

アセット民活復興プロジェクト

【概要版】

“震災復興を民間活力で”

アセットブレインズ仙台ネットワーク

「仙台アセットマネジメント研究会」

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

HP: <http://www.asset-b.net/>

Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

アセットブレインズ仙台ネットワーク 民活復興プロジェクト

Asset Brains Sendai Network Private Sector Activity Reconstruction Project [APEARE]

プロジェクトリーダー **佐々木 正之**

事務局 ● 〒981-3121 仙台市泉区上谷刈1-7-35

TEL:022-773-6685 FAX:022-371-6880 WebSite :<http://asset-b.net/>

勤務先 ● (株)ナカリエステート 常務取締役

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈1-7-35

TEL:022-375-9424 FAX:022-374-4569 E-mail:asset-b@ac.auone-net.jp

はじめに。

□私たちの自己紹介

私たち、「アセットブレインズ仙台ネットワーク」は1998年に設立された、不動産、金融をはじめとする専門家50名による資産活用コンサルティング組織で、「不動産証券化ビジネス」「高齢者住宅関連ビジネス」「CRE(企業支援)ビジネス」を主テーマとして活動しております。同時に立ち上げた研究会組織「仙台アセットマネジメント研究会」は延べ100回を超えるセミナー開催等を行っております。

□私たちの想い

この地で長年不動産関連実務に携わり、東北の活性化を目指して勉強会を続けてきた私たちは、このたびの大震災からの復興に際し、地元の不動産、住宅、金融の実務に通じたメンバーからなる当組織だからこそ、民間による復興住宅の迅速な供給に貢献できると考え、プロジェクトチームを発足致しました。

□見えてきた事業者、需要者の想い

プロジェクト発足後の調査・議論で、被災地周辺を含むエリアに多くの計画中や何らかの理由で進んでいない開発案件・候補地が存在すること、不動産の有効利用を検討している企業、民間資金の中には一定の事業スキーム及び収益性が見通しが立てば、復興支援としての開発に大きな関心を寄せている存在があること等が判明してきました。

一方、全壊・半壊は宮城県21万戸超(仙台市11万戸超)、仮設住宅入居は同4.5万戸超(同9千戸超)あるのに対して、復興公営住宅は宮城県で1.2万戸、且つ高齢等で自力での分譲物件購入や新築建築が叶わない方々が多く存在する現実も明らかになりつつあり、民間による賃貸住宅供給が急務と認識するに至りました。

□私たちの取り組み

そこで私たちは、政府・宮城県・仙台市及び各地元自治体が推進する復興計画にある、「官民協働の復興推進プロジェクト」を、迅速かつ広範囲に立ち上げたいと考え、「官民協働による復興住宅のスキーム案及びプラン案」を作成するとともに、需要者が必要とするエリアやニーズ並びに民間資金側の必要条件を調べ、広く事業者に呼びかけることにより、具体的案件を広く集め、迅速な官民協働復興住宅の実現につなげたいと考えております。

どうぞ、趣旨ご理解の上、ご指導ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

東日本大震災の概要

- (1) 発生日時:平成23年3月11日(金)14時46分
- (2) 震源:三陸沖(北緯38.1度、統計142.9度、牡鹿半島の南南東130km付近)深さ24km
- (3) 規模:モーメントマグニチュード Mm9.0度
- (4) 断層:長さ450km 幅200km 断層のすべり量:最大20~30m程度
- (5) 震度:震度 7 宮城県北部
震度6強 宮城県中部・南部、福島県中通り・浜通り、茨城県北部・南部、他
震度6弱 岩手県沿岸南部・内陸北部、福島県会津、群馬県南部、他
- (6) 津波:3月11日14時49分 大津波警報発表 3月13日17時58分津波警報解除
宮古 最大波8.5m以上 大船渡 最大波8.0m以上 釜石 最大波4.2m以上
石巻市鮎川 最大波8.6m以上 相馬 最大波9.3m以上
- (7) 避難状況(平成24年11月1日現在復興庁) 全国:324,858人 宮城県:113,717人
【住宅等(公営、仮設、民間、病院等)避難者】 全国:308,440人 宮城県:112,689人
- (8) 被害状況(平成25年2月27日警察庁緊急災害警備本部)

