The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	農住都市構想を契機に農家が建設した農住団地の管理運営
Author(s)	佐伯, 亮太
Citation	大阪大学, 2023, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/91949
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

博士学位論文

農住都市構想を契機に農家が建設した農住団地の管理運営

佐伯　亮太

2023年1月

大阪大学大学院工学研究科

■ 目次

第１章　序論
1.1 研究の背景と目的 1
1.1.1 農住都市構想における運営主体の課題 1
1.1.2 研究の目的 3
1.2 研究の位置づけ 3
1.2.1 既往研究 3
1.2.2 本研究の位置づけと対象とする範囲 6
1.3 研究の方法と論文の構成 7
1.3.1 研究の方法 7
1.3.2 本研究の構成 8

第２章　農住都市構想の歴史的整理
2.1 本章の概要 13
2.1.1 本章の目的 13
2.1.2 研究方法 13
2.2 農住都市構想の歴史的経緯 13
2.2.1 農住都市構想の発表 13
2.2.2 農住都市構想を推進するために実施された調査研究 14
2.2.3 農住都市建設協会の設立と農住団地の建設 15
2.2.4 モデル地区川口市安行地区での農住団地建設中止 17
2.3 農住都市構想の空間的概念と運営主体および農協の役割 17
2.3.1 空間的概念 17
2.3.2 農住都市構想において一楽照雄が求めた運営主体 18
2.3.3 農住都市構想において一楽照雄が求めた農協の役割 19
2.4 農住団地が抱える諸課題 20
2.5 まとめ･考察 20

第３章　農住利子補給法による農住団地の建設実態
3.1 本章の概要 23
3.1.1 本章の目的と方法 23
3.2 黎明期の農住団地建設のための融資制度の比較 23
3.3 農住利子補給法で建設された農住団地の建設実態 25

3.4 まとめ・考察 27

第 4 章 農住法人による農住団地の管理運営の特徴
4.1 本章の概要 29
4.1.1 本章の目的 29
4.1.2 研究方法 29
4.2 対象とする農住法人 30
4.2.1 対象とする農住法人の抽出 30
4.2.2 対象とする農住法人の特徴 31
4.3 現存する農住法人の設立経緯と現状 32
4.3.1 高松農住住宅株式会社 32
4.3.2 白川台農住団地管理株式会社 33
4.4 閉鎖した法人の設立・解散経緯とマネジメント現状 34
4.4.1 コーポラスはりま農住管理株式会社およびコーポ本荘農住管理有限会社 35
4.4.2 高津橋農住管理有限会社 37
4.5 考察・まとめ 37
4.5.1 黎明期に設立された農住法人の特性 38
4.5.2 農住団地の管理が主な事業となった農住法人 38
4.5.3 農住法人による地区のマネジメント 38
4.5.4 まとめ・考察 39

第 5 章 農協委託による農住団地の管理運営の特徴
5.1 本章の概要 41
5.1.1 本章の目的 41
5.1.2 研究方法 41
5.2 事例調査対象の特徴 43
5.2.1 概要 43
5.2.2 建物管理の現状と所有者の課題意識 43
5.2.3 農協委託による建物管理の役割分担 46
5.3 農協関与による管理状況と農協の所有者支援 46
5.4 まとめ・考察 48

第 6 章 農住法人の解散過程と法人解散後の建物の管理運営
6.1 本章の概要 51

6.1.1 本章の目的 51
6.1.2 研究方法 51
6.2 コーポラスはりま農住法人 設立経緯 52
6.3 コーポラスはりま農住法人解散経緯 54
6.4 農住法人解散後の農住団地の管理運営について 56
6.5 考察 60
6.5.1 コーポラスはりま農住法人の解散 60
6.5.2 コーポラスはりま農住法人解散後の建物管理手法 61

第 7 章 まとめ・考察
7.1 研究で得られた知見 63
7.1.1 農住都市構想の歴史的経緯と農住団地の建設の実態 63
7.1.2 農住法人による農住団地の管理運営 63
7.1.3 農協委託による農住団地の管理運営 64
7.2 考察 66
7.2.1 農住都市構想で想起されていた都市像と黎明期に顕在化した市街地との差異 66
7.2.2 運営主体の持続性と住宅ストックとしての農住団地 67
7.2.3 今後の農住団地管理運営の方向性 68
7.3 残された課題 69

■ 図目次、表目次

表 1-1 年代ごとの地域づくりの定義 3
表 1-2 実施した調査の一覧 7
図 1-1 本研究の章構成 9
表 2-1 農住都市構想発表から農住組合法制定までの時系列 14
表 2-2 農住都市構想に関する新聞記事一覧 15
図 2-1 貸し農園が計画された農住計画の配置図 16
図 2-2 農住都市構想の区域 17
図 2-3 農住都市構想の概念図 18
表 3-1 各種融資制度の比較 24
図 3-1 農住利子補給法と土地担保貸制度の建設戸数推移 25
表 3-2 黎明期に農住利子補給法を利用した農住団地の都道府県別申請件数・戸数・棟数 25
図 3-2 黎明期の農住利子補給法申請の申請主体と棟別割合 26
図 4-1 本章で扱う農住法人 30
図 4-2 対象とする農住法人の数 31
表 4-1 対象とする農住法人の一覧 31
図 4-3 高松農住住宅株式会社の構成 32
図 4-4 登呂コープタウンの住棟配置図 33
図 4-5 白川台農住団地管理株式会社の住棟配置 33
図 4-6 白川台農住団地管理株式会社の構成 34
図 4-7 コーポラスはりま農住管理株式会社及びコーポ本荘農住管理有限会社の構成 35
表 4-2 コーポラス1期および2期解散前後の建物の状況 36
図 4-8 播磨町での農住団地の配置図 36
表 5-1 調査の概要 41
表 5-2 研究対象と調査票回収率 42
図 5-1 調査対象地区の位置（愛知県） 42
図 5-2 調査対象地区の位置（東京都） 43
図 5-3 現在の建物の管理状況 43
図 5-4 所有者の将来意向 44
図 5-5 管理状況と将来意向の相関 44
表 5-3 建物を管理する上での現在と将来の課題 45
表 5-4 建物管理業務の実施者 46
表 5-5 農協からの助言と管理状況 47
表 5-6 農協からの助言と修繕計画の有無 47

表 5-7 農協ヒアリングまとめ..... 48
表 6-1 コーポラスはりま農住法人関係者へのヒアリング調査の概要 52
図 6-1 播磨町の人口と世帯数の推移 52
図 6-2 コーポラスはりまの住棟の写真 53
表 6-2 コーポラスはりま農住法人が管理した農住団地 54
表 6-3 コーポラスはりま農住法人の解散経緯 54
表 6-4 農住法人解散検討期間の棟ごとの管理意向..... 55
図 6-3 棟ごとの入居率の推移..... 57
表 6-5 農住法人解散後の各棟の管理状況 57
表 6-6 西Ⅰ棟の管理運営の役割分担..... 58
表 6-7 西Ⅰ棟でのコミュニティ活動と設備更新の経緯 59
表 7-1 本研究で得られた知見 65
表 8-1 既報論文一覧..... 70

第１章

序論

第１章では、序論として本研究の背景、目的、研究の方法および論文の構成について述べる。

1.1 研究の背景と目的 1

1.1.1 農住都市構想における運営主体の課題 1

1.1.2 研究の目的 3

1.2 研究の位置づけ 3

1.2.1 既往研究 3

1.2.2 本研究の位置づけと対象とする範囲 6

1.3 研究の方法と論文の構成 7

1.3.1 研究の方法 7

1.3.2 本研究の構成 8

第1章 序論

1.1 研究の背景と目的

1.1.1 農住都市構想における運営主体の課題

1970 年代、我が国では人口の急増とともに、都市圏に人口が集中した。それに伴って、都市部では住宅不足が発生しており、いかに住宅を確保するか、そのための都市の開発方法が一つの論点であった。住宅を確保するための開発手法として、都市周辺にある農地や山林を開発し住宅団地を建設した。場所によっては、住宅地の確保を急ぐあまり、無秩序な開発が進み、結果的に都市のスプロールを助長した。都市化が進むこの時代に、旧農林省や旧建設省等の国の省庁、全国農業協同組合中央会（以下、全中という）等が中心となり農の立場から都市開発を検討したのが農住都市構想である。農住都市とは、農地と居住地域の共存した地区のことを指し、当時経済企画庁国民生活局長であった中西一郎が農住都市構想を発表したことに起因した都市のあり方である。この考え方をもとに建設された住宅団地のことを農住団地という。農住団地といっても、その明確な条件や定義はなく、建設状況も様々である。本研究では、本来、団地という言葉が持つ意味を鑑みて、農住都市構想を契機として、複数の賃貸集合住宅が集合して建設された場合を農住団地と定義する。これら農住団地の建設は 1970 年代に始まっており、すでに築年数が 50 年を超えた建物もある。これらが今後も住宅ストックとして機能するのかは現代の農住団地が抱える課題である。さらに、農住団地の建設時は、国等の補助事業によって公的資金が投入されたが、建設された建物はあくまで個人または法人の所有物である。そのため、建物の改修等には公的資金が投入されることは考えにくい。農住団地が住宅ストックとして機能するかは、建物の管理運営に関わるステークホルダーがどのような判断をするかに委ねられていることも課題として捉えられる。

農住都市構想の具現化にあたっては、各地の農業協同組合（以下、農協）が中心的な役割を担い、農家が所有する農地の宅地化を促し、農家自らが大家となり賃貸住宅を建設、不動産経営によって所得を得る方法をとった。これによって、都市周辺の農地に住宅団地を形成し、都市部の住宅不足の解消をすすめようとしたものである。さらに、これらの住宅団地を農家が経営することによって、農家の所得向上を狙った。農住都市構想の推進にあたり、国の省庁は様々な調査研究をおこない、農協関連の法改正や資金面で農家を支援する制度を整えるなど、農住都市構想は新しい都市開発の構想として一時的に盛り上がりを見せた。しかし、これらはあくまで農の立場からの都市化への対応であったため、現在でも都市計画分野において十分な評価がなされていない。2015 年には、都市農業の安定的な継続と、都市農業の多様な機能の発揮を通じ良好な都市環境の形成を目的に都市農業振興基本法が制定され、さらに 2017 年には都市計画法の用途地域に田園住居地域が新設されたように、今後農と住の融合した都市のあり方について検討が進む可能性がある。農住都市構想は、農と住の融合した都市の萌芽であり、今後の農と住の融合した都市の形成に知見を与える可能性がある。

農住都市構想が他の都市開発と異なるのは、構想の中に都市開発の手法に限らず、地域経営についても示されていたことである。中西とともに農住都市構想を検討した一楽照雄は著書 [1)]において農住都

市を「地域住民が、自主的集結によって、時代の要請に適応した新しい地域社会を建設すること」としており、農住都市構想の実現に向けては、農地所有者である農家や地域住民が参加する自主的な集団による地区のマネジメントを求めていた。

しかし、一楽は自主的集結によって地域社会を建設することを求めたものの、その具体的な方法までは示しておらず、不動産管理や地区のマネジメント手法についても明確には示していない。そのため農住団地建設後の建物管理や地区のマネジメントについては、各地の農協と建物所有者が中心となって検討した。農住都市構想は農協が先導し農家を支援しながら実施したものの、農家の立場から見ると、国の制度や農協の先導によって急遽、賃貸住宅を経営することになったと言える。そのため、1970 年代前半の農住都市構想具現化の初期段階に建設された農住団地の運営主体は、不動産や地区のマネジメントに関するノウハウが不十分な、脆弱な運営体制であったと考えられる。その後、1980 年に制定された農住組合法の第一条には、「この法律は、住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地の所有者等が協同して、必要に応じ当面の営農の継続を図りつつ当該市街化区域内農地を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業を行うために必要な組織を設けることができるようにし、その組織の事業活動を通じてこれらの者の経済的社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給の拡大を図り、もつてこれらの地域における住民の生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする」と示され、農住組合法によって農地を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業を実施するための組織づくりの方法が定められ、土地の区画整理に関する事業等を実施する組織体制の後ろ盾ができた。このように農住と名のつく組織体制についての制度が整えられたのは、1980 年になってからであり、農住都市構想が発表されてから農住組合法が制定されるまでの期間（1968 年～1979 年。以下、黎明期という）には、農住都市構想を具現化していくための体制や制度は無かった。農住団地の運営主体には公的な支援が無い中で、賃貸経営については素人だと想像できる農家を中心とした運営体制であったため、その体制は脆弱であったと考えられる。

石井ら（2018）[2)]は、市民による地域づくりの歴史を年代ごとに特徴づけて定義している（表 1-1）。この定義によると、農住都市構想が推進された 1970 年代は、行政主導型の地域づくりが進んだ時期であり、1980 年以降に市民参画型の地域づくりが始まっている。農住都市構想で描かれた市民の自主的な集結による地域の建設という考え方は 1980 年代以降にはじまる市民参画型地域づくり、地域自治についての萌芽だったと捉えられる。中塚ら（2007）[3)]は、2000 年代以降に全国各地で立ち上がっている地域運営組織[(2)]に着目し、地域運営組織が小学校区における自治組織として、地域自治の再編を進める可能性があるとし、自治再編プロセスが円滑に進めば、これまでと異なる地域運営の主体が現れる可能性があることを示した。このように、地域の運営主体（自治の主体）を誰が担うかは、地域経営の一つの要点と言える。本研究において、農住都市構想黎明期の農住団地の運営主体に着目することは、地域づくりや地域自治の視点においても有用なものである。

表 1-1.年代ごとの地域づくりの定義[1]

年代	形式	内容
1960 年代	抵抗・告発型	当たり前の暮らしを手に入れるための抵抗や告発による市民運動
1970 年代	行政主導型	横浜市等の革新自治体が先導した市民参加の広がりと、モデル・コミュニティ施策
1980～1990 年代前半	市民参画型	ワークショップの概念と手法の普及、異なる住民層の対話
1990 後半～2000 年代	協働型	市民セクターの確率と協働型社会の創成
2010 年代以降	住民自治型	非成長・非拡大時代における住民活動の支援と政策

1.1.2 研究の目的

本研究は、農住都市構想の具現化が推進された、農住都市構想黎明期（1968 年～1979 年）に建設され築年数が 40 年以上を経過した農住団地の運営主体に着目する。農住団地の運営主体ならびに管理運営の方法に着目し、その体制や方法が継続可能なものか分析することで、運営主体のあり様が農住団地の管理運営にどのような影響を与えてきたのかについて考察し、今後の運営主体やそれらを取り巻くステークホルダーのあり方について示すことを目的とする。これらについて考察するため、①農住都市構想の歴史的経緯や農住都市構想で運営主体に求められた機能を整理すること、②農住団地の建設実態を明らかにすること、さらに、③農住団地の管理主体、管理運営方法の特性を明らかにする。

黎明期に建設された農住団地の運営主体は、主に建物所有者である個人あるいは複数による法人である。後に制定される農住組合法のような運営体制に関する制度が脆弱だった時代であるため、各地の農協と建物所有者によって検討されており、それぞれに独自の管理運営手法をとっていたことが考えられる。本研究では、2種類の運営主体として、①建物所有者が役員となり農住団地を共同管理することを目的に創設された農住法人による管理運営（主に4章）と、②建物所有者が農協に管理を委託し、建物所有者と農業協同組合で役割分担して管理運営する場合（主に5章）を対象とする。

築 40 年以上を経過した農住団地では、近い将来、建て替えや土地・建物の売却等の再開発が起こる可能性がある。その際、持続性のある運営体制があれば、農住団地の管理運営が継続でき、建物や土地が不良債権化せず持続可能な都市更新の展開を促せる。本研究において、農住団地の運営主体に着目し、継続できる仕組みとなっているかを考察することは、農住団地が今後も住宅ストックとして機能するか考察することでもある。さらに、農住都市構想を契機に建設された農住団地の建設実態を把握することで、農住都市構想で想起されていた都市像と黎明期に顕在化した市街地との差異についても明らかにする。これらを通じて、農の立場から進められた都市開発である、農住都市構想が持続可能な構想であったかについて評価する。

1.2 研究の位置づけ

1.2.1 既往研究

本研究に関連する主な既往研究を整理すると、まず農住都市構想を契機にした農住団地を扱うことから、①農住都市構想の成立や制度に関する研究、次に、農住団地の管理主体や管理運営について着

目することから、②共同住宅の管理運営に関する研究、そして農住都市構想は農協が中心的に検討を進めた構想であることから、③農協が関わった都市開発や住宅開発、地区のマネジメントに関する研究の 3 点を把握する。

① 農住都市構想の成立や制度に関する研究

農住都市構想に関しては、佐藤(1975)[4)]が農住都市構想の考え方と初期開発の 3 事例を最初期の事例として報告した。さらに岩田(2005)[5)]は農住都市構想の理念と関連施策、緑農住区開発計画調査、農住組合法の実施状況を調べ、黎明期の農住都市構想は農家・農協が主体となった宅地造成、宅地供給、賃貸住宅建設等の住宅供給のみが実施されたことを示した。農住都市構想の発展のあり方として、農家や農協が主体になった地域振興ビジョンをつくり、それに合わせた土地利用計画が必要であると述べた。農家等による自主的な地域振興ビジョンづくりには農業と非農業の両面性を持った組織が必要だと指摘した。

石田ら(1982)[6)]は土地区画整理事業の手法の一つとして農住団地を取り上げ、農住団地実現化のプロセスについて 2 地区を事例として、建設希望者を対象に開発の意向がどのように変化したかを明らかにした。このように 1970 年代当時の農住都市構想の考え方や関連する制度、施策についての研究は複数発表されている。さらに、個別の開発事例を取り上げた調査研究もあるものの、農住都市構想の全体像を捉えながら農住団地に着目し、開発の傾向や建設後の管理運営主体、管理運営方法について明らかにしたものはない。そのため、農住都市構想を契機に建設された農住団地がどのように管理運営されたかについては明らかになっていない。

さらに諸外国における農住都市構想に類似した構想に関する研究としては、ベトナムやインドネシア等、東南アジアの急速な都市化における農地転用に関するものがある。Suu(2009)[7)]はハノイ近郊の農村を対象に、農地の宅地転用が農家の所得にどのような変化を与えるかを明らかにした。ハノイ近郊の農村では、農地の宅地転用によって、農家の所得が一時的に改善されるものの、多くの農家は仕事を失い、生計が維持できていないと指摘した。Irawati(2020)[8)]は、インドネシアの西ジャワを対象にして、農地の宅地転用がコントロールできるかについて調査をおこなった。都市部に近い農地は宅地転用を制御するのが難しいことを明らかにし、これらをコントロールするためには、公共賃貸住宅の建設に可能性があることを示し、農地転用を土地の問題とせず、住宅政策と関連付けることで、農地転用の速度を緩やかにできると指摘した。さらに Kurnia(2022)[9)]は、ジャカルタ郊外の農村の都市化について調査し、有料道路幹線沿いや都市機能が集積されているエリアの周辺農村の開発が進んでおり、その他の開発速度は遅く農村が残されることを明らかにした。

また東南アジア以外では、Wasilewski(2002)[10)]が、1990 年代のポーランドで発生した都市周辺農村の開発に着目した。当時のポーランドでは、農業による収益維持が困難になったことを背景に、農家が農地を非農業目的で売却することに関心を持つようになった。これを後押しするように農家の土地売却の権利を認める新しい法律ができた。この法律をきっかけに農地が宅地化されたことで、ポーランドの農村景観が喪失されたと指摘した。Gude(2005)[11)]はイエロストーンを対象に農村部の開発動向

を調査した。農村部の開発が経済成長に寄与していることを明らかにしたが、一方で乱開発につながる危険性を指摘し、地元の政策決定によって農村部の住宅開発の成長を効果的に管理できる可能性も指摘した。

このように諸外国においても、都市化に伴う農村部の開発に関する研究は見られるものの、開発後の地域経営や管理運営について示された研究は見られない。

② 共同住宅の管理運営に関する研究

農住団地の運営主体の持続性が農住団地の継続にも影響するという視点から、共同賃貸住宅等の管理運営主体について見る。

柱ら（2002）[12)]は、住環境は、居住者、管理主体等、様々な関係者の空間的・社会的働きかけ（住環境に手を加える行為のこと。例えば、住居の増改築やコモンスペースの維持管理、行事の運用等）の集積により維持されるとし、千里ニュータウンを対象に、住宅供給の経緯や経過によって、管理組合、自治会、自治会消滅後の自主グループなど様々管理運営主体があることを報告した。太田（2014）[13)]は、賃貸住宅管理業の発展経緯や実態が明らかになっていないことに着目し、その歴史と現状を明らかにした。賃貸住宅管理業は 1975 年頃から賃貸仲介等を行っていた不動産会社や建設・分譲業者等が業務としてはじたことを確認した。現在の賃貸管理業務が大きく 2 つの方式に分かれており、その一つであるサブリース（転貸借）方式では、業者が管理業を専業的・全国的・大規模に展開し、賃貸住宅の管理において大きなウエイトを占めている。もう一方の管理受託方式は、管理業を主要な業務とする中堅業者が都道府県単位に地域密着型で業務を展開し、さらに多くの中小零細規模の業者が仲介等と併せて地場で管理業を営んでいることが示されている。このように、管理運営方法についての研究はあるものの、運営主体のあり方によって建物管理にどのような影響を与え、建物をストックとして機能させているかについての研究は見られない。

③ 農協が関わった都市開発や住宅開発に関する研究

農協に関しては、農住都市構想と農協の関係として、星（2009）[14)]が、農住都市構想の提案時点の構想概要をまとめ、さらに当時の農林省が各地の農協に対して、地権者の合意形成、相容れないとされた都市基盤整備（都市計画）とほ場整備（農村計画）を融合して実施するための先導的役割を期待していたことを示した。白石（1976）[15)]は、農住都市構想を進める際の、土地区画整理事業と農協について着目し、静岡県長田農協を対象にその経緯と課題をまとめた。農住都市構想を具現化するための第 1 段階においては、農民が主導権を持って、土地区画整理事業をおこなうことが、重要としながら、1976 年当時、土地区画整理事業の保留地処分や国の補助金が減額されるなど、資金繰りに課題が見えだしているとした。長田農協の中でも早くに土地区画整理事業が完了した地区では、コミュニティづくりがはじまったことも報告されており、それらを農協として支える姿勢が必要なことも示した。また農住団地を単なる賃貸住宅とせず、新しく迎えた住民とともによりよい地域社会を建設するためにあるという展望が農住都市を具現化するためには必要だとした。さらに白石（1973）[16)]は、都市化進行地域での農協の

課題として、民間デベロッパーの乱開発が問題となる中で、農協がどのように農業経営券と地域住民の生活を守っていくかが課題だと指摘した。しかし、これまでの地域開発は行政主導型で農民側からの参画が無いまま進んでいることも課題とし、この解決のために、農協が市町村等の地方自治体による地域開発に対して積極的に関与する必要があるとした。

不動産の視点では小野澤(2008)[17)]が 1955 年以降の農協の役割の変遷を整理し、1970 年に農協が不動産事業に参入し農住都市構想を推進したことによって、組合員と農協の関係性が農協ごとに独自に変化したと指摘した。具体的な事例としては、武者(2004)[18)]が、松本市で実施された土地区画整理事業での農協の役割を、行政と農家の間に立ち主体的に合意形成を進める中間的な役割とし、事業実施に不可欠と評価した。

また中島ら(2006)[19)]は神戸市西区を対象に農協と農家にヒアリングを実施し、農家が農地転用する際には、制度的な理解が不十分であることから、該当地域の都市計画に沿うように農協等の公的機関が土地運用の情報提供や農家の学習の場を開く必要があることを示した。

両角(1992)[20)]は、農協の都市開発への関わり方への課題を整理した。両角は、農協が農業開発計画を作成するなど生産過程に積極的に関与する姿勢を見せているが、その実情は必ずしも積極的ではないとした。そもそも農協はあくまで個別の農家の農業経営あるいは生活の補完を目的とした組織であり、農協が主体となって地域の望ましい農業利用等を包含し、地域全体を考えた計画を検討することは難しいことであり、そのため非農業を含む土地開発への取り組みも対応ができなかったとした。今後、農協が非農業面を含めた地域開発の中心的な担い手になるのは、新しいニーズに農協が柔軟に対応しなければならないとした。

さらに海外での農協が都市開発に関する研究としては、1990 年代後半以降のルーマニアにおける農協の役割がある。Antonovici(2016)[21)]によると、ルーマニアの農協が地場産品から収益を上げる仕組みを持っておらず、それが農協そのものの持続性に影響していることを指摘した。

このように、農協が都市開発において中間的な役割を担うことは複数の論文で示されているものの、農住団地の管理運営において、建物所有者、入居者等と農協がどのような関係を持ち、さらに管理運営において農協がどのような役割や支援をしているかについては明らかになっていない。

1.2.2 本研究の位置づけと対象とする範囲

以上の既往研究より、本研究の位置づけとしては、まだ研究対象として十分に明らかにされていない黎明期に建設された農住団地の運営主体に着目することがこれまでの研究と異なる点である。運営主体が継続できる体制や仕組みになっているかを分析することで、運営主体のあり様が、農住団地の管理運営にどのような影響を与えたかについて考察するものである。その上で、主に運営主体と管理運営手法を取り上げ、どのような管理主体や管理方法の場合、持続可能な農住団地運営ができるのかを明らかにする。

農住団地に関する研究は少なく、さらにその運営主体についての研究は確認できていない。農住団地は農からの都市開発構想という点や建設経緯が他の賃貸団地とは異なる。さらに農住都市構想では、その運営主体の重要性が示されていることから、運営主体について明らかにすることは農住都市構想

の評価において重要だと考えられる。しかし、これまでにその運営主体について十分に明らかになっておらず、さらに運営主体のあり様が建物にどのような影響を与えているかについて明らかにすることを本研究の範囲とする。

1.3 研究の方法と論文の構成

1.3.1 研究の方法

本研究では、表 1-2 に示す調査を実施した。調査は主に3つの視点で実施した。調査①は、農住都市構想の歴史的な経緯や求められた運営体制について整理するもの、調査②は農住都市構想を推進した制度とそれらを用いて建設された農住団地の建設実態を明らかにするもの、調査③は、農住団地の管理運営主体と管理運営手法の特性について明らかにするものである。

本研究の対象は、黎明期に建設された農住団地とその管理主体であるが、農住団地 1 棟のみの管理主体は対象外とし、同時期に複数の農住団地が建設された地区を対象とした。複数棟が同時期に建設された場合は、建物所有者が連携した管理運営、または管理主体の組成が考えられ、そこに農住団地の管理運営の特性が見られると考えたためである。

調査① 農住都市構想の歴史的な経緯や求められたステークホルダーの役割について

農住都市構想の歴史的な経緯を既往研究、関連書籍等から明らかにする。さらに、農住都市構想における運営主体に何が求められていたかを農住都市構想発案者である一楽の著書から明らかにする。

