

地方都市の住居系再開発事業における 有限責任事業組合の活用可能性に関する研究（概要）

研究責任者 宇都宮共和大学 シティライフ学部
教授 宮崎 洋司
共同研究者 宇都宮共和大学 シティライフ学部
教授 山島 哲夫
東京大学 先端科学技術研究センター
教授 遠藤 薫

1. 研究の枠組み

(1) 研究の背景と目的

①研究の背景

地方都市の再開発事業における最大の問題点は、企画・開発段階での保留床処分の困難さと、運営管理段階のキイテナントが一旦撤退するとその補充が極端に困難となることである。前者は地方都市における有力ディベロッパーの不在によるものであり、後者はリスクマネジメントの不在によるものである。このため、地権者主体の一貫した事業体制によるリスクマネジメントに有効な方策の検討が求められている。

②研究の目的

本研究では、従前地権者が事業リスクをシェアするための主体としての LLP（有限責任事業組合）に着目し、これが地方都市の再開発事業のどんな状況に有効であり、その活用にはどんな点に留意し、どんな政策的支援が必要かを明らかにすることを主な目的とする。

(2) 研究枠組み

①既存研究の状況

都市開発関連の事業リスクを扱った数少ない研究としては、土地区画整理事業におけるリスクの特定とその影響度を評価した出口他（2009）がある。リスク分担のルール化では大西他（2003）が PFI 事業に限定

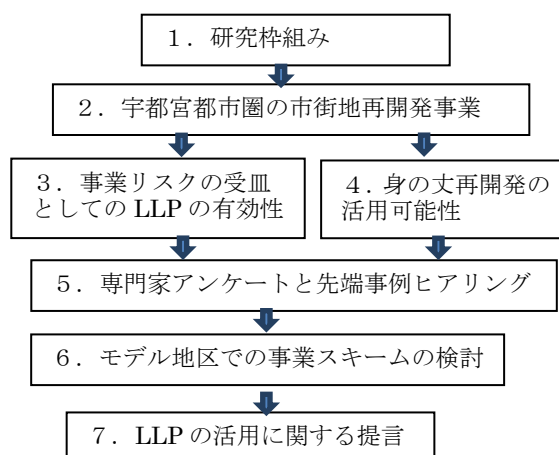
し、リスク分担に係るルールのタイプ化とこのルールの実効性を不完備契約理論から考察している。都市再開発法による再開発会社のメリットを再開発組合との比較で論じた実践的研究としては梅澤他（2008）がある。しかし、既存研究は再開発事業以外のテーマに係る実践性に欠ける（研究論文）か、再開発事業を取り扱うが理論性に欠ける（ハンドブック的なもの）かのいずれかである。再開発事業のリスクマネジメントの観点から LLP のような事業者類型がリスクコミットメントへもたらす影響分析を行おうとした研究はないに等しい。

②研究視点

本研究では、再開発事業のリスクマネジメント体制としての LLP の有効性を法的・経済的な効果の両面から検討する。

(3) 研究の流れと方法

①研究の流れ



②研究の方法

次の3つの方法で6つの項目を分析した。

表1 研究の方法

	項目	作業内容
専門家アンケート	地方都市の再開発事業	再開発の現状と見通し、事業リスク、事業主体等に係る基本認識を質問
先端事例ヒアリング	身の丈再開発	身の丈（武蔵が辻）・連鎖型再開発（岡崎本町康生）等の代表的事例
	LLP	多摩 NT の永山ハウスの LLP の施設概要、成立経緯・現状、問題点
	再開発会社	モレル旭橋地区の再開発株式会社の業務概要と運営状況（リスクマネジメント）
モンテカルロ・シミュレーション	身の丈再開発	リアルオプション評価によるリスク低減効果把握
	LLP	ゲイミック DCF による有限責任制の経済効果把握



図1 センターコア地区

(2) モデル地区の概要

(地区面積) 12,460 m²、(敷地面積) 6,792 m² (従前権利者数) 約 40 名、(現状土地利用) 殆どが小規模敷地に老朽化施設が建つ。西南隅にはかなり老朽化し、2・3 階部分がない中規模ビルがある他、東寄りの二方向道路の比較的大きな敷地が時間貸し青空駐車場となっている。

