

# 市街地再開発事業の類型分析による容積率低充足型事業の可能性に関する研究

—全国の事業完了304地区のデータ分析を通して—

1. はじめに
2. 再開発事業のタイプ
3. 容積充足率低タイプの再開発事業成立の要因
4. おわりに

渡 辺 正 信\*  
中 林 一 樹\*\*

## 要 約

市街地再開発事業は、高度経済成長期に創設され現在まで30年以上の間、区画整理事業とならび面的整備手法として、既成市街地の整備・改善において一定の役割を果たしてきた。しかし、市街地容量の増大を前提とした「保留床」処分による「独立採算性」の確保という20世紀型事業手法は、高齢社会・成熟社会の到来、都市成長の限界といった時代の変化にますます対応できなくなりつつある。

再開発事業には施行主体による違いをはじめ、地区の状況・関係住民の特性などにより様々な特徴がある。本研究では、再開発事業が完了した地区の類型化を行い、事業の実態を明確にした。さらに事業完了後もあまり土地の高度利用を行っていない事業を抽出し、その成立要因として以下の6点を整理した。これらは、今後の容積率低充足型事業の成立可能性を示すものとする。

- ① 公共性の強い事業に対しての公共団体の関与及び資金援助
- ② 権利者の事業実施に向けた強い動機づけと事業への主体的な取り組み
- ③ 無理のない事業規模
- ④ 合意のとれた地区から小規模な事業の実施
- ⑤ 壁・柱を共有とした長屋建形式の共同化建物
- ⑥ 借家人対策等を工夫して低転出率の実現

\*東京都庁

\*\*東京都立大学大学院都市科学研究科

## 1. はじめに

### (1) 研究の背景と目的

市街地再開発事業の根拠法である「都市再開発法」は1969年に制定されており、市街地改造事業と防災建築街区造成事業を発展的に統合して創設された再開発事業は、その誕生から30年以上経過したことになる。この間、都市再開発法は時代の要請を受け様々な改定が行われ、それにより多くの再開発事業が実施されてきた。再開発事業は区画整理事業とならび面的整備手法として、既成市街地の整備・改善において一定の役割を担ってきたといえる。

しかし、高度経済成長期に制度化され、市街地容量の増大を前提とした「保留床」処分による「独立採算性」の確保という再開発事業制度は、高齢化社会の到来、成熟社会、都市成長の限界といった時代の変化に対応できなくなりつつある。今後21世紀の都市づくりとしては、20世紀の「成長型都市形成計画」ではない、「サステナブルなコンパクトシティの実現計画」を目指すべきであろう。

再開発事業には施行主体による違いをはじめ、地区の状況・関係住民の特性などにより様々な特徴がある<sup>1)</sup>。そこで本研究では、まず第一に、今まで実施されてきた再開発事業の全体像の理解を容易にするために、事業が完了した地区の類型化を行い、各タイプの事業地区ごとのデータを分析する。これによりタイプ別に事業実施前後の土地利用、空間、居住者の変化、事業期間、事業費等を把握し再開発事業のタイプごとの特徴を明らかにするとともに、再開発事業の実態をより明確にする。さらに事業実施後もあまり土地の高度利用を行っていない事業を抽出し、その成立要因を整理することにより、事業採算の採りにくい地区での事業実施の条件を明らかにして、今後の容積率低充足型事業の可能性を探ることを目的とする。

### (2) 既往研究の整理と本研究の位置づけ

再開発事業に関する既往研究としては、大きく

三つに分けられる。一つは再開発事業のデータを分析することによりその特徴・問題点・課題を明らかにしている研究（分析型）、二つめは再開発事業の問題点を踏まえて、事業の改善、新しい手法などを提案している研究（提案型）、三つめは再開発事業の経済効果等を評価した研究（評価型）である。本研究に関連するものは、分析型と提案型の研究である。前者の主なものとして133地区のデータ分析を行った坂和<sup>2)</sup>（注(1)）、136地区を対象に土地利用、空間構成の変化等を分析した安藤<sup>3)</sup>、旧住宅・都市整備公団施行の代表的事例を分析した横堀<sup>4)</sup>などがある。後者としては、「低容積型」再開発事業の実現可能性を考察しているピットィア・ピータ<sup>5)</sup>、「町づくり会社」による保留床の取得・管理・運営の可能性を検討している福川<sup>6)</sup>などがあげられる。これらは、ケーススタディを通して事業の実現可能性の検証を行っているのが特徴である。

本研究は、304の事業完了地区のデータを用いこれらを分析することにより、再開発事業の特徴を明確にしている点、さらに実際に実施された事業の成立例から得られた知見をもとに、容積率低充足型事業の成立可能性を検討している点が特徴である。

### (3) 研究の方法

全国において完了した304地区の再開発事業（注(2)）について、再開発事業の最大の特徴である「土地の高度利用」、事業が実施された「地区の特性（立地条件）」、事業によって建築された建物の「主要用途」の三点に着目し、以下①～③の条件によりタイプ分けを行った。次にタイプごとに分析を行うとともに、各タイプの特性と事業成立の条件を考察した。

