

# 組合施行市街地再開発事業の事業期間に関する研究

九州大学大学院 学生会員 中野慎也 九州大学大学院 正会員 外井哲志  
九州大学大学院 正会員 大枝良直 九州大学大学院 正会員 松永千晶

## 1. はじめに

近年、人口減少と超高齢化社会の到来、公共交通の衰退、市街地の縮退など、都市を取り巻く社会問題は深刻化しており、持続的成長の観点から集約型都市構造への転換が求められている。また、想定される巨大地震が発生した際、未整備のままの既成市街地は大きな被害が発生すると想定される。こうした状況で、各都市では、住環境の改善や防災機能の向上を目的とした既成市街地整備への取り組みが行われている。都市再開発の手法としては、建築物、建築敷地、公共施設の三者を一体的に整備し、補助、融資、税制、建築規制の緩和といった政策手法を総合的に活用できる市街地再開発事業が、今後も中心的な手法となりうる。

しかし、既成市街地を開発するため、土地、建物等の権利者の合意形成が必要となり、都市計画時（又は組合設立時）と権利変換時の2時点で合意形成を図る必要があることから、権利者の合意形成に時間を要し、一般に事業期間は長くなる傾向がある。一方で、住環境や防災機能の改善の観点から、早期の事業の実現が求められている。さらに、市街地再開発事業は、まちの活性化や地域経済への影響も大きく、供用の時期を推定し適切な投資を促すことは事業成立の観点から重要となる。

上記のことから、市街地再開発事業で近年最も多く実施されている組合施行の事業において、事業期間に影響を及ぼす要因を分析し、早期の事業完成に向けた考察を加える。

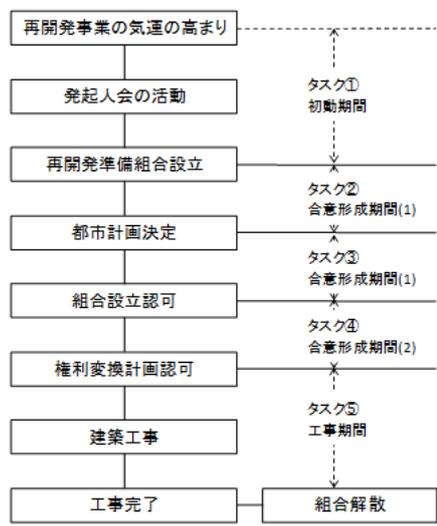


図1. 再開発事業の流れ

## 2. 市街地再開発事業の事業期間の分析

再開発事業を図1に示すように5つのタスクに分割し、事業期間の分析を行う。その中でも、分析対象とする事業期間は鷺見(2011)に示されるように、再開発準備組合設立から工事竣工までの期間とした。

解析に用いるデータは2001年4月から2010年4月までに国内で竣工した組合施行の再開発事業のうち、事業期間が特定できる事業を対象とする。推定式を以下に示す。

$$\begin{aligned} \ln(\text{Time}_i) = & \beta_0 + \beta_1 \text{RClaimant}_i + \beta_2 \text{City50}_i + \beta_3 \text{City30}_i \\ & + \beta_4 \text{City20}_i + \beta_5 \text{Right}_i + \beta_6 \text{Public}_i + \beta_7 \text{Floor}_i + \beta_8 \text{Reservation}_i \\ & + \beta_9 \text{Remain}_i + \beta_{10} \text{Subsidy}_i + \beta_{11} \text{Bubble:Task1}_i \\ & + \beta_{12} \text{Bubble:Task2}_i + \beta_{13} \text{Bubble:Task3}_i + \beta_{14} \text{Bubble:Task4}_i \\ & + \beta_{15} \text{Bubble:Task5}_i + \beta_{16} \text{Consultation}_i \\ & + \beta_{17} \text{ChangeUrban:Task3}_i + \beta_{18} \text{ChangeProject:Task4}_i \\ & + \beta_{19} \text{ChangeUrban:Task4}_i + \beta_{20} \text{ChangeRight:Task5}_i \\ & + \beta_{21} \text{ChangeProject:Task5}_i + \epsilon_i \end{aligned} \quad \dots \text{式(1)}$$

Time 事業期間(準備組合設立~工事竣工)	Subsidy 補助費(百万円)
RClaimant 従前権利者数(人)	Bubble:Task1 タスク①がバブルの期間内
City50 都市規模ダミー (人口50万人以上の都市)	Bubble:Task2 タスク②がバブルの期間内
City30 都市規模ダミー (人口30万人以上の都市)	Bubble:Task3 タスク③がバブルの期間内
City20 都市規模ダミー (人口20万人以上の都市)	Bubble:Task4 タスク④がバブルの期間内
Right 権利変換種別ダミー(110条:1)	Bubble:Task5 タスク⑤がバブルの期間内
Public 公共施設ダミー(施設整備あり:1)	Consultation 事前に会合あり ダミー
Floor 延床面積(ha)	ChangeUrban:Task3 タスク③都市計画決定変更
Reservation 保留床比率	ChangeProject:Task4 タスク④事業計画変更
Remain 残留率	ChangeUrban:Task4 タスク④都市計画決定変更
	ChangeRight:Task5 タスク⑤権利変換計画変更
	ChangeProject:Task5 タスク⑤事業計画変更
	$\epsilon$ 誤差項

