

研究指導 石光 真 教授

# 市街地再開発事業の経済効果の推移 ～ビッグアイと他事業との比較を通じて～

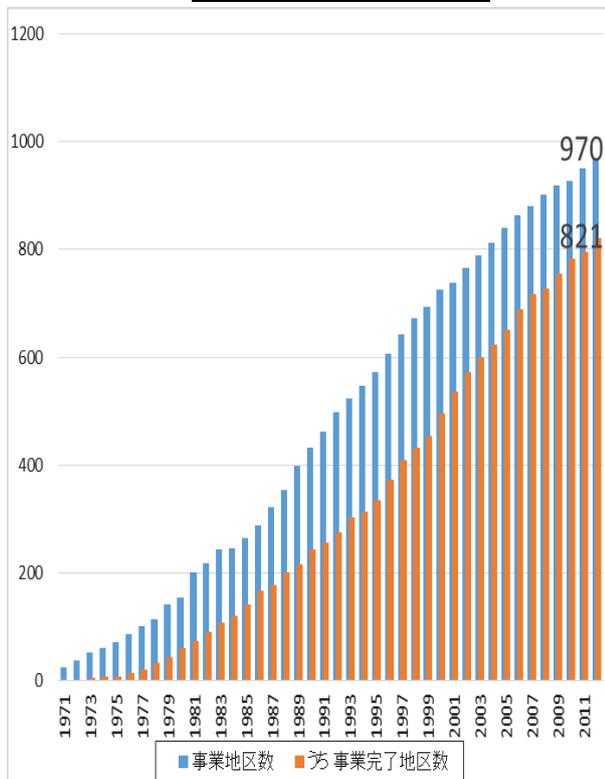
阿部 真侑

## 1. はじめに

都市の更新・再開発を行う上で市街地再開発事業が存在する。市街地再開発事業は2012年現在、970地区実施しており、そのうち821地区が完了している。年々実施地区数は増加している。しかし1985年から1989年の規制緩和や民活ブームに乗って各地で事業が展開されたことで増加率は高いが、それ以降増加率はそれほど著しくはない状況だ。また、事業地区数と事業完了地区数の差も縮まってきている。

本研究の目的は年々実施地区数の増加率が低減している市街地再開発事業の経済効果は今後増加していくのか、どのような事業の経済効果が大きく、都市を更新していくのかを他県の事業と比較して考察していくことである。

図1: 市街地再開発事業の実施地区数の推移  
(平成24年3月31日現在)



出典:[1]より著者作成

## 2. 市街地再開発事業とは

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区で細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園等の公共整備を行うことで土地の高度利用と都市の更新を図る。

「市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としている。」<sup>[2]</sup>

## 3. 事業の仕組み

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仕組みとなっている。現在の資産は再開発ビルの床(権利床)に等価で置き換わり、ビルの建設費用は交付金や土地の高度利用で生み出した床(保留床)を売却し賄うことができる<sup>[2]</sup>。

## 4. 第一種市街地再開発事業

権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する権利変換方式を用いる<sup>[3]</sup>。

## 5. 第二種市街地再開発事業

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が回収又は収容し、買収または収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える管理処分方式を用いている<sup>[3]</sup>。

## 6. 三つの事業の比較

次に全て市が施行者となっている郡山市の郡山駅西口第一種市街地再開発事業と仙台市の仙台市北部第一南地区第二種市街地再開発事業と青森市の青森駅前地区市街地再開発事業を比較して経済効果の違いを考察する。

<sup>1</sup> 都市再開発法第1条

### 6.1. 郡山駅西口第一種市街地再開発事業(ビッグアイ)

#### 6.1.1. 事業の概要

この事業で建てられたものがビッグアイである。ビッグアイは1975年に再開発事業の都市計画が決定され、2001年に公共施設・施設建築物工事が竣工し、オープンした。表1がビッグアイの事業概要である[4]。

表1:ビッグアイの事業概要

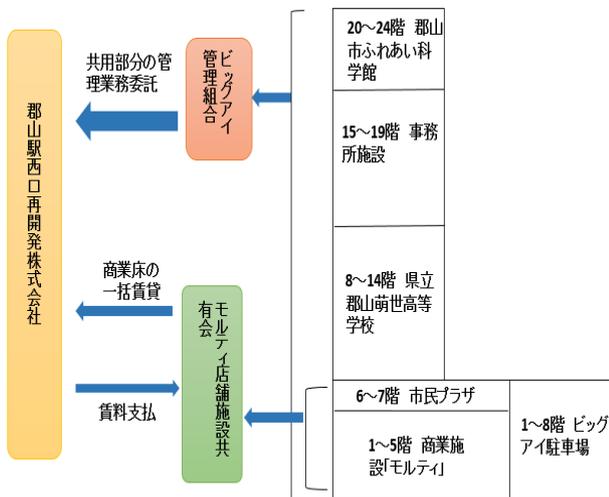
事業名	郡山駅西口第一種市街地再開発事業
施行者	郡山市
所在地	郡山市駅前二丁目
総事業費	約339億円
補助金	約189億円
[内訳]	国費:約84億円, 県費:約4億円, 市費:約101億円

