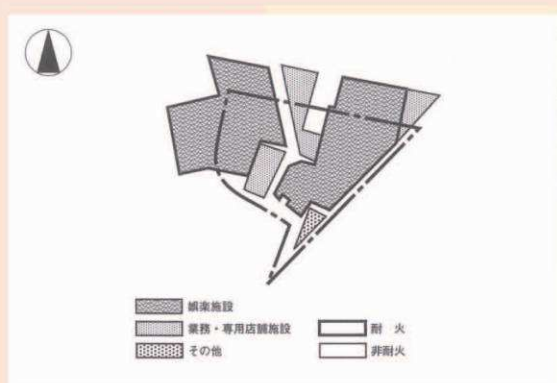


○

・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、回答には特に記載すべき事項はありません。

① コンサルタント：株式会社日本設計（アンケート調査票送付先）

② 事業計画・権利変換：株式会社日本設計・株式会社TOM計画事務所

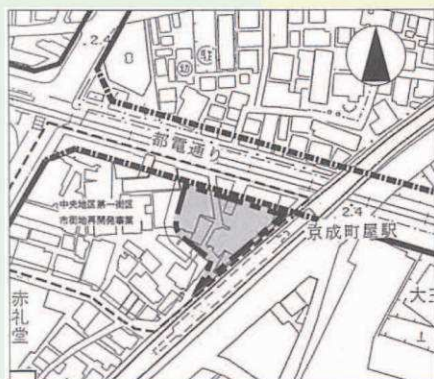


■従後の概要

【容積率の最高限度】	600 %
【地区面積】	0.10 ha
【総事業費】	約 25 億円
【延べ床面積】	m ²
（法廷床面積 ⇒	4,826 m ² ）
【使用容積率】	513.4 %
（容積消化率 ⇒	約 85 %）
【施設の規模】	地上 8 階
（施設の高さ ⇒	40 m）

■従前の概要

【関係権利者】	7 名	（転出率：57.1%）
・土地所有者	5 名	（うち残留：2名）
・借地権者	1 名	（うち残留：0名）
・借家権者	1 名	（うち残留：0名）



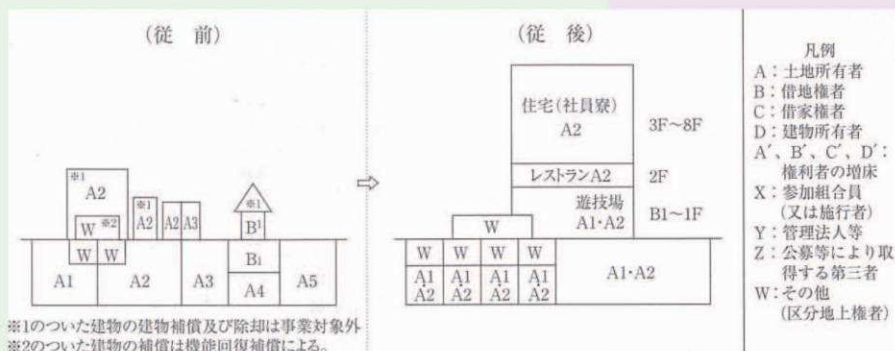
■組合発足の契機

・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。

■法第110条 全員同意型



○

2. 資金調達

- ・地元金融機関による無担保融資。

4. 合意形成

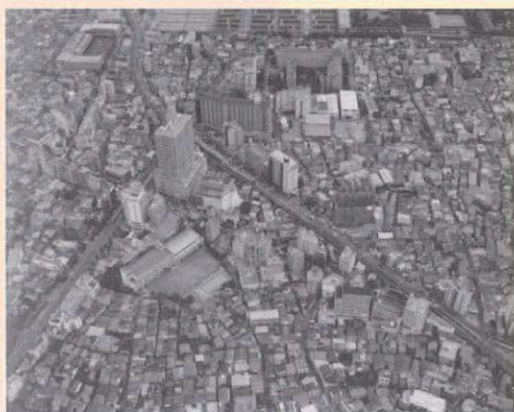
- ・事業協力者による転出者に対する用地、物件の斡旋。
- ・公的住宅（公団賃貸住宅）の導入により住宅プロジェクトとして補助金を導入。

