

III 各論

III.1 事業手法の比較

本調査の基本的な狙いは、土地の所有と利用を分離し、町全体として総合的・合理的な土地利用を実現していくシステムを構築し、復興、そして中心市街地の活性化を促進しようという点にある。土地の所有と利用を分離する主要な手法として、本調査では、定期借地方式活用を前提にして検討を進めてきた。活用できる手法は、定期借地権制度に限定されないが、現状では、もっとも馴染む制度だからである。しかし、定期借地権制度がその考え方も含めて最適であるかどうかは検討の余地がある。ここで、①普通借地ではなく、なぜ定期借地なのか、②定期借地に代わる方法としての不動産管理信託の可能性について整理しておく。

III.1.1 普通借地と定期借地

定期借地権制度は、平成3年に公布され、平成4年8月から施行された借地借家法で生まれた。これにより、「定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」「事業用定期借地権」の三種類が創設された。「定期借地権」は、50年以上の期間を定めて借地契約を結び、契約期間後は更地で返すことが原則になっている。「建物譲渡特約付借地権」は、30年以上の契約期間後に、建物を借地人から地主に譲渡する特約が借地契約につく借地権である。「事業用定期借地権」は、もっぱら事業に利用する建物の所有を目的とする場合の借地権で、平成20年の改正により、期間は10年以上50年未満となり、期間終了後は定期借地権と同様に更地で変換することが原則である。

定期借地権のメリットは以下の二点にまとめられる：

- ①普通借地と異なり更新が出来ず、一定期間後確実に返還される。
- ②地価に対する一時金割合を低く設定することが可能で、初期投資が節約される。

本調査でとりあげているまちなかプロジェクトでは、①が合意形成のしやすさにつながる。そして特に②のメリットが大きい。なぜなら、普通借地では、借地権の設定にあたって権利金が発生し、その価格は通常地価の5～7割に及ぶこともあり、これを実行すれば土地を購入したのと変わらない土地コストが事業に跳ね返る場合もあるからである。権利金を低くおさえたり授受しない契約も可能だが、その場合には、支払う地代の額が「相当の地代」（地域によるが通常は土地価格の6%）の額に満たないときは、譲渡があったと見なして課税の対象となる。これに対し、定期借地権制度では、地代と権利金が一時金が普通借地と比べ自由に設定できる。

逆にデメリットは、契約期間後にまだ建物が使える場合でも壊し

て更地にして返還することが原則になっていることなどが考えられる。しかしこの問題は、建物譲渡特約をつけ、建物は地主が買い取り、建物を収去せず土地を返還することで、借地人または借家人は継続して借家に住めるようにするなど、契約を工夫することで回避できる。

III.1.2 定期借地と不動産信託

定期借地制度と同等の効果を生むことが期待される制度として信託制度がある。仮にまちづくり会社が、複数の開発単位の地権者全員から土地の信託を受けることが出来れば、まちづくり会社はそれらの土地に所有する建物や信託を受けた建物で住宅や商業施設の運営を一体的に行うことができ、土地の所有と利用の分離が果たされる。

まちづくり会社ではなく、信託を業としている信託会社（信託銀行など）へ直接信託するというケースも考えられる。しかし、信託会社がまちづくり会社のような半公共的な役割を引き受けることは考えにくい。その場合は、後で見るように、いったん信託会社に信託された信託財産を、まちづくり会社が一括して借り上げ運用するという方法をとることが考えられる。

信託制度では、地権者（受益者）が、信託会社（受託者）へ不動産を信託し、信託受益権を得る。信託会社（受託者）は、信託目的にしたがって、不動産を管理し、賃貸料等を受け取り、諸経費と信託手数料を差し引いた残りを信託配当として受益者に支払う。定期借地制度との違いは、地代や家賃があらかじめ決められた額が支払われるのではなく、運用益で変動することである（ただし、定期借地方式でも契約によって可能である）。また、この間、所有権は信託会社（受託者）へ移動し、建物と土地の固定資産税は受託者が負担する。信託物件の収入に係る所得税は、受益者が信託配当の中から支払うこととなるが、この課税所得からは建物の減価償却費が控除される。

*1：本間純一「定期借地権制度
土地信託等と比較して」（社会
科学研究 42-2）,1999

この違いの背景には、定期借地権制度とは、「（信託は）あくまでも土地所有者による高度有効利用の一手法なのであり、他人に開発を委ねてしまう定期借地制度とは根本的な違いがある（*1）」という、そもそも制度の成り立ちにある。定期借地権制度では、地権者と借地権者の利害が対立する場合も配慮して制度が組み立てられているのに対し、信託制度では、受託者と受益者はいわばパートナーとして制度が組み立てられる。この点で、住民が主体となるまちづくりでは、信託制度がよりふさわしいように思える。しかし、実際にまちづくり会社が信託機能を果たそうとすると法律の壁が大きい。

現行制度で、まちづくり会社が信託機能を持つ場合には、信託法

のみによる民事信託による方法と、信託業法に基づく商事信託による方法の2つが考えられる。この先は、さらにまちづくり会社が自ら信託を受託する場合と、外部の法人が信託を引き受け、信託財産をまちづくり会社が一括して借り上げる場合が考えられる。

民事信託とは、信託業法によらず、信託法のみに基づく信託である。民事信託は、「業」でないこと、従って継続的・反復的でない信託であることが条件となる。商事信託とは、信託「業」として行う信託で、信託業法の対象となる。信託業は、かつては金融機関に限って認められていたが、現在では拡大され、金融機関以外でも参入可能となった。新しい信託銀行以外の信託業者には2つのタイプがあり、それぞれ条件が次のように定められている。

- ・運用型信託：すべての信託業務を行うことができる。免許が必要。資本金1億円、営業保証金5000万円以上の会社
- ・管理型信託：業務の範囲は特定の信託業務に限られ、運用の権限は制限される。3年更新の登録が必要で、資本金5千万円、営業保証金2500万円以上の株式会社

	民事信託	商事信託
まちづくり会社が自ら信託を受託する	①まちづくり会社が自ら民事信託を引き受ける	③まちづくり会社が免許を取得ないし登録を行って信託業務を行う
外部の法人が信託を引き受け、信託財産をまちづくり会社が一括して借り上げる	②株式会社または一般社団法人が民事信託を引き受ける	④信託会社が信託業務を引き受ける

*商店街再生研究会「不動産の所有と利用の分離とまちづくり会社の活動による中心商店街区域の再生について」(平成19年度)より作成

①と②は、複数の街区を扱うと、反復性があるとされて商事信託とされる可能性がある。よって①では対応困難で、②では、開発単位ごとに社団が必要になる。③では、まちづくり会社が信託業の免許等を取得するわけだが、専門的人材の配置等基準が厳しく、ハードルはきわめて高い。④は、信託会社の手数料が大きく、まちづくり会社による活用は困難な可能性が高い。以上から、現行制度下でまちづくり会社が信託機能を果たすのは困難で、定期借地権制度にその考え方(地権者への地代を劣後にし、地権者が事業リスクを負う等)を活かしていく方が近道と言えそうである。

III.1.3 資金計画の試算モデル

本報告書の中で示している試算結果(p.16表2.1、p.23表2.2、p.24表2.3)の計算プロセスをここでまとめる。試算モデル中の数値はケーススタディをベースにしたものである。

