

大阪市立大学大学院創造都市研究科

博士学位論文

再開発事業と区画整理事業の合併施行の効果に関する研究

—地権者の第三の選択に着目して—

(A Study on the Effect of Merger Enforcement of Redevelopment Project and
Land Readjustment Project :Focusing on the Third Choice of Landowners)

2021年3月

大阪市立大学大学院創造都市研究科

創造都市専攻都市政策研究領域

D16UD511

山野 節雄(YAMANO, Setsuo)

論文要旨

1. 論文名 再開発事業と区画整理事業の合併施行の効果に関する研究
—地権者の第三の選択に着目して—

2. 氏名 山野節雄

(要旨)

再開発事業の特徴として、都市再開発法により土地に権利を有する地権者が組合員となり、再開発組合を設立し事業を遂行することや、総事業費が数十億円、場合によっては数百億円規模の事業に取り組み、権利変換という手続きにより新しくなった建物部分を取得することが挙げられる。さらに、まちづくりに対し知識も経験もない地権者が、使っていない容積率の余剰分をデベロッパー等に売却し再開発事業を行うことに加え、再開発事業に長けたコンサルタントや行政が運営をサポートし、デベロッパーやゼネコンが資金面や人的な協力を行うことで、組合員が主体となり再開発組合を組成し進めるということが特徴である。また、再開発組合における意思決定は、土地の所有面積や財産の所有額に関係なく1組合員1票であり、大企業が大規模な土地を所有している場合と、個人が小規模な土地を所有している場合の再開発組合内での意思決定における議決権割合は同じとなることから、個人の意思が尊重されやすいといえることができる。

しかし、地権者の大多数が同じ方向を向くことは難しく、どのような方法で事業を推進させるのか、地権者の動向、転出に着目し調査を行うことが必要である。

本研究では、再開発事業の権利変換における地権者の選択に注目し、再開発事業を単独で施行する単独施行と、再開発事業と区画整理事業を同時に施行する合併施行の状況について調査分析を行う。具体的には、単独施行での地権者の転出状況の調査と転出理由についての調査、さらに転出理由を踏まえ、より地権者の意思を反映させやすいと考えられる合併施行における地権者の転出状況の調査の三つである。

初めに、単独施行について、先行研究において転出者数やスケジュールについて調査研究がなされている一方で、権利変換による地権者数と転出者数の関係については明らかにされていない。そこで本研究では、再開発事業データを基に権利変換における地権者の転出について、重回帰分析により検証を行う。

次に、地権者の転出理由について、再開発事業に関わったコンサルタントに対するヒアリング調査により明らかにする。権利変換計画などの再開発事業の行政機関より認可される書類や、転出者の転出理由については非公表とされているが、地区名や個人を特定できるものを非公表とすることを条件に転出理由の情報提供に関してコンサルタントより協力を得た。さらに、再開発事業が完了した地区において相続税路線価からどのような特徴がみられるのか、単独施行と合併施行ではそれぞれどのような状況が生まれるのかについて調査を行う。営業を継続している商店主にヒアリングを行い生活面からの状況も確認する。

最後に、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行について調査を行う。先行研究では、制度的な問題や借家人に対する救済

策などについて報告されている一方で、権利者の転出率に着目した研究はなされていない。区画整理事業との合併施行により区画整理事業区域内の新たな場所へと移転する選択肢を増やすことにより、転出者数にどのような変化をもたらすのか、調査分析を行い単独施行では判別が不可能であった地権者の選択を明らかにする。

これら、三段階の調査により明らかとなった地権者の選択肢についてまとめ、最後に再開発事業の将来の方向性、課題について述べる。

本稿の構成として、第Ⅰ章では、再開発事業の根幹をなす都市再開発法について、どのような流れを経て現在に至るのか、都市計画法など関連する法律との関係、都市再開発法の構成、次に再開発事業の大きな流れ(身の丈再開発事業など)や事業手法などについて過去の事例をもとに述べる。

第Ⅱ章では、再開発事業を単独で施行した場合と再開発事業と区画整理事業の合併施行で施行した場合の制度上の相違点、施行方法について述べる。

第Ⅲ章では、再開発事業における転出者の存在について、地権者数が転出者数に対しどのような影響を与えているのか、重回帰分析により検証を行う。転出理由の調査では、非公開の事案ではあるが、地区名、個人名を非公表にするとの条件で調査を行う。

第Ⅳ章では、先行研究において調査がなされていない再開発事業と区画整理事業における合併施行の地権者の転出率について、合併施行ではどのような変化が現れるのか調査分析を行う。区画整理事業区域内の一部で施行するため、単独で施行される再開発事業とは異なり移転場所が確保できるなど、新たな選択肢として地域に残る地権者が増え、転出率が下がると考えられる。

第Ⅴ章では、完成後の再開発ビルが隣接する地域に対し、まちの連続性や単独施行と合併施行における相続税路線価に対する影響について比較検討を行う。さらに調査を行った地区の中から賃貸住宅の家賃単価への影響についても調査を行い、再開発ビルの店主に再開発ビルのおかれている現状や隣接する駅周辺の状況についてヒアリング調査を行う。

第Ⅵ章では、まとめとして調査の結果を総括する。再開発事業の特徴として地権者数が転出者数に対し影響を与えており、地権者がやむを得ない事情により転出を選択していたということが転出理由に関するヒアリング調査により明らかとなった。新たな再開発ビルの床を取得するのか、金銭により補償金を受け取るのかの二者択一に加え、区画整理事業との合併施行により区画整理事業区域内へ移転する第三の選択肢を設けることにより、地権者数と転出者数の関係にどのような変化をもたらすのか調査分析を行った。

その結果、再開発事業を単独で行う場合と比較して転出者数が減少したことが明らかとなった。これは、合併施行の効果として新たな選択肢を増やすことによって地権者が地域に残る選択をしたことが要因であると考えられる。これはコンサルタントへの調査から明らかとなった転出理由とも整合する。

以上より、合併施行は、多くの地権者の意思を反映させることが可能な事業手法といえる。

今後の課題として、再開発事業における文化財、洪水ハザードマップとの関係など、問題点について述べる。現行の制度では解決することが難しいが、再開発事業の枠を超えた事業展開を検討する時期に来ており、今後の課題としたい。

再開発事業と区画整理事業の合併施行の効果に関する研究

—地権者の第三の選択に着目して—

序 章

- 1. 研究の背景と目的 2
 - (1) 都市再開発事業について
 - (2) 研究の目的
 - (3) 先行研究
 - (4) 本研究の位置付け
- 2. 論文の構成と研究の方法 11

第 I 章 再開発事業の制度

- 1. 本章の目的 21
- 2. 都市再開発法と都市計画法との関係について 21
- 3. 都市再開発法について 21
- 4. 施行方法、組み合わせについて 27
- 5. 再開発事業の活用事例について 31
- 6. 転出制度について 31

第 II 章 合併施行について

- 1. 本章の目的 36
- 2. 施行方法について 36
 - (1) 再開発事業について
 - (2) 区画整理事業について
 - (3) 合併施行について
 - (4) 立体換地制度について
- 3. 相違点について 41
 - (1) 合併施行の問題点について
 - (2) 一体的施行による改善点について
 - (3) 合併施行の特徴について
 - (4) 合併施行の制度的なメリット、デメリットについて
 - (5) 制度上の相違点について

第三章 再開発事業における転出者数について

1. 本章の目的	49
2. 権利変換に関する先行研究	49
(1) 事業期間	
(2) 権利変換	
(3) 課題の抽出	
3. 再開発事業における同意取得と権利変換	54
(1) 再開発事業の種類	
(2) 同意取得と権利変換がなす役割	
4. 権利変換における地権者の転出についての検証	55
(1) 再開発事業データ	
(2) 権利変換による転出	
(3) 転出者数が事業スケジュールに与える影響	
(4) 借地権者、建物所有者、借家権者	
(5) 権利者の転出理由	
5. 地権者の転出理由の調査	60
6. まとめとして	67

第四章 再開発事業と区画整理事業の合併施行による効果

1. 本章の目的	75
2. 合併施行	76
(1) 合併施行の沿革	
(2) 同時施行の問題点と一体的施行による改善点	
(3) 合併施行の特徴	
3. 先行研究	77
(1) 再開発事業における借家人の転出	
(2) 合併施行の制度的課題	
(3) 合併施行による効果	
(4) 合併施行のデメリット	
4. 合併施行による地権者の転出率の減少効果	83
(1) 仮設	
(2) 合併施行をダミー変数として	
(3) 借家人割合をダミー変数として	
(4) 年代をダミー変数として	

5. まとめとして	87
(1) 合併施行の効果について	
(2) 合併施行の問題点について	
第V章 事業完成後の評価について	
1. 本章の目的	94
2. 路線価からみた再開発事業	94
(1) 単独施行と合併施行を路線価より比較	
(2) 事業完了後と現在における路線価の変動について	
3. 賃貸住宅相場からの比較	109
(1) 賃貸住宅相場について	
(2) 合併施行が賃貸住宅の家賃単価に与える影響について	
4. 事業完了地区へのヒアリング	116
(1) 単独施行の北野田再開発事業について	
(2) 合併施行の放出再開発事業について	
5. まとめとして	123
第VI章 結論	
1. まとめとして	126
(1) 各章のまとめ	
(2) 結論	
2. 再開発事業の課題	129
(1) 文化財、考古学との関係	
(2) コンパクトシティ、洪水ハザードマップとの関係	
(3) テレワークとの関係	
(4) 今後の課題について	
3. おわりに	133
参考文献	136
謝 辞	141

序 章

序 章

1. 研究の背景と目的

(1) 都市再開事業について

再開事業と区画整理事業という括りは、一般的には民間が主導して開発する物件や、都市再開発法、土地区画整理法に基づいて行う事業など広範囲なものとなっている。本研究における再開事業とは、都市再開発法に規定する事業を再開事業とし、区画整理事業とは、土地区画整理法に規定する事業を区画整理事業と定義する。次に合併施行とは、昭和 44 年の都市再開発法制定の後、昭和 47 年に建設省が作成した「土地区画整理事業・市街地再開事業同時施行要領（案）」の同時施行^{注1}、平成 11 年の都市再開発法と土地区画整理法の整備により導入された一体的施行^{注2}を合わせたものと定義する。

再開事業とは、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、①細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、②公園、広場、街路等の公共施設の整備、などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものである（都市再開発実務研究会 [2016]）。平面的過密利用の現状を余裕のある立体利用へと転換していく（都市再開発実務研究会 [1996]）。都市再開発法第 1 条（目的）には、「この法律は、市街地の計画的な再開に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」と規定されている。

その都市再開発法は 1969 年に制定されており、防災建築街区造成法（1961）、市街地改造法（1961）の流れをくむ都市防災に主眼を置いた法律である。防災建築街区造成法とは主として土地所有者などの権利者による不燃防災建築物の建設を目的とし、市街地改造法とは主として公共施設（駅前広場・街路など）の整備を目的としている。また、都市再開発法は、土地区画整理事業法の立体換地制度や都市計画法には再開方針について規定されており、つながりも深いものとなっている。その都市計画法について久末 [2016] からは、関東大震災から戦後の復興、高度成長期へと移りかわるまちの発展に即し、時代と共に土地利用規制に主眼を置くものとして意義があると説明されている。

都市再開発法が制定された後、数多くの再開事業が行われ、新陳代謝を繰り返してきたのである。再開事業といっても東京や大阪の都心部での大規模なものから、地方都市での身の丈再開事業といわれる採算性を重視した小ぶりのものまで様々である。

再開事業の例として、

- ① 戦後の闇市での不法占拠の解消として、土地に対する借地権などの権利関係が不明なものや、土地に権利を有していない者が借地権の売買や賃貸借契約を締結したものを再開事業により整理している。本来、権利を有さない底地の権利者と借地権者とは意思疎通ができない状態が多くみられ、複雑な権利関係を再開事業により解消させた事例。

- ② デベロッパーの所有地に多くの借地権者が存在し、借地権者に8から9割分の権利を渡し、残り1から2割の権利において再開発事業を展開した事例。
- ③ バブル崩壊においてデベロッパーの地上げによる土地の虫食い状態において、敵対していたデベロッパーと共に再開発事業に取り組み地域を再生させた事例。
- ④ 法規制の範囲内の最大の建物を建てるのではなく、容積率が余っている状態で事業を行い、採算性を重視した事例。(身の丈再開発事業)

また、再開発事業は、まちなみの整備も合わせて行い、防災や道路拡幅、駅前広場の整備など公共施設整備に一役買ってきた。駅前を整備する際、バスなどの車の駅への進入路の確保や、駅前広場の整備である。行政として土地を買収し立ち退かせる方法もあるが、再開発事業では合わせて駅前広場周辺の老朽化した建物を同時に建て替えさせることも可能となる。

地権者に目を向けると再開発事業の特徴としては、都市再開発法には土地に権利を有する地権者が組合員となり、再開発組合を設立し事業を遂行すると定められている。まちづくりにおいて知識も経験もない地権者が、所有している土地や借地権が建築基準法上に規定された容積率の余剰分を売却し成立させる。総事業費が数十億円、場合によっては数百億円規模の事業に取り組み、都市再開発法に規定された権利変換により新しくなった建物部分を取得する。権利変換は税務上、売買がなかったものとみなされる。地権者に加え、再開発事業に長けたコンサルタントや行政がサポート行い、デベロッパーやゼネコンが資金面や人的な協力を行うわけであるが、意思決定の主体はあくまでも地権者である組合員である。組合員の集合体である再開発組合の総会や理事会で意思決定を行い、事業を進める。

再開発事業は大多数の地権者が事業に対する知識がないにも関わらず、数多くの事業が完成している。再開発事業に参画の機会を伺っているデベロッパーやコンサルタント、ゼネコンが知識を持ち寄ったとしても、地権者に事業を推進する意思がなければ事業は前に進まない。再開発事業の特徴として再開発組合での意思決定は土地の所有面積や財産の所有額に関係なく1組合員1票である。仮に大企業が大きな土地を所有していても、個人が小さな土地を所有していても再開発組合内での意思決定における議決権割合は同じとなり、個人の意思が尊重されやすい状況が都市再開発法によって担保されている。しかし、店舗や工場など物理的に事業に参加できない地権者も存在するはずであり、大多数の地権者をまとめるのは難しく、どのような方法で事業を推進させるのか、地権者の転出や選択に着目し調査を行う。

再開発事業には、都市再開発法で定められた第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業が規定されている。第一種市街地再開発事業は主に地権者が再開発組合を組成し主体となるもので、第二種市街地再開発事業は行政や都市再生機構など公の団体が行う。

本研究では、都市再開発法において定められた市街地再開発事業のうち、地権者が中心

となる第一種市街地再開発事業について述べる。

(2) 研究の目的

1) 地権者の転出状況について

再開発事業を進めるうえで、中心的な組織となる再開発組合において主要な役割を果たす地権者の動向について明らかにする。なぜ様々な形態の資産^{注3}を所有している立場の異なる地権者が一つの事業を進めることができるのか、そこには、再開発事業に前向きな地権者もいればそうでない地権者もいる。どのような方法で意見の違う地権者をまとめ、事業を前に進めるのか調査を行う。自身の所有する土地、建物を権利変換により新たな再開発ビルの床と交換することに対し、共同化に反対する地権者も存在するはずである。制度としては、都市計画決定や事業認可、再開発組合の設立などの時に賛成や反対の意思表示ができる機会が設けられている。反対する地権者の個別的な事情としては、再開発ビルでは物理的に用途や仕様の問題で入居できない、自身が所有する従前の資産の評価に納得ができないなどが考えられる。

再開発事業では、再開発ビルに入居することが困難な地権者や転出の意向を持っている地権者に対し、転出制度が設けられている。その転出制度が再開発事業の推進に大きな役割を果たしているのではないかと考えており、転出する地権者数がどのような状態にあるのか調査を行い明らかにする。

2) 地権者が転出を選択する理由について

次に地権者が転出を選択する理由としてどのようなものがあるのか、完成した再開発事業のコンサルタントへヒアリング調査を行う。転出理由については非開示となっており、普段目にはできないが、地区名、個人名は非公表にするとの条件で協力を得た。

行政による土地の買収であればその場に残ることはかなわず、資産に見合う対価を金銭で受け取り違う場所へと移転する。再開発事業においては、事業に参加をするのか、転出を選択するのか、地権者の意思を反映させる機会がある。再開発事業において地権者が転出者することによってどのような効果が見込まれるのか検討する。

地権者の所有する資産の状況や営業形態など置かれている状況しだいでは、新しく建設される再開発ビルでの使用用途や業種業態において制限を受け、再開発事業に参画することができないこともある。再開発事業に伴う用途地域の変更や、新たな規制、地区計画においては壁面後退が義務付けられることが多く、セットバックすることにより元の店舗配置が不可能となる。また、相続登記が完了しておらず、相続資産を転出により現金化し解決する場合もある。

さまざまな事情を抱えた地権者が集まり事業として成立させている。営業継続を断念する地権者や、やむを得ず転出を選択する地権者の動向も大きな役割を果たしていると考え

られる。さらに税控除の制度では、転出者等のために土地等を売却した所有者に対しても、売却益に対する税金の優遇制度も用意されている。これは地権者が転出することによる波及効果の一つともいえる。

3) 区画整理事業との合併施行による転出者数について

再開発事業では、①権利変換を受け新しい再開発ビルの床を取得する、②従前の権利を現金にて補償金とそして受け取る、の二者択一である。転出を選択し補償金を受け取るとは選択の自由であり悪いことではないが、転出理由の調査を行った結果、自ら進んで転出していない可能性を示していた。そこで、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行において調査を行う。地権者にとっては再開発事業により新たな再開発ビルの床を取得するのか、補償金を受領し転出するのか、新たな選択肢として区画整理事業区域内の新たな土地へ移転するのか、この三つの選択肢について再開発事業を単独で施行した場合と比較し、どのような変化が表れるのか転出者数に着目して調査を行う。

4) 研究の目的

研究の目的として、再開発事業における転出者について明らかにする。初めに、再開発事業の特徴として、単独施行の再開発事業において約半数の地権者が転出を選択しており、地権者数が転出者数に影響を与えているか調査分析を行う。次に、なぜ地権者の約半数にも上る地権者が転出していたのか、転出理由について再開発事業を行ったコンサルタントへヒアリング調査を行う。単独施行では、再開発事業の制度である権利変換により新たな再開発ビルの床を取得するのか、金銭により補償金を受け取るのかの二社択一となる。最後に、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行により、区画整理事業区域内の新たな場所へと移転する第三の選択肢をふやすことによって、地権者数が転出者数にどのような影響を与えるのか調査分析を行う。

この調査研究により、単独施行の再開発事業では判別不可能であった地権者の第三の選択について、明らかにすることを目的とする。

さらに単独施行と合併施行の事業手法の違いによる地域に与える影響を比較検討する。単独施行と合併施行を再開発事業区域とその周辺地域との相続税路線価をもとに比較し、どのような影響を与えているのか、どのような違いが表れているのか調査分析を行う。合わせて単独施行と合併施行のそれぞれの地区内において営業を継続している商店主へヒアリング調査を行う。

5) 再開発事業の新たな展開

再開発事業は、目的の場所を定め事業地の移動を前提としていないため、その場所に危険性が危惧されたとしても、賑わいの創出や福祉に寄与できれば事業は前へ進んでしまう。洪水ハザードマップ上の浸水地域でも、周知の文化財宝蔵地であっても同じように再開発事業は行われる。今後、新たな災害や未来に引き継がなければならない文化財などを考慮しながら事業を進めることが必要だと考える。洪水ハザードマップにおいて注意喚起がされているところで再開発事業を行ったケースでは、再開発事業により整備された高層マンションの電源設備が台風で浸水し、停電により水道水の供給やエレベーターが稼働しない状況が生じた。テレワークの導入などにより、企業はコンパクトシティや職住一体から、郊外でも同じような勤務ができる環境を模索している。時代に即した防災、残すべき資産、将来の人の動きを加味した新たな方向へ転換する必要があると考えられる。

(3) 先行研究

再開発事業における先行研究について岩見 [2016] は、権利者の権利変換における地区外転出の割合について近年の再開発組合施行の 68 事例から調査を行っている。約半数の地権者の転出要因として、零細な地権者が多く、また、借家人の借家継続において家賃の値上げが挙げられているとしている。堀江他 [1987] も家賃の値上げについて借家人の問題を指摘し、大規模小売店の進出による地元営業者の経営難、住みなれた低層住宅から再開発でできた高層住宅に移り住み、外出すらおぼつかなくなった老人の居住権、コミュニティーの崩壊、その他にも要因が考えられると心理面からも再開発ビルに住み続ける難しさも合わせて指摘している。三宅他 [1961] は、借地借家権問題の大半は各自で解決しえないとしており、再開発事業の中で事業主体側が関与し、解決していることが伺える。小原 [2005] は、上六地区市街地再開発事業の地権者の動向、変遷について述べているが、トラブルになることが多い権利関係の問題に関しては、組織的に対応した点が事業の完成のポイントの一つとして挙げている。長井他 [2010] は、地権者と事業者側では明らかに事業に対する知識の非対称性が存在するとしている。水谷 [2012] は、1 地区からの考察として、地権者の転出要因は、①相続により資産が細分化されている場合、②会社を保有していない場合、転出傾向が高いとしている。中村他 [2005] は、同潤会アパートメント建替え事業の 1 地区のアンケート調査による事例として、転出を決めた重要な理由としては①借家人に多く見られた経済的理由、②地区外権利者などに多く見られた再開発に時間がかかる、③建て替えを一つの機会として捉え、親族との同居、④年齢的なローンの問題が大きくかかっている時間の問題、⑤複数回の引っ越しの苦労は高齢者が多く応えているとしている。宮原 [2006] は、再開発事業の場合、権利変換で居住継続する場合の 2 度の移転を伴うことが、高齢者から見ると面倒なことであり、それによって転出という選択肢が生じているかもしれないとしている。久米 [2007] は、転出には条件があるものの、譲

渡所得税の特例措置があるに過ぎず、戻り入居より不利な制度とされているが、さまざまな要因があり、税の特例があるだけでも選択の理由の一つとすることが考えられるとしている。小山 [2013] は、再開発組合施行に限定し、1999 年から 2010 年までの短期間の事例について転出者と期間について調査を行っている。その中で土地収用において、相手方に譲歩をさせ、その分だけ得をする方法が再開発事業においてもあてはまり、長期化を招いている可能性が示されたとしている。園田他 [2000] は、再開発後の調査において、基本的な動向としては「今、現在のこのまちがいい」ということであつたが、そこには慣れやあきらめ、情緒的なプロセスと、積極的な働きかけによる近所づきあいの変化のプロセスがうかがえ、人情の薄さなどを実感しているとしている。木島他 [2009] は、零細営業者の生活再建を考慮した共同化を推進し、地区外転出者を少なくしている事例を紹介している。藤原他 [2003] は、市街地再開発事業や密集市街地整備促進事業など、直接住環境に関わる公共事業の場合に、立退き世帯用住宅を供給することは、転居先の確保という観点からだけではなくバリアフリー設備を有していること、住宅設備や家賃負担軽減など様々な面でも居住の安定に効果を上げているとしている。白木他 [2004] は、再開発ビル完成後 20 年以上が経過した 3 地区を対象に調査を行っている。借家権者に見られた特徴として、50%の借家権者が営業継続したにもかかわらず継続率は 20%と、転出し営業継続している地権者の 23.5%を下回る。理由として権利変換時に一部を権利床として取得したものの、営業面積との差額分の賃料支出が負担になっている実態も一部見られたとしている。

再開発事業における事業期間についても様々な視点から分析を行っている。前田他 [1993] は、再開発事業プロジェクトの事業期間に関する要因について、どのような事象、事業の組立てが影響を及ぼしているのか、施行主体からは公共団体施行か民間の再開発組合か個人施行者が行っているのかを調査している。吉原他 [1993] は、過去の事業記録をもとに事業期間の変動要因を抽出したうえで、その推定モデルを定式化することを試みている。伊丹 [1993] は、事業の発意から事業計画認可までを初動期間、事業計画認可から事業完了公告までを事業期間と定義し、所有権者の残留率 60%以上で初動期間が 5 年以上の事例は、事業期間が 5 年以下に抑えられるとしている。竹下 [2001] は、事業主体の種類から再開発組合施行は行政側と地区住民との間の鋭い対立を回避させ、権力によるまちづくりから、地区住民自らのまちづくりへと意識を転換させる、いわば権力的行政の緩衝作用を持つとしている。渡辺他 [1999] は、借家人が多く権利関係が輻輳する地区ほど、合意形成に時間がかかり、事業期間が長くなるとしている。水谷 [2012] は、権利者の合意形成の割合が事業期間に与える影響について分析している。

次に転出者の状況についての先行研究としては、小玉 [1986、1987] によれば、再開発事業につながる防災建築街区整備事業において戦後急造された共同住宅に居住していた借家人 46 人すべてが、移転補償金の支払いによって地区外への移転を余儀なくされた。これは借地・借家人、小地主などの零細地権者に関わる問題だと指摘しており、その理由とし

て従前資産評価額が低いため等価交換による権利変換システムがうまく作動しなかったことが原因だと説明されている。さらに転出者の特徴として神戸 [1983]、中村他 [2005] によると、低所得者ほど転出する割合が高く、転出は経済的理由により選択されていると報告されている。堀江他 [1987] によれば、再開発ビルへの再入居時の借家人の家賃の値上げ、大規模小売店の進出による地元店舗の経営難、住みなれた低層住宅から高層住宅に移り住むことによって外出すらおぼつかなくなった老人の居住権、コミュニティの崩壊、その他にも要因が考えられ、再開発ビルに住み続ける難しさが指摘されている。藤原他 [2003] においては、市街地再開発事業や密集市街地整備促進事業など、直接住環境に関わる公共事業の場合に立退き世帯用住宅を供給することは、転居先の確保という観点からだけではなくバリアフリー設備を有していることや住宅設備や家賃負担軽減など、様々な面で居住の安定に効果を上げていると報告されている。

池田 [2004] よると再開発事業が地域に馴染みにくい例として、再開発事業と町会との関係において、再開発事業により超高層棟が建ち人口の急激な増加（200 世帯以上）があったが、町内会への入会方法など既存町会のバランスを崩さないように棟としての加入になるなど、都心で多発する集中的な住民の増加に古い町会システムが対応しきれていない。その結果、新住民の意見が町会運営に反映されず、まちとしての一体感の喪失につながる報告されている。岩崎他 [2007] によると再開発事業を行うことによって街路拡幅で緊急車両が侵入可能となることによる防災面の向上や、公園、緑地、街路などの公共施設とオープンスペースを確保し、良好な都市環境の実現などのメリットがあると言われている。しかし、以前から住んでいた住民の転出や、残留してそれぞれの権利によって住む環境が変化することによる近隣関係のリセットや地域のつながりの希薄化の可能性も示唆できるとし、その原因として再開発後の地域のつながりの弱体化には、再開発ビルには立ち話ができる空間、すなわちコミュニケーションスペースが少ないことが原因と考えられると報告されている。さらに岩崎他 [2008] からは、再開発事業によるコミュニティのリセット化が行われるかについて検証をこころみ、結果として町屋南地区（東京都荒川区）のように家族が土地や家を引き継ぐくらい長年にもおよぶコミュニティですら再開発事業を境に消えてしまった。よって、コミュニティのリセット化は起こりうるものと考えられると報告されている。

高橋勇悦他 [2008] によると、都市再開発によってスラムを解体し、そこに新しい街をつくることは、結局、労働者階級や貧困層の生活を犠牲にして、中産階級のために空間をつくりなおすことを意味する。再開発によって住宅を失った人びとは、どこか別の場所に住宅をさがさなければならず、これでは、問題の解決にならない。再開発のなかで、業務地区の再開発・拡大とともに行われるのが住宅の更新である。民間資本による住宅の更新はより大きな利益を求めることを指向する。ここで更新される住宅はそれまでのインナーエリアに滞留していた貧困層を対象としたものではなく、より高い価格を支払い得る高所

得者を対象としたものとなる。そしてこのことは既存の居住者は立ち退きを余儀なくされ、代わりに中流階級以上の人びと、そのなかでも世界都市中枢・管理機能を担う上層の中間層がこの地域に流入してくる結果をもたらすとされている。田村[2018]によると再開発事業がともすれば事業の実現そのものを目的として、従前権利者の生活を犠牲にするようでは、公共の福祉に寄与するとは言えないと報告されている。間野[1972]からは都市再開発事業は既成市街地を対象とする以上、住民の生活条件を大きく変化させざるを得ないと指摘されている。さらに藤塚[2017]からは、日本におけるジェントリフィケーションはインナーシティにおける居住者階層の上方変動と居住空間の改善と定義したうえで、脱成長社会において、ジェントリフィケーションは都市の変化に重大な影響を与えるので、コミュニティに負の影響を与えないように制御する必要があると報告されている。三浦[2016]からも、都市研究の主流であるジェントリフィケーション（居住地域を再開発して高級化すること）という都心部再開発についての議論に見出すことができるジェントリフィケーションは、主に排除の過程として問題化されてきた。住宅の打ち壊し、賃貸物件の所有権の転換、住宅コストの上昇、立ち退き、長く住んでいる人たちの間のコミュニティの感覚の喪失や、中産階級と労働者階級相互のコミュニティの分断などが、ジェントリフィケーションの帰結として生じているのではないかという想定から、その実態をめぐって、研究が重ねられてきた。「立ち退き」に象徴されるように、それまで愛着があった居住空間、コミュニティから強制的に移動させられるという事態を多くの都市研究者が問題化していたということであると報告されている。

阿蘇他[2010]によると近代都市計画手法に依拠した区画整理事業や再開発事業により、多くのまちづくり事業は進められてきたが、旧居住者の流出も少なくないなどコミュニティや地域文化の破壊といった問題もしばしば指摘されている。市街地の再整備は機能的に安全で快適なまちづくりの目標を達成したかに見える。しかしながら居住者にとって何か物足りないといった感覚は残るといふ。ハード事業のみでは充足できない多くの問題を抱えている。新しく入ってきた住民と旧住民との間にコミュニティが生まれにくいなど、何か物足りないといった意見が聞かれる。そうした問題、すなわち人が転居してきて一緒に住むためにはどうしたらいいのかという問いに対して従来の区画整理事業や再開発事業は答えていないと報告されている。

合併施行に関する先行研究としては、制度的な問題として小林他[2009]によると、一体的施行は市街地の更新を促進する手法として期待できるがその有効性は検証されていない。また、法制度が複雑で、特に地方都市では専門的な知識を持って制度を活用できる人材が不足していると説明されている。次に村井[2007]において、一体的施行に参加意欲のある権利者の参画は、再開発事業の合意形成、組合運営等に好ましい結果となっているが、問題点として、申し出換地の時点では再開発区に換地を申し出た地権者のうち、再開発事業の権利変換段階で転出した地権者が3名確認された。再開発区への申出者は基本的に再

開発事業に参加する義務があり、転出は相当やむを得ない事情があるときに限られると考えられ、区画整理事業で認められていない土地の権利の現金化が再開発区への申し出の後、転出することにより可能となったといえる。今後、従前資産を現金化するための手段として悪用されないような仕組みを用意すべきと指摘している。同じように、小林他〔2008〕からも、一体的施行により再開発事業への参画を希望した3名の権利者が転出し、内1人は健康上の理由により税の優遇措置を受けて転出、他の2名は営業上の理由により転出している。法制度が複雑で開発手法が確立されておらず、課題が残ると述べられている。

寺岸他〔2014〕によれば、区画整理事業において従前の公共用地率が低いために減価補償地区^{注4}となることが確実であり、区画整理事業単独では減歩率が高い換地計画となることを避けられず、事業化への合意形成は難航するものと考えられた地区において駅前街区に再開発区を設定し、高度利用を図ることにより地価の高い街区へ集約換地を行い減歩率の軽減を図る一体的施行のスキームが検討された。減価買収対象外の転出意向者は区画整理事業の換地処分まで待たなければならず、地区内権利者の生活再建策の多様化を図る意味でも一体的施行は有効であった。「転出意向者の受皿づくり」として当該転出意向者に権利変換手続きの中で転出してもらうことを条件に再開発事業への参加を促したことにより、事業の初期段階において再開発区の施行面積要件を確保できたと報告されている。上原他〔2009a、2009b〕においても一体的施行では、事業区域外の参加者も組合員になれるため、事業区域外からの参加者が多く、不参加者に対しては隣接地に換地を行い事業の推進を図ることができ、合意者のみで再開発事業を実施できたことで円滑な事業が行われ、他の事例と比較して施行期間が短かった点を特徴として挙げている。再開発事業単独で行うより円滑に進めることができる効果としては、中心市街地に見合った土地が確保でき、大規模集合住宅、大型商業施設、公共施設の立地が円滑に確実にできる。しかし、法制度の複雑さゆえ制度に精通し事業を推進する人材が不足しており、特に地方都市ではそれが顕著に表れていると指摘している。

借家人に対する救済策として、山下〔2007〕によれば区画整理事業で権利者として定義されるのは所有権者、借地権者等であり、借家権者は権利者として扱われない。一方、再開発事業では借家人が権利者として扱われる。借家人を保護するため、借家人が借家継続を希望した場合、所有権者は再開発ビルにおいて従前と同じ形態の店舗、事務所、住宅等を取得し借家人に提供しなければならない。再開発ビルは新築物件となるため家賃の値上げ等が懸念されるが、区画整理事業と比較し再開発事業の方が保護されているといえる。

合併施行は、区画整理事業の広い範囲から再開発事業に適合する、若しくは賛同する地権者を集めることができる。逆に言えば再開発事業に反対する、若しくは適合できない地権者は区画整理事業区域内の再開発事業区域外へ移転が可能となり、再開発事業に参加する意思がなければ区画整理事業区域内の他の場所へ移転することにより地域に残るという選択ができる。ゆえに再開発事業には前向きな地権者が参加しているといえる。

(4) 本研究の位置づけ

本研究においては、再開発事業の権利変換における地権者の選択に注目し、単独施行の再開発事業と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の状況について調査分析を行う。

先行研究においては、転出者数やスケジュールについて調査研究がなされている一方で、①権利変換による地権者数と転出者数の関係について、②転出者数が事業スケジュールに与える影響について、③借地権者数、建物所有者数、借家権者数の地権者数に対する割合が事業期間に与える影響については行われていない。そこで本研究では、再開発事業データを基に権利変換における地権者の転出について、それぞれ重回帰分析により検証を行う。

次に、転出者の転出理由については非公表の内容となっており、事業を行っている再開発組合の地権者や役員でさえ、目にすることはないといても過言ではない。その非公表の情報について、地区や個人を特定できるものを非公表とすることで再開発事業を行ったコンサルタントへヒアリングを行う。

さらに、再開発事業が完了した地区において、隣接地との相続税路線価の比較を単独施行と合併施行とに分けて調査を行い、次に事業完了後のまちの状況について再開発ビルで営業を継続している商店主にヒアリングを行う。

最後に、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行について調査を行う。先行研究では、制度的な問題や借家人に対する救済策などについて報告されている一方で、権利者の転出率に着目した研究はなされていない。再開発事業と区画整理事業の合併施行により、区画整理事業区域内の新たな場所へと移転する選択肢を増やすことにより、合併施行が転出率にどのような影響を与えるのか、単独施行では制度的に判別することが出来なかった地権者の地域に残るとい第三の選択を明らかにする。

これら、三段階の調査により明らかとなった地権者の選択肢についてまとめ、さらにまちの均衡的な発展に着目し、単独施行と合併施行について説明を行う。

2. 論文の構成と研究の方法

第 I 章では、再開発事業の制度について述べる。

再開発事業の根幹をなす都市再開発法について、基となる法律からどのような流れを経て現在に至るのか、都市計画法などの関連する法律との関係、都市再開発法の構成について、次に再開発事業について大きな流れ（身の丈再開発事業など）や事業手法などについて過去の事例をもとに述べる。再開発事業の権利変換の方法としては、都市再開発法第 110 条に規定された全員同意型と、第 111 条に規定された地上権非設定型（縦覧型）などがある。再開発事業は、戦後の不法占拠の解決や借地権者との権利関係の整理などに活用されている。さらに再開発事業だけでなく、他の事業と組み合わせることによる相乗効果など、再開発事業の違った展開について述べる。

第Ⅱ章では、合併施行の制度について述べる。

再開発事業と区画整理合事業の合併施行について日本土地区画整理協会他〔2000〕によれば、「駅前等の区域において面的整備と立体的整備を同時に行うことのできる総合的整備手法として」と紹介されている。

再開発事業を単独で施行した場合と再開発事業と区画整理事業の合併施行で施行した場合の施行方法や制度上の相違点について述べる。

第Ⅲ章では、再開発事業における転出者数について検証を行う。

近畿圏の再開発事業の事例より調査分析を行い、再開発事業における問題点としての約半数に上る転出者の存在を明らかにする。1970年から2009年に近畿圏内で行われた市街地再開発事業を対象に、地権者数が転出者数に対し影響を与えているのか、重回帰分析により検証を行う。

都市再開法の権利変換において転出していることが考えられるが、この転出という行為は、土地所有者、借地権者が各々の意見に左右されず単独で権利行使することが可能であり、地権者の属性に左右されない特徴がある。多くの地権者が転出することによって事業が成立しているならば、住民主体のまちづくりとは、かけ離れた状況である。

再開発事業を組合施行、個人施行、公共団体施行に分類し、事業期間としては、都市計画決定から権利変換認可までを対象とし、転出者数が事業期間に対し影響を与えているのか、重回帰分析により検証を行う。

立体的な整備を行う再開発事業の仕組みや構造的な問題、事業により建設される再開発ビルでの生活、営業の問題など様々な理由が考えられるが、転出理由から再開発事業における問題点を抽出する。

転出理由の調査にあたっては、非公開となっている転出者の転出理由について「地区名、個人名」を非公表にするとの条件で、再開発事業に関わったコンサルタントへヒアリング調査を行う。その結果から、再開発事業においてどのような理由で再開発事業に参加せず、新たな新天地を目指しているのかを明らかにする。転出をする地権者の転出理由が、税法上の5000万円控除の適用項目に該当すれば、税務上の優遇措置を受けることができる。該当しない場合でも転出を選択できないのではなく、転出は可能である。権利変換により受取る従前の資産に相当する価額が簿価よりも多い場合の利益分に課税されることになり、通常の売却行為と同じといえる。

第Ⅳ章では、再開発事業と区画整理事業の合併施行による効果について検証を行う。

再開発事業と区画整理事業は、戦後の復興、震災の復興、防災面の整備に力を発揮し、現在のまちなみの基礎をつくり上げてきた。それぞれ建物の整備と土地の整備という目的の異なる事業であるが、まちづくりに欠かすことのできない事業手法である。

山野 [2018] において、都市再開発法施行の翌年の 1970 年から 2009 年までの 735 件の内、近畿圏内における 143 件の再開発の実績について調査分析をした結果から、再開発事業の問題点として約半数の地権者が転出している状況を報告し、理由として先行研究などから 3 項目^{注5}について説明している。

再開発事業には再開発ビルを完成させた地権者と、権利変換時に地区外へ転出した地権者が存在している。新たなランドマークとなる再開発ビル、マンションの完成を祝えるのは、最後まで事業に残ることができた約半数の地権者である。再開発事業は、長年に渡り地権者の約半数が転出する状況を繰り返してきた。それは、約半数の転出者がいなければ、事業が成立しない可能性があるともいえる。

調査対象の事業としては、国土交通省より市街地整備手法として市街地再開発、区画整理事業他 11 事業^{注6}が紹介され、都市計画法に市街地開発事業として 7 事業^{注7}が定められている中で、施行事例が多く、先行研究でも取り上げられている再開発事業と区画整理事業の合併施行を対象とする。再開発事業は、全国において 1970 年～2009 年までの間に 735 件の実績があるが、再開発事業と区画整理事業の合併施行は 46 件に留まっている。ここでは、先行研究において調査されていない再開発事業と区画整理事業における合併施行の地権者の転出率に注目し、合併施行がどのような影響を与えているのかについて調査分析を行う。

合併施行は、先行研究から普及しづらい点も指摘されているが、区画整理事業区域内の一部で施行するため、単独で施行される再開発事業では不可能であった移転場所を確保することが可能となる。地権者が新たな選択肢として地域に残ることを選択し、転出率が下がることが考えられる。この調査研究により、単独施行の再開発事業では制度的に判別することが出来なかった地権者の地域に残るという選択を明らかにすることを目的とする。

第V章では、事業完成後の評価について調査を行う。

完成後の再開発ビルが隣接する地域に対し、単独施行と合併施行において相続税路線価にどのような影響を与えているのか、比較検討を行う。次に、その調査を行った地区の中から賃貸住宅の家賃単価への影響についても合わせて調査を行う。

さらに、近隣との関係や再開発区域と近隣地域との連続性など、再開発ビルにおいて店舗を営んでいる店主へ匿名を条件に、現在の再開発ビルの現状や駅周辺の状況について聞き取り調査を行う。単独施行と合併施行の完成後の相続税路線価についても合わせて調査を行い、均衡的な発展に着目し説明を行う。

第VI章では、まとめとして調査の結果を総括する。

本研究では、再開発事業の権利変換における地権者の選択に注目し、単独施行の再開発事業と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の状況について調査分析を行う。地権者の

大多数が同じ方向を向くことは難しく、どのような方法で事業を推進させるのか、地権者の動向、転出に着目し調査を行うことが必要と考えたからである。さらに単独施行の再開発事業では制度的に判別することが出来なかった地権者の地域に残るという第三の選択を、再開発事業と区画整理事業の合併施行により明らかにすることを目的とする。

具体的には、単独施行の再開発事業における地権者の転出状況の調査、転出理由についての調査、さらに転出理由より地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行における地権者の転出状況の調査の三つである。

初めに、単独施行の再開発事業について、先行研究では、転出者数やスケジュールについて調査研究がなされている一方で、権利変換による地権者数と転出者数の関係については明らかにされていなかった。そこで本研究では、再開発事業データを基に権利変換における地権者の転出について、重回帰分析により検証を行う。

次に、地権者の転出理由について、再開発事業に関わったコンサルタントに対するヒアリング調査により明らかにする。転出者の転出理由については非公表とされているが、地区名や個人を特定できるものを非公表とすることを条件に行う。続いて、再開発事業が完了した地区において、単独施行と合併施行では相続税路線価にどのような特徴がみられるのか調査分析を行う。さらに、単独施行と合併施行のそれぞれの地区内において営業を継続している商店主へ事業完了後の現状についてヒアリングを行い、生活面からも確認する。

