

先行使用を活用した地権者の早期合意形成方策の考察

～月島一丁目3、4、5番地区第一種市街地再開発事業における先行使用の実施を通じて～

はじめに

1. 地区及び事業の概要
2. 先行使用に至る経緯
3. 先行使用部分引き渡し実施の方法
4. 先行使用の可能性と課題

おわりに

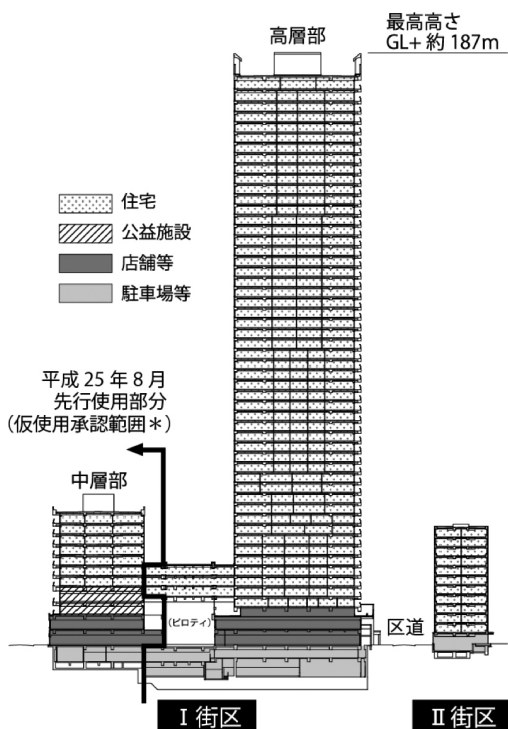
原口 秀美

はじめに

なぜ本稿において先行使用を論じるか。

近年、再開発事業は大型化し、それに伴い施工が長期化する案件が増加している。本稿では、先行使用を手法として導入することにより権利者の早期再入居の可能性が増し、限られた敷地を有効的に活用し合意形成の促進が図れるメリットがあることを検証しつつ、先行使用を選択する上での課題を整理することで、今後の再開発事業推進の一助となることを目指している。

なお、本論において先行使用部分を以下のように定義する。建物の竣工検査前に建築基準法7条の6第1項1号に基づき特定行政庁の許可により一部を供用開始することは頻繁に行われていることであり、「仮使用（承認）」と総称される。本稿の中では、特に再開発組合員の建物への実際の居住や営業開始に注目したため、「仮使用」を「先行使用」という言葉に置き換えている。また、先行使用を行う建物及び敷地の一部を「先行使用部分」と定義している（図1・2）。



*：建築基準法第7条の6第1項第1号に定める仮使用の承認がなされた範囲

図1 先行使用部分の位置（断面図）

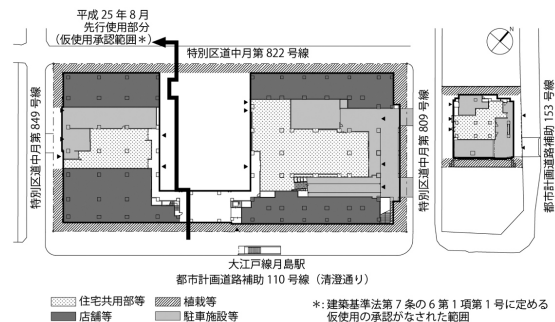


図2 先行使用部分の位置（平面図）

1. 地区及び事業の概要

1-1 事業の概要

月島一丁目3、4、5番地区第一種市街地再開発事業（以下、「本事業」という。）は、東京都中央区の月島地区において、平成27年10月にI、II街区の全てが竣工した都心部の住宅供給型の再開発事業である。本事業は都営大江戸線月島駅と直結し、店舗及び福祉施設を併設している。

従前の同地区は、建替え更新が進まない多くの長屋と老朽化したマンションがあった。その中で高度利用を図ることにより、約1,200㎡の広場を街区の中心部に設け、防災上の課題を解決し駅との動線の

