

## II まちなか復興 土地利用促進手法の提案



## II.1 スキームの構築

### 定期借地制度を活用

#### II.1.1 共同で土地を「利用」する必要性

中心市街地が衰退していった理由は様々あるが、わが国の場合土地に関する要因は無視できない。

第一に、土地を利用する権限をもった土地所有者の行動が、必ずしも全体として合理的な土地利用に結びつかないことである。それでも、かつての人口が増え、経済が右肩上がりの状態のもとでは、意欲ある人びとが活動の拠点を中心市街地に求め、新陳代謝が活発であった。しかし、いったん衰退傾向に入ると、土地所有者は土地の利用に消極的になっていったと考えられる。地権者である店主が店を閉めると、そのまま空店舗になる場合が多い。

第二に、従来の敷地では、新しい商業に見合う建物が建てられなくなったことである。中心市街地の土地は多くの場合、間口が狭い。従って個別にビルを建てるといわゆる間口の狭い「鉛筆ビル」になりがちである。このような建物では、2階以上が商業床としては有効に使われず、併設された住宅も、郊外へ住宅を求めて使われなくなる傾向が強いと考えられる。そこで、複数の敷地をあわせて共同ビルを建て、商店が上層階の床まで使えるようにしたり、上部にマンションを設けることができるようにしたりすることが必要と考えられる。

もっとも、後者では常に共同ビルで床を大きくすることが解ではなく、あくまでも商圈の大きさに依存する。壁面線、軒線、屋根、中庭の位置などをお互いに調整して美しい町並みを創り、住環境を守っていく「協調建て替え」が重要と考えられる場合もある。

いずれにせよ、その町がおかれた状況やまちづくりの目的を踏まえて、「利用」（「所有」ではなく）を共同化していくことが重要である。今回の被災地の場合もさまざまなケースが考えられる。いずれのケースでも、ひとつの目安は、歴史的な都市に見られる町家の敷地であろう。城下町などでは、間口3～4間、奥行30mが標準となる。この規模では、ビル化する場合は鉛筆ビルになってしまうが、3～4階程度までであれば、ルールを決めた協調建て替えが有効かもしれない。ただし、今日では敷地がさらに細分化されているケースも少なくなく、その場合は現状の敷地割や土地所有のまままで再生を進めることは難しく、様々な調整が必要になる。

被災地に即して言えば、①すでに空地が増えてしまっていること、②一定数の住宅の供給が求められていること、③避難フロアなどを

設ける必要があること、④駐車場の問題などから、ある程度の共同化が望ましい場合が少なくない。その場合、個別建て替えと両立する開発が求められる。

本節では、このような開発を可能にする再開発のスキームを検討していく。

### II.1.2 定期借地権の活用

土地の所有と利用を分離する方法として、定期借地権がある。定期借地権とは借地借家法に規定される借地権の一種で、通常の借地権と異なり当初定められた契約期間満了後は、更新ができないことが特徴である。通常の借地権では契約期間満了後も契約更新が認められており、借地権者に有利なものであったのに対し、定期借地権では原則として更地で返還されるため、地権者としては土地を提供しやすい。定期借地権の設定対価の割合や地代の支払い方（一括前払いや毎年定額払い）などの契約内容も、当事者間で自由に設定することができる。

表 2.1 土地を購入する場合と定期借地した場合の比較（III .1.3 参照）

	[1] 土地に定期借地権を設定して建設する場合	[2] 土地を買って建設する場合
建物	・直接建設	・直接建設
土地	・取得	・定期借地
床単価 (m <sup>2</sup> あたり)	358 千円 / m <sup>2</sup>	406 千円 / m <sup>2</sup>
床単価が異なる理由	・事業費に土地購入費が含まれる	・事業費に土地購入費は含まれない。ただし地代が必要
総事業費	1,180 百万円	1,340 百万円
(土地の扱い)	・土地は売却、開発後は地権者は無関係になる	・土地所有は従前のまま、定期借地期間終了時に更地で返還→地権者は土地を提供しやすい ・定期的に地代を得ることができる

### 定期借地権に関する基本概念の概略

**所有権**：目的物を自由に使用・収益・処分できる権利。なお、土地所有権の範囲は、その土地の上下 [民法 207 条]。

**敷地利用権**：区分所有建物を多数の土地にまたがる形で建設す

る場合、それらの土地に対し、建物の区分所有者全員が当該建物の敷地として全敷地を利用できる権利（敷地利用権 [「建物の区分所有等に関する法律」第 2 条 6 項]）を有する必要がある（準共有による敷地利用権の設定）。

土地所有者が隣接地の土地所有者と協力して、区分所有建物を建設し、それぞれが区分所有者となる場合でも同様の処理が必要となる。なお、本件では、敷地利用権の権利形態として、定期借地権を活用する。

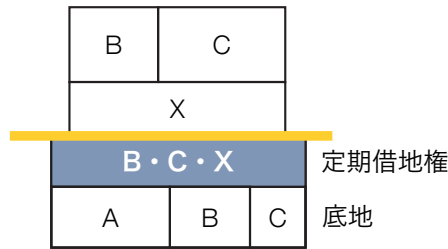
**定期借地権**：一定の条件を満たすことで設定される、利用期間を限定する借地権 [借地借家法第 22 条等]。上述のように、地主であっても、本件のような隣接地と共同して区分所有建物を所有する場合、区分所有者全員が全敷地を利用できる形で借地権を設定する必要があるため、定期借地権を準共有する形態が必要となる。

**準共有**：所有権を複数人で有することを「共有」というのに対し、所有権以外の権利（定期借地権等）を複数人で有する場合に、「共有」制度を準用することとなっており [民法 264 条]、この状態を「共有」と区別するために「準共有」と一般的にいう。

**地代支払**：区分所有建物の所有者は、準共有の形態で定期借地権を有するため、定期借地権の利用の対価として、地主へ準共有持分に応じた地代を支払うこととなる。一方で、地主はその地代を受け取ることとなる。そのため、地主が区分所有建物の所有者となっている場合には、相殺と類似の形となり、相殺相当額に関する実際の授受は行われないこととなる。

**底地**：定期借地権等の権利が付着していない土地と区別する表現として、それらの権利が付着している土地を通常「底地」という。

なお、本件にて、定期借地権が設定された底地の保有者（底地権者）は、前述の「所有権」がもつ権利のうち、設定された定期借地権の内容に相応した使用の権利はなく、地代の受領等の収益收受や土地処分に関する権利をもつ。



### II.1.3 転定期借地権の活用

定期借地権を活用した場合、建物所有者は個別に地権者と定期借地契約を結ぶことになる。あるいは、全員が連名で契約書に押印するといった方法等になる。対して、契約関係の合理化と建物のマネジメントの観点からは、土地の管理等を行うまちづくり会社C（土地管理会社）を設立して、この会社が借地権を一括して取得・管理することが考えられる。建物の区分所有者は、転定期借地権を準共有することで、譲渡する場合の契約が簡略化される。土地所有者と建物所有者の契約関係がまちづくり会社Cを介して整理される。

こうしたメリットは、小さな個々の開発単位が連鎖し、エリア全体に展開したときに更なる効果が期待される。この点についても、次節（II.2.2）で改めて展開する。

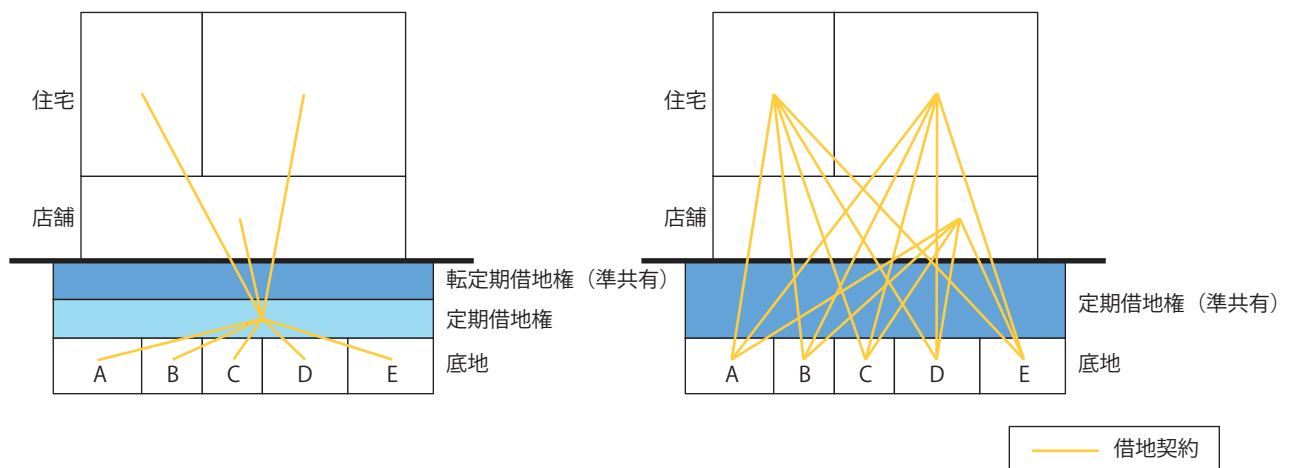


図 2.1 転定期借地権を活用した場合(左)としない場合(右)

