

## 事業長期化の要因 阿倍野地区の地域特性 - 権利者数の多さ、権利関係の複雑さ、事業への反対

市街地再開発事業では、施行者は権利者の従前の生活環境を従後の施設建築物においても最大限配慮しなければならない。よって、権利関係が複雑であればあるほど、また小規模の商業店舗の割合などが多ければ多いほど、その権利について、譲受け権利者として地区内に残る場合には、新しい施設建築物での床の配置などに調整が必要となる。

他都市の第二種市街地再開発事業と比較しても、着手時における商業店舗の占める割合が多く、その権利者数も多い。また、事業着手当初より事業に反対する動きがあるなかで事業を進めてきたことが長期化につながった。

### 阿倍野地区の地域特性

#### 権利者の状況

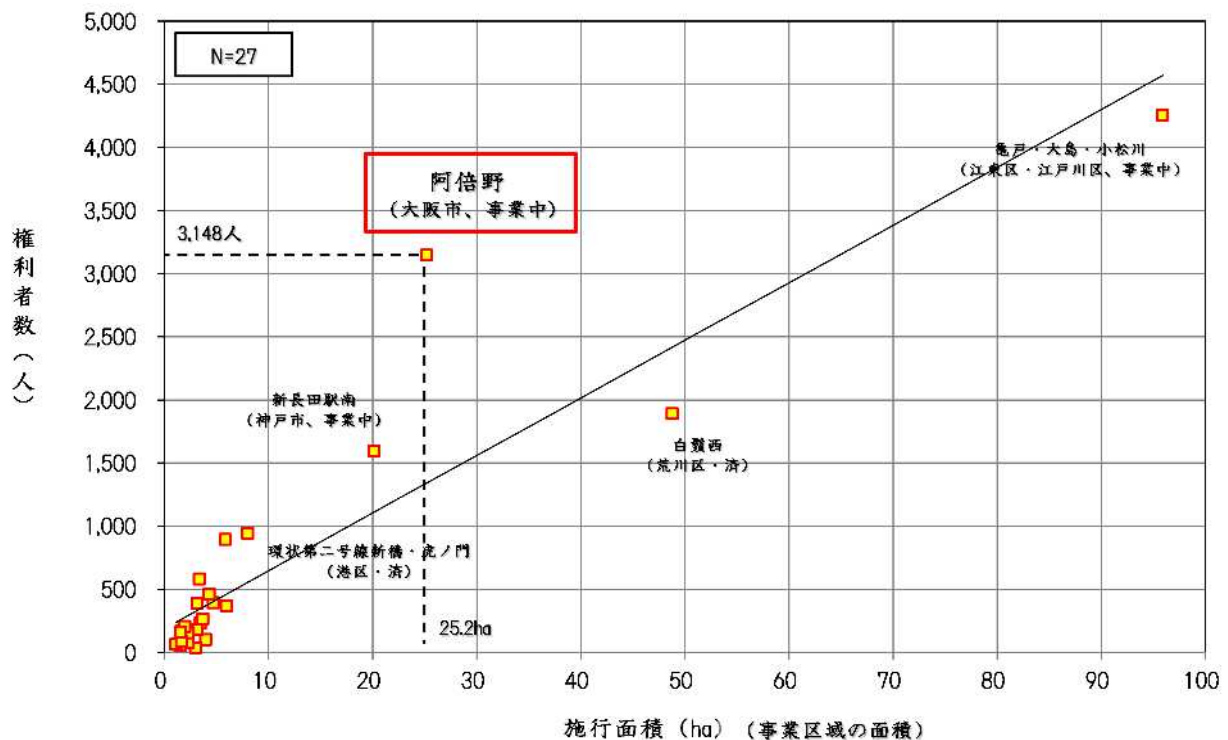
権利種別	権利者数 (人)	割合 (%)
土地所有者	134	4
土地建物所有者	779	25
借地権者	266	8
借家権者	1,969	63
計	3,148	100

