

概要版

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



各プロジェクトが美しい町並みを形成

適切な規模で順次実施

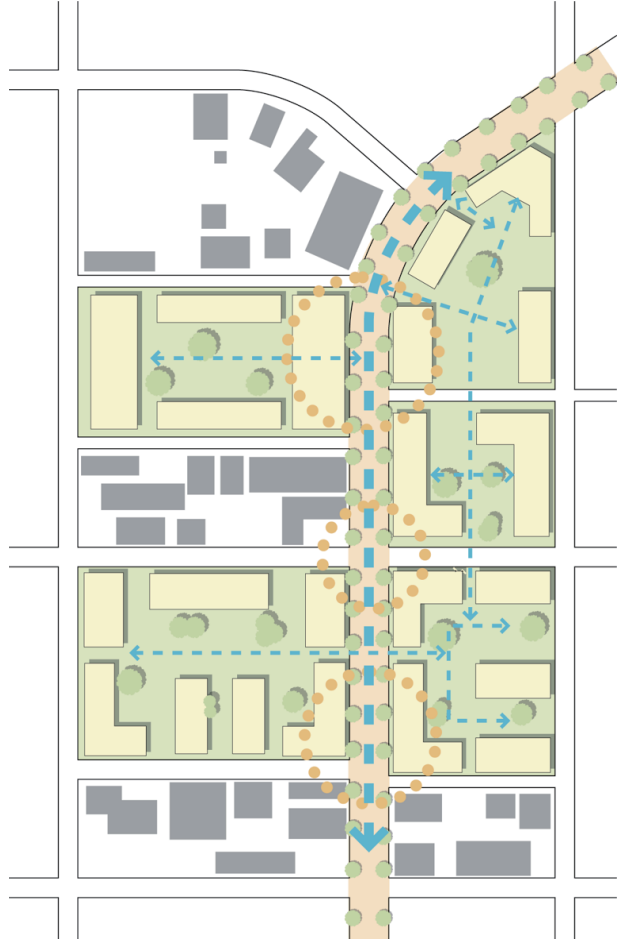
総合的・合理的な街の運営

住宅・商業・事務所等のミックスユース

地権者が土地を手放さずにプロジェクトに参加

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

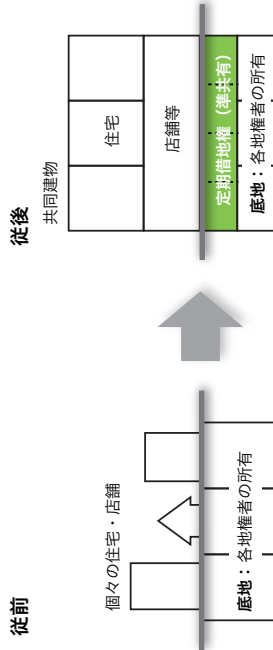
- ・ 土地を共同利用し、街なかへの移転先となる新たな住宅や店舗の確保
- ・ コミュニティに根ざした開発で、すばやく、美しいまちをつくる
- ・ 地権者が土地を手放さずにプロジェクトに参加
- ・ 住民主体で合意が整った地区から順次プロジェクトを実施各プロジェクトの連続が美しい町並み全体をつくり出すようにする
- ・ 土地の所有と利用の分離を果たし、まちづくり会社による総合的・合理的な街の運営へ



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

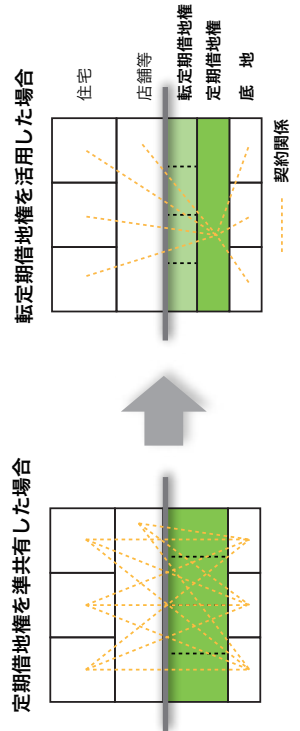
- ・ いくつかの土地に定期借地権を設定し、土地利用を共同化。
- ・ 土地の所有権は変わらず、かつ契約期間満了後は更新されずに原則更地で返還されるため、地権者にとっては参加しやすい。
- ・ 用地取得費が不要なため、初期投資額が低減される。



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・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。

