

3. 密集市街地における再開発事業等の事業可能性検討

前項で選定された調査対象 14 地区の事業推進上の問題点や課題について、事業推進コンサルタントに対して、それらを解決する方策のアンケート調査を実施し、地区ごとの工夫点について次頁以降に整理する。

(1) アンケート調査の概要

- 内 容：「密集市街地における再開発事業」に関するアンケート調査
- 対 象 者：調査対象地区において事業コンサルタントをご担当された方
- 配 布 方 法：事務局からアンケート調査票（CD-ROM）を郵送しました。
- 回 収 方 法：事務局の担当者宛にメールでの返信により回収しました。
- 配 布 期 間：平成 20 年 1 月 25 日（金）に配布しました。
平成 20 年 2 月 11 日（月）までに回収しました。

○配布数及び回収数

対象数	配布数	回収数	回収率
14 件	12 件	10 件	83.33%

○アンケート調査の取り扱い方

：このアンケート調査は、社団法人全国市街地再開発協会の依頼により事務局を担当している株式会社アールアンドディ新建築都市研究所がメールを受信して、回答を統計的に集計及び整理しました。
この統計的に整理した内容を分析して、報告書に取りまとめますが、具体的な社名や氏名は公表しません。

○アンケート調査結果に関する質問

：アンケート調査に関する質問は、下記事務局までご連絡ください。

（連絡先）株式会社アールアンドディ新建築都市研究所

企画調査室 三田 傑

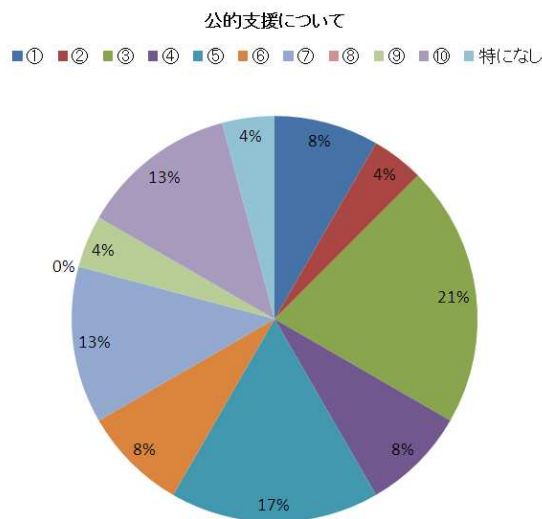
（TEL）03-3348-5088 （FAX）03-3348-5788

E-mail：mita-masaru@r-and-d.co.jp

(2) アンケート調査の集計結果

●Q3-1：事業成立のための工夫点で、公的支援について該当する項目を選び、その内容を具体的に
にご記入ください。

選択項目	件数	割合
① 公共団体独自の補助・融資制度を活用した	2	8.3
② 一般会計補助における国・都道府県の負担割合を変更した	1	4.2
③ 公共施設管理者負担金制度(周辺道路整備)を活用した	5	20.8
④ 公共団体による用地の提供(代替地、仮店舗等)を受けた	2	8.3
⑤ 公共団体による事業用地の先行取得を受けた	4	16.7
⑥ 公共団体による老朽建物の買収除却を受けた	2	8.3
⑦ 公共団体による人的支援を受けた	3	12.5
⑧ 各種助成制度を併用した	0	0.0
⑨ 零細権利者に対する都市再生住宅制度を活用した	1	4.2
⑩ その他(具体的にお書きください。)	3	12.5
特になし(無回答)	1	4.2
回答件数一計	24	100%



●考察結果

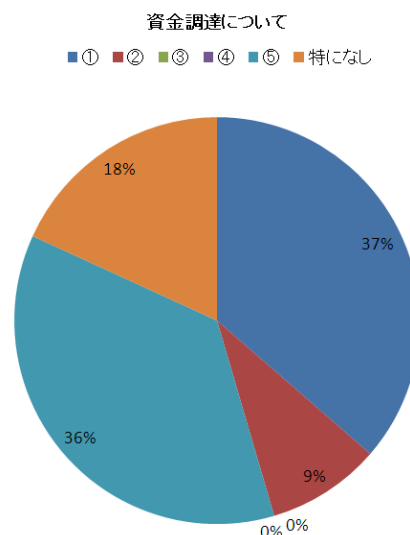
「③ 公共施設管理者負担金制度(周辺道路整備)を活用した」及び「⑤ 公共団体による事業用地の先行取得を受けた」との回答が多く、回答件数の約 8 割が公共団体による何らかの支援を受けていました。

項目	具体的な内容
①	→バブル崩壊や事業遅延等の影響を受けて、多額の組合債務が発生し、これを解決するために、組合は「特定調停」を申立てた。市は組合負担分に市補助金を支出できるよう「 <u>補助金要綱</u> 」を改正し、最終的には組合債務の約 1/3 を負担した。
②	→当地区は土地区画整理事業との同時施行であり、市の区画整理事業による支援が行われていた。 →阪神淡路大震災が発生したことにより、事業の緊急性が高まり、また震災復興事業としての補助率が引き上げられた効果大きい。 →また、密集住宅市街地整備促進事業との併用でもある。【野田共同街区】
③	→都市局管轄事業であったが、地区周辺の細街路の整備(住宅総合支援事業)や 21 世紀緊急促進事業などの住宅局所轄の補助金についても交付を受けた。 →別途施行区域内の一部に都市計画道路(決定済み)が存在し、当再開発事業により拡幅整備を行った。 →幹線街路(都市計画道路)拡幅、区画街路 2 本の拡幅及び新設、歩行者専用道の新設。

