

参考資料

・鳥取市街なか居住推進に関するアンケート調査結果

1. 居住に関するアンケート調査
2. 鳥取暮らし・二地域居住アンケート調査
3. 土地利用に関するアンケート調査

・新たな住宅供給方式の解説

1. コーポラティブ方式について
2. 定期借地権方式について
3. 敷地整序型土地区画整理事業について

・鳥取市街なか居住推進調査研究会委員名簿

・研究会の開催経過

・鳥取市街なか居住推進に関するアンケート調査結果

< 調査概要 >

目的	街なか居住を取り巻く現状分析を行うとともに、低未利用地に住宅等が供給されるサイクルの構築など、人口回復の促進策について検討するための基礎資料を得るため、街なか居住推進に関するアンケート調査を実施しました。								
アンケートの種類	以下の3種類の調査を実施しました。 1) 居住に関するアンケート調査 2) 鳥取暮らし・二地域居住アンケート調査 3) 土地利用に関するアンケート調査								
調査対象及び調査方法	<p>1) 居住に関するアンケート調査</p> <p>A. 市域の居住者 鳥取市に居住する20歳以上70歳未満の方 1,000人 郵送調査・宛名本人に回答を依頼</p> <p>B. 市域の家屋所有者 鳥取市に所在する建築後30年以上60年未満の家屋の所有者 600人 郵送調査・宛名本人又は家族に回答を依頼</p> <p>C. 常設住宅展示場・住宅完成現場見学会来場者 展示場・見学会の来場者 100人 現場手渡し回収調査・来場者に回答を依頼</p> <p>2) 鳥取暮らし・二地域居住アンケート調査 移住・定住先として鳥取市を検討している県外・市外居住者 250人 鳥取市役所に問い合わせのあったUJIターン相談者のうち、現在も移住・定住を検討している方者全員 郵送調査・宛名本人に回答を依頼</p> <p>3) 土地利用に関するアンケート調査 中心市街地域の駐車場地権者 195人 中心市街地のうち袋川以北に所在する月極駐車場の地権者全員 郵送調査・宛名本人に回答を依頼</p>								
回収状況	<p>アンケート発送日 平成21年1月5日</p> <p>アンケート締切日 平成21年2月10日 (調査票に記載の締切日は1月20日)</p> <p>アンケート回収状況</p> <p>1. 回収数 773 通 (内訳 郵送依頼分 673 通 住宅展示場分 100 通)</p> <p>・回収率 36.0 % (回収数 773 ÷ 全体数 2,145) (・うち郵送分 32.9 % (回収数 673 ÷ 全体数 2,045))</p> <p>2. 転居先不明等分 70 通</p> <p>回収の内訳</p> <p>1. 居住に関するアンケート調査 (対象者数 1,700)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">647 通</td> <td style="width: 50%;">回収率 38.1 % (住宅展示場分100通含む)</td> </tr> <tr> <td>・うちA市域の居住者 308 通</td> <td>回収率 30.8 % 対象者数 1,000</td> </tr> <tr> <td>・うちB市域の家屋所有者 239 通</td> <td>回収率 39.8 % 対象者数 600</td> </tr> <tr> <td>・うちC住宅展示場来場者 100 通</td> <td>現地配布回収 対象者数 100</td> </tr> </table> <p>2. 鳥取暮らし・二地域居住アンケート調査(対象者数 250)</p> <p>55 通 回収率 22.0 %</p> <p>3. 土地利用に関するアンケート調査 (対象者数 195)</p> <p>71 通 回収率 36.4 %</p>	647 通	回収率 38.1 % (住宅展示場分100通含む)	・うちA市域の居住者 308 通	回収率 30.8 % 対象者数 1,000	・うちB市域の家屋所有者 239 通	回収率 39.8 % 対象者数 600	・うちC住宅展示場来場者 100 通	現地配布回収 対象者数 100
647 通	回収率 38.1 % (住宅展示場分100通含む)								
・うちA市域の居住者 308 通	回収率 30.8 % 対象者数 1,000								
・うちB市域の家屋所有者 239 通	回収率 39.8 % 対象者数 600								
・うちC住宅展示場来場者 100 通	現地配布回収 対象者数 100								

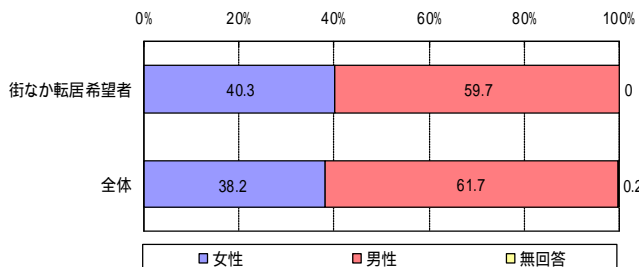
1. 居住に関するアンケート調査（街なか転居希望者^{注2}について）

【1 回答者の属性】

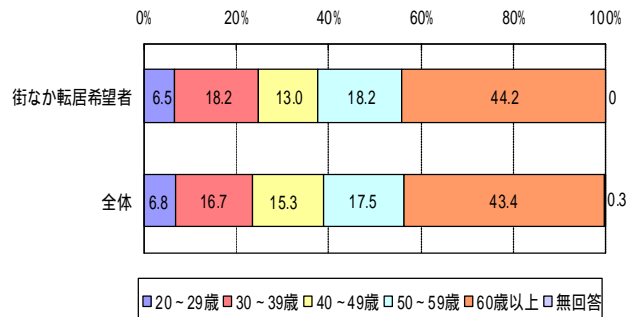
性別・年齢

- ・性別は男性が6割を占め、全体でも同様です。
- ・年齢は、60歳以上が4割を超えていて最も多く、次いで30代と50代となっており、全体でも同様の傾向となっています。

【性別】



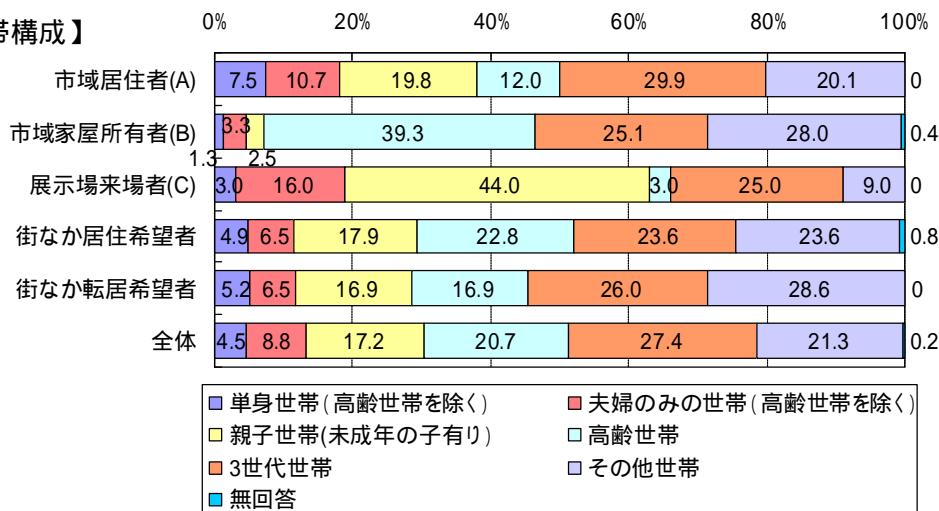
【年齢】



世帯構成

- ・若年層のいない親子世帯などの「その他の世帯」が28.6%で最も多く、次いで3世代世帯となっています。全体としては3世代世帯が27.4%と多く、次いでその他の世帯となっています。
- ・市域家屋所有者(B)は高齢世帯の割合が大きく、住宅展示場来場者(C)は親子世帯が多くなっています。

【世帯構成】



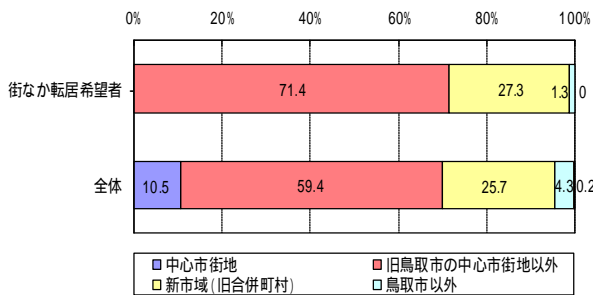
注1)「街なか居住希望者」とは住み替えるとした場合に希望する住み替え場所（問18）として「1. 中心市街地」を選択した回答者（合計120人）を指します。（以下同様）

注2)「街なか転居希望者」とは、住み替えるとした場合に希望する住み替え場所（問18）として「1. 中心市街地」を選択している回答者で、現在の住まい(問6)が中心市街地以外（「2. 旧鳥取市の中心市街地以外」「3. 新市域(旧合併町村)」「4. 鳥取市以外」選択者）である回答者（合計74人）を指します。（以下同様）

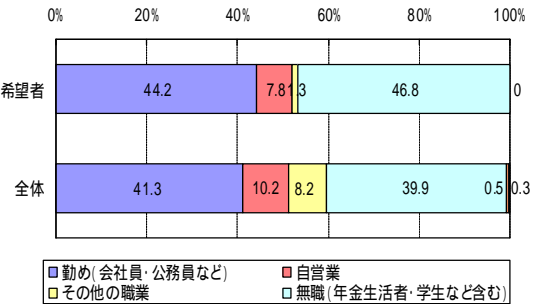
居住地、職業および勤務地

- ・旧鳥取市の中心市街地以外の居住者が7割と最も多く、次いで新市域が多くなっています。
- ・無職が46.8%と最も多く、無職者の9割が50歳以上です。次いで勤めが44.2%となっています。無職の割合は全体より高くなっています。
- ・勤務地なしが48.1%で最も高くなっており、次いで旧鳥取市の中心市街地以外が高くなっています。旧鳥取市の中心市街地以外は22.1%と全体より低めになっています。なお、住宅展示場来場者(C)は中心市街地が勤務地である割合が5割を超えており、市域家屋所有者(B)は5割強が勤務地無し(無職)となっています。