本研究でモデル地区として千手・宮島地区 (図1の⑧) を選定したのは、過大な施設ボリュームを前提に大手不動産会社による権利変換方式で計画進行中と言う地方都市の典型例であり、より実践的な研究成果を狙ったからである。

2. 宇都宮市の市街地再開発事業

(1) 宇都宮都市圏の市街地再開発事業

宇都宮の市街地再開発事業は事業完成 (7 地区) から準備組合・協議会設立 (3 地区) 段階までの計 10 地区のいずれもが馬場地区周辺 (センターコア地区) と JR 宇都宮駅西口周辺 (JR コア地区) に集中している。このうち、事業完了済みの栃木県 (全て宇都宮市) の市街地再開発事業を他の北関東 2 県と比較すると次のような特徴がみられる。

(i) 全て組合施行である。茨城は 1/2、群馬は 1/3 に留まる

(ii) 地区平均面積は 0.6ha と、茨城の半分以下である

(iii) 従前権利者数は 17 人/地区と、茨城の 37 人/地区の半分以下である

また、事業認可から完了公告までは 2~3 年程度と比較的短い等の特徴がある。

施設建築物は近年、住居系施設の割合を高め、百戸台の大規模化しているのが特徴。

3. 事業リスクの受皿機関としての LLP の可能性

(1) 地方都市の再開発事業におけるリスクと対応状況

①再開発事業に係る現在の問題状況

バブル崩壊以降、地方都市では権利変換による保留床処分を伴う市街地再開発事業に停滞感が強い。その理由として、従後建物価額 (すなわち転出建物価額) が高く、権利者は転出を選択せざるを得ず、転出補

償費と保留床も増えるために、事業リスクが大きく膨らむことが挙げられる。

②ファイナンスとリスクファイナンスの現状

事業性を収益性基準からチェックする手法として一般化している DCF 法によってもそのキャッシュフローの不確実性（つまり、資金回収のリスク）を反映できないため、リスクの高さを恐れて融資・出資が行われないことになりがちである。また、事業性ありと判断されてもそれが即、融資・出資につながる訳ではない。実際にファイナンスが実行されるには様々なリスク対策が不可欠とされるが、有効な方法はかなり限定されるのが実態である。

③リスク問題への焦点の当て方

多額の資金調達が最大の障害となっているので、従前地権者が事業者となった新たな土地代負担のない事業方式が基本となる。また、複数の地権者からなる事業主体では、個々の地権者にリスクコミットメントを誘導するように事業の成果が直接及ぶことがポイントである。施設運営に係るリスク対策では、利用形態・権利形態が異なる個々の分節型施設ごとに、施設全体の価値向上とリスク分担（地権者間、オーナー・テナント間）への貢献度を適切にリターンとして反映できるスキームが求められている。

（２）事業体制に着目したリスク対応の実際

①着眼点と方向性

上記のような地方都市再開発事業の現状を踏まえ、リスク対策の検討に当たっては特に保留床処分の困難を考慮して、（a）従前地権者全員が従後も残存、（b）従前地権者が従後施設を所有、（c）従前地権者が従

後施設に経営関与、という前提を置いた。

次いで、これら所有者の以下の事業コミットメント性に着目した。

（イ）開発・建設段階に留まらず運営・出口段階までのリスクコミットメントをインセンティブ付けできること～時間的リスク切り分け

（ロ）施設全体の付加価値付けや自らが強みを持つ分野のリスク引き受け等の能動的なコミットメントをインセンティブ付けできること～人的なリスク切り分け

（ハ）当該事業への参加者間での内部取引（処理）、あるいは参加者内の中間取引（処理）を活用した個別性の反映や柔軟な対応が可能なこと～取引形態の切り分け

この着眼点を生かすべく、次のような事業体制によるリスク対応策を検討する。

（a）複数地権者を束ねてリスクシェアする経済的機能を重視した事業体制

（b）団体性を有する安定性を重視した法的形態の事業体制

②既存の事業体制の比較

取り上げたのは、「地権者協定」、「任意組合」、「地権者法人」、「信託」の4つの事業体制である。これらの事業体制を「法的形態の安定性と意思決定の一貫性」、「リスク対応への動機付け度と有限責任性」、「地権者間の信用補完性と個別反映性」、「助成・公的融資・税制等の優遇程度」の4項目について比較した。その結果、「地権者間の信用補完性と個別反映性」で任意組合が、「法的形態の安定性と意思決定の一貫性」で地権者法人が特に優れる他、全般的にこの2つが優れている。

