

## 福山市東桜町市街地再々開発事業の事例について

2010.10.29

株式会社アール・アイ・エー広島支社 滝田憲作

### 福山市

広島県東部に位置する政令中核市

人口:約46万人(2005年国勢調査)

面積:約513km<sup>2</sup>(2005年)

商店年間販売額:1兆5,325億円(2007年)

小売業商店年間販売額:5,410億円(2007年)

工業製品年間出荷額:1兆6,865億円(2006年)

新築着工住宅数:4,084戸(2007年)

年齢3区分別人口比:

14.7%(0~14歳)、65.0%(15~64歳)、19.9%(65歳以上)  
(2005年国勢調査)

#### ■工業

福山市の製造品出荷額は広島市と同規模で中四国地方でも倉敷市に次ぐ2番目の規模。特に昭和36年に立地したJFEスチール西日本製鉄所(旧日本鋼管)は、世界最大規模の製鉄所でもあり、鉄鋼業の活況と伴にフル操業中で福山市の製造品出荷額の大半を占める。

#### ■基幹産業・上場企業

■輸送用機器 常石造船(造船業大手・本社所在地)

■食品 備後漬物(キムチ・漬物製造・本社所在地) 天野実業(フリーズドライ食品・本社所在地) 虎屋本舗(フリーズドライ食品・本社所在地)

■衣服・繊維 カイハラ(デニム製造大手・本社所在地) 自重堂(ワーキングウェア製造・本社所在地) ジーベック(ワークウェア製造・本社所在地) 青山商事(洋服の青山・本社所在地) サンエス(繊維・電子部品製造・本社所在地) タカヤ商事(アパレル製造企画販売・本社所在地) ヤスハラケミカル(化学工業メーカー) ココス信岡(繊維産業・本社所在地) ヒックホーン(被服業・本社所在地)

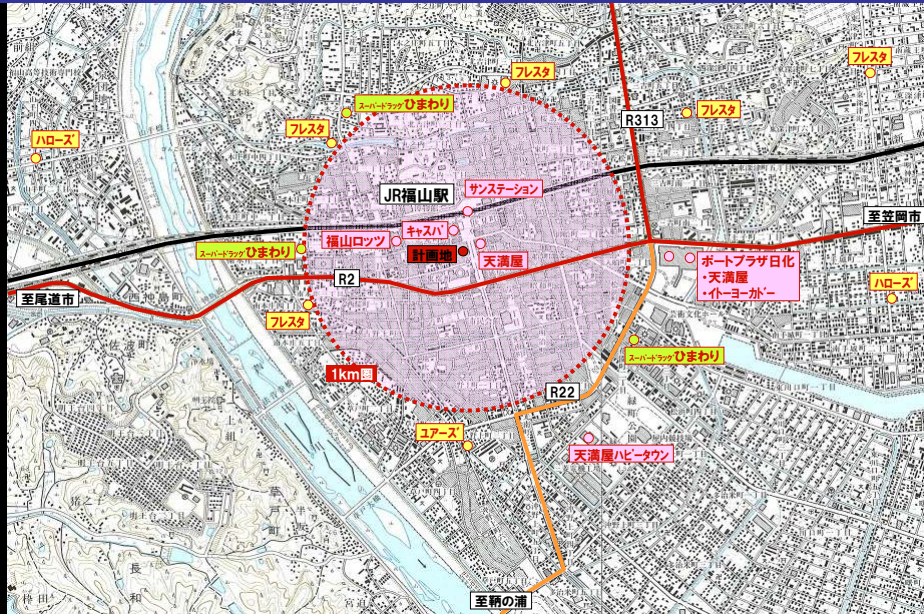
■卸・小売業 ハローズ(食品スーパーチェーン・本社所在地) アシード(自販機・飲料・酒製造・本社所在地)

■運輸・運送業 福山通運(運送業大手・本社所在地)