バリアフリー化を図り、住み続けられるまちづくりを目指した。

都市計画上は、再開発等促進区により従前556%のところ、2つの街区全体で1,050%までの容積緩和を受けている。I街区には住宅702戸を整備した。

1-2 施設の概要

本事業における建築基準法上の建物構成は、高層部（地下2階地上53階）及び先行使用部分（地下2階一部地下1階地上11階）、ブリッジ部分（地上4～6階）のI街区と、住宅のみ（地上12階）のII街区との2敷地構成となっている。建物の規模は表1を参照して頂きたい。

先行使用部分は、I街区の住宅78戸（権利者取得60戸、中層部分譲18戸）及び店舗17区画、区福祉施設2区画が整備された。高層部には、住宅624戸（う

表1 建物の規模

	I街区		II街区	
	全体	うち先行使用部分		
専有面積	住宅	46,967 m ²	4,941 m ²	2,418 m ²
	店舗等	2,870 m ²	1,195 m ²	0 m ²
	公益施設	1,571 m ²	1,571 m ²	0 m ²
主な用途	住宅(702戸) 店舗等 医療等 公益施設 駐車場 駐輪場	住宅(78戸) 店舗等 医療等 公益施設 駐車場 駐輪場	住宅(47戸) 駐車場 駐輪場	
階数	地上 53階 地下 2階 塔屋 1階	地上 11階 地下 1階	地上 12階 地下 1階	

※街区構成はI、II街区。I街区には先行使用部、高層部、その2つを結ぶブリッジ部。II街区は賃貸住宅。



図3 再開発ビルの外観

ち権利者取得147戸、分譲477戸）及び店舗16区画が整備された。II街区については住宅47戸が整備された。

1-3 事業スケジュール

事業スケジュールは、解体工事着工が平成23年9月、先行使用部分は25年8月引き渡し、高層部及び先行使用部分と高層部を接続するブリッジ部分は27年7月引き渡し（以下、「全体竣工」という。）を行った。また、I街区と区道をはさんで飛び地となるII街区は、平成27年10月引き渡しを行った（表2）。なお、本稿においては、このうち先行使用部分を有するI街区のみについて論じるものとする。

表2 事業の経過と先行使用との関係（時系列）

年	月	事業経緯
2005年(平成17年)	3月	市街地再開発準備組合設立
	11月	計画フレームの検討で登記について法務局に事前相談
2006年(平成18年)	3月	準備組合施設計画案の素案
2008年(平成20年)	12月	都市計画決定、公告
2010年(平成22年)	5月	市街地再開発組合設立、事業認可
	10月	管理規約の先行使用の考え方説明会
2011年(平成23年)	8月	権利変換計画認可
	9月	解体工事着工
2012年(平成24年)	2月	本体着工
	12月	管理規約法133条認可
2013年(平成25年)	7月	先行使用管理組合設立、仮使用承認
	8月	先行使用部分引渡し
2015年(平成27年)	5月	全体管理組合設立
	7月	I街区全体竣工引渡し
	10月	II街区引渡し

2. 先行使用に至る経緯

2-1 先行使用の類例調査

再開発事業において、本事業と同様に住宅等の一般住民の所有と使用を含む仮使用承認による先行使用を実施した事例としては、エネルギー関係の施設を先行使用した高島二丁目地区^{注1}、商業施設を先行的に使用した柏原駅西口地区、武蔵ヶ辻第四地区、小石川柳町地区、地下鉄駅の出入口部分を先行的に使用した豊洲駅前地区の他、分譲住宅棟を先行的に使用した曳舟駅前地区などが確認されている。

2-2 先行使用に至る必要性の検討

本事業では従前居住者の転出希望率は、都市計画同意の段階の人数ベースで約10%と比較的低かった。住み続けられるまちづくりを目指し事業を進めるために先行使用を実施することを前提に事業計画を組み立てて行った。その経緯は以下のとおりである。