### II.1.4 再開発制度の活用

主な再開発事業には、法定再開発と任意の再開発がある。前者は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で、権利調整の仕組み、権利の移行に伴い発生する税を掛けない仕組み、補助制度などが整備されており、都市計画で定め、都市計画事業として行われる。後者の再開発も、要件を満たせば公的補助を受けることができる。ただし、権利変換の仕組みがなく、権利のやりとりに伴う税がかかる。ここでは、法定再開発の仕組みを活用した手法について検討する。

ただし、1969年にいわゆる都市三法のひとつとして制定された都市再開発法は、本来都市空間の「高度利用」を目的に、そこからの開発利益を事業費に充てる構造で組み立てられていることから、少子高齢化、人口減少、市街地縮退の局面を迎えている地方都市では必ずしも馴染まない側面がある。それでも「身の丈にあった再開発制度」など、新しい事態への対応が図られ、今回の復興では、敷地規模の上限が引き下げられた。そこで、この「身の丈にあった再開発制度」のように、従来とは違う発想で、この制度を活用していく。

(社)再開発コーディネータ協会が2003年5月にまとめた『新たな再開発のあり方に関する提言』では、次のような新たな考え方を提案している。

- ・ 一部の場所でポテンシャルを使い切るのではなく、5ha全体で使っていこうという発想。
- ・ 複数の事業を連続的に実施して、地域のポテンシャルを有効に活用していく。
- ・ たとえば、住宅供給可能戸数が区域全体で100戸程度とした場合、それを複数事業で実現していく。
- ・ 事業の組み立ては、従前の所有者の共同出資による「まちづくり会社」が建設し、経営する自力経営型。
- ・ ケアハウス、デイサービスセンター、保育所等比較的小規模な施設や、親世帯・子世帯の隣居・近居に適した住宅などを市街地全体に分散して配置し、賑わいのある商業空間を形成できる。

同提言では、「これまでの再開発」と「新たな再開発」を、以下のようなスキームのイメージとしている（同提言をもとに作成）。

被災市街地においても、中心市街地全体で適正規模の開発を連鎖的に行うことが望ましい。

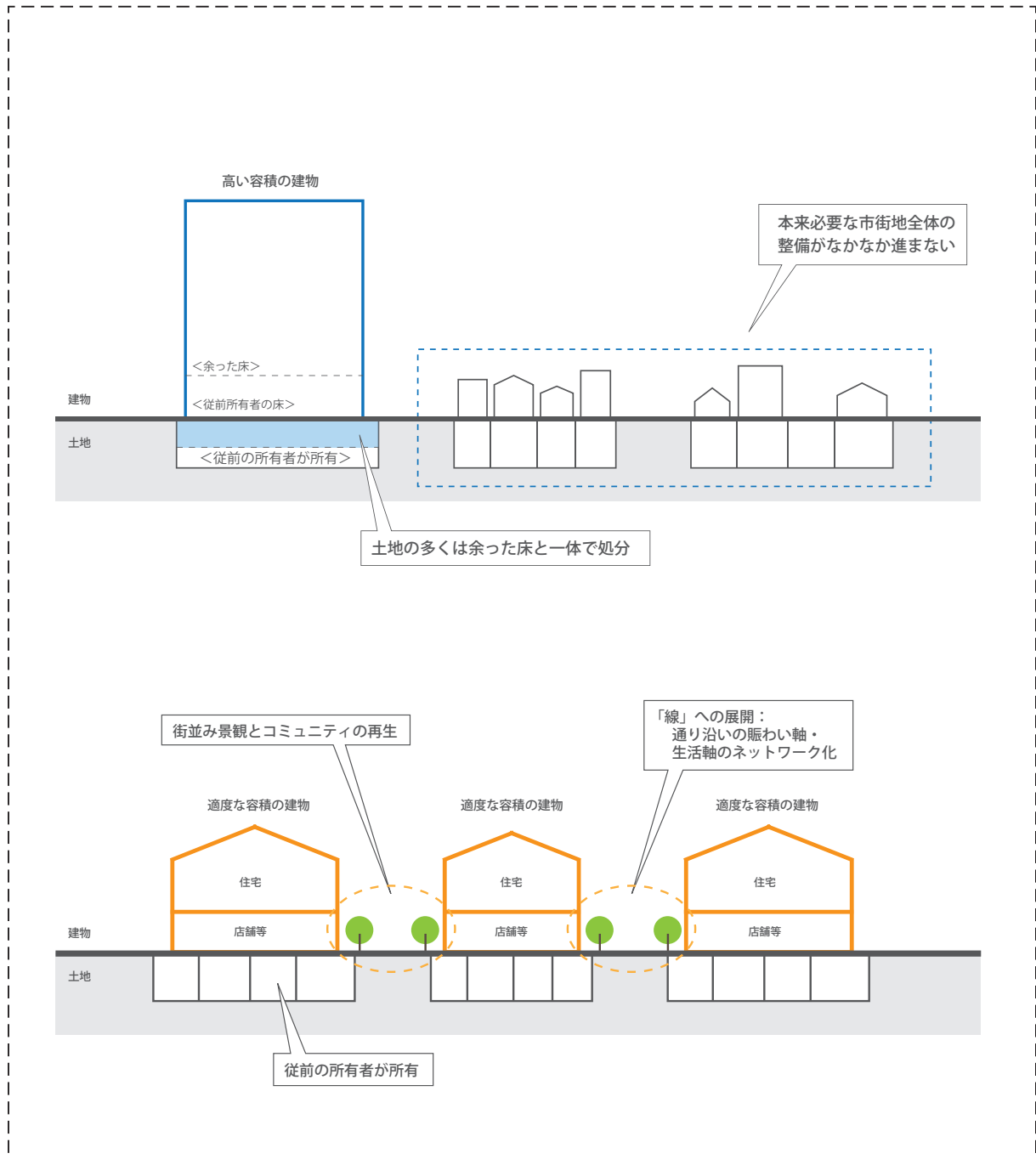
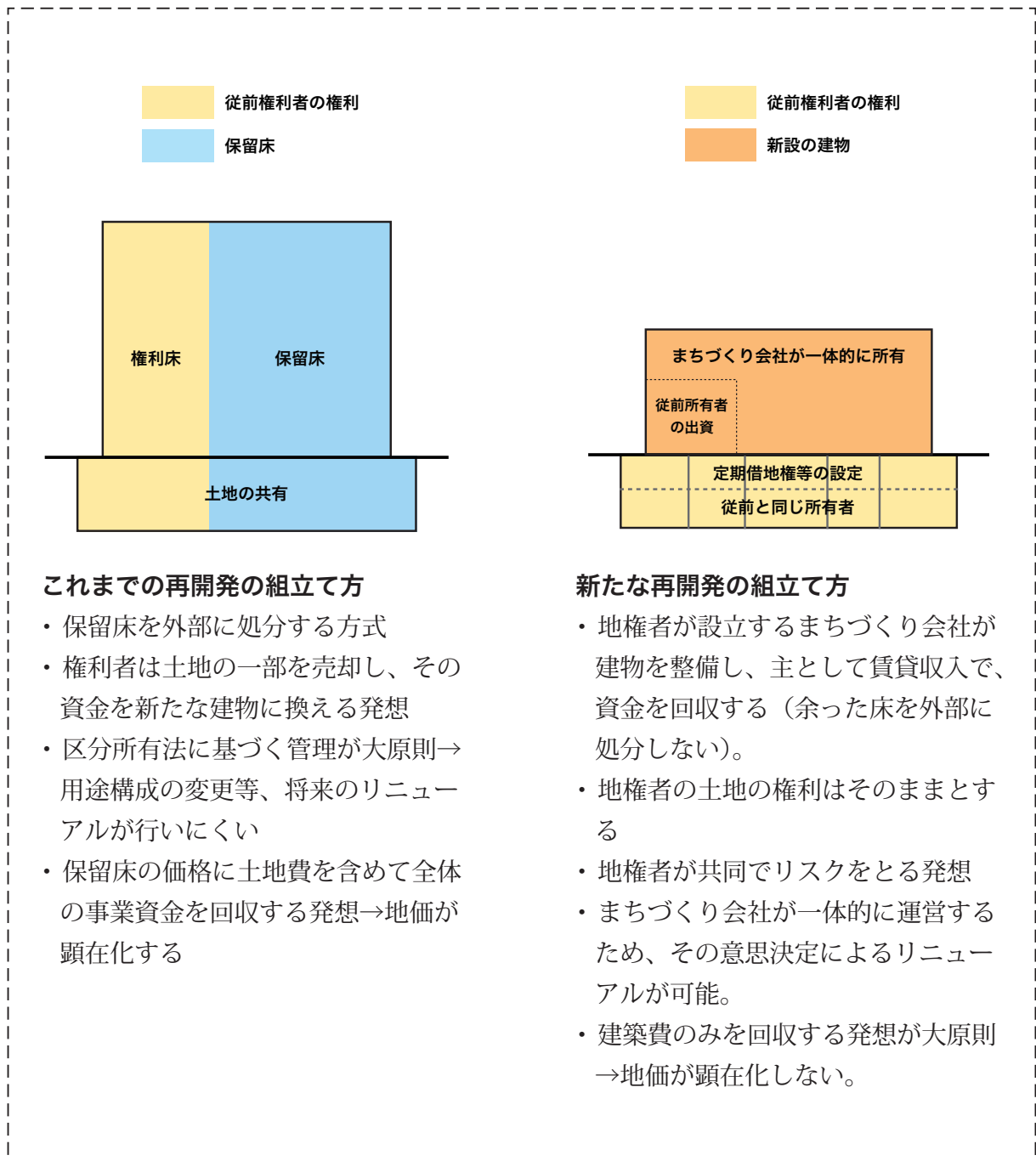


