

1. 背景と目的

戦前、我が国では住宅需要に対応していたのは賃貸住宅であった。しかし、昭和16年の借地・借家法改正で「正当事由条項」が導入されたことなど、さまざまな要因が重なり、戦後急速に持家志向が高まっていった。そして、急激に増加する住宅需要に対して、郊外の安価な土地で宅地開発が行なわれ、所有権分譲方式による宅地供給が行なわれてきた。この郊外へのスプロール化が、現在の市街地拡大を引き起こし、密度低下を招いている。また「土地は必ず値上がりする投資対象」という「土地神話」も重なり、所有権分譲方式の「土地の自己所有」が好まれてきた。

バブル期の異常な地価高騰を受けて、平成元年には正常な需給関係と適正な地価形成を図るための「土地基本法」が制定されたものの、直後にバブル景気が崩壊し「土地神話」も崩壊した。

日本は現在人口減少社会に入るとともに、環境面やさまざまな分野から「持続可能性」が求められており、都市計画の「持続可能なまちづくり」の点からも「土地の所有から利用へ」の転換、ならびに土地の高度利用が求められている。老朽化し始めた親世代の住宅地を離れ、安価で容易な郊外スプロールによって新たに住宅を持つというサイクルを続けることは、現代の「持続可能性」の流れに反しているといえる。

昭和16年の改正点である「正当事由条項」は、借地を「一度貸したら、生涯返ってこない」と言われるほど、借地人に有利なものとしていた。このため、契約更新を排除し、当初定めた期間後に必ず土地が更地で返還される借地が必要とされ、平成4年に借地・借家法が改正されて「定期借地権（以下定借）」が設けられた。定借は、土地の期限付き所有を実現し、土地の「所有から利用へ」という転

換を可能とすると考えられる。

これまでに、住宅地のCOMMONスペース管理のための方法を示した齋藤¹⁾や、地方都市の低未利用地活用への利用を示した村山ら²⁾、地上権型定借と地代一括支払い（前払い賃料方式）を組み合わせた「定期所有権」という考え方を示した稲本³⁾など、さまざまな定借利用方法が提唱されてきた。しかし定借は、平成18年までに全国の住宅ストックのうち約0.1%しか販売されていないうえ、そのうちの約8割が大都市圏での販売であり、地方都市での利用促進が図られているとはいえない⁴⁾。

そこで、本研究では地方都市の定借利用実態と定借居住者の意識を明らかにし、将来の地方都市における定借活用の可能性とその課題の考察を目的とする。

2. 研究の方法

はじめに既存の定借調査資料⁵⁾⁶⁾を用いて、都道府県別に供給量を分析する。そして、地方都市で定借が供給されている所在地を空間的に把握し、立地特性を明らかにする。

次に、定借事例である長岡ニュータウンを対象に、詳細な利用状況を把握する。また意識調査を行い、地方都市の定借や土地、住居に関する居住者意識を明らかにする。

これらより、地方都市の定借利用実態を解明し、将来の定借活用に向けた課題を検討する。

3. 定期借地権とは

定借は、一般定期借地権（法第22条）、建物譲渡特約付借地権（法第23条）、事業用借地権（法第24条）の3種類の借地権からなる制度である（表-1）。定借分譲の住宅には、一般定期借地権が多く用いられる。定借は契約更新をしないため、契約期間が50年以上である。また建物の買取

りをしないため、期間満了後は土地を更地にして返還しなければならない。これは、地主にとってメリットであるが、借地人にはデメリットとなる場合がある。

定借の権利として、地上権と土地賃借権が設定される。定借は、地上権で契約されることが想定されていたが、事例のほとんどが地主に有利な土地賃借権で契約されている⁽²⁾。

4. 全国の定期借地権

4.1. 定期借地権の販売数の把握

定期借地権の販売区画数と販売事業数⁽³⁾を大都市圏と地方圏⁽⁴⁾に分類し、動向を調べた。大都市圏で平成7年から平成14年まで年間2,500区画の販売がある。一方、地方では徐々に販売数を増加させていたが、その後は販売数を減少させている。これは、継続的な地価の下落により、土地の購入が容易となっていくにつれて、借地のメリットが薄くなったためと推測される。

また大都市圏では、平成7年から平成14年まで販売事業数が減少するも販売区画数を維持している。これは区画数の構成比から、ひとつの販売事業で大量の区画を販売するような大規模な開発が多くなったためと考えられる。その後こうした開発が、地方圏にも起こるようになったと推測される(図-2)。

