

「民間主体の市街地整備事業推進方策検討調査(再開発編)」(平成14年度都市再生プロジェクト事業推進費調査)

再開発による都市中心部再生支援の新たなスキームの方向 (要約編)

都市再生における再開発の役割

再開発は、民間事業を中心に市街地の更新と改造を行うもの

民間投資を都市中心部の更新活動に振り向け、活力停滞と人口空洞化のベクトルを逆転させる

元気な日本を回復し、一時的でない持続的な成長を実現

制度改革の視点

「プラスの波及効果」を有するプロジェクトを支援

事業者の創意工夫・経営努力を引き出す仕組み

保留床売却益に頼らない賃貸運営型を支援

「求められる地区」における民間投資の支援

リスクと責任範囲が明快な仕組み

社会的・経済的・文化的側面を重視

法的制度の合理化の論点

特定建築者制度

事業計画への特建者の意向・ノウハウの反映、施行者の保留床処分リスクの回避を可能とするための特建者選定期間を早期化

従前権利者の権利保全、設計未決定段階における審査基準等の問題

鉄道等の区分地上権

一敷地一筆の原則が問題となり現行では110条全員同意型で実施しているが、原則型及び111条型において可能にすること

河川、ガス管、高圧線等の公共施設への適用の是非、鉄道事業者の意向、都市計画への位置づけ等の整理の問題

柔軟な権利変換

多様な権利変換ニーズに対応し、合意形成の促進等を図るため、部分的な全員同意型、土地から土地への権利変換などの仕組みの導入

権利者間の衡平の確保、土地所有者または建物所有者の権利侵害などの問題

組合の破綻手続き

不動産価格の下落、未処分保留床の発生などを背景に破綻状態にある組合が見られるため、破綻手続き、組合員の責任の範囲を明確化

組合員、理事、債権者、地方公共団体等の責任の範囲、都道府県知事による事業代行、再開発の特殊性の有無等の問題

個人情報情報の保護

権利の価額など個人資産情報等が記載されている権利変換計画を縦覧の意義を踏まえつつ関係者への開示等に限定すること

事業の公共性、権利者が確知できない者がいる場合の対応等の問題

権利変換の変更手続き

権利変換期日後の権利変換計画変更について、登記上・税務上の変更手続きを円滑にするため、変更できうる範囲を明確化

権利者等の権利の保護等の問題

財政支援制度の改革の方向

ギャップ・ファンド方式の補助制度の導入

全国都市再生の推進に向け、地方都市中心部等における民間事業の立ち上げを支援
 事業成立が図られる額を補助し、活力創造型の民間投資を引き出す
 国庫補助の効率化を図りつつ、事業箇所を拡大

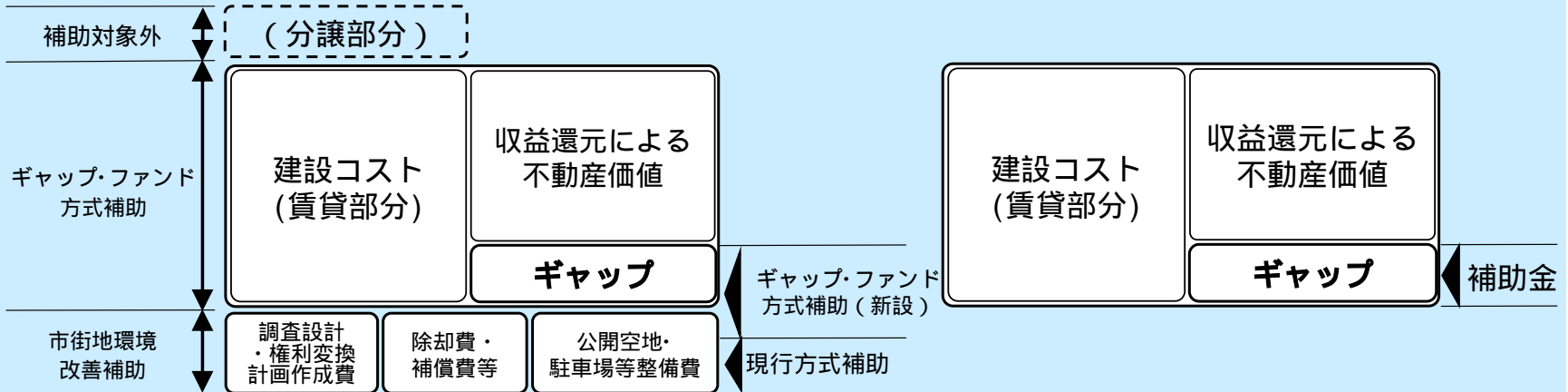
<ギャップ・ファンド方式とは>

建設費等の「開発コスト」と賃料等から算出される「エンドバリュー」(収益還元価値)との差額を対象に公的補助金を充てる支援方法。イギリスの都市再生で用いられている

市街地再開発事業型

活力創造事業型

「都市再生緊急整備地域」等に限る



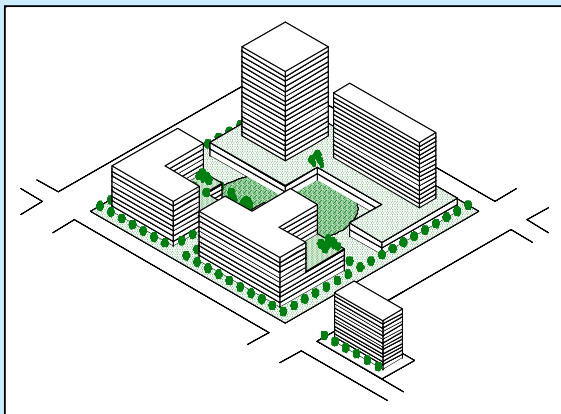
財政支援制度の改革の方向(新補助方式の試算例)

