

再開発に向き合うための基礎知識

- (1) 再開発とは 1969年以来、各地1200カ所で行われ、行われている。
- (2) 専門用語 権利変換（再開発前の権利を再開発ビル床に等価で置き換える行政処分）
従前資産（再開発前の土地建物の権利額）
権利床（地元権利者が移る先の再開発ビル床）
保留床（施行者がデベロッパーなどに原価で卸すビル床。デベロッパーの出向組が施行者を仕切っており、「保留床を最大限まで膨らませる」。それを原価で処分させる。「『超高層の高さ』はデベロッパー・ゼネコンの『売上の高さ』。ビル床の大半を占める）
- (3) どんな手順か
- 、個人施行の一般的なフローチャート
 - 、事業認可
 - 、権利変換計画認可 公有財産の行方が分かる。都の財産が分かるとよりいい。
 - 、権利変換期日（権利が置き換わる日）
 - 、工事着工
 - 、竣工
- (4) どう問題にするか - ひとつの方策案
- ア、「公有財産」の評価をめぐる論点
- イ、納税者の権利 という迫り方 住民監査請求・住民訴訟。
支出行為等から1年が請求期限。晴海選手村訴訟も今展開中。
- ウ、壮大なスケールでとりくんだ事例 小樽で。16万人口で1万人の監査請求人、1000人の住民訴訟原告団。小樽市が土地区画整理事業の土地評価の操作を通じて不当・違法によぶんに公金（補助金）を投入し大型商業施設（マイカル）を誘致した事例。
駅前に事務所を構えて数か月にわたって監査請求人を組織。商工会議所も進出反対声明。
- エ、権利変換計画書をよく検討。公有財産の行方が分かる。
- 、東京都の権利変換計画の認可告示を毎日チェック。
 - 、認可が出たら直ちに情報公開請求。数百頁ある可能性があるのでCDでもらうこと。
 - 、公有地の行方だけは「非公開」「墨塗」にはできないから、そこをチェック。評価額等の検討。
 - 、都議会・財産価格審議会、各区の議会・財産価格審議会の内容をチェック。普通財産として手放しする審議がかかっているかどうかチェック。
 - 、以上の作業を経て検討。2か月で論点整理。半年かけて監査請求人組織。大型の住民監査請求へ。弁護士さんの力を借りる。
 - 、参考資料として「事業認可申請書類のいっさい」の情報公開請求。これもCDでもらうこと。墨塗だらけだが、検討の余地、とくに公有財産の行方をチェックする。

再開発に向き合うための基礎知識

230226 新建勉強会

遠藤哲人 (えんどうてつと)
(メール info@kukaku.org)

NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長
著書:「これならわかる再開発」ほか

再開発に向き合うための基礎知識

- (1)再開発とは
- (2)専門用語
- (3)どんな手順か
- (4)どう問題にするか

(1)専門用語

権利変換(再開発前の権利を再開発ビル床に等価で置き換える行政処分)

従前資産(再開発前の土地建物の権利額)

権利床(地元権利者が移る先の再開発ビル床)

保留床(施行者がデベロッパーなどに原価で卸すビル床。デベロッパーの出向組が施行者を仕切っており、「保留床を最大限まで膨らませる」。それを原価で処分させる。)

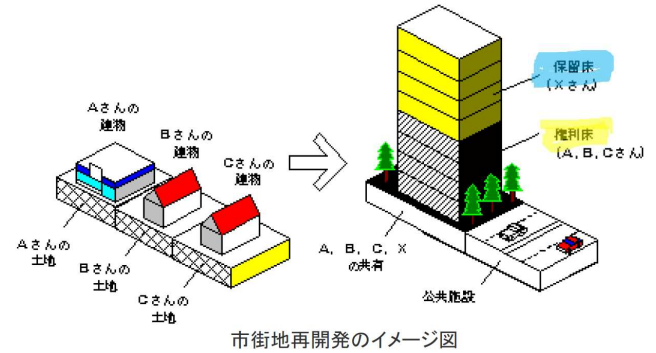
『**超高層の高さ**』はデベロッパー・ゼネコンの『**売上の高さ**』。
ビル床の大半を占める)

市街地再開発事業進捗状況(2022年3月31日現在)

施行者	事業完了	権利変換 計画決定	事業計画 決定	都市計画 決定	計
地方公共団体	146	3	3	1	153
組合	605	67	33	48	753
再開発会社	13	3	1	1	18
都市再生機構	51	1	0	0	52
住宅供給公社	11	0	0	0	11
個人	163	11	4	4	182
計	989	85	41	54	1169
「市街地再開発」 2023年1月号より					
事業中	2016年	77	36	41	154
事業中	2022年	85	41	54	180



図表1

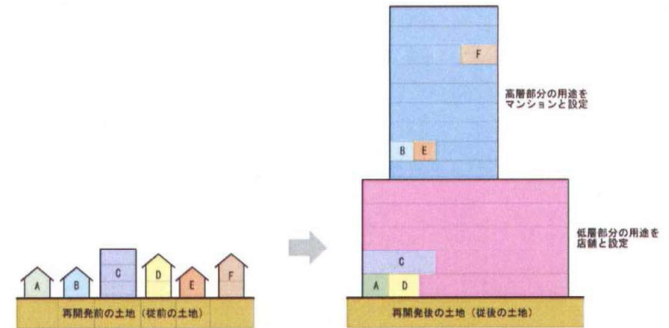


国土交通省のホームページから

国の市街地再開発事業の説明 →印は筆者。

事業のしくみ

- ・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
- ・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
- ・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 →**デベロッパー**や**自治体**などに買ってもらう。
(国土交通省ホームページから)



鹿児島市鹿児島中央再開発、2013年12月号「再開発ニュース」から

