

「身の丈に合った再開発とまちづくり」

～「再開発」に関する最新の知識と情報とは～

講師 東京大学先端科学技術研究センター教授 遠藤 薫氏

日時:平成22年6月21日(月)18:00～19:30

会場:京北ホール(京北ビル6階)

主催:柏一丁目地区まちづくり推進協議会事務局(Tel:04-7167-3131)

◆「要旨」の表記について◆

- ※1 「配布資料 PowerPoint 図」を左上から時計回りに①②③④とナンバリング。
例) 資料1ページの①の場合は「P.1-①」とする。
- ※2 資料ページ番号と要旨部分は縦罫線を使い、左右で区切っている。
 - ・左側:資料ページ
 - ・右側:要旨
- ※3 講演内容の“ポイント”や“小話”となる部分は、テキストボックス内斜体文字で収めている。

<石戸理事長挨拶>

みなさん、こんばんは。今日はお集まりいただきまして、ありがとうございます。
本日は東大の遠藤先生をお招きして、2回にわたってお話を伺おうと思います。遠藤先生のおっしゃる「身の丈再開発」については、以前話を伺ったことがあり、私もハッとさせられるところがありました。「再開発」については、私なりに知っていたつもりでしたが、(遠藤先生の話をもとに)まるっきり自分の考えと違って、思い知らされた感があり、今日、改めて皆さんと一緒にもう一度考えてみたいと思います。…

— Part I 6月21日(月) 編 —

P.1—① 第1部 市街地再開発事業概観

1-1 「再開発は大変!」?!

「再開発は大変だ!」OR「再開発は大変ではない!」←
一体、どちらが本当なのでしょう?

P.2—① (1) “再開発の仕組み”とは?

②

- 再開発に関わる人…3つの主体(地方公共団体、地域住民、居住・営業する人)
- その手続きは …2つの大きな柱 (A「市街地再開発事業」とB「優良建築物等整備事業」)
 - ・Aは手続きが煩雑。法律に基づくので時間がかかる。
 - ・Bは簡単。任意だからスムーズ。

P.2—③ <事業例1> 赤羽駅西口地区市街地再開発事業

40年で400人弱の地権者たちを地道に説得し、再開発を成功させた。
とても大変な事業だった。

…赤羽再開発は40年で400人の地権者さんたち相手にした大変な再開発だったのですが、昨年、中国で話をする機会がありまして、同じ資料でこの話をしたところ、‘何を言ってるんだ、北京オリンピックで我々は4年で40万人を移転させたんだ’と言われてまして…、お国柄というのでしょうか、仕組みが違くと、こういう大変さも日本だけかもしれません…。

P.2—④ (2) “再開発の手法”—何と比較して大変なのか?

従前の市街地をどのように変えるのか?

- ・土地はそのまま、建物だけをビルなどに新しくするのか。
- ・土地全てを更地にしてゼロから作り変えるのか。

P.3—①

- 世界的に多い(中国、アメリカ)…全面買収方式(結果として‘いくらで売るか’だけ)
- 日本独特 …合意形成をとまなう再開発(‘権利変換’などの選択肢多い)
↑どちらがいいかは微妙である。市場のリスクにさらされる。

P.3—② (3) 出来るだけ簡単に行う再開発とは? (「法定事業」と「任意事業」のグラフから)

グラフより、

法定手続きなどを取らない、契約だけで再開発が出来る任意の再開発(赤点)は、面積はそれほど大きくなく、地権者の数も少ないのが現状である。一方、法定再開発の場合は面積は広く、相手にする地権者の数も多くて大変である。