■その他製造業 エフビコ(食品トレイ製造大手・本社所在地) ホーコス(機械製造・本社所在地) など



# 1. 事業の概要 (1)地区の概要









## 1. 事業の概要 (2)事業の経緯

### 1回目の再開発(防災建築街区造成事業)

施行者:福山繊維ビル株式会社

福山繊維ビル株式会社の沿革(福山繊維ビル定礎より抜粋)

#### 一. 会社設立の趣旨

福山市は広島県東部地区に於ける最大の都市(人口約15万人)であり備南地方の産業交通文化の中心地であると共にこの地方は全国的に有名である備後餅(かすり)を初め近時各種繊維の縫製品の生産が急増し之が年間の取引高は数百億円に達し早くからその取引センターの実施が期待されていた。

偶々(たまたま)福山駅前枢要の地に位した福山市役所並警察署が他へ移転したので此処へビルを建て繊維の卸問屋街を建設し地方産業の興隆と福山市の発展に寄与すべき計画を立案発表したところ各方面より絶大なる賛成を得会社創設に発足した。

#### 二. 会社の設立

繊維ビル建築敷地として昭和34年3月市より同年7月県より総坪1,706坪を一括払下げを受けた。

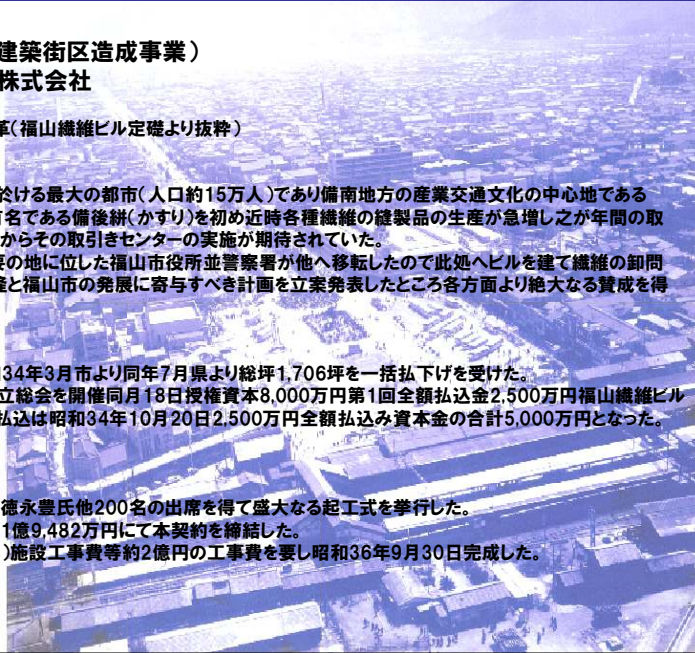
続いて昭和34年6月14日創立総会を開催同年18日授權資本8,000万円第1回全額払込金2,500万円福山繊維ビル株式会社を創立した。第2回払込は昭和34年10月20日2,500万円全額払込み資本金の合計5,000万円となった。

(中略)