出典：[4]より著者作成

#### 6.1.2. ビッグアイの管理・運営

ビッグアイの管理運営は図3のようになっている。郡山駅西口再開発株式会社がビッグアイ管理組合の運営業務を委託している。また、商業施設「モルティ」の運営も行っている。比較的シンプルな運営構造となっている[4]。

図3:ビッグアイの管理・運営



出典:[4]より著者作成

### 6.2. 仙台駅北部第一南地区第二種市街地再開発事業(アエル)

#### 6.2.1. 事業概要

この事業で建てられたものがアエルである。アエルは1984年に再開発基本計画が策定され、1998年にオープンした。2010年に未処分保留床(駐車

場)を約2億7000万円で譲渡した[5]。

表2:アエルの事業概要

事業名	仙台駅北部第一南地区第二種市街地再開発事業
施行者	仙台市
所在地	青葉区中央一丁目3番地
総事業費	約746.4億円
補助金	約234億円

出典:[5]より著者作成

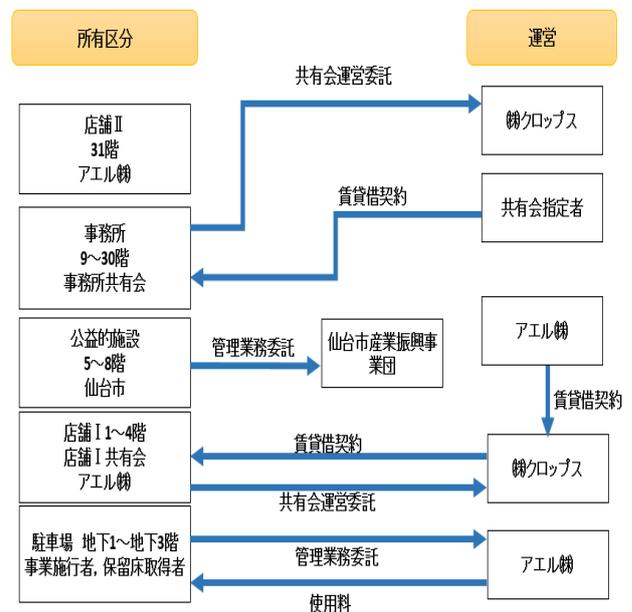
#### 6.2.2. アエルの管理・運営

株式会社クロップスは管理者として施設全体の管理を行うとともに店舗Ⅰの共有床を共有会から一括して借り上げその運営を行っている。

アエル株式会社はテナントに賃貸するのみならず、店舗Ⅰの保留床を取得した共有者の一人である地元企業を中心となって設立した組織である。店舗Ⅰ共有会から株式会社クロップスに一括賃貸された共有床はアエル株式会社に転貸され、運営されている。

共有会が指定するマスターリース会社は事務所共有会会則に基づき指定された事務所共有床組織であり、事務所共有会から一括して借り上げ運営を行っている[5]。

図4:アエルの運営・管理



出典[5]より著者作成

### 6.3. 青森駅前地区市街地再開発事業(アウガ)

#### 6.3.1. 事業の概要

この事業で建てられたものがアウガである。1977

年に青森県地域商業近代化実施計画が策定され、2001年に「フェスティバルシティAUGA」としてオープンした[6].

表3:アウガの事業概要

事業名	青森駅前地区市街地再開発事業
施行者	青森市
所在地	青森県青森市新町1丁目3-7
総事業費	約185億円
補助金	約40億円
(内訳)	国費:約20億円,県費:約10億円,市費:約10億円

出典:[6]より著者作成

### 6.3.2. アウガの財政破綻

しかし、バブル経済が崩壊し1994年には核テナントとして予定していた西部百貨店が撤退を表明した。また、再開発事業の必要資金として民間金融機関を中心に約37億円の資金を青森駅前再開発ビル(株)で借入れを行った。表4を見ると開業前計画と開業初年度実績との乖離が非常に大きいことがわかる。バブル崩壊や核テナントの撤退にも関わらず、当初の事業規模を縮小することができずにオープンしたため返済が困難な借入金が残ったと考えられる[6].

