

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

【特集】アドバイザーが手がけた  
都市農地の活用

2002年春季号  
(第32号)

巻頭言

農住まちづくり支援制度を軸にアドバイザーの更なる活用を

(財)都市農地活用支援センター／事務理事 藤田 征…… 1

**特集** アドバイザーが手がけた都市農地の活用

① 秦野市西大竹尾尻特定土地区画整理事業の紹介

秦野市西大竹尾尻特定土地区画整理組合事務局 中村 公彦…… 4

② 歴史ある中核都市で進めている農住組合まちづくり

—全国最大規模となる新潟県長岡市長倉農住組合—

(株)全国農協設計 農住計画部／課長 桐谷 知明…… 8

③ エンドユーザー参加型のコーポラティブ方式による保留地処分への取り組み

—横浜市片倉農住組合における新たなチャレンジ—

JA神奈川県経済連施設事業本部まちづくり相談課／課長 福田 稔…… 12

④ 生産緑地をまちづくりに活かそう

—その課題と活用方策の提言

(社)地域社会計画センター／常務理事 山本 雅之…… 16

⑤ 住民自らが計画をつくる時代

—アドバイザーはコーディネートの役割重要—

(株)連空間設計 今村 敏雄…… 19

⑥ 市街地の整序化を目的としたまちづくりの方策  
共同による一体的開発行為のすすめ

景山事務所／所長 景山 康弘…… 22

● 宅地化農地等を活用した計画的なまちづくり方策検討調査について

国土交通省総合政策局宅地課宅地企画調査室

(財)都市農地活用支援センター…… 27

● トピックス

- ・(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが高齢者向け「あんしん入居制度」を創設…… 32
- ・「都市農村ふれあい農園整備事業」創設 予算173万円余—農水省農村振興局地域振興課— …… 33
- ・新たに「公共事業・宅地供給における土壌汚染対策」—国土交通省が1,700万円を予算化— …… 34
- ・学生NPOがまちづくりの“お助け役”に—芝浦工業大学生が活動助成を立ち上げ— …… 34

■ ちょっとティータイム「ミリタリールックはお好き？」

印南 博之…… 35

● インフォメーション

…… 36

● 豆辞典

…… 11, 15

表紙の写真説明

サンビレッジ沼南

サンビレッジ沼南は千葉県沼南町高柳第一特定土地区画整理事業(約29ha)によって造成された土地の中の共同住宅街区に建設された。面積は25,000haで、これを8街区に分け、31棟(173戸)が配置されているが、緑と空間が多く、永住型の賃貸住宅として高い評価をうけている。なお、同区画整理地区内には、このほか集合農地区(生産緑地)やかつての保安林を生かした「高柳の森」、戸建て住宅街区等がある。

# 農住まちづくり支援制度を軸に アドバイザーの更なる活用を

(財)都市農地活用支援センター 専務理事 藤田 榎

## はじめに

(財)都市農地活用支援センター（以下センターという）は、平成三年の創立以来、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを推進しようとする公共団体、農業協同組合（以下JAという）及び農地所有者等に対して必要な支援を行ってきた。その一環として平成五年四月に「都市農地活用アドバイザー制度」（以下アドバイザー制度という）を創設し、農地所有者等が都市農地を活用したまちづくりをし

ようとする場合に、まちづくりに関して専門知識や実務経験をもつアドバイザーを派遣して、「計画的なまちづくり」や「土地の有効利用」などについて適切な助言を行ってきた。

派遣するアドバイザーは、センターに登録された者から選任することとなっているが、現在センターに登録されているアドバイザーは、都市農地を活用するまちづくりに関して専門知識と実務経験を有するコンサルタントや税理士、弁護士など約八〇名で

ある。アドバイザーの派遣については、原則として公共団体やJA並びに農地所有者等で構成する「まちづくり協議会」の要請に基づいて行っている。派遣対象地域は、三大都市圏の大都市地域が中心となるが、農住組合事業の一層の推進を図るため、これら地域以外にも派遣している。

## アドバイザー派遣実績について

アドバイザーの派遣実績は、制度発足の平成五年から一三年度までの実績で二〇八件となっているが、ここ数年の派遣をみると、特定の地区に派遣が集中するという傾向が顕著にでてきている。これは、最近の市街化区域農地を取り巻く社会・経済情勢を反映し、多くの地区において面整備事業の立ち上げが困難になっていることも、その要因と考えられるが、各地区の公共団体、JA等において本制度が必ずしも十分に周知されていないことも考えられる。

ところで、センターにおいては、アドバイザー制

度を含めた市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの支援体制の整備、充実を図るために、平成一二年にアドバイザー派遣の実績と派遣した地区の現状等を調査した。(本調査は平成一一年度までの実績調査である。)その主な内容は次のとおりである。

①派遣件数は一七四件(センターにおいては、このアドバイザー制度とは別に平成八年度から地域研修支援事業を発足させ、まちづくりに携わる公共団体、JAの職員等を対象に開催される各地域の研修会等の講師としてアドバイザーを派遣しているが、これを含めると実績は二〇五件となる。)である。

②派遣地域は、近畿圏七九件、首都圏六〇件、中部圏二五件、その他地域一〇件となっている。  
③派遣要請団体は、JAから一〇八件、公共団体から六〇件、まちづくり協議会から六件となっている。

④この一七四件の派遣のうち、特定地区における農住組合等の設立や面整備事業の立ち上げの支援を目的としたアドバイザー派遣は八七件で、その他は都市農地を活用したまちづくりに向けての農地所有者等に対する一般的な普及・啓発を目的としたものである。

⑤④の八七件について追跡調査を行っているが、その詳細は次のとおりである。

イ 八七件の派遣は四〇地区を対象としており、一地区当たり平均二・二件の派遣となっている。

ロ この四〇地区の現状は、既に事業化になった地区が一〇地区、事業化に向けて進展中の地区が一四地区であり、残りは事業化が停滞又は困難な地区となっている。

ハ 四〇地区のうち、国土交通省(当時は国土庁)の調査事業等(農住組合設立支援対策調査、計画的土地利用転換推進体制整備事業、土地利用転換推進計画策定事業)を活用したものは一八地区である。

ニ また、これら派遣の要請団体(四〇)に対し、まちづくりの事業化に向けての課題を調査したが、大きな要素として地権者の合意形成、資金・補助金の導入、地権者・行政・JAの連携をあげるものが多かった。

アドバイザーの派遣実績は以上のとおりであるが、充分とはいえないもののある程度の成果は挙げていると言える。しかし、年平均二五件の派遣件数は本制度が必ずしも十分に活用されていることを示すものではなく、また、制度運用上もいくつかの課題を抱えていたといえる。例えば、①一般的な普及啓発のためのアドバイザー派遣がいつまでも普及啓発の段階に留まり、まちづくり事業への立ち上げ等に繋がらないこと、②派遣以外の支援事業として、

地区の基礎調査事業の実施、まちづくり体制整備等のための地域研修支援事業等があるが、これら各事業が個々に実施されるなど、一体的に取り組んで効果を挙げる等の工夫がなされていないこと、③派遣は要請をまっけて行っていたため、支援の実施は受け身になりがちで、このことが派遣後のフォローを不十分なものとするなど必ずしも効率的な運用がなされない状況にあった。

### 農住まちづくり支援制度

先に述べたように、アドバイザー制度を含めセンターがこれまで実施してきた支援は、公共団体やJA等から支援要請があった場合に、その要請に応じて単体の支援のメニューで行ってきたが、平成一三年五月の農住組合法の改正を機に、センターが実施したアドバイザー制度の実態調査等を踏まえて、まちづくりをより積極的・効率的に推進するため、これまでの支援制度のあり方を見直し、各地区の状況に応じ、現行の基礎調査事業、アドバイザー制度及び地域研修支援事業等を一体的に実施することにより、総合的に支援できる「農住まちづくり支援制度」を創設した。

本制度を詳述すれば、センターが国土交通省から委託を受け、公共団体、JA及び農地所有者等に対

して、市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりの推進を図るため必要な支援を行うものであり、実施する支援内容は、基本的には既存の支援制度と同様であるが、要請者の利用上の便宜を考慮し手続きを簡略化し、また、新たに支援方法を拡充したり、これを継続的に活用できるなどの措置を講じている。原則的には、基礎調査事業の実施地区を対象として実施することとしている。なお、本制度の実施に当たっては、事前にセンターの職員が当該地区の概況、まちづくりの取り組み体制等の実状を調査したうえで、地元公共団体、JAと協議しながら、まちづくりに関する普及啓発の進捗、機運の盛り上がり、地権者の合意形成等を勘案しながら、具体的な支援内容を詰めていくという方法を採用している。

平成一三年度の基礎調査事業の申請があった地区については、本制度の実施についてセンターの職員が現地に出向き事前に相談をうけているところもあり、その中には、本制度による総合的支援のスケジュールを策定し、すでにアドバイザーの派遣を行っているところもある。

今後、センターにおいては、公共団体、JA等の理解と協力を得て、本支援制度を活用し、農地所有者等による市街化区域内農地を活用した良好な住環境を有する計画的なまちづくりを積極的に推進したいと考えている。

## 1 秦野市西大竹尾尻特定土地地区画整理事業の紹介

秦野市西大竹尾尻特定土地地区画整理組合 事務局 中村 公彦

### はじめに

秦野市は神奈川県西部内陸部に位置し、東京都心から六〇km、横浜から四〇kmの距離にあり、



神奈川県における秦野市の位置

いずれからも通勤圏内にあります。また東名高速道路秦野中井インターチェンジがあり交通至便な地です。

今、ここでは面積二七・八ha、権利者一四一名の組合施行による土地地区画整理事業が秦野市農協と神奈川県経済連が事務局を担うして進められています。

### 秦野市の土地地区画整理事業

秦野市の土地地区画整理事業は昭和四九年に初めて市施行による洪沢駅周辺の土地地区画整理事業に着手し、昭和五四年に秦野駅南部土地地区画整理事業を事業化しており、平成一二年に新しい秦野の玄関が完成しました。

組合施行では昭和五〇年を皮切りに、現在まで一六地区（二一八ha）が事業化され、内一三地区（七一ha）が完了し、現在三地区（四七ha）を施行中です。

市施行と組合施行を合わせても市街化区域の僅か六・一％という状況であり、今後は市街化区域内の宅地化する農地や市街化調整区域内の市街化編入保留区域についても積極的に土地地区画整理事業の導入を図り、計画的な市街化整備の促進を図っていくものと思われまます。

### 西大竹尾尻特定土地地区画整理事業

#### (1) 地区の位置付け

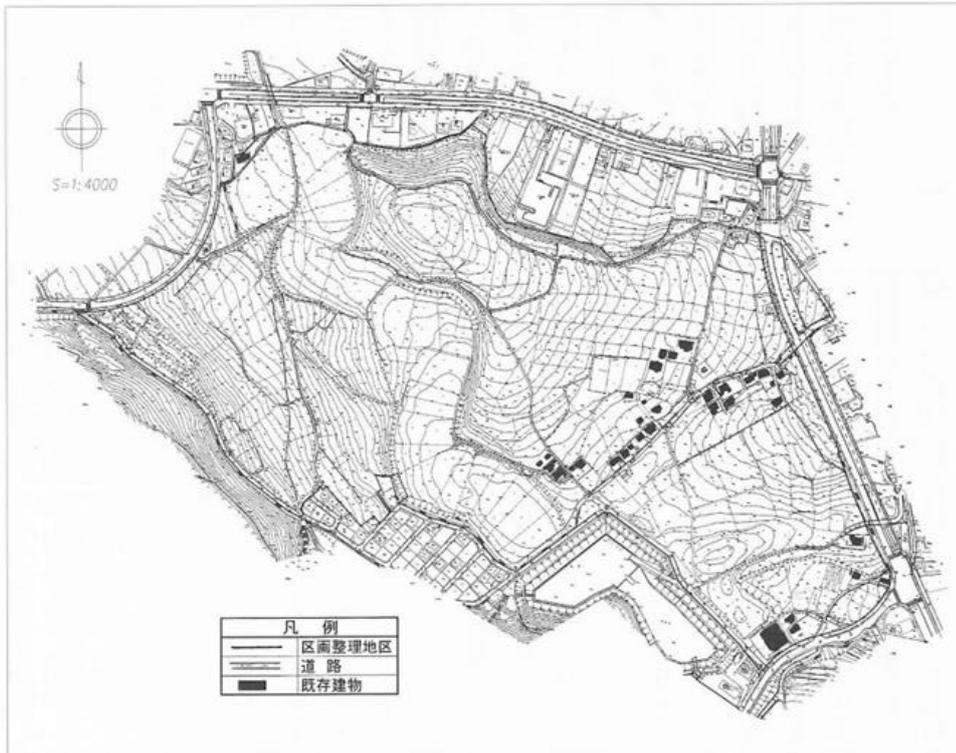
西大竹及び尾尻地区は市中心市街地の南部に位置しており、小田急電鉄秦野駅の南東一・二km、東名高速道路秦野中井インターチェンジの北西〇・八kmの位置にあります。本地区は秦野市の将来構想である「ブレインヒル柿の木原構想」の拠点地区としても位置付けられており、インターチェンジに至近な優位性から高度な土地利用形態が求められている地区です。このため、本地区は市街化調整区域であったものの、一体的な事業化を前提とした整備計画策定の基に市街化区域への編入が保留されていた地区（保留フレイム地区）でした。

#### (2) 地区の概要

地区の南側は斜面緑地を挟み一段高い丘陵地となっており、既に神奈川県住宅供給公社により約

土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前			施行後		備考		
	地積	割合 (%)	筆数	地積	割合 (%)			
公共用地	国有地	道路	9,209	3.30				
		河川・水路	203	0.07				
		計	9,412	3.38				
	公共団体所有地	道路	7,605	2.73	45	53,480	19.19	
		公園	2		1	8,410	3.02	
		河川・水路				10,137	3.64	
		緑地	12,176	4.37	17	13,350	4.79	従前先行取得
		その他						
計	19,783	7.10		85,377	30.63			
合計	29,195	10.48	63	85,377	30.63			
宅地	民有地	畑	207,171	74.33	254			
		宅地	9,945	3.57	43			
		山林	14,336	5.14	23			
		墓地	52	0.02	4			
		雑種地	4,112	1.48	49			
		計	235,616	84.54	373	161,773	58.04	
	公有地	国有地	1,236	0.44			二線引畦畔	
		県有地	252	0.09	2		交番	
		市有地	1,544	0.55	3		消防署	
		計	3,032	1.09	5			
合計	238,648	85.63	378					
保留地				31,559	11.32			
測量増	10,866	3.90						
合計	278,709	100.00	441	278,709	100.00			



現況図

五八haの住宅地開発がなされています。また北側は都市計画道路が走り市街化区域として沿道サービス業を中心とした土地利用がなされ、地区は両者に挟まれた畑を中心とする耕作地で二八haの規模をもちます。畑では秦野名産「落花生」が主に生産されていました。

地形は全体的に緩やかな北東傾斜の台地状の地形を呈し、中央に北東から南東に向け谷筋がある標高差四〇mの地区です。地区内には二八戸の住宅があり一〇四人の方が生活しています。地区内の生活道路は四・五m道路が一路線あるのみで、殆どの道路は一・八m三・〇mの農道でした。言い替えると「自然がいっぱいの静かでおちついた所」と言うのでしょうか。

(3) 土地区画整理事業の発端と組合設立  
秦野市には昭和四三年に建てられた日赤病院があります。市立病院を持たない秦野市にとっては市民病的な存在です。築後、既に三〇年が過ぎ手狭で建物の老朽化は進み、来院者のための駐車場は数少なく車社会に対応できない状態で、建て替えが期待されていました。平成元年九月、市は

本地区の位置付けを考慮し、ここ西大竹尾尻地区を日赤病院の移転先候補地と決め地元に対する移転計画を説明しました。また一月には計画的な市街地整備を進め、合わせて病院移転用地を確保する手段として保留地を用地にあてることができ「区画整理による面的整備」を提案しました。

地区に土地を所有する者は約一四〇名。区画整理を職業に持つ私は内心「区画整理にとっては恵まれた話」と思いましたが、多くの所有者は「寝耳に水」状態ではなかったでしょう。殆どが農家である所有者は「区画整理＝減歩」という側面のみが頭の中を占めていたようです。また既に地区内で住宅を構え生活している方々にとっては、生活環境が大きく変化することに抵抗感を持ったようです。しかしそれは至極当然のことと思います。

年が明けて平成二年、日赤移転を含んだ区画整理による面的整備についての意向調査がなされました。過半数の方がその方向を前提とした検討を進めることを是認しました。あくまでも「方向性の検討を行う」ものです。平成三年、これを受け「西大竹尾尻土地利用研究会」が発足しました。また権利者の殆どが農家地権者であり、研究会の事務局を地元の秦野市農協が仰せつかることになりました。又この時期、神奈川県経済連は基本計画策定業務を秦野市から受託しています。

この頃、秦野市は積極的に支援するためのプロジェクトチームを編成し、区画整理課とは別に「西大竹尾尻区画整理推進室」を設けました。この組織はその後、組合が設立され仮換地指定がさ

れるまで一〇年間存続しました。事業の立ち上げとその推進にあたって権利者のよりどころとなり、なによりも権利者に安心感を与えることとなったことは、議論はあるものの大いに評価されるものと思います。