都道府県別に集計した結果(表-2)、埼玉、神奈川、愛知、兵庫で2,000を超える区画が販売され、千葉では

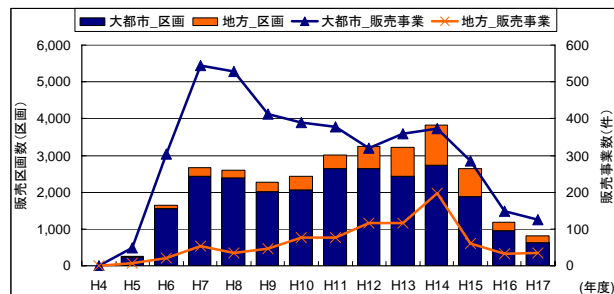


図-1 販売区画数及び販売事業数の推移

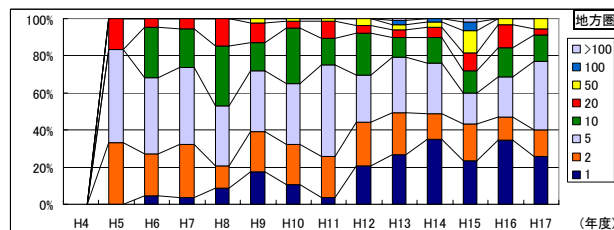
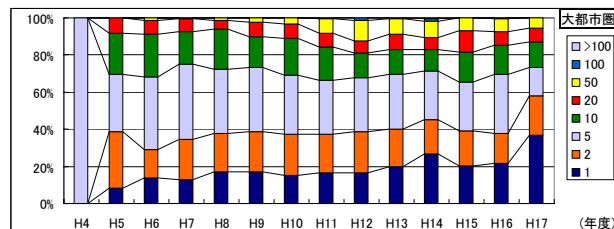


図-2 販売事業当りの販売区画数の構成比(推移)

5,000を超えている。一方地方圏では、長野が最も多く区画を販売しているが、537区画で千葉の1/10である。また、定借の販売数に大きな地域差がある。

さらに詳しい動向を見るため、区画数の総数が多く、後期にも実績がある地方県として、栃木、群馬、新潟、長野に着目した。このうち、群馬、新潟、長野は平成14年に最も多く、約130区画(販売事業数はそれぞれ26、14、43件)の定借を販売している。栃木は、平成13年に約140区画(販売事業数8件)を販売している。それぞれに影響している主な販売事業を以下に示す(表-3)。また、4県の定借事例の立地特性を見るため、各所在地情報に基づいて空間化した。

4.2. 定期借地権事業の空間的把握と類型化

表-1 改正借地・借家法 借地権一覧

期間	一般定期借地 50年以上	建物譲渡特約付借地権 30年以上	事業用借地権 10年以上50年未満	普通借地権 30年以上
借地の目的	限定なし	限定なし	事業用建物 (居住の用に供するものを除く)	限定なし
期待される用途	個人住宅 賃貸マンション 賃貸ビル	個人住宅 賃貸マンション 賃貸ビル	郊外の量販店 外食店舗 工業用地	-
成立	公正証書による 等書面によつて、更新等の排除の特約をする	借地期間設定後30年以上経過した時点で建物が相当の対価で地主に譲渡されることがあらかじめ約する	事業用の建物を建てる目的で公正証書による設定契約によつて更新等を排除する	制約なし
借地関係の終了等	期間満了による	建物譲渡の効果による	期間満了による	地主の更新拒絶には正当事由が必要

