

今後の市街地整備制度のあり方に関する主な意見
(再開発コーディネーター)

【再開発の目的】

- 市街地整備の目標が高度利用ではなく、ほかの市街地整備目標というものに着目しないと、今後進んでいかないのではないかと。例えば、景観、省エネ・低炭素化等。そのためには低容積の開発も必要である。

【大都市と地方都市の再開発】

- 個人の事業にかかわる部分にも公的なお金がどんと入るといふようなことを進めていかないと、地方都市の再開発は進まない。
- 東京の都心とか、需要が非常に旺盛なところでは容積がないために進まない。容積アップを都市開発の資源として評価して、日本国土全体のまちづくりのための原資にするといったことを考えられないか。
- 東京では再開発事業が可能なところは、ほとんど容積の問題でカバーできるのではないかと。
- 郊外でもなかには邸宅をつくりたい人もいるので、都心の高度利用の床需要と郊外の需要をうまくまとめ、農地等ともからめた総合的な計画制度があるとよい。

【再開発の計画論】

- 再開発マスタープランが、今回の選択と集中ということにどのようにかかわってくるかが重要。再開発マスタープランをコンパクトな形にまとめて、そこへ集中投資していかなければいけないのではないかと。

【事業推進上の課題】

- 公共団体は規制する議論はやるが、市街地整備ということになると、その責任をお金も含めて取らなければいけないのでやらない理由の一つになっている。基本的には財政事情が厳しいことが課題。
- 税制でできる部分はあるが、最近の状況では税制だけでは辛い。補助をどこまで使えるかが重要。
- 初動期のリスク負担を誰がしてくれるのか、いわゆる事業掘り起こしの部分というのが、今、非常に問題。なかなか地方都市では難しい。

【エリアマネジメント】

- エリアマネージャーは誰が務めるべきなのか。その人たちの身分保証はだれがすべきかが重要。
- エリアマネジメントの対象としては、公的なもの、準公的なもの、私的な建物と3つある。エリアマネジメントの概念を、どういう範囲の議論なのかということもしながらやっていかなければいけない。公的部分だけを扱うのでは弱い。
- 再開発が完成し、その後3年から5年間、エリアの中での町の活性化なり、賑わい、再生などをやるためのマネージャー費用を補助するということがあってもいいのではないかと。
特に中心部の区画整理は上物の議論をしっかりとやらないといけない。

今後の市街地整備制度のあり方に関する主な意見

(区画整理促進機構 民間事業者研究会)

【市街地整備事業への民間の参画】

- 上物整備が伴えば、民間が参画しやすい。従って、再開発との一体施行について、再開発の保留床処分金の区画整理事業への導入等を提案してきたところ。
- 容積移転の場合、区画整理組合から再開発組合への容積移転の解き方と税制の整理が課題。
- 保留地の再開発事業区への設定は、民間にとってはぜひほしい制度。

【ニーズの把握の重要性】

- 中心市街地の衰退は郊外型の大型店が問題といわれるが、大型店は、十分なマーケットリサーチに基づき出店しているのに対し、中心市街地の商店街は慣習的な商売を行っていることが問題。中心市街地もしっかりとしたマーケティング戦略（プロパティマネジメント）が必要。
- 街づくりは、将来の住民・商業者といったエンドユーザーのニーズを考えて行うことが重要。
- 既成市街地は、従前の地権者や商業者が事業後もそのままユーザーとなる一方、郊外型ニュータウンは、地権者とエンドユーザーは異なる。

【市街地整備の人材】

- 人材については、行政のOB等、ノウハウを持っているがリタイアした方の活用が有効。
ノウハウを持つリタイアした方で、地域の取組に参加を希望する方は結構いるのではないか。
- 専門家等の中立的立場の方は貴重。民間だけでは、地元の合意形成が進まない場合もある。

【合意形成】

- 既成市街地の整備は、コミュニティを作らないと始まらない。
- 合意形成には、どのような組織にするか、組織に対するお墨付きが重要。
- 密集市街地の戸建て居住者は、マンションへ等の共同化は望まない方が多い。

【ツイン戦略】

- 再開発事業では転出希望者が多いが、資産が多く5000万円控除を超えてしまい税金を納める場合も多い。例えば、A地区の再開発事業の転出者の受け皿として、B地区の区画整理の宅地に換地する、といった仕組みは考えられないか。
- 郊外の縮退とセットで、街なかの再開発の転出希望者の転出先を、郊外の住宅地とするアイデアもあるのではないか。
- ツイン区画整理は、全て終わらないと換地処分できず、権利確定が遅れることが課題ではないか。

