

日本でのエンタテインメント施設及びス

ポーツ施設の開發

－土地に關する法的問題を中心に－

Development of Sport and Entertainment Facilities in Japan

－mainly on legal issues regarding lands－

片岡 朋行*

Kataoka, Tomoyuki

목 차

I. 初めに

II. 開發の事例

III. 法的問題点

IV. 結論

본 연구는 일본에서의 엔터테인먼트시설의 및 스포츠시설의 실제 사례들을 소개하고, 이와 관련하여 대규모 엔터테인먼트·스포츠 복합시설의 개발계획의 기초가 되는 토지이용에 관한 법적문제를 중심으로 토지이용규제제도인 이른바 ‘마을만들기3법’과 일본의 토지임대차법인차지차가법을 소개하는 것을 목적으로 한다. 개발의 실사례에 관하여서는 엔터테인먼트시설과 스포츠시설로 나누어 기존의 시설과 개발 중의 시설을 소개하고, 그 중 최근 일본 국회에서 엔터테인먼트 시설 문제로서

투고일 : 2015. 12. 15. 심사외뢰일 : 2015. 1. 13. 게재확정일 : 2015. 2. 2.

* 日本弁護士, ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所

Attorney at Law admitted in Japan, Vasco da Gama Offices

논의되고 있는 카지노 추진법안에 대하여 법안의 내용과 이에 따른 문제점을 다양한 각도에서 검토한다. 스포츠시설과 관련한 법적 쟁점으로는 2011년 제정된 스포츠기본법을 토대로 그 내용을 소개하고, 문제점을 검토한다. 토지의 이용과 관련한 법적문제점에 대하여는 일본의 공법상 토지이용규제제도로서 이른바 ‘마을만들기 3법’에 의한 규제를 살펴보고, 개정의 경위와 변화에 의한 영향 등을 소개한다. 또한, 토지이용의 권원과 관련하여서는 일본의 계약제도의 토대가 되는 토지임대차법인 차지차가법을 소개한다. 차지차가법상의 정기차지권의 3종류인 일반정기차지권, 사업용정기차지권 그리고 건물양도특약부차지권의 내용을 소개하고 3가지 정기차지권의 활용실태를 살펴본다.

[주제어] 마을만들기3법, 차지차가법, 엔터테인먼트시설, 스포츠시설, 스포츠기본법

I. 初めに

最近においても、日本では、エンタテインメント施設やスポーツ施設につき、大規模なものの開発が発表されたり、建設が完了し新規にオープンしている。

このうち、エンタテインメント施設については、今後のカジノ推進法案の成立を見込み、カジノを含む統合型リゾートの開発計画も取り沙汰されているが、法整備がなされるかも踏まえ、課題も多い。

また、スポーツ施設についても、2011年に施行されたスポーツ基本法を踏まえ、公的施設の拡充等が計画されているが、施設の有効な利用等につき、課題も多い。

さらに、これら大規模な施設の開発については、土地利用規制等の公法規制や、借地借家法等の私法上の問題等、整理すべき法的問題も多い。

以下では、エンタテインメント施設やスポーツ施設の開発に関し、

大規模な施設の開発の実例を紹介した上で、土地利用に関する法的問題点を中心に議論をし、結論を述べる。

Ⅱ．開発の実例

1. エンタテインメント施設

1.1 既存のもの

ディズニーランド、ディズニーシー、ユニバーサルスタジオジャパン、富士急ハイランド等の遊園地、富士サファリパーク等の動物園、また、三鷹の森ジブリ美術館等の美術館、キッザニア東京等の職業体験施設等、枚挙に暇がない。

また、三菱地所が横浜みなとみらい21地区で2013年にオープンした「MARK i s みなとみらい」や、三井不動産が東京都臨海副都心で2012年にオープンした「ダイバーシティ東京」のような大型の複合商業施設も、あげられよう。

1.2 計画中、開発中のもの

最近のものをあげると、以下の通りである。

三井不動産が、大阪市吹田市で大型複合施設「(仮称)エキスポランド跡地複合施設開発事業」の開発を推進中で、2014年7月17日に着工し、2015年秋の開業を目指している。1970年に開催された万国博覧会の跡地で開発されており、主要な幹線道路とも近接するアクセスの良い立地を生かし、エンタテインメントとショッピング

