

平成21年度制度改正要望事項

1. 再々開発事業の必要性が増大していることに鑑み、事業が円滑に行われるよう、法改正と補助採択基準の改正を強く要望する。

都市計画事業でできた再開発ビルなかにはリニューアル・耐震補強の費用がかさみ、建替えを選択しなければならない再開発ビルが各地にみられ始めた。

しかし、現行の制度・補助採択基準では再々開発事業としての取り組みが困難で中心市街地の重要な地区に老体をさらすことになっている。元々そのような再開発ビルは都市計画で位置づけられ、まちづくりにとって重要な場所にあり都市のシンボルともなったビルであった。事業終了後に都市計画は消えているものの、当該位置の重要性は変わらない。

再々開発事業地区として現行の再開発法に制度的な位置づけ（たとえば、第三種再開発事業等とし現行の事業要件を超越するなど）を行い、スムーズな事業展開が図れるようにする必要がある。

また、特に法第3条1項三号の規定「当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。」に、老朽化又は空洞化した再開発ビルが該当すると解していただきたい。

2. 土地関係費への特別補助の創設

再開発事業を成立させ、周辺の民間ビルとの競合に耐えるためには、資金計画で土地関係費が補償費等の積み上げにより高くなり、それを床価格に反映させ、床価格を販売可能な価格まで下げる必要があるため、保留床が増え、需要枠を超えた施設床の設置や、極端な高さの住宅を造り景観上の問題などにも派生させている。

土地関係費が相場を上回らないように工夫（補助等）することが、身の丈にあった再開発事業を成功させるために是非必要である。

3. 高齢者居住施設を再開発ビルに導入した場合の新しい補助を要望する。

少子高齢化が進行し都市に人口の求心力が働くなか、それらの変化に対応する都市計画法の変更も考えられている。人口増の時代に遠心力が働くように郊外団地開発が盛んに行われ、今後団塊の世代が高齢化すると、ますます郊外団地の高齢化がさらに進む。

多くの高齢者は現状の住まいで終末を迎えたいとの希望があるが、都市的な施設の整っていないベッドタウンでは、車依存の生活が基本になっており運転ができなくなったときを考えた場合、日常の生活が困難で多くの介護者

が必要となってくる。

よって、高齢者の将来の住まい方を考えた場合、中心市街地などの生活関連施設が整った地域での生活が望ましいことは青森市や富山市でのコンパクトシティー構想でも明らかである。

一方、再開発事業はまちづくりのすばらしい手法であることは確認されているものの、独立採算が特色の事業で近年の経済状況の中では保留床の引き受け手が無く、唯一可能性が高かったファミリー向けマンションも最近になって苦戦を強いられており、事業採算を取るのが難しくなっている。

そのような背景のなか、今後の都市計画（高齢者福祉等）の観点からや中心市街地の活性化対策上も、今後の再開発事業にキーテナントとして高齢者マンションと関連施設（従来のシルバーマンションではない）の導入は、今後の再開発事業の推進にとってきわめて重要だと考え、高齢居住施設の導入について特別な補助枠が必要である。

4. 再開発事業（特に民間施行の事業）の初動期における事業組立てや、計画、事業内容を事業採算優先の計画にならないよう担保するために、初動期の再開発事業に支援する制度が必要である。

初動期の事業資金の立て替え等を民間デベロッパー（特に建設事業者）に依存した場合、民間デベロッパーの考え方が強く計画に反映され、都市計画的な合理性を保った計画の推進が出来にくくなる恐れがある。その時期に事業者独自で計画を進めることができるように、必要な資金を補助対象にして、事業の計画性を高める必要がある。

5. 再開発ビルのデザインで景観上の妥当性を担保するために、基本計画作成の作業項目に、景観計画の作成を義務づけることが必要である。

特に地方都市で行われる再開発事業は、単に事業性のみにとらわれることなく、たとえば、その街の持つ特性を加味する身の丈にあった計画や、その街の持つ景観を大切にしたい計画づくりをすることが重要である。

再開発ビルは、多大な公費の投資も図られており、市民のステータスシンボルになるビルで、完成後、長年に渡り市民が利用するビルである。

しかし、多くの事例ではそのデザインは不評である。市民に親しみの持てるビルにするためにも基本設計の機会を捉えて、デザイナーの導入や外観のワークショップなどによる、ビルのデザイン性を高める必要がある。

6. 景観計画を策定して再開発ビルを計画し、そのために事業計画上ギャップが生じた場合、それを補填するギャップファンド等の救済措置が必要である。

独立採算で組み立てられた事業計画に、周辺との環境を重視し、景観構成

上、建物の高さ等に制限が加わると、よほどの地区条件がよい地区を除き、事業費にギャップが生ずる。そのためどうしても景観を無視して、事業採算のみを考えた建物が実現してしまうので、そうならないための呼び水的な施策が必要である。

7. 人口減少時代の状況下では都市の中心に人が集まるために、ますます都心の再開発は重要になってくる。一方、再開発の担い手である人材が減少しつつあるので、人材の育成のための支援が必要である。

行政担当者の再開発経験者は人事異動でそのノウハウが失われてしまうことは既に危惧されているところである。コンサルタントにおいても、熟練した経験者が少なくなる傾向にある。

国土交通大学校始め、再開発関連団体の研修会がもたれているが、未だに十分とは考えがたい。制度としての何らかの人材育成の手段が必要である。

8. 完成した再開発ビルのリニューアルを円滑に進めるために、権利変換的手法を使えるよう区分所有法の改正が必要である。

再開発ビルの商業や業務部分として区分所有されている床をリフレッシュするためには、大きく占有者を移動させる必要が出てくるが、区分所有床が災いして新しい床構成が出来なくなっている。そのため、床毎に権利が移動できるなどの限定された権利変換（床の交換）が可能なように、区分所有法を改正願いたい。

9. 再開発の事業計画作成時点で管理計画の作成ができるように補助項目の追加をする必要がある。

再開発ビルの管理計画・規約等は、事業の終盤に作成されるのが常であるが、ビル完成後の再開発ビルの運営管理を的確に行うためには、基本設計（実施設計）の時期に同時に管理計画の検討を行っておく必要がある。その時期に対応できるように、補助項目を追加願いたい。

10. 再開発ビルの耐震改修に対する融資・ファンド等の確立が必要である。

新耐震構造計算を適用されていない再開発ビルの耐震改修の必要性が出てきているが、それらに対応しやすくするための何らかの資金的なフォローが必要である。

* なお、項目番号3～10までは平成20年度制度改正要望事項と同じ趣旨のものです。