

# 資金の流れと儲けの仕組みから見た鷺沼駅前再開発



## 東急のねらいと私達の暮らし

### はじめに

宮前区役所・市民館・図書館の移転に反対し鷺沼再開発を考える会

市民が川崎市に対して、鷺沼再開発資金計画の情報公開を求めた所、非公開の回答でした。

その後、20年3月の議会質問に想定額として総事業費400億円～500億円。補助金80億円～100億円を示したが、具体的な説明はありません。このまま信じてよいのでしょうか？

開発は多額の税金が使われ市民の暮らしに深く関わることです。住民の立場から、鷺沼再開発の資金の流れと儲けという視点で試算を考えてみました。

この再開発は、東急等民間企業による再開発組合が事業主体であり、民間企業の経済活動である限り、その動機が儲けにあることは間違いありません。

私達の関心事は、東急が、どのような手法で儲けを手にしようとしているのか、そのことが私たちの暮らしにどんな影響を与えることになるのかです。

鷺沼再開発は、市が進める区役所・市民館・図書館の移転先でもあります。本当にこのまま進めてよいのか、新たな視野の提起に繋がればと考えます。

### (1) 再開発事業の目的と仕組み

市街地再開事業の目的は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新をはかるため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行い、公共の福祉の増進をはかるものです。

事業の仕組みについて、国は次の3点で説明しています。

- ・敷地を共同化し高度利用することにより、公共施設用地（道路・広場・公園・緑地）を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費にあてる（事業採算をとる、収支ゼロ）

施行者は再開発組合で、販売・賃貸するデベ

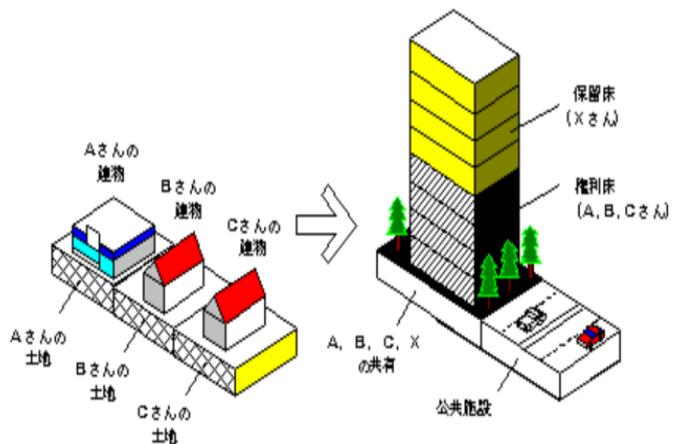
ロッパーやゼネコンが利益を得ます

施行は自治体の認可を得た再開発組合が行い、一般的に収支ゼロの資金計画です。

デベロッパーは施行者から保留床を原価で仕入れ、利益を載せて販売・賃貸します。

（本開発の準備組合は東急が中心でデベロッパーも同じ資本系列が想定されます）

再開発事業は、公共施設（主に道路）を生み出し、公共の福祉に貢献する事業であることから多額の補助金・負担金を取得することができます。



市街地再開のイメージ図

## (2) 鷺沼駅前再開発の原価の大きな試算

### ① 再開発事業の収支—総事業費500億円の大事業

駅前再開発は道路を除くと1.5haの狭い場所に146m37階建ビルと92m20階建ての超高層ビル2棟を建設する計画です。ビルの大きさは溝の口ノクテイビルの2.5倍の高さ、霞が関ビルと同規模です。その事業会計はおよそ左記の表のようになります。

市は総事業費500億円と推定していますが、主な支出は、商業・業務・住宅・交通広場・旧建築物除去費用などです。収入は、国と自治体からの補助金・負担金と保留床の処分金です。

支 出	億 円	収 入	億 円
総事業費	500	総事業費	500
旧建築物除去費		補 助 金	150
建築物整備費 等		保留床処分金	350
道路負担金等は不明		道路負担金等	不 明

