

# 住民から見た密集市街地の再生—その 15

## 共同建替えの呼びかけ～ある街区の事例

まちづくり研究所

黒崎 羊二

### 共同建替え検討の呼びかけ

この「呼びかけ」は、首都圏内のある都市における駅周辺地区の事例である。

停滞している中心市街地の特性で、表通りに面した鉄筋コンクリート造のビル、横丁に面した木造の店舗や住宅のほとんどが築後 40 年前後を経過し、維持管理や修復に費用が嵩むようになっていた。それぞれが部分的な手当で済ませてきたが、不景気が続くなかでは抜本的な対策はとれないものと、諦めているところである。

この街区では 10 数年前にも再開発が話題となったが、バブルの激化、崩壊とともに立ち消えになったことがある。その当時から一部の権利者の間に芽生えていた「建替えによって生活・営業の再建をはかる」という期待が表面化し、共同建替えの検討がはじまったのである。

以下は、街区内の権利者、居住者や営業者に「共同建替えの検討」を呼びかけた内容である。

### 街区の状況と問題点

この街区は駅前通りに面して市内で最も利便性の高い区域にあります。地域の利便性を十分に生かしているとはいえません。隣接する街区に比べると木造の古い建物が多く、街区の内側には空地が目立っています。

利便性が高いといっても、それだけに頼ることはできません。現在では、新たな投資（建設費）を償却するだけの家賃収入や営業収入が期待できるわけではなく、建替えの可能性が狭められています。

中心市街地としての活力が失われるなかで、効果の挙がらない建替えが実施されるはずもなく、老朽化した建物が取り残される形となっています。

一方、長期間にわたって後継者世代が地区外に

流出し、高齢化がいつそう進行しています。このような大幅な人口減少を伴った老朽化と高齢化の同時進行が中心市街地の活動を停滞させ、それがまた建替えを困難にするという悪循環を起しているのです。

この悪循環のもとでは、生活や営業の改善をはかって住居や店舗を建替えたいと思っても、個々の努力だけでは実現できないのが現状です。

そこでこの街区内に権利を持ちあるいは居住・営業しているみなさんと話し合い、共同して問題解決をはかる方策を検討したいと思います。

### 共同建替えの仕組み（概要）

共同して建物を再建する場合の第一の問題は、全員が参加できる条件をつくることです。そのために、従来の土地建物の権利を元手として共同の建物を建設します（これを「共同建替え」といい、土地建物の権利を持った参加者を「権利者」といいます）。

権利者は、共同建替えによって建設される建物の専有部分の内、従前の土地建物の価格と同等の価格の床を権利床として取得します。残りの床は保留床といい、保留床を処分（分譲など）してその収入を事業資金とします。

建設工事の期間中は、仮住まいをしなければなりません。この費用（仮住まいの家賃）や往復の引越費用は、事業費から支出します。

このように事業による費用は、保留床の処分を得られた事業資金で賄い、各権利者が事業のための支出を直接負担しないことを原則とします。

事業は関係権利者全員が参加する建設協議会（又は組合等）を結成し、全員の協議によってすすめます。

建設協議会は、参加権利者の総意のもとで事業施行者を決定し、事業の施行を委託します。その

対象として、住宅供給公社や都市基盤整備公団など公的組織を優先的に考えますが、民間企業も選考対象とします。

## 検討のルール

共同建替え事業の仕組みを簡単に述べましたが、これは基本的な条件としての事業の概要ともいえるもので、これだけで事業への参加を決めることはできません。次のような考え方やルールを確認した上で、共同の事業について検討することに参加するかどうかを判断します。

### ①世帯ごとの事情を優先する

共同建替えを考える前に、それぞれの世帯、権利者の現状を検討し、問題点を明らかにします。

現在の住宅や住環境が安全で快適な生活の支えになっているか、各世帯の条件や希望に応じているかなどを検討します。具体的には、現在の生活や営業について満足しているところ、不足している問題、改善あるいは解消したい問題を整理し、満足している点を残し、不足を補い、悪い部分をなくすための方策を考えます。

個々の責任で解決できる問題もありますが、建替えや商店街の活性化など大きな問題になると、個人の努力だけでは解決できない問題が浮かび上がります。

### ②身近な問題から合意を重ねる

最初から全体の問題や結論について決定したり、賛否を問うようなことはしません。

まず、身近な個別の問題を積み上げ、その中にある基本的で共通する課題（安心できる生活、安定した営業又は賃貸経営、介護生活と住居の改善等々）について確認（これを「共通認識」といいます）します。

共通の課題が確認できたならば、それをみんなで共同して解決する方法（共同建替えなど）を明らかにします。続いて、この共同の方策を実行することで、先に検討した個別の課題がどこまで実現できるか、共同による効果を各世帯の条件に合わせて判断します。

つまり各世帯個々の問題が解決される程度に応じて、共同の事業について認識を深めていくことになります。このように身近な問題から考え、段階を追って納得の中を広げ、事業全体の問題を理

解するような形で合意をはかります。

### ③私益と公益の一致

個々の世帯の利害から出発しても、個々の要望に共通する基本的な課題（共通認識として確認されたこと）は、公共の目標と一致すると考えられます。つまり、そこに住み、営業している人々が抱える悩みや生活・営業の実態に沿った問題の内、基本的で共通する課題を明らかにし、それを地域の課題として達成することが、その地域の公益と考えられるのです。