分析の結果、表1から以下のことが確認できた。

再開発事業の気運の高まりから準備組合設立までのタスク①の期間がバブル景気の期間と重なった事業は事業が促進される傾向にある。これは、景気拡大を受け、関係権利者が再開発から得られる利益に期待感をもち、その後の事業プロセスにおいて協力的に作用し、事業期間が短くなったと考えられる。

表 1. 推定結果

変数名	推定値	判定	t値
RCclaimant	0.0006		1.5941
City50	0.0207		0.3432
City30	0.0542		0.8196
City20	0.0540		0.6480
Right	-0.1323	**	-2.4475
Public	0.0310		0.6514
Floor	0.0000		0.1362
Reservation	0.0056		0.0596
Remain	-0.0725		-0.6091
Subsidy	-0.2639		-0.9953
Bubble:Task1	-0.0992	*	-1.8803
Bubble:Task2	0.5585	***	9.8044
Bubble:Task3	0.1950	**	2.4703
Bubble:Task4	0.1192		1.0062
Bubble:Task5	-0.0917		-0.4268
Consultation	-0.1039	*	-1.9328
ChangeUrban:Task3	0.2870	***	3.5421
ChangeProject:Task4	0.0971	*	2.0208
ChangeUrban:Task4	0.0134		0.1756
ChangeRight:Task5	-0.0061		-0.1211
ChangeProject:Task5	0.1201	**	2.3749
const	4.3950	***	33.1790
Number of obs	観測数		203
R <sup>2</sup>	決定係数		0.6373
adjusted R <sup>2</sup>	修正決定係数		0.5953

注:\*\*\*, \*\*, \*はそれぞれ有意水準1, 5, 10%に対応する

また、準備組合の設立から都市計画決定までのタスク②、また都市計画決定から組合設立認可までのタスク③の期間とバブル景気が重なった事業は事業期間が延びる傾向にある。これは、事業プロセスが進み、より具体的な協議、計画段階に移ってゆく際に、景気拡大の好機を逃すまいと権利者が合意や事業推進に対し慎重になり、事業期間が長くなったと考えられる。

タスク③、④、⑤のそれぞれにおける都市計画や事業計画、権利変換計画の変更に関して、タスク③における都市計画決定変更による事業期間の遅延の影響が大きなものとなっている。これは、タスク③は都市計画決定を終え、組合設立に向け基本調査・設計に入る期間であり、また負担金を支払う事業協力者となる参加組合員を探してゆく期間でもある。よって、この期間の都市計画決定の変更は調査・設計を進める上で障害となり、また、事業協力者が都市計画決定の変更に対し出資を再考する期間が必要となるため、事業期間に影響を与えられられる。

また、権利変換が110条全員同意型であることが事業を促進する要因になっている。全員同意型施行の場合は権利者の合意形成に時間を要することにな

るが、一度合意が形成されるとその後の調整コストが縮減でき、事業期間が短縮できると考えられる。

判定は低い、人口が50万人以上の都市規模のものはその他の規模の都市に比べて事業期間が短くなることも確認できる。この要因として、大都市ほど床需要が高く、また、まちづくり勉強会等に関わる行政や再開発会社の経験も豊富であることが考えられる。

事業期間を促進すると確認できたその他の要因として、権利者の残留率が高いこと、事業費の中で補助費の割合が高いこと、タスク⑤の工事期間がバブル景気の期間と重なっていたこと、再開発協議会発足以前にまちづくり勉強会などの事前会合があること、が挙げられる。

### 3. おわりに

再開発事業を推進する要因として、初動期間の景気の好調が挙げられた。このことから、施行者は景気動向を意識することで、事業を推進しうる計画を立てることができると考えられる。また、事業推進上どこで変更があったかによって、計画変更による遅延の影響が異なっていた。このことから、再開発事業は地価下落などの予期せぬ事柄により計画変更はつきものではあるが、資金調達が行われる時期などの事業成立に比較的大きな影響を与える局面は、経済や災害のリスクなど広い視野をもって計画を策定していくことが重要である。

### 参考文献

- 1) 鷲見育男(2011)「市街地再開発事業の促進に向けた市町村都市計画審議会の効率的な運営方法について」法と経済学会
- 2) (社)全国市街地再開発協会(2006)『日本の都市再開発6市街地再開発事業の全記録』
- 3) (社)全国市街地再開発協会(2011)『日本の都市再開発7市街地再開発事業の全記録』
- 4) 前田仁, 日端康雄(1993)「市街地再開発プロジェクトの事業期間の分析」日本建築学会
- 5) 吉原信哉, 河野勝, 頃安りゅう, 山本明(1993)「市街地再開発事業における事業期間—市街地再開発事業に関する研究(その1)—」日本建築学会