

# 密集市街地整備における共同建替えの事業実効性に関する研究 －神戸市新開地地区および水道筋地区における事例分析を通して－

A Study on the Effectiveness of Joint Housing Project in High-density Area  
- Case Study on Shinkaichi and Suidosuji District, Kobe City -

○三宅雅樹 \*1, 安田丑作 \*2, 三輪康一 \*3, 末包伸吾 \*3, 栗山尚子 \*4  
MIYAKE Masaki, YASUDA Chusaku, MIWA Koichi, SUEKANE Shingo, KURIYAMA Naoko

This paper aims to clarifying the effectiveness of joint housing project in high-density area through example analysis in the Great Hanshin-Awaji Earthquake disaster afflicted area. We analyzed two examples realized in housing and a commercial mixture area. We clarified the characteristic of these examples and considered the business income and expenditure and a realization process. As a result, we clarified some points to keep in mind and some problems about the existing system when we carried out joint housing project in high-density area.

キーワード：密集市街地，震災復興，共同建替え，市街地再開発事業，等価交換

*keywords: High-density Housing Area, Reconstruction from the Earthquake Disaster, Joint Housing Project, Urban Redevelopment Project, Exchange in Equivalent Value*

## 1. はじめに

### 1-1. 背景と目的

共同建替え手法は、密集市街地の再生において有効な解決手法の1つであり、自力更新の困難な敷地が集積する場所において更新を可能とし、併せて道路・空地等公共スペースを整備できるなどその整備効果は非常に大きい。また、施行主体の違い、補助の有無、あるいは事業の拘束性の違いなどにより複数の異なるメニューが事業制度として整備されており、地区面積等の地区要件に応じて活用されている状況である。

阪神・淡路大震災の被災地では、住宅再建の必要性のもとに、さまざまな共同建替え事例が実現し、被害の大きかった既成市街地におけるまちの復興に大きく貢献した。これは、非常に多くの事例が同時期に実現したという点において、これまでにはない状況である。これら被災地の取り組みに学ぶところは多いと言える。しかし、これら共同建替えはスムーズに進まないケースも多く、事業の阻害要因にはどのようなものがあり、事業の実現

までにどのような要因が効いてくるのか重要であり、大きな問題となっている。

そこで、本研究では、被災地における共同建替え事例のうち、適用制度の異なる2つの小規模改善型事例にスポットをあて、地区特性、権利者動向、合意形成プロセス、権利変換計画、採算性、といった事業実現に及ぼす諸要因、すなわち、事業実効性を考察することで、密集市街地整備における小規模改善型事業の有効性と制度上の問題点、留意点を明らかにするとともに、これからの制度の方向性を展望することを目的とする。

なお、本研究で「小規模改善型事業」を扱う理由は、全国に広がる密集市街地の整備には、大規模な拠点整備型の面的整備手法のみに頼るのではなく、規制誘導も含めた幅広い手法の組み合わせによりまち全体として改善を図っていくことが望ましく、そこには、小規模事業による基盤の部分的改善も必要不可欠であり重要な要素であるという姿勢にもとづくものであり、道路拡幅などの環境の改善を伴い、「地区面積」、及び「事業費」が小さ

\*1 神戸大学大学院・博士後期課程，(株)都市・計画・設計研究所，

\*2 神戸大学教授・学術博士， \*3 神戸大学准教授・博士(工学)，

\*4 神戸大学助教・博士(工学)

\*1 Grad stu. Kobe Univ., Institute of urban planning & design,

\*2 Prof. Kobe Univ., Ph.D. \*3 Asso. Prof. Kobe Univ., Dr. of Eng,

\*4 Research Asso. Kobe Univ., Dr. of Eng

い事業を「小規模改善型事業」として扱うこととする。

また、事業実現に向けた制度上の問題点・留意点を明確にするため、適用制度の違いにも着目し、法定事業と任意事業それぞれの制度による事業を事例対象とした。

### 1-2. 本研究に関連する既往研究

密集市街地の整備手法に関する研究は多く、規制誘導手法と事業手法の組み合わせによる総合的取り組みの必要性やプログラム提案などがあり、環境改善に向け取り組むべき方向性を示唆している<sup>1), 2)</sup>。多くの震災復興研究の蓄積にもとづく、著者らの提案<sup>3)</sup>もそうした方向を計画論として展望したものである。本研究は、以上の方向性を前提として具体的な検討を行うものである。

被災地における共同建替えの研究としては、密集市街地改善には、共同建替え連鎖や柔軟性が有効であることを論じた研究<sup>4), 5)</sup>、事業参加者の意識調査による事業評価を行った研究<sup>6)</sup>、従後のコミュニティ形成を検証した研究<sup>7), 8)</sup>などがある。

