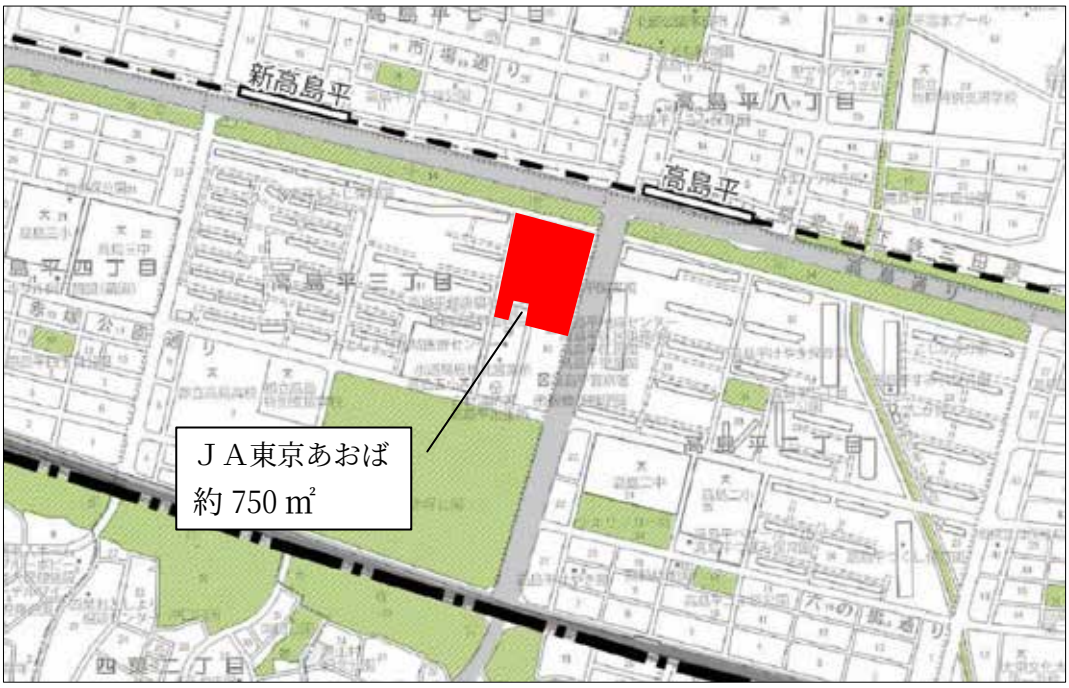
第４章　再整備地区の活用方針、展開、基本計画

【活用方針】

・旧高七小跡地を含む区有地(約 2ha)を対象とし、再整備地区を区が保有し続けながら、民間活力を導入し、公共施設の更新及び集約、新たな機能の導入を検討します。

・また、区有地だけに限らず周辺の区立以外の公共公益施設との事業実施や連携・協力した、さらなる機能の発展・充実について、調整・検討することも重要であると考え、高島平三丁目 12 番、13 番地の施設所有者、関係機関に対して、再整備に関する意向確認を行っていきます。特に、農ある都市としての魅力向上と、用地２と用地３の間に位置することから、ＪＡ東京あおばの用地について、最優先に働きかけを行って、一体開発に向けた検討も今後進めていきます。（P23 参照）



1　事業スキーム

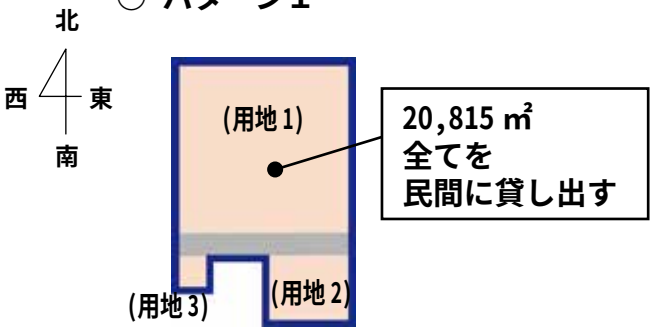
(1)活用パターン(民間への貸し出し範囲)

・区有地であり続けることを前提とし、定期借地権を設定して、民間事業者に貸して開発を委ねます。

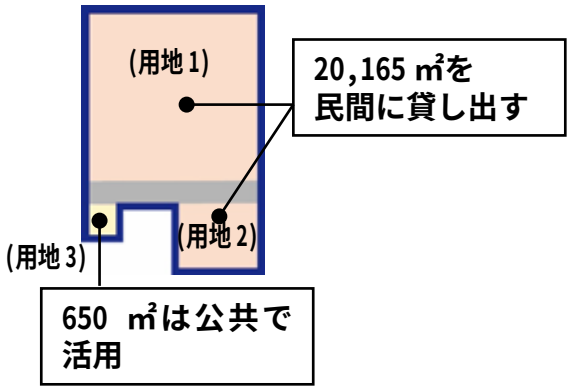
・区有地(約 2ha)は道路を挟んで３つの街区に分かれているため、民間への貸し出し部分に３つの方法が考えられ、基本的にはパターン３、北側街区約 1.7ha を主な民間活用用地とします。

・ただし、民間事業者ヒアリングや事業性の検討結果を踏まえ、具体的な活用について、柔軟に検討していきます。

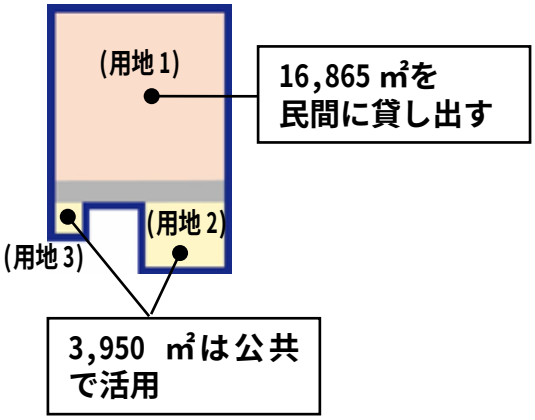
○ パターン１



○ パターン２



○ パターン３



(2)公共施設の整備に関する事業手法(ＰＦＩ方式と定期借地権方式)

・コストの最小化と効果的な事業運営の実現に向け、民間活力を導入した事業手法を検討します。

・公共施設については、既存施設における、現状の公共サービス機能を基本に複数の機能導入が予想されるため、その運営は、区の方針である「公共サービスの民間開放」を考慮しつつ、行政が最終責任を果たすことを念頭に検討します。(下表のとおり)

公共施設の整備に関する事業手法

	区直営方式 (公共サービスの民間開放に留意)	民間活力導入方式(公共施設)	
		ＰＦＩ(ＢＴＯ)	定期借地権方式
土地所有者	区	区	区
建物所有者	区	区	民間
区の財政負担	大きい	大きい(区直営より小さい)	小さい
利 点	・区が自由に事業展開ができる	・施設建設コストを軽減 ・民間の工夫による誘致機能の運営が可能	・施設建設コストを軽減 ・民間の工夫による誘致機能の運営が可能
留意点	・経費負担が大きい ・利益が出ない機能を誘致した場合、税金をかけて運営しなければならないリスクが発生する ・公共サービスの民間開放を可能な限り行う	・法に基づく手続きが煩雑で長期の準備期間が必要 ・事業者選定前に専門家(法務、財務、金融)の調査が必要となりコストが割高	・借地権設定期間が長い 一般定借地権　50 年以上 事業用借地権　10 年以上 50 年未満

・ＰＦＩ事業は、区直営方式に比べて施設建設等のコストが軽減され、民間のノウハウを活かしながら商業や居住施設等の設置が期待できます。ただし、事務手続きが煩雑で法務等の専門家が必要となるなど課題も多いです。

・定期借地権方式は、施設建設等のコストを大幅に軽減できるとともに、民間のノウハウを活用しながら、にぎわいの創出に寄与できます。東京都においても、公有地に民間施設と公共施設を併設する事業手法として、定期借地権方式が検討・実施されています。

(3)定期借地権方式による事業実施手順について

・基本的には、ＰＦＩ事業実施の手順を踏襲しつつ、以下の相違点を考慮のうえ“定期借地権方式(版)”を採用することで整理します。

相違点１：「特定事業の選定」の省略（＝迅速な事業展開）

・定期借地権方式による事業は、ＰＦＩ事業の基本理念（５原則、３主義※）を踏襲しつつ、ＰＦＩ事業の枠組みにとらわれず柔軟かつ機動的に民間活力を導入する、任意の（ＰＦＩ法に基づかない）事業であると位置づけられます。

※『民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針』（平成 24 年 3 月 27 日閣議決定）においては、ＰＦＩ事業の基本理念を次のように定めています。

【５原則】①公共性原則、②民間経営資源活用原則、③効率性原則、④公平性原則、⑤透明性原則

【３主義】①客観主義、②契約主義、③独立主義

・したがって、定期借地権方式においては、概ねＰＦＩ事業の流れに沿いながらも、ＰＦＩ法上の手続き(下記の「特定事業の選定」)を省略するなど、国の基本方針等に基づかないで事業を実施することが可能です。

・「特定事業の選定」という手続きは、事業実施方針で示した事業を法定ＰＦＩ事業に位置づける手続きであり、ＰＦＩ法に基づかない事業である定期借地権方式の場合は、これが不要となるため、「特定事業の選定」を省略して迅速に事業実施へ移行することができます。(P111 ステップ 1、2、3 の省略)

相違点２：選定方法の変更（入札からプロポーザルへ）

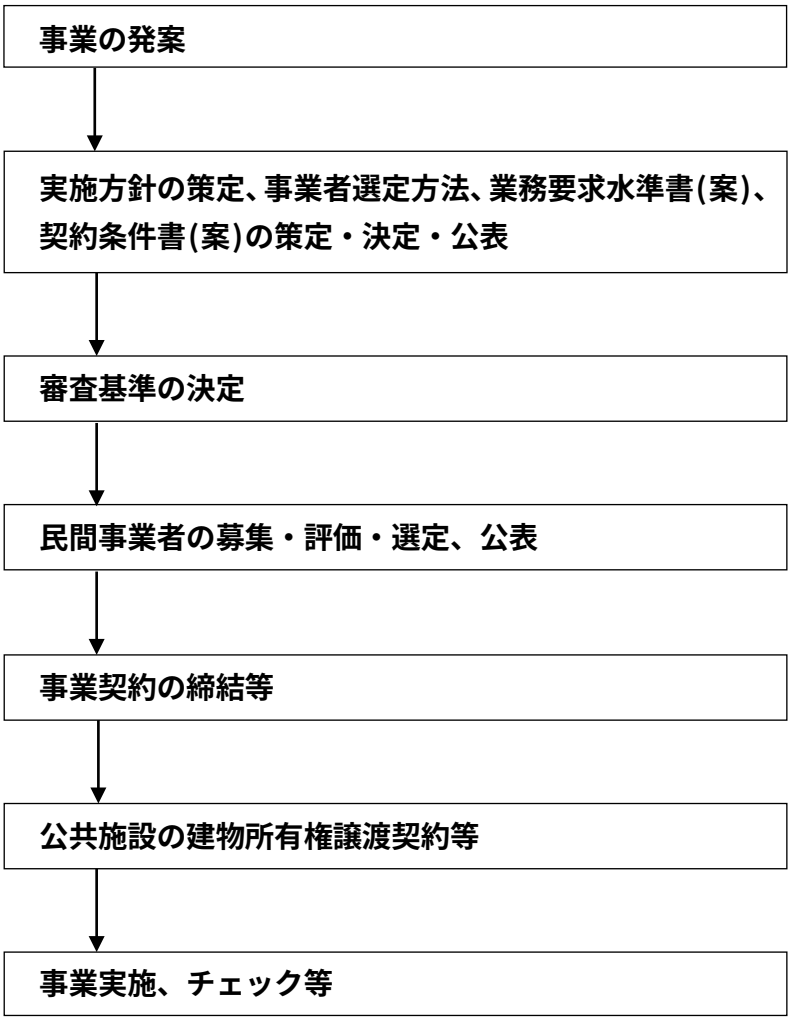
・事業実施主体（民間事業者）の選定方法としては、「総合評価一般競争入札」と「公募型プロポーザル」があり、どちらも民間事業者の提案内容を評価することにより選定を行う方式です。

総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル
一般競争入札では、原則として予定価格の範囲内で最低価格の入札者が「落札者」となる。 総合評価一般競争入札は、予定価格の範囲内で申し込みをした者のうち、価格だけではなくその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案し「落札者」を決定する、一般競争入札の一	契約条件の概要、価額（概算額）等を示した上で、応募者の提案を評価して「優先交渉権者」を選定し、優先交渉権者との協議が整った後、契約を締結する随意契約の一方式（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項各号の要件を満たすことが必要）。 サービス購入額など価格面の提案を受けることも可能であり、民間事

