

京都大学工学部 正員 天野光三
 大阪南港環境整備公社 正員 村上 正
 都市総合研究所 ○正員 土橋正彦

1. はじめに

都市問題は種々の要因が相互に関連しているため、対症的な個別の対応では一部の問題しか解決出来ない。その点、ある地区を面的に整備する都市再開発事業は、都市政策上の今日的課題にも対応できる総合的な手法として今後いよいよその重要性を増して行くと考えられる。しかしながら、再開発事業の実施には事業の採算性の見通しや、関係者のコンセンサスを得るなどの事業環境が一定の水準に達していかなければならず、現状ではこの手法の選択は必ずしも容易ではない。そこで、本研究では再開発事業の財源的な側面に着目した分析を行ない、事業の推進要因を探ることを目的とする。この目的のために「財源計画から見た難易度判定モデル」を大阪市の場合に適用し、モデルの実用性の検証するとともに事業の難易の要因を検討した。また、その結果を用いた再開発事業の推進策とその効用の大きさを定量的に捉えるためのケーススタディを行なっている。

2. 財源計画から見た難易度判定モデル

市街地再開発事業を財源的側面から見る場合に基本となるのは次の2点である。第一は権利床価額が事業まえの権利評価額にみあうものであることであり、第二は周辺の市場価格にみあう価格で保留床を処分したときの処分金総額で事業費用がまかなえることである。本研究では、これらの等価交換の原則と財源均衡という条件のもとに算定される店舗部保留床価格 M_s が、周辺の市場床価格 M_m より安い地区ほど事業が容易であると考える。すなわち、次の式で表されるF値の大小によって事業の難易度を判定するモデルを用いる。

$$F = M_m - (M_s) \min.$$

この式の M_s を算定する手順は図1に示すとおりである。このモデルに投入する既存権利に関する諸変数及び外生的に与える諸定数は表1に示している。

なお、このモデルは3通りの権利変換方式（原則法式、特則方式（その1）、特則方式（その2））のいずれにも対応可能であり、また再開発後の施設建築物の規模等も自由に設定できるものとなっている。

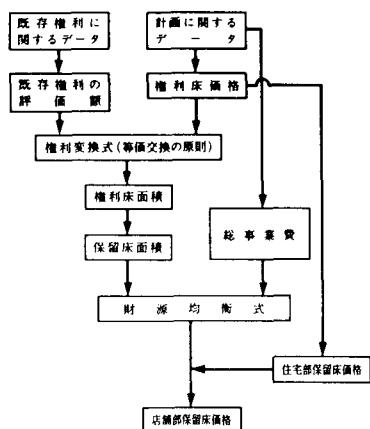


図1 保留床価格算定のフロー

表1 モデルに投入する変数一覧

既存権利に関する情報	事業計画に関する情報
土地利用データ ・地区面積 ・住宅敷地面積 ・店舗敷地面積 ・公共用地面積 ・公共的用地面積 ・空地面積 建物床データ ・建築年代別、用途別、構造別延床面積 地価データ ・平均地価	建築計画等 ・計画容積率 ・有効率 ・住宅部主体工事単価 ・住宅部設備工事単価 ・住宅部建設単価 ・店舗部主体工事単価 ・店舗部設備工事単価 ・店舗部建設単価 ・敷地整地単価 ・空地等整備単価 ・木造建物 除却単価 ・非木造建物除却単価 ・設計料率 その他 ・木造 住宅建設単価 ・非木造住宅建設単価 ・木造 店舗建設単価 ・非木造店舗建設単価 ・木造建築 老朽率 ・非木造建築老朽率 ・事業前借地権割合 ・動産移転補償単価 ・地代率 ・工事期間 ・市中銀行金利 ・借入期間 ・住宅部分公庫金利 ・店舗部分公庫金利 ・保留床と権利床の住宅床単価の差 ・事業計画及び権利変換計画作成単価

3. 難易度判定モデルの適用による難易の要因の分析

地方自治体による市街地再開発事業を想定し、特則方式（その1）の場合について、大阪市の250mメッシュを事業実行単位地区としてモデルを適用した。まず、土地利用に特徴のある3地区について、ケーススタディしたところ、各地区で試算された難易度はほぼ妥当と考えられるものであった。