- ① 立地条件：駅からの事業地区までの直線距離約300mを境に駅前地区と一般市街地地区に分類
- ② 建物用途：事業でつくられた施設建築物の最大用途が「住宅」か「商業・業務系」であるかで分類
- ③ 高度利用の程度：再開発事業後の容積率を

指定容積率（高度利用地区指定前の容積率）で割った数値を「容積充足率」とし、充足率約80%を境に「充足率高」と「充足率低」に分類

## 2. 再開発事業のタイプ

類型化の結果、A：駅前商業・業務型、B：駅前整備型、C：駅前居住・複合型、D：商店街核づくり型、E：商店街活性化型(注(3))、F：住商混合地居住型、G：住・商環境整備型の7つのタイプと、その他：防災拠点型(注(4))（1地区のみ）に分類できた。

### (1) 各タイプの地区数

表1は7つのタイプの地区数、構成率を表わしたものである。駅前地区で実施されている事業が全体の64%を占め（図1）、事業後、指定容積率の80%以上の容積率となっている高充足型は85%にもものぼることがわかる。特に駅前地区における商業・業務系の用途を中心とした高容積型の事業（いわゆる典型的な再開発事業）は、事業全体の約半数近くとなっている。また、駅前地区、一般市街地地区を問わず商業・業務系を主要用途とした事業は全体の78%となっている。なお、駅前地区で住宅を主要用途として高度利用を行っていない事業は事例がなかった。

表1 各タイプの地区数・構成率

	駅前地区		一般市街地地区		合計
	商業・業務系	住宅系	商業・業務系	住宅系	
充足率高	A.141地区 46.4%	C.36地区 11.8%	D.61地区 20.1%	F.22地区 7.2%	260地区 85.5%
充足率低	B.18地区 5.9%	該当なし	E.18地区 5.9%	G.7地区 2.3%	43地区 14.1%
合計	159地区 52.3%	36地区 11.8%	79地区 26.0%	29地区 9.5%	303地区 99.6%
	195地区 64.1%		108地区 35.5%		

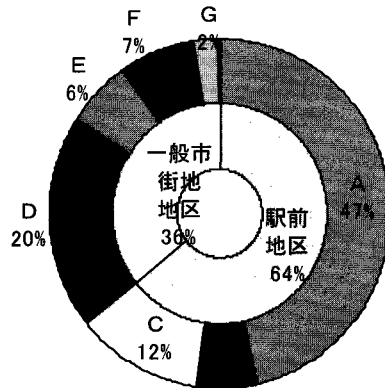


図1 各タイプの割合

### (2) タイプごとの主要な施行主体

7つのタイプごとの施行主体割合を示したものが図2である。A、Bタイプにおいて公共団体施行の割合が高くなっており、E、Gタイプは個人施行の割合が特に大きくなってきている。組合施行はDタイプの57%を筆頭に、Fタイプの50%、A、Cタイプでも高めの数値となっている。これら各タイプの主要な施行主体を模式的に表わすと図3のようになる。

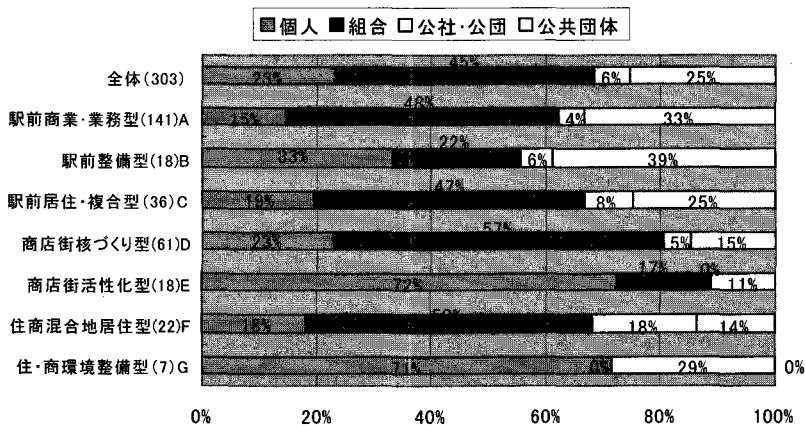


図2 各タイプの施行主体の占める割合

	駅前地区		一般市街地地区	
	商業・業務系	住宅系	商業・業務系	住宅系
充足率 高	A	C	D	F
充足率 低	B		E	G

太線：公共団体 細線：組合 破線：個人

図3 主要な施行主体

駅前地区の商業・業務系を主要用途とする事業は、容積充足率の程度にかかわらず公共団体施行によるケースが多い。これは、駅前の広場や道路などの公共施設整備に重点をおいた事業や、駅前にその都市の「玄関口」の役割や「シンボリック性格」を持たせる目的で、地方公共団体が実施した事業が多いものと考察される。反対に一般市街地地区において高度利用をあまり行わない低充足型の事業は、建物の用途を問わず個人施行によるケースが多い。また駅前地区、一般市街地地区を通して高度利用を行う高充足型の事業は、組合施行によるケースが多いといえる。

