

F1-1

拠点整備のための第二種市街地再開発事業の有効活用に関する研究 運用実態と民間事業者の導入に着目して

A Study on the Effective Inflection of Second-Class Urban Redevelopment Projects to Developmental Central Area
Focus on the Operational Realities and the Introduction of Private Businesses

○横田悟¹, 根上彰生²
*Satoru Yokota¹, Akio Negami²

Abstract: Urban Redevelopment Projects have contributed to redevelopment since 1969. Further, Second-Class Urban Redevelopment Projects was established in 1975. The purpose of this study is to identify the use method of the operational realities and the introduction of private businesses by research on management condition in Second-Class Urban Redevelopment Projects.

1. 研究の背景及び目的

1969年に都市再開発法が制定されてから45年が経過し、同法に基づき定められた市街地再開発事業によって、2014年3月現在、全国で約900地区において再開発が行われてきた。

市街地再開発事業には一般的な第一種市街地再開発事業に加え、1975年の改正によって制定された第二種市街地再開発事業がある。これは公共の観点から考えて再開発事業の必要性和緊急性が高い地区において認可されるものであり、全国で37地区において同事業が実施されている。

また、1980年の都市再開発法の改正によって、施行者の負担を軽減すると同時に民間事業者等の能力の積極的活用を図りつつ、市街地再開発事業の円滑な実施を図る趣旨から特定建築者制度が創設された。

地方公共団体等の施行における課題として、保留床に対する不動産の商品企画ノウハウを持っていないことから、デベロッパー等の民間事業者が参画する必要があることが挙げられる。しかし、第二種市街地再開発事業においては、公共施設整備を中心とした事業の目標スケジュールが設定されることが多く、上物整備に民間ノウハウを導入する仕組みが第一種市街地再開発事業と比べ難しい現状がある。

そこで、本研究では現行までの第二種市街地再開発事業の運用実態と民間事業者による事業中の役割を把握・分析することで、公共性の強い再開発(拠点整備)である第二種市街地再開発事業の状況を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

第二種市街地再開発事業が実施された都市名、施行主体、施行区域・面積、都市計画決定年月日、事業完了年月日を把握する。調査方法は資料の収集(国土交通省

発表・都市計画現状調査、(社)全国市街地再開発協会発行・日本の都市開発・全集)とともに、施行者である関係自治体等に対するアンケート調査を実施し、運用実態と民間事業者による事業中の役割を明らかにする。

3. 調査結果

第二種市街地再開発事業が施行された地区に対するアンケート調査により、31地区について運用実態(事業の契機・導入理由、転出率)、民間事業者の導入(事業中の役割、保留床の取得割合)を整理する。

表1. 第二種市街地再開発事業 概要 (31地区)

