

都市農地と まちづくり

第60号

2009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



今回アグリアにお住まいいただいた写真右上、山本ひとみさんと芽花(メイカ)ちゃん、莉己(リコ)ちゃん。左上米田久美さんと左下茉緒(マオ)ちゃん。皆で花や家庭菜園を育てられている素晴らしいご家族です。

CONTENTS

■ まど

- 農を活かしたまち その風景の骨格をつくる 1
法政大学デザイン工学部 教授 高橋 賢一
- 新理事長就任の挨拶 2
(財)都市農地活用支援センター 理事長 角地 徳久

■ 地域をひらく知恵

- 開発型証券化、SPC方式によるまちづくり 3
(株)総研、(株)キャピタル・クリエーションズ 代表取締役 吉崎 武雄
- 住生活の質の向上に資する市街化区域内農地のあり方に関する基礎調査 7
(財)都市農地活用支援センター理事 佐藤 啓二
調査役 篠原 史子
- 「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に資する 12
平成21年度調査内容の概要について
国土交通省 土地・水資源局 土地政策課 土地企画調整室

■ 情報アラカルト

- 農地制度が変わります 16
農林水産省経営局構造改善課 調査官 栗原 秀忠
- 農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブックを発刊 18
(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

- 天理市岩室農住組合の取り組み 20
JAならけん 資産管理事業部 部長 高岡 正輔

■ 定期借地権コーナー

- 平成21年度定期借地権マンション研究会活動報告 24
定期借地権マンション研究会 座長 大木 祐悟

■ お知らせコーナー

- センターの平成21年度事業計画と最近の取り組み等 26
(財)都市農地活用支援センター
- 10月20日に土地月間参加の講演会開催予定 28
(財)都市農地活用支援センター

■ 豆辞典 28

■ 編集後記



農を活かしたまち その風景の骨格をつくる

法政大学デザイン工学部 教授 高橋 賢一



20世紀は郊外化の時代であったが、「郊外とは何か」とまじめに問うたことはなかった。漢和辞典によれば「郊」の字のつくりは「おおごと（里）」であり、村里・

集落が「交」わる「都邑」（みやこ）を指す。つまり郊外とは「まちはずれ」を意味し、洛中に対する洛外のように京の都の成立期にさかのぼるのであろう。また郊外が即、田畑に覆われ田園に生まれ変わるのは戦国末から近世中頃と考えられる。それ以来、美しい郊外は人々の憧れのまとなり、また様々な文学作品の舞台を飾ってきた。

大都市のまちはずれに見られた緑豊かな田園が年々歳々薄れ市街地で覆われはじめるのは近代に入ってからで、本格的な進行は1950年代半ばからである。この未曾有の郊外化に呼応して進められたまちづくりによって私たちは多様な住まいと快適な都市生活を手に入れた。しかし反面、美しかった農地は減少の一途をたどり、雑木林や丘陵の木々などを同時に失った。そのプロセスは郊外ならどこも一様でE.ハワードが論じた「田園の中の都市」とは異なり、まだら模様の田畑が市街地の中に散見される低密度な拡散型の市街地をつくった。例えば東京都下の日野市の場合、住まいを求める人々のニーズに応え50年代の後半に着手される多摩平地区を皮切りに農地の宅地化と良好な市街地形成のため数多くの土地区画整理事業が実施された。今日では市街化区域の過半近いエリアが面的に整備されている。計画的な市街地整備の観点から見れば優等生の自治体であるが、農地の減少幅も大きく区画整理事業がこれを加速させたといえなくもない。加えて古くより微地形が水田耕作に活かされた低地部では特徴的な田園の風情

を見せていたが、宅地造成によって崩され新たなまちの景観形成に活かされなかった。また網目状の用水路網、その水源となる湧水群や台地に降った雨水を涵養する緑豊かな豊田崖線など、農業を支えてきた基幹的なインフラといえる地域構造も同様、消失のプロセスを歩んだ。

崖線の樹林地、湧水池や用水路網は日野の個性をかたちづくる一体的な地域構造で農業とまちとが共生する「農のある風景の骨格」をなす。しかし数十年におよぶ市街化により一層か細く、また有機的な結びつきを乏しくした。もとよりこのような風景の骨組みは日野に限ったことではない。多摩川対岸の立川～国立～府中の三市に連なる地域では立川段丘の南端に位置する青柳崖線と府中用水が地域に潤いをもたらす風景の骨格をなす。また国立の北端から発し国分寺～小金井～三鷹～調布等々、二区七市を貫く国分寺崖線と野川がつくる水と緑の回廊は市街地のエコ化の要をなし、美しい景観と清涼な風の道をつくる。さらには武蔵野台地を東西に貫く玉川上水に沿った五日市街道と屋敷林は農家とまちとを結びつける。何よりも人々の心に安らぎを与え、人々の交流を促し新たな生活文化の発信が期待される。

昨今、都市農地は一大転換期にあり、住み替え需要など根強い戸建指向に応え、今後も転用が進みつつも早晚、「もうこれ以上減じてはならない」が市民権をもち大勢を占めよう。それどころか失いし農地の回復方策が重要な政策課題となろう。また同時に辛くも残った農のある風景の骨格を歴史的環境・文化インフラとして位置づけ“広げ”、“整え”、そして“つなぐ”、再構造化の施策が重要であり、人々が挙って賛同する地域再生プロジェクトと思えるが、如何であろうか。



新理事長就任の挨拶

(財)都市農地活用支援センター 理事長 角地 徳久



本年6月、(財)都市農地活用支援センターの理事長に就任いたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

当センターは、平成3年、主として大都市地域に所在する市街化

区域内農地等の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地形成と優良な賃貸住宅の建設等を行うための調査研究、事業支援や相談、居住環境の維持改善等を行うために設立されました。

当時は、土地価格が高騰して、住宅・宅地需給の著しい逼迫状況が見られ、大規模宅地開発事業や土地区画整理事業等、都市農地を活用した計画的な宅地供給の必要性は極めて高かったと思いますが、現在、少子高齢化、人口減少社会が到来する中、都市農地への社会的関心の向きも大きく変わりました。

宅地需要が激減し、平成19年度の全国の宅地供給量(5,400ha)は昭和47年(23,400ha)の1/4弱まで落ち込む一方、都市農地が持つ、景観、緑地、レクリエーション、防災空地等の多面的機能が注視され、更に近年の食の安全への関心が高まる中で市民農園や学童農園、野菜の直売所等により「農のある生活」を求める都市住民が増加しています。

こうした中、平成18年に住生活基本法に基づき策定された全国住生活基本計画において3大都市圏における市街化区域内農地について、保全を視野に入れ農地と住宅地が調和したまちづくりという方向が

示されましたが、重い税負担と低い生産性、農業者の高齢化等、都市農家を取り巻く営農環境の厳しさを考えた時、その前途はまだまだ不透明といわざるを得ません。

しかし、本年6月農地法等の大改正が行われ、農地確保とその利用のあり方についての全体的な方向が明らかとなったことから、都市計画等の制度の中で市街化区域内農地等について、従来の宅地化促進一辺倒からその積極的な保全を含めた農地活用の仕組みをどのように実現するかが喫緊の課題として浮かび上がりつつあり、また、こうした情勢を敏感に捉え、各市町村や地域において農と住の調和したまちづくりのあり方を模索する動きが広がってきています。

都市農地の新しい利活用の方向、仕組みをめぐる国や地域での動きが活発となりつつある中、(財)都市農地活用支援センターに期待される役割も大きくなっており、役職員一丸となって、全力を上げてこうした期待に応える必要があると考えています。

そのため、これまで蓄積してきたノウハウ・情報を活用すると共に都市農地活用アドバイザー等の専門家のご協力をいただき、従来の枠組みに安住することなく、調査・研究・提言や、専門家との連携強化、人材の育成、地域でのまちづくり支援等に積極的に取り組んでまいりたいと考えます。

皆様方のご指導とご支援を心からお願い申し上げ、新任のご挨拶といたします。

開発型証券化、SPC方式によるまちづくり ～リスクとリターンのシェアにより大規模開発を実現～

(株)総研 (株)キャピタル・クリエイションズ 代表取締役 吉崎 武雄

計画の概要



今回の事業は、福岡県北九州市八幡東区に存する約9haの採石場跡地において、234区画の大型戸建団地を、SPC方式によって開発するというものである。

○ 計画概要

近年において、特に八幡東区では他区と比べて65歳以上の人口割合が多く高齢化が進んでいます。また、人口は減少しているものの、世帯数は増えてきており、核家族化及び世帯主の高齢化が進んでいることも事実です。そのため、現状の課題として生活環境において、安全で安心のできる住宅整備が必要となってきています。

今回の開発事業は、都市高速道路山路インターに隣接する9.0haの採石場跡地において、住宅用地234区画を計画し、ハウスメーカーとの共同事業としてにぎわいのある良好な住宅環境を整備していくものです。

〔工事概要〕

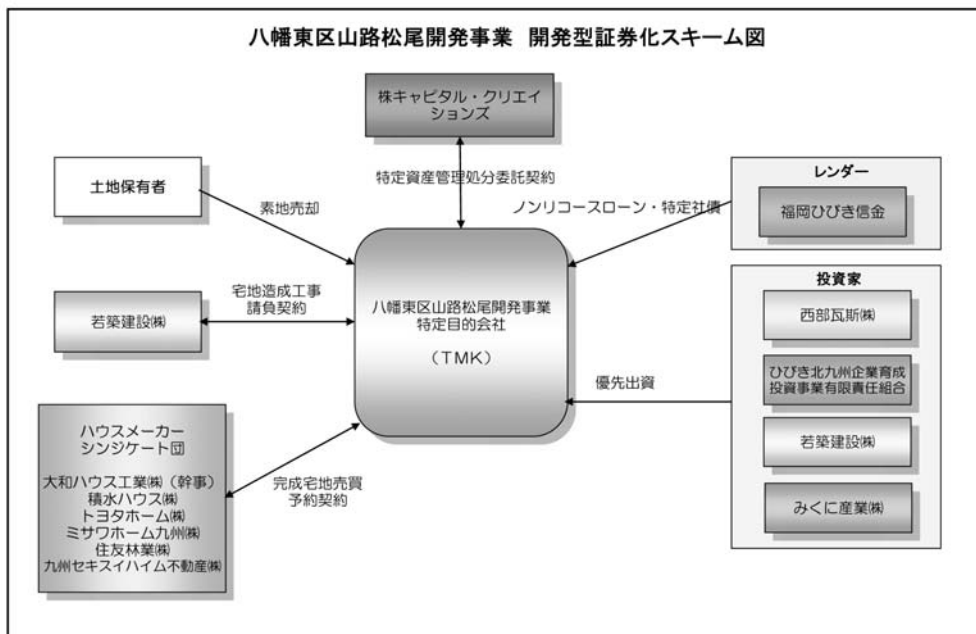
工事名	八幡東区山路松尾開発事業宅地造成工事
工事箇所	福岡県北九州市八幡東区山路松尾町937番地外22筆
開発予定面積	9.2ha
施工者	若築建設株式会社
整備内容	宅地 234区画 平均64.9坪/区画 公共施設：道路……9M幅員、6M幅員 都市ガス及び上下水道整備 調整池……1箇所 公園整備……1箇所 3,000㎡
工事機関	平成20年 7月 ～ 平成22年 3月 (開発行為許可 平成20年 5月)

事業のスキームは、西部瓦斯株式会社、若築建設株式会社、みくに産業株式会社、ひびき北九州企業育成投資事業有限責任組合の地元企業4社が出資して、「八幡東区山路松尾開発事業特定目的会社（SPC）」を設立。このSPCが事業主となって、福岡ひびき信用金庫から不動産開発型ノンリコースローンによる資金調達を行い、土地所有者から開発素地を購入して事業を進めている最中である。造成工事は若築建設株式会社九州支店が行い、造成後の完成宅地234区画を大和ハウス工業株式会社、積水ハウス株式会社、トヨタホーム株式会社、ミサワホーム九州株式会社、住友林業株式会社、九州セキスイハイム不動産株式会社の6社に売却する。SPCは、この売却代金からノンリコースローンの返済、造成費未払代金の支払い、そして出資者（投資家）への配当を行うことになる。