昭和35年9月28日福山市長徳永豊氏他200名の出席を得て盛大なる起工式を挙行した。

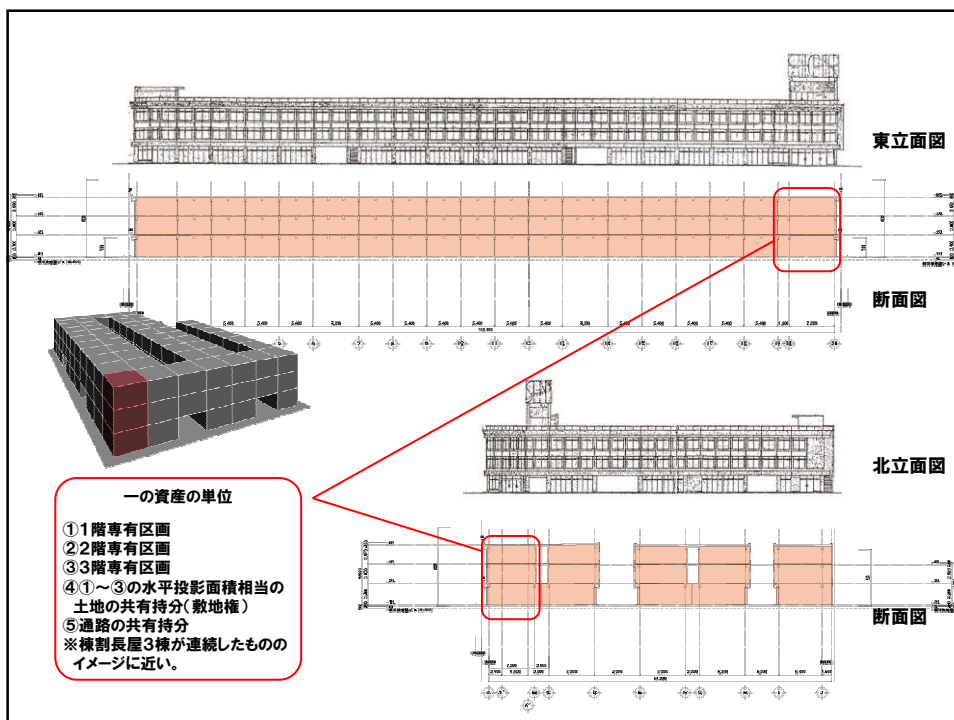
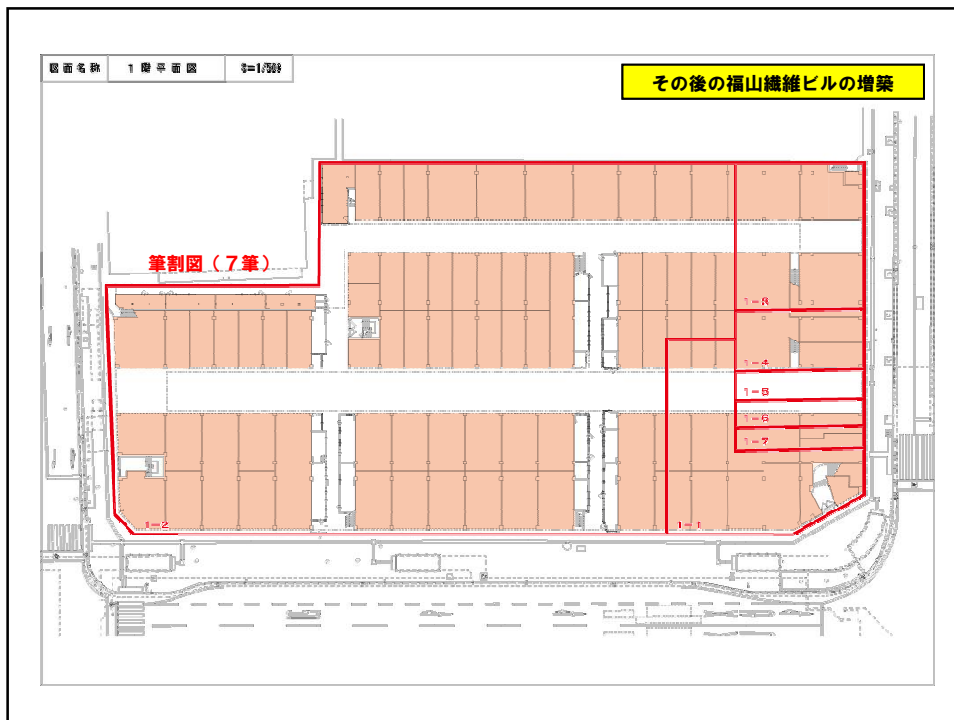
昭和36年3月22日総工事費1億9,482万円にて本契約を締結した。