を融合させた大型複合施設で、延べ床面積約22万3000㎡で約300のエンタテインメント施設及び店舗を誘致する計画である。

また、パチンコホール運営のマルハン、映画配給等の松竹、大手芸能プロダクションのアミューズらが、合弁会社を設立し、東京・台東区の浅草六区地区の地区計画に基づいた再開発である、「浅草六区再生プロジェクト」を2013年スタートした。まず、2014年12月に複合型エンタテインメント施設である「マルハン松竹六区タワー」を開業予定である。

2. スポーツ施設

2.1 既存のもの

野球場である東京ドームを含む東京ドームシティ、サッカー球技場等として使われる横浜国際総合競技場(日産スタジアム)、東京競馬場等の競馬場、2020年東京夏季オリンピックでも利用される東京体育館、日本武道館、国技館、有明アリーナ、有明テニスの森、お台場海浜公園、東京スタジアム等がある。

2.2 計画中、開発中のもの

2020年東京夏季オリンピックのため、東京・新宿区と港区にまたがる既存の国立競技場を取り壊し、新たにオリンピックスタジアムが建設される計画である。

また、東京・調布の東京スタジアム(味の素スタジアム)に近接する地域を「武蔵野の森総合スポーツ施設」として開発する計画もある。約33,500㎡の敷地面積に、メインアリーナ棟やサブアリーナ・

プール棟等を建設する計画で、2016年10月完成予定である。

さらに、変わったところでは、神奈川・川崎市の川崎競馬場のスタンド跡地に商業施設を建設する計画もある。よみうりランドが建設し、東急不動産がプロジェクトマネジメント業務を受託する形式で開発され、2016年春開業予定である。全体として、競馬場というスポーツ施設と商業施設が融合する施設となる。

Ⅲ. 法的問題点

1. カジノ推進法案

1.1 初めに

エンタテインメント施設に関し、日本の国会で議論されているカジノ推進法案に関し、論ずる。

「各種の遊戯施設を備えた、賭博を主とした娯楽場」(大辞泉)であるカジノの営業は、刑法の賭博場開帳等図利罪(日本国刑法186条2項)に該当し、客も賭博罪(同法185条)や常習賭博罪(同法186条1項)に該当するため、違法である。

しかし、カジノの整備により経済の活性化が望める等の理由から、長年、エンタテインメント施設の切札として、カジノを合法化すべきであるという議論がなされてきた。

そして、2013年6月、「特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律案」(以下「カジノ推進法案」という)が議員立法として国会に提出された。

1.2 カジノ推進法案の内容¹⁾

目的は、「特定複合観光施設区域の整備の推進が、観光及び地域経済の振興に寄与するとともに、財政の改善に資するものであることに鑑み、特定複合観光施設区域の整備の推進に関する基本理念及び基本方針その他の基本となる事項を定めるとともに、特定複合観光施設区域整備推進本部を設置することにより、これを総合的かつ集中的に行うこと」にある。

また、国は、「特定複合観光施設区域の整備の推進は、地域の創意工夫及び民間の活力を生かした国際競争力の高い魅力ある滞在型観光を実現し、地域経済の振興に寄与するとともに、適切な国の監視及び管理の下で運営される健全なカジノ施設の収益が社会に還元されることを基本として行われるものとする」という基本理念にのっとり、「特定複合観光施設区域の整備を推進する責務」を有するとされる。

但し、「特定複合観光施設」つまりカジノ施設の定義、「特定複合観光施設区域」の定義、同区域の整備の推進のため必要な措置を講ずるための法制上の措置、また、カジノ施設の設置及び運営をしようとする者、カジノ関連機器の製造、輸入又は販売をしようとする者、カジノ施設において入場者に対する役務の提供を行おうとする者等のカジノ施設関係者への規制、カジノ施設関係者に対する規制を行うカジノ管理委員会の概要等については、別途の法律で定めることとされている。一言で言うと、カジノの合法化のための具体的な内容については、カジノ推進法案が成立したとしても明確になっておらず、別途の立法、つまり、カジノを合法化するための実施法(特定複合観光施設区域整備法)が必要となる。

1) http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/honbun/houan/g18301029.htm 参照