③リスク対応体制に求められる条件

任意組合と地権者法人にはそれぞれ利点と難点があるが、そのうち、任意組合のリスクコミットメント性の高さ・意思決定の柔軟性・出資者の個別性反映容易度と、地権者法人方式の有限責任性の、2つの体制の利点を併せ持つことが望ましい。これらの条件を満たす体制がLLPである。

(3) LLPの可能性

企業同士のジョイント・ベンチャーや専門家同士の共同事業を振興する目的で平成17年に日本版LLP(Limited Liability Partnership)制度が創設された。この制度は地権者法人と任意組合の両方の長所を取り入れた次の3つの利点がある。

(a) 有限責任性←地権者法人の利点

出資者は出資額の範囲までしか事業上の責任を負わない。

(b) 内部自治原則←任意組合の利点

出資者自らが経営を行うため、出資者総会や監査役が不要で、組織内部の取り決め(特に損益分配)が自由にできる。

(c) 構成員課税←任意組合の利点

出資者自身が組合財産を持つものとみなされ、LLPは導管体として課税主体とならず、出資者とLLPの二段階で課税されることがない。

4. 身の丈再開発の活用可能性

(1) 地方都市における身の丈再開発の必要性

①長く不確実な開発期間

再開発事業では特に都市計画決定以降の事業期間の長さが問題である。都市計画決定は、個々の財産権に建築制限などの制約を加えることに狙いがある。そのような制

約を受けながら、事業期間が不確定だということ、リスクも高いということになる。特に、地方都市では、大都市に比べ商業施設などの処分性・流通性は低く、ハイリスク・ハイリターンの傾向はさらに強い。ローリスク・ローリターンの身の丈再開発の事業性の良好さが脚光を浴びることになった最大の理由である。

②事業完了後の施設経営の問題

事業完了後の施設経営段階では、予期しない経営環境変動で大きく施設構成を変える必要が出て、社会経済的な寿命の異なる用途が複合一体化しているために、機動的にリニューアル、建替えが実現できない物件がある。そのような場合、将来の経営環境の不確実性に対処し得るように容積の量の追求を抑えた方が、むしろ事業性が高いということがある。つまり、長期的な経営というフェーズを見据えたローリスク・ローリターン型の再開発の検討が、地方都市では特に重要となっている。

(2) 身の丈再開発と施設形態

①身の丈再開発の施設形態

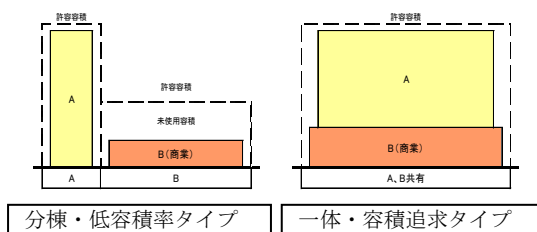
身の丈再開発の施設形態には(A)古典的な身の丈再開発、(B)身の丈に合った施設構成、(C)連鎖・連携型再開発の3タイプがある。Aタイプの典型が低容積型の再開発であり、床需要の弱さや資金調達の制約から低容積とするものがある。次に、Bタイプは比較的低容積率で路面店構成となっているものと、寿命の異なる施設建築物の分離分棟と容積の適正な配分を行うものがある。前者では西町・総曲輪、武蔵が辻第4、高松丸亀町商店街A街区がその例である。後者では、田原中央、武蔵浦和駅8-1街区がその例である。さらに、cタイプ