再開発事業の計算は、個人の資産についての正確な調査、建築図面のふたつを基礎に作成される。ただしこれら前提となるデータは、最初から正確なものがあるわけではなく、初期段階では推定で進めるしかない。また、いろいろ条件を変えて比較をしたい段階であるから、できるだけ簡略に計算でき、数字を把握できることが望ましい。本報告書で行ったのは、そのようなごく初期に行う最も簡略な計算である。

1. 基本条件の設定と把握

基本条件を次のように把握する。従前資産は登記簿から、地価は路線価をもとに設定した。

■地区データ

区域面積	3,800㎡
敷地面積	3,200㎡

■従前資産

	面積	単価	価額
土地	4,000㎡	40 千円 /㎡	160,000 千円
建物	2,000㎡	55 千円 /㎡	110,000 千円
合計			270,000 千円

2. 計画建築物の面積

設計図から面積を計算する。正確な資金計画を作成する場合は、面積は、用途及び階数ごとに、専有部分と共用部分、さらに全ての施設で使う全体共用部分の面積を算出する。

■計画規模

規模	RC 造・地上5階建
延床面積	5,000㎡
建築面積	2,100㎡
容積率	156%
建蔽率	66%

■用途別面積表

住宅	3～5F	2,200 ㎡
店舗	1F	700 ㎡
コミュニティ施設	1F	400 ㎡
駐車場	1～2F	1,700 ㎡
合計		5,000 ㎡

3. 事業費と補助金の算定

事業費と補助金を算定する。事業費は、1) 工事費、2) 土地整備費、3) 補償費等（移転補償・通損補償）、4) 調査設計計画費、5) 事務費・借入金利息等で構成される。このうち 1) ～ 4) までは市街地再開発事業の補助対象となる。残留者建物補償費とは、開発後も地区内に残留する者の従前建物に対する補償費である。

工事費について、工事費単価は建築物工事費及びその他工事費を含んだものとして一括で 200 千円 /㎡と設定し、2) ～ 5) については下表のように設定した。

■事業費・補助金（単位：百万円）

	事業費	補助対象	補助率(*4)	補助金額
1) 工事費(*1)	1,000	300(*3)	4/5	240
残留者建物補償費	-	110	4/5	88
2) 土地整備費	20	20	4/5	16
3) 補償費等(*2)	20	20	4/5	16
4) 調査設計計画費	100	100	4/5	80
5) 事務費その他	40			
合計	1,180			440

*1：工事費単価は建築物工事費及びその他工事費を含み、一括で 200 千円 /㎡と設定。

*2：移転者はいないものとし、通損補償費のみを設定。

*3：共用施設整備費は共用部分、設備、駐車場整備費を含み、工事費全体の 30% と設定。

*4：復興交付金事業による市街地再開発事業とし、補助率は 4/5。

4. 床価格の算定

■床価格の算定

総事業費 ①	1,180 百万円
補助金 ②	440 百万円
保留床処分金 ③ = ① - ②	740 百万円
権利変換対象	110 百万円
従前資産 ④	
土地	0 百万円
建物	110 百万円
床原価 ⑤ = ③ + ④	850 百万円
専有部分床面積 ⑥ (本モデルでは駐車場除く)	3,300㎡
床単価 ⑦ = ⑤ / ⑥	258 千円 /㎡

総事業費と従前資産額の合計から補助金額を引いたものが、従後の床原価であり、この床原価を床面積で割ったものが床単価である。正確な計算では、従前資産額は従前土地・建物の合計とし、総事業費・補助金は「土地に関する費用」と「建物に関する費用」に配分して、土地原価と建物原価を算出するが、本モデルでは簡易化のため、従前従後で土地の価額は変わらないものとし、且つ定期借地権設定に係る権利金の授受無しとして、建物原価だけを算出している。

また床単価は、用途や階数ごとに土地から受ける効用が異なると考え、土地原価を、あらかじめ定めた土地効用比によって用途・階

数ごとに割り当て、各用途ごとに建築費を配分したものとあわせて、用途・階数ごとの床原価を算定するが、ここでは簡易化のため、用途・階数に関わらず、全ての床単価を同じと仮定した。

5. 保留床と権利床の配分

こうして得られた床価格を使って、権利床と保留床の配分を決める。権利床の総額は、従前資産額を全て床に変換するとすれば、従前資産額と同額となる。床原価から権利床価額を差し引いたものが保留床価額である。実際には権利者の意向を聞き、店舗と住宅のいずれをどのくらい希望するかを把握する必要があるが、ここでは用途の区別を無くし、従前資産は全て床に変換するものと仮定し、残りを保留床に配分した。

■権利床・保留床の配分

床原価		850 百万円
専有部分床面積（駐車場除く）		3,300㎡
床単価		258 千円 /㎡
権利床	床価格	110 百万円
	床面積	427㎡
保留床	床価格	740 百万円
	床面積	2,873㎡
合計	床価格	850 百万円
	床面積	3,300㎡

6. さまざまなケースへの展開

本編で展開したさまざまなケースは、先述の「事業費・補助金」、「保留床と権利床の配分」の表を少し操作することで試算できる。[1] 定期借地権を活用する再開発事業は、ここで示したケースである。[2] 原則型による市街地再開発事業は、床単価の算定時に権利変換資産に従前土地評価額を加えることで得られる。『[3] 土地を借りて建設する場合』は、[1] から補助金をゼロにすることで得られる。『[4] 土地を買って建設する場合』は、[3] に土地の購入費を加えることで得られる。

なお、[1] と [3] では事業費に土地費が含まれていないため、床単価はそれぞれ [2]、[4] と比べると安くなる。ただし、定期借地権を設定すれば、借地期間中は底地権者に地代を支払う必要がある。地代の支払い方法は様々に設定できるが（III.2 参照）、仮に一括前払いとした場合の試算は下記の通りである。

[設定条件]

- ・敷地面積：3,200㎡
- ・地価単価：40 千円 /㎡
- ・地代利回り：2.0%
- ・定借期間：50 年
- ・割引率：3.0%

[試算結果]

- ・更地価額 40 千円 /㎡ × 3,200㎡ = 128,000 千円
- ・年額実質地代 128,000 千円 × 2.0% = 2,560 千円 / 年
- ・地代の一括前払価格 65,868 千円
- ・地代の一括前払価格 / 更地価格 65,868 千円 ÷ 128,000 千円 = 51.5%

■土地取得の手法別 床価格の比較試算

	再開発		通常の開発	
	[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)	[3] 土地を借りて建設する場合	[4] 土地を買って建設する場合
総事業費 ①	1,180 百万円	1,180 百万円	1,180 百万円	1,340 百万円
工事費	1,180 百万円	1,180 百万円	1,180 百万円	1,180 百万円
土地費	0 百万円	0 百万円	0 百万円	160 百万円
補助金額 ②	440 百万円	440 百万円	0 百万円	0 百万円
保留床処分 ③ = ① - ②	740 百万円	740 百万円	1,180 百万円	1,340 百万円
権利変換資産 ④	110 百万円	206 百万円	0 百万円	0 百万円
(土地)(*1)	0 百万円	96 百万円	0 百万円	0 百万円
(建物)	110 百万円	110 百万円	0 百万円	0 百万円
床原価 ⑤ = ③ + ④	850 百万円	946 百万円	1,180 百万円	1,340 百万円
専有部分床面積 ⑥ (本試算では駐車場除く)	3,300㎡	3,300㎡	3,300㎡	3,300㎡
床単価 ⑦ = ⑤ / ⑥	258 千円 /㎡	287 千円 /㎡	358 千円 /㎡	406 千円 /㎡
権利床	床価格 ⑧ = ④	110 百万円	206 百万円	0 百万円
	床面積 ⑨ = ④ / ⑦	427㎡	719㎡	0㎡
	割合	13%	22%	0%
保留床	床価格 ⑩ = ⑤ - ⑧	740 百万円	740 百万円	1,180 百万円
	床面積 ⑪ = ⑩ / ⑦	2,873㎡	2,581㎡	3,300㎡
	割合	87%	78%	100%
合計	床価格	850 百万円	946 百万円	1,180 百万円
	床面積	3,300㎡	3,300㎡	3,300㎡
	割合	100%	100%	100%