【郊外の縮退】

- ニュータウンの縮退は早く進むのではないか。限界集落は昔から住んでいる人が対象であるが、ニュータウンは移り住んだ人であるため、衰退が始まれば移動することに抵抗はないのではないか。
- ニュータウンでもエリアマネジメントにより街の価値を上げる運動は重要。魅力のない所は負ける。資産価値の下落は、大きなモチベーションになりうる。

I. 分科会活動報告

〈 既成市街地型区画整理事業取組検討分科会活動報告 〉

活動方針

土地区画整理事業（以下「区画整理」という。）は、郊外で大規模に住宅地を造成するイメージが強く、これまで既成市街地においては必要に応じて公共団体が主体で行うことが多かった。しかし、これまでも民間開発に併せた基盤整備の実施など、民間による区画整理の活用事例も見受けられる。国においても今後の「都市再生」の推進には“民間事業者の活用”が不可欠とし、また、区画整理についても既成市街地での活用を期待して、新たな制度化や柔軟な運用が進められている。しかしながら、顕著な実績があがっていないのも事実である。

そこで、本分科会では、既成市街地で民間事業者が区画整理を実施する際の課題と対応方向を明確にするため、既成市街地の具体の地区をモデルにして、事業立ち上げのために必要な条件等の検討を行う。また、今後、既成市街地で区画整理に民間事業者の参画を促すために望まれる新しい制度等についても提案を行っていく。

分科会メンバー（18社22名）

| | | | | | |
|----|------------|-------|-----|-------------|-------|
| 座長 | 大和ハウス工業(株) | 宗雪 正和 | 委員 | (株)間組 | 内田 一郎 |
| 委員 | 安藤建設(株) | 中村 仁 | 〃 | 阪神電気鉄道(株) | 大野 賢一 |
| 〃 | 安藤建設(株) | 渡辺 直 | 〃 | (株)フジタ | 小林 智央 |
| 〃 | (株)大林組 | 竹中 康 | 〃 | 前田建設工業(株) | 佐林 弘幸 |
| 〃 | 清水建設(株) | 梅田 幸晴 | 〃 | 三井住友建設(株) | 吉竹 功一 |
| 〃 | (株)銭高組 | 中島 寅男 | 〃 | 三井住友建設(株) | 横田 等悟 |
| 〃 | 相鉄不動産(株) | 勝然 直 | 〃 | 三井住友建設(株) | 立花 直明 |
| 〃 | 大成建設(株) | 小熊 雅弘 | 〃 | みらい建設工業(株) | 土井 大介 |
| 〃 | 大和ハウス工業(株) | 大島 征人 | 〃 | 有楽土地(株) | 清水 健太 |
| 〃 | 東急建設(株) | 川崎 貢 | 事務局 | (財)区画整理促進機構 | 斎藤 邦彦 |
| 〃 | 飛鳥建設(株) | 関 寿治 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 鈴木 雅雄 |
| 〃 | 西松建設(株) | 金井 修 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 吉野 忍 |
| 〃 | 野村不動産(株) | 高次 功 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 富田 剛久 |
| | | | | | ※順不同 |

(6) 民間事業者から区画整理の現行制度に対する提言

民間事業者研究会等で確認された上記内容から、既成市街地型区画整理事業取組検討分科会は、区画整理の現行制度に関して以下のように提言する。(なお、各提言は上記(2)～(4)で示した課題への対応方策案に連動している。(参照先を()で表示))

1. 既成市街地における区画整理に民間事業者が参加するための制度改正等

- ① 事業費(支出)削減のため、事業ごとに補償の見直しを可能とする.... ((2)-2-①)
- ② 安定した資金確保の実現のため、補助金の施越を可能とする..... ((2)-2-②)
- ③ 初動期の調査費の補助制度を新設する..... ((2)-2-③)
- ④ 地方公共団体による公共用地の買い取りを可能とする..... ((2)-2-④)
- ⑤ 補助の全国統一要件による明確化と適用を義務化する制度を新設する ((2)-2-⑤)
- ⑥ ギャップファンドを採用した補助制度を新設する..... ((2)-2-⑥)
- ⑦ 地方公共団体の持つ有益な情報を民間事業者に対して積極的に発信する制度を新設する ((2)-2-⑨)
- ⑧ 地方公共団体が所有する種地等を活かした制度を新設する..... ((2)-2-⑩)
- ⑨ 福祉などの多方面との協力体制を築くよう地方公共団体に働きかける ((2)-2-⑪)
- ⑩ 事業によっては地方公共団体が強いリーダーシップを発揮するように働きかける ((2)-2-⑫)
- ⑪ 地方公共団体・地権者・民間事業者の協働体制による事業の推進を働きかける ((2)-2-⑬)
- ⑫ 地方公共団体による多様な事業への支援制度を新設する..... ((2)-2-⑭)
- ⑬ 移転先での建物再建を支援する移転街区制度を新設する..... ((2)-2-⑮)
- ⑭ 工区間飛換地での段階的換地処分制度を新設する..... ((2)-2-⑯)

