

平成28年度 民間事業者研究会活動

■活動方針

日本経済産業界においては、2020年東京オリンピック開催やアベノミクス効果により、輸出産業の好調や外国人来訪者の増大など回復の兆しを見せつつあります。同時に、少子高齢化・人口減少時代に向けて、国土交通省はコンパクトシティ+ネットワークを今後の街づくりの方向として示しています。街づくりに携わる事業者はこのような経済社会の動きを的確に捉え、企業の工場移転や学校の統廃合などの土地利用転換を契機とした既成市街地の再編や交通インフラの整備に合わせた都市機能の立地適正化など、多くの課題に先導的に取り組んで行く必要があります。

今年度も、こうした街づくりに対する社会的要請に応えるため、引き続き区画整理手法を用いた街づくり・土地活用等に民間事業者が果たすべき役割や民間事業者が参画する上での課題等を抽出し、これらの解決方法を積極的に調査・研究してまいります。

■活動概要

総会	7月15日開催、20社53名参加
役員会	7月15日開催、8社10名参加
活動報告会	7月15日開催、20社39名参加
幹事会	9回開催
分科会	「立体換地手法の研究と運用改善検討分科会」検討分科会 19社44名参加 【テーマ】 地方都市の既成市街地においては低未利用地が増加し、居住者や都市機能の流出が進行しています。これらの維持・回復を図るためには、土地利用を戦略的に再編・集約化し、「コンパクト+ネットワーク」を推進することが不可欠です。一方、大都市部では地域ポテンシャルを活かし、より一層の土地の高度利用を図ることで、国際競争力の強化等が求められております。こうした状況を踏まえると、民間事業者等の需要家のニーズに合った土地の再編に向けて、土地区画整理事業を中心とした市街地整備手法の拡充が不可欠です。 そこで、今年度の分科会では国及び区画整理促進機構が取り組む「立体換地」に関する各種研究を題材として通年で勉強し、立体換地手法の具体事例に関する研究を行うことで、分科会参加者の知識・技術水準の向上を図ります。この結果を整理し、民間事業者にとって有用となる立体換地の運用改善等の意見をまとめてまいります。
講演会	「市街地再開発事業と高度利用の理念 － 地方都市での身の丈再開発の提案を通して－」 東京電機大学 未来科学部建築学科 特任教授 遠藤 薫 氏
意見交換会	国土交通省（6月28日）、茨城県（10月26日）、千葉県（1月18日）、東京都（2月14日）
現地視察会	12月20日開催 芦花公園南口地区再開発事業（東京都 世田谷区）



I 分科会活動報告

■ H28年度民間事業者研究会活動方針

日本の総人口は平成20年をピークに減少局面に入ってから久しく、高齢化の進捗は今後ますます加速していくことが想定されます。一方で昨年1年間に日本を訪れた訪日外国人の総数は1957万人となり、2020年の目標であった2000万人に迫る勢いを見せたことから、政府は2030年までに6000万人という新目標を今年3月に掲げました。

こうした外部環境の変化を的確に捉え、既成市街地における土地利用の転換や交通インフラの再編整備に合わせて、都市機能の立地適正化を積極的に推進することがまちづくりに携わる事業者に求められております。

今年度も、こうした街づくりに対する社会的要請に応えるため、引き続き区画整理手法を用いた街づくり・土地活用等に民間事業者が果たすべき役割や民間事業者が参画する上での課題等を抽出し、これらの解決方法を積極的に調査・研究してまいります。

■ H28年度分科会活動方針（案）

「立体換地手法の研究と運用改善検討分科会」

地方都市の既成市街地においては低未利用地が増加し、居住者や都市機能の流出が進行しています。これらの維持・回復を図るためには、土地利用を戦略的に再編・集約化し、「コンパクト+ネットワーク」を推進することが不可欠です。一方、大都市部では地域ポテンシャルを活かし、より一層の土地の高度利用を図ることで、国際競争力の強化等が求められております。こうした状況を踏まえると、民間事業者等の需要家のニーズに合った土地の再編に向けて、土地区画整理事業を中心とした市街地整備手法の拡充が不可欠です。

そこで、今年度の分科会では国及び区画整理促進機構が取り組む「立体換地」に関する各種研究を題材として通年で勉強し、立体換地手法の具体事例に関する研究を行うことで、分科会参加者の知識・技術水準の向上を図ります。この結果を整理し、民間事業者にとって有用となる立体換地の運用改善等の意見をまとめてまいります。

■ 検討体制

H28年度は分科会の中に勉強会と研究会を設け、2つの体制で検討した。

■ 分科会メンバー（19社43名）

委員	(株)安藤・間	高野 修		
〃	イオン不動産サービス(株)	野口 和弘		
〃	イオン不動産サービス(株)	井上 正		
〃	イオン不動産サービス(株)	前田 史彦		
〃	(株)大林組	鈴木 敬一		
〃	(株)大林組	皆川 清文		
〃	(株)大林組	郷 健太郎		
〃	小田急電鉄(株)	依田 秀		
〃	鹿島建設(株)	西村 真		
〃	鹿島建設(株)	遠藤 剛		
〃	鹿島建設(株)	丹野 聡明		
〃	清水建設(株)	諸橋 良哉	◎	
〃	清水建設(株)	矢部 力也		
〃	(株)相鉄アーバンクリエイツ	齊賀 幸治	○	
〃	(株)相鉄アーバンクリエイツ	若狭 和大		
〃	大成建設(株)	岩下 拓生	○	
〃	大成建設(株)	平澤 徹	○	
〃	大成建設(株)	片岡 潔		
〃	大和ハウス工業(株)	小林 義範		
〃	大和ハウス工業(株)	齋藤 征孝	○	
〃	大和ハウス工業(株)	清水 悠貴		
〃	(株)竹中土木	奥田 良三		
〃	(株)竹中土木	後藤 明彦		
〃	東京急行電鉄(株)	小川 隆夫	○	
〃	東京急行電鉄(株)	葛西 昭仁		
〃	東京急行電鉄(株)	勝畑 淳		
〃	戸田建設(株)	飯田 勝		
〃	戸田建設(株)	濟賀 陽		
〃	西松建設(株)	松永 和久		
〃	野村不動産(株)	金子 雅之		
〃	野村不動産(株)	松上 洋明		
〃	野村不動産(株)	森高 新也		
〃	阪急不動産(株)	澤田 和則		
〃	阪神電気鉄道(株)	大野 賢一		
〃	阪神電気鉄道(株)	植村 弘		
〃	阪神電気鉄道(株)	宮崎 義治		
〃	(株)フジタ	岩本 光司	○	事務局 (公財) 区画整理促進機構
〃	(株)フジタ	荻本 亨	○	藤崎 和久
〃	(株)フジタ	鶴岡 眞樹	〃	寺島 伸一
〃	(株)フジタ	高橋 清太郎	〃	大澤 雅章
〃	三井住友建設(株)	寒竹 次郎		
〃	三井住友建設(株)	谷岡 叶		
〃	三井不動産(株)	小野寺 博	○	

凡例	◎ 研究会まとめ役
	○ 研究会メンバー

■ 活動経緯

下記のとおり、8回の勉強会と7回の研究会を開催した。

年. 月	民間研総 会等	分科会		研究会
		勉強会		
		内容	講師等	
H28. 7 月	H28 年度総会、年間スケジュール等の 決定		-	-
8 月		第 1 回 8/29 体制やメンバーの紹介、 年間スケジュール紹介	事務局	立体換地ガイドライン（国 交省作成）を入手（9 月 1 日）
9 月		第 2 回 9/20 立体換地の基礎講座	機構部長	第 1 回 9/26 メンバー確定、まとめ役決 定、研究内容等確認 立体換地ガイドラインを題 材に研究 国交省市街地整備課（吉澤 専門官）の解説
10 月		第 3 回 10/18 立体換地のケーススタデ イ	機構部長	第 2 回 10/24 意見交換
11 月		第 4 回 11/15 再開発事業の事例（下記 視察地区）	東京電機 大学遠藤 教授	第 3 回 11/29 意見交換
12 月		第 5 回 12/20 事例視察・芦花公園駅南 口地区市街地再開発事業 視察 立体換地適用可能地区、 課題WS	大和ハウ ス齋藤様	
H29. 1 月		第 6 回 1/17 前回 WS のまとめ	大和ハウ ス齋藤様	第 4 回 1/27 意見交換 議論整理の方針確認
2 月		第 7 回 2/21 演習：立体換地	玉野総合 松葉様	第 5 回 2/24 分担執筆原稿持ち寄り
3 月		第 8 回 3/21 勉強会議論のまとめ	事務局	第 6 回 3/29 分担執筆原稿持ち寄り
4 月				第 7 回 4/28 立体換地活用上の課題や解 決の方向について考察
5 月		H28 年度分科会（勉強会、研究会）活動成果とりまとめ		
6 月		報告書制作・印刷		
7 月	H29 年度総会、H28 年度活動成果報 告、来年度活動方針決定			

■ テーマ

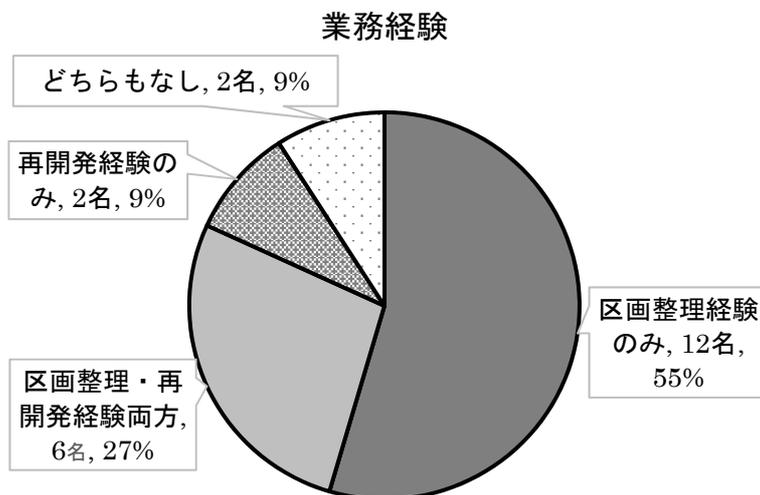
コンパクトシティ+ネットワークの考え方が定着し、高齢化を背景とした日本の街づくりは新しいステージに入っている。その中で、既成市街地における空地の集約化や街区の再編を土地と建物を一体的に実現させるための手法として、立体換地制度の活用が国交省より提示されている。

全国で三事例しかない立体換地制度は、私たち民間事業者にとってほとんど未知の領域との認識で一致した。そこで、民間事業者研究会としては、まずはこの制度の概要を理解し、制度上の課題を洗い出し、どのような条件下なら民間事業者が事業として取り組めるのかの考察をこの一年のテーマとした。