また、同時に諸変数、定数の設定と、難易度との関係を分析した結果、以下のことが明かとなった。

①容積率については、周辺地区の土地利用との間の調和を乱さない範囲で制限の緩和を考える必用があり、そのことが事業の施行を容易にする。②補助制度は事業の財源的側面に大きく貢献している。さらに事業支出で大きな比重をしめる転出者の既存権利買収費補助を拡大することや、借り入れ資金の利子補給補助制度を新設することが、再開発の財源的な可能性を高める効果がある。③事業期間の短縮は、借入資金の金利や休業補償等の支出の低減に効果が大きい。

4. 大阪市に於ける市街地再開発事業の財源的可能性

現行制度、指定容積率のもとで、大阪市全域に対してモデルを適用した結果が図2である。難易度が算定された1,802メッシュのうち、財源的に事業が有利 ($F \geq 100$) と判定されたのは、梅田および難波ターミナル周辺や鉄道主要駅近傍を中心に178メッシュ (9.8%) であった。また、国鉄大阪環状線の外側では一部を除いて市街地再開発事業はかなり難しいことがわかる。

一方、3の成果を踏まえ、計画容積率を現況指定容積率+100%、+200%とすると、難易度の分布は図3のように変化する。 $+100\%$ の緩和であっても $F \geq 100$ のメッシュ数は9.8%から36.9%へと増えることがわかった。

以上のように、もし保留床に対する需要が見込めるならば容積率制限の緩和によって、再開発の可能性は大きく広がることが確かめられた。

次に、補助制度拡充の3案を想定しそれぞれの案について難易度の変化を見たのが図4である。3案のうち最も有効なのは借り入れ資金の利子補給制度新設であり、転出者土地買収費補助新設がそれに次いでいる。

5. おわりに

本研究では、再開発事業を行ないやすくするための一応の情報を得ることができた。今後の課題としては、合理的な保留床利用計画の決め方や、地価との関連など、より詳細な検討が必要である。

参考文献 古金和男：都市再開発の権利交換方式に関する研究

田代博正：都市再開発の地域別構成と難易についての一考察：京大卒業論文 1974

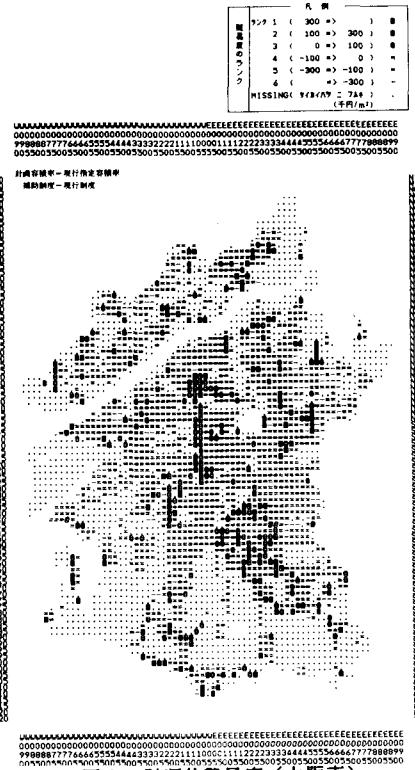


図2 財源的難易度（大阪市）

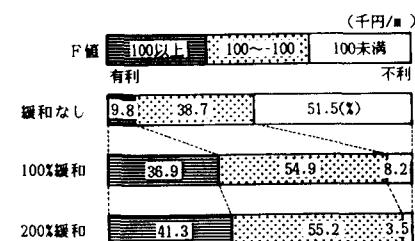


図3 容積率制限緩和の効果

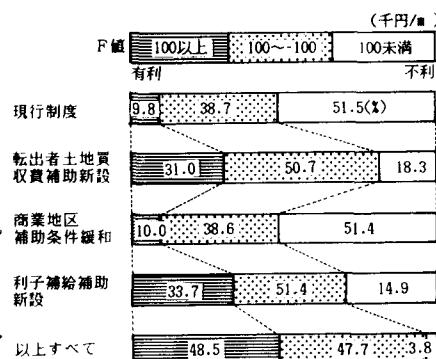


図4 補助制度拡充の効果

：京大修士論文 1972