

---

---

---

第6回復興・再生戦略協議会参考資料

# 復興まちづくり会社の現状と課題

## - 石巻の事例 -

2012年11月7日



常務執行役員 橋本 哲実

---

## 石巻の仮設住宅と今後

- 石巻は、東日本大震災の被災都市としては2番目の規模。
- 合計**1万3,500戸の仮設住宅**が存在(仮設住宅7,000戸、借り上げ仮設住宅6,500戸)。
- 石巻市役所では、**4,000戸**の災害公営住宅を建設する計画を立てているが、その差**9,500戸**の人々は自力で住宅を購入するか賃借するかを迫られている。

# 石巻復興まちづくりプロジェクトの始動

(東京サイド)

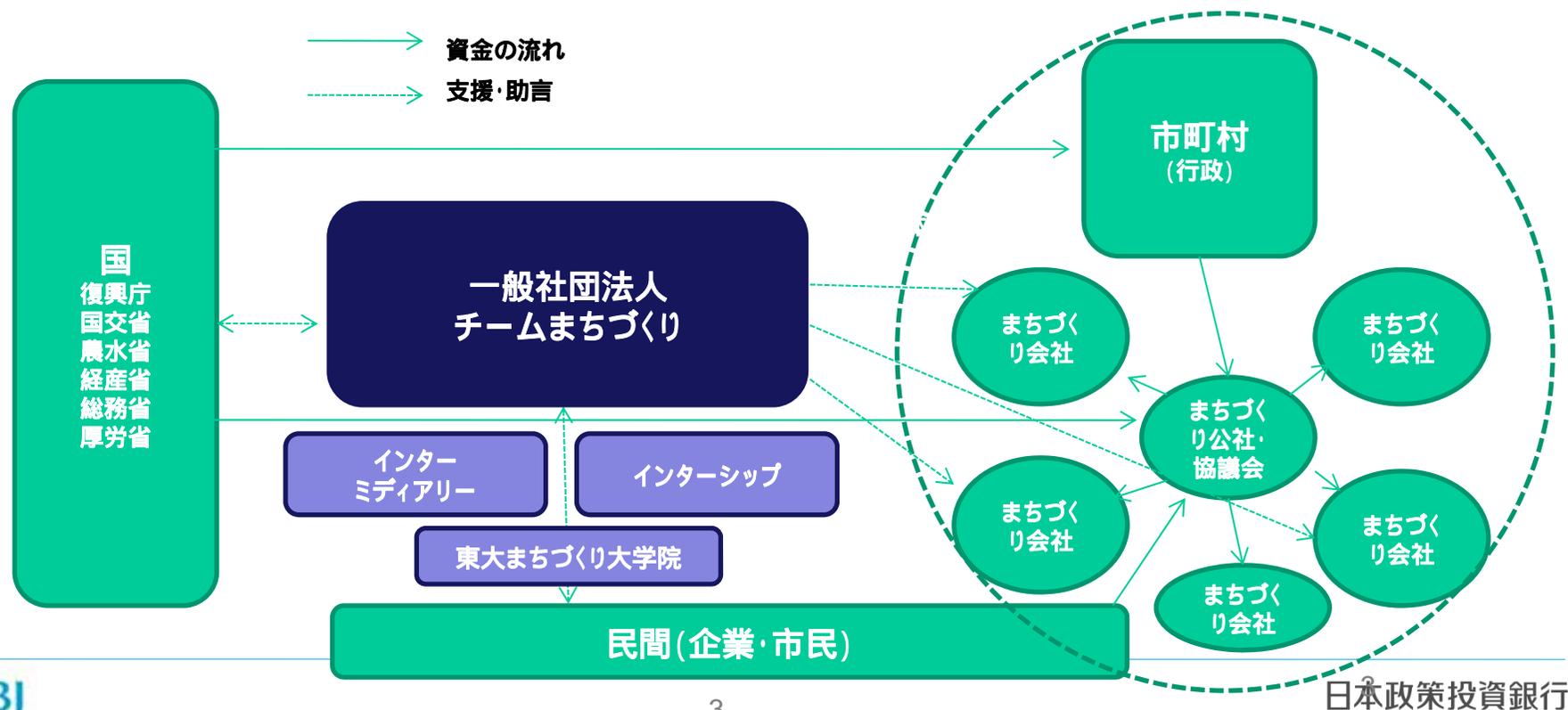
・一般社団法人「チームまちづくり」

(石巻サイド)

・コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会

# 石巻復興まちづくりプロジェクト - 東京サイドの検討体制 -

- 名称：一般社団法人 チームまちづくり
- 目的：被災地における都市と農村の再構築のためのプラットフォームづくり
- 役員：代表理事 大西 隆(東京大学大学院教授)  
専務理事 西郷真理子(まちづくりカンパニーシープネットワーク代表)