6. 民間事業者の活用

- ・事業協力者 ⇒ 組合設立前に事業協力者を選定。

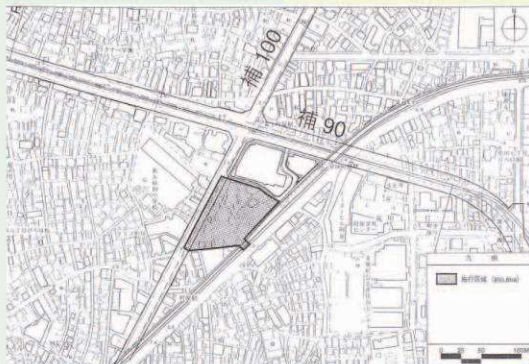
7. 事業スキーム

- ・零細権利者が多かったため、零細権利に対する恩典が十分受けられるように増床条件を設定。



■従前の概要

- 【関係権利者： 94 名】（転出率：55.3%）
- ・土地所有者： 19 名（うち残留：12名）
- ・借地権者： 37 名（うち残留：30名）
- ・借家権者： 38 名（うち残留：0名）



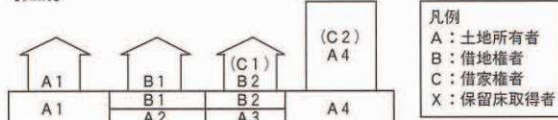
■従後の概要

- 【容積率の最高限度： 500 %】
- 【地区面積： 0.60 ha】
- 【総事業費： 約 155 億円】
- 【延べ床面積： 42,013 ㎡】
- （法廷床面積 ⇒ 30,501 ㎡）
- 【使用容積率： 646.6 %】
- （容積消化率 ⇒ 約 100 %）
- 【施設の規模： 地上 28 階】
- （施設の高さ ⇒ m）

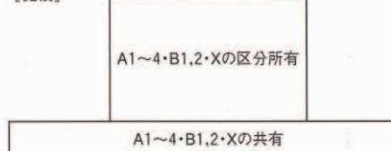


■法第110条 全員同意方型

【従前】



【従後】



■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。

○再開発事業と土地区画整理事業・密集事業との合併施行

○権利者の資力に応じて、各事業の生活再建方策によりスムーズな合意形成を実現

1. 公的支援

- ・公共団体による用地の提供(代替地、仮店舗等)、人的支援 ⇒ 区画整理事業による支援、密集事業による支援を併用。
- ・公共団体による老朽建物の買収除却
- ・一般会計補助における国・都道府県の負担割合を変更 ⇒ 阪神淡路大震災の発生により事業の緊急性が高まり、震災復興事業としての補助率が引き上げられた。

3. 床処分方法

- ・公共団体による床取得 ⇒ 市が公営住宅床を取得。(参加組合員として大阪府住宅供給公社。)
- ・権利者や権利者法人による床取得 ⇒ 権利者は区画整理事業による建物補償を増床資金とした。

4. 権利変換手法

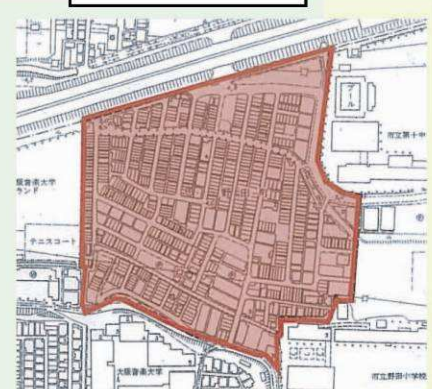
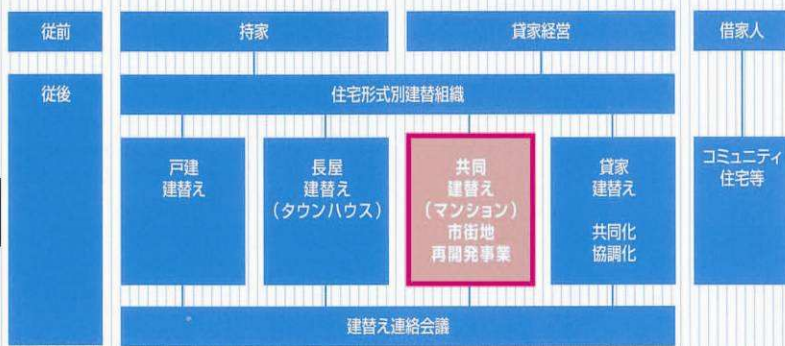
- ・土地区画整理事業との同時施行により、共同ビル入居を希望しない者へスムーズに個別換地が行われた。

