

自主調査研究

再開発会社施行の優位性及び課題と検討する契機・状況について

(社) 全国市街地再開発協会
市街地再開発研究所

1. はじめに

平成 14 年度の都市再開発法の改正により、市街地再開発事業の施行者に、一定の要件を満たす株式会社または有限会社（以下「再開発会社」）が加わった。再開発会社施行制度の創設以降、再開発会社施行の事例は 19 地区、全体の 1.5% 程度と実績は決して多くはないが、一方で、近年、多様な市街地整備手法が検討されている中で、特に再開発ビルを含む地区の再整備の事例などにおいて再開発会社施行を採用または検討する地区が複数見受けられるようになってきた。

当協会が発刊する機関誌「市街地再開発」における再開発会社施行に関する横断的な既往調査・論

説は、平成 20 年に行った特集以降は個別地区の事例報告に留まっており、これらの報告では個別地区についての、再開発会社施行とした経緯、メリット、課題、制度への提言等が報告されているが、全体を概観してまとめられてはいない。

本レポートではこれらの再開発会社施行の事例報告をもとに、制度の優位性及び課題等を紹介し、再開発会社施行を検討する契機・状況について整理することで、今後の制度活用の一助としたい。

2. 再開発会社施行の事例

再開発会社施行による市街地再開発事業の事例は、完了地区が 13 地区、事業中または準備中の地

再開発会社施行による市街地再開発事業事例

(公社) 全国市街地再開発協会調べ 2021 年 8 月時点

No.	所在	地区名	地区面積 (ha)	進捗状況	工事完了公告	用途	再開発会社	備考
1	北海道札幌市	J R 篠路駅西第 2	1.1	完了	2009/5/8	住宅、店舗、駐車場	JR 篠路駅西第 2 地区再開発㈱	
2	北海道富良野市	富良野駅前	0.5	完了	2006/12/15	市営住宅、店舗、公共施設	富良野駅前再開発㈱	区画整理事業との一体的施行
3	宮城県多賀城市	多賀城駅北	1.0	完了	2016/3/11	店舗、医療・福祉、公益施設、住宅、駐車場	多賀城駅北開発㈱	区画整理事業との一体的施行
4	東京都中央区	勝どき六丁目	4.4	完了	2008/1/31	住宅、店舗、駐車場	勝六再開発㈱	
5	東京都渋谷区	神宮前六丁目	0.3	構想	2022 年度予定	店舗、公益施設、鉄道用家施設、駐車場等	神六再開発㈱	
6	神奈川県川崎市	鹿島田駅西部	2.3	完了	2016/10/21	店舗、保育園、住宅、駐車場等	鹿島田駅西部地区再開発㈱	
7	長野県長野市	長野銀座 D-1	0.5	完了	2006/8/30	駐車場、店舗	長野 D-1 再開発㈱	
8	新潟県上越市	本町 5 丁目	0.5	完了	2013/2/21	店舗、公益施設、住宅	高田まちづくり㈱	
9	三重県伊勢市	伊勢市駅前 B	0.3	構想	2021 年度予定	店舗、駐車場、公益施設、サービス付高齢者住宅、住宅	伊勢まちなか開発㈱	再々開発（組合施行→会社施行）
10	大阪府堺市	堺東駅南	0.7	完了	2021/1/5	住宅、店舗、公益施設、保育園、駐車場	堺東駅南地区再開発㈱	再々開発（組合施行→会社施行）
11	大阪府堺市	曙屋川駅東	1.5	完了	2011/11/30	住宅、公共施設、駐車場、商業	曙屋川駅東地区開発㈱	第二種事業
12	大阪府茨木市	阪急茨木市駅西口	-	準備中	未定	-	-	再々開発（市街地改造事業→会社施行）
13	大阪府池田市	池田駅前	-	準備中	未定	-	-	再々開発（2 地区含む、市施行・組合施行→会社施行）
14	兵庫県神戸市	雲井通 5 丁目	1.3	施行認可	2026 年度予定	ホテル、事務所、店舗、観光機能、バスターミナル、図書館	雲井通 5 丁目再開発㈱	再々開発（組合施行→会社施行）
15	兵庫県神戸市	北鈴蘭台駅前	0.4	構想	2022 年度予定	住宅、店舗、駐車場、歩行者専用道路、広場等	北鈴蘭台駅前再開発㈱	
16	和歌山県和歌山市	友田町四丁目	0.4	完了	2020/2/27	住宅、店舗、病院、駐車場等	四丁目再開発㈱	
17	広島県福山市	東坂町	1.0	完了	2011/2/1	店舗、事務所、住宅、ホテル、駐車場等	福山駅前開発㈱	再々開発（防災街区造成事業→会社施行）
18	熊本県熊本市	板町	3.7	完了	2019/9/1	バスターミナル、店舗、ホテル、公益施設、住宅、保育所、事務所、駐車場等	熊本板町再開発㈱	
19	沖縄県那覇市	モノレール旭橋駅周辺	4.5	完了	2018/9/20	合同庁舎、事務所、店舗、公益施設、バスターミナル、ホテル、住宅、駐車場等	旭橋都市再開発㈱	