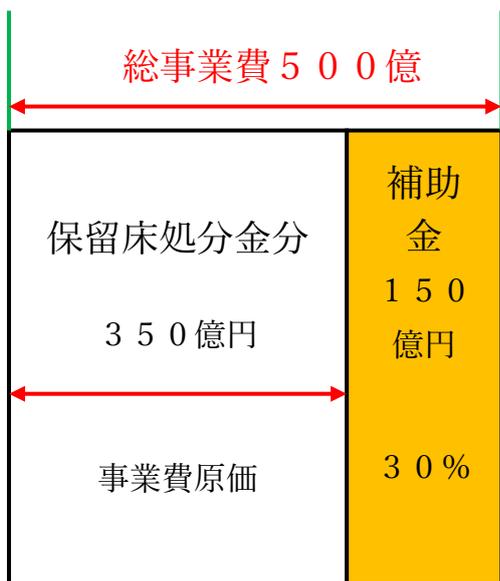
試算—再開発事業の収支計画

### ② 国・市の補助金は市の想定で80～100億円

—実際は150億円か、それ以上の可能性が大—

再開発事業においては、旧建築物の除去・整地・仮設店舗費・補償費・建築等の調査設計費（全額）とエレベーターや廊下等の共同施設部分（多くは私的箇所）の工事費に3分の2の補助金が出ます。また、開発後に市の所有となる道路・広場・公園等には負担金が全額です。

市は、補助金の額を80億円～100億円（総事業費の16%～20%）と推定していますが武蔵小杉の再開発では、南口西街区開発事業（326戸住宅）では補助金36%（一部負担金含む）が支出されたのを始め26%～36%の補助金が支出されています。また全国の再開発でも25～30%であることから、鷺沼再開発については、30%の150億円前後として見積もってみました。なを、廃止道路や交通広場は非公開のため資金計画は不明です。



#### 武蔵小杉南口地区西街区市街地再開発事業

総事業費	補助金	補助率	整備戸数
322億円	118億円	36%	326戸

#### 武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発事業

267億円	90.8億円	34%	506戸
-------	--------	-----	------

#### 補助金の元は、私達の税金

事業の目的が「公共の福祉」であることを理由に支出される補助金。元は私達の税金です。使い道を知り権利があります。監視の目を光らせましょう。

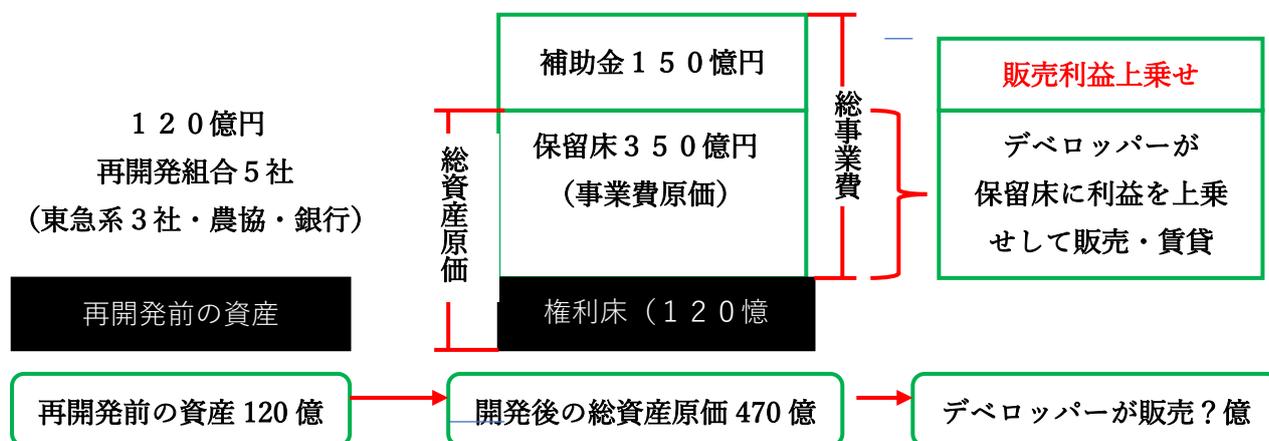
③ 再開発で資産は大きく増え、原価で仕入れるデベロッパーが販売利益を得ます

再開発事業で総資産原価が大きく増えます。試算では開発前の従前資産120億円が、開発により建物整備費の総事業費原価（保留床処分金分）350億円を加えて470億円に増えます。

