

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

【メインテーマ】定期借地権の課題と今後の展望

第13号
1997.9

表紙の写真

三菱地所ホーム株式が開発した定期借地権付分譲住宅の街

「柏・大津ヶ丘パークヴィラ」

高台の緑に囲まれた街並みは、静かで落ち着いた雰囲気を醸し出している。「明るく・楽しい」をテーマに設計された住宅が、その街並みをひきたてている。このスケール大きな街は、幅11mの幹線道路によって利便性と豊かさも演出している。

(所在地：千葉県沼南町塚崎1152-14他 総開発面積28,397㎡)

Contents

【巻頭言】 定期借地権と香港の中国返還

ミサワホーム株式会社/社長 三澤 千代治…………… 2

特集 定期借地権の課題と今後の展望

座談会

「定期借地権の現状と今後の展望」…………… 4

[出席者] 真部 敏巳 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ
取締役・不動産コンサルティング部長

花井 和美 殖産住宅相互株式会社本社営業本部定期借地権担当部長

草薙 一郎 弁護士・全国農協宅建流通センター顧問

山野目章夫 中央大学法学部教授

福田 充孝 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室課長補佐

[司会] 田口 仁 勸都市農地活用支援センター専務理事

● 具体的事例

■ 東京建物のプランヴェールEX [地上権による定期借地権付マンション]

東京建物㈱開発企画部事業開発グループ/開発課長 稲野邊 俊…………… 22

■ 柏・大津ヶ丘パークヴィラ [開発型の定期借地権事業をスタート]

三菱地所ホーム㈱不動産・保険部不動産企画課/課長 須賀 眞治…………… 26

■ 住宅密集市街地における住宅開発事業の取組み

[定期借地権方式による特定優良賃貸住宅(直接供給型)「いらか」の供給]

大阪府住宅供給公社都市整備室/副参事 西岡 徳…………… 29

■ 住宅・都市整備公団の定期借地権住宅への取組み

[定期借地権による共同住宅供給の普及促進をめざして]

住宅・都市整備公団住宅市街地部住宅整備課/事業開発係長 薦谷 英司…………… 33

■ 定期借地権制度の最近の動きと今後の課題

勸都市農地活用支援センター計画部推進課長 伊藤 博和…………… 37

■ 定期借地権を活用した開発行為における道路の 取扱いについて

建設省建設経済局民間宅地指導室 企画係長 石和田 二郎…………… 40

■ 定期借地権——その税務上の問題点

株式会社タクトコンサルティング 代表・税理士 本郷 尚…………… 43

● トピックス

● 平成10年度 建設省関係市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要…………… 46

● 平成10年度 国土庁関係市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要…………… 48

● 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案について…………… 50

● 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律…………… 52

● 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律…………… 52

● 住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案について…………… 53

● JAグループの役職員約220名がまちづくりで大会を開催…………… 54

● アドバイザーから一言

㈱都市研究所スペース取締役 浅野 泰樹…………… 56

● インフォメーション…………… 59

言頭卷

定期借地権と香港の中国返還

ミサワホーム株式会社

社長 三澤 千代治

定期借地権が施行されたのは平成四年八月ですが、平成八年度末で定借住宅の実績は約一万五千戸ほどになり、ようやく社会に認知されるようになってきました。西暦二〇〇〇年には五万戸に達すると思われます。五万という数字は、俗に「ごまん」とある」と言われるように、社会にとって当たり前の存在となる目安の数だと思えます。プレハブ住宅も五万戸を超えたころから急に普及に弾みがつき始めました。定借住宅も五万戸に達すれば、急速に認知されてくるでしょう。

高層住宅、いわゆるマンションの普及に比べると一戸建て住宅は早い時期に認知されるものと思われます。定期借地権は改めて述べまでもなく、土地所有者（地主）・借り主・それを仲介する不動産業者の三者三様に大変メリットのある制度です。特に地主にとっては、その希望が満額回答されております。

つまり、相続税は保証金をもってそれに充てることが出来ます。そして、五十年間保証金の金利や地代が定期的に入ることになります。先行きが見えない今日において、五十年間収入が保証されるという大変恵まれた立場にあるわけです。また、借り主にとっては広い庭付きの一戸建て住宅を周辺相場の半値くらいで手に入れることが出来ます。

さらに地主にとって、先祖伝来の土地を売らなくても済むということですから、この上ない方法であるといっても良いのではないのでしょうか。しかし、地主の一部には、「一度貸したら土地は戻ってこない」という旧制度のイメージを持って、土地が返還されないのではないかという不安を抱く方も多いのですが、全くそのような心配がないことが法的に保証されております。

この度、香港が九十九年間の借地期間が終

わり、イギリスから中国へ返還されました。

この香港返還が「契約期間が終われば、貸した土地は必ず戻ってくる」という定期借地権の基本認識を一気に浸透させるきっかけになり、地主の意識に大きなインパクトを与えたのだと思います。これは定期借地権の普及にとって大きく働くものだと考えています。確かに旧借地借家法、戦後の農地解放が地主に与えたダメージは大きいのですが、時代は変わり、今後、定期借地権が地主の大きな味方になるものと思われます。

ただし、定期借地権が今後普及していくためには、中古市場をどうするか、地代の不払いにはどう対処するかなど検討しておかなければならないこともあります。さらに、法律で保証されているといっても、誰に貸しても何も問題が起らないということはありません。定期借地権は五十年に及ぶ契約だから

借地人を決めることは結婚相手を選ぶようなもので、将来のことをアレコレ考えるよりも地主と借地人との間で「良い関係づくり」をすることが大切です。定期借地権は新しい制度ということもあり、「もしこうなったら」「もしあんなだったら」とあえて心配ごとを探しているような傾向がありますが、結婚するときに離婚の手続きや慰謝料について細かく決めておく人はいません。定期借地権も同様に、起こるかどうかわからない問題について考えるより、良い地主、良い借地人を見つけ、より良い関係をつくっていくことが大切なのです。また、お互いに「良い地主さんで良かった」「良い借り主さんで良かった」と言ってもらえる仲介役を努めるのが、我々の役目だと思っています。

定期借地権は西暦二〇〇〇年ころには飛躍的な拡大期に入ると見ております。定借住宅なら区画が大きく、庭も広くとれます。ま



た、二区画を借り、二世帯住宅として、お年寄り世帯は隣の区画に平屋を建て、庭を共用しても良いでしょう。これからは、街づくりが地主にとっても大切なポイントになります。良好な街づくりに成功すれば、五十年後には土地の「地格」が上がって返還してもらえることになります。

定期借地権は金融面では理解が進み、住宅金融公庫・都銀・地銀で住宅ローンが実施されるようになりました。ここで大切なことは、住宅も五十年は耐用年数がないと困るわけです。現在の戸建て住宅の建て替え年数は平均で二十八年。もちろん、これが現在の住宅の耐用年数ではありませんが、二十八年で建て替えていたのでは、せっかく安く手に入れた定借住宅の割安感がなくなってしまう。また、今後は土地がどんどん余って行くことが予測されており、五十年後に、地主の方から「もう五十年借りて欲しい」と言われる可能性があります。

このように、仮に耐用年数が百年の住宅を建てた場合、定期借地権の五十年間の期間満了時には再び定期借地権で五十年間土地を借りる場合と地主に耐用年数の残り五十年間分がある建物を差し上げる場合との二通りを考

えることができます。

私が申すまでもなく、定期借地権は日本経済の高コスト体質の改善にも役立つわけですが、現在、日本人の給与所得は世界一で、日本を一〇〇とした場合、ドイツが八五、アメリカが七五、フランス、イギリスが五五となっております。このように、高い給料を払わなければ生活できないのは物価が全て高いからです。この高い物価の一番大きな原因は土地で、地価が高い土地の上に工場を造れば、工業製品が高くなります。同じく地価が高い土地の上に高速道路を造れば、その買収費が建設費以上にかかることとなります。

また、サラリーマンも家を持つとすれば、多額のローン返済をしなければならなくなるわけです。したがって、給料も高くなければ生活できないということなのです。

これらの問題を一挙に解決し、高コスト社会を離脱して真の豊かさを取り戻すことが出来るのが定期借地権だと思います。少し大げさかもしれませんが、定期借地権は世直しの一環であると私は信じています。

是非、土地を持っている地主さんのご協力によりまして、よりよい社会をつくることにご協力していただきたいと思います。

座談会

「定期借地権の現状と今後の展望」

日時 1997年6月3日(火)

場所 財都市農地活用支援センター会議室



- 【出席者】 真部 敏巳 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ
取締役・不動産コンサルティング部長
花井 和美 殖産住宅相互株式会社本社営業本部定期借地権担当部長
草薙 一郎 弁護士・全国農協宅建流通センター顧問
山野目章夫 中央大学法学部教授
福田 充孝 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室課長補佐
【司会】 田口 仁 財都市農地活用支援センター専務理事

田口仁（財都市農地活用支援センター専務理事（司会）） 本日はお忙しいところご出席いただき、ありがとうございます。

最初のテーマは「定期借地権の最近の動きと特徴、その評価について」ですが、私から簡単に最近の動きについてご報告させていただきます。

その前に、私ども都市農地活用支援センターが定期借地権についてどのように関わってきているかということ、少しお話をさせていただきます。当センターは、平成三年の生産緑地法改正を契機として、市街化区域内の農地、いわゆる都市農地を活用した良好なまちづくりを進めるために、地方公共団体あるいはJA（農協）が取り組んでいるまちづくりのお手伝いをするということで設立された法人です。その後、平成四年の八月に、借地家法の施行により誕生した定期借地権、これは都市農地を活用する有効な手法だということ、設立以来、先行的に私どものセンターが関わって参りました。そのような中で、平成六年の九月に設立された「定期借地権普及促進協議会」は、ハウスメーカー、デベロッパー、住宅・都市整備公団、住宅供給公社、それにJAが加わって、現在七四（八月末で八〇）の企業団体が加盟しています。その事務局を当センターが担当して、現在に至っているわけです。

まず、定期借地権の供給状況ですが「定期借地権普及促進協議会」の会員の供給実績は平成九年の三月末現在で五、二九四戸です。

この内訳は、戸建てが四、四三〇戸、マンションが八六四戸となっています。協議会では供給戸数を毎月調査し、公表しているわけですが、これは七四企業団体の協議会の会員だけの供給戸数です。そのため、会員外も含めた供給実績を把握する必要があるということで、昨年と今年、当センターが実態を調査しています。

それによりますと、供給が始まった平成五年から平成八年の十二月末までの供給戸数は一〇、三三〇戸です。この内訳は、戸建てが七、一〇五戸、マンションが三、二二五戸となっています。三大都市圏では、全地域の八四%を占めておりまして、中でも首都圏が三九%と最も高く、定期借地権マンションに限りまして、中部圏が全体の三七%を占めております。

次に定期借地権の最近の動きですが、今までは戸建てが中心でしたが、ここに来て定借マンションの供給が拡大しています。特に法人所有の土地の有効活用策として定借マンションが拡大しています。また、今まではハウスメーカーが主導の五戸とか一〇戸の供給でしたが、デベロッパーも本格的に参入し、例えば六〇戸、九〇戸、一〇〇戸といった、大規模な供給が始まっています。公的主体に

よる供給も拡大しており、つい先ごろ、住宅・都市整備公団でも三か所で着工されましたし、住宅供給公社でも八つの公社が供給をしております。それから自治体も、公営住宅等々で供給を始めています。さらに、民間公的主体も含め、定借を活用したさまざまな事業手法が研究、提案され、最近では、公有地、あるいは大規模工場跡地で共同化しようという動きも出ているという状況です。

それから、行政支援の面では、何と云っても今年の二月に閣議決定されました「新総合土地政策推進要綱」により、土地の有効利用方策として定借の活用施策が打ち出されています。さらに、定借協議会が強く要望しておりました道路移管の緩和通達が平成九年の三月に出ました。まだ他にもあると思います。以上が供給実績あるいは施策の動きではないかと思っています。

そこで、まず真部さんから、全国の定借について、コンサルタントというお立場で、最近の定借の動きをどのようにとらえているのか、あるいはどのように評価されているのかをお話いただければと思います。



● 最近の動きとその評価

↓ 大都市圏で第二創世紀……真部
↓ まだ少ない地主の動き……花井

真部敏巳 株式会社サテライト・コンサルティンク・パートナーズ 取締役・不動産コンサルタント部長 私どもは今、全国でサテライト・グループというのを展開しております。全てが定期借地権というわけではないのですが、全国各地で定期借地権を中心とした不動産及び財産のコンサルタントを展開させていただいています。

全国各地を回っていて、今から三年前、五年前の草創期の段階から考えると、現在首都圏、関西圏では新しい動きというか、第二期の段階に来ているのかなと感じます。それから、マスコミ等々で私どものことが報道されていますので、場合によってはご存じかと思いますが、最近の動きではその他の地方圏、例えば福岡県ですとか宮城県などでも定期借地権の動きが始まってきているというのが、今私どもが感じている状況です。

実際に、物件的な面を考えたり、土地所有者や供給ニーズ等々を見ても、非常に多様化されたニーズに基づく供給というのが最近増えつつあることが、一つの動きになっていると思います。例えば、今お話に出ましたが、首都圏で、私どもも関与させていただきました



真部 敏巳氏
株式会社トラスト・コンサルティング
パートナーズ取締役
不動産コンサルティング部長

た五〇数区画の定期借地権の一団地開発の分譲であるとか、それから定期借地権マンションの動きですね。近々、私もから広報させていただきます（注…住宅新報六月二〇日号告知済）が、また新しい立地の定借マンションをこの東京の杉並区で予定しております。地方圏においても、今までは、どちらかという定期借地権は安いので、〇・五次層を中心として供給しているという動きが一方で非常に強くあったんですが、ここへ来て商品の差別化ができないものは、かなり難しくなり、他の物件と競合したり、あるいは根本的にニーズを拾いきれなくなって、今ではむしろ一・五次層というか、場合によっては二次層へ移っています。特徴的なものは、私どもが関与させていただいた事例、特に売れ行きの良い物件では、申込み状況で五〇%以上が買い替えです。定期借地権を買われる層というのは、当初一部で想定されていた層とは異なる層ということで展開しつつあるというふ

うに感じております。

また、土地を出す側の土地所有者の供給理由も、当初は土地所有者さん個人の保有税対策、もしくは一部相続対策を踏まえた税対策から発しているケースが結構あったのですが、ここへ来て、法人の社有地の有効活用という視点ですとか、それから賃貸マンション、アパート等々の自己建築によるリスクヘッジですね、デベロッパーとリスクを分け合っていくという定期借地権の事業事例が出ています。それから、これは住宅ではありませんが工業団地及び商業地における定期借地権の研究、それに最近話題に出ておりますが、区画整理事業ですとか、再開発事業の中で定期借地権事業を取り入れていこうという動きなどがあります。

また、東京や関西を中心とした大都市圏では、第二創世期の段階になりましたし、地方圏においても、やっと定期借地権というのがこれから活用されていく段階に入ってきたのではないかと感じています。

司会 花井さんは、ハウスメーカーとして実際に供給にあたられているわけですが、最近の動きをどのように評価しておられますか。

花井和美 殖産住宅相互株式会社本営業本部定期借地権担当部長 今おっしゃられたこととほとんど同じです。当社が定借事業を

スタートして三年になりますが、小規模の物件が主流になっています。相続対策もしくは固定資産税対策など、実績が伴ったものは、ほとんどがリスクヘッジですね。土地所有者さんのスタンスとして、土地は売る気はないというのが基本的にあります。その中で、採算が合わない投資をしてみましたという方が、保証金でカバーをするということやってきたんですけども、このところの変化としましては、提案を出してほしいという方が相当増えました。時間はかかりますが、地道に説明にあがっています。

ユーザーの話ですが、真部さんがいわれたように、平成七年〜八年は買い替えなしの状態が決まったというのが実情ですね。今でも、私どもの場合はほとんどが小規模です。で、第一次取得者になっています。首都圏から三〇キロ圏内は問題なくユーザーは決まりますが、一歩外の三〇〜五〇キロ圏内の案件がたまに出てくるんですが、それについては、やはり借り手が非常につきづらい状態にあります。それは、定期借地権の理論ですと、保証金で五〇〇万円しか違わない、地代が一万円と違わないなら、できるだけ首都圏、都心に近いほうがいいわけですから、他に物件はないかといわれると、決まりづらいということですね。

しかし、定借を希望されるユーザーの数の

方が圧倒的に多く、土地所有者さんがまだ少ないというのが現状です。

司会 先ほど供給実績ということで報告しましたが、定借住宅も年々、トータル戸数は増えていますが、首都圏の戸建てが平成七年と八年とを比べて、むしろ減っているんですね。この辺の原因について、花井さんはどうのように考えていますか。

花井 定期借地権を利用してリスクヘッジをしようという方が、とりあえず平成七年くらいにおやりになったというのがありました。いくら困っていても、定期借地権そのものを認めない土地所有者は、なかなかウンとおっしゃらない。本当に困っている方が、土地を売らずに解決できるということで、各メーカーに細かく参考価格鑑定をご依頼になり、それが平成七年に集中したような気がします。

司会 草薙先生は、弁護士と同時にJAの団体の顧問であるというお立場から、JAや農地地権者の相談にも応じていると思います。そのお立場で、今の定借の状況について、どのような評価なり、お考えを持っておられるのでしょうか。

草薙一郎 弁護士・全国農協宅建流通センター顧問 数多く扱ったわけではありませんが、報告案件などを見ているだけですが、JAでは定期借地権の有効性あるいは有利性

ということとは、事あるごとに勉強会などで組合員の皆さんにはお伝えしています。各中央会でも定期借地権というのはこういうものだということを、供給側としての勉強会などをさせていただいております。

最近では、やはり職員がよく勉強しているJAでは、定期借地権というものを土地の有効活用の一つとして、かなり取り上げてきているかと思えます。やはり勉強会をやっているところ、あまり進んでいないようですね。進んでいるJAの中に、複数の地権者によって定期借地権を活用して有効利用しているというケースも二、三出てきています。報告では、昨年の三月から今年の二月まで、事業用定期借地だけで七〇件あまりの報告をJAが把握しています。その動機としては、いろいろありますが、土地の有効利用を考えましょう、という組合員に、定期借地権が利用されるようになってきたと思っております。

司会 山野目先生は、学者のお立場で定期借地権を見守ってきたわけですが、先程の供給状況、あるいは皆さんのお話から、どのように評価されていますか。

↓行政の対応が相次ぐ……山野目

山野目章夫 中央大学法学部教授 ただ今、実際に定期借地権の住宅供給の事業に携

わっておられる皆さんから、さまざまな現状をご紹介いただきましたが、その間、政府、建設省や国土庁などにおいても、この問題についての重要度の認識が深まって、それに基づくさまざまな施策が進んでいるところであると認識しています。

先ほど、田口さんから紹介がありましたとおり、今年の二月十日に「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定されまして、この中で二か所、定期借地権への言及があります。そこで示されている方向づけの視点というのは、今日において、この定期借地権に寄せられている期待を端的に表現しているのではないかと思います。もちろん定期借地権が宅地の供給という基本的な視点から位置づけられるべきであるということは一貫した政策上の観点であり、要綱でも、ここに基本的な力点が置かれています。住宅といっても、とりわけ集合住宅のための活用に踏み込んで言及している点は、今回この要綱で注目される点だろうと思えます。

もう一つ触れますと、市街地整備事業などにおける活用ということにも言及があり、定借とまちづくりとの関連を意識しようという点が前面に出てきていると思います。

そこで、集合住宅とまちづくりということ、当面のキーワードになるかと思えますが、集合住宅については、現在、建設省の住



山野目章夫氏
中央大学法学部教授

宅局の研究委託に基づき、土地総合研究所で、定期借地権を活用したマンションの立ち上げのために、どのような課題を検討しなければならぬか、ということの考え方の整理を進めているところで、まもなくその報告がまとまると思います。そのような努力の積み重ねが、今後とも大事であると考えております。

司会 福田さんは、現在までの定借の普及あるいは供給実績などについて、行政の立場でどのように見ていらっしゃいますか。

↓目立つ定借住宅の良さ……福田

福田充孝 建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室課長補佐 都市農地活用支援センターの実績調査の報告では、これまで全国で一〇、三三〇戸供給されていますが、このうち、三大都市圏で全体の八四%を占め、なおかつ首都圏が全体の三九%ということ、非常に多いといえます。三大都市圏の住宅需要

が大きいわけですから、当たり前といえば当たり前の結果ですが、それにしても、今までは定期借地のようなスキームがなかった中で、土地所有者としては提供しようとしてもできなかったのではないかと、思います。定期借地ができたことにより、土地所有者も安心して土地を提供することができ、結果として特に首都圏で多く供給されたのではないかと考えております。

また、定期借地権付住宅のメリットとして、価格的に安いという面と所有権付住宅と同じ価格でより質の良い住宅が手に入るといふ、二つの面があるのですが、これは必ずしも両立するわけではなく、場合によってはひたすら安いだけを追求するような定期借地権付住宅が出てくる可能性もあります。建設省といたしましては、定期借地権付住宅を通じて、質のいい住宅をたくさん供給していただくことに力点を置いています。先ほどの調査結果を見ても、定期借地権付戸建住宅で敷地面積は平均一九九・九㎡ということ、これを所有権付戸建住宅と比較しても一・五倍の広さがあります。延床面積でも平均二二一・一㎡で、これを所有権付住宅と比較しても定期借地権付住宅の方が一・三倍広くなっています。この点から、定期借地権付住宅は質のいい住宅供給に非常に役立っているのではないかと、定期借地権付住宅の良いところが非常

に良く出ているのではないかと考えています。

司会 先ほど、山野目先生からまちづくりという話が出ましたが、当センターとしても、定期借地権がまちづくりにつながるということが一番良いことだと思うんです。先ほど紹介しましたように、最近の定借による大型団地は、例えば六〇戸だとか九〇戸だとか一〇〇戸ぐらいいは出ているんですが、実際、土地の提供者は一人なんですね。何人かの土地所有者が共同して定借によるまちづくりができることが、我々としては一番望ましいのですが、一人の土地所有者が提供して、大規模な定借団地ができてるのが現状です。真部さんは、定借がまちづくりにつながるのかということについて、どのように考えておられますか。