*1：ケーススタディ地区の借地権割合が 50% 程度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。

*2：[1]、[3] のケースでは、地代の支払いが必要となる。

III.2 地価と地代

III.2.1 まちなか再生地の地価と地代

街なか再生地の土地価格等イメージを把握するため、仮定した設定条件に基づくラフな試算は次のとおりである。なお、本件の試算はあくまでも、全体フレームの検討のための条件設定に基づくラフな試算であり、実際の的確な価格等の把握にあたっては複数の査定手法の採用や詳細な調査等が必要で、その詳細な検討等により価格等は異なるものとなる。

1. 地代等の考え方

土地価格及び地代の価格時点を平成24年1月1日と設定すると、その価格時点以降震災復旧・復興等に時間を要することから、土地価格の把握にあたり震災減価等を考慮する必要がある。しかし、契約期間（一般定期借地権は50年以上）を考慮すると、契約期間の大半が復旧・復興後の状態である。そのため、地代の試算にあたっては、震災減価のない従後地の状況を踏まえた試算とする。

2. 従後地の一般定期借地の地代等の試算

・従後地価格の設定

再生地周辺の公示地・基準地・相続税路線価等を参考に、震災減価のない従後地の土地価格を45,000円/㎡と設定。

・地代の試算

「平成21年定期借地権付住宅の供給実態調査」（国土交通省）における分譲マンションや戸建て住宅の供給実態を参考に、実質地代利回りを2.0%と設定し、査定手法として積算法のみの考え方を踏まえ、試算すると、

$$\text{年額実質地代} = \text{利回り} \times \text{土地価格} = 45,000 \text{ 円/㎡} \times 2.0\% \approx 900 \text{ 円/㎡} \cdot \text{年}$$

※上記地代は、一時金なしの支払地代の場合と同様。

・一時金の試算

[全額を一括前払金として処理する場合]

地代の全額一括前払による一時金の計算式は次のとおりで、地代の年間平均変動率を簡便化のため0%、割引率を3%、契約期間50

$$S = a \times \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{(r-g)}$$

S：一括前払地代総額
a：初年度の年額実質地代(900円/㎡で設定)
g：地代の年間平均変動率(0%と設定)
r：割引率(3%と設定)
n：契約期間(50年と設定)

年と設定し試算。(注)震災減価分は考慮外。

【試算結果】

一時金(全額一括前払地代額) = 23,160円/㎡

<備考> 200㎡の敷地の場合

→ $200\text{㎡} \times 23,160\text{円}/\text{㎡} = 4,632,000\text{円}$

[土地価格の20%を預かり金的性格の一時金(敷金)として授受する場合] ※敷金の運用利回りを2%と設定。

・一時金(敷金): $45,000\text{円} \times 20\% = 9,000\text{円}/\text{㎡}$

・年額支払地代 = $900\text{円}/\text{㎡} - 9,000\text{円}/\text{㎡} \times 2\% = 720\text{円}/\text{㎡}$

表 3.1 定期借地における支払地代・一時金等の実態

定期借地権付	年額地代の地価割合(a)	一時金			実質地代地価割合	(参考)平均借地期間
		最頻種類	地価割合(b)	運用益換算額(c)(*2)		
1 戸建て分譲住宅	その他地域(*3) 1.1%	保証金(*1)	その他地域(*3) 16.2%	0.32%	1.42%	その他地域(*3) 51年5ヶ月
2 分譲マンション	その他地域(*3) 2.3%	保証金(*1)	その他地域(*3) 22.4%	0.45%	2.75%	その他地域(*3) 56年4ヶ月

※上記1・2のデータは「平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書/国土交通省土地・水資源局土地市場課に基づく。

*1:上記1・2データに関し、前述の調査報告書内の定義:保証金とは、借地権の債務(賃料不払い、期間満了時の現状回復等)の担保として、土地所有者に預託され、契約終了後、通常無利息で返還されるもの。

*2:一時金の運用利率を2%と設定し、その運用益を地価割合に換算したもの。例) $16.2\% \times 2\% = 0.32\%$

*3:その他地域とは、三大都市圏以外の32の道県を指す。また、三大都市圏とは、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、岐阜県、静岡県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県の15の都府県である。

III.2.2 現地再建が困難な地区の土地の扱い

本件の賃貸借に係る地代等イメージを把握するため、仮定した設定条件に基づくラフな試算は以下のとおり。なお、本件の試算はあくまでも、全体フレームの検討のための条件設定に基づくラフな試算であり、実際の的確な地代等の把握にあたっては複数の査定手法の採用や詳細な調査等が必要で、その詳細な検討等により地代等は異なるものとなる。

III.2.2.1 賃貸借(建物所有目的以外)の一時金額の試算

1. 試算方法の考え方等

①土地の賃貸借の法的根拠

建物所有を目的としない土地の賃貸借は借地借家法の適用を受けないため、民法601条の賃貸借による契約は可能となることから、本件の土地賃貸借は同法に基づくものとなる。

②契約期間について

民法の賃貸借(民法601条)契約の存続期間は20年以下であることから、地代の試算にあたっては、契約期間を20年と設定する。

③賃貸借(建物所有目的以外)の地代等の試算方法について

一時金検討の基本となる地代の把握にあたっては、積算法の考え方を踏まえた手法のみの試算とする。

また、土地価格及び地代の価格時点を平成 24 年 1 月 1 日と設定すると、その価格時点以降震災復旧・復興等に時間を要することから、土地価格の把握にあたり震災減価等を考慮する必要がある。しかし、前記設定の契約期間を考慮すると、契約期間の大半が復旧・復興後の状態である。そのため、地代の試算にあたっては、震災減価のない従後地の状況を踏まえた試算とする。また、試算にあたっての土地利用用途は契約上の利用用途でなく、最有効使用における利用用途に基づく試算とする。

④賃貸借（建物所有目的以外）の一時金について

一時金の種類

- ・一時金には、預かり金的性格の一時金（名称例：敷金 or 保証金）、地代の前払い的一時金並びに権利設定対価としての一時金があるが、賃貸借（建物所有目的）の一時金は、更新が保証され、あるいは期間が当初より長期となる借地権と比べ、権利設定対価としての一時金が授受されることは少ない。

一時金の額

- ・契約自由であるため、当事者が合意すれば、一時金の額の設定は自由。但し、適正な実質地代（支払地代や一時金の運用益等を加算したもの）に対し、一時金を高くした場合、当然、支払地代は安くなる関係にある。
- ・比較的高額の一時金（賃借人側の支払可能性は別途検討が必要）とするためには、預かり金的性格の一時金（借地人の債務（賃料不払、期間満了時の現状回復等）の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、無利息で返還されるもの）でなく、地代の前払い的一時金が有力となる。

2. 試算例（現地再建が困難な地区）

①土地価格の設定

現地再建が困難な地区の周辺の公示地・基準地・相続税路線価等を参考に、建物利用が可能な土地で、震災減価のない現地再建が困難な土地価格を 30,000 / m²と設定。