表 1-2 実施した調査の一覧

	調査の視点	調査時期	調査方法	調査内容
調査①	農住都市構想の歴史的な経緯や求められたステークホルダーの役割について	2018 年.10 月～2019 年 4 月	文献調査	・農住都市構想の歴史の整理 ・一楽が求めた運営主体のあり方 ・新聞報道等による社会的な注目
調査②	農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法による農住団地の建設実態を明らかにするもの	2018 年 9 月	文献調査	・農住団地の建設に関する資料から建設内容の把握
		2018 年 9 月 2020 年 3 月	現地調査	対象：愛知県岡崎市、春日井市 兵庫県加古郡播磨町 兵庫県神戸市 ・建物、周辺環境の現状把握
調査③	農住団地の管理運営主体と管理運営手法の特性について明らかにするもの	2019 年 10 月	文献調査	・農住法人の洗い出し
		2020 年 1 月	現地調査	対象：愛知県内、町田市 建物の管理状況や周辺環境
		2021 年 2～4 月	アンケート調査	対象：建物所有者（表 5-1） ・建物の将来意向 ・現在の管理運営の方法
		2021 年 4～5 月	ヒアリング調査①	対象：農協関係者（表 5-7） ・農住団地の運営支援 ・農住団地管理の農協の立ち位置
		2020 年 3 月	ヒアリング調査②	対象：不動産事業者（4章に示す） ・不動産事業者の農住団地管理への関与
		2016 年～2018 年	ヒアリング調査③	対象：農住法人関係者（表 6-1） ・農住法人の経営について ・法人解散の経緯

調査② 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法による農住団地の建設実態を明らかにするもの

農住団地を建設する際、利用された利子補給法である、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（以下、農住利子補給法という）を主な対象とし、既往研究等から農住都市構想について整理するとともに、黎明期の農住団地の建設実態について整理する。例えば、国内の農住団地の分布特性や国が整備した補助制度の利用状況等、黎明期の農住団地建設の動向について整理する。さらに現地調査をおこなうことで、その現状を把握する。

調査③ 農住団地の管理運営主体と管理運営手法の特性について明らかにするもの

主に文献調査、現地調査、アンケート調査、ヒアリング調査を実施する。農住団地の管理主体にどのようなものがあるかを整理し、その主体としての特性を把握する。さらに、現在の管理手法、管理状況を把握するために、建物所有者にはアンケート調査、管理運営については、農協関係者、不動産事業者、農住法人関係者を対象にヒアリング調査を実施する。

1.3.2 本研究の構成

本研究は、序論から終章までの7つの章により構成されている。全体構成を図 1-1 に示す。

第１章 ： 序論

第 1 章では序論として、本研究の背景、目的、研究の方法および論文の構成について述べる。

第２章 ： 農住都市構想の歴史的整理

第 2 章では、本研究で主題とする農住都市構想について、構想発表から具現化に至る過程と農住都市構想で求められた運営主体やその関連団体の位置づけについて整理する。

第３章 ： 農住利子補給法による農住団地の建設実態

第 3 章では、農住団地を建設することを目的に創設された農住利子補給法を利用して建設された農住団地の建設実態を明らかにする。具体的には、建設主体、建設棟数や戸数、農住団地の全国的な分布について、その特性を把握する。また農住都市構想で求めていた基盤整備を含めた地区開発が具現化できていたかを明らかにする。これによって、これまで不明であった黎明期における農住団地の全国的な分布や、建設主体の特性を示す。

第４章 ： 農住法人による農住団地の管理運営の特徴

第５章 ： 農協委託による農住団地の管理運営の特徴

第 4 章、第 5 章では、農住団地の管理主体に着目し、その現状と農住団地の管理運営状況について整理する。第 4 章では、農住団地を管理することを目的として、建物所有者によって創設された法人（以下、農住法人という）を対象とし、農住法人の現状と今後の課題を明らかにする。第 5 章では、建物所有者が農協に管理業務を委託し、農協が建物管理を支援している場合を対象に、その管理方法の特徴について述べる。

第６章 ： 農住法人の解散過程と法人解散後の建物の管理運営

第 6 章では、第 4 章で対象にした農住法人の中から、兵庫県加古郡播磨町にある農住団地の管理主体であった、コーポラスはりま農住管理株式会社を対象として、農住法人解散の経緯に着目することで、農住法人の管理主体としての脆弱性を明らかにする。さらに、農住法人解散後の農住団地の管理運営を追い、農住法人が解散した後の建物所有者がどのように対応したかを分類し特徴を把握する。

第７章 ： まとめ･考察

第 7 章では、第 1 章から第 6 章で得られた知見を整理するとともに、黎明期の農住団地の管理主体の特徴を把握し、その持続性と建物の管理運営への影響について考察する。農住団地が今後も住宅ストックとして機能する、または再開発等を進められるための管理主体のあり方について言及する。さらに本研究を進める中で、新たに発見した課題や可能性について整理する。

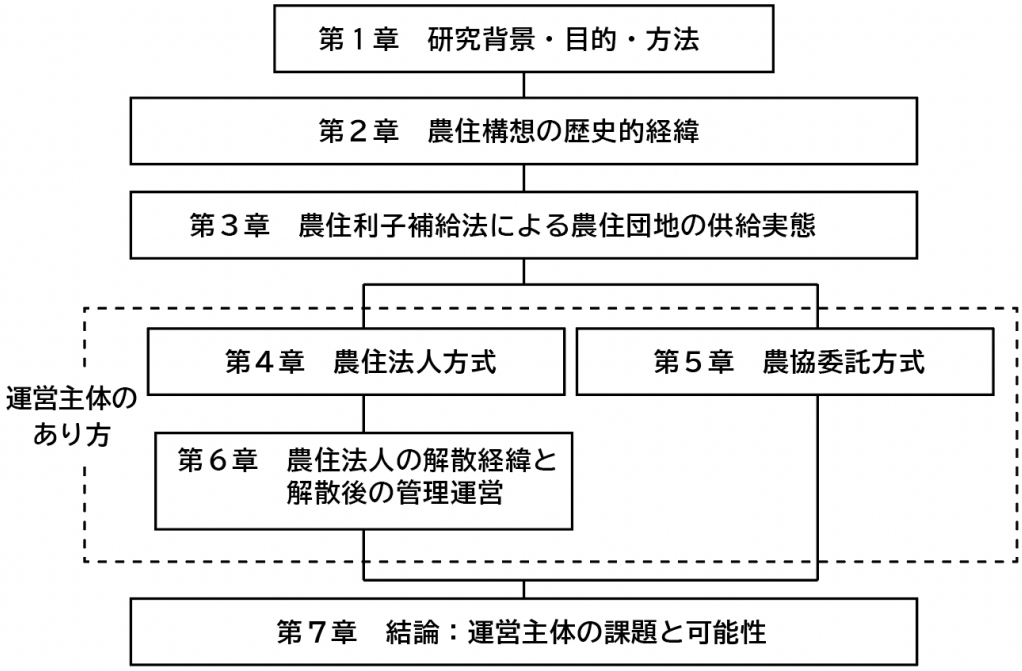

図 1-1 本研究の章構成

【参考文献】

1)一楽照雄(1984),「協同組合の使命と課題」, 1984 年 9 月, p253, 社団法人農山漁村文化協会

2)石井大一朗, 霜浦森平(2018),「はじめての地域づくり実践講座（全員集合! を生み出す 6 つのリテラシー)」, 北樹出版

3)中塚雅也, 星野敏(2007), 小学校区における自治組織の課題と再編の方向性, 農村計画学会誌, 2007, 26 巻, pp. 299-304

4)佐藤俊雄, 農住都市開発構想と農住団地建設について, 人文地理, 1975, 27 巻, 1 号, pp. 47-63

5)岩田俊二(2005), 農住都市構想の現実化と発展方向, 農村計画学会 24 巻 3 号 pp.177-186

6)石田頼房, 前田尚美, 波多野憲男, 池田孝之, 加藤春生, 野口和雄, 郊外地土地区画整理事業の手

法に関する研究(1), 住宅建築研究所報, 1982, 8 巻, pp. 209-223
7)Nguyen Van Suu (2009), Industrialization and Urbanization in Vietnam: How Appropriation of Agricultural Land Use Rights Transformed Farmers' Livelihoods in a Peri-Urban Hanoi Village?, Eand Working Paper No. 38
8)Miya Irawati (2020), Agricultural Land Conversion Mechanisms, Internal Migrations, and Housing Policy: Case Studies of Industrial Estates in the Northern Cikarang, West Java Province, Indonesia, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, volume 556,
9)Adib Ahmad Kurnia (2022), Understanding Industrial Land Development on Rural-Urban Land Transformation of Jakarta Megacity's Outer Suburb, Land 2022, 11(5)
10)Adam Wasilewski (2002), Land Conversion for Suburban Housing: A Study of Urbanization Around Warsaw and Olsztyn Poland, Environmental Management volume 34, pp.291-303
11)Patricia H.Gude (2005), Rates and drivers of rural residential development in the Greater Yellowstone, Landscape and Urban Planning volume 77, pp.131-151
12)柱健太郎, 木多道宏, 舟橋國男, 鈴木毅, 李斌(2002)千里ニュータウン集合住宅地における住環境の維持・形成のしくみについて, 都市住宅学, 2002 巻 39 号 pp. 37-42
13)太田秀也(2014), 賃貸住宅管理業の史的・実態的研究, 都市住宅学, 2014 巻 87 号 pp. 185-190
14)星勉(2009),「共生時代の都市農地管理論」, pp.124-128, 農林統計出版
15)白石正彦(1976), 土地区画整理事業と農協の課題, 農村研究, 1976 42 号 pp. 46-58
16)白石正彦(1973), 都市化進行地域における農協の課題, 農村研究, 1973 37 号 pp. 70-82
17)小野澤康晴(2008), 都市農協の歴史を振り返る--資産管理事業、信用事業の面から, 農林金融, 61 巻 5 号 pp.248-262
18)武者忠彦(2004), 松本市における宅地開発政策の形成と農協の主体的役割, 地理学評論, 77 巻 6 号 pp.421-440
19)中原嘉嗣, 星野敏(2006), 都市農地の現状と課題について, 農村計画学会誌, 25 巻, Special Issue 号, pp.437-442
20)両角和夫(1992), 農協による地域開発への取り組みにおける問題とその要因, 農総研季報, 第 16 号 pp.17-28
21)Corina-Georgiana Antonovici (2016), The Agricultural Cooperatives in Romania: From Conceptual Framework to Profitable Local Production, Journal of Public Administration Finance and Law, pp.7-15

【補注】

(1)石井大一朗, 霜浦森平(2018),「はじめての地域づくり実践講座 (全員集合! を生み出す 6 つのリテラシー)」, 北樹出版 P.10 より筆者が作成

(2)総務省定義:「地域の生活や暮らしを守るため、地域で暮らす人々が中心となって形成され、地域課題の解決に向けた取組を持続的に実践する組織。具体的には、従来の自治・相互扶助活動から一歩踏み出した活動を行っている組織」

第 2 章

農住都市構想の歴史的経緯

第 2 章では、農住都市構想の発表から実現に至る過程を歴史的に整理する。さらに、農住都市構想の空間的概念、運営主体、農協の役割について整理する。

2.1 本章の概要 13

2.1.1 本章の目的 13

2.1.2 研究方法 13

2.2 農住都市構想の歴史的経緯 13

2.2.1 農住都市構想の発表 13

2.2.2 農住都市構想を推進するために実施された調査研究 14

2.2.3 農住都市建設協会の設立と農住団地の建設 15

2.2.4 モデル地区川口市安行地区での農住団地建設中止 17

2.3 農住都市構想の空間的概念と運営主体および農協の役割 17

2.3.1 空間的概念 17

2.3.2 農住都市構想において一楽照雄が求めた運営主体 18

2.3.3 農住都市構想において一楽照雄が求めた農協の役割 19

2.4 農住団地が抱える諸課題 20

2.5 まとめ・考察 20

第2章 農住都市構想の歴史的経緯

2.1 本章の概要

2.1.1 本章の目的

本章では、本研究の主題である、農住都市構想について構想が発表されてから具現化されていく過程を歴史的に整理する。さらに、農住都市構想において一楽照雄が示した空間的概念や運営主体、農協の役割について整理する。

2.1.2 研究方法

研究方法は、1 章の調査①で示したとおりである。各種文献、新聞記事等(3)から農住都市構想が目指した理念や考え方を整理した。さらに農住都市構想で求めた空間的概念や運営主体、農協の役割については、一楽照雄の著書や関連する文献から整理した。

2.2 農住都市構想の歴史的経緯

2.2.1 農住都市構想の発表

1967 年、当時経済企画庁国民生活局長の中西一郎が雑誌 22)にて「自ら土地利用計画をたてることによって能率のよい農業と高層住宅群をうまく組み合わせて、農村地帯の所得上昇をはかることは考えられるし、農と住の併建が両方にとって快適なものであると思う」と述べ、農家の所得向上対策と都市の住宅難を同時に解決する策として農住都市構想を発表した。1968 年には当時の農協のシンクタンクであった協同組合経営研究所の理事長(当時)の一樂照雄が農住都市構想を「農業に利用されている土地に取り囲まれた住宅団地のいくつかから成り、農業と非農業との間にも交流が密に行われる地域社会」ないしは「生産緑地の中に住宅団地が周囲と調和的に形成されている都市 23)」と定義した。さらに、一楽は農住都市構想の目的を、①農家の経済安定、②都市農業の確立、③住宅供給、④生活のよき環境づくりであるとし、それぞれでなく、この4つの目的をうまく組み合わせて有機的に統一した計画にすることに農住都市構想の特徴があるとした。

農住都市構想が発表されて以降、農業協同組合法、農地法の改正によって農協による農地の賃貸借が可能になり、農地取得上限面積が撤廃されるなど、農協を取り巻く法や制度の改正が進んだ。全国の農協の最上位組織である全国農業協同組合連合会中央会においては、1968～1969 年に「農地の転用と組合員の生活安定」が重点事項として議論された。さらに 1969 年 4 月には「農協による宅地・住宅の供給」が全中で承認され、さらに建設大臣(当時)の諮問機関である住宅宅地審議会においても了承された。ここには農協が実施する宅地造成と不動産事業の許可が示されており、全国農業協同組合連合会中央会での議論をきっかけに 1970 年に農業協同組合法が改正され、農協が土地賃貸・売買、賃貸住宅の建設等、不動産事業を実施できることになった。しかしながら、農住団地を建設する際の利子を補給する補助制度である農住利子補給法では、申請主体は主に農地等の宅地以外の土地を所有する個人であった。そのため、農協は農住利子補給法の申請主体には該当しておらず、農協が農住利子

表 2-1 農住都市構想発表から農住組合法制定までの時系列

西暦	農住都市構想関連	法律、制度、報告等	農地関連
1967	「物価対策の問題点」/中西一郎 →農村地帯の所得向上と都市の住宅難を解決しようとした		
1968	・「近郊農村のむらづくり:新生活特信」(一楽照雄) ・安井七次全国農業協同組合中央会常務理事 「農協による宅地住宅も供給について」	・新都市計画法制定(用途地域、市街化区域、開発許可)	
1969	・全中理事会「農住都市建設運動の推進」決議 ・農林省:農住都市建設構想 ・住宅宅地審議会にて農住構想の賛同を得る ・農協による宅地住宅の供給について(安井全中常務理事) ・鬼丸参議院議員試案: 農民等の土地所有者による新住宅団地建設の構想	・新都市計画法施行(用途地域、市街化区域、開発許可) ・緑農住区開発計画調査(建設省住宅局、旧農林省農地局)	・農業振興地域の整備に関する法律の制定 (農用地区域制度)
1970	・農村住団地建設計画推進調査研究(旧農林省3年、モデル26地区) ・全国農住都市建設協会設立(農林大臣、建設大臣許可) ・20都道府県に農住都市建設協会設立開始	**・土地担保賃貸住宅建設資金制度(住宅金融公庫)**	・農協法改正(土地賃貸・売買、賃貸住宅の建設) ・農地法改正(農地取得上限面積を撤廃) ・米の生産調整が本格的に始まる
1971	愛知、神戸で農住団地建設開始	**・農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給時措置法**	
1972	緑農住区関連土地基盤整備事業実施要綱(旧農林省)	・建設省・兵庫県:地主協調団地開発手法に関する調査	
1973		**・特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度** ・特定市街化区域の宅地には段階的に宅地並みの課税 ・農住区開発促進法案(中西参議院議員)	
1974	農住団地建設基本計画策定費補助(旧建設省、全国6地区)	・生産緑地法制定	
1975		・都市計画法改正(既存宅地制度) ・大都市法施行	・農振法改正(農用地利用増進事業)
1976		・利子補給法が3年延長	
1980	・農住組合法制定	・都市計画法改正(地区計画制度)	・農用地利用増進法

補給法を用いて農住団地を建設することはなかった。農住利子補給法の手続きは、申請者(土地所有者)が所属する農協に申請し、その申請が県単位で取りまとめられ国に届けられる仕組みであり、農協は申請を補助する役割であった。

このように農住都市構想に関する様々な調査研究等が進められた黎明期について、その経緯を表 2-1 に示す。

2.2.2 農住都市構想を推進するために実施された調査研究

1969 年には、旧建設省と旧農林省が農住都市構想に関する調査研究のための共同調査として、「緑農住区開発調査」を横浜北農協と神戸西農協を対象に開始した(4)。さらに 1970～1972 年には旧農林省の補助による「農村住宅団地建設計画推進調査研究」において全国 26 地区を農村住宅団地建設計画モデル地区(5)として選定し、それぞれで基本計画、権利調整、施工計画についての調査研究が行われた。一方で旧建設省は 1974 年、農住団地建設の計画立案のための補助制度として「農住団地建設基本計画策定費補助」を開始した。こちらでは全国 6 地区で建設計画が策定された。

1969 年に行われた緑農住区開発調査においては、旧建設省と旧農林省が共同調査をおこなっていたものの、1972 年 3 月の国会建設委員会において、旧農林省は自身が実施する調査研究について、「これらはあくまで調査研究であり事業実施段階は、建設省にお願いする」と述べた。 一方、旧建設省はその協議・合議がなされていないと主張し、農住都市構想については、前述の「農住団地建設基本計画策定費補助」として独自の事業を推進した。先行した緑農住区開発調査では共同調査をおこなったものの、その後の農住都市構想に関する計画については、省庁間の連携はなく縦割りで推進されていたことから、推進母体である省庁間で足並みが揃わなかったと考えられる。

1969 年に、旧建設省と旧農林省が共同調査として実施した「緑農住区開発調査」は、結果的に旧農林省が 1972 年の「緑農住区開発関連土地基盤整備事業(以下、緑住区開発という)」としてまとめた。同事業の目的は「都市近郊農業の生産基盤を整備するとともに、これと一体的に良好な環境を備えた

表 2-2 農住都市構想に関する新聞記事一覧

発行日	掲載紙	見出し	概要
1969. 12. 13	毎日新聞 朝刊6面	住宅づくりに乗出す農家 「農住都市建設協会」来月スタート	農住団地の概要について、多摩田園都市での開発を例に紹介した。農協の役割や農家の役割、また民間事業者の開発とどのような連携が取れるかについて掲載されている。
1970. 1. 22	毎日新聞 朝刊6面	住宅産業の新しい波 「農住都市のすすめ」	住宅建設と都市農業の再生のために農住団地が検討されれいることを紹介。しかし、構想を行政が検討していることから、お役所的計画との批判もある。
1970. 7. 11	毎日新聞 朝刊20面	農家の貸家づくり、農協が指導 モデル農住団地の計画も	埼玉県内での農住計画について紹介。モデル地区の候補地が紹介された。都市計画線引との兼ね合いについても触れられている。
1970. 11. 10	毎日新聞 朝刊20面	“よい環境、安い家賃で建設” 農協が“農住都市”に本腰	農協が農住団地にどのように取り組んでいるか紹介。横浜北農協、町田南農協が例として上げられた。
1970. 11. 11	読売新聞 朝刊6面	農協団地客寄せチエくらべ 貸し農園、野菜直売、神社つき広場で公共住宅に対抗	公共住宅に対抗して、農住団地ならではの取り組みが各地で検討されていることを紹介。農住団地は住宅部分以外でも収入の可能性があることが紹介されている。
1970. 11. 18	毎日新聞 朝刊20面	川口市安行地区に「大農住都市」	安行地区での農住開発計画が進んでいることを紹介。病院、スポーツ施設、住宅棟などが模型写真とともに掲載されている。
1971. 4. 3	毎日新聞 朝刊6面	農協と農住都市建設に乗出す日立造船	日立造船が新ドック建設に際して、地元農協と協力して農住団地の計画を進めていることが紹介された。
1972. 7. 19	毎日新聞 朝刊6面	農住団地 都市と農村の調和に	減反政策と農住団地の関係について紹介。農協が今後も件数を増やすことが紹介された。
1972. 10. 12	毎日新聞 朝刊6面	「農住団地」町田につくる	町田コープタウンの建設が決定したことを紹介。青空市場が併設されることも紹介。
1973. 3. 29	読売新聞 朝刊6面	苦い経験、農住都市 融資不足、自治体のカベ	農住団地建設に際して、融資が不足することと、自治体の条例など個別ルールが建設を阻んでいることを紹介。
1973. 6. 18	毎日新聞 朝刊13面	農住団地の採算は？ 町田コープタウン拝見	町田南農協が手動した町田コープタウンについて、入居者のアンケートを紹介。 入居後の満足度や、周辺環境について詳細に報告。
1973. 8. 18	毎日新聞 朝刊19面	川口市安行の農住都市計画 着工寸前、国が「待った」	モデル地区の川口市安行での農住構想がストップしたことの経緯を紹介した記事。
1974. 4. 19	毎日新聞 朝刊6面	最大の農住都市 51年広島市郊外に誕生	広島県安佐町に日本最大の農住団地を計画していることが発表された。

住宅用地の創出を行ない、もって農業と都市の調和の取れた健全な発展に資すること」[24)]とされ、農住都市構想と重なる。しかし、農住都市構想が土地利用計画から住宅団地建設までを含んでいたのに対し、緑農住区開発は基盤整備としての土地改良事業であった。緑農住区開発は 1999 年に事業を終了した。

2.2.3 農住都市建設協会の設立と農住団地の建設

農住都市構想の実現を牽引する推進母体としては、全中及び農協関係中央機関 11 団体によって 1969 年 8 月に農住都市建設協議会が設立され、1970 年 3 月には関係する都道府県団体も参加し、全国農住都市建設協会に改組された。またその下部組織として全国 20 都道府県に農住都市建設協会が設置され、また農住団地の建設費を融資する制度として、「土地担保賃貸住宅建設資金制度（以下、土地担保制度という）（1970 年）」、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（農住利子補給法）（1971 年）」、「特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度（以下、特定賃貸制度という）（1973 年）」という融資条件や融資対象の異なる 3 つの制度が整えられた。これらの制度の整とともに、1971 年に最初の農住団地が愛知県春日井市六軒屋、柏原と神戸市須磨区名谷で建設された。

その間、新聞でも農住都市構想について種々報じられている（表 2-2）。農住都市構想に関する記事が初めて新聞に掲載されたのは、1969 年 12 月 13 日である。記事では、「住宅づくりに乗出す農家」と題して、農住都市建設協会の設立や農協中心による地域開発として、農住都市構想が着目された。その後の新聞報道でも、新たな住宅施策の一つとして注目され、最初は農住都市構想の考え方について掲載され、徐々に具体的な事例について取り上げられ、検証が行われた。

しかし、同時期の農協は異なる論調であった。「農住都市構想における基本問題 [25]」と題した研究会の記録によれば、農協が農住都市構想に最も期待したのは、あくまで農家の生活を守ることであると論じられている。これは、1971 年以降に本格化した減反政策に対して、農協が農地を維持しつつ、農家経営を安定させ農家の所得を向上させるために農住都市構想を検討したという側面があったためである。

1970 年 11 月 11 日と 1973 年 6 月 18 日の新聞記事は、貸し農園や野菜の直売を農住団地の価値として報道しており、貸し農園による農家の経営安定とともに新規入居者のためのセールスポイントとしていたこともわかる。1974 年に兵庫県加古郡播磨町に建設されたコーポラスはりま 1 期計画の確認申請時の配置図（図 2-1）には、団地と同規模の「貸し農園」が計画されており、住戸の確保だけではなく、農園を確保し、その運営による農家の経営安定も企図していたことがわかる。コーポラスはりまの運営母体であった「コーポラスはりま農住管理株式会社」の定款にも、業務として貸し農園に関する業務が謳われており、建物の建設と同時に農地保全への意識があったとうかがえる。

また 1971 年 4 月 3 日の新聞記事には、日立造船がドックを新設する際に、地元農協と共同し農住団地建設を進めた記録も残っており、農協だけではなく、民間事業者との協働によって、農住団地建設を進めたケースもある。

このように、1967 年に発表された農住都市構想は、4 年間で法改正と融資制度づくり、モデル地区での調査検証がおこなわれた。モデル地区の一部では事業が実施されなかったものの、1971 年に農住利子補給法の施行を機に、全国各地で農住団地の建設がすすんだ。

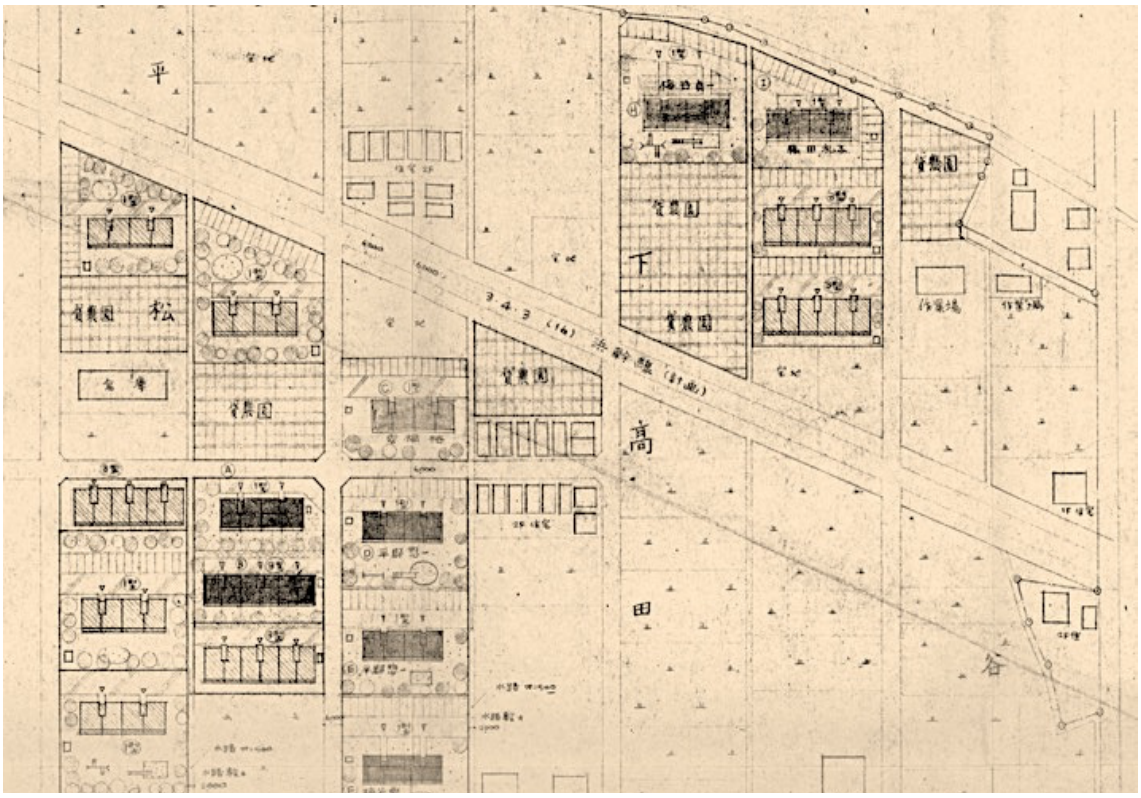

図 2-1 貸し農園が計画された農住計画の配置図 [26]

