

**「疎」・低層の再開発がなぜできないのか**  
 —眺望を壊し市民の財産を差し出す超高層再開発—

2020年7月16日  
 三島市三島駅南口  
 Zoomで

遠藤哲人 (えんどうてつと、柏市在住)  
 NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長  
 TEL03-5261-4031 FAX03-5261-4032 (事務所・新宿区)  
 メール: info@kukaku.org HP:「区画整理・再開発」で検索  
 近著『みんなで考える再開発』、参考『豊洲新市場・オリンピック村開発の「不都合な真実」』ほか

**【問題の所在】**

再開発が計画される新幹線三島駅を降りたとき、駅前にスッと立つ木立は美しかった。しかも一つ、再開発予定地とされるところの青空駐車場には驚いた。土曜日の昼下がり、駐車しているクルマはまばらだった。料金30分100円なり。ここでどうして超高層再開発か、理解に苦しむ。せっかく市民の税金で買った公有地ならば、東京あたりでゴロゴロしているようなタワーマンションだの、設備投資して立体駐車場をつくって何になるの、という疑問がわく。回収できるの…。



土曜日の昼下がり、駅前青空駐車場  
 駐車料金30分100円なり。

**(1) 再開発ってっても**

広い意味 たくさんの建物が建っていた跡地、工場跡地での開発を言うこともある。  
 狭い意味 都市再開発法(1969年)による市街地再開発事業。  
 三島駅南口東もこれのよう。

**(2) 再開発ってなんだ**

**市街地再開発事業の施行者別・段階別一覧**

[2019年3月31日現在]

施行者	事業完了	権利変換	事業計画	進捗段階	
				都市計画	
地方公共団体	140	7	2	3	152
地権者組合	574	58	26	39	697
再開発会社	9	5	2	0	16
機構・公社	60	2	1	0	63
個人	155	16	3	4	178
合計	938	88	34	46	1106

\*進捗段階の数字は、それぞれの計画決定時点の地区数。出所:『市街地再開発』(2019年6月号から、市街地再開発協会発行)

①、よく聞かれる話 ああ、いいな、タダで家を新しくしてもらえる。だいたい同じ床面積を確保できれば、まーいいか。えっ? 本当なの? 街は活性化するの? ベンツに乗ってハッピーな暮らし。ところがじつは「償却資産の怪」。アパート経営ならばすぐ分かる話。オンボロちい家が「持ち出し」なしで新しくなるか。そんな話はない。

かんたんに言えば、自分のもつ土地の大半を処分して新しい建物の床をもらうに過ぎない。いままでの自分の権利をタテに積む。土地は大半手放すことになる。例えばいままで100坪の土地がビル床で、仮にも130坪ほどになったからといって、床面積は床面積。土地は半分以下、一割、二割程度になることもしっかり考えないと財産を失う。文字通り「権利変換の怪」。一代限りで財産をすべて消費してしまおうということであれば、それもよし。孫子に残す資産はたくさんあるからまあ、いいか、ということだ。

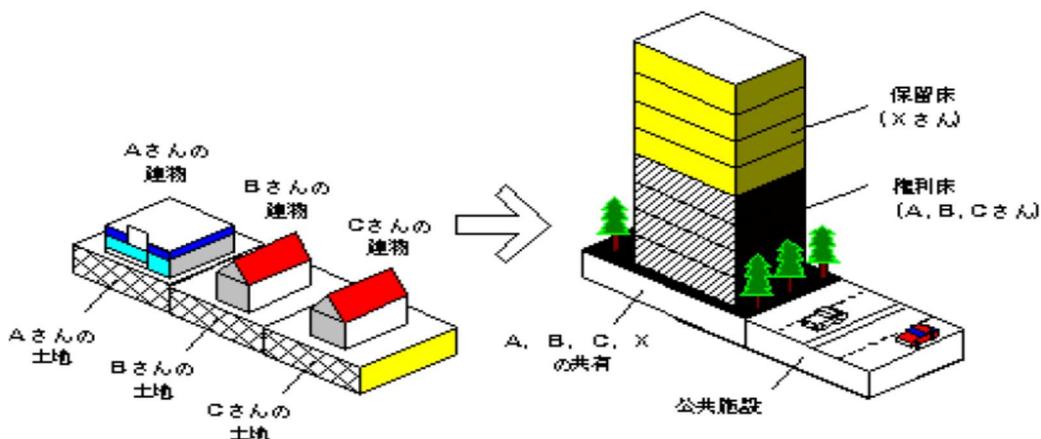
市有地も同様。いままで7000㎡あったとして、権利変換でもらう立体駐車場床5800床㎡では、必要な駐車場が足りないから、さらに買い足すという話だ。仮にも安普請の建物(5.5万円/床)だとして、余計、急速に減価して、短期で建て替えるはめになりかねない。自走式だから機械式よりは経費はかからないにしても、青空駐車場ではないから今度は維持補修費も必要。はたして「土曜日昼下がり、100円/30分で、建物代は回収できるか。土地はせいぜい2000㎡程度に相当するののか。市の土地の5000㎡ほどを明け渡し、マンション用地などにするのか。その当否は？