しかし、小規模共同建替えの必要性、有効性について総合的視点で考察した事例研究は少なく、事業費の検討も加えて事業実効性を検証した研究は行われていない。

### 1-3. 研究の方法

適用制度の違いによる特徴と課題を明確にするため、新開地地区（第一種市街地再開発事業）と水道筋地区（等価交換事業）を対象とした事例分析を行った。

両地区とも、既存資料による分析を基本としたが、必要に応じて計画者ヒアリングによる分析を行った。また、水道筋地区は著者が構想から計画、設計、竣工にいたるまで携わった事業であり、計画者の視点から分析を行った。

本研究の構成は、まず、対象事例について地区の前提条件と適用制度の特徴を明らかにし、その上で、権利者動向の特徴を考察し、実現プロセス、権利変換計画、さらには事業収支について分析することにより事業実効性を総合的に検証した。

なお、「6-1. 事業収支と権利者特性との関係」については、残留地権者の補償費に着目した考察を行うため、残留率が低く店舗取得者がなかった水道筋地区は対象とせず、新開地地区のみを対象とし分析を行った。また、「6-3. 震災特例の活用についての考察」についても、震災特例措置を受けた新開地地区のみを対象に分析を行った。

## 2. 事例地区の概要と位置づけ

### 2-1. 事例地区の概要（整備の内容）

新開地地区は、かつての神戸一の繁華街として発展した新開地地域を南北に走る新開地本通り商店街に面して位置し、老朽化した木造低層の店舗・住宅が密集する地区面積0.23haの地区である（図-1・2）。地区を含む周辺は、旧住市総事業<sup>1)</sup>エリアに指定（新開地周辺地区



図-1 新開地地区の位置と周辺状況

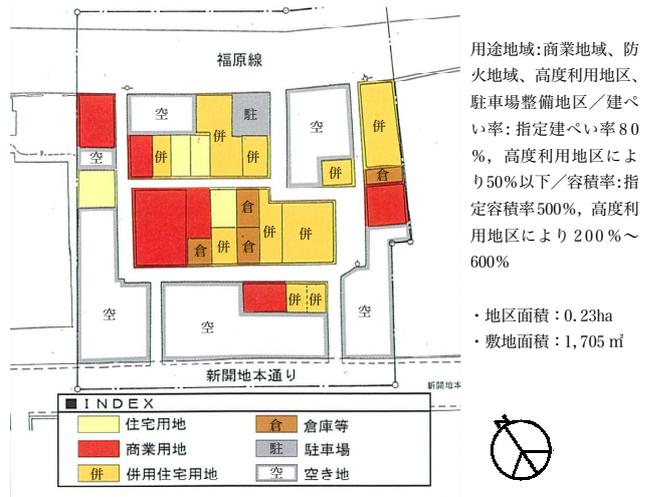


図-2 従前の土地利用状況（新開地地区）

表-1 事業概要等（新開地地区）

1. 事業概要	
・事業名	新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業
・施行者	新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合
・地区面積	0.23ha(敷地面積1,705㎡)
・権利者	従前50名→従後35名(転出者15名)
・事業費	3,442百万円(補助金11億円)
・経過	準備組合設立(H元)→都市計画決定(H4.3) →組合設立・事業計画認可(H8.12)→権利変換計画認可(H9.12) →着工(H10.2)→竣工(H12.1)→組合解散(H12.8)
・建築物	地上14F地下1F, SRC造/延床11,168㎡ 住宅111戸, 店舗21店(うち権利者19戸, 20店)
2. 権利変換方式等	
・都市再開発法第110条に定める特則型(全員合意型)の権利変換方式	
・参加組合員制度を活用し、住宅デベロッパーが住宅保留床を処分	

／S 60年承認) されており、官民一体となり様々な活動・事業が取り組まれている。再開発に向けた取り組みは昭和60年代から始まり、バブル崩壊の影響による数年間の凍結状態を経て、平成7年の震災の後に復興事業として事業化された。震災により家屋の2/3が滅失したが、もともとは、ほとんどの権利者が土地建物を所有し、そこで営業又は居住している形態であった。施設建

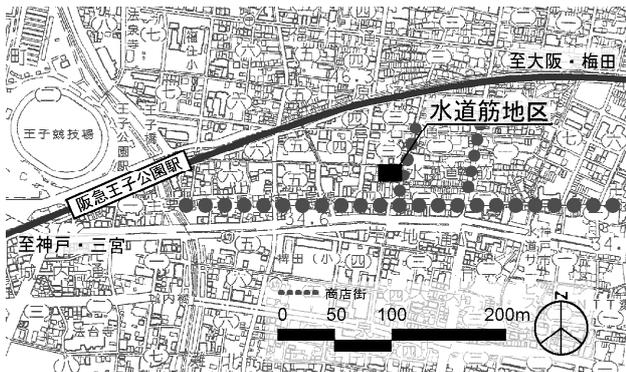


図-3 水道筋地区の位置と周辺状況



図-4 従前の土地利用状況と敷地整理(水道筋地区)

