

# 都市農地と まちづくり

第50号  
2007年新春号



# 都市農地と まちづくり



## CONTENTS

### ■ まど

- 都市農地とまちづくりの展望について ..... 1  
国土交通省 土地・水資源局長 松原文雄
- 回顧と展望—創立15周年に当たって ..... 2  
(財)都市農地活用支援センター理事長 福本英三

### ■ 地域をひらく知恵

- 都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介(シリーズ第4回)  
豊田市宮上五丁目地区、松阪市山室町字竹林地区 ..... 3  
国土交通省 土地・水資源局 土地情報課
- 都営住宅用地の活用による「東村山市本町地区プロジェクト」 ..... 10  
東京都都市整備局

### ■ 情報アラカルト

- 平成18年度 土地月間参加行事 講演会 開催報告  
基調講演 明海大学教授 齊藤広子 ..... 13  
講演1 税理士 花村一生 ..... 20  
講演2 住宅新報社編集主幹 本多信博 ..... 27
- 平成19年度市街化区域内農地関連予算の概要 ..... 33  
国土交通省 土地政策課土地市場企画室

### ■ 定期借地権コーナー

- 定期借地権供給実態調査の概要 ..... 35  
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

- 当センター15年の歩み(法改正、センターの主な事業等) ..... 39
- 15年の事業の実績データ ..... 40
- 情報誌「都市農地とまちづくり」バックナンバーの紹介(1号~49号) ..... 43

### ■ 編集後記



## 都市農地とまちづくりの展望について

国土交通省 土地・水資源局長 松原 文雄



平成19年の新しい年を迎え、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。また、皆様には、平素より都市農地を活用したまちづくりへの取組にご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

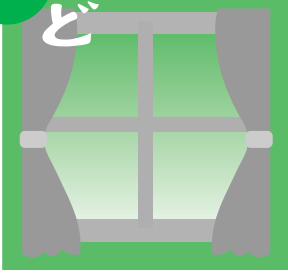
さて、去年は、住宅・宅地政策にとって大きな転機となる年となりました。近年の少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来などの社会情勢の変化を踏まえ、従来の「住宅の量の確保」から「居住環境を含めた住宅の質の向上」へ政策転換を図るとともに、「住まい」を中心とした生活環境全般の向上を図るための新たな政策の枠組みを示す基本法制として、昨年6月に「住生活基本法」が公布・施行されました。また、これに基づき、住生活の安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため、昨年9月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定いたしました。

この中で、住宅に対する需要が著しい三大都市圏の11の都府県においては、長期的には世帯数が減少に転じることが予想されるため、従来の農地・山林等の新規開発による供給から既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換しながら、引き続き住宅・住宅地の供給を着実に進めることとしております。また、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としております。

国土交通省では、国民生活に最も密着した基盤である住宅・宅地について、この住生活基本法及び住生活基本計画に基づき、今後も国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、後ほどご紹介いたします市街化区域内農地関連予算・施策等を通じ、都市農地の計画的な利用の実現を図ってまいります。

（財）都市農地活用支援センターが取り組んでおられる市街化区域内農地の計画的な利用の推進については、都市部にゆとりある緑に恵まれた良好な居住環境を創出する点で従来から重要な役割を果たしておられますが、今後は新たに住生活基本法及び住生活基本計画をふまえ、より一層のご活躍を期待しております。

今後とも住宅・宅地行政と都市農地を活かしたまちづくりに対し、皆様の一層のご支援とご協力をお願いするとともに、皆様の益々のご活躍とご発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶といたします。



## 回顧と展望－創立15周年に当たって

(財)都市農地活用支援センター 理事長 福本 英三



財団法人都市農地活用支援センターは、平成18年10月8日に創立15周年を迎えるに至りました。創立以来今日まで当センターの業務に対しご指導、ご鞭撻を賜って参りました関係各位に対し心から御礼を申し上げます。

顧みますと、当センターが設立された平成3年当時は、大都市地域を中心とする旺盛な住宅、宅地の需要に対応するため、市街化区域内農地については、「保全する農地」と「宅地化する農地」とを明確に区分し、各種の事業手法を活用してまちづくりを進め、優れた住宅、宅地の供給を図ることとされました。

そのためには、農地所有者はもとより、関係する市町村、農協等の関係者が必要なノウハウを十分に理解し、適確に計画を策定し、事業が進められなければなりません。

そうしたノウハウの提供を行う主体として、国、地方公共団体、農業団体、都市基盤整備公団（現都市再生機構）が協力して当センターが設立されるに至りました。

当センターは、そのような目的の下に、都市農地の活用に関する相談業務、まちづくりの専門家を都市農地活用のためのアドバイザーとして地方公共団体等の要請に応じ派遣する業務、まちづくりの人材育成のための研修会、セミナーの開催、情報誌の発行等による普及啓発業務、都市農地を活用したまちづくりに関する調査研究業務等を行って農地所有者自身による都市農地の計画的利用のための支援を行ってまいりました。今日まで、当センターとしては、これらの業務を通じて農住組合の立ち上げや各種の面的整備事業の実施に相当の成果を挙げることができたと思っております。

近年に至り、設立当初と社会、経済情勢がかなり変化してきており、都市内の農地については、宅地の供給源として考えるだけでなく、環境、景観、防災などの観点から存在の意義が見直されてきています。特に昨年9月に制定された住生活基本法に基づく住生活基本計画の考え方では「市街化区域内農地について市街化区域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に利用する」と謳われております。このような状況を踏まえ、当センターは都市農地の新しい価値や活用方策を探る都市農地の保全、利活用に視点を置いた新しい調査・研究業務、支援事業等の実施、関連する講演会や研修会など開催しております。

今後とも、農地所有者やユーザーの新たなニーズに応える業務を充実することによって、都市農地の様々な活用に関する支援を関係機関とともに実施していきたいと考えています。関係各位の変わらざるご指導、ご支援を心からお願い申し上げます。

### 第4回

## 都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介 豊田市宮上五丁目地区

国土交通省 土地・水資源局 土地情報課

### 1 地区の概要

#### 1-1 調査地区の位置

調査地区は、愛知県豊田市の中心市街地に近接し、名古屋鉄道三河線豊田市駅より西方約2.0kmの位置にある。調査地区は図1に示すように幹線道路（南東側は市道宮口上郷中第1号線、南西側は市道一色三軒家1号線、北西側は市道小久手本地1号線、北東側は市道宮上北住宅1号線）に囲まれた区域の中にある。また、地区の東方約150mには都市計画公園3・3・7宮上公園（面積2.2ha）、北方約300mには平成16年にまちづくり協議会が設立された宮上町2丁目地区がある。

図1 調査地区の周辺状況



#### 1-2 地区の現況

地区面積約1.29haのうち0.98ha（78%）が農地、うち0.46ha（36%）が生産緑地となっている。

用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、建ぺい率60%、容積率100%、地権者数は19名である。

上位計画としては、第6次豊田市総合計画、豊田市緑の基本計画、豊田市都市マスタープラン及び豊田市環境基本計画などが策定されている。

### 2 課題・検討の方向性

#### 2-1 土地利用計画上の課題

調査地区を含む周辺地域は、既存集落、県営住宅、民間開発による戸建住宅、農地等の低・未利用地が混在しスプロール化が進行している。

また、調査地区の周辺道路は未整備で市道を含めて幅員が狭く（6m未満）、周囲の幹線道路への連続性が低い。

図2 調査地区の土地利用状況図

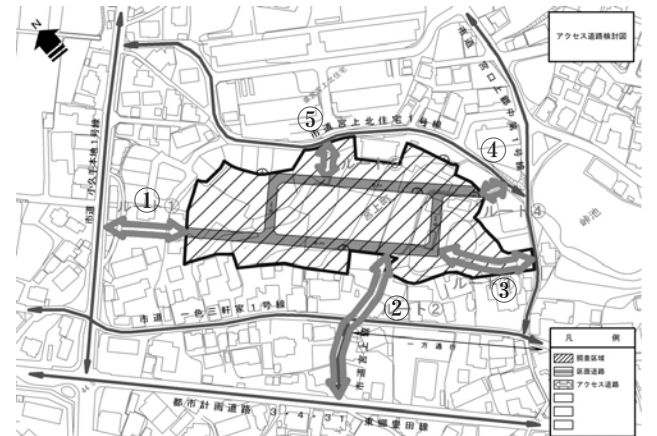


#### 2-2 検討の方向性

調査地区は東側及び南側で接道しているが、その道路はいずれも幹線道路の手前で幅員が狭くなっている（図2参照）。そのため、計画的な土地利用を推進する観点から、調査地区の北方向及び西方向に走っている幹線道路へ接続などアクセス道路の整備を検討する必要がある。

また、調査地区の近くには、災害時の一時避難場所として指定されている宮上公園（図2参照）があるが、そこに至る道路は幅員6m以下と狭小であるため、地域防災性向上の観点から、安全に避難したり、緊急活動に使うことのできる地域道路網の整備を検討する必要がある。

図3 アクセス道路検討図



### 3 アクセス道路整備の検討

#### 3-1 アクセス道路のルート

アクセス道路は、図3に示すように5本のルート（ルート①～⑤）が考えられる。

ルート①は、対象地区内の道路から市道小久手本地1号線にアクセス道路を整備・確保することとし、アクセス道路と市道小久手本地1号線との交差点については、交差点改良等により安全に配慮した交通処理を行う。

ルート②は、市道一色三軒家1号線に接道する既設道路の拡幅のみの案と、市道宮上線の拡幅も含めた案の2案が考えられるが、市道一色三軒家1号線の幅員が狭いため、今回は市道宮上線も含めて一体的な道路整備を行う。なお、同ルートの手前方向（調査地区内）には、人が歩ける程度の耕作用道路が存在している。

ルート④は、市道宮口上郷中第1号線に至る手前に鋭角な交差点（三叉路）があり、仮にアクセス道路を築造してもその交差点が交通障害となる恐れがあるため、交差点改良を同時に行うこととした。

ルート③、⑤は、調査地区内の事業で対応する路線である。

#### 3-2 各ルートの課題と評価

表1の左側は、ルート①～⑤の難易度及び公共性を高・中・低の3段階で表している。また同表の右側は、各ルートの整備の有無を組み合わせるアクセス道路のケースA～Cを設定している。

表1 アクセス道路のケース評価

名称	難易度	公共性	ケース		
			A	B	C
ルート①	高	高	有	有	無
ルート②	高	高	有	無	無
ルート③	－	中	有	有	有
ルート④	低	中	有	有	有
ルート⑤	－	中	有	有	有

ケースAはルート①と②を含むため難易度は極めて高いが、公共的には理想的である。ケースCは難易度が低い、公共性への貢献度も低い凡庸なものである。ケースBは①もしくは②のどちらかのルートの実現を目指すもので、比較的望ましい。

### 4 土地利用構想

#### 4-1 全体のゾーニング

地権者の土地活用の意向をベースに、現地の土地利用状況を勘案しながら土地利用の再調整を図る。

また、調査地区の関係者は地区周囲集落の居住者が多いため、土地利用においては住宅ゾーン、農地ゾーン、経営ゾーン（賃貸住宅・駐車場・店舗用地等）等を目的としたゾーニングを行う。

#### 4-2 ゾーン別の土地利用

##### ①住宅ゾーン

調査地区は、現在、一戸建住宅を中心に小規模な開発が進んでいる地域であり、今後も継続すると推測される戸建需要に対応するよう、一戸建住宅の計画的立地により良好な居住地の形成を図る。

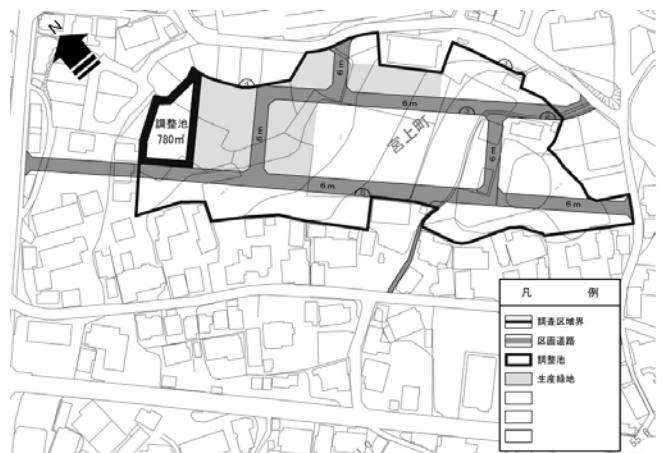
##### ②生産緑地ゾーン

生産緑地所有者は、今後も生産緑地としての土地利用を望んでおり、生産緑地と住宅区域との調和した整備計画を進める必要がある。生産緑地の新しい区画は、出来るだけ従前の土地利用状況を勘案して設定する。なお、生産緑地については、将来の宅地化を見据えた造成計画を行う。

##### ③経営ゾーン

経営ゾーンにおいては、不足している駐車場の確保など地区の需要に合った土地利用の推進を図る。

図4 土地利用構想図



### 5 道路整備による防災機能の評価

地域の持つ防災機能に関して、道路を整備しない場合と整備する場合の比較検証を行う。

#### 5-1 対象区域の設定

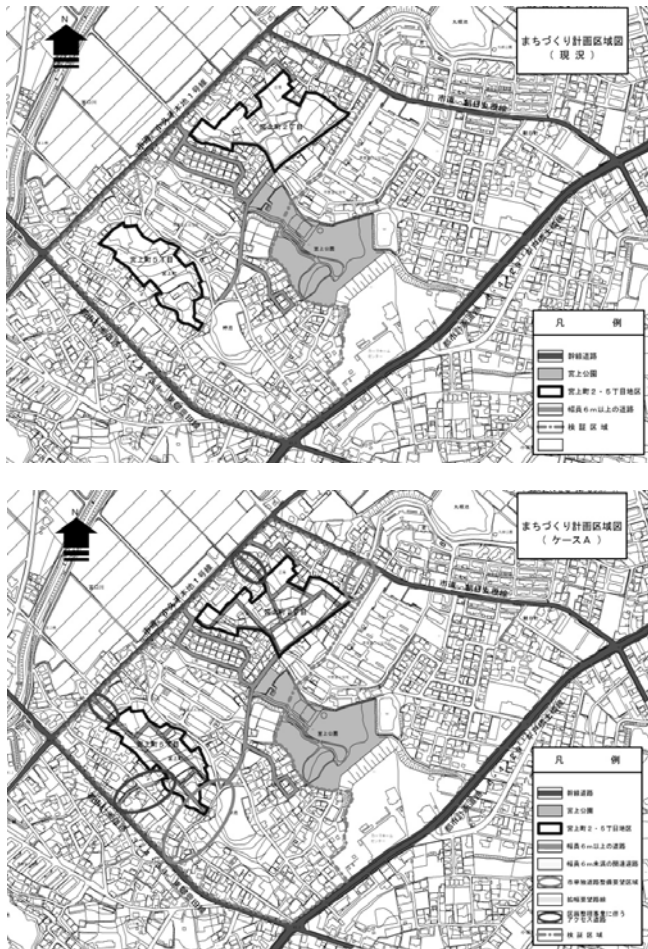
対象区域は、調査地区を囲む4本の幹線道路が形成する矩形の内側をベースにして、それから東側の県営宮口上住宅・市営宮上住宅・ホームセンターなど1団の開発エリアを除いた約20.0haの区域とする（図5参照）。

#### 5-2 道路整備する・しないの設定

道路を整備しない場合は、現況道路のままとする（図5の上図参照）。道路を整備する場合は、宮上町地

域中央部を縦貫する補助幹線道路宮口上郷中1号線、並びに、宮上町2丁目地区及び宮上町5丁目地区のアクセス道路及び区画道路が整備された後の状態とする（図5の下図参照）。

図5 現況及び整備後の道路状況(6m道路)



### 5-3 有効道路の設定

災害時の避難路及び緊急車両の進入路としての機能を考慮し、幅員6m以上の道路を防災上の有効道路と見なす。ただし、幅員6m以上の道路であっても、幹線道路とアクセスしていない道路は除く。

### 5-4 地域防災性向上度の計量

#### ①有効道路の延長による計量

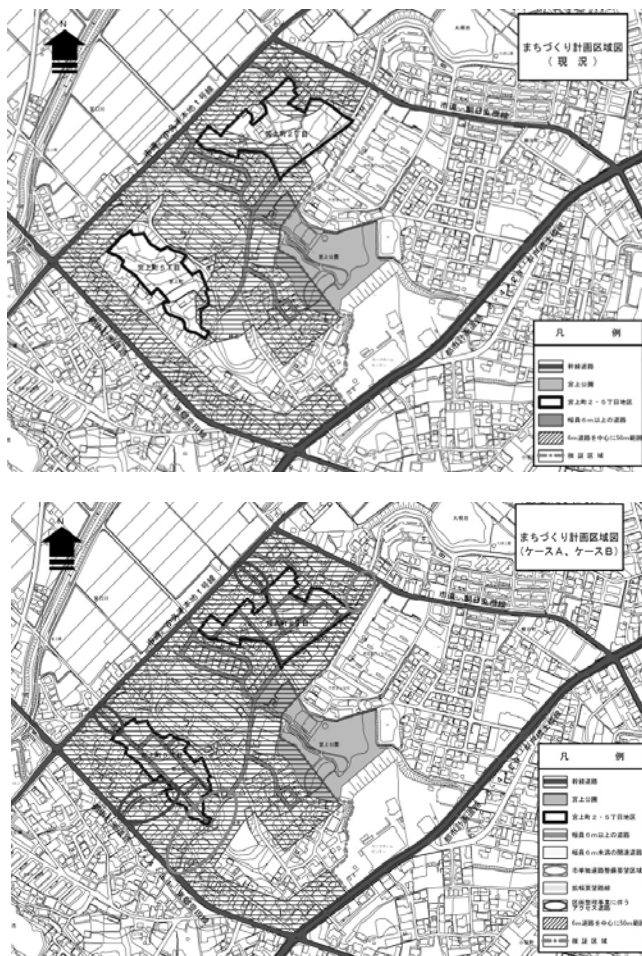
計量結果は、整備しない場合（図5の上図参照）の有効道路の延長が約925mであるのに対して、整備する場合（図5の下図参照）のその延長は約2.7倍の2,550mに増加する。

#### ②道路近傍宅地の総面積による計量

有効道路までの距離が50m以下である宅地を安全エリアと見做し、その総面積（図6の着色部分）の占める割合により当該地域の防災性を計量する方法。計量結果は、整備しない場合（図6の上図参照）の65%に対して、整備する場合（図6の下図参照）は89%となり、道路整備により安全でない宅地面積は

概ね1/3（≒11%/35%）に減少する。

図6 現況及び整備後の避難路確保区域



### 5-5 地域防災への寄与度の評価

前節の計量結果の通り、道路整備により地域防災機能が大きく向上することが分る。

避難路、緊急車両の進入路等防災機能の整備については、宮上町地域中央部を縦貫する補助幹線道路宮口上郷中1号線が道路整備の骨格となるため、宮上町2丁目地区及び宮上町5丁目地区の両地区の面整備と連携させた道路整備の事業化が望まれる。

## 6 事業化の検討

### 6-1 整備プログラム

事業化に当たっては、図7に示すような整備プログラムに従って進めるのが良いと思われる。

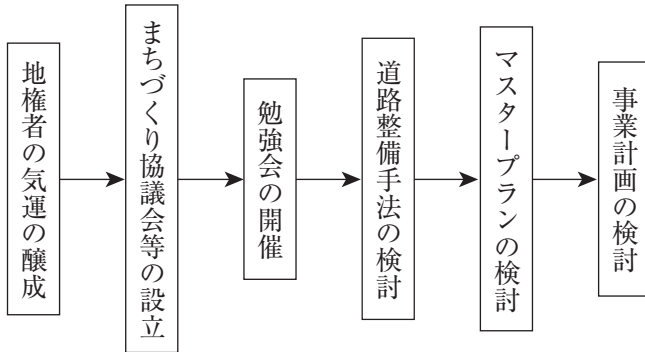
### 6-2 勉強会の開催

近年、調査区域周辺では個別開発が相次いで実施されたため、地域的に見て相互の関連が乏しい道路網が形成されてしまった。その結果、一時避難場所等への避難路や緊急車両の進入路の確保が困難となり、防災機能の向上が図れない状態である。

また、土地利用の観点からも見ても、接道条件の良い農地だけが個別開発されたことにより、奥側に取り残された未接道の農地の活用が困難な状態になっている。

このような状況を踏まえて、勉強会においては、地域道路網のあり方等を中心にした研究を行う。

図7 整備プログラム



### 6-3 道路整備手法の検討

地域的に見た場合、宮上町地域中央部を縦貫する補助幹線道路宮口上郷中1号線を整備する必要性が極めて高いことから、その整備手法を検討する。整備手法としては、地区計画、まちづくり交付金などが考えられる。

#### ①地区計画による沿道まちづくり

人と車が安全に通行できる道路の整備と周辺の優良な農地と調和したまちづくりを目指して、建物の用途や高さの制限等のルールを作る方法。豊田市上郷配津集落地区で事例がある。実現まで年数がかかる点が難点である。

#### ②まちづくり交付金

街路事業については、市町村が作成する都市再生整備計画に位置付けられた交付対象事業としての要件を満たす事業について、一般会計予算によって別枠で支援を行う制度である。事業期間は概ね3～5年間である。

## 6-4 マスタープランの検討

### ①道路計画

調査地区周辺では、平成16年、17年と個別開発が実施されており、これ以上無秩序な開発が進めば地域全体を考慮した道路整備は困難になるため、出来るだけ広いエリアの道路整備計画を早期に策定する必要がある。

