

都市農地と まちづくり

第57号

2008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



小規模で短期間に行われた事業であったが、「集団移転事業」としての深刻な背景をもつ。先祖伝来の家を離れる者たちの無念さを払拭して、今、「暖かく、美しいまち」として新たな一歩を踏み出した。

CONTENTS

■ まど

- 宅地化農地を活用したまちづくりの対応について 1
横浜市まちづくり調整局 局長 相原正昭

■ 地域をひらく知恵

- 「即実践、やさしい街づくりの公式とその活用」 2
吉野不動産鑑定事務所 代表者 不動産鑑定士 吉野 伸
- 「生産緑地・市街化農地の有効活用と農地税制」 7
(株)経営サポートシステムズ 代表取締役・税理士 今仲 清
- さいたま市の「見沼田圃」の概要とその将来 12
さいたま市都市計画部みどり推進課見沼田圃係長 秋谷陽一
- 小田原市の優良田圃住宅型連たん区域開発許可制度について 16
小田原市都市部参事・まちづくり景観課長 柏木晴雄

■ 情報アラカルト

- 国土形成計画全国計画の概要 19
国土交通省国土計画局総合計画課企画係長 大舘秀明
- 新局面を迎えた中根・金田台地区(なかこん) 23
(財)都市農地活用支援センター客員研究員 松尾茂治
- 平成21年度市街化区域内農地関連概算要求等の概要 25
国土交通省土地・水資源局土地政策課土地企画調整室
- 多彩な事例に見る都市農地・農業の新段階 27
小冊子「農を生かした都市づくり」刊行に寄せて
(財)都市農地活用支援センター

■ アドバイザーのイチ押し事例

- もう一度、みんな一緒に、この街で 29
——集落の再構築に取り組んだ長岡京市下海印寺土地区画整理事業
樋口都市設計 樋口信子

■ お知らせコーナー

- 平成20年度「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」開催のお知らせ 33

■ 編集後記



宅地化農地を活用したまちづくりの 対応について

横浜市まちづくり調整局長 相原 正昭



横浜市が市街化区域内農地のうち、宅地化を選択された土地に対して、まちづくりを進める上でどのように対応してきたか、また、どのような課題があったかを述べさせていただきます。

○まちづくりへの対応

平成3年の生産緑地法の改正に伴い横浜市内の市街化区域内農地のうち、約5分の4に当たる約1,200ヘクタールもの土地が宅地化を選択しました。

これは、一旦生産緑地の指定を受けると、一定の要件を満たす場合以外は原則として解除できないため、生産緑地の選択が敬遠されたものと思われます。

これらの宅地化農地への対応として横浜市では、無秩序な市街化の防止を図り計画的な宅地化への誘導を図るため、全庁的な検討プロジェクトを設けて進めてきました。

まちづくりに寄与する計画的宅地化を進めるためには、単発的な土地利用を抑制しつつ、面的整備に誘導することが重要であるとの考えから、土地区画整理補助制度の活用を基本に誘導することとしました。

また、土地区画整理事業に至らない場合であっても、複数の地権者が農地を含む一定の規模以上の開発行為を行う場合に、事業に要する費用の一部を補助する「農住まちなみ整備事業」を本市独自の制度

を制定し計画的宅地化へ誘導を進めました。

この結果、土地区画整理事業（農地率30パーセント以上又は0.5ヘクタール以上の農地を含むことが要件）にあっては、現在まで11地区が整備され、そのうちの1地区は、横浜市で最初となる農住組合による土地区画整理事業がJAの方、地権者の方のまちづくりへの理解と意欲によって成功したことは、大きな成果であったと思います。

○まちづくりへの課題

一方、宅地化農地を選択された土地であっても、道路が狭小であることや、まちづくりまで合意形成ができなかったこと等により、土地区画整理事業等の面的整備を断念せざるを得ない例も見受けられ、この結果、単発的な建築行為や駐車場に転換されている地域も多く存在しています。

また、生産緑地の指定が、一定の要件が整えば地権者の意向に沿って比較的自由になされることによって、住宅地、未だ宅地化されていない農地、生産緑地が混在し、計画的な土地利用が進めにくく、その結果、営農環境を阻害している区域も見受けられます。

今後とも、地権者、JA、行政が常に情報交換を密に協力して取組むことがまちづくりを進める上で最も重要であることを最後に付加え終稿させていただきます。

「即実践、やさしい街づくりの公式とその活用」

吉野不動産鑑定事務所 吉野不動産実務研究所
代表者 不動産鑑定士 吉野 伸

(財)都市農地活用支援センターでは平成20年度「農地活用実践ゼミナール」を去る9月26日(中部・近畿圏会場)と30日(首都圏会場)で開催し、好評をいただきました。以下は講師を務めた吉野伸氏と今仲清氏の講義の要旨です。

街づくりということは、昔からあったものであり、世の中の変化とともに常に課題とされている。

平成時代に入って、かつて経験したことのないダブルショックにより、新しい街づくりの要請が至るところでみられる。

ここでは、街づくりを不動産の視点から捉えその基本と活用について述べる。

1 街づくりの基本

(1) 基本をどこに置くか

①街づくりでの最も大切なこと

街づくりで最も大切なことは、その街で住み、業務を営み、活動する人たちの関係がどのようになるかを考えてみることである。

このことは、重要ではあるが大変難しいことで簡単なことではない。しかし、街づくりをする上で、常にこのことを考えながら先へ進めなければならないといえる。

②街づくりのコンセプト

街づくりを考えると、その街のコンセプトを創り出す必要がある。

コンセプトは、その時代により、また環境等によって変わるものであるが、現在の置かれている条件のもとで考えざるを得ない。先々まで見通すことはできないからである。

ところで街づくりのコンセプトとはどのようなものであろうか。

コンセプトは、街づくりに限らずいろいろな事

業で必要とされるものであり、公益的事業でも同じである。

街づくりのコンセプトの例を示すと、ヨーロッパの中心部に、リヒテンシュタイン公国があり、人口3万5千の面積160平方キロメートルという小国である。地図上では、よく探さないと見つからない。

この国は、「ヨーロッパでは最も小さい国ではあるが輝きのある宝石」をめざすとのコンセプトもっている。確かに、最近の統計を見ると、1人当りのGNI(国民総所得)8万2千ドルで、日本の3万5千ドルの2倍以上である。このような高い所得を比較的短期間に実現できた原因はいろいろあるが、このような街づくり、国づくりのコンセプトがしっかりと固まっていたことも見逃せない。

コンセプトを創出するには、いろいろな方法があろうが、後に述べる住民から見た街づくりの根本的な考え方をまとめて、それを抽象化する作業を行わなければならない。

(2) 街づくりの事業

①街を構成する重要な要素

街を構成する重要な要素は、広義の不動産である。

(注) 広義の不動産

民法に規定される土地及びその定着物に限らず、動産以外の「不動産と可変性」の両特性を兼ね備えるもの。

それは、都市部に限らず、農村の集落であっても、山間部の僅か数十戸の地区であっても同じである。

街を構成する重要な要素の一つは『みち』である。みちは、道路や通路に限らず、水のみちもある。水路は、大昔は重要な交通施設であった。

運河はその代表例であろう。このことは、わが国に限らず、外国に至るところでその重要性を知ることができる。

不動産の基本も始まりは「みち」であり、これは街を構成する重要な要素であることは疑う余地がない。

②街づくりの理念とその事業

街づくりの理念とされることは、その街に住んだり仕事をしたりする人にとって、どんな街が望ましいかということである。

ここでは後で述べるように、「カテゴリーⅡ」とされることであり、このカテゴリーに至る前に、街づくりをする側の理念があり、これを「カテゴリーⅠ」と呼ぶことにする。

これらの理念をベースに街づくりの事業を進めるには、図-1のような事業パターンが重要である。

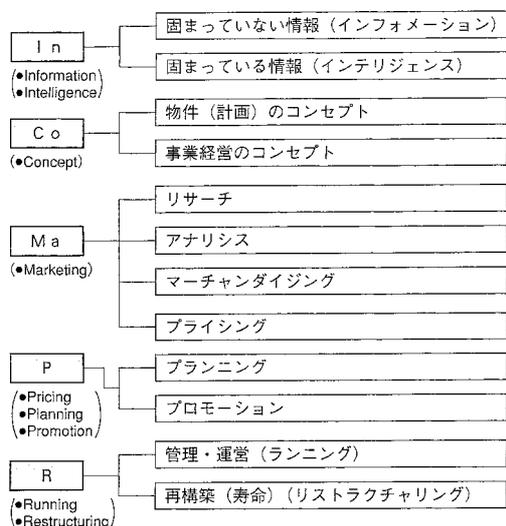


図-1 街づくり事業のパターン

1) インフォメーションとインテリジェンス

街づくりの事業の生命線は情報である。

不動産事業としてみれば、いわゆる固まった情報と固まっていない情報がある。情報をいかに収集し選択し、どう活用するかである。

2) コンセプト

街づくりのコンセプトには、街そのもののコンセプトと、街づくりを事業として取り組むコンセプトとがある。後者については、見落とされがちである。

3) マーケティング

マーケティングは、適当な訳語がない。

内容は、図-1にある通り、基本的に4つである。調査をしそれを分析する。その結果をもとに街づくりの基本を設定する。その基本が実

現すると不動産や地域の価値（価格）にどれほどの変化が現れるかということである。

4) プランニングとプロモーション

街づくりのより具体的な計画をたて、それを実行するにはどんな方策が有効かを検討する。特に、プロモーションは、できるだけ出費を小さくすることも考えなければならない。

5) ランニングとリストラクチャリング

街づくりのスタートのときは、目立つことであるし、進捗がよくわかるので取り組みやすい。

しかし、一旦街づくりが完成すると維持管理は地味な業務で、スタートのときほどの華やかさが無い。最も大切なことは、街は生きているので、維持管理等が十分かどうか、寿命はどのくらいかを考えなければならない。

つまり、ライフサイクルまでも検討してみなければ本当の意味での街づくりとは言えないであろう。

2 やさしい街づくりの公式

(1) 街づくりの公式

街づくりの事業には、基本的な、かつ共通する項目がある。これらの項目は、相互に関連づけられるもので、これを街づくりの公式と呼ぶことにする。

街づくりの公式は、新規の街づくりだけでなく、街の評価、既存の街のつくり直しにも使われるものである。

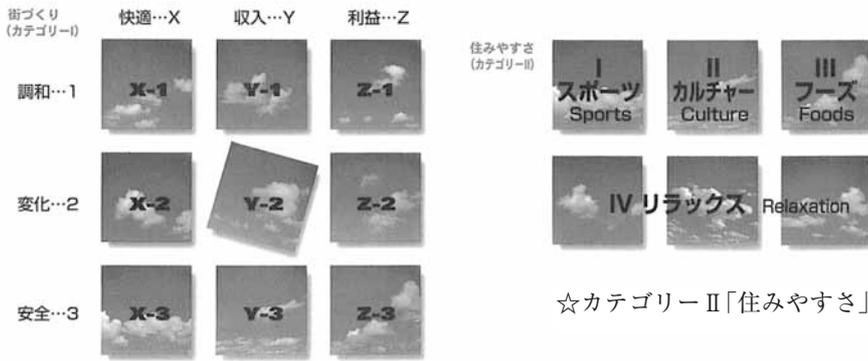
この公式は、主として「小さな街」（都市計画法の地区計画等のイメージ）についての適用が、より有効であると考えられる。

この公式は、国内はもちろん欧米等の街について50以上の街を調べ、内容を抽象化したものである（注）。

（注）街づくりの公式をつくる上で特に参考になったのは、ファドーツ（リヒテンシュタイン）、ルガノとその周辺の集落（スイス）、クレルボー（ルクセンブルグ）、ノースバンクーバー（カナダ）などである。

①カテゴリーⅠについて

街づくりをするには、先ず街をよく読む必要がある。街を読むには、図-2にある通り、快適、収入（生産）そして利益（収益）について、それぞれ「調和」、「変化」及び「安全」の組み合わせ



☆カテゴリー I 「街のつくり方」

図-2 街づくりの公式

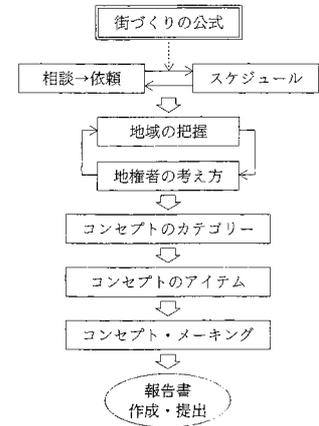


図-3 街づくりのコンセプト・メイキング

を考えてみる。

この中で、良くさせる必要のあるものを抽出し、いろいろな施策を企画して街づくりを進める。

カテゴリー I は、ニュータウンの街づくりにも有効である。

②カテゴリー II について

街づくりで大切なことは、その住民等にとってその街は住みやすいか、仕事をし易いかということである。そのために、カテゴリー II が用意されている。

まず大切なことは健康（スポーツ）である。また、教育・文化等（カルチャー）や食べ物（フーズ）も重要である。そして、究極のねらいは、安らぎ（リラクゼーション）である。

カテゴリー I は、いわば街をつくる側の論理であって、カテゴリー II は街に住み、利用する側の論理である。

これまでの街づくりは、どちらかと言えばカテゴリー I に片寄っていたように思われるが、カテゴリー I と II をバランスさせながら街づくりを考える必要がある。

評価の高い街、特に小さな街を調べてみるとこのことが一層明らかになってくる。

(2) 大切なコンセプト

街づくりの公式から、街づくりのコンセプトを創出することを考えてみよう。そのポイントは、図-3 に示した通りである。

最初は街づくりの公式（カテゴリー I、II）を固めることから始める。これらの公式は、地権者のアンケートを基本にして作業するが、地元の人の意見

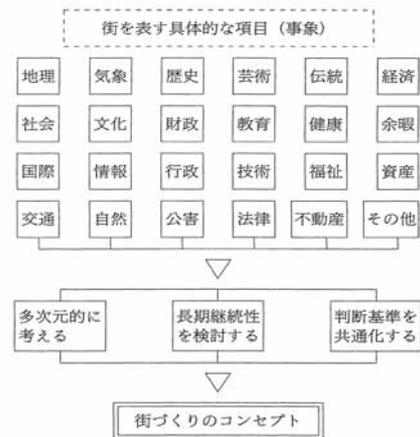


図-4 コンセプト・メイキングのキーワード（例）

も聞いてみる必要もある。

アンケートは、街づくりの公式の項目を含んだものとし、目的は公式に当てはまる内容を集約することにある。

次に、街づくりの公式からどんな街にすることが望ましいかを考えてみる。これには、できるだけ多くの項目を抽出し、関連づけたものを用意する。

一例を示すと、図-4 のようになる。

なかでも大切なことは、歴史であって、できるだけ昔からの事実を把握することである。そのとき、街づくりからみて、特に不動産に関する変化を調べてみる。

アンケートと街づくりの項目を総合してコンセプトの策定を試みる。このとき、多数の要素を総合し、抽象化することが最も難しい業務であって、街づくり実務の経験とノウハウを必要とする。