区が6地区の合計19地区である。そのうち、直近5年以内の完了または事業中・準備中の地区は12地区と全体の半数以上であり、制度創設から18年余り経過しているが、特に近年になって再開発会社施行を採用する地区が増加しつつあるといえる。

再開発会社施行を採用または検討している地区の特徴を概観すると、比較的権利者数が少ないか、あるいは施行地区内に大規模な土地を所有する法人権利者が主体となり得るかなど、これまでは少数の権利者による事業展開が主であったが、近年ではそれらに加えて、いわゆる再開発ビルの再整備といった、区分所有建物を中心とする隣接土地を取り込んだ地区においても、再開発会社施行が採用または検討されている。

3. 再開発会社施行の制度概要

再開発会社の要件（都市再開発法第2条の2第3項）については以下の通りである。

下記要件の全てに該当する再開発会社は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。

- ①市街地再開発事業の施行を主たる目的とするものであること。
- ②公開会社でないこと。
- ③議決権要件：施行区域内の宅地について所有権または借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。
- ④地積要件：前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有するその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の2/3以上であること。

①の趣旨は、再開発事業以外の事業の失敗等によって再開発事業の施行に影響を与えないようにするためであり、②の趣旨としては、第三者が再開発会社の株主になることを防ぎ、地権者に不利益を与えないようにするためと考えられる。また、③議決権要件と④地積要件は、権利変換期日（管理処分計画の認可公告日）まで満たしていればよい。な

お、制度のより詳細については、全国市街地再開発協会より「再開発会社施行マニュアル（改訂版）」が発刊されているためご参照頂きたい。

4. 組合施行、個人施行との比較

再開発会社施行と組合施行との実務手続き上の大きな違いは、再開発会社施行は出資者＝地権者ではないため、権利保護の手続きとして、規準及び事業計画の変更、権利変換計画（第二種市街地再開発事業の場合は管理処分計画）の認可申請・変更といった重要事項に関して、その都度、権利者の2/3以上の同意が必要な点である。（組合施行の場合、組合総会の決議によって手続きが可能。）これは、再開発会社と地権者の関係において、地権者が出資した場合、地権者の事業への責任はあくまで出資の範囲までで、それ以外に出資者とは別に個人の権利者という立場があるという考え方によるものである。そのため、会社が意思決定したものに対して、権利者として賛成するかどうかは2/3以上の同意要件でとられることとなる。その点、組合施行の場合は、施行者と権利者の立場が同一とした考え方で進むことで公平性を担保しているといえる。

この重要事項に係る2/3以上の同意要件により、再開発会社施行は縦覧型の権利変換を採用している場合でも、権利者の2/3以上の同意が必要であり、これには再開発会社へ出資していない地権者も含まれるため、地権者が多い場合は合意形成やスケジュール管理への負担が大きくなる場合がある。

個人施行との比較では、地権者以外の第三者が施行者として加わることがあり、決定された事業計画や権利変換計画に対し、地権者の同意を取って進んでいく流れなど、事業の進め方は個人施行や自治体施行と共通点が多いといえる。個人施行との大きな違いは、再開発会社施行は権利変換に縦覧型が可能であり、権利者の全員同意（借家人を含む）が必要ない点である。（ただし、権利者の2/3以上の同意は必要。）

