

第 2 回研究会議事録について

- ・平成 13 年 5 月 15 日
- ・於：経済産業省別館11階 E 19会議室

| 目 次 | | ページ |
|---------------------|-------|-----|
| 1 . 開 会 | ----- | 1 |
| 1 . 議 事 | | |
| 1) S I 住宅の開発の現況 | ----- | 1 |
| 2) 密集市街地再開発のスタディ | ----- | 9 |
| 3) 鉄骨系 S I 住宅の概要と課題 | ----- | 20 |
| 4) 意見交換 | ----- | 29 |
| 5) 今後の検討の進め方について | ----- | 36 |
| 1 . 閉 会 | ----- | 40 |

開 会

三宅座長 そろそろ時間となりましたので、第 2 回の市街地の新しいリニューアル（再開発）手法についての研究会を始めさせていただきたいと思います。

本日、第 2 回目となりまして、前回の最初の打ち合わせというんでしょうか、最初の問題提起に対しましていろいろな皆様方の御提案が出てくるだろうと思います。

議 事

1) S I 住宅の開発の現況

三宅座長 議題に移らせていただきたいと思います。S I 住宅の開発の現況というテーマでお話をいただきたいと思います。

これは、マンション総プロを担当されておられます建研の小林室長よりお願いしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

小林室長 建研の方で進めておりますマンション総プロの内容を御紹介してくださいという指示を受けまして、一応そのポイントだけ御紹介したいと思います。資料は、3 というものと、後からカラーで配った「なぜ、アーバンスケルトン方式が都市再生において重要課題か？」という、その 2 つです。

資料 3 の 9 ページをごらんください。9 ページに「マンション総プロ中課題 1」と書い

であって、「最終年度の研究計画と最終成果イメージ」と書いてあるペーパーです。このマンション総プロと呼ばれているものは、実は今年度が最終年度で、5年間進められてきたものです。大きく3つ課題があって、建てかえ問題その他があるんですが、その中の一つがこのS Iを扱っているという、そういうプログラムです。大きく1番、長期的展望に立った提案というものと、2番、中期的課題の解決・実現に向けた提案、2つに分かれているということが重要です。長期的展望というのは、この5年間の間に実現を目指すということではなくて、もう少し長期的展望に立って本格的な新しい法体系を提案しましょうという内容です。2番目は、この5年間の間に実現への道筋をつけるというのが中期的課題ということになります。

次に、11ページをごらんください。11ページにフロー図があります。11ページのフロー図が、下から現状、既の実現しているもの。真ん中が、5年間をめどに実現のめどをつけるもの。一番上が長期的課題ということ。真ん中の中期的課題というところに、ほとんど主要な検討というのが集約されてきています。長期的展望は、今年度いっぱいかけて長期的にまとめるということです。

それで、どのようなことかということ、スケルトン分譲（フリープラン分譲）と書いてありますけれども、基本的にはスケルトン売りというのが実現できるようにしようということです。それを買った人が、居住者が、内装については自由に注文してつくる、そういう仕組みです。

あと、公団は大西さんの前回の御紹介でありましたけれども、スケルトン賃貸を民間でもできるようにしようということで、基本的には、定期借家権による家賃一括払い方式というものを基本ベースとしてスケルトン賃貸というものを実用化する、そんなような内容です。

具体的にはどういふことがなされているかということ、13ページをごらんください。この中で行われた細かい技術開発の内容は省略しますが、13ページに、具体的にそれを生かして法改正というものに着手したもののというのが一覧表になっております。これは、さっきのスケルトン売りと呼ばれているものに対応するさまざまな必要な措置ということになります。一番上は建築基準法、これはこの総プロが始まる前に、ほぼ同時なんですけれども、仮使用承認制度というものがあまして、それを弾力的に運用するということが対応済みということ。この総プロが始まったのと並行して、消防法に関して対応済みという形になりました。