項目	具体的な内容
⑤	→市は、再開発事業の都市計画決定の直前に、既定の都市計画道路にかかっている<u>転出希望権利者の土地家屋(1物件)</u>について、<u>先行買収(街路事業)</u>を実施した。 →当初は比較的規模の大きかった再開発区域を熟度が高い地区に区分するとともに、組合施行の再開発事業施行要件を満たすため、まちづくり用地として<u>墨田区が所有していた土地を再開発区域に取り込み</u>、事業を進めた。 →<u>世田谷郵便局跡地</u>、<u>植木屋の跡地等の先行取得</u>。
⑥	→密集住宅市街地整備促進事業（施行者：尼崎市）によって、一部の木造賃貸住宅が<u>買収除却され、借家人が減少し事業費が低減</u>した。
⑦	→<u>密集事業全体を通して、現場事務所を開設・維持</u>。【中山道 H-3 地区】 →区職員を一旦世田谷区都市整備公社経由で<u>組合事務局に派遣</u>。
⑨	→また零細権利者対策として、<u>国・市の補助金</u>により<u>借上げ型再開発住宅(第1号)</u>を建設した。 →零細借家人への保留床購入資金金利補助。 →<u>購入コミ住4戸</u>。<u>転出者の土地を道路・緑地用地として買収</u>。【中山道 H-3 地区】
⑩	→目黒区の文化公益施設（ホール、図書館）を導入し、<u>区が保留床を取得</u>した。 →一般会計補助金以外に、<u>再開発緊急促進事業補助金</u>を充当した。

- Q3-2：事業成立のための工夫点で、資金調達について該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 権利者の自己資金(組合員負担金等も含む)による資金調達	4	36.4
② 不動産証券化手法を活用した資金調達	1	9.1
③ 定期借地権方式などの土地価格を顕在化させない方法の導入	0	0.0
④ 公的ファンド(ノンリコースローン等)や債務保証制度等の活用	0	0.0
⑤ その他(具体的にお書きください。)	4	36.4
特になし(無回答)	2	18.2
回答件数一計	11	100%



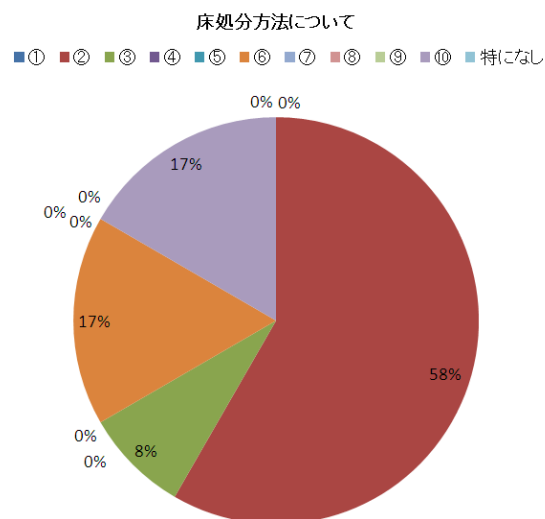
●考察結果

「① 権利者の自己資金（組合員負担金等も含む）による資金調達」との回答が最も多く回答件数の約4割でした。その他の工夫点も多く、各地区で独自の工夫がみられました。

項目	具体的な内容
①	→権利変換不足分については、権利者個々による資金調達。【中山道 H-3 地区】 →権利者の増床による資金調達。
②	→購入コミ住により保留床を減らし事業採算確保。【中山道 H-3 地区】
⑤	→組合債務について、特定調停による解決(債権放棄等)。 →震災復興事業のため、組合に対する補助が2/3 から 4/5 となった。【野田共同街区】 →地元金融機関より、組合に対して、事業費を無担保融資にて受ける事が出来た。 →基本的には市中銀行からの無担保無保証による借入を行い、一方で、金利による支出を減らすため、工事費の支払いは、参加組合員負担金の徴収を法第 90 条登記時に土地費相当分、その他は工事の出来高に応じた建物費分とし、随時充当した。

●Q3-3：事業成立のための工夫点で、床処分方法について該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 保留床の縮小(地域の床需要に見合う規模、用途の見直し)	0	0.0
② 公共団体による床取得(公共・公益施設の導入)	7	58.3
③ 保留床と権利床の別棟化	1	8.3
④ 不動産証券化手法の活用	0	0.0
⑤ 事業区域の縮小、分割に伴う余剰保留床の縮小	0	0.0
⑥ 権利者や権利者法人による床取得	2	16.7
⑦ 適正な施設規模への縮小	0	0.0
⑧ サブリース方式の導入	0	0.0
⑨ 床取得者に対する税制優遇措置の活用	0	0.0
⑩ その他(具体的にお書きください。)	2	16.7
特になし(無回答)	0	0.0
回答件数一計	12	100%