表-2 都道府県別販売区画数及び販売事業数

	区画数 (区画)	区画数		販売事業数			区画/ 販売		
		1993.2 -2000.3	2000.4 -2006.3	(件)	事業名称あり (件)	(%)			
首都圏	8	茨城	1,324	525	799	186	154	82.8	7.12
	11	埼玉	2,887	2,082	805	564	495	87.8	5.12
	12	千葉	5,060	2,563	2,497	634	562	88.6	7.98
	13	東京	1,843	932	911	329	287	87.2	5.60
	14	神奈川	2,388	1,617	771	472	391	82.8	5.06
中部圏	21	岐阜	468	285	183	102	79	77.5	4.59
	22	静岡	744	453	291	157	96	61.1	4.74
	23	愛知	2,246	1,456	790	581	451	77.6	3.87
	24	三重	367	204	163	110	61	55.5	3.34
近畿圏	25	滋賀	661	132	529	94	72	76.6	7.03
	26	京都	1,185	367	818	137	113	82.5	8.65
	27	大阪	1,836	1,041	795	310	272	87.7	5.92
	28	兵庫	2,654	1,071	1,583	364	284	78.0	7.29
	29	奈良	824	477	347	160	133	83.1	5.15
	30	和歌山	121	121	0	15	13	86.7	8.07
地方圏	1	北海道	393	107	286	19	17	89.5	20.68
	2	青森	365	2	363	13	11	84.6	28.08
	3	岩手	106	28	78	31	18	58.1	3.42
	4	宮城	314	208	106	89	42	47.2	3.53
	5	秋田	22	0	22	3	2	66.7	7.33
	6	山形	34	34	0	6	0	0.0	5.67
	7	福島	162	48	114	27	17	63.0	6.00
	9	栃木	442	156	286	49	37	75.5	9.02
	10	群馬	261	65	196	54	32	59.3	4.83
	15	新潟	274	17	257	30	16	53.3	9.13
	16	富山	19	19	0	4	2	50.0	4.75
	17	石川	90	6	84	11	10	90.9	8.18
	18	福井	13	9	4	3	2	66.7	4.33
	19	山梨	95	39	56	16	14	87.5	5.94
	20	長野	537	164	373	162	87	53.7	3.31
	31	鳥取	14	8	6	4	2	50.0	3.50
	32	島根	2	0	2	2	2	100.0	1.00
	33	岡山	261	110	151	70	30	42.9	3.73
	34	広島	433	188	245	80	50	62.5	5.41
	35	山口	210	37	173	30	12	40.0	7.00
	36	徳島	0	0	0	0	0	~	~
	37	香川	178	52	126	47	36	76.6	3.79
	38	愛媛	54	23	31	14	9	64.3	3.86
	39	高知	33	29	4	5	1	20.0	6.60
	40	福岡	535	127	408	60	53	88.3	8.92
	41	佐賀	2	1	1	2	1	50.0	1.00
	42	長崎	4	0	4	2	2	100.0	2.00
	43	熊本	90	33	57	23	13	56.5	3.91
	44	大分	4	4	0	1	0	0.0	4.00
	45	宮崎	185	33	152	4	4	100.0	46.25
	46	鹿児島	9	0	9	4	4	100.0	2.25
	47	沖縄	45	20	25	6	3	50.0	7.50
		合計	29,794	14,893	14,901	5,086	3,992		

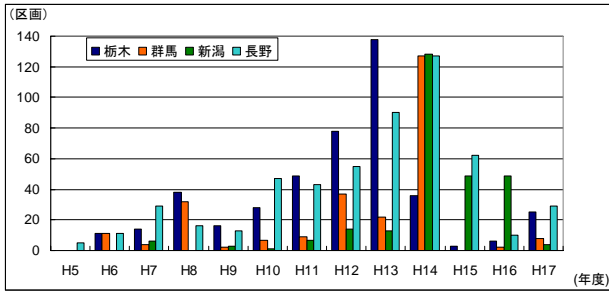


図-3 栃木、群馬、新潟、長野の販売区画数の推移

表-3 各県の主な販売事業例

	発売	事業名称	区画
栃木	H13. 10	グリーンタウン小山南	112
群馬	H14. 6	東長岡団地	47
新潟	H14. 5	長岡ニュータウン陽光台 14年1次	52
長野	H14. 5	オナーズヒル軽井沢第4期	34

空間化した定借事例は、栃木、群馬、新潟、長野の販売事業数計 295件のうち、事業名称が明記されているもの172件である。

空間化の方法は、まず事業名称から定借事例の場所を特定する。特定できない事業は、所在地の町丁目を定借立地エリアとする。次に、特定した事例及び立地エリアの位置を地図上に落とした。1970年DID、市街化区域（用途地域）、都市計画区域を考慮して、立地エリアで類型化した（図-4）。

対象の 172件で、類型化できた販売事業は83件であった⁶⁾。類型化の結果、定借販売事業は、B₁（41%）とB'（35%）の地域に多いことがわかった（表-4）。

5. 長岡ニュータウンの定期借地権

長岡市内の定借事例は、日本住宅総合センターの定借集計表によると長岡ニュータウンのみである（図-4のB'）。長岡ニュータウンは、大規模に定借が販売されている事例であり、所有権分譲と定期借地権を選択することができるという特徴がある。また定期借地権で契約後、いつでも所有権に契約変更することが可能である。