SPCを活用することで、各プレイヤーの利害調整とエグジット（出口）の確保が可能となったものであり、また、SPC方式による大規模宅地開発事業は全国的にも非常に珍しい事例といえる。

※ノンリコースローン：ある事業から発生するキャッシュフローのみを返済原資とする融資のこと。貸出人が求償できる範囲は、裏付け（担保）物件から発生する賃貸収益や売却代金に限定されるため、借入人がそれ以上の返済義務を負うことはない。

八幡東区山路松尾開発事業 開発型証券化スキーム図



開発事業を取り巻く環境の変化

従来の一般的な開発事業においては、デベロッパーやゼネコン等の開発事業者は、自社の企業信用を

裏付けとした*コーポレートファイナンスによって金融機関から資金を調達し、その資金で土地を取得して事業を行ってきた。地価が上昇傾向にあった時代は、土地を担保とする借入れは容易であり、また、土地の資産価値上昇によるキャピタルゲインを見込んで開発事業者が事業に伴うリスクを全て負担することも可能であった。

しかしながら、1990年過ぎから始まった地価の長期的な下落傾向から、土地の担保能力が低下し、開発事業者の資金調達は困難となり、また、前述のようにキャピタルゲインによって開発事業のリスクをヘッジすることは期待できなくなってきた。そして、一昨年のサブプライムローン問題以降においては、不動産市況の著しい低迷により、開発事業者の経営体力は疲弊し、様々なリスクを伴う大規模開発事業を1社のみで遂行することはもはやできなくなっている。

そうした状況下で、開発事業を推進するにあたって、投資家から資金を集め、投資家にリスクを分担させることを可能にする仕組みとして、開発型証券化いわゆるSPC方式が注目されることになる。

開発型証券化の意義

(1) 資金調達

開発型証券化を活用する第一義の目的は、資金調達である。単なる不動産担保融資とは異なり、SPC方式では、基本的に開発事業者の信用力には依存しない。このため、格付けの低い会社や既に相当の負債を抱えた会社で、通常のコーポレートファイナンスでは開発に必要な資金調達ができない場合でも、当該プロジェクトが優良であれば、SPC方式を活用することで事業化がより容易になる可能性が高まる。

本件において、地元企業4社からの出資額は総事業費の10

福岡ひびき信用金庫

NEWS RELEASE

平成20年8月吉日
福岡ひびき信用金庫

八幡東区山路松尾開発プロジェクトに開発型ノンリコースローンを実施

- 福岡ひびき信用金庫（理事長：谷石喜一）は、八幡東区山路松尾開発事業特定目的会社（SPC：特別目的会社）に対して不動産開発型ノンリコースローンを取り扱いましたので下記のとおりお知らせいたします。
- 本スキームは、西部瓦斯株式会社、若築建設株式会社、みくに産業株式会社、ひびき北九州企業育成投資事業有限責任組合の各社を優先出資者として構成するSPCが、現土地所有者から開発用地を購入した上で、若築建設株式会社九州支店が宅地造成工事（234区画）を行い、造成後の完成宅地を、大和ハウス工業株式会社を中心とした大手ハウスメーカー、積水ハウス株式会社、トヨタホーム株式会社、ミサワホーム九州株式会社、住友林業株式会社、九州セキスイハイム不動産株式会社の6社に売却することで、ノンリコースローンの返済、投資家への配当を行うものです。
- 本プロジェクトのような大規模住宅開発事業を、資産流動化法に基づき倒産隔離等経営安全性を確保されたSPCを活用したことにより、上記ハウスメーカーの参画が可能となりました。
また、本プロジェクトの特徴としてノンリコースローン実施前に各ハウスメーカーの参加を法的に有効な契約締結で確立したことにより、エグジット（出口）が明確にされていることが挙げられます。
- 本スキームの全体アレンジは、地元福岡で不動産鑑定評価等のコンサルティング業をおこなっている株式会社総研の関連会社「株式会社キャピタル・クリエーションズ」が担当しました。
- SPCを活用することで、各プレイヤーの利害調整とエグジットの確保が可能となった、本プロジェクトのような遊休地の大規模開発は、全国的にも珍しいスキームと言えます。福岡ひびき信用金庫では、今後も積極的に新しい融資手法に取り組み、お取引先企業の資金ニーズに対応し、地域経済の発展に貢献して参ります。

【ノンリコースローン概要】

(1) 借入人	八幡東区山路松尾開発事業特定目的会社
(2) 貸付人	福岡ひびき信用金庫
(3) 貸付総額	15億円
(4) 借入期間	約2年

計画平面図



数%に止まり、一方、ノンリコースローンによる調達額は総事業費の60%を超えている。

(2) リスクの移転

従来の開発事業では、開発事業者が自ら土地を所有しつつ、開発の初期段階から事業完了までの主要なリスクを全て負担してきた。しかし、SPC方式においては、開発事業としてのリスク並びにリターンの一部又は全部が他の投資家等に転嫁されることになる。

本件においては、ノンリコースローン実施前に各ハウスメーカーの完成宅地購入を法的に有効な契約締結で確立し、エグジットを確実なものとしたことが最大のリスクヘッジといえる。しかし、それは2年後の完成宅地を現時点で、素地の状態で購入するというリスク（2年間のマーケットリスク等）を取ることに見合うリターンとして、ハウスメーカーにとって魅力ある価格設定が行われたということである。そのため、プロジェクト全体での開発利益は総事業費の数%程度と大幅に圧縮される結果となっている。

一方、出資者に関しては、多額のローンに対する保証といったリスクは負っていないため、そのリスクは最大でも出資額に限定されている。したがって、限られた利益配当でも、各々が当該プロジェクトに関わることの意義を総合的に勘案することで、利害調整を図ることが可能となったものである。

(3) 倒産隔離

まず、開発事業者の立場からは、SPC方式の場合、その事業にかかる負債を開発事業者の一般財産から隔離（オフバランス）することになるため、自社の財務体質が改善されることになる。また、仮にその



図 開発区域の航空写真

事業が失敗したとしても、その企業の他の部門に影響が及ぶことを回避することができる。

一方、投資家サイドの立場からは、当該開発事業を、開発事業者のコーポレートとしてのリスクに対して投資するのではなく、コーポレートから遮断された投資案件として位置づけることが可能となる。仮に、開発事業者がSPC方式の当該事業以外の事業失敗などで倒産したとしても、SPC保有の資産が倒産企業の債権者や管財人から差し押さえられることはな

く、バックアップを行う開発事業者の存在により当該事業を継続することが可能である。

本件においても、SPC（資産流動化法にもとづく特定目的会社）の特定社員として有限責任中間法人（現在は一般社団法人に移行済み）を設立すること等で、倒産隔離の措置を図っている。

地方の資金・プレイヤーによる地方のまちづくり

本プロジェクトの意義として、地方の資金そして地方のプレイヤーによる地方のまちづくりが挙げられる。現在、国土交通省は「地方における不動産証券化市場活性化事業」を推進中であるが、地方における証券化の課題点は多く、未だ不動産証券化事業が普及し、発展する段階までには至っていない。全般的な課題点として、①物件の特徴、②投資判断に係る情報量の不足、③地元プレイヤーの層の厚み、等が指摘されている。

その中でも地元プレイヤーに関しては、レンダー（地方銀行、信用金庫）やエクイティ投資家は不動産証券化事業の経験が少ないこと等から総じて消極的であるとされ、特に、不動産証券化の成否の鍵を握り、経験が力を発揮するアレンジャーの不在は地方における証券化の実施において致命的と報告している。

本件においては、既述のとおり地元4企業の出資、信用金庫のノンリコースローンに加え、全体アレンジに関しても、地元福岡の株式会社キャピタル・クリエーションズが担当している。国土交通省の目指す“地方の資金が地方の物件に還流する流れ”を築き、地方のまちづくりに微力ながら寄与できたものと考えている。今後、克服すべき課題点も少なくないが、規模の大小に関わらずSPC方式によるリスクとリターンのシェアにより、遊休地等の開発案件の実現化を推進していきたい。



北九州市八幡東区の工事現場

住生活の質の向上に資する市街化区域内農地のあり方に関する基礎調査 ～平成20年度国土交通省土地政策課土地企画調整室調査結果の報告～

(財)都市農地活用支援センター 理事兼計画部部长 佐藤 啓二
計画部企画課 篠原 史子

1 背景と目的

現行都市計画法は、人口減少と都市の縮小が現実化する中で見直しに向けての検討が本格化しており、その骨格とも言うべき大都市圏計画や線引き制度もその俎上に上がろうとしている。農政側では専業農家の減少、耕作放棄地の増大等、農業を取り巻く状況の変化が進む中で、生産力の維持・強化や食料自給率の向上に向けた大きな政策変換がなされ、従来の自作農主義から農地の合理的な利用を重視する方向で、農地法の改正、相続税等の関連税制の見直しが行われた。しかし、市街化区域内農地の扱いについては、都市計画法の見直しの動きを見定めて対応することとされて、こうした見直しの範囲外とされている。また、既に住生活基本法に基づいて閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、市街化区域内農地について「政令で指定された11都府県（茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）においては、市街化区域内農地については、保全を視野に入れ計画的な利用を図るべきこと」が謳われている。

このように、社会の潮流としては市街化区域内農地については従来の宅地・公共施設用地予備軍という位置づけだけではない選択肢を制度的に用意すべきとの方向になっているが、現実の農家の行動を左右する都市計画・建築制度、税制、農政上の位置

づけ等は現状では平成3年当時とほとんど変わっていない。即ち、市街化区域内農地に関する法制度・税制は都市への人口集中に対応する宅地への転用促進を主たる目的とした骨格のままとなっている。

本調査は、こうした状況を冷静に踏まえつつ、農地と住宅の調和したまちづくりの方策の検討及び平成23年5月を設立認可の申請期限としている農住組合法の今後のあり方の検討に必要な資料を作成することを目的とし、国土交通省にて実施された。

2 調査内容

本調査の流れ（フロー図）を下図に示した。また、具体的内容については以下に示している。

1) 前提となる基礎資料の作成（農地面積推移表及び転用推移図）

市街化区域内農地の保全を視野に入れた利活用の

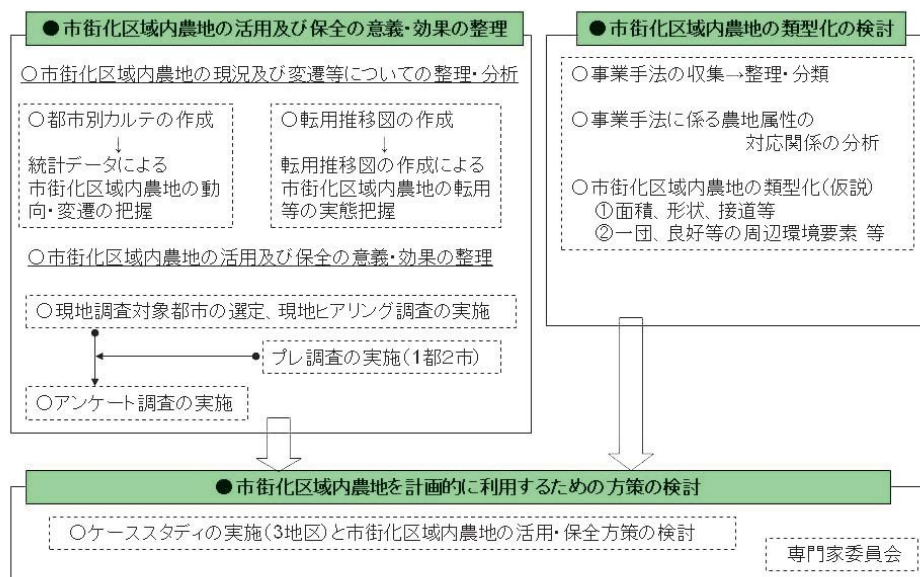


図1 調査のフロー

方策を検討しようとしたとき、方策検討の精度を高めるためには、三大都市圏の特定市を中心に、全国の市街化区域内農地の実態把握の精度を高めることが不可欠となる。具体的には、三大都市圏の特定市を初めとした農住組合制度対象地域の432市区について、市街化区域内農地面積（宅地化農地、生産緑地）等の推移を把握（農地面積推移表）すると共に、三大都市圏の特定市について市街化区域内農地の宅地転用の推移状況を図面により把握（転用推移図）することとし、両極的な取り組みを実施した。なお、農地面積については固定資産税の課税対象の地積より集計した結果を用いて年次別の面積推移表を作成した。農地面積推移表の作成に当たっては、今後のさまざまな活用に資するよう、他の関連指標を取り込んだ市町村別カルテの形式で整理した。