真部 一つは、我々がそのような職業であるという手前味噌でもあるんですが、コンサルタントが育っていないことだと思いますね。というのは、立場的に言って、よく私もセミナー等々で申し上げるんですが、土地所有者の立場とデベロッパーという事業者の立場は根本的に違うんですね。定期借地権というのは、デベロッパーの一つの事業として展開していきたい。これはデベロッパーであれば当然だと思います。しかし、土地所有者からしてみると、定期借地権はあくまで自分の

抱えている問題を解決するための手段ではないんです。ですから、考えがずれているケースが多いのです。土地所有者が一人であれば、たまたまというか、その土地所有者の持っている考えに深く入ってコンサルティングすることで、案件が上がってきます。今、大きな団地として我々が関与している千葉県沼南町の事例や東急不動産、三井不動産が手がけている千葉県鎌ヶ谷市の事例もそうですし、それから千葉県流山市の事例も、全部個人もしくは個人オーナーなんです。要するに、開発型といっても複数の人が集まって行うことはなかなかできない。やはり、そういう複数の地権者一人ひとりの顔を見て、その財産内容を知った上でコンサルティングし、その結果、なおかつ定期借地権がその土地所有者の土地に使えるんですよ、と。そうなる、土地所有者一人ひとりによって、定期借地権の勧め方も少しずつ違うはずなんです。そこまで許容した提案をできるかどうかだと思います。だから、デベロッパーにとってみると、定借は効率を追求すべき分譲事業の一つではない。土地所有者にしてみると、定期借地権事業は有効利用の一つの手法ではない。ここをどういうふうに結び付けていくかということが、この定期借地権事業というものを飛躍的に伸ばしていくためのいちばん重要なポイントだと思います。

残念ながら、我々自身もまだ完全にできていないとは思っておりません。コンサルタントがそこまで育っていないのです。

例えば、不動産業者、仲介業者の手数料の問題なんかにしても、一番情報を持っているのは、地元で密着して管理などをやっている不動産業者です。ところが、今の制度の中でやっていると、はっきりいって定期借地権というのは非常に手間のかかる仕事です。手間のかかる割に仕事にならないということが実際ですので、ハウスメーカー側からのインセンティブが相当強烈にないと、自ら主体的に地主に定期借地権を勧めていく、あるいは土地活用のコンサルティングを深くやっていくというのは、なかなか難しいのが実情ではないかと思えます。ですから、その点の制度改革も非常に重要なポイントだと思います。

司会 花井さんは、この点についてどうお考えですか。実際に土地所有者に働きかけて共同で行うというのは、なかなか難しいのでしょうか。

花井 難しいですね。一か所話をいただいているのは、JAの富士見野市から入間市にかけてですね。この周辺でミニ区画整理地区、実際には地権者が四名ぐらいで、土地の大きさは3haですから、坪数ですと九、〇〇〇坪ぐらいですね。そこで提案をしたのですが、結局一人の方が定借で考えても良いとい



花井 和美氏
殖産住宅相互株
本社営業本部定期借地権担当部長

うことになりました。先ほどの話のように、コンサルタントを信頼して任せるところまで誰がイニシアチブを取るのか、考えられます。一つは、JAさんなのかなと思ってみたい、もしくは、定借協議会の共同プロジェクトで受けて共同体で行う。そういう形を取らないと、集合住宅による定借というのは実現しないという感じがします。

それから、定借研究会で定借マンションの問題点が研究されていますが、当社では定借マンションはまだ手がけていませんが、今供給されている定借マンションそのものが、本当の定借マンションなのかというと、ただ定借で安く分譲したというだけのマンションが多いのではないかと思われれます。本来、あるべき集合住宅の定借マンションという発想でいうと、建物の高級感や耐久度など、途中での修繕は必要ですが、八〇年、一〇〇年は持つというもの、また環境を考慮に入れたものなどを造っていかないと、本来の定借が生き

ないという感じがします。

司会 草薨先生から、農地地権者が何人か集まって、定借を活用して有効活用しようという事例のお話がありました。それはお二人からいろいろ問題視されたのですが、いわゆるJAなり地権者の立場からは、どのような問題点があるのでしょうか。

草薨 これは、先ほどの数値にも出てきていますが、事業用定借で、地権者の動機づけとして、土地の有効利用を考えようではないかという方がかなりいます。事業用定借では、複数地権者が、七〇件のうち二二件ありましたが、一般定借になりますと三〇件把握している中で、複数地権者は三件でした。その三件の動機づけとしては、未利用地の有効活用を挙げています。

これはどういうことかと考えますと、やはり土地所有者には個々の都合がありますので、土地の有効利用ということは広い意味では大事ですが、先祖から守ってきた大事



草薨 一郎氏
弁護士・
全国農協宅建流通センター顧問

な土地ですので、それぞれの土地所有者の立場に立って考えたとき、必ずしも共同で何かができるというタイミングや事情がそろわないうい。それを、敢えてJA側で積極的に推進すべきか、となりますと、問題が出てくるのかな、と思います。

●課題と解決の方向

↓急がれる条件の整備……福田
↓積極的な普及・啓発へ……草薨

司会 それでは、定借の問題点が出ましたので、次のテーマに移らせていただきます。次のテーマは「定借の抱える課題と解決の方法」についてですが、はじめに私どもが今、問題だと感じていることを報告させていただきます。

一つは、まだまだ定借が理解されていないという点があると思いますが、この点については、今年に定借協議会として新聞、テレビなどのメディアを活用し、大いにPRをしていきたいと思っております。また、昨年はグッドリビングショー、各県の住宅フェアへの参加などを通じて、とにかく一般のユーザーあるいは土地所有者、それから特に公的主体、公共団体などにも、定期借地権についてよく理解していただくためにPRを行いましたが、今後とも、特に九年度は力を入れて

行いたいと思います。

また、基盤整備の面では、土地所有者にとって税制上のメリットが少ないこともありますが、ユーザーからは高く評価されています。土地の提供が少ないという声があります。

ですから、土地所有者対策として、特に土地の相続税評価の見直しや保証金の債務控除の問題、開発負担金が重いという問題に取り組んでいきたいと思えます。公共施設の移管の話は、通達を出していただいたことで私どもも評価をしているんですが、やはり開発負担金の緩和、あるいは助成をしてほしいというお話もありますし、融資の面では保証金に対する融資ですね。これが、ユーザー対策になると思っています。

そのほか、定借を普及させるための課題としては、もっと転貸方式を普及をさせるとか、中古流通の問題だとか、これは特にマンションですが、維持管理の問題、あるいは定借期間終了後の建物の明け渡し、そのような問題があると思っています。

では、真部さんから、定借を普及させるため、特にこの問題を解決をしないと進まないという話と、それに対する解決策などについてお話しただけませんか。

真部 問題の本質的なこととして、制度的に解決していかなくてはならない問題点と、

それから運用面といいますが、実務対応しなくてはならない問題点と、大きく分けて二つの問題点があるのではないかと思います。

自身は、制度的な問題、例えば税制の問題や公共負担の問題は、もう三、四年も前から言われ続けている問題であり、今回、道路の帰属の問題について若干前進があり、少しずつ改善されているとは思いますが、一度には、おそらく様々な所轄の問題、例えば、税制の問題などはよく議論されていると思いますが、大蔵省は当然税の問題については、定借だけなぜ優遇しなくてはならないかという、課税の整合性の問題もあって、そう簡単には制度的に対応することは難しいと思います。もちろん建設省には是非頑張っていたいて、何とかしていただきたいとは思いますが、それだけでは前には進まないの、やはり土地所有者に対して提案するメニューを増やしていくことが非常に重要ではないかと思えます。

このメニューがあるというのは、定期借地権の初期段階の普及にとっては非常にいいことであったのです。しかし、ハウスメーカーが主導で定期借地権が普及した傾向もあり、どうしても土地所有者に対する定期借地権の普及浸透が、特に農地関係はそうだと思いますが、定期借地権イコール、戸建住宅イコールこのような保証金が入り、地代が入るとい

う方式のようなイメージができすぎているところが一つあると思います。運用面という、あまりにも硬直した制度をつくりすぎて、土地所有者の多様な有効活用ニーズに对应えられず、逆に欠点になってしまっているのではとされています。

私も、例えばそういう一時金、地代等々の方式、これは戸建てやマンション、特にマンションは最近いろいろな手法が出ておりますが、物件を問わず敷金方式、権利金方式、それから中途の解約権の問題についてどう扱うか、終了時どのように取り扱うかという問題について多様な制度があってもいいと思います。また、マンションでは出てきますが、自己借地権を活用して、自分自身で一定の部分を保有していくという方式を提案するなど、定期借地権は一つのきっかけではないのですから、もっとこれを活用し、土地所有者側に対して土地の有効利用に向けた対策をどのように行うべきかということに突っ込んで提案力をやはり提案する側がもっともっと切磋琢磨して勉強し、それに対してどのようなものを評価していくのが良いかと思えます。

逆にいうと、そういう土壌とか風土づくりですね。その点、我々は各方面から応援をいただいております、地権者さんに対しても、有料でコンサルティングが続けています。そうい

うことを広めていかないと、例えば提案は無料、その代わりワンパターンかツーパーターンを示して、この中から選んでくださいとなってしまうので、これでは土地所有者さんは限られてきます。業界用語でいえば、だいたい刈り取ったというか、刈り取るべきところは刈り取られていきます。ですから、もっと深い提案をしていかななくてはいけないと思います。これは、土地所有者側に対する問題ですね。

それから、ユーザー側の問題でいえば、盛んに融資の問題が起きてきます。この問題は立場を変えてみると、それぞれもともな理屈が成り立っております。特に、融資を実行する金融機関等々では、担保が取れない者や実績のない者に対しては融資ができないというのが至極当たり前の論理です。それを、無担保で融資するとどうなるかという、後で昨今マスコミ紙上を騒がしているような問題が起きかねない、大訴訟ものである、ということになります。要するに、融資した対象がどれだけ社会性があるかという違いだけで、やっていることは無担保融資と同じでしょう、ということになってしまっているわけです。

そうだとすると、どうしたらそれを解決できるかということですが、やはり中古流通市場をどのように確立していくかに尽きると思います。定期借地権制度ができて五年ほど

経っているわけですから、これから中古物件が出てくると思うのです。たぶん戸建住宅でも、マンションでも、特にマンションの方から、かなり中古事例が出てくると思うのですが、多種多様な事業供給手法に対して、多種多様な評価手法が確立されなくてははいけません。

そのような意味でいうと、これは鑑定士の分野だろうと思いますが、鑑定的なノウハウの蓄積、一つの指針づくりですね。中古マンションの査定法のように、最低の標準的な変数を利用して、このような評価でやっていきますというものがないと、ユーザーが中古で買っていくといった場合に、どれもこれも一緒かというところでなく、定期借地権のマンション手法は、一〇〇個あったら一〇〇個あるといってもいいぐらい、どれ一つとして同じものはないのです。ユーザーから見れば、どのようにこの評価をしていくかが、最大の関心事になっていくと思うのです。

その辺で、例えば、ハワイのリースホールド制度が融資している制度のように、中古で契約するときにはきっちり鑑定士の鑑定評価をもらって、それから契約条件については、弁護士にチェックをしてもらっていますね。そういう至極当たり前のことを、最初からコストにインクルードして、融資していく形態ができています。やはり、そういう形態をつ

くっていかないと、市場の成り行き任せでは難しいものがあるのではと思いますね。

司会 今の真部さんのお話で、ハウスメーカーに対する注文も出ましたが、その点について、花井さんはどのように思われますか。

花井 手法という問題において、単純な提案しかしていないように見えるんですが、実際に定期借地権の有効利用を判断されたオーナーさんは、一〇〇人が一〇〇人、立場が違ふと思います。全く困っていない方に土地があるからと言って、いくら定借をお勧めしても、おやりになりません。定借が良い方法だからやりましょう、という方はいないのです。

極端な事例ですが、東京の世田谷区で家を建て替える例です。土地は一二〇坪あり、その内五〇坪を定期借地権として、保証金を二、〇〇〇万円預かる。課税対象にはなりませんが、保証金を自己資金にあて、残りの土地にマイホームを建て替えようという案件があります。これも一つの定借だと思います。

だから、提案の中身というのはいろいろあると思います。

税制の問題については、先ほどおっしゃったように、定借のみ優遇は難しいという気はしております。

司会 真部さん、例えば開発者負担ですが、土地がどんどん右肩上がり進む時の公

平負担を求める開発者負担と、定借のように資産管理をする開発者負担とが同じであっていいのかどうかというのは、基本的に私は問題ではないかと思っています。その辺についてはどのように思われますか。

↓行政の位置づけ明確に…真部

真部 私はどういう視点からものを見るかということをお重要視していますが、この定期借地権制度を、建設省というか、国というか、国民というかは分らないんですが、これからのようにとらえていこうとしているのか、つまり意思が重要だろうと思うのです。定期借地権制度がどうあるべきかというのは、「要は有効利用の一種であって、別に他の手法と並列でいいんだ、別にそれだけ優遇する必要はないんだ」ということで良いのかということなんです。私は、これも成り立つ議論だと思っております。その視点に立つならば、定期借地権だけ何かをやるとするのは、これは公平の原則に反しますから、やはり制度的にこれを推し進めるとするのは、私は無理があると思うんですね。

そうではなくて「定期借地権制度は世界の潮流の中で借地のあり方から生まれてきた制度であって、これを日本の中に浸透させていけないと、もう国内のドメスティックな問題だけで解決できるような時代ではないんだ」

という視点に立ってものを考えるならば、定期借地権制度は、運用方法も含めて浸透させていかななくてはならないという話なのです。

そのような意味では、開発の問題であれ、税務の問題であれ、何の問題であれ、定期借地権制度の普及を阻害する要素は一刻も早く取り除くべきでしょう。それは、暫定的な時限立法の措置であってもかまわないのではないかと、そういう柔軟な対応が一つの国家行政としてできるのかどうかというのが、大きいと思いますね。

とはいえ、三〇年も五〇年もずっと同じようなインセンティブでやらなくてはいけないとは思っていないのです。ある一定の期間、社会に普及させていくまでの間、加速度をつけるエンジンの役割を何かに持たせなければ、実際にこの制度は、民間の努力だけで進んで年間何万戸も何十万戸もいくかというのと、私は絶対に無理だと思うのです。ですから、その辺をどうとらえるのか、この土地制度改革の中で定期借地権というのは非常に重要な柱であるはずですから、そこをどのようにとらえて、この制度を進めていくかという議論をもっとすべきだと思うのです。それで、定期借地権制度を正しく、きっちりと、数多く普及させていかなければならないという結論になるならば、おのずと手段は決まってくるはずなのです。ですから、是非その点

について、いろいろ建設省内などでご議論いただけるといいのではないかと思います。

司会 それでは山野目先生から、定借を普及させる課題と解決策という点についてお願います。

↓コンサルタント育成も……山野目

山野目 真部さんのほうから、コンサルティングが育っていないというお話が出ましたが、確かにそこに問題があると思います。

定期借地権に関与する様々な人たちがいるのですが、その人たちに支払われるべき報酬というか、お金の問題がもう少しクローズアップされていように思います。経済採算でいうと、土地所有者側の経済採算、あるいはユーザー側の融資問題といった当事者の問題ばかり論じられがちですが、真部さんがいわれたコンサルティングを育てて、その人たちが熱意を持って取り組んでもらえるような報酬の体系を整備することも一つありますね。

それから花井さんがいわれた、本当の定借マンションを立ち上げましょう、という観点からいえば、管理業者として介入する人にどれだけインセンティブを与えるか、というのも重要な問題だろうと思います。

コンサルティングのほうからいいますと、例えば定期借地権設定時の仲介手数料は、地代の一か月分が上限になっていることをどう

考えるか、という問題があり、おそらく行政のほうも、定借設定時にいろいろ面倒なことをアドバイスして、あの仲介報酬でいいんだとは、誰が考えてもおかしいわけですから、考えていないと思うのです。では、どうすべきかと考えたときに、やり方はおそらく二つあって、一つは仲介手数料の上限を改訂するということがあると思いますが、実は仲介手数料の告示というのは、ご案内のとおり他にもいくつか問題があって、改訂が望まれる部分があり、これに今さわるということになると、公共料金の引上げというふうにみられる可能性も出てきますので、難しいところがあります。

他方、仲介手数料の問題として考えずに、コンサルティングを正面から見据えて、不動産コンサルティングの資格化と抱き合せた方法で、報酬体系を整備するという道があると思います。こちらですと、新しい制度を立ち上げなければいけませんし、しかも、規制緩和の気運の中で新しい国家資格をつくるんですか、という問題にぶつかってしまいます。ですから、どちらでも若干問題があるんですね。両面から問題点を整理しながら考えていくべき宿題があると感じました。

それから、集合住宅ですが、これからマンションが出てくるとすると、何といても管理をしっかりとするというのが重要な問題とし

て、急速に浮上してくる論点になると思いますが。定期借地権の場合に、土地所有者と区分所有者の人たちという、一対多の関係になることから来る問題がたくさん出てくると思いますが。多数のマンションの住人からの地代の取り立て、滞納があったときの督促、地代改定交渉の事務などをどこでやるかという問題が出てくるわけですね。この問題を考えるときには、従来から確立しているいろいろな原則や制度がありますが、他方で、そういうものを柔軟に運用していくという視点が大事だろうと思います。

一つの管理会社が、マンションの住人と土地所有者の両方から委託を受けて管理するというのが一番単純でいいのですが、そういうふうになっていますと、法律家の先生に叱られる問題が出てきて、双方代理の原則に触れるのではないかという問題に衝突するんですね。消費者保護の観点からいえば、双方代理の禁止の原則というのは大切にしていかなければいけないんですが、半面、土地所有者が委託する管理会社と、マンションの住人らが委託する管理会社を必ず別にしなさいという原則をうるさく貫くということになりますと、マンションの方はいいんですが、おそらく土地所有者から委託を受けた管理会社は採算が取れないと思うのです。年がら年じゅう、貸地管理の事務があるわけではありませぬから、

そういう法律上の原則をリジッドに押し、必ず別法人にし、全てをセパレートにしてやってくださいということになると、うまくいかない部分が出てきます。

この問題については、先ほど紹介した土地総合研究所の研究会で、かなり実務的な検討を詰めているところです。事項別に、こういう事項は一括して委託してよろしい、それでも双方代理の原則に触れないし、消費者保護上の問題がない、しかし半面、こういう事項はやはり分けていただかないと困る、といった事柄の整理の作業が始まっています。いずれにしても、原則を大切にしながら柔軟に運用していくという視点が、このあたりは大切であると考えています。

司会 草薙先生、先ほど私からも申しましたが、平成七年に定借協議会で定借のユーザーにアンケート調査を行ったのですが、定借住宅はユーザーにはかなり高い評価を得ているんですね。それでも、今一〇、三〇〇戸に止まっているというのは、やはり地権者が土地を提供してくれないことに問題があるのではないのでしょうか。草薙先生は、お立場から、定期借地権にはどのような問題点があり、また、それに対してどのように対応すべきとお考えでしょうか。

草薙 一般定借関係でいいますと、定借を推進していないJA、むしろ否定的なJAが

ある、と先ほど話しましたが、決して否定してはいないと思うんです。個々の組合員の土地をどうやって活用してあげたらいいのかわからないJAの職員は考えていると思います。その場合に、有効活用の一つの方法として、一般定借ということが選択肢として上がってきますが、場所によっては、逆に賃貸の方がいいという点も当然あると思います。したがって、個々の組合員の資産状況や立地条件などを考えながら、その中でどういう方法をとるべきかと考えていくと、何でもかんでも定借というふうには結びつかないだろうと思います。そういうことで、ある場所によっては、一般定借が供給できないことがあるとは思いますが、JA自体として、一般定借を否定しているわけではありませんので、それは組合員のことを考えて、どういう方法を取ったらいのだろうかという選択肢の中での結果ということですね。JAとしては、個々の組合員やJAの職員自体が、定借の理解が十分でないところもありますので、そのために講演会や勉強会を積極的にやって、選択肢の一つに加えられるように提案しているところです。

また、最近行政側から一歩進めて取り組んでいた点に、道路移管の問題があります。道路を造ったのはいいけれども、本当に返ってくるのだろうか、土地が返ってきて



福田 充孝氏

建設省建設経済局宅地課
宅地企画調査室課長補佐

その土地が使えないということもあります。もう一つは、現実にまだ定借期間が終わっていませんので、五〇年が経過した段階でトラブルが起きないか、というようなこともあります。制度の上では返ってきます、と言っても、返ってこないということもあるだろう、トラブルは起きないのか、と言われるので、トラブルなしに返還されてきた例があれば、どんどん言えるのですが、まだ定借住宅の期間が終わっていませんので、組合員側でも手さぐりのものになるということでは、どうしても否定できないだろうと思えます。

司会 福田さん、先ほど真部さんから、国としては定借をどのように位置づけているのか、というお話がありました、その点も含めて今後の取組みについてお願いします。

福田 先ほど、真部さんからお話がありました定期借地権をどう位置づけるかということなのですが、例えば普通の住宅と比べて優

遇するかというお話も出ましたが、そういうことをするのかという結論はまだ出ておりません。いずれにしても、定期借地権の普及促進の条件整備が必要だろうと考えています。他の住宅に比べて、定借住宅がいろいろと阻害要因が多くなりますと、普及促進というのは夢の話になりますので、まず他の住宅と比べても遜色ないレベルまで条件整備を行う必要があると思います。

そういう点で、建設省がこれまで定期借地権契約モデルの整備とか、税制上の取扱いの明確化、定期借地権普及促進協議会の設置、それから住宅・都市整備公団のように公的プロジェクトも推進されていますし、先ほどからのお話で、定期借地権を活用した開発行為等で設置された道路の取扱いの明確化に関する通達も出しております。そういうことから、定借を普及させるための阻害要因となるようなことを取り除き、できるだけ条件整備はやっていこうと考えております。