試算の根拠は、以下の通り（下図を参照）

- ・従前資産（権利床分）は、土地と建物の合計資産です。土地資産は平均地価に敷地面積を掛けて約100億円。建物資産は、仮に床単価10万円/㎡×2万床㎡で約20億円。合計約120億円。
- ・開発後の資産は、従前資産120億円に保留床350億円を加えて470億円になります。

権利床は地権者に渡され（権利変換）、保留床の大半はデベロッパーが原価で仕入れ販売利益を得ます。総事業費（総支出）500億円は決まっているため、補助金の金額が大きいほど、保留床原価は低くなり、その分デベロッパーは保留床を安く仕入れ、販売利益を大きくすることができます。



(3) 鷺沼駅前再開発の『儲け』を最大にする仕組みを考える

儲けの対象となる商品は主に保留床です。

東急等の施行者としては、容積率を上げて保留床を多くする、補助金をできるだけ多く獲得する、区役所など公益施設を呼び込む、短期間のうちに市の認可を得て事業を遂行することです。

その1—より多くの補助金を獲得すること

鷺沼駅前再開発は、民間の再開発事業ですが、川崎市から都市再開発法に定める市街地再開発事業の認可を受けることで、巨額な補助金想定3割を得ることができます。これによりデベロッパーが仕入れる際の事業費原価も3割下がり、儲けが格段に増えます。東急にとって、この開発事業におけるキーマンは川崎市です。

東急の儲けのキーマンは川崎市  
背景に市と東急の連携協定

2015年に市と東急は街づくりのための包括連携協定を締結しました。以来両者は、駅前再編整備の検討をすすめ、市はそれを受けて区庁舎移転を発表しました。市民は時間をかけた慎重な議論を求めたが、市はこれ以上事業者を待たせられない！として市民の声を無視して強行しました。認可権を持つ川崎市は住民の立場に立ち、開発事業をチェックすべきです。

## その2—— 容積率をアップさせ保留床を増やすこと

市は、駅前の容積率500%（法定容積率）を緩和しないので住民説明は不要だとしています。しかし国の規制緩和で、法定容積率から除外される箇所を増やしたため、鷺沼再開発の実質容積率は774%（1.5倍）となっています。これにより、販売利益を狙う住宅、商業、業務等の保留床を大幅に増やすことができ、ゼネコンの売り上げも大いに増えるのです。

建ぺい率80%の所を86%に拡大し、まともな公共施設（道路・広場・公園・緑地等）も作らず、住宅販売となる保留床を目一杯（530戸）増やしたのが鷺沼再開発です。

保留床をどんどん増やし、駅前環境がどうなってもよいというのはあまりにも身勝手です。

## その3—— 区役所移転で駅前周辺の不動産価値を高めること

国は、区役所等を「客集めができる公的不動産」と位置づけ、駅前誘致を奨励しています。

住民のコミュニティ施設としての大切な機能を無視して、「駅前価値を高める不動産」としてだけみているのです。

川崎市は、多くの区民の反対を押し切り、まだ25年以上使える現区役所・市民館・図書館の強行移転を決定しました。

これにより、鷺沼地域の不動産価値がさらに高まり、バス便の増大の期待も合わせ、タワマン住居の販売価格を高く設定できる効果が生まれます。

## その4—— 区庁舎等を高く買わせることで、他の保留床の原価を安く仕入れ、利益を増やすこと

平均床原価は、試算によれば下記計算の通り41万円/㎡です。区役所・市民館・図書館の床面積の合計は、1万8千㎡なので、平均から計算すると原価74億円+α（駐車場分）ほどです。市がこれまでに発表した推定移転費用は155億円（大規模修繕費を除き、市民館・図書館への補助金23億円を加算した金額）になっています。私たちが試算した原価74億円+α（駐車場分）よりもかなり高額です。