組合施行、再開発会社施行、個人施行の主な実務手続きの比較

	組合施行	再開発会社施行	個人施行
施行主体要件	・宅地所有者及び借地権者5人以上が発起し、宅地所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意を得た組合	・市街地再開発事業の施行を主たる目的とし、施行区域内の3分の2以上の面積の宅地の所有者及び借地権者が、過半の議決権を有する株式会社	・宅地所有者及び借地権者、若しくはこれらの同意を得た者
施行可能な市街地再開発事業	・第一種（都市計画事業）	・第一種（都市計画事業） ・第二種（都市計画事業）	・第一種（都市計画事業） ・第一種（非都市計画事業）
定款と規準	・定款を定める	・定款（会社法による会社組織に関する規定）と、規準（事業に関すること）を定める	・規準を定める（一人施行） ・規約を定める（共同施行）
事業計画に関する同意手続	・組合総会の議決（普通決議） ・事業計画の縦覧	・宅地所有者数及び借地権者数それぞれ2/3以上の同意、かつ、同意者の地積合計が全体地積の2/3以上 ・事業計画及び規準の縦覧	・全員同意（借家人も含む）
権利変換計画に関する同意手続	・組合総会の議決（普通決議） ・権利変換計画の縦覧（法110条に基づく全員同意型は除く） ・審査委員の過半数の同意	・宅地所有者数及び借地権者数それぞれ2/3以上の同意、かつ、同意者の地積合計が全体地積の2/3以上必要 ・同左（権利変換計画の縦覧） ・同左（審査員同意）	・全員同意（借家人も含む）
地権者との関係	・施行地区内の地権者はすべて組合員となる	・地権者が出資をすることで株主となるかは任意であり、出資の限度において間接的に責任を負う ・株主ではない地権者は、再開発会社の運営等に関与はできないものの、地権者として同意権を有する	・必ずしも地権者が施行者になる必要なし
管理運営計画の策定及び体制の準備	・管理主体、管理規約等の検討が必要	・事業終了後も管理運営会社や、他の事業主体として再開発会社を存続させることが考えられる（事業終了後は通常の会社法に基づく法人となる）	・管理主体、管理規約等の検討が必要
事業の終了	・総会議決による組合の解散	・都道府県知事の認可（会社の解散規定はない）	・都道府県知事の認可
民間事業者の参画手法	・参加組合員（総会議決） ・特定建築者（原則公募） ・業務代行	・再開発会社への出資 ・特定事業参加者（原則公募） ・特定建築者（原則公募） ・業務代行	・施行者 ・特定建築者（原則公募） ・業務代行

5. 再開発会社施行に期待される点

再開発会社施行のそもそもの制度上のねらい及び期待される点や、各個別事例の報告において再開発会社施行を採用した理由等について、以下の通り紹介する。

（1）民間の資金力・ノウハウの活用

市街地再開発事業の専門家である民間事業者が主導して、事業の企画立案や施行、リスク管理を行うことが可能で、民間事業者の 創意工夫や資金力を最大限に活かして、事業実施の円滑化、迅速化を図ることができる。

（2）意思決定の明確化・事業スピードの迅速化

事業推進上の実務的な事項は、会社の取締役会または株主総会等で決定可能であり、組合の場合の総会、理事会等の各種会合の必要がないため、意思決定を迅速化することができる。組合施行では、理事会等の手続きなどに反対者意見が集まる場合があるが、再開発会社施行では事業に賛同せず出資を行わない場合は株主となることはなく、執行

体制の批判が株主総会等で議論されることは少ないため、権利者が一番関心を寄せる資産継承などの検討に優先して時間を割くことができる。

（3）地権者リスクの限定

組合施行では、地権者全員が強制的に組合員となり、組合員全員が事業リスクを分担するが、再開発会社施行では、会社に出資した者のみが出資の範囲内で責任を負うことになる。そのため、個人権利者の株式数は組織権利者より少なくするなど、個別事情を斟酌して出資度合いをバランスさせることで、事業関与の度合いをコントロールできる。また、法人権利者にとっては、株式会社（再開発会社）は責任や権利が明確で馴染みやすく、事業参画判断がしやすいことが期待される。

（4）資金調達

事業の企画段階から法人格を有する会社を設立するため、資金面からの事業の円滑な推進と、より多くの資金調達方法を可能にしておくという観点において、株式会社化による資金調達力の増大が

期待される。

（５）まちづくりへの展開の可能性

再開発会社は、事業完了すれば施行者としての目的は達成されるが、都市再開発法上は再開発組合のように事業完了時に解散する規定はなく、会社を存続できることになっている。そのため、終了認可後に別事業を営む株式会社として引き続き存続し、施設の保有管理等を行うことができるため、一事業だけでなく周辺地区へ連鎖的に事業が展開可能であり、段階的施行の場合、先の事業で得たノウハウ等を次の事業に活用することができる。

6. 再開発会社施行の実務上の課題や留意点

次に各個別事例の報告等をもとに、再開発会社施行の事業展開が少ない要因として考えられる主たる事項を整理の上、実務的な課題や留意点と、事例に見られる工夫や対応策などについて、以下の通り紹介する。