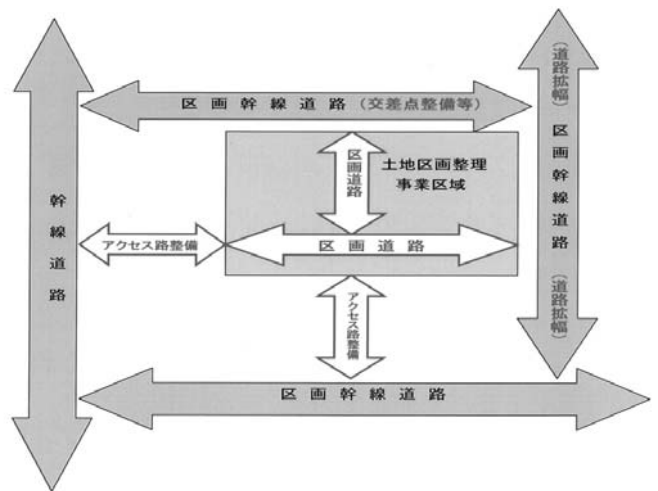
### ②土地利用計画

調査地区については、土地の有効活用を図ると共に地域防災機能向上に寄与する道路整備を可能とするため、土地区画整理等の手法による計画的なまちづくりの実施が望まれる。

## 7 今後に向けて

面整備による区画道路の整備は一義的には調査地区内に奉仕するものであるが、その効果は単に調査地区内に止まらず、外縁のアクセス道路へ、更には、周辺の地域幹線道路へ波及する可能性を持っている(図8参照)。面整備を契機として、白抜き矢印の道路整備と土地区画整理事業等との相乗効果による地域道路網の充実と、それに連動した土地利用転換の推進が望まれる。

図8 面整備等による波及効果のイメージ



### 豆辞典

#### <広域公園 7ページ参照>

自然公園(国立・国定公園)に対して造造物公園と呼ばれる都市公園の一つ。都市公園は大きくは基幹公園と大規模公園に分けられる。基幹公園は住区基幹公園(街区公園0.25ha・近隣公園2ha・地区公園4ha)と都市基幹公園(総合10~50ha・運動各公園15~75ha)があり、大規模公園は広域公園(50ha以上)とレクリエーション都市(1000ha標準)がある。広域公園は主として一つの市町の区域を越える広域のレクリエーション利用の場を提供する公園。地方生活圏等広域的なブロック単位毎に1ヶ所当たり面積50ha以上を基準に整備する。

#### <デザインコード 11ページ参照>

デザイン指針のこと。個性的でまとまりのある住宅地景観を形成するために、デザイン上の設計指針として、①壁面・屋根等の色彩範囲、②敷地内の植栽方針、③基本的なディテールの設定、④住棟配置の方針等を定めるもの。美しい街並み、端正な住宅の一つ一つが個人資産を超えて後世に残す社会的資産となるよう街並みに統一感を持たせるべく、デザインという目に見えるものに具体化していくためのルール・原則をいう。



### 都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介

## 松阪市山室町字竹林地区

国土交通省 土地・水資源局 土地情報課

### 1 地区の概要

#### 地区の現状

地区は松阪駅より車で約10分の市街化区域端部に、まとまって残存した農地であり\*広域公園(中部台運動公園46ha)に接した公園と市街化調整区域農地に囲まれた緑豊かな環境にある。地区の西側境界にあたる市道沿道部には部分的に宅地利用が発生しており、アパート・住宅の立地がある。かつては、北側の山に続く丘で土取場として削られ平坦になった地形である。地元に戻却される際、業者により地区内に道路が整備されたが、市道認定外で建築の前面道路とみなされないため建築が不可能である。他方、地区内通路に区画道路に類した路線価が付されていて、固定資産税・相続税等の負担が生じており、現状では農地として維持することのメリットが無いので面整備等により宅地開発をしたいとの意向が地元にある。



中部台運動公園



地区および周辺



市道沿道

#### ○面積

全 体		3.58 ha
内 訳	農地	2.94 ha (松阪市所有含む)
	宅地	0.22 ha
	公衆用道路	0.32 ha (共有の民地)
	その他	0.10 ha
	公共用地	0.00 ha

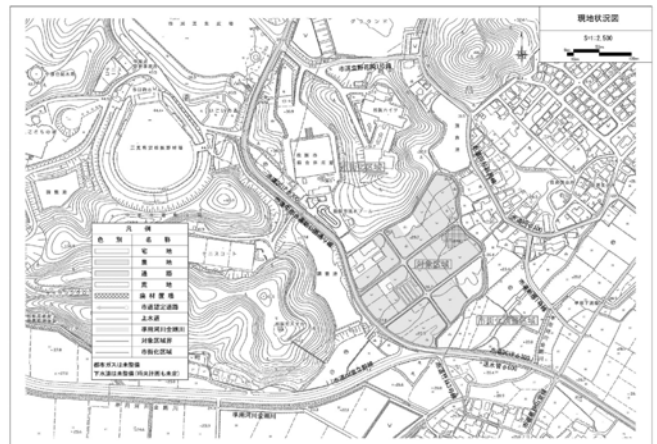
○地域地区 — 市街化区域

○用途地域 — 第一種低層住居専用地域(50/100)

○地権者数 [内農家] —

30人 [25人] (共有地・松阪市を各1人と計上)

○地価公示価格 — 60,600円/m<sup>2</sup>(平成17年 松阪-15)



## 2 地区の検討課題

### 地区検討会のテーマ

#### 「全体構想の実現方策としての 段階整備検討」

として段階的な整備によるリスク低減策の検討とし、特に

- リスク分散と事業費の縮小の手段
- 当該地区の特色を活かしたまちづくりについて検討する。

本地区の場合は、市道沿道の土地所有者と市道に面していない土地所有者とでは利害が異なることが地権者調査でも裏付けられており、事業化についての意見調整に時間がかかることが想定された。そうした合意形成上の課題がある中で事業リスク低減等方策について、時間管理概念の導入による事業費管理を視点におき、減歩率の縮減や事業期間等を考慮して良好な住環境の整備方策を検討するものとする。特に、事業期間短縮は、金利事務費等の削減効果があるため、合意形成の熟度に応じた段階整備による集中的な投資・回収は、リスク低減効果が期待できる。あわせて、リスク低減のためのその他の手段及び、宅地供給の考え方を検討する。

## 3 土地利用転換方策

### 3-1 計画方針

まちのありかたとしては、市街化区域端部で広域公園に隣接するという場所性から、ゆったりとした緑環境を有する住宅地とすることとし、土地利用（宅地割り）は営農地を集約する場合とあえて農住混在として環境を演出する場合について検討した。

宅地については一戸当たり100坪以上の大画地の菜園付き住宅として付加価値を高めることをイメージして企画した。

地区計画等により、特にまちの緑化に関するルールを定めることで、地区の魅力を高める効果が期待できる。

- 街区形状を現況の形状に準じさせることとし、区画道路は原則として幅員6mで現状の路形を踏襲する。街区の奥行きは50m強とやや深くなるがこれにより大規模な画地の供給が可能となるほか、道路整備による減歩率を最小とするため、地権者の理解を得やすい効果がある。
- 周辺に相当規模の公園があるため県基準の3%の公園提供義務は免除されるが、地区のイメージアップに資する空間演出のため、ポケットパー

クを調整池に隣接して設置する。

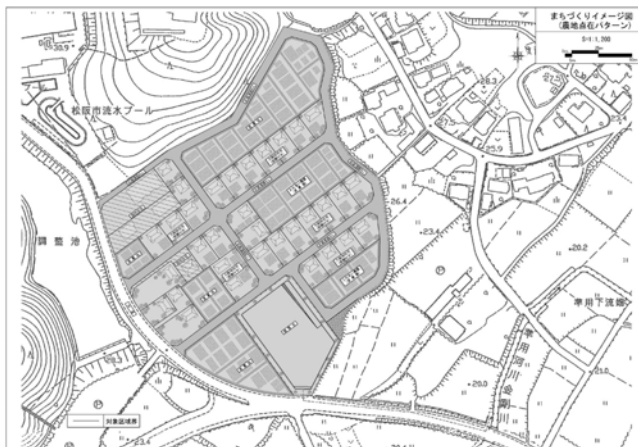
- 現況の地形(南たれ)に合せ地区の南側に調整池を設置する。

以上の方針により、基本形の土地利用計画を導いた。



#### 農地集約パターン

農地を北側の山麓および南側の調整池に配置し、環境形成効果を得る



#### 農地混在パターン

住環境のなかにあえて農地を配置し、市民農園としての活用等の交流の場を創出する

### 3-2 整備手法の検討

現在でも建築可能な市道沿いと今のままでは建築ができない奥地の地権者とでは、まちづくり整備に対する事業化意向に大きく差がある。一般的には土地区画整理事業の場合、減歩に沿道部と建築できない奥地とでは従前評価に相当の差が生じるが、地区内部の市道に路線価が適用されている事情から、奥の地権者の意識としては従前地評価に大差をつけることは受け入れがたい状況が当地区の独特な事情として存在する。このため、地権者の合意形成が困難となっている。そのほか事業費を抑制するために採りうる方法についても検討を行うこととした。これらの課題に着目して整備手法を複数検討し、またそれに併せて土地利用計画を調整した結果は下表のとおりとなる。

## 各整備案の比較

検討ケース	主な特色
基本案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の道路形態を踏襲</li> <li>・公共減歩が少なくすむため地権者の理解が容易</li> <li>・沿道地区と内部地区の利害が異なり事業化への合意形成が困難</li> </ul>
地区外調整池案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調整池を隣接の市街化調整区域に設置する案</li> <li>・市街化調整区域内の事業化にあたり、開発審査会の了解を取るための基準がない等、制度的に困難な部分があり、短期に結論が出ない</li> <li>・地区外用地取得費等の事業費の増分と保留地の増分との比較により効果が評価される</li> </ul>
農地交換分合案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営農希望者と事前に土地の交換分合をして、農地を区域から外す</li> <li>・事業化の合意形成は容易になる</li> <li>・調整池規模は農地を外すため、小さくなる</li> </ul>
段階整備案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道沿道部分とその奥の部分との評価差、及び事業化意向差に着目した段階整備</li> <li>・事業化意向の強い奥側の土地を先行開発し、市道沿いの区域は後期整備とする</li> <li>・事業化の合意形成は容易になる</li> <li>・地区計画等により区域全体の土地利用規制・建築規制等を設定して、後期区域（沿道部）の乱開発を防止する必要がある。</li> </ul>



基本案



段階整備案



地区外調整池案



農地交換分合案

## 4 成果のまとめ

### 4-1 段階整備による合意形成難の処理

事業のリスク低減を図る事業展開の一つとして、合意形成の難度に着目して、事業化意向の強い区域を先行的に整備する手法として段階整備案の提案に至った。これにより、実質的に初期事業地区側での公共施設整備を初期事業で実施することとなる。後期事業で沿道側の区域を整備することとなるが結果的に沿道側の地権者の負担（減歩率）は少なくなり、沿道側地権者の事業に対する理解を進める要素となる。

### 4-2 住宅地の企画

市街化区域縁辺部の郊外開発にあたっては、市街化区域中心部における住宅地との差別化を通じた付加価値の創出が必要であると考えられる。今回は周辺状況を勘案し、大規模宅地・菜園付住宅地といった企画を提案したが、詳細の条件整備や評価までは検討に至らなかったため、実施にあたっては当該地域における住宅地や住環境、生活スタイル等に対するニーズや事業採算性、地域管理の仕組み等についての検討を要する。

# 都営住宅用地の活用による「東村山市本町地区プロジェクト」について まちづくり事業と実証実験住宅事業

東京都都市整備局

## 1 都営住宅用地の活用による 民間活用プロジェクト

都営住宅の土地・建物のストックについては、都民共有の貴重な財産として、都民全体のニーズを踏まえた活用を図っていくべきものと考えている。老朽化した都営住宅の建替にあたっては、団地の集約や敷地の高度利用により用地を創出し、住宅のみならず、福祉・医療・産業・防災など多様な機能を導入し、都心居住の推進、木造住宅密集地域等の整備、少子・高齢化への対応など様々な政策目的に活用していくこととしている。

具体的には、第1弾の「南青山一丁目団地」を皮切りとした、「港南四丁目第3団地」、「東村山市本町」、「勝どき一丁目」などのプロジェクト（下記表参照）を着実に進めるとともに、その他の団地についても、民間の資金や創意・工夫の活用、区市町村との連携を

図りながら、再編整備を進めている。

## 2 東村山市本町地区プロジェクト

### 2-1 事業の概要

「東村山市本町地区プロジェクト」は都営住宅用地を活用した民活プロジェクトとしては、第3弾となる。また、多摩部での宅地開発型第1弾のプロジェクトとなる。

当プロジェクトでは、東村山市本町地区の約24ha・1,900戸の都営住宅の集約建替に伴い



■都営住宅用地を活用した民間活用事業（平成18年12月現在実施中のもの）

事業名	南青山一丁目団地建替プロジェクト	港南四丁目第3団地建替プロジェクト（民間施設ゾーン）	東村山市本町地区プロジェクト	勝どき一丁目地区プロジェクト
所在地	港区南青山一丁目	港区港南四丁目	東村山市本町3-1ほか	中央区勝どき1-104
面積	約6,800m <sup>2</sup>	約1ha	約10ha	約5,000m <sup>2</sup>
主な整備施設	都営住宅150戸 区立保育園、区立図書館、民間賃貸住宅380戸、高齢者グループホーム、国際医療福祉大学大学院、商業・業務施設など	民間分譲住宅828戸、商業施設（スーパー・小売店舗）、複合型医療施設、保育所など	道路・公園・宅地造成戸建住宅280戸（うち実証実験住宅100戸）、商業施設、保育所、在宅介護支援センターなど	民間賃貸住宅約550戸（うち子育て世帯向け100戸）、子育て支援施設（認定こども園、クリニックモール等）、地域活性化施設（NPO法人事務所、店舗）など
事業の経緯	平成13年度：事業者募集 平成14年度：事業予定者決定 平成15年度：工事着手	平成15年度：事業者募集 平成16年度：事業予定者決定 平成17年度：工事着手	平成16年度：事業者募集・事業予定者決定 平成17年度：宅地造成工事着手 平成18年度：住宅建設工事など着手	平成17年度：事業者募集 平成18年度：事業予定者決定
今後の予定	平成18年度：工事完了予定	平成20年度：工事完了予定	平成18年度：第1期住宅建設工事完了予定	平成19年度：工事着手予定

生み出した約10haの用地を活用し、戸建住宅を中心としたまちづくりを進めている。

## 2-2 事業の誘導目標(事業条件)など

東京都は、事業の具体化にあたって基本的な事業条件を設定するとともに、政策目標として、まちづくりの誘導目標を下記のように設定した。

### 1) 事業条件

- 期間70年の定期借地権を設定。宅地造成を行い、住宅取得者に転貸。
- 幹線道路等の都市基盤整備及び宅地造成、商業施設、福祉施設の整備
- 多摩産材の集会所・公園ベンチ等への活用

### 2) まちづくりの誘導目標

地域で安心して暮らし続ける街を実現するために、多摩地域の郊外型居住モデルプロジェクトとして、あらゆる世代が住まい交流する美しい住宅市街地を形成する。

- ・低廉な価格でより広い住宅の供給
- ・多様な世代が集う活力ある地域コミュニティの形成
- ・豊かでいきいきとした住宅市街地の形成
- ・子育て環境や高齢者福祉機能の充実

### 3) 実証実験の事業条件

事業用地の一部を使用し、狭くて高い東京の住宅を変える第一歩として、戸建住宅のうち100戸について、「戸建住宅価格引き下げの実証実験」を行う。

敷地面積約50坪、延べ面積約40坪の規模の住宅を、合理的な生産システムにより坪50万円(都内平均建築単価より3割安以内)で、高品質・低価格の戸建住宅を供給。

4) 「まちづくり」・「実証実験」の二つのプロポーザルで選定された事業予定者は、共同で事業会社を設立し、70年間にわたる事業運営・定期借地権の管理を行う。

## 2-3 事業の経緯及び今後の予定

平成16年 3月	事業実施方針の公表
平成16年 7月	事業者募集要項の公表
平成16年11月	提案書の受付
平成17年 1月	事業予定者の決定

平成17年 5月	事業会社設立、基本協定締結
平成17年10月	宅地造成工事着手
平成18年 9月	第1次住宅建設工事着手
平成19年 2月	第1次竣工・販売(予定)

## 2-4 「東京工務店」によるまちづくり

具体的な事業は、東京都が公募で選定した民間の企業グループが設立した特別目的会社「(株)東京工務店」(以後、「事業会社」という。)に、70年間の定期借地権を設定して、一括で土地を貸し付けたうえで行われる。

事業会社は280戸の戸建住宅を建設し転借地権付き分譲を行うほか、道路・公園・保育所・高齢者福祉施設・商業施設等を整備するとともに、事業期間中の街の維持管理及び地代の徴収等を行う。

280戸の戸建住宅の建設は、公募により選定された5グループ(実証実験4グループ:各25戸、まちづくり1グループ:180戸)があたっている(下記、「グループ別住宅配置計画」参照)。

まちづくりにあたっては、

- ・電線類の地中化
- ・歩車共存のコミュニティ道路の整備
- ・桜、ケヤキなど、四季折々に花の咲く街路樹を計画的に植栽
- ・\*デザインコードによる街並みのコントロール



凡例	実証実験				まちづくり
	木の香る家	木造ドミノ	100年健康住宅	新世代住宅	新世紀住宅
住宅種別					

- ・宅地内の道路側の計画的な植栽等により、美しい街をつくっていく。

## 2-5 実証実験住宅

質を確保しながら、資材・資材調達、工程管理など一連の住宅生産プロセスにおいて様々な工夫を行い、市場よりも3割程度安価な住宅を建設する。

実証実験住宅の主な特徴は、下記の表のとおり。

今後は、実証実験で得られた住宅生産プロセスにおける合理化のノウハウ等を指針としてとりまとめ、広く中小住宅生産者に普及させることにより、各住宅生産者における住宅生産の方法や進め方の改善・高度化に役立てることを目標としている。

家族の笑い声が聞こえ、休みの日などには隣人を交えてバーベキューなどで盛り上がっている。そんな風景が見られるようなまちづくりに繋がっていくことを、切に願っている。



(現地状況 平成18年12月18日撮影)

## 3 最後に

平成18年10月には、事業会社において、街の名称を「むさしのi (アイ) タウン・四季の街」に決定し、新しい街の誕生に向けた準備が着々と進められている。現在、第一期販売住宅(約50戸)が建設中で、平成19年2月中旬より申込受付開始予定となっている。昨年10月28・29日には東京都住宅月間行事の一環として、「戸建住宅構造見学会」が開催され、約600組の来客があり、関心も高く大盛況であった。

“まち”は住んだ方々に喜ばれて初めて、出来上がった時は勿論のこと、居住者が“まち”を育てていき、時間が経つほどに味がでてくる。緑が育ち、

<連絡先など>

東京都都市整備局ホームページ

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/higamura\\_projekuto.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/higamura_projekuto.htm)

電話:03-5320-5016 (住宅整備課・まちづくり全般)、  
03-5320-5005 (民間住宅課・実証実験)

(株)東京工務店ホームページ

<http://www.tokyo-ec.com/>

電話:03-5215-9910 (代)

### ■提案された実証実験住宅

	<p>○「木の香る家」 (株)匠技建 ほか4社</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無垢の木材や珪藻土などの自然素材を活かした住宅</li> <li>・都市の工務店・職人と木材産地の製材加工所との連携</li> </ul>		<p>○「100年健康住宅」 (株)大和工務店 ほか3社</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高気密高断熱を実現するためのパネル、廃棄の容易な建材、オール電化システム等、様々な技術を取り込んだ住宅</li> </ul>
	<p>○「木造ドミノ」 相羽建設(株) ほか2社</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽熱エネルギーを利用した暖房換気システム</li> <li>・構造躯体と間仕切り、設備等を分離したメンテナンスしやすい住宅</li> <li>・多摩産材の活用</li> </ul>		<p>○「新世代住宅」 (株)アキュラホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全提案中で最も低価格(提案時)</li> <li>・耐震性等の基本性能は高い</li> </ul>

## 平成18年度 土地月間参加行事 講演会開催報告 「都市に活かす土地、残す土地—都市農地と定期借地権—」

(財)都市農地活用支援センターは平成18年10月19日(木)、東京・虎ノ門の発明会館で、「都市に活かす土地、残す土地—都市農地と定期借地権—」をテーマに講演会を開催しました。国土交通省と全国農業協同組合中央会の後援を受け、約200人が出席、好評を博しました。

講演会は(財)都市農地活用支援センターの神谷正己専務の司会で進められ、最初に同センターの福本英三理事長が主催者挨拶を述べ、次いで国土交通省の二見吉彦土地政策課長が来賓挨拶を行いました。二見課長は其中で「都市農地につきましても、近年、景観とか環境、防災、レクリエーションとか、

さまざまな面からの機能が非常に注目されてきている」と述べ、先に決定した住生活基本計画の中では、大都市地域の市街化区域内農地について「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」と記述していることを紹介、「農地と宅地の連携、融合したまちづくりを目指していく必要があるのではないか」と述べました。さらに定期借地権についても「非常に重要なツールの1つである」と述べました。この後、3人の講師による講演が行われましたが、その要旨は以下の通りです。

### 基調講演

## 「市街地における農地を想う—魅力ある住環境にするには—」

明海大学 不動産学部 教授 齊藤 広子



私は、昨年度1年間、イギリス・ケンブリッジに行っておりました。ケンブリッジ大学に留学させていただいたんですが、春に帰国して成田に着き、我が家がある新浦安に帰るまでの景色を見て、愕然といたしました。見慣れていたはずの日本のまちに、もうドキドキするぐらい、怖い、何か悪いものを見たかと、そんな気持ちになってしまいました。

なんてチグハグなまちなんだろう。荒れ果てた農地。そして、その横には無味乾燥に安っぽい家が自己主張しながら並ぶ。プラスチックやアスファルト、アルミなど醜い物置も並ぶ、風土を無視した素材。こういった素材は時とともに質が低下する。申し訳ないけど、安っぽいまちだなあと心から思いました。そして、テレビをつければ悲しい事件ばかり。ほんとうに豊かなんだろうかと。心の底からショックを受けたということです。

それは私がケンブリッジという何百年も歴史があ

るまちに暮らしていたからでして、そして私の研究は、今ここに英国の写真をお見せしていますが、これ、ガーデンビレッジと申します。ガー



デンシティやガーデンサバークの先輩にあたる100年以上前の住宅ですが、今でも使われています。どうしてこんな美しい景色をそのまま維持できるんだろうかということが私の研究テーマでしたので、目が美しいものに慣れていて、それが帰ってきてのショックになったのではないかなと思います。