また、転用推移図については、従来、特定の区域について都市計画（土地利用現況）GISデータを用いて作成することが多かったが、今回は三大都市圏の全域を対象とすることから、国土地理院が「宅地利用動向調査」結果を取りまとめ公表している「細密数値情報（10mメッシュ土地利用）」及び「数値地図5000（土地利用）」を用いることとした。作成に当たり、データ形式が年次によって異なっていることから、専門家の協力を得て統一的に解析できるシステムを開発し、行政担当者等が容易に利用できる形式により整理した。

2）地方公共団体の取り組みに関するアンケート調査

農地の保全（営農継続）を視野に入れたまちづくりを推進する上では、地方公共団体の取り組みは極めて重要となることから、アンケート項目の設定に当たっては、回答者の意向ではなく、属する地方公共団体における客観的な関わりを中心に把握することに留意し、まちづくりの観点に立ち、農住組合制度の担当部署宛に配布し、回答者の意向ではなく農政部局の意見も加味し回答いただいた。

3）市街化区域内農地の類型化

市街化区域内農地については、従来の宅地転用目的以外に、食の安全等の流れも加わり、都市住民側からの農地保全のニーズの高まり等の社会的背景か

ら「保全」という概念が追加された。しかし、実際の地権者である農家にとって、保全は営農の継承であり、農家個々の実情からしてそれほど単純ではない。これまでの各種調査でも明らかとなっているように、資産評価の高い市街化区域内農地について、各農家が低い農業生産性を前提に営農継続・資産保全の方針を考えようとしたとき、そのベースとなるのが自分の所有する農地の宅地としての利用可能性とそれに基づく不動産管理・運用であることは明らかである。このように、農家が実際に保全を考えるときの判断基準として、従来とおり宅地化しようとした際、宅地としての利用可能性が重要となるものの、その評価がなされていない状況下にある。農地評価については、これまで農地一般の有する「多面的機能」の立証論議が主であり、「都市農地の利活用の実態及び居住環境に対する効用の評価に関する基礎調査」（平成20年3月 国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室）により個別農地についての都市的有用性（総合評価）手法（環境、防災、避難、レクリエーション）について調査を行っているが、宅地としての利用可能性の評価手法については未だ取り組まれていない。

本調査においては、宅地としての利用可能性という観点で市街化区域内農地を類型化できる手法に着目し、農地の接する道路特性との関係を中心に、宅地利用の可能性の観点からの市街化区域内農地の類型化手法を検討し、データの入手できる具体の地区においてケーススタディを行い、その有効性を検証すると共に、活用方策を検討した。

4）具体の地区におけるまちづくりのケーススタディ

上記3）にて整理した類型化手法について、具体的な地区（東京都日野市、調布市、神奈川県横浜市の3地区）においてケーススタディを実施した。

3 調査結果

（1）市街化区域内農地の現況及び変遷等についての整理・分析結果

①都市別カルテの作成

三大都市圏特定市をはじめとした農住組合対象地

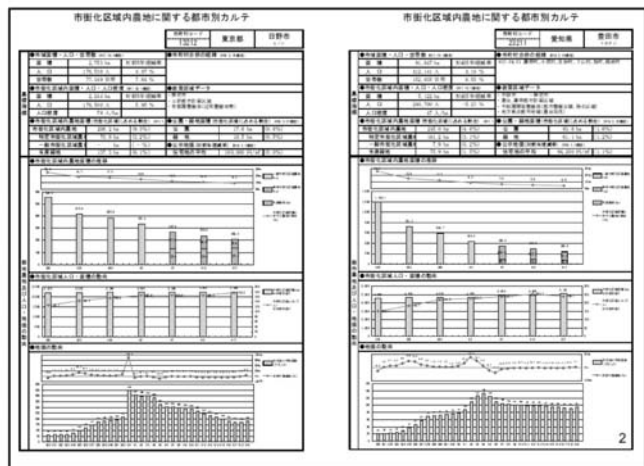


図2 都市別カルテの例

域の432市区（但し、東京都特別区についてはデータの制約上、1市として集計し作成）について、年次別の市街化区域内農地（生産緑地、宅地化農地2区分）の農地面積推移表を作成し、今後のさまざまな活用に資するよう他の関連指標を取り込んだ市町村別カルテの形式で整理した。

②転用推移図の作成

国が行った「宅地利用動向調査」の成果を活用し、専門家の協力体制の下、三大都市圏の特定市における農地の分布、転用の状況について、宅地並み課税導入前から導入後（概ね59年から平成11年までの15年間）の5年毎の変遷を把握する資料として作成した。

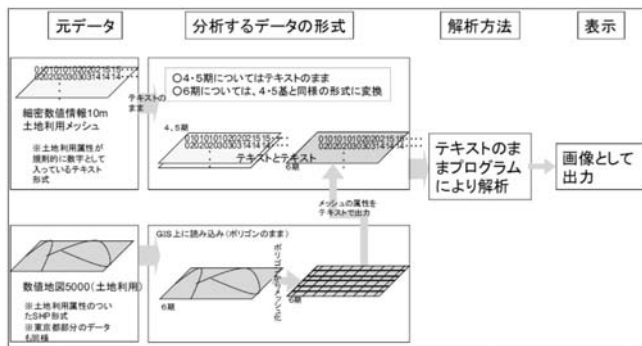


図3 転用推移図の概念

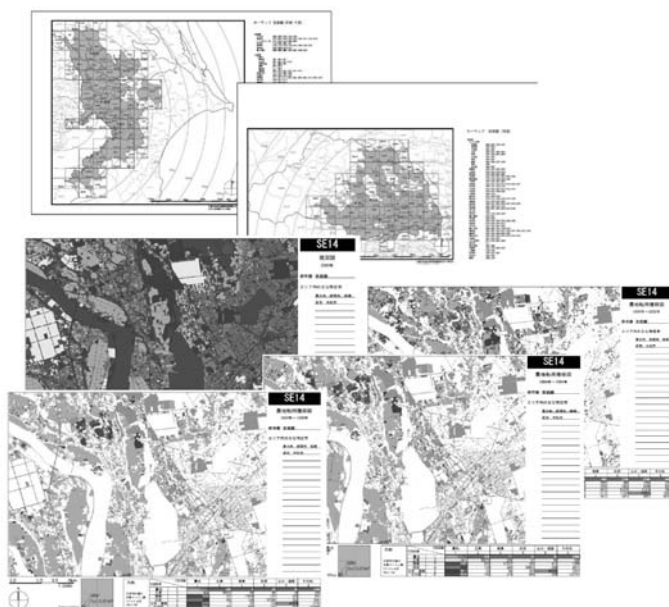


図4 転用推移図の例

③地方公共団体の取り組みに関するアンケート調査

今回のアンケート調査は全国の農住組合対象地域内の433都市を対象にして、「市街化区域内の農地の保全」というテーマで行い、約80%という高い回収率を得ることができた。調査結果より、住民側は農地存続を求めるが農家は依然として宅地化を望んでいること、公的位置づけは農家の要望によるケースが多いこと等想定した現状とほぼ同様の回答を得ることができた。また、市街化区域内農地の存続について、マスタープラン等の行政上の位置づけのある市町村が約3割に上っているものの、多くの地方公共団体において、基本的な考え方としては各農家の判断に委ね、積極的な対策は講じない姿勢である等

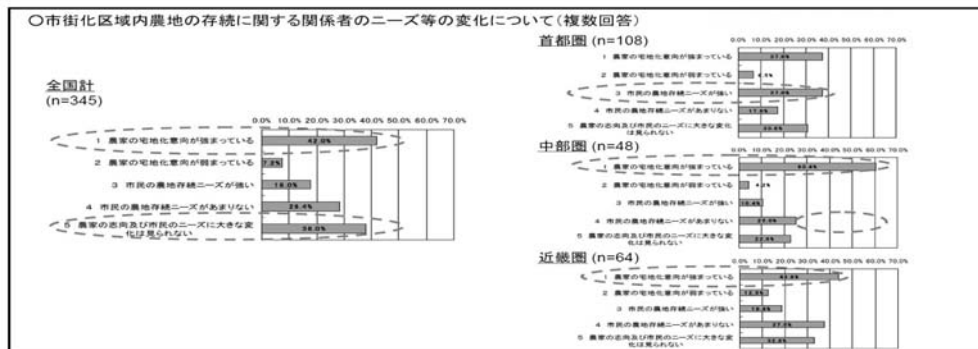
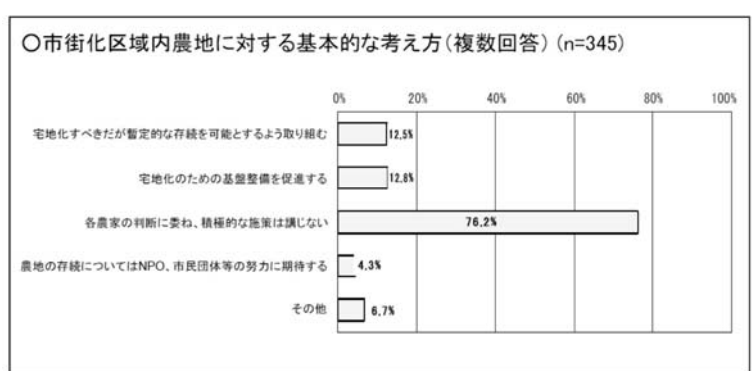
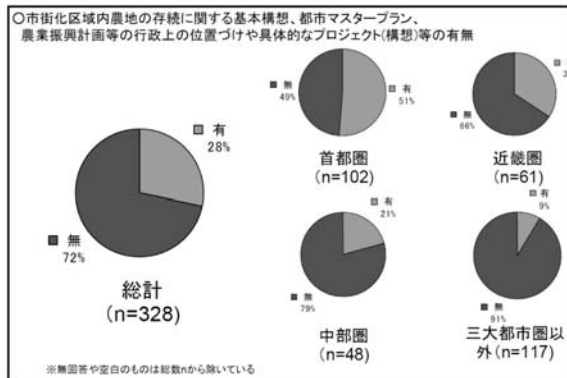


図5 調査結果の一例

の実態把握もできた。

(2) 市街化区域内農地の類型化の検討

今回、農地の接道状態と面積、一団の農地における生産緑地の割合を基本指標として市街化区域内農地の類型化を行った。ケーススタディではあるが、残存する宅地化農地のうち、相当部分がこのままで

は宅地化できない土地であることや宅地化に当たって許可を必要とする農地の割合が高い可能性があることが把握できた。また、一団の土地としての分析では、今後の農住組合制度を活用した面整備を適用しようとしたとき、要件として生産緑地割合の影響が大きいことや、現行基準での対象地区が極めて限られるという懸念があることが明らかとなった。

表1 類型化表の例

一団の農地の面積		3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
生産緑地割合		N-1	N-2	N-3	N-4
50%未満	S-1	×現制度不可能			
50%以上70%未満	S-2				
70%以上	S-3				

表2 類型化表の例

宅地化農地面積		面的開発						
500㎡<S		500㎡≤S<1,000	1,000㎡≤S<3,000	3,000㎡≤S<10,000	10,000㎡≤S<30,000	30,000㎡≤S<200,000	200,000㎡≤S	
接道条件	建築基準法上の道路に接道	A	B	C	D	E	F	G
		2.7M未満	2.7M以上4M未満	4M以上4.5M未満	4.5M以上5.5M未満	5.5M以上6.5M未満	6.5M以上12M未満	12M以上
建築基準法上の道路に接道	43条但し書	②-1	②-2	③	④	⑤	⑥	⑦
非接道	道路等	①-1	①-2	①-3	①-4			

(注) 開発は一戸建て住宅地を想定している。低層共同住宅地、中高層共同住宅地の場合はより広幅員の道路が必要となる。

図6 類型化の手順



図7 類型結果の例

4 おわりに

本調査で全国の農住組合制度対象地域の435の地方公共団体を対象に実施したアンケート調査では、多くの都市で農地保全に関する公的な位置づけを有しているにも関わらず農家自体の宅地化意向はむしろ強まっていることが示された。

