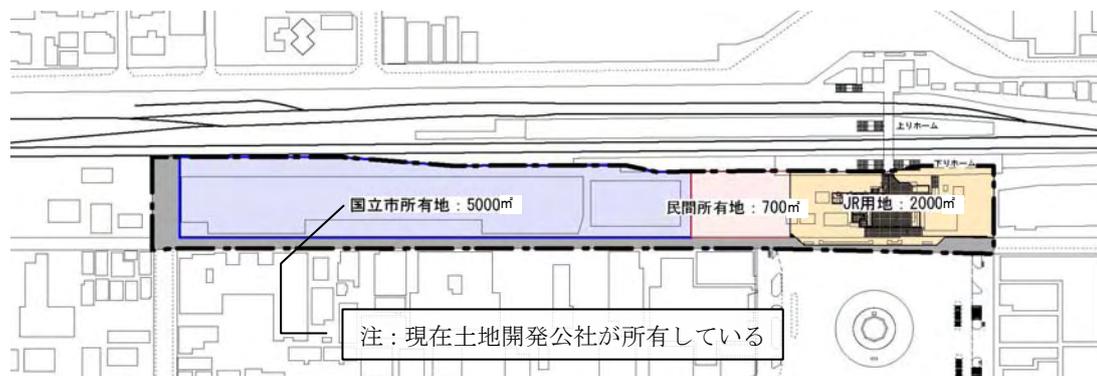


## 4. 南口公共施設等用地とJR国立駅舎用地の一体的開発に係る事業手法の検討

### (1) JR 国立駅舎用地の確保手法の検討

- ・ 南口公共施設等用地と JR 国立駅舎用地の一体的開発に係る事業手法の検討にあたって前提となるのは、JR 国立駅舎用地＝駅舎保存用地が確保されることである。
- ・ そこでここでは、駅舎保存用地の確保手法について検討し、手法ごとの課題を検討した上で、次節の一体的開発に係る具体的な事業手法の検討に移るものとする。



#### 1) 駅舎保存用地の確保手法の考え方

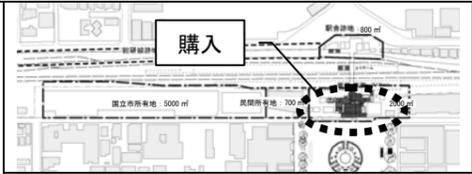
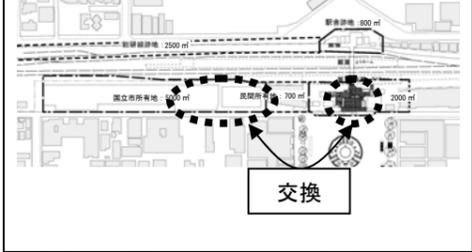
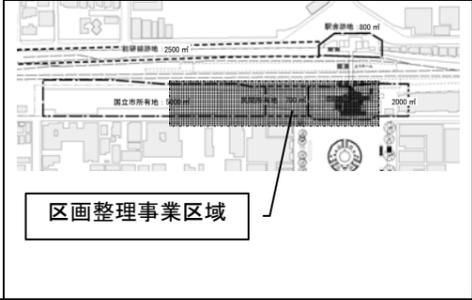
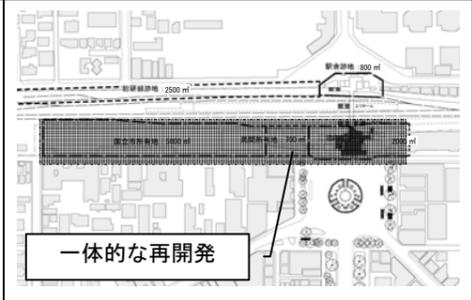
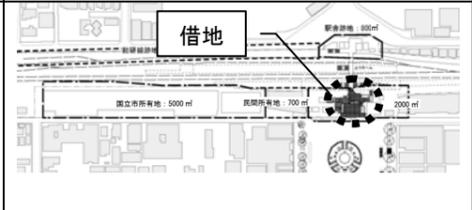
- ・ 駅舎保存用地の確保の考え方としては、次のものがあると考えられる。
  - ① 駅保存用地部分を市が購入する
  - ② 現在土地開発公社が所有している土地を市が買い取り、駅保存用地と交換する
  - ③ 現在土地開発公社が所有している土地を市が買い取り、JR 用地及び民間所有地とともに一体的に開発する
  - ④ 駅保存用地部分を市が借りる
- ・ これらの考え方に基づく確保手法としては次ページの表のようなものが考えられる。

#### 2) 一体的開発に係る具体的な事業手法の検討

- ・ 駅舎保存用地の確保手法のうち、保存用地を市が直接取得する場合は、南口公共施設等用地の活用について含まれない。
- ・ 用地交換により確保する場合、敷地整序型区画整理事業を適用する手法は、南口公共施設等用地に公共施設整備を行うことになる。また比較的实现性もある。
- ・ 一体的に開発する手法は、双方とも南口公共施設等用地の活用を伴うが、市街地再開発事業の実施によるものの方がどちらかといえば実現性が高い。
- ・ 市が借地する手法は、国立市所有地(＝現在土地開発公社が所有している土地)を借地して地代収入を得ることが前提となり、南口公共施設等用地の活用が含まれる。
- ・ 以上のことから、一体的開発に係る具体的な事業手法については、次のものを検討することとする。

- 敷地整序型区画整理事業を活用した場合
- 市街地再開発事業を活用した場合
- 借地により駅舎用地を確保した場合

■ JR 国立駅舎用地の確保手法の検討

手法	市のメリットと課題（整備・合意形成）	課題の解決の考え方	実現性
<p>保存用地を購入して確保</p> 	<p>駅前の JR 所有地全体（約 2000 m<sup>2</sup>）を市が購入</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅舎用地を恒久的に確保でき、駅前の公的空間の適正な整備等が可能となる</li> <li>△ JR 側との用地取得交渉が先行き不明。</li> <li>△ 約 16 億円の新たな財政支出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ねばり強い用地取得交渉</li> <li>・ 予算措置</li> </ul> <p>過大な財政支出を伴い非常に困難</p>
	<p>JR 所有地のうち、駅舎保存に必要な面積（約 700 m<sup>2</sup>）を市が購入</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅舎用地を恒久的に確保できる。</li> <li>○ JR 側との用地取得交渉が容易</li> <li>△ 約 6 億円の新たな財政支出</li> <li>△ 駅前の公的空間の適正な整備が担保出来なくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の公共空間の適正な整備のため、条件を設定（駅前広場としての都市計画の変更、地区計画の地区施設の指定など）</li> </ul> <p>現時点では JR 側との合意もしやすく比較的容易</p>
<p>保存用地を用地交換して確保</p> 	<p>JR 所有地と国立市所有地の交換（用地の等価交換）により駅舎保存に必要な面積（約 700 m<sup>2</sup>）を確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅舎用地について新たな多額の財政負担を伴わず確保できる</li> <li>△ 交換には約 700 m<sup>2</sup>に対し、土地開発公社用地約 1,000 m<sup>2</sup>を要する</li> <li>△ JR 側に税負担が生じ、合意が難しい。</li> <li>△ 駅前の公共空間の適正な整備が担保出来なくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交換後の JR 所有地の開発に行政が関与する（土地開発公社用地の連携した開発又は一体開発）</li> <li>・ 土地区画整理事業等を活用した税負担の軽減</li> <li>・ 駅前の公共空間の適正な整備のため、条件を設定（駅前広場としての都市計画の変更、地区計画の地区施設の指定など）</li> </ul> <p>JR 側との合意形成が比較的難しい</p>
	<p>JR と国立市が敷地整序型区画整理事業を活用して用地交換を行う</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅舎用地について新たな多額の財政負担を伴わず確保できる</li> <li>○ JR 側に税負担が生じない</li> <li>○ 駅舎用地から西側について土地所有関係が整理できる</li> <li>△ 交換には約 700 m<sup>2</sup>に対し、土地開発公社用地約 1,000 m<sup>2</sup>を要する</li> <li>△ 減歩による公共用地の供出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交換後の JR 所有地の開発に行政が関与する（土地開発公社用地の連携した開発又は一体開発）</li> <li>・ 敷地整序型区画整理事業の場合、減歩による公共用地の供出は最低限度でよい（減歩は公共側にはメリット）</li> </ul> <p>市及び JR 側双方にデメリットとなることが少なく比較的容易</p>
<p>国立市所有地の活用を含めた用地確保</p> 	<p>等価交換方式による土地利用事業（土地の売却による建設費捻出）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅前の一体的な開発により適正な公的空間の整備が可能となる（土地利用事業に対する公の関与）</li> <li>△ 駅舎用地の確保手法が明確ではない（土地の高度利用とオープンスペースの確保）</li> <li>△ 活用可能な建設事業費に対する補助メニューが少ない</li> <li>△ 建設事業者に対する土地開発公社用地の売却が必要</li> <li>△ JR 側の税負担（条件により特例あり）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合設計制度等の活用</li> <li>・ 補助メニューのある事業方式の活用</li> <li>・ 権利変換方式</li> <li>・ 市街地再開発事業による税負担の特例活用</li> </ul> <p>市側にメリットが少なくリスクが大きいため非常に困難</p>
<p>市街地再開発事業の導入による土地利用事業（保留床の売却による建設費捻出）</p>	<p>市街地再開発事業の導入による土地利用事業（保留床の売却による建設費捻出）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅前の一体的な開発により適正な公的空間の整備が可能となる（公共施設整備も含まれる）</li> <li>○ 建設費補助や税制特例等の手厚いメニューが利用可能</li> <li>△ 保留床の確保と処分先（事業採算性）</li> <li>△ 事業申請手続きや都市計画決定手続き等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参加組合員制度や特定建築者制度等の活用</li> <li>・ 駅前整備計画の総論合意に基づく、関係者の円滑な合意形成（地権者、市民、議会等）</li> </ul> <p>リスクが大きく、手続きが煩雑であるなどの問題点がある</p>
<p>土地所有権の移動を伴わない確保</p> 	<p>市が駅舎用地を借地する</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市のインシヤルコストは不要（土地開発公社からの買い取り負担を除く）</li> <li>△ 一定のランニングコストが発生</li> <li>△ 地代の支払いが補助対象となることは困難</li> <li>△ 駅前の公共空間の適正な整備が担保出来なくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の土地開発公社用地の活用により収入を得る</li> <li>・ 駅前の公共空間の適正な整備のため、条件を設定（駅前広場としての都市計画の変更、地区計画の地区施設の指定など）</li> </ul> <p>保存用地の権原が確保されない</p>

## (2) 敷地整序型区画整理事業を活用した場合の検討

### 1) 敷地整序型区画整理事業導入に関する検討

#### 【適用対象事業】

- ・ 敷地整序型区画整理事業の適用対象事業は、次の3つの全てに該当する事業であり、本検討では基本的に満たすものと考えられる。
- ① 既成市街地内の一定の基盤整備がなされている地域で、空地、駐車場等の小規模かつ不整形で散在した低未利用地の有効利用を特に進める必要がある地区で行われる小規模な事業
- ② 個人施行又は組合施行の事業(特に必要な場合は、公共団体施行等も準用可能)\*
- ③ 地方公共団体が、公共団体等施行の土地区画整理事業を予定している区域以外で行われる事業

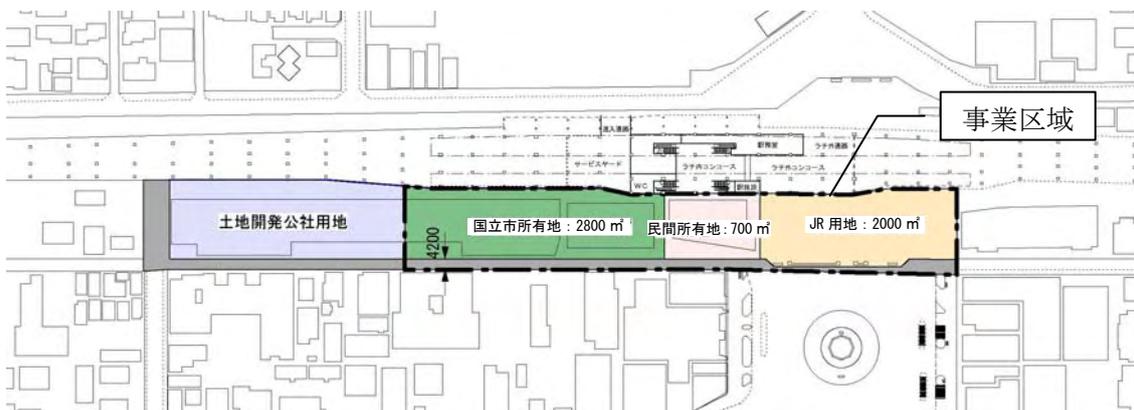
\*：敷地整序型区画整理事業は公共団体が個人施行者となることが可能

#### 【技術基準】

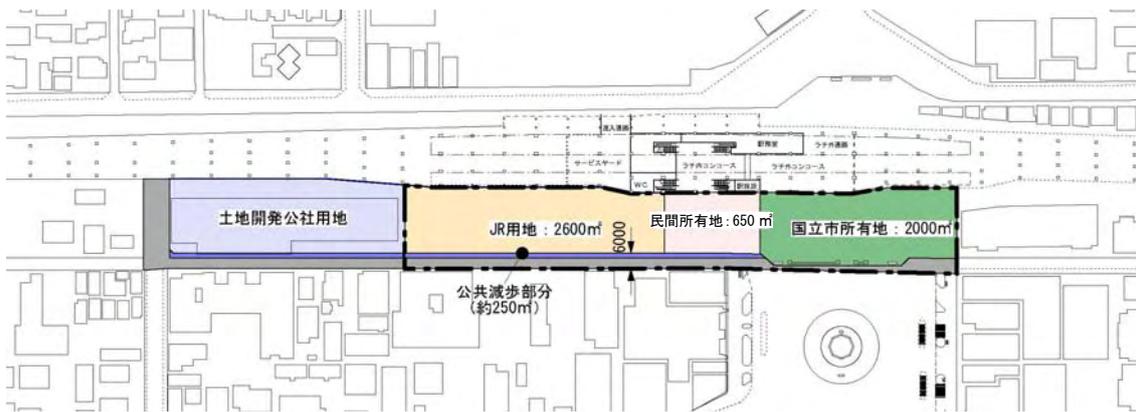
- ・ 土地区画整理法第2条第1項の「公共施設の新設・変更」の解釈について、本検討が当てはまるか否かという問題があるが、「公共的空地等の整備と一体的な舗装の打ち換え・植栽」に該当すると考えられる。
- ・ その他、道路の最低幅員については、施行規定第9条第3号の但し書きの適用により、最低幅員を6m以上とする。

