

東日本大震災に関する提言

平成 23 年 7 月 12 日

社団法人 再開発コーディネーター協会

今回の東日本大震災で被災された多くの方々に対して心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興をお祈り申し上げます。

再開発コーディネーターは、多くの地区で地元権利者と一緒になって街づくりをしてきました。そして、社団法人再開発コーディネーター協会は多様な専門家である個人と多様な業種の企業で構成されている団体です。そして当協会会員は、再開発、街づくりに必要とされている様々な知識と知恵を提供しながら街づくり等を行ってきました。協会には、街づくり等のための組織作り、街づくりのフレーム作りや、街づくりのための権利者への判りやすい説明、合意形成、或いは具体的事業のための補償調査、補償計画、評価等を行う専門家、そして、工事を行う者と事業の展開をサポートするデベロッパーも加わっています。その意味で具体的街づくりを行う専門家が揃った、唯一の団体です。

街づくり等を行う上で大切な視点は、計画を立てている段階と街づくり後の将来という両方の段階について、権利者が安心して街づくりに参加をすることができることであり、再開発コーディネーターはそのような環境作りを行ってきました。社団法人再開発コーディネーター協会では、まず被災者が安心できる環境づくりの視点から、現在と将来をどの様に考えるべきかを提言します。そして、その提言の実現のため行動をしていきます。

提言 計画よりもまず被災者の安心を

復興の手始めは被災者が安心と希望を持てることから始まる。特に今回の被災内容を考えると、今迄の被災経験の延長では考えることができない長い時間が必要となる。そのため、まず、計画よりも将来に対する展望と現在の安心を提示することが必要である。

1. 被災者の生活の安心を最優先し、具体的復興計画を待たずに被災者の財産について、まず保全できる措置が必要。
2. 復興計画を拙速に行うことで将来に禍根を残すような事を行わない。将来の街づくりについて腰を据えて検討できる環境作りが必要。
3. その為には復興計画を明示する前に、将来の生活についても被災者が安心できる方針を出すことが重要。

復興に向けて、被災者が安心して臨めるための具体的提言

1.被災地の土地を国が買い上げられるようにし、震災前の状況での土地の資産価値を保証するようにする。

被災地を仮称「復興整備特別地区」等として、被災地域全域を対象として指定し、その地域内の土地について、被災者が要望した場合、国が確実に買い取る事を行う。そして、この買い上げについては不動産の譲渡等に関する一切の税金を免除する。土地の買い取りは、被災前の状況を基本とすることとし、面積は登記簿面積とし、価額は被災前の時価（基本は平成23年1月1日の公示価格）とする。この段階で将来の街づくり計画が作成されてなくても、区域指定によって実行できるようにする。その点で区域指定と将来の街づくり計画とは必ずしもリンクさせない。

又、整備計画ができたときに、買い取りを要望し、国が買い取った土地の被災者であっても、当該被災者が希望した場合には、買い取る前の場所、形状（どちらも被災前の状況）を前提として、改めて、整備された土地等の取得をできるものとする。

（今までの制度では、買い取られた不動産に対しての税優遇措置は、何らかの整備するべきものを決めた上で、その整備のための収用等によって優遇措置が図られた。今回は当初段階では整備計画が無くても税優遇ができる仕組みを立法化する。）

これによって、被災者としては戻ることも、転出して財産をベースに生活再建することも選択できることとなるとともに、早くから生活再建の計画を立てることができることとなる。（生活再建のために現状の資産を一部だけ、生かすことも選択できる様にする。）

一方、具体的整備計画が作られ、整備が実行される段階では、行方不明者等の問題から、地権者の特定等が難しいことが想定され、計画実行のスピードを遅らせる心配がある。その為、計画実行の段階では、第二種市街地再開発事業のような仕組みで、権利者の合意や契約行為がなされなくても計画の執行ができる収用制度を導入することが必要である。

* 現行の制度である第二種市街地再開発事業と土地区画整理事業（ところによっては土地改良の制度）を組み合わせた新たな制度を創設する必要がある。この場合、契約により一度取得した土地であっても、被災者に買戻し等の権利を一定期間留保させる制度、あるいは買戻し希望を受け付ける制度が必要となる。そのため、仮に新たな制度を設ける場合においては、スピードを考慮し、激甚災地区限定の法制度とすることが必要となる。

* 契約又は収用による取得価額は基本的に被災前の状態を条件とする（激甚災地区限定）。特に、東日本大震災に関しては、土地の水没化による滅失、土地の陥没、又は区域の移動、あるいは土地が明確でなくなった等の個別かつ複雑な要因がある。このため、現状をもって土地を

取得することは不可能であること、土地という国固有の財産は、国民の生活基盤として国が国民に対し担保すべきことなどから、被災前の状態(登記簿等の公募による面積確保と被災前の価格水準確保)に復元することは、国民全体の負担によって行う必要がある。被災前の状態の復元を目的とすることにより、他の土地等の評価基準及び課税制度との齟齬は解消される。