表4:開業前計画と開業初年度の損益比較

(単位:千円)

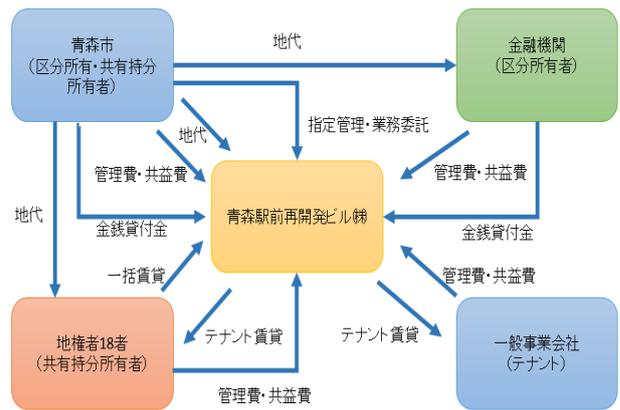
	開業前計画	開業初年度実績	差額
店頭売上高	5,200,200	2,302,000	▲2, 898, 000
収益収入	811,443	530,272	▲281, 171
経費	712,452	711,039	▲1, 413
営業損益	98,991	▲180, 767	▲279, 758
経常損益	27,371	▲250, 984	▲278, 355

出典:[6]より著者作成

### 6.3.3. アウガの運営・管理

アウガの運営・管理はビッグアイとアエルの二つと比較すると非常に関係者が多く、かつ複雑な権利関係になっており、利害調整は容易ではない状況だ。また複雑な権利関係のため資金の流れも複雑化している。このような複雑な権利関係のもとでは運営会社と地権者との信頼関係は崩れていき、商業施設経営をより難しいものとしていると言える。[7]

図5:アウガの運営管理



出典:[6]より著者作成

## 7. 三事業の経済効果

三事業を比較すると、人口が最も少ない青森市は他の二つの市と比べると商圈も小さいといえる。また公債費の返済に関しては、仙台市は公債費の返済は完了している。郡山市は2024年に完了する予定だ。青森市は返済が完了したのかは不明だが、2010年に青森市は2億円の新規融資を行っており、アウガの財政破綻が非常に大きいことが考えられる。その結果、ビッグアイとアエルは成功している事業であり、必ずしもアウガは成功したとはいえない事業であると考えられる。

表5:三事業の経済効果

	事業名	人口	運営管理会社	公債費の返済	結果
ビッグアイ (福島県郡山市)	第一種市街地再開発事業	335,612人 (2017年1月1日現在)	・ビッグアイ管理組合 ・モルティ店舗施設共有会 ・郡山駅西口再開発株	2001年から始まり2024年に返済完了予定	成功といえる
アエル (宮城県仙台市)	仙台駅北部第一南地区第二種市街地再開発事業	1,084,965人 (2017年2月1日現在)	・株ク Robbins ・アエル株 ・マスターリース会社	1998年から始まり2007年に返済完了	成功といえる
アウガ (青森県青森市)	青森駅前地区市街地再開発事業	284,441人 (2016年12月1日現在)	・青森市 ・地権者 ・金融機関 ・青森駅前再開発ビル株	返済完了は未定 2010年には2億円の新規融資を市が行う。	失敗といえる

出典:[4]~[11]より著者作成

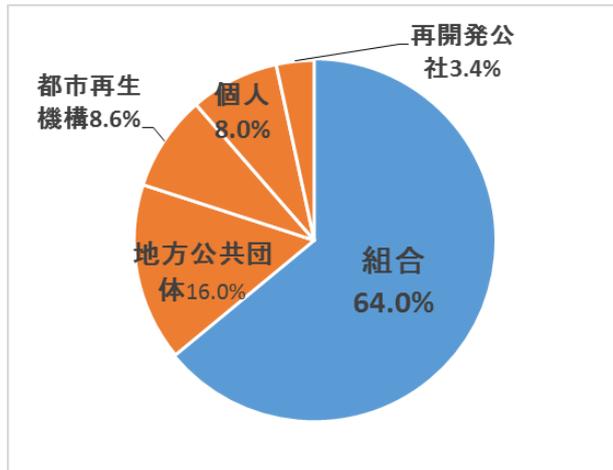
## 8. 施行者の違いによる事業の効用

### 8.1. 市街地再開発事業の施行者の変化

近年、市街地再開発事業を行うにあたって市などの地方公共団体の割合が徐々に下がってきており、組合施行の割合が高まってきている。2007年現在

施行中の地区では6割強が組合施行となっている。

図6: 施行者の割合



出典:[12]より著者作成

## 8.2. 組合施行のメリット

市街地再開発事業は、多くの権利者が一体となって一つの共同ビルを建設する事業であり、検討すべき事項や関係者も非常に多くかつ複雑となる。権利者が多いため、ビッグアイやアウガのように業務を委託される複数の株式会社や管理組合が必要になってくる。しかし、組合は権利者による組織のため地元の支店で関係権利者や外部との意見の調整が容易となり、円滑な事業の推進を図ることができる[13]。