②地代の設定

建物利用が可能との条件下における土地が前記①の地価とした場合、建物利用ができないという制約に伴う減価及び期間 20 年の事業用定期借地権の地代事例等を参考に、建物利用ができない土地の地代を、360 円 / m²・年と設定。

③一時金の試算

地代の全額一括前払による一時金の計算式は次のとおりで、地代の年間平均変動率を簡便化のため 0 %、割引率を 2 %、契約期間 20 年と設定し試算。（注）震災減価分は考慮外。

【試算結果】

全額一括前払地代額(一時金) ≒ 5,890 円/㎡

<備考> 200㎡の敷地の場合

→ 200㎡× 5,890 円/㎡ = 1,178,000 円

$$S = a \times \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{(r-g)}$$

S：一括前払地代総額
a：初年度の年額実質地代(360 円/㎡で設定)
g：地代の年間平均変動率(0%と設定)
r：割引率(2%と設定)
n：契約期間(20 年と設定)

III.2.2.2 工場等に係る地代

1. 試算方法の考え方等

現地再建が困難な地区の想定利用ケースイメージの1つである工場等の場合、地代の把握にあたっての考え方は次のとおりである。

- ・地代の把握にあたっては、積算法の考え方を踏まえた手法のみの試算とする。また、土地価格及び地代の価格時点を平成24年1月1日と設定すると、その価格時点以降震災復旧・復興等に時間を要することから、土地価格の把握にあたり震災減価等を考慮する必要がある。しかし、前記設定の契約期間を考慮すると、契約期間の大半が復旧・復興後の状態である。そのため、地代の試算にあたっては、震災減価のない土地の状況を踏まえた試算とする。
- ・適正な土地価格及び地代は、その土地の最有効使用を前提として形成される。言い換えれば、買主(借主)の都合で、収益性の低い用途での利用を行ったとしても、契約上成立する土地価格(地代)としては、基本的には最有効仕様を前提とした土地価格(地代)となる。
- ・現地再建が困難な地区が災害危険区域等に設定されても、工場等利用の可能性は高いため、法的規制による土地利用規制が生じた場合、工場が最有効使用となる場合も考えられる。そのため、震災前の工場地の地価公示価格や住宅地の地価公示価格等を参考にラフな試算を行う。

なお、本件の試算はあくまでも、全体フレームの検討のための条件設定に基づくラフな試算であり、実際の的確な地代等の把握にあたっては複数の査定手法の採用や詳細な調査等が必要で、その詳細な検討等により地代等は異なるものとなる。

(注) 公園利用とする場合、上述と同様、工場等の利用も可能な土地を、公園で利用するので、安い地代で借りようとしても地主は合意しない。都市計画公園とするための借地の場合、公共用地取得と同様の考え方で、都市計画公園としての規制はないものとしての評価となる可能性が高い。よって、公園利

用における地代の検討にあたっては、公法上の規制等の状況を十分に踏まえた検討が必要となる。また、農地利用の場合も前述の観点等を十分に踏まえた検討が必要となる。

2. 試算例(工場)

①土地価格の設定

現地再建が困難な地区周辺の公示地・基準地・相続税路線価等を参考に、震災減価のない工場地の土地価格を13,000円/㎡と設定。

②地代の試算

利回りに関する工場の事例データが少ないため、「平成19年度定期借地権供給実態調査」国土交通省の「工場」の支払地代利回りを参考に、実質地代利回りを4%と設定し、積算法の考え方のみに基づき試算すると、

$$\text{年額実質地代} = \text{利回り} \times 13 \text{ 千円/㎡} \times 4\% = 520 \text{ 円/㎡} \cdot \text{年}$$

【参考】固定資産税・都市計画税の年概算額の試算について

地権者は収受した地代から、土地の固定資産税・都市計画税を支払うこととなる。そこで、前記試算土地価格に基づき、従来の算定方法のもと一般的な数値等を踏まえ、固定資産税及び都市計画税の年概算額を試算すると次のとおり。

最有効使用(工場地) 時価割合 課税標準割合 税率

$$13,000 \text{ 円/㎡} \times 70\% \times 70\% \times 1.7\% = 108 \text{ 円/㎡}$$

III.2.2.3 利用目的を明示しない契約等について

1. 利用目的を明示しない場合の土地の賃貸借契約の法的問題等について

- ① 畑地など具体的な利用目的を定めない土地賃貸借契約であっても、賃借人が使用・収益を行い、その対価を払う旨を約すれば、民法上、理論的には無効とはならない。但し、後述のように、実際の使用収益形態により、借地借家法などの賃貸借を制限する法の適用が後からなされる場合がある。
- ② 利用目的を定めないことは、建物利用を目的とする土地の賃貸借契約と特定できないため、契約当初は民法上の賃貸借としてのみ契約可能(借地借家法の適用を受けない)。そのため、契約期間は最長20年。

(注) 本調査のケースでは、土地利用需要者が直ぐには見つからず、どんな業種に貸せるか不明ではあるが、まちづくり会社を取りあえず早めに、地主から土地を借りて、全体フレームを構築する。まちづくり会社は、土地を借りた後で、転借等の相手を探すイ

メージである。

- ③ 民法上の賃貸借契約期間中に、地主の承諾のもと、建物利用目的として、借主が建物（例：工場）を建てた場合、借地借家法により普通借地（期間 30 年）の取扱となる。

普通借地となるケースは、本件フレームでの検討外（地主が合意しない等）であるため、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。

[例] 立町と南浜町に係る事業期間の調整にあたり、民法上の賃貸借契約を 2 年後に変更する場合、立町が一般定期借地 50 年であれば、南浜では、事業用定期借地 20 年程度の契約（可能であれば終了後再契約）で、終了後再契約、もしくは長期契約の需要があれば、48 年の事業用定期借地 [工場] の契約締結等が考えられる。なお、南浜も一般定期借地 (50 年以上が必須) とする場合、立町の借地期間の調整等の工夫が必要となる。

2. 前記 1 における地代等の考え方・取扱等について

前記 1 の地代等の考え方や取扱等において、配慮・検討にあたり留意すべき事項を例示すると次のとおり。

- ① 前記 1 ②の場合、仮に、課税上の周辺現況利用が工場とみなされている場合、資材置き場や駐車場利用等の価値に応じた地代額の契約を結んだ場合、固定資産税等の支払後純利益が最有効使用の場合より少なくなる場合も考えられる。そうした場合、地主にとって、納得できる純利益（税額分を除く利益）を確保できる地代額設定の工夫等も必要となる。
- ② 前記 1 ③で、新たに定期借地を締結する場合、地代額の新たな設定が必要。
- ③ 前記 1 ②の場合も、最初から 1 ③の地代額を想定し、その高い地代額を支払う契約とすることは、当事者間で合意できれば可能。
- ④ 事業用の工場建物の利用のための定期借地を設定する場合、事業用借地 (10 年以上 50 年未満) 及び一般定期借地 (50 年以上) のどちらも可能。
- ⑤ 工場利用としては、契約期間が 20 年以下での事業用借地 (法改正前は 20 年以下でしか期間設定不可) が従来多い。工場の性格次第では、長期の投資採算が必要となることも考えられる。