研究会では区画整理そのものを理解していただくための講習会や先進事例の見学、権利者それぞれの将来土地利用意向を中心にした話し合いが行われ、アンケートが何回か実施されました。農家地権者が中心ですから、中には「耕地整理」を主張される方もいました。また既存住宅の方々は区画整理になった場合の宅地の取り扱いや家屋移転なども説明がなされました。平成四年アンケートを重ね意思確認をした上で区画整理による面的整備を行う方針を決定するに至り、翌、平成五年早々に研究会は組合設立準備会に衣替えをしまして。平成六年一二月、組合設立認可申請を同意率八五％で申請、平成七年三月知事の認可をいただくことができました。初めて地元説明がなされてから認可をいただくまで五年半かかりました。

#### (4) 事業の特色

##### 一 大規模画地保留地の設定

本事業は病院の移転新築用地を確保することも事業目的の重要な要素であり、その用地として二万㎡の大規模画地保留地を設定、更にこれと隣接して秦野市が設置を予定している高齢者福祉施設用地として五千㎡を保留地として設定しています。これにより全保留地予定面積の約八〇％が事業着手時に処分先が決定されたことで、近年の組

合区画整理事業において多くの組合が直面している保留地処分問題について、組合の負担・心配を大きく軽減しました。また、一般に分譲処分する保留地（平成一三年九月処分済）についても、造成工事途上（保留地の使用収益開始は長いもので一ヶ月後）の処分であったにも拘わらず、地区内に大規模医療施設が設置されることで将来の生活に対する安心感、利便性について高い評価を得ることができ、組合の心配をよそに全て処分することができました。

##### 二 地区全域を対象とした申し出換地

病院等の用地確保は保留地処分に対して大きく貢献した反面、換地設計上の問題点が発生しました。本事業では

① 権利者の申し出により集合農地区を三地区（四・一ha）を設定したこと。

② 大規模病院設置による医療関連利便施設や新たな都市計画道路を意識した土地利用等を考慮し、地区計画を導入した上で地区内の地域地区を五種類（第一、二種低層住居専用、第一、二種中高層住居専用、準工業地域）に分けたこと。

③ 大規模画地保留地を設定したこと。

以上三点により、一般的な現位置換地（おせおせ換地）を実施すると従前の地域地区及び権利者の将来土地利用計画とそぐわない地域に換地されることが予想されました。このため移転の必要がない既存宅地を除き、全宅地の換地先地域地区について権利者から希望の申し出を受け、これに



従った換地設計を実施しました。  
 このことにより、多くの宅地が「飛び換地」状  
 況を呈し、位置の決定に関して多大な時間と手間

を掛けることになりました。しかし、権利者に  
 とって自らの土地利用計画にしたがった換地先で  
 あるものの、当初想定した計画は時間経過による  
 社会情勢、家内事情の変化  
 に土地利用が対応できない  
 ケースも出てきており、施行  
 者、権利者共々地域地区が分  
 かれていた地区における「申  
 し出換地」の難しさを実感し  
 ています。

三 電線類地中化事業の取り  
 組み  
 本事業では新電線類地中化  
 計画に沿い都市計画道路（道  
 路延長八四五m）を無電柱化  
 しました。当初計画にはない  
 もの、平成一三年度からは  
 土地区画整理事業国庫補助金  
 の対象となったため社会的要  
 請と受け止め実施を決定しま  
 した。本地区は新市街地にお  
 ける区画整理であり換地での  
 土地利用は現実には殆ど発生  
 しておらず、特に大面積の換  
 地については最終的に細分化  
 されることも予想されます。  
 一方地中化により歩道上には  
 変圧器等の移動困難な地上機  
 器が設置され、場所によって

は換地の土地利用に必要な道路からの出入り口が  
 制約されます。このような状況下での電線類地中  
 化事業は沿線換地所有者の十分な計画もさること  
 ながら、完成後の宅地引き込みの増、地上機器移  
 動希望に対する対応策等について道路管理者、参  
 画企業に協力を求めたいと思います。

**おわりに**

事業は平成一三年度を終わって事業費ベースで  
 七五%の進捗をみました。造成工事は主に保留地  
 処分の進捗（収入金の確保）を待って執行した宅  
 地の擁壁工事を残すところです。地区内では新築  
 した日赤病院が完成し、都市計画道路の供用開始  
 にあわせ今年六月に開院します。平成元年の地元  
 説明以来、一二年間には区画整理反対同盟の発起、  
 仮換地指定に対する行政不服審査申し立て、仮換  
 地指定後も続く未同意者の耕作、家屋移転に対す  
 る民事申し立てと和解、移転補償協議の難航、工  
 事による隣接住民からの厳しい苦情等々、大小数  
 えれば数限りない問題に突き当たりました。換地  
 処分を後に控えこれからも多くの課題、問題を乗  
 り越えなければなりません。これまでがそ  
 うであるように、これからも組合理事並びに県・  
 市担当者との連携を密にして解決に当たり、事業  
 完了時（平成一六年三月予定）には、権利者から  
 「区画整理をしてよかった」と昔ばなしを肴に美  
 味しいお酒を呑みたいものと思います。

# 歴史ある中核都市で進めている 農住組合まちづくり

全国最大規模となる新潟県長岡市長倉農住組合

(株)全国農協設計 農住計画部 課長 桐谷 知明



## はじめに

長岡市長倉農住組合は平成一二年一月に新潟県下で初めて設立された農住組合である。

当組合の設立は、農家の方々が生産組織づくり及び未整理農地等の整備を目的として「明日の長倉を考える会」を発足させた平成四年四月から平成一二年三月の市街化区域編入までの八年間の長きに渡り、多くの研究・研修・会議等を重ねてきた成果であり、組合員の考える「まちづくり」のスタートラインといえる。

## 地区の概要

長岡市は、新潟県のほぼ中央に位置し、中越地方の中核都市として発展してきた。上越新幹線で東京から八〇分、関越自動車道で東京都内から約三時間の位置にあり、首都圏との結びつきは強く、また、日本海側における北陸、東北方面への分岐点でもあり、交通の要衝となっている。東西に東山連峰、西山丘陵地が連なり、中央を南北に信濃

川が貫流している。

豊かな自然環境に恵まれ、四季の移り変わりが鮮やかで、夏は晴天が続き、高温多湿である一方、冬は季節風が強く、降雪量が多いという日本海側特有の気候である。

歴史的には、現在のJ R長岡駅付近にあった長岡城を中心に形成された城下町として栄えてきたまちであるが、幕末の戊辰戦争により焼失した。明治三九年の市制施行以来、都市計画の決定等により計画的なまちづくりの土台が形成されてきたが、昭和二〇年八月一日の空襲により、再びほぼ全滅に近い形で消滅した。

戦後、戦災復興事業に着手するとともに近隣の町や村と合併し、昭和五〇年代に入り上越新幹線、関越・北陸自動車道などの広域高速交通が整備され、「産・学・住」の総合的なまちづくりが行われてきた。

現在は、「個性豊かな国際文化都市長岡」の実現を目指し、魅力と活力のあるまちづくりを推進している。

長岡市の人口は平成一三年七月一日現在総人口

一九一、五〇五人（世帯数六五、五八七）である。

産業としては明治中期に東山油田の発見により、関連の機械・化学工業が発達し、現在も機械関連の比重が高く、商業は中越地方のほぼ全域の商圏をかかえ、県下第二の商業核として発展している。

農業の基幹作物は、良質米として有名なコシヒカリなどを主体とした稲作が中心である。

長倉農住組合の地区は、長岡市の中心であるJ R長岡駅から東南約二kmに位置し、南北に走る国道一七号線（長岡東バイパス）の東沿いに位置する（図1参照）。

地区南東では、総合公園である悠久山公園に接し、北側では新潟県の農業総合研究所の施設及び農場に接している。南側は、栖吉川及び市街化調整区域の水田地帯に隣接している。その他周辺は長倉町の既存住宅地に接している。

地区内には家屋が一一軒点在し、その他はほとんど水田・畑として利用されている農地主体の地区である。

地区は東西約九〇〇m、南北約三〇〇mの東西に細長く、南側中央部では既存集落を抱きこむ形となっている。地区面積約は一五・三ha、地権者数は六五名の規模である。

地区内には地区周辺に接続している市道が僅か存在するが、その他の公共施設は農業用水路等である。

地区の地勢は、地形高低差が東から西にかけて約五mの西傾斜で緩やかな平坦地であり、地区面

### 事業経過

当地区は、昭和六〇年に市街化区域から市街化調整区域に暫定的逆線引きされ、農住組合による土地区画整理事業の基盤整備実施計画により、平

積の約八五％が現況農地である。



図1 長倉農住組合地区位置図

### 農住組合の事業実施体制

成二二年三月に市街化区域に再編入された。平成九年度にまちづくりコンセプト「小さな街づくり基本計画」を策定、これを基本とし、平成一一年度に土地区画整理事業の成立可否の判断を主眼とした基本構想を策定した。

平成一二年一二月の農住組合の設立後、平成一二年に現況測量及び地質調査等の調査設計業務を実施、平成一三年度には土地区画整理事業の認可に向けて地区界測量・基本計画・事前協議及び土地利用計画策定を実施している。

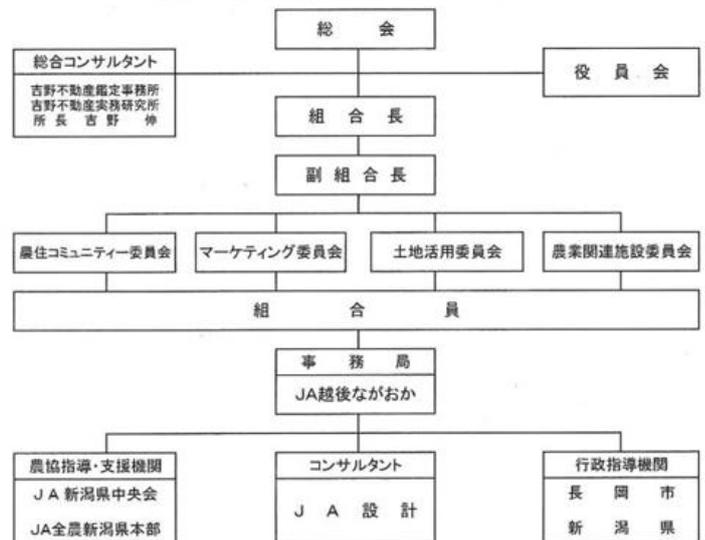
農住組合の事業実施体制は機構図(図2参照)に示す通りであるが、組合長と副組合長三名を含む理事一八名、監事二名の役員により運営されている。

役員は幅広い年齢層により構成されているが、特に中心となっている役員は農業以外の正業に従事する四〇〜五〇歳代の働き盛りの組合員によって構成されている。

また、農家地権者のためのまちづくりではなく、地域のまちづくりを目指していることから、非農家組合員からも役員を選出している。

特出すべきは、役員会の中に四つの専門委員会を設置し、組合員自ら事業実施へ向けての問題点を抽出とまちづくりの方向性及び事業成功の方策を探り、役員会に検討材料を提供していることである。

図2 長岡市長倉農住組合機構図



役員専門委員会は次の内容により実施されている。

**農住コミュニティー委員会**

- ◆集会所施設、市民農園、農産物朝市広場等の多目的広場の利用についての検討
- ◆マーケティング委員会

**土地活用委員会**

- ◆土地区画整理事業にて発生する保留地処分に係る宣伝・販売方法等の検討
- ◆基盤整備後の換地等の土地活用及び調整池の多目的利用の検討

**農業関連施設委員会**

◇ 基盤整備後の農産物直売所を含む農業施設及び農業実施に係わる検討

事務局は、「JA越後ながおか」が担当し、全面的な支援・協力体制のなか、行政とも緊密に連携をとりながら農住組合事業に取り組んでいる。

## 農住組合まちづくりの計画概要

農住組合設立時の事業基本方針のなかから組合の実施する事業の種類を紹介すると次のようになる。

### 1 土地区画整理事業 ア 整備の前後面積対照表

	施行前	施行後	備考
営農地	13.31ha	1.79ha	11.7%
住宅地等	0.27	8.53	55.5
公共用地	1.22	4.97	32.4
その他	0.55	0.06	0.4
合計	15.35	15.35	100.0

イ 実施時期は、平成二二年度から平成二二年

度までとする。

ウ 完成予定時期は平成二二年三月末とする。

2 住宅の建設、賃貸その他の管理または譲渡を実施するが、主として次のものがあげられる。

ア 賃貸住宅の建設及び管理

イ 農住コミュニティー施設の建設及び管理

3 土地区画整理事業による基本構想図(図3参照)

4 基本構想に示された平均減歩率は五七・二%である。

## まちづくりのコンセプト

まちづくりのコンセプト「ちいさな街づくり基本計画」は平成一〇年三月に不動産鑑定士・不動産カウンセラーである吉野伸氏により策定されたものであり、地権者の意見に基づき、吉野氏の豊富なまちづくりの経験を取り入れ検討された、オリジナルなコンセプトになっている。

コンセプトの基本的な構成は快適性・生産性及び収益性の三つのカテゴリーに調和・変化そして安全の三つのアイテムを組み合わせたもので、みんなで作る住みやすい街・住みたい街を提案している。組合はこのコンセプトを基本に農住組合のまちづくりを進めている。

## 地域のまちづくり

組合は地域のまちづくりを目指すなかで、「街

づくり」区域の愛称を農住組合員以外にも広く公募し、審査の結果「あおしの里・長倉」に決定した。この愛称は地区近接の悠久山に存する江戸時代に長岡藩の神苑として建立された蒼紫神社に因んだもので、平成二二年六月の創立総会において発表された。

今後、組合はこの愛称を広報活動・保留地販売活動等に活用していく予定である。

また、組合からは組合員に対し農住組合通信「あおしの里・長倉」を発行し、組合活動の状況や経過について報告している。

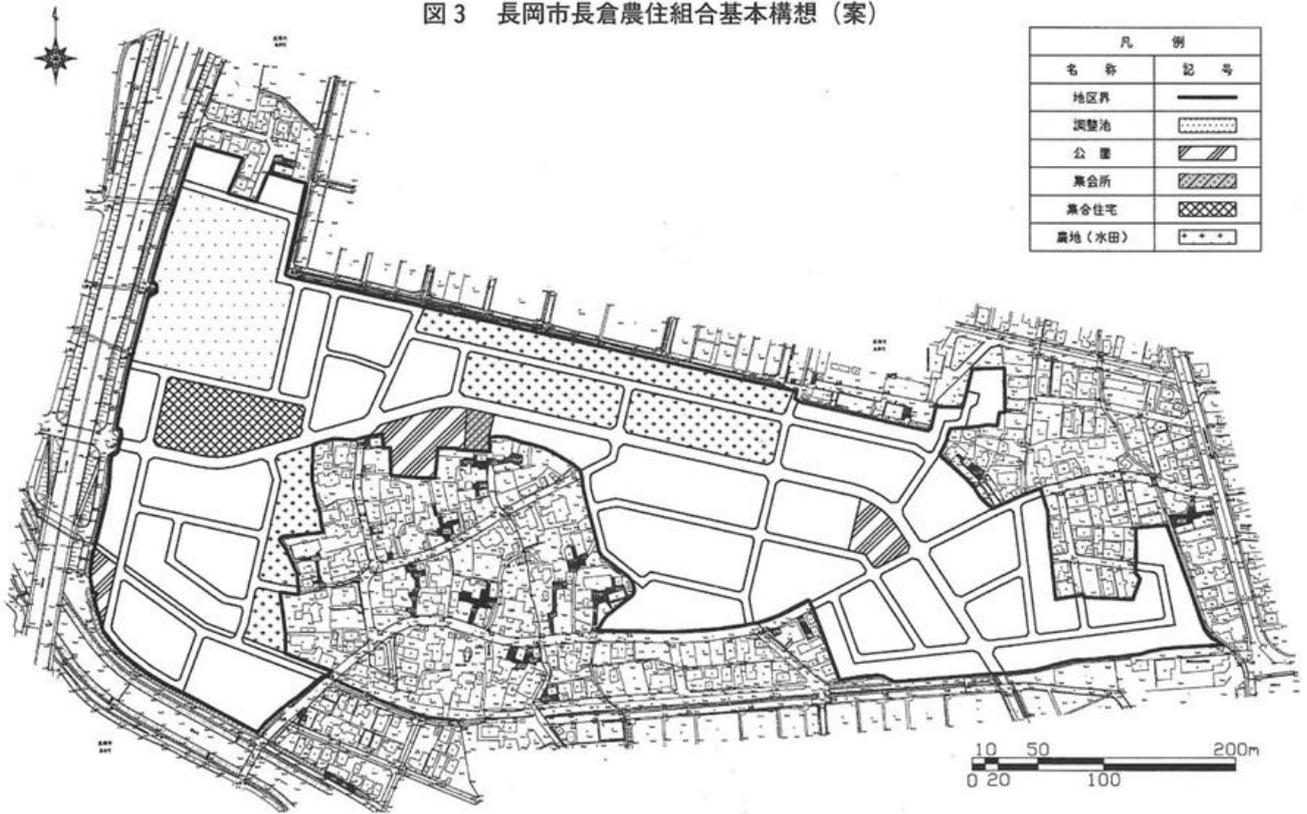
## 今後の課題

近年の地価下落が続く経済状況のなかで、土地区画整理事業の完成と住みやすい街・住みたい街の創造との両立が命題となっている。

課題として枚挙にいとまがないが、主な項目は次の通りとなる。

- ① 基本構想に示された減歩率の範囲内での土地区画整理事業の完成と収支の均衡
- ② 長岡市内に多数計画されている土地区画整理によるまちづくりとの差別化
- ③ 保留地の位置・形状及び保留地処分の方法と時期及び期間
- ④ 放流先河川と高低差が付けられないために広大な面積になる調整池の整備方法
- ⑤ 地区内に都市計画決定されている悠久山自転車歩行者専用道路の取扱い