長岡ニュータウンの定借は、当時の地域振興整備公団（現UR）が建設省の指示で導入を決定した。平成13年に導入された定借は、陽光台のみであり、所有権との選択はできない通常の定借と同様の手法であった。しかし平成15年、青葉台にも定借を導入することを機に、全画地を所有権と定借の選択制とした。

5.1. 定期借地権販売数及び契約数の把握

ニュータウンで販売された定借は、データベースによると平成16年時点で 190区画である。しかし、ニュータウンの定借は選択制であるため、販売数と契約数に差が生じる。したがって本研究では、これまでの公募案内資料及びヒアリングに基づき、296区画を定借販売とし、現地調査を行なって現状を把握した。独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）提供の資料と現地調査から、定借の販売数と現在

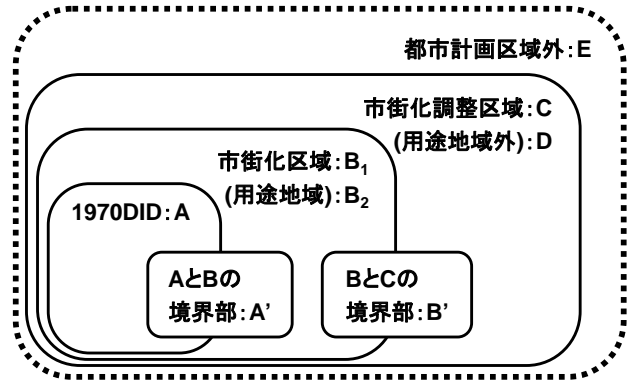


図-4 都市計画の要件による類型化

表-4 空間化対象及び類型化の結果

	販売事業数	事業名称あり	類型化									
			A	A'	B1	B2	B'	C	D	E	その他	
9 栃木	49	37	7	1	0	4	0	1	0	0	0	1
10 群馬	54	32	23	0	6	6	0	11	0	0	0	0
15 新潟	30	16	15	0	1	13	0	1	0	0	0	0
20 長野	162	87	38	0	8	11	0	15	0	0	0	4
計	295	172	83	1	15	34	0	28	0	0	0	5

表-5 ニュータウンの販売区画状況（平成20年1月現在）

	建物あり	青葉台		陽光台		合計				
		所	定	所	定	所	定			
分譲済み		28	13	15(1)	157	71	86(3)	185	84	101(4)
販売中		9	3	6	11			20	14	6
空地		9			30			39		
合計		16			36		(1)	52		(1)
合計		62		21(1)	234		86(4)	296		107(5)

所：所有権分譲
定：定期借地権分譲
()：契約変更による所有権分譲（定借に含む）

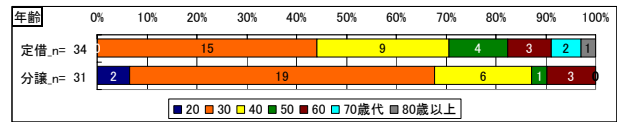


図-5 世帯主年齢

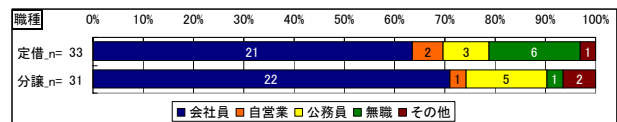


図-6 世帯主の職種

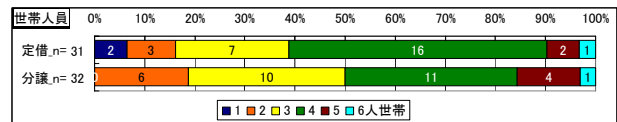


図-7 世帯人員

表-6 居住者世帯類型

	世帯数	割合	世帯類型	
			定借	分譲
単独	2	3.2%	2	6.5%
夫婦のみ	8	12.7%	3	9.7%
夫婦と子供	47	74.6%	22	71.0%
夫婦と親	2	3.2%	1	3.1%
夫婦、子供と親	2	3.2%	2	6.5%
夫婦、子供と孫	1	1.6%	1	3.2%
夫婦、子夫婦と孫	1	1.6%	0	0.0%
合計	63		31	32

の定借契約数を明らかにした(表-5)。なお、選択制導入以前に契約された陽光台の定借は、86区画中50区画である。

5.2. 居住者意識

定借販売数 296区画のうち、185件の居住者を対象に意識調査を実施した。回収数は、定借契約者36件、所有権分譲者36件⁶⁾であり、回収率は39%である。

(1) 居住者属性

世帯主の年齢は、定借居住者が30代から50代までそれぞれ4割、2割、1割という構成で、80歳以上の高齢世帯もある。一方所有権分譲は、30代が最も多く約6割で、高齢居住者がいないという結果になった(図-5)。