### 2) 敷地整序型区画整理事業の計画

- ・ 本検討では、以下のように事業区域を設定し、基本的には市所有地とJR所有地の交換を行い、道路の拡幅を行うものとする。



■ 従前							
		面積(m <sup>2</sup> )	割合	土地単価(万/m <sup>2</sup> )	評価額(百万)	割合	用途(構造)
宅地	国立市所有地	2,800	41.2%	58.6	1,641	44.3%	駐輪場・一部駐車場(鉄骨2階建て)
	民間所有地	700	10.3%	61.6	431	11.6%	店舗(鉄骨2階建て・準耐火)
	JR所有地	2,000	29.4%	81.8	1,636	44.1%	更地
	小計	5,500	80.9%		3,708	100.0%	
公共施設	道路	1,300	19.1%				
	合計	6,800	100.0%				



■従後		面積(㎡)	割合	土地単価(万/㎡)	評価額(百万)	割合	清算金(百万)	-;徴収	備考
宅地	国立市所有地	2,000	29.4%	81.8	1,636	46.0%		-61	減歩率 4.5%
	民間所有地	650	9.6%	61.6	400	11.2%		14	
	JR所有地	2,600	38.2%	58.6	1,524	42.8%		47	
小計	5,250	77.2%		3,560	100.0%		0		
公共施設	道路	1,550	22.8%						
	合計	6,800	100.0%						

【注意】

- ・ 敷地面積や土地単価等は、概ねの数値を用いており、概算値である。
- ・ 従後の土地の増進率等については考慮していない。

3) 概算事業費の検討

【収入の部】

- ・ 特に補助金等のメニューがないため、事業においてかかった費用については、各施行者が負担金を供出することによりまかなう。

【支出の部】

- ・ 公共施設整備費については、拡幅部分の舗装整備のみを行うものとした。
- ・ 移転補償費については、事前に各地権者が除却工事を実施し、更地で事業に入ることとしたため、計上していない。
- ・ 調査設計費、事務費については、これまでの事例から単価等を算出し、計算した。

■収入の部			
項目		金額(百万)	備考
施行者負担金	市	37.6	整理前土地の評価額の割合に応じる
	民間地権者	9.9	
	JR	37.5	
合計		84.9	
■支出の部			
項目		金額(百万)	備考
公共施設整備費		7.5	拡幅部分舗装整備(250㎡、3万/㎡)
移転補償費		0.0	地権者ごとに除却工事を実施
調査設計費		74.8	単価:1.1万円/㎡
その他事務費		2.6	事務費を除く事業費の合計の3%
合計		84.9	

#### 4) 特徴と課題

- 事業実施による実質的な市の負担額は下表の通りである。

■市の負担額		
■市の負担額	金額(百万)	備考
土地開発公社用地の買い戻し	1,641	区画整理事業の従前評価額
駐輪・駐車場の切り取り工事費	19	延べ面積約3700㎡、単価5千円/㎡(処分費含まず)
換地に伴う清算金	61	
区画整理事業による負担金	38	
合計	1,758	

- 市の負担額は、土地開発公社用地の買い取りが殆どを締め、直接的な事業による支出は約 1 億円程度となる。
- 本検討では、市と JR の従前の権利割合がほぼ等しくなるように事業区域を取り、検討を行ったため、市が従後に 2000 ㎡の敷地を確保した場合、清算金を支払う形になった。しかし、事業区域の取り方によっては清算金の負担を小さくすることは可能である。

#### 【地権者間の合意形成について】

- 本検討は、基本的に、実施主体が費用の大きな負担がないということから、合意形成がしやすいと考えられる。
- 本検討では、減歩率を 4.5% に設定したが、道路拡幅部分を国立市の所有地とする換地計画にすれば、減歩率 0% とすることも可能で、さらに合意形成はしやすくなるものと考えられる。

#### 【事業による南口整備について】

- 事業区域南側の、現況で 4.2m 程の幅員の道路を部分的に拡幅でき、残りの西一条までの拡幅部分は土地開発公社用地であることから、路線単位での拡幅整備がほぼ担保されたとと言える。
- 一方、従後の JR 所有地及び民間所有地については、特に開発制限が加わることがないため、高架下整備と併せた適正な土地活用手法について、JR 及び民間土地所有者に検討を呼びかける必要がある。

### (3) 市街地再開発事業を活用した場合の検討（その1）

#### 1) 市街地再開発事業の導入に関する検討

- ・ ここでは市街地再開発法に基づく第一種市街地再開発事業(権利変換方式)による簡単なケーススタディを行う。
- ・ 施行主体については、施行者が5人未満の場合等については個人施行、地権者が5人以上の場合は市街地再開発組合施行とすることが出来る。

#### 【施行区域の要件】

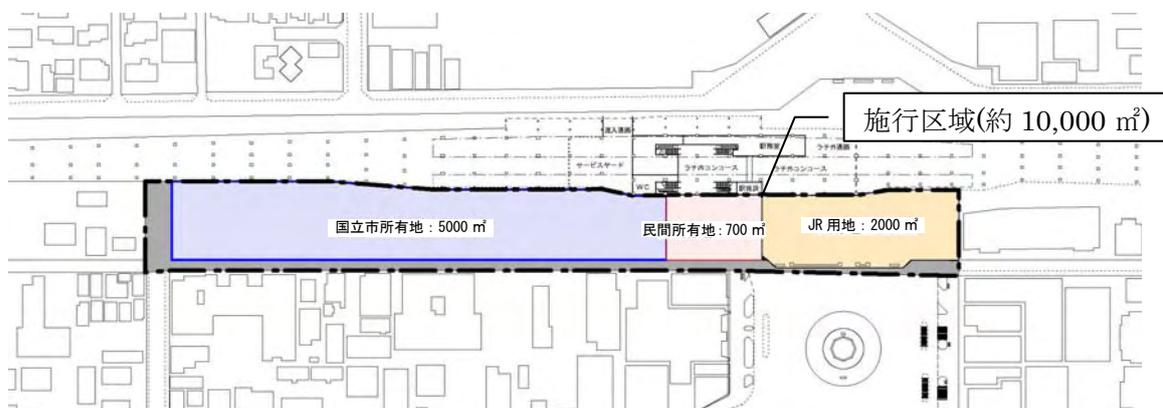
- ・ 以下のどちらかの区域であることとなっている。本検討では、市街地再開発促進区域や高度利用地区等について都市計画決定されたことを前提とするが、現行の用途地域地区の緩和や新たな制限を考慮せずに検討することとする。
- ① 市街地再開発促進区域内
  - ② 次の条件に該当する土地の区域内
    - a. 高度利用地区等であること。
    - b. 一定の耐火建築物の建築面積合計が、区域内の全建築物の建築面積の概ね1/3以下であること。または、一定の耐火建築物の敷地面積合計が区域内の全宅地面積の概ね1/3以下であること。
    - c. 区域内に十分な公共施設がなく、土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全なこと。
    - d. 都市機能の更新に貢献すること

#### 【補助対象要件】

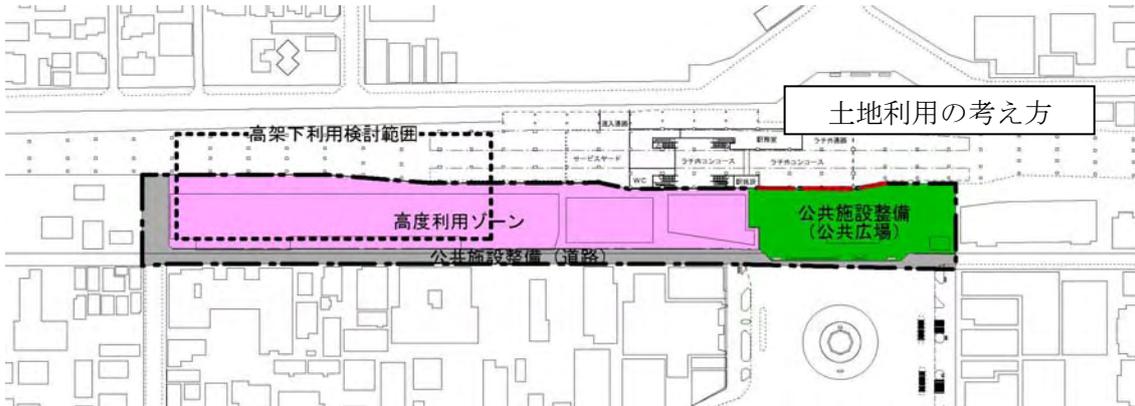
- ・ 住宅局所管：施行区域の規模(組合施行の場合は5,000㎡以上、個人施行の場合は1,000㎡以上)の他、有効空地率、建築面積、建築延べ面積、階数、駐車施設、施設建築物の用途の各要件を満たす必要がある。
- ・ 都市・地域整備局所管：政策上の位置づけによる地区限定の他は原則として施行区域面積が10,000㎡以上の地区。

#### 2) 市街地再開発事業の計画

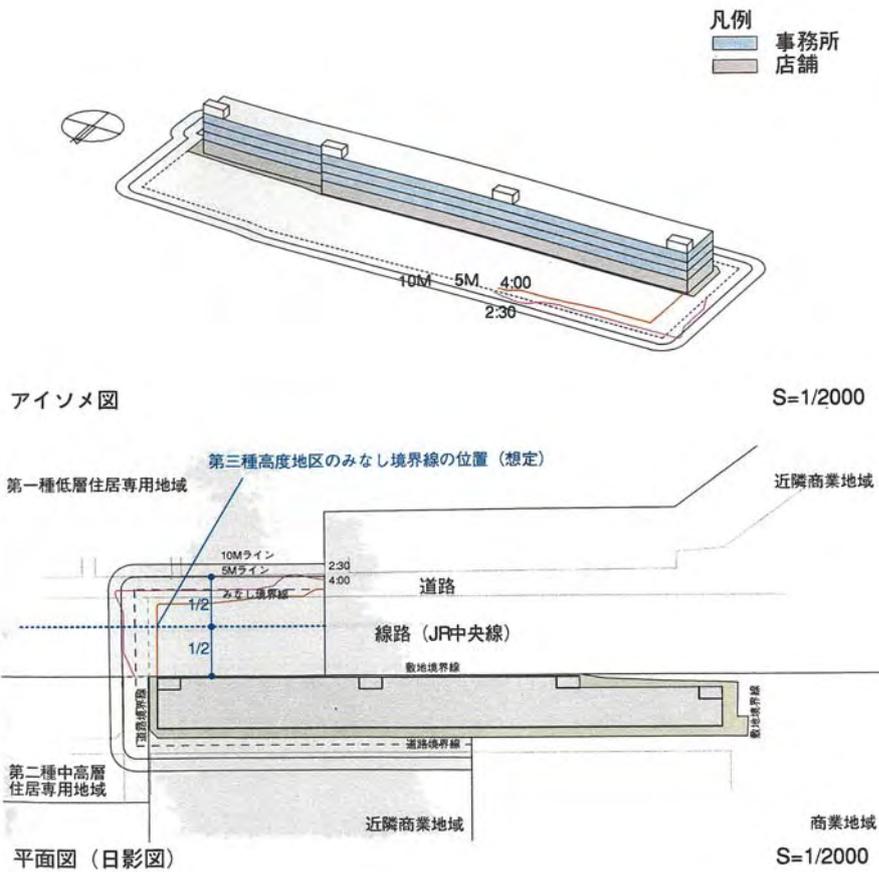
- ・ 本検討では、下図のように施行区域を設定する。



- また、施行区域における土地利用の考え方を以下のように設定する。
- 高度利用ゾーンに建築物を整備し、既存の建築法規上のボリューム検討に基づき、建築物の検討を行う。



既存の建築法規上のボリューム検討(上層階を事務用途とした場合の検討)



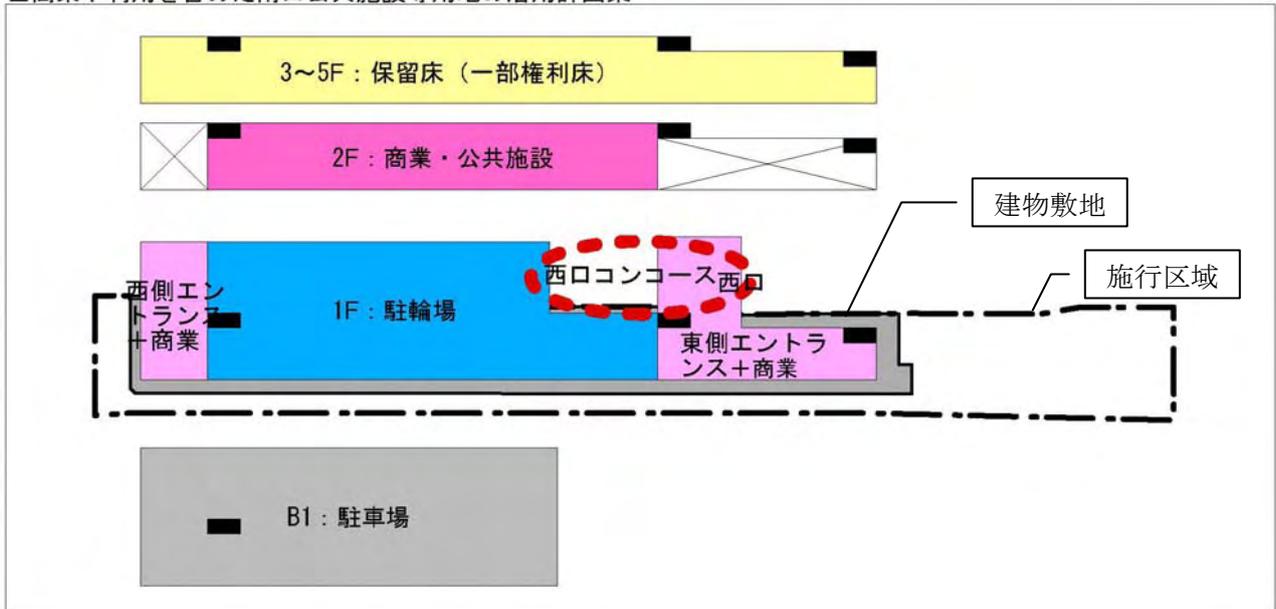
面積表

	容積対象床面積			非容積対象床面積	用途	階高
	店舗	事務所	その他			
PH			450	駐車場	PH	4m
4		4,100			事務所	4m
3		4,100			事務所	4m
2		4,100			事務所	4m
1	4,100				店舗	6m
B1	4,100				店舗	5m
B2			850	3,250	駐車場・その他	4m
小計	8,200	12,300	1,300	3,250	※駐車台数約5~60台	
合計		21,800		25,050	(50㎡/台)	
	敷地面積	5,431㎡				
	建築面積	4,100㎡	建築率	75%		
	延面積	21,800㎡	容積率	401%		