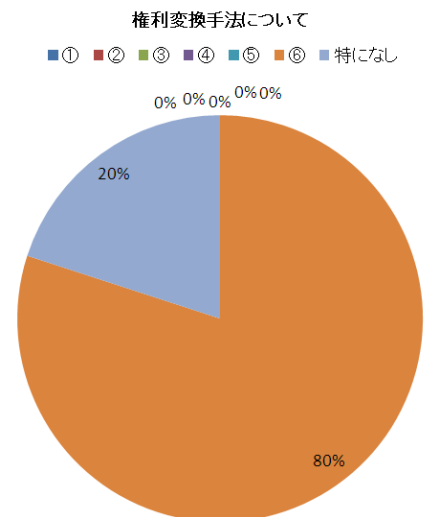
●考察結果

「② 公共団体による床取得（公共・公益施設の導入）」との回答が最も多く、回答件数の約6割でした。

項目	具体的な内容
②	→市は<u>公共公益施設</u>として約7,500㎡の床を取得した。但し、これらの床の概ね1/2については、権利変換床である(残り概ね1/2が保留床)。 →<u>豊中市が公営住宅床を所得</u>。【野田共同街区】 →舞台芸術専用ホール、<u>各種区民施設</u>を世田谷区が権利床、保留床で取得。 →目黒区文化公益施設の導入。公的住宅の導入により、住プロとして補助金導入を図った。 →尼崎市立小田<u>公民館</u>を保留床として処分。 →容積消化がし易く、<u>床処分が難しい3、4階床</u>をホールとして取得。
③	→施設建築物を保留床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)の<u>3棟に別棟化</u>した。
⑥	→<u>権利者は区画整理事業による建物補償を増し床資金に充てた</u>。【野田共同街区】 →保留床は権利者による増床。
⑩	→再開発組合が直接売り主となり、組合分譲で床を売る手法を中心とした。 →非住宅(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))はすべて権利床、<u>保留床は住宅のみ</u>として、参加組合員制度を活用し、権利床以外の住宅を全て取得した。

- Q3-4：事業成立のための工夫点で、権利変換手法について該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 関係機関協議と関係法規に基づく手続きの合理化	0	0.0
② 転出者等の特例措置における対象者の見直し	0	0.0
③ 転出者対応のための公的買収制度の活用	0	0.0
④ 隣接地区以外(飛び地)での再開発事業を同一再開 発事業施行と見なした	0	0.0
⑤ 法第 111 条型での土地・土地権利変換方式の活用	0	0.0
⑥ その他(具体的にお書きください。)	8	80.0
特になし(無回答)	2	20.0
回答件数一計	10	100%



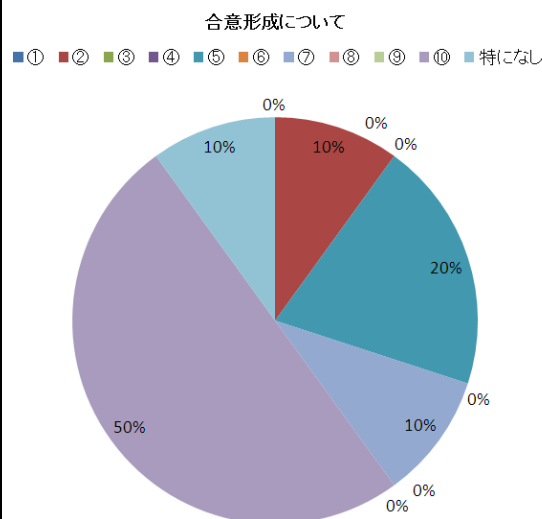
●考察結果

その他の工夫点との回答が多く、各地区で独自の工夫をしながら事業推進していました。

項目	具体的な内容
⑥	→土地区画整理事業との同時施行であった。(但し都再法改正前)従って、<u>共同ビル入居を希望しない者への個別換地への対応がスムーズであった。</u>【野田共同街区】 →<u>111 条型を使わず、分有+原則型の権利変換を行った。</u>【中山道 H-3 地区】 →全員同意型による権利変換。転出者に対する用地、物件斡旋については、事業協力者の柔軟かつ機動力のある対応により、粘り強い調整が円満な全員同意を導いた。 →都市再開発法第 110 条に基づく全員同意型で、土地は街区ごとに一筆共有、建物は区分所有とした。 →密集住宅市街地整備促進事業の<u>先行買収者、借家権者に対して保留床の特定分譲を行った。</u>

●Q3-5：事業成立のための工夫点で、合意形成について該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 施行区域の変更(対象権利者区域除外)	0	0.0
② 権利変換方式の変更(縦覧型権変方式の採用)	1	10.0
③ 全体事業規模の縮小(地域の床需要に見合う規模、用途に見直し)	0	0.0
④ 零細権利者に対する都市再生住宅制度の活用	0	0.0
⑤ 借上公営住宅等の活用による入居先の確保	2	20.0
⑥ 工区分けによる段階的整備	0	0.0
⑦ 公共団体による用地提供(代替地、仮店舗等)	1	10.0
⑧ 土地・土地権利変換による段階的整備、又は選択肢拡大	0	0.0
⑨ 都市再生住宅の活用による地区外施設の建設	0	0.0
⑩ その他(具体的にお書きください。)	5	50.0
特になし(無回答)	1	10.0
回答件数一計	10	100%