図 2.2 これまでの再開発の姿（上）と新たな再開発のあり方（下）  
（同提言をもとに作成）





#### これまでの再開発の組立て方

- ・ 保留床を外部に処分する方式
- ・ 権利者は土地の一部を売却し、その資金を新たな建物に換える発想
- ・ 区分所有法に基づく管理が大原則→用途構成の変更等、将来のリニューアルが行いにくい
- ・ 保留床の価格に土地費を含めて全体の事業資金を回収する発想→地価が顕在化する

#### 新たな再開発の組立て方

- ・ 地権者が設立するまちづくり会社が建物を整備し、主として賃貸収入で、資金を回収する（余った床を外部に処分しない）。
- ・ 地権者の土地の権利はそのままとする
- ・ 地権者が共同でリスクをとる発想
- ・ まちづくり会社が一体的に運営するため、その意思決定によるリニューアルが可能。
- ・ 建築費のみを回収する発想が大原則→地価が顕在化しない。

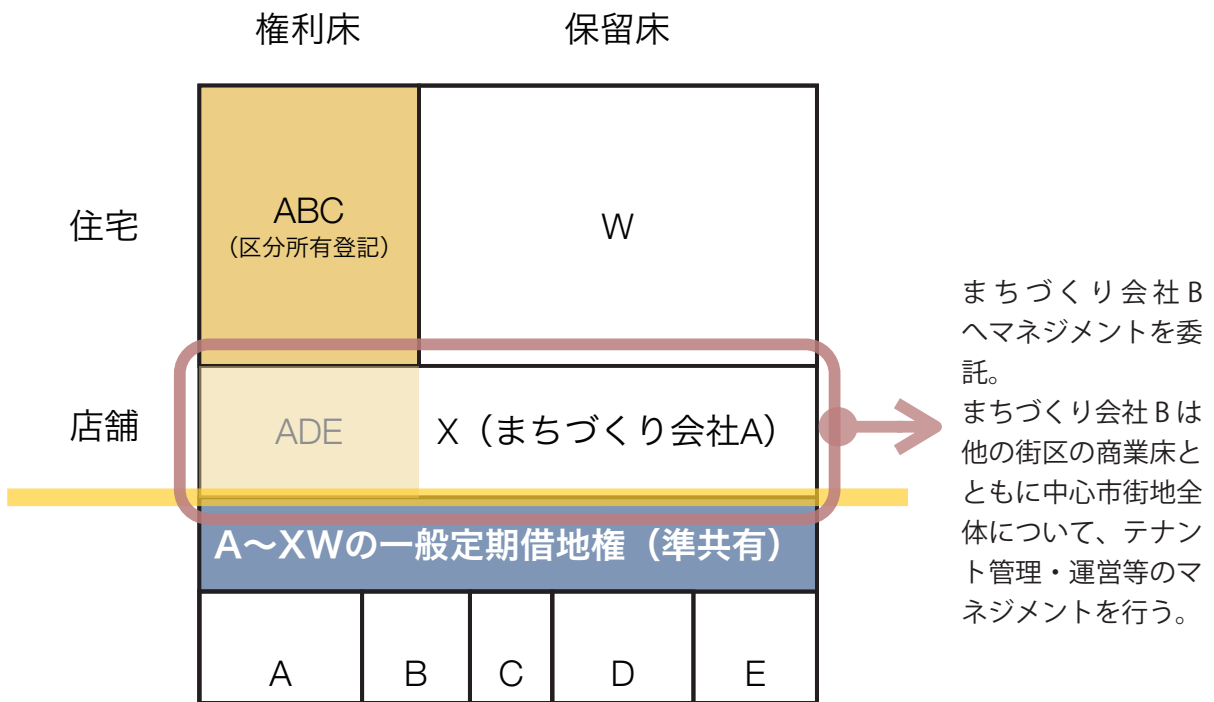
図 2.3 これまでの再開発の組立て方（左）と新たな再開発の組立て方（右）  
（同提言をもとに作成）

### 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

#### 基本スキーム

以上の考察に基づき、中心市街地復興のための基本スキームを以下のように提案する。地権者が、市街地再開発組合を設立し、市街地再開発事業を施行、店舗や住宅を建設する。

- ・市街地再開発事業は、110条全員合意型で、土地の所有は変わらず、再開発によって建築される建物の所有者は一般定期借地として借地する。
- ・地権者の従前建物は新しい建物の床へ権利変換する。権利者は、希望に応じて、住宅または店舗あるいは両方を取得する。
- ・建物の従前資産評価額相当分は、残留者建物補償費として補助金が交付される。補助金は事業主体に投入し、工事費に充てる。
- ・保留床の住宅部分は売却する。
- ・保留床の店舗部分は、地権者の共同出資会社（まちづくり会社 A）が、戦略補助金や高度化資金を活用して取得・運営する。
- ・まちづくり会社 A は権利床を含めて運営する。現実的には、これらの運営は、中心市街地全体のテナント管理・運営等のマネジメントを行うまちづくり会社 B（不動産運営会社）へ委託する。
- ・地権者は、住宅およびまちづくり会社からの地代、権利床の運用、駐車場の経営などで収益を得る。



W：住宅購入者

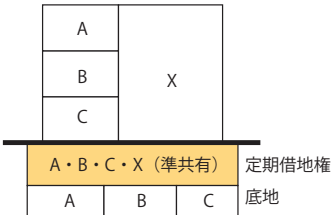
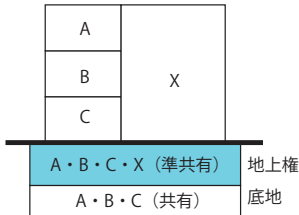
図 2.4 提案スキーム