5. 合意形成

- ・借上公営住宅等の活用による入居先の確保 ⇒ 市の公的住宅入居斡旋等により権利者の資力資金に応じた生活再建が地区全体で図られ、合意形成が円滑に進捗した



野田地区における住宅形式別建替組織による住宅再建



■従後の概要

【容積率の最高限度 :	300 %】
【地区面積 :	0.36 ha】
【総事業費 :	約 24 億円】
【延べ床面積 :	8,593 m ² 】
【法定床面積 ⇒ :	9,237 m ² 】
【使用容積率 :	279.1 %】
【容積消化率 ⇒ :	約 93 %】
【施設の規模 :	地上 12 階】
【施設の高さ ⇒ :	40 m】

■従前の概要

【関係権利者 :	52 名】
・土地所有者 :	45 名 (うち転出 : 0名)
・借地権者 :	1 名 (うち転出 : 0名)
・借家権者 :	6 名 (うち転出 : 6名)



■法第110条全員同意型



■事業収支

区画整理事業

建物補償費(453百万)
移転補償費等(詳細不明)

密集事業再開発

(再開発事業の事業費:2,357百万円)

○

・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：株式会社竹中工務店（一般業務代行）



■従前の概要

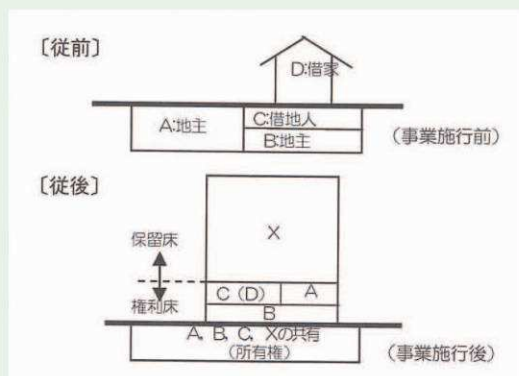
【関係権利者： 58 名】（転出率： . %）
 ・土地所有者： 58 名（うち転出： 名）
 ・借地権者： 0 名（うち転出： 名）
 ・借家権者： 0 名（うち転出： 名）

■従後の概要

【容積率の最高限度： 400 %】
 【地区面積： 2.60 ha】
 【総事業費： 約 270 億円】
 【延べ床面積： m²】
 （法廷床面積 ⇒ 76,870 m²）
 【使用容積率： 585.0 %】
 （容積消化率 ⇒ 約 100 %）
 【施設の規模： 地上 階】
 （施設の高さ ⇒ m）



■法第111条 地上権費設定型



■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

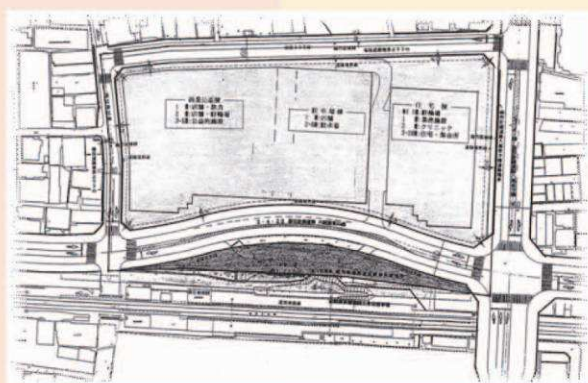
・不実施につき記載すべき事項はありません。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

・不実施につき記載すべき事項はありません。

- 密集事業との合併施行
- 借り上げ再開発住宅（仮設住宅及び借家人の代替用賃貸住宅）
- 公共公益施設の導入

1. 公的支援
 - ・公共団体独自の補助制度を活用 ⇒ 補助金要綱を改正。（組合債権の1/3を負担）
 - ・零細権利者に対する制度を活用 ⇒ 国、県の補助金により借り上げ型再開発住宅を建設（第1号）。
3. 床処分方法
 - ・公共団体による床取得 ⇒ 約7,500㎡の床を公共施設として権利床と保留床で取得。
（リージョンセンター、男女共同参画センター、保険所、保健センター等）
5. 合意形成
 - ・零細権利者対策として借上げ型再開発住宅を建設。仮設住宅及び大太陽賃貸住宅として活用。
（国と市から20年間の家賃補助。）
7. 事業スキーム
 - ・土地建物の明け渡しに応じない権利者に対して断行の仮処分を申請。1件については強制執行。