方式（地方自治法施行令 167 条の 10 の 2）	業者の創意工夫の余地が大きく、提案により内容を決めたいときは、優先交渉権者の選定後においても詳細な協議ができるこの方式の方が望ましい場合もある。

・定期借地権方式を採用するケースでは、調達する行政サービス（主として公共施設建設）以外の民間収益事業部分を含めて、「民間事業者の創意工夫の余地が大きく、提案により内容を決めたい」など、ＰＦＩ事業の枠組みにとらわれず、柔軟かつ機動に民間活力を導入するという考えが背景にあると想定されます。
・柔軟性及び機動性に有利な選定方法は公募型プロポーザルであり、定期借地権方式により事業を実施していく場合は、こちらを採用すべきと考えます。
・「民間活力を導入して公共施設等を整備した事業例（東京都）」（P117～119）では、定期借地権方式を採用した８事例（ＰＦＩ事業を除く）のうち、６事例が公募型プロポーザルを採用しています。

■定期借地権方式による事業実施手順（イメージ）



(4)事業計画検討パターン

・当初は、定期借地で４つの事業計画検討パターンを想定(下図参照)していましたが、民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、民間事業者が取り組みやすい組み立てを再検討しました。

・再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に、定期借地権方式を原則とします。

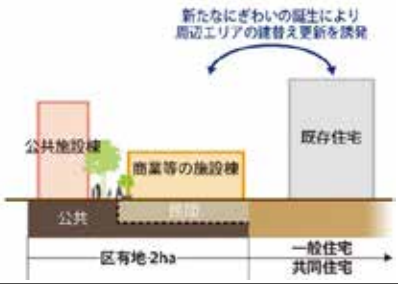
○当初の想定パターン

(1)商業施設(にぎわい創出)を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業系を想定し、建物の所有は民間

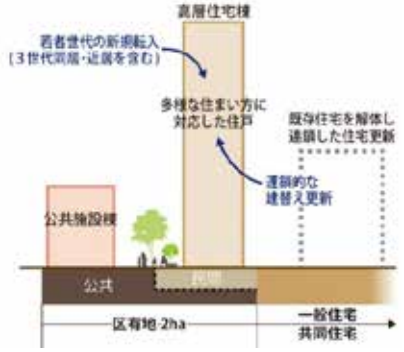


(2)共同住宅を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

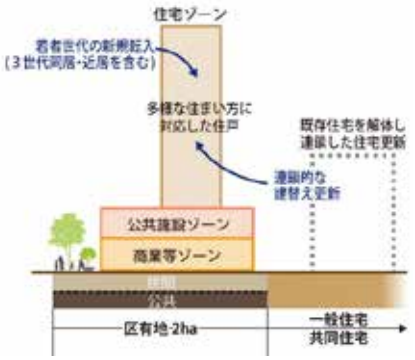
民間施設は定期借地権付分譲マンションを想定し、住宅購入者の所有



(3)公共施設と民間施設の合築

土地：民間活用用地は定期借地

建物：区分所有(区、民間事業者、住宅購入者)

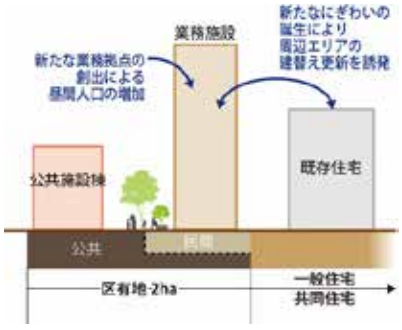


(4) 業務施設を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業施設(1 階)業務施設(2～20 階)を想定し、建物の所有は民間



ヒアリング結果から導き出した考え

・住宅だけでなく、低層階に生活利便機能(スーパー等)施設も必要である
・定期借地の場合、大規模な商業系施設と住宅を併設する際は、両方の共存に留意する
・商業と公共施設を一体で開発することで効果がある
・敷地の広さを活かし、民間と行政で 1 つの建物を区分所有することは管理運営等の点から避ける

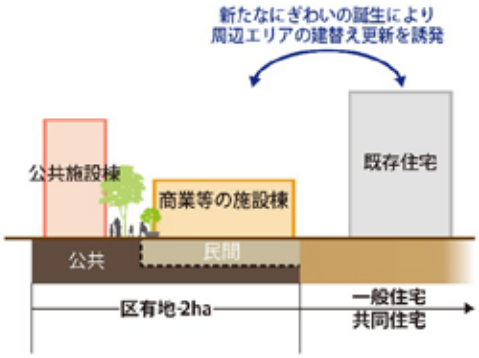
○ヒアリング結果を踏まえた検討パターン

・次の５つのパターンで事業基本計画を検討します。
・再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に、定期借地権方式を原則とします。
・民間収益施設と公共施設は別棟を原則とします。
・これらのパターンは、「にぎわい」と「ウェルフェア」の視点や「夜間人口に対する昼間人口比率の向上」への貢献度が高い推奨パターンを考えています。
・検討パターンは、ひとつに絞らず今後設立をめざすＴＤＣでコンペ等を行い、内容を詰めることとします。

ア　商業を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)
建物：公共施設は区が所有(用地 2)
　　民間施設は商業系施設で民間所有

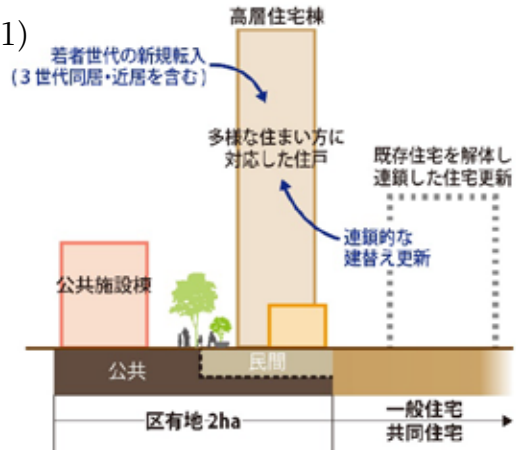
※商業施設と公共施設は別棟



イ　住宅を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)
建物：公共施設は区が所有(用地 2)
　　民間施設は分譲住宅、低層階には生活インフラとしてスーパー等を想定。民間所有(購入者＋事業者)

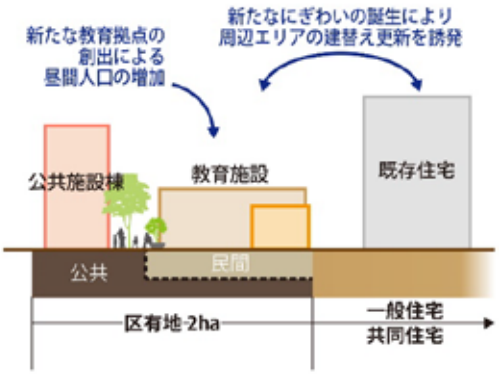
※商業＋住宅棟と公共施設は別棟



ウ　教育施設を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)
建物：公共施設は区が所有(用地 2)
　　民間施設は教育系施設で民間所有

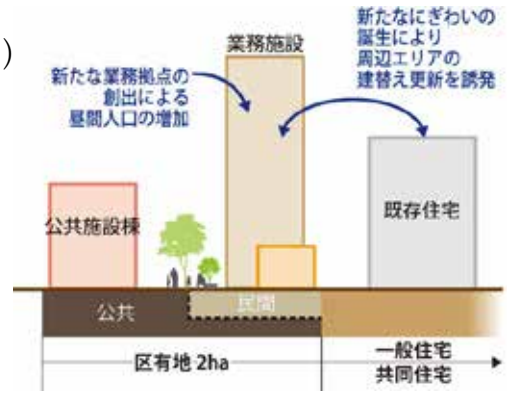
※教育施設と公共施設は別棟



エ　業務を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)
建物：公共施設は区が所有(用地 2)
　　民間施設は業務系施設で民間所有

※業務施設と公共施設は別棟



オ　複合型の民間活用

上記の４つのパターンを中心とした「複合型」も考えられます。
「複合型」の事業基本計画については、用途構成や規模等も含め、様々なパターンが考えられます。その為、民間開発業者へのヒアリングを重ねるなどして、今後検討します。

2　再整備基本計画の検討

(1)基本的考え方

“東京で一番住みたくなるまち”を実現する物語の発信拠点 （生産年齢人口を増やし定住化の促進）

・にぎわい（駅直近の立地を活かした時間消費空間）、ウェルフェア（健康長寿・子育て支援）、スマートエネルギー（次世代の生活基盤づくり）、防災（公共施設とネットワークで繋ぎ情報を共有など）という４つの方向性を具現化する施設整備を行います。
・また、例えば「利便性・にぎわい」と「ウェルフェア」を融合させた施設など、各テーマを融合させた施設整備についても検討を進めます。
・ブランドイメージを高め、自然と人が集まる（にぎわいの）流れを作ります。
・歩くこと、外出することが楽しくなる仕掛けを組み込み、回遊性を高める工夫を施します。
・若者世代（　子育て世代）にアピールできる要素（機能）を中心に導入します。
・スマートエネルギーや防災等に対しては、地域と連携・協力して取り組みます。
・高島平三丁目 12 番地、13 番地内の区有地以外の公共公益施設について、再整備における連携・協力にも留意します。例えば、導入する施設として近接する医師会病院等と連携しやすい医療・福祉関連施設やＪＡ東京あおばとの農園芸スポットの効果的な展開など、この地に立地することで十分な効果が得られる施設導入を検討・協議していくことが考えられます。
・持続可能な都市再生に向けた継続的な活動を行う、例えば、「柏の葉ＵＤＣ」のような長期的なスパンで、民学公が連携して都市の環境・空間づくりを進める拠点機能を設け、高島平地域の都市再生を総合的にマネジメントしていくような仕組みを仕掛けていくことをめざします。
・なお、新たな業務拠点創出の検討にあたっては、民間事業者のヒアリング結果を踏まえると、区が補助金や奨励金制度、インフラ整備、成長産業の育成・新事業展開等に積極的に取り組み、業務拠点として成長していく環境が整った場合が前提となります。

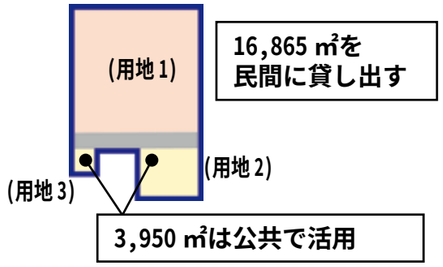
(2)施設展開

ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型

・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。

・商業等を中心とする施設棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン３))



土地：民間活用用地は定期借地
建物：公共施設は区が所有
　　民間施設は商業系施設を想定。民間所有

※商業施設と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地１]にぎわい重視の商業施設等

・にぎわい(集客)を生み出す機能を導入、併せて雇用の場を提供します。

・健康福祉・教育に資する関連施設(キッズプレイエリアなど)も設けます。

・若者世代（　子育て世代）が魅力と感じる要素を盛り込み、居住者の転居・転入につなげる共同住宅をはじめとする住宅の建替え更新を誘発します。

[用地２]コンパクトな公共施設（ワンストップサービス）

・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約し、施設床 8,000 ㎡で考えます。（P192）

・ＴＤＣのスペースを確保します。

[用地３]‘農・園芸・緑’の公園、健康スポット

(グランドデザインの４つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

◆にぎわい

・イベント広場(緑の公開空地)

・「食」のテーマパーク、買回り品等のテーマ性のある多様な店舗構成

・複合型映画館やアートスペース

・体験型スポーツ、カルチャー教室

・宿泊機能を併設した施設

◆ウェルフェア

・健康スポット、地域包括ケアの施設

・子育て支援サービス（一時預かり、子育てサロン、病院と連携した病後児保育、幼児教室、キッズプレイエリア）など

◆スマートエネルギー

・蓄電池の設置

・街区全体のエネルギーマネジメントの運用施設(エネルギー融通を含む)、再生可能・未利用エネルギーの活用施設の導入

・電気自動車等のカーシェアリング設備

・ガスコジェネレーション設備

◆防災

・地域防災センター

・区北部における災害発生時のバックアップ拠点（公共施設）

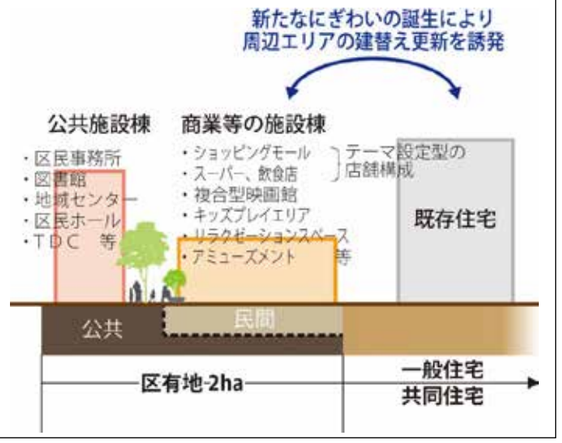
・帰宅困難者の一時滞在施設、物資等の集積供給拠点など、災害支援拠点

◆その他

・各テーマを融合させた施設や設備など

(規模)