## 【1】 定期借地権方式と【2】 原則型

このようなスキームを提案する理由を改めて整理しよう。

【1】が提案するスキームの場合、【2】が土地を権利変換するやり方で再開発事業を行った場合である。

表 2.2 定期借地型再開発と原則型再開発の比較 (III.1.3 参照)

	【1】 定期借地を活用する再開発 (提案手法)	【2】 定期借地を活用しない再開発 (原則型)
		
建物	・ 保留床売却	・ 保留床売却
土地	・ 定期借地権設定	・ 地上権設定
市街地再開発事業の種別	・ 全員同意型 (定期借地)	・ 原則型 (権利変換)
床単価	258 千円 / m <sup>2</sup>	287 千円 / m <sup>2</sup>
床単価が異なる理由	・ 従前の土地資産については、権利変換後も変更せず、床とそれに伴う地上権として変換しないので、保留床として処分できる床面積が【2】と比べて増加する。ただし、地代の支払いが必要。	・ 従前の土地資産は、従後の底地分、及び、権利床とそれに伴う地上権として権利変換され、その権利床分、保留床として処分できる床面積が【1】と比べて減少する。
総事業費	1,180 百万円	1,180 百万円
(土地の扱い)	・ 土地所有は従前のまま、定期借地期間終了時に原則更地で返還 ・ 定期的に地代を得ることができる	・ 地上権として土地の一部を手放す代わりに権利床を取得
留意点	・ 地代を含めた総費用負担を考慮する必要がある ・ 借地期間の更新ができない ・ 【2】と比べて権利床面積が小さくなる	・ 床単価を下げるためには、【1】と比べて高容積にする必要がある

### 床単価の比較

表 2.3 に【1】 定期借地方式と【2】 原則型の床単価比較を記す。

それぞれの床単価の算出は次の通りである。

【1】：(工事費－補助金＋従前建物価格) / 全床面積

【2】：(工事費－補助金＋従前建物価格＋地上権価格) / 全床面積

【2】では分子に地上権価格が含まれるので、同じ大きさの建物

を建てる場合、[1]の方が床単価は安くなる。従前建物価格については補助金（2/3～9/10、今回の復興交付金による市街地再開発事業では4/5）が入るので相殺され、価格へ与える影響は地上権価格ほど大きくならない。

ただし、[1]では従後も地代を支払う必要がある。そこで問題になるのは、地代の総額と地上権価格との差である。借地権設定に係る一時金は、原則として当事者が自由に定めることができるが、従後地代を支払わず一括前払いとする場合は、一括前払い地代額を更地価格の50%程度とすると、床単価は実質278千円/m<sup>2</sup>程度となる。

表 2.3 定期借地方式と原則型の床価格概算 (III.1.3 参照)

		[1] 定期借地を活用する再開発事業	[2] 定期借地を活用しない再開発事業（原則型）
総事業費①		1,180 百万円	1,180 百万円
補助金額②		440 百万円	440 百万円
保留床処分③ = ① - ②		740 百万円	740 百万円
権利変換資産④		110 百万円	206 百万円
	(土地)	0 百万円	96 百万円 *1
	(建物)	110 百万円	110 百万円
床原価⑤ = ③ + ④		850 百万円	946 百万円
面積⑥		3,300m <sup>2</sup>	3,300m <sup>2</sup>
床単価⑦ = ⑤ ÷ ⑥		258 千円 / m <sup>2</sup>	287 千円 / m <sup>2</sup>
権利床	床面積⑧ = ④ ÷ ⑦	427m <sup>2</sup>	719m <sup>2</sup>
保留床	床面積⑨ = ⑥ - ⑧	2,873m <sup>2</sup>	2,581m <sup>2</sup>

\*1 ケーススタディ地区の借地権割合が50%程であること等を勘案し、従前土地資産のうち、床とそれに伴う地上権として変換される割合を60%、残りの40%を底地分とした。

### II.1.6 事業費の考え方

以上の検討をふまえ、最後に基本スキームを実現するための資金の調達先をまとめよう。

#### 市街地再開発事業

市街地再開発事業の補助金は土地整備に関するものと建物に関するものに分けられる。前者には、事業計画作成費と権利変換計画作成費の一部、建物除却費、整地費、建物補償費、工事期間中の各種補償費などが対象となる。後者では、事業計画作成費と権利変換作成費の一部、設計費のほか、共用部分（床と設備、外構）の工事費などへの補助が含まれる。今回の復興交付金による市街地再開発事業では、2/5が国、それと同額が地方、残る1/5が事業者という原則を維持しつつ、地方負担分については、50%を補助金、残り

を地方交付税の加算でまかない、地方負担分は実質ゼロとなる措置がとられる（「Ⅲ.4.復興制度」で詳述）。

### 保留床の処分

保留床について、まず住宅は地区の特性に応じて分譲・賃貸が選択される。住宅を長期にわたって安定的に管理するという点では、店舗等も取得するまちづくり会社が住宅金融支援機構等から長期資金を調達しすべてを買い取り、賃貸住宅を経営することが考えられる。ただし、周辺の家賃相場を考慮した場合の事業の成立は必ずしも容易ではない。

店舗は、まちづくり会社が購入するが、中心市街地活性化基本計画の認定を受けていれば、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（以下、戦略補助金とする）の活用が可能である。戦略補助金の補助率は1/2であるが、一定の要件を満たす認定まちづくり会社の場合は2/3へ引き上げられる（詳細な要件は経済産業省のホームページ等参照）。補助金の不足分は、中小基盤機構の高度化資金を活用する（金利は0%）（詳細な要件は独立行政法人中小企業基盤整備機構のホームページ等参照）。また、復興交付金の対象ではないが、公共施設を設置した場合は、暮らし・にぎわい再生事業が活用できる。

## II.2 エリアとしての展開

基本スキームを中心市街地全体へ

### II.2.1 エリアマネジメント

#### エリアマネジメントの役割

基本スキームによって、ほぼ街区単位で連鎖的にプロジェクトが展開していくわけであるが、それら開発単位を、中心市街地全体としてマネジメントしていく体制を組むことが必要である。

まず、どこの街区（開発単位）からどのように開発を進めていくか、呼びかけをしたり、調整をしたりする体制が必要であり、事業の進捗とともに、適切な体制が組み立てられていくことになるだろう。