2. 建物と一体での事業化における立体換地について

- ① 立体換地建物と保留地上の建物を合築する制度を新設する..... ((3)-3-①)
- ② 立体換地建物に保留床が設定できる制度に改正する..... ((3)-3-②)
- ③ 従前建物を立体換地の床に権利変換できる制度に改正する..... ((3)-3-③)

3. 建物と一体での事業化における一体的施行について
 - ① 市街地再開発事業区に保留地が設定できるよう制度を改正する…… (3)-3-④)
 - ② 柔軟な従前建築物の補償基準を確立する…… (3)-3-⑤)

4. 会社施行の活用について
 - ① 区画整理会社におけるリターンが明示される見解を提示する…… (4)-3-②)
 - ② 区画整理会社へ国が出資する制度を新設する…… (4)-3-④)
 - ③ 一定の条件下で地権者以外の民間事業者等が過半の出資が可能となるよう制度を改正する …… (4)-3-⑥)
 - ④ REITのような二重課税を回避する税制特例や同一会社による一体的施行の税の取り扱いを明確化する…… (4)-3-⑦⑧)

5. 既成市街地での区画整理の遂行について
 - ① 事業の段取りや取りまとめを行うマネージャー等を制度化する…… (5)-1-①)
 - ② 地元でリーダーとなる人物を育てる仕組みを新設する…… (5)-1-②)
 - ③ 民間事業者へのメリット等の情報提示を積極的に行う機会・仕組みを制度化する …… (5)-1-④)
 - ④ 容積率減歩の仕組みを制度化する…… (5)-2-①)
 - ⑤ 区画整理事業内で容積移転を可能とする仕組みを制度化する…… (5)-2-②)

平成18年度民間事業者研究会
都市再生事業スキーム検討分科会活動報告

平成19年4月

財団法人 区画整理促進機構
民間事業者研究会

I. 分科会活動報告

都市再生事業スキーム検討分科会

活動方針

既成市街地において民間事業者が土地区画整理事業手法を用いて面整備事業を実施するためのスキームについては、過去3年間に亘って「既成市街地型区画整理事業取組検討分科会」の中で検討を進め、民間事業者が参画する上での課題とその対応案について整理・提案を行った。

この活動を踏まえ今年度は、今後民間事業者が既成市街地（密集市街地）で土地区画整理事業等の都市再生プロジェクトを少しでも推進しやすくしていく仕組みとして、都心部で廃校となる学校用地（公立の小中学校）に着目し、この学校用地を都市再生プロジェクトのタネ地として活用した場合のケーススタディを行なう事とした。

今回都市再生プロジェクトのタネ地として着目した廃校となる学校用地は、元々地域に根ざした施設である事や、地域の防災拠点機能を担う等の性格から、これまではその敷地内で機能転換や建替え更新等が検討・実施されてきたのが実情であると考えられる。

これに対し、本分科会では、学校用地を都市再生プロジェクトの開発タネ地として位置づける事で、一定エリアの地域再生を民間事業者のノウハウと資金力をもって実施する事が可能か検証するものである。

本分科会では上記内容とその効果の検証を目的に、具体的なケーススタディ対象地を選定し、学校用地の土地区画整理事業への最も効果的な組入れパターンの検証（事業ケーススタディ）、学校用地をタネ地として既成市街地整備を行う場合の課題整理と実施方策を提案していく事とした。