2.2.4 モデル地区川口市安行地区での農住団地建設中止

しかしながら、農住都市構想の具現化においては、都市計画法との折り合いがつかない場合もあった。新聞記事でも複数回取り上げられ、1970～1972 年に実施された農村住宅団地建設計画推進調査研究のモデル地区の1つである埼玉県川口市安行地区の変遷をたどる。1970 年 11 月 18 日の記事には「大農住都市 安行ニュータウン」の見出しによって、新しく街ができることが報じられた。しかし、1973 年 8 月 18 日毎日新聞朝刊によると、「「着工寸前、国が「待った」」の見出しから、安行地区での農住都市計画が中止になったことが示された。新聞記事では、「農林省農業協同組合課では『農住都市は市街化区域と調整区域が接する地域を選び、市街化区域に 20ha 以上の宅地、その周囲の調整区域に農地を設けるのが建前。ところが安行は全域が市街化区域なので、どうしても現行法では土地改良方式は認められない』[27]」と報じられた。同時期には(新)都市計画法が制定され、川口市では 1970 年に区域区分が定められた。農住都市構想のモデル地区であった安行地区の対象エリア全域は市街化区域に指定された。つまり、農林省が進めた調査事業では農住都市構想のモデルとして具体的な計画が作成されていたにもかかわらず、都市計画法による線引きが影響して開発事業は中止となった。この点から見ても、農住都市構想黎明期において、省庁連携や自治体との協議による区域区分の設定について、農住団地の建設との調整や配慮がなされたわけではないことがわかる。

2.3 農住都市構想の空間的概念と運営主体および農協の役割

2.3.1 空間的概念

農住都市構想は農協が中心に検討した構想であり、空間的な概念について触れた資料は僅かである。図 2-2、図 2-3 は、1970 年に旧農林省農政局農業協同組合課の 2 名(鈴木・小野寺)が農住都市構想についてまとめ出版した文献[28]に、「概念的な基本計画、特に土地利用計画を想定すれば図のようになる。」として掲載された農住都市構想に関する概念図である。鈴木・小野寺は、この図 2-3 の概念図を

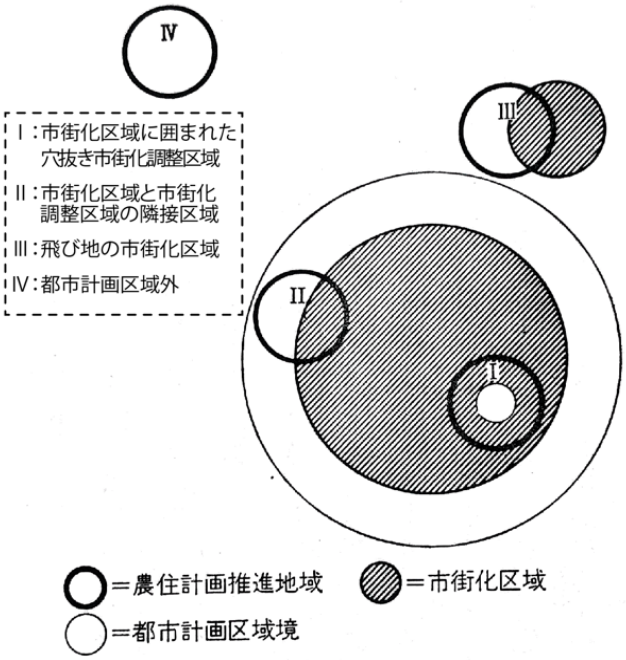

図 2-2 農住都市構想の区域(破線枠内は筆者加筆)[29]

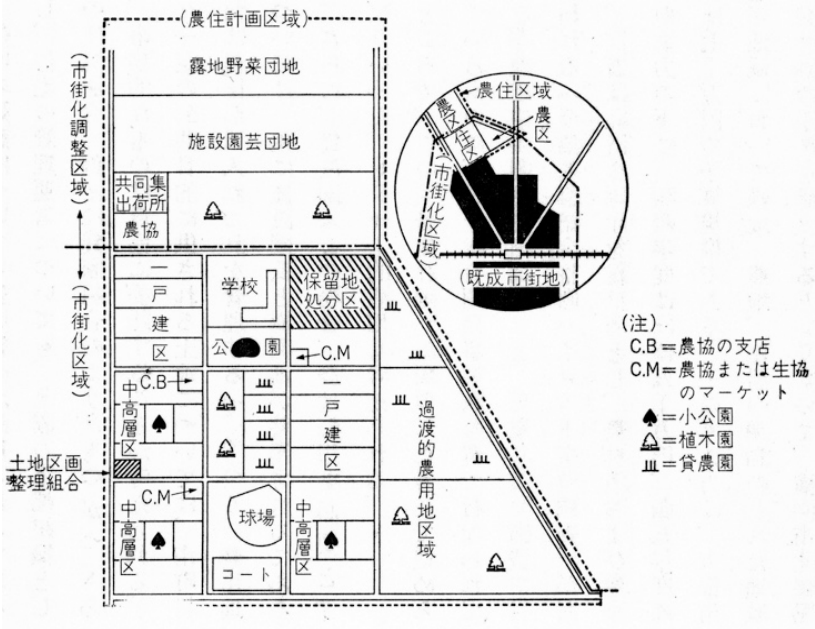

図 2-3 農住都市構想の概念図[29)]

農地保全や開発等に関する状況が地区ごとに異なったとしても、共通した概念図として示した。

概念図では、土地区画整理を前提に、対象エリアの市街化区域内に主に住区を、市街化調整区域内に農区を配置し、住区内は一戸建区、中高層区、今後開発が見込まれる過渡的農用地区域、学校・公園等公共エリアに分けられている。農区には農協や共同出荷所が配置していることからも、農住都市構想が農の立場から検討された計画であることがわかる。また、図 2-3 には市街化区域と市街化調整区域について示してあることから、当時進んでいた新都市計画法についても、考慮されていたと推察できる。

しかし、先の安行地区での事業中止については、図 2-2 では、都市計画区域外(図 2-2 のⅣ)も農住都市構想の対象エリアとして記されていたものの、実行の段階では、建前として市街化区域と市街化調整区域が接したエリアが対象となっていたことなど、当時の農住都市構想の概念図と実態には差異があったと考えられる。

2.3.2 農住都市構想において一楽照雄が求めた運営主体

農住都市構想の提唱者である一楽の著書[30)]には、「「一楽思想」ということばがあります。半世紀余の協同組合運動の実践を通じての一楽照雄先生の信念・理念は、人間存在の基本的なところから発想され、相互扶助・協同の精神が社会に大きな役割を果たすことを提言しておられます。」とある。一楽について研究した根本は、生涯にわたり一楽が掲げた協同組合思想による理想社会を以下にまとめた。

① 協同原理による公正な社会と「自立互助」

② 農業の建て直しと商業 / 流通資本からの独立

③ 農産物の「商品性からの脱却」

④ 生活の商品依存からの脱却(消費者の自主性と学習)と手づくり(食べ物・娯楽・働く喜び)

⑤ 実践としての「生産者と消費者の提携」

一楽は農住都市構想の理念を、「地域住民が自主的集結によって、時代の要請に適応した新しい地

域社会を建設すること」と示し、さらに「なかでも、「地域住民が自主的に」というところを強調したい」とした。その背景として、一人ひとりではどうにもならず、集団で地域社会のあり方を検討する必要があることを示した。そのためには、「農民、組合員、地域住民にとって、真の利益とは何であるか」を考えること、そのための農住都市運営のための協議体を組成し、話し合いを重ねることを重視した。その際、農住都市として新たに建設するエリアに限らず、既存の集落はこのままで良いか、再編成をする必要はないのかを検討する必要があることも示唆している。つまり、農住都市構想をきっかけに地域全体での話し合いができるプラットフォームとしての運営主体が組成されることを想像し、地域社会のあり方についての議論がすすむことを期待していた。

また、運営主体に限らず農住団地に暮らす住人についても、「農住都市の構想において、いろいろのことを取り入れて考えるのも、帰するところは、この人と人との間によき関係をつくるということ、すなわちコミュニティーづくりが最終の目標であるとも言えましょう。いろいろ物的な施設を最善のものにするのも、結局は、よき地域づくりの条件を整えるためであると、私は思うのです。」[24)]と言い、農住都市構想は都市開発に加えて、コミュニティづくりのためでもあったとわかる。その手段として、運営主体に限らず、住宅団地の住人たちで生活協同組合をつくることと、住人同士の積極的な関係づくりを期待した。

2.3.3 農住都市構想において一楽照雄が求めた農協の役割

黎明期の農住都市構想について記された「農住都市建設と改正農協法」[31)]には、一楽が考えた農住都市構想の概念がまとめられている。同書では農住都市構想を「農協組織を中心にした村づくりの実現」とし、実現の具体的な方法として、「①農協が地域農村の今後あるべき姿のビジョンを作り、②住宅土地利用と農業土地利用を決定し、③宅地は売らないで各戸あるいは農協に信託して農協の事業として造成させ、④造成後の土地は農協が管理または分譲する」[32)]が記されている。また、農住都市が実現した際の農協の役割は、「まず、建物を賃貸している農民等のために家賃を集めることができるであろうし、それら建物の管理もできるであろう。また入居した住民のためには、ガス等の物資の提供ができるであろう。そしてその農協は、次第に農業者組織としての職能組合機能を喪失していくとともに、地域協同組合としての機能及び役割を強めていくものと思われる」[33)]としている。

一楽は著書 [34)]において農住都市構想での農協について、「農協がまず十分に正しい理解をもって、それに基づいての確固たる態度を堅持し、最初から最後までの全過程を、狂いのない正しいやり方で押し通すということが、もっとも大切なこと」、さらに農協の役割を「まず第一の任務は、組合員に対して趣旨を徹底させること－（中略）－趣旨の徹底をはかることにこそ、この問題に取り組む農協の役割の大部分があるとさえ、私には思われる」と記している。これらの記述から、農住都市構想の推進母体として農協に中心的な役割を求め、さらに農住団地建設後の農住都市においても、家賃徴収やインフラの提供等細やかな対応を担うことを期待したと推察できる。

2.4 農住団地が抱える諸課題

このような背景をもって農住都市構想が日本各地で具現化された。しかし、当時から農住団地そのものの定義はなされておらず、何をもって農住団地とみなすかは、不確かなままである。そのため、農住団地の全体像を把握することが困難となっていることが、農住団地のもつ一つの課題である。

農住団地の建設は 1970 年代に始まっており、2022 年現在、すでに築年数が 50 年を超えた建物もある。現在も賃貸経営を継続している場合もあれば、建物はそのままに賃貸業を休業した場合や、すでに解体された場合等、それぞれの建物所有者によって現在の農住団地のあり方は様々である。そのため、農住団地が今後も住宅ストックと見なせるかは一概に言えない。建物の継続が難しい理由の一つとしては、 農住団地の建設時は農住利子補給法が用意され、農住団地の建設に公的資金が投入されたが、農住団地はあくまで個人または法人の所有物であるため、建設時とは異なり、改修等には公的資金が投入されないことも関係すると推察できる。農住団地は管理運営が建物所有者に任せられており、農住団地が今後も住宅ストックとして機能するためには、建物の管理運営に関わるステークホルダーがどのような判断をするかに委ねられていることも課題として捉えられる。

2.5 まとめ・考察

本章では、農住都市構想黎明期における農住都市構想の理念、農住都市構想を推進するための制度の創設、改正について時系列で整理し、農住都市構想の実現の経緯を明らかにした。また当時の新聞記事等から、農住都市構想が旧農林省と旧建設省の複数の省庁をまたがって開始されたものの、安行地区のように実行の段階になって計画中止となるなど（新）都市計画法による線引きとの調整が整わなかった事例や、旧農林省と旧建設省がそれぞれに事業を推進するなど、省庁の足並みが揃わなかったことを示した。

さらに農住都市構想の提唱者である一楽照雄が求めた農住都市には、4つの目的がありそれらが重なり合って農住都市が具現化されることが確認できた。その上で、農住都市構想の空間的概念、運営主体、農協の役割について、整理した。農住都市構想の空間的概念としては、概念図として示された図 2-3 によると対象エリアの市街化区域内に主に住区を、市街化調整区域内に農区を配置し、住区内は一戸建区、中高層区、今後開発が見込まれる過渡的農用地区域、学校・公園等公共エリアとに分けられており、面的な開発を構想していたことがわかる。さらに運営主体について、一楽は農協に農住都市構想の推進の中心的な存在になることを期待した。さらに、「農民、組合員、地域住民にとって、真の利益とは何であるか」と言い、非農家も含めた地域の集団で地域社会のあり方を検討する必要があるとした。このことから、農住都市構想は、単なる都市開発構想ではなく、コミュニティ形成も含めた農からの都市像の提案であったと考えられる。

【参考文献】

22） 中西一郎(1967), 農と住の併建, 農業共同組合, pp.3-5, 協同組合経営研究所
23） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, p.11, 住宅新報社
24） 農村開発企画委員会(2002),「緑農住区開発と土地交換」, pp.1-4, 農村開発企画委員会
25） 協同組合経営研究所(1970),「協同組合経営研究月報 No.200」, 1970 年 5 月号, p.20, 財団法人協同組合経営研究所
26） 1973 年 7 月 11 日 コーポラスはりま西Ⅰ棟建築確認申請提出図面 2/9 配置図より対象範囲のみ抜粋
27） 毎日新聞朝刊, 1973 年 8 月 18 日号 19 面
28） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, p.11, 住宅新報社
29） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, p.29, 住宅新報社
30） 一楽照雄(1984),「協同組合の使命と課題」, 1984 年, 社団法人農山漁村文化協会
31） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, 住宅新報社
32） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, p.16, 住宅新報社
33） 鈴木伸八郎, 小野寺義幸(1970), 農住都市建設と改正農協法, p.53, 住宅新報社
34） 一楽照雄(1984),協同組合の使命と課題, 1984 年 9 月, p.264, 社団法人農山漁村文化協会

【補注】

(3) インターネット上で検索可能な各社(読売新聞、日経各紙、朝日新聞、毎日新聞)の有料の全文記事検索サイトで「農住」または「農住都市」でキーワード検索をおこなった。いずれも創刊号から検索。

(4)これら2つの農協が調査対象になったのは、すでに農協単位での農住都市構想検討が進められていたため。

(5)北海道江別市江別太・北海道亀田市本通東山・宮城県仙台市中田・宮城県取手市新取手駅前・茨城県水海道市豊岡・栃木県栃木市大宮・群馬県太田市九合南部・埼玉県川口市安行・千葉県君津市宮下・東京都町田市真光寺広袴・神奈川県川崎市西新百合ヶ丘・長野県長野市若槻・静岡県三島市加茂・静岡県静岡市高松・新潟県新潟市鳥屋野女池・愛知県東浦町緒川新田・三重県久居市中町・兵庫県加古川市友沢・奈良県三郷町立野・岡山県岡山市白石・広島県坂町坂本郷・広島県安佐町日浦・山口県下関市勝山・香川県詫間町神田・福岡県北九州市曽根下貫・熊本県荒尾市荒尾(計 26 地区)。いずれも自治体名は当時のもの。

第３章

農住利子補給法による農住団地の建設実態

第３章では、黎明期に農住団地の建設を資金面で推進した融資制度を比較する。さらに農住都市構想の推進を主な目的として創設された農住利子補給法を用いて建設された農住団地の全国的な建設実態を明らかにする。

3.1 本章の概要 23

3.1.1 本章の目的と方法 23

3.2 黎明期の農住団地建設のための融資制度の比較 23

3.3 農住利子補給法で建設された農住団地の建設実態 25

3.4 まとめ・考察 27

第 3 章 農住利子補給法による農住団地の建設実態

3.1 本章の概要

3.1.1 本章の目的と方法

本章では、農住都市構想を推進した黎明期(1968 年～1979 年)に農住団地の建設を資金面で推進した融資制度に着目した。農住団地の建設実態を明らかにするために、農住都市構想を推進するための 3 つの融資制度、①土地担保賃貸住宅建設資金制度(一般・特定)、②農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給時措置法(農住利子補給法)、③特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度の申請条件と建設戸数の推移を比較した。3 つの融資制度のうち農住都市構想と目的が重なる農住利子補給法を対象に黎明期に建設された初期農住団地の 358 申請について、都道府県別の申請数、戸数、棟数、申請主体をクロス集計し、申請主体と棟数を分析することで農住利子補給法の利用実態について考察し、黎明期における農住団地の建設実態を明らかにすることを目的とする。

研究の方法は、1 章の調査②に示したとおりである。対象とした 358 申請の申請内容は、「農住建設実態調査報告書」[35)]と「農住必携」[36)]に記載された申請一覧表から把握した[(6)]。

3.2 黎明期の農住団地建設のための融資制度の比較

1971 年にはじめての農住団地が完成して以降、全国各地で農住団地の建設が進んだ。その背景には、農住都市構想発表から短期間で整えられた 3 つの融資制度がある(表 3-1)。黎明期に農住都市構想を推進する融資制度として、農住必携 [37)]に掲載された制度は、この 3 つであった。なお、農家によっては、これら制度を利用せず、一般的な事業としての借り入れ等で建設した可能性もあるが、そのケースは把握できないため本研究では対象としない。

① 土地担保賃貸住宅建設資金制度(一般・特定)

個人または法人の所有する土地を担保にして、そこに建設する賃貸住宅について旧住宅金融公庫から建設費の融資を受けられる制度である。1970 年に融資のハードルが低い「一般」が先に設置され、1973 年に「特定」として対象地域を三大都市圏の特定市街化区域(特定市に所在する市街化区域農地)に限定し、さらに融資対象者を農地を所有する個人に限定した融資制度を追加した。

② 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給時措置法(農住利子補給法)

一定以上の水田を宅地化することを前提に農協等からの融資の利子部分に限って国が補給する方法である。敷地面積が 1ha 以上または 50 戸以上の開発であること、団地の敷地面積の 1/2 または 1ha 以上の水田の宅地化を伴うことが条件として明記されている。これは、農家が賃貸住宅を建設することに向けた融資制度であり、農住都市構想の実現が想定されている。

表 3-1 各種融資制度の比較(一部抜粋[37])

	土地担保制度（一般）	農住利子補給	土地担保制度（特定）	特定賃貸制度
開始年	1970	1971	1973	1973
対象地域	全国	三大都市圏、新産業都市、工業整備特別区域、道府県庁所在地、25万人以上の市の市街化区域内農地	三大都市圏の市街化区域にあるA・B農地（特定市街化区域農地）	三大都市圏または40万人以上の市の市街化区域内の土地
融資を受けられる人	土地を所有する個人または法人	1. 農地等、宅地以外の土地を所有する個人 2. 特定賃貸住宅を建設するために宅地造成された宅地を所有する個人 3. 1,2に定める個人と同一生計の同居親族 4. 住宅を建設して賃貸する事業を営む会社で構成員の過半数が1,2,3に該当する	1. 農地を所有する個人、または借地権を有する個人で以前よりその権利を有していた方 2. 住宅を建設して賃貸を業とする法人または貸家組合構成員の過半が1,に該当するものに限る）	1. 土地を所有する個人 2. 土地について借地権等を有する個人
敷地面積	原則として1000㎡以上	1ha以上または50戸以上、団地の敷地の面積の1/2または1ha以上の水田の宅地化を伴う	原則として1000㎡以上	おおむね1000㎡以上
融資窓口	旧住宅金融公庫	農業協同組合、信用農業協同組合連合会、共済農業協同組合連合会等	旧住宅金融公庫	銀行、信託会社、信用金庫、信用協同組合等
資金補助者	旧住宅金融公庫	国	旧住宅金融公庫	地方公共団体

③ 特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度

農地に限らず土地所有者であれば、未利用地を住宅用地として有効に利用する場合、地方公共団体が利子の 1/2 を助成する制度である。この補助制度の対象は農住団地に限らず、どのような賃貸住宅でも利用できる。

農住都市構想を具現化するという視点に立つと、農住利子補給法と土地担保制度(特定)が融資の際に農地に関する制限を設けており、土地担保制度(一般)と特定賃貸制度は農住団地に限らず一般的な住宅等の建設にも活用できる。また農協が融資窓口となっているのは、農住利子補給法のみである。

1971 年の法制定時の農住利子補給法には、「第一条　この法律は、住宅不足の著しい地域において、農地の所有者がその農地を転用して行なう賃貸住宅の建設等に要する資金の融通について政府が利子補給金を支給することにより、居住環境が良好で家賃が適正な賃貸住宅の供給を促進するとともに、水田の宅地化に資することを目的とする。」[38]とされており、農住都市構想の目的と重なっている。

図 3-1 には①土地担保制度(一般・特定)と②農住利子補給法による農住都市構想黎明期の建設戸数の年度ごとの推移を示す[(7)]。農住利子補給法による年間建設戸数は、1976 年の 1,999 戸をピーク

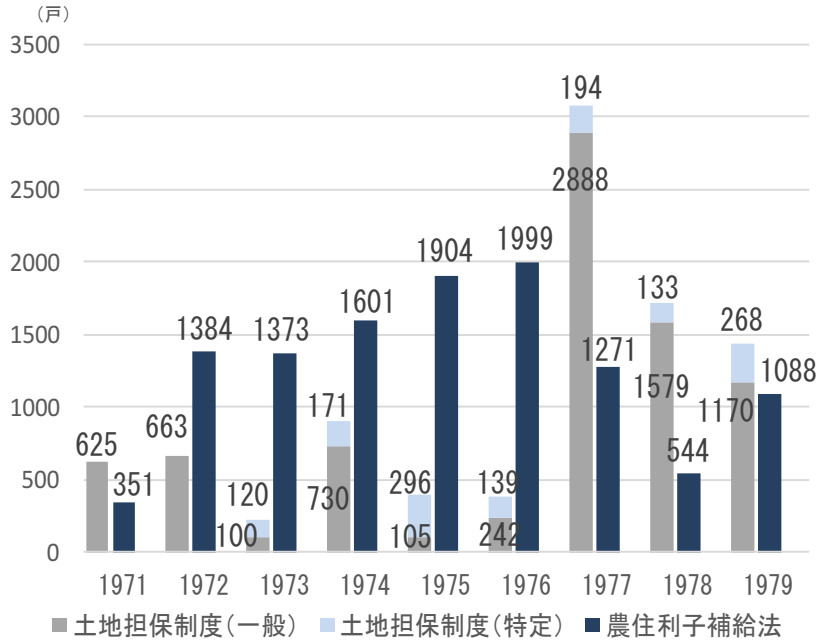

図 3-1 農住利子補給法と土地担保賃制度の建設戸数推移[8]

に減少に転じた。当初、同法の有効期限は 1976 年 3 月までとされていたため、駆け込み申請があったと考えられる。土地担保制度(特定)は 1973 年に制度開始したが、最多が 1975 年の 296 戸と、活発な利用には至らなかった。

3.3 農住利子補給法で建設された農住団地の建設実態

農住都市構想黎明期に最も利用され、農住都市構想の実現に寄与した融資制度である農住利子補給法の申請から、都道府県ごとの申請件数、戸数、棟数を表 3-2 に示す。

申請件数では、愛知県(82 件)、静岡県(59 件)、石川県(32 件)、兵庫県(37 件)と中部・北陸地方に多く、岩手県(2 件)、山形県(1 件)、福島県(1 件)と東北地方が少ない。

戸数と棟数に着目すると、愛知県(2,369 戸,176 棟)、兵庫県(1,942 戸,91 棟)が多い。一方で、長野県(244 戸、70 棟)、岐阜県(510 戸、35 棟)、山口県(735 戸、50 棟)、福岡県(166 戸、80 棟)

表 3-2 黎明期に農住利子補給法を利用した農住団地の都道府県別申請件数・戸数・棟数[8]

県	件数(件)	戸数(戸)	棟数(棟)	県	件数(件)	戸数(戸)	棟数(棟)
岩手	2	106	10	愛知	82	2, 369	176
山形	1	60	2	三重	1	56	3
福島	1	24	1	滋賀	1	24	1
群馬	1	58	2	兵庫	37	1, 942	91
千葉	1	16	1	奈良	2	66	6
神奈川	15	335	16	岡山	2	30	2
長野	15	244	70	山口	24	735	50
新潟	5	47	11	徳島	11	341	12
富山	6	151	7	香川	6	153	6
石川	32	1, 010	40	高知	2	30	2
福井	5	115	6	福岡	5	166	80
岐阜	25	510	35	長崎	15	293	17
静岡	59	1, 272	84	熊本	2	150	5
				小計	358	10, 303	736

では棟数に対して戸数が少ない。申請内容の詳細を見ると棟数と戸数が同数の申請も見られるため、戸建て住宅の建設も可能であったと推察できる。

旧農林省の「農村住宅団地建設計画推進調査研究」のモデル地区指定は 22 都道県 26 地区に分布していたが、農住利子補給法を利用した農住団地は 26 県での申請であった。ただし、うち 16 県では 10 件以下の申請数であり、全国的に普及したのではなく、申請は神奈川県、長野県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、兵庫県、山口県、徳島県、長崎県の 10 県が多数であったと言える。