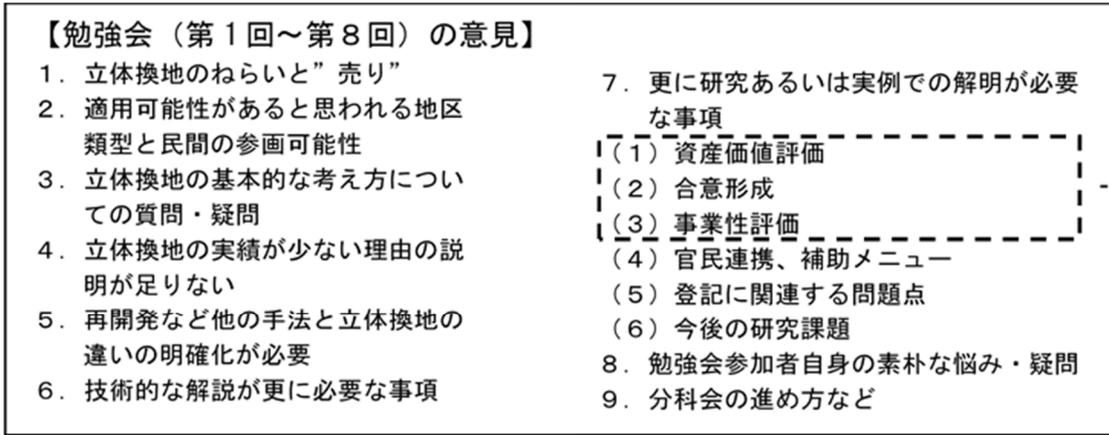
本テーマの特殊性より、分科会を「勉強会」と「研究会」に分け、「勉強会」では立体換地制度の理解を深める事を目的に、自由な意見出しと疑問点の洗い出しを行い、「研究会」では民間事業者が事業化する前提の中で、特に重要と判断した部分について掘り下げて課題の整理を行った。

(参考)

- ・ 今回の参加メンバーの経験（事前アンケート結果）は次図のとおり。
- ・ 第1回勉強会参加者総数30名中、アンケート回答者は22名（73%）

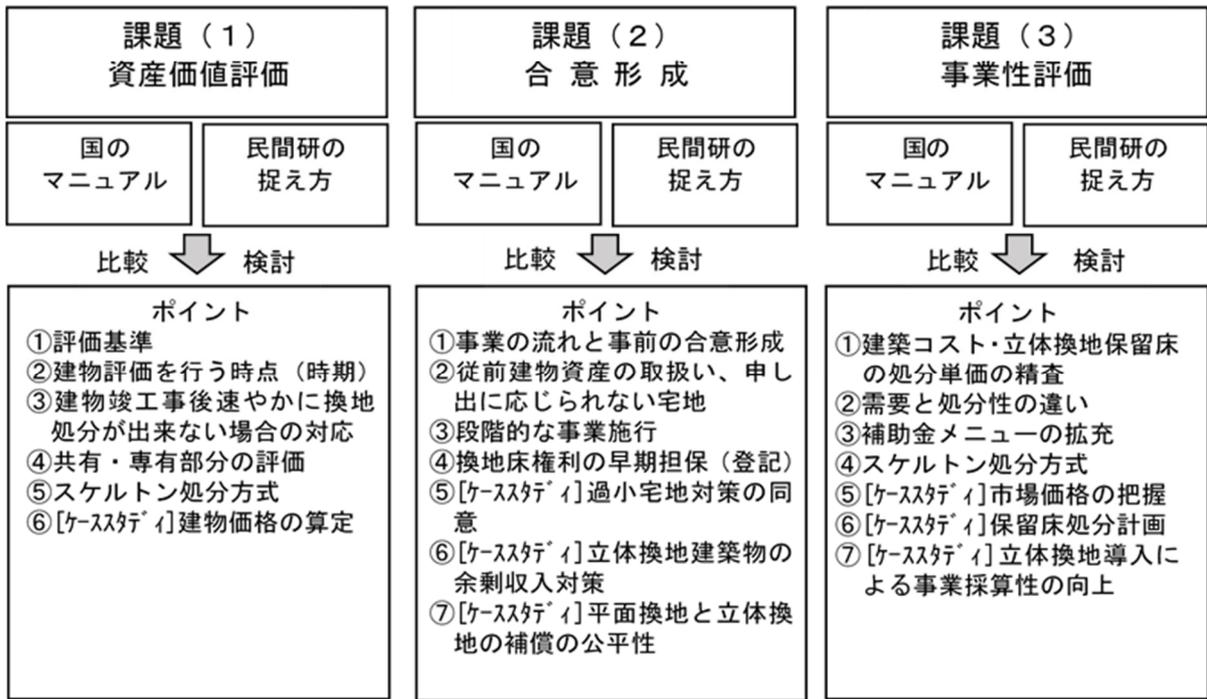


■ 検討フロー



研究会で更に検討

【研究会の成果】



次年度の検討課題

- 立体換地が効果的に活用出来るケーススタディ地区を選定（＝適地選定）
- 国の立体換地マニュアル・ケーススタディの手順に従い事業フレームを作成
各種リスクのルール化をイメージ（＝参画可能性）
- 事業運営が可能かどうかを検証（＝事業実現性）

■ 要約

1. 立体換地とは

立体換地とは、土地区画整理事業において、従前の土地の権利について換地を定めずに、建物及び敷地の権利を与えることができる土地区画整理法第93条に基づく制度。

立体換地は制約要件が比較的少なく、機動的に土地・建物の一体的な整備が可能。

※以上は、「立体換地制度の活用について」国土交通省リーフレットより抜粋

2. 勉強会意見のまとめ

(1) 立体換地のねらいと”売り”

保留地の上に保留床を作れることが国のマニュアルに示され、保留床処分によって得る費用を区画整理事業に充当できる事が明確になったことで、事業の自由度が高まった。

(2) 適用可能性があると思われる地区類型と民間の参画可能性

住宅需要・テナント床需要が見込める立地かどうかが民間事業者としての関心事。デベロッパー、ゼネコン、ハウスメーカーそれぞれの実績や経験等に応じて、業務代行方式など何らかの参画可能性はある。

(3) 立体換地の基本的な考え方についての質問・疑問

民間事業者の目線からは、土地の交換分合が無税、都決が不要（なケースもある）という打ち出しは、合意形成にかかる時間や実施段階での強制力への期待等を考え合わせると、説得力が弱い。

上記以外に、以下の意見がまとめられた。

- ・ 立体換地の実績が少ない理由の説明が足りない
- ・ 再開発など他の手法と立体換地の違いの明確化が必要
- ・ 技術的な解説が更に必要な事項
- ・ 更に研究あるいは実例での解明が必要な事項
 - ①資産価値評価、②合意形成、③事業性評価、④官民連携、補助メニュー
 - ⑤登記に関連する問題点、⑥今後の研究課題
- ・ 勉強会参加者自身の素朴な悩み・疑問
- ・ 分科会の進め方など

3. 民間事業者視点からの立体換地制度の活用課題（研究会意見）

勉強会の意見を踏まえて、民間事業者視点から見た立体換地制度を活用する上での課題として、資産価値評価、合意形成、事業性評価の3項目が特に重要と考えた。

研究会において更に検討した結果の概要は以下のとおりである。

<民間事業者視点から見た立体換地の課題>

- ① 資産価値評価においては、全体事業スケジュール（換地処分スケジュール）と減価が想定される建物評価について、スムーズな合意形成が図れるようなルールが作れるか。（事業実現性）
- ② 合意形成においては、輻輳した権利関係による難易度の高い合意形成が想定される中、権利保全リスク、申出変更リスク、資金リスクを誰がどのように負担するかのルールが作れるか。（参画可能性）
- ③ 事業性評価においては、立体換地建物保留床の処分性を分析し、事業性向上に対する判断を多角的に行ったバランスの良い事業計画の立案に、民間事業者のノウハウを活かせるか。（適地選定）

上記を踏まえ、次年度は、立体換地制度をスタートからゴールまで一本の線で結んだ中での活用イメージを作ることを考えていきたい。具体的には、立体換地が効果的に活用出来るケーススタディ地区を選定し（＝適地選定）国の立体換地マニュアル・ケーススタディの手順に従い事業フレームを作成する。そのフレームの中で、各種リスクのルール化をイメージし（＝参画可能性）事業運営が可能かどうか（＝事業実現性）を検証していきたい。

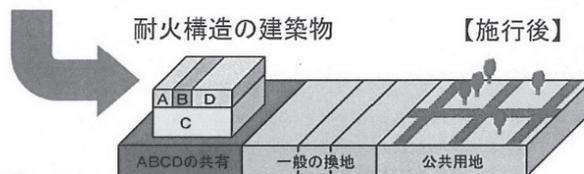
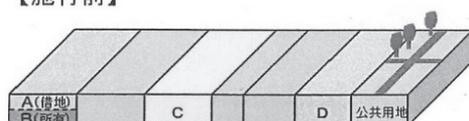
1. 立体換地とは

本年度研究した立体換地制度の概要を紹介する。以下6頁分の資料は、国土交通省都市局市街地整備課資料「立体換地制度の活用について」から転載した。

1. 立体換地とは

立体換地とは、土地区画整理事業において、従前の土地の権利について換地を定めずに、建物及び敷地の権利を与えることができる土地区画整理法第93条に基づく制度です。

【施行前】



【施行後】

立体換地を活用した土地区画整理事業のイメージ

立体換地活用マニュアル策定の背景

コンパクトなまちづくりや国際競争力の強化が都市政策上の急務の課題となっています。

これらの役割を担うべき拠点的な地区においては、

- ・「虫食い状の低未利用地の分散」
- ・「敷地や街区の細分化」
- ・「多様な権利者ニーズへの対応」
- ・「防災上危険な密集市街地の存在」

などの課題により、拠点地区にふさわしい市街地の形成、都市機能の整備集積が進んでいない状況もみられます。

これらの課題には、土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法を活用し、空地等の集約化や街区の再編等を進め、都市機能等の立地を促進することが望まれます。

立体換地手法は、その有力な手法の一つですが、手続きが明確となっていなかった部分や、運用上課題となっていた部分がありました。

このため、国土交通省では、拠点地区にふさわしいまちづくりがさらに推進することを期待し、「立体換地活用マニュアル(平成28年9月)」を策定しました。

2 立体換地の特長・メリット

立体換地は制約要件が比較的少なく、機動的に土地・建物の一体的な整備が可能であり、また法定事業として各種の税制特例が受けられる等のメリットがあります。

立体換地の特長

- ① 都市計画決定が不要でスピード感ある事業が可能
- ② 地権者の土地利用ニーズに柔軟に対応可能
- ③ 地権者が組織する組合や民間事業者による事業施行が可能
- ④ 全員同意ベースで自由度の高い事業が可能
- ⑤ 保留床の売却益で採算性の確保が可能
- ⑥ 同一施行者が宅地と建物を一体的に整備
- ⑦ 手続き、資金等の面で地権者の負担が少ない
- ⑧ 法定事業として、税控除が受けられる

立体換地活用によるメリット

地権者のメリット

- ・ 土地でも建物床でも自由に従後の権利を選択可能
- ・ 建築物の計画、登記等の手続き等の負担が不要
- ・ 建物床の取得に係る不動産取得税、登録免許税が非課税