その上で、マネジメントは2つの内容が特に重要になる。

第一は、建物の計画やデザインの誘導である。この点については、地域における街づくりの議論が進む中で、やがてその運用のための組織が必要となると考えられる。

第二は、開発・建設された建物のマネジメントである。その具体的な内容は以下の3項目である。

- ・ プロモーション
- ・ テナントリーシングとテナントミックス
- ・ ファシリティ・マネジメント

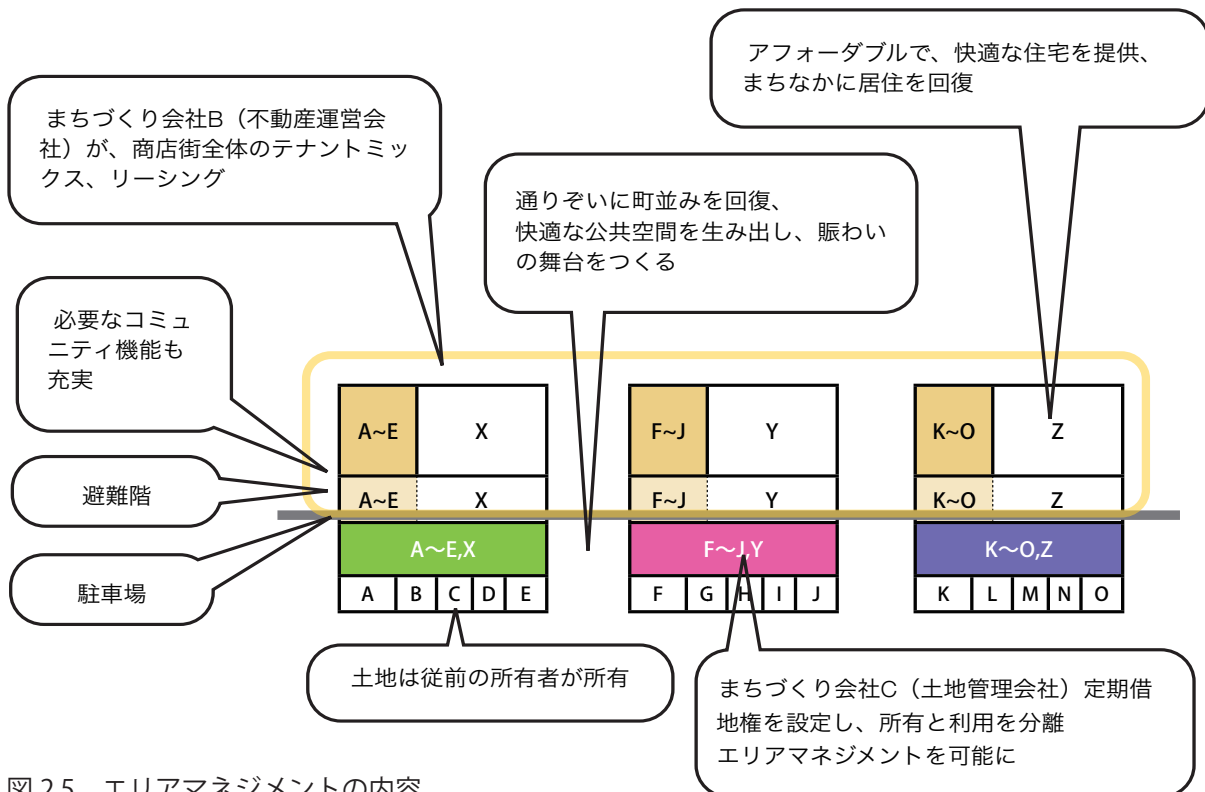


図 2.5 エリアマネジメントの内容

「プロモーション」は、いわゆる販促活動である。イベントを企画・実施し、PR 活動を行う。地域のアーティストを発掘し、彼らと協力して公共空間を豊かに改善していくことも重要な仕事である。「テナントリーシングとテナントミックス」には、売上げ管理から、個店の指導、さらにライフスタイルのブランド化を推し進め、自ら業態を開発し店舗を運営することも含まれる。「ファシリティ・マネジメント」は、清掃や修繕、設備のメンテナンス等、いわゆるビル管理を1棟だけでなく地域に展開することで、合理化とコストダウンを図る。これらが相乗効果をもって機能するためには、卓抜したタウン・マネージャーの存在が重要である。

以上の役割のほとんどは、従来は商店街組合が行っていた仕事である。そこに不動産の所有や管理の機能を加え、組合員の互助的な性格から事業体としての性格をより強化する。マネジメントは開発を企画する段階から始める必要がある。

#### 「まちづくり会社 A (地権者会社)」と

#### 「まちづくり会社 B (不動産運営会社)」

このようなエリアマネジメントをどのような体制で実行していくか。具体的には、各開発単位で生み出される保留床の店舗部分を所有し、運営する主体をどうするかという問題である。開発単位ごとに、まちづくり会社 A(地権者会社)を設立する方法がひとつである。しかし、多くの街区は、地権者が数人から10数人という規模であり、この会社が上に述べたマネジメント機能を果たすことは困難で、地代収入の受け皿に留まるであろう。やはり、中心市街地全体をマネジメントするまちづくり会社 B (不動産運営会社)が必要となる。

マネジメントを中心市街地全体で行うことは、開発単位ごとで行うことと比較して、次のような利点を持つ。

- ・ 複数プロジェクトのトータルで最大利益となる経営（テナントリーシング等）が可能
- ・ 複数プロジェクトを管理することで収益をプールし、リスクを平準化できる
- ・ 各プロジェクトの利益と損失が総合され、課税上有利
- ・ 公的性格を持つので、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）を適用すれば、より円滑な資本確保等が可能
- ・ 上記のリスク平準化、有利な課税条件などにより、不動産マネジメント会社の市場における信用力が高まり、円滑な資金調達等が可能になる

ただし、開発単位ごとに再開発事業をまとめていく作業を重視す



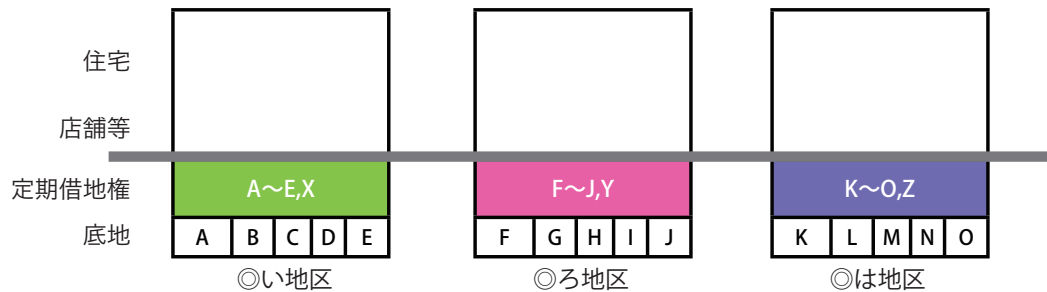
れば、合意のしやすい範囲でまちづくり会社Aを設けることは有効である。その場合、まちづくり会社Bが、まちづくり会社Aから委託を受けて、マネジメントしていくという体制になるだろう。もちろん、まちづくり会社Bが、直接個別の開発単位の保留床を取得するケースもあってよい。そのどちらになるかは、開発単位の規模、地権者の意向、開発の時期によると考えられる。

### II.2.2 転定期借地権の一括管理

土地所有者によるまちづくり会社A（地権者会社）が、土地の管

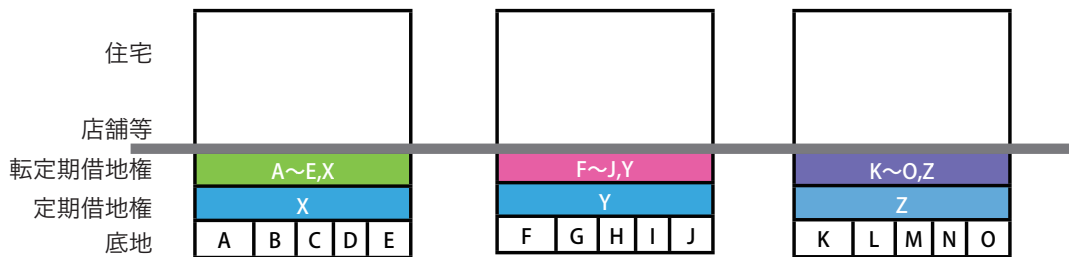
#### ① 定期借地権の設定

建物床所有者（地権者、まちづくり会社A等）は、各土地所有者全てと個別に定期借地権契約を締結



#### ② 転定期借地権の活用

プロジェクトごとのまちづくり会社Aが土地所有者と個別に定期借地契約を締結し、建物床所有者へ転貸



#### ③ 転定期借地権の一括管理

まちづくり会社Cが地域全体に一括して定期借地権を設定、プロジェクトごとの建物所有者へ転貸

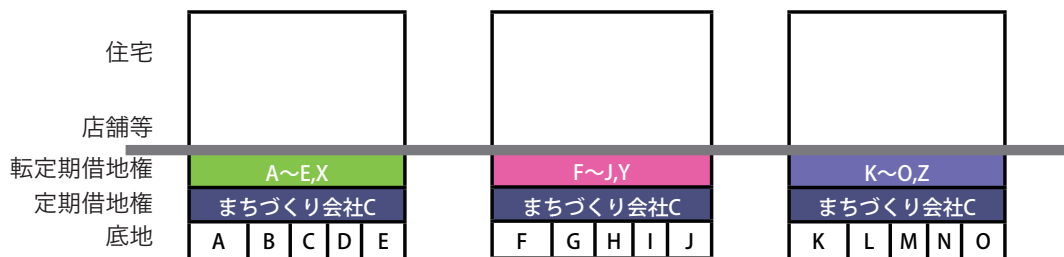


図 2.6 転定期借地権を活用したエリアマネジメント



理を行うことは土地所有者にとって負担が大きいと考えられる。

この問題を回避するためには、新たなまちづくり会社がプロジェクトを行う地区の土地にかかわる定期借地権を一括して集約し、転貸していく構造を造ればよい。この事業を行う会社は、基本的に建物所有者から転定期借地権に伴う地代を受取り、定期借地権に伴う地代を地権者へ支払うこととなる。建物所有者と地権者が一致している場合は、相殺と類似の形となるため、現実の授受はなくなる。すなわち、定期借地権の集約を行い、その権利を土地の合理的な利用を推進するために転貸するプロセスを合理化・簡素化することを目的に、定期借地権の集約を行い、地代徴収等を事務とする会社である。この会社を「まちづくり会社 C (土地管理会社)」と呼ぶ。このまちづくり会社 C の存在によって、まちづくり会社 B は、不動産マネジメント事業のうち、テナントリーシングやテナントミックスを円滑に進めることができるようになる。また、まちづくり会社 C に公社等の公的性格を賦与すると、地権者にとって、民間企業より、確実な地代収受に係るリスク等の不安感を軽減する効果がある。

