

2

密集市街地における 連鎖的な再開発事 業等の推進に関する 検討

0. 調査の実施フロー

1. 密集市街地の現状と課題

防災上の緊急性、公共施設の不足、高齢化等による建替え意欲の停滞、借地等権利関係の輻輳

・民間事業者の取り組み状況と課題
(コンサルタント、NPO、メーカー(旭化成、ダイワハウス)・ディベロッパー)

2. 密集市街地における共同建替え事業、防災街区整備事業、市街地再開発事業の事例収集と分析

①市街地再開発事業

中山道沿道仲町愛宕(上尾市)等

②防災街区整備事業

板橋3丁目地区(板橋区)、関原1丁目中央地区(足立区)、萱島桜園町地区(寝屋川市)、*東岸和田駅東地区(岸和田市)等

③任意の共同建替え

池田大利地区(寝屋川市)、鶴瀬東地区(富士見市)、蒲田3丁目地区(大田区)、一之江駅前(江戸川区)、上篠崎4丁目(江戸川区)等

●事業の概要(データとしての整理)
・敷地、建物規模、容積率
・事業採算性等
●事業の経緯と評価
(ヒアリングによる定性的まとめ)
・事業の契機:道路整備を契機に
・関係者の連携(行政、コーディネーター)
・権利者の合意形成のポイント
・従前従後の権利者の生活・資産状況(権利関係の整序)
・課題と解決方法
・評価