民間事業者のメリット

- ・ 都市計画決定が不要で迅速な事業が可能
- ・ 施行地区、換地計画など自由度の高い事業が可能
- ・ 地権者ニーズに柔軟に対応でき地権者合意がスムーズ
- ・ 保留床の処分益で既成市街地でも一定の事業成立性

地方自治体のメリット

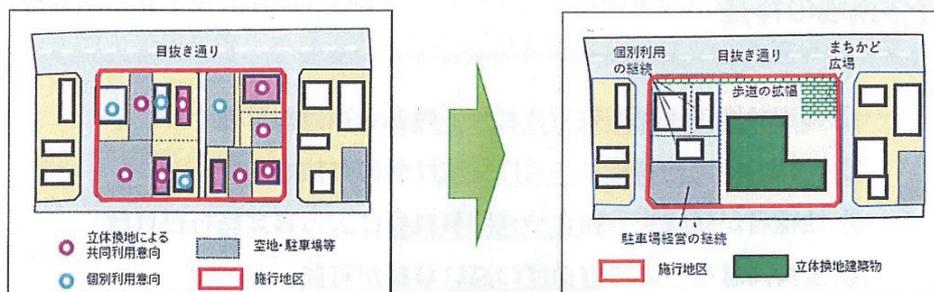
- ・ 各種まちづくり上の課題に対し、地権者等民間ベースで改善が可能
- ・ 医療、商業、福祉等の都市機能を導入する空間の確保が可能
- ・ 任意開発に比べ、街の顔となる風格のある建築物の導入が可能

3 立体換地の活用イメージ(例)

活用例① 中心市街地等に散在する低未利用地の集約・共同利用への活用

● 事業化上の課題

共同化意向、個別利用意向など地権者の意向が様々で、合意形成が困難
 通常の区画整理では十分な保留地が確保できないなど事業成立性が困難 等



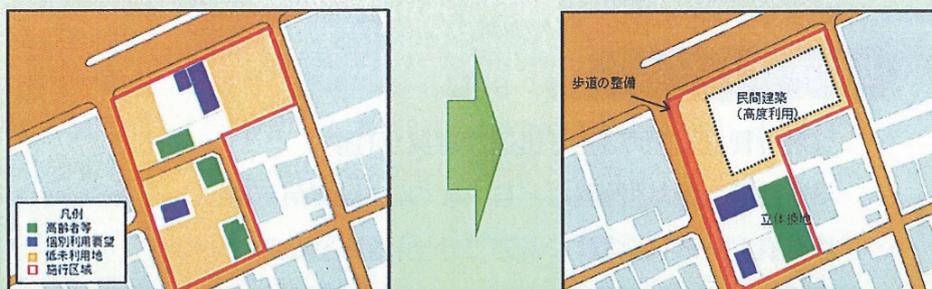
● 事業の進め方(例)

- ✓ 個人、組合が施行者となり、ノウハウのある民間事業者が業務代行を担う。
- ✓ 共同化意向の権利者を立体換地により集約
- ✓ 個別利用意向の地権者は、通常の宅地の換地により土地活用
- ✓ 民間事業者は保留床を取得し、マンション等として販売
- ✓ 保留床の一部には、街に必要な都市機能を誘導

活用例② ポテンシャルが高い地域での大街区化等の推進への活用

● 事業化上の課題

自力での生活再建が難しく、移転に抵抗がある高齢者など、残留を希望する
 小規模地権者の意向がまちまちで、合意形成が困難 等



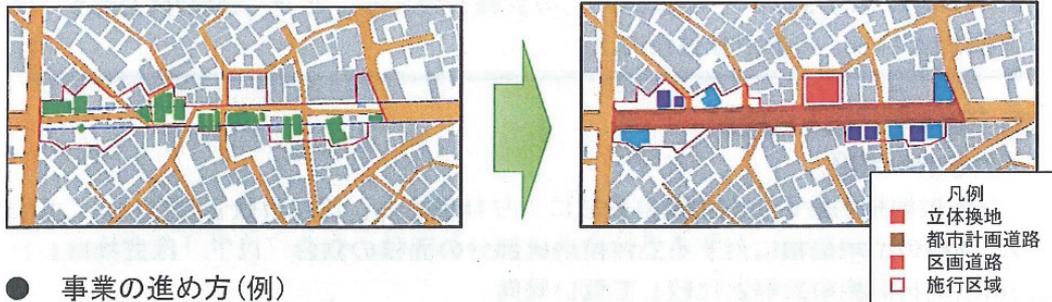
● 事業の進め方(例)

- ✓ 大口の土地を所有する民間事業者が中心となる個人、組合施行により実施
- ✓ 宅地単位の利用を希望する小規模地権者には通常通り宅地の換地
- ✓ 自力での生活再建が困難な高齢世帯等の地権者には、立体換地により建物床を付与
- ✓ 民間事業者の土地は、道路等の再編を行いつつ集約換地（全員同意）
- ✓ 集約換地された土地において、都市開発事業を実施

活用例③ 沿道整備街路事業における、権利者への多様な選択肢提供への活用

● 事業化上の課題

残留希望の過小宅地が多い一方、当該宅地での自立再建が困難であるなど、直接買収、通常の区画整理（沿道整備街路事業）などの既存手法では、地権者のニーズや状況に応じた事業フレームの設定が困難 等



● 事業の進め方(例)

- ✓ 地方公共団体による個人同意施行により事業を実施
- ✓ 地権者の選択肢として、買収、換地に加え、立体換地による建物床を追加
- ✓ 特に、換地での再建が困難な過小宅地権利者、自力生活再建が困難な高齢権利者の希望に対応
- ✓ 地区に近接し活用可能な既存建築物を施行地区に取込み、買取型の立体換地建築物として活用することで事業の柔軟性をさらに高めることも可能

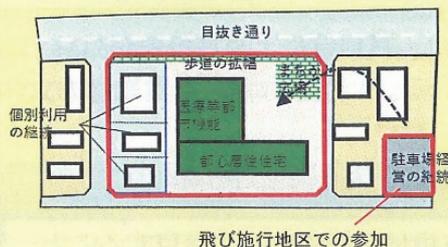
立体換地運用上の工夫（飛び換地の活用）

離れた地区で、両地区の間で照応するように換地できる場合には、施行地区を飛び施行地区として捉えることが考えられます（飛び換地）。

立体換地では、高度利用地区や事業の都市計画決定を必要としないため、地権者の合意に応じた柔軟な施行地区設定が可能であり、地域の状況や地権者の意向に応じて飛び換地を活用し、より効率的に事業を実施することも考えられます。

パターンA

立体換地参加希望者を飛び施行地区から取込む場合



パターンB

立体換地建築物敷地を飛び施行地区で確保する場合



4 立体換地を活用するうえでの工夫

① 保留床の設定が可能

これまでの課題

立体換地建築物に保留床部分の設定が可能かどうか不明確

マニュアルでの整理

保留床の整備・処分を法第2条第2項の事業として扱い、立体換地建築物と保留地上の建築物（＝保留床）との合築を考えることで、保留床の設定が可能となり、事業成立性が向上

② 権利床面積の確保

これまでの課題

立体換地権利者の従前建物は金銭により補償され、床に反映されない。このため、従前の宅地面積に対する立体換地床部分の面積の割合（以下「床変換率」）が市街地再開発事業等と比較して低い傾向

マニュアルでの整理

床変換率向上を図るためには、次のような方策が有効

- ✓ 立体換地建築物を躯体のみの整備として内装等の施設整備を別途行う、いわゆる「スケルトン処分方式」を用いることで床面積を増加
- ✓ 建物補償費を原資に「増床（付け保留床）」を取得し、床面積を増加

③ 立体換地における権利の早期担保方を提示

これまでの課題

立体換地に係る権利は換地処分まで権利の登記はされない。さらに、立体換地床は、仮換地又はこれに類似する手続きがなく、将来的に立体換地床を取得するかを明らかにする法定文書も存在しないなど、立体換地の権利が不明確な状況が一定期間存在

マニュアルでの整理

清算金明細を含まない換地計画（法第87条第2項）の活用等により、換地計画の早期認可を図り、将来的な立体換地での取得内容を法定図書で明確化することで、立体換地に係る権利を早期に担保

④ 買取立体換地の活用

これまでの課題

立体換地建築物は、施行者が建築する以外に、買取等により施行者が処分する権限を有する建築物を取得することも考えられる。しかしながら、買取型の立体換地の具体的な運用方策については示されていない。

マニュアルでの整理

既存建築物を法第2条第2項で取得し、立体換地建築物として活用することで事業費の縮減や権利者に与える床面積の増加を実現

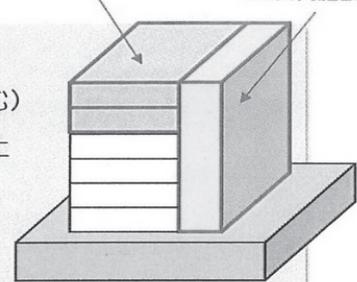
5 立体換地建築物への支援メニュー

A：共同施設整備への支援

■ 都市再生区画整理事業

- 要件： DIDに係る地区（重点地区は、DID見込を含む）
指定容積率を乗じた施行面積が原則2ha以上
市町村の都市計画に関する基本方針等
施行前の公共用地率が15%未満 等
- 交付対象： 以下のタイプに該当する共同施設整備費等
①減価補償地区型 ②過小宅地対策型 ③高度利用・防火対策型
- 交付率： 1/3、重点地区1/2

B: 公共公益施設(保留床) A: 共同施設



B：保留床を活用した公共公益的施設整備への支援

■ 都市再生整備計画事業

- 要件： 居住誘導区域（H30末までは用途地域）内 等
- 交付対象： 地域交流センター、観光交流センター、
子育て世代活動支援センター 等
- 国費率： 概ね4割

■ 都市再構築戦略事業・都市機能立地支援事業

- 要件： DIDかつ一定の公共交通のサービス水準を満たす
都市機能誘導区域内 等
- 交付対象： 誘導施設となる医療施設、社会福祉施設、教育文化施設 等
- 国費率： 1/2

A+B：公共公益施設整備と共同施設整備への支援

■ 暮らし・にぎわい再生事業

- 要件： 認定中心市街地活性化基本計画、低炭素まちづくり計画の区域 等
- 交付対象： 賑わい交流施設（公益施設のうち住民が随時利用でき交流の場となる多目的ホール、会議室、公民館、図書館等）
共同施設整備費 等
- 国費率： 1/3

2. 勉強会意見のまとめ

- ・第1回勉強会から第8回勉強会および第1回研究会から第4回研究会での発言要旨は次のとおりである。
- ・合計約150の意見があり、内容別に9項目に分類整理した。
- ・なお、文章中で国のマニュアルとは「立体換地マニュアル 平成28年9月国土交通省 都市局 市街地整備課」を指す。

(1) 立体換地のねらいと”売り”

- ・保留地の上に保留床を作れることが国のマニュアルに示され、保留床処分によって得る費用を区画整理事業に充当できる事が明確になったことで、事業の自由度が高まった。

(2) 適用可能性があると思われる地区類型と民間の参画可能性

- ・住宅需要・テナント床需要が見込める立地かどうかは民間事業者としての関心事。デベロッパー、ゼネコン、ハウスメーカーそれぞれの実績や経験等に応じて、業務代行方式など何らかの参画可能性はある。

