

【震-8】官民連携による小規模防災集団移転促進事業(気仙沼方式)実現化調査 (対象箇所:宮城県気仙沼市)

【実施主体】気仙沼市 ①

目的

「防災集団移転促進事業(以下「防集事業」)」の活用による復興については、被災地特性に応じた柔軟な運用が可能になったことから、気仙沼市では、まちなかにある安全で小規模な低未利用地を有効活用した「小規模な防集事業」を官民連携の下、早期に事業化する仕組みづくりが期待されている。
 このような状況の中、本調査では、被災市街地の円滑な復興とコンパクトなまちなか再生を図るため、市、市民、被災住民、地元事業者、専門家等が連携・協働した「小規模な防集事業(まちなかの低未利用地に5~10戸程度の移転住宅を建築)」を早期に事業化するため、複数のケーススタディ調査の結果を踏まえて、官民連携スキーム(事業フロー、事業推進主体の性格や体制、官民の役割分担等)を検討するものである。

目次

- ◆調査の目的と背景
- ◆調査1 条件整理及びニーズの把握
- ◆調査2 事業候補地の選定
- ◆調査3 モデル地区事業計画の検討
- ◆調査4 事業スキームの検討
- ◆調査5 事業スキームの提案
- ◆まとめ

これまでの経緯

- ・まちなかの空洞化やコミュニティの喪失を防ぐため、まちなか型防集事業について市民や工務店等に呼びかけ。(平成24年2月)
- ・事業調査の採択を受け、市の方針等に位置づけ

施設の概要

内湾南町地区 (津波被害を受けた旧市街地)		
田中前地区 (新市街地内)		
松崎浦田地区 (集落住宅地)		

結論

	集落融合型 (松崎浦田地区)	街なか未利用地活用型 (田中前地区)	マンション型 (内湾南町地区)	
事業概要	まちなかに近い小高い集落住宅地内の低未利用地を活用し、修復型まちづくりと一体になった防集事業を実施	気仙沼市の生活市街地である田中前地区(区画整理事業)の空地にて防集事業を実施。	津波被災地である内湾地区の山裾にマンション型の防集事業を行う場合のスキームと事業性を検討	
開発規模/計画戸数 平均宅地面積	約3,000㎡/8戸 約300㎡	約1500㎡/8~10戸 約120~150㎡	約1500㎡/20戸程度 専有面積80~100㎡	
事業費	土地取得費	10万円/坪程度	10~30万円/坪	10万円/坪程度
	造成費	20~30万円/戸	殆どかからない	建物と一体施行
	公共施設整備費	140~150万円/戸	殆どかからない	殆どかからない
特記事項	小学校の維持、コミュニティの充実等成果大	利便性の高い安全なまちなか宅地。効果大	容積率400%のまちなか商業地。可能性大	

まちなかにある小規模な低未利用地を活用した防集事業の効果を検証するため、左記の3ヶ所でモデルスタディを行った。その結果、次の5つの政策効果が判明。

- ①事業の迅速性(スピードアップ)
- ②事業効率性(土地造成費・公共施設整備費の大幅な縮減)
- ③利便性を備えた復興(暮らしやすさ)
- ④将来的な都市管理コストへの貢献(新たな施設負担を抑制した復興)
- ⑤津波を受けなかったまちづくりへの同時貢献
また、宅地を確保する防集事業から宅地と住宅を一体的に供給する防集事業への発展が重要であることが解った。



【震-8】官民連携による小規模防災集団移転促進事業(気仙沼方式)実現化調査 (対象箇所:宮城県気仙沼市)

【実施主体】気仙沼市 ②

結論(続き)