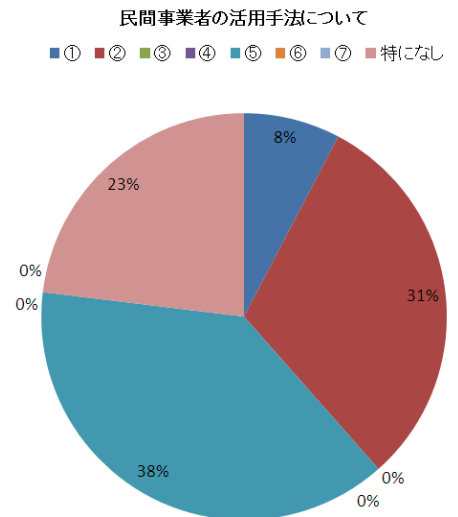
●考察結果

「⑤ 借上公営住宅等の活用による入居先の確保」との回答が最も多く、回答件数の約 2 割でした。その他の工夫点も多く、各地区で独自の工夫がみられました。

項目	具体的な内容
②	→借家人の権利変換計画の同意が得られず、110 条方式から 111 条方式に変更した。
⑤	→借上公営住宅等と同様に、零細権利者対策として「借上型再開発住宅」を建設し、仮設住宅(権利変換者)及び代替用の賃貸住宅(借家人)として活用した。なお、同再開発住宅については、国と市から 20 年間の家賃補助を受けている。 →豊中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野田地区全体で図られたため比較的スムーズに事業進捗が行われた。【野田共同街区】
⑦	→住宅者の先行買取と代替地斡旋。
⑩	→輻輳した権利の単純化(持ち地、借地、借家⇒分有+区分所有)。【中山道 H-3 地区】 →地権者数は 5 人と少なく、合意形成についても比較的円滑に進んだ。 →事業推進のため代替店舗及び仮住居用に公社が隣接地を買収し、単独事業として用意した(その後分譲) →転出者への公営住宅への優先斡旋。

- Q3-6：事業成立のための工夫点で、民間事業者の活用手法について該当する項目を選び、その内容を具体的にご記入ください。

選択項目	件数	割合
① 一般業務代行者	1	7.7
② 事業協力者	4	30.8
③ 特定建築者制度	0	0.0
④ 特定業務代行者	0	0.0
⑤ 参加組合員(予定者)	5	38.5
⑥ 再開発会社施行の活用	0	0.0
⑦ その他(具体的にお書きください。)	0	0.0
特になし(無回答)	3	23.1
回答件数一計	13	100%



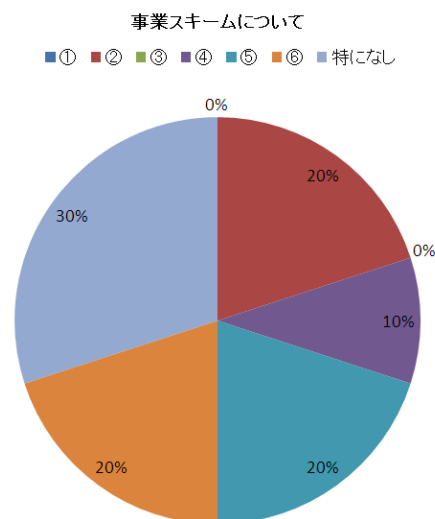
●考察結果

「⑤ 参加組合員(予定者)」との回答が最も多く回答件数の約4割で、次いで「② 事業協力者」との回答が約3割でした。

項目	具体的な内容
②	→都市計画決定前に事業協力者(前田建設・長谷工・モリタの3社Jv)を選考した。 →準備組合設立後、早急に事業協力者を選定し、必要となる<u>事業費の立替え</u>、技術的支援を依頼した。組合設立後は、立替金を全額償還している。 →事業協力者として、準備組合設立段階よりフジタが参加した。
⑤	→大阪府の住宅供給公社が参加組合員となり、約180戸の住宅を販売した。 →参加組合員として大阪府住宅供給公社。また豊中市が別に公営住宅床を取得。【野田共同街区】 →意思決定は、建設組合が行った。 →都市計画決定以前に参加組合員予定者を選定し、決定以降も再度意思確認を含め再選定を行った。当地区においては権利者取得部分以外の住宅すべてを参加組合員が取得する保留床としている。 →参加組合員として、当初、千代田生命保険相互会社が参加していたが、事業途中で経営破綻により参加組合員を三井不動産へ変更した。 →組合設立後、参組負担金の先行支払い。

●Q3-7：事業成立のための工夫点で、事業スキームについて該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 定期借地権方式などの土地価格を顕在化させない方法の導入	0	0.0
② 用途、構成等の施設計画の見直し	2	20.0
③ 権利変換計画の見直し	0	0.0
④ 土地区画整理事業との一体的施行の導入（同意権利者の土地集約と整形化）	1	10.0
⑤ 土地・建物所有形態の見直し	2	20.0
⑥ その他（具体的にお書きください。）	2	20.0
特になし（無回答）	3	30.0
回答件数一計	10	100%



