

「被災地復興と定期借地権の検討会（仮称）」への参加アンケート（案）

平成 24 年 3 月
（財）都市農地活用支援センター
定期借地権推進協議会

- 復興特区法が施行され、復興庁が平成 24 年 2 月に発足し、被災自治体においても復興交付金事業計画策定作業が進む中、当面の最重点課題である安全な居住地提供のための災害公営住宅建設、防災集団移転事業、土地区画整理事業等の実現に向けた動きが本格化しています。
今後は、先ずそれらの事業の前提となる用地取得等の土地権原の確保に全力が傾注されることとなりますが、被災という特殊事情の中で価格の設定を始めとした用地交渉には多大な困難が予想されることです。
- こうした中、事業用地の土地権原をスピーディに確保する上での定期借地権の活用に大きな注目が集まっています。加えて、定期借地権は東日本大震災復興構想会議の提言に述べられているように公共投資の効率化や地域居住者の負担の軽減の観点を図る上でも極めて有意義であると考えられています。
このため、復興交付金事業においても、定期借地権設定に必要となる一時金（権利金、前払い地代）及び復興期間の地代は補助対象として認められることとなったところです。
- しかし、実際に被災自治体において定期借地権の活用が進むためには、適正地代の算出方法、適正一時金の算出方法、自治体と個人との間で結ぶ定期借地権設定契約書フォーマット等について関係省庁を含めた共通理解が形成されることが不可欠である。

当センター・協議会は定期借地権制度創設以来、全国の定期借地権の普及・促進を中心に担ってきましたが、こうした状況を踏まえ、国交省ほか関係機関と相談し、宮城県において、具体の地区におけるモデル的検討を進めるための研究会を早急に立ち上げることが必要と判断した次第です。

ついては、研究会の具体化を図るに先立ち、宮城県内の被災自治体の担当者の皆さんに、この検討会で取り上げることのできる具体の案件があるか否か、また、この検討会に参加する意思があるか否かをお聞きしようとするものです。下記に記載の上、FAXかメールにて、3月28日までに、ご回答いただければ幸いです。

（財）都市農地活用支援センター へて

FAX番号：03-3225-5423 メールアドレス：ashino@tosinouti.or.jp

市町村名		組織名	
役職名		氏名	
電話番号		FAX	
検討する案件がありますか（○を記載）	1有、2無、3どちらともいえない		
→有の場合その内容			
（			
検討会に参加したいですか（○を記載）	1有、2無、3どちらともいえない		

問い合わせ先：（財）都市農地活用支援センター計画部次長 首席研究員 芦野光憲
〒160-0022 東京都新宿区新宿1-26-6
TEL. 03-3225-4033 ashino@tosinouti.or.jp

【参考】1

I 被災地復興事業における定期借地権活用のメリット

- ①スピーディな土地権原の確保
 - ・境界画定作業の簡略化（公簿面積割合方式の採用等）
 - ・更地価格合意作業の簡略化（収益還元法に基づく地代、権利金等の算出等）
 - ・契約のための合意形成エネルギーの省力化（定期借地期間経過後更地返還及び④参照）
- ②公共投資の効率化
 - ・市町村の土地権原確保費用の低減（一時金等）
- ③居住者の費用負担の軽減
 - ・居住者の当初の土地権原確保費用の低減（一時金等）
- ④開発利益の土地所有者への帰属
 - ・定期借地期間経過後、開発利益を含めて土地所有者に更地返還
- ⑤開発許可における公共施設帰属の特例の活用
 - ・定期借地期間経過後、公共施設敷地を含めて現況復旧変換が可能
- ⑤その他、阪神淡路大震災で用いられた居住者支援手法（リースバック）の活用等

II 当センター・協議会の被災地復興支援（定期借地権活用講演会）の取り組み実績

番号	講演会コンテンツ	講演者	開催都市、年月日、参加者	
			岩手県盛岡市	宮城県仙台市
			平成23年10月4日	平成24年1月17日
			104名	112名
1	地方公共団体（県）における復興計画の取り組み	県担当者	○	○
2	URの復興支援の取り組み	UR都市機構 特別参与	○	○
3	被災地復興と定期借地権の有効活用	定期借地権推進協議会	○	○
4	災害公営住宅等の復興計画における定期借地権の活用（案）	都市農地活用支援センター	—	○

III 検討会（仮称）の開催イメージ

(1) 検討会（仮称）メンバー（予定・調整中）

- (1) 宮城県及び宮城県内関連地方自治体（仙台市等）
- (2) 定期借地権推進協議会
- (3) 都市農地活用支援センター
- (4) UR都市機構
- (5) 国土交通省

(2) 検討会（仮称）開催予定

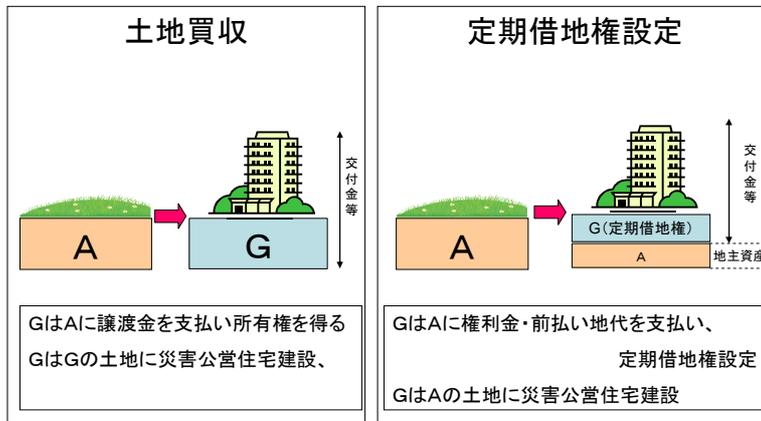
第一回 平成24年4月頃

- ①災害公営住宅等に関する定期借地権に関する契約行為
収益還元法による地代、一時金の算定方法（定期借地権推進協議会）
- ②定期借地権設定のための復興交付金の適用（国土交通省）
- ③地方公共団体からの課題提起

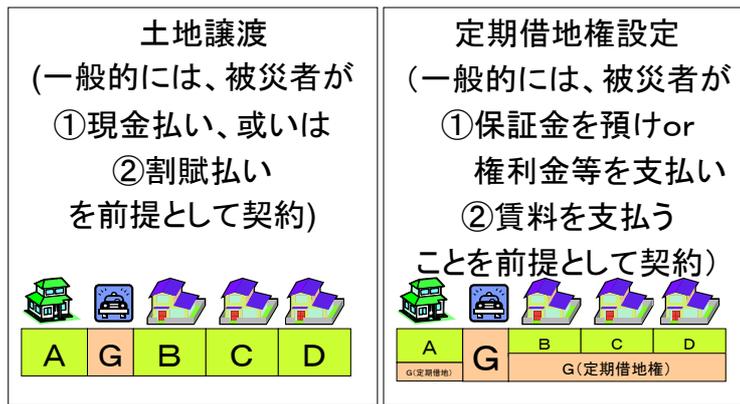
第二回 平成24年5月頃

- ①地方公共団体からの課題提起に対する回答（定期借地権推進協議会）
- ②災害公営住宅等の復興計画における定期借地権の活用（案）の提案
（都市農地活用支援センター）

I 災害公営住宅 (地主の権利の継承を前提とした場合)



I 災害公営住宅 II 防災集団移転促進事業によって地方 公共団体等が所有土地を被災者等に譲渡



III 土地区画整理事業によって集約換地した土地を 地方公共団体等が定期借地権を設定し、災害公営住宅を 建設して、被災者等に賃貸