(3) 立体換地の基本的な考え方についての質問・疑問

- ・民間事業者の目線からは、土地の交換分合が無税、都決が不要(なケースもある)という打ち出しは、合意形成にかかる時間や実施段階での強制力への期待等を考え合わせると、説得力が弱い。

(4) 立体換地の実績が少ない理由の説明が足りない

- ・過去3例しか実績が無い点について、詳しい解説が欲しい。

(5) 再開発など他の手法と立体換地の違いの明確化が必要

- ・地元権利者から、他手法との違いや立体換地のメリット・デメリットの説明を要求される。また、自治体職員向けの営業に使える説明ツール等の整備が必要。

(6) 技術的な解説が更に必要な事項

- ・床原価、地代比率、効用比率等再開発で用いられている用語、概念について、区画整理技術者が理解できるような解説が必要。

(7) 更に研究あるいは実例での説明が必要な事項

①資産価値評価

- ・土地と床を交換する上で、従前、従後の資産価値をどのように評価するか、事業規模の大小や事業期間の長短、権利者の種類など実際にはさまざまな状況があり得るため、さらに研究が必要。

②合意形成

- ・合意形成が必要な事項や内容は事業毎に異なる。制度上「実質 100%合意が必要」という部分は、事業内容や事業規模等に応じた運用についてケース分け出来るのではないか。

③事業性評価

- ・民間事業者の社内では事業性評価が起案の際の重要事項。各社のノウハウもあり社外への公開は難しい点もあるが、建築事業費や床処分費などは精緻な検討が必要。

④官民連携、補助メニュー

- ・官民連携を進めるために、初動期における建物計画も含めた合意形成、先行資金調達が必要。初動期のスピードアップには、自治体からの人的支援・補助メニューが必要。

⑤登記に関連する問題点

- ・登記に関連する事柄は、実務上重要であるが、マニュアル等での記述が少なく、更に研究が必要

⑥今後の研究課題

- ・商業と居住の複合開発、大規模地区での活用、生産緑地が混在している地区での活用等、今後の研究課題も多い。

(8) 勉強会参加者自身の素朴な悩み・疑問

- ・どこで使えるのか分からないなどの素朴な疑問も多く出されたので、民間研内部でも勉強会等の活動を通じた情報提供の継続が必要。

(9) 分科会の進め方など

- ・課題の抽出までを今年度やって、国のマニュアルに対して民間研としての意見をまとめる。次年度以降、独自のモデルシミュレーションに取り組む。

※なお、文中のケース 1, 2, 3 は国のマニュアルで紹介されている活用イメージである。

ケース 1 : 中心市街地等において散在する低未利用地の集約・共同化

ケース 2 : ポテンシャルが高い地域での大街区化等の推進

ケース 3 : 沿道整備街路事業における、権利者への多様な選択肢提供

- ・次頁以降、個別の意見を掲載する。

(1) 立体換地のねらいと”売り”

・保留地の上に保留床を作れることが国のマニュアルに示され、保留床処分によって得る費用を区画整理事業に充当できる事が明確になったことで、事業の自由度が高まった。

1)	・保留地の上に建物を建てる事が出来る。床（保留床）を売却し、区画整理事業費に充当できる。
2)	・等価交換から議論を始めて、無税で出来る。
3)	・大規模な区画整理の難航地権者対策のメニューの一つに立体換地が加わったという見方もできる。それでも十分意義はある。
4)	・計画対象地区の前面道路が狭い所で再開発を検討するケースで、再開発は都市計画事業として実施することから、（行政の考え方によるが）最寄の都市計画道路まで接続する新しい道路の整備を求められる場合があり、実際には事業化が難しい。同じ理由で、密集地域の中の商店街での再開発はできない。このような場合、都決なしで取り組める可能性がある立体換地は使えるかもしれない。
5)	・木密地区や過小宅地地区などで区画整理事業では収支が合わない場合に、立体換地の保留床売却益で収支を合わせることが出来るメリットはある。
6)	・施行地区、換地計画など自由度の高い事業が可能である。
7)	・地権者ニーズに柔軟に対応可能である。
8)	・保留床の処分益で既成市街地でも一定の事業成立性は期待できる。
9)	・立体換地手法は他の手法と比べて柔軟であり、事業が始まればスピード感ある機動的なものとして期待できる。
10)	・移転補償費の多い木密エリアなどは公共用地のタネ地を活用することで事業費縮減の可能性はある。
11)	・立体換地について、一定の理解が出来た。今後は、自社が関わっている土地の中から事業採算がとれる場所を探して行きたい。
12)	・自分は再開発を数件経験してきた。区画整理と再開発の垣根がなくなって来たと言う印象。合意形成のやりやすさの面で、一体的施行、立体換地、再開発を柔軟に使い分けられるノウハウを得たように思う。評価の部分はもっと勉強したい。

(2) 適用可能性があると思われる地区類型と民間の参画可能性

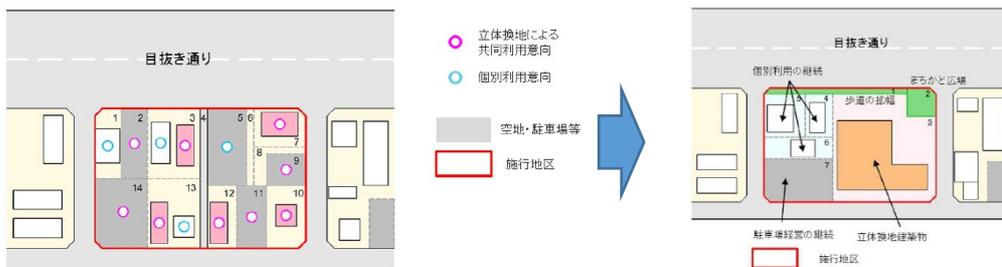
・住宅需要・テナント床需要が見込める立地かどうか民間事業者としての関心事。デベロッパー、ゼネコン、ハウスメーカーそれぞれの実績や経験等に応じて、業務代行方式など何らかの参画可能性はある。

1)	・ケース1～3地区とも都心30km圏内（通勤1時間30分以内）や政令指定都市（人口50万人以上）では参画の可能性はある。地方都市や大都市郊外においても駅近の住宅需要・テナント床需要が見込める立地であれば参画の可能性はある。
2)	・ケース3は通常の区画整理だと減価補償地区となって、行政施行になるだろう。立体換地で保留床が取れるなら組合でもやれるかもしれない。

3)	・ケース3で、立体換地+リフォーム等を受注できるフレームになっていれば、ハウスメーカーなら取り組めるかもしれない。
4)	・ケース3は、ハウスメーカーの取り組み安さを感じる。業務代行（包括委託）の可能性もあり、今後も勉強したい。
5)	・事業参画スキームとしては、業務代行方式・部分代行（工事代行）・特建者・参加組合員や事業協力者など各地区特性や状況に応じて対応は可能と考える。各社の実績や経験、ノウハウ、得意、不得意はあるものの、傾向としてケース1地区はデベロッパー主体、ケース2地区はゼネコン主体、ケース3地区はハウスメーカー主体となることが予想される。
6)	・地区特性としてハウスメーカーなら手を上げやすいかと思った。ゼネコンでは無理だと言っているのではない。いずれにしても理由は書き加えた方が良い。
7)	・虫食い土地で駐車場利用している地主（土地）がターゲットではないか。S区、K市などに可能性あり。
8)	・民間目線と言えば、地方都市では、大きなものはもう止めましようと言っているように聞こえるが、3階建アパートではゼネコンは仕事にならない。
9)	・ゼネコンも会社によるだろう。規模感の大小はケースによる。早期に終わることが明らかで、土木・建築一体で考えている会社ならば、土木工事の金額が少なくても建築工事が一定程度見込めれば取り組めるかもしれない。逆に数十ヘクタールの区画整理に立体換地を組み合わせることの方が疑問を感じる。
10)	・立体換地を適用する場合、ケース1～3地区とも課題としては「権利者の合意形成」が第一で、次いで「工事ボリュームの確保（ゼネコン）」、「保留地・保留床単価及び建設費が適正か（ディベロッパー・ハウスメーカー）」が挙げられる。

下図は、立体換地マニュアル 平成28年9月 国土交通省 都市局 市街地整備課より

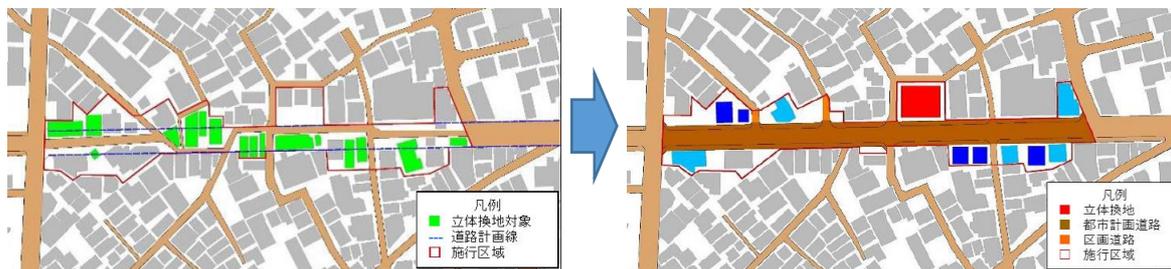
ケース1：中心市街地等において散在する低未利用地の集約・共同化



ケース2：ポテンシャルが高い地域での大街区化等の推進



ケース3：沿道整備街路事業における、権利者への多様な選択肢提供



(3) 立体換地の基本的な考え方についての質問・疑問

・民間事業者の目線からは、土地の交換分合が無税、都決が不要（なケースもある）という打ち出しは、合意形成にかかる時間や実施段階での強制力への期待等を考え合わせると、説得力が弱い。

1)	・土地の交換分合を区画整理で無税で行って、任意で共同化する手法は今でもあるので、土地の交換分合が無税であることだけでは、地権者への説得力が弱い。
2)	・再開発を中心に仕事をしてきた自分たちは、容積をもらって事業をやりやすくすることに興味があるので、600%で成り立っている（容積を上乗せしない）ことに価値があると言われてもピンとこない。
3)	・都市計画なしだから早いと説明されているが、100%合意あるいは法定の合意（80%）に持って行く間、都市計画手続きは同時に行える。同時にやるなら、都決した方が実施段階での強制力もあるので結果的に早い、あるいはスピードに差は出ないのではないかと。
4)	・組合が立ち上がるまでの初動期にかかる汗と時間は、都決してもしなくても同じ。
5)	・容積率緩和が必要に思う。その場合には都市計画手続きが必要ではないかと。
6)	・立体換地を解説する際には、区画整理に再開発の一部手法が常に加わるということか。

(4) 立体換地の実績が少ない理由の説明が足りない

・過去3例しか実績が無い点について、詳しい解説が欲しい。

1)	・具体事例を通して研究したい。
2)	・普及してこなかった背景や理由を詳しく知りたい。
3)	・そもそも、なぜ今立体換地がフォーカスされているのか？これまで活用されてこなかった理由は？
4)	・今になって宣伝し始めた事の背景は何か。
5)	・立体換地でなければ出来ない場所はあるのか。無いからこれまで進まなかったのではないかと。
6)	・立体換地で出来る事、出来ないことがあるのか、ないのかを知りたい。
7)	・勝川事例では同意をどうやって取ったのか。

