

# 東岸和田駅東地区防災街区整備事業の 取り組みと課題について

—市街地再開発事業から防災街区整備事業への切り替え事例—

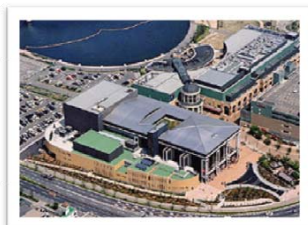


(株) 都市問題経営研究所  
村上 顕生

## 1. 東岸和田駅東地区の概況

### ① 岸和田市の概況

- ・ 岸和田市は、岸和田藩の城下町を中心に発展してきた泉州地域の中心都市
- ・ 人口約20万3千人、「岸和田だんじり祭り」で有名



## ②地区の概況

- 都市基盤が未整備
  - ・駅前広場、道路が未整備
- 無秩序に市街地が形成
  - ・木造老朽家屋が密集
  - ・未接道、不整形な宅地があり有効な土地利用が困難
- 再開発事業の停滞に伴う諸問題
  - ・長期にわたる都市計画制限により建物が更新されない
  - ・道路、下水道が未整備
- 厳しい商業立地
  - ・近隣に大型商業施設が立地
  - ・近接する国道に商業施設が集積
- 災害に強いまちづくりの必要性
  - ・『災害に強いすまいとまちづくり促進区域』に指定



従前の航空写真

## ③地区の概況

- 駅前広場が未整備



- 歩行者と車が混在



- 駅前通りが狭く一方通行



- 老朽木造家屋が密集



## 2.防災街区整備事業へ切り替えた背景

### ①市街地再開発事業の頓挫

- 昭和63年 東岸和田駅前地区市街地再開発準備組合設立
- 昭和64年 事業協力者の参画
- 平成5年 市街地再開発事業の都市計画決定
- 平成6年 百貨店から出店辞退申し出

その後、住宅・店舗の床需要に限られる中、事業スキームが再構築できず停滞する

- 平成17年 準備組合を取り巻く環境は厳しく、事業化を断念せざるを得ない状況に…
- ①事業協力者の撤退による、派遣事務局員の撤退、活動資金が枯渇
  - ②分割施行案を検討するが新たな事業協力者の参画が得られない。

東岸和田駅前地区市街地再開発事業の概要



#### ○高度利用地区

最高容積率650% 最低容積率300%  
建ぺい率 50%  
建築面積の最低限度 500㎡

#### ○第一種市街地再開発事業

用途/百貨店・マンション (470戸)  
駐車場  
階高/商業棟 地上7階地下2階  
住宅棟 地上43階地下2階  
延床面積/約146,200㎡  
容積率 /約650%

### ②防災街区整備事業への切り替えの契機

デベロッパーからの事業提案 (H17.7)  
**『定期借地事業による土地活用事業と  
マンション開発事業の提案』**

#### ●デベロッパー提案の長所

- ・施行区域全体の一体開発であること
- ・保留床処分リスクや賃貸経営リスクが低い
- ・不動産運用者は長期安定した運用ができる

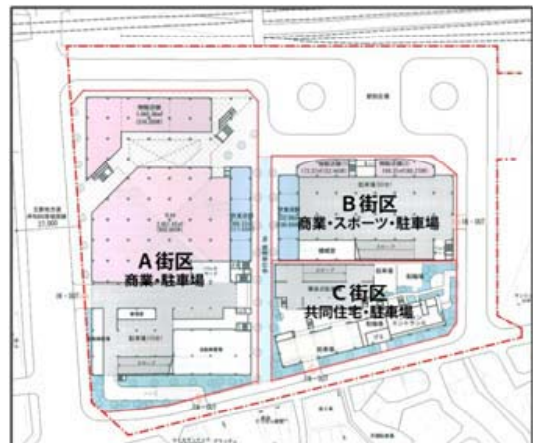
#### ●デベロッパー提案の課題

- ・1haの定期借地用地の集約 (A街区)  
→不動産運用地権者の定借条件の承諾  
→土地土地権変の実現 (再開では全員同意が要)
- ・事業スキームの構築 (B街区)

