

都市再生にはたす再開発事業の役割

－ 都市型社会に対応した事業構築を目指して －

Report No. 17-1

作成者	T. N
作成日	2002.4

はじめに

21世紀社会に入り、少子高齢化現象は今までの都市化を都市型に変ぼうさせようとしている。

21世紀にふさわしい都市の創造を目標に小泉首相を本部長とした都市再生本部では災害に対するもろさや慢性的な交通渋滞の解消、交通情報基盤形式・廃棄物処理・リサイクル施設整備による循環型システムの構築等を主たるテーマとしてその基本方針が示され、脚光を浴びつつある。

これまで、都市基盤整備、まちづくりに対する有効な手法として再開発事業は大きな役割を果たしてきた。従前の権利者の生活再建を図りつつ、その地区に適した土地の高度利用を図る非常に有用な側面を有しているからである。

しかしながら長引く経済不況下において、今、その再開発事業が混迷の度を増しつつある。近年すでに完成している再開発ビルから核テナントである百貨店が退店し、駅前に巨大な箱物だけが残るといった事態が発生したり、再開発ビルは完成したものの保留床が安価でしか処分できなくて建設費や借入金の債務弁済を可能な限り放棄してもらうための調停がかけられる事例も生じてきた。

行財政も厳しく補助金の交付ができない例等、まちづくりに有効な手法であるはずの再開発事業への環境悪化の例は枚挙にいとまがない状況にある。

2001年3月に朝日新聞に再開発事業で苦悩する再開発組合や自治体の内容が紹介された。その後の新聞報道によるとそれをうけてその実情を知った全国の約30の自治体が同じ悩みを解決する糸口をみいだすため紹介された自治体の視察をうけたとある。

又、「日経 地域情報」(No.378) (編集・発行日経産業消費研究所) には、「岐路に立つ再開発、というタイトルで2001年9月末時点の法定再開発事業の現況特集が載せられており、その特集によれば、事業中又は構想・計画段階の再開発事業を抱えるのは44都道府県で総数339地区にのぼり、再開発事業がまちづくりの有効な手法として期待感が高いことが伺えると指摘しながらも、各地の事業における事業の破綻状況を紹介しており、今更に再開発事業苦難な時代を浮きぼりにしている。しかしながら再開発事業はまとまった地域のまちづくりには極めて有効な手法である。

その事業がなぜ破綻に瀕しているのか、それらの現象を浮き彫りにし、時代背景に則した事業システムへ変更することが必要と考えられる。本稿では現行の事業システムを前提としながらも、その制度の応用により21世紀の都市型社会に対応できる市街地再開発事業の再構築につき一提案を試みるものである。

1 都市再開発法の誕生

日本が経済発展を遂げる中、人口は都市に流入し、市街地は急激な膨張を続けた。このような都市化は東京・大阪といった大都市のみならず、札幌、仙台、広島、福岡等の地方中核都市や、その他の地方都市においてもみられた。こうした社会情勢を受け、昭和44年、日本が高度経済成長を遂げている時代に都市再開発法は誕生した。

日本が高度経済成長を続け、人口が都市に集中する時代背景においては、個々の土地をまとめてより大きな画地とし、上空利用をおこなうことは、その生み出された床が地価の負担を軽減し、より有効な活用方法と認識された。日本の都市は、地価が高い割には上空利用がなされていないので、土地の高度利用をおこない、その上空間に施設をうみだし、民間からの投資を得て整備がなされるなら都

市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られる一石二鳥の手法というわけである。又、細分化された土地を集めてより大きな建物が建てられるようにすれば、細分化された個々の土地にペンシルビルが建たなくてすみ、まちなみがより整備されることになる。

市街地再開発事業は、この都市再開発法により施行される事業である。

II 権利変換計画というシステム

市街地再開発事業は、権利変換計画という手法により再開発施行区域内の土地・建物の権利を変動させる事業である。権利変換というむづかしい言葉を使っているが、要は、事業施行前(以下「従前」と言う)の土地・建物の権利を事業施行後(以下「従後」と言う)の土地・建物の権利に置き換えることをいう。