は大規模商業施設だけを分棟化したもので、バブル経済崩壊後登場してきた。例えば、長野銀座、富山総曲輪地区、高松丸亀等を挙げることができる。

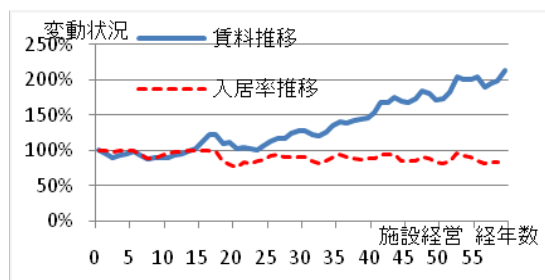
③身の丈再開発の経済的意味

身の丈再開発が従来の容積追求型再開発に比べ、リスクマネジメント面でどの程度優位かを、リアルオプション評価により検証してみる。ここでは、分棟型・低容積率タイプ（連鎖・連携型再開発）と一体型・容積追求タイプを比較する。

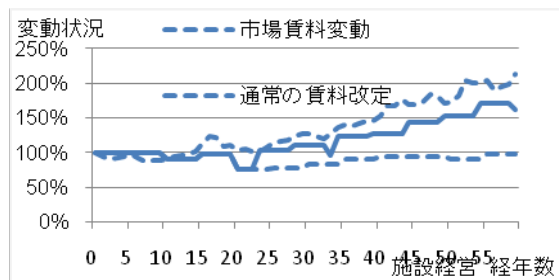
(a) 比較対象とした2つの施設形態



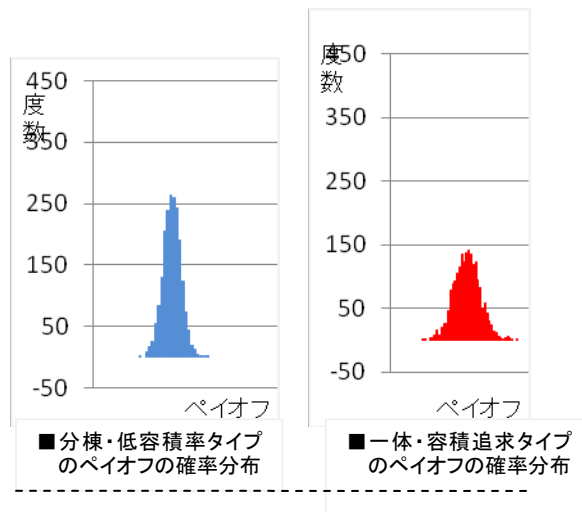
(b) 商業施設の賃料水準とこれに応じた入居率推移のシナリオを以下のように設定



(c) bのシナリオに基づいて、賃料水準が高騰した場合に追加投資して建替える、あるいは入居率が激減して経営立て直したために土地利用転換ができる、のオプションが行使できる場合とできない場合の差をリアルオプション評価として把握



(d) cまでのシミュレーションを繰り返し、建替えオプションの現在価値を算定する。これを分布図に表示したのが下図のペイオフの確率分布。



分棟型・低容積率タイプは一体型・容積追求タイプよりも分布が中央に集中しローリスクとなることが分かる。

(3) 身の丈再開発における事業体制

身の丈再開発のうち、連鎖型再開発ではリスクマネジメントが機能しているか否かが重要であるが、その場合にはそれを担う事業主体、事業体制が重要な鍵を握る。芦花公園駅南口市街地再開発事業における団地建替えと市街地再開発事業を連携させたUR 都市機構がその典型例である。都市再開発法による再開発会社である旭橋都市開発（株）によるモノレール旭橋地区市街地再開発事業も代表例の一つである。再開発会社施行のメリットとしては、(イ) 法人格を有し、再開発組合に比べて事業参加者のリスク分担が明確であり、適正なリターン享受ができる、(ロ) 再開発が完了しても存続できるので、施設建築物の価値アップのインセンティブが働き易く、リスクマネジメントの観点から好ましい、(ハ) 地権者以外の出資も可能で、周辺の後続地区での再開発に関与可能であり、蓄積されたノウハウ