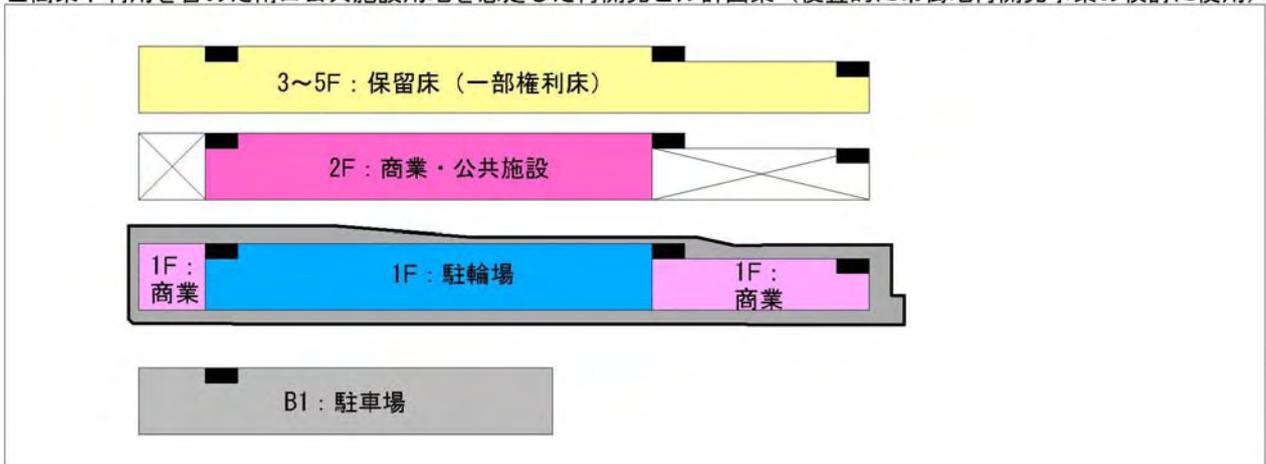
**【施設建築物の検討】**

- ・ 従前の建物は、民間所有地の店舗(延べ床約 1100 m<sup>2</sup>)、市所有地の駐車・駐輪場である。
- ・ よって施設建築物については、これらの機能を B1～1F に集め、2F に商業・公共施設、3F 以上を保留床(一部権利床)として住宅機能を導入するものとした。
- ・ なお、施設建築物の検討は、高架下の利用と合わせた検討が現実的であるが、ここでは検討を簡略化するため、便宜的に高架下利用を含めた南口公共施設用地を想定した再開発ビル計画案を用いるものとする。

■高架下利用を含めた南口公共施設等用地の活用計画案



■高架下利用を含めた南口公共施設用地を想定した再開発ビル計画案 (便宜的に市街地再開発事業の検討に使用)



	容積対象床面積(m <sup>2</sup> )	非容積対象床面積(m <sup>2</sup> )	用途	階高(m)
PH			PH	
5	4,100.0		住宅	3.0
4	4,100.0		住宅	3.0
3	4,100.0		住宅	3.0
2	2,700.0		店舗・公共施設	3.5
1	1,500.0	2,600.0	駐輪場・店舗	2.5
B1		2,500.0	駐輪場	2.3
小計	16,500.0	5,100.0		
合計	21,600.0			

### 3) 概算事業費の検討

- 事業費の計算は、権利変換方式を地上権非設定型として概算した。
- 事業規模は約 56 億円程度である。このうち支出では建物工事費を含む「工事費」が殆どを締め、一方、収入の方は補助金が約 20 億円、保留床処分金が約 36 億円程度である。

支出			収入		
費用	金額	構成比	費用	金額	構成比
用地買収費	0百万円	0.00%	補助金	2,016百万円	36.19%
建物買収費	0百万円	0.00%	保留床処分金	3,556百万円	63.81%
その他補償費等	95百万円	1.70%			
調査設計計画費	297百万円	5.32%			
除去費等	218百万円	3.91%			
工事費	4,599百万円	82.53%			
事務費	260百万円	4.67%			
借入金利子	104百万円	1.86%			
合計	5,572百万円	100.00%	合計	5,572百万円	100.00%

- 従前資産に基づく従後の資産配分から、施設建築物の各階の床配分を算出した。市は従前資産が大きいため、3階の住宅部分についても権利床を得ることが出来る結果となった。
- 保留床として確保できる床面積は、10623 m<sup>2</sup>程度である。

	従前資産(万円)		計
	土地	建物	
市	324,500	69,000	393,500
民間地権者	45,430	11,000	56,430
JR	129,800		129,800
計	499,730	80,000	579,730

	従後資産(万円)						計
	B1階	1階	2階	3階	4階	5階	
市	48,250	191,620	96,010	57,620			393,500
民間地権者		56,430					56,430
JR		61,920	67,880				129,800
保留床				80,140	137,760	137,760	355,660
計	48,250	309,970	163,890	137,760	137,760	137,760	935,390

	従後床配分(m <sup>2</sup> )						計
	B1階	1階	2階	3階	4階	5階	
市	2,500	2,600	1,582	1,715			8,397
民間地権者		715					715
JR		785	1,118				1,903
保留床				2,385	4,100	4,100	10,585
計	2,500	4,100	2,700	4,100	4,100	4,100	21,600

#### 【保留床の処分について】

- 保留床の販売床単価は、保留床の面積の 80%を専用部分とし、販売経費（純床単価の 20%）を上乗せすると、50.4 万円/m<sup>2</sup>となる。
- 周辺の新築分譲住宅の販売床単価は約 55 万円/m<sup>2</sup>程度であることから、販売価格上は保留床の処分について問題がない。

#### 4) 特徴と課題

- 事業実施による実質的な市の負担額は下表の通りである。

■市の負担額		
市の負担額	金額(百万)	備考
土地開発公社用地の買い戻し	2,841	再開発事業の従前評価額
建築費等の補助	504	補助金の1/4を負担
合計	3,345	

- 基本的に土地開発公社用地の買い取り費用が殆どを占める。
- 補助金については、補助対象となる部分の整備費用のうち 2/3 が補助率となるが、この内訳は、国費が 1/3、都道府県が 1/6、市町村が 1/6 となっており、市の負担分は補助金額の 1/4 となる。

#### 【事業の採算について】

- 本検討では事業採算に問題がなかったが、従前資産の評価や施設建築物の建築費等の要因により、補助金と保留床の処分だけでは支出分を賄いきれない場合も考えられる。この場合は、施行者の負担金により賄うことになる。
- また、保留床の処分は市場に左右されるため、確実とは言い切れずリスクが高い。このため、参加組合員制度\*1や特定建築者制度\*2を活用することが望ましいと考えられる。
- 市街地再開発事業を活用した場合は、駅舎用地を確保するだけでなく南口公共用地の活用についても併せて検討が進むため、一体的な整備という意味では敷地整序型区画整理を活用した場合より有利であるが、実質的な市の支出では約 2 倍、事業規模では 50 倍以上となるため、慎重な検討が必要である。

#### \*1)参加組合員制度

市街地再開発事業の組合施行では、権利変換期日後に原則公募により保留床取得者を定めることとしているが、保留床の処分先を早期に確定することにより、事業リスクの低減を図るため、保留床取得者をあらかじめ事業の当初段階で参加組合員として定款に定めることが出来る制度。

#### \*2)特定建築者制度

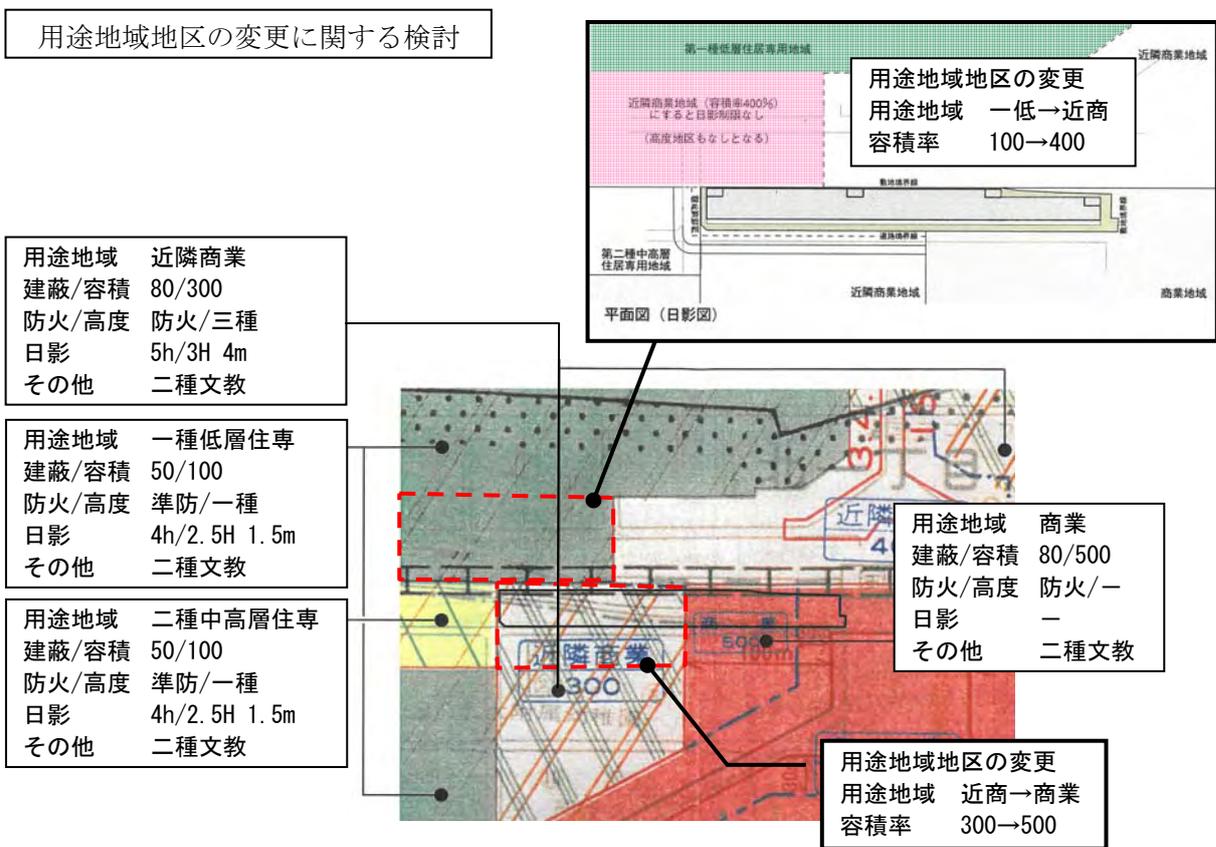
市街地再開発事業では、施行者が自ら施設建築物、施設建築敷地及び公共施設の整備を一体的に行うのが原則であるが、保留床を取得予定の民間事業者について権利変換計画等に特定建築者として定め、特定建築者自らの負担・ノウハウにより計画・建築工事を行うことができる特例制度。

#### (4) 市街地再開発事業を活用した場合の検討（その2）

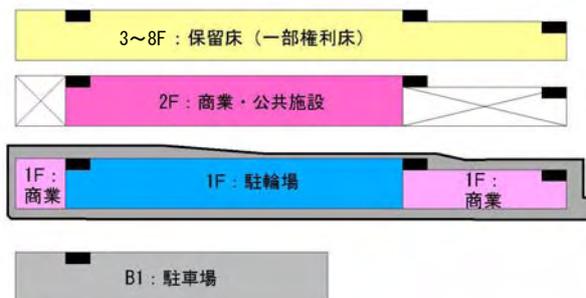
～用途地域地区の変更により高度利用が可能となった場合

##### 1) 市街地再開発事業の計画

- 市街地再開発事業は、土地の高度利用について高い位置づけにある地区において実施されることが多いため、実施にあたっては用途地域地区の変更による規制の緩和が行われる場合がある。
- 当地区の既存検討においても、用途地域地区の変更による日影制限の影響を排した検討が行われている。
- さらにここでは、駅南側の商業地域が本計画検討区域の全域に渡って適用された場合の、高度利用による再開発事業（=高容積検討案）について検討を加えることにする。



- 高容積検討案の再開発ビル計画案とその面積表は以下の通りである。



	容積対象床面積(m <sup>2</sup> )	非容積対象床面積(m <sup>2</sup> )	用途	階高(m)
PH			PH	
8	4,100.0		住宅	3.0
7	4,100.0		住宅	3.0
6	4,100.0		住宅	3.0
5	4,100.0		住宅	3.0
4	4,100.0		住宅	3.0
3	4,100.0		住宅	3.0
2	2,700.0		店舗・公共施設	3.5
1	1,500.0	2,600.0	駐輪場・店舗	2.5
B1		2,500.0	駐車場	2.3
小計	28,800.0	5,100.0	容積率: 480% 高さ: 24m	
合計	33,900.0			

## 2) 概算事業費の検討

- この場合の概算事業費は以下の通りである。また、施設建築物の各階の床配分については、前出の検討と同様の条件で検討した。

支出			収入		
費用	金額	構成比	費用	金額	構成比
用地買収費	0百万円	0.00%	補助金	2,420百万円	28.49%
建物買収費	0百万円	0.00%	保留床処分金	6,072百万円	71.51%
その他補償費等	95百万円	1.12%			
調査設計計画費	424百万円	5.00%			
除去費等	218百万円	2.57%			
工事費	7,182百万円	84.57%			
事務費	396百万円	4.66%			
借入金利子	177百万円	2.08%			
合計	8,491百万円	100.00%	合計	8,491百万円	100.00%

	従後床配分(㎡)									計
	B1階	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	
市	2,500	2,600	965	4,100	581					10,746
民間地権者		872								872
JR		628	1,735							2,363
保留床					3,519	4,100	4,100	4,100	4,100	19,919
計	2,500	4,100	2,700	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	33,900

	従後資産(万円)									計
	B1階	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	
市	48,000	153,140	49,600	125,050	17,710					393,500
民間地権者		56,430								56,430
JR		40,620	89,180							129,800
保留床					107,340	125,050	125,050	125,050	125,050	607,540
計	48,000	250,190	138,780	125,050	125,050	125,050	125,050	125,050	125,050	1,187,270

- 事業規模は、床面積の増加に伴って約 85 億円程度となる。事業の採算上必要となる保留床処分金は約 61 億円程度である。
- 高度利用が可能となったため、全体的に床単価が低くなり、市が確保できる床面積は多くなる。

### 【保留床の処分について】

- 保留床の販売床単価は、保留床の面積の 80%を専用部分とし、販売経費（純床単価の 20%）を上乗せすると、45.8 万円/㎡となる。
- 周辺の新築分譲住宅の販売床単価は約 55 万円/㎡程度であることから、販売価格上は保留床の処分について問題がない。

## 3) 特徴と課題

- 事業実施による実質的な市の負担額は下表の通りである。市の負担額は、全体事業費の増加に比較してあまり増加しない。

■市の負担額		
■市の負担額	金額(百万)	備考
土地開発公社用地の買い戻し	2,841	再開発事業の従前評価額
建築費等の補助	605	補助金の1/4を負担
合計	3,446	

### 【事業の採算及び事業の導入について】

- 保留床の販売単価が小さくなった分、事業規模を大きくした方が有利ではあるが、同時にこの場合は保留床面積も増えていることに留意する必要がある。さらに事業規模が 1.5 倍となっていることから、事業導入にはさらに慎重な検討が必要である。

