

# 住民から見た密集市街地の再生—その6

## 事業成立の要件

まちづくり研究所

黒崎 羊二

構成するために、事業費の関連を以下のように敷地面積、土地単価、容積率、工事費単価によって表現する。

### 1. 容積規制の緩和

容積規制の緩和は、市街地再開発事業や住宅供給事業にかかわって起こる問題であるが、密集市街地でも容積規制の緩和を共同建替え事業成立の最大の要件とする主張をしばしば耳にする。

用地を新たに取得して集合住宅を建設し、分譲する事業の場合、容積規制が緩和されて分譲床面積が増加すると、単位面積当たりの土地価格負担が低減して分譲価格を抑えることになり、販売を有利にする。つまり、一般の住宅供給事業の場合は、容積規制の緩和が事業成立を促進する働きを持つ。

しかし密集市街地の場合は、住宅の自律更新が停滞している状況のもとで、共同して従前住宅を再建することを主題とし、一般の住宅供給事業と同一視することはできない。

共同建替え事業は、共同化参加の前提として条件の最も悪い世帯、負担能力の最も低い世帯に水準を合わせ、従前資産と等価の権利床を確保することを事業の基本としている。

したがって、従前資産によって得られる権利床の規模が問題となるのである。もちろん、この場合でも、事業の収支バランスを確保し、事業収入をはかる分譲床の価格を市場価格の水準に合わせるなど、事業採算の基本を踏まえることは当然であるが、事業の主題と骨格によって事業採算の要件が異なるのである。

### 2. 事業費構成の検討

事業の骨格によって事業採算の要件が異なることを事業費構成のモデルによって検討すると、以下のようなことが考えられる。

#### ①設定条件

実態から遊離しない範囲で簡略化したモデルを

項目	数量	単位
敷地面積	A	m <sup>2</sup>
土地単価	x	千円/m <sup>2</sup>
容積率/100	Y	
専有面積	Ay	m <sup>2</sup>
専有面積当たり工事費	230	千円/m <sup>2</sup>
従前住宅延床面積計	A	m <sup>2</sup>
従前住宅補償単価	100	千円/m <sup>2</sup>
従前住宅補償価格計	100A	千円
従前土地価格	Ax	千円
従前資産(土地+住宅)	A(x+100)	千円

[表-1] 設定条件

#### ②事業費

上記設定条件によって事業費を構成すると以下のようなになる。

(単位：千円)

項目	数量	備考
工事費	230Ay	
調査設計計画費	28Ay	事業計画作成費 建築設計費等
土地整備費	24Ay	移転・仮住居補償費
事務費等	18Ay	上記計の6.5%
計	300Ay	

[表-2] 事業費モデル

#### ③床原価・単価

床原価の総額は、事業費として支出される費用に従前土地価格を加えた価格となる。

$$\text{床原価} = \text{事業費} + \text{従前土地価格}$$

$$G = 300Ay + Ax$$

$$= A(300y + x)$$

単位面積当たりの価格は、床原価総額を専有面

積で除して求める。

床原単価=床原価/専有面積

$$\begin{aligned}g &= A(300y+x)/Ay \\ &= (300y+x)/y \\ y &= x/(g-300) \quad \dots\dots\dots ①\end{aligned}$$

ただし、 $g > 300$

#### ④市場価格

①式によれば、床単価を定数（床単価は市場価格によって価格帯が限定される）とみると、土地価格の上昇とともに容積率も上昇するという比例関係がある。

仮に市場分譲価格を 1,500 千円/坪とすると、これを満足させる原単価は、販売経費率を 20% とするならば、1,250 千円/坪、378 千円/㎡となる。

$$\begin{aligned}①式より \quad y &\geq x/(378-300) \\ y &\geq x/78 \quad \dots\dots\dots ②\end{aligned}$$

②式によれば、販売単価を市場価格(1,500 千円/坪)以内に納めるためには、土地価格が 234 千円/㎡を超えると、容積率は 300% 以上を必要とし、相当に厳しい条件となることがわかる。容積の確保とともに、工事費をはじめとする諸費用を節減しなければ市場価格内に止めることはできない。いずれにしても、販売収益が容積率に比例して増減することは明らかである。

### 3. 共同建替えの条件

#### ①権利床面積と変換率

従前権利を共同して有効利用する密集市街地での事業は、床の半数以上が従前権利者が取得する権利床であるため、上記の容積率の効果は絶対的問題にはならない。この問題を権利床と変換率の計算式によって検討する。

権利床面積は従前資産価格を床単価で除して求める。

$$\begin{aligned}\text{権利床面積} &= \text{従前資産} / \text{床単価} \\ S &= Ax / (300y+x) / y \\ &= Axy / (300y+x) \quad \dots\dots\dots ③\end{aligned}$$