ウや資金を次のまちづくりへと展開するエリアマネジメントの可能性があり、等が主のものである。

5. 事業主体に係る新たな取組と状況と専門家の問題意識

(1) 専門家アンケート

① アンケート内容

地方都市の再開発事業へのリスク対応を主に施設計画と事業体制の観点から検討するために地方都市の再開発の実務経験者（宇都宮市・栃木県・茨城県・群馬県・埼玉県、都市再生機構、再開発コーディネータ会員）30名を対象に、(a) 保留床処分を伴う再開発事業、(b) 施設計画、(c) 事業体制、の現状の問題点と見通しについて質問した。

② 分析結果

(a) 権利変換方式による再開発事業の問題点

ディベロッパーは、今後『キイテナント確保』が問題になると認識し、地権者は従後の『キイテナントの途中撤退』対策を重視する傾向が強い。

(b) 地方都市で特に大きい問題点

企画・開発期の『キイテナント確保』や運営・管理期の『キイテナントの途中撤退』は、権利変換方式が今後『主流の座を譲る』とする人や地方都市でより大きな問題と認識。

(c) 施設計画のリスク

『キイテナントの当初確保・中途撤退』リスクが施設内容を決める際の最大の問題点と考えている。このため、回答者は『計画時の地価負担力』以外に『将来の施設床の流通性』と『将来の施設改変の柔軟性』

と三分される。

(d) 事業体制に求められる要件

従前地権者主体の事業体制では『地権者を束ねた統一性等のある意思決定』機能と『リファイナンスまでを視野に入れた長期的・能動的な対応をインセンティブ付けできる』ことを要件として挙げている。

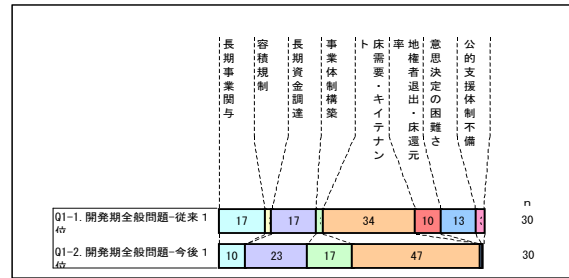


図 2-1 保留床取得ディベロッパーの問題認識

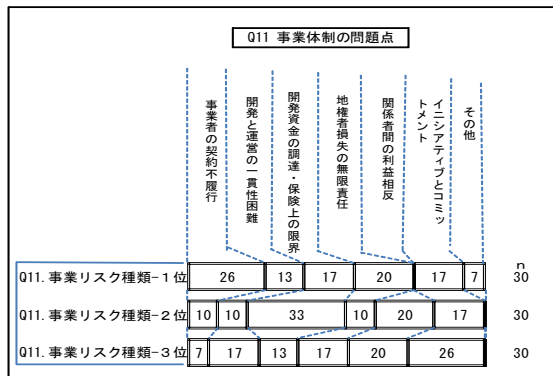


図 2-2 事業体制の問題点

(2) LLP へのヒアリング

① ヒアリング対象

コーポラティブ住宅の共有床の運営にLLPを導入した永山ハウス有限責任事業組合にヒアリングを行った。

(a) 全体施設

【施設名】永山ハウス（コーポラティブ住宅）、【敷地面積】1030.34 m²、【延べ床面積】1871.58 m²、【住戸数】23 戸

(b) LLP 対象施設

【位置・権利形態】1階部分、区分所有者（23名）の共有。【用途・床面積】レストラン・クリニック・ギャラリー・オフィス、

計 198.17 m²。

②LLP の概要

(a) 設立までの経緯

永山ハウスは都市再生機構がコーポラティブ住宅用地として公募売却したものに建てられた。コーディネータが財団の調査費助成を受け、LLP 導入に結びつけた。高齢世帯も少なからずいて、管理費充当の収益源として 1 階部分の床を単に共有する積りでいた。共有物分割請求を避けるために LLP 利用を考えた。

