

住民から見た密集市街地の再生—その 16

応答の開始～ある街区の事例

まちづくり研究所

黒崎 羊二

権利者の疑問

前号の「共同建替えの呼びかけ」は「試しの検討の呼びかけ」ともいえ、「住宅や土地利用の現状、あるいは営業などについて、それぞれが抱えている問題を考え、それを改善する方策を検討しよう」というもので、拒否反応もなく受け止められた。しかし権利者からは、さまざまな疑問が寄せられている。話し合いを始めるにあたって、まずこれに答えなければならない。

「自己負担金はどのくらい?」「従来の土地・建物がどのように評価されるのか?」「建替え後は、どのくらいの床面積になるのか?」「工事中の営業はどうなる?」「仮住居の負担は?」「借家人の補償は?」「借地権は従来通り継続するのか?」「現在の土地・建物を処分して、現金化できるのか?」「現在の営業を止めて、転業したいが?」などである。

現状について考え、問題点を探りだす前に、事業の内容について疑問が集中する。それは「現状を変える」ことについての心配事である。この時点では、補助金など行政の支援や事業成立にかかわる疑問は少ない。「何が必要か」「何ができるか」といった検討のプロセスを越えて、事業に参加したときの「変化」が問題となっている。

現状認識

「試しの検討」を開始するためには、直接上記の疑問に答えなければならない。しかし大事なことは、「現状認識」の問題である。事業を前提として応答するのではなく、現状の問題点を権利者自身が個別に捉え、確認する必要がある。問題点を確認した上でその改善策を求め、それを実現する手段として共同建替えを検討するのである。

上記のように、事業参加を前提としたような疑問がでることは、現状についての危機感がすでにそれぞれにあって、「呼びかけ」が受け止められたとも考えられる。しかしそれだけでこの現状認識のプロセスを終えることはできない。

現状を確認することは、事業に参加する動機を明確にし、事業過程の判断や選択にあたって、その根拠や基準をもつことである。さらに権利者間で現状認識について共通する部分は、合意形成の原点となり、共同する事業の基本的な課題ともなる。つまり生活や営業の実態に立脚することによって、解決しなければならない課題が明らかになり、その中から各権利者に共通する課題が浮かび上がる。これが合意形成を支えるのである。

なによりも留意しなければならないことは、事業参加を前提とする応答をそのままの形で進行させないことである。変化を恐れて事業に消極的な権利者は、それについて行けなくなる。このようにして起こる離反が成長して、その後の合意形成を妨げるのである。

検討開始前の応答

当面する権利者の疑問には、上述のような意味で現状を確認しながら応答することになり、概ね以下のような内容となる。

①原則として現金負担はしない

それぞれの権利者が建物の改善に費用がかかけられなくなっている実態を考えると、現金支出を必要とし、それを前提とするような事業内容では、事業に参加できない人を最初から作ることになります。

街区全体の改善を目標とし、共同の効果を挙げるためには、関係権利者の全員が参加できるよう

にすることは重要な問題です。事業参加の基準を最も条件の低い人に合わせる必要があります。そこで関係権利者は、この事業に関して現金を支出しないことを原則とします。

これは事業の水準を下げたり、条件の低い人を特に優遇することではありません。生活や営業上の必要があって資金を調達できる人は、共通の条件で床の買い増しをすることができます。

②従前の資産が事業の原資

見方を変えると、現金支出をしないことが共同建替えを成立させる基本であり、共同建替えの特徴ともいえます。

現金の負担をしないことは、負担なしで事業に参加することではありません。共同建替えは、各権利者がそれぞれの従前資産を原資として持ち寄り、共同利用することで事業を成立させます。基本的には共同化に参加する権利者の負担によって事業は成り立つのです。

現在は、個々の権利者がそれぞれ単独で土地を利用し、建物を所有しています。このまま推移すると、建物の老朽化がさらにすすみ、修復や維持管理の費用が嵩むだけではなく、日常の生活や営業への支障が次第に大きくなると思われます。

この街区では、全体としてこれらの状況に対処できなくなっているのが問題で、個々の努力だけでは問題の解決が困難になっています。現在ではこの近傍を含めて、土地の売買の事例がないことからわかるように、個別に土地利用していることが障害となって、有効な土地・建物の利用ができなくなっているのです。

共同建替えは、このような状況に対応する有効な方法といえます。問題は、共同建替えによってどこまで現状改善ができるかを見定め、それが確実に実行される保障を確認することです。

③土地・建物の評価

先に述べたように共同建替えは、従前の土地・建物の価格と同等な床を取得します（これを権利変換といいます）。この根拠となる土地・建物の価格を評価する方法は、参加権利者が構成員となる組織（建設協議会又は組合等）で協議して決めます。土地・建物の現在価格を評価する際、全員の論議を経て確認された公平な方法で行い、その

結果に全員が納得することが大切です。

この評価額は高ければよいというものではありません。従前資産と等価で取得する床の原価に、従前資産の価格が含まれるからです。またこの原価が事業収入の大半を占める分譲価格を決定します。分譲価格が市場価格を上回るようでは事業は成り立ちません。