その後追加工事並瓦斯(ガス)施設工事費等約2億円の工事費を要し昭和36年9月30日完成した。



昭和36年福山繊維ビル竣工当時





## 1. 事業の概要 (2)事業の経緯

### 2回目の再開発(市街地再開発事業)

施行者: 福山駅前開発株式会社

#### 1. 開発の契機

- 権利幅狭化と施設老朽化
- 多種多様な業種・業態が混在する雑居ビル
- 平成2年、消防署からスプリンクラー設置の指導を受けたことから建替えを検討

#### 2. 市街地再開発事業による建替え決定

- 平成4年、管理組合法人の下部組織として「再開発協議会」を設立  
区分所有者及び借家人によって建替えの事業手法を検討する。  
協議会の推進派が執行部として「事業推進委員会」となり、後の地権者法人の設立発起人となる。
- 平成15年、市街地再開発事業の都市計画決定  
当初組合施行を検討していたが再開発会社施行へ方針転換
- 平成16年、福山駅前開発株式会社を設立  
同年、都市再生緊急整備地域の指定
- 平成17年、第一種市街地再開発事業の施行認可

## 1. 事業の概要 (2)事業の経緯

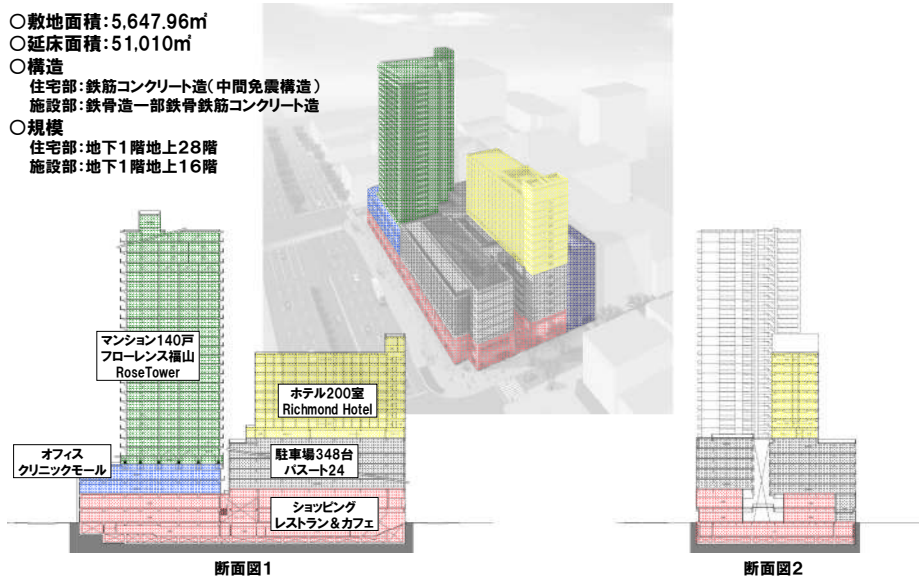
### 事業計画 及び 権利変換計画の概要

- ・関係権利者数  
土地所有者 89名  
建物所有者 4名  
借家人 74名  
担保権者 10名
- ・評価基準日 平成19年 2月23日(第3回)
- ・権利変換計画縦覧日 同年 8月17日～30日(2週間)
- ・権利変換計画認可申請日 同年 10月29日
- ・権利変換計画認可日 同年 12月20日(認可公告日21日)
- ・権利変換期日 同年 12月28日
- ・同意率 人数割合 91% 地積割合 93%
- ・権利変換方式 法第111条地上権非設定型
- ・総事業費 12,410百万円
- ・転出資産(補償費) 1,262百万円
- ・権利変換資産 1,747百万円(残留率58%)
- ・保留床処分金 8,245百万円
- ・一般業務代行者/特定業務代行者 株式会社フジタ
- ・特定事業参加者 章栄不動産株式会社



### 1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要

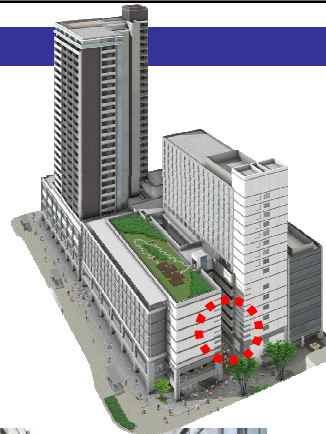
- 敷地面積:5,647.96㎡
- 延床面積:51,010㎡
- 構造  
住宅部:鉄筋コンクリート造(中間免震構造)  
施設部:鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
- 規模  
住宅部:地下1階地上28階  
施設部:地下1階地上16階



