

2006. 1月号

# 都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



## 【目次】

- ・平成17年度 第2回「プロジェクト説明会」開催のお知らせ P 1
- ・まちづくり事例紹介「川崎駅北口地区第3西街区」第一種市街地再開発事業 P 2～3
- ・財団の活動状況 P 4
- ・平成18年度 都市・地域整備局関係の予算案について P 5
- ・トピックス「第五回横浜市返還施設跡地利用基本構想検討委員会」の開催について P 6

## 《ハイライト》

- ・まちづくり事例紹介「川崎駅北口地区第3西街区」第一種市街地再開発事業
- ・(トピックス)「第五回横浜市返還施設跡地利用基本構想検討委員会」の開催について

## §平成17年度 第2回「プロジェクト説明会」開催のお知らせ

平成17年度第2回プロジェクト説明会を開催します。今回は、当財団主催土地活用モデル大賞で国土交通大臣賞を受賞した鎌ヶ谷東口駅前プロジェクト～駅広・民地の一体的整備と官民協働一元管理をめざして～を取り上げました。土地活用モデル大賞において評価された～駅広・民地の一体的整備と官民協働一元管理をめざして～の内容について、行政と民間双方の立場からの開発、開発後の運営・管理についての話を聞きます。

鎌ヶ谷東口駅前広場は常時、美しい状態に保たれています。これは、駅前広場整備を手がけた鎌ヶ谷市、駅前広場に仮換地を受けた地権者が協同の夢を描き、駅前広場の整備を行ったこと、また完成後は新旧住民による駅前広場の運営管理がなされていることによります。

またこれらの事業実現過程においては、都市再生モデル事業、不動産特定共同事業と等価交換の併用、マンション新住民との協働の仕掛けづくりなど多くのアイデアがあります。

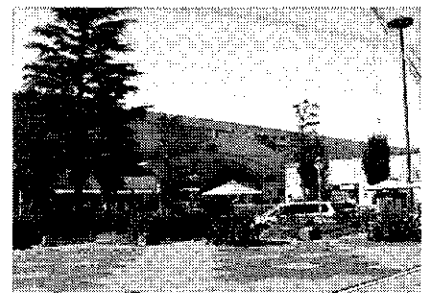
当プロジェクト説明会では、行政と民間双方の立場からの解説を聞き、今後の協働のあり方のヒントに富む説明会となり、そのお話は大変参考になると考えています。

会員の皆様にはお忙しいところ恐縮ですが、万障お繰り合わせの上ご参加くださいますようご案内申し上げます。

### 記

1. 日時 平成18年2月21日(火) 13:30～16:30
2. 会場 鎌ヶ谷市東部学習センター
3. テーマ 「駅広・民地の一体的整備と官民協働一元管理をめざして」
4. 講師 鎌ヶ谷市都市部都市整備課 (講師未定)  
NPO法人 KAOの会  
理事・事務局長 下田 祥裕 氏
5. 定員 120名 (参加費 無料)

※詳細は当財団HPをご覧ください。





## § まちづくり事例紹介

### 「川崎駅北口地区第3西街区」第一種市街地再開発事業

#### 1. はじめに

川崎市は神奈川県北東部に位置する政令指定都市で、東京都と横浜市に挟まれた細長い形をしています。この市域を、東京を中心として放射状に形成された複数の鉄道路線が横断しており、これらの鉄道と、市域を縦断する南武線との結節点ごとに複数の都市拠点形成されています。市では、これらの都市拠点を広域拠点、地域生活拠点として位置付けており、地域ごとの特色を活かしながらまちづくりを進めています。

#### 2. 当事業の経緯

地区面積0.8haである当事業地区は、JR川崎駅と京急川崎駅を結ぶ位置、本市の一等地に位置しており、本市の老舗百貨店跡地を活用した商業再開発という観点とともに、川崎駅北口の新しい商業核としての機能も期待されていました。

平成4年、事業地の地下を走る京急大師線連立事業を契機に地権者による再開発勉強会が始まり、平成10年には地元地権者に(株)マイカル総合開発が参加組合員として加わり、再開発組合が設立され事業がスタートしました。しかしその後の厳しい経済環境の変化にあわせ、施設計画の変更などを経て、13年6月工事着手にこぎつきましたが、着手後3ヶ月の9月には参加組合員の(株)マイカル総合開発が民事再生法の申し立てを行い破綻、工事中断という事業にとってはまさに最悪の事態に陥ってしまいました。

過去再開発事業で予定していたキーテナントが撤退したという事例はありましたが、大半の床取得を予定していた参加組合員が破綻した事例はほとんどなく、事業にとってのまさに最大のピンチでありました。

しかしながら、新たな参加組合員の東京建物(株)のご協力を得て、全国でもまれなSPCを活用した事業手法により、これら困難な事態を切り抜け、無事事業の竣工を迎える事ができました。