	商業等の施設（用地１）	公共施設（用地２）
敷地面積	16,865 ㎡	3,300 ㎡
階数	4 階	5 階
延床面積	37,000 ㎡	8,000 ㎡
容積対象面積	29,600 ㎡	8,000 ㎡
容積率	176%	242%

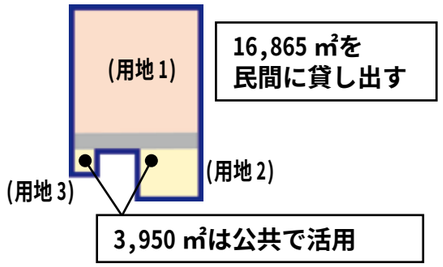


キッズプレイエリア：商業施設内などで、子どもがおもちゃなどで遊んで過ごすことができる場所のこと。買い物の合間や親が交代で見守りながら利用する。スタッフが常駐するような場合もある。

イ 都市更新（住宅更新）誘導型

・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
・主要の住宅を中心とする高層棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン３))



土地：民間活用用地は定期借地
建物：民間施設は住宅、低層階には生活インフラとしてスーパー等を想定。民間所有(購入者＋事業者)

※商業＋住宅棟と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地１]住みやすさを重視した新規住宅（分譲）

・ライフステージに合った住み替えができる地域を実現するため、現代の世帯構成（単身世帯や二人世帯が増えている）やライフスタイル（共働きや加齢対応型住宅など）にふさわしい多様な住宅を導入します。
・共同住宅をはじめとする住宅を、地域内に住みながら連鎖的な建替えが可能となることを念頭におきます。さらに、連鎖的な共同住宅の建替えの発生によって、高島平地域内に空地を創出し、にぎわい創出の仕掛けを行うことも想定します。
・居住者の生活利便性を追求し、例えば、営業時間が長いスーパー、保育施設等を配置します。（1 階部分、延床面積約 10,000 ㎡）

[用地２]人が集まる公共施設

・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。（施設床面積 8,000 ㎡）
・ＴＤＣのスペースを確保します。

[用地３]‘ 農・園芸・緑 ’の公園、健康スポット

(グランドデザインの４つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

◆にぎわい

・多様な住み方に対応した住宅（一般的な分譲住宅のほか、シェアハウス、ソーシャルアパートメントなど）
・円滑な住宅更新を誘導する住宅（まち全体が急激に高齢化しない工夫として、同世代が集中することのないソーシャルミックスを実現）

◆ウェルフェア

・子育て支援サービス（一時預かりサービス、子育てサロン、病院と連携した病後児保育、幼児教室、キッズプレイエリア）など
・サービス付き高齢者向け住宅や介護付有料老人ホーム
・公園・緑地等 “ 農と緑 ” のある風景の組み込み
・スポーツクラブ

◆スマートエネルギー

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆防災

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

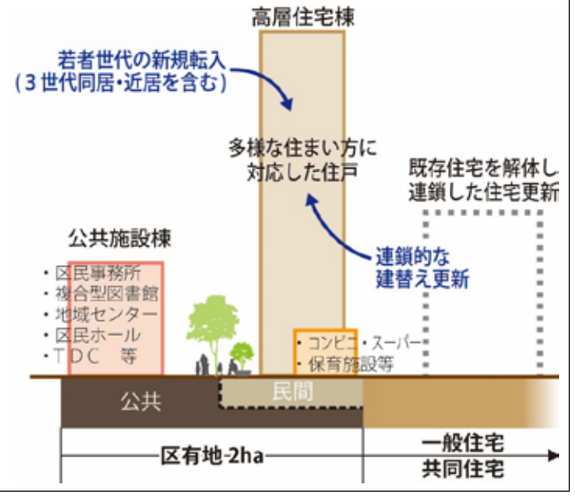
◆その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

＜施設展開イメージ＞

(規模)

	商業＋高層住宅（用地１）	公共施設（用地２）
敷地面積	16,865 ㎡	3,300 ㎡
階数	31 階	5 階
延床面積	98,800 ㎡	8,000 ㎡
容積対象面積	84,000 ㎡	8,000 ㎡
容積率	498%	242%
住宅戸数	850 戸 (78 ㎡/戸)	—



シェアハウス：キッチンなどを入居者が共有する賃貸物件のこと。近年は、プライバシーを確保しつつ、入居者同士の交流を図ることができる共用スペースなどが設けられたものも増えている。企業の社員寮を改装し開業している事例も増えている。基本的には管理人はいない。

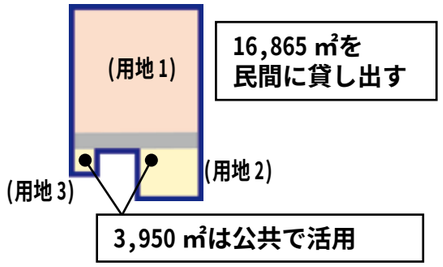
ソーシャルアパートメント：通常の賃貸マンション・アパートに共用部施設があり、その共用部をシェアする形態の住戸のこと。ワンルームマンションとシェアハウスを融合した賃貸住宅で、シェアハウスよりも各専用スペースの独立性を高めつつ、比較的大規模なものが多いため、共用スペースが充実している。管理人を置くことが多い。

ソーシャルミックス：年代や職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

ウ 新たな教育拠点創出型

・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
・教育施設等を中心とする施設棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン３))



土地：民間活用用地は定期借地
建物：公共施設は区が所有
　　民間施設は教育施設で民間所有

※教育施設と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地１]昼間のにぎわいを創出する新たな教育施設等

・他地域から通学してくる学生や教育従事者が増えるため、昼間のにぎわいが創出され、飲食店や小売店等の需要も増えるため、まちの活性化につながっていきます。
・高島平に通う人が増加すれば、近くに住むことを望む人達による住宅の需要が増え、住宅地としての価値も高まり、既存住宅の連鎖的な建替えも見込めます。
・学生や教育従事者等の利便性を高めるため、例えば、コンビニやカフェなどの飲食業を中心とした商業施設等を配置します。

[用地２]コンパクトな公共施設（ワンストップサービス）

・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。（施設床面積 8,000 ㎡）
・ＴＤＣのスペースを確保します。

[用地３]‘ 農・園芸・緑 ’の公園、健康スポット

(グランドデザインの４つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

◆にぎわい
・イベント広場(緑の公開空地)
・教育機関と連携した周辺住民等を対象とした生涯学習プログラム等の提供

◆ウェルフェア
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆スマートエネルギー
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

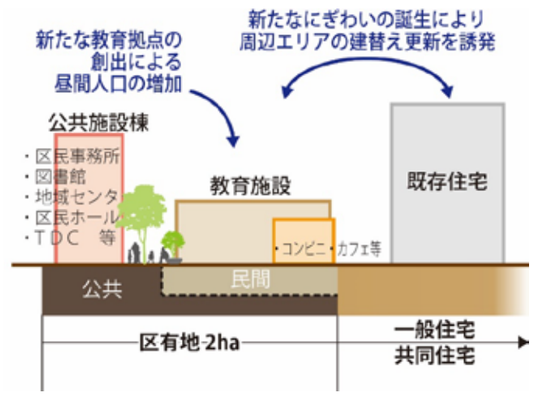
◆防災
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆その他
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

＜施設展開イメージ＞

(規模)

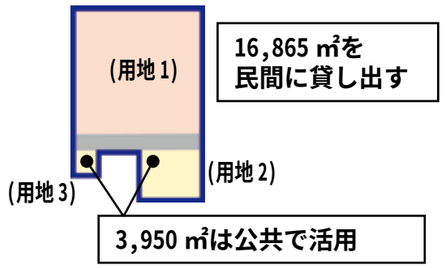
	商業＋教育施設（用地１）	公共施設（用地２）
敷地面積	16,865 ㎡	3,300 ㎡
階数	4 階	5 階
延床面積	37,000 ㎡	8,000 ㎡
容積対象面積	29,600 ㎡	8,000 ㎡
容積率	176%	242%



エ 新たな業務拠点創出型

・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
・主要の業務施設を中心とする高層棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン３))



土地：民間活用用地は定期借地
建物：公共施設は区が所有
　　民間施設は業務系施設で民間所有

※業務施設と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地１]昼間のにぎわいを創出する新たな業務施設等

・他地域からも通勤してくる人が増えるため、昼間のにぎわいが創出され、飲食店や小売店等の需要も増えるため、まちの活性化につながっていきます。
・高島平が勤務地となる人が増加すれば、職住近接を望む人達による住宅の需要が増え、住宅地としての価値も高まり、既存住宅の連鎖的な建替えも見込めます。
・働く人達の利便性を高めるため、例えば、コンビニやカフェなどの飲食店、保育施設等を配置します。（1 階部分、延床面積 10,000 ㎡）

[用地２]コンパクトな公共施設（ワンストップサービス）

・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。（施設床面積 8,000 ㎡）
・ＴＤＣのスペースを確保します。

[用地３]‘ 農・園芸・緑 ’の公園、健康スポット

(グランドデザインの４つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

◆にぎわい
・通常のオフィススペースのほか、会議室やシェアオフィスなども併せて整備し、多様な人が訪れる業務施設
・通勤する人達が気軽に立ち寄れるような飲食店等（昼食だけでなく、アフター５も楽しめるような飲食店の集積など）

◆ウェルフェア
・子育て支援サービス（一時預かりサービス、保育園）など
・公園・緑地等“ 農と緑 ”のある風景の組み込み
・スポーツクラブ

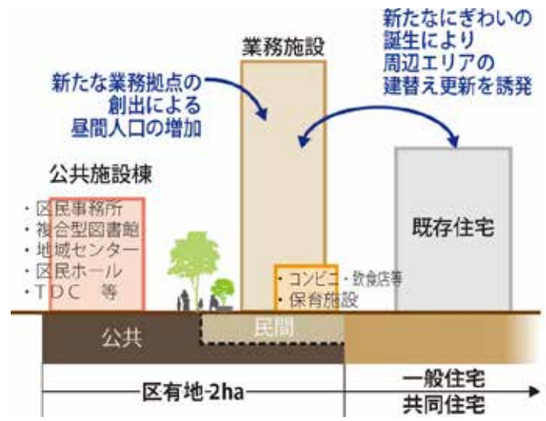
◆スマートエネルギー
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆防災
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆その他
「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

(規模)

	商業＋業務施設（用地１）	公共施設（用地２）
敷地面積	16,865 ㎡	3,300 ㎡
階数	地上 20 階　地下１階	5 階
延床面積	84,000 ㎡	8,000 ㎡
容積対象面積	80,000 ㎡	8,000 ㎡
容積率	474%	242%



シェアオフィス：複数の利用者が同じスペースを共有するオフィス。デスクや会議室、OA 機器、インターネット回線などの基本的なオフィス機能が整備され、施設によっては固定電話の設置や住所登記も可能。

(3)動線計画

○自動車動線

・自動車は、けやき通りからアプローチします。

・主要街区への自動車の出入口は、現在の高島平図書館南側の道路とします。当該道路は一方通行であるため、右折イン、右折アウトとします。

・高島通りからの進入経路については、今後、警察協議などを行いながら、詳細に検討していく必要があります。

図：動線計画（イメージ）

3　再整備地区での事業展開における事業性の把握

(1)検討の流れ

・施設展開のうち、パターン「ア」(P147)、「イ」(P149)、「ウ」(P151)、「エ」(P153)について現状における事業性の検討を実施しました。なお、区が公共床を賃借する場合（パターン①)、及び一部用地を売却する場合(パターン①-2)については、参考として事業性の検討を実施しました。

・次に、事業収支を圧迫している工事費が適正な価格(震災以前程度)になった場合を想定した検討を行いました。

現状における事業性の把握

ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型の試算

イ 都市更新（住宅更新）誘導型の試算

ウ 新たな教育拠点創出型の試算

エ 新たな業務拠点創出型の試算

参　考
(パターン①) 一体開発型をベースに区が公共床を賃借する想定で試算
(パターン①-2) 公共床を賃借＋一部用地を売却

工事費が適正な価格になった場合の試算

(2)事業性の把握の考え方

・区は公共施設整備費の負担を少なくするために、「再整備地区」の多くの部分を民間に貸し出し、活用させることで得られる収入を、公共施設の整備費用に使うものとします。

・民間事業者にとって、「事業が成立する」という判断基準は、「再整備地区」を活用しながら赤字を出さずに民間収益事業を実施出来ることを言います。
（収益＜民間施設の整備費の場合は、不成立と判断します）

・民間事業者は「事業が成立する」ときの収益の一部を、区有地の借地代の一時金として、区に一括で支払うことを想定します。一時金とは、定期借地期間の地代の一部または全部をはじめに支払うことで、出来るだけ公共施設の整備費の負担を少なくすることを考えました。したがって、(収益－整備費)の全てを一時金として一括で支払うことにしています。

