

平成２９年度 民間事業者研究会活動

■活動方針

中心市街地の活性化、防災性の向上や施設再配置など、いわゆる既成市街地における市街地整備事業のニーズの高まりに対して、土地区画整理事業の実施事例や民間事業者の主体的な取り組みは極めて少ないのが現状です。これは、権利者との合意形成に時間がかかることに加えて、既存建築物の移転補償の問題や事業規模が小さいことなどから、土地のみを扱う土地区画整理事業では事業採算性を確保できないことが要因として挙げられています。こうした中で昨年度、国土交通省より「立体換地活用マニュアル」が公表され、土地区画整理事業の中で土地と建物を一体的に取り扱うことが出来る立体換地手法についての運用方針が示されました。区画整理促進機構・民間事業者研究会としてもこれを契機として、分科会活動のテーマを立体換地に関することとし、土地と建物を一体的に整備する区画整理の研究に取り組むことといたしました。こうしたことから、昨年度はいわゆる土木系のメンバーに加えて、再開発などを経験した建築系のメンバーが増加し、活動は新たなステージに入ったと考えております。

今年度も引き続き土地と建物を一体的に取り扱う立体換地を中心に様々な事業手法について研究を進め、街づくりに対する社会的要請に応えるため、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21日開催、18社47名参加
役員会	7月21日開催、9社12名参加
活動報告会	7月21日開催、17社35名参加
幹事会	10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（その２）」検討分科会 18社30名参加
	【テーマ】 昨年度は、国土交通省が発表した「立体換地活用マニュアル」について民間事業者としての視点で考察し、立体換地導入の可能性や課題点についての研究を行いました。 今年度は引き続き「立体換地活用マニュアル」を題材とすることに加えて、区画整理促進機構が作成した「(仮称) 立体換地実務の手引き」も題材とすることで、立体換地に関する理解を深めるとともに民間事業者としての取り組み可能性を探り、民間研参加各社に対する「立体換地」の認知を広めることを目指します。さらに立体換地手法の具体事例に関する民間研独自のケーススタディを行うことで、民間事業者にとっての有用性や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	「江戸川区のまちづくり・区画整理とスーパー堤防」（11月21日） （公財）リバーフロント研究所 技術参与 土屋 信行 氏
意見交換会	千葉県松戸市（11月17日）、国土交通省都市局市街地整備課（11月30日）、千葉県千葉市（1月24日）
現地視察会	11月13～14日開催 勝川駅前地区・南口周辺地区（愛知県 春日井市）、三国駅周辺地区（大阪府 大阪市）



I 分科会活動報告

■ H 2 9 年度民間事業者研究会活動方針

中心市街地の活性化、防災性の向上や施設再配置など、いわゆる既成市街地における市街地整備事業のニーズの高まりに対して、土地区画整理事業の実施事例や民間事業者の主体的な取り組みは極めて少ないのが現状です。これは、権利者との合意形成に時間がかかることに加えて、既存建築物の移転補償の問題や事業規模が小さいことなどから、土地のみを扱う土地区画整理事業では事業採算性を確保できないことが要因として挙げられています。こうした中で昨年度、国土交通省より「立体換地活用マニュアル」が公表され、土地区画整理事業の中で土地と建物を一体的に取り扱うことが出来る立体換地手法についての運用方針が示されました。区画整理促進機構・民間事業者研究会としてもこれを契機として、分科会活動のテーマを立体換地に関することとし、土地と建物を一体的に整備する区画整理の研究に取り組むことといたしました。こうしたことから、昨年度はいわゆる土木系のメンバーに加えて、再開発などを経験した建築系のメンバーが増加し、活動は新たなステージに入ったと考えております。

今年度も引き続き土地と建物を一体的に取り扱う立体換地を中心に様々な事業手法について研究を進め、街づくりに対する社会的要請に応えるため、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。

■ H 2 9 年度分科会活動方針

「立体換地手法の研究と運用改善検討分科会（その２）」

昨年度は、国土交通省が発表した「立体換地活用マニュアル」について民間事業者としての視点で考察し、立体換地導入の可能性や課題点についての研究を行いました。

今年度は引き続き「立体換地活用マニュアル」を題材とすることに加えて、区画整理促進機構が作成した「(仮称) 立体換地実務の手引き」も題材とすることで、立体換地に関する理解を深めるとともに民間事業者としての取り組み可能性を探り、民間研参加各社に対する「立体換地」の認知を広めることを目指します。さらに立体換地手法の具体事例に関する民間研独自のケーススタディを行うことで、民間事業者にとっての有用性や立体換地の運用改善等の意見をまとめてまいります。

■ 分科会メンバー（１８社３０名）

座 長	西 松 建 設 (株)	松 永 和 久
副座長	清 水 建 設 (株)	居 波 賢 司
〃	(株) 大 林 組	郷 健 太 郎
〃	(株) 安 藤 ・ 間	高 野 修
委 員	イオン不動産サービス(株)	前 田 史 彦
〃	(株) 大 林 組	皆 川 清 文
〃	小 田 急 電 鉄 (株)	星 野 清 彦
〃	小 田 急 電 鉄 (株)	宮 内 悠 太
〃	鹿 島 建 設 (株)	丹 野 聡 明
〃	鹿 島 建 設 (株)	遠 藤 剛
〃	清 水 建 設 (株)	矢 部 力 也
〃	(株)相鉄アーバンクリエイツ	若 狭 和 大
〃	大 成 建 設 (株)	平 澤 徹
〃	大 成 建 設 (株)	片 岡 潔
〃	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)	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)	富 田 結 香
〃	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 急 不 動 産 (株)	神 谷 晋 也
〃	(株) フ ジ タ	鶴 岡 眞 樹
〃	(株) フ ジ タ	高 橋 清 太 郎
〃	三 井 住 友 建 設 (株)	寒 竹 次 郎
〃	三 井 不 動 産 (株)	小 野 寺 博
事務局	(公財)区画整理促進機構	藤 崎 和 久
〃	(公財)区画整理促進機構	寺 島 伸 一
〃	(公財)区画整理促進機構	大 澤 雅 章
〃	(公財)区画整理促進機構	伊 関 静 治
〃	日 本 測 地 設 計 (株)	内 藤 芳 治
〃	日 本 測 地 設 計 (株)	熊 田 靖
〃	日 本 測 地 設 計 (株)	金 井 俊 明