ではどうやって置き換えるのか、従前の権利には、土地の所有権・借地権・建物の所有権・借家権、抵当権等種々の権利があり、又、用途も住宅・店舗・事務所等さまざまである。割り切って土地あるいは建物の面積でおきかえる方法もあるが、従後の床(土地・建物)は高層の建築物であり、低層階に権利変換をうける者と高層階に権利変換をうける者がいた場合、面積だけでは、床価値、賃料収入等からみて不公平であるケースが生じる。即ち、低層階の店舗が高層階の住宅より賃料が高いとすれば従前の面積が同じだからといって低層階と高層階に別々に権利変換をうけると低層階に権利変換をうけた方が得ということになる。

そこで法は、従前・従後の権利を等価で変換する等価変換手法を原則とした。従前の土地・建物が1億円であれば従後の床を1億円分渡すというものである。1階の店舗の床価格が1㎡当り100万円、10階のマンションの床価格が1㎡当り50万円とするなら店舗床を権利変換で得る場合は100㎡、住宅床なら200㎡というわけである。

この方法なら従後の床価格が適正に定められているならばどの階のどの用途の床を権利変換でうけても公平ということになる。

この権利変換計画の基礎となる従前・従後資産額は、事業認可公告日(組合設立認可公告日)から起算して31日目を評価基準日と定め、その時点において資産を評価する。従前資産額は、現状資産の評価であるため評価基準日時点の価格として確定されるが、従後資産は、まだ完成していない不動産であることから見込価額として評価されることになる。

III 事業の構築について

細分化された土地を一体化してより高度な利用をし権利変換として置き換える床以上の余剰床をうみだしその余剰床(これからは保留床という)を売却して事業費をうみだす仕組みが再開発事業の基本である。

個々の土地を集合させて、より高度な利用をおこなうことを地価の面から考えれば、個々の土地価額の総和よりも一体化した土地価額の方が高くなるという前提にたっている。個々の土地は表地は商業地利用されていても、背後地は住宅地利用にとどまっていた場合、これを集合して一体化すれば、全て商業地利用の地価が顕在化することになるからである。

そのような土地にビルを建設し、下層階を店舗、上層階を住宅として利用すれば土地利用も地価負

担も合理的と考えられてきた。再開発事業は、こうした開発効果を前提として構築されている。

それに伴って地価も上昇し、土地の高度利用によって生み出される保留床も売却でき、細分化された土地を集めて、より大きな建物が建てられれば細分化された土地にペンシルビルが建たなくて、まちなみが整備される。地権者は、自己の土地を利用して建てられる床面積が土地を提供することによって金銭負担なく手に入れば自己建設と同意義になるのではないかと解された。

ましてや、権利変換として得た床の資産価値が上昇している時代においては、開発によって得られた店舗床や事務所床、住宅床が現在有している開発前の土地価格より上昇すると期待された。

IV 事業構築システムの崩壊

日本の経済成長は、戦後一貫して右肩上がりのカーブを描き、日本の地価は、1980年代の内需拡大策を目的とした金融緩和による過剰流動性により異常に上昇を始めた。土地の値上がり期待を前提として企業が土地を担保として銀行融資を受け、その融資で新たな土地を買い、買った土地を担保として銀行融資を受け、更に新たな土地をかうといった取引形態が広まった結果である。

「地価は下がらない」という土地神話がキャピタルゲイン重視の地価として膨張し、それを受けてマンション等の価額も高騰し、一時はサラリーマン所得の8~10倍までになった。

欧米における地価は、その土地の利用が前提となった収益性により決まるのに対し日本は有効土地の絶対量が稀少な国だからといろいろな理由がいわれたのもこの時代である。

再開発事業でうみだされた保留床も1960年代は事業の多くがJRや私鉄の駅前であったことからスーパーの進出が相次ぎ、商売をしている権利者も客足増加につながりこれを歓迎した。

1970年代はそれに加え、マンションブームがおこり、再開発ビルの上空は、マンションが保留床の花形となった。バブル期の頂点では、個人の所得ではとても信じられない床価格がつけられ、補助金をあてにしなくても軽々と事業採算があう事業もみられた。