農住利子補給法の申請があった 358 申請について、棟数の割合と、申請主体の割合を図 3-2 に示す。棟数割合では、全体の 69.3%が 1 棟での建設であり、農住利子補給法では 1 棟のみを建てるケースが半数以上であり、複数棟での建設の方が少なかった。農住都市構想を提唱した一樂は、その定義に「住宅団地」を用い、また図 2-4 の概念図でも複数棟が建つことを想定している。本研究では、申請数から分析を進めたため、1 棟での申請が半数以上であったが、申請時期がずれるなど異なる申請者による申請だが、同一地区に複数棟が建設されたケースもあると考えられる。

申請主体については、個人での申請と法人での申請に分けられていた。さらに個人でも、1人で申請する場合と、2 人以上のグループで申請する場合の 2 つの分類があった。申請主体の割合については、個人申請かつ 1 人の場合が 66.2%、個人申請かつ 2 人以上のグループの場合が 29.1%であり、合計すると、個人申請は 95.3%であった。一方、法人申請が 4.7%であった。農住利子補給法の融資対象者は、「農地等、宅地以外の土地を所有する個人」を主としており、法人の場合も構成員の過半が土地所有者であることが条件となっている。農住団地の建設にあたっては、あくまで個人が所有する農地を宅地化して団地建設をしているため、法人の利用は少ないといえる。

農住都市構想を進めた一楽は著書 [39]において「地域住民が、自主的集結によって、時代の要請に適応した新しい地域社会を建設すること」と記し、あくまで自主的な集団を形成した上での農住運営を求めた。しかし、「個人申請かつ 2 人以上のグループ」での申請は全体の 29.1%、「法人」での申請は 4.7%であった。融資条件(表 3-1)の敷地面積は 1ha 以上または 50 戸以上とあり、1 軒の農家だけでは、条件を満たせない場合にグループで利用したと推察できる。

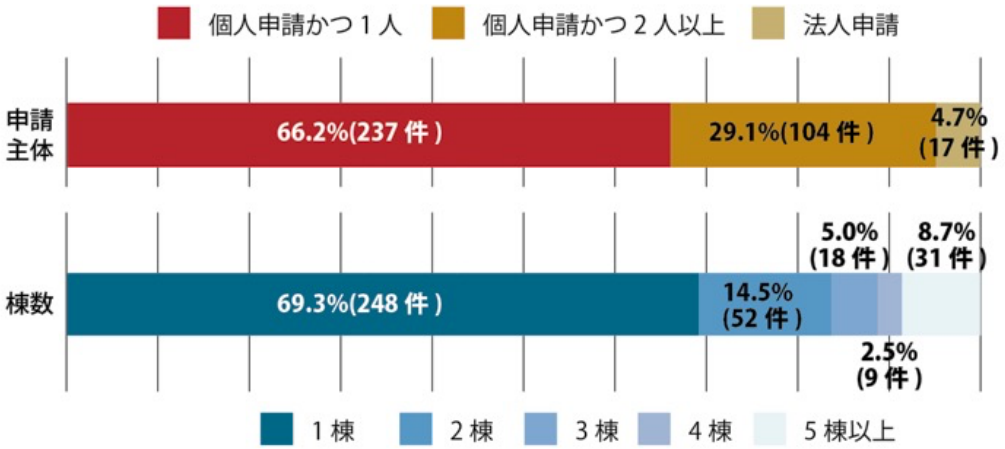

図 3-2 黎明期の農住利子補給法申請の申請主体と棟別割合(n=358)

3.4 まとめ・考察

本章では、3 つの融資制度の比較をおこなった。農住利子補給法には、その申請条件として水田の宅地化または一定の戸数の建設が必須とされ、条文上も農住都市構想の目的と同様の内容が示されていた。このことからして、農住利子補給法が、黎明期に農住都市構想の推進に寄与したと考えられる。農住利子補給法の都道府県ごとの申請数、戸数、棟数の分析により、農住利子補給法を用いて黎明期に建設された農住団地は全国に一様に普及したものではなく、10県に多く見られた。また申請主体と棟数の関係では、個人申請ならびに 1 棟での申請が多数を占め、主に個人が 1 棟を建設するために本制度を利用したものと考えられる。当初、農住都市構想の理念は土地利用計画をベースとした面的な開発であったが、農住利子補給法が土地改良や土地取得のための融資制度ではなく、賃貸住宅建設に要する資金への融資制度であった。融資を受けられる敷地の条件を見ると、「1ha 以上または 50 戸以上、団地の敷地の面積の 1/2 または 1ha 以上の水田の宅地化を伴う」とあり、土地の現状については条件があるが、融資後の土地の土地利用計画の提示等は求められていないことから、黎明期においては農住都市構想をもとにした土地利用計画がないまま、住宅建設のための融資が実施されたと言える。つまり、農住都市構想の黎明期においては、農住利子補給法を利用する申請者にとっては建設費に対する利子補給を受けられることがメリットであり、農住都市構想の主旨を理解し賛同することは必ずしも必要がなかった。そのため、農住利子補給法を利用して建設された農住団地によって顕在化した市街地は、農住都市構想の理念が反映にくいされにくいものであった。

【参考文献】

35） 地域社会計画センター(1980)，農住建設実態調査報告書第 3 回(昭和 54 年度）（研究開発資料 ；no.12）

36） 地域社会計画センター(1976)，農住必携昭和 51 年度版，pp.141-158

37） 地域社会計画センター(1976)，農住必携昭和 51 年度版，p.159

38） e-Gov，農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法，日本語，2019 年 4 月 23 日

39） 一楽照雄(1984)，「協同組合の使命と課題」，1984 年 9 月，p.253，社団法人農山漁村文化協会

【補注】

(6) 文献 35)、36)には、農住利子補給法を利用した申請ごとに、都道府県、農協名、団地名、戸数、棟数、延べ面積、容積率階数、構造、融資金額、対象外建設費、申請主体(個人か法人)が一覧となっており、集計値は掲載されていない。

(7)特定賃貸制度は三大都市圏を中心に一般的な賃貸アパート建設に利用されており、1975 年には 1.5 万戸以上が建設される等、必ずしも農住団地の建設に利用されたわけではないため本図には記載しなかった。

(8) 参考文献 35)、36)より筆者作成

第４章

農住法人による農住団地の管理運営の特徴

第４章では、複数の建物所有者が集まり、農住団地の管理をおこなった農住法人の特徴と課題について整理する。

4.1 本章の概要 29

4.1.1 本章の目的 29

4.1.2 研究方法 29

4.2 対象とする農住法人 30

4.2.1 対象とする農住法人の抽出 30

4.2.2 対象とする農住法人の特徴 31

4.3 現存する農住法人の設立経緯と現状 32

4.3.1 高松農住住宅株式会社 32

4.3.2 白川台農住団地管理株式会社 33

4.4 閉鎖した法人の設立・解散経緯とマネジメント現状 34

4.4.1 コーポラスはりま農住管理株式会社およびコーポ本荘農住管理有限会社 35

4.4.2 高津橋農住管理有限会社 37

4.5 考察・まとめ 37

4.5.1 黎明期に設立された農住法人の特性 38

4.5.2 農住団地の管理が主な事業となった農住法人 38

4.5.3 農住法人による地区のマネジメント 38

4.5.4 まとめ・考察 39

第 4 章 農住法人による農住団地の管理運営

4.1 本章の概要

4.1.1 本章の目的

本章と次の 5 章では、農住団地の管理運営主体と管理運営に着目する。黎明期(1968 年～1979 年)に、建設された農住団地は建物所有者や農協等、様々なステークホルダーによって管理運営がなされた。本章では、黎明期に設立された農住団地の建物所有者複数名が、建物管理を主な目的として設立した法人(以下、農住法人という)を対象とし、その管理運営の特徴を明らかにする。

農住都市構想を推進した黎明期には、建物建設に対する融資制度はあったものの、農住団地を管理運営する主体について、後の農住組合法のような法制度はなかった。農住法人は、このような運営主体に関する法制度的な裏付けがない時期に、団地所有者が建物を共同管理することを目的として管理運営主体を組成した試みである。農住法人の役員となった農住団地の建物所有者は、もともと農家であり、不動産経営に関するノウハウは有しなかったと考えられる。そのため、素人集団での運営主体であったと推察でき、運営主体としては、脆弱であったことが予想できる。

本章では、これら農住法人の設立および解散の経緯を把握し、さらに現在の建物管理の状況、法人の経営状況を通じて、農住法人による農住団地の管理運営の実態と今後の課題を明らかにする。さらに、農住都市構想では、農地と居住地域の融合したまちづくりの観点から、農住団地の管理運営だけでなく、農住団地周辺の面的な整備をおこなうことや、自主的集結によるコミュニティや入居者による生活協同組合による地区のマネジメントも求められていた。農住法人にはそのような役割も期待されたと考え、農住法人による地区のマネジメントの試みについて明らかにすることで、農住法人が農住都市構想の具現化にどのように寄与したのかを明らかにする。

黎明期には農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(農住利子補給法)を利用した農住団地だけでも、日本全国に 736 棟 10,303 戸が建設された。1971 年に初めて農住団地が建設されてから 50 年余が経ち、建物の老朽化が進むとともに建物所有者の高齢化や相続等による世代交代によって、今後の管理運営において、管理不全がおこるなどアセットマネジメントの面から課題を抱えていると考えられる。農住法人が適切に農住団地を管理できていれば、築年数が経過した農住団地も今後の住宅ストックとして考えられるが、農住法人が機能せず適切に管理できていない場合は農住団地が地域の負のストックとなる可能性もある。農住法人による管理運営の場合は、農住法人そのものが経営を継続できる体制となっているかが今後の建物管理の成否に影響すると考えられる。本章では、農住法人そのものが継続できる仕組みであるかについても言及する。

4.1.2 研究方法

研究をすすめるにあたり、まず 3 章で示した農住団地の供給実態をもとに農住団地が複数棟建設された地域を把握し対象地区を絞り込んだ。その上で登記情報提供サービスを用いて全国にある農住都市構想に関連した法人の登記情報を把握した。その中から、本章で対象とする農住団地の共同管理を

目的に組成された建物所有者複数人による農住法人を抽出した。その上で対象とする農住法人にヒアリング調査を実施し、法人の現状について把握した[9]。これらを整理し黎明期に設立された農住法人による農住団地および地区のマネジメントの経緯と現状について考察することで、農住法人よる団地管理の実態と課題を明らかにした。なお、ここでいう地区のマネジメントとは、農住団地の建物管理だけでなく、農住都市構想で示された地域社会の建設として、周辺環境を含めた農と住の融合したまちづくりの推進をいう。

4.2 対象とする農住法人

4.2.1 対象とする農住法人の抽出

1984 年に農住都市構想の発起人の一人である一楽照雄は著書 [40]において「地域住民が、自主的集結によって、時代の要請に適応した新しい地域社会を建設すること」と記し、自主的な集団を形成して農住団地を運営し、さらに建物の管理に限らず農と住の融合したまちづくりとして周辺環境も整備することを望んだ。農住法人はその構成員が農住団地所有者に限定されたものであるが、「自主的な集団」として、一楽の目指した運営主体の一つとして捉えられる。

なお、黎明期の農住団地の運営主体の形態には、本章で扱う農住法人以外にも、地域農協が事務局を担い農住団地所有者で構成された農住住宅部会や任意管理組合等がある。これらは地域農協が管理運営を支援しているケースとして、5 章にて取り扱う（図 4-1）。

農住法人を把握するため、登記情報提供サービスで「ノウジュウ」「コーポラス」をキーワードに検索し、黎明期に設立された法人を把握した[10]。登記情報提供サービスにおいて 56 法人が該当し、そのうち 2020 年 3 月現在で 19 法人が閉鎖、37 法人が継続中であった。登記の全部事項証明から、①役員が複数名である、②複数の異なる名字の者が役員として参加している[11]、③定款の目的に不動産の管理等を含むことの3つを条件として、本章で対象とする農住法人を抽出した。その結果 8 法人が対象となり、3 法人が現存、5 法人は閉鎖済みであった（図 4-2）。これらを対象として、現存する法人には現在の経営状況、閉鎖法人には閉鎖理由等をヒアリング調査で把握した。

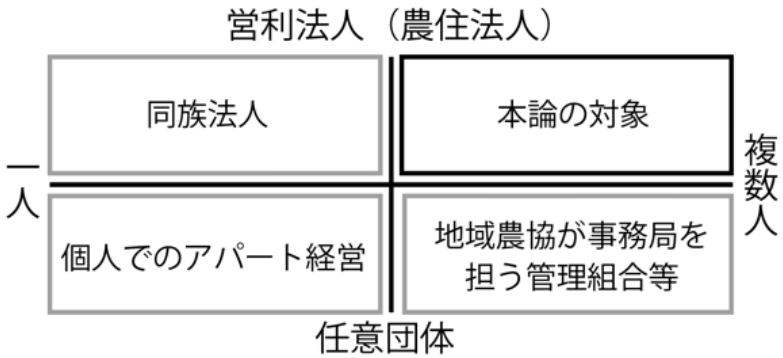

図 4-1. 本章で扱う農住法人

4.2.2 対象とする農住法人の特徴

対象の 8 法人を表 4-1 に示す。6 法人が兵庫県に本店があった。法人格には有限会社と株式会社とがあり、法人種ごとに資本金の規模が異なっている。法人種別によって資本金が異なっているのは、最低資本金制度で規定された法人格ごとの最低資本金に近似したと考えられる。つまり、農住法人は必要最低限の出資で設立されたと推察できる。なお既に閉鎖した5法人は、法人経営の期間が 29～43 年間であり、設立当初の役員が世代交代をしないままに法人を閉鎖したと考えられる。

定款上の目的では、高松農住住宅株式会社以外の 7 法人が不動産管理を目的とし、高松農住住宅株式会社は不動産貸付業を目的としている。不動産管理を定款上の目的とした法人は閉鎖または実質休眠中であり、不動産貸付業を定款上の目的とした高松農住住宅株式会社のみが 2022 年 10 月現在も法人の営業が継続している。

不動産以外の目的では、兵庫県にある 5 法人が生活用品等の販売も目的としており、商店等の運営を可能としていた。またコーポラスはりま農住管理株式会社とコーポ本荘管理有限会社は、貸農園の管理をも目的としていた。コーポラスはりま管理株式会社が管理した建物の確認申請書類(図 2-1)には、同時期に開発した別棟や貸農園が記載され、計画時点で周辺土地の活用が検討されていた。

本章の対象とする農住法人で、最初に設立されたのは白川台農住団地管理株式会社である。なお、コーポラスはりま農住管理株式会社は、法人設立前年の 1973 年に開発希望者(法人役員候補者)がこの白川台を視察している。これにより、コーポラスはりま農住管理株式会社の法人設立には、白川台農住団地管理株式会社が影響したと推察できる。

図 4-2. 対象とする農住法人の数

表 4-1 対象とする農住法人の一覧

		現存			閉鎖				
法人名		高松農住住宅株式会社	垂水農住管理有限会社	白川台農住団地管理株式会社	コーポラスはりま農住管理株式会社	コーポ本荘農住管理有限会社	高津橋農住管理有限会社	落合農住管理株式会社	高松町農住株式会社
設立年		1974年8月	1974年11月	1972年6月	1974年1月	1975年11月	1974年3月	1977年4月	1974年9月
解散年		–	–	–	2009年12月	2009年12月	2003年9月	2018年12月	2017年3月
法人格		株式	有限	株式	株式	有限	有限	株式	株式
所在地		静岡市	神戸市	神戸市	加古郡播磨町	加古郡播磨町	神戸市	神戸市	高松市
資本金		980万円	310万円	1000万円	1000万円	300万円	300万円	1000万	1000万
役員数		16人(2019年10月)	7人(2018年12月)	6人(2018年6月)	8人(解散時点)	9人(解散時点)	7人(解散時点)	11人 (解散時点)	1人 (解散時点)
定款上の目的	不動産管理		●	●	●	●	●	●	●
	不動産貸付業	●							●
	生活用品等の販売		●	●	●	●	●		
	貸農園				●	●			
	その他事業	●	●	●	●	●	●	●	●
法人の現状		稼働中	実質休眠中	実質休眠中	–	–	–	–	–
農住団地建設年		1975年	1975年	1972年	1974年	1975年	1974年	1975年	不明
建設棟数		11棟	17棟	10棟	17棟	12棟	5棟	5棟	

4.3 現存する農住法人の設立経緯と現状

調査を実施した 2020 年 3 月現在、現存する 3 つの農住法人のうち、関係者へのヒアリング調査を実施できた高松農住住宅株式会社（以下、高松農住という）と白川台農住団地管理株式会社（以下、白川台農住という）について法人設立の経緯と現状を整理する。

4.3.1 高松農住住宅株式会社

本章で対象とする農住法人の中で登記情報の全部事項証明と関係者へのヒアリングの結果、2020 年 3 月現在、唯一営業を継続している法人であり、登呂コープタウン（静岡市）の運営管理を担っている。登呂コープタウンは、農住団地建設時に土地区画整理事業を同時に実施し、土地を整理した上で農住団地を集合して建設した事例である。

① 法人設立の経緯と法人によるマネジメントの特徴

登呂コープタウンは、農住団地の建設を希望する 15 人が所有していた土地を対象に土地区画整理事業を実施し、11 棟を建設した。この 15 人が高松農住設立時の役員である。登記情報の履歴によると土地は 15 人がそれぞれ所有し、抵当権 1 位の債務者に高松農住を設定している。抵当権者は静岡市農業協同組合であった。建物は高松農住が所有している（図 4-3）。本章で対象とした他の農住法人では、土地・建物ともに個人で所有し、その個人が役員となって農住法人を設立している。このことからすると、高松農住は設立時に土地にも農住法人が関与する設定とし、建物を法人で所有したことに特徴がある。この際、土地利用の権利関係について、土地所有者と高松農住との間にどのような関係があったかは明らかになっていない。ヒアリングによると、2013 年には全棟の入居率低下から、法人内での検討とコンサルタントからの提案をうけ、北側の 5 棟を解体し、商業施設を誘致した（図 4-4）。商業施設の建物は高松農住が建設・所有し、店舗はテナントとして入居している。高松農住は建物を法人で所有しているため、法人の意思決定として複数棟を同時に解体することができたと考えられる。さらに、建物管理の責任が法人にあることも特徴である。

② 農住団地および地区のマネジメントの現状

高松農住は登呂コープタウンの一画に管理事務所を構えている。事務所には毎週月～土曜日に事務局員が常駐しており、主な業務は入居者の困り事相談、軽微な修理、修繕業者等への連絡であり、設備修繕や賃貸仲介は設立当時から外注している。2020 年 6 月時点での代表取締役へのヒアリングでは、

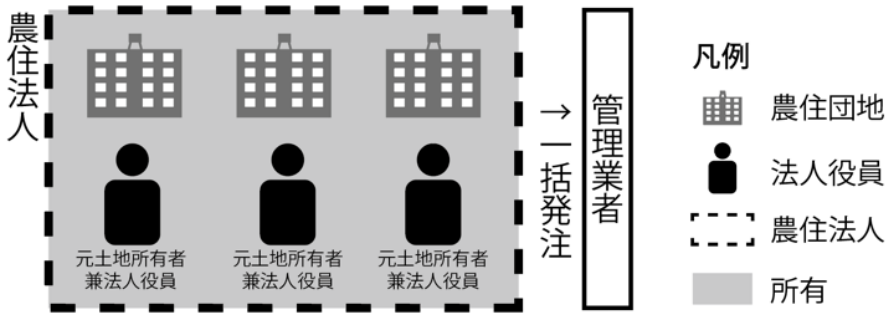

図 4-3 高松農住住宅株式会社の構成

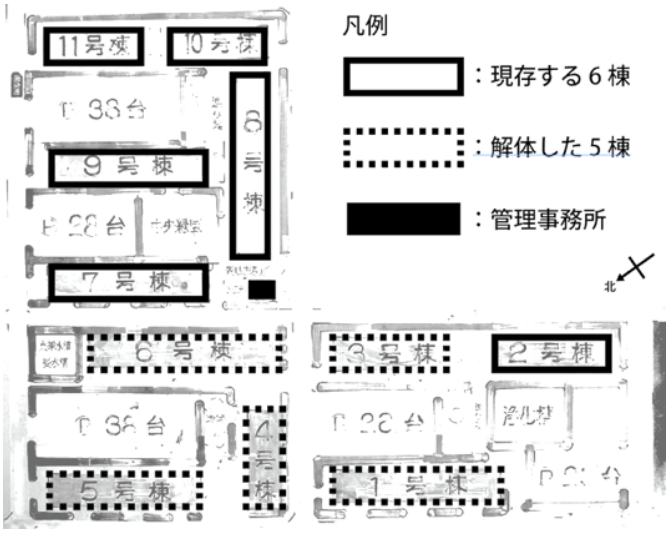

図 4-4 登呂コープタウンの住棟配置図

高松農住には法人解散の兆しはなく、安定的な営業が継続しているという。建物管理を外注し、問題が発生した場合は、農住法人が相談窓口になり入居者と外部業者をつなぐ中間支援的な役割を担っている。この方法が、業務量を過大にせず継続できている一因であろう。

地区のマネジメントとしては、2013 年に北側 5 棟を解体し、商業施設用の建物を新築しており、高松農住が関与できる土地建物について積極的な活用がなされており、建物に限らず周辺環境を含めたマネジメントができていると言えよう。

4.3.2 白川台農住団地管理株式会社

白川台農住団地は神戸市須磨区にあり、ニュータウンとして開発された地区の一部に開発された農住団地である（図 4-5）。2020 年 3 月の調査時点で現存する 7 棟は棟ごとに階数や戸数が異なる。登記情報の全部事項証明と関係者へのヒアリングの結果、白川台農住は、2020 年 3 月の調査実施時点ですでに法人が実質休眠状態であり、法人解散に向けた話し合いが進んでいた。そのため、農住法人はあるものの、農住団地の管理運営は不動産業者に委託している。なお、その後の調査によって、2020 年 6 月 30 日に株主総会が開かれて法人解散が承認され、2020 年 9 月 15 日に清算が結了していることが確認できた。

図 4-5 白川台農住団地管理株式会社の住棟配置

① 法人設立の経緯と法人によるマネジメントの特徴

登記情報によると、法人設立時から土地・建物の所有は各個人であり、農住法人は所有者を役員として設立された。農住法人が管理運営主体として機能していた期間は、農住法人で管理人を雇用し、事務所に常駐させていた。2005 年以降、それまで定期的に開いていた役員での会議の頻度が少なくなっていき、徐々に農住法人が組織として機能しなくなり休眠状態となった。それ以降、建物管理は各所有者で行うようになり、農住法人を通さずに各所有者がそれぞれに不動産業者に委託している（図 4-6）。不動産業者と所有者で交わしている管理と仲介に関する契約は建物所有者ごとの別契約であるが、実状としては同じ不動産業者とそれぞれに契約している。これらの契約に白川台農住は関与していない。

② 農住団地および地区のマネジメントの現状

2020 年 3 月に実施した不動産業者へのヒアリングによると、団地内の管理事務所には不動産業者が常時 1 名の管理人を置いている。これは農住法人が行ってきた管理方法と同じ条件とするため、農住法人代表が所有する物件管理の契約の中で、管理人常駐を条件としたためである。しかし、管理事務所の無償提供は受けられず、不動産業者が管理事務所の所有者から借り上げている。

管理を受託している不動産業者へのヒアリングでは、農住団地だからといって特別な扱いがあるわけでなく、築 40 年を超えた古い階段室型アパートという認識であった。不動産管理を受託した当初、所有者ごとに建物への投資額が異なるため、不動産業者としては部屋ごとに異なる家賃設定にしたかったが、所有者たちが納得せず、同一賃料としたとのことであった。これは農住法人で管理運営していた期間は全ての部屋を同一賃料としており、所有者ごとに異なる条件にすることに否定的だったためとのことである。白川台農住では、農住法人が休眠状態になったが、農住団地所有者がそれぞれに不動産業者に管理委託をすることで、管理不全を防いでいる。農住法人が実質休眠状態であることから、地区のマネジメントについても機能していない。

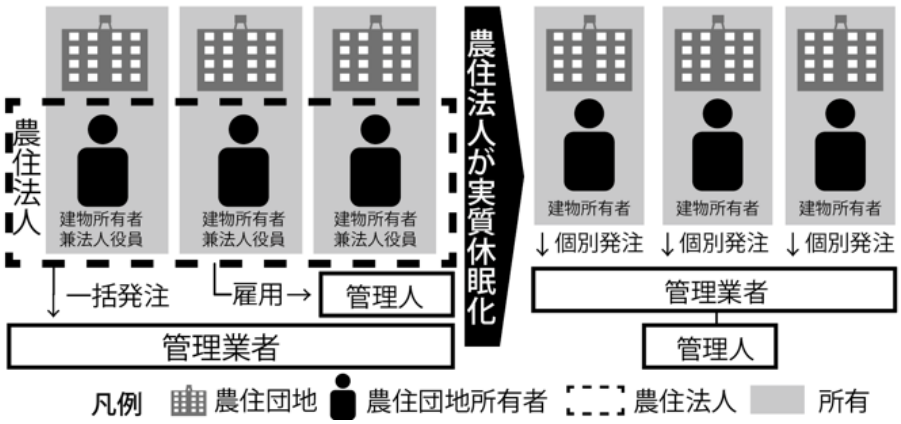

図 4-6 白川台農住団地管理株式会社の構成

4.4 閉鎖した法人の設立・解散経緯とマネジメント現状

閉鎖した 5 法人のうち、当時の役員にヒアリングが実施できたコーポラスはりま農住管理株式会社（以下、コーポラスはりまという）、コーポ本荘農住管理有限会社（以下、コーポ本荘という）、高津橋農住

管理株式会社（以下、高津橋農住という）の 3 社について、設立および解散の経緯と農住団地の管理運営の現状を整理する。

4.4.1 コーポラスはりま農住管理株式会社およびコーポ本荘農住管理有限会社

コーポラスはりまおよびコーポ本荘は、兵庫県加古郡播磨町に開発されたコーポラスはりまの管理運営を担った。播磨町は神戸市と姫路市の中間に位置する農村で、ベッドタウンとして開発された。1973 年には町南部に工場用地として人工島が造成され、工場誘致が盛んになった。農住団地開発は、それら工場で働く人と、都市部への通勤者の両者の需要を満たす開発であった。

① 法人設立および解散経緯とマネジメント特性

コーポラスはりまは、農地所有者 17 人が農住団地建設を希望し、それぞれが所有する土地に 1 棟ずつ合計 17 棟を建設した「コーポラス 1 期」を管理運営した。コーポ本荘は、農地所有者 12 人が参加し、それぞれの土地に 1 棟ずつ合計 12 棟を建設した「コーポラス 2 期」を管理運営した。コーポラス 1 期とコーポラス 2 期は開発時期と開発エリアが異なったため、同時期の開発をまとめて、それぞれの農住団地所有者を役員として法人を設立した。1 期・2 期の両方で役員になった建物所有者もいた。土地・建物の所有は個人であり、農住法人は個人が所有する農住団地の管理運営を目的とした。コーポラス 1 期とコーポラス 2 期の 29 棟は全て 5 階建て 20 戸である。コーポラス 1 期、コーポラス 2 期いずれも、全棟が臨海部に工場を建設した企業に対して全部屋を同一賃料で貸す 10 年間の社宅契約を結んだ。この契約は、入居がなくとも借り主が全室分の家賃を払う契約であり、農住法人の経営の安定につながった。社宅契約が終了した後も、コーポラス 1 期、コーポラス 2 期は同一賃料での運営を続けた[(12)]。