(3) 容積率の変化

次に各タイプは、どのような指定容積率のところで事業が計画され、事業の前後で容積率がどのように変化したかをみる(表2)。

表2 各タイプの容積率関係の平均値

指定容積率	534%	474%	537%	414%
事業後容積率	A 563%	C 494%	D 547%	F 431%
充足率	106%	104%	102%	105%
指定容積率	450%	全平均 505%	456%	371%
事業後容積率	B 293%	平均 496%	E 266%	G 189%
充足率	67%	98%	59%	51%

注) 下線：最高値，網掛け：最低値

事業が実施される前の指定容積率は、駅前地区(A、B、Cタイプ)と一般市街地地区のうち「商業・業務系」事業が実施される地区(D、Eタイプ)において高容積率が指定されている。特にA、Dタイプについては500%を超える容積率が指定されており、事業地区が持つポテンシャルはかなり高いといえる。

事業後の容積率は、容積充足率が高いA、C、D、Fタイプが400%を超えているのに対して、B、

E、Gタイプは300%未満となっている。そのなかでもGタイプは、事業後の容積率が189%、充足率は51%とかなり低い数値である。土地の高度利用を図るために、建物を高層化する高容積型再開発事業が一般的であるが、少数ながらも低容積型の事業も実施されていることがわかる。

指定容積率と事業後の容積率の関係をグラフに表わすと図4になる。丸の大きさは各タイプの地区数を示しており、直線は容積充足率100%のラインである。

都市によって容積率の指定基準が多少違うであろうが、図4により事業を実施する地区の指定容積率のみをもとに、どのようなタイプの再開発事業が実現可能かを考えてみる。指定容積率が400%以下の地区は、容積充足率の低いGタイプのみが実現可能であり、500%以上の地区は商業・業務系を中心とした容積充足率の高い大型再開発事業が可能である。また指定容積率が400%から500%の地区は、事業の目指す方向(事業の目的)によって高充足型の事業か、低充足型の事業かに分かれるといえる。

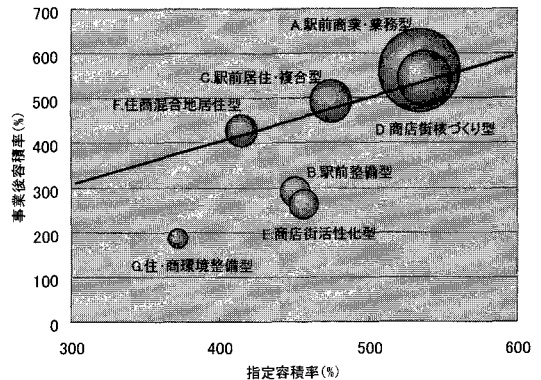


図4 各タイプの指定容積率と事業後の容積率

(4) 事業実施前の地区の特性

事業実施前における7つのタイプの地区特性を表わしたものが表3である。

事業実施前の不燃化率は容積充足率が低いタイプにおいて全体的に低くなっている。また、道路、広場などの割合である事業前の公共施設率(注(5))も容積充足率が低いタイプの方が低い。こ

表3 各タイプの事業実施前の特性及び公共施設率変化・事業費

	駅前地区		一般市街地地区	
	商業・業務系	住宅系	商業・業務系	住宅系
容積 充足率 高い	<b>A. 駅前商業・業務型</b>	<b>C. 駅前居住・複合型</b>	<b>D. 商店街核づくり型</b>	<b>F. 商業混合地居住型</b>
	a. 18.6%	a. 16.3%	a. 20.2%	a. 13.6%
	b. 75.6 人/ha	b. 152.2 人/ha	b. 68.0 人/ha	b. 97.8 人/ha
	c. 2.97 人/世帯	c. 2.98 人/世帯	c. 2.82 人/世帯	c. 2.91 人/世帯
	d. 28.1%	d. 26.0%	d. 28.7%	d. 26.9%
	e. 17.2	e. 17.4	e. 6.8	e. 14.2
f. 9,707(百万円/ha)	f. 8,194(百万円/ha)	f. 9,813(百万円/ha)	f. 6,252(百万円/ha)	
容積 充足率 低い	<b>B. 駅前整備型</b>	<b>凡 例</b>	<b>E. 商店街活性化型</b>	<b>G. 住・商環境整備型</b>
	a. 12.2%	a. 不燃化率%	a. 9.8%	a. 2.4%
	b. 81.2 人/ha	b. 人口密度 人/ha	b. 115.4 人/ha	b. 104.0 人/ha
	c. 3.14 人/世帯	c. 標準世帯人数	c. 3.26 人/世帯	c. 3.54 人/世帯
	d. 25.1%	d. 公共施設率%	d. 16.5%	d. 8.4%
	e. 16.1	e. 公共施設率変化	e. 6.7	e. 6.7
f. 4,127(百万円/ha)	f. 平均事業費	f. 4,334(百万円/ha)	f. 3,987(百万円/ha)	
平均値(白鬚東除く)：不燃化率17.1%、人口密度87.4人/ha、標準世帯人数3.10人/世帯、 事業前公共施設率26.6%、公共施設率変化14.0、平均事業費8,780百万円/ha				