しかし、日本も本格的に人口減少時代に入って、都市づくりやまちづくりが今こそ変わらないと、日本はほんとうに美しい豊かな国を実現できないのではないか。そういうターニングポイントに来たのではないかと思っています。

人口減少をどうとらえるかですけれども、簡単に言えば、家はこれ以上増やす必要はない。農地としてしっかり残すということも私は重要だと思っています。その一方で、どんな住宅をつくるか、残すか、ということが問われていると思います。つまらない住宅はもう人気なくなり、魅力がない地域には誰も人が来ないという地域間格差が大きくなると考えられます。勝ち組の家は価値が上がり、売ろうと思えばすぐ売れる。一方で負け組の家は、住んでいても快適ではなく、人気もなく、売りたいくても売れない。貸したくても借り手が見つからない。

### 不動産の価値は住民自らつくるもの

これからの不動産は、持っているだけでは価値は上がりません。その価値は自らがつくらないと、勝手につくってもらえるものではないという時代になってくるのだと思います。

行政も、住民自身も、これ以上財政負担ができないと考えますと、住民自らが価値を生み出していくことを真剣に考えていく必要があるのではないのでしょうか。

そうした価値づくりのポイントは、住まいに関しては住環境だといえます。魅力ある住環境。メリハリのある個性あるまち。私は「オンリーワンのまち」と呼んでいます。日本にたった1つ、これしかないようなまちをつくってほしい。20年、30年、100年たつて、人気があつて、価値が上がつて、といった住宅地をこれからつくるべきではないか。さらに、自然とどう共生していくのか。人々、コミュニティを考え、育まれる住宅地を考えていく。

私は英国に行く前から、日本でもっともっと美し

いまち、豊かなまち、特に戸建て住宅地でこういう研究をしてみたい。そこで、日本でも200から300カ所、話題の戸建て住宅地に行き、そのうち典型的な事例、たとえば30カ所の住宅地を選び出しまして、今までに3,500名ぐらいにアンケートに答えていただいております。これ、一軒一軒配って、自分の手で回収してくるということを積み重ねてきたわけですが、その中で最も人気がある住宅地、大変よいと気に入っている住宅地、「グリーンテラス城山」を紹介しようと思います。

これからは住み手が評価する住宅地が売れるのではないか。つまり、住み手の評価が市場をつくっていく時代。これがほんとうの豊かな住まいだと思っているものですから、そこで住み手にたくさんの評価を聞いております。

愛知県小牧市というだけで、「ああ、不便なとこね」とまず言われるんです。最寄り駅から遠く、高速道路の横、急な北下がりの敷地ということで、立地はよくないところ。そこに、このような住宅地がつけられました。

道路が緩やかな曲線になっています。急な北下が

## グリーンテラス城山

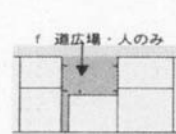
- ・愛知県 桃花台ニュータウン内
- ・ニュータウンの中に 100戸
- ・1990年に 愛知県・住宅生産振興財団
- ・平均217㎡
- ・幅1メートルのグリーンベルト
- ・コモン広場・緑道が共有地
- ・共有地の戸当り 65㎡


こも決して恵まれた土地ではない！  
高速道路のそば、北下がり急、駅遠い

## グリーンテラス城山

マネジメントシステムをもっている

↑ 通広場・人のみ






2台目駐車  
車庫はレ  
ンタル  
そのお金  
で緑の手  
入れ

共有

管理組合で管理する  
管理費を集める  
建築協定もある





りであるため、わからないようにしようということです。もし直線であったら急だなと感じる。道路の左右には幅1mのグリーンベルトがございます。各家には外構があり、非常に緑豊かな住宅地が仕上がっているかと思えます。このグリーンベルトは住民の共有です。

さらに、この住宅地にはコモンの広場があります。公道からいったん広場に入って、そして必ず各家に入るという仕組みになっています。普通、戸建て住宅といえば、道路から各家に直接入っていきますが、ここは必ず道路から一度広場を通して自分の家に入る。いやでもこの広場で顔をあわせるという仕組みとなっています。

図面でお示ししたいと思います。右下の図がコモンの広場、右上が全体の住宅地、道路の両側グリーンベルトです。この広場は、各家にとっては2台目の駐車スペースです。駐車スペースは、各家の敷地内にあるのですが、2台目はこのコモンの広場に。朝、お父さんが車に乗って出ていきますと、そのあとは奥様や子どもさんが遊ぶ場に使える。

実はこの広場の駐車場はレンタルなんです。つまり、必要な人が借りる。各家族とも車が2台も3台も必要だという時期は限られていますよね。長い時間軸を考慮しています。レンタル駐車場代を集めて、みんなの広場の緑の手入れ、これに充当します。そのために管理組合もあります。

ダイナミックなまちも登場してきています。

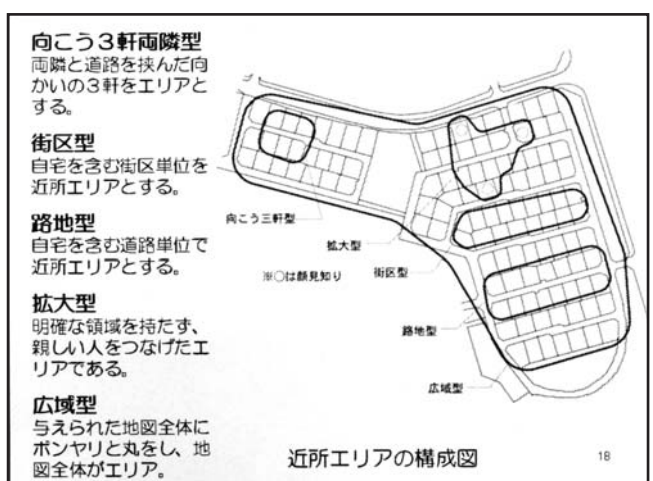
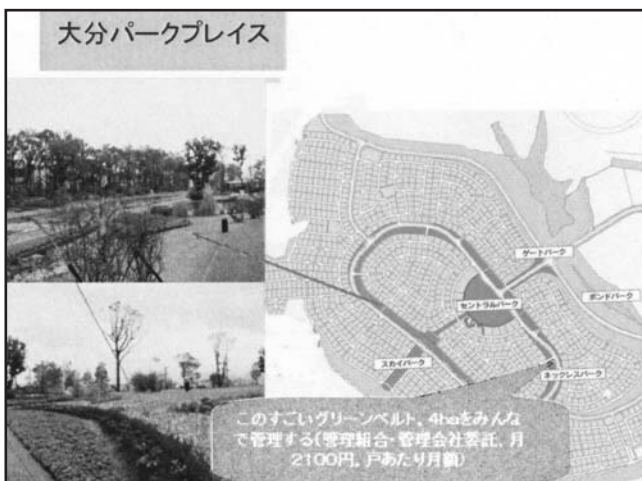
これは大分県大分市の「大分パークプレイス」。「なんであんなところに家をつくるの、売れるわけないじゃないか」といわれた立地だったらしいんですが、中心部の道路に幅40m、長さ1.6kmのグリーンベ

ルト。グリーン部分が4haもございます。このグリーン部分がすばらしく、まちの景観をすっかり魅力的に仕上げていると思います。左の写真を見て、やっぱり違うなあという感じを受けます。当然、こんなグリーンスペースは行政では受け取れませんよね。そうです。実際には移管せず住民による所有、つまり1,600戸の住宅地で管理組合をつくって管理をしています。

見ていただいた住宅地の共通点を確認すると、従来とは異なる住宅地の開発と管理を行っていること。従来は道路や公園は公が所有し管理をする。そして宅地や家だけを個人が所有し管理をするといった、固定概念から解き放されて、その場所らしい魅力、住環境を実現していることです。さらに、通常はマイナスだと皆さんが思われていることをプラスに転換していること。そこで、マイナスに見える要因をどうプラスに転換しているのか見てみましょう。

まず、初めに袋小路道路。行政も困るし、鑑定でも通常はマイナスになってしまうと思われていますが、ここではコモン広場の中で道路が行き止まって、そこで回転ができるようなスペースになっています。こうした工夫された道や広場が、実はコミュニティの形成や安全・防犯性の高い住環境をつくっています。

ということで、行き止まり道路が逆にけっこう最近つくられてきているようになってきているかと思えます。住宅地内への通過交通を抑えるために、地区内に進入できる道路が減らされています。ときには、わざと行き止まりにする。ところが、行き止まり部分を広場にして、ベンチにしてということで、豊かにする。もちろん十分車が回転できるようになって



います。こういった道の工夫がすごくあります。

こういったタイプの道、実はいろいろな効果があります。いろいろな住宅地で、道の前をどう使いますかと聞いたのですが、道路で子どもが遊んだり、おしゃべりをしたり、立ち話をしたりということが、工夫された住宅地の道路では行われます。普通の住宅地では、せいぜい洗車程度ですが、こうして自分の家の前の道を庭の延長のようにつくる。オランダではボンエルフ道路といい、生活の庭というオランダ語です。イギリスでは最近、ホームゾーンといって、ものすごく流行っています。防犯のために、わざと道路をこういうふうにする。イギリスは、防犯が大きなテーマですから、注目され、世界的にもこういった傾向があり、実は「道は生活の庭」ということになってきています。

こうして自分たちが使えるだけでなく、こういったところでおしゃべりや立ち話を誰がしているかということを見てもみますと、工夫がある道の、コモンのような道、袋小路型道路のタイプでは、近所の人がこの道を使いますが、町内の人、町外の人という知らない人はおしゃべりをすることが愕然と減ります。

普通の道では、基本的には近所の人でも使いますが、ぜんぜん知らない人も人の家の前でぺちゃぺちゃとおしゃべりをしているという、誰でも使える道になっているということなんです。

さらに、こうした道の効果は、コミュニティの形成にも役立っています。道を使っている人が、近所の人と顔を合わせるきっかけになりまして、ご近所づきあいが深まっています。コモン広場や袋小路の道でお話をするということで、隣近所の人と親しい人が増えてくるという影響を与えています。

次に、道のつくり方が、実は人々の縄張り意識をつくっているというお話もしておきたいと思います。防犯では、こういった縄張り意識は非常に重要になります。皆さんに自分の住んでいる住宅地の地図をお渡しします。そして、あなたのご近所だと思えるエリアにマルをつけてくださいとお願いをいたします。そうしますと、左にありますような向こう3軒両隣、そして中ごろにあります。計画的な住宅地では街区を囲むような街路型、下町では路地を囲む路地型、そして知っている人の家を先に印をつけて、そして

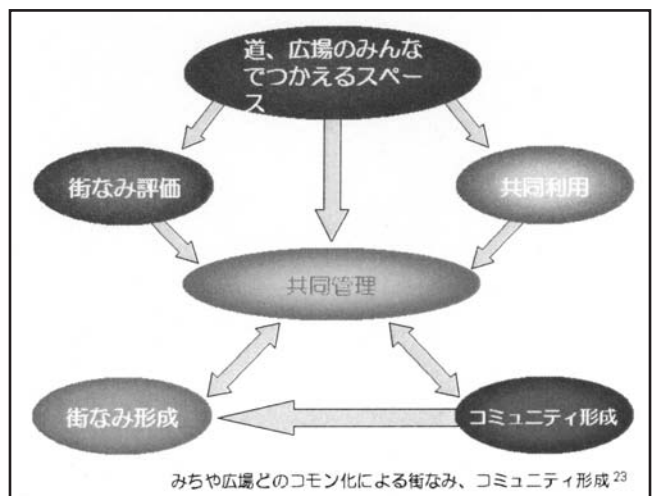
グルンとマルをする拡大型、あまり考えていない人は与えられた地図全体をバクッとマルをする。こういった広域型というのがあります。ちょっといろいろなタイプ、もし皆さんが地図を渡されたらどんな絵を描くでしょうか。

さて、実はこういったところ、普通の戸建て住宅地では街路型が多くなります。つまり背中合わせの人同士が一つの単位になりやすいのですが、工夫された住宅地になりますと路地型が多くなります。向かい合った同士で仲間意識を持ち、それが通りごとにきれいに形成されます。通りごとに、「この道は、ここは、私たちの場所だ、ほかの人が入ってきたら困るぞ」という意識がきれいに形成されていくということなのです。

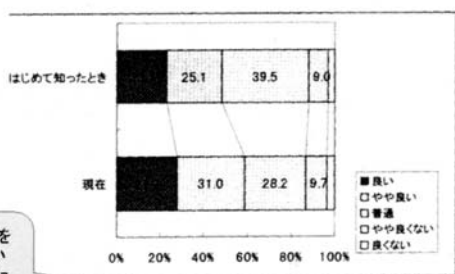
### まちの「縄張り意識」が防犯に効果

この縄張り意識と、そこに住んでいる人の顔を知っているということは、大いに関係があります。調査では、同時に顔を知っている人の印もつけていただきました。つまり、同じ地図にご近所のエリア、お顔を知っている人、親しい人の家はどこですか、と。いやな調査ですね。しつこく一軒一軒行って、だいたいの方は1回ですんなり答えてくれません。人のプライバシーだとかいって怒られまして、何回も何回も足を運んで、説得して調査にご協力いただいたという成果でございます。その結果、顔を知っている人はほとんど「ご近所エリア」の中にいる。ご近所エリアとは、顔をよく知っているエリアの人だという、これがどの住宅地でも多いということです。

ゆえに、通りごとにしっかりと縄張り意識を持つ



③管理費の負担と活動を居住者は悪く思っていない。むしろ、コミュニティの形成に寄与している

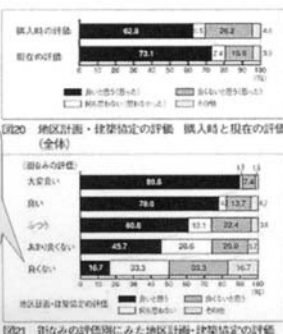


ひごろ、顔をあわさない人々にコミュニティ形成

図9. 管理組合の評価

管理組合も住んでみれば評価が上がる！

④不自由な土地利用がお互いの環境を守る。ゆえに、居住者の評判がよい。



街なみ評価の高い人の評価が高い

建築協定・地区計画も住んでみれば評価が上がる！

26

ている住宅地では、私たちがうろうろと道を歩いていますと、「どこかお探しですか」、「どここの家をお探しですか」という声が居住者から来ます。私もかなり声をかけられました。ということは、大変防犯性の高いまちに仕上がっているということかと思えます。

泥棒が侵入をやめた最大の理由は、「近所の人に声をかけられた」。犯罪者が犯罪をやめた理由が「近所の人に声をかけられた」ということ。この声をかける人の心に、ここは私たちの場所だということ、縄張り意識があることが重要だということをご理解いただけるかと思えます。

まだ効果がありまして、ご近所エリアの中に、お一人ぐらい親しい人がいるということもわかってきました。いろいろな災害、防犯も考えますと、やはり身近なところに、助けてくれ、いますぐ来てくれ、というような人がいるというのは、生活上大変重要です。遠くにいては、いざというときには役に立たない。ご近所エリアの中に、お一人ぐらい親しい人をつくってく傾向があるということもわかってきました。

住宅地では時間が経てば自然にそうなるんですが、コモンの広場、道のつくり方がこの立ち上げを早くするという効果があるということも、調査でわかってきたわけです。

さらに言いますと、コミュニティが育っているまちは、実は住宅の建て替え、増築といったトラブルが少ないということもわかってきました。人々がご近所に配慮するからなんです。近所と親しくつきあっているという方は、挨拶程度の人よりもご近所に対する配慮があって、ご近所に迷惑をかける行為が少ないということ。これも何千件もの調査を積み重ねてきたことでわかってきたことです。

こうして道のつくり方、広場のつくり方、いわゆるコモンと私は呼んでいるんですが、こうしてみんなで使う場所をしっかりと使うことで、よいまちなみができ、みんなで使い、みんなで管理し、コミュニティを形成し、そしてまちなみに対して配慮した態度が人々に生まれてくる。美しいまちなみが維持できることで、逆にまた人々は誇りに思って、しっかり管理をしたいな、大事に使うといった、こういったプラスの循環ができているということがわかってきました。

こうした魅力ある、ところというのは、住民の共有でつくられることもあります。グリーンテラス城山の道は違いますが、あのコモン部分は共有なんです。いわゆる私道で大丈夫だろうかとご心配されるかもしれませんが、そのおかげで、まわりの住宅とは違う、魅力的な住宅地ができていることを住民が実感し、共有もそう悪くないぞということを示しております。

また、道路を移管しないで持っていくというのは、私は実は自由度の高い土地の形状を維持できてよいと思っています。税金を払わないように行政と交渉しなければいけません、そういう意味では、50年後、100年後どうなるかわからないこの土地に、何でもかんでも道路をつくって移管してしまうというのはいかがでしょう、と思っております。

ちなみに、移管しても住民と行政が管理協定を結び、管理上の役割分担をしながら、管理を行うケースも全国に増えてきていますから、決して移管か持っているかだけではなく、管理も含めて幅広いメニューが生まれてきているということです。

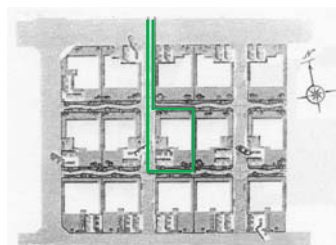
さて、次は、こうした魅力があり、共有もあるというために、住民で管理費を負担し、\*管理組合をつくっている戸建て住宅地が増えてきました。これも全国の傾向です。決して首都圏や関西・中部圏だけではなく、九州、北海道といった、全国で戸建て住宅地なんだけれども管理組合があるというところが増えてきています。

この評価はお見せしておりますが、管理組合というものもそれほど悪くないということです。むしろ管理組合の評価は入居後上がり、居住者同士がまちを将来どういうふうにしていこうか、問題を全員参加で話し合う場を持つとことにつながっていて、これもコミュニティの形成に寄与しているという実態があります。

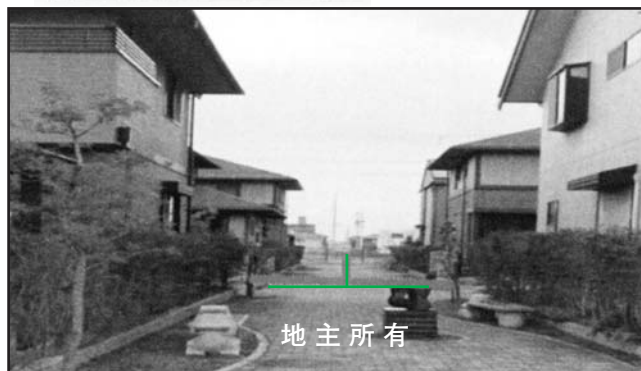
さらに、4つ目のポイントになりますが、建築協定や地区計画です。20年ほど前に、こんなのがある住宅地は売れないぞなんて言われましたが、魅力的な戸建て住宅地では、建築協定や地区計画、どちらかがつくられることが、あたりまえのようになっていっているのではないのでしょうか。住民の自由を縛ると思われるかもしれませんが、住んでからは評価が高い。ちょっとごらんいただきました前ページの図、住んでからのほうが建築協定や地区計画の評価が上がり、また、魅力的だ、自分が誇りに思っている住宅地であればあるほど、高い評価を得ています。これがあのおかげで、隣のわがままを縛れる、自分が守られるもの、と評価が大きく変わるということです。

さて、こうした人口減少時代、成熟型社会の住宅地の開発、管理の課題は、魅力ある住環境の住宅地、それをどのようにつくって管理をするのかであり、すでに魅力ある住環境、そして新たな管理方法が提示され、住み手に評価されつつあります。申し上げたかったことは、実は私たちは多くの妄想にとらわれ、ほんとうに住み手が求めているまちをつくってきていなかったのではないかと。普通、私たちがダメと思っていた袋小路、みんなで持っている道路の私道、管理組合、建築協定、実は住み手が評価しているという、意外だなと思う側面もご理解いただきたいと思います。

これからはミスマッチが社会、世の中、まちをだめにしていくのではないかと。発想の転換が求められているのではないかと考えています。



メンバーズタウン福田



### 定期借地権を使って私権をクリア

今まで紹介した住宅地も全く問題がないわけではありません。しかし定期借地権を使いますと、けっこうまくいくんではないかなということを紹介したいと思います。所有権型戸建て住宅地ですと、所有意識が強く、私権が制限しにくい。ゆえに、すてきな住環境をなかなかつくりにくい。また、管理組合も法的に不安定です。そこで私が最も感銘した定期借地権を使った事例をご紹介します。

高松市の「メンバーズタウン福田」というところで、土地区画整理事業が行われました。宅地割りは大変中途半端。普通の旗竿にしても、魅力的な住宅地になりにくい。そこに独自に道路を入れております。

宅地を三段配置にいたしまして、縦に通っている道は移管しておりません。実は旗竿敷地部分で、横に通っている道は、各敷地の敷地権者が出し合って道をつくっているんです。真ん中の人の借地スペースがこの緑色の部分になります。

ちょっと写真でこの縦の道を確認しましょう。道が見えておりますが、この緑色の右側が右の人の延長敷地。左が左の人の延長敷地。そして、この手前が実は地主が持ったままの土地なんです。移管しないために、手前の方にオブジェを置いています。有名な彫刻家らしいんですけど、これで通過交通をする車も排除できますし、広場として使えるという工夫です。

こういった住宅地は波及効果があります。この

「メンバーズタウン福田」のすぐ横にできました高松の2号です。地主さんが、わしもあんないい住宅地の地主になりたいということで、すぐ横につくった。私は次郎と呼んでいます、2号ですから。そしてこれを見たまた次の地主が3号をつくった。私が勝手に三郎と呼んでいます、高松では、だいたい通じます。

ここでのポイントは、JAさんという地主から大変信頼されている方と、民間事業者が共同で、地主の信用を得ながら、消費者の意向を踏まえて、地域の事情を踏まえた、地域特性を活かした事例がうみ出されたことです。

