

## 東日本大震災復興再生に向けて、構造改革特区への申請を行いました

\*\*\*\*\*

私たちNPO法人まちづくり技術情報システムの東日本大震災都市社会再生事業化研究チームは、内閣官房 地域活性化統合事務局による「構造改革特区における規制の特例措置の提案及び地域再生に関する支援措置の提案」に次の様な社会再生事業計画の視点のもと構造改革特区の規制特例措置の提案をいたしました。

### ＜大震災被災地域の社会再生事業計画の視点(粗稿)案＞

1. 災害復興事業計画の社会的合意速度向上へ、多方面に分散せざるを得ない多様な権利者の事業施行における自律的集团的合意事項の円滑かつ迅速な遂行に対する法的措置を図る。
2. 地域社会再生に資する多世代共生居住と農住特性環境の構築による雇用費低減等及び地場産業と国際産業資本の分担で雇用環境の育成・向上を図る。
3. 地域社会のコンパクト・シティによる情報高密度化と市民コミュニティの特徴ある公益性・絆・集団意識増強のため共有機能の拡大を図る。
4. 機能不全に陥った従前土地等の国による土地等収用地は、供給サイド経済移行へ、先端科学産業技術・流通資本等基盤整備投資による東日本地域産業の振興と国際貢献ある公益的事業として活用を図る。

## 「東日本大震災復興再生へ都市開発事業整備に関する

### 構造改革特区制度の規制改革提案」

東日本大震災復興・社会再生都市開発事業の制度特性の基軸を、多様で多方面分散している地権者群、事業制度の柔軟性、意志決定・執行の迅速性、二重ローン課題の軽減、憲法の財産権及び国民の権利保障とし、

下記4つの事項の特例措置の提案です。

1. 東日本大震災の復興再生都市開発として住宅街区整備事業の適用等
2. 住宅街区整備事業に都市再開発法における各種制度等の適応
3. 特区内の従前資産の認定等と従後権利評価に時価方式の併用と担保権等の移行
4. 塩水化農地の藻類適用した産業事業化へ農地法一部の特例（筑波大学生命環境化学研究室との共同提案）

1. 東日本大震災の復興再生都市開発として住宅街区整備事業の適用等

- ア. 現行の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」で規定する住宅街区整備事業の定義に大震災被災指定地域都市への適用特例改革  
イ. 住宅街区整備事業の組合施行方式の総会での重要決事項決定要件の緩和

○ア、イの提案理由：

被災地域は広大な面積におよび、多様な属性を持つ地権者が、多方面に分散している状況である。

当該事業を適用することにより、柔軟で明確な意思決定のもと、土地利用計画、土地等の権利移動の調整、事業資金調達、各種計画の推進等が、円滑かつ柔軟で明確・迅速な合意形成と意思決定が実施されることが期待できる。

2. 住宅街区整備事業に都市再開発法における各種制度等の導入改革

- ア. 計画環境の一体かつ長期時系列整備事業として住宅街区整備事業施行へ民間活力の積極的導入。会社施行制度と特定業務代行者制度と保留地処分等に特定建築者制度の導入  
イ. 東日本大震災の復興再生都市開発として住宅街区整備事業の工区別一部清算方式の部会議決要件の緩和の導入  
ウ. 参加組員として、審議会が公募により認定し施行者が定款で定める民間法人も認定する

○ア、イ、ウの提案理由：

①特定業務代行者制度導入や工区別一部清算要件及び参加組員要件の緩和により、保留地及び事業の施行により組合が取得する施設住宅の一部等の処分方法を、施行地区の工区毎に、円滑かつ迅速に決定することの期待と、リスク等の負担軽減対応による事業参加意識の上昇が期待できる。

②復興再生の描く目標空間像を民間活力との協同の活動により早期に実現に導く事業執行力を得るとともに、大規模保留地を国内のみならず海外にも貢献するように高度に有効活用させることが期待できる。

- エ. 特定された被災地域で事業区域外の地権者の住宅街区整備事業の保留地及び共同施設住宅区の保留床に優先譲渡権を与える。

○提案理由

復興都市開発として、多くの被災地権者の新生活環境の形成機会に関わる計画的保留地、保留床の権利床価格並の優先譲渡により、広く被災者の新不動産活用や生活環境への多彩で集団的なニーズ・選択による再生活動に効果的である。

- オ. 非常に多くの被災権利弱者を抱える組合事業に対し一般会計補助制度に市街地再開発事業並の震災復興型の4/5を越え大震災特例として3/3の適用

3. 特区内の従前資産の認定等と従後権利評価に時価方式の併用と担保権等の移行

- イ. 復興再生特区内の機能不全に陥った従前土地・建物資産の我が国憲法等に照らし

国家認定と、認知資産の買取り請求先を国とし、かつ復興再生都市開発として従前資産の評価基準日を震災直前とする。

○提案理由：

我が国憲法等において、財産権及び国民の生命、自由及び幸福追求への国民の権利、更には健康で文化的な最低限の生活を営む権利等が保障されていることを鑑み、大震災直前の土地及び建物資産の原資(評価額)を補償することにより、特定区域内の被災地権者からの資産買取り申出に対し国が震災前の評価額をもとに買い取る、また、共同建設補助、生活再建の補償等の公助が促されることが期待される。

また、従前の居住環境特性に対する新たな2世代住宅の100%近い床面積確保も可能となる。これは事業の円滑な促進に大きく貢献するものであり、この権利原資の認知なくしては、復興再生都市開発の被災権利者の新たな生活・環境形成への道を閉ざすことになりかねない。

ロ. 復興再生地方都市開発として従前資産の従後資産権利移動に時価評価方式と従前資産債務継承の適用

○提案理由

既成市街地に連担する丘陵・山麓地の再生も充分考慮した新市街地形成の土地利用計画、権利調整では、区画整理事業の換地方針、位置の照応原則と土地換地評価のみでの対処は厳しい。更に建築物の金銭補償方式のみでは顕在化される既存債務と新規建設資金の二重ローン問題への軽減も限られる。地域の多様な属性に従った不動産個々の権利移動と新たな資産環境に対する適切な時価評価をすることにより権利調整計画の適正な対応が期待できる。

＜東日本大震災復興再生へ都市開発事業整備特例等の適用＞

NPOまちづくり技術情報システム 第20次提案の内容

なお、特例措置提案の4につきましては、特許等関連のこともあり、詳細公表は留めさせていただきます。

提案受付状況の提案募集の全体概要は首相官邸:構造改革特区推進本部のHPで「構造改革特区及び地域再生の提案受付状況について(内閣官房 地域活性化統合事務局)平成23年7月20日」の参考資料1をご覧ください。

記:NPOまちづくり技術情報システム

東日本大震災都市 社会再生事業化研究チーム