これらのことから考えると、木造密集市街地など市街地の環境がより悪いところ（再開発事業がより必要なところ）で行われている事業は、B、E、Gタイプの低容積型といえる。しかし公共施設率の変化をみると、Bタイプは16.1と高い数字であるが、E、Gタイプはともに6.7であり、低容積型のE、Gタイプは事業後の公共施設整備効果はあまり高いとはいえない。

公共施設率変化は、駅前地区と一般市街地地区で明らかに違いがある(注(6))。駅前地区では事業後の公共施設整備効果が高いことがわかる。これは、駅前地区では事業によって駅前広場・道路の整備を行い、公共空間を生み出すことが事業の大きな目的になっていると考えられる。一方、一般市街地地区では事業による公共施設の整備効果は駅前地区ほど期待できないといえる。

#### (5) 事業費

表3の地区面積あたりの平均事業費をみると、容積充足率の程度により大きな違いがあることがわかる。容積充足率の高いA、Dタイプはヘクタール当たり100億円近い事業費となっており、Cタイプは約82億円、Fタイプは約63億円である。一方の容積充足率が低いタイプの事業費は、ヘクタール当たり40億円前後でありA、Dタイプの半分にも満たない金額となっている。

また表4の各タイプの「h. 保留床率」(保留床を延べ床面積で割った値)に注目すると、容積充足率の高いタイプは保留床率も高くなっている(注(7))。

容積充足率の高いタイプ、言い換えればより高度利用を行っている事業は、地区面積当たりの事業費も高くなっているといえる。これは独立採算性による事業費を捻出するために、より多くの保留床を確保しそれが建物の巨大化につながり、ひいては建設コストが増大し事業費が高くなる、という構図になっていると考えられる。

#### (6) 各タイプの特徴

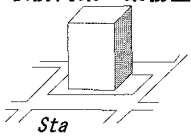
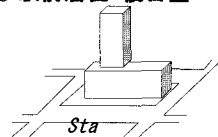
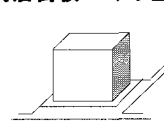
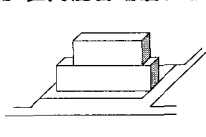
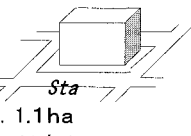
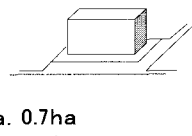
各タイプの特徴を整理すると次のようになる(表3及び4参照)。

##### ① Aタイプ 駅前商業・業務型

- ・再開発事業で一番多くみられるタイプ
- ・駅前広場、都市計画道路等の公共施設整備を行い(公共施設率変化が大きい)、同時に大型の商業施設(デパート・ホテル等)を建築する(保留床率が高い)
- ・地方都市の「顔」「表玄関」としての役割を期待され実施されているケースが多い
- ・元々指定容積率が高い地区であり、さらに高度利用地区の指定により容積率を引き上げ、高容積化している

- ・ 施行地区面積、建築物の延べ面積とも7つのタイプの中では最大規模
- ・ 商業・業務系施設が中心であるが、141地区のうち3割程度の地区では住宅も併設している
- ② Bタイプ 駅前整備型
  - ・ 地方都市（県庁所在地でない都市）の駅前に多くみられるタイプ
- ・ Aタイプ同様、その都市の「表玄関」として駅前整備を行う目的で事業を実施するケースがあり、駅前の公共施設整備に主眼をおいた事業が多い
- ・ 全18地区のうち、公共団体施行が7地区、第三セクター、公団施行がそれぞれ1地区と公的機関が施行している割合が高い（5割）