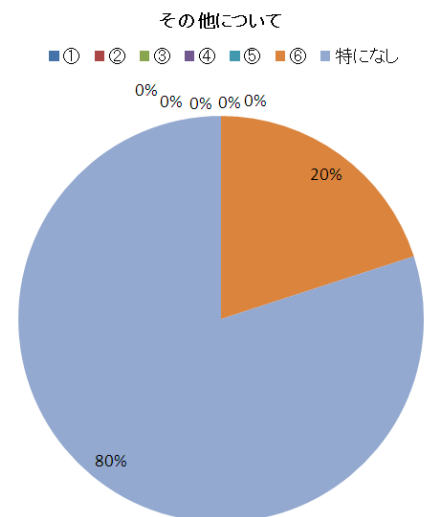
●考察結果

「② 用途、構成等の施設計画の見直し」及び「⑤ 土地・建物所有形態の見直し」との回答が最も多く、回答件数のそれぞれ2割でした。その他の工夫点も多く、各地区で独自の工夫がみられました。

項目	具体的な内容
②	→事業性が非常に厳しい地区であったことから、都市計画決定前後で<u>施設計画</u>（住宅平面形状等）の<u>大幅な見直し</u>を行い、<u>徹底的な効率化</u>を図った。 →B1～4階まで店舗床だった計画を2階までとし、3、4階を<u>公益施設に再構成</u>し、<u>床の安定処分</u>をはかる。
⑤	→業務床については、運営・管理の面から権利床を共有床方式とした。共有床は、共有床組合を設立し、参加組合員床と一体的に運営・管理を行う。
⑥	→零細な地権者が多かったので、零細な権利に対する恩典が十分かつ過大にならないよう、増床条件を設定した。（権利変換基準は少々複雑なので簡潔に書きようが無いが、言わば「零細度」に応じて増床条件を一定の上限を設けた上で良くなるようにした。） →通常のディベロッパーだと行っている仕込みから販売までを、合意形成、組合運営、諸調整を背負いながら行ったのが苦労した。 →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

- Q3-8：事業成立のために実施した、その他の工夫点について該当する項目を選び、その内容を具体的に記入ください。

選択項目	件数	割合
① 施行地区の縮小による事業リスクの低減	0	0.0
② 建築工法等の工夫により工事費を低く抑えた	0	0.0
③ 施行地区の分割による段階的な事業化	0	0.0
④ 地権者への支払地代の変動化	0	0.0
⑤ 特定建築者の公募の早期化(権利変換認可前)	0	0.0
⑥ その他(具体的にお書きください。)	2	20.0
特になし(無回答)	8	80.0
回答件数一計	10	100%



●考察結果

その他の工夫点との回答が多く、各地区で独自の工夫をしながら事業推進していました。

項目	具体的な内容
⑥	→地元権利者のうち、土地建物の明渡しに応じない権利者3名に対して、「<u>断行の仮処分</u>」申請した。このうちの2件については、和解により解決したが、1件については「<u>強制執行</u>」により、明渡しを断行した。 →密集地域かつ、軟弱な地盤を持つことから、堅牢な基礎構造を確保するため、GL-24mの深さに渡り地盤改良を実施している。全体工期(約2年半)の約1/3以上の期間(約1年間)を当該工事及び基礎工事に費やしている。 →住戸内の手すり設置可能措置や高齢者対応浴室等の整備を行い、先導型再開発緊急促進事業補助において「<u>福祉対応促進事業</u>」として補助金を導入している。

●Q4：「Q3-1～8」の項目について、工夫しなければならなかった理由をご記入ください。

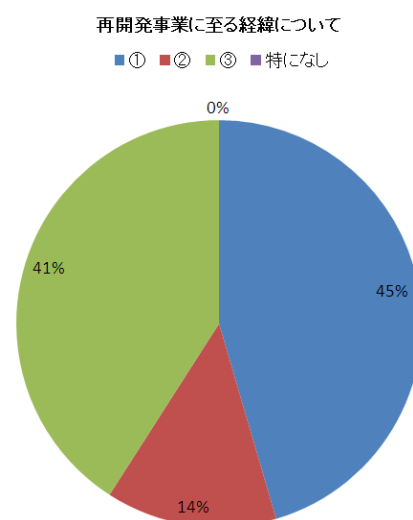
地区名	工夫しなければならなかった理由
中山道 H-3 地区 (No.2)	・社会経済状況が悪化傾向となったため、<u>保留床処分を最小限とした事業計画の策定が求められた。</u> ・従前権利者が土地の共有を嫌ったため、<u>分有＋原則型の権利変換となった。</u>
京成曳舟 駅前東第 1 地区 (No.4)	1. 公的支援⑤《波及効果を活用した段階的整備の提案》 ・広範囲における事業の実現には事業単位・事業手順の検討が課題であったことから、再開発エリアの中でも駅からより遠くに位置する当地区の再開発を成功させることで、その波及効果を活用した「<u>段階的整備</u>」を行うことが最も効果的であると考えた。 ・結果、当初は比較的広範囲であった<u>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していくことにより</u>、当地区に続き、再開発事業の事業化が進められることとなった。 7. 事業スキーム②《徹底した効率性の追求》 ・バブル崩壊後の低迷が続いていた経済状況に直面し、当地区は事業性の非常に厳しい地区であった。 ・迅速な事業推進を心がける一方、建物としての魅力を損なわない様配慮をしつつ、効率的なプランを徹底的に追求した。専有面積約 75 m²で 4LDK を実現する等の商品性を高める努力を行い、最も効率の良い計画案としてまとめることができた。 8. その他⑥《地盤改良等の実施による防災性の向上》 ・超高層建築物を建設するにあたり、堅牢な基礎構造を確保するため地盤改良を実施している。全体工期（約 2 年半）の約 1/3 以上の期間（約 1 年間）を当該工事及び基礎工事に費やした。 ・結果、安全・安心な建物づくりが行えた上、建物内には防災備蓄倉庫を設置し、災害時の地域への飲料水供給の設備を備える等、防災性の高い機能も有している。
上目黒 2 丁目地区 (No.5)	・目黒区の<u>文化公益施設の導入</u>は、駅前拠点としての立地、及び、<u>保留床処分の確実性・事業採算性の面から導入した。</u> ・多数の権利者がおり、全員同意が困難であったため、縦覧型権利変換方式(111 条)とした。
三軒茶屋 太子堂 4 丁目地区 (No.6)	・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事業。

