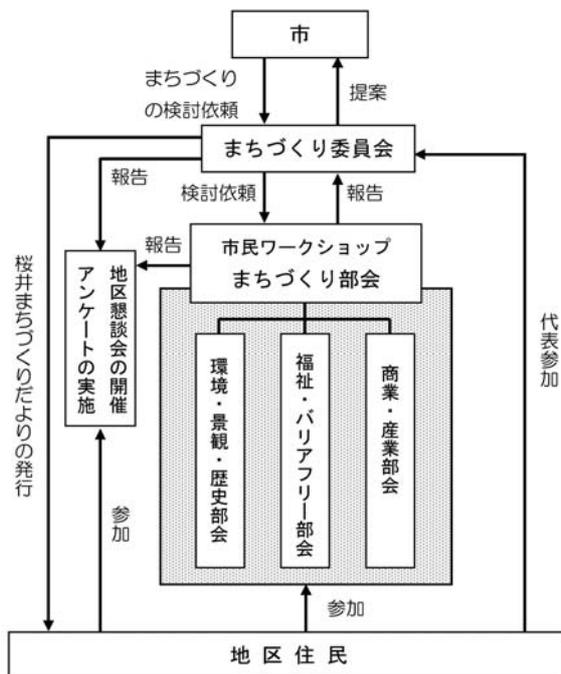
- ①地区住民の誰もが参加できる。
- ②部会での提案内容は委員会で審議され、承認されたものを市に提案する。
- ③市は提案を受けて採用できる案か否かを検討判断しその結果を委員会に報告する。
- ④地区全体の意見を収集するため、まちづくりニュー



まちづくり委員会委員長から安城市長へ提言書を提出



地区懇談会



計画づくりの仕組み図



まちづくり委員会



まちづくり部会

ースを発行し全戸配布する。また、誰もが参加できる地区懇談会を開催すること。

委員会で部会の設置を決定してから、実際に部会が開かれるまでちょうど一年かかっています。この間は、区画整理の担当課である区画整理二課が、このように多様なテーマの部会を運営できるかどうか、の検討があったようです。実際、土木畑の人がいきなり大型店と地元商店街の共存をどうするか、と問われても答えられないし、地区計画についても分かる人はいない。縦割り行政の中で、他の課との連携はどこの市でも大変なことですが、市の担当課の役割として、他の関連する課を引っ張り込むというコーディネートが求められていたのです。今までに関連してきた課は、都市計画課、障害援護課、高齢福祉課、児童課、建築課、環境都市推進課、商工課などなど。まちづくりはいかに多くの要素が入っているか、改めて感じます。

## 2. まちづくり3部会の活動の成果

### (1) 環境・景観・歴史部会

#### テーマ「環境にやさしいまちづくり、歴史の香るまちづくり」

部会の数を三つに集約したこともあって、環境、景観、歴史の三つをテーマとした部会です。1年目は、とっつきやすい景観から入りました。その中でも、1年を通じて四季を感じる、というテーマで、通りごとに季節を設定し、区域内にある5本の幹線道路の愛称と街路樹を決めながら、幹線道路沿いのまちなみ景観のイメージを検討しました。

2年目には、古墳や史跡が多い歴史のあるまちで



桜井鳳を展示したり、公共空間のデザインモチーフ等に活用

道路名	愛称	季節	街路樹
桜井駅前線	桜通り	春	ソメイヨシノ
桜井北線	城山通り	夏	ハナミズキ または、サルスベリ
桜井南線	姫街道	秋 (冬)	ナンキンハゼ (冬の場合はツバキ)
南安城桜井線	南北大通り	年中	センペルセコイヤ等
安城蒲郡線	小川橋通り	年中	ユリノキ等