つまり、法定手続きを取る必要が無い再開発は“任意”で行うべきである。

しかし、意思の疎通がある2、3人で簡単に出来る再開発なら問題はないが、再開発に頼らないとなかなか実現しない“街の広がり”というものがある。

P. 3—③ <事例2>霞ヶ関 R7プロジェクト— 法定再開発だから人数が多くて、時間が掛かる物ばかりでもない例

④

P. 4—①

…UR 都市機構が施工者になって、ついこの前できたものなのですが、法定再開発事業で建て替えた物なんです…、地権者さんはお 2 人だけの共有で文科省は国ですから、地権者は実質3人だけでした。…それを耐震設備などを施して最新のものにしました…始めたときから(再開発の)同意が取れていました、工期が全体で6年で完成してしまいました、法定再開発のメリットを使ったからこそ、早くできたのです…

P. 4—② <事例3>東品川4丁目地区 市街地再開発事業

③

<事例4>東五反田地区の市街地再開発事業

④

…品川の海よりのところに、日本たばこさんが本社工場を持ってまして、実質、2人だけの再開発。つまり、日本たばこさんとゼネコンさんと後から都市機構が入ったのですが、3人と言えば3人ですね…、超特急で出来ている再開発もあります…、工区を2つに分けて、2 つの再開発になっています、住宅が脇にあって、ショッピングセンターのイオンさんも入っています、…あともう1つ、東五反田の方は、景気の波に揉まれて頓挫したこともありましたが、これも地権者さん1、2人くらいでみなさん異存はなくて、とにかく進めようというものでした、最後の決め手はここ、空き地のままなんです…、これは再開発の特殊例で、条件としては皆同意されている時だけ出来る形ですね…

P. 5—① (4)建物デザインの重要性—数年後に後悔しないために

②

一番寿命が長いのは“建物のデザイン”これをケチってしまうと何年後かに後悔する。

③

→<事例4>では、“大崎の工場”というイメージをいかに払拭するかが問題だった。

④

残念なことは、「日本人のオリジナリティ」が少し欠けていること。

…NewYork のマネをしました。これは意地を張ったんです。このディベロッパーさんのパンフレットの表紙をずっと飾ってたようなんです、ちなみにこれは宣伝ですけど、UR 賃貸住宅です、会社なら、同時に設計したら、ここまでコストのかかるデザインの仕事はしなかったと思います、やっぱり、再開発ということで、全体のデザインを統一しようということで、公団らしくないデザインになってます…(苦笑)

(5)本当に大変なのは“まちづくり”

“再開発”が大変なのではなくて“まちづくり”が大変。

“まちのイメージを変える”時は“広がり”が出てくる。再開発はそれに対応できる唯一の手法。

何十人、何百人相手の再開発になると、それに対応できる手法がおのずと限られてくる。

考え方によっては“再開発”は便利なツールである。

1-2 再開発の傾向

P. 6—①

(1)時代の推移とともに

1969年の万博ごろからスタート。だんだん増えていく。1991年前後から景気は傾くが増加傾向。バブルの影響はあまり受けてない。専門家の不足やディベロッパーもいなかったから。土地代が下がった頃からスタートでもあった。

P. 6—②

再開発での“時間”・・・「都市計画決定」～「事業完了」までが重要
マーケットの不確実性にさらされる期間を出来るだけ短くしたい。(金融工学の考え方)



儲けが少なくても会社が倒産せずにやっていけることを最重要視するので、この所要期間をいかに短くするかがポイントになる。上記の理由により、4年から6年で完成させている。

P. 6—③

では、「都市計画決定」から「権利変換」まではどうか？

→やはり、2年から4年くらいで乗り切らせている。
銀行からの融資の関係もある。

P. 6—④

(2)再開発事業を誰が施工するか？

P. 7—①

●最も多いのが「組合施工」の全員同意型。

(公共団体施工・個人施工・機構施工・再開発会社が進めるパターンなどもある。)