地区名	工夫しなければならなかった理由
町屋駅前 南地区 (No.9)	・参加組合員予定者であった東京都住宅供給公社が事実上撤退し、不動産市況が低迷する中で適切な条件で事業を進めねばならなかった中で、<u>組合自らがリスクを取る組合分譲手法</u>を取った。 ・資金調達、商品企画、販売、など組合と事業上の殆ど<u>全てを事業協力者が中心</u>となり構築した。
若江岩田 駅前 (No.12)	・バブル崩壊に伴う資産デフレ・保留床処分価格の低落により、多額の組合債務が発生したために、<u>特定調停による組合債務の解消</u>を図る必要が生じたこと。 ・<u>明渡しに応じない権利者</u>に対しては、協議や説得を続けたが、工事を遅延することは賛成の権利者の合意を台無しにすることともなるので、やむを得ず「<u>断行の仮処分</u>」を申請し、<u>民事訴訟による解決</u>を図らねばならなかったこと。
JR 尼崎駅 前地区 (No.13)	・当地区は約 9ha の JR 尼崎駅北地区の一部であり、尼崎市による街路事業、密集事業、公団（UR）による再開発事業、高度利用地区の指定による自力更新地区等によって、一体的なまちづくりを行った整備事業である。 ・<u>計画的に順次整備</u>を行うことにより、地域コミュニティの継続、景観形成等に配慮でき、さらに地元対応等が一体的に行うことが事業の推進成立に役立ったと思われる。 ・ただし、先行地区との諸条件の兼合いで苦勞した。

※この設問は「非公開」として、アンケート調査を実施しております。

●Q5-1：「密集市街地における再開発事業の組み立て」という観点から、再開発事業に至る経緯についてご記入ください。

選択項目	件数	割合
① 事業発意者、勉強会や準備組合発足の契機	10	45.5
② 再開発事業の他に検討した事業手法など	3	13.6
③ 再開発事業を採用した理由	9	40.9
特になし(無回答)	0	0.0
回答件数一計	22	100%



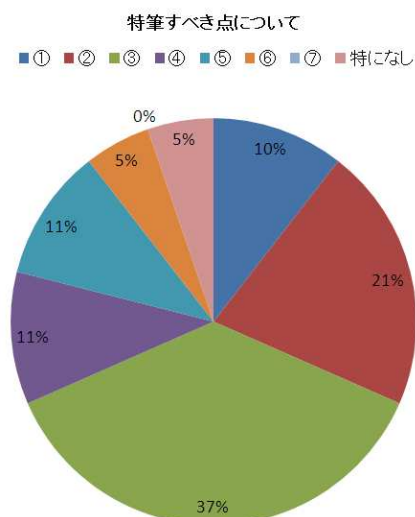
項目	具体的な内容
①	→近鉄奈良線の連続立体交差事業計画が先行していたが、事業採択にあたり「再開発事業等の「周辺整備が義務づけ」られたことから、関連事業として出発した経緯がある。 →元来密集地区として豊中市が整備を進めようとしていた地区であったが、大震災を契機に震災復興として早期に進めなければならない地区となった。【中山道 H-3 地区】 →密集事業の整備計画・事業計画区域内で、先行する共同建替え事業の成功により、地権者が同じ手法での課題解決を希望した。【野田共同街区】 →行政が再開発構想を複数地区にまたがり提案したのが契機であり、当該地区に潜行して 2 地区が完成、1 地区が事業推進中であった。 →地方自治体（墨田区）の都市計画マスタープランに基づく、まちづくりへの呼びかけによる（曳舟駅周辺地区は区北部の拠点）。また、京成押上線の連続立体化を事業契機として具体的なまちづくりを墨田区が推進し、市街地再開発事業を立ち上げた。 →世田谷区の心機能誘導地区の整備。 →地上げ等により地元が混乱し、行政は駅前拠点という立地からも法定再開発事業へ誘導した。 →S25 年に建設した公社潮江団地が地区内に存し、当地区の再開発について兵庫県、尼崎市、公社で協議を行った結果、市の要請を受け公社が参画。 →都内でも防災上最も危険な地区であるため、行政が段階的整備計画をまとめ、権利者に積極的にまちづくりを働きかけた。