表-2 事業概要等(水道筋地区)

1. 事業概要	
・ 施行者:	分譲マンションデベロッパー
・ 地区面積:	764㎡(敷地面積611㎡)
・ 権利者:	従前8名→従後3名(転出者5名)
・ 事業費:	約600百万円(補助金なし)
・ 経過:	共同化の計画検討開始(アドバイザー派遣・コンサルタント派遣)(H14.6)→デベ+工事施工者選定(H16.12) →デベと権利者契約(H17.7)→着工(H17.10) →特定分譲契約(残留者)(H17.11)→竣工(H18.12)
・ 建築物:	地上11F, RC造/延床2,762㎡ 住宅34戸(うち権利者4戸)
2. 等価交換方式等	
・	全部譲渡方式による。
・	住宅デベロッパーが住宅保留床を処分、権利者は特定分譲により住宅を取得。

築物は、1、2階を店舗とする分譲マンションであり、住宅92戸、店舗1店を保留床として処分した。全体戸数計画は住宅111戸、店舗21店(うち権利者19戸、20店)である(表-1)。

一方、水道筋地区は、灘中央商店街に面して位置し、新開地地区同様、老朽化した木造低層の店舗・住宅が密集する地区であり、地区面積は約700㎡である(図-3・4)。地区を含む周辺は、旧密集事業エリアに指定<sup>(1)</sup>(原田・岩屋地区)され、震災前からまちづくり協議会(灘中央まちづくり協議会)を組織するなど、まちづくり活動が活発である。震災では住宅1棟が滅失した。事業化に向け、神戸市のアドバイザー派遣制度、コンサルタント派遣制度を活用し、平成18年に竣工した。共同建替えに際し、不参加者の敷地を切り出したり、倉庫所有者の宅地を地区内に用意するなど、敷地内整理を行った(図-4)。施設建築物は、すべて住宅の分譲マンションであり、全体戸数住宅34戸店舗0店(うち権利者4戸)である(表-2)。

以上より、両地区に共通する課題は、共にアーケード商店街に面する住商が混在する密集市街地であり、震災による被害を受けたことであったと言える。また、両地区とも分譲マンションとして建替えを行い、保留床を分譲マンションデベロッパーが処分した。

### 2-2. 被災市街地の共同建替えにおける位置づけ

平成7年の阪神・淡路大震災の際には、共同化関連の補助事業(表-3)により神戸市全体で114地区4,898戸の再建住宅を供給するなど、特に被害の大きかった密集市街地の復興に大きな成果を上げ、あらためてその効果や重要性が証明された<sup>(2)</sup>。

これまで神戸市で実現した市街地再開発事業の事例を地区面積と事業費の関係のみたものが図-5であるが、新開地地区の規模は、震災前後を問わず最も小規模な事業であることが分かる。

一方、水道筋地区は、補助事業ではないが、神戸市コンサルタント派遣制度により実現した等価交換事業(表-3 被災地で活用された補助事業制度と適用規模

	事業制度	適用規模	地区数	戸数
法定事業	第一種市街地再開発手法(組合施行)	0.2ha以上	7	1,111
	第一種市街地再開発手法(公団施行)	0.2ha以上	1	181
任意事業	優良建築物等整備事業	0.05ha以上	38	1,846
	旧密集事業(共同建替え)	0.02ha以上	12	258
	旧住市総事業(共同建替え)	0.02ha以上	42	1,437
	小規模共同建替等事業補助(復興基金補助)	0.02~0.05ha	14	65
合計			114	4,898

部譲渡型)である。地区要件は、優良建築物等整備事業を満たしており、当初から優建事業適用を想定していたが、最終的に補助制度適用には至らなかった。両地区ともに、街区内の小規模な事業手法による取り組みであると言える。

### 2-3. 事業特性の比較

新開地地区は法定事業であり、水道筋地区は補助制度によらない民間の等価交換事業である。

新開地地区で適用した制度は、組合施行第一種市街地再開発事業であるが、その内容は権利変換の方式と地区面積要件により、図-6のように分類できる<sup>(3)</sup>。新開地地区は、①全員同意型の権利変換方式(法第110条)を採用し、②参加組合員制度により民間デベロッパーが保留床を処分した住宅型プロジェクトであり、③震災復興事業として位置づけられたことから、震災特例が適用されたことが特徴の事例である。また、法定事業であるため、事業としての拘束力は強いが、都市計画決定を要し、組合設立や補助申請が必要のため手続きが複雑で時間を要する。権利変換を行うため、事業中の土地所有者のリスクは小さい。組合施行の場合、組合が補助申請、デベロッパーの選定、工事発注などの作業を行う必要がある。市街地再開発事業は、補助対象となる項目が最も充実しており、他の共同化関連の補助制度のベースになっている。