### 1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要

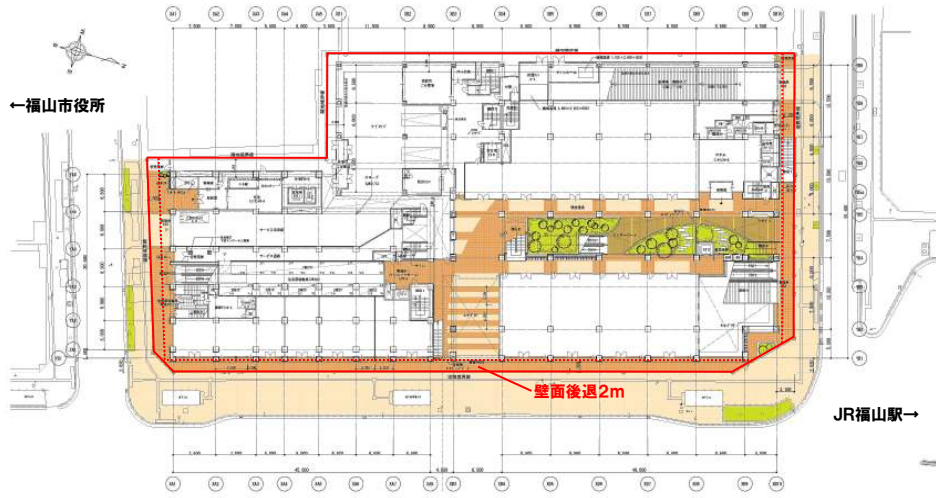


長年市民に愛されてきた福山繊維ビル。その特徴であった路地的空間(中通り)を、新しいビル内に半屋外の通り抜け空間として再構築しています。



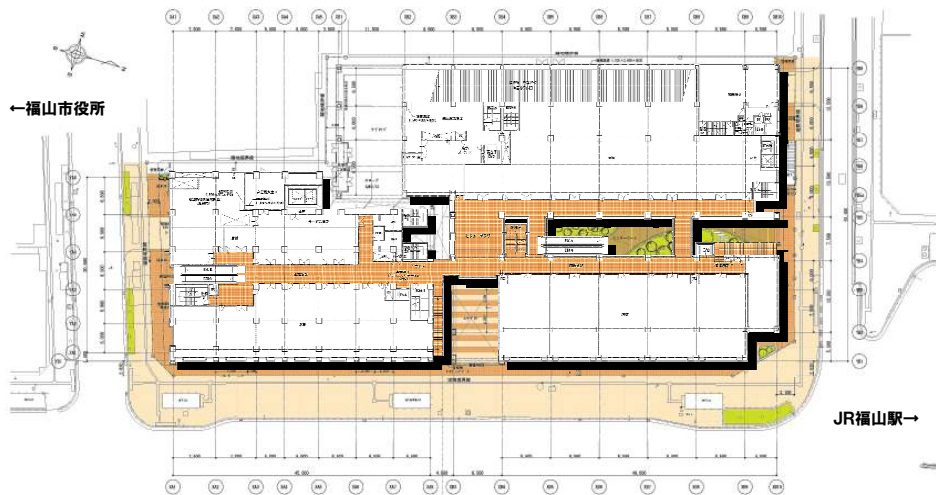
福山繊維ビルの中通り

### 1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要



敷地境界から2mのセットバックを行い、ゆとりを持った歩行者空間を確保しています。

### 1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要



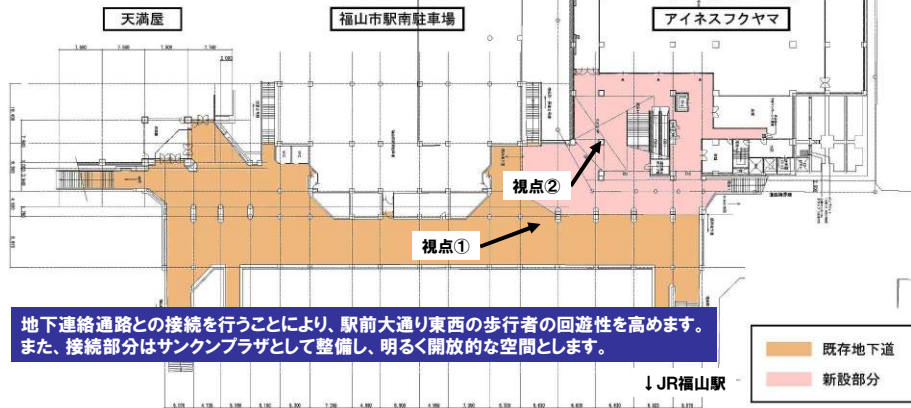