■ テーマ

今年度の分科会では、昨年度研究した立体換地についてケーススタディを行うことで、さらなるスキームの理解と、民間事業者の取組みの有用性を考える。ケーススタディは、ワークショップ形式として 3 班構成とし、それぞれの計画案を比較しながら学ぶ。地区の選定にあたっては、公園等の公的空間を利用することを前提に、これまで民間事業者が取組むことが難しかった密集市街地を選んだ。計画は、区画道路の配置から始め、立体換地建物の計画、事業計画作成まで行い、まとめとして、ケーススタディを通してわかった民間事業者から見た立体換地の魅力や課題を探る。

(注) このケーススタディは、あくまで仮想的なシミュレーションであり、実際の権利者との合意や地元行政等と調整を行なったものではないので、注意されたい。

■ 今年度の分科会活動と作業の流れ（ワークショップ）

年・月	分科会	講師等
	内 容	
H29. 7 月	H29 年度総会 H28 年度活動成果報告 H29 年度研究会、分科会活動方針の決定等	
8 月	体制やメンバーの紹介、年間スケジュール紹介 (一財) 民間都市開発推進機構の業務説明	事務局 民都機構
9 月	立体換地実務の手引（導入検討編）の解説 ○ 第1回立体換地に関するワークショップ ・ケーススタディのすすめ方	機構部長 日本測地設計
10 月	○ 第2回 立体換地に関するワークショップ ・区画整理プランの検討	日本測地設計
11 月	現地視察 11/13-14 [立体換地事例] 勝川駅前（春日井市）、三国駅前（大阪市） [駅前開発事例] 太田川駅周辺（東海市）、高槻駅周辺（高槻市）	玉野総合 コンサルタント 阪急不動産
	○ 第3回 立体換地に関するワークショップ ・立体換地ビル計画と資金計画の立案	日本測地設計
12 月	○ 第4回 立体換地に関するワークショップ ・立体換地スキームの検討① ・モデル地区視察（都内）	同上
H30. 1 月	○ 第5回 立体換地に関するワークショップ ・事業スキームの修正と適用場面の検討	同上
2 月	○ 第6回 立体換地に関するワークショップ ・立体換地スキームの検討②	同上
3 月	○ 第7回（まとめ）立体換地に関するワークショップ ・立体換地の今後の今後の方向性について語る	同上
4 月	—	
5 月	H29 年度分科会活動成果とりまとめ	
6 月	〃	
7 月	H30 年度総会 H29 年度活動成果報告 H30 年度研究会、分科会活動方針の決定等	

※○印（斜め太字）がワークショップ

■民間事業者による立体換地を活用した密集市街地まちづくりワークショップ

1. ワークショップの目的

立体換地手法を用いて公的空間を活用しながら密集市街地の改善に取り組むことで、立体換地に関する理解を深め、民間事業者の密集市街地取組みの可能性を探る。

- ・既成市街地を題材に、土地と建物を一体的に整備する立体換地の手法を、自ら研究・検討することで学ぶ
- ・立体換地に関する理解を深め、民間事業者としての取組みの可能性を探る
- ・民間事業者にとっての有用性や立体換地の運用改善等を考える

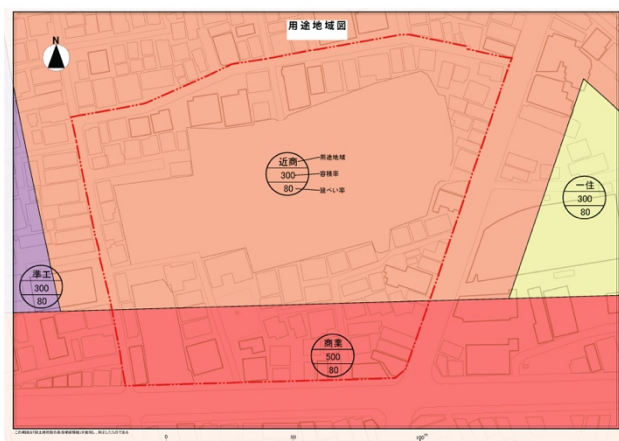
班構成	A 班	B 班	C 班
ゼネコン	3 社	3 社	4 社
デベロッパー	2 社	3 社	1 社
鉄道	1 社	－	1 社

2. ケーススタディによる検討

2-1 ケーススタディ地区の概要

- ・ケーススタディ地区は、東京都区部の東部に位置する。
- ・最寄りの大規模な鉄道駅(JR/私鉄)から西へ約 850m に位置し、地区の南側と東側に幹線道路(15m、9m)がある。
- ・地区内は幅員 4m 未満の狭隘な道路が多く行き止まり道路も多く存する(7 ページ参照)。
- ・低層の木造住宅が密集しており、災害の危険性が高い(7 ページ参照)。
- ・地区面積約 18,000 m²、近隣商業 300%と幹線道路沿道は商業 500%。
- ・公有地(種地) 7,200 m²(現況公園:廃校となった小学校用地等)がある(6 ページ参照)。