ところが1990年代に入りバブルが消え、地価が下がり始めたところから再開発事業のシステムが狂い始めたのである。

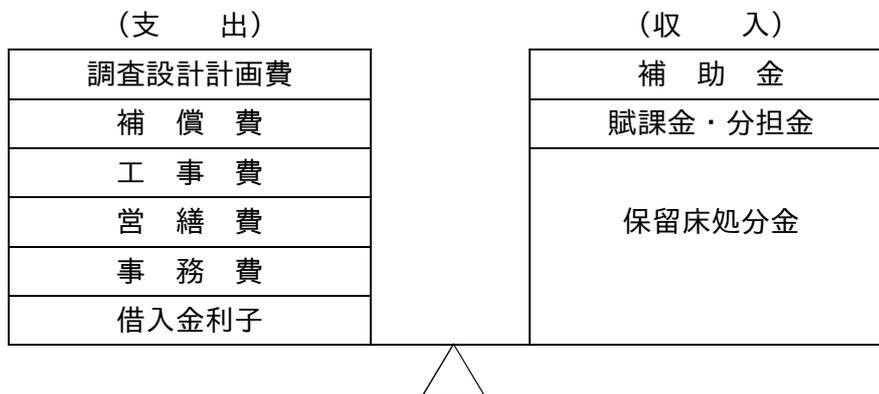
権利変換計画によって生み出された保留床が値下がりをはじめたことがその主要因である。再開発事業の事業構築が不動産の値上りを前提とした不動産事業だからといってしまえばそれまでだが、地価が下がる、物価が下がる、給料が下がる……現下のデフレ経済は、事業に多大な影響を与えている。

事業システムの崩壊といっても過言ではない。都市計画事業として位置付けられ、補助金まで投入された再開発事業が景気低迷によりこんなにも簡単に崩壊を始めている。それらの内容につきいくつかの問題点を述べたい。

V 現在再開発事業が抱える問題点

1 資金計画について

事業では、資金計画において支出と収入をバランスさせることが必要である。再開発事業の支出・収入バランスを図示すれば概ね次図のようになる。



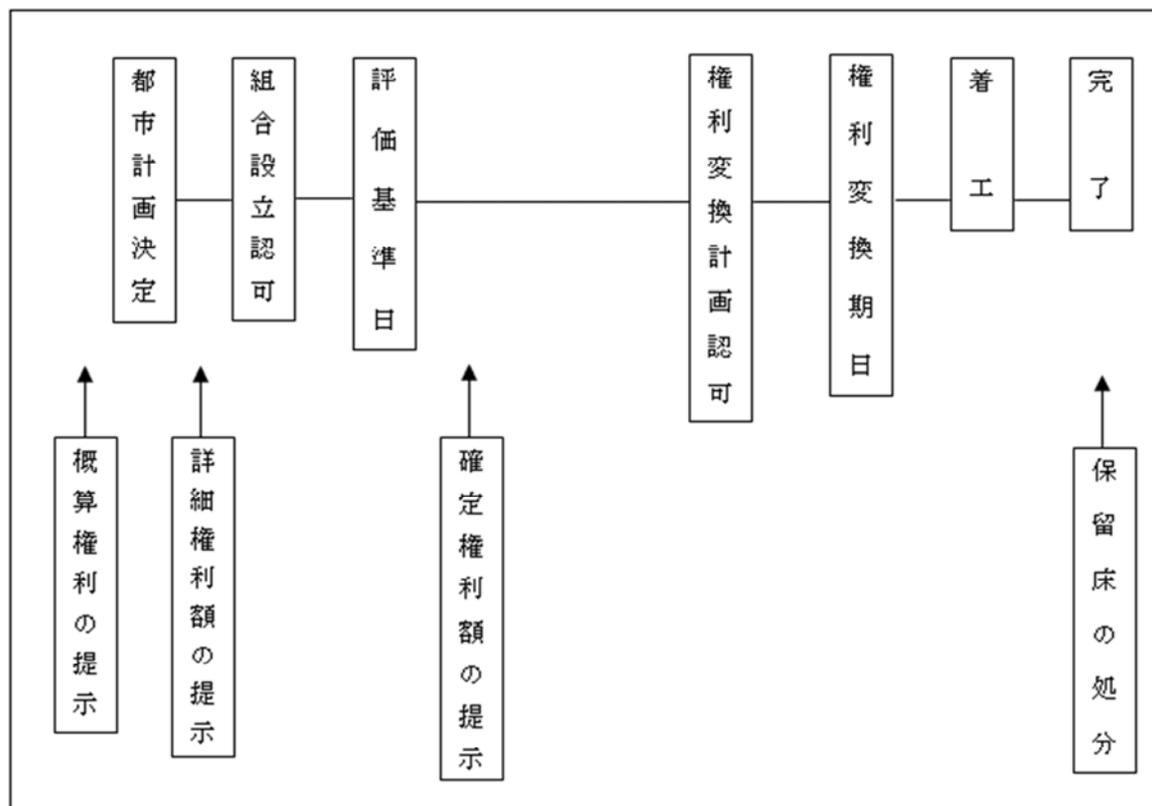
資金計画における問題は、補償費の項目である。権利変換として再開発ビルの床を取得しない権利者は、転出の申出により権利者の有する土地・建物を施行者が買取るという金銭補償の形態をとり、その費用が補償費として計上される。

