総務企画消防委員会行政視察報告書

会派名　　新生・市民クラブ
氏　名　　大　塚　正　俊

日　　程	令和元年 10 月 10 日（木）午前 10 時～11 時 30 分
場　　所	境港市役所
相 手 方	境港市建設部都市整備課（土地開発公社事務局長）柏木課長、夕日ヶ丘販売促進室小笠原室長、阿部主任
参加議員氏　　名	大塚正俊、松葉民雄、草野修一、荒木ひろ子、恒賀眞太郎、中西伸之、木ノ下素信、三重野玉江
目　　的	定住促進（夕日ヶ丘分譲地における定期借地権制度）について
内　　容	**１．境港市の概要** 境港市は、中国地方の北部に位置する鳥取県の西部の行政面積 29.10 ㎢、総人口 32,922 人（2019 年 6 月 1 日）の市で、日本海側の重要港湾として栄えてきた街です。鳥取県内で最も人口が少ない市ですが、中国地方で最も面積が狭く人口密度は山陰地方最多となっている。 **２．現地調査の概要** **（１）境港・健康シティ 夕日ヶ丘【市の HP より】** 土地開発公社が分譲している「境港・健康シティ夕日ヶ丘」は、緑豊かな公園と各種スポーツ施設に囲まれた、健康づくりに適した環境を持つ分譲地です。陸上競技場・野球場・スポーツ広場 では各種スポーツを、中浜港ではヨットやペーロンを、夕日ヶ丘メモリアルパーク、竜ヶ山公園ではウォーキングをご家族で楽しめる。 定期借地権制度では、これまで購入しなければならなかった土地を、月々の土地賃料を支払うことで境港市から長期間（51 年間）借り受けることができる。 **（２）定期借地権のメリットについて** 定期借地権制度を活用すれば、月額 5,000 円程度の土地賃料で、100 坪程度のゆとりある土地を 51 年間 利用することができます。手持ち資金が少なくても、夢のマイホームを持つことができる。 **･メリット１　資金負担が軽く生活にゆとりができる。** 保証金と土地賃料のみで土地を利用でき、土地を購入するよりも少ない資金で住宅を購入できる。余った資金を子どもの教育費にまわすなど生活にゆとりが持てる。

･メリット２　生活の変化にも柔軟に対応できる。

借地期間は51年の長期契約なので、子どもの成長や両親の介護など変化するライフスタイルに 合わせて建物の増築や建替えができます。また、いつでも土地を買い取ることができる。

･メリット３　境港市と51年の長期契約で安心。

地主は境港市であり、建物の売買・相続の際には、土地の使用権は譲渡できる。

（３）コストの比較について【市のHPより】

夕日ヶ丘分譲地で100坪（330㎡）の土地を購入した場合と定期借地を利用した場合では、51年間のランニングコストで、以下のとおりの差が出る。

	定期借地を利用	土地を購入
土地価格	―	1,000万円
保証金	100万円	―
建物価格	1,000万円	1,000万円
自己資金	200万	200万
借入金額	900万円	1,800万円
毎月返済額	2.1万円	4.1万円
ボーナス加算額	5.2万円	10.4万円
借入金返済額(A)	1,202万円	2,403万円
土地賃料(B)	306万円	―
固定資産税(C)	149万円(建物のみ)	243万円(土地と建物)
総支払額(A)+(B)+(C)	①1,657万円	②2,646万円

総支払額（②－①）では、989万円（保証金返還で1,089万円）の差が出る。定期借地の利用により資金負担を軽くできる。

（４）定期借地権制度を導入した経過と実績

区画整理事業完了後、分譲販売していたが、地価の低下で民間の分譲地の方が安くなり、売れなくなってきた。H19年度の販売実績は0件となり、H26年1月より定期借地権制度を導入。土地賃料の設定は、定住・移住を促進するため低価に抑えている。

当初、定期借地権制度の導入により民間事業者から土地が売れなくなったとの苦情が寄せられたが、最近は来ていないとのこと。販売実績は415区画のうち契約件数は366区画（内売却153区画、定期借地権213区画）。

51年経過後の取り扱いは、現在は更地にして市へ返却となって

	いるが、その時点で安価で売却若しくは再契約等を双方で協議して決定する。 **（５）事業の効果** 　定期借地権制度によって、人口（世帯数）が増加してきている。借地 213 件の内訳は市内居住者 138 世帯、市外 75 世帯（役 0%）。20 代・30 代が 134 世帯、40 代・50 代が 63 世帯、60 代以上が 16 世帯と、子育て世代の定住・移住が進んでいる。
成　　果	港町・健康夕日ヶ丘分譲地は、市の区画整理事業により開発された一角にあり、海浜公園や体育施設、保育園、子育て支援センター、グループホーム、商業施設、コンビニが配置されています。すぐれた住環境に住みたいという若者が、格安の賃料で持ち家が持てるという魅力あるまちづくりが進められている。 　中津日田高規格道路の整備に連動して、三光・本耶馬渓・耶馬渓・山国の IC 付近にこのような分譲地を整備することで、過疎・少子高齢化に歯止めがかけられると考える。 　昨今、定期借地権制度に対する理解が広がってきており、モデルケースとして三光 IC 周辺の宅地開発を検討すべきと考える。 　また、空き家、空き地を有効活用、移住・定住を促進するために、土地建物所有者からの寄付採納の受理や定期借地権の設定により、家屋の解体、家屋の再生を市の土地開発公社が実施し、分譲することも検討の余地があると考える。