

発行：(財)都市農地活用支援センター



# 都市農地と まちづくり

【特集】定期借地権の実績と今後の展望

2001年新春号  
(第27号)

## 巻頭言

## 国土交通省発足と宅地施策

国土交通省総合政策局長 風岡 典之…… 1

## 特集 定期借地権の実績と今後の展望

- ① 定期借地権の多様な活用方法と今後の展望  
 弁護士 吉田 修平…… 2
- ② 定期借地権普及促進協議会の活動と会員による定期借地権付住宅の供給  
 前定期借地権普及促進協議会 事務局次長 稲野邊 俊…… 5
- ③ 分譲住宅・賃貸住宅の需要と定期借地権  
 (株)リクルート週間住宅情報編集長 和田 登…… 8
- ④ 土地農地を活用したまちづくりと定期借地権  
 (社)地域社会計画センター常務理事 山本 雅之…… 11
- ⑤ 東京都足立区の「2・2・2住宅プラン」モデル事業  
 定期借地権活用の共同住宅、戸建て住宅、コーポ住宅を立ち上げ  
 (財)都市農地活用支援センター編集委員 荒井 實…… 14
- ⑥ 水戸市の「オーナーズヒル千波」  
 (株)ミサワホーム茨城 本店資産活用部部长代理 菊池 泰博…… 20
- ⑦ 安心・安全な土地活用  
 JA全農が定期借地権付き住宅事業に着手  
 JA全農生産資材部農住課…… 23
- ⑧ 豊富な「街区共同化事業」のノウハウを活かし、  
 JR東海道本線「三河安城」駅前に新たな顔  
 ～JAあいち中央の事業用借地権事例～  
 (財)都市農地活用支援センター普及部情報課主任 吉田 史子…… 24

■ アドバイザーから一言  
 土地区画整理事業のススメ

平成都市技研(株)取締役都市整備部長 幸森 幸夫…… 29

■ 国土交通省への再編成について

国土交通省総合政策局国土環境・調整課企画専門官(前建設省大臣官房文書課課長補佐) 田尻 直人…… 31

● トピックス

- ・平成13年度市街化区域内農地関連政府予算等の概要  
 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  
 国土交通省 総合政策局、土地・水資源局、都市・地域整備局、住宅局…… 34
- ・既存宅地制度の改正について  
 国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室(前建設省建設経済局宅地課 民間宅地指導室)…… 37

● インフォメーション

「まちづくりリーダー研修会」を首都圏と中部・近畿会場で開催 …… 39

## 表紙の写真説明

## 水戸市の「オーナーズヒル千波」

(株)ミサワホーム茨城が地方都市で展開している定期借地権付戸建て住宅建設事業の1つ。農家の相続対策や安定収入等のニーズに応える一方、ユーザーには平均269㎡の広い敷地に平均132㎡の広い家を提供、美しいまちづくりを行っている。(本誌の特集⑥を参照)

# 国土交通省発足と宅地施策

国土交通省総合政策局長 風岡 典之



新年明けましておめでとうございます。

二一世紀の幕が開けると時を同じくして、一月六日より建設省、運輸省、国土庁、北海道開発庁が統合再編された国土交通省が新たに出発いたしました。宅地行政に対するこれまでの御支援に感謝申し上げますとともに、今後は総合政策局として担当して参りますので、引き続き皆様の御支援、御協力をお願い申し上げます。

さて、二〇世紀の最後の一〇年間は日本経済にとってはバブル崩壊の後遺症に苦しんだ期間でした。それとあわせ少子・高齢社会の到来あるいはIT革命などによる経済社会の構造変化が進むなか、住宅・宅地に関する国民のニーズ、価値観は一層多様化、高度化して参りました。

こうした状況に対応して、二〇〇〇年六月に住宅地審議会（大賀典雄会長）から答申「二一世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」をいただき、この中で宅地政策の新たな方向が示されました。その中の「まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅

地供給」、「『所有』から『利用』へのニーズの転換に伴う消費者の住宅宅地の取得策への支援」、「良質なストック形成と既存ストックの再生・循環」、「宅地施策における税制・金融のあり方」の四つの柱に基づき施策の実現化を急ぐ必要があると考えております。

なかでも(財)都市農地活用支援センターが取り組んでおられます宅地化農地については、ゆとりある居住空間の確保や緑地に恵まれた良好な環境創出の点で重要な存在であり、その計画的宅地化を着実に図っていく必要性が依然として高いことはいうまでもありません。これまで公共施設整備に関連する各種事業の実施等を積極的に推進してきたところであり、これに加えて税制・金融面での措置等を引き続き講じ、計画的宅地化の一層の推進と良好な居住環境の整備を行って参りたいと考えております。

年頭に当たり、皆様の益々の御発展、御活躍をお祈り申し上げますとともに、宅地行政に対する御支援の程あらためてお願い申し上げます。

# 定期借地権の実績と今後の展望

1

## 定期借地権の多様な活用方法と今後の展望

弁護士 吉田 修平



### 定期借地権の現在までの多様な活用方法

#### 一、定借マンションについて

定期借地権マンションは、一戸建ての分譲住宅と異なり、一人の地主が所有する土地の上に一戸の区分所有建物が建築され、その各区分所有建物を複数人の借地人が所有することから、ここでの借地権（賃借権または地上権）は複数の借地人に準共有されることになる。その点で一人の地主と一人の借地人とが相對することになる一戸建て分譲の場合とは異なるが、以下のような問題が存在した。しかし、これらの問題が最近の実務により解決されることにより、現在、かなり普及してきている。

現在の実務においては、定借マンションの地代

支払い義務については、原則として個々の区分所有者の分割債務とする考え方において処理をされている。各区分所有者と借地権設定者との法律関係のうち、とくに地代の支払いや改定などの土地利用の対価をめぐる法律関係は、各所有者毎の個別処理に適するからである。

次に地代支払義務の不履行の場合は、土地所有者からの意思表示により滞納した区分所有者の所有する専有部分が土地所有者に帰属するものとする条項を定期借地契約書の中に記載し、これにより処理されることになる。

その他、具体的な地代徴収権や改定をどのような方法により行うか、定借マンションの長期修繕計画（現在、六〇年間の修繕計画が策定されている）をどうするか等の諸問題についても解決がなされてきた。

#### 二、定期所有権方式について

##### (1) 定期所有権方式の意義等

定期所有権方式とは、定期借地権の一類型であり、その内容は地上権により定期借地権を設定し、地代は一括前払いとし、それ以外の金員の授受は原則として行わない方式とする（ただし、公租公課については定借設定権者と定借権者の間の授受がある）ことにより、時間的に制約を受けている所有権とほぼ等しい内容を定期借地権に与えようとするものである。

この定期所有権方式による場合には、地代を一括前払いとするため、地代改定のトラブルの発生を事前に防止することが可能となり、また、地代収受に関する煩わしさも回避することができるようになる。地代を一括前払いで支払われることにより、地主は一時的に高額な金員を取得することとなるが、この点についても更地価格の五〇%以上の価格を設定することにより、譲渡所得税の恩恵を受けることができる。

更に、期間満了時には、現状有姿による土地返還というスキームをこの方式に加えた場合には、建物自体が取り壊されることなく後日地主に返還されるために、建物という社会的に有用な資産が維持される、というメリットも加わってくる。

(2) このような定期所有権方式を利用した活用方法の一例をあげるならば、都心に遊休地を所有している企業もしくは団体がその土地をディベロップパーに定期所有権方式で貸して、一括前払い地代を取得する。そしてディベロップパーである借地人は、そこにマンションを建築し、そのマンションの各区分所有建物部分をエンドユーザーに転売し、その代金を取得することにより、前払い地代相当額、建築代金相当額及び事業利益を取得することになるのである。

ところで、地主である企業等がその場所において営業を継続したいと考えている場合には、取得した前払い地代の全部または一部を用いて、建設された定期所有権マンションの一部を取得することが可能となる（この場合には、等価交換方式が用いられることになり、現実の金銭の授受は行われない）。

即ち、この方式による場合には、都心などに会社の本・支店などを持っている企業は、現実の金銭の持ち出しをすることなく、その建物を建て替えて貰うことができ、更に、前述のスキームに従えば、五〇年以上後の契約期間満了時においては、現状有姿のまま建物を返還してもらいうことになるため、期間満了後はその地主である企業は建物全部を所有することにより、建物も有効利用していくことができるようになる。

### 三、事業用借地権の活用について

(1) 事業用借地権は更新されないが、当事者間で再度、事業用借地権を設定することは可能であ

る（再契約）。

再度、事業用借地権を設定するのであるから、公正証書によるなどの法律上の要件を備えなければならぬし、また、新たに設定された事業用借地権は、従前のものとは別個の借地権であるから、登記についても新たに設定し直さなければならぬ。

(2) 借地権者と借地権設定者との間で、事業用借地権の存続期間の満了の際に新しい借地権を設定する旨の「予約」を行うことは許される。

前述のとおり事業用借地権の再設定（再契約）は許されるのであり、したがって、そのことを当事者が予め予約という形で合意しておくことも当然許される。

予約をする時期については、最初の事業用借地権の存続期間の満了前であるから、最初の設定契約のときでも構わない。

予約の方式については、契約の内容を明瞭にして後日の証拠とするために事業用借地権においては、公正証書が必要とされる趣旨から、法二四條二項を類推して、公正証書によらない予約は無効と考えるので、公正証書によるべきである。

内容については、前の事業用借地権と同じである必要はないが、存続期間などの事業用借地権の要件を満たすものでなければならぬ。

借地権者が予約完結権をもつ形態の予約において、土地の所有権が第三者に譲渡された場合も、借地権者は土地が譲渡される前に事業用借地権の設定請求権を保全する仮登記を取得していれば、

当該第三者に対し、予約上の権利を対抗できる。

以上によれば、当初の事業用借地権の設定のための公正証書の中で、終了後の再設定の予約をしておくことが、最も合理的ということになる。

(3) なお、以上とは異なり、当事者間で存続期間満了時には再度事業用借地権の設定契約を行うこと、違約があつた場合は違約金を課すこと等を、覚書等で定めておくことも可能である。

この場合は、あらかじめ公正証書による事業用借地権の設定契約が必要となるし、予約と比べて、その効力は弱いものとなる。

(4) 以上の予約の各方法を活用することにより、短期の借地権であり、その限りで、活用範囲を限定されていた事業用借地権を、より長期的に利用することが可能となるのであり、例えば、事業用借地権により高層ビルを建築することも可能となるのである。

### 四、良い街づくりの観点での利用について

また、一般定期借地権を利用した定期借地権事業においては、戸建て分譲の方面においては、「良い街づくり」の観点での利用が図られるようになってきたことも注目し値する。

即ち、通常の土地の所有権を含めた戸建て分譲においては、一団の団地の中における団地内の土地その他施設の利用方法についての取り決めは、団地内の人々の紳士協定の域を出ないものであったが、定期借地権契約を地主と借地人が結ぶことにより、その契約の中で土地の利用方法を厳密にルール化することが可能となったのである。

例えば、建築しうる建物の種類の限定（ex. アパート等の禁止）、建物や外構の材質・色彩等の統一、街全体の価値を減少させようような商売（ex. 風俗営業等）の禁止、及び危険行為等の禁止（ex. ガソリン、毒物等の大量保有の禁止、猛獣等のペット飼育の禁止）等々である。

そして、上記各禁止に反する行為がある場合には、定期借地契約を解除しうる（賃貸借契約の場合には解除であるが、地上権の場合は消滅請求）としておくのである。

これにより、団地全体の資産価値を下げるような「悪しき隣人」等は排除される。

(2) この考え方を推し進めると、米国によく見られる「ゲートウッド・コミュニティ」の方式の可能性も開けてくる。

団地全体を扉で囲ってしまい、入り口は一箇所のゲート（門）のみとすることにより、そのコミュニティの中には、犯罪者等の危険の進入を阻止できるものとするのである。

「安全」や「環境」が今後の我が国の不動産業においても重要なキーワードとなっていくとき、「ゲートウッド・コミュニティ」という考え方は大きな魅力を有するものであるが、定期借地権の活用により、この方式も可能となるのである。

## 定期借地権の今後の展望

一、平成一二年三月からの「定期借家権」の導入により、定期借地権は不要となるか

### (1) 結論

定期借地権付住宅は、土地と建物が別の不動産とされている我が国においては、独自の存在意義を有し、住宅市場における優位性が無くなることはあり得ない。

### (2) 理由

ア、住宅市場におけるメニューの増加に寄与し、「住宅の差別化」が行われることになる。

即ち、高い所有権分譲住宅と、安いまたはリスクのない定期借家住宅との中間に位置する定期借地権付住宅としての地位を取得する。

イ、定期借地権の独自の存在意義がある。

即ち、所有権と比較して、定期借地権においては、土地の所得コストがかからないため、安く、または良質な（広い、高品質）住宅を提供することが可能となる。

また、定期借家権と比べても、定期借地権は「持ち家」であり、「持ち家」においては、自分の好み（趣味）や自分なりの贅沢などを全うすることができ、更に、定期借地権においては、限定的ではあるが資産価値も存する。

何故ならば、定期借地開発による土地の上昇が期間内に住宅を売却する借地人にも帰属する可能性があり、定期借家権の導入による投資用不動産としての定期借地権住宅の活用が考えられるからである。（土地を購入するより、安い家賃設定が可能となる）。

地主には、期間満了後、価値の高くなった土地が返却される利益が帰属する。

### 二、建物譲渡特約付借地権の活用が期待される

(1) 建物譲渡特約付き借地権とは、普通借地契約または一般定期借地契約（法二二条）何れかの借地権を設定した上で、地主と借地人間において借地権設定時点において、三〇年以上後の将来に建物を譲渡する旨の特約を付するものである（法二二三条）。

このような建物譲渡付き借地権は、三〇年という期間も手頃であり、立法時においては広く普及されることが期待されていたが、「つくば方式」という例外を除いては殆どその普及をみていないといっても過言ではない。

その理由は、建物が譲渡されることにより借地権が終了した後も、借地人などが求めれば、その後もその建物の住み続けることができ、その場合には、法定借家権が発生することとされており、従来は正当事由借家権しかなかったために、土地と建物の名義が地主のものとなったとしても、いわば地主が大家となるだけであり、實際上、その不動産の利用権が地主に回復されることがないということになってしまっているからである。

(2) しかし、定期借家権が導入され、法二二三条も改正され、建物譲渡特約付き借地権上の建物の借家契約においても定期借家契約を結ぶことができるようになり、例えば、借地人との間では、借地契約の時点において、始期付きの定期借家契約を結ぶなどすることも可能になったために、この点は余り問題ではなくなったのである（例えば、借地契約の時点で、三〇年と一目から期間三年

2

間の定期借家契約を締結しておく等)。  
三、残された問題点

ただ、定期借家と比べると、定期借地には規制が多く使いにくくなっている。

その典型的なものが、期間の定めである。法二二条では五〇年以上、法二三条では三〇年以上、

法二四条では一〇年以上二〇年以下とされているが、もう少し柔軟であつても良いのではないだろうか。

例えば、法二二条では三〇年以上とし、法二四条では一〇年以上の自由な期間にする、とかである。

## 定期借地権普及促進協議会の活動と 会員による定期借地権付住宅の供給

前定期借地権普及促進協議会

事務局次長

稲野邊

俊



### はじめに

平成四年八月一日に定期借地権制度の創設を含む新借地借家法が施行されて、丸八年余が経過した。定期借地権制度も当初の単なる普及を目指す時期から、より質的な充実を目指す第二期とも言える時期に入ってきたといえよう。本稿において、定期借地権制度の普及促進の中心的役割を果たしてきた定期借地権普及促進協議会の活動を振り返りながら、その普及の経緯を見直すこととする。

新借地借家法は平成三年一〇月四日に法律として公布されているが、この法案が国会で審議されている当時は、いわゆるバブル経済がまさに崩壊

せんとしていた頃で、土地価格は非常に高くなつており(国土庁発表の地価公示によれば、昭和五八年一月一日を一〇〇とした地価指数は東京都部で平成三年一月一日は二八六・九、大阪市で三一三となつている)、住宅は勤労者にとって手が届かなくなつてきた。(年収の五倍で購入できる住宅というスローガンがうたわれていたが、都心から一時間三〇分かけても、四、〇〇〇万円を超えたマンションしか購入できず、庭付き一戸建て住宅は夢のまた夢というありさまであつた)。

当時考えられていた年収の五倍以内で手の届く住宅の形態が、借地権付住宅であつた。すなわち、土地は購入せずに利用権だけ取得し、建物だけ所

有するという考え方である。土地が高騰しているので、土地を買わなくてすむなら、安く手に入る。ところが、この考え方の前に立ちはだかつたのが、借地法の規定であつた。当時の借地法の規定により、一度貸借された土地は、地主側に正当事由がない限り、貸借が終了することはなかつた。そこで地主は一度土地を貸すと取り戻せないと考えるようになり、土地を貸借する際に、高額の権利金を取るか、あるいはほとんど土地を貸すことをしなくなつた。この状態を打破するのが、定期借地権の考え方であつた。約定した一定期間が経過すれば、必ず取り戻せるとなれば、土地を貸す人は出てくるであろうという考え方である。地価高騰の折に、土地は所有から利用へとの考え方の転換もあり、平成三年に新借地借家法が成立した。

### 制度導入当初の定期借地権付住宅の供給について

定期借地権制度の導入当初は、期待されていたようには定期借地権付住宅は供給されなかつた。定期借地権についてユーザーサイドからの期待は大きかつたが、供給者(地主)側は、すぐには従前の借地権との違いを認識できなかったのである。そのなかで、ハウスメーカーの立ち上がりは早かつた。JA(農協)等と提携し、地主向けのセミナーを開催し、土地有効活用における有利性を訴えてきた。平成四年にはほとんど定期借地権付住宅の供給はなかつたが、平成五年には全国で、