転出する権利者にとっては、この補償費が多ければ多いほど生活再建が可能となるが施行者サイドからみればその補償費が増加すれば収入項目の保留床処分金を増加させないと支払いの原資が確保できなくなり、その結果、再開発ビルの床原価が高くなる。権利変換を受ける権利者の床価格を変動させず、保留床の床価格だけでその値上りをカバーできるならばそれでもよいが、保留床の売却が困難となっている昨今、転出者への補償対応が優先し、ビルの繁栄を共にする権利変換者に事業原価を下回るかもしれない事業リスクをゆだねる手法がよいのかどうかという問題を有する。

2 権利者の事業推進同意について

事業推進には権利者の同意が必要となる。事業のスケジュールに沿って権利者の同意を得るためには、概ね次図の時期に従前・従後資産額の提示をしながら権利変換計画の概要を示すことが必要となる。

即ち、都市計画決定以前の概算権利額の提示に始まり、都市再開発法で定められた評価基準日における確定権利額の提示までの過程において、発表される土地価額が発表の度に下落していると、権利者にとっては、開発意欲をわかせなくなり、再開発事業を推進することに意義がみいだせなくなり、権利者同意を得ることは大変むつかしくなる。



3 事業スピードについて

再開発事業は、従前権利者の有する土地をまとめ、より高度な利用をする事業であるため、事業のスタートでは権利者の事業推進同意が必要となることは、先に述べたとおりである。

再開発事業の施行される区域は、土地が細分化され、土地所有者、借地権者、建物所有者、借家権者等権利関係が輻湊している。

権利者数も多数であることが一般的であり、概して50人～100人、多ければ200人を超す地域もある。こうした多数の権利者を抱える再開発事業は、法的手続きも含めて権利者の同意集約に時間がかかり、権利者との話し合いがスタートして事業が完了するまで10年を要する事業は普通といえる。このことは保留床の処分に大きな影響を与え、先が見えない事業への投資を躊躇させる原因となっている。マンションを例にとると組合設立時に参加組合員として事業参画した不動産ディベロッパーは工事期間を含め3～5年以内に売却できることを先読みして保留床の取得額を決定する。市況が値下がりが続けている昨今、この期間が明確でない場合は、取得原価を割って販売することになるかもしれないという懸念から、原価を下回ってしか取得しえない状況にある。事業スピードが遅いことが保留床取得及び再販に対してリスクヘッジをおこない、元々の事業構築ができない状況をつくりあげることになるのである。