### II.2.3 更なる展開

まちづくり会社 B とまちづくり会社 C を同一会社 C' とすること、さらに、まちづくり会社 A の機能も併せ持つ会社 C'' (土地活用支援とテナント運営を行うひとつのまちづくり会社が床も所有) としていくことが考えられる。

- 開発単位ごとに設立するまちづくり会社 A が、定期借地権の一括管理、業務床等の建物を所有する
- 土地所有者が安心して土地を貸せるよう、地域共通のまちづくり会社 C が、定期借地権を取得し、一括管理。建物は所有しない。
- 土地活用支援とテナント管理を行うひとつのまちづくり会社 C' を設立
- 土地活用支援とテナント運営を行うひとつのまちづくり会社 C' が床(建物)も所有したまちづくり会社 C''
- 土地所有者が主体の事業との観点から、開発単位ごとにまちづくり会社 A を設立

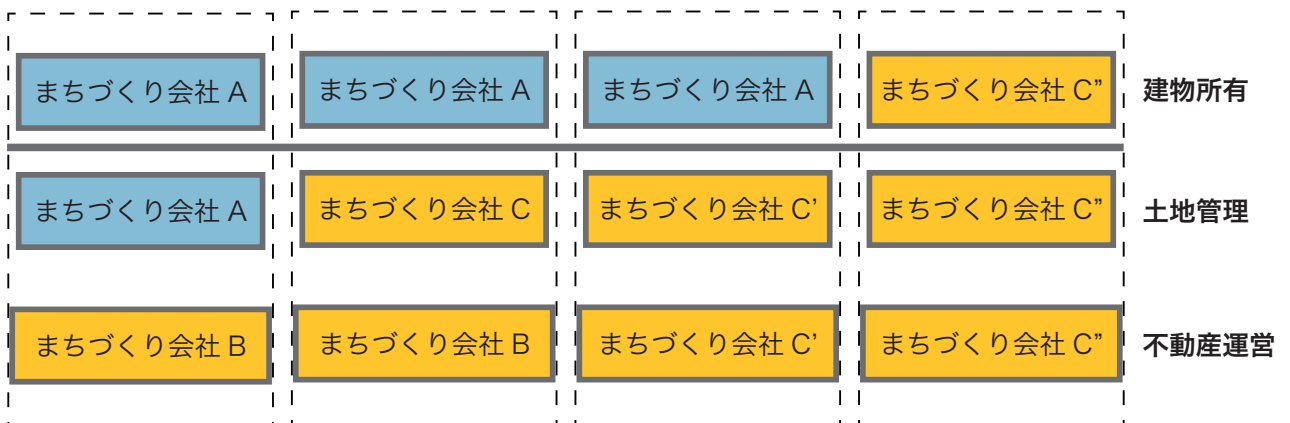


図 2.7 まちづくり会社によるエリアマネジメントの展開

## 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

このように、まちづくり会社Cは、土地の所有と利用の分離の要となり、土地の合理的な利用を進める、きわめて強い公共性を帯びた「まちづくり公社」とも呼べる存在となる。

このようなまちづくり会社Cが市街地整備の事業を行うにあたって、被災地での事業の促進、スピード感、成功のために、プロジェクトをパッケージ化するとともに、ギャップ・ファンディングを実施し、資金が円滑に提供される仕組みを構築する。

- ・まちづくり会社C（まちづくり公社（仮称））が主体となって、土地の所有と利用を分離する。
- ・まちづくり会社Cは、複数の地区に定期借地権を設定する。
- ・この借地権を行使し、適切な価格の住宅の提供、商業を含めたゾーニング等によるエリアマネジメントを行う。
- ・まちづくり会社にギャップ・ファンディングの手法で、資金を供給

ギャップ・ファンディングとは、再開発に要するコスト（適正利潤を含む）が、開発の結果得られる収益から逆算した不動産価格（エンド・バリュー）を上回る場合、その差額を公的に補うものである。あわせて、この事業の一連の発注行為をパッケージ化し、スケジュールの短縮と、事業推進の責任体制を明確化する。