最後に、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行について調査分析を行う。先行研究では、制度的な問題や借家人に対する救済策などについて報告されている一方で、権利者の転出率に着目した研究はなされていなかった。再開発事業と区画整理事業の合併施行により、区画整理事業区域内の新たな場所へと移転する選択肢を増やすことによって、転出率に対しどのような影響をあたえるのか調査分析を行い、単独施行では判別が不可能であった地権者の第三の選択を明らかにする。合併施行の効果として、新たな選択肢を増やすことにより、地権者が地域に残る選択をしたことが要因であることを証明する。

今後の課題として、再開発事業における文化財、洪水ハザードマップとの関係など、問題点について述べる。現行の制度では解決することが難しいが、再開発事業の枠を超えた事業展開を検討する時期に来ており、今後の課題としたい。

【 注 】

注1 同時施行とは、昭和47年に作成された同時施行要領（案）に基づいて、土地区画整理事業および市街地再開発事業の両事業の施行者が運用上の工夫を図ることで進められてきた事業をいう。全国市街地再開発協会、日本土地区画整理協会〔2000〕「一体的施行マニュアル」P91

注2 一体的施行とは、一体的施行要領（案）における土地区画整理事業の特定仮換地において、市街地再開発事業を施行するものをいう。全国市街地再開発協会、日本土地区画整理協会〔2000〕「一体的施行マニュアル」P3

注3 所有権、借地権、借家権、住居、店舗、工場、事務所、倉庫他

注4 減価補償地区とは、施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付される。実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくてすむようにしている地区をいう。

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm>

最終閲覧日 2018.8.15

注5 山野節雄〔2018〕「再開発事業における転出者数について—近畿圏の再開発事業を事例に—」『日本都市学会年報』第51号の3項目とは、

- ①権利関係の解消の問題として、所有権者と借地権者など、上手く関係を築けておらず、再開発事業を良い機会と捉えて権利関係の解消を行うケース。所有権や借地権は、再開発ビルの区分所有権に権利変換を行った場合、1つの権利関係を分割することとなり、賃借権、地上権であった借地権も区分所有権へと権利変換される。権利分割により小さな区分所有権の床面積しか取得できなくなり、事業や居住を続けることが不可能なケース。都再法により事業者側が設けた過小床基準に基づき転出が可能となるようにされているが、あくまでも転出ありきの規定である。借家継続した場合でも、再開発ビルへの入居は、新たな借家契約が締結され、賃料の値上げにつながるケース。
- ②高齢者にとって再開発ビルに戻るとなれば、2回の転居が伴い、精神的、体力的、年齢的に厳しく、また、従前の権利が戸建住宅の場合は、高層住宅での生活がしづらく、やむを得ず転出を選択するケース。
- ③転出者の理由が、税制上のやむを得ない事情と認められれば、転出補償金の利益部分から5,000万円まで控除が受けられる。地権者によっては、区分所有権の建物を取得するのではなく、金銭給付を受け転出を選択するケース。

注6 市街地整備手法とは、国土交通省都市局と住宅局より紹介されている以下の事業をいう。

国土交通省都市局 ①土地区画整理事業 ②市街地再開発事業 ③住宅街区整備事業
④防災街区整備事業 ⑤都市再生整備計画事業 ⑥暮らし・にぎわい再生事業
⑦防災・省エネまちづくり緊急促進事業 ⑧集約都市開発支援事業

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/shuhou.htm>

最終閲覧日 2018.10.27

国土交通省住宅局 ①住宅市街地総合整備事業（拠点開発型・街なか居住型）
②住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）③密集市街地総合防災事業
④防災街区整備事業 ⑤地域居住機能再生推進事業 ⑥街なみ環境整備事業

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000043.html

最終閲覧日 2018.10.27 ※防災街区整備事業は重複。

注7 市街地開発事業とは、都市計画法 第12条（市街地開発事業）に規定されている以下の事業をいう。①土地区画整理事業 ②新住宅市街地開発事業 ③工業団地造成事業
④市街地再開発事業 ⑤新都市基盤整備事業 ⑥住宅街区整備事業 ⑦防災街区整備事業

【参考文献】

阿蘇裕矢、黒田宏治 [2010] 「まちづくりにおける市街地再開発の現状と課題」『静岡文化芸術大学研究紀要』No.11

池田和臣、大森洋、佐々木俊太、佐々木大輔、志村秀明 [2004] 「都心におけるパートナーシップ型まちづくりの手法に関する研究（その2）－市街地再開発地区における住民側の担い手としての町内会・自治会の可能性について－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』

伊丹亮二 [1993] 「権利変換形態が再開発事業に与える影響の考察」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL33

岩佐知明、鎌田元弘 [2007] 「都市再開発事業地区におけるコミュニティの状況に関する研究－東京都荒川区町屋を対象として－」『日本建築学会関東地区研究報告集』

岩佐知明、鎌田元弘 [2008] 「再開発地区および集合住宅におけるコミュニティ感覚」『日本建築学会関東地区研究報告集』

岩見良太郎 [2016] 『再開発は誰のためなのか』日本経済評論社

上原志織、小林剛士、鶴心治 [2009a] 「地方都市における市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）』

- 上原志織、鶴心治、小林剛士、来住かおり [2009b] 「地方都市における土地区画整理事業と市街地再開発事業実施地区の土地利用変遷に関する研究」『日本建築学会中国支部研究報告集』第32巻
- 木島一宣、尾崎正治 [2009] 「零細営業権利者の生活再建を考慮した老朽市場再整備の課題と方策－武蔵ヶ辻第四地区における当事者の合意形成と権利変換計画についての考察－」『再開発研究』第25号
- 久米良昭 [2007] 「居住継続保護は居住を保護しない」『都市住宅学』VOL58
- 神戸宏 [1983] 「再開発における地区外転出に関する研究－国鉄吹田駅前地区の事例－」『日本建築学会近畿支部研究報告集』
- 小玉徹 [1986] 「東京再開発の二側面と財政・土地問題－1960年代における立体換地方式導入をめぐる－」『オイコノミカ』第23号第1号
- 小玉徹 [1987] 「居住地再開発の可能性と制約条件－東京再開発の2側面と財政・土地問題－」『季刊経済研究』第10号第3号
- 小林剛士、上原志織、小林将規、鶴心治 [2008] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による地方都市の市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（中国）』
- 小林剛士、鶴心治 [2009] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会技術報告集』第15巻第29号
- 小原文明 [2005] 「大阪市上六地区における都市再開発の社会的意義」『地理科学』60 No.2
- 小山洋輔 [2013] 「市街地再開発事業の初動期における権利者合意と資金調達について」『政策研究大学院大学2012年度修士論文』
- 白木里恵子、寺澤淳司、久保勝裕 [2004] 「市街地再開発事業における権利者の営業継続に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』
- 園田美保、南博文 [2000] 「都市再開発後の時間の経過とまちへの思いの変化－高齢者にとっての「このまち」の今と昔－」『九州大学心理学研究』VOL1
- 高橋勇悦、菊池美代志、江上渉 [2008] 『21世紀の都市社会学』学文社
- 竹下憲治 [2001] 「組合施行型都市再開発事業の行政法的分析－事業法の分析を通じて－」『法政研究』VOL68（2）
- 田村誠 [2018] 「再開発の効果の検証と新たな枠組みの検討を！」『再開発コーディネーター』No.196
- 寺岸歩、設楽亮一 [2014] 「土地区画整理事業との一体的施行における市街地再開発事業区の設定と整備に関する考察－大津駅西地区第一種市街地再開発事業の施行を例として－」『再開発研究』第30号
- 都市再開発実務研究会 [1996] 『都市再開発法解説』大成出版社
- 都市再開発実務研究会 [2016] 『都市再開発実務ハンドブック』大成出版社

- 長井裕志、鳩心治、大貝彰、古賀元也 [2010] 「市街地再開発事業における事業計画案支援ツールの開発その1－事例調査による事業長期化の問題点の分析－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）』
- 中村誠、大月敏雄、安武敦子 [2005] 「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者の動向とその要因に関する考察－旧同潤会アパートの建替え事業に関する研究その2－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）』
- 日本土地区画整理協会、全国市街地再開発協会 [2000] 『土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル－一体的施行要領（案）及び解説－』
- 久末弥生 [2016] 『都市計画法の探検』法律文化社
- 藤塚吉浩 [2017] 『ジェントリフィケーション』古今書院
- 藤原ひとみ、西島芳子、中村徹 [2003] 「高齢者の居住の安定確保に関する研究－立退き世帯用住宅の事例調査を中心として－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）』
- 堀江悟郎、中山徹、九門宏至、進士善敬 [1987] 「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究－大阪・国鉄八尾駅前ケース・スタディー－」『日本建築学会近畿支部研究報告集』第27号
- 堀江悟郎、九門宏至 [1987] 「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL27
- 前田仁、日端康雄 [1993] 「市街地再開発プロジェクトの事業期間の分析」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』
- 間野博、井上貞男、安藤元夫 [1972] 「従前権利者からみた再開発事業の現状と問題点（その1 転出入状況）」『日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）』
- 三宅俊治、滝井英晴、谷義仁 [1961] 「岡山市中心部再開発実施上における権利関係の諸問題について」『日本建築学会論文報告集』VOL69
- 三浦倫平 [2016] 『「共生」の都市社会学－下北沢再開発問題のなかで考える－』新曜
- 水谷圭司 [2012] 「市街地再開発事業における権利者合意水準が事業期間に与える影響」『政策研究大学院大学2011年度修士論文』
- 宮原義昭 [2006] 「再開発事業とマンション建替え事業における居住継続について」『再開発研究』第22号
- 村井一元 [2007] 「土地区画整理事業との一体的施行に関する取り組みと考察－山口県防府市における事例を通じて－」『再開発研究』第23号
- 山下等 [2007] 「住民・権利者の合意に基づく事業展開における考察－太秦東部地区での土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の事業手法による地区の整備課題と住民の安住要望実現の取組みについて－」『再開発研究』第23号
- 山野節雄 [2018] 「再開発事業における転出者数について－近畿圏の再開発事業を事例に－」『日本都市学会年報』第51号

吉原信哉、河野勝、頃安りゅう、山本明 [1993] 「市街地再開発事業における事業期間」

『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』

渡辺正信、中林一樹 [1999] 「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（中国）』

第 I 章

再開発事業の制度

第 I 章 再開発事業の制度

1. 本章の目的

本章では、都市再開発法の沿革や都市計画法との関係、再開発事業の施行方法や区画整理事業との合併施行、再開発事業の活用事例、転出制度について述べる。

2. 都市再開発法と都市計画との関係について

都市再開発法は、防災建築街区造成法（1961）、市街地改造法（1961）の流れをくむ都市防災に主眼を置いた法律である。全国市街地再開発協会より、防災建築街区造成法は、昭和 27 年に制定され耐火建築促進法の流れをくむ再開発事業に対する助成措置に関する枠組みであり、火災又は津波、高潮若しくは出水により災害の防止上有効な性能を有する建築物とその敷地を整備すべき街区として建設大臣が指定する防災建築街区において施行する「防災建築街区造成事業」の手続きやその支援等について定めたものと説明されている。市街地改造法は、昭和 29 年に制定された土地区画整理法に基づく「宅地の立体化」の思想をベースとした再開発事業のための権利処理に関する枠組みであり、道路・広場の整備とこれに関連してその付近の土地の高度利用を図るための建築物・建築敷地を整備すると説明されている。

また、都市計画法との関係については、都市計画法第 7 条の二（再開発方針等）に「都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針で必要なものを定める。都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三一項又は第二項の規定による再開発方針」と規定されており、関係の深い法律である。久末 [2016] によると、日本における都市計画法の発現は、1888 年（明治 21 年）制定の東京市区条例に見られ、1919 年（大正 8 年）には日本で最初の都市計画法（旧都市計画法）が制定された。その後、関東大震災からの復興を目指した 1923 年制定の特別都市計画法、第二次世界大戦による戦災からの復興を目指した 1946 年制定の特別都市計画法を経て、高度成長期の 1968 年に制定されたのが現行の都市計画法であると説明されている。その中で都市計画法による都市計画の決定は処分ではないため、行政不服審査法に基づく不服申し立てを行うことができないし、取消訴訟も利用できないと指摘されている。

都市再開発法は、買収による事業を行うことができる第二種市街地再開発事業や施行主体として、地権者 5 人以上による組合施行の他に、地権者数が 5 人未満でも施行が可能な個人施行、株式会社による会社施行などが規定されている。

3. 都市再開発法について

都市再開発法は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、①細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築 ②公園、広場、街路等の公共施設の整備、などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新

を図るものである（都市再開発実務研究会〔2016〕P4）。平面的過密利用の現状を余裕のある立体利用へと転換していく再開発事業について定めている（都市再開発実務研究会〔1996〕P4）。都市再開発法第1条（目的）には、「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」と規定されている。その都市再開発法は1969年に制定されており、防災建築街区造成法(1961)、市街地改造法(1961)の流れをくむ都市防災に主眼を置いた法律である。都市再開発法は、土地区画整理法の立体換地制度や都市計画法には再開発方針について規定されており、つながりも深いものとなっている。

都市再開発法の関連の主な改正は、以下の表－1の通りである。

表－1 都市再開発法関連の主な改正

昭和44年(1969年)	○都市再開発法(昭和44年6月3日公布、6月14日施行)
昭和49年(1974年)	○工業再配置・産炭地域振興公団法の一部を改正する法律 (昭和49年6月1日公布、8月1日施行) ①市街地再開発事業の施行主体の拡大 ・地域振興整備公団を施行主体に加える
昭和50年(1975年)	○都市再開発法の一部を改正する法律 (昭和50年7月16日公布、11月1日施行) ①第2種市街地再開発事業制度の創設 ②市街地再開発促進区域制度の創設 ③個人施行者制度の創設 ④市街地再開発事業の施行区域要件の緩和 ・耐火建築物のうち耐用年限の2/3を経過又はこれと同程度の機能の低下を生じている建築物及び地階を除く階数2以下の建築物並びに3階以上の非耐火建築物を要再開発建築物に加える
昭和55年(1980年)	○都市再開発法の一部を改正する法律 (昭和55年5月27日公布、昭和56年1月1日施行) ①都市再開発方針制度の創設 ②特定施設建築物制度の創設 ③市街地再開発事業の施行主体の拡大 ・首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び地方住宅供給公社のほか、個人施行者について「宅地所有者又は借地権者の同意を得た者」を施行主体に加える

昭和 55 年(1980 年)	<p>④市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物のうち、建築面積 100 m²未満の建築物及び都市計画決定された公共施設の整備に伴い除却すべき建築物を要再開発建築物に加える ・耐火建築物の建築面積の合計が、当該区域内の建築物の建築面積の合計の「おおむね」1/3 以下とする ・第 2 種市街地再開発事業の施行区域の面積要件(3ha 以上)を 1ha 以上とする <p>⑤公共施設の管理者等による工事の特例の創設</p> <p>⑥権利変換手続の特則の拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人及び組合施行の市街地再開発事業について、地上権非設定型の特則を認める
昭和 63 年(1988 年)	<p>○都市再開発法及び建築基準法の一部を改正する法律 (昭和 63 年 5 月 20 日公布、11 月 15 日施行)</p> <p>①再開発地区計画制度の創設</p> <p>②市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物のうち、建築面積 150 m²未満の建築物及び容積率が高度利用地区に関する都市計画において定められた容積率の最高限度の 1/3 未満である建築物を要再開発建築物に加える <p>③権利変換手続の特則の拡充等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体等施行の市街地再開発事業について、全員同意型の権利変換手続及び管理処分手続の特則を認める
平成元年(1989 年)	<p>○道路法等の一部を改正する法律 (平成元年 6 月 28 日公布、11 月 22 日施行)</p> <p>①市街地再開発事業における立体道路制度の特例の創設</p> <p>②再開発地区計画制度の拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車専用道路等の都市計画道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができることとする
平成 4 年(1992 年)	<p>○地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(平成 4 年 6 月 5 日公布、8 月 1 日施行)</p> <p>①地域振興整備公団の施行事業の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域振興整備公団による市街地再開発事業の施行の対象区域として、地方拠点都市地域の拠点地区を追加する

平成 7 年(1995 年)	<p>○都市再開発法等の一部を改正する法律 (平成 7 年 2 月 26 日公布、2 月 27 日・5 月 25 日施行)</p> <p>①市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行区域として高度利用地区と同等の建築制限が行われている再開発地区計画を追加する ・区域内の耐火建築物の敷地面積の合計が当該区域内のすべての宅地面積の合計のおおむね 1/3 以下である場合を施行区域として追加する <p>②再開発地区計画制度の拡売</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画施設及び地区施設以外の道路、公園等の施設(二号施設)を定めることができない特別の事情がある場合における当該施設の配置及び規模の定め方の弾力化を図る <p>○被災市街地復興特別措置法 (平成 7 年 2 月 26 日公布、2 月 26 日施行)</p> <p>①第 2 種市街地再開発事業の施行区域要件の特例</p> <p>②住宅・都市整備公団の施行事業の拡大</p>
平成 8 年(1996 年)	<p>○幹線道路の沿道の整備に関する法律等の一部を改正する法律 (平成 8 年 5 月 24 日公布、11 月 10 日施行)</p> <p>①市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行区域として高度利用地区と同等の建築制限が行われている地区計画及び沿道地区計画を追加する
平成 9 年(1997 年)	<p>○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 (平成 9 年 5 月 9 日公布、11 月 8 日施行)</p> <p>①市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行区域として高度利用地区と同等の建築制限が行われている防災街区整備地区計画を追加する <p>②第 2 種市街地再開発事業の施行区域要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行区域の面積要件(1ha 以上)を 0.5ha 以上とする ・安全上又は防火上支障がある建築物の延べ面積の合計が当該区域内のすべての建築物の延べ面積の合計に対し一定割合以上を占める場合を追加する
平成 10 年(1998 年)	<p>○都市再開発法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律 (平成 10 年 5 月 29 日公布、5 月 29 日・8 月 28 日施行)</p> <p>①都市再開発方針の策定対象区域の拡大</p>

平成 10 年(1998 年)	<ul style="list-style-type: none"> ②特定事業参加者制度の創設 ③認定再開発事業制度の創設 ○中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(平成 10 年 6 月 3 日公布、7 月 24 日施行) ①地域振興整備公団の施行事業の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・地域振興整備公団が都市機能更新型の市街地再開発事業を施行することができる地域に特定中心市街地を追加する
平成 11 年(1999 年)	<ul style="list-style-type: none"> ○都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律(平成 11 年 3 月 31 日公布、4 月 1 日・6 月 30 日・9 月 30 日施行) ①市街地再開発組合の設立時期の早期化(いわゆる前倒し組合の創設) ②土地区画整理事業との一体的施行制度の創設 ③特定施設建築物制度の拡充 ④個人施行の事業認可及び組合設立認可の自由裁量行為から羈束裁量への改正 ⑤市街地再開発組合の総会の特別議決による解散制度の創設 ⑥転出者の補償金の算定方法における物価変動修正率の導入
平成 14 年(2002 年)	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再開発法等の一部を改正する法律(平成 14 年 3 月 31 日公布、6 月 1 日施行) ①市街地再開発事業の施行主体の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・再開発会社を施行主体に加える ○都市再生特別措置法(平成 14 年 4 月 5 日公布、6 月 1 日施行) ①市街地再開発事業の施行区域要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> ・施行区域として都市再生特別地区を追加する ○建築基準法等の一部を改正する法律(平成 14 年 7 月 12 日公布、平成 15 年 1 月 1 日施行) ①再開発地区計画制度の廃止(地区計画制度への統合) ②権利変換手続開始の登記の義務化 ③権利変換期日等の登記所への通知の義務化
平成 15 年(2003 年)	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律(平成 15 年 6 月 20 日公布、12 月 19 日施行) ①防災街区整備事業の創設 ②都市再開発法における同意要件の明確化 ③市街地再開発事業における保留床処分に係る特例

平成 15 年(2003 年)	④都市再開発法における国有財産法等の特例
平成 17 年(2005 年)	○都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成 17 年 4 月 27 日公布、10 月 24 日施行) ①前倒し組合における事業計画決定の手続の変更等 ②組合の事業報告書等の都道府県知事への提出 ③市街地再開発組合における決算関係書類の総会前の備付け及び 閲覧・謄写並びに組合員による会計帳簿の閲覧、謄写
平成 19 年(2007 年)	○都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成 19 年 3 月 31 日公布、9 月 28 日施行) ①防災再開発促進地区における第 2 種市街地再開発事業の施行区 域要件の緩和 ・防災再開発促進地区の区域内の一定の土地の区域のうち、一定の 要件に該当するものについて、第 2 種市街地再開発事業を施行する 場合の面積要件(0.5ha 以上)を 0.2ha 以上とする 防災街区整備事業の施行地区要件の緩和 ・防災性能の低い建築物の延べ面積の合計が 2/3 超という施行地区 要件において、防災性能の低い建築物に新耐震基準を満たさない耐 火建築物を加える
平成 28 年(2016 年)	○都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成 28 年 6 月 7 日公布、9 月 1 日施行) ①個別利用区制度の創設 ②共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し ③市街地再開発事業の施行区域要件の緩和 ・施行区域として建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積 の最低限度が定められた特定用途誘導地区の区域を追加する ・耐火建築物のうち、建築面積が高度利用地区等に関する都市計画 において定められた建築面積の最低限度の 3/4 未満である建築物を 要再開発建築物とする ④施設建築敷地内の都市高速鉄道に係る特例 ・施設建築敷地内で、都市計画に都市高速鉄道を整備する立体的な 範囲が定められている場合、事業計画に当該鉄道が存するよう定める ことができることとする ⑤特定建築者の公募原則の特例 ・施行地区内の関係権利者の全員の同意を得た場合、公募によること

平成 28 年(2016 年)	<p>なく特定建築者を決定できることとする</p> <p>⑥土地共有化原則の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地の所有者数が僅少であるなど特別の事情がある場合、一個の施設建築物に係る施設建築敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができることとする <p>⑦誘導施設に係る保留床の公募原則の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該計画に記載された誘導施設の整備に関する事業の用に供するため必要があると認めるときは、都市再生推進法人に対し、保留床を公募によらず賃貸又は譲渡できることとする
-----------------	--

出展：全国市街地再開発協会 [2019]

4. 施行方法、組み合わせについて

再開発事業とは、一般的に表現されるものとして、老朽化したビルの建替えや、まとまった土地での開発、まちが新しくできる場合などがある。本稿では、都市再開発法に基づく再開発事業について述べる。

再開発コーディネーター協会からは、再開発事業について、広義な都市再開発として紹介されている。

- ① まちづくりを考えると、一軒一軒が個別に建替えをするより、複数の土地をまとめて一体的に建替える方が、地域にとって、あるいは各権利者にとって、将来的にもよりよいまちづくりが可能となります。こうしたまちづくりを「都市再開発」と呼びます。
- ② 「都市再開発」は、現在の都市が抱える様々な課題を解決し、都市の機能性や居住性を向上し、安心・安全で魅力あるまちづくりを実現するための有効な方策です。権利者の財産と生活を守りながら共同で建替えを行い、建築規制の緩和や補助制度等を活用しつつ、行政とのパートナーシップで都市をよみがえらせていく事業手法です。
- ③ 「都市再開発」には、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」をはじめ「防災街区整備事業」「優良建築物等整備事業」などのほか、様々な形態の再開発があり、近年では「マンション建替え事業」なども活用されています。これらの様々な整備手法を地域の実情に応じて柔軟に活用することにより、高度な都市機能と高い防災性を持つ、うるおいがある住みやすいまちづくりが可能となります。

出展：再開発コーディネーター協会 <http://www.urca.or.jp/coordinator/redevelop.html>

最終閲覧日 2020.7.5

全国市街地再開発協会からは、都市再開発の目的として、市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ると説明されている。

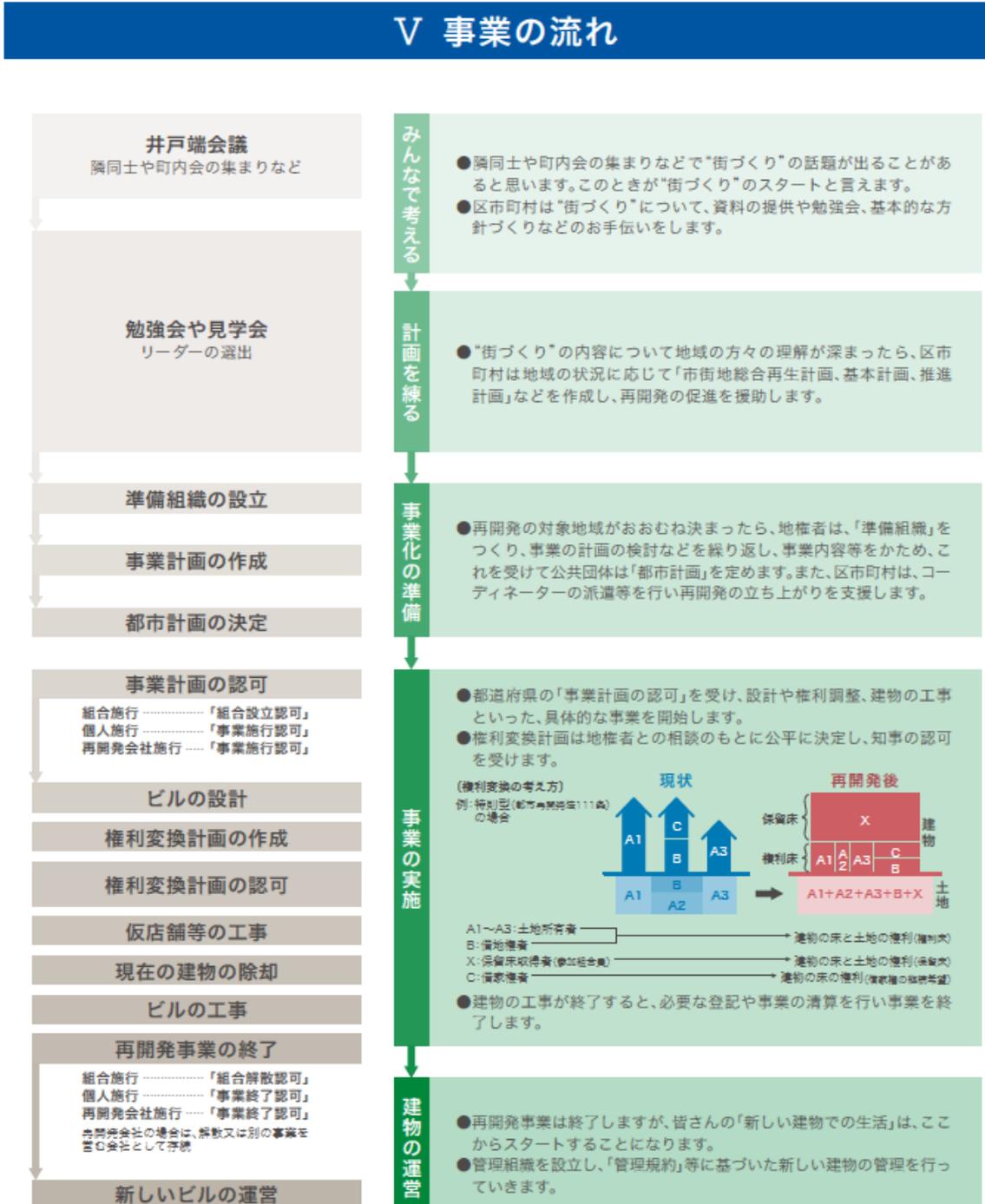
- ① 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します。
- ② 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることが出来ます。
- ③ 現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）。
- ④ 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で続けます。
- ⑤ ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保有床）を売却すること等でまかさないです。

出展：全国市街地再開発協会 [2002]「あなたのまちがここから変わる」

再開発事業とは、都市再開発法第1条（目的）に「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。」とされており、第2条の用語の意義として、第1項第1号において「市街地再開発事業 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び法律（第7章 再開発事業の計画の認定を除く。）で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第3章（第一種市街地再開発事業）の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第4章（第二種市街地再開発事業）の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに分ける。」と規定されている。

再開発事業の流れとしては、以下の図－1のとおりである。

図－1 市街地再開発事業の流れ



出展：全国市街地再開発協会「民間による市街地再開発事業」

再開発事業の種類として、第一種市街地再開発事業、第二種市街地再開発事業が都市再開発法に規定されている。

再開発コーディネーター協会によると、再開発の事業制度として5つの手法が紹介されている。

① 組合施行

5人以上の地権者が集まって、組合を組織します。事業の区域内の地権者は全員が組合員（施行者）となり、土地・建物の共同化により土地の有効利用を図りつつ、建物の整備と併せて広場や道路の整備を行うなど、地元地権者が主体的にまとまったエリアでのまちづくりを行うことができます。

② 個人施行

地権者が5人未満の場合にそれぞれ共同して、あるいは組合施行のように地権者全員が施行者にならずとも、中心となる者1人または数人が他の地権者の同意を得ることで、個人施行者として事業を行うことができます。また、地権者に限らず、事業区域内の地権者全員の同意を得た第三者でも個人施行者となることができます。

③ 再開発会社施行

都市再生を進めるために、民間事業者の資金力やノウハウ等を最大限に活用しようとするもので、市街地再開発事業の施行を主たる目的とする株式会社が施行者となることができます。再開発会社は地権者が議決権の過半数を有するなど、地権者の実質的なコントロールにより事業を進めます。

④ 地方公共団体施行

地方公共団体が主体となって、広場整備や道路整備など、公共施設の整備を主たる目的としながら、周辺を含めた再開発により一体的なまちづくりを進めることができます。

⑤ （独）都市再生機構、地方住宅供給公社施行

（独）都市再生機構は一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図る場合や、国の施策上特に供給が必要な賃貸住宅の建設を併せてこれと関連する市街地の再開発を行う場合に施行者となることができます。

地方住宅供給公社は公社の行う住宅の建設と併せてこれと関連する市街地の再開発を行う必要がある場合に施行者となることができます。

出展:再開発コーディネーター協会 http://www.urca.or.jp/coordinator/03biz_approach.html

最終閲覧日 2020. 5. 30

事業区分による施行者の違いについては、以下の表－２のとおりである。

表－２ 事業区分による施行者の違い

施行者名	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
組合	○	×
個人	○	×
再開発会社	○	○
地方公共団体	○	○
都市再生機構	○	○
地方住宅	○	○

出展：再開発コーディネーター協会 http://www.urca.or.jp/coordinator/04biz_approach.html

最終閲覧日 2020. 5. 30

組み合わせとして、本研究で調査対象として取り上げた再開発事業と区画整理事業との合併施行がある。区画整理事業は平面的な整備を行う事業であるが、事業の中に立体換地という上に積み重ねて換地を行う再開発事業とよく似た手法がある。再開発事業は立体的な整備を行う事業であり、2つの事業を合わせて行っている事例があり、調査の対象としている。

5. 再開発事業の活用事例について

再開発事業は、防災などの施行要件があるものの、様々な理由で行われた事業もある。①駅前広場の整備に重点が置かれた事業で、駅前を整備することが、旧市との合併条件で再開発事業（大阪府堺市）、②戦後の闇市などでの不法占拠の解消の為、借地権を区分所有権へと権利変換を行い、借家権も継続した事業（大阪市）、③借地人が多く、高度利用できない地区では、底地権者が借地権の割合を8～9割、底地権の割合を1～2割として自由になる土地を得るために行った事業（東京都千代田区）、④バブル期に土地買収を行ったデベロッパーとゼネコンが残った地権者とが行政の仲立ちにより共に行った事業（東京都文京区）、⑤国鉄の整備ヤードを含め区画整理事業と共に行った事業（大阪市）などがある。事業手法としては、様々な事態に対応させている。

6. 転出制度について

都市再開発法第91条には、

「施行者は、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）若しくはこれに存する建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失

い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものに対し、その補償として、権利変換期日までに、第八十条第一項の規定により算定した相当の価額と同項に規定する三十日の期間を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画の認可の公告の日から補償金を支払う日までの期間につき法定利率による利息相当額を付してこれを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、政令で定める方法によって算定するものとする。

2 収用委員会は、前項の規定による補償を受けるべき者に対し第八十五条第一項の規定による裁決をする場合において、その裁決で定められた価額が前項に規定する相当の価額として施行者が支払った額を超えるときは、次に掲げる額の合計額を支払うべき旨の裁決をあわせてしなければならない。

一 その差額につき第八十条第一項に規定する三十日を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの前項に規定する物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額及び権利変換計画の認可の公告の日から権利変換期日までの間の同項に規定する利息相当額

二 前号の額につき権利変換期日後その支払いを完了する日までの日数に応じ年十四・五パーセントの割合による過怠金

3 土地収用法第九十四条第十項から第十二項までの規定は、前項の裁決に関し、第八十五条第三項の規定による訴えの提起がなかつた場合に準用する。」と規定されている。

通常、再開発事業では、「91条補償」と呼ばれるものであり、やむを得ない事情に該当すれば、税の優遇措置もとられている。

やむを得ない事情については、以下の表－3のとおりである。

表－3 やむを得ない事情

根拠条項		やむを得ない事情 ^{注22}	具体例
個人	法人		
施行令 22条 11項1号	施行令 39条 7項1号	申出人の従前の建築物が、用途からみて都市計画法及び建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物である場合。	機械工業、自動車塗装業等。
同2号	同2号	申出人が、再開発ビルの保安上危険であり、または衛生上有害である事業を営んでいる場合。	火薬製造業、ガソリンスタンド、メッキ業等。
同3号	同3号	申出人が、再開発ビルに居住する人の生活または再開発ビル内における事業に著しい支障を与える事業を営んでいる場合。	騒音、振動、ばい煙、スス、悪臭等を生じる業種、各種工場等。

同 4 号	—	申出人又は申出人と住居及び生計を一にしている者が、老齡又は身体上の障害のために再開発ビルにおいて生活し、または事業を営むことが困難となる場合。	老齡で再開発ビルの高層住宅における共同生活に馴染まない方。
同 5 号	同 4 号	再開発ビルの構造、配置設計、用途構成、環境または利用状況について申出人が従前の生活、または事業を継続することを困難または不適當とする事情がある場合。	庭作業場、材料置場、荷扱所等がなくなり必要面積が確保出来ない旅館、自動車修理業、建材業、運送業、駐車場、倉庫業等。

出典：藤波会計事務所 <http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html> 最終閲覧日 2020. 5. 31

また、従前の建物の評価方法にも違いがあり、権利変換を受け再開発ビルへ入居するものに対しては「買取り価格」、転出するものについては「再建築価格」によるためである。

従前の評価方法については、以下の表－ 4 のとおりである。

表－ 4 従前の評価方法

再開発事業における従前資産の評価対象と評価方法
建物
a. 権利変換者所有建物価額・・・現在価値額＝推定再建設費×現価率 現価率は次式の定額法により算出する。 定額法＝(推定再建築費－残存価額)×(1－(経過年数÷耐用年数)) なお、損失補償基準上では、建物の木造・非木造別に、現価率が規定されている。
b. 地区外転出者所有建物価額・・・損失補償で用いられる再築工法により算定する。 再築工法＝建物の現在価額＋運用益損失額＋取壊し工事費－発生材価額＝推定再建設費×再築補償率 (注)再築工法とは、損失補償基準上用いられる算定方法である。
c. このように、権利変換者の所有建物と、地区外転出者の所有建物とでは、建物評価方法が異なる。それは、後者については、建物移転という損失補償原理の機能が要求されるからである。

出典：宮崎補償鑑定 <http://www.miyazaki-kantei.co.jp/commentary/reurban.html>

最終閲覧日 2020. 5. 31

【参考文献】

- 久未弥生 [2016] 『都市計画法の探検』 法律文化社
- 全国市街地再開発協会 [2002] 「あなたのまちがここから変わる」
- 全国市街地再開発協会 [2019] 「都市再開発法制定・改正の経緯と変遷」 『都市再開発法制定 50 周年記念誌』 国土交通省都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課
- 都市再開発実務研究会 [1996] 『都市再開発法解説』 大成出版社
- 都市再開発実務研究会 [2016] 『都市再開発実務ハンドブック』 大成出版社

【参考資料】

- 再開発コーディネーター協会
http://www.urca.or.jp/coordinator/03biz_approach.html 最終閲覧日 2020. 5. 30
- 再開発コーディネーター協会 http://www.urca.or.jp/coordinator/04biz_approach.html
最終閲覧日 2020. 5. 30
- 再開発コーディネーター協会
<http://www.urca.or.jp/coordinator/redevelop.html> 最終閲覧日 2020. 7. 5
- 藤波会計事務所 <http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html> 最終閲覧日 2020. 5. 31
- 宮崎補償鑑定 <http://www.miyazaki-kantei.co.jp/commentary/reurban.html>
最終閲覧日 2020. 5. 31

第 II 章

合併施行について

第Ⅱ章 合併施行について

1. 本章の目的

再開発事業と区画整理事業という括りは、一般的には民間が主導して開発する物件や、都市再開発法、土地区画整理法に基づいて行う事業など広範囲なものとなっている。本研究では、都市再開発法と土地区画整理法に基づいて進められる事業を再開発事業、区画整理事業と定義する。次に合併施行とは、昭和44年の都市再開発法制定の後、昭和47年に建設省が作成した「土地区画整理事業・市街地再開発事業同時施行要領（案）」の同時施行^{注8}、平成11年の都市再開発法と土地区画整理法の整備により導入された一体的施行^{注9}を合わせたものと定義する。

再開発事業と区画整理事業の合併施行について日本土地区画整理協会他[2000]によれば、「駅前等の区域において面的整備と立体的整備を同時に行うことのできる総合的整備手法として」と紹介されている。

再開発事業を単独で施行した場合と、再開発事業と区画整理事業の合併施行で施行した場合の施行方法について述べる。さらに制度上の相違点について調査を行う。

2. 施行方法について

(1) 再開発事業について

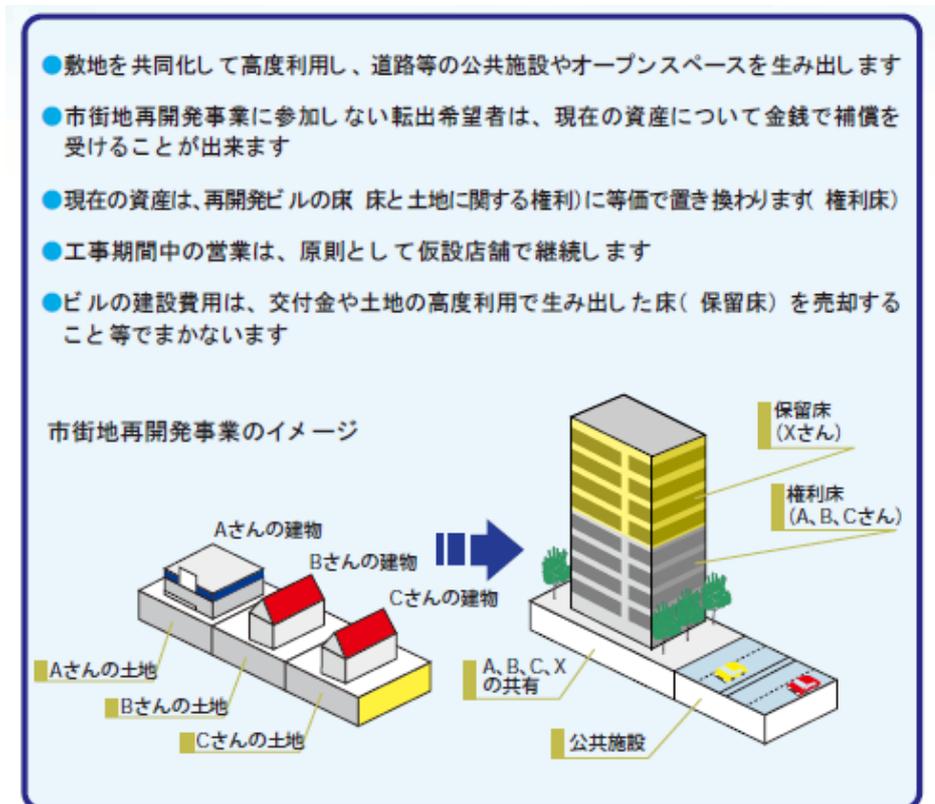
再開発事業では、区域の建物の不燃化、土地の高度利用を促進し、古いまちなみや低層の建物を一体的に利用した高容積建物の建設や、防災機能の拡充、地域経済の活性化を目指している。特に駅前などでは、高度成長期に繁栄していた商店が時代とともに衰退し、建物の老朽化や機能更新の時期を迎えており、再開発事業をきっかけに、世代交代をすることもある。場合によっては、業種業態の転換により営業継続をあきらめ、共有の店舗床を取得し不動産賃貸業に業種を転換する場合も見受けられる。

大型の不燃化された古い建物においても建築基準法の旧耐震基準による建物では、使用用途によって耐震診断が義務付けられている。不適合と診断された建物では改修を行わなければならない状態となっており^{注10}、単独で建て替えるよりは、地域活性化、共同化へと舵を切り、再開発事業として共同化に取り組んでいる地区もある。商業の一等地においてもかつての繁栄した百貨店が専門店への不動産事業へと業態を大幅に転換し、隣接する老朽化したビルを再開発事業としてエリア一体で建替えた事例（GINZA SIX）^{注11}も出てきている。

再開発事業の大きな特徴としては、従前の土地の所有権、借地権、建物が、土地の共有持ち分と建物の一部である区分所有権へと置き換わる。道路からフラットにアクセス可能な住宅や店舗などが、再開発ビルの上層階へと置き換わり、居住面や営業面において支障となるケースも見受けられる。