③明らかになった点

組合員（区分所有者）が考える LLP の最大のメリットは、出資の範囲内しか責任を負わないことである。従来であれば任意組合に抛るしかなかったが、それでは無限責任を負わなければならないと逡巡していた。共有床の売買による組合員の地位の譲渡に関しては、新しい区分所有者に承継するように管理規約と連動させることで処理できた。立法趣旨から各組合員が専門性の高い業務区分に従い役割分担していることが求められていると解釈されているが、法務局マターで形式的な審査に留まっている。人数が多いと全員合意のハードルが高くなり、LLP は適当でない。

(3) 再開発会社へのヒアリング

連鎖型再開発の事例として取り上げたモノレール旭橋地区市街地再開発事業の事業主体である旭橋都市再開発株式会社の担当者以下に以下の点を中心にヒアリングした。

①旭橋都市再開発（株）の特徴

(a) 会社概要

資本金：960 万円、役員：取締役 8 名、監査役 1 名、株主：16 名（床取得者及び隣接事業予定地権利者）

(b) 再開発会社の資金調達

会社構成員の資金調達力にとらわれずに、プロジェクトファイナンスにより無担保無保証で事業運営資金を調達。

(c) 地権者のリスク分担

出資者は出資の範囲でしか債務を負わない。出資しない地権者は債務を負うことがないので、自己の権利変換のみに集中できた。

(d) 再開発のノウハウ導入

出資した様々な専門家（企業）からなる取締役を中心とした円滑で迅速な事業の企画立案、事業推進が可能となった。

(e) エリアマネジメントの展開

再開発事業終了後も再開発会社は存続し、地域で一体となって継続したまちづくりができる。

②事業完了時点の清算について

再開発会社の事業完了時の清算で、利益を留保してはならないというような指導はなかった。都市再開発法でも、会社の解散に関する条文はない。また、再開発会社は、事業終了の知事認可後、定款の変更により施設建築物の保有・管理を行うこともできる。当地区では、会社の定款の業務の目的の条項には、……

1. 都市再開発法第 2 条の 2 第 3 項に基づく市街地再開発事業の施行に係る業務

2. 前項に附帯する一切の業務

と定めており、管理運営業務は、再開発会社の附帯事業と解しているため、定款の変更はしていない。

③再開発会社の リスクマネジメント について

再開発会社は（組合と違って）会社形態だからこそ、出資者は出資の範囲とはいえ、

リスクを取ることでリターンを享受することができる。また、再開発会社は解散しなくてもよいので、事業終了時に余剰金が確保でき、事業へのモチベーションは組合に比べて高いものとなると思われる。

③再開発会社の目的の限定

再開発会社が事業の途中段階において、テナント誘致、あるいは施設の管理運営等の新たな事業展開が必要となった場合は、会社の定款の変更が必要になり、設立のメリットを少なくしている。

6. モデル地区での事業スキームの検討

(1) 基本スキームの検討

①基本スキームの三大要素

本件のモデル地区の地区面積（約1ha）から言っても2工区程度に分けて施行されることになるので、連鎖型再開発事業が適切と考えられる。また、これまで大手民間ディベロッパーの反応は芳しくない一方、地区内地権者には地元有力企業があり、再開発会社への適切な出資主体と期待できる。さらに、モデル地区の施設計画でも低層部は非住居系施設とせざるを得ないが、その運営事業者の誘致は容易でない。このようなときは、施設運営の状況から柔軟に条件を見直すことができるLLPを利用できる。

