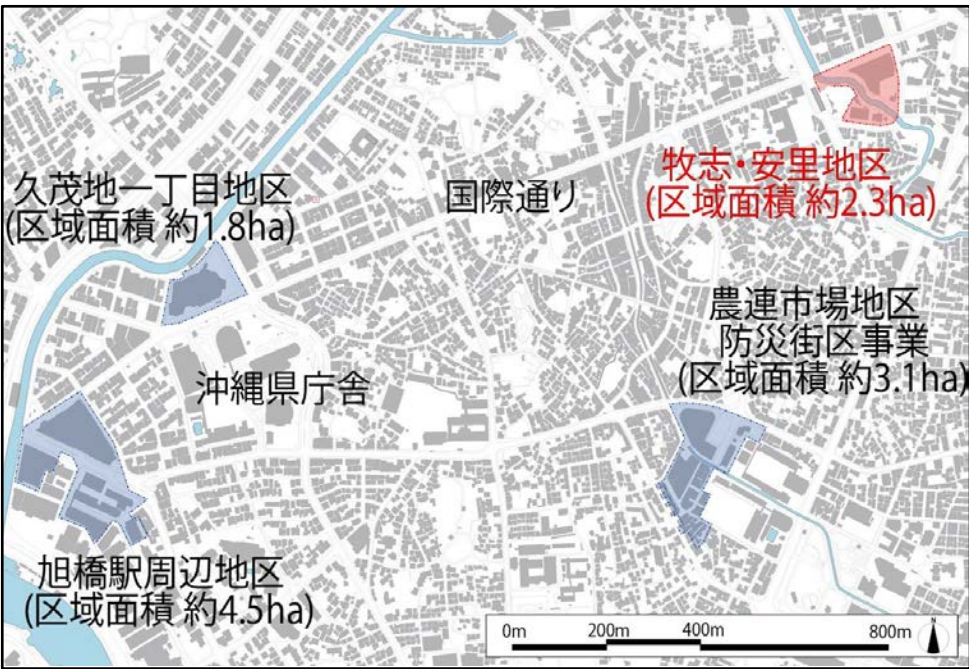


# 地方都市再開発における適正規模での実施に向けた研究

## —那覇市 牧志・安里地区対象として—

琉球大学理工学研究科工学専攻建築学プログラム 伊勢崎銀河・小野尋子

### 1. 研究の背景・目的・方法



研究の背景・目的・方法

研究対象地区は調査協力の得られた沖縄県那覇市に位置する「牧志・安里地区」とした。

研究方法

計画変更の整理

①各年度調査報告書より資料調査

居住者の実情把握

②残留居住者へのヒアリング調査

実施指針の考察

①基本構想から工事完了までの計画の変遷を整理するため、各年度事業報告書より資料調査を行った。

②残留地権者の方々への聞き取り調査により事業との関係性を明らかにした。

### 2. 事業の概要

牧志・安里地区市街地再開発事業地区全景<sup>(注1)</sup>

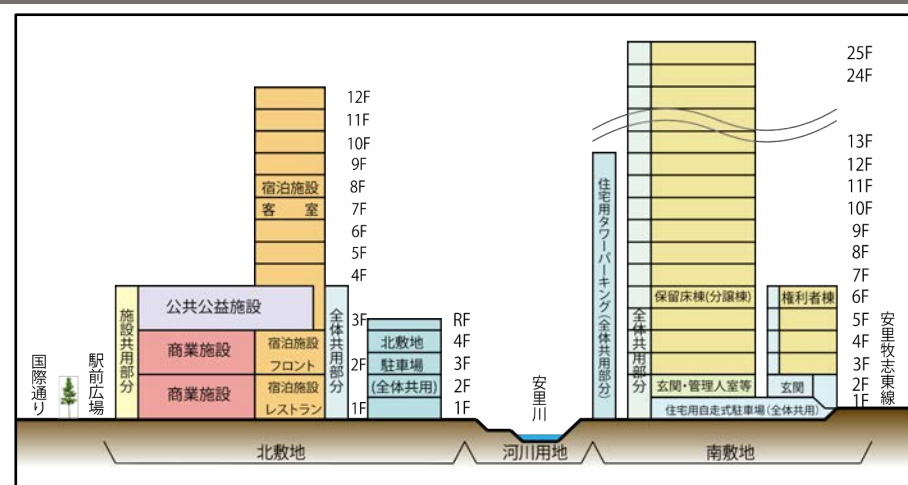
事業の目的 公共施設の整備・居住環境の改善・住宅の供給・災害に強いまちづくり・中心市街地の活性化