#### ●デベロッパー提案を基に事業枠組みを検討

- ・定期借地用地の集約について検証 (A街区)  
→最後の機会であり取り組む旨の地権者意向を確認
- ・全員同意によらない土地土地権変の検討  
→防災街区整備事業への切り替え
- ・事業スキームの構築 (B街区)  
→シニアマンションデベロッパーの参画

デベロッパー提案



街区	用途	階数	延床面積 (㎡)	容積率
A	商業・駐車場	2	17,900	135%
B	商業・スポーツ 駐車場	4	10,400	220%
C	共同住宅 130戸	14	9,900	300%

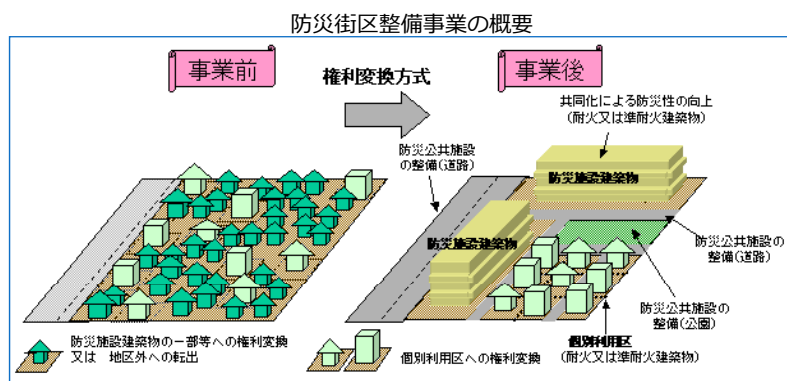
## (参考) 防災街区整備事業とは

### ○市街地再開発事業に準じた事業手法

- ・ 公共施設整備および不燃化された防災施設建築物を一体的に整備
- ・ 権利変換手法による（権利変換期日において権利変換計画書に基づいて従前・従後の権利が変換される）
- ・ 事業の手続きも市街地再開発事業に準じている

### ○市街地再開発事業との相違点

- ・ 事業目的が、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が主な目的となり、高度利用を目的しない
- ・ 市街地再開発事業の権利変換手法を基本とし、より柔軟な対応を可能とする「土地から土地への権利変換」が認められている（市街地再開発事業では全員同意が必要、防災街区整備事業では必ずしも全員同意によらない）

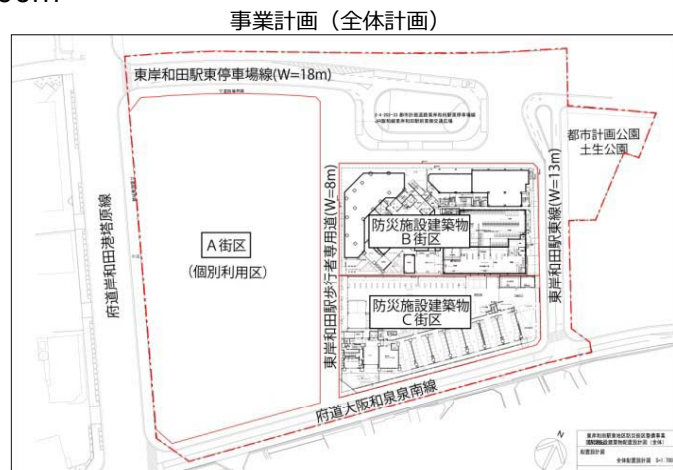


## ③事業組合設立までの経過

- |         |  |
|---------|--|
| H17.07. | デベロッパーから事業提案を受ける                                   |
| 11.     | 防災街区整備事業に事業手法を変更<br>市街地再開発事業準備組合→防災街区整備事業準備組合に名称変更 |
| H18.01. | 都市計画案の公告・縦覧  |
| 06.     | 新事業協力者を決定  |
| 08.     | 防災街区整備事業の都市計画決定<br>施行地区の公告・未登記借地権の申告               |
| 11.     | C街区マンションデベロッパー、B街区シニアマンションデベロッパー<br>と事業参加協定締結      |
| 12.     | 東岸和田駅東地区防災街区整備事業組合の設立認可申請                          |
| H19.02. | 東岸和田駅東地区防災街区整備事業組合の設立                              |