## (5) 借地により駅舎用地を確保した場合の検討

### 1) 借地による駅舎用地の確保手法に関する検討

- ・ 国立市が独自に駅舎用地の 2000 ㎡を JR から借地して地代を支払う。一方、土地開発公社から買い取る 5000 ㎡の土地を活用することで、借地に伴う財政負担の軽減を図る。
- ・ 将来的には、借地部分の底地所有権を、協議の上 JR から買い取ることも可能である。

### 2) 現土地開発公社用地の活用手法に関する検討

- ・ 現土地開発公社用地の活用による収入確保については、次の二つが考えられる。
  - ア) 独自に事業を行い事業収入を得る
  - イ) 土地を貸すことにより地代収入を得る
- ・ 現在、土地開発公社用地における駐車場経営は、約 5,000 万円程度の年間収益(事業原価差し引き後)があり、今後市が土地開発公社用地を買い取って駐車場経営を引き継いだ場合でも、同様の収益が見込める。
- ・ 一方、現土地開発公社用地を市が貸す場合、地代を年間 5,000 万円以上としないとメリットがないため、プロポーザル方式等により、それだけの地代を支払える民間事業者を求める必要がある。

#### 【地代の概算】

- ・ 一般的な年間の地代の算出手法として、次のような計算式がある。
$$(\text{土地の更地価格}) \times (\text{底地権割合}) \times (1-0.26) \times 0.04$$
ただし、0.26 は譲渡所得税率、0.04 は運用益率の仮定値
- ・ これにより地代を計算すると、JR 所有地部分が 1,453 万円/年、土地開発公社用地部分が 2,672 万円/年となる。
- ・ この場合、駐車場経営により見込まれる収益で、駅舎用地として確保する JR 用地の地代がまかなえる計算になる。(ただし、土地開発公社用地の買い取りの翌年度から、買い取り起債の償還が始まる)
- ・ 一方、現土地開発公社用地の地代は駐車場経営の収益の約半分であり、地代を 5,000 万円以上とするには、借地人が収益能力の非常に高い事業を展開することが求められる。

#### 【借地契約の手法】

- ・ 駅舎用地部分の借地契約については、比較的長く借地権の存続期間を設定できること、借地権の更新により、将来的にも駅舎用地を確保し続けることが出来ること、などが契約手法の選定のための条件となる。よって、駅舎用地部分の借地契約については、通常の借地契約が望ましいと考えられる。
- ・ 一方、現在土地開発公社用地の借地契約については、借地契約終了時に確実に一旦土地が返却されることが望ましい。そのことから定期借地権方式の方が望ましいと考えられる。また、契約の存続期間については 10～20 年程度が妥当であると考えられ、駅前と言う立地条件から考えても、事業用定期借地権方式が有力な手法であると考えられる。

定期借地権の3タイプと普通借地権（出典：都市・建築・不動産企画開発マニュアル）

タイプ分類		借地期間 の要件	利用目的	手続き	存続期間満了時の対応
定期借地権	一般定期借地権	50年以上	限定なし	公正証書等の書面で更新排除等の特約を結ぶ	期間満了時に借地人は建物を収去して土地を明け渡す。借地人は建物買い取り請求が出来ない
	建物譲渡特約付き借地権	30年以上	限定なし	建物譲渡特約を結ぶ 建物に仮登記を行う	建物所有権は地主に移転
	事業用借地権	10年以上 20年以下	事業用建物に限る (住宅は不可)	公正証書による設定契約を行う	期間満了時に借地人は建物を収去して土地を明け渡す。借地人は建物買取請求が出来ない
普通借地権		30年以上	限定なし	更新が原則	更新されない場合、借地人は建物買取請求が出来る

### 3) 特徴と課題

- この手法における特徴は、土地開発公社用地の買い取りを除けば、直近の大きな財政負担を伴わずに駅舎保存用地の確保ができるということである。
- また、駅舎保存用地については、将来的に JR から底地所有権を買い取ることも可能である。現在の JR 所有地は、土地単価を 81.8 万円/㎡とすると 1,636 百万円であり、路線価図によると借地権割合が7割、底地権割合が残りの3割となっていることから、借地人である市が JR 所有地を買い取る場合、土地価格の3割=49,080 万円で購入することが可能である。
- しかし、借地した場合の JR の収入は下表の通りであり、現時点での一括売却の方がメリットが大きいため、地代交渉などの合意形成は非常に難しくなるものと考えられる。

	15年後	30年後
JR の地代収入(1,453 万円/年)	21,795 万円	43,590 万円
底地の売却価格	49,080 万円	49,080 万円
JR の収入の合計	70,875 万円 ( < 163,600 万円)	92,670 万円 ( < 163,600 万円)

- 一方、現土地開発公社用地の活用については、これまでと同様に駐車場経営により収益を得ていくことが現実的だと考えられる。
- 民間事業者への借地については、競争入札方式やプロポーザル方式により事業者の選定を行うことが考えられるが、収益性と同時に周辺のまちづくりに効果的な公益性のある事業を優先することが望ましく、その場合にはプロポーザル方式の方が適しているものと考えられる。
- また、市の政策や土地の所有形態などの条件が合えば、PFI 方式による公共施設の整備又は公共サービスの提供について検討することも可能である。

## (6) 南口公共施設等用地とJR国立駅舎用地の一体開発に係る事業手法の課題

- ここでは、南口公共施設等用地と JR 国立駅舎用地の一体開発に関する具体的な事業手法として検討した3つの手法(市街地再開発事業の活用については1つにまとめる)について、「事業の実現性」「合意形成」「南口公共施設等用地の活用性」という側面から評価し、今後の検討課題を挙げる。

	事業の現実性 (事業費の側面)	合意形成	南口公共施設等用地の 活用性
敷地整序型区 画整理事業を 活用した場合	土地開発公社用地の 買い取り費用を除け ば費用負担は過大で はない範囲と考えら れる。	税制面での優遇や費用負 担が過大でないことな ど、合意形成には有利な 条件がある。	道路の拡幅整備など基盤整備が整う ことにより、土地の活用性は上がる。 民間所有地部分は、敷地整序型区画 整理事業による費用負担を補う開発 が求められるため、事前に調整する 必要がある。
市街地再開 発事業を活用し た場合	土地開発公社用地の 買い取り費用を除け ば実質的な費用負担 は大きくないが、確実 な保留床の処分、建築 物等工事費の借入な ど、課題が多い。	事業費の側面から事業の 現実性が確認できれば、 地権者間の合意形成は可 能であると考えられる。 一方、高度利用に伴い建 築規模が大きくなること 等については、近隣の住 民や市民の意向に十分配 慮する必要がある。	一体的な都市基盤の整備及び施設建 築物の整備を行うため、駅前の土地 のポテンシャルを活かした、魅力あ る拠点的な整備が可能である。
借地により駅 舎用地を確保 した場合	市としては直近の財 政負担が少なく駅舎 保存用地を確保でき るが、JR としてはメ リットがなく、現実的 ではない。	JR 用地の地代の価格設 定について、JR と協議す る必要があるが、合意に 至るには双方の大きな議 歩が必要である。	市が恒久的に駐車場経営していく必 要があるか検討する必要がある。ま た、借地する場合はあくまで暫定的 な建築物等の整備に過ぎない。 道路等の都市基盤についても当面暫 定的な整備のみとなる。

- 今回の検討の結果とその評価からは、敷地整序型区画整理事業を活用した場合が最も現実的な手法であると考えられる。
- 今後の検討にあたっては次のような課題がある。
  - 土地・建物条件の再確認：土地面積、地価等の精査、建物評価など
  - 各事業手法の適用の再確認：条件の再確認を踏まえた、各事業の適用性の再確認  
事業所管部局へのヒアリング
  - 関係地権者への意向確認：事業導入に関する JR や民間土地所有者の意向把握
  - 事業費等の再検討：再確認後の条件や地権者意向を踏まえた事業費等の再検討

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その1)における事業試算の計画概略・設定条件

諸元 (従前・計画)

	従前	計画
区域面積	10,000㎡	10,000㎡
敷地面積	7,700㎡	6,000㎡
公共用地	23%	40%
建築面積	4,000㎡	4,100㎡
延床面積	8,000㎡	21,600㎡
住宅延床面積	0㎡	12,300㎡
店舗等延床面積	1,100㎡	4,200㎡
有効空地率	60.0%	59.0%
建坪率	51.9%	68.3%
容積率	103.9%	360.0%
建物の構造	S造	R C造5階

設定条件

権利者数	3名
土地所有者	3名
借地権者	0名
転出率	0%
再入居率	100%
居住権利者数	0名
店舗経営権利者数	1名
現在地代	478円/㎡月
標準家賃	1,300円/㎡月
一時金	標準家賃3ヶ月分
工事期間	24ヶ月

従前資産評価額

	面積	単価	金額	転出者資産	権利変換者資産
宅地	7,700㎡	649千円/㎡	4,997百万円	0百万円	4,997百万円
建物(木造)	0㎡	50千円/㎡	0百万円	0百万円	0百万円
建物(S造)	8,000㎡	100千円/㎡	800百万円	0百万円	800百万円
合計	-	-	5,797百万円	0百万円	5,797百万円

工事単価

	住宅	店舗等
主体工事	170千円/㎡	170千円/㎡
設備工事	40千円/㎡	80千円/㎡
合計	210千円/㎡	250千円/㎡

工事種別内訳

主体工事	2,805百万円
設備工事	828百万円
合計	3,633百万円

除去工事費

木造	6千円/㎡
RC造	12千円/㎡

注) 宅地単価は、それぞれの土地単価の面積平均により算出した値

宅地単価 =  $(81.8 \times 2000 / 7700) + (61.6 \times 700 / 7700) + (58.6 \times 5000 / 7700)$

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その1)における事業試算の事業費算定

事業費の算定

項目		数量	単価	金額	備考	区分	
調査設計計画費	事業計画作成費	10,000㎡	5千円	50百万円	区域面積×単価	按分	
	基本設計費	3,633百万円	1.06%	39百万円	建築工事費×設計料率*1	建物	
	地盤調査費	12本	600千円	7百万円	調査本数×単価	建物	
	建築設計費	3,633百万円	3.88%	141百万円	建築工事費×設計料率*1	建物	
	権利変換計画作成費	10,000㎡	6千円	60百万円	区域面積×単価	按分	
小計1				297百万円			
土地整備費	除却費等	建築物除去費(木造)	0㎡	6千円	0百万円	従前延床面積×単価	土地
		建築物除去費(RC造)	8,000㎡	12千円	96百万円	従前延床面積×単価	土地
		整地費	7,700㎡	3千円/㎡	23百万円	従前延床面積×単価	土地
		仮設店舗設置費	-	-	99百万円	下記(A)参照	土地
		小計2			218百万円		
	補償費	用地補償費	4,997百万円	0%	0百万円	用地評価額×転出率	土地
		上記相当利息分	0百万円	(6/12)×0.06	0百万円	上記金額×6ヶ月×6%*2	土地
		建築補償費	800百万円	0%	0百万円	建物評価額×転出率	土地
		上記相当利息分	0百万円	(6/12)×0.06	0百万円	上記金額×6ヶ月×6%*2	土地
		動産移転補償・雑費	8,000㎡	5千円	40百万円	従前延床面積×単価	土地
		仮住居補償費	-	-	0百万円	下記(B)参照	土地
		地代現収補償費	-	-	55百万円	下記(C)参照	土地
		小計3			95百万円		
工事費	建築工事費(住宅)	12,300㎡	210千円	2,583百万円	計画延床面積×単価	建物	
	建築工事費(店舗)	4,200㎡	250千円	1,050百万円	計画延床面積×単価	建物	
	駐車場整備費	5,100㎡	180千円/㎡	918百万円	位置義務台数×㎡×単価	建物	
	空地整備費	1,900㎡	25千円	48百万円	計画空地面積×単価	土地	
	小計4			4,599百万円			
小計1~4				5,208百万円			
事務費		5,208百万円	5%	260百万円	小計1~4×単価	按分	
借入金利子				104百万円	下記(D)参照		
総事業費				5,572百万円	↓按分分配*3 + ↓借入金利子*4		
うち土地分				399百万円			
うち建物分				5,173百万円			

- \*1・・・市街地再開発補助要領標準料率
- \*2・・・評価基準日から権利変換期までの期間を6ヶ月と考えた。
- \*3・・・事業費のうち、区分が「按分」の部分は、土地・建物事業費の区分比で区分した。
- \*4・・・借入金利子のうち、(小計④：Σ小計①～③)を(建物分：土地分)と考え按分した。

(A) 仮設店舗設置費=	店舗等延床面積	×再入居率	×単価		
	1,100㎡	×100%	×90千円/㎡	=99百万円	
(B) 仮住居補償費=	一時金+家賃相当額			=0百万円	
(一時金)	標準家賃	×面積	×補償期間		
転出者	1,300円/㎡月	×0㎡	×3ヶ月	=0百万円	
再入居者	1,300円/㎡月	×0㎡	×3ヶ月	=0百万円	
(家賃相当額)					
転出者	1,300円/㎡月	×0㎡	×6ヶ月	=0百万円	
再入居者	1,300円/㎡月	×0㎡	×24ヶ月	=0百万円	
注) 家賃相当額の補償期間については、転出者の場合地区外での再築期間=6ヶ月と考え、再入居者については工事期間=24ヶ月と考えた。					
(C) 地代現収補償費=	敷地面積	×再入居率	×現在地代	×(1-0.05)	×補償期間
	6,000㎡	×100%	×400円/㎡月	×0.95	×24ヶ月
					=55百万円
注) 0.05は管理費相当額、補償期間は工事期間と考えた。					
(D) 借入金利子=	104百万円				
要借入金総額=	事業費-補助金=	5,468百万円	-2,016百万円	=3452百万円	
公庫借入金金利子=	借入額	×融資率	×金利	×期間	×借入期間短縮割合
(住宅部分：2/3)	2,301百万円	×80%	×3.00%	×2年	×1/2
					=55百万円
(店舗部分：1/3)	1,151百万円	×80%	×3.00%	×2年	×1/2
					=28百万円
市中銀行金利子	3,452百万円	×20%	×3.00%	×2年	×1/2
					=21百万円
注) 借入金利子は、要借入金総額が住宅金融公庫融資の貸付対象額となると考えられる。公庫借入金金利は、平成17年3月現在のものとした。					