しかし 2000 年以降、棟ごとに入居率の差が大きくなったことと、相続による農住団地所有者の世代交代に伴い、コーポラスはりまから離脱し自主運営を希望する農住団地所有者が現れ、2008 年秋頃から法人解散の検討がはじまった。1 期・2 期の役員により定期的に役員会を開催し、約 1 年をかけて法人解散の検討をすすめた。なお、この法人解散の詳細な経緯については、6 章に示す。その結果、2009 年にコーポラスはりま、コーポ本荘いずれも農住法人を解散し、2010 年から建物所有者ごとの管理運営となった（図 4-7）。法人解散検討の 1 年間に、役員会では不動産業者やコンサルタント等の複数業者から土地活用の提案があり、農住団地所有者はその中から選択するか、自主運営するかの判

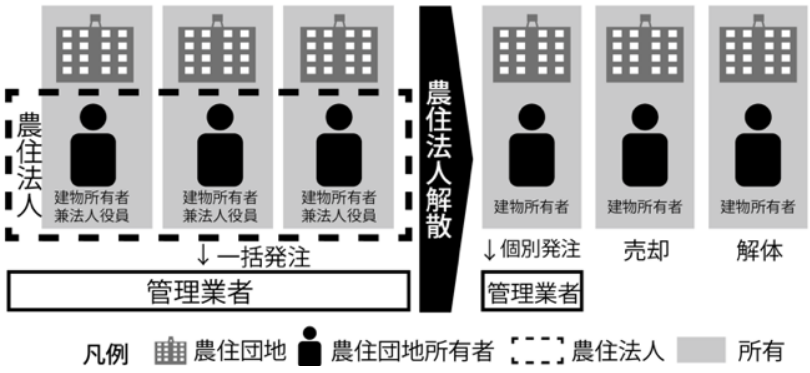

図 4-7 コーポラスはりま農住管理株式会社及びコーポ本荘農住管理有限会社の構成

表 4-2 コーポラスはりま1期および2期解散前後の建物の状況

第1期	東A	東B	東C	東D	東E	東F	東G	西A	西B	西C	西D	西E	西F	西G	西H	西I	西J
1983	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2009														△			
2010	●	△											△	■			△
2011		■					●	■			●	●	■		●		■

第2期	1	2	3	5	6	7	8	10	11	12	13	15
1983	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2009												
2010	△	■	■				●	△	△	■	●	△
2011								■				

○:建設時のまま
●:名称のみ変更
■:建物更新
△:更地
|:維持

断を迫られた。当時は月1回程度で役員会があり、所有者同士が相談しながら今後の方針を決められたが、法人解散後は所有者が集まる機会は無い。また相続による世代交代で、所有者同士の関係性も絶たれ、他の所有者と建物管理の方法等の情報共有ができていない。コーポラスはりま最後の代表取締役へのヒアリングでは、農住法人での管理期間中は週に数度、所管理事務所で情報交換を行っていたとのことであった。

② 法人解散後の農住団地および地区のマネジメント

農住法人解散後は所有者の建物管理となった。所有者家族で独自に管理運営する、不動産業者に管理委託する、土地ごと売却する、建物を解体する等の方法が取られた。2009 年の農住法人解散を境に建物更新、更地化、建物名称の変更等が生じた(表 4-2)。その結果、13 棟が解体され、2020 年 3 月現在、16 棟が現存している(図 4-8)。

土地を売却した農住団地所有者の一人へのヒアリングによると、この人物が所有していた土地建物は法人解散と同時に売却し解体された。この所有者の農住団地は入居率も高く経営も安定していたが、入居率の低い棟の所有者から、特定の建物の入居率が高く安定した経営ができていると見られると、その後の人間関係が不和になることを心配し、土地と建物を売却したという。農住団地の建設には利子補給法等の公的支援があったが、あくまで個人または法人の資産であり、運営には公的資金が入ってい

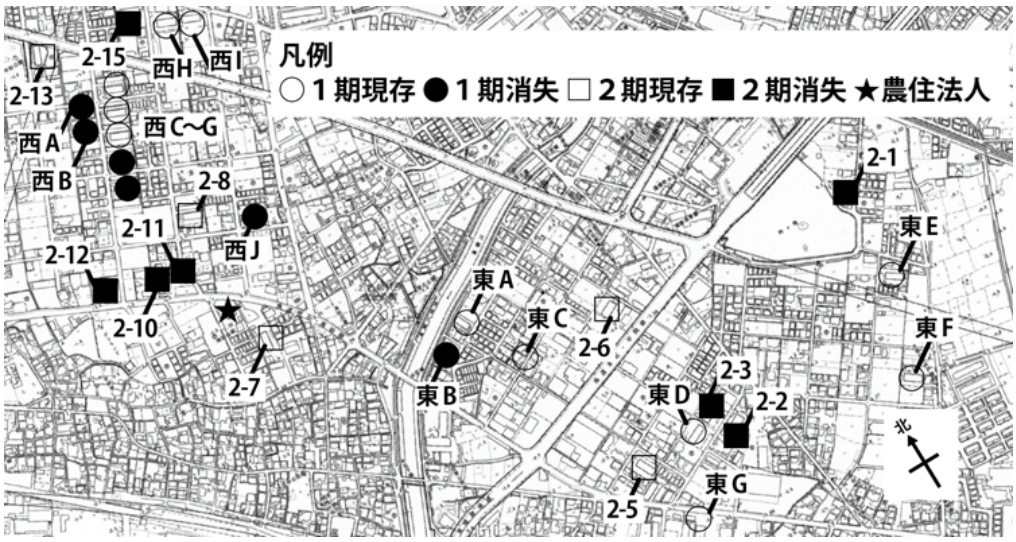

図 4-8 播磨町での農住団地の配置図

ない。農住法人の共同運営では一括で修繕計画や資金計画を立てられたが、解散後は農住団地所有者個人が全てを担わなければならなかった。コーポラス 1 期、コーポラス 2 期では所有者管理になってからは、長期修繕計画が立てられず、外壁補修や設備更新等ができないなどの管理不全に陥っている建物が複数ある。農住法人が管理主体として成立していた時期には問題が発生しなかったが、法人解散によって管理主体が変わったことが管理不全を生じさせていると言える。

建物以外の管理運営としては、先述したとおりコーポラスはりまとコーポ本荘は定款上の目的で貸農園の管理を定め、当初の計画図にも住棟と並んで、貸し農園が計画されていた（図 2-1）。しかし、結果的には貸し農園が予定されていた土地には、戸建て住宅が複数建設される等、計画どおりには開発が進まなかった。農住都市構想では、貸し農園のような居住以外の機能の整備も想定しており、これらのマネジメントも管理運営主体に期待していた。しかし、本研究で対象とした農住法人では、居住以外の機能のマネジメントを実施したケースは確認できなかった。さらに農住法人解散後は、所有者の意向等を取りまとめ、調整する機能が無くなり、農住団地所有者それぞれの意向によって管理運営が進んだ。そのため、土地建物の売却や解体等も個別に進んだ。農住法人またはこれに変わり建物所有者を調整する機能があれば、複数の建物をまとめて売却または解体するなどし、面的な再開発ができた可能性があるが、それらは発生しなかった。

4.4.2 高津橋農住管理有限会社

神戸市西区にある高津橋農住団地は、神戸の中心部から車で 30 分程度に位置し、農住団地開発前は一帯が農地であった。2020 年 3 月現在、付近は戸建て住宅が建ち並ぶ住宅街である。高津橋農住団地はこの地区が農地から住宅地に変容する初期の開発であった。

高津橋地区では 12 人の農地所有者で 5 棟の農住団地を建設した。土地の所有は個人だが、建物は 1 棟ずつ 12 人の共同所有とした。農住法人はその 12 人が役員であった。ヒアリングによると、高齢化と世代交代に伴い所有権を手放したい者が現れたことがきっかけとなり、建物売却の検討が進んだ。2003 年に土地とすべての建物の売却先が決まったことを機に法人を解散した。農住団地の所有権が別の者に移ることで、農住法人役員と共同所有者が一致せず合意形成が取りづらくなることが、売却と同時に農業法人を解散させた要因であった。高津橋農住解散後は不動産業者による管理運営となった。2020 年 3 月現在、すべての建物はさらに転売され 1 棟ごとに改修工事が進んでいる。建物 1 棟 1 棟を全て 12 人の共同所有にしたことと、農住法人の役員を 12 人で構成したことで強固な関係性を構築したが、1 人でも変わってしまうと合意形成が取りづらくなる仕組みであった。この所有形態の場合は、12 人が全員合意しないと建物売却が進まないことから、売却しにくい所有形態であったと言える。

4.5 考察・まとめ

本章では、黎明期に複数人で設立された農住法人のうち、現存する3法人とすでに閉鎖した5法人を対象にそれぞれについて文献調査とヒアリング調査を行い、農住法人の現状を把握した。それらをもとに農住法人による農住団地の管理運営の現状と課題について考察する。

4.5.1 黎明期に設立された農住法人の特性

対象とした農住法人は 1 法人を除いて解散または解散検討中である。既に解散した農住法人は法人設立から解散までが 35 年間程度である。閉鎖法人でヒアリング調査を実施できた 3 法人は世代交代等による所有者交代が解散検討のきっかけであった。本章で対象とした農住法人は、設立時の役員により経営する期間は継続されるが、世代交代や所有者交代で継続性に課題が生じたと推察できる。農住団地の管理主体として、継続性がないことは課題である。

その解決例としては、高松農住が、建設時に土地に抵当権を設定し農住法人も関与する仕組みとし、建物を法人所有にすることで、建物所有者個人ではなく、農住法人が建物管理者になる仕組みとしたことが参考となる。高津橋農住は建物を法人ではなく複数名での共同所有とし売却しにくい仕組みとしていたが、結果的には解散検討とともに建物所有権は共有者全員持分が全部移転となった。つまり、農住法人が建物・土地の所有についてどこまでの権利を持つかが要点であると考えられる。

4.5.2 農住団地の管理が主な事業となった農住法人

本章で対象とした農住法人は、農住団地所有者で組織され、定款から見るに建物管理運営が主な業務であった。

農住法人が解散すると、農住団地の管理主体が建物所有者になり、建物所有者の負担が増えることが課題である。農住団地は修繕や建替え等の管理運営に公的資金の支援が期待できない。コーポラスはりまの複数棟が管理不全に陥っているように、建物所有者が専門家等の助言も適切に受けられない場合は、管理不全に陥る可能性がある。法人が解散し、個人で管理することになると、より課題が発生しやすい状況となる。

4.5.3 農住法人による地区のマネジメント

農住法人には建物の管理だけでなく、農と住の融合したまちづくりとしてのマネジメントも期待されていた。しかし、農地所有者の都合で建設された農住団地は、離散的に建設されており、関与できる土地は限定的であった。定款やヒアリング調査によると、地区のマネジメントについては一部の農住法人で計画があったが実施されなかった。農住団地が開発される都市周辺農村では、居住している全世帯が参加できる自治会・町内会等の地縁組織が主たる地域運営組織である。一方、農住法人は、建設を希望した農地所有者で法人を設立したため、法人の参加者が限定された。農村部で地区のマネジメントを進めるには、両組織間の連携が必須と考えられる。

その点、高松農住は基盤整備として、土地区画整理事業を実施してから農住団地を建設したため、地区一帯を対象とできた。さらに法人で農住団地を所有したことで、複数棟を解体し商業施設を誘致する等、将来を見据えた再開発が実施できた。

4.5.4 まとめ・考察

黎明期における農住法人は農住団地所有者による自主的集結による運営主体であった。そのため設立者による運営時期においては、順調に運営されていたものの、相続等による役員の交代等が理由となり農住法人が解散または休止する等、管理運営主体としての継続性に欠ける脆弱な仕組みであったと言える。法人解散後は建物所有者が管理を行うことになっており、不動産業者に管理を委託することで物件管理を継続し、管理不全に陥らないようにしている。高津橋農住のように売却が進めば農住団地所有者の管理責任はなくなるが、コーポラスはりまのように法人解散後に所有者個人で管理する場合は、管理不全が起こり、負のストックになる可能性がある。

また本章で対象とした農住法人による管理運営では主な業務が建物管理となっており、本来農住都市構想が狙った地域社会の創造を目指した地区のマネジメントは実施できなかったと言える。このことから、黎明期における農住法人は農住都市構想を具現化するには実体として不十分な主体だったと言えよう。

今後、農住法人のような建物所有者による法人で建物管理をする場合は、法人設立時に土地・建物の所有を法人に帰属し、個人が自分の建物だけを管理する形態ではなく、法人として地区全体を捉えて意思決定できる形態とすることで、地区のマネジメントにつなげられると考える。

また、本章で対象とした農住法人のうち現存する高松農住では、農住法人は入居者と外部の管理業者等をつなぐ中間支援的な役割になることで、法人としての業務負担を減らし継続的に経営できると言えよう。地区のマネジメントについては、実施できている農住法人はなかった。これは農住法人があくまで建物を共同管理するための法人であったためだと推察できる。地区のマネジメントをすすめるには、農住法人単独で進めるのは難しいと考えられ、地縁組織等と連携し地縁組織が進める地域のマネジメントを支援する等の工夫が必要であろう。

【参考文献】

40） 一楽照雄(1984),「協同組合の使命と課題」, 1984 年 9 月, p253, 社団法人農山漁村文化協会

【補注】

(9) ヒアリング調査は 2020 年 2～6 月に対面と電話にて実施した。白川台農住団地管理株式会社とコーポラスはりま農住管理株式会社およびコーポ本荘農住管理有限会社は農住法人関係者と不動産業者に対面ヒアリングし、高松農住住宅株式会社と高津橋農住管理有限会社は農住法人代表と関係者に電話ヒアリングを行った。

(10) 黎明期の農住団地調査を行う中で、建物名または法人名に「ノウジュウ」「コーポラス」が入ることが多いことから検索キーワードにした。

(11) 同じ名字の役員がいる場合は同族会社とみなした。本章で扱う農住法人は複数名の農住団地所有者で設立したことを条件としたため。同族会社は対象から除いた。

(12) コーポラス 1 期は 1984 年、コーポラス 2 期は 1985 年に社宅契約が終了。

第 5 章

農協委託による農住団地の管理運営の特徴

第 5 章では、複数の建物所有者が集まり、農住団地の管理をおこなったうち、農協が管理運営の支援をした場合の農住団地の管理運営について特徴と課題を整理する。

5.1 本章の概要 41

5.1.1 本章の目的 41

5.1.2 研究方法 41

5.2 事例調査対象の特徴 43

5.2.1 概要 43

5.2.2 建物管理の現状と所有者の課題意識 43

5.2.3 農協委託による建物管理の役割分担 46

5.3 農協関与による管理状況と農協の所有者支援 46

5.4 まとめ・考察 48

第 5 章 農協委託による農住団地の管理運営の特徴

5.1 本章の概要

5.1.1 本章の目的

本章では、現在も継続的に農協が農住団地の管理運営を支援する場合を取り上げる。3章で確認した農住利子補給法を用いて建設された農住団地の都道府県ごとの分布において、最多であった愛知県では、おおよそ市町村ごとにある農協が現在も農住団地の管理運営に関与している。農協が管理運営に関与する建物は、外観の目視調査や入居状況から現在でも管理不全は起きず適切に管理されている様子が伺えた(13)。農住都市構想では農協に中心的な役割が期待されていたことから、農協は建物の管理運営に限らず建替支援等、包括的な建物所有者支援を行うことも期待される。

農住都市構想については概要が整理され、既往研究によると農協について、農地転用や土地区画整理での農協の役割に触れたものはあるが、農住団地の管理運営全般において農協がどのような役割を担ったかは明らかになっていない。そこで、本章では農住団地の管理業務を農協に委託している場合の農住団地の管理実態と建物所有者の課題意識、農協の農住団地管理業務の特徴に着目しながら、農住団地の管理運営における農協の役割と課題を明らかにすることを目的とする。その上で、今後の農住団地の管理運営において、農協に求められる役割を考察する。

5.1.2 研究方法

本章では、管理業務を農協に委託した場合の農住団地の管理実態や建物所有者の課題意識を把握するため、調査対象地区の農住団地所有者にアンケート調査、ヒアリング調査を実施した(14)。調査の詳細は表 5-1 に示す。また表 5-2 は調査対象とアンケート調査の回収率について、図 5-1、5-2 は調査対象地区の位置を示す。調査対象は、これまでの調査から農住団地の管理運営に農協が関与していることが確認できている農住団地を対象とする。これらの調査から、建物所有者と農協の業務分担、建物

表 5-1 調査の概要(16)

項目	アンケート調査の概要		
調査対象	黎明期に建設された農住団地と 同地区の類する建物の所有者		
配布時期	①2021年2月8日発送 ②2021年3月18日発送		
配布方法	郵送		
回収期間	①2021年3月4日締切 ②2021年4月5日締切		
回収方法	返信用封筒による郵送		
配布数	79件	回収数	35件（44.3%）
調査項目	建物の基礎情報、現在の管理実態、農協からの 支援内容、所有者の将来意向 ほか		

項目	ヒアリング調査の概要
調査対象	研究対象がある地区で建物管理に関与する農協
調査対象数	4（A～D農協とする）
実施期間	2021年4月～5月
調査項目	農住団地管理の具体的内容、所有者への支援の 内容、今後起こりうる課題 ほか

表 5-2 研究対象と調査票回収率[17]

都道府県	市町村	地区	対象範囲の住所	周辺環境[18]			アンケート調査		
				基盤整備	農住団地の分布	現在の周辺の主な土地利用	配布数（件）	回収数（件）	回収率
愛知県	春日井市	関田	関田町1,2丁目	あり	分散型	戸建住宅等	6	3	50.0%
		柏原	柏原町1～4丁目、春日井市瑞穂通1,2,4丁目	あり	分散型	戸建住宅等	14	9	64.3%
		六軒屋	春日井市六軒屋町6丁目	あり	分散型	戸建住宅等	9	0	0.0%
	岡崎市	六名	上六名、六名新町、六名東町、六名本町、六名新町、六名東町、江口1,2丁目	あり	分散型	戸建住宅等	16	9	56.3%
		美合新町	美合新町	なし	分散型	戸建住宅等	5	0	0.0%
	安城市	二本松	美園町1,2丁目 緑町1,2丁目	あり	分散型	戸建住宅等	6	2	33.3%
	稲沢市	長野	長野1,2丁目	あり	集合型	農住併存	9	7	77.8%
東京都	町田市	小川	小川1丁目	あり	集合型	戸建住宅等	14	5	35.7%
							79	35	44.3%

所有者の今後の建物管理の意向、分析では農協の関与の有無別にクロス集計し、農協の関与による管理状況の差異を把握した。その上で現在の管理運営における農協の役割と特性を明らかにするため、対象地区を所管する農協関係者に対して、建物管理への関与や農協の役割、建物所有者が所属している住宅部会等についてヒアリング調査を行った。

調査対象は利子補給を受けた件数が最多である愛知県内の地区とした（表 5-2）。地区の選定方法は、利子補給法の申請があった地区の開発状況を建設当時と現在の航空写真から観察し、農住団地と推測できる建物が複数棟確認できた地区について現地調査をおこない、建物や敷地内の掲示物等から管理運営への農協の関与がうかがえる地区を対象とした。また同様の方法で確認ができた神奈川県の町田コープタウン[15]についても本研究の対象とした。なお、利子補給を受けた農住団地の特定は、航空写真や外観、登記情報のみからは困難であるため、対象地区内で農住都市構想を推進した黎明期（1968 年～1979 年）に建設が確認できた賃貸集合住宅全棟を調査対象とした[16]。すでに建替えられた建物もあるが、本研究では現存する農住団地のみを対象として研究をすすめた。

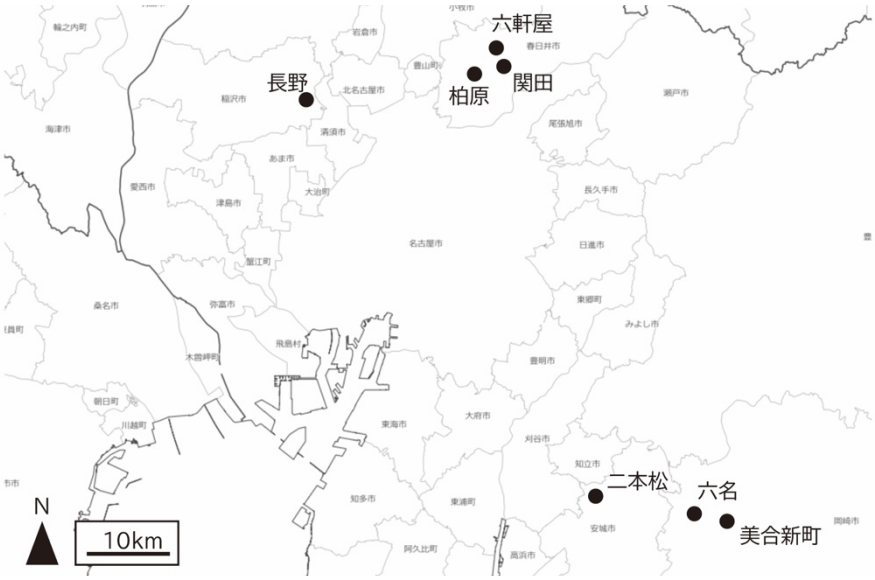

図 5-1 調査対象地区の位置（愛知県）[19]

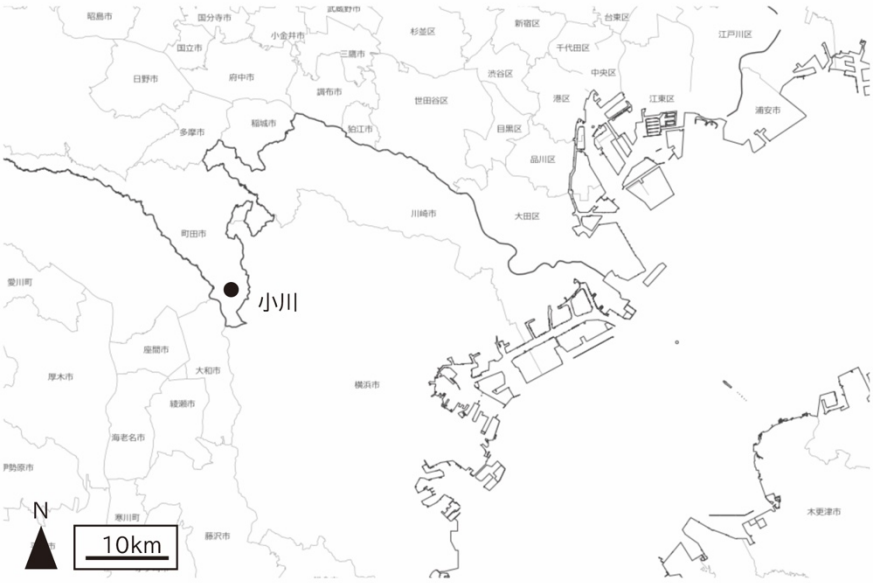

図 5-2 調査対象地区の位置(東京都)[19]

5.2 事例調査対象の特徴

5.2.1 概要

事例調査対象とアンケート調査の配付回収状況について表 5-2に示す。表 5-2 にある、基盤整備は、区画整理事業等の土地基盤整備が実施されているかを示している。さらに、農住団地の分布において、「分散型」は農住団地が地域内に分散して配置されていることを示しており、「集合型」は、住棟が隣接するように集合して建設されている状況である。農住団地は建設を希望する農地所有者の土地を宅地化し、それぞれに建物を建設したため、住棟が分散する場合がある。

5.2.2 建物管理の現状と所有者の課題意識

アンケートへの回答から、建物管理の現状、建物所有者の将来意向や農協との関係を把握した。図 5-3は現在の建物の管理状況についての建物所有者の認識である。45.7%(16 件)の建物所有者が「良好な管理ができている」と答えており、「一部に管理不足の点がある」、「全体的に十分には管理できていない」といったネガティブな回答は 17.2%(6 件)であった。建物所有者の主観的な評価としては、約 8 割が最低限以上の管理ができていると答えているが、現地調査においても外見上は良好な管理状況であることを確認した。

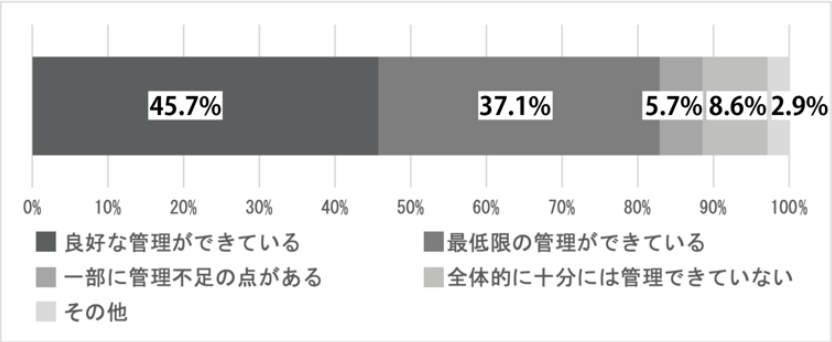

図 5-3 現在の建物の管理状況 (n=35)

建物所有者に建物の将来意向について尋ねた結果(図 5-4)、「現状維持」と答えた建物所有者は20.0%(7 件)であり、40.0%(14 件)が「売却」・「建て替え」・「土地を別用途で利用」など建替等を希望しており、40.0%(14 件)が「まだ考えていない」・「わからない」と答えている。建物所有者の管理状況についての認識と将来意向についてクロス集計すると(図 5-5)、良好な管理ができていると回答した16 件のうち、現状継続が 5 件ある。しかし、良好な管理ができていると回答した建物所有者でも、7 件(63.6%)は、「まだ考えていない」・「わからない」と回答している。

一方で、「一部に管理不足の点がある」、「全体的に十分には管理できていない」とした建物所有者には、現状継続を望む者はいない。つまり、現状、一部でも管理不足に陥っている場合は、建物を継続する可能性が低いと言える。

次に、管理上の現在の課題と将来を考える上での課題についての回答を整理すると(表 5-3)、現在の課題としては「建物修繕など維持のための費用」が、将来を考える上での課題としては「建物解体のための費用」が最多 25 件(18.1%)である。現在・将来ともに建替資金やリフォーム費用等の建物費用が回答数の半数以上(現在の課題で 56.5%、将来の課題で 50.4%)であり、さらに税金等も含めると現在・将来を通じて資金面が建物所有者の課題となっている。