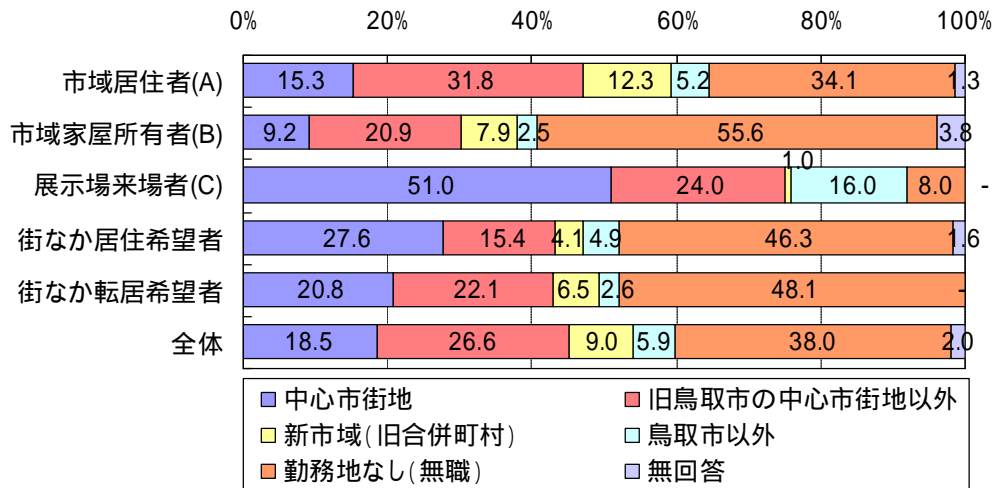
【居住地】



【職業】



【勤務地】

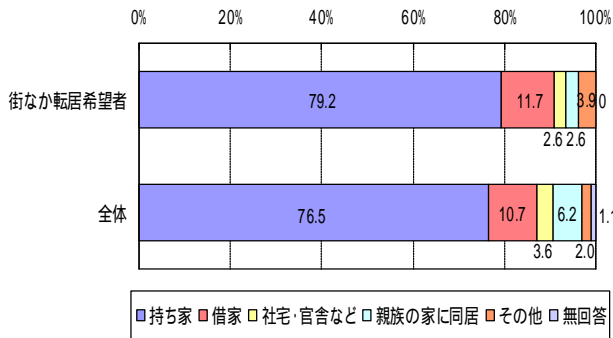


【2 現在の住宅について】

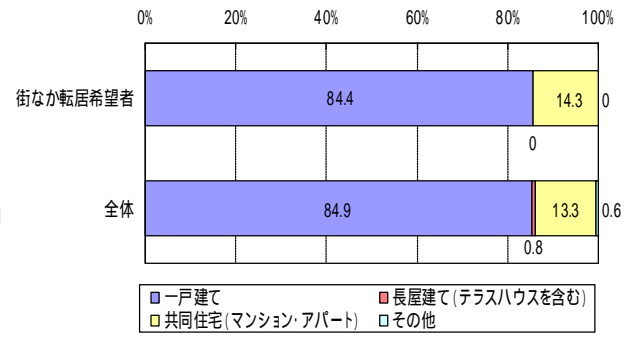
住まいの所有形態と建て方

- ・住まいは持ち家が79.2%と最も多く、建て方は一戸建てが8割を超えています。これは全体の傾向と同様です。

【住まいの所有形態】



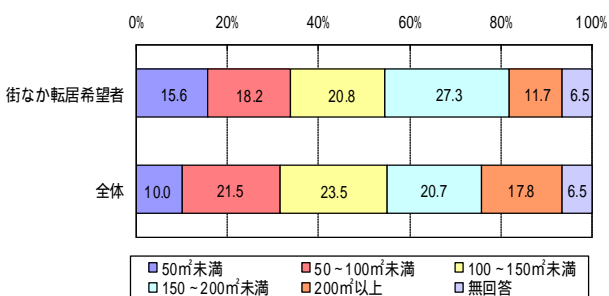
【住まいの建て方】



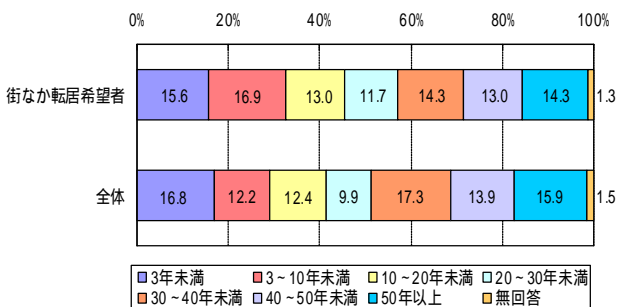
住まいの延べ床面積、居住年数と建築後の経過年数

- ・延べ床面積は150～200㎡が27.3%と最も多く、次いで100～150㎡の20.8%となっており、全体に比べて多少広めの150～200㎡と50㎡未満が多くなっています。
- ・居住年数は3～10年未満が16.9%で最も多く、次いで3年未満の15.6%となっています。全体と比べると3～10年未満が若干多いですが、概ね同様の傾向です。
- ・建築後の年数は10年未満と40～50年が19.5%で最も多く、次いで50年以上となっています。全体と比べると10年未満が若干高くなっています。

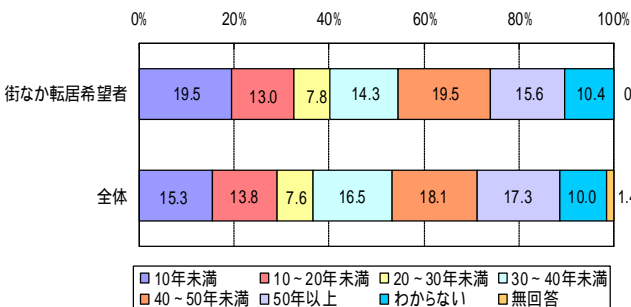
【住まいの延べ床面積】



【住まいの建築後の年数】

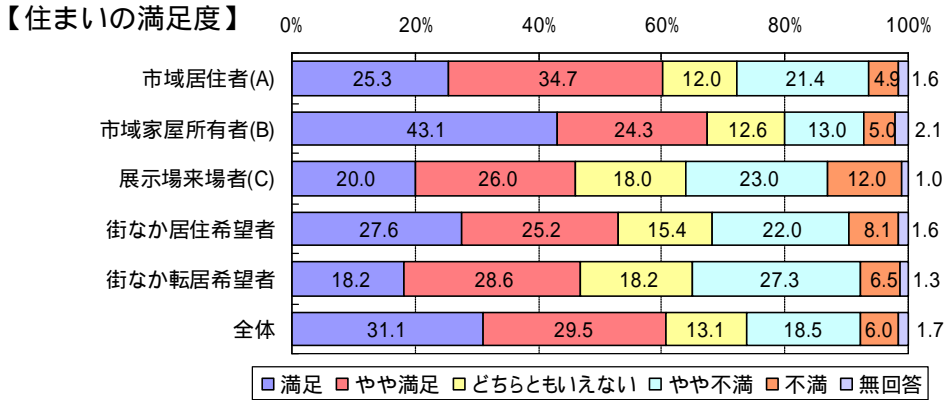


【住まいの建築後の年数】



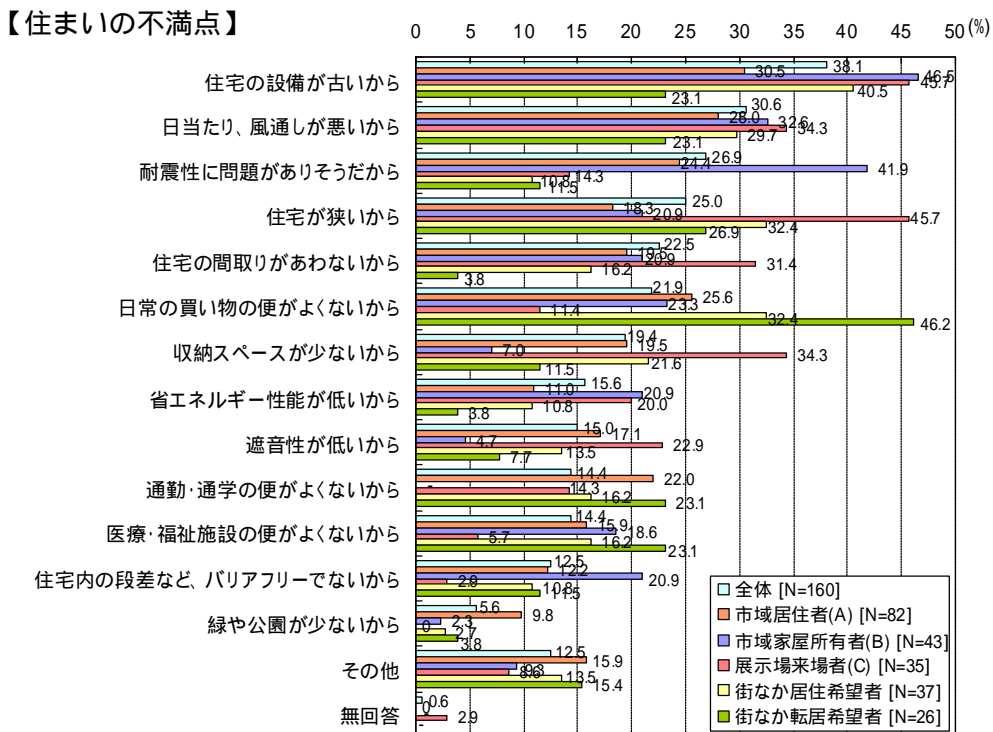
現在の住まいの満足度

- 現在の住まいについて全体では「満足」は 31.1%ですが、街なか転居希望者は 18.2%に留まっており、「やや不満」もしくは「不満」が全体の 24.6%に比べて街なか転居希望者は 33.8%と高くなっています。なお、市域家屋所有者(B)は「満足」が 4 割を超えている一方で、住宅展示場来場者(C)は「満足」は 20.0%に留まっています。



現在の住まいの不満点

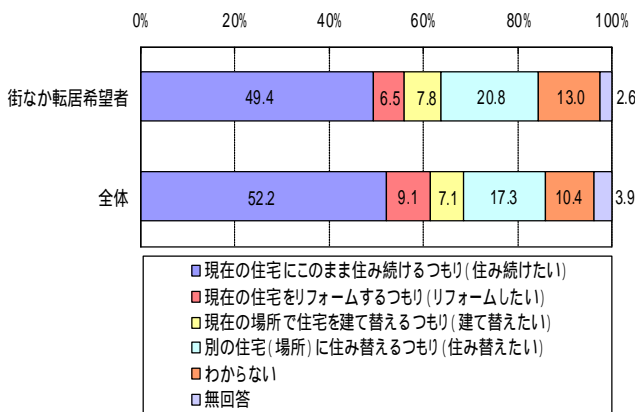
- 住まいの不満点としては、「日常の買い物の便がよくないから」が 46.2%と最も多くなっており、全体の 21.9%に比べて 2 倍の多さとなっています。次いで「住宅が狭いから」「住宅の設備が古いから」「日当たり、風通しが悪いから」「通勤・通学の便がよくないから」「医療・福祉施設の便がよくないから」などとなっています。
- 市域家屋所有者(B)は「住宅の設備が古いから」「耐震性に問題がありそうだから」が 4 割以上、住宅展示場来場者(C)は「住宅の設備が古いから」「住宅が狭いから」が 4 割以上と他の属性に比べて多く、市域居住者(A)では「通勤・通学の便がよくないから」が 22.0%と他の属性に比べて多い傾向があります。



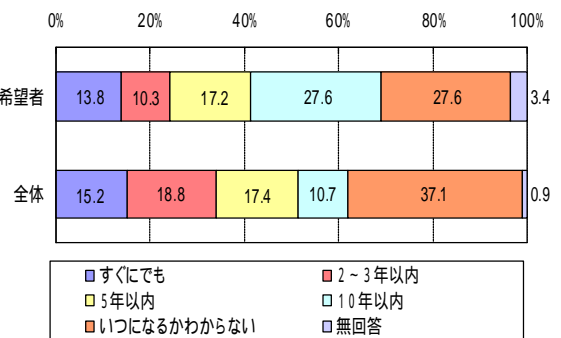
今後の居留意向と住み替え時期

- ・現在の住まいには今後も「住み続けたい」が49.4%と半数を占めており、別の場所に「住み替えたい」は20.8%となっており、全体の傾向と同様となっています。なお、住宅展示場来場者（C）は住み替え意向が46.0%と最も高くなっています。
- ・リフォーム、建て替え、住み替えを検討している回答者ではその時期としてはすぐにでもというのは13.8%と少なく、10年以内という長期の予定者が27.6%と最も多くなっています。全体の傾向に比べて長期的に検討している傾向があります。