*3		土地分	建物分	計
	区分	360百万円	4,738百万円	5,098百万円
	按分	26百万円	344百万円	370百万円

*4		土地分	建物分	計
	借入金利子	12百万円	91百万円	104百万円

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その1)における事業試算の補助金算定  
補助金の算定

項目	補助対象額	補助率	金額補助	備考	区分
調査設計計画費	事業計画作成費	2/3	33百万円	事業費欄 同項目参照	按分
	基本設計費	2/3	26百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	地盤調査費	2/3	5百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	建築設計費	2/3	94百万円	事業費欄 同項目参照	建物
権利変換計画作成費	60百万円	2/3	40百万円	事業費欄 同項目参照	按分
小計1			198百万円		
除却費等	建築物除去費(木造)	2/3	0百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	建築物除去費(RC造)	2/3	96百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	整地費	2/3	23百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	仮設店舗設置費	2/3	0百万円	単価×再入居率×2/3 *1	土地
小計2			79百万円		
土地整備費	用地補償費(転出)	2/3	0百万円	買収必要額	土地
	建築補償費(再入居)	2/3	800百万円	使途は建築主体工事費 *2	建物
	動産移転補償・雑費	2/3	40百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	仮住居補償費	2/3	0百万円	事業費欄 同項目参照	土地
地代現収補償費	55百万円	2/3	36百万円	事業費欄 同項目参照	土地
小計3			596百万円		
工事費	共用通行部分	2/3	421百万円	主体工事費×15%×2/3	建物
	供給処理施設・他	2/3	248百万円	設備工事費×30%×2/3	建物
	駐車場整備費	2/3	918百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	空地整備費	2/3	48百万円	事業費欄 同項目参照	土地
小計4			1,090百万円		
小計1~4			1,963百万円		
事務費		2.7%	53百万円	Σ小計1~4×事業費率 *3	按分
補助金額総額	1,963百万円		2,016百万円	↓按分分配 *4	
うち土地分			186百万円		
うち建物分			1,831百万円		

\*1・・・仮設店舗等設置費標準単価表

\*2・・・再入居の建物補償費相当額=権利変換者の従前建物評価額

\*3・・・市街地再開発事業費補助(一般会計)交付要綱(平成7年度)事務費率の限度とした。

\*4・・・事業費のうち、区分が「按分」の部分は、土地・建物事業費の区分費(330:1,884)で按分した。

*4		土地分	建物分	計
区分		174百万円	1,716百万円	1,890百万円
按分		12百万円	115百万円	126百万円
計		186百万円	1,831百万円	2,016百万円

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その1)における事業試算の床単価算定  
床単価の算定

	店舗				合計	住宅(3~5階)	駐輪場(1階)	駐車場	合計
	店舗1階	店舗2階	店舗1階	店舗2階					
延床面積：A	1,500㎡	2,700㎡	12,300㎡	2,500㎡	4,200㎡	2,600㎡	2,500㎡	21,600㎡	
土地効用比：R	10	7	3	1		10			
A×R	15,000	18,900	36,900	2,500	33,900	26,000	2,500	99,300	
土地持分比	15.11%	19.03%	34.14%	2.52%	37.16%	26.18%	2.52%	100.00%	
持分額(千円)*1	907,864	1,143,909	2,051,773	151,311	2,233,346	1,573,631	151,311	6,010,060	
単価(千円/㎡)	605	424	182	61	489	605	61	278	
区分工事費	375,000	675,000	1,050,000	450,000	1,050,000	468,000	450,000	4,551,000	
工事費比率	8.24%	14.83%	23.07%	9.89%	23.07%	10.28%	9.89%	100.00%	
持分額(千円)*2	275,441	495,793	771,234	330,529	1,897,236	343,750	330,529	3,342,749	
単価(千円/㎡)	184	184	184	132	154	132	132	155	
合計価格(千円)	1,183,305	1,639,702	2,823,007	481,840	2,823,007	1,917,381	481,840	9,352,809	
単価(千円/㎡)	789	607	672	193	672	737	193	433	
単価(千円/坪)	2,603	2,004	2,218	636	2,218	2,434	636	1,429	

\*1：店舗・住宅の各部分について(A\*R)/ΣA\*Rとした

\*2：店舗・住宅の各部分について(工事費/Σ工事費)とした

総事業費から補助金総額を引いた後、権利変換者の従前資産額を加えたものが床の原価となる。土地・建物ごとに行った計算結果を以下に示す。

土地持分額	399百万円	補助金総額	原価
建物持分額	5,173百万円	-186百万円	従前資産
		+5,797百万円	
			=6,010百万円
			=3,343百万円

この土地・建物分の原価を、上記表に示す方法で、店舗・住宅・駐車場の各部分に配分することにより、店舗・住宅・駐車場の各部分の床単価を算定した。

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その1)における事業試算の収支計算  
収支計算

費用	支出		構成比		収入		構成比
	金額	金額	構成比	費用	金額	構成比	
用地買収費	0百万円	0百万円	0.00%	補助金	2,016百万円	36.19%	
建物買収費	0百万円	0百万円	0.00%	保留床処分金	3,556百万円	63.81%	
その他補償費等	95百万円		1.70%				
調査設計計画費	297百万円		5.32%				
除去費等	218百万円		3.91%				
工事費	4,599百万円		82.53%				
事務費	260百万円		4.67%				
借入金利子	104百万円		1.86%				
合計	5,572百万円		100.00%	合計	5,572百万円	100.00%	

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その2)における事業試算の計画概略・設定条件  
諸元(従前・計画)

	従前	計画
区域面積	10,000㎡	10,000㎡
敷地面積	7,700㎡	6,000㎡
公共用地	23%	40%
建築面積	4,000㎡	4,100㎡
延床面積	8,000㎡	33,900㎡
住宅延床面積	0㎡	24,600㎡
店舗等延床面積	1,100㎡	4,200㎡
有効空地率	60.0%	59.0%
建坪率	51.9%	68.3%
容積率	103.9%	480.0%
建物の構造	S造	RC造5階

設定条件	
権利者数	3名
土地所有者	3名
借地権者	0名
転出率	0%
再入居率	100%
居住権利者数	0名
店舗経営権利者数	1名
現在地代	478円/㎡月
標準家賃	1,300円/㎡月
一時金	標準家賃3ヶ月分
工事期間	24ヶ月

従前資産評価額

	面積	単価	金額	転出者資産	権利変換者資産
宅地	7,700㎡	649千円/㎡	4,997百万円	0百万円	4,997百万円
建物(木造)	0㎡	50千円/㎡	0百万円	0百万円	0百万円
建物(S造)	8,000㎡	100千円/㎡	800百万円	0百万円	800百万円
合計	-	-	5,797百万円	0百万円	5,797百万円

工事単価

	住宅	店舗等
主体工事	170千円/㎡	170千円/㎡
設備工事	40千円/㎡	80千円/㎡
合計	210千円/㎡	250千円/㎡

工事種別内訳

主体工事	4,896百万円
設備工事	1,320百万円
合計	6,216百万円

除去工事費

木造	6千円/㎡
RC造	12千円/㎡

(注) 宅地単価は、それぞれの土地単価の面積平均により算出した値

宅地単価 = (81.8 × 2000 / 7700) + (61.6 × 700 / 7700) + (58.6 × 5000 / 7700)

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その2)における事業試算の事業費算定

事業費の算定

項目		数量	単価	金額	備考	区分	
調査設計計画費	事業計画作成費	10,000㎡	5千円	50百万円	区域面積×単価	按分	
	基本設計費	6,216百万円	1.06%	66百万円	建築工事費×設計料率*1	建物	
	地盤調査費	12本	600千円	7百万円	調査本数×単価	建物	
	建築設計費	6,216百万円	3.88%	241百万円	建築工事費×設計料率*1	建物	
	権利変換計画作成費	10,000㎡	6千円	60百万円	区域面積×単価	按分	
	小計1			424百万円			
土地整備費	除却費等	建築物除去費(木造)	0㎡	6千円	0百万円	従前延床面積×単価	土地
		建築物除去費(RC造)	8,000㎡	12千円	96百万円	従前延床面積×単価	土地
		整地費	7,700㎡	3千円/㎡	23百万円	従前延床面積×単価	土地
		仮設店舗設置費	-	-	99百万円	下記(A)参照	土地
		小計2			218百万円		
	補償費	用地補償費	4,997百万円	0%	0百万円	用地評価額×転出率	土地
		上記相当利息分	0百万円	(6/12)×0.06	0百万円	上記金額×6ヶ月×6%*2	土地
		建築補償費	800百万円	0%	0百万円	建物評価額×転出率	土地
		上記相当利息分	0百万円	(6/12)×0.06	0百万円	上記金額×6ヶ月×6%*2	土地
		動産移転補償・雑費	8,000㎡	5千円	40百万円	従前延床面積×単価	土地
		仮住居補償費	-	-	0百万円	下記(B)参照	土地
		地代現収補償費	-	-	55百万円	下記(C)参照	土地
		小計3			95百万円		
		工事費	建築工事費(住宅)	24,600㎡	210千円	5,166百万円	計画延床面積×単価
建築工事費(店舗)	4,200㎡		250千円	1,050百万円	計画延床面積×単価	建物	
駐車場整備費	5,100㎡		180千円/㎡	918百万円	位置義務台数×㎡×単価	建物	
空地整備費	1,900㎡		25千円	48百万円	計画空地面積×単価	土地	
小計4				7,182百万円			
小計1~4			7,919百万円				
事務費	7,919百万円	5%	396百万円	小計1~4×単価	按分		
借入金利子			177百万円	下記(D)参照			
総事業費			8,491百万円	↓按分分配*3 + ↓借入金利子*4			
うち土地分			400百万円				
うち建物分			8,091百万円				

- \*1・・・市街地再開発補助要領標準料率
- \*2・・・評価基準日から権利変換期までの期間を6ヶ月と考えた。
- \*3・・・事業費のうち、区分が「按分」の部分は、土地・建物事業費の区分比で区分した。
- \*4・・・借入金利子のうち、(小計④：Σ小計①～③)を(建物分：土地分)と考え按分した。

(A) 仮設店舗設置費=	店舗等延床面積	×再入居率	×単価		
	1,100㎡	×100%	×90千円/㎡	=99百万円	
(B) 仮住居補償費=	一時金+家賃相当額			=0百万円	
(一時金)	標準家賃	×面積	×補償期間		
転出者	1,300円/㎡月	×0㎡	×3ヶ月	=0百万円	
再入居者	1,300円/㎡月	×0㎡	×3ヶ月	=0百万円	
(家賃相当額)					
転出者	1,300円/㎡月	×0㎡	×6ヶ月	=0百万円	
再入居者	1,300円/㎡月	×0㎡	×24ヶ月	=0百万円	
注) 家賃相当額の補償期間については、転出者の場合地区外での再築期間=6ヶ月と考え、再入居者については工事期間=24ヶ月と考えた。					
(C) 地代現収補償費=	敷地面積	×再入居率	×現在地代	×(1-0.05)	×補償期間
	6,000㎡	×100%	×400円/㎡月	×0.95	×24ヶ月
					=55百万円
注) 0.05は管理費相当額、補償期間は工事期間と考えた。					
(D) 借入金利子=	177百万円				
要借入金総額=	事業費-補助金=	8,315百万円	-2,420百万円	=5895百万円	
公庫借入金利子=	借入額	×融資率	×金利	×期間	×借入期間短縮割合
(住宅部分：2/3)	3,930百万円	×80%	×3.00%	×2年	×1/2
					=94百万円
(店舗部分：1/3)	1,965百万円	×80%	×3.00%	×2年	×1/2
					=47百万円
市中銀行利子	5,895百万円	×20%	×3.00%	×2年	×1/2
					=35百万円
注) 借入金利子は、要借入金総額が住宅金融公庫融資の貸付対象額となると考えられる。公庫借入金金利は、平成17年3月現在のものとした。					

*3		土地分	建物分	計
	区分	360百万円	7,448百万円	7,809百万円
	按分	23百万円	483百万円	506百万円

*4		土地分	建物分	計
	借入金利子	16百万円	160百万円	177百万円

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その2)における事業試算の補助金算定  
補助金の算定

項目	補助対象額	補助率	金額補助	備考	区分
調査設計計画費	事業計画作成費	2/3	33百万円	事業費欄 同項目参照	按分
	基本設計費	2/3	44百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	地盤調査費	2/3	5百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	建築設計費	2/3	161百万円	事業費欄 同項目参照	建物
権利変換計画作成費	2/3	40百万円	事業費欄 同項目参照	按分	
小計1		283百万円			
除却費等	建築物除去費(木造)	2/3	0百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	建築物除去費(RC造)	2/3	64百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	整地費	2/3	15百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	仮設店舗設置費	2/3	0百万円	単価×再入居率×2/3 *1	土地
小計2		79百万円			
土地整備費	用地補償費(転出)	2/3	0百万円	買収必要額	土地
	建築補償費(再入居)	2/3	800百万円	使途は建築主体工事費 *2	建物
	動産移転補償・雑費	2/3	40百万円	事業費欄 同項目参照	土地
	仮住居補償費	2/3	0百万円	事業費欄 同項目参照	土地
地代現収補償費	2/3	55百万円	事業費欄 同項目参照	土地	
小計3		596百万円			
工事費	共用通行部分	2/3	734百万円	主体工事費×15%×2/3	建物
	供給処理施設・他	2/3	396百万円	設備工事費×30%×2/3	建物
	駐車場整備費	2/3	918百万円	事業費欄 同項目参照	建物
	空地整備費	2/3	48百万円	事業費欄 同項目参照	土地
小計4		1,397百万円			
小計1~4		2,356百万円			
事務費		2,356百万円			
補助金額総額	2,356百万円	2.7%	64百万円	Σ小計1~4×事業費率 *3	按分
うち土地分	185百万円		185百万円	↓按分分配 *4	
うち建物分	2,235百万円		2,235百万円		

\*1・・・仮設店舗等設置費標準単価表

\*2・・・再入居の建物補償費相当額=権利変換者の従前建物評価額

\*3・・・市街地再開発事業費補助(一般会計)交付要綱(平成7年度)事務費率の限度とした。

\*4・・・事業費のうち、区分が「按分」の部分は、土地・建物事業費の区分費(330:1,884)で按分した。

*4		土地分	建物分	計
区分		174百万円	2,108百万円	2,283百万円
按分		10百万円	126百万円	137百万円
計		185百万円	2,235百万円	2,420百万円

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その2)における事業試算の床単価算定  
床単価の算定

	店舗				合計	住宅(3~8階)	駐輪場(1階)	駐車場	合計
	店舗1階	店舗2階	店舗1階	店舗2階					
延床面積：A	1,500㎡	2,700㎡	2,600㎡	2,500㎡	4,200㎡	24,600㎡	2,600㎡	2,500㎡	33,900㎡
土地効用比：R	10	7	10	1	3	10	1	1	1
A×R	15,000	18,900	26,000	2,500	33,900	73,800	26,000	2,500	136,200
土地持分比	11.01%	13.88%	19.09%	1.84%	24.89%	54.19%	19.09%	1.84%	100.00%
持分額(千円)*1	662,198	834,370	1,496,569	110,366	1,496,569	3,258,017	1,147,811	110,366	6,012,762
単価(千円/㎡)	441	309	356	44	356	132	441	44	177
区分工事費	375,000	675,000	1,050,000	450,000	1,050,000	5,166,000	468,000	450,000	7,134,000
工事費比率	5.26%	9.46%	14.72%	6.31%	14.72%	72.41%	6.56%	6.31%	100.00%
持分額(千円)*2	307,837	554,107	861,945	369,405	861,945	4,240,769	384,181	369,405	5,856,300
単価(千円/㎡)	205	205	205	148	205	172	148	148	173
合計価格(千円)	970,036	1,388,478	2,358,513	479,771	2,358,513	7,498,785	1,531,992	479,771	11,869,062
単価(千円/㎡)	647	514	562	192	562	305	589	192	350
単価(千円/坪)	2,134	1,697	1,853	633	1,853	1,006	1,944	633	1,155