定期借地権付住宅の供給実績（単位：戸）

	合 計	販売開始年								供給時期不明
		平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年		
全 体	24,500 (8,274) 100.0	261 (159) 100.0	1,929 (536) 100.0	3,875 (1,213) 100.0	4,967 (1,766) 100.0	3,811 (1,007) 100.0	4,371 (1,404) 100.0	5,169 (2,189) 100.0	117	
区 分	首都圏	9,455 (2,409) 38.6	76 (34) 29.1	786 (88) 40.7	1,666 (264) 43.0	1,748 (452) 35.2	1,443 (206) 37.9	1,679 (478) 38.4	2,046 (887) 39.6	11
	中部圏	5,520 (2,152) 22.5	164 (125) 62.8	700 (342) 36.3	1,122 (387) 29.0	1,453 (593) 29.3	817 (303) 21.4	484 (128) 11.1	742 (274) 14.4	38
	近畿圏	6,309 (2,879) 25.8	21 (50) 8.0	268 (50) 13.9	759 (469) 19.6	1,138 (512) 22.9	1,040 (376) 27.3	1,474 (677) 33.7	1,544 (795) 29.9	65
	その他の地域	3,216 (834) 13.1		175 (56) 9.1	328 (93) 8.5	628 (209) 12.6	511 (122) 13.4	734 (121) 16.8	837 (233) 16.2	3

(注1): ( )内はマンションの供給実績で内数  
 (注2): 首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
 中部圏：愛知県、三重県、岐阜県、静岡県  
 近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

一戸建て住宅で一〇二戸、マンションも一五九戸の供給が見られた。(以下定期借地権付住宅の供給戸数については、定期借地権普及促進協議会…定期借地権付住宅供給実績調査報告書 平成一二年六月発行による) 供給が行われたのは、戸建ては千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、マンションは神奈川県、愛知県であった。首都圏で第一号

の定期借地権付住宅は、(株)千葉ミサワホームの「四街道めいわ」であり、九月二六日に千葉・幕張メッセで開催された販売説明会には三〇〇名以上の参加者や報道陣が詰めかけ、大盛況のうちに即日完売となっている。

平成六年七月二九日には、五九会員が集まり、虎ノ門パストラルにおいて定期借地権普及促進協議会の設立総会が開催された。今後は定借協議会の活動を通じて、普及促進の啓蒙活動を行ったり、制度改善要望を出すことになる。この年には全国で一、三九三戸の一戸建て住宅と五三六戸のマンションが供給されている。会員の供給した物件の中で、太平住宅(株)が茨城県つくば市春日で供給した物件については、単に個別の住宅敷地が広いだけでなく、遊歩道が設置されたりしており、定借住宅がモットーとする美しい街並みと広い住宅を実現している。

### 定借協議会設立後の供給状況について

翌平成七年には(財)都市農地活用支援センター内に設けられた、定期借地制度研究会(座長…稲本洋之助東京大学教授)の報告書が発表された。ここでは「定期借地権設定契約書(案)」等が公表され、爾後、標準約款として本契約書が利用されることになり、実務的に本契約書が普及した。(本契約書は平成一二年一二月より定期借地権普及促進協議会のホームページ上でも公開されている)

。アドレス：<http://www.teishaku.com/> この年には、税制改正要求として、底地の相続税評価の見直し及び相続時における保証金評価の見直しを、建設省に対し行っている。会員の供給した物件の中では、都内初の一般定期借地権付マンションとして「藤和田園調布ホームズ」が注目を集めた。田園調布駅より徒歩四分の立地、および二五・四六坪のマンションが保証金込みで五、〇〇〇万円で購入できるということは、まさに驚きであり、分譲戸数八戸に対し、九〇〇件以上の問い合わせを集めている。また、大阪府和泉市で最大規模となる二九二戸の定期借地権付マンション「カリオン」が東洋不動産により供給されている。この年は全国で、二、六六二戸の一戸建て住宅と一、二一三戸のマンションが供給された。

平成八年の定期借地権普及促進協議会総会で協議会に会長職が設けられ、ミサワホーム(株)の三澤千代治社長が初代会長に就任した。この年の制度改正要求には、相続税評価における底地評価の見直し等と並んで、開発諸負担の緩和として、定期借地権付住宅の開発における道路移管の免除を要望している。この年より、会員外も含めた全国定期借地権付住宅の供給実績調査が行われ、公表されるようになった。会員の供給物件としては、東京建物(株)の「プランヴェールEX」が首都圏最大規模の定借マンションとして話題を集めた。この年は全国で、三、二〇一戸の一戸建て住宅と一、七六六戸のマンションが供給されている。平成九年には定期借地権を活用した開発行為等



＜参考＞定期借地権付住宅の供給状況—都道府県別（単位：戸）

	戸数ベース		
	合計	戸建住宅	マンション
全体	24,500	16,226	8,274
	100.0	66.2	33.8
北海道	226	122	104
	100.0	54.0	46.0
青森			
岩手	28	28	
	100.0	100.0	
宮城	212	212	
	100.0	100.0	
秋田			
山形	34	34	
	100.0	100.0	
福島	191	143	48
	100.0	74.9	25.1
茨城	523	505	18
	100.0	96.6	3.4
栃木	134	134	
	100.0	100.0	
群馬	237	237	
	100.0	100.0	
埼玉	2,394	1,826	568
	100.0	76.3	23.7
千葉	2,218	2,149	69
	100.0	96.9	3.1
東京	1,939	882	1,057
	100.0	45.5	54.5
神奈川	2,381	1,684	697
	100.0	70.7	29.3
新潟	24	24	
	100.0	100.0	
富山	14	14	
	100.0	100.0	
石川	189	164	25
	100.0	86.8	13.2
福井	4	4	
	100.0	100.0	
山梨	83	83	
	100.0	100.0	
長野	231	192	39
	100.0	83.1	16.9
岐阜	551	363	188
	100.0	65.9	34.1
静岡	729	729	
	100.0	100.0	
愛知	3,896	1,994	1,902
	100.0	51.2	48.8
三重	344	282	62
	100.0	82.0	18.0
滋賀	253	165	88
	100.0	65.2	34.8
京都	478	457	21
	100.0	95.6	4.4
大阪	2,715	1,075	1,640
	100.0	39.6	60.4
兵庫	2,138	1,115	1,023
	100.0	52.2	47.8
奈良	606	499	107
	100.0	82.3	17.7
和歌山	119	119	
	100.0	100.0	
鳥取	8	8	
	100.0	100.0	
島根			
岡山	135	135	
	100.0	100.0	
広島	654	387	267
	100.0	59.2	40.8
山口	36	36	
	100.0	100.0	
徳島	112		112
	100.0		100.0
香川	47	47	
	100.0	100.0	
愛媛	22	22	
	100.0	100.0	
高知	89	89	
	100.0	100.0	
福岡	122	122	
	100.0	100.0	
佐賀	1	1	
	100.0	100.0	
長崎	6	6	
	100.0	100.0	
熊本	30	30	
	100.0	100.0	
大分	4	4	
	100.0	100.0	
宮崎	33	33	
	100.0	100.0	
鹿児島			
沖縄	310	71	239
	100.0	22.9	77.1

により設置された道路について、必ずしも移管しなくて良いという通達が出された。一方政府において「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、土地の有効利用による適正な土地利用の推進がうたわれ、定借による住宅供給が推奨されている。会員の供給した物件では、東急不動産㈱と三井不動産㈱が供給した「ガーデンズ新鎌ヶ谷分譲住宅」が注目を集めた。また大阪府住宅供給公社が大阪府寝屋川市で定借付コーポラティブ方式の「萱島・新町屋プロジェクト」を供給し、話題となった。公社・公団等の公的団体における定借住宅の供給も目立つようになってきた。この年は全国で、二、八〇四戸の一戸建て住宅と一、〇〇七戸のマンションが供給されている。

平成一〇年には、一般定期借地権の目的となっている宅地の評価（相続税評価）の見直しが行われ、かなり軽減されることとなった。一方神戸市において、阪神・淡路大震災の影響で市内に遊休地が目立つようになったので、その有効活用策として「神戸市定借バンク」をスタートさせ、神戸市が間に入って地主・利用希望者を募り、定借による街づくりを推進することになった。三年が経過してかなりの成果をあげてきている。会員が供給した物件では、三井不動産㈱が供給した「パーク・コート麻布烏居坂」が大使館との共同事業で、定借期間中の毎年の地代がゼロの、定期所有権方式（豆辞典を参照）ということで、大いに注目を集めた。この年は全国で、二、九六七戸の一戸建て住宅と一、四〇四戸のマンションが供給されている。

平成一一年には、定期借家制度を導入するための法案が成立した。定期借地制度との関係が注目される。近年になって事業用借地権による施設が注目を集めるようになってきた。会員の中にも、森ビル㈱がお台場でピーナスフォートという施設をつくり、デートスポットとしてにぎわっている。竹中工務店㈱は原宿で「ts harajuku」をつくり、核テナントにGAPが入って大いににぎわっている。一方東京建物㈱はスーパー銭湯「おふろの王様」を経営するのに定期借地権を利用していている。このように時価主義会計が求められる時代において、土地は所有せず利用するという企業の経営方針が目立ち始めてきている。ただし建物の償却期間が定期借地権期間と合っていないといった問題や、権利金がまったく償却できないといった制度的問題も残っており、今後の課題となっている。住宅分野では、都市基盤整備公団が本格的に定借住宅の供給を開始した。この年は全国で、二、九

八〇戸の一戸建て住宅と二、一八九戸のマンションが供給されている。

平成一二年に入って、定借協議会では一〇月四日を定期借地権の日と定め、一層の普及促進を図ることになった。定借一戸建て住宅の供給ペースは例年並みである。マンションにおいては、会員の三菱地所株が銀座一丁目で供給する予定を公表する等話題性のある物件が出てきた。

### 今後の課題について

土地所有者にとって定借への土地提供は、アパート建設と並ぶ有効活用の一環であり、どちらがより地主にとって有利かで、どのような有効活用を選ぶかは決まってくる。必ずしもすべての面で定借が選択されるとは限らない。今後定期借地権協議会は、会員と協同して、地主の意向をより取り入れて、また啓発活動も併せて行い、より多くの土地を定借に供給させるようにしないと、定借のますますの普及は実現しないのではないかと思う。協議会の活動の中心を定借の紹介から、土地所有者への啓発へと切り替えていってもいいのではないか。また土地所有者を顧客に抱えていても、定借のノウハウを持たないので事業が出来ない事業者もいる。これに対するノウハウの提供も考えるべきであろう。裾野は広いほうが安定すると思う。

定借住宅を供給すれば売れる状態は続いており、住宅件数の増加は、供給戸数の増加にかかっ

ており、以上の施策が期待される。  
(本稿における個人的意見は、筆者の見解であり、

3

## 分譲住宅・賃貸住宅の需要と定期借地権

(株)リクルート週間住宅情報 編集長 和田 登

### はじめに

リクルートでは全国八大都市圏で住宅情報誌を発行しており、売買物件で約三万件、賃貸物件で約一六万件の情報と、買うとき借りるときのノウハウなどをユーザーの皆様提供している。この稿では、首都圏を中心に住宅の供給動向やユーザーの住宅ニーズをまとめるとともに、定期借地権付住宅の現状について考えてみたい。

### 住宅の供給動向

(1) 供給戸数と供給エリア

二〇〇〇年の首都圏(一都三県)の新築マンション供給戸数は九万戸を上回り、過去最高を記録した九九年の供給戸数を大幅に更新した。供給エリアを見ると、東京二三区だけで全体の約四〇%、都下を含めた東京都全体では約五〇%に達する。

定借協議会の見解ではないことをおことわりしておきます。



首都圏で八万戸台の供給がスタートした九四年の東京二三区シェアが二五%、東京都全体シェアが

図1 都県別 新築マンション供給戸数シェア(首都圏)

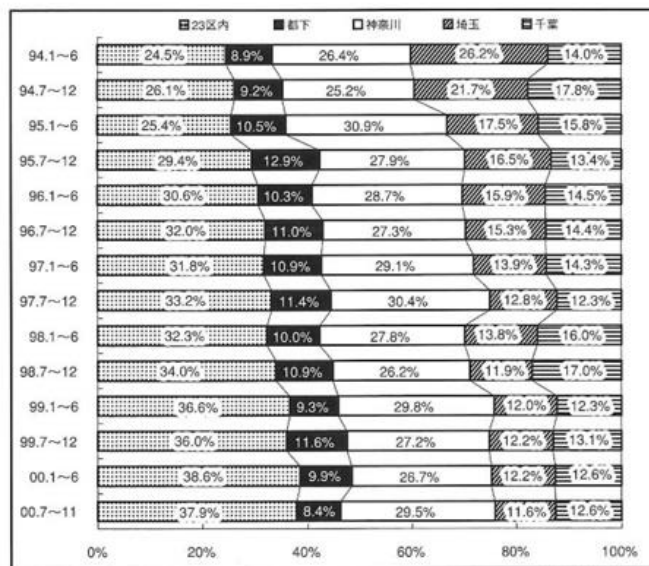


図2 都県別 新築分譲一戸建て着工数推移

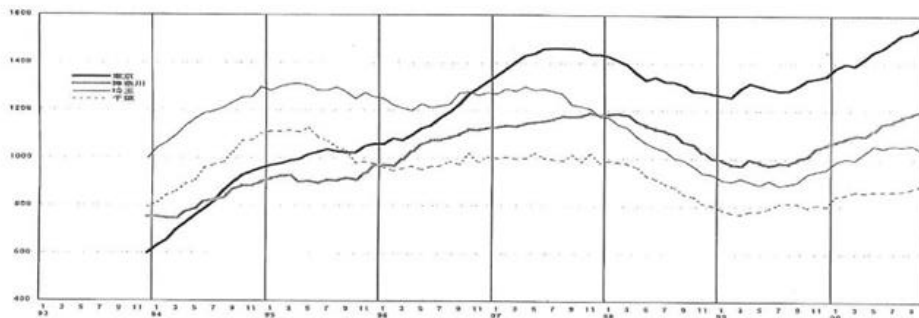
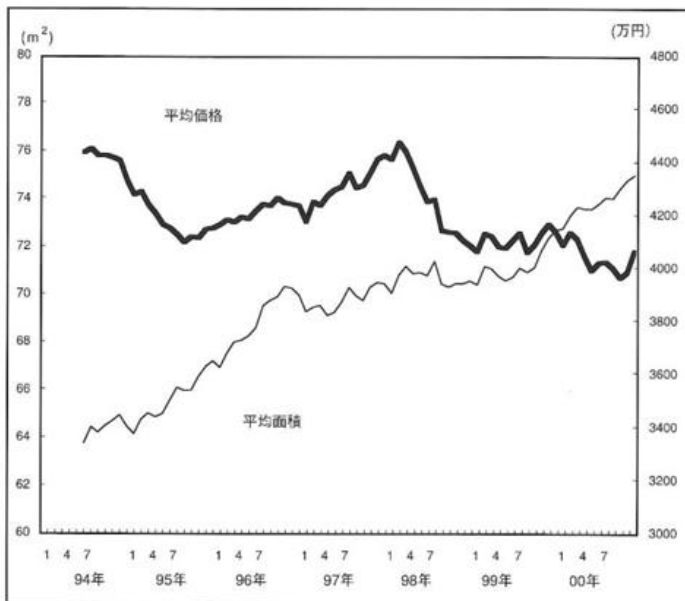


表1 実数(年単位)

都県名	93年着工	94年着工	95年着工	96年着工	97年着工	98年着工	99年着工	00年着工	前年比
	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	うち1-10月	
東京	7,206	11,501	12,711	15,844	17,234	15,270	16,176		+18.3%
	5,527	9,465	10,243	12,745	14,377	12,530	13,244	15,671	
神奈川	9,028	10,816	11,631	13,507	14,148	12,036	12,709		+16.6%
	7,628	9,216	9,312	11,113	11,708	10,247	10,346	12,061	
埼玉	11,971	15,566	15,071	15,282	14,096	11,209	11,484		+10.5%
	9,668	12,732	12,147	12,418	11,735	9,270	9,301	10,281	
千葉	9,508	13,219	11,715	12,066	11,754	9,644	9,599		+13.2%
	7,739	11,081	9,620	10,138	9,891	8,215	8,108	9,177	
1都3県	37,713	51,102	51,128	56,699	57,232	48,159	49,968	5,500超(千)	+15.1%
	30,562	42,494	41,322	46,414	47,711	40,262	40,999	47,190	

建設省 着工統計より

図3 首都圏新築マンション平均価格・平均面積推移



不動産経済研究所調べ

三五%だったのと比べると、大きな変化といえる。また、神奈川・埼玉・千葉の各県内の供給を見ても、より都心に近いエリアにシフトしてきている。二〇〇〇年の首都圏の新築分譲戸建ての着工件数は五万五、〇〇〇戸ペースであり、九八年・九九年に比べると一五%増である。シェア順位は九三年までは埼玉県・千葉県・神奈川県・東京都だ

つたが、九七年以降は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県に入れ替わり、二〇〇〇年の東京都のシェアは約三三%にまで拡大した。マンション・戸建てとも都心回帰傾向が顕著になった。一方ではデベロッパの側のこうした東京都に集中した供給が、シングル層やディンクス層などを中心とする利便性重視ユーザーの需要を掘り起こしたともいえる。

(2) 平均面積と平均価格  
マンションの平均面積拡大の動きは止まりそうにない。二〇〇〇年後半に供給された物件の平均面

積は約七五㎡であり、九四年と比べると、首都圏全体では約一〇㎡、神奈川県・埼玉県・千葉県にいたっては約一二㎡前後、専有面積が広がった。以前はほとんど見られなかった一〇〇㎡超のプランもここに来て急増している。平均価格のダウンは各エリアとも年率一〜二%程度とそれほど大きくないものの、坪単価は年率四%前後ダウンしつづけており、六年間で二四%下がった。つまり、同じ価格でより広い住宅が買えるということ、地価の下落、建築費の下落が住宅の質の向上にあてられたともいえる。戸建ての平均面積はエリア別に見るとここ数年