職種は、会社員が最も多く、定借と所有権でそれぞれ約6割と7割である。定借では、無職と回答した世帯も多い。また、無職と回答した6世帯中5世帯が60代以上の高齢世帯であった(図-6)。

居住者世帯の世帯人員は、4人世帯が最も多く、次いで3人、2人世帯となっている。世帯類型は、「夫婦と子供」の核家族世帯が最も多く7割を超えている(表-6)。単独世帯の居住者は、いずれも女性の一人暮らしで、定借契約であった。他の居住者世帯は、男性の世帯主であり、定借、所有権による違いはない。

このように、定借には所有権にみられない層の人々にも支持されているということがわかった。

(2) 居住地選択

ニュータウンの新規居住者は、平成17年まで定借契約が半数を占めていた。しかし平成18年からは、ほとんどが所有権分譲を選択している(図-8)。

ニュータウンを選んだ理由は、「自然が豊かである」ことが最も多かった(図-9)。定借・所有権別では、最も多かった「自然が豊か」がほぼ同数であった。定借居住者に一番多く支持された理由は、2番目に多かった「定借がある」ことであった。所有権分譲者は、「自然が豊か」が最も多く、2番目が「安い」ことであった。

ニュータウンのほかにも居住地の候補があったかという問いに対しては、約7割が「なかった」と回答している。

「あった」と回答したうち、他候補を選択しなかった理由は、価格が高いが最も多く、職場などから遠いという意見もあった。定借居住者には、定期借地権がないからという理由もあった。他候補が「あった」と回答した人が、ニュータウン以外の候補としてあげた場所は、関原とはなみずき団地、パークタウン稲保などである⁷⁾。

(3) 転居理由

定借居住者は、アパートと戸建持ち家からの転居が多く、それぞれ約4割であった。このうち市内からの転居は約6割であり、市内のアパートからの転居が最も多い。所有権分譲者と比較すると、市内外の戸建持ち家からの転居者が多いことがわかった。