今年6月には農地法等の改正が行われ、農地確保とその利用のあり方についての全体的な方向が明らかとなり、都市計画等の制度の中で市街化区域内農地等について、従来の宅地化促進一辺倒からその積極的な保全を含めた農地活用の仕組みをどのように実現するかが喫緊の課題となってきたことから、施策検討に当たって全国を対象とした基礎的なデータが不可欠となっている。

また、こうした事態を敏感に捉え、各市町村や地域において農と住の調和したまちづくりのあり方を模索する動きが広がりつつあり、今後、都市農地活用アドバイザー等の専門家が活躍する場面も急速に拡大することが予想される。

こうした中、本調査において農地ストック量とそ

の変遷が全国の市街化区域内農地に関わりの深い各都市毎に網羅してグラフ、土地利用図等により分かりやすい形で「都市別カルテ」及び「転用推移図」として取りまとめられたことの意義は大変大きい。

今後、本調査結果を市街化区域内農地に関する様々な研究や施策検討における基礎データとして、また、具体の地区で農と住の調和した様々なまちづくりを進める上でのバックデータとして有効に活用されることを期待する。

更に、個々の農地について適用可能な宅地化手法により設定・提起した宅地化農地類型化手法は、今回は幾つかの地区で都市計画土地利用現況GISデータを用いたケーススタディに留まっているが、用いている指標の普遍性等を考えると、データ入手の工夫によっては全国的な広がりでも実施することが可能であると考えられ、今後の展開が期待される。

最後に、本調査の実施に当たって、懇切なご指導・熱心なご協力をいただいた研究者、都市農地活用アドバイザーの方々及び調査にご協力いただいた地方公共団体に心からお礼を申し上げる。

「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に資する平成21年度調査内容の概要について

国土交通省 土地・水資源局 土地政策課 土地企画調整室

1 はじめに

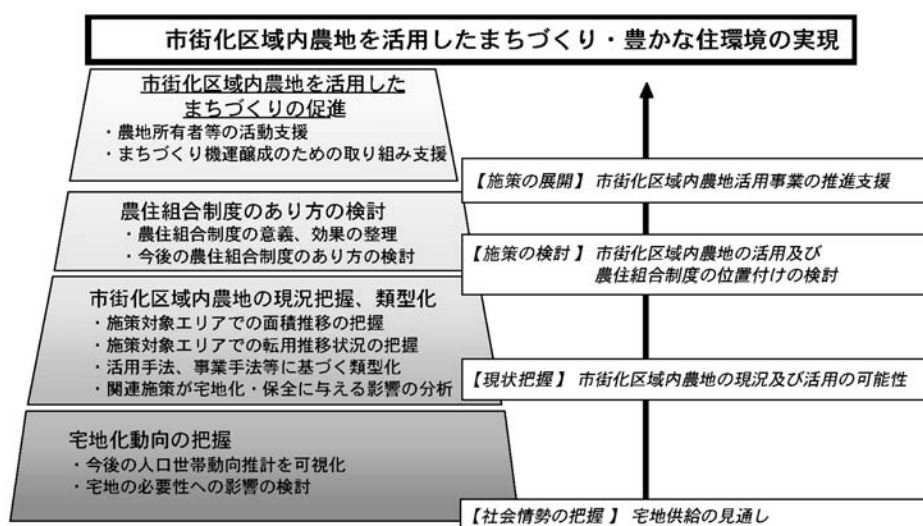
このため、本稿では平成21年度に実施する調査概要等について報告する。

土地政策課土地企画調整室においては、平成20年度に「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に資する調査を実施した（図－1）。

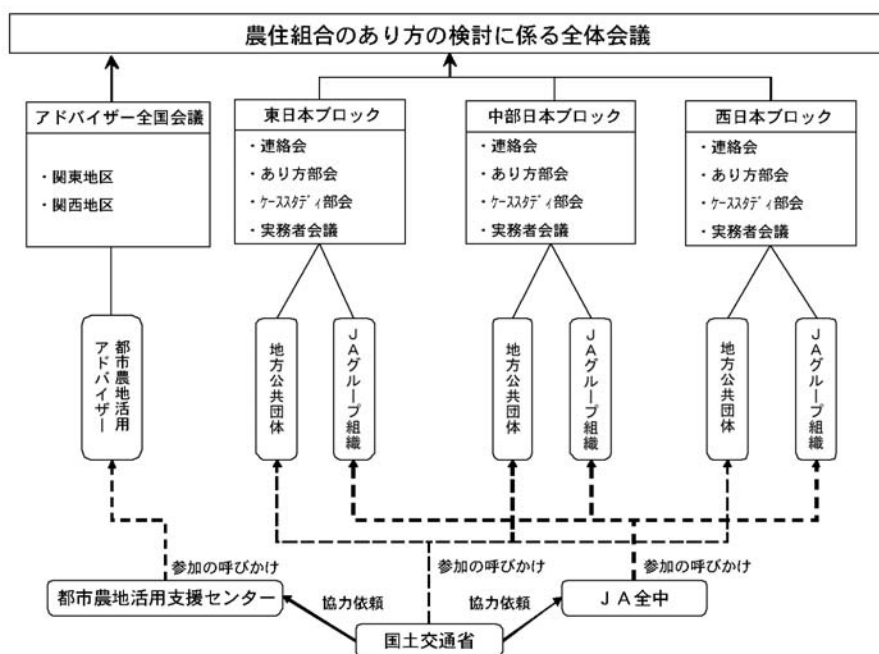
特に農住組合のあり方の検討においては、地方公共団体、JAグループ組織及び都市農地活用アドバイザーの協力の下（図－2）、地域特性に応じた市街化区域内農地の計画的な利用に資する農住組合制度のあり方をテーマに様々な検討や作業を行い、また、データの的にも地域特性等を把握できるようデータベースの構築等にも取り組み、多くの成果を得ることができた。

これらの成果については、この3月に開催した「農住組合制度のあり方の検討に係る全体会議」において概要を報告しており、また、協力いただいた地方公共団体、JAグループ組織及び都市農地活用アドバイザーには会議資料の配付を行った。

また、本誌においては別稿において、より詳細な成果が報告されている。



図－1 平成20年度「市街化区域内農地に係る検討の体系図」



図－2 農住組合制度のあり方検討体制（イメージ）

平成21年度に実施する「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に資する調査は以下の通りである（図－3）。

（1）宅地化動向の把握

これまで、市街化区域内非住宅地は都市における住宅地の供給源として、宅地化促進が図られてきたが、人口減少、少子高齢社会の進展や居住ニーズの多様化等、社会経済情勢の変化等により、宅地需要の圧力は緩和しつつある。

また、市街化区域内非住宅地について、例えば、市街化区域内農地は依然として全国に約8万ヘクタールが残存していることや、工場跡地等においては土壤汚染により円滑な土地取引が阻害されていることを鑑みると、地域特性に応じた持続可能な土地利用、管理のあり方を検討し、土地の有効活用を図ることは今後益々重要になってくるものと考えられる。

このため、今後の施策立案等の基礎資料を提供することを目的に、地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関して調査を行うこととした。

具体的には、既存の各種統計資料等を組み合わせることにより、人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の将来転用推計手法を

構築し、この推計手法を活用することにより市街化区域内非住宅地の宅地化動向を把握する調査である。

また、あわせて市街化区域内非住宅地の宅地化動向の推計結果を基に、地方公共団体に対してアンケートやヒアリング調査をするとともに、地方公共団体における住宅地供給の現状把握や市街化区域内非住宅地の活用方針等に関しての情報収集を行う予定である。

（2）市街化区域内農地の活用の可能性及び利活用方針の検討

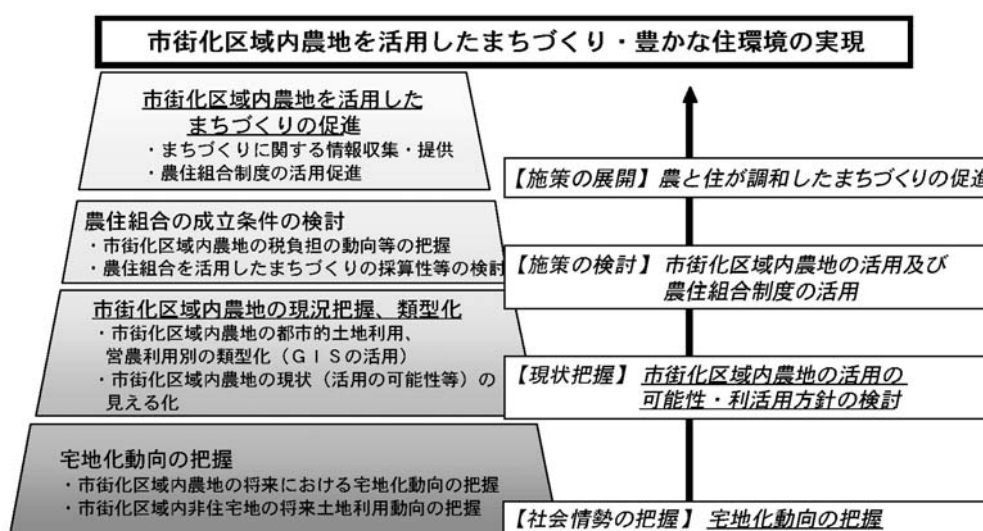
市街化区域内農地の宅地化促進にともない、幹線道路沿いの宅地等に取り囲まれてあんこ状に取り残された等の理由により、そもそも都市的利用や営農利用の困難地となって残存している市街化区域内農地が顕在化してきている。

また、市街化区域内農地をとりまく社会経済情勢や、都市住民の意識等は地域特性に応じ異なっており、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じて市街化区域内農地を計画的に利用するための方策について検討していく必要がある。

このため、今後の施策立案の基礎を提供することを目的に、市街化区域内農地の利活用条件に基づく類型化手法等に関して調査を行うこととした。

具体的には、地理情報システム（GIS）を活用することにより、市街化区域内農地の利活用（都市

的利用又は営農利用）に資する各種事業制度（区画形質の変更等土地利用環境の向上等を伴う事業）の適用条件等を踏まえ、市街化区域内農地の利活用方策の可能性について類型化を行うことで、残存する市街化区域内農地の今後の利活用方針を検討する上での基礎資料の蓄積を行うものである。



図－3 平成21年度「市街化区域内農地に係る検討の体系図」

(3) 市街化区域内農地の活用及び農住組合制度の活用

農住組合制度は、計画的な土地利用とその実行管理を同一の組織に認めた制度であり、農住組合には営利的分野を含む事業の実施も認められており、エリアマネジメントの主体と成り得る組織であるが、これまで設立された農住組合の多くが面的整備事業を実施するのみで、その後のまちづくりを担うエリアマネジメントの主体としての活動がほとんど行われていない。

このため、今後の施策立案の基礎を提供することを目的に、エリアマネジメントに貢献する農住組合のあり方について検討していく必要があることから、地域特性に応じた農住組合制度を活用したエリアマネジメントの成立条件等に関して調査を行うこととした。

具体的には、まず地域毎に評価が異なる市街化区域内農地の資産価値の把握を行う。次に市街化区域内農地所有者の土地活用パターンについて整理を行い、それぞれの土地活用パターン毎の収益モデルについて整理を行う。そして、これらを踏まえ、農住組合制度を活用したまちづくり（主として面的整備事業後の農地や住宅の管理によるもの）について採算性の観点から検証を行い、農と住が調和したエリアマネジメントに係る各種事業制度の成立条件やこれを踏まえた農住組合の組合運営について検証を行うものである。

(4) 農と住が調和したまちづくりの促進

住生活基本計画（全国計画）においては、地域の特性に応じた施策を推進する際、緑・景観、少子高齢社会への対応にも配慮した安全でゆとりある住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行うこととされており、また、市街化区域内農地については、農と住が調和したまちづくりなど計画的な利用を図ることとされている。

このため、今後の施策立案の基礎を提供することを目的に、市街化区域内農地を活用したまちづくりに関する農地所有者等の活動支援やまちづくり機運醸成のための取り組み支援を通じ、農と住が調和したまちづくり及び農住組合制度を活用したエリアマ