あることから、郷土史家を招いた勉強会を行い、桜井らしさが随所に感じられ愛着の持てるような公共空間づくりを提案しました。

3年目には、まちなみ景観ルールづくりとして、「桜井まちづくり憲章」と「まちなみ景観ルール」を制定し、今では、地区内に景観ルールの看板も設置されています。

### (2) 福祉・バリアフリー部会

#### テーマ「人にやさしいまちづくり、安心して住めるまちづくり」

福祉・バリアフリー部会は、3部会の中でも最も成果を上げた部会です。メインテーマは、障害者デイ・サービス、高齢者福祉センター、保育園の建設について検討することでした。当初、保育園は隣接敷地で、一体的な施設とは考えられていなかったのですが、一つの敷地にして一体的な建物にした方が利用するお互いにメリットがあるのではないかと、という意見に触発されて、類似施設の視察会や文献による学習を進めました。行政の担当課である区画整理課、障害援護課、高齢福祉課、児童課、保育園園長先生と部会のメンバー十数名が一つのバスに乗り合わせ、保育園とデイ・サービスセンターが合築された建物の視察に行ったことが検討の大きな転機になりました。

その後部会では、複合施設のコンセプトをまとめると共に、委員会に提案し、委員会は直接市長に提案書を手渡すというセレモニーを経て、市サイドでも具体的な検討に入りました。この時期担当課は、各課の調整に随分と気苦労を重ねたようです。しかし、関係者の前向きな検討が実って、安城市では初めてとなる、複合福祉施設が誕生することになったのです。保育園の園長先生からは、地域のお年寄りや障害のある人などと園児が自然にふれあうことが大切、という意見をいただき、当初三施設別々の入り口があった計画が、利用するすべての人が同じエントランスから入る、という計画に変更されたこともありました。

コンセプトは、“施設を利用するみんなの交流の場となること”“地域のだれもが利用できる交流の場となること”です。

市では、部会の提案を踏まえて、「交流」をテーマに3つの施設を複合させた基本設計案を作成しました。そして、部会に対して検討会議を2回開催し、設計案の説明と意見交換を行った上で、実施設計をとりまとめました。



(仮称) 桜井地域複合福祉施設のイメージ図



設計段階の説明会

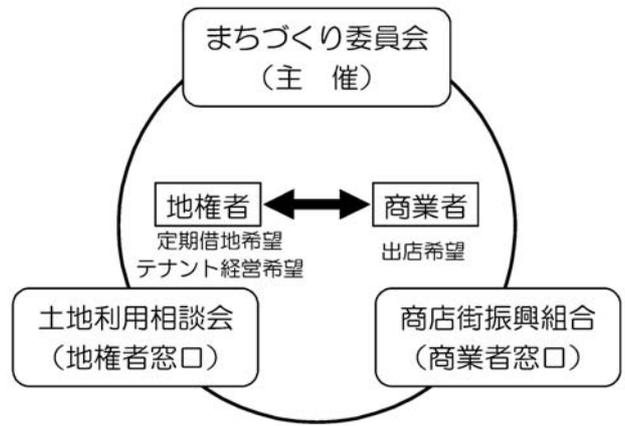
その他部会では、新しくできる駅舎や駅前広場に対しても、ユニバーサルデザインの提案をしてきました。部会員に、視覚に障害のある方や、車いすを使用しているかた、また、ボランティアの方々が参加されており、具体的な提言ができたと思います。

昨年度からは、この複合福祉施設の活用方法と運営方法の検討に入っています。運営方法では、施設関係者と地域住民による運営組織を新たに立ち上げることになり、運営の準備に入っています。

### (3) 商業・産業部会

#### テーマ「大型店と個店の共存共栄のまちづくり、農と共生のまちづくり」

この部会のメインテーマは、大型店と地元小売店との共存方法の検討です。事業区域内の約36,300m<sup>2</sup>に大型店が誘致されることから、安城商工会上げて反対の意向を示すと共に地元の商業者も大きな不安を募らせていました。ここでは、誘致を推進する地主さんと、反対する地元商店街という図式がありまし



地権者と商業者の話し合いの場の模式図 (案)

たが、部会を、そのような立場の人が共に参加し話し合う場にできたことは、情報の公開という意味でも、大型店との共存の検討にあたっては大きな力となりました。地域の活性化に向けた勉強会では、大型店の店長を招いて、大型店と地元商店との協力方法の提案を受けたりもしました。

大型店が出店した今では、大型店のホームページで地元商店を紹介したり、大型店内に商店街のPRコーナーも作られていて、商店街のマップが置いてあります。今秋には、大型店と商業者、部会員の協力で、桜井ウォークラリーの実施を予定しています。新しい住民の参加が期待されています。