・各パターンごとに民間事業の収支バランスとともに、その際の区の収支（初期収支、年間収支、定期借地期間内収支）がどのようになるか試算しました。

・なお、商業施設と業務施設については、民間事業者のヒアリングを踏まえて設定した賃料収入（商業施設：2,270 円/月㎡、業務施設：3,030 円/月㎡）で、借地代を支払って施設運営を行うと、いずれの場合も事業が成立しないため、今回の試算の設定では、一時金として借地代を一括で支払い、年間地代については発生しないという設定としました。

・なお、区の負担は「初期負担」になります。
「初期負担」→公共施設を整備（または床を確保は内装工事）するための費用

・区の収入は次の 2 つです。
「(定期借地)一時金」→借地代の全額または一部をはじめに一括で受け取るもの
「地代」→定期借地の地代

(3)現状における事業性の把握

建設工事費の単価設定

・施設の規模については、パターン「ア」(P147)、「イ」(P149)、「ウ」(P151)、「エ」(P153)に掲載してある延べ床面積を適用しました。

・建設工事費単価はヒアリング等を踏まえて次のように設定しています。

	工事費	解体費	年間床賃料	期待利回り	定借期間
公共施設	40 万円/㎡	2 万円/㎡	―	―	―
商業施設	21 万円/㎡	―	2,270 円/月㎡	7.0%	30 年間
住宅	34 万円/㎡	―	―	―	70 年間
教育・業務施設	38 万円/㎡	―	3,030 円/月㎡	7.0%	50 年間

※公共施設の工事費、解体費は平成 26 年度の千葉県習志野市新市庁舎計画(工事費 45 万 1 千円/㎡、解体費 2 万 6 千円/㎡)を参考に設定しました。

※その他の単価等についてはヒアリングを踏まえて設定しました。

総整備費

○ パターン「ア」：施設の総整備費 135 億 7,000 万円

・用地１は商業施設(民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

商業施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝96 億 2,200 万円

【内訳】　工事費＝37,000 ㎡×21 万円/㎡＝77 億 7,000 万円

解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円

諸経費＝77 億 7,000 万円×10%＝7 億 7,700 万円

消費税＝87 億 4,700 万円×10%　8 億 7,500 万円

公共施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝39 億 4,800 万円

【内訳】　工事費＝8,000 ㎡×40 万円/㎡＝32 億円

解体費＝3,445 ㎡(区民館+健康福祉センター)×2 万円/㎡　6,900 万円

諸経費＝32 億×10%＝3 億 2,000 万円

消費税＝35 億 8,900 万円×10%　3 億 5,900 万円

○ パターン「イ」：施設の総整備費 448 億 1,400 万円

・用地１は住宅施設[1 階は商業施設](住宅は定借権付で分譲、商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

住宅施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝408 億 6,600 万円

【内訳】　工事費＝98,800 ㎡×34 万円/㎡＝335 億 9,200 万円

解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円

諸経費＝335 億 9,200 万円×10%　33 億 5,900 万円

消費税＝371 億 5,100 万円×10%　37 億 1,500 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　39 億 4,800 万円

○ **パターン「ウ」：施設の総整備費 211 億 8,100 万円**

・用地１は教育施設[1 階は商業施設](教育・商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

教育施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝172 億 3,300 万円

【内訳】　工事費＝37,000 ㎡×38 万円/㎡＝140 億 6,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝140 億 6,000 万円×10%＝14 億 0,600 万円
消費税＝156 億 6,600 万円×10%　15 億 6,700 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　39 億 4,800 万円

○ **パターン「エ」：施設の総整備費 427 億 9,100 万円**

・用地１は業務施設[1 階は商業施設](業務・商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

業務施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝388 億 4,300 万円

【内訳】　工事費＝84,000 ㎡×38 万円/㎡＝319 億 2,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝319 億 2,000 万円×10%＝31 億 9,200 万円
消費税＝353 億 1,200 万円×10%　35 億 3,100 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　39 億 4,800 万円

民間事業者の採算性

○ **パターン「ア」：民間事業者の採算性　－9 億 800 万円(事業不成立)**

民間施設総整備費： 96 億 2,200 万円

民間施 設 総 収 益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%　87 億 1,400 万円

【内訳】　年間賃料＝28,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
7 億 6,300 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(7 億 6,300 万円)×80%　6 億 1,000 万円
※年間ＮＯＩ(純収益)は、実際に得られる年間収益のことで、収入（賃料）から、実際に発生した経費（管理費など）を控除して求めるため、ここでは賃料収入の 8 割と設定しています。

○ **パターン「イ」：民間事業者の採算性　－68 億 600 万円(事業不成立)**

民間施設総整備費： 408 億 6,600 万円

民間施 設 総 収 益： 340 億 6,000 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%　31 億 1,400 万円

期待利回り：投資した金額に対して、どの程度の年間収入を確保するかという割合。期待利回り 7%とは、100 万円を投資した場合、年間収入を 7 万円確保することを意味する。

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

住宅施設収益：定借分譲－分譲経費＝309 億 4,600 万円

【内訳】　所有権分譲＝66,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡
(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)
483 億 5,200 万円
定 借 分 譲＝所有権分譲(483 億 5,200 万円)×80%　386 億 8,200 万円
所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定
分 譲 経 費＝定借分譲価格(386 億 8,200 万円)×20%　77 億 3,600 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

○ パターン「ウ」：民間事業者の採算性 －51 億 4,700 万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 172 億 3,300 万円

民 間 施 設 総 収 益： 120 億 8,600 万円

施設収益：年間ＮＯＩ(商業＋教育)÷期待利回り 7%　120 億 8,600 万円

商業施設年間ＮＯＩ：2 億 1,800 万円

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

教育施設年間ＮＯＩ：6 億 2,800 万円

【内訳】　年間賃料＝21,600 ㎡(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定)×
3,030 円/月㎡ (1 万円/月坪)×12 ヶ月
7 億 8,500 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(7 億 8,500 万円)×80%　6 億 2,800 万円

○ パターン「エ」：民間事業者の採算性 －124 億 5,700 万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 388 億 4,300 万円

民間施 設 総 収 益： 263 億 8,600 万円

施設収益：年間ＮＯＩ(商業＋業務)÷期待利回り 7%　263 億 8,600 万円

商業施設年間ＮＯＩ：2 億 1,800 万円

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

業務施設年間ＮＯＩ：16 億 2,900 万円

【内訳】　年間賃料＝56,000 ㎡(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定)×
3,030 円/月㎡（1 万円/月坪)×12 ヶ月
20 億 3,600 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(20 億 3,600 万円)×80%　16 億 2,900 万円

まとめ

・いずれのパターンにおいても、現状の工事費のもとでは事業が成立しないという結果となりました。加えて、震災復興やオリンピック・パラリンピック需要が続くことや円安傾向などから、整備時期を見極めることが重要です。
・事業性の観点からは、現時点での事業化（民間事業者による採算）は難しいと判断できます。

(4) 工事費が適正化した段階(想定)の試算

建設工事費の単価設定

・民間活用事業の実施は、適正な時機を見て取り組むことも一つの選択肢であると考え、工事費の上昇が震災以前程度、現状の 7～8 割程度まで沈静化した場合での検討を実施しました。

	工事費	解体費	年間床賃料	期待利回り	定借期間
公共施設	35 万円/㎡	2 万円/㎡	―	―	―
商業施設	16 万円/㎡	―	2,270 円/月㎡	7.0%	30 年間
住宅	24 万円/㎡	―	―	―	70 年間
教育・業務施設	28 万円/㎡		3,030 円/月㎡	7.0%	50 年間

総整備費

○ パターン「ア」：施設の総整備費 108 億 4,700 万円

・用地１は商業施設(民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

商業施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)　73 億 8,300 万円

【内訳】　工事費＝37,000 ㎡×16 万円/㎡＝59 億 2,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝59 億 2,000 万円×10%＝5 億 9,200 万円
消費税＝67 億 1,200 万円×10%　6 億 7,100 万円

公共施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝34 億 6,400 万円

【内訳】　工事費＝8,000 ㎡×35 万円/㎡＝28 億円
解体費＝3,445 ㎡(区民館+健康福祉センター)×2 万円/㎡　6,900 万円
諸経費＝28 億円×10%＝2 億 8,000 万円
消費税＝31 億 4,900 万円×10%　3 億 1,500 万円

○ パターン「イ」：施設の総整備費 323 億 7,500 万円

・用地１は住宅施設[1 階は商業施設](住宅は定借権付で分譲、商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

住宅施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝289 億 1,100 万円

【内訳】　工事費＝98,800 ㎡×24 万円/㎡＝237 億 1,200 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝237 億 1,200 万円×10%　23 億 7,100 万円
消費税＝262 億 8,300 万円×10%　26 億 2,800 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　34 億 6,400 万円

○ **パターン「ウ」：施設の総整備費 162 億 2,000 万円**

・用地１は教育施設[1 階は商業施設](教育・商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

教育施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝127 億 5,600 万円

【内訳】　工事費＝37,000 ㎡×28 万円/㎡＝103 億 6,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝103 億 6,000 万円×10%＝10 億 3,600 万円
消費税＝115 億 9,600 万円×10%　11 億 6,000 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　34 億 6,400 万円

○ **パターン「エ」：施設の総整備費 321 億 4,300 万円**

・用地１は業務施設[1 階は商業施設](業務・商業施設は民間事業者の所有)、用地２は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

業務施設[1 階は商業施設]：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝286 億 7,900 万円

【内訳】　工事費＝84,000 ㎡×28 万円/㎡＝235 億 2,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝235 億 2,000 万円×10%＝23 億 5,200 万円
消費税＝260 億 7,200 万円×10%　26 億 700 万円

公共施設：パターン「ア」と同様　34 億 6,400 万円

民間事業者の採算性

○ **パターン「ア」：民間事業者の採算性　13 億 3,100 万円(事業成立)**

民間施設総整備費： 73 億 8,300 万円

民間施 設 総 収 益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%　87 億 1,400 万円

【内訳】　年間賃料＝28,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
7 億 6,300 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(7 億 6,300 万円)×80%　6 億 1,000 万円

○ **パターン「イ」：民間事業者の採算性　51 億 4,900 万円(事業成立)**

民間施設総整備費： 289 億 1,100 万円

民間施 設 総 収 益： 340 億 6,000 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%＝31 億 1,400 万円

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

住宅施設収益：定借分譲－分譲経費＝309 億 4,600 万円

【内訳】　所有権分譲＝66,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)
483 億 5,200 万円
定 借 分 譲＝所有権分譲(483 億 5,200 万円)×80%　386 億 8,200 万円
所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定
分 譲 経 費＝定借分譲価格(386 億 8,200 万円)×20%　77 億 3,600 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

○ パターン「ウ」：民間事業者の採算性　－6 億 7,000 万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 127 億 5,600 万円

民間施 設 総 収 益： 120 億 8,600 万円

施設収益：年間ＮＯＩ(商業＋教育)÷期待利回り 7%＝120 億 8,600 万円

商業施設年間ＮＯＩ：2 億 1,800 万円

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

教育施設年間ＮＯＩ：6 億 2,800 万円

【内訳】　年間賃料＝21,600 ㎡(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定)×
3,030 円/月㎡ (1 万円/月坪)×12 ヶ月
7 億 8,500 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(7 億 8,500 万円)×80%　6 億 2,800 万円

○ パターン「エ」：民間事業者の採算性　－22 億 9,300 万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 286 億 7,900 万円

民間施 設 総 収 益： 263 億 8,600 万円

施設収益：年間ＮＯＩ(商業＋業務)÷期待利回り 7%＝263 億 8,600 万円

商業施設年間ＮＯＩ：2 億 1,800 万円

【内訳】　年間賃料＝10,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(2 億 7,200 万円)×80%　2 億 1,800 万円

業務施設年間ＮＯＩ：16 億 2,900 万円

【内訳】　年間賃料＝56,000 ㎡(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定)×
3,030 円/月㎡（1 万円/月坪)×12 ヶ月
20 億 3,600 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(20 億 3,600 万円)×80%　16 億 2,900 万円

区の財政負担

○ **パターン「ア」**

初期収支： －21 億 3,300 万円

年間収支： 0 円/年

定期借地期間内収支： －21 億 3,300 万円(定期借地期間は 30 年間と設定)

初期収支：定借一時金－公共施設整備費＝－21 億 3,300 万円

【内訳】 公共施設整備費＝34 億 6,400 万円

定借一時金＝収益（87 億 1,400 万円)－整備費(73 億 8,300 万円)
＝13 億 3,100 万円

○ **パターン「イ」**

初期収支： 16 億 8,500 万円

年間収支： 9,200 万円/年

定期借地期間内収支： 81 億 2,500 万円

初期収支：定借一時金－公共施設整備費＝16 億 8,500 万円

【内訳】 公共施設整備費＝34 億 6,400 万円

定借一時金＝商業施設収益（31 億 1,400 万円)＋住宅施設収益（309 億
4,600 万円)－整備費(289 億 1,100 万円)
＝51 億 4,900 万円