あとは、宅地建物取引業法は、昨年、一応見解をつくって、スケルトン売りの広告表示というのをつくっています。

あと、瑕疵の問題はいいんですけれども、現在、最終的に決着がつくかつかないかという段階に至っているのは、登記法と公庫融資というところ。公庫融資の中でも一番下のフリープランというのは、ことしの4月から対応することになりました。一応そういうことで、普通のフリープランであればできるんですが、スケルトン売りというのは、内装については請負契約といって、売買するのではなくて注文、それぞれ発注するという契約になりますので、それに関するものです。

登記法はどういふ問題があるかということ、一たんスケルトン状態で売買しますので、スケルトン状態を登記しなきゃいけないということになります。これが果たしてできるかど

うかというのが、実は3～4年かけてずっと協議が行われてきまして、一応建設省側は、仮使用承認書というのがあるんですけども、その承認書の中に、スケルトンまでほぼ完成していますというような証明書を出すというような方法を、ことしの4月ですか、そこから運用するという事になったんですけども、それを受けて登記が可能かどうかというのをまだ協議中です。ただし、実態がないとなかなか動かないということなので、今年度、これに合わせて3物件、一応住友不動産、野村不動産、関西のユニチカエステル、そこで行う3分譲マンションで、その中の1個だけをスケルトン状態で残してスケルトン売買を行うことになっています。その実験については、法務省は一応オーケーということで、このスケルトン登記を、一応これに限ってしてくれるということになっています。

公庫融資は、それに対応する公庫融資をつくるということで、この3月から4月にかけてかなり詳細な検討を行いまして、不動産の売買って、重要事項説明とかそういうさまざまな書類とか、あるいは請負契約、売買契約とか、そういう契約書がたくさん必要なんですけども、それらについて一つの案は既にできています。それを、今回の関西でのユニチカというのがもう募集に入りますので、その募集のときに使うということになっています。その3物件の実験がうまくいくかどうかによって、本当にこれができるかどうかというのはわかると思うんですけども、今のところそういう段階ということです。

あと、12ページに戻っていただくと、立体基盤に関する建築基準法適用表というのがありますけれども、これは、より長期的提案として、スケルトンを立体基盤と仮に呼んで、完全にスケルトン状態で建物は既に完成しましたというふうに許可して、その後、自由に内装については、リフォームと同じようにつくっていくという法体系。だから、基本的には2段階で確認申請を行うという法体系になるんですけども、それについて長期的課題ということで整理したものです。この長期的課題というのは、実は建設省の中の行政当局の担当者は、長期的課題なのである程度自由にやってくださいということなので、細かいそういう行政的な詰めをしたものではありません。

ということで、どういうふうなことが大事かということ、大きく欄が3つに分かれております。一番左側が立体基盤、スケルトン状態で建築の適法性が既に判断できるもの。だから、スケルトン状態でこの項目については判断できますというのが一番左。

一番右側が「外部性を有しない」と書いてありますけれども、これはインフィルというものが一戸一戸建っていった場合に、ほかの隣近所に影響を与えないので、もうインフィルごとに適法性を判断してくださいという項目です。

大事なのは実は真ん中で、隣のインフィルが建つと、その隣に影響してしまうというものがあるんです。実はこの部分が、この立体基盤というものが運用し得るかどうかの一番かぎを握っているところで、すなわち、あるAさんのインフィルをつくると、Bさん、Cさんに影響を及ぼしてしまうということです。

左側にあるいろいろな建物形態に応じて外部性を持つ項目というのが幾つか生じてくるので、このところの扱いというものをしっかりと確定するというのが、今年度いっぱい課題でしょうねということです。これについて、実は今度、完全にスケルトン状態で建物完成と認めて流通するという事になると、所有の問題とか売買の問題が出ますので、これは、これから先生方の協力を得て少し詰めようということになります。

最初に戻りまして、資料3の最初の「スタディのストーリー」と書いてあるところでは

が、これはスケルトン・インフィルというものが大事ですというお話をさせていただいても、なかなか一般の方は理解しにくいということで、既成市街地、商店街的なところというのと、普通の道路沿いの比較的大きな敷地、さらに都心部のかなり高層が建つような敷地という3つの敷地を想定して、こんなようなメリットがあるんですよということを見せるために、現在検討している途中のものです。これは、ここにいらっしゃる近角さんをお願いして一緒につくっているものです。