それほど大きな変化はないものの、東京都のシェアが増えた分、首都圏全体ではやや狭くなってきている。平均価格は各エリアとも年率四%前後ダウンした。  
(3) 商品企画  
ここ数年、新規に供給されるマンションの特徴として、商品企画の進歩があげられる。数年前まではいわゆる設備競争で、「こんな設備が付いていてこの価格」というものが多かったが、最近

が続々と登場している。住戸内というと、ワイドスパン、提案型キッチンやデイスポーターの設置、玄関まわりと開放廊下側のプライバシー確保、機能的な収納スペース、換気機能などであり、間取りプランのバリエーションも拡大し、メゾネット、一・五層住宅、S I住宅（スケルトン住宅・豆辞典参照）なども登場してきた。建物や敷地全体では、環境共生、デザイナーによる外観設計、インターネット機能、様々な共用施設の充実などがあげられる。

戸建てでも一棟ごとに暮らしのテーマが提案されるバリエーションに富んだプラン構成になってきた。都市型の小規模開発物件でも街並みをしっかりと造りこみ、建築家やデザイナーの起用も増えた。品確法制定の影響もあって、耐久性・断熱性などの基本性能も強化されている。

マンション・戸建てともに価格を抑えながら住宅の商品企画を充実させたことが、消費者の需要を掘り起こしたといえる。

## 消費者の動向

とはいえ、マンション・戸建てともに、供給増を支えてきたのは、いうまでもなく消費者の住宅購入意欲の増大である。最近の購入者の大多数は初めて家を買ういわゆる一次取得者であって、賃貸住宅や社宅に住んでいた人たちが多い。彼らは結婚や出産や子供の成長もしくは社宅の廃止など様々なきっかけで住宅を購入している。購入動機

としては、今の家が狭くなったのもっと広い家に住みたい、もっと便利なところに住みたいというもの。住宅価格も安いし、賃貸でそれらの条件を満たすものはどうしても高くなるざるをえず、だったら買ってしまおうか。今なら金利も低いし税制も有利だ、という理由で住宅購入意欲が盛り上がっていると思われる。

一方で賃貸住宅との比較も購入要因となっている。マンション・戸建てとも分譲価格が年間四％程度安くなっている中で家賃相場は九六年以降ほぼ横ばいを続けている。低金利効果などを合わせると、家賃並みの返済で、より広くて新しく質の高い住宅に住めるわけである。

住宅購入者の返済を見ると堅実で無理のない範囲で購入している。年収に対するローン返済比率は二〇％前後で、ボーナス時加算額も抑えている。マンションを例にとると、毎月の返済額は一〇万円前後が多く、まさに家賃感覚の支払いで住宅を購入している。

住宅の選び方も変わってきた。いろいろある物件の中から自分達のライフスタイルが実現できる住宅選びをするようになった。

## 賃貸住宅の供給と需要

賃貸住宅は広さ、質、設備のいずれも分譲住宅に比べると劣っていると言わざるを得ない。しかも前述の通り、この四年間家賃はほとんど下がっていない。このままの状況が続くと賃貸から購入

へ流れるユーザーはますます増えていく可能性がある。また、賃貸需要を支えてきた大学・短大進学者や婚姻件数の長期予測がいずれも減少傾向にあることからすると、賃貸需要全体は縮小していくことが予想される。

しかし、「自由な住み替えがしたい」「長期にわたって住宅ローンを抱えたくない」「資産価値の下落の可能性が高いから」などの理由で積極的に賃貸住宅を選択する意向を持っている人も多くいる。最近ある研究会が行った調査の中の「どんな賃貸住宅なら将来にわたって住み続けてもいいと思うか？」というアンケートに対して、「住むのに十分な広さがあること」「家賃負担が購入の場合よりも軽いこと」「設備や仕様が分譲住宅並みに充実していること」という回答項目が上位にきた。安くて広くて質の高い住宅にはニーズがあるということである。

## 定期借地権付住宅の需要

住宅購入意向者、賃貸住宅意向者のそれぞれの傾向を見てきたが、共通しているのは「価格の手頃さ」と「住宅の広さ」と「環境も含めた住宅の質」を求めている。購入者の意識としては、土地の資産価値のみを考えているわけではなく、居住性と価格とのバランスも併せて検討していることがわかる。その意味では定期借地権付住宅はそれらのニーズを充分満たすと思われる。

問題は供給が少ない点にある。週刊住宅情報首

4

表2 定期借地権付物件比率

物件種別	総物件数	定期借地権付物件	比率
新築分譲マンション	1500	3	0.20%
新築分譲一戸建て	549	12	2.19%
土地	320	11	3.44%
合計	2369	26	1.10%

住宅情報首都圏版2001年1/10号より現場数を集計

# 都市農地を活用したまちづくりと定期借地権

(社)地域社会計画センター・常務理事 山本 雅之

## 都市農家は八方ふさがり

バブル崩壊からおよそ一〇年。底の見えない地価下落と低迷する不動産市場のはざまで、都市農地の所有者はその維持管理に四苦八苦している。三大都市圏特定市の市街化区域内農地（宅地化農

都圏版の最新号で紹介している物件は新築マンションが一、五〇〇物件あるが、そのうち定借は三物件、新築分譲戸建ては五四九物件中、定借は一〇物件、分譲宅地は三二〇物件中、定借は一一物件で、全部合わせても二六物件と供給物件数の一%しかない。しかも供給されているのは郊外エリアが中心で、昨今の都心回帰ニーズ・職住近接

ニーズとはギャップがある。しかし、商品企画の項でも述べたように、供給が必要を生み出すという側面もある。ここ最近の新築マンションの企画の進歩がいい例で、もともと戸建て希望だった人もマンション購入するに至っている。定借を活用することで、一〇〇㎡プラン提案のマンション供給などが低価格で可能になる。一方、戸建て希望者はエリアを重視するかわりに、土地面積を犠牲にしている傾向があるが、定借の活用で、広さと環境に恵まれた戸建てが多く供給されれば、需要も増えるだろう。日本の住生活をさらに豊かにするためには、優良な住宅ストックの形成が不可欠であり、そのためにも定借の更なる活用が望まれる。



地）は、改正・生産緑地法にもとづく平成四年の農地区分によって宅地並み課税が実施されて以来、七年間で四割近くの面積が宅地化された。だが、今なお二万一千haの農地が残っており、近年、その宅地化に急ブレーキがかかって大きくスピードダウンしつつある。

最大のネックは、不透明な住宅・宅地需要だ。アパートや貸店舗を建てれば空室が続出し、土地を売却しようにも買い手がつかないといった不安が、農家に土地活用を躊躇させている。そのほか、公道に面していない袋地であるために、転用したくてもできない農地が少なくない。

一方、農業従事者の高齢化と後継者の確保難で、農地の維持管理は一段と難しさを増している。そして、手をこまねいているうちに相続が発生して、莫大な相続税負担に行き詰まって破産する農家さえ現れてきた。その主な原因は、相続税評価額のアップである。昭和五〇年代には公示地価の一割程度であった土地の相続税評価額が、現在は公示地価の八割。土地の相続税負担は、バブル以前と比べものにならないくらい重くなっている。農地を転用して宅地化するのはリスクが大きいが、そうかといって、農地のまま抱えていると相続破産の危険に晒される。農家にとって、都市農地の活用はまさに八方ふさがりの状況だ。

## 相続破産を避けるために

このような状況のなかで、都市農家の関心はもっぱら相続対策に向いている。従来、農家の相続対策といえば、借入金でアパートや貸店舗などを建設して、土地・建物の評価減を利用して相続税額の低減をはかる「節税対策」が中心であった。だが、土地の相続税評価額が公示地価の八割にまでアップした現在、節税対策だけでは不十分だ。

どうしても、相続税を支払うための原資を別に準備しておく「納税対策」が欠かせない。

この納税対策には、いざという時に売却・物納できる土地（更地）を用意しておく方法と、安定収入のある土地活用を行って、その収益から計画的に納税資金を貯めていく方法の二つがある。後者の対策に最適な土地活用が「定期借地」である。

造成済みの同じ条件の土地で、借金をして賃貸住宅経営をする場合と戸建て住宅用の定借に供する場合を比べてみると、定借の収入（地代、保証金運用益）は賃貸住宅経営の半分程度にとどまる例が多い。しかし、定借には借入金返済・管理費・保険料の負担がないし、固定資産税は六分の一、都市計画税は三分の一に減額（小規模住宅用地）されるから、手取り収益では定借の方が賃貸住宅経営をかなり上回る。これを納税資金として積み立てていけば、やがて、土地を処分することなく相続をクリアできる時期が来るというわけだ。それに、定借なら借入金が不要で、土地に抵当権も付いていないから、納税資金が足りない場合には、定借の土地の一部を売却・物納に回してカバーすることもできる。

このように、定借を利用した土地活用によって、農家の最大の悩みである相続問題に突破口を開くことができる。このことを農家に十分認識してもらうことができれば、不動産不況の時代であっても、都市農地の活用は大きく前進するに違いない。

## 定借で土地活用が変わる

平成四年の「定期借地権制度」創設からすでに八年。定期借地権付住宅の供給は平成一一年度に年間五千戸を超え、累計では約二万五千戸に達した（定期借地権普及促進協議会調べ）。といっても、年間百二十万戸余りの住宅建設全体からみれば、その占める割合はまだ微々たるものだ。パブル崩壊後の地価下落とともに、住まいの「資産価値」より「生活価値」を重視するユーザー（住宅需要者）は確実に増えつつある。それらユーザーの圧倒的支持を得て定借住宅の需要は急激に伸びているが、定借向けの土地供給はまだ不足している。

最近では、都市基盤整備公団や住宅供給公社あるいは不動産業者など、法人所有土地を活用した定借住宅も目立ってきたが、その多くは、売れない分譲宅地の金利負担を少しでも減らすための苦肉の策だ。この先、長期金利が上がっていけば、地代収入と金利負担の逆ざやが拡大して、いずれ行き詰まるのは目に見えている。定借向けの土地供給を飛躍的に伸ばすためには、農家の持っている都市農地を大量に掘り起こしていく長期戦略がどうしても必要だ。

その際、最も重要なポイントは相続対策である。農家の所有土地には法人所有土地のような土地取得にかかる金利負担がない代わりに、法人にはない「相続」がいつか必ず発生する。だから、相続対策の目処が立たない限り、農家は土地利用を長期

間固定する定借に安心して踏み出すことができないのである。

相続における納税対策として定借が有効なことは前述のとおりであるが、近年、底地評価減の拡大（平成一〇年・国税庁通達）ならびに保証金にかかる債務控除の拡大（平成一一年・財産評価基本通達）が行われたことによって、相続対策としての定借の有利性はさらに高まっている。

それに、地価の一〇二％という定借の年間地代額の水準も、超長期にわたって保証された安定収入であることを考えれば、農家にとって決して悪くはない。たとえば、年間地代額が地価の一・五％（保証金運用益を含む）、借地期間が五〇年の住宅用定借の場合、地価が変わらなるとすれば、五〇年間に農家が受け取る地代総額は土地代金の七五％。つまり、土地を売却した場合の手取り額（二六％の長期譲渡所得課税控除後）とほぼ同じ地代額を、土地を手放すことなく手にすることができるということだ。

## 定借でまちづくりが変わる

ただし、いずれの場合も、土地は公道に面した整形地であることが前提条件である。しかし、大部分の農家の所有農地はコマ切れに分散しており、すべての農地が公道に面しているというケースは減多にない。所有農地のすべてを公道に面した整形地にしようとすれば、関係農家が共同して土地区画整理事業を進めるほかにないのが現実

だ。

ところが近年、事業期間の長さや地価下落に伴う保留地処分難の影響で、区画整理の立ち上げがきわめて困難になっている。これを打開するには、何よりも事業のスピードアップをはかる必要がある。農地所有者三人以上、農地等の面積五千㎡以上で設立することができる「農住組合」は、これにピッタリの事業手法だ。関係地権者が少なく、事業化に向けた合意形成や行政協議も比較的容易だから、通常、区画整理は二年もあれば完了することができる。このスピードが事業費（金利・事務費）の削減および減歩率の低減につながり、保留地処分価格の下落を最小限に食い止め、事業期間中に農家の相続が発生するリスクを軽減させる。

さらに、区画整理と定借を組み合わせれば、保留地をまったく取らないユニークな区画整理も考えられる。まず、定借住宅地として活用を希望する地権者の土地を集約して、土地利用計画に定借住宅団地の計画を盛り込む。区画整理の事業認可後、定借住宅団地のユーザーを先行募集し、各区画ごとに決定したユーザーに定借住宅地の保証金（整備後土地価格の二割程度）を前払いしてもらい、それを区画整理の事業費にあてる。使用収益の開始後、ユーザーはそれぞれ住宅を建設して、地権者には地代（整備後土地価格の一・五％程度）を毎年支払っていく。地権者は、受取り地代のうち三割程度を保証金返還資金として積み立てておき、借地期間が終了する五〇年後に一括してユー

ザーに返還する。

この方式なら保留地処分での悩む心配はないし、地権者は自己負担なしで長期間の安定した地代収入（保証金返還積立金を控除）を得ることができ、借地期間終了後は、整備済みの住宅地が更地になって戻ってくる。ユーザーにとっても、定借住宅地の利用権を早めに確保できるほか、区画整理の進捗状況に合わせてユーザー会議を開催し、公共施設や住宅地の整備内容あるいは街並み形成に関する意見・要望を事業にきめ細かく反映させることによって、ユーザーのニーズに合った良好なまちづくりが可能になるはずだ。

ただし、区画整理の事業費単価はどの地域でも大差はないが、事業費に充当する保証金の額は地価によってかなりの差が出るから、地価水準が低い地域では保留地をまったく取らないというわけにはいかない。事業費単価を二万円/㎡、減歩率を二五％（公共減歩）とした場合、保留地を取らずに事業化できる地価（整備後土地価格）の目安はおよそ一三万円/㎡（三・三㎡当たり四四万円）以上とみればいだろう。

このほか、区画整理と定借を組み合わせた土地の「共同利用」によって、まちの核となる大型の商業施設や生活サービス施設を誘致する方法もある。その場合、あらかじめ共同利用を希望する地権者を募って、その申出にもとづいて参加地権者の土地を「共同利用街区」に集約換地する。そして、集約した土地は、参加地権者の出資による会社またはJAが一括して借り上げ（事業用借地

権）、それを商業施設等の事業者に転貸する。これによって、地権者個人ではとうてい不可能な大型施設の誘致が可能になり、長期間の安定した地代収入が約束されるだけでなく、近隣商業地域・商業地域などの用途指定が行われることで土地の利用価値がグンと上がり、集約換地による減歩率の緩和も期待できる。

このように、定借という新たな土地活用メニューをうまく組み込むことによって、地価下落で行き詰まり状態の従来型まちづくり手法に風穴をあけることができる。「所有」から「利用」の時代に移りつつある今、これまでの常識や経験にとらわれず、思い切った発想で定借の幅広い多面的展開を考えよう。



## 東京都足立区の「2・2・2住宅プラン」モデル事業

# 定期借地権活用の共同住宅、戸建て住宅、コーポ住宅を立ち上げ

(財都市農地活用支援センター編集委員 荒井 實)

### はじめに

東京都足立区は東京都の北東部に位置し、埼玉県と千葉県に接している。都心への通勤には近くて便利のため、中堅勤労者世帯の定住都市としての可能性を有している。人口は一二年一二月現在で六三八、三〇〇人と多く、また都営・公団・公社・区営の公共住宅総数は二三区内有数の約四万六千戸に上っている。しかし、人口は昭和五五年ごろから微増ないし停滞気味で、公共住宅も改築期を迎えているなど、住宅・まちづくりは大きな課題となっている。

このため同区は、すでに「足立区住宅マスタープラン」を平成五年一月に策定、住宅政策の課題と方向や計画目標、住宅施策など明らかにしてきた。しかし、その後の景気低迷など社会情勢が変化したため同プランを見直し、平成一二年三月、新たに「第二次住宅マスタープラン」を策定した。同プランでは三つの目標として「ゆとりある住まい・住環境の実現」「住宅の選択に困らず、長く

住み続けられるまち」「安全で快適な住環境の中で、生き生きと楽しく暮らせるまち」を掲げ、住宅整備の目標を示した。

その中では、とくに「日暮里・舎人線」と「常磐新線」の開通が予定されているほか、住宅地資源として低未利用地や工業系の土地、建て替え期を迎える公共住宅団地などが見込まれていることもあり、新プランでは新市長の公約でもあった「2・2・2住宅プラン」を新たに盛り込み、とくに区有地など利用した定期借地権の活用を打ち出した。

### 「2・2・2住宅プラン」と定期借地権

こうした経緯から足立区は平成一二年四月、定期借地権を活用した「2・2・2住宅プラン」を実現するための組織をスタートさせ、準備を進めていたが、一二月に応募事業者向けの募集要項を配布するなど事業を立ち上げた。予定の事業は共