こういった面から、厳しい経済環境や長期投資が避けられない市街地再開発事業が持つ課題解決の一つとして、本市の事例を報告します。

#### 3. 当事業の特徴

##### (1) 建替型「共同ビル方式」

市場にあわせた保留床価格とするため、土地から土地の権利返還方式を都市再開発法110条の特則型を活用し実施しました。つまり建物への権利変換は行わず、全床保留床の再開発ビルを建設し、この事業費を個々の権利者が自らの土地の大きさに応じて負担する建替型「共同ビル方式」の事業手法を採用しています。

これにより、施設建築物の権利床はゼロとなり、全ての床が保留床となって、建設費を反映した適正な市場価格による床処分が可能となりました。さらに事業の確実性を高めるため、この保留床全てを組合員、参加組合員が取得するスキームとし、保留床処分のリスク回避も行っています。

##### (2) SPC参加方式

SPCを参加組合員としています。

現行の都市再開発法では、参加組合員は「参加するに必要な資力及び信用を有するもの」と規定されていますが、SPCは個々のプロジェクト毎に設立されるために一般的な企業実体がなく、法が求める資力・信用を確認する適切な手段がありません。

従って本事例では、①金融庁提出の「資産流動化計画」の中に保留床を特定資産として明記していること、②確実に融資が実行される担保が取れていること、③金銭債務をSPC設立企業が保証すること、④SPCに融資された資金が確実に再開発組合に支払われる担保があることの四点を確認し、県知事により認可を行いました。

SPCを参加組合員としたメリットとして、以下の点があります。



- ①SPCが直接床取得できたため、SPC設立企業の財務諸表からSPCの負債部分が切り離され、オフバランスとなって企業会計上のメリットが生まれました。
- ②SPCが保留床取得のために資金の大半はいわゆる不動産信用ローンを活用しているため、SPC設立企業の東京建物(株)は自己の出資金以上のリスクを回避でき、さらに保留床の財産も保全できるようになりました。

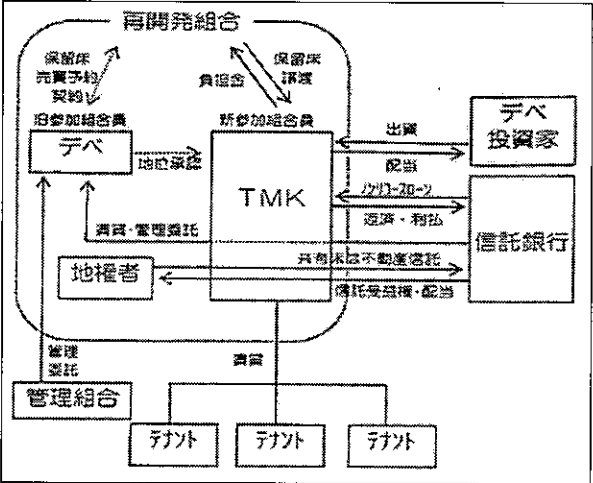
4. まとめ

現在の大規模プロジェクトではSPCによる証券化スキームが事業の主流となっておりますが、残念ながら法定再開発事業では、デベロッパーによる一次取得後の流動化・証券化の事例はあるものの、SPC単体による再開発事業への事業参画の事例は当時としてはなく、関係機関との調整は大変でありました。

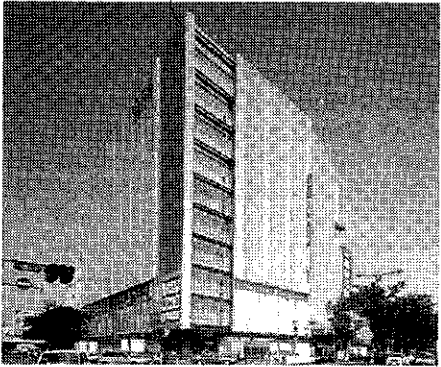
厳しい経済状況が続く中では、保留床取得者として参画してきたデベロッパーが長期的開発リスクを伴う案件への先行投資を嫌って保留床取得者としての機能が期待できなくなってきており、さらに開発リスク等により開発資金の調達も困難な状況にあります。

今後、他の地区で、当事業と同様の事業方式を行うためには、再開発組合員の資金調達方法やSPCの認定方法などの課題について、さらに、汎用的な方法が確立される必要があると考えられます。

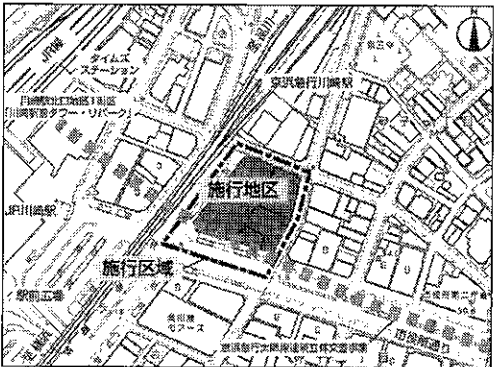
(寄稿：川崎市まちづくり局市街地開発部事業推進課)