1階レベルでの通り抜け空間+2階レベルでの通り抜け空間  
立体的な商店街

1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要

駅前大通に面してイベント広場を開放し、ビルの外から活気や賑わいを感じられる空間としています。



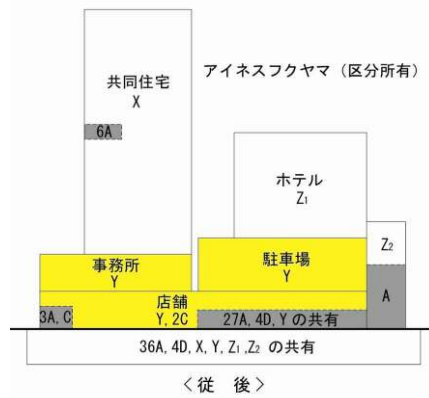
1. 事業の概要 (3)施設建築物の概要



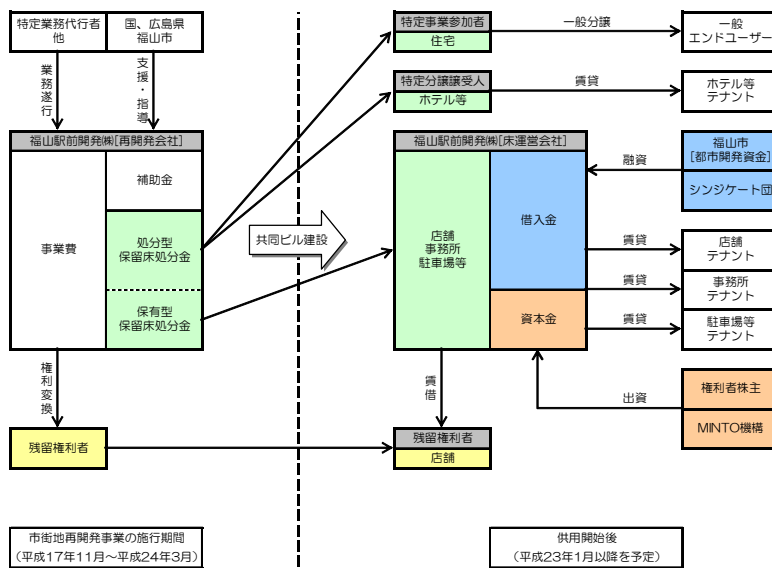
地下連絡通路との接続を行うことにより、駅前大通り東西の歩行者の回遊性を高めます。また、接続部分はサンクンプラザとして整備し、明るく開放的な空間とします。

## 1. 事業の概要 (4)事業スキーム

- 凡例
- A: 土地所有者
  - B: 借地権者
  - C: 借家権者
  - D: 建物所有者
  - X: 特定事業参加者
  - Y: 施行者(管理法人)
  - Z: 特定分譲譲受人