準備組合設立時の地権者に対するヒアリングの中で、権利変換のモデルの考え方を提示した。その際、新たな建物の取得に際して地権者が最も重視する点についてヒアリングを行い、取得希望のボリューム

注1：中尾俊幸仮使用承認による再開発ビルの先行使用に関する一考察「再開発研究」No.26, 2010

などを確認した。実際のヒアリングでは、「低層部分に住宅を取得したい」「早い時期に新しい建物に戻りたい」などの意見が多かった。また、「引っ越しを1回にして欲しい」という意見も多かったが、敷地規模などを勘案した場合、本事業で直接の新たな建物への移転は困難であった。この段階で再開発組合として、一敷地一建物の先行使用部分を形成することが最も権利者の意向に沿い『住み続けられるまちづくり』という、本事業の方針に合致するものと判断した。

特に高齢者世帯において、高層部の施工完了期間（都市計画決定前の段階に想定していた約56カ月を解体同時施工などで48カ月に短縮したもの）まで待てないとの意見が多数あり、対応策が必要とされていた。当時の準備組合としては解決策の1つとして先行使用を検討し、早期の入居を実現する方向で都市計画前の合意形成を推進していった。

2-3 建物一棟方式とした理由

本事業において、二敷地二建物とする方法を選択せずに一敷地一建物を選択した理由は何か。

まず住み続けるまちづくりを実現するために、多くの高齢者の早期の再入居を実現する手法を選択する必要があった。また容積率消化のためには、ここで全員同意を前提とする二敷地二建物、一敷地二建物の選択は建築基準法第86条1項の一団地認定の同意取得が困難であることが想定された。

建築基準法上の視点では一棟扱いを実現するために、建築基準法施行令第1条の「敷地とは一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」という規定があり、I街区の建物が一棟扱いと認められるためには用途不可分を形成することが必須であった。

ただし、一棟扱いとすることの必要な条件が具体的に法令上規定されていないため、特定行政庁と協議を行った。その際には、東京地方裁判所の判例^{注2}なども参考とした。判例で『一の建築物』とは、外観上分離されておらず、また構造上も外観、床、天井、屋根といった建築の主要な構造部分が一体として連結し、あるいは密接な関係を持って接続しているもの』となっていた。そのため、i. 目視できる部分で外観上分離していない、ii. 別の構造が一体となって連結していること、iii. 機能上一体的に管理または使用されているという条件でもって設計を進めることになった。

i. の外観上の一体については、都市計画上も本事業の周辺との連続性を確保するためにI街区、II

街区とも特に目線にあたる高さ31mの低層部分に調和のとれた景観を形成することを実現するとなっていた。ii. の構造については、地下部分で駐車場を一体的に利用する計画であったため、連結していた。また、iii. の用途不可分については、I街区のブリッジ部分3層には住宅共用のパーティールーム、ゲストルームなどを設置し先行使用部分、高層部が共に使用することにした。また、建物全体の防災センター、防災設備、電気室等を全体共用部分として設けた。

一方で、近隣への配慮として隣接するタワーマンションに対する眺望阻害や日影及び風の影響を考慮し、より高層部に建物のボリュームを集中するという配棟上の工夫も同時に行った。

先行使用部分を形成するという方針のもと、都市計画的な視点では一敷地一建物として高度利用を図り、地域にとって有用な防災上の空地を設けるとともに、再開発等促進区（中央区決定）の都市計画で認められた容積率の効率的な活用を図ることにした。

2-4 先行使用部分の範囲

本事業で先行使用の範囲をどのように決めたのか。

I街区の建物は、先行使用するためには仮使用承認が必要であり仮使用承認の条件である安全区画を確保する必要があった。同一敷地で、先行使用を開始しつつ高層部施工への影響を最小とするため、先行使用の範囲は仮使用承認と同一範囲とした。先行使用部分の範囲は1～2階店舗区画、3～4階中央区小規模特別養護老人ホーム（以下、「小規模特養」という。）、5～11階住宅（72戸）及び建築物周辺の仮使用承認で求められる安全幅分の敷地の一部を対象とした。