事業スキーム図



竣工写真



区域図



## § 財団の活動状況

日	12月	日	1月
2	第2回三次市モデル調査連絡会議	5	千代田区役所と意見交換
2	品川新拠点研究会(Ⅱ)意見交換会： 東京都都市づくり政策部	6	立教大学岡本観光部教授と意見交換
5	東久留米市産業振興会議得意技WG	6	柏市旧吉田邸整備計画打合せ
5	都市構造再編(低・未利用地)打合せ	11	土地活用バンク事例調査(長野市)
9	東久留米市産業振興会議魅力発信WG	12	敦賀駅周辺整備展望研究会
12	厚木市都市水路計画調査ワーキング	12	第6回県都岐阜市のまちづくり協議会
13	品川新拠点研究会(Ⅱ)意見交換会： 東京都観光部	18	普天間飛行場跡地利用基本方針検討調査WG会議
14	厚木市都市水路計画第4回協議会	19	安城地区調査打合せ
15	品川周辺地域都市・居住環境整備 基本計画策定委員会	20	都市構造調査(低未利用地)打合せ
15	第4回県都岐阜市のまちづくり協議会	24	厚木水路計画第5回協議会
16	都市構造再編(低・未利用地)打合せ	24	第7回県都岐阜市のまちづくり協議会
16	北九州モデル調査打合せ	24	品川新拠点研究会(Ⅱ) 勉強会：原田愛知博チーフプロデューサー
16	柏市旧吉田邸整備計画打合せ	26	三次市モデル調査WG
19	第5回県都岐阜市のまちづくり協議会	27	北九州モデル調査打合せ
20	東久留米市産業振興会打合せ	27	品川新拠点研究会(Ⅱ)：千客万来WG
21	品川新拠点研究会(Ⅱ)：全体幹事会	30	第8回県都岐阜市のまちづくり協議会
22	「IT技術等による駐輪場システムを 活用したまちづくり推進等検討調査」 検討会(第1回)柏市	30	敦賀駅周辺整備構想策定委員会
24	厚木市都市水路計画第5回協議会		
26	ITを活用したまちづくり実証実験 実行委員会(第3回)		

\*印のある項目については、他ページに解説があります。

### 【財団関係諸団体】

#### 《インテリジェントシティ整備推進協議会》

6	第3回「環境負荷の小さなIT化都市研究会」	12	幹事会
		31	第4回「環境負荷の小さなIT化都市研究会」

#### 《地方の拠点まちづくり協議会》

19	地方の拠点都市・まちづくり瓦版第10号発行		
26	運営会議		

#### 《都市地下空間活用研究会》

15	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 コアメンバー会議	10	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会制度WG会議
16	事業部会	17	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 コアメンバー会議
16	第23回 定例懇話会	20	第3回地下交通ネットワーク整備制度研究分科会
20	大阪分科会	25	中心市街地と地下ネットワークのあり方分科会幹事会
22	中心市街地と地下ネットワークのあり方分科会幹事会		

#### 《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

1	第17回技術研究発表会(丸ビル8階)	27	講演会「新年度予算を中心に都市整備をめぐる 最近の動きについて」
1~2	第12回交流展示会 (東京駅丸の内北口イベントスペース)		
2	丸の内東京ビル、秋葉原ダイビル見学会		



## § 平成18年度 都市・地域整備局関係の予算案について

昨年暮れの12月24日に平成18年度予算の政府原案が決定いたしました。このうち都市・地域整備局関係の予算は、以下のとおりとなっています。

### ○平成18年度都市整備関係予算額（国費）

（単位：百万円）

事 項	前年度 予算額 (A)	18年度 予算額 (B)	対前年度 倍率 (B/A)	備 考
		(710,589)	(0.94)	
下 水 道 事 業	752,332	689,589	0.92	
都 市 公 園 事 業	123,461	116,587	0.94	
都 市 環 境 整 備 事 業	305,219	343,457	1.13	
市 街 地 整 備	252,017	290,190	1.15	
ま ち づ くり 交 付 金	193,000	238,000	1.23	
そ の 他 市 街 地 整 備	59,017	52,190	0.88	
道 路 環 境 整 備	2,200	2,200	1.00	
都 市 水 環 境 整 備	51,002	51,067	1.00	
都 市 水 環 境 整 備	45,787	45,697	1.00	
緑 地 環 境 整 備	5,215	5,370	1.03	
土 地 区 画 整 理 事 業 資 金 貸 付 金	660	205	0.31	
一 般 会 計 計	1,181,672	1,149,838	0.97	
街 路 事 業	504,346	477,550	0.95	
街 路 事 業	366,391	349,803	0.95	
土 地 区 画 整 理 事 業	114,430	106,489	0.93	
市 街 地 再 開 発 事 業 等	22,008	20,070	0.91	
街 路 交 通 調 査	1,517	1,188	0.78	
都 市 再 生 事 業 資 金 貸 付 金 等	200	400	2.00	
道 路 特 会 計	504,546	477,950	0.95	
都 市 ・ 地 域 整 備 局 (一 般 公 共 事 業 費) 計	1,686,218	1,627,788	0.97	
災 害 関 係	414	538	1.30	
行 政 経 費	5,734	5,943	1.04	

