

【震一8】共同建替え事業等の地域・官民連携による都市基盤整備 検討調査 (対象箇所:宮城県気仙沼市)

【実施主体】気仙沼市 ①

平成25年度

目的

気仙沼市の内湾地区は、東日本大震災の津波によって多くの建物が流失し、昨今土地区画整理事業の計画が事業決定された一方で、復興の遅れから内湾地区から離れていく住民を呼び戻すための被災者用住宅を確保することが喫緊の課題となっている。

このような状況の中、本調査では、まとまった土地が確保しにくい中心市街地において、買取型の市災害公営住宅の整備と、地域住民の店舗等の再建とを複合する官民連携の共同建替え事業を対象とし、事業化の合意形成、実施主体の明確化、事業スキームの構築・具体化等について検討する。

目次

1. 調査の目的と検討内容
2. 気仙沼市の災害公営住宅供給状況と対象地区の概要
3. 官民連携事業による共同建替え、災害公営住宅供給方策の検討調整
4. 共同建替えの主体形成、資金調達方策の検討調整
5. 街なみガイドライン案の検討
6. 店舗併用住宅モデルの検討
7. まとめ

これまでの経緯

平成23年度:

- ・気仙沼市震災復興計画において、復興の目標として「職住復活と生活復興」、重点事業として「災害公営住宅整備」が位置づけられる。
- ・気仙沼市 内湾地区復興まちづくり協議会を中心に、被災後の内湾地区のまちづくりの検討を開始。

平成24年度:

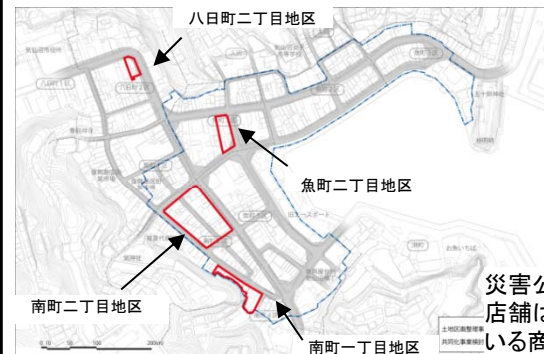
- ・気仙沼市公営住宅買取制度を策定

平成25年度:

- ・内湾地区における被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画が決定

施設の概要

下図の4地区において、買取型災害公営住宅※と地域住民店舗等との共同建替えに係る官民連携事業を検討した。



[対象4地区での整備戸数]

- ・魚町二丁目地区
(住宅:14・店舗:4)
- ・八日町二丁目地区
(住宅:15・店舗:4)
- ・南町二丁目地区
(住宅:20・店舗:37)
- ・南町一丁目地区
(住宅:37・店舗:5)

災害公営住宅は約90戸を供給、地域住民店舗は現在仮設店舗等で生業を継続している商店約50店舗を再建する。

※買取型災害公営住宅:気仙沼市の認定を受けて民間事業者により公営住宅として建設された建物・土地を、市が一括して建物完成後に買い取り、又は、地権者等が共同建替えを行い、その保留床を市が買い取り、災害公営住宅として供給するもの。

結論

①官民連携による災害公営住宅供給の事業化支援

本調査では、気仙沼市内湾地区において、生活利便性の高いまちなかでの居住を誘導するために、買取型の災害公営住宅と、地域住民店舗等とを複合化した官民連携の共同建替え事業について検討し、事業化に向けた支援を行った。(詳細次頁)

併せて、共同建替え事業の低層部に共同店舗や福祉施設等の生活や生業を支える場を創出し、地域の賑わいを継承する核を形成すると共に、これらを持続的に運営していくための担い手として、まちづくり会社等の主体の形成に向けた支援検討を行った。

結果として、基本計画についての合意形成が図られ、平成26年3月に優良建築物等整備事業の補助金交付申請を行い、平成26年度の交付が認められた。

②街なみガイドライン案の策定、店舗併用住宅モデルの検討

内湾地区復興まちづくり協議会、建築士等専門家等と連携し、地域の歴史や街なみを継承するためのガイドライン案を検討した。また、商業店舗と住宅を兼ね合わせた、地域住民のための店舗併用住宅モデルの検討・提案と、モデルごとのコストシミュレーションを行い、今後の自立再建の促進を図った。