また、地下に設置された電気室、ポンプ室等をはじめとする先行使用部分の稼働に必要な設備部分等は、先行使用部分に含めた（図1・2）。全体竣工時に地下1階で稼働する住宅・店舗のゴミ置場は、先行使用時には車路が未整備で使用できないため、あらかじめ担当清掃局と協議し、仮設のゴミ回収場所として先行使用部分とは別の場所に設置した。

2-5 先行使用管理組合の設立

①都市再開発法第133条による管理規約の成立

本事業では管理規約をどう定めたのか。

管理規約は、先行使用部分の区分所有者以外の権利者が設立の集会決議に参加できる都市再開発法（以下、「法」という。）第133条により策定した。

注2：東京地方裁判所「建築確認処分取り消請求事件」平成11年行ウ第156号

法第133条を選択した理由の1つには先行使用開始時において、先行使用範囲外の高層部を取得する権利者の所有部分は、区分所有の目的となる専有部分の外形の工事さえも完了していないためである。2つめに集会議決による規約の法的な有効性について明確な解釈が無い中で、法的な位置づけを持った管理規約を発効し、権利者に安心して先行使用部分の引き渡しを受けて頂くためである。

②管理規約細則集の構成

本事業の管理規約に付属する管理規約細則集には、先行使用部分の使用に関して先行使用規則を定め、後述する先行使用管理組合が確実に建物の運用ができるようにした(表3)。

なお先行使用規則については、全体竣工前に区分所有者集会で設立される管理組合(以下、「全体組合」という。)の設立総会において全体竣工時に無効となることを決議し、二重のルール及び管理状態とならないように配慮した。

表3 先行使用部分を含む管理規約細則集の主な項目

<ul style="list-style-type: none"> ・ 使用細則 ・ ペット飼育細則 ・ 住宅バルコニー等使用細則 ・ 住宅リフォーム細則 ・ 中層部住宅用トランクルーム使用細則 ・ 先行使用規則 ・ 駐車場・バイク置場等使用細則(未発効) ・ 広場等使用細則(未発効) ・ 高層部住宅共用施設使用細則(未発効)
--

③先行使用管理組合の設立

本事業では、どのように管理組合を設立していったのか。

先行使用管理組合(以下、「先行組合」という。)は、先行使用部分の引き渡し前の平成25年7月に当該部分の区分所有予定者のみによって開催された集会の決議により設立した。

なぜ先行使用部分の区分所有者のみで先行組合を設立したのか。それは高層部の区分所有予定者は、当該部分の建物の共用部分に対して管理する権利義務を持たないためである。

高層部の区分所有者は全体組合の設立からの管理組合への参加となるが、彼らも管理規約の議決に直接関わっていたことから先行組合の理解が十分に整っていたため、先行組合の運営かつ全体組合への移行はスムーズに行われた。また全体竣工時に全体管理組合は、管理組合の中に住宅部会、施設部会を設け、さらに住宅部会は中層部住宅部会と高層部住宅部会に分割管理された。この中層部住宅部会と施設部会の先行使用部分が先行組合の範疇である(図4)。

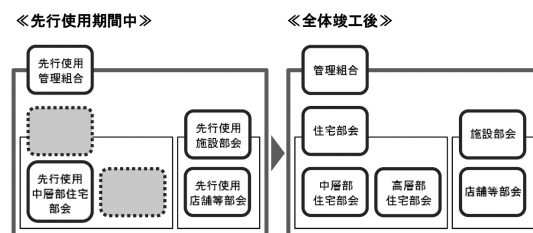


図4 先行使用部分を含む管理組合の概念図

3. 先行使用部分引き渡し実施の方法

3-1 先行使用登記

①先行使用登記事例

本事業の先行使用部分登記を実施する際に、再開発事業における施設建築物の登記(以下、「法第101条の登記」という。)を行った事例は、前述の(住宅の分譲を一敷地の別棟として建築した)曳舟駅前地区があった。