III.2.3 一括前払いの地代（権利金）の取扱い

想定されるケースと毎年の支払い

定期借地権の一時金や地代をどのような形で支払うかについては、毎年地代を支払う場合、権利金の授受を行う場合と行わない場

合、何十年か分の地代を一括して前払いする場合など、いくつかの方法が考えられる。基本原則は、現地再建が困難な地区のケースについて述べた通りなので、ここではいくつかのケースを具体的に想定し、価格を試算してみよう。

毎年の地代を払うか払わないか、初年度に一時金の授受を行うか行わないかで以下のようなケースが想定される。図 3.1 は、これらのケースを図示したものである。また、このそれぞれのケースについて、毎年の支払いを試算したものが表 3.2 である。

なお、実際の事業における一時金の設定にあたっては、後述するように税務上、一時金の性格（地代の前払い等）を明確にすることが必要であるので、一時金の内容・性格等について、税務署への確認等も含めた検討が必要である。

		毎年の地代	
		支払う	支払わない
一時金	支払わない	①毎年地代を支払う	
	支払う	②毎年の地代の一部を前払いする ④権利金を支払い、かつ毎年地代を払う ⑥当初の一定期間の地代を前払いする	③地代をすべて前払い地代として支払う ⑤権利金である一時金のみで地代はない（地上権の場合のみ）

税務上の取り扱い

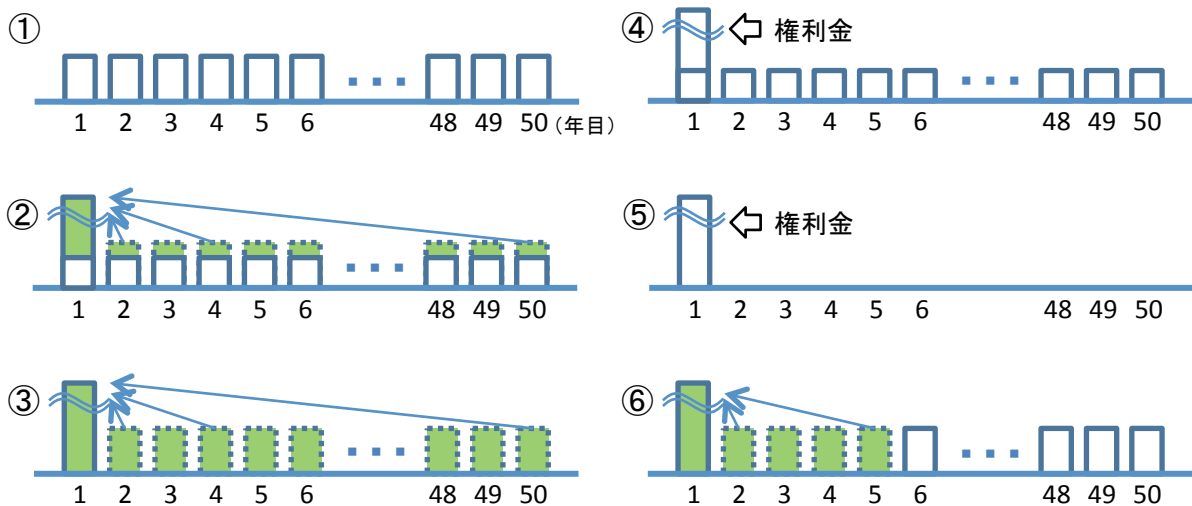


図 3.1 地代一括払いの想定されるケース

▶地代の一括前払いの場合

- 一括前払地代とは、契約時にまとめて授受する一時金の一種で、各期に支払う地代を一括の前払いとして支払う性質のもの。
- 借地権者が借地権設定者に支払う一時金に関し、権利金や保証金等の性格である他の一時金とは別に、地代の一括の前払の一時金として、定期借地権設定時に、適切に取り決める必要がある。
- 一括前払地代となる一時金の税務

借地権設定者である法人又は個人は、一時金を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の地代に相当する金額を、法人税又は所得税の課税対象とする。

借地権者である法人又は個人は、一時金を「前払費用」として計上、当該事業年度又は当該年分の地代に相当する金額を、法人税又は所得税の課税対象額から損金又は経費として差し引く。

▶権利金の場合

- 権利金とは、契約時にまとめて授受する一時金の一種で、賃借権 (or 地上権) 設定の対価として授受される一時金。
- 借地権者が借地権設定者に支払う一時金に関し、預かり金的性格の敷金等その他の一時金との相違を明確にする等、権利金としての設定が後々問題が生じないよう、適切に設定する必要がある。
- 権利金となる一時金に関し、借地権設定者である個人は、権利金が土地価格の50%を超える場合は譲渡所得 (分離課税)、50%以下の場合は不動産所得 (給与所得等も含めた総合課税) として、その金額が課税の対象となる。

借地権者である法人又は個人は、権利金を「資産」としての経理処理となるため、設定時にはその金額を費用化ができず、借地終了時に費用化される。

表 3.2 一時金の想定されるケースごとの毎年の支払い

前提条件

- 定期借地期間：50年
- 地価：4万円/m²
- 地代（一時金の授受がない場合）：800円/年・m²
- 敷地面積：200m²

支払い方法	支払い年	貸主側の収入		借主側の費用	
		地代等収入額	課税対象額	地代等支払額	課税上の経費額
①毎年地代のみ	毎年	16万円/年	16万円/年	16万円/年	16万円/年
②毎年の地代の一部を前払い	1年目	205万円+8万円	16万円	205万円+8万円	16万円
	2年目～毎年	8万円/年	16万円/年	8万円/年	16万円/年
③地代を全て前払い地代として支払う	1年目	410万円	16万円	410万円	16万円
	2年目～毎年	0万円/年	16万円/年	0万円/年	16万円/年
④権利金+地代	1年目	205万円+8万円	213万円	205万円+8万円	8万円
	2年目～49年目	8万円/年	8万円/年	8万円/年	8万円/年
	50年目	8万円/年	8万円/年	8万円/年	213万円
⑤権利金である一時金のみ	1年目	410万円	410万円	410万円	0万円
	50年目	0万円/年	0万円/年	0万円/年	410万円/年
⑥当初の一定期間の地代を前払い（例：5年間）	1年目	75万円	16万円	75万円	16万円
	2～5年目毎年	0万円/年	16万円/年	0万円/年	16万円/年
	6年目～毎年	16万円/年	16万円/年	16万円/年	16万円/年

III.3 資金調達

III.3.1 ギャップ・ファンディング

中心市街地の活性化のための仕組み

ギャップ・ファンディングは、イギリスの都市開発において用いられてきた補助方式で、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助する仕組みである。通常の方法では不動産投資が行われないような疲弊した、しかしまちづくり上重要な場所で、民間による不動産開発を可能にする。

同じような仕組みとして、アメリカのランド・ライトダウンが挙げられる。「ランド・ライトダウンとは、再開発を行う土地を自治体を買収し、土地価格を減額して事業者に譲渡する仕組みである。例えば、自治体を買収した都市中心部の土地をコンペ方式等により優れた提案をした民間デベロッパーにほぼ無償で譲渡する方式が行われている。これは、民間の開発投資を特定の場所に立地誘導する役割を担っている支援方式と言ってよい」（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，2002）

小規模零細土地所有が多いと考えられるわが国の中心市街地では、このようなギャップ・ファンディング以前に従前土地所有者の権利の保護が必要であり、権利変換などの手法を発展させてきた。実際、権利関係の整理、建物の除却・補償、都市基盤や駐車場の整備などは、市街地再開発制度の中で補助の対象となってきた。しかし、上に述べたように、専有部分等についてはもっぱら自助努力が求められた。