1.3 問題点

反対派からは、以下のような問題点が指摘されている。²⁾

1.3.1 プログラム法案による問題点

賭博を正当行為として認める以上、正当行為となる具体的条件を明示することが必須だが、既に述べたように、その点は全て、別途の立法に譲られている。

1.3.2 経済効果に疑問がある点

韓国、アメリカ等の例から、経済効果に疑問がある点が指摘されている。

1.3.3 ギャンブル依存症対策の問題

2008年の厚生労働省の調査によれば、既に日本では、パチンコ等により、ギャンブル依存症の有病率が、成人男性の9.6%、成人女性の1.6%とされており、諸外国よりも高い数値になっている。

このような中で、ギャンブル依存症に対する調査や対策がほとんど取られてこなかった日本で、ギャンブル依存症患者を確実に増加させるカジノを導入するのは問題である等と指摘されている。

1.4 立法の状況

2014年11月現在、「カジノを含む統合型リゾート(IR)の運

2) 例として、〈<http://www.jicl.jp/hitokoto/backnumber/20140623.html>〉における、全国カジノ賭博場設置反対連絡協議会代表の新里宏二弁護士の見解を、本文にて紹介している。

営を解禁するためのカジノ推進法案の審議入りが不透明になってきた。来年の通常国会では、予算や集団的自衛権の関連法案など重要な法案審議が予定されており、カジノ推進法案が再び後回しになる可能性が高まっている。」等と報道され³⁾、審議が2015年の通常国会にずれ込むことが確実にになった。場合によっては、同通常国会での成立も厳しく、カジノ第1号の営業開始が、予定より3～4年遅れ、2024年になる可能性もあるとのことである(2020年の東京夏季オリンピックに間に合わないことになる)。これにより、他のアジア各国でのカジノの増設が進んでしまうことが懸念されている。

2. スポーツ基本法

2.1 初めに

スポーツ施設との関係で、スポーツ基本法が制定された点を論ずる。

同法は、2011年6月24日に公布され、同年8月24日に施行された。

同法は、昭和36年に制定されたスポーツ振興法を50年ぶりに全部改正し、スポーツに関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務並びにスポーツ団体の努力等を明らかにするとともに、スポーツに関する施策の基本となる事項を定めたものである。

3) 〈<http://toyokeizai.net/articles/-/52444>〉における2014年11月4日付け東洋経済オンラインの記事。

2.2 スポーツ基本法の内容⁴⁾

目的は、スポーツに関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務並びにスポーツ団体の努力等を明らかにするとともに、スポーツに関する施策の基本となる事項を定めることにより、スポーツに関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民の心身の健全な発達、明るく豊かな国民生活の形成、活力ある社会の実現及び国際社会の調和ある発展に寄与することにある(1条)。

その上で、文部科学大臣は、スポーツに関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、スポーツの推進に関する基本的な計画、即ち、スポーツ基本計画を定めなければならないとされ(9条)、また、都道府県及び市町村の教育委員会等も、スポーツ基本計画を参酌して、その地方の実情に即したスポーツの推進に関する計画、即ち、地方スポーツ推進計画を定めるよう努めるものとするものとされた(10条)。

また、国及び地方公共団体等は、スポーツの推進のための基礎的条件の整備等について、指導者等の養成等、スポーツ施設の整備等、学校施設の利用、スポーツ事故の防止等、スポーツに関する紛争の迅速かつ適正な解決、スポーツに関する科学的研究の推進等、学校における体育の充実等の施策を定めることとされ(11～20条)、多様なスポーツの機会の確保のための環境の整備について、地域におけるスポーツの振興のための事業への支援等、スポーツ行事の実施及び奨励等の施策を定めることとされ(21～24条)、競技水準の向上等について、優秀なスポーツ選手の育成等、国民体育大会及び全国障害者スポーツ大会、国際競技大会の招致又は開催の支援等、ドーピング防止

4) 〈http://www.mext.go.jp/a_menu/sports/kihonhou/attach/1307836.htm〉の文部科学省のホームページの記載を引用。