#### 用途別延床面積

用途	延床面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)	備考 (出典)阿倍野地区再開発構想(昭和44年)
住宅	75,100	37	専用住宅 474 棟、共同住宅 72 棟
工業・業務	9,700	5	工場 9 棟、事務所 31 棟
商業	87,200	43	店舗付住宅 480 棟、店舗 152 棟
その他	30,500	15	
計	202,500	100	

- ・権利者数では、借地・借家権者が2,235人(約71%)を占めていた。
- ・用途別延床面積では、商業が87,200m<sup>2</sup>(約43%)を占めており、そのほとんどは零細な近隣型商業店舗であった。
- ・非戦災地区で、戦前からの居住者が約20%、昭和25年以前の建物が約74%を占める密集市街地で、住宅を中心に小規模な店舗などの業種が混在し、尚且つ借地・借家が多く権利関係が複雑していることから、合意形成の困難性が高い地区であった。

### 全国の第二種市街地再開発事業との比較



- ・阿倍野地区は、全国の第二種事業の中でも施行面積が大きく、非常に多くの権利者を対象としている。
- ・データの傾向から見て、阿倍野地区は当時密集市街地であったことから、施行面積の割に、権利者が著しく多いことが分かる。

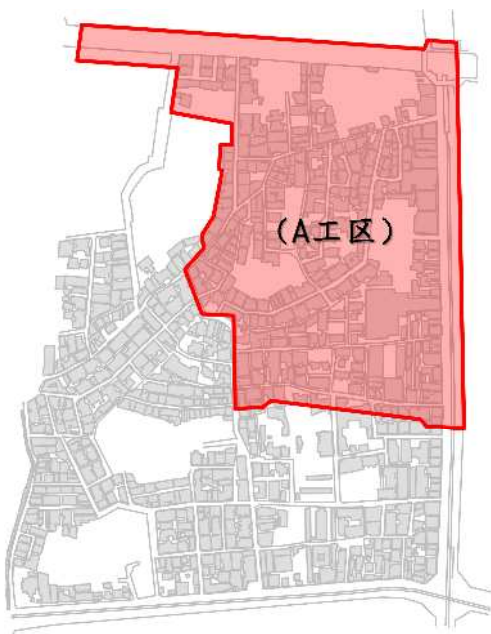
## 阿倍野地区と亀戸・大島・小松川地区（東京都）との比較

	阿倍野地区		亀戸・大島・小松川地区	
建築延床面積	202,500m <sup>2</sup>	100%	302,000m <sup>2</sup>	100%
住宅	75,100m <sup>2</sup>	37%	104,000m <sup>2</sup>	34%
工業・業務	9,700 m <sup>2</sup>	5%	175,000m <sup>2</sup>	58%
商業	87,200 m <sup>2</sup>	43%	14,000m <sup>2</sup>	5%
その他	30,500 m <sup>2</sup>	15%	9,000m <sup>2</sup>	3%
宅地	212,300m <sup>2</sup>		764,000m <sup>2</sup>	
容積率 ( / ×100)	95%		40%	
(参考) 地区面積	280,500 m <sup>2</sup>		986,000 m <sup>2</sup>	

( 出典 ) 東京都ホームページ

- ・従前の阿倍野地区では低層建物が多いたことを勘案すると、阿倍野地区では密集度が高いことが分かる。( データの都合上、容積率での比較 )
- ・亀戸・大島・小松川地区は、工業・業務の割合が高く、大規模工場が多かった。一方、阿倍野地区は商業の割合が高い。譲受け希望の場合は、商業の事業者にとって店舗の位置が極めて重要な問題となり、その調整に時間を要することとなる。