【今後の居留意向】



【住み替え時期】

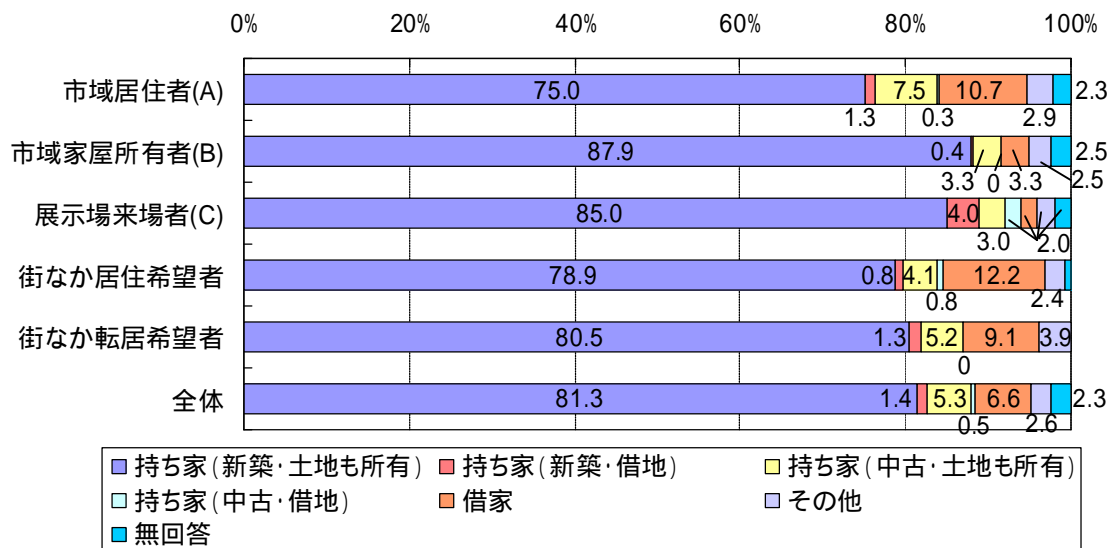


【3 住み替えについて】

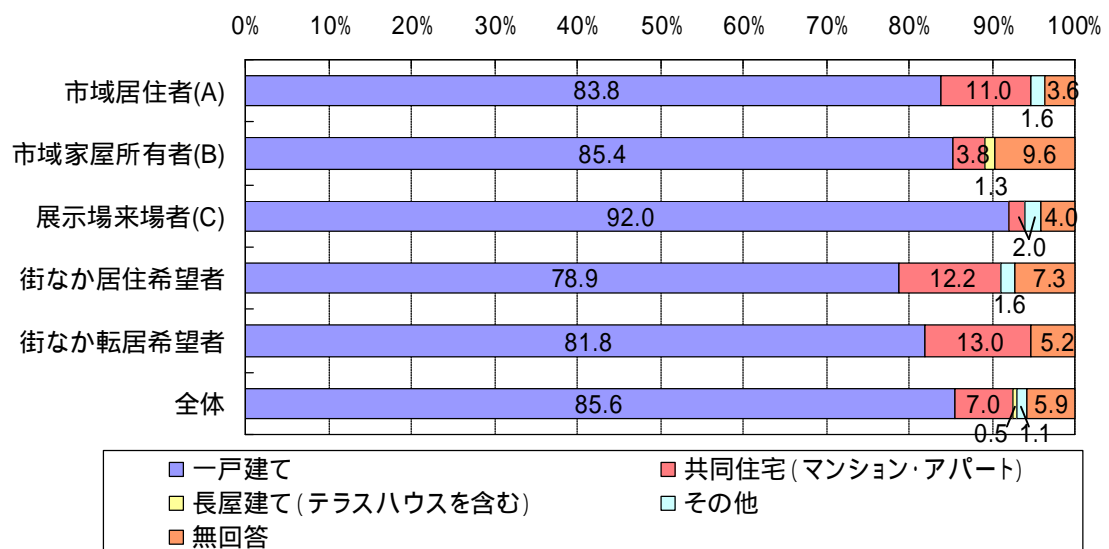
住み替えるとした場合に希望する住まいのタイプ

- ・住み替えるとした場合に希望する住まいの所有形態としては「持ち家（新築・土地も所有）」が80.5%と大半となっており、全体の傾向と同様となっています。次いで多かったのが「借家」9.1%であり、街なか居住希望者と市域居住者(A)が10%を超えて多くなっています。
- ・希望する住まいの建て方としては「一戸建て」が81.8%で最も多く、次いで「共同住宅（マンション・アパート）」が13.0%となっています。全体に比べて街なか転居希望者の共同住宅希望割合は高く、住宅展示場来場者(C)は一戸建ての割合が高くなっています。「長屋建て（テラスハウスを含む）」を希望する人は市域家屋所有者(B)の3名で、住み替える場合に希望する場所は2名が「旧鳥取市の中心市街地以外」で、1名は「わからない」となっています。

【希望する所有形態】



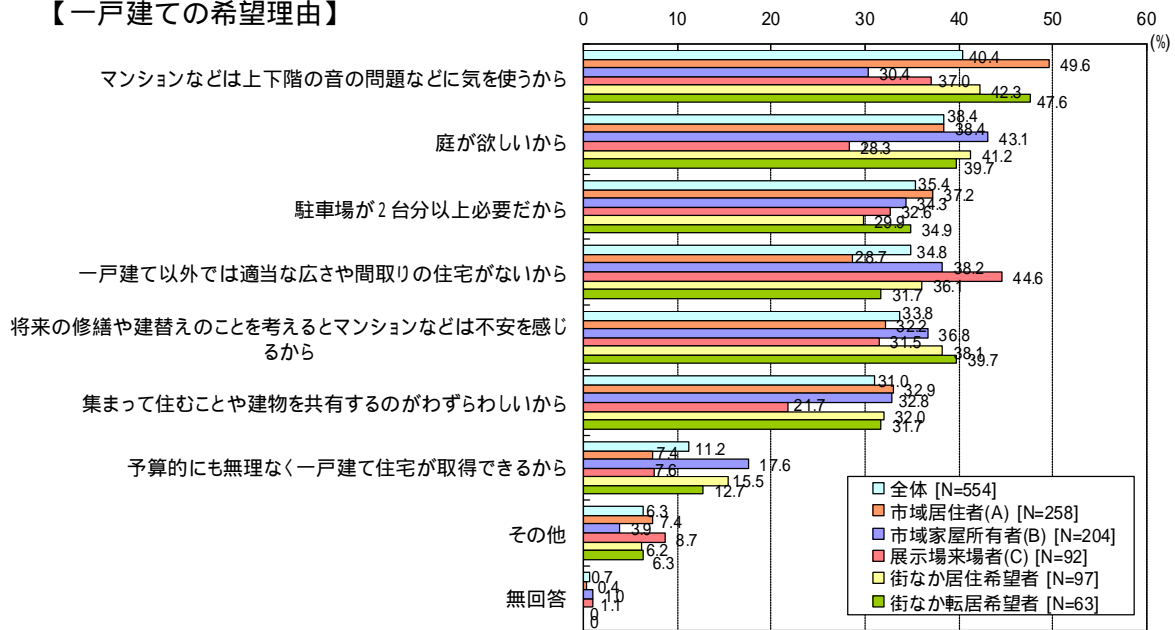
【希望する建て方】



一戸建ての希望理由

- ・今後一戸建てを希望する理由としては「マンションなどは上下階の音の問題などに気を使うから」が47.6%で最も多く、次いで「庭が欲しいから」「将来の修繕や建替えのことを考えるとマンションなどは不安を感じるから」39.7%が多くなっています。全体に比べると、騒音や将来の修繕等をより心配している傾向があります。なお、住宅展示場来場者(C)は「一戸建て以外では適当な広さや間取りの住宅がないから」が44.6%と最も多くなっています。

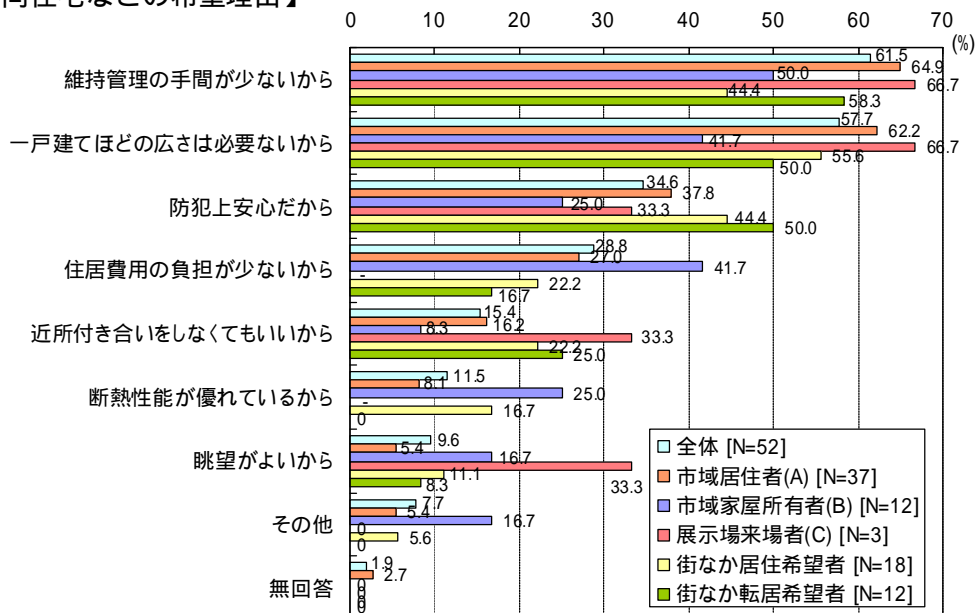
【一戸建ての希望理由】



共同住宅などの希望理由

- ・今後共同住宅などを希望する理由としては「維持管理の手間が少ないから」が58.3%で最も多く、次いで「一戸建てほどの広さは必要ないから」「防犯上安心だから」が多くなっており、全体の傾向と同様になっています。