ネジメント活動等の促進に関して調査を行うこととした。

具体的には、農と住が調和したまちづくり活動等に取り組んでいる農地所有者等に対してまちづくりの専門家の派遣等による支援を行うとともに、その地区においてまちづくりに関するノウハウや優良な住宅地に関する情報に関して調査を行うものである。

また、農と住が調和したまちづくりを促進すべき具体地区において、地元地方公共団体、地元ＪＡグループ及び地権者等からなる協議会を設置・運営する中で、農住組合の活用を前提にしたエリアマネジメントに係るケーススタディを行い、まちづくり機運醸成のための支援を行うものである。

そして、これらの活動支援等を通じて得ることができる各地区のまちづくりに関するノウハウや優良な住宅地に関する情報、現行の農住組合制度の課題等を踏まえ、農住組合制度について充実すべき内容等を検討するための基礎資料について整理を行うものである。

3 平成22年度の動き

前述のとおり、「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に向けて様々な調査を実施し、また、実施することとしているが、平成22年度には以下に示すとおり、大きな節目を迎える。

(1) 「住生活基本計画（全国計画）」の見直し

住生活基本法に基づき平成18年度に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）には、「大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進」に関する事項が定められており、「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。」と基本方針に記述されている。

この住生活基本計画（全国計画）の計画期間は平成18年度から27年度までの10年間であるが、社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、平成22年度中に平成23年度から32年度を計画期間とする新たな住生活基本法（全国計画）が閣議決定され

る予定である。

このため、市街化区域内農地についても基本方針での位置付けについて見直しの検討をしなければならない。

また、「住生活基本計画（全国計画）」に即して定められる「住生活基本計画（都道府県計画）」も見直されることから、政令で指定されている11都府県においても市街化区域内農地について地域の属性に応じ推進する施策の検討が必要となる。

（2）農住組合制度の充実の検討

農住組合法第67条3項には、農住組合設立認可の申請期限が平成23年5月19日までと規定されており、平成22年度中にその延長を含め、農住組合制度の充実を検討しなければならない。

特に、今後の農住組合制度のあり方については、平成19年度設置された「農住組合制度のあり方検討委員会（座長：大村謙二郎筑波大学大学院教授）」において今後の検討課題が整理されている（都市農地とまちづくり第56号）。

『「良質な既存ストック」を重視する時代に応じた制度とするために、以下の課題をさらに検討する必要がある。

- ・「持続性のある農的土地利用」を制度の目的にすることが可能か。
- ・新居住者等、多様な構成員がまちづくりの主体となることが可能か。この場合、その主体は、まちづくりのどの段階に関わることを想定するのか。（開発か管理か）
- ・アーバンフリンジについて、制度を活用した土地利用整序が必要か。また、可能か。

・新たな制度の目的を実現する手段として、適切な事業は何か。』

またその後の農地制度の見直しや今後予定されている都市計画法の抜本改正の動きに対してもその対応が必要である。

4 おわりに

現在、平成20年度調査の成果である統計的なデータや新たに整備したデータ等を踏まえ、学識経験者、地方公共団体、JAグループ及び都市農地活用アドバイザー等との情報交換・意見交換等から得られた知見等の整理と分析に取り組んでおり、「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に向けた検討に必要な新たな知見等の蓄積に努めているところである。

本年度においても昨年度に増して充実した検討体制を構築し、「市街化区域内農地を活用したまちづくり・豊かな住環境の実現」に向け、調査に取り組みたいと考えており、引き続き、地方公共団体、JAグループ組織及び都市農地活用アドバイザーの協力をお願いする。

今後は、今年度実施の調査も含め、蓄積される知見等を最大限活用することにより、「住生活基本計画（全国計画）」の見直しに向けて市街化区域内農地の位置づけ等を整理するとともに、農住組合法についても平成23年5月の農住組合設立期限の延長を契機とした制度の充実に向けて具体的な制度設計を行うこととしており、その進捗については時期を捉え、また本誌に報告したいと考えている。

農地制度が変わります

農林水産省経営局構造改善課調査官 栗原 秀忠

食料の多くを海外に依存している我が国では、国内の食料供給力の強化、食料自給率の向上が課題となっていますが、近年、食料を産み出す農地は減少し続けています。また、農業従事者の減少、高齢化等が進む中で、耕作放棄地の増加にも歯どめがかかっていません。

このような状況になった背景には、これまで農地を守ってきていただいた地域の農業者の方々の様々な悩みの声が聞こえてきます。「もう歳だから農地は誰かに任せたいんだけど、使ってくれる人を探すのは大変」、「規模拡大したいけど、バラバラの農地を引き受けても効率は上がらないしなあ」、「隣の農地は使われていないけど、地主がわからないので借りられない」等々。

このような様々な農地の悩みを解消するため、農地法をはじめとする農地制度を抜本的に見直すための法律（農地法等の一部を改正する法律）が国会で成立しました（平成21年6月17日に成立し、6月24日に公布されました。法律の施行は、公布の日から6ヶ月以内とされています。）。今回の法律は、農地を優良な状態で確保し、最大限に有効利用することを目指すものです。法律の施行日はまだ決まっていますが、年内にも新しい制度がスタートします。今回の農地制度の見直しの主なポイントをご説明します。

① 農地を安心して任せたら

各地域に原則として一つずつ農地の引受け機関（農地利用集積円滑化団体）を設けます。具体的には、市町村、市町村公社、JA等地域で信用力のある法人・団体が引受け機関となります。この機関は、農地の所有者の方から委任を受けて、所有者の代理人として農地の貸付けなどを行います。ここに農地を任せていただいたら、自分で借り手を探したり、個別に相手方と交渉したりする手間が省けます。

なお、今回の法律改正と併せて、農地税制も改正され、相続税の納税猶予を受けている農地について、現在はその農地を貸し出すと猶予が打ち切りとなりますが、貸しても納税猶予が継続するようになります。

② 農地をもっと使いやすく

農地の引受け機関が地域の多数の農地の所有者の方々の代理人になりますので、農地の利用集積を目指す担い手の方は、毎年毎年多くの所有者を相手とした交渉を行うことなく、この機関とのみ協議・調整すればよいことになります。引受け機関と一元的に話し合えば、これまでのようにバラバラの農地ではなく、できるだけまとまった形での農地の集積が可能になります。

③ 農地を貸しやすく、借りやすく

今回の改正後においても、農地の所有権の取得が認められるのは、これまでどおり家族経営や農業生産法人に限られます。しかしながら、農地の貸借については要件が緩和され、農地をきちんと利用して農業を行うのであれば、家族経営や農業生産法人に限らず、農地を借りることが可能になります。

例えば、集落のみなさんで法人化をお考えの場合に、農地の貸借だけで農業を行うのなら、農業者以外の方も広く構成員となった法人を作ることができます。あるいは、観光と農業を組み合わせた事業を行う法人を設立するといった取組も考えられます。つまり、地域おこしの選択肢が広がるわけです。

また、農業に参入したいと考えている企業等も存在します。地域特産物や自社加工原料の安定的な調達を目指す食品加工会社などです。農業の担い手が不足しているという場合には、こうした企業等に農地を貸し出すこともできます。

ただし、貸した農地が荒れてしまったり、周辺の農地利用に悪影響を与えたりするというのでは、問題です。このため、農地の貸借については、きちんと利用するか、地域への影響がないか等を農業委員会がしっかりチェックして許可をすることとしています。

④ 遊んでいる農地を有効活用

耕作放棄地対策が強化されます。農業委員会は、毎年、管内の農地の利用状況の調査を行います。所有者が不明になっている耕作放棄地についても、利

用権を設定できる仕組みを新たに設けます。周りに利用したい耕作放棄地がある場合には、農業委員会に申し出て下さい。

円（現行は三百万円）に引き上げられます。

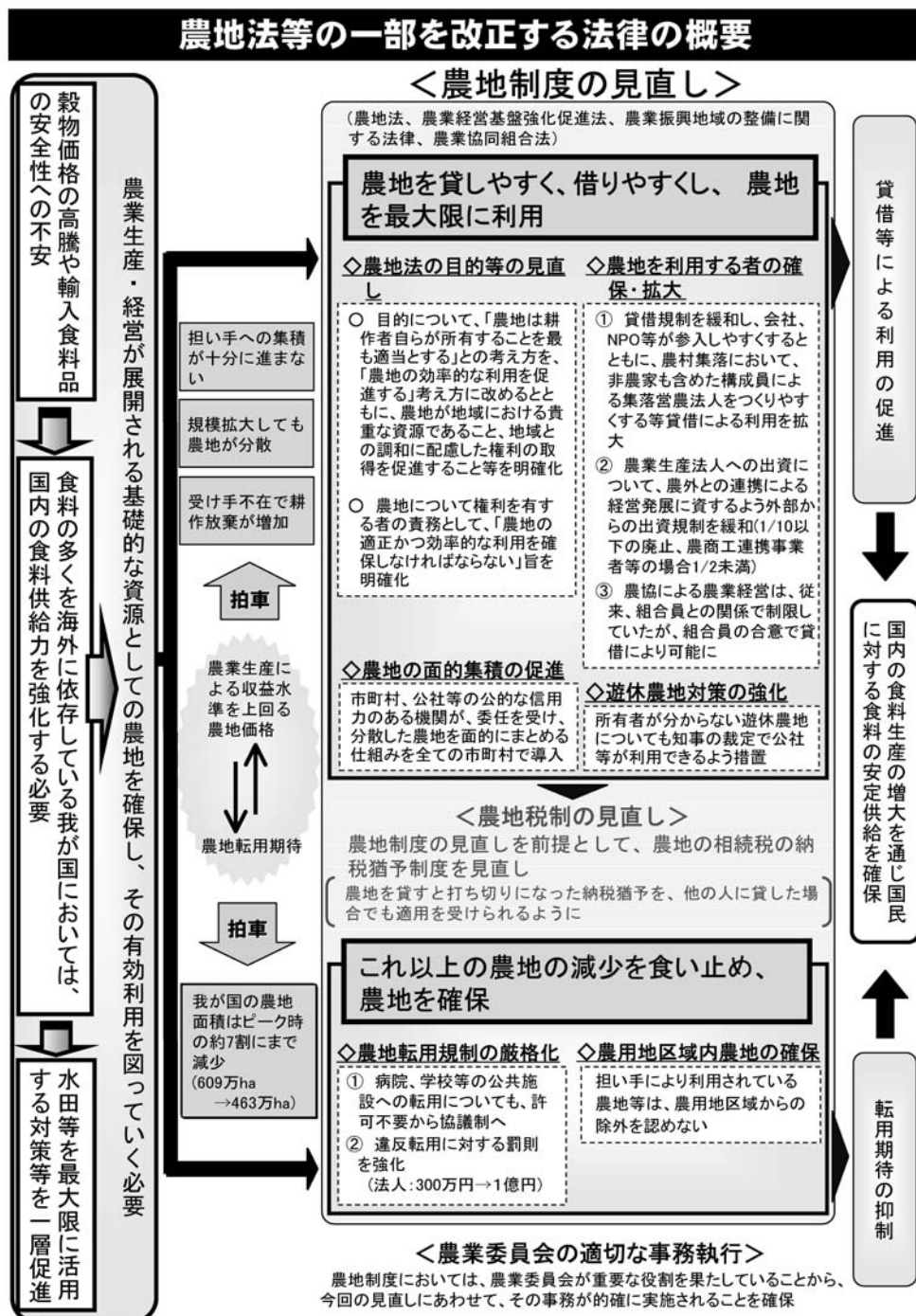
おわりに

⑤ 農地の減少を食い止め、農地を確保

優良な農地が無秩序に転用されることを防ぐために、農地転用規制を厳しくします。

国や県が病院、学校等の公共施設の設置のために行う農地転用についてはこれまで許可不要でしたが、都道府県知事等との協議が義務付けられます。また、農地の違反転用に關する罰則が強化され、例えば会社等の法人が違反転用した場合の罰金の上限が一億

農地は、地域にとってかけがえのない資源です。この資源を有効活用すれば、地域を元気にするいろいろな可能性が見えてくると思います。是非、地域のみなさんで、これからの農地のことを話し合ってみてはどうでしょうか。そして、もし困ったことが出てきたら、お近くの市町村役場、農業委員会、JA、公社などにご相談下さい。



農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブック （「新・アグリライフ」による地域再生に向けて）の発刊