市街地再開発事業型

・ビジネスと交流の複合拠点を形成し、都市構造の再編を図る。

- (1) 施行面積 44,800m²
- (2) 延床面積 153,000m²
- (3) 用途 オフィス・ホテル・住宅・商業
- (4) 総事業費 41,589百万円
- (5) 補助金額 14,832百万円

〔ギャップファンド補助 13,075百万円〕
〔市街地環境改善費補助 8,966百万円〕

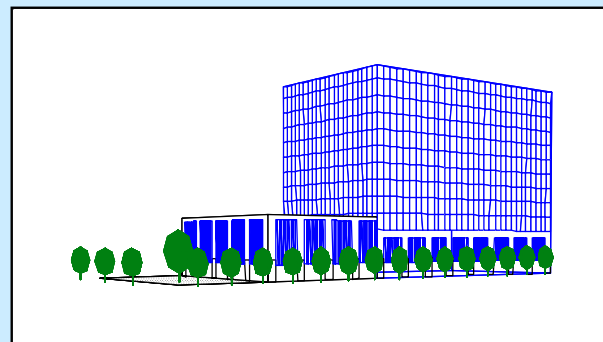


活力創造事業型

・中心駅直近の空閑地にソフトウェア開発等の新規産業拠点を形成する。

- (1) 施行面積 7,700m²
- (2) 延床面積 34,700m²
- (3) 用途 オフィス
- (4) 総事業費 8,990百万円
- (5) 補助金額 2,344百万円

(ギャップファンド)



市街地再開発事業型

(1) ギャップ・ファンド方式補助金 13,075 百万円

コスト（建物工事費等）	30,874 百万円
エンドバリュー （純収益/キャップレート）	17,799 百万円
キャップレート（都市別に設定）	8.5 %
純収益（収入-支出）	1,513 百万円
収入	賃料 2,379 百万円
支出	地代・公租公課等 866 百万円

(2) 市街地環境整備費補助金 8,966 百万円

調査設計・権利変換計画作成費 除却費・補償費等、 公開空地・駐車場等整備費	
---	--

(3) 補助金合計 22,041 百万円

対事業費割合	53 %
<input checked="" type="checkbox"/> ギャップ・ファンド方式補助金	31 %
市街地環境改善費補助金	22 %

活力創造事業型

(1) ギャップ・ファンド方式補助金 2,344 百万円

コスト（建物工事費等）	7,214 百万円
エンドバリュー （純収益/キャップレート）	4,870 百万円
キャップレート（都市別に設定）	8.0 %
純収益（収入-支出）	390 百万円
収入	賃料 885 百万円
支出	地代・公租公課等 495 百万円

(2) 市街地環境整備費補助金 0 百万円

適用なし

(3) 補助金合計 2,344 百万円

対事業費割合	26 %
--------	------

海外の再開発財政支援制度の参考例

英 国

ギャップ・ファンド方式

「開発コスト」と「エンドバリュー」との差額（ギャップ）を補填する方式の補助金制度
民間投資の成立自体を支援。

「開発コスト」とは、建設費、用地費等のほか、適正利益(10～15%)を計上。エンドバリューは賃料等から割り戻した推定市場価格。

補助金は、国の関連機関であるRDA（地域開発機構）が、不動産開発を行う民間事業者に交付。EUの補助金との連携が一般的だが、自治体の関与（負担）はなし。

補助金の額は、RDAが積算内訳をきめ細かく査定の上決定。

米 国

ランド・ライトダウン方式

再開発地区の土地を公共が買収。クリアランスの上、コンペ等により、民間事業者にはほぼ無償で譲渡。

「市場競争」を前提に、民間投資を特定の場所に「立地誘導」。

TIF方式(Tax Increment Financing)

自治体が資金を借り入れし、これを民間事業者に補助金として交付。

事業の結果生じる税収増で、借り入れを償還

徹底した「都市間競争」を前提に、財源は事業地区で生み出す「受益者負担」。

関連制度改革の方向

政策指標の確立

都市再開発方針の達成度合い
街なか居住人口率、交流人口指標 等

評価軸の拡充

事業評価におけるわかりやすい評価軸の検討
床需要予測の透明性確保

点的事業の効果を面的に波及

都市再生総合整備事業等の活用

金融的支援制度の拡充

政策金融機関の融資、基金の債務保証の活用
都市再生ファンドの活用、証券化手法の検討

その他改革の視点

スピードの重視とリスク低減

許認可等における透明性、事前確定性の向上
事業制度における時間管理概念の仕組み

活力創造型のアプローチ

地域に動きを起こし、停滞を断ち切る床供給
高次の都市活動を生み出すブレイクスルー

都市のクオリティ・オブ・ライフ

住宅政策・福祉政策との連携重視
豊かな「生活の質」を育む都市へと再生