4 保留床処分について

景気低迷は、保留床の処分価額を下げることとなった。バランスシート不況下では、借金返済が優

先し、保留床を購入するという投資意欲を減退させ、事業構築のかなめでもある保留床処分ができないことになり、各地で混迷をきたしている。事業費は先程の資金計画のバランスシートでも述べたが、転出する権利者への補償費・工事費・借入金利子等から構成される。床原価は、この事業費から補助金を控除した額に権利変換を受ける権利者の従前資産額を加えた額となることから、評価基準日の従前資産額が保留床売却時の価額より高い場合は、床原価額が保留床時価を超え、事業がなりたたないこととなる。

先の「日経 地域情報」によれば、再開発ビルにどのような施設を配置する計画なのかのアンケートで最も多かったのは、商業店舗、オフィス、公共住宅、スーパーの順であったとされる。これまで再開発ビルの保留床を取得する核施設の役割を担っていたホテル、百貨店は低調のようである。

更に、保留床への需要低迷を背景に、組合施行の事業で肩代わりする役割を担っているのが、公共公益施設であり、それも売れ残った保留床の取得を目的に整備するという消極的な色彩を持つケースが大半であることが指摘されている。

5 銀行融資について

法定再開発事業は、都市計画事業として位置付けられ補助金が交付される。法的には事業が進まないことに対する担保として、事業代行制度がうたわれている。事業の推進にあたっては、補償費、工事費等の支払い等、補助金の活用の他、不足分については銀行融資をうけ、保留床の処分金によってその返済をおこなうことになる。経済が右肩上がりとして成長している時代は、保留床も順調に売却でき、かつ都市計画事業として行政の関与があるため、銀行融資は無担保・無保証で受けることができた。

しかし、景気が低迷する昨今、保留床が売却できず銀行借入金の返済が滞るようになると銀行の融資が受けられなくなってきた。中には、保留床処分先の特定が無い限り、融資に応じてもらえない例もある。借入金の返済ができなくなり、債務弁済協定調停をおこなっている事例があったり、再開発組合の理事長個人が個人保証し、保留床が売れないため組合事業が個人の責任に転化されているような事例もある。

景気が悪いというだけで、事業の推進があやぶまれているのが実情である。

6 売上不振によるテナントの撤退について

景気の低迷は、店舗テナントの売上げを減少させる。再開発の床をデパートに直売したにもかかわらず、百貨店自体が倒産し、広大な空部屋が生じ、その後の対策に苦慮しているケースが生じている。

商業テナントとして床取得に同意を得、工事着工に踏み切った後、そのテナントが経営破綻し、工事が休止する例もでた。

市街地再開発事業がスタートした昭和40年代では、テナント入店の際、敷金・保証金等の一時金として支払賃料の100ヶ月相当分を預ける例が多かったが、最近はこの一時金の額が20ヶ月程度まで下がってきた。そのため、中には売上げは達成していても一時金の返済を求めて撤退するという例もある。

このケースは、何も再開発事業にかぎったことではないが、再開発ビルの保留床については第三セ

クター方式によって設立された法人が所有し、テナントに賃貸し、長期にわたる収支計画を組んでいることが多いため、テナント撤退が特に問題となっている。

7 区分所有床のリニューアルについて

再開発事業が等価変換という権利変換手法を採用することは前記のとおりである。

最近、商業床のリニューアルをやりやすくするために共有変換を採用するケースも増えているが、この場合は現法制下では、共有床へ権利変換する全員の同意が必要となる。

権利変換計画に同意が得られない場合は、法律にしたがって、権利変換計画書を縦覧し、意見書の採否により確定することとなる。この場合、従前資産額に対応する再開発ビルの床は区分所有床ということになる。ご存知のとおり、区分所有権は共用部分である通路に面した利用上・構造上の独立区画であることが必要条件となり、三方が壁で区画されなければならない。

商業床は事務所床、住宅床等と異なって店舗の集積で客を集めることになることから、一部の床からテナントが撤退し、空部屋となることは、全体の床に影響がでることとなる。そのため、商業床に限っては極端にいえばいつでもリニューアルが可能にしておかなければ他店との競争に負けることとなる。ところがリニューアル時に区画を変更してオープンスペースをつくるとか店舗位置の変更等に対して1人又は複数の区分所有者が反対すればそのリニューアルは困難となり、又、障壁の取り壊しが生じる等経費がかさむことも問題である。権利の置き換えがテナント撤退等の事後運営に及ぼす例である。