コンセプトは、一旦策定されるとその後の作業等のすべての基本とされるものであり、街づくりのプロセスの途中で壁に当たると、コンセプトが再チェッ

クされる。

コンセプトは、街づくりのみならず、いろいろな分野で必要とされるものである。

3 街づくりの実例

(1) 街の概況

①所在

新潟県長岡市長倉町の一部

②位置

上越新幹線長岡駅から約1.5km

③面積と形状

約16ヘクタール。東西方向にやや長い不整形形状

④従前の土地利用

農地——図-5、写真1、写真2

⑤地権者の数

30世帯

⑥開発の方式

土地区画整理事業（組合施行）

⑦主なスケジュール

- 1) 平成17年3月 土地区画整理組合設立認可
- 2) 平成17年12月 仮換地指定、使用収益開始
- 3) 平成19年11月 宅地造成工事竣工

(2) 街づくりのコンセプト

①街づくりの公式

地権者のアンケートと会合での意見を集約したもものから、公式（カテゴリーⅠ）に当てはめたものが図-6である。

これは、土地利用基本計画（図-7）にもとづくもので、これを抽象化し図-8に公式（カテゴリーⅡ）に基づく内容が埋め込まれている。



図-5 街づくり施行前の全体図

ここに至るまでに、相当の時間を要している。

②コンセプト・メイキング

図-8は、土地の形状を抽象化しやや整形形状にし、更に図-6の内容が具体的に記入されている。

この図では、『住中心の農地（緑）との調和』を基本的な考え方として作られている。

つまり、センター地区に「住」又は「商」のいずれかの施設又は関連施設の用地とするかが重要になる。当然、住中心の街づくりであるから、住民のためのコミュニティ・センター（集会所）と



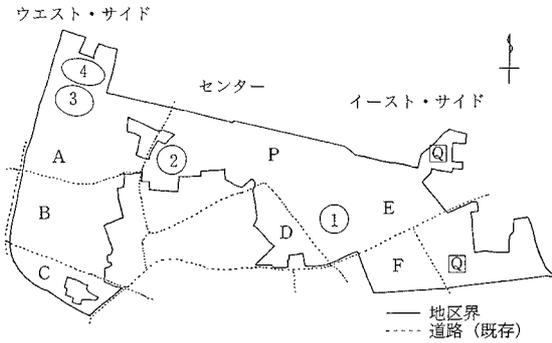
写真1 対象地区の従前治地（一部）



写真2 対象地区に隣接する既存の住宅地

	快適性	生産性	収益性
調和	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅 ・貸し農園 ・既存集落 	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンハウス（賃貸） ・農地 ・道路 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整池 ・公園
変化	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所……コンサート、図書館、ビデオ、インターネット、カラオケ、趣味、軽スポーツ ・多目的広場……野球、ソフトボール、テニス、サッカー、軽スポーツ、運動会 ・便利な店、おいしい店 		
安全	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車道路（人優先） ・雪対策 ・火の用心 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・高齢者の健康対策 ・ごみゼロ 	

図-6 街づくりの公式（カテゴリーⅠ）



【記号】

- ①……………広場
- ②……………集会所
- ③と④……調整池とスポーツ広場
- A～C……共同住宅
- D～F……戸建て住宅
- P……………農地
- Q……………処分する土地

図-7 土地利用基本計画図

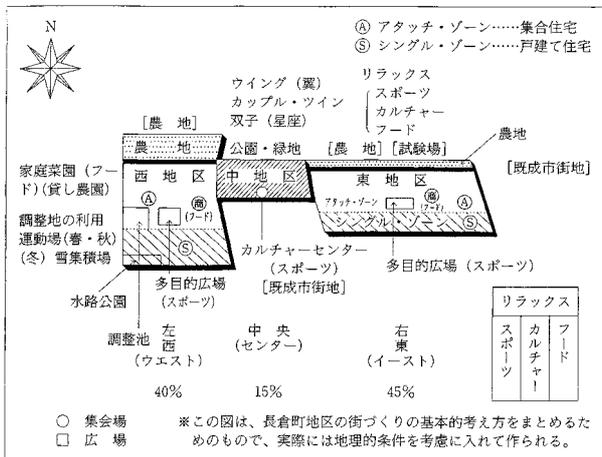


図-8 街づくりの公式 (カテゴリ II)

公園・広場ということになる。

実際に工事完了したもの(図-8)と図-7の計画図とを比べてみると、部分的な違いはあっても、基本的なコンセプトに基づく土地利用には変わりはない。

つまり、地理的な地区の分割をセンター、ウエスト、イーストの3つとしている。

次に、街づくりの公式(カテゴリ I)について、快適と調和を見てみよう。「住と農」、「戸建住宅と集合住宅」、「既存の住宅街と新住宅街」等調和がいたるところで実現している。

公式の変化についても実現している。その代表例は「道路」(写真3、写真4)である。地権者のアンケートで、道は直線と曲線のミックスしたものを望む声が多かったことから、幹線道路は安全に配慮して、緩やかなカーブになっている(写真-4)。

「安全」面では賃貸集合住宅(写真-5)でもいくつか見られる。

こうして最終的に抽象化して出来上がったコンセプトは、「悠久山に羽ばたく」である。

4 公式の応用と課題

(1) 既成市街地への応用

今回の事例は、新規に開発、造成された住宅地区であるが、街づくりの公式は、既存の住宅地区や商

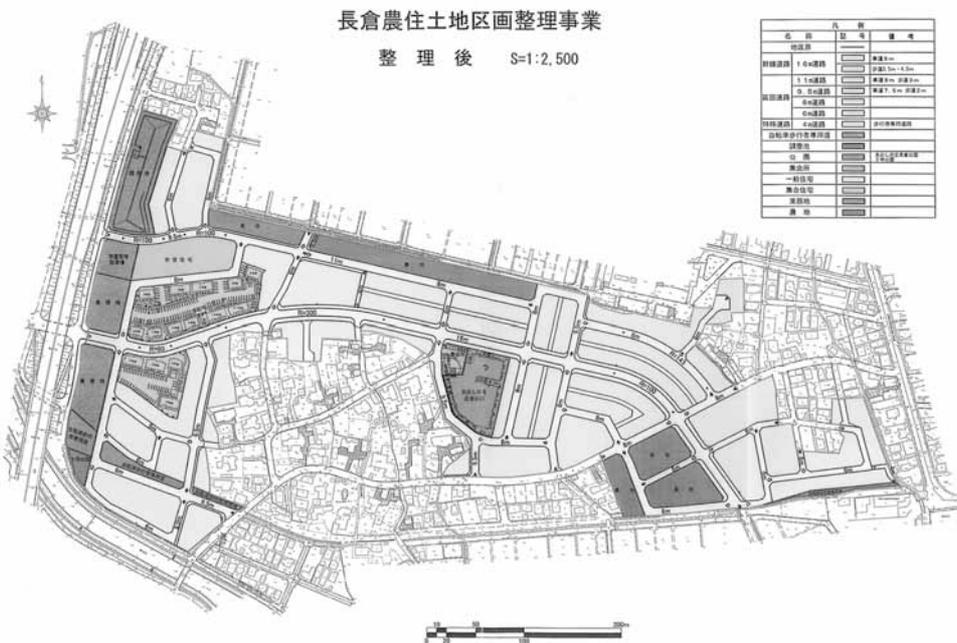


図-9 街づくり工事完了の全体図



写真3 工事施行中の対象地区（道路が基本）



写真4 完成後の幹線道路（ゆるやかなカーブが続く）



写真5 完成後の賃貸集合住宅（戸建住宅との調和）

業地区にも十分適用できるものである。

結論までには至らなかったが、このようなニュータウン以外のコンサルティングの実例もいくつかある。公式の中には、「生産」や「収益」、の項目が含まれているからである。

(2) 課題

街づくりで最も大きな課題とされることは、街の寿命である。つまり、ランニングとリストラクチャリング（再構築）である。

これは誰にも現時点では分からない。相当の経年後のことを今から想像しなくてはならないが、社会

的経済的要因を取り出して数量的に予想するには、あまりにも確度が低すぎることは見当のつくところである。

従って、経年とともに街づくりについて、軌道修正を必要とする場面が出てこよう。

永久ということは、街づくりにはなじまない。

ランニングをしながら、少しでも長生きすることを考え、実行に移すことが大きな課題といえる。

☆参考文献

1. 吉野 伸著 『不動産事業の経営戦略』（プロGRESS）
2. 同 『これが小さな街づくり』（住宅新報社）

地域をひらく

知恵 

ゼミナール講義録 ②

「生産緑地・市街化農地の有効活用と農地税制」

(株) 経営サポートシステムズ代表取締役／税理士 今中 清

はじめに

農地の有効活用においては様々な場面で税金が関係してくる。生産緑地の指定及び解除によって固定資産税及び相続税・贈与税は大きく変わり、指定解除後の有効活用によって得た収益に係る所得税、その後の相続時における相続税、資産の組み替えによる譲渡所得税など多岐にわたる。本稿では、生産緑地及び市街化区域農地を有効活用する際の税金について、実務的な視点からその留意すべき点を中心にまとめることとする。

1 農地に係る固定資産税と有効活用後の宅地に係る固定資産税

農地に係る固定資産税は、一般農地、3大都市圏における市街化区域内農地、3大都市圏以外の市街化区域内農地によってその評価と課税が異なる。その概要は図表1-1の通りである。

図表1-2はある3大都市圏の特定市において、調整区域の1,000m²の農地が市街化区域に編入された場合の編入前、編入後の評価額と税額を試算したものである。①市街化調整区域内農地の状況で固定資

図表 1-1 農地に係る固定資産税の概要

農地の区分	一般農地 (生産緑地を含む) ※4	市街化区域農地	
		一般市街化区域農地	特定市街化区域農地 ※3
評価	農地評価 ※1	宅地並み評価 ※2	宅地並み評価
課税	農地課税	農地に準じた課税	宅地並み課税
税額の求め方	A又はBのいずれか少ない額 A: 価額×税率 B: 前年度の課税標準額×負担調整率×税率	同左	A又はBのいずれか少ない額 A: 価額×1/3×当該年度の軽減率×税率 B: 前年度の課税標準額×負担調整率×税率

- ※1 農地評価とは、農地を農地として利用する場合における売買価額を基準として評価した価額をいう。
- ※2 宅地並み評価とは、当該市街化区域農地と状況が類似する宅地(類似宅地)の価格に比準する価格によって評価した価額をいう。
- ※3 特定市街化区域農地とは、東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市をいう。
- ※4 無指定、調整区域内農地、中間農地、準農地、生産緑地等、市街化区域内農地以外のすべての農地をいう。

図表 1-2 市街化調整区域内農地が市街化区域に編入された場合の固定資産税の試算例

- ・仮に1,000㎡の土地が変化した場合の税額
- ・平成19年の評価額を基に試算しており、実際は異なります。

調整区域農地				生産緑地			
評価額	課税評価額	税額		評価額	課税評価額	税額	
159,000	固 159,000	2,220	①	159,000	固 159,000	2,220	②
	都 -	-			都 159,000	470	
市街化区域農地				市街化区域農地・宅地化農地の申請後一、二、三年目			
57,687,000	固 19,229,000	269,200	③	57,687,000	固 19,229,000	26,920	④
	都 38,458,000	115,370			都 38,458,000	11,530	
雑種地(現況利用・農地転用して農地している状態)				市街化区域農地・宅地化農地の申請後四年目			
57,687,000	固 40,380,900	565,330	⑤	57,687,000	固 19,229,000	89,730	
	都 40,380,900	121,140			都 38,458,000	40,380	
宅地(更地、建築中の土地、駐車場など)							
98,109,000	固 68,676,300	961,460	⑥				
	都 68,676,300	206,020					
宅地(住宅用地)							
98,109,000	固 16,351,500	228,920	⑦				
	都 32,703,000	98,100					

産税評価額159,000円であったが、市街化区域編入された際に②生産緑地の指定を受けた場合には固定資産税評価額と固定資産税額は変わらないものの、市街化区域に編入されているため、都市計画税が課税される。③生産緑地の指定を受けない場合には、たとえ農地として登記しても宅地並み評価として評価されるため評価額は57,687,000円となり、現況農地として利用した場合にはその3分の1が固定資産税の課税標準となり、都市計画税は3分の2が課税標準となる。ただし、直ちにそうなるのではなく、当初4年間は④のように負担軽減措置がとられ、5年目から③の課税となる。⑤は農地を転用して雑種地として登記をしているが、実際には農地として利用している場合の評価額とその課税標準である。なお、

これらの評価額についてはそれぞれの市町村の評価による。⑥完全に宅地転用した場合の評価額は固定資産税評価額に対して70%を課税標準とされている。この土地を住宅用地とした場合は一戸につき200㎡まで固定資産税の課税標準は6分の1、都市計画税の課税標準は3分の1とされるが、⑦では賃貸集合住宅を建設したものとして土地全体に適用して計算している。図表1-1の概要では実際にどのように異なるのかわかりにくいので、事例で解説したが、実際には各市町村によってその評価額は実情に合わせて計算されるため、あくまで一つの参考例としてご理解いただきたい。

2 農地の有効活用における基盤整備を区画整理で行う場合と個人で行う違い

農地を転用して有効活用を行う場合には通常、基盤整備が必要になる。個人が1人で基盤整備をしようとするれば様々なコストがかかり、すべてを自己負担する必要がある。開発可能な道路に面していればよいが、進入路がなかったり、あったとしても開発するには狭かったりすると、そのために隣接地の取得をしなければならない場合もある。また、土地の形状が正方形や幅のある長方形であればよいが、そうでないときには開発効率が悪くなるため、隣地と土地の一部について等価交換をした方がよいが、交渉が難しいといったこともある。これらを解決し、かつ様々な税務上のメリットが享受できるのが区画整理である。区画整理には減歩や長期の時間を要するといったデメリットもあるが、地域全体の価値が

図表 2-1 区画整理と自己開発の税務上の取り扱い

	区画整理	開発許可
換地又は交換	課税なし	原則課税 所法58条の交換条件※1 適合すれば非課税
清算金の5,000万円特別控除	○K	公共道路の収用以外一切なし
特別控除と100%繰り延べ	選択○K	同上
2,000万円特別控除	○	×
1,500万円特別控除	○	×
優良住宅地の低率課税	○	○
分割・合併登録免許税	非課税	通常課税
相続税の納税猶予の継続	○	×
調整農地への買換えによる継続	○	○

- ※1・宅地⇄宅地、農地⇄農地のように同じ利用形態でないダメ
- ・交換のために取得した土地は不適用

向上するという大きな社会的な意義がある上に、それぞれの個人にとっても結果的に資産価値が向上することになることが多く、また、税務上のメリットも多い。図表2-1は区画整理による場合と自己開発をした場合の税制上の取り扱いの違いを比較したものである。