人的被害(人)			建物被害(棟)					
項目	死者	行方不明	全壊	半壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水	非住居
全国	15,880	2,694	128,931	269,045	736,323	19,790	156,305	56,034
宮城県	9,535	1,310	85,414	152,527	224,180	14,678	12,894	26,296

- (9) 被害額(平成23年9月21日現在) 総額:約16.9兆円【宮城県:約9.1兆円(平成24年9月9日)】
建築物被害額(住宅・宅地・店舗・事務所・工場他) 全国:約10.4兆円【宮城県:約5.1兆円】

仮設住宅の状況(国土交通省・平成24年11月5日)

都道府県	必要戸数	着工済戸数	完成戸数	民間借上戸数
岩手県	13,984	13,984	13,984	3,311
宮城県	22,043	22,043	22,095	21,794
福島県	16,132	15,669	14,681	24,957
茨城県	10	10	10	*
千葉県	230	230	230	*
栃木県	20	20	20	*
長野県	55	55	55	*
合 計	52,474	52,011	50,834	62,189

【宮城県仮設住宅入居者数:プレハブ仮設22,043戸+民間借上21,794戸=合計 43,837戸】

※民間賃貸住宅借上状況:平成25年3月4日現在 全体:59,943戸 宮城県:20,713戸

震災復興計画(国)

1. 「東日本大震災復興基本法」の成立（平成23年6月24日公布）

第1章・総 則: 基本理念 (国の債務) (地方公共団体の債務) (国民の努力)

第2章・基本的施策 (資金の確保) (復興債の発行) (復興特区の整備)

第3章・「東日本大震災復興対策本部」総合調整事務機関 (所轄事務) (現地対策本部)

「東日本大震災復興構想会議」の設置 = 『復興への提言』 ~ 悲惨のなかの希望 ~

第4章・復興庁の設置に関する基本方針 = 『復興庁設置法』 平成23年12月9日成立

2. 「東日本大震災からの復興の基本方針」（平成23年7月29日） 『新しい公共』

① 基本方針の位置付け: 国による復興のための取組みの全体像を明示

② 経 緯: 復興構想会議の提言を受け止め、政府一丸となり1カ月で策定

③ 特 徴 (1) (a) 3つの柱・災害に強い地域づくり・地域における暮らしの再生・地域経済活動の再生

(b) 大震災の教訓を踏まえた国づくり

(c) 原子力災害からの復興

(2) 仕組み ・「復興特区制度」 = 『東日本大震災復興特別区域法』 平成23年12月7日成立

・「使い勝手の良い交付金」

・民間活力による復興の促進

(3) 事業規模と財源の確保

④ 今後の課題: (1) 地方自治体・・・復興計画の作成と実行

(2) 国 ……地方自治体の復興計画作成支援・特区等の法整備

宮城県震災復興計画

1. 策定の趣旨

- ・宮城県の今後10年間の復興の道筋を示すため、「宮城県震災復興会議」を設置し策定します。
- ・**従来とは異なる新たな制度設計**や手法を取り入れ事が重要と判断し、宮城県震災復興計画は「**提案型**」の計画としています。

2. 基本理念

- ① 災害に強く安心して暮らせるまちづくり
- ② 県民一人一人が復興の主体・総力を結集した復興
- ③ 「復旧」にとどまらない抜本的な「再構築」
- ④ 現代社会の課題を解決する先進的な地域づくり
- ⑤ 壊滅的な被害からの復興モデルの構築