ただし、共有床が全てを解決する訳ではない。

共有者は、区分所有床に比べて処分性において劣ることから、その共有床を担保として銀行融資が受けにくいことも考えておかなければならないことである。

更に、再開発ビルは従前権利者の生活再建を図らなければならない宿命を有することから、上層階に住宅、下層階に店舗等を配置する複合用途の区分所有ビルであるケースが大半である。店舗床が収益性を前提とした投資用不動産とみるなら、住宅床は生活用不動産といえる。そうした性格の異なる区分所有権が混在していることもリニューアル問題、ひいては建替え等の問題を大きくしている一因ではないだろうか。

8 地価について

平成2～3年をピークとした地価は、今も下落を続け、商業地価は概ねピーク時の10分の1になっている。平成不況はバランスシート不況といわれ、銀行の不良債権が処理されないと景気が回復せず、地価下落に歯止めがかからないとさえいわれている。

地価はどこで下げ止まるのか、今それが焦点となっているが、少なくともはっきりいえることはキャピタルゲインを中心とした地価形成からインカムゲイン重視の地価形成に移り変わっていることは間違いない事実である。

銀行融資等の間接金融から不動産証券化等による直接金融と、市場が大きく変化している昨今、地価は更地重視の価格ではなく土地利用によって生み出される収益に見合った価格であることがはっきりみえる時代になってきた。

更地を所有しているだけで将来のキャピタルゲインが得られる時代は過去のものとなりつつある。この地価が下がることは、現法制下の権利変換システムを根底から狂わしている。これからは収益の裏付けがない土地には誰も手を出さない時代になるであろう。権利変換システムもそれに応じて作り変えることが必要である。地価が上下する度に権利変換面積が変動したり、保留床価額が変動するシステムは時代対応にそぐわないシステムといえるのではないだろうか。

再開発事業による開発効果で資産価値が増加することは、キャピタルゲインの増大ではなく、環境整備によるインカムの増大であることに頭の切り換えをするチャンスかも知れない。不動産証券化等への移行がインカムに着目した投資者を育てるなら、尚更、再開発によってインカムの増大を目指すコンセンサスを得ることが大事なことはないだろうか。

VI これからの時代における事業構築に向けて

現下の再開発事業が抱える問題につき諸々書きつらねてきたが要約すれば

景気の低迷を主要因として保留床が売却できないという事態にどのように対応するのか？

不良債権処理・保留床が売却できない等の要因から銀行融資が受けにくいという事態にどのように対応するのか。

権利変換として与えられた床が区分所有権であることからリニューアル等に対して区分所有者の同意が得にくいという事態にどのように対応するのか。

等である。

再開発の事業のシステムは、経済が右肩上がりの中事業で生み出される保留床が原価を上回った価額で売却できることを前提としている。

そのシステムが壊れたと解釈するならば、従前権利調整を含めてシステムの改善を行うことが必要である。

そこで、これからの事業構築の一つの提案を行って読者諸氏のご批判を受けたいと思っている。

この提案は、今事業が抱える問題をすべて解決するものではない。あくまで一つの方向として筆者が考えていることを整理したものであることをお断りしておきたい。

1 事業提案シミュレーション

この事業シミュレーションは、ある地区のまちづくり事業提案としてシミュレーションしたものを基に概数値として示したものである。

(1) 前提条件

- ① 地価が下がっている昨今、権利者の従前土地資産を等価変換で再開発ビルの床に置き換えるよりも、再開発後の施設建築敷地に権利変換し、地代収入として安定収入が得られる資産運用型とする。
- ② 従前建物は、全て買取り補償するものとし、家賃減収、その他補償は現行の再開発事業の補償基準に準じて支払うものとする。
- ③ 施設建築物の用途は、商業系・事務所系を中心とし、可能な限り低層、安価な建物とし、将来のリニューアルに対応しやすいものとする。（モデル計算では賃貸住宅も設定した。）