\* 1 : 店舗・住宅の各部分について(A\*R)/ΣA\*Rとした

\* 2 : 店舗・住宅の各部分について(工事費/Σ工事費)とした

総事業費から補助金総額を引いた後、権利変換者の従前資産額を加えたものが床の原価となる。土地・建物ごとに行った計算結果を以下に示す。

総事業費	400百万円	補助金総額	-185百万円	従前資産	+5,797百万円	原価	=6,013百万円
土地持分額	8,091百万円	建物持分額	-2,235百万円				=5,856百万円

この土地・建物の原価を、上記表に示す方法で、店舗・住宅・駐車場の各部分に配分することにより、店舗・住宅・駐車場の各部分の床単価を算定した。

【参考】市街地再開発事業を活用した場合の検討(その2)における事業試算の収支計算  
収支計算

費用	支出		構成比	費用	収入	
	金額	金額			金額	構成比
用地買収費	0百万円		0.00%	補助金	2,420百万円	28.49%
建物買収費	0百万円		0.00%	保留床処分金	6,072百万円	71.51%
その他補償費等	95百万円		1.12%			
調査設計画費	424百万円		5.00%			
除去費等	218百万円		2.57%			
工事費	7,182百万円		84.57%			
事務費	396百万円		4.66%			
借入金利子	177百万円		2.08%			
合計	8,491百万円		100.00%	合計	8,491百万円	100.00%

## 敷地整序型区画整理事業について

(出典：都市・建築・不動産企画開発マニュアル)

敷地整序型土地区画整理事業は、超ミニの区画整理事業である。通常、求められるような公共施設整備がなくても、区域取りが凸凹であっても、既成市街地整備上意義があり、地権者の総意であれば、市街地改変を積極的に認めていこうとするものであり、それまでのミニ区画整理事業といわれてきた規模(最低0.5ha程度)よりも小さい事業でも、地元区・市と認可権者が認めれば、土地区画整理事業として施行することができるようになった。

敷地整序型土地区画整理事業は、通常、補助制度の支援を受けて理想の市街地整備を追究するものではなく、土地区画変更に伴う土地の交換分合を土地区画整理事業として行うことによる譲渡益課税の非課税等の特例の適用により自由な交換分合に立ちはだかる障壁を取り除くことで、民間の都市開発活動を誘発させ、合理的な土地の有効・高度利用を促進しようとするものである。

**敷地整序型土地区画整理事業の通達**

平成9年4月、当時の建設省区画整理課は、「既成市街地内の一定の基盤整備がなされている地域で、空地、駐車場等の小規模かつ不整形で散在した低未利用地の有効利用を特に進める必要がある地区で行われる小規模な事業」について、次の技術的基準の弾力的運用を明確化し、柔軟な運用を求める通達を出した。

- ①施行地区の設定基準
- ②公園・緑地の設定基準
- ③道路の設定基準

これは平成8年通達で想定した街区レベルのミニ区画整理事業よりも、さらに小規模の敷地レベルの「超」ミニ区画整理事業(敷地整序型土地区画整理事業)を推進することにより、経済対策として土地流動化に資することをねらったものである。

【表1】敷地整序型土地区画整理事業の例(東京都内のみ)

土地区画整理事業の名称	面積	所在区	個人(共同)	地権者数
富久町土地区画整理事業	0.45ha	新宿区	個人(共同)	2名
富久町第二土地区画整理事業	0.34ha	新宿区	個人(同意)	4名
西葛西二丁目土地区画整理事業	1.65ha	江戸川区	個人(共同)	8名
目黒四丁目土地区画整理事業	0.20ha	目黒区	個人(同意)	2名
南青山二丁目土地区画整理事業	0.33ha	港区	個人(同意)	5名
円山町土地区画整理事業	0.32ha	渋谷区	個人(共同)	5名
赤坂一丁目土地区画整理事業	0.99ha	港区	組合	9名

超ミニの区画整理事業が「公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため」行われる「土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更に関する事業」という土地区画整理事業の定義を満たすよう、次のようなものも公共施設の新設または変更該当すると明示した。

- ①区画道路の付け替えを伴うもの
- ②土地の入れ替えと併せて道路の隅切りを行うもの
- ③地区計画、総合設計による公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打ち替え・植栽を行うもの

**敷地整序型土地区画整理事業の税制**

この事業を用いるメリットは、換地操作そのものの効果だけでなく、土地区画整理事業による譲渡課税の非課税措置等の税制上の特例を活用することにある。

**■換地に関する課税の特例**

- ①従前地の譲渡益課税(所得税・法人税・住民税)

敷地整序型土地区画整理事業に限らず、土地区画整理事業においては一般に、換地処分により失った従前地について土地等の譲渡はなかったものとみなされるため、清算金の交付があった場合を除き、譲渡益に対する所得税(法人の場合は法人税)および住民税の課税は生じない。従前地を施行者に譲渡したとして従前地の譲渡益に対して課税されることはない。

- ②換地の取得に伴う不動産取得税・特別土地保有税・登録免許税

また、換地の取得に関しては、不動産取得税を課すことができないとされ、特別土地保有税も非課税とされる。また、換地処分に伴う土地の変動に係る登記は施行者により行われ(いわゆる区画整理登記)、地権者が所有権移転登記を申請する必要はなく、区画整理登記は、登録免許税法5条6号により非課税である。

**■清算金に対する課税の特例**

上述のとおり、清算金がなまたは徴収であれば譲渡所得は生じないが、清算金が交付される場合には譲渡所得が生じる。換地処分に伴い交付を受けた清算金については、次の金額が譲渡益とみなされ、課税対象となるが、一定の場合には特例があり、特別控除がなされる場合があるので注意が必要である。

清算金の額－譲渡費用

$$- \text{従前地の取得費} \times \frac{\text{清算金の額}}{\text{換地の価額} + \text{清算金の額}}$$

- ①土地区画整理法90条の換地不交付以外の清算金の場合

ア. 5,000万円特別控除または代替資産を取得した場合の課税の繰延べ

土地区画整理法90条の申出・同意に基づく換地不交付による清算金でなければ、収用交換等の5,000万円特別控除の適用があり(租税特別措置法33条の4)、さらに代替資産を取得した場合には、代替資産の金額の範囲で譲渡がなかったものとみなされる(課税の繰延べ)措置も選択し得る(同法33条1項3号)。

なお、個人・組合施行で行われる敷地

[表2] 譲渡所得税率の比較(個人)

一般の 場合	一律……26% 所得税20%+住民税6%
優良住宅地 造成等の 特例	4,000万円以下の部分……20% 所得税15%+住民税5% 4,000万円を超える部分……26% 所得税20%+住民税6%
居住用財産の 軽減税率	6,000万円以下の部分……14% 所得税10%+住民税4% 6,000万円を超える部分……20% 所得税15%+住民税5%

整序型土地区画整理事業には関係ないが、減価補償金にも、この特例の適用がある。

イ. 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例  
上述のアの繰延べや控除を行ってもなお譲渡所得が残っている個人については、課税において軽減税率の適用があり、従前地が保有期間5年を超える長期譲渡所得の場合は、税率が一般の税率よりも軽減される(同法31条の2)([表2])。

②土地区画整理法90条の換地不交付の清算金の場合

次のア以外の場合に1,500万円の特別控除がある場合は、個人の長期譲渡所得についてイの通常の100万円特別控除があるのみである。

なお、土地区画整理法90条の申出・同意に基づく換地不交付による清算金については、優良住宅地の造成等の軽減税率(同法31条の2)の適用がない。

ア. 換地困難による1,500万円特別控除  
個人施行を除く土地区画整理事業において、一定の建物等に該当するため換地を定めることが困難である場合には、1,500万円の特別控除の適用がある(同法34条の2第2項20号)。

イ. 長期譲渡所得の100万円特別控除  
長期譲渡所得に係る通常の特別控除。

#### ■先行取得による転出者に対する課税の特例

土地区画整理事業では、地権者が地区外転出するケースとしては、前述のように換地処分まで待って、清算金の交付を受ける場合だけでなく、仮換地指定前に先行買取を受ける場合や、仮換地指定から換地処分までの間に他の者に売却する場合がある。この売却により金銭を受け取った場合に、譲渡益課税の問題が生じるが、減価補償金地区の場合(次のウの場合)以外は市街地再開発事業のように5,000万円特別控除または代替資産を取得した場合の課税の繰延べは適用にならない。

一般には次の特例があるが、敷地整序型土地区画整理事業では適用が難しい。

①従来型の土地区画整理事業に対する特例  
ア. 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除  
この特例は、国、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社または地域振興整備公団が行う土地区画整理事業の場合のみの適用である。

イ. 特定住宅地造成等のための1,500万円特別控除

この特例は、5ha以上の規模が要件。  
ウ. 減価補償金を交付すべきこととなる事業において公共施設充当地として先行買取を受ける場合の5,000万円特別控除または代替資産を取得した場合の課税の繰延べ

この特例は、土地区画整理法109条による減価補償金が生じる事業に限られる。

②他の特例の適用の検討

上述のア～ウのいずれも敷地整序型土地区画整理事業では適用されないであろうし、特別に敷地整序型土地区画整理事業のために特例が用意されていないため、個々の地権者について居住用財産に係る3,000万円特別控除や買換え特例などや、特定の事業用資産の買換え特例などの活用を検討する必要がある。

③軽減税率の適用

なお、法人でなく個人の場合で、一定の条件を満たす場合には「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」の適用があり、従前地がその年1月1日において保有期間5年を超える長期譲渡所得の場合は、税率が一般の税率よりも[表2]のように軽減される(租税特別措置法31条の2第2項7号、10号、12号)。ただし、所有・居住期間10年を超える居住用財産については、3,000万円控除のうえ、より低い軽減税率を適用できるから、優良住宅地の方よりも居住用財産の特例を使う方が有利である。

優良住宅地の軽減税率が適用される一定の条件とは、次のものであり、それぞれ、平成15年3月31日までの譲渡を対象とし、大蔵省令で定めるところにより証明がなされることが必要である。

ア. 7号譲渡

一定面積以上(市街化区域内は1,000m<sup>2</sup>以上)の一団の宅地造成を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡

イ. 10号譲渡

優良な住宅地の供給に寄与するもので

あることにつき都道府県知事の認定を受けた、1,000m<sup>2</sup>以上(首都圏の既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏の既成都市区域・近郊整備区域、中部圏の都市整備区域は500m<sup>2</sup>以上)の一団の住宅地造成を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡  
ウ. 12号譲渡

仮換地の指定の効力発生日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに一定の住宅又は一定の中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡

「一定の住宅」とは、床面積が50m<sup>2</sup>以上200m<sup>2</sup>以下で、その敷地の面積100m<sup>2</sup>以上500m<sup>2</sup>以下の適法住宅のことであり、「一定の中高層耐火共同住宅」とは、地上階数3以上で、その床面積の3/4相当以上の部分が専ら居住用であり、住居の用に供する独立部分の床面積が50m<sup>2</sup>以上200m<sup>2</sup>以下の適法住宅をいう。

④特定民間再開発事業等の活用

また、敷地整序型土地区画整理事業では、中高層の建物整備がすぐに行われ、かつ、共同化も併せて行われることが多いから、特定民間再開発事業(ファイイル6・3・5)の活用も検討すべきである。さらに、都市再開発方針の再開発促進地区内であれば、認定再開発事業(ファイイル5・3・5)との合併も考えられる。

特定民間再開発事業では、等価交換事業に課税繰延べができ、やむを得ない事情により地区外に転出した場合も、次の特例がある。

ア. 居住用財産の場合

その所有期間が10年以下であっても、居住用財産に係る長期譲渡所得(3,000万円特別控除後)についての軽減税率を適用する([表2])。

イ. 事業用資産の場合

保有期間に関係なく、新たに事業用資産を取得したときには、課税の繰延べを適用する。この場合の繰延べ割合(圧縮率)は、80%である。

#### ■代替家屋の取得に関する課税の特例

従前の家屋の除却後2年以内に代替家屋を取得した場合に、地方税法73条の31の規定を適用して、不動産取得税を減免して差し支えないとする行政実例があり、この代替家屋には換地に移築されたものも含まれるとされている。実際に減免が行われるか、どのように減免するかは、課税を行う地方公共団体で決めている。

# 等価交換方式の事業について

(出典：都市・建築・不動産企画開発マニュアル)

等価交換とは、土地所有者がディベロッパー等と共同で建物を建設する共同事業方式の一つである。

等価交換方式のメリットとしては、一定の条件により税制の各種特例(ファイル6・3・4)を適用できる点である。そして、土地所有者は建設事業費を自分で調達する必要がなく、また、ディベロッパー等の所有する総合的なノウハウを活用することが可能な点等がある。一方、ディベロッパー等の側から見ると、用地取得のリスク等を軽減できる等のメリットがある。

最近では、よりいっそうの土地の有効利用を図るため、単独の画地だけではなく、近接する周辺の画地も取り込んで、自力建設方式等と複合し、共同の建物を建設するなどさまざまな工夫がなされる事例も多くなっている。

## 等価交換の概念について

等価交換の概念は、土地所有者は土地を提供し、ディベロッパー等は建物の建設事業費を提供し、各々はその出資額に見合う土地と建物を所有する。つまり結果を見ると、双方が土地と建物を等価で交換していることから「等価交換」と呼

ばれている。

たとえば、[図1]のケースでは、土地所有者Aは6億円相当の土地を提供し、ディベロッパーBは4億円相当の建設事業費を提供している。この出資割合は土地所有者A、ディベロッパーBが、それぞれ60：40の比率になっており、建物の竣工後は、土地・建物とも上記の比率により、土地所有者A・ディベロッパーB各々が所有することになる。

したがって、従後の土地・建物の所有割合は[表A]ようになる。つまり、土地の提供者AとディベロッパーBは、土地の2億4,000万円相当分と建物の2億4,000万円相当分とを等価で交換したことになる。これが、等価交換の基本的な考え方となる。

この内容を、契約としてどのように行うかは、次に述べる2通りの方法がある。

## 全部譲渡方式と部分譲渡方式

### ■全部譲渡方式

[図2]のように、土地所有者Aは土地全部をディベロッパーBに6億円で譲渡し、従後、土地付き区分建物を6億円(従後の土地付き建物の60%相当分)で買い受ける方式があるが、これを「全部

譲渡方式」と呼んでいる。この場合、Aにとって譲渡資産が「土地」で、買換え資産が「土地+建物」ということになる。

### ■部分譲渡方式

[図3]のように、土地所有者Aは土地のうち2億4,000万円相当分をディベロッパーBに譲渡し、2億4,000万円相当分の建物(土地付きでない)を買い受ける。このように土地の一部を譲渡して、建物を買い受ける方法が「部分譲渡方式」である。このケースでは、Aの譲渡資産はやはり「土地」であるが、買換え資産は、「建物」のみとなる。どちらの方式を採用するかによって、税務の取り扱いが異なってくるので注意が必要である。