3. 密集市街地における市街地再開発事業等の事業可能性検討

①事業の契機:道路整備等に関連した共同での住宅再建

②権利者の合意:個別再建と共同再建への整理、高齢者でも安心して事業参画可能な事業スキーム、権利関係の整序

③保留床処分に頼らない事業スキーム

④事業代行者……第2種再開発の要件緩和の効果

●左記事業シナリオを想定した、モデルスタディ
・権利者の従前・従後資産
・地区の防災性等市街地指標
・事業採算性

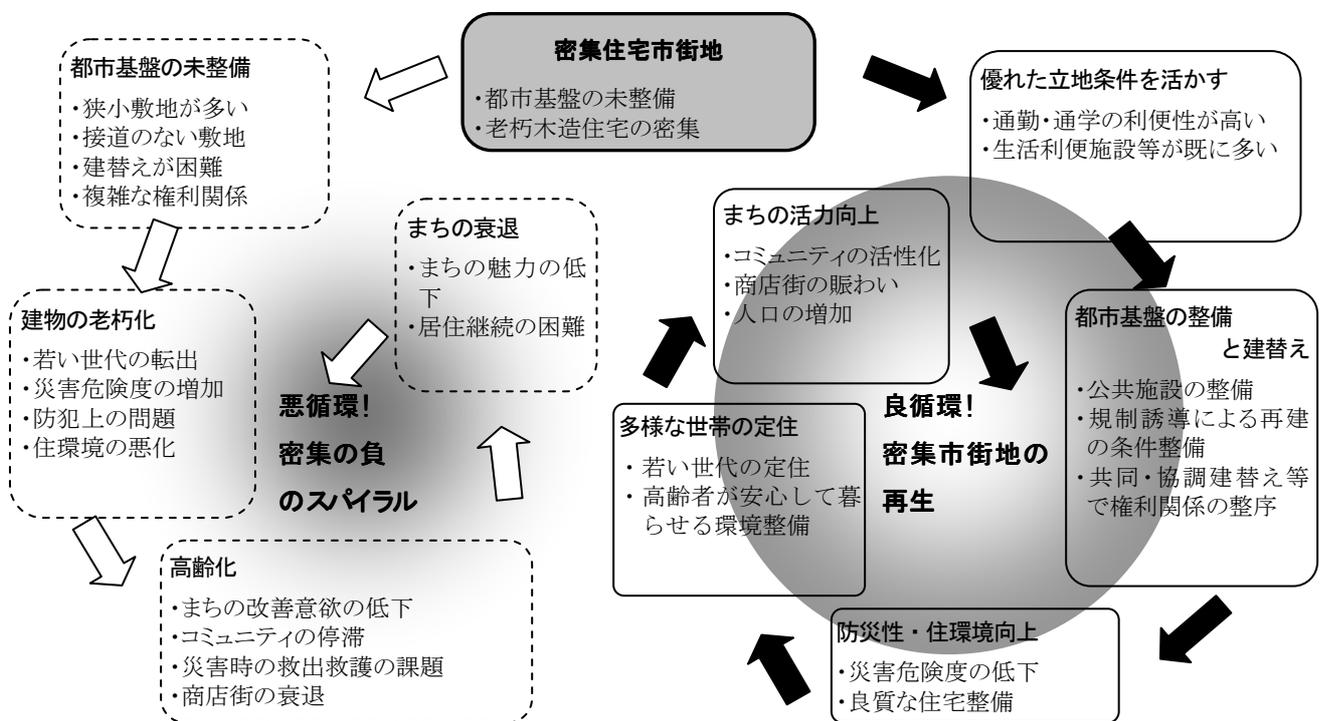
密集市街地における市街地再開発事業等の事例

4. 効果的な事業展開方策の検討

1. 密集市街地の現状と課題

全国の大都市圏や地方都市中心部などに、道路や公園などの公共施設が未整備で、老朽化した木造住宅の密集する市街地が存在している。これらの密集市街地は好立地であるにもかかわらず、道路等の都市基盤が未整備なうえ、老朽木造住宅が密集しており、建物の更新が進まず、高齢化等地域の衰退を招いている。

これらの密集市街地の多くは、戦前からの古い町や、高度経済成長期に急激に開発された地区であり、防災上、危険な密集市街地は全国で約 25,000ha 存在し、そのうち、地震時に火災の危険性が高く、重点的に改善すべき市街地が 8,000ha 存在している。これらの地区を改善し、住環境・防災環境の面から良好な市街地に変えていくことが責務となっている。



市街地再開発事業は、密集市街地における老朽木造建物群を耐火建築物に建替え防災性を向上させるとともに、定住性のある住宅整備や商店街の再生により地区の活力を向上させることが期待され、密集市街地再生の効果は大きい。一方で、密集市街地の市街地再開発事業（共同建替え一般を含めて）には、以下のような課題がある。

密集市街地再生上の課題

- 都市基盤が未整備なため、有効な建替えが困難となっている。
- 小規模権利者、借地等による権利関係の複雑化及び個々の権利者の資産状況の差異による権利調整の困難
- 高齢者等が多く現状維持指向が強い、共同住宅へ住むことの抵抗感等の権利者の意識
- 合意形成に時間を要することが懸念される反面、開発利益が多く見込まれないため、ディベロッパー等の参入が少ない。

-
- 密集市街地における市街地再開発事業の多くは駅前等の一般的な市街地再開発事業が実施されている地区がほとんどを占め、密集市街地内の地区幹線道路沿道等における共同建替えは優良建築物等整備事業や密集住宅市街地整備促進事業の補助を活用した任意の共同化が多くを占める。

これまでに実施されてきた密集市街地の再開発事業を含む共同建替えの事例や関係者へのヒアリングによると、事業の成立要因はおよそ以下のように整理できる。

1. 幹線道路沿道等の立地条件のよい場所では任意の共同建替えが行われている。

- ・ 密集市街地の中でも共同建替えが成立するのは地区外周の幹線道路沿道等である。従前権利者の住宅床面積を確保し、保留床処分等により事業が成立するためには容積率 300%程度が必要となる。

2. 所有者が高齢であるため、新たに住宅への投資負担は好まない。

- ・ 所有者にほとんど金銭的負担のない形で事業が成立することが条件となる。また、環境の変化(仮住居の確保、引っ越し等に伴う生活上の問題等への対処)等、事業以外の要素に対するケアも必要になる。

3. 密集市街地の共同化の成立要件

- ・ 一定規模の権利を所有する相対的大規模地権者が事業のリーダー役となり借地権者が納得する形の合意形成パターンが多い。
- ・ 一方、合意形成には2～3年の期間で事業の見通しが得られることが必要といわれている。
- ・ 資産を処分したくない権利者のため、賃貸運営への関与(特優賃制度等による借上げ)、少ない保留床の処分方法(コーポラティブ等)の+アルファの工夫も必要になる。

2. 密集市街地における再開発事業等の事例収集と分析

本調査では、事業構造等の分析や最終的な提案を導く上での基礎的データとなるよう、事例の抽出・収集を行う必要がある。一般に「密集市街地における再開発事業」といった用語は様々な定義がなされ使用されているため、事例の抽出・収集にあたっては用語を定義する必要がある。

(1) 用語の定義

法律における密集市街地は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）において定義されている。密集法では、密集市街地において特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「防災再開発促進地区」とし、全国の自治体で都市計画（防災再開発方針）に防災再開発促進地区を定めている。

また、国土交通省では全国で約 8,000ha を重点的に改善すべき密集市街地として把握しているが、東京・大阪以外では対象区域を公表していない自治体が多い。本検討を進めるにあたり基本となる「密集市街地」は、以下のように定義した。

密集市街地

- 一 防災街区整備方針において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区「防災再開発促進地区」とする。
- 二 震時等において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地（重点密集市街地）に指定される全国の約 8,000 ヘクタールの地区とする。