■従後の概要

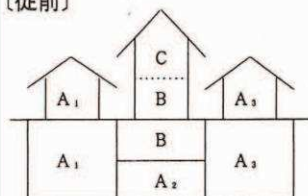
【容積率の最高限度：	400 %】
【地区面積	： 1.70 ha】
【総事業費	： 約 184 億円】
【延べ床面積	： 58,300 ㎡】
（法廷床面積 ⇒	47,830 ㎡）
【使用容積率	： 438.8 %】
（容積消化率 ⇒	約 100 %）
【施設の規模	： 地上 29 階】
（施設の高さ ⇒	m）

■従前の概要

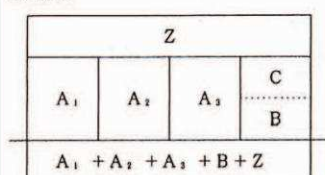
【関係権利者：	84 名】	（転出率： %）
・土地所有者：	54 名	（うち残留： 名）
・借地権者：	10 名	（うち残留： 名）
・借家権者：	20 名	（うち残留： 名）

■法第111条 地上権費設定型

〔従前〕



〔従後〕



凡 例	
A	: 土地所有
B	: 借地権者
C	: 借家権者
D	: 建物所有者
X	: 参加デベロッパー
Y	: 管理法人等
Z	: 公募等募集



■組合発足の契機

- ・近鉄奈良線の連続立体交差事業計画が先行。
- ・事業採択にあたり再開発事業等の周辺整備が義務付けられ関連事業として出発。

■再開発事業を採用した理由

- ・面整備には再開発事業が適切であると判断。

■特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・最初で最後となった借上げ型再開発住宅は零細権利者対策が必要不可欠な密集市街地の面整備に有効な手法であるため、制度の復活と充実が必要。

○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

○公共公益施設の導入（公社住宅）

1. 公的支援

- ・公共団体による事業用地の先行取得 ⇒ 密集事業で木造賃貸住宅が買収除却され借家人減少により事業費が低減。
- ・公共施設管理者負担金制度（周辺道路整備）を活用。

3. 床処分方法

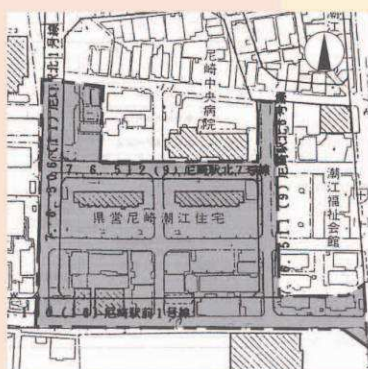
- ・公共団体による床取得 ⇒ 尼崎市立小田公民館を保留床として取得。
- ・保留床と権利床の別棟化 ⇒ 保留床2棟（分譲住宅棟、高齢者住宅棟）、権利床1棟（公社賃貸住宅棟）

5. 合意形成

- ・密集事業の先行買収者、借家権者に対して保留床の特定分譲。
- ・公社が単独事業として隣接地を買収して代替店舗及び仮住居を用意。（代替施設は事業完了後分譲）

7. 事業スキーム

- ・密集住宅市街地整備促進事業（施行者：尼崎市）との合併施行により合意形成等の事業期間を短縮。



■ 従後の概要

【容積率の最高限度】	450 %
【地区面積】	1.45 ha
【総事業費】	約 245 億円
【延べ床面積】	37,995 m ²
（法廷床面積 ⇒	m ² ）
【使用容積率】	449.4 %
（容積消化率 ⇒	約 100 %）
【施設の規模】	地上 24 階
（施設の高さ ⇒	83.5 m）



■ 従前の概要

【関係権利者】	69 名	（転出率：50.7%）
・土地所有者	18 名	（うち残留：9名）
・借地権者	11 名	（うち残留：6名）
・借家権者	40 名	（うち残留：19名）