施行区域 約2.3ha

敷地区分	北敷地北棟	南敷地南棟
敷地面積	5,784㎡	2,869㎡
建築面積	4,854㎡(建築率84%)	1,595㎡(建築率56%)
延床面積	22,397㎡(容積率324%)	22,822㎡(容積率449%)
構造・階数	S造・地上12階	RC造・地上25階
用途	商業・公益(集会室・プラネタリウム・図書館・事務室)・宿泊・駐車場	住宅(161戸)・駐車場
権利者数	101名(土地所有者27名・借地権者26名・使用貸借による建物所有者等4名・借家権者44名)	
権利変換方式	都市再開発法111条(地上権非設置型)	
総事業費	164億7200万円	

主な出来事

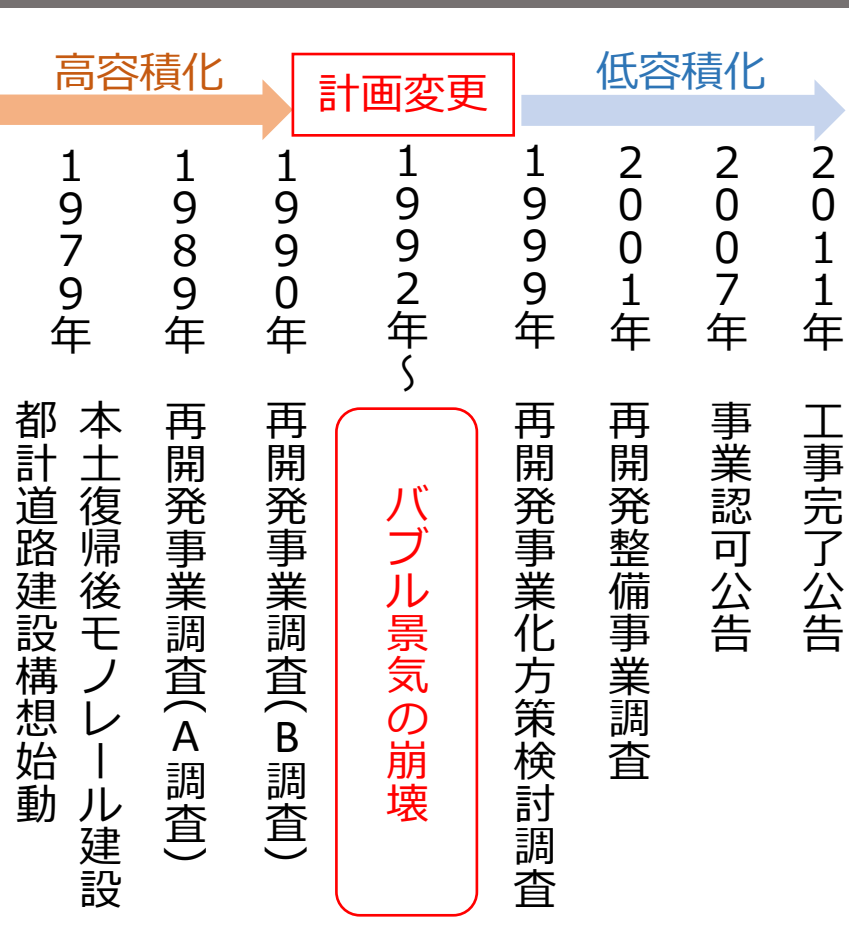
1980年3月 第一次基本構想策定	2002年3月 再開発整備事業調査
1990年3月 再開発事業調査(A調査)	2006年3月 都市計画決定及び変更告示
1991年3月 再開発事業調査(B調査)	2007年10月 事業認可公告
2000年3月 再開発事業化方策検討調査	2011年3月 工事完了公告



支出	収入	権利者
事業費 122.2億円	補助金 73.69億円	那覇市 国
補償費 42.6億円	公益施設 8.99億円	那覇市
	住宅の増額等 226億円	地元地権者
	参加組合員負担金 78.97億円	参加組合員
	その他 1.01億円	