(5) 再開発など他の手法と立体換地の違いの明確化が必要

・地元権利者から、他手法との違いや立体換地のメリット・デメリットの説明を必ず要求される。また、自治体職員向けの営業に使える説明ツール等の整備が必要。

1)	・再開発との違いは何か。
2)	・区画整理と再開発の課題比較が必要。
3)	・区画整理と再開発の違いを端的に説明できるか。
4)	・立体換地制度の活用について、再開発との差別化が必要。
5)	・再開発との比較で、メリット・デメリットを知りたい。
6)	・立体換地のメリットが分からない。再開発との違いを知りたい。
7)	・使い勝手が良くなるためには、メリットをもっと浮かびあがらせないとダメだろう。
8)	・「立体換地ならでは」が出ていない。土地・土地と土地・建物の両方使えるというのは良いところ取りなので、新しい考え方を打ち出し切れていないように感じる。
9)	・再開発では、床と土地は権利変換される。居住者の立場、事業者の立場それぞれで、再開発と比べて立体換地でもらえる床の損得はあるのか。
10)	・従前の建物は別途補償されるが、立体換地に変換される床の対象は従前の土地だけのため、再開発に比べて、得られる床面積は小さくなるのではないか。
11)	・再開発は従前の土地と建物を合わせてそれを権利床に変換するが、立体換地は現況の建物床を評価しないので、再開発よりも不利になるのではないか。
12)	・再開発の権利変換は等価交換だが、床面積の還元率（権利床面積÷従前床面積の割合）で言うと、最近の再開発では60%位で、従前床と同じ面積を確保するためには、自己資金で保留床を買う事例が発生している。
13)	・地元権利者から、他手法との違いや立体換地のメリット・デメリットの説明を必ず要求されるため、説明ツール・マニュアル等の整備が必要。
14)	・土地から土地の希望者と土地から建物床の希望者がバランス良く存在するかどうか。〇〇〇の条件があるから立体換地だと言える事例整理があると、自治体職員に向けて営業しやすい。
15)	・街なかでの区画整理の勉強を始めた。通常の区画整理では出来ない場合に立体換地になるのか。再開発の次善策として立体換地なのか。明らかに立体換地が良いと言える条件を知りたい。合意形成や事業収支の課題はあるものの「土地として換地を受けたい人が居る場合には立体換地だ」という表現でも良いのだが。
16)	・ゼネコンは立体換地ありきでは土地を探さない。事業を進める中で課題があって、立体換地はどうだろうかと考える。再開発を進めて行く中で課題があって立体換地になるという事はあるかもしれない。周辺と合同で事業を進める中で立体換地という話しになる事もあるかもしれない。
17)	・いきなり立体換地やるかやらないかという投げかけは出来ない。共同化とか再開発とかの話をする中で、選択の一つとして提示するのではないか。
18)	・国が整理しているp12の表（※1）で、△が付いている項目に課題があるのは同意できる。我々としては収支が大切だ。

19)	・地権者合意形成上メリットがある（換地のみならず、床への権利変換が可能となる）との理由で立体換地が活用されるならば、区画整理と再開発の一体施行も同様の効果が期待できると思うが、両者（立体換地・一体施行）のメリット・デメリットが知りたい。
-----	--

※1 機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル 平成28年9月 国土交通省都市局市街地整備課

（6）技術的な解説が更に必要な事項

・床原価、地代比率、効用比率等再開発で用いられている用語、概念について、区画整理技術者が理解できるような解説が必要。

1)	・換地、保留地で土地原価、床原価、地代比率は一緒か？床面積相当分で土地所有権は按分するのか？など具体的な考えが知りたい。 →換地、保留地共に600%ずつで計算した。床単価は用途による違いはある。容積率は500%、700%という計算もある。
2)	・再開発では効用比率と言うが、階数や用途で掛け率が違う。最上階の住宅を100とすれば、1階商業は150になるなどあるので、そのようなマニュアルがほしい。
3)	・再開発の権利変換と区画整理の指数化のロジックや仕組みの違いが分からない。事業計画上的お金の流れがあると分かりやすくなるかもしれない。
4)	・補償金で買い足せる保留床面積について、算定例があると良い。
5)	・立体換地は、増進率が1.1以下でも出来るのか？ →建替え需要がある事が前提なら、可能かもしれない。
6)	・今年度から、都市再構築戦略事業、立地適正化事業など誘導用途の床に補助金を出すことになった。
7)	・再開発で除却は用対連（用地対策連絡会決定）に従うが、区画整理ではどうなっているか。 →区画整理での除却費は、現在価値換算で行われる。
8)	・補償費収入の税の取扱いはどうなるのか？再開発だと優遇措置がある。
9)	・立体換地部分と平面換地部分では、比例率は異なるのか？ →1事業内で2つの比例率を表記することはない。国のケーススタディで、平面換地部分の換地を等積としているのは、事業フレーム検討の前提条件にしているだけで、多額の清算金が発生しているのは望ましくない。本来は、平面換地部分も相応の減歩負担を想定し、繰り返し事業フレームの計算を行いながら、清算金がほぼ発生しない状態になる様にする必要がある。
10)	・変換率の意味は？説得材料になるのか？ →聞かれた場合、既存床に対して何%なのかを答える。増進率の方が区画整理としては馴染んでいるので使いやすいか。既決定容積率600%に100とか200とかの上積みできるかどうかは課題。

(7) さらに研究あるいは実例での説明が必要な事項

①資産価値評価

・土地と床を交換する上で、従前、従後の資産価値をどのように評価するか、事業規模の大小や事業期間の長短、権利者の種類など実際にはさまざまな状況があり得るため、さらに研究が必要。

1)	・評価は土地のみなのだろうか。建物の補償費に土地のポテンシャルを加える必要は無いのか。
2)	・ケース2の左の図で黒い3件を立体換地するようだが、脇にある都市開発事業用地で何をするかによって競合があり得る。廃道している絵に見えるが、接道義務が果たせなくなると反対者が出るのではないかと。立体換地すれば反対者が減ると言えるのか。立体換地建物の建築費を出す事について、土地で換地を受ける人は納得するのか。様々な状況がある実態に対して、従前、従後の資産価値評価手法について、さらに研究が必要ではないか。
3)	・ケース2で都市開発事業用地はイコール保留地かと理解していた。このケースの立体換地建物の土地で事業が成立するのか疑問がある。大口地権者が大通りに面している事業用地（保留地）、小口地権者が立体換地だとすれば、両者の意向が大切で、兼ね合いが上手くいくのだろうか。この絵では、立体換地を前面に出す説明は上手くいかないだろう。大口地権者に区画整理を説得しながら、小口地権者に立体換地を誘導するのだろうか。
4)	・除却補償や移転補償の金額算定がポイントか。
5)	・保留床を作って売ると、底地の権利持分で他人が入ってくることに、既存地権者の抵抗感はないのだろうか。
6)	・建物評価は、年と共に減価するので、どの時点で評価するのかを決める必要がある。その点土地は減価しないので、兼ね合いをどうするか。国交省資料を読むとモデル的検討は進んでいる。

②合意形成

・合意形成が必要な事項や内容は事業毎に異なる。制度上「実質100%合意が必要」という部分は、事業内容や事業規模等に依じた運用についてケース分け出来るのではないかと。

1)	・立体換地建物敷地について、本当はココが良かったという人もいるはず。合意形成が難しそうだと。
2)	・比較的大きな地区で、少数の難航地権者対策として行う立体換地をイメージした場合、区画整理事業全体での実質100%合意を制度上の要件とされると、使いにくい。運用に当たって、ケース分けのような整理が出来るのではないかと。
3)	・スピードを優先するか、容積を上積みしてもらって高く売ることが優先するかは、地元地権者の判断だろう。

4)	・平面換地 or 立体換地の選択肢が増える為、合意を取るための説明の手間が相当掛かると予想される。自治体 HP 等で立体換地の分かりやすい解説をしてもらえると助かる。
5)	・ケース 2 で土地がいない人たちだけのケーススタディが必要。土地だけが欲しい人の感情をどうとらえるのかは難しい。
6)	・地権者が納得するのは「評価手法の平等」ではなく、「評価結果の平等」。建物整備が事業に加わり事業費が膨らむことに地権者の納得を得られるか。土地でもらう人には、建物整備のリスク感があるのではないか。
7)	・土地を持っている個人の権利者が、建物の共有の権利者として中に入ることにについて、彼らはどう考えるだろうか。土地だけでも可とすると、合意が崩壊してしまうのではないか。建物床の方が有利じゃないと成立しないのではないか。

③事業性評価

・民間事業者の社内では事業性評価が起案の際の重要事項。各社のノウハウもあり社外への公開は難しい点もあるが、建築事業費や床処分費などは精緻な検討が必要。

1)	・ケース 2 は公共減歩が無い。工事量は少ない。立体換地建物の販売額は、立体換地建物の建築費で使い切ってしまう。つまり、事業の収入源が無いのではないか。都市開発事業用地は無くても成立しているのだろうか。都市開発事業用地は申出エリアか？ここを売ってもうけた人が土地を出すイメージなのか。いずれにしても、建築事業費や床処分費などケーススタディの金額を精緻にする必要がある。
2)	・ケース 3 は、自力再建が進まないイメージなので、立体換地でなければ成立しないのかもしれない。
3)	・ケース 3 は都市計画事業が進まない地区で、立体換地をやるのか。ハウスメーカーならやれるのか。
4)	・立体換地は保留床取得者がいるかどうか最大のリスク。
5)	・等価交換事業の建物に対して、優建補助（優良建築物等整備事業費補助金）は要綱では必ずしもダメとなっていないと国の担当者は言っている。
6)	・国マニュアルの事業性のチェックは甘いだろう。
7)	・マンション共有部の考え方が複雑になるのではないか。共有部の扱い方、管理の仕方が課題となるのではないか。
8)	・マンションなら企業がいくらで買ってくれるか、売ってくれるかが問題。
9)	・原則全員合意の必要性、換地処分時の建物権利の担保が遅い事などのリスクもあり、リスク見合いのリターン等社内財務部門や経営層への説明が難しい。ただし、これらは各社ノウハウの部分もあり、公開したり共有したりするのは難しい。
10)	・社内で立体換地の区画整理事業参画を起案（決済）する場合にハードルとなる課題として、「事業成立性があるか（保留床処分の確実性等）」が第一に挙げられ、次いで「人材不足・経験者不足」が挙げられる。汗をかく分のリターン、再開発等の他の手法と比べ手間・人手・スピード感でメリットが感じられれば JV または単独での事業参画は可能と考える。

