

都市再開発の財源計画に関する一考察

京都大学 正員 天野 光 三
道路公団 正員 古 金 和 雄
K.K.エニク ○正員、長谷川 賢 一

〔1〕 はじめに

都市再開発の権利変換方式は新都市計画法の施行によつて、旧市街地改造法における底地共有型のほかに、地上権設定型など種々の方式の選択が可能になった。したがって、再開発の財源的な可能性は権利変換方式との関係においても検討を加える必要がある。本考察は再開発の財源的な可能性の一指標である店舗部保留床価額と、権利変換方式との相互関係を明らかにした。さらに既存権利者が種々の権利変換方式の選択によつて受ける利害得失について考察し、再開発に際して、権利変換方式の選択基準をもとめる基礎内資料を得ようとする。(用いる記号の説明を表-1に示す。)

〔2〕 権利変換の諸形態と変換後の権利内容

権利変換方式の形態として次の三つをここでは代表例として考える。

- 1.〔原則方式〕: 底地は従前地主の共有とし、地上権を設定し、施設建築物入居者の準共有とする方式で再開発法でいう原則型である。
- 2.〔特則方式1〕: 底地と施設建築物入居者の共有とし、地上権を設定しない方式で、旧市街地改造事業での方式である。
- 3.〔特則方式2〕: 底地は従前地主の分有とし、地上権を設定し、施設建築物入居者の準共有とする方式で、住宅公団による市街地施設付住宅建設事業の際の方式と類似したものである。

これら三種の権利変換の模式図を図-1に、その変換後の権利内容については表-2に示した。

表-1. 使用される記号の説明	
権利	土地所有者 Q_1
評価	借地権者 Q_2
価額	借家権者 Q_3
種類	全権利者 Q
地 価	P
地価上昇率	δ
建築敷地面積	A_N
従前地積	$A_{N'}$
地上権割合	φ
建築単価	C
減歩率	d
有効率	β
給事業費	TC
自己資金	I
自己資金回収率	T
利率	u_2
清算金	Q_0

図-1
権利変換の
模式図

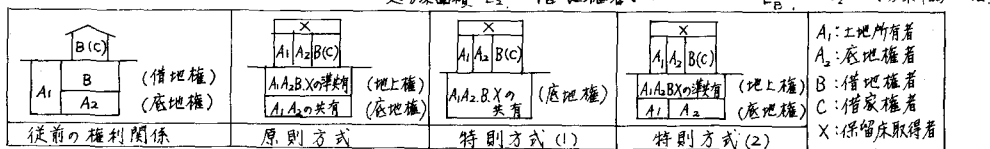


表-2
権利変換後の
権利内容

	原則方式	特則方式(1)	特則方式(2)
権利者別	$Q_1^* = \delta P A_N (1-\varphi) \frac{E_1 A_2}{E_2 A_1} + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $Q_2^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_2 / \beta$ $Q_3^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_3 / \beta$	$Q_1^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $Q_2^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_2 / \beta$ $Q_3^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_3 / \beta$	$Q_1^* = P A_N (1-\delta(1-d(1-\varphi)) + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $Q_2^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_2 / \beta$ $Q_3^* = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_3 / \beta$
単価交換	$Q = \delta P A_N (1-\varphi) + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T)$	$Q = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T)$	$Q = \delta P A_N (1-\varphi) + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T)$
清算金 の出る場合	$Q + Q_0 = \delta P A_N (1-\varphi) + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T) - Q_0$	$Q + Q_0 = (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T) - Q_0$	$Q + Q_0 = \delta P A_N (1-\varphi) + (\delta P \frac{C}{\beta} + C) E_1 / \beta$ $M_2 E_2 = TC + I(1+u_2 T) - Q_0$

〔3〕 財源均衡式における保留床価額と権利変換内容について

再開発における財源計画のフローチャートを図2のごとくに組み立てた場合について、保留床価額を求めてみる。ここでは住宅部保留床価額は住宅計画上、住宅部権利床価額の25%割増しと仮定している。試算例として、阪急茨木駅前再開発地区資料(表-3)を用

い、原則方式を採用した権利変換方式で、住宅部については等床交換、店舗部については従前床面積の5割増の変換を行った場合について、試算結果を表4に表わしている。また、事業の財源的可能性の一指標としての店舗部保留床価格と、権利変換内容を表す保留床率、店舗部保留床率あるいは建築計画における変数である容積率、店舗率との相互関係の一部を図3に示した。