### 宮崎台 「桜坂」

所在地	川崎市
• 街区面積	2107㎡
• 住宅戸数	9戸
• 入居開始年	1998年3月
• 戸あたり宅地面積	176～309㎡
• 全体コモン面積	285㎡
• コモン面積率	14%





次の事例は大阪です。ここも許可するとき、行政は大反対されたそうで、もう絶対ダメだと言われて、何とか説得してつくったら、今はこの住宅地、許可をされました行政のパンフレットに、こんなすばらしいまちがある市だよと宣伝に使われているということです。これも同じような仕組みを使っている定期借地権の戸建て住宅地です。

次は川崎市にあります宮崎台、9軒で一団の定期借地権の戸建て住宅です。震災にあって、この土地に越してこられましたSさん。ここで蜂蜜をとるために、蜂を飼おうということで、約1,000本の木を植えられました。

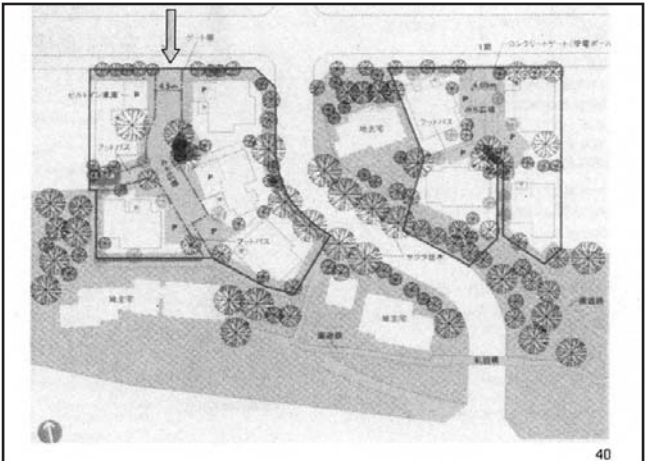
その後、まわりの開発も進み、土地の固定資産税が高くなってしまい、持っていることが大変厳しくなってきました。地域の人にも愛されて、自然林を残したままの土地有効活用として、定期借地で土地を貸すということをされました。

こちら、写真でございますが、右上が道路側のほうから見て左手、ちょっと横から見ますと、この木がいっぱいというのがわかるかと思ひます。住んで



いる人も大変満足が高く、地主さんと木の手入れをしながらコミュニケーションが取れているということ。地主も満足、地域の人もこれだけ木が残ったんですから満足。行政も誇れるまちができ、また特に管理負担が増えたわけでもなく、できれば高額所得者が来てくれると固定資産税をガッポリ取れるとか、いろいろなことを考えられるかも知れませんが、みんなハッピーということで、地主、住み手、地域住民、行政、四者ハッピーな開発と管理システムではないかと私は思っております。

ちょっと図で確認いたしましょうか。木を残した



めに、道を曲げるなどの工夫がございます。こうして定期借地権を使った他の住宅地でも地主さんが野菜をつくることを借地人に教える、みんなで農園するなど、その地域が持っていた、その土地が持っていた文脈を踏まえながらの開発、こういったものも全国から聞こえてきています。

私は、今ご紹介しました定期借地権を使って魅力的な住宅地をつくる方法というのを、定借コモン方式というふうに提案しております。

このように定期借地権住宅地に比べて、定借コモン方式というの、良好なコモン、住環境を経済的につくりやすい。個人の所有権を制限する難しさが無い。共有の不安定さが無い。管理組織というものを契約で維持でき、素人管理ではなく、地主さんを中心としたプロの管理ができるし、また、きょうは細かいことを言いませんでしたが、登記の問題の不安定さもない。住み手と地主と、ここで地域の文脈を踏まえたマネジメントができていくことがあるか

と思います。できれば、行政もここに支援してほしいなといつも言っております。

さて、最後に住み手にとって魅力的な住宅地、まちとは、本日ご紹介しましたように、やはり1点目は見て美しい。誇れますから。2点目は、道や広場でご紹介しましたが、みんなで使って楽しい。そして3点目、これからはやはり中古の市場性です。買うとき安いかわいさもありませんが、これからは、高い安いではなくて、やはり市場性をしっかり持つ不動産であるのかどうか。負け組みは持っていることが苦しみが変わっていくわけですから、持つことの喜びになるような不動産。ここも、実は住み手のいちばん敏感に考えていること。そして最後は持続性。この魅力が将来にわたって維持できるシステムがあるのか。この仕組み、この今のまちのベクトルの向きがプラスへプラスへ行くという仕組みを持っているということが大変重要だということです。

## 講演1

# 「都市農家、遺産分けの実態」

税理士・都市農地活用アドバイザー 花村 一生



税理士が地主さんから相談を受けるときにはどういう話になるかという事例を、きょうは話をしていきます。

私が地主さんと相談するときの資料が2ページと3ページにあります。私は、地主さんと話をするときには必ず面談形式でやります。そのときには固定資産税の課税台帳と所得税の確定申告の控え、これを持ってきてください、と。この2つがあれば大半のことがわかります。そのお客さんの目の前で、私は手書きで資料をつくっていきます。そのモデルがこの2ページ、3ページです。

最近、業者さんが、相続税のシミュレーションは簡単に手に入りますから、地主さんに手渡しておりますが、それはほとんど役に立っておりません。なぜならば、表計算ソフトできれいに打ち出したもの

であっても、地主さんは見ない。数字の羅列ばかりで全体像もはっきりしないということで、役に立っておりません。私のこの2ページと3ページの資料がいちばん役に立っているということで、参考にされればいいかと思います。

まず、地主さんの税務相談の99%は相続税です。ほかの相談はほとんどないと言ってかまいません。だから相続税がわからなければ、都市農家の税務相談はできない。

### 税務相談の99%は相続税対策

たまたま私は資産税に特化しておりますから、最近では農協さんとのつきあいが増えてきました。毎週行っておりますが、99%相続税の相談しかないので。あとの1%は何かというと固定資産税です。

まず、「相続税はどのくらいかかるでしょうか」と。

どのくらいかかって、どう払えばいいのか。特に農家の方は土地という財産がほとんどですから、キャッシュはほとんど持っていません。農家の一番の恐怖は、もし土地が売れなかったら、相続税をどうやって払うのかということなんですね。だから、そこをクリアしていかないと、有効活用どうしようかとか、まちづくりがどうだとか、そんな話に進んでいきません。

遺産分けの相談はありません。なぜなら\*家督相続なんです。中部地区は家督相続的な傾向が強いので、長男、いわゆる跡取りがほとんど全部相続し、次男、三男は判子代をもらう。

最近、相続税が払えない場合の物納の相談があります。平成18年度改正で物納についての手続きが改正になり、非常に厳しくなりました。事実上物納ができなくなったような感じですね。これがボディブローとして効いてくるはずなんです。今までは最悪のケースでも、物納で何とかあったのが、物納は利かなくなると、土地所有者の土地活用についての考え方が根っこから変わってくる可能性があります。

もう1つは「広大地の評価減額」の相談。これは法律の改正じゃなくて評価通達の改正ですので、まだご存じない方がいるんですが、これは広い土地、三大都市圏では、500m<sup>2</sup>を超えておれば、いわゆる開発許可を受けなきゃいけない。開発許可を受ける場合に、道路で取られるとか、公共的施設に提供しなきゃいかんとか、こういうような可能性のある土地の場合は、広大地として減額が思い切りできるんです。

しかし、そこに相続税対策でアパートやマンションを建ててしまったら、広大地の減額はできません。上物を建てずに広大地の減額で切り抜けたほうがいいのか、あるいはアパートやマンションを建てて、相続税の節税効果を期待したほうがいいのか、というような相談が出てきます。

それからもう1つが、生産緑地。三大都市圏の市街化区域内の農地ですね。親父さんが生産緑地を何カ所か抱えて亡くなり、息子さんたちが、受け継いだ生産緑地をどうするか。つまり、そのまま保有していくのか、あるいは生産緑地指定を解除するのか。こういう問題があります。

複数の生産緑地がある場合、たとえば長男が3カ所を相続し、このうち1カ所は売却、あるいは土地活用

として生産緑地をはずしておきたい。しかし、残りの2カ所は立地が悪いから、生産緑地のまま保有しておきたい。この場合、五月雨方式で生産緑地を解除できるでしょうかという相談。もしできなければ、長男が1カ所、次男が2カ所とか、遺産分けをすればいいのか、こういう問題が出てきます。

### 手書きの図式で読んでもらう

まず、お客さんからいただく資料は固定資産税の課税台帳。これで、ストックがほとんど把握できます。フローとしては、所得税の確定申告の控え。2ページは固定資産税の課税台帳を見ながら、お客さんと面談してつくっていく。表では読まないけれども、図なら読んでくれます。私は不動産を1枚にまとめます。この1枚を見れば自分の財産がどうなっているのかがわかるように、手書きでやります。

この特徴は断面図です。税理士は土地・建物を断面図で表現する。普通の方は平面図を書きますが、税理士は土地を下にして、上に建物を乗っける。土地と建物の権利関係を確認するために、たとえば、この建物は借地人さん名義の建物です、と。こうなると、借地権があるかどうかという問題も出てきますね。「地代の支払いがありますよ」となると、借地権割合のこの部分は借地人さんの持ち分であって、この底地が地主さんの持ち分だと。こういうことがはっきりわかるように、断面図を書いていくわけです。

たとえば①番、自宅の敷地です。400m<sup>2</sup>で、その横に書いたのが120千円/m<sup>2</sup>と。これは路線価で1m<sup>2</sup>あたり12万円。それが400m<sup>2</sup>あると。だから、この400とか500とか600とか、この面積も一目でわかるように、図で面積を表わします。縦のこの12万とか10万5,000、これも、単価が高ければここを伸ばします。広さと単価が一目でわかるように図解する。

①番でいうと、400m<sup>2</sup>で1m<sup>2</sup>12万の路線価が、これは単純に掛ければ4,800万円。通常の更地評価ですね。ただし、自宅の敷地については小規模宅地の評価減額特例というのがありますから、240m<sup>2</sup>で8割評価が下がる。そうすると、△はマイナスという意味でつけていますが、2,304万円、マイナスできますと。これが自宅の敷地の評価です。上の建物は350万と書いてありますが、これは固定資産税評価額そのものズ

バリです。

その隣、②番と③番、これは生産緑地です。生産緑地は500m<sup>2</sup>以上でなければ選択できないので、②番、③番は畑として500m<sup>2</sup>、600m<sup>2</sup>の生産緑地。その縦は1m<sup>2</sup>10万5,000円となっておりますが、その近くにメモがありますね。10万、10万、100、100と書いてありますが、これは角地だという意味です。角地の場合には5%、側方加算の影響があるということで、ちょっと路線価が高くなるんですね。これで、生産緑地の評価をします。普通ですと、10万5,000×500m<sup>2</sup>で5,250万円。これが通常の評価ですが、生産緑地の場合には、買取申請ができるという土地については5%引けるということで、ここで5%控除をしておるわけです。

それから③番、これも生産緑地で600m<sup>2</sup>あります。1m<sup>2</sup>は10万円。これは1路線だけがついています。算式が6,000万円×(0.6-0.05×1000分の600)で、これは広大地補正率なんです。つまり、600m<sup>2</sup>の土地を売却しようとする、通常、デベロッパーしか買えませんね。デベロッパーが1戸建ての商品として仕立て上げようとするときには、道路をつけなきゃいかん。いわゆる「死に地」ができます。それを考慮して、こういう算式が決まっているんですね。

ここでは一応、③番は広大地の減額ができるという前提で計算しました。普通に計算すると6,000万円の土地です。これが広大地の減額をすると3,420万、そこから生産緑地控除の5%を引けばいいんです。そうすると、3,300万円ぐらいでしょう。半分ぐらいに激減する。財産評価額通達の改正は、法律の改正よりもはるかに影響が多い。だから、この5%控除をするかしないか、これは非常に税理士が悩むところですが、広大地の減額ができるのに、あとからほかの税理士さんが指摘して、これ、税金を戻せますよということでやられてしまうことがあるんです。

問題は、この②番、③番の2カ所の生産緑地。たとえば②番ならすぐにも利用できる。売ろうとすればすぐ売れる。ところが、③番は非常に人気のない地区で、売ろうとしても売れない。そうしたらどうなるか。このときに考えるのは、②番は生産緑地をはずそうと考えます。はずさなければ売れないからね。③番はどうするかというと、これははずしてしまうと宅地並み課税を受けてしまうから持ちこたえ

られないので、③番だけは生産緑地として持っておきたい。こういう考え方を持って②番と③番を相続し、②番だけ買取申請します。③番は生産緑地のまま持っておきたいから、それでよろしいですかと。

これが、今現場で混乱しております。というのは、役所に行っても対応がまちまち。五月雨方式で一つずつ生産緑地を解除するなんて、認められない。解除するなら全部解除しなさい。そのまま保有するなら、全部保有しなさい。市によってまちまちです。

これは困るんです。遺産分けに影響するからです。③番は、利用もできない、売ることもできないのであれば、固定資産税のことを考えれば生産緑地のまま持っておきたいですね。それで、長男さんは②番をどうしても売却したい、あるいは土地活用したいとなったら、どうするか。オール・オア・ナッシングでなければならないというような話になると、長男が②番、次男が③番というように分けて相続するような話になってくる場合もあり、役所の対応がまちまちだと、遺産分けそのものが困ってしまうという現状が出ております。

そして④番。これは800m<sup>2</sup>のアパートの敷地です。路線価は1m<sup>2</sup>あたり14万円。掛けると1億1,200万円の評価になりますね。しかし、アパートとして十分活用しておりますので、500m<sup>2</sup>を超えているからといって、ここを広大地減額はできない。アパートが建っている場合には、貸家建付地ということで、愛知県の場合には大半の地域が15%引きです。なぜ15%引くかということ、借地権割合と借家権割合を掛けたもの。愛知県の場合は、ほとんどの地域が50%の借地権割合です。そして借家権割合は30%。ですから、それを掛けたものということで15%引きなんです。関東はまた違いますね。借地権割合は6割とか7割とかそういう地域もあると思いますので、6割の地域であれば、6割と借家権割合の3割を掛けたもの、18%を引くという話になります。ここでは、愛知県の事例で持ってきましたので、15%を引いております。

それで、アパートの上物ですね。上物のほうは、7,000万円全額借金でアパートを建てましたという前提です。固定資産税評価はそれの6割前後ですので、4,000万円だと仮定しますと、この4,000万円をもとに3割、貸家ということで控除します。そうすると、4,000万から1,200万円を引いた2,800万円がこのアパー



トの評価ですね。そうすると、7,000万円投資したのにもかかわらず、建物の評価は2,800万円で済むという純資産額の圧縮という効果が出ますので、アパート、マンションを建てると税金が安くなるというのは、この理窟のみですから、借金7,000万円したから税金が安くなるわけではありません。建物を建てたから、こうなったんで、自己資金で建てても同じ効果があります。

ところが、地主さんは、借金すると税金が安くなるという考えで凝り固まっており、土地活用といっても最初の第一歩から間違えているわけです。

そして、⑤番、⑥番、これは同じですが、次男さんと長女、子どもが住んでいるわけです。親の土地の上に子ども名義で建物を建てて住んでいる。地代は払っていない。通常は\*使用貸借ということで、権利の控除はありません。借地権対策としてマイナスするというようなことはない。固定資産税は住宅用の敷地ということで、固定資産税の課税評価は下がりますが、相続税は更地と同じです。

そして⑦番、これが一般定期借地です。800m<sup>2</sup>の敷地に4軒建てました。通常、愛知県の場合でも、だいたい1区画を200m<sup>2</sup>ぐらいで区切っております。これは固定資産税の住宅用の減額の割合が200m<sup>2</sup>を頭にしており、200m<sup>2</sup>までは6分の1課税なので、200m<sup>2</sup>で区切って、4軒を建てているということですね。

実際の評価は、ざっくりの計算でいいので、まとめて評価しました。路線価が10万円、800m<sup>2</sup>ですから、8,000万円。一般定期借地の場合は35%引けます。評価通達で決まっています。最後は更地にして出ていただきますという約束ですから、たとえば50年の定期借地であれば、50年目は更地状態になります。そこから遡ってきて5年ずつで区切るんですが、35%引きの評価から5%ずつ上がって行って、最後は100%になる。

それから、⑧番は駐車場。駐車場は簡単で、単純に更地の評価をすればよろしい。

⑨番が雑種地で、道路についていない。道路についていない場合には最大で4割引きます。だから、付近に道路があって、その路線価が10万円であれば、最大4割で引いて、これは1,800万円。

問題はこの不良財産で、できれば相続税の納税にこれを充てたい。こういう不良財産は、次の世代は

持っていたくない。固定資産税はかかるわ、売ることもできないわ、駐車場にもできないから相談が出てきます。

同じことですが、その下は調整区域の土地です。調整区域の土地は、誰も欲しがりません。⑩番が調整区域の田圃。この場合は、固定資産税評価に63倍掛けなさいと。路線価ではなくて倍率評価になります。63倍掛けると1,000m<sup>2</sup>で756万円。1反あたり700万円~800万円というのがおおよその感じですよ。

農家の人と話をしていると、1反、2反が単位なんです。だから、常に、あの辺の土地は、路線価で、市街化の場合には1反で7,000万~8,000万とか、見当をつけておかなければなりません。たとえば路線価が10万円としますと、1反は1,000m<sup>2</sup>ですから、1反あたり1億円だという話です。市街化区域に5反持っていたら5億円の評価ですなど、計算できないと、農家と話ができないんです。調整区域だと、たとえば3反持っているなら、じゃ700万~800万の評価で、3反だから2,000万円前後かなとなる。そこから、いきなり早見表で税金が出てくるんです。じゃ、おたくの家族構成であれば、税金は5,000万円ぐらい出てきますよという話。そうすると、じゃ、もう少し詳しく聞かせてくれという話になりますから、税務相談はいくらでも来ます。

業者さんでも、信用されないと固定資産税の課税台帳や所得税の確定申告の控えは絶対に見られません。それをこじ開ける手段は何かというと、その近辺の土地の評価のアウトラインを知っておくことです。そうすると、税金がカウントできるので税金はこのくらいですよと言うと、じゃ、もう少し詳しい話を聞きたいとなるんですね。その地域の評価額は徹底して頭の中に入れておいてください。

## 市町村で異なる生産緑地の扱い

●質問…それは、制度としまして、各市の農業委員会さんですか、そちらの判断に任せるといって、そういう制度なんですか。それとも、解釈が非常に曖昧なので、結果としてそういう状況になっているということなんですか。

(答え) 解釈が曖昧だと思いますね、結果的には。担当部署がもともと曖昧なんです。つまり、農政課なのか都市計画課なのか、それがわかっていない。都

市計画課に行くと、農政課にまわってくれとか言われ、農政課に行くと、今度は都市計画課にと、たらいまわしなんです。結局、農家のことがしっかりわかっておる担当者じゃないと判断ができないはずなのに、生産緑地法は建設省が所管ですから、法律上の解釈でいえば、都市計画課が判断するものでしょうね。しかし、都市計画課というのは、農家のことを何も知らないわけ。そうすると、農業委員会と相談してくれとか、農政課に行ってくれとか、こんな話になっている。

だから、そこをはっきりさせなければ、遺産分けの方針まで決まらないんですから、相続が起きれば、すぐに担当部署へ行って確認すべきでしょうね。

●質問…特に制度としまして各地の判断でよろしいということではないわけですね。まだ解釈がグレーゾーンみたいな状況だということですか。

(答え) はい。というのは、お役所ですから、だいたい2~3年ごとに担当が替わるんです。慣れてきたなと思ったら、また新米に替わっておるわけです。だから、いつ行っても新米なんですよ(笑)。まちまちでは困るということで、愛知県まで行きました。ところが、愛知県の担当者も替わっておるわけです(笑)。最後は国交省に電話したんです。どう考えればいいんですかと。だけど、はっきり言って法律そのものが粗雑です。(笑)。

●質問…その手続きが非常に曖昧だということは、そのへんを突っ込んでいけば、五月雨方式の解除は可能だと。

(答え) 可能です。うちは全部、可能でやってきました(笑)。ねじ込んだら通るんです。こちらは裁判でも戦ってやりますよと言うと、たいてい通ります。理窟では、通用しないのかもしれないけれども、実務なんです。私は実務家ですから、通そうと思えば通せます。ある役所ではシャットアウトされたが、ほかでは通っているんですね。私は、通った実績を何件も持っておりますから、ねじ込んでいけば、たいてい通ってしまいます。理窟では埒があきませんから、実力行使ということになります。

次いで⑪番に行くと、これは山林です。これがまた不良財産の、箸にも棒にも引かからない財産。1,000m<sup>2</sup>で220倍とかね。固定資産税はただみたいにあいんだけど、実際に相続税を計算する場合には、

何百倍とか倍率が付されますので、思いのほか高い評価がつくんです。そして、山林は売れません。物納も絶望的です。なぜならば測量ができない。境界の確認もできなければ実務上不可能なんです。

⑫番は、調整区域の雑種地。これは資材置き場になっておる。ここで私がどうするか。

それで、この土地の評価の合計はいちばん下に書いてありますが、4億600万円の相続税評価額です。そして、建物は自宅とアパート、合わせて3,150万です。都市農家の方の財産は、不動産さえめぼしをつければおおよそわかります。

そして、今度は3ページに行きます。甲さん、乙さん。亡くなった、あるいは亡くならうとしておる方が甲さんだとします。甲さんの財産で相談に見えた。まず家族構成を聞きます。長男、次男、長女、これが実子です。そして、長男には嫁さんがいて子どもが2人ということで、長男の家族と甲さん乙さん夫婦と一緒に同居しておると。そして、次男さん、長女さんもそれぞれ結婚して、それぞれに家庭があると。こんな状況です。

もし、甲さんに相続が起きたとすると、相続人は誰かということ、乙さんと長男、次男、長女ですね。だから、4人です。基礎控除は5,000万円+法定相続人の頭数。1人1,000万円。だから、9,000万円が基礎控除。この場合には、はるかにそれを超えておりますから、相続税はかかりますと、こういう話になる。そして、財産内容をまとめていきます。土地と建物は3ページの資料のトータルを持ってきます。

