

身の丈にあった再開発のすすめ

遠藤 薫

Kaoru Endou

東京大学先端科学技術研究センター都市環境システム分野教授

身の丈再開発、質の高い容積ということ 키워ドにして、
これからの再開発プランナー、建築関係技術者が果たすべき役割を考える。

との意味を紹介しながら、身の丈再開発のすすめとしたい。

容積を追求しないことの意味、身の丈再開発の原理にみる容積の質

芦花公園駅南口地区再開発事業の竣工、「身の丈再開発」の経緯

身の丈再開発という再開発事業がある。これが関係者の間では注目を集めている。

バブル崩壊後、激変した事業環境に翻弄され、この世界でも多くの関係者が辛酸を嘗めた。大量の保留床処分が苦しみ、処分価格の低下を吸収できず、さらに、そもそも買い手がなくなっ
てしまい、多くの事業が暗礁に乗り上げた。事業性を向上させるために、より高容積を追求しても、益々悪化する事業環境の前に、期待したほど事業性の向上にはつながらず、事業がどんどん遅延していくという、それは言いようのない苦しみであった。

私は、むしろ大規模な事業とするよ

りは、容積を抑えて地域のポテンシャルにあった事業を組み立てる方が、地権者の円滑な合意形成と事業性の向上を両立させることができる再開発事業があり得ることを、15年ほど前に、低容積・容積留保型再開発と銘打って提案した。何とも冴えないネーミングである。その後、いくつかの呼び名が生まれ、ようやく身の丈再開発という言葉が定着した。やはりネーミングと
いうのは大切で、優れた人がいるものである。この一語で多くの関係者が直観的に問題を共有できたのではない
か。

しかし、一語で表す言葉の怖さというものもあって、決して正確に身の丈の意味が伝わったとは思えないふしがある。身の丈とは、地域のポテンシ

ルにあったボリュームで事業を組み立

てるという、ごく当たり前の考え方である。が、やはり容積を追求しないことによる事業性の悪化をどのように克服すればいいのかということに疑問を感じる向きが多いのである。今でも私はそのような疑問を耳にし、どうしたら事業性を向上させることができるのかという質問を受けることがある。

15年前は、単なる提案であり、その後いくつかの地区で実践に取り組んだ。そのうちのひとつである芦花公園駅南口地区再開発事業がこのたび竣工した。東京都区部の駅前でありながら、実現容積率が200%程度の低容積型の再開発事業である。容積を抑えたことで事業性が悪化したのではなく、他の容積追求型のプランよりも事業性が優れていたということである。このこ

芦花公園では、戸建権利変換を導入した。都市再開発法には共同化という用語は登場しない。一個の施設建築物が、複数の敷地にまたがることなく、一つの敷地に存することが原則である。しかし、その施設建築物の所有者が一人であり、存する敷地の所有者と同一であることは排除していない。つまり、土地と建物の明快な所有関係ということが法の趣旨であり、戸建でも構わないのである。

さて、この戸建施設建築物。容積という量は稼げないが、質の高い容積を追求できる。一方、共同ビルは、質という点では戸建に劣るが、量を稼ぐことができる。そして事業性とは、質と量の積が問題となるのであって、量を抑え、質の高さを追求した方が、事業性が向上することがあり得るといふことなのである。

では、容積の質とは何か。居住性とか接地性ということは、この際、脇に置いて、次の三つの要因が大きな決め手になるのではないかと考えている。まず、軽装備であること。特にレン

ダブル比が戸建は高い。たとえば超高層住宅は莫大な容積を稼ぐことはできないが、レンタルダブル比が低く、正味の単位容積を実現するために要する建設コストは高い。この正味容積実現コストが抑えられれば、その容積が負担できる土地代が上がる。決して地価は高いほどいいということではない。単位当たりの土地代負担力が高いという意味で質の高い容積であれば、一定の地価の土地を、より少ない量の容積を実現することで事業が成立する可能性が生まれるということである。