今後の課題としては、先ほどのお話にも出しましたが、中古市場の整備、それから相続税評価の見直しです。これは、昨年度税制改正要綱でも長期検討事項とされておりますので、今年度も引き続き要望していきたいと考えています。それから、山野目先生から紹介されましたマンション管理のあり方なども緊急の課題だと思えます。中古市場について

は、先ほど真部さんがお話されましたが、具体的な課題として、中途解約の保証金の取扱いなどの問題があり、これらについて今後検討していく必要があると考えています。

司会 それでは、これまでの話を通して、特に意見などはございませんでしょうか。

花井 中古市場はどうなるのかということ、先ほどの本当に土地が返ってくるんだらうか、という点に関して、土地所有者さんの質問に五〇年間借りてもらえるのだから、というのがあります。

多分、借りてから二五年ぐらいまでの中古市場をどう整備するかという問題があります。戸建ての木造住宅ですと、建て替え時期が二五年〜三〇年以降の場合、更地にしますので保証金を返してください、それだけで決着してしまう、ということが考えられます。

首都圏の定期借地権は、今だいたい保証金は土地代の二五％、年間地代は〇・八〜一％というのが相場になっています。一、〇〇〇万円の保証金で、例えば借地期間の三〇年目が来たときの中古市場というのは、「来年更地にしますので、土地所有者さんよろしく」という連絡をもとに、一、〇〇〇万円の保証金の中から二〇〇〜三〇〇万円をかけて解体をして更地にし、七〇〇万円をもとに新たな定借、新規五〇年の定借に移るのではないかなという意見が多かったのですが、その可能性

があると思います。

ですから、草薙先生のお話にあったように、土地所有者さんが今一番抵抗されている理由として、本当に貸して大丈夫か、五〇年後返ってくるのか、ということですが、中古市場に結び付けて申し上げたのですが、果たして五〇年間利用してもらえますでしょうか、というお話も土地所有者さんとする必要があります。

司会 私どもの定期借地権普及促進協議会の会長であるミサワホームの三澤社長が講演で、よく七月の香港返還についてお話されま



田口 仁氏
助都市農地活用支援センター
専務理事

す。これは、つまり土地所有者の、今花井さんのお話にもあった、五〇年後本当に返ってくるのかということに関連して、おそらくスムーズな返還がされると思うので、香港の返還は定期借地権のいい影響となる、ということなのですけれども。(笑い)

それから、花井さん、今までは、例えば住宅ですと、一五年ぐらいで住宅そのものの価

値がほとんどなくなりましたが、定借住宅は、やはり五〇年持つ住宅だとか、あるいは維持管理を良くして、アメリカのように中古もしっかりした価値があるということが必要なのではないでしょうか。

↓定期借地、活きる住宅へ…花井

花井 そのとおりだと思います。ユーザーの方は、今まで狭い賃貸住宅生活をしていたので、とりえず広いマイホームができればいい、ということではなく、土地代は五〇〇万円〜一、〇〇〇万円の手当てができるので、家だけは慎重に、高耐久の高耐震というのにしたい、と最近神戸の震災跡を見られておっしゃいます。この家は三〇年問題ないだろう、外壁を替えれば五〇年は問題ないだろう、というところに注目がいくと思います。定借マンションでもお話をしましたけれども、今現在、私どもは木造で提供していますが、鉄筋でつくりたいと言われる方もおられますので、極力受け入れていきたいと思っています。イギリスのように新築より五〇年目、五〇年目より一〇〇年目の家が価値が高い、それが中古市場を救うということになると思います。

草薙 私の知っているJAの課長も、どうせ五〇年貸すのであれば立派な家をつくりたい、ということをしていますね。それは、

単発の、小さい開発ではなくて、立派なまちづくりの中で、立派な家をつくり定借をしてゆく。これが一番理想ですね。

花井 先ほどの中古市場はどうなるのかという点に関連して、土地所有者さんからは、ご自分は土地だけ貸していますから、中古市場は関係ないと思われるんですが、例えば二〇年目でユーザーが出たいと言った時に、すでに一、〇〇〇万円を使ってしまっていて、お金がない場合はどうなるのか、という質問があります。今お答えとして言えるのが「あ、引越されるんですか。解体されるくらいなら、解体費を取らずに保証金をそっくりお返ししますから、建物を残してくれませんか」という土地所有者と借り手の交渉です。そして、月々一〇万円とか一二万円で、ユーザーが置いていってくれた家を一戸建てで貸し、土地所有者さんが残りを引き継ぐという中古市場の考えがあります。ですから、いいものを造っておくことが全ての問題を解決していくのではないかという感じがします。

司会 山野目先生は、中古市場の問題について、どのようにお考えでしょうか。

山野目 中古流通市場の確立というのは、ユーザーにとって非常に重要な問題である、というのは言うまでもないことですし、加えて真部さんから指摘のあったような、融資、

担保という観点からも重要な問題であるということは明らかです。これがやがて現実の問題になっていく場面で、中古定借物件が売りたい、仲介業者が重要事項説明で、こういう定借物件なんです、と説明しなければならぬ場面が出てくるわけです。定借というのは非常に難しいといえますか、法律的にも税制的にも個別案件ごとの多様さ、高度な



土地利用形態としての仕組みを持っていて、なかなか宅建業者の皆さんが正確に理解し、スラスラと説明できるということになるのに、困難があるのではないのでしょうか。さらに、価格の査定の問題の面で、簡単には解決できない部分があるだろうと思います。

一般の宅地建物取引業法の改正で、終了時の土地返還の仕組みについて説明しなさい、という条項が入って、あれは建設省の施策として一つの前進だと思えます。ただ、あの項目だけでは、おそらく買い手が安心して「よく分かった。買おう」ということにはならないと思えますので、中古流通市場の問題が本格的に問われるようになった時に、幾つかの形態の定借による住宅供給方式を標準化していくということが必要です。また、そのためには民間の努力も必要ですが、役所も側面からそれを支援することが重要だろうと思います。

例えば、敷金方式、保証金方式、権利金方式など様々な方法があり、そして、そのくらいだけならいいのですが、一件ごとに全部違いますというところになると、物件調査など重要事項説明に困難が出てくると思えます。

こういうふうに言いますと、さきほど真部さんが言われた、一つのイメージだけではよくない、いろんな方式を出していくべきだということと「ちょっと考えると」矛盾するよう

にも考えられますが、実は、決して矛盾しません。当初は富士山型で、もう保証金方式しかない、これでやってくださいということでは始まりませんでしたので、真部さんのご意見とおり、それではいけないと思えます。しかし、山ごとに全部違いますということでは、これもまた普及していきませんか。たとえ話をしますと、八ヶ岳型といえますか、幾つかのタイプがあつて、一つに収斂はしないけれども、典型的な複数のタイプは標準化されていて、重要事項説明や査定のためのマニュアルを、実際に宅建業者の方が使いこなせるようになっていく、ということが大事ではないでしょうか。弁護士や不動産鑑定士のように精通した方だけ分かっていく仕組みでは、国民に浸透しない部分があるだろうと思います。

真部 ごもっともだと思います。借地、借家でもそうですが、すごく難しいのは実際やっていくとワンパターン化できないことです。というのは、例えば借家の問題一つ見ても、店舗とか住居によって保証金の仕組みそのものも預かるものとか、造作権利金のついてるものとか、多種多様にあるわけです。逆に、多種多様にあるからトラブルもあるし、おそらく弁護士に相談に行くだろうと思うのですが（笑い）。売るといふ話ではなく、一定の財産、一定の権利を相手に貸与するという関係ですので、どうしても自分でこ

の部分は貸与したいとか、この部分は貸与したくないとか、今回の目的からするとこういう性質のお金をいただきたいとかいただきたくないとか、多種多様に出してしまうだろうと思います。

その中で、相当矛盾する話になってしまっているのですが、ある程度標準化しなければ、流通マーケットはつくりにくいというのも、一方で事実だと思います。ですから、やはり山野目先生がいわれるように、それは個別には細かくはたくさんあるでしょうが、ある程度基本的に何パターンか、こういったものがあるんじゃないかということ、例えば法的な性質から区切ってみるとか、経済的部分から区切ってみるとかいうことで出してみる。

ただ、このとおりやりなさいという「標準契約約款」はその契約書でなくてはだめだと言っているのと同じになってしまいますから、まずいわけです。定期借地権には基本的にこういう考え方があるんです。例えば戸建てだったらこう、マンションだったらこう、商業だったらこうですということを、我々も含めて業界が努力して、伝えていくことをやっていかなければならないのだろうと思いますね。

● 今後の展望と期待

↓ 新たな住文化の創造を……真部
↓ 時間軸取り込み土地利用…山野目

司会 それでは、最後のテーマに移ります。すでにお話には出ていますが「定期借地権の今後の展望とこれからの期待」に移りたいと思います。

はじめに、真部さんからお願いします。

真部 私は、定期借地権にこの四、五年ずっと関わっていますが、一つのキーワードがあります。定期借地権というのは、一つの「文化」ではないかと思っています。

というのは、例えば土地所有者さんに接触していても、あるいは、ハウスメーカー



のような事業者と我々がタイアップすることもあるわけです。

事業者あるいは金融業者と話しても、ユーザーと話しても、定期借地権を愛し、普及していこうと思っっている方には、一つの「文化」がありますね。

私は、この定期借地権制度を普及させていくためには、制度の持つ文化的な側面をもう少し知らしめてもいいんじゃないかと思えます。あまりにも経済的合理性だけを追求していきますと、一時期出たようなミニ狭小戸建ての連発になってしまうわけです。定期借地権をつくることによって、例えば先ほど花井さんからお話がありましたけど、良い住宅を造り、それを見せて「どうです！ こんなすばらしいものが、土地の所有権にこだわらなければ買えるんです」、「それによって、あなたにこういうライフプランが広がっていくんです」という文化を知らしめていくことになるのではないのでしょうか。

それから、日本は情報のディスクロージャーが非常に遅れておりますから、契約に際しては、それなりの専門家、弁護士さん等々、この物件はこういう契約書になっていますということをディスクロージャーしていくことはとても大事なんではないかと思えます。

現に、我々が知っている限り、もう結果は

はつきりしていませんが、物件から入ったものというの、契約段階でのトラブル、もしくはキャンセルが非常に多いですね。物件で興味を持ってもらっても、必ず定期借地権制度の持つ、それによってという「文化」、夢が広がっていくかという点を知ってもらうことが重要です。もう一つは、定期借地権にはいろんなものがある、その中でこの物件は、こういう制度や仕組みを活用しているんですよ、ということをしつかり伝えていく。こういう地道な努力を繰り返していかなくてはと思います。

また、マスコミ等々に逆にお願ひしたいことは、多少抽象的になるんですが、定期借地権によって、地権者もユーザーも、どのような価値観が実現できるか、ということをもっと広めてほしいですね。定期借地権を活用する意義を、本質的に各人の「心の中」で理解していただくようにしていかないと、これは地道な作業ですが、定期借地権制度というのは浸透していかないと私は確信しています。

司会 山野目先生、これからの期待についてはいかがお考えでしょうか。

山野目 真部さんのおっしゃった「文化」という言葉は、とても良いキーワードだと思います。何か私が探していたものを、ズバリひと言で言い当てていただいたような気持ちがあります。

従来、制度を整備しないといけない、いや、制度を整備しても人々の意識が変わらなければいけない—制度対意識ですね—あるいは、民間がしっかりやらなければいけない、いや、役所が支援しなきゃいけない—民間か役所かです—そのような議論がされてきました。そのように分裂して言われてきたことを、一筆書きでスパッと一語で表現すれば何になるかというと、「定期借地権という文化である」ということになる。だからとても良い言葉だと思います。そして、その文化を創っていくために、どうすればいいかということが次に問題になります。

昨年の土地政策審議会の答申で、定期借地権については、所有者と利用者の両方が安心して取り組める事業方式をつくらう、としています。これは要するに文化を創っていく、ということの言い換えであると受け止めたいですね。ともかく、相当いろんなことをやっていかなければいけないと思います。すでに先ほども出ましたように、所有者側であれば税制の問題ですし、ユーザー側であれば、融資や中古流通市場の整備というテーマがあると思います。

税制のほうですけれども、税制のあそこを変えてほしい、ここを変えてほしいと、論点をあまり総花的にするのはどうかという印象を持っていました。差し当たっては、個人が

貸し手の場合ですと、底地の相続税評価の問題に絞って、税制改正要望で建設省をはじめとするご尽力があればいいと思います。

それから、もう一つ、法人の遊休土地の活用という点では、比較的初期の議論では論点上がっていたんですが、固定資産税の負担の問題について—これは自治省への税制改正要望になるのか—その負担のあり方についての改正、制度改善ということは、どうにかできないかということも感じております。

また、中古流通市場との関係で、重要事項説明の問題をきちんとしなければならぬというの、先ほど申し上げたとおりです。そのようにして、一つひとつの工夫が積み重ねられていくことによって、文化としての定借が定着していく、という道筋がつけられるのであろう、と思います。

司会 花井さんは、昨年度までは定借協議会の普及委員会の副委員長で、本年度からは推進委員会の委員長をさせていただいておりますが、そのようなお立場から、今の山野目先生のお話についてはどのように思われますか。

花井 一つは、税制、相続税評価という問題では、非常に希望するところがあります。山野目先生の相続税評価に絞ったかどうかという点には、非常に賛成です。現在では、更

地の八割の評価という形になっていますけれども、その八割を五割にしてほしいという要望を出していると思うんですが、その改正だけで土地の供給が相当増えると思われません。

これからの定借の展望や促進ですが、土地所有者は安心して、もう一つの有効利用、選択商品の一つであると考え、定期借地権を活用した有効利用をしていただきたいと思いません。所有されている土地の中の三分の一、四分の一を定期借地権で提供していただく。それが、一つはマンション、アパートを経営される借入れのリスクを解消してくれることとなります。それから、ユーザーの立場から、稲本先生がよくいわれるんですが、定借はセカンドハウスになるのではないかと、ということ。例えばマンションを持っている方が、次に子どもさんが大きくなって狭いので移動したいという場合、あそこなら保証金五〇〇万円、建設費二、〇〇〇万円と手軽に取得でき、持っているマンションを賃貸に出しておく。又は、自分たちがマンションに住み、息子夫婦を定期借地権の住宅に住ませるといふ、もう一つ住宅の選択です。したがって、ユーザーはもう一つの住宅の選択、土地所有者さんも、もう一つの有効利用の選択という格好で普及してくれればと思いません。

司会 山野目先生、定借は土地についての



四次元空間的な考えを可能にした、という話を聞くことがあります、これはどういう意味なんですか。

山野目 とくに複雑なことではありません。定期借地権は、時間の軸を取り込んで考える土地利用方式である、ということではないでしょうか。つまり、今まで、例えば我が家を買ってマイホームを持つという場面に限って言えば、そのために永久の権利を取得しようとし、一生分の給与を担保に入れて



ローンを組んでいたわけですが、それは変ではないか、ということ。自分が死んだあとの分まで権利としてお金を払って買うのではなくて、生きている間に概ね使える範囲の権利を取得するという、四次元的な思考を入れた上で、それに対応する、見合った分のお金を投下する。そういう方式ができたことによって、まさに真部さんの言われる日本人の土地所有に関する文化を変えるきっかけができたのではないかと、思います。

↓立派なまちづくりへ……草薙

司会 それでは草薙先生から、定借の今後の展望についてお話いただきしたいと思います。

草薙 定借は大事な土地の有効活用の一つですので、JAとしても今後とも講演会や勉強会で、選択肢の中に考えていただくよう普及に努めていきたいと思っております。

行政へのお願としては、道路の問題について一歩前進ということですが、これは都道府県などの皆さんが推進していただかなければ、名前だけあって実体がないということになりますので、その辺はぜひ行政へのご協力を進めていただきたいと思います。

それから、先ほど触れましたが、どうせ建物を建てるのであれば、しっかりした、いいものを創っていききたいというのが、やはり現場での声でよくあがっておりますので、ハウスメーカーなどの協議で、立派な家を創って、立派なまちづくりができれば、というふうに考えています。

司会 国に対する要望は、山野目先生、草薙先生から、私ども定借協議会として感じている要望なども出していただきましたので、今後の定借に対する期待も含めて、福田さんからお願いしたいと思います。

福田 住宅地審議会でも、すでに一昨年

になりますが「二十一世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」という答申があります。その中で「定期借地権の普及促進」というものが挙げられておりますし、「新総合土地政策推進要綱」においても、やはり「所有から利用へ」といった理念の下、土地の有効利用、その中で定期借地権の活用といったものが期待されていますので、先ほどから申していますように、定借の普及促進のための条件、制度などを、今後とも整備していきたいと考えております。

それから、先ほどから何度か話が出ていますが、せっかく造るのだから良いものを、ということでは、せっかくつくられたものが、返還間際になると、もうあまりメンテナンスとかしなくなると悪くなってしまい、街並み自体が悪くなるという話もありました。建築研究所で研究している「つくば方式」——これは建物譲渡特約付借地権を活用したもので、返還後も借家として住む方式——そのような方式を取ることにより、寿命の長い住宅といたったものを建設していただけるのではないかと。そして、返還時期が迫っても、きちっと、メンテナンスしていただけるのではないかと。そのようなことも考えられますので、このような方向も今後考えていきたいと思っております。

道路については、私どもにもいろいろ議論

があり、一応意見の一致を見たところで出させていただいたもので、これで全く終わりということではありませんから、今後とも引き続き検討していきたいと考えています。

相続税の評価につきましては、ちょっと高すぎるのではないかとということは皆さんと同じ考えですので、今後とも税務当局に強く要望してゆきたいと考えています。

↓まちづくりを担って……田口

司会 ただ今、福田さんからありましたように、当センターとしまして、やはり定借が今後まちづくりを担っていくことが望ましいと考えています。もちろん住宅については、広くて環境も良い住宅にする必要があると思いますし、また、戸数を増やして行くことも必要です。プレハブ住宅もそうですが、累積戸数で五万戸になれば、それを契機に一気に普及するというのを、定借協議会の三澤千代治会長がよくおっしゃいますので、定借住宅も早く五万戸といえますか、そのような目標に向かって、当センターの立場、あるいは定借協議会の立場としても、皆様方のご尽力を得ながらこれからも努力していきたいと思っております。

本日はどうもありがとうございました。

東京建物のプランヴェールEX

[地上権による定期借地権付マンション]

東京建物株 開発企画部事業開発グループ/開発課長

稲野邊 俊

一、はじめに

東京建物は、東京都荒川区荒川八丁目に所有する、面積が約九、七〇〇㎡に及ぶ土地を定期借地権事業として提供した。当該地は都心より直線距離にして七kmの位置にあるということもあり、当初は超高層マンションを検討していた。しかし、バブル崩壊によるマンション市場の構造変化を考慮し、また首都圏で年間八万戸以上供給されている、最近のマンション市場の状況その他を総合的に検討した結果、平成四年八月に施行された借地借家法二十二条による定期借地権付マンション（自己借地権）として事業化することになった。

当社が、定期借地権事業に土地を提供する際に何を検討してきたか、および実際の定期借地権付マンションを計画するのに問題となったのはどこか、そうした障害をいかに解決したかを述べ、今後の土地有効活用としての定期借地権事業を検討する際の一助としたい。

二、土地所有者としての

検討のポイント

当社は、戦前より貸地経営を営んでおり、そこではいろいろな経験を積んでいた。定期

借地権制度導入以前の貸地においては、期間が満了となっても土地が返還されることはほとんど無く、(多くの場合は更新料を受けとって、契約の更新をした)地代の改定にもかなりの苦労があった。が、この点がクリアできるような貸地経営なら、資産を売却することなく保有したままで一時金(権利金や保証金)を手にできること、安定した地代収入が期待でき、貸家にみられるような空室リスクがほとんどないこと、および事業を行うのに借人をする必要がないといったメリットを感じていた。新借地借家法が制定され、その中に定期借地権制度が導入になった結果、上記マイナスポイントが修正され、プラスポイントだけを受けられるようになったのは、貸地事業にとって朗報であった。従前では新たに土地を提供して貸地経営を営むことは考えられなかったが、今後は定期借地権を利用することにより、貸地経営も検討の対象となった。検討すべきは、いかに期間満了時にスムーズに土地明渡を受けられるかと、地代改定について合理的な手続きを約定できるかである。このことは、次項で述べることにする。

三、デベロッパーとしての

検討のポイント

(1) 定期借地権付マンション導入のメリット



対象地はその立地からいって、マンション敷地とするのが相応しいと考えられた。そこで一般定期借地権付マンションとした場合にどのような効果があるかの検討結果を述べる。

第一に土地所有権は譲渡せず、定期借地権と建物所有権のみを譲渡するので、販売価格

が土地所有権付で販売する場合と比較してかなり低額となる。最近のマンション市場は近・広・安の物件が増えてきており、市場が評価する（即日完売する）のも、この条件を満たす物件である。当物件は近という条件は満たすと考えられるが、土地所有権付とした場合に、広とするために専有面積を大きくすると安という条件は満たせなくてしまふ。一般定期借地権付きとすることにより、売れる三条件を満たすことになる。

第二に価格的な制約がなくなったので、面積的に理想とするものを追求することができる。三LDKといても、七五・四六㎡以上とゆとりのある面積の住宅を供給した。スパン割りも広くなり、居住性能の向上を目指すことができる。

第三に一万㎡近い規模の開発となるので、想定される総個数も三百戸近い規模のものとなる。そこで早期に完売させるには商品自体に話題性をもたせなければ難しいと思われた。共用部分に工夫を凝らすのはもちろん、専有部分も充実させる必要があるが、それだけで最近の市況では大量集客はできないであろう。他物件との決定的差異を造り出