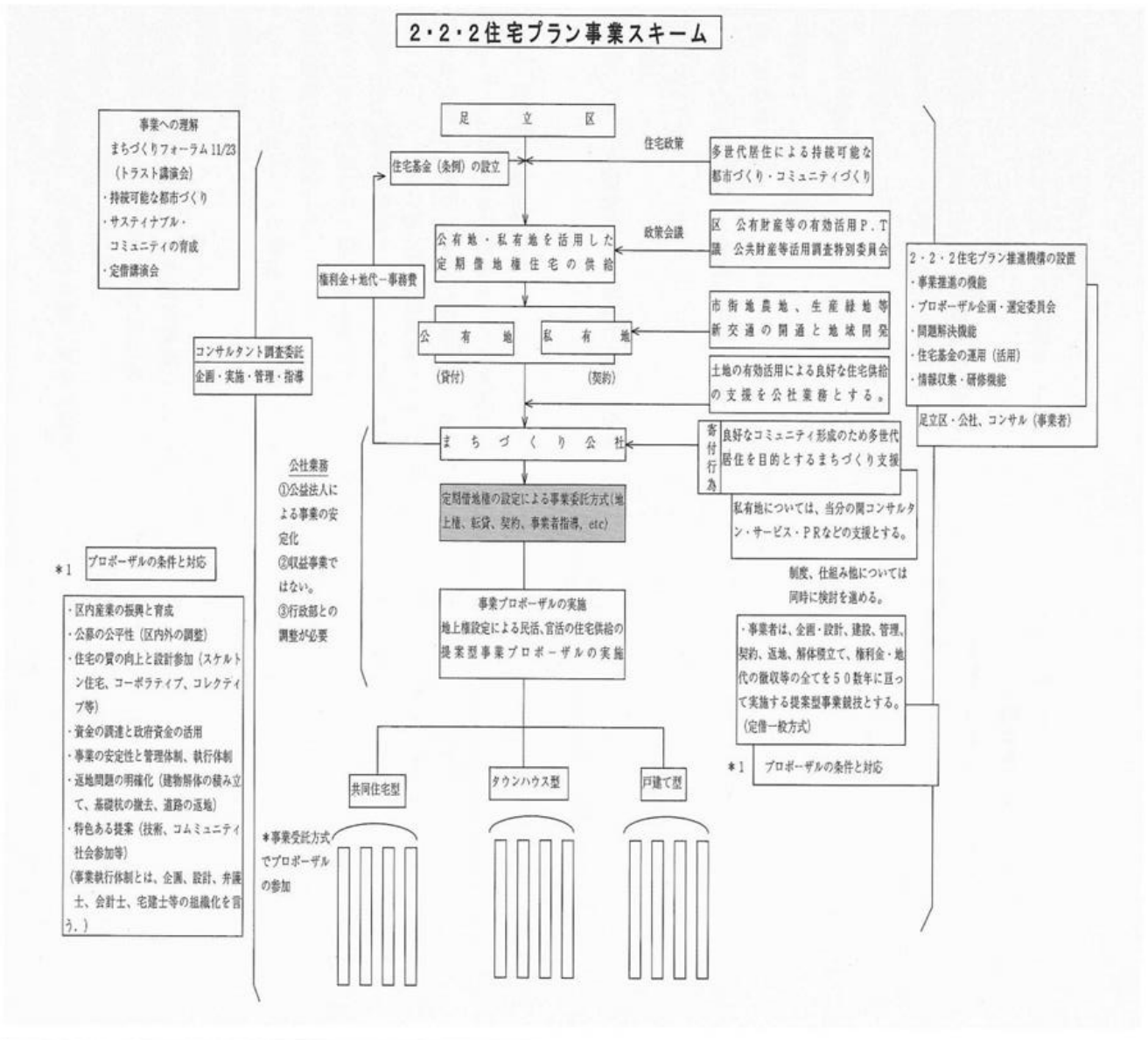
同住宅、戸建て住宅、コーポラティブ住宅の三タイプで、いずれも区所有の公有地を活用するのが特徴である。「2・2・2住宅プラン」は「二、〇〇〇万円台、二世帯(二〇〇㎡)、二、〇〇〇戸」を表現しており、これを実現するには低未利用地などの土地ストックの有効利用や民間の資金・ノウハウを活用した定期借地権の利用が有効であるとの判断からである(別項1の「2・2・2住宅プラン基本構想(概要)」および別項2「2・2・2住宅プラン施策の実現にむけて(概要)」及び図1の「2・2・2住宅プラン事業スキーム」を参照)。

このため共同住宅、戸建て住宅ともモデル事業と位置付け、公共・民間住宅供給を誘導し、都営・公社・公団住宅の建て替えなどにも活用する方針である。またコーポラティブ住宅は「足立区まちづくり公社」も事務局に加わり、住民参加のまちづくり・コミュニティ形成をめざすモデル事業としている。これらについて事業の事務局を担当する都市整備部住宅推進室の鯨井利昭室長は「五〇年余の一般定期借地権なので農家など一般の地主は期限が孫の代となると不安がある。また税制、とくに相続税の節税効果が少ないため理解が少ない。そこでまず公有地で立ち上げ理解を深めてもらおうと考えた。今後は宅地化農地での活用も期待したい」と説明している。

今回、足立区が示した共同住宅と戸建て住宅の「モデル事業企画プロポーザル募集要綱」およびコーポラティブ住宅への「参加者募集要綱」によ



図1 2・2・2住宅プラン事業スキーム



る三つの計画は以下の通りだが、最も大きな特徴は、区が財政的な負担をしないで、民間資金等を活用することである。

**別項1「2・2・2住宅プラン基本構想」(概要)**

1 検討の留意点

① 区の住宅政策との整合性↑↓中堅ファミリー層に向けた住宅政策

② 土地活用の視点↑↓定期借地権の活用↓所有から利用へ

2 「2・2・2住宅プラン基本構想」

(1) 背景

第二次改定住宅マスタープランの基本理念「ゆとりある住まい・住環境の実現」

二本の新線計画、大規模の工場跡地、団地の建て替えなど土地ストックの活用

(2) 基本理念

多世代が住み続けられる住まい・住環境の創造

↑↓コミュニティの育成

(3) 施策の基本的な考え方

① 民間活力の導入 定期借地権制度及び民間資金とノウハウの活用

② 土地の有効活用 未利用地の活用↑↓公有地の選定、民有地の活用

③ 事業主体のあり方

五〇年以上の定借事業↑↓柔軟な事業実施・管理等対応力↑↓三セクの活用

④ 公有財産の使用制限の解除

定期借地権に係る公有財産規則の改正(貸し付け期間、権利金等)

⑤ 区内産業の育成 事業プロポーザルの採用

⑥ 定期借地契約終了時の土地返還について 円滑な管理体制の整備

### 3 課題の整理

- (1) 事業用地の選定 好条件の立地（駅から徒歩圏内、面積、道路幅員、環境等）
  - (2) 事業スキーム、事業主体 足立区方式
  - (3) 公有財産規則等の改正 定期借地権についての規定を追加
  - 4 事業の推進について
    - 2・2・2 住宅プランの推進により公共・民間の住宅供給事業を誘導する
- 都営・公社・公団住宅の建て替え事業時において二世帯住宅の供給を要請し、本プランとの整合性を図っていく。さらに建て替え余地を活用
- 民間での活動↑↓民間事業者との連絡会、足立区まちづくり公社による定借まちづくり勉強会など、ソフト面からの継続的支援

### 別項 2「2・2・2 住宅プラン施策の実現に向けて」(概要)

- 1 基本コンセプト
 

公・民地の定期借地権の活用による住宅の提供により、良好なコミュニティ形成と活力ある持続可能なまちづくりを進める
  - 2 期待する効果
 

定期借地権の活用により、土地代が顕在化しない住宅の供給によって良好で活力あるまちづくりを推進することにより、次の施策の展開に寄与する
- ① 中堅ファミリー層に向けた住宅政策による多世代居住を推進し、持続するコミュニティを育成する

- ② 少子・高齢社会に対応し、高齢者を地域で支えると共に、子育て環境の充実を図る
- ③ 環境共生、バリアフリーを推進すると共に、多様な住まい方に対応する
- ④ 民間の技術力、資金力の活用
- ⑤ 定借まちづくりの推進による住民参加・参画

- 3 定借住宅まちづくりの実現方法
  - ① 公有地の活用（区有地の活用、公的住宅供給者との連携）
  - ② 民有地の活用（市街地農地等の活用）
  - ③ 定借住宅まちづくりのソフト支援
    - ・ まちづくり大学専門講座の開催、「定借すまいづくり」の講座
    - ・ 定借住宅まちづくりのグループ支援
    - ・ 定借バンク事業―登録制度―（住民・グループ・事業者）の創設

### 4 新線沿線まちづくりとの連携

- 5 定借バンク事業
 

民地の活用による定借住宅まちづくりを進めるため事業を促進する又は関心のある人々を登録し技術的・資金的（まちづくりトラストの活用等）支援をする

### 6 事業期間

- 平成一二年～一九年（八年間）
- 一、〇〇〇〇戸
  - 二、〇〇〇〇戸（公有地一、〇〇〇〇戸・民有地

### 7 事業実施

- ・ 区有地を活用する定借住宅まちづくりプログラム
  - ・ ポータル実施要領により実施する
- （連棟型住宅・コーポラティブ・共同住宅・戸建て）

### 一、共同住宅モデル事業の概要

事業名称は「2・2・2 住宅プラン西綾瀬二丁目共同住宅モデル事業」で、足立区が提案した基本的内容では「住宅マスタープラン」の理念から安全性、安心性、快適性、保健性、環境共生、省エネルギー、高耐久性、耐震性、遮音性、断熱性、空間性、採光、通風、バリアフリー対応などの問題に取り組み、かつ時代の変化と多様化した住宅ニーズに対応できる住宅を基本」としている。これに基づいて民間事業者の持つ企画、設計、建設、資金調達、販売、住宅ローン、運営、維持管理等に関してのノウハウおよび技術力等を活用し、家

表 1 共同住宅の対象用地

所在地	足立区西綾瀬 2 丁目 800 番 3 外
地積	3,780.03㎡
形状	間口約 60m、奥行約 68m、不整形画地
接面街路	北西及び北方現況幅員約 6m 舗装区道
供給処理施設	上・下水道整備地域、前面道路にガスの本管ないため事業者負担で引き込みが必要
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域、準防火、第 2 種高度地区指定建蔽率 60%、指定容積率 200%
権利金及び地代	鉄道敷中心より 50m まで日影規制 5・3 時間 鉄道敷中心より 50m 超の日影規制 3・2 時間 権利金 178,342,000 円、地代（月額）892,000 円（見込み）

族がゆとりをもっていきいきと長く安心して住み続けられる良質な住宅を建設することを目標としている。対象用地は表1の通りで、この土地は当初の活用目的が情勢変化でなくなったため利用することとなった。

事業方式は区と選定された事業者が定期借地権設定契約を締結した後、事業者が住宅の売り主とし、共同住宅を建設、分譲する。区は事業発注者ではなく土地所有者の立場となり、建設・分譲に係る資金には一切関与しない。つまり、区は財政支出をせず、事業者がリスクを負う。

実施スケジュールは昨年一二月に募集要綱の配布と質疑を終え、一三年一月末まで提案書を受け付ける。審査は二月に行い、三〜四月に基本協定の締結、一〇月に定期借地権設定契約を結び、工事に着工する。完成は一五年二月を予定。

契約について区住宅推進室の鯨井室長は「今後さらに内容を詰めるが、一般定期借地権で期間は五三年間を予定し、終了後は更地返還してもらう。形態は「転売方式」とする。また保証金をもらう方式では区の前算付けが必要になるので、権利金を支払ってもらう方式としている」という。権利金は総額で一七八、三四二千元、地代は月額八九二千元の予定。

### 事業者の提案の条件

区は事業者の設計等の提案に対して、次のような条件を示している。①住宅の規模は専有面積が一〇〇㎡を基準とする②住宅の基準・仕様は住宅

金融公庫の基準金利適用住宅の基準を適用。また住宅性能表示制度及び住宅性能保証制度を活用する③工事完工は平成一五年二月予定④駐車場は計画戸数の三〇%以上、駐輪場は計画戸数の一五〇%以上。集会場の設置⑤分譲価格は二、〇〇〇万円台(権利金・共用施設・外構等付帯施設及び消費税を含む)

## 一、戸建てモデル事業の概要

「2・2・2住宅プラン」に基づく定期借地権付き住宅の戸建てモデル事業は、趣旨、提案の基本的内容とも共同住宅モデル事業と同じである。また事業方式でも、区と選定された事業者が定期借地権の設定契約を締結した後、その事業者が住宅の売主として定借住宅を建設し、購入者に分譲する方式をとる。定期借地住宅の期間は五三年間で、区は共同住宅の場合と同様、事業発注者でなく土地所有者の立場で、住宅建設・分譲に関わる資金についても一切関与しないとしている。

実施スケジュールは昨年一月中旬に募集要綱を配布、質疑を受け付け、今年一月一〇日から一五日まで提案書受け付けを行い、一月下旬に選定委員会で審査決定する。次いで基本協定の協議、設計・建築確認申請を行い、定期借地権契約は二月末から三月に完了、ただちに工事に着工する。竣工は六月上旬を予定している。

事業対象用地は表2の通りで、八区画八戸を予定している。また応募事業者は区内事業者四社を

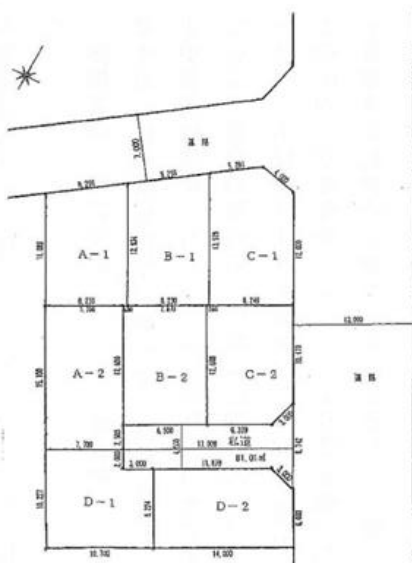


図2 区画割図

表2 戸建ての事業対象用地(全体画地)

所在地	足立区大谷田5-28-10 菅団地下鉄千代田線「北綾瀬」駅北東道路距離1500m
地籍	953.35㎡
形状	間口約37m、奥行約24m、ほぼ長方形、角地
接面道路	東方幅員約12m舗装区道 北方幅員7m舗装区道
現況	更地
供給処理施設	上・下水道整備地域、都市ガス整備地域
公法上の規制	東方区道境界から20m以内は第1種住居地域、準防火地域、第2種高度地区、建蔽率60%、容積率200%、日影規制4-2.5時間
	東方区道境界から20m超は第2種住居中高層住居、準防火地域、第2種高度地区、建蔽率60%、容積率200%、日影規制3-2時間
	区画(図2参照)

選定し、一社で二区画二戸ずつ建ててもらい、やはり二千万円台で販売してもらう。区では一般の分譲戸建て住宅の六〇七割の価格を期待、区内在住者に優先販売するが、ユーザー募集は建築確認が取れてから実施する予定。

事業提案の際の設計条件は、①耐久性・耐震性のある工法②居住面積は最低一〇〇㎡以上を基準とし、住宅性能表示制度と住宅性能保証制度を活用③工期等は三か月程度④良好なまちづくりを図るため、足立区建築協定条例を締結する⑤家族構成の変動やライフスタイルの変化、カースペースの確保等に配慮する⑥建て売り方式を採用し、分譲価格は二千万円台（権利金・外構等付帯設備、消費税を含む）とするなどとしている。権利金は四九〇万円台から六七〇万円台、地代は月額、二四、〇〇〇円から三三、〇〇〇円台になる見込み。建築協定では盛土三〇cm以下、地上二階建て、地下階は設けない、高さは九m以下、刺激的な色彩を外壁に使わない等を規定する予定で、五〇年間有効とする。

### 三、西新井四丁目コーポラティブ住宅

区がコーポラティブ住宅を計画したのは、公有地という性格から、コミュニティを重視した自由設計のスタイルに着目し、自分たちの住まいをみんなで共同してつくる視点から、従来の一戸建て住宅、共同住宅とは違う「住まい手参加」の住宅づくりを目指して提案したという。コーポラティブ

住宅は説明するまでもなく、住む人自身が参加して、間取り、内装、デザインなど自由にプランできるため、価値観の多様化が進む現在では、まちづくりやコミュニティの形成にもふさわしい方式といわれている。

区が提案した物件概要は表3の通りで、正式な権利金や地代は定期借地権設定契約締結時点で、個々に決定するとしている。この場合でも、区は土地所有者の立場にあり、これに関わる資金については一切関与しない。

実施スケジュールは昨年一二月初めに募集要綱を配布した後、「あだちまちづくり大学」の専門

表3 コーポラティブ住宅の物件概要

所在地	足立区西新井4-1-1・2 東武線「大師」駅から徒歩10分 北東道路距離約800m
地籍	約1,114㎡
住戸専有面積	100㎡（平均）
戸数（建物）	17～20戸程度（共同住宅）
権利関係	土地は足立区からの一般定期借地権（53年） （建設工事・解体工事期間含む）
取得価格	標準仕様100㎡で2,000万円台を予定 （権利金・共用施設・外構・付帯施設・消費税含む）
権利金	現時点での事業用地全体の総額は、概ね7,500万円程度
地代	現時点での事業用地全体の地代の総額は、年額で概ね450万円程度
募集開始	平成13年1月10日
入居開始	平成15年8月ごろ予定