### おわりに

一つ一つ見れば、特に新しさのない“行政と住民の協働”事業ですが、当初吹き荒れた反対運動も、住民参加のまちづくり運動の中でいつの間にか沈静化してきました。これも住民の意見やアイデアが計画に確実に反映され、使いよいまちになっていくという当たり前の現実が目に見えるようになってきたからであろうと思います。

現在は、計画段階の住民参加から、今度は、まちの運営管理に対してどう参加していくか、ということが課題になっています。町内会組織は地域の伝統文化を育み守ってきていますが、桜井が持つ地縁コミュニティの中に、新しい住民が移り住んできます。新しい住民を暖かく向かえ、新たな文化を築いていくことができるかどうか。複合福祉施設の運営や新たなイベントが成功することが新たなコミュニティ形成の鍵となると思います。

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室では昨年度に引き続き、平成18年度に「定期借地権供給実態調査」を実施しました。

この調査は全国の定期借地権付住宅の供給実績、二次流通の状況、さらに、地方公共団体等の活用実態等を調べたものです。

詳細な内容については分析中ですが、取り急ぎ要点を速報としてお知らせします。

### I 全国定期借地権付住宅の供給実績調査

#### 1. 調査の概要

平成18年に供給された定期借地権付住宅を把握するために、過去に定期借地権付住宅の供給実績があった事業者および、新聞、インターネット、住宅情報誌等から判明した定期借地権付住宅を供給している事業者を対象として調査を行い、これに平成17年までの実績を追加し集計・分析を行いました。

#### 2. 全国の定期借地権付住宅は累計で58,447戸

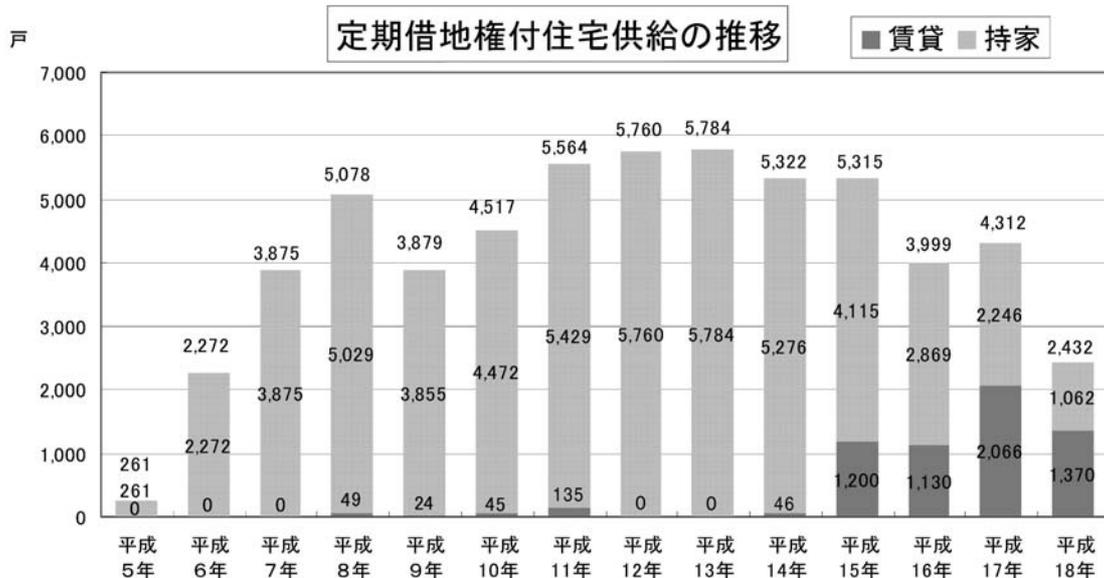
平成18年末までに全国で供給された定期借地権付住宅の供給は累計で58,447戸となりました。内訳は持家52,382戸、賃貸住宅6,065戸でした。

建て方別に見ると、持家では一戸建住宅34,740戸、共同住宅（分譲マンション）17,642戸でした。賃貸住宅は6,065戸がすべて共同住宅（賃貸マンション・アパート）でした。