## A 工区において事業着手が遅れた経過



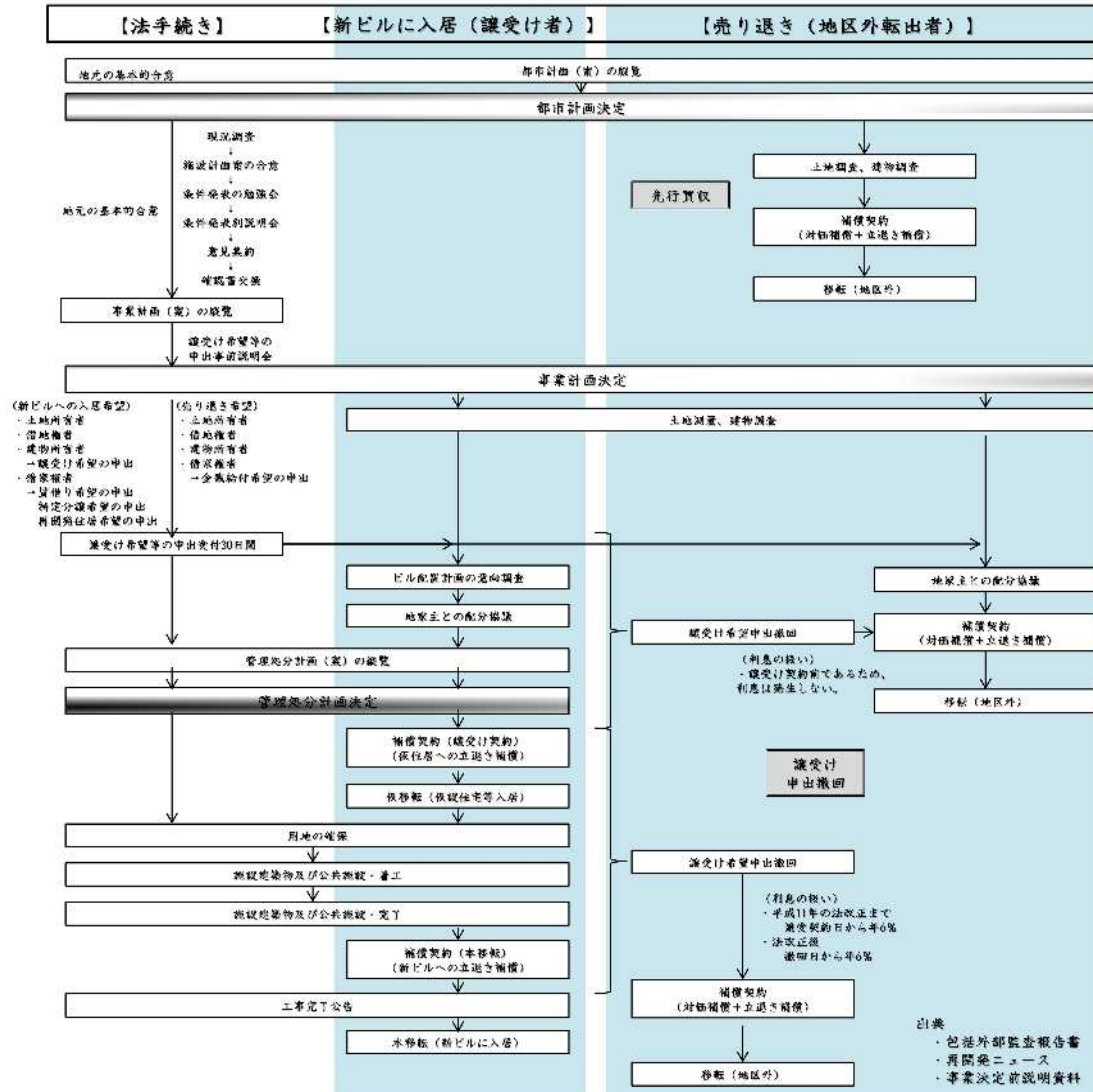
昭和	44年	10月	阿倍野地区再開発構想を公表
	45年	7月	金塚10町会で構成された阿倍野再開発対策協議会発足(対協、会員3千名)
	46年	11月	対協から9項目からなる陳情書が提出される
	47年	11月	A工区を第1期の都市計画区域として、昭和48年3月に都市計画決定することを公表
	48年	10月	陳情書に対する8項目からなる計画決定前発表項目をまとめ公表
		12月	A工区の都市計画決定促進派と反対派に大きく分かれ、意見対立から対協活動停止 (以後、地元では再開発促進や反対等個々の運動が展開) A工区的地元住民(約250名)から反対陳情書が提出される
	49年	1月	A工区世帯数の約半数に当たる550世帯の反対署名が提出される(A工区の都市計画決定について再検討)
	51年	9月	49年、50年にB、Cブロック3町会から促進陳情書が提出され、これを機に町会別協議方式に転換し、B1・C1地区を都市計画決定
	59年	6月	A1地区(一部)事業計画決定
		9月	A1地区事業計画決定に対する取消請求訴訟提訴
		11月	アベノ再開発予定地A2地区除外陳情団からA2地区除外地要望書が提出される
平成	5年	5月	A1地区事業計画決定に対する取消請求訴訟取下げ
	6年	3月	A1地区都市計画変更(旧A2地区編入)
	9年	3月	A1地区事業計画変更(旧A2地区編入)