（財）都市農地活用支援センター

（財）都市農地活用支援センターは、昨年10月に発行し好評を博した冊子「農を生かした都市づくり」に続き、「農的な暮らし」シリーズ第2弾の「農を活かした移住・交流拠点づくりガイドブック」を発行した。

今回は、移住や二地域居住を推進する地方公共団体の担当者のためのガイドブックとして編集しているが、「移住者の農との係わり」に関して新たな視点で捉え、調査分析・解説している点が特徴である。

全体の構成は、前冊子と同様、ビジュアルなカラー写真と図・表を入れて編集しており、読みやすいよう心がけている。



A-4版、88ページ

ガイドブックの狙い

当センターが過年度に実施した「田園居住をサポートする効果的な環境整備のあり方に関する調査（平成17年3月）」によれば、UJIターン希望者の4割近くが移住の理由として「家庭菜園やガーデニングをしたい」と回答している。また、都内の大手書店の「農的な暮らし」コーナーには移住体験記などが山積されており、団塊世代のリタイア層の多くが移住先で「農的な暮らし」を楽しむライフスタイルを希望していることが窺われる。

政府も内閣府を中心にここ数年にわたり「暮らしの複線化」「二地域居住」等の施策を推進しており、その成果が各地域で少しずつ結実を見せている。特

に近年、中国餃子の農薬汚染や食品偽造問題等により、「食の安心・安全」への関心が高まり、自給自足の大切さが再認識され、更に食育や就農へと広がりを見せており、これらが移住先での「農的な暮らし」推進の追い風になっている。

しかしながら、折角、移住してもその定着率は必ずしも高くはない。統計資料は少ないが、ふるさと島根定住財団によれば定着率は約50%程度にとどまっている。

これに対して、全国規模で少しずつ進展し定着率を上げている事例として、移住者がこれまでの「個人が農を楽しむ姿」から地域とのコミュニティを深めることにより、「地域に溶け込み地域に貢献している姿」が見られるようになってきた。宮城県丸森町では、仙台市内在住者が丸森クラインガルテンに移住し、農的な暮らしをする中で、地域に溶け込み、今では、趣味の釣りが高じて漁業組合長になって地域に貢献している事例も報告されている。

今回、紹介するガイドブックはこのような視点から「農的な暮らし」を捉えたもので、これまでの「農を楽しむ個人のライフスタイル」を発展させ、移住者が農を媒介として生活・行動を地域に結びつけ、地域社会に関わることで新たな展開を推進させようとするものである。このガイドブックでは、これを「新・アグリライフ」と名付け、これをキーワードとしてUJIターン等と地域の再生とを繋ぐまちづくり手法（「農を活かした移住・交流拠点づくり」）について編集したものである。

「新・アグリライフ」は移住者にとって魅力的なものであると共に、生活・行動を地域に結びつけることにより、移住先の定着率を向上させ、地域経済やコミュニティの維持等の効果も期待されている。

ガイドブックでは、こうした取り組みを全国の20

(代表的な事例)

- ①ルーラルビレッジ（北海道厚真町）・・・「豊かな自然の残る「菜園付き分譲住宅」で移住・定住を促す。」
- ②奥貝塚・彩の谷「たわわ」（大阪府貝塚市）・・・「自然いっぱい農業庭園でと都市住民との交流を図る」
- ③おくたま梅沢ふれあい農園（東京都奥多摩町）・・・「地域の活性化に寄与する奥多摩クライナールデン」
- ④伊賀の里モクモク手作りファーム（三重県伊賀市）・・・「農業の新しい価値創りへの挑戦」



おくたま梅沢ふれあい農園



伊賀の里モクモク手作りファーム



事例について取材し、ビジュアルな写真や図・表を使って、分かり易く編集した。

ガイドブックの構成

ガイドブックは次の内容で構成されている。

- ・第1章では、「新・アグリライフ」とは何か、「農を活かした移住・交流拠点」の意義について述べている。
- ・第2章では、「農を活かした移住・交流拠点」として運営されている全国の20事例を示し、「新・アグリライフ」の推進による地域再生という観点から、現状の分析を行っている。

全国の事例は「プロジェクト実現のプロセス」「主体の取り組み方」「ネック克服の仕組みと工夫」「移住者の声」等を重点に取材し、カラー写真・図・表を使って分かり易く説明している。

- ・第3章では、「農を活かした移住・交流拠点」づくりに重要とされる①目標設定 ②農と触れ合う環境の確保 ③主体・推進体制について、そのポイントを示している。

このうち、「②農と触れ合う環境の提供」では、現行の農地法等の農地に係わる法制度が「農を活

かした移住・交流拠点づくり」を推進するうえで隘路になっている部分もあり、このハードルを克服する工夫を各地区の事例を踏まえて、触れ合う暮らしのタイプ別（自宅菜園型、市民農園型、農のテーマパーク型、新規就農型、その他）に示している。

- ・参考資料としては、農地・農業に関する国の関連施策、農地制度の概要、小規模経営の試算（農ある生活の収益性）を収録し、理解を深める一助としている。

おわりに

今回のガイドブックは、国土交通省住宅局の補助を受けて作成しており、UJIターンを推進する地方公共団体の担当者に約2,000部を配布し、関係者から好評を得ている。

今秋には、財団法人日本宝くじ協会の助成を受けて、このガイドブックの事例内容を拡充・再編して発行する計画で、12,600部印刷し、一般市民、NPO団体、学校、専門家、学識経験者などにも広く配布する予定にしている。



天理市岩室農住組合の取り組み

JAならけん 資産管理事業部 部長 高岡 正輔

事業へのきっかけ

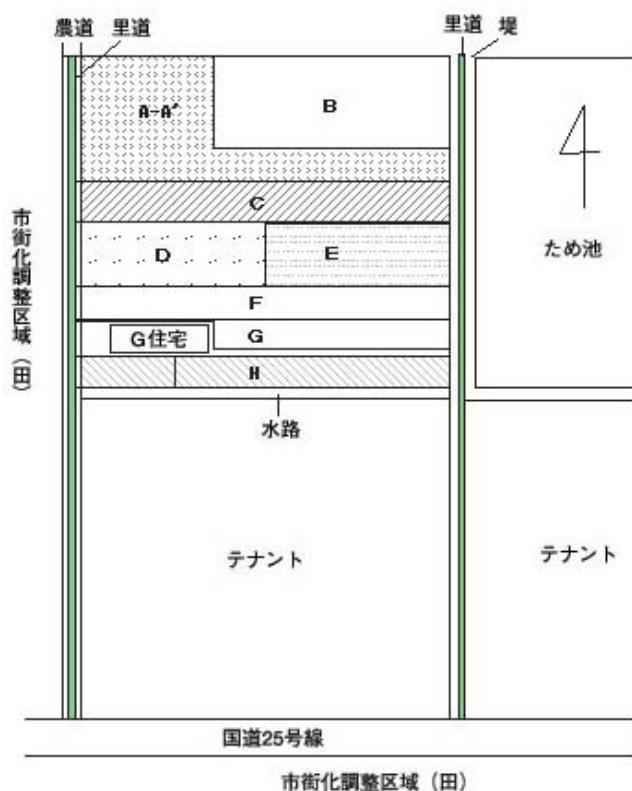


平成13年に地元の要望に基づき市街化編入された。引き金になったのはテナント出店計画、しかし国道沿いのエリアが優先的に開発されて、約1ヘクタールの当該地区が取り残された状態となった。そんな状況のもとJAが地権者から土地利用の相談を受けた。良いとこ取りだけした無責任な開発業者と、それを許してしまった地元が歯がゆさを感じながら、平成15年7月から土地の有効活用について数回の勉強会を行った。市街化編入したものの公共下水、上水道、ガスなどのインフラが無く、里道を含めた農道があるだけで接道要件を充たせない。かなりの「お迎え工事」

が必要である。繰り返すがこのような土地だけ残して、また残された土地がどうなるかを想像し得る中、開発を進めた関係者が腹立たしい。対策メニューの検討を進める中、地権者はテナント・事業系よりも住居系や福祉系。借家系よりも借地系、最終的には分譲意向が多数を占めた。地権者グループの参加が流動的なことや開発コストや期間が読み辛く一括売却は困難。結果、売ってよし残してよし、インフラ整備や地元との調整、行政の支援や資金調達を勧告して「農住組合でのまちづくり」となった。

平成15年度「農住組合推進調査」の対象地区指定をいただき、この成果物を基に具体的な検討を進めた。スタートを切るためのこのような調査事業はやはり有意義であった。

農住組合対象地域の現況図



事業の主な経過

事業の主な経過	
H13.5	市街化区域に編入
H15.5～	土地活用勉強会を数回開催
H16.2	農住組合推進調査を行い、以降継続して合意形成に努力
H17.3	農住組合設立準備会の開催
H17.7	農住組合創立総会
H17.11	天理市岩室農住組合設立認可
H19.3	天理市岩室農住土地区画整理事業施行認可、造成工事着工
H19.4	MBS住宅展示場にて友の会
H19.5	ユーザー説明会とセミナー
6	仮換地指定
	保留地16区画分譲開始
H19.7	工事完成
H19.12	保留地完売
H20.3	換地処分
H20.3～	第Ⅰ期換地11区画分譲中
12	換地完売（一部メーカー買取）
H21.2～	第Ⅱ期換地10区画分譲中

地区の設定

里道を含む農道が幅員 6 m 未満、地元は当該地北のマンション建設工事に際し、工事進入道路として整備させ、将来は市道認定可能な仕様にしたはずで、区画整理事業区域の接道要件を充たせる道路と認識していたが、市は区画整理事業認可以前に市道として認定することは不可との見解。農道の両側は拡幅やセットバックは不可、6 m 未満ではあるが農道を事業区域に含めることで県、市と協議が整いスタートできた。

G氏の不参加

G氏は市街化調整区域時代に造成工事をし、東側へ旗竿形状で接道要件を満たして農家住宅を建てた。G氏は最初から反対はしないが参加もしない意向であった。残地は家庭菜園等行っているが、新たな宅地としては分割は不可能。今回の計画では区画整理手法を用いることで、完成宅地が2区画は確保でき、将来のためには最善唯一の対策と説得し、親兄弟も賛成し勧められたが、やはり不参加となる。これでH氏が飛地となり、これを区域に入れても土地利用が難しく区域から除外を提案した。しかし組合員は地域全員で市街化区域に編入したのだからH氏を見捨てるようなことはできないとの合意が為された。

創立総会から事業計画

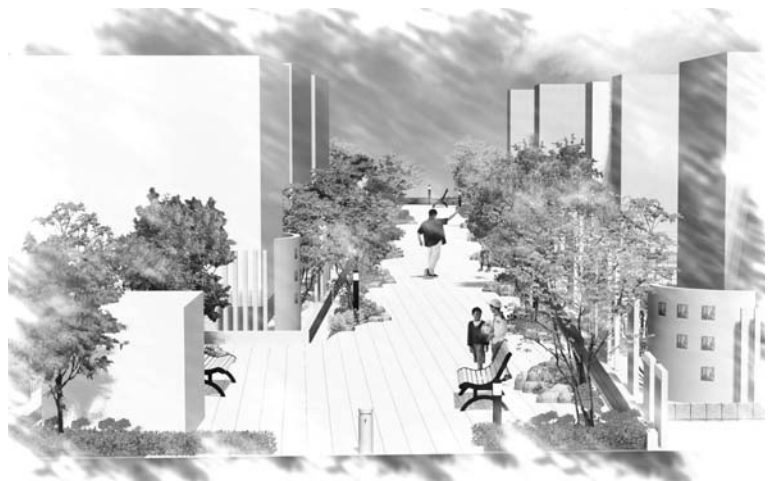
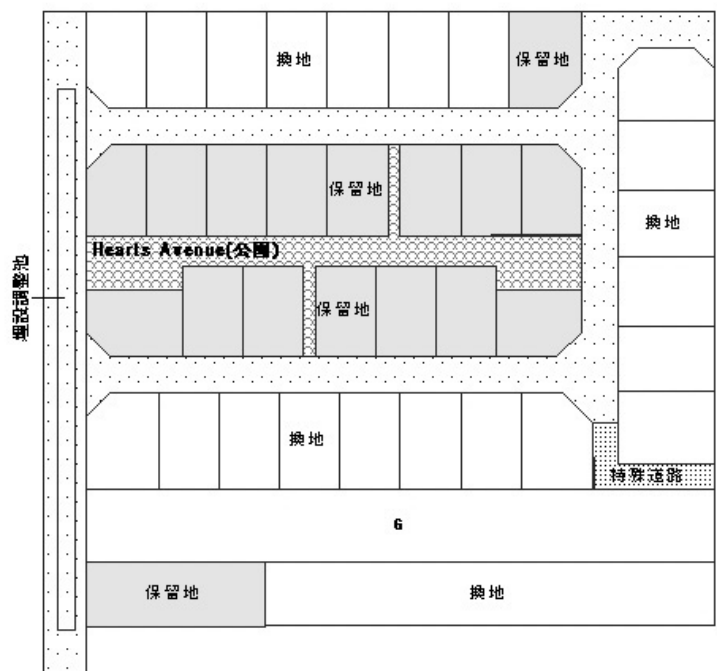
区域とメンバーが確定し、平成17年農住組合が創立された。その後計画を練り上げていった。並行して測量業務を進める中、あの断り続けたG氏から、条件が納得できれば参加するとの申し出があった。G氏の参加で土地利用計画と事業収支が格段に良くなることを具体的シュミレーションし、この機会を逃してはならないと、他の組合員に大幅な譲歩を願い事に当たった。多くの時間とエネルギー