●「強制力」を発揮して土地を明け渡す事例はほとんど無し。

問題として

「全員同意型」は本当に円滑・柔軟なのか？理想的なのか？



裏を返せば「1人でも反対者がいたら再開発は出来ない」という最悪の事態になる。

・・・1人の方の意思を尊重できないおかげで、例えば100人の地区の場合だったら、他の99人がそのリスクを背負うというか、何らかの形で思ったとおりの生活再建が出来ないという結果になるわけです・・・、あらゆることをして差し上げてそれでも御同意いただけない場合は、こういう強制力が用意されていますよというのが法定事業の基本的な意味なんです・・・、4年で40万人を動かした中国の話ばかりしても仕方がないのですが、世界的にみたら当たり前のようです、ここまで「全員同意」にこだわっているのは日本くらいなもので・・・、そうは言っても何人も反対の人がいるのに強制力で一気にやるのはありえないことです・・・、再開発を担当してから25年くらいですが、1回だけです、強制力を行使する場に立ち会ったのは、全部、裁判所がやってくれたんですが・・・、お1人の方に退去していただくのに40人がかりだったかと・・・、みんな親切に懇切丁寧に、最後はその方の人格を傷つけない範囲でと言いながら、御退去願ったと・・・そうしないと後の99人の方が明日からの生活に困ってしまうわけです・・・

つまり、「強制力」は法定再開発の意義であり、再開発実現までに時間がかかると様々な箇所にリスクが生じてくるので、割り切りが必要となる。

P. 7—①

●最近の傾向

→全員同意型の多い「組合施工」と「公共機構施工」は守備範囲がまったくちがっている。

グラフより

- ・ 広くて人数が多いところの地域は「公共・機構」が行う傾向にある。

結論・・・再開発を行う地域の規模やその現状により、施工者もおのずと変わる。

どれがいいか悪いかの問題ではなく、その地域の特性を見極めた上での判断が必要である。

P. 7—② (3)再開発と転出

- 「再開発＝追い出される？」というイメージ
公共事業は「追い出し型」とよく言われる。

↑↓

再開発は「追い出し型」ではなく、生活再建や営業存続が可能なものが謳い文句しかし、

中には不満があり、金銭保証を受けて転出する人もいる。

グラフより、地域によって「転出率の傾向」にかなり違いがある。

- ・ 東京は転出先が無い。いい場所がない。そこが中心だから残る人が多い。
- ・ 地方は転出もかなりある。隣の土地が空いていた。移転先見つけやすい。

P. 7—③

さらに、グラフより、

「土地面積の関係」からみると、

- ・ 1ha 未満の場合・・・地方では転出が分散している。
- ・ 1ha 以上の場合・・・地方では転出が基本というようす。

P. 7—④

「転出」という選択はありなのか？なしなのか？

→それは人それぞれ。

再開発により、「まち」の印象がガラリと変わってしまうので、それになじまない人もでてくる。

- ・ 転出が良いか、悪いかの問題ではなく、地権者自身の主体的な選択である。
- ・ 「積極的な転出」により、後の建物が素直になって良い建築計画が出来上がる場合もある。
それは「まち」にとって持続性がある、長生きできる建物になるという結果も生じる。

・・・転出により、幸せを掴む方、変な言い方かもしれませんが、必ずいるんです。残られるよりもふさわしい土地利用ができる、もうちょっと言いますね、つまり、出来上がった建物とどうも合わない、営業されている方とか必ずいるわけなんです、それはまちを変えるわけですから・・・つまり、出るのがいいのか、残るのがいいのかという話ではなく、皆さんに、これを冷静に中立的に眺めていただきたいということです。

P. 8—①

1-3 再開発・共同化の原理

(1)開発利益について

組合結成→ 再開発中 →組合が床を抱えたまま完成した場合、そのあとの組合は？

- ・ 景気の激変
- ・ キーテナント撤退
- ・ 売れない・・・

再開発組合はとりあえず、解散しなければならない。

しかし、解散できずにいる組合が多い。

→金融機関などの「債権放棄」などがおこる。

→地権者に「賦課金徴収」がおこる。

ディベロッパーを本業とする人たちにリスクヘッジしてもらっているのだから、組合としてはプラマイ0(ゼロ)で運営していくはず。床が売れない時は参加組合員で処理していかなければいけない。