（１）議決権要件・地積要件について

１）出資者及び出資額

○課題や留意点

- ・出資額は再開発会社の議決権と連動するため、高額出資をする者がいると、特定の人の意思が働きすぎる可能性があり、出資を拒む者が出る可能性がある。
- ・事業に対する意識が低い権利者については、出資という行為自体が心理的ハードルとなり得る。出資の有無というある意味での地権者の仕分けによって地権者に断絶が生まれる可能性があるため、初動期において、組合施行を前提に検討している地区においては再開発会社施行が選択肢としてあがりづらい。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・議決権要件及び地積要件の充足のためには出資額上限を少額かつ一律に設定する等の工夫を行なった。
- ・多数の権利者が存する地区においては、初動期に一旦会社を設立し、その株式を他の権利者に

譲渡する、あるいは増資による追加出資によって出資要件を徐々に満たすといった方策など、資本金を可能な限り低廉にし、権利者の出資し易い環境を整えるなどの配慮が必要である。

○その他（留意点）

- ・第二種事業の場合、賛同地権者から順次用地取得をしていくため、事業への反対者や不同意者が残るため、事業計画変更時における同意要件としての地積要件のクリアが課題となる。

2) 転出者への対応

○課題や留意点

- ・転出者も出資の有無の選択ができるが、零細地権者が多い地区の場合は、税制面の課題（（６）にて後述）から転出予定者にとっては再開発会社へ出資する意義が見出しにくく、面積要件を満たすことが困難になる場合がある。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・議決権要件及び地積要件を満たすため、転出予定者にも出資してもらわないといけない場合があるが、権利変換期日（管理処分計画の認可公告日）まで満たしていればよいと、対応策として、権利変換までは転出予定者にも出資してもらい、逆に権利変換後は地権者の比率を上げるために、転出予定者の株の譲渡や買い取りをする等が考えられる。

（２）権利者対応（情報共有・出資者以外の対応）について

○課題や留意点

- ・事業計画や権利変換（縦覧型でも）に係る事項に関して、出資者ではない権利者も含めて 2/3 以上の同意が必要となるため、権利者合意形成という面においては非迅速となる。
- ・取締役会を中心とする迅速な意思決定が可能な反面、権利者は出資者であっても事業の重要な意思決定に参加できない。
- ・地権者サイドの意見としても、情報量の不足を指摘する声も根強いものがあつた。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・地区内地権者全員による地権者会という組織を立ち上げ、適宜説明会を開催し確実に迅速な合意形成に向けた地権者への情報共有を行った。
- ・「まちづくり協議会」を立ち上げ、権利者を含む床取得者全員が環境デザインや管理運営に関して協議や情報共有を行なう場を設けた。

○その他（要望・意見）

- ・実務者からは、事業計画及び権利変換計画に係る事項における地権者の 2/3 以上の同意要件、再開発会社の地積要件、議決権要件のいずれかの緩和を望む意見もあった。

（３）資金調達、補助金について

1) 必ずしも有利とはいえない資金調達

○課題や留意点

- ・資金調達方法は、事業の内容、地権者の構成・状況、再開発会社の出資者の構成、地方公共団体の関与度、業務代行者の業務範囲等により影響を受けると考えられ、再開発会社による施行が総体的に資金調達面で有利とは必ずしも言い切れない。
- ・（１）で紹介した施行要件充足のために、地権者の出資額を少額に設定すると、事業全体の資金も少額となるため、融資の必要性が高くなる。
- ・再開発会社への融資については、プロジェクトファイナンスとする必要があるが、事例が少なく組合施行以上にリスクが高いと判断され、プロジェクトファイナンスとしての融資が実現できない可能性がある。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・再開発会社の資本力に比して取得する床の規模が大きく資金調達の見通しが困難な状況であったため、特定業務代行者制度を活用し、保留床処分や再開発会社への資金調達について協力を得た。また、特定事業参加者制度とも組み合わせ、安定した事業収支を形成した。

2) 補助金の不確実性

○課題や留意点

- ・会社を設立後であれば、施行主体として準備組

合のように任意組織ではないので、補助金の受け皿や、各種発注主体をどうするか等を考えなくてもよいメリットはあるが、国等の補助金申請においては、再開発会社の施行要件を充足していない段階では認められていない。（認可前の補助金申請は不可。）