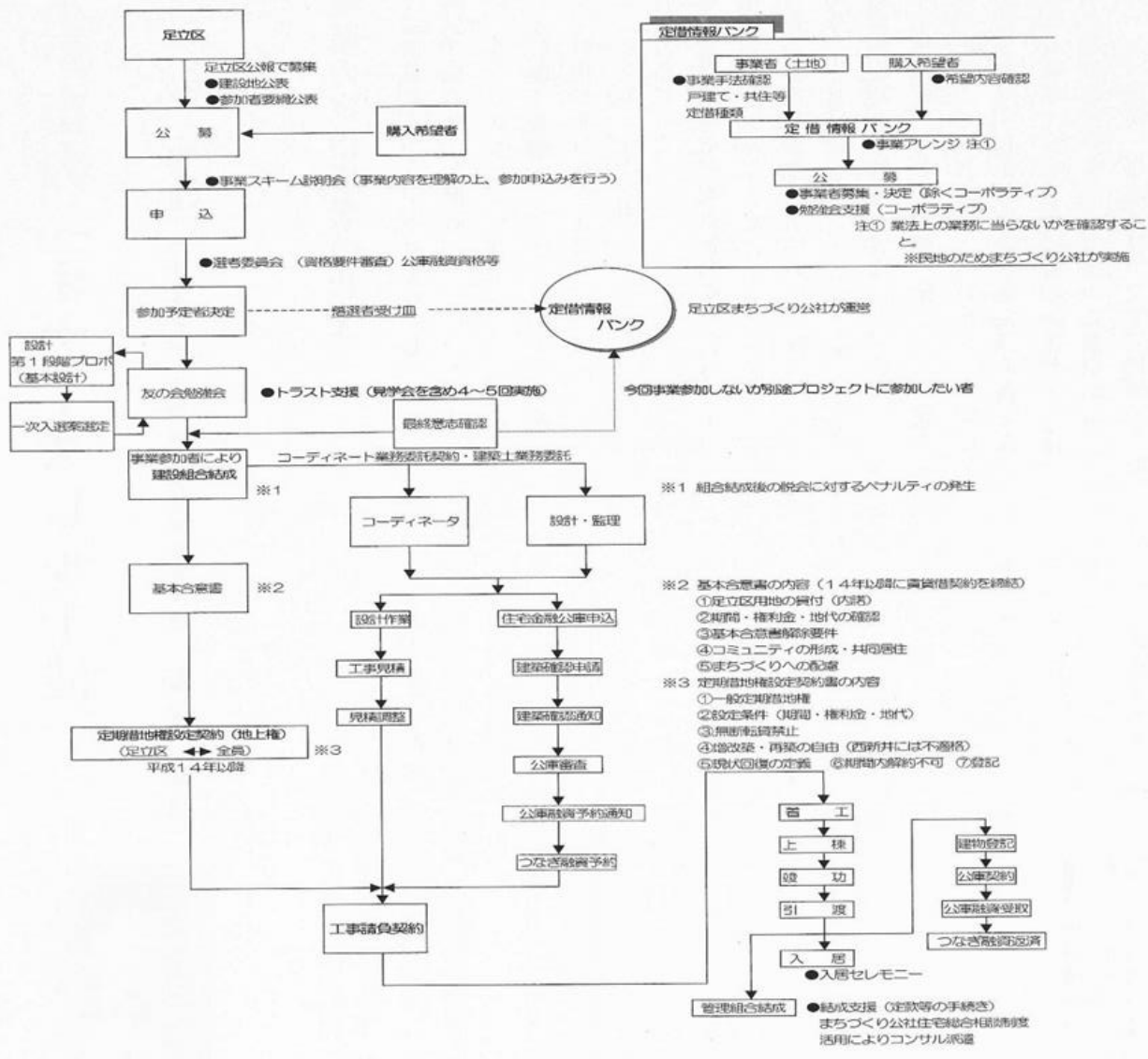
講座を開き、説明した。また質疑も行き、申し込み受けは今年一月一〇日から一九日まで行った。

参加者は六月に決定、八月に「建設組合」を結成する。定期借地権設定契約は一四年五月とし、工事着工は同年六月、完工は一五年八月を予定している。事業の進め方、仕組みは図3の「コーポラティブ共同住宅モデル事業フロー図」の通りで、この中の「定借情報バンク」は定期借地権の利用を希望する民間の土地所有者と定借住宅の購入希望者が登録し、このバンクを運営する（助足立区まちづくり公社が説明会や勉強会を実施し、支援するシステム）。

参加者の申し込み要領では、二世帯（概ね四人以上）か三世帯以上の家族で居住する、所用資金の支払い能力があることとしている。参加者は一七〇戸予定だが、全員そろわないと事業がスタートできないため、少ない場合は再募集する。建設業者の選定（施工プロポーザル）では、足立区内に本支店・営業所がある者を基本としている。

定期借地権の権利形態では、土地の場合是一般定期借地権で、地上権による準共有とし契約期間満了した時は更地返還する。建物の場合は契約期間中、入居者の住む権利が保証され、所有権と同様に相続も転売も可能だが、当初五年間は公的住宅と同様、転売や転貸は禁止される。この共同住宅は鉄筋コンクリート造りを予定しているが、期間満了時には解体撤去する。期間は五三年間（二

図3 コーポラティブ共同住宅モデル事業フロー図



〇〇二年五月一日から二〇五五年四月三〇日予定)。権利金については定期借地権設定の対価であり返還されない。また準共有持ちは分割請求できない。登記は土地の場合は定期借地権(地上権)設定登記、建物は所有権登記をする。

### おわりに

最後に足立区が立ち上げた事業の特徴をみると、次の二点に集約される。

第一はすでに述べたように、民間の資金・ノウハウを活用した住宅・まちづくりである。区は公有地を定期借地権付きで提供するだけで、事業に関わる財政負担はしないという。このことは、財政危機にあり、しかも未利用地を抱えた多くの地方公共団体にとって有効な手法と考えられる。

第二はまちづくりとの関連である。事業者は地元優先とし、とくに戸建て定借住宅には八戸を四社に分担させるなど、地元企業の振興にも役立てようとしている。また、まちづくり公社と連携してコーポラティブ住宅を導入し、住民参加のまちづくりを推進するとしている。今後の区の指導と事業展開が注目される。

以上の取材に際して、足立区都市整備部住宅推進室の鯨井昭室長にご協力いただきました。誠にありがとうございました。

# 水戸市の「オナーズヒル千波」

(株)ミサワホーム茨城 本店資産活用部部長代理 菊池 泰博



## 茨城県の定借事業の状況

当社は茨城県を中心に事業を展開している。定借事業は平成六年より開始し、当社の実績は一八九区画、ミサワグループ全体では二〇八区画となっている(表1参照)。平成一一年一二月調査によれば、県内の累計は戸建て五〇五区画(他にマンション一八戸)とされているので、戸建ての四〇%弱を占めている。

当初の定借事業は、東京通勤圏である県南の竜ヶ崎周辺をターゲットエリアとして想定した。竜ヶ崎市は都市基盤整備公団の大規模ニュータウンがあり、土地区画整理による地主換地が多く、定借の活用が期待された。実際に、平成六年に竜ヶ崎市(五区画)で初の定借を販売し、平成七年にも竜ヶ崎市(二九区画)と、県南部での定借事業が開始された。しかしながら販売は苦戦を強いられたのが実状で、東京通勤圏のユーザーに受け入れられるには、やや圏外であった感がある。

その一方、県央・県北エリアでも定借事業を開始。平成八年に日立市(二三区画)。平成九年は

水戸市(一四区画)、日立市(八区画)。平成一〇年は水戸市(二六区画)、日立市(一四区画)、ひたちなか市(一七区画)、北茨城市(九区画)。平成一一年は日立市(一五区画)と順調に供給を拡大している。現在は

県央・県北エリアが当社の定借事業の中心となっている。成約率も高く、これら主要都市(水戸、日立、ひたちなか等)では定借の認知度も高まり、まさに「地方都市型の定借」が定着したと言える。(その一方、所有権分譲は成約率が低いという状況が続いている)。

土地区画整理事業地の換地を活用した

表1

	ミサワホーム茨城	茨城県での ミサワグループ合計
平成6年度	5区画	7区画
平成7年度	25区画	36区画
平成8年度	13区画	13区画
平成9年度	22区画	26区画
平成10年度	66区画	66区画
平成11年度	18区画	20区画
平成12年度	40区画	40区画
累計	189区画	208区画

### (1) 土地概要

所在地	水戸市千波町字十一軒2201他
交通	JR水戸駅より車で10分
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80%
開発総面積	9,998.27㎡
事業規模	定借22区画およびアパート3棟(6戸) (アパート部分は1,045㎡)
定借区画面積	229.58㎡~309.75㎡
保証金	500~660万円
月額地代	20,800円~26,100円

### (2) 事業スケジュール

- H10.03: 基本合意書締結 (定借・アパート複合計画)
- H10.12: 開発行為許可
- H11.02: 造成工事着工 (H11.07 造成工事竣工・検査済証)
- H11.03: 定借販売開始 (H11.07 全22区画販売終了)
- H11.09: 建物着工 (H12.04 建物全棟引渡し)
- H12.02: アパート入居 (満室)

### (3) 立地特性

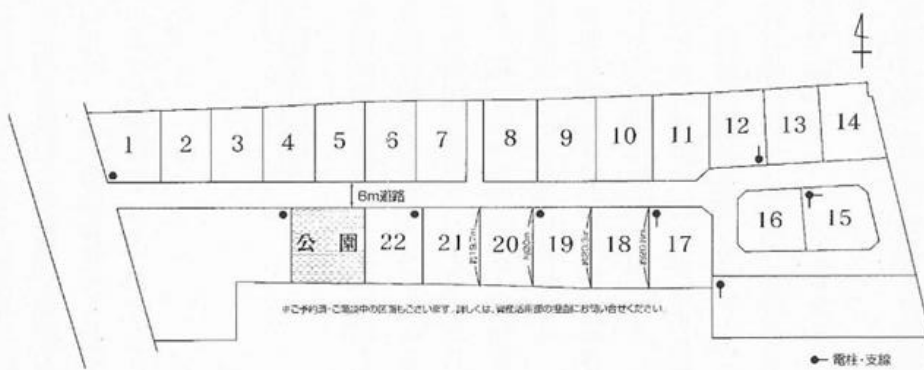
## 「オナーズヒル千波」の概要

例も一部あるが、最近では農地転用型の宅地造成案件が多くなり、二〇区画前後と規模も大きくなっている。本事例は平成一一年三月に販売した全二二区画の定借分譲である。



JR水戸駅から直線距離で5km。水戸市内でも住宅地として人気のある地区で、新県庁も近くに移転しており、幼稚園・小中学校は約六〇〇から八〇〇mの徒歩圏。徒歩一〇分以内に個人病院、車で一〇分のところには総合病院。ショッピング

面では徒歩五分に日常生活店、大型ショッピングセンターも車で五〜一〇分と、住宅地の環境面については恵まれた条件を有している。ちなみに所有権分譲(土地・建物)は平均四、五〇〇万円台。土地の坪単価は三八〜四五万円位が相場感となっ



■オナーズヒル千波II 販売区画図

### 計画地周辺の土地利用動向

計画地の周辺は、以前は農地(水田・畑)が多

ている。



かったところであるが、住宅地が侵食する形で土地利用が転換しつつある地区となっている。

地主も専業農家で農業一筋であったが、息子は会社勤めで農業後継者がいない状況となっていた。水戸市内でも最近はこの様なケースが多く、相続対策を目的とした土地活用への関心が高く、農地からの宅地転用が急がれている。周辺の農家ではすでに賃貸経営などを行っているケースも多くなっている。

土地活用メニューについては、従来一般的であった賃貸事業が、昨今は市場環境の厳しさから敬

遠される状況が顕著である。こうした中で、本計画地の隣地で、平成九年に当社が全一四区画の定借分譲を実施し成功していたことが、事業化へのきっかけとなった。

## オナーズヒル千波・企画提案の概要

### (1) 計画のテーマ

先祖代々受け継がれてきた土地を子孫に残したいという地主の意向から、

「定借による街づくり」がメインテーマとなった。

① 平均八一・七坪のゆとりある敷地と大きな建物（平均四〇坪以上）計画を基本イメージとして、ゆったりとした住環境の街づくりに配慮した。

② 余剰保証金の有効活用として、戸建感覚のアパート計画（メゾネットタイプ）を組入れ、収益性の向上を図った。

### (2) 重要課題と対策

地主はリスクの少ない事業を望まれていた。借入リスクを軽減し、かつ長期にわたる安定経営が必須条件となり、農地転用に伴う開発造成費（約九、〇〇〇万円）および事業の初期投資を極小とする配慮から、定借事業を中核とした計画をご提案した。

また五〇年間の管理面でのリスク回避も懸案となり、この二つのリスク対策を提案することが事業化をご判断頂く上でのポイントとなった。

この対策として、開発造成費を当社立て替えによる事業化とし、さらに未成約区画による不足保証金が生じた場合の補填を保証した。管理業務については、JAの組合員でもあることから、JAグループに参画をしていただくことで了解が得られた。

## 今後の展望

今後の土地利用は、定借事業とアパート経営という複合型の事業が主流になるものと予想している。余剰保証金をアパート事業に投資することにより、総合的な安定経営と収益性が確保され、相続節税対策にも効果を発揮する。

今回の計画は販売も順調に進み、地主の方にもたいへんご満足いただいている。また第一期一四区画と合わせ全三六区画の大規模定借団地となり、茨城県内定借事業のモデルに位置づけられるものと思われる。今後の定借事業の拡大・推進に向けて大きなインパクトとなることを期待している。

今後とも、定期借地事業の啓蒙活動をより一層進め、定借による良好な環境づくり、テーマ性のある街づくりを進めて行きたいと考えている。



## 安心・安全な土地活用

# J A全農が定期借地権付き住宅事業に着手

J A全農生産資材部農住課

市街化区域内農地を有効活用するためのメニュー拡大の一環として、新方式の定期借地権付き住宅事業に着手しました。

定期借地権については、平成四年に法施行されましたが、当時は農家組合員にとっての相続対策等の効果が少ないこともあり、J A全農としては取組みを控えていた経過がありますが、近年、一般定期借地権の底地の相続税評価が大幅に軽減されたことや、土地・住宅需要者のニーズ等需要の動向を踏まえ、組合員の土地資産有効活用の多様化を図るため、新しいしくみを構築し取り組みを行うこととしました。

### 一、一般定期借地権の概要について

- 一般定期借地権とは、次の条件を満たした借地権をいいます。
- (1) 借地期間は五〇年以上。
- (2) 次の三項目を特約で明記すること
  - ① 契約更新がない。
  - ② 改築した場合でも、期間延長がない。
  - ③ 建物の買取請求を排除（期間終了後は、更地で土地を返却）。
- (3) 公正証書などの書面による契約

### 二、定期借地権で土地を貸すメリット

定期借地権付き住宅事業は、賃貸住宅に比べ多くの収益は望めませんが、土地活用としてのメリットは次のとおりです。

- (1) 土地の税金が安くなる。
  - 居住用の建物を建てるため、小規模宅地の特例が利用でき、固定資産税が六分の一、都市計画税が三分の一に軽減されます。
- (2) 土地の相続税が軽くなる。
  - 底地の相続税評価が大幅に軽減され、残存期間に応じ最大四五%の軽減となるため、相続対策としてもメリットがあります。
- (3) 安全で確実な経営。
  - 土地を貸すだけですから、借金をして賃貸住宅を経営するようなりリスクはありません。
- (4) 長期安定的な収益。
  - 借地期間（五〇年以上）は、毎月地代が入ってきます。また、地代は物価変動や固定資産税の変動に連動して三年ごとに改定します。
- (5) 土地の価値を高めて、美しい街づくりができる。定期借地権による街づくりを行うこと

### 三、J A全農方式について

- (6) 土地は必ず戻る。
  - で、居住環境が整備され、土地の価値観が高まります。
  - 契約期間終了後、必ず土地は更地で返還され、建物の買取り、立退料は不要です。
- (1) 取り巻く背景
  - ア. 賃貸住宅の需要の激減と賃貸住宅に代わる新たな土地資産活用の提案
  - イ. 国の経済政策による持ち家振興対策（ローン減税・低利融資等）
  - ウ. 所有から利用への需要者意識の変化の流れ
  - エ. 定期借地の相続税評価の引き下げ
  - オ. 安心して取り組みができる事業システムの構築
- (2) 仕組みの考え方
  - 代理方式による定期借地権付戸建住宅ではなく、もつと組合員が安心して事業に取り組めるJ Aグループ主体の定借事業への取り組み要望
  - 前記の取り巻く背景を踏まえ、新たな土地活用メニューの一つとして、定期借地権付住宅事業に取り組みこととし、農家組合員に対し、ラ イフプランに合わせた事業提案を実施します。特徴は、次のとおりです。
  - ① 組合員が事業実施を決断した時点で、全農は土地所有者である組合員と土地活用についての協定書を締結し、全農は、その時



- ② 街並みを統一する観点から、全農が地域環境に合わせた住宅プランを作成し、そのプランによる購入希望者を募集（プラン売り）する。
- ③ 一定規模を想定し、定期借地権を活用し、たまちづくりに取り組む。
- ④ 運営管理については、JAグループの施主代行方式により地代改定や保証金、地代の徴収等定期借地権事業に伴う運営管理をおこなう。
- ⑤ 事業の仕組みは次のとおり。

#### 四、首都圏のJAで実践中

当面、首都圏を中心に事業展開をはかっています。平成一・二年度から全農に定期借地の専属プロジェクトチームを発足させ、事業推進を行っています。東京都下の地元JAと連携して具体的な事業物件に対応中です。この秋には都下で一般購入者向けに「プラン販売」を開始する予定です。

#### 五、「プラン販売」物件の概要

- (1) 一戸平均敷地面積…一〇九㎡
- (2) 月賃料…三五、〇〇〇円（想定売買価格七〇万円／坪）
- (3) 場所…東京都下
- (4) 工期…造成工事・平成一三年二月末着工  
住宅工事・平成一三年六月（着工）  
～九月（完成予定）
- (5) 管理…JAグループの施主代行による管理

#### 六、今後のすすめ方 受託

- (1) 定期借地権戸建住宅事業の展開に適した地域の絞り込みを行う。
- (2) より地域に密着したJAの情報収集力と相談機能を積極的に活用する。
- (3) 組合員のライフプランや資産活用の実態を踏まえ、主に「定期借地権事業」と「賃貸住宅事業」を組み合わせた複合活用の提案を行う。