表 4 各タイプの特徴・代表例

	駅前地区		一般市街地地区	
	商業・業務系	住宅系	商業・業務系	住宅系
容積充足率高い	<b>A 駅前商業・業務型</b>  a. 1.2ha b. 51人/ha c. 35,900㎡ d. 5.6年 e. 79% f. 42% g. 20% h. 60%  秋田駅前南 宇都宮駅西口第1 柏駅東口 吹田駅前 姫路駅前	<b>C 駅前居住・複合型</b>  a. 0.9ha b. 79人/ha c. 21,600㎡ d. 4.9年 e. 76% f. 38% g. 23% h. 62%  仙台駅東第1・2号 川口駅西口 西大井一丁目 上六（大阪） 六甲道駅前	<b>D 商店街核づくり型</b>  a. 0.9ha b. 53人/ha c. 35,300㎡ d. 4.8年 e. 77% f. 44% g. 17% h. 52%  帯広二・八西 大門一番町（塩尻） 御旅屋第一（高岡） 香林坊第二（金沢） 六ッ門第一（久留米）	<b>F 住商混合地居住型</b>  a. 0.8ha b. 74人/ha c. 18,000㎡ d. 3.8年 e. 59% f. 50% g. 20% h. 62%  豊平3-3（札幌） 高崎市城址 並木4丁目（川口） 東部第1（厚木） 津山市南新座
	容積充足率低い	<b>B 駅前整備型</b>  a. 1.1ha b. 41人/ha c. 20,100㎡ d. 4.0年 e. 77% f. 54% g. 26% h. 49%  鶴岡駅前 駒ヶ根駅前 岡谷駅前 鯖江駅前第1 東萩駅前	<b>凡例</b> a. 地区面積 (ha) b. 権利者 (人/ha) c. 建物延面積 (㎡) d. 事業期間 (年) e. 建ぺい率 (%) f. 転出率 (%) g. 補助金割合 (%) h. 保留床率 (%)	<b>E 商店街活性化型</b>  a. 0.7ha b. 55人/ha c. 12,800㎡ d. 3.1年 e. 73% f. 46% g. 15% h. 62%  上市町西中町 酒田中町第4 七日町南（山形） 中部名店街（高崎） 石動町第4（富山）
平均値（白鬚東除く）： a. 1.03ha、b. 55人/ha、c. 29,725㎡、d. 4.9年、e. 75.6%、 f. 51%、g. 20.8%、h. 57.8%				

- ・同じ駅前地区であるA、C地区に比べ指定容積率は低い
- ・そのため、駅前であるにもかかわらず、事業後もあまり高度利用を行っていない
- ・補助金の割合が7タイプの中で一番高い
- ・6割の地区が住宅を併設しており、商業・業務系を主要用途とするA、B、D、Eタイプの中では住宅附置割合が一番高い

### ③ Cタイプ 駅前居住・複合型

- ・仙台、東京、神戸など大都市・大都市近郊の住宅需要の高い都市の駅前に多いタイプ
- ・低層階に商店・スーパー、高層部に住宅を配置している
- ・住宅を最大用途として、商業、事務所、公共施設、駐車場（デパート・ホテルの用途は少ない）などを組合せて、平均で4種程度の用途が混在した、複合用途の建物となっている（注（8））
- ・単位面積あたりの権利者数は、7タイプ中一番多いが、転出率は比較的強く抑えられている

### ④ Dタイプ 商店街核づくり型

- ・地方都市の古くからの商店街（旧中心市街地）に多いタイプ
- ・立地の違いだけで他の諸元はAタイプに非常に類似しているが、Aタイプに比べ公共施設整備効果は低い
- ・商店街活性化の起爆剤としての役割を期待され、組合で施行するケースが多い
- ・平均延べ床面積は35,000㎡程度でAタイプ同様に大規模な建物を建設する
- ・建物にはスーパー、デパート、ホテルなど大型キーテナントがはいる
- ・元々指定容積率が高い地区であり、さらに高度利用地区の指定により容積率を引き上げ高容積化している

### ⑤ Eタイプ 商店街活性化型

- ・Dタイプ同様古くからの商店街に多いタイプ
- #### ア. E-1タイプ
- ・Eタイプ全18地区のうち13地区がこのタイプになる。延べ床面積10,000㎡を超える地区が多く、スーパー等の大型キーテナントがはいりD

タイプに類似しているが、容積充足率が80%未満のためEタイプに分類される

#### イ. E-2タイプ

- ・残り5地区がE-2タイプとなる。延床面積5,000㎡以下で建物低層階に個人経営の商店がはいる
- ・商業活性化を動機に、商店街の有志が個人施行で事業を実施している
- ・Gタイプに類似しており、権利者（商業者）用の住宅を建物上部に併設している
- ・保留床はつくらないか、もしくは全て地権者が取得している
- ・転出率が低い（14.3%）

### ⑥ Fタイプ 住商混合地居型

- ・Cタイプに類似しているが、地区面積、建築物の延べ床面積等規模が小さい
- ・指定容積率は低めである
- ・低層階に商業系用途のテナントがはいり、高層階に住宅を設置
- ・事業後の建ぺい率が低い

### ⑦ Gタイプ 住・商環境整備型

- ・地区面積、施設建築物の延面積等、規模が非常に小さい
- ・「公共施設率変化」は小さく公共施設整備効果は低い、事業後の建ぺい率が低いため、一定の周辺環境整備効果は期待できる
- ・単位面積あたりの関係権利者が少ない
- ・転出者が少ない（1地区を除き転出率は0%である）
- ・7地区中5地区が個人施行である
- ・他の事業との合併施行が多い（商店街近代化事業、街路事業、住環境整備事業など）
- ・保留床を権利者が取得しているケースが多い
- ・同じ地域に、二つ以上の再開発事業が連担して施行されるケースがある

