

気候変動等に対応する民間資金活用の耐水都市研究会

Society to study flood-resistant cities enduring climate change by introducing private funds

水辺・まちづくりグループ 研究員 永島 昇
 企画グループ グループ長 柏木 才助
 リバーフロント研究所 主任研究員 江橋 英治

1. はじめに

地球温暖化に伴う洪水の激化・海面上昇、巨大地震に伴う津波による壊滅的被害から、東京圏・大阪圏の中核機能を守る必要性が高まっている。

公共事業費の大規模な投入が難しい状況を踏まえ、民間資金等の活用により東京圏・大阪圏の中核部を安全で快適な市街地とするための新たなスキームを構築する必要がある。

このような認識を踏まえ、臨海部等の低平市街地の安全性を確保する市街地整備施策として、民間ファンドによる地盤高嵩上げを伴う都市開発（高規格堤防整備と都市開発の連携など）を実現するための政策手法について研究し、提言することを目的に研究会を設けて、検討を開始している

2. 耐水都市研究会

2-1 研究会の設置

本研究は、現在の関連制度の内容、従来の高規格堤防関連プロジェクトの状況、都市開発プロジェクトとしてのモデル検討等をもとに、民間資金を活用した耐水都市整備のあり方を検討することから、都市・土地・地方行政・事業形成・資金調達等に関する有識者による研究会を設置し、ここでの情報交換、意見集約等を踏まえて、検討を進めることとした。

2-2 第1回研究会（2010年8月10日開催）

（1）主な内容

- ・高規格堤防整備について（制度と課題）
- ・高規格堤防等の耐水型地域整備の事業推進上の課題について

（2）主な意見

- ・確実にスーパー堤防化が動きそうな大規模敷地を集中的に取り組むべき。スーパー堤防の全川完成でなくても、周辺の人が避難できる高台を作るだけでも価値がある。
- ・民間型事業の喚起に向けて、支援策や優遇措置など

関係者（民間ディベロッパー、地権者、投資者、行政等）が参画しうる条件を整えることが重要。

- ・スーパー堤防は、30Hという広い範囲でなく、技術面の工夫で、当面50m程度で対応できれば良いのではないか。

2-3 第2回研究会（2010年10月19日開催）

（1）主な内容

- ・大規模で優位性の高いところでの民間型高規格堤防整備の検討
- ・民間型耐水型地域整備（新しい概念のメニュー）の検討
- ・江戸川区での30Hより狭い範囲での整備可能性について

（2）主な意見

- ・容積率緩和による開発利益の試算の精度を高めていく必要がある。開発利益は、現実的な容積緩和（現行容積の1.5倍程度）の設定で試算すべき。
- ・河川沿川の容積を、駅周辺の都心部に移転するストーリーは魅力的であるが、現行制度にはない新しい枠組みが必要。
- ・高規格堤防計画を民間事業者が把握できるような情報開示、建築確認との連携等の仕組み構築が重要ではないか。

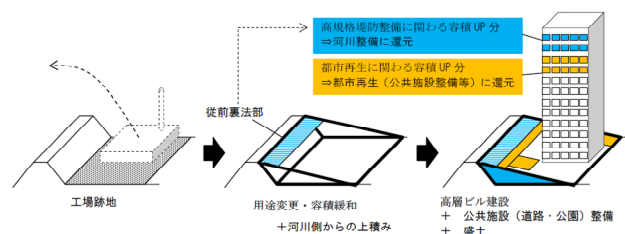


図-1 高規格堤防事業で容積率を積み増して開発利益を活用するイメージ図



図-2 開発利益の出やすい箇所とのセット開発のイメージ図

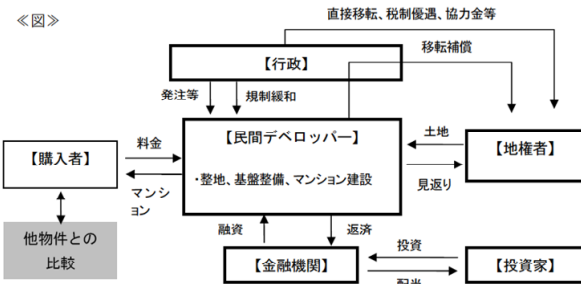


図-3 参画する各主体がメリットを受ける事業構造の構築図

3. 今後の方向性

3-1 高規格堤防整備の課題

高規格堤防整備の効果発揮に向けて、河川沿川の一連の区間で、高規格堤防化を図ることが大きな課題であり、これを実現するためには、大規模敷地、既成市街地において、以下の課題に対応することが求められる。

(1) 大規模敷地にかかる課題

これまでの整備済み地区の多くが、大規模敷地における土地利用転換を契機とするものであるが、これらをより確実・積極的に進めるためには、以下の課題に対応する必要がある。

- ・開発ポテンシャルを高めていく（容積率規制等、土地利用需要の掘り起こし）
- ・民間事業者に、高規格堤防整備計画（30Hライン）が十分知られていない。

(2) 既成市街地にかかる課題

既成市街地での事業展開に向けては、沿川住民の合意を得ながら事業を進めることが重要であり、以下の課題に対応する必要がある。

地権者

- ・2度移転、中断移転等による負担の回避、軽減
- ・参画メリットの掘り起こし（現在の市街地環境・土地利用環境に大きな問題・不満がない/水害リスクが知られていない）

民間事業者

- ・開発リスク・コストの軽減

既成市街地の面整備に係わる地権者合意の取り付けに関わる時間や費用リスク。通常の開発に比べて、工事に長期を要することに対するコスト、リスク。

行政

- ・財政的制約（積極的な公共投資の難しさ）

3-2 今後の方向性

今後の方向性について、初期段階の議論を取りまとめると、以下のとおりである。

(1) 大規模敷地における高規格堤防化の推進
民間投資の誘発に向けた各種優遇措置

・高規格堤防整備に関する容積緩和措置などの優遇措置を講じることにより、民間開発需要を喚起する。

容積率緩和による開発利益の河川整備への還元

・補償物件の少ない大規模敷地では、容積率を緩和することにより、一定の開発利益を得ることを期待。

・一方で、これまでの容積率の緩和では、既成市街地において補償を伴う開発ができるほどの開発利益を上げることが困難なケースが多い。

民間事業者の協力を得るための計画明示

・民間事業者に対して高規格堤防化の情報を周知する方法として、河川管理者が、白図に30Hラインを記入し、各自治体において供覧等の対応。

(2) 既成市街地への高規格堤防化の展開

地権者負担の軽減

・事業費の軽減、住民の仮住まいの負担の軽減を図るためには、直接移転が可能となる種地活用を考えると重要。種地は、事業区域内だけでなく、例えば東京都内を対象に考えるなど広域で対応。

・さらに、地権者に対する税制優遇（不動産取得税の減免等）を講じること重要。

新たな民間資金等導入型の仕組みづくり

・既成市街地での高規格堤防化に向けては、容積率の緩和だけでなく、その他の優遇措置を講じながら、民間資金導入の動機づけをしていくことが重要。

・その場合、既成市街地での高規格堤防化には膨大な資金が必要となるため、行政の負担のみでの展開は困難であり、以下の対応を図ることが考えられる。

広く市民から資金を得る仕組みの構築

民間事業者の開発リスク・コスト低減に向けた前さばき（地権者合意）等

新たな制度の構築

・新たな制度によって、開発利益を沿川での高規格堤防整備に充てるため、開発利益の上がる近隣拠点で容積率を優遇し、民間開発を誘導するという考え方・方法について検討することが重要。