モデルスタディ調査の成果を踏まえ、防集事業の特性を3つの事業類型にまとめ、さらに小規模防集事業について、3つの事業スキームを提案した。

	原則型防集事業		地域カスタマイズ型防集事業	
	高台移転型防集事業	誘導型防集事業	小規模防集事業	
事業概要	法律及び制度要綱に基づき5世帯以上が集団で高台移転を行う。	市が自ら開発許可等を得て造成した宅地を対象に移転希望者を募り事業を行う。	まちなかの安全な低未利用地を確保し地域まちづくりと一体で事業を行う。	
事業費	土地取得費	山林・高台は比較的安い	場所により異なるが、まちなかより安い	市街地内の宅地と同じ左記より高い
	造成費	大きい	一定費用がかかる	極めて小さい
	道路等整備費	極めて高い かつ非効率になりやすい	一定費用がかかる	既存の生活インフラを活用するためかからない
	電気水道等敷設費	高かつ非効率	一定費用がかかる	殆どかからない
事業期間	長期 住宅着工迄に数年かかる	中・長期 宅地造成が必要	短期 土地取得と同時に建築	
管理コスト	公共施設(道路等)・公益インフラ(電気水道等)の管理コストが永続的にかかる	一定費用がかかるが、原則型防集事業ほどではない。	既存の公共施設等を活用するため、管理コストの増は殆どない。	
総合評価	まちなか被災地の移転先としては効率が悪い。	多少時間はかかるが、計画的な復興まちづくりと捉えることができる。	迅速性と・効率性・政策効果に優れた官民連携事業である。	

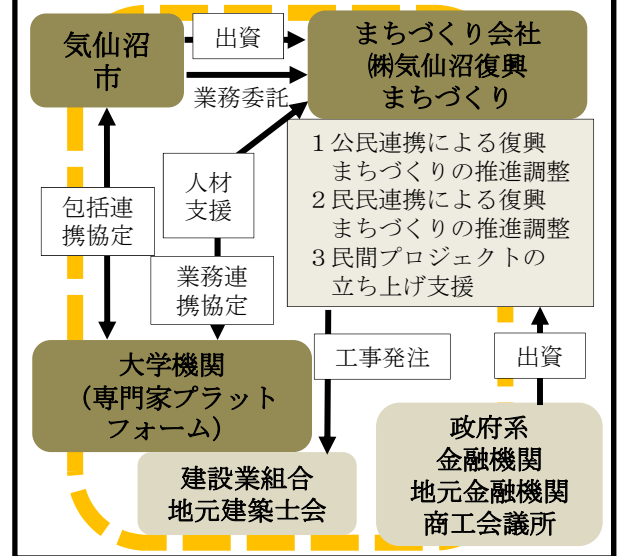
事業手順、官民の役割分担、建物形態等に応じた3つの事業スキーム

提案型防集事業	買取型防集事業	マンション型防集事業
民間とまちづくり会社が事業計画を提案して官民連携で事業を実施。	民間が行う開発計画を自治体が認定し、それを買い取りして事業化。	まちづくり会社等がコーディネートして、マンション型の防集事業を実施。

◆小規模防集事業の実施により期待される効果

- ①迅速な復興が求められるまちなか再生に活用できる汎用性・普及性の高い事業スキームであること。
- ②長期的な都市管理コストに配慮し、持続可能でコンパクトなまちなか再生に貢献できること。
- ③公共施設整備費や造成費を最小限にして、戸当たり事業費を抑制した効果的な事業の執行が可能。
- ④事業方針の明示(市)、事業実施主体(民)、事業支援機関(大学・専門家)の連携と役割分担により迅速な事業の実施が可能なこと。
- ⑤被災住民の細やかなニーズや要望に応える事業が期待できること。
- ⑥地元の設計事務所・工務店等の参画により、雇用の確保と地域経済の回復に寄与できること。

事業スキーム



事業化に向けた今後の展望

◆事業スキーム構築に向けた課題

- ①地価の高騰による鑑定価格と実勢価格の乖離を吸収する方法
- ②多忙な地元工務店、地元設計事務所等の参画を促す工夫
- ③事業実施組織の運営維持費の確保方策
- ④2000万円～3000万円で取得可能な良質な復興住宅の確保

◆今後の進め方(予定)

- ①事業化に向けた包括的連携協定の締結(市、地元、専門家組織等)
- ②事業実施組織の立ち上げ(まちづくり会社
又は連携型事業実施組織の立ち上げ)
- ③事業実施の委託(市⇒事業実施組織)
- ④事業の開始と周知