- ④ 施設建築物所有者は、権利者の有する施設建築敷地を20年程度の事業用借地として借受けることとし、土地の価額を床価格に反映させないこととする。
- ⑤ 施設建築物の所有者は、複数の区分所有者とせず、まちづくり会社等を中心とした1人所有とする。
- ⑥ 施設建築物は全て賃貸するものとし、従前の権利者が営業したい場合は優先的に賃借できることとする他、将来、相続等で権利者が敷地を売却したい場合は、地代額を一定利回りで還元して得られる価額で買取るルール等を創設する。
- ⑦ 従前に自宅として居住している権利者に対しては、区域外の土地所有者と交換してもらうか、行政で買取る制度の方針作成が必要であり、今後の検討事項。

(2) 施設建築物等の想定

上記の前提条件の具体的試算を次の想定に基づきおこなう。

- ① 街区面積・施設建築物床面積 約11,000㎡の地上に概ね2～3階建ての施設建築物を整備する。床面積はグロス役22,300㎡（ネット約15,200㎡）とした。

② 資金計画の概要

(支出金)

項目	金額 (千円)
A. 調査設計計画費	423,000
B. 土地整備費	241,000
C. 補償費	1,459,000
D. 工事費	4,239,000
E. 事務費	159,000
F. 借入金利子	74,000
合計	6,595,000

(収入金)

項目	金額 (千円)
A. 一般会計補助金	1,830,000
B. 保留床処分金	4,765,000
合計	6,595,000

③ 地代額 平置き駐車場収入等より月額土地面積1㎡当り1.2千円とする。

④ 賃料概算

- ・ 地代額は月額13,200千円と試算される。
- ・ 賃料概算は、月額地代13,200千円と保留床処分金4,765,000千円を4%の利回りで20年間の年賦償還額を試算した29,218千円の合計額42,418千円/㎡を施設建築物専用面積で除せば月額2.8千円/㎡と求められる。
(但し、事業シミュレーションにおいては建物取得者の経費等も必要なことから、月額3千円/㎡とした。)

(3) 事業シミュレーション

施設建築物を所有するまちづくり会社の事業収支計算を次の前提条件でおこなった結果は次の様である。

① 前提条件

- ・ 資本金 50,000千円
- ・ 保留床取得費の1/3は、国の無利子融資（10年据置、20年償還）をうけるものとし、2/3は市中銀行からの借入れとする。（利率4%）
- ・ 賃料は平均3千円/㎡、敷金8ヶ月とする。
- ・ 賃料上昇率、経費率は横ばいとする。
- ・ 保留床取得会社の経費には、諸税、保険料、維持修繕費等の他、人件費15,000千円/年を見込む。

② 事業収支結果

単年度税引前黒字転換年度	10年度
累積赤字解消年度	19年度
無利子融資償還完了年度	20年度
市中銀行借入金返済完了年度	14年度

以上の結果が得られた。

まとめ

再開発事業における補助金や、まちづくり会社に対する国の無利子融資の制度を活用すれば事業シミュレーションとしては成立することができそうに思う。この他、中心市街地活性化事業として別メニューの補助金が交付されれば事業はもっと好転するものと考えられる。

このシミュレーションは、地代として月額1㎡当り1.2千円で土地を借り受け、家賃が施設建築物専用面積当り月額1㎡当り3千円で貸すことが出来れば事業として成立するという試算である。もちろん、無利子融資制度の活用、銀行融資が得られること等を前提としている。再開発事業は一定エリアの開発が一挙に進む事業であり、その有効性は、各地において実証済みである。

しかしながら地価が下落している昨今、事業の入口で権利変換計画立案のための従前資産額を確定し、工事費等の諸費用を積み上げた結果、事業の出口においてその費用をまかなうべき保留床が原価を下回ってしか処分できないことが問題である。床原価を下げるためには事業費を圧縮することと共