### ⑧その他 防災拠点型

- ・白鬚東地区のみ
- ・規模、関係権利者数など他の事業に較べスケールが大きい
- ・事業期間が長期にわたる
- ・建物を数棟建築して、地域住民の防災拠点・避

難場所となる

- ・補助金の比率が高い
- ・公共団体施行で政策的（江東防災6拠点構想による）事業であり「防災」を最大の目的に掲げている

### 3. 容積充足率低タイプの再開発事業成立の要因

事業完了304地区のうち、14%にあたる43地区が容積率を低く抑えて事業を施行している。これら容積充足率低タイプの再開発事業が、どのよう

に成立したのかその要因を以下のように整理する。

- ①Bタイプ 駅前整備型
  - ・公的機関が事業を施行する割合が高い
  - ・補助金の割合が高い
- ②E-2タイプ 商店街活性化型（表5参照）
  - ・商業活性化（商業の停滞化に伴う収入減）という権利者共通の強い動機づけがある
  - ・保留床は、権利者の取得できる範囲内に収めており、保留床処分金を当てにしていない
  - ・各人が負担できる範囲の費用を持ちより、共同建替えのイメージであり、結果的に転出率も低く抑えられている

表5 E-2タイプ 商店街活性化型5地区の概要

地区名・施行者所在地	地区の特徴 地区面積	事業の契機・目的	権利者	延べ面積 容積率	保留床率・ 処分先	合併事業	事業の成立・推進に決定的役割を果たしたこと	再開発制度に望むこと
酒田中町第4 個人 山形県酒田市	旧中心市街地 商業集積地 0.24 ha	大火により焼失 防災化・近代化・ 市街地環境整備	8人 (9)	4,416 m <sup>2</sup> (—) 287%	0% 権利床のみ	火災復興 土地区画整理事業	—	個人施行制度に望むこと
中部名店街 個人 群馬県高崎市	中心市街地 商業集積地 0.14 ha	商業地盤の沈下 防災上の不安 近代化・防災化	11人 (11)	2,695 m <sup>2</sup> (1,771) 265%	0% 権利床のみ	なし	権利変換計画がスムーズに行われた	準備段階での資金調達の制度化
石動町第4 個人 富山県小矢部市	中心商業地 商業集積地 0.11 ha	商業地盤の沈下 商店街近代化・ 防災化・積雪対策	8人 (11)	2,104 m <sup>2</sup> (1,677) 196%	0% 保留床はつくり ず地権者の増床 (427 m <sup>2</sup> )のみ	街路事業・ 商店街近代化事業	街路事業・近代化事業を 組合せて、用地、物件補 償費を自己資金に充て、 低利融資も受けられる ようにして施行者の負 担を軽くした(注2)	—
石動町第5 個人 富山県小矢部市	中心商業地 商業集積地 0.14 ha	商業地盤の沈下 商店街近代化・ 防災化・積雪対策	11人 (11)	1,903 m <sup>2</sup> (2,102) 156%	0% 権利床のみ			
七日町第1 個人 山形県山形市	旧中心市街地 商業集積地 0.15ha	商業地盤の沈下 商店街近代化・ 防災性強化	6人 (9)	2,931 m <sup>2</sup> (910) 234%	100% (注1) 参加 組合員が全ての床 を取得	なし	商店街が強く再開発を 望んでいたため、商業 調整が円滑に進んだ	—

\*権利者数、延べ面積のカッコ内の数字は事業前のもの (注1) 参加組合員（借家人1人）が全ての床を取得したため、総事業費のうち補助金13%以外は全て参加組合員の負担 (注2) 事業資金計画概要についての回答から