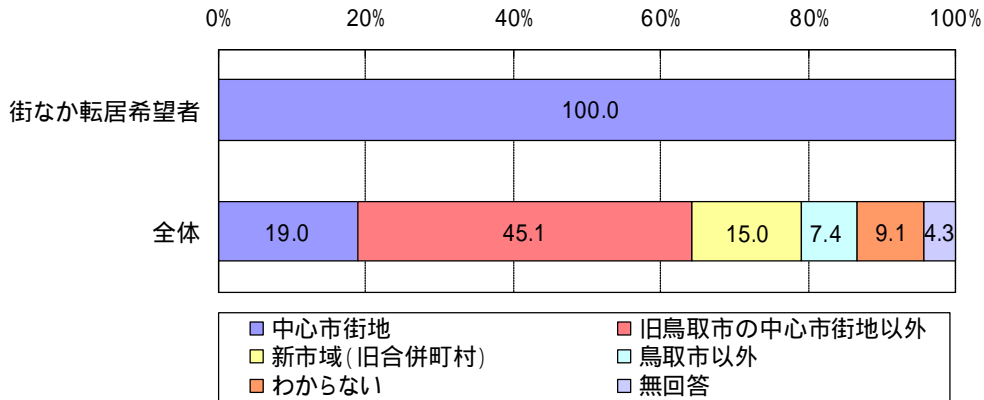
【共同住宅などの希望理由】



住み替えるとした場合に希望する住み替え場所

- ・今後住み替えるとした場合に希望する場所としては全体では「旧鳥取市の中心市街地以外」が45.1%で最も多く、次いで「中心市街地」19.0%、「新市域」15.0%となっています。

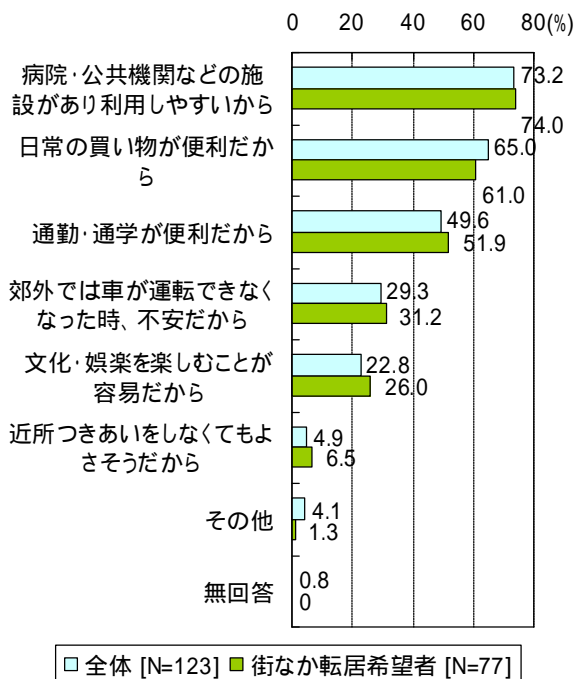
【住み替え希望場所】



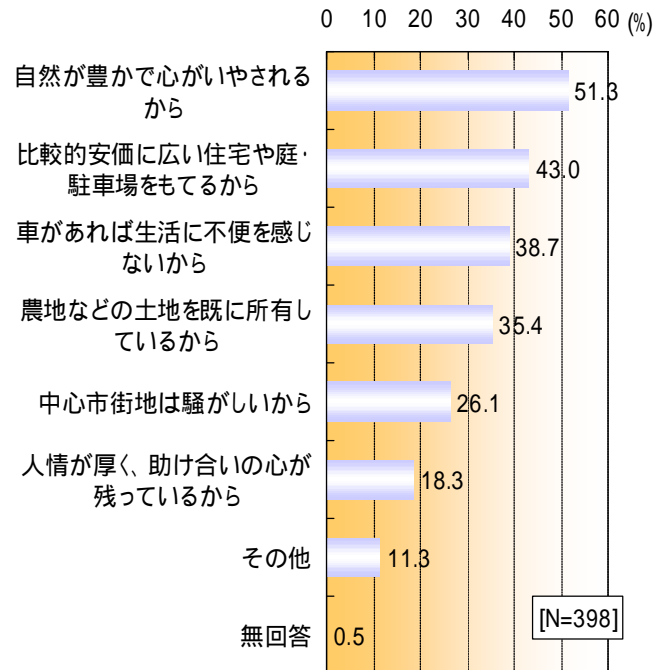
の場所に住み替え場所を希望する理由

- ・中心市街地を希望する理由としては「病院・公共機関などの施設があり利用しやすいから」が74.0%で最も多く、次いで「日常の買い物が便利だから」、「通勤・通学が便利だから」と利便性が主な理由となっており、全体の傾向と同様になっています。
- ・全体で中心市街地以外を希望する理由としては「自然が豊かで心がいやされるから」が51.3%で最も多く、次いで「比較的安価に広い住宅や庭・駐車場をもてるから」、「車があれば生活に不便を感じないから」となっています。

【中心市街地希望場所】



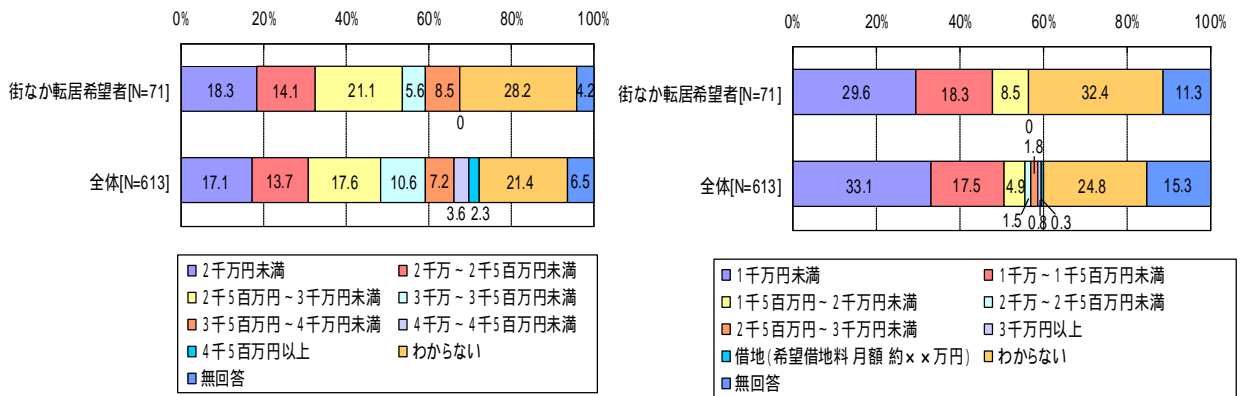
【中心市街地以外への住み替え希望理由(全体)】



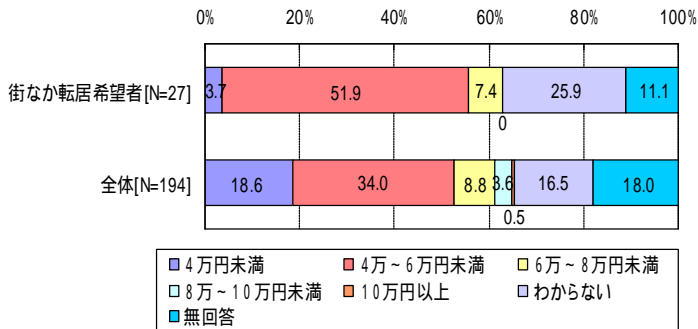
希望する住み替え費用

- ・持ち家希望の場合の土地建物購入(建築)費としては「2500～3000万円未満」が21.1%で最も多く、次いで「2000万円未満」18.3%、「2000～2500万円未満」14.1%となっており、全体の傾向と同様となっています。また、持ち家希望の場合に希望する土地代(借地代)としては「1000万円未満」が29.6%で最も多く、次いで「1000～1500万円未満」18.3%となっています。なお、借地希望者は2名で、希望する地代は月1万円となっています。
- ・借家希望の場合の希望する家賃(月額)は「4万～6万円未満」が51.9%で最も多く、次いで「6万～8万円未満」「4万円未満」となっており、全体に比べて若干高めの金額となっています。

【持ち家希望の場合の土地建物購入(建築)費】【持ち家希望の場合に希望する土地代(借地代)】



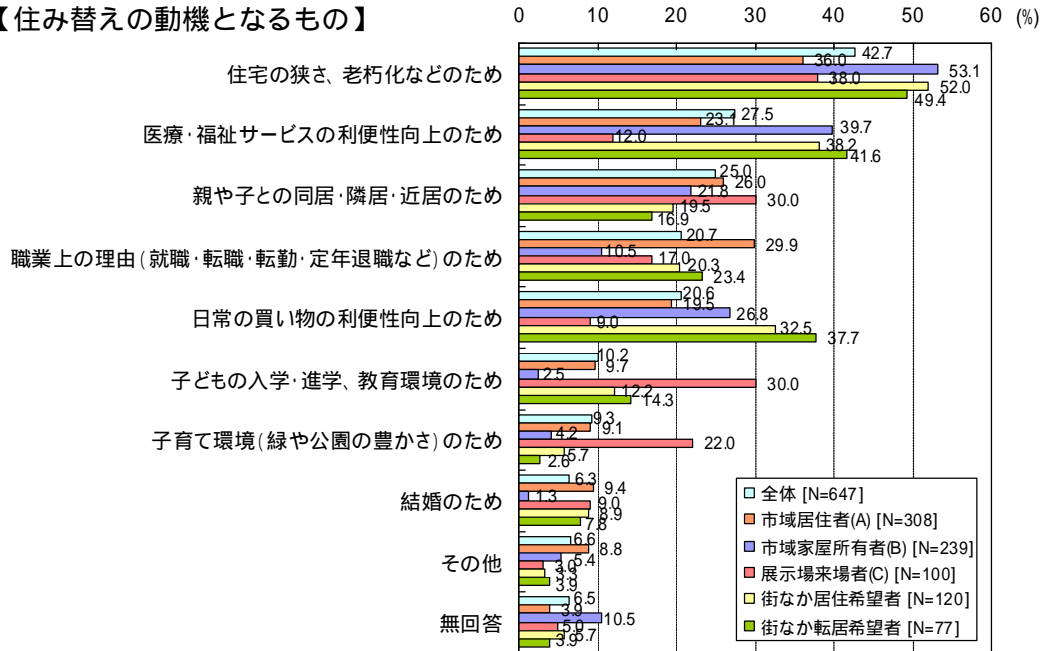
【借家希望の場合の希望する家賃(月額)】



住み替えの動機となるもの

- 今後住み替えるとした場合に動機となるものとしては「住宅の狭さ、老朽化などのため」が49.4%で最も多く、次いで「医療・福祉サービスの利便性向上のため」41.6%、「日常の買い物の利便性向上のため」37.7%となっています。全体に比べて老朽化や医療福祉サービスや買い物の利便性がより重視され、同居等は少なくなっています。なお、住宅展示場来場者(C)では子どもの教育や子育て環境が他の属性よりも多くなっています。