定借居住者でアパートからの転居理由は、「戸建て住宅を持ちたかった」が多く、9割を超えている。一方、戸建持ち家からの転居理由は、「その他」が約4割で、中越地震

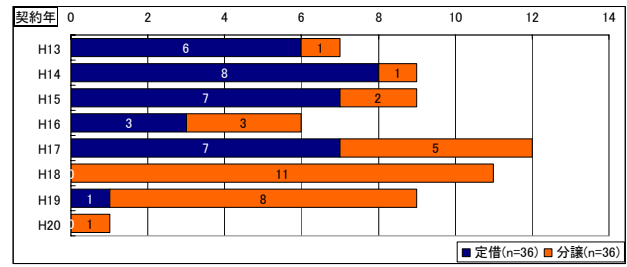


図-8 定借及び所有権分譲の契約

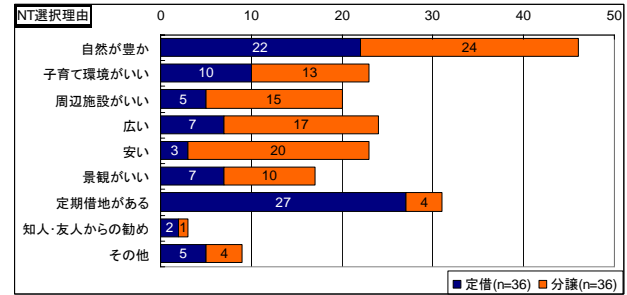


図-9 ニュータウン選択理由

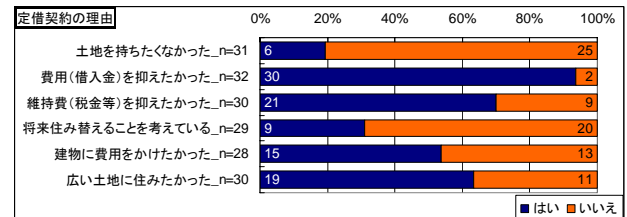


図-10 定借契約の理由

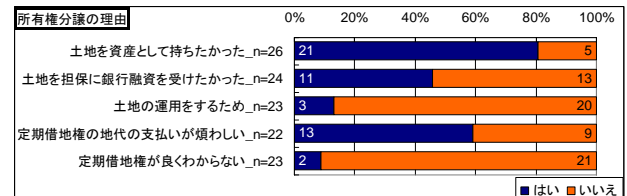


図-11 所有権分譲の理由

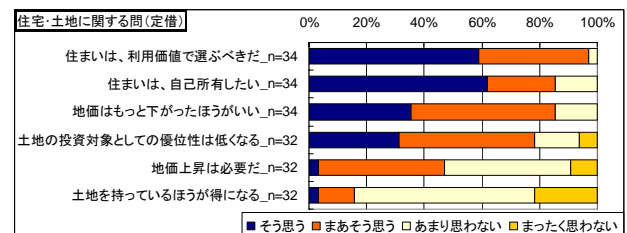


図-12 定借居住者の住宅・土地に関する意識

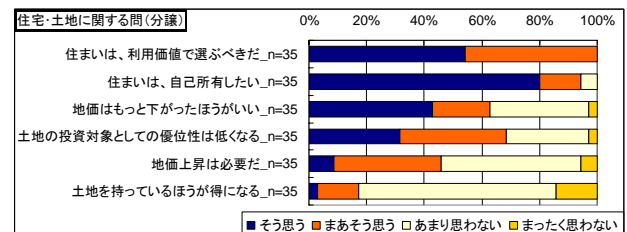


図-13 所有権分譲者の住宅・土地に関する意識

の被害のためという回答が多かった。所有権分譲者でも同様にアパートからの転居で「戸建てを持ちたかった」が約7割と多い。したがって、依然戸建て志向が強くあると推測できる。

(4) 定借・所有権の選択理由

定借契約の理由としてあげた項目に対し、「はい」が多いものは、「費用を抑えたかった」と「維持費を抑えたかった」であった。一方「いいえ」が多いものは、「土地を持ちたくなかった」と「将来住み替えを考えている」であった。つまり、定借で土地を取得し住んでいるが、将来別の土地に移動することを考えている人は少なく、土地を持ちたいと考えている。定借を選択した理由は、将来の土地購入にむけ初期費用を抑えつつ、コストを抑えるためであると考えられる。

所有権分譲の理由としてあげた項目に対し、「はい」が多い項目は「土地を資産として持ちたかった」である。「土地を運用するため」と「定期借地権がよくわからない」は「いいえ」が多い。したがって所有権分譲者は、定期借地権のことを理解したうえで、土地を運用目的でなく資産として所有するため購入したことが推測される。

(5) 住宅・土地に関する意識

住宅・土地に関する同一の問いを定借、所有権分譲者それぞれに対して調査した。定借、所有権の違いによる大きな差異はなかった。しかし「地価はもっと下がったほうがいい」に対しては、定借のほうが「そう思う」が多い。これは、ニュータウンの定借契約内容にある「賃料の改定」が関係していると考えられる。地価と賃料（地代）が連動するため、定借居住者にとって「地価はもっと下がったほうがいい」と考えている。

よってニュータウン居住者の意識は、住居は資産価値ではなく利用価値で選び、地価は上がるのではなく、もっと下がることに期待し、土地を持つことを得と感じていない。しかし、住居を自己所有したいと考える人がほとんどである。

(6) 定期借地権に関する意識

住宅・土地に関する意識と同様に、定期借地権に関する問いを居住者に対し調査した。定借・所有権で大きな差異のある項目は、「建替えのタイミングが難しい」「地代の支払いがわずらわしい」「期間満了後の生活が心配」であった（図-14）。

また、定借の課題となり得る項目に対して、所有権分譲者の回答に「そう思う」が定借居住者よりも多い要因は、購入時に定借の説明を聞き、その印象に基づいて回答したためと推測される（図-15）。

(7) 将来に対する意識

居住者に対し今後の予定を調査した。定借居住者には、将来についてと子供世代に住んでもらいたいかどうかの2段階の質問をした。

結果は、「買取りを検討している」が最も多く、そのうち6割が子供世代にも住んでもらいたいと考えている（図

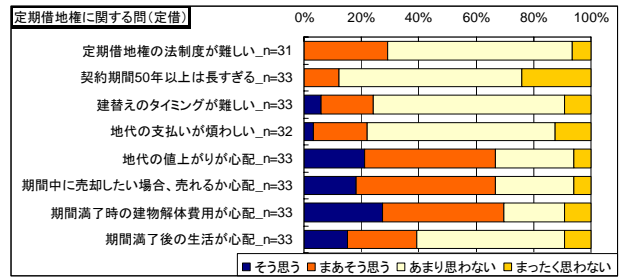


図-14 定期借地権に対する意識(定借居住者)