年間収支：分譲住宅購入者と商業施設から 100 円/月㎡の地代収入があると設定

【内訳】　定借地代＝76,600 ㎡×1,200 円＝9,200 万円

定期借地期間内収支：定期借地期間は 70 年間と設定

【内訳】　定借期間内収支＝初期収支＋年間収支×70 年
＝81 億 2,500 万円

まとめ

・工事費が震災以前程度まで沈静化すれば、パターン「ア」、「イ」は事業が成立します。

・民間事業としては、パターン「イ」が最も収益が高く、マンション建設に関しては、ヒアリングでも比較的積極的な意見が多かったことから、収益事業として民間事業者が取り組みやすい事業であるといえます。
・パターン「ウ」の教育施設、「エ」の業務施設についてはヒアリングにもあるように、整備費に見合う賃料収入が望めないため、事業が成立しません。業務拠点として整備する場合は、賃料アップのための魅力づくりの施策や補助金等の導入など、特別の取り組みが必要となると考えられます。
・事業が成立するパターン「ア」、「イ」について、区の財政負担を試算すると、パターン「ア」は初動期の区の負担が大きくなっています。
・パターン「イ」は初期負担もなく、70 年間の地代収入もあるため、最も区の負担が少なくなっています。
・区の負担という観点から見ると、事業期間を通して負担がなく、年間地代収入も見込めるパターン「イ」が最も取り組みやすく、民間事業者の収益性も高いことから、実現可能性が高いといえます。
・ただし、具体的な検討を行う段階では、再整備地区に関する基本的な考え方や、地区に隣接した公共用地との連携、そして、次に記した留意点を踏まえて、基本計画を深化させていく必要があります。

〔４つのテーマからの留意点〕

○「ア」は、
・商業施設等については、収益性だけにとらわれない独自性や希少性を持つ個性的な施設を導入し、高島平の魅力と多様性を高め、人気のある街となるように、経済消費のみで完結しない工夫が必要です。
・時間消費の「にぎわい」は、子供の遊び場や家族みんなで楽しめる場所の創出、フリーマーケット、朝市、ミニコンサート等のイベントが開催される広場等、それぞれの世代ごとの交流とともに、多世帯共通のニーズを反映させた施設や企画の創出が必要です。

○「イ」は、
・マンションの開発による新たな入居者と既存住民との積極的な交流を促し、大規模マンション開発のみで完結しない工夫が必要です。
・多世代が暮らすまちにおいて、防災や介護、子育て支援等、地域の課題を地域で解決できるような、お互いが支えあう魅力的なコミュニティの形成を積極的に行い、一層の高齢化、ベッドタウン化を防止するミクストコミュニティづくりに努める必要があります。

○「ウ」「エ」は、
・新たな教育施設、業務拠点創出により、昼間人口の増加、雇用の場の確保を見込むことが出来ます。経済消費は商業系以外に業務系と教育系施設が有望です。

○「共通」

・スマートエネルギーや防災を加味し、24 時間、非常時にも自立可能な地域としてブランドを向上させ、地域の安心・安全の確保とともに街の付加価値として最先端のスマートなまちづくりを進める必要があります。

参 考

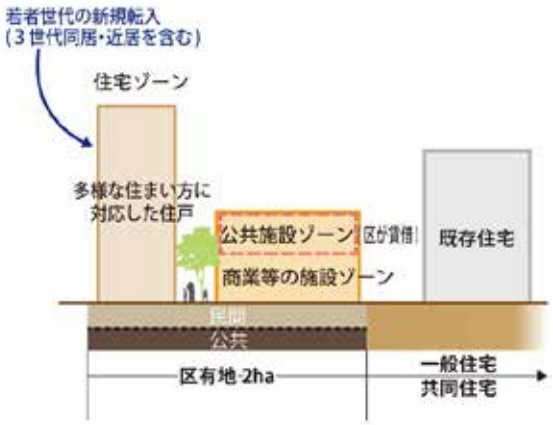
・可能性のひとつとして、公共施設の床を賃借して確保するパターンも検討しましたが、今回は民間収益施設と公共施設は別棟とすることとし、このパターンは採用しないこととします。
・さらに、区有地の一部を売却するパターンも検討しましたが、再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に定期借地権方式を原則とするため、このパターンも採用しないこととします。

パターン①　公共施設と民間施設(商業)の一体的な開発＋民間施設(住宅)

・公共施設は用地１に建設する民間建物(商業施設)に賃借してスペースを確保
・用地２は分譲住宅として活用し、定期借地を想定

土地：民間活用用地は定期借地
建物：民間所有
　　公共施設は民間所有の建物に賃借してスペースを確保する

※商業施設と公共施設は同じ棟

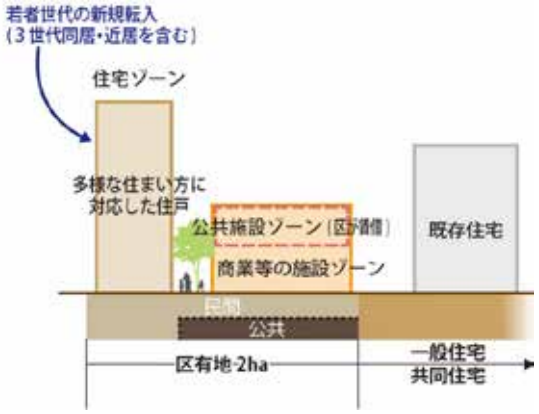


パターン①-2　再整備地区の一部を売却する場合

・公共施設は用地１に建設する民間建物(商業施設)に賃借してスペースを確保し、用地２は売却することを想定

土地：民間活用用地のうち商業施設側は定期借地、住宅側は民間に売却
建物：民間所有
　　公共施設は賃借してスペースを確保する

※商業施設と公共施設は同じ棟

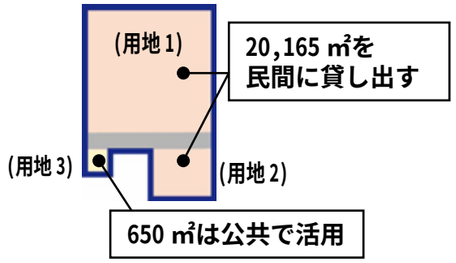


パターン①　一体開発型(再整備地区全てを定期借地)

・民間施設(商業施設)と公共施設を一体施設とし、一定規模以上の空地（憩いの空間）とともに配置します。

・また、南側には民間住宅施設(住宅)を配し、新たな居住者を呼び込みます。

(土地活用パターン(P138 パターン２))



土地：民間活用用地は定期借地
建物：民間所有
　　公共施設は賃借してスペースを確保

(用途構成)

[用地１]「にぎわい」が増加する公民施設の一体開発

・公共施設(5 階)と商業等施設が同一棟にあることにより、客層の拡大を図り、にぎわい（集客）を生み出す機能を低中層(1～4 階、延床面積 36,000 ㎡)に導入します。

・区立施設は、行政需要を考慮して公共施設スペース(5 階部分)に集約します。(施設床面積 8,000 ㎡）区が、民間所有の建物を賃借することで、民間事業者にとっては、安定した収入が確保できますが、「民設公営」型の手法のため、慎重な検討が必要となります。

・ＴＤＣのスペースを確保する。

[用地２]住みやすさを重視した新規住宅（分譲）

・同世代が集中することのないミクストコミュニティを実現できるような多様な住戸を供給します。(特に若者世代の転入に留意します。)

※共同住宅をはじめとする住宅を、地域内に住みながら連鎖的な建替えが可能となる住戸を供給します。

[用地３]‘ 農・園芸・緑 ’の公園、健康スポット

(グランドデザインの４つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

◆にぎわい

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

「イ 都市更新(住宅更新)誘導型」と同じ

◆ウェルフェア

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆スマートエネルギー

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

◆防災

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

ミクストコミュニティ：地域や団地内で、高齢世帯や子育て世帯、単身者など多様な世代・世帯が混在して居住すること。

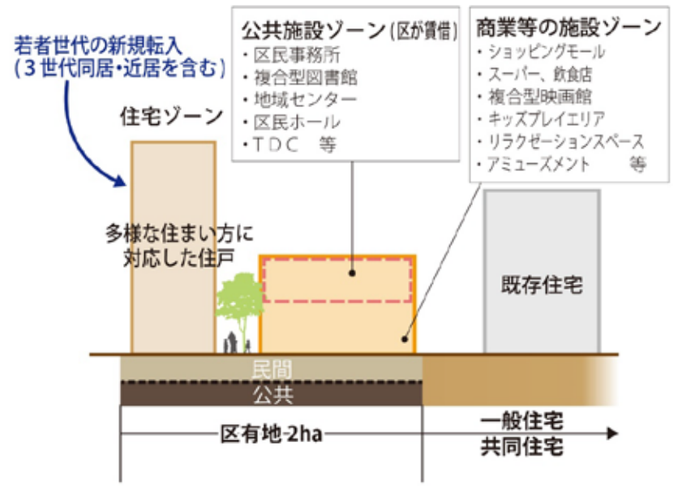
◆その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

＜施設展開イメージ＞

(規模)

	商業＋公共施設（用地１）	中層住宅（用地２）
敷地面積	16,865 ㎡	3,300 ㎡
階数	5 階	12 階
延床面積	44,000 ㎡	19,800 ㎡
容積対象面積	35,200 ㎡	16,500 ㎡
容積率	209%	500%
住宅戸数	―	200 戸（78 ㎡/戸）



○パターン①　一体開発型（再整備地区全てを定期借地）（p169）での試算

・整備の基本的考え方は「再整備地区は区自らが保有」し、「公共施設は独立した施設」とすることですが、可能性の一つとして、公共施設床を賃借して確保するパターンも検討します。

・用地１は商業施設(民間事業者の所有)、用地２は住宅施設(定借権付で分譲)を整備し、公共施設は用地１の商業施設内の床を借りて運営する場合の試算です。

・初動期には区の負担がなく逆に収入が入りますが、年間の賃料が発生するため、30 年間の負担総額はマイナスとなります。

■ 現状における事業性の把握

(総整備費)

施設の総整備費 204 億 2,100 万円

商業施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝114 億円

【内訳】　工事費＝44,000 ㎡×21 万円/㎡＝92 億 4,000 万円

解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円

諸経費＝92 億 4,000 万円×10%＝9 億 2,400 万円

消費税＝103 億 6,400 万円×10%　10 億 3,600 万円

住宅施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝82 億 2,100 万円

【内訳】　工事費＝19,800 ㎡×34 万円/㎡＝67 億 3,200 万円

解体費＝3,445 ㎡(区民館+健康福祉センター)×2 万円/㎡　6,900 万円

諸経費＝67 億 3,200 万円×10%　6 億 7,300 万円

消費税＝74 億 7,400 万円×10%　7 億 4,700 万円

公共施設部分の内装費：8,000 ㎡×10 万円/㎡＝8 億円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性　－14 億 8,600 万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 196 億 2,100 万円

民間施設総収益： 181 億 3,500 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%＝108 億 8,600 万円

【内訳】　年間賃料＝35,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×

2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月

9 億 5,300 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(9 億 5,300 万円)×80%　7 億 6,200 万円

住宅施設収益：定借分譲－分譲経費＝72 億 4,900 万円

【内訳】　所有権分譲＝15,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)

113 億 2,600 万円

定 借 分 譲＝所有権分譲(113 億 2,600 万円)×80%　90 億 6,100 万円
所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定
分 譲 経 費＝定借分譲価格(90 億 6,100 万円)×20%　18 億 1,200 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

■工事費が適正化した段階(想定)の試算

(総整備費)

施設の総整備費 153 億 6,400 万円

商業施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝87 億 3,800 万円

【内訳】　工事費＝44,000 ㎡×16 万円/㎡＝70 億 4,000 万円
解体費＝10,011 ㎡(高七小+体育館+図書館)×2 万円/㎡　2 億円
諸経費＝70 億 4,000 万円×10%＝7 億 400 万円
消費税＝79 億 4,400 万円×10%　7 億 9,400 万円

住宅施設：工事費＋解体費＋諸経費(工事費の 10%)＋消費税(10%)＝58 億 2,600 万円

【内訳】　工事費＝19,800 ㎡×24 万円/㎡＝47 億 5,200 万円
解体費＝3,445 ㎡(区民館+健康福祉センター)×2 万円/㎡　6,900 万円
諸経費＝47 億 5,200 万円×10%　4 億 7,500 万円
消費税＝52 億 9,600 万円×10%　5 億 3,000 万円

公共施設部分の内装費：8,000 ㎡×10 万円/㎡＝8 億円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性　35 億 7,100 万円(事業成立)