(1) 換地又は交換

区画整理においては、各人の所有地の位置が減少と区画整理した土地の整序と道路や公園などの公共施設の設置などによって移動する。結果的に土地同士で自動的に交換されることになるが、これを換地という。通常土地の位置が移動すると移動した部分だけ一旦譲渡して取得したと見て、税務上は譲渡所得の課税対象となる。区画整理の場合には原則としてその課税が行われることはない。一方、個人間で等価交換を行った場合には、所得税法58条において交換の規定が設けられており、一定の条件を満たせば課税されないこととされているが、同じ種類の資産で交換差金はいずれか多い価額の20%以内でなければならないなどの条件を満たす必要がある。

(2) 譲渡所得の特別控除

地方公共団体に関わる区画整理においては、同時に道路整備が行われる例もあり、その際には譲渡所得の5,000万円特別控除の適用対象となる場合もある。その他、2,000万円特別控除や1,500万円特別控除などが適用される場合もある。一方自己開発の場合にはこれらの特別控除は通常適用されない。

(3) 登録免許税・不動産取得税

換地が行われて土地の位置が移動し、登記の変更が行われるが、その際の登録免許税や不動産取得税は課税されないが、自己開発で土地の一部交換を行ったような場合には、これらは通常通り課税されることとなる。

(4) 相続税の納税猶予の継続適用

農地の相続税の納税猶予適用中に区画整理事業が開始した場合においては、使用収益（農地の耕作・営農）ができなくなる。相続税の納税猶予適用中である場合には、営農をしなくなると原則として納税猶予は打ち切れ、猶予税額とそれに対応する利子

税の納付が必要になる。しかし、区画整理の場合には、一定期間内に「承認申請書」を税務署長に提出することによって納税猶予の継続が認められ、換地後継続して農業経営をその土地で行えばその後の継続適用も可能となる。自己開発の場合には原則としてこのような取り扱いはない。

このように、農地の有効活用を考える上で地域の地権者と共同して税制上の特典を最大限活用して区画整理をした上で、一部は農地として継続営農を行い、接道の状態や土地の形状をすっきりしたものにした上で有効活用を行うことを検討することも重要といえる。

3 農地の耕作権と底地の交換

地域によって事情が異なるが、永小作権又は耕作権として農業台帳に記載されている農地も多く存在する。農地の賃貸借契約に基づく権利であるが、耕作権者の側の高齢化による農業継続の困難さや代替わりなどの事由で、耕作権と底地を交換することによってその権利の解消と、それに伴って有効活用を行う事例も多くなっている。この場合には、所得税法58条の交換の特例の適用によって譲渡所得の課税が行われない。しかし、この特例には適用条件があり、これを満たさなければならないこととされている。そこで、その内容の確認と実際上の適用の留意点をまとめることとする。

(1) 交換譲渡資産と交換取得資産は同種でなければならない

土地と土地、建物と建物、等のように同種の資産でなければならない。耕作権と土地の底地は同種であり、交換の適用対象となる。

(2) 交換譲渡資産は1年以上の所有でなければならない

交換によって譲渡する資産は1年以上所有していたものでなければならない。耕作している農地については耕作している側も土地所有者もこの要件を満たしていることが多いと考えられる。

(3) 交換取得資産の条件

交換により取得する資産は、交換の相手方がその

交換のために取得したものでなく、かつ、1年以上所有していたものでなければならない。耕作権者や底地所有者が最近取得した場合でなければ該当することはないと考えられる。

(4) 交換取得資産は交換直前と同じ用途に供する

交換により取得した資産は交換直前に使用していた用途と同じ用途に供さなければならない。賃借権者は現に農業の用に供しているため、交換後も農業の用に供さなければならない。底地所有者も農業用地として貸していたため、交換取得後も農業の用に供さなければなりません。賃借権者は現に農業を行っているため、交換後も農業の用に供するのが実情でしようから問題になりにくいですが、底地所有者はその場所で現に農業を行っていないので交換取得後も農業の用に供しない可能性がある。

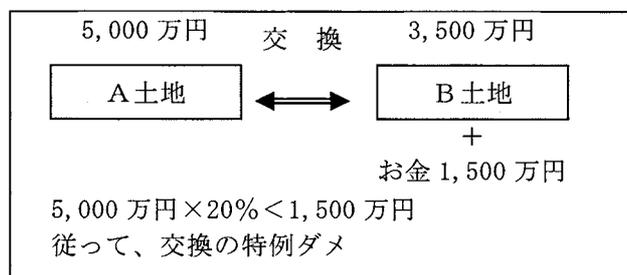
(5) 交換直後に同一用途に供さなければならない期間

交換後に交換直前と同じ用途に供さなければならない期間は規定されていない。従って、交換直後に同じ用途に供されている事実が明らかであればよい。例えば、稲の育成の真っ最中である7月に農地の耕作権と底地を交換し、底地所有者は交換取得した農地の耕作を旧耕作権者に依頼した場合には、その農地は交換前の用途に供していることが明らかとなる。10月に稲刈りをした後に農地転用の手続きを行い、許可を得た後に基盤整備工事を行って有効活用に着手してもこの要件は満たすことになる。交換直後に農地の用に供している事実を写真に撮っておくとよいだろう。もちろん、農地法上の手続きは交換時には農地としての交換、転用時には宅地としての転用許可とそれに伴う登記を行う必要がある。

(6) 交換差金

交換時に金銭の授受があった場合には、その金額が交換したそれぞれの資産の価額の多い方の2割を超えていれば交換の課税の特例は認められない。耕作権と底地の交換の場合、通常、地域によってその割合について慣習があり、その割合での交換であれば交換差金は発生しないし、結果として交換差金に関する交換の要件を満たすこととなる。仮に金銭の授受があった場合には、時価算定をしてその割合を計算する必要がある。

図表3-1 交換差金の事例



4 ロードサイド店舗は建設協力金方式か事業用借地か

農地を転用して有効活用する上で、比較的高い収益を得ることができるのが幹線道路沿いなどのいわゆるロードサイド店舗用地としての賃貸であろう。この場合には建物を土地所有者が建設してテナントに賃貸する方式と、土地をそのまま賃貸する方式がある。建物を建てて賃貸する場合には、建物の建設資金の全部又は一部をテナントから借り入れ、これを家賃と長期にわたって相殺する方式をとることが多く、この方式を一般に建設協力金方式という。一方、土地をそのまま賃貸する場合には事業用借地契約とすることが一般的である。さて、土地所有者の側にとっていずれの方式がよいのであろうか。もちろん収入の多い方がよいのであるが、手取り収入が同じであるという前提で、法的リスクと税負担という視点で比較することとする。

(1) 契約上の有利不利・・・建設協力金方式はあくまで建物を土地所有者などが建設し、その資金の全部又は一部をテナントが無利息で融資する。通常普通借家契約であるため、建物所有者の側に相当事由がなければ契約期間が満了しても退去を求めることができなくなるおそれがある。実際そのような事例も多く見受けられ、このような場合、本来ならより有利な条件で他のテナントに貸せる可能性があっても現状の契約を継続しなければならないことになってしまっている。事業用借地についてはそのようなおそれはない。もっとも建設協力金方式であっても、平成12年3月1日からスタートしている定期借家契約を結ぶことができればその点も解消できるが、その場合でも定期借家契約の内容を十分検討して交渉に当たる必要がある。

(2) 中途解約時の有利不利・・・建設協力金方式の場合に中途撤退されると、建設協力金の未返還分は返さなくてよい契約になっているのが普通である。預かった建設協力金は建物に代わっているのだから、返還しないとするのが当然といえる。しかし、この返さなくて良くなった建設協力金は税務上収入になり、土地所有者は収益計上せざるを得ない。その資金は当初の建物建築資金でなくなっているため、税金支払い分だけキャッシュフローが不足することになる。また、このような建物はそのテナント専用で造られていることがほとんどで、ほかに転貸することはほとんどできない。

(3) 建物取り壊し費用負担・・・事業用借地の場合には中途解約であろうが契約期間満了であろうが賃借人に建物取り壊し義務が課されている。一方建設協力金方式は、あくまで建物所有者は土地所有者サイドであり、通常建物取り壊し義務が賃借人に生じない。しかし、建物はその賃借人しか利用できないことがほとんどであり、結果的に取り壊さざるを得なくなり、その費用負担は建物所有者ということになってしまう。

(4) 合法的所得分散上の有利不利・・・事業用借地の場合には地代収入となり、収入はあくまでも土地所有者のものとなる。この収入を他の親族に分散するには不動産所得の専従者給与若しくは従業員給与としてしかできない。建設協力金方式の場合には建物所有を法人にすれば、収入は法人のものになり、親族をその法人の役員や従業員とし、役員や従業員として実際に業務に従事すれば、相当な金額を役員報酬や従業員給与として税務上何の問題もなく分散することが可能になる。資金の事前移転による資金分散対策上、建設協力金方式の方が有利になる。

(5) 合法的評価引き下げ対策・・・建物所有による建物評価引き下げ効果と土地の貸家建付地評価減額は建設協力金方式しか実現できない。確かに事業用借地であっても土地の評価減額は一定の割合で可能であるが、建物を所有することによる評価引下げ効果の方が大きいことはいうまでもない。

このように土地所有者にとっては法的リスクという点では基本的に事業用借地の方がいいが、合法的

図表 4-1 土地所有者にとっての事業用借地・建設協力金方式比較表

	事業用借地	建設協力金方式
契約期間満了時のリスク	更地で返還されることが確定	定期借家契約でない契約延長も
中途解約の税務	何の不利もない	税務上不利
建物取壊し費用負担	借地人が負担	土地所有者が負担
所得分散による 所得税対策・相続税対策	困難	対策できる
相続税額引下げ対策	効果はあるが少ない	大きな効果
会社設立による 節税対策・相続対策	困難	効果の高い対策が可能

な税務対策上は建設協力金方式の方が有利になることが多い。

5 テナントが負担した基盤整備費用

ロードサイド店舗用地として農地を転用して事業用借地契約で賃貸する際に、農地の宅地転用に際して基盤整備費用が必要となる。この場合に基盤整備費用を土地の賃借人側が負担することが多い。土地所有者側にすれば多額の資金負担をしないで土地を賃貸できればそれに越したことはない。しかし、税務上土地の基盤整備費用は土地の取得価額を構成する。この資金をテナント側が負担すると土地は土地所有者のものである以上、テナントが基盤整備費用を土地所有者に無償で渡したことになり、土地所有者が個人であれば不動産所得ということになる。国税局の質疑応答によると土地の賃貸借契約において、契約満了時に賃借人に原状回復義務を課していると入り口における課税を行わないこととしている。契約満了時については何ら触れていないが、実際に契約満了時や中途解約による撤退時において元の農地の状態に復せば何の問題も生じない。しかし、実際問題はそこまでの事例は少ないものと思われる。原状回復しなければこの時点で課税されることはいうまでもない。

以上農地の有効活用の際には様々な税務上の問題が関連してくる。それも単純な判断で済むのではなく、実務上様々な観点から検討する必要があり、かつ、所得税、相続税、贈与税、固定資産税、登録免許税や不動産取得税等多岐にわたり、これが複雑に絡んでくる。しかも税法改正が頻繁に行われる。日頃気軽に相談できる、農地に関する税に特に詳しい税理士を確保しておくことが重要といえるだろう。

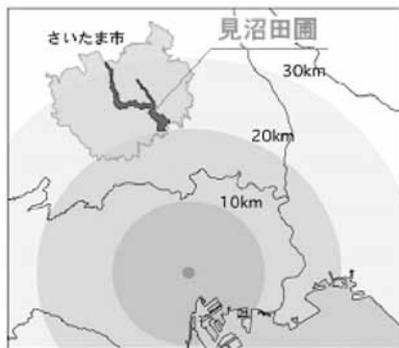
たんぼ さいたま市の「見沼田圃」の概要とその将来

さいたま市都市局都市計画部みどり推進課 見沼田圃係 係長 秋谷 陽一

1 はじめに

見沼田圃は、埼玉県の南部に位置するさいたま市と川口市にまたがる大規模緑地空間で、東京からは20～30km圏にあり、南北は約14km、外周は約44km、面積は約1,260ha（さいたま市：約1,200ha、川口市：約60ha）です。

JRさいたま新都心駅や大宮駅などの主要駅から2～3kmという近さにありながら、農地をはじめ、樹林地や河川などによってつくられる田園風景と、生きものを育む豊かな自然が現在も色濃く残されています。

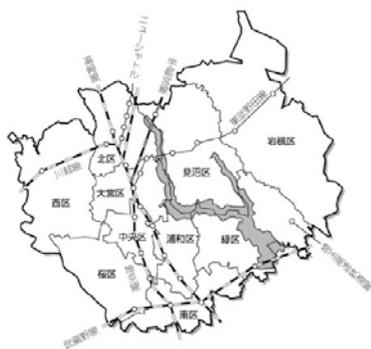


この地域の歴史はとても古く、独特の文化や伝統が継承されていることも特徴の一つとされ、首都近郊にありながら、美しい風景と古い歴史をのこす様々な見所がある見沼田圃は、多くの人を魅了し、親しまれています。

【見沼田圃の歴史】

①自然の時代（縄文～江戸初期）

約6,000年前に



海が後退し、入り江が東京湾と分離して、無数の沼や湿地が生まれました。

②溜井の時代（江戸初期～中期）

農業用水の確保のために、見沼の南端に堰を設け見沼溜井が完成しました。

③田圃の時代（江戸中期～戦後）

八代将軍徳川吉宗の命により、見沼溜井は干拓され見沼田圃が生まれました。農業用水を確保するために、干拓された見沼溜井の代わりとして、利根川から約60kmに渡って用水路が引かれましたが、さらに、見沼田圃の西縁と東縁の台地にそって水路が掘削され、農業用水が供給されました。これが見沼代用水です。

その後、1970年からの米の生産調整により、水田から畑地へと転換が始まり、さらに1980年頃からは著しい都市化や営農環境の変化により、見沼田圃の周辺に残されていた斜面林も急激に減少するなど、見沼田圃の土地利用が大きく変わり始めました。

④見沼新時代（見沼田圃の将来）

見沼田圃は、人と自然との共生の場所、都市と自然との共存の場所という新たな時代を迎えています。農業生産の場を維持しつつ、市民共有の環境資産として認識する「見沼新時代」の幕開けです。

2 見沼田圃の位置付け（市の施策）

(1) 総合振興計画

- 1) 基本構想 ・ 将来都市像として、見沼の緑と荒川の水に象徴される環境共生都市
- 2) 基本計画 ・ 「見沼の緑と荒川の水に象徴される環境共生都市」に向けて
 - ・ 見沼田圃の保全・活用・創造とそれを先導するセントラルパーク構想の推進
 - ・ 荒川と見沼田圃、元荒川を軸とした市全域にわたる水と緑のネットワークの形成
- 3) 実施計画 ・ 水と緑の空間の保全、再生と創出