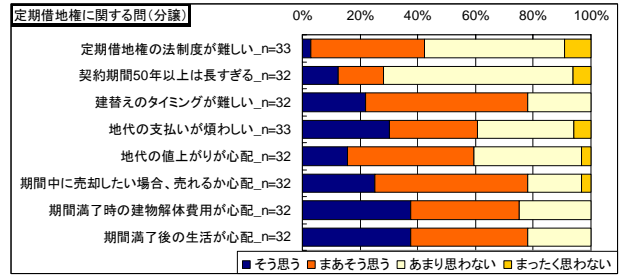


図-15 定期借地権に対する意識(所有権分譲者)

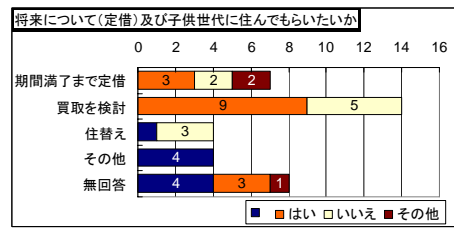


図-16 将来に対する意識(定借居住者)

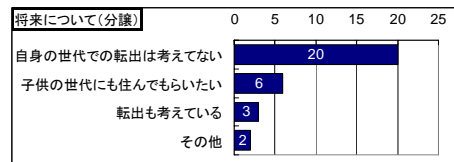


図-17 将来に対する意識(所有権分譲者)

11)。次に「期間満了まで定借」で、子供世代の問いには半々といったところであり、その他には「わからない」「どちらでも」といった回答で、決めかねているのではないかと推測される。

所有権分譲者の今後の予定は、「自身の世代での転出は考えていない」が大半である（図-17）。土地を購入しているため、「子供世代にも住んでもらいたい」が多くなるという予想に反しており、こちらも長期の将来については決めかねているのではないかと推測ができる。

6. まとめ

定借の販売区画数をみると、大都市圏では平成7年度から平成14年度まで年間2,000～2,500区画が販売されていた。地方圏では、平成6年度から徐々に販売区画数を増加させていた。大都市圏、地方圏共に平成14年度が最大の年間販売区画数となって以降、減少している。

一方、定借販売事業数は大都市圏では平成7年度まで急激に増加し、その後減少している。販売区画数の構成比が

ら、初期は3～5区画の販売事業やそれに近い事業が多く、徐々に50区画規模の販売事業が増加していった。そのため大都市圏では、販売事業数が減少しながらも区画数を増加させていったと考えられる。一方地方圏では、販売区画数同様に販売事業数が増加していたが、平成14年をピークに減少している。

地方圏の定借は、徐々に浸透していったことがわかるが、道県別に販売区画数を見ると地域差がある。そこで販売区画数の上位に含まれている栃木、群馬、新潟、長野の4県を抽出し、各県の定借事例を空間的に把握した結果、最も多く立地している場所は1970年DIDの外側でかつ市街化区域内であることがわかった。また市街化区域と市街化調整区域にまたがる町丁目にも定借事例が多いことから、新規住宅地開発に定借が用いられている可能性がある。

長岡市の定借物件は、長岡ニュータウンで平成13年に陽光台で導入された。また平成15年からは、青葉台にも定借が導入されることとなったが、定借と所有権分譲を選択して契約することが可能とされた。したがって、青葉台よりも陽光台で定借契約者が多くなっている。

定借の居住者は、世帯主が30～40代で、世帯人員が3、4人、夫婦と子供という一般的な核家族世帯が最も多かった。ニュータウンでの新規の土地取得は、平成17年までは定借契約が、平成18年以降は所有権分譲が多いという結果であった。

ニュータウンの定借契約した居住者は、定借の特徴の一つである初期費用を抑えることができる点を利用し、ニュータウンの土地を取得して住居を建てたが、所有権分譲者と同様に将来は土地を購入し「自己所有したい」と考えている人が最も多い。

定借契約の居住者と所有権分譲者の、定借に対する意識差をみると、所有権分譲者のほうに定借に対する多少ネガティブ側の回答が多い。これは、定借を実際に利用している印象に基づいて答えた定借契約の居住者と購入前に定借の説明を受けた印象で答えた所有権分譲者ということが関係しているのではないかと推測できる。

地方都市では、市街地の中心部ではなく、市街化区域境界部で定借が販売されていることから、より安価に戸建て分譲をしようとする事業者のコストカットの手法として、定借が用いられているケースが多いのではないかと考えられる。つまり、戸建住宅の郊外スプロールが定借の特色を利用しながら、依然続いているのではないかと推測される。