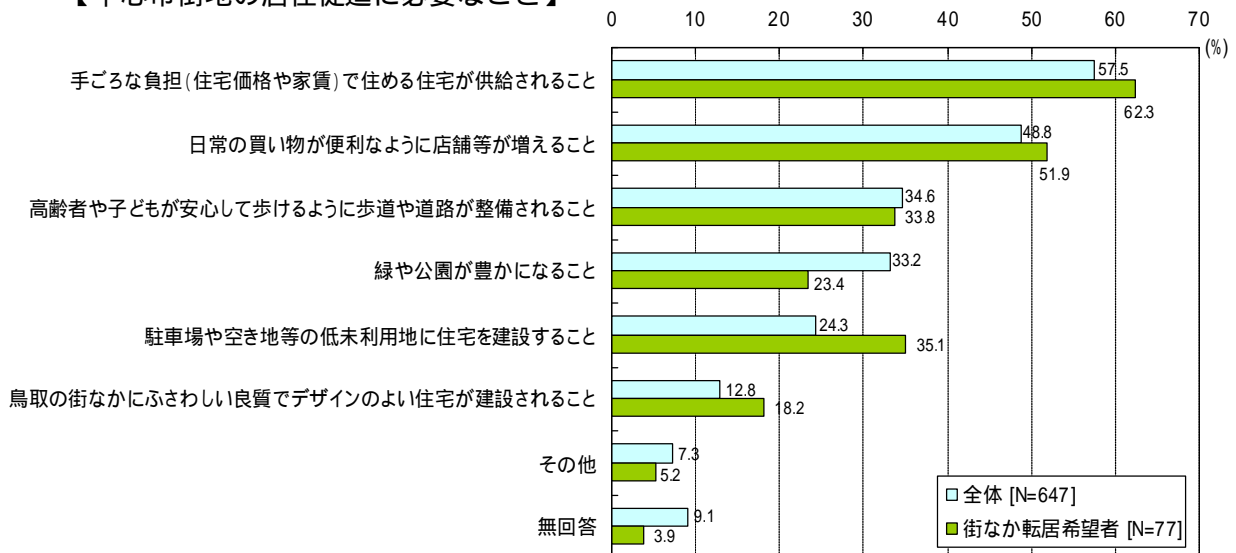
【住み替えの動機となるもの】



中心市街地の居住促進に必要なこと

- 中心市街地の居住促進に必要なこととしては「手ごろな負担(住宅価格や家賃)で住める住宅が供給されること」が62.3%で最も多く、次いで「日常の買い物が便利のように店舗等が増えること」51.9%となっています。全体に比べて未利用地の活用や良質のデザインを求める割合が大きくなっています。

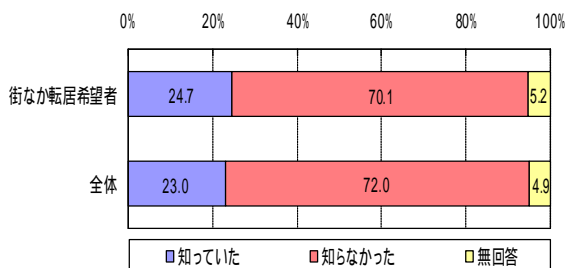
【中心市街地の居住促進に必要なこと】



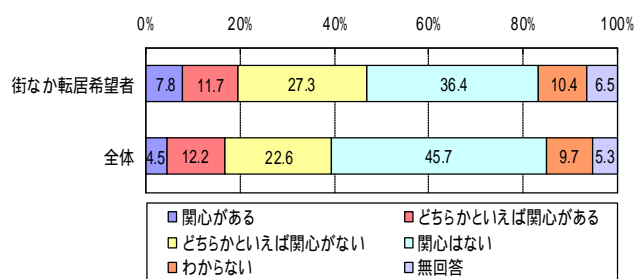
【4 定期借地権付き住宅について】

- ・定期借地権付き住宅について「知っていた」のは約1/4で、大半は「知らなかった」と回答しています。これは全体の傾向と同様となっており、市域家屋所有者(B)でも傾向は変わりませんでした。
- ・定期借地権付き住宅について「関心がある」もしくは「どちらかといえば関心がある」という回答は19.5%となっており、全体に比べて「関心がない」という回答は少なくなっています。
- ・定期借地権付き住宅に住んでみてもよい条件としては「便利な中心市街地に比較的安く住めること」が53.2%で最も多く、これは全体の30.4%に比べて大幅に多くなっています。次いで「土地所有者(貸し主)が公的な安心できる機関であること」が32.5%となっています。全体に比べて「土地付き持ち家と同様に住宅の転売(中古住宅の売買)が容易にできること」「土地付きマンションなみの価格で、一戸建てやテラスハウスに住めること」も多くなっており、価格や流動性がより重視されているようです。また、「どのような条件でも定期借地権付き住宅には住みたくない(土地は所有がよい)」は22.1%となっており、全体に比べて拒否率は低くなっています。

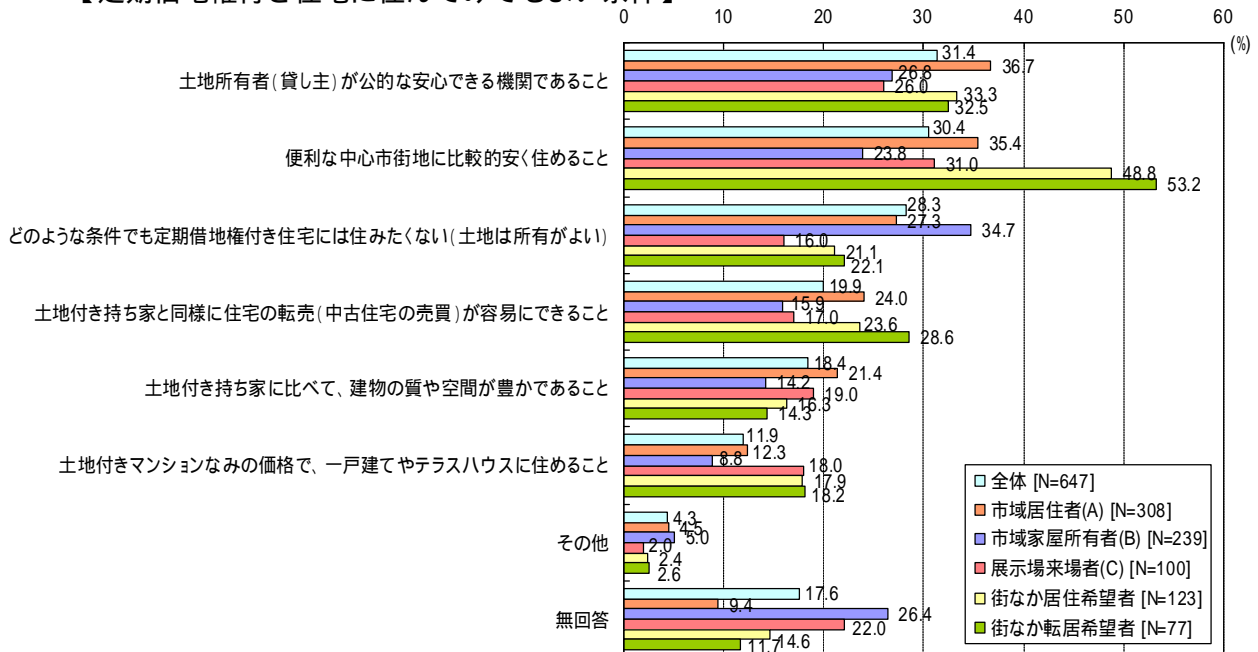
【定期借地権付き住宅の認知度】



【定期借地権付き住宅への関心】



【定期借地権付き住宅に住んでみてもよい条件】

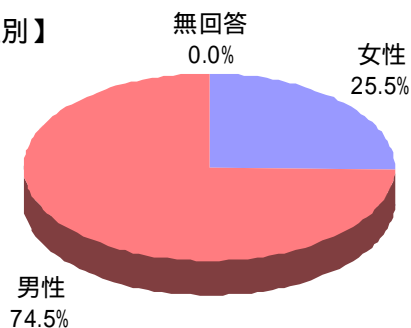


2. 鳥取暮らし・二地域居住アンケート調査

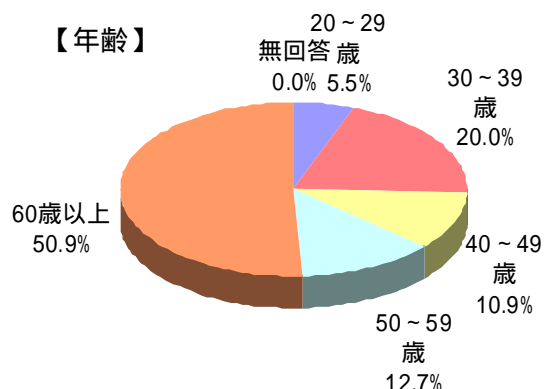
性別・年齢・世帯構成

- ・性別は男性が3 / 4となっています。
- ・年齢は、60歳以上が5割を超えていて最も多く、次いで50代、30代となっています。
- ・世帯構成は高齢世帯が30.9%と多く、それ以外に若年層のいない親子世帯、夫婦のみの世帯等が多くなっています。

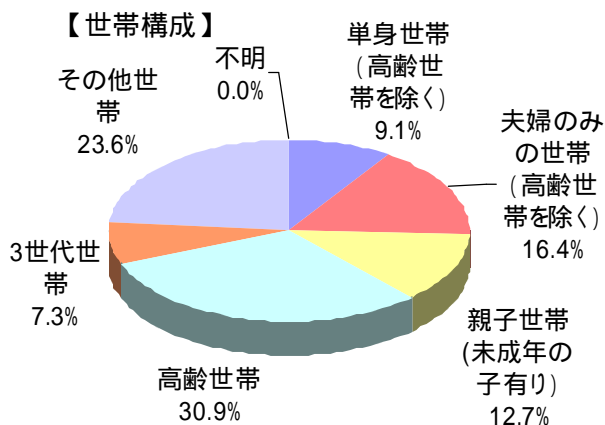
【性別】



【年齢】



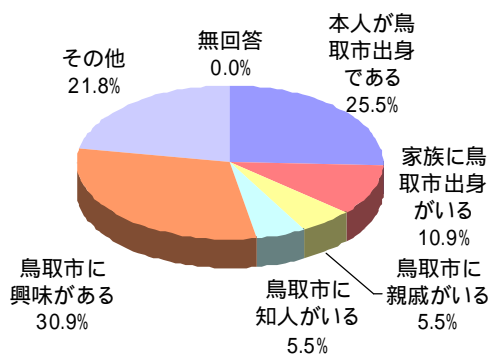
【世帯構成】



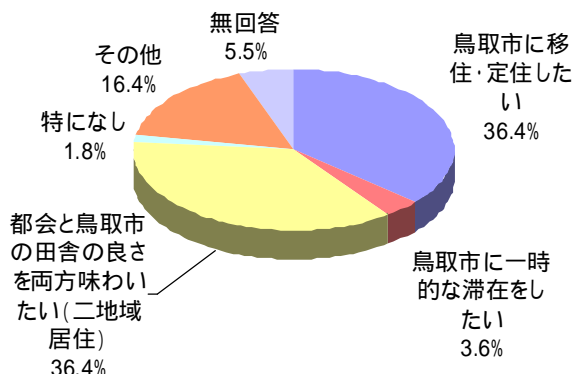
鳥取市との関わりと今後したい暮らし

- ・鳥取市との関わりとしては「鳥取市に興味がある」が30.9%と最も多く、次いで「本人が鳥取市出身である」25.5%となっています。
- ・今後の希望する暮らしとしては、「鳥取市に移住・定住」とともに「二地域居住」が36.4%と最も多くなっています。