(2) 都市計画マスタープラン

- 1) 見沼田圃における自然環境の広域的拠点づくり
- 2) 農業振興策との連携のもと、樹林地や農地の維持・保全を図るとともに、セントラルパーク構想の推進や、水と緑に市民が身近に親しめる場づくり

(3) 緑の基本計画

- 1) 見沼田圃と斜面林は、都市の環境の改善や生き物の生息地、防災など、多くの機能を持つ緑の骨格軸であり、また、リーディングプロジェクトの1つでもあります。
- 2) 見沼田圃の自然・歴史・文化を市民のかけがえない環境資産とし、市民、団体、事業者、行政が一体となつての保全・活用・創造し、国際的に誇れる「見沼の緑」を積極的に推進します。

3 見沼田圃の位置付け (国の施策)

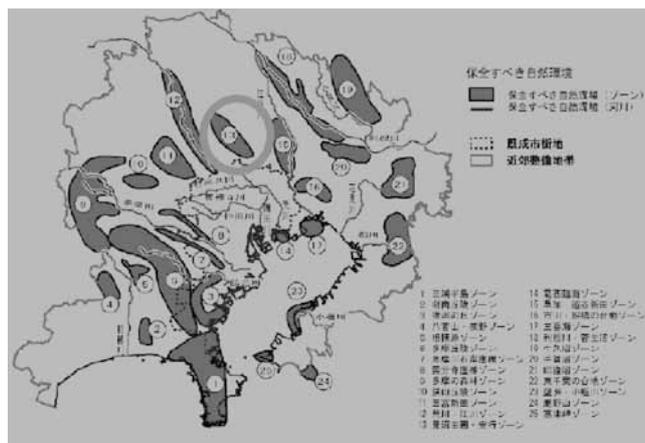
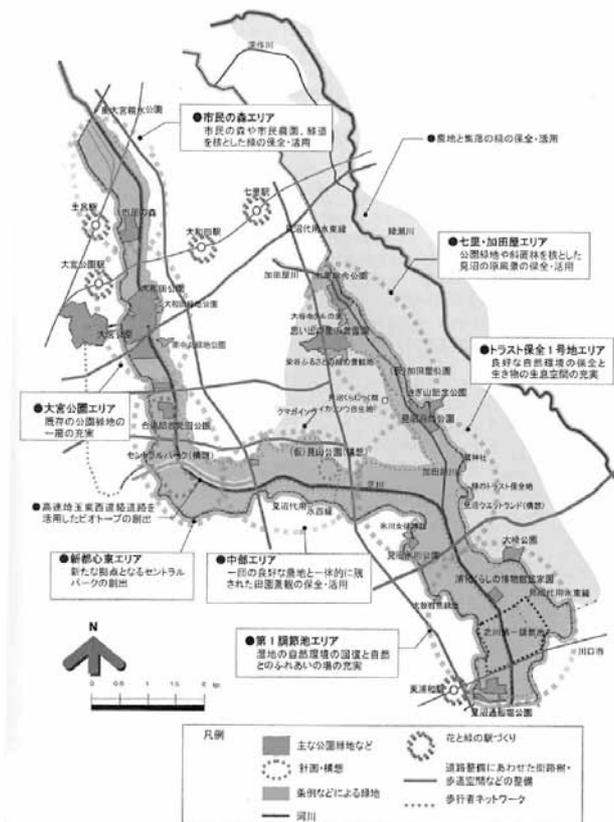
平成16年3月、国土交通省は「首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン」を公表しました。その中で、首都圏に残されたまとまりのある貴重な自然環境が存在する25箇所のゾーン及び13河川を『保全すべき自然環境』として位置づけました。「見沼田圃・安行ゾーン」を含めて、首都圏におけるまとまりのある自然環境の保全及び水と緑のネットワークの形成の推進を図ることとしています。

4 見沼田圃の土地利用の変化と農地所有者の意向

(1) 土地利用状況

見沼田圃の大半は農地であり、畑(443.8ha 全体の35.2%)が最も多く、花卉、野菜などの生産が行われています。次いで公園緑地等(128.3ha 全体の

10.2%)の順ですが、水田(76.6ha 全体の6.1%)は、米の生産調整の対象として昭和46年の稲作転換対策から減少の一途をたどっています。近年における土



(出展:「首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン」平成16年3月 自然環境の総点検に関する協議会(※目印を加筆))

区分内容	平成9年度 見沼全域		平成13年 見沼全域		平成19年 見沼全域		平成19年－平成9年 増減	
	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)
田	104.1	8.3	96.6	7.7	76.6	6.1	-27.5	-2.2
畑	518.3	41.2	421.3	33.5	443.8	35.2	-74.5	-6.0
荒地	75.0	6.0	105.0	8.4	83.5	6.6	8.5	0.6
宅地	99.9	7.9	112.0	8.9	90.2	7.1	-9.7	-0.8
公共施設	64.6	5.1	69.2	5.5	79.4	6.3	14.8	1.2
公園・緑地等	73.6	5.9	146.8	11.7	128.3	10.2	54.7	4.3
樹林地	29.3	2.3	2.6	0.2	3.6	0.3	-25.7	-2.0
その他	292.7	23.3	302.9	24.1	356.3	28.2	63.6	4.9
合計	1,257.5	100.0	1,256.4	100.0	1,261.7	100.0	-	-

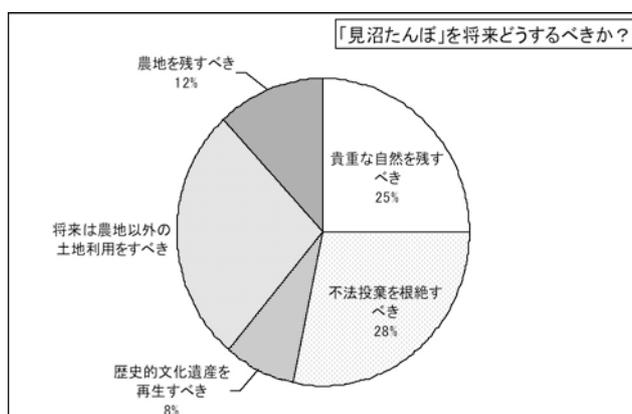
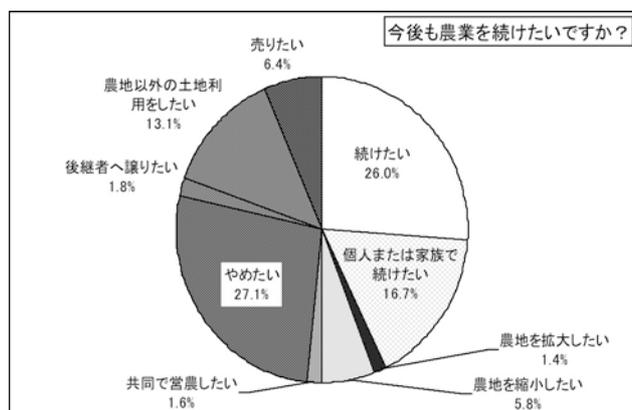
土地利用の傾向は、田畑の減少が著しく遊休農地の増加や資材置き場や駐車場への農地転用が多く見受けられます。(平成19年度現況調査による)

(2) 農地所有者の意向

土地利用の現状を踏まえ、平成19年度に土地利用状況調査と合わせて、見沼田圃周辺の農地所有者等にアンケート調査を行いました。(調査票：約2,500枚を配布、回答：約1,100世帯)

「今後も農業を続けたいか」の問いでは、約半分の方が続けたいとの意向に対して、約半分の方はやめたい(農地以外の土地利用をしたい、売りたいなどを含む)との回答がありました。

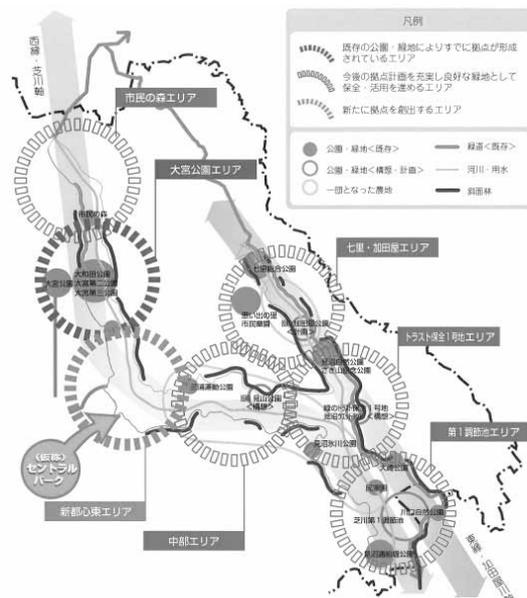
また、『見沼たんぼ』を将来どうするべきかの問いでは、約3/4の方が貴重な環境を残したいに対して、約1/4の方が農地以外の土地利用転換を望むと回答されており、他の地域同様、農業に対する耕作意欲の低下や後継者不足等の問題の深刻さが浮彫りとなりました。



5 本市の取り組み

(1) 見沼グリーンプロジェクトの推進

1) 基本理念「見沼新時代」の認識に立ち、見沼田圃の自然・歴史・文化を市民のかけがえのな



い環境資産として後世に伝えます。

- 2) 将来像は水と緑の拠点形成、水と緑の連続性の確保により形成される「水と緑のネットワーク」とします。
- 3) 基本理念を踏まえ、将来像である水と緑のネットワーク形成の実現に向けて、具体化を図っていくこととしています。

(2) 「市民協働システムの実現」と「水と緑のネットワーク形成策の具体化」

【市民協働システムの実現】

① 「見沼たんぼのホームページ」の開設

平成19年10月より、市民協働を支えるシステム・制度の構築として、市民活動団体17団体との協働によるホームページを開設しました。歴史・文化・自然などの魅力のほか、見沼田圃に係る市民活動団体やイベントを紹介し、市民参加の機会を提供するとともに、がんばる農家や有識者からのコラムを掲載し、多様な情報発信を行っています。

(<http://www.minumatanbo-saitama.jp/>)

② 「見沼たんぼ・さいたま市&市民ネットワーク(通称：見沼たんぼ市民ネット)」の設置

見沼田圃で活動する市民活動団体の意見交換会を実施して、相互理解を深め、啓発し合うことにより、市民活動団体の連携による効果的・発展的な活動(市民協働)を実現することを目的とし、ホームページに掲載される団体の代表者で構成される組織を立ち上げ、ホームページの運用や各種啓発事業などを企画立案し、市民・市民活動団体・市の協働体制を構築しました。

【水と緑のネットワーク形成策の具体化】

①「見沼田圃の散歩みち」マップづくりと配布

より多くの市民に見沼田圃を訪れる機会を設けその良さに気づいてもらう、そして見沼田圃の保全・活用・創造事業に対する理解を深めてもらうことを目的として、平成18年度、市民とのワークショップによりマップを4コースづくり、各駅の観光案内所や各区役所の情報公開コーナー、市民の窓口等で配布しています。

②PRビデオ「見沼田圃の四季」の作製

平成18年度、「首都近郊に残された貴重な大規模緑地空間」をコンセプトに、「環境学習の授業における小学生」及び「合併記念見沼公園の来訪者」を視聴対象者として、見沼田圃の環境資産としての特徴に重点を置き、農業振興や歴史・文化などの特定分野に偏らない内容のPRビデオを作製しました。

(3) 見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針と斜面林の保全

さいたま市（旧浦和市・旧大宮市）と川口市は、埼玉県と協力して見沼田圃の土地利用の基準である『見沼三原則』を定めて、見沼田圃の保全に努めてきました。近年、著しい都市化の進展や営農環境の変化などに伴い、見沼田圃に対する開発圧力が増大するその一方で、首都近郊に残された数少ない大規模緑地空間である見沼田圃を保全していこうという動きも活発になっています。こうした状況を踏まえ、県及び関係3市は、議会の代表、農業団体の代表、学識経験者、地権者等の意見を聴いて、将来における見沼田圃の土地利用について総合的な検討を行いました。その結果、平成7年4月に、『見沼三原則』に代わる新たな土地利用の基準として『見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針』を策定しました。

1) 見沼田圃の公有地化

見沼田圃公有地化推進事業による買取り・借受けは、土地利用を著しく制限される場合や相続の開始等により、見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針にそぐわない土地利用が行われる恐れのある場合に、土地所有者からの申出により公有地化を行っています。平成5年度から埼玉県が「さいたま環境創造基金」を設置して、平成10年度から事業を開始しました。主な利活用として体験水田農園、ふれあい農園、運動公園（※暫定利用）、花畑などとして約27haを使用しています。

2) 見沼田圃周辺の斜面林の保全（H19年度末）

《法律及び市条例》

- ・特別保全緑地地区 2箇所／面積：約2ha

- ・自然緑地 4箇所／面積：約2ha
- ・保存緑地 28箇所／面積：約18.7ha

《県条例（旧条例含む）》

- ・トラスト1号地 1箇所／面積：約1.1ha
- ・ふるさとの緑の景観地 1箇所／面積：約6.3ha
- ・ふるさとの森 2箇所／約3ha



6 関係部局との連携の強化

「水と緑のネットワーク」の形成を効果的に進め、保全・活用・創造の実現化方策を推進する横断的な組織として関係部局を集結した「庁内調整連絡会議」を発足し、様々な検討を行っています。

- ①新たな保全手法の検討：水辺環境、斜面林、農地・緑地、田園風景等の保全
- ②新たな整備手法の検討：公園・緑地の計画的整備、セントラルパークの整備手法、歩行者・自転車ネットワークの形成、自然護岸への復元・親水公園
- ③新たな活用手法の検討：市民活動・学習の場の形成、市民協働・交流の支援、体験水田・市民農園、滞在型市民農園（クライנגアルテン）、体験型市民農園（農園利用方式）構造改革特区構想等

7 おわりに

首都近郊に残された貴重な大規模緑地空間であり、さいたま市のシンボルである見沼田圃は、さいたま市民のかけがえのない環境資産として、さらに世界に誇れる田園風景として後世に伝えていかなければなりません。

今後とも、国をはじめとする行政と市民・NPO・企業等と連携をより強固なものとして、見沼田圃における農地と斜面林と水辺の一体的な保全、市民の憩いの場としての活用、公園などの良好な緑地の創造など積極的に推進していきたいと考えております。

小田原市の優良田園住宅型連たん区域 開発許可制度について

小田原市都市部参事・まちづくり景観課長 柏木 晴雄

1 小田原のあらまし

小田原は東京から約70km、首都圏、神奈川県西部に位置する人口約20万人、面積約114平方kmの都市である。市の中央には酒匂川が南北に流れ足柄平野を形成し、南部を相模湾に面し、周辺部を箱根連山につながる山地や丘陵に囲まれ、古くから城下町・宿場町として発展し、現在6つの鉄道路線が乗り入れるなど神奈川県西部の中核的な都市であり、平成12年11月、特例市に移行した。