活動の推進等の施策を定めることとされた(25~29条)。

さらに、政府は、スポーツに関する施策の総合的、一体的かつ効果的な推進を図るため、スポーツ推進会議を設け、文部科学省及び厚生労働省、経済産業省、国土交通省その他の関係行政機関相互の連絡調整を行うものとする事とされ(30条)、都道府県及び市町村に、地方スポーツ推進計画その他のスポーツの推進に関する重要事項を調査審議させるため、条例で定めるところにより、審議会その他の合議制の機関を置くことができる事とされ(31条)、市町村の教育委員会等は、当該市町村におけるスポーツの推進に係る体制の整備を図るため、社会的信望があり、スポーツに関する深い関心と理解を有し、スポーツの推進のための事業の実施に係る連絡調整等の職務を行うのに必要な熱意と能力を有する者の中から、スポーツ推進委員を委嘱するものとする事とされた(32条)。

そして、国は地方公共団体、学校法人又はスポーツ団体に対し、地方公共団体はスポーツ団体に対し、それぞれそれらの行うスポーツの振興のための事業に要する経費の一部を補助することができる事とした(33~35条)。

2.3 問題点

2.3.1 スポーツ施設に関するスポーツ基本法の内容

スポーツ基本法12条1項は、「国及び地方公共団体は、国民が身近にスポーツに親しむことができるようにするとともに、競技水準の向上を図ることができるよう、スポーツ施設(スポーツの設備を含む。以下同じ。)の整備、利用者の需要に応じたスポーツ施設の運用の改善、スポーツ施設への指導者等の配置その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならない。」として、国等に、スポーツ施設の整

備、その運用の改善、指導者等の配置等の措置を講ずるよう、努力義務を課している。

また、同法 33 条は、国による地方公共団体等への予算補助を定めている。

このように、同法は、スポーツ施設の整備への努力を、国や地方公共団体に求めている。

2.3.2 厳しい予算⁵⁾

しかし、国や地方公共団体の財政が厳しい中で、文部科学省等の予算も厳しく、スポーツ基本法が求める施設整備の努力義務を積極的に行うには限界がある。

また、公共の大規模スポーツ施設の経理状況は極めて厳しい状況にあり、国・地方公共団体の公費投入も既に限界に来ているため、地方公共団体は、ネーミングライツの導入や、多目的利用の工夫等に努力しているが、十分でない。

これに対しては、一定の公共性を担保することを条件とする施設の貸付や売却、定期借地等による資産の運用が求められる。

また、コンセッション方式(施設の所有権を移転せず、民間業者に施設の事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式)を公共施設等運営権として認めた改正 P F I 法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)の活用も求められる。

さらに、指定管理者制度の活用も求められる。指定管理者制度とは、地方自治法の改正により 2003 年に施行された制度であり、地方公共団体は、公の施設の設置目的の効率的達成のため必要と認めるときは、条例の定めにより、法人その他の団体で当該地方公共団体が

5) 以下、日本スポーツ法学会・編 「詳解スポーツ基本法」(成文堂刊) 112～113 ページ参照。

指定するもの、つまり、指定管理者に、当該公の施設の管理を行わせることができるとする制度である(地方自治法 244 条の 2 第 3 項)。⁶⁾これにより、適正に施設の民間へのアウトソーシングが行われることが期待される。

3. 公法上の土地利用規制

3.1 初めに

エンタテインメント施設等の大規模商業施設の出店に関し、日本では公法上の土地利用規制が定められている。

いわゆる「まちづくり三法」による規制であるが、何度かの改正により内容が複雑なので、以下、各改正の経緯を踏まえ説明する。

3.2 公法上の土地利用規制の内容

3.2.1 いわゆる「まちづくり三法」とは

日本の街作りは、「中心市街地の活性化に関する法律」(以下「中心市街地活性化法」という)、「大規模小売店舗立地法」(以下「大規模小売店舗立地法」という)及び「都市計画法」(以下「都市計画法」という)の、いわゆる「まちづくり三法」に基づいて行われている。

かつては、「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」(いわゆる、大店法)により、既存中小店保護のため、大型店の出店につきその規模や閉店時間等が規制されていたが、1997年

6) 条例では、指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲等を定め(同法 244 条の 2 第 4 項)、また、指定管理者を指定するときは、あらかじめ、当該地方公共団体の議会の議決が必要である(同法 244 条の 2 第 6 項)。