■ 組合発足の契機

- ・昭和25年建設の公社団地があり、兵庫県、尼崎市、公社の三者協議により市の要請を受け公社が参画。

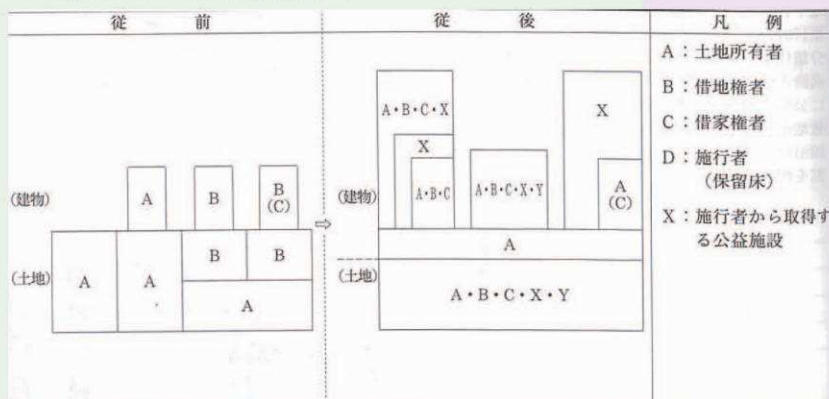
■ 再開発事業を採用した理由

- ・再開発事業による一体整備で土地の有効利用。
- ・他事業手法では公社賃貸住宅の借家人が残れない。

■ 特に苦労した点や反省点・検討課題

- ・零細権利者の従前家賃は著しく低い低廉で生活再建のため傾斜家賃等の家賃補助が必要である。
- ・高齢者が多く他地域への単独移転には抵抗があり、ご近所全体で移転により地域コミュニティの分散を回避し事業推進。

■ 法第111条 地上権費設定型

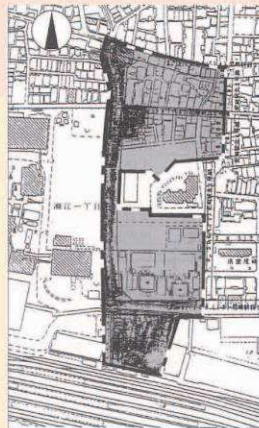


○公共公益施設の導入（公団賃貸住宅）

・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：有限会社空間経済計画センター、株式会社アール・アイ・エー

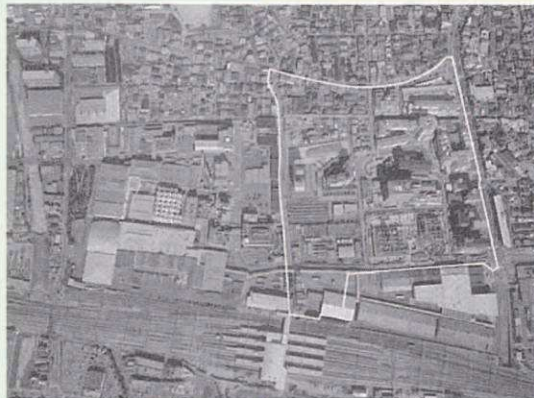


■従後の概要

【容積率の最高限度】	400 %
【地区面積】	3.62 ha
【総事業費】	約 462 億円
【延べ床面積】	m ²
（法廷床面積 ⇒	91,899 m ² ）
【使用容積率】	434.6 %
（容積消化率 ⇒	約 100 %）
【施設の規模】	地上 22 階
（施設の高さ ⇒	80.0 m）

■従前の概要

【関係権利者】	181 名	（転出率：38.7%）
・土地所有者	65 名	（うち残留：46名）
・借地権者	91 名	（うち残留：52名）
・借家権者	25 名	（うち残留：13名）



■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。

■法第111条 地上権費設定型

従 前	従 後	凡 例
		A：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者 X：施行者（保留床） Y：施行者から取得する公益施設

(3) 密集市街地における再開発事業の特徴

1. 密集市街地における再開発事業の立地条件は駅前がほとんどである

→密集市街地の中で市街地再開発事業が行われたのは駅前に立地するものが大部分で、一般的な市街地再開発事業に対する密集市街地における特有の事例は少なく、一般的な市街地再開発事業をたまたま密集市街地がある地区の駅前で実施したという事例となっている。

2. 密集市街地では狭小権利者が多いことから1ヘクタールあたりの従前権利者数はやや多く、事業費も高くなっている。

→市街地再開発事業の1ヘクタールあたり従前権利者数は全国平均の約65人に対し、密集市街地では約86人である。また、従前建物数も全国平均の約45棟に対し、約55棟となっている。