これは、定期借地権の保証金を賃貸住宅の建設資金に充当することで、より質の高い賃貸住宅を建設し、かつ借入金を減らすことにより、より安定した経営が行えることをねらいとするものです。

以上のとおりですが、今後も資産管理の相談を基本に、定期借地権を活用した組合員の土地資産有効活用支援と都市住民へより良い住環境を提供し、安心して暮らせるまちづくりに取り組めます。

8

## 豊富な「街区共同化事業」のノウハウを活かし、JR東海道本線「三河安城」駅前に新たな顔

～JAあいち中央の事業用借地権事例～

（財都市農地活用支援センター普及部情報課主任 吉田 史子）

JAあいち中央（以下、「JA」）は、複数施設（ホテルと貸事務所）の事業用借地事例に初めて

取り組んだ。安城市施行の安城新幹線駅周辺土地  
区画整理事業の中で、JAは複数地権者が一街区  
の共同事業を行う「街区共同化事業」として、事  
業用借地権を活用した大型施設の誘致を行ってき  
た。今回のホテルと貸事務所の数施設で五番目  
となるが、これまでの立体駐車場「MAパーク」、  
パワーセンター「ビックリブ」、スイミング施設、  
安城共立クリニックは全て単一施設であった。

これら五事例の共通点として、JAとテナント  
をつなぐJAの一〇〇%出資会社である(株)あいち  
中央サービス(株)コープ安城を名称変更)との連  
携がある。(株)あいち中央サービスは、JAの地域  
開発部門と連携し、複数地権者が共同で行う資産  
管理事業の補完および円滑化に努めている。

JAの資産管理事業における事業用借地権への  
取り組みは、テナント誘致に苦慮するだけではな  
く、地権者側からテナント自身の経営力について  
相談が多く寄せられるようになった。たとえ上場  
企業であっても先が見えない経済情勢ではある  
が、少しでも知名度や実績のあるテナントを望む  
のが実情であるからだ。このような地権者側の要  
望に対応し、地権者が抱く事業リスクへの不安を  
軽減させるため、テナントと地権者の間を取り持  
つ組織として、「街区共同化事業」による事業用  
借地権の豊富なノウハウが蓄積されたJAおよび  
(株)あいち中央サービスの連携により、地権者(組  
合員)の信頼・安心感をさらに高めるものとなっ  
ている。

## 安城新幹線駅周辺土地区画整 理事業と事業地区

安城市は、昭和二十七年五月に市制を施行し、愛  
知県下で一三番目の都市として誕生、農業都市と  
して発展した。中部経済圏の中心である名古屋市  
の通勤圏内という立地条件に恵まれ、昭和三五年  
頃から工場の進出、住宅団地建設が盛んになり、  
市制施行当時は三・八万人であった人口が、現在  
では一五・七万人(平成一二年三月末現在)を擁  
するようになった。また、豊かな明治用水によって  
育まれた多様な農業の展開や共同販売方式の確立



写真 JR「三河安城」駅前にできたホテル(左)及び事務所(右端)が併設

などで「日本のデンマーク」としても知られている。

市では、地元請願駅である東海道新幹線「三河  
安城駅」の周辺整備を目的に、昭和六一年より安  
城新幹線駅周辺土地区画整理事業を計画、事業費  
三三六億円をかけ実施された(平成一六年に事業  
完了予定)。土地区画整理事業の施行面積一八  
haのうち、約五〇%が農地であったため「農家地  
権者」「行政」「JA」の三位一体によるまちづく  
りに取り組んだ事例である。この土地区画整理事  
業を基盤にしたまちづくりには、建設省「街並  
み・まちづくり総合支援事業」「ふるさとの顔づ  
くりモデル土地区画整理事業」の他、地区計画、  
建築条例、まちづくり指導要綱が盛り込まれてい  
る。また、事業用借地によるJAの事業用借地事  
例も、これらをふまえて実施されている。

今回の事業地区は、図2のとおり土地区画整理  
事業地内の「Cゾーン」で、JR東海道本線「三  
河安城」駅に隣接する面積三、九九六・〇〇㎡の  
地区である。「Cゾーン」とは、東海道新幹線と  
東海道本線の乗り換え客の行き交う場であること  
から、「人が寄り集う出会いの場」として整備さ  
れており、最近では、鉄道だけでなく名鉄(名古屋  
屋鉄道)新安城駅周辺の既成市街地からのアクセ  
ス道である都市計画道路新安城箕輪線が開通し、  
道路アクセス面でも整備が進んでいる。

事業地区は、図3に示している。事業地区内の  
地権者は四名であるが、このなかには市有地が一  
部あった。市有地ではJAの「街区共同化事業」  
が適用できないため、JAからテナントである(株)

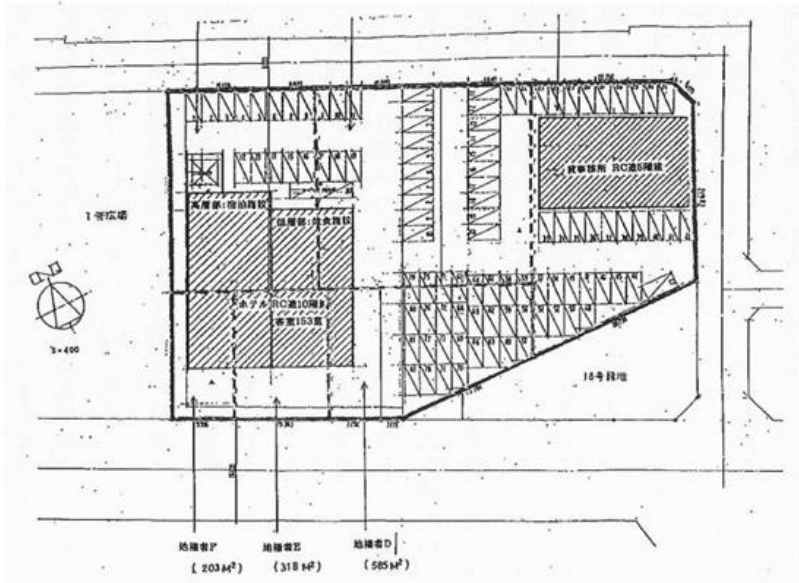


図3 事業地区図

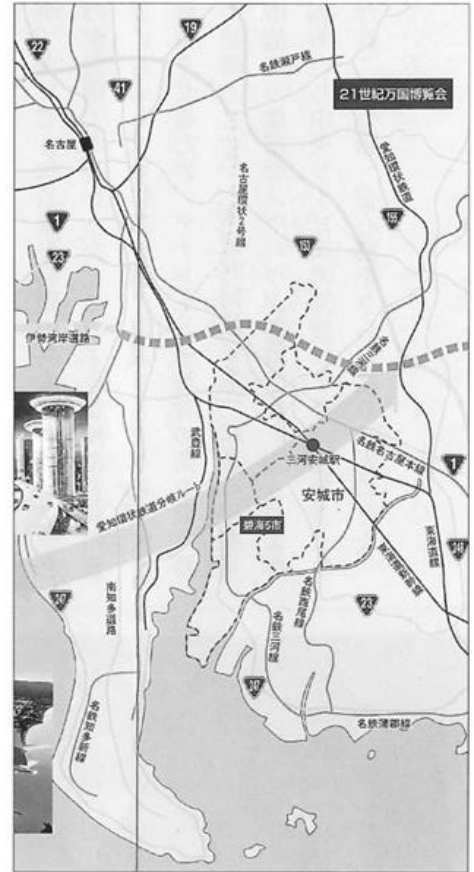


図1 位置図

### 事業の経過と契約形態

東様に土地購入を提案、事業が実現した。

事業は、表1のフローチャートのとおり、平成九年一〇月頃より具体化した。テナントは地元の建設業者である東和建設株式会社となった。出店計画は、フランチャイズ制をとるホテルサンルートのホテル（レストラン併設）を経営するものと、東和建設株式の本社ビル、駐車場を設置するというものがあった。東和建設は、今回の事例でホテル事業を新規事業として打ち出したほか、グループ内の一〇数社を集め社名を「株東祥」と変更した。ホテルサンルート内にはベーカーリー・レストラン



図2 安城新幹線駅周辺土地地区画整理事業における事業地区図

「サンマルク」を併設する。

平成一〇年五月には、基本協定書（覚書）が締結され同年七月に工事へ着手、一年後の平成一一年七月には完了した。賃料は、営業開始日の平成一一年八月一日から借地期間が満了する平成三一年七月三十一日まで授受される。これは、ホテルの建設が一般の施設建設に比べ投資額が多く、また投資資金の回収が長期に及ぶため、法に定める最大限の借地期間をとるためのものである。

一方、建設工事から営業開始日までの間は、地権者収入が皆無とならないよう、テナントから固定資産税等の税金相当額を授受している。これは、地権者の土地収入の空白期間をなくすこととともに、テナントが事業の信憑性を地権者に保証する

性格を持ち、JAの提案で付加された条件であるという。

さらに、JAとの事業を担保するため、テナントは基本合意書締結時に保証金を支払うことが契約条件となっている。

図4には、地権者と(株)あいち中央サービス、テナントの(株)東祥の契約形態を示している。特に着目すべき点は、地権者にとってJAの一〇〇%出資の(株)あいち中央サービスが一旦借地することにより、安心感と信頼性を付加したことである。また、二つの建物建設には(株)東祥があつたため、一般のビジネスホテルに比べ建設コストが軽減されただけでなく、懸念された建設期間についても大きなずれが生じなかつた点でJAから評価されている。

建設工事後、約一年が経過した現在では、ホテルの経営も軌道に乗り、JR東海道本線三河安城駅周辺の新しい顔となっている。

### 事業概要

事業概要は表2のとおりであり、敷地面積は三九六六、〇〇㎡（一、一九九・七一坪）の一街区が今回の事業地区である。

表2の(3)貸借条件では、賃料改定について三年毎に三%アップの賃料改定が明記されている。賃料改定の目的は、需給バランスと事業の採算性を考慮したものであるが、JAとしてはかねてから、この三%の地代改定には積極的に契約条件の

中に盛り込んでいる。経済情勢が不安定なこともあり、地権者側から地代改定の意向が強くみられるためという。しかし、テナント側からも要望が出るのが実情で、地権者・テナント双方とJAの折衝には、一年かかることもあるという。

また、諸経費の地主負担項目のうち「地目変更」「賃借権設定請求権仮登記」に係る費用については、地権者の負担を出来るだけ少なくするため、借主負担項目となっている。

なお、契約時には、公正証書に基づく契約についての覚書（JAが作成する事業用借地権設定についての覚書）を結び、JAの立ち会いのもと地権者の立場にたった事業化に努めている。

### 地権者の合意を促すポイント

事業を終え、第一に冒頭で記したとおり、JAには地権者が納得するテナントを選定する難しさがある。今回のテナントだけでなく、地権者間の希望では、実績のある一部上場企業がまだまだ受け入れやすい。このような状況の中で、事業の契約条項の中で地権者のリスクを軽減させるためのJAの交渉力が必要とな

表1 事業のフローチャート

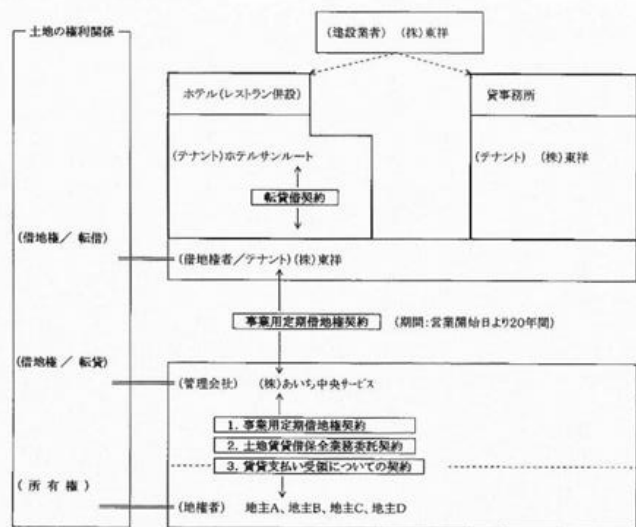


図4 契約形態

表2 事業概要

(1) 活用計画土地

- 所在地 安城新幹線駅周辺土地区画整理第52-1街区
- 敷地面積： 3,966.00㎡ (1,199.71坪)
  - \*うち、ホテルサンルート 718.23㎡ (217.26坪)
  - (株)東洋本社ビル 335.72㎡ (101.55坪)
  - 駐車場 98台分
- 用途地域：商業地域 (容積率 400%、建ぺい率 80%)
- 地権者数：4名

(2) 出店テナント

- 社名：「東和建設株式会社 (現社名：(株)東洋)」
- 建物：鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨鉄筋造) 10階建棟及び5階建て棟
- 建物用途：ホテル (レストラン併設/客室数 153室) および事務所ビル

(3) 賃貸借条件

- 契約形式：事業用借地権
- 賃貸借期間：営業開始時より20年間 (平成11年8月1日～平成31年7月31日)
  - \*契約期間満了後、再契約できる旨の覚書締結。(若しくは、事業途中での契約切替 (更新) を考慮する)
- 賃料改定：3年毎に改定率3%で改定する。
- 保証金：解体相当額 (株)あいち中央ビルに預託、契約満了時無利息で返還
- 諸経費：
  - (地主負担) 固定資産税、都市計画税
  - (借主負担) 測量・分筆費用、地目変更、下水道受益者負担金、賃借額設定請求権反登記、水道分担金、建物建設その他事業に係る諸費用、
  - (折半負担) 公正証書作成費用、契約印紙代。

(4) 諸契約

1. 事業用借地権契約
2. 土地賃貸借保全業務委託契約 (月額賃料の5%相当と消費税等)
3. 賃料支払い受領についての契約

る。この地権者の立場に立った交渉力が、今後はさらに強く求められるので、職員への指導を常に行っている。

第二に、地権者間における土地資産価値差への対応があげられる。土地評価額は相続税評価割合、地積貢献度、事業貢献度を加味した総合評価指数を算出し、公平かつ公正な評価を適正に行っている。

るが、今回の事例はとくに建物部分と駐車場部分の地権者に大きな格差が生じると、街区共同利用事業の共同の理念が崩れてしまう。地権者の合意形成の際に、駐車場部分の所有者への配慮がその大部分を占めたという。また、この土地評価については、JAと不動産鑑定士等専門家による協議がこれまでの事例以上に重ねられ、土地の評価方

法を細部にわたり検討した経緯がある。このため、地権者への説明や基本合意に漕ぎ着けるまで、かなりの時間を費やしたそうだが、今後の事業化にも欠くことのできない大事なプロセスだという。

第三に、JAと地権者との交流を持つことがあげられる。事業終了後、地権者との直接の交流は少なくなるが、JA組合員でもある地権者との関わりを重視し、年に一度交流会を設けている。

## JAの資産活用と今後の事業 用借地権の活用

三河安城駅前の土地区画整理事業区域内で、JAは事業用借地権の活用を中心とした資産活用に取り組んできた。JA管内では、賃貸住宅経営は難しいとの見方がほとんどで、資産活用の方法としては、長期にわたり安定収入を図ることのできる定期借地権に期待している。

また、昨年三月に施行されたばかりの定期借家権への注目度も高い。JAでは既に二事例を適用しているが、今後さらに良質な建物が建てられる期待があることから、長期の借地契約で長く使える建物を有効活用する、定期借地権と定期借家権を組み合わせた資産活用の事業展開を検討してゆきたいとしている。

記事のとりまとめに際し、JAあいち中央地域開発部資産管理課長 岩月清市氏に取材等のご協力いただきました。誌面をもって御礼申し上げます。

# 土地区画整理事業のススメ

平成都市技研(株)取締役都市整備部長 幸森 幸夫

## ●都市農地の現状と課題

都市農地は、個人の申し出により宅地化農地と生産緑地に区分されているため、二種類の農地が混在することとなり、近年、宅地転用の条件と営農条件の両面から問題が生じてきている。

宅地化農地は、接道条件の良いところから、集合住宅や駐車場等へと転用された結果、無道路地やアクセス困難地及び小規模・不整形な農地が残存するようになり、また、近年の社会経済情勢も影響し、農家にとっては処分や転用もできず、営農を続けるか、市民農園等として貸与するなどの方法しかない状況といえる。

生産緑地については、消費地に近いという立地特性を生かした営農が続けられているが、従事者の高齢化や後継者不足または住宅地との混在によるゴミ投棄や日影等の問題も顕在化しており、持続的な営農環境に支障をきたし始めているのが実状である。

このような都市農地が抱える問題を未解決のまま

までは、相続が発生したりすると、十分な処分もできず、また物納するといっても財務局が引き受けてくれるかどうか疑問が残る。生産緑地については、相続が発生した場合等には、自治体への買い取り請求が発生するが、昨今の財政状況から、自治体でどこまで対応できるか非常に疑問であり、都市に貴重な緑やオープンスペースを提供してきた緑地機能の存続は、困難な事態となろう。

## ●まちづくりの現状と課題

一方、まちづくりにおいては、少子・高齢化社会、人口減少社会の本格的な到来を目前に控え、これまでのような郊外地における住宅地の大量供給主義的なまちづくりから、職住近接したゆとりあるライフスタイルのニーズに対応し、今後一層既存の社会資本を活用した既存市街地及びその周辺におけるまちづくりへとシフトしていくものと考えられる。

そのような中において、都市農地が抱える問題を解決し、緑住共生の良好な市街地環境の創出

が図られるまちづくり手法としては、土地区画整理事業がより効果を発揮する事業である。

しかし、減歩という言葉がつきまとうため、先祖伝来の土地を減らす事業だといって、地権者から嫌われている。また一般論としても、バブル崩壊後の地価の下落により、整理後の地価が整理前とあまり変わらなくなってきたこと、保留地の処分が確約できないこと等もあって、近年、区画整理によるまちづくりには、過日の勢いは見られない。