#### 3. 平成18年に供給された定期借地権付住宅は2,432戸

昨年より4割減少しました。内訳は持家1,062戸、賃貸住宅1,370戸でした。

建て方別に見ると、持家では一戸建住宅364戸、共同住宅（分譲マンション）698戸でした。賃貸住宅は1,370戸がすべて共同住宅（賃貸マンション・アパート）でした。



## Ⅱ 定期借地権付住宅の 二次流通実績調査

### 1. 調査の概要

全国4箇所の国土交通大臣指定不動産流通機構の協力を得て流通件数等の把握を行い、平成17年末までの実績を追加し集計・分析を行いました。

### 2. 平成18年末までの全国の中古定期借地権付住宅流通件数は929戸

うち一戸建住宅は388戸、マンションは541戸でした。

### 3. 平成18年の中古定期借地権付住宅流通戸数は183戸

平成17年の194戸より少し減少しています。平成18年末までに供給された定期借地権付住宅戸数の0.3%に相当します。

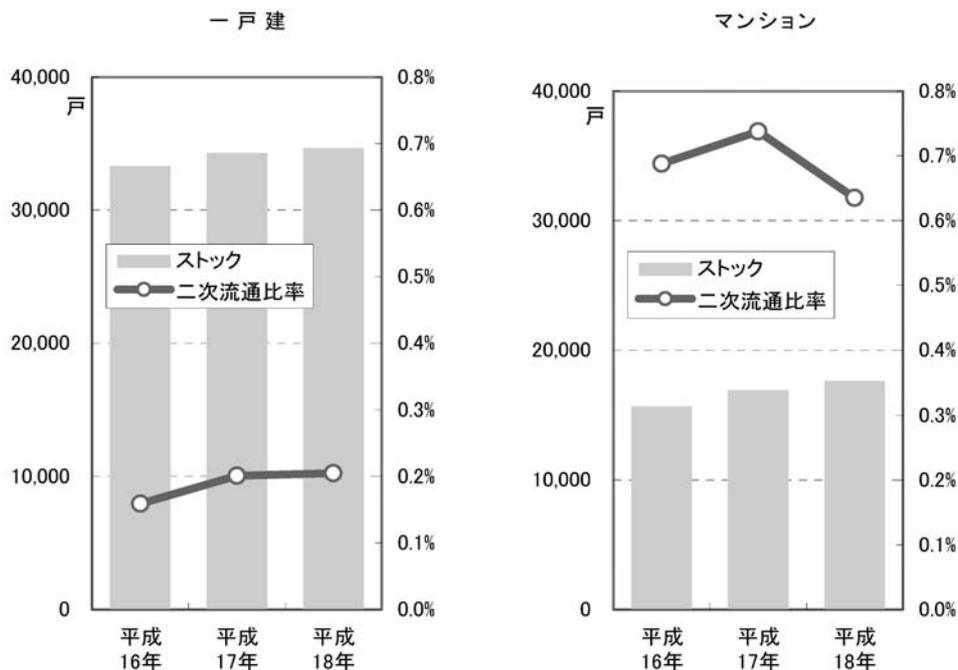
### 4. 二次流通比率

各不動産流通機構の4団体のデータが揃った平成16年、平成17年および平成18年の3年間について、全国の定期借地権付住宅の総数（ストック）に対する中古定期借地権付住宅流通件数の比率（二次流通比率）をみると、一戸建では0.2%、マンションでは0.6%でした。

定期借地権付住宅総数に占める二次流通比率

	一戸建			マンション		
	ストック	二次流通	流通比率	ストック	二次流通	流通比率
平成16年	33,297戸	53戸	0.16%	15,700戸	108戸	0.67%
平成17年	34,299戸	69戸	0.20%	16,944戸	125戸	0.74%
平成18年	34,663戸	71戸	0.20%	17,642戸	112戸	0.64%