- ・地方財政法第 5 条第 5 号の起債要件により、地方公共団体等の出資比率が 50%以上の再開発会社でなければ、補助金に起債を活用することができず、そのために補助金がない可能性がある。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・再開発会社施行を検討するに際しては、市街地再開発事業の初動期から、公共団体等の支援を確認しつつ、資金調達について複数の方法を十分精査検討することが欠かせない。

○その他（要望・意見）

- ・実務者からは、組合施行同様、地方公共団体や全国市街地再開発協会等の債務保証、貸付等支援が望む意見もあった。

（４）民間事業者の事業参画について

○課題や留意点

- ・民間事業者に主体的な事業推進意思がある場合を除き、床取得目的だけであれば、事業責任を負ってまで再開発会社の構成員として参画することを避けることが考えられる。組合施行の参加組合員の方が事業リスクも少なく、単純で好ましいと判断する可能性がある。
- ・最終的な債務リスクを覚悟し、再開発会社を設立して進めようとする民間事業者がいる場合でも、権利変換計画の認可申請時に権利者の 2/3 以上の同意が必要なため、会社を設立する認可申請段階では、将来の権利者同意が不確定であり、事業全体のリスクを負う再開発会社施行の選択は相当な決断を要すると考えられる。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・再開発会社には一定の開発利益を構成員に配当するという形で分配できる等、リスク相応のメリットを明確にする必要がある。

- ・民間事業者が参加しやすいように、再開発会社の事業リスクとバランスのある一定の開発利益が残る方法を組み立てることや、また、権利者にもスキームについて理解を得ることが重要である。
- ・権利者が少なく個人施行が馴染む地区では、SPCによりリスク分離手法と同様に、民間事業者本体とのリスク分離を目的に再開発会社施行を活用するという方法もある。

○その他（留意点）

- ・保留床取得となる特定事業参加者は、原則、公募によって選任する必要があるため、公募の必要がない組合施行の参加組員による事業構築に流れる可能性も考えられる。

（５）再開発会社の目的の限定について

○課題や留意点

- ・定款上の再開発会社の目的は再開発事業の施行とその付帯業務に限定される。
- ・事業中のテナント誘致のための AM 会社や、完了公告前に必要性が生ずる施設建築物の管理運営のための PM 会社等、再開発会社を事業に付帯する種々の業務へと展開させるための会社定款や、付帯業務の扱いについては認可権者への十分な確認が必要である。
- ・施設建築物のうち区分所有建物について、再開発会社が区分所有法に基づく管理者となることで、事業の経緯を踏まえた管理運営方針が行われるため、関係者調整が円滑に進めやすい。その反面、事業段階と運営段階の境界が曖昧となり、権利者の管理運営に対する自主性が生まれにくい懸念がある。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・工区分けされた事業を段階的に施行する場合、再開発会社が先工区の店舗等の保留床を取得し、運営・法定管理者等の業務を行なう立場であったことから、後工区で事業施行中の保留床の運営管理についても、市街地再開発事業に付帯する事業として行うことができた。
- ・当初から再開発会社が保留床を取得し、共有床

の運営会社になることを計画していたことから、認可権者と協議の上、保留床を取得するタイミングの権利変換期日において定款を変更し、不動産管理運営に関する業務の追加が出来た。

○その他（今後の方向性）

- ・保留床の管理運営以外にも、事業中における地域活性化につながるソフト事業や社会実験、地域のエリアマネジメント組織への発展など、再開発会社施行の長所を活かしたより付帯事業への柔軟な事業展開が可能な仕組みづくりが求められる。

（６）租税特別措置法における課税上の特例措置の不適用について

○課題や留意点

- ・再開発会社へ出資した権利者に対しては、法第 91 条補償金、法第 97 条通損補償の支払いにおける租税特例（代替資産の買換え特例又は 5,000 万円の基礎控除）が認められていない。したがって、地区外転出を希望する権利者は、再開発会社への出資への意義を見出すことが難しく、再開発会社の要件充足を阻害する可能性がある。
- ・議決権要件充足のために、会社が転出予定の地権者の所有地を先行買収することも考えられるが、施行認可前の会社が買い取っても地権者に対して租税特例は認められていない。

〔事例等に見られる対応策等〕

- ・国税局と協議の結果、過少床該当者には次の 3 つの条件が確認され特例適用された。
 - ①過少床該当者は株主権限で自己の特例適用に便宜を図るような行為は行えなかった。（過少床の基準を決めるのは株主総会ではなく、審査委員の同意を経た取締役会であるなど）
 - ②都市再開発法の制度上、過少床該当者は自らの意思で転出したものではない。
 - ③譲渡所得等を得る段階で現に株主ではなかった。