【鳥取市との関わり】



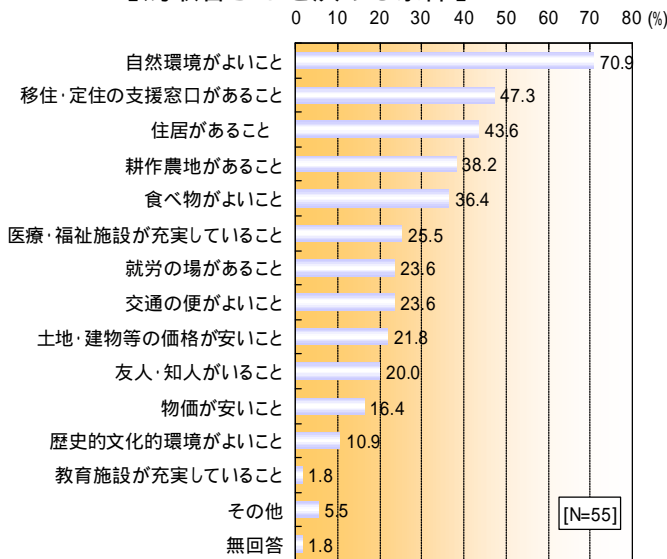
【今後したい暮らし】



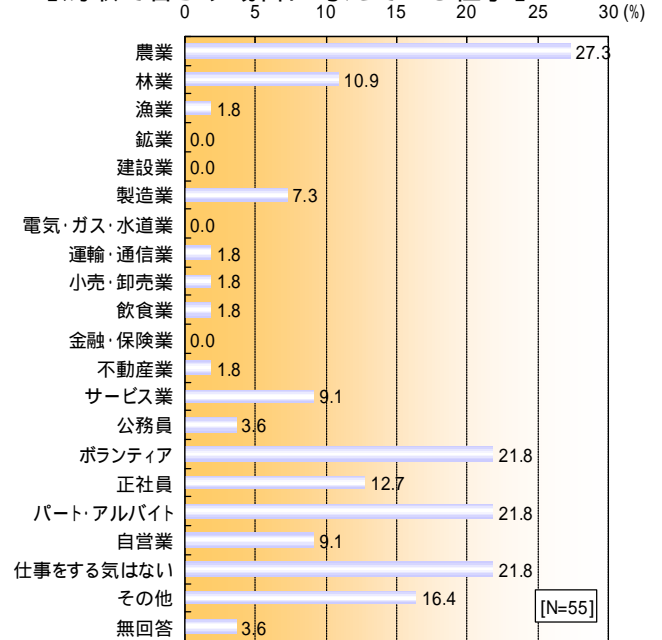
鳥取暮らしを決める条件と考えている仕事

- ・鳥取暮らしを決める条件としては「自然環境がよいこと」が7割を超えており最も多く、次いで「移住・定住の支援窓口があること」47.3%、「住居があること」43.6%となっています。
- ・鳥取で暮らす場合に考えている仕事としては、「農業」が27.3%で最も多く、次いで「ボランティア」「パート・アルバイト」「仕事をする気はない」が21.8%となっています。

【鳥取暮らしを決める条件】



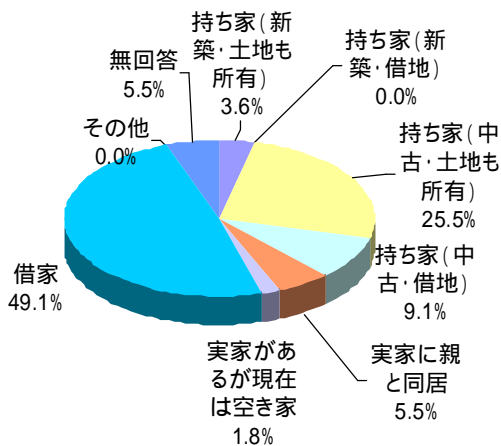
【鳥取で暮らす場合に考えている仕事】



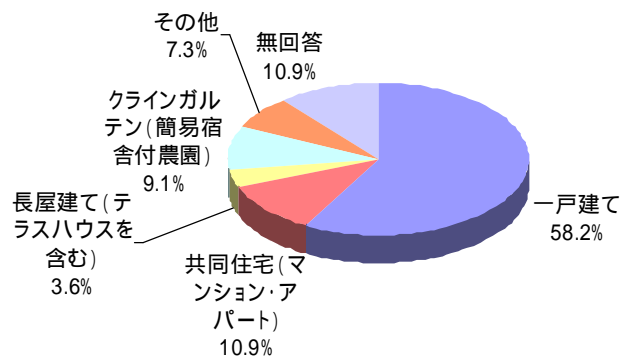
鳥取で暮らす場合に希望する住まいのタイプ

- ・鳥取で暮らす場合に希望する住まいの所有形態としては「借家」が49.1%と最も多く、次いで「持ち家を購入(中古・土地も所有)」25.5%となっています。
- ・希望する住まいの建て方としては、「一戸建て」が58.2%で最も多く、次いで「共同住宅」10.9%、「クラインガルテン」9.1%となっています。

【希望する所有形態】



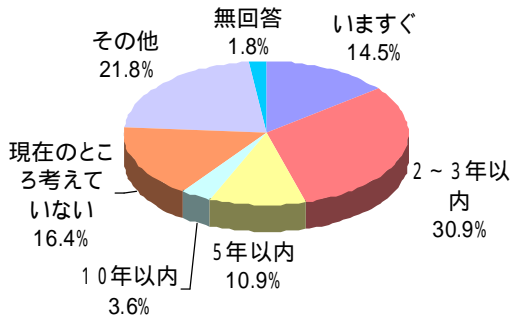
【希望する建て方】



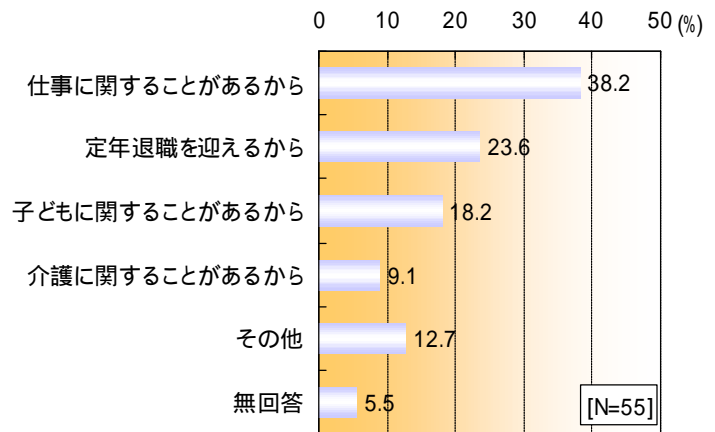
鳥取で暮らし始めたい時期とその理由

- ・鳥取で暮らし始めたい時期としては「2～3年以内」が30.9%と最も多く、次いで「現在のところ考えていない」16.4%、「いますぐ」14.5%となっています。
- ・暮らし始める時期として希望する理由としては、「仕事に関することがあるから」38.2%、「定年退職を迎えるから」23.6%と、仕事の区切りが大きな理由となっています。

【暮らし始めたい時期】



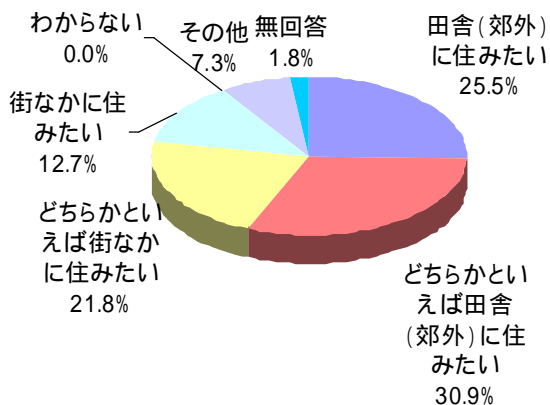
【その時期を希望する理由】



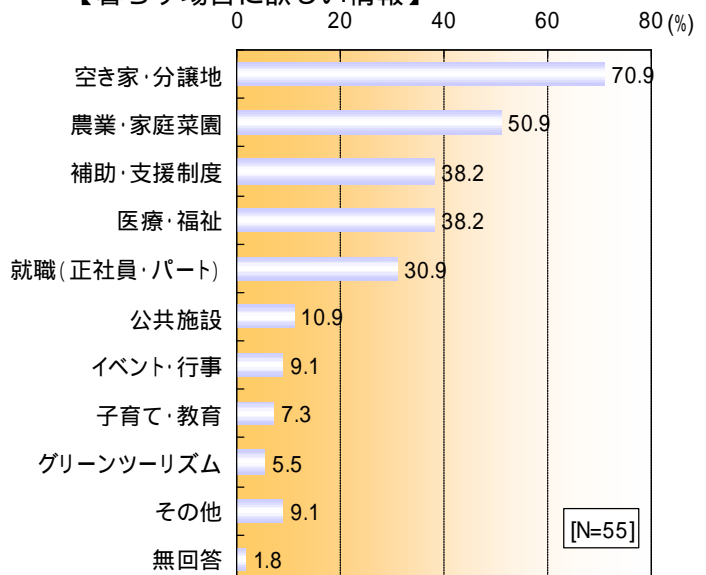
鳥取で暮らす場合に住みたい場所と欲しい情報

- ・鳥取で暮らす場合に住みたい場所としては「田舎に住みたい」「どちらかといえば田舎に住みたい」あわせて56.4%となっており、「街なかに住みたい」「どちらかといえば街なかに住みたい」あわせて34.5%となっています。
- ・鳥取で暮らす場合に欲しい情報としては、「空き家・分譲地」が7割を超えて最も多く、次いで「農業・家庭菜園」「補助・支援制度」「医療・福祉」「就職(正社員・パート)」が3割以上の回答者が希望しています。街なか居住希望者は「就職(正社員・パート)」を過半数(19人中10人)が希望しています。

【住みたい場所】



【暮らす場合に欲しい情報】

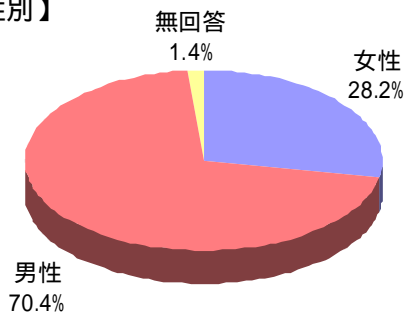


3. 土地利用に関するアンケート調査

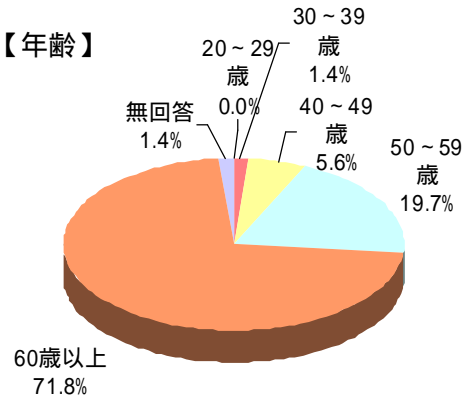
性別・年齢・居住地

- ・性別は男性が7割となっています。
- ・年齢は、60歳以上が7割を超えていて最も多く、50代が2割となっています。
- ・居住地は中心市街地が6割で、鳥取市以外が2割となっています。