図3 長岡市長倉農住組合基本構想(案)



おわりに

⑥集合住宅地区等の利用  
画別による計画及び利用  
方法を市内の既存のもの  
と差別化し特色づける

現在、組合は地区界測量・基本計画・行政との事前協議を実施し、平成一五年中に土地画整理事業認可取得を目指しています。農住組合の定例の役員会は毎月第一木曜日に開催され、午後七時三〇分から始まり、遅くなる時は午前零時を過ぎるまで熱心に協議・検討を重ねております。この熱意に圧倒されながら、JA事務局担当者・我々コンサルタント担当者は事業に携わらせていただいておりますが、経験不足・情報不足のところがありますので事業完成まで長い期間ではあります。が、国土交通省、新潟県、長岡市の指導・支援をお願い申し上げます。

豆辞典

地方分権推進

行財政改革の一環として地方分権を推進するため、平成7年5月に地方分権推進法が制定された。これに基づいて地方分権推進委員会が総理府(現内閣府)に設置され、8年3月に中間報告をまとめ、国と地方を対等の協力関係に位置付けた。その後5次に渡って勧告を行い、その成果が12年4月に成立した地方分権一括法に結実した。同分権委員会は13年6月の最終報告で役割を終えた。

この勧告を受けて作成された地方分権推進計画に基づき、関連改正法律数475本からなる地方分権一括法案が11年7月国会で中央省庁改革関連法とともに成立した。同法は翌年4月から原則施行され、国と地方の関係を従来の主従関係から対等・協力の関係に改めるため、機関委任事務の廃止と事務区分の再構成、国の関与などの見直し、事務権限の委譲など進めることとなった。

また国の機関委任事務に関する「通達」が廃止されたほか、国と地方のトラブル処理の仕組みが設けられた。このほか地方税法にない法定外普通税を新設する場合、大臣許可が必要だったのが事前協議制に変わり、新税が作りやすくなっている。

(出典：自由国民社の「現代用語の基礎知識2002」)

## エンドユーザー参加型のコーポラティブ方式による保留地処分への取り組み

～横浜市片倉農住組合における新たなチャレンジ～

J A 神奈川県経済連施設事業本部まちづくり相談課 課長 福田 稔



### 土地区画整理事業における保留地処分の現状

全国の土地価格（公示地価）はここ十一年連続して下落している。首都圏に位置する神奈川県土地価格も、やはり全国の動きに連動してここ十一年連続して下落している。特にここ四年間の県内「住宅地」の対前年変動率は、平成十一年が▲五・五％、同十二年は▲五・三％、同十三年は▲五・〇％、同十四年は▲五・五％と五％以上の下落率で推移しており、四年間で約二〇％弱も下落していることとなる。

一体いつまでこのような状況が続くのか、土地区画整理事業に関わる仕事をしている私としては気がきではない。何故ならば、土地区画整理事業は事業費を捻出するために保留地を売却するという仕組みであり、この保留地処分を避けては通れない宿命を背負っているからである。

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることが目的であり、一般の開発事業（行為）に比較すると公

共的な事業であると言われている。しかし、事業の仕組み自体はまさに不動産事業であり、極論かもしれないが土地が右肩上がりの場合に成り立つ事業であると言っても過言ではないと思っている。確かに理論的には、事業を行うことで従前の土地の評価が増進し、減歩されてもそれ以上の増進により総体としての価値は上がるのだから、この点を考えれば、十分に事業を行う価値があることは間違いない。しかし、この事業はたとえ一ha程度の小規模の事業であっても、事業計画段階を含めれば三年から四年程度の事業期間を要するのが一般的である。当然事業化の際には事業計画を作成しなければならぬが、土地価格の下落が続いている状況下では、この事業計画作成時期と保留地処分時期に時間的な差が生じることが最大のネックとなっている。この間に土地価格が事業計画作成時での想定以上に下落してしまえば、最終的には事業資金のショートによる地権者負担の増加等の問題が生ずる恐れがあり、この問題を解決できなければ事業を終了させることができなくなってしまう。ところが、このような経済状況の中

で、三年ないし四年先の土地価格を見通すことは至難の技と言わざるを得ない。

神奈川県内でも平成十三年四月時点で、組合施行による土地区画整理事業が三十四地区で行われているが、この内保留地処分で大変苦労されている組合も数組合あると聞いている。しかし、この保留地処分の困難さがあるからと言って手をこまねいていたのでは、市街化区域内農地の有効活用のため土地区画整理事業を考えている農家組合員の方々の支援はできなくなってしまう。土地価格の上昇が期待できない状況の中での土地区画整理事業においては、いかに円滑に保留地を売却するかが事業を成功させるキーポイントであると言っても過言ではないだろう。

### 保留地処分における従来の一般的手法

低層（戸建）住宅系の用途地域で施行する土地区画整理事業での保留地の売却先としては、自らが住む住宅を建設するために土地を取得するエンドユーザーや、土地を取得して住宅を建設し販売するデベロッパー・不動産会社・ゼネコン等が考えられる。ただし、業者等に売却した場合は、どうしても業者の販売等に係る経費分（一〇％～二〇％程度）価格を下げて売却せざるを得ない。このため、組合としては売却価格の面から見ると、エンドユーザーに売却する方が有利となる。これは、保留地減歩の減少、すなわち地権者の減歩負担の軽減へとつながることとなる。この場合、組

合は造成完了後にできあがった保留地（宅地）を売却し、エンドユーザーは自分が建築する建物や生活を、購入した宅地や周りの環境に合わせるとい方法が今までの一般的な手法となっていた。

## 保留地処分における コーポラティブ方式へのチャレンジ

横浜市片倉農住組合（平成十二年六月七日設立認可）の地権者は四世帯六名（内農家地権者は二世帯四名）であり、事業に伴う保留地処分区画数は二十二区画を予定している。この二十二世帯の新しく住むことになる住民数は、少なくとも六十人から九十人程度となり、農家地権者（住民）数よりも圧倒的に多くなることが想定された。

このような状況の中で、この事業で創り出した農と住の調和した良好な住環境を将来にわたって維持していくためには、農家地権者だけではなく、これらの新たに居住する人達の協力がどうしても必要となる。そこで、単に造成後の宅地を購入して住むということではなく、造成工事の中でできるだけ早い段階で将来住むこととなる人達に参画してもらい、農家地権者とまちづくりや住環境について話し合い、その意見や要望をできるだけまちづくりの反映させるとともに、両者の交流を通して将来への良好なコミュニティの形成を図る必要があるのではないかと考えた。

このようなことから、本組合が行う土地区画整理事業（平成一三年四月五日施行認可）では、前述した従来型の保留地処分手法ではなく、エンド

ユーザー参画型のコーポラティブ方式による保留地処分手法にチャレンジしている。

## コーポラティブ方式導入に おける基本コンセプト

前述したような、保留地処分における問題点を少しでも解決しつつ、良好なまちづくりを行う手法として、このコーポラティブ方式を導入するに当たったの基本となるコンセプトをまとめると次のとおりである。

- ① 事業における保留地処分リスクを軽減する  
 仮換地指定後のできるだけ早い段階（造成時）でエンドユーザー（保留地購入予定者）を確保することにより、土地価格の下落に伴う保留地処分リスクを軽減する。
- ② エンドユーザーの声も反映したまちづくりを行う  
 新しく事業地内に住み生活するエンドユーザーの意見や要望もまちづくりにできるだけ反映させることにより、住みやすい環境と住まいづくりを行う。

- ③ 調和のとれたまち並みをつくることでまち全体の価値を高める

特に道路に面した各宅地のよう壁の模様や色・アプローチ及び駐車場の位置や形態・生垣や植栽の種類・サインポストや照明などのエクステリア・建物の外観や色などのデザインを参加ユーザー全員で考え、まち並みに統一感を持たせることで、まち全体の資産価値を高める。

- ④ 住みよいコミュニティをつくり良好なまちを維持する  
 まちのネーミングをはじめ、住環境やまちづ



完成予想模型

くりについて参加エンドユーザーと地元農家地権者がじっくりと話し合うことで、新旧住民の新たなコミュニティが生まれ、自分達のまちへの誇りや愛着が持てるようになり、将来に渡って良好なまちを維持していく。

## 取り組みの経過と今後の予定

このコーポラティブ方式による保留地処分手法

については、私が担当していた他地区の区画整理組合での保留地処分で大変に苦勞した経験から、新たな手法として検討を進めていたものである。そこで、平成十一年八月頃の組合設立準備会発足（同年十月二十九日）前の研究会組織での段階から、本事業のコンサルタントを担当する本会より、組合事務局を担当する横浜中央農協へ提案をおこない、当初は両者で検討を進めていた。このような中、同年十一月に本会の施設事業協力業者であるハウスメーカーから保留地処分への協力申し出があり、この取り組みについての考え方を説明したところ、開発事業でのコーポラティブ方式の経験もあるので協力したいとの回答を得た。その後三者で農住組合にも、またエンドユーザーサイドにも魅力あるまちづくりとなるよう検討を重ね、平成十二年二月に準備会役員会での承認を得、また横浜市土地区画整理事業認可部署（開発部北部開発課）にも説明のうえ了解をいただき、正式に進めることとなった。

これまでに良好な景観づくりを行っている先進地視察や、同年四月には、土地及び住宅購入に関するエンドユーザーの動向を把握するため、周辺の分譲・賃貸マンション及び住宅に居住している一万世帯を中心にアンケート調査を実施した。また、平成十三年九月からは造成工事に着手しており、現在約三万八千㎡の土砂搬入による盛土工事と遊水池の築造工事を実施しており、平成十五年七月の完成予定となっている。

一方、今年四月には周辺の戸建て住宅に居住し

ている五千世帯を中心にアンケート調査等を実施して、保留地取得希望者の募集活動を行うこととしている。また、七月を目途に保留地購入を希望するエンドユーザーの方々に集まっていたいただき、コーポラティブ方式の説明会を開催し、この主旨に賛同する方々の組織化を行い、地権者も含めてまちづくりについての話し合いを進めて行く予定である。

### 保留地処分計画の概要（予定）

現時点における保留地処分計画の概要は次のとおりである。



造成工事の進む現場

販売区画数 二十二区画  
 区画面積 百五十㎡（四十五・三坪）（百九十六㎡（五十九・三坪））  
 売却価格 九十万円台/坪  
 交通 横浜市営地下鉄線「片倉町」駅  
 （横浜「駅より約十分」徒歩約八分）

### 終わりに

以上、横浜市片倉農住組合土地区画整理事業における、エンドユーザー参加型のコーポラティブ方式による保留地処分への取り組みについて紹介させていただいたが、具体的な取り組みについては平成十四年度からというのが実際のところである。今後基本コンセプトの実現に向け取り組みを本格化させて行くわけであるが、初めての試みのため手探りで進めていくこととなる。昨今の土地区画整理事業の施行環境が厳しい中、一つの手法としてチャレンジする価値は非常に高いとの信念のもとに、横浜中央農協・本会・協力ハウスメーカーの三者が一体となって支援し、二十一世紀に相応しい魅力あるまちづくりをめざして取り組んでいきたい。

最後に、本事業の保留地購入に関心のある方からの問い合わせを期待し、連絡先を記載して筆を置くこととします。

連絡先・横浜市片倉農住組合事務局（横浜中央農協神奈川支所経済センター内）  
 TEL ○四五（四八一）一二六六

# “住む人がみんなで作る” まちづくりイメージ

横浜市片倉農住組合  
TEL: 045-481-1266

このまちに住む一人一人が、  
このまちのオーナーです。

- ①住まう方との話し合いにより、  
住みやすいまちづくりを追求します。
- ②建物の外観や、庭造りなどのデザ  
インをみんなで考えます。
- ③まち並みに統一感を持たせることで  
資産価値を高めます。
- ④美しいまち並みを将来も守っていく  
ため、ルールを作ります。



このようなまちづくりに、参加してみませんか。

エンドユーザー募集用アンケート調査のパンフレット

## 豆辞典

### 申出換地

土地区画整理事業関係法令には、土地利用を特定した街区に換地の申出ができる制度が規定されており、申出のあった宅地の換地は当該街区に集約して定めなければならない。これも換地設計の役割とされている。

規定には①住宅先行建設区への換地の申出（土地区画整理法85条の2）と同建設区への換地（同法89条の2）②市街地再開発事業区への換地の申出（同法85条の3）と同事業区への換地（同法89条の3）③共同住宅区への換地の申出（大都市法14条）と同住宅区への換地（同法16条）④集合農地区への換地の申出（大都市法18条）と同農地区への換地（同法19条）⑤復興共同住宅区への換地の申出（被災市街地復興特別措置法12条）と同住宅区への換地（同法14条）がある。

この申出に関わる街区については、事業計画でその位置および地積を予め定めなければならない。

一般の宅地に対する換地は、土地区画整理法第89条の規定に基づいて定めなければならない。同条の第1項には「換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質水利、利用状況、環境等が照応するよう定めなければならない」とあり、所有権を中心とした規定となっている。

（出典：遠藤金二郎「土地区画整理事業実務の研究」サンワ制作室発行）

# 生産緑地をまちづくりに活かそう …その課題と活用方策の提言

(社)地域社会計画センター 常務理事 山本 雅之



改正・生産緑地法にもとづいて、三大都市圏（特定市）の市街化区域内農地の区分（生産緑地地区の都市計画決定）が行われてからまる十年。その間に、都市農地を取りまく情勢は激変し、生産緑地に対する農家・市民・行政の見方も大きく変わってきた。しかし、まちづくりにおける生産緑地の活用については、その特殊な生い立ちから、いまだに都市計画上の明確な位置づけと長期的な整備目標が見い出せないでいる。

そこで、生産緑地の経過と現状ならびにその問題点を改めて整理したうえで、今後のまちづくりにおける生産緑地の活用方策と事業手法について提言したい。

## 生産緑地を取りまく情勢

三大都市圏（特定市）の市街化区域内農地面積は、農地区分時点の約四九〇〇〇ha（平成四年末）から、八年間で三割近く減少して約三六〇〇〇ha（平成十二年末）になった。だが、このうち生産緑地の面積は当初からほとんど変わらず、現在も約一五〇〇〇haを維持している。その結果、都市

農地のなかで生産緑地の占める割合は、三二%から四二%へと大幅に上昇した。このペースで宅地化農地の転用が続けば、平成二十五年には宅地化農地がなくなつて、生産緑地だけになってしまう計算だ。

ところで、生産緑地にも毎年一%足らずではあるが、面積の出入りがある。相続発生に伴う買取申出等によつて指定解除されるものと、農地所有者の要望を踏まえて一定要件のもとに追加指定されるものがあるからだ。

生産緑地は、農業従事者の死亡等の場合に市に買取申出をすることが可能で、その買取・斡旋が不調なら三ヶ月後に制限解除（その後の都市計画変更で指定解除）となる。指定後五年を経過した平成十年頃から、この指定解除がめだつて増えてきた。それだけ農業従事者の高齢化が進み、農地を維持管理できない農家が多くなつていことがうかがえる。

一方、生産緑地の追加指定については、権利関係が未確定などの例外的ケースのほか、都市計画決定権者（市）の判断で認めているケースが少なくない。とくに最近、宅地化農地の転用・売

却が困難で固定資産税の負担増に悩む農家が多くなつて、生産緑地の追加指定の要望が高まっている。しかし、都市計画上の位置づけが不明確な生産緑地の追加指定には慎重な市が多いため、追加指定の面積はむしろ減少傾向にある。

十一年連続の地価下落のなかで、市民の都市農地に対する評価も大きく変わってきた。やみくもに市街化区域内農地の宅地化を迫るバブル時代の論調はすっかり影をひそめ、いまや、都市生活に不可欠な緑地空間や防災空地あるいは農業体験・自然教育・市民交流の場として、都市農地の整備・保全・活用を望む声が大勢を占めている。

## 生産緑地の経過と位置づけ

ここで、過去および現在の法制度における生産緑地の位置づけを整理しておこう。

まず、都市計画法（昭和四十四年施行）では、市街化区域内農地を「暫定農地」と位置づけ、その宅地化を促すために、農地の固定資産税の宅地並み課税を段階的に進めることになった。一方、農振法および改正・農地法（同年施行）では、「暫定農地」である市街化区域内農地を国の農業施策（補助・融資）の主な対象から外して、土地基盤整備など効用の長期に及ぶ事業は行わないことになるとともに、その転用については許可制から届出制に変更した。

この「暫定農地」の位置づけに風穴をあけたのが生産緑地法（昭和四十九年施行）である。列島

改造論による地価高騰と乱開発の反省から、都市地域の良好な生活環境を維持するために、民有緑地である市街化区域内農地のうち一定要件の農地（第一種一ha、第二種〇・二ha以上）を都市計画で生産緑地に指定し、これを宅地並み課税の適用除外とした。しかし当時、市街化区域内農地の大部分（C農地）が宅地並み課税の対象外であったために、農地所有者の生産緑地指定の要望は少なく、指定面積はごくわずかにとどまった。