上記の「一」の条件、若しくは、「二」の条件を満たす地区について、調査対象地区として抽出することとする。

(2) 調査対象地区の選定

本調査において作成した「市街地再開発事業基礎データ（第5章参照）」を基に、密集市街地における再開発事業の調査対象地区を前項の定義に則って抽出した結果、以下に挙げる14地区が選定された。これら14地区について基礎データにより抽出される特徴を整理し、アンケート調査を実施した。次頁以降にその概要を整理する。

表 2-1 密集市街地における再開発事業の調査対象地区

番号	地区名	都道府県	市区町村	種別	所管	施行者	採択年度	地区面積	密集市街地における立地条件	個別データシート頁数
1	豊平6・6南地区	北海道	札幌市	第1種	住宅局	公社	平成7年度	約1.52 ha	駅前	P.136
2	中山道H-3地区	埼玉県	上尾市	第1種	住宅局	個人	平成5年度	約0.27 ha	主要道路沿道	P.138
3	曳舟駅前地区	東京都	墨田区	第1種	都市局	都市機構	-	約2.80 ha	駅前	P.140
4	京成曳舟駅前東第1地区	東京都	墨田区	第1種	都市局	組合	-	約0.40 ha	駅前	P.142
5	上目黒二丁目地区	東京都	目黒区	第1種	住宅局	組合	平成6年度	約1.18 ha	駅前	P.144
6	太子堂四丁目地区	東京都	世田谷区	第1種	都市局	組合	平成2年度	約1.50 ha	駅前	P.146
7	町屋駅前中央地区	東京都	荒川区	第1種	都市局	組合	平成1年度	約0.50 ha	駅前	P.148
8	町屋駅前中央第二地区	東京都	荒川区	第1種	住宅局	組合	平成6年度	約0.09 ha	駅前	P.150
9	町屋駅前南地区	東京都	荒川区	第1種	住宅局	組合	平成9年度	約0.60 ha	駅前	P.152
10	野田共同街区	大阪府	豊中市	第1種	住宅局	組合	平成10年度	約0.36 ha	内部市街地	P.154
11	香里園駅東地区	大阪府	寝屋川市	第1種	都市局	組合	平成17年度	約2.60 ha	駅前	P.156
12	若江岩田駅前地区	大阪府	東大阪市	第1種	都市局	組合	平成7年度	約1.70 ha	駅前	P.158
13	JR尼崎駅前地区	兵庫県	尼崎市	第1種	都市局	公社	平成2年度	約1.45 ha	駅前	P.160
14	JR尼崎駅北第二地区	兵庫県	尼崎市	第1種	住宅局	都市公団	平成3年度	約3.62 ha	駅前	P.162

※ 詳細データについては資料編（個別データシート）を参照のこと。

○密集事業との合併施行

○公共施設整備に伴う建築物の補償及び老朽住宅の買収除却を密集事業で負担し事業費を低減

・事業コンサルタントへのアンケート調査は実施しましたが、未回答につき記載すべき事項はありません。

① コンサルタント：株式会社アール・アイ・エー（アンケート調査票送付先）

② 事業計画・権利変換：北海道住宅供給公社

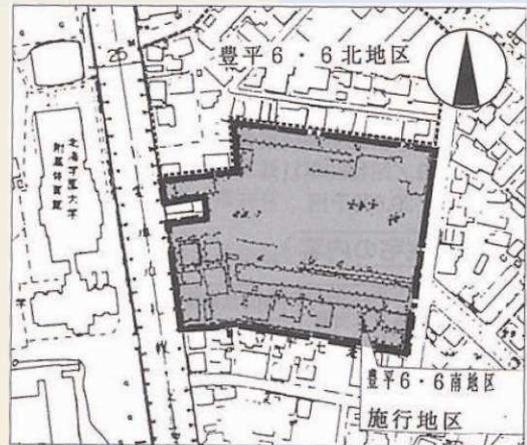
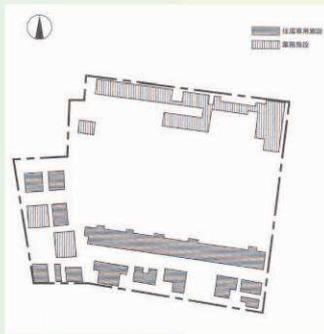


■従後の概要

【容積率の最高限度： 300 %】
 【地区面積： 1.52 ha】
 【総事業費： 約 70 億円】
 【延べ床面積： m²】
 (法廷床面積 ⇒ 27,937 m²)
 【使用容積率： 274.5 %】
 (容積消化率 ⇒ 約 92 %)
 【施設の規模： 地上 14 階】
 (施設の高さ ⇒ 45.5 m)