そして、預貯金は即答する人はほとんどいませんが、1,000万円ぐらいと仮定しました。

生命保険は入っていないというケースがほとんどですが、このケースでは2,000万円としました。1人頭500万の非課税の枠がある。そうすると、相続人4人ですから、2,000万円の非課税の枠がありますね。だから非課税の枠の中に全部入り、結果は生命保険には税金がかからないとなります。

そして、マイナスする財産は借入金。アパート建築の借入金です。そうすると、純財産としては3億7,798万5,000円。そして税金の計算をします。その結果が真ん中の表です。現状での相続税の概算予測ですが、配偶者が2分の1。3億7,700万円のうち半分を配偶者が相続したと仮定して、残りの半分を兄弟3人で

分けましたといった場合の、この場合「子ども全員で」と書いておきましたが、子ども3人全員で3,169万8,000円の税金になります。そして、配偶者が財産を相続しない場合には、そのちょうど倍になるんですが、6,339万6,000円。配偶者に財産を渡さずに、1回で決めてしまおうというのもたまにあるんですよ。

たとえば、おふくろさんのとき、また遺産分けてゴタゴタしたくない。一発で決めたいから、この際、全部子どもたちで分けてしまおうよと。しかし、税金のことを考えれば、どちらがいいかというのは一目瞭然です。財産が半分奥さんに渡って、奥さんが亡くなったとき、また相続税の計算をしなきゃいかんのですが、そのときの税金は1,579万8,000円。そうすると、親父さんのときとおふくろさんのときを合わせると4,749万6,000円ですね。最初に子どもたちで全部分けてしまうと6,300万。ですから、いったんは奥さんを経由したほうが、税金のトータルで見れば有利ですね、という話になります。現実にも、奥さんが半分もらっているケースが大半です。

### 中部地区は家督相続で争いほとんどゼロ

遺産分けの争いですが、ほとんどありません。私の相談したケースではほとんどありません。20年間で約1,000件やっておりますが、今まで、未分割、期限までに分割が決まらないケースになって申告したのは2件しかない。1,000分の2。なぜかという、私のやり方がうまいからです（笑）。もう1つは、中部地区は家督相続的な傾向が強いので、ほとんど争いはない。ちゃんとまともな判子代を払えば、まずもめることはありません。

それで、税金のアウトラインが出ましたから、今度は、どういうふうに分割しますかと聞くんです。この2ページの表を、コピーを数枚刷ってお客さんに渡して、色分けしてくださいと。たとえば長男は青、長女は赤とか、奥さんが橙色とか、そういうふうに分けてもらいます。そうすると、お客さんの頭の中がスッキリするんです。あ、こういうことか、と。

たいていは、分けろと言われてたってぜんぜん考えていない。中部地区の大半は⑤番と⑥番、これが決まりなんです。⑤番は、次男の家が親父さん名義の土地の上に乗っかっている。だから、この土地は相

続させてくれと。嫁に行った長女のところも同じです。それも、200m<sup>2</sup>で、ただで借りている親父さん名義土地があるけれども、これも相続したいよと、こういう話ですね。じゃ、それだけで計算してみましたよということ、計算をするんです。それが3ページです。

優先的に配偶者が半分取るというのがほとんどのケースです。だから、3億7,700万のうち半分の1億8,900万、これをまず優先的に配偶者が取ると仮定します。微調整はいくらでもやれますので。そして、次男と長女はそれぞれの敷地を相続するということで、税金を計算するんです。

なぜ、ここまでやるかという、各人の相続税のイメージが湧かないんです。一人一人の税金を計算しなければ具体性がないのでイメージが湧かない。そうすると、それぞれの敷地を相続するのに、次男は650万円、長女は400万円と。それぞれサラリーマン家庭ですから「払えない」と言います。土地しか相続してないんだから。どうするかという、これは長男が持ってやらなきゃいかんのです。

ですから、中部地区の遺産分けでは、相続税は跡取りが全部一人で被るんです。それぞれが払えと言うと話がまとまりません。

長男固有の相続税は2,200万円ですね。次男や妹の税金まで見ると、長男は3,169万8,000円。つまり、約3,200万円払わなきゃいかんのです。このときに、長男は、金融資産は1,000万円ありますね。おれ、これを相続するよと。ところが、生命保険は普通は配偶者、奥さんが受け取りになっており、遺産分けをしてはいけません。遺産分けの対象ではないのです。仮に、相続税大変だから私あげる、なんて言ったら、そこで贈与税がかかっちゃう。

では3,200万円をどうやって払うかという話になり、どこを売ろうかなとなる。いちばんオーソドックスにいけば②番で、生産緑地をはずして売る。あるいは⑧番の駐車場を売るか、というふうを考えていくんです。

ほんとうは、この相続の際に、⑨番、⑩番、⑪番、⑫番を処分したい。3,000万円の相続税のときに、この無道路地を何とかしたい。それから、調整区域の田圃。おれはサラリーマンだから農業なんかできない、という人がほとんどでしょう。

このときに必ず物納の相談があり、物納できたらものすごく喜んでいただけます。私、不良財産を物納でねじ込みましてもう20年たちますが、いまだにお中元、お歳暮を持ってみえるんです。つまり、相続は不良財産の処分をする千載一遇のチャンスにな

ります。私は今まで、不良財産を何件も物納でねじ込んでおります。だから、あそこは不良財産を物納で収納できましたよという、そういう見学バスツアーをやりたいぐらい(笑)。

<3ページ>

### 相続税額概算予測の資料 (簡略版)

平成19年10月19日聞き取り  
甲様

親族関係図

財産を約 10,000千円 + 10,000千円 X 法定相続人の数 (4人)  
(参考) 基礎控除額 90,000千円

土地	406,485千円
建物	31,500千円
預貯金株式	10,000千円
自社株式	千円
生命保険金 (△葬送20,000千円)	20,000千円
その他	千円
借入金等	△70,000千円
差引計	<b>377,985千円</b>

(※) 短時間で資料に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。

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 <b>31,698千円</b>	子供全員で <b>63,396千円</b>
妻/相続時	子供全員で <b>15,798千円</b>	子供全員で 千円
一次、二次計	子供全員で <b>47,496千円</b>	子供全員で <b>63,396千円</b>

(参考) 現時点での生前贈与の増益分岐点  
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

(※) 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 (分割案.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	377,985	189,000	125,985	39,000	24,000
相続税の総額					
取得割合(%)		50	33	10	6
算出税額		31,699	21,130	6,541	4,025
2割加算額					
控除額		△31,698			
納付税額	31,698	1	21,130	6,541	4,025

<2ページ>

### 不動産の相続税評価額の概算 (平成19年度評価)

(※) 簡略版ですから、現地調査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。

① 自宅 (400㎡, 48,000千円, △23,000千円) → ② 田 (500㎡, 52,500千円, △3,625千円) → ③ 田 (1,000㎡, 105,000千円, △74,250千円) → ④ 借入金 (100㎡, 10,000千円, △12,000千円) → ⑤ 貸付 (300㎡, 3,000千円, △3,900千円) → ⑥ 貸付 (120㎡, 1,200千円, △2,400千円) → ⑦ 一般宅 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円) → ⑧ 一般宅 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円) → ⑨ 借付 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円) → ⑩ 借付 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円) → ⑪ 借付 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円) → ⑫ 借付 (100㎡, 100,000千円, △16,000千円)

【土地評価額合計: 4,064,400千円】 【建物評価額合計: 3,150千円】

図の見方の例

250 1m2当りの建坪額 単位: 千円

800 7m-1 面積 単位: m2

200,000 200,000 土地の評価額 単位: 千円

△30,000 貸付地としての評価減額

40,000 建物の固定資産税評価額

△12,000 建物の相続税評価額

貸付としての評価減額

(※) 図例計算です。現地調査等の計算はしてありません。 (※) 単位: 千円

## 「定期借地権の最前線 ―次代を見据えた活用事例から―」

住宅新報社 新聞編集部 編集主幹 本多 信博



私は今年で住宅新報社に入りました。ちょうど20年になりました。定期借地権につきましては創設のときから取材しておりますから、15年―20年のうちの4分の3、定借を取材してきたということにな

ります。

定借ができたころは、もう私に限らず、業界をあげて熱い議論がありまして、私も定借しか取材していなかったというような状況でありました。

さて、農家の地主さんにとってのこれからのリスクというのは何かといいますと、私はたぶん金利の上昇ではないかと思えます。ある不動産コンサルタントの方は今、アパートなどで借入金を起こしている地主さんに対しては、「この際、少し借入金を圧縮しておきませんか」というようなお話をなさるそうです。

### 「地代一括前払い方式」に意外な落とし穴

借入金の圧縮には、もちろん単純な土地の売却もありますし、定期借地権設定とか、いろいろあるんですが、去年の1月7日に地代一括前払金方式による定期借地権というのができました。これであれば、地主さんのほうから見ますと、たとえば地代が、仮に土地の値段の高いところだと2%ぐらいですから、50年分の定期借地権を地代一括前払いで受ければ、土地代とほぼ匹敵する現金が手に入る。それで借入金を返すこともできますし、1.2%の地代であったとしても、50年間ならば6割の一時金が手に入ることです。しかも、地主さんはその税金を、一時所得ではなくて、毎年50分の1ずつ所得して申請していけばいいということになったわけですから、これまた大変盛り上がったわけです。

ところが、地代一括前払金方式には意外な弱点、落とし穴がありまして、地代増減請求権というのを排除できません。万一地価が下がって、借地人から「払いすぎている地代分を返してちょうだい」という

ような訴えもあり得るということなんですね。

ですから、国土交通省にお願いしたいことは、定期借家権と同じように賃料の増減請求権を排除する特約を可能にする法改正を早急にやっていただきたいと思っております。

定期借地権は15年たち、私の結論としてお話ししたいことは要するに定期借地権の本質は利用価値に特化する、これに尽きるといってもいいと思います。その証拠に、やはり住宅の場合には、ほとんどの方がどこかに所有価値を引きずっており、思ったほどは普及していない。代わりに、利用価値だけでいい、キャッシュフローだけでいい、といったような事業用借地権の活用はものすごく多いわけです。

今年に入ってから話題になったものだけを取り上げても、いろいろ出てきております。その中でまず取り上げたいのが、日本土地建物さん。テクノ菱和という会社があり、ここ大阪支店が老朽化していて、建て替えたいんだけど、お金がない。それで日本土地さんといろいろ相談をして、日本土地が、その土地に20年間の事業用借地権を設定して土地を借りて、そこに賃貸オフィスビルを建設します。それをテクノ菱和の大阪支店がリースバックするわけですね。それで20年後に事業用借地権が終了しますと、今度はその建物をなんと自分たちでもらってしまう。もらってしまうということで、大変企業にとってはおもしろいやり方だと思えます。

要するに日本土地建物さんは銀行系の不動産会社ということもあり、けっこうお金はいっぱい持っているということで、その運用も込めて建設をしているわけですし、また、バランスを取って賃料なんかも設定しているということなんですね。

私は、この方法を老朽化したアパートを持って困っている地主さんに適用できないだろうかと思えます。老朽化したアパート所有の地主さんに「リフォームしましょう」「建て替えしましょうよ」とか言っても、なかなか了解してもらえないわけですね。でも、最近、たとえば旭化成さんとか積和不動産とか、

ハウスメーカーさんが自ら賃貸事業を行う動きが出てきておりますけれども、ハウスメーカーに建て替えさせてしまうという手はあると思います。それで建物譲渡特約付き借地権を使えば、30年後にはまた、それが地主さんのものになるということですよ。

なんだ、30年後だったらまた老朽化しているじゃないか、と思われるかもしれませんが、でも、これからは、30年間ぐらいでは老朽化しない建物を建てる方法は幾らでもありますし、その間にいい管理をしていくことは、まさにPMという言葉が出てきているように、国土交通省の政策としても、そういった方向に向いていると思います。

とくに最近のトレンドとして強調しなければいけないことは、これからの賃貸住宅というのは、築年とか経年とは関係なく、ずっと続く付加価値をどうやって最初からセットしておくかということです。それはいろいろあり、最も代表的なのはペットマンションだと思います。多摩ニュータウンのほうにマツヤハウジングという中堅デベロッパーがありまして、近く上場するんですが、ここがつくったペットマンションは、子ども部屋ならぬペット部屋があるんです。

それとは別の案件で、いいなと思った事例は、ペットが好きな方、特に犬が大好きな方というのは、やっぱり犬の幸せを第一に考えますから、散歩は十分にさせてあげたい。でも毎日そういう時間がないというときに、最近見かけるドッグランというのがあります。あれは、せいぜい車が2台止められる程度の小さなスペースであっても、そこをフェンスで囲ってドッグランで、近所の犬なんかと一緒にもう自由に遊ばせると、わずか15分で、人が一緒に散歩する2時間に相当する運動量になるそうです。

子ども部屋についてもけっこういろいろな議論が沸き上がっておりまして、最近、日経BP社から「頭のよい子が育つ家」という本が出て大変話題になっております。たまたま違う目的で、有名私立中学校に入った子どもの家庭環境を調べていた方がいたんですが、ひょんなことから明確な共通項が出てきました。有名中学校に受かるような子どもに共通したことは、ほとんどの子が自分の部屋では勉強していなかったという事実です。子ども部屋がない例もある。ほとんどの子はリビングとか、おばあちゃん

がいる畳の和室で勉強している。極端な場合には、みんなが行き来する階段の踊り場で勉強しているとか。要するに家族とコミュニケーションを図る、そういう訓練を受けた子どもが有名中学校に受かっているわけです。最近の有名中学校の試験は暗記型ではなく、記述式とか、創造性を試すような試験も含まれているからかもしれませんが、そういった事実が浮かび上がってきました。

また、その本に非常に興味を持った埼玉の大野建設さんという会社が、その本を書いた方に協力を願って、頭のよい子が育つ家というのを開発したんです。それは、いかに親子の会話が生まれやすいとか、親と子の動線があえてぶつかるようにしているとか、いろいろ工夫があるんですが、そのモデルルームにはオープンから3週間で200組の家族が訪れたということです。

事業用借地権の事例で、表参道か、神宮前交差点のところでしたか、デイズ原宿という、ブランドショップの入っている建物があります。これは、今現在竹中工務店さんが10年の事業用借地権で借り、あと5~6年残っていますが、その底地を地主さんから買い取ったという。ですから、あと数年は地主の東急不動産さんは地代収入を得て、その事業用借地権が終了した時点で、また建て替えて、今度は自らそこに店舗ビルなりを建ててやっていくということなんです。

定期借地権のもう1つの大事な本質は、今現在、そこがどんなに利用価値が高いというふうに思えた土地であっても、10年後、20年後はどうなっているかわかりませんが、一定期間がたったときに、もう一度土地利用を改めることができる、変えることができる。これが大きな特質だと思います。この事例はそういったことを示しているのではないかと思います。

リロケーションというと、普通はサラリーマンが長期出張している間、自分の家を人に貸して、数年後には戻ってくる事業のお世話をするというのですが、東急リロケーション会長の大川さんによると「会社の最大のターゲットは高齢者ですよ」という。なぜなら、これからリタイアをする人たちは非常に元気で、たとえ奥さんの反対があっても、定年後は、自分が夢見てきた、実現できなかった暮らし、生活

をするために、必ず住み替えをする。そういうニーズはものすごいものがある。でも、家を売ってしまって、完全に住み替えてしまうというのは、簡単に決断はできない。そこで、今住んでいる家を定期借家権で数年貸して、その間だけ海外ステイとか、田舎暮らしを楽しんでみるなら、かなり実現性があるんじゃないか、というのです。おもしろい視点だと思います。

### 定期借地権の底地の安定収入に注目

最近の事業用借地の中で1つの特徴が出てきたことがあります。\*リートが定期借地権絡みの資産を取得するようになってきたことです。リートの関係者によると、やはりリートも安定した運用資産、安定したキャッシュフローということにかなりウエートが強まってきていますので、定期借地権の底地の安定収入に注目し始めたんだということです。

名古屋に濃尾産業という会社があります。定借ができたころから定借マンションにかなり力を入れてやってきた会社ですが、ここ2~3年前でしたか、定借マンションですから利用価値の高いところしかやれないんですけれども、そういった土地をなかなか地主さんが出してくれなくなってしまったということで、自らそういった土地を物色して、自らの資金でその土地を買って定借マンションやるのですが、その資金回転をしていくために、底地を証券化して売却するというのを始めています。

おそらくそういった底地が証券化されて、リートが取得するという形も出てくるでしょうから、ますます定期借地権絡みの資産とリート、あるいは不動産と商品との関係というのは、これから強まっていく兆しがあります。これからはリートのほうが定期借地権を設定して、そこに建物を建てて、ビルを取得するというケースももうじき出てくるよというお話を聞いております。

あと、事業用に入るとは思いますけれども、学校跡地とか、最近はこういったものも自治体の所有地という形で増えております。何でも、過去10年間に、統廃合によって廃止されてしまった学校というのは合計で約200校ある。10年間の平均で200校ある。そのうち、小学校が160校あるということなんで、この速度はこれから一段と高まりますので、こういった

ところの有効活用を定期借地権でやっていくという事例もかなり増えてくると思います。

学校跡地のような、自治体を持っている大きな公有地の場合、定期借地権にするときの大きな問題点というのは、自治体は賃貸事業者の専門家ではありませんから、住宅を建てる場合には、個々のユーザーとの契約はなかなかしたがらないということですね。ですから、いわゆる転貸方式とっておりますけれども、地主さんと借地人との真ん中に事業者を1つ入れて、自治体としては1つの企業との交渉、取引、契約だけにまとめていきたいというニーズがあるわけですね。

この転貸方式も、最近、住宅金融公庫の融資がつくようになってきておりまして、特に地主さんが公共団体の場合には、かなり積極的に出してきておりまして、事例も増えてきていると思います。いちばん有名なのが、東京都さんが持っている東村山プロジェクト。

それから、沖縄にジョイントという会社があります。ここは、地代一括前払い方式ができたときに、早速、地主さんに、50年間の地代を一括して払っちゃったんです。それからしばらく、進まなかったんですけれども、最近、宜野湾のほうで、だいたい300坪ぐらいの土地なんですけれども、5区画、1区画60坪ぐらいのかなり良質な住宅地を定期借地権でやりました。ですから、地主さんは、まさに50年分の地代で、土地代の6~7割だと思いますけれども、そのお金をもう受領してしまっています。

この方式でおもしろいのは、ジョイントという企業が地主さんと結んだのは地代一括前払い方式でしたが、ジョイントが取得した定期借地権を今度個々のユーザーさんに転貸する場合の契約は、従来どおりの保証金方式による定期借地権が使われております。その理由は、保証金方式のほうが銀行の融資がついたということのようです。最近、銀行も保証金を含めて融資の対象にしているようでもあります。

自治体などのもう1つの方式として、信託方式、今、信託法も改正されようとしておりますけれども、自治体が事業者土地を信託してしまって、その信託を受託した事業者が自ら定期借地権を設定して定期借地権事業をやる方法。結果としては、転貸方式と同じような効果が自治体に対して生まれるというこ

とで、江口正夫弁護士さんが提案されておりました。

今度信託業法が改正されたから、地主さんが、かなり高齢になった場合、ボケない間に土地活用をちゃんとやらせようと、息子に不動産を信託するということが自由にできるわけですね。地主さんが50年先のことなんか考えたくないよというときに、とりあえず対象になるような土地を息子さんに信託して、息子さんのほうに定期借地権などを含めた土地活用をすべて任せてしまうという形もあり得るといふことだと思います。

定借にとってやっぱり何よりも不幸だったのは、定期借地権制度が創設されるとほぼ同時に、地価の下落が始まったということだと思います。あえて定借を使わなくても、普通のサラリーマンがマイホームを持てる状況がどんどん拡大していったわけです。ご存じのように最近の分譲マンションの主な顧客層は20代後半から30代前半の、年収でいえば300万とか400万ぐらいの方々になっているわけです。若い世代でも、しかも頭金なしで住宅を買うのが、いわば常識化しているようなところがあります。住宅を持つということが、定期借地権が創設されたときに比べるとずいぶん簡単なことになってしまった。もっと言っちゃうと、住宅を持つ、マイホームを持つということが、何となく安っぽくなってきちゃったような気さえするわけです。

15年がたって、日本人が気づき始めたもう1つのことがあるわけです。それは、住宅持ったって、べつに幸せになるわけじゃないじゃない、ということが見えてきてしまったこと。住宅を持つこと自体が、ロマンでも何でもなくて、家族とどういう暮らしを実現しようとしているのか。家族が崩壊しているとするれば、家を持つことによってどう立ち直ることができるのか。そういったことをじっくり考えることのほうが、むしろ今の日本にとっては大切なんだということを、気づき始めた。だから、所有権としての住宅を取得すること、しかもそれを安いコストで取得するためのツールだった定期借地権に対するロマンは、それほど感じなくなってしまったと、言えると思います。

この15年間、所有権の住宅市場で見られたことをまとめれば、要するに今ほとんどが変動金利で買っていますが、それは、今買えれば、将来ローンは多

少不安があるけれども、そこは目をつぶる。そういう行動パターンというのは、やはり住宅は所有することがまず大事じゃないかという意識がどこかに働いているからですね。土地本位主義はなくなると言いつつも、どこかに所有権を持つというものはいいことなんだ、という気持ちが表れているからだと思います。

### 所有意識を断ち切れれば定借住宅に展望

じゃ、住まいとは何かということを、ほんとうに真剣に考え始めたこれから、その中で定期借地権住宅というものをどうやって位置づけていくのかということが、今やれることだと思います。住まいとは、ライフステージに応じて住み替えていくものだという考え方が一つあります。団塊の世代がリタイアして、今までは所有価値をやっぱり引きずったけれども、でも、これからは、残りのシニアライフを楽しむためには、もうほんとうに所有にはこだわらない。5年でもいいし、10年でもいいわけですね。そういうときに有期限の定期借地権というのはほんとうに意味を持ってくるのではないかと思います。