小田原の状況

2 市街化調整区域の概況

本市は首都圏整備法による近郊整備地帯のため区域区分が定められており、市域の約3/4が市街化調整区域に指定されている。

市街化調整区域の土地利用の状況は、山林5割、農地3割など自然的土地利用が8割、住宅地は1割に満たない。山地は山林、丘陵地は蜜柑、平坦地は水稻の栽培が行われているが、一方では耕作放棄地が年々増加の傾向にある。

3 制度の概要

(1) 背景・目的

本市の人口は、平成11年をピークに減少傾向にある中、特に市街化調整区域では1985年から15年間の間に約3,400人減少（区域内にある13地区中9地区が減少、小学校の児童数が470人から120人に激減したところもある）するなど、広範にわたり地域コミュニティの維持・再生が課題となっている。

また、厳しい農業環境の下で、営農の維持が非常に困難となってきており、農家の方々から、農業を現実的に守っていくとともに、既存集落の活性化を図るためにも、市街化調整区域において乱開発とならない一定の土地活用を認めて欲しいという強い要望が広範に存在している。

そのような中、近年、首都圏の都市住民の居住ニーズが多様化し、団塊の世代を中心として、首都圏近郊の緑豊かな自然環境の中でゆったりと暮らしたいというニーズの高まりが見られる。また、市内の居住者の中にも、菜園付の住宅など田園居住に対するニーズが相当見受けられる。

このような状況を踏まえ、本市の持つ首都圏への優れたアクセシビリティや豊かな田園環境を活かし、市街化調整区域内の地域コミュニティの維持・活性化や農業経営を維持するなどの課題解決を図るため、都市計画法第34条第11号（※1）を活用し、豊かな田園環境と調和する住宅（優良田園型住宅）を積極的に受け入れるための制度を構築することとした。

※1 都市計画法第34条第11号は、市街化区域に隣接・近接した既存集落周辺のうち、農振農用地区域などを除く一定の区域において開発を認める制度であり、特例市の開発許可権限において活用できるものである。

(2) 基本方針の策定

基本方針は、学識経験者をはじめ小田原市都市計

画審議会や農業者など市民の意見を踏まえ、策定した。

①安全性や利便性の確保

既存集落の多くは市街化区域の周辺部に位置し、一部では鉄道駅に近接するなど利便性が高い地域も見られるが、新たな市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨を踏まえ、新たに立地する建築物の安全性や利便性を確保するため、市街化区域に隣接又は近接した既存集落等において、道路等の基盤施設が相当程度整備されている地域へ誘導する。

②既存の集落や田園環境との調和

a 集落環境との調和

既存の集落環境との調和を図るため、ゆとりある敷地を確保し、集落環境を損ねない建築物の用途とする。

b 営農環境を損ねない建築物の配置・形態

良好な営農環境に悪影響を及ぼさないようにするため、農地に必要な日照及び通風が確保できるような建築物の配置及び形態とする。

c 田園環境と調和した建築物の形態・意匠

豊かな田園環境と調和を図るため、小田原市景観計画において、田園地域や丘陵地の田園景観や自然景観を保全するために定めた景観形成の方針等を満たすような建築物の形態及び意匠とする。

③既存宅地における住宅地開発の抑制

昭和45年に市街化調整区域に指定された日から現在に至るまで宅地として利用されている土地（既存宅地）における開発の許可基準については、既得権云々の観点から30年以上運用してきたが、その判断

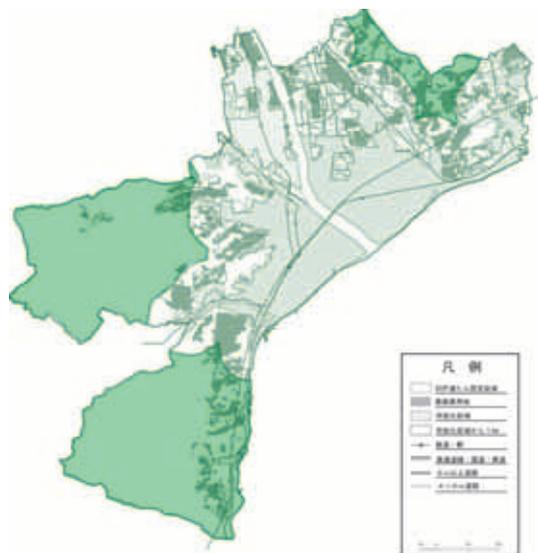
が困難となっているケースの増加やミニ開発等による集落環境の悪化等が問題となっていることから、速やかに廃止する。

(3) 基準と考え方

①安全性、利便性

本市の市街化調整区域内の既存集落については、そのほとんどが市街化区域から1 kmの範囲内にある上、できるだけ多くの集落をカバーする必要があったことから、国の技術的指針による近接の考え方を最大限に解釈し、市街化区域との境界線から1 km未満の距離にある市街化調整区域のうち、50m以内の間隔で50戸以上の建築物が建ち並んでいる地域を対象とした。

(なお、1 km以上離れている既存集落については、道路の整備状況等を踏まえ、地区計画制度等の活用を検討することとした。)



灰色の部分は市街化区域、グリーンの部分市街化区域から1 km以上の部分

また、これらの地域内においては、道路等の拡幅整備等が積極的に行われるものでないことから、敷地が接する道路は、国道や県道など主要な道路から敷地前面に至るまでの区間について開発許可の技術基準の標準値である6 m以上（幅員4 m以上の袋路状でない道路に接している場合は、一敷地の単体開発のみ可能）とするなど、道路等の公共施設の整備が相当程度行われている土地の区域内に限定するとともに、敷地の間口長についても当該道路に8 m以上が接しなければならないこととした。



市街化調整区域内の状況

これは、道路延長に対する建築物の立地可能な数を制限し、既存の道路（特に、最小幅員が6m未満の道路は消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違いが困難）に対する新たな交通負荷をかけないようにするとともに、旗ざお状など不整形な形状の区画を伴う開発行為の抑制等を通じ、地域の住民が将来にわたり良好な生活環境を維持・形成できるようにするためである。

さらに、これらの区域であっても、農振農用地区域などの優良な集団農地、災害の発生のおそれのある土地、優れた自然風景の区域のほか、計画的な市街地整備を予定している区域を含まないこととした。

②ゆとりある敷地

いわゆるミニ開発を防止し、既存の集落環境との調和を図るとともに、家庭菜園やガーデニングが可能な質の高い居住環境を形成するため、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の優良田園住宅の考え方を基本とし、敷地面積の最低限度を300m²とした。「300m²は広すぎないか」との意見に対しては、本市の市街化区域の住宅地の平均公示価格が130千円/m²に対し、市街化調整区域は53千円/m²であることから、市街化区域内の住宅敷地の最多レンジ（100～150m²）と市街化調整区域の300m²は非常に近い価格であることで理解して頂いた。

建ぺい率及び容積率についても、既存集落内の低密度を保持し、既存の集落環境との調和を図るため、優良田園住宅の基準を採用した。

③営農環境への配慮

建築物の高さは周辺の既存集落内の建築物の高さと同程度となるよう、最高高さを10mとしたほか、隣接農地等に面して通風等のための有効な空地を確保できるよう、壁面の位置は、道路側1.5m以上、その他1.0m以上を境界線から後退するほか、北側斜線制限を5m+1:1.25とした。この勾配は、敷地の北側に隣接する農地等の日照時間をできる限り確保するため、冬至の太陽が真南に位置するときの角度（30度）に合わせたものである。

④田園環境との調和

本市は、景観法の施行直後に景観行政団体となるとともに、市域全域を景観計画区域とする景観計画を策定するなど、景観に関する街づくりに本格的に取り組んでおり、市街化調整区域については、田園及び丘陵地における良好な景観の形成に関する方針

に整合させるため、敷地内の緑地率、屋根の形状、建築物の屋根や外壁の色彩、擁壁等の構造について制限することとした。

敷地内の緑地率については、道路等公共の場所から望見できる部分にできるだけ配置させるとともに、将来において高木、中木及び低木等が一体となって良好な自然環境が形成されるよう、20%以上植栽することとした。

屋根の形状については、既存集落の建築物の状況や後背の丘陵地や山並み等田園景観との調和が図られるよう勾配屋根とした。

建築物の屋根や外壁の色彩については、豊かな田園景観と調和した穏やかな色彩景観を保全継承することができるよう、ピンク色など田園景観から突出しやすいパステル色は避け、低明度かつ低彩度な色調とするとともに、これらをマンセル表色系よる定量基準として設定した。

擁壁・塀の構造については、自然石の使用や化粧型枠などによる仕上げを行うか、滑面ブロックなどを使用した場合においても、樹木による緑化を施すなど、表情を持った修景を行うこととした。



4 おわりに

この制度については、平成19年8月に都市計画法第34条第11号による条例を制定し、同年11月30日に施行したところであるが、現在まで申請が3件（のべ10区画）程度、うち許可は2件となっている。標準的な開発許可の処理期間（農地転用の手続を含む。）から見れば、まずまずのスタートと言えるだろう。詳しくは、「街づくりルール形成の実践ノウハウ」（ぎょうせい）をご覧ください。

国土形成計画全国計画の概要

国土交通省国土計画局総合計画課 企画係長 大館 秀明

これまでの経緯

戦後5次にわたり策定されてきた全国総合開発計画は、これまで国土づくりの指針として、我が国経済の発展を支えるとともに、工場等の地方分散や地域間の所得格差の是正に一定の成果を上げてきた。一方、本格的な高齢化・人口減少社会を迎える中で、保全を含めた総合的な国土づくりを進めるとともに、都道府県など地方の積極的な参画による国土計画の策定を図ること等が強く要請され、これを受けて平成17年に根拠法である国土総合開発法は国土形成計画法へと抜本改正された。この改正により、①量的拡大を図る「開発」を基調としたこれまでの国土計画から、国土の質的向上を図るため、計画対象事項を見直したほか、②全国計画と併せ、ブロック単位ごとに、国と都府県等が適切な役割分担の下、相互に連携・協力して策定する広域地方計画を創設する等の措置を講じられた（図1）。

このような新しい制度の下、新たに国土形成計画が作成されることとなり、本年7月4日に全国計画が閣議決定されたところである。

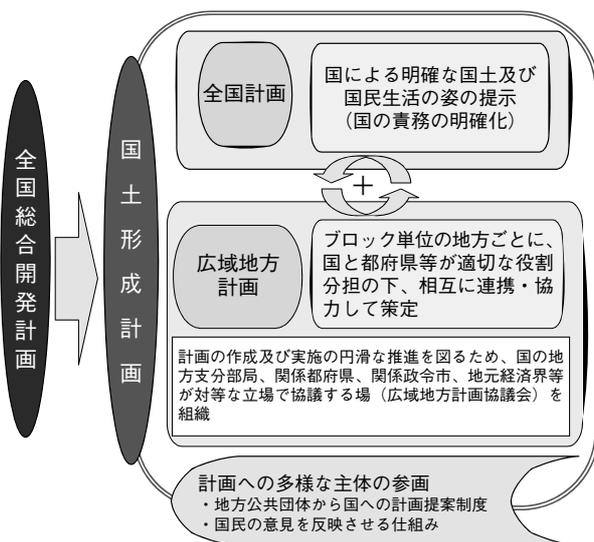


図1 二層の計画体系
(国と地方の協働によるビジョンづくり)

新しい国土形成計画の意義

我が国は次のような時代の潮流に直面している。

まず、本格的な人口減少社会が到来し、急速な高齢化が進展している。我が国の総人口は2004年の約1億2,780万人をピークに減少局面に入り、2050年には約9,515万人（国立社会保障・人口問題研究所の中位推計）になると見込まれ、総人口に占める高齢者の割合は、2005年には20%であったが、2050年には40%弱まで上昇すると見込まれている。

また、経済のグローバル化の進展、東アジア各地域の急速な経済成長と産業構造高度化の中で、東アジア規模での生産ネットワークの構築や経済連携の動きが活発化している。我が国の貿易相手も、2003年度からはアジア地域が欧米を上回るに至っており、貿易総額では、2006年度には香港を除く対中貿易が対米貿易を上回った。

さらに、近年の情報通信技術の飛躍的な発達は生活利便性を急速に向上させ、産業の生産性を高めるとともに、人と人のつながり方など、国民生活に大きな変化を与えている。

他方、現在の我が国の国土を見ると、東京を頂点とする太平洋ベルト地帯に人口や諸機能が集中する一極一軸型の国土構造が続いており、この構造の下で、長らく過疎化の進展、大都市における居住環境整備の遅れ、災害に対する国土条件の脆弱性等の諸問題を抱えてきた。このほか、国際物流・高速交通網体系等の戦略的整備、県境地域に多く存在する過疎・山間地域の対策、広域地震災害対策、広域観光ルートの形成等、都道府県の区域を越えた広域的な対応が必要な課題が増加している。

以上のような、国土構造の現状と課題の下、新たな時代の潮流を踏まえて、一極一軸型の国土構造を是正し、新時代の国土構造の構築に挑戦することに、新しい国土形成計画の意義がある。

全国計画に示された新しい国土像

首都圏はもとより東北圏、中国圏、九州圏などの各広域ブロックは、欧州の中規模国にも相当する人口・産業の集積があり、東アジアとの近隣諸国との競争や連携を通じて地域の国際競争力を高めうる潜在力と地域のアイデンティティを有していることから、ブロックを単位とする取組の重要性が高まっている（図2）。

このため、全国計画においては、「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成を図る」との基本方針の下、ブロックが、東アジアを始めとする諸地域との交流・連携を進めつつ、その有する資源を最大限に活かした特色ある地域戦略を描くことによって、自立的に発展する国土構造への転換を図っている。また、これらのブロックが相互に交流・連携しあうことで、活力ある国土を形成し、一極一軸型の国土構造の是正につなげていくこととしている。

また、山紫水明の景色や都市のにぎわいなど互いに異なる特色を持つ地域が、それぞれの魅力を発揮するとともに、相互に補い合って共生し、重層的に国土を形成するという地域間の互惠関係を維持発展させつつ、美しく信頼され質の高い「日本ブランドの国土」へと再構築していくこととしている（図3）。

人口(2005年)		GDP(2004年)	
国名	人口(万人)	国名	GDP(名目・億米\$)
日本	12,777	日本	46,092
フランス	6,050	イギリス	21,552
イギリス	5,967	フランス	20,598
韓国	4,782	首都圏	17,588
首都圏	4,238	カナダ	9,917
カナダ	3,227	近畿圏	7,422
近畿圏	2,089	韓国	6,805
中部圏	1,722	中部圏	6,779
オランダ	1,630	オランダ	6,067
九州圏	1,335	九州圏	4,070
東北圏	1,207	東北圏	3,902
ベルギー	1,042	スイス	3,586
スウェーデン	904	ベルギー	3,576
オーストリア	819	スウェーデン	3,501
中国圏	768	オーストリア	2,928
スイス	725	中国圏	2,683
北海道	563	デンマーク	2,449
デンマーク	543	フィンランド	1,859
フィンランド	525	アイルランド	1,844
シンガポール	433	北海道	1,817
アイルランド	415	四国圏	1,250
四国圏	409	北陸圏	1,150
ニュージーランド	403	シンガポール	1,075
北陸圏	311	ニュージーランド	989