### ■全部譲渡と部分譲渡の比較

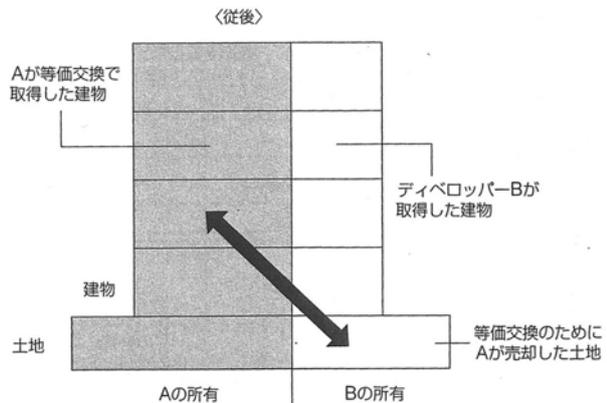
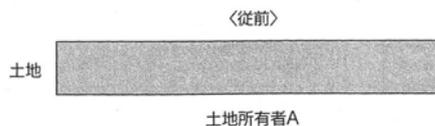
2つの方式の大きな違いは、部分譲渡の場合は買換え資産が「建物」、すなわち償却資産になるという点である。従前資産が既成市街地等内に所在していれば、立体買換えの特例と特定事業用資産の買換えの特例のどちらも適用になるケースが多く、いずれかを利用して等価交換方式を組み立てることが可能である。この場合、全部譲渡でなく部分譲渡の方が節税の観点から優れているといえる。

一方、地方都市(既成市街地等の区域

[図1] 等価交換の仕組み

[表A] 従前従後の権利割合

権利者	対象	従前の権利額	従後の権利額(割合)
土地所有者A	土地	6億円	3億6,000万円(60%)
	建物	—	2億4,000万円(60%)
ディベロッパーB	土地	—	2億4,000万円(40%)
	建物	4億円(出資)	1億6,000万円(40%)



外)においては、特定事業用資産の買換え特例のうち償却資産への買換えの場合しか利用できず、部分譲渡方式だけでは等価交換を組み立てることができないことに留意すべきである。

ただし、償却資産への買換えは、平成3年度廃止され、平成6年度時限的に復活し、平成7年度は課税繰延べ割合が60%へ引き下げられ、平成10年は買換え資産の地域限定が外され、平成13年は繰延べ割合が80%へ引上げられるなど、改正の多い特例なので適用要件等を十分に調べることが大切である(ファイル6・3・3)。

一般に、全部譲渡の方が譲渡所得税の負担も大きくなり、不動産取得税に関しても取得価格の大きい全部譲渡方式の方が税負担が大きくなるという傾向がある。

このほかに、国土法による届出制(ファイル2・4・2)との関連があり、注意が必要であった。すなわち、部分譲渡方式では土地取引の届出対象面積に達しないが、全部譲渡方式では譲渡する土地が広くなり、対象面積に達して、届出が必要になるケースが出てくることがあった。ただし、平成10年改正で取得者による事後届出制となり、この点で方式の差はなくなっている。

なお、地権者が複数の場合、部分譲渡方式は取引が複雑になるので全部譲渡方式が採用されるケースが多いが、企画コンサルタントとしては、地権者にとってのメリットを考えると多少煩雑でも部分譲渡方式によるきめ細かな対応の方が、望ましいといえよう。

### 土地・建物の所有形態

等価交換の結果、土地・建物の所有形態に関して、【図4】のような代表的な3つのパターンについて述べる。

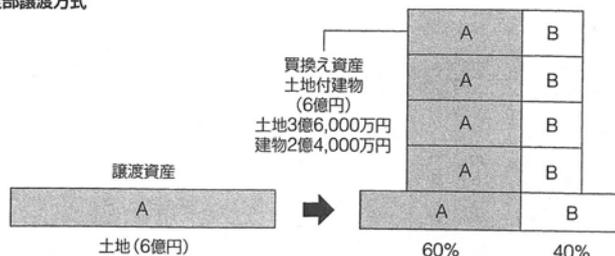
#### ①縦割り区分所有

【図4】の(イ)がこれに該当するが、自分の土地の上に自分の建物をという考えで所有しているが、敷地計画や建物配置計画等で無理の生ずる危険性がある。

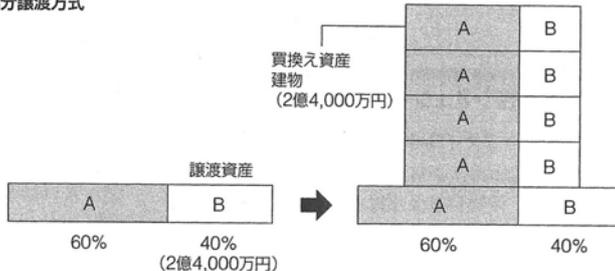
#### ②横割り区分所有

【図4】の(ロ)のように、縦割りのような所有の考えにこだわらず建物を区分所有すれば、敷地・建物計画について柔軟性がでてくる。この場合、それぞれの所有土地を互いに使用し合う「相互使用」の考えとなる。なお、フロア別に床を取得する場合は「階層別効用比」を設定することが必要となる。この効用比の問題を避

【図2】全部譲渡方式



【図3】部分譲渡方式



【図4】土地・建物の所有形態

けるために、平均的な所有となるよう各階をA・Bの共有とする考え方もある。

#### ③土地の共有

【図4】の(ハ)に見られるのが、土地は共有、建物は区分所有という考え方であり、マンション等に多く見られる形態である。従前の土地所有者が多い場合には、上記(イ)、(ロ)の形態は非常に複雑となるのでこの形態がもっとも明解な所有形態となる。

### 等価交換のメリット

土地所有者から見た等価交換方式のメリットとしては、以下の点が挙げられる。

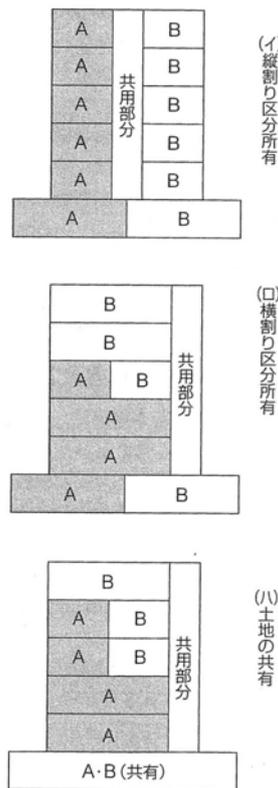
#### ①ディベロッパーのノウハウの活用

共同事業のパートナーとしてディベロッパーと組んだ場合、各種の事業ノウハウを活用できるほか、設計、行政折衝、近隣折衝等の専門的あるいは煩雑な業務をディベロッパーが行ってくれる。また、竣工後の建物の管理・運営をディベロッパーに一括して委託することができる。

#### ②収益の安定性と相続対策

- ・安定的な収益を確保できる。
- ・隣地と一体となる共同事業の場合には、土地のより有効な活用が可能となる。
- ・一定の条件がそろえば、買換えの特例等の税制の恩恵が受けられる。
- ・相続対策として、将来売却して相続税に充当すべき区分建物を確保できる。また区分建物のため、遺産分割がしやすい。以上のようなメリットがある。

一方、ディベロッパーから見たメリッ



トは、まとまった良好な事業用地の確保の機会を増やすという点である。

なお、等価交換方式は税制上のメリットをインセンティブとして普及してきたが、税制上の特例適用条件の変更により、その成立事例の件数が左右されると考えられる。

# 市街地再開発事業の概要

(出典：都市・建築・不動産企画開発マニュアル)

市街地再開発事業は都市計画法と都市再開発法に基づく事業であり、実際の事業の進め方については、特に後者によって規定されている。都市再開発法は昭和44年に制定されたが、公共施設整備を目的とした「市街地改造法」(昭和36年)および不燃防災建築物の建設促進を目的とした「防災建築街区造成法」(昭和36年)の2つの法律が発展的に解消して一つにまとめられた経緯がある。

都市再開発法は、既存市街地を一体的・総合的に整備し、「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与する」ことを目的としている。また、権利の調整・保護の方法としては、土地区画整理法の

立体換地の考え方を発展させた「権利変換」という手法、あるいは、土地取用法による取用の考え方に柔軟性を持たせた「管理処分」という手法を採用している。

市街地再開発事業は、都市計画法に規定されている6種類の市街地開発事業(ファイル3・3・2)の一つであり、個人が事業主体となって行う個人施行の事業を除くと、都市計画決定を行って都市計画事業として施行することが原則となっている。

## 市街地再開発事業の種類

市街地再開発事業は、第1種事業と第2種事業に分けられるが、事業の施行者、施行区域、権利の調整・保護の方法などが[表1][表2]のようにそれぞれ異なっ

ている。特に建築企画者として理解を深めるべきものは民間が施行者となる個人施行、組合施行及び再開発会社施工である。

### ■個人施行

比較的事業の規模が小さく、地権者が5人未満の場合や、組合とは異なり地権者全員が施行者にならない場合に行われる。地権者のうち誰かが個人または共同で中心となり、他の権利者の同意を得るか、または地権者でない第三者が地権者全員の同意を得て施行する。また高度利用地区等内であれば、市街地再開発事業として都市計画決定された施行区域以外の土地の区域についても、施行区域の要件に該当すれば、個人施行者は事業を行える。

### ■組合施行

地権者の5人以上が発起人となり「組合」を設立し、事業を施行する。「組合」は都道府県知事の認可を得て法人格を与えられる。名称は「市街地再開発組合」を用いなければならない。逆に他のものはこれを用いてはならない。地区内の権利者は、すべて自動的に組合員になる。設立にあたっては、組合の運営ルールである「定款」と市街地再開発事業に関する計画内容を示す「事業計画」(必要な場合事業基本方針でも可)を定め、都道府県

[表2] 再開発事業の施行者

区分	第1種事業	第2種事業
個人(1人または数人)	○	×
市街地再開発組合	○	×
再開発会社(*)	○	○
地方公共団体	○	○
都市基盤整備公団(注1)	○	○
地域振興整備公団(注2)	○	○
首都高速道路公団または阪神高速道路公団(注3)	○	○
地方住宅供給公社(注4)	○	○

[表1] 市街地再開発事業の種類

項目	第1種市街地再開発事業	第2種市街地再開発事業
施行区域の要件	以下の(1)または(2)の区域であること (1) 市街地再開発促進区域内  (2) 次の条件に該当する土地の区域内 ①高度利用地区等であること(注1) ②一定の耐火建築物の建築面積合計(注2)が、区域内の全建築物の建築面積のおおむね1/3以下であること。または、一定の耐火建築物の敷地面積合計が区域内の全宅地面積のおおむね1/3以下であること ③区域内に十分な公共施設がなく、土地利用が細分化されていることなどにより土地の利用状況が著しく不健全なこと ④区域内の土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること	以下の(1)および(2)の区域であること (1) 第1種市街地再開発事業の施行区域の要件の(2)を満たしている区域内  (2) 面積が0.5ha以上で、次のいずれかの条件に該当する土地の区域内、または被災市街地復興推進地域内 ①区域内に安全上または防火上支障のある一定の建築物(注3)の数の割合または延床面積の全建築物に対する割合が7/10以上であり、それらが密集しているため災害発生のおそれが著しく、環境が不良であること ②区域内に駅前広場、避難広場、公園等防災上重要な公共施設を早急に整備する必要がある、その公共施設の整備と建築物、建築敷地の整備を一体的に行うことが合理的
権利の調整・保護方法の概略	権利変換方式 事業施行前の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、事業完了後のビルの敷地や床に関する権利を与える。これを「権利床」と呼び、これ以外のものを「保留床」と呼ぶ。また、権利変換を希望しない権利者に対しては、その権利に見合った価値を金銭で補償する	管理処分方式 事業施行前の各権利者の権利を個別的に用地買収していく。最終的には取用権も付与されている。ただし、地区内に残留を希望する権利者に対しては、その権利に見合っ、ビルの敷地や床の権利を給付する

注1：施行区域の要件の(2)①の高度利用地区等は、再開発地区整備計画、沿道地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、地区整備計画のそれぞれの区域のうち一定要件を満たしているものを含む  
また、都市再生特別地区も含む(ただし、都市再生特別措置法による10年の期限措置)

注2：都市再開発法では、次のものは耐火建築物の建築面積から除外できる。①地階を除く階数が2以下のもの、②耐用年限の2/3を経過したもの、③機能の低下したもの、④建築面積が150㎡未満のもの、⑤容積率が高度利用地区等で定めた容積率の最高限度の1/3未満のもの、⑥都市計画施設の整備に伴い除却すべきもの

注3：次の建築物は安全上、防火上支障があるとされる。①接道義務に適合していないもの、②道路内の建築制限に適合していないもの、③建ぺい率の制限に適合していないもの(ただし、80%を超えないもの、耐火建築のものは除く)、④防火・準防火地域内の防火性能に適合していないもの

注1：住宅建設と併せて行うもの、および一定の大都市における市街地の整備改善を図るもの(特定再開発事業)

注2：宅地造成と併せて行うもの、および地方拠点都市・中心市街地における市街地の整備改善を図るもの(特定再開発事業)

注3：自動車専用道路の新設または改築と一体で行うもの

注4：住宅建設と併せて行うもの

\* H14年の法改正で追加予定

知事の認可を受ける。組合設立のためには、土地所有者および借地権者のそれぞれ2/3以上の同意と、同意したものが所有する宅地と借地の面積の合計も2/3以上となること条件となる。

■再開発会社施行

民間の再開発を促進するため、以下の全要件に該当するものを再開発会社として施行者の一つに追加。地権者の参画度合の高い株式会社又は有限会社が該当。

- ①再開発事業の施行が主たる目的。
- ②株式会社の場合、定款で株式譲渡に取締役会の承認を要する定めがある。
- ③宅地所有者と借地人で議決権の過半数を保有。
- ④議決権のある地権者と再開発会社で、所有権・借地権の面積の2/3以上を所有。

■権利変換方式

権利変換方式とは、第1種事業における権利の調整・保護の方法であり、【図1】のように大きく分けて3通りの型がある。

①の原則型および②の地上権非設定型は、権利者が多く調整が難しい場合でも、事業の確実な実現を図れるよう、法律上で変換後の権利形態を一定に定めるものである。すなわち、①は、建物の敷地が合筆されて一筆になり、その上に建物の所有を目的とする共有の地上権が設定され、建物は区分所有されるものである。また②は、地上権を設定しない点では原則型とは異なり、建物の一部を区分所有する者にはすべて敷地の共有持分をセットに取得させるものである。これに対し、③の全員同意型は、権利者のそれぞれの希望にかかった権利形態を実現することが可能であるが、全員同意に到るまで時間も手間もかかることが多い。