住まいとは何かというときに、家族の絆を強めるものだろうという考え方もあります。というのであれば、日本はまだまだですが、手づくりのマイホーム、定期借地権で土地を借りて、じっくりと、家族が手づくりで家を建てるという文化も私はおもしろいと思います。

住生活基本法ができて、これからの国交省の大事な政策は、新耐震基準を満たした住宅の比率を増やしていくとか、省エネ住宅を増やしていくとか、バリアフリー化を増やしていくとかいうことなんです。どうせリフォーム——耐震工事も広い意味でのリフォーム。耐震工事も素人でやれる耐震補強工事ってあるんですね。もちろん省エネ化、バリアフリー化もある。でも、リフォームを推進していく国交省にぜひお願いしたいのは、日本の住宅のバリアフリー化とか省エネ化とか耐震化を家族と一緒にやれるというような施策を、ぜひ進めていただければと思います。

住宅の定期借地権が普及してこなかったもう1つの大きな理由として、定期借地権が普及し始めたときに、皆さん、なぜか地代のことをあまり問題にせず、



地代を払うのはあたりまえじゃないかということだった。でも、やはり地代を考えると、地主さんと借地人さんとの経済的なバランスがやっぱり悪かったんじゃないかと思えます。

その1つの証拠に、不動産経済研究所が2003年に調べたデータがあるんですね。定借マンションの全国平均というの、2,614万円でした。そのとき、同じ期間の所有権マンションの全国平均価格が3,539万円、つまりその差は925万円。たった3割、定借は安かっただけです。でも、その当時、おそらく地代2万円は取っていたと思います。そうすると、地代2万円で50年間払ったら1,000万ですね。そうすると、925万円の差がどこかへすっとんじょうわけですね。やはりもう一度、ほんとに地主さんと借地人さんが対等の関係、\*等価交換の関係になるような、そういった地代の設定、たとえば保証金を取っている場合には、運用益を地代から引くとか、そういったことをもっと緻密にやることは私は必要なんではないかなというふうに思っております。

### 地代1回払い等で取引すっきりさせる

先ほど、地代一括前払い方式の賃料増減請求権が排除されないから、というお話をいたしました。その流れの中で注目され始めた方式があります。これは、前から議論されておりますけれども、50年分の地代を一括前払いするという地代の前払い方式ではなくて、そこに地上権を設定する。その50年間利用するための地上権を設定する対価としての権利金を払う。これは地代じゃないですよ。いわゆる地上権方式ですね。これ、昔議論されていたときは、その方式だと地主さんに不動産所得税が39%——土地の価格の2分の1を超える一括権利金をもらうと、不動産譲渡所得税になってしまうということで、当時は譲渡所得税が39%まで行っていたんですね。ですから、とてもそんなものは使えないよということだったんですが、今はご存じのようにそれがなんと20%です。ですから、あらためて、賃料増減請求権が排除できないのであれば、何も地代を一括前払いするという発想ではなくて、権利金として払ってしまえば、もうそこで、1回きりで取引が終了します。スッキリするわけですね。

定期借地権を普及させていく上で重要なもう1つの

ポイントは、やっぱりスッキリさせることです。地主さんとか借地人とか、そういう関係はもう何となくいやな人もあるじゃないですか。定期の50年間の所有権を買うんだというふうに考えたら、スッキリする。それを今の税率であれば、地上権方式で十分やれるのではないかなと思っています。

最近竣工した定期借地権住宅として非常に話題になったものが、東大の正門の向かい側の住宅地の二、三歩奥に入ったところにあるんですが、大正15年に建てられた、築80年の昔の学生寮、求道学舎というんですが、この学生寮を定借マンションにコンバージョンした事例があります。これは、なんと築80年、大正15年に建った、だから、同潤会より古いわけですね。その80年たったコンクリートをまた使ったんですよ。築80年もたつ躯体、もう文化財的な価値のあるような建物でしたから、それを残して、外壁を残して、躯体を残して、スケルトン方式で、\*コーポラティブ方式で定借マンションを完成しました。

こういった古い建物を残していくために、けっこう生活上は不便なんです。駐車場がないとかですね。でも、そういった古い建物を残していくという発想がやっぱり大事じゃないですか。それを実現させるためには、そこに住んでもらう人にインニシャルコストとかランニングコストとかそういうのを払ってもらうしかなかったということで、けっこう高いんですね。

建て替えるといっても、その建て替え工事自体は新築よりも高かったというようなことがあって、そうコストがふくらまないように定借ということをやったんですが。

これは、定期借地権が62年だったと思います。まあ60年後には、その建物の保存状態がよければ、地主さんがまた買い取るという約束になっているんですね。そうすると、一応念のため、解体金として積み立てておく積立金も入居者のほうに返ってくるといって、たぶん60年後にはまたその地主さんがその建物を買い取るということになると思うんです。そうすると、なんと140年の建物が実現していくことになるわけです。

最後に、定期借地権の将来的な役割ということでもう申し上げたいのは、先ほどからときどき申し上げましたけれども、今でも、特に若い人が買ってい

るからそうですけど、やはり年収400万ぐらいの人が3,000万とか4,000万のマンションを買っているわけですね。年収の5倍以上です。5倍どころか6倍、7倍で買っているわけです。たまたま異常な低金利だから買っているわけなんですけど、これは金利が上がったときに破綻しかねないとも言い切れないわけです。住宅というのは、多少のゆとりを持って取得すべきものだろうと、考えるのであれば、定期借地権は、ゆとりを持ってマイホームを取得するための一つの手段と明確に位置づけることも、私は十分意味のあることだと思います。若い人たちが借りている今のローンは非常に危険です。

この間、FRK、不動産流通経営協会さんが毎年発表しておりますけれども、90年から94年に新築でマンションなんかを買った人がいちばんひどいんですけども、買い換えた人だけの調査ですけども、

その人たちの平均売却損というのは1,885万円あったんですね。築10年から15年しかたっていません。ほとんどローンはまだ返していないですよ。でも、あつととき、仮にですけど、定期借地権で住宅を買っていた人たちがいたとしたら、所有権で買った人たちほどショックは大きくないと思います。

定借のいいところは、少なくとも50年の定期借地権ということであれば、50年先のことを考えながら家を買うわけですから、今、重要な国の施策の対象になっている住宅の耐久化を進めるという意味でも、非常にいいのではないかなと思います。そういった新しい付加価値を持った定借マンションというのも、利用価値に特化するという原点に戻れば、非常にいろいろなアイデアが出てくるのではないかなと思います。

## 豆辞典

### <戸建て住宅地の管理組合 18ページ参照>

マンションには管理組合が必ず設置されているが、戸建て住宅団地にはないのが普通。しかし魅力的な住宅地には自治会とは別に管理組合があり、道や広場、集会所など住民から管理費を集めて運営している例が増えている。齊藤広子氏の著書「これから価値が上がる住宅地」(学芸出版社)によると、管理組合をつくる理由として①「私たちの場所や物」の管理②魅力的な広場等の所有③各戸の前庭の共同、一斉手入れ④素敵なコミュニティライフが楽しめるよう保証するため、と4つをあげており、事例も紹介している。このため国土交通省はマニュアル化など検討課題としている。

### <家督相続 21ページ参照>

家督とは相続すべき家の跡目、跡目を継ぐ子をついて、旧民法では戸主身分に付随する全ての権利・義務を指した。従って家督相続は家の跡目を相続することで、特別な例外を除いて戸主となる予定の長男がそれを担った。しかし戦後できた新民法では均分相続が法定化され、相続人数人が財産を相続する場合、平等の割合で相続する制度となった。しかし、実態は配偶者や嫡出子保護のため修正されている。とくに農家の場合は、農地の細分化は農業経営に支障をきたすため、農業を継ぐ子息が一括相続し、他の相続人は、相続放棄が判子代として、金銭で受け取る、といった例が多い。

### <使用貸借 23ページ参照>

民法における貸借規定として、使用貸借、賃貸借、消費貸借の3つの形態がある。消費貸借は金銭や米の貸し借りのように、借りた物それ自体は借主が消費し、後日これと同種の物を貸主に返還するというもの。使用貸借は借主が貸主から目的物を無償で借りて使用収益し、後にその目的物を貸主に返還する。借主は返還時期の定めがあるときはその時期に、その定めがないときは定めた目的に従い使用収益を終えたとき等に、目的物を返還する。目的物が住宅やその敷地であっても、借地借家法は適用されない。親族や雇用等特殊な人間関係のある者の間で約束される場合が一般的。賃貸借は使用収益の対価を支払うという点で使用貸借と異なる。

### <リート 29ページ参照>

特別に設立された法人(投資法人)が発行する証券(不動産対象投資信託)を、一般の個人投資家を含む幅広い投資家に販売することで資金を集め、この資金を基に、複数の不動産を購入し、この不動産から得られる賃料や売却益を、各投資家に配当する新しいタイプの金融商品。平成13年3月に東京証券取引所にリーートの取引市場が開設され、そこに上場するものをJリートという。

### <等価交換 31ページ参照>

等価交換方式とは、土地所有者が所有する土地を開発業者に提供し、その土地の上に開発業者が建築資金を負担してマンションなどの建物を建て、完成した建物を土地所有者と開発業者が、それぞれの出資割合で、分割取得する共同事業の一手法。土地所有者のメリットは、建設資金の負担がなく、建物建設にかかわる煩雑な業務は開発業者が代行するので、煩わしい手間がかからない。開発業者は、土地を先行取得する必要がなく、資金負担の軽減や、許認可リスクを回避できる。

### <コーポラティブ方式 31ページ参照>

コーポラティブハウス方式ともいう。自ら居住するための住宅を建築しようとするものが、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得・建物の設計・工事発注・その他の業務を行い、住宅を取得し管理を行う方式をいう。コーポラティブハウスの敷地は、知り合い同士などが集まって土地を探す方法と、事業企画者となる専門家が土地を準備し、参加者を募集する方法がある。メリットは、中間マージンを省略、自分の好みの反映、入居前の打合せが数多くされる過程で、入居者間の良好な近隣関係が生まれ、コミュニティが形成されやすさなどがある。

# 平成19年度市街化区域内農地関連予算等の概要

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室

(上段：事業費 下段：国費)

国土交通省土地・水資源局、都市・地域整備局及び住宅局における平成19年度市街化区域内農地関連予算等の概要をとりまとめましたので、ご紹介いたします。

## 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、下水道及び公園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。

○予算額 (単位:百万円)

	平成19年度	前年度	対前年度比
街路事業	612,158	636,786	0.96
	336,839	349,803	0.96
都市公園事業	228,894	241,725	0.95
	115,718	121,957	0.95
下水道事業	1,334,052	1,379,472	0.97
	697,818	735,286	0.95

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

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。

また、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。

○予算額 (単位:百万円)  
①土地区画整理事業

	平成19年度	前年度	対前年度比
土地区画	180,244	191,209	0.94
整理事業	100,320	106,489	0.94

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19年度	前年度	対前年度比
住宅街区	129,359の内数	119,042の内数	1.09
整備事業	34,430の内数	35,840の内数	0.96

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) 地域優良賃貸住宅制度の創設

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度(特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅)を再編し、高齢者、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に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設する。

### (2) 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。

○予算額 (単位:百万円)

	平成19年度	前年度	対前年度比
住宅市街地	112,946	138,909	0.81
総合整備事業	37,663	42,295	0.89

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。

### (3) 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、定期借地権の存続期間・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な改善方策、条件整備の方向を調査検討する。

### (4) 農住組合制度等の活用による都市農地の有効活用の推進

農地の活用・保全も視野に入れた市街化区域内における農地と住宅地の調和した良好なまちづくりを推進するため、農住組合制度の活用を推進するとともに、農地所有者と国、地方公共団体及び農協組織等との連携強化、都市農地の有効活用手法の開発、関係者への情報提供のあり方等について検討を行う。

○予算額（国費）

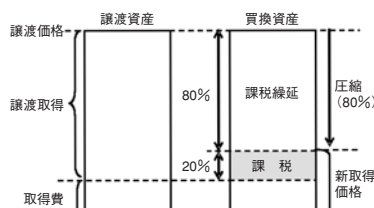
（単位：千円）

	平成19年度	前年度	対前年度比
都市農地活用 推進事業	50,016	84,344	0.59

(5) 土地・建物に関する税制

- 1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税・法人税）

企業の保有する長期保有土地等を活用した設備投資需要を喚起することにより、土地の有効利用等を促進する観点から、長期（10年超）保有の土地、建物等を譲渡し、国内にある土地、建物、機械装置等に関し、買換えた場合の特例措置を2年（平成20年12月31日まで）延長する。



- 所得税・法人税：譲渡所得の課税繰延・買換資産の圧縮記帳（80%）

- 2) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る1,500万円特別控除制度の延長（所得税、法人税、個人住民税）

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特例措置を2年（平成20年12月31日まで）延長する。

- 所得税・法人税：1,500万円特別控除

《制度の適用要件》

- ①一団の宅地の造成に関する事業  
【要件】開発面積5ha以上、開発許可、公共施設率30%以上、公募等
- ②土地区画整理事業として行われる宅地造成事業  
【要件】開発面積5ha以上、公募等
- ③一団の住宅建設に関する事業  
【要件】都市計画区域内、建設戸数50戸以上、床面積50m<sup>2</sup>～200m<sup>2</sup>、公募等

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。

(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

○予算額

（単位：百万円）

	平成19年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費	181,940の内数	192,934の内数	0.94
補助等	74,413の内数	78,763の内数	0.94

注) 各事業費・国費については、全国計の値である。

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。

○予算額

（単位：百万円）

	平成19年度	前年度	対前年度比
用地先行取得資金	3,045	3,564	0.85
特定公共用地等先行取得資金	150	280	0.54

注) 全国計の値である。

(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 関係機関の連携の推進

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。

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平成17年度に「定期借地権供給実態調査」を実施しました。その内容は以下の3篇に分かれています。

1. 全国定期借地権付住宅の供給実績調査
2. 定期借地権付住宅の二次流通実績調査
3. 公的主体における定期借地権の活用実績調査

調査の概要は以下の通りです。なお、本調査は、財団法人都市農地活用支援センターに委託して実施しました。

## 全国定期借地権付住宅の供給実績調査

### I. 調査の概要

全国定期借地権付住宅の供給実績調査は、平成17年に定期借地権付住宅の供給実績があったと思われる事業者（255社・団体）に対して調査票の送付等を行い実施しました。

その結果、定期借地権制度発足以来平成17年末までに571社・団体が定期借地権付住宅の供給を行っており、平成17年では72社・団体が供給実績があることがわかりました。平成17年度調査の特色としては従来実績が不明であった賃貸マンション・アパートについても調査を実施したことがあげられます。

### II. 調査結果のポイント

#### 1. 定期借地権付住宅供給戸数

① 平成17年末までに全国で供給された定期借地権付住宅の供給戸数は累計で55,390戸です。内訳は持家51,133戸、賃貸住宅4,257戸です。

建て方別に見ると、持家では一戸建住宅34,189戸、共同住宅（分譲マンション）16,944戸でした。賃貸住宅は4,257戸がすべて共同住宅（賃貸マンション・アパート）です。

② 平成17年に供給された定期借地権付住宅は3,922戸。内訳は持家2,294戸、賃貸住宅1,628戸です。

す。

建て方別に見ると、一戸建住宅が1,050戸で、他の2,872戸は共同住宅です。

賃貸住宅の供給により、平成17年は前年より増加しましたが、持家は平成13年の5,784戸をピークに毎年減少を続けています。

その原因としては、

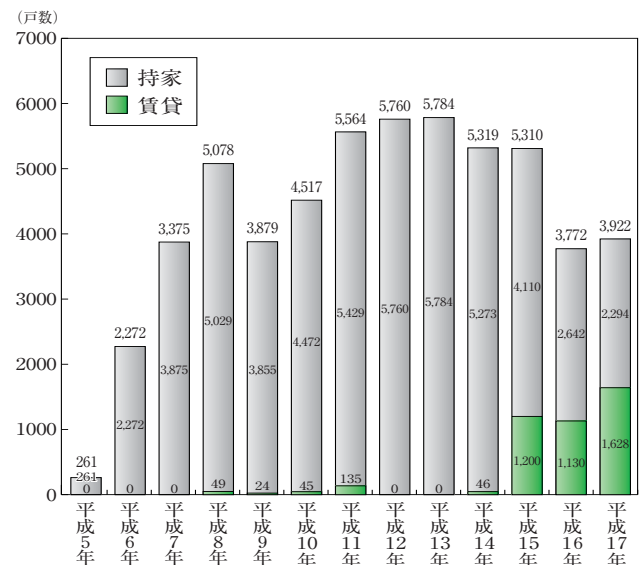
- ア. 土地所有者（地主）の多くは、低金利を背景として、定期借地権による土地活用より、収益的に有利となる賃貸住宅経営による土地活用を選択したこと
- イ. 都心付近に広大な低・未利用地を保有する企業は、オフバランス化や減損会計の導入等により、土地の長期保有による活用（定期借地権）よりも土地の売却を選択したこと
- ウ. 大都市圏以外の地域では、地価の下落により、住宅用地の購入が容易になったこと
- エ. 大手都市銀行が、金融機関の再編・統合等により定期借地権融資制度を消極化あるいは取りやめたこと

があげられ、さらに平成16年以降に大幅減少となった理由としては、

オ. 従来大量に供給していた独立行政法人都市再生機構の供給が激減したこと

等が考えられます。

図1 定期借地権付住宅供給の推移



## 2. 持家（一戸建住宅・分譲マンション）

### (1) 借地権の種類

一般定期借地権付住宅が99%を占め、建物譲渡特約付借地権住宅は全体の1%程度です。

### (2) 権利の種類

一般定期借地権付住宅では、賃借権が70%、地上権が30%です。一戸建住宅は87%が賃借権ですが、マンションは60%が地上権です。

## 3. 一戸建住宅

### (1) 敷地面積

一戸あたりの敷地面積は、平均223m<sup>2</sup>です。地域別に見ると、三大都市圏以外の地域が250m<sup>2</sup>と最も広く、次いで中部圏、近畿圏、首都圏の順になっています。首都圏では平均211m<sup>2</sup>です。(表1)

表1 一戸あたりの敷地面積（単位：m<sup>2</sup>/戸）

全国	首都圏	中部圏	近畿圏	その他の地域
223.4	211.0	225.2	220.4	250.1

注) 首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
中部圏：愛知県、三重県、岐阜県、静岡県  
近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

### (2) 借地期間

借地期間は50年間のものが60%を占めています。平均は50年11ヶ月です。(表2)

### (3) 一時金・地代

- ① 一時金は、ほとんどが保証金方式で、94%を占めています。
- ② 保証金方式における保証金の平均は599万円で、土地価格に対する保証金の割合は、平均18%です。
- ③ 月額地代の平均は2.8万円です。

### (4) 周辺に分譲住宅価格との比較

定期借地権付住宅とその周辺にある土地所有権付一戸建分譲住宅価格を比較すると、定期借地権付住宅の価格は土地所有権付分譲住宅価格の56%と推定されます。

## 4. 分譲マンション

### (1) 専有床面積

一戸あたりの専有床面積は平均86m<sup>2</sup>です。

### (2) 借地期間

借地期間は平均で56年8ヶ月です。50年超52年までが34%と最も多く、全体の約4割を60年以上の物件が占めています。(表3)

### (3) 一時金・地代

- ① 一時金は、保証金方式が42%と最も多く、次いで権利金方式が35%、併用方式が21%となっています。
- ② 保証金方式による保証金の平均は245万円で、土地価格に対する保証金の割合は、平均22%です。
- ③ 権利金方式における権利金の平均は324万円で、土地価格に対する権利金の割合は、平均23%です。
- ④ 月額地代の平均は1.4万円です。

## 5. 賃貸マンション・アパート

### (1) 専有床面積

一戸あたりの専有床面積は平均58m<sup>2</sup>です。

### (2) 借地権の種類

公共主体が供給した団地数は、一般定期借地権付が16団地、建物譲渡特約付が1団地です。民間が供給した団地数は、借地権の種類が明らかなデータは平成17年しかありませんが、一般定期借地権付が3団地、建物譲渡特約付が9団地です。

## 定期借地権付住宅の二次流通実績調査

### I. 調査の概要

国土交通大臣指定の不動産流通機構における定期借地権付住宅の二次流通データを収集分析するとともに、詳細で具体的な取引実態を把握するため、中古定期借地権付住宅の取引担当者に対して成約事例アンケート調査を行いました。

表2 一戸建借地期間（上段：戸数、下段：%）

	合計	50年	50年超 51年未満	51年	51年超 60年未満	60年	60年超 70年未満	70年	70年超 100年未満	100年	100年 超	無回答	平均	最長
全体	25,503 100.0	13,532 59.8	2,010 8.9	4,331 19.1	2,098 9.3	422 1.9	97 0.4	52 0.2	13 0.1	85 0.4	0 0.0	2,882	50年 11ヶ月	100年

表3 マンション借地期間（上段：戸数、下段：%）

	合計	50年	50年超 52年	52年超 60年未満	60年	60年超 70年未満	70年	70年超 80年未満	80年	80年超	無回答	平均	最長
全体	14,939 100.0	1,296 9.4	4,738 34.2	1,674 12.1	2,367 17.1	3,413 24.6	261 1.9	0 0.0	107 0.8	0 0.0	1,083	56年 8ヶ月	80年

## II. 調査結果のポイント

### 1. 中古定期借地権付住宅流通状況

#### (1) 二次流通戸数

- ① 平成17年末までの全国の中古定期借地権付住宅流通戸数は745戸、うち一戸建住宅316戸、マンション429戸でした。
- ② 平成17年の中古定期借地権付住宅流通戸数は194戸です。

#### (2) 二次流通比率

定期借地権付住宅の平成16年、平成17年までの供給総数（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）を見ると、一戸建では0.2%、マンションでは0.7%です。（表4）

表4 定期借地権付住宅総数に占める二次流通住宅比率

	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年度	33,062戸	53戸	0.2%	15,700戸	108戸	0.7%
平成17年度	34,112戸	69戸	0.2%	16,944戸	125戸	0.7%