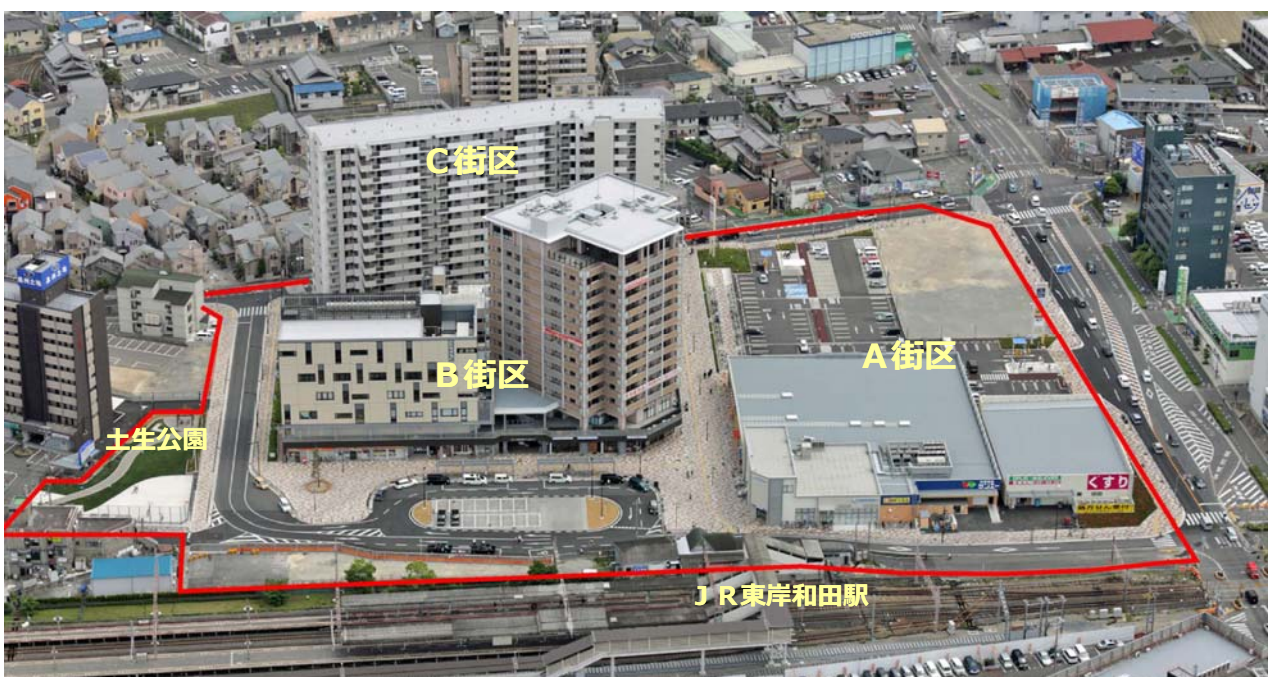
### 3.事業の概要

- ①事業の名称 東岸和田駅東地区防災街区整備事業
- ②施行者名称 東岸和田駅東地区防災街区整備事業組合
- ③施行地区面積 約2.9ha
- ④防災施設建築物の設計概要 B街区：リハーブ  
C街区：プレミスト東岸和田駅前スイートスクエア
- ⑤個別利用区内の宅地の設計概要 約10,700㎡
- ⑥公共施設の概要 (別紙のとおり)
- ⑦資金計画 (別紙のとおり)
- ⑧関連事業 (別紙のとおり)