さなければならぬ。そこで定期借地権付マンションとすれば、今までに例のない大規模定期借地権付マンションとなり、大きな話題となることが考えられる。

このようなメリットが得られれば、当物件の事業化が大きく前進すると考えられた。

(2) 定期借地権付マンションの問題点とその解決方法

本物件が売れるのかどうか、エンド・ユーザーの意向を知ることが重要であった。すなわち五十年たったら返さなければならぬ土地の上にマンションを建てて果たして受け入れてもらえるのかという不安である。これを探るために、ハウジングサークルの会員などを対象としてアンケートを実施したところ、定期借地権付住宅ではいやだという回答が五〇%を占めたが、定期借地権住宅であっても場所と価格次第で検討するという回答が二〇%あった。残りの人は定期借地権についてよく分からないという回答であった。この結果を受けて、購入希望者の数は少なくなるが十分に市場に受け入れられると判断した。そのなかで定期借地権に対する不安点として、五十年後の期間満了時におけるものと、地代の改定におけるものが指摘されていたが、これは同時に土地所有者の不安と対をなすものであった。五十年後の期間満了時における不安とは、五十年たって建物解体撤去更地明渡し

の際の費用負担がよく分からないというもので、その対策として、五十年目にいきなり多大な解体費用がかかってくることを避けるために解体準備金の制度を作り、将来の解体費予定額を物件引き渡し時に管理組合に支払ってもらおうこととした。地主にとっても、解体費用が事前に預託されているのは安心というものである。

ユーザー側における地代の上昇の不安については、ある日いきなり地代が何倍にもなるのでは、という点である。逆に地主の側は物価や固定資産税が上がっても、地代を上げるのは大変難しいのではないかとということが心配となる。地代の改定については、土地の賃貸借契約に特約を設け、純地代物価スライド＋公租公課方式を事前に合意し、これにより三年に一度改定する。こうしておけば、いちいち交渉する必要もないし、いきなり地代が何倍になることもない。

こうしてエンド・ユーザーの不安を取り除くと同時に地主の不安を解決することにより、定期借地権付マンションの実施に一歩一歩近付いた。

一方の大きな問題点としては、ローン制度が確立していないことがあげられる。ローン制度が用意されていないと、エンド・ユーザーは自己資金で購入せざるを得ず、その分物件販売価格を低く設定せざるを得なくて

る。そうすると、地主に支払うことのできる、一時金の額を低く設定せざるを得なくなる。まず、住宅金融公庫については、定期借地権付マンションとした場合に建物についての融資はしてくれるが、保証金についての融資は制度上存在しない。ただし権利金とした場合には、権利金も融資対象に含まれ、また土地費についての融資も受けられることが、住宅金融公庫に相談にいったところ判明した。さらに、権利金方式でかつ借地権を地上権とすれば、専有部分を七五[㎡]以上とした場合には、特別加算のほかゆったりマイホーム加算も受けられ、公庫融資額が所有権分譲の場合と同様の基本融資額が一、四〇〇万円、特別＋ゆったり融資額が一、七〇〇万円、条件を満たせば、はじめてマイホーム加算が三〇〇万円まで（ただし建物＋権利金の売買価格の八〇％以内）融資を受けられることになる。（以上の条件は平成八年度の融資条件）年金転貸融資も公庫融資と同様に受けられることが分かった。

さらに最近のマンション分譲の傾向から見ると、いわゆる〇・五次取得者まで購入者層が拡大しており、本物件の規模を考えると、このクラスをも対象として考えなければならぬとの意見が販売部門より出た。そこで、頭金のあまり用意できていない人も考慮に入れて公的融資だけでなく、民間金融機関の融

資もつけて九〇％ローンも用意することとした。都銀をはじめ各金融機関と交渉したが、定期借地権付マンションの中古流通市場が整備されていないことがネックとなり、なかなか前進しなかった。そんな中で従前より提携関係にあった生保系金融機関が、地上権方式なので直接抵当権を付けることができるのと、権利金方式であることを評価して、従前の所有権方式と同様に九〇％ローンを組むことになった。

以上のような工夫により、エンド・ユーザーと地主の双方が満足しうるスキームの構築を図った。

四、販売結果

平成八年六月二十九日モデルルーム・オープン、七月二十七日～八月四日登録受け付け八月五日抽選を行ったところ、延べ来場者数一、七〇〇件、総登録件数は四二六件、最高倍率十二倍、平均倍率三・八三倍で「プランヴェールEXサザンウイングー一二戸」は即日完売となった。

なお、平成九年三月・五月にリブアウェイングー一一五戸を販売したところ、同様に即日完売となった。

五、物件概要

物件名：プランヴェールEXサザンウイング
 所 在：東京都荒川区荒川八丁目二四番九
 交 通：千代田線「町屋」駅
 京成本線「京成町屋」駅より徒歩十二分
 総戸数：一二二戸（今回募集個数一一一戸）
 （プランヴェールEX全体予定数二二七戸）
 分譲形態：一般定期借地権（地上権方式）
 地上権期間：平成九年十一月一日
 ～平成六十一年三月三十一日
 （五十一年五か月）
 価 格：二、五四〇万円～四、一二〇万円
 （消費税および権利金価格 三三五万円～四一五万円を含む）
 住宅金融公庫利用可：マンション購入資金
 基本融資額 一、四〇〇万円
 特別加算額 一、七〇〇万円
 はじめてマイホーム加算額 三〇〇万円
 （ただし物件価格の八〇％以内）
 専有面積：七五・四六㎡～九三・七五㎡

間取り：3LDK、4LDK
 予定工期：一九九六年四月～一九九七年十月
 構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
 敷地面積：八、九六二㎡
 許可可：
 開発許可 第二九号（平成七年七月十七日付）
 建築基準法第八十二条による一団地の認定
 第二号（平成七年十月十一日付）
 建築基準法第五十九条の二第一項の総合設計
 第一号（平成七年八月二日付）
 都心共同住宅供給事業
 七住開都第三一八三号（本件住宅には購入者が自ら居住するか親族が自ら居住する必要がある）
 建築確認番号第三号（平成八年四月二十三日付）
 設計施工：株式会社長谷工コーポレーション
 売り主：東京建物株式会社
 販売代理：東京建物不動産販売株式会社

次号の予告

【特集】

テーマ

『高齢者の生活と
これからのまちづくり』

1. 高齢者が生き生きと
暮らしていくために

2. 高齢者の生活を支援する
様々な取り組み

- 高齢者の生活に配慮した居住空間整備の展開（シルバーハウジングプロジェクト等）

- 高齢者居住を支える福祉施策

- 民間住宅への支援

- 生産緑地における人材活用

3. 具体事例

- 地方公共団体等における取り組みの現場から

柏・大津ヶ丘パークヴィラ

[開発型の定期借地権事業をスタート]

三菱地所ホーム(株) 不動産・保険部不動産企画課/課長

須賀真治

平成六年より取引先の不動産コンサルタン
ト会社の紹介で『柏・大津ヶ丘パークヴィ
ラ』の具体的な検討に入った。

地主は計画地について、それまで各種の有
効活用を検討し、また平成四年に定期借地権
制度が法制化されて以来、従来の活用法との
比較検討もすでに行っており、その中で定期
借地権事業は比較的风险が少なく有利であ
ると判断していたため、スムーズに計画を進
めることができた。

有利とした点を簡単に述べておくと次の項
目が挙げられる。

- 一、宅地化することで資産価値が上がる。
- 二、開発に関しては、保証金をその費用に充
てることで、当面は自己資金を使わずに済
む。(将来返還する保証金を確保するため
地代収入の一部を保証金返還引当金として
積み立てる方式を取っている)
- 三、住宅を建てることで土地の固定資産税等
を含む保有コストを軽減することができ
る。
- 四、地代収入が得られる。
- 五、相続時に分割がしやすく、また底地を物
納できる。

—定期借地権を生かして環境
豊かな街並みづくりを—

定期借地権を利用すれば所有権より、ゆと
りある住環境を提供できるはずである。『柏
・大津ヶ丘パークヴィラ』においては、この
メリットを十分生かして計画をすることにし
た。この方針については、地主も同意見であ
り事業収支はお互い多少落ちるがユーザーに
満足してもらい、二次流通市場でも競争力の
ある街並みとすることに主眼をおいている。
これは五十年間安定した定期借地権事業を営
むために最低限必要なことであり、この方針
を地主が理解してくれたことは、大変ありが
たく当社として幸運だった。



— 具体的な計画へ —

当計画地は柏駅よりバス便という不利な立地にあるが、緑に囲まれた高台という条件をフルに生かすことで豊かな自然とゆとりをテーマに計画を進めることになった。その結果、総開発面積二万八、三九七㎡の内有効宅地率を約三九%に抑えて周囲に極力緑を残すこととし、また中央を走る幹線道路 \parallel 写真 \parallel は幅十一mとし、両サイドにインターロッキング敷きの歩道および街路樹を配する計画とした。さらに緑区画数を五十一区画、一区画の平均敷地面積二〇八・三八㎡(約六三坪)



とゆとりある敷地計画としている。

第一期(十七区画)については、敷地一六〇・九一㎡(一七七・二三㎡のオーソドックタイプ(七区画・平均延床面積二二〇・一六㎡)と二〇〇・六二㎡(二三一・六一㎡のゆとりタイプ(十区画・平均延床面積一三五・一九㎡)の二タイプを設定し、商品にバリエーションをもたすことで多様化するユーザーのニーズに対応できるようにした。またオーソドックタイプは、敷地が狭いことを配慮しすべて南道路の区画とするともに、全棟、隣棟間隔を十分取ることで日当たり通風を確保した。外構についても植栽を中心としたオープン外構を採用することで解放感あふれる緑豊かな街並みを演出している。

建物については、バリアフリーを採用し「あらゆる世代に優しい住宅」を目指すとともに、基礎パッキング(床下の換気効率をアップ)、棟換気口(小屋裏の換気効率をアップ)を採用することにより建物の長寿命化を図っている。

第一期販売については、これらの点が評価され、お陰様で四月二十八日の登録・抽選をもって即日完売することが出来た。

第二期(二十棟・九月販売予定)、第三期(十四棟)についても、同じように環境とゆとりを重視した街並みづくりを中心に計画を進めていく。

— 開発を伴う定期借地権

事業ではこんな問題が —

次に今回の事業を進めるうえで発生した問題を、今後の定借事業における一つの課題として述べておきたい。

計画当初、中央の十一m道路以外は私道として地主が管理することで町への帰属を回避していたが、下記の経緯で結果的にはすべての道路を町へ帰属させられることになった。

一、県庁へ開発申請があった時点で道路の権利形態は問わないが管理は行政がするよう指導があった。個人または民間企業が五十年間道路管理を確実に出来るか不安があるというのがその理由である。

二、この結果を踏まえ沼南町と協議したが、町としては管理をするならば帰属が条件であるとして譲らず物別れとなった。

三、何回か協議を重ねる中で地主としては、本意ながら帰属を了承し、計画を進めることになった。

道路や公園の帰属は、地主にとって定期借地権事業を進める上での大きな障害になっている。先日建設省より一定の条件を満たせば移管をせず私道することも可能であるとする通達があり一歩前進と言いたいところではあるが、県庁が指摘した通り五十年間の維持

管理及びその費用並びに道路上での事故などにおける管理責任の問題を考えると、地主または自治会が確実に対処できるか疑問であり手放して喜ぶことは出来ない。

都市農地や遊休地などを利用し豊かな住環境を促進するためには定期借地権制度は今後不可欠であり、この制度を最大限有効に利用するためには地主、デベロッパー、行政の協力関係が不可欠となる。

行政としては、その地域の環境に貢献し、また街並みも含め住宅の質を高めるような計画であれば帰属にかかわらず地上権または地役権を設定して道路、公園などの管理ができるシステムを至急検討する必要があるのではないだろうか。もちろん借地期間が終了した後は、地主と行政とで再度話し合いながら、その時代にあった有効活用が出来るような関係づくりを、今から構築していくつもりになればできないことではないと思うのだが。

『柏・大津ヶ丘パークヴィラ』物件概要

物件名称 『大津ヶ丘パークヴィラ』
所在地 千葉県東葛飾郡沼南町塚崎一五〇―一他(地番)
交通 J R常磐線「柏」駅よりバス十分
八分「大津ヶ丘団地」停下車



徒歩三分
地域・地区 第一種低層住居専用地域
地目 宅地
建ぺい率 六〇％
容積率 一五〇％
開発総面積 二八、三九七㎡
総区画数 五十一区画
第一期販売 十七区画(四月全戸完売)
第二期販売 二十区画(九月販売予定)
第三期販売 十四区画(未定)
建物構造 木造枠組壁(二×四)工法・二階建
私道負担 なし
設計・施工 三菱地所ホーム株式会社

設備 上下水道(雨水・汚水分流方式)、千葉県営水道、東京電力、都市ガス、CATV

権利の種類 一般定期借地権
賃貸借周期 五十年(建物引渡時より)

契約の形態 譲渡方式

賃料の改定 三年ごとに改定

(従前の支払い賃料の月額ー従前賃料決定時の公租公課の月額)×変動率+賃料改定時の公租公課の月額

*変動率については総務庁統計局の都道府県庁所在地別の消費者物価指数(総合)の年度平均をもって算定する。

第一期物件概要

・販売区画数 十七区画

・敷地面積 一六〇・九一㎡～二三一・六三㎡

・建物面積 一一七・四二㎡～一四五・六七㎡

・間取り 四LDK～五LDK+α

・価格 三、二四〇・二万円(保証金七五一・七万円+消費税含む)～四、三六九・八万円(保証金一、一三七・九万円+消費税含む)

・地代 二二、四〇〇円～三三、七〇〇円

・地代 二二、四〇〇円～三三、七〇〇円

住宅密集市街地における住宅開発事業の取組み

[定期借地権方式による特定優良賃貸住宅(直接供給型)「いらか」の供給]

大阪府住宅供給公社都市整備室/副参事

西岡 徳一

一、位置・概要

寝屋川市は、大阪府の北東部、淀川左岸に位置し、大阪市の中心部から約十五kmにあり、市域の面積は二十四・七三km²であります。

地勢としては、大きく二つに分かれ東部の丘陵地帯と、市中心部及び萱島地区のある西部の平坦地帯からなる。平坦部は主に、沖積層からなる海拔三〜四mで低湿地帯と呼ばれ、昭和三十年代中頃までは、のどかな田園地帯でありました。しかし、昭和三十五年以後の高度経済成長により寝屋川市より、大阪市寄りである門真市・守口市に松下電器とその関連会社の大規模工場群が立地され、寝屋川市は地方から流入する人口の受け皿となりました。人口伸び率がピーク時は、年に二万二千人という急激な人口増加が進み、市制を施行した昭和二十六年では三万人であった人口が昭和五十二年には二十五万九千人と現在の水準にほぼ達しました。

大阪府総合計画では、寝屋川市は「内陸環状都市」に含まれ、関連する他市とともに「既成市街地における諸課題の解決を図りつつ、新規開発・整備を適切に進め特色ある都市拠点群が配置されたアメニティーと文化性豊かな内陸環状都市を形成する」とされ

ています。特に既成市街地の再生では木造低層密集住宅の中層化などにより再編整備を進めるとともに、都市的な諸機能を充実し、地域の活性化を図るものとされています。

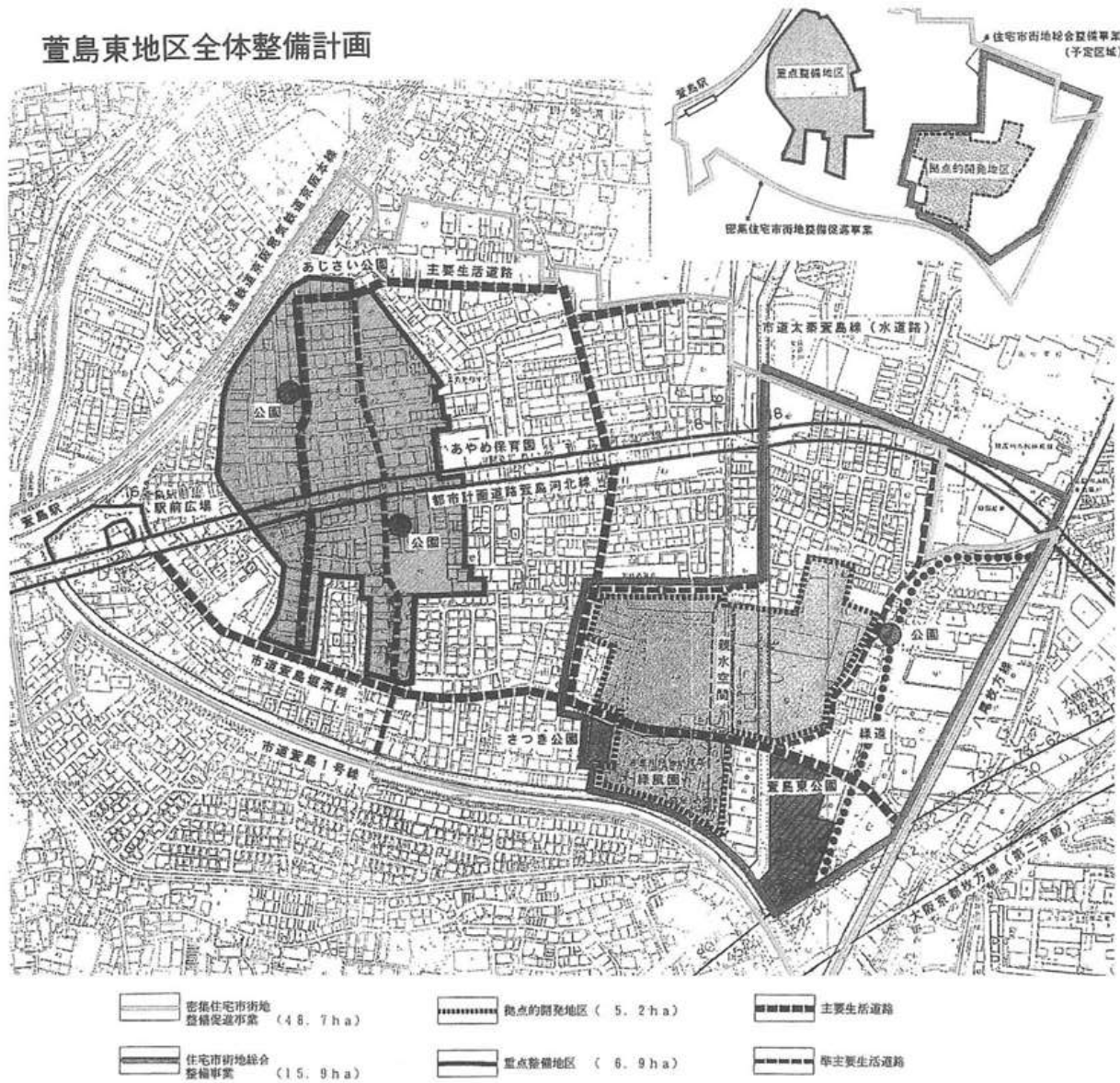
また、寝屋川市総合計画(第三次)では、人間の尊厳を、まちづくりの基本理念とし「生きる喜びに輝くまち、寝屋川市」を将来像として掲げ、ゆとりとうるおい、生きがいなど豊かさを実感できる都市、将来を担う子供達が「ふるさと」として誇れる都市をうたっています。

二、萱島東地区整備事業のあらまし

萱島東地区は、京阪本線「萱島」駅から東へ約七〇〇mの距離に位置し、萱島東地区内に唯一残された大規模低未利用地であり、密集住宅市街地整備促進事業(四八・七ha)により寝屋川市において策定された整備計画で『拠点的开发地区(五・二ha)』と位置付けられています。

この地区と、住宅密集市街地の面的整備を重点的に推進する『重点整備地区(六・九ha)』とをリンクさせ、地区全体の整備を促進するため寝屋川市・大阪府(大阪府まちづくり推進機構・公社・萱島東地区まちづくり協議会などが連携を図りつつ整備事業を進

萱島東地区全体整備計画



めています。

拠点の開発地区では、住宅密集市街地での老朽賃貸住宅の建て替え事業を効率的に促進するための従前居住者の受け皿住宅をはじめ、地域の活性化につながる多様な都市型住宅の供給が行われています。また、地域の交流拠点の『核』となる文化・スポーツ施設の整備も計画されています。

重点整備地区地では、住宅の共同及び協調建て替え事業を促進し、また主要生活道路、公園・緑地などの基盤整備を進めるとともに、萱島東地区まちづくり協議会などを中心に住民参加の快適な住環境づくりが進められています。

拠点の開発地区及びその周辺の整備については、住宅市街地総合整備事業（一五・九ha）を導入し、道路・公園などの整備が行われますが、当社は拠点の開発地区内の親水公園・緑道などの整備を行う予定です。

三、「いらか」の背景・テーマ

当社は、寝屋川市・大阪府・助大阪府まちづくり推進機構並びに萱島東地区まちづくり協議会とパートナーシップをとり、また土地所有者の協力を得て、寝屋川市の整備計画にそった拠点の開発地区の整備事業の第一号として、定期借地権方式による公社直接供給

型特定優良賃貸住宅『いらか』の供給が実現しました。

『いらか』は阪神・淡路大震災を教訓にし、住宅密集市街地の再生にリンクした“災害に強いまちづくり”を目指し、老朽賃貸住宅の建て替え事業に伴う従前居住者の受け皿住宅など、地域の人々の期待に応える大きな役割があります。

テーマとしては、「低家賃と居住環境の良化」を目指した『いらか』は、先進的な事業手法を取り入れた、全国で初めてのプロジェクトです。

四、『いらか』の概要・特徴

①概要

- ・所在地：寝屋川市萱島東三丁目二一―
- ・敷地面積：三、四四九・二二㎡
- ・交通機関：京阪本線「萱島」駅徒歩約一〇分（「京橋」駅まで準急行で約七分）
- ・用途地域：住居地域「建ぺい率六〇%（二六・八%）、容積率二〇〇%（一〇八・七%）」
- ・住宅戸数：四九戸（受け皿住宅一五戸、地元優先住宅五戸）