■従前の概要

【関係権利者： 78 名】（転出率： 44.9%）
 ・土地所有者： 51 名（うち残留： 36名）
 ・借地権者： 5 名（うち残留： 2名）
 ・借家権者： 22 名（うち残留： 5名）



■法第110条 全員同意型

従 前	従 後	凡 例
		A・H・I： 土地建物所有者 B・C：借地権者 D・E・F・G： マンション所有者 J・K：土地所有者 c・f・g：借家権者 X・Y・Z： 保留床取得者
A B C D E H I A B-C D・E・F・G の共有 H I J K	住居施設 業務施設 業務施設 公益施設 X H・Y の共有 I Z 公益施設 A・B・D・F・X (保留) の共有 H I Z	

■組合発足の契機

・未回答につき記載すべき事項はありません。

■再開発事業を採用した理由

・未回答につき記載すべき事項はありません。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

・未回答につき記載すべき事項はありません。

- 密集事業との合併施行
- 公共施設整備に伴う建築補償・老朽住宅買収除却を密集事業で負担
- コミュニティ住宅の導入により保留床を減らし事業採算を確保

1. 公的支援

- ・公共団体による老朽建物の買収除却、人的支援 ⇒ 老朽建物の買収除却により事業費を低減。
- ・零細権利者に対する都市再生住宅制度を活用 ⇒ コミュニティ住宅（従前居住者用住宅）4戸を密集事業で購入。転出者の土地を道路・緑地用地として密集事業で買収。
- ・公共団体による人的支援 ⇒ 密集事業全体を通して、現場事務所を開設・維持。

3. 床処分方法

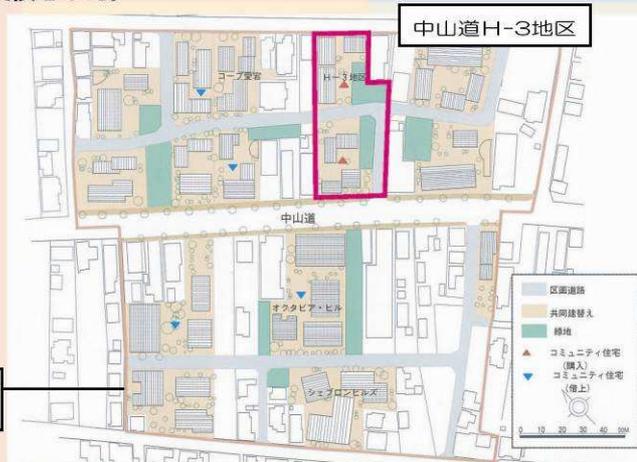
- ・従前居住者用住宅の購入により保留床を減らし事業採算を確保。

5. 合意形成

- ・輻輳した権利を単純化（持ち地、借地、借家⇒分有+区分所有）従前権利者が土地の共有を嫌ったため、分有+原則型の権利変換とした。



・コープ愛宕
(優良再開発建築物整備事業)



・オクタビア・ヒル(市街地再開発事業)

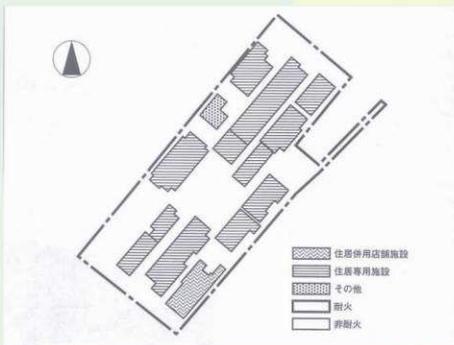


・シェブロンヒルズ(市街地再開発事業)

密集事業区域
(3.7ha)

■従前の概要

- 【関係権利者： 6 名】
- ・土地所有者： 6 名 (うち転出：2名)
- ・借地権者： 0 名 (うち転出：0名)
- ・借家権者： 0 名 (うち転出：0名)