#### ●まちづくりの目標

道路、駅前広場、防災公園などの都市基盤整備、不燃化建築物群の建設による街区の不燃化に加え、電線共同溝による無電柱化などの高質な道路空間の整備を図り、良好な都市景観形成に配慮した『買い物や通院、行政サービス、文化交流機能が揃った子供から高齢者までの多様な世代の人々が、「便利」で「安全」「安心」なすまいや暮らしができる防災性能の高いまちづくり』をめざします。



## ●防災施設建築物（B街区）の概要

- 1) 計画概要
  - ・店舗業務、クリニックモール（1～2F）
  - ・東岸和田市民センター（3～5F）  
（サービスセンター、公民館、図書館、集会室）
  - ・高齢者分譲マンション（100戸）
- 2) 街区面積：約4,000㎡
- 3) 構造規模：RC造一部S造 13階建
- 4) 延床面積：約16,500㎡
- 5) 容積率：約300%



## ●防災施設建築物（C街区）の概要

- 1) 計画概要：分譲マンション（130戸）
- 2) 街区面積：約3,500㎡
- 3) 構造規模：RC造 14階建
- 4) 延床面積：14,800㎡
- 5) 容積率：約320%



## ●個別利用区の宅地の概要

- 1) 計画概要：土地へ権利変換し共同して民間事業者が定期借地させる希望する権利者のために個別利用区を設定する  
事業組合は敷地の整地整序まで行い、民間事業者が地権者より定期借地し、商業施設を建設・運営する
- 2) 街区面積：約10,700㎡



## ●公共施設の概要



駅前広場（約5,000㎡）



歩行者専用道路

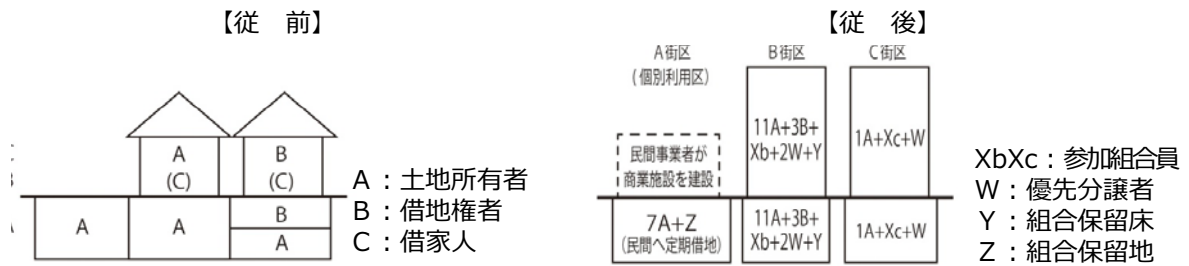


土生公園

## ⑨権利変換方式

- 防災施設建築敷地；地上権非設定型
- 個別利用区内の宅地；全員同意型

## ⑩権利変換モデル



## ⑪権利者数

	土地所有者	借地権者	借家人
従 前	44名	11名	55名
防災施設建築物へ権利変換	11名	3名	借家継続2名
個別利用区内の宅地、使用収益権へ権利変換	7名	-	-
地区外転出	31名	8名	43名

上記の他、権利変換計画書に記載されない指定宅地上に記載されない建物所有者：2名  
 同上の建築物の借家人(地区外転出)：10名

# 4.東岸和田駅東地区における防災街区整備事業の 手続きと課題について

## ①施行地区の区域要件

防災街区整備事業	市街地再開発事業
①特定防災街区整備地区 又は防災街区整備地区計画の区域内	①高度利用地区、都市再生特別地区 又は特定地区計画等区域内
②耐火建築物、準耐火建築物の延床面積の割合が全体の概ね1/3以下	②耐火建築物の割合が建築面積で全体の概ね1/3以下 又は耐火建築物の敷地面積の割合が宅地面積の概ね1/3以下
③接道等、建築基準法の規定に該当しない建物数又は建築面積の合計の1/2以上	③土地が細分化などで土地の利用状況が不健全
④土地が細分化などで土地の利用状況が不健全	④土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献
⑤防災街区とすることが、特定防災機能の効果的な確保に貢献	