その後、金融緩和による大都市圏の宅地需給の逼迫を背景に、生産緑地法の改正（平成三年施行）が行われた。これによって、三大都市圏（特定市）の市街化区域内農地を対象に「宅地化する農地」は宅地並み課税を強化する一方、「保全する農地」は生産緑地の指定または市街化調整区域への編入を行うことになった。これと同時に、国の農業施策上の取り扱いも変わり、生産緑地については土地盤整備や集出荷施設・農機具庫等の整備に対する補助・融資ができるようになった。

現在、生産緑地の固定資産税は、市街化調整区域内農地並みの低額課税。相続税については、生産緑地指定後の経過年数に応じて相続税評価額の減額措置（三五〜五％）がある。また、租税特別措置法の改正（昭和五十年施行）で創設された農地の相続税納税猶予制度も、生産緑地については適用可能である（宅地化農地は平成四年以降不適用）。ただし、納税猶予を受けた生産緑地は、終生営農を続けない限り猶予税額が免除されない。

このほか、市民農園整備促進法（平成二年施行）

では、生産緑地における市民農園の設置を認めており、市の許可を得て市民農園施設（休憩・講習・管理施設）を建設することも可能だ。ただし、相続税納税猶予については、農園利用方式で農家自ら設置・運営する市民農園以外は適用できない。その代わり、特定市民農園として公共団体に二〇年以上貸した場合は、相続税評価額が三〇％減額されることになっている。

### 生産緑地の抱える問題

この生産緑地をまちづくりを活用する場合、最も悩ましい問題は「所有」と「利用」の調整である。生産緑地の所有者はすべて農家個人。その指定においても利用においても農家個人の意向が基礎になるから、都市計画として望ましい利用（位置・面積・区画形状・利用時期など）が保証されずとは限らない。しかも、個人所有の宿命で相続の発生は避けられないから、その時点で利用の継続性が失われる恐れもある。

たとえば、農家の相続発生で市に生産緑地の買取申出があった場合、それが道路・公園の整備予定地内であったとしても、市が予定していた土地面積・買取時期・財源措置にピッタリ当てはまることは稀である。農家の相続申告は相続開始から十ヶ月以内、市の買取通知は買取申出から一ヶ月以内という時間的制約のなかで双方の条件を調整するのは至難の業だから、ほとんどの場合、買取を見送らざるを得ないのが実態だ。

また、市が生産緑地を借り上げて市民農園を開設した場合、農家に相続が発生すれば相続税納税猶予は適用できず、宅地並みの莫大な相続税がかかる。生産緑地の評価減や特定市民農園の評価減があっても納税のために土地処分が避けられないとなれば、農家は収益性の低い市民農園から手放すのは当然。その結果、市民農園は廃園となり、利用していた市民は路頭に迷うことになる。

このように、所有者の事情によって簡単に利用が崩れてしまつては、都市計画は成り立たない。民有地であっても、都市計画に位置づけるからには一定の利用形態と継続性を確保することが必要だろう。そのためには、クリアすべき課題が三つある。

第一は位置の流動化。生産緑地の都市計画は属地制だから、売買・交換で所有者が代わっても生産緑地の位置は従前どおり。位置を変更できるのは、土地区画整理法による換地や農住組合法による交換分合など、都市計画上の要請がある場合に限られる。だが、公共施設敷地としての適性や一団で五〇〇m以上などの生産緑地の指定要件はあるものの、実質的に所有農家の意向に沿って定められたものだから、都市計画としての生産緑地の位置の必然性を説明するのは難しいし、まちづくりにおける多面的活用にも無理がある。そこで、都市計画上の要請をもっと幅広く解釈して、利用目的に応じて位置の変更が柔軟にできる事業手法が求められる。

第二は利用権の集約。農家が生産緑地を個人で

耕作したり市民農園に提供している限り、都市計画にふさわしい利用の保証はないし、高齢化や相続発生などでいつ何とき利用転換・売却されるかも分からない。これを解決するには、所有権は個人にあつても利用権を一定期間公的法人に集約することによって、生産緑地の利用を希望する個人や団体に土地を再配分する仕組みが必要だ。

第三は農家の相続対策。所有と利用を分離して生産緑地の多面的活用を促す場合、所有農家の最大の関心事は相続である。現行の生産緑地に関する相続税納税猶予制度は、五十年前の農地法制定以来の所有・経営・労働の一致（自作農主義）の考え方を引き継いでいるが、都市農地を取りまく環境を見れば、これに固執しては農地が守れないことは明らか。情勢変化に対応して、都市農地の保全に向けた新たな相続税制を検討すべき時期ではないだろうか。

### 生産緑地を活かすために

それでは、まちづくりのなかで生産緑地を多面的に活用し、都市計画にふさわしい利用形態と継続性を確保するために、どのような方法が考えられるだろうか。

まず、位置の流動化については、市街化区域内の生産緑地と宅地化農地を含む一定の区域について市が交換分合計画を定め、その実施と併せて生産緑地の位置に関する都市計画変更も行う制度の創設が望ましい。これによって、面整備を行わな

くても生産緑地と宅地化農地の混在を解消することができ、都市計画にふさわしい位置に生産緑地をまとめることも可能になる。農地所有者にとつても、生産緑地の保全と同時に宅地化農地の活用もしやすくなるから、交換分合に伴う譲渡所得税・不動産取得税・登録免許税の減免措置を講じれば、合意は得られるだろう。

農振法にはこれと似た交換分合制度があつて、農振地域内の一定区域で農用地とそれ以外の土地を交換分合することによって、優良農地を集団化して農外利用の土地と計画的に区分することができるとなっている。

次に、利用権の集約については、農家が自分で維持管理できなくなった生産緑地を一定期間借り入れ、それを利用目的に応じて再配分し、耕作希望の他の農家や新規就農希望の市民あるいは市民農園として利用希望の市民（または市民グループ）に貸し付ける公的法人を設立することが望ましい。この法人は市・土地開発公社・JAなどが主体となり、利用者から利用料を徴収して所有農家に支払うほか、利用者向けの営農指導や家庭菜園指導を行うことが考えられる。

これと同様の農業施策としては、農業経営基盤強化促進法にもとづく農地保有合理化事業がある。市・農業公社・JA等が農地保有合理化法人となつて、出し手農家から農地を借入（買入）して、受け手農家の希望に応じて貸付（売却）するもの。まさに、農地の所有と利用の分離を推進する制度である。

さらに、農家の相続対策については、現行の相続税納税猶予制度の見直しを望ましい。そして、大都市圏の生産緑地に関しては、所有・経営・労働の一致にこだわらず、市民農園や防災緑地などの公的利用に供した期間と利用制限を基準にした猶予制度に衣替えることが考えられる。たとえば、相続税法第二十三条（地上権及び小作権の評価）では、残存期間が五十年を超える借地権は更地価格の九割で評価することになっている。この考え方でいけば、公的法人に超長期間貸した生産緑地なら、相続税評価額の九割減も可能ではないだろうか。現に、保安林の指定を受けた山林については、相続税評価額が八割減（禁伐の場合）となつており、都市近郊緑地の保全にかなりの効果を発揮している。

もちろん、これらの提言を具体化するには都市計画法・生産緑地法・市民農園整備促進法・農地法・租税特別措置法などの調整が必要だから、すべてを直ちに実現できるわけではない。だが、生産緑地の位置づけと活用の方向さえ定まれば、現行法制度のなかで対応できるものも少なくないはずだ。この先、都市農地に占める生産緑地の割合が高まれば高まるほど、まちづくりにおける生産緑地の取り扱いの重要性を増してくるに違いない。地価下落・宅地需要減のいまこそ、じっくり腰を据えて生産緑地の長期ビジョンを考える好機ではないか。

# 住民自らが計画をつくる時代

アドバイザーはコーディネートの役割重要

(株)連空間設計 今村 敏雄

私の主な仕事は、住環境の改善や街並景観整備、また最近では中心市街地の活性化などのまちづくりで、「住民主体の計画づくりを支援する」ために、ワークショップの企画や運営を行うことです。今回は、アドバイザー派遣の制度で派遣されたことがきっかけで、土地区画整理事業の立ち上げに関わるようになった愛知県幡豆郡一色町での経験を報告します。

## はじめに

愛知県幡豆郡一色町は、名古屋市中心部から40km圏、三河湾に面した町で、主な産業は漁業・農業など一次産業が中心です。その中でも、うなぎの養殖、カーネーションは出荷高が日本一ということです。人口は二万五千人弱で、ここ数年は転出人口が増加し、過疎化が進行しつつあります。転出者の調査をしてみると、高校卒業年齢、結婚適齢年齢の若者の転出が目立ちました。町役場の職員でも結婚すると隣町へ引っ越し人が多く（都市計画の担当職員も最近結婚して隣町へ引っ越した）、町長が「怒っている」とまことしやかに語られていました。この要因は、町内に若者向けの

住宅、あるいは住宅用地が無いことで（実際に良質な賃貸マンションが少ない。また住宅地は道が狭く車の通行が不便）、町行政にとっても何とかしなくては、と過去何回も土地区画整理の立ち上げを地元で諮ってきました。私がアドバイザー派遣で関わった平成一〇年には、土地区画整理設計図が多く、住民の目だた役員に発表した段階でその計画に不満が多く、ついに住民の目に触れることなってお蔵入りになっていました。その区域は耕地整理が行われた農地で、昭和四〇年代に面整備を条件に市街化に編入された地区でしたが、面整備をする前に宅地化が進んでしまった地区でした。その計画は専門家の目でみれば妥当なものであったのでしようが、住民にとっては区画整理事業を立ち上げる魅力を感じなかったたのでしよう。今回区画整理が再度浮上したのは、地区内の都市計画道路の整備時期が迫ってきており、街路事業とするか面整備事業の中で整備をするか町が決断を迫られたことが要因でした。この地区名を「一色北部地区」と言い、平成八年に研究会が結成されていました。

## 住民が自ら計画する意味

そのような背景でアドバイザー派遣を受けたわけですが、私が最初に提案したことは、住民・権利者自らが計画づくりをしよう、ということでした。そして、この計画づくりは土地区画整理事業など特定な事業を前提とするのではなく、地区内の問題点を考えながら、その改善策としての計画を作ろう、というものでした。

今まで、また今でも農地の宅地化を進める手法としては土地区画整理事業が主流です。ですから、往々にして反対の要因となる減歩のこともよく知られています。土地の価格が右肩上がりの時代は減歩率について声高く説明できましたが、今では舌を噛みそうな説明しかできません。このような時代では、行政が区画整理を勧めること自体が反発を招きます。狭い農道のまま住宅が建ち始めている現状では、住民や権利者にとって改善すべきところは改善したいわけですが、それを押し付けられることに反発を感じるのです。大切なことは住民が改善意欲の足並みをそろえ、個人個人の改善点が連続して面整備につながるよう進めることとでしよう。

## みんなで地域を調査する ワークショップ

最初に行ったのは、住民、権利者の方々に参加していただいたの現地調査です。題して「一色北部地区現地調査会」。日曜日の早朝、六〇名を超

える人たちに現地の近くの集会所に集まってもらい、当日のスケジュールを説明した後、七班に分かれて現地に出発しました。一班は八〜一〇名で、スケール係、記録係、写真係、車いす体験係などの役割を決め、一時間半くらい調査を行いました。親子や夫婦、おじいさんと孫と一緒に参加するなど、微笑ましい場面もあり、好天にも恵まれて楽しい調査になりました。私も一つの班に加わりましたが、次から次に様々な話題が出され、計画づくりに大いに参考になりました。

〔調査の中の主な話題〕

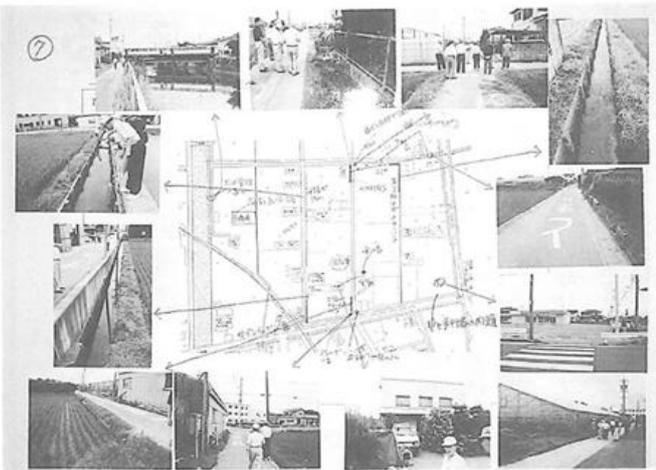
- ・この交差点で先日車の衝突事故が起きた。道が狭い上、敷地の囲いがコンクリートブロック塀で見通しが悪く危険。
- ・この道は水路にふたをかければ十分広くなる。
- ・この水路に自転車がよく転落する。街灯が無く、夜危険。
- ・車イスと車が行き会おうと道が狭くすれ違えない。また、路肩に落ちる。
- ・生活排水が流れ込んでおり、夏はくさい。などなど

このような調査は、一般にはコンサルタント任せで地域の改善点を整理することが多いが、住民自らが参加することで、よりリアルな調査ができます。一方、住民側にとっても、スケールを持つて現地を見ることで、きちんと現状を認識できるメリットがあります。さらに、多くの方がワイワイと歩き回ること、調査に参加しなかった人たちにも住民自らが計画づくりをしていることをP

Rできるメリットもあります。

調査が完了して会場に帰ると、直ぐに撮影したフィルムを現像に出しました。先に写真屋さんには予約を入れてあり、一時間以内ですべてプリントされてきました。この一時間は、調査してきた内容を清書用の地図に落とす作業と昼食の時間としました。お弁当にはおにぎりのセットを用意しましたが、地域のご婦人たちが豚汁を作ってくださり、快い疲れをいやすことができました。

昼食後、調査票に写真を貼って調査は完了です。各グループで発表者を選んでいただき、みんなの前で発表をしていただきました。各グループの着眼点には個性があり、まちづくりの視野が広がります。また、皆さんも充実感を感じているよう



1回目のワークショップの  
成果パネル（7班のもの）

です。このように、住民が自ら調査を行うことのメリットは多いと思います。

調査を基にして、  
計画づくりのワークショップ

二回目のワークショップは、約半年後、前回の調査を基に作成したラフプランを持って再度現地を回り、ラフプランの内容を現地で直に確認すると共に、評価や修正を行うおうと企画しました。しかし当日は雨で現地を回ることができず、会場で検討することとなりました。参加者は一回目と比べると天候のせいもあって四〇人と少なくなりましたが、六グループに分かれ、A1サイズに拡大したラフプランの検討を行いました。サインペンで大胆に修正箇所を書き入れていくことは、最初は難しかったようですが、各テーブル毎についたコンサルタントや町の担当者のリードで打ち解け、いろいろな提案が提出されてきました。



2回目のワークショップの風景

この段階でまとめていく計画は、まだどのような手法でまちづくりを行うかを明確にしていません。この様になったらいいなあ、という段階です。中には区画整理を前提に考えて参加している人も多くいましたが、私は、区画整理以外の方法、例えば、街路の拡幅事業と共同の開発行為の組み合わせとか、地区計画による道路計画とミニ区画整理の連続などの方法も十分あり得ます、と説明していました。

### みんなの調査から導かれた まちづくり計画の方針

このような経過を踏んで作られてきた計画と、以前、コンサルタントによって作られた計画と大きく異なっている点は、第一に面整備をする区域の設定です。すでに住宅が建て込んできているところは、建物をさわらない範囲で道路の拡幅のみを行うこととしたこと。第二に、地区内の基本道路は現道を拡幅すること。第三に、合意が得られた所から順番に着工できるようにするために、分割しやすい計画とすることです。公園も三箇所に分散しました。

最終的に私が提案した計画案は、都市計画道路は町が街路事業として買取整備する一方、都市計画道路に接続する地区内の主要な道路は地区計画で定めること。そして、合意が得られたブロック毎に速やかにミニ区画整理事業を立ち上げるのと、としました。保留地の売却を考えると、一期の土地区画整理事業で行える規模はせいぜい5ha

#### 構想図案に対する住民の意見

- 道路の南北線の整備を充実させ東西線の整備を促したい。
- 調整池のボーフラ対策をしたい。(魚釣り場的な考え方も必要では?)
- 都市計画道路の早期施工を。
- 住宅が多いため補償費が多くかかり整備が困難では?
- 公園を3ヶ所に分離させ、各区域に利用しやすいものにした。
- 公園を一ヶ所にまとめ、大きな多目的公園をつくりたい。
- 桜並木のある遊歩道をつくりたい。
- 護岸整備も必要では?