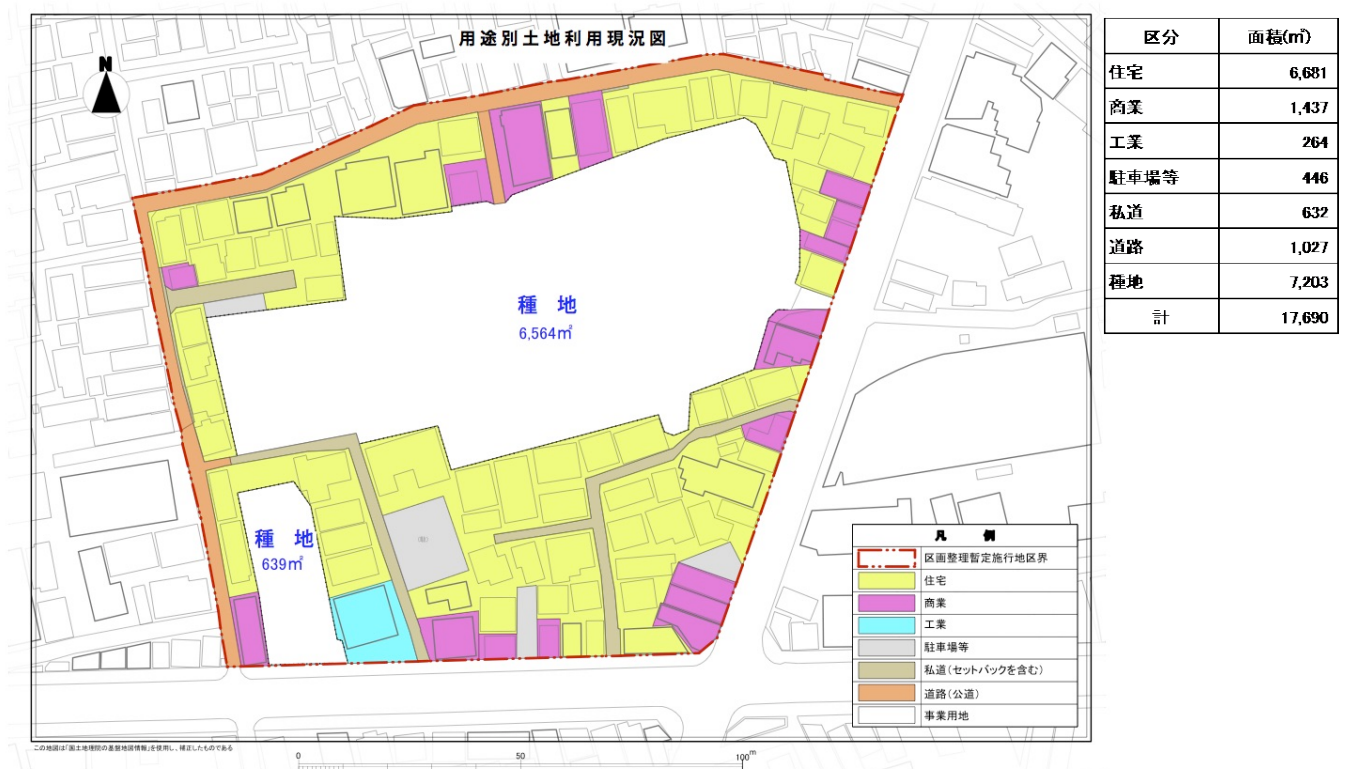
■用途地域図



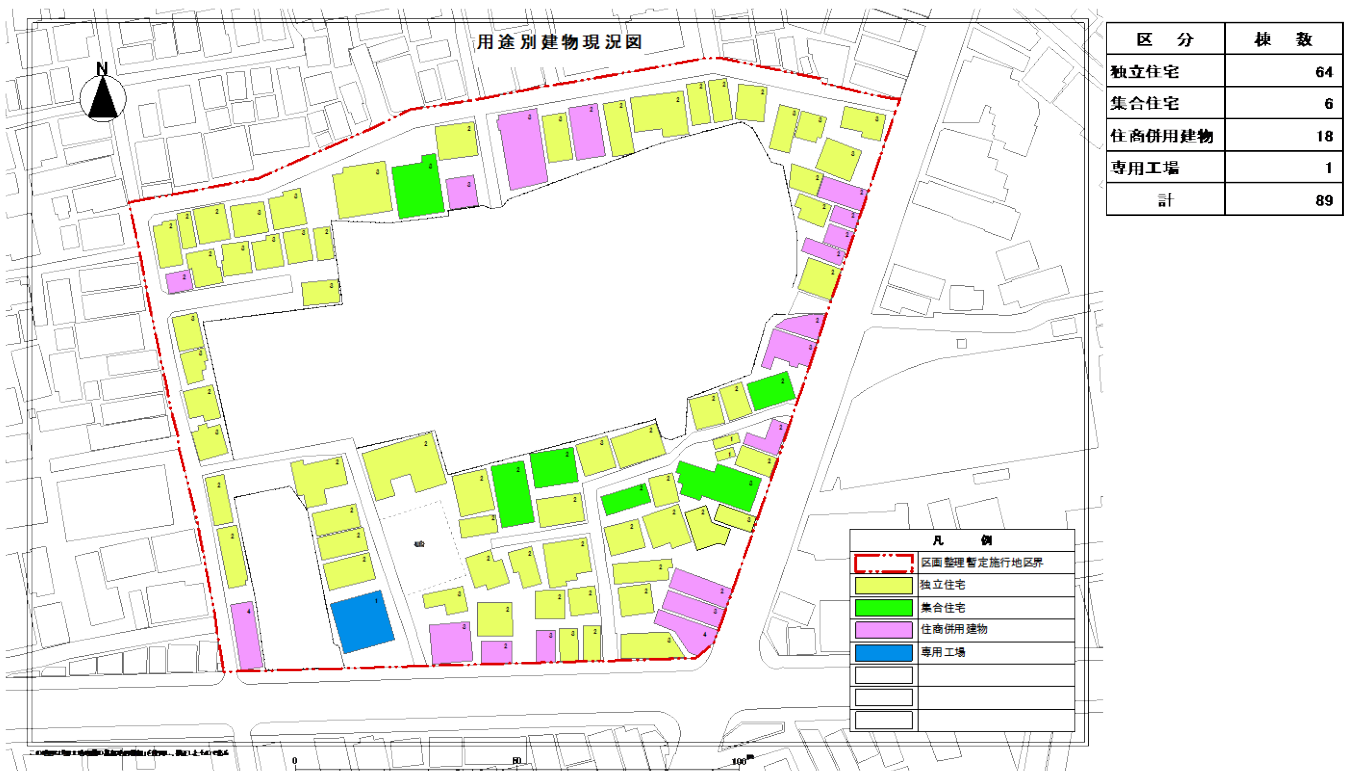
■航空写真



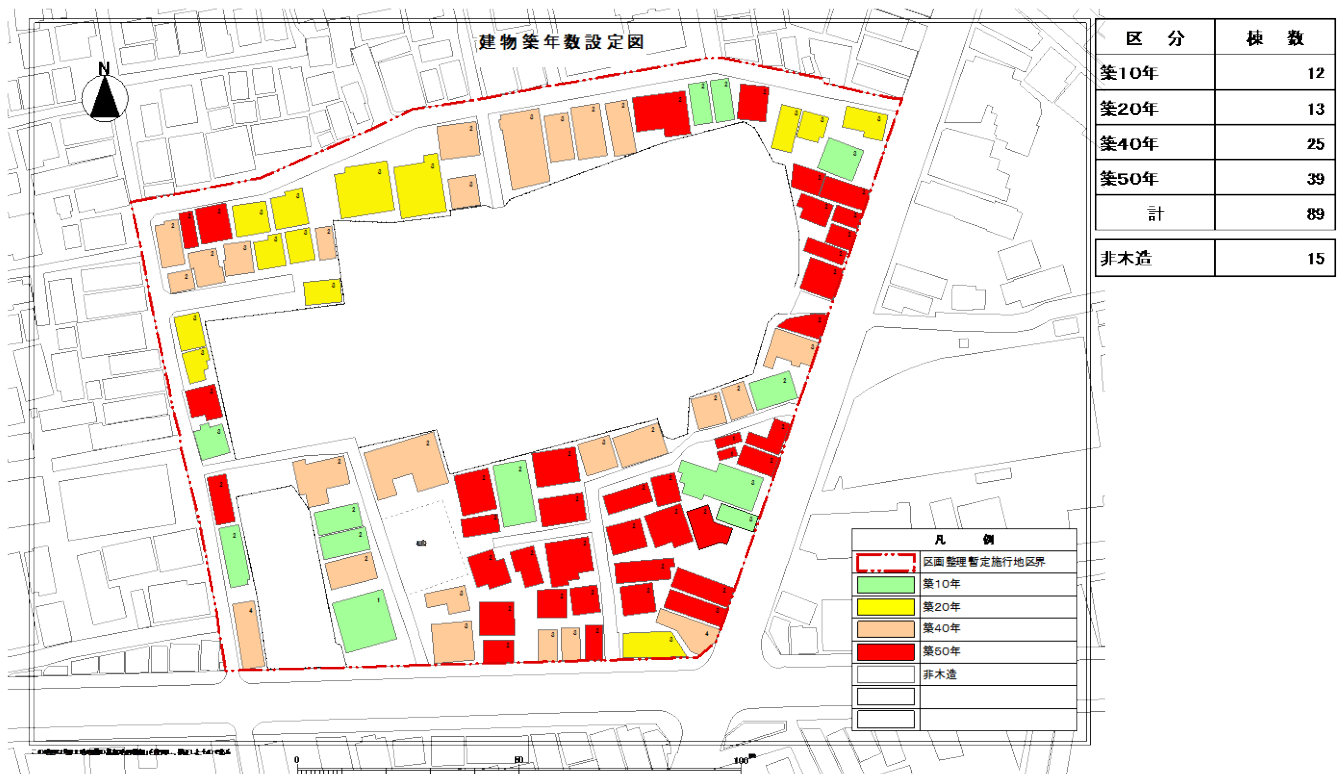
■用途別土地利用現況図



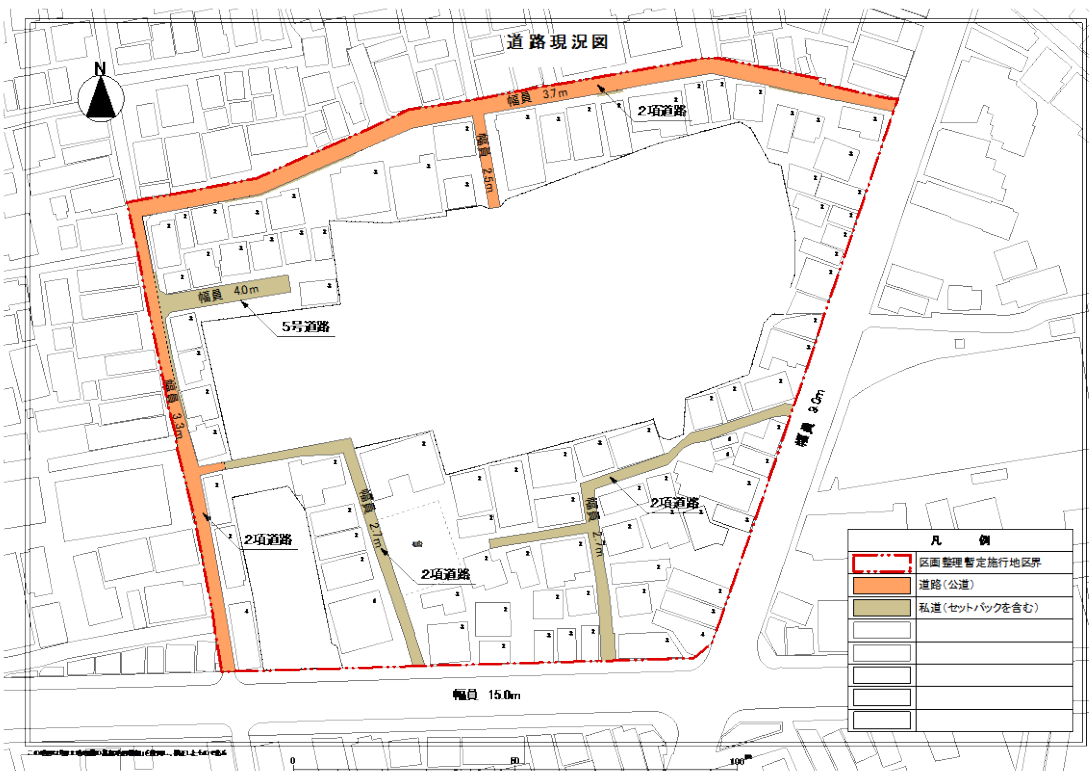
■用途別建物利用現況図



■建物築年数設定図



■道路現況図



2-2 ワークショップの進め方

分科会の参加者を3班に編成して以下の様なワークショップのフローで、それぞれの班で計画を検討し考え方の比較を行いながら立体換地について学び、有用性や改善点等を検討した。

第1回 ケーススタディの進め方

- ① ケーススタディ地区の紹介
- ② ワークショップの3班について
- ③ ケーススタディの進め方
- ④ 地区設定について

第2回 区画整理プランの検討

- ① 地区の状況確認をしよう
面積、従前公共用地、土地利用、建物利用、敷地・建物規模（想定）、従前宅地価格
- ② 区画整理プランを検討しよう
平面・立体ゾーニング、道路・公園計画等
- ③ 減歩率・増進率を算出してみよう
従後の土地利用面積、従前・従後の宅地価格設定
- ④ 立体換地希望者と個別換地希望者を考えてみよう
- ⑤ 区画整理プランまた立体換地希望者量を見直そう