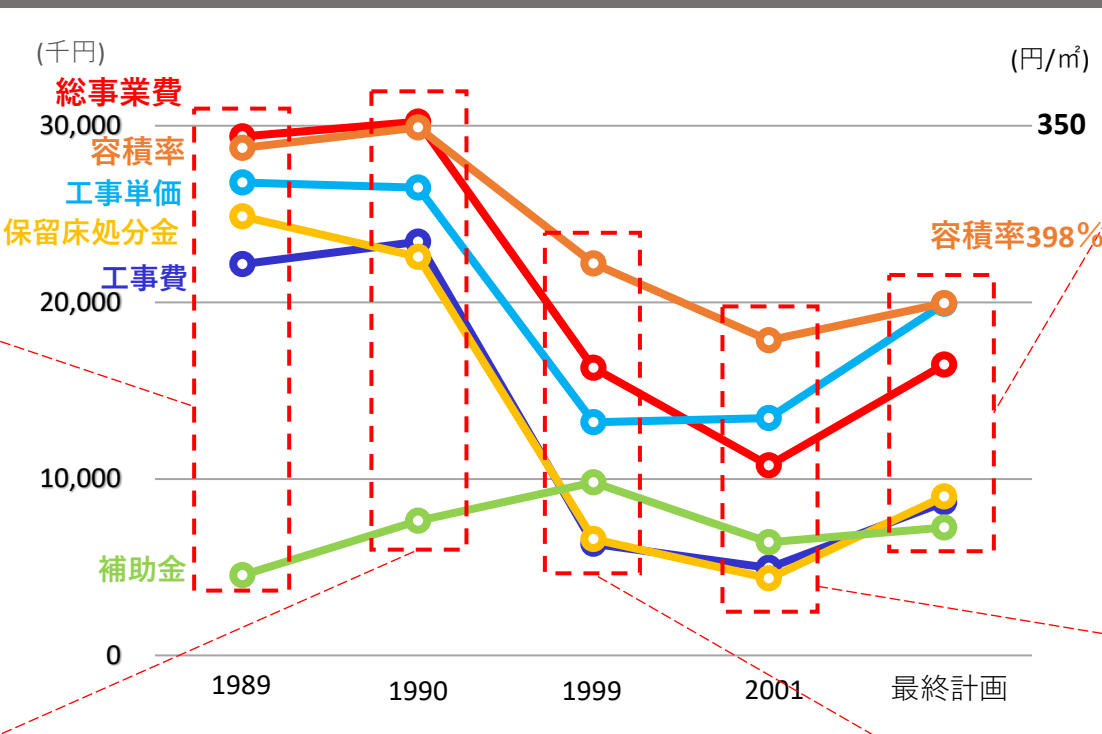
総事業費は約165億円である。約45%を補助金で賄い、補助金を除く収入の内、約87%を参加組合員負担金で賄った。

### 3. 事業の変遷・容積未消化の効果



1989年では、施設需要予測が行われ、対象地区における開発可能面積が算定された。立地性から那覇市における開発可能な商業面積の30%を担うものとするなど大規模施設が計画された。

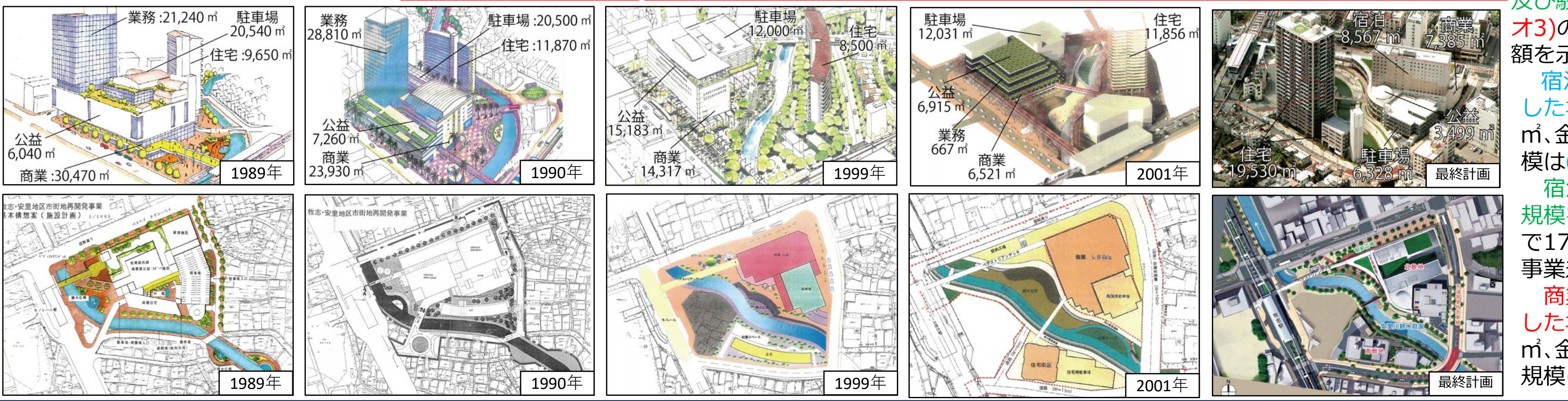
1990年では、総事業費・容積率が増加し施設計画は拡大された。バブル景気の最終段階にあり床需要が懸念され保留床処分金の減少、補助金算定額の増加が見られる。



