

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

民間主体で、美しく活気あふれるまちを、すばやく復興するための手法

平成 24 年 3 月  
国土交通省土地・建設産業局

## 目次

<b>I</b>	
<b>目標と方針</b> .....	5
<b>I.1 目標と方針</b>	
<b>タウンマネジメントプログラムをめざして</b>	
I.1.1 本調査の目的と方法	
I.1.2 目標	
I.1.3 方針	
<b>II</b>	
<b>まちなか復興</b>	
<b>土地利用促進手法の提案</b> .....	11
<b>II.1 スキームの構築</b>	
<b>定期借地制度を活用</b>	
II.1.1 共同で土地を「利用」する必要性	
II.1.2 定期借地権の活用	
II.1.3 転定期借地権の活用	
II.1.4 再開発制度の活用	
II.1.5 提案：定期借地権制度を活用した市街地再開発事業	
II.1.6 事業費の考え方	
<b>II.2 エリアとしての展開</b>	
<b>基本スキームを中心市街地全体へ</b>	
II.2.1 エリアマネジメント	
II.2.2 転定期借地権の一括管理	
II.2.3 更なる展開	
II.2.4 ギャップ・ファンディングを行うファンドについて	
<b>II.3 現地再建困難地区からの移転を進めるスキームへの展開</b>	
<b>現地再建困難地区と中心市街地の地権者がコラボするプロジェクトへ</b>	
II.3.1 スキーム	
II.3.2 いくつかの問題	
II.3.3 まちづくり会社の役割	
<b>III</b>	
<b>各論</b> .....	35
<b>III.1 事業手法の比較</b>	
III.1.1 普通借地と定期借地	
III.1.2 定期借地と不動産信託	
III.1.3 資金計画の試算モデル	
<b>III.2 地価と地代</b>	
III.2.1 まちなか再生地の地価と地代	
III.2.2 現地再建が困難な地区の土地の扱い	
III.2.2.1 賃貸借（建物所有目的以外）の一時金額の試算	
III.2.2.2 工場等に係る地代	
III.2.2.3 利用目的を明示しない契約等について	
III.2.3 一括前払いの地代（権利金）の取扱い	

### III.3 資金調達

III.3.1 ギャップ・ファンディング

III.3.2 新たな資金調達の工夫

### III.4 復興制度

これまでの経過と整備された制度

III.4.1 各種制度の適用・制定の経過

III.4.2 復興特区法と第三次補正

## IV

### 石巻市中心市街地における

ケーススタディ ..... 63

#### IV.1 石巻市における被災の実態と対応

昔から町並みのあった場所に  
賑やかで・美しく・安全なまちを再生する

IV.1.1 被災の実態

IV.1.2 震災後とられた措置

#### IV.2 石巻におけるまちづくりの経過

街なか創生協議会の発足と成果

IV.2.1 街なか創生協議会

IV.2.2 3つのポイント

IV.2.3 街なか創生協議会の活動

#### IV.3 土地利用促進にあたっての基本的な考え方

歴史的な都市構造をふまえ、  
ひとつひとつの敷地単位が町並みをつくる

IV.3.1 土地利用促進のための建築の考え方

IV.3.2 デザイン・コード

IV.3.3 石巻市中心市街地における展開

#### IV.4 石巻における展開

基本スキームを石巻市にあわせ展開

IV.4.1 再開発事業を促進させるための方策

#### IV.5 事業推進部会の経過

IV.5.1 石巻市中心市街地再生を先導するプロジェクト

IV.5.2 事前のワークショップ

IV.5.3 事業推進部会で得られた合意

#### IV.6 プロジェクトの検討案

IV.6.1 A 地区

IV.6.2 B 地区

IV.6.3 C 地区

概要版 .....129

本報告書は、被災市街地等における街なか再生プロジェクトに係わる土地利用促進等に関し、まちづくりを進める上で参考となる内容について、ケーススタディの中で出た議論や提案等を広く収録したものである。

また、報告書における試算は復興交付金を活用した想定で行っているが、交付を受けるには、地方公共団体が国に申請し、認められる必要がある。