グランドワーク三島HPから

②、再開発のことは 国による市街地再開発事業の説明 (→は筆者注)

- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す → 主に「道路」
- ・ 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られる(権利床) → 「権利変換」(けんりへんかん) という。
- ・ 高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費に充てる → 主に上物整備費



市街地再開発のイメージ図

(国土交通省都市局ホームページ「市街地再開発事業」から)

③、市民が情報公開請求で得た「事業協力者提案」で散見されることは—

ア、権利者はハッピーか

これまで権利者は、土地で36%、建物で63%

再開発ビルで、住宅床は、土地は僅か9%、建物で91%になる（105頁）

商業床は、土地が18%、建物で82%になる。

一代限りで資産を使い果たすことで成り立つ話。

権利変換率って書いてあるけど、あくまでも土地面積に対する専有床面積で、いまの建物の使用面積ではない。権利変換にゲタをはかせているが、それでも再開発前の敷地面積に対して1.64倍に過ぎない。その分、土地を削ったとみられる。

イ、どうなる市民の財産

これまでの7000㎡の土地は、

再開発ビルで僅か5800床㎡にしかならず、ビル床（保留床）を4100床㎡も買収不足（6億7900万円）。安普請の建築費で短期建て替えも想定される。そのときは土地は2000㎡程度しかない。

今、時間200円で土曜日午後屋下がりに大半が空いているような状態で、回収が見込めるか。

ウ、昨年の三島市の説明会資料通り、膨大な補助金90億円が投入される結果、「ビル床原価」を引き下げ、マンション事業を支える構図となっている。例えば分譲住宅のデベロッパーの仕入れ値は、45万円/床㎡（ネット）に抑え、周辺市場動向（売値）60万円/床㎡（ネット）をにらみ、25%以上のマージン（粗利益）を想定しているとみられる。

エ、これだけの公有地の敷地と補助金額が用意できるのであれば、もっと「三島らしい、自然あふれるまちづくり」を市民参加で構想できるのではないか。もう一度、原点にたちもどって「まちづくり」が考えられないか。

オ、市役所の土地に小さな公益的な施設をつくる。権利者の土地の部分は権利者が望むのであれば独自に再開発を検討してはどうか。いろいろな「低層再開発」の方策はありうる。じっくり落ち着いた市民的な討論があるといいのでは？

(3) 都市計画を決めずに、しっかり議論する、見直す

## おおまかな流れ



## 当面の流れ



(4) その事業が「公共の福祉」実現となるか、「公共性」ってなんだ=自治体の責任

- i、**内容**：住民、市民の暮らしの向上、社会の民主的な発展に資するものなのか
- ii、**手続き**：住民、市民の参加と合意で決めた事柄なのか
- iii、**優先順位**：いろいろな施策の中で優先順位が高いものなのか
- iv、**環境**：眺望や自然環境などに配慮しているか

かんたんに言えば「社会の幸福に資するもの」「みんなで合意」「いろいろな施策の中で優先度が高く」「環境保全をしっかりとって」ということ。