→また、事業費は全国平均の1ヘクタールあたり118億円に対し、密集市街地では約186億円である。

図 2-2 1ヘクタールあたりの従前権利者数

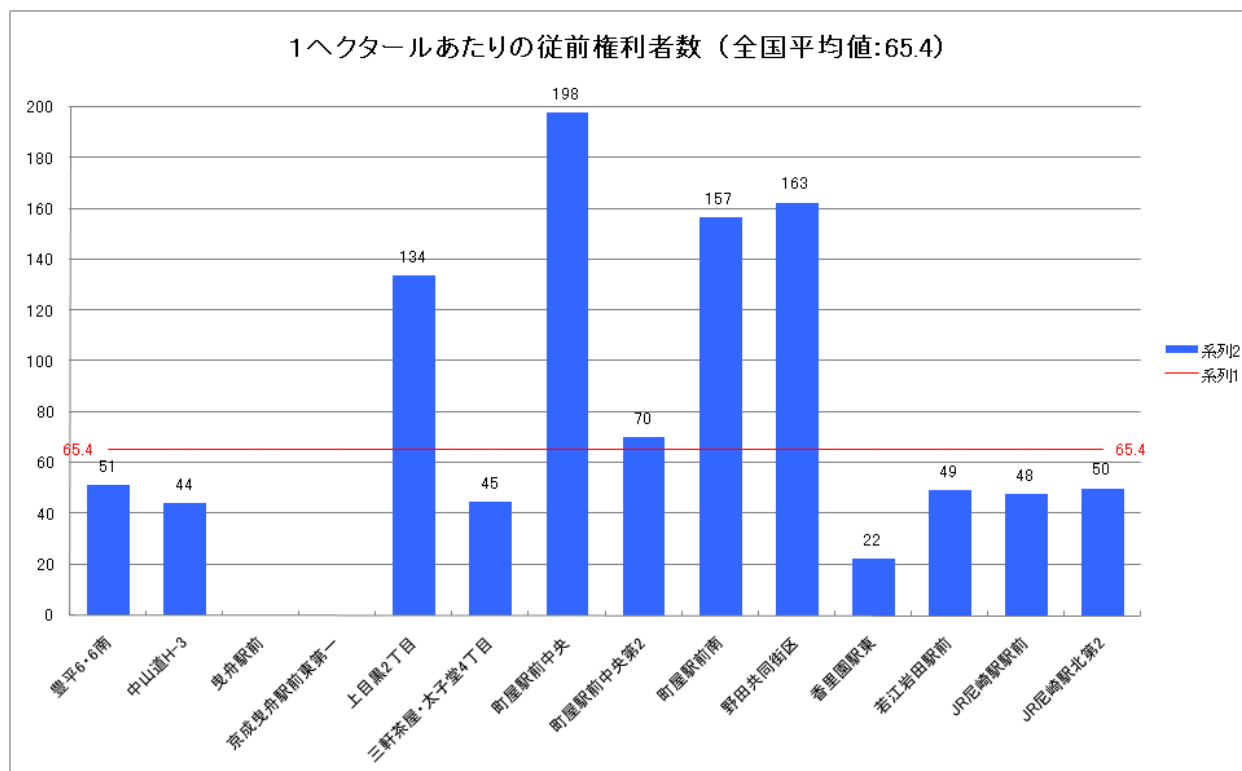


