

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なければならない、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られる。すなわち、次の式で表わされる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（原則方式、特別方式（その1）、特別方式（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。

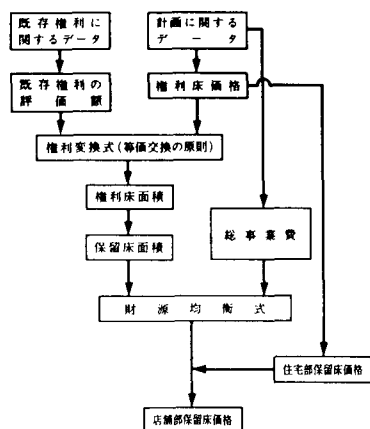


図1 保留床価格算定のフロー

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 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	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 ・地価上昇率 ・事業後地上権割合 ・土地に関する転出率 ・建物に関する転出率 ・仮住居補償単価 ・営業補償単価 ・仮設店舗補償単価 ・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