### 2. 成約事例アンケート調査

中古定期借地権付住宅を取り扱っている不動産流通業者の担当者に対してアンケート調査を行いました（一戸建25件、マンション21件）。

#### (1) 新築当初分譲価格からの価格の増減

中古物件としての成約価格が新築分譲当初の価格からどの程度増減しているかをみると、一戸建住宅では平均40%減、マンションでは平均22%減でした。

#### (2) ローン

28件が住宅ローンを利用していましたが、うち22件が民間金融機関、4件が住宅金融公庫を、2件がその他（労働金庫等）を利用していました。平成16年は29件の利用者のうち17件が住宅金融公庫を利用していたのと大きく変わっています。これは定借住宅ローンに積極的に取組む民間金融機関が出てきた結果と見られます。

#### (3) 売却理由

一戸建住宅では「家族構成の変化のため」、「ローン・地代の支払いが困難となった」が最も多く「転勤のため」、「所有権物件を購入した」が次に続きます。マンションでは「所有権物件を購入した」が最も多くあげられました。（図2）

#### (4) 中古定期借地権付住宅の課題

##### ① 保証金

多くの担当者は取引事例が少ないため保証金の査定に苦労しており、中古定期借地権付住宅

の査定マニュアルの普及が望まれています。

##### ② 住宅ローン

中古流通では定期借地権に対する融資を制度として確立している金融機関が少ないため、ほとんどの担当者から住宅ローンの充実が求められています。

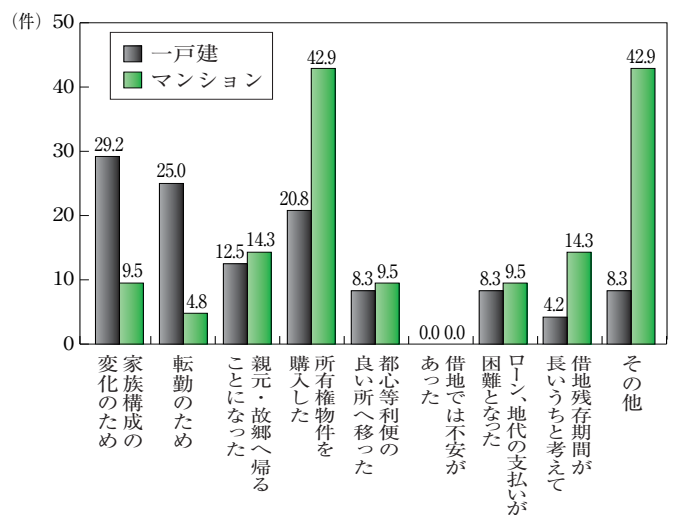
##### ③ 媒介報酬

中古定期借地権付住宅の取り扱いについては、高度な知識と煩雑な手続きが必要であり、一戸建住宅の担当者のほとんどは通常の土地の売買や建物の賃貸にくらべて、媒介報酬が安すぎると認識し、報酬規定の見直しが望まれています。

図2 売却理由

※複数回答

合計：一戸建=25件、マンション=21件



## 公的主体における定期借地権の活用実績調査

### I. 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、独立行政法人都市再生機構等の公的主体を対象に、定期借地権活用実績を調査しました。調査対象は3,454団体で、1,201団体から回答を得ました。

### II. 調査結果のポイント

#### 1. 公的主体の意向等

##### ① 定期借地権に関する情報の普及状況

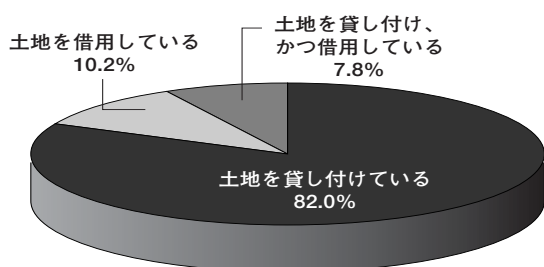
定期借地権に関して「基礎的な情報が不足している」団体が57%、「事業化に必要な情報が不足している」団体が24%、「情報は充足している」団体が14%でした。

- ② 定期借地権の活用の際の課題  
「事例が近くにない」が696団体（58%）、「公有地等を貸すための手続きが煩雑」が272団体（23%）、「地価が安いので借地需要がない」が222団体（19%）でした。
- ③ 定期借地権に関する今後の活用動向  
「すでに事業化の検討や交渉を行っている」団体は53団体（4%）で、「内部で検討している」団体は68団体（6%）でした。

## 2. 活用の状況

- ① 平成17年末までに定期借地権活用実績のあったのは167団体で、そのうち137団体（82%）が定期借地権付で土地を貸し付け、17団体（10%）が定期借地権付で土地を借用し、13団体（8%）が土地を貸し付け、かつ借用していました。（図3）

図3 定期借地権を活用している団体



- ② 平成17年末までに定期借地権を活用したプロジェクト件数は全体で989件であり、そのうち、土地を貸し付けているプロジェクト件数は946件（96%）、土地を借用しているプロジェクト件数は43件（4%）でした。（表5）

表5 定期借地権を活用したプロジェクト（上段：件数、下段％）

	合計	土地の貸付・借用状況	
		土地を貸し付けている	土地を借用している
全体	989 100.0	946 95.7	43 4.3

- ③ 平成17年では前年より多い131団体が171件のプロジェクトに活用していました。

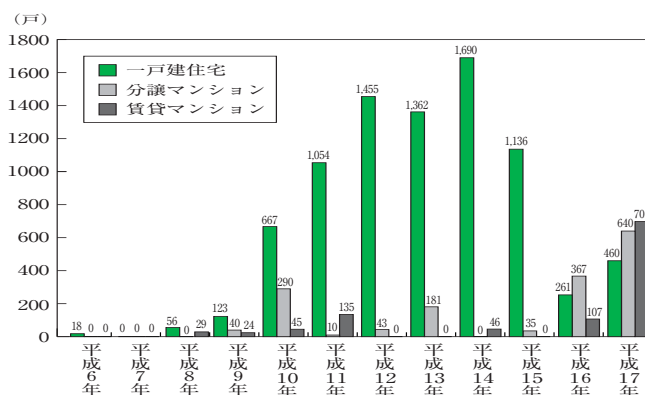
## 3. 定期借地権付住宅の供給状況

- ① 平成6年から供給が始まり、平成17年末までの累計戸数は11,083戸（一戸建住宅8,290戸、分譲

マンション1,706戸、賃貸マンション・アパート1,087戸）となりました。

- ② 平成17年に供給された住宅は1,801戸（一戸建住宅460戸、分譲マンション640戸、賃貸マンション・アパート701戸）でした。（図4）

図4 住宅の建て方別供給戸数の推移 合計：11,083戸



## 4. 住宅以外の活用状況（土地を貸し付けている場合）

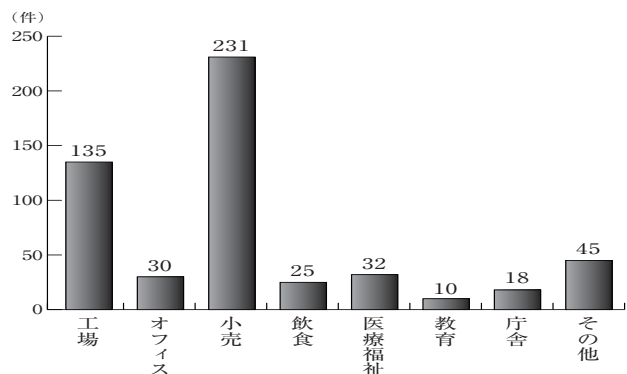
- ① 定期借地権の活用状況  
プロジェクト件数は512件で、うち事業用借地権が472件です。

住宅以外の活用は平成4年の2件が最初で、平成12年から急増して、平成17年では106件行われています。

なお、土地を借用して住宅以外に定期借地権を活用している事例が28件あり、住宅以外の活用件数としては540件となります。

- ② 用途  
施設等の用途としては小売が231件で最も多く、次いで工場が135件です。（図5）

図5 用途別件数 合計：526件





年	都市農地に関する施策等の動き	センターの動き
1991年 (平成3年)	4月—生産緑地法改正(1種2種の廃止、規模500m <sup>2</sup> 以上、買い取り申出開始時期30年に延長等) 5月—農住組合法改正(設立許可申請期限平成13年まで延長、1ha以上等) 10月—借地借家法公布(定期借地権の創設)	10月—(財)都市農地活用支援センター設立
1992年 (平成4年)	4月—三大都市圏の特定市に所在する宅地化農地に宅地並み課税 8月—借地借家法施行 9月—建設省三局長通達(整備プログラムの策定促進等)	2月—「第1回都市農地活用連絡会議」開催 3月—「都市農地活用まちづくり税制研修会」開催 4月—「都市農地の活用に関するまちづくり研修会」開催
1993年 (平成5年)	6月—農業経営基盤強化促進法(農用地利用増進法を改正、効率的安定的な農業経営の育成等) 7月—特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律公布(特優良住宅の法定事業化)	4月—「都市農地活用アドバイザー制度」創設
1994年 (平成6年)	4月—緑住区画整理事業創設(小規模区画整理事業への国庫補助等) 6月—農住組合法改正(地区内に生産緑地を含める、3人以上0.5ha以上等)	2月—「第1回アドバイザー研究会」開催(近畿・中部・首都圏ブロック) 7月—「定期借地権普及促進協議会」設立(当センターが事務局担当) 7月—季刊情報誌「都市農地とまちづくり」発行
1995年 (平成7年)	2月—農業経営基盤強化促進法(農地保有合理化法人に対する支援強化等) 10月—建築物の耐震改修の促進に関する法律公布	3月—書籍「農住組合の手引き」発行 5月—パンフレット「農住組合を考える」発行
1996年 (平成8年)	3月—大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法改正(緑・景観・高齢化等に配慮し認定基準の見直し等) 4月—住宅金融公庫法改正(高齢者用仕様の住宅に対する割増貸付等) 5月—公営住宅法改正(高齢者世帯等に対する高い入居収入基準の設定等)	9月—地域研修支援事業(現人材育成研修制度)開始 10月—都市農地活用アドバイザー派遣対象区域を農住組合設立対象市町村に拡大 10月—1月—都市農地活用連絡会議における「ブロック別情報交換会」開催(首都圏・中部圏・近畿圏)
1997年 (平成9年)	2月—新総合土地政策推進要綱閣議決定(地価抑制から土地の有効利用への転換等) 12月—介護保険法公布	3月—書籍「都市農地のための税制Q&A」発行
1998年 (平成10年)	4月—優良田園住宅の建設の促進に関する法律公布 4月—高齢者向け優良賃貸住宅制度創設	3月—「定期借地権に関するシンポジウム」開催 7月—書籍「農住組合のめざすまちづくり事例集」発行 10月—「農のあるまちづくりを考えるシンポジウム」開催
1999年 (平成11年)	7月—食料・農業・農村基本法公布(食料の安定確保、農業の持続、農村の振興の施策等) 10月—都市基盤整備公団発足(住都公団廃止) 11月—良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法公布	3月—インターネットホームページ開設
2000年 (平成12年)	3月—定期借家権施行 4月—住宅品質確保法施行(環状担保が10年に) 5月—都市計画法、建築基準法改正(都市計画区域マスタープラン策定等)	8月—書籍「都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～」発行
2001年 (平成13年)	1月—国土交通省スタート(建設・国土・運輸など統合) 4月—高齢者の居住の安定確保に関する法律公布(高優良住宅の法定事業化) 5月—農住組合法改正(設立許可申請期限平成23年まで延長等)	10月—「農住まちづくり支援制度」発足(初期段階からの総合支援)
2002年 (平成14年)	5月—土壤汚染対策法公布(特定有害物質の調査、被害防止措置等) 12月—構造改革特別区域法公布(特区による株式会社の農業参入等)	3月—パンフレット「交換分合による手法のあらまし」発行 3月—パンフレット「定期借地権制度のあらまし」発行 12月—書籍「農住組合の手引」改定発行
2003年 (平成15年)	7月—美しい国づくり政策大綱公表[国土交通省](美しい国づくりのための具体的な施策展開等)	2月—「都市農地を活用したまちづくり情報交換会」開催(首都圏・中部圏・近畿圏)
2004年 (平成16年)	6月—景観法公布(景観計画策定、行為の規制等) 6月—都市緑地保全法改正(都市緑地法へ名称変更等) 7月—独立行政法人都市再生機構発足	10月—講演会「農と住の調和したまちづくり—農ある生活を提案する—」 10月—パンフレット「農ある暮らしの提案」発行
2005年 (平成17年)	6月—特定農地貸付法改正(市民農園開設主体の拡大等) 9月—農地法改正(株式会社の農業参入等)	4月—「定期借地権推進協議会」発足 10月—講演会「魅力あるまち—地域を育む知恵—」
2006年 (平成18年)	5月—まちづくり3法改正(改正都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法による中心市街地の再生支援等) 6月—住生活基本法公布(住生活の安定確保と向上促進の施策推進等)	2月—「都市農地を活用したシンポジウム」開催 9月—パンフレット「都市農地の有効利用」発行 10月—講演会「都市に活かす土地、残す土地—都市農地と定期借地権—」 9・10月—「都市農地を活用したまちづくり実務者セミナー」開催(首都圏・中部圏・近畿圏・北陸圏)

## ● センター事業の実績データ(1) ●

### ■調査研究業務の状況について

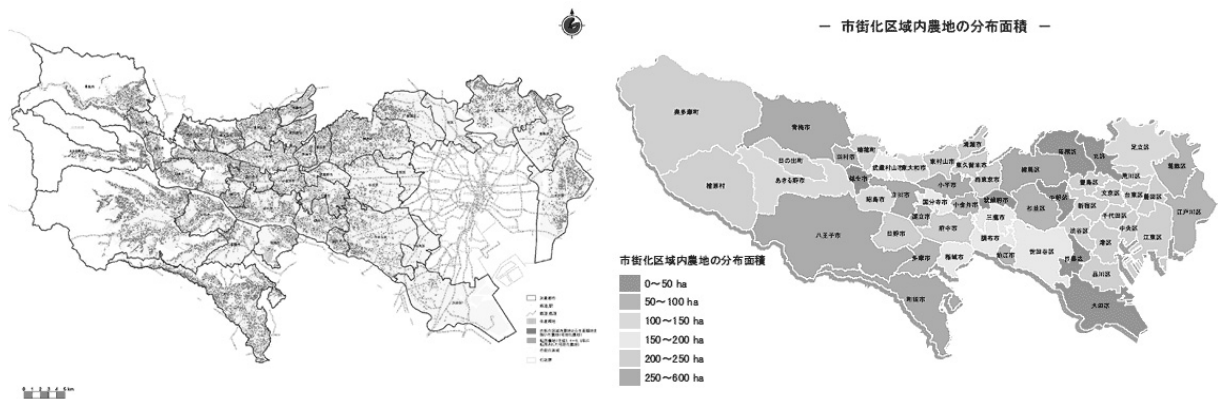
都市農地の現況、活用手法、活用計画等に関する調査研究を行うとともに、地方公共団体等からの委託を受け、次のような都市農地を活用したまちづくりのための調査・計画策定のお手伝いをしてきました。

- 整備プログラムや住宅供給計画等の市域全体の計画に関する調査研究
- 個別地区の計画策定、事業推進に関する調査研究
- 農地の分布、所有者の意向把握に関する調査研究
- 農住組合制度等に関する調査研究（設立支援調査 等）

最近では、これまで取り組んできた計画的な宅地化を主眼においた調査研究に留まらず、既成市街地における都市農地の新しい価値や活用方策を探る都市農地の保全や利活用に関連した調査も実施しています。

#### <過去5年間(平成14~18年度)の調査研究の動向>

- 田園居住をサポートする効果的な環境整備のあり方調査
- 都市農地の土地利用転換等の現況に関する基礎調査
- 農住組合の動向に関する基礎調査
- 都市農地の計画的土地利用転換方策検討調査
- 特定優良賃貸住宅家賃と民間賃貸住宅家賃の関係及び他の公共賃貸住宅への移行状況に関する調査
- 都市農地の保全・管理のあり方に関する検討調査
- 市街化区域内農地の計画的な利用と保全に関する検討調査
- 都市農地を活用した良好なまちづくりに関する検討調査
- 都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査(※注) 等



#### (※注)「都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査」とは…

都市農地の計画的土地利用転換にあたって、諸課題に対する解決策について知見を得る目的で実施しています。都市農地の様々な計画的土地利用転換手法、制度等のあり方について検討を行うものであり、実施にあたっては都市農地を活用したまちづくりにおける諸課題からテーマを抽出し、対象地区においてこのテーマに対応する解決策の提案を重点としています。平成18年度は5地区を対象とし検討に入っています。

#### <地区の選定要件>年間5~6箇所程度を選定

- ①概ね0.5ha以上の一段の市街化区域内農地を含むもの等、農住組合の地区要件に準じた条件の地区
- ②要望等が多い場合は、地域性を考慮して選定
- ③「テーマ性」まちづくりに関して共通課題を持つ地区を優先

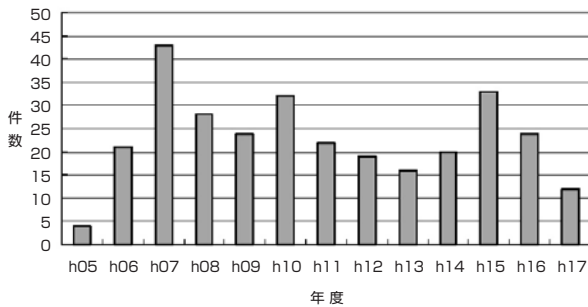
平成19年度も引き続き実施する予定ですので、調査対象として検討したい地区がある場合は、当センター（TEL 03-3225-4423）までお問い合わせください。

## ● センター事業の実績データ(2) ●

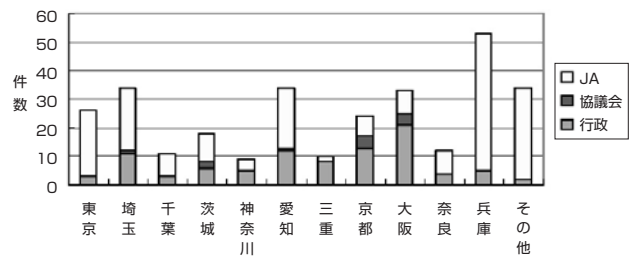
### ■アドバイザー派遣制度

都市農地活用支援センターは、平成5年から市街化区域内農地を活用して良好な住環境を確保した計画的なまちづくりをしようとする農地所有者等に対して、計画的なまちづくりや土地の有効活用等について助言等を行う都市農地アドバイザー派遣を行っています。

年度別アドバイザー派遣状況



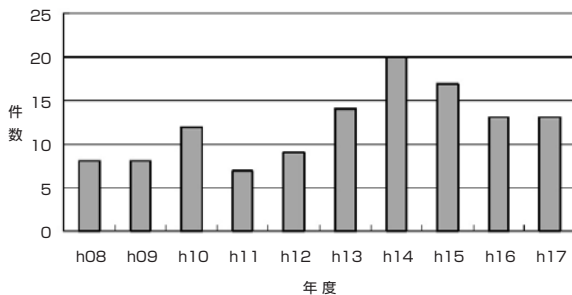
都道府県アドバイザー派遣状況



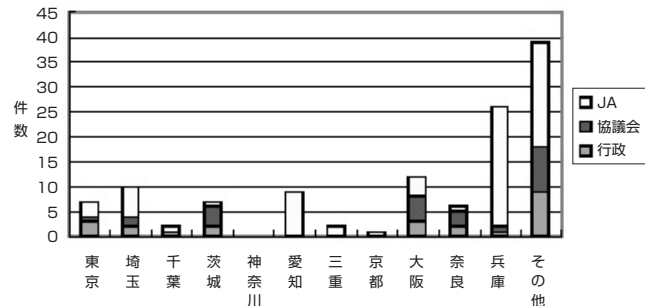
### ■人材育成研修支援制度

平成8年から市街化区域内農地を活用して良好な住環境を確保した計画的なまちづくりをしようとする公共団体・JA・協議会等に対して、計画的なまちづくりや土地の有効活用等に関する研修会等の開催企画・助言・講師の派遣・資料の提供を行う人材育成研修支援を行っています。

年度別研修講師等派遣状況



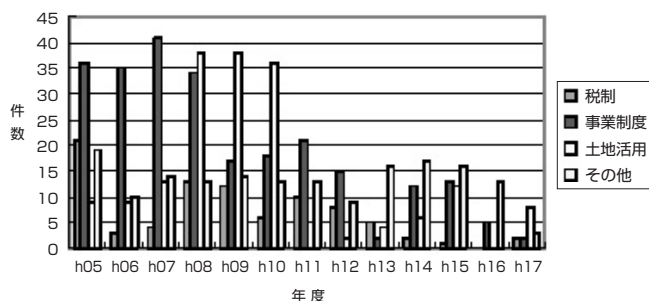
都道府県別研修講師等派遣状況



### ■相談業務

市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりや土地活用に関する税制・各種事業制度・土地活用方法などの相談を電話・ファックス・メール等により行っています。

年度別相談件数



## ● センター事業の実績データ(3) ●

### 研修会等事業一覧表

年度	研修名	参加数
平成3年度	・税制研修会	392
平成4年度	・まちづくり研修会	563
	・まちづくり講演会	709
	小計	1,272
平成5年度	・基礎研修会	420
	・専門研修会	274
	・事例研修会	73
	・講演会	434
	小計	1,201
平成6年度	・定借税制セミナー	475
	・基礎研修会	375
	・専門研修会	313
	・事例研修会	46
	小計	1,209
平成7年度	・まちづくり実践セミナー	633
	・定借契約セミナー	556
	・基礎研修会	227
	・事例研修会	90
	小計	1,506
平成8年度	・まちづくり税制セミナー	279
	・まちづくり研修会 (農住事業促進)	264
	・事例研修会	88
	小計	631
平成9年度	・まちづくりセミナー (税制中心)	207
	・まちづくり研修会 (緑住中心)	198
	・定借セミナー	342
	・まちづくり事例交流研修	48
	小計	795
平成10年度	・まちづくり税制セミナー	249
	・まちづくり研修会 (農住組合)	154
	・定借セミナー	217
	・まちづくりリーダー研修会	67
	小計	687