④官民連携、補助メニュー

・官民連携を進めるために、初動期における建物計画も含めた合意形成、先行資金調達が必要。初動期のスピードアップには、自治体からの人的支援・補助メニューが必要。

1)	・事業への補助は重要関心事。さらに、固定資産税（地方税）の優遇とか、東京都の不燃化特区のようなものを組み合わせて、事業者とエンドユーザーのメリットになる手当があるかないかが、立体換地を動かす際のポイントだろう。
2)	・再開発事業は都決すると補助金がもらえるようになって、設計等が始まり、権利者の権利が細かく決まる（分かる）ようになる。区画整理事業（立体換地）ではこの段階の費用に補助金が出ないことは、課題になっている。
3)	・土地しかもっていない地権者が立体換地で床をもらう場合、補助金は入るのか。
4)	・換地処分まで保存登記がされないため、事業期間中は従前資産（土地）が無い状態になるのでは？その地権者（事業）に、補助金は入れられるのか？補助金を入れる理由はあるのか。
5)	・2条2項の施設だから補助金が出るとか出ないとかの話はあるのだろうか。補助金の有無は、事業が回るか回らないかの判断の際、重要だ。
6)	・都市再生区画整理補助はあるようだ。ただし、国の補助金を入れるなら都決は必要。事業性を評価する際には、大切な要件だ。
7)	・区画整理事業で言えば、宅地の石積みに補助金を出すようなものではないか。
8)	・特区が入ると違いが分からなくなるのでは。
9)	・狭隘道路をまとめるとボーナス容積ありなどの考え方が欲しい。
10)	・民間活力活用の途はないのだろうか。
11)	・都市計画不要で迅速な事業が可能ではあるが、初動期における建物計画も含めた合意形成、先行資金調達が必要となる。民間事業者だけでなく、自治体からの人的支援・補助メニューの整備により初動期のスピードアップが必要と考える。
12)	・自治体における立体換地普及のための公共用地の選定や情報公開が欲しい。
13)	・ケース3地区においては不燃化特区等の位置付けにより優先的に事業化をはかることが予想されるが、ケース1，2地区においても各自自治体における立地適正化計画等による位置付けを行い、早期に民間事業者を入れることによって課題の解消並びに実例をつくっていききたい。

⑤登記に関連する問題点

・登記に関連する事柄は、実務上重要であるが、マニュアル等での記述が少なく、更に研究が必要

1)	・再開発は事業完了前に登記できるが、立体換地は登記できない点について、社内財務の説得が難しい。
2)	・立体換地は、資産の担保性に課題がある。再開発は早い段階で担保可能になる。マニュアル等での記述が少なく、もう少し研究が必要。
3)	・建物登記が出来ないと「担保性なし」の扱いになって、実際には売れない。
4)	・立体換地で、換地処分が出来ないと登記できないという部分は、法制度を変えた方が良い。

5)	・換地処分が行われるまで保存登記がされない為、保留地・保留床取得者（ディベロッパー・エンドユーザー）の権利保全、ローン付けの課題が残る。
6)	・都再法90条登記（権利変換登記）に準ずる権利保全方法が欲しいところである。
7)	・登記が一番の問題。今後も研究というより、何か提言が必要。
8)	・建物も表示登記はできる。所有権登記は換地後になる。保留地は従前地の権利がないので、保留地ローンは金融機関にとってもリスクがあると聞いている。金融機関がどう考えるかも聞いてみる必要がある。エンドユーザーからの問いかけも必要。

⑥今後の研究課題

・商業と居住の複合開発、大規模地区での活用、生産緑地が混在している地区での活用等、今後の研究課題も多い。

1)	・再開発は商業系の人が多く、合意しやすい。立体換地は居住系の人が多くなるのではないかと。背景に違いがあるように思う。
2)	・ケース2の複合開発で、商業店舗と住宅を一緒にすると、商業店舗は先にすたれる傾向があり、住宅の人が困る。商業店舗が長続きするのは大都市に限られる。商業系の立地は首都圏の人口密集地など大きな経済環境変化が無い所に限られる。商業だけで7層は難しい。
3)	・生産緑地がある区画整理では生産緑地の土地を交換できる。生産緑地は解除すると税金が高くなる。解除には500㎡以上などの条件がある。
4)	・市原市で意見交換してきた。全体で20ヘクタール弱の地区内に県営住宅用地3,000㎡の他、地区全体で12,000㎡の市有地がある。一度に立体換地で区画整理と言われると無理があるが、連鎖型の区画整理をして、空地がまとまれば公園になるなど、スタディしてみる価値がありそうだ。
5)	・阪急三国駅では宝塚線高架化工事の時に、線路線形（カーブ）を緩やかにすると同時に駅前広場を作るために立体換地が行われた。立体換地建築物の床は全て阪急電鉄のものになった。公共物を作るために必要な場合としては有効だった。
6)	・例えば50haの土地区画整理事業の中で、5人が申し出て立体換地が出来るか？
7)	・工区割りして、出来る所から換地処分を終える方法は今でもあるが、飛び換地の場合同じ工区内でなければならないという要件は、難航地権者対策としての立体換地を考える際には、ネックになる。
8)	・密集市街地でなくても使えるのではないかと。
9)	・立体化して残った土地の使い途次第だ。都市機能と言われてもピンとこない。
10)	・パターン、土地・区域の優位性とか、再開発との比較とかの整理が今後必要だろう。
11)	・定期借地権による対応は考えないのか。
12)	・分科会活動方針の中に、地方都市の低未利用地の利活用云々と書いてある。大都市には確かにマーケットがあり、マーケットのある所で仕事をするのは当然。一方で、地方都市が良くない状況に置かれていることも事実。日本国土のバランスを考えると地方都市の再生も重要。地方のマーケットを活性するには何が出来るのか、考えたい。

(8) 勉強会参加者自身の素朴な悩み・疑問

・どこで使えるのか分からないなどの素朴な疑問も多く出されたので、民間研内部でも勉強会等の活動を通じた情報提供の継続が必要。

1)	・販売リスクは誰が負うのか。
2)	・照応原則をどう考えるか。
3)	・床でもらった場合の価値のめべりが気になる。
4)	・地権者ニーズはどの位あるのだろうか。
5)	・事業者が保留床、建物リスクを負うことになる。
6)	・進め方の実際を知りたい。
7)	・実務を知りたい。
8)	・申出者のニーズや理由を知りたい。
9)	・どこで立体換地を検討するのか。市街地で既存建物が一杯ある所か？ →未利用地がある方が良いが、密集市街地でも可と考えている。共同化と個別利用意向がバラバラな所。弱者、高齢者、小規模地権者の居る所。共同化しても良いという意向がある所。
10)	・区画整理は時間が長い仕事なので、一部にしか関わっておらず、体系的な理解は出来ていない。
11)	・立体換地の具体的事例を紹介して欲しい。
12)	・どこか、現地視察はできないか。
13)	・立体換地マニュアルをもう少し詳しく勉強したい。
14)	・土地から床への価値の評価方法、増進などについて、事業計画を見ながら理解を進めたい。
15)	・モデル地区があるなら見てみたい。
16)	・再開発法の改正で土地・土地権利変換が可能になったのは知っている。立体換地は用いる場所が見つければ、おもしろい手法だ。
17)	・どこでなら使えるのか、分からない。
18)	・事業計画の細部を見たい。
19)	・事例の深い話しは、もっと聞きたい。
20)	・事業後は土地と床両方を持つのか、床だけになるのか？ →両方持つ。権利者の床を建築する費用は、保留床売却益から出す。
21)	・これまで立体換地の事例が少ない理由を調べてみたい。
22)	・区画整理事業経験者には立体換地の建物の評価は難しい。
23)	・自分の中で解明出来ていない部分がある。建築費を区画整理事業の中で出すので、土地で換地を受ける人との整合性とか、登記は、再開発では建物が建つ前に出来るのに対して立体換地では換地が終わるまで出来ないという点は、販売する立場から問題があることとか、都決なしでは容積アップが出来ないなど。ゼネコンのビジネスチャンスがあるのかも不明。
24)	・再開発の仕組みがあるのに、何故立体換地なのか、まだ疑問が残っている。

(9) 分科会の進め方など

・課題の抽出までを今年度やって、国のマニュアルに対して民間研としての意見をまとめる。次年度以降、独自のモデルシミュレーションに取り組む。

1)	・課題の抽出までを今年度やって、国のマニュアルに対して民間研としての意見をまとめる程度の事なら出来るだろう。
2)	・資産価値評価には専門のコンサルタントが必要だ。事業が成立するスタディーを試してみる必要がある。電卓叩きながら作業する事で、納得できるようになる。
3)	・資産価値評価、合意形成、事業性評価等の問題は解決されたとして、研究の出口として民間研独自のモデルシミュレーションを試してみるということか。
4)	・3つの立場（ゼネコン、デベロッパー、ハウスメーカー）からの課題洗い出しを試みたので、次のお題を示してワークショップをやってみても面白いかもしれない。
5)	・登記の問題、補助メニューの点は国に提言した方が良い。今年度どこまで進めるかについて関心がある。
6)	・今年度は課題出しで終わってしまうかもしれない。立体換地の概念は分かったとして、モデルシミュレーションするために来年も研究を続ける方が良い。
7)	・今年度のまとめで、もやもやしていた部分も少しはすっきりしそうだ。先年検討した都市総合整備事業のように勝手にスタディしてみないと、事例も出て来ないかもしれない。
8)	・後ろ向きな事ばかり言っても仕方ないので、来年度に向けて課題を洗い出し、区画整理のメニューや間口が広がったと考えて、研究会の方でももう少し深掘してみたい。具体事例を皆で研究するのも良いと思う。

3. 民間事業者視点からの立体換地制度の活用課題（研究会意見）

前頁で整理された勉強会の意見を踏まえて、今年度研究会では、民間事業者視点から見た立体換地制度を活用する上での課題として、資産価値評価、合意形成、事業性評価の3項目が特に重要と考え、更に検討した。

検討結果は次のとおりである。各表は、小項目毎に国のマニュアル（※）の関連頁数とマニュアルに記載されている事柄の概要を示した上で、民間研としての捉え方と同制度活用上の課題や解決の方向について考察した内容を記してある。

※立体換地マニュアル 平成28年9月 国土交通省 都市局 市街地整備課

3-1. 資産価値評価

①評価基準

国のマニュアル	民間研の捉え方
P49 ・区画整理土地評価と均衡のとれたものとする必要あり	・評価時点・評価方法に特段の基準はなく、マニュアルにおいても基本の方針の記載もないため、施行者自らが評価に関する独自の基準を設定する必要がある。
P49 ・当該地区の土地評価基準に基づき他の宅地と一体的に評価する ・評価方法は路線価方式が一般的だが、それ以外の場合（他に比準方式、収益還元方式）にも立体換地敷地もその方式に準じて評価する ・立体換地敷地は大規模画地になることが一般的なので、大規模画地の評価方法に従い評価する	・事業を円滑に施行するにあたり、極めて普遍的な指針が示されており、上記と同様、案件ごとにそれぞれの個別性をふまえたうえで評価を行っていく必要があるものと理解した。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・案件により個別性が高い内容になるものと思われるが、ケーススタディを提示されるのであれば、基準に関する考え方の参考例も提示していただければ、より事業の理解が進むものと思われる。