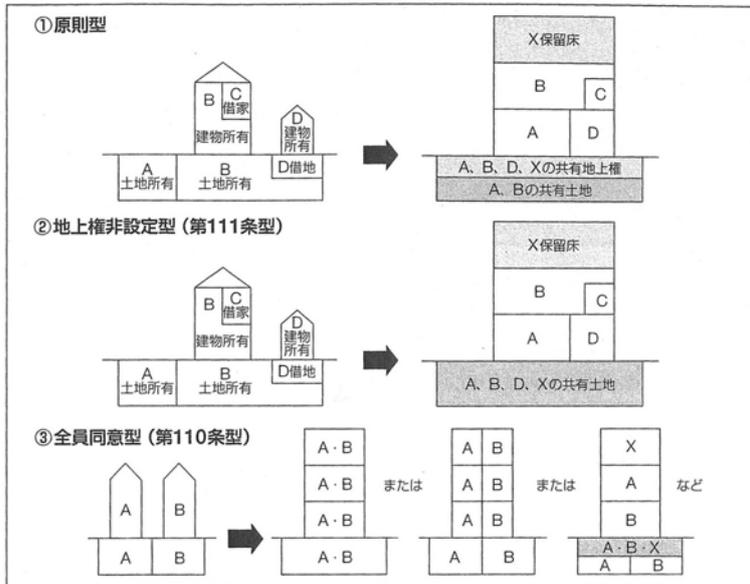
■管理処分方式

権利変換方式は、権利変換期日において一挙に新しい資産に変換することが必要なため、大規模で権利者の数が多い地区ではその調整にかなりの期間を要し、緊急に施行すべき場合には不向きのものであった。そこで、管理処分方式による第2種事業が創設されたものである。

管理処分の手続きは、権利変換方式が各権利者の権利を一括処理するのに対し、取用権を背景とした用地買収方式による個別処理となる。ただし、地区内残留希望者は原則、残れるなど権利の保護は第1種事業と実質的には異なるものではない。手続きの概略は以下の通り。

①権利の調査

【図1】権利変換方式の3タイプ



事業計画の決定の公告により管理処分手続きは始まるが、事業を実施するために第1種事業と同様に権利の調査を行う。

②譲り受け希望の申し出

事業計画決定の公告日から起算し30日間に権利者は、権利の対償に代えて工事後の建築施設の部分の譲り受けを希望する旨の申し出をする。借家権者も建物の一部の賃借りを希望する旨の申し出をする。

③管理処分計画の作成

配置設計、従前資産の見積額(地区外転出者の資産は除く)、譲り受け希望者が受け取る建築施設の部分の明細とその価額の概算額、保留床の処分方法、見積額と概算額の算定基準日などについて定める。ただし、方式は地上権非設定型の

土地所有権共有持分方式を原則とするが、全員同意型も可能である。

④管理処分計画の認可および管理処分通知

作成した管理処分計画は認可を受け決定した後、公告し関係権利者に通知する。

⑤用地の取得

取用手続きによることも可能であるが、実際は任意の買収によって行われる。

⑥建築工事 ⑦建築施設の部分の登記

⑧建築施設の部分の価格の確定

⑨清算 ⑩保留床の処分

■各種優遇措置

市街地再開発事業は、社会的に意義の大きな事業であるため、その遂行を援助するために民間事業者へも助成措置、優遇措置が用意されている(【表3】)。

【表3】市街地再開発事業における助成制度・優遇措置

助成制度・優遇措置	内容
公的機関による融資制度	①事業そのものに対して、住宅金融公庫と日本政策投資銀行の融資がある。住宅金融公庫は住宅中心の事業(延床面積の1/4以上が住宅)について、日本政策投資銀行は商業ビルやオフィスビルを中心とする事業についてのもの ②事業そのものではないが、それぞれの融資目的の範囲で中小企業金融公庫、国民生活金融公庫などの融資がある ③地方公共団体による中高層耐火建築関係の融資制度や融資斡旋制度
税の減免措置(主なもの)	①事業そのものに関する税(再開発組合に対して) ・収益事業以外で所得を生じても法人税、事業税は非課税。収益事業は減税 ・事務所新築による事業税は非課税 ・組合が支払いを受ける利子、配当について所得税は非課税 ・事業を行うのに必要な登記について登録免許税は非課税 ・請負契約書などの証書について印紙あ税は非課税 ②不動産に関する税(権利者に対して) ・権利床を取得すれば不動産譲渡所得はなかったとされる ・権利床の不動産取得税は非課税。増床で住宅を取得するときは減税 ・事業所の新増設に対する事業税は非課税 ・特別土地保有税(取得分、保有分)は非課税 ・固定資産税は3~5年間で減税
補助金	事業の採算性が著しく不利とならないよう、また事業の促進を図るために国と地方公共団体による補助がある
都市計画法、建築基準法による建築物規制の緩和	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、既存の規制が見直され、都市計画変更されることが多い(容積率の割増、用途地域の変更等)

# 市街地再開発事業の収支の仕組みについて

(出典：都市・建築・不動産企画開発マニュアル)

## 第1種市街地再開発事業の仕組み

市街地再開発事業により必要となる新しいビルの建築工事費、土地整備費などの事業費は、土地の高度利用によって生み出した余剰の床(保留床と呼ぶ)を民間企業などの新しい居住者や営業者に売却することによってまかなうのを原則としている。また、国や地方公共団体は事業費に対して補助金を出すことにより、事業の円滑な推進を支援している。さらに、事業の中で新しく道路や公園などの公共施設を整備する場合には、その費用に対応して管理者負担金が支払われることになる(【図1】)。

また事業の収入と支出は【表1】のような構造となっている。以下、特徴のある収支項目について述べておく。

## 市街地再開発事業の収入項目

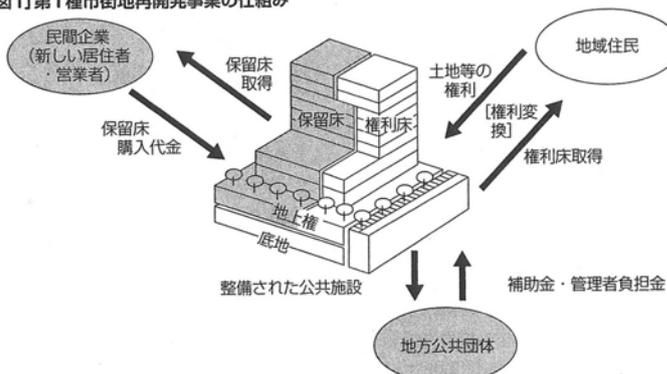
### ■補助金

市街地再開発事業は、一般の開発事業と同じように、採算性を確保する必要があるが、実際には採算性の高い事業ばかりでなく、逆に採算性を悪くする要素をかかえた事業となっていることが多い。

都市計画事業であるため空地を十分取るなど公共性にも配慮する必要があること、多種多様そして多数の人による共同事業であり時間を要すること、権利変換という独特の手法を用いるため調査・計画などに時間と費用がかかること、建物除却費や補償費などのクリアランスに費用がかかること、などがその原因である。

そこで事業の採算性が著しく不利にならないよう、また事業の促進を図り、公共施設整備の進捗を図るよう、国と地方公共団体は再開発事業に補助金を出すことが可能となっている。この場合、国は施行者に直接補助をするのではなく、地方公共団体が行う補助に上乘せする間接補助という仕組みになっている。

【図1】第1種市街地再開発事業の仕組み



【表1】第1種市街地再開発事業の収支項目の例

収入		支出	
一般会計補助金		調査設計計画費	
国		土地整備費	
都道府県		補償費	
市町村		用地補償費	
公共施設管理者負担金		建物補償費	
国		その他補償費	
管理者		工事費	
保留床処分金		建築施設本工事費	
参加組合員負担金		公共施設本工事費	
その他		その他付帯工事費	
(自己資金など)		営繕費	
		事務費等	
		借入金利息	
合計		合計	

補助対象となるのは、まず、①基本計画作成、建築設計、権利変換計画作成などの調査設計計画に要する費用、②建物除却、仮設店舗設置などの土地整備に要する費用、③建物を共同化することにより必要になる共同施設の整備に要する費用、④公的住宅、公益的施設が一定以上の割合を占める場合の土地整備に伴う補償費や、共同施設整備に伴う共用通行部分整備費・駐車場整備費・生活基盤施設整備費、⑤街並み整備費として周辺地区の整備に要する費用、などである。

補助率は、国、地方公共団体とも上記

の補助対象費用の1/3以内であり、通常の場合、費用負担は国が1/3、地方公共団体が1/3(内訳は都道府県1/6、市町村1/6)、施行者が1/3という割合になっている。

### ■保留床処分金

市街地再開発事業を施行するためには、新しい建築物の工事費等の莫大な資金が必要になる。第1種事業では、土地を高度有効利用することにより捻出した余剰床を売却することによってその資金を生み出す仕組みをとっている。この余剰床の売却代金を、保留床処分金と呼ぶ。

保留床は、権利変換によって一度施行者のものになるが、通常の場合、施行者が所有し続け、管理運営することは少なく、第三者に処分することの方が多い。

保留床の処分方法は、大別すると3通りに分けられる。①公益上欠くことができない施設(派出所など)として使用する場合、②地区内の権利者や借家人の住宅・店舗などを十分に確保するために優先的に分譲・賃貸する場合、③上記の①、②以外の目的に使用するために公募により分譲または賃貸する相手を決める場合、である。量的には③のケースが大部分を占めることが多くなっている。

③の保留床は、購入者の収益性の面から、すべてを大規模小売店舗(デパート、スーパーなど)や事務所として使用するケースが多かった。しかし、バブル崩壊後は、複合化による付加価値の向上、地区の各種施設のバランスのとれた整備といった観点から、住宅施設やコミュニティ施設(市民ホール、市役所出張所、保健センターなど)といった用途にも利用することが必要となり、これら施設が増えている。

#### ■公共施設管理者負担金

再開発事業に関連して、幹線道路や公園などの都市基盤である公共施設の整備は原則として公共施設の管理者が行うこととなっている。再開発事業の施行者は、この公共施設整備と併せて敷地と建築物整備を一体的に行うこととなる(合併施行という)。ただし、場合によっては、施行者が再開発事業の中で公共施設の整備を含めて行うこともある。この場合の公共施設の整備費用については、本来それぞれの公共施設の管理者が負担すべきものである。したがって施行者は、公共施設管理者にその負担を求めることになる。これを公共施設管理者負担金と呼んでいる。この額は事業計画に定めておく必要があるが、たとえば幹線街路の場合は、その街路を用地買収方式で整備することとした場合にかかる額として算定する。

#### ■参加組合員負担金・特定事業参加者負担金

組合施行の場合、保留床の取得予定者を前もって組合員として迎え入れることができる。これを参加組合員と呼び、再開発組合の設立時にその旨を定款に定めておく必要がある。参加組合員は、組合に対して取得予定の保留床の価格に応じた負担金を事業の進捗に応じて支払うが、これを参加組合員負担金といってい

る。事業採算の安全性を確保するため、すなわち組合員の資金負担や事業リスクの軽減のために、この制度を取り入れた事業計画が多く見られる。

ただし、参加組合員の側から見ると、次のような点が懸念材料となっている。つまり、①事業の途中で組合を脱退できない、②事業進行に伴うリスクは正規の組合員と同じである、③事業当初から多額の資金負担をしながら、組合運営での発言力は弱く、組合の議案に対して1票分の投票権しかない、などの点である。

しかし、再開発事業推進にとって参加組合員は大きな力となるので、準備段階からその予定者と十分な協議を重ねながら参加を要請することが大切である。

平成10年改正で、地方公共団体及び公団等の施行する事業でも同様の趣旨で特定事業参加者が位置づけられた。

#### ■特定建築者による負担金

再開発事業においては、関係権利者の権利の確実な保全を図るという観点から、建築物の建築は施行者自らが行うことになっている。ただし、民間活力の積極的活用と施行者の資金調達負担軽減という意味から、施行者でない他の者(特定建築者と呼ぶ)にも建築物の建築を行わせることができるようになってきている。従来は全て保留床からなる建物だけに認められていたが、平成11年法改正で、保留床が一部でもある建物(特定建築物と呼ぶ)であれば可能となった。

この場合、特定建築者は特定施設建築物の全部又は一部を取得することになるが、この旨を権利変換計画に定めておく必要がある。また特定建築者は、公団・公社や一定の条件を満たす権利者法人などの場合を除いて公募で決定しなければならない。具体的には、資力・信用力のある大規模店舗や事務所ビルの経営者などが考えられる。

特定建築者に対しては、施行者の肩代わりという点にかんがみて、施行者自らが建築工事を行う場合と同様の助成措置が講じられている。その他、この制度は特定建築者にとっては、施行者から建築施設を購入する場合と比べて、自らの創意工夫を活かした設計・建築が行えるという点もメリットとなっている。

### 市街地再開発事業の支出項目

#### ■補償費

再開発事業において、権利者が従前の土地、建物の権利について補償金を受け

[表2] 97条補償の対象になる損失

名称	内容
建物補償	建物の移転に対する補償
工作物・立竹木補償	工作物等の移転に対する補償
動産移転補償	家財、什器、品物等を移転するための補償
仮住居補償	明け渡し期間中の仮住居が必要なときの補償
営業補償	明け渡し期間中の営業収益が減少することに対する休業補償、営業を継続できない場合の営業廃止補償、営業規模を縮小する場合の補償等

取る場合は2つある。この補償金は、再開発事業の中から支払うことになるので、補償費という扱いになる。

#### ①91条補償(都市再開発法91条)

権利者は、再開発事業による建築物になじめないなどの理由で、権利変換を受けず地区外に転出することを希望すればその旨を申し出ることができる。これにより、自分の権利(土地所有権、借地権、建物所有権、借家権のいずれでもよい)に応じた補償を施行者から受け取ることになる。これを「91条補償」と呼ぶ。

#### ②97条補償(通損補償)(同法97条)

建築工事に着手する前に地区内の土地を更地にする必要があるため、施行者は土地・建物等の占有者に対して明け渡しを求めることとなる。この明け渡しに伴って生ずる損失に対して、施行者と関係権利者として協議して決めた金銭が補償費として支払われる。これを「97条補償」と呼ぶ。この損失の内容としては[表2]のようなものが認められている。

#### ■調査設計計画費

一般の開発事業と同様に調査費、計画作成費、設計費等が必要である。さらに、権利変換計画作成やそのための物件調査など特別な費用も必要である。これらの業務は、専門家である企画開発コンサルタント等にゆだねられることが多い。これらの費用の一部は補助対象となる。

#### ■事務費

市街地再開発組合が設立されると、諸々の作業は当該組合が行うことになる。実際の作業は外注によることが多いが、これらに関連する組合の運営、諸資料の作成、各種協議・打ち合わせ等の付帯業務は通常組合が行っている。これに必要な経費が事務費と呼ばれるもので、各作業費の3%程度を見込んでいる事例が多い。この費用も補助対象となっている。