に従前資産額も下方修正することが必要である。保留床の処分性を高める目的のみで従前資産額を下方修正することは権利者の同意が得にくいと考えられる。そのため従前資産の元本額を顕在化させない借地方式の提案をおこなったものである。権利変換として床を取得した権利者の立場にたてば、その床を自己で使用するか賃貸するかを選択によって利用するのだから床の売却額が値上がりすることを前提とせず、収益性に着目した方策であれば権利者の賛同が得られるのではないかという考え方に基づいている。

権利者の土地がまとまって借りられるならば、上物の所有者は、まちづくり会社等に1人所有させ、そこが資産の運用を図ることで土地の活用がより効率的になるものと考えられる。銀行等も安定した収益が確保できる会社ならば資金提供にも応じてもらえるのではないだろうか。多数の区分所有者の集合する現行の再開発ビルに比べてリニューアル等の対応のしやすさはいうまでもない。ただ転出者への対応や、土地売却の希望がビルオープン後に生じた場合にどのように対処するか等の細部の詰めはまだ議論が必要である、今後の検討課題である。

これからの再開発事業に思うこと

不動産の下落はまだ続くと考えられる。単に景気が悪いからというだけではなく、経済のグローバル化の進展により世界的規模で市場経済が拡大する中、国際的競争にさらされる製品の価格がより均等化に向けて動いている結果である。土地は輸出できないからと言われていたものが今では海外生産のウエイトが高まり、諸外国の地価と比較されるようになってきた。不動産の価格は諸外国と同様、その不動産が稼ぎ出すであろう収益を基に決まる流れが今後いっそう強まることであろう。

高度経済成長期以来、土地価格が右肩上りに上昇する過程において値上がり益（キャピタルゲイン）が持続的に得られたことから「地価は下がない」という土地神話を生み出したが、バブル崩壊以後資産としての有利性が失われつつある。又、値上がりしている土地は銀行融資における担保としての大きな役割を果たしたが、今や担保重視からキャッシュフロー重視に流れをかえつつあり、これからの時代はまさしく不動産は「所有から利用」へと流れを変えるであろう。

土地の価値は所有している間に自然に高まるものではなく、多くの収益を生むべく活用してこそ高まるものとの認識が生まれれば再開発事業等のまちづくり事業は多に活用されうるべきものである。上記の事業構築により地上の施設構成で得られる収益が向上すれば地代の上昇にもつながり、ひいては不動産の証券化等にもつなげる不動産に生まれ変わるのではないだろうか。

不動産から得られる収益性を高めるために重要なことは、その不動産のマネージメントがしっかりとできるかにかかるといっても過言ではない。地権者に安定した地代を支払うためには施設建築物のより品質の高いマネージメントなくしてはありえない。

土地の集合体をより品質の高いものとして利用するために計画段階からまちづくり会社等が関与することがこれからのまちづくりに必要な知恵ではないだろうか。

現制度のように再開発事業単独での独立採算を前提とするのではなく、全市的立場から必要な施設の配置等も検討することが求められる時代であり、生活用不動産である住宅と投資用不動産である商業を分離分棟とすること等も求められてくるのではないだろうか。

今、全国的に防災上の観点から木造密集地域のまちなみ整備が必要とされている。土地所有者の他多数の借家権者で構成される木造密集地域の整備は、現法定再開発事業の手法で取り組めば権利者調

整が困難であることその他、事業費がかさみ、保留床が高くなることから、福祉という点から生活再建を図ることも必要であり、民間の投資を図ることは容易ではないと思われる。現在の実施状況は木造密集地域の賃貸住宅の取壊し費用の負担軽減、借家権者の公営住宅への受け入れ、新築費の低利融資等により所有者による前向きな建替えを前提として取り組まれている。

家賃収入にかえて同程度の地代収入を想定し、全土地をまちづくり会社が定期借地権として賃借し、転出を必要とする用地は行政に買い上げてもらい、一体的な土地としてよみがえらせれば、その地上で都市公団の賃貸住宅、公的賃貸住宅、まとまった駐車場、公園、低層な店舗等、まとまったまちなみにつくりかえられるのではないだろうか。土地所有者への意識改革を踏まえ、これからの再開発事業への一助になることを念願して提案にかえたい。