②建物評価を行う時点（時期）

国のマニュアル	民間研の捉え方
P50 ・市街地再開発事業の評価方法に準じることが適当である ・市街地再開発事業と同様、事業に要する費用及び近傍同種の建築物の取引価格等を考慮して定めるべきである	・建物評価の時期については、減価等の要因も考慮することから竣工時の評価とし、竣工後速やかに換地処分することが合意形成上望ましいとされているが、施行地区の形状等の制約や、地権者の意向等の事由により、事業施行上建物竣工時に速やかに換地処分を行うことができないことも想定される。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・換地設計にあたり土地評価基準が必要なように、立体換地の施行にあたっては建物評価の拠りどころとして、権利者全員が理解する建物評価基準を定める必要があり、この基準に則った形で評価を行うことが円滑な事業の施行につながると考えられる。
- ・また、評価全般に通じることだが、立地換地を施行する場合、土地区画整理事業における資産の評点評価を市街地再開発事業に倣い金額換算する必要がある。金額換算することは処分する床単価から土地価格の妥当性を検証する際に有用であるだけに、その方法については立体換地地権者のみならず平面換地地権者も含め納得感が高く、スムーズに理解が得られる方法で実施する必要がある。

③建物竣工事後速やかに換地処分が出来ない場合の対応

国のマニュアル	民間研の捉え方
<p>P50</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として竣工時の評価とし、竣工時点の近傍の土地市場価格との相対評価により指数化することが考えられる ・登記上の取得は換地処分後であり、竣工時からその間減価の可能性があるため、事業スケジュール調整により竣工直後に換地処分する配慮が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物竣工と換地処分との間にタイムラグがある場合、建物が減価しない（建物減価は考慮しない）ということで合意形成が図れれば問題が生じる可能性は少ないが、建物の減価を考慮しないという基準は、区画整理事業上の評価として適切と言えるのか疑問が残る。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・上記の建物竣工事後速やかに換地処分が出来ない場合の対応策についてマニュアルで触れてもらえれば安心して事業を推進することにつながると思われる。

④共有・専有部分の評価

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

国のマニュアル	民間研の捉え方
<p>P50</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業に準じ、専有部の用途・階層等による利用価値の差から、専有面積に対する建物の共用部分及び敷地の持分割合に差を設けることで、各専有部分別の建物の評価格差を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・評価格差を図ることはマニュアルの通りだと認識する一方、住宅（マンション含む）以外のケースでは、用途によっては取引（市場）価格の個別性が高いため、評価が算定しづらい建物もあると考えられる。

- ・上記のケースに際しては、立体換地地権者のみならず平面換地地権者も含め納得感が高く、スムーズに理解が得られる評価方法を十分検討したうえで実施する必要がある。
- ・事業計画において、建物の仕様やグレード設定に関し、地権者内（立体換地建築物取得者だけでなく、平面換地取得者双方の理解のもと）で事前に十分な議論のうえ決定する必要がある。
- ・例えば、立体換地の換地面積はいわゆる専有面積とされている（ケーススタディ 15P<留意事項>）が、一般的に建物の用途によりいわゆる有効率（専有面積/延床面積）は異なり

(ケーススタディ 16P では一律 70%とされている)、また、同用途にしても企画・グレードにより有効率は大きく異なることが通常であるため、評価方法および立体換地建築物の企画についての事前の綿密な調整が必要となる。

⑤スケルトン処分方式

国のマニュアル	民間研の捉え方
<p>P10</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いわゆる「スケルトン処分方式」を用いることで床の整備単価を下げ、床面積を増加させる 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費および近傍同種建築物の取引(市場)価格を考慮するものとされており、マニュアルではスケルトン処分方式についても記載されているが、スケルトン評価は近傍市場価格との比較において未だ一般的な評価とは言えず、評価方法としては現状困難と言わざるを得ない。
<p>P62</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の整備・内装を除いた部分(スケルトン)を立体換地床部分の対象として換地処分し、建物の設備・内装等については別途権利者が整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・また、スケルトン評価については、見ためのコスト低減や、床面積を増加させるため、いわば合意形成推進の一方策(テクニック)として記載されているきらいがあり、実施に向けては実質的な検討が必要と思われる。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・現実的な対応として評価時期を建築物竣工時とし、仮清算対応(区整法 102 条)することが考えられる。
- ・スケルトン評価に関する共通認識(施工負担の明確化)の整理が必要となる。
- ・また、スケルトン処分方式においては、同一建築物において換地床と保留床が共存する場合も考えられるため、事業施行者としてはスケルトン床の一般売買という観点も意識した上で事業を遂行する必要がある。

⑥[ケーススタディ]建物価格の算定

国のマニュアル	民間研の捉え方
<p>P14</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近傍類似の建物価格(市場価格)及び事業に要する費用(原価)を考慮して定める 	<ul style="list-style-type: none"> ・立体換地建築物の竣工時点が全体工事竣工時より早い場合、建物の減価に関する方針を定める必要がある。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・また、立体換地建築物の竣工を半ば無理やり全体工事の竣工時(=換地処分)に合わせたものとする 것도想定されるが、そのスケジュールが区画整理事業施行上、効率的かつスムーズなものとなり、他の要因と齟齬がない形で進めることが求められる。(一部の立体換地建築物取得者に対する配慮だけで行うのであれば、合意形成が困難になり、そもそも論として本末転倒となる可能性もあり得る。)

3-2. 合意形成

①事業の流れと事前の合意形成

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P22 ・事前の申出見込みの把握、及び権利者にとっても事前検討と合意形成が重要	・事前の合意形成のためには、十分な事前検討費用・期間が必要 →事業認可できるかどうか分からない段階で、民間による大きな費用立替は難しい →事業認可前の費用立替・補助制度の充実が求められる ・地権者（特に高齢者対応）への合意形成は、官民一体の取組みが必要 →高齢者対応策として、後見人制度などの活用 ・事業反対者への対応として地区外転出できる制度が必要

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・立体換地に係る事業（既成市街地）においては、輻輳した権利関係や難易度の高い合意形成などが障壁となり事業成立性の確度が低い。

・事前の合意形成のためには、権利者が将来どうなるのかを示し理解してもらい、合意してもらうというプロセスが必要となる。そのためには、事前の事業計画検討、立体換地検討（事前検討費用）などの作業実施が必要となる。

・民間事業者が事業に参画する課題として、認可前の詳細な事業計画などがない状況下では、参画判断は難しい。既成市街地での事業の取組みにおいては、行政が時間のかかる合意形成や民間事業者が対応できない部分を協力・支援し、民間事業者が取組める状況を準備し、民間の得意な分野で活用することが求められる。

・木造住宅などが密集する既成市街地では、高齢者が居住する住宅が多いと想定されるが、高齢者への事業合意の対応策としては、後見人制度などの活用が考えられる。

・通常の区画整理事業では、事業に対する理解が得られなかったり、中断移転で地区外への仮住まいが必要になったり、生活環境の変化などへの懸念から、権利者が地区外への転出を希望するケースが多い。そのため、事業の円滑な推進のためにも事業者がこれら権利者の従前地を買い取ることが出来る制度（地区外転出制度）が求められる。

②従前建物資産の取扱い、申し出に応じられない宅地

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P24 ・立体換地に変換されるのは所有権、及び借地権 ※通常の換地の場合、従前地に換地を与えて換地上にそのまま借地権などの権利がついていく	・所有権と借地権の権利分けにより、直接借地権に立体換地床を換地できる制度が必要。平面換地でも同様の制度が必要。 →権利分けの合理的な方法（公的資料・調停？）の検討が必要

P48	・法令に照らし応じられない場合	・同上
-----	-----------------	-----

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・立体換地制度は、従前の土地を立体換地建築物の一部及びその土地の共有持分を与える制度であり、借地権が設定されている従前の土地は、所有権と借地権の権利割合を権利者間で確定させて権利分けをする必要がある。
- ・所有権と借地権の権利割合は、公的指標で示されているものの、エリア・個々の権利者間の事情などにより権利分けの合意が課題となると考えられる。権利分けの合理的な方法としては、公的指標や調停などが考えられるが、地権者間の合意が得られない場合は、平面換地対象になる。
- ・上記の権利分けが確定した従前地の換地計画では、借地権に対しても直接に立体換地を仮換地指定・保存登記が出来る制度が求められる。

③段階的な事業施行

国のマニュアル	民間研のとらえ方
・時間経過に伴う権利者意向の変化に対応	<ul style="list-style-type: none"> ・立体換地建築物の施工が進んだ段階で、諸般の事情で権利者の意向が変わる可能性はありうるため、地権者の意向に対応できる方策が必要。 ・地権者意向の尊重は重要だが、途中段階での申し出の変更は、換地設計に大きな作業負担（費用負担） →建築物工事施工が進んだ段階で換地床と立体換地保留床の換地変更策、又は、建築物工事施工後に立体換地保留床と平面換地を入れ替え・交換策など。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・立体換地の場合、仮換地指定前に換地計画の認可を受けて立体換地建築物の工事に着手する流れとなるため、地権者にこの点を十分に説明し合意を得ていく必要がある。しかし、立体建築物の施工が進んだ段階で権利者の意向が変わる可能性はありうるため、対応策を検討しておくことが必要となる。
- ・立体換地建築物の施工中に権利者の意向が変わった場合は、換地変更による対応で、建築後の換地計画の変更・認可で対応可能と考えられるが、立体換地手続きに大きな作業負担が発生する。
- ・立体換地建築物の施工後に権利者の意向が変わった場合は、換地変更+清算金処理、または事業外での交換策などが考えられる。
- ・立体換地の申し出後の権利者の意向の変更は、いずれの場合も事業全体の換地計画への影響を避けられないため、立体換地の申し出までの事前の合意形成が重要になる。

④換地床権利の早期担保（登記）

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P10 ・立体換地床は換地処分まで登記できない。	・保留床は登記可能 →立体換地床の権利者と権利登記で不公平 →保留床の建物登記は可能でも敷地権の対象となる土地は未確定な状態？

＜制度活用上の課題や解決の方向について考察＞

- ・区画整理事業の施工中であっても建築物（立体換地建築物）の登記は可能である。立体換地保留床の場合は建築後に保存登記可能と考えられるが、立体換地床は換地対象であるため換地処分まで保存登記はできない。
- ・保留床処分の場合、立体換地建築物の所有権登記は可能となるが、保留地部分の敷地権登記は、換地処分時まで登記できない。換地床は、立体換地建築物・換地とも換地処分時に登記。保留床と換地床の登記時期に差異があり権利者間の合意形成の課題。
- ・立体換地の場合の登記手続きには、事業の段階ごとの登記課題を整理し手続き方法を確立する必要がある。

⑤[ケーススタディ]過小宅地対策の同意

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P8 ・ここでは増進率が1.05と低いため、平面換地は等積としている。	・緊急輸送道路整備などを前提とした地区の場合、増進率が高くなることが想定されるため、平面換地も減歩（清算金）が発生すると想定され、平面換地を希望する過小宅地は再建困難となり同意は得られない。過小宅地は全て立体換地の同意を前提とする必要があるのでは。