民間施設総整備費： 145 億 6,400 万円

民間施 設 総 収 益： 181 億 3,500 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%＝108 億 8,600 万円

【内訳】　年間賃料＝35,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
9 億 5,300 万円
年間ＮＯＩ＝年間賃料(9 億 5,300 万円)×80%＝7 億 6,200 万円

住宅施設収益：定借分譲－分譲経費＝72 億 4,900 万円

【内訳】　所有権分譲＝15,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)
113 億 2,600 万円
定 借 分 譲＝所有権分譲(113 億 2,600 万円)×80%＝90 億 6,100 万円
所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定
分 譲 経 費＝定借分譲価格(90 億 6,100 万円)×20%＝18 億 1,200 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

(区の財政負担)

初期収支： 27 億 7,100 万円

年間収支： －1 億 9,900 万円/年

定期借地期間内収支： －31 億 9,900 万円

初期収支：定借一時金－公共施設整備費＝27 億 7,100 万円

【内訳】 公共施設部分の内装費＝8 億円

定借一時金＝商業施設収益（108 億 8,600 万円)＋住宅施設収益（72 億 4,900 万円)－整備費(145 億 6,400 万円)

＝35 億 7,100 万円

年間収支：分譲住宅購入者から 100 円/月㎡の地代収入があると設定

公共施設部分の床の賃料を 2,270 円/月㎡、支払うと設定

【内訳】 年間収支＝(15,600 ㎡×1,200 円(分譲住宅購入者からの借地代))－(8,000 ㎡×2 万 7,240 円(公共施設部分の床の賃料))

－1 億 9,900 万円

定期借地期間内収支：住宅の定期借地期間は 70 年間だが、商業施設(公共施設床を借りる建物)は 30 年のため、期間内収支は 30 年間で試算

【内訳】 定借期間内収支＝初期収支＋年間収支×30 年

＝－31 億 9,900 万円

○パターン①-2 「一体開発型」をベースに区が公共床を賃借し、一部区有地は売却する想定での試算

・整備の基本的考え方は「再整備地区は区自らが保有」することですが、公共施設整備費の更なる縮減の手法の一つとして、再整備地区の一部を売却することも検討とします。

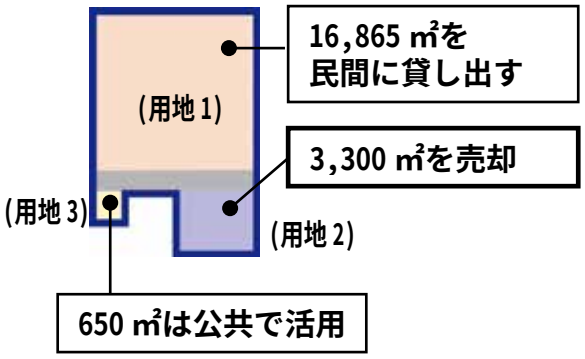
・施設の整備内容については「パターン① 一体開発型(再整備地区全てを定期借地)」と同様です。

・当該整備パターンは、「パターン① 一体開発型(再整備地区全てを定期借地)」を踏まえ、「用地２」部分の土地を売却し、所有権付分譲マンションの整備を想定します。

・土地活用のパターンに「売却」という手段が入るため、以下のように土地の権利関係が整理されます。

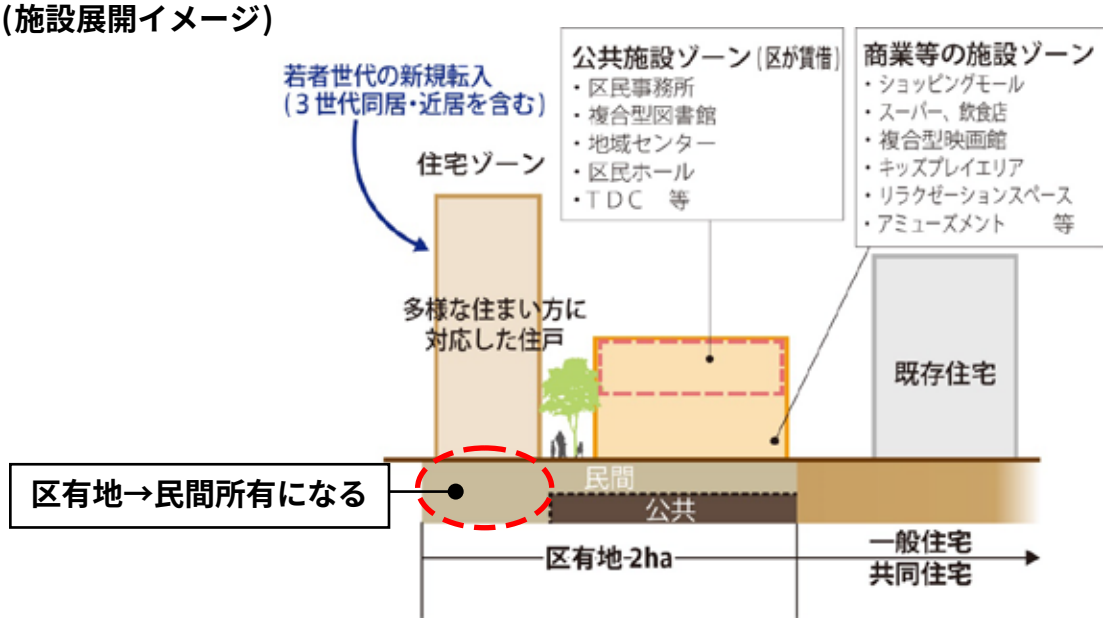
・区有地の売却は、土地の一部を売却するため、一時期的には収入が増えますが、「再整備地区は区が保有し続ける」という活用方針に反するとともに、年間賃料が発生するため、30 年間でみると、負担が増えることになります。長い目で見ると区のまちづくりの自由度を狭めることにもなると考えます。

(土地活用パターン)



土地:民間活用用地のうち商業施設側は
定期借地、住宅側は民間に売却
建物:民間所有
公共施設は賃借してスペースを
確保

(施設展開イメージ)



■ 現状における事業性の把握

(総整備費)

パターン①と同様　204 億 2,100 万円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性　3 億 2,600 万円(事業成立)

民間施設総整備費： 196 億 2,100 万円

民間施 設 総 収 益： 199 億 4,700 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%　108 億 8,600 万円

【内訳】　年間賃料＝35,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×
2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月
9 億 5,300 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(9 億 5,300 万円)×80%　7 億 6,200 万円

住宅施設収益：所有権分譲－分譲経費＝90 億 6,100 万円

【内訳】 所有権分譲＝15,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)

113 億 2,600 万円

分 譲 経 費＝分譲価格(113 億 2,600 万円)×20%　22 億 6,500 万円

分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

※ただし、個別にみると商業施設については、整備費が収益を上回ってしまうため、民間事業者にとっては取り組みにくい構造となっています。

■工事費が適正化した段階(想定)の試算

(総整備費)

パターン①と同様　153 億 6,400 万円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性　53 億 8,300 万円(事業成立)

民間施設総整備費： 145 億 6,400 万円

民間施 設 総 収 益： 199 億 4,700 万円

商業施設収益：年間ＮＯＩ÷期待利回り 7%　108 億 8,600 万円

【内訳】 年間賃料＝35,000 ㎡(店舗として貸せる床面積を仮に設定)×2,270 円/月㎡ (7,500 円/月坪)×12 ヶ月

9 億 5,300 万円

年間ＮＯＩ＝年間賃料(9 億 5,300 万円)×80%　7 億 6,200 万円

住宅施設収益：所有権分譲－分譲経費＝90 億 6,100 万円

【内訳】 所有権分譲＝15,600 ㎡(分譲床面積を仮に設定)×72 万 6,000 円/㎡(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)

113 億 2,600 万円

分 譲 経 費＝分譲価格(113 億 2,600 万円)×20%＝22 億 6,500 万円

分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

(区の財政負担)

初期収支： 45 億 8,300 万円

年間収支： －2 億 1,800 万円/年

定期借地期間内収支： －19 億 5,700 万円

初期収支：(定借一時金+土地売却代金)－公共施設整備費＝45 億 8,300 万円

【内訳】 公共施設部分の内装費＝8 億円

定借一時金＋土地売却代金＝(商業施設収益 (108 億 8,600 万円)＋住宅

施設収益(90 億 6,100 万円)－整備費(145 億 6,400 万円)
＝53 億 8,300 万円

年間収支：公共施設部分の床の賃料を 2,270 円/月㎡、支払うと設定
【内訳】 年間収支＝－(8,000 ㎡×2 万 7,240 円(公共施設部分の床の賃料))
－2 億 1,800 万円

定期借地期間内収支：定期借地期間は 30 年間と設定
【内訳】 定借期間内収支＝初期収支＋年間収支×30 年
＝－19 億 5,700 万円

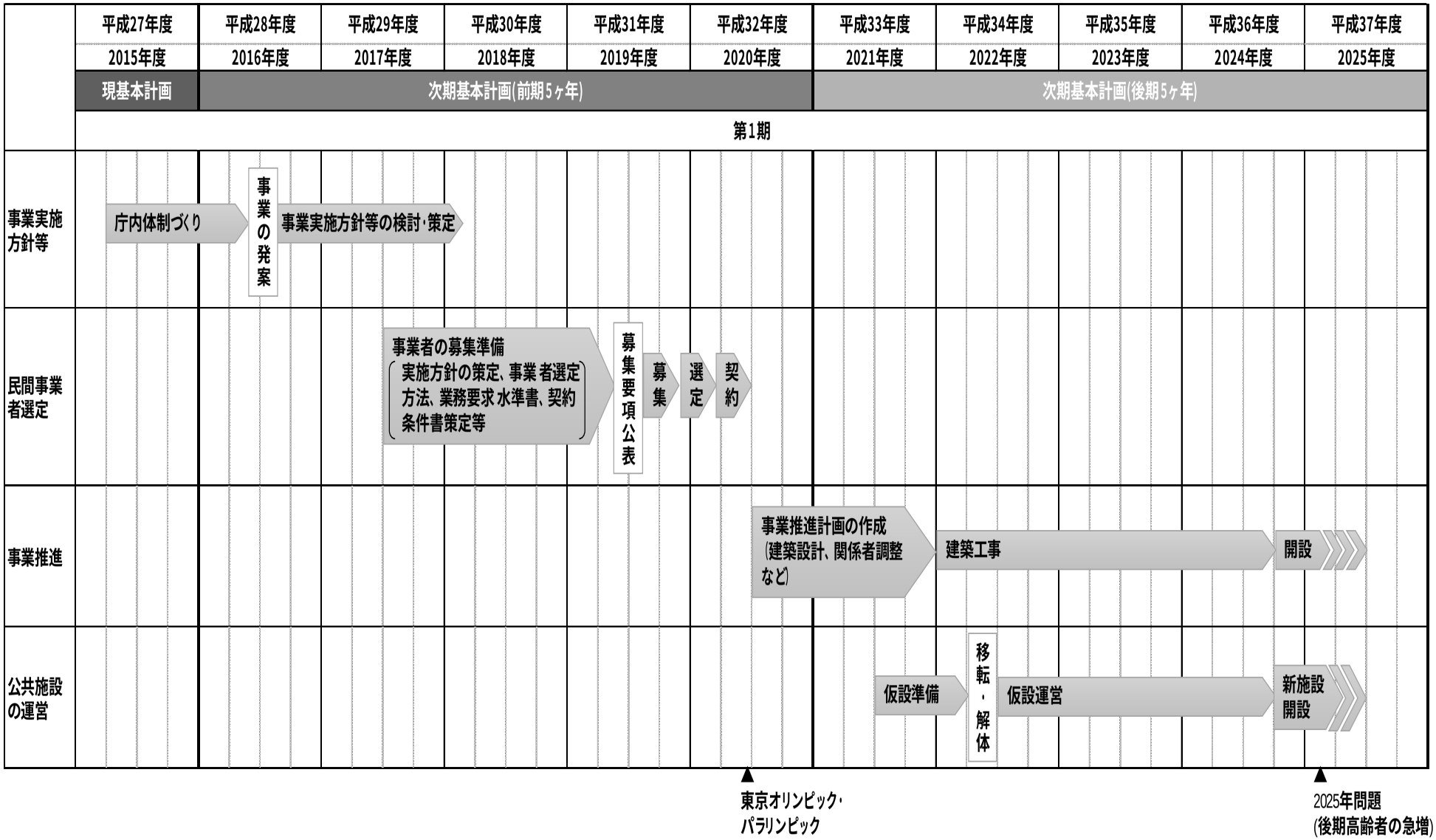
4　スケジュール

・再整備基本計画が策定される平成 27 年度から、少なくとも民間事業について「事業が成立」する場合の、民間活力導入の標準的な実施手順を踏んだスケジュールを提示します。