図 2-3 対象地区の従前権利者数

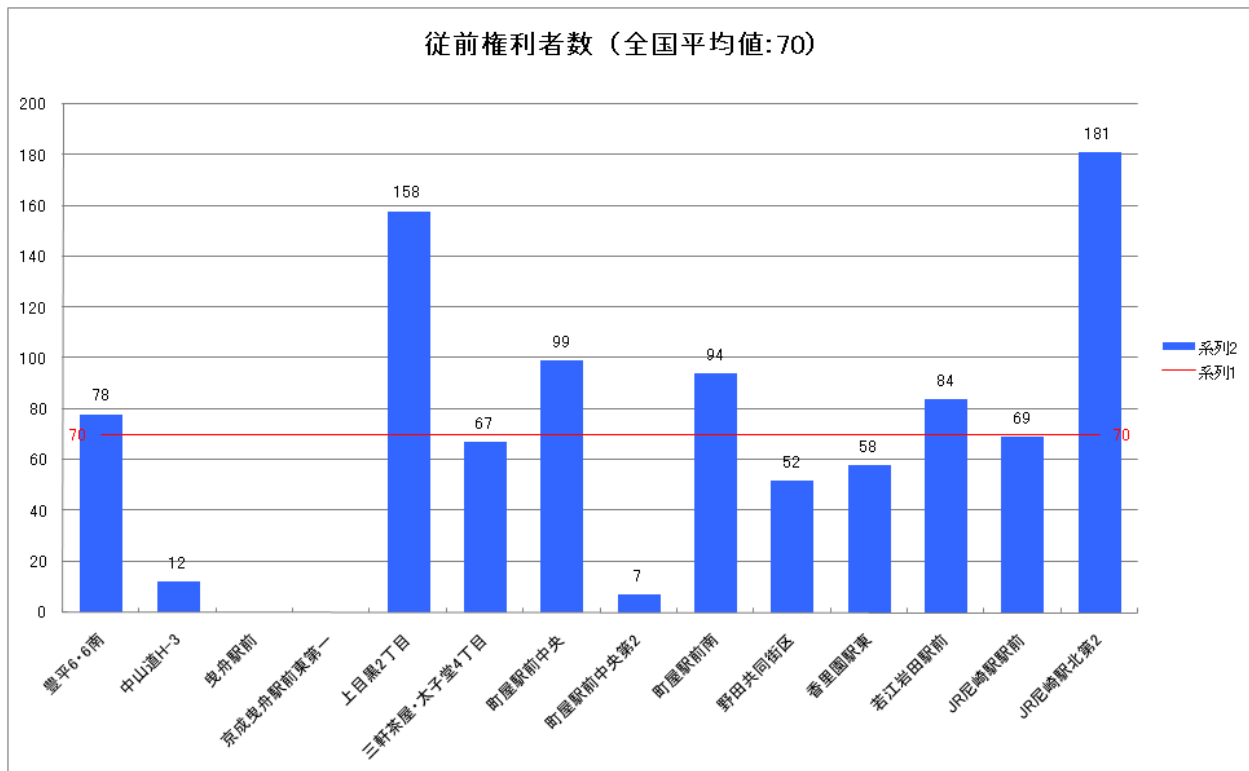


図 2-4 対象地区の従前建物棟数