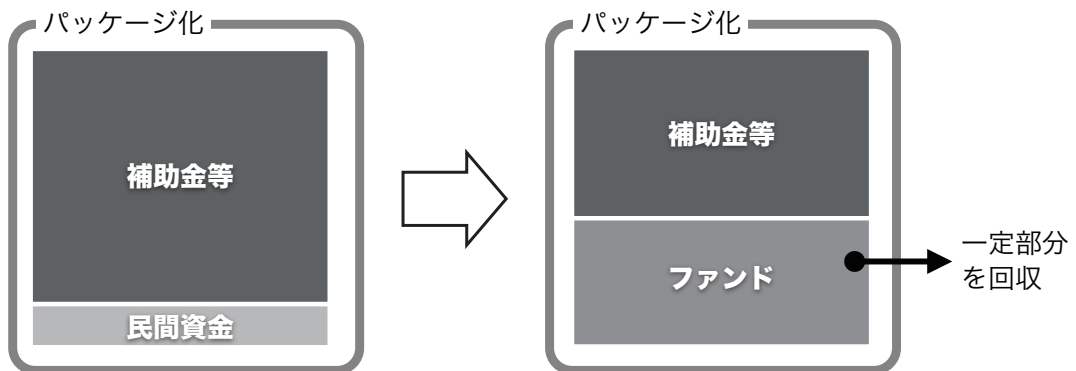


図 2.8 ファンド活用とともに発注をパッケージ化、スケジュールの短縮と事業推進の責任体制の明確化をはかる

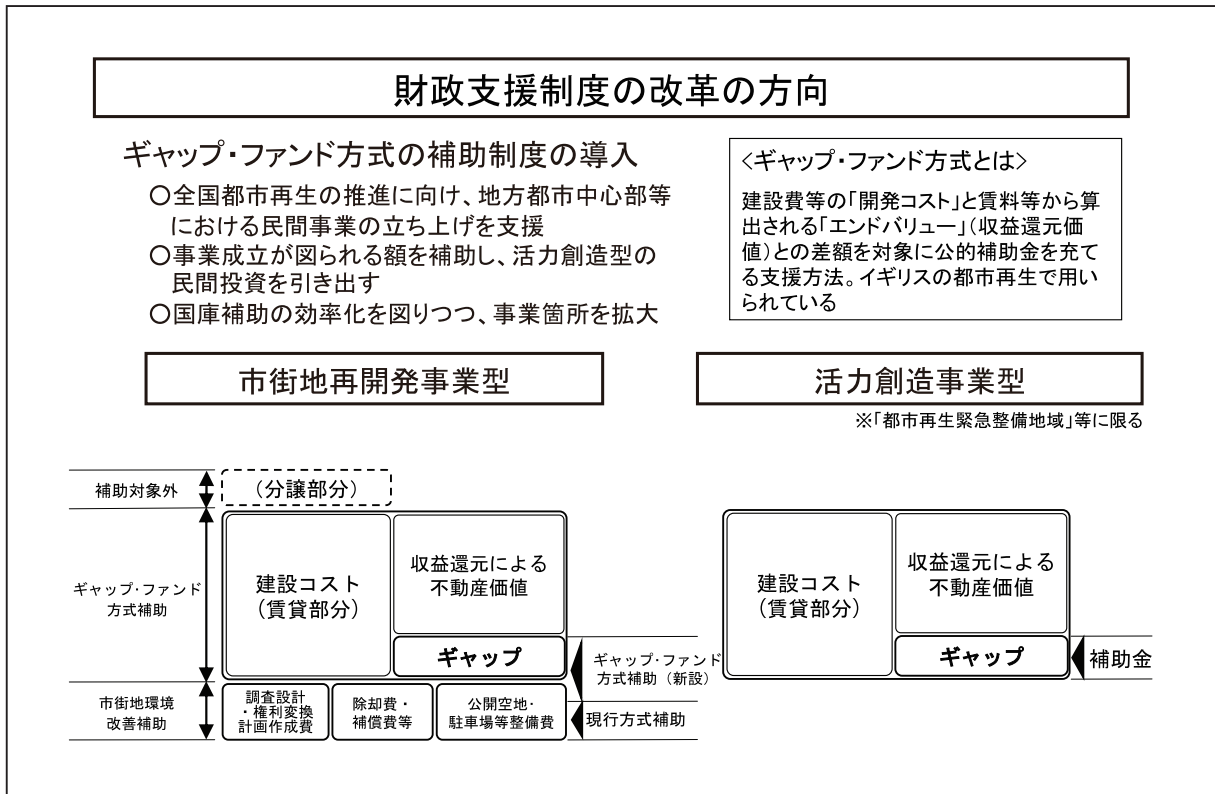


図 2.9 ギャップ・ファンド方式

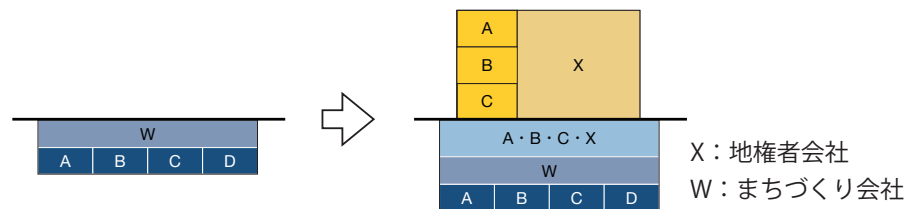
出典：再開発による都市中心部再生支援の新たなスキーム検討委員会「民間主体の市街地整備事業推進方策検討調査（再開発編）再開発による都市中心部再生支援の新たなスキームの方向（要約編）」（平成 14 年度）

### 【参考】定期借地権設定の流れ

街区ごとに、徐々にまたは同時多発的に開発が進む本プロジェクトでは転定期借地権の一括管理が始めから完成した形で行われるとは限らない。そこで以下のようなケースが想定される。(注) 図中 X は地権者会社、なお定期借地権は賃借権で設定する。

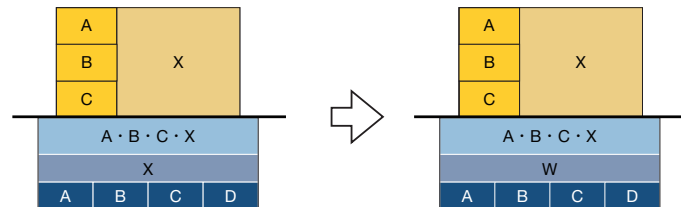
#### ケース 1

まちづくり会社 W は形式上建物を建てる目的で定期借地権を設定し、すぐに区分所有建物所有者となる A・B・C・X へ転貸する。なお、その場合、転貸について地主の承諾が必要である。



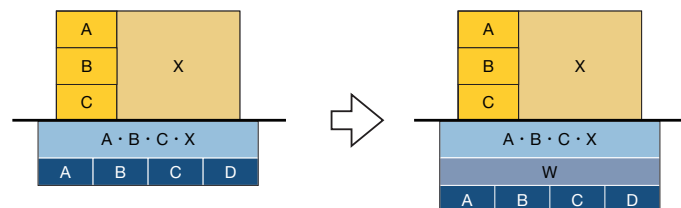
#### ケース 2

一旦、地権者会社 X を定期借地権者とした転定期借地権を設定しておき、必要な時にまちづくり会社 W が地権者会社 X から定期借地権を購入する。なお、X の定期借地権の譲渡には、地主の承諾が必要である。また、X は転貸借権者 (A・B・C・X) への通知も必要である。



#### ケース 3

転定期借地のない仕組みの形態において、まちづくり会社 W が既定期借地権者全員 (A・B・C・X) から定期借地権を購入すると同時に、W は既定期借地権者と転定期借地権設定契約を締結する。なお、その譲渡・転貸に関し、地主の承諾が必要である。



## 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

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

### II.3.1 スキーム

もうひとつの展開として、「現地再建が困難な地区」の地権者と「町を再建する地区」の地権者が協力して行うプロジェクトのスキームを検討する。

今回の被災地には、大きく被災し今後も住宅地として適当でない「現地再建が困難な地区」と被災の程度が比較的小さく、今後中心市街地として再生していく「町を再建する地区」が存在する。この現地再建が困難な地区の居住者等に対し、中心市街地への移転が円滑に進むような選択肢を用意する必要がある。そこで「現地再建が困難な地区」の人びとが、ローン問題等の解決を含め、できる限り低い負担で「町を再建する地区」に住めるようにしつつ、「町を再建する地区」の人びとが「現地再建が困難な地区」の人びとを受け入れてなお、プロジェクトの参加に納得できる的確な [スキーム] が組めるかどうかを検討する。この考え方は、スプロール化した市街地をコンパクトに集約していくことで実現する、低炭素社会の実現に向けても有効である。

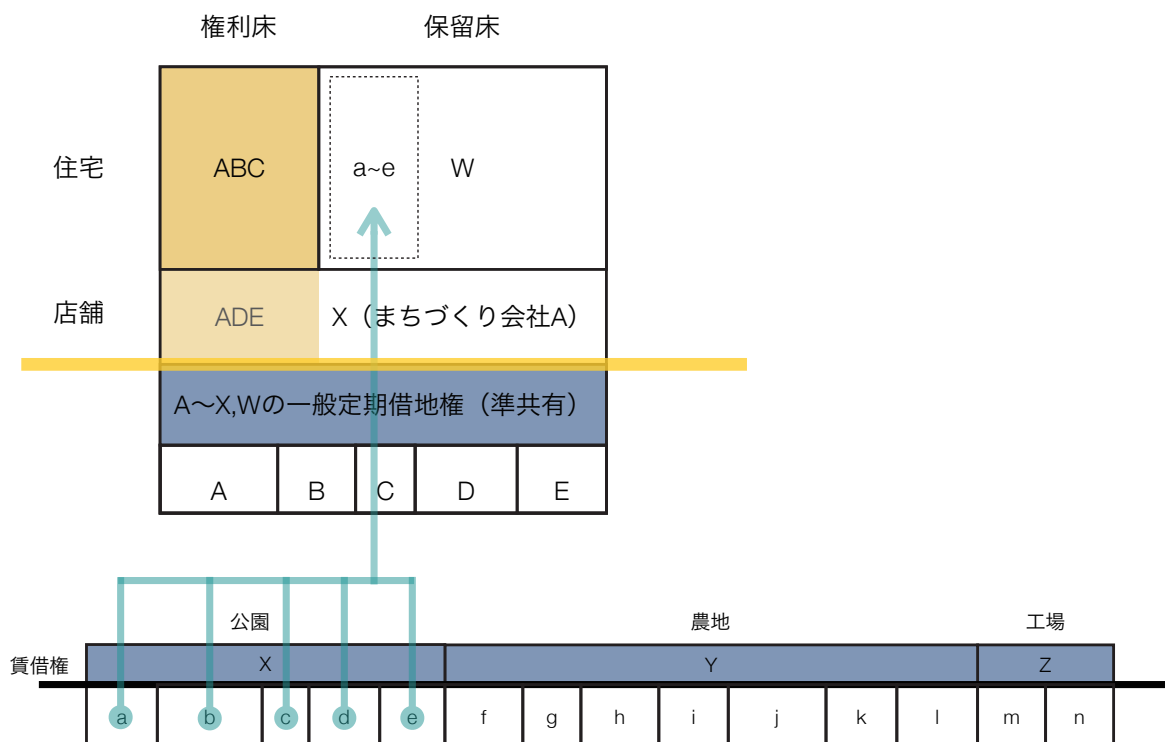


図 2.10 「現地再建が困難な地区」の「町を再建する地区」をあわせた再開発のイメージ

具体的には前節のエリアマネジメント・スキームの拡大版で、「現地再建が困難な地区」と「町を再建する地区」をあわせて、ひとつのエリアと考え、地権者がまちづくり会社をつくって事業を実施する。