したがって土地・建物の評価額は、事業後の生活との対比で考える必要があります。従前の評価額によって取得する床面積が事業後の生活や営業に支障を起こさない程度となるかどうかの一つの尺度となるのです。

従前資産が少なく、どうしても生活に必要な床面積が確保できない場合は、従前資産を金銭に換えて取得し、共同化でできる賃貸住宅に入居する方法もあります。

従来は戸建住まいから賃貸住宅へ移ることは、あまり考えられないことでしたが、老後の生活を配慮し、ケアー問題に対応する仕組みを取り入れた賃貸住居も有効だと思います。

この他、福祉施策によるグループハウジングや各種の福祉施設を取り込み、街なかの利便性を生かして、地域の福祉を増進する方策も考えられます。

④工事中の営業

工事中の営業をどうするかということは、この事業の重大問題の一つです。

営業の業種によっても違いがありますが、やはり現在の営業の実態から慎重に検討しなければなりません。一応選択肢として次のような方法が考えられます。

- ・ 仮店舗で営業を継続する。
- ・ 営業を休止する。
- ・ 事業を契機として転業する。
- ・ 廃業する。
- ・ 現状のまま営業を続ける。

共同化事業によって仮店舗が必要となったり、休業するのですからこれらの費用や補償は、事業費で賄うことを原則とします。この場合でも原価との関係で、事業成立との関係を見極めなければなりません。どこまで事業費によって負担や補償をするかを建設協議会で協議して決めます。もし、必要な補償等を行うことによって事業採算上問題

があるということになれば、その事業は実行できないことになります。

仮店舗で営業する場合は、従来の顧客を失わないようにすることが大きな課題になります。休業の選択でも、この顧客問題に影響しないことが条件になるでしょう。

いずれにしても、業種の違いや営業の実態を考えて、個別に方策を講じなければなりません。現在の状況から将来を見通して、今までは考えられなかった可能性をこの事業によって展望できるような検討をしたいものです。

難しい問題だけに、既存の店舗を現状のままとして営業を続け、施設竣工後新店舗に移転するようなことができればと思いますが、よほど条件がそろわなければできないことでしょう。

⑤仮住居補償等

工事中の仮住居もできれば避けたい問題です。しかし建物の再建は、仮住居生活なしには実行できません。仮住居費用も、往復の引越料を含めて事業で補償することが原則です。

この補償は先に述べた「最低の条件の人に合わせる」ために必要なことで、事業のための現金支出を避ける措置です。また権利者間の協議の上で定められた基準で補償することによって、権利者全体の公平な負担を実施することになります。

この場合も補償費が分譲原価に与える影響を調整する必要があります。公平な負担と合理的な対策が問われるところです。

⑥借家補償

借家居住・営業者の問題は、共同建替えの協議の比較的早い時期に検討しなければならないことです。借家、借店舗の契約条件がそれぞれ異なり、また契約条件が明確でないこともしばしばあります。そのため、事業化の話のなかで最も不安を感じずるのも借家、借店舗の人たちです。

この問題を措置する基本的なルールを早期に決め、それぞれの契約の条件や生活・営業の状況に合わせて、個別に対策を講じる必要があります。

⑦借地権

借地権の問題は権利調整が難しく、一般に共同建替えの合意を困難にしている要因とされています。

す。しかしこの事業では、複雑な権利関係のために、単独での建替えが困難となり、行き詰まっている状況から共同建替えの必要が強く、共同建替えがこの問題を解決できると考えています。

地主さんは、固定資産税の負担に比べて地代が安く、積極的な土地利用の道を閉ざされていることに不満を感じています。一方、借地人は地代負担が重いと考え、契約条件の更新を必要とする建替えも、負担が重く実行できません。

両者がそれぞれ制約しているような関係で、建物更新が停滞する原因となっています。この関係を共同建替えを契機として改善するのです。

双方に現在の借地契約を継続する意向があれば、従来通りの土地利用を続けることができます。

事業を契機に、合理的な価格で底地権又は借地権を相手側に譲渡し、借地権を解消することもできます。

譲渡税が発生しないような権利変換も可能です。合理的に判断した底地権及び借地権の権利割合から算定した権利価格をそれぞれが従前資産として権利床を取得する方法です。借地権者の場合は建物価格も従前資産として同等の権利床を取得します。地主さんは権利床を賃貸用とし、家賃収入をはかって従来の地代に変えることができます。

どのような方法を採用としても、この事業を契機として従来の関係を改善し、それぞれの希望を生かすなかで生活や収入を安定させることができます。

⑧従前資産の処分、転出

従前資産を処分して地区外に転出することもできます。この場合、転出者の従前資産の価格を現金で給付するため、その従前価格分はすべて分譲床となり、施設の分譲部分が増加します。

分譲部分が増えることは、現在のマンション事情を考えると、事業の不安定要素を増やすことになり、望ましいことではありません。特段の事情がない限り住み続け、営業の持続的な発展をはかる方策を目指したいものです。

以上で当初段階での疑問に一通りお答えしました。前回の「呼びかけ」と併せて検討していただき、関係権利者の総意のもとに「試しの検討」を開始したいと思います。