

「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～

第2回

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7月29日(木)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で斜体文字で表現。
- ※4 第二回目の講演で新たに追加配布された資料は2部。
 - ①「第3部 再開発のチャレンジ・最前線」 1部
 - ②「社団法人 再開発コーディネーター協会 再開発が景観をつくる」

<石戸理事長挨拶>

…みなさん、こんばんは。
今日の講演は前回に引き続き、遠藤先生の「身の丈再開発」についてのお話になります。
どうぞ宜しくお願いします。…

— Part II 7月29日(木) 編 —

P.11—②

第2部 身の丈再開発とは

- 「身の丈再開発」…コンサルタントの先輩方が付けてくれた名称である。
最近では、この“意味”が不正確に伝わらだしているような気がする。
- 「低容積型再開発」…以前から研究。それが「身の丈再開発」と言われるようになった。
つまり、「容積を少し残した方が事業性が良くなる再開発」という考え方。

<ここで会場に向けてアンケート>

- (A) 5,000万円、柏で3LDK マンション 80 m²と
 - (B) 5,000万円、柏で一戸建て 50 m² ←
- ↑(A)or(B)、どちらがいいですか？

会場の結果…(A)9人 (B)4人 2:1の割合

(遠藤先生)…これには正解はありません。どちらを選択するにせよ、「権利書」と「保留書」の発生の仕方が変わってきますし、また「工事費」など様々な条件が変わってきます。ボリュームが変わるからといって、採算性が悪くなるということではなく、地権者さんの皆さんが満足のいく形で合理的に組み合わせっていく手法、その結果、意外にも容積は使わずに済んだということが有りうるのです。…

上記の考え方での完成事例が次に紹介する「芦花公園駅南口地区」である。

P.11—③

2-1 身の丈再開発 芦花公園駅南口地区

④

芦花公園… 新宿から15km、世田谷区。明治の文豪徳、富蘆花が隠棲した跡地。閑静な住宅街。
土地の値段も高い。

住都公団内で、この土地の“再開発”の話が持ち上がる。

遠藤先生…1回目の申し入れを拒否。なぜなら、公団の都合での再開発なんて地権者が拒否するだろう。

↓

それでも、昭和30年代に建てられた公団の古い団地の建替えと基盤整備をする必要があった。
駅前の整備が必要。

↓1年後～

“どうしたら建替えられる？”⇔“戸建てなら話を聞いてもらえるかも…”

- × まちに再開発の機運がない
- × 世田谷区に再開発の位置づけがない

× 芦花公園駅乗降客少ない

公団側から“得する再開発を提案”

- P.12—① ①共同化しなくてもよい・・・都市再開発法には「共同化」という用語は一切入っていない。
② →公団に合わせた再開発のチャンス到来。好意的に受け入れて貰えた。
③ ②公団が全て面倒みる・・・じゃあ、話はOKだが誰がまとめ役？←公団が全て面倒みます→大賛成
④ ③土地は分筆・・・専用の土地。減歩が少なくすみ、土地の温存が可能。
④道路つきの土地の取得が可能

(遠藤先生)・・・再開発の話を持っていったら、普通、門前払いにあいますが、上記の内容で話を持っていったら、2回目以降からお茶が出てきました。(苦笑)・・・

- P.12—① 例)②の地図より
② Aさん:取得前5000㎡→権利変換後の面積は2500㎡
③ 指定容積率300%に引き上げられた結果、5000㎡の3倍として15000㎡使える。
④ 残りの12500㎡は当面建てなくても、将来自由に使うことが出来る。戸建てだから可能なこと。
“今使うか、将来使うかだけの違い”
また、12500㎡のために、追加投資を行なった。
自分で資金調達を行なって、借金をしている。→めいっばいたてた

Bさん:今は使わない。2000㎡→2000×3=6000㎡本当は建てられるが、2000㎡だけ。
“将来、増築も可能だから、現在は広い駐車場にしている。”