この自助努力部分は、コストをそのまま反映した賃料では回らない。そこでこれまでは、戦略補助金と高度化資金に依ってきた。しかし、昨今の経済状況の中で、とりわけ地方都市において新規事業の立ち上げは厳しさを増していると考えられ、新たな仕組みの検討が必要と思われる。2002年度にまとめられた「民間主体の市街地整備事業推進方策の検討調査報告（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」で次のように提案されている：

ギャップ・ファンド方式の補助制度の導入

- ・全国都市再生の推進に向け、地方都市中心部等における民間事業の立ち上げを支援
- ・事業成立が図れる額を補助し、活力創造型の民間投資を引き出す。
- ・国庫補助の効率化を図りつつ、事業箇所を拡大

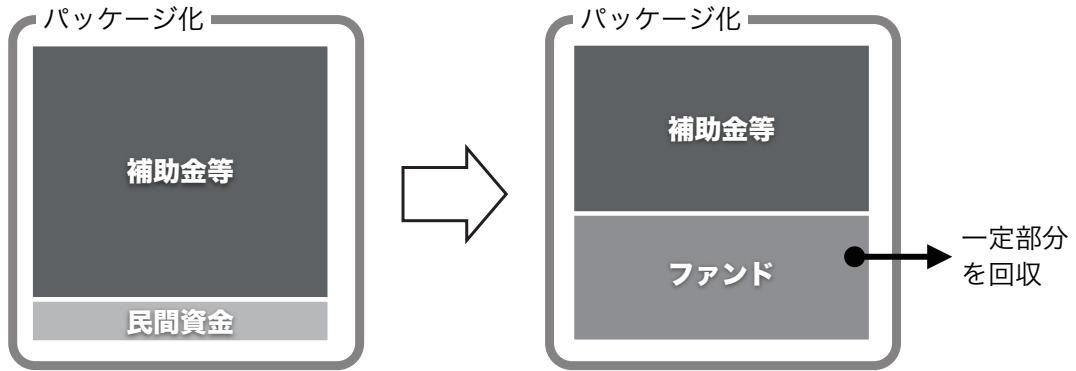


図 3.2 ファンド活用とともに発注をパッケージ化、スケジュールの短縮と事業推進の責任体制の明確化をはかる

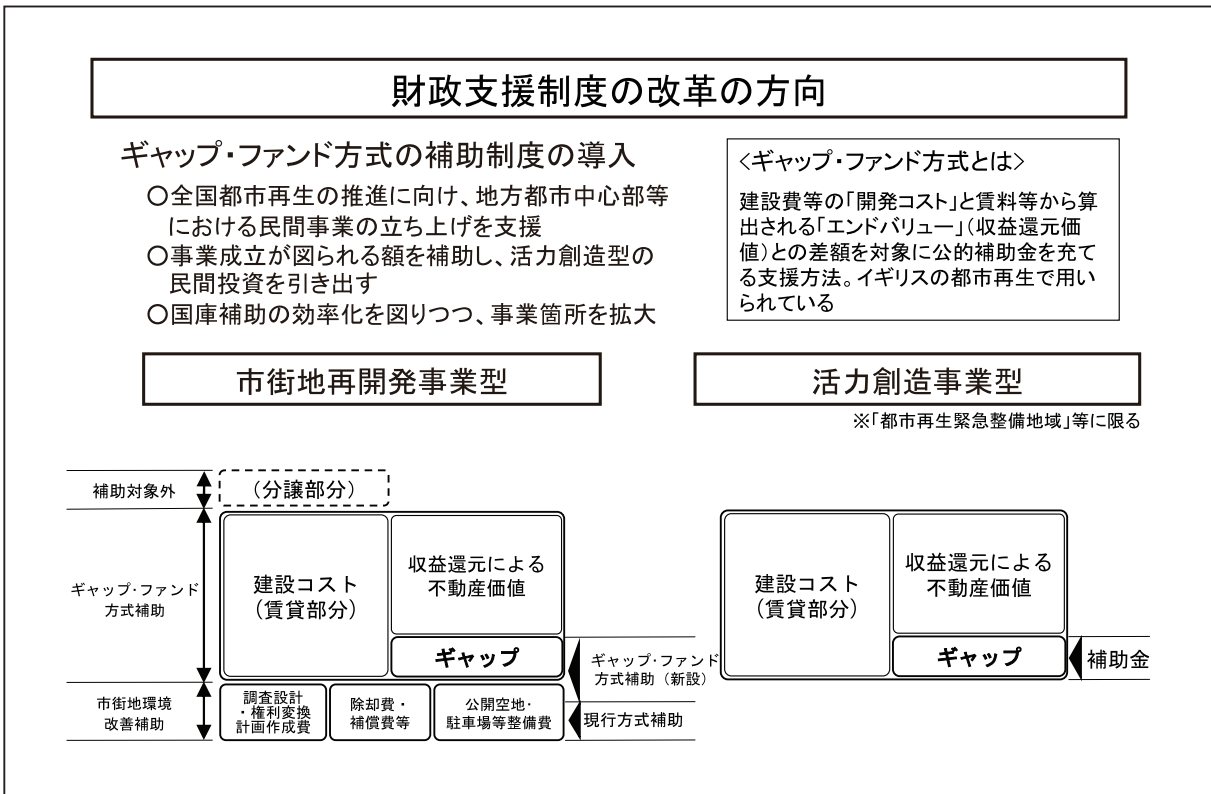


図 3.3 ギャップ・ファンド方式の導入

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 年度都市再生プロジェクト事業推進費調査）

ギャップ・ファンディングを行うファンドについて

以上から、被災及び衰退している地方都市・中心市街地の都市開発のハード、ソフトを包括的に対象とし、ギャップ・ファンディングの思想を反映させたファイナンス支援をまちづくり会社が行うことが考えられる。事業によって埋めることが困難なギャップを埋めることで、事業性を確保する仕組みである。

ファンドであるから、補助金と異なり、回収し、返済を期待することも可能である。さらに事業の収益がよくなることを前提とすれば、従来の補助金の一部をファンドによる支援に置き換えることも考えられ、補助金額の低減につながる。

ただし、このファンドは、被災地の厳しい地域経済のポテンシャルを考えると、短期間で高収益を想定している所謂金融商品取引法に位置づけられているファンドとは異なり、そのプロジェクトの意義や目的に対して出資を募る、ある種寄付金のような仕組みをファンド化したもので、長期保有（例えば30年）が考えられる。

また、一般的にも（金融商品取引法による場合にも）ファンドは長期に保有することで、実は、低リスク高リターンとなると言われている。市街地整備に関して、間接金融からだけでなく、直接金融からの仕組みも考えられる。

このようなファンディングは、まちづくり会社Cが、中心市街地全体の土地の所有と利用の分離とともに行うことも考えられる。

III.3.2 新たな資金調達工夫

市街地整備を行なうまちづくり会社の社債の購入を、ファンドが行う。そのファンドの組成にあたって、例えば寄付型ファンドのような手法により、小口化を行い、市民からの資金提供を得ることも考えられる。

被災地では、被災者企業（起業）支援として、義援金の要素を取り入れたファンドを通じて、資金的資金を調達する取組みも行われており、このような起業家支援とともに市街地整備を行う大規模な資金の一部を担うという方法も可能性があると考えられる。