そこで、これからの区画整理によるまちづくり推進上の課題について、実践を踏まえて私の考えを述べてみたい。

## ●今後の区画整理推進について

### ① 区画整理による減歩は本当に高いのか

区画整理には必ず減歩が生じるというって良い。それでは個別に開発した場合にはどうなるか？その場合は、区画整理と同水準で個別開発を想定して減歩率を算出してみることである。双方の減歩率を比較すれば、特殊な場合を除き区画整理の方が低い結果を示すはずである。

また、手を加えない状態で保有していれば、面積は減らないが、将来相続が発生したりすると、その時は区画整理どころか開発よりも多くの土地を手放すことになるのは明らかである。

これから区画整理を進めようとする地区において、特に減歩を第一義的にとらえる地権者には、

将来の環境の姿や土地利用、財産管理・処分といった観点に対し、区画整理がいかに活用できるか、効果的な事業かを理解させることが必要である。そのためには、類似地区の事例や成功した地区のデータの分析等を行うとともに、増進、効果の見返りとしてどれほど減歩が必要かを検討することが肝要である。

### ② 区画整理は資産価値を上げる

最近の区画整理では、「面積が減っても価額は上がります」と言うような時代ではなくなってきたが、散在する都市農地を所有するだけでも、前述のように資産としての価値が十分とは言えない状況である。

資産は利用できてこそ資産である。そこで、都市農地を良好な資産として保有していくためには、先行的・計画的に区画整理により生産緑地の集合化や公共施設の整備改善を行い、資産としての価値を高め、如何なる時でも自由に利用ができる状態にしておくことが必要である。

### ③ 保留地は事業化段階で処分を考慮

保留地は、通常公募による抽選で処分しているが、今は公募にも問い合わせが来る程度で、契約まで行きつくのはなかなかきびしい状況である。

ある組合では、消費者のニーズに合った区画割ができるように保留地を集合して確保し、そのうえで、ハウスメーカーに住宅展示場等で保留地の買い手を見つけてもらい、ハウスメーカーはその上に住宅を建てて売るという方法で保留地を処分した。

このように保留地処分については、今までのような待ちのスタンスではなく、積極的にハウスメーカー等と提携して、できれば仮換地時又はそれ以前より位置、区画割等を協議して保留地を設定するなどの方策を採るべきである。

### ④ 事業区域はできるだけ小さく

区画整理は開発行為に比して長い年月を要するため、地権者に権利の不安定な期間を長く与えると同時に保留地の価格設定も困難になり、事業化が敬遠される大きな要因にもなっている。このような問題に対処するには、スムーズな合意形成や事業期間の短縮化を図るため、区域をできるだけ小さくして、早く立ち上げ一日も早く土地活用ができる状態にすることが重要である。

農住組合の場合は、地区面積五、〇〇〇㎡が条件で、緑住区画整理に替わる都市再生事業では二ha以上が補助の条件であるから、これらの面積を考慮して区域の設定を行うことが最良だと考えられる。しかし、この面積以下で、補助を受けられなくても、採算性の検討を行い区画整理のメリットがあれば、積極的に事業化を推進すべきである。この場合、ある一定の地域において必要な道路や公園等の施設は地区計画等に定めておき、その上で合意形成が図られたところから、順次事業化すれば良いのではないかとというのが筆者の持論である。

## ●おわりに(ペテン師から天使へ)

区画整理は、都市計画の母として、これまで全国で展開されてきたが、未経験都市や経験の少ない都市ばかりでなく、経験した都市においても、事業の立ち上げは非常に苦労するものである。

私達の立場からすると、こんなに素晴らしい事業は他にはないのであるかと思っている。どここの地区に行っても、前述のような事業のメリットについて説明をするのだが、ある地権者から「まるでペテン師のように、いいことばかり言っているが、本当は市が道路や公園を造りたいからではないのか」と言われたことがあった。しかし、どこの地権者も事業が進むにつれ、だんだんと理解を深めるようになり、最後には心から感謝されている。

このように事業の立ち上げ時は、ペテン師と言われても、完了時には天使になれるんだという思いを胸に秘め、日々の合意形成に取り組んでみては如何でしょうか。

### ●プロフィール



昭和三〇年生まれ。平成都市技研(株)取締役。これまで練馬区内や所沢市内の組合区画整理を始め、地方公共団体や共同施行による区画整理の立ち上げから、事業終了までの実務を数多く手がけ、現在は埼玉県下において、農と住の調和したまちづくりに向けて地元合意形成活動を展開中。また、都市マスタープランの策定や道路・公園等都市施設の整備計画策定に従事するなどして、広域的観点からもまちづくりに関わっている。



# 国土交通省への再編成について

国土交通省総合政策局国土環境・調整課企画専門官  
(前建設省大臣官房文書課課長補佐)

田尻 直人

## 1 中央省庁等の改革と 国土交通省の設置

平成一三年一月六日、新たな中央省庁体制が、  
国土交通省を含む一府二省でスタートした。

今回の中央省庁等の改革は、平成八年一月  
に当時の橋本総理大臣の直属機関として設置さ  
れた行政改革会議での議論に単を発している。  
そこでは、これまで日本の国民が達成した成果  
を踏まえつつ、より自由かつ公正な社会の形成  
を目指して「この国のかたち」の再構築を図る  
ためには、重要な国家機能を遂行するにふさわ  
しい、簡素・効率的・透明な政府を実現するこ  
とが不可欠と認識された。

その柱として、内閣・官邸機能の抜本的な拡  
充・強化、行政情報の公開と政策評価機能の向  
上、官民分担の見直しや独立行政法人制度の創  
設等が決められた。中央省庁の再編成について  
は、高い視点と広い視野からの政策立案機能を  
発揮させ、縦割り行政の弊害を排除するため、  
行政目的に照らして可能な限り総合性、包括性  
をもったまとまりとして、大括りの編成を行う

こととされた。

最終決定に至るまでの間、国土交通省関係で  
は、特に公共事業について、ともすれば施設整  
備自体が目的となり、利用目的を十分に考慮し  
ないとのいわゆるバラマキ批判にどう応えるか  
が課題となった。これに対して、単なる「社会  
資本整備」又は「公共施設の建設」ではなく、  
より総合的な見地からの「国土整備」を担う組  
織とする方向が打ち出され、「国土の総合的、体  
系的な開発利用、そのための社会資本の整合的  
な整備等に責任を有する省」として、建設省、  
運輸省、国土庁及び北海道開発庁を母体として  
の「国土交通省」の設置が決定された。その際、  
いわゆる「巨大官庁批判」に対しては、地方公  
共団体への権限の大幅委譲や、新たに設置され  
る地方整備局への予算の一括計上等や許認可関  
係事務の委譲によって対処することとされた。

## 2 統合のメリットを活かした 総合的施策の推進

こうした議論を経て誕生した国土交通省は、  
「国土の総合的かつ体系的な利用、開発及び保全、

そのための社会資本の整合的な整備、交通政策  
の推進」等を任務とする（国土交通省設置法第  
三条）。その所掌事務は、身の回りから国土全体  
まで広範囲に及ぶが、その使命を要約すれば、  
「人々の多様な選択とその能力の発揮による生き  
生きとした暮らしとこれを支える活力ある経済社  
会を実現するための基盤を形成することにある。  
そのために、四省庁が統合されることによる  
統合のメリットを活かして、今後、以下よう  
な分野での連携施策を総合的、重点的に行うこ  
ととしている。

- ・都市新生の拠点となる鉄道駅とその周辺の総  
合的改善
- ・都市部の交通混雑の解消
- ・大都市居住者の通勤時間短縮と快適化
- ・公共事業におけるゼロエミッション化
- ・地域の特色を生かした観光振興・訪日外国人  
の倍増促進

## 3 国土交通省の組織等

### (一) 本省（内部部局）

国土交通省の組織についてみると、本省（内  
部部局）は、大臣官房のほか、従前の建設省建設  
経済局と運輸省運輸政策局が総合政策局に、国土  
庁計画・調整局等が国土計画局に、国土庁土地局  
と官房水資源部が土地・水資源局に、建設省都市  
局と国土庁大都市圏整備局等が都市・地域整備局  
に再編成される等の結果、総合政策局、国土計画



局、土地・水資源局、都市・地域整備局、河川局、道路局、住宅局、鉄道局、自動車交通局、海事局、港湾局、航空局及び北海道局の一三の局及び局長級分掌職の政策統括官で構成される。

都市農地関係では、建設経済局宅地課の宅地行政関係事務は基本的に総合政策局宅地課に引き継がれる。土地局土地政策課の農住組合の監督事務等は土地・水資源局総務課に引き継がれる。都市局区画整理課の土地区画整理事業関係事務は都市・地域整備局市街地整備課に引き継がれる。住宅行政関係では、住宅局内で課等の再編成が行われ、住宅局民間住宅課の所掌であった農住組合の住宅関係事務は、住宅局住宅総合整備課に引き継がれる。

## (二) 地方整備局

建設省の八地方建設局及び運輸省の五港湾建設局については、新たに八つのブロックの地方整備局に統合され、ブロックにおける国土の整備・管理に関する事務を主体的、一体的に処理することとされた。建設省関係では、これまで地方建設局は専ら直轄事業関係事務を担ってきたが、地方整備局には、新たに都市、住宅・宅地、建設産業、補助金等に関する事務を大幅に委譲し、地方ブロック単位の総合行政を展開することとしている。

なお、こうした措置に伴い、地方整備局の体制についても、委譲される事務の受け皿として、新たに建設部を設置する等の拡充を行っている。

## 豆辞典

### 定期所有権

定期所有権は、定期借地権を利用した借地権者にとっての経済的效果および法律上の権利義務を所有権とほぼ同じになるように工夫したものの。

現行の制度において上記のような効果を生じさせるため、地上権を利用し、借地権設定時の一時金は権利金とした。さらに、実質的には地代の支払いなしで、その代わりに土地にかかる固定資産税等の保有コストについては借地権者が負担する契約としている。

定期所有権と一般定期借地権との比較をすると、右表となる。(定期所有権の4つの要素については、※印で表している)

【表】定期所有権と一般定期借地権との比較

	定期所有権	一般定期借地権
借地権の内容	※ 地上権	賃借権
契約期間	50年以上	
一時金の種類と金額	※ 権利金 (地価の50%超)	保証金 (地価の20%前後)
実質的な地代	※ 原則なし (権利金として前払いをしているため。ただし、公租公課の負担あり)	あり
借地権の譲渡	自由	貸主の承諾必要
固定資産税等の支払い	※ 事実上借地権者 (定借期間100年以内のものについては、土地所有者が負担する。ただし、定借権者が実質的に負担する)	土地所有者 (ただし、定借権者が実質的に負担する)

(出典：建築知識「都市・建築企画開発マニュアル'95」)

### 準共有

所有権以外の財産権を複数人で有する場合であり、準共有者には共有の権利義務関係が準用される。(民法264条) 共有と準共有との差異は、権利の内容が所有権か所有権以外の財産権かの違いであるといえるが、所有権以外の財産権以外の物権や無体財産権についてはほぼ全面的な準用が認められるのに対して、債権の準共用については多数当事者の債権に関する法規則(民法上の不可分債権規定)が先行する。

(出典：自由国民社「法律用語辞典」)

平成一三年度  
市街化区域内農地関連  
政府予算等の概要

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

平成13年1月

国土交通省 総合政策局  
土地・水資源局  
都市・地域整備局  
住宅局

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。

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。

① 予算額

(単位：百万円)

	平成一三年度	前年度	対前年 度比
街路事業	一、一五、五三六 五八五、七五五	一、二二、四二二 五八三、二八〇	一・〇〇 一・〇〇
都市公園事業	三六、八一三 一六七、〇八二	三七四、八五三 一六八、七六九	〇・九七 〇・九七
下水道事業	二、〇二八、六八四 一一、三三四	三、〇六五、三六六 一、三三、五〇三	〇・九八 〇・九八

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値  
である。

(2) 住宅地関連公共施設整備促進事業等の推進  
大都市圏の居住環境整備等を重点的に推進す  
べき一定の地域において、以下の事業を推進する。

① 予算額

(単位：百万円)

	平成一三年度	前年度	対前年 度比
住宅地関連公共 施設整備促進事業	二〇六、三八二 一〇、一三〇	二〇七、四九四 一〇、六七五	〇・九九 〇・九九
住宅地供給 住宅地支援事業	二七、一一一 一一、〇〇〇	二七、二四二 一一、〇〇〇	一・〇〇 一・〇〇

注一 各事業費・国費については、各事業の全国計の  
値である。  
注二 住宅地関連公共施設整備促進事業については  
は、道路整備特別会計分を含む。

(3) 土地区画整理事業等の推進

① 土地区画整理事業の推進

既成市街地や新市街地において、道路等の  
公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する  
事業である土地区画整理事業を推進する。

② 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、(財)区画整理促進機  
構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整  
理事業に関するノウハウを有する公的機関や  
民間、農協、区画整理士による支援を積極的  
に推進する。

③ 予算額

a 土地区画整理事業

(単位：百万円)

	平成一三年度	前年度	対前年 度比
土地区画整理事業	二七六、二七二 一四六、六六三	二七四、七二〇 一四九、九二七	一・〇一 一・〇一

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値  
である。

b 住宅街区整備事業

(単位：百万円)

	平成一三年度	前年度	対前年 度比
住宅街区整備事業	三三二 一〇七	三四五 一一五	〇・九三 〇・九三

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値  
である。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

(単位：百万円)

	平成一三年度	前年度	比較増減
公営住宅等	九三、〇〇〇	九四、〇〇〇	△一、〇〇〇
うち特定優良賃貸住宅	三〇、〇〇〇	四二、〇〇〇	△一二、〇〇〇
うち高齢者世帯向け 賃貸住宅(仮称)	一六、〇〇〇	七、〇〇〇	+九、〇〇〇
公庫住宅(賃貸住宅)	六〇、〇〇〇	六〇、〇〇〇	〇
公団住宅 ※公団賃貸住宅 (公共団体系賃貸住宅)	一一、五〇〇	一一、五〇〇	〇
(再開発・まちづくり関連住宅)	一、五〇〇	四、〇〇〇	△二、五〇〇
農住利子補給	五、〇〇〇	五、〇〇〇	〇

注一 各事業の全国計の値である。  
注二 高齢者世帯向け賃貸住宅(仮称)の前年度は高  
齢者向け優良賃貸住宅の戸数である。

(2) 特定優良賃貸住宅の供給の推進

大都市地域を中心として、不足の著しい中堅  
層向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するた  
め、特定優良賃貸住宅の供給を促進する。

(3) 「高齢者世帯向け賃貸住宅制度(仮称)」の創  
設

賃貸住宅市場を活用し、高齢者に配慮した良  
質な賃貸住宅ストックの早急な形成促進を図る  
ことを目的として、高齢者世帯向け賃貸住宅制  
度(仮称)を創設する。(高齢者向け優良賃貸  
住宅制度の拡充)

- ① 民間事業者等によるバリアフリー化された賃貸住宅の供給促進
- ② 一定の所得階層について家賃対策補助を実施
- ③ 建設計画戸数…一六、〇〇〇戸（対前年度九、〇〇〇戸増）

(4) 良質な民間賃貸住宅の供給の推進（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業）  
住宅不足の著しい地域において、農地を転用して行う賃貸住宅の供給を促進するため、居住環境が良好で家賃が適正な民間賃貸住宅の供給を推進する。

(5) 住宅市街地整備総合支援事業の推進  
大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ、職住近接型の良質な市街地住宅の供給と良好な住宅市街地の形成を総合的に推進する。

① 予算額

住宅市街地整備総合支援	平成一三年度		対前年度比
	前年度	度	
	一八四、九七六	一七八、八三三	一・〇三
	六三、八〇〇	六、九〇〇	一・〇三

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(6) 住宅金融公庫による宅地造成融資

住宅金融公庫の融資による優良な宅地造成事業を支援するため、次の措置を講ずる。

- ① 融資金積取得一〇〇ha（前年度四〇〇ha）造成一三〇ha（前年度五〇〇ha）
- ② 造成宅地の譲渡条件の緩和措置の延長

住宅建設事業者への譲渡条件である住宅の着工期限三年（通常二年）以内の特例を延長

(7) 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。

・「定借バンク」  
公的主体による「定借バンク」に関連する活動を支援するため、住宅宅地供給総合支援事業（事業化推進調査費）を活用して、定借バンクに関連する調査費用の一部を補助する。

(8) 適切な土地利用転換による市街化区域内農地の有効活用の推進

① 農住組合設立支援対策調査事業の推進  
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意向調査等を実施する。

② 計画的土地利用転換推進体制整備事業の推進  
農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「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。

③ 土地利用転換推進計画策定事業（農住型）の推進  
市街化区域内農地を含み、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。（補助率一／二）

④ 農住組合推進事業の拡充

農住組合が行う事業計画の策定、農住コミユニティー施設（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。本年度は、農住組合制度改正を踏まえ、市町村と農住組合の連携の促進等の視点から制度を拡充する。（補助率一／二）

⑤ 農住組合制度普及啓発対策事業（委託費）

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の普及啓発を行うための研修等を行う。

⑥ 予算額

農住組合設立支援対策調査事業	平成一三年度		対前年度比
	前年度	度	
	七三、五九八	七四、四〇〇	〇・九九
計画的土地利用転換体制整備事業	九〇、一五八	八三、二二〇	一・〇八
土地利用転換推進計画策定事業（農住型）	一六四、四二八	一三三、一七〇	一・四五
農住組合推進事業	一三三、六〇二	一三九、六四四	一・八九
農住組合制度普及啓発対策事業	二、七八九	二、八〇五	〇・九九

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(9) 都心・近郊部の宅地化農地の計画的宅地化方策検討

宅地化農地を計画的に良好な住宅宅地に転換するためには、道路・公園等の基盤整備、良好な宅地規模の確保、美しい街並みの形成等、市場では達成することが困難な諸課題への本格的な取り組みが期待されている。