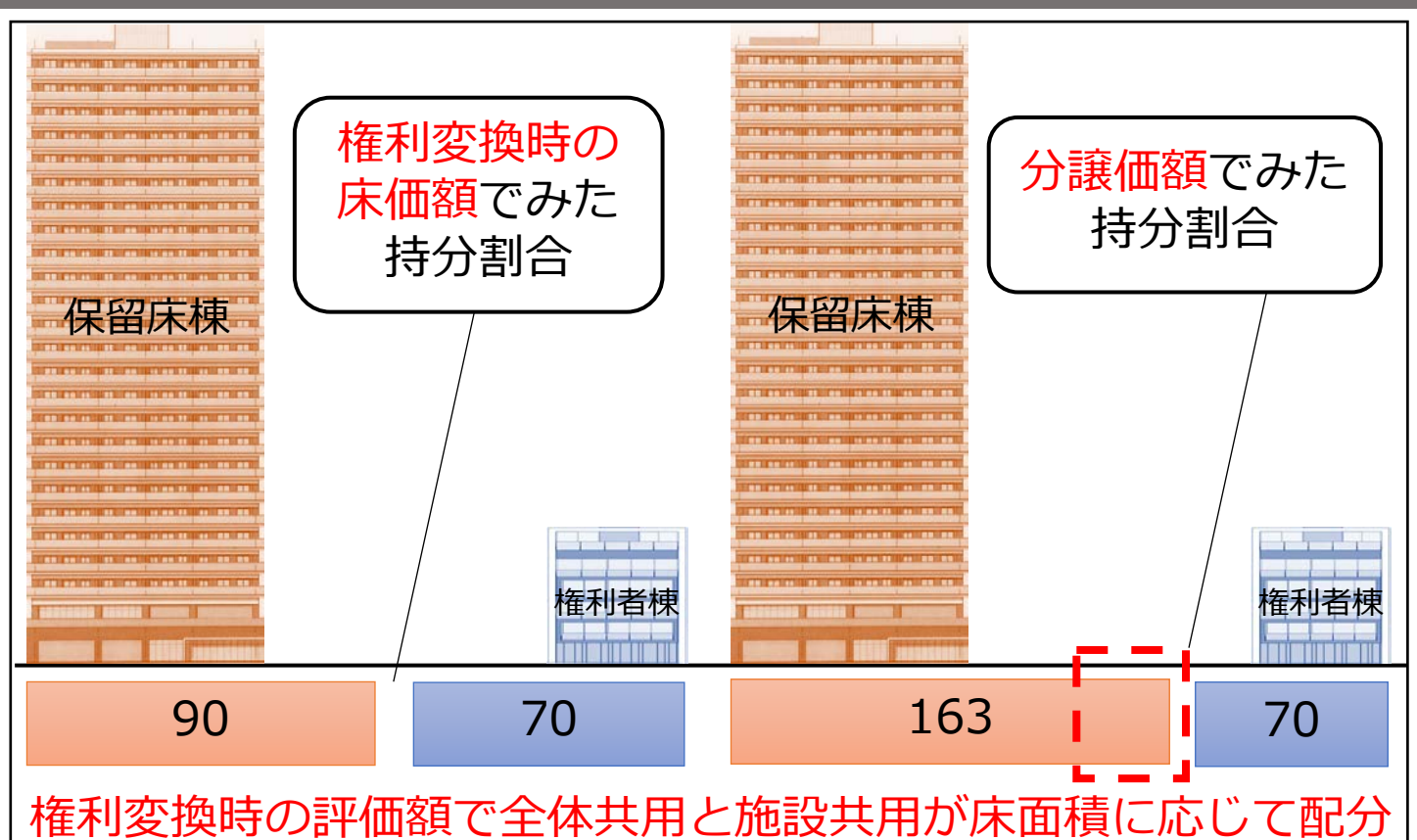
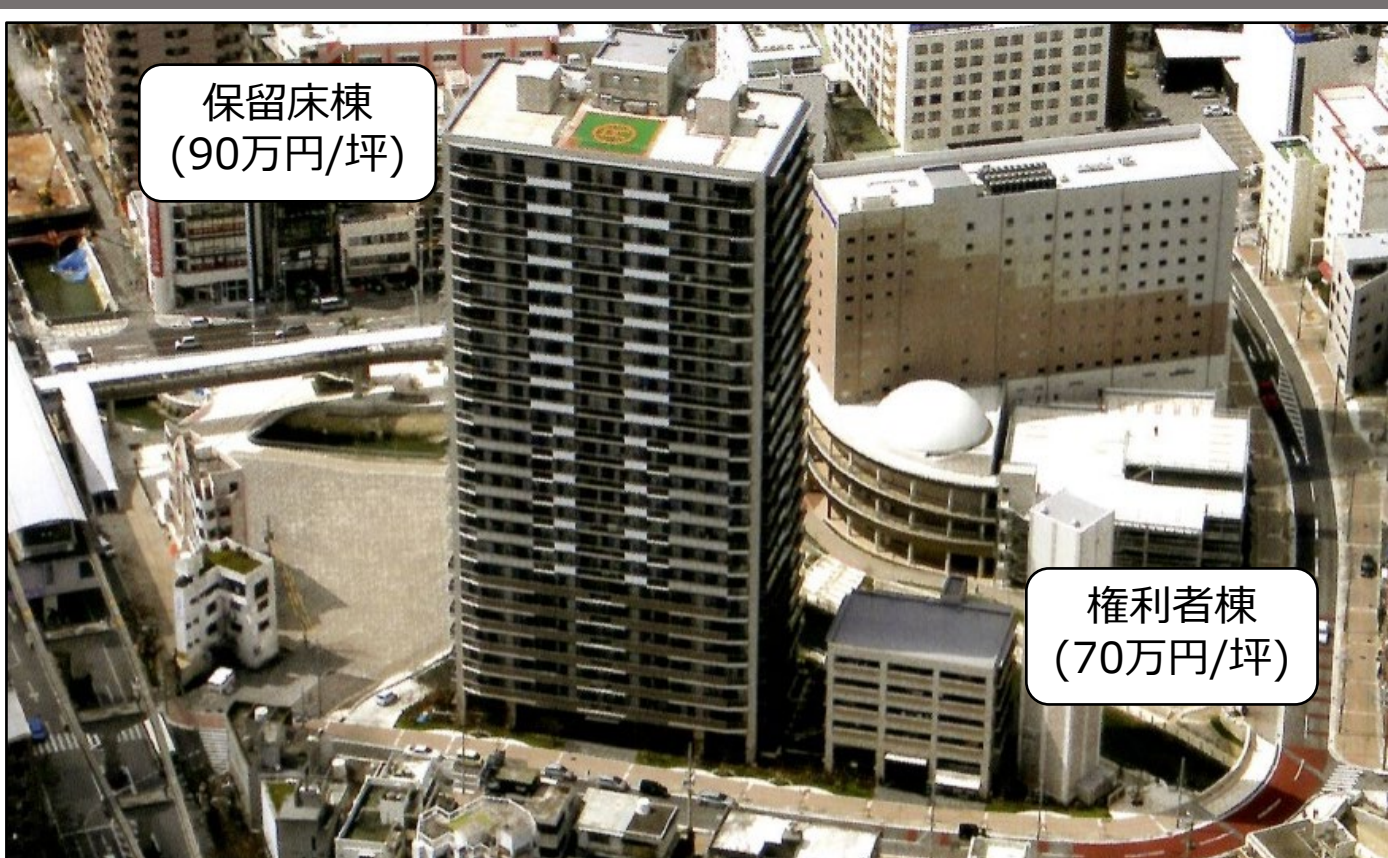
最終計画では、特定業務代行制度が採用され保留床処分が参加組合員負担となり保留床処分金の増加が見られた。それに伴い、各種費用算定額の増額が見られた。