次に、将来の更新性。将来、建て替え、大規模修繕を行うとき、戸建に代表される権利者数が限定されるビルの方が、関係権利者の多数にのぼる大規模な共同ビルよりも意思決定の円滑さという点で優れている。その意思決定の容易さということは、権利者の方々の意識にも反映される。共同ビルであれば、よほどの量が取得できないと納得できない。そのこととの比較、裏返しとして、戸建であれば合理的に権利変換比率を抑制できる。当面、容積を使い切らなくても、余剰の容積は、将来に留保できる。いわば将来の更新オプションを行使できるといふことでもある。これは戸建の方が単位容積当たりの用地持分が大きくとも納得できる、つまり、土地代負担力という点で

容積の質が高いということである。

三つ目は、リスクの大きさ。単位容積当たりの土地代負担力の高低が、床価格の変動という不確実性に基づく事業性のボラティリティに影響する。同じ床価格の不確実性に対して、単位容積当たりの土地代負担力が低い方が、事業性のボラティリティは高くなる。これがどうやら土地代負担力に比例して影響するというのではなく、それを越えて極めて高い感度で効く。開発事業者は、その不確実性に備えるために相応のプレミアムを見込まざるを得ない。したがって容積の質が低い場合、いくら容積を稼いでも、従前資産評価が比例して上がらない。容積の限界的な効用は減滅するのである。

身の丈再開発を多少誤解されている方も含めて、容積に関して多々益々弁ずるといふ認識には、容積を追求する上で、その質は一定ということが暗黙の前提としてあるのではないか。私も、容積の質の高低が一定内に収まる範囲では、容積を追求すべきもの、それは無理からぬものと考えている。決して大規模な共同ビルをすべて止めて、戸建にすべきだと言っているのではない。極端に容積の質が落ちる領域においてまで、容積の量を追求するのはいかなものかということである。

身の丈再開発の今後

今後、老朽化したマンションストックは時とともに増えていく。マンション建て替えは本格化するであろうが、建て替えに立ち往生するマンションも増えていく。これが目立ってくるのと、建て替えに苦労するかもしれないということが、マンションの流通価格に正當に反映されることになり、容積の質に対して市場がさらに敏感になっていく。しかし、戸建も本當に建て替え更新という点で優れているのかということも厳しく問われることになる。寿命の長短を意識しないで、当初のコストを安易に削ると、建て替えに関する意思決定は容易でも、頻繁に建て替えを繰り返さなければ質を維持できないということにもなる。そうだとすれば、結局は、遠い将来にわたってライフサイクルコストがかさむということであり、市場が成熟するに伴い、そうした将来的なコストも当初から反映した価格形成がなされることになる。

その上、低炭素社会の実現が待ったなしの状況である。CO₂の排出量が、エネルギーコストなどを通して一般消費者の家計に影響していく。建築物に關しても、新築、更新、運用にわたって、CO₂の排出量が容積の質に影響を及

ぼし、価格評価にもつながるといふ時代をむかえている。容積の質というものにますます敏感にならざるを得ないのである。

これまで、この世界では、多々益々弁ずるといふ容積に対する認識に席捲されてきた。この状況では、容積の質に対する創意工夫の余地は小さい。新築のみならず、維持、修繕、建て替えまで含めたライフサイクルコストや、低炭素社会への貢献ということまで見据えて、これを正當に評価するという社会的な認識が広まれば、技術者の果たすべき役割、重要性は高まっていく。後ろ向きにならず、腕を磨く時代になったのである。



芦花公園駅南口地区市街地再開発事業
東京都世田谷区南烏山 UR都市機構施行
2008年5月竣工
地区面積 1.96ha 実現容積率 210%

◎筆者紹介
遠藤 薫（えんどう かおる）

1983年 住宅・都市整備公団（現都市再生機構）入社
1983年 東京大学大学院都市工学科修了
2007年 東京大学先端科学技術研究センター 都市環境システム分野 教授（都市再生プロジェクト担当）