# 土地の所有と利用の分離に関する「チームまちづくり」の提案

## 被災市街地等における街なか再生プロジェクトに係る 土地利用促進等に関する調査報告書（概要版）

平成24年3月 国土交通省土地・建設産業局

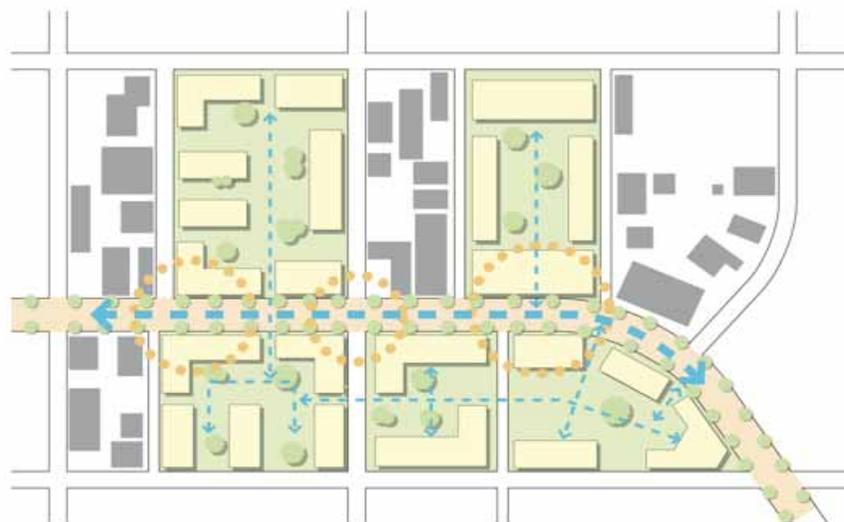
### 現状の土地所有のまま、復興を進めた場合

- ・ 個別の建替えでは十分な住宅等の確保が難しい
- ・ 地権者に土地利用の意向が無ければ空地として残る



### 土地活用方を工夫して、街なかを復興・再生するための方法を検討

- ・ 土地を共同利用し、街なかへの移転先となる新たな住宅や店舗の確保
- ・ コミュニティに根ざした開発で、すばやく、美しいまちをつくる
- ・ 地権者が土地を手放さずにプロジェクトに参加
- ・ 住民主体で合意が整った地区から順次プロジェクトを実施各プロジェクトの連続が美しい町並み全体をつくり出すようにする
- ・ 土地の所有と利用の分離を果たし、まちづくり会社による総合的・合理的な街の運営へ



各プロジェクトが美しい町並みを形成

総合的・合理的な街の運営

住宅・商業・事務所等のミックスユース

適切な規模で順次実施

地権者が土地を手放さずにプロジェクトに参加

# 土地の所有と分離に関する「チームまちづくり」の提案

## 1. 定期借地権の活用：

### 土地の所有と利用を分離し、利用権を共同化

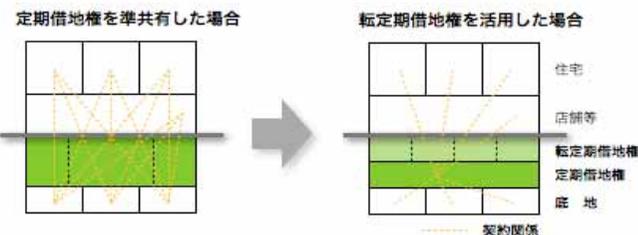
- ・ いくつかの土地に定期借地権を設定し、土地利用を共同化。
- ・ 土地の所有権は変わらず、かつ契約期間満了後は更新されずに原則更地で返還されるため、地権者にとっては参加しやすい。
- ・ 用地取得費が不要なため、初期投資額が低減される。



## 2. “転”定期借地権の活用：

### 借地権を一括管理して転貸し、契約を簡素化

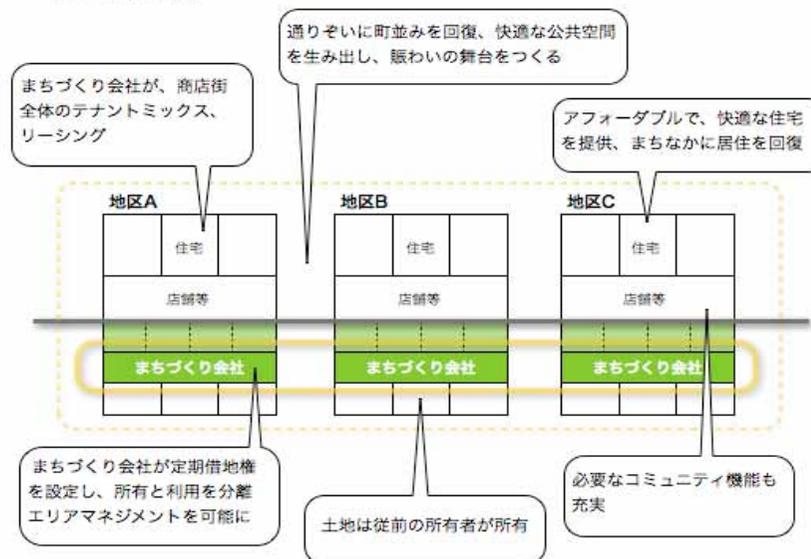
- ・ 準共有で定期借地権を設定した場合、建物所有者は全地権者と個別に契約を結ばなければならない。
- ・ 借地権を一括して取得・管理。各建物所有者に転貸
- ・ 契約関係が簡素化され、譲渡・売買が柔軟に。