2001年では、さらに低容積化の傾向が見られた。調査前年度に保留床処分難により事業の進展が見られないことから国庫補助対象事業から除外されたことを理由とした補助金算定額の減少が見られた。

1999年では、補助金を除く各費用が大幅に減少し、事業規模の縮小が見られた。また、住宅等・その他を南北敷地に分棟配置し処分性向上を図った。翌年、事業の進展が見られないことを理由として国庫補助対象事業から除外された。



### 4. 居住者の実情



居住者から挙げられた不満

- ・権利者住宅は保留床棟の低層部に配置される計画とされたが、最終的に分棟配置された。
- ・当初計画されていたエントランス部分のスロープが未設置の計画に変更された。
- ・「花木を置ける」としたサブバルコニーが業者の進入を想定したサービスバルコニーに変更された。掃出窓から腰高窓へ変更されたため日常的な利用は困難である。
- ・エレベーター空調設備の未設置や共用部分の早期劣化が見られた。完成見本とした分譲マンションとの細かな仕様の違いについて不満の声が挙げられた。

予期以上に固定資産税・維持管理費が生じており、高齢化に伴い今後の生活に不安を抱えている。

床単価(万円/坪)	権利変換時 <sup>(1)</sup>	参加組合員取得時 <sup>(2)</sup>	平均分譲価額 <sup>(3)</sup>			
	(面積:12,675㎡)	(面積:12,675㎡)	(1LDK:3戸)	(2LDK:57戸)	(3LDK:75戸)	(4LDK:12戸)
保留床棟	90.0	108.6	128.7	161.7	158.4	201.3
権利者棟	70.0		全タイプ平均: 162.6			
総額		417,122.7	693,393.0			

本地区の住宅は、権利変換坪単価90万円の保留床棟、坪単価70万円の権利者棟に分棟された。地権者は権利変換にあたり2棟のグレードの差を坪単価20万円の差と認識していたことが予想される。地権者は坪単価90万円のイメージを持って保留床棟の完成見本を見学したが、実際には、保留床棟の全タイプの平均分譲価額は坪単価163万円となっていることから、完成見本は坪単価90万円のグレード・仕様ではなく、より高いものであったと考えられる。実際には倍以上のグレードの完成見本を見学したため、坪単価70万円の住戸イメージを捉えることは困難だったと推測される。

都市再開発法111条型に基づく権利変換により同比率で床と敷地の持ち分が変換されるため、敷地の権利及び管理費は住宅床価額単位で、権利床「70」に対して保留床「90」の割合となっていることが推測される。しかし、分譲価額のように区分所有であれば「70」対「163」の割合となった。地権者は住戸を保障するために逆進的な負担を負っている可能性がある。

「固定資産税や維持管理費が想定したよりも高い」という声は他事例でも挙げられていることから、再開発における権利変換上の共通課題である可能性がある。

また、特定業務代行者である「D社」は住宅保留床を総額41.7億円で取得し147戸を総額69.3億円で分譲したことで27.6億円の利益を生じさせている。総事業費の16%に相当する利益規模であり、保留床処分金の増額の余地があったことを示唆している。

### 5. まとめ・今後の実施指針

- ①社会情勢の変化の中で事業完了に向けた継続妥当性の評価を得るなど低容積型再開発への計画変更が事業成立にとって重要であったことが明らかになった。
- ②一方で、権利者棟居住者に不満が生じていることが確認された。事業費全体コストが増加する場合、保留床部分に関しては市場性を担保するためにグレードを下げにくく、その調整を権利者棟で行わざるを得ない可能性がある。計画変更する際に施事業計画者・権利者間での情報共有の必要性が確認された。
- ③分棟型にした場合、全体共用の土地所有が権利者原価で配分されるため、供用開始後の維持管理費や固定資産税については、逆に権利者の方に割高となる逆進性の課題も明らかとなった。

実施指針

説明内容と実況の相違に関して、事業計画者は権利者のみに工事費の低減による施設建築物のグレードダウンの影響が出ないことに配慮し、それについて説明責任を果たし、地権者はその仕様を把握した上で協議を進めることが求められる。

参加組合員の保留床取得金増額の余地に関して、補助金を支出する際に参加組合員価格の床設定価格が適正かを判断できる事業の遂行能力や補助金を出す上での条件の検討に課題があることも確認された。こうした課題の解決が求められる。