一方、水道筋地区は、神戸市のアドバイザー派遣制度、コンサルタント派遣制度を活用して事業化に至ったが、基本的には補助制度によらない、民間による等価交換事業による共同建替えである。全部譲渡型のため、権利者はいったん土地全部を事業主であるデベロッパーに全て譲渡し、その後マンションの分譲を受けることになる。事業を担保するためこのような方式がとられることが多い。デベロッパーが倒産した場合など土地所有者のリスクも存在するが、デベロッパーが事業主となるため、土地所有者は、資金確保や保留床売却に対する負担がない。また、再開発事業と異なり、自由に敷地を設定できる点で柔軟性が高い。

### 3. 事業による権利者の動向分析

ここでは、まず、従前の権利者状況を把握し、次に権利変換による権利者動向を分析する。

新開地地区の地区面積は0.23haと、市街地再開発事業としては小規模だが、権利者数は50名に及んでおり、

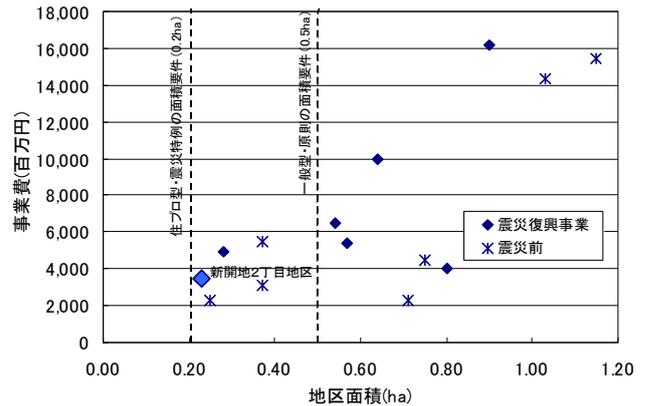


図-5 神戸市の組合施行第一種市街地再開発事業の規模

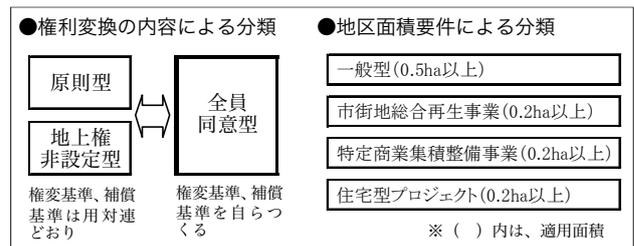


図-6 組合施行第一種市街地再開発事業の体系

表-4 従前の権利関係

権利形態	権利者数			
	新開地地区		水道筋地区	
土地建物所有で居住(AAA)	15人	30%	0人	0%
土地建物所有者(AA-)	6人	12%	0人	0%
土地のみ所有者(A--)	23人	46%	1人	11%
建物所有で居住(-BB)	1人	2%	6人	67%
借家権者(-C)	5人	10%	2人	22%
合計	50人	100%	9人	100%
権利者密度	217名/ha		118名/ha	
	※組合施行7地区平均 約80名/ha			

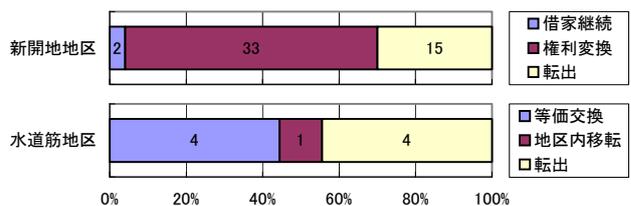


図-7 関係権利者の残留率

権利者密度は217名/haと非常に高い(市内震災復興第一種再開発・組合施行7地区の平均は、約80名/ha程度)。また、事業認可時(震災後)の権利関係別の状況は、表-4に示すとおり借地人と借家人は全体の1割程度にとどまっており、さほど複雑ではない。土地のみ所有者(A--)が全体の約半数を占めるのは、震災により家屋が滅失したためである。

水道筋地区は約800㎡、権利者数は8名であり、権利

者密度は約118名/haと新開地地区の半分程度である。借地人（-BB）が過半を占めるのが特徴である。

権利者動向は、従前権利と権利変換による従後の状況により、「①転出」「②権利変換」「③借家継続」の3パターンをとった。特に、新開地地区では「①転出」は全体の僅か3割程度しかおらず、権利者密度が高いにもかかわらず、非常に残留率の高い事業であったことが分かる（図-7）。

