



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2019年5月号

～市街地の再生と市街地再開発事業～

〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1 TEL:03-3561-0200 HP:<http://www.resanet.or.jp>

地方都市の市街地再生は喫緊の課題です。再生のために、これまで多くの関連事業等が実施されてきました。本稿では多くの事業の中で法定事業として今後も大きな役割を果たすと期待される市街地再開発事業を中心にその一端を紹介したいと思います。再開発事業は不動産関係者にとっては必須の知見でもあります。

戦災の経験や地震等の災害の影響を念頭において、防災建築街区造成事業、市街地改造事業、土地区画整理事業等が活用されてきましたが、防災の視点の他、良好な環境の形成（広場の整備や賑わい空間の創出、都市型居住への移行等）の観点から、昭和44年に都市再開発法が制定されました。

■市街地の再生と市街地再開発事業そして再々開発

近年、特に都心部では市街地再開発事業等が次々と竣工しています。これらは、数十年前からの計画が今になって事業化されているものです。従って、まだまだ、再開発の検討をしている地区は多くあるため、少なくとも都心部での再開発事業はオリンピック後も当面、続くと思われます。

国土交通省の調査^{*1}では、市街地の再生を図る必要がある地区は、全国で173自治体・273地区（内、地方圏は172地区）あります。それらの地区で過去に市街地再開発事業等を実施した地区は74地区（市街地再開発事業24地区、市街地改造事業2地区、防災建築街区造成事業26地区等）です。

*1：「今後の市街地再開発事業等の適用見込みに関する調査」（平成28年12月～平成30年1月）

また、273地区の内、第一種市街地再開発事業（権利変換型）を検討している地区は137地区と過半を占め、さらに、未定だが検討中を含めると188地区となります。

一方で、再々開発の需要も高いものがあります。

上記調査において工事完了後30年以上経過した市街地再開発事業の実施地区は135地区、その内、再々開発実施済は23地区であり、10地区は再々開発に向けて検討中ですが、大半は民間の対策に委ねている状況です。防災建築街区造成事業や市街地改造事業においても同様の状況です。このように再々開発を必要とする地区は全国的に多く残されています。

■市街地再開発事業等の課題

以上のように市街地再開発事業への期待は大きいと同時に課題もあります。地方では低い事業性や権利関係の問題等も背景にした合意形成の難しさ等が再々開発の実施を遅らせています。法定事業ですので法律の要件に該当することが必須となりますが、それが時代の変化に伴って地区の現状が法制化当時の状況と変わってきたことを背景にして、要件の充足が難しくなっています。

老朽建築物が多く存在、土地利用が不健全、低い防災性等が要件となりますが、制定当初は耐火建築物が少なく、木造の老朽家屋が多く見られましたが、その後、少しずつですが耐火建築に建替えが進んだこともあり、必ずしもこれらの要件を充足しない地区も増えてきました。

大都市地域ではマンション・オフィス等が増加したため、再開発を必要とする地区にも多くの耐火・耐震性能を要する建物が混在しています。マンションは個別建替えも難しいので、可能であれば周辺を巻き込んで地区全体として容積を確保したり、地区の価値をあげることに有用ですが、権利者が増えることにより合意形成は難しくなります。

また、市街地再開発事業の権利変換は元来は「土地から建物へ」を想定していましたが、マンションは「建物から建物へ」となりますので、一般的には従前面積を確保できなくなります。新築にはなりますが、面積が小さくなるとは生活再建に支障が生じますので、再開発をする意味がなくな

ります。また、「土地から土地へ」を望む権利者も居ます。地区の再生の要求はますます多様となり、権利者は複雑化しますので、事業実施は難しくなる一方です。それでも大都市の都心部は容積アップによる対応の可能性は高いのですが、地方ではなかなか進まないのが実態です。

■市街地の再生事業の今後のあり方

以上の課題を克服するには、例えば、下記のような方策があります。

【一体的施行の拡充】

土地区画整理と市街地再開発の両事業のメリットを併せ持つ方法です。両事業に精通した人材が不足していますが、マニュアルもあり、各地で実績が増えつつあり、今後、有効だと思えます。(例：大手町一丁目地区(連鎖型都市再生)、大津駅西地区等)。

【既存建築物の存置】

歴史的建造物の保全とともに浅い築年のマンション混在地区等を再開発するには有効な方策です。現時点では歴史的建造物が対象ですが(例：京橋二丁目地区、武蔵が辻第四地区、北中通南地区等)、さらに、マンション等も含むことにより、適用対象地区を増やすことが必要です。

【包括的事業制度への展開へ】

基盤整備や換地を含む土地区画整理と上物を扱う多様な事業とを一体的あるいは同時に施行することから、さらに、これらの多様な市街地整備に関する複数の事業を一体化・一元化した新たな包括的な事業制度(例えば、「市街地再生法」(仮称))を構築することが必要と考えられます。

◆既存建築物の再活用事例
(明治屋：京橋二丁目西地区)



(出典：筆者撮影)

■不動産コンサルタントへの期待

法定の市街地再開発事業はもとより、任意事業においても初動のコンサルティングが重要です。

現状では、コンサルティング機能を業務代行等により、ゼネコン等が担っているケースが多いのですが、各地での市街地再開発事業の失敗の要因の一つが脆弱なコンサルティング機能です。

本来は第三者的立場で専門的知見を有する不動産コンサルタントがその役を担うことが必要です。不動産投資においては、対象の投資物件を仲介すること以上に、資産価値のある不動産を創り出すことが重要です。そのためには、様々な深い知見を擁する不動産コンサルタント地権者、デベロッパー、行政等と調整しつつ、事業のコンサルティングすることが期待されます。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次