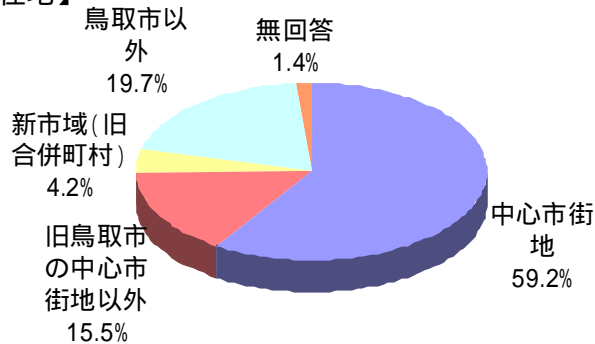
【性別】



【年齢】



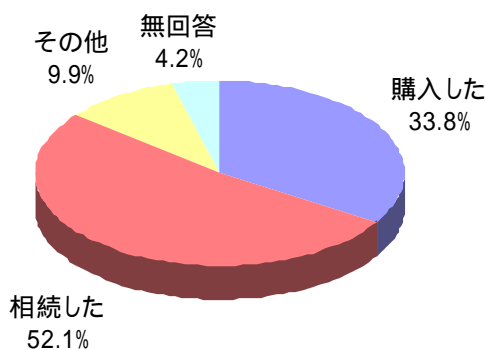
【居住地】



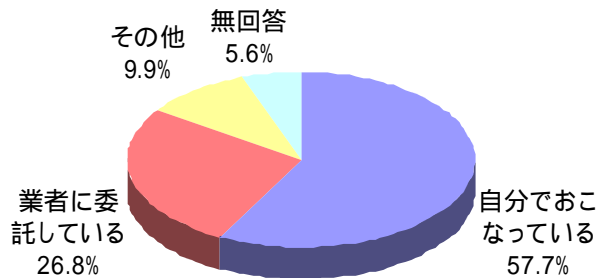
駐車場にしている土地の取得方法と駐車場の管理者

- ・駐車場は「相続した」が52.1%と多く、「購入した」は33.8%となっています。
- ・駐車場の管理は「自分でおこなっている」のが57.7%と過半数を占めており、「業者に委託している」のは26.8%となっています。

【駐車場の取得方法】



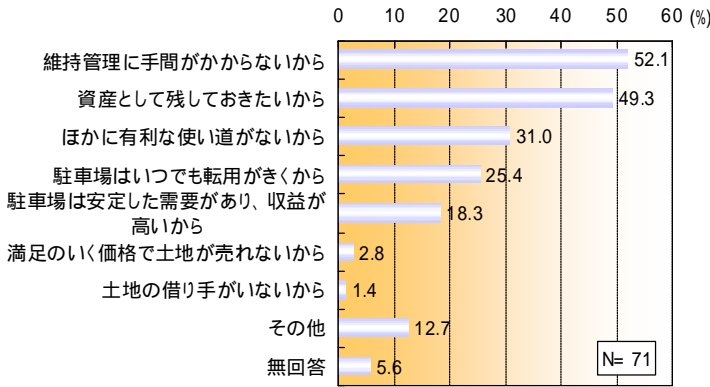
【駐車場の管理者】



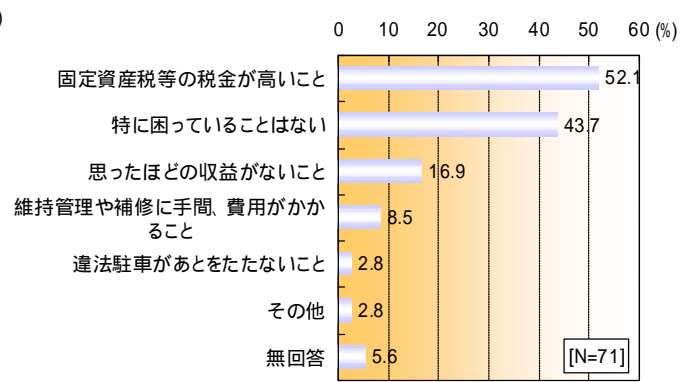
駐車場にしている理由と駐車場経営で困っていること

- ・ 駐車場にしている理由としては「維持管理に手間がかからないから」「資産として残しておきたいから」が5割と多く、積極的な経営として駐車場にしている割合は少なくなっています。
- ・ 駐車場経営で困っていることとしては「固定資産税等の税金が高いこと」が52.1%と最も高くなっているが、「特に困っていることはない」が43.7%で次に来ています。

【駐車場にしている理由】



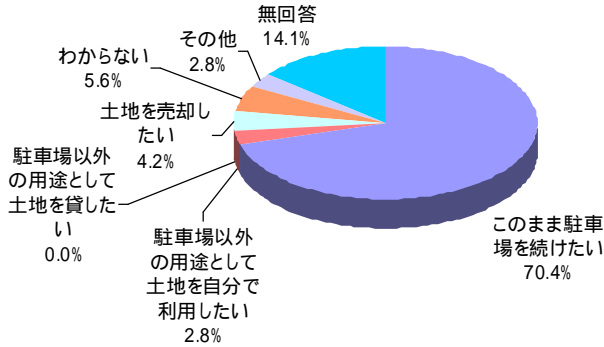
【駐車場経営で困っていること】



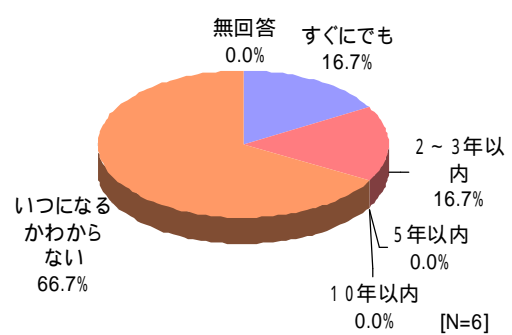
駐車場用地の将来の土地利用

- ・ 駐車場にしている土地の将来の利用方法としては「このまま駐車場を続けたい」が7割を超えて最も多くなっており、何らかの形で転用、売却を考えているのは7.0%となっています。
- ・ 転用、売却を考えている6人の内、時期は「いつになるかわからない」が4人、用途は「まだわからない」が4人で、まだ不確定な所有者が多いです。転用、売却を考えている理由は収益が見込めることおよび管理が手間という理由があげられています。

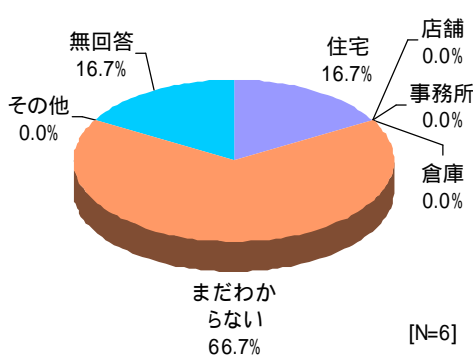
【将来の土地利用】



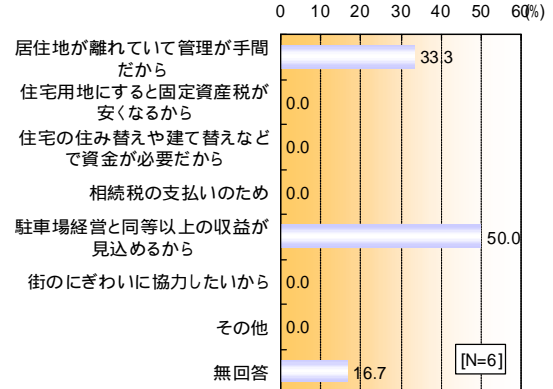
【転用、売却を考えている時期】



【転用、売却を考えている用途】



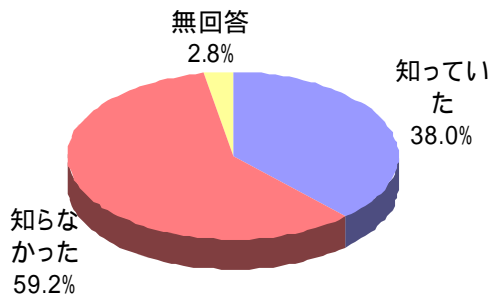
【転用、売却を考えている理由】



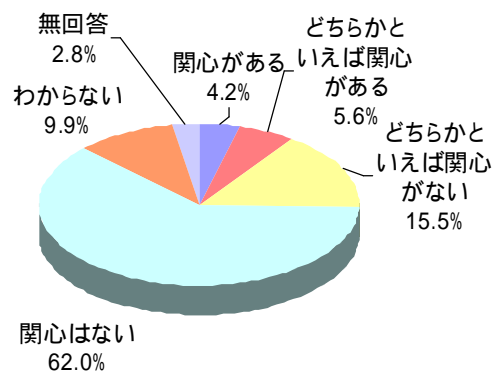
定期借地権付き住宅について

- 定期借地権付き住宅について「知っていた」のは約4割となっており、居住に関するアンケート調査の回答者（約1/4）に比べると認知度は高くなっています。
- 定期借地権付き住宅について「関心がある」もしくは「どちらかといえば関心がある」という回答は9.9%となっています。（居住に関するアンケート調査は16.7%）
- 定期借地権付き住宅の敷地として貸すことについては「貸してもよい」もしくは「どちらかといえば貸してもよい」は5.6%でしたが、「わからない」も1割を超えています。
- 定期借地権付き住宅の敷地として貸してもよい条件としては「公的な安心できる機関が借り上げてくれること」が19.7%で最も多く、「駐車場と同等以上の収益が見込めること」「必要なときに土地を返してもらえらること」が続いています。「どのような条件でも定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸したくない」は31.0%となっており、土地の流動性の確保や収益がある程度見込めるならば検討の余地はあるようです。

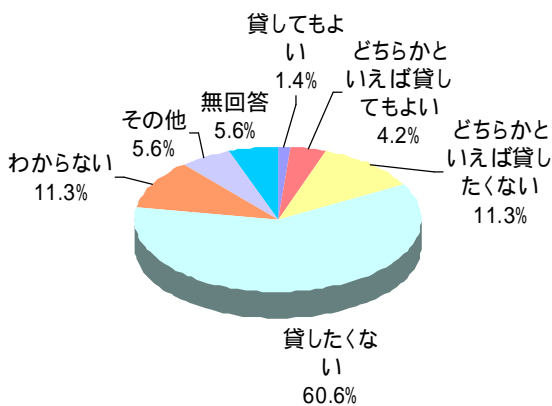
【定期借地権付き住宅の認知度】



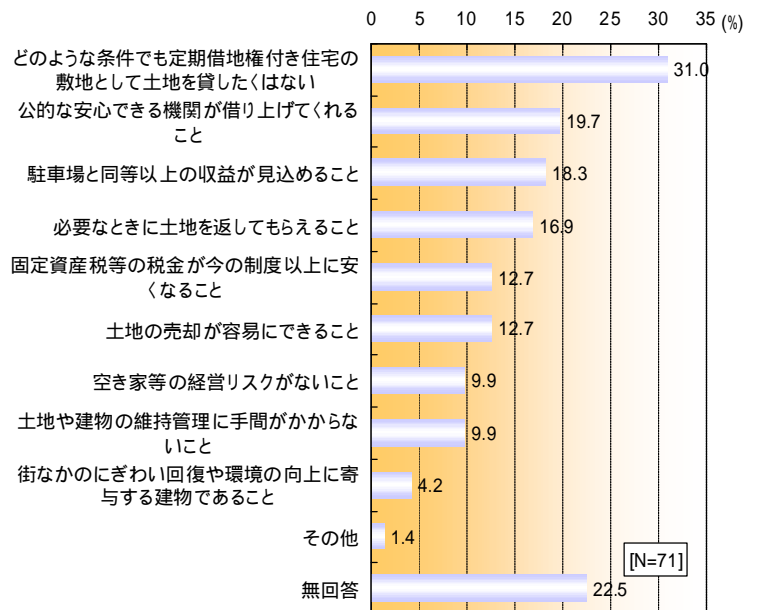
【定期借地権付き住宅への関心】



【定期借地権付き住宅の敷地として貸すことへの意思】



【定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸す条件】



・新たな住宅供給方式の解説

1. コーポラティブ方式について

コーポラティブ方式とは、

自ら居住するための住宅を建築しようとするものが組合を結成し、戸建て注文住宅と同様に設計段階から共同で好みの集合住宅を建設する方式です。このような住宅を、コーポラティブハウスといいます。