新開地地区における各権利者の従前資産の状況と、残留・転出パターンとの関係を散布図に示したものが図-8である。従前土地面積の平均は約40㎡と非常に小さく、土地・建物の従前資産は1,000万円前後に集中し、かつそれ以下も多く、いわゆる零細権利者が多かったことが分かる。これら零細権利者でも残留する人が多く、従前資産の大小と残留・転出パターンとの間にほとんど相関はみられない。権利者の転出要因は、従前資産の大小ではなく、地区外に移りたい、あるいは、現金を取得したいなど個人的事情によるところが大きかったと推察できる。

市街地再開発事業における通常の権利変換計画では、過小床により、零細権利者の地区外転出が多数発生することが問題視されているが、このように、零細権利者が多い中で、残留率7割を達成できたのは、近年の事例から考えると驚異的な数字であり、零細権利者にも対応した独自の計画・基準により、高い残留率を実現したものと考えられる。

#### 4. 任意事業における事業実現プロセスに関する考察

ここでは、特に任意事業における事業実現プロセスに着目した考察を行うため、水道筋地区を対象にした分析を行うこととする。また、法定事業である新開地地区については、次項において詳細に考察を行うこととする。水道筋地区の事業プロセスは、民間不動産会社が多く行っている等価交換事業とは異なり、神戸市アドバイザー派遣、コンサルタント派遣を活用したところに特徴がある。この制度は、再開発事業や共同化に詳しいアドバイザーを派遣するものである。

アドバイザー派遣（検討開始）からのプロセスは、まず各種条件を想定し、事業成立性をチェックした上で、事業化へ向け勉強会を数回開催し、全体の共通ルールなどの考え方について勉強し、コンセンサスを得た。その後、権利者全員への個別ヒアリングを行い、転出、残留の意向や、増床の面積など、詳細な事業条件を確定さ

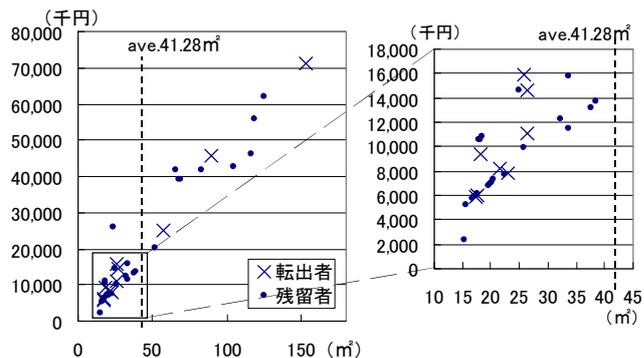


図-8 土地面積と従前資産額の関係（新開地地区）

せ、その条件をもとに、民間分譲マンションデベロッパーを募集し、事業代行を委託した。

このように、コーディネーター役が入ることで、その地区の状況や個別の意向に応じた柔軟な計画づくりが可能であった。具体的には、零細権利者が多かったため、その配慮として、建物の評価を行うとともに、店舗の工作物移転費も当初想定をしたことである。通常の等価交換は、土地は更地評価のみであり、建物がある土地は、解体費分土地費は減額となり、移転補償も行わない場合が多い。水道筋地区における、神戸市アドバイザー、コンサルタント派遣による事業の進め方には以上のような特徴があり、合意形成上非常に有効であった。

一方で、事業推進上の課題として、複雑な契約とりまとめが必要であったり、法定事業に比べ、実効力が弱く、権利者の事業リスクが発生することが挙げられる。また、権利床を取得しない地区外転出者及び、地区横移転者は、譲渡所得税など、税金の負担が大きく、合意形成、事業実現上の課題である。

#### 5. 法定事業における事業実現プロセスに関する考察

ここでは、法定事業における事業実現プロセスに着目した考察を行うため、新開地地区の権利変換計画を対象にした分析を行うこととする。先に、新開地地区の残留率が7割と非常に高いことを示したが、それは、法110条にもとづく全員同意型による権利変換方式を採用し、地区状況に応じた独自の工夫が図られたため、零細権利者でも残留できる事業が実現したと考えられる。そこで、権利変換基準と補償基準に関する分析・考察を行った（計画者ヒアリングによる）。

##### 5-1. 零細権利者に配慮した権利変換基準

当地区の権利変換の特徴は、大きく分けて次の3つに要約できる。①権利床単価を二重構造としたこと、②過

小床基準を法で定められた最低基準にしたこと、③特に零細な権利者向けに救済住宅を用意したことである。

### ①権利床の二重構造

権利床単価の二重構造とは、本来の権利床単価を「基本床」と「権利床」に二分し、住宅で20㎡、店舗で10㎡までを基本床として格安の床単価を設定したことである。基本床単価は、平均権利床価格の概ね60%程度を目処に定めており、図-9に示すように、小面積を取得する零細権利者に有利に働く。