- ・構造階数：鉄筋コンクリート構造、地上三〜四階・地価一階
- ・専有面積：五四・四一〜七七・七六㎡/戸（専有面積計：三、二二八・九〇㎡ 平均六五・六九㎡/戸）
- ・住宅タイプ：二DK、三LDK（七タイプ）
- ・集会室：七五・三〇㎡（一階）、身障者用トイレ（男・女性用）、湯沸室、倉庫
- ・月額家賃：八七、〇〇〇円〜一二



- ・入居者負担額：五四、〇〇〇円〜七六、九〇〇円（家賃補助金三三、〇〇〇円〜四七、五〇〇円）
- ※寝屋川市は受け皿住宅に転居する従前居住者に対し家賃補助制度を導入
- ・駐車場等：四九台（一〇〇%）、使用料 屋内一六、四八〇円/台・屋外二三、三九〇円/台（税込）、自転



車駐車場九八台(二〇〇%)

・建設工期：平成七年十二月～平成九年一月末日

・入居開始：平成九年二月一日から

②定期借地権の概要

・契約締結：平成六年十二月一日(公正証書) 借地権者 大阪府住宅供給公社

借地方式：賃借権(地代のみ、年四回支払い)

・借地期間：存続期間七〇年間(西暦二〇六四年まで)

・地代：鑑定書による

・地代変更：新地代Ⅱ(従前の地代Ⅰ)

従前の地代決定時の公租

③特徴

・寝屋川市の地域特性並びに日本の伝統的な街並みに馴染む瓦葺きとし、屋根に高さに変化を持たせ三～四階建とし、近隣住宅との違和感を和らげ周辺環境に配慮した設計としました。

・入居者の共有認識を高めるために、中庭を確保し子供たちや高齢者が安心して集えるよう、コの字型の囲み配置を採用しました。

・居住性に優れた住まいをつくるために、二面開放が可能な空中廊下型とし、高齢者にも優しい設計としました。

・高齢者対応型住宅として福祉仕様のエレベーター、住戸内の段差解消、浴槽の落とし込み、浴室・トイレに手すりを施し

公課)×変動率+地代変更時の公租公課「三年」と(評価替え時)」

「公租公課」土地に係る固定資産税及び都市計画税の合計年税額

「変動率」変更する月の

総務庁統計局の消費者物価指数(全国平均総合指数)を前回変更した年の変更月のそれで除して得た率

たバリアフリー住宅の設計としました。

五、「いらか」の経緯と一言

拠点的开发区域で「いらか」を含めた地区は「計画的住宅の整備ゾーン(約3ha)」に位置付けられております。

当社は、多様な公的住宅などを供給するために、その地区の先行取得を行うことになっており、平成四年三月頃から用地取得をすべく交渉に着手いたしました。

「いらか」の土地所有者は、この地区で約〇・八ha(田んぼ・駐車場)の土地を所有されておられ、「先祖伝来の土地であり売却は一切できない」との判断でありましたが、是非『まちづくり事業』への協力をと寝屋川市の担当職員と長期間にわたり強く交渉続けた結果、一部の土地については売却することで合意をいただきました。

丁度その時期に、借地借家法(平成四年八月施行)が大幅改正され、定期借地権が新設(法第二十一条)され、土地保有を願う所有者に対して用地取得から定期借地権方式へ交渉を切り替え交渉した結果、双方合意に至りました。

土地所有者の『まちづくり事業』へのご協力とご英断に対して、ここに厚く感謝するものであります。

住宅・都市整備公団の定期借地権住宅への取組み

[定期借地権による共同住宅供給の普及促進をめざして]

住宅・都市整備公団住宅市街地部住宅整備課／事業開発係長

葛谷英司

平成四年八月に借地借家法が改正・施行されて以来、約五年が経過しようとしており、定期借地権について、報道などで取り上げられる機会も多くなってきている。

公団では、法改正時より検討を重ねてきた成果をもとに、平成九年四月に三地区で定期借地権住宅の建設に着手することを発表した。定期借地権の活用による共同住宅供給の普及促進や総合的な街づくりの推進を図るため、今後とも事業化を進めていくこととしている。

一、公団が定期借地権住宅に取り組むことの意味

(1) 定期借地権住宅の普及促進に先導的役割を期待されている。

① 審議会答申等における位置づけ

イ 住宅地審議会答申（平成七年六月）

答申「二十一世紀に向けた住宅・地域政策の基本的体系について」において、「公的主体による先導的プロジェクト」として、「定期借地権による共同住宅の供給」が位置付けられた。

さらに、公的主体による先導的プロジェクトを実施しつつ、住宅市場を活用して良質な住宅供給を図るという考

えが示された。

ロ 新総合土地政策推進要綱（平成九年二月閣議決定）

同要綱の「定期借地権制度の活用等」の項で「定期借地権制度の普及促進を図るため、土地所有者・利用者双方が安心して取り組める事業方式やそのための環境整備を推進するとともに、特に都市部において集合住宅への活用を促進するための措置を講ずる。」と明記された。

② 公団の検討の経緯

イ 借地借家法が改正された平成四年度より検討を開始。その後、学識経験者や公団関係部長による委員会を設置し、制度スキームや契約書等について検討。

ロ 転売方式に加え、転貸方式を検討。

ハ 平成七年度に公団制度として定期借地権住宅制度を創設。

ニ 平成九年四月、定期借地権住宅の建設を三地区で行うことを決定、発表。

ホ 定期借地権による共同住宅供給の普及促進や総合的な街づくりの推進を図るため、今後も事業化を図る考えである。

(2) 住宅市街地整備における定期借地権の意味

① 都心居住等の推進に寄与する住宅市街地整備の展開

都心居住の推進を図るプロジェクト等において、定期借地権を活用することの意味について、以下の視点を指摘したい。

イ 所有から利用への転換の推進

土地所有者にとっては、土地所有意向を満たしながら、有効利用を図ることができ、土地の利用促進につながる。

居住者にとっては、土地を所有しなくても、一定期間確実に借りることができるので、ニーズに合わせた居住ができる。

事業者にとっては、土地を所有しない定期の借地による事業に法的根拠が与えられたこととなり、街づくりの可能性が拡大される。

ロ バブル後における街づくり・住宅供給方策

地価を顕在化させない住宅供給手法のひとつであり、アフターダブルな住宅供給を行う街づくりの手法となる。

地価上昇によるキャピタルゲインに依存できない現在の経済状況が、土地の有効利用を促している。

ハ 住宅種別の多様化によるニーズへの

対応

(一) 入居者の多様なニーズへの対応

住宅種別として定期借地権分譲住宅を加えることにより、メニューの多様化が図られ、入居者の多様なニーズに対応できる。また、団地の成熟の促進にもつながる。

賃貸住宅建替事業については、住み続けるための選択肢の拡大になる。

(二) 土地所有者の多様なニーズへの対応

一定期間後に必ず土地が返ってくるため、宅地並み課税への対応等の都市農地所有者等のニーズに対応しつつ計画的な街づくりを推進できる。また、社会へ寄与したいという土地所有者の意向にも対応できる。

公的土地所有者が土地を売却出来ない場合も、用地を街づくりに有効に活用できる。

リストラ用地等を活用した土地利用転換と計画的街づくりを促進できる。

ニ 長期的視点からの街づくりの推進

定期借地権を活用すると、土地所有権を細分化することがなく、また、借地期間後は借地権者がいなくなるので、建て替えが容易になる。定期借地権が建て替えの条件を整えると言える。

② 公的資金の節約

財政投融资資金や国の補助金の節約につながる。

二、公団の定期借地権住宅の種類

公団の定期借地権住宅としては、住宅を賃貸するものと分譲するものの二種類がある。

(1) 定期借地権賃貸住宅

① 民間所有地等を活用するもの

公団が土地所有者から定期借地権（賃借権または地上権。借地期間は七〇年間＋工事期間）の設定を受け、住宅を建設し、賃貸するもの。

定期借地権の種類が賃借権であり、権利金がない場合は、三〇年経過以降の建物譲渡特約が可能。

今回、二地区で実施することとした。

(2) 定期借地権分譲住宅

購入者は、建物代金（保証金または権利金を支払う場合は、当該費用を含む）について三五年間まで割賦支払いを利用可能である。

① 民間所有地等を活用するもの

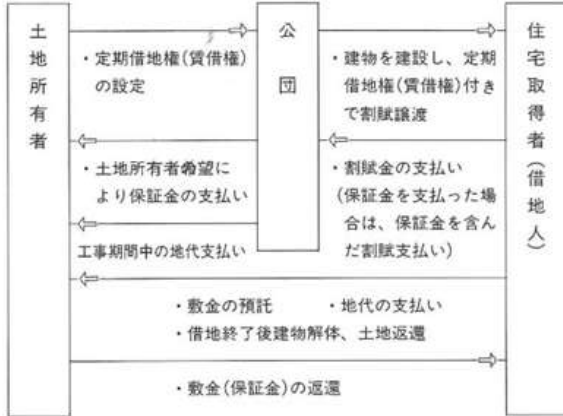
イ 転売方式

公団が土地所有者から定期借地権（賃借権または地上権。借地期間は五〇年間＋工事期間）の設定を受け、住宅を建設し、当該定期借地権付きの住宅を分譲するもの。

定期借地権住宅のスキーム

1. 定期借地権分譲住宅(転売方式)

① 地代払い賃借権方式

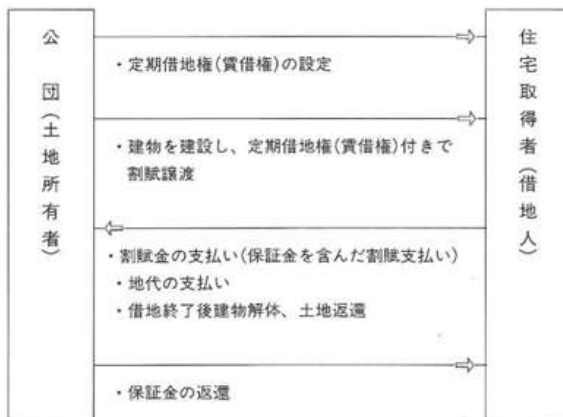


② 権利金払い地上権方式



3. 定期借地権分譲住宅(公団所有地方式)

○ 賃借権方式



② 公団所有地方式

公団所有地に住宅を建設し、定期借地権(賃借権。借地期間は五〇年間)を設定して、当該定期借地権付き住宅を分譲するもの。

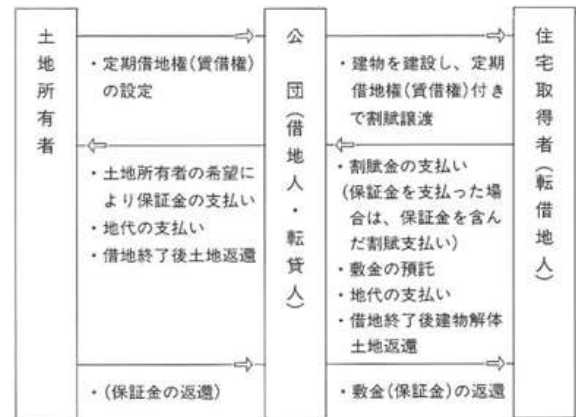
今回、第一号として建替団地の一地区で実施することとした。

口 転貸方式

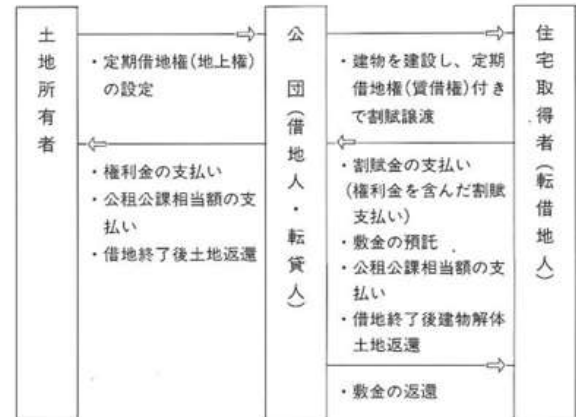
公団が土地所有者から定期借地権(賃借権または地上権。借地期間は五〇年間+工事期間)の設定を受け、住宅を建設し、公団が定期借地したまま転借地権付きの住宅を分譲するもの。

2. 定期借地権分譲住宅(転貸方式)

① 賃借権+賃借権方式

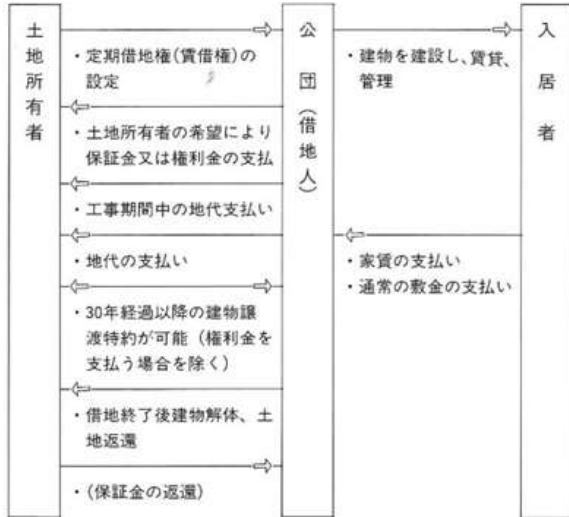


② 地上権+賃借権方式

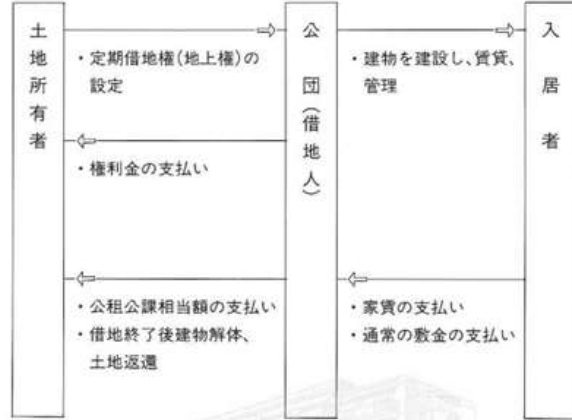


4. 定期借地権賃貸住宅

① 地代払い賃借権方式



② 権利金払い地上権方式



実施地区の概要

地区名	鳴海細根	立川曙町三丁目	サンラフレ百合ヶ丘
事業種別	定期借地権賃貸住宅	定期借地権賃貸住宅	定期借地権分譲住宅
事業のねらいと特徴	特定市街化区域農地の宅地化の促進、JAグループと協力して推進	市と協力して大規模な工場跡地及びその周辺市街地を再開発し、跡地の一部を定期借地権賃貸住宅として活用することにより、魅力ある複合市街地を形成	建替事業において、住宅種別のメニューに初めて定期借地権分譲住宅を加える
所在地交通	愛知県名古屋市緑区鳴海町字細根名鉄名古屋本線有松駅 徒歩4分	東京都立川市曙町三丁目 J R中央線立川駅 徒歩12分	神奈川県川崎市麻生区百合ヶ丘二丁目 小田急小田原線百合ヶ丘駅 徒歩7分
敷地条件 従前用途等 敷地面積 土地所有者	農地 約2,200㎡ 個人	工場跡地 約6,900㎡ 宗教法人	百合ヶ丘第一団地内 約3,380㎡ 公団
建物計画 計画戸数 間取り 建物階数	24戸 2LDK・3LDK(平均面積約68㎡) 3階建て	92戸 1DK~4DK(平均面積約63㎡) 5階建て	51戸 2LDK~4LDK(平均面積約79㎡) 9階建て
スケジュール 建設 入居	平成9年3月 平成9年度予定	平成9年度発注予定 平成10年度予定	平成9年3月 平成10年度予定
定期借地権の種類 借地期間 方式	70年+工事期間 地代払い賃借権方式	70年+工事期間 地代払い賃借権方式	50年 地代払い賃借権方式

定期借地権制度の最近の動きと今後の課題

(財)都市農地活用支援センター 計画部推進課長

伊藤 博和

一、はじめに

定期借地権は平成四年八月に施行された「借地借家法」により誕生した全く新しいタイプの借地権で、表1のように三つの類型があります。

従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新はないため、土地所有者は安心して貸地できます。借主にとっても低廉かつ良質の住宅所得が可能です。

定期借地権制度は、国民の土地に対する意識について「資産として保有するものから利用するもの」への変革を促すものであり、これからの土地政策の中心課題である「土地の有効利用」を図る上で重要な役割を担うものと期待されています。

平成九年二月に制定された「新総合土地政策推進要綱」においても本制度の活用が盛り込まれています。

また、本制度は、都市農地の活用を図る上でも有効な新しい制度です。従来活用が難しかった場所での活用が可能となり、何よりも土地を手放したくないとする農地所有者に対する新しい選択肢といえます。

都市農地を活用した良好なまちづくりの環境として、本制度を活用した事業の取り組みが一層進展されることを期待します。

表1 定期借地権制度の概要

	定期借地権 (法22条)	建物譲渡特約付借地権 (法23条)	事業用借地権 (法24条)
借地期間	50年以上	30年以上	10～20年
利用目的	限定なし	限定なし	事業目的(除居住用)
手続き等	下記3つの特約を公正証書等の書面で行う。 ・契約更新の排除 ・建物築造による存続期間の延長排除 ・建物買取請求権の排除	30年以上経過後建物を借主が相当の対価で買取する旨をあらかじめ約する。	公正証書による設定契約を行う。
主な用途	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル	外食店舗、量販店等

二、定期借地権付住宅の供給実績

(財)都市農地活用支援センターが行った調査によると、表2のとおり定期借地権付住宅の供給は平成五年から供給が始まり、平成八年十二月末までの供給戸数は全国で一〇、三三三〇戸となっており、一万戸を突破しました。

表2 定期借地権付住宅の供給実績（戸）

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	供給時期不明	合計
全国計	260(159)	1,899(536)	3,670(1,112)	4,406(1,418)	95	10,330(3,225)
首都圏	76(34)	781(88)	1,611(250)	1,606(410)	11	4,085(782)
中部圏	164(125)	592(342)	844(300)	973(440)	30	2,603(1,207)
近畿圏	20(-)	267(50)	738(469)	916(364)	43	1,984(883)
その他	—	259(56)	477(93)	911(204)	11	1,658(353)

注1：本調査は、定期借地権付住宅を供給している事業者等に対して、住宅購入者に販売した物件について調査したものです。

注2：（ ）内はマンションの供給実績で内数

注3：首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：愛知県、三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

内訳は戸建が七、一〇五戸、マンションが三、二二五戸となっています。

三大都市圏で全体の八四％が供給されており、なかでも首都圏が三九％と最も多く供給されています。

定期借地権付マンションに限ると、中部圏が全体の三七％と最も多くなっています。

平成八年は三大都市圏以外での供給も増加しており、定期借地権付住宅の供給が全国的に拡大していることが伺われます。

同調査では、供給状況のほかに、立地、価格、規模などについても調査していますが、主な調査結果は次のとおりです。

① 距離圏別にみると、首都圏における定期借地権付住宅の場合、四〇km圏内の近郊での供給は七二％となっており、所有権戸建住宅に比べ、より都心に近い場所で供給されている。

② 価格をみると、定期借地権付戸建住宅の場合、保証金が平均七十七万円（土地価格の一九％に相当）、月額地代が平均二・八万円（年額で土地価格の約一％に相当）、住宅価格は平均二、五〇六万円となっている。定期借地権付住宅を購入する初期資金（住宅価格＋保証金等）は周辺の所有権戸建住宅の価格と比較して六割以下のものが大半を占めている。

③ 規模をみると、定期借地権付戸建住宅

の場合、敷地面積は平均一九九・九㎡、延べ床面積は平均一二一・一㎡となっている。（所有権戸建住宅と比較してそれぞれ一・五倍、一・三倍広い）

④ 団地規模でみると、戸建は六戸以下のものが団地ベースで全体の八三％、マンションは三〇戸以下のものが団地ベースで六九％を占め、比較的小規模のものが多くなっている。

⑤ 従前の状況は、戸建の場合は、農地が四〇％と最も多くなっている。

三、定期借地権普及促進のための機関・組織

定期借地権制度の普及・活用を促進するために、デベロッパー、ハウスメーカー、農業団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社が集まり、平成六年七月に「定期借地権普及促進協議会」が設立されています。

平成九年八月末現在、八〇の企業・団体が加盟しており、(財)都市農地活用支援センターが同協議会の事務局業務を行っています。

また、地域に密着した定期借地権の普及促進のために、埼玉県、近畿圏、中部圏に定借住宅推進機構が組織されており、定期借地権普及促進協議会と連携・協力し、普及促進を図っています。

農地所有者側としてJAGグループでは、組

合員の資産管理手法の一つとして取り組み方針を定めるとともに、普及啓発資料の作成や研修会等を通じて制度の普及や理解促進を図っています。JAが民間事業者と連携して定期借地権付住宅を供給した実績も各地で出てきています。

四、定期借地権の最近のトピックス

① 定借マンションをめぐる動き

マンションについても着実に供給が増加しており、法人所有の低未利用地を活用してマンションを建設する事例も出ています。

定借マンションについては、建設省による「定期借地権活用住宅研究会」で、管理ガイドラインが検討され、近々公表が予定されており、普及に向けての環境整備が進められています。

② 大規模団地での供給

従来、区画整理済地等における六戸以下の小規模な供給が主体でしたが、平成九年には五〇〇〜一〇〇〇戸規模の大規模な団地が三地区で供給開始されています。

③ 公的主体による供給、定借への取り組み開始

住宅・都市整備公団が、全国四か所で、定借を活用した住宅供給事業を開始したほか、地方住宅供給公社や地方公共団体において

表3 定期借地権付住宅の供給を開始した公的主体一覧（建設予定含む）

兵	庫	都	尼	崎	市
住	・	市	整	備	団
千	葉	住	給	給	社
神	奈	宅	給	給	社
大	都	住	給	給	社
阪	府	宅	給	給	社
大	市	住	給	給	社
阪	住	宅	給	給	社
兵	庫	住	給	給	社
福	岡	宅	給	給	社