・庁内の体制づくりからはじめ、事業内容について検討していく必要があります。

再整備地区を対象とした事業展開スケジュール （イメージ例）

・民間事業について、「事業が成立」する場合の、現時点で標準的に想定し得るスケジュールのイメージです。諸般の事情により変更が生じます。

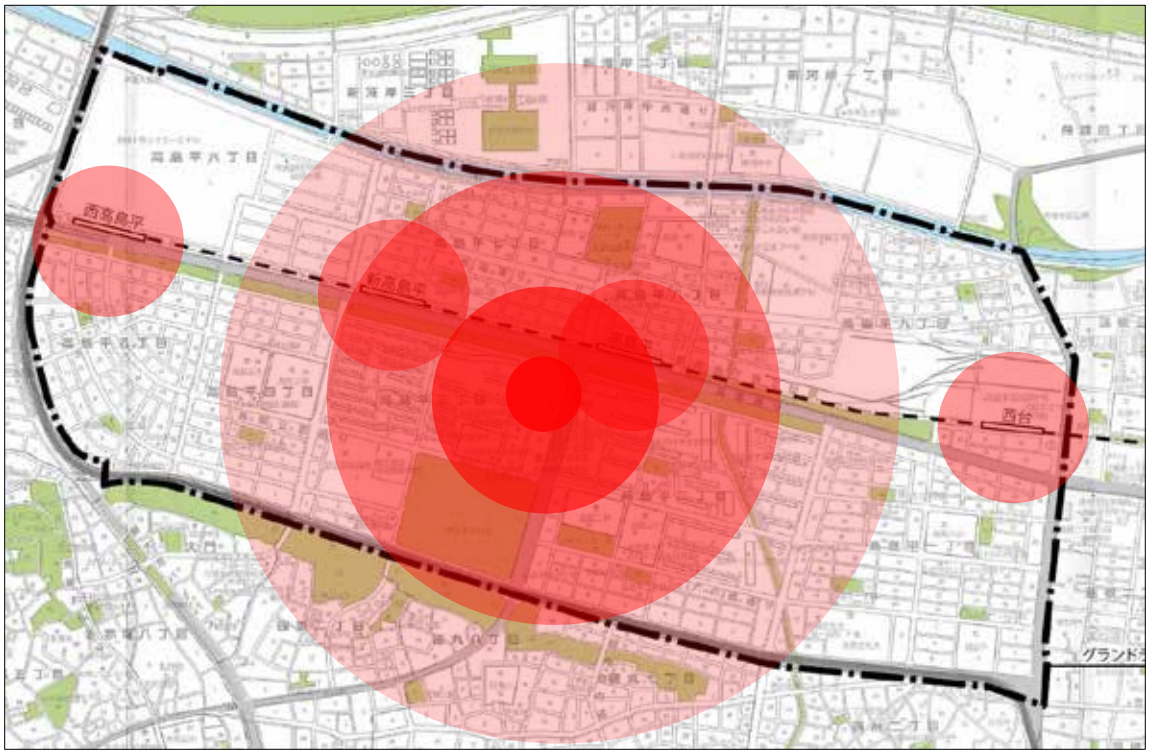


[可能性の検討] 再整備地区を活用しながら周辺エリアの都市再生を進める方法

・再整備地区を「種地」として活用しながら、その周辺エリアから地域全体へと連鎖的な都市再生につながる手法（パターン）を考え、再整備地区から徒歩圏（400m圏域）や都市軸を通じたネットワークを意識して、点・線・面・枠の各段階で、都市の改良・再生を考えます。
・建替え意向のあるエリアなどにおいては、敷地の高度利用を含む有効活用や居住環境の向上を図りながら、新たなにぎわいの創出や街区の再編による歩きや自転車利用で楽しい環境の実現等、総合的な整備をめざします。
・そのためには、都や区における上位計画や都市計画等で、高島平地域の位置づけを規定・変更(※)し、ある程度の高度利用を促進していく地域として明確にする必要があります。

※今後見直しが必要と考えられる上位計画、都市計画等
- ［板橋区］都市計画マスタープラン
- ［板橋区］住宅マスタープラン
- ［東京都］都市計画区域の整備、開発、保全の方針
- ［東京都］都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針

・団地の建替手法は、個別の住宅や施設の更新と違い、権利変換を伴う場合があり、その事業手法としては、敷地整序型土地区画整理や市街地再開発事業を想定することとなります。



(1)基本的考え方

・昭和40年代に建てられた住宅は、築40年以上が経過し、建物の老朽化、設備の陳腐化、住戸規模などの様々な要因から、特に、団地居住者の人口は減少しています。また、子育て世代の減少や高齢化、単身高齢者の増加が顕著となっており、地域全体の活力低下が新たな課題となってきています。

・そこで、再整備地区を「種地」として、多様化する居住ニーズに単に「民学公」で対応するだけでなく、地域内の豊かな自然環境を含む地域資源を最大限に利用するとともに、これまで培ってきたコミュニティを崩すことなく都市更新が進むような仕組みづくりを検討します。

・既存居住者が地域内で暮らし続けながら、エリア内のストック活用・段階的な建物(都市)更新が進むような仕組みづくりを検討・実施することをめざします。

・新たに入居してくる子育て世帯から高齢者世帯まで、幅広い世代がともに暮らせる住宅街をめざします。

・公共交通を中心とした円滑な移動を支える基盤整備、日常生活を支える生活支援施設の充実、魅力ある商業地の育成を図り、都市のライフスタイルの価値を高めていきます。

・既存居住者と新たな居住者、多様な地域活動団体や民間事業者と連携しながら、より豊かなコミュニティ活動を推進するため、ＴＤＣによるエリアマネジメントの仕組みづくりを検討・実施することをめざします。

都市計画マスタープラン(区)：都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定され、概ね 20 年後の将来像を見据え、今後 10 年間のまちづくりへの取り組みを示した計画。

住宅マスタープラン(区)：住宅マスタープランは、安全・安心や地球環境問題への対応、少子高齢化の進行による人口や世帯構成の変化、区民と行政との協働関係の形成など、時代背景に応じた区の住宅施策を体系化したもの。区が住宅・住環境整備に関する施策を展開するにあたり基本指針となるものであり、区民や NPO、事業者、国および東京都などに対してその実現に向けた協力を求め、調整を図るうえでの基本的な考え方を示すものである。

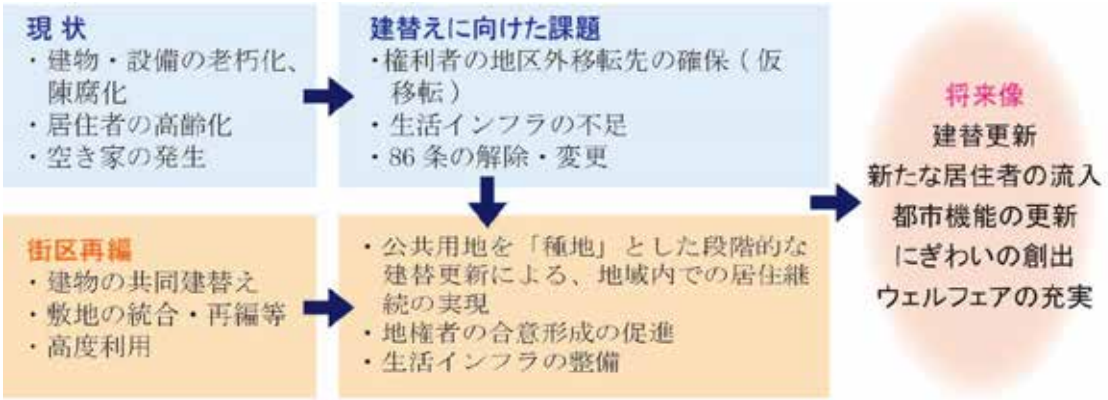
都市計画区域の整備、開発、保全の方針(都)：別名、「都市計画区域マスタープラン」とも言う。都市計画法第6条の2に基づき定めるもので、国土交通省「都市計画運用指針（第6版）」によれば、都道府県がおおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本的な方向性を示すものとされている。

都市再開発方針(都)：市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランのこと。

住宅市街地の開発整備の方針(都)：良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランのこと。

(2)地区計画制度を活用した展開手法（イメージ）に関する一考察

・「大規模な住宅供給」という使命を帯びて開発された高島平地域の成り立ちを考えると、地域全体の活力への影響も大きいことから、都市再生の課題として、公共用地の再整備の検討と併行して、地元発意のまちづくりの機運が醸成することが望ましいと考えます。
・行政としても再整備地区も含めたエリアの一体的な取り組みを積極的に検討し、居住者が自分たちの将来について描きやすい環境づくりに努めていくことが重要です。
・なお、団地は、建築基準法第 86 条第 1 項の認定（以下、「86 条」という）を受けており、改良を行う際に、その認定廃止や変更が必要な場合、基本的には権利者(所有者)の全員同意が必要となります。
・地域内は、都市計画の「一団地の住宅施設」の指定はありませんが、面的開発をする場合の方策として地区計画等の活用が考えられます。
・地区計画の導入・展開を想定し、良好な居住環境を確保しながら、段階的な建替え及び都市再生を進めていく方向での検討を行いました。



建築基準法第 86 条第 1 項の認定：一敷地一建築物が原則の建築基準法において、特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度のこと。これにより一敷地内に複数の建築物を建築することができる。

一団地の住宅施設：国土交通省「都市計画運用指針」によると、都市計画に定められた「一団地の住宅施設」の見直しについて、「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」とされており「一団地の住宅施設」の見直しが示されている。

地区計画：都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画のこと。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。

○都市計画手法

〔コンセプト〕

・再整備地区を活用し、居住者が地域内に住み続けながら段階的に更新を実現

・新たな居住者の流入を促すため、土地を高度利用しつつ、地域の拠点となるような魅力的な空間を創出

・環境や防災に関する、地域ニーズに応じた都市機能の更新

・再開発等促進区を定める地区計画の活用の検討

(参考)「再開発等促進区を定める地区計画」の導入理由

広い面的開発を考えた場合は、多くの地権者合意を一度に整えることが非常に困難なため、合意の整ったエリアごとに事業を進めて行くことが円滑な進行につながります。事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導します。

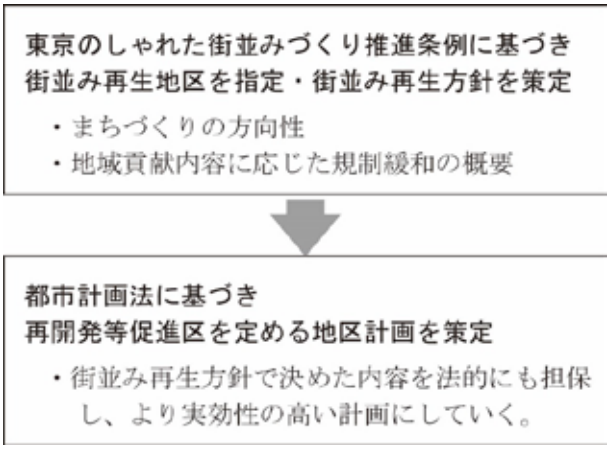
「都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ること」を目的とする再開発等促進区を定める地区計画により、段階的な都市再生を実現していくことが適当だと考えます。

・東京都には「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、平成15年に創設された東京都独自の「街区再編まちづくり制度」があります。この制度は「再開発等促進区を定める地区計画」の活用により、地域貢献に応じた一定の規制緩和を行いながら、市街地の再編整備を図るものです。

・今回の検討では、地権者の合意形成を図りながら、「街区再編まちづくり制度」を活用して展開するイメージを整理します。

(参考)街区再編まちづくり制度

・「街並み再生地区」の指定とともに、まちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を策定し、早期にまちづくりの方向性や地域貢献に応じた規制緩和の概要を明らかにすることにより、事業化に向けた合意形成を促進することを意図した制度となっています。



・「街並み再生方針」の具体化に際しては、「再開発等促進区を定める地区計画」を活用し、合意形成が整った地区から段階的な整備に着手できるよう、

再開発等促進区：一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域を定める地区計画(都市計画法第 12 条の 5)のこと。地区計画は区市町村が定める都市計画だが、区部において再開発等促進区の面積が 3ha を超えるものは、特例的に都が定めるものとされている(同法第 87 条の 4、同法施行令第 46 条第 3 号)。

小規模単位での都市計画提案（地区整備計画）を可能とするほか、都市計画の迅速な決定や事業不調時における都市計画の廃止等の仕組みも制度化されています。

（指定基準：東京都「街区再編まちづくり制度パンフレット」）

・地域内には、「低未利用地活用型（一定規模の低未利用地と周辺市街地との一体的な開発を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの）」に該当する区域が多く存在します。