図3より店舗部保留床価格の変動には保留床率、店舗部保留床率が最大の影響を与えらる。

(4) 権利変換方式の選択

前述の3つの権利変換方式が等価交換でなされる場合、各権利者が取得できる専用床面積はそれぞれの方式によって異なる。(表5)すなわち、権利変換方式の違いを地上権割合の違いで表示できるから、土地所有権者にとっては地上権設定型の、また借地権者にとっては地上権非設定型の権利変換方式の選択によって、より大きな専用床取得をすることができるといえる。

(5) 結論

再開発の権利変換において各権利者に多大の清算金を払ふことは保留床価格を低く押えるためにできるだけ避けるべきである。したがって権利変換の選択において既存権利者に等価交換で可能な限り等床交換を満たす方式が選択されるべきだが、各種権利者間には方式の選択に利害の対立があり、今後この問題点を解決した変換方式が開発されるべきだと考えられる。

図-2 財源計画フローチャート

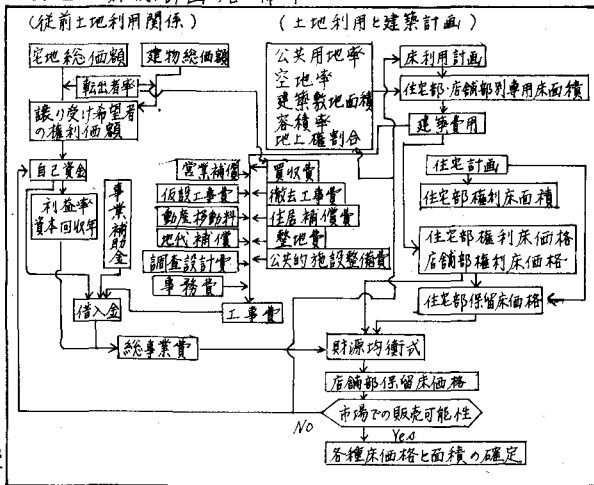


表3 阪急茨木駅前再開発地区データ

現況	再開発計画案	再開発計画案
地区面積 8511.7 m ²	地区面積 8511.7 m ²	転出率率 土地 20%
公共用地率 28.3%	公共用地率 28.3%	建物 20%
空地率 0%	空地率 26.7%	地上権割合 0.8
建ぺい率 71.7%	建ぺい率 45.0%	建築単価 住宅部 35%
容積率 110.9%	容積率 40.0%	店舗部 60%
店舗率 65.0%	店舗率 80%	自己資金 0
地価 128.2%	地価上昇率 1.4	借入金率 8%

表4 計算結果 TC = 2972.923 円 Q = 677.042 円

権利者	住宅部	店舗部	住宅部	店舗部	住宅部	店舗部
保留床	67.3 m ²	128.3 m ²	1667.06 m ²	4,643.96 m ²	3934.1 m ²	1,104.234 m ²
清算金	86.6 m ²	36.5.6 m ²	1,181.83 m ²	6,751.60 m ²	2570.731 円	407.192 円

図3 店舗部保留床価格の変動

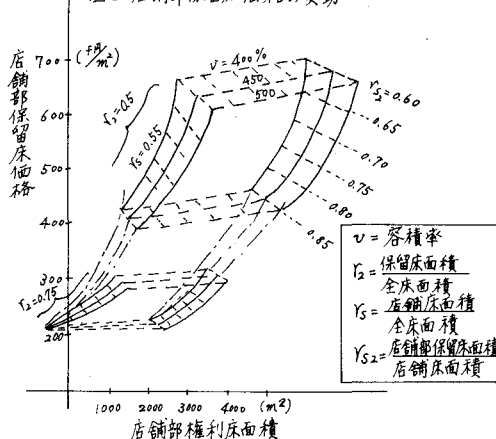


表5 権利変換方式と権利者取得床面積

権利者別	取得床面積	権利変換方式	dE/dφ
土地所有権者	$E_A^i = \frac{Q_A^i - \phi P A N (1 - \phi)}{b (\phi \frac{P}{Q} + C)}$	0 < φ < 1 原則方式, 特別	$\frac{dE_A^i}{d\phi} > 0$
借地権者	$E_B^i = \frac{Q_B^i}{b (\phi \frac{P}{Q} + C)}$	φ = 1 特別1	$\frac{dE_B^i}{d\phi} < 0$

参考文献

- 天野・古金・小林: 都市再開発事業の財源計画に関する考察 昭46年度 土木学会関西支部年次講演概要, 昭46.5
 天野・古金・小林: 財源計画からみた都市再開発の可能性について 土木学会第26回年次学術講演会講演集 昭46.10
 天野・古金・小林: 京都都市再開発の一提案 同上