もし、区役所・市民館・図書館を市が言うように155億円で購入すれば、駐車場を除外した場合の単価は平均原価の2倍の86万円/㎡という高額なものになります。

その場合は、残された区庁舎以外の保留床原価は、**29万円/㎡**となり、平均床原価の**7割（区庁舎の約3分の1）**で仕入れることができ、その分販売利益を大きくできます。

### — 区役所等公益施設が

155億円の場合 —

公益施設床 86万円/㎡

平均床原価 41万円/㎡

他の保留床原価 29万円/㎡

### 試算にあたって根拠としたデータ

川崎市が発表したデータ値より

- ① 計画の敷地面積 : 約 **1.5** ha (**1万4,850** ㎡)
  - ② 計画の総床面積 : 約 11.5 ha (11万5,000 ㎡)
  - ③ 開発前の平均地価 : 67万円/㎡
  - ④ 総事業費 ; 400億円～500億円
  - ⑤ 補助金 : 80億円～100億円
- 補助金割合 : 全国の再開発事例からの推定で25%～30%位

## 試算の結果、次のことが推定されます。

- ① 権利床（従前資産）120億円 $\leftarrow$ 建物資産約20億円+土地資産約100億円
- ② 保留床（事業費原価）350億円 $\leftarrow$ 総事業費500億円 $-$ 補助金150億円
- ③ 補助金150億円  $\leftarrow$ 総事業費の30%として試算
- ④ 総資産原価470億円 $\leftarrow$ 権利床120億円+保留床350億円
- ⑤ 平均床原価約4.1万円床 $m^2$  $\leftarrow$ 総資産原価470億円 $\div$ 総延床面積11万5000床 $m^2$
- ⑥ 権利床面積約3万床 $m^2$  $\leftarrow$ 権利床120億円 $\div$ 平均床原価約4.1万円床 $m^2$
- ⑦ 保留床面積約8万5000床 $m^2$  $\leftarrow$ 総延床面積11万5000床 $m^2$  $-$ 権利床面積3万床 $m^2$

保留床面積は74%、権利床面積は26%（交通広場の扱いは不明）

### （4） 試算を通しての感想と意見

利益を最大にする東急資本の意図はいやというほど感じます。

市道を廃止しながら増やす公共的空間は、交通広場だけ。緑も安らぎの広場也没有。

区民祭ができる広場を持つ現在の宮前平地区の方がずっと良いと心から感じます。

市民の声で何としても計画変更を！

#### 意見1. マンションが多数をしめる民間再開発事業に、補助金150億円は問題です。

駅前の広さに相応しい規模に縮小し、交通渋滞解消とゆとりある駅前開発を！

市街地再開発の目的は、土地の高度利用により、道路・広場・公園・緑等の公共施設を整備することではないでしょうか。鷺沼再開発では、建ぺい率・容積率を最大にして146mの超高層ビルを建てるのに、公共施設の整備がありません。

#### 意見2. 公益施設の高額購入はダメ！ デベロッパーの仕入れと同様に、原価を基本に適正価格とすべきです。

他都市の再開発をみると、移転不要な区庁舎を無理やり移転させ、民間よりかなり高額で買わされています。原資は税金です。補助金を支出したあげく高額で売りつけるのは、市民をバカにしているとしか言えません。市民の監視が必要です。

#### 意見3. 限られた税金は、23万区民の暮らしのためにこそ使うべきです。

宮前区東有馬にある生涯学習支援施設アリーノ（図書館・会議室・集会室）の建築整備費は約5億円でできます。図書館や会議室が少ない宮前区にとっては是非とも増設が必要な施設です。また、定員110名の特別養護老人ホームは約14～17億円。定員60名の保育園は約3億円でできます。川崎市には、特別養護老人ホーム入居待機者が2,666人、保育園入所待機児が3,343人もいますが、市の整備計画では、特養ホームが年1ヶ所程度の微々たるものです。こうした施設の整備こそが区民の強い願いです。

6割以上がマンションの鷺沼民間開発事業に多額の税金を使うことよりも、今の日常生活で困っていることを優先に税金を使う街づくりこそ、宮前区民は求めているのです。

以上