(出典)総務省「国勢調査報告」(2005年)、「世界の統計2006」、「世界の統計2007」、内閣府「平成16年度県民経済計算」を
もとに国土交通省国土計画局作成。
(注)各国人口は2005年中央推計人口。各広域ブロックのGDPについては、「世界の統計2007」のドルレート年値により国土
交通省国土計画局にて換算。

図2 広域ブロックの人口・GDP

多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成を図る

- > 広域ブロックごとに特色ある戦略を描く
- > 各ブロックが交流・連携、相乗効果による活力
- > 各地域が相互に補い合って共生
- > 文化・伝統や個性ある景観など美しい国土の再構築

このためブロックの外に向かっては、とりわけ、

- ・ 東アジア等との交流・連携
- ・ 太平洋のみならず、日本海及び東シナ海の活用

ブロックの内部では、

- ・ 成長エンジンとなる都市・産業の強化
- ・ 各地域が連携、相互補完
- ・ 地域の総合力を結集し、安心して暮らせる生活圏域を形成

図3 新しい国土像

自立的で特徴の異なる複数の広域ブロックからなる国土構造を構築し、将来にわたる国内外の様々な変化にも柔軟に対応することが可能となる多様性を国土上に保有することによって、我が国の成熟期にふさわしい「国としての厚み」を増していくことが、我が国の将来像として好ましい方向であると考えられる。

新しい国土像実現のための5つの戦略的目標

計画では、新しい国土像実現のための5つの戦略的目標が掲げられている。

第1の目標は、『東アジアとの円滑な交流・連携』である。アジアとの貿易や訪日観光は平成12年から平成18年の6年間で1.7倍の伸びを示している。継ぎ目なく迅速かつ円滑な人・物・生産活動の連携や情報・文化の交流を実現させ広域ブロックごとに東アジア等の各地域との直接交流を進め、アジアの成長のダイナミズムを取り込んでいくことである（図4、5）。これらに向けて、東アジアとの緊密なネットワークの実現に貢献しつつ我が国がアジア・ゲートウェイの一翼を担うため、世界の基幹海運・航空ネットワークの拠点となり得る国際的な規模と機能を有

した競争力の強い国際港湾や大都市圏拠点空港等の一層の強化に加えて、各広域ブロックの港湾や空港を活用しつつ我が国の各ブロックが東アジアの近隣諸地域と直接交流していくための交通回廊や交通ネットワークの形成を促進していく。

第2は、『持続可能な地域の形成』である。都市から農村まで広域ブロック内の各地域が活力と個性を失わず、暮らしの基盤として維持されるため、集約型都市構造への転換、地域雇用に密着する産業の活性化、二地域居住を含めた地域間の交流・連携により、魅力的で質の高い生活環境を維持していくことである。具体的には、持続可能な地域を形成していくため、人口増加に伴う都市の拡大に合わせて基盤整備を行う考え方から、都市機能を相互補完する都市圏を一つの単位としてとらえ、拡散型都市構造を是正しつつ既存ストックの状況に合わせて都市の連携や構造転換を進める発想への転換を図りながら、暮らしやすく活力ある都市圏の形成を促進していく。また、地域を多様な働き方、住まい方、学び方等を可能とし、多世代がともに安心して暮らせる生活圏域として整えつつ、地域独自の資源を活かした産業の活性化、農山漁村の各種機能の再評価等により、それぞれの地域がそこにしかない価値に目を向けた取組を進めていく。その際、広域的な地域間の交流・連携や、地域への人の誘致・移動を通じた人材の蓄積を促進していく。

第3は、『災害に強いしなやかな国土の形成』である。激甚な災害のリスクの増加、災害の広域化・複合化などのおそれが高まっている。一方、地縁型のコミュニティの弱体化などによる社会の防災力低下が懸念される。このため、減災の観点も重視した災

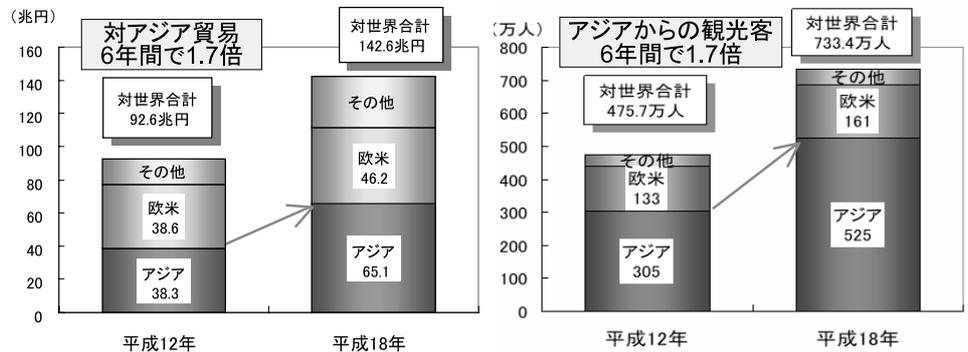


図4 アジアとの貿易・訪日観光の増加

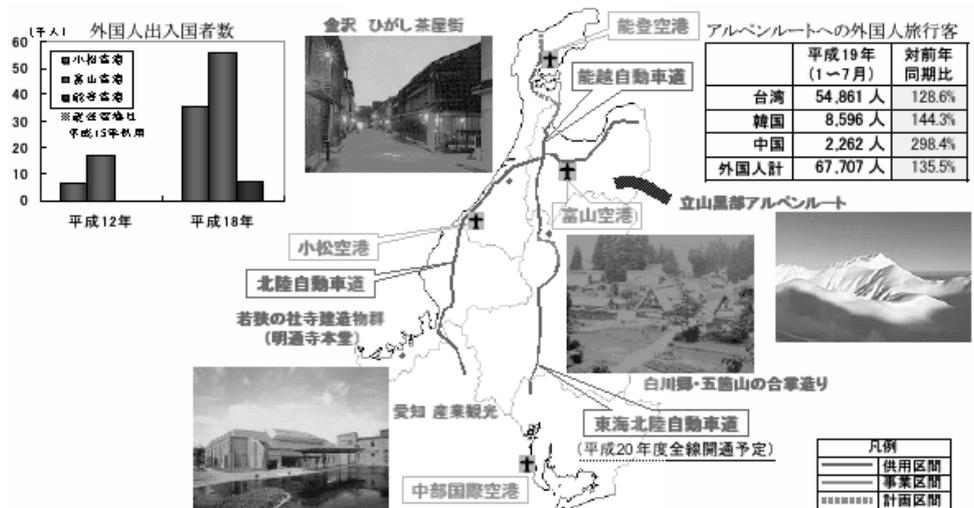


図5 広域的な観光連携による外国人観光客誘致

害に強い国土構造への再構築を進めることによって、安全で安心した生活が保障される災害に強いしなやかな国土を形成していくことである(図6)。その際、災害時においても、中枢機能の代替性の確保のほか、救援・避難活動や情報伝達に途絶が生じない強靱な、かつユニバーサルデザインにも配慮した交通・情報通信網の確保も重要となる。

第4は、『美しい国土の管理と継承』である。我が国では、国土面積の約7割を占める森林を始めとして、南北に長い日本列島の上に豊かで多様な自然が育まれてきた。また、中山間地域や離島に至るまで農林水産業などの生産活動が営まれることにより、山紫水明とうたわれる美しい景観が保全され、また、地域特性を反映した豊かな文化や伝統が培われてきた。しかしながら、経済成長の過程で生じた景観や土地利用の混乱、耕作放棄地等の課題も生じている。美しい国土を守り、次世代へと継承するため、国土

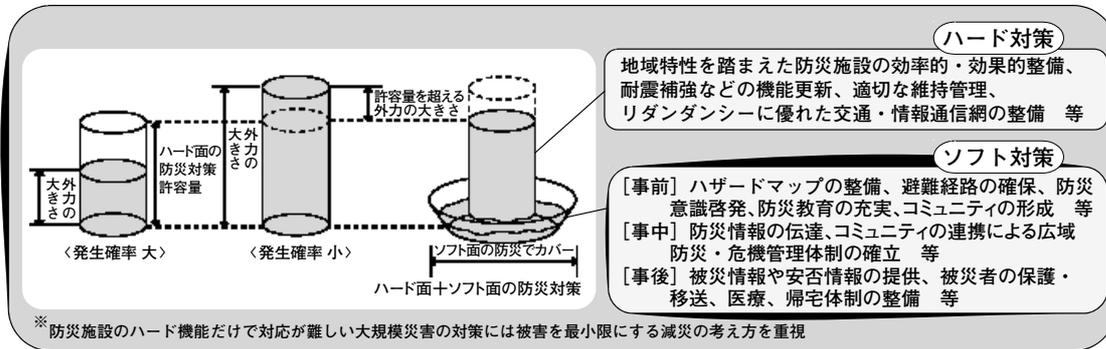


図6 ハード・ソフト一体となった総合的な災害対策の推進



図7 美しい国土の管理と継承への取組

資源を適切に管理し、回復していく必要がある。また、地球温暖化の防止に向けた取組が急がれる状況の中、循環と共生を重視した国土管理を進める。これらの取組を通じて、我が国が持つ歴史・文化等の魅力を高めるとともに、国民一人一人が美しい国土の管理と継承を担っていくことを期待するものである(図7)。

第5は、これらを推進する上での、横断的な視点として、地縁型のコミュニティや企業も含めた多様な民間主体と行政との協働を図る『「新たな公」を基軸とする地域づくり』を掲げている。近年、ともすれば薄れてしまっている、地域社会における公私の「公」の部分について、その役割、範囲、担い手について、再定義・再認識することにより、地域づくりに活用していくことが必要になっていると考えている。すでに、過疎地のお年寄りの移動のお手伝いなど、各地でその萌芽がみられるが、「新たな公」は、地縁型のコミュニティに加え、NPO・企業等に行政も含めた様々な主体とその「つながり」によって、地域経営や地域課題の解決のための仕組みづくりを目指すものである(図8、9)。

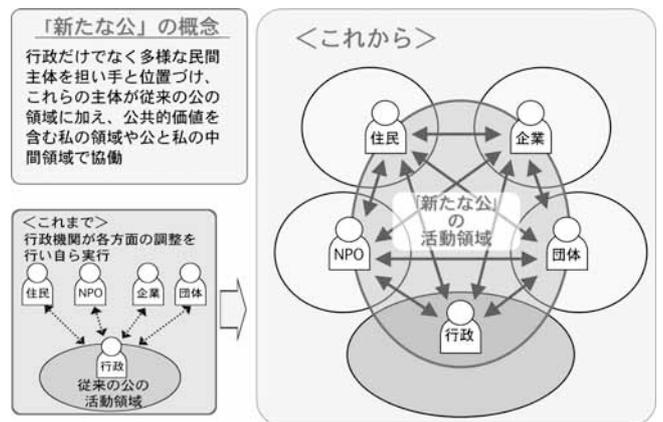


図8 「新たな公」のイメージ



図9 「新たな公」による活動領域の例

むすび

国民の間で将来に対する不安・不透明感がある中、今後、国は計画のモニタリングの実施などにより、着実に計画を推進することにより、全国計画において示されているような、国民が安心して生活しうる国土の将来像と豊かでゆとりある国民生活を実現していくこととしている。

新局面を迎えた中根・金田台地区（なかこん）

（財）都市農地活用支援センター 客員研究員 松尾 茂治

「緑・農・住推進協議会」の発足

本誌でも以前に紹介された茨城県つくば市中根金田台地区（以下「なかこん」）の土地地区画整理事業（施行者（独）都市再生機構）は、来年度早々の事業計画変更と来年度中に見込まれる仮換地指定を前に、いよいよその最終段階を迎えており、その事業の上で地元地権者が中心になって構築しようとしている日本型田園都市の計画もこの土地地区画整理事業のスケジュールに合わせた詰めの作業を急ピッチで進めることが必要となっています。

（財）都市農地活用支援センターは、この度、地元地権者の集まりである「桜中部地区まちづくり協議会（会長：酒井泉氏、以下「桜中部地区協議会」という）の要請を受け、財団法人住宅生産振興財団及び財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の「200年住まい・まちづくり担い手事業」の助成を得て、地権者支援のための「緑・農・住推進協議会」を立ち上げました。

つくば市、（独）都市再生機構、住宅生産振興財団、桜中部地区協議会、当センター及び専門家等からなるこの組織の役割は、桜中部地区協議会の内、約20名の地権者からなる約100区画の先行地区での「緑・農・住」街区及び「緑・住」街区の整備を実現するため、地元の取り組みに適宜アドバイスを行い支援のための専門家を派遣すると共に、関係者による日程等の調整を行い、プロジェクトをサポートすることです。

私は、これまで民間コンサルタント会社の一員として新市街地開発事業に関わってきた経験から、この度の「緑・農・住推進協議会」の発足に合わせ、（財）都市農地活用支援センターの研究員となり、現地担当専門家として「なかこん」の立ち上げ支援活動に参加することになりました。

微力ではありますが関係者との連携を図り、問題・課題に取り組んで参りますので皆様のご支援・ご協力をお願い申し上げます。

以下、「なかこん」の現状と私なりに考えている課題を記述します。

「なかこん」の先導性

つくば市は、つくばエクスプレス（TX）が開通して1年が経過し、東京都心から至近の時間距離になり、都市の魅力が一段と高まっている地域です。

人口は市全体として増加傾向を示しており、今後ともこの傾向は続くものと考えられており、「なかこん」が位置する桜地区も将来、事業完成に伴う大幅な人口増が見込まれています。

他方、今日、景気への不透明感が増し将来の住宅需要に暗い陰を落とすことが懸念されており、若年層等の住宅取得に当たって、土地と建物を一括所有することが難しくなる中で「なかこん」の計画コンセプトの中核となっている定期借地制度の導入という方法は一層、その優位性を高めることが期待されています。また、地権者の自主努力による緑豊かなゆとりあるグレードの高いまちづくりは、現在国が推進している「200年住宅」というコンセプトに合致した長期的なストック形成につながると共に、他地域との競争においても大きな魅力・付加価値となり、都市の縮小時代の下での郊外農地の利活用にとっての一つのモデルとなると考えます。