- ・昭和44年に「阿倍野地区再開発構想」を公表して、都市計画決定に向けて180回にも及ぶ地元説明会を開催したが、地元住民の反対が強く、昭和46年には「阿倍野再開発対策協議会」から9項目からなる陳情書が提出され、昭和48年に「計画決定前発表項目」を文書回答し、第1期の都市計画区域としてA工区の都市計画決定を目指したが、「阿倍野再開発対策協議会」も促進と反対に大きく意見が分かれ都市計画決定には至らなかった。
- ・特にA工区の反対は強く、昭和49年には世帯数の約半数に当たる550世帯の反対署名が提出され、A工区から事業着手することを断念した。
- ・これを機に、町会別協議方式に転換し、同意を得られたB1、C1地区において、昭和51年に都市計画決定に至り事業に着手した。
- ・その後もA地区の反対は強く、昭和59年にA1地区の事業計画決定に対する取消請求訴訟が提訴されるなど、昭和44年の阿倍野地区再開発構想公表から平成6年の旧A2地区の区域編入による全地区の都市計画決定までに約25年を要した。

# 事業長期化につながる事業実施上の課題（１） 再開発の施設建築物の整備までに要する権利者との調整

市街地再開発事業において施設建築物を建設するには都市計画決定から建設工事完了まで各段階で様々な権利者調整が必要である。阿倍野再開発事業においては全 29 棟の整備を行ってきたが、それぞれの建築物でどの段階でどのくらい期間がかかったのかを明らかにし、そのなかから特に時間を要した施設建築物における手続きについてその背景を確認し、事業長期化につながった要因を探った。（検証中）

## 事業手続き（権利者調整）の進め方



## 【 事業長期化の原因 】

都市計画決定

・密集市街地であることもあり、権利関係（ABC）が複雑であるとともに、占有者Cが又貸しした占有者C'などがあり、権利関係を確定させるのに、時間を要した。

事業計画決定

譲受け希望等の申出受付30日間

・従前資産や従後資産（床）等について、権利者との調整が確定しないことや、新ビルの計画策定が長引いたことにより、管理処分計画が策定できず、その後の作業に移れなかった。

管理処分計画決定

譲受け契約

・地価が右肩上がりのときは、転売する目的で譲受けを希望する権利者がいた。しかし、バブル崩壊後は不動産不況になり、床取得のメリットが少なくなったことから、譲受け希望の撤回が続出した。（※法改正までは、譲受け契約から6%の利息を支払わざるを得なかった。）  
・譲受け希望の撤回が生じると、建築計画の見直しや不動産不況の中、権利床から保留床に変更された床を売却せざるを得なくなった。