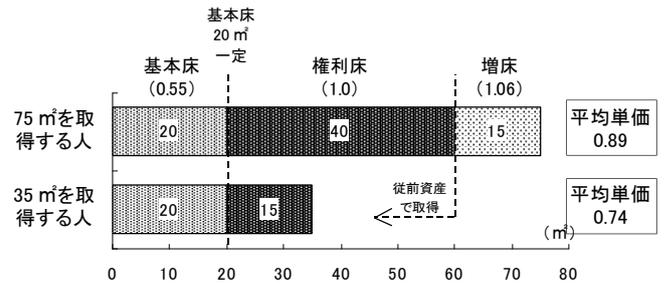
### ②過小床基準を法にもとづく最低基準で設定

権利床が過小床基準を下回る零細権利者の場合、権利変換を受けられず地区外転出となってしまう。しかし、当地区では、法にもとづく最低基準（店舗等10㎡、住宅30㎡）で設定することで、過小床が原因で地区外転出する権利者が出ないように配慮した。

### ③救済住宅の位置づけ

低層階、北向き、エレベーター横といった場所を一般住宅価格の約80%程度の安価な住宅にし、救済住宅として位置づけることで、全員の同意を得るとともに、特に零細な権利者も残留できるように配慮した(図-10)。

以上の①、②、③が、全員同意により作成した当地区の権利変換基準の創意工夫であり、例えば、従前資産額600万円の権利者が、権利変換により、30.3㎡(1DK)の住宅を540万円で取得でき、未だ残額は60万円である。



※ ( ) 内は、権利床単価を1.0とした場合のそれぞれの床単価

図-9 権利床単価の例示

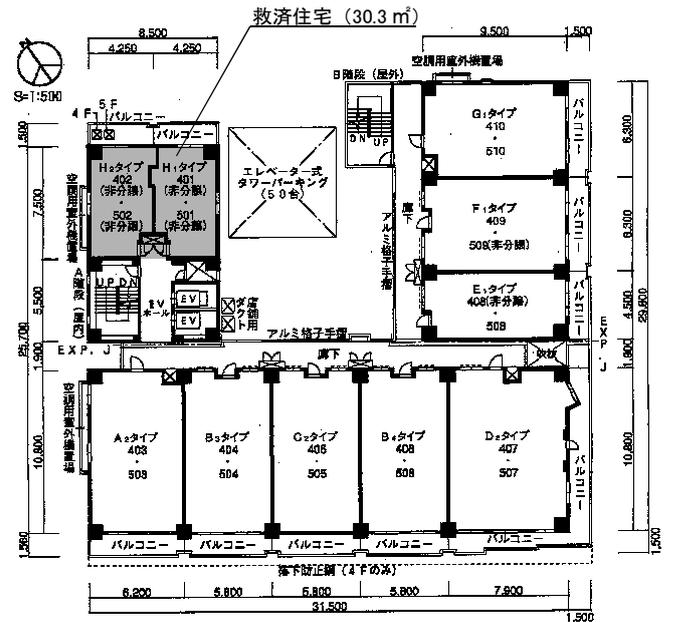


図-10 救済住宅の配置

## 5-2. 零細権利者に配慮した補償基準

補償基準も全員同意によるものであり、被災者救済の視点を盛り込んでいる。

市街地再開発事業では、建物は従前資産額として評価される。建物そのものの補償(91補償)、並びにその他の工作物補償、動産移転補償といった、通常損失補償(97補償)は、基本的に建物が存在する場合に補助対象となり、建物が存在しない場合には補助対象とならない項目がほとんどである。しかし、当地区では震災により建物を滅失した者が22名と半数近くにも上ったため、被災者救済の目的で、建物が存在しない場合でも全員同意で定めた一定の基準に適合する場合は、組合単費により補償した(表-5)。

## 6. 事業収支に関する考察

### 6-1. 事業収支と権利者特性との関係

ここでは、残留地権者の補償費に着目した考察を行うため、残留率が低く店舗取得者がなかった水道筋地区は

表-5 独自の補償基準

補助項目	補助対象費用	組合単独費用
1 建物補償	○	×
2 工作物補償	○	○
3 動産移転補償	○	○
4 仮住居補償	○	○
5 仮設店舗補償	○	×
6 借家人補償	○	×
7 地代・家賃減取補償	○	×
8 営業休止補償	○	○
9 営業廃止補償	○	×
10 移転雑費補償	○	-
11 建物滅失損失補償	×	○