第3回 立体換地ビル計画と資金計画の立案

- ① 立体換地ビルを計画しよう
概略建築計画、工事費、市場価格（床単価）、販売経費等
- ② 区画整理事業費を算出しよう
道路・公園整備費、移転・移設補償費、整地費、調査設計費等
- ③ 補助金を算出しよう
- ④ 立体換地スキームを検討しよう（権利床？保留床？収支？）

第4回 立体換地スキームの検討①（基礎編）

- ① 各班のケーススタディ結果を見てみよう
- ② 立体換地の仕組みを学ぼう
- ③ A班を事例にスキームについて考えてみよう
- ④ 各班の課題を考えてみよう

第5回 事業スキームの修正と適用場面の検討

- ① 前回のおさらい（基礎編）
- ② 各班の立体換地の見直しと修正のポイント
- ③ 立体換地のメリット・デメリットを考えてみよう

第6回 立体換地スキームの検討②

- ① 立体換地スキームの改善策を考えよう
- ② 立体換地のメリット・デメリットを考えよう（追加）
- ③ 民間事業者が取り組めるところを考えよう

第7回（まとめ） 立体換地の今後の方向性について語る

- ① 民間事業者としての取り組みの可能性（適用場面等）
- ② 民間事業者としての課題
- ② 取りまとめと今後の進め方

2-3 ケーススタディの考え方

ケーススタディは、小学校跡地等の公有地を活用（種地）して密集市街地の改善を図るまちづくりを検討することとし、立体換地を導入することで権利者の直接移転を行い、補償費の削減と権利者の負担の軽減を図り、その有用性を検証する。

特に密集市街地には、接道条件等から建て替えが困難な宅地も多く、また高齢者の割合が非常に高い地域も多い。これらの高齢者が自ら建物移転を行うことは大きな負担となっている。その負担を、立体換地を導入することで軽減を図ることができるものと考えられる。

この公有地はケーススタディ地区のみで利用せず、隣接する密集市街地を小規模な区域で連鎖的に改善を図っていくための種地として活用するため、従後は新たな地区の種地として活用できる換地とする計画とする。（～種地活用の連鎖型事業～下記参照）

土地区画整理事業は、民間事業者が事業をコーディネートするため、組合施行で実施することを想定した。

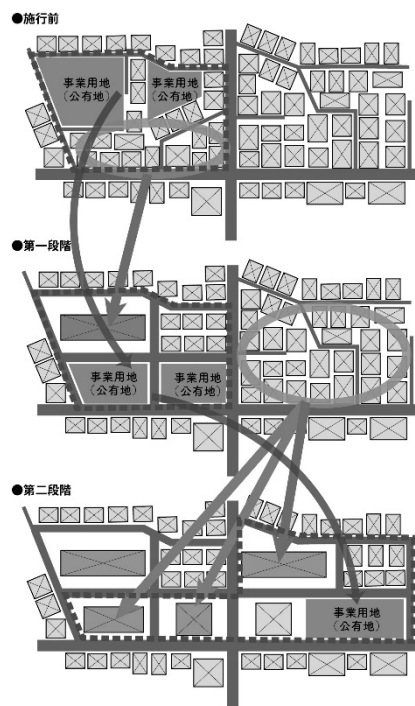
立体換地建築物の検討ための前提条件は以下の様に設定した。

- ・立体換地敷地を設定し、その敷地に建築するものとして延べ床（専有床）を想定して建物概要を検討した。また、立体換地建築物に申出る権利者を推定で設定した。
- ・専有面積／延べ床面積＝0.75 として設定（A 班は 2 棟平均 0.9）する。
- ・建築工事費：90～100 万円/坪で、各班で異なる。
- ・販売単価：250～260 万円/坪で、各班で異なる。
- ・卸売単価：販売単価の 0.75 とする。
- ・建築整備費の補助金は設定しないこととした。

参 考

（種地活用の連鎖型事業）：検討した仕組み

- ・従前の種地位置を利用できる様に計画を定め、そこを立体換地の敷地とし建築物を整備する。
- ・種地は、未利用地であるため速やかに建築物を整備でき、権利者が直接移転することができる。
- ・種地は、計画に伴い新たな位置に事業用地として換地する。
- ・この新たな事業用地は、次の地区の整備時に直接移転できる建築物の整備用地とする。（再度区画整理区域とするイメージ）
- ・また、次の地区でさらに事業用地として換地する。
- ・このように密集市街地において公有地等の種地の活用ができる場合、連鎖型事業として地域全体の防災性の向上に寄与する仕組みを構築できるものと考えられる。



2-4 各班の事業計画

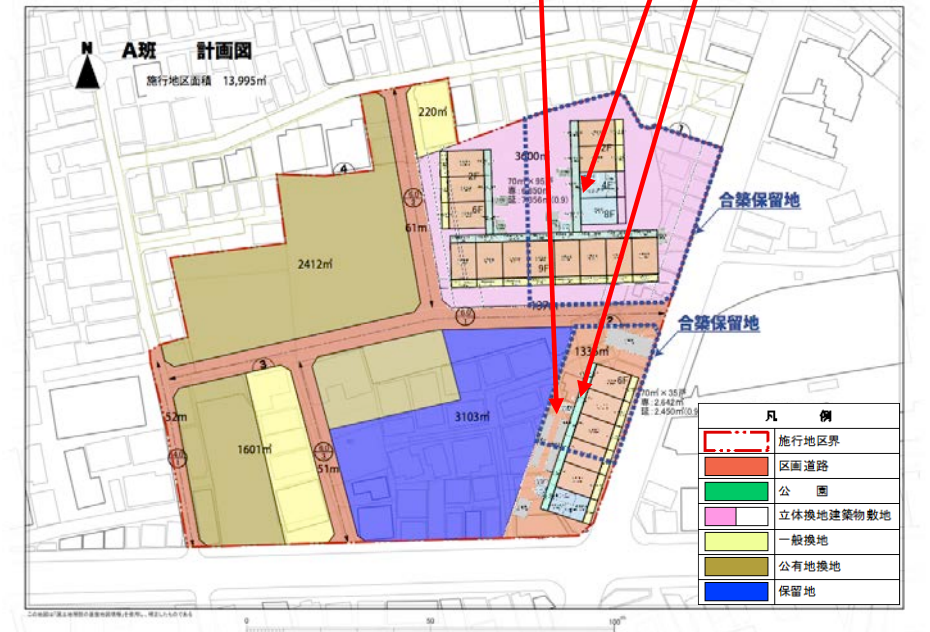
A 班の事業計画

- ・北側はセットバックの地区計画があるため区域外とした。
- ・地区内は通過交通を減らすため 6m 道路とした。
- ・立体換地建物を 2 棟設定した。
- ・存置以外のほぼ全ての地権者を立体換地として、密集市街地の改善を図る計画とした。
- ・建物整備(公開空地)で広場を設けるものとして公園は計画しない。