再開発事業の仕組みとしては、以下の図－２のとおりである。

図－２ 再開発事業の仕組み



出展：全国市街地再開発協会 <https://www.uraja.or.jp/town/pamphlet>

最終閲覧日 2020. 6. 6

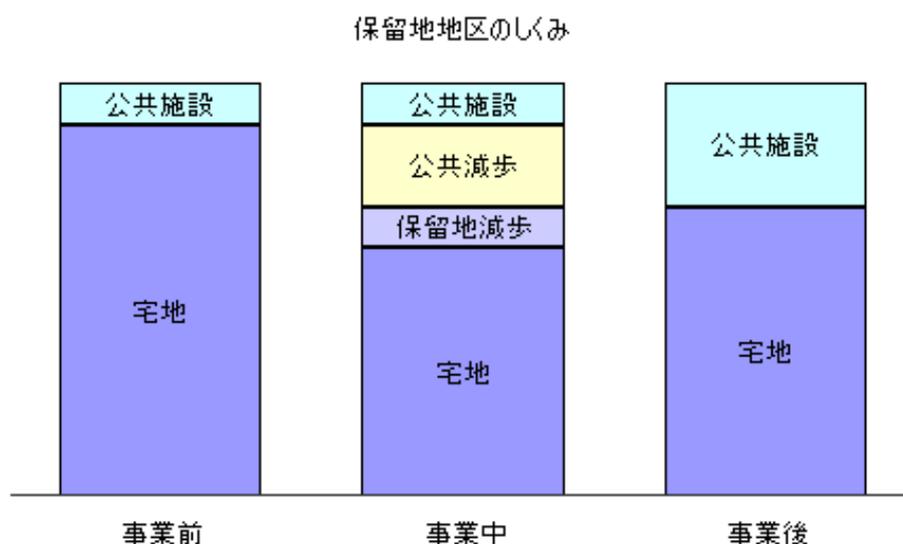
(2) 区画整理事業について

区画整理事業とは、換地処分により道路の幅や敷地整序を行い、基本的には、相応の原則により従前の現状位置での換地が定められる市街地の整備手法である。区画整理事業では、郊外の大区画の山林、農地を工場や物流倉庫にするものや、道路を通すために沿道のにぎわいを創出し周辺の活性化を目指すもの、駅前などの区画を形成し駅前広場など交通アクセスを重点に考えているものなど多岐にわたる。区画整理事業の場合は、土地から土地への換地処分であり、大きく場所や形態が変わるものではないが、道路などの形状を整えるため減歩が行われ、その減歩により生み出された保留地により事業費の大半が捻出される。減歩率が大きくなると、従前に所有していた土地の面積に対する換地が小さくなることを意味し、特に山間部など道路がなく公共インフラが整っていない場所では、道路整備やインフラ整備に多額の事業費がかかり、減歩の負担が大きくなる。農業など土地から収益を上げている場合には、土地の所有面積が減る減歩は収入に直結する。道路整備や区画の整備におい

て減歩される分だけのメリットを享受できるような事業計画となっているはずであるが、現実と理想のギャップが存在している。駅前広場の整備やアクセス道路の整備においては、小さな店舗が狭い道路に張り付いているケースなどがあり、事業により土地を減らされると事業継続ができない場合もある。

区画整理事業の保留地地区の仕組みとしては、以下の図－３のとおりである。

図－３ 保留地地区の仕組み



出展：大阪市 HP <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000021663.html#7>

最終閲覧日 2020. 5. 31

また、区画整理事業のように地権者が直接事業に参加するものではなく、公共事業として行政が地権者の土地等を買収し、道路や線路、河川改修をする事業もある。しかし、買収された土地、すなわち従前の土地には新たな生活空間は生まれない。防災面や利便性、交通渋滞の解消による環境保護など経済面などからも必要な状況において買収が行われる。その場合、主体はあくまで行政機関であり、住民自ら先頭に立ち事業を成し遂げるわけではなく、完成後もその場には生活空間がなくなり、地権者にとっては平等に故郷を後にしている。

(3) 合併施行について

再開発事業と区画整理事業の歴史は古く、都市再開発法は、防災建築街区造成法・市街地改造法の流れをくみ、土地区画整理法は、久末 [2016]、築瀬 [2014] によると、大正 8 年制定の旧都市計画法、大正 12 年制定の関東大震災からの復興を目指した特別都市計画法、昭和 21 年制定の特別都市計画法に区画整理事業を中心とする内容が記載され、その流れをくみ昭和 29 年に制定された都市整備手法と説明されている。

都市再開発法第1条には「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」と規定されており、土地区画整理法第1条には「この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」と規定されている。建物の整備、土地の整備と違いはあるが、方向性は同じである。双方の事業とも地権者で事業を推進する場合、組合を設立し進めることができる点も同じである。

再開発事業と区画整理事業との合併施行について、一体的施行マニュアル[2000]には「駅前等の区域において面的整備と立体的整備を同時に行うことのできる総合的整備手法として」と記載されている。では、なぜこのような建物を整備する再開発事業と土地を整備する区画整理事業を同時に行うのか、地権者に関する具体的な理由は示されていない。

再開発事業と区画整理事業を組み合わせることにより、再開発事業における問題点として指摘した半数に上る転出者の内、意図しない地権者の転出者数を減らす効果、すなわち転出率を軽減させる効果と、さらに単独施行の再開発事業では判別することができなかつた地権者の第三の選択を明らかにすることができるのではないかと考えている。

(4) 立体換地制度について

区画整理事業には、合併施行とよく似た立体換地制度が存在する。立体換地制度とは、土地区画整理法第93条に規定されている換地または借地権の目的となる宅地もしくはその部分を定めないうで、施行者が処分する権限を有する建物およびその敷地の共有持分を与えるように定めることができる制度であるが、あまり普及していない。その理由として、先行研究により、以下の指摘がなされている。

今西[1999]からは、減価補償地区^{注12}では保留地を設定しないので、立体換地の適用により比例率は増加し平面換地の減歩率は減少する。但し、仮換地指定された宅地に発生する使用収益権は、立体換地権利者には換地処分が終わるまで発生しないという課題が生じる。春日井市の事例では、当初の事業計画の平均減歩率26.44%から平面換地権利者の平均減歩率は、14.84%に緩和される。しかし、そこには、大規模宅地所有者への申出の協力の依頼を行っており、土地を(建物の)床に置き換えることに理解を得ることができたのは、大規模宅地の所有者であった。申出は100㎡以上の宅地であれば受付を行うこととされ、取得した住宅も居住用の権利者住宅ではなく、一般的な賃貸マンションとなっていた。他地区の立体換地による減歩率の変化は、勝川駅前地区10.57%、勝川駅南口周辺地区11.60%の緩和、未利用地の土地が少ない密集市街地では先行用地買収に限界があり、立体換地制度の適用による事業効果は大きいと言える報告されている。

筒井[2016]によると、立体換地事業は、一定条件下では汎用性の高い手法といえるが、

制度的な課題もあり、現在に至るまで、事例はきわめて少ないと述べている。

- ① 保留床に関する規定が措置されていない。保留床の設置は困難との意見に対し、保留床は土地区画整理事業2条2項に基づいて建築される「保留地上の建築物」内の床を当てはめることができると考えられる。
- ② 土地区画整理事業における権利確定は換地処分後となるため、立体換地建物の竣工から換地処分の間、権利が不明瞭となる。権利者の金融機関からの借入等に影響を及ぼすとの意見に対し、換地計画の早期認可を図る（清算金が確定しない段階でも認可する等の柔軟な対応が必要）ことで、将来付与される立体換地の所有権を担保する。
- ③ 市街地再開発事業の権利変換手法と比較すると、立体換地手法においては従前建築物の権利が換地（従後の床）として変換されない。あえて立体換地建物の設備・内装を整備せず、従後の評価を低く設定することで、取得する面積を増やす。建物の設備や内装については従前建築物の除却補償費の活用等によって権利者が整備する。（スケルトン方式）

加藤 [2010] からも、大阪市の事例について区画整理事業における立体換地制度を使い施行された事業について問題点が指摘されている。この地区は、平成2年に立体換地の敷地を決定し、平成15年に建物が完成している。メリットとして、①地区全体の大幅な減歩率の緩和ができる。②地区外転出者の減少に寄与できる。デメリットとして、③保留床を設定できないため、立体換地対象の従前地規模に応じた建物しか建設できない。④建物は権利の対象とならない。⑤借家権が保護対象とならない。建物仕様等に関しては、地元からグレードの高い施設を望まれたものであるが、立体換地では従前地の評価を上回る高度化が図れなかったと報告されている。

当事業も大口の法人地権者が立体換地建物を取得しており、立体換地建物以外の地権者の減歩率が約27%から約14%となっており、減歩率を緩和する効果は大きいようである。大阪市内の好立地で、駅前広場に面する場所にあり、本来であれば高度利用を図るところ、区画整理事業の制度上の規制から制限を受けるのであれば、減歩率の緩和に寄与するために行われたと受け取れる。

結果として、高度利用からはかけ離れたビルが建設されている。建築計画概要書^{注13}によると、容積率が400%のところ、290%しか使われていない。先の指摘の通り、他に売却できる保留床が設定できず、従前資産規模に応じた建物しか建設できないことが理由と考えられる。減歩率を緩和する為だけの非効率なまちづくりといえる。このビルの場合、大企業の法人2社の共有となっており、しかもその2社は親子関係にあり、実質、まちづくりのために協力した形となっている。建築物は仮換地の権利の対象外であり、制度上、使用収益の対象とすることができず、私法上の契約によって別途対応しているようである。登記簿謄本^{注14}によると、建物新築年月日は、平成15年3月31日となっているが、所有権保存登記は区画整理事業の換地処分時まで先送りされるため、平成21年5月30日となっている。そ

れまでは区画整理施行者である行政が所有者として表題部分に表示登記されており、所有権移転登記がなされるまでは、地権者の権利としては、何も対抗する手段を持たない状態である。この事例では、施行者が公共機関であり、事業の破綻リスクが極めて小さいといえるが、区画整理事業での従前地に抵当が設定されていた場合など、仮換地の段階では、第三者の建物が土地の上に建設されている状態であり、①仮に施行者が破たんした場合、②建物の権利を他に売却した場合、③所有権を侵害する権利を設定した場合など、様々なリスクが想定される。これは制度上、対策が必要といえる。

立体換地制度は、再開発事業のように建設物に保留床を設定し、高度利用を図ることや、融資に伴う抵当権の設定など、開発投資において必要不可欠な要素に対応できていない。事業施行者としても制度的に対応可能な範囲の中で最大限の努力をしているようであるが、高度利用をめざしたまちづくりを行うのは難しいと考えられる。

3. 相違点について

(1) 合併施行の問題点について

合併施行の歴史をたどれば昭和47年に同時施行要領（案）が作成され、再開発事業と区画整理事業が同時に進められることとなる。ただし、明確な事業手法ではなかったため、あまり普及しなかった。その後策定された一体的施行マニュアル[2000]によると「同時施行要領（案）」に基づいて、再開発事業及び区画整理事業の両事業の施行者が運用上の工夫を図ることで事業が進められてきたと説明されている。

同時施行の問題点として、日本土地区画整理協会他[2000]および再開発コーディネーター協会[2001]において、以下の3点が問題点として指摘された。

- ① 再開発事業の施行区域は仮換地をベースに（道路中心線で）設定し、仮換地を再開発ビルの敷地とするため、権利変換登記（再開発事業の施行区域に限定）ができない（法的根拠がない）。
- ② 再開発事業の施行区域内に権利を有する者の中に、施行区域内に権利を有し、他に換地される者も再開発事業の関係権利者になってしまう。
- ③ 再開発事業への参加者を再開発区域に集約するために任意の同意や申し出により仮換地の指定を行っていた。

このように制度的に使いづらいと問題点が指摘されていた中で、合併施行について「都市開発資金の貸付に関する法律等の一部を改正する法律」により都市再開発法及び土地区画整合法が改正され、再開発事業への参加を希望する地権者の申し出に基づく換地制度が創設されるとともに、区画整理事業の仮換地段階で再開発事業を円滑に施行できるよう一体的施行に関する規定が整備された。

区画整理事業において事業を進める中で、再開発事業の構想が持ち上がったのか、当初の構想の中でぎわいの創出や再開発事業による共同化の計画が持ち上がったのか、様々な

理由が考えられるが、最終的には地元地権者の同意がないと進まない。合併施行マニュアルでは、特定の区画整理事業の地権者が一ヶ所に集まり仮換地指定を受け、その仮換地上を再開発事業の事業区域と定めるとされている。

合併施行での特徴としては、再開発事業を施行するに当たり、区画整理事業の施行区域内から共同化に賛成しているもしくは、興味がある地権者を集める手法が取られ、再開発事業区域内に仮換地が与えられる。これは、区画整理事業による減歩あるいは、駅前広場、道路の新設により店舗などの事業継続が面積的、場所的に難しい面において解決策として取り入れられたといえなくもない。どちらにとってもメリットが享受できないと複雑な事業を進めることは難しい。

(2) 一体的施行による改善点について

一体的施行について「都市開発資金の貸付に関する法律等の一部を改正する法律」により都市再開発法及び土地区画整理法が改正され、再開発事業へ参加を希望する地権者の申し出に基づく換地制度が創設されるとともに、区画整理事業の仮換地段階で再開発事業を円滑に施行できるようになった。日本土地区画整理協会他 [2000] や再開発コーディネーター協会 [2001] において同時施行の制度的な問題点が述べられるとともに、一体的施行に関する一般的な運用方法が整備され説明された。

小浪 [2000] において同時施行から一体的施行へと運用方法の改善点の報告がされており、小林他 [2009] からも一体的施行では事業期間の短縮が望めると報告されている。

(3) 合併施行の特徴について

合併施行は、区画整理事業の施行地区内から再開発事業の共同化に賛成している、若しくは興味がある地権者を集め再開発事業区域内に仮換地を与え事業を進める手法である。合併施行による再開発事業の構想が区画整理事業の進捗を考える上でどの時点で持ち上がったのか、様々な時期が想定できる。但し、双方の事業にとってメリットが享受できなければ進めるのは難しい。

本研究で検証するのは、合併施行として再開発事業と区画整理事業の2つの事業を合わせることで、再開発事業における問題点として指摘された意図しない地権者の転出者数を減らす効果、すなわち転出率を軽減させる効果があるのではないかという点である。

寺岸他 [2014] によれば、区画整理事業において従前の公共用地率が低いために減価補償地区となることが確実であり、区画整理事業単独では減歩率が高い換地計画となることを避けられず、事業化への合意形成は難航するものと考えられた地区において、駅前街区に再開発区を設定し高度利用を図ることにより地価の高い街区へ集約換地を行い減歩率の軽減を図る一体的施行のスキームが検討された。減価買収対象外の転出意向者は区画整理事業の換地処分まで待たなければならず、地区内権利者の生活再建策の多様化を図る意味でも

一体的施行は有効であった。「転出意向者の受皿づくり」として当該転出意向者に権利変換手続きの中で転出してもらうことを条件に再開発事業への参加を促したことにより、事業の初期段階において再開発区の施行面積要件を確保できたと報告されている。上原他 [2009a、2009b] においても一体的施行では、事業区域外の参加者も組合員になれるため、事業区域外からの参加者が多く不参加者に対しては隣接地に換地を行い事業の推進を図ることができ、合意者のみで再開発事業を実施できたことで円滑な事業が行われ、他の事例と比較して施行期間が短かった点を特徴として挙げている。再開発事業単独で行うより円滑に進めることができる効果としては、中心市街地に見合った土地が確保でき、大規模集合住宅、大型商業施設、公共施設の立地が円滑に確実にできる。しかし、法制度の複雑さゆえ制度に精通し事業を推進する人材が不足しており、特に地方都市ではそれが顕著に表れていると指摘している。

借家人に対する救済策として、山下 [2007] よれば区画整理事業で権利者として定義されるのは所有権者、借地権者等であり、借家権者は権利者として扱われない。一方、再開発事業では借家人も権利者となるため、借家人を保護するため、借家人が借家継続を希望した場合、所有権者は再開発ビルにおいて従前と同じ形態の店舗、事務所、住宅等を取得し、借家人に提供しなければならない。また、新築物件となるため家賃の値上げ等が懸念されるが、区画整理事業と比較し再開発事業の方が保護されているといえる。一体的施行により借家人を再開発事業に参加をさせ転出制度を利用することが救済策のひとつと報告されている。

再開発事業では、借家人の転出に対しても要件に該当すると認められれば、租税特別措置法に基づき税控除が認められる。

(4) 合併施行の制度的なメリット、デメリットについて

先行研究から再開発事業と区画整理事業の合併施行（一体的施行）について、進まない理由、問題点、活用できる利点など以下のように分類することができる。

【メリット】

《双方のメリット》

- ① 区画整理事業から再開発事業に自ら参加しているため、合意形成が安易になり、事業期間の短縮が図れた。
- ② 区画整理事業を単独で行うよりも市街地再開発事業による建物建築投資額が大きくなり、地域経済への波及効果が大きい。

《再開発事業のメリット》

- ① 区画整理事業から転出意向者を募り、再開発事業の区域面積要件を満たし、事業を成立させることができた。
- ② 補償費を区画整理事業側で負担する部分があり、事業費の低減が図れた。

《区画整理事業のメリット》

- ① 区画整理事業から土地評価の高い再開発事業に参加するため、地権者は相対的に減歩緩和を受けることができた。
- ② 長期化した区画整理事業を、再開発事業をきっかけに進捗させることができた。
- ③ 区画整理事業では難しい零細地権者である借家人への対応が、再開発事業では借家人も地権者として扱われるため、再開発事業へ参加することによりスムーズになった。
- ④ 区画整理事業では、解消することができない狭小宅地の解消や土地の高度利用を図れ、大規模集合住宅、大型商業施設、公共施設の立地が円滑に確実に行うことができた。

【デメリット】

《双方のデメリット》

- ① 法制度が複雑であり、開発手法が確立されていない。地方都市では専門的な知識を持って制度を活用できる人材が不足している。
- ② 2つの事業を同時に行うため、スケジュール調整が難しい。

《再開発事業のデメリット》

- ① 区画整理事業では認められていない転出を、再開発事業に参加することで転出制度を利用する。さらに、転出補償金については、場合により税の優遇を受けることができる。
- ② 再開発ビルが完成し区画整理による換地処分が終了していない場合、再開発ビルの分譲住宅の購入者への所有権移転登記や、融資を受け土地部分に抵当権を設定する際に、仮換地上に再開発ビルが建っている場所では、登記を行う従前地が違う場所になるケースや、複数の筆に分かれているケースなど登記が煩雑になる。
- ③ 再開発事業では、従前の建物が権利変換の対象となるため、再開発ビルへ権利変換を受けた建物相当額については、不動産取得税は課税されないが、合併施行においては、従前の建物は通常、区画整理事業の補償対象となり再開発ビルへは新規の投資と見做され不動産取得税が課税される。

(5) 制度上の相違点について

再開発事業の単独施行における制度と、再開発事業と区画整理事業の合併施行との施行上の相違点としては、

- ① 合併施行では、区画整理事業での仮換地にて行うため、再開発ビルの敷地の所有者が換地処分の終了まで登記上一致しない。
- ② 再開発事業には、土地の権利分での参加となり、建物の権利分は通常区画整理事業で補償されるため、再開発ビルでは新たな取得となり不動産取得税の課税対象となる。
- ③ 管理処分が終わるまで、敷地の登記が一筆にならないため、土地の共有持ち分登記が複数の土地に設定される。

- ④ 再開発事業の完了が区画整理事業の完了よりも早い場合、区画整理事業の換地処分の清算金が再開発事業により新たな権利者となったデベロッパーやマンションなどの新規購入者が対象となる。区画整理事業により換地（交換）した土地が等価ではなく、過不足が発生するケースが多く、清算金として支払われる場合と徴収される場合がある。徴収の可能性がある場合は、再開発事業によってあらかじめ清算金の仮清算として区画整理事業者側に支払うケースがある。

【 注 】

注8 同時施行とは、昭和47年に作成された同時施行要領（案）に基づいて、土地区画整理事業および市街地再開発事業の両事業の施行者が運用上の工夫を図ることで進められてきた事業をいう。全国市街地再開発協会、日本土地区画整理協会〔2000〕「一体的施行マニュアル」P91

注9 一体的施行とは、一体的施行要領（案）における土地区画整理事業の特定仮換地において、市街地再開発事業を施行するものをいう。

全国市街地再開発協会、日本土地区画整理協会〔2000〕「一体的施行マニュアル」P3

注10 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000054.html

最終閲覧日 2018.2.3

注11 建物名：GINZA SIX 事業名：銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業

区域面積：1.4ha 組合員数：㈱大丸松坂屋百貨店、鴻池運輸㈱他13名

https://ginza6.tokyo/wpcontent/themes/G6/pdf/pressroom/pressrelease_ja_170201.pdf

最終閲覧日 2020.10.10

注12 減価補償地区とは、施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付される。実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくてすむようにしている地区をいう。

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm>

最終閲覧日 2018.8.15

注13 建築計画概要書 2006.3.31 大阪市 淀川第966号

注14 登記簿謄本 不動産番号：12030110037308

所在：大阪市淀川区三国本町三丁目537番地2

家屋番号：537番2

種類：店舗・事務所・診療所・託児所

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

【参考文献】

- 今西一男 [1999]「土地区画整理事業における立体換地の実施過程と計画課題に関する研究」
『日本都市計画学会学術研究論文集』第 34 回
- 上原志織、小林剛士、鷗心治 [2009a]「地方都市における市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）』
- 上原志織、鷗心治、小林剛士、来住かおり [2009b]「地方都市における土地区画整理事業と市街地再開発事業実施地区の土地利用変遷に関する研究」『日本建築学会中国支部研究報告集』第 32 巻
- 加藤治昭 [2010]「立体換地制度」『区画整理』第 53 号第 6 号
- 小浪博英 [2000]「土地区画整理事業における合併施行の必要性とその促進方策に関する考察」『区画整理フォーラム 2000』
- 小林剛士、鷗心治 [2009]「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会技術報告集』第 15 巻第 29 号
- 再開発コーディネーター協会 [2001]「土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行モデル」
- 寺岸歩、設楽亮一 [2014]「土地区画整理事業との一体的施行における市街地再開発事業区の設定と整備に関する考察－大津駅西地区第一種市街地再開発事業の施行を例として」
『再開発研究』第 30 号
- 筒井祐治 [2016]「立体換地手法の新たな展開について」『都市懇サロンレポート』第 202 回
- 日本土地区画整理協会、全国市街地再開発協会 [2000]「土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル－一体的施行要領（案）及び解説－」
- 久末弥生 [2016]『都市計画法の探検』法律文化社
- 築瀬範彦 [2014]「土地区画整理の制度形成に関する史的考察」『土木学会論文集 D2（土木史）』第 170 号第 1 号
- 山下等 [2007]「住民・権利者の合意に基づく事業展開における考察－太秦東部地区での土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の事業手法による地区の整備課題と住民の安住要望実現の取組みについて－」『再開発研究』第 23 号

【参考資料】

- 大阪市 HP <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000021663.html#>
最終閲覧日 2020.5.31
- 全国市街地再開発協会 <https://www.uraja.or.jp/town/pamphlet/>最終閲覧日 2020.6.6

第 III 章

再開発事業における 転出者数について

第Ⅲ章 再開発事業における転出者数について

1. 本章の目的

戦後、都市を復興させていく中で、再開発事業や区画整理事業などの事業手法は、都市機能の向上や都市整備に使われてきた。その中でも都市再開発法は、防災建築街区造成法（1961）、市街地改造法（1961）の流れをくむ都市防災に主眼を置いた法律である。再開発事業は、密集した市街地の解消や、建物の不燃化、道路拡幅による延焼防止、まち全体の都市機能の更新、時には地域の核となる施設の整備を行うなど、つねに公共性が求められる。

本章では、近畿圏の再開発事業の事例より調査分析を行い、再開発事業における問題点として挙げられる約半数に上る転出者の存在を明らかにすることである。1970年から2009年に近畿圏内で行われた市街地再開発事業を対象に、地権者数が転出者数に対し影響を与えているのか、重回帰分析により検証を行う。

都市再開発法の権利変換において転出していることが考えられるが、この転出という行為は、土地所有者、借地権者が各々の意見に左右されず単独で権利行使することが可能であり、地権者の属性に左右されない特徴がある。多くの地権者が転出することによって事業が成立しているならば、住民主体のまちづくりとはかけ離れた状況である。

次に再開発事業を組合施行、個人施行と、公共団体施行に分類し、事業期間としては都市計画決定から権利変換認可までを対象とし、転出者数が事業期間に対し影響を与えているのか、重回帰分析により検証を行う。

2. 権利変換に関する先行研究

(1) 事業期間

先行研究では、事業期間について様々な視点から分析を行っている。前田他 [1993] からは、再開発事業プロジェクトの事業期間に関する要因について、どのような事象、事業の組立てが影響を及ぼしているのか、施行主体からは公共団体施行か民間の再開発組合か個人施行者が行っているのかを調査している。事業期間別に一般に5割が初動期間、事業調整期間が3割、建設期間が2割を占め、事業期間の長さでは公共団体施行が長く、個人施行は短い傾向にあるとしている。吉原他 [1993] からも、過去の事業記録をもとに事業期間の変動要因を抽出したうえで、その推定モデルを定式化することを試みている。①地区面積が大きくなると、事業期間が長期化する。権利者人数の増加、権利関係の複雑化、異なった業種の混在化、工期の長期化等によるものと考えられる。②権利変換の施行主体によって権利変換の型に偏りが見られ、個人・組合施行においてはほとんどが全員同意型、公共施行においてはほとんどが地上権非設定型で行われている。事業の条件により選択すべき権利変換の型が決まってくるためであり、権利変換手法そのものが事業期間に深くか

かわっているかは今後明らかにすべき課題である。③地区あたりの権利者人数が大きくなると事業期間が長期化する。権利変換の複雑化、異なった業種の混在化等によって、事業を進めるうえで権利者間の合意形成が困難となることが考えられる。④再開発事業地区の立地が駅前の場合、事業期間が長期化し、計画用途が住宅、公益施設の場合、事業期間は短くなる傾向にある。地方公共団体施行で地区面積が大きくなると事業期間は長期化する。施行主体が地方公共団体の場合、個人及び組合施行よりも事業規模が大きいという物理的側面だけが原因ではなく、施行主体が地区の権利者で構成されていないため、権利者たちの事業に対する意識が低く、事業の促進を地方公共団体に依存する傾向にあることが考えられるとされている。事業全体のフレームとして、事業主体が行政主導か民間主導かによって事業期間に与える影響があり、行政主導においては期間が長くなり、地権者数と事業期間についても相関関係があるとしている。伊丹 [1993] からは、事業の発意から事業計画認可までを初動期間、事業計画認可から事業完了公告までを事業期間と定義し、所有権者の残留率 60%以上で初動期間が 5 年以上の事例は、事業期間が 5 年以下に抑えられている。土地所有者残留率が高い事例ほど事業期間が短縮化する傾向がみられるとしている。

しかし、ここで定義されている事業期間には、地権者の権利変換認可後の移転期間、再開発ビルの工事期間も含まれており、地権者の人数や再開発ビルの規模が事業期間の長短に影響していることが考えられる。

竹下 [2001] からは、事業主体の種類から再開発組合施行は行政側と地区住民との間の鋭い対立を回避させ、権力によるまちづくりから、地区住民自らのまちづくりへと意識を転換させる、いわば権力的行政の緩衝作用を持つとしている。渡辺他 [1999] からも、借家人が多く権利関係が輻輳する地区ほど、合意形成に時間がかかり、事業期間が長くなるとしている。水谷 [2012] からは、権利者の合意形成の割合が事業期間に与える影響について分析している。都市計画決定時、権利変換時の合意水準を示すことで事業の円滑な推進を示し、都市計画決定時に地権者の合意水準が 80%で事業の推進が期待でき、都市計画決定段階で権利変換方式が決定している全員同意型の場合は、地権者の合意水準が 88%、それ以外の権利変換方式の場合は、地権者の合意水準が 74%とすることが望ましいとしている。一部の地方自治体では 100%の同意を義務化している場合もあり、過度な規制が行われているが、高水準の合意形成は時間を要し事業効果の発現を遅延させるとされている。

この報告における都市計画決定時に地権者の合意水準が 80%で期待できるというのは、基準が低すぎると言わざるを得ない。都市計画決定時に 80%では、20%もの反対者が存在し短期間の数年の内に賛同へと導くのは至難の業と言える。権利変換時には地権者の合意水準が 88%の同意率が望ましいとされているが、その場合でも残り 12%をどのように扱うのか、かなりの割合で存在する反対者や、未同意者の意見を無視することもできないのではないかと考える。行政サイドの過度な規制と捉えるのか、ごく普通の指導ととらえるのかは、感覚的なものともいえるが、現実には権利変換によって、数パーセントでも反対

者や未同意者がいる以上、解決しなければ事業を先に進めることはできない。

初動期といわれる期間では、事業を前進させるため地権者に対し夢を膨らませるような計画を提案することにより、総論賛成へと導くことが多い。この期間に夢や未来に向けた希望が持てないと事業は前進しない為である。地権者としても地域に与える影響やまち全体、他の地権者のことを考えて行動や判断ができる時期でもある。しかし、都市計画決定から事業認可へと移り、地権者自身の権利の問題や借地権、借家権の権利の調整が進むにつれ思い描いていた理想と現実の状況のギャップを感じる時期が訪れる。再開発組合のコンサルタントなど事業者側の立場からは、この時期における各論の合意形成をいかにスムーズに運ぶかが事業推進の鍵となる。

また、近年では、事業の長期化を招くことが多いと言われている地方公共団体が施行する再開発事業はあまり見かけなくなった。理由は、民間主導の再開発組合施行となれば、地権者全員が組合員となり事業の長期化や補償交渉での補償金の増額は、事業費の肥大化を招き、それは権利変換計画において地権者全員の権利変換率が悪化することを意味するが、地方公共団体施行では、事業収支の悪化も地権者自身の権利変換には影響を及ぼさない可能性が高い。地権者としては当事者意識が少なく事業費は税金で賄われるとの意識が働くと考えられる。

(2) 権利変換

再開発事業の同意取得の中で、根幹をなす権利変換という手続が重要な要素をなしている。

岩見 [2016] からは、権利者の権利変換における地区外転出の割合について近年の再開発組合施行の 68 事例から調査を行っている。約半数の地権者の転出要因として、零細な地権者が多く、また、借家人の借家継続において家賃の値上げが挙げられているとしている。堀江他 [1987] からも家賃の値上げについて借家人の問題を指摘し、大規模小売店の進出による地元業者の経営難、住みなれた低層住宅から再開発でできた高層住宅に移り住み、外出すらおぼつかなくなった老人の居住権、コミュニティーの崩壊、その他にも要因が考えられると心理面からも再開発ビルに住み続ける難しさも合わせて指摘している。

しかし、ほぼ全ての地権者が零細地権者として権利変換による取得可能な床面積が小さく、また、借家人として家賃の値上げに直面しているとは言い切れない面もある。

三宅他 [1961] からは、借地借家権問題の大半は各自で解決しえないとしており、再開発事業の中で事業主体側が関与し、解決していることが伺える。小原 [2005] からも、上六地区市街地再開発事業の地権者の動向、変遷について述べているが、トラブルになることが多い権利関係の問題に関しては、組織的に対応した点が事業の完成のポイントの一つとして挙げている。

権利変換の内容に納得がいかず、立退き、転居を拒む地権者もいるが、都市再開発法に

基づく権利変換計画の認可が下りると、権利変換基準日には従前の地権者名義の建物が、施行者である再開発組合の名義へ置き換わってしまう。過去の事例では「建物明渡しの断行の仮処分命令の申立て」を行い、半ば強制的に建物の明渡しを受け事業を進めている。事業者側は事業の当初より反対者や、権利変換計画に同意を得られない地権者が必ず出てくることを想定し法定手続きを進めているため、地権者からの訴えが認められることは難しいと言える。東京地裁（2016. 3. 25）判例でも再開発組合側の権利変換に対する正当性が認められている。宮崎 [2005] からは、居住の権利は、基本的人権として位置づけられ、その実現に向けての取り組みが人類共通の課題となっているとされている。

他の対抗手段として、法定手続きの中での意見書により意見を述べる機会も設けられているが、都市計画決定、事業計画の閲覧では、意見書の提出に対し再開発事業者側からの説得により取り下げているケースもある。地権者としては、重大な判断をしているとの認識が乏しく後々も反対し続けることが可能と誤った判断をしている。権利変換計画縦覧の際には、権利変換計画に対する意見は受け付けるが、事業推進そのものや都市計画決定の中身に反対したとしても意見書としては主旨が違うことから第三者から構成される審査委員会において不採択となり、地権者の反対意見は届かない。事業者はどのような状況においても反対意見に対抗できる正当な都市再開発法に則った手続きを経ており、反対者として事業の継続を中断させることは難しい。事業に反対を表明し裁判で争った地権者にとって、他の組合員と一緒に生活を営むという選択は不可能である。再開発事業はこのような状況に対応した仕組みを構築している。長井他 [2010] からは、地権者と事業者側では明らかに事業に対する知識の非対称性が存在するとしている。

どのような再開発事業においても事業者側は、専門的な再開発のコンサルタントを導入し事業を進める。コンサルタントの資格として（一社）再開発コーディネーター協会が認定している「再開発プランナー」があり、実務についても有資格者がこなしている。それに対し、地権者側は、ほぼ知識のない素人が大半を占める。そのような状況の中で、地権者の半数以上が転出するのは、物理的なハード面の問題なのか、心理的な問題なのか、金銭的な問題なのかいくつか考えられる。

水谷 [2012] からは、1地区からの考察として、地権者の転出要因は、①相続により資産が細分化されている場合、②会社を保有していない場合に転出する傾向が高いとしている。中村他 [2005] からも、同潤会アパートメント建替え事業の1地区のアンケート調査による事例として、転出を決めた重要な理由としては①借家人に多く見られた経済的理由、②地区外権利者などに多く見られた再開発に時間がかかる、③建て替えを一つの機会として捉え、親族との同居、④年齢的なローンの問題が大きくかかわっている時間の問題、⑤複数回の引っ越しの苦労は、多くの高齢者が抱えているとしている。宮原 [2006] からも、再開発事業の場合、権利変換で居住継続する場合の2度の移転を伴うことが、高齢者から見ると面倒なことであり、それによって転出という選択肢が生じているかもしれないとし

ている。久米 [2007] からは、転出には条件があるものの、譲渡所得税の特例措置があるに過ぎず、戻り入居より不利な制度とされているが、さまざまな要因があり、税の特例があるだけでも選択の理由の一つとすることが考えられるとしている。

さらに参加している企業としては、再開発コンサルタントや設計事務所、建設会社などは、その場の仕事、目先の利益を追求することが求められ、企業の利益を優先する構図が多いといえる。コンサルタントは、地権者の同意を取得し再開発事業を進め建物を完成させることだけに注力し、設計事務所や建設会社は建物を建設することだけに集中する。再開発事業においては、事業協力者や特定業務代行者として建設会社やデベロッパーが参画するが、各々の利益を最大化することを念頭に置いて協力しているのである。

小山 [2013] からは、再開発組合施行に限定し、1999 年から 2010 年までの短期間の事例について転出者と期間について調査を行っている。その中で土地収用において、相手方に譲歩をさせ、その分だけ得をする方法が再開発事業においてもあてはまり、長期化を招いている可能性が示されたとしている。

しかし、権利変換後は、先に述べたように地権者に対し半強制的に立ち退きを迫ることができ、このような状況に対応した訴訟による対応策が活用されている。園田他 [2000] からは、再開発後の調査において、基本的な動向としては「今、現在のこのまちがいい」ということであったが、そこには慣れやあきらめ、情緒的なプロセスと、積極的な働きかけによる近所づきあいの変化のプロセスがうかがえ、人情の薄さなどを実感しているとしている。木島他 [2009] からは、零細営業者の生活再建を考慮した共同化を推進し、地区外転出者を少なくしている事例を紹介している。藤原他 [2003] からは、市街地再開発事業や密集市街地整備促進事業など、直接住環境に関わる公共事業の場合に、立退き世帯用住宅を供給することは、転居先の確保という観点からだけではなくバリアフリー設備を有していること、住宅設備や家賃負担軽減など様々な面でも居住の安定に効果を上げているとしている。白木他 [2004] からは、再開発ビル完成後 20 年以上が経過した 3 地区を対象に調査を行っている。借家権者に見られた特徴として、50%の借家権者が営業継続したにもかかわらず継続率は 20%と、転出し営業継続している地権者の 23.5%を下回る。理由として権利変換時に一部を権利床として取得したものの、営業面積との差額分の賃料支出が負担になっている実態も一部見られたとしている。

(3) 課題の抽出

先行研究では、権利変換における地権者の転出状況について、近年の事例から研究結果が報告されている。しかし、都市再開発法は 1969 年に制定されており、長きにわたり転出者の状況を調査した報告はなされていない。本研究では、1970 年～2009 年までの近畿圏での事例を基に転出者について検証を行う。

事業期間についても様々な視点から研究結果が報告されている。しかし、事業期間に対

し、転出者数や、地権者に対する借地権者、建物所有者、借家権者の割合からの調査分析はなされていない。本研究では、地権者の判断に時間を要すると考えられる都市計画決定から権利変換までを対象期間とし、事業期間に対し、転出者数や地権者に対する借地権者、建物所有者、借家権者の割合からの検証を行う。

3. 再開発事業における同意取得と権利変換

(1) 再開発事業の種類

都市再開発法の第1条には、「市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」と定められている。再開発事業は、数種類に分けられ、事業の種類として第一種市街地再開発事業や、第二種市街地再開発事業、施行者の種類として公共団体が施行主体となる事業や地権者が設立した再開発組合が施行主体となる事業、再開発会社や個人及び法人が施行主体となる事業など、手法と施行者に分けることができる。

再開発事業の特徴の一つとして、都市再開発法には、全員同意型と縦覧型という権利変換の手続きが存在する。全員同意型は、地権者全員の同意を取得し進める方法であり、事業の推進については全員が同じ方向を向いており比較的スムーズに進むと考えられる。縦覧型は、強制的に従前の権利を従後の権利へと置き換えることができる手法で、別名、強制権利変換とも言われている。反対者や総論賛成、各論反対で自身が取得する場所や、再開発事業そのものに同意していない地権者に対し、半ば強引に権利変換計画を縦覧に供したうえで、従前の権利を従後のビルの権利へと置き換える手法である。

(2) 同意取得と権利変換がなす役割

再開発事業はしばしば土地の権利関係の整理に使われてきたともいえる。戦後の不法占拠による借地権の発生や既得権による営業権的な権利まで、土地所有者である底地人と借地人との関係が複雑化し、同意を取得するにあたり困難な地区が多く見受けられた。

権利変換とは、都市再開発法に定められた従前の権利を従後の権利へと置き換える、また転出をさせる手続きである。権利変換において、地権者の同意を得られれば、事業の大半が終わったものと同じと言われるくらい重要な要素であり時間や労力を要するものである。他に法定の同意取得の手続きとして、再開発事業の大枠を決める都市計画決定、事業認可後すぐに行う再開発組合の設立がある。

権利者に目を向けると、第一種市街地再開発事業においては、都市再開発法14条に事業を行う際、事業認可の同意取得の条件として、地権者の所有権者数の2/3以上、土地所有面積の2/3以上、借地権者数の2/3以上、借地権面積の2/3以上と、所有権と借地権が同等の同意条件が与えられている。都市再開発法20条では、事業決定がなされた場合、地域

に含まれる土地所有者、借地権者は全員組合員となると定められており、借家人についても原則家主が取得する再開発ビルの床を賃貸できる権利を有する。

次に地権者の属性として、所有者、借地権者、借家権者の割合がどのようにスケジュールに影響を与えているのかについては、所有権に借地権が付着することにより、1人の同意で済むところが2人分となり、地権者の属性が事業スケジュールに影響を与えていると考えられる。

権利関係や地権者の属性以外にも、低所得者や高齢化の問題がある。再開発事業は古くなったまち並みの再生、不燃化、活性化など、建物の老朽化や高度利用が図られていない場所で展開するものであり、住民も同じように年を重ね大半が高齢化している。新たな再開発ビルやまち並みが整備され、その再生と代替えに低所得者、高齢者にとって生活を継続することが難しくなるような固定資産の評価額が上がることによる固定資産税・都市計画税の負担増、再開発ビルにより新たに発生する高額な管理費・修繕積立費など、解決することが困難な問題も懸念される。店舗や工場などの営業を継続する場合の問題点としては、取得する位置によっては営業が困難な場合、用途地域的に不適格な業種もある。

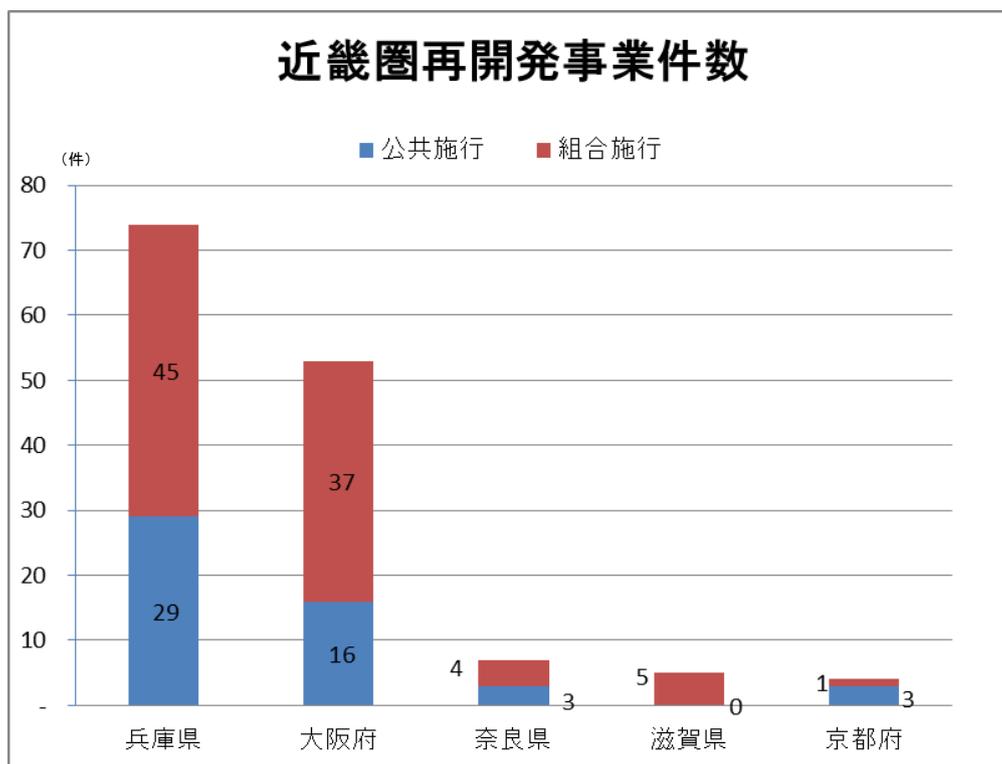
再開発事業は、時代とともに役割を変化させながら進化し続けている事業といえ、その時代に必要とされるまちづくり、地域整備に柔軟に対応しながらその役割を果たしてきた。都市再開発法の原型となる初期の市街地改造法に基づき施行された新橋駅前市街地改造事業や大阪駅前市街地改造事業、上六地区再開発事業は、闇市による不法占拠の権利を整理した事業と言える。このような地区では、各地権者が小さな店舗で営業をしており、借地権、借家権など零細権利者が多く、再開発ビルへ権利変換した場合、取得床面積は限られている。