3. 基本的な考え方

- ・計画期間：**10年間**（平成23年度～平成32年度）
 【復興期】【再生期】【発展期】
- ・復興の主体：県民一人ひとりが復興の主体、行政は復興活動を全面的にサポート
- ・対象地域：震災被害のあった県内全域
- ・進行管理：達成状況を評価しながら着実に推進

宮城県復興住宅計画（平成23年12月）

1. 計画の目的と位置付け

- ・「宮城県震災復興計画」と「社会資本再生・復興計画」を踏まえ、住宅分野における取り組みをまとめた。
- ・計画期間：10年間（平成23年度～平成32年度）

2. 基本的な考え方

(1)基本理念：再生と持続 ～人・住まい・地域～

(2)基本目標：①命を守る安全安心な住まい ②暮らしを支える住まいづくり ③地域社会と連携した住宅供給

3. 基本方針：①安全・安心な住まい ②住民が中心となるまちづくり、住まいづくり ③官民の連携と地域産業興
④新たな住まい方と多様な住まい方 ⑤新しい技術の導入

4. 復興住宅に対する施策・取り組み

(1)応急的な住宅の支援 (2)自力再建への支援 (3)公的住宅の供給促進

5. 災害公営住宅の整備（平成24年4月4日見直し）

(1)整備期間：5年間（平成23年度～平成27年度）

(2)整備戸数：約15,000戸,21市町村（1,000戸程度は県営住宅として整備予定）

・仙台市2,800戸 石巻市4,000戸 気仙沼市(2,200戸) 名取市(1,000戸) 東松島市(860戸) 南三陸町(1,000戸) 等

(3)年次計画：H24年度：300戸 ・H25年度：3,500戸 ・H26年度：5,000戸 ・H27年度：6,200戸 ・計15,000戸

(4)整備方針

- ①少子高齢社会に対応した住まいづくり
- ②まちづくり計画との連動
- ③地域コミュニティの維持を図る為の取り組み
- ④住民の意向や再建に向けた取り組みへの配慮
- ⑤地域振興・地域産業に配慮した整備
- ⑥地域特性・地域環境に配慮した整備
- ⑦基本性能の確保と環境負荷の低減
- ⑧先進的モデルの取り組み

宮城県復興住宅計画

(5)整備手法

1)多様な供給方式による早期整備

- ①直接建設 :市町、県が災害公営住宅を直接建設し管理する手法(通常的手法)
- ②**買い取り** :民間事業者等が建設した住宅を市長が買い取り公営住宅として管理する手法
・大量供給、民間活用、行政マンパワーの不足が解消。
- ③**借り上げ** :民間事業者が建設した住宅を市長が一定期間借り上げ、公営住宅として供給する手法
・土地の取得費・建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能

2)県による市町村支援

県による建設支援数:5,000戸(内、1,000戸程度は県営住宅を建設)

年次計画:H24年度150戸 ・H25年度1,300戸 ・H26年度1,850戸 ・H27年度1,700戸 ・計5,000戸

3)民間事業者等と連携した整備

- ・提案募集型の整備手法の活用やモデル的事業の展開

6. 復興住宅の整備促進方策

- ①**国、県、市町村と民間事業者等の連携による整備推進**
- ②国への働きかけと実行に向けての予算確保
- ③「(震災)復興特区制度」の効果的活用
- ④進行管理
- ⑤将来への展望

震災復興住宅の需要と供給

1. 東日本大震災の宮城県の建物被害(平成24年9月7日)

建物被害:全壊: 85,311棟 半壊:151,719棟 合計:237,030棟

建築物被害額: 5兆1150億円(住宅・宅地・店舗・事務所・工場等)

2. 仮設住宅の状況(平成24年9月7日)

宮城県仮設住宅入居数:プレハブ仮設21,105戸+民間借上22,080戸=合計43,185戸

※全壊数85,311棟-仮設入居数43,185戸= 42,126戸(不明分)