4ページ目、これが、商店街を想定してスケルトン・インフィルを使うとこんないいことがあるんですよということを、いろいろ細かく示したものです。基本的にはこの場合は、インフィルといっても商店を形成するクラディングと呼ばれる外回り、そこまでをインフィル的に扱う。すなわち、時間によって変化していく部分として扱う。その奥にある建物部分が、変わらない部分として100年ぐらい同じような骨格を持っていく、そういうふうなものとしてつくられている。

ちょっと細かいところまで説明すると時間がかかりますので、大体こんなものだという程度でごらんいただきますけれども、6ページは、少し大きな敷地ということで、これはまだ余り評判がよくないというので、もうちょっと趣旨をはっきりさせるということで、基本的には、ヨーロッパの町並みのようなスケルトンが100年ぐらい続いて、中がバルコニーの位置も含めて自由にならっていくという、そういうのを表現している。さらに足元部分は、先ほどと同じクラディングと呼ばれる仕組みでいろいろ町並みを形成していく、そんなような形です。

8ページ目が、一番本格的というか、スケルトン・インフィルあるいは人工地盤的スケルトン・インフィルと呼ばれるもので、2層ごとにスケルトンがあって、その2層分を自由に中をつくっていく、さらに商業施設とかそういうものも入っていくという、そういうイメージをかいたものです。これを、じゃどう法的に成り立たせるとか技術的に成り立たせるといふ話は、これは細かく詰めているという内容ではありません。

それで、後でお配りした説明資料1「なぜ、アーバンスケルトン方式が都市再生において重要課題か?」、これは、このマンション総プロの後の研究をどうしようかということで、内部的に検討しているときに使われたものですから、これは実現する、しないという話ではなくて、研究開発のテーマとして整理されたものです。そのときに、スケルトン・インフィル方式のスケルトンが公共投資の対象になるためには、それなりの公共性の理屈が必要だと。それで、スケルトンじゃなくてアーバンスケルトンということにして、公共性というのはどう構成されるかというようなことが主要な内容になっています。

真ん中に「アーバンスケルトン方式」と、右側に「新再開発手法」と書いてありますけれども、このアーバンスケルトンの定義をちょっと読んでみます。建物の人工地盤とかあるいはスケルトン部分というものを長持ちするように長期耐用化して、その次が重要なんですけれども、公共空間等との複合化ということを導入することにより、いわゆる都市基盤化する。すなわち、公共投資の対象にするという内容です。この公共空間等との複合化の仕組みとしてはたくさんの仕組みがあるので、それを早急に研究しなきゃいけないねという内容になっています。

ただし、これはちょっと誤解がないように御説明しておく、これは大都市を想定しているわけではありません。これは、もともと地方中核都市というものが想定されていて、

そこが今、中心市街地再開発が進まないということで、最も大きな課題を抱えているということで、主に地方中核都市が想定されている。ただし、ここでもし開発された研究内容というのがあれば、それは大都市再生にも応用できるという中身です。

次のページへ行って、どういう例があるかということで、スケルトン部分を都市基盤化し得る内容を幾つかずっと列挙しています。例えば一番上のピンクで囲まれたところに「複数棟単位の人工地盤技術」とありますけれども、例えば1棟単位では、免震といわれている地震を避ける装置というのが高くて導入できないというのであれば、4～5棟でまとめて導入するとか、あるいはその下に駐車場をつくるということによって空間の有効利用を図るとか、そういうときの人工地盤というのは一種のスケルトンであり、そこは何らかの都市基盤として位置づけられるであろうというようなのが1番、ピンクで囲まれているものです。

真ん中の黄色で囲まれた部分、これはよくこの中でも議論されていますけれども、建築スケルトンというものを長期耐用化して、そこに公共の投資が入る理由ということです。この中では二段階償却法と呼んでいますけれども、そういう方法を開発するというのが課題になっています。というのは、例えば住宅価格が4,000万だったら、当初30年間利用する権利を2,000万で売ります、半額で売ります、31年目に、残りをその人は買ってもいいし、普通に中古で次の人に売ってもいいと、そういうような仕組みによって、4,000万の住宅が2,000万で当面買えるというような仕組みをつくるというのが二段階償却法という考えです。