施行地区面積		13,995 m ²	
保留地面積(合築保留地除く)		5,160 m ² (2,367 m ²)	
合算減歩率(合築保留地除く)		48.3 % (28.0 %)	
収入(百万円)		支出(百万円)	
都市再生区画整理	645	公共施設整備費	23
保留地処分金	895	移転移設補償費	1,421
保留床処分金	3,242	建築物整備費	2,984
		その他工事費等	547
計	4,782	計	4,975
		事業収支	▲ 193
立体換地建築物 その1		延べ床面積	7,356 m ²
		利用容積率	68 % (204% / 300%)
立体換地建築物 その2		延べ床面積	2,450 m ²
		利用容積率	61 % (183% / 300%)

A班

換地対象区分



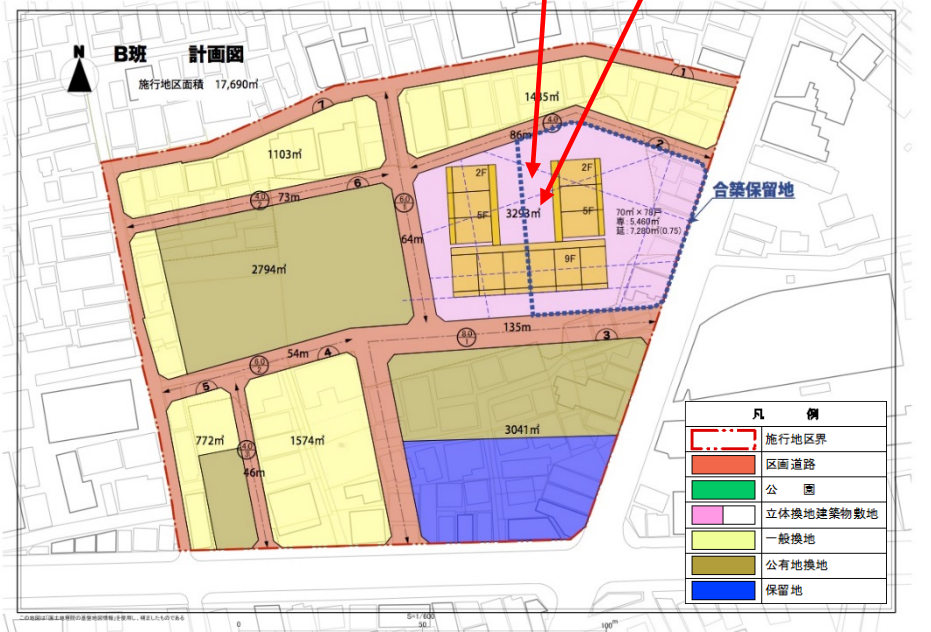
(検討した結果)

- ・資金計画の改善を図るため、立体換地敷地面積(2街区)と立体換地建築物の計画の見直しを行い、延べ床面積の縮小を検討した。これにより建築工事費の削減を図ることができた。
- ・2街区の立体換地を見直したことにより、都市再生区画整理補助の限度額が若干増額された(立体換地建築物にかかる移転建物が増えた)。
- ・計画を見直したが、結果的に約2億円の赤字となった。
- ・一般権利者がほぼ立体換地の対象者となった。

B 班の事業計画

- ・立体換地建物を当初2棟計画したが、その後1棟とした。
- ・北側既存家屋はできるだけ存置とする計画。
- ・道路幅員は南東の街区周囲のみ 8m とし、それ以外は 6m、4m とした。
- ・幹線道路沿いの商業権利者や規模が大きい権利者を一般換地として、存置以外の権利者を立体換地として、密集市街地の改善を図る計画とした。
- ・建物整備(公開空地)で広場を設けるものとして公園は計画しない。

施行地区面積		17,690 m ²	
保留地面積(合築保留地除く)		3,515 m ² (1,405 m ²)	
合算減歩率(合築保留地除く)		37.0 % (24.3 %)	
収入(百万円)		支出(百万円)	
都市再生区画整理	747	公共施設整備費	37
保留地処分金	511	移転移設補償費	1,455
保留床処分金	2,219	建築物整備費	2,202
		その他工事費等	562
計	3,477	計	4,256
		事業収支	▲ 779
立体換地建築物		延べ床面積 7,280 m ²	
		利用容積率 74 % (221%/300%)	



(検討した結果)

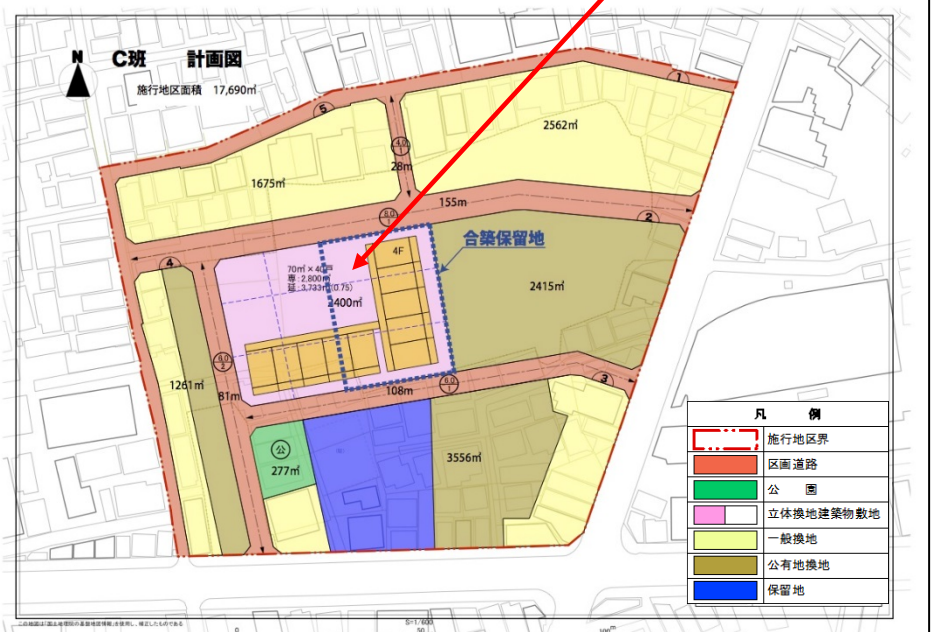
- ・当初立体換地建築物を2棟としたが、立体換地に対して施行前の対象者の設定が少なすぎたため、1棟に見直した。
- ・事業収支は約8億円の赤字となってしまった。
- ・容積率を最大限活かせる計画の見直しと、移転削減による事業費減などの工夫が必要。
- ・更なる補助金の導入や事業費の圧縮等が必要。