* 被災前の状態の復元による土地という生活基盤の確保を目的とする契約による土地取得は、税制上の優遇措置の適用が前提となる。ただし、税制上の優遇措置のみでは被災者の土地等を担保資産として活用することはできない。事業再開のために、元の所有地の担保化を可能とするためには、土地等に係る評価基準を明確にすることにより、担保価値が明確になるメリットが生じる。

2. 仮設住宅について、「まちづくり」の視点を入れ、住宅だけでない、「暮らし・にぎわい再生事業」(国土交通省所管補助事業)等で挙げられている、高齢者、障害者、幼児等すべての被災者が安心して生活できる利便施設も整えた、「仮設街づくり」を行う。

仮設住宅について今までの被災とは違って長期に住むことも考え、住宅だけでなく、一定の利便施設を供えた街づくりを行い、日常の生活が行える環境整備を行う。その為に今までの仮設住宅という概念を捨て、一定の期間、地域に根ざした生活を送ることのできる住宅、「街づくり」を行う必要がある。(仮設街づくり)

既に大半の仮設住宅づくりが終えようとしている、そのような中に於いても、「仮設街づくり」の視点で、仮設住宅地内又は周辺に於いて利便施設や支援施設等の整備を行っていく必要がある。

この長期という時間は、「仮設街づくり」に商業系の箱を作ったとき商業者が設備を持ち込んでも一定の営業採算が取れる期間とも考えられ、街づくりのための民間投資を行いやすい環境を整えることとなる。一方、短い時間での展開に対して、一定の補助等も考えて、被災者の日常生活確保を行う視点が必要である。

3. 被災地の地域産業の再生を最優先して整備し、被災者の将来にわたる雇用の安定と被災地域の将来にわたる活性化を図る。

雇用の機会の確保が被災者の将来に対する安心のために重要なポイントとなる。復興前の現在の状況における雇用も重要ではあるが、なんといっても必要なのは将来にわたる継続雇用の場の再生である。その為、地域産業の再生計画を最優先して作成するとともに具体的産業の整備についても最優先で行う。農業、漁業、そして工業のための整備計画を優先し整備する。とりわけ、現段階で重要なのは、地場産業等を含めた、第2次産業となる水産加工業等を含めた製造業の再生の道筋を早く作る必要がある。製造業は、雇用という立場で考えると、他

の産業に比べて効果が高い。

水産加工業を含め地場の産品等を加工する産業への復興支援策が遅れている。今後の支援策の中で産業再生という目的を持った支援策を広く図ることが重要。

従来の支援策は住宅や生活支援が中心であるが、そろそろ将来に向けた、目的を持った(目的とするポイントに支援策が確実に反映される)支援策が必要である。

被災地での製造業等産業は、雇用を生み出し、地域を活性化していくための、基礎となるものである。得てして、企業や企業的個人に対する支援として後回しにされてきた傾向があるが、産業再生はまさに被災地での基盤整備である。そのような認識に立って、公共だけでなく、民間からの支援も行いやすくする必要がある。

これらの方策を早急に行うことで、被災者としては自らの将来計画を自分の判断でできる材料が調うこととなる。そして、産業再生の見込みを如何に魅力的に実のあるものとして実行できるかによって、整備後の被災地に戻る者の数が増え、地域が魅力ある街として活性化される。そのことは、仮に一部現在の居住者が戻らないとしても、産業と魅力ある高齢社会等に対応した街づくりをすることで、新たな居住者を呼び込めることとなり、東北地域の復興につながり、1で提案した国が土地を買い取るということについても、実態は買い取った土地を民間で活用できることとなり、大きな財政支出とはならないこととなる。

協会の行動計画

上記提言の実現のために協会は次のような行動を実施します。

1の提言実現のための方策について、既存手法あるいは新たな手法の検討を行い、実務的提案を継続して行っていきます。又、地区で違う状況を踏まえ、被災地からの要請に答え、具体的な相談に対応していきます。

2の提言実現のため、被災地での相談業務や、「仮設街づくり」について、他の専門家集団と連携して地区の要請に沿って提案を行っていきます。

併せて、復興後の「街づくり」等全体計画や個別計画あるいは「まちづくり組織」立ち上げについて実施計画の前の相談等を高山英華基金(阪神・淡路大震災の経験をもとに大震災等の災害時における支援活動を行うために協会が保有している基金)を活用して行っていきます。又、その為の情報拠点として、6月に仙台市内に設置した当協会の拠点を活用していきます。

3の提言実現のため、産業再生の具体的支援について被災地の行政に対し仕組みづくり等の提案をするとともに、「ふるさと納税」制度等を活用した、的を絞った具体的支援策を会員とともに実行していきます。「ふるさと納税」制度等支援のためのサイトの立ち上げをします。

そして、協会は高山英華基金を活用して、引き続き被災地への支援方策を検討し、実行・提案していきます。