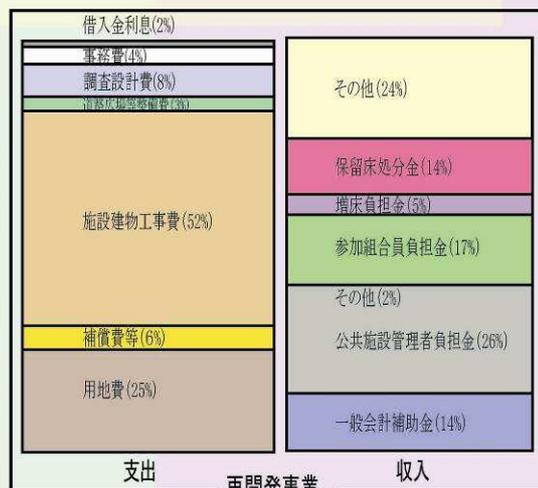


■従後の概要

- 【容積率の最高限度： 400 %】
- 【地区面積： 0.27 ha】
- 【総事業費： 約 14 億円】
- 【延べ床面積： 3,997 m²】
(法廷床面積 ⇒ 6,504 m²)
- 【使用容積率： 245.8 %】
(容積消化率 ⇒ 約 62 %)
- 【施設の規模： 地上 13 階】
(施設の高さ ⇒ 21 m)



■事業収支

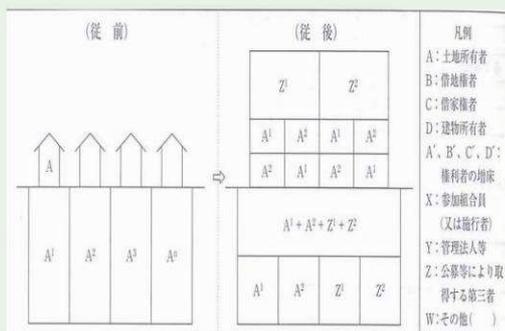


密集事業

- 老朽住宅買収除却費(74百万)
- コミュニティ住宅等整備費(235百万)
- 道路・公園等用地買収費・整備費(389百万)

(再開発事業の事業費:1,379百万円)

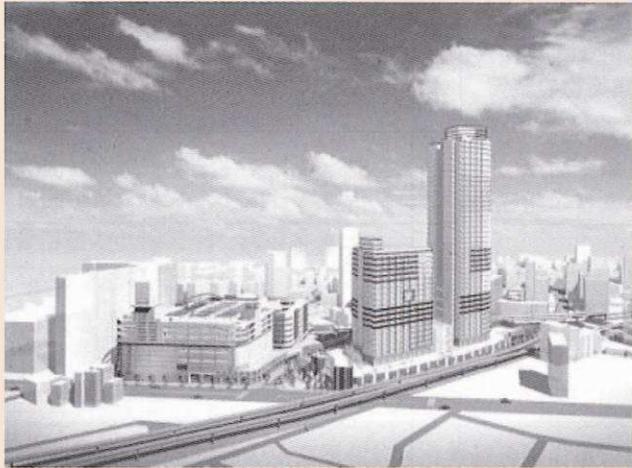
■法第110条 全員同意型



- 公共公益施設の導入
- 事業区域の他印を縮小し事業化への機運が高い地区から順次着手

・ 事業コンサルタントへのアンケート調査については、宛先不明につき実施していませんので記載事項はありません。

- ① コンサルタント：特に事業コンサルタントはありません。
- ② 事業計画・権利変換：財団法人首都圏不燃建築公社



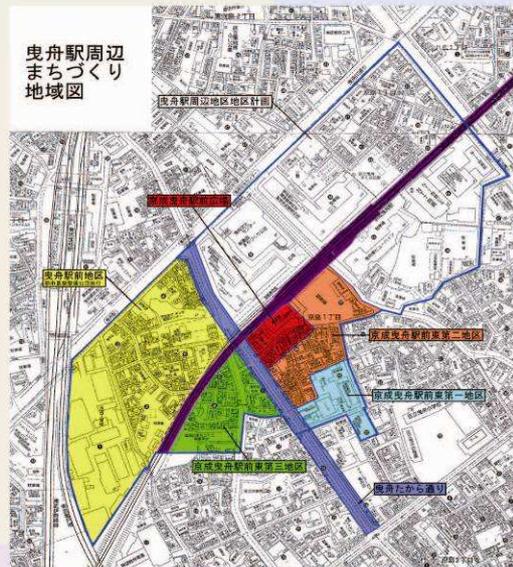
■ 従後の概要

【容積率の最高限度：	%】
【地区面積	： 2.80 ha】
【総事業費	： 約 億円】
【延べ床面積	： 139,400 m ² 】
（法廷床面積 ⇒	m ² ）
【使用容積率	： %】
（容積消化率 ⇒	約 %）
【施設の規模	： 地上 41 階】
（施設の高さ ⇒	145.0 m）