これらの前例では、登記を実施する根拠が関係者の同意に基づいて行われているため、権利変換計画書の記載に基づき登記を行った本事業とは若干アプローチが異なっている。しかし、登記を行うことにより関係権利者の権利義務に第三者への対抗要件を持たせたという意味では同一の効果をあげている。

②本事業の先行使用部分登記の必要性

本事業の先行使用部分の法第101条の登記については、事業の推進上必須の条件となっていた。

第一に、先行使用部分に分譲戸が18戸含まれていたため、分譲購入者の住宅ローンの設定などの融資を受けるために必要であった。

第二に、先行使用部分の引き渡し後すみやかに公共公益施設の運営開始が予定されていたため、行政が指定管理者を指名する際に登記上の権利が確定している必要があった。加えて、先行組合のスムーズな運営のために規約共用部分の登記が必要であったこともその理由の1つであった。

③本事業の先行使用部分登記の検討実施時期

先行使用部分の法第101条の登記について、法務局の事前協議で先行使用登記が可能という感触をどの時点で得られるかということも事業成功のポイントになった。本事業では、先行使用部分について具体的に法務局協議を行ったのは、都市計画の協議を行政と始める時期とほぼ同時のタイミングであった。

そのタイミングとした理由は、先行使用を行うことに関する準備組合の同意、建築基準法の仮使用承認の条件確認、警察協議など関係官庁の概ねの合意を前提とした事業計画の素案とする必要があったためである。さらに、先行使用が再開発組合の事業収支にどのようなインパクトを与えるかもあらかじめ確認を行っておく必要があった。

④法第101条の登記の実施方法

法第101条の登記は主なものに、i. 施設建築物の表題登記、ii. 共用部分である旨の登記、iii. 専有部分の所有権保存登記、iv. 施工者が徴収すべき清算金の納付義務者の施設建築物の一部の先取特権保存登記、v. 借地権の存否に争いがある場合の停止条件付権利移転の仮登記、vi. 担保権等に関する設定の登記がある。また、登記申請は再開発事業において本来一棟の建物に関しては、一の申請情報で上記の順番で行うものとされている。

本事業においても先行使用部分の有り無しに関わらず、法第101条の登記の実施方法に従って申請を行った。

⑤本事業の先行使用部分の登記概念

実際の先行使用部分の登記は、敷地が一筆の共有となる法第90条の土地の所有権の登記完了後に行った。また、先行使用部分の使用が開始され、約2年後の全体竣工時に2回目の法第101条登記が行われた。これらの手続きにあたり、法務局から提示された条件として以下を満たす必要があった。

第一に、先行使用の際と、全体竣工の2回にわたり、法第100条の工事完了公告を行う旨を権利変換計画書に記載すること、第二に、不動産登記法上の規約共用部分については、先行使用部分に係する専有部分に帰属する部分のみであることが求められた(図5中段)。言い換えると、高層部の区分所有者に係する全体共用部分などの規約共用部分が、先行使用部分に存在しないことが必要であった。

このため本事業では、先行使用部分の法第101条の登記においては、i. まず先行使用部分の表題登記を行い、ii. iに合わせてA、B、C、Xの各専有部分の区分所有者のみが使用する一部住宅共用部分を規約共用部分とし、共用部分である旨の登記を行った。iii. さらに先行使用部分A、B、C、Xの所有権に関する区分所有建物の専有部分と一体化された敷地利用権(以下、「敷地権」という。)の専有部分の保存登記を行った。専有部分は、その登記原因を「新築」扱いとした(図5下段)。