を再度注いだ。が、又もや当方の力及ばず、残念ながら合意に至らなかった。この間、土地利用計画が確定できず、行政との協議も止まり、公共用地部分が決まらず、文化財発掘の手続きも大幅に遅れ、全体工程が半年以上遅れてしまった。

土地利用計画とコンセプト

Hを如何に活用するか、保留地・公園・調整池にするとか、保留地と抱き合わせの家庭菜園に仕上げる。又は農住組合の貸し農園にしてユーザーに利用してもらおうとか。しかし組合員は煩わしさを避けた

農住組合対象地域の土地利用計画図



ストリート公園のパース

く、宅地として売却することとなる。

調整池は宅地を増やすために道路下にボックスカルバートで埋設した。

「アグリア」の意義をエコと自然、コミュニティーを育てるまちとし、J A企画で定番となった雨水タンク、ガーデニングスペース、シンボルツリーのプレゼントと、まちのセンターにストリート公園（ハーツ・アベニュー）を行政の理解の基で採用した。統一感のあるまちなみを創るために、公園プランと住宅地の標準的な外構プランを同時に作成し、皆で作り出すまちなみの美しさをパースに描いてユーザーの理解を促した。



J Aの担当者と組合員・入居希望者の打合せ



岩室農住組合

ユーザーと交流・共感づくり

事業計画に遅延をきたし、組合創立当初は無かったミニ開発の分譲物件が周辺で多数供給され始めた。天理市は他所からユーザーをひきつける市場性は弱い。賃貸住宅やマンションからの住替え需要と、子供の新居狙いのどちらかと言えば閉鎖的な商圈。既にユーザーの獲得合戦が始まっていた。当該地から車で約15分にJ Aが仲介してオープンした住宅展示場がある。出店メーカー募集に際し、岩室農住組合の保留地販売復代理権を与えると誘致した。この時のメーカー3社と協力して、ユーザーへの早期告知のために友の会を募集し、ユーザーストックに努力した。

（財）都市農地活用支援センターのアドバイザー派遣制度を活用して、地権者とユーザー友の会合同のまちづくりセミナーを開催した。「美しい街のしくみ・作法が守り育てる地域の価値」と題し、明海大学不動産学部教授、中城先生に、「住むほどに価値が上がる住宅地、みんなで価値をやることのできる住宅地」の仕組みや事例を紹介いただき、景観の時代の価値づくりは「作り手と住まい手の協同作業」であると、アグリアに込められた思いを、ユーザーのハートに染込ませていただいた。参加者からは「コ

ンセプトに共感できて、暮らしのイメージが膨らみます。同じような価値観の方々と巡り合えそうで楽しみです」「宅地の購入と思っていたが、このような街づくりの話を聞けて大変よかった。他の分譲地とは一味違う」などの声を寄せていただいた。

換地分譲

保留地分譲においては、前記３社の買取保証付販売復代理契約をしていた。12月末時点でそれぞれ１から３区画を買取りいただいた。引き続いて換地分譲についても買取保証付で交渉したが、保留地を買取ったために各社弱腰。替わりに保留地でチャンスロスしたメーカーが是非にと、買取保証付で換地１期分11区画を１社で分譲することとなった。

順調に推移するも昨年の金融不安からブレーキがかかり、又もや12月末に一部買取となる。本年２期分譲はさすがに買取保証は付けがたく、２社に販売復代理をお願いしている。

組合員は全員が売却希望。権利指数と売却価格に差異が生じること。販売時期が２期にわたることで、価格の変動があることから個々に決済はするが、換地が全て売却できた段階で、総額を権利指数とずれないように清算をすることとしている。

現在、換地Ⅱ期分譲中である。苦戦気味ではあるが時間が掛かっても、それだけまちなみの魅力も増



入居した家族

すと、楽しみにしながら分譲に取り組んでいる。

庭先でこんな笑顔が溢れる暮らし。ひとりでも多くの又一つでも多くの農に親しむ家庭が増えることを願っている。農住組合制度は「農と住の調和したまちづくり」「農ある暮らし」を創造するに適した手法である。

組合員・地権者とコーディネーターとしてのＪＡ、共感するユーザーが手を結べばすばらしいまちが創造されると確信する。

天理市岩室農住土地区画整理事業概要	
施 行 者	天理市岩室農住組合
組 合 員 数	８名
施 行 期 間	平成19年３月～ 平成22年３月末
事 業 費	210,000千円
保留地処分金	210,000千円 2,363㎡×89,000千円
保 留 地 減 歩	27.86
公 共 減 歩	28.56

施行前後対照表			施　　行　　前		施　　行　　後	
種　　　　目			地積	割合	地積	割合
公共用地	地方公共団体	道　　路	693.24	7.55	2530.81	27.55
		特殊道路			99.18	1.08
		水　　路	12.36	0.13		
		公　　園			497.67	5.42
	計		705.60	7.68	3127.66	34.04
宅地	民有地	農　　地	8163.00	88.85	3692.29	40.19
		内道路敷	(277.84)	(3.02)		
		住　宅地				
	公小	小　　計	8163.00	88.85	3692.29	40.19
		市有地			4.08	0.04
		小　　計			4.08	0.04
		計		8163.00	88.85	3696.37
保　留　地				2363.32	25.72	
測　量　増　減		318.75	3.47			
合　　　　計		9187.35	100.00	9187.35	100.00	

平成4年に定期借地制度が誕生してから、平成19年末までに定期借地権付住宅は43,433戸供給されており、その中で定期借地権付マンションは16,780戸を占めております（国土交通省「定期借地権供給実態調査」平成20年版より）。定期借地権とマンションとは相性がよいといわれており、特に老朽化したマンションの建替え等を考えると、沢山の区分所有者で構成されている所有権型のマンションと比較すると、最終的には所有権は地主に帰属する定期借地権マンションのほうが望ましいともいわれておりますが、なかなか供給は延びておりません。

一方で、全国で20,000戸近い定期借地権マンションの住民がいるにも拘わらず、定期借地権マンションについてのまとまった研究はなされておられません。こうしたことから、定期借地権推進協議会内部で、「定期借地権マンション研究会」を立ち上げ、実態調査、分譲会社や*ステークホルダーに対するヒアリング、定期借地権マンション契約書の分析、供給にかかるボトルネックについての議論等を行ってまいりました。本稿では、研究内容の一部をご紹介します。

1. 定期借地権マンションの調査結果の概要

定期借地権マンションの実態調査を行うに際して、平成14年以降に首都圏で分譲された定期借地権マンション19棟について、カタログや公的な資料及び法務局等で調査をした内容をシート化してその概況についてまとめました。

①土地所有者について

- ・個人 : 7 物件
- ・民間法人 : 7 物件
- ・自治体、公益法人 : 5 物件

②土地の評価について（路線価ベースで）

- ・100万円／㎡超 : 5 物件
- ・60万円／㎡超～100万円／㎡未満 : 5 物件
- ・20万円／㎡超～60万円／㎡未満 : 11物件
- ・20万円／㎡未満 : 5 物件

③購入者に対する融資

平均的に1.2～1.3%程度（最低0.65%～最大2.07%）

④購入者に対する融資状況（有効回答は11物件）

- ・公的融資のみ : 0
- ・提携ローンのみ : 3 物件
- ・提携ローン＋公的融資 : 7 物件
- ・その他 : 1 物件

大阪府公社と兵庫県公社の定期借地権マンションの概況の比較

	府公社	県公社
権 利 関 係	地上権	賃借権
一 時 金	権利金＋敷金	保証金（地価の9%）
期間満了時の措置	更地返還	更地返還
解体費用の考え方	一時金＋積立金	更地返還
賃料改定時の問題	現状はない	改定していない*
中古物件売買状況	19年までに20戸	把握している限りでは8戸

2. ステークホルダーからのヒアリング

地権者の立場として大阪府供給公社と兵庫県住宅供給公社（震災復興で定期借地権を採用）の二社に面談をしました。同じ公的な主体が関与した計画ですが、細部では違いもあり、非常に興味深い状況でした。

県公社の賃料については、震災復興等の特殊事情もあり、物価が下落しても当初賃料を下限とする旨の特約が設定されているため。

3. 定期借地権マンション契約上の留意点

実際にはいろいろな留意点があるわけですが、特に注意が必要な事項としては、借地人の賃料債務についての定義づけと、期間満了の際の原状回復についてではないかと思われます。

まず、賃料債務については、原則として不可分債務とみなされる可能性が高いといわれております。一方で借地人相互間には*不可分債務という状況が許容できない可能性も高いと思われますから、契約において賃料債務は可分債務であることを定義づけしておく必要があると思われます。現実にはいくつかの定期借地権設定契約書の事例を見てみたところ、大

部分が可分債務の特約をしておりましたが、何の特約もいれていない事例もありました。

次に、期間満了時の措置についてですが、更地返還の形態を取るケースがもっとも多かったのですが、更地返還を原則としておき、建物の状況がよい場合には土地所有者の選択で建物の無償譲渡を可能とすることができるような契約をする事例も散見されます。200年住宅構想等を鑑みますと、こうした選択肢をいれておくことも一つの考え方ではないかと思われます。なお、更地返還の場合にも、「どこまでを更地とするか」の定義付けは契約によっても違いがあるようです。

昨年度の定期借地権マンション研究会は、ハウジングアンドコミュニティ財団の「200年住まい街づくり支援事業」の助成を受けて活動を行いましたので、ある程度費用もかけて活動を行うことができました。実際にはかなり細かなレポートもつくりましたので、ご興味のある方は、定期借地権推進協議会あてご連絡を頂けたらと思います。なお、昨年度積み残しの作業も多くありますので、本年度も研究活動は続けてゆきます。これらの結果につきましては、本誌等でもまた報告の機会を持てると幸いに思います。

冊子「農を生かした都市づくり」より



当センター発行の冊子「農を生かした都市づくり」に掲載されている事例の1つで「さくらガーデン」横浜市にある「コーポラティブハウス」。3つの低層集合住宅に囲まれた空間に市民農園があり、コミュニティの場にもなっているのが特徴



センターの平成21年度事業計画と最近の取り組み等

平成21年度事業計画

I 基本方針

(財)都市農地活用支援センターは、これまで都市農地等の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成及び優良な賃貸住宅建設等の促進を目的として、市街化区域内農地等を活用した計画的なまちづくり（以下「まちづくり」という。）を円滑に推進するため、必要な調査研究業務、農地所有者等によるまちづくりの事業化の支援等を行ってきた。しかし、わが国の都市農地を取り巻く環境は、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会への移行、景観・環境への意識の高まり等の中で大きく変化している。

大都市圏における市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であり、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とする住生活基本法に基づく全国計画の趣旨を踏まえて、業務の実施に当たっては、地域の状況に応じた事業支援を行うことが必要である。

このため、調査研究事業の実施においては、受託業務量・体制の確保とともに、都市農地に求められる新たな利活用方策についても積極的に調査・検討を行い、その成果を都市農地を活用した計画的なまちづくり支援業務等に活用する。