②基本スキームにおけるLLP導入の意義

(a) 導入段階

再開発会社は開発段階の事業と運営段階の全体施設経営の全段階を担い、LLPは運営段階のみから関与する。

(b) 施設構成

低層部の張り出し部分や独立棟のハイリスク施設をLLPがその柔軟性を生かし運営する。

(c) 地区間連携・展開

時間的・空間的な施設運営リスクの偏在を各地区（工区）のLLP間で調整し合う。

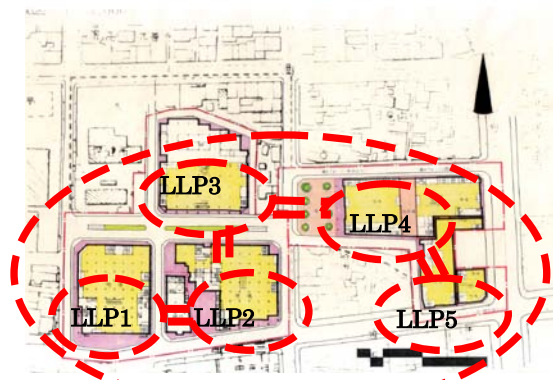


図3 LLPが連携したリスクマネジメント体制

(2) 本件基本スキームの経済的意味の検討

①連鎖型再開発の経済的な意味

連鎖型再開発はリアルオプション価値分が常に一気の全体再開発よりも高いリターンが期待できる他、ローリスク（・リターン）の収益分布となり、地方都市ではより望ましい収益構造が期待できる。

②再開発会社活用の経済的な意味

最も大きなメリットは再開発事業完了時に余剰金が出た場合に、例えばこれを連鎖型事業（地）全体のエリアマネジメント等の費用に充てることで、地区全体の魅力を高める可能性が増すことが挙げられる。

③LLP活用の経済的な意義

(a) LLP活用の経済的な意味と仕掛け

地区や工区での事業の連鎖過程で生じるリスクは初期段階で最も大きい。そのような状況にある個々の事業者の貢献（貸し）に対して、長期的な観点から適切に報いる（借りを返す）ことが望ましいし、当の事業者のリスクコミットメントが期待できる。本件スキームでは地区や工区ごとにLLPを設立し、連携し合うことに利用する狙い

がある。

(b) LLP の有限責任制に関する定量効果分析

LLP の有限責任制の経済的メリットを、モデル地区を対象に定量的に把握する。

(イ) 想定事業と施設の概要

ハイリスク・ハイリターン施設の施設（事業）としてジュエリー製品小売業を想定。

(ロ) 初期出資額の想定

対象地の地価を 500 千円/㎡、容積 500%とする（建物 1 ㎡当たり 100 千円/㎡）。床面積は 100 ㎡と想定した。また、建築費等は建物本体が 250 千円/㎡、設備・什器・備品が 100 千円/㎡とする。土地・建物の合計で 45 百万円の出資となる。

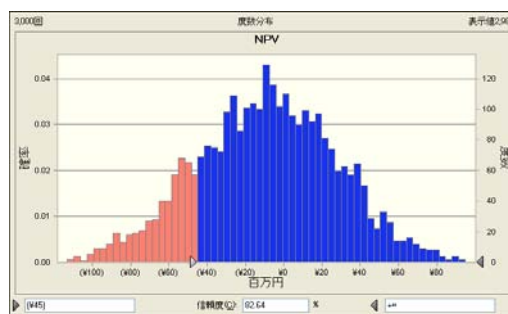
(ハ) 年間収支の想定

『TKC 経営指標』速報版（平成 22 年 9 月～11 月決算企業）を参考に年間売上額を 90 百万円、（仕入）原価を売上の 52%の 47 百万円、固定費を 33 百万円、各々計上した。さらに、最終年度の土地・建物の売却額は 10 年間経過で、物理的的老朽化と経済的陳腐化によって、初年度より 1/3 程度（15 億円）の減価が発生するものと想定した。

(ニ) ダイナミック DCF 法による試算

上記前提条件の下で、キャッシュフロー表を作成し DCF 法によって、本事業（10 年間）の NPV（Net Present Value）を試算してみた。各年度の経常利益（損失）フロー分の割引率は 5%、最終年度の資産売却によるストック分の割引率は 10%とし、NPV は 42 百万円と求められた。これは不確実なものであり、だからこそ想定外の損失が発生したときに LLP への出資者が出資額の範囲でしか弁済の義務を負わないメリットが生じる。これをモンテカルロ・シミュレーションで表現した。

まず、年間売り上げの不確実性は三角関数により表現し、最小値 60、最尤値 90、最大値 100 と設定した。仕入原価については正規分布関数により、平均値 48、標準偏差 12 と設定した。資産売却額も正規分布関数により、平均値 30、標準偏差 10 と設定した。この設定の下で乱数発生させ 2,000 回試行した。