に同法の廃止が決定され、その後1998年に大型店の出店に留まらない総合的観点から、地方の実情に即したまちづくりを行うため、上記まちづくり三法が制定された。

三法を簡単に概略する。中心市街地活性化法は、道路の整備等の市街地の環境整備及び空き店舗対策等の商業振興を、関係省庁、地方公共団体だけでなく、民間事業者らも連携し、一体的に推進することを目的として制定された。大規模小売店舗立地法は、大型店の出店・増設につき、周辺地域の環境の保全のため、駐車場の整備や、騒音・廃棄物の抑制等、周辺環境への配慮をすれば、原則として自由に行えるようにした。また、都市計画法は、市町村が独自にいろいろな用途地域を定めることができるようにし、商業施設の立地調整を含む土地利用規制、いわゆるゾーニングが推進された。

ところが、中心市街地活性化法については、市町村の支援不足や、民間のまちづくり組織の人材や資金面での不足等が指摘された。大規模小売店舗立地法については、郊外の方が配慮を要する周辺住民等が少なく、地価が安いいため駐車場の整備費用等が抑制できる等と、指摘された。また、都市計画法については、立地に関する規制が緩く、地方公共団体独自での運用が困難で、大型店設置等の広域調整が困難である点などが、指摘された。

これを受け、2006年、大規模小売店舗立地法以外の二法の改正が行われた。

3.2.2 改正後のまちづくり三法

大規模商業施設の出店と関係する部分につき論ずる。

まず、都市計画法の改正により、用途地域のうち、大規模な集客施設の立地を制限する範囲が拡大された。具体的には、第2種住居地域、準住居地域、工業地域において並びに都市計画区域及び準都市計

画区域内の白地地域まで、制限範囲が拡大された。なお、立地制限の対象となる大規模な集客施設とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものである。

また、中心市街地活性化法の改正により、認定中心市街地において、大規模小売店舗立地法の実質的な適用除外とし、大規模小売店舗の迅速な立地を図るべく、新設・変更の届出、説明会、都道府県の意見・勧告、報告徴収、配慮義務等の手続等を省略するものとした。認定中心市街地につき、出店手続きの簡素化を図ったのである。

3.3 問題点

大規模なエンタテインメント施設との関係で、上記の改正まちづくり三法に対しては、批判がある。

例えば、日本経済団体連合会の「大規模小売店舗に対する都市計画法による用途規制の緩和」⁷⁾

である。これによれば、大規模集客施設が立地可能な地域が減少し、大規模小売店舗の新設届出件数が減少したため、立地可能用途地域を、現行の3用途地域から6用途地域に拡大するよう、要求している。

ただ、他方で、条例で、郊外型大型店の出店を規制する定めをする地方公共団体もある。例えば、静岡市は、「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」を制定し、売り場面積が1000㎡を超える出店計画を持つ事業者に、市への届出を義務付け、地域毎に設ける売り場面積の上限を守るよう指導することを、定めている⁸⁾。これに対して

7) 〈http://www.cao.go.jp/sasshin/kisei-seido/meeting/2011/wg1/120327/item1-2_1.pdf〉 参照。

は、このような売り場面積の上限は、事業者にとり出店のハードルを高くし、規制により事業者間の競争意識が低下し、消費者が不利益を被る可能性もあるとの意見もある⁹⁾。

4. 土地利用に関する契約制度

4.1 初めに

エンタテインメント施設でもスポーツ施設でも、これを開発しようとする場合、当然ながら、当該施設の底地となる土地に関し、利用権原を有する必要がある。

ここでは、土地の所有権を有しない場合に多く利用される土地賃貸借契約のうち、事業目的等のために準備された「定期借地権等」(借地借家法第2章第4節)につき、各形態のメリット・デメリット等を説明する。

4.2 借地借家法上の定期借地権等とは

4.2.1 普通借地権

定期借地権等を論ずる前に、通常の借地権(以下「普通借地権」という)につき、概観する。

普通借地権の存続期間は、30年とされ、ただ、契約でこれより長い期間を定めたときはその期間とするとされている(借地借家法3条)。当事者が更新する場合は、その期間は、更新日から10年(借地権設定後の最初の更新では、20年)とされ、ただ、当事者がこれよ