また、財務状況に応じた業務執行体制を確保するため、必要な見直し等を行い、適切な業務運営と経営環境の改善に努める。平成20年12月1日から本財団も特例民法法人（特例財団法人）となったが、関係機関の動向等も把握しつつ、当面、今後必要となる関係書類、課題等の整理を進め適切な対応が出来るよう検討・準備を行う。

平成21年度においては、以上を踏まえ、まちづくりに関する地域の様々なニーズを的確に把握して、事務の効率化に努め、国、地方公共団体、J A等の関係機関の協力と助言・指導を得ながら、各種支援事業の推進・調査研究事業の積極的な確保を図り、以下の方針により事業を推進する。

1. 本センターの持つ各種支援事業や多年のノウハウを活用して、農地所有者等によるまちづくりの立ち上げを支援する。
2. 散在する小規模農地の整序化、少子高齢化社会に対応したまちづくり、景観に配慮したまちづくり、良好なまちづくりのための諸課題に取り組む。
3. 都市農地の活用に関する情報、まちづくりに関する諸制度・手法及びこれらを利用した事例等の収集・整理に努めるとともに、関係機関に提供することにより、都市農地活用とまちづくりに関する情報拠点として機能の整備・拡充を図る。
4. 各事業を適正かつ効率的に推進するため、地方公共団体及びJ Aとの連携強化に努める。

II 事業計画

1. 調査研究事業

- ① 都市農地の実態、農住組合制度をはじめとした各種制度及びGIS活用手法等当センターが蓄積してきたまちづくりにおける都市農地活用と保全に関するノウハウを活かし、都市農地等を取り巻く状況の把握や諸課題の解決及び具体的な取り組みが想定される地区の支援に資する調査研究を行う。
- ② 都市農地の実態を把握するために関連資料や各種統計データ等を収集するとともに、まちづくりの先進事例を収集・整理し、これら情報の拠点としての機能の整備・拡充を図る。
- ③ 定期借地権制度は、都市農地活用の手法として有効であり、調査研究等を通じて本制度の活用及び普及を図る。
- ④ 昨今の都市農地の利活用に対する社会的関心の高まりを踏まえ、上記調査研究事業のほか、本センターにこれまで蓄積してきたノウハウが活かされるよう幅広く調査研究を行う。

2. まちづくり支援事業

- ① 地方公共団体、J Aが行うまちづくりのための人材育成を目的とする研修会に対し、関係分野の専門家を派遣する。
- ② 地方公共団体、J Aの要請に基づき、まちづくりを検討している地区の農地所有者に対する勉強会・相

談会に、都市農地活用アドバイザーを派遣する。

- ③ 地方公共団体、ＪＡ等が行う都市農地のための勉強会・セミナー開催に対して、企画協力、講師派遣、開催費用の一部助成を行う。
- ④ 都市農地を活用した新たなまちづくり手法の模索が活発化している現状を踏まえ、地方公共団体、ＪＡの担当者による会議、都市農地活用アドバイザー等の専門家による自発的な情報交換、交流の場をつくる等の取り組みを行う。

３．普及啓発事業

都市農地の計画的な利用に関する情報等を収集し、地方公共団体やＪＡ等に提供する。

- ① 情報機関誌「都市農地とまちづくり」を発行し、まちづくり、都市農地活用をめぐる最新の情報や関係諸制度の改正等の動向を掲載する。
- ② 都市農地に係る税制、まちづくり、都市農地活用に関する制度や事例等をわかりやすく紹介した各種書籍等の発行、改訂を行う。
- ③ 都市農地を計画的に利用したまちづくり情報拠点としての機能整備を図るため、センターが保有する専門書籍、各種調査研究報告書等を整理・収集し、公共団体等関係機関、研究機関等への情報提供を強化する。

４．研修、講演会等事業

- ① まちづくりに携わる地方公共団体、ＪＡの担当者等を対象とした関連税制セミナー及び都市農地を活用したまちづくり等に関連したセミナー、講演会を開催する。
- ② 広く都市農地を活用したまちづくりの理解を得るために、土地月間に講演会を開催する。

５．相談事業

- ① 地方公共団体、ＪＡ及び農地所有者等からのまちづくりに関する各種事業制度、税制及び土地の活用方策の問い合わせ、相談に積極的に対応する。
- ② まちづくりの動きがある地区については、当該地方公共団体、ＪＡに積極的に赴き、事業化支援の検討を行う。

６．その他

優良田園住宅促進協議会の優良田園住宅研究部会事務局として優良田園住宅の建設の促進に資するための情報交換等を支援する。

最近の取り組み等

当センターでは、平成21年度においても前年度に引き続き以下のような取り組みを行う予定であり、都市農地の利活用の方策について積極的に支援してまいります。

１．農を生かした移住・交流拠点づくりガイドブックの発刊

21年度においても（財）日本宝くじ協会の助成を受け「事例集」を９月をメドに作成することとしている。

２．シンポジウムへの参加

平成21年度国土交通省に『「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業』として三重県松阪市竹林まちづくり協議会の「農を生かしたまちづくり事業」が採択され、当センターは同協議会の委託を受け名古屋市においてシンポジウム「新・アグリライフによる地域活性化と松阪竹林まちづくりについて」を開催するが、同シンポジウムのパネラーとして当センター理事（佐藤）が参加予定。

３．全国まちづくり会議2009 in 川崎にブースを出展

９月21日、22日に「サンピアかわさき」において当センターのブースを出展予定。

平成21年度 土地月間講演会のお知らせ

1. 講演会のテーマ「新しい視点で都市農地利活用を考える（仮題）」

2. 目的

本講演会は関係者をはじめ広く国民各層を対象に都市における貴重な緑資源である農地の役割と利活用のあり方を考える機会としていただくため、毎年、土地月間中に実施している。今年は、新しい視点で都市農地のあり方と将来像、及び定期借地権活用方策について最新事例の動きなど講演していただく。

3. 開催内容

- (1) 対象者 : 公共団体、JA、関係団体、民間等 200名程度
- (2) 後援 : 国土交通省・全国農業協同組合中央会（JA全中）（予定）
- (3) 開催日 : 10月20日(火)（13：10開場、講演会開催時間14：00～16：30）
- (4) 会場 東京都文京区後楽1-4-10 「すまい・るホール」

4. 講師

第1部 早稲田大学教授 佐藤 滋氏

第2部 定期借地権推進協議会 運営委員長 大木 祐悟氏

○当センターの人事異動

▽平成21年5月31日付退職 矢作文彦（計画部次長）

▽平成21年6月1日採用 小川 渉（計画部次長）

▽平成21年6月15日辞任 白兼保彦（理事長）

▽平成21年6月15日就任 角地徳久（理事長）

▽平成21年6月30日辞任 神谷正己（専務理事）

▽平成21年7月23日就任 西澤公陸（専務理事）

豆辞典

<コーポレートファイナンス（corporate finance）>

4ページ参照>

コーポレートファイナンスの定義は、①投資銀行業務（米国がインベストメント・バンキングというのに対し、英国・欧州系の金融機関はコーポレートファイナンスということが多い）、②企業融資業務（金融機関の企業に対する企業価値を引当てとする融資業務のこと）、③企業財務または企業金融（企業にとっての資金の調達・運用のこと）と各意味合いがあり、関係者の視点で捉え方が異なる。一般的には、企業経営において、どのように資金調達して、どのような資産に投資して事業をおこない、得られたリターンをどのように配当するか。これら全体を考えるのがコーポレートファイナンスという。

<ステークホルダー（stakeholder） 24ページ参照>

株主（ストックホルダー）と区別して使われ、利害関係者のこと。利害関係者の範囲は企業の考え方により異なり、一定の定義が確立していない。一般的には投資家、債権者、顧客、取引先、従業員、地域社会、社会、政府・行政・国民などが含まれ、企業が存続するために支持を得ることが必要とされる人・集団のこと。

<不可分債務（債権） 25ページ参照>

不可分債権・債務とは、債権債務の目的がその性質上または当事者の意思表示によって不可分であるとき、その債権を複数の債権者が有する場合を不可分債権といい、その債務を複数の債務者が負う場合を不可分債務という。性質上不可分とは、一つの分割できないものを共同で購入した場合など。意思表示によって不可分とは、分割できるものを共同で購入したが、分割はしないと約束した場合などをいう。不可分債務の具体例としては、不動産の引渡義務を複数の共有者が負う場合や、共同賃借人が支払うべき賃料などがある。不可分債務の対外的効力として、債権者は債務者の一人に対して全部の履行を請求できるとし、連帯債務の規定が一部準用される。不可分債務者の一人に生じた事由は、弁済や供託などを除いて、他の債務者に影響しない。また、保証と異なり催告の抗弁権、検索の抗弁権がなく、複数の債務者が同一の目的に向けられた債務を負担する類型である保証債務、連帯債務などのなかでは、もっとも債権が強化されたものとされる。

FAX:03-3225-5423
Tel:03-6691-3709 / 03-3225-4423 (代)

出版物申込書

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

書籍番号	形態	発行年月	出版物名	価格	内 容	申込部数
1	パンフレット	平成14年3月	『交換分合によるまちづくり手法のあらまし』	200円+送料	複数の地権者が抱える開発の困難な地区を、まちづくりの一手法である「交換分合」によって開発した事例を紹介しながら、分かり易く解説したパンフレット	
2		平成20年12月	『定期借地権制度のあらましー土地は所有から利用へ』	300円+送料	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
3		平成18年10月	『都市農地の有効活用ー魅力あるまちづくりのために』	送料のみ	市街化区域内農地を有効活用したまちづくりについて、住環境の向上をテーマとした農住組合制度を中心に、農的環境を生かした農地保全を生かした農地保全や利活用の事例紹介をはじめ、当センターの支援内容の紹介したパンフレット	
4	書籍	平成6年11月～	『都市農地とまちづくり』	①創刊号～32号 一冊 1,200円 (送料含む) ②33号以降 一冊 500円 (送料含む)	都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する刊行物	*注
5		平成10年7月	『農住組合のめざすまちづくり事例集』	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集	
6		平成21年5月	『都市農地税制必携 (平成21年度版)』	1,500円+送料	平成21年度税制改正概要。相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書。「都市農地のための税制Q&A」の書名変更版	
7		平成18年5月	『農住組合の手引 2006』	2,100円+送料	農住組合制度の具体的運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当マニュアル	
8		平成20年10月	『農を生かした都市づくり』	1,500円+送料	新しい時代の都市農地のあり方に関する有識者からの提案や都市農地の利活用の実践事例を幅広くとりまとめた事例集	

*注 書籍番号5については、お手数ですが電話、または、当センターホームページよりお申込みください。

平成 年 月 日受 NO.

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

平成21年度 土地月間参加行事 講演会

新しい視点で都市農地利活用を考える

平成21年10月20日(火) 午後 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
- 都市農地利活用アドバイザーの派遣
- 調査・研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 情報誌・図書等の刊行



「農を生かした都市づくり」
冊子を刊行
(1,500円、送料別)



編集後記

○改正農地法が6月17日成立しました。対象は、一般農地(市街化区域外の農地)ですが、農地を借りる際の規制が大幅に緩和され、農地制度の基本を「利用」に転換するもので、「平成の農地改革」ともいわれています。

○一般企業、NPO法人、JAなども借地方式で農業参入を促し、耕作放棄地を含めた、農地の効率的な利用促進を図るものですが、農地活用の新たな担い手を確保して、国内農業の活性化につなげることを目的としています。このため、農地の賃貸借期間についても「20年以下」から「50年以下」に改訂され、期間の延長が図られています。

○他方で、農地転用の規制が強化され、病院や学校などの公共施設の設置についても農地転用許可の対象になり、違反転用に対する法人の罰金も300万円以下から1億円以下に引き上げられました。

○市街化区域内の農地については、今後、都市計画制度の見直しと併せて検討されることになっているといわれています。一定の市街化区域内農地を対象としている現行の農住組合法が、平成23年期限を迎えることになっていますが、市民農園や体験農園など、都市住民の農地に対するニーズの高まりなど、市街化区域内農地に関する施策のあり方、今後の検討動向など、注視されます。(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
2009夏季号(第60号)

発行所：(財)都市農地利活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6F

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

発行日：平成21年7月31日

発行人：角地 徳久

編集責任者：西澤 公隆

事務局：三角 秀樹／荒井 實／佐藤 一夫

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