右の方は複合化技術ということで、これは歩道拡幅のときにこういう建物内の一部を取り込んで、この部分を一種のアーバンスケルトン化するという、そういう仕組みの利用です。

あと、これは実現するかどうか一応別と考えてください。下の方へ行って、よく駅前広場って、人工地盤ってよくあるんです。この上がすごくだだっ広い空間でもったいないので、ここに商店街を形成する、順次建物を建設していった。そうすると、この利用の形態あるいは所有の形態をどうするかというのがかなり重要なので、このようなことも可能になるように考えたらどうかという例です。

あと、右側の「小規模・連続型の再開発手法」というのは、地方都市では、既に超高層型のスケルトンを建てて再開発を成り立たせようというのは、事実上、経済的に無理ですので、このような形で、むしろ中層から7～8階建てくらいの小さな単位で需要に応じて開発を進めていって、ちゃんとある程度までつくって、それを順次つなげていきましょう。そうすれば、一気に大きなものを建てて保留床と呼ばれる処分に困って、自治体がい上げて何百億円も負担しなきゃいけないというような状況はないというような仕組みです。これを成り立たせるものとしては、やはり定期借地権とかそういう仕組みであると、ある程度経済的に成り立つ可能性があるので、そのようなことを研究しましょうということです。

ということで、一応さっき言った長期的課題に対応するものがこのカラーということで。現状進んでいる内容が、先ほど説明した、このスケルトン売りと呼ばれるもの、あるいはスケルトン貸しと呼ばれるものが民間でもできるようにするための制度的な研究開発をしましたということです。以上です。

三宅座長 どうもありがとうございました。

大変おもしろいお話で、現在、どういう形でプロジェクトを詰めているかという企画のお話があったわけですが、多少質疑応答、意見交換をさせていただきたいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

林技術課長 スケルトンの賃貸の方は、前回、大西さんの方で説明がありましたが、スケルトンの分譲の方も現行法制度の課題と検討状況というんですけれども、それは3物件で検討中というような話もあったんですけれども、一応そこまでできるということは大体見通しがつきつつあると、こういう感じ - -

小林室長 それは難しいですけれども、やはり登記の問題が確実にないと民間業者はなかなか乗り出さないの、実験に限っては、一応既に法務省の了解を得てやるんですけれども、一般化するに当たっては、ちょっと待ってくださいという、まだそういう状況です。ただ、あくまでスケルトン売りということで、登記が必要になるというのは、ほかの内装が全部完成して、そこだけスケルトン状態で取り残されるというんですか、そういう状態が発生したときだけなので、そうじゃなくて、スケルトン売りをして、その後、内装を入居者の注文で請負契約をするだけけれども、内装は大体全体的に同じ時期に完成するというのであれば、今でもできます。

ちなみに登記の課題として言われているのは、これは大西さんが詳しいと思うんですけれども、3つの要件というのが登記にあって、不動産として動かないこと、わかりやすく言えばその話と、一応面積を書き入れますので、区画がはっきりしているということ、3番目に用途がはっきりしている、3つあるわけです。スケルトン状態というのは不動産ですし、あと面積もはっきりしていますので、その2つは何の問題もないんです。そうすると、問題は最後の用途だけということになるんですよね。現行ではスケルトン状態というのは、あくまで用途と言えば住宅とはなかなか言いにくいと、裸状態ですから。それなので、やはり住宅として登記することについて極めて抵抗があるんです。

ただ一方で、住宅として登記をしないと、現在の中では、住宅として登記することによって税金がすごく安くなる仕組みとかと連動していますので、もし倉庫とかそういうので登記してしまうと、そういうメリットを受けられないということで、ほとんど普及しないというふうに考えられているんですよね。

それで、一応法務省の方の言い方は、用途の名前というのは時代時代に応じてどんどん新しくつくっていいんだそうなんです。そういうものなんだそうです。時代の流れに応じて、用途の名前というのは運用で対処できるわけです。だから、例えばスケルトン居宅とかそういう用途名がもし実態として定着しているのであれば、そういう新しい用途名で登記するというやり方も一つありますと。あと、もう一つは、例えば100%、3～4カ月後に住宅として完成するのが明らかであれば、そうすれば住宅として登記する。そうすると、100%、3～4カ月後に完成するのが明らかということはどう証明するかということのやり方。大きくこの2つの対処の方法があるということで検討しています。一応これは、建築指導課の担当と私たち研究所と法務省担当ですとずっとやっている話です。

