

## 都市再生機構新居田氏・篠沢氏ヒアリング結果概要

### 第1 概要

対象者	都市再生機構震災復興支援室長 新居田滝人 同震災復興支援室支援調整第1チームチームリーダー 篠沢峰雄
日時	平成24年4月12日(木) 15時00分～17時15分
場所	都市再生機構本社会議室
聴取者	法務省民事局参事官 岡山忠広 同民事局付 遠藤啓佑

### 第2 進行

- 1 冒頭、岡山参事官から、研究会の概要、罹災都市法の概要、東日本大震災について罹災都市法の適用を見送った経緯、今般ヒアリングを行うに至った経緯等について、概略を説明した。
- 2 その後、新居田氏、篠沢氏から、別紙「ヒアリングさせていただきたい事項」の各項目番号ごとに、同紙記載の論点を中心に、意見交換を行った。  
なお、以下の意見交換の結果については、いずれも新居田、篠沢両氏の個人的見解であり、所属する都市再生機構としての見解を示すものではないとのことであった。

### 第3 結果の概要

意見交換の結果の概要は、以下のとおり。

- 1 優先借地権制度について
  - 住宅については、かなりの程度、公的施策で借家人の保護が図られている。事業用店舗については、別途の考慮が必要だろう。
  - 東京直下の震災を想定した場合には、優先借地権制度は、更に問題になるだろう。
- 2 被災地一時使用借地権について
  - 被災地における暫定的な土地利用に対する需要はあるだろう。今般の震災でも、高台の仮設住宅等で借地を利用している例はあると聞いている。もっとも、具体的にどういう契約をしているかまでは良く分からない。
  - 公共団体が被災地で借地を探す場合には、迅速に借地権の設定を受ける必要があることから、気持ちよく貸してくれる人を探しているのが実

態。暫定的な短期の借地権を認めると、一般の借地権が設定されなくなるといふ懸念は当てはまる場所もあるかもしれないが、貸し手、借り手のニーズが合致した場合の選択肢が増えるだけとも言えるので、特段問題があるとは感じない。

- 復興が進む中で、土地に関する権利関係は動くことになるので、一時使用でない借地も出てくるであろう。石巻市の中心市街地では、土地所有者が土地を手放したくないという意向があり、立体換地によって普通定期借地権を設定する再開事業の計画もあるようである。
- 暫定的な土地利用の期間としては、感覚的なものに過ぎないが、居住用で考えた場合に、引越先の建物ができるまでと考えるのであれば、3年から5年程度であろう。事業用、産業用の借地であれば、大掛かりな工事が必要になって復興に時間がかかることもあり、5年では短い場合もあるであろう。
- 私人間で一時使用目的の借地権が設定される場合としては、事業用では、借地権終了時に紛争が生じることは考えられる。災害時の特別法として、3年から5年で確定的に終了する借地権ということで明確に位置づけられていた方が、当事者としては分かりやすい。
- 地主としては、いずれ土地区画整理があるだろうということで、3年から5年の間は他の人に貸しても良いと考えることもあるだろう。
- 今回の震災で建てられている仮設建物は、阪神・淡路大震災のものよりも改良されたものになっている。また、寒冷地仕様になっているという違いもあり、阪神・淡路大震災のときの仮設建物とは大分違うのではないかな。
- 仮設建物といってもトタン造りのようなものから、10年以上は持つものまで色々なタイプがある。また、値段だけでは、耐用年数は決まらないと思う。
- 仮設建物とそうでない建物の線引きは難しい場合もあるだろう。建築確認申請で、仮設建築物であれば、通常の建物が満たすべき性能を満たしていなくても建築許可がされる場合があるので、そこで線引きができるかもしれない。
- 本当に被災地で建物を建てようとする人であれば、比較的早い段階で建物を建てるだろう。宮古市では既に建物が建っているようである。

### 3 優先借家権制度について

- コミュニティの維持という観点は、復興するに当たっての重要な政策課題である。

- 事業用については、普通は、借主のあてもなく新たな貸し店舗を建てることはしないのではないか。元々借家で商売をやっていたような建物については、人間関係が形成されているのであれば、普通は新しい建物を建てる前に相談があるのではないか。

なお、大きな商業ビルの場合、駅前など立地が良いところでは、工事に着手してからテナントを募集することも考えられる。

- マンションでは、建築確認申請が下りれば直ぐに分譲を始めるだろうが、賃貸住宅の場合には、着工から完成まで1年くらいかかる場合に、着工時に賃貸募集をしても意味がない。大体、完成前3か月から4か月くらいの時期には、低層階では、賃貸部分の内覧もできるようになるので、そのくらいの時期から賃貸募集を始めるのではないか。
- 建物を建てる人に通知義務を課すのではなく、借主が、市役所に地番・名前を登録して、従前の建物があった土地に新たな建物が建つ場合には市役所から通知してもらうという仕組みが考えられるかも知れない。ただ、被災直後の自治体の繁忙を考えると、自治体の負担にもなると思われる。

#### 4 借地権保護等の規律について

##### (1) 借地権の対抗力について

- 先日、被災地を訪れた際には、がれきの処理が終わって、基礎が取り払われた土地の中には、所有権者によるものか借地権者によるものかは分からないが、従前建っていた建物を示す掲示がされているものがあつた。具体的にいつの時点でされたものかは分からないが、比較的最近掲示されたものであるように感じた。
- 阪神・淡路大震災の際には、いわゆる地震売買によって借地権をめぐる紛争があつたとは聞いていない。
- 掲示までに必要な期間としては、半年くらいではないか。直ぐに掲示を建てる人もいるだろうが、がれきの処理が終わらなければ掲示もできないし、遠方に避難をしている場合もあるだろう。3か月だと短いように感じるが、半年もあれば十分ではないか。

##### (2) 借地権の解消等

- 借地権の売買について、今回の震災でも、高台などではある程度土地に関する権利関係が動くので、市場はあると思う。特に、東京では、借地権を売って換金しようとする人はいるだろう。もっとも、場所によっては借り手を見つけるのが難しい場所も当然あるだろう。

- 解消をするか、借地権を売買するかということは、ケースバイケースで、当事者の交渉次第だろう。
- 東京の場合には、積極的に、地主側が、借地権を買い戻すことを求める場合も考えられる。
- 中途解約があった場合に権利金の清算について定めた契約もあるだろうが、昔から続いている借地では、いつ契約したかすら分からないものもあるので、解約の際に紛争になる可能性はある。
- 災害により建物が滅失した場合には、借地権者も地主も、借地権はなくなったと考えている人も多いように感じる。借地権者が利用できなくなった土地について、地代を請求し続けるということは、事実上できないだろう。
- 定期借地権で住宅を建てている人は、基本的には、そこにもう一度新たな建物を再建することを望むのではないか。定期借地権の残存期間にもよるが、新たな建物を建てる場合には、一旦、合意解約をして、新たな定期借地権を設定することが考えられる。

以 上