## ②都市計画

- 東岸和田駅東地区では、市街地再開発事業から防災街区整備事業への変更に伴い、次のとおり都市計画の変更を行った。

《変更前》	《変更後》
高度利用地区	同左の廃止
市街地再開発事業	同左の廃止
都市計画駐車場	同左の廃止（※1）
都市計画道路	同左の一部変更（※2）
—	特定防災街区整備地区の決定
—	防災街区整備事業の決定

※1 地下駐輪場の廃止

※2 J R 阪和線の高架化工事に伴い、施行地区周辺の都市計画道路網の見直しによる変更

## 1) 特定防災街区整備地区

### ○都市計画に定める事項

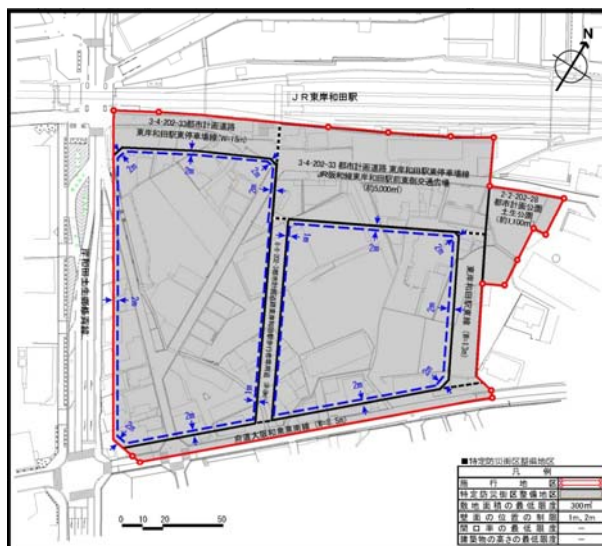
- 敷地面積の最低限度（必須）
- 壁面の位置制限（任意）
- 間口率の最低限度（任意）
- 建築物の高さの制限（任意）

東岸和田駅東地区では、右表のとおり、決めました。

特定防災街区整備地区の決定

種 類	面積	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	建築物の高さの最低限度
特定防災街区整備地区 (東岸和田駅東地区)	約 2.9 ha	300.0㎡	-	-

位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり





## 2) 防災街区整備事業

### ○都市計画に定める事項

- ・事業の種類、名称および施行区域、区域面積
- ・防災施設建築物の整備に関する計画は、構造、高さ、配列等  
→用途、容積、建築面積、そのほか防災

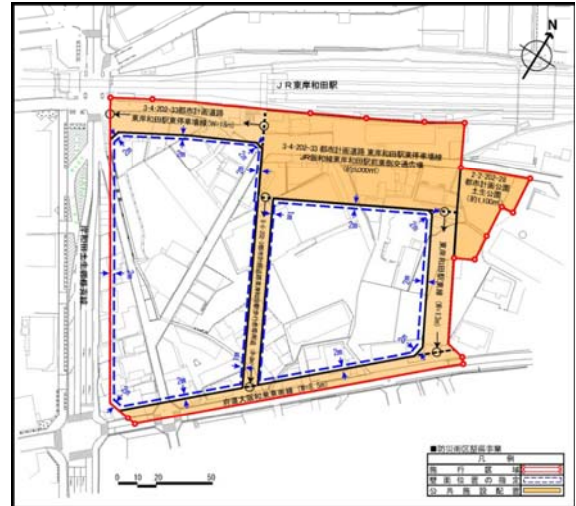
施設建築敷地の整備に関する計画は、都市計画への記載が要求されない。  
(密集法第120条)