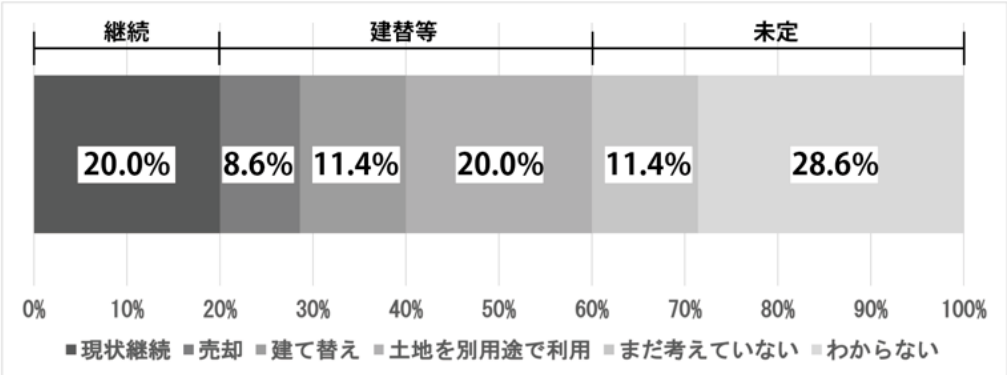

図 5-4 所有者の将来意向 (n=35)

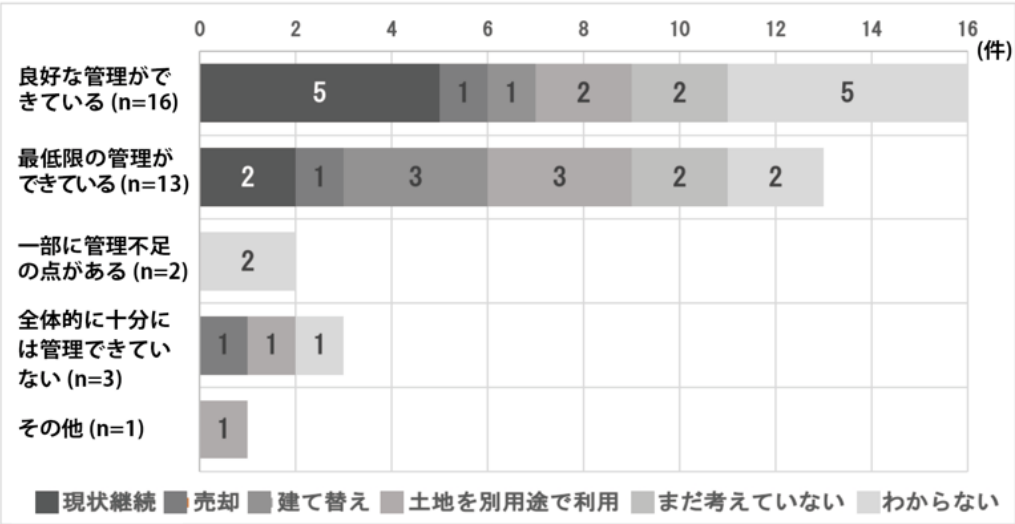

図 5-5 管理状況と将来意向の相関

農協へのヒアリングでは、全ての農協で建物管理の課題として経年劣化による設備関係の老朽化と更新の難しさが挙げられた。D 農協では、農協内に建築の専門家を配置し、相談にのれる体制を整えている。配置の狙いとしては、日常的な建物修繕の相談に加えて、将来的な建替・解体の相談にも対応することであった。しかしながら、専門家の存在は建物所有者に十分に認知されておらず、ヒアリング時点では活用されていなかった。現在の課題について、表 5-3に示す分類では多い順に、建物費用、税金等、賃貸経営、入居者となっており、入居者に関することは 7.2%と少ない。さらに入居者の退去について、現在の課題としては回答率最小の 2.9%であったが、将来を考える上での課題では 31.4%となっている。建物所有者へのアンケート調査における自由記述や農協へのヒアリングによると、建物更新を検討する上で、現入居者の退去の進め方が課題となり建替等の検討が進まない事例も見られた。農住団地の建替等を進める上では、資金面とともに入居者の退去について説明や説得・移転補償等をどう進めるかが課題となっている。

表 5-3 建物を管理する上での現在と将来の課題(複数回答)

分類	項目	管理上の現在の課題（回答数=138件、回答者数=35件）		将来を考える上での課題（回答数=141 回答者数=35）	
		回答数（回答率）	小計（構成比）	回答数（回答率）	小計（構成比）
建物費用	建物修繕など維持のための費用	25（71.4%）	78（56.5%）	22（62.9%）	71（50.4%）
	リフォームなどの改善費用	22（62.9%）		17（48.6%）	
	建物を解体する際の費用	23（65.7%）		24（68.6%）	
	建て替えのための資金	8（22.9%）		8（22.9%）	
入居者	入居者の高齢化	9（25.7%）	10（7.2%）	9（25.7%）	20（14.2%）
	入居者の退去	1（2.9%）		11（31.4%）	
賃貸経営	空き住戸が埋まらない	13（37.1%）	17（12.3%）	14（40.0%）	18（12.8%）
	賃貸住宅経営の知識に乏しい	4（11.4%）		4（11.4%）	
税金等	固定資産税負担	13（37.1%）	28（20.3%）	12（34.3%）	28（19.9%）
	相続や相続税の負担	15（42.9%）		16（45.7%）	
その他	その他	5（14.3%）	5（3.6%）	4（11.4%）	4（2.8%）

※回答率：回答者数のうち、その項目に回答した建物所有者の割合
※構成比：すべての回答数のうち、その項目の回答数が占める割合

5.2.3 農協委託による建物管理の役割分担

次に、農住団地の管理運営に関わる関係者が担う役割を明らかにするために、建物の管理運営の各業務についてどの主体が実施しているかをアンケート調査から把握した（表 5-4）。清掃と駐車場管理については建物所有者が行う場合が最多であり、入居希望者への対応、入居者募集、入居者の対応、退去業務、家賃徴収、設備点検といった、入居者と直接やり取りが発生する業務について、農協が実施しているという回答が多数であった。修繕は、規模に関わらず外部業者に依頼する回答が多数であった。

建物所有者は、駐車場や住棟周辺の簡単な清掃等専門性の必要がない管理業務は実施している。農協は主に入居者対応を担っており、入居者と所有者の間に立つ役割と言える。表 5-3で入居者に関する課題が低位なのは、農協が入居者とのコミュニケーションをとっており建物所有者が入居者と接する機会が少ないためと考えられる。

5.3 農協関与による管理状況と農協の所有者支援

アンケートにおいて、農住団地の建設当時に管理運営について農協からの「助言があった」と答えたのは、回答 35 件中 22 件（62.9%）であり、「知らない」が 10 件（28.6%）あった。「知らない」と回答したのは、建物所有者の世代交代等により現在の建物所有者が当時の農協との関係性を十分に認識できていない場合である。登記情報では回答のあった 35 件中 20 件（57.1%）で建物登記時から調査時点までで相続による所有権移転が確認できている。農協からの助言の有無と、管理状況、大規模修繕

表 5-4 建物管理業務の実施者

	実施者					
	所有者	外部業者	農協	複数[20]	実施なし	小計
清掃	13	11	7	1	2	34
	37.1%	31.4%	20.0%	2.9%	5.7%	100.0%
希望者対応	1	11	17	5	0	34
	2.9%	31.4%	48.6%	14.3%	0.0%	100.0%
契約書類	0	12	19	4	0	35
	0.0%	33.3%	52.8%	11.1%	0.0%	100.0%
入居者募集	0	12	16	5	1	34
	0.0%	34.3%	45.7%	14.3%	2.9%	100.0%
入居者対応	3	10	22	0	0	35
	8.3%	27.8%	61.1%	0.0%	0.0%	100.0%
退去業務	2	10	14	9	0	35
	5.6%	27.8%	38.9%	25.0%	0.0%	100.0%
軽微修繕	6	12	10	5	2	35
	16.7%	33.3%	27.8%	13.9%	5.6%	100.0%
大規模修繕	4	15	8	4	4	35
	11.1%	41.7%	22.2%	11.1%	11.1%	100.0%
家賃徴収	1	9	23	2	0	35
	2.8%	25.0%	63.9%	5.6%	0.0%	100.0%
設備点検	3	12	16	2	2	35
	8.3%	33.3%	44.4%	5.6%	5.6%	100.0%
駐車場管理	11	10	11	2	1	35
	30.6%	27.8%	30.6%	5.6%	2.8%	100.0%

計画の有無、修繕実施の有無をそれぞれクロス集計した（表 5-5、表 5-6）。

農協からの「助言がなかった」あるいは「知らない」場合で、「良好な管理ができている」または「最低限の管理ができている」と答えているのは 35 件中 12 件であり、そのうち 9 件は大半の業務を外部業者に委託している。一方、「助言があった」と答えた建物所有者は大半の業務を農協に委託している。農協からどのような助言を受けたかについては、アンケート回答の自由記述によると、「農住都市構想についての内容や詳細」、「これからの土地利用についての考え方や進め方」、「住宅金融公庫の利用」、「農業だけでは安定した収入が期待できないので所有地の一部を活用すること」や「農協において農住団地建設の基本計画、実施計画、建設計画、管理計画があった（作成された）」などがあった。

一方、修繕計画の有無との関係を見ると、農協からの助言があった 22 件のうち現在修繕計画があるのは 3 件（13.6%）であり、この 3 件はいずれも過去に大規模修繕を実施している。他の 19 件（86.4%）は修繕計画が「ない」または「わからない」としており、中長期的な管理計画を有していないと言える。大規模修繕は、「実施した」が 28 件（80.0%）であり、農協の助言の有無に関わらず実施が多数であった。将来意向でも、今後については「未定」が 4 割を占め、修繕計画を立てている建物所有者は少数であることから、農協は日々の管理業務は実施できているが、中長期的な視点での支援が不足している可能性がある。

さらに農協へのヒアリング調査結果の概要について表 5-7にまとめた。A 農協及び B 農協へのヒアリングでは、大規模修繕や建替等の助言は農協から実施しておらず、建物所有者からの相談をきっかけに具体的な話を進めるようであった。将来建物をどうするかについて、農協から積極的に支援することは少なく、建物所有者からの相談を待つ状態とのことである。

文献調査や農協へのヒアリングによると、一部の農協では中長期的な視点での建物所有者支援とし

表 5-5 農協からの助言と管理状況

		農協からの助言					
		あった		なかった		知らない	
		人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
管理状況	良好な管理ができている	8	36.4%	2	66.7%	6	60.0%
	最低限の管理ができている	9	40.9%	0	0.0%	4	40.0%
	一部に管理不足の点がある	2	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
	全体的に十分には管理できていない	2	9.1%	1	33.3%	0	0.0%
	その他	1	4.5%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	22	100.0%	3	100.0%	10	100.0%

表 5-6 農協からの助言と修繕計画の有無

		農協からの助言					
		あった		なかった		知らない	
		人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
修繕計画	ある	3	13.6%	1	33.3%	1	10.0%
	ない	9	40.9%	2	66.7%	2	20.0%
	わからない	10	45.5%	0	0.0%	7	70.0%
	合計	22	100.0%	3	100.0%	10	100.0%
大規模修繕	実施した	17	77.3%	3	100.0%	8	80.0%
	未実施	5	22.7%	0	0.0%	2	20.0%
	合計	22	100.0%	3	100.0%	10	100.0%

表 5-7 農協ヒアリングまとめ

項目		A農協	B農協	C農協	D農協
修繕等支援		課題が発生してから対応	所有者からの相談があれば対応	所有者ごとに異なる	専門家が対応
住宅部会	住宅部会の有無	○	○	○	×
	農協の関与	事務局	事務局	オブザーバー	－
	構成員	農住団地所有者	JA組合員で建物所有者	JA組合員で建物所有者	－
	開催頻度	年４回	年１回	年３回程度	－
専門家の配置		×	×	×	○
農協として抱える課題		・建物の終り方 ・設備更新	・管理者移行 ・設備更新	・建物の終活 ・改修の制約	・給排水更新 ・世代交代による関係性希薄化

て、農住団地所有者等による住宅部会を設置し、組合員である建物所有者を対象に勉強会や研修会を開いてきた。これらによって農住団地所有者同士のネットワークが形成されている。例えば、A 農協では「JA指導で建設した賃貸住宅のオーナーが、賃貸住宅経営の健全化を推進し、税務・法務・経営管理等の知識の習得と会員相互の親睦を深め、生活向上に期すること」を目的として住宅部会を設置している。A 農協へのヒアリングによると年 4 回程度会合があり、不動産経営や住宅等の専門家を招いて不動産経営について学ぶ機会を提供している。表 5-7 で示すとおり、これら住宅部会は農協によって役割や構成員、開催頻度や内容が異なっている。農協に事務局機能を置く場合もあれば、部会が農協から独立して農住団地所有者が自主的に運営している場合もある。また部会構成員についても、農協組合員かつ不動産所有者による場合もあれば、農住団地所有者のみが参加できる場合もある。後者については、新規入会者はおらず、徐々に構成員が減っている。ヒアリングからは、いずれの住宅部会も積極的に事業を行っておらず、徐々に形骸化しつつあることがうかがえた。

農協内の今後の管理業務の実施について、B 農協では、現在の業務体制では夜間や休日の緊急対応が迅速にできないことから、体制が整い緊急対応も可能な JA あいち経済連（愛知県下の農協が会員となって設立された県レベルの連合組織）へ管理移行することを建物所有者に勧めている。しかし、農協管理の場合は入居戸数によって管理費を算出するのに対し、経済連管理に移行すると、入居戸数に関わらず建物の総戸数で管理費が算出されるため、管理費が高くなることが障害になっている。さらに、これまでの農協と建物所有者の関係性があることから、農協管理から経済連管理への移行は進んでいない。

5.4 まとめ・考察

本章では、農住団地の管理運営における現在の農協の役割と課題を、建物の管理実態と建物所有者の課題意識、農協の農住団地管理業務の特徴の 2 つの視点から明らかにした。

農住団地の管理運営における現在の農協の役割は、家賃徴収や入居者対応等入居者と建物所有者の間に立つ役割であった。現在は農協の管理が機能しているため農住団地は管理不全に陥っていないが、一部の農協では夜間や緊急時には農協が十分に対応できないことが課題となっている。

本研究では、現存する農住団地を対象としており、すでに建替えられた農住団地の建物所有者は対

象外としている。本章で対象とした現存する農住団地の建物所有者の将来意向としては4割が建替等を希望しているが、費用面と現在の入居者の退去説得等が課題となり、実際には建替等の検討を進められておらず、さらに建物の管理面でも修繕計画が立てられていない。このような建物所有者に対しては、中長期的な視点での専門的な支援が必要と考えられるが、実際には農協から建物所有者への積極的な助言は行われておらず、建物所有者から相談があれば対応するという体制になっている。つまり、現在の農住団地の運営全般における農協の役割が日常的な建物管理業務にとどまっており、中長期的な視点で建物所有者を支援ができていないことが課題である。これまでは農住団地所有者等で構成する住宅部会等の学習機会を提供することで中長期的な支援につながっていた可能性があるが、建物所有者の世代交代等により住宅部会が形骸化しており、これも十分に機能していないと言える。

農協が一般の不動産管理会社と異なるのは、農協と組合員（建物所有者）との関係性である。さらにこれまでに複数の農住団地を管理してきた経験値や専門性もある。今後の農住団地の管理運営においては、この関係性を活かした上で中長期的な視点かつ建物所有者の資産管理という面での支援が必要だと考えられる。それらをきっかけとして、建物所有者が今後の建物管理について意思決定をスムーズにできるような意思決定の支援が必要だと考えられる。

【補注】

（13）対象地区選定のための現地調査を 2018 年 9 月～2020 年 3 月に実施した。

（14）調査票の送付は、一般財団法人民事法務協会が運営する登記情報提供サービスに公開されている建物登記情報から建物所有者を把握しその住所に発送した。

（15）町田コープタウンは 20 棟が集合的に開発された事例で、初期開発として既往研究で取り上げられている。さらに現在も農協が関わっており、対象とした。

（16）物件ごとに 1 調査票としており、複数棟所有している場合は、複数枚の調査票を送付した。1 回目の配布で未回答の建物所有者に対して調査票を再送したため配布時期と回収期間が2回に分かれている。

（17）登記情報提供サービスから建築物の登記年を調べ、該当するものを対象とした。

（18）農住団地は、周辺の基盤整備前に建てられた場合と、整備後に建てられた場合があり、それらがわかるように周辺環境欄に示した。

（19）国土地理院が提供する地理院地図を基に筆者作成。

（20）複数は所有者、外部業者、農協のうち 2 つ以上が実施した場合。

第 6 章

農住法人の解散経緯と法人解散後の建物管理

第 6 章では、4 章で取り上げた農住法人のうち、コーポラスはりま農住管理株式会社を対象に、その法人の解散過程と農住法人解散後の建物管理について明らかにする。

6.1 本章の概要 51

6.1.1 本章の目的 51

6.1.2 研究方法 51

6.2 コーポラスはりま農住法人 設立経緯 52

6.3 コーポラスはりま農住法人解散経緯 54

6.4 農住法人解散後の農住団地の管理運営について 56

6.5 考察 60

6.5.1 コーポラスはりま農住法人の解散 60

6.5.2 コーポラスはりま農住法人解散後の建物管理手法 61

第 6 章 農住法人の解散過程と解散後の建物管理について

6.1 本章の概要

6.1.1 本章の目的

本章では、4章で対象とした農住法人の中から、2009 年に解散したコーポラスはりま農住管理株式会社（以下、コーポラスはりま農住法人）に着目し、農住法人の解散過程と解散後の農住団地の管理の実情について明らかにする。農住法人は建物所有者に代わって建物を管理運営するための主体である。しかし、農住法人が解散すると、建物の管理運営は建物所有者がおこなうことになるため、その対応が建物所有者ごとに異なる。4章では8つの農住法人を対象としており、2022 年 10 月現在、8法人中6法人が解散していることが確認できている。解散した6つの農住法人の中でも、コーポラスはりま農住法人は、最も多くの建物を管理運営した農住法人である。管理した農住団地の棟数が多いことから、農住法人解散後、建物所有者での管理運営となった際、複数の管理運営手法があると想定できたため、本章で対象とした。また、コーポラスはりま農住法人は解散に至るまでの会議資料が保存されており、さらに当時の農住法人関係者にヒアリング調査も可能であり、その詳細を明らかにすることとした。

まず農住法人解散の過程で、どのような内容が議論されたか、それらの経緯を把握する。さらに、農住法人解散後の建物所有者による建物管理について、管理方法ごとに分類し、農住法人解散後でも建物の管理運営が継続できているかを明らかにする。

農住都市構想は、住民の自主的集結による地域運営を理想としており、農住法人による建物管理は理想的な体制の一つだと考えられるが、そのほとんどが解散した事実がある。その解散の過程や解散後について明らかにすることを通じて、農住団地の管理運営主体のあり方について考察する。

6.1.2 研究方法

研究は2つの方法ですすめた。まず、コーポラスはりま農住法人に関する資料[21]、過去の会議議事録から農住法人の設立経緯、解散経緯を把握した。さらに当時の農住法人役員へのヒアリング調査を実施し、解散を検討する過程で、農住法人解散後の建物管理についてどのような議論がすすんだか明らかにした。次に、農住法人の解散前後の所有者の建物管理意向について文献調査と建物所有者へのヒアリング調査から整理した。ヒアリング調査では、コーポラスはりま農住法人解散後の農住団地の経営判断、現在の農住団地の管理運営の課題、今後の農住団地の経営意向を把握するものである。

さらに建物の管理状況を把握するために、建物の外観や周辺の目視検査により、外壁塗装の状態や共用部や駐車場の管理状態等を確認し、外壁や共用部の設備に不備や補修されていない場合や、建物周辺にゴミが放置されている場合、駐車場の草刈りがされていない場合は、管理不全が起きていると判断した。さらに、現在の入居者募集の状況を、建物内の掲示板や不動産情報から確認し、入居者募集が停止している場合は、今後賃貸が継続される可能性は低く、管理が不十分になる可能性があると判断した。これらを通じて、農住法人解散後の建物管理の実態を明らかにした。

表 6-1 コーポラスはりま農住法人関係者へのヒアリング調査の概要

	ヒアリング対象	実施日	ヒアリングした内容
1	コーポラスはりま農住法人関係者	2016年9月3日	コーポラスはりま農住法人の解散の検討等
2	コーポラスはりま農住法人最後代表	2017年11月11日	コーポラスはりま農住法人の解散の検討と建物所有者ごとの意向等
3	西C棟 所有者	2017年10月16日	コーポラスはりま農住法人での会議内容、現在の建物管理および今後の建物管理の意向等
4	東F棟 所有者	2017年8月24日	コーポラスはりま農住法人での会議内容、現在の建物管理および今後の建物管理の意向等
5	不動産業者	2017年9月10日	現在の建物管理での課題および今後の経営展望等
6	西I棟 所有者	2018年1月20日	コーポラスはりま農住法人での会議内容、現在の建物管理およびまちづくり、今後の建物管理の意向等
7	西I棟 居住者	2018年11月16日	西I棟に引っ越した理由、住人との交流状況等

6.2 コーポラスはりま農住法人 設立経緯

コーポラスはりま農住法人の所在地は兵庫県加古郡播磨町であった。播磨町は姫路市と神戸市の間に位置し、1962 年に町制が施行されるまでは、漁業と農業が中心の地域であった。1970 年以降、周辺都市部の発展に伴って播磨町内の農地が宅地化され、戸建住宅を中心としたベッドタウンとして急速に人口が増えたまちである。まちの発展の一つの要因として、1974 年に完成した人工島がある。播磨町沿岸部に工場用地として埋立地ができたことで、大企業の工場が進出した。これによって播磨町の住宅需要が一気に高まった。その結果、1970 から 1980 年にかけて人口が倍増した(図 6-1)。

播磨町では 1971 年に都市計画決定により市街化区域が指定された。しかし同年には近隣の工場からカドミウムに関する公害問題が明らかになり、行政はその対策として、町内の田畑を 3 年間休耕することを決定した。同時期に国の施策として、減反政策が本格的に実施され、専業農家で生計を維持するのが難しい状況となっていった。これらの背景をもとに、急増した住宅需要を満たすためと、農家の今後の所得を維持するために、播磨信用農協が中心となり、農住都市構想について検討を始めた。

3章で示したとおり、兵庫県は黎明期の農住団地の建設数が多い。それは兵庫県が農住都市構想の実現に向けて積極的に動いていたためであり、その中心には、兵庫県農住都市推進協議体「都市近郊

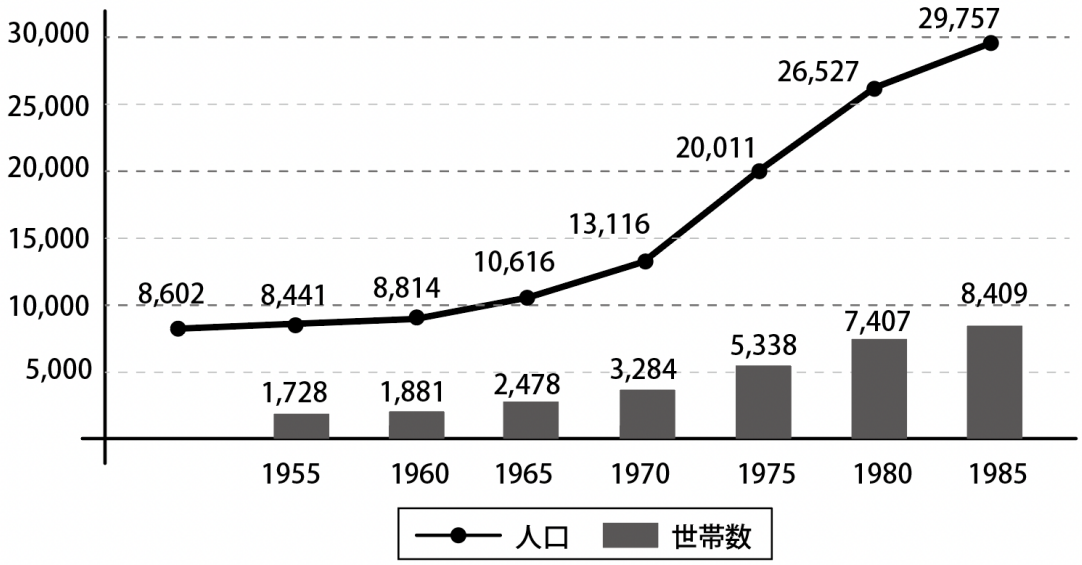

図 6-1 播磨町の人口と世帯数の推移

図 6-2 コーポラスはりまの住棟の写真 (22)

農村における新しいまちづくり」があったためである。播磨町の農住団地建設を推進した播磨信用農協は、兵庫県農住都市推進協議体「都市近郊農村における新しいまちづくり」において、神戸西農協とともにモデル農住地区に選定された。これが影響し播磨町において農住都市構想の検討が積極的に進められた。

播磨信用農協は 1972 年 10 月に当時の播磨信用農協理事を中心とした農住団地建築委員会を設置し、農住建設の方針を決めた。決められた方針は、①農協単独による小規模な農住建設はしない。周辺地権者に呼びかけて、1 団地の面積が 5 反程度の計画とする。②建物の構造及び規模は鉄筋コンクリート造の 4～5 階建で、1 棟あたりの住戸数は 20～30 戸とする。③賃貸住宅経営主体は別法人とする。④資金は農協資金及び利子補給資金を用いるの4つであった。

同年 12 月には農協組合員の中から農住団地建設希望者を招集して建設相談会を開催した。その後、1973 年 2 月には、建設希望者と農住団地の建設内容が確定し、同 5 月には着工する急速なスピードで事業が実施された。工事にあたっては、一度に 17 棟を建設することから、ゼネコンや工務店 6 社からなる「播磨農住団地建設共同企業体」が組成され工事が進んだ。この間、播磨信用農協に先駆けて神戸西農協が農住団地建設を進めており、播磨信用農協は農住団地建設者に向けた現地見学ツアーを複数回開催した。神戸西農協がすすめる農住団地建設では、農住法人を設立する方法であったため、播磨信用農協においても同様の手法をとったと推察できる。

1974 年 1 月にコーポラスはりま農住法人が設立され、1974 年7月に コーポラスはりま 1 期 17 棟 342 戸が完成した。翌年には 2 期 12 棟 242 戸が着工し、1、2 期合わせると、合計 29 棟、584 戸の賃貸住宅を供給した。1 期、2 期それぞれに物件所有者で構成する法人を設立し、建物の管理運営をおこなった。1 期で建設した 17 棟は 1 棟ごとに所有者が異なっており、17 人が役員となる株式会社を立ち上げた。農住法人の代表は農住団地所有者が持ち回ることとなっており、任期2年で順々に変わっていった。