地区名	都市名	施行者	面積 (ha)	都市計画決定年月日	事業完了年月日	事業期間
仙台駅北部第一南地区	仙台市	仙台市	1.7	S59.12.4	H10.3.19	14年
浦和駅東口駅前地区	さいたま市	さいたま市	2.8	H6.12.2	H27	21年
JR成田駅東口地区	成田市	成田市	1.4	H21.9.8	H27.3	6年
北新宿地区	区部	東京都	4.7	H6.10.25	H27.3.31	21年
亀戸・大島・小松川地区	区部	東京都	96	S58.11.30	H26.3.31	31年
白鬘地区	区部	東京都	49	S58.3.31	H22.3.31	27年
環状第二号線新橋・虎ノ門	区部	東京都	8	H10.12.24	H27.3.31	17年
大橋地区	区部	東京都	3.8	H16.1.20	H23	7年
赤羽北地区	区部	東京都	3.5	S60.1.21	H15.3.31	18年
ヨコハマポートサイド地区	横浜市	横浜市	4	S61.12.23	H6.3.25	8年
北仲通南地区	横浜市	都市再生機構	3	H2.11.30	-	-
戸塚駅西口第1地区	横浜市	横浜市	4.3	H6.10.4	H25.3.29	19年
上田駅お城口地区	上田市	上田市	2.3	H9.7.10	H15	6年
鳴海駅前地区	名古屋市	名古屋市	3.2	H5.3.29	H30	-
尾張瀬戸駅前地区	瀬戸市	瀬戸市	1	H10.4.3	H17.1.4	7年
和泉府中駅東第1地区	和泉市	和泉市	2.3	H10.12.24	H26.3.31	16年
三日市町駅前西地区	河内長野市	河内長野市	1.6	H10.8.28	H19.6.7	9年
阿倍野地区	大阪市	大阪市	28	S51.9.27	H28.3	-
寝屋川市駅東地区	寝屋川市	再開発機	1.5	H18.2.21	H24.12.31	6年
柏原駅西口地区	柏原市	柏原市	1.1	H11.8.31	H25.1.11	14年
六甲通駅南地区	神戸市	神戸市	5.9	H7.3.17	H17.9	10年
垂水駅東地区	神戸市	神戸市	3.2	S59.3.16	H14.9	18年
垂水駅西地区	神戸市	神戸市	2	S59.3.16	H14.3	18年
新長田駅南地区	神戸市	神戸市	20	H7.3.17	H28.3	-
鈴蘭台駅前地区	神戸市	神戸市	1.1	H23.9.6	H29.3	-
三田駅前Aブロック地区	三田市	三田市	1.5	H2.7.13	H18.3.31	16年
宮ノ前地区	伊丹市	伊丹市	2.1	S59.9.25	H13.3.31	17年
川西能勢口駅南地区	川西市	川西市	6.4	S54.12.21	H13.3.1	10年
西宮北口駅北東地区	西宮市	公園	3.4	H7.3.17	H15.3.30	8年
岡山市駅元町地区	岡山市	岡山市	2.4	H6.3.4	H18.9.30	12年
熊本駅前東A地区	熊本市	熊本市	1.4	H17.10.4	H24.2.29	7年

※公団は、都市基盤整備公団(現:都市再生機構)を示す

4. 事業の契機・導入理由について

当該地区における市街地再開発事業を行う契機としては31件中17件で“公共施設の不足”を挙げており、新幹線開通に伴う玄関口にふさわしい駅前環境の整備(上田駅お城口地区)や市営地下鉄延伸による交通広場等の都市基盤施設の整備(戸塚駅西口第1地区)が

1: 日大理工・院(前)・不動産 2: 日大理工・教員・建築

必要であったという意見が確認された。また、31 件中 13 件で“他の公共事業の施行に併せて”と回答しており、都市基盤整備が進んでいた周辺地区と比べ当該地区が開発から取り残されていたことから他の整備事業と複合的に拠点整備を行った（岡山市駅元町地区）等の街路事業や土地区画整理事業と併せて事業を進めている地区が視られた。

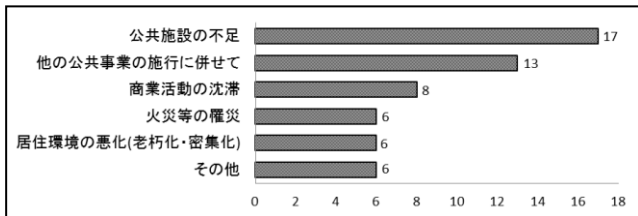


図 1. 市街地再開事業の契機【複数回答】

導入理由としては“事業に緊急性があつたため”が最も多く挙げられた。これは駅前広場の整備や慢性化している交通渋滞の解消等、一定の期限内に早急な公共整備が必要な地区が多く所在することが要因であると考えられる。また、平成 7 年に発生した阪神淡路大震災により罹災した地区が 6 件あり、震災の対応に活用された事例も視られた。“権利者が多かつたため”や“施行範囲が広い”に関する項目については第二種市街地再開事業の規定（都市再開法第 3 条の 2）にある、管理処分方式の採用や施行区域が 0.5ha 以上とすることに地区状況が合致したためと考えられる。