分科会メンバー（17社24名）

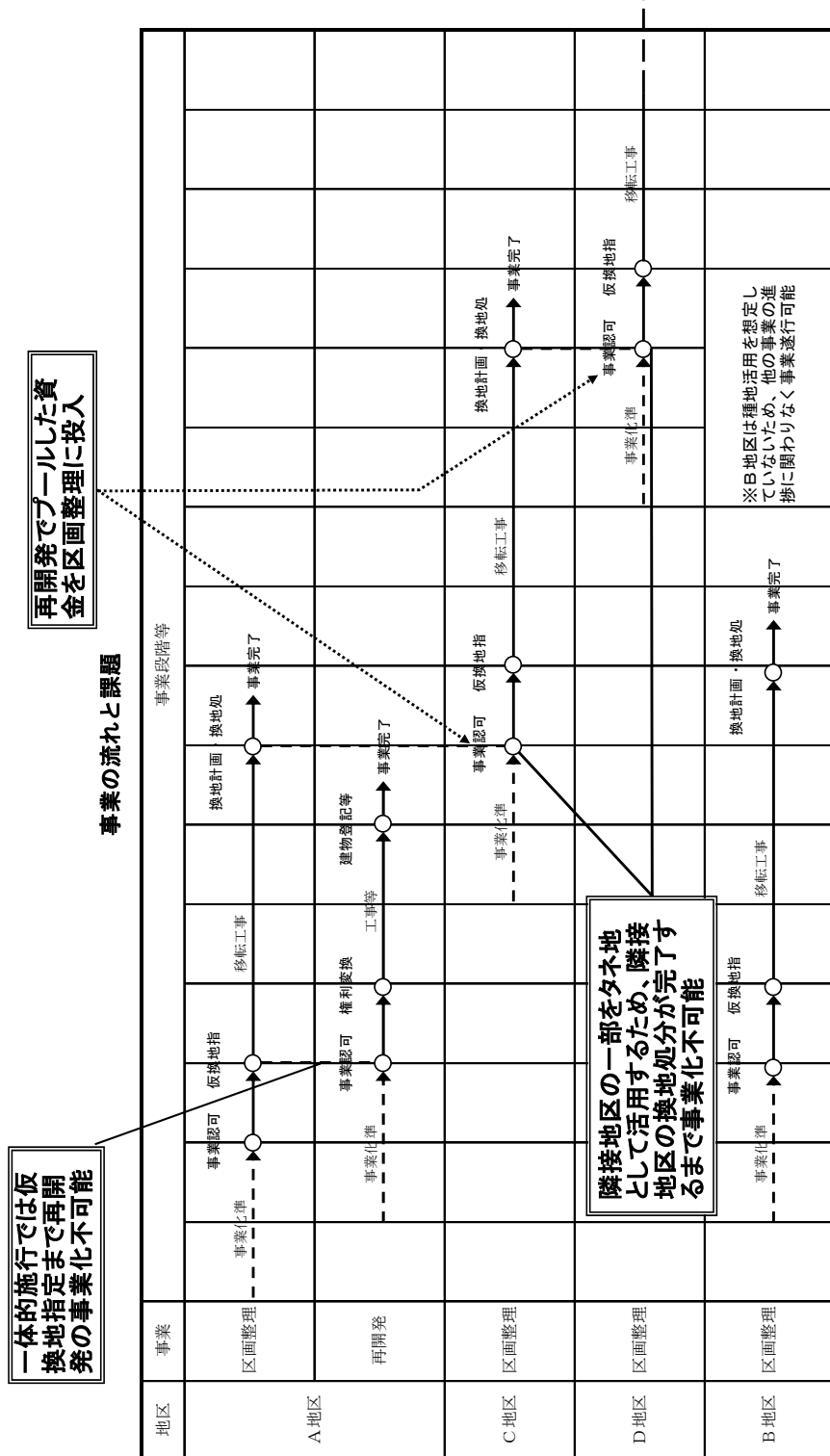
| | | | | | |
|-----|------------|-------|-----|----------------|-------|
| 座長 | 相鉄不動産(株) | 長島 弘和 | 委員 | 前田建設工業(株) | 佐林 弘幸 |
| 副座長 | 大和ハウス工業(株) | 宗雪 正和 | 〃 | 前田建設工業(株) | 下村 一男 |
| 〃 | (株)大林組 | 竹中 康 | 〃 | 三井住友建設(株) | 田中 肇一 |
| 委員 | 安藤建設(株) | 渡辺 直 | 〃 | 三井住友建設(株) | 西山 和実 |
| 〃 | 小田急電鉄(株) | 有泉 勝也 | 〃 | 三井住友建設(株) | 立花 直明 |
| 〃 | 鹿島建設(株) | 石原 和夫 | 〃 | 三井住友建設(株) | 吉竹 功一 |
| 〃 | 鹿島建設(株) | 増田 克典 | 〃 | みらい建設工業(株) | 土井 大介 |
| 〃 | 清水建設(株) | 梅田 幸晴 | 〃 | 有楽土地(株) | 清水 健太 |
| 〃 | 清水建設(株) | 諸橋 良哉 | 事務局 | (財)区画整理促進機構 | 斎藤 邦彦 |
| 〃 | 相鉄不動産(株) | 清田 恵一 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 鈴木 雅雄 |
| 〃 | 大成建設(株) | 柏倉 博 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 堀 雅雄 |
| 〃 | 東急建設(株) | 伊藤 成一 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 富田 剛久 |
| 〃 | 東急電鉄(株) | 小川 隆夫 | 〃 | (財)区画整理促進機構 | 浮本 昌紀 |
| 〃 | 西松建設(株) | 金井 修 | 〃 | 玉野総合コンサルタント(株) | 加塚 政彦 |
| 〃 | 野村不動産(株) | 高次 功 | 〃 | 玉野総合コンサルタント(株) | 吉原 章彦 |
| 〃 | (株)フジタ | 小林 智央 | 〃 | 玉野総合コンサルタント(株) | 松本 和行 |