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

3月11日の震災・津波後、政府によって表に示すような対応がなされてきた。本調査のスキームを組む上で前提となるため、ここで整理しておこう。

建築制限

まず、被災地再建の前提となる建築制限について、既往の制度としては、建築基準法による被災市街地の建築制限、そして平成7年に定められた被災市街地復興特別措置法があり、適用された。

建築基準法は第84条（被災市街地における建築制限）で、「特定行政庁は、市街地に災害のあつた場合において都市計画又は土地区画整理法による土地区画整理事業のため必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。」「2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。」と定める。被災市街地復興特別措置法では、都市計画で、緊急に土地区画整理事業などを実施する被災市街地復興推進地域を定め、そこでの建築行為等が厳しく制限される。具体的には、他制限への移行まで自己居住又は自己業務の建築物（2階以下、木造、鉄骨造等容易に移転除去可能で、敷地面積300㎡未満）の建築は可能だが、許可を受けなければならない。「他制限」とは、土地区画整理、市街地再開発事業の事業認可、及び都市施設、市街地開発事業、地区計画等の都市計画決定における制限である。

今回はこれに加え「東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律」が定められ（平成23年4月29日公布）、特定行政庁は、建築基準法第84条の規定にかかわらず、被災市街地復興特別措置法第5条第1項各号に掲げる要件に該当する区域を指定して、平成23年9月11日までの間、期間を限り、建築制限又は禁止を行うことができることとされた（2か月を超えない範囲内において延長可）。

予算措置と復興基本法

これらあらかじめ用意されていた枠組のほか、どこにどのような復興をどのような体制で行うかを定め、必要な予算措置をとることが基本作業となった。

まず、緊急的な措置として、平成 22 年度内は予備費で対応が図られ、5 月 2 日に、がれき処理、仮設住宅建設、道路・港湾復旧などを主目的に、4.0 兆円の第一次補正予算が組まれた。

一方、復興の基本方針を定めるために、4 月 11 日に東日本大震災復興構想会議が設置された。そこでの議論と並行して、東日本大震災復興基本法が 6 月 24 日に成立した。国の責務として「東日本大震災復興基本方針」を定めること、財源として「復興債」の発行を行うこと、「復興特別区域制度」いわゆる「復興特区」を設けること、「復興庁」を設置すること、それまでは内閣総理大臣を本部長とする「東日本大震災復興対策本部」が必要な事務をつかさどることが決められた。また、「東日本大震災復興構想会議」は、この対策本部の中に位置づけられた。こうして、復興基本法は、その後進むべきレールを敷いた。

復興構想会議の提言が提出されたのは、基本法成立（6 月 24 日）後間もない 6 月 25 日である。本調査との関連では、①津波などの自然災害を封じ込める発想を転換して、被害を最小限に抑える『「減災」という考え方』を打ち出した点、②地域の類型別に（【類型 1】平地に都市機能が存在し、ほとんどが被災した地域【類型 2】平地の市街地が被災し、高台の市街地は被災を免れた地域【類型 3】斜面が海岸に迫り、平地の少ない市街地および集落【類型 4】海岸平野部【類型 5】内陸部や、液状化による被害が生じた地域）復興のイメージが示されている点、③「復興事業の担い手や合意形成のプロセス」として「地域住民のニーズを汲み取りながら、適切な主体が、土地所有者の総意を受け借地権を設定するなどの土地利用方式も、今後の地域の将来ビジョンを実現していくためには有用である。」としている点などが注目される。

この提言を受け、7 月 29 日、復興基本法にもとづく「東日本大震災からの復興の基本方針」がまとめられた。この中で「事業規模と財源確保」が触れられ、事業規模を「平成 27 年度末までの 5 年間の「集中復興期間」に実施すると見込まれる施策・事業（平成 23 年度第 1 次補正予算等及び第 2 次補正予算を含む）の事業規模については、国・地方（公費分）合わせて、少なくとも 19 兆円程度と見込まれる。また、10 年間の復旧・復興対策の規模（国・地方の公費分）については、少なくとも 23 兆円程度と見込まれる。」とした。また、「復興特区制度」や「使い勝手のよい交付金」の創設が盛り込まれた。「地域において、基金設置等により、制度の隙間を埋めて必要な事業の柔軟な実施が可能となる資金を確保できるよう、必要な支援を実施する。」とも述べられている。

この「復興の基本方針」に先立つ 7 月 25 日に、原子力損害賠償、被災者支援等を主内容とする第二次補正予算 2.0 兆円が成立してお

り、5年間の「集中復興期間」には、あと13兆円の予算が必要ということになる。

以降は、東日本大震災復興特別区域法（以下、復興特区法とする）の内容とその実現を保障する第三次補正が焦点となった。

III.4.2 復興特区法と第三次補正

復興特区法と第三次補正は、本調査の重要な前提となるので、項を改めて整理しておこう。

復興特区制度とは、①規制・手続き等の特例、②税・財政・金融上の支援、③国の窓口を一本化した総合的な支援が得られる特別の区域を設定する制度である。

第二条（定義）の2に「この法律において「復興特別区域」とは、第四条第一項に規定する**復興推進計画**（次項において単に「復興推進計画」という。）の区域、第四十六条第一項に規定する**復興整備計画**の区域及び第七十七条第一項に規定する**復興交付金事業計画**の区域をいう。」とあるように、復興特区法には3種類の特区が規定されている。それぞれ、復興特区法の第三章（第4条～）、第四章（第46条～）、第五章（第77条～）に関連の規定が置かれる。

表 3.3 復興関連制度の動向

2011年	4.11	復興構想会議の開催 閣議決定（4.14 第一回）	
	4.29	建築制限特例法※1 公布・施行	
	4.29	災害復旧事業代行業※2 公布・施行	
	5.2	平成23年度第一次補正予算成立	
	6.24	東日本大震災復興基本法 公布・施行	
	6.25	東日本大震災復興構想会議「復興への提言：悲惨の中の希望」	
	7.25	平成23年度第二次補正予算成立	
	7.29	東日本大震災復興対策本部「復興基本方針」	
	10.28	復興特区法案 閣議決定	
	11.21	第三次補正予算可決・成立	
	11.29	復興特区法案 衆議院通過	
	2012年	12.2	震災復興財源確保法 公布※臨時増税
		12.16	復興庁設置法
12.26		東日本大震災復興特別区域法施行	
12.27		津波防災地域づくりに関する法律施行	
1.6		復興特別区域基本方針 閣議決定 東日本震災復興交付金制度要綱交付金申請開始	
2.10		復興庁設置	
	3.2	復興庁、復興交付金の初回配分額を公表	

※1：東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律

※2：東日本大震災による被害を受けた公共土木施設の災害復旧事業等に係る工事の国等による代行に関する法律案

震災により、その全部又は一部の区域が特定被災区域である地方公共団体（以下「特定地方公共団体」）は、いずれかの計画の作成を行うことで、各地域が自らの被災状況や復興の方向性に合致し、活用可能な特例を選び取ることができる。また、法施行後に必要となる特例を追加するため、地域の提案に基づき「国と地方の協議会」の協議等を経て新たな規制の特例等を追加・拡充することができる。

復興推進計画は、内閣総理大臣の認定を受けることで、(1) 住宅、産業、まちづくり、医療・福祉の分野で規制や手続きの規制緩和がなされ、(2) 雇用の創出を支援するための税制優遇措置や融資の際の利子補給を受けることができる。(1)のうち、住宅とまちづくりについては、以下の規制緩和・手続き簡素化が図られる：