*建設予定

も、定借を活用した住宅供給の取り組みが開始されています。

五、活用促進のための今後の課題

① 制度の一層の普及

定期借地権制度については、新聞・TVによる報道や「定期借地権普及促進協議会」の活動などを通じて関係者の理解が深まっています。制度の一層の普及促進を図るためには、これらに併せて、地方公共団体などによる取り組みが望まれる。

② 良好なまちづくりへの活用

二の調査結果で分かるとおり、本制度の活用は、ゆとりのある良好なまちづくりを実現できる可能性を持っています。

定期借地権付住宅は、単に安さのみではなく、ゆとりのある敷地、良質な住宅、良好な環境といった定借ならではのメリットを最大限活かすことが重要でしょう。土地所有者の

理解により、定借による大規模団地の供給が増加するとともに、さらに複数土地所有者による定期借地権事業の進展が期待されます。

なお、「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案について」の通達（建設省 平成九年三月）は、私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準を提示した画期的な通達であり、本制度を活用した良好なまちづくりを進める上で一つの契機となるものと思われます。

③ 活用促進のための環境整備

国において、定期借地権設定契約書（案）、定期借地権マンション管理ガイドラインの作成など本事業活用促進のための取り組みが行われていますが、底地の相続税評価の見直し・開発諸負担の緩和など土地の提供が促進されるための施策や流通市場の整備などが主要な課題となっています。

④ 公的主体による取り組みの拡大

公団・公社などの公的機関が、当制度を活用した住宅の供給に取り組むことは、土地所有者や利用者の安心感を高めるとともに、特に定借マンションの普及促進に向けて、大きな役割を果たすものと思われます。また、当制度は、住宅宅地供給のみならず、再開発や公共施設の整備など様々な活用が可能であり、地方公共団体などによる積極的な取り組みが期待されます。

定期借地権を活用した開発行為における道路の取扱いについて

建設省建設経済局民間宅地指導室 企画係長

石和田 二郎

一、 はじめに

定期借地権は、所有から利用を重視する新たな土地利用関係のもとに、国民の多様なニーズに対応した住宅・宅地供給を可能とするものであり、一層の促進が必要である。

このためには、定期借地権を敷地単位で活用するだけでなく、公共施設の整備を伴う面的開発への活用を促進していく必要がある。

その際、都市計画法に基づく開発許可が必要となる場合が想定されるが、開発許可制度における道路の取扱いと定期借地権との関係については従来より議論されてきたところであり、今般建設省より出された通達及びその背景について簡単にまとめることにしたい。なお、本稿は筆者の個人的見解に基づくものであることを予めご了承いただきたい。

二、 現状と問題点

建設省においては、従来、開発許可を受けた開発行為等により設置される公共施設及び当該公共施設の用に供する土地については、都市計画法第三十九条及び第四十条第二項の主旨に基づき、

- ①公共施設等は極力市町村で引き継ぐこと
- ②特にやむを得ない事情により市町村が管理

を開発者等に委ねざるを得ない場合であっても少なくとも土地に係る所有権の帰属は受けること
を指導してきたところである。

このため、定期借地期間終了後には、土地所有者にとっては、当該公共施設の用に供する土地を除いた部分だけが現状回復されることとなる。

ところが、これでは、

- ①定期借地期間終了後には、土地が現状のまますべて土地所有者に返還されること、
- ②定期借地期間終了後には、その時点での周辺状況に応じた新たな土地利用が可能となること

といった定期借地権の特色が損なわれることになりかねず、制度本来の利点が活かされないことが考えられる。このため、土地所有者が開発許可による事業化に慎重となり、これが定期借地権を活用した開発を促進する上で障害になっているとも言われている。

三、 道路の取扱いの考え方

開発行為によって設置される公共施設は道路、公園、排水施設等があるが、特に期間終了後の土地利用に支障を生じる可能性が高く、事業者からの要望が多い、道路の取扱いについて検討した。

開発行為により設置される道路の取扱いについては、次の二通りの方法が考えられる。

Ⅰ道路の用に供する土地は、原則通り完了公告の翌日に市町村に帰属し、定期借地期間終了後に返還してもらう方法

Ⅱ公共団体への移管・帰属を行わず、地主や居住者等の管理とする方法

道路については、特定の個人のみでなく、広く公共の用に供される性質のものであるから、特にその管理が適切になされることが必要であり、どちらの方法を選ぶかについては、道路の維持管理と土地の返還という二つの観点による判断が必要である。

以上を踏まえ、今回建設省ではⅡの方法を念頭に置き、「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案について」（平成九年三月二八日・建設省経民発第十三号）を発出した。

Ⅱの方法によれば、道路の規模、形状等からみて通過交通の用に供されず、専ら開発区域内の住民の利用に供されるもので、廃止された場合に周辺への影響がなく、かつ、市町村が管理しなくとも適切な管理がなされることが確実と見込まれ、さらに開発許可申請者側から要望があった場合には、当該道路については市町村に移管せず、地主や居住者等による管理を認めることが可能となる。

この方法は市町村に権原を移管しないた

め、定期借地権終了後、確実に土地の再利用が可能となるが、地主や居住者等が自ら維持管理を行わなければならない。

また、この方法により道路を取り扱う場合には、

イ これまでの建設省の指導と逆行するものであること

ロ 私道に関する苦情を受けている地方公共団体から、問題が多いとの指摘を受けていること

等を踏まえ、当該道路の利用者、維持管理等の観点から、私道としても差し支えない道路の要件を限定した上で、個別に判断していかなければならない。

なお、通達本文にも記されているように、対象となる道路は、

①定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取り扱うことが合理的である等の理由が存するもの

②当該道路が専ら開発区域内の住民の利用に供されるものであるとともに、周辺に適切な規模の道路が設置されていること等により、当該道路が廃止されても、交通サービスや、排水施設、水道等の宅地サービスの機能が確保されるもの

③適切かつ円滑な維持管理が可能なものに限られる。

四、おわりに

今回の建設省による通達は、従来からの方針を転換させるものではなく、あくまでも例外的な取扱いについての考え方を示したものであるが、今後、定期借地権の一層の活用により、国民の多様なニーズに対応した住宅・宅地供給が行われることを期待する次第である。



建設省建設経済局長から都道府県知事等あて

定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案について

開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属の適正化については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理を図るため、昭和57年7月16日付け建設省計民発第30号（以下「57年通達」という。）等により指導しているところであるが、公共施設等については都市計画法（以下「法」という。）第39条及び第40条の趣旨に従い、極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受けるよう指導しているところである。

このような指導の結果、道路等に関して市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、平成4年に施行された借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、今般57年通達等これまでの指導の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することとするので、貴職においても、本通達の趣旨にのっとり、適切に対応することとされたい。また、併せて私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案を下記のとおり作成したので、貴職においてもこれをも参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することとされたい。

さらに、この旨、貴管下市区町村にも周知徹底方取り計らわれたい。

なお、この基準案については、省内関係部局も了解済みのものであることを念のため申し添える。

記

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

1. 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。
2. 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
3. 当該道路に設置される排水施設、水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
4. 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
5. 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
6. 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長はおおむね150メートル以内とすること。
7. 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
8. 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

定期借地権——その税務上の問題点

株式会社 タクトコンサルティング 代表・税理士

本 郷 尚

その一 土地の評価は八割でなく

客観的時価で

(一) はじめに

期間五〇年以上の一般定期借地権が着実に普及してきた。一戸建住宅も首都圏を中心に、かつ地方においても実績が出てきている。土地の所有にこだわる地主と土地の利用によって家を建てようとするユーザーとが合致して、両者の利害が一致した。現時点では、ユーザーの数が多く供給が十分でないといった状態である。

実務担当者が地主説得に苦労している点は集約すると①五〇年は長い②五〇年後本当に返還されるのか③相続税の評価上のメリットが無い④物納はできるのか。

①及び②については、実務上議論しても空虚となり、ここでは省略する。問題は、相続税の評価である。五〇年以上の利用期間を与えた定期借地権の設定された土地が通常八割というのは実情とは合わない。物納できるとすれば、評価八割が高くても構わないという逆説的な言い方もある。しかし、やはり相続税の評価は、原則的には売れる価額「時価」で評価されるべきである。

(二) 税務当局の見解

税務当局は、定期借地権の設定された土地

の評価は次のように通達で定めた。

「定期借地権等の目的となっている宅地の価額は、原則として、その宅地の自用地としての価額から定期借地権等の評価額を控除した金額によって評価する。」として、上記の評価額が八割を超えた場合には（残存期が一五年超）八割とするとした。

つまり、当局は定期借地権の設定された土地を直接的に評価したのではなく、定期借地権を評価した後間接的に土地を評価したのである。

これは察するに旧法の普通借地権と底地の評価と同様である。更地×(一―借地権割合)＝底地といった具合である。さらに八割評価は、借地権の無償返還届との関連において決められた。旧法の普通借地権とは異なる定期借地権で当てはめて良いのであろうか。実務者から見れば疑問である。

(三) 当局の評価の問題点

相続税法では財産の評価は①取得時における時価による(二十二条)②時価とは、不特定多数の当事者間で自由な取引が行なわれる場合に通常取引すると認められる価額をいう(財産評価通達)とされている。

つまり、相続税において評価される土地の価額は、売りに出した時に「売れる」価額でなくてはならない。

土地価額に対して利回り一・八%（保証金の運用益を含む。全国平均）の五〇年以上の利用権の付着した土地を、一体誰が八割で買うのであろうか—まずいな—となれば、相続時では八割で「物納」するしかない。物納されることが税務行政上、好ましいとは到底考えられない。八割評価は市場性がない。つまり評価が妥当でないということになる。

四 あるべき評価

定期借地権の設定された土地を間接的に評価するのでなく、直接的に評価すべきである。定期借地権は、期間と地代収益力が重要な要素となる。

現状の評価では極端に言えば、一五年の定期借地権が設定された土地も、一〇〇年で設定された土地もほとんど同じで「八割」評価となる。しかも、地代の収益力とはほとんど無関係である。

そこで、あるべき土地の評価を不動産鑑定士の意見を総合すると、①収益還元による収益価額。②複利原価による評価。さらに立場を換えて、③投資家が購入するであろう市場価額。④金融機関からみた担保価値等々複眼的にみて客観的価額を決定すべきと考える。

ちなみに、現在実行されている五〇年の定期借地権の設定された土地の評価は、概ね四割評価になるとの意見が多数である。勿論、

時の経過によって評価額の上昇するのは当然である。

実際、本年中に相続が発生したならば、当局へ評価の妥当性を問う必要がある。

定期借地権の実務を担当する税理士・不動産鑑定士は、是非とも実行しなければならぬ。

その二 保証金評価は額面で

一 保証金の性格

定期借地権設定時における保証金は次の算式によって決定されている。

土地の時価四、〇〇〇万円に対し、地主に与えられる地代収益は一・八%（全国平均）七二万円となる。この七二万円は保証金を八〇〇万円とし、保証金の運用益（年四%として）三二万円、残り四〇万円（月額三万三千円）を地代とする。仮に保証金を一千万円とすればその運用益四〇万円となり、地代は三二万円となる。保証金と地代とは相関関係にある。

したがって保証金は、その運用益を地代の一部として考えられている。地代を低く抑えるための便方でもある。

所得税では、保証金を①業務用で運用している場合②金融資産で運用している場合は、不動産所得、利子所得として課税されている

ので問題はなし③その他の場合は運用益を課税することにした。

二 当局の考え方

相続税における保証金の評価は、所得税の考え方は別に元本によらず経済的利益を控除した価値とすることにした。

すなわち保証金八〇〇万円の授受がある場合には、残存期間五〇年の場合、八〇〇万円×複利現価率〇・〇五四＝四三万円として債務の額として評価する。これは、定期借地権の権利を評価するに当たって、権利の額及び保証金の経済的利益を（前払い地代と位置づけている）根拠としたために保証金の評価を現在価値としたのである。

三 問題提起として

① 所得税と相続税の二重課税
所得税においては、「保証金の経済的利益」すなわち運用益は課税される。経済利益に所得税が課税されるのであれば、あえて相続税を課税すると相続後は、相続税と所得税とが二重課税されることになる。

② 現実の相続が発生すると
相続が発生すると相続人は相続税支払のため、物納または土地を売却する。物納するには保証金は額面で借地人に返還する。売却する場合には保証金は額面で取引され、土地売

却代金と相殺される。いずれにしても、保証金の取扱いは額面である。

こうした現実が発生しても、保証金を現在価値として評価できるのだろうか。相続税法では債務についても「債務の金額は、その時の現況による」(二十二条)と規定されている。

③ 途中解約

一戸建て住宅の定期借地権の契約では、ほとんどが借地人からの途中解約は自由となっている。よって、地主の預かる保証金の運用益は五〇年分確定しているわけではない。

四 無利息債務の判決と裁判例

① いわゆる三越事件

これは権利金慣行のある地域内で、権利金の授受をすることなく、六〇年の地上権の設定をした。

借地人は地上権の存続期間、保証金の低利融資を行い、その金利と地代を相殺するとした。地主に相続が発生し、債務額について税務当局は、債務から経済的利益を差し引き、現在価値で評価した。納税者は額面で評価し、税務署が勝訴した。(昭和四十九年四月二十日 最高裁判所)

これは地上権の設定の対価(権利金)として、低利貸付をしたという脱法行為があったからである。

② 貸しビルの無利息保証金の評価の裁決
貸しビルに入居する際には、健全建設協力金として一定の保証金を支払う慣行がある。

この無利息保証金の相続税の評価は、税務当局は上記①と同様、経済的利益を控除した額面で評価すべきとした。

納税者側は、額面を主張し争われたが、裁決(昭和五十七年六月十四日)では、額面評価が妥当とされた。その理由は、保証金の運用益とビル賃料は、関係関係の中で決められており、保証金が無利息というのは形式的であり、実質的には賃料の一部と考えるべきと判断した。よって、保証金は額面評価が妥当とした。

(五) 貸ビルの保証金と同じ

定期借地権における保証金は、地代の前払いとして権利金としてではなく、あくまでも地代を低く抑えるために地主に支払われている。よって、貸ビルの保証金と同質であることから、額面で評価することが妥当と考えられる。

豆辞典 ①

コーポラティブ住宅(co-operative house)

定義：自ら居住するものが組合を結成、共同して事業計画を作成、土地の取得、建物の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式。co-operateは協力・共同するという意味。近年の土地高騰、建設費増により組合の土地取得や計画立案が難しく、民間コーディネーター、デベロッパー、公団公社等による運用方式が主流になってきている。

- 特徴：**
- ① 納得できる住宅価格。余分な経費を節約し、実費で建物が建設できる。
 - ② 各自の希望に合った計画。建物、間取り、環境等に参加者の希望が生かせ、建物に愛着を持って住み続けていくことが可能。
 - ③ 良好なコミュニティ形成。協同行う住まいづくりの中で入居前から親密な人間関係が形成され、建物の管理もスムーズ。
 - ④ 共同による豊かな環境の形成。一人では出来ない共同施設や豊かな外部空間整備等が可能。

事例：昭和40年代に提唱され、昭和49年以降平成7年までに大都市圏を中心に約6000戸建設されている。

(資料提供：働まちづくり工房)

平成10年度 建設省関係
市街化区域内農地関連重点施策
及び概算要求の概要

一市街化区域内農地の活用による
緑豊かで良好なまちづくりの推進一

建設省建設経済局、都市局、住宅局

※文中表組数字の右側は事業費、左側は国費

一 都市基盤施設整備
及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

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

① 概算要求額

	平成10年度	前年度	対前年 度対前年 比
街路事業	六三、一七〇	八四、四四〇	〇・七五
公園事業	三〇、〇〇五	四〇、九二一	〇・七三
下水道事業	二〇、八八五	四七、〇九六	〇・四五
	二、〇九、〇五五	二、三九、九五五	〇・八七
	一、二九、八〇三	一、二九、四三三	〇・九五

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

(2) 土地区画整理事業等の推進

① 緑住まちづくり推進事業の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分合のニーズに対応しつつ介在的に残された市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

また、緑住まちづくり推進事業を起債対象事業に加え、補助のうち地方負担分について起債対象とする。

なお、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市長等への委任等を図る。

② 固定資産税等の軽減措置の活用

平成六年から十年までの間に地区計画等が都市計画決定され、かつ土地区画整理事業の事業認可がなされた区域内の宅地化農地について、事業の誘導・促進のため創設された固定資産税等の軽減措置を活用する。

③ 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供

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

④ 概算要求額

a 土地区画整理事業

	平成10年度	前年度	対前年 度対前年 比
緑住まちづくり推進事業	二、七五五	四、三三〇	〇・六三
	九二五	一、四九九	〇・六二

(単位：百万円)

b 住宅街区整備事業

一般会計	平成10年度	前年度	対前年 度対前年 比
	三、三三三	四、〇六六	〇・八二
	二、三三三	二、三三三	〇・九九

(単位：百万円)

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

① 「住宅宅地供給総合支援事業」の重点的・機動的活用

良好な住宅宅地供給の推進のため、既成市街地縁辺部の土地利用調整型事業等に重点的な支援等を行う。

② 概算要求額

	平成10年度	前年度	対前年 度対前年 比
住宅宅地関連公共施設整備促進事業	二六、〇〇九	三三、三三七	〇・七八
住宅宅地供給総合支援事業	一五、六六〇	一五、二二五	〇・八八
	六、六〇〇	六、六〇〇	一・〇〇

(単位：百万円)

注(1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
注(2) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計を含む。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位：戸)

公 営 住 宅 等	平成十	前年度	増比較
	年度	年度	
うち特定優良賃貸住宅	三、〇〇〇	三、〇〇〇	〇
うち高齢者向け優良賃貸住宅等	四、〇〇〇	四、〇〇〇	〇
公庫住宅(賃貸住宅)	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇
公 団 住 宅	三、〇〇〇	三、〇〇〇	一、〇〇〇
(公団賃貸住宅)	三、〇〇〇	三、〇〇〇	一、〇〇〇
(公共団体施策住宅)	七、〇〇〇	七、〇〇〇	十、〇〇〇
(民間向特定譲渡住宅)	六、〇〇〇	七、〇〇〇	一、〇〇〇
特定賃貸住宅(十補給補助)	八、〇〇〇	三、〇〇〇	一、五〇〇
農 住 利 子 補 給	六、〇〇〇	八、〇〇〇	一、二、〇〇〇

注 各事業の全国計の値である。

* 公営住宅の高齢者向け改造を推進するとともに、公営住宅を補完し、高齢者の安全で安定した居住を確保するため、高齢者世帯の金融資産等の活用と効率的な補助の組み合わせにより、低質な家賃で入居できる「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を創設し、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進する。

(2) 住宅市街地整備総合支援事業の創設

既成市街地において地域の創意工夫、歴史、文化等を活かした良好な住宅市街地の形成と良質な市街地住宅の供給を重点的・総合的に推進するため、住宅市街地総合整備事業、都心共同住宅供給事業等の住宅市街地整備に係る既存事業制度を統合し、補助方式をメニュー化・合理化した「住宅市街地整備総合支援事業」を創設する。



住宅市街地整備総合支援事業	平成十年度	前年度	対前年度
	一四、六六	一三、六六	一・〇元
	三、〇〇〇	四、八八	一・〇元

(単位：百万円)

注 各事業の全国計の値である。

(3) 定期借地権を活用した住宅宅地供給の促進

土地取得に係る負担が少なく、住宅、外構整備等により多くの投資が可能となる定期借地権を活用することにより、快適な居住空間の実現を図る。

(4) 木造三階建共同住宅の建設促進

地域材を活用した木造公営住宅の建設促進を図るとともに、公的木造三階建共同住宅の建設促進を図る。

(5) 住宅金融公庫による宅地開発事業等への支援

住宅金融公庫の融資による官民の宅地開発事業を支援するため、次の措置を講ずる。

① 融資面積 取得 七〇〇ha

(前年度 七〇〇ha)
造成 一、一〇〇ha

(6) 三大都市圏の既成市街地等における宅地造成事業に対する対象規模要件の緩和

近郊居住を促進し良質な宅地供給を促進する観点から、既成市街地縁辺部等における一定の良好な宅地造成事業に対して規模要件の引き下げを行う。

「公的宅地造成」

原則一・六五ha以上↓原則〇・五ha以上

「民間宅地造成」

原則 五ha以上↓原則〇・五ha以上

③ 土地区画整理事業の融資対象要件の緩和

土地区画整理事業における融資要件として必要な宅地の供給が確実と見込まれる面積である先買地及び保留地に加えて、換地後に地主が定期借地権付住宅を供給する部分を追加する。

④ 定期借地権の保証金に対する取得資金融資の適用

定期借地権を活用することにより快適な居住環境の実現を図る観点から、宅地造成融資の取得費の融資対象に定期借地権に係る保証金を加える。

⑤ 街並み形成、高齢者対応等に配慮した工事に対する割増融資の新設

緑・景観やバリアフリー等を考慮した宅地開発事業について、割増融資を行うことにより、良質な宅地開発の推進を図る。

(6) 小規模宅地開発の誘導方策の検討

近年、市街化区域内農地を活用した小規模な宅地開発が都市近郊に増加しているが、大規模な開発に比べて良質なものへ誘導する方策等が手薄である。このため、敷地面積の比較的小さな戸建住宅供給のケースを中心に誘導方策を検討する。

三 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。(都市公園事業補助の中で対応)

① 概算要求額

(単位：百万円)

都市公園事業費補助	平成10年度	前年度	対前年度比
	三〇、五〇の内数	三三、六六の内数	〇・九二
	三三、七五の内数	三〇、六六の内数	〇・九三

注 各事業の全国計の値である。

(2) 生産緑地マニユアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開墾等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニユアルを活用し普及啓発を行う。

(3) 特定市民農園制度の活用

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

四 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

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

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

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

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

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

(5) 概算要求額

(単位：百万円)

用地先行取得資金	平成10年度	前年度	対前年度比
	六〇、〇〇〇	六五、〇〇〇	〇・九三
特定公共用地等先行取得資金	一三、〇〇〇	一六、〇〇〇	〇・八〇

注 全国計の値である。

五 関係機関との連携・調整体制の整備

(1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的な活用により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 助都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、また農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、助都市農地活用支援センターによる都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