C 班の事業計画

- ・既存公有地を活かして、立体換地建物を1棟計画した。これにより、建築にかかる建物移転は無いため、速やかに建築工事に入れるものとした。
- ・北側および西側の既存家屋はできるだけ存置。
- ・立体換地敷地北側の道路幅員を 8m として、地区内の交通利便性に配慮。
- ・地区内の特に狭小道路に面する権利者を中心に立体換地として、密集市街地の改善を図る計画とした。
- ・小規模な公園1箇所と建物整備(公開空地)で広場を設けるものとした。

施行地区面積		17,690 m ²	
保留地面積(合築保留地除く)		2,538 m ² (1,245 m ²)	
合算減歩率(合築保留地除く)		32.0 % (24.3 %)	
収入(百万円)		支出(百万円)	
都市再生区画整理	689	公共施設整備費	37
保留地処分金	452	移転移設補償費	1,109
保留床処分金	896	建築物整備費	1,016
		その他工事費等	715
計	2,037	計	2,877
		事業収支	▲ 840
立体換地建築物		延べ床面積	3,733 m ²
		利用容積率	52 % (156% / 300%)

<



(検討した結果)

- ・立体換地を出来るだけ底地に支障物件が存しない位置とすることで移転補償金を削減した。
- ・幹線道路沿いの大きな建物を存置とすることで移転補償金を削減した。
- ・事業収支は約8億円の赤字となってしまった。
- ・計画上の工夫により、高度利用化や販売単価の向上など、保留床収入の最大化を追求する必要があった。

※合築保留地については17 ページ参照

3. ケーススタディの結果と改善策

3-1 ケーススタディの結果

- ・各班とも既存道路を拡幅することで事業費の圧縮や地権者の負担減を行いつつ、防災や交通の安全に配慮した計画となり、密集市街地の改善を図ることができた。
- ・立体換地建築物を種地に設定することで、高齢者等が直接移転できることと、それに伴う補償費の削減ができたことはこの事業の大きなポイントの一つとなった。
- ・しかしながら、立体換地建築物は建築基準法の日影規制等から指定容積率を十分に活かせず、事業費を捻出する保留床を満足に創出することができなかったことから全てのケースで収支が赤字となった。
- ・接道条件が非常に悪かった公有地（種地）が、区画整理事業によって活用でき宅地に生まれ変わることができた。
- ・公有地（種地）の増進と立体換地を導入することで、密集市街地の区画整理においても保留地を設けることができた。
- ・この保留地及び公有地（種地）を民間事業者が購入することで、別途マンション等を建設することができるため、民間事業者が参入する十分なメリットといえる。

3-2 資金計画の改善策について

○収入の確保

- ・立体換地建築物整備費に対する補助制度の拡充が必要である。
密集地市街地の改善という公共的目的のため再開発事業と同等の補助制度の拡充が必要であると考えられる。
- ・立体換地建築物の容積率を活かすための用途変更や街区形状、道路の変更等を十分に検討し、容積率を最大限活用する計画として保留床を増やすことが考えられる。
今回のケーススタディはどの班も主に日影規制により容積率を消化できなかった。
- ・立体換地を活用し保留地をできるだけ増やし、保留地を十分に活用する計画とすることが考えられる。
- ・保留床の販売額（単価）を増加させる工夫が必要である。

○支出の削減

- ・事業費の削減（移転対象を減らす、曳家移転する等）できる計画を検討することが考えられる。
- ・建築工事費の削減（施工者の選定、スケルトン渡し等）できる計画を検討することが考えられる。

4. ケーススタディのまとめ

4-1 密集市街地と民間事業者

- ・これまで密集市街地の区画整理事業について民間事業者が取組むことは難しかったが、立体換地手法を採用し、公有地（種地）や補助制度（再開発事業と同程度）を活用できれば、ケーススタディの資金計画の検討結果（建築物整備費に補助金が導入できれば適合する地区があると考えられる）や既成市街地に保留地と保留床が設けることができることから民間事業者でも取組める可能性がある。
- ・今までの区画整理事業は主にゼネコンの土木部門が扱ってきた。しかしこの立体換地事業は、土木、建築、不動産の3つが組み合わされた事業であることから、民間事業者もゼネコン+デベロッパーなど、その事業の特徴に合わせたコンソーシアム等が求められる。

4-2 立体換地の魅力

- ・密集市街地の建物は建築基準法以前に建てられた古い物が多く、狭隘な道路・防災・日照・通風等に恵まれておらず、低未利用で建て直し不可なものも多い。これらは一般的に資産価値が低く、売買も難しい。それが都市計画決定を必要としない立体換地手法によって、耐火構造の建物の床（マンション）に変換できることで、今までと違う生活環境と売却できる資産価値へと生まれ変わらせることができるため、権利者にとっては魅力的であると考えられる。
- ・また、密集市街地では高齢者も多く、種地を活用した立体換地は直接移転が可能でスピーディーに生活再建が図られ、メリットは大きい。
- ・立体換地手法は平面換地と立体換地という権利者の選択があることで、合意形成に寄与する。
- ・立体換地を導入することで、既成市街地の事業においても保留地を設けることができ、また、種地としての換地があるため、その保留地や種地換地を民間事業者が取得してマンション等の建築物整備を行える。