宅地化農地の現状を宅地化阻害要因を分析した上で、小規模優良開発への誘導方策、高齢社会への対応、農を生かし環境へ配慮したまちづくり等の諸課題に対応した支援措置の検討を行う。(平成二二年度～二三年度)

(10) 良好な住宅・宅地供給の促進に関する税制

① 個人の土地長期譲渡所得課税の特例措置の継続

優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合等に係る課税の特例(軽減税率)の適用期限(平成一三年三月三十一日まで)を平成一五年一月三十一日まで延長する。

(注) 法人の長期土地譲渡益重課制度(5%)の適用除外措置の延長を含む。

② 既に相続税の納税猶予を受けている特定市街化区域農地等に係る経過措置の適用期限の延長

適用期限(平成一三年三月三十一日まで)を三年延長する(平成一六年三月三十一日まで)。(賃貸の用に供する中高層耐火建築物である共同住宅の敷地の用に供する場合等、一定の要件を満たす場合は、納税猶予を継続し、期間経過後免除)

③ 特定市街化区域農地の計画的市街化を誘導するための地区整備計画等の区域内に係る軽減措置の適用期限の延長(固定資産税・都市

(計画税)

適用期限(平成二二年一月三十一日まで)を二年延長する(平成一四年一月三十一日まで)。(税額を三年間九/一〇に減額)

④ 農住組合制度改正による組合設立要件の緩和に伴う税制特例措置の適用範囲の拡充(所得税・法人税等)

農住組合制度改正(次期通常国会にて農住組合法改正を予定)による組合設立要件の緩和に伴い、既存の税制特例措置の適用範囲を拡充する。

⑤ 農住組合が行う交換合合による課税の特例措置の拡充・延長(不動産取得税)

農住組合制度改正に伴い、組合が行う交換合合における課税の特例措置(不動産取得税)の適用対象を拡充(緩和された要件により設立された組合にも特例措置を適用)し、その適用期限(平成一三年三月三十一日まで)を二年間延長する。(平成一五年三月三十一日まで)。

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。(都市公園事業費補助の中で対応)

① 予算額

	平成一三年度	前年度	対前年度比
都市公園事業費補助	三〇六、八八四の内数 二〇、一六四の内数	三三六、八七〇の内数 二二四、六三五の内数	〇・九四 〇・九六

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(2) 生産緑地マニュアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開設等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニュ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行う。

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。

① 予算額

用地先行取得資金 特定公共用地等 先行取得資金	平成一三年度		対前年 度比
	前年度	年度	
	二九、五〇〇	三三、二〇〇	〇・八九
	二、四〇〇	四、六〇〇	〇・五二

注 全国計の値である。

(単位：百万円)

## 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、都市基盤整備公団、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、(財)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。

## 既存宅地制度の改正について

国土交通省総合政策局  
宅地課民間宅地指導室  
(前・建設省建設経済局  
宅地課民間宅地指導室)

平成一二年五月一九日に公布された都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律により、開発許可制度は、地域の実情に応じた土地利用規制を実現するために柔軟な規制が行える体系に整備されることとなった。本稿では、改正の内容のうち、既存宅地制度に係る改正について紹介することとしたい。

既存宅地制度は、開発行為や建築行為が抑制される市街化調整区域での例外的な制度と言えるものであり、市街化調整区域が決定され、又は市街化調整区域が変更された場合に既に宅地であった土地のうち、

① 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五〇以上の建築物が連たんにしている地域内に存する土地

② 既に宅地であった旨の都道府県知事の確認を受けた土地

この①かつ②の土地を既存宅地といい、市街化調整区域内であっても許可不要で建築行為が可能となる制度である。(開発行為は許可が必要。建築行為とは建築確認のみを要するものであり、開

発許可は土地の区画形質の変更を伴うもの、おおよっぱに言う土木工事を伴うものである)。

市街化調整区域は用途地域等まちづくりの制度が未整備な地域でありながら、既存宅地制度は許可不要であるため様々な問題点が指摘されていたところである。学校のそばに文教的な地域に不釣り合いな建築物が建ったり、低層の建築物が散在する地域に中高層の建築物が建つなど周辺の土地利用と不調和な建築物が建築されるという問題、排水や安全性等に関する許可基準が適用されないことから許可基準に適合しない敷地で建築が行われたいという問題など、無秩序な市街化の原因となっているとの指摘から、制度の見直しが求められていた。

このような指摘を踏まえて、この度の都市計画法の改正により既存宅地制度を廃止し、上記①の土地の区域(市街化区域に隣接、近接等する土地の区域)のうち、都道府県等公共団体(開発許可権を有する者)が条例で区域を定め、この区域においては周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為及び建築行為を許可対象に追加することとした。この区域内では、既存宅地であるか否かにかかわらず、また、宅地であるか否かにかかわらず開発行為等が可能となるものであるが、既存宅地の相当数はこの区域内に存するものと考えられることから、既存宅地制度は許可不要の制度から許可制へ移行したと言えるものである。

改正法の施行は公布から一年以内とされており、現在のところ平成一三年の五月を目途に作業が進められているところであるが、法律改正に伴う経過措置として、五年間(改正法の施行までに確認の申請を行っている場合は確認がなされてか

ら五年間）自己用の建築物に限り、従来どおり許可不要とされており、非自己用の建築物については、許可を受けて建築がなされることとなる。自己用、非自己用の判断としては、建築確認を申請する者が利用する建築物であるか否かということが基準となることから、借地権等の権原を持っている者が当該敷地において自己用の建築物を建築する場合には経過措置が適用され、また、既存宅地は土地に着目した概念であるので、既存宅地確認を受けた者以外の者が自己用の建築を行う場合にも経過措置が適用される。

なお、既存宅地制度が廃止された後で、既に既存宅地制度を活用して建築された建築物については、その建替えは原則として許可が必要であるが、従前の建築物と同一用途、構造ではほぼ同程度の規模であるならば許可不要で建替えが可能である。

以上が既存宅地制度に係る改正の概要であるが、この度の都市計画法の改正においては、まちづくりの主役は地方公共団体であり、国が一律の基準でしぼるのではなく、地域の実情に応じたまちづくりが可能となるよう制度を整備したところであるので、市街化調整区域においても、積極的な公共投資が見込めないという基本的な性格を踏まえつつ、地域のまちづくりの方針に基づき適正な開発が行われることが期待される。

## 豆辞典

### 社会資本

社会資本とは道路・港湾・鉄道・通信・電力・水道などの公共諸施設のことをいう。外来語では産業基盤の社会資本をインフラストラクチャー（infrastructure）ともいう（略してインフラ）。これに最近では学校・病院・公園・社会福祉施設など生活関連の社会資本も含めていう。

また「内需の振興」との関連で、わが国の社会資本の充実が叫ばれている。社会資本ストックは、下水道・公園などの生活関連施設や道路・鉄道・通信設備などのインフラ、国土保全、農業振興事業などで行った投資の積み上げよりなる。経済産業省が発表している「国民経済計算」では、過去の投資実績を積み上げて社会資本ストックを計算しており、1986年のストック金額はGNPの1.2倍となっている。ヨーロッパ諸国のこの比率は1前後が多いので、この比率だけから見ると、他の先進国並になったといえる。

（出典：岩波書店「広辞苑」第5版、自由国民社「現代用語の基礎知識2001」）

## 次号予告

（2001年春季号（第28号）/ 4月発行予定）

### 特集テーマ「21世紀を迎えて—都市農地とまちづくりを展望する」（仮）

- アドバイザーからみたまちづくりのポイント（少子・高齢・環境・防災面等から）
- 地方公共団体、JAの計画・取り組みについて 等



## 「まちづくりリーダー研修会」を 首都圏と中部・近畿会場で開催

当センターでは、毎年、行政とJIAが連携して市街化農地を活用した面整備や住宅建設等を行った事例について、行政・JIA等の担当者から説明を受け、その後現地視察を行い、さらに参加者相互の意見交換を行う「まちづくりリーダー研修会」を開催しています。

今年初の試みとして、意見交換を行う際に、

【表】平成12年度『まちづくりリーダー研修会』実施結果

項目	首都圏会場	中部・近畿圏会場
開催日	平成12年12月1日(金)	平成12年11月22日(水)
開催場所	埼玉県川越市	大阪府高石市
視察場所等	笠幡東前原 土地区画整理事業	東羽衣土地区画整理事業



首都圏会場の視察風景

都市農地活用アドバイザーが助言役となり、行政・JIA等の担当者とともに参加者の質問等に答えていただきました。

実施内容は、上段の表のとおり、中部・近畿圏会場(十一月二二日(水))では大阪府高石市東羽衣土地区画整理事業、また、首都圏会場(十二月一日(金))では埼玉県川越市笠幡東前原土地区画整理事業にて開催、参加者は三九名で活発な意見交換が行われ、好評を博しました。

## 豆辞典

### ■ S I 住宅

「S」は躯体(くたい)や共用設備部分をさして使われるスケルトン(Skeleton)、「I」は内装や専用設備部分をさして使われているインフィル(Infill)の頭文字で、「スケルトン住宅」ともよばれている。いくつかの住宅メーカーが発売し始めている住宅で、都市基盤整備公団でも同じような内容のアパートを試験的につくっている。躯体をやや丈夫にし、床を二重にして、そこに給排水やガスの配管をすることによって、住み替えなどのときに生ずる間仕切りの変更や間取りの変更、また、台所や浴室などの配置が変わった場合の配管の変更を容易にすることにより、工期が短縮され、コストを安くするメリットがある。

ただし、住み替えの場合には、全面的な間取りの変更や模様替えを希望する人が多いため、実際には間仕切り壁を移動する程度ではすまないことが多いなど、住み替えがうまくいくかいかないかはケースバイケースとなる。

(出典：自由国民社「現代用語の基礎知識 2001」より抜粋)

## 出版物申込書

平成12年11月現在

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

書籍番号	発行年月	出版物名	形態	価格	内容	申込部数
1	平成5年10月	『共同で土地を生かす』	パンフレット	100円	農地所有者への広報、啓発資料として、都市農地の意義と目的を簡単に説明したパンフレット	
2	平成6年11月 ～	『都市農地とまちづくり』 (第25号まで発刊)	情報誌 (季刊)	1,200円+送料 (年間購読は送料込)	都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物	*注1
3	平成7年11月	『はじめての農住組合』	パンフレット	100円	地権者の悩みから問題提起した農住組合制度のパンフレット	
4	平成8年3月	『農住組合の手引』	書籍	公共団体 5,000円+送料 民間 7,000円+送料	農住組合制度の具体的な運用、手段を解説した公共団体及びJA等の担当者マニュアル	
5	平成7年6月	『農住組合を考える』	パンフレット	100円+送料	都市農地問題の観点から、農住組合制度を解説したパンフレット	
6	平成8年11月	『都市農地を活用したまちづくりガイド』	書籍	4,000円+送料	都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明	
7	平成9年3月	『農住組合まちづくり憲章』	パンフレット	送料のみ	農住組合がめざすまちづくりとは何か、その制度目的と意義をわかりやすく解説したパンフレット	
8	平成9年3月	『農住組合Q&A集』 1巻・組合設立準備編 2巻・基盤整備事業編 3巻・施設建設・管理編	書籍 (変形A5版)	送料のみ // //	農住組合制度に携わる公共団体や単位JAの職員向けの携帯ハンドブック。事業の流れに応じて3分冊で構成。	
9	平成10年3月	『定期借地権活用事例集』	書籍	1,000円+送料	定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介	
10	平成10年3月	『農住組合制度のあらし』	パンフレット	300円	農住組合制度を簡単に説明したパンフレット	
11	平成10年7月	『農住組合のめざすまちづくり事例集』	書籍	2,800円+送料	農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表を盛り込みながら分かりやすく解説した事例集	
12	平成12年2月	『定期借地権制度のあらし —土地は利用から所有へ—』	パンフレット	300円	定期借地権制度のわかりやすい解説と最新の供給事例等を盛り込み、地方自治体向けパンフレット	
13	平成12年4月 *平成13年4月 下旬発行予定	『都市農地のための税制Q&A(平成12年度版)』	書籍	1,500円+送料	相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書	完売
14	平成12年8月	『都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～』	書籍	1,300円+送料	区画整理事業など各種の面的整備手法や関連する補助・助成制度等について解説し、事例を紹介。	

\*注1:書籍番号2については専用の申込用紙でのお申込みとなります。お手数ですが、下記申込先までご連絡下さい。

なお、平成12年度は平成13年1月末発行予定の第27号まで発刊いたします。

\*注2:ご不明な点がありましたら下記の申込先へご連絡ください。

平成 年 月 日受 NO.

送付先	〒		
	TEL:	(内線 )	FAX:
団体(会社)名			
担当部署		フリガナ 担当者氏名	
通信欄			

【申込先】〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F  
(財)都市農地活用支援センター 宛  
FAX 03-3225-5423 TEL 03-3225-4423

## 編集後記

当新春号は定期借地権についての特集である。借地借家法二二、二三、二四条を定借制度と言うなら、定借制度による土地の貸し借りはかなり増えてきており一応定着しつつあるのかなと思う。

しかし、私なりに概観すると、第一に二二条の定期借地権(一般定借)は住宅の年間着工件数の一%にも満たないものであり、三大都市圏を中心にせいぜい五千戸の件数である。定借住宅があまり増えない理由として農家地権者にとって五〇年以上定借地にしても良い程土地を所有している農家は少なく、また五〇年以上という期間は殆どの農家にとって気の遠くなる世界である。

他方定借制度により借りる人も同じことが言えると思う。お互い、貸し手にも借り手にもリスクはある。この制度がもっと弾力的に相対の取引(ハウスメーカー、J A等の専門家が仲介する)に任せるようにしたならばもっとプライベートに富んだ定借住宅が出てくると思う。相対で話が決まれば二五年、四〇年等の戸建て住宅等が出てくると思う。

第二に二三条の建物譲渡特約付借地権であるが、特約の他、三〇年以上という期間制約等があり使い勝手が良くなり事例が少ない。つくば方式があるが全国的に大きく広がる気配はない。昨年定期借家法が施行され、今までは使い勝手が良くなってくるかなと思うので今後期待したい。

第三に二四条の事業用借地権であるが、性質上、相対の取引となっていないので第三者等へはなかなか情報が入らないが、事例を見聞きする限りかなり普及していると思う。特にサービス業においてをやである。住居系の定借は大都市圏に集中しているが、この事業用借地権は全国的であり、企業は今や土地を買って事業を展開せず、ストック資金は極力なくしてフローの資金で事業を活性化することを選択する。事業資金をフロー的に使い、綿密に練られた事業プランでも失敗と気が付けば損失を最小限に食い止め、別々の展開を図るのである。二四条が制定される前は農家地権者にとってかなりハイリスク・ハイリターンで建て貸し、建設協力金方式、特殊な設備は借り主の持ち込み資産等、事業方式が複雑であったが二四条によりかなりシンプルな貸し借りができるようになった。しかし十年から二〇年という期間限定であるため、企業が意図する期間と合わない事例も出ており、何とか専門家の指導を得て事業用借地による貸し借りをしている実態がある。

借地借家法が改正され、定借制度ができてもうすぐ十年になる。これまでを振り返り、これからの定借制度を発展させるため、この制度による事業促進を少しでもできたらとの思いである。(H・M)

## センター刊行物のご案内

### 情報誌のバックナンバー

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

### ●情報誌編集委員会●

主査 山下 浩一 (建設省建設経済局)  
委員 仲田 正徳 (建設省住宅局)  
鈴木 武彦 (建設省建設経済局)  
島村 知亨 (国土庁土地局)  
若林 章元 (横浜市)  
門倉 次夫 (大阪府)  
加藤 伸雄 (名古屋市中)  
森田 謙三 (J A全中)

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

●発行所— (財)都市農地活用支援センター  
〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26-6  
新宿加藤ビル6F  
TEL 03-3225-4423 FAX 03-3225-5423

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

●印刷日— 2001年1月30日  
●発行日— 2001年1月31日

# 都市農地を活用した 良好なまちづくりをお手伝いします。

## 業務内容

- 土地活用に関する相談
- 都市農地活用アドバイザーの派遣
- 調査研究
- 研修会・セミナー等の開催、支援
- 図書等の刊行
- 定期借地権普及促進協議会の事務局活動



## 主な出版物のご案内

<p><b>都市農地を活用したまちづくりガイド</b></p> <p>都市農地を活用した計画的まちづくりのための情報をそのきっかけづくりから事業実施まで豊富な事例とともに詳細に説明 定価4,000円</p>	<p><b>農住組合のめざすまちづくり事例集</b></p> <p>農住組合によるまちづくりの考え方について、まちづくりのテーマ毎に写真や図表をもり込みながら分かりやすく解説した事例集 定価2,800円</p>	<p><b>都市近郊土地活用ガイド～事業制度と事例～</b></p> <p>まちづくりに関する補助事業について、事例紹介を盛り込み解説した参考書 平成12年8月発行 定価1,300円</p>
<p><b>都市農地のための税制Q &amp; A</b></p> <p>相続税・固定資産税・都市計画税・譲渡税などをコンパクトにまとめた携帯参考書 定価1,500円 (改定版の発行予定) 平成13年4月下旬</p>	<p><b>定期借地権活用事例集</b></p> <p>定期借地権を活用した戸建住宅、集合住宅及び業務系の55事例を紹介 定価1,000円</p>	<p><b>センター情報誌「都市農地とまちづくり」</b></p> <p>都市農地を活用したまちづくりに関する情報をタイムリーに集約し提供する定期刊行物 定価1,200円 (年間購読は送料込み) 年間購読料 4,800円</p>

## 財団法人 都市農地活用支援センター

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6 新宿加藤ビル6F

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

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