工事完了公告

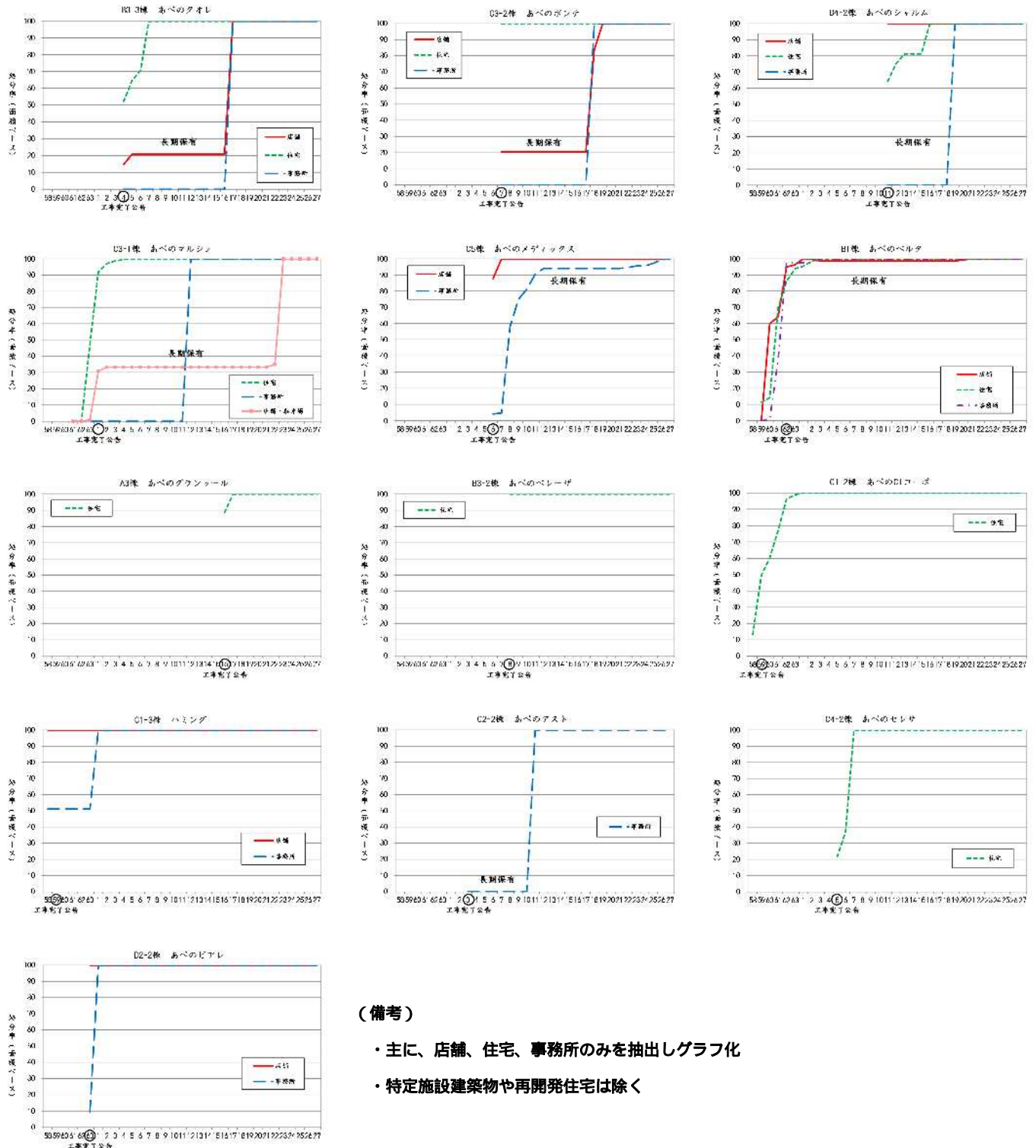




## 事業長期化につながる事業実施上の課題（2） 未処分保留床の発生とその処分

阿倍野再開発事業において保留床を処分してきた施設建築物について、その処分の推移を調べたところ、バブル景気崩壊後に処分をおこなってきたものについて未処分保留床が発生していることがわかった。また、店舗、事務所については、長期間未処分となっている期間があり、すぐに売却に向けて値下げなので措置を行わなかったことにより、その保留床の価値が下がり、結果として相当な値下げ処分を行うこととなった。またその保留床を持ち続けるコストが増大した。