以下に簡単なスキームを示す。

- ・まちづくり会社を事業主体とし、町を再建する地区の地権者と、現地再建が困難な地区の地権者が協力して、町なかに店舗付き集合住宅を建設する。
- ・まちづくり会社が双方の地権者の土地に共同利用権（町を再建する地区は定期借地権、現地再建が困難な地区で建物利用をしない場合は賃借権）を設定し、その権利金または地代の前払金を支払い、町を再建する地区に上記の建物を建設する。

このスキームにおいて重要なポイントは、「現地再建が困難な地区」の地権者と「町を再建する地区」が共同でまちづくり（建築）を行ない、全体として事業が成立をすれば良いという考え方をとることである。

### II.3.2 いくつかの問題

しかし、用途の定まらない〔現地再建が困難な地区〕に、敷地利用権を設定することにはいくつかの実務上の問題が見いだされる。まちづくり会社は復興の進捗にあわせて、所有者から借り上げた土地を転貸するなどして適切な利用を図っていかなければならない。

まず、建物を所有することを目的とする利用権とは限らないことから、設定されるのは「賃借権」である。しかも「利用目的を明示しない場合の土地の賃貸借契約」となる公算が大きい。建物所有目的で設定する借地権と建物所有目的以外の賃借権の違いは表 2.4 に整理する。大きく異なるのは、存続期間である。仮に賃貸借契約期間中に工場を建てることになったような場合（地主の合意が必要）は、借地借家法により普通借地（期間 30 年）の取扱となるので、定期借地に変更したい場合、a. 民法上の賃貸借を合意解除し、b. 新たに建物利用を目的とした定期借地契約を締結する必要がある。

また〔現地再建が困難な地区〕の土地価格、地代、一時金がいくらになるかについては、厳密な計算は困難であるが、おおよその試算は各論 III.2 に示そう。工場として使うことが最有効使用とすると、そこから導かれる地価は、震災前の住宅地としての地価よりかなり低い。

このように考えると、賃貸借ではなく、所有権をまちづくり会社へ移動させる方法も考えられる。たとえば、まちづくり会社へ土地を現物出資し、リターンを期待するという方法、あるいは土地を売却してしまう方法などが考えられる。それらの特徴は表 2.5 のよう

に整理される。

### II.3.3 まちづくり会社の役割

このように、まちづくり会社は、地権者から言わば土地を預って、その運用を図っていくことになる。その基本的な役割は以下のように整理される：

- ・ 地域振興等に向けた検討のもと、進出意向の事業者の探索やそのニーズを把握しつつ、早期に地権者意向を把握・交渉する。
- ・ まちづくり会社の事業採算性を踏まえた地代や土地代の検討のもと、地域振興等のための事業者誘致に必要な土地のとりまとめを行う。
- ・ 土地の取りまとめにあたっては、地主との賃借権 (or 定期借地権) の設定や売買契約等、進出事業者との転賃借権 (or 転定期借地権) の設定を適切かつ円滑に実施する。
- ・ 当初の土地活用に向けた対応のみならず、契約期間満了後の土地活用等も含めたまちづくりも推進する。
- ・ 事業者の進出交渉や契約関連、進出後の地代改定交渉等における事務の円滑化や効率化を担う。

一方、進出しようとする事業者にとっても、まちづくり会社の介入は多くの利点がある。たとえば、

- ・ 大規模な用地を必要とする事業者は、多数の地権者がいる土地は、

**現物出資**：株式会社の設立、新株発行に当たって金銭以外の財産を持って出資に充てることをいう。

現物出資における時価の価格時点は、会社創設の場合は会社設立日、増資の場合は会社の増資日。

(商業登記法第 56 条、関連 | 会社法 199 条、同 207 条)

表 2.4 借地契約の種類例

	「一般定期借地権」	「事業用定期借地権」	「賃貸借」
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	20年以下
利用目的	建物の所有 (建物の利用目的は自由)	建物の所有 (事業用建物の利用 (除居住用))	工作物・竹木の所有 駐車場・農地その他
契約の更新権	なし	なし	あり
建物再築による 契約期間の延長	なし	なし	なし
更新後の期間	なし	なし	20年以下
建物買取請求権	なし	なし	なし
契約方式	書面による	公正証書	口頭による契約でも可能
権利の譲渡	地上権によるものは譲渡自由 賃貸借によるものは原則不可	地上権によるものは譲渡自由 賃貸借によるものは原則不可	原則不可
地 代	地上権によるものは無償も可 賃貸借によるものは無償は不可	地上権によるものは無償も可 賃貸借によるものは無償は不可	無償は不可
中途解約	契約に定めれば可能	契約に定めれば可能	契約に定めれば可能
貸付の終了	貸付期間満了	貸付期間満了	貸付期間満了



用地の借地・取得交渉が難航する可能性があることから、少数の信頼できる企業の方との交渉を望む傾向が強いと考えられる。

- ・借地を指向する事業者も、地代改定等において、多数の地権者との折衝よりも、少数の信頼できる企業との契約等を望む傾向が強いと考えられる。

このように、多数の個人と事業者の間に、公益的役割も担うまちづくり会社に関与することで、双方から信頼感が得やすく、円滑な事業推進が図られ、地域振興等に相応しい事業者誘致の推進が期待される。

とは言え、まちづくり会社がこのような役割を確実に果たしていくためには、以下の二点が必要と考えられる：

- ・まちづくり会社が健全経営できる会社内容等の検討。
- ・必ずしも収益を生み出さない公共的役割を担う場合、補助金・助成金や税金の優遇等の検討。

表 2.5 土地所有者の関与の方法

	賃貸借	現物出資	売却
土地所有者の関与スキーム	まちづくり会社は、現地再建が困難な地区の地権者（以下、地権者）と賃貸借契約（or 定期借地契約）を締結。地権者は一時金若しくは地代収入を得る	地権者は土地を現物出資し、まちづくり会社の株式を購入。地権者はまちづくり会社の収支に応じて定期的に配当収入を得る。まちづくり会社が新規土地所有者となる。	地権者はまちづくり会社に土地を売却し、その代金を得るとともに、まちづくり会社が新規土地所有者となる。
課税 [一時金・地代取得 or 支払時] [出資時・配当時] 等	[地主] 地代に応じた所得税 [企業] 法人税等	[出資者] 土地の価格(*1)が取得時(*2)に比べて上がった場合には同売却益に応じた所得税、配当に応じた所得税 [企業] 不動産取得税、所有権移転登記にかかる登録免許税、法人税等。	[地主] 土地の取引価格が、取得時(*2)に比べて上がった場合には、同売却益に応じた所得税 [企業] 不動産取得税、所有権移転登記にかかる登録免許税、法人税等。 ☆復興特区による特定新規中小会社特例が適用された場合には、出資者は一定額を取得費から控除することが可能。
地権者にとっての論点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地を手放さない</li> <li>・一時金額の設定次第で、当面の必要資金の確保もしくは長期安定収入としての地代を得ることができる。</li> <li>・土地売却や土地の有効な活用方法が見えない場合、地代支払方法等次第で、まとまった金銭が必要な地主や長期安定収入を指向する地主の協力を得やすい可能性がある。</li> <li>・転貸先等の未確定段階での地権者との賃貸借契約にあたっては、事前の十分な各種検討・調整が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地を手放す</li> <li>・収入は配当のみ（一時金・地代はない）</li> <li>・配当収入は、地権者会社の業績次第であるため、収入は安定しないが、多くの収入が得られる場合もある。なお、会社が倒産すると、株価の価値がなくなり、株主は投資した資金が回収できない場合があるなどの倒産リスクがある。早い時期の出資は、土地評価上、出資相当額が低くなる可能性があり、その時期の出資を避ける可能性がある。</li> <li>・賃貸借のような長期安定収入を指向しない地主は出資の可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地を手放す</li> <li>・売却代金を、ローン返済や株式の購入、もしくは家賃支払に充当するなどの融通可能性はある。</li> <li>・早い時期の売却は、土地評価上、売却価格が安くなる可能性があり、その時期の売却を渋る可能性がある。</li> <li>・早期に資金を必要とする地主等は、土地売却の可能性はある</li> </ul>

\*1：土地価格は時価であり、時価の把握にあたっては、不動産鑑定士の鑑定評価等により把握が可能。

\*2：取得費が不明の際には、取得費を売却額の5%相当とする。