平成10年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連重点施策 及び概算要求の概要

一市街化区域内農地の計画的
土地利用転換の推進一

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用展開を推進するため、国土庁では土地利用転換推進計画策定事業、農住組合推進事業等関連

施策の充実を図るとともに、土地について「所有から利用へ」の国民の意識転換を図り、土地の新しい利用形態として注目されている「定期借地権制度」の活用を促進するため、活用実態の調査等を行い、制度の普及啓発に努めているところである。

平成十年度は、行政と農協の連携推進体制を確保しつつ、これら施策の一層の充実を図り、農と住の調和したまちづくりを積極的に推進する。

平成十年度関連概算要求…国費四五一、五二四千円(前年度四五一、五六七千円)

(前年度比一・〇〇)

一 土地利用転換

推進計画策定の促進

① 土地有効利用促進基礎調査事業

市街化区域内農地等の有効利用を促進しつつ、良好なまちづくりの推進を図る上で基礎的な資料とするため、市街化区域内農地等の分布状況等土地利用に関する各種動向、実態、土地有効利用推進上の課題等について調査・検討を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。(補助率1/2)

平成十年度概算要求…国費二九、八七一千円(前年度三四、〇二五千円)

(前年度比〇・八八)

② 土地利用転換推進計画策定事業(農住型)

市街化区域内で相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象に、まちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する

計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する。また、地元協議会自らが行うまちづくりに係る活動に対し助成する。(補助1/2)

平成十年度概算要求…国費八九、九五九千円(前年度九五、七五八千円)

(前年度比〇・九四)

二 農住組合の設立及び組合による事業の促進

農住組合の設立を促進し、農地所有者の自主的な取組による良好なまちづくりを進める。

(1) 財政的支援

① 農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミュニティ施設(市民農園等)の整備等に要する経費について都道府県(政令市及び中核市を含む)を通じて助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する。(補助率1/2)

平成十年度概算要求…国費九二、六四七千円(前年度一〇一、六九四千円)

(前年度比〇・九一)

② 農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより、組合の設立を促進する調査を実施する。

平成十年度概算要求…国費七四、〇一九千円(前年度七一、八二三千円)

(前年度比一・〇三)

③ 以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進

事業、緑住まちづくり推進事業等、農住組合が活用できる各種支援措置の活用が期待される。

(2) 税制上の支援(平成十年度税制改正事項)

① 不動産所得税

農住組合が国庫補助を受けて取得した農業経営の近代化等のための共同利用施設に係る固定資産税の特例措置を二年間延長する。

(適用期限 平成十年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日)

② 固定資産税

農住組合が国庫補助金又は公的資金の貸付を受けて取得した農業者の共同利用に供する機械及び装置に係る固定資産税の課税標準の特例措置を二年間延長する。

(取得期限 平成十年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日)

③ 事業所税

農住組合が農業を営む者の共同利用に供する施設に係る事業所税の特例措置を二年間延長する。

適用期限 資産割…平成十年四月一日以降の最初に終了する事業年度分↓平成十二年四月一日以降に最初に終了する事業年度分

取得期限 新增築…平成十年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日

(3) 研修の実施等

① 農住組合制度普及啓発対策

J A担当者等に対し、農住組合制度及びそ

の事業推進に必要な知識を普及啓発するため
の研修を行う。

平成十年度概算要求…国費三、四五三千
円（前年度三、四五三千円）

（前年度比一・〇〇）

②（財都市農地活用支援センター）が行う各種
研修を支援する。

(4) 制度検討

○農住組合制度活用推進事業

これまでの農住組合制度による事業の総点
検を行い、制度の課題・問題点を整理すると
ともに、農住組合法に定める平成十三年の組
合設立期限の到来も踏まえつつ、今後の農住
組合制度の展開の方向について検討し、市街
化区域内農地の一層の有効利用に資する。

平成十年度概算要求…国費一四、六八七千
円（新規）

三 行政と農協の連携体制の

整備の促進

農地所有者に対し、まちづくりの専門家等
ある「都市農地活用アドバイザー」の派遣等
を通じて面整備への誘導を行うとともに、計
画的な土地利用転換を促進する活動を行政と
農協等とが連携して行う場合、（財都市農地活
用支援センター）を通じてこれを支援する。

平成十年度概算要求…国費八八、三九八
千円（前年度八七、一六六千円）

（前年度比一・〇一）

四 定期借地権制度活用促進事業

定期借地権を活用した土地の有効利用の動

きを定着させるため、本制度の利用実態の把
握を行うとともに、定期借地権制度の活用に関す
るモデル調査等を行い、適正な普及に努める。

平成十年度概算要求…国費四八、八五八
千円（前年度四八、〇一六千円）

（前年度比一・〇二）

都市計画法及び建築基準法の 一部を改正する法律案について

平成 9 年 6 月 13 日 公布

建設省

土地の有効高度利用を通じ、良質な共同住
宅の供給促進を図り、職住近接の都市構造を
実現するため、高層住宅に係る容積率インセ
ンティブ等に関する制度の創設及び共同住宅
の共用通行部分の容積率制限からの除外の措
置を講じる。

I、高層住居誘導地区の創設

都市における居住機能の適正な配置を図る
ため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都
市計画において位置付け、容積率の引き上

げ、斜線制限の緩和、日影規制の適用除外等
を行う。（都市計画法・建築基準法の改正）

【制度の概要】

一、対象地域

第1種住居地域、第2種住居地域、準住居
地域、近隣商業地域、準工業地域で四〇〇％

の容積率が指定されている地域のうち、地方
公共団体が都市計画で定める地区

二、計画事項

・住宅割合三分の二以上の建築物の容積率
の最高限度（最大六〇〇％）

三、当該地区における建築規制の特例

○住宅部分の床面積が全体の三分の二以上
の建築物について、

・容積率の緩和…住宅割合に応じて容積
率を引き上げ（最大六〇〇％）

・斜線制限の緩和…商業系用途地域と同
じ制限を適用（道路斜線勾配一・二五

↓一・五など）

・前面道路幅員容積率制限の緩和…商業
系用途地域と同じ制限を適用（幅員×

○・四↓幅員×○・六）

○地区内においては、日影規制を適用除外

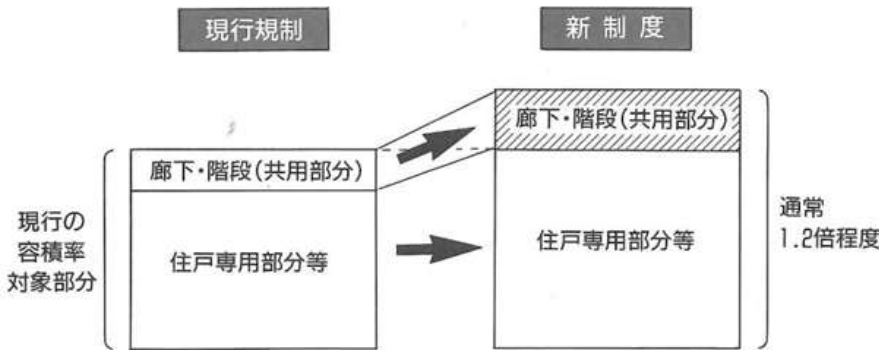
II、マンション等共同住宅 の容積率規制の合理化

マンション等共同住宅の共用の廊下・階段
について、容積率制限の対象から除外する。

（建築基準法の改正）

【合理化の効果】

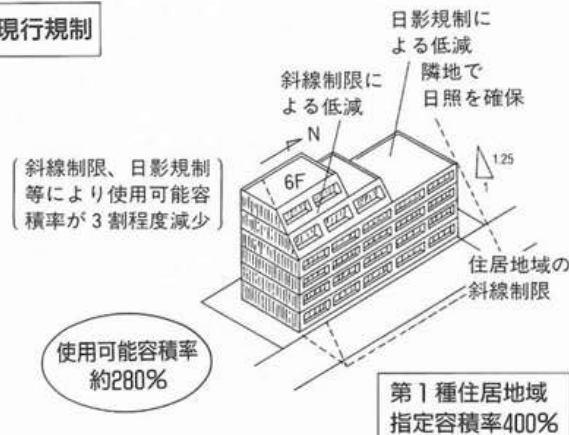
○共用の廊下・階段が容積率に算入される場合と比較して、通常一・二倍程度の共同住宅が建設可能
 ○容積率の対象から除外されることにより、住戸専用部分で使用可能な床面積が拡大されるとともに、高齢社会に対応したゆとりある廊下等を備えた良質なマンションの建設を促進



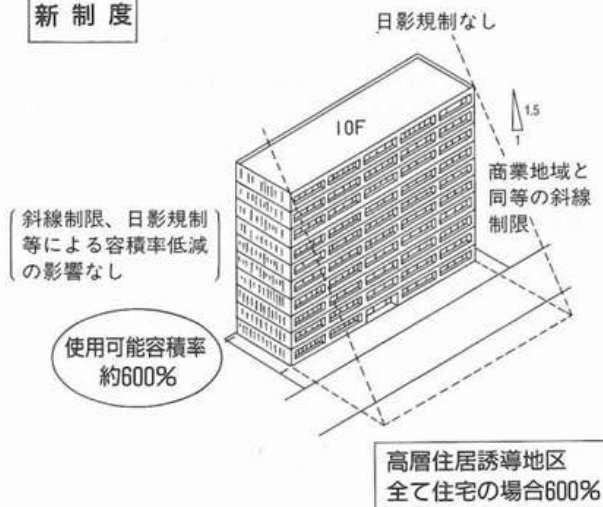
(参考)
総合設計についての運用改善
 敷地内に公開空地を設け、まちづくりに貢献する建築プロジェクトに対し、容積率の割増しを行う総合設計制度において、敷地規模が大きくなるほど容積率が高くなるような容積率割増制度を創設する。(建築基準法 運用改善)

施策による効果のイメージ
 (道路幅員10m、敷地規模1,000m²で試算)

現行規制



新制度



【効果】
 ○公開空地や住宅供給を評価した従来の割増に加えて、敷地規模に応じ、一〇〇%〜二〇〇%をさらに上乘せ
 ○敷地規模が大きくなるほど容積率割増しが大きくなることにより、敷地を集約化する事業者に対するインセンティブの付与

●密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
●密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律

平成9年5月9日公布

一、趣旨

阪神・淡路大震災の経験にかんがみ、大規模地震時に市街地大火を引き起こすなど防災上危険な状況にある密集市街地の警備を総合的に推進。

二、法律の概要

防災上危険な密集市街地を都市計画（整備、開発又は保全の方針…知事決定）において明確化（防災再開発促進地区の設定）した上で、他に講じられる防災施策と連携し効果的な再開発を促進するため、以下の措置を講ずる。

※防災上危険な密集地…約二五、〇〇〇ha（全国…推計）

これらの密集市街地の中から防災再開発促進地区が設定される。

(1) 耐火建築物等への建替え、延焼防止上危

険な建築物の除却

① 建替えに対する補助

防災再開発促進地区において、防災上有効な建替えに関する計画について地方公共団体の認定を受けた場合、共同・協調建替事業については補助を受けることができるものとする。

② 延焼等危険建築物に対する措置

イ 除却勧告

地方公共団体は、防災再開発促進地区において、地震時に著しい延焼被害をもたらすなどの可能性が高い老朽木造建築物（延焼等危険建築物）の所有者に対し除却を勧告することができるものとする。

ロ 居住安定計画の認定

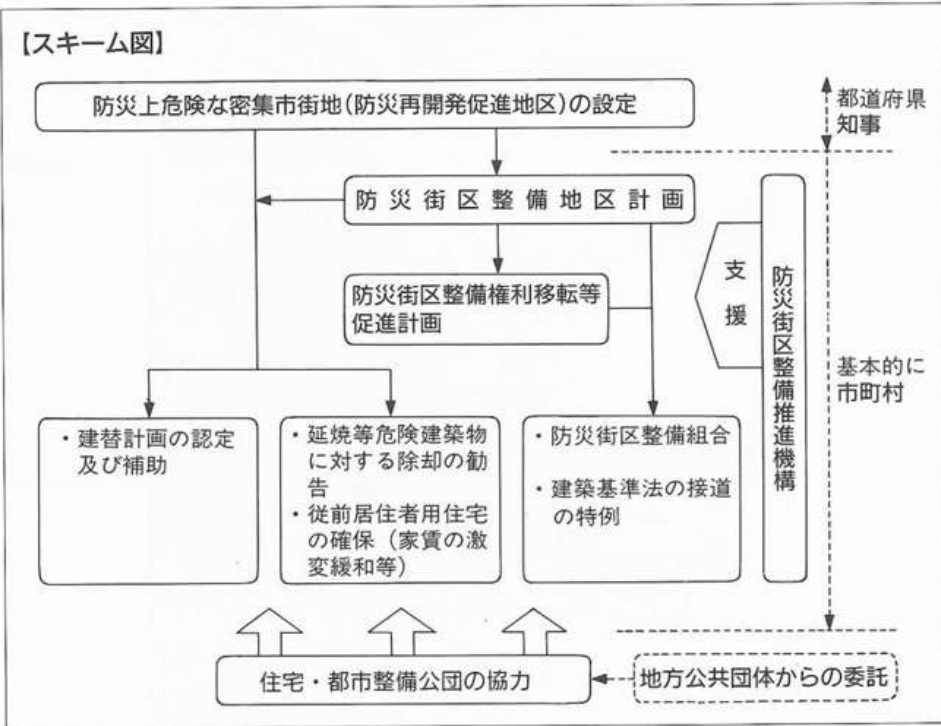
イの除却勧告を受けた賃貸住宅の所有者は、「除却及び居住者の居住の安定の確保に関する計画」を策定し、市町村長の認定を受けることができるものとする。この認定により、

(一) 居住者は、地方公共団体からの支援措置として、①公営住宅等地方公共団体の管理する住宅への入居、家賃の減額、②

移転費用の補助、を受けることができるものとする。

(二) 所有者及び居住者の間の賃貸借関係については、正当事由に係る借地借家法の関係規定は適用せず、所有者は賃借人に対し賃貸借契約の更新拒絶の通知又は解約の申入れを行うことができるものとする。

【スキーム図】



(2) 地区の防災性の向上を目的とする新たな地区計画制度の創設等

① 防災街区整備地区計画

市町村は、火災被害の軽減等に役立つよう、地区レベルの道路等の公共施設の整備とその沿道に耐火建築物を誘導するための計画事項を追加した新たな地区計画として防災街区整備地区計画を定めることができるものとする。

② 防災街区整備権利移転等促進計画

市町村は、新たな地区計画の中で、地権者等の同意を得て、耐火建築物の建築、道路等の公共施設の整備など地区計画を実現する者へ土地の権利を円滑に移転するための計画を作成できるものとする。

③ 建築基準法の接道の特例

新たな地区計画の区域内の予定道路については、全区間が築造前であっても、これに接する建築物ごとに、接道要件を判断できるものとする。

(3) 地域住民による市街地整備の取組を支援する仕組みの構築

① 防災街区整備組合

新たな地区計画の中で、地権者が協同して耐火建築物の建築や道路等の公共施設の整備を一体的に行う法人として、組合を設立できるものとする。

② 防災街区整備推進機構

組合などの防災街区の整備の事業を促進するため、市町村長が「まちづくり公社」などを防災街区整備推進機構として指定し、同機構は国の融資等を活用して

事業用地の先行取得や事業を行う者に対する情報の提供その他の援助を行うものとする。

(4) 住宅・都市整備公団の住宅・まちづくりのノウハウの活用

住宅・都市整備公団は、被災市街地復興特別措置法と同様の趣旨から、大都市に存する防災再開発促進地区で、地方公共団体の委託に基づき、市街地の整備に係る業務を行うことができるものとする。

(5) その他

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴い、防災上危険な住宅の除却に伴う代替住宅の建設に対する住宅金融公庫融資の特例、防災街区整備推進機構に対する都市開発資金貸付金の創設、市街地再開発事業の要件の緩和等を行うものとする。

住宅金融公庫法等の一部を
改正する法律案について

平成9年3月31日公布

建設省

一、法律案の概要

(1) 良質な既存住宅ストックの活用を誘導するための金利体系等の改善

① 既存住宅融資に係る融資制度の改善

平成八年度末が適用期限となっている優良中古マンションに係る公庫の優遇措置を恒久化し、

(イ) 高齢者に配慮した住宅等一定の良質な既存住宅（中古住宅）の購入について、最優遇金利である基準金利を適用する。

(ロ) 一定の耐久性を有する既存住宅について償還期間を優遇する（二十五年→三十年とする）。

② 住宅改良融資に係る金利体系の改善

住宅改良（リフォーム等）融資について、高齢者に配慮した住宅とするための工事等について基準金利を適用する。

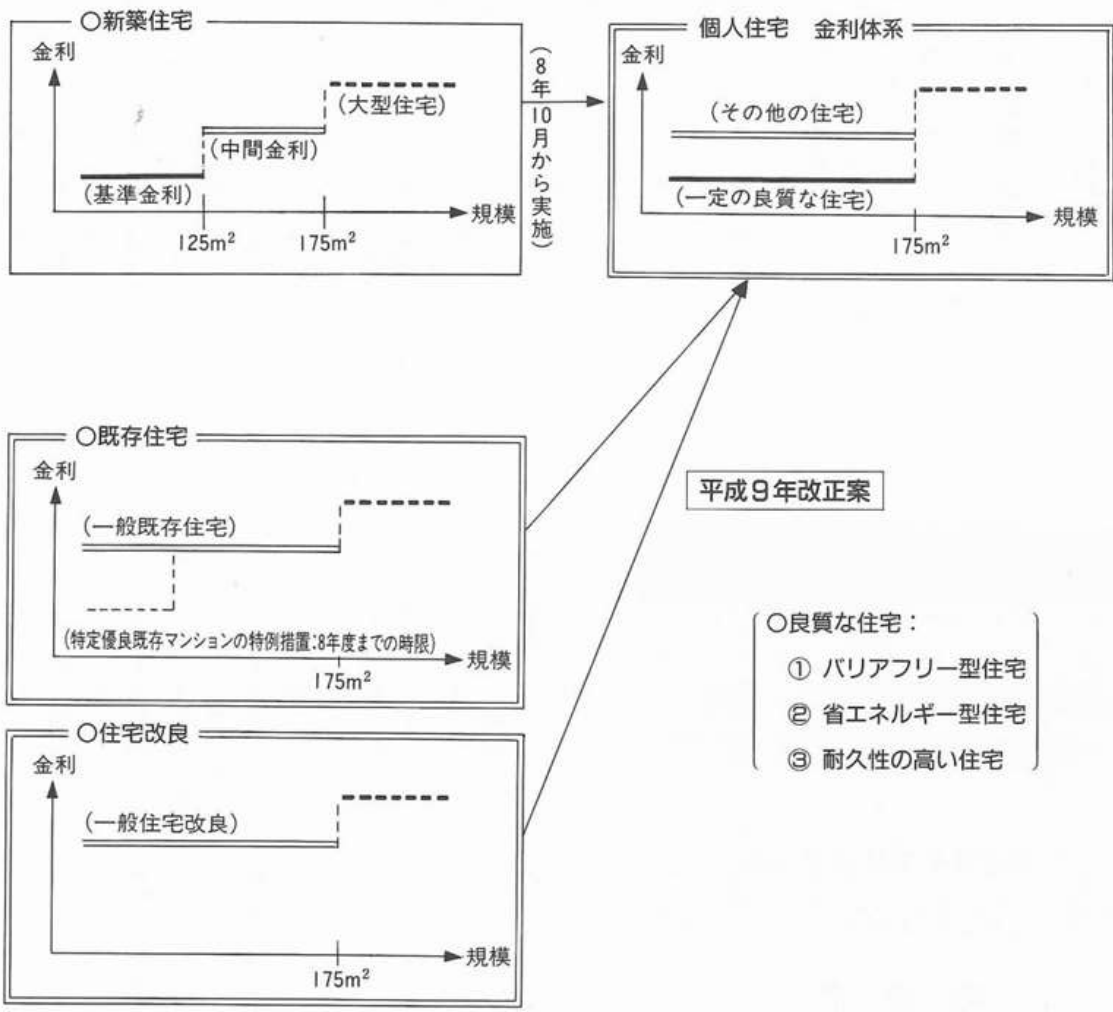
(2) 繰上償還の急増に対応した公庫補給金の平準化措置

平成七年度以降の繰上償還の急増により必要となる公庫補給金について、その平準化を図るため、特別損失制度を拡充し、平成九年度から平成一三年度までの各年度において必要となる補給金額の一部を後年度に繰り延べ、これを平成一九年度までに補填することとする。

(3) その他

住宅金融公庫に一時的に滞留する資金（余裕金）の運用対象を拡大する等所要の改正を行う。

【参考 個人住宅融資の金利体系のイメージ】



JA全中および「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会では、七月十七日、十八日の両日、埼玉県川越市内において「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会を開催しました。

この大会は、全国のJA・中央会・連合会・全国連などの役員・幹部職員を対象に「まちづくり・資産管理事業への理解と取り組みの促進」をはかることを目的に開催したものであり、今年で六回目を迎えております。

今年には全国のJAグループの役員約二二〇名が参加し、盛況のうちに大会を終えました。

大会二日間にわたって行われ、一日目は現地検討会として、埼玉県入間郡大井町にある大井・苗間第一土地区画整理組合と入間郡三芳町、所沢市にまたがる三富新田の開拓地割

JAグループの役職員約220名が
まちづくりで大会を開催

—「農と住の調和したまちづくり」
推進全国大会—

JA全中
「農と住の調和したまちづくり」推進本部委員会



の二箇所を視察しました。

大井・苗間第一土地区画整理組合は、面積約七五haの大規模な土地区画整理事業であり、昭和六十一年一月に土地区画整理組合を設立し現在も事業が進められています。

この組合の特徴は、商業施設と住宅地に集約して配置することにより計画的で魅力ある市街地を形成するとともに、水準の高い公共公益施設等を整備しているところにあります。＝写真＝