○その他（要望・意見）

- ・実務者からは、出資した地権者が地区外に転出した場合の税制特例の排除規定について、見直しを求める意見もあった。

7 再開発会社施行を検討する契機・状況

先に紹介したように、再開発会社施行は実務上の課題も多いが、その制度の特徴から、ある状況下の地区においては活用に利点があると考えられる。そこで、最後に再開発会社施行を検討する契機・状況について、各ケースとその理由について以下のように考察する。

(1) 組合施行の事業化が困難な場合

平成 28 年度の法改正により、共有土地の場合でも、施行地区内の宅地が、借地権の設定がされていない共有宅地のみである場合、一人一人を組合員とみなす法改正がされている。ただし、施行区域が借地権を設定している場合や、共有宅地のみではなく隣地を含む場合は、法改正の適用外であるため、数人の共有をまとめて1と数えることとなり、組合組成要件（5人以上）を満たすことが困難な場合がある。また、組合組成が成立したとしても、共有の場合の意思決定は民法の規定により、共有者の全員同意を必要とするため、組合運営が困難となる場合が考えられる。このような場合において、地権者による出資を主とした再開発会社施行が組合施行の代替として検討されることが考えられる。

(2) 再開発ビルの再整備（再々開発）の場合

直近の事例でも、再開発ビルの再整備（再々開発）に再開発会社施行が多く見受けられるようになってきている。その理由の一つに、従前の再開発ビルに原則型（地上権設定型）権利変換が多いということが考えられる。例えば、権利者が共有土地1筆と共有地上権（それぞれ100人以上）の合計2の場合、組合組成要件（5人以上）を満たすことができず、組合施行が困難となる。再々開発の検討対象となる完了後40年程度経過している地区は地上権設定のある原則型による施行が多く、(1)と同様の理由で、再開発会社施行が検討の俎上に上がるこ

とが考えられる。

また、再々開発の特徴として、世代交代によりかつての権利者がいない場合や、権利者の中でも再整備に対する意識に差がある等、権利関係が複雑化していることが考えられるため、全員が強制的に組合員となる組合施行より、出資というワンクッションを挟み施行主体が再開発会社となる再開発会社施行の方が馴染みやすい場合があるかもしれない。

加えて、再々開発の場合、基本的には従前の再開発事業と同一区域だと、民間ビルの建替えと解釈され、自治体による認可ハードルが高くなることが考えられる。そのため多くの場合、隣地巻き込み型の再々開発となるため、再開発会社施行に可能性を見出そうとするのは一つの流れといえる。

(3) 事業後の再開発会社の展開を考慮する場合

段階的整備を行ったモノレール旭橋駅周辺地区の事例のように、再開発会社は事業の推進以外にも認可権者に確認の上、保留床の管理運営、地域活性化につながるソフト事業や社会実験、地域のエリマネ組織やまちづくり運営組織への発展を検討することができる。また、組合施行は清算が必要だが、再開発会社は利益が出た場合であれば次の事業や、マネジメント等に活用することも可能である。

再開発会社には、再開発事業を契機にエリアのパテンシャルが向上する中で、事業完了後も再開発会社とそのノウハウとネットワークを活かし、地域に関わり続け、周辺エリアの開発企画及びコーディネートに加え、開発デベロッパーの役割を担う主体的立場、または関係調整役としての期待が高まる。近年の再開発事業では持続的な管理運営や周辺エリアへの波及効果等が重要視される。そういった意味では、再開発会社施行は事業を通じて地権者や周辺関係者との関係性も持ちつつ、一定の資本を持つまちづくり主体が生まれる手法といえ、事業完了後の継続的なまちづくりへの関与の可能性を有しているといえる。

再開発会社による市街地再開発は、前述したよ

うな事業実現上の課題もあり、全国で施行または検討されている市街地再開発事業の中で必ずしも主流のものとはいえないが、今後の市街地整備のあり方や市街地再開発事業に求められるニーズに対する一定の可能性を有した手法と考えられる。

今回ご紹介した課題に対する工夫や対応策を始め、今後はより再開発会社施行制度が活用され、実務的な経験が更に蓄積されることにより、安定的かつ合理的な施行が行えるようになることを期待したい。

(注) 本調査研究は、当協会の自主調査研究として実施しています。

市街地再開発研究所

山田 知之

〔編集〕細田 知明