### 保留床の処分率（年度別）



・住宅は比較的早期に処分できているのに対し、バブル崩壊後、店舗と事務所が全く処分できず、相当の値下げを行ったうえで処分せざるを得なかった。

・長期間にわたり未処分保留床を抱えたため、管理費などの維持管理費を負担せざるを得なかった（約 57 億円）

未処分保留床による価格改定等による影響

(金額単位：千円)

建物名	用途	完成年月	価格改定前の最終契約日(1)	簿価(A)	価格改定時の未処分状況		処分状況		簿価との差額(B)	改定率(B/A %)	価格改定前の最終契約(1)から価格改定後契約(2)までに要した期間
					戸数	面積(m <sup>2</sup> )	契約日(2)	譲渡価格			
クオレ(B3-3)	店舗	H4.10	H8.3	374,643	3	394.78	H17.12、H18.1	83,250	291,393	77.78%	9年9か月～9年10か月
	事務所			182,436	2	207.08	H17.12	23,199	159,237	87.28%	9年9か月
ボンテ(C3-2)	店舗	H7.11	H8.8	1,004,942	8	1,014.07	H18.12、H19.1	142,756	862,186	85.79%	10年4か月～10年5か月
	事務所			37,529	1	37.87	H19.5	8,434	29,095	77.53%	10年9か月
シャルム(D4-2)	住宅	H11.10	H13.8	1,038,251	28	2,114.08	H16.10、H16.11	564,508	473,743	45.63%	3年2か月～3年3か月
	店舗			344,267	3	359.36	H19.4	38,364	305,903	88.86%	5年8か月
マルシェ(C3-1)	店舗	H1.8	H12.4	67,560	2	81.75	H22.12、H23.3	9,120	58,440	86.50%	10年8か月～10年9か月
	倉庫			127,302	10	350.05	H23.10	5,754	121,548	95.48%	11年6か月
	駐車場			643,434	1	2,743.85	H23.10	5,823	637,611	99.10%	11年6か月
メディックス(C5)	事務所	H7.1	H13.2	3,572,412	14	1,520.23	H22.9～H28.8	183,031	3,389,381	81%～94%	9年7か月～15年5か月
	事務所			1,776,946	6	1,503.28		108,263	1,668,683	93.91%	未処分(一時使用中) 価格は鑑定価格
	駐車場			738,446	1	1,345.51	H21.6	146,775	591,671	80.12%	8年4ヶ月
ベルタ(B1)	店舗	S62.9	H6.1	188,375	3	178.75	H21.3、H22.3	22,440	165,935	88.09%	15年2ヶ月、16年2か月
	店舗			300,690	4	307.10		10,415	290,275	96.54%	未処分 価格は鑑定価格
	倉庫			174,583	20	401.72	H21.3～H26.10	8,826	165,757	92%～99%	15年2か月～20年9か月
	倉庫			89,933	3	222.91		2,475	87,458	97.25%	未処分 価格は鑑定価格
	多目的			284,674	1	792.87		20,624	264,050	92.76%	未処分(一時使用中) 価格は鑑定価格
	駐車場			1,922,653	1	7,972.71	H23.1	99,619	1,823,034	94.82%	23年4ヶ月
計	住宅			1,038,251	28	2,114.08		564,508	473,743	45.63%	未処分も含む、ただし価格は鑑定価格
	事務所			5,569,323	23	3,268.46		322,927	5,246,396	94.20%	
	店舗			2,280,477	23	2,335.81		306,345	1,974,132	86.57%	
	倉庫			391,818	33	974.68		17,055	374,763	95.65%	
	多目的			284,674	1	792.87		20,624	264,050	92.76%	
	駐車場			3,304,533	3	12,062.07		252,217	3,052,316	92.37%	
	計			12,869,076	111	21,547.97		1,483,676	11,385,400	88.47%	

別途、売却までの間の保留床管理費については、平成27年度末時点までに約57億円発生している。