- ・東岸和田駅東地区では、下表のとおり決めました。

東岸和田駅東地区防災街区整備事業の決定

名称		東岸和田駅東地区防災街区整備事業				
面積		約2.9ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・4・202-33号	東岸和田駅東停車場	18m	約80m	都市計画道路
	幹線街路	大阪和泉南線	8.5m (12.5m)	約150m	府道 ( )内は全幅員	東岸和田駅前東側交通広場 面積約5,000㎡
	区画街路	東岸和田駅東線	13m	約80m	市道	
	特殊街路	8・6・202-3号	東岸和田駅 歩行者専用道	8m	約100m	都市計画道路
公 園 及 緑 地	種別	名称	面積			備考
	街区公園	2・2・202-28号 土生公園	約0.11ha			都市計画公園
	下水道	南都大阪都市計画南大阪湾岸北側流域下水道の処理区域内				
その他の公共施設						
防災建築物の整備に関する計画		防災施設建築物は耐火建築物とする。				

「施行区域及び公共施設の配置は計画図表示のとおり」



## ③定款・事業計画

- ・定款は密集法第134条、同規則第46条の規定の各事項を定める。
- ・再開発組合の定款と変わらない。

### ※防災街区整備事業の特有な事項

→個別利用区内の宅地へ権利変換の申し出にかかる基準面積を定める

- ・事業計画は市街地再開発事業と変わらない。

### ※防災街区整備事業の特有な事項

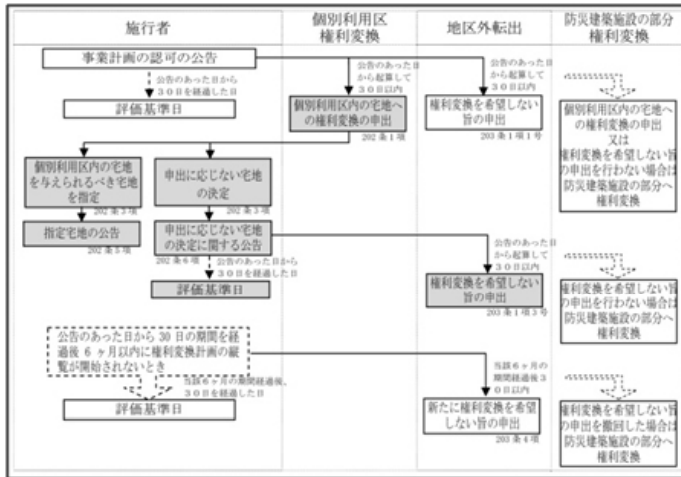
→個別利用区の宅地の設計概要を定める

※当地区では個別利用区内の宅地は、事業用定期借地を希望する地権者のみに権利変換して頂く必要があるため、その旨を事業計画に記載した。

#### ④権利変換

##### 1)防災街区整備事業の権利変換

個別利用区内の宅地への権利変換申し出フロー



##### ○再開発ビルの床への権利変換

- ・「権利変換を希望しない旨の申出」、「個別利用区内の宅地への権利変換の申出」をされない場合

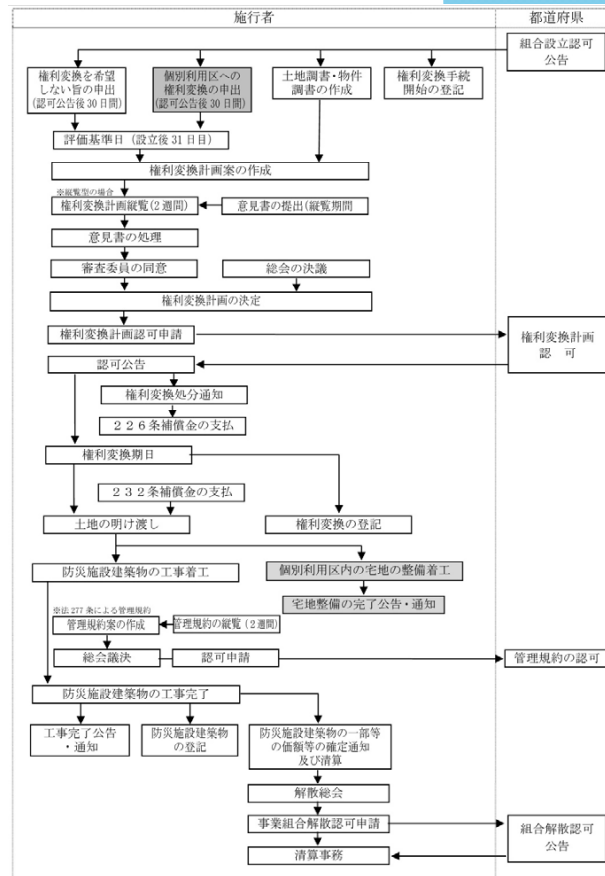
##### ○地区外転出

- ・「権利変換を希望しない旨の申出」による