林技術課長 まとめて一時に内装もできるんだったら問題ないというのは、それはどういふことで問題ないんですか。

小林室長 一斉に登記するので。一斉に登記できれば問題ない。

それで、一番厄介なのは、本当はマンションがあって、8割は内装が完成してて、そこは入居しますと。じゃ、その部分だけ登記してくれればいいじゃないかと。それは住宅として明らかだし、内装も完成している。だけれども、現在は2割スケルトン状態が残っていると、建物としては同時に登記しなきゃいけないという大原則があるんです。ですから、完成した8割の住戸だけを先に登記するというのはできない仕組みなので、実態上、やはりスケルトン状態を、用途名を決めて、それで登記を一斉にやるということが一応正しいやり方ですということになっています。

小川推進課長 ちょっと意見として言わせていただきますけれども、きょう、この2枚のペーパーに非常に興味を持っているところなんです。地方の中核都市ということなんです。まさに密集市街地、あんこの部分等がこれに当たるのかなというふうに考えている次第であります。現行の都市再開発法でいう再開発というのは、今先生がおっしゃったような形で、一斉に建ち上げて一斉に入居するという、その仕組みの中で手続は踏んでいくという形でございますので、現在、私どもが地元に入りながらこういう再開発という呼びかけをしても、やはりなかなか応じていただけないというのが現状でございます。

その背景には、高齢化とか核家族とかいろいろな問題を抱えているわけございまして、一つ形とすると、1ページの下の方がありますけれども、地盤の上に人工地盤というんですが、これをもう少し重ねたような形で、2ページのような形の複数の地盤を持つ形で、土地土地建べんというような形でできないかどうかということで、それに応じてインフィル部分は、例えば居住街区があるとすると、その街区の方々が話し合っただけでまた町をつくりなさいというふうに、これは地元といろいろとちょうちょうはっししている中から今言っているんですけれども、要は区画化された建物に入りたくないというのが下町の地域感情としてありまして、どちらかと言うと、住んでいる人間は地べた、横のつながりの中で生活を満たす。それから開放性という、余り閉鎖的な住戸は嫌がるという、そういう傾向がございますので、そういう意味で、こういう立体基盤というものは非常に私ども興味があるなというふうに思っています。

現状何が問題かという、まさに今先生がおっしゃられたような形での登記の問題がかなり大きな問題としてあるなということございまして、できるだけこの辺は、これまでの法律に形を変えていただいて、こういうものが新都市再開発法という中でできてくるといいなというふうに考えている次第でございます。

小林室長 心強いお言葉で。

三宅座長 ほかにいかがでございますか。

大西第6課長 2枚紙の1枚目の方で、新再開発手法のところ「定期借地方式が有力である」というふうに書かれていますけれども、例えば終期を統一するとか、借地期間の終わりの時期というようなことを考えると、定期借地でない方がむしろ好ましいのではないかという気もするんですが、そこはどうなんでしょう。

小林室長 すみません、最後の方はまだ考えていません。事業に着手する最初の方だけを考えています。定期借地方式を導入する話は、後で石橋さんの方からも出るんですよ。基本的には、分譲的な住宅の売り方だと、どうしても価格が高くなるとかそういう話があるので、要するにビル経営的な話に近くないとだめなんですよ。ビル経営的というのは、土地を売り買いしないということなんですけれども。そうすると、余り高い、400%、600%

という容積率を使って超高層を建てなくても、ビル経営であれば、建設費さえ回収できれば地権者は成り立つので、それが定期借地方式が持っている性格の一つの特徴なんですよ。

ただ、ビル経営的な本当の賃貸経営だと、今度は入居者側が老後不安があるので、そんなところに長く住もうと思わないので、一定程度、老後の安心というんですか、分譲的感覚もあって、しかも事業方式上はビル経営的な仕組みというのであれば、この定期借地権方式というのは極めて使い得る可能性があるということですね。