## 1. 事業の概要 (4)事業スキーム



## 2. 再々開発の諸問題 (1) 施行区域要件

(第一種市街地再開発事業の施行区域)  
法第3条第1項第三号  
当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。

### ■土地の利用状況が著しく不健全とは？

この条文から、  
一度、再開発が実施された区域は、公共施設が整備され、土地が一筆共有となっているため、土地の利用状況が著しく不健全とは言い難く、周辺の土地利用が不健全な宅地を含めなければ、再々開発の区域とすることはできないのではないか、という見解があった。

これに対して、平成22年4月8日付事務連絡『市街地再開発事業等を実施済みの地区における市街地再開発事業等の施行について』が出され、…個別の状況により「当該区域内に十分な公共施設がないこと」及び「当該区域内の土地の利用が細分されていること」以外で、「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまる場合があると考えられる…と明文化された。

## 2. 再々開発の諸問題 (1) 施行区域要件

そもそも土地利用とは何か、土地の立体利用阻害率の参考として規定されている『土地の立体利用率及びその阻害率について』より抜粋要約すると次のとおり。

- ・市街地における土地利用は、**建物利用が普遍的**
- ・建物の最有効用途及びその建物の最有効階層がどれほどかによって価値が判定される。
- ・建物以外を想定した上空利用や地下利用（その他の利用）については、建物の利用価値に比べて小さく、潜在的（実現の確率が小さい）である。

つまり、ここでの土地利用とは、普遍的な要素である建物利用が、どの程度利用可能な状況にあるかを客観的に示すであり、法文の土地の細分とは、個別開発に伴いペンシルビルが濫立することを不健全さの分かりやすい例として示してあるものと考えられる。

本地区の場合は、次の3点において建物利用としての土地の利用状況が不健全となっていたものと考えられる。

- ①権利関係が複雑で、物理的な制約が多いことから空室率が6割と極めて高く防犯上の問題があった。
- ②既に老朽化し耐震性が乏しく、消防用設備の未整備という防災上の問題があった。
- ③市の顔となるべき駅前地区に立地しながら、更新不能の雑居ビルとなっており都市景観上の問題があった。

## 2. 再々開発の諸問題 (2)事業の意思決定

本地区は、平成14年の都市再開発法の改正を受けて、組合施行から再開発会社施行へ方針転換することになったが、組合施行の場合、集団意思決定についての問題を整理する必要がある。

- 組合施行から再開発会社施行へ方針転換  
主たる理由： 施行者から床運営会社への円滑な移行  
組合施行による意思決定の難しさ
- ・ 組合施行の場合  
一筆共有では、地権者は全員で1人の組合員とみなされ、  
矛盾しない1つの意思決定が原則となり集団意思決定の方法が問題になる。
- ・ 再開発会社施行の場合  
事業の執行部は取締役会、  
地権者は、事業計画や権利変換計画の同意権限を持つが、  
事業の意思決定に直接的には参加しない。  
なお、株主の議決権は、権利割合ではなく出資割合であるため、  
株主総会は、会社法で定める最小限の決裁機関として組織設計を行った。  
一方で、任意組織である再開発協議会を活用して、再開発事業に対する  
関係権利者の意思の反映を図ってきた。

## 2. 再々開発の諸問題 (3)区分所有法との関係整理

再々開発は、区分所有建物であるため、区分所有法の規定が適用される。  
このため、共有財産の処分や残余財産の分配方法等について  
区分所有法と都市再開発法の適用を整理する必要がある。

- 既存建物の取壊し権限  
区分所有建物を解体することは、共有財産の処分にあたり、民法の規定によれば区分所有者全員の同意が必要になる。区分所有法の建替え決議は、民法の規定について、優先する特別法によって緩和され5分の4以上の特別決議で可能になったもの。  
これに対して、都市再開発法の権利変換手続は、地権者の一定の同意を前提とする認可によって行政から施行権能を与えられ、権利変換期日に所有権が施行者に帰属することで既存建物の取り壊しが可能となったものであり、共有者当事者間の取り決めとは位置付けが異なる。
- 残余財産の分配と団体の解散  
権利変換期日において、管理組合を構成する区分所有者は施行者一人となる。  
管理組合の残余財産は、管理を目的とする団体の資産であったため、権利変換期日の前日の区分所有者に分配することにした。  
また、本地区は、管理組合が法人成りしていたが、既存建物の存続中は区分所有を解消しない限り管理組合が成立するため消滅による当然解散とした。