4-3 立体換地の難しさ

- ・現状では、立体換地建築物に対する補助制度が十分であるとはいえず、ケーススタディでは資金計画が赤字傾向となっており、施行者の努力のみで収支を改善することは、高容積の建築物が可能などかなりの好条件地区でなければ難しいのではないかと考えられる。（しかし、立体換地建築整備費の補助が拡充されれば条件が適合する地区がかなり増えると考えられる。）
- ・再開発との一体的施行や任意の共同化との合併施行と同様に、権利者の意向（平面換地や立体換地）をある程度確定させないと、立体換地建築物の規模、それに伴う街区設定が決まらず事業計画作成ができない。
- ・今回のケーススタディは各班とも日影規制の影響を大きく受けたことで指定容積率

を活かすことができなかった。少しでも容積率を活かそうと街区の南側道路や東西道路を移動させ街区を広げるということも考えたが、事業収支に見合う建築の最適敷地を出すということは、通常の決められた敷地に建築を行うことの逆の作業となり、建築設計者泣かせとなり現実的な話ではなかった。

- ・ 建築計画は、敷地が決まらないと具体的検討が行えず、敷地は、その建築計画を権利者が見ないと敷地への換地を申出するか判断できない。立体換地は単独再開発事業と異なり権利者意向により敷地が左右される。このことは、民間事業者にとってはコーディネート部門と設計部門で意向と設計与件のフィードバックを繰り返しながら建築精度を高めつつ収束させていく必要があるため、時間や手間がかかる等のリスクが生じる。
- ・ 立体換地手法の仕組みが難しい。権利者からすれば、従前に対して従後の平面換地面積、あるいは立体換地の取得床面積がどの程度になるかについて理解が得られればよいが、事業者側からすると建築物の検討を含めた権利者の取得床面積までに至る過程（立体換地の仕組み）が複雑で時間を要する。
- ・ したがって、事業立上げ期のこれらの権利者調整については、民間事業者として参画しにくいため、コーディネート費等の公的助成が期待される。

4－4 立体換地の適用場面

- ・ 活用マニュアルの「地方都市の目抜き通り」「ポテンシャルの高い低未利用地」等のスポンジ化している市街地の再生。
- ・ 公有地等の種地がある木造密集市街地の再生。
- ・ 再開発事業で合意形成が図られない地区において、前捌きで活用する。
- ・ 点在している平面駐車場を立体換地で集約。従前地もまた平面集約し新たな土地利用を行う。
- ・ シャッター通りで営業している商店の立体換地建物への集約化（賑わいの集約）。空き店舗については平面集約し、新たな土地利用を行う場合。

5. 最後に

今回のケーススタディは、民間事業者の新たな取り組みとして立体換地手法を活用した密集市街地への挑戦であったが、公有地（種地）を活用しても民間資金（保留地、保留床）だけでは事業採算性がとれない厳しい結果となり、立体換地の魅力よりも難しさや課題が多く残った印象を受けた。

立体換地手法は権利者だけではなく、エンドユーザー（保留床・保留地の購入者）の意向をも組み合わせた柔軟な区域取りや建物建設が可能な都市整備の手法であると考える。「コンパクト＋ネットワーク」にその手法を活かすことができれば「より計画的に」、「より早く」都市機能施設や居住者の誘導ができるものと期待される。

現状では民間事業者が立体換地に取組むにはハードルが高い。開発初期段階から地権者の土地利用意向をまとめるための行政支援や、立体換地建築物への公的資金の導入などの公的支援が入れば、民間事業者の知恵を活かす活躍の場が増えるのではないかと期待している。

●本報告書における「合築保留地」の定義について

図1のような地区において、立体換地への申し出を受けて図2のような立体換地敷地を計画した場合、立体換地のみで建物を整備すると図3のようになります。

今回のケーススタディのように、建物に保留床を設ける計画の場合（法第2条2項事業）、保留床に対応する保留地（法第96条）が生まれ、図4のように、建物は立体換地建築物（敷地）と保留地上の2条2項建築物の合築となります（63～65 ページ参照）。

本報告書では、この場合の保留地のことを「合築保留地」としています。

図1 現況図

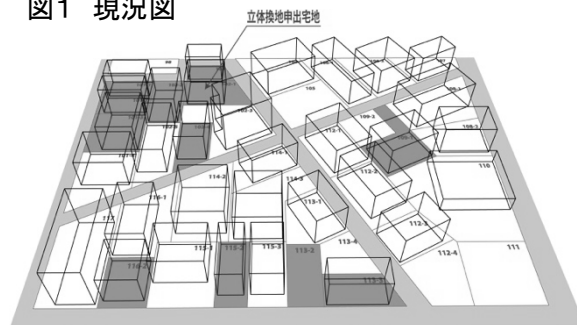


図2 計画重ね図

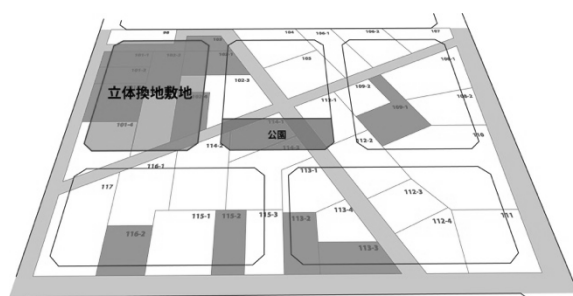


図3 立体換地建築物(立体換地のみ)

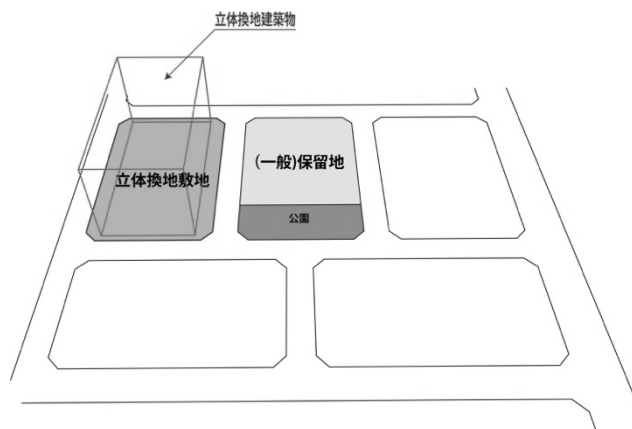


図4 合築建築物(保留床を設ける場合)