くらいにする必要がありました。区画整理の賛同が得られない区域では、単独や共同の開発行為を組み合わせたこともあり得る計画としました。

#### これらの経験から言えること

私の仕事のほとんどが、各地のまちづくり団体と一緒にやって計画作りを行うことですが、それ

が商店街であっても農地の宅地化であっても、また、主婦のグループや年配の方々のグループであつても基本的な進め方は同じです。

住民主体の計画づくりを進める上で重要なことは、「事業の実施の決定は住民が行う」という当然のことを明確にすることです。都市計画の上で重要なことは住民任せにできない場合もあるでしょうが、住民主体で始める場合は、反対が多ければ行政が強引に実施しない、ということ約束する必要があります。一方、ある一定の期間は、調査・研究期間としてみんなに積極的に参加してもらおうよう要請します。

次に住民を信頼することです。定年で一線を退いた方々の中には、多様な能力を持っている方も多く、また時間もあつて、自分たちでアンケート配布をしたり、まちづくりニュースを発行したりしている地区もあります。多くの住民の意見をまとめていく段階では、行政が心配するような突飛な意見は影をひそめるものです。

私がこのような仕事の依頼を受けるようになって今年で一二年目になりますが、考えてみるとバブル経済の崩壊と共に始まったようです。ほとんどの街では主要な基盤整備は完了しており、今は改善型のまちづくりの時代になっています。これからは、住民や権利者の総意がまちづくりの方針を決定します。私達アドバイザーにとって、地域の総意をまとめていくための学習や調整といったコーディネート役が重要になってきていると思います。

## 市街地の整序化を目的としたまちづくりの方策 共同による一体的開発行為のすすめ

景山事務所 所長 景山 康弘



### はじめに

現在、市街化区域内農地は、個別転用や相続発生等により細分化され、狭隘道路のみの接道または未接道化や不整形地化された農地など、いわゆる条件未整備農地が増加している。

それを裏付ける数値として、国土交通省の調査によると、三大都市圏内での納税者一人当たりの宅地化農地面積の推移は、平成元年で〇・一六haが平成一〇年では〇・一一haと約三〇％減少し、農地の小規模化が進行している。こうした小規模化に伴い、接道条件においても、ある調査によると四m以上の道路に接道していた農地が五年程度で五〜一〇％減少している報告がある。

それに伴い、市街化区域内の一団の農地規模においても〇・四ha未満の占める割合が増加し、かつ平均規模も縮小していることが報告されている。このことは、市街化区域内農地の土地活用がミニ開発によって、無秩序な市街地へと構成されつつある現状にほかならない。

このような状況において残存する条件未整備農

地の有効な土地活用への打開策が急務である。

### 農地の活用方策の手法

市街化区域内に残存する農地を有効に活用し、整序化したまちづくりの方策として緑住土地区画整理が推進されているが、都市計画に即した事業であるため、地区の区域どり、地権者の合意形成、公共用地と事業費に対する減歩及び保留地処分の対応等、事業計画認可まで長期間要し、かつ事業施行上の法的手続きも多い。また単年度予算制度による事業期間の長期化等で保留地の売却にも支障をきたし、新規の設立も容易でない。

一般に行政主導で行われる土地区画整理事業は公共施設の整備が優先され、土地利用については地権者各自の計画に委ねられているため、事業施行後の土地利用計画について具体的な方策が立案できず、将来への不安感から、事業に対する積極的な参画を妨げられている場合が多いと感じる。

したがって、事業の計画説明を行う場合、平均減歩までに止まらず、各地権者に対し概ねの換地

の位置・面積等まで想定した土地利用の計画に対して相談等に対応することが望まれる。

一方、区画整理の事業化になじまない地区での農地の活用策について調査した結果、大阪府泉南市中小路地区で農住組合による開発行為が行われている事例があった。この事例は面積約一ha、地権者九人で土地区画整理事業を計画したが、地区には幅六m以上の道路の接道が一か所しかないため、事業認可が得られなかった。そこで農住組合を設立して都市計画法第二九条の「開発許可」で施行することとなった。

交換分合については、土地区画整理の換地計画の手法に準じて交換分合計画を策定し、地権者全員合意のもと知事の認可を得た（農住組合法第九條）。それをもって土地改良法第九九条を準用した換地処分の登記を法務局に申請し処理された。土地の交換に伴う譲渡所得税及び取得税は所轄税務署と事前協議を行い、租税特別措置法第三七條の六の適用を受けて課税されない手法をとっている。

以上の事例をもとに、土地区画整理にはなじまないが、共同して一体的な開発行為を行い、市街地の整序化を目的としたまちづくりへの方策を探るため、全国どこにでも存在するような市街化区域内の一団の残存農地をモデルケースとして、各農地個別の開発と一体的開発との計画案を策定して、公共用地及び事業費充当地を算出し、その負担割合を比較し、開発手法での優位性の検討を試みる。

## 地区の現況

地形は南西方向へなだらかに傾斜しているが、全体としてはほぼ平坦である。地区の面積は一〇三六〇㎡、約一haで、土地利用状況は農地が九八・七％と大半を占め、道路は一・二％と少ない。農地の接道状況は幅員四m以上の道路に接道している農地が約六〇％と過半を占めているが、他の農地はあぜ道程度の狭い道路に接道している。地区内の各農地を土地利用転換するため、単独で開発可能な農地は五一八〇㎡(五〇％)と半分を占めるが、他の農地は間口が狭く奥行き

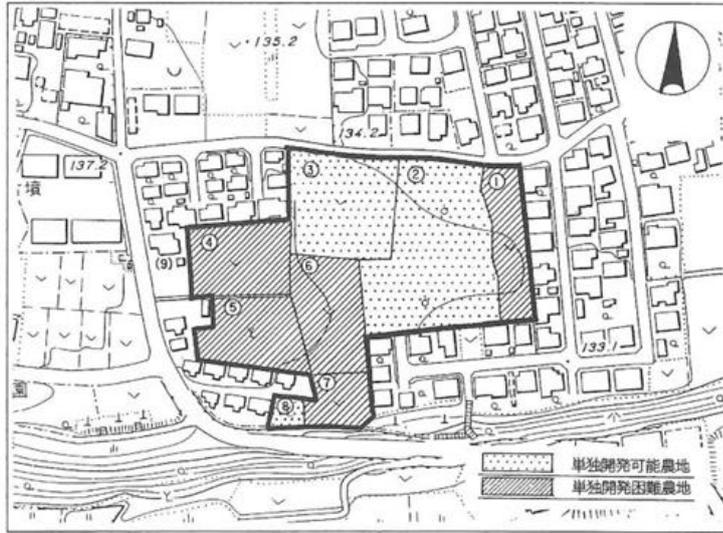


図1 農地の開発条件

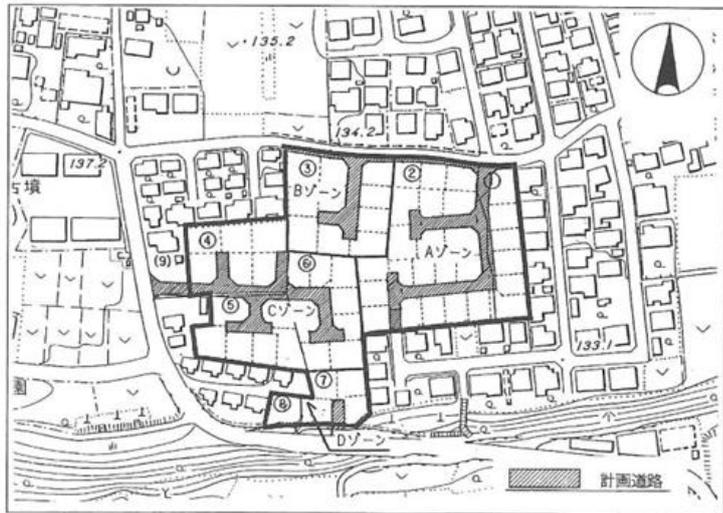


図2 個別的開発計画

い土地及び狭幅員道路との接道と取り付け道路の課題によって単独では開発困難である(図1参照)。

### (1) 個別開発 (地権者八名が各自開発する場合)

単独で開発が困難な農地は、共同または可能な農地に合併して開発を行っていくこととなり、それを想定すると、①は②と合併、③単独、④⑤⑥共同、⑦⑧合併というグループとなる。

グループごとによる開発を行った場合、図2のような計画となり、その開発による減歩負担は表1の数値が想定される。

表1. 個別的開発による減少負担

農地番号	農地面積	公共用地負担		事業対応用地負担		合計負担		備考
		面積	負担率	面積	負担率	面積	負担率	
①	880	210	23.9	211	24.0	421	47.8	
②	3190	723	22.7	713	22.4	1436	45.0	
③	1850	342	18.5	431	23.3	773	41.8	
④	1200	290	24.2	314	26.2	604	50.3	
⑤	1120	294	26.3	301	26.8	595	53.1	
⑥	1330	403	30.3	358	26.9	761	57.2	
⑦	520	76	14.6	143	27.5	219	42.1	
⑧	140	4	2.9	26	18.6	30	21.4	
計	10230	2342	22.9	2497	24.4	4839	47.3	

・開発による平均減歩負担は四七・三％である。  
 ・接道条件の良い農地の平均減歩負担は四三・七％である。  
 ・接道条件の悪い農地は取り付け道路部分の負担を加算したため平均減歩負担は五三・七％となる。

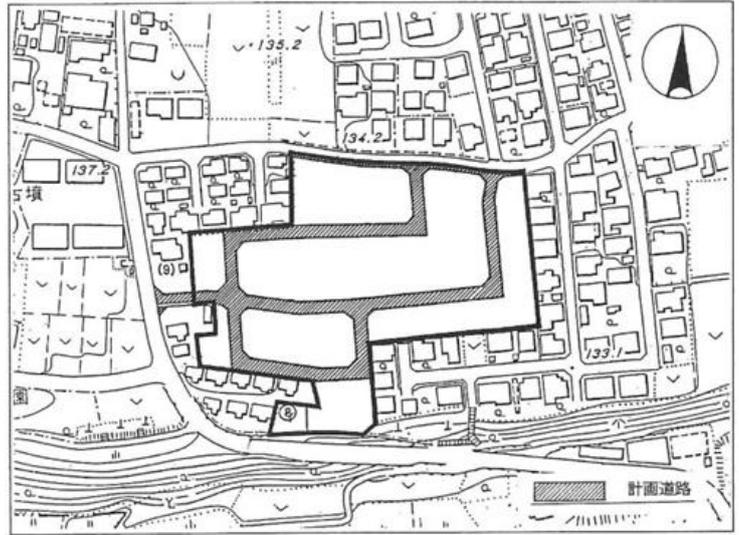


図3 一体的開発計画A案

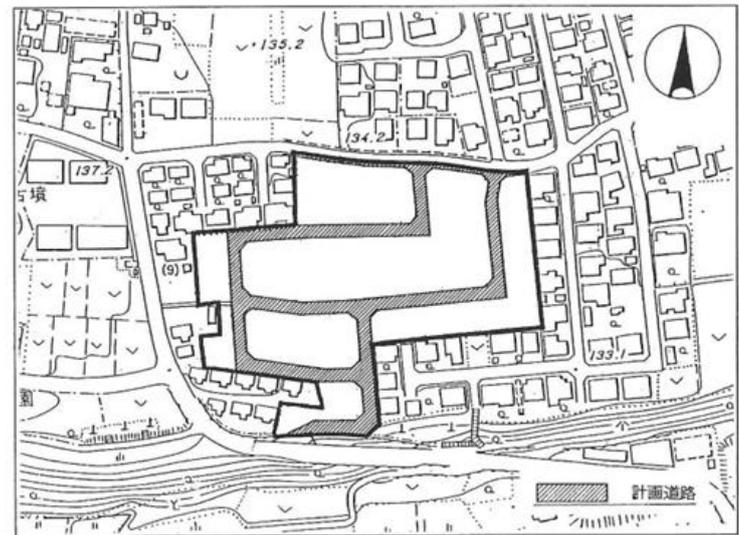


図4 一体的開発計画B案

(2) 一体的開発

地区を共同して一体的に開発した場合の計画（A案—図3、B案—図4参照）をもとに公共用地及び事業費充当分の保留地を算出し、事業における負担を検討する。なお、事業費は個別開発より、一〇％程度割安になることを想定し、保留地単価は五％高を想定して算定した（表2参照）。

(3) 個別的開発と一体的開発の負担比較

本ケースによる個別的開発と一体的開発の平均的負担の比較数値は表3の通りである。

・公共用地負担で個別開発より一体的開発が大

きい理由は、道路が連続した構成となるためである。

・事業費負担では、一体的開発が個別開発より割安となる。

・本ケースは間口に対し、奥行きが長い土地及び狭幅員の道路に接道している土地が多く、個別開発でも高負担となり、平均負担は一体的開発の方が少ない。

(4) 個別的開発と一体的開発の換地

換地の位置は概ね原位置を原則とするが、事業費充当の売却用地（保留地）は可能な限り売却し

表2. 一体開発による減歩負担（地区面積10360㎡，民有地面積10230㎡）

	道路面積	公園面積	公共用地面積	公共用地負担率	事業費	事業費負担面積	取付道路負担面積	事業費負担面積計	事業費負担率	事業費負担面積計	事業負担率
	㎡	㎡	㎡	%	千円	㎡	㎡	㎡	%	㎡	%
A案	2171	311	2482	24.3	215,633	2054	144	2198	21.5	4680	45.7
B案	2371	311	2682	26.2	217,628	2073	0	2073	20.3	4755	46.5

表3. 個別的開発と一体的開発との比較

	公共用地負担		事業用地負担		計		備考	
	面積	率	面積	率	面積	率		
個別的	2342	22.9	2497	24.4	4839	47.3		
一体的	A案	2482	24.3	2054	21.5	4680	45.7	
	B案	2682	26.2	2073	20.3	4755	46.5	

やすい位置にまとめる。一体的開発の各地権者の換地面積は、個別的開発の換地面積を基準に比例配分した面積とする。ただし、開発前接道条件の悪い土地は、比例配分した平均数値の二分の一

表4. 個別的・一体的（A案・B案）開発による換地予想

農地 番号	農地 面積	個別的開発		一体的開発			
		換地 面積	減歩 率	A 案		B 案	
				換地面積	減歩率	換地面積	減歩率
①	m <sup>2</sup> 880	m <sup>2</sup> 459	% 47.8	m <sup>2</sup> 473	% 46.2	m <sup>2</sup> 468	% 46.8
②	3190	1754	45.0	1805	43.4	1788	43.9
③	1850	1077	41.0	1109	40.0	1098	40.6
④	1200	596	50.3	609	49.2	600	50.0
⑤	1120	525	53.1	530	52.7	529	52.8
⑥	1330	569	57.2	574	56.8	573	56.9
⑦	520	301	42.1	310	40.4	307	41.0
⑧	140	110	21.4	140	0.0	112	20.0
計	10230	5391	47.3	5550	45.7	5475	46.5

を限度とすることにした。  
個別開発と一体的開発による各地権者の換地は表4の通りとなるが、換地位置はそれぞれ、図5、6、7のように想定する。  
本ケースでの減歩負担は個別的開発より一体的開発が少なく、かつ換地の形状においても一体的開発が優る。したがって土地の利用についても、一体的開発はより有効活用を計ることが図上でも読み取ることができる。また、地区内全体の画地が連続した道路に面することによって、利便性、安全性等の生活環境が良くなり、街並みの秩序化

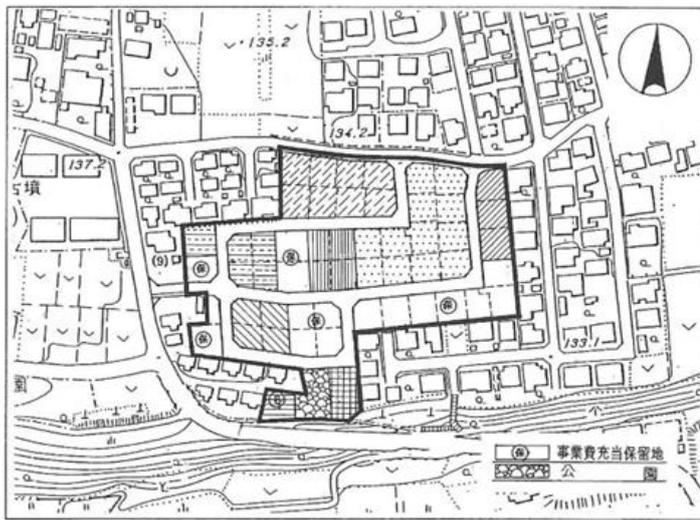


図6 一体的開発計画A案 換地予想

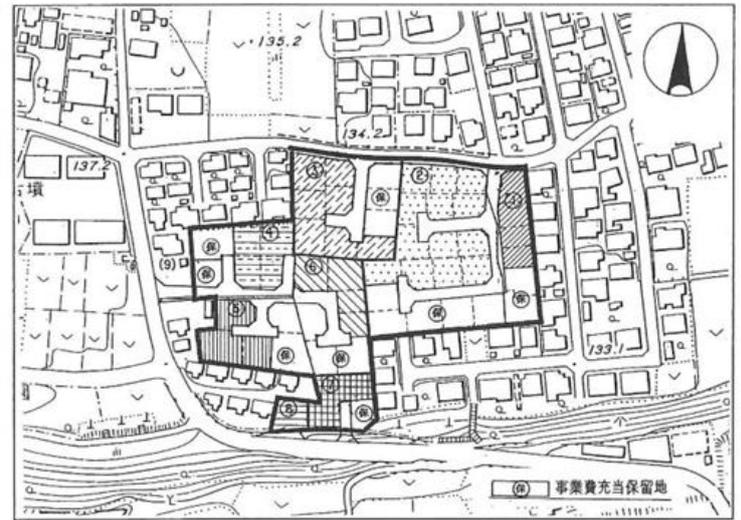


図5 個別的開発計画 換地予想

がはかれている。

### 一体的開発の推進

土地区画整理事業になじまない一団の条件未整備農地について、一つのケースを想定して、各農地権者の負担について検証してみたが、この結果がすべてに適用できる事例とはいえない。しかしながら、可能な限り市街化区域内残存農地の有効な土地利用を図り、かつ秩序化したまちづくりを行うには、一体的開発行為による手法が数多く取り入れられることを願うものである。それには以下のような課題がある。

