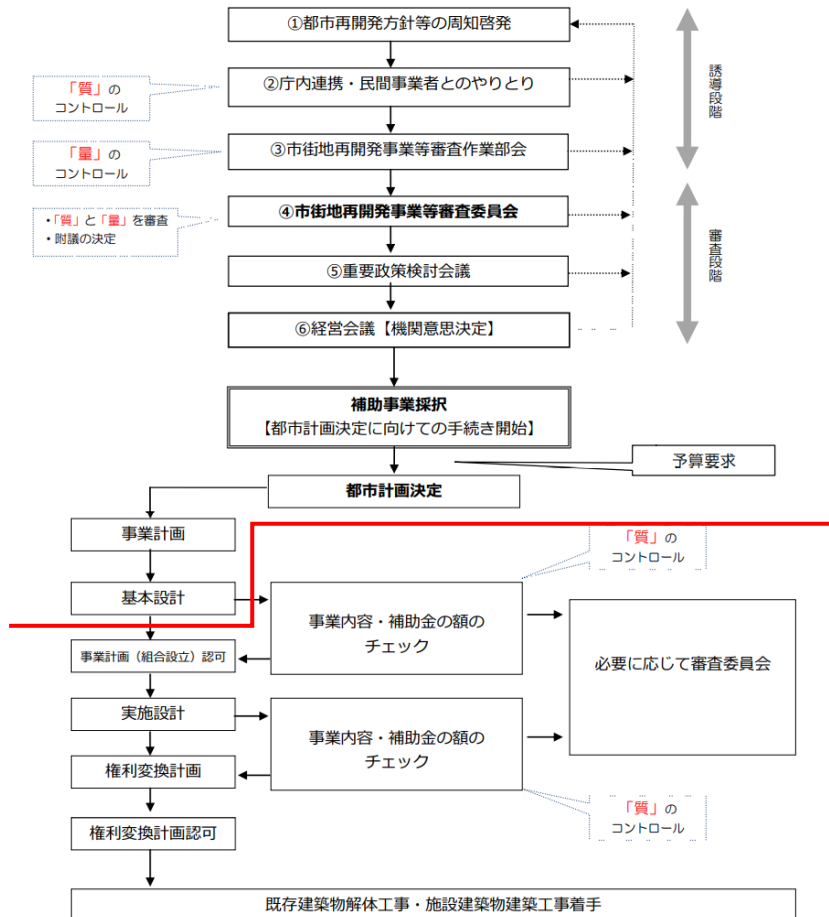


三島駅南口東街区 A 地区第一種市街地再開発事業

■ 事業の進捗

本事業は、下図の赤線の部分まで事業が進んでいる。

都市再開発法に基づき都市計画決定を完了しており、都市計画決定の時点で公的な判断が下されているので、都市計画決定に係る内容に関して変更を求めることは困難であるとする。



参考： 静岡市における再開発事業等採択手順書

■事業計画

事業費の内訳、資金計画、補助金の内訳は次の通り事業計画書等に記載されている。

事業費の内訳

単位：百万円

項目	金額
全体事業費	20,855
調査設計計画費	1,214
土地整備費	1,742
工事費	17,087
建築工事費	16,906
負担金	7
電波障害防除設備費	5
その他工事費	169
事務費	735
借入利子	77

事業計画書等から読む資金計画

単位：百万円

項目	金額	比率
補助金	8,864	42.5%
市街地再開発事業	8,414	40.3%
防災省エネまちづくり緊急促進事業	450	2.2%
保留床処分金	11,983	57.5%
参加組合員	11,075	53.1%
参加組合員以外	908	4.4%
公共施設管理者負担金	8	0.0%
合計	20,856	100.0%

市街地再開発事業補助金の内訳

単位：百万円

項目	事業費	補助金	補助率	全体比
調査設計計画費	913	608	66.6%	6.8%
事業計画作成費	243	162	66.6%	1.8%
地盤調査費	5	3	66.0%	0.0%
建築設計費	541	360	66.5%	4.1%
権利変換計画作成費	124	83	66.9%	0.9%
土地整備費	2,379	2,141	90.0%	24.2%
建築物除却等	442	398	90.0%	4.5%
仮設店舗等整備費	0	0	—	0.0%
補償費等	1,937	1,743	90.0%	19.7%
共同施設整備費	6,294	5,665	90.0%	63.9%
共同施設整備費	6,294	5,665	90.0%	63.9%
その他工事費	0	0	—	0.0%
再開発補助金 計	9,586	8,414	87.8%	94.9%
防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金	6,424	450	7.0%	5.1%
合計	16,010	8,864	55.4%	100.0%

資金計画は、ほぼ補助金と保留床処分金で構成されている。

その保留床処分金の内訳は、参加組合員の取得する概算額 110.75 億円と、市が駐車場床の増床分として支出する 9.08 億円となっている。

現在算出されている額は、概算額で、定款第 17 条（参加組合員の取得する保留床等の価額の確定及び清算）の規定により、工事完了後すみやかに保留床等の価額が確定され、参加組合員はその差額について増額又は減額の精算を行うこととなる。

補助率に関しては、

調査設計計画費 $2/3 \div 66.6\%$

土地整備費、共同施設整備費 $2/3 \times 1.35 \div 90\%$

係数 1.35 は、社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、都市機能誘導区域内の中心拠点区域内において立地適正化計画に基づき行われる事業として算出されたものと思われる。

■ 権利変換計画

権利変換には 3 種類の方式がある。従来の土地が合筆され、それまでの土地所有者の共有となり、その土地上新しい建物の所有者の地上権が設定される**原則型**（都市再開発法 75 条型）と、土地を新しい建物所有者の共有とし、地上権を設定しない**地上権非設定型**（都市再開発法 111 条型）、地域の特性に応じて権利形態を定めることができる**全員同意型**（都市再開発法 110 条型）がある。

原則型では、法 80 条 1 項（宅地等の価額の算定基準）により、権利変換計画に定める従前の権利の評価は、事業計画の公告があった日から 30 日を経過した日を基準日として「近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して」相当の価額が定められるが、**全員同意型**ではこの規定が適用されないので、ある程度時価とのズレがある価額を定めることも可能となる。

また、**全員同意型**権利変換手続きでは、権利者全員の事前の同意があるため、法 83 条（権利変換計画の縦覧等）による権利変換計画の縦覧は不要であり、権利変換計画に対する意見書を提出することもできない。従って、価額について収用委員会に対する裁決申請をすることもできない。

しかし、市街地再開発事業の根本は、敷地を共同化し、高度利用することにより合理化し、公共施設用地を生み出す。その際、従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換え（等価交換によって権利床を取得する）高度利用で新たに増えた建物の床（保留床、余剰床）を処分し事業費に充当することである。

市民の財産である公共の土地（アセット）を適切に管理する観点（地方自治法等）で権利変換計画をチェックすることは必要であると考えられる。