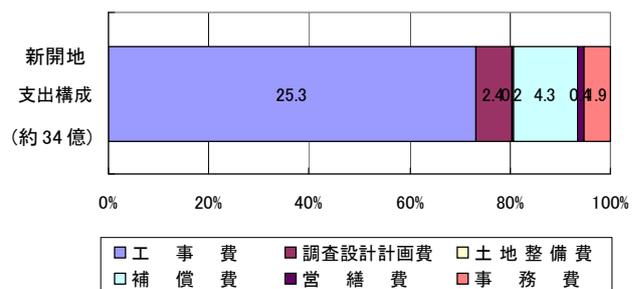


図-11 事業の支出構成

対象とせず、新開地地区のみを対象に分析を行うこととする。共同建替え事業の事業性の成立は、建設後の延床面積、分譲価格、土地価格と工事費のバランスによって決まる。ここでは、新開地地区を事例に、①権利者密度との関係性、②権利者動向（転出・残留）との関係性、③従前の業態との関係性の3点について、事業収支への影響・関係性を考察する。

新開地地区の全体事業費は、約34億円であり、その支出構成は、工事費が約25億円と全体の7割強を占め、次いで補償費が約4.5億円で1.5割程度を占めている。事業の採算性を考えるとき、工事費については容積率を使い切るよう施設建築物を計画するため自ずとその額は決定されるが、補償費については、地区内の権利者状況に大きく左右される。つまり、①権利者密度が高いほど、②戻り入居が多いほど、③従前店舗が多いほど、工作物補償や営業休止補償等で必要となる補償費は増大するため、補償費の分析は事業採算性の考察において非常に重要である。また、当地区では震災により滅失した建物が多数あったが、滅失建物の補償は補助対象外であるにもかかわらず、補償を行っている。

当地区での補償費単価を従前店舗の有無により整理したものが表-6である。「店舗あり」の権利者の補償費単価は、従前土地面積単価で約8万円/m<sup>2</sup>、権利者1人あたり単価で約410万円/人となっており、それぞれ「店舗なし」の約4倍、約5倍近くにもなっている。つまり、従前店舗が戻り入居する場合は、住宅に比べ非常に多くの補償費を必要とすることが分かる。

これだけの権利者密度、店舗取得者をかかえつつ1、2階を再び店舗とすることができ、かつ事業採算が取れたのは、次項で詳しく述べるように震災特例措置による補助率拡大によるところが大きいと考えられる。仮に、残留希望の権利者に対し、必要な補償費を確保出来なかったとすれば、事業の採算が合わず、そのしわ寄せとして権利床単価が上昇するため、合意形成は難しいものとなり、事業が実現したとしても、店舗廃業による純住宅型の事業、もしくは権利者転出型の事業へシフトするものと考えられる。

## 6-2. 収支改善のための工夫

零細権利者対応は事業収支を圧迫するため、その実現手段として事業収支改善が必要である。新開地、水道筋両地区でとった具体的方策をヒアリングにより明らかにした。

表-6 補償費面積単価

	面積単価	権利者単価
従前店舗あり	81.2 千円/m <sup>2</sup>	4,117.9 千円/人
従前店舗なし	22.2 千円/m <sup>2</sup>	845.1 千円/人

表-7 市街地再開発事業の主な震災特例措置

項目	内容
① 補助採択基準(面積要件)の緩和	原則5,000m <sup>2</sup> 以上 → 2,000m <sup>2</sup> 以上
② 補助金の拡大 (災害時補助率の適用)	2/3 → 4/5 (国費1/3 → 2/5)
③ 補助対象の拡大	災害時に活用可能な集会所等の 共同施設整備費 他

新開地地区は、補助事業であるため、補助金確保による収支改善に重点が置かれた。その具体的方策の一つは、震災特例による補助率アップ(2/3から4/5にアップ)であり、もう一つは、総事業費一定の事業計画のなかで、補助対象である共同施設整備費に比べ、補助対象外の事業費を安価に抑えることで、補助金の総額をより多く確保する工夫を行ったことである。

水道筋地区では、関係権利者への補償費を盛り込まないなどの方法により、事業収支改善が図られた。これは、権利者各々の自助努力によるところが大きいと言える。また、移転費用等の問題から、店舗はすべて廃業、又は地区外転出となってしまったが、皮肉にもそのことが事業収支改善に最も寄与した。店舗の移転には補償費が住宅の約2倍かかるため、2度移転の難しさと共に、任意事業における整備のあり方を課題として提示した。

## 6-3. 震災特例の活用についての考察

ここでは、震災特例措置を受けた新開地地区のみを対象に分析を行った。市街地再開発事業における震災特例措置は、採択要件の緩和と補助金の拡充が2本柱であったが、当地区で活用した震災特例は、補助率のアップである(表-7)。通常、補助率は2/3であるが、災害時補助率として補助率4/5が適用された。これにより、補助金は約1.6億円(全体事業費約34億円の約5%に該当)アップした。