農住団地の竣工と同時に、人工島に工場を置く企業が、農住法人を窓口に全 17 棟をまとめて社宅として 10 年間の賃貸契約をむすんだ。この契約により、入居のある無しに関わらず、10 年間は満室と同じ賃料収入を得ており安定的な経営ができていた。この契約は 10 年以内に社宅契約を解除する場合は、残り年数の家賃をん全額支払う条件となっており、竣工後すぐに 10 年分の家賃収入が保証された

表 6-2 コーポラスはりま農住法人が管理した農住団地[23]

建物名	東A	東B	東C	東D	東E	東F	東G	西A	西B	西C	西D	西E	西F	西G	西H	西I	西J	合計
住戸数	20	20	20	20	20	20	20	20	18	20	20	20	20	20	20	20	24	342
階数	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	4	
構造	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	
建物種類	1型	1型	1型	1型	1型	1型	1型	1型	3型	1型	1型	1型	1型	1型	1型	1型	2型	

状態となった。農住法人での管理運営では、各棟の入居率に関係なく、すべての家賃収入を建物所有者で均等割りする方法であった。

農住法人の関係者へのヒアリングによると、建物所有者は２ヶ月に1回の施主会以外に日常的に農住法人の事務所に集まり、日々の出来事や、今後の運営等について意見交換していた。農住法人では年 2 回程度、家族も参加できる社員旅行を実施しており、安定した経営状態がうかがえる。つまり、当初の農住都市構想でねらった農家の所得向上と住宅不足の解消を実現できたといえる。

6.3 コーポラスはりま農住法人解散経緯

竣工と同時に結んだ社宅契約は、その後 30 年程度継続された。竣工から 30 年程度が経過した 2005 年頃から徐々に社宅契約は解約され、棟ごとの入居率に差が出始めた。これまで満室状態が続いたため、建物ごとの入居率に関わらず家賃収入を均等割りしていたが、入居率に差が出たことで、この経営方法について不満が出るようになる。また同時期に１つの建物所有者が農住団地を解体して、新しい賃貸を建設するため、農住法人から脱退する意向を示した。これが農住法人の解散についての議論のきっかけとなった。

表 6-3 は解散検討が始まって以降のコーポラスはりま農住法人の施主会の議題をまとめた。2008 年 3 月に建物所有者を対象に法人解散に向けた合同説明会を開催した。当時、2 期コーポラス 12 棟でも、空室が増えてきたことから、同じ時期に農住法人の解散を検討することとなり、説明会を合同で開催した。この時点での話題は主に、①農住団地継続意向の把握、②入居者立ち退き費用の2点であった。農住法人の解散後の建物所有者の意向としては、土地建物を売却したい所有者と賃貸経営を継続したい所有者に分かれていた。土地建物を売却したい場合は、現在の入居者の立ち退きをどうするかが解

表 6-3 コーポラスはりま農住法人の解散経緯

年	月	日	会議名	参加者	内容
2008	3	22	施主合同説明会	1期農住施主 2期農住施主	法人解散について相談
	5	24	施主会	1期農住施主	農住継続者の把握、立ち退き費用などの検討
	8	19	施主会	1期農住施主	施主の方向性確認
	12	31		1期農住施主	西G棟の施主が法人から抜ける
2009	1	17	施主会	1期農住施主	入居状況の確認、意向調査
	2	13	定期総会	1期農住施主	解散に向けた動きの確認
	4	28	施主会	1期農住施主	継続運営について（家賃設定）
	7	18	施主会	1期農住施主 不動産業者	不動産管理業者5社からの提案 継続する大家での法人は設立しないことを決定
	9	19	施主会	1期農住施主	各施主の方針、精算手続きについて
	12	28	施主会	1期農住施主	解散後の残務整理などについて
	12	31			農住法人解散
2010	4	3			法人清算完了

散に向けての一つの論点であった。そのため、農住法人は早い段階から建物所有者ごとの継続意向について把握を進めようとした。2008 年は主に建物所有者の意向把握が行われ、具体的な解散の話については、2009 年以降にすすんだ。また 2008 年 12 月末日をもって、最初に法人から抜ける意向を示した建物所有者が法人から脱退した。

2009 年に入ると、農住法人解散後に賃貸経営を継続する建物所有者と売却する所有者が明確になってきたため、施主会は農住法人解散後の施主の意向ごとに分かれて開催されるようになる。例えば 2009 年 4 月 28 日には、賃貸経営の継続を希望する施主が集まり、農住法人解散後の家賃設定について協議した。その結果、農住法人解散後もこれまでの賃料を継続することで合意した。また農住法人解散後に個別に修繕工事を発注することが面倒だと話し合われ、農住法人のあるうちに賃貸経営を継続する農住団地の各戸の水回りの改修を一括で発注することとなった。7 月 18 日には、不動産管理事業者 5 社から農住法人解散後の管理方法について提案があり、施主会にて農住法人解散後の対応に

表 6-4 農住法人解散検討期間の棟ごとの管理意向

建物名	入居率				農住法人解散後の建物所有者の管理意向		農住法人解散後の管理方法	現状
	2008年5月10日	2008年12月31日	2009年8月31日	2009年12月31日	2009年1月17日	2009年9月19日		2021年12月
西A	5/20 (25.0%)	5/20 (25.0%)	5/20 (25.0%)	5/20 (25.0%)	土地建物売却	土地建物売却	土地建物売却	ミニ開発
西B	7/18 (38.9%)	7/18 (38.9%)	7/18 (38.9%)	7/18 (38.9%)	土地建物売却	土地建物売却	土地建物売却	西A棟と合筆
西C	8/20 (40.0%)	9/20 (45.0%)	7/20 (35.0%)	7/20 (35.0%)	共同管理	賃貸経営継続（A社管理）	賃貸経営継続（A社管理）	現存
西D	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	8/20 (40.0%)	6/20 (30.0%)	共同管理	賃貸経営継続（知人の不動産会社管理）	賃貸経営継続（A社管理）	名称変更
西E	10/20 (50.0%)	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	共同管理	賃貸経営継続（知人の不動産会社管理）	賃貸経営継続（A社管理）	名称変更
西F	10/20 (35.0%)	8/20 (40.0%)	8/20 (40.0%)	7/20 (35.0%)	土地建物売却	土地建物売却	土地建物売却	ミニ開発
西G	7/20 (35.0%)	6/20 (30.0%)	－	－	－	－	小規模なアパートに立て替え	アパート
西H	15/20 (75.0%)	16/20 (80.0%)	12/20 (60.0%)	11/20 (55.0%)	共同管理	賃貸経営継続（管理会社未定）	賃貸経営継続（B社管理）	名称変更
西I	13/20 (65.0%)	13/20 (65.0%)	13/20 (65.0%)	12/20 (60.0%)	共同管理	賃貸経営継続（知人の不動産会社管理）	賃貸経営継続（自己管理）	現存
西J	7/24 (29.2%)	6/24 (25.0%)	6/24 (25.0%)	6/24 (25.0%)	共同管理	土地建物売却	土地建物売却	ミニ開発
東A	10/20 (50.0%)	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	私的管理	賃貸経営継続（管理会社未定）	賃貸経営継続（A社管理）	名称変更
東B	9/20 (45.0%)	9/20 (45.0%)	8/20 (40.0%)	8/20 (40.0%)	土地建物売却	土地建物売却	土地建物売却	ミニ開発
東C	20/20 (100.0%)	19/20 (95.0%)	19/20 (95.0%)	19/20 (95.0%)	共同管理	賃貸経営継続（A社管理）	賃貸経営継続（A社管理）	現存
東D	13/20 (65.0%)	18/20 (90.0%)	18/20 (90.0%)	18/20 (90.0%)	共同管理	賃貸経営継続（A社管理）	賃貸経営継続（A社管理）	現存
東E	10/20 (50.0%)	11/20 (55.0%)	10/20 (50.0%)	11/20 (55.0%)	共同管理	賃貸経営継続（管理会社未定）	賃貸経営継続（A社管理）	現存
東F	10/20 (50.0%)	12/20 (60.0%)	13/20 (65.0%)	13/20 (65.0%)	共同管理	賃貸経営継続（管理会社未定）	賃貸経営継続（B社管理）	入居停止
東G	11/20 (55.0%)	13/20 (65.0%)	10/20 (50.0%)	9/20 (45.0%)	共同管理	賃貸経営継続（C社管理）	賃貸経営継続（B社管理）	名称変更

ついて検討した。5 社とも、建物管理方法、改修工事、資金計画（家賃設定）の提案を農住法人に提出しており、建物所有者にとっては、この 5 社が法人解散後の管理委託先の候補となった。5 社の提案内容について施主会で議論したものの議論はまとまらず、建物所有者それぞれが個別に不動産事業者と相談することとなった。当時の農住法人代表へのヒアリングによると、農住法人としては農住法人解散後も賃貸を継続する全ての棟を 1 つの不動産事業者にまとめて発注し、一括管理するように進めたかったようである。建物所有者が個別に不動産事業者と相談することとなったそのため、農住法人に対して提案のあった 5 社以外の不動産事業者に管理を任せる意向の建物所有者もいた。またこの施主会において、継続する建物所有者で新たな管理運営の法人はつくらないことも決定し、農住法人解散後は建物所有者それぞれで管理することが確定した。

その後、不動産事業者と建物所有者の個別相談等を経て、2009 年 9 月に開催した施主会にはすべての建物所有者が集まり、改めて法人解散後の各棟の方針がまとめて示された。この時点で 11 棟が継続、5 棟が土地建物の売却を予定している。賃貸経営を継続する 11 棟のうち 4 棟の建物所有者は管理を委託する不動産業者を決めていない。またこの施主会において、建物を売却し解体する場合は、自治会、入居者への通知を 2009 年 10 月 1 日以降におこなうと決め、入居者には 2010 年 3 月までに退去するように依頼することとなった。最終的にコーポラスはりま農住法人が法人解散についてすべて入居者に対して通知したのは 11 月 6 日であった。その後、農住法人は 2010 年 12 月末日で解散し、2011 年 4 月に法人の清算が完了した。農住法人関係者へのヒアリングでは、結果的にではあるが、まだ農住法人としての経営がなんとか持ちこたえていた時期に解散できてよかったとの話があった。農住法人での経営のまま複数棟で大規模修繕を進めると、農住法人の資金が不足していた可能性があり、そうなると建物所有者同士で揉めていた可能性があったとのことである。

農住法人解散直後の建物活用の可能性としては、播磨町議会において、農住法人解散後も賃貸を継続する農住団地をすべて行政で借り上げて、公営住宅にできないかの議論が進んでいた。当時播磨町には町営住宅が 12 戸しかなく、町営住宅の拡充がまちの課題であったためである。しかし、行政は管理運営主体である農住法人が解散していること、あくまで建物が個人の財産であり、すでに個別に不動産管理会社が管理していることを理由に公営住宅としての借り上げはしないこととなった。このアイデアは、2012 年頃まで議論された。

6.4 農住法人解散後の農住団地の管理運営について

コーポラスはりま農住法人解散後、建物所有者は、自分たちで農住団地を管理することとなった。農住法人解散後の対応方法は大きく分けて4つにわけられる。①管理業務を外部委託して賃貸経営を継続する場合（10 棟）、②建物所有者自らの自主管理による賃貸経営を継続（1 棟）、③新築賃貸住宅に建て替え（1 棟）、④土地建物を売却（5 棟）である。その結果、竣工当時 342 戸あった住戸は農住法人解散後に 220 戸に減少した（表 6-5）。

建物所有者や農住法人関係者を対象に、農住法人解散後の建物管理について、売却した理由、賃貸継続した理由をヒアリングしたが、建物所有者ごとにその判断理由は異なっていた。売却を選択した複

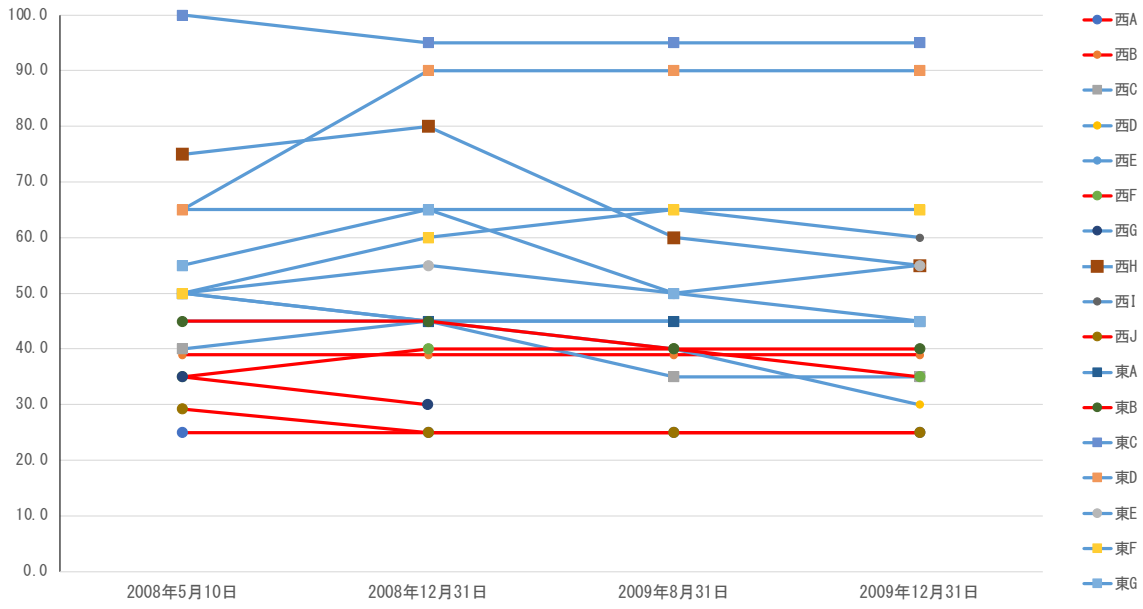

図 6-3 棟ごとの入居率の推移

表 6-5 農住法人解散後の各棟の管理状況

管理状況	賃貸経営を継続											建替等					
	①管理を外注										②自主管理	③建替	③土地建物売却				
建物	西C	西D	西E	西H	東A	東C	東D	東E	東F	東G	西I	西G	西A	西B	西F	西J	東B
戸数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	18	20	24	20
戸数合計	220											122					

数の建物所有者によると、「次の世代に負債を相続したくないため、自分の代で処分したかった」という話があった。農住法人が定期的にまとめた入居率の推移を見ると、売却または建替えを選択した 6 棟は 17 棟のなかでも、入居率が低く、入居率が賃貸経営の継続判断に影響したと推察できる(図 6-3)[24]。

一方で賃貸経営を継続した建物所有者は、「先代が残した資産を自分の代でつぶせない」と話す方もいた。賃貸継続を判断した 10 棟のうち、8 棟では、農住法人解散までに竣工当時の所有者から現所有者に一度は土地・建物を相続している。

① 管理業務を外部委託して賃貸経営を継続する場合(10 棟)

最も多かったのは、管理業務を外部委託して賃貸経営を継続する場合で、17 棟のうち 10 棟がこの選択をした。コーポラスはりま農住法人が行った農住法人解散後の建物管理に関する意向調査では、委託先を決めていなかった建物所有者や知人の不動産事業者に管理運営を任せることにしていた建物所有者は、最終的に A 社か B 社に管理業務を委託した。建物所有者ごとの運営になったことで、例えば建物の名称を変更したり、外壁塗装で建物の印象を変えたり、全ての住戸をリノベーションするなど、それぞれに異なる対応が進んだ。

不動産事業者へのヒアリング(表 6-1-5)によると、一部の建物所有者は家賃の変更に抵抗があったよう

だ。なぜなら、コーポラスはりま農住法人解散前に建物所有者はこれまでの家賃を継続することを決めていたためである。ほとんどの建物所有者は、この家賃の方針を維持しようとした。ある建物所有者へのヒアリング(表 6-1-3)によると、コーポラスはりま農住法人解散後は建物所有者が顔をあわせる機会は無く、唯一 2011 年に A 社に建物管理を依頼した 7 人の建物所有者で会合をもったようである。しかし、お互いに近況報告が行われただけで、その後にはつながらなかった。

2022 年現在、入居者を募集しているのは 6 棟のみである。10 棟のうち 1 棟は入居募集を停止し、取り壊しの準備を進めている。また、3 棟は新規入居募集を停止している。建物の外観の目視調査や周辺環境の調査では、新規入居者の募集を停止した 4 棟は管理が行き届かない状態であった。

② 建物所有者自らの自主管理による賃貸経営を継続(1 棟)

コーポラスはりま農住法人解散後、西I棟の建物所有者(所有者とその家族)は外部業者に管理業務を委託せず、自主管理を選択した。西I棟の建物所有者へのヒアリング(表 6-1-6)によると、当初は知り合いの不動産事業者に建物管理を委託する予定であったという。しかし、実際の業務内容を検討した結果、自主管理を選択した。建物所有者家族に自身で法人経営をしている方がおり、経営的視点から建物管理の今後について検討した上で、この判断ができた。その際、自主管理だからこそできる運営方法として、西I棟の空き住戸をコミュニティスペースに改修し、住民のつながりつくりをすすめた。これは、建物所有者が住人のつながりがあることが入居率向上につながると考えたからである。

表 6-6 は、西I棟の建物所有者へのヒアリング(表 6-1-6)をもとに、管理・運営業務の役割分担をまとめたものである。例えば、入居者対応、入居者募集、施設点検等、コーポラスはりま農住法人が管理運営時に行っていた業務は、建物所有者の家族が行っている。契約段階では建物所有者の知り合いの不動産業事業者が仲介するが、それまでの見学等は建物所有者が行う。また、水漏れ等の軽微なトラブルの場合は、入居者が直接建物所有者に連絡し、建物所有者が外注業者に工事を発注する。その他、庭や階段の清掃は建物所有者の家族が行っている。所有者家族が西I棟の近くに居住しているためこの方法が可能となっている。

入居者募集については、西I棟独自のホームページを開設しており、一般的な不動産事業者には賃貸募集情報を掲載していない。ホームページには賃貸情報に限らず、コミュニティスペースのイベント情報等を掲載している。建物所有者による自主管理になってからの特徴的な活動を年表にまとめたものが表 6-7 である。複数の部屋をニーズに合わせて改修し、さらにコミュニティスペースは居住者以外の地域住民にもレンタルスペースとして開放している。これらの改修によって、住戸数は減少するものの、空室は減少しており、コミュニティスペースをきっかけとした自主管理が機能していると言える。

入居者向けには、西I棟敷地の南側にある放置された土地を建物所有者が貸し農園に改修した。入居

表 6-6 西 I 棟の管理運営の役割分担

	共有部の清掃	入居見学	契約	入居者募集	入居者サポート	退去サポート	軽微な修繕	大規模修繕	家賃徴収	設備点検	駐車場管理	スペース管理	畑管理	WEB更新	イベント企画
建物所有者	○	○		○	○				○	○	○	○	◎	◎	○
外部業者			○			○	○	○							
外部協力者												◎		○	○
入居者	○	○										○	○		○
近隣住民	○											○	○		

者は無料で利用でき、さらに近隣住民も有料で利用することができる。コーポラスはりまの農住都市構想の初期の配置図には、建物の周囲に貸し農園を設けることとなっており、貸し農園の取組は結果的に当初の計画を小規模に実現したものである。

こうしたコミュニティスペースを中心としたイベントや住民交流が西I棟の PR となり、口コミで入居希望者を呼び込んだ。2019 年頃、西I棟の全住戸は満室になった。コミュニティ活動が活発になってからの新規入居者へのヒアリング(表 6-1-7)では、「住民のつながりが感じられる」「安心できる」「適度な距離感でコミュニケーションを取りたい」という理由で西I棟に入居したとのことであった。コミュニティ活動から生まれる住民同士のつながりが、入居の理由の一つになっている。

さらに、コミュニティスペースでのイベントに参加した方が、建物の一室を美容室として利用したいと建物所有者に相談し、建物所有者はそのための改修をすすめ、店舗として入居した。それまでは、入居者以外が西I棟に来るのはコミュニティスペースでのイベントだけであったが、美容室ができたことで、イベント以外の利用者が来るようになった。このように、1つの建物の中で用途を複合化することで、建物を維持している。

建物所有者は、このようなコミュニティスペースを通じた建物管理の方法を他の棟にも拡めたいと考え、他の棟の所有者にも案内するなど、建物所有者どうしのつながりづくりや、もう一度協同での経営について検討しようとした。しかし、他の棟の建物所有者は管理業務を外注していることで、西I棟のような

表 6-7 西Ｉ棟でのコミュニティ活動と設備更新の経緯

年	戸数	店舗数	コミュニティスペース数	入居率	住民コミュニティ活動	設備の更新
2010	20	0	0	13/20 (65.0%)	－	－
2011	17	0	1	13/17 (76.5%)	・コミュニティスペースでイベントを始めた	・5階リノベーションによりコミュニティスペース ・農場
2012	16	0	1	13/16 (81.3%)	・建物所有者がコミュニティスペースで講座を開講	・4階住戸リノベーション
2013	16	0	1	11/16 (68.8%)	－	・大規模外壁塗装 ・玄関ドア全塗装 ・屋上防水改修
2014	16	0	1	12/16 (75.0%)	－	－
2015	15	0	2	12/15 (80.0%)	・マーケットイベント ・ランチパーティ	・1階リノベーションによりコミュニティスペース開設 ・ピザ釜の設置 ・玄関付近でブックスポット
2016	14	1	2	12/14 (85.7%)	・マーケットイベント ・ランチパーティ	・民泊の実験
2017	14	1	2	13/14 (92.9%)	・マーケットイベント ・ランチパーティ	－
2018	15	0	2	14/15 (93.3%)	・コミュニティスペースの定期開設 ・マーケットイベント ・ランチパーティ	・建物のアプローチの改修
2019	15	0	2	14/15 (93.3%)	・コミュニティスペースの定期開設 ・ランチパーティ	－
2020	14	1	2	14/14 (100.0%)	・コミュニティスペースにカフェを設置	・美容室入居
2021	15	1	1	15/15 (100.0%)	－	・5階コミュニティスペースを住居に用途変更

細やかな対応ができないと判断し、西I棟の取組が他の棟に拡がることはなかった。

西I棟の建物所有者はコミュニティをきっかけとした自主管理によって入居者を安定的に確保できている。他の農住団地では、建物管理は外部に委託しており、建物所有者と入居者が直接コミュニケーションをとることは少ない。西I棟では、建物所有者家族がコミュニティスペースのイベントや日々の清掃に携わっていることで、入居者とのきめ細かなコミュニケーションが可能となり、それが建物管理に反映されている。

③ 新築賃貸住宅に建て替え（1 棟）

唯一、農住団地を解体し、新しく賃貸住宅を建設した場合である。この建物所有者が農住法人を抜けることがコーポラスはりま農住法人解散の議論のきっかけとなった。

農住法人の解散以前に、建て替え計画が進んでいたことから、農住法人解散前に農住団地は取り壊され、新築の賃貸住宅が建設された。新築の賃貸住宅は、売却されること無く、現在も土地と建物を所有し、賃貸住宅として管理している。そのため、農住団地は解体されたが、賃貸事業は継続したという結果になった。

④ 土地建物を売却（5 棟）

17 棟のうち 5 棟は、コーポラスはりま農住法人解散後に土地と建物をまとめて、売却した。5 棟のうち 4 棟は同じ不動産事業者が同時に購入した。購入した不動産業者は、農住団地を取り壊し、戸建住宅用に土地を分譲した。登記情報によると、不動産事業者は 2011 年までにすべての土地を売却した。その結果、農住団地は解体され、これらの土地には戸建住宅が並ぶ環境となった。

6.5 考察

本章では、4章で取り扱った農住法人の中からコーポラスはりま農住法人を取り上げ、農住法人役員へのヒアリングや文献資料等から法人の解散過程を詳細に明らかにした。さらに農住法人解散後の農住団地の管理状況を明らかにした。

6.5.1 コーポラスはりま農住法人の解散

コーポラスはりま農住法人は、農住法人解散後の建物管理を継続するために、賃料政策や解散後の管理会社の決定等、標準的な方策を解散の過程で決定した。農住法人は、経営が安定しているときには建物管理の総合窓口として機能し、入居者対応等を実施し、建物所有者を支援する有効な仕組みといえる。しかし、理事が一人抜けることで法人が解散したり、入居率に差が生じたりと、脆弱な仕組みでもあった。農住法人解散後は、建物の管理は建物所有者の責任となり、建物所有者を支援する機能はなくなった。コーポラスはりま農住法人の解散は、一楽が期待した農住団地を自主管理する理想的な主体でありながら、その脆弱性を確認することになったのである。

6.5.2 コーポラスはりま農住法人解散後の建物管理手法

コーポラスはりま農住法人解散後の建物の維持管理は、農住団地として賃貸を継続する方法と、建替等を行う 2 つの方法があった。また、賃貸を継続する場合でも、外部委託で継続する場合と、自主管理で継続する場合の 2 つの方法があり、建替等についても、所有者が建替をすすめる場合と、土地と建物を売却する場合の 2 つの方法に分かれた。また、建替等を選択した人が所有する建物は、比較的稼働率が低いことが確認された。

農住団地の今後の管理について検討するために、農住団地として賃貸を継続した 2 つのケースを比較する。建物管理を外部に委託した場合、ビル所有者の負担は小さい。しかし、10 棟中 4 棟が入居者の受け入れを停止し、その 4 棟は駐車場や建物の外にゴミが放置されるなど、管理が行き届いていない状態が確認できた。しかし、自主管理をした 1 棟は入居者確保に成功し、外装や周辺環境に不備がでていない。西I棟の要点は、建物活用の観点から、住宅以外の用途を建物内に混在させることで入居者以外の人を呼び込む仕組みを作ったことや、近隣に住む建物所有者家族による細かな対応、空き室をコミュニティスペースとして活用したことなどである。

しかし、西I棟の取り組みが成功した要因は、経営感覚をもった建物所有者家族が積極的に建物管理に関与したことだと推察できる。コーポラスはりま農住法人による管理の時代には、管理業務の大半を同社が行い、建物所有者は建物管理に関与することはなかった。そのため、現在の管理方法では、西I棟の建物所有者家族の負担は大きくなっている。また、西I棟の建物所有者が他の建物所有者に働きかけても、同様の取り組みが拡がらなかったことから、西I棟での取り組みが一般化しづらいものであり、特殊な事例であることも示している。

