

IV-493

共同建替え事業における利害調整ルール分析

東京大学大学院 学生員 内藤 孝
中央大学理工学部 正会員 谷下雅義

1. はじめに

わが国には低層木造住宅の密集した地域が多数存在する。このような地域では、オープンスペースの不足、建物の老朽化といった課題を抱えており、一度、大地震が発生すれば、狹隘道路に老朽住宅が倒壊し、避難・救急活動が困難になったり、広範囲にわたる延焼が生じたりすることが予想される。そこで「オープンスペースの創出」「建物の不燃化・堅固化」を目的とした対策が求められるが、その整備手法は、表1のように整理される。これらの内、二つの目的を達成できるものには、多人数で行う土地区画整理事業等の「面的整備」と、数人から十人程度で行う「共同建替え」がある。前者は法定事業のために手続きが複雑であり、多くの労力・時間を費やさねばならず、事業費も膨大なものになる。後者は優良建築物等整備事業等を用いて共同建替えを複数行うことにより目的を達成していくものであり、あわせて土地の有効利用も図ることができるため、現在その推進が期待されている。

しかし、現状では「共同建替え」は難航しているところが多い。これは、地域内の地主・借地人・借家人の立場の違いや、同じ借地人でも接道条件等建築法規を満たしているかどうかといったことから、利害が一致せず、合意形成が困難になっているためである。

本研究は成功事例の利害調整ルールが他の地域でも適用可能なものではないかという問題意識をもとに、まず、共同建替え事業における利害対立状況の整理を行う。次に成功事例の中から利害調整ルールを抽出し、各々の意味解釈を行うことを目的とする。

表1 整備手法

手法	目標	
	オープンスペースの確保	不燃化
面的整備 (区画整理事業等)	◎	○
共同建替	○	◎
個別建替	×	◎
オープンスペースの買収	○	×

2. 共同建替え事業における利害対立状況

低層木造住宅密集地域を抱える、所沢・川口・川崎・上尾において事業関係者・住民を対象としたヒアリング調査、及び柏・千葉・船橋・尼崎・中野等の資料を収集し、共同建替え事業における利害対立状況を整理した。

共同建替えが進まない地区における地権者は、以下のような思考をしていることが分かった。地権者は、共同化に参加した場合、住環境の改善（防災性・快適性の向上）や、家賃・地代収入の増大は見込めるものの、共同作業・生活による心理的な負担も多くかかり、事業費も大きなものになるので、結局あまり大きな利得を期待できない。一方で、共同化不参加で、建替えもしない場合では、周辺住民の共同建替えによる住環境の改善（外部効果）が期待でき、費用も不要である。その結果、共同化参加よりも不参加の方が大きな利得が見込めると考えている。

しかし、このように各地権者が大きな利得を期待して不参加を選択した時、他の地権者も同様に考えて不参加を選択するので、共同建替えは実現しない。その結果、共同建替えに参加した時よりも低い利得に陥ってしまう。いわゆる「N人囚人のジレンマ」構造が存在している（図1）。

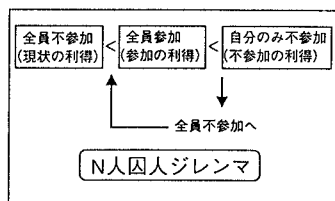


図1 地権者の意志決定過程

3. 成功事例の利害調整ルールとゲームの理論から見たその意味解釈

「囚人のジレンマ」に関しては、これまで多くの研究がなされており、その解決方法は二つあることが明らかにされている^{1) 2)}。1) お互いに協調するのが優位戦略になるように利得を変更すること、2) 利

得表の構造はそのまま、ゲームを一度きりで終わらせずに繰返し行うようにすることである。

共同建替え成功事例で用いられた利害調整ルールは囚人のジレンマ解消方策と一致すると考えられる。そこで、我々は共同建替え成功事例より、その過程で生じた争点とその解消方法を整理し、1) どの成功事例でも必ず満たされていた条件と、2) 利害調整ルール、を抽出した。

1) 共同建替えに必要な条件

共同建替えがうまく進んでいる地域では「N人囚人のジレンマ」構造に陥っていることを理解している専門家が存在していた。例えば所沢市中心市街地整備区域や上尾市仲町愛宕地区では、共同建替えを行う前に、建替えそのものを困難にしている相続や権利に関する問題を、税理士・弁護士のチームをつくることで解決していた^{3) 4) 5)}。

2) 利害調整ルール

共同化を行うための利害調整ルールには二通りあり、それぞれの代表事例の名前から、それぞれ「所沢型」、「上尾型」と呼ぶことにする。

2-1) 「所沢型」の利害調整ルール

事業の中で所有床を増大させることによって、参加の利益そのものを大きくし、更に事業費や心理的な負担の減少を図る。結果として、参加の利得を不参加の利得よりも大きくして調整を図るものである。これは、囚人のジレンマ解消方策の「利得順位の変更」に相当する。

2-2) 「上尾型」の利害調整ルール

共同化を行う前の地域内の近隣関係が良好な地域で用いることができる。このような地域では、これまでの生活の中で、お互いに譲歩しあう協調性が育まれている。更に行政が地権者間のパイプ役を果たし、「住み続けることの合意」を確実にすることにより、これからも今まで同様に少しずつ我慢するということになり、共同化が進んでいた。これは、囚人のジレンマ解消方策の「繰返しゲームへの誘導」に一致する。

以上の考察より、共同建替え事業における利害調整ルールは、囚人のジレンマ解消方策に一致することが分かった。

4. 共同建替え事業の推進方策の検討

それではこの二つの調整ルールにより、全ての低

層木造住宅密集地域において共同建替えが進むのであろうか？まず、先に述べた、利害構造と解消方法を理解している専門家の存在を前提として満たしている必要がある。さらに、所沢型の利得表の順位変更、上尾型の繰返しゲームへの誘導の適用条件として、それぞれ「多額の公的助成や民間資金の投入」と、今までの「安定した協調関係」が必要である。従ってこれらの条件を満たさない地区では、地権者の自主的な共同化を促すのは困難である。その様な地区で、はじめに挙げた課題の解消を図るには、法の強制力を有する土地区画整理事業や市街地再開発事業等の導入が必要である（図2）。

		地権者間の協調関係	
		引き出せる	引き出せない
民多 間額 資の 金公 的 投 助 入 成	可能	上 所 沢 型	上 所 沢 型
	不可能	上 尾 型	共同化困難

図2 共同建替え可能な地区

5. おわりに

以上、本研究は共同建替え事業における利害対立状況の整理を行った。また、成功事例の中から利害調整ルールの抽出を行い、その結果、そのルールには二通りあり、どちらも適用不可能な場合には、強制力をもって行うしかないと示した。しかし本論文で調べた事例は、わが国の抱える低層住宅密集地域の一部にすぎない。今後、より多くの成功事例の分析はもちろん、共同化が進んでいない事例についても調査し、その原因及び改善方策を、認知社会心理学における集団意志決定研究等を参考に検討する必要がある。

参考文献

- 1) 谷下雅義：公共事業用地取得における利害調整システムに関する考察、日本都市計画学会論文集 vol.30, pp.433～438、1995
- 2) 草野芳郎：和解技術論、信山社、1995
- 3) (財) 埼玉総合研究機構：人・まち・with 埼玉、1990
- 4) 上尾市都市整備部上尾駅周辺整備事務所：上尾市仲町愛宕地区まちづくり資料集、1991
- 5) 若林祥文：既成市街地におけるまちづくりの実践、日本都市計画学会論文集 vol.26, pp.907～912、1991