表6 Gタイプ 住・商環境整備型7地区の概要

地区名・施行者所在地	地区の特徴 地区面積	事業の契機・目的	権利者	延べ面積 容積率	保留床率・ 処分先	合併事業	事業の成立・推進に決定的役割を果たしたこと	再開発制度に望むこと
中仙道Ⅰ 住宅供給公社 埼玉県上尾市	旧中心市街地 住商混合地 0.23 ha	住環境の整備 土地利用改善	11人 (11)	4,779 m <sup>2</sup> (—) 240%	47% 地権者が従前 権利割合に応じ全 て買取り賃貸経営	コミュニティ住環境整備 事業	地権者の理解・努力 コンサルタントの力量 供給公社の協力	補助金制度の 簡素化
中仙道Ⅰ-2 住宅供給公社 埼玉県上尾市	旧中心市街地 住商混合地 0.17 ha		6人 (6)	3,716 m <sup>2</sup> (452) 225%	46% 20%は地権者 が買取り、残り 26%を分譲			
石動町第1 個人 富山県小矢部市	中心商業地 商業集積地 0.2 ha	商業地盤の沈下 商店街近代化・ 防災化・積雪対策	9人 (9)	3,134 m <sup>2</sup> (2,387) 157%	0% 保留床はつくり ず地権者の増床 (747 m <sup>2</sup> )のみ	街路事業・ 商店街近代化事業	街路事業・近代化事業を 組合せて、用地、物件補 償費を自己資金に充て、 低利融資も受けられる ようにして施行者の負 担を軽くした(注2)	—
石動町第8 個人 富山県小矢部市	中心商業地 商業集積地 0.1 ha	商業地盤の沈下 近代化・公共施設 ・住環境整備	5人 (5)	1,573 m <sup>2</sup> (1,543) 159%	0% 保留床はつくり ず地権者の増床 (30 m <sup>2</sup> )のみ	商店街近代化事業 住環境整備事業	住環境整備事業との合 併施行により資金計画 が円滑に行われた	—
立町第4 個人 富山県新湊市	旧中心市街地 住商混合地 0.13ha	商業地盤の沈下 近代化・公共施設 整備・防災化	6人 (6)	1,661 m <sup>2</sup> (1,453) 170%	98%(注1) 地権者 が取得し一般分譲 も行う(比率不明)	商店街近代化事業 住環境整備事業	商店街の商業力の低下 に対する危機感	準備段階での資金調達の制度化
中町A 個人 三重県松阪市	旧中心市街地 住商混合地 0.1 ha	商業地盤の沈下 近代化・公共施設 整備・防災化	6人 (6)	1,982 m <sup>2</sup> (1,217) 256%	54% 一般分譲	街路事業・ 商店街近代化事業	商店街の商業力の低下 に対する危機感	準備段階での資金調達の制度化
見川2丁目 個人 茨城県水戸市	住商混合地 0.97 ha	建物更新 防災性強化・住宅 供給	2人 (11)	10,071 m <sup>2</sup> (2,308) 114%	0% 個人施行者の 増床のみ（賃貸住 宅経営）	なし	施行者（個人）の意思決 定	公開空地に 対する税金 の優遇措置

\*権利者数、延べ面積のカッコ内の数字は事業前のもの  
 ※(注1) 住環境整備事業で建物を買取除去し、その補償金を自己資金にあて保留床を購入した  
 ※(注2) 事業資金計画概要についての回答から



- ・ 5 地区中 3 地区で柱・壁を共有する長屋建形式の建物となっている
- ③ G タイプ 住・商環境整備型 (表 6 参照)
  - ・ 小規模な事業であるため、関係権利者は 28 人/ha と少なく合意形成が比較的容易である
  - ・ 事業期間が短いため社会・経済情勢の変化の影響が少ない
  - ・ E-2 タイプと同様に保留床は、権利者の取得できる範囲でつくっている
  - ・ 転出率が低いため、転出者に対する補償金の支出 (注(9)) が低く抑えられている
  - ・ 他の事業との合併施行として、補助金 (補償金) を他からも得ており、権利者の費用負担を少なくしている (注10))
  - ・ 借家権者の事業後の居住継続を保証している (注(11))
  - ・ 7 地区中 4 地区 (1 地区は建物の一部) で長屋建形式の建物となっている

#### ④容積率低充足型事業実現の可能性

駅前地区で高度利用を行い商業・業務系テナントの入る商業系の再開発事業が多数を占める中、保留床をあまり創りださない容積率低充足型の事業も少数ではあるが実施されていることが分かった。これらの事例から建築物を高度化・高容積化せずに、保留床処分金に依存しない再開発事業を実施するための条件を、以下のように整理する。これらは、21世紀型再開発事業のひとつの方向性を示すとともに、本来再開発事業による環境・基盤整備が最も必要とされてきたにもかかわらず、取り残されてきた木造密集市街地における、今後の再開発事業展開の可能性を示すものとする。

- a. 公共施設整備・住環境整備など「公共性の強い事業」に対しての公共団体の関与及び資金援助 (注(12))。
- b. 権利者の再開発事業実施に向けた強い動機づけ (個人施行の再開発事業の事例が多いことを考えると) と事業への主体的な取り組み。
- c. 権利者の「資金調達可能な範囲 +  $\alpha$ 」程度の規模にとどめた無理をしない事業規模。
- d. 無理に事業規模を広げ権利者数を増やさず、合意のとれた地区から小規模な事業の実施。

e. 建物の共同化に対する抵抗感を和らげるためには、壁・柱のみを共有とした長屋建形式の建物が有効。

f. 借家人対策等を工夫して低転出率の実現。

## 4. おわりに

残された課題として第一に、最新の再開発事業完了地区を含めたデータの分析を行うことである。本研究は、1994年3月までに完了した事業を対象としているが、現時点までにさらに多くの事業が完了している。バブル経済崩壊により事業計画を見直した事業や、その後に計画された事業などを含めた最新の事業データの分析が求められる。