《都市計画法と芦花公園駅前の街なみデザイン》

高さ制限のあるビル、20～25m。「街なみ誘導型地区計画」という。

「新建築」という雑誌に取り上げられた。

変わったデザイン・・・「デザイナーズマンション」

全体の設計は都市機構だが、その地区だけは“特定建築者”という制度を使った。
地権者さんの意向が反映されたもの。メゾネットスタイル使用。

※駅前の通りを広げる・・・従前は歩道が無く、ひどかった。再開発で、きれいな街へ。
もう少し、建物デザインに力を入れればよかったかも・・・。

- P. 13—① 《竣工パースより》
② 300%の容積率を目一杯使って建てたまちへ
③ OR 「問題は商業施設にあり」
④ 容積使い残した210%で建てたまち ✓

柱の問題もあり、上のマンション部分と一体化していると使いづらい。メンテナンスやテナント入れ替えなどを考えてみても、常に一緒に考えなくてはならず、手間がかかるし、パフォーマンスも悪い。リニューアルが困難。

別々に考えられる方が使い勝手がよい。

上下分離していれば、合意形成の問題も無く、地権者の意思で建て替えができる。

“自由度の違い”

広さなのか自由度なのか。

「自由度がある低容積ビルは、採算性が落ちたわけではない」

“合意形成の速さは金利リスクから開放される。マーケットに翻弄されることはない”

P.14-② 2-2 身の丈再開発の原理 —容積の質について—

■戸建権利変換

(1)オプション選択について

「将来の土地利用の自由度」がポイントになっている。

リアルオプション…建替えの自由度や“値段”を考える時代になった。

考え方…「低高層戸建て」はエレベーターやエスカレーターが不要。つまり、“軽装備”である。
メリットが多い。

↓

「超高層ビル」はボリュームが稼げるが、エンタブル費が高い。工事費がはねあがる。

注 意…ネットの床工事費は作り方でかなり違ってくる。

低高層だろうが超高層だろうが、施工床1㎡の値段は大差が無い。

「エンタブル費の大小」が一番の問題」

P.14-③ ~「容積」と「質」の関係~

④ ここで言う「質」とは、“地価負担率”を意味する。

「質」×「量」ではじめて容積の価値がはかれる。

容積の質を上げれば、量が少なくても同じ地価負担率が出てくる。→“事業性の可能性”

(遠藤先生)…結局、芦花公園の再開発は、「戸建て」という「質」の高い、施設建築物を導入することで、合理的に権利変換比率、つまり、権利者さんが取得される権利床の面積を減らすことが出来たわけです。…どちらかが犠牲を強いられる場合は話が進みませんので、施工者にとっても地権者さんにとっても、WINWIN の関係だったのです。…

(遠藤先生)…バブルの時代にこのようなことがよくありました、銀行が気前よく、お金を貸してくれたので(苦笑)…、しかし、それで痛い目に遭ったことも事実でした、バブルがはじけた時に「止めた」と言ってその値段で引き取らざるを得なかったことがありました…(苦笑)、身の丈の場合はキャンセルになって「止~めた」と言われたら、やらなくていいんですね、容積だけを余しておいて、将来お使いくださいということもできる…、再開発ですから、まるっきり建てないというのも困るのですが、言ってみれば、「身の丈再開発」はリスクヘッジが出来ている、…これは施工者の為ではなく、地権者さんのためなのです…

