



—震災地の復興に定期借地権の活用を—

1. 仮設住宅の用地が足りない

国が住宅資材を確保し、用地の手当ては市町村が、仮設住宅を建てるのは県という役割です。浸水した土地では建設を認められないため、平地の少ない沿岸被災地では土地が足りない状況です。釜石市では「民有地もない」。宮古市では「郊外には廃校や空地もあるが、入居希望者がないと意味がない」と苦慮していると伝えられます。

宮城県では農地や民有地の利用も検討しています。福島県は放射能の影響で 12 市町村では仮設住宅が建てられず、避難者に対応するにはこの地域だけでも 1 万戸分が必要です。用地の確保には市町村や県を超えた一元化したネットワークが必要です。避難所生活には限界があるとして、避難者の方は自力で民間の賃貸住宅へ入る例が相次ぎ、当初は認めなかった岩手、宮城、福島の 3 県は「みなし仮設住宅」として国とともに家賃を負担することに決めました。民間賃貸住宅の供給がある地域では仮設住宅への入居辞退も多くなっています。

国は、公有地だけでは用地が足りないこと、進まない現状を打開するために、過去の震災では例のない、土地の借り上げ費用を負担することにしました。

2. 被災地では住宅ローンの返済が残る

住宅金融支援機構は、被災者に対し、住宅ローン返済を 1~3 年間猶予すると発表しましたが、被災者は住宅ローンが残っている状態で、これからどの様に暮らしを立てるのか、と問題を抱えています。

地震保険に加入の場合、一定額の保険金の保証はありますが、地震保険に加入せずにローン残高がある場合、返済を迫られることとなります。天災で家を失ったものを借手責任だけに負わせる現行の制度には疑問があります。生活には車も必要で、ここでも新規にローンを組むこととなります。

被災者、事業者の方には、何よりも少ない初期資金で早期に再スタートが出来る環境が必要です。

そのためには、所有権にこだわらない定期借地権、事業用借地権、定期借家権を活用した住宅や工場、事業所を賃貸で供給することが有効です。この方式で現地に適合したシステムを構築することを提案します。

3. 街づくりに定借の活用を

従来型の国や県が買い上げ、区画整理をして分譲する方式では、旧住宅公社、旧公団の破綻の後を追うことになり、財政赤字が累積するばかりです。

そこで、住宅は、安心な高台地に国や自治体が定期借地権で開発します。これなら入居者・利用者は土地購入の負担がありません。定期借地権マンションも有効です。賃貸での供給も可能です。共同住宅ですから、コストも安く高齢者の住まいにも適合し、地域のコミュニティーにも役立ちます。事業は民間の事業者が行ない、分譲、賃貸、管理をします。合わせて開発事業の税制度も検討して供給価格を出来るだけ安くします。

国や自治体も土地は所有者から購入せず、賃貸です。定借を利用した街づくりは、全国各地にノウハウが蓄積されています。東京都は 07 年に広さと品質を確保しながら、住宅価格を引き下げる実験を東村山市で実施し、次に東大和市内で定借利用のプロジェクトを始めます。

政府の復興会議の部会では、水没した土地や危険な地域などを国や県などが借り上げ、地代を払い、再開発を進める手法が提案されています。