4. 権利変換における地権者の転出についての検証

(1) 再開発事業データ

市街地再開発事業における地権者数が転出者数に影響を与えているのか、転出者数が事業スケジュールに影響を与えているのか、地権者の属性が事業スケジュールに影響を与えているのか、事業が完成した各地区のデータから調査分析を行う。調査に当たり、公益社団法人全国市街地再開発協会が集計を行っている日本の都市再開発第4巻から第7巻、再開発コーディネーター協会の市街地再開発事業完成データの記録をもとに、1970年から2009年に近畿圏内で行われた市街地再開発事業を対象とした。この期間に近畿圏で行われた市街地再開発事業は143ヶ所あり、都道府県別で見ると、以下の図-2のとおりである。

図－2 近畿圏再開発事業件数^{注1 5}



出典：日本の都市再開発第4巻～7巻 全国市街地再開発協会
市街地再開発事業完成地区データ
再開発コーディネーター協会より筆者作成

再開発事業において先進地区といわれている大阪府では 53 件の実績があり、兵庫県では 74 件、2 府県を合わせると 127 件となり、近畿圏の 143 件のうち、実に 89%を占めている。大阪府では 53 件の内、公共団体（都市再生機構を含む）が施行した事業は 16 件で約 30%、兵庫県では 74 件の内、29 件で約 39%を占めている。4 割近くが行政などの公の力によって事業が行われ、逆に 6 割は民間主導、地元の地権者主導で事業が行われている。

(2) 権利変換による転出

権利変換により、転出者と地権者の関係について検証を行う。岩見 [2016] からの報告では、近年の事例でデータ数は少ないが、再開発事業においては、約半数の転出者がいるとしている。

ここでは、より幅広く検証するため、1969 年の都市再開発法施行後の 1970 年から 2009 年までの近畿圏における 143 件のサンプルデータより、不完全な 6 件を除き、137 件の再開発地区における再開発事業において、権利変換で地区外へ転出した人数を被説明変数、地権者数、地区面積、総事業費を説明変数とし、重回帰分析により検証する。

表－5 基本統計量

変数	サンプル数	平均	標準偏差	最大値	最小値
転出者数	137	48.05	55.97	401.00	0.00
地権者数	137	91.30	82.18	582.00	1.00
地区面積	137	13,173.83	9,679.92	59,000.00	1,024.00
総事業費	137	15,894.01	13,962.12	88,249.00	399.00

出典：日本の都市再開発第4巻～7巻 全国市街地再開発協会
市街地再開発事業完成地区データ
再開発コーディネーター協会より筆者作成

(注) 転出者数とは、権利変換において地区外へ転出した人数をいう。
地権者数とは、権利変換認可日における所有者、借地権者、
建物所有者、借家権者の総数をいう。
地区面積とは、再開発事業における施行面積をいう。
総事業費とは、再開発事業に要した事業費の総額をいう。

表－6 転出者数と地権者数他の重回帰分析

	式 (1) 転出者数
地権者数	0.59*** (0.03)
地区面積	0.00 (0.00)
総事業費	0.00 (0.00)
決定係数	0.76
サンプル数	137

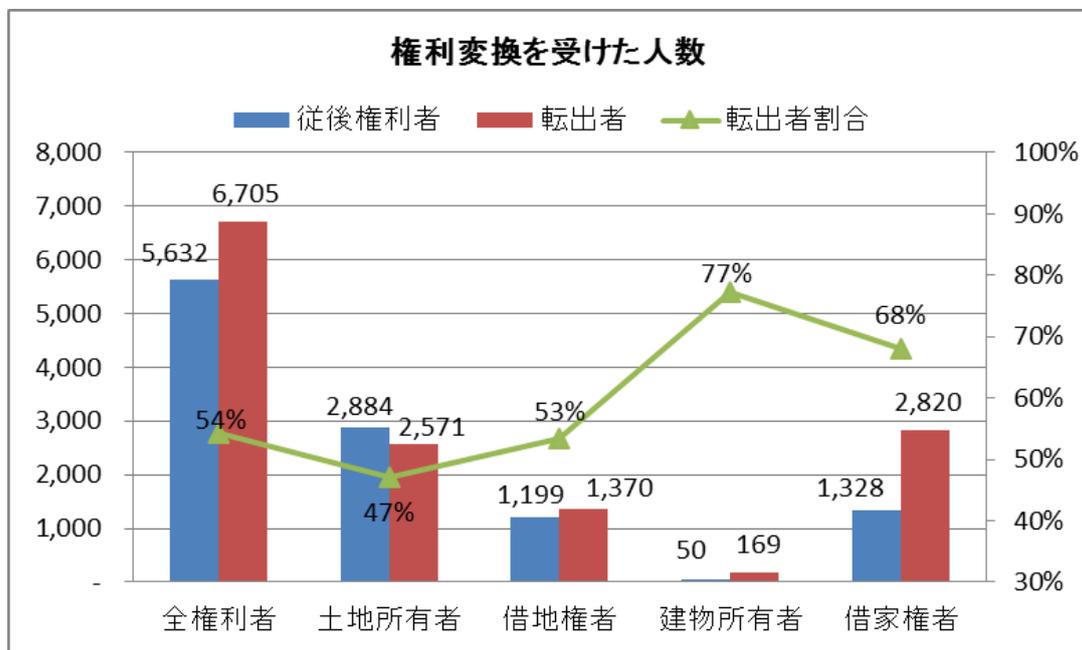
(注) ***=1%水準有意、**=3%水準有意、*=5%水準有意、
カッコ内は標準誤差

検証の結果、転出者数に対し地権者数のP値(係数)は、1%水準で統計的に有意である。つまり、地権者数が多いほど転出者数が多くなることを意味している。転出者数と地区面積、総事業費の調査では、統計的に有意とは認められなかった。地区面積、総事業費が転出者数に影響を与えているとは言えない。

用途地域規制での事業継続問題や高齢者による高層住宅への入居の難しさ、低所得者ゆえの入居の困難性など、様々な理由が考えられるが、長期に渡り地権者数に対し、一定数の転出者の存在が明らかとなった。現状の場所に住み続ける若しくは、事業を継続するという再開発事業の建前からは程遠い状況が浮かび上がった。

転出者の実数は以下の図－３の通りである。

図－３ 権利変換人数及び転出者割合



出典：日本の都市再開発第４巻～７巻 全国市街地再開発協会
市街地再開発事業完成地区データ
再開発コーディネーター協会より筆者作成

図－３のグラフから読み取れる通り、全権利者の内、平均すると転出者は54%を占めている。半数以上の地権者が事業のために地区外へ転出している。土地所有者では転出者が平均47%と半数を下回っているが、借地権者では転出者が平均53%、建物所有者では転出者が平均77%、借家権者では転出者が平均68%となっており、権利関係が弱い建物所有者、借家権者の転出する割合が多くなっている。借家権者の内訳としてどのくらい店舗を借りて営業をしていたのか、借家を借りていたのかは、今回の調査では明らかとなっていないが、68%もの権利者が何らかの形で転出している。

岩見 [2016] における2003年以降の再開発地区データの報告からは、転出者の理由として弱小権利者ゆえの選択があるとしている。しかしながら、1970年から2009年までのデータを基に調査した結果、岩見 [2016] とは、借地人について約13%残留率が少なく、借家人については約13%残留率が多くなっており、開きのある結果となった。

では、なぜ約半数もの地権者が長きにわたり自らの資産を提供し取得する再開発事業において転出しているのだろうか。そこには、地権者の意思で転出を選択しているのか、複雑な権利関係が存在し、やむを得ず転出を選択しているのか、それぞれ地権者が抱える

事情、再開発事業特有のシステムや構造が存在するといえる。また、事業を組み立てて行く上で何らかの方策として、事業主体が意図的に転出させている可能性も否定できない。

権利変換による転出者数については実体の把握が可能であったが、どのような理由で転出しているのか入手可能なデータが存在しないために不明であった。なぜなら個人財産に関わる問題であり、さらに転出した地権者は多方面へ転居していることが考えられ、実態を把握することが難しい状況が考えられる。

(3) 転出者数が事業スケジュールに与える影響

次に、一定の割合で存在する転出者の意思決定が事業期間に対しどのように影響を与えているのを都市計画決定から権利変換認可までの日数（以下、日数という）について検証を行う。公共団体施行、個人施行、再開発組合施行の137件の事例を対象に、再開発組合・個人施行90件と公共団体施行47件とに分け、日数を被説明変数に、再開発組合・個人施行の転出者数と公共団体施行の転出者数を説明変数とし重回帰分析により検証を行った。

検証の結果、日数に対し再開発組合・個人施行の転出者のP値(係数)は、1%の水準で統計的には有意となったが、決定係数が0.14と低く影響を与えているとは、言い切れない結果となった。

(4) 借地権者、建物所有者、借家権者

さらに、地権者の属性が日数に対しどのような影響を与えているかについて検証を行う。地権者数が多くなれば時間がかかるのは通常あり得る話であり、事業に対し投入できる事業者側の人的資源は限られている。1人あたりの時間がかかっているのか、延べ人数として時間がかかっているのか、調整する人数が増えるため増えているのか判断しがたいところがある。以下のように地権者の属性からアプローチを試みる。

地権者に対する借地権者、建物所有者、借家権者（以下、借地権者等という）の属性が事業期間に対し影響を与えているのかについて、137件について日数を算出し被説明変数に、地権者に対する借地権者等の割合を算出し説明変数とし、重回帰分析により検証を行った。

検証の結果、日数と借地権者等の割合についての調査では、統計的に有意とは認められなかった。借地権者等の割合の増減が日数に影響を与えているとは言えない。借地権者等の割合が、増えると底地を所有している地権者や建物を所有している地権者との権利調整に時間を要するなど、地権者の属性が事業期間に影響を与えているとは言えない。

(5) 権利者の転出理由

転出者が多く存在する理由としては、先行研究の岩見[2016]、久米[2007]、白木他[2004]、堀江他[1987]、宮原[2006]、三宅他[1961]と、税務上の措置から以下の3項目が指摘

されている。

- ① 権利関係の解消の問題として、所有権者と借地権者など、上手く関係を築けておらず、再開発事業を良い機会と捉えて権利関係の解消を行うケース。所有権や借地権は、再開発ビルの区分所有権に権利変換を行った場合、1つの権利関係を分割することとなり、賃借権、地上権であった借地権も区分所有権へと権利変換される。権利分割により小さな区分所有権の床面積しか取得できなくなり、事業や居住を続けることが不可能なケース。都市再開発法により事業者側が設けた過小床基準に基づき転出が可能となるようにされているが、あくまでも転出ありきの規定である。借家継続した場合でも、再開発ビルへの入居は、新たな借家契約が締結され、賃料の値上げにつながるケース。
- ② 高齢者にとって再開発ビルに戻るとなれば、2回の転居が伴い、精神的、体力的、年齢的に厳しく、また、従前の権利が戸建住宅の場合は、高層住宅での生活がしづらく、やむを得ず転出を選択するケース。
- ③ 転出者の理由が、税制上のやむを得ない事情と認められれば、転出補償金の利益部分から5,000万円まで控除が受けられる。地権者によっては、区分所有権の建物を取得するのではなく、金銭付を受け転出を選択するケース。

5. 地権者の転出理由の調査

再開発事業において地権者がどのような理由で転出を選択しているのか、コンサルタントへヒアリング調査を行った。

今回の調査では再開発事業が完了した8地区に協力を得ることができた。先行研究において久保〔2005〕からは、再開発事業後も同一場所での居住や営業の継続を希望しても、必ずしも全権利者がそれを実現できないという問題が事業手法の課題として指摘されている。

調査内容がプライバシーに関わる問題を含んでいるため、地区名、個人名は非公表を条件としてコンサルタントにヒアリングを実施し、集計を行った。

コンサルタントへは、以下の10項目について調査を実施している。

- ①相続による転出 ②高齢による転出 ③税控除が適用となるため転出
- ④店舗等で希望の位置が取れないため転出 ⑤再開発ビルの用途不適合のため転出 ⑥店舗等の後継者不足による転出 ⑦従前評価が良く現金化するため転出 ⑧家賃の値上げによる転出 ⑨住宅・店舗の運営形態が合わず転出 ⑩その他（①～⑨以外）

【A地区】 東京都

A地区においては、戦前から印刷工場が集積していた地域であり、用途地域も準工業地域に指定されており町工場を営むには何ら問題はなかった。しかし、再開発事業完成後の

再開発ビルでは工場の継続が不可能であり転出を選択せざるを得ない状況となった。さらに数件の個人の問題ではあるが、土地建物の相続関係を先代や先々代の登記のまま操業を継続していたため、相続問題が持ち上がった。再開発事業では、相続登記をしなければならず、相続登記（遺産分割）をするにあたり自分の権利を主張し、まとまらないケースが見られた。相続登記により資産が細分化され、再開発ビルでは権利を取得することができないケースもあり、相続による転出が多くなる理由の一つであった。

再開発事業の権利変換の転出制度においては、やむを得ない理由に該当すれば、税の優遇制度が適用されるため利益の5千万円まで控除される。

また、こちらの地区では借家の転出者はいない。なぜなら再開発事業の計画が持ち上がって以降は、新規の借家人契約をストップし、その代わり事業に協力している企業が補償を兼ねて借家契約をしている。

表－7 A地区 転出理由

	転出理由										5000万控除		
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有者者	13	1	0	0	4	0	0	0	0	2	20	14	6
借家権者	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	6
合計	13	1	0	0	10	0	0	0	0	2	26	14	12
比率	50%	4%	0%	0%	38%	0%	0%	0%	0%	8%	100%	54%	46%

出典：ヒアリング（2018.8.22）により筆者作成

転出者26人に対し、相続による転出者が13人と半数を占めている。次に用途不適格が38%となっており再開発事業がなければ転出しなくてよかったと思われる地権者の割合が88%となっている。その他の2人については道路用地の買収による残地、再開発事業に工事着工時まで事業に反対し、転出した地権者である。

当地区の特徴としては、相続と用途不適格が大半を占めている。最寄り駅から約8分と駅前立地ではないため店舗経営者が数名しかいなかった。しかも借家人ではなく、所有権であったため家賃値上げの問題が発生せずに済んでいる。

【B地区】兵庫県

当地区も42%の地権者が相続を理由に転出している。相続登記の未了や持ち分などの問題と考えられる。相続が理由の場合、相続対象者の一部が当該地域に関係しその他の相続対象者は外部に居住しているケースが多く、外部居住者や当地区に地縁がないものは転出

し権利を現金化することに対し何も抵抗がないと考えられる。特徴としては、14人の借家人と使用人のうち、11人が家賃の値上げを挙げている。再開発事業における家賃の高騰は避けられないものであり、ビルが新しくなり、家主としても管理費や修繕積立金の負担、固定資産税・都市計画税の値上がりと考えられる。10%の地権者が高齢による再開発ビルでの居住が難しく転出している。

表一 8 B地区 転出理由

	転出理由											5000万控除	
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有者	35	7	0	7	0	0	18	0	2	1	70	39	31
借家権者	0	1	0	1	0	0	0	11	0	1	14	0	14
合計	35	8	0	8	0	0	18	11	2	2	84	39	45
比率	42%	10%	0%	10%	0%	0%	21%	13%	2%	2%	100%	46%	54%

出典：ヒアリング（2018.8.22）により筆者作成

当地区の場合、相続問題による転出者が42%と多くを占めており、代々当地区に資産を所有していたことが伺える。再開発事業において高齢者専用マンションも整備されたが、入所状況は思わしくなく、高齢者の交通弱者対策等も含め、駅前立地とはいえコンパクトシティには成り得なかったようである。

【C地区】大阪府

当地区は、高齢による地権者の転出が41%と一番多くを占めている。高度成長期に駅前商業ビルへと生まれ代わり営業を継続していたが、大型テナントが撤退し住宅を中心とした再開発事業へと用途の転換を図っている。一度、再開発事業が行われた再々開発の地区であり、転出者の特徴としては、再々開発のため用途不適合の地権者はいない。前回の再開発事業の際に転出していたものと考えられる。次に、転出理由として相続も低くなっている。

表－ 9 C地区 転出理由

	転出理由											5000万控除	
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有者	23	34	0	8	0	0	0	0	1	6	72	0	72
借家権者	0	4	0	2	0	3	0	10	0	2	21	12	9
合計	23	38	0	10	0	3	0	10	1	8	93	12	81
比率	25%	41%	0%	11%	0%	3%	0%	11%	1%	9%	100%	13%	87%

出典：ヒアリング（2018. 8. 22）により筆者作成

当地区の場合、高齢が多くなっている。前回の再開発事業で権利変換を受けた地権者も高齢になったと考えられる。さらに商業ビルから住宅を中心とした再開発ビルへと主要用途の変換を行っており、事業形態ではなく高齢を理由に店舗を閉鎖したと考えられる。

【D地区】奈良県

当地区の特徴は、相続による転出者が62%を占めている。ベッドタウンとして急行停車駅直結の立地であり店舗経営者の取得位置の不適合による転出が22%と続いている。再開発事業により駅とバリアフリーでの接続など環境の改善が見込まれ中、借家人については転出者のすべての方が家賃の問題により転出している。

表－ 10 D地区 転出理由

	転出理由											5000万控除	
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有者	20	0	0	7	0	0	0	0	0	0	27	25	2
借家権者	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	5	0
合計	20	0	0	7	0	0	0	5	0	0	32	30	2
比率	62%	0%	0%	22%	0%	0%	0%	16%	0%	0%	100%	94%	6%

出典：ヒアリング（2018. 8. 22）により筆者作成

当地区の場合、20年以上前から周辺地域の再開発事業が進んでおり、最後に残された地区である。事業地内で所有する資産が将来、開発利益を含んだ評価額になると予想されるため、遺産分割協議が未了のままで、再開発事業の権利変換において従前の資産を現金化し、解決したと考えられる。

【E地区】滋賀県

当地区は、都心へのアクセスでは好立地とはいえないが、地域の中核をなす駅前再開発であり営業形態の不適合が転出者の大半を占めている。借家人の家賃高騰も30%を占めており、再開発事業においてはやむを得ないといえる。

表－11 E地区 転出理由

	転出理由											5000万控除	
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有権者	7	1	0	0	0	0	0	0	3	0	11	9	2
借家権者	0	2	0	0	0	0	0	17	23	4	46	35	11
合計	7	3	0	0	0	0	0	17	26	4	57	44	13
比率	12%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	30%	46%	7%	100%	77%	23%

出典：ヒアリング（2018.11.10）により筆者作成

当地区の場合、駅前立地であり借家人の転出が多くを占めている。営業形態が古く、再開発ビルでは営業継続が難しいと考えられ、さらに新しい再開発ビルでは家賃もかなり高額となり、旧来の営業形態では成り立たない。

【F地区】滋賀県

こちらも地域の中核をなす駅前再開発事業であるが、主要駅に隣接する事業であり、営業形態の不一致による転出が48%と約半数を占めている。

表－12 F地区 転出理由

	転出理由											5000万控除	
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	計	適	非
所有権者	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0	3
借家権者	0	0	0	0	0	0	0	7	11	1	19	9	11
合計	1	1	0	0	0	0	0	7	11	3	23	9	14
比率	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	31%	48%	13%	100%	39%	61%

出典：ヒアリング（2018.11.10）により筆者作成

当地区もE地区と同様に駅前立地であり、駅前整備を含んだ再開発事業である。転出者の状況もE地区とよく似ている。

【G地区】三重県

こちらの地域では借家人による店舗経営者が転出の36%を占めており、業種の不適合の27%を合わせると63%となる。

表-13 G地区 転出理由

	転出理由										計
	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他	
所有者	0	1	0	0	6	0	0	0	1	3	11
借家権者	0	5	0	0	3	0	0	3	11	1	23
合計	0	6	0	0	9	0	0	3	12	3	33
比率	0%	18%	0%	0%	27%	0%	0%	9%	36%	9%	100%

出典：ヒアリング（2018.11.10）により筆者作成

【H地区】大阪府

当地区の場合、再開発事業と区画整理事業の合併施行により転出者数が抑えられていると考えられる。権利者11人のうち権利変換で地区外へ転出した地権者は2名である。しかもその2名の地権者は店舗を賃借していた借家人であった。借家人への貸主である所有者は各々店舗を用意する意向を示していたが、借家人としてはこの際に転出補償金を受領し当地区での事業継続は断念している。1人は高齢のため閉店、もう1人は競争の激しい業種のため、同業種の近隣への進出もあり転出を選択している。大企業が借地権付きの土地を所有していたが、都市計画決定を前に所有地を借地権者に売却している。

一地区の事例であるが非常に転出者を少なくすることができている。また、当地区の転出者も自らの意志で転出を選択しており再開発事業が原因でやむを得ずということではなく、この際補償金を手にすることができる良い機会といった理由である。

地権者としては11名と少ないが土地区画整理事業との合併施行の効果として転出者を抑えていると考えられる。これは、山野〔2019〕において報告されている通り再開発事業と区画整理事業との合併施行による転出者抑制の効果が表れているといえる。

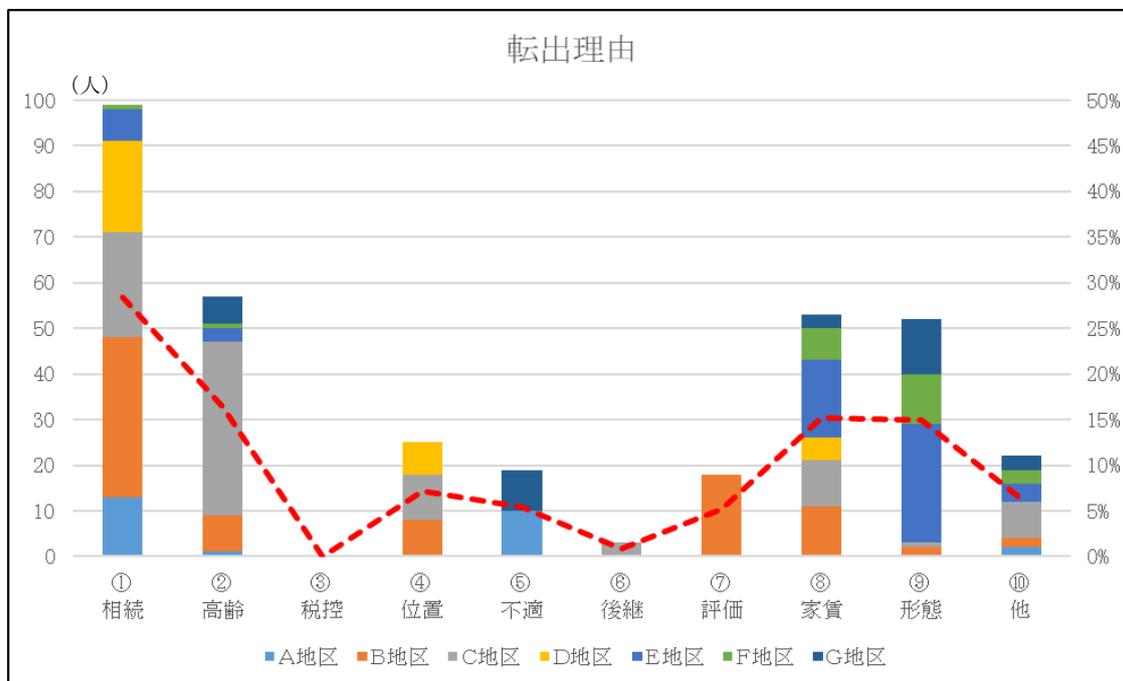
次に7地区の転出者について、表－14、図－4に転出理由別に分類した。

表－14 転出理由 集計

	① 相続	② 高齢	③ 税控	④ 位置	⑤ 不適	⑥ 後継	⑦ 評価	⑧ 家賃	⑨ 形態	⑩ 他
A地区	13	1	0	0	10	0	0	0	0	2
B地区	35	8	0	8	0	0	18	11	2	2
C地区	23	38	0	10	0	3	0	10	1	8
D地区	20	0	0	7	0	0	0	5	0	0
E地区	7	3	0	0	0	0	0	17	26	4
F地区	1	1	0	0	0	0	0	7	11	3
G地区	0	6	0	0	9	0	0	3	12	3
合計	99	57	0	25	19	3	18	53	52	22
割合	29%	16%	0%	7%	6%	1%	5%	15%	15%	6%

出典：ヒアリング（2018.8.22、11.10）により筆者作成

図－4 転出理由 集計



出典：ヒアリング（2018.8.22、11.10）により筆者作成

転出理由として、

- ① 相続による転出は、再開発事業を行う区域は建物の老朽化や未利用地が多く存在することから、相続が発生した場合でも相続登記が未了のケースが多く見られる。遺産分割により再開発ビルにて共有での取得をさげ、権利を分割した場合は再開発組合が定める過小床基準に該当し、転出していることが考えられる。
- ② 高齢による転出は、共同化された高層住宅での生活が困難、再開発ビルの工事期間中の仮移転や、再度、再開発ビルに戻るための2回の引越しの負担が大きいと考えられる。
- ③ 位置による転出は、再開発ビルでは建築敷地面積が小さくなり、全ての店舗が従前のような配置が出来ない。例えば平面で営業していた地権者が再開発ビルの地下や2階、メイン通りが外れた場所への移転も余儀なくされる。不適合による転出では、工場、倉庫などの職種によりビルの形態に合わず継続できないことが考えられる。
- ④ 評価による転出は、再開発ビルへ権利変換する場合と、転出する場合では、表-4の通り転出した方が、建物評価額が高くなることが考えられる。
- ⑤ 家賃による転出は、再開発ビルが新しくなるため家賃が値上げとなり負担に耐えられない。営業形態による転出は、昼夜が逆転する営業や、騒音、においの問題など、再開発ビルでは営業形態としてなじまないことが考えられる。

ヒアリングにより明らかとなった地権者の転出状況から、後で述べる合併施行の区画整理事業区域内へ換地を行うことで、再開発事業による転出率を下げる効果を期待できる。

- ① 相続では、相続登記未了の場合は法定相続割合で区画整理事業区域内への換地により、再開発ビルでの共有を避けるケースや、細分化した場合の過小床基準のよる転出を回避できると考えられる。
- ② 高齢による転出では、高層階での生活が困難な場合、区画整理事業区域内への換地により平面移動となり、高層ビルによる生活困難を回避できると考えられる。
- ③ 位置や不適合、営業形態も、区画整理事業区域内へ平面移動を選択することで、従前の状況に近い営業が可能と考えられる。
- ④ 評価による転出では、合併施行における区画整理事業の建物評価は、表-4の再開発事業による転出する際と同じ評価方法であり、回避できると考えられる。

5. まとめとして

今回の調査分析により明らかとなったことは、都市再開発法が施行されて以降、長きにわたり地権者数が転出者数に影響を与え、地権者全体の約半数が転出していたことである。次に行った事業期間に関する調査では、地権者が転出を選択するにあたり、事業期間に影響を与えているとはいえなかった。地権者の属性との調査においても、事業期間に影響を

与えているとはいえなかった。転出者のその後の動向については、先行研究も少なくつかめていないが、約半数の地権者が転出する事業は、地権者主体のまちづくりとは言い難いところがある。

今回のヒアリングによる転出理由の調査結果から浮かび上がったことは、必ずしも自ら望んで転出していない可能性があるということである。

これらの調査結果の検証として、次章において、再開発事業と区画整理事業の合併施行が、地権者数と転出者数の関係を表す転出率にどのような影響を与えているのか調査分析を行う。

【注】

注15 1970年から2009年に近畿圏内で行われた市街地再開発事業において和歌山県は、0件となっている。

【参考文献】

- 伊丹亮二 [1993]「権利変換形態が再開発事業に与える影響の考察」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL33
- 岩見良太郎 [2016]『再開発は誰のためなのか』日本経済評論社
- 木島一宣、尾崎正治 [2009]「零細営業権利者の生活再建を考慮した老朽市場再整備の課題と方策－武蔵ヶ辻第四地区における当事者の合意形成と権利変換計画についての考察－」『再開発研究』
- 久保勝裕、林梢子、石田眞二、寺澤淳司 [2005]「地方都市の駅前再開発事業における商業権利者の動向に関する研究」『都市計画論文集』No.40-1
- 久米良昭 [2007]「居住継続保護は居住を保護しない」『都市住宅学』VOL58
- 小原丈明 [2005]「大阪市上六地区における都市再開発の社会的意義」『地理科学』60、No.2
- 小山洋輔 [2013]「市街地再開発事業の初動期における権利者合意と資金調達について」『政策研究大学院大学 2012 年度修士論文』
- 白木里恵子、寺澤淳司、久保勝裕 [2004]「市街地再開発事業における権利者の営業継続に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』
- 園田美保、南博文 [2000]「都市再開発後の時間の経過とまちへの思いの変化－高齢者にとつての「このまち」の今と昔－」『九州大学心理学研究』VOL1
- 竹下憲治 [2001]「組合施行型都市再開発事業の行政法的分析－事業法の分析を通じて－」『法政研究』VOL68（2）
- 長井裕志、鷗心治、大貝彰、古賀元也 [2010]「市街地再開発事業における事業計画案支援ツールの開発その1－事例調査による事業長期化の問題点の分析－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）』
- 中村誠、大月敏雄、安武敦子 [2005]「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者の動向とその要因に関する考察－旧同潤会アパートの建替え事業に関する研究その2－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）』
- 藤原ひとみ、西島芳子、中村徹 [2003]「高齢者の居住の安定確保に関する研究－立退き世帯用住宅の事例調査を中心として－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）』
- 堀江悟郎、九門宏至 [1987]「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL27

- 前田仁、日端康雄 [1993]「市街地再開発プロジェクトの事業期間の分析」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』
- 水谷圭司 [2012]「市街地再開発事業における権利者合意水準が事業期間に与える影響」『政策研究大学院大学 2011 年度修士論文』
- 三宅俊治、滝井英晴、谷義仁 [1961]「岡山市中心部再開発実施上における権利関係の諸問題について」『日本建築学会論文報告集』VOL69
- 宮崎陽子 [2005]「居住の権利をどう位置づけるのか」『家政学原論』VOL39
- 宮原義昭 [2006]「再開発事業とマンション建替え事業における居住継続について」『再開発研究』
- 山野節雄 [2019]「区画整理事業と再開発事業の合併施行による効果—地権者の転出率に着目して—」『創造都市研究』通巻 19 号
- 吉原信哉、河野勝、頃安りゅう、山本明 [1993]「市街地再開発事業における事業期間」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』
- 渡辺正信、中林一樹 [1999]「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（中国）』

【参考資料】

東京地方裁判所平成 26 年（ワ）第 26288 号

【参考データ】

市街地再開発事業(1970～2011年 近畿圏)

番号	施行地区	所在地		施行団体
1	草津駅前A	滋賀県	草津市	組合
2	守山駅前西口	滋賀県	守山市	組合
3	浜大津駅前B	滋賀県	大津市	組合
4	大津駅南	滋賀県	大津市	組合
5	大路中央	滋賀県	草津市	組合
6	京都駅南口	京都府	京都市	公共
7	山科駅前	京都府	京都市	公共
8	太秦東部	京都府	京都市	公共
9	長岡京駅西口	京都府	長岡京市	組合
10	池田駅前北	大阪府	池田市	公共
11	国鉄吹田駅前	大阪府	吹田市	公共
12	国鉄高槻駅前	大阪府	高槻市	公共
13	河原	大阪府	守口市	公共
14	枚方市駅前	大阪府	枚方市	公共
15	寝屋川市駅前	大阪府	寝屋川市	公共
16	河内長野駅前	大阪府	河内長野市	公共
17	住道駅前	大阪府	大東市	公共
18	箕面駅前	大阪府	箕面市	公共
19	国分駅前	大阪府	柏原市	公共
20	千里丘駅前	大阪府	摂津市	公共
21	堺駅西口	大阪府	堺市	組合
22	泉大津駅東	大阪府	泉大津市	組合
23	枚方岡本町	大阪府	枚方市	組合
24	泉佐野駅西	大阪府	泉佐野市	組合
25	河内松原駅前南	大阪府	松原市	組合
26	出戸駅前	大阪府	大阪市	個人
27	天神橋七丁目第2	大阪府	大阪市	個人
28	高石駅西	大阪府	高石市	個人
29	上六	大阪府	大阪市	組合
30	天神橋七丁目第1	大阪府	大阪市	組合
31	堺東駅前	大阪府	堺市	組合
32	池田駅前南	大阪府	池田市	組合
33	貝塚駅前	大阪府	貝塚市	組合
34	貝塚駅南	大阪府	貝塚市	組合
35	高石駅東D	大阪府	高石市	組合
36	JR吹田駅北口	大阪府	吹田市	公共
37	松之浜駅東	大阪府	泉大津市	公共
38	菅原町	大阪府	大阪市	組合
39	豊中駅西口	大阪府	豊中市	組合
40	高石駅東B	大阪府	高石市	組合
41	布施駅北口第1	大阪府	東大阪市	組合
42	若江岩田駅前	大阪府	東大阪市	組合
43	堺市駅前	大阪府	堺市	公団
44	蛍池駅西	大阪府	豊中市	組合
45	野田共同街区	大阪府	豊中市	組合
46	藤白台	大阪府	吹田市	組合
47	堺駅西口地区	大阪府	堺市	組合
48	枚方岡元町	大阪府	枚方市	組合
49	布施駅前	大阪府	東大阪市	組合
50	菅原5丁目	大阪府	大阪市	個人

51	放出駅前	大阪府	大阪市	組合
52	池田町	大阪府	大阪市	組合
53	茶屋町西	大阪府	大阪市	組合
54	淀屋橋	大阪府	大阪市	公共
55	山之口	大阪府	堺市	個人
56	北野田A	大阪府	堺市	組合
57	北野田B	大阪府	堺市	組合
58	JR高槻駅北	大阪府	高槻市	組合
59	泉佐野駅上東	大阪府	泉佐野市	組合
60	三田市町駅前西	大阪府	河内長野市	公共
61	若江岩田駅前	大阪府	東大阪市	組合
62	河内花園駅前	大阪府	東大阪市	組合
63	六甲道駅前	兵庫県	神戸市	公共
64	長田	兵庫県	神戸市	公共
65	塚口南	兵庫県	尼崎市	公共
66	出屋敷駅北	兵庫県	尼崎市	公共
67	国鉄芦屋駅北第1	兵庫県	芦屋市	公共
68	加古川駅前	兵庫県	加古川市	公共
69	宝塚南口駅前(第1工区)	兵庫県	宝塚市	公共
70	宝塚南口駅前(第2工区)	兵庫県	宝塚市	公共
71	川西能勢口駅南	兵庫県	川西市	公共
72	国鉄芦屋駅北第2	兵庫県	芦屋市	組合
73	国鉄伊丹駅前	兵庫県	伊丹市	組合
74	加古川駅前第二地区	兵庫県	加古川市	組合
75	逆瀬川駅前	兵庫県	宝塚市	組合
76	逆瀬川駅前東	兵庫県	宝塚市	公団
77	三宮2丁目東	兵庫県	神戸市	個人
78	板宿平田町2丁目	兵庫県	神戸市	個人
79	板宿平田町2丁目西	兵庫県	神戸市	個人
80	雲井通5丁目	兵庫県	神戸市	組合
81	板宿A	兵庫県	神戸市	組合
82	旭通1丁目南	兵庫県	神戸市	組合
83	雲井通6丁目	兵庫県	神戸市	組合
84	雲井通1丁目	兵庫県	神戸市	組合
85	長田商店街1丁目東	兵庫県	神戸市	組合
86	森南町1丁目	兵庫県	神戸市	組合
87	姫路駅西	兵庫県	姫路市	組合
88	姫路駅南	兵庫県	姫路市	組合
89	潮江第1	兵庫県	尼崎市	組合
90	立花南第1	兵庫県	尼崎市	組合
91	夙川駅前第1	兵庫県	西宮市	組合
92	阪急川西能勢口駅前第一工区	兵庫県	川西市	組合
93	垂水駅東第1	兵庫県	神戸市	公共
94	垂水駅西	兵庫県	神戸市	公共
95	新長田駅前	兵庫県	神戸市	公共
96	舞子駅前	兵庫県	神戸市	公共
97	新長田駅南	兵庫県	神戸市	公共
98	六甲道駅南	兵庫県	神戸市	公共
99	阪神尼崎駅東	兵庫県	尼崎市	公共
100	国鉄西宮駅南	兵庫県	西宮市	公共

101	宮ノ前	兵庫県	伊丹市	公共
102	宝塚駅前	兵庫県	宝塚市	公共
103	JR尼崎駅北第1	兵庫県	尼崎市	公団
104	桜口町3丁目	兵庫県	神戸市	組合
105	湊川中央周辺	兵庫県	神戸市	組合
106	立花南第2	兵庫県	尼崎市	組合
107	六湛寺東	兵庫県	西宮市	組合
108	西宮北口駅南西第一	兵庫県	西宮市	組合
109	豊岡駅前第一	兵庫県	豊岡市	組合
110	湯本第1	兵庫県	宝塚市	組合
111	川西能勢口駅東	兵庫県	川西市	組合
112	三田駅前Dブロック	兵庫県	三田市	組合
113	北条駅周辺	兵庫県	加西市	組合
114	西宮北口駅北東	兵庫県	西宮市	公団
115	仁川駅前	兵庫県	宝塚市	公団
116	売布神社駅前	兵庫県	宝塚市	公団
117	JR尼崎駅前	兵庫県	尼崎市	公社
118	新開地2丁目第2ブロック	兵庫県	神戸市	組合
119	JR住吉駅南	兵庫県	神戸市	組合
120	新開地6丁目東	兵庫県	神戸市	組合
121	弓木町4丁目	兵庫県	神戸市	組合
122	舞子公園駅北	兵庫県	神戸市	組合
123	お城本町	兵庫県	姫路市	組合
124	東仲ノ町	兵庫県	明石市	組合
125	西宮北口駅南地区10街区	兵庫県	西宮市	組合
126	阪神西宮駅南第一	兵庫県	西宮市	組合
127	西脇中央	兵庫県	西脇市	組合
128	阪急川西能勢口駅前第二工区	兵庫県	川西市	組合
129	小花新町	兵庫県	川西市	組合
130	JR住吉駅東	兵庫県	神戸市	公団
131	JR尼崎北第2	兵庫県	尼崎市	公団(再生機構)
132	国鉄芦屋駅北(第3)	兵庫県	芦屋市	公共
133	大原第2	兵庫県	芦屋市	組合
134	阪急川西能勢口駅前	兵庫県	川西市	組合
135	中山手	兵庫県	神戸市	組合
136	三田駅前Aブロック	兵庫県	三田市	公共
137	生駒駅前南口	奈良県	生駒市	公共
138	桜井駅前	奈良県	桜井市	組合
139	近鉄学園駅前南	奈良県	奈良市	公共
140	生駒駅前北口第一	奈良県	生駒市	公共
141	JR奈良駅周辺(第一街区)	奈良県	奈良市	組合
142	生駒駅前北口第四	奈良県	生駒市	組合
143	王寺駅前久度地区中央街区	奈良県	王子町	組合

出典：日本の再開発第4集～7集 全国市街地再開発協会
再開発事業データ 再開発コーディネーター協会より筆者作成

第 IV 章

再開発事業と区画整理事業 の合併施行による効果

第IV章 再開発事業と区画整理事業の合併施行による効果

1. 本章の目的

再開発事業と区画整理事業は、戦後の復興、震災の復興、防災面の整備に力を発揮し、現在のまちなみの基礎をつくり上げてきた。それぞれ建物の整備と土地の整備という目的の異なる事業であるが、まちづくりには欠かすことのできない事業手法である。

本章では、再開発事業と区画整理事業を同時に行う合併施行について調査分析を行う。合併施行とは、昭和44年の都市再開発法制定の後、昭和47年に建設省が作成した「土地区画整理事業・市街地再開発事業同時施行要領（案）」の同時施行^{注16}、平成11年の都市再開発法と土地区画整理法の整備により導入された一体的施行^{注17}を合わせたものと定義する。

しかし、山野〔2018〕において、都市再開発法施行の翌年の1970年から2009年までの735件の内、近畿圏内における143件の再開発の実績について調査分析した結果、再開発事業の問題点として約半数の地権者が転出している状況を報告し、理由として先行研究などから3項目^{注18}について説明している。

再開発事業には再開発ビルを完成させた地権者と、権利変換時に地区外へ転出した地権者が存在している。新たなランドマークとなる再開発ビル、マンションの完成を祝えるのは、最後まで事業に残ることができた約半数の地権者である。再開発事業は、長年に渡り地権者の約半数が転出する状況を繰り返してきた。そう考えると約半数の転出者がいなければ、事業が成立しない可能性があるともいえる。

再開発事業を行う地域では人口減少や高齢化などにより地域コミュニティが衰退していると考えられる。まちの活性をめざす再開発事業が新たな転出者を生むようでは長年培われてきた地域コミュニティの崩壊につながりかねず改善策を講じる必要がある。

再開発事業の問題点と捉える約半数の転出者数をどのようにすれば減らすことができるのか検討を行う。調査対象の事業として、国土交通省より市街地整備手法として市街地再開発、区画整理事業他11事業^{注19}が紹介され、都市計画法に市街地開発事業として7事業^{注20}が定められている。その中から施行事例が多く先行研究でも取り上げられている再開発事業と区画整理事業の合併施行を対象とする。

その方策として、先行研究において調査されていない再開発事業と区画整理事業における合併施行の地権者の転出率に注目し、調査分析を行う。

合併施行は、先行研究から普及しづらい点も指摘されているが、区画整理事業区域内の一部で施行するため、単独で施行される再開発事業よりも移転場所が確保できるなど、地権者の転出率を減らす効果が期待できると考えられる。

再開発事業は、全国において 1970 年～2009 年までの間に 735 件の実績があるが、再開発事業と区画整理事業の合併施行は 46 件に留まっている。ここでは再開発事業における地権者の転出率に対し、合併施行がどのような影響を与えているのか調査分析を行う。

2. 合併施行

(1) 合併施行の沿革

再開発事業と区画整理事業の歴史は古く、都市再開発法は、全国市街地再開発協会によると防災建築街区造成法（1961）・市街地改造法（1961）の流れをくみ、土地区画整理法は、久末 [2016]、築瀬 [2014] によると大正 8 年制定の旧都市計画法、大正 12 年制定の関東大震災からの復興を目指した特別都市計画法、昭和 21 年制定の特別都市計画法に区画整理事業を中心とする内容が記載され、その流れをくんで昭和 29 年に制定された都市整備手法と説明されている。

都市再開発法第 1 条には、「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。」と規定されており、土地区画整理法第 1 条には、「この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」と規定されている。再開発事業は、建物の整備、区画整理事業は、土地の整備と違いはあるが、防災やまちづくりという方向性は同じである。