P.15-① 《フェーズⅢより》

② 「戸建て」は共用通行部分がほとんどないので、「補助金」が入らない。
不利ではない。補助金は無い方がよい。

③ 《フェーズⅤより》

④ 保留床処分金を保留床を売ってまかなう。地権者自身が買い戻している。

P.17-② 《都市再開発法と都市計画法》

(1)都市再開発法では、「共同化」はナシ…全員同意型でなくても可能。

(2)都市計画法では、「高度利用地区」を定めなければならないので、「共同化」が避けられない。

「最低建築面積」の決定の主旨…細長いビルはダメ。尖がったビルはダメ。不健全である。

(遠藤先生)・・・芦花公園では特定地区計画として「街なみ誘導型再開発」を定めました、駅前の A 街区と B 街区なんですが、先ほどお話ししたように25mという高さの規制を入れて最低建築面積を70㎡まで落としました、細いけど高い建物というのがダメなんですね、鉛筆ビルがダメなんです、というわけで「戸建てビル」が完成したわけです・・・この取り決めはその地区に合わせて独自に定めることができます・・・、芦花公園の再開発は高容積利用じゃないけど高利用ということですね、容積をそれほど追求しなくても高度利用は高度利用である、従前と比べて随分、土地利用がされている、このスタイルは特に最近では地方都市ではそうなっています、・・・。

ここで「身の丈再開発」の話が終了。

前回、保留となった質問に答える講義に移るため、今日の講演内容での質問を受ける。

<会場からの質問>

Q.1

従前権利者の方で等価交換、つまり、お金を払わずに新しい床を買われた方はどのくらいいたのか？

A.1

若干。人数割りでいけば、3割～4割くらい。資産割でいけば、1割切るくらい。

やっぱりこれは、機構の団地建替えがあり、機構主導型の再開発だったことで、うまく行ったと思う。

Q.2

全体的な採算性は？

A.2

目減りは否めないが、機構にとっても WIN であった。つまり、かねてからの懸案事項である「団地の建て替え」が成功したから。駅前の地権者の方にとっては、この再開発は“千載一遇”のチャンスだったのでは。施設建築物を重くしないのが結果的に良かった。ブロックを分けたが「地区計画」はひとつ。

Q.3

容積率決定のプロセスは？

A.3

容積率は「都市計画法」の理屈で300が出てきた。そのまちの事情などを考慮に入れたいところだが。人それぞれの思惑や事情を考慮して容積率を決めてしまったら、マーケットが壊れてしまう。だから、容積率の規制がないとダメ。土地の値段が付けられなくなる。土地の流通が混乱してしまう。

今日の講演に関する質問はここまで。

以下、前回の講演で受け付けた回答保留となった質問の説明がはじまる。

<保留となった質問>

Q.1 「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か？

まちが持っている総合計画と他の企画がコラボする再開発はあるのか？

Q1 の答えとして

新資料

第3部

P.1-①

②

第3部 再開発のチャレンジ・最前線

1. 再開発の計画立案・合意形成とエリア・マネージメント

市街地再開発事業の仕組み

地域住民は地権者だけなのか？

地権者以外の人が意見を言う場所は？

再開発は時間も掛かるし、リスクも伴う大事業。四苦八苦しているのが、担当者と施工者の事情。

→再開発担当者の本音「大変申しわけないが、余計なことを言わないでほしい。」

「迷惑はかけないから、邪魔しないでほしい。」

↓

それだけ、再開発を成功させるには想像以上の“労力”を必要とし、骨が折れる仕事・・・

↓

だが、再開発に対する意見をどう扱うべきなのか？

P.2-① <実例1:武蔵浦和駅前地区の再開発について>

② 埼京線を通す時、駅前を整備することになった。

資料写真より

1街区・2街区・3街区・6街区・8-1街区・・・写真を見てどう思うか？

↓

関係者の方がいたら、申し訳ないが、
みな同じ雰囲気の建物になっている。(辛口批評)