平成11年度	・まちづくり税制セミナー	210
	・まちづくり研修会 (農のあるまちづくり)	150
	・定借セミナー	179
	・まちづくりリーダー研修会	51
	小計	590
平成12年度	・まちづくり税制セミナー	124
	・まちづくり研修会(都市農地を活用したまちづくり)	103
	・定借セミナー(中止)	
	・まちづくりリーダー研修会	29
	小計	266
平成13年度	・まちづくり税制セミナー	142
	・まちづくり研修会(都市農地を活用したまちづくり)	119
	・定借セミナー	108
	・まちづくりリーダー研修会	35
	小計	404
平成14年度	・まちづくり税制セミナー	116
	・まちづくり実務研修会(都市農地を活かした今後のまちづくり)	86
	・まちづくりリーダー研修会	47
	小計	249
平成15年度	・まちづくり税制セミナー	130
	・まちづくり研修会(安心・安全・夢のあるまちづくり)	64
	・定期借地権セミナー	97
	小計	291
平成16年度	・まちづくり税制セミナー	129
平成17年度	・まちづくり税制セミナー	131
平成18年度	・まちづくり税制セミナー	137

平成18年12月末までの参加者累計 9,890名

公共団体	4,207名
J A	2,172名
民間	3,511名

### 都市農地活用に関する会議の経緯 (平成18年12月)

年度	会議名称	概要
平成3年度	都市農地活用連絡会議	・国、地方公共団体、農協団体、住宅・都市整備公団からなる「都市農地活用連絡会議」を設置し平成4年2月25日第1回委員会・幹事会合同会議開催。地域の「都市農地活用連絡会議」の設置について積極的に話し合う。
平成4年度～平成10年度	幹事会・都市農地活用連絡会議・幹事会合同会議開催の開催	
平成8年度～平成13年度	ブロック別情報交換会 (首都圏・中部圏・近畿圏で開催)	・国、三大都市圏の県、政令市、J A 全中・三大都市圏の J A 中央会からなる「ブロック別情報交換会」を設置。実務担当者による都市農地の活用に関する情報交換を行う。(現地の先進事例を見学)
平成14年度～平成17年度	都市農地を活用したまちづくり情報交換会 (首都圏・中部圏・近畿圏等で開催)	・ブロック別情報交換会のメンバーに政令市、中核市の職員及び都市農地活用アドバイザーを加えた「都市農地を活用したまちづくり情報交換会」を開催。多方面からの情報提供や意見交換を行う。(現地の先進事例を見学)
平成18年度	都市農地を活用したまちづくり実務者セミナー (首都圏・中部圏・近畿圏・北陸圏で開催)	・国、全国の都道府県、政令市、中核市、三大都市圏の特定市の職員及び政令市、中核市、三大都市圏の特定市にある J A の職員等を対象に学識者による講演を中心とした「都市農地を活用したまちづくり実務者セミナー」を開催。まちづくりへの事業対応力の向上を目指した研修を行う。(現地の先進事例を見学)

# 情 報 誌 バ ッ ク ナ ン バ ー

当センターの情報誌「都市農地とまちづくり」は本号でちょうど50号となりました。そこで、以下の通り49号までの主な内容を目次で紹介することとしましたが、記事が多い32号までは特集記事の要旨のみとしました。なお、詳細は当センターのホームページに掲載しますので、ご活用ください。

- **第1号（創刊号）、1994年10月発行、32ページ**  
特集 行政とJAの連携による良好なまちづくり推進について（座談会と取組み事例）
- **第2号 1995年2月発行、42ページ**  
特集 農住組合でまちづくり（制度の概要と事例、JAの方針等）
- **第3号 1995年3月発行、44ページ**  
特集 特定優良賃貸住宅について（制度の概要と関連税制、JAの取組み、事例紹介）
- **第4号 1995年5月発行、44ページ**  
特集 緑住区画整理事業について（事業の概要、愛知県、JA、横浜市等の取組み）
- **第5号 1995年8月発行、52ページ**  
特集 市民農園について（利活用と農園の整備推進、内外の事例紹介）
- **第6号 1995年11月発行、60ページ**  
特集 定期借地権について（三鷹市、公団、JAグループ等の活用事例）
- **第7号 1996年2月発行、68ページ**  
特集 賃貸住宅の新たな試み（対談とデータ、コープ住宅、シニア住宅等先進事例）
- **第8号 1996年5月発行、72ページ**  
特集 地区計画の活用（制度のあらましとメリット、及び都市公団、日野市、練馬区、交野市、横浜市の事例）
- **第9号 1996年9月発行、50ページ、**  
特集 都市農地活用アドバイザーからみたまちづくり（座談会）
- **第10号 1996年10月発行、60ページ**  
特集 生産緑地の活用について（現状と課題、体験農園、安らぎ農園等）
- **第11号 1997年2月発行、50ページ**  
特集 土地活用の選択肢（有効活用方策、安城市、JAさがみの事例等）
- **第12号 1997年2月発行、44ページ**  
特集 都市農地関連税制を考える（税制改正内容、JAの税務相談事業等）
- **第13号 1997年9月発行、60ページ**  
特集 定期借地権の現状と今後の展望（座談会と民間、公団の優良事例紹介等）
- **第14号 1997年12月発行、48ページ**  
特集 高齢者の生活とこれからのまちづくり（住宅・福祉政策、シニア住宅事例等）
- **第15号 1998年2月発行、42ページ**  
特集 住民参加のまちづくり（長浜市、横浜市、世田谷区、JA広島等の取組み）
- **第16号 1998年5月発行、40ページ**  
特集 広がりを見せる農住まちづくり（農住組合制度の活用、JAの取組み、事例等）
- **第17号 1998年8月発行48ページ**  
特集 都市に生きる農業～都市と農地の共生のゆくえ～（日野市の農業基本条例、東京農業、熊谷市の有機100倍運動等）
- **第18号 1998年12月発行、52ページ**  
特集 賃貸住宅の新たな動き（高優賃住宅制度、審議会中間報告、JA、民間の事例等）
- **第19号 1999年2月発行、64ページ**  
特集 事業用としての土地活用の工夫（事業用借地権の活用、埼玉県大井町大井・苗間土地区画整理組合、JA亀岡の事例等）
- **第20号 1999年5月発行、54ページ**  
特集 都市における農地の役割を考える（都市農業の振興、市民農園、農村公園等）
- **第21号 1999年8月発行、44ページ**  
特集 定期借地権付住宅の新たな展開（兵庫、不燃公社、公団の取組み事例等）
- **第22号 1999年12月発行、38ページ**  
特集 農地との共生をめざす都市型社会（外国の土地利用制度、みなみ野自然塾等）
- **第23号 2000年2月発行、46ページ**  
特集 都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望（座談会、実態・意識調査結果等）
- **第24号 2000年5月発行、54ページ**  
特集 これからの賃貸住宅（定期借家制度、高齢者向け、子育て対応住宅等）
- **第25号 2000年8月発行、46ページ**  
特集 都市計画の新たな展開に向けて（都市計画法改正内容、都市農地の活用等）
- **第26号 2000年12月発行、62ページ**  
特集 農のあるまちづくり（農住組合制度研究会報告、JAの取組み、事例紹介等）
- **第27号 2001年1月発行、40ページ**  
特集 定期借地権の実績と今後の展望（多様な活用方法、協議会の活動、JAの事例等）
- **第28号 2001年4月発行、42ページ**  
特集 21世紀を迎えて～都市農地とまちづくりを展望する（ドイツの取組み、JAの取組み、防災活用、交換分合等）
- **第29号 2001年7月発行、50ページ**  
特集 高齢者対応と都市農地（高齢者居住安定確保の新法概要、東京都の施策、事例等）
- **第30号 2001年10月発行、38ページ**  
特集 農住組合法改正の内容と今後の展望（改正内容、JAグループの取組み、事例等）
- **第31号 2002年1月発行、52ページ**  
特集 都市農地をいかしたまちづくりの10年（座談会、ユーザーの変化、町田市農協の取組み事例、税制等）
- **第32号 2002年4月発行、36ページ**  
特集 アドバイザーが手がけた都市農地の活用（秦野市、長岡市、横浜市等の事例）

### ●第33号 2002年10月発行、14ページ

- 1、まど 就任のごあいさつ 「市民と協同したまちづくりを推進」JA全中常務 山本章夫、「環境の良いまちづくりに貢献」センター理事長 松本弘
- 2、情報アラカルト 「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」について 国交省宅地企画調査室、15年度市街化区域内農地関連概算要求の概要 国交省
- 3、都市農地活用最前線 ①高齢者が地域社会と関わり共生するグループリビング「COCO湘南台」（神奈川県藤沢市）、②農地・緑地保全を考えた「コーポラティブファーム」－「さくらガーデン」（横浜市泉区）
- 4、農住まちづくり支援だより ①農住まちづくり支援制度の取組状況（13年度実績）アドバイザー登録者名簿
- 5、インフォメーション まちづくり研修会予告、出版物案内

### ●第34号 2003年1月発行、14ページ

- 1、まど 緑住タウンの今後の展開について 大阪府建築都市部長 石川哲久
- 2、情報アラカルト ①農水省が新たに「都市農業支援総合対策事業」 農水省地域振興課・農村整備課、②GISによる都市農地分析の試み センター計画部
- 3、都市農地活用最前線 駅近での緑住区画整理事業によるまちづくり－千葉県船橋市
- 4、農住まちづくり支援だより
- 5、トピックス 「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会開催、東京都農住開発協会が創立30周年、優良田園住宅促進協議会が総会とシンポ

### ●第35号 2003年4月発行、14ページ

- 1、まど 都市農地の保全とまちづくり 東京都世田谷区都市整備部長 佐藤洋
- 2、情報アラカルト 15年度市街化区域内農地関連予算の概要 国交省
- 3、都市農地活用最前線 ①一休坂・京田辺市西薪農住組合の取り組み JA京都やましろ組合員相談課 櫻田正博、②JAあいちグループの総合的な賃貸住宅事業 センター
- 4、農住まちづくり支援だより アドバイザー登録者紹介等
- 5、お知らせ ①センターの15年度事業計画、②研修会・セミナーの開催予定、③国交省の宅地企画調査室は「土地市場企画室」として再発足

### ●第36号 2003年7月発行、14ページ

- 1、まど 「都市農地を生かしたこれからのまちづくり」明海大学教授 中城康彦、同「高齢社会に有効なグループホーム－都市農地での活用を考える」住宅新報社・不動産受験新報編集長 殿岡秀秋
- 2、地域をひらく知恵 ①首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン（中間報告）について－水と緑の生き物の環 国交省大都市圏計画課②緑地保全型の区画整理と地区計画の活用－練馬区大泉町一丁目土地区画整理事業 土地区画整理組合事務局・（株）シビック課長 斉藤基之
- 3、情報アラカルト ①全国定期借地権付住宅の供給実績調査結果について 定借普及促進協議会②定期借家制度の活用実績について
- 4、農住まちづくり支援だより
- 5、お知らせ 国交省のホームページに「都市農地を活用したまちづくり」が仲間入り。

### ●第37号 2003年10月発行、14ページ

- 1、まど 「ふれあい型」グループホームのすすめ さわか福社財団推進リーダー 鈴木寿子、同“自立と共生”の高齢者グループリビング COCO湘南理事長 西條節子
- 2、地域をひらく知恵 ①レンガ造りの美しい街並みとゆとりある住まいを実現－さいたま市の100年定借住宅「武笠ガーデン三室」（株）ロッキー住宅社長 大熊繁紀②共に暮らせる住まいづくりの実践（株）生活科学運営代表取締役 高橋英興
- 3、情報アラカルト 16年度市街化区域内農地関連概算要求の概要 国交省
- 4、農住まちづくり支援だより
- 5、JAの「農と住の調和したまちづくり推進」－第23回全国大会決議から
- 6、お知らせ 定借セミナー開催案内

### ●第38号 2004年1月発行、14ページ

- 1、まど 都市生活と広がる農のあるまちづくり（社）地計センター常務 桜井勇
- 2、地域をひらく知恵 ①つくば発：緑地と農地を活かした居住環境への挑戦（株）現代計画研究所 済藤哲仁、桜中部地区まちづくり協議会長 酒井泉②白山農住組合の事例から都市と農村の共生を考える 三重短期大学助教授 岩田俊二
- 3、16年度市街化区域内農地関連予算等の概要 国交省
- 4、情報アラカルト 独立行政法人都市再生機構について
- 5、農住まちづくり支援だより
- 6、お知らせコーナー 「都市農地を活用したまちづくり」ホームページ開設

### ●第39号 2004年4月発行、14ページ

- 1、まど 小さなまちづくりからの可能性（株）現代計画研究所広島事務所 今井信博
- 2、地域をひらく知恵 ①神戸・ガーデンシティ「舞多聞」みつけプロジェクトの試み 神戸芸術工科大学教授 齋木崇人②JAならけんの農住組合への取り組みについて JAならけん資産管理事業課長 高岡正輔③農地を守るまちづくり－国分寺市の取り組み 国分寺市役所農業振興係 大庭章
- 3、情報アラカルト 「景観法」を国会へ提出、総合的な制度確立をめざす
- 4、農住まちづくり支援だより 支援制度を初動期から活用した第1号・兵庫県龍野市の「大道南農住組合」設立までの追跡

### ●第40号 2004年7月発行、14ページ

- 1、まど 大阪府における都市農地を活用したまちづくり～3つの事例から ユーエヌ土地利用研究所代表取締役 中佐一重
- 2、地域をひらく知恵 ①富山県で初の富山市堀川小泉農住組合によるまちづくりについて 富山市堀川小泉農住組合 山崎孝司、②一括借上げ等で農家の賃貸住宅経営をサポート、JA神奈川グループの（株）ジェイエアメニティーハウス、③ファーマーズマーケットとまちづくり－生産者と消費者の交流拠点として（社）地計センター常務 山本雅之
- 3、情報アラカルト ①住宅金融公庫法の改正と16年度予算、②全国定借住宅の供給実績調査結果（速報）定借普及促進協議会
- 4、農住まちづくり支援だより ブロック別情報交換会開催の予定等

### ●第41号 2004年11月発行、14ページ

- 1、まど 就任あいさつ「良好なまちづくりに寄与」センター理事長 福本英三 同「21世紀における農住まちづくりのイメージ」大阪産業大学人間環境学部教授 若井郁次郎
- 2、講演会「農と住の調和したまちづくり－農ある生活を提案する」開催報告 講演1、「四季を感じる暮らし」女優 岸ユキ
- 3、情報アラカルト 市民農園の全国展開やホビー農業への対応－農水省が政策審議会に検討資料

### ●第42号 2005年1月発行、14ページ

- 1、まど 市街地の中の農地の行方 芝浦工業大学環境システム工学科教授 水口俊典
- 2、続講演会報告 講演2、「農の時代～農を生かしたまちづくり」東京農業大学学長・農学博士 進士五十八
- 3、ホームページ「都市農地を活用したまちづくり」の紹介

### ●第43号 2005年5月発行、14ページ

- 1、まど「今後の都市農地を活かしたまちづくりと都市農地活用支援センターに期するもの」国交省土地政策課土地市場企画室室長 藤井健 同「多様なライフスタイルを創る都市農地」まちづくり工房代表取締役 大橋南海子
- 2、地域をひらく知恵 ①定期借地権の前払賃料方式について 国交省土地市場企画室 ②定期借地権の前払賃料の取り扱いについて 清田会計事務所 所長 清田幸弘 ③事業者にとっての定期借地権の新方式「前払賃料方式」定借推進協議会事務局
- 3、情報アラカルト ①市民農園増設へ特定農地貸付法を改正へー農水省②農業経営基盤強化へ農地制度を改正ー農水省③農住組合制度25年の歩みー77組合の特徴を概観④定期借地権推進協議会が発足
- 4、農住まちづくり支援だより ①農住組合設立支援対策基礎調査の終了と「都市農地を活用したまちづくりケーススタディ調査」の実施について②講演会・普及啓発活動支援の終了について

### ●第44号 2005年7月発行、15ページ

- 1、まど 外国事情も踏まえ今後の都市農地のあり方を提案する 明海大学不動産学部教授 中城康彦
- 2、地域をひらく知恵 JAグループの都市農地に関する今後の取り組み 全国農協中央会地域振興課長 山下富徳
- 3、情報アラカルト ①三大都市圏市街化区域内農地所有者意識調査の概要②宅地化農地の現状（住宅目的の転用届出について）国交省土地市場企画室③市民農園をめぐる状況④平成17年度の当センター事業計画
- 4、農住まちづくり支援だより
- 5、お知らせ ①ブロック別情報交換会開催予定②まちづくりに関する講演会予定

### ●第45号 2005年11月発行、19ページ

- 1、まど 新たな都市ダイナミズムを俯瞰した土地政策への期待 法政大学工学部教授 高橋賢一
- 2、土地政策特集  
①国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」の概要 国交省土地政策課 幸 美奈子②八王子市が市民と一体で新たな「みどり」保全対策 八王子市環境政策課・まちづくり計画部都市計画室③「食料・農業・農村基本計画」を踏まえた都市農業の振興について 農水省農村政策課 吉川益夫・村上義明
- 3、地域をひらく知恵 浜松市が独自の条例で市街化調整区域の開発・保全へ 浜松市都市計画部次長 大塚幸作
- 4、情報アラカルト 定期借地権供給実態調査 国交省土地市場企画室
- 5、お知らせコーナー 都市農地を活用したケーススタディ、農住まちづくり支援制度の取り組み

### ●第46号 2006年1月発行、30ページ

- 1、まど これからの土地利用を考える 国交省土地・水資源局局長 阿部健
- 2、17年度土地月間参加行事 講演会「魅力あるまちー地域を育む知恵」の開催報告  
講演①「これからの土地活用ー定期借地権制度とまちづくり」早稲田大学大学院法務研究科教授 山野目章夫、講演②「魅力ある地域づくりのために」東洋大学社会システム学科助教授 白石真澄
- 3、地域をひらく知恵 全国の農住組合の現地調査を踏まえて考えるこれからのまちづくり 景山事務所長 景山康弘
- 4、情報アラカルト 18年度市街化区域内農地関連予算等の概要 国交省
- 5、お知らせコーナー 「都市農地活用まちづくりシンポジウム」開催予定

### ●第47号 2006年4月発行、21ページ

- 1、まど 農住団地開発の新段階ー住宅供給から環境・防災機能供給へ 工学院大学建築学科教授 東正則
- 2、地域をひらく知恵 ①都市農地を活用したケーススタディ調査事例紹介、第1回たつの市堂本上岸地区 国交省土地情報課②東京都の生産緑地保全事業と農地と担い手マッチング事業等の展開 東京都農業振興課・調整課
- 3、情報アラカルト ①17年度に設立された農住組合の紹介（龍野市本龍野駅東、天理市岩室の2農住組合）②18年度税制改正の農地に関わる相続税物納制度の見直しの概要 清田会計事務所所長 清田幸弘 ③都市農地活用まちづくりシンポジウム開催報告 ④都市農業振興等の農水省予算の概要
- 4、農住まちづくり支援だより センターの18年度事業計画概要
- 5、定期借地権コーナー 不動産証券化と定期借地権 弁護士 江口正夫
- 6、インフォメーション まちづくり税制セミナー参加者募集、18年度版「税制Q&A」発行

### ●第48号 2006年7月発行、21ページ

- 1、まど 住生活基本法の制定と新たな住宅政策の展開について 国交省審議官（前同省住宅局長）山本繁太郎
- 2、地域をひらく知恵 ①ケーススタディ調査事例紹介、第2回堺市宮本町・北花田地区 ②都市農地永続化への段階的検討 工学院大学建築学科教授 東正則 ③神奈川県都市農業推進条例について 神奈川県環境農政総務課課長代理 坂本英介
- 3、情報アラカルト ①住生活基本法と基本計画（全国計画）案の概要 国交省住宅政策課、②賃貸住宅家賃・資産管理等実態調査概要（社）東京都農住開発協会、③土地等に関する意識・行動の変化と土地需要（土地白書より抜粋）
- 4、農住まちづくり支援だより
- 5、インフォメーション 講演会を10月開催予定、まちづくり実務者セミナーの4箇所の開催予定、「農住組合の手引2006」（改訂版）発行

### ●第49号 2006年11月発行、20ページ

- 1、まど 食と農を結ぶ活力あるJAづくりに向けて～第24回JA全国大会決議のポイント 全国農協中央会常務 前澤正一
- 2、地域をひらく知恵 ①ケーススタディ調査事例紹介、第3回岡崎市市場町地区 国交省土地情報課②都市農業・都市農地をめぐる諸課題について 全国農協中央会食農・暮らしの対策室室長 西野司③低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめの概要 国交省土地利用調整課
- 3、情報アラカルト ①まちづくり実務者セミナーの開催報告及び東教授、中城教授の講演要旨②6月に「西尾市吉山農住組合」が発足③19年度予算概要要望の概要 国交省
- 4、農住まちづくり支援だより アドバイザー会議開催報告

# 都市農地を活用した 良好なまちづくりを お手伝いします。

## 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
- ◎図書等の刊行



財団法人 都市農地活用支援センター

## 編集後記

○平成3年10月に設立された当センターは昨年10月で15周年を迎えました。情報誌も本号でちょうど50号となり、センター15年の歩みと合わせ、49号までのバックナンバーの内容を目次でまとめて見ました。残念ながら紙数の制約で省略せざるを得ませんでしたが、各号の特集だけを見ても、都市農地をめぐる施策や事業、方針などの変遷を伺えます。しかし一貫して変わらなかったのは「農と住の調和したまちづくり」という旗印だったように思います。

○都市農地は今後のまちづくりにも重要な役割を期待されています。それは本号に掲載した齊藤広子教授の講演要旨によっても、認識できるのではないのでしょうか。緑地空間や樹木などと共に防災にも役立つ土地活用が望まれています。しかし一方で、税制改正や施策の充実についても関係者の要望があります。それらを含めて、今年も可能な限りニーズに応えた情報誌編集に努めたいと思っています。

(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新春号(第50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1月29日

発行人：福本 英三

編集責任者：神谷 正己

事務局：三角 秀樹／荒井 實／大須賀 正治

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