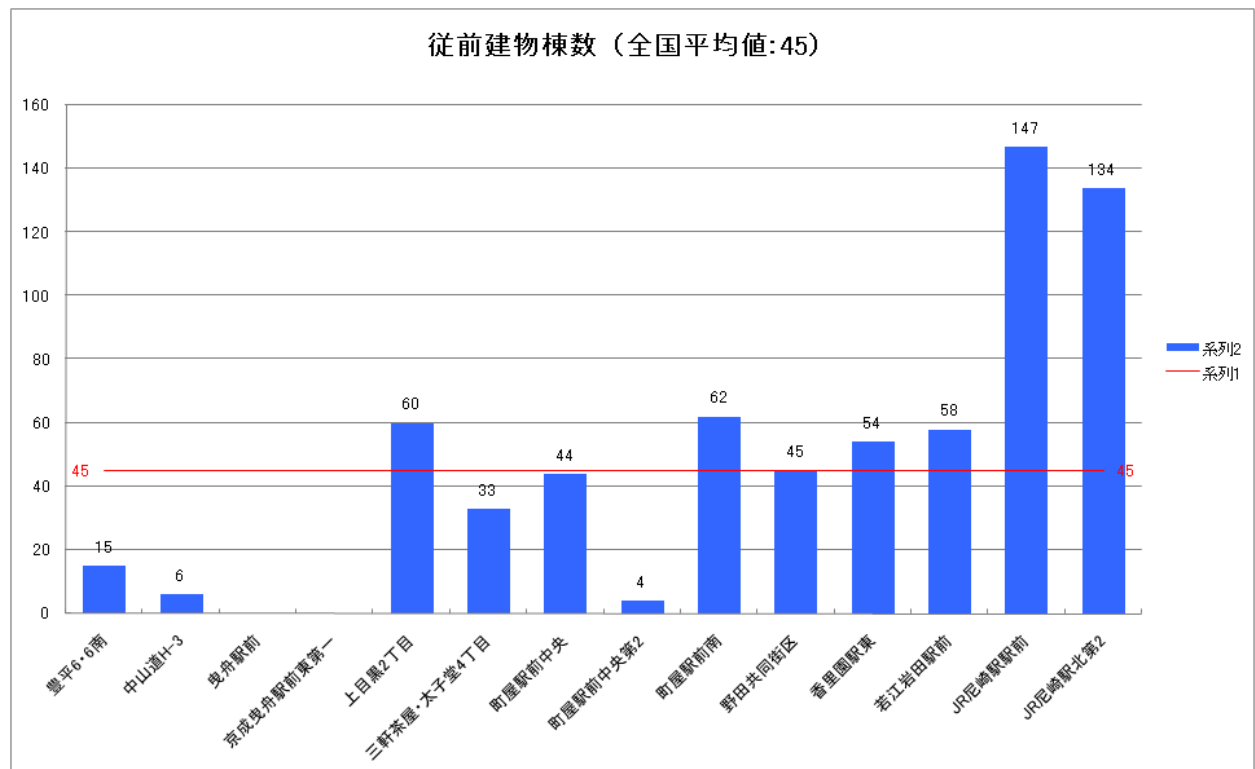


図 2-5 対象地区の単位あたり事業費

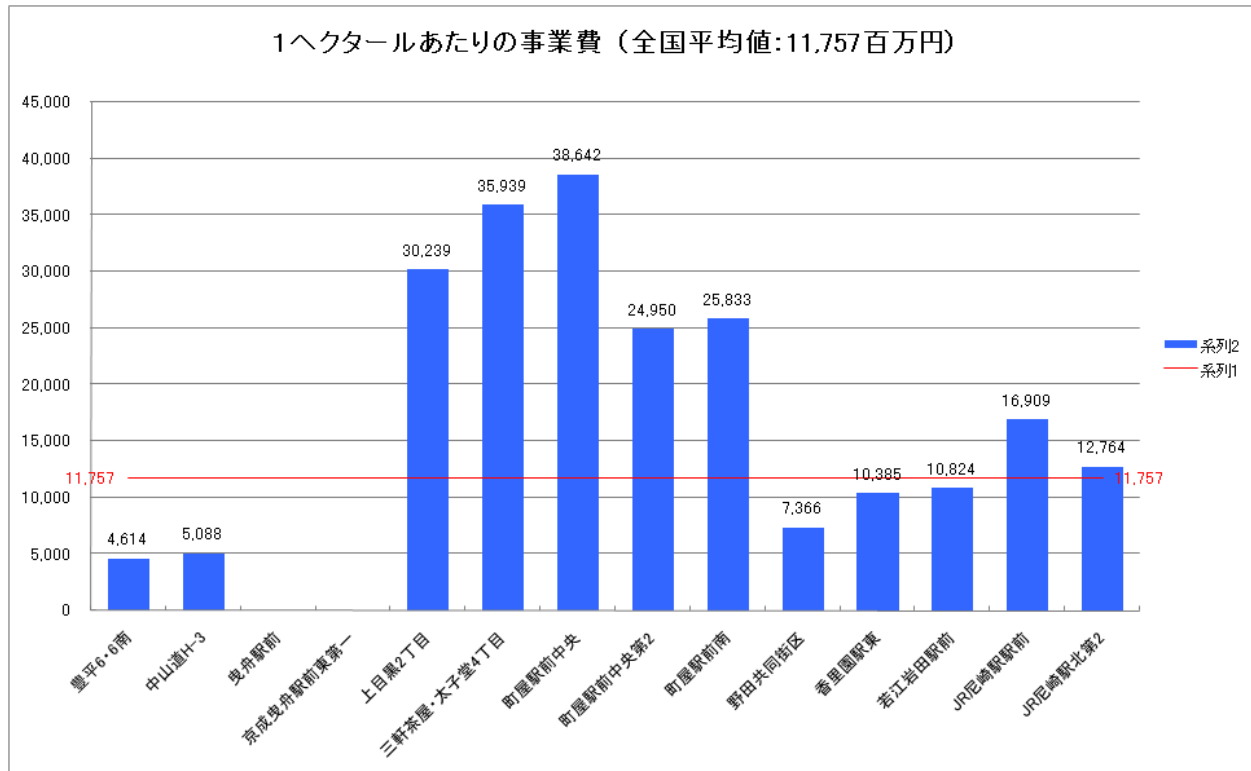


図 2-6 対象地区の転出率