■ 従前の概要

【関係権利者：	名】	（転出率： %）
・ 土地所有者：	名	（うち転出： 名）
・ 借地権者：	名	（うち転出： 名）
・ 借家権者：	名	（うち転出： 名）

曳舟駅周辺
まちづくり
地域図



■ 法第110条 全員同意型

■ 組合発足の契機

・ 不実施につき記載すべき事項はありません。

■ 再開発事業を採用した理由

・ 不実施につき記載すべき事項はありません。

■ 特に苦勞した点や反省点・検討課題

・ 不実施につき記載すべき事項はありません。

○公共公益施設の導入

○事業区域の単位を縮小し事業化への機運が高い地区から順次着手

1. 公的支援

- ・ 公共施設管理者負担金制度（周辺道路整備）の活用 ⇒ 都市計画道路が存在し、再開発事業による拡幅整備を実施。
- ・ 公共団体による事業用地の先行取得 ⇒ 組合施行の施行要件を満たすため、墨田区が所有していたまちづくり用地を再開発区域に取り込み事業を推進した。

3. 床処分方法

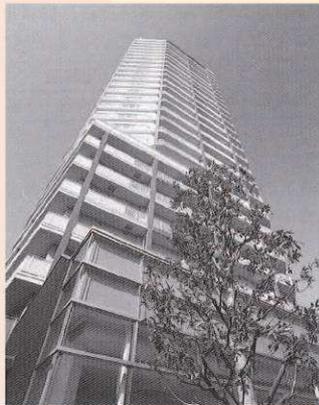
- ・ 非住宅はすべて権利床（店舗、事務所、公共公益施設：墨田区子育て支援総合センター）。
- ・ 保留床は住宅のみとして、権利床以外の住宅は参加組合員が取得。

4. 民間事業者の活用

- ・ 事業協力者 ⇒ 準備組合設立後、事業協力者を選定。必要資金の立替、技術的支援を依頼。
- ・ 参加組合員 ⇒ 都市計画決定以前に参加組合員予定者を選定。

7. 事業スキーム

- ・ 都市計画決定前後で施設計画の徹底的な効率化のため大幅な見直しを実施。



■従後の概要

【容積率の最高限度：	500 %】
【地区面積	： 0.40 ha】
【総事業費	： 約 億円】
【延べ床面積	： 17,160 m ² 】
（法廷床面積 ⇒	m ² ）
【使用容積率	： %】
（容積消化率 ⇒	約 %）
【施設の規模	： 地上 26 階】
（施設の高さ ⇒	86 m）

■従前の概要

【関係権利者：	名】	（転出率： . %）
・ 土地所有者：	名	（うち転出： 名）
・ 借地権者：	名	（うち転出： 名）
・ 借家権者：	名	（うち転出： 名）



■法第110条 全員同意型

■組合発足の契機

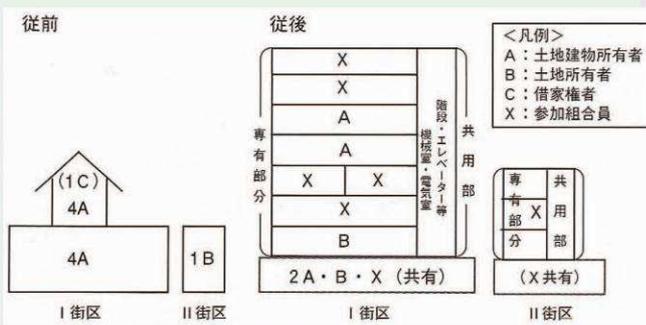
- ・ 京成押上線の連続立体交差事業を契機に墨田区が具体的なまちづくりとして市街地再開発事業を推進。

■再開発事業を採用した理由

- ・ 道路等の公共施設と建築物の一体的整備のため。
- ・ 税制特例等による合意形成の図りやすさから。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・ 厳しい事業採算性の向上のため都市計画決定前後に施設計画の大幅な見直し。
- ・ 一部転出者に対する代替地斡旋に時間を要した。



○公共公益施設の導入

○駅前拠点としての立地、保留床処分の確実性・事業採算性の面から導入。

1. 公的支援

- ・公共団体による保留床の取得 ⇒ 目黒区の文化公益施設（ホール、図書館）を導入。
- ・その他補助金の導入 ⇒ 一般会計補助金以外に再開発緊急促進事業補助金を充当。

3. 床処分方法

- ・公共団体による保留床の取得 ⇒ 目黒区の文化公益施設（ホール、図書館）を導入。
- ・公的住宅（公団賃貸住宅）の導入により住宅プロジェクトとして補助金を導入。