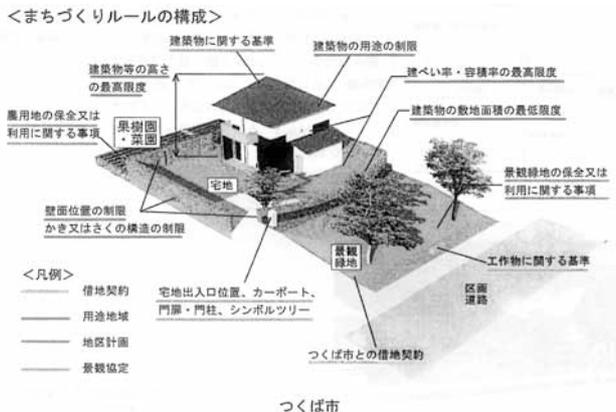
定借を活用した快適な居住環境

「なかこん」のまちづくりでは、新田園都市環境づくりの要として、「緑・住・農一体型住宅」、「緑・住一体型住宅」街区が位置づけられています。

各街区は、景観緑地、宅地、農地（菜園）の三つの区画の組み合わせで構成されており、これが連続して配置されることで統一感のある街景観が創出されます。

標準的な区画規模は、景観緑地60坪、宅地約100坪、農地約40坪に設定されており、標準画地規模としては「緑・住・農一体型」で200坪、また「緑・住一体型」画地では160坪と一般住宅地に比べて植栽空間として利用できる余裕のある規模を持っています。

なお、これら街区に居住する人々は、農地や宅地内空間を利用して、各種農作物の生産や園芸活動等を楽しみ、農的活動を生活基点とした新たなライフ



出典：つくば市（中根・金田台地区のまちづくりルール）

スタイル創造の可能性が広がり、今までとは違うコミュニケーション活動が花開くことが期待されます。

なお、先述したように、宅地・農地の取得に当たっては、定期借地権制度を導入することで、土地取得費用を無くし、土地取得の場合と比較して、安価に取得・居住できるようになっており、特に、景観緑地に対しては、つくば市が地上権を設定し、その地代と固定資産税相当額を相殺することが想定されています。それにより、居住者は借地面積から景観緑地部分を省くことができ、借地代の軽減と良好な景観の創出を実現できるのです。

農地の多面的機能を取り込んだ「なかこん」

今日、中国からの輸入食料品における薬物混入や我が国における事故米問題等に象徴されるように「食」の信頼が大きく揺らぎ始め、国民の間でこれまでになく食の安全への意識が高まっており、自宅庭先での菜園や市民農園等の利用が増加してきています。また、都市住民を対象とした各種アンケート調査結果によれば、こうした食糧生産機能だけでなく、気候保全、大気浄化、水涵養、水質浄化、景観保全、観光・レクリエーションなど、都市の安全快適な生活環境作りに役立つ農地の多面的な機能が注目されるようになってきています。

「なかこん」の緑・住・農一体型では、標準として40坪の農地が確保されており、入居者は、日常生活の中で、土との交わりを楽しむことができるようになってきています。

更に、そこで育った作物を安心して食し、余った作物はみんなで持ち寄り、物々交換やフリーマーケットを開催するなどの新たな交流とネットワークが自然的に構築されることでしょう。

また、これら街区の配置により緑の多い洒落た景

観が創出することになり、街の大きな魅力となります。

区画道路から、自宅から、そして菜園からと全方位から緑豊かな景観が形成されることから、居住者や訪問者にこれまでの日本の住宅地では味わうことの出来なかった快適さを感じさせることでしょう。

そしてこのことは生き生きとしたライフスタイルの創造とコミュニケーション活動の活発化を推進し、「なかこん」全体のイメージアップに寄与していくことでしょう。

今後の課題 ～地権者組織（事業・管理）づくり、関係機関との調整～

「なかこん」の基盤整備は土地区画整理事業として、都市再生機構により進められており、その中で先行建設工区に指定されている地区北側の緑住農街区と緑住街区について街区内の仕上げを桜中部地区協議会が自ら行うこととなっています。

特にこの「緑・農・住」街区及び「緑・住」街区を成功裏に整備することは団地全体の付加価値を高める上で戦略的重要課題です。このためには、土地区画整理事業における整備基盤を引き継ぎ、地権者自らにより最終仕上げに向けた基盤施設整備が必要となります。

このため、現在の「桜中部地区協議会」のような緩やかな組織と別に、事業を行い、その後の管理運営の主体となる地権者組織を作ることが当面の最も大きな課題となります。それに平行して、次のようなハード、ソフト両面で権利者の合意形成を行うと共に（独）都市再生機構やつくば市との意見調整を行うことが急務です。

- ハード面の対応（土地区画整理事業との関係）
 - ・街区内の整地条件
 - ・区画道路や歩行者用道路の整備条件
 - ・供給処理施設のネットワークと構造等の整備条件
 - ・景観緑地・農地の整備条件
 - ・仕上げ工事の手順や予算等条件
- ソフト面の対応
 - ・地権者等の意向を反映した地区計画策定
 - ・緑・住・農及び緑・住街区についての環境・建築ガイドラインの作成
 - ・一般住宅地区、小規模店舗地区、沿道商業地区等についての環境、建築ガイドラインの策定
 - ・電線地中化に関する電力、ガス会社等との調整
 - ・居住者による維持管理条件と管理規約の作成
 - ・パンフレットの作成と積極的な広報

平成21年度市街化区域内農地関連概算要求等の概要

—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地企画調整室（上段：事業費 下段：国費）

1 都市基盤施設整備及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、公園及び下水道等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

また、良好な宅地化を図るため、幹線道路をはじめとするきめ細かな道路整備を推進する。

○概算要求額

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
街路事業	659,447	567,857	1.16
	354,573	310,605	1.14
都市公園事業	248,792	217,333	1.14
	125,965	110,104	1.14
下水道事業	1,490,725	1,290,845	1.15
	757,935	662,042	1.14

注1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

2) 下水道事業費には、他に、内閣府に一括計上されている地域再生基盤強化交付金（汚水処理施設整備交付金）がある。

(2) 土地区画整理事業等の推進

1) 土地区画整理事業の推進

既成市街地や新市街地において、道路等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業である土地区画整理事業を推進する。

2) 土地区画整理士、農協等による農地所有者への支援の推進

農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、土地区画整理士による支援を積極的に推進する。

3) 概算要求額

①土地区画整理事業

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
土地区画整理事業	185,156	163,123	1.14
	102,849	90,969	1.13

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

②住宅街区整備事業

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
住宅街区整備事業	159,197の内数	119,369の内数	1.33
	39,987の内数	31,705の内数	1.26

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

（単位：戸）

	平成21年度	前年度	比較増減
都市再生機構	2,900	3,700	△800

注) 全国計の値である。

(2) 地域優良賃貸住宅の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。

(3) 住宅市街地総合整備事業の推進

既成市街地における快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の防災性の向上等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う。

○概算要求額

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
住宅市街地総合整備事業	127,100	90,199	1.41
	46,212	33,571	1.31

注1) 各事業費・国費については、全国計の値である。

2) 道路整備特別会計を含む。 3) 補助率差額を含む。

(4) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

定期借地権は、土地取得に係る負担が少なく、住宅や外構整備等により多くの投資が可能となる制度であり、その活用により快適な居住空間供給の推進を図る。また、制度創設時から経済社会構造が大きく変化したことを踏まえ、今後の土地・住宅政策の方向性も念頭においた上で、定期借地権の期間満了後の処理・税制上の措置等の制度面について、経済

社会構造の変化に対応するための具体的改善方策、条件整備の方向を調査検討する。

(5) 農地と住宅地が調和したまちづくりの計画的な推進

○不動産市場整備等推進調査費

市街化区域内農地を利活用した農地と住宅地が調和したまちづくりを計画的に推進するため、市街化区域内農地を活用したまちづくり活動の啓発や支援策等を講じるとともに、農住組合制度等各種関連施策の充実等を検討する。

○概算要求額（国費）

（単位：千円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
総合的な土地政策の推進経費	196,450の内数	114,739の内数	1.71

(6) 土地・建物に関する税制

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸屋住宅に係る特例措置の延長（固定資産税）

特定市街化区域農地の所有者又は特定市街化区域農地について耕作の事業に供するための使用収益権を有する者が当該土地を転用して賃貸住宅を新築した場合の固定資産税に係る特例措置を3年延長する。

<特例の内容>

（土地）平成21～23年度に新築された貸屋住宅の敷地 → 3年間5/6に減額

（建物）平成23年度までに新築された貸家住宅の100㎡までの部分

【地上階数3階】

当初5年間1/3に減額

【地上階数4階以上】

当初5年間1/3に減額、その後5年間2/3に減額

3 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。

○概算要求額

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費	118,594の内数	105,369の内数	1.13
補助等	48,588の内数	43,036の内数	1.13

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

(2) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の相続税の評価を減ずる特定市民農園制度の活用により、優良な市民農園の整備を行う。

4 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的に推進するために必要な土地として取得するために、公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都市施設予定地として必要なものについて先行的に都市計画決定を行う。

(5) 概算要求額

（単位：百万円）

	平成21年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	3,371	3,024	1.11

注) 全国計の値である。

5 関係機関の連携の推進等

市街化区域内農地の計画的利用、農業体験や災害に備えた避難場所の提供といった都市農地の有効活用を図るため、地方公共団体、農業協同組合等の関係機関の連携を推進する。

多彩な事例に見る都市農地・農業活用の新段階

～小冊子「農を生かした都市づくり」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)

日本全体で人口が減少に転じ、郊外部の新規宅地需要も減少傾向にある中、全国で8万haある市街化区域内農地をはじめとした都市農地をどのように利用すべきか大きな曲がり角に立っています。

先に策定された住生活基本計画（全国計画）では「(大都市圏の)市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る」ことが明記されました。

しかし現実には、農業行政と都市・住宅行政の狭間にあってこうしたまちづくりを進めることは決して容易なことではではありません。

この小冊子は、第一線で様々な努力をして時代の要請にあった「農を生かした都市づくり」を実現しているプロジェクトを集めた事例集であり、JA担当者、行政担当者、まちづくりの専門家はもちろんのこと、多くの関係者の間で広く情報を共有することを目的に作成されたものです。

今後の都市農地のあり方を検討するうえで、参考となれば幸いです。

小冊子の構成

○巻頭解説

都市農地の新しい利活用に向けてー本書編纂のねらいー

当センター理事 佐藤啓二

○提言 (インタビュー)

“学校農場”で日本を変える！

話し手 早稲田大学 伊藤 滋 教授

聞き手 当センター理事 佐藤啓二

○寄稿

アーバングリーンライフのすすめ

東京農業大学 進士五十八 教授

農を生かした都市づくり

財団法人 都市農地活用支援センター



この冊子は、多くの普及宣伝事業として贈成を受け作成されたものです。

□本冊子の特徴

- ・都市農地の新たな利活用の方向
- ・都市住民が農を楽しむ様々なライフスタイル
- ・農地所有者が都市住民と共存する工夫
- ・農地を活用した良好な住環境の提供事例
- ・多様な主体の参画や連携の取組み

□仕様：A4版、80ページ
オールカラー写真集

○先進事例紹介

カールスルーエのクラインガルテン
筑波大学 大村謙二郎 教授

○農を生かした都市づくり・事例集

- ・白石農園（東京都練馬区）
- ・みずほの村市場（茨城県つくば市）
- ・いずみ野小学校（神奈川県横浜市）
- ・ふれあいの里大沢（東京都三鷹市）
- ・さくらガーデン（神奈川県横浜市）
- ・いかるがの里服部農住組合（奈良県斑鳩町）
- ・砧クラインガルテン、アグリス成城（東京都世田谷区）、笠間クラインガルテン（茨城県笠間市）
- ・つくば中根金田台地区（茨城県つくば市）
- ・三富新田（埼玉県西部）
- ・リベラルファーム東川（北海道東川町）
- ・柏市あけぼの山農業公園（千葉県柏市）
- ・ハーブと果樹園のある街（埼玉県北本市）
- ・優良田園住宅アーバンビレッジ（新潟県上越市）
- ・ムカサガーデン三室（埼玉県さいたま市）
- ・さまたまの見沼たんぼ（埼玉県さいたま市、川口市）
- ・上尾市上平農住組合（埼玉県上尾市）
- ・渋谷区区民菜園（東京都渋谷区）
- ・足立区東六月町体験農園「ロッキーファーム」（東京都足立区）
- ・錦太陽の里（東京都練馬区）
- ・菜園付き共同住宅「藤和シティホーム府中白糸台」（東京都府中市）
- ・武蔵野農業ふれあい公園（東京都武蔵野市）
- ・国分寺市民農業大学（東京都国分寺市）
- ・秋川ファーマーズセンター（東京都秋川市）
- ・レーベンスガルテン山崎（神奈川県鎌倉市）
- ・JAあぐりタウン「げんきの郷」（愛知県大府市）
- ・アーバンファーム（大阪府大阪市）
- ・四條畷市栗尾地区農住組合（大阪府四條畷市）
- ・ビレッジガルテン（大阪府、兵庫県）



(インタビュー) 伊藤滋 教授



(聞き手) 佐藤啓二 理事



多様化する農園、菜園、クラインガルテン

- ・「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト（兵庫県神戸市）
- ・メンバーズタウン福田（香川県高松市）

小冊子の配布

本小冊子は、農地・農業と都市住民との関わりの変化の兆しを事例紹介したもので、農地・農業関係者の枠を超えて、できるだけ多くの市民・団体・企業に配布しています。(18,300部配布)



～もう一度、みんな一緒に、この街で～ 集落の再構築に取り組んだ 長岡京市下海印寺土地区画整理事業

樋口都市設計 樋口 信子

道路特定財源についての議論が喧しいこのごろだが、全国各地でこの財源を使った国道の建設はまだまだ続いている。この土地区画整理事業は、単なる農家の土地活用や新市街地の開発ではなく、国道建設のために移転を余儀なくされた集落の住民が、新たな「集落」を造るべく、近傍の農地を活用し、自らの手で「集団移転」を成し遂げた事業である。

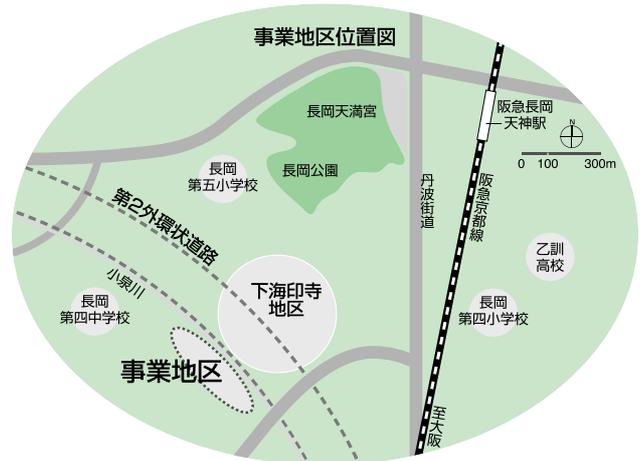
晴天の霹靂～事業化への長い道程

昭和63年秋、都市計画道路京都第2外環状道路（幅員約60m）が古くからの集落地である京都府長岡京市下海印寺地区を通る、と発表された。歴史ある集落の約1/3から1/2に影響が出るような、将に「村の一大事」であった。当然反対運動が起こり、対策委員会も作られたが、「国道」「都市計画決定」という錦の御旗を振られては致し方なく、受け入れ・条件闘争へとすすんでいく。