続いて全体竣工時には、高層部の表題部登記が同様に行われた後にはじめて全体共用部分、住宅共用部分、施設共用部分などの全ての規約共用部分の共用部分である旨の登記を実施した。

なお、2回目の登記の際は一棟の表題部登記は「増築」、専用部分は「新築」扱いとし、1回目と同様に全ての敷地権に登記を実施した。

3-2 先行組合の資金計画への影響

①管理費の設定

管理費の算定については、先行使用部分の権利者と高層部の権利者の公平性と建物使用の継続の観点

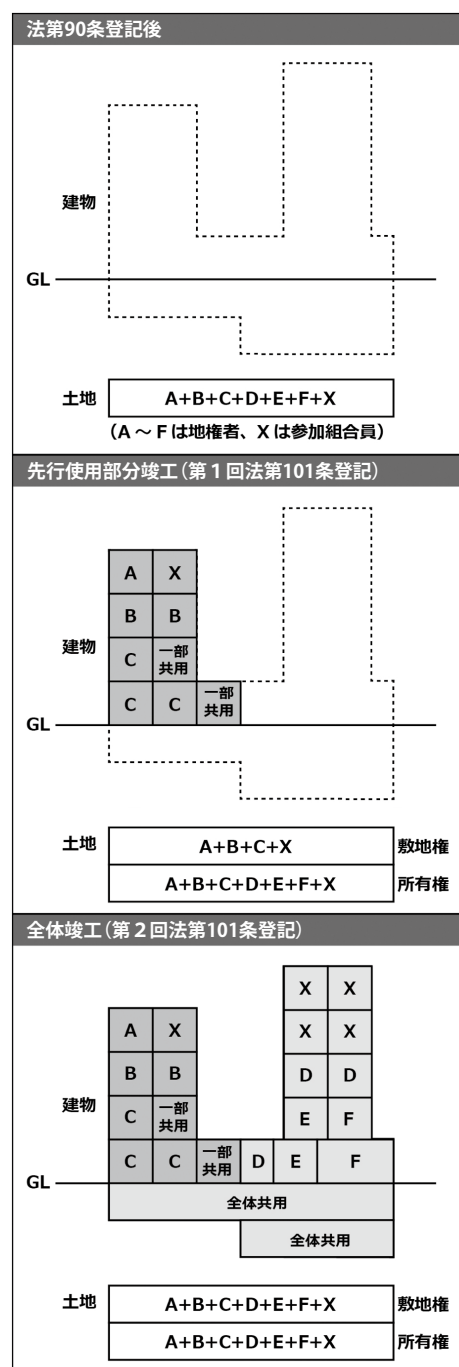


図5 先行使用部分の登記概念図

から、全体竣工時と同額の費用を徴収することが求められた。

つまり、先行使用時には全体共用部分が少なく、管理員の常駐等が行われなため管理費は減額になる部分もあるが、全体竣工時に収入金として駐車場収入が見込めないため、先行使用期間中の管理費は大幅な増額となる。この差額については再開発組合が管理費の不足分を先行組合に協力することで、先行使用部分の権利者は、全体竣工時に設定される管理費と同額を管理組合に支払うことが可能となった。

なお、先行使用部分の住宅と高層部住宅の管理費について、サービス及び利用できる共用部分に差があるため、平米単価ベースで約1.3倍高層部の住宅の方が高い設定になっていた（写真1）。



写真1 全体竣工（スカイラウンジ高層部共用）

②修繕積立金の課題

修繕積立金については、先行使用部分の権利者も毎月の積立金を支払う必要があった。先行組合の長期修繕計画は30年であるが、全体竣工時とスタート時点で2年間の差が当初からあることになる。