3. 復興住宅需要の把握

宮城県復興住宅計画:72,000戸整備必要

広義の需要:全壊・半壊数237,030戸(何らかの形で将来住宅を必要とする戸数)

狭義の需要:仮設入居数(法的には2年間)43,185戸(何らかの形で住宅を転居した戸数)

推測需要:全壊85,311棟×70%=59,718棟+半壊151,719棟×20%=30,344棟=90062棟≒ 90,000戸

4. 供給状況

宮城県の災害公営住宅 15,000戸・15市町(11月1日)の計画:2015年度までの整備計画

防災集団移転用地2.2万戸・区画整理地を併せ約3万区画整備==合計45,000戸整備

5. 需給バランス

推測需要戸数:900,000戸-災害公営住宅:15,000戸-防災集団移転等:30,000区画=45,000戸

民間住宅供給45,000戸:通常住宅供給数16,000戸として復興住宅分5,000戸(31.2%)と予想すると9年必要

民間住宅需要:45,000戸

宮城県データベース(建築確認申請)

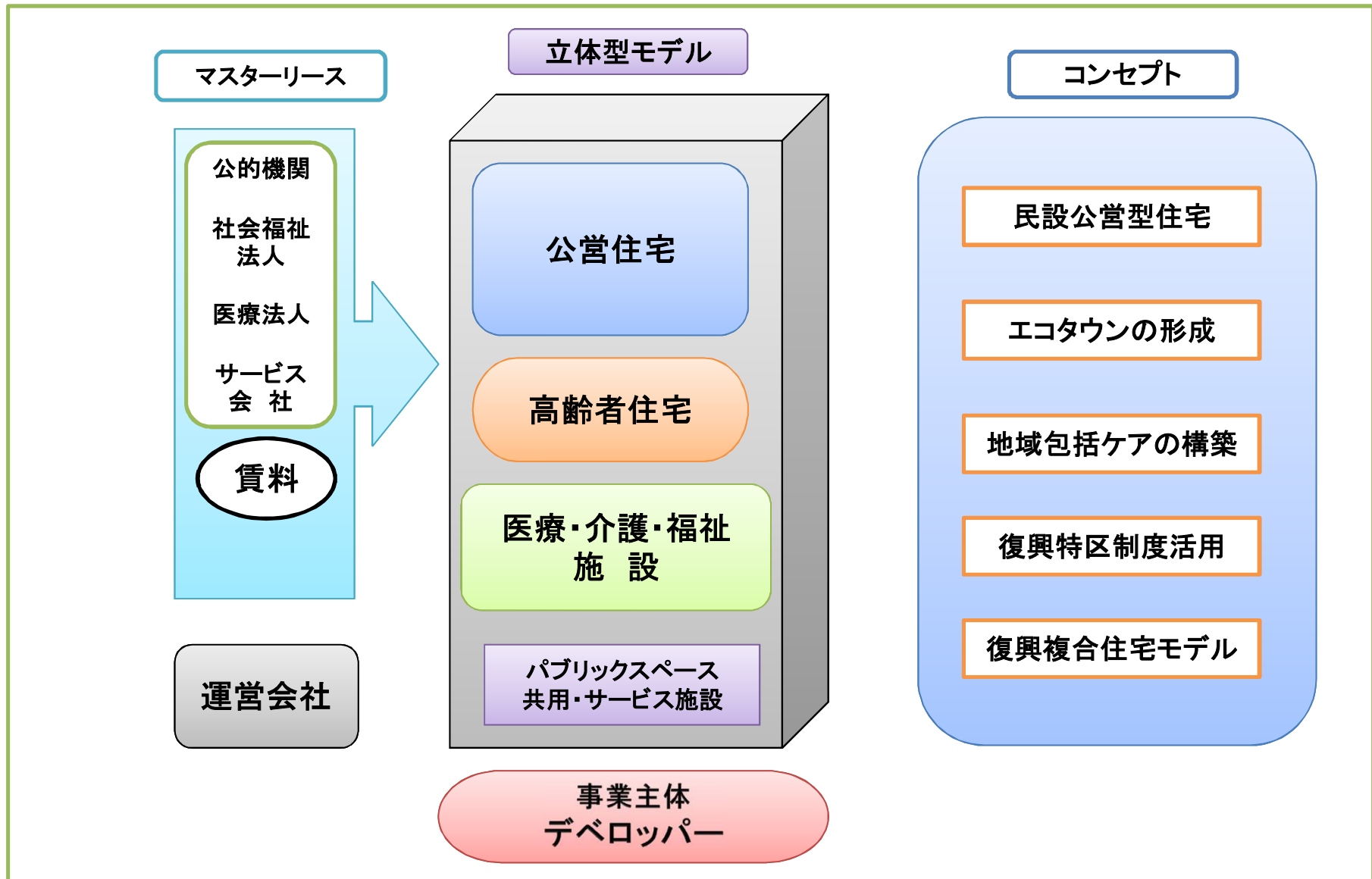
新 設 住 宅		2010年 通常年	2011年 被災年	2012年 実 績	前年増減	前年対比	予想内容
	持 家	5,487	6,564	9,685	+3,121	147%	
	貸 家	4,645	3,736	7,140	+3,404	191%	
	給 与	108	130	106	-24	82%	
	分譲住宅	2,474	2,270	3,678	+1,408	162%	
	内MS	854	663	1,471	+808	222%	
	内戸建て	1,620	1,607	2,207	+600	137%	
	合 計	12,714	12,700	20,609	+7,909	162%	
中古住宅	3,726	3,725	3,921	+196	105%	建物登記件数	
総 合 計	16,440	16,425	24,530	+8,105	149%		
土地登記件数	18,791	17,935	23,479	+5,544	131%	法務局	
レインズ登録件数	19,117	15,183	13,243	-1,940	87%	売り物件(予想)	
土地取引件数	21,530	20,564	?			宮城県	