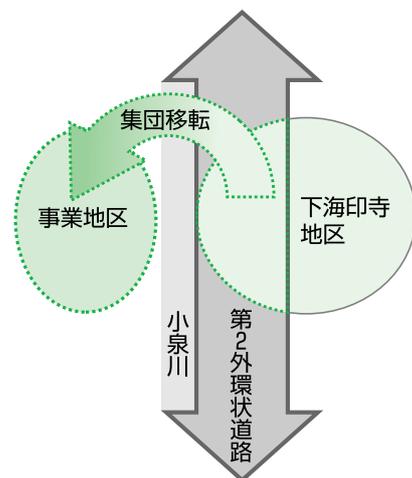
買取対象者は補償費をもらい、各自転出先を探すのが通例であるが、長年培われたコミュニティを失うことは耐え難く、皆でまとまって移転しよう、という強い意見が出された。

道路建設事業ではダム建設のような集団移転補償という制度がないため、行政にまとまった土地を斡旋してもらうことが出来ない。このため平成11年に国道に関係する住民達で「まちづくり協議会」を設立し、自らが、道路建設後のまちの将来構想をつくり、加えて移転先の検討・選定を行ってきた。

最終的に移転候補地は3箇所ほどに絞られ、経済性や利便性、土地所有者の方々の意向等を勘案して、集落に隣接する約1.5haの農地を造成して新たな宅地を生み出そうということになった。開発許可制度や農住組合の交換分合制度、土地区画整理事業等につ



事業(集団移転)のしくみ



いて何回かの学習会等を経て「土地区画整理事業」を選択した。

この間、約20年という長い歳月が経っていた。

権利者・移転者の複雑な関係：コーポラティブ住宅地としての コーディネートと柔軟な換地設計が求められる特異な事業へ

この土地に移り住みたいという人は12人。自宅が買収される人が大半だが、中には息子の家を建てようと思っていた畑が買収されるので云々、というような事情の人もいる。また代替地として約200坪のお屋敷を求める人もいれば、40坪程度のこじんまりとした宅地を求める人もおり、加えて古い集落であることから人間関係等にも複雑なものがある。

これに対し事業地区の権利者は11人。権利者で自宅が国道の買収にかかる人は5人であったが、自分の土地に移ってこれる人は1人、自分の土地が小さいため保留地等を買えばならない人が1人、納税猶予となっているため自分の土地があるにもかかわらず保留地等を買わねばならない人が1人、同じく納税猶予となっているため事業地区隣接の納税猶予になっていない自分の土地に引っ越さざるを得ない人が2人、である。他の6人はこの機会に土地を処分したい人、半分農業を継続したい人、生産緑地で農業を続けたい人等々これまた様々であった。

加えて事業採算性の面からは保留地を移転者優先で販売することにより、事業費の早期確保を確実なものとする必要がある。

これらの条件が複雑に絡み合う中、移転予定者の希望を極力取り入れた宅地規模設定や宅地・道路等の配置計画を行うコーディネート作業と、権利者の希望を聞きながら概略の換地設計を行う作業とを同時に進め、相当な調整を重ねてなんとか権利者だけでなく移転者も含めた全員同意を取り付けることができた。

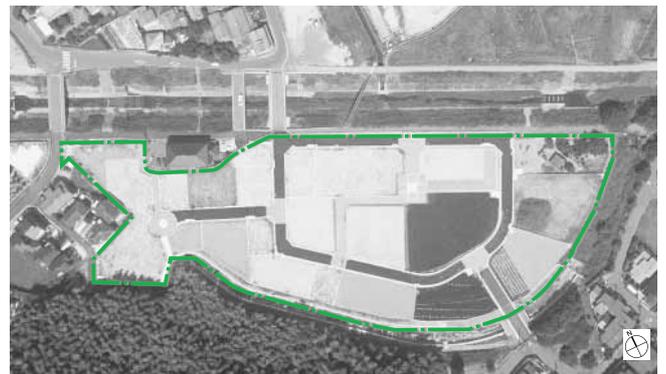
「集落」を意識した変則的な設計と 街並み形成への取り組み

前述のような事情に加え、地元からの要望として、公民館用地・お寺用地・公園用地をひとまとめにして配置して欲しいといった要望もあり、画一的な宅地割りでは当然うまくいくはずもなく、街区形状も変則的なものとなる。これを逆手にとって、集落の空間特性を継承すべく路地、辻、溜まりのような空

間を意図的に計画した。こうした設計の考え方については行政の理解を得るのに苦労した面もある。

また集落の歴史や文化を尊重し、子々孫々に誇れるまちとするため、路地部分の脱色舗装や電柱・防犯灯・ガードレール等をダークブラウン系の色彩で統一するなど、景観面にも配慮した。公園のモニュメントにも移転されるお宅の庭石や石臼などを使わせていただいた。

建築物については皆お抱えの大工さん等がおられるため、全戸の詳細なコントロールは出来なかったが、最低限のルールを「申し合わせ」として定め、集落になじむ形状・色彩等としていただくようにした。「申し合わせ」には常識的な生活マナーに関する事項も含まれているが、建築物に関する項目については長岡京市都市計画課の迅速且つ熱意ある対応により「地区計画」として決定された。屋根勾配の数値や具体的なマンセル色の数値も明記された、珍しいものとなっている。



施行後



回転広場は憩いの空間



着々と進む住宅建設



市民農園も美しく

また農地で換地を受けた方で従前から引き続き市民農園を営む方がおられたが、今後は住宅地に近接した農園となるため、景観やマナーには特段の配慮をして頂こう、ということになり、ご本人のご理解・ご協力を得て、「市民農園の利用規則」を定めて掲出している。

**行政の物的・人的支援で事業費圧縮も、
薄氷を踏む思いの資金調達**

土地区画整理事業としての事業概要は右に示すとおりで、補助金は一切ない。しかし、国道建設等の工事の残土を土地区画整理事業の盛土に使わせて頂いたり、区域に接する河川の改修・橋の架け替えなど関連工事を同時期に市に進めていただき、工事の管理や組合運営についても多大な支援をいただいたことで、事業費約2億6千万円を保留地売却で全て

賄い、合算減歩率は30%を下回ることが出来た。

阪急電鉄の新駅が近くにいるといった特殊な事情や高級住宅地としてのイメージの強い地域であったため、保留地の価格が約12万円/m²と高く設定出来たことも幸いであった。

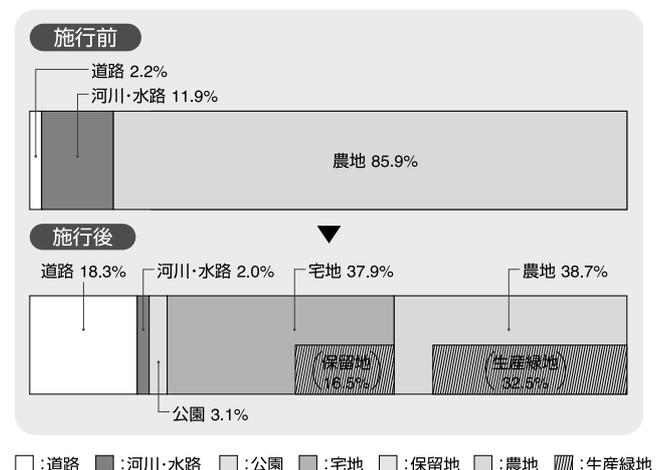
しかしながら資金調達の面では、地元農協からの借り入れが保留地処分価格（想定）の6割しか借りられず、しかも保留地処分の時期は「移転者が国と売買契約を交わして一定の入金があってから」という条件があったため、慎重にタイミングを見計らって売却しなければならず、支払い・入金についてはまるで「火の車の家計を預かるやりくり主婦」のような感覚で進めなければならなかった。

むしろ当初からこのような事が想定されたため、

事業の概要

- ・ 事業名称 : 長岡京市下海印寺土地区画整理事業
- ・ 施行者 : 長岡京市下海印寺土地区画整理組合
- ・ 所在地 : 長岡京市下海印寺上内田・西山田地内
- ・ 施行地区面積 : 14,385.44m²
- ・ 組合員数 : 11名(組合設立時)
- ・ 事業費 : 262,706千円
- ・ 事業期間 : 平成17年11月29日～平成20年3月4日

土地利用前後対照表



業務代行方式を強く進めたのだが、何故か市・地元
に拒否されている。

今後も続く運命共同体

組合は平成20年3月に解散し、現在事業地区内は
建築ラッシュである。大きな家も少なくないので、
まちの全貌が現れるにはまだ時間がかかる。殆ど昔
からの顔なじみだけで構成されたようなまちができ
上がるが、今後もコミュニティ意識を持ち続けるた
めには、河川や公園の清掃等の活動に加えて、何か
「共有の財産」が欲しいところである。事業も終盤に
さしかかった頃テレビ電波の受信状態が悪いことが
判明し、2011年からの地デジ対応も兼ねて「共同ア
ンテナ」という思わぬ共有財産ができた。

権利者・保留地購入者で管理組合をつくり、土地
区画整理組合の役員がそのまま管理組合の役員に就
任して、設備の維持管理に努めることになった。

終わりに

本事業には、特殊な要素がかなりあるものの、「事
業の初期段階からエンドユーザーを募集・決定しニ
ーズにあった計画を作っていくことで、事業リスク
の回避、地区特性を生かしたプランニング、人のつな
がりが見えた」という点で、今後の小規模な土地区
画整理事業を行うにあたっては、得るものが多かつた。
もちろん、権利者・保留地等の購入者総勢20～
30名程度であればこそだが。

また、地権者の意向が様々で、生産緑地も相当あ
ったため土地区画整理事業という手法を選択したが、
今回のように小規模でさまざまな工夫を求められる
場合、「土地区画整理事業」そのものの認可・測量基
準・登記等々について、改善工夫が必要と感じる点
がいくつかあった。また権利者全員が宅地化を望む
なら「集団移転」としては、デベロッパーに一括売
却・開発してもらい移転者がこれを取得する方が簡
便であったように思う。

私は平成12年頃、長岡京市の要請により都市農地
活用アドバイザーとして初めてこの地を訪れた。そ
の後2年ほどの間、何の連絡もなく、用地買収で大



組合員の思い出の石をつかったモニュメント「記憶のいずみ」

きなお金が動き、利害確執もある中で、村の絆があ
るとはいえ集団移転はやはり難しかったのか…と思
っていたが、平成15年頃再び来てほしいという連絡
が入り、正直言って少々驚いた。

移転場所も最初に案内された竹林の広がる丘陵の
頂ではなく、丘陵の麓にひろがる農地に代わってい
た。

以来、このような珍しい事業に最後までかかわる
ことができ、貴重な体験ができたことは大変うれし
く思っている。この新しい「集落」が、将来何百年
にもわたり、穏やかで暮らしやすい場所であってほ
しいと願わずにはいられない。



「申し合わせ」と「地区計画」



平成20年度「都市農地を活用したまちづくり 実務者会議」開催のお知らせ

当センターでは、平成20年度「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」を下記のとおり開催いたします。この実務者会議は、国土交通省から受託し、まちづくりに携わる行政・JA等の実務者が、都市農地を活用・保全したまちづくりの取り組み状況、事業上の課題とその対策を把握すると共に、経済社会環境が大きく変化する中で、都市農地の新たな位置づけ、役割についての認識を共有し、これからのまちづくりへの事業対応力の向上を図ることを目的に開催いたします。ご参加頂きますようお願い致します。

■開催日程等は次のとおりです。

会場名	開催日時、開催場所、現地見学地	会議の概要
東京都会場	<input type="checkbox"/> 平成20年12月2日（火）13時～17時 <input type="checkbox"/> 東京都日野市：生活・保健センター 2階講座室 <input type="checkbox"/> 日野市東光寺上第一・二土地区画整理事業地区	<input type="checkbox"/> 先進事例見学 <input type="checkbox"/> 地元行政等のまちづくりの紹介 <input type="checkbox"/> 国土交通省等の情報提供 <input type="checkbox"/> 講演
三重県会場	<input type="checkbox"/> 平成20年11月20日（木）13時～17時 <input type="checkbox"/> 三重県松阪市：フレックスホテル 2階ベルホール <input type="checkbox"/> 嬉野町中川駅周辺土地区画整理事業地区	・筑波大学 教授 大村謙二郎 テーマ：「構造転換時代のまちづくりと都市農地」 (東京都・三重県会場)
兵庫県会場	<input type="checkbox"/> 平成20年11月26日（水）13時～17時 <input type="checkbox"/> 兵庫県姫路市：じばさんびる 3階301号室 <input type="checkbox"/> 龍野市本龍野駅東農住組合 姫路市姫路駅周辺土地区画整理事業等整備事業地区	・兵庫県立大学 教授 平田富士男 テーマ：「市民がつくる環境がまちの価値を高める」 (兵庫県会場)

■参加対象者は、次の団体の実務者とさせていただきます。

- (1) 47都道府県及びJA県中央会
- (2) 三大都市圏の特定市及びそのJA
- (3) 三大都市圏以外の政令市、中核市等及びそのJA
- (4) 開催会場県、その近隣県の市等及びそのJA等
- (5) 都市農地活用アドバイザー

■ご希望する会場に出席が可能です。(ただし会場により定員がございます。参加費は無料です。)

■ご参加申し込みは三重県会場は11月14日（金）までに、兵庫県会場、東京都会場は11月20日（木）まで当センターのホームページ又は関係者の皆様宛の別途送付の開催案内を参照してお申し込み下さい。

お詫びと訂正

当情報誌前号（56号）の23ページの「自治体向けアンケート結果概要」の表の中に、「JA」とある5か所の全てがJAではなく「自治体」の誤りでした。お詫びして訂正いたします。

平成20年11月、12月に3会場で開催

「都市農地を活用したまちづくり実務者会議」

三重県(11月20日)、兵庫県(11月26日)、東京都(12月2日)

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



「定期借地権の
新たな活用に向けて」
冊子を刊行



編集後記

○本誌27頁でもご紹介しましたが、都市農地の新しい利活用の事例を紹介した「農を生かした都市づくり」を刊行しました。掲載した国内の事例は34です。「農ある暮らしを楽しむ人々」が農地を囲んで暮らすコーポラティブハウス(横浜市・集合住宅)から里山と調和した農のあるまちづくり(大阪府四條畷市・農住組合)、地域住民のコミュニティ醸成の場としても活用される体験農園「ロッキーファーム」(東京都足立区)、さらに都市農業の立て直し・農業経営の確立と都市住民の農への関心

を結びつけた農業体験農園(東京都練馬区)など都市住民と農地・農家との関わり方を、できるだけ多くの写真を掲載してわかりやすく紹介しました。関係者の方々、ご協力本当にありがとうございました。農地の持っている様々な効用について改めて考えさせられます。他方で、都市農家経営の悩みも垣間見ることができました。

○皆さん、四季の移り変わりや自然の恵みを身近に体験する「農ある暮らし・農とのふれあい」してみませんか。(M・K)

◎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
2008秋季号(第57号)

発行所：(財)都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6F

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

発行日：平成20年10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／堀内 晴彦

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