## 3. エリア・マネジメント

### 連鎖的に展開する街区レベルのプロジェクトを全体としてマネジメント

- ・ 土地管理を行うまちづくり会社を設立、上記の役割を担う。
- ・ 開発単位ごとに留まらず、中心市街地全体をエリアマネジメントすることで、より効率的な都市経営が可能となる。
- ・ 公的性格を持つので、震災特区法に基づく税制優遇（「復興推進計画の区域」において地域の課題の解決のための事業を行う株式会社に対する出資に係る所得控除）の要件を満たせば、より円滑な資本確保等が可能
- ・ まちづくり会社の他の役割として、テナントリーシング等の不動産運営や、建物所有も考えられる。
- ・ 以上の提案手法を用いて、宮城県石巻市の中心市街地においてケーススタディを行った。



# 石巻復興まちづくりプロジェクト - 石巻サイドの実施体制 -

- 名称: コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会
- 設立: 平成23年12月20日
- 役員

- 顧問

- 亀山紘(石巻市長)
- 阿部正昭(石巻市議会議長)
- 大西隆(東京大学教授)

- 会長

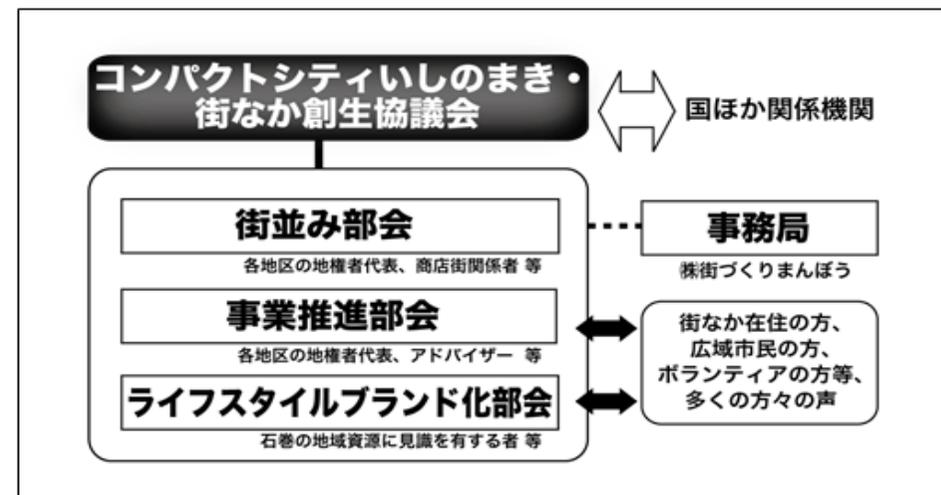
- 浅野亨(石巻商工会議所会頭)

- 副会長

- 小野田泰明(東北大学教授)、西郷真理子(まちづくりカンパニーシーブネットワーク代表)
- 後藤宗徳(石巻観光協会会長)、西條允敏(街づくりまんぼう社長)

- 目的

- － 地権者等関係者及び関係諸団体との協働による復興整備
- － 持続可能なまちづくりの最先端モデル
- － 石巻らしい景観・歴史・文化の薫る街づくり・街並みづくりの推進
  - 街並み部会
  - 事業推進部会
  - ライフスタイルブランド化(LSB)部会 を設置



# まちのバリューアップ策

## 実現のポイント（三つの柱）

### ◎デザイン

コンパクトな町へ

- ゾーニング：  
郊外開発を抑制し、既成市街地再生へ注力
- 地区計画：  
制度を拡充して
- デザインコード  
美しい町並み

以前の町のかたちに戻す

実現

### ◎産業

生活スタイルの誇りを産業に

- ライフスタイルのブランド化

### ◎スキーム

住民主権

(まちづくり会社)

- 権利の調整：  
借地権による所有と利用の分離
- 実施主体：  
まちづくり会社
- 財源：  
公的資金を呼び水に、企業・市民から社会的投資をあおぐ

共同体による地域マネジメント

## 石巻の復興まちづくりプロジェクトから得られる示唆

- まちづくり会社に代表される市街地復興、産業振興の新しいシステムができつつある。
- 石巻は、被災者のニーズと域外の専門家(チームまちづくり)のシーズ(土地の所有と利用の分離の提案)がうまくマッチングしている一事例
- こうしたマッチングの仕組みは、市街地再生のプラットフォームとして、他の被災地においても活用できる可能性がある。
- 一方で、課題としては、こうした地元の動きを持続可能にするためには、新しいシステムであるまちづくり会社に対する支援策が十分に整備されていないことから、まちづくり会社に対するグループ補助金の拡大、復興交付金の積極的な活用・運用の弾力化があげられる。

## まちづくり会社の事業と財源



\*ソフト、ハード両面を含む、\*\* 食事等を助け合いながら共同生活するコレクティブ・ハウスの都市版。