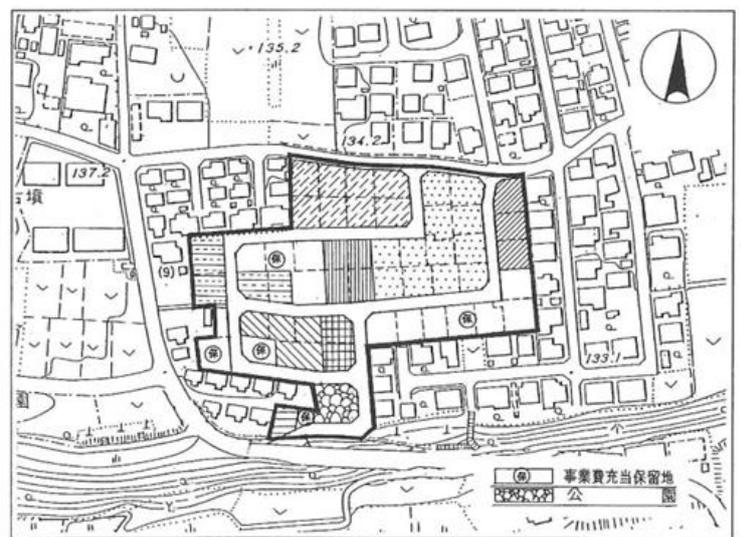


図7 一体的開発計画B案 換地予想

### 一体的開発への呼びかけ

農地地権者の土地利用及び活用については、それぞれ異なっているが、地権者等に近いJA等が主体となつて一体的開発を呼びかけ啓発する。

### 概略計画の提示

一体的開発を呼びかける場合、当該地区の個別的と一体的の概略計画を策定し、説明・協議することが肝要である。このことは地権者の一番の関心事であり、具体的な話し合いもでき、事業化への可能性も高くなる。

### 事業主体の確定

一体的開発は複数地権者で行う共同事業であるため、土地の交換分合が発生し、また事業費充当分の土地（保留地）に対する処理対応が重要事項となるため、地権者三名以上の場合には農住組合を設立して事業運営を行うことが肝要である。

#### ・農住組合の特典

一 農住組合は所轄JAのサポートが受けられる。

二 JAは行政と密接な関係にあり、事業遂行の上では重要な機関であり、事務局等としても依頼できる。

三 農住組合は知事の認可団体であり、設立後は第三者に対抗できる。

四 農住組合法第九条によって知事の認可を得た交換分合計画は、土地改良法第九九条を準用して換地処分登記を法務局に申請するこ

とが可能となる。このことは土地の交換分合による譲渡及び取得の納税が発生しなくなる

（事前に所轄税務署と協議が必要）。また事業費充当用の保留地を地権者名義で換地を創設することが可能となる。ただし、保留地を売却した場合は登記名義人へ譲渡所得税が課税される。

五 土地改良法に基づく換地処分の登記によって、開発行為特有の分合筆及びそれに伴う所有権の交換による移転登記がなくなり、土地区画整理事業のような登記上の処理が可能となる。

### 事業のスピード化

一体的開発行為はその性格上、計画段階から各権利者の負担割合及び換地を設定することが可能であり、合意形成の上、事業のスピード化を図ることが可能となる。また、保留地の売却についても、事業計画当初より契約可能であり、土地区画整理事業に比較して事業遂行が円滑化する。

### 一体的開発行為に対する補助及び助成

農住組合に対しては組合設立までの補助はあるが、土地区画整理のような事業全般の補助または助成の制度が開発行為にはない。しかしながら、土地区画整理の整備水準であれば補助等の対象として行政からの対応が望まれる。

### 終わりに

市街化区域内農地のうち、周辺地が宅地化され、条件未整備化が進行する残存農地をいかにして、有効な土地利用が出来る、整序化したまちづくりが可能となるかの手法として、地権者の共同による一体的な開発を検討してまいりました。万全とは言えないまでも、一つの方策として、多少の参考になればと念じ寄稿しました。

### センター刊行物のご案内

#### 「都市農地のための税制Q&A」 平成14年度版 発行のお知らせ

当センターでは、都市農地に関する相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などについて、コンパクトにまとめた参考書を発行しており、平成14年度の税制改正にあわせた改訂版を発行いたします。（形態：A4版約150頁、価格1,500円（税込み、送料別途））

発行は4月末日を予定しております。計画的なまちづくりの参考書として、是非ご活用ください。

●お問い合わせ・お申し込みは、当センターまで。

電話 03 (3225) 4423

# 宅地化農地等を活用した計画的なまちづくり 方策検討調査について

国土交通省総合政策局  
宅地課宅地企画調査室  
財都市農地活用支援センター

## 一、はじめに

国土交通省総合政策局宅地課は、市街化区域内農地のうち宅地化すべきもの（以下「宅地化農地」という）を活用した計画的なまちづくり方策について、平成一・二年度から平成一三年度にかけて財都市農地活用支援センターに調査を委託し検討を行いました。

## 二、調査の目的

三大都市圏の都心周辺地区から郊外部にかけて宅地化農地が広く展開しています。宅地化農地は、ゆとりある居住空間確保の可能性と緑地に恵まれた良好な周辺環境の点で住宅地として優れ、当該地域において農家による貸家建設を主体とする宅地供給が進みましたが、近年、そのペースの鈍化と宅地化が容易な適地の減少が見られます。

一方、近年において大都市の都心周辺地区で、マンションの大量供給がなされ、また、宅地政策上も大量供給優先策からの転換がなされています。とはいえ、職住近接やゆとりある居住空間の実現のため、宅地化農地の計画的宅地化は依然と

して重要な課題です。

加えて、大都市圏においても本格的な高齢社会を迎えつつある中、高齢者向け賃貸住宅の建設適地と見られる宅地化農地等の都市近郊農地（以下「都市農地」という）の活用を図る必要性が高まっています。しかも、消費者・生活者の環境意識の高まりから、比較的環境に恵まれたこうした地域での開発行為の際には環境への配慮がより一層必要となっています。

これらの点を踏まえ、宅地化農地等を活用した計画的なまちづくり方策について検討を行うことを本調査の目的としています。

## 三、調査の内容

### ① 高齢社会への対応方策

高齢者は現住地での居住を好む傾向が大きいですが、居住地を選ぶ際には、一般に利便施設、医療・福祉施設への近接性を重視しています。これらを満足し、かつ、緑地等の良好な環境の享受、農園等での作業が可能な都市農地は、高齢者向け住宅地の適地となり得ます。

このため、高齢者が快適に暮らせる住宅地造成

及び施設整備、高齢者向け賃貸住宅関連制度の構築方策、住宅管理、介護支援等のソフト施策等について検討し、高齢者が安心して暮らせる住宅地、まちづくり方策の検討を行いました。

### ② 環境へ配慮したまちづくりの手法

環境に対する市民の関心の高まりに応じ、農園とタイアップした住宅建設、菜園付き住宅の建設等、住宅地開発の際の「農」のある風景（団地内及び周辺で農地、屋敷林、平地林、緑地等が適切に保存されている光景）の保全等の方策を講じることにより、宅地化促進と環境保全との調和に十分配慮した住宅地づくり・まちづくりがなされるよう検討を行いました。

また、住宅建設計画では、屋上緑化及び敷地内緑化等の環境機能を導入した「環境共生型住宅」として、検討しました。

### ③ 研究会の開催とモデルプランの作成

①、②のテーマを検討するため学識経験者、地方公共団体、福祉関係者、JA、住宅金融公庫、宅地開発関係団体、国土交通省及び都市基盤整備公団等の委員で構成される「宅地化農地等を活用した計画的なまちづくり方策検討調査研究会」（座長：水口俊典・芝浦工業大学システム工学部教授）を設置し、調査を進める上での基本的な考え方の整理を行うとともに、宅地化農地等の計画的宅地化及び住宅供給促進方策、高齢社会への対応環境への配慮等の検討を行いました。

検討の中では、農地と宅地の現状を示す指標により、大都市法の大都市地域に含まれる320自

モデルプラン1 「環境配慮型宅地供給」モデル  
(農地の有していた環境機能の代替、向上)

計画

図表 2

- メリット
- ・高優賃制度の活用により、建物の質が高く、安い賃料での賃貸住宅経営が可能となる。
  - ・環境配慮の費用を家賃に転嫁させずに環境の向上が実現でき、地域社会にも貢献する。
  - ・「環境」、「高齢化対応」がセールスポイントとなり、安定的な賃貸経営が可能となる。



- モデルプランの概要
- ① 宅地開発指導要綱による規制によりセトバック(5m)を想定した建築計画であり、3階はオーナー用の住居とした。
  - ② 住宅は、高齢者仕様の2DK 約55㎡、1DK 約36㎡とし、戸数の比率はほぼ同数として設定した。また、高齢者仕様のため通路幅等にも余裕を持たせている。
  - ③ 宅地化農地が多く残存している地域のため、敷地利用にあたり農地の果たしてきた機能の代替・向上を目的として建築計画に緑化及び環境共生を多く取り入れた。
  - ④ 具体的には環境への配慮として、屋上緑化、道筋の緑化・修景、ビオトープ設置、公園設置(面積上限値による)、花壇設置、緑化可能な敷地の共生経営等を計画した。
  - ⑤ 隣接する病院との緊急時における協力体制を構築するものとした。

土地利用項目	面積(㎡)	比率(%)
住宅・駐車場	1,643	29%
公園緑地	510	9%
花壇	220	4%
緑地・その他	3,283	58%
計	5,656	

現況

図表 1



- 敷地条件及び地区の概況
- ① 東西に細長く北側に民家が隣接しているため、第一種住居地域であっても高層の建築物は建てづらい敷地形状である。
  - ② 地区を含む周辺地域には農地が多く残存しているが、今後において交通利便性の向上(鉄道新駅開設)等により急速に宅地化が進み、減少することが予想される。
- 土地活用ニーズとその可能性
- ① 敷地の真向かいに総合病院があり、病院には高齢者介護施設も併設されていることから、高齢者向けの住宅を建設するには最適な環境にある。
  - ② 一般の賃貸住宅は、近年、経営が厳しくなりつつあるため、高齢者対応、環境への配慮等付加価値の高い賃貸住宅にすることにより経営の安定を図る事が可能となる。
  - ③ 敷地内の環境対応により、周辺地域の「緑の核」として位置付けられ、維持管理等を通じて地域コミュニティの形成に貢献が可能となる。

四、モデルプラン

各プランの特徴及びメリット(総括)

各モデルプランの持つ特徴及びそのメリットについて整理すると以下のとおりになる。  
なお、いずれのプランも採算性が確保されており、実現可能なものとなっている。

■モデルプラン1(図表1、図表2参照)

ミチゲーション(代替)、エコアップ(環境向上)につながる「環境配慮型宅地供給」モデル

特徴

敷地形状が細長の土地であり、建築物配置は列状に配置することを強いられるが、建築物周囲、接道部などに環境創出可能用地を配するスペースを確保することができ

る。  
そこで、建築物周囲、接道部、及び建築物を活用した環境創出に工夫を施し、農住混在型地域における環境に配慮した宅地化農地活用のモデルプランとして位置づけた。

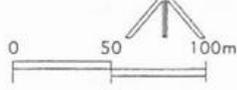
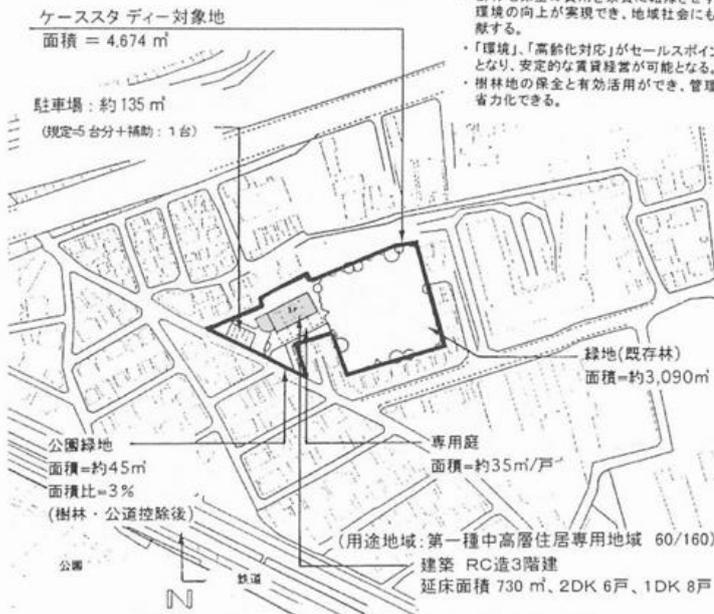
(例) 農地の環境機能をミチゲート・環境創出(エコアップ)としてのビオトープ、雑木林の整備等

(例) 地域の核となる緑のコミュニティ形成としての道筋緑化、花壇整備、NPOによる管理

(例) 環境共生住宅の形成としての屋上緑化、透水性舗装、資源リサイクルの検討等

計画

図表 4



土地利用項目	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
住宅・駐車場	865	18%
樹林地	3,090	66%
公園緑地	45	1%
緑道・その他	674	15%
計	4,674	

- モデルプランの概要
- ① 地域にとって貴重となった樹林地を土地利用計画の中で積極的に位置付け活用するプランを策定した。
  - ② 具体的には、オーナーに対して管理面及び税制面にメリットのある、「市民緑地制度」の利用を想定した。
  - ③ 住宅については、市民緑地に隣接する位置に計画するが、屋上緑化、接道部緑化、公園設置、菜園付き住宅等の緑を多く取り入れる計画とした。
  - ④ 住宅は、高齢者仕様の2DK 約55m<sup>2</sup>、1DK 約36m<sup>2</sup>とし、戸数の比率はほぼ同数として設定した。また、1階住戸には高齢者にも喜ばれる専用庭(35m<sup>2</sup>/戸)を付設し、菜園としての利用を想定した。

現況

図表 3



- 敷地条件及び地区の概況
- ① 接道部が狭く奥が広い不整形な敷地である。
  - ② 奥側にはまとまった広さの樹林地があり、周辺地域には同様なものが残存していないことから、貴重な樹林地として保護されている。
- 土地活用ニーズとその可能性
- ① 既存樹林地は保護されているが、開発可能のため、通常であれば採掘・造成され敷地全体で土地活用されるが、最近の賃貸住宅事情から、付加価値が高く、リスクが少ない事業が求められる。
  - ② このプランにおいては、「環境向上」、「高齢者対応」、「コンパクトな開発」を主題に樹林地自体をそのまま活用した宅地化方策の検討を行った。

メリット

- ・ エコアップ(環境向上)を、家賃に転嫁させずに実現することができる。
- ・ 農地が有する環境機能を損なうことなく、地域の自然環境を向上させることができる。
- ・ 環境への配慮、高齢者対応により、賃貸住宅事業のセールスポイントを向上させることができる。
- ・ この計画は、事業の利回りは低くとも、安定した入居状況の維持につなげられるため、地権者は安定した賃貸住宅事業を展開することができる。

■モデルプラン2(図表3、図表4参照)

市民緑地制度等の活用による「樹林地と一体化した宅地供給」モデル

特徴

- ・ 宅地化農地、雑木林は納税対策としての土地資産運用により消滅してきたが、従来から、雑木林は苗床などとして農地と密接な関係を有しており、本プランは、環境創造を実現するため、隣接する樹林を樹林保護、樹林活用の両タイプを見据えた上で、残存させながら宅地供給するプランとした。
- ・ また、賃貸住宅需要の低迷により農家は貸家による土地資産運用に対しては慎重であるが、これを払拭するために、事業の付加価値として「高齢化対応」、「環境対応」、「コンパクトな開発」の観点で検討を行った。

- (例) 樹林保護、又は公開性を考えた樹林地の活用、緑道の確保、NPOなどによる林地管理等
- (例) 落ち葉を活用したりサイクルネットワークの検討等
- (例) 条例に則した屋上緑化等の環境共生型住宅の整備等

モデルプラン3 「農と触れ合える宅地供給」モデル  
(体験型農園を併設)

計画

図表 6



メリット

- ・高品質制度の活用により、建物の質が高く、安い賃料での賃貸住宅経営が可能となる。
- ・体験農園の整備費用を家賃に転嫁させずに環境の向上が実現でき、地域社会にも貢献する。
- ・「環境」、「高齢化対応」がセールスポイントとなり、安定的な賃貸経営が可能となる。
- ・貴重な環境資源である生産緑地を活用した、体験農園ならではの地域コミュニティの醸成が可能となる。

現況

図表 5



モデルプラン3

土地利用項目	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
住宅・駐車場	4,174	31%
公園緑地	260	2%
道路(緑道)	136	1%
体験農園	1,680	13%
農地	4,570	34%
民家代替地	2,450	19%
計	13,270	