(注) 1. 下水道事業の上段( )書きは、補助金改革により交付金化した210億円を含んだ場合であり、これは、汚水処理施設整備交付金として内閣府に一括計上されるものである。

2. 都市再生事業資金貸付金等には、連続立体交差事業資金貸付金(18年度予算額200百万円)を含む。

### ○まちづくり交付金の拡充

全国都市再生をより一層推進するため、事業規模及び制度の拡充を図り、市町村の創意工夫をより一層活かした取組を推進する。

#### (1) 予 算

(単位：百万円)

事 項	前年度予算額	18年度予算額	倍 率	備 考
予算額（国費）	193,000	238,000	1.23	

#### (2) 制 度

国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に基づく事業を行う地区について、交付限度額における市町村の提案事業枠を1割から2割に拡大する。

(資料：平成18年度都市・地域整備局関係予算決定概要(17.12.24)より)



## § トピックス

### 「第五回横浜市返還施設跡地利用基本構想検討委員会」の開催について

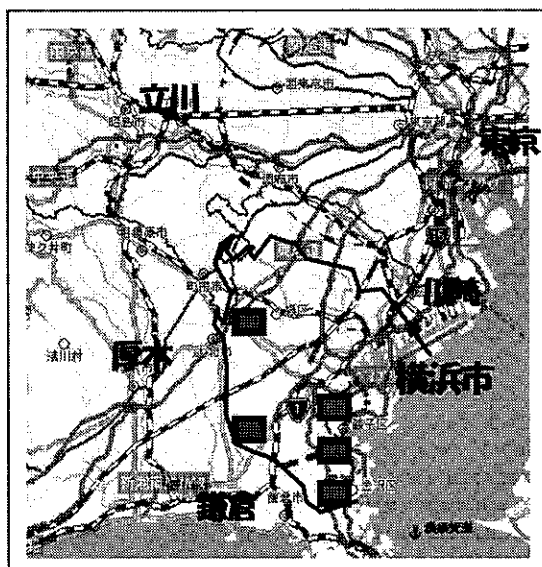
国、市、有識者で構成される標記委員会が、平成17年11月25日に開催されました。

本委員会は、昨年6月に早稲田大学特命教授の伊藤滋先生を委員長として発足されたもので、このたびの委員会では基本構想の提言案が提示されました。提言案は、全体構想と施設別構想の二部からなり、全体構想では、接收跡地を未来に活かす基本姿勢や共有されるべき全体テーマ（「横浜から始める首都圏の環境再生」）、実現に向けた国や市などの役割などを示し、また、施設別構想では、全体テーマの下での個別のテーマや利用の方向を示しています。なお、この提言案については、平成17年12月2日に横浜市長への提言として提出されたところです。

今後、民間地権者をはじめとする関係者のご意向も伺った上で横浜市としての望ましい利用のあり方を取りまとめていく予定となっています。

（当財団は横浜市からの受託により今年度の調査事務を行なっています。ご質問等は、都市みらい推進機構開発調査部；稲岡までお問い合わせください。）

返還施設跡地利用構想検討地区位置図



（凡例； ■ 検討地区）

#### （財）都市みらい推進機構

住所 東京都文京区音羽2-2-2  
アベニュー音羽3階  
電話 03-5976-5860  
FAX 03-5976-5858  
Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧下さい  
<http://www.toshimirai.jp/>

当財団は、1985年7月に公民連携支援母体として建設省《国土交通省》により設立された都市開発支援財団です。200弱の自治体・民間企業・公益法人に会員としてご支援頂いております。シンクタンク機能からプロデュース機能の拡充を図ってきております。

- ◇都市拠点開発・都市再生支援
- ◇中心市街地活性化支援
- ◇低未利用地有効活用支援 他

当財団のドメイン名を変更いたしました。今までのメールアドレス、ホームページのドメイン名より「or」を除いて下さい。  
（例）新ドメイン名 XXX@toshimirai.jp 旧ドメイン名 XXX@toshimirai.or.jp