項目	具体的な内容
②	→当初、市は当地区の整備については、既定の都市計画道路と駅前広場のみを整備する計画であったようであるが、上記の要因から再開発事業を推進することとなった。 →市街地再開発事業が前提であったので、他の手法は検討しなかった。 →街路事業＋自力更新による街区整備・住宅地区改良事業＋公社建替事業
③	→面的整備手法としては、再開発事業が最も適切であると判断したため。 →零細権利者が多く、複数の生活再建策を密集事業、区画整理事業、再開発事業により分類して進められたことが大きい。【中山道 H-3 地区】 →税制特例の利用のため。【野田共同街区】 →地区の状況、地権者数からして、法定再開発以外によるまちづくりは事実上有り得ない。 →道路などの公共施設（都市計画道路・区画道路）と建築物の<u>一体的整備</u>を行うため。また、権利者に対して、権利変換手法、<u>税制特例</u>等による合意形成の図りやすさから。 →駅前広場機能の確保、木造住宅の老朽化、空き家等による<u>防災・防犯性の面</u>から。営業・居住借家人が多数いたため。 →再開発事業（公社）＋受け皿住宅（市）再開発事業による一体整備により土地の有効利用が図れる。また、<u>他の事業手法では公社賃貸住宅の借家人が残れない。</u> →緊急性を要し、基盤、上物を一体的に整備する手法として法定再開発事業が位置づけられた。

※この設問は「非公開」として、アンケート調査を実施しております。

- Q5-2：密集市街地（狭小敷地、老朽木造住宅、多数の権利者、高齢者、零細権利者 等）において事業を推進する上で、他の事業地区と比較して、特に苦労した点や反省点・検討課題などがあれば、該当する項目について具体的にご記入ください。

選択項目	件数	割合
① 資金調達、床処分方法	2	10.5
② 合意形成	4	21.1
③ 零細権利者、転出者の対応	7	36.8
④ 実施体制	2	10.5
⑤ 事業スキーム	2	10.5
⑥ まちづくり・コミュニティ形成	1	5.3
⑦ その他(具体的にお書きください。)	0	0.0
特になし(無回答)	1	5.3
回答件数一計	19	100%