【震-8】共同建替え事業等の地域・官民連携による都市基盤整備 検討調査 (対象箇所:宮城県気仙沼市)

【実施主体】気仙沼市 ②

平成25年度

結論(続き)

①官民連携による災害公営住宅供給の事業化支援

(1) 官民連携の共同建て替え事業スキーム

- ・複数の地権者及び事業参加者が、それぞれ所有する土地・建物を共同で利用して、商業店舗と住宅を複合した施設を建設(建替え)する。施設建設後、住宅と区分床を災害公営住宅として気仙沼市が買い取る。優良建築物等整備事業による交付金を活用する。
- ・店舗施設は個々の区分所有又はまちづくり会社による所有、住宅は気仙沼市による災害公営住宅としての買取りを基本とし、併せて地権者や従前の居住者の住まいの再建も目指す。
- ・災害危険区域の指定が想定されているため、1階は店舗とし、2階以上を住宅とする。

(2) 官民連携の共同建て替えによる効果・メリット

市	土地等の取得が難しい中心市街地への公営住宅の整備を早期に実現できる。
地域住民(地権者)	交付金および市による公営住宅買取資金により、自身の店舗再建のための負担を抑えることができる。

(3) 事業主体の段階的形成と資金調達方策の検討

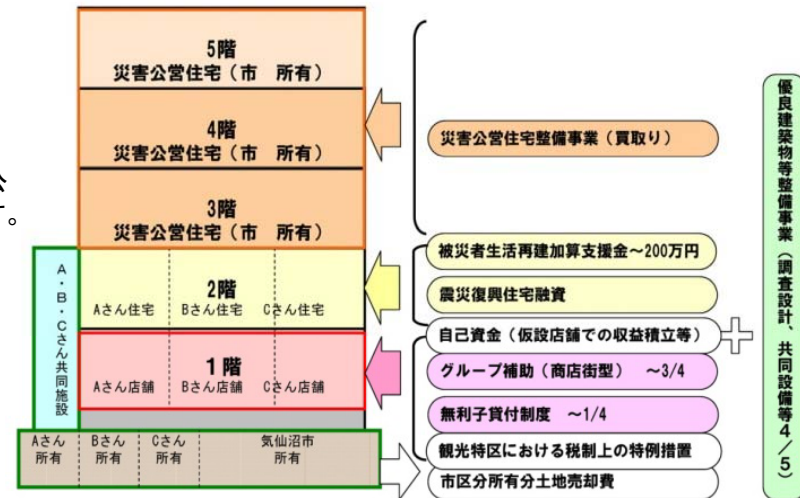
- ・共同建て替え事業を進める事業主体について、まちづくり会社のほか数種類について検討し、事業進行に伴う段階的な形成について整理し、地域住民を交えて協議検討を行った。
- ・事業を進めるにあたっての資金調達の方法について、各種方策を整理・検討した。

(4) 検討の結果

- ・本調査での検討を踏まえ、平成26年3月に優良建築物等整備事業の補助金交付申請を行い、平成26年度の交付が認められた。

②街なみガイドライン案の策定、店舗併用住宅モデルの検討

- ・内湾地区復興まちづくり協議会、建築士等専門家等と連携し、地域の歴史や街なみを継承するためのガイドライン案を検討した。
- ・商業店舗と住宅を兼ね合わせた、地域住民のための店舗併用住宅モデルの検討と、モデルごとのコストシミュレーションを行い、今後の自立再建の促進を図った。



〔官民連携の共同建て替え事業イメージ〕

事業化に向けた今後の展望

【今後のスケジュール】

- ・平成27年度内の災害公営住宅入居を実現するため、平成26年度は4地区において基本設計、実施設計を取りまとめ、工事着工を目指す。

【課題】

- ・建設コストの上昇に伴う、公営住宅買取り価格との調整
- ・区画整理による土地の換地設計の合意形成と工事着工
- ・基盤整備後の自立再建需要の喚起のため、先行的に再建する建物をモデルとして、店舗併用住宅モデルの建設
- ・街なみガイドラインのより具体的な検討と実効性のある運用体制の構築

〔対象4地区における共同建て替え事業スケジュール(イメージ)〕