先に考察した、①基本床価額を一般権利床価額から割り引いた金額の総額(基本床割引額)と、②組合単費による補償額を算定すると、基本床割引額は約0.6億円、組合単費による補償額は約0.26億円となり、合計約0.86億円であり、全体事業費の約2.5%に該当する。補助金の増額が約1.6億円であることから、補助金の5割

強が、零細権利者救済と、被災者救済に使われたことになる。したがって、補助率アップは、零細権利者救済、被災者救済に配慮した全員同意による独自の基準づくりに非常に有効に機能したと言える。

さらに、やむを得ない事情による転出の際に適用される5,000万円控除（租税特別措置法第41条）の適用基準が緩かったことも、迅速な事業推進に大きく寄与した。

## 7. まとめ

本研究では、新開地地区と水道筋地区を対象に、小規模改善型の共同建替え事業の有効性と、事業推進における留意点、制度上の課題を考察してきた。その結果、事業実現において最も有効な点は、全員同意による権利変換・等価交換の基準づくりにあることを明らかにし、事業プロセスにおいて、アドバイザーの果たす役割が大きいことも明らかにした。また、両地区とも、地区の状況や個別意向に対応した柔軟な計画づくりを行い、特に零細権利者救済の対応においては他の地区でも活用可能な創意工夫がみられることを明らかにした。さらに、新開地地区における事業収支と権利者特性に関する考察では、権利者動向や補償費が事業収支に大きく影響することを明らかにし、震災特例措置による補助対象、補助率拡大の効果についても確認した。

一方で、課題も見出した。再開発事業の場合、零細権利者の残留数が増加すれば、基本床の一般権利床に対する割引率は小さくなり効果は薄くなる。また、過小床を最低限に設定すると、過小床基準を超える権利者が増加することになり、転出時の5,000万円控除が使えないという問題が生じる。また、等価交換事業においては、複雑な契約、税制上の問題がある。

また、現在、密集法が制定され、防災街区整備事業が新たに創設され、これら事業手法を軸とした新たなスキームによる密集市街地整備が取り組まれているが、それだけでは不十分な点も多い。零細者救済のための補助の仕組みや、転出希望者が転出しやすい仕組みづくりは今後の課題であり、本研究で示した点を活用した制度づくり、公共支援のあり方等についての検討も必要である。

## 注

(1) 住宅市街地総合整備支援事業の略。現在は、住宅市街地総合整備事業として旧密集事業と制度統合された。

(2) 第二種市街地再開発事業は、被災地において副都心・駅前において大規模に実施された事業であるが、用地買収事業であるため共同化手法とは区別し、対象としない。

(3) 平成19年現在、住宅型プロジェクトの地区要件は0.1haまで引き下げられている。

## 参考文献

- 1) 高見沢実：都心周辺低層高密度市街地の居住環境整備計画論，学位論文，1989
- 2) 北條蓮英：木造住宅密集市街地の計画的な再整備事業プログラムに関する研究，1997.1
- 3) 安田丑作他：協調的街区デザインの提案—街区共同再生システム構築に向けて—，21世紀の都市空間像とアーバンデザイン，pp.246-249，2001.9
- 4) 野沢千絵，小泉秀樹，大方潤一郎：震災復興における共同建替えの実態と地区環境の変化に関する研究：第35回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.409-414，2000
- 5) 安藤元夫：阪神・淡路大震災：復興都市計画事業・まちづくり，学芸出版社，pp.232-264，2004.2
- 6) 田中貢，碓田智子：事業参加者からみた震災復興共同建替え事業の評価に関する研究—公団による震災復興共同建替え事業を対象にして—，日本建築学会計画系論文集，pp.159-166，2006.4
- 7) 上島信之，安田丑作，三輪康一，末包伸吾：共同建替えにおけるコミュニティ形成の実態とその形成要因に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.803-804，2003
- 8) 鈴木克彦，木多彩子：住宅共同再建による震災復興とコミュニティ再生（その1）（その2），日本マンション学会・学会誌第21号，pp.60-67，2005
- 9) 安田幸弘，安田丑作，三輪康一，末包伸吾，岡田光輝：阪神・淡路大震災の被災地における共同建替え事業とその実現プロセスに関する研究—神戸市における事例調査を通じて（その1）（その2）—，日本建築学会大会学術講演梗概集F1，pp.447-450，2000
- 10) 新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合：新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業 記録誌，2000.8
- 11) 兵庫県：復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 阪神・淡路大震災復興事例を通して 報告書，2003.3

## 謝辞

本研究には、多くの方々からご助言、ご協力をいただきました。ヒアリング調査では、(株)都市・計画・設計研究所代表取締役神戸事務所長太田尊靖氏にご協力いただきました。ここに記して謝意を表します。