6. 民間事業者の活用

- ・事業協力者 ⇒ 準備組合設立段階から事業協力者が参画。

7. 事業スキーム

- ・業務床について管理・運営の面から共有床方式とし、共有床組合を設立。
- ・権利床と参加組合員床を一體的に共有床組合が管理・運営。



■従後の概要

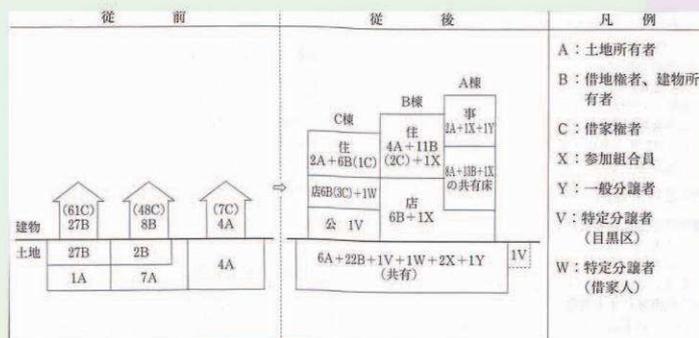
- 【容積率の最高限度 : 500 %】
- 【地区面積 : 1.18 ha】
- 【総事業費 : 約 357 億円】
- 【延べ床面積 : 58,313 ㎡】
- （法廷床面積 ⇒ ㎡）
- 【使用容積率 : 697.9 %】
- （容積消化率 ⇒ 約 100 %）
- 【施設の規模 : 地上 25 階】
- （施設の高さ ⇒ 118 m）

■従前の概要

- 【関係権利者 : 158 名】（転出率 : 75.3%）
- ・土地所有者 : 12 名（うち残留 : 9名）
- ・借地権者 : 32 名（うち残留 : 24名）
- ・借家権者 : 114 名（うち残留 : 6名）



■法第111条 地上権非設定型



■組合発足の契機

- ・地上げにより地元が混乱。駅前拠点という立地から行政が法定再開発事業へ誘導。

■再開発事業を採用した理由

- ・駅前広場機能の確保、木造住宅の老朽化や空家等、防災性・防犯性向上のため。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・合意形成の早期化のため事業協力者やコンサルタントによる権利調整体制を初動段階から整えた。
- ・営業借家人が多く代替施設確保に時間を要した。

- 公的機関による支援（代替地の斡旋）。
- 公共公益施設の導入。

1. 公的支援

- ・ 公共施設管理者負担金制度の活用 ⇒ 幹線道路拡幅、区画道路拡幅及び新設、歩行者専用道路新設。
- ・ 公共団体による事業用地取得、人的支援 ⇒ 世田谷郵便局跡地等の先行取得。区職員を組合事務局に派遣。

3. 床処分方法

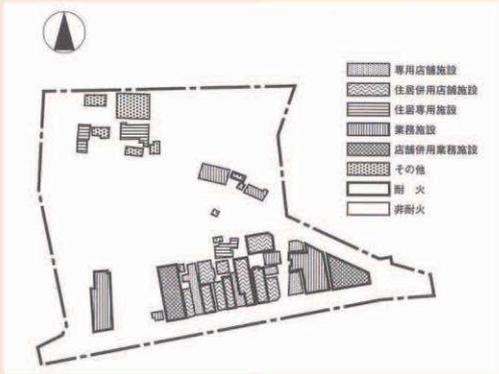
- ・ 公共団体による保留床の取得 ⇒ 世田谷区が舞台芸術専用ホール、各種区民施設を権利床と保留床で取得。
- ・ 公的住宅（公団賃貸住宅）の導入により住宅プロジェクトとして補助金を導入。

5. 合意形成

- ・ 公共団体による用地提供 ⇒ 住宅者に対して先行取得及び代替地の斡旋。

7. 事業スキーム

- ・ 私鉄（東急世田谷線）の軌道敷の変更と駅舎新築を含む再開発。

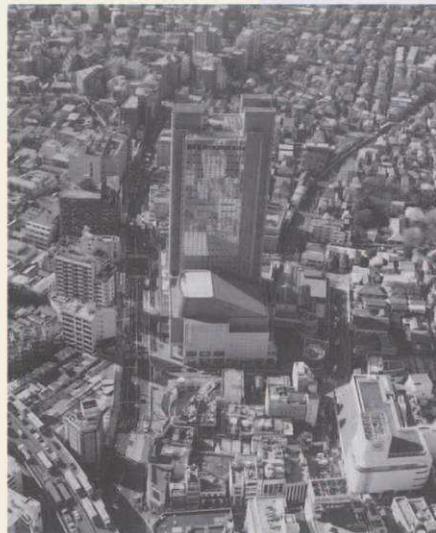
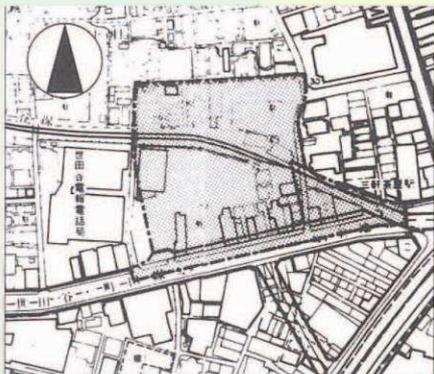