## 9. 研究のまとめ

### 9.1. 市街地再開発事業の終焉

市街地再開発事業は1994年頃をピークに減少傾向にあり、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区でこの事業が行われるが、現在木造建築物の建物は非常に少なくなってきている。また、地価水準の停滞、床需要の低迷等、地方都市の再開発は特に採算性の確保が厳しく、事業完了後の管理運営も大変なものとなる。

### 9.2. 施行者の変化

施行者が市などの地方公共団体ではなく、地元の視点で多くの権利者や外部の意見が調整できる組合施行に変わってきていることも判明した[13]。

### 9.3. 考察

本研究から市街地再開発事業の任務は終えつつあると考える。市街地再開発事業に代わって、地権者自らが土地を所有したまま街づくりに参加

でき、全事業の約半数が地権者の共同で行う組合施行の事業である土地区画整理事業の割合は非常に多く今後の都市開発に大きな役割を担う事業になると考える。

## 9.4. 今後の課題

今回の研究では市街地再開発事業の経済効果を図るために公債費と運営管理体制の面からみてきたが、さらなる経済効果を図るには商業圏の大きさや客数などのデータをもとに研究すべきであった。

また、近年増加傾向にある土地区画整理事業については研究不足であった。土地区画整理事業にもデメリットがあるので、その点も踏まえて今後の都市開発にどう影響を及ぼしていくのか今後の検討課題である。

## 10. 参考文献・URL

- [1] 規制・制度改革に関する分科会第1WG, 説明資料, 市街地再開発事業の概要  
<http://www.cao.go.jp/sasshin/kisei-seido/meeting/2011/wg1/120327/item1-1.2.pdf>
- [2] 市街地再開発事業って？  
<http://www.uraja.or.jp/town/knowhow/doc/shigaichi.pdf>
- [3] 国土交通省都市局市街地整備課, 市街地整備手法の紹介, 市街地再開発事業  
<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/saikaiha tsu/saikaiha tsu.htm>
- [4] 郡山駅西口第一種市街地再開発(昭和50年～平成13年)
- [5] 仙台市, 仙台市の都市再開発, 「仙台の再開発」パンフレット, pp27～30  
[http://www.city.sendai.jp/saikaiatsu/kurashi/machi/kaiatsu/kaiatsu/saikaiatsu/documents/sendainosaikaiatsu\\_1.pdf](http://www.city.sendai.jp/saikaiatsu/kurashi/machi/kaiatsu/kaiatsu/saikaiatsu/documents/sendainosaikaiatsu_1.pdf)
- [6] インタラクティブコミュニティ アウガ(フェスティバルシティアウガに関する考察), p1～p20  
<https://www.city.aomori.aomori.jp/koho-kocho/shiseijouhou/aomorishi-konnamati/shityounoheya/kisyakaiken/heisei27/documents/rinji20160108-02-01.pdf>
- [7] インタラクティブコミュニティ アウガ(フェスティバルシティアウガに関する考察), p21～p40  
<https://www.city.aomori.aomori.jp/koho-kocho/shiseijouhou/aomorishi-konnamati/shityounoheya/kisyakaiken/heisei27/documents/rinji20160108-02-02.pdf>
- [8] 新生アウガを目指して(案), 平成28年5月青森市, 【平成28年5月2日修正版】  
<https://www.city.aomori.aomori.jp/koho-kocho/shiseijouhou/aomorishi-konnamati/shityounoheya/kisyakaiken/heisei28/documents/rinji20160506-02.pdf>
- [9] 郡山市の現住人口/郡山市  
<https://www.city.koriyama.fukushima.jp/062000/toke/>

genjuu.html

- [10] 推計人口及び人口移動 | 仙台市  
<http://www.city.sendai.jp/chosatoke/shise/toke/jinko/suike.html>
- [11] 青森県人口移動統計調査,平成28年12月1日推計人口.  
xls  
[http://www6.pref.aomori.lg.jp/tokei/document\\_view.php?sheet\\_no=3774](http://www6.pref.aomori.lg.jp/tokei/document_view.php?sheet_no=3774)
- [12] 都市問題の変遷と市街地整備施策のこれまでの取組,p  
46  
<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/information/council/arikata/01/data/1-sankou1.pdf>
- [13] 市街地再開発事業の概要の説明(1)  
[https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/machisaisei\\_shitsu/machizukuri/toshi/chushinshigai/documents/saikaihat-su\\_1.pdf](https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/machisaisei_shitsu/machizukuri/toshi/chushinshigai/documents/saikaihat-su_1.pdf)