##### ○個別利用区内の宅地への権利変換

- ・「個別利用区内の宅地への権利変換の申出」による
- ・申し出の宅地に使用収益権者がいる場合には、共同で申出が必要
- ・申し出の宅地上に建物がある場合には、建物所有者の同意が必要
- ・上記の建物に借家権者がいる場合には、借家権者の同意が必要

防災街区整備事業の権利変換手続きフロー

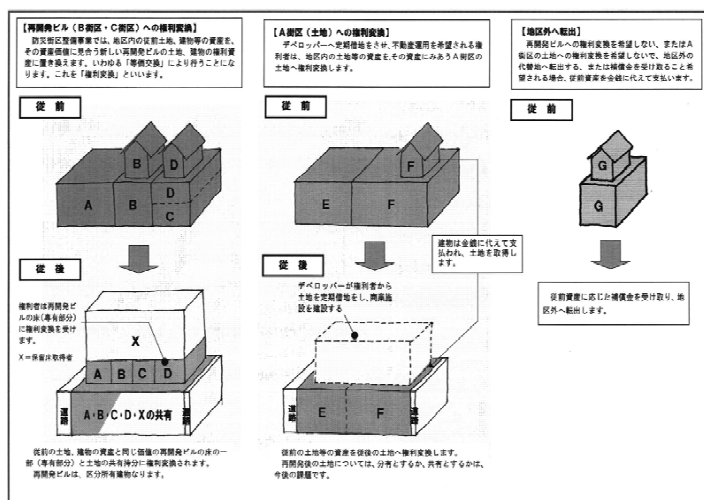


部分が防災街区整備事業特有の手続き

## 2)東岸和田駅東地区における土地権利変換の取り扱い

### ○不動産運用地権者の権利変換

- ・従前土地は、従後の個別利用区内の宅地へ権利変換
- ・従前建物は、建物補償金をもって、従後の個別利用区内の宅地を買い増し。(事業用資産の買い換え)
- ・権利変換計画書上の建物補償による土地の取得は、優先分譲として取り扱った。
- ・指定宅地上の地権者の全員同意による権利変換のため、上記土地の取得にあたっては、地権者が原始取得することとした。(密集法第210条4項)



## 3) 権利変換を進める上で生じた諸課題について

### ●個別利用区内の宅地への権利変換の申出について

- ・申出をされれば、密集法の規定から施行者は受け入れざるを得ない。
- ・個別利用区内の宅地を設ける場合には、必要となる宅地規模を十分に把握しておく必要がある

### ●個別利用区内の宅地の配置設計について

- ・20年後定期借地終了後をふまえ、個別宅地として配置
- ・宅地配置には、照応の原則を適用除外とするため、個別利用宅地の全員同意の権利変換方式とした

### ●借家権者の権利変換手続きについて

- ・家主が再開発ビルに権利変換する場合、市街地再開発事業と同様の権利変換手続き（家主の床で借家継続するか、地区外転出をする）
- ・地家主が土地へ権利変換する場合、借家権者の同意が必要

### ●指定宅地上の建物補償に対する税務の取り扱い

- ・税務当局と協議の結果、「収用の特例」適用となった

### ●定期借地事業について

- ・個別利用区内の宅地の引き渡し後、地権者とデベロッパーとの間で事業用定期借地権設定契約、ならびに公正証書を作成