コンパクトタウン構想

民間活力による震災復興住宅の建設	「復興計画を包括したコンパクトタウン」
①約3000戸の賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・【民設公営】民間で建設し、公的機関による借上げ ・「新しい公共」による被災地復興住宅の推進
②高齢者対応住宅の併設	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者住宅制度の活用
③地域の分散 宮城県を5ブロックに分散	<p>「三陸地域」「石巻・松島地域」「仙台湾南部地域」 「仙台北地域」「仙台南地域」</p>
④保険・医療・介護・福祉との体制整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアを備えた「複合施設」 ・ICTを活用した医療連携の構築
⑤エコタウンの形成 再生可能エネルギー、蓄電池、コジェネ 太陽光発電等を利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域全体のエネルギー・マネジメントシステム ・スマートグリッドの活用
⑥復興特区の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・「土地利用再編の特例」「建築基準法の緩和」 ・「所得税の特例」「復興交付金」

複合型復興住宅モデルの構築

コンパクトタウンイメージ



コンパクトタウンの概要

【項目】	面積		【事業計画】	金額
敷地面積	10,000m ²		土地代金	6.0億円
建築面積	2,000m ²		建物代金	38.0億円
延床面積	16,000m ²		諸経費	4.0億円
賃貸可能面積	15,000m ²		総額	48.0億円
構造	RC8階建		年間賃料	4.0億円
【施設内容】				
共同住宅	11,000m ²	[200戸] 2LDK(55.0m ²)		
高齢者住宅	2,000m ²	[100戸] 1R(18m ²) 50戸 ・ 1K(25m ²) 50戸		
介護・福祉施設	1,200m ²	デイサービス・グループホーム・リハビリ施設等		
医療施設	1,000m ²	総合内科・整形外科・脳外科・薬局等		
共用・サービス施設	800m ²	行政機関・健康スポーツ施設・コンビニエンス等		
合計面積	16,000m ²			