この点は第一に先行使用部分の設備等に関して、住宅部分は全体竣工時には中層部住宅部会範疇に概ね収まっている。第二に長期修繕計画は30年間の内で5年ごとに計画が見直されることを前提としており、修繕期間の間で調整が行われることが可能と想定される。最後に、先行使用部分の毎月の修繕積立金は、全体竣工時と同額を入居時当初から徴収することにより高層部の権利者とのバランスを図ることにすることで解決した。

3-3 再開発組合の資金計画への影響

①補償費等事業費に関する内容

本事業では、先行使用部分の早期入居を可能とした。そのため仮住居、仮店舗に関する補償について2年分の期間短縮により、全体竣工まで再入居の権利者補償を必要とした場合に比較して事業費の圧縮を図ることができた。また、3-2①に記載した再開発組合による先行使用期間中の駐車場収入相当部分の補填については、補償費の圧縮を原資としたものである。

②先行使用部分の工事費に関する内容

本事業の先行使用部分は特定行政庁による仮使用承認を取得するため、同時竣工と比較して不要な追加工事費が発生した。

主な追加工事内容を列記すると、まず電気設備については建物を単独で成立させるために単独の引き込みを行い、全体竣工時には建物全体の本受電へ切り替えを行った。先行使用部分から高層部を含めた大きな建物へのインフラの切り替えを行うために、切り替え中は先行使用部分の電力を発電機で送電した。また、仮使用承認を取得するために工事の安全

計画に基づく仮囲いや警備費用が発生した。さらに、前述の仮設のゴミ置き場の設置に関する費用が発生した。

その他、先行使用部分で店舗が営業中であることを知らせる仮囲いのサイン設置、一部周辺道路の仮整備や防火戸などの補修費用も発生した。

3-4 権利者取得床の配置調整と引き渡し

①取得位置の決定手順

住宅部分を希望した権利者については、本組合設立後に先行使用部分と高層部を含めて同時期に全体の配置調整を行った。そのため、従前建物の明け渡し期日は同一でも、選択した位置によっては仮住居の期間、新たな建物への入居時期、入居後の管理費負担などが異なる。選択時には権利者に対し十分に説明を行った。配置ルール上権利者は、従前の位置に関わらず、原則先行使用部分と高層部のどちらを選択することも可能とし、希望が重なった場合には抽選を行うこととした。

住宅部分で権利者が取得しなかった住宅は、従前借家人などの優先分譲の対象とした。最終的に取得者のいない全ての住宅は参加組合員が取得した。また、権利変換計画の総会承認後は、相続などやむを得ない事情と再開発組合が認めた場合のみ、一定の期間内であれば位置の変更を認めることとした。

店舗については、住宅と異なり従前の店舗の位置を優先し配置調整を行った。本事業では、全ての店舗区画を区分所有とした。先行使用部分には自営の権利者も多かったため、住宅よりも早い段階で取得位置と規模の調整を行った。店舗については、先行使用部分と高層部で入居時期以外の条件は同一とした。

②先行使用部分の引き渡し

先行使用部分の住宅を希望した権利者の仮住居からの引っ越しは、先行使用部分の工事完了後の引き渡し日当日から実施した。高層部の工事が1階の立ち上りを行っている段階であったため、仮使用承認の際に特定行政庁と取り決めた歩行者及び権利者の安全確保に配慮しながら、引っ越し及び入居を行った。施工者と引っ越し用トラックの搬入経路と工事関係車両のすみ分けには、時間や場所を都度協議しながら安全な引っ越しを行った。

先行使用部分の店舗の営業開始については、住宅同様に鍵の引き渡し当日から可能とした。自営の権利者については、仮店舗からの設備、什器備品の移設を営業開始の概ね3カ月程度で完了する必要があったため、建築の検査済を取得後すぐに先行使用部分の内装工事を開始することが可能なように店舗鍵の賃借を再開発組合が行った。