また、再開発事業と区画整理事業の合併施行について日本土地区画整理協会他 [2000] によれば、「駅前等の区域において面的整備と立体的整備を同時に行うことのできる総合的整備手法として」と紹介されている。

(2) 同時施行の問題点と一体的施行による改善点

合併施行のうち、同時施行は日本土地区画整理協会他 [2000] によると都市再開発法および土地区画整理法のいずれにも特別な規定はおかれておらず、昭和 47 年に建設省の都市局区画整理課、都市再開発課および住宅局市街地建築課の三課で作成された「土地区画整理事業・市街地再開発事業同時施行要領（案）」を参考に、両事業の施行者が運用上の工夫を図ることで事業が進められてきたと説明されている。

日本土地区画整理協会他 [2000] および再開発コーディネーター協会 [2001] において、以下の 3 点が問題点として指摘された。

- ① 再開発事業の施行区域は仮換地をベースに（道路中心線で）設定し、仮換地を再開発ビルの敷地とするため、権利変換登記（再開発事業の施行区域に限定）ができな

い（法的根拠がない）。

- ② 再開発事業の施行区域内に権利を有する者の中に、施行区域内に権利を有し他に換地される者も再開発事業の関係権利者になってしまう。
- ③ 再開発事業への参加者を再開発区域に集約するために、任意の同意や申し出により仮換地の指定を行っていた。

次に、一体的施行について「都市開発資金の貸付に関する法律等の一部を改正する法律」により都市再開発法及び土地区画整理法が改正され、再開発事業への参加を希望する地権者の申し出に基づく換地制度が創設されるとともに、区画整理事業の仮換地段階で再開発事業を円滑に施行できるようになった。日本土地区画整理協会他[2000]や再開発コーディネーター協会[2001]において同時施行の制度的な問題点が述べられるとともに、一体的施行に関する一般的な運用方法が整備され説明された。

小浪[2000]において同時施行から一体的施行へと運用方法の改善点の報告がされており、小林他[2009]より一体的施行では事業期間の短縮が望めると報告されている。

（3）合併施行の特徴

合併施行は、区画整理事業区域内から再開発事業の共同化に賛成している、若しくは興味がある地権者を再開発事業区域内へ、また再開発事業に参加しない、参加することができない地権者を再開発事業区域内から区画整理事業区域内へ換地にて移転させることができる事業手法である。合併施行による再開発事業の構想が区画整理事業の進捗を考える上でどの時点で持ち上がったのか、様々な時期が想定できる。但し、双方の事業にとってメリットが享受できなければ進めるのは難しいといえる。

本章で検証したいのは、合併施行が再開発事業と区画整理事業の2つの事業を合わせることにより、再開発事業における問題点として指摘された転出者数を減らす効果、すなわち転出率を軽減させる効果があるのではないかという点である。さらに、本研究の分析を通じて、単独施行では見えてこなかった合併施行独自の特徴、単独施行では判別が不可能であった地権者が地域に残り、転出率に影響をあたえるという状況が浮かび上がってくるのではないかと考えている。

3. 先行研究

（1）再開発事業における借家人の転出

再開発事業の借家人に関する先行研究として、小玉[1986、1987]によれば、再開発事業につながる防災建築街区整備事業において戦後急造された共同住宅に居住していた借家人46人すべてが、移転補償金の支払いによって地区外への移転を余儀なくされた。これは借地・借家人、小地主などの零細地権者に関わる問題だと指摘しており、

その理由として従前資産評価額が低いため等価交換による権利変換システムがうまく作動しなかったことが原因だと説明されている。さらに転出者の特徴として神戸 [1983]、中村他 [2005] によると、低所得者ほど転出する割合が高く、転出は経済的理由により選択されていると報告されている。

堀江他 [1987] によれば、再開発ビルへの再入居時の借家人の家賃の値上げ、大規模小売店の進出による地元店舗の経営難、住みなれた低層住宅から高層住宅に移り住むことによって外出すらおぼつかなくなった老人の居住権、コミュニティの崩壊、その他にも要因が考えられ、再開発ビルに住み続ける難しさが指摘されている。

転出者の対策として木島他 [2003] は、零細営業者の生活再建を考慮した共同化を推進し、地区外転出者を少なくしている事例を紹介しており、藤原他 [2003] においては、市街地再開発事業や密集市街地整備促進事業など、直接住環境に関わる公共事業の場合に立退き世帯用住宅を供給することは、転居先の確保という観点からだけではなくバリアフリー設備を有していることや住宅設備や家賃負担軽減など、様々な面で居住の安定に効果を上げていると報告されている。

一般的に再開発事業を施行する地域の多くは、密集した家屋や店舗が建ち並ぶなど権利の弱い地権者が多く生活している。本来、救済されなければならない低所得者や借家人など権利の弱い地権者の対策が置き去りとなっていると考えられる。

(2) 合併施行の制度的課題

制度的な問題として小林他 [2009] によると、一体的施行は市街地の更新を促進する手法として期待できるがその有効性は検証されていない。また、法制度が複雑で、特に地方都市では専門的な知識を持って制度を活用できる人材が不足していると説明されている。次に村井 [2007] おいて、一体的施行に参加意欲のある権利者の参画は、再開発事業の合意形成、組合運営等に好ましい結果となっているが、問題点として、申し出換地の時点では再開発区に換地を申し出た地権者のうち、再開発事業の権利変換段階で転出した地権者が3名確認された。再開発区への申出者は基本的に再開発事業に参加する義務があり、転出は相当やむを得ない事情があるときに限られると考えられ、区画整理事業で認められていない土地の権利の現金化が再開発区への申し出の後、転出することにより可能となったと言える。今後、従前資産を現金化するための手段として悪用されないような仕組みを用意すべきと指摘している。同じように、小林他 [2008] によると、一体的施行により再開発事業への参画を希望した3名の権利者が転出し、内1人は健康上の理由により税の優遇措置を受けて転出、他の2名は営業上の理由により転出している。法制度が複雑で開発手法が確立されておらず、課題が残ると指摘している。

(3) 合併施行による効果

木戸 [1999] においては、同時施行の効果について、平成元年に建設省区画整理課が中心となって実施された意識、問題点、課題等に関する全国 33 か所のアンケート調査が報告されている。

同時施行の効果については、以下の表－15のとおりである。

表－15 同時施行の効果

(重複回答を含む)

区 分	内 容	地区	
市街地再開発事業側から	イ	市街地再開発事業側からみるとクリアランス費用の軽減につながりトータルコストとしての床価格の低減。(権利者の権利変換、保留地処分での有効性)	16 地区
	ロ	市街地再開発事業参画者の集約等の権利調整について、土地区画整理事業側の協力を得られること、また権利調整に幅がもてる。	14 地区
	ハ	土地区画整理事業が市街地再開発事業のきっかけとなり、市街地再開発事業の進捗がスムーズになる。	3 地区
	ニ	借地権者等の零細地権者対応がスムーズに行える。	1 地区
	ホ	土地区画整理事業の進捗状況により土地の高度利用や共同ビルの必要性の認識が高まる。	1 地区

区 分	内 容	地区	
土地区画整理事業側から	イ	面整備と上物整備が同時に行え、早期に事業効果が現れ、都市整備の観点から有効である。	12 地区
	ロ	街区内の上物施設の整理・統合がなされ、土地の有効利用による商業集積等に効果がある。	3 地区
	ハ	長期間に及んでいる土地区画整理事業を進捗させるのに有効である。	4 地区
	ニ	スーパーブロック化(道路の効率的配置)により減歩率緩和が図れる。	1 地区

出典：木戸薫 [1999] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行によるまちづくりについて－改めて問題点の整理と最近の事例－」『再開発研究』第 15 号

この報告からも区画整理事業側からの意見として、「ハ」の長期間に及んでいる事業を進捗させるのに有効との意見や、「ニ」の減歩率の緩和が図れるとの意見がある。再開発事業者側からは「ニ」の借地権者等の零細地権者対応がスムーズになるとの意見が出されている。

借地権者への対応としては、区画整理事業では借地権者は土地の底地権者である所有権者の換地先へ権利が付着したまま移動することになる。事業者側から建物相当額を補償費として受け取り建物を取り壊した後、換地先で新築するケースが多い。借地人にとっては建物の新築は新たな借地契約を締結することとなり、地代の値上げや権利金の追加負担など賛同を得にくい問題である。再開発事業では、借地権者も新たな再開発ビルにおいて借地人と底地人との権利を分割し区分所有権を取得することができる。戦後の権利関係が不明瞭な闇市などの再開発事業がその一例である。

寺岸他 [2014] によれば、区画整理事業において従前の公共用地率が低いために減価補償地区^{注21}となることが確実であり、区画整理事業単独では減歩率が高い換地計画となることを避けられず、事業化への合意形成は難航するものと考えられた地区において、駅前街区に再開発区を設定し高度利用を図ることにより地価の高い街区へ集約換地を行い減歩率の軽減を図る一体的施行のスキームが検討された。減価買収対象外の転出意向者は区画整理事業の換地処分まで待たなければならず、地区内権利者の生活再建策の多様化を図る意味でも一体的施行は有効であった。「転出意向者の受皿づくり」として当該転出意向者に権利変換手続きの中で転出してもらうことを条件に再開発事業へ参加を促したことにより、事業の初期段階において再開発区の施行面積要件を確保できたと報告されている。上原他 [2009a, 2009b] においても一体的施行では、事業区域外の参加者も組合員になれるため、事業区域外からの参加者が多く不参加者に対しては隣接地に換地を行い事業の推進を図ることができ、合意者のみで再開発事業を実施できたことで円滑な事業が行われ、他の事例と比較して施行期間が短かった点を特徴として挙げている。再開発事業単独で行うより円滑に進めることができる効果としては、中心市街地に見合った土地が確保でき、大規模集合住宅、大型商業施設、公共施設の立地が円滑に確実に進める。しかし、法制度の複雑さゆえ制度に精通し事業を推進する人材が不足しており、特に地方都市ではそれが顕著に表れていると指摘している。

借家人に対する救済策として、山下 [2007] によれば区画整理事業で権利者として定義されるのは所有権者、借地権者等であり、借家権者は権利者として扱われない。一方、再開発事業では借家人も権利者となるため、一体的施行により借家人を再開発事業に参加をさせ転出制度を利用することが救済策のひとつと報告されている。

山下 [2007] において報告されている通り、再開発事業では借家人が権利者として扱われる。借家人を保護するため、借家人が借家継続を希望した場合、所有権者は再

開発ビルにおいて従前と同じ形態の店舗、事務所、住宅等を取得し借家人に提供しなければならない。また、こちらにおいては新築物件となるため家賃の値上げ等が懸念されるが、区画整理事業と比較し再開発事業の方が保護されているといえる。

再開発事業では、借家人の転出に対し国税庁より以下の要件に該当すると認められれば、租税特別措置法に基づき売却益に対し 5000 万円の税控除が認められる。

租税特別措置法に記載事項は、以下の表－ 1 6 のとおりである。

表－ 1 6 権利者と借家人の税

根拠条項		やむを得ない事情 ^{注 2 2}	具体例
個人	法人		
施行令 22 条 11 項 1 号	施行令 39 条 7 項 1 号	申出人の従前の建築物が、用途からみて都市計画法及び建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物である場合。	機械工業、自動車塗装業等
同 2 号	同 2 号	申出人が、再開発ビルの保安上危険であり、または衛生上有害である事業を営んでいる場合。	火薬製造業、ガソリンスタンド、メッキ業等
同 3 号	同 3 号	申出人が、再開発ビルに居住する人の生活または再開発ビル内における事業に著しい支障を与える事業を営んでいる場合。	騒音、振動、ばい煙、スス、悪臭等を生じる業種、各種工場等
同 4 号	—	申出人又は申出人と住居及び生計を一にしている者が、老齢又は身体上の障害のために再開発ビルにおいて生活しまたは事業を営むことが困難となる場合。	老齢で再開発ビルの高層住宅における共同生活に馴染まない方。

同 5 号	同 4 号	再開発ビルの構造、配置設計、用途構成、環境または利用状況について申出人が従前の生活または事業を継続することを困難または不相当とする事情がある場合。	庭作業場、材料置場、荷扱所等がなくなり必要面積が確保出来ない旅館、自動車修理業、建材業、運送業、駐車場、倉庫業等
-------	-------	---	--

出典：藤波会計事務所 <http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html>

最終閲覧日 2020. 5. 31

(4) 合併施行のデメリット

合併施行においても制度上のデメリットは存在する。

先行研究や過去の事例から、

- ① 合併施行は再開発事業と区画整理事業を同時に施行するため、専門のコンサルタントが不足している。(小林 [2009])
- ② 区画整理事業における仮換地上で再開発事業を施行するケースが大半であり、再開発事業の大部分が終了しても、区画整理事業の換地処分がなされ清算行為が完了するまで再開発組合等の施行主体を解散(清算)することができない。大阪市内の合併施行の事例では、換地処分における清算金を前もって仮清算金として処理したが、不測の事態に備え、事業主体である再開発組合を換地処分が完了するまで存続させた。
(過去の事例)
- ③ 再開発事業では、従前の建物が権利変換の対象となるため、再開発ビルへ権利変換を受けた建物相当額については、不動産取得税は課税されないが、合併施行においては、従前の建物は通常、区画整理事業の補償対象となり再開発ビルへは新規の投資と見做され不動産取得税が課税される。(過去の事例)
- ④ 再開発ビルが完成し区画整理による換地処分が終了していない場合、再開発ビルの分譲住宅の購入者への所有権移転登記や、融資を受け土地部分に抵当権を設定する際に、仮換地上に再開発ビルが建っている場所では、登記を行う従前地が違う場所になるケースや、複数の筆に分かれているケースなど登記が煩雑になる。
(過去の事例)

これらのデメリットが存在するといはいえ、合併施行ではデメリットよりもメリットが上回ると考えられる。

4. 合併施行による地権者の転出率の減少効果

(1) 仮説

再開発事業や区画整理事業は、地権者が主体となって行うまちづくりである。より良い環境整備を目指して努力し、行政サイドも補助金等によりバックアップしている。それゆえ単純なデベロッパーによるマンション建替え事業や、老朽化による建替えでは、支援策はほとんどない状態である。

先行研究からは、小玉 [1986、1987] より再開発事業において立場の弱い借家人すべてが転出させられた状況や従前の資産額が低く再開発ビルへの権利変換が難しい状況、さらに神戸 [1983]、中村他 [2005] より高度利用を図るにあたり零細地権者や立場の弱い借家人が転出の対象となることが多いと指摘されており、問題があるといえる。合併施行に関しては、村井 [2007] より転出の制度がない区画整理事業から再開発事業に参加することにより土地の権利を現金化しているとの指摘や、小林他 [2009] より法制度が複雑で専門知識を持って制度を活用できる人材の不足、さらに山下 [2007] より区画整理事業では権利者として扱われない借家人を権利者として扱われる再開発事業に参加させることによって救済策として機能していると報告されている。

合併施行は、区画整理事業の広い範囲から再開発事業に適合する、若しくは賛同する地権者を集めることができる。逆に言えば再開発事業に反対する地権者は、再開発事業区域外の区画整理事業区域内へ移転が可能となり、再開発事業に参加する意思がなければ区画整理事業区域内の他の場所に、換地により地域に残るという選択ができる。再開発事業には前向きな地権者が参加しているといえる。

合併施行に関する先行研究では、制度的な問題や借家人に対する救済策などについて報告されているが権利者の転出率に着目した研究はなされていない。

仮説として、合併施行は区画整理事業区域内において再開発事業を施行するため、再開発事業に参加したい権利者を集めることや、参加したくない地権者を区画整理事業区域内へ移動させることが可能となり、再開発事業を単独で施行するよりも転出率を抑制する効果があると考えられる。再開発事業に参加する際に一度判断する機会が確保されていることが良い方向に影響していると考えられ、本章ではその効果について調査分析を行う。

あわせて、事業費、日数、地区面積を説明変数としての調査分析を行う。事業費の増加は転出率に影響を与えると考えられる。権利変換により資産を交換するのではなく補償費として支出されるためである。日数と地区面積については、地区面積が大きくなれば日数が増加すると吉原他 [1993] より報告されているが、転出率に関する検証はされていない。地区面積の大きさや日数については、再開発事業においては重要な部分ではあるが、転出率に影響を与えるような要因ではないと考えられる。

本来、転出率に関わる要因として経済的理由や高齢化なども分析対象に加えるべき

であるが、入手可能なデータが存在しないために検証の対象からは外すこととする。

(2) 合併施行をダミー変数として

分析の方法としては、地権者の転出率についてどのような項目が影響を与えているのか全国市街地再開発協会の日本の都市再開発第4巻～7巻、および再開発コーディネーター協会の市街地再開発事業完成地区データより1970年～2009年までの再開発事業735件の内、不完全なデータを除く724件について合併施行をダミー変数として検証する。権利変換において地区外へ転出した地権者の転出率を被説明変数に、合併施行ダミー、事業費（対数変換）、日数、地区面積を説明変数とし、切片を「0」として重回帰分析により検証する。

表－１７ 基本統計量

変 数	サンプル数	平 均	標 準 偏 差	最 大 値	最 小 値
転出率	724	0.47	0.01	1.00	0
合併施行ダミー	724	0.06	0.01	1.00	0
借家人割合ダミー	724	0.26	0.01	1.00	0
事業費（対数）	724	3.94	0.02	6.67	2.35
日数	724	1,261.12	77.45	34,881.00	23.00
地区面積	724	1.21	0.05	27.56	0.10

出典：日本の都市再開発第４巻～７巻 全国市街地再開発協会

市街地再開発事業完成地区データ 再開発コーディネーター協会より筆者作成

(注) 転出率とは、権利者が権利変換により転出した割合をいう。

合併施行とは、同時施行、一体的施行を合わせたものをいう。

借家人割合とは、権利者に対する借家人の割合をいう。

事業費とは、再開発事業に要した費用をいう。

日数とは、都市計画決定より、権利変換認可までをいう。

地区面積とは、再開発事業の施行面積をいう。

表－１８ 転出率と合併施行ダミー、事業費他の重回帰分析

	式（２） 転出率
合併施行 ダミー	-0.16*** (0.04)
事業費（対数）	0.12*** (0.00)
日 数	0.00* (0.00)
地区面積	0.00 (0.00)
決定係数	0.75
サンプル数	724

(注) ***=1%水準有意、**=3%水準有意、*=5%水準有意、

カッコ内は標準誤差

検証の結果、地権者の転出率に対し合併施行ダミーと事業費の係数は1%水準、日数の係数は5%水準で統計的に有意である。すなわち合併施行、事業費は権利者の転出率に強い影響を与えているといえる。地区面積については、統計的に有意とは認められなかった。地区面積が転出率に影響を与えているとはいえない。

仮説としてあげた合併施行により転出者を軽減することはできないかという点につ

いて、合併施行ダミーは地権者の転出率に対し係数がマイナスの値を示しており、下げる効果を確認することができた。すなわち、合併施行は再開発事業を単独で行うよりも転出率を抑制する効果があり、転出者を減らすことに繋がるといえる。

(3) 借家人割合をダミー変数として

先行研究の山下 [2007] より、借家人を再開発事業に参加させ転出させていると報告されていることから、地権者数に対する借家人の割合をダミー変数として加え検証する。権利変換において地区外へ転出した地権者の転出率を被説明変数に、合併施行ダミー、借家人割合ダミー、事業費（対数変換）、日数、地区面積を説明変数とし、切片を「0」として重回帰分析により検証する。

表-19 転出率と合併施行ダミー、借家人割合ダミー、事業費他の重回帰分析

	式(3) 転出率
合併施行 ダミー	-0.12*** (0.04)
借家人割合 ダミー	0.44*** (0.05)
事業費(対数)	0.09*** (0.00)
日数	0.00 (0.00)
地区面積	-0.01 (0.01)
決定係数	0.78
サンプル数	724

(注) ***=1%水準有意、**=3%水準有意、*=5%水準有意、
カッコ内は標準誤差

検証の結果、地権者の転出率に対し合併施行ダミー、借家人割合ダミー、事業費の係数は1%水準で統計的に有意である。すなわち合併施行、借家人割合、事業費は、地権者の転出率に強い影響を与えているといえる。日数、地区面積については、統計的に有意とは認められなかった。日数、地区面積が転出率に影響を与えているとはいえない。

表－18の分析と同様に、合併施行ダミーの係数がマイナスの値を示しており、転出率を下げる効果を確認することができた。借家人割合ダミーの係数はプラスの値を示しており、地権者に対しする借家人割合が多くなると転出率が上がることを示している。すなわち、借家人が転出率を上げている一因といえる。

山下〔2007〕において報告されている区画整理事業の借家人の救済策が、今回の検証結果に関係している可能性がある。

表－18、19の検証の結果として、合併施行は再開発事業を単独で施行するよりも転出率を抑制する効果がある。再開発事業に参加する際に一度判断する機会が確保されていることが良い方向に影響していると考えられる。

(4) 年代をダミー変数として

さらに、権利変換において地区外へ転出した地権者の転出率を被説明変数に、合併施行ダミー、1970年代、80年代、90年代、2009年までの2000年代をダミー変数として、事業費（対数変換）、日数、地区面積を説明変数とし、切片を「0」として重回帰分析により検証した。

検証の結果、各年代のダミー変数による係数は、優位とは認められなかった。

5. まとめとして

(1) 合併施行の効果について

合併施行は、調査結果から明らかとなったように、単独施行の再開発事業では見られなかった転出率を下げる効果を確認することができた。

地権者の選択肢として、再開発事業では転出せざるを得なかった地権者が、区画整理事業区域内へ換地を受けるといった選択肢が増えたことにより、転出率を下げる効果に繋がったといえる。地権者にとっては、新たな選択肢が有効に働いた結果と考えられる。

(2) 合併施行の問題点について

合併施行は、先行研究においても指摘されているとおり、法制度の複雑さ、専門家の不足、区画整理事業の地権者が再開発事業の転出制度を利用しているなど、解決すべき問題も多く存在する。ごく少数の事例であるが、借家人の救済策として区画整理事業では関係権利者として扱われない借家人を関係権利者となる再開発事業に参加させ、転出補償の対象者として転出させている。これは、合併施行においても転出者をなくすことができない理由の一つである。

さらに、今回の調査に付随して明らかとなったことは、合併施行のうち借家人が100%転出している事業の大多数において、公的機関が主体的な立場となっていた。合

併施行 46 地区のうち借家人が地権者として参画している地区が 19 地区、そのうちの 8 地区は借家人が 100%転出している。その 8 地区のうち 5 地区は住宅供給公社と住宅公団が保留床を取得し、他の 2 地区についても公共施設が入居するなど再開発事業において中心的な役割を果たしていた。

このことから公的機関が意図して借家人を再開発事業に参加させ、関係権利者として転出制度を利用させている可能性を指摘することができる。合併施行の再開発事業における区画整理事業の借家人の転出は、有効な救済策ではあるが、制度的な欠陥として改善しなければならない課題である。

【 注 】

注16 同時施行とは、昭和47年に作成された同時施行要領（案）に基づいて、土地地区画整理事業および市街地再開発事業の両事業の施行者が運用上の工夫を図ることで進められてきた事業をいう。

全国市街地再開発協会、日本土地地区画整理協会 [2000]「一体的施行マニュアル」P91

注17 一体的施行とは、一体的施行要領（案）における土地地区画整理事業の特定仮換地において、市街地再開発事業を施行するものをいう。

全国市街地再開発協会、日本土地地区画整理協会 [2000]「一体的施行マニュアル」P3

注18 山野節雄 [2018]「再開発事業における転出者数について—近畿圏の再開発事業を事例に—」『日本都市学会年報』第51号の3項目とは、

- ① 権利関係の解消の問題として、所有権者と借地権者など、上手く関係を築けておらず、再開発事業を良い機会と捉えて権利関係の解消を行うケース。所有権や借地権は、再開発ビルの区分所有権に権利変換を行った場合、1つの権利関係を分割することとなり、賃借権、地上権であった借地権も区分所有権へと権利変換される。権利分割により小さな区分所有権の床面積しか取得できなくなり、事業や居住を続けることが不可能なケース。都市再開発法により事業者側が設けた過小床基準に基づき転出が可能となるようにされているが、あくまでも転出ありきの規定である。借家継続した場合でも、再開発ビルへの入居は、新たな借家契約が締結され、賃料の値上げにつながるケース。
- ② 高齢者にとって再開発ビルに戻るとなれば、2回の転居が伴い、精神的、体力的、年齢的に厳しく、また、従前の権利が戸建住宅の場合は、高層住宅での生活がしづらく、やむを得ず転出を選択するケース。
- ③ 転出者の理由が、税制上のやむを得ない事情と認められれば、転出補償金の利益部分から5,000万円まで控除が受けられる。地権者によっては、区分所有権の建物を取得するのではなく、金銭給付を受け転出を選択するケース。

注19 市街地整備手法とは、国土交通省都市局と住宅局より紹介されている以下の事業をいう。

国土交通省都市局 ①土地地区画整理事業 ②市街地再開発事業 ③住宅街区整備事業 ④防災街区整備事業 ⑤都市再生整備計画事業 ⑥暮らし・にぎわい再生事業 ⑦防災・省エネまちづくり緊急促進事業 ⑧集約都市開発支援事業

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/shuhou.htm>

最終閲覧日 2018.10.27

国土交通省住宅局 ①住宅市街地総合整備事業（拠点開発型・街なか居住型）
②住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）③密集市街地総合防災事業
④防災街区整備事業 ⑤地域居住機能再生推進事業 ⑥街なみ環境整備事業
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000043.html、最終閲覧日 2018.10.27、※防災街区整備事業は重複。

注20 市街地開発事業とは、都市計画法 第12条（市街地開発事業）に規定されている以下の事業をいう。①土地区画整理事業 ②新住宅市街地開発事業
③工業団地造成事業 ④市街地再開発事業 ⑤新都市基盤整備事業
⑥住宅街区整備事業 ⑦防災街区整備事業

注21 減価補償地区とは、施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付される。実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくてすむようにしている地区をいう。

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm>、最終閲覧日 2018.8.15

注22 やむを得ない事情とは、権利変換を希望しない旨および借家継続を希望しない旨の申出をしたことにつきやむを得ない事情があると、市街地再開発審査会の決議を得て国税局が認めたものをいう。

（租税特別措置法 33条1項3号の2及び64条1項3号の2）

藤波会計事務所、<http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html>、最終閲覧日 2018.8.15

【参考文献】

上原志織、小林剛士、鳩心治 [2009a] 「地方都市における市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）』

上原志織、鳩心治、小林剛士、来住かおり [2009b] 「地方都市における土地区画整理事業と市街地再開発事業実施地区の土地利用変遷に関する研究」『日本建築学会中国支部研究報告集』第32巻

神戸宏 [1983] 「再開発における地区外転出に関する研究—国鉄吹田駅前地区の事例—」『日本建築学会近畿支部研究報告集』

- 木島一宣、尾崎正治 [2003] 「零細営業権利者の生活再建を考慮した老朽市場再整備の課題と方策－「武蔵ヶ辻第四地区」における当事者の合意形成と権利変換計画についての考察－」『再開発研究』第 25 号
- 木戸薫 [1999] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行によるまちづくりについて－改めて問題点の整理と最近の事例－」『再開発研究』第 15 号
- 国土交通省都市局市街地整備課 [2016] 『立体換地活用マニュアル』
- 国土交通省都市局市街地整備課 [2016] 『機動的な街区再編に向けた土地建物一体型の市街地整備手法マニュアル』
- 小玉徹 [1986] 「東京再開発の二側面と財政・土地問題－1960 年代における立体換地方式導入をめぐる－」『オイコノミカ』第 23 号第 1 号
- 小玉徹 [1987] 「居住地再開発の可能性と制約条件－東京再開発の 2 側面と財政・土地問題－」『季刊経済研究』第 10 号第 3 号
- 小浪博英 「区画整理事業における合併施行の必要性とその促進方策に関する考察」
<http://konamike.net/hiro/papers/Forum2000.htm> 最終閲覧日 2018.10.27
- 小林剛士、上原志織、小林将規、鳩心治 [2008] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による地方都市の市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（中国）』
- 小林剛士、鳩心治 [2009] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会技術報告集』第 15 巻第 29 号
- 再開発コーディネーター協会 [2001] 「土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行モデル」
- 寺岸歩、設楽亮一 [2014] 「土地区画整理事業との一体的施行における市街地再開発事業区の設定と整備に関する考察－大津駅西地区第一種市街地再開発事業の施行を例として－」『再開発研究』第 30 号
- 中村誠、大月敏雄、安武敦子 [2005] 「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者の動向とその要因に関する考察－旧同潤会アパートの建替え事業に関する研究その 2－」『日本建築学会学術講演梗概集（近畿）』
- 日本土地区画整理協会、全国市街地再開発協会 [2000] 『土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル－一体的施行要領（案）及び解説－』
- 久末弥生 [2016] 『都市計画法の探検』法律文化社
- 藤原ひとみ、西島芳子、中山徹 [2003] 「高齢者の居住の安定確保に関する研究－立退き世帯用住宅の事例調査を中心として－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）』

- 堀江悟郎、中山徹、九門宏至、進士善敬 [1987] 「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究－大阪・国鉄八尾駅前のケース・スタディー－」『日本建築学会近畿支部研究報告集』第 27 号
- 村井一元 [2007] 「土地区画整理事業との一体的施行に関する取り組みと考察－山口県防府市における事例を通じて－」『再開発研究』第 23 号
- 築瀬範彦 [2014] 「土地区画整理の制度形成に関する史的考察」『土木学会論文集 D2 (土木史)』第 170 号第 1 号
- 山下等 [2007] 「住民・権利者の合意に基づく事業展開における考察－太秦東部地区での土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の事業手法による地区の整備課題と住民の安住要望実現の取組みについて－」『再開発研究』第 23 号
- 山野節雄 [2018] 「再開発事業における転出者数について－近畿圏の再開発事業を事例に－」『日本都市学会年報』第 51 号
- 吉原信哉、河野勝、頃りゅう、山本明 [1993] 「市街地再開発事業における事業期間－市街地再開発事業に関する研究（その 1）－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』

【参考資料】

- 全国市街地再開発協会 <http://www.uraja.or.jp/guide/history/doc/enkaku.pdf>
最終閲覧日 2018. 8. 15
- 藤波会計事務所 <http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html> 最終閲覧日 2020. 5. 31

第 V 章

事業完成後の評価について

第V章 事業完成後の評価について

1. 本章の目的

再開発事業は、全国において1970年～2009年までの間に735件の実績があり、まちづくりの代表的な整備手法といえる。

再開発事業では約半数の地権者が転出しており、その後に整備される再開発ビルの住宅の価格やオフィスの賃料は、高いランクに位置づけられる。デベロッパーからは、再開発ビルに再入居する従前の地権者と、オフィスビルに勤務するオフィスワーカーと顔を合わせることがない導線の確保や、マンションのグレードを左右する高層階などに従前地権者の再入居を避けてほしいとの要望が出されることもある。従前の地権者の存在がオフィスの賃料や住宅の分譲価格にマイナスの影響を与えることを示唆している。商店街では再開発事業区域内と区域外では商店街のアーケード通りが分断されることもある。防災上の道路拡幅や公共スペースの確保などが優先され、住民のコミュニティスペースの不足や超高層マンションなどの出現により既存町会とのバランスが取れないなどの問題も指摘されている。

再開発事業では、事業が行われた区域の地価だけが上昇すると考えられるため、事業完了後と現在における再開発事業区域周辺における地価の動向について比較検討を行う。先行研究においては、地域との居住環境のバランスや空間的な原因について問題点と指摘しているが、事業完成後の地価について地域との比較はなされていない。

再開発事業の単独施行と、再開発事業と区画整理事業の合併施行を比較した場合、まち全体の整備を行う合併施行では土地評価額における格差を少なくする効果を期待することができる。

検証方法として、単独施行の再開発事業の場合と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の場合において、事業完了後の再開発事業区域の相続税路線価（以下、路線価という。）と、再開発事業区域に接続する道路の路線価について比較検討を行う。

次に、単独施行と合併施行において事業が実施され完成から10年が経過したそれぞれの再開発事業の商店主に対し、現在のまちの状況についてヒアリングを行う。

2. 路線価からみた再開発事業

(1) 単独施行と合併施行を路線価より比較

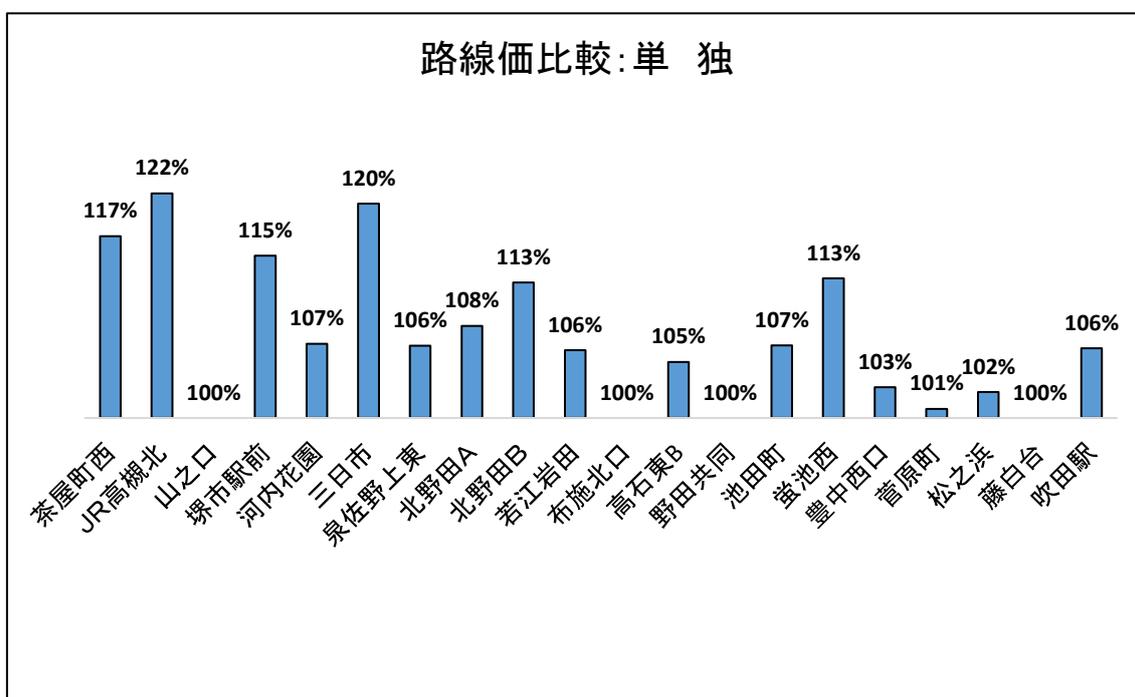
再開発事業の事業手法として、再開発事業の単独施行と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の事例を再開発事業後の路線価と周辺路線価とのバランスについて検証を行う。単独施行による事業では区域の地価が上昇し、合併施行の場合は区画整理事業が行われた中の再開発事業となり、再開発事業による地価の格差を少なくする効果を期待できると考えられる。

本章では、単独施行と合併施行における路線価について比較検討を行う。

単独施行の再開発事業において、大阪府内の20ヶ所について再開発事業が完成した後の再開発事業区域とそこに接続する道路の路線価について調査を行った。次に合併施行については、大阪府内だけでは事例が少ないため、全国の15ヶ所について単独施行と同じく再開発事業区域とそこに接続する道路の路線価について調査を行った。

はじめに単独施行の再開発事業について、再開発事業区域とそこに接続する道路の路線価について調査を行った。

図－5 単独施行：路線価比較

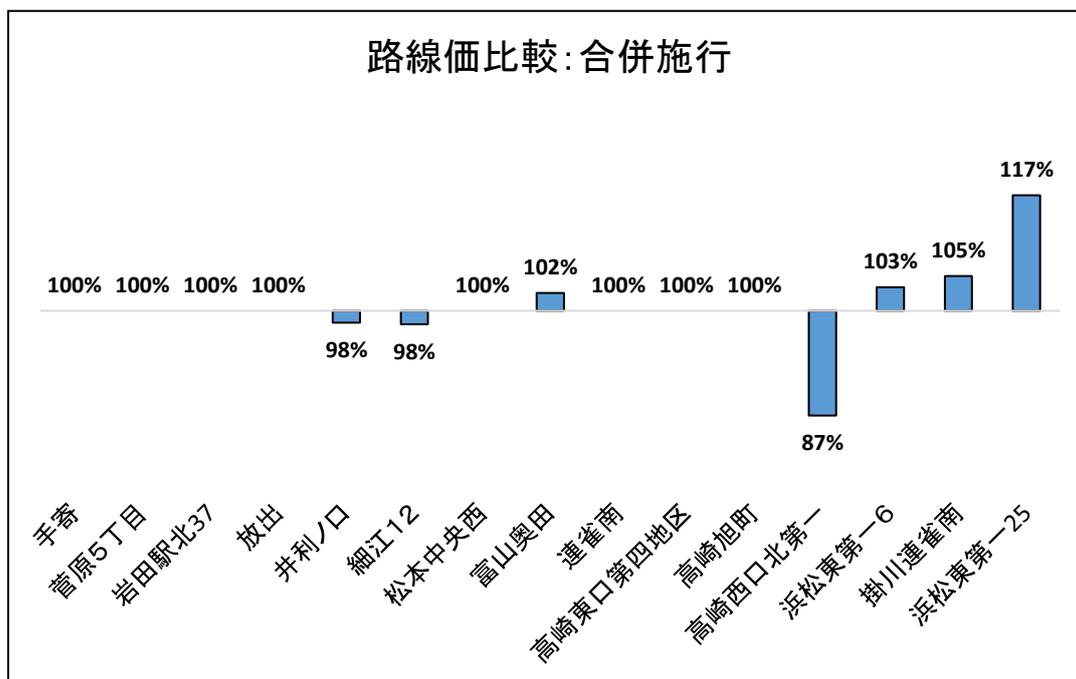


出展：相続税路線価図を基に筆者作成

路線価の平均値が108%と、隣接する道路との評価額の差が歴然と現れた。すなわち再開発事業により再開発事業区域だけが資産価値向上の恩恵を受けている状況であり、隣接する地域とは資産価値の格差が20ヶ所の再開発事業で8%生まれていることを示している。

次に、合併施行について再開発事業区域とそこに接続する道路の路線価について調査を行った。

図-6 合併施行：路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

路線価の平均値では101%と隣接する道路との評価額の差がほとんどないことが示された。合併施行は転出者も少なく、路線価においても地域との格差を生まないことが明らかとなった。浜松地区東第一地区だけが117%と単独施行と同等の高い値を示している。これは広域的な区画整理事業によるものと考えられ、ブロックごとの完成時期が影響した可能性がある。

検証の結果、単独施行では周辺との路線価において格差が明らかとなったが、合併施行においては、路線価による価格差はほとんど生まれなかった。

(2) 事業完了後と現在における路線価の変動について

前項で明らかとなったように、単独施行では周辺路線価との比較において再開発事業区域の周りだけが上昇し、合併施行においては周辺地域との差が生まれなかったことが明らかとなった。

次に、再開発事業完了後の路線価と、現在の路線価について、単独施行と合併施行の比較を行う。調査対象として、単独施行より3ヶ所、合併施行より3ヶ所を抽出した。

まず、単独施行の1地区目として、堺市東区の北野田駅前再開発事業の調査を行った。この地区は、南へ延びる高野街道が通り南海高野線の急行停車駅である。堺市の東の玄関口として図書館や公共施設、駅前広場も整備された再開発事業である。

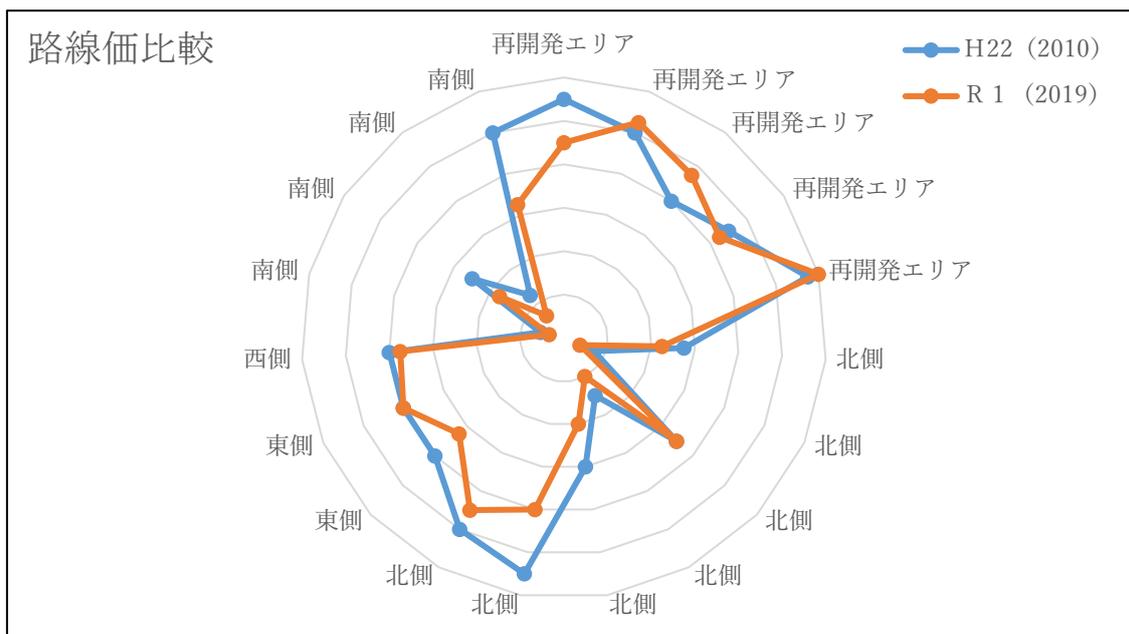
表－２０ （単独）北野田駅前再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア				
	H22(2010)	190千円/㎡	180千円/㎡	160千円/㎡	170千円/㎡	195千円/㎡
R1(2019)	170千円/㎡	185千円/㎡	175千円/㎡	165千円/㎡	200千円/㎡	
変化率		89%	103%	109%	97%	103%
					平均	100%

北側						
135千円/㎡	95千円/㎡	150千円/㎡	110千円/㎡	140千円/㎡	190千円/㎡	180千円/㎡
125千円/㎡	88千円/㎡	150千円/㎡	100千円/㎡	120千円/㎡	160千円/㎡	170千円/㎡
93%	93%	100%	91%	86%	84%	94%

東側		西側	南側			
160千円/㎡	160千円/㎡	160千円/㎡	91千円/㎡	130千円/㎡	105千円/㎡	180千円/㎡
145千円/㎡	160千円/㎡	155千円/㎡	87千円/㎡	115千円/㎡	93千円/㎡	145千円/㎡
91%	100%	97%	96%	88%	89%	81%
					平均	92%