また意識調査結果から、定借の説明を受け、特徴を理解し、安く土地を取得して住宅を購入するものの、土地の自己所有意識は根強い。これから戸建て住宅を購入しようとしている人も、根強い土地自己所有意識を持った人のほうが多いと推測できる。

通常の定借物件は、ニュータウンのように後の土地購入ということができない。つまり、土地を自己所有したいと考えている人が多いままであると、定借の特徴を理解できても活用しない人のほうが多くなると考えられる。

地方都市で定借が普及しない要因には、これらの業者と住宅購入希望者の双方にプラスとなる点が少ないことがあると考える。したがって住宅購入希望者の意識が所有から利用へと変わらない限り、地方都市で定借の浸透は進まないと考えられる。

提言としては、郊外部の新規宅地開発を抑制し、まちなか居住を促進させることが考えられる。まちなかの土地は多くの場合、歴史が古く、地価の水準が高いため、現在のまちなか居住といえ、マンション居住のイメージが強い。1970年DID内で中心市街地の外側（都心周辺部）を定借で借りることにより、土地にかかるコストを削減し、戸建て住宅によるまちなか居住が可能となる。

戸建て住宅居住（希望）者の根強い自己所有意識を短期間で「利用」へ変えることは難しい。そのため、現在「利用」している人が「所有」への意識を持つ必要の無いよう、定借を活用した、住宅を提供する。これにより、定借の促進を図ることが可能だと考える。

長岡ニュータウンでは、契約後の土地を買い取ることができるという独自の特約を持つように、定借には契約ごとにさまざまな特約を設定することが可能である。このように自由度を活かすことで定借利用は増加するものと思われる。

【補注】

- (1) 全国の住宅ストックは平成15年住宅・土地統計調査の住宅数を用い、定借販売数は文献7)を用いた。
- (2) 文献7)P. 1-16の「4. 権利の種類」と文献8)P. 24の「地上権か賃借権か」より。
- (3) 販売事業は、文献5)6)の定借集計表に従い、1または複数の区画を発売した定借事業の、時期別若しくは業者別プロジェクトを指す。
- (4) 本研究の大都市圏及び地方圏は、文献7)の分類に従う。
- (5) 類型化の際、市街化区域(用途地域)と都市計画区域を考慮するうえで、都市計画図を用いた。都市計画図が入手できた自治体は、全25市18町のうち13市2町であった。
- (6) 居住者意識調査に回答した所有権分譲者は、定借を選択できる区画に対して、所有権分譲を選択し、土地を購入した居住者である。
- (7) 関原はニュータウンに近く、ニュータウンよりも市街地に近い住宅地である。はなみずき団地は、ニュータウンより北にある三島地区の住宅地であり、長岡の市街地から距離がある。パークタウン穂保は、長岡駅のある川東地区にある住宅地で、北長岡駅が近い。

【参考文献】

- 1) 齋藤広子(2003)、「定期借地権を利用した戸建て住宅地のコモンスペースと管理方法—住み手主体の持続型住環境管理システム構築のための研究—」、都市計画論文集 No. 38-3 P. 241-246
- 2) 村山篤史・澤田雅浩(2002)、「地方中小都市における低未利用地の有効利用方策について—長岡市中心市街地における定期借地権の利用を考慮したケーススタディ—」、日本建築学会大会学術講演梗概集 P. 741-742、日本建築学会
- 3) 浅井信男・三宅醇(1998)、「定期借地権付住宅の居住実態に関する研究」、日本建築学会大会梗概集F-1 P. 1109-1110
- 4) 浅井信男・三宅醇(1999)、「定期借地権付住宅の居住者属性に関する研究」、日本建築学会大会梗概集F-1 P. 1277-1278
- 5) (財)日本住宅総合センター(2005)、「定期借地権事例調査 [X]」
- 6) (財)日本住宅総合センター(2006)、「定期借地権事例調査 [XI]」
- 7) 国土交通省 土地・水資源局 土地政策課土地市場企画室(2007)、「平成18年度 定期借地権供給実態調査報告書」
- 8) 稲本洋之助(1994)、「定期借地権について」、日本不動産学会誌Vol. 9 No. 3、P. 22-35
- 9) 定期借地権と街づくり(2002)、第17回学術講演会、日本不動産学会誌Vol. 16 No. 1、P. 4-29