権利床面積の評価基準に従前敷地面積に対する割合を見る変換率がある。

$$\begin{aligned}\text{変換率} &= \text{権利床面積} / \text{従前敷地面積} = S/A \\ S/A &= Axy / (300y+x) / A\end{aligned}$$

$$= xy / (300y+x)$$

変換率は、従前住宅の規模、現金支出を伴わない最低基準などを考慮して経験的に 0.6 以上とすると

$$\begin{aligned}S/A &= xy / (300y+x) \geq 0.6 \\ y &= 0.6x / (x-180) \quad \dots\dots\dots ④\end{aligned}$$

ただし、 $x > 180$

④式によれば、変換率を 0.6 以上とするには、土地価格が 257 千円/㎡のとき、容積率は 200% 以上を必要とし、土地価格の低下とともに必要容積率は急激に上昇する。

同様に変換率を 0.8 以上と設定するならば、土地価格 400 千円/㎡のとき、必要容積率は 200% となる。土地価格 400 千円/㎡以下では、多少の容積増大があったとしても、変換率 0.8 を維持することはできない。いずれも土地価格の実態に適合していない。

以上をまとめると、密集市街地で一般に考えられる土地価格帯は、必要な変換率を容積増大によって確保する範囲を逸脱していることがわかる。従前権利者の生活再建のために必要な変換率は、容積増大によって満足させることができないのである。

問題は変換率の前提になる権利床面積の絶対値が不足していることである。

#### ②従前資産

単位面積当たりの床原価が算出されたとき、権利床面積を決定するものは、従前資産である。上記計算式③では、従前資産を土地価格のみとした。これが権利床面積が不足する原因である。

市街地再開発事業や優良建築物等整備事業では、建築補償費も補助対象となっている。密集住宅市街地整備促進事業でも老朽住宅除却による建物補償がある。これらの建物補償を共同建替え事業の収入に権利者分担金として繰り入れ、この分担金価格を従前土地価格と合わせて権利変換対象とする。土地価格と違って建物価格は、補償費として収入に繰り込み、事業費の中に含まれるので床原価に改めて算入する必要はない。この経緯を床原価の算定式に表現すると次のようになる。

$$\begin{aligned}\text{床原価} &= \text{事業費} + \text{従前資産} - \text{建物補償費} \\ (\text{従前資産} &= \text{従前土地価格} + \text{建物補償費})\end{aligned}$$

したがって、結果は前述の計算式と同様になる

(床原単価の計算式①)。

上記計算式は、実際には各種の補助金(事業費の10~20%)を減ずることになり、より有利な展開となるが、ここでは検討の焦点を絞るため省略する。

一方、従前資産は、 $A(x+100)$ となり

権利床面積は

$$S = A(x+100) / (300y+x) / y \\ = Ay(x+100) / (300y+x) \dots\dots③'$$

変換率  $= S / A$  は

$$= y(x+100) / (300y+x)$$

変換率  $= 0.8$  のとき

$$S / A = y(x+100) / (300y+x) \geq 0.8 \\ y = 0.8x / (x-140) \dots\dots\dots④'$$

ただし、 $x > 140$

④'式によれば、変換率0.8を維持するためには、土地価格233千円/m<sup>2</sup>のとき必要容積率は200%となり、地価がこれを上回ると必要容積率は急減する。必要容積率が地価の現状に適合する範囲で変動するとともに、無理な容積増大を前提とする必要もなくなる。つまり、建物補償によって従前資産を拡大するならば、周辺環境に配慮した適切な規模の施設を計画することができるのである。

### ③分譲床の処分

すでに触れたように事業費の積み上げによる原単価と市場価格の間には大きな落差があり、分譲予定価格は割高となりがちである。そのために分譲床の処分が困難となり、これが事業成立を脅かすものとなっている。

この点から見ても、適切な施設規模として過大なリスクを避けなければならないが、反面、共同建替え事業によって後継世代、若年世帯を呼び戻す課題も重要である。コーポラティブ方式などを運用し、施設計画の時点で新たな入居者を組織すること、地域内に点在する住居改善、土地利用意向を集約し、余剰床の処分とともに地区内外に効果を波及することなど、総合的対策が事業成立の不安定要素を除去することになる。

## 4. 事業の特性

事業成立のために事業採算の確保を前提とする

ことは当然のことである。しかし、事業採算が目的化し、事業の特性を見失うならば、それ自身が事業の成立を危うくすることになる。密集市街地における共同建替えを中心とする事業展開に当たって、事業目的とその特性に終始立ち返り、それに基づいて手法の選択を行わなければならない。

事業目標に繋がる地区特性の第一は、すでに形成された市街地、そこで生活や生業が営まれているコミュニティの再生をはかる点である。この地域社会の存続と発展が損なわれるような方策は、事業採算の上でどのように有利であろうとも採用することはできない。

第二の問題は、対象地区がすでに衰退していることである。個々の世帯の自律更新が困難になり、その集積としてコミュニティの新陳代謝が滞っているのである。具体的には住宅更新が停滞し、個々の努力では改善が困難になっていることである。したがって、自律更新が可能となるような条件整備が中心課題となり、そのために特に問題が集積する区域に手厚い対策を講じ、その効果を地区全体に広げる形で地区整備を促進する。