（指定要件）

－ 原則、地区面積が0.5haを超えること

－ 核となる低未利用地の面積が1,000㎡を超えること

（手続きの流れ）

段階１：街区再編まちづくり制度：「街並み再生地区の指定」「街並み再生方針の策定）

～地区全体の街並みをコントロールする
ガイドライン（街並み再生方針）の事前明示～

〈方針に定める事項〉

・地区の整備目標、主要な公共・公益的施設に関する事項（道路・公園等）、建築物の配置・形態・用途等に関する基本的事項

・上記を実現するための、地域貢献度に応じた規制緩和の概要

段階２：「再開発等促進区を定める地区計画」の決定

～街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化～

①基本的事項の決定

・まちづくりの気運の高まりに応じ、街並み再生地区の全部又は一部について、地区計画の区域や方針等の大枠を都市計画に定める

②土地所有者等による地区整備計画の提案

・合意形成の整った地区ごとに、建築物等の計画（地区整備計画）の都市計画提案を行う

＊地域の実情に即した弾力的な規制緩和（容積率、斜線制限等）

＊都市計画提案の規模要件の緩和（法定0.5ha⇒条例0.1ha）

＊６か月以内の迅速な都市計画決定

＊事業不調時における後戻りの仕組み（５年経過後、1/2以上の同意で廃止の申出）

段階３：事業支援

～街並み再生方針・地区整備計画に適合する共同化等の事業支援～

・「東京都建築安全条例」に定める接道条件の緩和

・市街地再開発事業に位置づけられることで、租税特別措置法等に定める課税特例の要件が満たされる

接道条件：東京都建築安全条例では、建築物の用途や規模に応じて、建築敷地が接すべき道路の幅員や道路に接する長さの要件が定められている。(第 4 条、第 10 条の 3)

○展開イメージ（例）

◆ 街並み再生地区の指定(街並み再生方針の策定)

・対象地区を設定（指定）し、そのエリア内における課題や将来の都市再生の方向性、改良・建替え・更新のイメージの共有を図ります。

・新たな歩行者・自転車走行空間の創出、にぎわいや利便性向上のための商業系施設をはじめとする生活インフラ導入等、将来の高島平に何が必要なのかを整理し、必要なものは「地域貢献」として評価し、その貢献度に応じて、関係者等にやる気を起こさせる仕組みづくり(例えば、容積率の割増や高さ制限の緩和等)を区と地域住民などとの協働で行います。

◆ 段階的な都市再生の実現

・「再整備地区」を活用しながら改良・建替え・更新を進めていきます。

・段階的に進めていく中で、都市軸や歩行者・自転車利用ネットワークを中心に、「連続した歩きや自転車利用で楽しい空間づくり」を行い、例えば高島平駅から新高島平駅までを貫くにぎわいを創出していきます。

・高島平地域グランドデザインの実現については、例えば、ＴＤＣを活用しながら、地域住民、民間事業者、学識経験者、大学、区等が連携して、知恵を出し合いながら諸課題に取り組んでいきます。

○留意点

◆地域住民、民間事業者、行政の協働による都市再生の仕組みづくり

・既存住宅の単純な建替えでは、周辺エリアや、引いては高島平地域全体の起爆剤とはならず、また、それだけでは権利者の全員合意を必要とする 86 条の解除・変更、建替えは進まないものと予想されます。

・民間事業者を巻き込みながら「街区再編まちづくり制度」を活用し、大胆な事業計画の検討を行い、実現までの実効性の高い、都市再生のストーリーを、地域住民を含む関係者に示しながら、合意形成を図っていくことが必要となります。

・土地や建物の権利関係の入れ替え等が必要となるため、実際の事業化を考える場合には「市街地再開発事業」の導入を見据えながら進めていくことになります。併せて、事業を実現させていくための都市計画的な位置づけの見直しが必要となります。

(参 考１)
築 30 年を経過したマンションが直面する課題（団地型マンション再生マニュアル（H22.7 国交省）の解釈

○建物の老朽化や陳腐化の進行

・建物の構造上（耐震性等）の不安

新耐震基準（昭和 56 年の建築基準法改正による基準）が導入される以前の物件では、しかるべき耐震診断を行い、必要に応じた耐震改修を行うか、建物自体を建替えるといった再生を積極的に検討していくことが必要になります。

・給排水等の設備の劣化、設備等の水準が現在の生活に合わない

日常生活に直接影響を与える給配水管の劣化は、計画的な維持修繕によって長寿命化は可能ですが、将来的には管そのものの取り替えも必要になってきます。また、水廻りをはじめとする住戸内の各種設備等も、現在の一般的な水準からは、必ずしも満足感が得られない場合があります。

・エレベーターが無く、高齢化も進み不便さが増している

昭和 40 年代から 50 年代前半に分譲された中層マンション（4・5 階建）では、エレベーターが未設置の物件が多く、団地型マンションでも未設置の物件が多くあります。一方で、築年数の経過に伴い、居住者の高齢化も進んでおり、そうした団地では、多くの居住者から日常生活上の不便が聞かれる傾向にあります。

・住戸面積が小さい

昭和 55 年以前に建設されたマンションの住戸面積は平均 60 ㎡未満であり、エリア内の多くのマンションが該当します。現在のファミリー世帯が求める水準からすると狭小となっています。

○空き住戸の発生

・現在の生活に合わない、社会的なニーズを満たさなくなった物件では、空き住戸が増える傾向がみてとれます。大規模な団地型マンションは空き家率が低くても、住戸数は多くなり（例：空き家率 1%でも、総戸数が 5,000 戸では、50 戸になります。）地域への影響も大きいため、適切な対応(都市再生)が重要です。

○居住者の高齢化による活力の低下と合意形成の困難さ

・若い世帯の新たな流入が減少してくると、団地全体としての活気が失われてくることがあります。より大規模な団地では、地域全体の活力への影響も懸念されています。

・地区年数の経過に伴い改修や建替えへの関心も高くなりますが、そこで直面するのが、合意形成の困難さです。

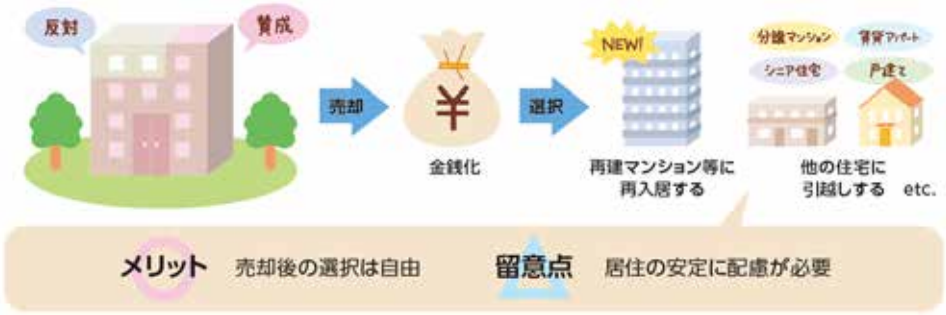
・多くの建物や区分所有者等を抱える団地型マンションでは、同じ団地内であっても区分所有者の置かれている状況や再生へのニーズに違いが生じてくるため、合意形成も容易ではありません。円滑な合意形成のためには、どのような進め方が必要か、何をどのような手順で検討するべきなのか、ということを常に考えながら、着実に再生へのステップを進めていくことが重要です。

(参 考２)
「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」改正（平成 26 年 12 月）

・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、平成 26 年 12 月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正されました。
・改正の主なポイントは以下の２点です。いずれも、耐震性不足の認定を受けたマンション（要除却認定マンション）にのみ適用可能です。なお、現時点では、団地型マンションへは適用できません。

○マンション敷地売却制度の創設

・これまで、マンションの敷地を売却する際は区分所有者全員の同意が必要でしたが、区分所有者の4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できるようになりました。



図：マンション敷地売却制度の創設

出典：ご存知ですか？「マンション建替法」改正について（国土交通省）

○容積率の緩和特例の創設

・一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。
・なお、法改正を受け「東京都マンション建替法容積率許可要綱」が平成 27 年 3 月に策定されています。再建建物の延床面積が１万㎡以上の場合、特定行政庁は都になります。それ以外の建物の場合は、各特定行政庁の許可要綱によります。

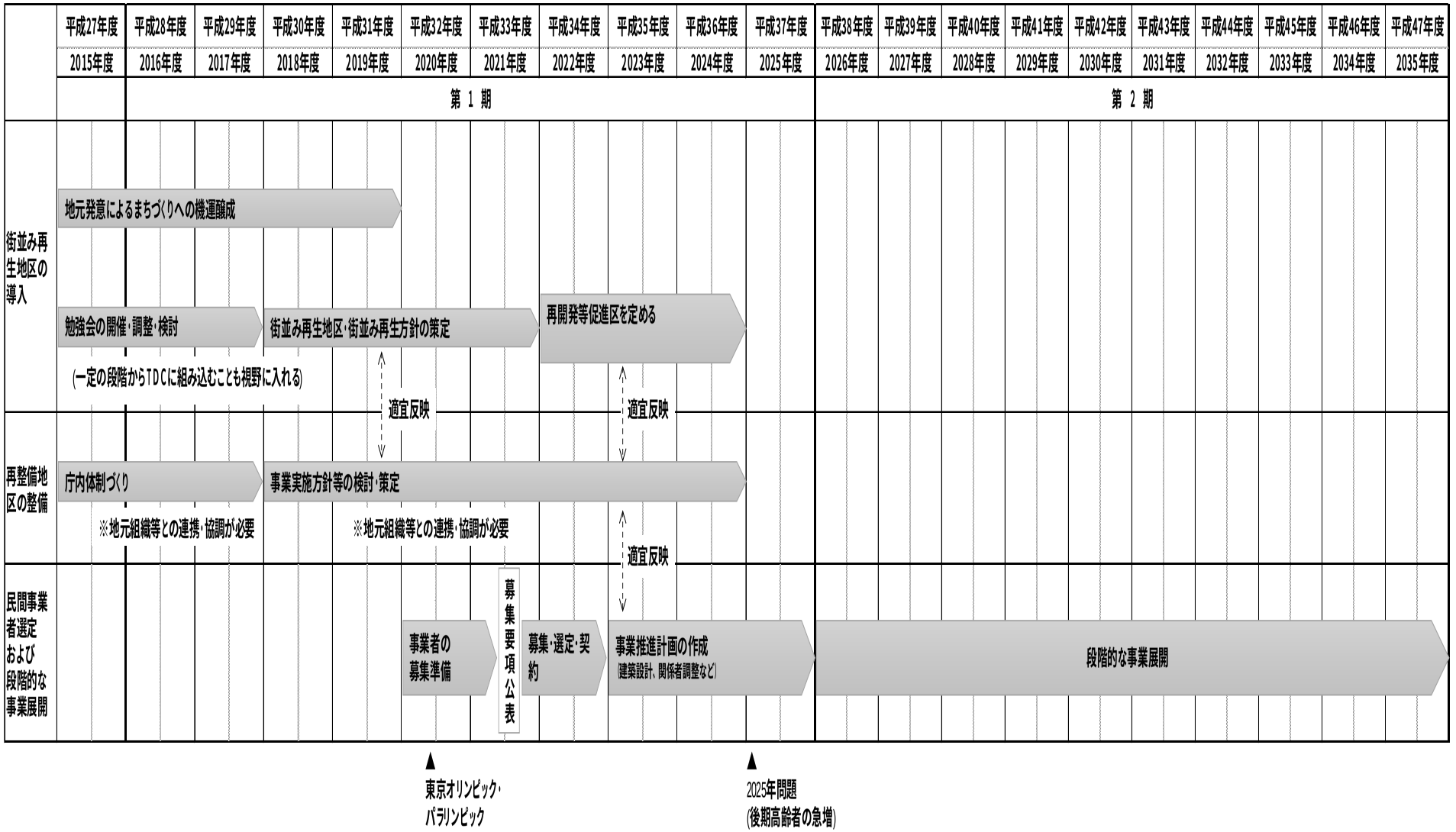
※団地再生に当たっては、依然として合意形成の困難さが大きな課題として残っています。

国では、事業法的な観点を含めた検討を進めていくこととされており、平成 26 年 7 月には、「住宅団地の再生のあり方に関する検討委員会」（座長・浅見泰司東大大学院工学系研究科教授）が設置され、平成 27 年中に取りまとめを行うことになっています。

今後の国等の動向を見据えつつ、地元発意のまちづくりの検討を深めていくことが望まれます。

○スケジュール(案)

・再整備地区の活用、ＴＤＣの設立・活動、地元発意によるまちづくりへの機運醸成、街区再編まちづくり制度や地区計画の導入、権利者の合意形成、市街地再開発事業等の検討が想定されることから、長期的な取り組みが必要になります。

・なお、周辺エリアの都市再生を進めるためには、権利者の合意形成が必要不可欠となるため、関係権利者の理解を得るために相応の時間が必要となり、再整備地区のみで事業を展開する場合より、時間が必要となります。

再整備地区を活用しながら周辺エリアの都市再生を進める展開スケジュール（イメージ例）