## 2. 再々開発の諸問題 (4)区分所有建物の補償の考え方

区分所有建物は、理論上移転による補償ができないため、買取補償となる。  
また、区分所有建物の土地は、条件により建付地評価が可能とされている。

### ■建物の買取補償

一般に、戸建の木造家屋等の補償を考える場合、建物を移転して再建築するのに要する費用を法第97条の通損補償として補償する。

本地区における建物は、専有部分の一室とこれに付随する共用部分の持分相当を分離して移転するようなことはできないため、**法第91条**の資産の**買取補償**として補償した。これに関連して、権利変換期日を年末に設定し、固定資産税の精算は不要とした。

### ■土地の建付地評価

一方、区分所有建物が存在する土地については、

「区分所有建物の老朽化が著しいにもかかわらず

建替計画が具体化していないこと、

建物と敷地の関係が不適合であるとみとめられること、

付近の土地利用からみて有効な利用と認められない等により、

土地価格に減価が生じていると認められるときは、適性に減価補正する」

とされている（区分所有建物敷地取得補償実施要領）。

本地区は、この**建付地評価**を採用した。

## 3. 再開発会社の施行について (1)税制の留意点

再開発会社施行の場合、市街地再開発組合とは税制が大きく異なる。

### ■租税特別措置法の適用除外

再開発会社施行は、地権者による一定割合の出資が規定されているが、金銭給付を申し出た地権者が再開発会社に出資していた場合、事業推進の立場で自らの資産を買い取らせ租税特別措置法の対象とすることが、やむを得ず転出することになった地権者を救済するための租税特別措置法の趣旨と矛盾するため、譲渡所得税（法人税）の優遇措置を受けることはできないものとされている。但し、過小床該当の場合は、地区の状況により租税特別措置法の適用となる場合がある（国税協議事項）。

### ■再開発会社は法人税法の公益法人等に該当しない

事業費は、企業会計原則に基づき経理し、保留床処分は収益事業となる。取得資産と棚卸資産が混在する場合、これらを区分しなければならない。本地区の場合、権利変換期日の属する年度において土地を決算し、建物の完成年度において建物を決算することになった（国税協議事項）。

### ■再開発会社は消費税法の公益法人等に該当しない

消費税の還付計算において特定収入の調整計算が適用されないため、課税事業者となって仕入控除税額の還付を受けた場合、補助金に対応する仕入控除税額相当の返還手続を要する。

### 3. 再開発会社の施行について (2) 施行者による保留床取得

再開発会社は、事業が終了しても解散することを規定していない。  
このため、自ら保留床を取得することが可能である。

#### ■ 資金調達の手法

##### ・ 再開発会社に対する都市開発資金

再開発会社の管理処分にあつては費用に対して保留床管理法人と同様のものとされている。また、再開発会社や株主が出資して別に設立した保留床管理法人も対象として拡充されている。

(平成17年10月24日付『民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)』より抜粋要約)

##### ・ 再開発会社に対するまち再生出資

再開発会社に対する民間都市開発推進機構からの出資が実行されている。

再開発会社は、床運営部門としてこれら資金調達を行い、事業施行部門の資金調達として活用することになった。

#### ■ 代替家主の活用

家主が転出した場合に、当該家主の借家人が借家権消滅希望申出書を出していない場合、施行者が代替家主となる制度があるが、施行者が事業の終了によって解散する場合、借家人付の保留床の処分が問題となる。

本地区においては、施行者が存続するため、代替家主によって借家人を引き受けている。









■マンション部分18階から南側眺望(平成22年5月)



■南側工事写真(平成22年10月)