建物補償はこのような事業展開を可能とする鍵となるものである。補償対象を公共用地取得に限ったり、民間の共同建替え事業における建物補償を“特別な恩典”とするようなことは、この事業目的と特性を理解できない偏見といわねばならない。

第三に密集市街地の整備、改善の事業は、当面する都市再生問題の最重要課題であり、問題解決の典型を切り開く働きをもっていることである。

密集市街地に限らず、住宅団地などでも居住循環の働きが衰え、住宅市街地を中心とする都市再生、都心居住が強調されているが、有効な方針や方策の展望は見えない。それは問題の環となっている住宅のストック改善、居住循環の対策が主題となっていないためと考えられる。

密集市街地再生の事業は、これらの課題の実践的な解明を目指すものでもある。

## 5. 住民の視点

前節までの検討で明らかになったことは、密集市街地の特性にもかかわらず、事業成立の要件を容積規制の緩和とするような考え方が、事業化の

道を誤らせていることである。このような認識がなかなか払拭できないのは、事業採算のバランスではなく、採算性の向上、つまり経済効率の側面を優先させる視点にあると思われる。

この視点に対置するものはいうまでもなく住民の立場、生活実態や地域を通した視点である。この点を事業化のプロセスに見られる関係住民のこだわりや意向から検討しよう。

#### ①現状変更の恐れ

密集市街地のまちづくりの提案、あるいは共同建替えの呼びかけに際して先ず現れるのは、現状を変えることに対する恐れである。特に接道条件の悪い狭小宅地に建つ老朽住宅、それに借地や借家といった条件も加わって不安や不便を抱える高齢世帯にその傾向が強い。住宅の条件が比較的良く、資金負担能力もあって自律更新が可能な世帯では、環境改善に積極的で変化に対する拒否反応は少ない。

#### ②共同の不安

変化に対する恐れが克服された次の段階では、共同して事業をすすめることに対する不信や不安が障壁となる。特に従前の近隣関係に問題があるときはこの障害が強く、言葉で理解できても感覚的な反発を解くことは困難で、最後まで凝りは残る。また、当面の共同が将来どのように変化するかという不安もあり、それに対する保障が求められている。

#### ③従後の生活

共同の不安が一応収まったとき、事業参加を判断する核心である従後の生活が問題となる。共同建替えでは取得する権利床の規模や水準、どこまで要求が満たされるのか、次々に疑問が出され具体的な回答が求められる。

従後の生活以上に関心が高いのは、事業中の仮住まいである。行って来いの二度の引越に対する拒否感が強く、この問題で事業参加を左右する例も出る。

#### ④事業達成の確証

事業が目標通りに達成できるか、という疑念は事業期間を通じて消えることはない。共同建替え

の竣工式にやっと胸をなで下ろすことになる。行政や事業者に対する信頼感がこの間の不安感を抑えるが、住民はその確実な証を常に求めている。

#### ⑤事業の着実な進行

住民が事業参加を決断した後は当然のことで、参加の可否を検討する期間でも、事業が着実に進行させる期待は大きい。この検討は事業化を拒否するための期間ではなく、可能性があるならば住居や環境の改善をすすめたい、とする願望が顕在化する期間なのである。この期待に応えられず、行政や事業者の都合で事業への取り組みを停滞させるとき、住民の積極的な期待は再び潜在化する。

#### ⑥事業成立の要件

以上の各段階を越える前提として、現状認識と現状改善の可能性について意思疎通をはかる。

高齢世帯の状況やコミュニティの現状から、生活の不安や不便が累増していること、個々の努力では実現できないことでも共同によって改善の可能性が生まれること、私的要求の共通項を確認して公共の目的とすることなど、これらの共通認識を事業の出発点として確認する。

この確認のもとで「①現状変更の恐れ」では、個々の条件や意向に適合する選択肢を用意し、理解できる範囲での変化を選択する。

「②共同の不安」は、協議のプロセスで共同の作業を体験すること、事業の仕組みが共同を基礎としていることを理解するなかで解消する。

「③従後の生活」に対しては、不確定な補償額や工事費から最低限目標として従後の資産を推計し、応答を繰り返す。そのなかで従後の生活イメージを共有し、その実現方策を検討する。

「④事業達成の確証」では、事業施行者の選定を早期に行い。権利者と施行者間の共通認識を拡大する。

「⑤事業の着実な進行」では、行政や事業者が関係住民の切実で積極的な意向を正しく捉え、この住民要求に応えることが当面する行政課題に大きく貢献することに確信を持つことである。

事業化のプロセスに現れる関係住民の関心の変化と応答を辿ってきたが、事業はこの住民の関心事に具体的に応えることによって進展する。これが住民の視点による事業成立の要件である。