第二は、本研究では完了した地区のデータをもとに再開発事業のタイプ分け・分析、事業成立要因等の整理を行ったが、事例地区ごとのより踏み込んだ調査・分析は不十分である。特に容積充足率低タイプの事業などは、事業施行者、権利者、関係自治体に対してのヒアリング調査等により、データに表れない事業成立のための要因や地区の特殊事情など、より詳細な調査が必要である。

### 注

- 1) 坂和らは今後の再開発事業のあり方について、「独立採算性の見直し」「合意形成」「住民参加」「再開発ビル管理・運営」に関しての提案も行っている。
- 2) 1994年3月までに完成した304地区、「日本の都市再開発」<sup>7)</sup>による。
- 3) Eタイプはさらに詳しくみるとE-1、E-2にわかれる。
- 4) このタイプに分類される「白鬚東地区」は、地区面積、事業期間、事業費等他のタイプとはスケールが大きく違うため、以下(1)~(5)の分析は白鬚東地区を除いた303地区で行った。
- 5) 公共施設率とは地区面積に対する道路・公園・駅前広場等の占める割合をいう。それが事業の前後でどのように変化したかを公共施設率変化とする。例えば、施設率が16%から35%に変化した場合は19.0となる。
- 6) 一般市街地地区においてF：住商混合地居住型の変化が14.2と高いが、この理由は、全22地区のうち、

事業地区内に都市計画道路を整備したため地区面積に対して道路の割合が高くなった地区が7地区、大規模な公園を整備して公園の割合が高くなった地区が1地区ありこれらが全体に影響している。

- 7) E：商店街活性化型の保留床率は全体で62%であるが、Eタイプの中において建物規模の大きいE-1は保留床率79%、規模の小さいE-2は28%となっている。
- 8) 全304地区の平均複合用途数は3.26に対して、Cタイプは4.0である。
- 9) 「日本の都市再開発4」<sup>7)</sup>によると、1989年4月から1994年3月までに事業が完了した100地区の支出内訳をみると、補償費の平均が約17%であるのに対し、転出率の高い公団、公共団体施行の補償費は、全支出の約24%もの高い割合を占めている。
- 10) 補助金の平均は18%で他のタイプと比べ特別に高くないが、石動町第1、第8の用地・物件補償費は自己資金に含まれており、これらを補助金としてカウントするとGタイプ全体の補助金率はもっと上がると思われる。
- 11) 借家権者は、権利変換の際借家権が保護されることにはなっているが、事業後の家賃値上がりなどの問題から、転出を余儀なくされる場合があり、再開発事業全体を通してその立場は弱いものとなっている。「中仙道I」地区では、こういった借家権者の保護・事業への合意を得るために、「特定優良賃貸住宅制度」を適用し家賃の上昇を抑え居住継続を図っている（家賃を相場より安く設定し、

賃貸収入の安定化の効果も狙っている）。

- 12) 合併施行した事業からも別途補助金を受けているということは、再開発事業の補助金だけでは事業採算が採りにくいということである。

### 参 考 文 献

- 1) 渡辺正信、中林一樹：市街地再開発事業の実態に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp533-534、1999.9
- 2) 坂和章平ほか2名：岐路に立つ都市再開発、都市文化社、1987.7
- 3) 安藤元夫：例えば、都市再開発に関する研究 その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp169-170、1985.10、など一連の研究
- 4) 横堀肇：日本の法定再開発事業の実態と特質、都市計画222号、vol.48/No.5、pp56-64、1999.12
- 5) ピットィア・ピータ、福川裕一：密集住宅市街地の整備・再開発に関する考察、都市計画220号、vol.48/No.3、pp61-73、1999.11
- 6) 福川裕一、西郷真理子：民間非営利組織（町づくり会社）による再開発；その必要性と成立条件、日本建築学会計画系論文集第467号、pp153-162、1995.1
- 7) (社) 全国市街地再開発協会編：日本の都市再開発 1, 2, 3, 4・市街地再開発事業の全記録1981, 1986, 1991, 1995

### Key Words (キー・ワード)

Urban Re-development Projects (市街地再開発事業), Classification (類型化), Floor Area Ratio (容積率), Conditions of District (立地条件), Building Type (建物用途), Reserved Floor (保留床)

## A Study on the Feasibility of Low-dense Urban Re-development Projects: From an Analysis of All of the Completed Urban Re-development Projects in Japan

Masanobu Watanabe\* and Itsuki Nakabayashi\*\*

\*Tokyo Metropolitan Government

\*\*Graduate School of Urban Science, Tokyo Metropolitan University

*Comprehensive Urban Studies*, No.80, 2003, pp.115-125

The purpose of this paper is to consider the feasibility of low-dense Urban Re-development Projects. We classified 304 projects by following three points of view; 1) Conditions of location, 2) Building type, and 3) Floor area ratio. As the result, we conclude that Urban Re-development project can be categorized into seven classifications by their characteristics. From analysis of project data of them, we achieve to figure out advantages and problems of each classification. Moreover, we find out there are several Urban Re-development Projects of lower land usage in not around train station district.