図－７ （単独）北野田駅前再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-8 (単独) 北野田駅前再開発事業 周辺路線価 2010年

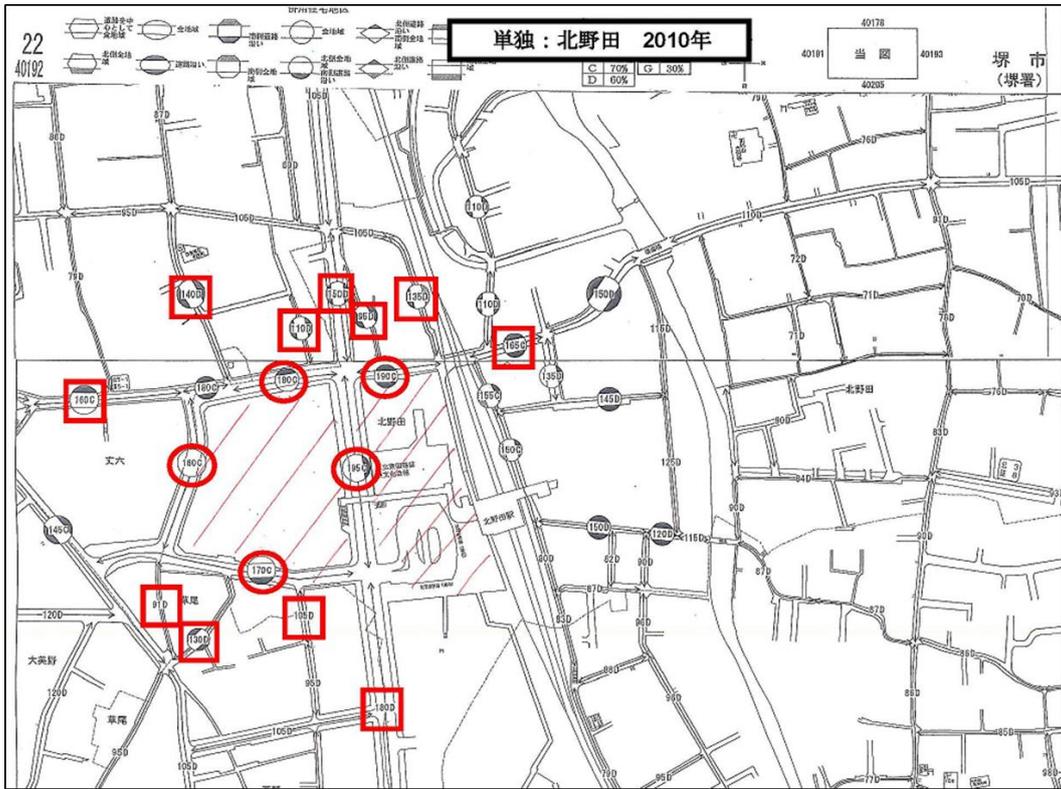
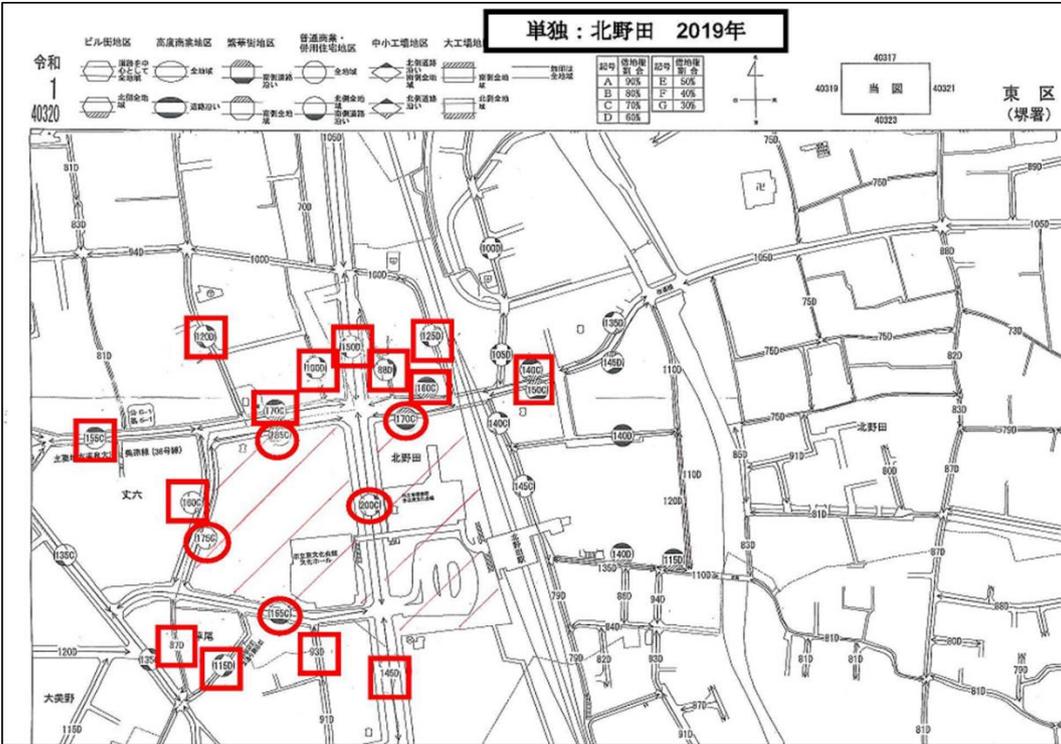


図-9 (単独) 北野田駅前再開発事業 周辺路線価 2019年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

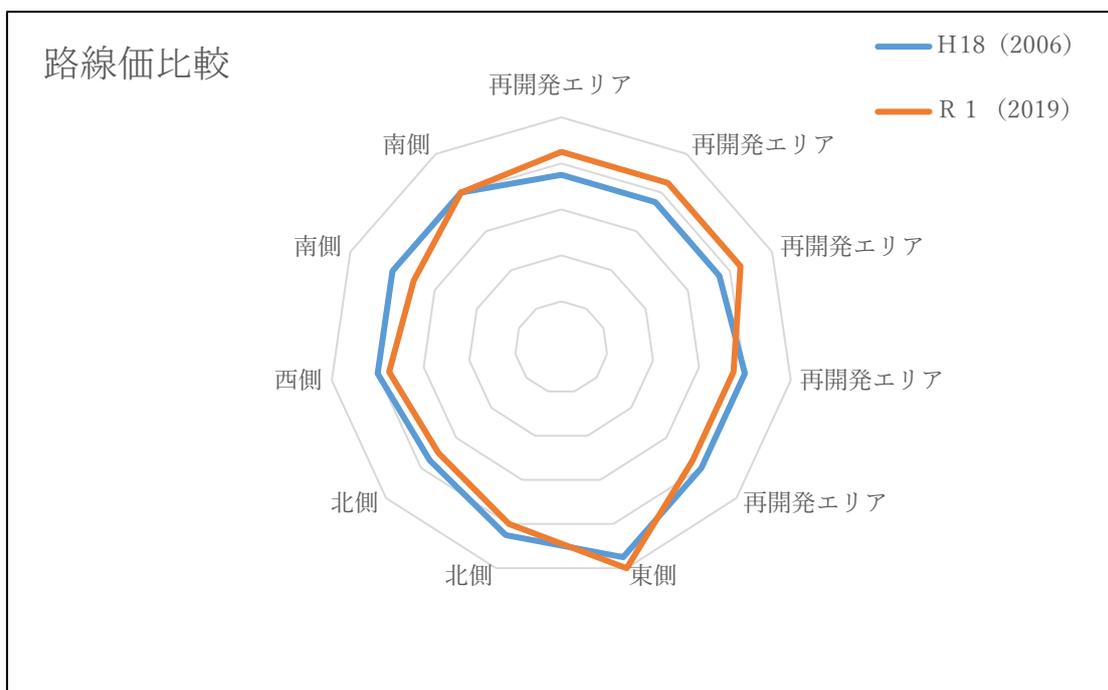
単独施行の2地区目として、吹田市の藤白台再開発事業の調査を行った。この地区は、吹田市のニュータウンに位置し中心部のショッピングセンターの再開発事業である。再開発事業が行われた地区へのアクセス道路の整備についてはニュータウン整備と同時に完了している地区である。

表-21 (単独) 藤白台再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア				
	H18(2006)	155千円/㎡	155千円/㎡	155千円/㎡	160千円/㎡	160千円/㎡
R1(2019)	165千円/㎡	165千円/㎡	165千円/㎡	155千円/㎡	155千円/㎡	
変化率		106%	106%	106%	97%	97%
						103%

東側	北側		西側	南側		
175千円/㎡	165千円/㎡	155千円/㎡	160千円/㎡	160千円/㎡	160千円/㎡	
180千円/㎡	160千円/㎡	150千円/㎡	155千円/㎡	150千円/㎡	160千円/㎡	
103%	97%	97%	97%	94%	100%	
					平均	98%

図-10 (単独) 藤白台再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-11 (単独) 藤白台再開発事業 周辺路線価 2006年

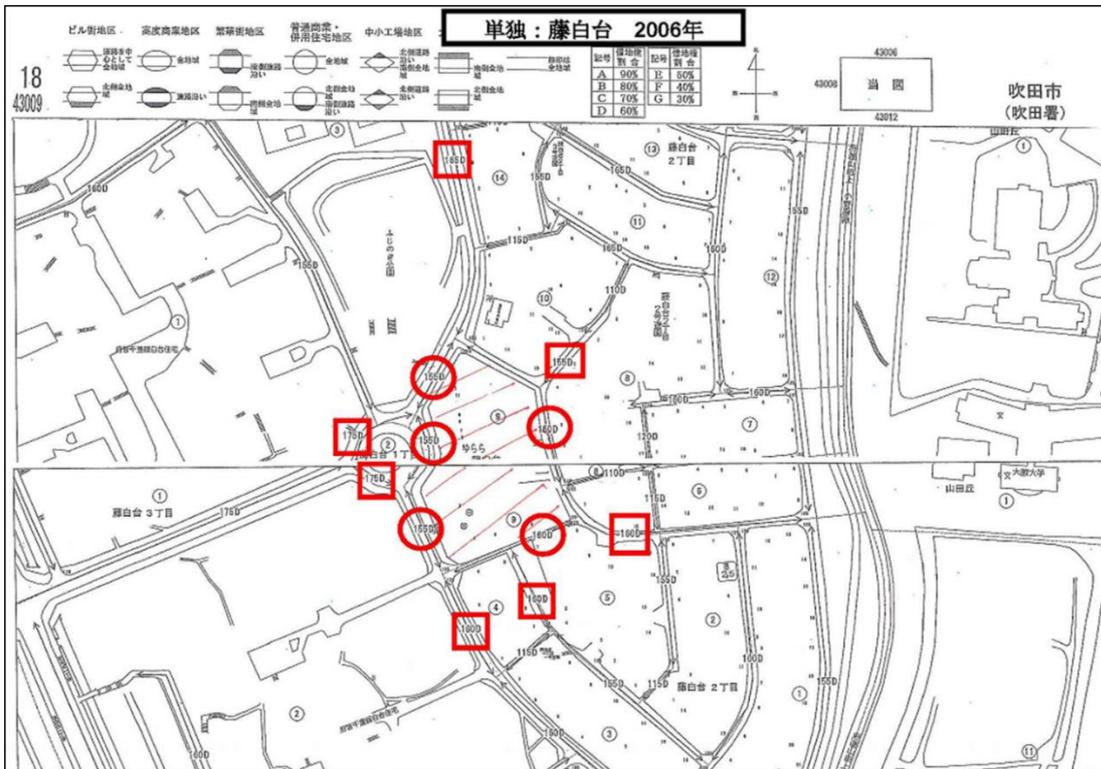
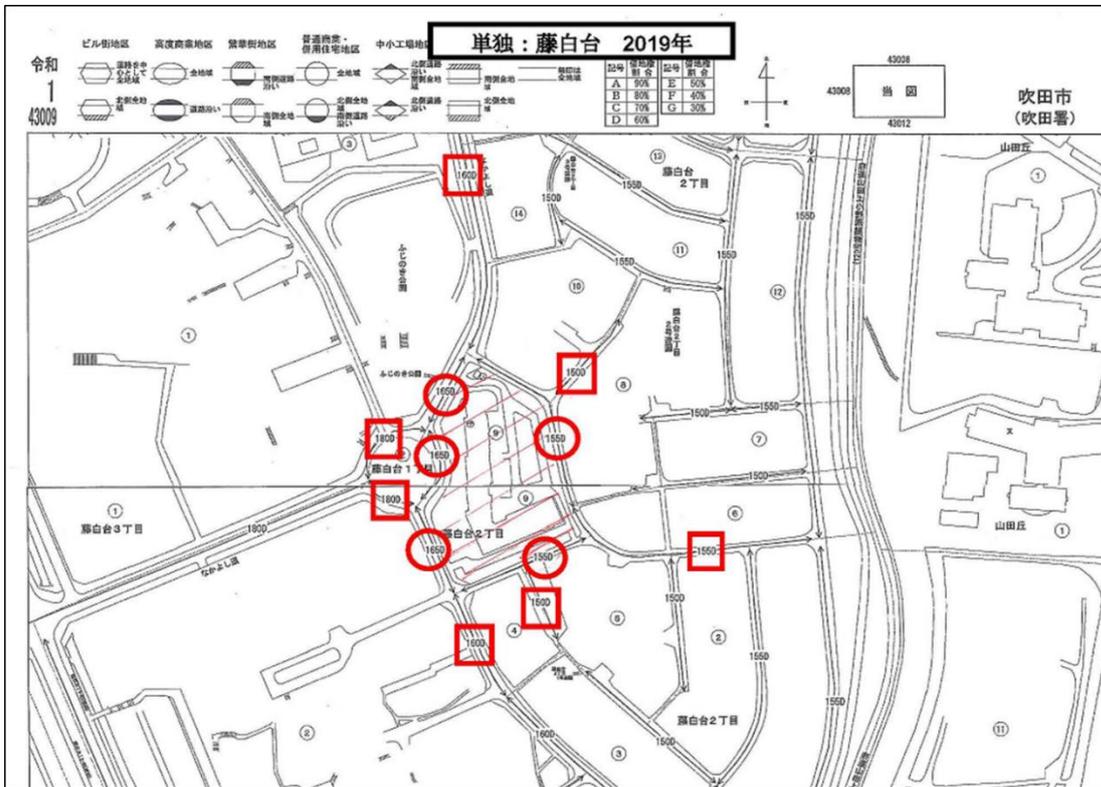


図-12 (単独) 藤白台再開発事業 周辺路線価 2012年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

単独施行の3地区目として、東大阪市の若江岩田再開発事業の調査を行った。この地区は、近鉄若江岩田駅前の駅前再開発事業である。古くからの店舗が密集し駅前へのアクセスが悪く、道路整備も同時に行われている。

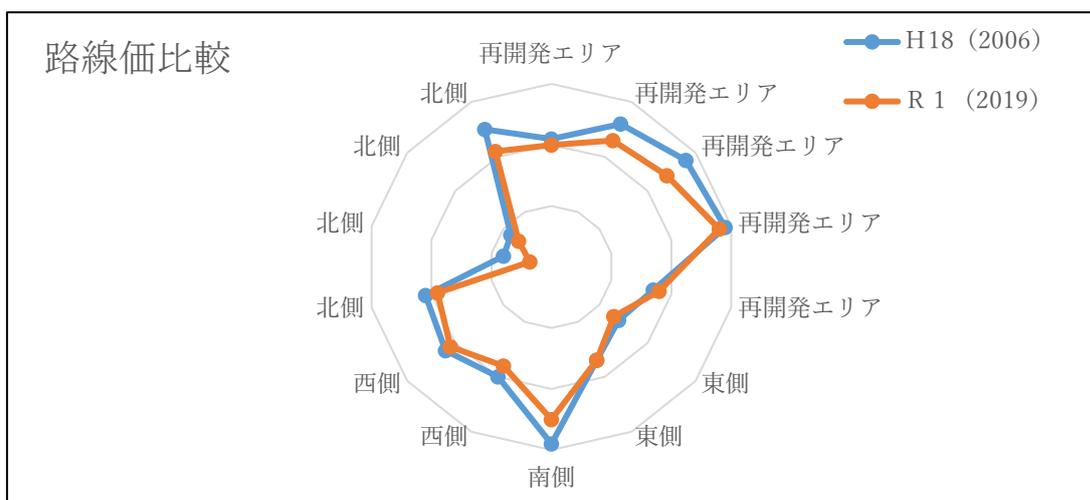
表一 2 2 (単独) 若江岩田再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア				
	H18(2006)	145千円/㎡	170千円/㎡	180千円/㎡	185千円/㎡	125千円/㎡
R1(2019)	140千円/㎡	155千円/㎡	160千円/㎡	180千円/㎡	130千円/㎡	
変化率		97%	91%	89%	97%	104%
					平均	96%

東側		南側		西側	
110千円/㎡	125千円/㎡	185千円/㎡	140千円/㎡	150千円/㎡	
105千円/㎡	125千円/㎡	165千円/㎡	130千円/㎡	145千円/㎡	
95%	100%	89%	93%	97%	

北側			
145千円/㎡	80千円/㎡	82千円/㎡	165千円/㎡
135千円/㎡	58千円/㎡	74千円/㎡	145千円/㎡
93%	73%	90%	88%
平均			91%

図一 1 3 (単独) 若江岩田再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-14 (単独)若江岩田再開発事業 周辺路線価 2006年

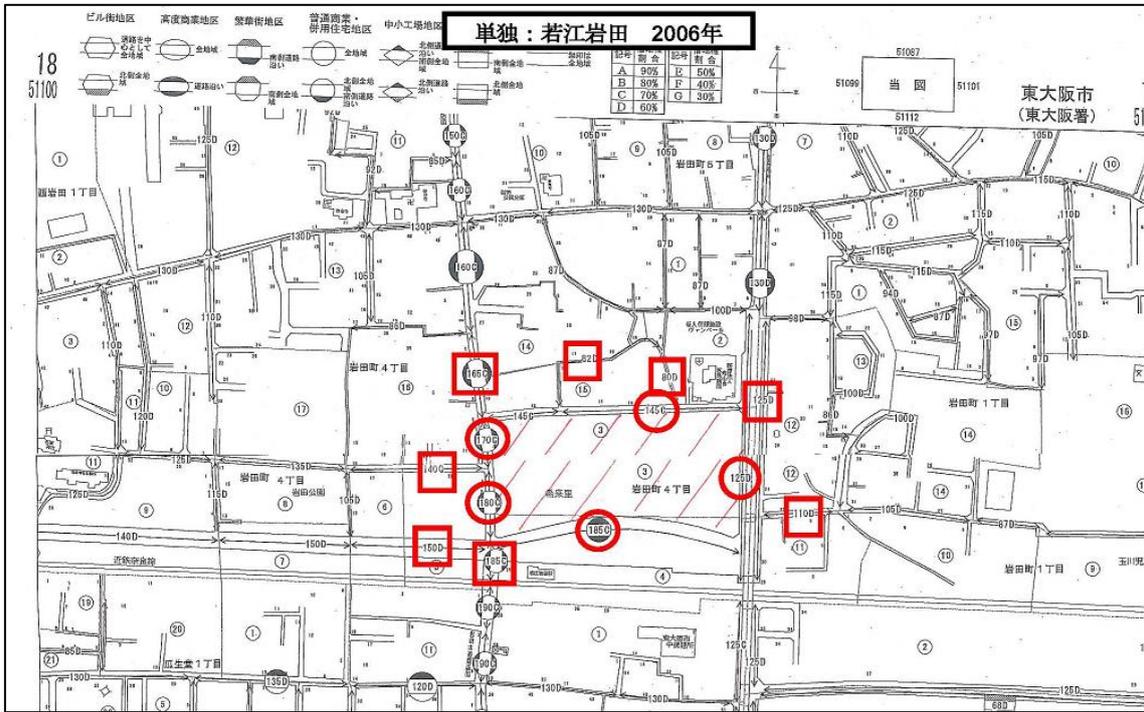
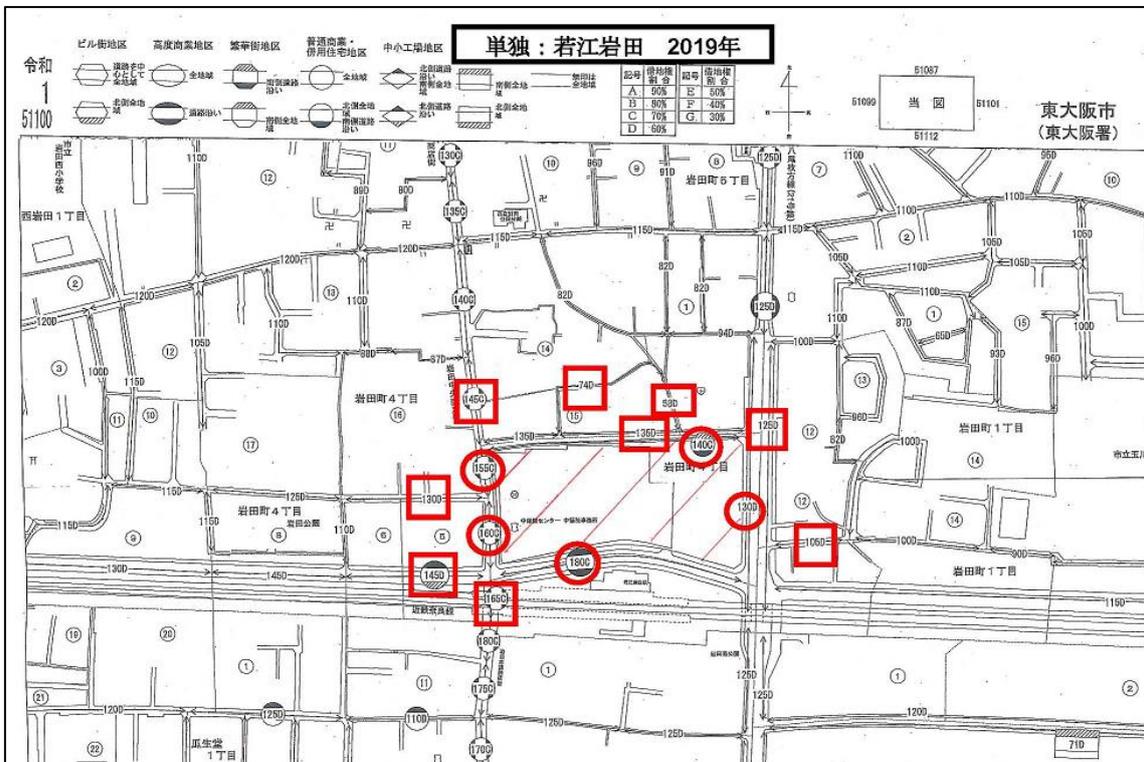


図-15 (単独)若江岩田再開発事業 周辺路線価 2019年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

調査の結果、北野田駅前再開発事業では、再開発エリアが100%、隣接道路が92%、藤白台再開発事業では再開発エリアが103%、隣接道路が98%、若江岩田再開発事業では、再開発エリアが96%、隣接道路が91%の結果となった。それぞれの差は、北野田が8%、藤白台が5%、若江岩田が5%となり、単独施行の3ヶ所の調査では、路線価に大きな差が表れた。

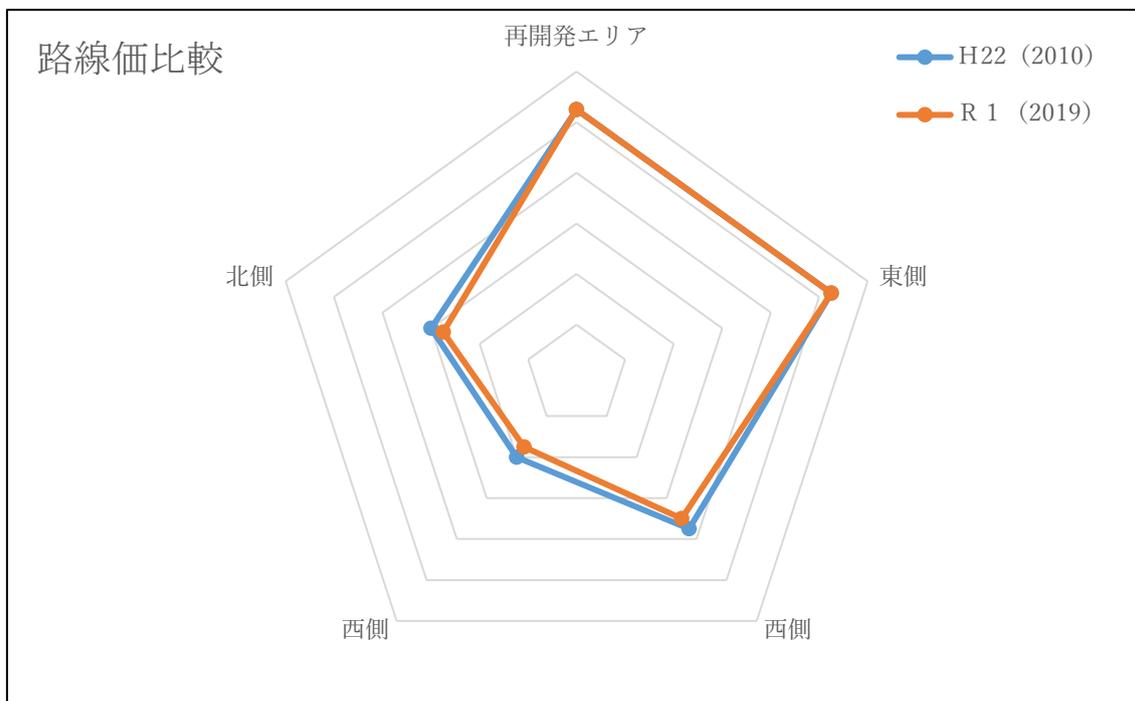
合併施行の調査として3ヶ所行っている。

まず、合併施行の1地区目として、大阪市鶴見区の放出駅前再開発事業の調査を行った。当地区は、駅前に位置し、JRの新線の開通や貨物ヤードを含めた区画整理事業との合併施行による事業である。

表-23 (合併) 放出駅前再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア	東側		西側		北側
	H22(2010)	255千円/㎡	255千円/㎡	225千円/㎡	190千円/㎡	210千円/㎡	210千円/㎡
R1(2019)	255千円/㎡	255千円/㎡	220千円/㎡	185千円/㎡	205千円/㎡	205千円/㎡	
変化率		100%	100%	98%	97%	98%	
平均		100%		平均		98%	

図-16 (合併) 放出駅前再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-17 (合併) 放出駅前再開発事業 周辺路線価 2010年

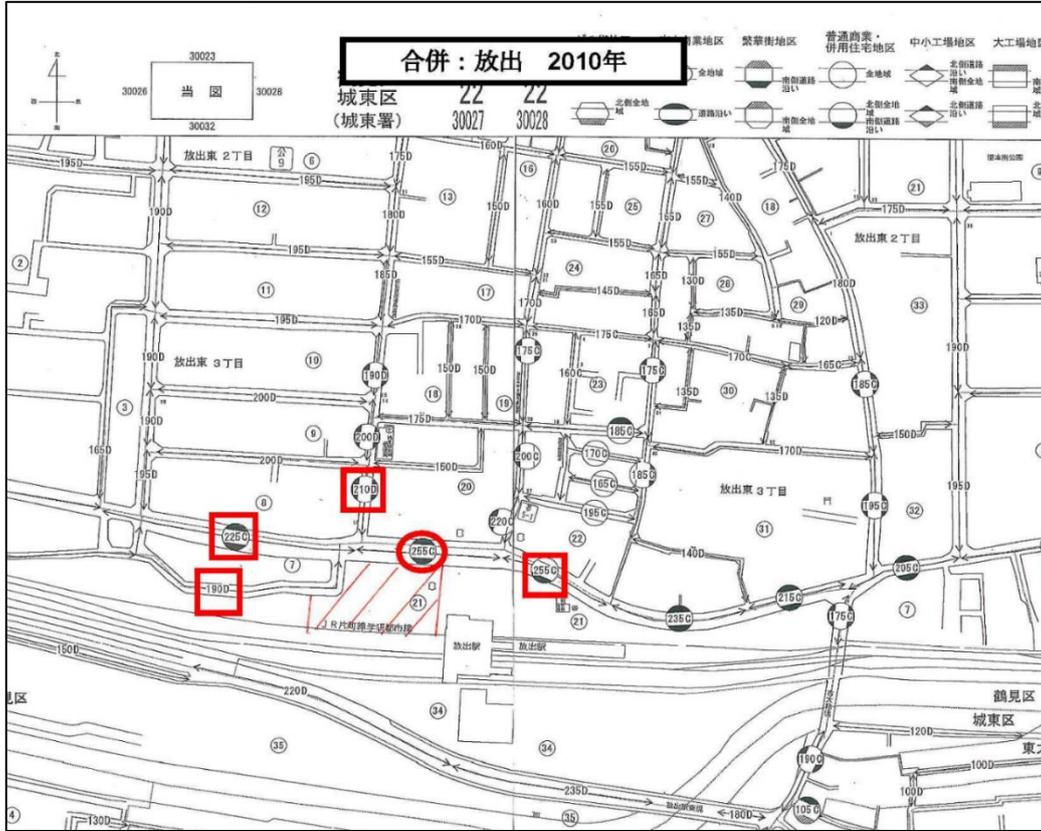
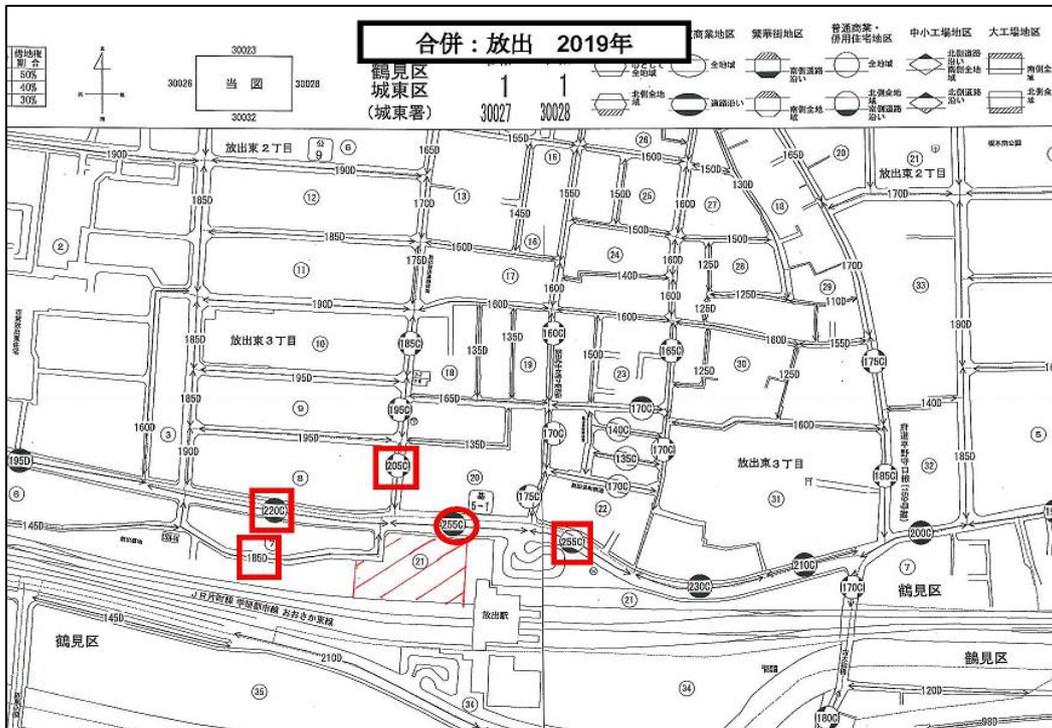


図-18 (合併) 放出駅前再開発事業 周辺路線価 2019年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

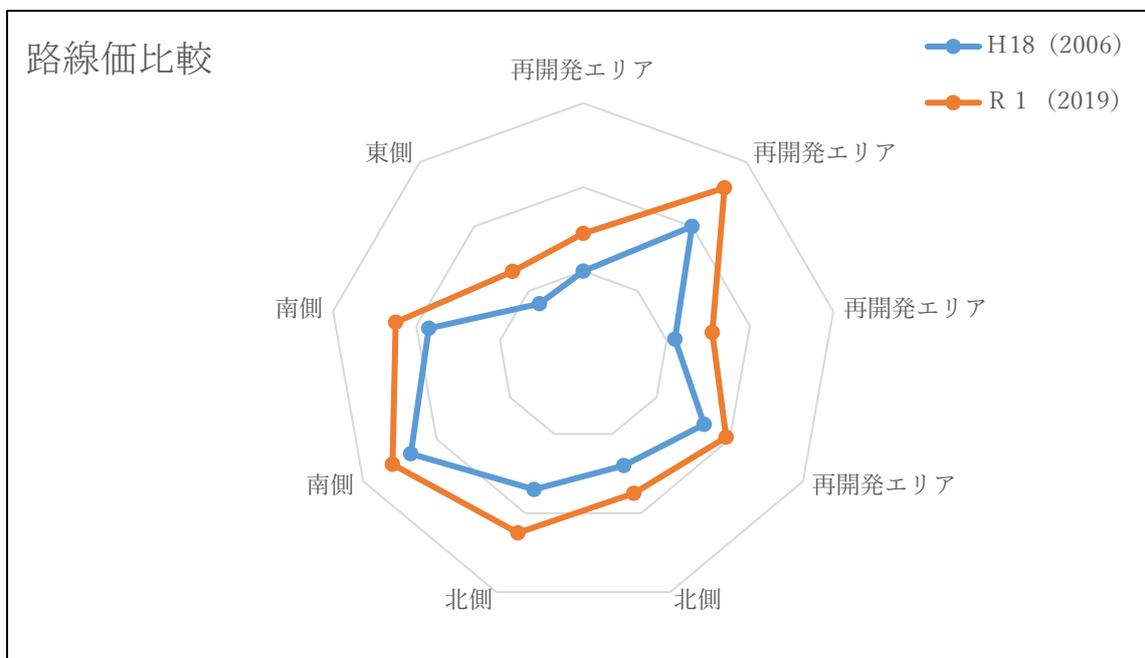
合併施行の2地区目として、静岡県浜松市の浜松東再開発事業の調査を行った。
当地区は、駅前に位置し、区画整理事業との合併施行による事業である。

表－24 (合併) 浜松東再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア			
	H18(2006)	140千円/㎡	240千円/㎡	150千円/㎡	205千円/㎡
R1(2019)	185千円/㎡	300千円/㎡	195千円/㎡	235千円/㎡	
変化率		132%	125%	130%	115%
					125%

北側		南側		東側
180千円/㎡	210千円/㎡	275千円/㎡	225千円/㎡	120千円/㎡
215千円/㎡	265千円/㎡	300千円/㎡	265千円/㎡	170千円/㎡
119%	126%	109%	118%	142%
平均				123%

図－19 (合併) 浜松東再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-20 (合併) 浜松東再開発事業 周辺路線価 2006年

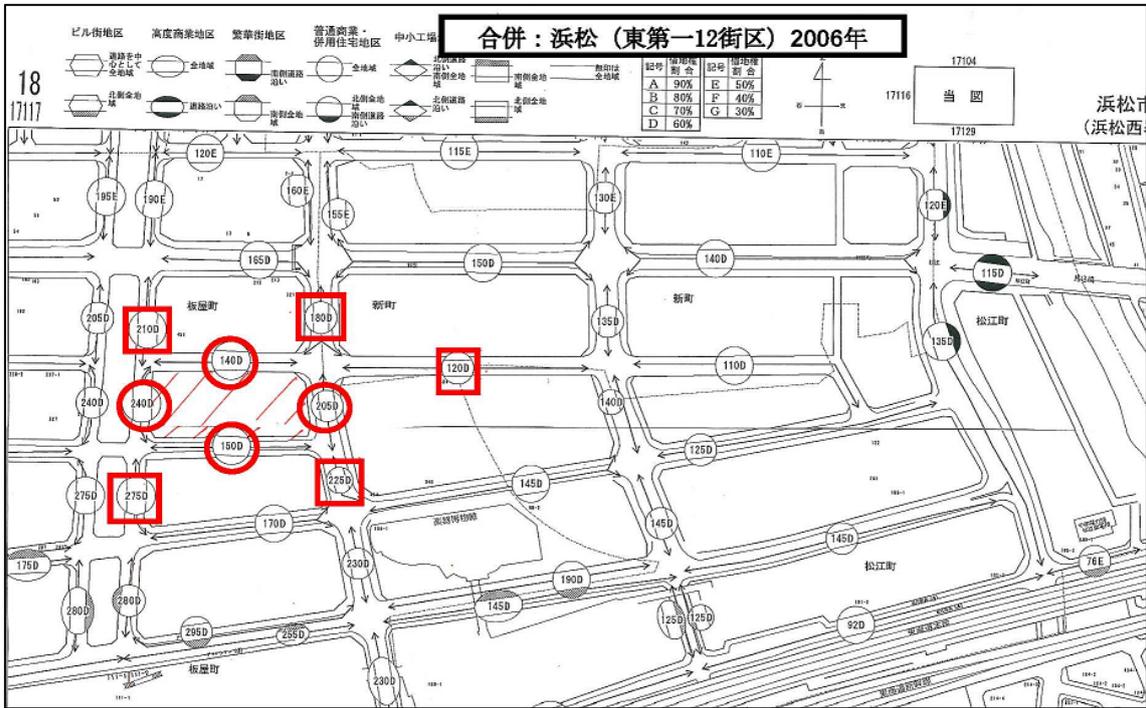
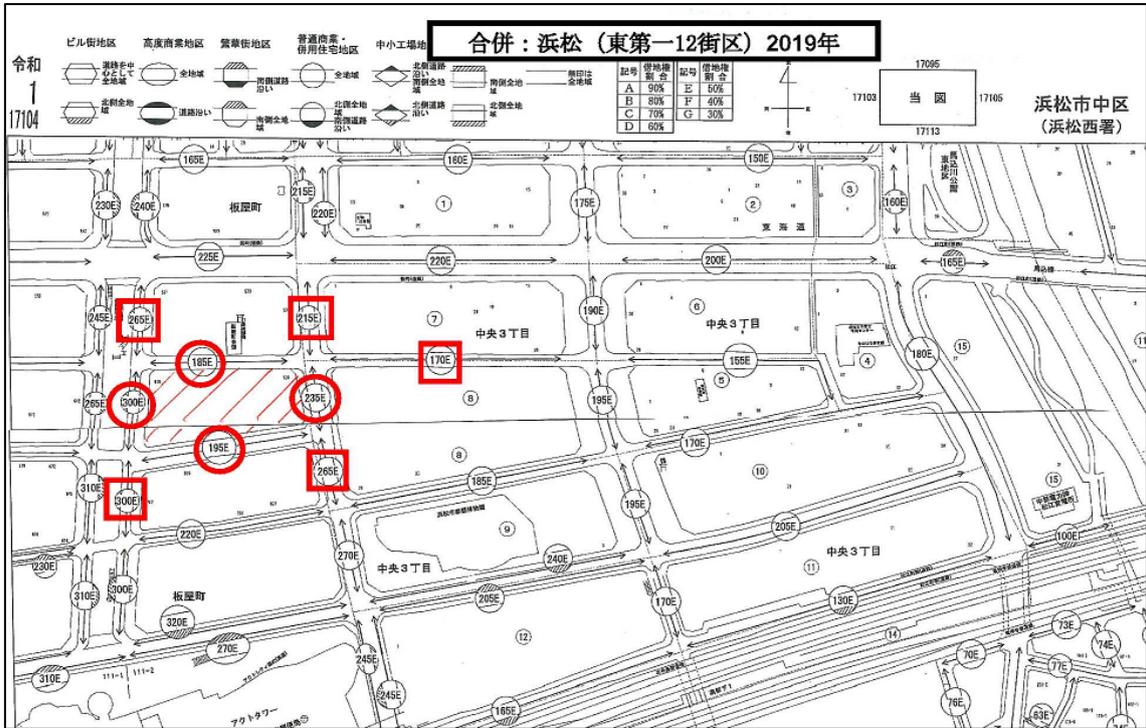


図-21 (合併) 浜松東再開発事業 周辺路線価 2019年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

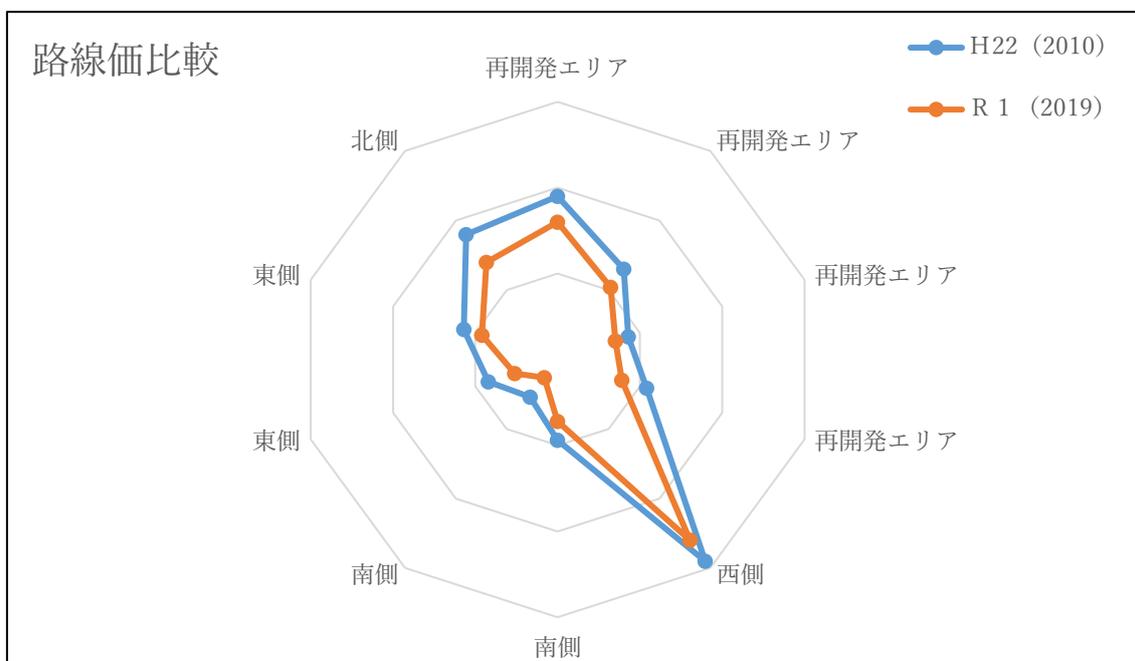
合併施行の3地区目として、山口県下関市の下関再開発事業について調査を行った。当地区は、駅前位置し、区画整理事業との合併施行による事業である。