□ モデルプランの概要

- ① 敷地中央にある優良な農地をモデルプランの中で農地として活用するため、北側より宅地化を進めることを想定し、東側現道への接道部に当たる現住居の移転を前提とした。
- ② 建築計画においては、北側斜線制限を考慮してアクセス道路、駐車場等を北側に配置することにより、敷地の有効利用を図った。
- ③ 住宅は、高齢者仕様の2DK 約55m<sup>2</sup>、1DK 約36m<sup>2</sup>とし、戸数の比率はほぼ同数として設定した。また、高齢者仕様のため通路幅等にも余裕を持たせている。
- ④ 本ケースにおいては、敷地内に生産緑地(旧法)が含まれるため、これを有効活用する方策として、中央部の農地の一部に体験型の市民農園を計画した。
- ⑤ 体験農園は、設置及び運営の一部に行政の補助が受けられる民営の市民農園であり、既存事例によれば、営農と同程度の収入が得られている。
- ⑥ また体験農園は、地域の子供達の自然体験の場、環境学習の場、高齢者の健康維持・増進の場、及び多世代交流の場としても活用が可能である。

□ 敷地条件及び地区の概況

- ① 地権者の居宅を除き、ほとんどが農地として利用されている広い敷地である。
- ② 周辺は比較的緑が多く、農地もまともに残存している所が多い。また、ほとんどが第一種低層住宅専用地域に指定されている。

□ 土地活用ニーズとその可能性

- ① 農地は個人資産ではあるが、地域の緑地として位置付けられている場合もあり、市民による営農、市民農園等による「農あるまちづくり」が求められている。
- ② このプランにおいては、個人の土地資産運用と営農意欲の双方を満たし、また地域住民の農業への関心の高まりにも応じられる方策を検討した。

メリット

- ・隣接する樹林地の保全に結びつくものであり、地域の自然環境を向上させることができ、また、それを賃貸住宅の家賃に転嫁させずに実現できる。
- ・環境への配慮、高齢者対応により、賃貸住宅事業のセールスポイントを向上させることができる。
- ・この計画は、事業の利回りは低くとも、安定した入居状況の維持につながられるため、地権者は安定した賃貸住宅事業を展開することができる。

■ モデルプラン3 (図表5、図表6参照)

体験農園等の農園併設による「農と触れあえる宅地供給」

モデル

特徴

・農地は市内の緑地における重要な構成要素であり、市民による営農、市民農園の活用など「農あるまちづくり」の実現が求められている。よって本プランでは、体験農園を取り入れた農業環境と調和した低層住宅地の具現化を検討した。

・また、近年は土地資産運用のために農家の後継者が他業務から転業し始め、土地資産運用とともに、営農意欲も顕在化しているため、本プランは、土地資産運用と営農意欲の双方を満たすことができる農地の活用方策でもある。

(例) 体験農園の整備

(例) 土地所有者の営農意欲を考慮し、将来的な宅地供給をも見据えた営農地確保

(例) 資源リサイクルネットワークの実験場

(例) 沿道修景 (例) 防災空間として活用

図表7 各プランの前提条件及び評価結果

		モデルプラン1		モデルプラン2		モデルプラン3	
前提条件	入居率	初年度	81.1%	78.6%	81.1%		
		2年目以降	91.9%	92.9%	91.9%		
	事業方式	管理受託		管理受託		管理受託	
	環境対応	あり		あり		あり	
	補助金	あり		あり		あり	
	利子補給	なし		あり		なし	
評価	単年度利益黒字転換年	6年度	良	1年度	優	2年度	優
	累積赤字解消年	17年度	可	4年度	優	9年度	良
	借入金完済可能年	22年度	可	17年度	良	21年度	可
	投下資本回収可能年	25年度	可	21年度	可	24年度	可
	剰余金発生年	1年度	優	1年度	優	1年度	優
	資金ショートの有無	0年連続	優	0年連続	優	0年連続	優

メリット

- ・ 環境への配慮、高齢者対応により、賃貸住宅事業のセールスポイントを向上させることができる。
- ・ 体験農園の整備費用を賃貸住宅の家賃に転嫁させずに環境の向上を実現することができる。
- ・ この計画は、事業の利回りは低くとも、安定した入居状況の維持につながられるため、地権者にとっては安定した賃貸住宅事業を展開出来る。
- ・ この計画は、体験農園ならではの地域コミュニティを醸成することができる。
- ・ 都市部の貴重な環境資源である生産緑地地区は、将来的には減少が危惧されているが、この計画は、その対応策としても有効である。

経営採算シミュレーション

今回の各モデルプランについて、その事業化の実現性を担保するため、経営採算シミュレーションを行った。この結果(図表7)より、各モデルとも採算が取れ、安定した経営を行えることが裏付けられた。

モデルプラン1

このモデルプランでは、環境への配

慮として敷地内の緑化を行う中で、ビオトープを導入しており、それらの整備費用を賃貸住宅家賃に転嫁せずに採算を確保した。

モデルプラン2

このモデルプランでは、環境への配慮として敷地内の樹林地を環境資源として保全、活用し、それに調和する賃貸住宅の建設を計画した。この場合においても採算を確保した。

モデルプラン3

このモデルプランでは、賃貸住宅建設と同時に、敷地内の農地を活用して体験農園を設置しており、それらの整備費用を賃貸住宅家賃に転嫁せずに採算を確保した。

五、おわりに

本調査での検討により、環境と高齢者という、将来ニーズが高まると考えられる分野に対応した、採算がとれ、安定的な収入が見込まれるモデルプランを作成することが出来ました。今後は、本モデルプランの普及及び実践に努めていきたいと考えております。関係各位の御協力を切にお願いいたします。詳細情報をご希望の方は(財)都市農地活用支援センター迄御連絡をいただければ幸いです。

最後に、調査に御協力をいただきました関係者の方に感謝を申し上げて、調査の紹介とさせていただきます。

## （財）東京都防災・建築まちづくりセンターが高齢者向け「あんしん入居制度」を創設

（財）東京都防災・建築まちづくりセンターは「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度及び家賃保証制度が創設されたことを受け、これらの制度とあわせて高齢者の入居を一層進めるため、従来の「あんしん住宅制度」を拡充して、平成一三年一〇月から、新「あんしん入居制度」をスタートさせた。以下はその概要である。

### 新「あんしん入居制度」の仕組み

「あんしん入居制度」は、高齢者の費用負担により、当センターが見守りサービスや死亡時の葬儀、残存家財の撤去・処分などのサービスを実施し「保証人に代わる機能」を果たしていこうという仕組みである。ただし家主に対して入居者の身元を保証する（当センターが入居者の身元保証機関になる）という制度ではないので、厳密には「身元保証制度」ではない。しかし、通常、家主が保証人に対して期待する機能のほとんどの部分を当センターが担うことから、「この制度により、保証人がいない場合でも安心して高齢者の入居を受け入れることができます」と家主に働きかけることは十分可能であり、その意味では「身元保証代替制度」と考えられる。

#### 一 サービスの内容

利用者が支払う利用料で実施するサービスと、利用者から預託金を預かって実施するサービスが

ある。なお、家賃保証については法律に基づき、高齢者居住支援センターが実施する制度の方が低廉な保証料で利用することができる。

また、サービスの対象者としては東京都内（島しょを除く）の登録住宅に入居しようとする六〇歳以上の高齢者を考えているが、登録住宅以外の賃貸住宅の場合についても、利用申込者の状況を伺ったうえで柔軟に対応したいとしている。

◇利用者からの利用料により実施するサービス

#### A 見守りサービス

① あんしんコールサービス⇨二週間に一度程度の訪問電話、生活リズムセンサーの設置、二四時間電話相談

② 緊急時対応サービス⇨入居者からの通報により現地に駆け付け可否確認

③ 入退院時支援サービス⇨病院等への入退院時の搬送や手続き代行（別途タクシーの実費料金が必要）

◇利用者からの預託金により実施するサービス

B 葬儀の実施⇨預託された金額の範囲内で葬儀を実施

C 残存家財の片付け⇨預託された金額の範囲内で残存家財の撤去と処分を実施

#### 二 費用負担

選択するコースにより、申し込み時に五二〇〇円から六五万円（非耐火住宅の場合）の費用が必要になる。このほか、二年目以降に費用が必要となる場合がある。

なお、一時金を負担できない高齢者に対しては、初期費用の低利貸付け制度がある。年利二％で返済期間は最長一〇年。

#### 三 利用方法

入居者の資力やサービスの必要性などに応じて

選択して利用できるサービスの組み合わせにより、七つのコースを設定した。そのうち、B（葬儀の実施）とC（残存家財の片付け）の両方を利用するコースの場合には、預託金がある程度まとまった額になるため、これを保険料に充当して一〇年間の積立式の火災保険に加入することとし、別途の費用で火災保険に加入しなくとも失火の場合の補償も受けられる仕組みになっている。入居者の死亡の際には、この保険は解約となり、解約返戻金を葬儀費用と残存家財の撤去・処分費用に充てることになる。

また、A（見守りサービス）、B（葬儀の実施）、C（残存家財の片付け）のサービスをすべて利用する場合には、三〇万円を限度として低利で入院費用の貸付を受けられる仕組みとしている。Aの入退院時の手続き代行のサービスを行う中で貸付の手続きも支援し、利用者が入院費用の手持ちがないなどの場合にもスムーズに入院手続きを行えるようにしている。

なお、コース選択にあたっては、当センターではA（見守りサービス）付きのコースを選択してもらうのが望ましいとしている。死亡時の対応をすみやかに、かつ適切に行うためには、日頃から高齢者の見守りを行うことが必要であるとの考えからである。また高齢者の負担をいたずらに重くすることのないよう、家主に対しては保証人を立てられる高齢者に対してコース二（すべてのサービスを利用するコース）の利用を入居条件とするこのないよう理解を求めたいとしている。

#### 四 利用手続き

利用者（高齢者）と家主が当制度を利用することを合意の上、住宅の賃貸借契約をする時、利用者と当センターが契約を行う。ただし、今までにない新しい仕組みのため、利用者には十分な説明を行

いたいで、当面はセンターの窓口にて行う。なお、家主には後日、契約内容に関する書類を送付する。

## 区市町村との連携

区市町村は高齢者の身近な相談窓口であるので、相談に訪れた高齢者に対して、あんしん入居制度の仕組みについて説明してもらうなどの対応を依頼している。また、見守りサービスの実施に当たっては、区市町村や在宅介護支援センターに利用者の情報提供を行い利用者に身体機能の低下や痴呆症状が見られる場合等に、すみやかに対応してもらえよう連携していく。

## 「都市農村ふれあい農園整備事業」創設 予算一七三百万円余

（農水省農村振興局地域振興課）

### 趣旨

一 都市と農村の関係が稀薄化する中で、都市住民の間には健康づくり、花や野菜づくりといった土とのふれあい等のレクリエーションの場として、市民農園に対するニーズが高まっている。

二 農業従事者の高齢化、農業労働力の不足等から農地利用度が低下する中で、都市近郊農村では、このような都市住民の市民農園に対するニーズの高さを反映し、農家と都市住民との入園利用契約による貸農園が大きなウエイトを占めている。

このような貸農園では、都市住民のニーズを背景に区画だけを整備したものが多く、農作業に関する指導が不十分であり、都市住民が農作業を十分楽しむことができないとともに、都市住民の農

園管理水準が低く、雑然とした農地となりがちである。これが農業生産に悪影響を及ぼすとともに、農村景観やまちづくりの上で障害となつているものも少なくない。

三 このような状況の下で、都市住民のニーズに応じた市民農園を計画的に整備することにより、農村景観の向上を図り、個性的で魅力あるまちづくりを進める必要が高まっている。

四 市民農園の計画的な整備は、農家にとつては農地の有効利用を図ることが可能となるとともに、都市住民のニーズを満たすものであり、都市と農村の双方がメリットを享受することができる。

五 このため、「食料・農業・農村基本計画」〔今後の経済財政運営及び経済社会の構造改革に関する基本方針〕に即し、市民農園等を中心とする都市と農村の交流の一層の推進を図るため、市民農園等の設置プランの策定、地域の農業者を活用した市民農園インストラクターの養成及び福祉施設、高齢者等が利用する福祉農園、学校教育の一環として行う学童農園、地域の交流の場としての市民農園等を整備する都市農村ふれあい農園整備事業を創設する。

### 事業内容

一 ふれあい農園支援事業

① アンケート調査等を実施し、都市住民等及び農業者の市民農園、福祉農園、学童農園等の意向やニーズを踏まえ、市民農園のプランの作成、普及等

② 都市住民等が市民農園の利用を円滑に行うため、市民農園インストラクター（農業者）の養成

二 農園整備事業（開設・改良）

農園の区画、園路、多目的施設（更衣室、休憩室、シャワー室等）、福祉活用促進施設（専用プ

ランタ、スロープ、専用トイレ、その他特殊施設）、農機具格納施設、駐車場、コミュニティ広場等の整備

三 都道府県推進費

ふれあい農園支援事業の円滑な推進に資するための指導・助言及び市民農園制度の啓発・普及等

### 事業実施主体等

一 事業対象地域…農業センサスにおける都市的  
地域及び平地農業地域

二 事業実施期間…平成一四年度～一六年度

三 事業実施主体…市町村、市民農園開設者（市町村、農協等）等

四 採択要件

① 農業振興地域を有する市町村であること

② 農園整備事業は、市民農園整備促進法または特定農地貸付法に基づき整備するものであること

五 補助率…二分の一以内（農園整備事業は、沖縄県一四年度概算決定額 一七三、〇三三万円（内訳・ふれあい農園支援事業費一八、〇四一千元、農園整備事業費一五〇、〇〇〇千元、都道府県推進費四、九八二千元）

## 新たに「公共事業・宅地供給に おける土壌汚染対策」 国土交通省が一七〇〇万円を 予算化

国土交通省の国土環境・調整課と宅地課は近年、土地利用に当たって土壌汚染の判明事例が増していることから、当該土地を公共用地や住宅

地として利用する際に、汚染処理方策等に関する明確なルールを定め、円滑な土地供給・土地の有効活用を推進するため、土地の利用形態に応じた調査、処理方策等の検討を行い、公共事業の円滑かつ効率的な執行及び安全安心な宅地供給を図ることにした。予算額は一七〇〇万円。

対策の主な内容は、まず土壤汚染対策に係る諸外国の法制度、内外の土壤汚染事例を研究し、問題点を明確にする。それらを基に、土地の利用形態に応じた汚染調査・処理方法の検討、調査・浄化履歴等に関する土地情報の開示方策の検討を行うことにより、公共事業・宅地供給における土壤汚染処理方策のルールづくりを推進している。

なお、環境省では、平成一四年一月二五日に中央環境審議会が「今後の土地環境保全対策のあり方について」の答申を出したのを受け、これを踏まえた「土壤環境保全対策」を法制化することになっている。

## 学生NPOがまちづくりの “お助け役”に

—芝浦工業大学生が  
活動助成を立ち上げ—

芝浦工業大学環境システム学科の学生達を中心になって、平成一三年七月四日、学生NPO「場助っ人（ばすけっと）」を設立した。

学生NPO活動の拡大のきっかけは昨年秋の学園祭。その一環として開催されたビジネスコンテストで見事三位入賞、賞金一〇万円を獲得、この賞金を、まちづくりを行う市民団体の活動に役立ててもらおうと企画した。

この企画は「エンジョイント・プロジェクト」と名づけられ、人的支援などを必要としながら経費面やその機会に恵まれなかった団体に対して助成金を交付し、円滑な市民活動への支援を目指すというもの。具体的には、場助っ人の会員がその市民団体にサポーター役として出向く際の交通費等に充ててもらおうこととしている。対象となるのは公募で選考された二団体。申請は今年二月二日まで行われ、一〇団体から申請があった。このうち二七日に行われた一次審査で六団体が審査を通過、三月二・九日までの面談に進んだ。一三日には最終審査が行われ、一九日には二団体が発表される。

「場助っ人」の会員は四二名（昨年一〇月現在）であり、正会員（学生・社会人・顧問（同大学教授）／三六名）及びアドバイザー・賛助会員／七名で構成されている。

これまでの活動としては、まず「都営住宅



■「助成金付きまちづくり市民活動支援事業「エンジョイントプロジェクト」最終審査の風景

建て替に伴う地域住民活動の支援プロジェクト（東京都中野区上高田）では、市民団体による敷地計画案づくりに参加、ワークショップ方式を提案するなど専門的・技術的な支援を行ってきた。また「埼玉県 越谷市越谷レイクタウン環境共生プロジェクト」では、都市基盤整備公団、コンサルタント、周辺地権者によって構成される勉強会へ参加し、「越谷レイクタウン」（都市基盤整備公団施行の特徴的な調整池をもつ住宅・商業・業務を含んだ複合都市開発）と周辺の環境資源（農地、林、川など）との調和を視野に入れた計画の提案を予定している。

学生達の活動を、顧問として見守る水口俊典教授（当センターの都市農地活用アドバイザー）は、「学生がまちづくり活動の現場を体得できる機会として、この場助っ人の活動を補佐役として見守ってきた。活動を始めて約半年という短い期間であるが、学生の間では諸外国のように非営利団体が社会の一翼として体系づけられているならば、就職したいとの意見もある。まちづくりの専門家の予備軍である彼らが、この活動を通して会得したものは、想像以上に大きいのでは。」とその感想を述べた。