この組合は、JAいるま野の管内であり、JAからも組合に職員を派遣しており、同事業に関わっています。

第二の視察先である「三富新田の開拓地割」は江戸時代元禄七年（一六九四年）から当時の川越藩主「柳沢吉保」によって開発が進められたものであり、現在でも、さつま

も、さとういも、ほうれん草などの生産が行われています。

この新田の特徴は、広大な土地を短冊型にくぎって開拓がなされているところにあり、屋敷の後ろに畑、その奥に雑木林を配し、雑木林の落ち葉でたい肥を作り、土づくりを行うといった自然と調和した営農を行ってきています。

近年では雑木林、屋敷林にかかる相続税の重圧等により雑木林を切り売りしなくてはならない等の問題も抱えており、早急な対策をとることが必要になっています。

翌二日目には川越プリンスホテルにて、「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会を開催しました。

大会では、JA全中加藤副会長、JA埼玉県中央会平野会長の挨拶やJA全中山田常務から情勢報告がなされた後、埼玉県のJAいるま野における「まちづくり・資産管理事業の取り組み」、JA浦和市の「定期借地住宅の取り組み」について実践報告を受けました。

JAいるま野では本店、地区本店、支店の三段階制をとっており、各事業は地区本部を中心に進められ、本店は情報の提供や各地区本部間の連絡・調整機能を担っています。

また、組合員からの相続相談等に的確に対応するため、各地区本部に弁護士・税理士等の専門家を配置するとともに、地区本部で資産管理研究会を運営するなど組合員とのつながりを密接にはかかっています。

JA浦和市は、平成五年から定期借地住宅に取り組んでいます。取り組みにあたりJA

浦和市では、JA・経済連・ハウスメーカー・弁護士・税理士等で定期借地権設定契約書を慎重に検討し、それぞれの役割分担を明確にしました。

現在では、定借の合意書契約件数が一九件・八八区画、分譲済が一六件・七三区画、工事が二件、五区画となっています。

また、記念講演として、(株)現代計画研究所代表取締役 藤本 昌也氏に「二十一世紀に向けた良好なまちづくりへの提案」と題した講演が行われました。

講演では、今後JAグループとして魅力的な基盤整備事業や上物建設や、コーポラティブ方式の採用など居住者参加による住宅建設、JAによる生活サービス事業と連動した居住者対応を行うことによりJAグループがまちづくり総合事業の要となることが必要であるとの提言をいただきました。

また、来賓として、国土庁伊藤長官、建設省宅地課大竹宅地企画調査室長にお越しいただき「国のまちづくりの施策の方針とJAグループとの連携の必要性」についてそれぞれご挨拶をいただきました。

最後にJA全農三浦常務より「行政との連携を強化するとともに、JAグループの体制を整備し、強力で「農と住の調和したまちづくり」に取り組み」という大会宣言が読み上げられ、満場一致で宣言を確認し、大会を終了しました。

都市農地有効活用 の考え方



（株）都市研究所スペースシア
取締役
浅野 泰樹

プロフィール

1952年生まれ。名古屋工業大学建築学科卒業後、（株）アール・アイ・エー建築総合研究所（現在（株）アール・アイ・エー）入社。1990年、3人で（株）都市研究所スペースシアを設立。主に都市再開発法に基づく市街地再開発事業に携わる。JA職員を対象に土地の有効活用の事業と実務の講師を担当。一級建築士。再開発プランナー

私は、都市再開発の分野において、土地の有効活用を推進する実務に携わっている。まぢづくりでは、その権利者の状況により異なる土地の有効活用方法を調整しながら共通の目標を築き上げていくことが必要であり、私の業務の大半がその地域の権利者との話し合いに費やされている。そうした経験から、JAの職員の方々に土地の有効活用についての実務面でのお話をさせていただく機会がある。職員の方々の悩みは、「農家から相談を受けてもなかなかその土地に適する活用方策が見つからない」というものである。その対応について考えてみたい。

税負担軽減のための 個別対策は限界

平成三年の生産緑地法の改正が、課税強化による市街化区域内農地の宅地化と利用促進を意図したため、農家が宅地化農地の保有コスト低減のための行動をとることは当然であり、当初の目的に適合するものであった。

しかし、長い歴史の中で培われた農家の土地保有意識が、多少の税制改正で大きく変わるものではない（このことは、地方都市における駅前での再開発区域内の土地所有農家との対応で私自身体験している）。農家は、相続発生など余程のことがない限り土地を処分

する動機がなく、駐車場や相続対策を念頭において賃貸住宅建設など暫定的な土地の利用を希望する。このため、法改正以降、農家は税対策のため土地の有効活用方策として賃貸住宅の建設に走り、住宅の供給過剰を引き起こし、空室数の増加と賃料下落という状況を招いた。農家の経営する賃貸住宅では、資産保全の観点から、建設費が回収できれば良いとする経営判断が働き、地価が賃料に大きく反映せず、個々の農家が個別に賃貸住宅を建設すれば、自由主義経済の原則から、立地条件の優れた地域に淘汰（たうた）されていくという当然の結果を引き起こす。

土地利用の選択肢の比較的豊富な都心においても、個別の土地では有効活用方策が見いだせない状況にあって、都市農地の活用については一層困難さが伴うことは当然である。そのため、農家が税金対策に終始し、土地の市場性を無視して個別的な土地活用方策をとれば、安定的収益を期待した事業が逆に損失を招いたり、資産保全を目的とした事業が地域全体の環境を悪化し、資産価値を減少させる結果となる場合もある。

農地の活用と事業選択について 農家を指導できる人材の重要性

土地には本来、「地力」「地」のもつ「力」

があり、その「地力」に適した活用が図られる。つまり、土地の有効活用は、その土地の持つ立地・規模・市場特性で事業内容が決まってしまう。また農家の意向や資力、ビル管理・運営能力などから判断して選択される事業手法（自力建設方式、事業受託方式、等価交換方式、土地信託方式、借地方式など）についても立地条件等に左右される。それを無視し、個々の農家の事情による目先の利益を追求した事業は成功を期待できない。情報を追求めた事業は成功を期待できない。情報が社会にあって情報が氾濫する中で、民間企業のフェイス・トゥ・フェイスによる情報提供は、悩みを抱える農家にとって刺激的である。農家の健全な土地の有効活用を支援するため、まちづくりに関する講演会・勉強会は平等に情報を提供する機会として重要であることは言うまでもないが、民間企業の営業マンの如く、農家と日常的に接触し、個々の農家の抱える悩みや資産活用の意向の収集と土地の有効活用に関する哲学や基本的情報を提供する「土地活用教育」を実践していける人材が不可欠である。

農地活用の結果としての まちづくり誘導を

立地条件の制約を受ける土地も、利用を共同化することにより土地活用の幅を広げるこ

とが可能となるケースがある。個別土地の持つ「地力」に共同という手段を用いて個では達成できない環境創造としての「力」を付加し、土地利用の増進力を高めることである。特定区画整理事業、農住組合事業や緑住区画

整理事業などによる面的整備を実施し、都市基盤整備の充実した魅力ある環境形成を図るのも「地力」の強化であり、大きな効果が期待できる。整備メニューの充実にとまじり、「よりよい環境を創造するためのまちづくり」を一つの目標設定の基に、近年では、「まちづくり」としての農地活用」が問われるようになってきた。しかし、まちづくり論からの整備は、減歩による土地面積の減少が農家の土地所有意識とのギャップを生じ、どこでも適用できる万能的な「地力」向上手法にはならない。宅地化を図るためのまちづくりという方法論ではなく、個々の農家の土地利用目的（安定的な不動産収益の確保、相続税評価減対策、親族への資産贈与のための土地所有、納税などのための換金性を担保できる土地所有など）を基本として、それぞれの目的が達成できるように土地の再配置と建物整備を進めるための共同化がどこまで可能かを地道に見いだしていく行動が重要である。意向の集約・調整の結果として換地手法や建物整備手法を使えば、あえて土地処分を伴う都市基盤を整備することなく、敷地内に魅力

的な共同の歩行者環境を整備しながら「まち」を形成することも可能となる。

新しい事業環境の創造と文化形成

農家の土地の共同化により土地利用の増進が可能となったとしても、その利用方法が単身者や夫婦世帯用の賃貸住宅のみであったり、土地が相続や切売りなどで細分化されていけば、土地活用の幅が広がらないばかりか、それに伴う良好な環境が形成されないと問題を生ずる。区画整理等により開発され、単一代で構成された郊外住宅地での再開発が新たな社会問題となる可能性が言われるようになってきている。社会投資に多くを期待できない高齢化社会を迎えるに当たって、コミュニティを形成し、文化を醸成していくという「地域管理」を視点にいれた事業展開が今後はますます重要となろう。多様な世代が住まえる住宅の供給や住まい手が参画し、事業主体となる農家と共に物づくりを通してコミュニティを形成していくコーポラティブ的な手法を活用した住宅供給など地域管理の視点から様々な創意がなされる必要がある。

また、農家は、賃貸経営ノウハウの不足から自らがリスクを負う事業主体となるより、安心できる組織（公共団体など）に土地を賃貸

し保安全を図りたいという意向も強い。その意向を土地の集約化に誘導し、賃貸住宅以外の用途での事業展開を図ることも必要である。

J Aや自治体を中心とした地域管理会社などの新たな組織が、まとまった敷地を一括借り受け、定期借地権付分譲住宅事業を展開したり、事業用地として活用していく。大規模商業開発（一般に都市政策上は望ましいとはいえず、開発は限られる）ばかりでなく、農業振興と都市市民の文化ニーズに対応した新たな地域産業や文化創出事業を起業する。

さらに、農家の土地処分の際に地域管理会社が取得し、資産を個人から法人へ円滑に移転することによって農家所有地の分散化防止と農家の土地所有リスクの軽減を図ることも重要である。

わが国

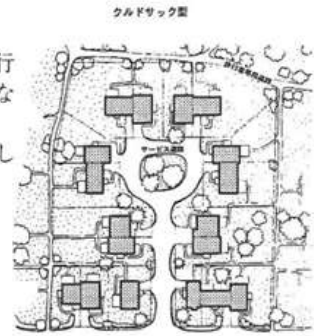
都市農地の有効活用は、詰まるところ農家の土地所有意識を十分に尊重し、まちづくりという公共性とのバランスの中で、農家の利害を調整できる事業企画をどのように立案し、それを実施する事業主体を如何に組織化し、経営に乗せられるかが問題となる。J Aや自治体の事業企画能力や事業推進能力が極めて重要となるのである。

豆辞典 ②

クルドサック(Cul-de-Sac)

定義：住宅地等の道路計画で、人と車の分離を目的に設けられる車の回転場所がある行き止まりの袋小路。住宅地内の通過交通を排除し、騒音や交通事故のない静穏な住環境を維持することが可能となる。

事例：アメリカのニュージャージー州ラドバーン地区はクルドサックを大々的に導入した住宅地として有名。日本でも住宅団地等で多く採用される。



ニュージャージー州ラドバーン

スプロール(Sprawl)

定義：住宅地等が都市基盤や生活基盤（道路、公園、上下水道等）が未整備のまま、無秩序に、無計画に地価が安い郊外部に拡大し、虫喰い状の市街地を形成すること。アーバン・スプロール(urban sprawl)ともいう。

問題点：①基盤未整備で低質な市街地が形成されるので防災上、環境上の問題が生じる。

②市街地が開発適地外にまで拡散し、公共投資の効率が悪くなる。

③スプロールした市街地をその後良好な環境の市街地に改変するには膨大なコストがかかる。

④市街地の土地の有効活用や高度利用が阻害される。

ボンエルフ(Woonerf)

定義：住宅地の道路計画で歩行者の安全を確保しながら人と車の融和を図る方法で、歩車混合交通を基本とする。Woonは「居住の」、erfは「庭」の意味。

基本的考え方：①道路は交通の流れを円滑にする機能よりも生活空間機能を優先する。

②歩行者や自転車利用者が快適・安全に通行できるようにする。

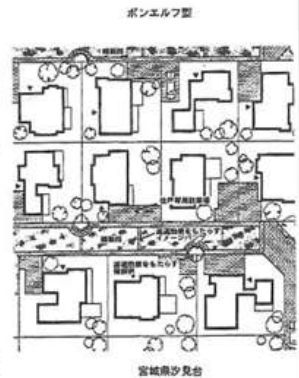
③子供は道路で遊んでよい。

④隣人・知人たちとの交流の場としても機能する。

⑤車・自転車は自宅前の路上に止めて良い。

⑥具体的には車道をクラック状や蛇行状にしたり、ハンブ（盛り上げ舗装）、障害物、植栽、行き止まり道路等により減速効果を生み出す。

（資料提供：備まちづくり工房）



宮城野沙見台

Information

インフォメーション

平成九年度

「都市農地を活用するまちづくり研修会」を三大都市圏で開催

都市農地を活用するまちづくりにとって、小まわりのきく事業手法として注目される緑



平成9年度『都市農地を活用するまちづくり研修会』実施結果

—緑住区画整理事業と特優賃事業促進のための実務と事例—

	首都圏会場	中部圏会場	近畿圏会場	合計	
開催日	7月4日(金)	7月11日(金)	7月18日(金)		
開催場所	メルパルク東京 5階 瑞雲	名古屋市 KKR三の丸 3階 蘭	大阪市 JA全農ビル 13階 大会議室		
カリキュラム	1 緑住区画整理事業の制度概要と現状 講師—(財)区画整理促進機構 2 緑住区画整理事業の事例に学ぶ 区画整理事業の進め方 講師—JA横浜南 3 特定優良賃貸住宅供給促進事業のあらましと供給事例の紹介(人にやさしいバリアフリー賃貸住宅) 講師—(東京, 大阪)住宅供給公社 (名古屋)愛知県庁				
参加者数	102名	36名	60名	198名 (100%)	
内訳	公共団体	42名	15名	27名	84名 (43%)
	J A	24名	14名	8名	46名 (23%)
	その他	36名	7名	25名	68名 (34%)

住区画整理事業を中心とした研修会を別表のとおり開催しました。

この研修会は、「緑住区画整理事業と特優賃事業促進のための実務と事例」というサブタイトルで、まちづくりや特優賃に携わる地

方公共団体やJA関係の職員及び緑住区画整理事業に関心のある民間の方を対象に、実務と事例を中心に関連知識の習得を目的に開催しました。写真は、首都圏会場での模様です。

定借普及促進協が 平成九年度総会開く

定期借地権普及促進協議会は、五月二十八日（水）、東京・新宿の東京厚生年金会館で平成九年度総会Ⅱ写真Ⅱを開き、八年度の事業報告・収支決算を承認、九年度の事業計画・収支予算を可決しました。会員は発足時五十九会員から十二会員増えて、八年度末で七十一会員となりました。

第4回にあたる同総会は、会長の三澤千代治ミサワホーム(株)社長が開会あいさつをした後、議長に同氏を選び、議事を審議しました。審議の結果、以下の四議案を原案通り承認・可決しました。

総会後のパーティーでは、三澤会長があいさつ、続いて来賓の木村誠之建設省建設経済局審議官、窪田武国土庁土地局長の祝辞の後、世話人の山田俊男J A全中常務理事の発声で乾杯、懇談しました。



平成九年度事業計画

〈事業内容〉

- (1) 定期借地権パンフレットにより、普及・啓発活動に努める。
- (2) 定期借地権に関するフォーラムの開催

及び新聞による定期借地権の普及に関する広告を実施する。

(3) 各種イベントへ参加し、ユーザー等に対し定期借地権に関する理解を深める。

(4) 定期借地権の普及を図るため、新たに定期借地権事例集等の出版物の発行を検討する。

(5) 月例会を開催する。

(6) 会報を発行する。

(7) 定期借地権に関する調査・研究を実施する。

(8) 関係省庁に対して事業推進に関する要望を行う。

(9) その他、会員に対する情報提供を実施する。

(10) 上記諸課題の実現を図るため、下記の委員会を設ける。また、必要に応じ小委員会を設置し、検討を行う。

① 推進委員会

② 普及委員会

③ 会報編集委員会

さらに、基本方針(6)に掲げる事項を推進するため、次の委員会を新たに設置する。

○ 共同プロジェクト事業検討委員会

センター刊行物のご案内

都市農地に係る

事業制度と税制のあらまし(改訂版)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の内容等を紹介した。地方公共団体、JA等の担当者が、農地地権者への戸口や相談に応じる時の携帯参考書

A4判 86頁 定価1,500円 送料390円

センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)

A4判 50頁程度 年間講読料 4,800円

農住組合の手引き

平成6年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的な運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル

A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円
(民間)7,000円

共同で土地を生かす

(都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地所有者向け普及啓発パンフレット

A4判 見開き8頁 定価100円

都市農地を活用したまちづくりガイド

まちづくりの気運の醸成から事業化までの対応方法を事例や参考資料により分かりやすく解説した、公共団体やJAの担当者向けガイド

A4判 265頁 定価4,000円 送料は別途

「都市農地のための税制Q&A」

計画的なまちづくりを行う上で重要なポイントとなる「税制」の問題を、設問・回答形式でわかりやすく解説した、公共団体やJA等関係者向けの手引。

A4版 110頁 定価1,800円 送料390円

お話では、「区画整理事業だけでなく、跡地利用を考えた場合、行政では個人の土地活用の指導までではないため、農家地権者とのつながりが深いJAに入ってもらった必要があった」としており、組合には、現在、町の職員、JA職員、民間の業務代行者、コンサルタントがそれぞれ出向しており、行政とJA、民間業者が役割分担を明確にして一体となって良好なまちづくりを行っている」とのことでした。

まちづくりを行うにあたっては、当然のことながら農家地権者の意向を無視して進めることはできません。したがって、農家地権者の身近な相談役であるJAと連携してまちづくりを行うことが必要であるといえます。大井・苗間土地区画整理組合のような行政とJAがよきパートナーとして連携している取り組みが全国に拡がり、農家地権者をはじめ、地域住民の方々に喜ばれるまちづくりが多くなされることを切に望みます。

(S・A)

大手デベロッパーの方々にお話を伺う機会が多いのですが、最近は一〇戸程度の小さな開発を手がけることが増えているとのこと。地価の行先きが増えるため、時間のかかる大きな開発はおこしにくいそうです。また、人口はあと一〇年程度で減少期には入りまます。住宅も選別が厳しくなると思われる。市街化区域内農地に代表される

小規模な土地の上でいかに優れた街並みを作り出すか競う時代に移りつつあるのかもしれない。(T・K)

七月十七日(十八日、JAグループでは、埼玉県川越市において、「農と住の調和したまちづくり」推進全国大会を開催しました。そのうち、大会一丁目には現地検討会として大井・苗間第一土地区画整理組合、三富新田の開拓地割を視察しました。

個人的に特に印象深かったことは、大井・苗間第一区画整理組合を視察したとき、組合の説明の方が「行政とJAとの連携の必要性」を強調されたことです。

区画整理事業だけでなく、跡地利用を考えた場合、行政では個人の土地活用の指導までではないため、農家地権者とのつながりが深いJAに入ってもらった必要があった」としており、組合には、現在、町の職員、JA職員、民間の業務代行者、コンサルタントがそれぞれ出向しており、行政とJA、民間業者が役割分担を明確にして一体となって良好なまちづくりを行っている」とのことでした。

まちづくりを行うにあたっては、当然のことながら農家地権者の意向を無視して進めることはできません。したがって、農家地権者の身近な相談役であるJAと連携してまちづくりを行うことが必要であるといえます。大井・苗間土地区画整理組合のような行政とJAがよきパートナーとして連携している取り組みが全国に拡がり、農家地権者をはじめ、地域住民の方々に喜ばれるまちづくりが多くなされることを切に望みます。

●情報誌編集委員会●

主査 釜谷 智弘(建設省建設経済局)
委員 小川 陵介(建設省住宅局)
篠宮 章浩(建設省建設経済局)
西 経子(国土庁土地局)平成9年6月選任
安里 元男(農林水産省経済局)
紙井 文雄(横浜市)
野口 和宏(大阪府)
山本 治(名古屋市)
東 征司(全国農業協同組合中央会)

高橋 一郎(国土庁土地局)平成9年6月就任

事務局
財都市農地活用支援センター
星野 昌之(平成9年8月選任)
大竹 紀夫(平成9年9月就任)
丸山 巍
山崎 勝實
吉田 史子

●発行所——財都市農地活用支援センター
〒160 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——堺 徳吾
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1997年9月10日
●発行日 1997年9月15日



お話、しましょ。



利益を目的としない「協同組合保険」という立場から、
あなたの人生の全ての「安心」をじっくりとサポート。
保障のことは、ぜひ私たちJA共済までご相談ください。



「JA共済の健康ほっとライン」

☎ **0120-860-540**

【ご相談できる時間】
10時～16時(土、日曜、祝日を除く)

こんなご相談を
お受けします。

- 成人病予防や肥満など、生活全般の健康相談
- 気になる症状の相談、医療機関などの情報提供
- スポーツ、体づくりなどの相談・情報の提供
- 介護に関する相談、介護サービス情報の提供
- 交通事故などのリハビリ相談・施設情報の提供

ご相談には専門スタッフが
親身にお答えします。

- 保健婦、看護婦
- 医師(内科、整形外科、婦人科の医師が、
予約で相談を受けます)

無料

です。

JA共済は電話により共済契約者・
ご家族をはじめ組合員の方々の健
康づくりのお手伝いをいたします。
全国どこからかけても無料です。
お気軽にお電話ください。

「生命」から「損害」まで、暮らしの保障の全てがそろっています。

●終身共済「NEWよろこびライフ」●三大疾病特約付終身共済「NEWよろこびライフは、ハッピー」●年金付終身共済「夢ふる」●養老生命共済「NEW大地」●こども共済「えがお」●NEWにじ●年金共済「NEWいきいき」●健康型生共済「建更まわら」●My家財●自動車共済●自転車共済●火災共済●傷害共済●みどり国民年金基金●JA共済はどなたでもご利用いただけますが、加入には一定の制限があります。まずは、お近くのJA窓口までお尋ねください。