8) 〈<http://www.city.shizuoka.jp/000144170.pdf>〉 参照。

9) 〈<http://www.nikkei.com/article/DGXNZO52402410U3A300C1L61000/>〉 参照。

り長い期間を定めたときはその期間とするとされている(同法4条)。また、借地権の存続期間が満了する場合に、借地権者が契約更新を請求したときは、建物がある場合に限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなすのが原則とされるが、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでないとされている(同法5条1項)。また、上記異議は、借地権設定者及び借地権者らが土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができないとされる(同法6条)。

このように、普通借地権は、更新請求への異議につき、借地権設定者に「正当の事由」がなければならず、これが容易に認められないこともあり、借地権設定者に不利な内容となっている。そのため、借地権設定者即ち地主が土地を貸したからない傾向を招き、土地の有効利用を阻害する側面があった。

そのため、借地借家法は、定期借地権制度を設けた。

4.2.2 定期借地権制度の種類 - 3種類

4.2.2.1 初めに

「定期借地権等」(借地借家法第2章第4節)には、3種類がある。即ち、一般定期借家権(同法22条)、事業用定期借地権(同法23条)、及び、建物譲渡特約付借地権(同法24条)の3つである。

以下、各種類に分けて、説明する。¹⁰⁾

10) 〈<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-2.html>〉 参照。

4.2.2.2 一般定期借地権

実体的要件として、存続期間を50年以上に定め、さらに、①契約の更新がないこと、②建物の築造による期間の延長がないこと、及び、③建物買取請求権(借地借家法13条)をしないことの3つを特約する契約である(同法22条)。

また、形式的要件として、公正証書等の書面によることが必要である(同法22条)。

借地権は、期間満了により終了する。建物の帰趨は、借地人が建物を収去し土地を返還するのが原則となる。

4.2.2.3 事業用定期借地権

実体的要件として、存続期間が10年以上50年未満で、専ら事業の用に供する建物(居住用は除く)の所有を目的とする契約である(同法23条)。

また、存続期間の違いで2種類あり、①存続期間を10年以上30年未満とする場合、上述の一般定期借地権の要件が自動的に適用される(同法23条2項)。他方、②存続期間を30年以上50年未満とする場合、㊦契約の更新がないこと、㊧建物の築造による期間の延長がないこと、及び、㊨建物買取請求権(同法13条)をしないことの3つを特約することができる(つまり、上述の一般定期借地権と同じ3つの特約を定めることができる)(同法23条1項)。

さらに、形式的要件として、公正証書によってしなければならない(同法23条3項)。

借地権は、期間満了により終了する。建物の帰趨は、借地人が建物を収去し土地を返還するのが原則となる。

4.2.2.4 建物譲渡特約付借地権

実体的要件として、存続期間を30年以上とし、設定後30年以上

を経過した日に借地上の建物を借地権設定者である地主に相当の対価で譲渡する旨の特約をする契約である(同法 24 条 1 項)。即ち、この特約は、存続期間が 30 年以上であれば、普通借地権、一般定期借地権又は事業用定期借地権に付加することができることになる。

なお、形式的要件として、書面化をする必要はなく、口頭でも成立する。

借地権は、地主が建物を買い取る事(譲渡を受ける事)により、消滅し終了する。他方、地主が建物を買い取らない場合、借地権は、一般定期借地権又は事業用定期借地権であれば、その存続期間の満了により終了する。

また、地主が建物を買い取り、借地権が消滅した場合に、借地人又は借家人が、建物の使用を継続しつつ請求したときは、その請求時に、その建物につき、地主(建物所有者)と借地人又は借家人との間で、期間の定めのない(但し、借地人が請求した場合に、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする)賃貸借がされたものとみなされる(同法 24 条 2 項)。建物譲渡特約付借地権の場合に、借地人又は借家人と地主の間で定期建物賃貸借契約をした場合、同契約によることになる(同法 24 条 3 項)。

4.2.2.5 3つの定期借地権の活用状況¹¹⁾

エンタテインメント施設との関係では、借地人側として、比較的短い事業期間に投下資本を回収しようという場合が多く、賃借権の存続期間を 50 年未満にできる事業用定期借地権が多く活用されてきた。地主としても、50 年以上の一般定期借地権に比べ長期間の拘束を受けないこともあり、リスクが少ない土地活用となる。まさに、大規模商業施設にはうってつけの契約形態となる。ただ、投下資本の回収期