「場助っ人」への問い合わせは、芝浦工業大学環境システム学科水口研究室（TEL：〇四八（六八七）五八二四 FAX：〇四八（六八七）五一九九）逸見洋平事務局長 又は 海老原雄紀代表まで。

なお、詳しい活動内容や助成金の活用方法などは、ホームページ（<http://www.40.tok2.com/home/basket/>）にも掲載されている。

東京の玄関口・羽田空港へ降り立った外人客が、修学旅行の男子生徒を見て「日本は平和主義の国だと聞いていたのに、こんなに沢山の少年兵が居るのに驚いた」との感想をもたらしという。また、かつて学生服を着てシンガポールの空港に到着した某大学応援団一行は「当国は、あらかじめ許可をしていない制服の他国軍人の入国は認められない」と申し渡されて、すごすごと引き返した、ということも伝えられている。もちろん、これには応援団の学生の語学力にいささか不足があったかと思う。

こういうことが起こるとするのは、学生に軍服に似た制服を着せることが、時代錯誤のアナクロニズムで、世界でも珍しいファッションだといえよう。もちろん、軍関係や一部の私立学校には、希にはあるようだが。一方、セーラー服の方は、一九世紀末から子供、婦人服として広く一般化していたし、現在でもセーラーカラーが襟の定番となっているため、アナクロ感はない。

ところで、あの大きなカラーが水兵服に用いられた理由には二つの説がある。その一つは、海上で大声でコミュニケーションをする時、よく聞き取れるように、耳たぶ拡大布として用いるようになったという説。二つ目は、



トレンチの中のフランス兵  
(トレンチ・コート姿)



カーキ服(左)と  
赤いジャケットの英兵



セーラー服のニュージーランド水兵



## ミリタリールックは好き?

印南 博之

当時の船乗りは長髪で、整髪用に機械油を用いていたため、服に付くと洗濯がやっかいなので、取り外しのできる広い襟を用いた、という説だが、後者の方が有力だ。

このように、軍服がミリタリーファッションとして一般的になっている例はかなりあり、トレンチコート、チノパンツ(カーキ色

のコットン・トラウザー)、カモフラージュのシャツやパンツ、ビー・コートなどをあげることができる。

「慕情」や「カサブランカ」など数々の名画シーンに登場したコートといえば、そうトレンチコートである。これもミリタリーファッション出身で、トレンチとは土地に掘った野戦用の溝のことで、考古学用語でもある。

第一次大戦は連合軍とドイツ軍が壕を掘り、鉄条網を張って対峙した。雨に打たれ泥の中をはいずり回って、濡れたまま眠る兵士たちに求められたのが丈夫で機能性の高いトレンチコートだったのである。

英国軍のそれは、最も高い評価を得て、世界各国軍に広まり、一般にも売り出されて不朽のファッションアイテムとなった。したがって、一見してムダに見えるアクセサリーは、すべて戦場で役に立つ機能を備えている。エポレット(肩ループ)は肩掛けバッグのズレ止め、襟、袖口のボタン止めは風雨の浸入を防ぎ、ボタン止めのフードも付いている。ダブルホルルの布ベルトはDリングが付き、手榴弾や銃剣などが吊せるようになっていたのだ。

カモフラージュは偽装という意味で、それは第一次大戦に始まる多色使用のものが有名だが、森林のグリーン

た。第二次大戦では、戦闘服の上下やオートバイ、銃のカバーにまでおよび、ベトナム戦争では手袋やスカーフ、防水シート、軍用品のパッケージまでカモが表れた。

さらに、カモのパターンは、緑と黒を主体としたジャンゲル、グレイと白のアーバン(都市)、カーキを基調としたデザートなど、活動する地域に合わせたものが使用されている。

軍服といえばカーキ色、祖父の世代には「国防色」としてなじんだものだ。もともとアフガニスタンのパシウトウン語ではこり、あのTVで見られる西アジアの土地の色である。

一九世紀の半ばごろ、英陸軍の兵士は赤いジャケットに黒いトラウザーという軍服でインド、パキスタン、で戦っていた。これでは黄色の大地が目立ってしまう、銃弾的と化してしまった。そこで、現地民の衣服に合わせて大地の色、カーキを採用したのである。

日本では一九〇四年、日露戦争の真つ最中に制服化したのが、一般の兵士には支給が間に合わず、ファッションに関心のあった青年将校が注文して戦場で着用していた。しかし、兵士には「見慣れない軍服を着ているぞ、敵かもしれない」と銃撃され、這々の体で逃げたこともあったという。

それが第二次大戦後、スマートな米兵のユニフォームとして入ってきたため、たちまちカーキ色のチノパンツがファッション・アイテムとして定番化していったのであった。一見保守的に見える軍服にも流行があり、軍帽もベレーが一般的となっているが、民族的なターバンやチロールハットも依然として健在である。

(いんなみ ひろゆき フリーライター)

# 平成一四年度事業計画

(財)都市農地活用支援センター

## 一、基本方針

本センターは、平成三年の創設以来、都市農地の計画的利用による良好な住環境を有する住宅地の形成と優良な賃貸住宅の建設等の促進を目的として、農地所有者等によるまちづくりの事業化の支援等を実施してきたが、未だ都市基盤の整備されていない地域が数多く残されている。

現在、住宅宅地の量的充足と質的ニーズの多様化、高齢化の進展や都心居住の動き、良好な居住環境の形成面での都市農地の再評価など都市農地を活用したまちづくりは、新たな局面を迎えている。

このような情勢を踏まえ、平成一四年度においては、都市農地を活用したまちづくりに関する動向やニーズを的確に把握しつつ、国、地方公共団体、JAGグループ等の協力を得ながら、以下の方針の下に必要な事業を重点的かつ効率的に推進する。

- (1) 平成一三年度に発足させた農住まちづくり支援制度の活用を図り、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、高齢社会に対応したまちづくり、住宅整備と整合のとれた市街化区域農地の有効活用等の都市農地を活用した良好なまちづくりのための諸課題に積極的に取り組む。
- (3) 都市農地に関する諸データとまちづくりに関する諸制度・手法や、これらを活用した全国の先進事例等の収集に努め、これらを適宜提供すること等により、都市農地活用に関する情報の

拠点としての機能の整備・拡充を図る。  
 (4) 各事業をより適正かつ効率的に推進するために、地方公共団体及びJAとの連携の強化に努めるとともに、本センターの効率的な業務執行体制の整備を図る。

## 二、事業計画

- (1) 調査研究事業
  - ① 都市農地の計画的な宅地化に関する調査、適地調査、モデルプラン策定及び個別の地区における調査、計画策定等を実施する。
  - ② 都市農地を活用したまちづくりについて、実態を調査するとともに推進方策について研究する。
  - ③ 都市農地の実態を把握するために各種資料や統計を収集するとともにまちづくりの先進事例を収集整備し、情報の拠点としての機能の整備・拡充を図る。
- (2) 研修事業
 

都市農地を活用したまちづくりに携わる人材を育成するため、地方公共団体やJA等の担当者を対象に都市農地関連税制やまちづくり事業制度等をテーマとし、現地視察を含めた研修会を開催する。今年度は特に基本方針に挙げた諸課題に対処できる実践的な知識とノウハウの取得を研修の重点テーマとして設定する。
- (3) 普及啓発事業
  - ① 都市農地を活用したまちづくりに関する情報を収集し、地方公共団体やJA等に提供する。
  - (イ) 情報誌「都市農地とまちづくり」を発行する。
  - (ロ) インターネットのホームページに都市農地を活用したまちづくり情報を掲載する。
  - ② 都市農地に係る税制等、まちづくりに関する各種書籍を発行する。
- (4) 相談事業
 

地方公共団体、JA及び農地所有者等からの各種事業制度、税制及び土地の有効活用等のまちづくりに関する相談に適切に対応するとともに、まちづくり事業に対する理解と意識の高揚に努める。
- (5) 農住まちづくり支援制度
  - ① 地方公共団体、JAに対して「農住まちづくり支援制度」の普及・啓発等を行い、より一層の活用を図り、農地所有者等によるまちづくりを推進する。
  - ② まちづくりの立ち上げを促進するため、地方公共団体、JAの協力を得て、同制度の支援メニューである「基礎調査事業」、「人材育成研修支援制度」及び「都市農地活用アドバイザー制度」を有機的に活用し、また、本センター職員が当該特定市とJAに赴く等により、地域のまちづくり体制整備の支援を計画的に行い、地域のニーズに沿った総合的な支援を行う。
- (6) 定期借地権制度の普及促進事業
  - ① 定期借地権制度の普及促進を図るため、情報の収集・発信及び調査・研究を実施する。
  - ② 「定期借地権普及促進協議会」の活動を積極的に進めるとともに、事務局業務も引き続き受託する。
- (7) その他
  - ① 国、地方公共団体、JAGグループ等の関係機関が情報交換・意見交換を行う「都市農地活用連絡会議」、「ブロック別情報交換会」の事務局活動を行う。
  - ② 優良田園住宅の建設の促進に資するための情報交換、研究、普及活動等を支援するとともに、優良田園住宅促進協議会の賛助会員で構成される優良田園住宅研究会の事務局活動を行う。

## 平成14年度 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5年10月	『共同で土地を活かす』	100円＋送料	農地所有者への広報、啓発資料として、都市農地の意義と目的を簡単に説明したパンフレット	
2		平成7年5月	『農住組合を考える』	100円＋送料	都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット	
3		平成9年3月	『農住組合まちづくり憲章』	送料のみ	農住組合がめざすまちづくりとは何か、その制度目的と意義をわかりやすく解説したパンフレット	
4		平成11年3月	『農住組合制度のあらまし』 (平成14年度改定予定)	300円＋送料	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
5		平成12年2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	
6		平成13年11月	『農住まちづくり支援制度』	送料のみ	市街化区域内農地を活用した計画的なまちづくりを行おうとしている市町村、JA及び農地所有者に対して、まちづくりの初期段階から合意形成の段階までをトータルにサポートする制度の紹介	
7	書籍	平成6年11月	『都市農地とまちづくり』	1,200円＋送料 (年間購読は送料込)	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定期刊行物	*注
8		平成8年3月	『農住組合の手引』 (平成14年度改定予定)	送料のみ	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	
9		平成8年11月	『都市農地を活用したまちづくりガイド』	4,000円＋送料	都市農地を活用した計画的なまちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明	
10		平成9年3月	『農住組合Q&A集』 1巻・組合設立準備編 2巻・基盤整備事業編 3巻・施設建設・管理編	送料のみ	農住組合制度に携わる公共団体や単位JAの職員向けの携帯ハンドブック。事業の流れに応じて3分冊で構成	
11		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	
12		平成13年6月	『都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～(改訂版)』	1,300円＋送料	区画整理事業など各種の面的整備手法や関連する補助・助成制度等について解説し、事例を紹介	
13		平成14年4月末 発行予定	『都市農地のための税制Q&A』 (平成14年度版)』	1,500円＋送料	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	
14		テキスト	平成13年10月	『定期借地セミナーテキスト&講演テープ』	2,000円＋送料	事業用定期借地権について事例を交えて、体系的にまとめた参考書(講演テープ(貸出)付)

\*注 書籍番号7については、お手数ですが裏面の申込書にてお申込下さい。

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	
送付先	〒 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。)		

都市農地活用支援センター 総務課 行  
Fax : 03(3225)5423  
情報誌『都市農地とまちづくり』

# 申 込 書

## ●価格

¥1,200(送料別途)

(注) 第6号、第7号、第19号は完売いたしました

## ●支払方法

- ・配本時に請求書を同封します。
- ・請求書記載の指定口座にお振込みください。
- ・ご要望等については、通信欄にその内容を具体的にお書きください。

平成 年 月 日

## ●申込種別

年間購読を希望します

部

個別申込を希望します(希望号数と部数をお書きください)

①	号	部	②	号	部
③	号	部	④	号	部

## ●団体名

## ●部署・役職等

(ふりがな)

## ●担当者氏名

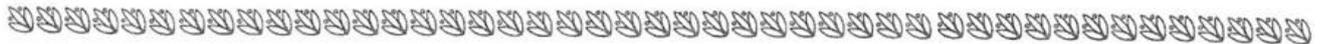
## ●送付先

〒 □□□ - □□□□

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)



## センター刊行物のご案内

### 情報誌のバックナンバー

- 創刊号(6年10月)/行政とJAの連携による良好なまちづくりの推進について
- 第2号(7年2月)/農住組合でまちづくり
- 第3号(7年3月)/特定優良賃貸住宅について
- 第4号(7年5月)/緑化区画整理事業について
- 第5号(7年8月)/市民農園について
- 第6号(7年11月)/定期借地権について
- 第7号(8年2月)/賃貸住宅の新たな取組み
- 第8号(8年5月)/地区計画の活用
- 第9号(8年8月)/都市農地活用アドバイザーからみたまちづくり
- 第10号(8年11月)/生産緑地の活用について
- 第11号(9年2月)/土地活用の選択肢
- 第12号(9年5月)/都市農地関連税制について考える
- 第13号(9年9月)/定期借地権の課題と今後の展望
- 第14号(9年11月)/高齢者の生活とこれからのまちづくり
- 第15号(10年2月)/住民参加のまちづくり
- 第16号(10年6月)/広がりを見せる農住まちづくり
- 第17号(10年8月)/都市に生きる農業～都市と農業の共生のゆくえ～
- 第18号(10年11月)/賃貸住宅の新たな動き
- 第19号(11年2月)/事業用としての土地活用の工夫
- 第20号(11年5月)/都市における農地の役割を考える
- 第21号(11年8月)/定期借地権付住宅の新たな展開
- 第22号(11年11月)/農地との共生をめざす都市型社会
- 第23号(12年2月)/都市農地を取り巻く環境の変化と今後の展望
- 第24号(12年6月)/これからの賃貸住宅
- 第25号(12年8月)/都市計画の新たな展開に向けて
- 第26号(12年12月)/農のあるまちづくり
- 第27号(13年1月)/定期借地権の実績と今後の展望
- 第28号(13年4月)/21世紀を迎えて～都市農地とまちづくりを展望する
- 第29号(13年7月)/高齢者対応と都市農地
- 第30号(13年11月)/農住組合法改正の内容と今後の展望
- 第31号(14年1月)/都市農地をいかしたまちづくりの10年
- 第32号(14年4月)/アドバイザーが手がけた都市農地の活用

## 編集後記

先日「誌面が伝えるべきもの」について書かれた記事を読んだ。当然のことではあるが、曖昧な情報の伝達をさけるため、編集に携わる者は焦点の絞込みを怠ってはならない、と叱咤激励ともとれる記事であった。

IT時代といわれ、文字を紙から電子媒体で伝える状況に変化している。情報伝達の第二段階である情報誌などの冊子媒体は、情報収集から取材そして編集と非常に長い時間を有する。その期間の中で、背後に隠さ

るものの、相変わらず新聞は家庭をはじめ情報収集の手段として主流を占めている。その手軽さから新聞をベースに読者は情報の選択をし、必要な情報を瞬時に選択できる。

こうした中、話題性のある情報に重きを置くことに偏らず、その情報に隠された背景など、みえにくい部分をいかに読者に伝えるか、その取材の技術や表現力が編集者にはさらに求められるとの指摘があった。

報の質を向上させるか、その能力を高めるべきと結ばれていた。

本誌も今回で32号を数えた。本当に必要な情報とは何か、原点に立ち返り見直す時期であると深く痛感している。



(KITI)

### ●情報誌編集委員会●

- |    |                            |                            |  |
|----|----------------------------|----------------------------|--|
| 主査 | 山下 浩一 (国土交通省総合政策局)         |                            |  |
| 委員 | 小澤 敏成 (国土交通省住宅局)           |                            |  |
|    | 鈴木 武彦 (国土交通省総合政策局) 14年4月退任 | 山口亜希子 (国土交通省総合政策局) 14年4月就任 |  |
|    | 谷口 正範 (国土交通省土地・水資源局)       |                            |  |
|    | 若林 章元 (横浜市)                |                            |  |
|    | 門倉 次夫 (大阪府) 14年4月退任        | 藤井 健一 (大阪府) 14年4月就任        |  |
|    | 田中 勝郎 (名古屋)                |                            |  |
|    | 山下 富徳 (JA全中)               |                            |  |

事務局  
 (財)都市農地活用支援センター  
 望月 英男  
 荒井 實  
 吉田 史子

●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26-6  
 新宿加藤ビル6F  
 TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423

●発行人— 吉田 公二  
 ●印刷所— 興和印刷株式会社  
 ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp>

●印刷日 2002年4月25日  
 ●発行日 2002年4月30日

# 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
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



## 主な出版物のごあんない

### 都市農地を活用したまちづくりガイド



都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明  
定価4,000円

### 農住組合のめざまちづくり事例集



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  
定価2,800円

### 都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～



まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書  
定価1,300円

### 都市農地のための税制Q & A



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  
定価1,500円

### センター情報誌「都市農地とまちづくり」



都市農地を活用したまちづくりに関する情報を提供する刊行物  
価格1,200円

## 財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F

TEL (03) 3225-4423 FAX (03) 3225-5423

ホームページ・アドレス <http://www.tosinouti.or.jp> E-mail [tosinoci@mb.infoweb.ne.jp](mailto:tosinoci@mb.infoweb.ne.jp)