↑

“とにかく、誰も何も言わないで。”といったパターン

↑

このようなことが起こってくるので、“意見を聞かない”というわけにはいかない。

写真8-1街区より

ここだけは構造が他と違う。マンションと商業施設の分離をおこなっている。

建物には寿命があり、メンテナンスや再建築などを必要とするので、「マンション部分」と「商業施設」は分離させることは重要。

※ 「開発利益」は？・・・再開発をして得するのは、地権者だけではない。その外部の周辺地域に相乗効果をもたらす。

まち全体もWINWINである。→それが「税金」として社会に還元される。

それが、「補助金」としてまわっている。←

P.3-①② <実例2:晴海1丁目地区市街地再開発について>

10ヘクタールの土地/中央区晴海

(1)機構の建替えも一緒に行なっているが、建替えると家賃がはねあがる

合意形成がどうしても遅くなる。

中央区の行なったこと・・・開発利益の一部を「コミュニティファンド」にして家賃補助に充当した。

⇒建て替えが非常に行ないやすくなった。

地権者の負担で事業を進めたことになる。負担をケチると全体でいいまちが出来ない。

まとまって配置を考え直した方が資産価値は上がる。「いい街」

コストを払うことがWINWINの関係になる。

晴海という「倉庫の街」がオフィスだけ作っても、“格”が上がらない。賃料が上がってこない。

↓

「商業施設」も一緒に作る必要がある。

晴海での床を買う人がいない。

→ではどうしたか？

「オフィスを取得した人についてはもれなく、商業施設の持分がついてくる。」

オフィス100/商業施設50で負担してくれたおかげ

どうしても必要な施設だった。周辺地域に貢献。2丁目・3丁目には不要。

P.4-①② <実例3:富山市総曲輪地区について>

駐車場を分離。
それぞれの相乗効果をあげた例。
富山市がかなりリードしている。

P.5-① <実例4:長野銀座地区について>

商業施設とオフィスを分離。駐車場も切り離して相乗効果を上げた再開発。
「会社施工」で実施。現在、注目されている再開発のスタイル。

② <実例5:高松丸亀商店街について>

連鎖型の再開発
「身の丈再開発」は少し小さめの再開発になってしまうため、“インパクト”に欠ける。
再開発を繋げなくては行けない。これは実際に大変である。
エリアマネジメントの実施が必要。

結論として、再開発とは、地権者も意見を述べる方も、「コスト」や「リスク」を負担する覚悟が必要で、それが出来るならば、質の高い再開発が可能になる。

P.7-①② <前回の保留質問>

Q.2 再開発における景観デザインとは?

P.8 Q.2の答えとして

2. 再開発と景観形成

社団法人 再開発コーディネーター協会作成「再開発が景観をつくる」

再開発の景観がひどい、周りと調和が取れてないと言われている。

しかし、再開発を上手く行なえば、街の景観も良くなることを訴えたい。

「パブリックスペース」「オープンスペース」・・・デザインのレベルが上がってきた。

再開発とパブリックアート

<実例1:新宿アイランドタワーの LOVE オブジェ>

これにも著作権があり、西新宿再開発で作成されたもの。

「パブリックアート」・・・0.1%くらい芸術を使おうということであちらこちらに置いてある。

<実例2:立川基地跡地地区>

高さ制限有り・立川飛行場がある。アートがたくさんある。一世を風靡したもの
有ると無いとでは大違い。

<実例3:デザイン価値を高めてまちの価値を上げた例—幕張ベイタウン>

デザイン最重視型。景観形成にお金をかける。街の質を上げる。

道路を決めてから道路を決めた=これが景観形成を作る基本

→まちづくりではこれが可能。再開発にあるチャンスである。

- ・ フランスのパリも同じ。
高さ制限されている。エレベーターなしなので最上階が一番安いフロア。
容積の問題と関係している。
上に伸びた建物を考える場合、エレベーターの位置が制約される。ということは、

下の床の価値にまで影響する。

容積を追求している割には、全体の床の質を落としてしまっている。

→儲かっている印象を受ける。

分離・分棟した再開発の方が有効で、質を高める。全体での価値を高める。

景観の捉え方によって資産価値がガラッと変わってくる。デザインは重要。

<ここまでの説明に関する会場からの質問>

Q.「エリアマネジメント」への期待感などありますか？

A.潮留、丸の内の東京のど真ん中の恵まれているところで行なわれている。

しかし、お金が伴わないのが実際。苦戦苦労しているのが実態。これからだと思う。

以 上