11) <<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-2.html>> 及び
<<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-3.html>> 参照。

間を50年以上に設定するのであれば、一般定期借地権の選択がなされることになろう。

他方、定期借地権のうちで最も活用されているのは、一般定期借地権である。主に、戸建て住宅やマンション開発に利用されてきた。

なお、一番活用されていないと思われるのが、建物譲渡特約付借地権である。¹²⁾

IV. 結論

エンタテインメント施設につき、カジノ推進法案が検討されているが、経済効果への疑問、ギャンブル依存症対策のなさ、立法化の遅れ等、問題点が山積している。

また、スポーツ施設につき、スポーツ基本法が制定され、同法上、国や地方公共団体は、スポーツ施設の整備への努力を求められているが、財政状況が厳しい中、国や地方公共団体による積極的な整備が難しい状況があり、民間業者の力の活用、例えば、コンセッション方式を認めた改正PFI法を活用して、民間資金を活用したり、地方自治法上の指定管理者制度を利用し、施設の民間へのアウトソーシングをすることが求められている。

また、主にエンタテインメント施設に関連し、まちづくり三法、特に都市計画法による土地利用規制が厳しすぎるとの指摘があり、その緩和が論じられる一方で、一部地方では条例による規制の強化がなさ

12) 例としては、いわゆる「つくば方式」として不動産業界で知られる、スケルトン・インフィルの定期借地権マンションが挙げられる。具体的には、最初の30年は、建物は入居者の所有となり、毎月の支払は地代、修繕費となるが、31年目以降は、建物を地主が買い取り、建物の賃貸借契約に変わるという方式である。

れており、バランスのとれたまちづくりとの関係で、土地利用規制をどのように修正していくかが課題となっている。

さらに、両施設共通の問題として、底地の利用権原につき、投下資本の回収の期間等により、事業用定期借地権や一般定期借地権が選択されている現状も認められる。

以上のように、総じて、これら施設は、その規模の大きさから、公共の利益との調整が必要ことが多く、公法上の規制を十分考慮しなければならない一方で、事業として収益性の観点、ファシリティマネジメントの観点から、公法・私法上の制度を上手に利用していくことが求められている。

以上

参考文献

- 日本スポーツ法学会・編, 詳解 スポーツ基本法, 成文堂, 2011.
広瀬一郎・著, スポーツ・マネジメント入門 24のキーワードで理解
する 第2版, 東洋経済新報社, 2014.
広中俊雄・編集, 注釈借地借家法, 有斐閣, 1993.
賀集唱・編, 借地・借家の法律相談 補訂版, 青林書院, 2000.
その他、本文及び脚注で引用したもの

[Abstract]

日本でのエンターテインメント施設及びスポーツ施設の開発 －土地に関する法的問題を中心に－

片岡 朋行*

本研究は日本でのエンターテインメント施設及びスポーツ施設の実事例を紹介し、これに関する大規模エンターテインメント・スポーツ複合施設の開発計画の基礎となる土地利用に関する法的問題を中心に土地利用規制制度であるいわゆる「まちづくり三法」と日本の土地賃貸借法である借地借家法を紹介することを目的とする。開発の実事例に関してはエンターテインメント施設とスポーツ施設に分け既存の施設と開発中の施設を紹介し、其の中で最近日本国会でエンターテインメント施設問題として議論されるカジノ推進法案について、その内容ともたらされる問題点を多様な角度から検討する。スポーツ施設に関連する法的争点としては2011年に制定された「スポーツ基本法」の内容を紹介し、問題点を検討する。土地の利用に関する法的問題点に対しては、日本の公法上土地利用規制制度としていわゆる「まちづくり三法」による規制を紹介し、改定の経緯かつ変化による影響を検討する。また、土地利用の権限に関しては日本の契約制度の踏まえになる土地賃貸借法である借地借家法を紹介する。借地借家法上の定期借地権の3種類である一般借地権、事業用借地権及び建物譲渡特約付借地

* 日本弁護士、ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所

権の内容を紹介し、この三つの定期借地権の活用実態を検討する。

[Key Words] まちづくり3法’ 借地借家法’ エンターテイメント施設’ ス
ポーツ施設’ スポーツ基本法