3-5 分譲計画への影響

①先行使用部分があることによる影響の説明

再開発の組合員に対しては、都市計画決定以前の段階から先行使用を行う事について協議し、管理組合のあり方などの説明を行い理解を得た上で引き渡しを行った。

一方で、参加組合員の先行使用部分の分譲については、第三者への分譲であるため重要事項説明等で十分に説明を行った上で引き渡しを行った。

②先行使用部分の分譲

説明に配慮した点は、前述した一棟扱いのための建築基準法上の仮使用承認による引き渡しであること、及び規約共用部分は法第101条の登記により権利が保全されていることである。

一方で、分譲事業者として必要な宅地建物取引業法の取り扱い上は、引き渡し時に住居として居住可能な状況であること及び住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」という。）については通常の新築と変わらない扱いであることから、分譲事業者の最長2年のアフターサービスも通常通り設定して引き渡しを行った。

③高層部分の分譲

一方、高層部分の分譲の説明に配慮した点は、高層部の専有部が法第101条の増築扱いであることを説明した。高層部の取得者から見た場合、先行使用部分は引き渡しから1年以上使用された建物であるため、品確法の対象外となることの説明を行った。具体的には、先行使用部分にあって全体の法定共用部分などが対象と考えられた。

また、共用部のアフターサービスも同様に先行使用部分は起算日から2年を経過していたため、高層部の取得者からは請求できないことが想定された。その対応策として、分譲事業者にて高層部分の引き渡し前に対象となる設備機器、部位のフルメンテナンスを行い故障のリスクを減らす対策を行っている。

4. 先行使用の可能性と課題

市街地再開発事業における先行使用の実施については、本事業における効果をみると合意形成、資金計画の面から大きな有効性を持つといえる。しかし、先行使用が全ての市街地再開発事業に無条件で活用できるわけではない。本事業と同様の効果を期待するには、先行使用部分が次の条件に当てはまる場合により大きな有効性を発揮すると思われる。

i. 一敷地に構造上も切り分けられる建物が複数計画されている。ii. 先行使用部分と全体竣工部分に規模、工期に相当の差がある。iii. 権利変換計画の合意形成に引き渡しまでの時間の影響があることが想定される場合などが挙げられる。特にこの中でも、先行使用が可能な建築が計画できるかという点について、都市計画決定前から比較検証し、関係機関への事前相談及び準備組合としての判断を行うことが重要であると考ええる。

本事業では、この点においては権利者の合意形成を優先的に行うというiiiの定性的な部分に若干かたよった事業推進を行ったという反省点もある。一方で先行使用部分を選択した権利者は、戸数ベースで権利者取得数207戸中の60戸で約28.9%に達したことを鑑みると、先行使用部分と高層部には他にも管理費、効用比の差など選定の理由となり得る要素はあるにしても権利者の早期入居へのニーズはかなり高かったといえる。

また、管理規約の設定や登記手続きに関係する官庁の理解を事業の早期に得られたことも大きな原動力となった。地区の課題を早い段階で特定し、権利者の合意形成に寄与するのであれば、先行使用を選択する道を行政、関係機関とともに探るべきであると考ええる。加えて、先行使用に関する行政の手続きの迅速化については、国土交通省より平成25年3月29日付で「仮使用承認に係る手続きの迅速化」も出ている。

しかし、さらに一歩進めて事業化の段階、内容に応じて駐車場設置や安全区画の形成などの事前協議においても、まちづくりを推進する再開発事業の促進という観点から仮使用承認の内容の柔軟性及び手続きの迅速化の検討を進める必要があると考える。

おわりに

以上、今後の再開発事業の円滑な推進に寄与する可能性のある先行使用部分手続きについては、事業者サイドの権利者意向と資金面の効果及び登記手続きや分譲計画、行政等の手続きの進め方などを配慮し、再開発における総合的な判断から導入を検討する必要があると考える。

特に近年の事業規模の大型化に伴い事業関係者数も多くなることが想定され、相対的に早期入居を望む権利者が多い地区では、先行使用のメリットが有効に働くと考えている。