＜制度活用上の課題や解決の方向について考察＞

- ・緊急輸送道路整備などを前提とした地区の場合、幹線道路の整備により、街路・宅地係数の増進が見込まれるため、増進率が高くなることが想定される。そのため平面換地でも減歩が発生し、平面換地を希望する過小宅地は再建困難となり同意は得られない。このような地区ケースの場合は、過小宅地は全て立体換地の同意を前提とする必要がある。

⑥[ケーススタディ]立体換地建築物の余剰収入対策

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P8 同上のケースで	・平面換地を等積としたケースで、立体換地建築物（容積上余裕）から保留床に事業費以上の余裕分が出る場合、余裕分の配分方法を検討する必要がある。 →平面換地権利者への配分は増歩となるため、公平性に問題が出る。 →立体換地権利者のみで配分。 →余裕分の容積は使わない建築計画とするか。 →補助金の返還

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・立体換地の活用が想定される地域の状況は、成熟した中心市街地が想定され整理前後の宅地増進率は期待されない。そのため、平面換地は減歩なしの等積換地が想定され、立体換地建築物の余剰収入が見込まれる場合は増歩の発生も考えられる。(ただし、平面換地の増歩は事業の主旨からなじまないと考えられる。)
- ・立体換地建築物の余剰収入が出た場合の対応策を検討しておく必要がある。

⑦[ケーススタディ]平面換地と立体換地の補償の公平性

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P12 ・立体換地申し出者は除却工法による補償 ・平面換地は再築工法による補償	・権利者間で補償費の公平性を保つことができるか。 →同意取得の課題。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・平面換地を希望する権利者の場合、換地での再建計画が必要になることから、再築補償は必須となる。一方、立体換地を希望する権利者は、立体換地建築物が事業費で整備されることから、従前建築物の解体+撤去費となる。平面換地と立体換地の権利者間で公平性を保つことができるか。

3-3. 事業性評価

①建築コスト・立体換地保留床の処分単価の精査

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P9 事業の施行のための床の設置 ・立体換地保留床の処分益を事業費に充てることにより、事業採算性を向上させ、事業の成立性を高める。 ・立体換地保留床については、事業採算に寄与できる場合もある反面、事業リスクが増大することも考えられるので、その処分の見通し等に十分留意した上で、その設定を検討する必要がある。	・事業採算性を向上させるためには、立体換地保留床の処分益の最大化をはかる必要があり、建築コスト・保留床処分単価の精査が必要。見立てが甘いと民間事業者の事業参画そのものが難しくなる。フレームを組む時点である程度のコスト・処分単価検証を行う必要。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

- ・事業フレームの蓋然性を高めるためには、建築コスト・立体換地保留床の処分単価の精査が必要となる。民間事業者研究会を母体とした民間事業者連合にはゼネコン・デベロッパー・ハウスメーカー等の民間事業者各社がおり、事業フレーム上の数字が妥当か

どうかのヒアリングが可能となる。無論、民間事業者各社ごとに単価の違いやマーケットの捉え方の違いはあるが、検討時点並びに将来的な価格変動も視野に入れてヒアリングの上、事業フレームを組むようにしたい。

②需要と処分性の違い

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P26 地区構想の作成・留意事項 ・立体換地保留床については、当該地区の需要から処分性を把握。また、立体換地保留床を活用し特定の都市機能を誘導しようとする場合には、処分リスクを回避する観点から周辺地区における類似施設の立地状況等に照らした当該都市機能施設の立地可能性について検証を行うことも必要となる。	・需要と処分性は必ずしも比例するとは限らず、例えば高齢者施設の需要が高くても処分性が高いとは限らない。類似施設の立地を見る上でその経営状況や管理運営面など多角的に見て立地可能性を検証する必要がある。自社やJV会社の経験値があれば尚良い。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・特定の地区の需要予測を立てる際は、一般市場動向（人口や世帯数、地域経済動向等）だけでなく、用途メニュー別の市場動向を把握する必要がある。例えばホテル市場においては、ホテルグレードや宿泊ターゲットによって周辺競合ホテルも違って来る為、特殊市場も検討しなければならない。高齢者施設等も最近ではグレードや入所基準によって運営事業者も変わってくる為、一概に需要に対する良し悪しを言えない状況である。民間事業者の経験値を十分にヒアリングしたい。

③補助金メニューの拡充

国のマニュアル	民間研のとらえ方
P27 立体換地希望者に対する情報提供資料の作成・留意事項 ・立体換地保留床の面積は、事業収支成立の観点だけでなく、まちづくりの目的から必要とされる立体換地建築物の規模や導入が必要な都市機能施設などを考慮し、かつ処分の可能性等を総合的に勘案しつつ検討することが必要。	・特に地方都市や郊外地区におけるまちづくりの目的や上位方針と民間事業者のニーズのベクトルを合わせる必要がある。例えば医療・福祉等の必要な都市機能施設には補助金メニューを拡充して事業成立性を高める施策等が必要。

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・立地適正化計画の策定にあたって、官民連携の複合施設の整備構想をうたったものが

散見されるが、民間事業者の立場から見た場合、何を核としているのか、民間事業者がビジネスとして成立するものなのかどうか不明瞭なものが多い。財政難の中で補助金メニューの拡充が難しい場合、例えば公有地や公共施設をタネ地に含んだ立体換地手法によるまちづくりの目的達成と民間ビジネス成立との可能性を民間事業者にヒアリングしてみると良い。

④スケルトン処分方式

国のマニュアル	民間研のとらえ方
<p>P62 : ・立体換地では従前の建物が床に変換しないが、これらに相当する床の取得について権利者の要望等を踏まえて、補償金を活用したスケルトン処分方式や立体換地保留床取得等も行うことも考えられる。</p>	<p>・実際にスケルトン処分方式や付保留床処分により事業性が高まるかどうかはある程度のコスト・処分単価検証を行わないと一概には言えない。</p>

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・仮にスケルトン処分方式で事業計画を組んだ上で認可を受け、実際の施行に当たって内装・設備等の工事を分ける事でかえって高く付き、個人負担が膨らむ懸念が想定される。スケルトン処分方式ありきで事業フレームを組むか、建築費や処分単価の変動を見越して事業フレームを組むか初期段階で十分に民間事業者ヒアリングを行いたい。

⑤[ケーススタディ]市場価格の把握

国のマニュアル	民間研のとらえ方
<p>P14 : ・保留床をデベロッパー等に販売した後に、デベロッパーが市場で販売する場合には約 20%程度の販売手数料・利潤を見込むことが一般的。 ・商業・医療用途については、取引事例等が少なく、一般的な市場価格が形成されているとは言い難い。市場価格については、取引事例の他、事業者等のヒアリングも含め、十分に処分性のある価格を設定することが必要。</p>	<p>・デベロッパーの販売手数料・利潤については、事業期間や規模によってまちまち。商業・医療用途については処分単価を FIX できない為、取引事例や事業者ヒアリングだけでなく、代替案を検証するなどフレームを組む時点で検証する必要。</p>

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・民間事業者各社によって基準は異なるが、資本投下した時点から回収するまでの期間を IRR 等の数値で経営判断とする場合がある。特に期間が長い事業の商業・医療用途の処分

単価の判断は難しく、賃貸住宅を含む住居系等の代替案を検証する等、民間事業者へのヒアリングを十分に行いたい。

⑥[ケーススタディ]保留床処分計画

国のマニュアル	民間研のとらえ方
<p>P17 ・組合等では、公募によらない保留床処分も考えられるが、総会での議決等により権利者の合意を得た上で進める。</p>	<p>・組合等における実際の運用としては保留床処分の担保をとる為、準備段階で民間事業者等の処分候補先との覚書締結等を行うケースもある。</p>

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・事業費の上振れまたは下振れリスクをどうとるか、施行者（組合等）も民間事業者もリスクを共有し、ある幅までのリスクを包含した事業計画を立てるべき。民間事業者側としてはリスクをとることで公募による事業参画機会損失を防ぎたい。保留床処分方法についても早期に民間事業者へのヒアリングを十分に行いたい。

⑦[ケーススタディ]立体換地導入による事業採算性の向上

国のマニュアル	民間研のとらえ方
<p>P27 ・小規模な既成市街地の地区では、公共施設の大規模な整備も行われず、事業の結果として得られる土地価格の上昇（増進）は大きくない。このため、一般的には事業の増進により、移転補償費その他の事業費を賄うことが困難なため、任意共同化の前提とする区画整理の実現性が可能になる。こうした地区で、土地・建物を事業の中で一体的に扱う立体換地を実施することで、建物整備に伴う増進により土地の増進だけでは不足する事業費を賄うより組合施行での区画整理も可能になるものと考えられる。</p>	<p>・立体換地を導入することで平面換地のみの区画整理と比較して事業採算性の向上が期待できる事は理論的には理解できた。但し、実際のモデル地区において具体の事業フレームの検証を行わないと、その実効性が分からない。また小規模な既成市街地に限定してしまうと民間事業者の参画意欲がそもそも減衰してしまう。以上の事から次年度はある程度規模のまとまった既成市街地における事業フレームの検証をテーマとしたい。</p>

<制度活用上の課題や解決の方向について考察>

・民間事業者であるゼネコン・デベロッパー・ハウスメーカーによる各社の狙い（工事量の確保や優良保留地・保留床の創出 etc）はまちまちであり、事業規模や合意に係わる権利者数、事業期間等民間事業者が取組める適正範囲を一つの類型で表わすのは難しい。それ故、国のマニュアルで示されている地区イメージだけでなく、民間事業者が適

地として検討したいエリアや過去検討したエリアなどにおいてケーススタディを行いたい。

3-4. 次年度の検討課題

今年度は立体換地制度を理解することから始め、様々な疑問点や自由な意見出しを行ってきた。制度への理解が進むにつれて、民間事業者として、立体換地制度を活用することが新たなビジネスチャンスに繋がるかという目線でのやり取りが行われるようになった。

今年度は机上での議論を中心として行ったわけだが、検討の途中でいくつもの分岐が生じ、議論は拡散しながらも理解のすそ野が広がる効果があった。

その中で、今年度の研究から見えてきたポイントを簡単に記載する。

- ① 資産価値評価においては、全体事業スケジュール（換地処分スケジュール）と減価が想定される建物評価について、スムーズな合意形成が図れるようなルールが作れるか。（事業実現性）
- ② 合意形成においては、輻輳した権利関係による難易度の高い合意形成が想定される中、権利保全リスク、申出変更リスク、資金リスクを誰がどのように負担するかのルールが作れるか。（参画可能性）
- ③ 事業性評価においては、立体換地建物保留床の処分性を分析し、事業性向上に対する判断を多角的に行ったバランスの良い事業計画の立案に、民間事業者のノウハウを活かせるか。（適地選定）

上記を踏まえ、次年度は、立体換地制度をスタートからゴールまで一本の線で結んだ中での活用イメージを作ることを考えていきたい。具体的には、立体換地が効果的に活用出来るモデル地区を選定し（＝適地選定）国の立体換地マニュアル・ケーススタディの手順に従い事業フレームを作成する。そのフレームの中で、各種リスクのルール化をイメージし（＝参画可能性）事業運営が可能かどうか（＝事業実現性）を検証していきたい。