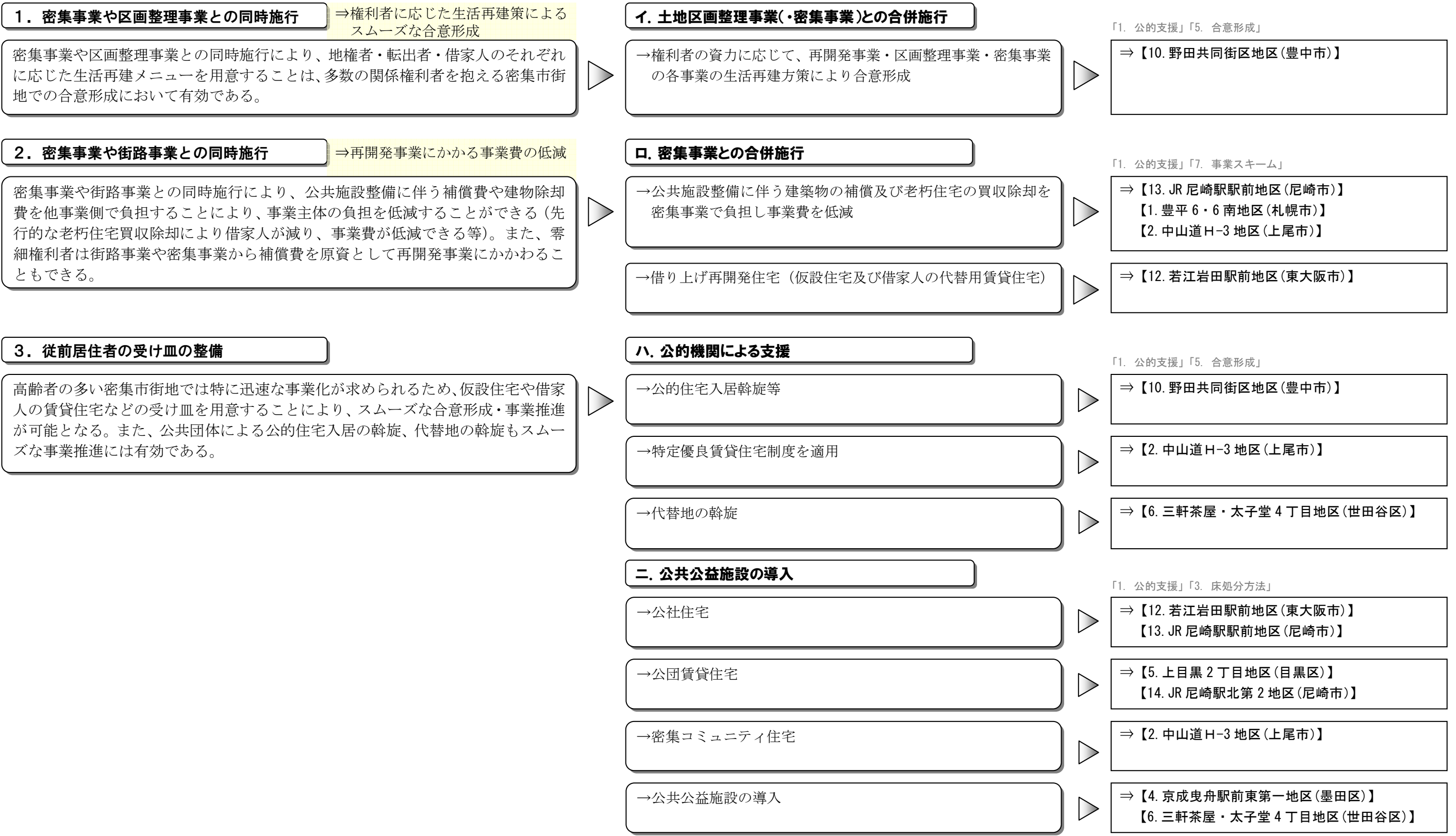


項目	具体的な内容
①	→事業着手後に、バブル崩壊や資産デフレ・オフバランス化が進行すると、<u>保留床を処分して事業資金を回収する再開発事業の仕組みは通用しない。</u> →資金調達は、<u>地元有力者の存在が不可欠</u>と思われる。金融機関も「相手」を見て金を出す。
②	→合意形成。特に明渡し時には、権利者との協議が長引くと、<u>事業資金の圧迫や大幅な遅延</u>を招きかねないので、断行の仮処分等の<u>法的対策も必要</u>な場合がある。 →最初の仕掛けが肝心。土地柄、地区の状況などを的確に判断し、感情のもつれ、ボタンの掛け違いの無い事が肝心だと思います。 →多数の権利者がおり、合意形成を早期に行うため、コンサルタント、事業協力者により権利調整体制を整え行った。 →零細権利者の従前家賃は著しく低廉であり、受け皿住宅あるいは移転先の家賃と開差が大きく、生活再建のため傾斜家賃等の家賃補助を図る必要がある。
③	→当地区が最初で最後となった「<u>借上げ型再開発事住宅</u>」は、<u>零細権利者対策が必要不可欠</u>の密集市街地の面的整備に有効な手法であるので、制度の復活と充実が必要と思われる。 →<u>権利者の建物補償金の増し床資金へのプールのさせ方(支払い時期と床取得時期がずれるため、資金を別の目的に消費されるのを防ぐ)を工夫した。</u>【中山道H-3地区】 →借家人の<u>多くが高齢者</u>であり、他の地域へ単独で移動することについて抵抗が強く、ご近所全体での移動が事業推進のポイントとなった。これについては、密集事業による段階的なまとまった移転、<u>公社の単独事業による仮住居設置</u>することによって<u>地域コミュニティの分散を回避</u>し、事業推進に大きく寄与した。

項目	具体的な内容
④	→ほとんどの事業が混成部隊なので、どの地区でも大変だと思います。 →区と法人権利者の協力。
⑤	→事業協力者（前田建設工業株式会社）として、 <u>組合設立前にアンケートおよびヒアリングにより選定した。</u> →事業採算性の考え方の相違から、 <u>事業協力者や参加組合員予定者の事業途中において撤退した経緯がある。</u> 厳しい事業採算性の向上のため、都市計画決定前後において施設計画の大幅見直しを行った。以降も徹底的な効率化を図った。
⑥	→ <u>権利者対応は個別に行い全体で合意事項を確認する、というプロセスを積み重ねた。この方法は住民・権利者の主体性を引き出し成功したと考える。【野田共同街区】</u> →まち全体の維持・管理や、持続的まちづくり活動（運動）、問題解決能力の向上等に結びつかなかったという点が反省点である。

(3) アンケート調査結果の総括及び工夫点の分類

密集市街地における再開発事業においては、狭小敷地で老朽住宅等を所有する多数の零細権利者、高齢者の生活再建策の構築、合意形成をどのように進めていくかがポイントとなる。密集市街地における再開発事業の取り組みについて、前項で選定された調査対象 14 地区の事業推進上の問題点や課題、それらを解決する方策のアンケート調査を事業推進コンサルタントに対して実施した結果、事業推進に有効な地区ごとの工夫点について、以下の通り取りまとめることができた。



4. 保留床を最小限とした事業計画

零細権利者が多く都市基盤が未整備な密集住宅市街地では、その立地特性や地域の床需要に応じた保留床処分リスクの少ない事業計画が必要である。また、地域コミュニティの再生や景観面においても公共公益施設等の導入による低容積型の再開発事業が求められている。



ホ. 保留床を最小限とした事業計画

→社会経済情勢の悪化により、保留床処分を最小限とした事業計画を策定



「1. 公的支援」「5. 合意形成」
⇒【2. 中山道H-3地区(上尾市)】

5. 熟度に応じた施行区域の縮小

密集市街地では、多数の高齢権利者、複雑な権利関係を抱えている。迅速な事業化のためには、合意形成の熟度に応じた事業区域の縮小、または分割により低容積型の再開発事業を段階的・連鎖的に整備するなどの進め方もある。



ヘ. 連鎖的・段階的整備

→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



「8. その他」
⇒【4. 京成曳舟駅前東第一地区(墨田区)】