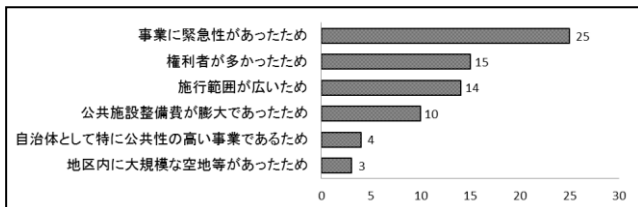


図 2. 第二種市街地再開事業の導入理由【複数回答】

5. 従前権利者の転出率について

23 地区中 15 地区では従前権利者の 81%~が転出しており、第二種市街地再開事業における従前地権者の転出率が高いことが確認された。これは個別買取が前提条件の管理処分方式であることや収用特例（5,000 万円控除）の適用が、要因であると考えられる。

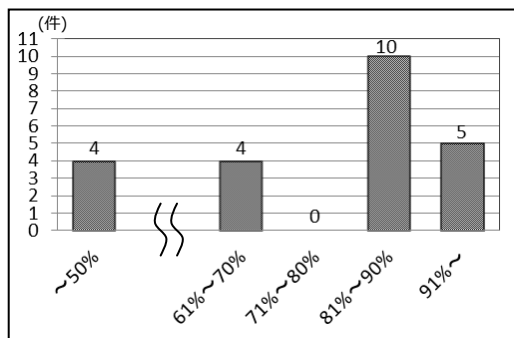


図 3. 従前権利者の転出率別事業数【23 地区】

6. 民間事業者の導入について

特定建築者の役割としては建築、設計・施設計画にすることが多数回答されており、不動産としての商品企画のため民間事業者を活用し創意工夫のある施設建築物の成立性を高めていることが確認された。

また、保留床に関しては図 4 より、12 地区中 6 地区で施設建築物の 8 割以上が保留床として供給されていることが確認された。これは前述の通り第二種市街地再開事業では従前権利者の転出率が高いことから従前権利者床の供給が少ないことが要因であると考えられる。また、特定建築者の役割について重視した点として“保留床の処分に関する”についても 9 件回答されており、図 4 より 12 地区中 6 地区で保留床の過半において特定建築者が処分を担当したこと（テナント誘致等）が確認された。地方公共団体等の施行者は特定建築者導入により、保留床の売却リスクを低減させているといえる。

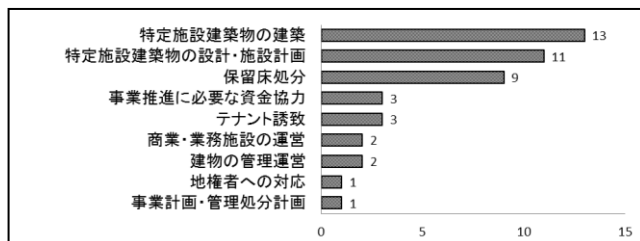


図 4. 特定建築者の役割について重視した点【複数回答】

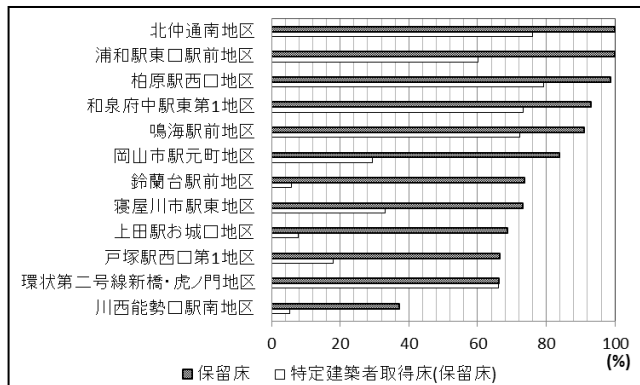


図 5. 延床面積に対する保留床の割合【12 地区】

7. まとめ

これまでの調査により、第二種市街地再開事業では管理処分方式や課税特例の採用により従前権利者の転出率が高く、その結果、再開ビルの保留床の供給が多い傾向にあることが分かった。また、第二種市街地再開事業において、特定建築者は施設建築物の建築・計画に加え、保留床処分に関しても大きな役割を担っていることが確認された。

8. 参考文献

- [1] 全国市街地再開協会：「日本の都市再開一市街地再開事業の全記録―」, Vol. 1-7, 1981-2011.
- [2] 再開コーディネーター協会：「特集 座談会 第二種市街地再開事業」, Vol. 132, pp11-20, 2014.