シミュレーションの結果、出資額の 45 百万円以上の損失が発生する確率は約 17%（上記 NPV の分布図で赤色（淡色）の部分）となった。つまり、LLP とすることで、発生確率が約 17%の出資額 45 百万円以上の損失負担を負うリスクから免れることができるメリットがある。

④ 『連鎖型再開発+再開発会社+LLP』の事業スキームの経済的な意味

提案する事業スキームによる経済的な価値はリアルオプション（RO）価値の増加に擬えることができる。この権利はあるプロジェクトに関する……

(a) 投資キャッシュフローの期待現在価値が上がる、(b) 行使期間が長くなる、(c) 経営に柔軟性がある環境下での不確実性の増加、(d) リスクフリーレートが上がる…ことでリアルオプション価値は上がる。このフレームで考えると、非住居系施設の運営（リスクの高い施設では将来の新たな運営システム開発等に関する新情報入手の可能性が高く、運営収益の不確実性、つまりボラティリティが高い）に『LLP』を活用することは、RO の価値増をもたらす(c) の要件に該当する。さらに、その行使期間が長くなる (b) の要件は初期に一気に再開発するのではなく工区・地区に分割する『連鎖型再開発』に、(a) の要件は再開発

事業完了時に余剰金がある場合に従後にこれを引き継げる『再開発会社』に、概ね対応し、それぞれリアルオプション価値を高める。すなわち、本件で提案する事業スキームは経済的にはリアルオプション価値を高める非常に効率的なスキームになっていることが分かる。

7. LLPの活用に関する提言

(1) LLP活用のための条件

①LLPの組合員数が多過ぎすぎないこと
組合員（地権者数・施設規模に上限）が多過ぎると、意思決定や実際の業務分担が難しくなる。事業内容と人員を適切に分割し、事業ごとにLLPを設立すること。

②LLP間の連携・調整の事前ルール化・機関化

初期段階で施設運営を担った事業者以後の工区や地区での出店等の優先権、条件優遇（例えばコンパウンド・オプション）を認め、事業へのコミットメントを高める。結果的にLLP間の連携を強めることが可能になる。

③非住居系施設の運用主体としての専門分化

LLPのような組合組織は所有と経営（運営）の一体化によるコミットメント強化を大きな狙いとする。従って、運営レベルで専門分化し、必要最小限の範囲（単位）で運営者をグルーピングしてLLPを設立（に出資）して、垂直化（所有・経営・運営）を図るのが望ましい。

(2) 政策提言

i) 『連鎖型再開発+再開発会社+LLP』スキームの活用のために

①事業の継続性確保のための公的支援制度の充実

再開発会社が開発段階から運営段階に跨る事業の継続性・一貫性が確保できるよう、開発段階で定款に盛り込むことができるように法改正の必要がある。

②専門家支援に伴う取引形態の制限緩和
本件スキームでは再開発会社間、再開発会社・LLP間、LLP間での（内部）取引や役員個人が再開発会社やLLPと（利益相反）取引することも必要になることも有り得、形式的には違法取引に当たる場合も想定される。しかし、このスキームはリスクテイカーが必要最小限の範囲でグループ化してLLPを設立し、垂直化（所有・経営・運営の一体化）を図り、各人の事業へのコミットメントを促進することに大きな狙いがある。そのような行為に関して一定の緩和措置が求められる。

ii) 再開発事業でのLLP活用のために

①LLP間の連携体制構築

ハイリスク事業を行う個々のLLPのリスクシェアのために、債務保証等を行うリスクシェア団体の設立検討が必要である。

②専門家育成・派遣体制の構築

まちづくりの観点から再開発後の施設運営をサポートできる専門家を育成し、派遣する体制の構築が望まれる。

【参考文献】

梅澤隆・駄場秀雄「再開発会社施行の可能性と課題」、『再開発研究』N0.24、再開発コーディネータ協会、2008年

大西正光・坂東弘、小林潔司「PFI事業におけるリスク分担ルール」、『都市計画論文集』、日本都市計画学会、2003年

出口近士・吉武哲信・佐多孝徳・浅野誠「土地区画整理事業におけるリスク特定と影響度の評価」、『都市計画論文集』、日本都市計画学会、2009年