※順不同

5 新規施策

(1) 課題

本ケーススタディで見られたように、本地区のような密集市街地内にあるタネ地を活用した事業では、膨大な従前建物の移転補償費への対応と合わせて下図にまとめたような課題が存在する。



(2) 対応方策

① 再開発事業からの事業資金投入の仕組みの必要性

本ケーススタディで示したように、土地区画整理事業単独では事業資金の確保が困難な場合に、再開発事業等の建物事業と一体で事業化し、その建物事業で得られた収益の一部を土地区画整理事業に投入することが有効となる。

ただし、一体的施行では、土地区画整理事業の事業認可が再開発事業に先んじて必要となるため、認可後に確定する事業の収益を取り込んだ土地区画整理事業の事業計画認可は困難と考えられる。

そこで、こうした場合に、何らかの形で再開発事業の事業化可能性を担保することで、土地区画整理事業の事業認可よりも後で認可される再開発事業の事業収益を土地区画整理事業に取り込むことが可能となる仕組みが必要となる。

(ただ、本ケースでは、A地区で一体的施行を実施した場合、再開発事業への参加権利者の移転補償費が不要となることから土地区画整理事業の採算が可能となるため、後発の再開発事業の余剰床で発生した資金をプールしておき、次の事業に投入することが可能となる。

この場合には、同一の施行主体となることが可能な会社施行の活用も考えられる。)

② 容積率移転(売買)の仕組みの必要性

本ケースでは、再開発事業の高度利用によって発生する保留床処分による収益の一部を土地区画整理事業の事業費に投入するスキームを示しているが、本来、再開発事業の保留床処分で得られる利益は、再開発事業への参加権利者に還元されるべきものである。このため、その一部を土地区画整理事業に投入する理屈が必要となる。

そこで、単独利用の換地希望者の余剰容積を再開発街区に移転し、その対価を再開発側から単独利用希望者に支払いそれを従前建築物の移転費用に充当することで、区画整理側の移転補償費を削減することができ、また、再開発側も容積率上昇による収益向上の名目で支出が可能になる。

そのため容積の移転(売買)についての明確なシステム(特に公示制度)が求められる。

③ 現状の土地利用に合わせた公共施設整備水準の設定の必要性

本ケーススタディ対象地区は、商業地域・近隣商業地域であるが、現状の土地利用は地区周辺の商店街を除けば、一般の住宅系の利用がほとんどである。

また、近隣の土地利用も、幹線道路沿いは商業系の土地利用がされているものの、それ以外は住宅系の土地利用が多い。

このような地域で土地区画整理事業を施行する際に、一般的な商業系土地利用の整備水準(道路幅員標準8m以上、例外6m以上)を適用しても、そのポテンシャルを十分引き出せるような土地活用が期待されない地区では、住宅系の整備水準を適用可能とし、現状の土地利用に合わせた公共施設整備水準の設定が求められる。

ただし、このような場合には、地区計画等によりそのような土地利用を担保すると共に、すでに用途地域に合わせた土地利用を行っている地権者に対しては既存不適格とならないように換地位置等を考慮するなどの設計上の配慮を合わせて求めるなどの対応が必要となる。

④ 事業期間短縮のため、同時に複数地区でタネ地を施行地区に取り込む仕組みの必要性

本ケーススタディで示したように、1箇所の大きなタネ地を複数の地区で有効に活用するためには、1つ目の地区でタネ地への集団移転等により更地となった区域を次の地区のタネ地として集団移転先として活用する、といった進め方を順次繰り返すことで、効果的にタネ地を活用することが可能となる。

このような一部の区域をそれぞれで含む複数の事業を進める場合は、土地区画整理法上では二重の事業化が認められないために、前の地区が終了してから次の地区を事業化（認可）するというように1つずつ進めていく必要がある。しかし、このような進め方では地区全域の整備完了までに相当の事業期間がかかるなど、非効率なものとならざるを得ない。

そこで、一部の区域が2つの地区内に含まれたまま事業化可能となるような、次頁以降で示すような二重の土地区画整理事業施行制度が必要となる。