地域のみなさんが個々の要望から出発し、共通の課題を確認して力を合わせ、共同の事業をすすめることは、個別の問題を解決するばかりでなく、公共の目標も満足させることで重要な役割を果たします。これは事業の意義を高めると同時に、公共の適切な支援を受ける根拠となり、共同の事業を成立させる保障ともなるものです。

## 条件と意向に合わせて選択

個々の条件や意向に合わせて将来を考えると、そのそれぞれに見合った形で事業に参加することになり、いくつかの選択肢を用意しなければなりません。

一定規模の共同建替え事業の成立を前提として将来の身の振り方を考えると、次のような選択肢が考えられます。

- ①共同建替えに参加する
- ②共同施設の賃貸部分に入居又は出店する
- ③換地して単独で建替える
- ④従前資産を処分して地区外に転出する
- ⑤現状のまま、建替えない

以下に項目を追ってそれぞれの考え方の概要を述べます。

### ①共同建替えに参加

先に述べたように、従前資産（土地、建物）の価格と同等の価格の専有床を取得（権利床）します。従前資産は、建設協議会で評価方法などを決めますが、時価を公正に判定することが原則となります。

問題は権利床の価格と規模で、床単価が市場価格より下回り、従来の状態に応じて必要な規模が取得できるかどうか判断根拠となります。

従前資産で取得する規模以上の床面積を希望す

る権利者は、原価で床を買い増しをすることができます。

## ②賃貸部分に入居・出店

従前資産が少なく十分な権利床を確保できない権利者は、従前資産を処分した上で、共同施設の賃貸部分に入居又は出店することができます。

従前の賃貸入居者又は出店者も同様です。

これらの場合、賃貸料の額が問題になります。賃貸経営が成立することを前提として、従前の権利者又は賃貸入居者等の場合は、協議の上賃貸料を低減できるような方策を講じます。

## ③換地して単独建替え

戸建住宅を希望し、負担能力のある権利者は、共同建替え敷地又は道路整備用地に支障がない位置に換地し、単独で建替えることができます。

既存建物は事業で買収し、建物の再建費用の一部としますが、それ以外の費用は当該権利者の自己負担となります。土地は等価で適切な位置に換地しますが、その際に敷地の買い増しをすることも原則として可能です。

## ④従前資産を処分、地区外に転出

この事業は「安心して住み続けられるまちづくり」を主要な目標の一つとしています。したがってできる限り、すべての人々が住み続けられるような対策を講じます。

しかし、これまでは適正価格で土地建物を処分する可能性が低く、見送っていた「離れている家族と一緒に暮らしたい」「田舎に帰りたい」「賃貸用としていた資産を処分したい」というような転出の希望をこの事業を契機として実現することができます。

## ⑤現状のまま、建替えない

接道条件、敷地規模や形態にも問題がなく、負担能力があり、自力再建が可能な権利者は、共同建替え又は道路整備に支障がない場合は、「現状のまま、建て替えない」を選択することができます。このような条件を備えた場合は「現状のまま」であっても、事業に参加ということになり、共同事業による恩典を受けることができます。

現在の敷地の位置が共同建替えや道路整備に支障があり、かつ、その権利者の世帯・家族等の関係から「現状のまま」を選択しなくてはならない事情があるときは、事業の負担で接道条件を改善する位置に曳家移築することも考えられます。

以上のようにこのまちづくり事業は、対象区域内の権利者、居住者及び出店者のすべての人々が、何らかの形で事業に参加できるような選択肢を用意し、それぞれが住宅と住環境の現状を改善できるようにすることを目標とします。

## 検討のスケジュール

この事業は、ひとり一人の納得を確かめながら全員の合意をはかり、段階を追って事業計画全体の承認を確認します。協議会全体での検討と、各権利者との個別の協議を繰り返し、個別の協議で確認できたことを全体の協議会でまとめ、その時点での全体像を明らかにします。

このように個別の納得をもとにして全体の状況を確認する方法は、最も短期間に合意形成をはかることができます。以下におおよその検討目標とその期間を整理します。

### ①試しの検討合意

以上に述べたことをもう少し丁寧に、質疑応答を加えて検討します。その結果全員で検討しようということを確認します。ただし、この検討の結果、事業に参加しないことも自由とします。

この間 3～6 カ月

### ②事業参加の合意

「試しの合意」を経て、従前資産や従後の権利変換の内容を個別に検討します。その結果参加の形態をおおよそ決定し、事業へ参加することを確認します。ここから先は、後戻りできないものとします。この間 3～6 カ月

### ③事業計画と設計開始

「事業参加の合意」後は、事業計画の作成、基本設計、実施設計など具体的な作業をすすめ、同時に権利変換など事業後の権利を詳細に検討します。その結果を十分に理解したうえで事業施行者と契約し事業を開始します。この間約 12 カ月

### ④工事着手

事業施行者との事業協定に基づいて、建物補償、仮住居の補償を実行し、仮住まい、建物の除却を行い、工事に着手します。

この間建物の竣工まで 15～18 カ月

以上協議開始から建物の竣工まで約 3～4 年の期間を予定します。