定期借地権付住宅総数に占める二次流通比率



### Ⅲ 公的主体における定期借地権の活用実績調査

#### 1. 調査の概要

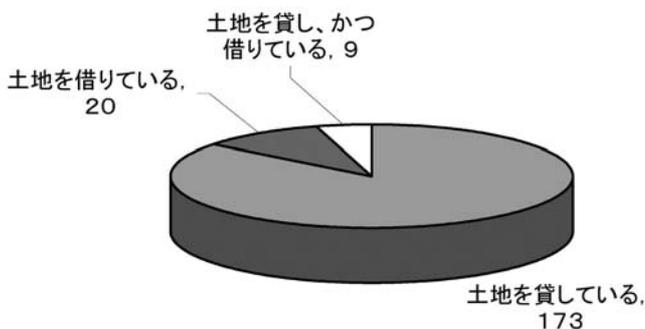
全国の地方公共団体（都道府県、市区町村）、地方住宅供給公社、土地開発公社、都市再生機構等を対象に調査票を配布して1,158団体から回答を得、平成17年末までの実績に追加し集計・分析を行いました。

#### 2. 平成18年末までの定期借地権活用実績は累積1,158件

①全国で202団体が定期借地権を活用していました。

定期借地権付で土地を貸している団体が173団体、定期借地権付の土地を借りている団体が20団体、土地を貸し、かつ借りている団体が9団体

【定期借地権を活用している団体】 合計202団体



体でした。

②プロジェクト件数は1,158件です。うち土地を貸しているプロジェクト件数は1,109件、土地を借りているプロジェクト件数は49件です。

③供給された住宅は503団地、12,324戸です。

④商業施設・工場等住宅以外の用途に活用されたのは657件です。そのうち土地を貸している件数は623件です。

#### 3. 平成18年の定期借地権活用実績は129件

①平成18年に定期借地権を活用したのは全国で51団体でした。昨年の82団体と比較すると31団体減っています。51団体の内、平成18年に初めて定期借地権の活用を開始したのは23団体、平成17年以前に活用実績のあった団体が28団体でした。

土地の貸借別にみると、49団体は定期借地権付で土地を貸し、2団体が定期借地権付の土地を借りていました。

②プロジェクト件数は129件です。うち土地を貸しているプロジェクト件数は127件、土地を借りているプロジェクト件数は2件です。

③供給された住宅は45団地、607戸です。

④商業施設・工場等住宅以外の用途に活用されたのは84件です。そのうち土地を貸している実績は82件です。

#### 豆辞典

<有限責任事業組合LLP (Limited Liability Partnership)  
合同会社LLC (Limited Liability Company)>

16ページ参照>

会社でもなく組合でもない、双方の有利な点を取り入れ、専門的な知識や能力を持った人や企業が、資金、ノウハウを持ち寄って、力を合わせ新たな事業に取り組む事業体が有限責任事業組合LLP（有限責任事業組合契約に関する法律H17.8.1施行）、合同会社LLC（会社法改正H18.5.1施行）。LLPは民法上の任意組合（組合員2名以上で共同事業、法人格なし、個人が無限責任、組合課税なし個人課税）の特例としての組合（1名以上）、LLCは会社法による合同会社（法人格を持つ、社員2名以上）で、いずれも営利を目的とし

て、出資者全員に出資額に限定した有限責任が担保され、かつ利益配分、譲渡権などに関する運営自治が認められている事業体。特に税制の特徴として、LLPはLLPそのものには一切課税されず、利益配分したときに出資者に課税される構成員課税（パススルー課税）とともに、出資者の損失と相殺が可能な新しい形態。LLCは法人課税でありパススルー課税は現行認められていない。この制度の活用にあたっては、LLPは法人格がないため、法人格が要件の事業には利用ができないし、組合名義での対外的法律行為ができず許認可が必要な事業では各々の構成員が許認可を得た上で行う。損失の相殺を親会社等に転嫁できることからハイリスク・ハイリターン事業、期限のあるプロジェクト的な事業向とされる。法人格を活かせるLLCは安定収益事業向きとされる。