コーポラティブハウスのメリット

【居住者側】

1. 納得の価格で購入が可能

参加者が直接土地を購入し、直接工事を発注することで、デベロッパー(住宅分譲会社)の利益・広告費等を削減できます。間接コストがかからない分、より原価に近く、内容に応じた納得のいく価格で住宅が取得できます。

2. 自分のライフスタイルや好みに応じた設計が可能

直接設計者と打ち合わせを行い、設計を進めるため、自分のライフスタイル、感性に合ったこだわりの住空間を創ることができます。

3. よいコミュニティづくりが可能

建築前に入居者が決定し、共に建築していくことにより、自然にコミュニティが育まれやすく、建物の維持管理等に取り組みやすくなります。

【地権者】

入居者が確定してから事業がはじまるため、空き家による事業リスクがなく、定期借地期間中は安定した地代収入が期待できます。

2. 定期借地権方式について

定期借地権とは、

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生しました。従来の借地権(普通借地権)と異なり、当初定められた契約期間(50年が一般的)で借地関係が終了し、その後の更新はありません。住宅用としては「一般定期借地権」と「建物譲渡特約付借地権」があります。

普通借地権と定期借地権の相違点

	普通借地権	定期借地権
存続期間	30年以上(借地借家法(以下、「法」という)第3条)	次のいずれかによる 50年以上(法第22条) 30年以上(法第23条) 10年以上20年以下(法第24条)
契約更新	更新後の最初の存続期間は20年以上、以後は10年以上(法第4条) (ただし、正当事由がない限り土地所有者は更新を拒絶できない)	次のいずれかにより、更新はない 更新排除の特約(法第22条) 混同 ¹ により消滅 更新不適用(法第24条)

定期借地権の3種類

類型	(一般型)定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
根拠条文	法第22条	法第23条	法第24条
存続期間	50年以上	30年以上	10年以上50年以下
要件	次の特約を定める 契約更新の排除 建物築造による期間延長の排除 建物買取請求権放棄 また、公正証書等の書面によることとする	借地権設定後30年以上経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当な対価で譲渡する。また、書面は要件ではない。	もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とする

¹ 債権の消滅原因のひとつである。建物譲渡特約が行使されると、土地所有者の立場と、借地人から建物を譲渡された新借地人の地位とが同一となる。すなわち、土地を貸すという債務と、借りるという債権が同一人に帰することにより、貸借関係が消滅する

定期借地権付き住宅とは、

定期借地権で借地した土地に建設される住宅です。建物形態は一戸建ても共同住宅もあります。

地主は土地を賃貸し、その土地に借地人が住宅を建設します。よって、土地は定期借地、建物(住宅)は居住者の所有になります。

定期借地権の問題点を解消したスケルトン定期借地方式(つくば方式)

定期借地方式の問題点

【居住者】

- 借地期間満了に伴い解体する予定の建物への愛着や、維持管理義務意識が低下する。
- 期間満了が近づくと売買がしにくい。(マンションの解体と土地の明け渡しが契約で定められている。)
- 耐用性のある建物についても、借地期間満了後は解体されるため、建物の資産価値を活かすことができない。

【地権者】

- 借地期間が50年以上であり、長すぎる。
- 解体工事の捻出が困難となった場合、定期借地期間満了時の更地返還が実行されない。



スケルトン定期借地方式(つくば方式)

【居住者サイド】

- 地主が30年後以降に建物を買取り、スケルトン賃貸住宅として経営するため、維持管理意識の低下を回避できる。
- 30年後以降は建物譲渡金と家賃を相殺するため、低廉な家賃負担で継続居住できる。
- インフィル部分は譲渡しないため内装設備のリニューアルの自由度は変わらず、住まいへの愛着が持続できる。
- 30年後地主が建物を買取らない場合、借地期間満了時(50~60年後)に建物を地主に無償譲渡して退去するため、建物の解体費を払う必要がない。

【地権者サイド】

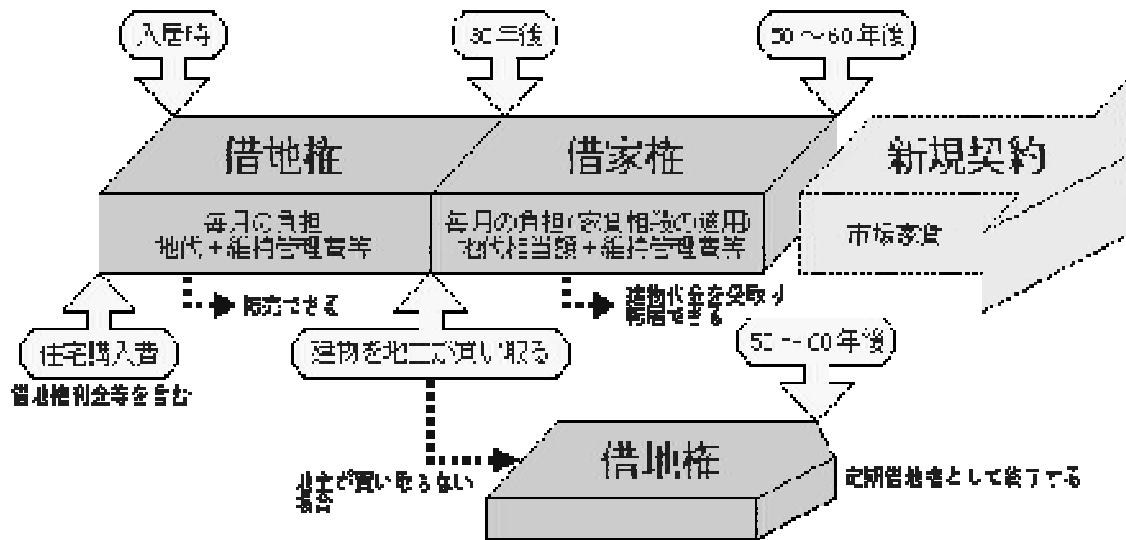
- 30年後に地権者が建物を買取るにより借地契約を抹消し、借地期間満了を迎える際の不適切な維持管理を防ぐことができる。
- 耐用性のある建物建てることにより、借地契約期間が終了した際に返還される建物について長期的に資産活用を行える。

権利の概要

30年間は借地で、建物は入居者の持ち家になります。転売もできます。

30年後に建物を地主が買い取り、それ以降は賃貸住宅になります。入居者が住み続ける場合は、建物代金と家賃の一部を相殺する契約が適用されるため、低い家賃負担で住むことができます。退去する場合は、建物代金を受け取ります。

地主が建物を買い取らなかった場合は、定期借地権が続き60年後に建物を無償譲渡して入居者は退去します。



3. 敷地整序型土地区画整理事業について

敷地整序型土地区画整理事業とは、

駐車場や空き地などの低未利用地を含む小規模な区域で、個々の土地の交換や再配置を行うことにより、土地の有効・高度利用を図ることのできる事業で、個人施行・組合施行の事業に適した、小規模な土地区画整理事業です。

換地手法により土地の入れ替えや集約を図ることで、戸建てを望む地権者や環境改善や土地の有効利用のために共同化や高度利用化を選択したい地権者など、それぞれの意向に沿った対応が可能となります。

また、換地処分による換地の取得に対する不動産取得税、換地処分登記に伴う登録免許税が非課税となります。

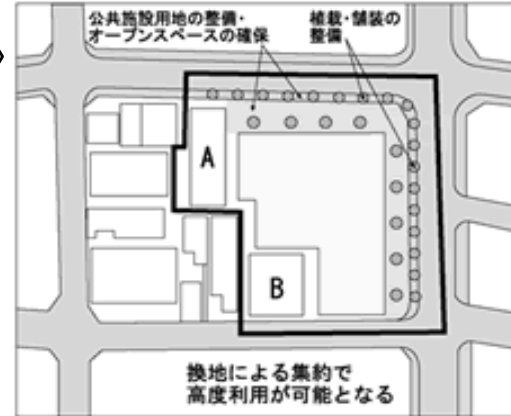
整備イメージ

公共的空地等の整備と一体となって植栽・舗装の打ち替えする場合

●整備前



●整備後



・鳥取市街なか居住推進調査研究会委員名簿

(敬称略:順不同)

役 職	所 属 団 体 ・ 役 職			氏 名
会 長	大学	千葉大学 大学院工学研究科 建築・都市科学専攻	教授	小林 秀樹
副会長	大学	鳥取大学 地域学部 地域政策学科	准教授	山下 博樹
委 員	大学	鳥取環境大学 建築・環境デザイン学科	准教授	張 漢賢
委 員	宅建業界	社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会 東部支部	支部長	小谷 寿昭
委 員	建築業界	社団法人 鳥取県建築士事務所協会 東部支部	支部長	山下 卓治
委 員	研究機関	独立行政法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ	主任研究員	藤本 秀一
委 員	研究機関	財団法人とっとり政策総合研究センター 調査研究部	研究員	倉持 裕彌
委 員	金融機関	鳥取銀行 ローン業務部 鳥取ローンプラザ	所長	松原 伸暁
委 員	行政機関	鳥取県生活環境部住宅政策課	課長	長谷川 明史
委 員	行政機関	鳥取市都市整備部	部長	田中 政幸

・研究会の開催経過

年月日	会議名	内 容
平成 20 年 11 月 17 日	第 1 回街なか居住推進調査研究会	設立目的・スケジュール等について確認、鳥取市の街なか居住実態等の把握
平成 20 年 12 月 16 日	第 2 回街なか居住推進調査研究会	街なか居住推進提言の骨子(案)について協議
平成 21 年 1 月 26 日	第 3 回街なか居住推進調査研究会	街なか居住推進に向けての提言(素案)について協議
平成 21 年 2 月 19 日	第 4 回街なか居住推進調査研究会	街なか居住推進に向けての提言(案)、アンケート調査結果について協議
平成 21 年 3 月 26 日	第 5 回街なか居住推進調査研究会	街なか居住推進に向けての提言(案)について協議、提言書の完成
平成 21 年 3 月 26 日	市長に対して鳥取市街なか居住推進に向けての提言書を提出	