■従後の概要

- 【容積率の最高限度 : 700 %】
- 【地区面積 : 1.50 ha】
- 【総事業費 : 約 539 億円】
- 【延べ床面積 : 76,754 m²】
(法廷床面積 ⇒ m²)
- 【使用容積率 : 700.0 %】
(容積消化率 ⇒ 約 100 %)
- 【施設の規模 : 地上 27 階】
(施設の高さ ⇒ m)

■従前の概要

- 【関係権利者 : 67 名】 (転出率 : 32.8%)
- ・ 土地所有者 : 28 名 (うち残留 : 22名)
- ・ 借地権者 : 20 名 (うち残留 : 15名)
- ・ 借家権者 : 19 名 (うち残留 : 8名)



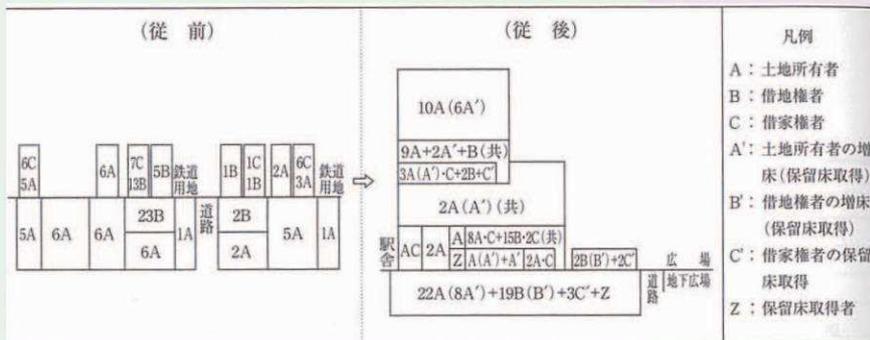
■組合発足の契機

- ・ 世田谷区の心機能誘導地区の整備のため。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・ 世田谷区と法人権利者の協力により事業が成立。

■法第110条 全員同意型



○公共公益施設の導入

1. 公的支援
 - ・公共団体独自の補助・融資制度を活用 ⇒ 零細借家人への保留床購入資金の金利補助。
3. 床処分方法
 - ・公共団体による保留床の取得 ⇒ 容積消化がしやすく、床処分が難しい3階、4階部分をホールとして取得。
5. 合意形成
 - ・転出者への公営住宅の優先斡旋
6. 民間事業者の活用
 - ・参加組合員 ⇒ 組合設立後、参加組合員負担金を先行支払い。
7. 事業スキーム
 - ・施設計画（用途、構成等）の見直し ⇒ 店舗床（当初B1～4）を縮小し、床を安定処分。
3階、4階を公益施設に再構成。

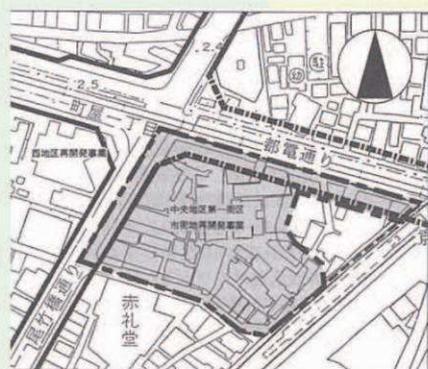


■従後の概要

【容積率の最高限度】	700 %
【地区面積】	0.50 ha
【総事業費】	約 193 億円
【延べ床面積】	27,020 m ²
（法廷床面積 ⇒	m ² ）
【使用容積率】	699.5 %
（容積消化率 ⇒	約 100 %）
【施設の規模】	地上 22 階
（施設の高さ ⇒	82 m）

■従前の概要

【関係権利者】	99 名	（転出率：53.5%）
・土地所有者	25 名	（うち残留：20名）
・借地権者	23 名	（うち残留：15名）
・借家権者	51 名	（うち残留：11名）



■組合発足の契機

- ・都内でも防災上最も危険な地区のため、行政が段階的整備計画をまとめ、権利者に積極的に働きかけた。

■再開発事業を採用した理由

- ・緊急性を要し、基盤・上物を一体的に整備する手法である法廷再開発事業が位置づけられた。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・残留零細権利者の床取得規模が小さく、雑居ビル化する傾向がある。
- ・床共有化、業種変換は困難。

■法第110条 全員同意型