表－25 (合併) 下関再開発事業 周辺路線価比較

路線価	年	再開発エリア			
	H22(2010)	135千円/㎡	105千円/㎡	83千円/㎡	94千円/㎡
R1(2019)	120千円/㎡	92千円/㎡	75千円/㎡	79千円/㎡	
変化率		89%	88%	90%	84%
					88%

西側	南側		東側		北側
185千円/㎡	87千円/㎡	67千円/㎡	82千円/㎡	97千円/㎡	130千円/㎡
170千円/㎡	76千円/㎡	53千円/㎡	66千円/㎡	86千円/㎡	110千円/㎡
92%	87%	79%	80%	89%	85%
				平均	85%

図－22 (合併) 下関再開発事業 周辺路線価比較



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

図-23 (合併) 下関再開発事業 周辺路線価 2010年

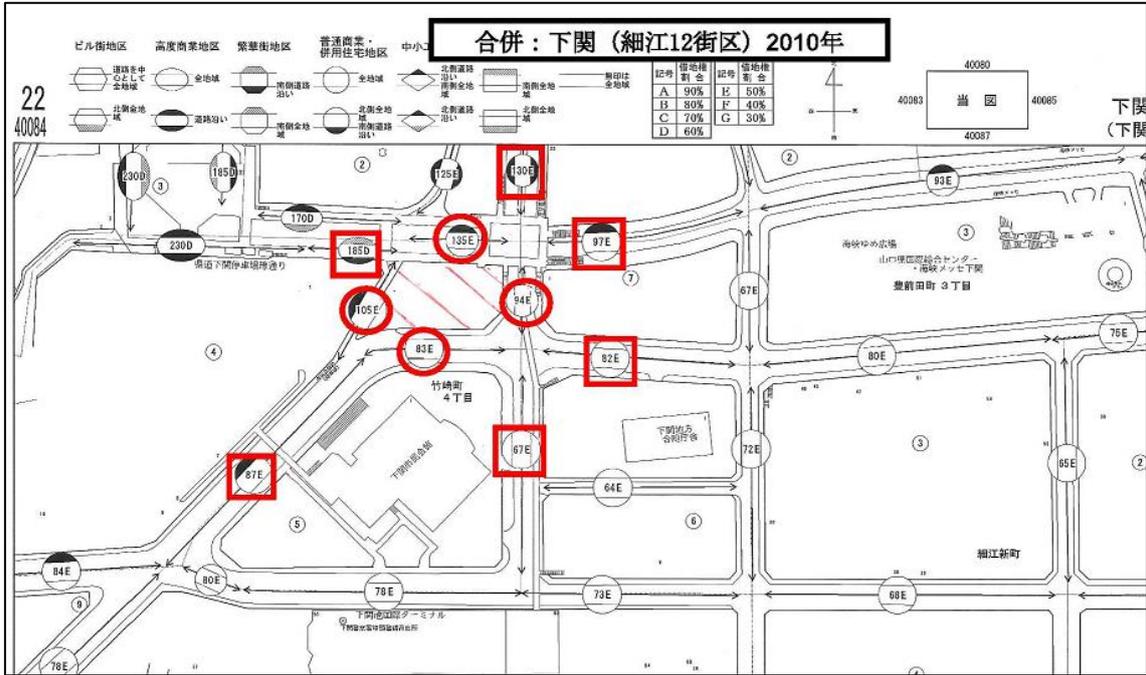
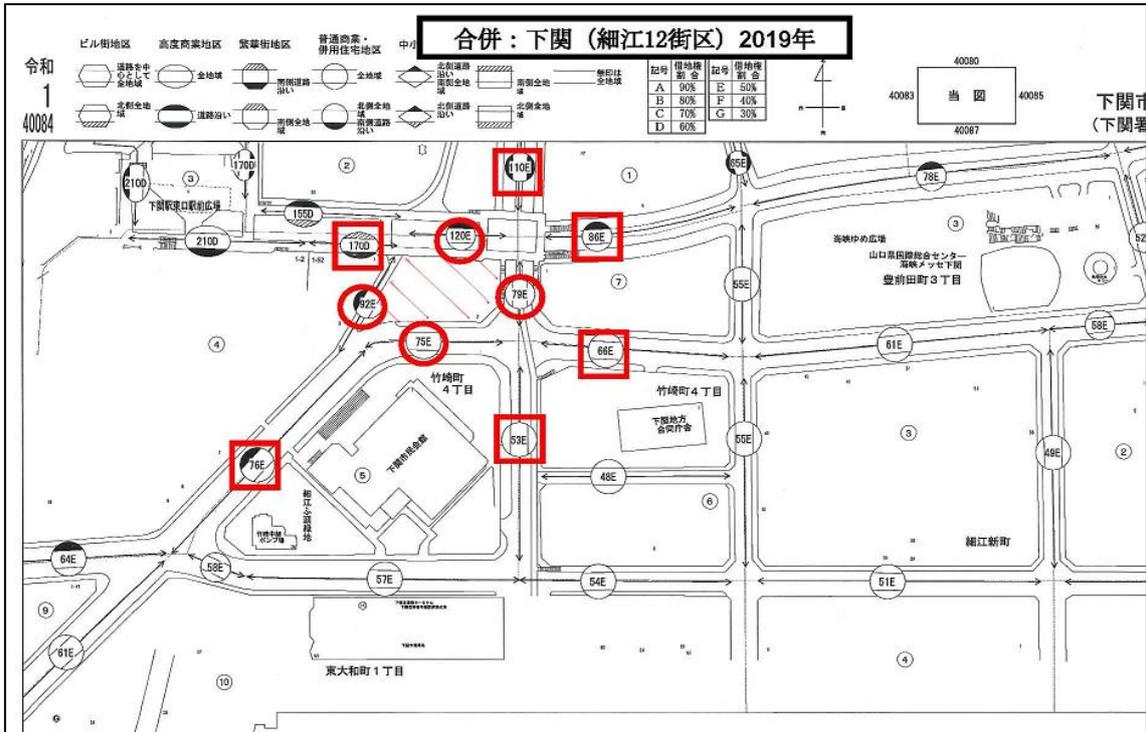


図-24 (合併) 下関再開発事業 周辺路線価 2019年



出展：相続税路線価図を基に筆者作成

合併施行の放出再開発事業では、再開発エリアが100%、隣接道路が98%、浜松再開発事業では、再開発エリアが125%、隣接道路が123%、下関再開発事業では、再開発

エリアが88%、隣接道路が85%となり、それぞれの差が、放出駅前再開発事業が2%、浜松東再開発事業が2%、下関再開発事業が3%と合併施行の3ヶ所の調査では、路線価にあまり差はみられなかった。

各々3ヶ所の調査において単独施行と合併施行では、合併施行の方が路線価の価格差を小さくする効果を確認することができた。

3. 賃貸住宅相場からの比較

(1) 賃貸住宅相場について

続いて、路線価において周辺との差が大きかった単独施行の北野田駅前再開発事業と、差が小さかった合併施行の放出再開発事業について、再開発事業が周辺地域へ与える影響について、賃貸住宅の家賃単価を基に検証を行う。

調査対象としては、(公社)近畿圏不動産流通機構(調査日2019年7月14日)のデータを基に再開発区域より約1km圏の範囲とする。賃貸住宅を探すのであれば駅からの徒歩圏^{注23}で徒歩10分程度(700mから1km)といわれており、ここでは1kmを採用する。

単独事業として、北野田駅前再開発事業の周辺の調査を行った。

表一26 北野田駅前再開発事業周辺 賃貸相場

住所	間取り	築年月日	㎡	家賃	家賃単価	駅からの距離
1 堺市東区 北野田 424-2	1 R	1986年3月	18.90㎡	22,000円	1,164円/月・㎡	393m
2 堺市東区 北野田 471-2	1 R	1989年9月	18.00㎡	25,000円	1,389円/月・㎡	426m
3 堺市東区 北野田 98-2	1 R	1989年6月	15.00㎡	25,000円	1,667円/月・㎡	196m
4 堺市東区 北野田 137	1 R	1991年4月	15.00㎡	26,000円	1,733円/月・㎡	414m
5 堺市東区 北野田 128-1	1 K	1988年3月	18.90㎡	35,000円	1,852円/月・㎡	299m
6 堺市東区 大美野 36-3	1 DK	1970年8月	30.00㎡	38,000円	1,267円/月・㎡	453m
7 堺市東区 大美野 3-2	1 DK	2002年3月	32.01㎡	50,000円	1,562円/月・㎡	452m
8 堺市東区 北野田 141	2 K	1985年3月	26.40㎡	30,000円	1,136円/月・㎡	381m
9 堺市東区 北野田 224-2	2 LDK	1992年9月	52.66㎡	54,000円	1,025円/月・㎡	746m
10 堺市東区 大美野 99-9	2 Dk	1987年2月	41.98㎡	60,000円	1,429円/月・㎡	934m
11 堺市東区 丈六 148-3	1 K	1988年8月	17.00㎡	31,000円	1,824円/月・㎡	280m
12 堺市東区 丈六 57-1	3 LDK	1993年3月	59.40㎡	60,000円	1,010円/月・㎡	617m
13 堺市東区 丈六 183-2	2 K		32.40㎡	60,000円	1,852円/月・㎡	238m
14 堺市東区 丈六 238-1	3 LDK	1996年3月	68.66㎡	90,000円	1,311円/月・㎡	601m
15 堺市東区 丈六 147-2	1 LDK	2018年2月	40.68㎡	68,000円	1,672円/月・㎡	323m
16 堺市東区 西野 473-6	1 R	1976年5月	19.00㎡	30,000円	1,579円/月・㎡	116m
17 堺市東区 西野 361-2	3 DK		35.00㎡	37,000円	1,057円/月・㎡	601m
18 堺市東区 西野 361-1	3 DK		47.79㎡	44,000円	921円/月・㎡	601m
19 堺市東区 西野 506	3 DK	1978年10月	38.88㎡	50,000円	1,286円/月・㎡	321m
20 堺市東区 西野 481	2 DK		35.00㎡	48,000円	1,371円/月・㎡	202m
21 堺市東区 南野田 438-3	1 R	1990年3月	18.00㎡	27,000円	1,500円/月・㎡	475m
22 堺市東区 南野田 344-10	1 R	1988年11月	18.76㎡	29,000円	1,546円/月・㎡	97m
23 堺市東区 南野田 321	1 R	1965年4月	34.28㎡	47,000円	1,371円/月・㎡	472m
24 堺市東区 南野田 335-1	4 DK	1987年10月	60.95㎡	70,000円	1,148円/月・㎡	397m
25 堺市東区 南野田 383-19	1 DK	1972年9月	29.70㎡	30,000円	1,010円/月・㎡	403m
26 堺市東区 南野田 383-20	2 DK	1985年1月	34.65㎡	38,000円	1,097円/月・㎡	380m
27 堺市東区 南野田 267	2 DK	1977年3月	30.20㎡	39,000円	1,291円/月・㎡	391m
28 堺市東区 南野田 267	2 LDK	1989年3月	43.00㎡	55,000円	1,279円/月・㎡	391m
					1,405円/月・㎡	

出展：近畿レインズの賃料を基に筆者作成

図-25 北野田駅前再開発事業周辺 賃貸相場 駅からの距離

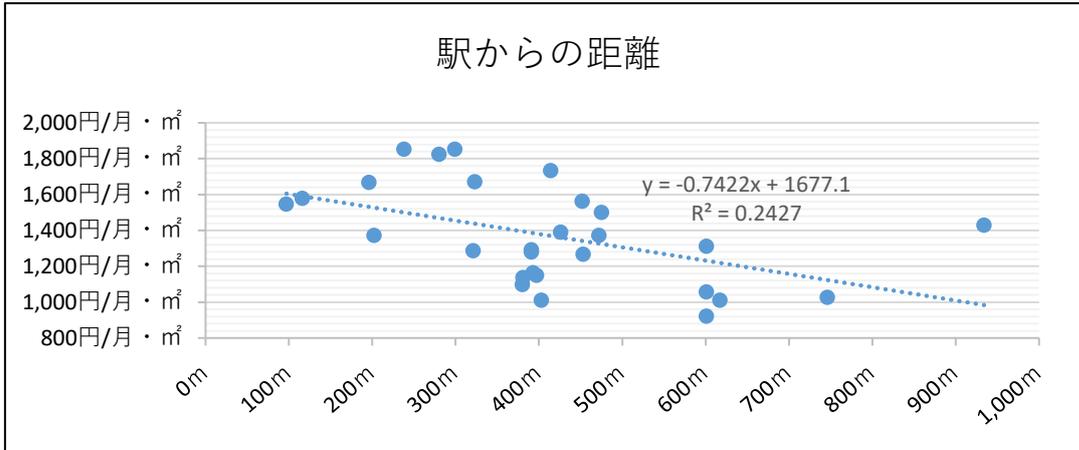


図-26 北野田駅前再開発事業周辺 賃貸相場 築年別

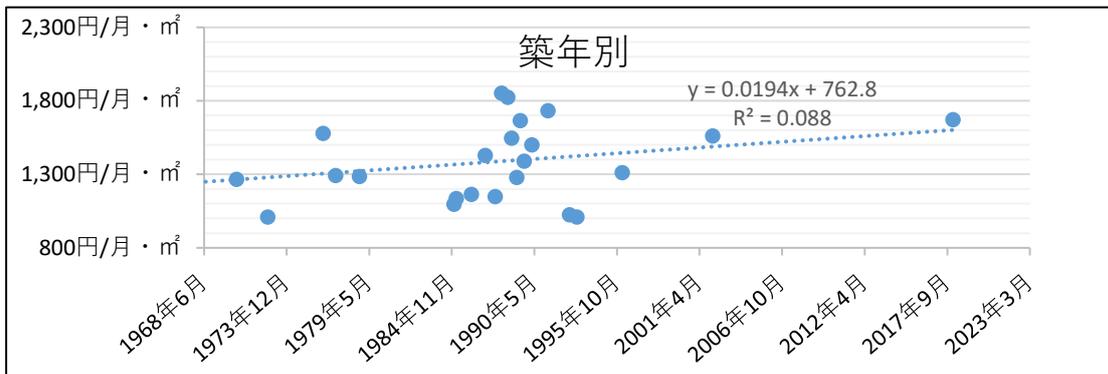
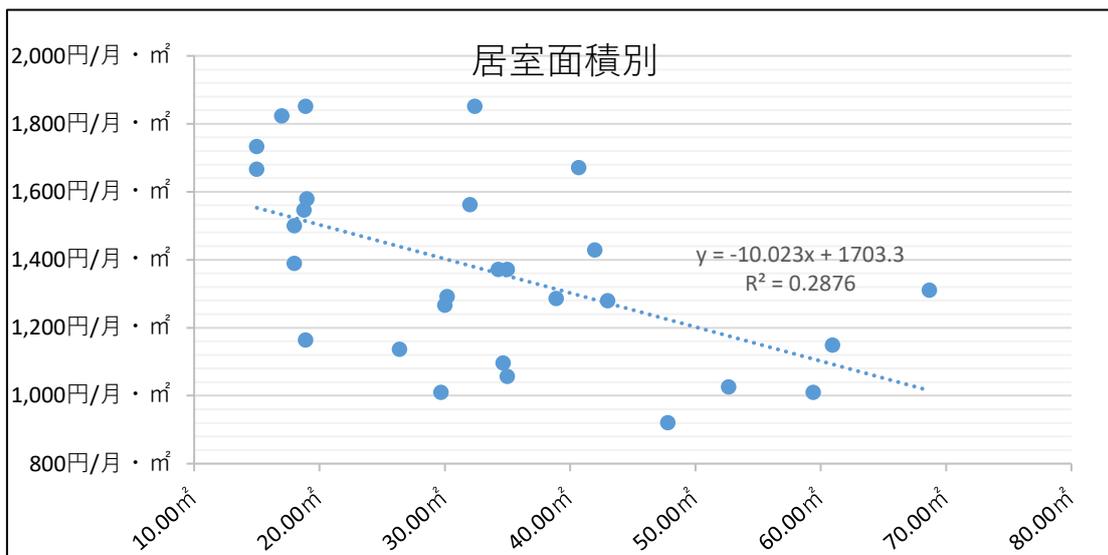
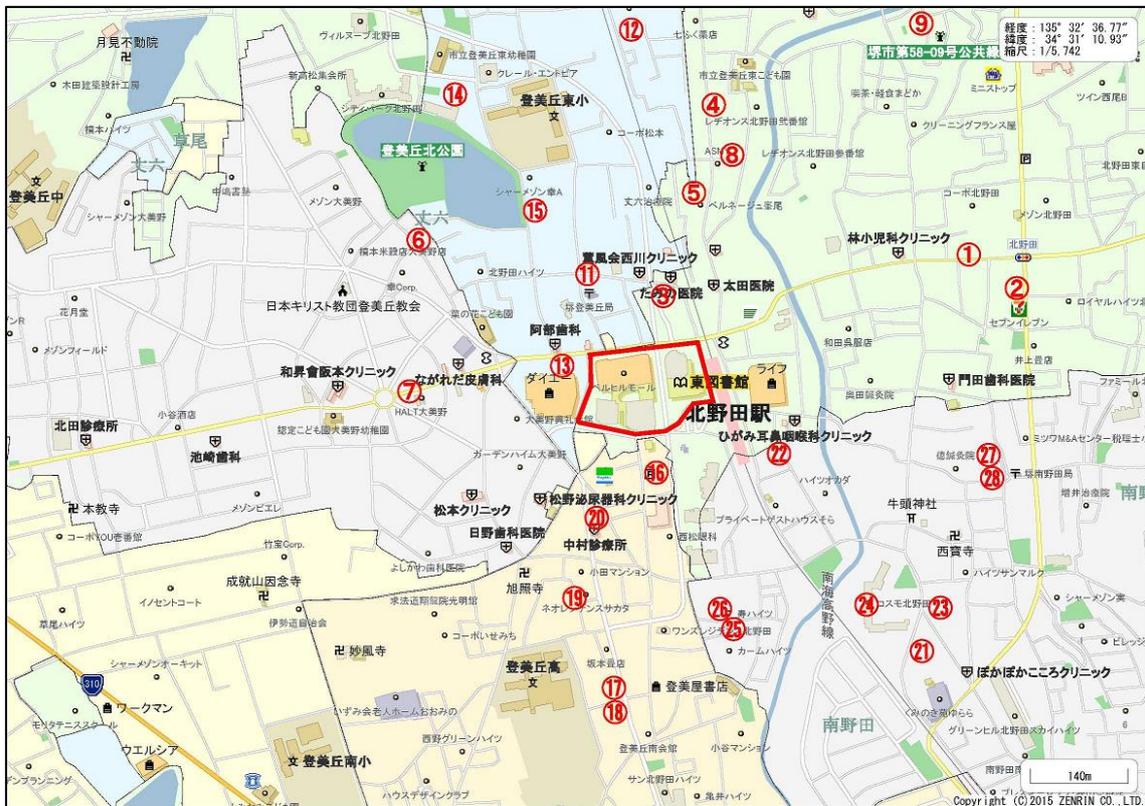


図-27 北野田駅前再開発事業周辺 賃貸相場 居室面積別



出展：近畿レイズズの賃料を基に筆者作成

図-28 北野田駅前再開発事業周辺 賃貸相場 調査地点



出展：近畿レイنزの賃料を基に筆者作成

単独施行の北野田再開発事業の周辺において、賃貸住宅の家賃単価については駅からの距離、築年数とも関係性が見られなかった。通常、賃貸住宅の場合、駅から遠くなれば賃料単価が下がる傾向にあり、築年数も同様である。さらに1996年以降の新規の賃貸物件がほとんどない状況であった。再開発事業が完了したのち、まち全体に活気をもたらし、賃貸住宅市場においても波及効果を期待するところであるが、半径1km圏内の賃貸住宅の家賃単価に対して影響を与えているとはいえない結果となった。

次に合併施行として、放出駅前再開発事業の周辺の賃貸住宅市場について調査を行った。

表－２７ 放出駅前再開発事業周辺 賃貸相場

住所	間取り	築年月日	㎡	家賃	家賃単価	駅からの距離
1 大阪市鶴見区放出東 3-33-3	1R	1997年10月	18.00㎡	40,000円	2,222円/月・㎡	307m
2 大阪市鶴見区放出東 3-26-4	1DK	2003年10月	27.18㎡	52,000円	1,913円/月・㎡	287m
3 大阪市鶴見区放出東 3-22-9	1DK	2003年4月	28.66㎡	54,000円	1,884円/月・㎡	116m
4 大阪市鶴見区放出東 3-8-1	1R	2009年3月	27.17㎡	58,000円	2,135円/月・㎡	166m
5 大阪市鶴見区放出東 3-8-9	1R	2010年7月	28.60㎡	61,500円	2,150円/月・㎡	112m
6 大阪市鶴見区放出東 3-6-11	1K	2008年9月	23.40㎡	62,000円	2,650円/月・㎡	307m
7 大阪市鶴見区放出東 3-31-43	1K	2018年10月	23.14㎡	64,000円	2,766円/月・㎡	135m
8 大阪市鶴見区放出東 3-6-20	1K	2007年9月	25.31㎡	65,000円	2,568円/月・㎡	259m
9 大阪市鶴見区放出東 3-25-9	2LDK		50.00㎡	69,000円	1,380円/月・㎡	229m
10 大阪市鶴見区放出東 3-34-3	2LDK	2007年9月	63.86㎡	125,000円	1,957円/月・㎡	122m
11 大阪市鶴見区放出東 3-35-26	3LDK	2007年2月	68.52㎡	139,000円	2,029円/月・㎡	157m
12 大阪市鶴見区放出東 3-34-7	3LDK	2004年8月	81.00㎡	180,000円	2,222円/月・㎡	51m
13 大阪市鶴見区放出東 2-8-4	1K	1987年12月	25.11㎡	39,000円	1,553円/月・㎡	415m
14 大阪市鶴見区放出東 2-4-14	2DK	1972年10月	33.80㎡	48,000円	1,420円/月・㎡	446m
15 大阪市鶴見区放出東 2-21-38	2LDK	1979年1月	45.00㎡	59,000円	1,311円/月・㎡	452m
16 大阪市鶴見区放出東 2-19-8	2DK	1997年4月	53.20㎡	70,000円	1,316円/月・㎡	439m
17 大阪市城東区放出西 2-10-11	1K	2008年3月	30.27㎡	54,000円	1,784円/月・㎡	497m
18 大阪市城東区放出西 2-12-86	3LDK	1991年3月	66.00㎡	90,000円	1,364円/月・㎡	1,000m
19 大阪市城東区放出西 2-17-6	3LDK	2005年1月	83.65㎡	180,000円	2,152円/月・㎡	686m
20 大阪市城東区放出西 2-16-10	2DK	1971年4月	33.00㎡	45,000円	1,364円/月・㎡	692m
21 大阪市鶴見区放出東 1-4-37	2LDK	1989年8月	48.69㎡	58,000円	1,191円/月・㎡	671m
22 大阪市鶴見区放出東 1-23-23	1LDK	2006年2月	35.25㎡	61,000円	1,730円/月・㎡	681m
23 大阪市鶴見区放出東 1-31-10	2LDK	1989年4月	48.60㎡	68,000円	1,399円/月・㎡	770m
24 大阪市鶴見区放出東 1-32-10	2LDK	2002年9月	57.21㎡	45,000円	787円/月・㎡	775m
25 大阪市鶴見区放出東 1-13	2LDK	1993年9月	52.84㎡	73,000円	1,382円/月・㎡	600m
					1,785円/月・㎡	

出展：近畿レイズズの賃料を基に筆者作成

図-29 放出駅前再開発事業周辺 賃貸相場 駅からの距離

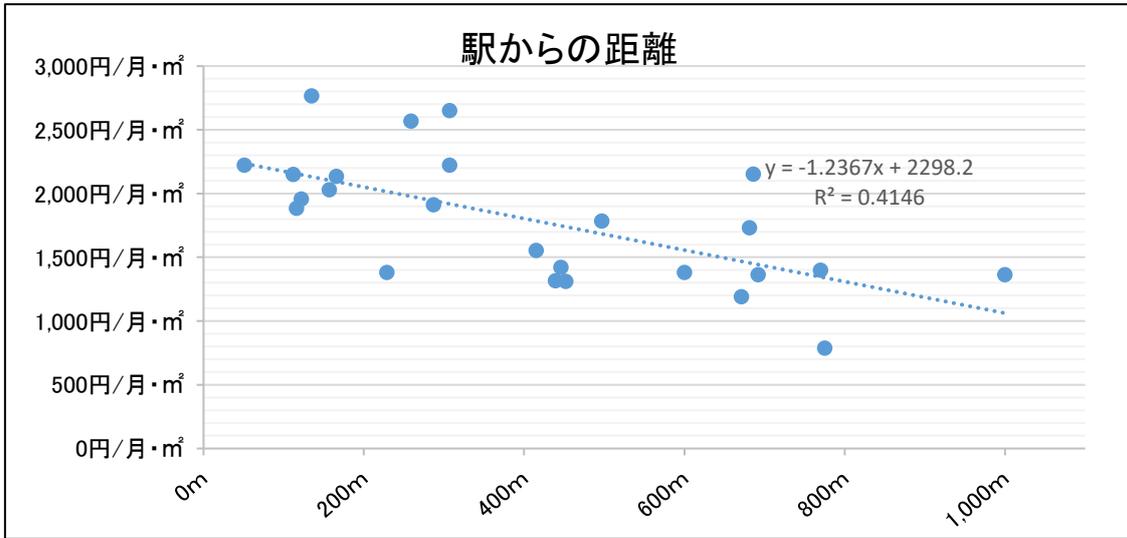


図-30 放出駅前再開発事業周辺 賃貸相場 築年別

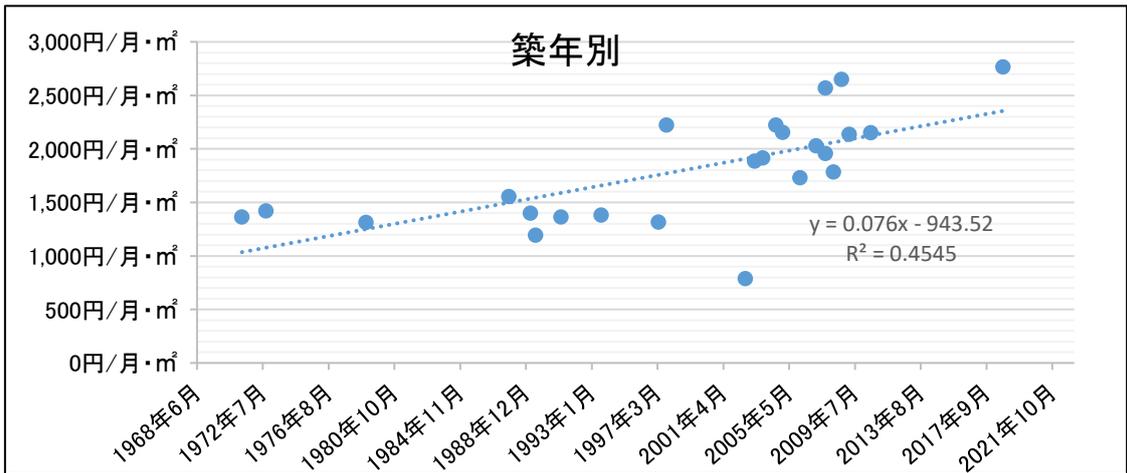
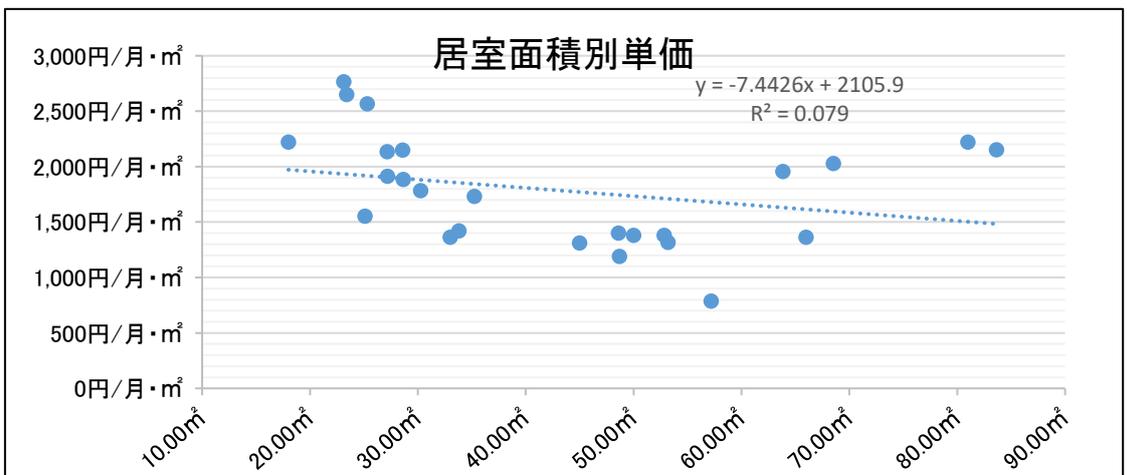
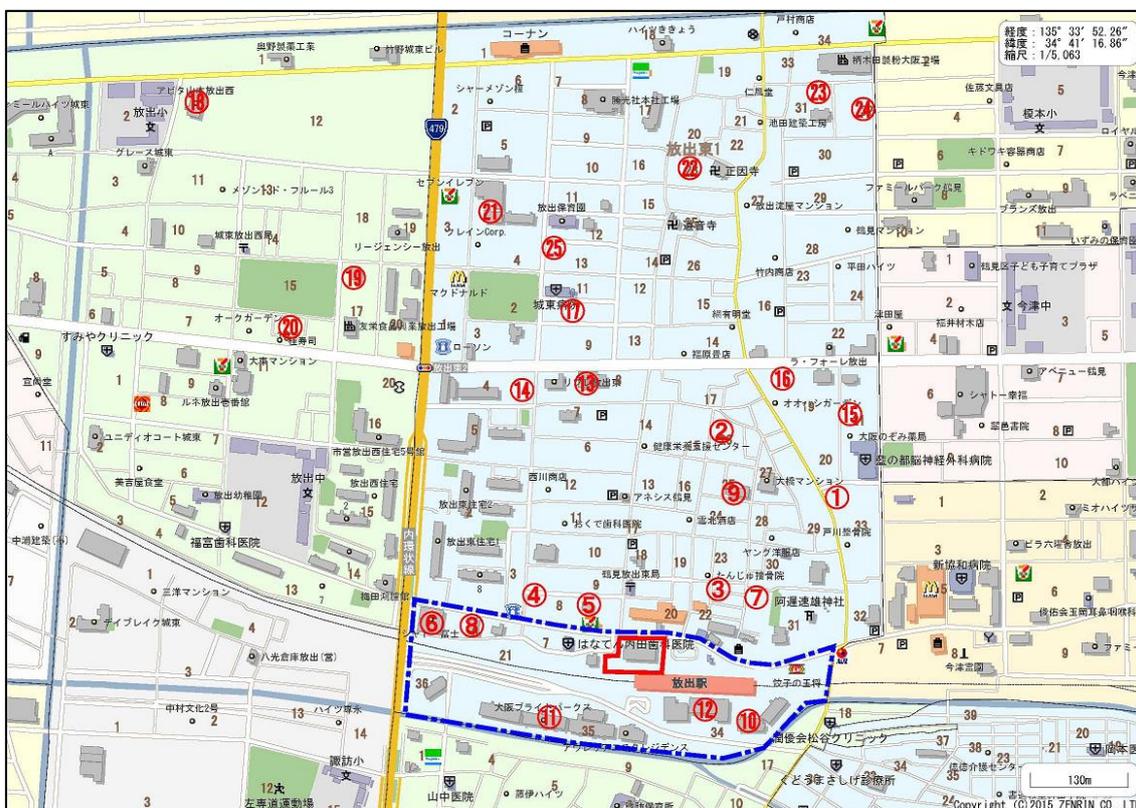


図-31 放出駅前再開発事業周辺 賃貸相場 居室面積別



出展：近畿レイズズの賃料を基に筆者作成

図-32 放出駅前再開発事業周辺 賃貸相場 調査地点



出展：近畿レインズの賃料を基に筆者作成

合併施行の放出駅前再開発事業に周辺においては、駅からの距離が遠くなれば賃貸住宅の家賃単価が下がり、年代が新しくなれば賃料が高くなる傾向を示している。新築物件の供給もされており、賃貸住宅市場での良い傾向が表れていることが確認できた。

(2) 合併施行が賃貸住宅の家賃単価に与える影響について

合併施行においては、①駅からの距離が遠くなれば家賃単価は下がり、②築年数が新しくなれば家賃単価は上がり、③居室面積については係数が小さいが、面積が大きくなれば家賃単価は下がる傾向が上記のグラフから読み取れ、その傾向が単独施行と比較すると合併施行の与える影響が大きいといえる。

仮説として、合併施行では再開発事業の区域だけではなく、まち全体に広がりを見せ影響がおよぶと考えられる。

そこで、単独施行と合併施行の賃貸住宅の家賃単価に与える影響について調査分析を行う。分析方法として、(公社)近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)からのデータ53件の内、不完全な5件を除く48件について、築後経過日数や駅からの距離などについて合併施行をダミー変数として分析を行う。家賃単価を被説明変数に、合併施行ダミー、築後経過日数、居室面積、駅か

らの距離を説明変数として、重回帰分析により検証する。

表－２８ 基本統計量

変数	サンプル数	平均	標準偏差	最大値	最小値
家賃単価	48	1,591.60	449.40	2,765.77	786.58
合併施行ダミー	48	0.50	0.51	1.00	0.00
築後経過日数	48	9,693.29	4,692.89	19,814.00	273.00
居室面積	48	37.70	18.12	83.65	15.00
駅からの距離	48	418.77	223.80	1,000.00	51.00

出典：(公社)近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)より筆者作成

(注)家賃単価とは、賃貸住宅の平米当たりの単価をいう。

合併施行とは、同時施行、一体的施行を合わせたものをいう。

築後経過日数とは、新築から調査時点までの日数をいう。

居室面積とは、賃貸住宅の賃貸面積をいう。

駅からの距離とは、駅から対象物件までの距離をいう。

表－２９ 家賃単価と合併施行ダミー、築後経過日数他の重回帰分析

	式(4) 家賃単価
合併施行 ダミー	297.43*** (91.38)
築後経過日数	-0.04*** (0.01)
居室面積	-5.31* (2.51)
駅からの距離	-0.71*** (0.20)
決定係数	0.66
サンプル数	48

(注)***=1%水準有意、**=3%水準有意、*=5%水準有意、

カッコ内は標準誤差

検証の結果、家賃単価に対し、合併施行ダミー、築後経過日数、駅からの距離の係数は1%水準、居室面積の係数は5%水準で統計的に有意である。すなわち合併施行、築後経過日数、駅からの距離は家賃単価に強い影響を与えているといえる。

仮説としてあげた合併施行におけるまちづくりについては、合併施ダミーの係数がプラスの値を示しており、家賃単価を上げる効果を確認することができた。築後経過日数の係数はマイナスの値を示しており、古くなれば家賃単価を下げる効果を、居室面積の係数もマイナスの値を示

しており、大きくなれば家賃単価を下げる効果を、駅からの距離の係数もマイナスの値を示しており、遠くなれば家賃単価を下げる効果を確認することができた。合併施行によって、賃貸住宅の家賃単価が、駅前から遠く離れるほど、築年数が古くなるほど家賃単価が下がるということが確認できた。これは、不動産の賃料にあたる影響としては良い影響を与えているといえる。

先に調査分析を行った合併施行の再開発事業における転出者数を減らす効果に続いて、合併施行は、賃貸住宅の家賃単価についても再開発事業区域を中心に、駅からの距離や築年数において、遠くなれば安くなり、古くなれば安くなるという広がりを見せる効果を確認することができた。

私見ではあるが、合併施行は、まちの均衡的な発展に良い影響を与えているといえる。

4. 事業完了地区へのヒアリング

(1) 単独施行の北野田再開発事業について

1) 再開発事業に至る経緯について

当地区は、戦後に周辺市との合併することを条件に駅前整備を約束された経緯がある。再開発事業の経緯としては、1980年代のはじめに気運が高まり始め、都市再生機構（旧：住宅公団）の参画による保留床の買い取りを想定していた。当地区も駅前商店街が老朽化し人通りがなくなり、そこに数十年前の市への合併（編入）時の約束である駅前整備を含む再開発事業がスタートしたのである。

しかし当地区は、店主の転出が多く商店街のつながりが失われた事例といえる。再開発事業では直線的な商店の連続性を再現することは難しく、再開発ビルの周囲に店舗を張り付かせることになり商店街に面した店舗を取得できるのはごく一部の地権者に限られる。また、都市計画決定により壁面後退を義務づけられ、再開発ビル建設の際、アーケードを持つ商店街の連続性を損なうことになる。これは、地域住民の商店街の回遊性を失うことにもつながる。

2) 再開発ビルにおいて営業している店主へヒアリング

【店主A】

再開発事業については、道路整備のおかげで駅への進入路が広くなり、車で駅へのアクセスが良くなったと思う。

地域との繋がりから言うと、以前は、駅前商店街として6つの組合があったが再開発で転出した人がたくさんいた。その理由として聞いた話では、新しくなったビルの家賃が高額になる、商店街では必要なかった共同ビル特有の管理費、修繕積立金の負担が増えるなどである。

商店組合に加入していた160名程度の組合員が、再開発事業の転出により80名程度に減り、その後も退会者が後を絶たず、現在は40名程度まで激減している。商店組合も、「だん

じり祭り」と「盆踊り」をするためだけの組合になっており、自身も入会のメリットが感じられず退会した。

南西側に残った商店街も寂れ、家賃が安くなったのを機に飲み屋が数件入ってきた。物販では商売が成り立たない地域だ。さらに再開発ビルはテナントの入れ替えに自由が利かないという問題が分かった。共有の間仕切壁を動かす間取りの変更が共用部の変更となるため、所有者一人の意見ではできない。さらに業種の変更では、飲食を入れる場合など、油等の処理するグリストラップがないなど設備面から大変難しい。

北野田は2地区の再開発事業を一体で進めたが、その2地区ですら繋がりが無い。A地区とB地区はペデストリアンデッキでつながれているが、連携をするための通路ではなく、駅へのアクセス通路に過ぎない。再開発ビル自体も周りから人を集めるためイベントを開催するが、個人商店では管理費に加えイベントの負担金が大きく、やめたいのが本音のようだ。

A地区の再開発ビルは、ビル単独での町内会も作っておらず、もちろん地域の町内にも参加していない。ビルのテナントも個人店では経営が続かず、高齢化も手伝って大手資本に代わっていった。商店街の先に以前より営業している3階建ての大手スーパーがある。再開発ビルと道路を隔て隣接しているが、3階部分は売り上げが上がりず閉店している。

町全体が高齢化しており、再開発ビルも周りも、新しいことにチャレンジしない風潮がある。個人ではこのような再開発事業の共同化は難しい。どうなるのか、どのように進めたらよいかまったくわからない。事業を進めているときは、再開発ビルが完成したのちの10年など想像できず、失敗した面が多いと思う。個人が店の経営をやっていくのが精いっぱい、共同化でお互いに力を合わせるなどできない。私は地区外に住んでおり、再開発事業により唯一の繋がりであった商店街がなくなったので、周辺の方たちとは、さらに付き合いがなくなった。再開発ビルの周りの店舗も歯抜けになっており、新たなテナントは入ってこない。家賃を下げて、それなりの飲食店が開店する程度のものだ。

再開発事業で商店街が分断され、区域に入らなかった商店街が残っているが寂れている。再開発ビルの商店も物販が減り、塾などが増えた結果、特定の人しか出入りしなくなった。

再開発ビルに入って資産価値は上がったとは思いますが、ビルの高い経費（管理費と修繕積立金）の負担、営業時間や休日がビルの運営に合わせる必要があり、売り出しのイベントなども個人の店舗が参加するには経費がかさむので難しい。

この再開発ビルも、銀行、図書館、パチンコ店が商店部分の大半の面積を占めており、決まった人しか集まらない。再開発事業は従前の権利者が権利変換により、決まった人しか入ってこないのが難しいといえる。

【店主B】

北野田駅は、堺市の中心じゃない。商店街が途切れて残っているのは、何組か存在した商店組合の内、再開発に入らなかった商店街だ。他にも転出したて人が多くいる。理由は再開

発ビルになれば家賃の高騰や管理費が高いつき、ビルは補修をするにも難しいと聞いた。

今回、再開発ビルの管理会社も変わった。原因は立駐のメンテナンスを引き受けていた会社がメンテナンスから撤退したためにメンテナンス費用が高いついており、立体駐車場の採算が合わなくなった。また、ビル建設当時の車種と変わってきており、1BOXの台数が少ないなどニーズに合っていない。軽トラックのホローがないのでセンサーが反応せず入れないといった予想できなかった理由もある。パレットも小さく接触事故も多い。

北野田という地域は再開発事業だけでは開発が進まない。牽引する企業がなく、区役所でも誘致できていれば可能性があったかもしれないが、何か起爆剤が必要であった。再開発ビルの中より地区外の方が家賃は安い。飲み屋は増えているが食べ物屋が少なく美容院、散髪、飲屋が多く、日銭を稼げるところが商売としてなんとか成り立っているようである。

再開発事業をやってよかったかと言えば、よかったのではないかと。私自身は、遊休地がエリアに入っただけなので、元々地域との繋がりには薄かった。どの程度の人が転出したのか状況がわからないが、前よりはよくなったかなと思う程度だ。地区外の商店に再開発ビルの駐車場を利用してもらっている。

まちを盛り上げるために昔からある「だんじり祭り」と今年からは「盆踊り」も復活させてはいるが、その2つしかない。商売でもうかっているところはないと思う。以前の商店街は活気もあり、人通りも多くにぎわっていた。隣接するところにダイエーができた際、商店街へ寄付金をもらった。今ではその寄付金で建設した地域の会館を運営する一般団体の商店組合が存在するだけとなった。

周辺とは、お互いの複数のビル同士がデッキなどでつながっていれば活性化したかもしれない。2つの再開発ビルを繋げているデッキの動線だけでは少ない。また、北側アーケードは再開発事業により、2本あった通りが対面の1本だけになり、人が回遊する商店街が再開発事業によりなくなった。駅までの動線もビルを通り抜けるだけで、なんらかの対応が必要である。今のままでは、再開発事業を行った所だけが新しくなり、まち全体への広がりがない。次の再開発にもつながることを考えないといけない。