リスクとリターンの関係、リスクプレミアムを考えておく。

P. 8—②

●開発利益とは

「得なのかそうでないのか？」を押さえておかなければならない。

定義:再開発は等価交換である。

P. 8—② 再開発＝等価交換
従前資産額＝従後資産額・・・○

再開発後の等式
従前資産額≤従後資産額・・・◎

○と◎の式は、一見すると矛盾しているが、左辺にある“従前資産額”の内容が再開発前後で変化しているため成立する。

○の従前資産額とは・・・再開発前の従前資産は「再開発想定最大評価従前資産評価額」
(再開発を行えば、その土地の価値の上昇を見込んだ資産ということ)

◎の従前資産額とは・・・「現況評価額」
(そのままの価値判断、償却分や解体費なども含めて)

上記の差額が「開発利益」

P. 8—③ ●開発利益の発現要因

④ 1)敷地の一体化

接道のない土地など、今までバラバラだった各自の土地を「一体化」すれば、その土地の価値は上昇する。

2)敷地の加工(加工要因)

一体化させた敷地を整備することにより、容積割増が発生、有効活用できる。

P. 9—① 3)補助金

「再開発」という仕組みに対して発生する。

・・・個別にそれぞれ資産をお持ちだったと、道路付きがないような土地でも、柏市さんの駅前を見る限りではそんなことはないのですが、それを一体化することになれば、いろんな建築が出来る可能性がある、つまり、皆さんが“みんなでいっしょにやろう”と言ったとたんに開発利益が発生しているわけです・・・、よく言われるのは、いっしょにやろうといった後に、道路を作るとか、オープンスペースを作るとかの容積割増を受けられるのです・・・、これを加工要因と私は言っています・・・

P. 9—② ●開発利益の配分

・地権者同士で分ける

第1次配分:建物の価値

第2次配分:一般販売よりも「床価格」の有利な金額での取得

・施工者にも分ける。(参加組合員も含んでいるから)

リスクを回避する為に「施工者」にも配分することを念頭に置く。

※ ②の図にある「垂直配分」方式もある。

あくまでも「配分」は公平が基本。しかし、残念ながら100%満足はない。

P. 9—③ ●再開発における多様な選択肢

手続きの多さ＝“強制力”があるから。やることをやっておかないとトラブルが起きる要因となる。

手続きは必要最小限の手続きである。だから、再開発は時間がかかる。

(講演内容はここまで)

会場からの質問

- 質問1 話の中で、「(再開発で建物などを作ったけど)全然ダメだった。」という場合、問題点はどこに？
- 回答1 いくつか実際に例はあります。それぞれ、状況が違うのでひとくりにできませんが、「再々開発」をむかえている物件があります。
- P.22 1回出来上がった再開発が30年経って、もう一度というものがあります。(「プラザ5の再々開発」)
商業施設がガラッと空いてしまったとか、耐震補強の必要性が発生した理由です。
銭湯を復活させるとか・・・の話で、まさに「身の丈再開発」ですね。
再開発の共通した理由は、「郊外に大規模店舗が出来てしまった」パターンです。
30年頑張ってきたことはすごい事なんです。まちを支えてきたのです。ここで再々開発できることが凄いと励ましています。
- 質問2 「まちづくり」をするにあたって意見などを汲み取る機関はあるのですか？
- 回答2 あります。地権者以外の人たち、公益の方たちが物を言える場所があるか。
私的には柏市で作った方がいいのではと思います。次回で解説します。
- 質問3 まちが持っている総合計画と他の企画がコラボレーションする再開発の例はありますか？
- 回答3 コラボがいかにか、地権者さんに将来、財産となって返ってくるようにという再開発は出てきています。ただ、非常に大変な所です。地方です。次回で解説します。
- 質問3 再開発の中で、「デザイン」の重要度が変わってきているのでしょうか？
- 回答3 (正面のスクリーンを示して)
パリなんですけど、サンジェルマン通りのデザインを引き継いで今も作られている。
高さ制限、容積制限もありますが、140年のデザインが生きています。
パブリックスペース、オープンスペースのデザインも洗練されてきています。
次回で詳しく解説します。