建物管理を外部に委託しても 4 棟が入居者募集を停止していることからも、今後、入居者募集を停止する農住団地が増えることが考えられる。今後の農住団地の管理運営としては、西I棟のような積極的な活用か、6 棟が選択した建替等のどちらかを選択する必要がある。

【補注】

(21) コーポラスはりま農住法人の歴代役員が所有する会議資料等。

(22) この写真は 1989 年 2 月 20 日に 西 H 棟から撮影したものである。播磨農業協同組合創立 50 周年記念誌から引用した。

(23) タイプ 1 は 5 階建て、タイプ 2 は 4 階建て、タイプ 3 は 3 階建ての建物です。

(24) この数値は、コーポラスはりま農住法人解散前の建物所有者会議資料から得た。

第 7 章

今後の農住団地の管理運営のあり方

第 7 章では、本研究で得られた知見を整理するとともに、農住団地を管理運営するためのあり方を考察し、最後に本研究を進める中で新たに見つかった課題を整理する。

7.1 研究で得られた知見 63

7.1.1 農住都市構想の歴史的経緯と農住団地の建設の実態 63

7.1.2 農住法人による農住団地の管理運営 63

7.1.3 農協委託による農住団地の管理運営 64

7.2 考察 66

7.2.1 農住都市構想で想起されていた都市像と黎明期に顕在化した市街地との差異 66

7.2.2 運営主体の持続性と住宅ストックとしての農住団地 67

7.2.3 今後の農住団地管理運営の方向性 68

7.3 残された課題 69

第 7 章　研究で得られた知見と今後の農住団地の運営主体のあり方

本章では、本研究で得られた知見をまとめるとともに、それらを通じて今後の農住団地の運営主体のあり方について考察する。

7.1 研究で得られた知見

本研究で得られた知見を表にまとめるとともに、改めてのその要点を整理する。7.2 では、これらを通じて、考察をおこなう。

7.1.1 農住都市構想の歴史的経緯と農住団地の建設の実態

農住都市構想を提唱した一楽は農住都市構想の目的を、①農家の経済安定、②都市農業の確立、③住宅供給、④生活のよき環境づくりであるとし、それぞれでなく、この4つの目的をうまく組み合わせて有機的に統一して計画することに農住都市構想の特徴があるとした。つまり、農住都市構想は都市開発のみではなく、4つの目的を通じたコミュニティづくりを含む取組であった。農住団地建設後の管理運営について、農民、組合員、地域住民らによる農住都市運営のための協議体を組成し、話し合いを重ねることも重視した。さらに住宅団地の住人たちは生活協同組合を組織することが望ましいとし、農住都市の運営は自主的集結によるものを求められた。

しかし、3 章の結果からは、実際の農住団地の建設にあたって、複数の補助や融資制度が整えられたが、そのうち農住利子補給法を利用して建設された農住団地の申請主体と建設棟数の特徴としては、個人かつ 1 棟建設での申請が多数を占めていた。農協には、農住都市構想を具現化する中心的な役割が期待され、そのために農協法が改正されるなど、制度面でも農協が動きやすい状況が作られた。しかし、農住利子補給法について農協は申請主体に該当せず、農家が農住利子補給法を利用するための申請を支援したことも確認できた。

黎明期の農住都市構想の推進状況としては、農住団地が建設され、一部地区で農住法人が立ち上がり管理運営を進めるものであり、農住都市構想で期待した、面的な開発や、コミュニティづくりについては、黎明期には制度が作られず、各地で独自に実施されることとなった。

7.1.2 農住法人による農住団地の管理運営

4 章で示したとおり、農住法人は、農住団地の建物所有者が役員として創設した建物の共同管理をするための法人である。4 章の結果から、農住法人設立当初の役員で営業している期間は、順調に運営されていたものの、農住団地の相続等をきっかけに農住法人の役員交代が発生し、その影響によって、現在確認できている農住法人の 1 社以外は解散または事実上の営業停止となっていた。そのため、農住法人そのものに持続性がなく、農住団地の運営主体として脆弱な体制であることが確認できた。

現在も営業を継続できている農住法人は、1 社のみであり、その農住法人の運営の特徴は、多くの事業を外注し、法人内部で実施する事業を最低限に留めていることにあった。土地建物の所有関係では、農住団地建設時に関連する土地の登記に農住法人として抵当権を設定し、さらに建物は農住法人の所有とした。そうすることで、農住法人が建物管理者になる仕組みとした。この体制によって、農住団地複

数棟を解体し商業施設を誘致する等、将来を見据えた面的な再開発を農住法人の意思で実施できた。

一方で、すでに解散した農住法人として、6 章ではコーポラスはりま農住法人を取り上げ、その解散経緯と解散後の建物管理について把握した。農住法人解散後は、建物の管理を建物所有者がそれぞれにおこなうことになり、所有者ごとに異なる対応となった。農住法人解散後の建物管理の方法は主に4つの対応に分かれており、①外部業者に委託して賃貸を継続する場合、②建物所有者が自主管理して賃貸を継続する場合、③建物所有者が建替する場合、④土地建物ごと売却する場合が確認できた。①の外部業者に管理を委託する場合でも、賃貸募集を停止する建物が複数あることが確認された。

農住都市構想においては、建物の管理とともに地区のマネジメントが期待された。しかし、本研究で対象とした農住法人の定款によると、農住法人の主な事業は建物管理運営であり、一部の農住法人で貸し農園の運営等が定款に示されたものの、これらは実現しておらす、農住法人が建物管理のための主体であったことが確認された。

7.1.3 農協委託による農住団地の管理運営

5 章で示したように、本研究で対象とした2つ目の運営主体として、農協委託による管理運営を確認した。農協委託で管理をおこなっている農住団地の建物所有者へのアンケート調査や農協へのヒアリング調査によると、農住団地の管理運営における現在の農協の役割は、家賃徴収や入居者対応など入居者と建物所有者の間に立つ役割であり、日常的な建物管理業務にとどまっており、農協から建物所有者への積極的な助言は行われていない。そのため、現在は農協の管理機能が機能しており、農協が関わる農住団地では建物の管理不全は起こっていないが、一部の農協では夜間や緊急時の迅速な対応ができないことが課題とされている。さらに今後の農住団地の管理運営を考えたとき、中長期的かつ、資産管理の視点での建物所有者への支援ができていないことも課題である。実際には農住団地所有者等で構成する住宅部会等が結成された地区では、所有者当への学習機会を提供することで中長期的な支援につながっていた可能性があるが、建物所有者の世代交代等により住宅部会等が形骸化しているという実態があり、これも十分に機能していないことが確認された。

表 7-1 本研究で得られた知見

研究内容	章	得られた知見
農住都市の歴史的経緯	2	農住都市構想を提唱した一楽照雄は農住都市構想の目的を、①農家の経済安定、②都市農業の確立、③住宅供給、④生活のよき環境づくりであるとし、それぞれでなく、この4つの目的をうまく組み合わせて有機的に統一した計画にすることに農住都市構想の特徴があるとした。農住都市構想は4つの目的を通じたコミュニティづくりの取組であった。
		農住都市構想の推進において、農協には中心的な役割が期待された。農協が不動産事業をできるように関連法の改正が行われたが、農協自身が農住利子補給法を用いて農住団地を建設することはできず、農住団地も建設しなかった。農家が農住団地を建設する際の支援をおこなった。
		農民、組合員、地域住民らによる農住都市運営のための協議体を組成し、話し合いを重ねることも重視された。さらに住宅団地の住人たちは生活協同組合を組織することが望ましいとし、農住都市の運営は自主的集結によるものが求められた。
農住利子補給法による農住団地の建設実態	3	農住利子補給法を利用して建設された農住団地は、都道府県ごとに申請数、戸数、棟数が異なっており、黎明期の農住団地は全国に一様に広がったものではなく特定の県に多く見られた。
		農住利子補給法の申請主体と建設棟数の関係を見るに、個人かつ 1 棟建設での申請が多数を占めた。農住都市構想で想定した、ある一定の地区を面的に開発する取組ではなく、個人が住棟 1 棟を建設するために農住利子補給法が利用されたと考えられる。
		農住利子補給法は、土地改良や土地取得等の面的な都市開発のための制度ではなく、賃貸住宅建設に要する資金を負担する制度であったため、住棟の建設のみとなった。
農住法人による管理運営の特徴	4	農住法人は、農住法人設立者が役員として運営している期間は、順調に運営されていたものの、農住団地の相続等をきっかけにした農住法人の役員交代等が影響し、農住法人が解散または事実上の業務停止になる等、農住団地の運営主体として継続性に欠ける脆弱な仕組みであった。
		現在も営業を継続している農住法人は、1 社のみ。その農住法人の運営の特徴は、農住団地建設時に関連する土地に農住法人として抵当権を設定し、農住法人も関与する。その上で、建物は個人所有ではなく法人所有にすることで、農住法人が建物管理者になる仕組みとした。これにより農住団地複数棟を解体し商業施設を誘致する等、面的な再開発を農住法人の意思で実施できた。
		対象とした農住法人の定款を見ると建物管理運営が主な業務であった。本来の農住都市構想で求められた地区のマネジメントは一部の地区で計画があったが実現には至らなかった。
農協委託による管理運営の特徴	5	建物所有者へのアンケート調査によると、農住団地の管理運営における現在の農協の役割は、家賃徴収や入居者対応など入居者と建物所有者の間に立つ役割であった。
		農協へのヒアリング調査によると現在は農協の管理機能が問題なく機能しているため、農協が関わる農住団地は管理不全に陥っていないが、一部の農協では夜間や緊急時に人族な対応できないことが課題である。
		農住団地で賃貸経営を継続している建物所有者に対して、農住団地の今後について中長期的かつ専門的な支援が必要と考えられるが、実際には農協から建物所有者への積極的な助言は行われていない。現在の農住団地の運営全般における農協の役割は、日常的な建物管理業務中心。
		農住団地所有者等で構成する住宅部会等の学習機会を提供することで中長期的な支援につながっていた可能性があるが、建物所有者の世代交代等により住宅部会が形骸化しており、これも十分に機能していない。
農住法人の解散経緯と農住法人解散後の管理運営	6	農住法人解散後は、建物の管理を所有者がそれぞれにおこなうことになり、所有者ごとに異なる展開を見せた。①外部業者に委託して賃貸を継続する場合、②建物所有者が自主管理して賃貸を継続する場合、③建物所有者が建替する場合、④土地建物ごと売却する場合があった。
		外部業者に管理を委託する場合でも、一部では新規入居者の募集を停止している。

7.2 考察

7.2.1 農住都市構想で想起されていた都市像と黎明期に顕在化した市街地との差異

本研究で得られた知見から、農住団地の運営主体の持続性と運営主体が建物の管理運営に与える影響について考察する。

まず黎明期に農住都市構想を契機に顕在化した市街地では、農住都市構想で描いた都市像は実現しなかったと言え、農住都市構想が構想止まりであったといえる。一楽は、「農住都市の構想において、いろいろのことを取り入れて考えるのも、帰するところは、この人と人との間によき関係をつくるということ、すなわちコミュニティーづくりが最終の目標であるとも言えましょう。いろいろ物的な施設を最善のものにするのも、結局は、よき地域づくりの条件を整えるためであると、私は思うのです。」[30)]と示し、農住都市構想の目標をコミュニティづくりとしたが、黎明期の農住都市構想の具現化段階においては、農住利子補給法等の当時適用された制度の主たる目的が結果的に建物建設への支援のみになった。そのため、地区のマネジメントを行う体制が確立しないままに、農住団地の建設が優先された。そこには、地区のマネジメントまでを展望した法制度や仕組みづくりが不足していたと言える。本研究では、一楽が農住都市構想の目的とした①農家の経済安定、②都市農業の確立、③住宅供給、④生活のよき環境づくりの4つのうち、農住団地建設による①農家の経済安定と③住宅供給について確認できた。

それらを前提に、農住都市構想が思い描いた都市像と、黎明期に顕在化した市街地に差が出たのには3つの課題があったと考察できる。1 つ目はそもそもの農住都市構想に欠けていた視点、2つ目は農住団地の開発事業の課題、3 つ目はコミュニティ、地区マネジメントの課題である。

農住都市構想は農の立場から都市開発を検討したものとして、先進的であったが、具体的な都市空間の作り方、運営主体や運営体制の構築の方法について、具体的な方策が示されなかったことに課題がある。その上で、土地利用計画の策定方法や、体制構築についての方針や制度がないままに、建物の建設に対する融資制度が先行したことで、農住都市構想が描いた都市と顕在化した市街地に差が発生したと言える。

それらに関連して、農住団地の開発事業の課題としては、農住都市構想を具現化するために、国は複数の補助、融資制度を創設したが、いずれも融資条件に土地利用計画等に触れておらず、主な目的が建物建設のための補助、融資制度であり、申請において地区の土地利用計画や農住都市構想との関係を示す資料の提出は求められなかった（表 3-1）。そのため、補助申請にあたって、地区を面的に開発する必要はなく、周辺の土地利用とは無関係に農家が自身の土地に 1 棟の建物を建てることに利用された。複数あった融資制度の中でも、融資条件に水田の宅地化が示され、さらに融資窓口に農協が指定されていることなどから、農住都市構想の考え方が反映されたと考えられる農住利子補給法では、黎明期の申請のうち 69.3%が 1 棟単位での建設であった。さらに申請主体種別の割合をみると、個人申請が 66.2%、2 人以上の個人による自主的なグループでの申請は全体の 29.0%であった。このことから、本来、農住都市構想では面的で一体的な住宅団地の建設を想定していたが、農住利子補給法による農住団地の建設は主に個人で住棟 1 棟を建設するために利用された。農住都市構想の具現化に向けて、農住団地建設を希望する農家の経済的な負担を軽減するために、建物の建設を優先したことが、こ

の結果を招いたと言える。地区によっては、1 棟単位での建設が隣接しあうことで、結果的に面的な開発になった場合も想像できるが、土地利用計画を策定した上での計画的な面的開発ではなかったと言える。

さらに、農住都市構想では住人の自主的集結による地区のマネジメントを期待したが、実際は農住団地の建設・管理に終始しており、地区のマネジメントについては実施できていない。4 章で示した農住法人では、定款に貸し農園の運営が示されている場合もあったが、実施はされていない。農住都市構想の事業としての欠点として、運営主体についての制度が整えられなかったこととともに、地区のマネジメントに対する制度や仕組みも示されなかったことがある。そういった面から、農住都市構想が先進的なアイデアであったものの、農住都市構想が理想とした都市像とは異なる市街地を生んだと言える。これらの課題から農住都市構想は構想にとどまるものであり、これが都市開発の持続可能な仕組みだったとは言い難い。

7.2.2 運営主体の持続性と住宅ストックとしての農住団地

本研究では管理運営手法として、農住法人による管理運営と、農協委託による管理運営の2つに分類して研究を進めた。黎明期の農住団地の運営主体の脆弱性については、農住法人方式において確認された。複数の建物所有者が集まって管理運営することで、管理運営のノウハウが蓄積されることから、これが効果的な管理運営手法と考えられたが、実際は建物所有者の世代交代等によって農住法人が解散するなど、継続性がなかった。さらに、農住法人解散後は、建物所有者がそれぞれの方法で管理運営することとなり、それぞれの建物所有者で土地建物の売却、再開発、賃貸の継続等を進めている。

6 章で示したとおり、農住法人解散後に複数の建物で管理不全が起きていることからしても、農住法人の継続性のなさが、建物の持続性にも直結していると考えられる。農住法人は建物所有者が自ら役員となって、農住団地を管理するために創設した法人であり、農住都市構想が求めた、自主的集結による集団という視点と合致することから、運営主体として理想的な一つの形態であったとあると考えられる。しかし、農住法人は建物所有者の世代交代とともに解散する傾向にあり、運営主体として持続性がないことによって、農住団地の継続性にも影響を与えていることが課題である。その結果、農住団地が住宅ストックとして機能しない場合がある。

今後、農住法人のような仕組みが継続的に経営されるには、土地と建物の所有が一つの要点であった。現在も唯一営業している高松農住の運営方法が示唆的である。高松農住では、建設時に土地に抵当権を設定し農住法人も関与する仕組みとし、建物を法人所有にすることで、建物管理の責任の所在を農家個人ではなく、農住法人とした。その結果、複数棟をまとめて解体し、農住法人として新しく商業用の建物を建設するなど、面的な再開発が実施できた。一方で、高津橋農住は建物を法人ではなく複数名での共同所有としており、すべての権利者が合意しないと売却できない権利構造となっていた。高津橋農住では農住法人の解散を検討した結果、権利者が合意し、共同所有者全員の所有権が民間事業者へ移転された。このように、土地建物の所有権によって、異なる再開発の進め方となっており、農住団地の土地建物の権利設定を工夫することで、農住法人として円滑に建物管理や地区のマネジメントを

実施できるといえる。

一方で、農協委託による管理運営では、農協が建物所有者と入居者の間を取り持つ役割を担っているため、建物の管理運営に問題が起きていないと言える。しかし、建物所有者の資産形成や、長期的な維持管理という視点での農協からの中長期的な視点での助言等はなく、農住団地の将来をどうするかについて見通しが立たないことに課題が残る。農住団地はあくまで個人資産であるため、建て替えや修繕には公的な資金が投入されない。これらの状況において、農住都市構想の目的の一つである、農家の経済安定という観点から、中長期を見据えて農協から建物所有者に対して資金面や管理運営面で専門的な支援や助言が必要だと考えられる。農協委託の場合、それを担えるのは、農住団地の過去の経緯や現在の管理運営状況を詳細に把握できている農協であろう。農協内部でも、農住団地の管理を市町村レベルの農協での管理から、県レベルの農協での管理に移す意向があるが、それらが進んでいない。このことからしても、現在も経営されている農住団地の建物所有者に対して、農協のどの部局が今後どのような助言や支援を実施するのか、その検討が必要だと考えられる。

今後も農住団地が住宅ストックとして機能するためには、コーポラスはりま西I棟のように、住居以外の用途も混在させるなど現存する農住団地の積極的な活用によって、住宅ストックとして機能させることも考えられる。しかし、コーポラスはりま農住法人解散後に、外部業者に建物管理を委託した場合でも、一部の農住団地では入居者募集を停止していることから、外部業者に委託していても住宅ストックとして機能しない場合もある。

7.2.3 今後の農住団地管理運営の方向性

黎明期だけでも日本全国には農住利子補給法を用いて 736 棟 10,303 戸の農住団地が建設された。現存する農住団地の棟数は、本研究では明らかにできていないが、運営主体の仕組みや体制が継続できることで、建物が住宅ストックとして機能することが確認できている。

本研究の調査を通じて、農住団地が更新されやすい場合と更新されにくい場合が存在した。この違いが発生する原因として考えられるのは、立地特性や管理運営主体の能力の違いであろう。中でも、周辺環境と住宅需要が大きく影響すると考えられる。先に述べたとおり、管理運営主体の体制や仕組みが継続できることを、農住団地を継続させる最低限の条件とした上で、今後の農住団地経営の方向性について展望する。

まず、周辺の住宅需要が高く、開発圧力が高い地区では、建物所有者等が再投資しての建替等がおこないやすく、農住団地の更新が進みやすいと推察できる。建物所有者等による積極的な投資によって、農住団地を解体し、住宅用途に限らず新しい建物を建設することも想定できる。すでに農住団地が解体された地区は、このような環境にあった可能性がある。この場合、農協委託方式では、日常的な管理運営業務が滞りなく行われていたこととから、建物所有者は大家業に徹し、建物管理等は専門業者等に任せることが望ましいと言えよう。

一方で住宅需要が低く、再投資等による農住団地の更新が難しい地区は課題だと言えよう。この場合、再投資による更新が望めず、建物の解体の可能性も低い場合は、既存の建物をどうするかが課題

となる。その方法としては、コーポラスはりま西I棟のように積極的な活用によって建物の有効活用を図る方法、最低限の修繕を行いながら賃貸業を継続する方法、管理不全に陥る（放置してしまう）場合が考えられる。積極的な活用の方法によっては、周辺の住宅需要とは異なるニーズを満たすことで、賃貸経営を継続できる可能性がある。しかし、住宅需要がない場合は、最低限の修繕を行ったとしても賃貸業を継続し続けるのは難しいと考えられ、結果的に管理不全に陥ることが考えられる。その場合、農住団地が棟単位で空き家化する可能性も考えられ、周辺地域の治安上の課題となる可能性もある。

今後の農住団地の管理運営の方向性として、住宅需要の高い場合では、市場原理によって更新が進むことが想定できる。課題となるのは、住宅需要が低く、農住団地更新の可能性が低い場合である。この場合、建物所有者のみで方向性を決定することは難しいと予測でき、農住団地の管理運営や資産管理について、中長期的な視点をもって、協議する必要がある。その際には、助言や分析など専門的な支援が必要だと考えられる。これらの支援を検討する上では、農住都市構想の検討を中心的にすすめた農協の役割が再度問われることとなる。

7.3 残された課題

最後に本研究を進める中で新たに見つかった課題や論点について示す。本研究では黎明期に建設された農住団地のうち、現存する農住団地を対象としたため、既に解体・更新された農住団地についてはその経緯や建物所有者の意思決定に関する動向、農協やその他のステークホルダーの関与の実態を把握できていない。農住団地の全体像とその実態をより詳細に把握するためには、さらなる現地調査等が必要である。それによって、農住団地全体がストックとしての価値をもつか、評価・考察することが必要である。

例えば、すでに解体・更新された農住団地でも、所有者が再開発した場合、土地建物ごと売却した場合等、複数のパターンが考えられる。それらの意思決定がどのように進んだかなどについては不明なままであり、これらについて探求することで農住都市構想の評価を深化できると考えられる。さらに、面的整備としての農住都市構想について、農住団地の建設前に基盤整備としての土地区画整理事業が実施されていた地区が多い。土地区画整理事業と農住団地建設の関係性についても探究・整理することで、農住都市構想で描いた農と住の融合した都市の実現がどの程度達成されたのかを評価ができると考えられる。

補注

本研究の 2 章、3 章、4 章、5 章および 6 章は、表 8-1 に示す既報論文をもとに加筆・修正を行ったものである。

表 8-1 既報論文一覧

<table>
<tr><th rowspan="2">No</th><th colspan="2">題目</th><th>発表時期</th></tr>
<tr><th>発表者・
共同研究者</th><th>発表誌（誌名、巻号、頁）</th><th>本研究への転載</th></tr>
<tr><td rowspan="2">①</td><td colspan="2">黎明期における農住都市構想の理念と初期農住団地の供給実態について:農住都市構想を推進する融資制度の比較と農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の利用実態</td><td>2019 年
10 月</td></tr>
<tr><td>佐伯 亮太・
松本 邦彦・
澤木 昌典</td><td>日本都市計画学会：都市計画論文集
Vol.54, No.03, pp.276-281</td><td>第 2 章
第 3 章</td></tr>
<tr><td rowspan="2">②</td><td colspan="2">黎明期に設立した農住法人による農住団地の管理および地区のマネジメント</td><td>2020 年
10 月</td></tr>
<tr><td>佐伯 亮太・
松本 邦彦・
澤木 昌典</td><td>都市住宅学会：第29回学術講演会研究発表論文集111号, pp.139-145</td><td>第 4 章</td></tr>
<tr><td rowspan="2">③</td><td colspan="2">黎明期に建設された農住団地における農協の役割と管理実態</td><td>2021 年
10 月</td></tr>
<tr><td>佐伯 亮太・
松本 邦彦・
澤木 昌典</td><td>都市住宅学会：第28回学術講演会研究発表論文集115号, pp.96-101</td><td>第 5 章</td></tr>
<tr><td rowspan="2">④</td><td colspan="2">The dissolution process of the Agricultural-Housing management company that managed the Agricultural-Housing building and Agricultural-Housing building management after dissolution.</td><td>2023 年
発行予定</td></tr>
<tr><td>佐伯 亮太・
松本 邦彦・
澤木 昌典</td><td>Urban & Regional Planning Review
（2022 年 6 月 8 日投稿、2022 年 12 月 4 日採択決定）</td><td>第 6 章</td></tr>
</table>

*:上記①～④はいずれも査読付き論文。②③④は JSPS 科研費 19K04767 の助成を受けたもの。

謝辞

本論文は 2016 年から調査をはじめ、2023 年の完成まで、多くの時間を費やしました。1988 年生まれの私にとって、日本が成長を続け、都市が拡大していく 1970 年代の出来事について調査し、想像することは非常に魅力的なものでした。研究をすすめる中で、行き詰まることもありましたし、なかなか適切な研究主題が見つけられず右往左往したようにも思います。そんな中、様々な方々のお力を添えて頂けたお陰で4本の査読付き論文から、博士学位論文にまとめることができました。

まず、なかなかスムーズに研究作業が進まない中でも絶え間なく指導いただいた恩師の澤木先生に心から深く感謝します。日常業務に忙殺され、遅々として研究が進まない中でも、柔軟に研究指導の時間をとって頂き、丁寧にご指導頂けたことで、着実に研究テーマを深めることができました。澤木先生のご指導がなければ、本論文の完成はありません。本当にありがとうございました。

また松本先生からも研究テーマについて異なる観点からアドバイスいただき、新しい気づきや研究の意義を見つけることができました。ありがとうございました。研究に限らずとも、同世代の研究者や実践者等をご紹介いただき、新しいつながりの機会を頂けたことにも大変感謝しています。

さらに本論文の副査の矢吹信喜先生と福田知弘先生からは、研究の新規性や方向性に大変貴重な指摘をいただき、深く感謝します。また、横浜市立大学齊藤広子先生、明海大学中城康彦先生には、本研究に対して、学会でコメントを頂き、さらにヒアリング先をご紹介いただくなど、貴重なご指導をいただきました。ありがとうございました。

そして本研究について、アンケート調査やヒアリング調査でお世話になった数え切れないほどのみなさまにも感謝を申し上げたいと思います。みなさんのご協力なしには、この研究は成り立たちませんでした。そして、これからもこのテーマをさらに深めたいと思わせていただきました。

また澤木研究室の学生のみなさんとも議論できたことは非常に思い出に残る出来事でした。コロナ禍によって、研究室に入りづらい時間が長かったですが、博士課程をともにした篠原祥さん、長谷川香里さん、王揚さん、朴弘烈さん、周維楠さん、矢野淳士さんからは多くの刺激をいただきました。これからも切磋琢磨できる仲間でありたいと思っています。

最後に、私が研究に打ち込めたのは、妻桂子、息子奏、娘泉の絶大な協力があったためです。仕事が終わってからの研究作業は深夜に及ぶことが多く、また家をあけることも多かったため、家族との時間を犠牲にしながらの学生生活でした。それでも文句も言わず研究に打ち込ませてもらい、ようやくここまでこられたことは家族の支えのおかげでした。ほんとうにありがとう！また長い学生生活を常に励まし、応援してくれた両親にも感謝します。

2023 年 1 月

佐伯亮太