お知らせ  
コーナー

## 平成19年度土地月間参加行事 講演会「みどりと活力のある都市農地の有効活用」の開催

当センターでは、国土交通省が毎年10月に開催する「土地月間」の参加行事として、以下の講演会を開催します。

本講演会は、人口減少時代を見据えた都市農地の利活用のあり方の一つとして、既存住宅地にある都市農地を貴重な緑地的資源として捉え、農地のまま利用・保全することで地域に潤いと活力をもたらす公共的機能を発揮させていくための方策及び具体的提案等を有識者及び実務者にご講演頂き、地域における都市農地の役割を考える契機として頂くことを目的に実施するものです。是非ご参加くださいますようお願いいたします。

- 開催日時：平成19年10月17日（水） 午後1時30分から午後4時30分（予定）
- 開催場所：すまい・るホール 東京都文京区後楽1-4-10（TEL 03-5800-8253）
- 後援：国土交通省（予定）、全国農業協同組合中央会（JA全中）
- 内容：①講演1「みどりを活力とした都市農地の有効活用」  
  - <講師>明海大学 不動産学部 教授 中城康彦氏
 ②講演2「相模原市の都市農地への取組み」  
  - <講師>相模原市環境経済局経済部農林課 課長 小峰幸夫氏 他
 ③講演3「都市農地の多機能性を活かした保全・利活用について  
 -ネットワーク化とマッチングシステム-」  
  - <講師>㈱まちづくり工房 代表取締役 大橋南海子氏
- 募集内容：地方公共団体、JA職員、民間等 150名
- 参加費：無料（先着順に受付します）
- 周知方法等：8月上旬より開催案内を配布予定。また、ホームページ（<http://www.tosinouti.or.jp/>）上でもお知らせいたします。

## 農地活用実践ゼミナールの開催報告

当センターは19年度自主事業といたしまして、「農地活用実践ゼミナールー都市農地活用・保全の最前線に学ぶー」を下記のとおり開催しました。

この研修では、経済社会構造が大きく変化する中で、最前線における都市農地活用・保全戦略・戦術、具体事例、税務対策などの講義を通じて、今後の都市農地の役割・利活用及びあり方について理解を深めると共に、先進的、実践的な知識、具体事例を幅広く学んで頂きました。

開催地は2ヵ所で、参加者は行政、JA、民間の方等、合計97名。

講義は、3つのテーマについて、それぞれの専門家や責任者の3氏に依頼し、実務に役立つ内容として評価を頂きました。

なお、この講義内容の要旨は別項の「地域をひらく知恵」で再録しましたので、参考にして頂きたいと思えます。

会場	開催日	講義内容	参加人数
首都圏 (東京都)	6月22日	講義①「虎の巻・都市農地活用術」 (社)JA総合研究所 理事・主席研究員 山本 雅之 講義②「都市農家の遺産分けの実態 と相続税の納付」 花村会計事務所 税理士 花村 一生	66名
中部・近畿圏 (大阪府豊 中市)	6月29日	講義③「美しい景観、豊かな緑、農 を楽しむ生活を目指して」 (独)都市再生機構 茨城地域支社 TX事業計画チーム 別所 弘紀	31名



講義を熱心に聴く参加者

# 平成19年度 土地月間参加行事 講演会

## みどりと活力のある都市農地の有効活用

平成19年10月17日(水) 東京 すまい・るホール

### 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

○都市農地、都市農業を取り巻く環境が大きく変わり始めました。神奈川県が昨年4月「都市農業推進条例」を施行したのをはじめ、東京都は今年6月、「緑の東京10年プロジェクト」の基本方針を定め、都市農地や屋敷林を貴重な緑の資源として保全、活用することを明らかにしました。また大阪府は「都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」を来年度施行するとしています。すでに東京都内では高級住宅街に企業が市民農園を開設したり、銀座のデパートの屋上に野菜畑ができたりしています。こうした背景には、都市住民の都市農業・都市

農地への評価の高まりがあるためと見られています。

○都市農地は当然まちづくりの観点からも重要性が指摘されています。先に開いた当センターの「実践ゼミナール」で、講師の山本雅之氏は都市住民、農家とも意識が変わり、農ある暮らしや都市と農村交流への関心の高まりを指摘、市民農園や体験農園などを取り込んだまちづくりのノウハウを提案しました。都市再生機構が支援する茨城県つくば市の「中根・金田台」の計画も、今後のモデルとして注目です。

(M・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 2007夏季号(第52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19年8月10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>