3) 事業コンサルタントへのヒアリング

【コンサルタントA】

再開発事業においてアーケード付の商店街を再開発ビルへと生まれ変わらせると当地区に限らず連続性が失われる。再開発事業においては都市計画決定において壁面後退(セットバック)が定められるため、現状の位置から数メートル後退し対面の商店からはかなりの距離が生まれてしまう。人の回遊性も商店街を通るルートから再開発ビルを通るルートへと変わり長く親しまれたまちなみを守ることは難しい。商店街として共同組合を組織していたが、再開発事業による地権者の転出や、所有している店舗を賃貸へ切り替えたことにより、解散している。

商店街では直線的な店の連続性が確保されるが、再開発ビルは、ビルの外周部分か中廊下に面した視認性の悪い場所に店舗が設けられる。そのような条件では営業の継続も難しく転出を選択する地権者が現れる原因となる。当地区では、転出せず再開発事業に参加した地権者においても店舗を閉め賃貸にする地権者が多くみられた。賃貸を行うには少しでも賃料条件の良い場所を取得したいと考えるのは合理的な考えであるが、再開発ビルにおいて賃料を高く設定できる場所は、角地など場所が限られており、またそのような場所には高い賃料が負担できる大手資本の飲食チェーン店が出店し商店街との連続性や、繋がりは継続できない。再開発事業により地域として再生できたのかという疑問である。当地区は店子（借家人）が店舗を構えている地権者が多く、転出を選んでいる。

地権者が参加していた自治会から再開発ビルは住戸数が増えるので別の自治会を組織してもらいたいとの要望があった。しかし、新たな店舗の運営者は町会には参加せず、大手のチェーン店においては、看板に集客力があり地域とのつながりを必要としない。

再開発ビルでは完成後、新たな商店主やマンションの住民を地域と融合させるために管理組合において、再開発事業に関わったコンサルタントを引き続き管理者として専任している。巨大な再開発ビルの間では人が回遊できる通路やブリッジが限られており共同で進めるメリットも少ない。

再開発事業により分断された商店街



再開発事業により分断された商店街



再開発ビルと向かい側商店



再開発ビルの向かい側住宅



2019. 7. 20 筆者撮影

(2) 合併施行の放出再開発事業について

1) 再開発事業の経緯

政令指定都市の東の玄関口として旧国鉄の貨物ヤード跡地を利用した区画整理事業と再開発事業の合併施行による再開発事業である。当初、東西に長い区画整理事業区域内で線路と道路に挟まれたごく狭い敷地に店舗が張り付いていた。駅より約300m東側に踏切があり、南北を結ぶ旧街道が重要な導線として多くの人が往来し、店を構えるにも良い場所とされていた。駅前にはタクシーなどが止まる車寄せスペースもなく、バリアフリーにも程遠い施設環境となっていた。区画整理事業により道路を拡幅するためには線路と道路の間では店舗を再開するスペースはごくわずかで、駅前に店舗を集約し、立体的に再開発事業として整備する必要がある、当地区は再開発事業と区画整理事業の合併施行を選択している。

再開発事業と区画整理事業の合併施行の最大の特徴は、転出者を減らせることである。当事業においても再開発事業に賛同、協力するものは再開発エリア内へ、再開発ビルへの入居

に反対や何らかの理由により適応できないものは再開発エリア外の区画整理事業区域内へ換地を受けることができ、地域から転出しなければならない事態には至っていない。再開発事業に参加する地権者も、参加するか否かの判断をする機会を与えられており、事業の展開としてはスムーズといえる。

2) 再開発ビルにおいて営業している商店主へヒアリング

【商店主A】

地区外に住んでいるが、地区内の再開発ビルの1階にテナントで入っている。ビル完成したときは、すぐには実感がわかなかったが、完成から13年がたち整備してよかったと感じている。区画整理事業を道路の反対側もやったほうがよい。道路が広がり開発地域でない反対側も家を建て替えたり、マンションにしたり、さらに銀行も建替えており、古い家がなくなった。最後の1軒も建替えると言ってきた。

町会にはビルとしても加入しており、まちとしても広がりを感じる。不動産業的には賃貸のワンルームマンションは空きが出ない状況で、すぐに借り手がつく。地主も古い建物を解体しマンションにしている。区画整理事業により広がった通りでは、平日は歩く人も増えている。外国人も増え、外国人専門の不動産仲介会社が空き部屋を探しにきた。外国人スタッフのための病院もでき、脳外科があり高齢者の多い町には丁度よい。大阪での地震と台風被害の後では、若い人がこの地域に住んでおり、親が被災したとの理由で親を賃貸マンションに呼び寄せた世帯も多く、問い合わせが多かった。

人口が増えているのか違法駐輪が後をたたない。区画整理事業によりかなりの台数の駐輪場をつくったが満車になり、さらに近くの民間駐輪場がマンションに建て変わったことも影響しているのかもしれない。

【商店主B】

駅より東側の商店街はもともとのメイン通りであり、西側は店舗が少なかった。JRの南北に横断する自由通路ができたおかげで駅の南側へのアクセスが各段に向上し、駅の南側の人々が北側の商店街に来やすくなった。再開発ビルのテナントもそのまま継続して営業をしている。8件の内、1件だけ入れ替わっているが、すぐに埋まる状況で空き店舗にはなっていない。このビルは、区画整理により駅前広場が整備され、駅前広場に面して風の通りは良くなったが、反面、台風の際は風がかなり強かった。

私自身は、再開発ビルの2階の保留床を買って入居したが、欲を言えばもうあと5坪大きく取得したほうが良かった。現在は10坪なので15坪にしておけばとの思いが残っている。仕事の職種としては駅前の立地はよかった。

再開発事業での転出者は少なく、地域の繋がりは再開発の前後も変わりはないと思う。地元の榎本の町会のみまとなっており、まち全体では再開発事業と区画整理事業のあと活気

づいた。再開発事業と区画整理事業の向かい側は、地番の混乱地域であったが、再開発事業と区画整理事業を契機に地番整理ができた。その後、マンションがたくさん建設され、明らかに良くなっている。

また、駅前には放置自転車で無法地帯であったが、区画整理事業により駐輪場の整備が行われ改善されている。商店街も西と東が一体的につながった印象を受ける。再開発ビルが完成して13年が経つが地域はきれいになっていると思う。

3) 事業コンサルタントへのヒアリング

【コンサルタントA】

再開発事業のエリアに仮換地を受けた地権者は、行政によるアンケートにおいて再開発事業に興味がある、若しくは再開発事業に参加すると回答している。再開発事業に集まった地権者は以前より地域の自治会において精力的な活動をしており、地域の発展に協力しようという姿勢が当初より感じられた。

行政が設置する駐輪場と駅とを直結させるため、再開発ビルの通路を開放するなど、地域への協力も惜しまなかった。合併施行により転出する地権者が少なく、町内会との連携もスムーズに行えた。

地元の連合町会から新しくできる再開発ビルで町会を組織してほしいと依頼を受けていたが、再開発事業を積極的に取り組んでいる地権者も地元貢献している方ばかりであり、工事竣工後に管理組合へ移行した後も、地元町会への加入をスムーズに行うことができた。また、1～2階は店舗であるが、こちらも地権者全員が取得し、借家人の継続や新たな地元の店舗の移転先となり非常に良いスタートを切ることができた。

再開発ビルの完成時には管理組合を結成する際、再開発組合の役員が地元との連携を意識し、管理組合の役員へ横滑りし対応をした。再開発ビルを1つの町内会として組織し、管理費において町内会費を徴収している。地域に溶け込み連携を図る駅前のシンボルとなる再開発事業となった。

再開発ビル周辺



再開発ビル周辺



2019.7.21 筆者撮影

5. まとめとして

今回の調査では、単独施行の再開発事業と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の完了後のまちの変化について調査を行った。調査方法は、路線価の比較、賃貸住宅の家賃単価の比較、ヒアリング調査の三つである。

単独施行と合併施行の路線価の比較では、単独施行は再開発ビルとその周辺とで歴然とした差が生まれていたが、合併施行では路線価にあまり差はみられなかった。合併施行の方が路線価の価格差を小さくする効果を確認することができた。

合併施行の賃貸住宅の家賃単価に対する重回帰分析による検証結果は、合併施行では、再開発事業区域を中心に駅から遠くになれば安くなり、築年数が古くなれば安くなるというまちの広がりを確認することができた。

ヒアリングによる生活面からの調査では、単独施行の商店主からは、商店街のつながりが無くなったといった悲観的な意見が寄せられた一方で、合併施行の商店主からは、まち全体が一体となり広域的に活気があると、意見の違いがみられた。

合併施行ではまちの広がりを感じ取れたが、単独施行ではまちの広がりを感じ取ることが出来なかった。合併施行による区画整理事業との相乗効果が表れた結果といえる。

これらの調査結果から、私見ではあるが、再開発事業と区画整理事業の合併施行は、まちの均衡的な発展に良い影響を与えているといえる。

【 注 】

注23 「公共交通機関の停留所立地が徒歩圏に与える影響」 2002.09.17 PM2.5DEP
研究プロジェクト 交通公害防止チーム 松橋啓介 より

第 VI 章

結 論

第VI章 結論

1. まとめとして

本研究では、再開発事業の権利変換における地権者の選択に注目し、単独施行の再開発事業と、再開発事業と区画整理事業の合併施行の状況について調査分析を行った。なぜなら地権者の大多数が同じ方向を向くことは難しく、どのような方法で事業を推進させるのか、地権者の動向として転出に着目し調査を行うことが必要と考えたからである。さらに、単独施行の再開発事業では制度的に判別することが出来なかった地権者の地域に残るという第三の選択を、再開発事業と区画整理事業の合併施行により明らかにすることを目的とした。

(1) 各章のまとめ

第I章では、再開発事業の根幹をなす都市再開発法について、どのような流れを経て現在に至るのか、都市再開発法の構成や都市計画法など関連する法律との関係、次に再開発事業の大きな流れ（身の丈再開発事業など）や事業手法などについて過去の事例をもとに述べた。

第II章では、合併施行について、昭和44年の都市再開発法制定の後、昭和47年に建設省が作成した「土地区画整理事業・市街地再開発事業同時施行要領（案）」の同時施行、平成11年の都市再開発法と土地区画整理法の整備により導入された一体的施行を合わせたものと定義し、再開発事業を単独で施行した場合と、再開発事業と区画整理事業の合併施行で施行した場合の施行方法や制度上の相違点について述べた。

第III章では、再開発事業における転出者の存在について、近畿圏の市街地再開発事業を対象に地権者数が転出者数に対しどのような影響を与えているのか重回帰分析により検証を行った。検証の結果、地権者数が転出者数に影響を与えていることを明らかにした。あわせて、地権者数の約半数に上る転出者の存在も明らかにした。

さらに、非公開の事案となっている地権者の転出理由の調査をおこなった。調査にあたり、「地区名、個人名」を非公表にするとの条件で、再開発事業に関わったコンサルタントへヒアリング調査を行うことが出来た。調査の結果、明らかとなったことは、必ずしも自ら望んで転出していない可能性があるということである。

第IV章では、先行研究において調査がなされていない再開発事業と区画整理事業における合併施行の地権者の転出率について、合併施行ではどのような変化が現れるのか調査分析を行った。合併施行は、再開発事業を区画整理事業区域内の一部で施行するため、単独施行の再開発事業では選択することができない換地による移転場所の確保が可能となるため、転出率を下げる効果を確認することができた。これは、単独施行の再開発事業では転出を選択せざるを得なかった地権者が、合併施行により区画整理事業区域内へ換地を受け

るという新たな第三の選択肢が増えたことにより、転出者を少なくすることができたと考えられる。地権者にとっては、新たな選択肢が有効に働いたといえる。この合併施行の調査分析によりもたらされた結果は、コンサルタントへのヒアリング調査から明らかとなった転出理由とも整合する。

転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行について調査分析を行い、単独施行では判別が不可能であった地権者の第三の選択を明らかにすることができた。

第V章では、事業完成後の再開発区域が隣接する地域に対し、まちの連続性や単独施行と合併施行における路線価に対する影響について比較検討を行った。次に、調査を行った地区の中から賃貸住宅の家賃単価への影響についても調査を行い、さらに再開発ビルの商店主に再開発ビルのおかれている現状や隣接する駅周辺の状況についてヒアリングを行った。

路線価の調査においては、単独施行の再開発事業では、再開発ビルとその周辺とでは路線価の価格に歴然とした価格差が確認され、再開発事業と区画整理事業の合併施行では、路線価にそれほどの価格差は確認されなかった。

賃貸住宅の家賃単価の調査では、単独施行の再開発事業では、まちの広がりを感じられず、再開発事業と区画整理事業の合併施行では、まちの広がりを感じ取ることができた。

再開発事業が完了した地区の商店主に対するヒアリング調査では、単独施行の再開発事業が完了した地区の商店主からは、商店街のつながりが無くなったとの意見があり、再開発事業と区画整理事業の合併施行が完了した地区の商店主からは、まち全体が一体となり広域的に活気があるとの意見があり、違いがみられた。再開発事業と区画整理事業の相乗効果が表れた結果といえる。

路線価の比較、賃貸住宅の家賃単価の調査、ヒアリング調査から、全体として単独施行の再開発事業より、再開発事業と区画整理事業の合併施行の方が、良好な結果が得られた。

(2) 結論

各章ごとに行った調査分析は、単独施行の再開発事業における地権者の転出状況の調査、コンサルタントへのヒアリングによる転出理由の調査、地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行における地権者の転出状況の調査の三つである。

初めに、単独施行の再開発事業について、先行研究においては、転出者数やスケジュールについての調査研究がなされている一方で、権利変換による地権者数と転出者数の関係については明らかにされていなかった。そこで本研究では、再開発事業データを基におこなった重回帰分析により、地権数転出者数に影響をあたえていることを明らかにした。さらに地権者数の約半数に上る転出者の存在も明らかにした。

次に、地権者の転出理由について、再開発事業に関わったコンサルタントに対するヒアリング調査により明らかにした。再開発事業では、転出者の転出理由については非公表とされているが、地区名や個人を特定できるものを非公表とすることでコンサルタントより協力を得た。調査の結果、明らかとなったことは、必ずしも自ら望んで転出していない可能性があるということである。

さらに、再開発事業が完了した地区において、路線価にどのような特徴がみられるのか、単独施行と合併施行において比較調査を行った。営業を継続している商店主に対しては、生活面の状況についてヒアリングを行った。

最後に、転出理由の状況から地権者の意思を反映させやすいと考えられる再開発事業と区画整理事業の合併施行について調査を行った。先行研究では、制度的な問題や借家人に対する救済策などについて報告されている一方で、地権者の転出率に着目した研究はなされていなかった。

再開発事業と区画整理事業の合併施行により、区画整理事業地内の新たな場所へと移転する選択肢を増やすことによって、合併施行が転出率にどのような影響を与えるのか調査分析を行った。合併施行では、転出者率を下げる効果が確認された。これは、合併施行の新たな効果として地権者の選択肢を増やすことにより、地域に残る選択をしたことが要因と考えられ、単独施行では判別が不可能であった地権者の第三の選択を明らかにした。合併施行は多くの地権者の意思を反映させることが可能な事業手法といえる。

再開発事業と区画整理事業の合併施行は、先行研究から専門のコンサルタントが少ないとの報告もあり、2つの事業を同時並行で遂行するため事業が複雑で難しいといえる。しかし、合併施行は単独施行では得られない転出率を下げる新たな効果を確認することができた。

先行研究の小林〔2009〕からは、一体的施行は市街地の更新を推進する手法として期待できるが、その有効性は検証されていないと報告がなされている。

本研究では、先行研究においてなされていない三段階の調査から合併施行の有用性を確認することができた。単独施行における地権者数と転出者数の関係について調査分析を行い、コンサルタントへのヒアリングにおいて転出者の転出理由を調査し、最後に合併施行が転出率に与える影響について調査分析を行い、単独施行では判別不可能であった地権者が地域に残るといふ第三の選択を明らかにした。

さらに合併施行の新たな効果の検証として、単独施行と合併施行が路線価に与える影響について調査を行った。合併施行は再開発事業を行った場所と隣接地域との路線価の価格差を単独施行に比べ小さくすることが確認できた。次に、事業完了後と10年後の路線価の調査においても同様の調査結果が得られた。単独施行と合併施行における賃貸住宅の家賃単価の調査からは、合併施行の方がバランスのよい賃料構成の構築に影響を与えていることが確認された。

調査結果から、私見ではあるが、合併施行はまちの均衡的な発展に良い影響を与えているといえる。

まとめとしてこれらを総括すると、単独施行と合併施行を比較した場合、合併施行は地権者の選択や、まちの発展に良い影響を与える事業手法であり、今後、推奨されるべき事業手法といえる。

2. 再開発事業の課題

(1) 文化財、考古学との関係

再開発事業を行う場合、埋蔵文化財の試掘調査や、発掘調査における費用負担が問題となる。周知の文化財包蔵地に指定されていれば事業計画段階で見込めるのであるが、指定外の土地となれば予期しない費用と時間が資金計画を圧迫することになる。

久末 [2017] によると、考古学的事前調査を扱うはずの文化財保護法には、調査費用負担についての明文規定がない。遺跡が消滅する原因となる工事や行為を行う開発業者が発掘調査費用を負担する原因者負担制度による。新たな価値基準として持続可能性を取り入れることが考古遺産法制自体のアップデートのみならず、都市計画法制とも連携を可能にするためにも必須だろう。例えばCSRの一環として「カルチャーフレンドリー企業」のようなインセンティブを付与することも可能となり、開発事業者からの協力を効果的に得られることも考えられる。文化財保護法 96 条^{注24}の規制に加えて、インセンティブを強化することが重要であるとされている。

文化庁からも「やむを得ず遺跡を現状のまま保全できない場合には事前に発掘調査を行って事績の記録を残し（記録保存）、その開発業者に負担を求めています（事業者負担）。個人が営利目的ではなく行う住宅建設等、事業者に負担を求めることが適当でないと考えられる場合には国庫補助等、公費により実施される制度がある。」と示されている。

試掘調査の段階で終了すればさほどの費用負担でもないが、発掘調査を行うとなると調査期間分の地権者の仮移転先の期間補償や、調査を行う実費負担が地権者の負担としてのしかかってくる。再開発事業において、周知の文化財包蔵地に指定されていると、事業計画の中で文化財の試掘調査までの予算を計上することは不可能ではない。ただ、事前に本調査をしなければならいのか、試掘調査で終了するのか、教育委員会においても判断がつかない場合には事業計画に多大な影響を及ぼすことになる。本調査にかかる費用や、調査期間の間、地権者は仮住居先、仮店舗、仮事務所などで過ごすこととなるため、補償費として支払う額が膨らんでしまう。それは、事業計画上、地権者の完成した再開発ビルにおいて取得する床単価の上昇を招き、取得床面積が小さくなることを意味している。

区画整理事業においては、宅地を整備する際に、道路部分は水道管や下水管を埋設するため深くまで掘るが、住宅を建てる部分については、基礎の深さが数十センチに留まるとの理由から調査対象外とされた事例もある。しかし、再開発事業の場合は基礎が深く、地

下空間を造ることが多いため、試掘面積が敷地全体に及ぶ。再開発事業は、地権者の集まりであるが、調査費用については事業主負担となる。事業に参加しているデベロッパーは出来上がった再開発ビルの保留床を取得するだけで、調査費用を負担するわけではない。営利目的の事業の場合、事業主負担は理解できるが、再開発事業における費用負担については、検討すべき点だと指摘したい。

一つの事例として、民間事業者のホテル建設用地において、周知の文化財包蔵地には指定されていない場所で、過去に堅固な建物が建てられた記録がないとの理由から行政より任意での調査依頼があり、事業主が対応した。事業主が大手企業のため調査期間の経費と本調査の費用を負担したが、このような事例は資金計画、事業計画に余裕を持った事業者でなければ難しい。事業者側からすると、本来、法律等で規制をかけられた方が対応しやすいといえる。土壌汚染の問題も費用がかかるという点では同じような負担が発生する。予期せぬ出費であり、後々、活用することもできない。

文化財を事業の中に取り入れ、金銭では買うことができないまちのシンボリックな栄誉が与えられるとなれば、費用負担についても前向きなとらえ方ができるのではないかと考えられる。なんらかの事業に結び付けることも地権者の努力として必要だと考えられる。

(2) コンパクトシティ、洪水ハザードマップとの関係

海道 [2001] によると、コンパクトシティとはサステイナブルな都市の空間形成として提起された EU 諸国で推奨されている都市政策モデルとされている。また、日本型コンパクトシティの 10 の原則と 3 つのモデルを述べている。①近隣生活圏で都市を再構成する。②段階的な圏域で都市や地域を再構成する。③交通計画と土地利用との統合を強める。④多様な機能と価値をもつ都市のセンターゾーンを再生、持続させる。⑤徒歩の時代の「町割り」を活かす。⑥さまざまな用途や機能、タイプの空間を共栄させる。⑦アーバン・デザインの手法を適用して美しい快適なまちをつくる。⑧都市の発展をコントロールして環境と共生した都市を持続させる。⑨都市を強化する。⑩自治体空間総合計画に基づく都市経営を進める。日本型コンパクトシティの 3 つのモデルとして、①小都市モデル：環境共生型コンパクトシティ、②中都市モデル：多重多層型コンパクトシティ、③大都市モデル：多芯連携型コンパクトシティが考えられるとしている。鈴木 [2004] によるとコンパクトシティはいわば、こういうコミュニティ再生とともに、環境や資源のフロー型、消費型のシステムからストック型、循環型のシステムへの転換を内包した都市や地域社会の考え方である。まちなか居住は狭小過密性居住、併用住宅などの用途混在、世帯分離、借家から持ち家所有へ、そして商業機能や医療福祉・教育施設などの郊外化にともなって、どちらかといえば不安定な状況に直面させられてきた。広大な市街地緑辺の農村地帯を控えている地方自治体では庭付き一戸建ての「開発予備地区」が広がっているだけに、わざわざまちなか居住政策の工程に載せようとする動機は鈍いと説明されている。近藤 [2017] から

は、コンパクトシティ政策では中心市街地の活性化が主な目的になっている。主に都市経済圏の地理的な縮小を示唆している。その背景として、集積の経済で指摘されるような経済活動の集中によるさまざまな便益を享受することが主な目的にある。財政をコンパクトにするという目的を達成できるならば、必ずしも経済圏を縮小させる必要はなく、都市のコンパクト化により、知識創造において重要とされる各地域の多様性を失わせる可能性もある。コンパクトシティ政策とは政策の手段であり、それ自体が目的ではないことを再認識すべきであろうと指摘している。

再開発事業においては、中心市街地活性化とも連携し都市の中心部で執り行われてきたが、地方都市では中心市街地活性化というよりは、マンションが増え人口が少しばかり増加した程度である。

山田 [2018] によると、コンパクトシティの「コンパクトさ」の有用性について数値などの裏付けがなく、科学的根拠が乏しい。すでに、病院の7割、高校・大学の9割近くが郊外立地となっている。究極的には自動車移動との分離が求められる。自治体の事例として、青森市がコンパクトシティを志したのは、除雪費用等の行政の効率化や、郊外ショッピングセンターによる中心地の空洞化からであると述べられている。高橋彰他 [2008] からは、コンパクトシティは都市部にとって利点が多いが、周辺地域の振興には逆効果となる可能性があり注意が必要であると指摘されている。田村 [2014] からは、コンパクトシティ化によって住民のライフスタイルの変化が発生することを、特にわが国においては見逃してはならないであろう。欧州諸国では、アパートメントやマンションのような立体的な多層階建ての集合住宅は伝統的に都心部では見受けられた。しかし、わが国では高度経済成長期以降に団地のような多層階建ての集合住宅が全国各地に増えたが、それまでは一部を除き、長屋やアパートのような平面的な集合住宅であったといえる。そのような居住地を含めライフスタイルの変化に柔軟に対応できるような、法的、制度的な整備に加えて、その枠内で捉えきれないようなハード・ソフトの両面からの方策が今後一層求められると思うと述べている。北原 [2011] によると、コンパクトシティにおいて地方都市の商業関係者たちは、「まちなか居住」を中心市街地活性化の必要十分条件として、過大な期待をかけすぎてしまったのであった。たしかに、街中に居住する人々が増えることによって、中心市街地でお金を使ってもらう機会は確実に増えることになる。人通りの少なかった中心市街地の歩道に賑やかさが戻ってくる可能性もある。「元気な中心地にはそこに住みたいと考える人々がいる」は真と定義できても、「街なかに住む人がいれば、中心市街地は元気になる」は偽と定義するしかない。我々が本当に目指すコンパクトシティとは、けして郊外居住の否定ではない。世帯の成長・成熟ともなうライフステージに対して選択することが可能な答えを都市の中にかくに豊かに用意できるかということであると説明されている。

大阪府のベッタウンとしてニュータウン開発された高槻市では、駅前の再開発事業に

より2棟の超高層マンションが建設された。再開発事業に参画したデベロッパーによると多くの高齢者が駅からバス便での郊外型ニュータウンから転居してきた。郊外型ニュータウンではバス便となると、地価の下落、建物の老朽化により資産価値が低く、比較的ゆとりのある世帯でないと新たな新居を購入することは難しい。高齢者がまちの中心部へ集まり、郊外の住宅は、子や孫へと承継するといったこともデベロッパーへのヒアリングにおいて明らかとなった。

先行研究からの指摘もあるが、病院も郊外へ移転しているケースも多く、一概に再開発事業が多く行われる中心部の利便性が高いとも言い難い。行政の財政負担となる上下水道、道路や橋の維持でのコンパクト化は必要と考えられるが、20年、30年後の状況を考える必要がある。再開発事業により中心部を活性化できたのは、容積率の余剰分が寄与したからであり、指定容積率を使い切ると、次世代の建て替えが難しくなる。再々開発を考えておこなうならば、身の丈再開発事業のように容積率に余裕をもち、将来の建替えも視野に入れ、あらかじめ容積率の余剰分を確保することも必要である。

コンパクトシティと連動して展開しようとしていた再開発事業についても今後の展開方法を再構築する時期に来ている。

さらに、懸念されるのが都市型災害である。特に再開発事業では、不燃化、耐震化に対しては対策が施されているが、水害に対しては手薄といえる事例もある。洪水ハザードマップの洪水浸水想定区域でも再開発事業を行えることが一つの要因といえる。そのような場所に、非常時の避難施設や防災備蓄倉庫を作っても機能しない可能性が高い。

一つの事例であるが、再開発事業により整備されたタワーマンションにおいて、地下に電源設備を設けていたため浸水により電源供給がストップし、エレベーター、水道、トイレが使用できない事態が起こっている。

洪水ハザードマップにおいて注意喚起されている場所で再開発事業を行うのは問題が多いと考えられる。加藤〔2020〕からは、災害時の都市システムの破綻を防ぐためには、需要の制御と資源の確保が不可欠である。商業・業務地区の再開発では、地域貢献として、周辺地区、あるいは、被災地全域に貢献できる防災拠点空間を確保しておくことが考えられると述べられている。楠田〔2020〕からは、都市再生特別措置法等の改正として、防災指針に基づく特例制度において、土地区画整理事業の特例制度については、居住誘導区域内における洪水災害等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業を防災指針に位置づけることにより、災害ハザードエリアに存する住宅を防災措置が講じられた安全な土地に集約させることができると説明されている。

この制度を利用し、再開発事業と組み合わせれば、より安全なまちづくりが可能と考えられる。

(3) テレワークとの関係

コロナ禍において、中心市街地に人と人が集まると、接触機会を多くするとの理由からビジネスの世界ではテレワークの導入が図られている。まちの中心部にわざわざ出勤しなくても対応できる新たな働き方である。日比野他 [2019] からは、テレワークにおけるサテライトオフィスの立地について、郊外移住と郊外の交通結節点の重要性を説明している。

今後は、郊外への権利移転など、再開発事業の考え方を時代に即したものに对应する必要がある。

(4) 今後の課題について

再開発事業を進めるうえで、文化財、コンパクトシティ、洪水ハザードマップによる水害の恐れのある区域など、越えなければならない課題が多く存在する。さらにテレワークの導入など再開発事業を進める場所について、郊外への権利移転など柔軟な対応が必要とされる時期に差し掛かっていると考えられる。

現行の制度では解決することが難しいが、再開発事業の枠を超えた事業展開を検討する時期に来ており、今後の課題としたい。

3. おわりに

最後に、再開発事業は時間も労力もかかるが、まちの再生には欠かせない事業手法である。本研究で明らかにした再開発事業と区画整理事業の合併施行の有用性を活かし、まちの発展に欠かすことのできない事業手法として、活用されていくことを期待したい。

【 注 】

注24 文化財保護法96条

土地の所有者又は占有者が出土品の出土等により貝づか、住居跡、古墳その他遺跡と認められるものを発見したときは、第九十二条第一項の規定による調査に当たつて発見した場合を除き、その現状を変更することなく、遅滞なく、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、その旨を文化庁長官に届け出なければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置を執る場合は、その限度において、その現状を変更することを妨げない。

【参考文献】

- 海道清信 [2001] 『コンパクトシティー持続可能な社会の都市像を求めてー』 学芸出版社
- 加藤孝明 [2020] 「都市防災の技術イノベーションへの期待」『新都市ハウジングニュース』 Vol. 96
- 北原啓司 [2011] 「コンパクトシティにおける郊外居住の持続性とは」『住総研研究論文集』 No.38
- 楠田幹人 [2020] 「都市再生特別措置法等の改正について」『Comprehensive Real-estate Information』 No.503
- 近藤恵介 [2017] 「コンパクト・シティ政策に必要とされる視点」独立行政法人産業研究所
- 鈴木浩 [2004] 「中心市街地再生を目指してーコンパクト・シティの観点からー」東北地方整備局
- 高橋彰、阿部浩和 [2008] 「地方都市におけるコンパクトシティ政策の現状と問題点に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系』 No.48
- 田村正文 [2014] 「コンパクトシティにおける交通機能の考察」『八戸学院大学紀要』 第49号
- 久末弥生 [2017] 『考古学のための法律』 日本評論社
- 日比野直彦、坂本雅彦、奥ノ坊直樹、森地茂 [2019] 「働き方の変化が通勤行動と就業場所・居住地選考に与える影響の把握に向けた基礎的分析」『土木計画学研究・論文集』 第36巻
- 山田駿斗 [2018] 「日本におけるコンパクトシティ政策の必要性とその課題」『香川大学経済政策研究』

参考文献

【参考文献】

- 1) 阿蘇裕矢、黒田宏治 [2010]「まちづくりにおける市街地再開発の現状と課題」『静岡文化芸術大学研究紀要』No.11
- 2) 池田和臣、大森洋、佐々木俊太、佐々木大輔、志村秀明 [2004]「都心におけるパートナーシップ型まちづくりの手法に関する研究(その2)ー市街地再開発地区における住民側の担い手としての町内会・自治会の可能性についてー」『日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)』
- 3) 伊丹亮二 [1993]「権利変換形態が再開発事業に与える影響の考察」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL33
- 4) 今西一男 [1999]「土地区画整理事業における立体換地の実施過程と計画課題に関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』第34回
- 5) 岩佐知明、鎌田元弘 [2007]「都市再開発事業地区におけるコミュニティの状況に関する研究ー東京都荒川区町屋を対象としてー」『日本建築学会関東地区研究報告集』
- 6) 岩佐知明、鎌田元弘 [2008]「再開発地区および集合住宅におけるコミュニティ感覚」『日本建築学会関東地区研究報告集』
- 7) 岩見良太郎 [2016]『再開発は誰のためなのか』日本経済評論社
- 8) 上原志織、小林剛士、鶴心治 [2009a]「地方都市における市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)』
- 9) 上原志織、鶴心治、小林剛士、来住かおり [2009b]「地方都市における土地区画整理事業と市街地再開発事業実施地区の土地利用変遷に関する研究」『日本建築学会中国支部研究報告集』第32巻
- 10) 加藤孝明 [2020]「都市防災の技術イノベーションへの期待」『新都市ハウジングニュース』Vol. 96
- 11) 海道清信 [2001]『コンパクトシティーー持続可能な社会の都市像を求めてー』学芸出版社
- 12) 加藤治昭 [2010]「立体換地制度」『区画整理』第53号第6号
- 13) 木島一宣、尾崎正治 [2009]「零細営業権利者の生活再建を考慮した老朽市場再整備の課題と方策ー武蔵ヶ辻第四地区における当事者の合意形成と権利変換計画についての考察ー」『再開発研究』第25号
- 14) 北原啓司 [2011]「コンパクトシティにおける郊外居住の持続性とは」『住総研研究論文集』No.38
- 15) 木戸薫 [1999]「土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行によるまちづくりについてー改めて問題点の整理と最近の事例ー」『再開発研究』第15号

- 16) 楠田幹人 [2020]「都市再生特別措置法等の改正について」『Comprehensive Real-estate Information』 No.503
- 17) 久保勝裕、林梢子、石田眞二、寺澤淳司 [2005]「地方都市の駅前再開発事業における商業権利者の動向に関する研究」『都市計画論文集』 No.40-1
- 18) 久米良昭 [2007]「居住継続保護は居住を保護しない」『都市住宅学』 VOL58
- 19) 神戸宏 [1983]「再開発における地区外転出に関する研究－国鉄吹田駅前地区の事例－」『日本建築学会近畿支部研究報告集』
- 20) 国土交通省都市局市街地整備課 [2016]「機動的な街区再編に向けた土地建物一体型の市街地整備手法マニュアル」
- 21) 国土交通省都市局市街地整備課 [2016]「立体換地活用マニュアル」
- 22) 小玉徹 [1986]「東京再開発の二側面と財政・土地問題－1960年代における立体換地方式導入をめぐる－」『オイコノミカ』 第23号第1号
- 23) 小玉徹 [1987]「居住地再開発の可能性と制約条件－東京再開発の2側面と財政・土地問題－」『季刊経済研究』 第10号第3号
- 24) 小浪博英 [2000]「土地区画整理事業における合併施行の必要性とその促進方策に関する考察」『区画整理フォーラム2000』
- 25) 小林剛士、上原志織、小林将規、鵜心治 [2008]「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による地方都市の市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（中国）』
- 26) 小林剛士、鵜心治 [2009]「土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新手法に関する研究」『日本建築学会技術報告集』 第15巻第29号
- 27) 小原文明 [2005]「大阪市上六地区における都市再開発の社会的意義」『地理科学』 60 No.2
- 28) 小山洋輔 [2013]「市街地再開発事業の初動期における権利者合意と資金調達について」『政策研究大学院大学2012年度修士論文』
- 29) 近藤恵介 [2017]「コンパクト・シティ政策に必要とされる視点」独立行政法人産業研究所新春特別コラム2017年の日本経済を読む
- 30) 再開発コーディネーター協会 [2001]『土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行モデル』
- 31) 白木里恵子、寺澤淳司、久保勝裕 [2004]「市街地再開発事業における権利者の営業継続に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』
- 32) 鈴木浩 [2004]「中心市街地再生を目指して－コンパクト・シティの観点から－」東北地方整備局
- 33) 全国市街地再開発協会 [2019]「都市再開発法制定・改正の経緯と変遷」『都市再開発法制定50周年記念誌』国土交通省都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課

- 34) 園田美保、南博文 [2000] 「都市再開発後の時間の経過とまちへの思いの変化－高齢者にとっての「このまち」の今と昔－」『九州大学心理学研究』VOL1
- 35) 高橋彰、阿部浩和 [2008] 「地方都市におけるコンパクトシティ政策の現状と問題点に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系』No.48
- 36) 高橋勇悦、菊池美代志、江上渉 [2008] 『21世紀の都市社会学』学文社
- 37) 竹下憲治 [2001] 「組合施行型都市再開発事業の行政法的分析－事業法の分析を通じて－」『法政研究』VOL68（2）
- 38) 田村誠 [2018] 「再開発の効果の検証と新たな枠組みの検討を！」『再開発コーディネーター』No.196
- 39) 田村正文 [2014] 「コンパクトシティにおける交通機能の考察」『八戸学院大学紀要』第49号
- 40) 筒井祐治 [2016] 「立体換地手法の新たな展開について」『都市懇サロンレポート』第202回
- 41) 寺岸歩、設楽亮一 [2014] 「土地区画整理事業との一体的施行における市街地再開発事業区の設定と整備に関する考察－大津駅西地区第一種市街地再開発事業の施行を例として－」『再開発研究』第30号
- 42) 都市再開発実務研究会 [1996] 『都市再開発法解説』大成出版社
- 43) 都市再開発実務研究会 [2016] 『都市再開発実務ハンドブック』大成出版社
- 44) 長井裕志、鶴心治、大貝彰、古賀元也 [2010] 「市街地再開発事業における事業計画案支援ツールの開発その1－事例調査による事業長期化の問題点の分析－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）』
- 45) 中村誠、大月敏雄、安武敦子 [2005] 「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者の動向とその要因に関する考察－旧同潤会アパートの建替え事業に関する研究その2－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）』
- 46) 日本土地区画整理協会、全国市街地再開発協会 [2000] 『土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル－一体的施行要領（案）及び解説－』
- 47) 久末弥生 [2016] 『都市計画法の探検』法律文化社
- 48) 久末弥生 [2017] 『考古学のための法律』日本評論社
- 49) 日比野直彦、坂本雅彦、奥ノ坊直樹、森地茂 [2019] 「働き方の変化が通勤行動と就業場所・居住地選考に与える影響の把握に向けた基礎的分析」『土木計画学研究・論文集』第36巻
- 50) 藤塚吉浩 [2017] 『ジェントリフィケーション』古今書院
- 51) 藤原ひとみ、西島芳子、中村徹 [2003] 「高齢者の居住の安定確保に関する研究－立退き世帯用住宅の事例調査を中心として－」『日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）』

- 52) 堀江悟郎、中山徹、九門宏至、進士善敬 [1987] 「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究—大阪・国鉄八尾駅前のケース・スタディー—」『日本建築学会近畿支部研究報告集』第 27 号
- 53) 堀江悟郎、九門宏至 [1987] 「駅前再開発案に対する市民意識と再開発案の評価に関する研究」『日本建築学会近畿支部研究報告集』VOL27
- 54) 前田仁、日端康雄 [1993] 「市街地再開発プロジェクトの事業期間の分析」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』
- 55) 間野博、井上貞男、安藤元夫 [1972] 「従前権利者からみた再開発事業の現状と問題点（その 1 転入状況）」『日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）』
- 56) 三宅俊治、滝井英晴、谷義仁 [1961] 「岡山市中心部再開発実施上における権利関係の諸問題について」『日本建築学会論文報告集』VOL69
- 57) 三浦倫平 [2016] 『「共生」の都市社会学—下北沢再開発問題のなかで考える—』新曜
- 58) 水谷圭司 [2012] 「市街地再開発事業における権利者合意水準が事業期間に与える影響」『政策研究大学院大学 2011 年度修士論文』
- 59) 宮崎陽子 [2005] 「居住の権利をどう位置づけるのか」『家政学原論』VOL39
- 60) 宮原義昭 [2006] 「再開発事業とマンション建替え事業における居住継続について」『再開発研究』第 22 号
- 61) 村井一元 [2007] 「土地区画整理事業との一体的施行に関する取り組みと考察—山口県防府市における事例を通じて—」『再開発研究』第 23 号
- 62) 築瀬範彦 [2014] 「土地区画整理の制度形成に関する史的考察」『土木学会論文集 D2（土木史）』第 170 号第 1 号
- 63) 山下等 [2007] 「住民・権利者の合意に基づく事業展開における考察—太秦東部地区での土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の事業手法による地区の整備課題と住民の安住要望実現の取り組みについて—」『再開発研究』第 23 号
- 64) 山田駿斗 [2018] 「日本におけるコンパクトシティ政策の必要性とその課題」『香川大学経済政策研究』
- 65) 山野節雄 [2018] 「再開発事業における転出者数について—近畿圏の再開発事業を事例に—」『日本都市学会年報』第 51 号
- 66) 山野節雄 [2019] 「区画整理事業と再開発事業の合併施行による効果—地権者の転出率に着目して—」『創造都市研究』通巻 19 号
- 67) 吉原信哉、河野勝、頃安りゅう、山本明 [1993] 「市街地再開発事業における事業期間」『日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）』
- 68) 渡辺正信、中林一樹 [1999] 「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（中国）』

【参考資料】

- 69) 大阪市 HP <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000021663.html#>
最終閲覧日 2020. 5. 31
- 70) 小浪博英「区画整理事業における合併施行の必要性とその促進方策に関する考察」
<http://konamike.net/hiro/papers/Forum2000.htm> 最終閲覧日 2018. 10. 27
- 71) 再開発コーディネーター協会
http://www.urca.or.jp/coordinator/03biz_approach.html 最終閲覧日 2020. 5. 30
- 72) 再開発コーディネーター協会
http://www.urca.or.jp/coordinator/04biz_approach.html 最終閲覧日 2020. 5. 30
- 73) 再開発コーディネーター協会
<http://www.urca.or.jp/coordinator/redevelop.html> 最終閲覧日 2020. 7. 5
- 74) 全国市街地再開発協会
<http://www.uraja.or.jp/guide/history/doc/enkaku.pdf> 最終閲覧日 2018. 8. 15
- 75) 全国市街地再開発協会 <https://www.uraja.or.jp/town/pamphlet/>
最終閲覧日 2020. 6. 6
- 76) 藤波会計事務所 <http://www.fao.gr.jp/refer/re43f.html> 最終閲覧日 2020. 5. 31
- 77) 宮崎補償鑑定 <http://www.miyazaki-kantei.co.jp/commentary/reurban.html>
最終閲覧日 2020. 5. 31
- 78) 東京地方裁判所平成 26 年（ワ）第 26288 号

以 上

【 謝 辞 】

この学位論文の執筆に際し、主査を引き受けていただいた久末先生、副査を引き受けていただいた五石先生、近先生に厚く御礼申し上げます。

主査である久末先生には博士論文を執筆するにあたりひとかたならぬご指導をいただきました。久末先生の示されるスケジュール、導きがなければとてもたどり着くことが出来ませんでした。久末先生のゼミ生の切磋琢磨し、研究に取り組む姿は励みとなりました。

副査である五石先生には、再開発事業のデータ分析の手法についてご指導を頂き、同じく副査の近先生には、違った視点からご指導を頂いたことで、論文が前に進みました。

創造都市研究科の先生方や大学院生からも質問やご指摘をいただき、新たな問題点など見出すことが出来ました。

研究に際しご協力いただきました再開発事業の商店主、コンサルタントの方々にもこの場をかりてお礼申し上げます。

この論文を新たな出発として、まちづくりに少しでも貢献できるよう努力したいと思います。

ありがとうございました。