- ・ **住宅の確保**： 1) 災害公営住宅の入居者資格の特例（同居親族要件・収入基準要件の特例適用期間の延長）
- ・ 2) 災害公営住宅の処分要件の特例
- ・ ①譲渡年限の短縮化（耐用年限の 1/4 →耐用年限の 1/6）
- ・ ②譲渡対価の用途の拡大（地域住宅計画に基づく事業を追加）
- ・ **まちづくり**： ①用途規制の緩和（用途地域の例外建物を、公益上必要な建物から推進計画に記された方針に従うものへ緩和）、②

表 3.4 復興特区法における 3 つの計画

復興推進計画	復興整備計画	復興交付金事業計画
個別の規制・手続の特例や税制上の特例等（以下「規制の特例等」という。）を受けるために、県、市町村が単独又は共同して作成する計画	土地利用の再編を図りながら復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めることが必要な地域等において、土地利用の再編に係る特例許可・手続の特例等を受けるために、市町村が単独又は県と共同して作成する計画	相当数の住宅、公共施設その他の施設の滅失又は損壊等の著しい被害を受けた地域の市町村が単独で、又は、市町村と県が共同して作成する計画
内閣総理大臣の認定を受けることにより、住宅、産業、まちづくり、医療・福祉等の各分野にわたる規制・手続の特例、雇用の創出等を強力に支援する税制上の特例、利子補給金制度の適用を受けることができる。	必要に応じ、公聴会、公告、縦覧や復興整備協議会での協議・同意を経て、当該計画を公表することにより、事業に必要な許可の特例が適用されるとともに、手続のワンストップ処理、被災地域の実態に即した事業制度が適用される。	内閣総理大臣に提出することにより、予算の範囲内で、当該事業の実施に要する経費に充てるための復興交付金の交付を受けることができる
「地域協議会」 復興推進計画の作成等について協議するため、地方公共団体、事業実施主体、地域の関係者等を構成員として組織することができる。地域協議会が組織されている場合は、復興推進計画の作成等にあたり、地域協議会において協議をすることが必要である。	「復興整備協議会」 被災関連市町村、道県、許認可権者等から構成され、同協議会での協議・同意を経ることにより、必要となる許認可やゾーニングの変更等の手続を一括して処理することができる。	復興交付金 ①復興に必要なハード事業の幅広い一括化、②用途の自由度の高い資金により、ハード・ソフト事業ニーズに対応、③追加的な国庫補助及び地方交付税の加算による地方の財政負担の軽減、④執行の弾力化・手続の簡素化により、特定地方公共団体が自らの復興プランの下に進める復興のための地域づくりを支援する

特別用途地区における建築物整備手続きの簡素化、③バス路線の新設・変更手続きの簡素化、④鉄道ルート変更手続きの簡素化

また、(2)については、地域の課題の解決のために事業を行う株式会社により発行された株式を払い込みにより取得した場合、その取得に要した金額について、現行のエンジェル税制の寄付控除の適用が可能となる。概要は以下の通りである。

「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

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より発行される株式を払込みにより取得した場合、その取得に要した金額については、現行のエンジェル税制の寄付金控除の適用が可能となる。

対象となる株式会社は、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中小企業者で、下記の一定の要件を満たすものとして地方公共団体の指定を受けたものである。

一定の要件（主なもの）〈東日本大震災復興特別区域法で規定〉

1. 東日本大震災復興特別区域法の規定により認定を受けた地方公共団体からの指定後5年以内の会社であること
2. 次のいずれかに該当すること。
 - ① 復興推進計画の認定日が設立後最初の事業年度に属している会社又は当該計画の認定日において、設立後最初の事業年度が開始していない会社で次の要件を満たすもの
 - ・ 計画事業に従事する者が2人以上かつ常勤の役員・従業員の50%以上
 - ② 計画の認定日において設立後最初の事業年度が終了している会社で次に掲げるすべての要件を満たすもの
 - ・ 資金計画に記載された特区事業費の直前期の営業費用に占める割合が50%以上
 - ・ 計画事業従事者が2人以上かつ常勤の役員・従業員の50%以上
 - ・ 直前期の売上高営業利益率が2%を超えていないこと

復興推進事業は、令第一条第四項に「地域住民の日常生活または社会生活における移動のための交通手段の確保、地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供その他の復興推進計画の区域における地域住民の生活の利便性の向上に資する事業であって内閣府令で定めるもの」とあり、内閣府令第一条第四項第五号に「居住者その他の者の利便のため必要な施設、住宅、商業施設その他の施設の整備又は管理に関する業務」が掲げられている。

すなわち、本調査においてまちづくり会社が行うと想定している事業が含まれている。

復興整備計画は、認定されると、以下の規制緩和・手続き簡素化が認められる：

- ・ 事業実施に必要な許可の基準緩和：①復興整備計画に基づく開発許可（市街化調整区域内での住宅開発許可の手続き・基準の緩和）、②復興整備計画に基づく農地転用（転用の手続き・基準の緩和）、
- ・ 事業実施に必要な許可手続きのワンストップ化
- ・ 土地利用基本計画の変更等の一元的処理
- ・ 整備事業の特例：①宅地・農地一体整備事業の創設、②県営土地改良事業の区域要件の緩和の拡充、③津波復興拠点事業の創設、④防災集団移転促進事業の拡充、⑤住宅地区改良事業の拡充
- ・ その他：①復興整備事業の円滑化のための土地に関する特例（地籍調査等）、②環境影響評価手続きの簡素化、③建築行為等の届出・勧告

復興交付金事業計画は、第 77 条に「東日本大震災により、相当数の住宅、公共施設その他の施設の滅失又は損壊等の著しい被害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興のために実施する必要がある事業に関する計画（以下この章において「復興交付金事業計画」という。）」と定められている。この計画に基づく事業に、国は予算の範囲内で交付金を交付する。対象となる事業は「基幹事業」と呼ばれ、本法および施行規則に 5 省 40 事業が挙げられている。ここに市街地再開事業も含まれる。

「復興特別区域基本方針」では、この計画を内閣総理大臣に提出することにより、予算の範囲内で、当該事業の実施に要する経費に充てるための復興交付金の交付を受けられることができるとし、復興交付金は、

- (1) 復興に必要なハード事業の幅広い一括化
- (2) 用途の自由度の高い資金の確保によるハード・ソフト事業に係るニーズへの対応
- (3) 追加的な国庫補助及び地方交付税の加算による地方の財政負担の軽減
- (4) 執行の弾力化・手続の簡素化

により、特定地方公共団体が自らの復興プランの下に進める復興のための地域づくりを支援するとしている。

上記 (3) に従って、基幹事業については、本来の補助率以外に、追加的な国庫補助として、地方負担分の 50% 及び効果促進事業の 80% が補助され、さらになお生じる地方負担は地方交付税に加算することにより確実に手当てすることで（震災復興特別交付税）、

地方の負担はゼロになる措置がとられた。

復興市街地再開発事業では、補助対象分につき、国が2/5、地方公共団体が2/5、民間事業者等が1/5をそれぞれ負担するとした上で、地方公共団体分を上記の仕組みでゼロにする措置がとられる。なお、復興市街地再開発事業の地区面積は2,000m²以上とされている。

第三次補正では、11兆7,335億円が東日本震災関係経費として計上された。各種事業における地方負担分をゼロにする「震災復興特別交付税」が地方交付税交付金として1兆6,635億円、「使い勝手のよい交付金」として新設された一括交付金である東日本大震災復興交付金が1兆5,612億円である。後者は基幹事業への補助金と効果促進事業の補助金となる。