大西第6課長 再開発に定期借地を使うというのは、いろいろな問題がいっぱい含まれてくるものですか。

小林室長 ですね。終わりの部分はまだ何にも考えてなかったんで、検討します。

林技術課長 資料3の方の11ページのところで、真ん中のところが今具体的に5年間の課題ということですけども、この中のスケルトン賃貸住宅(民間)というところで、「定期借家権による家賃一括払い」というのがありますけれども、この辺は、問題なくクリアできるという感じでしょうか。

小林室長 仕組みとしてはできるんですけども、ただ、ユーザーが果たしてメリットを感じるかどうかとか、そういう市場的な判断はまだこれからですね。一応これは実験としては、民間の企業によるものを昨年度から実施しておりまして、6月か7月に着工するのじゃないですかね。非常に小さいものですけども、4区画ぐらいのものであれなんですけれども。一応定期借家権ということにして、20年間として、途中で入退居するのが賃貸は難しいんですよ。途中の中古での入退居。それは仕組みとしては、まず原則として、地主さんに返す場合は、裸状態に戻して返してくださいという契約を結んだ上で、ただし次の人が買ってくれるのであれば、その次の人にその入居者は自由に売っていいですよという仕組みになっています。

そうすると、地主さんからすると、今までの普通の借家権だと、だれに売られるかわからないので、何か問題の多い人が入ったりすると困るので、非常に不安なのでだめなんですけれども、一応定期借家権ということでも期限を区切っておけば、途中での中古の転売に対してはある程度寛容になるということなので。要するに、20年後にはだれが住んでいても一応契約は切れるということ。ということで、定期借家権によるスケルトン賃貸というのが、地主から見てもある程度合理性があるということですかね。ここら辺は、むしろ大西さんがずっと検討してきたから、一番詳しいんじゃないですかね。

林技術課長 これは、一応もう例があるということですか。

小林室長 そうです。それで、今ホームページを開くと募集中らしいんですけども、4件中1件ぐらいしか決まってない、大田区の久ヶ原というところで募集しているんですけども。どうしても入居者から見ると、定期借家権の家賃一括払いというのは資産価値というのがあるわけではなくなってしまうので、そういう意味では、どういう構成が最も市場的にも理解されるのかというのは、まだ検討課題だと思います。

林技術課長 この場合の例えば20年間ですけども、私が例えば借りてて、お金を2,000万なら2,000万払ってたとします。10年たったところで、そのとき、10年後に小林さんなら小林さんにお譲りしたいということは、それはできる訳ですか。

小林室長 はい。ただし、残りの10年間の権利だけで売買するということ。

林技術課長 そのときに大屋さんの、御承認というのがあるので、私はしっかりした小林さんならいいですよということで、ある程度大屋さんも安心していられると。

小林室長 そこがやはり非常に難しいものですから、一応定期借家という権利が切れる権利にして、原則としては、よっぽど変な人でない限り大屋さんは必ず承認するという契約にすることになるでしょう。

あともう一つは、転貸も認めてますね。何百万も投資してつくったインフィルが、次に買い手が見つからない可能性もあるので、その場合には、もとの林さんは売るんじゃなくてまた貸しをする。それも定期借家であれば、ある程度大屋側から見てリスクは排除できるだろうということですかね。

三宅座長 いかがでございますか。大体このあたりでよろしゅうございますでしょうか。

2) 密集市街地再開発のスタディ

三宅座長 それでは、次の報告に行かせていただきたいと思います。前回お願いいたしました竹中工務店の石橋部長からお願いをしたいと思います。密集市街地再開発に関するスタディということで、石橋さんよろしく願います。

石橋住宅本部長 資料4から始まるセット、4-4がちょっと不手際でないんですけども、これで御説明をさせていただきたいと思います。

まず最初に4-1は、もっともらしい名前をつけた事業パターンの検討例ということですが、ちょっと慌ててやって、必ずしも十分網羅的なことができてないなというふうに思っておりますけれども、いずれにしても、こういう検討の場で、こういう事業パターンの整理みたいなこともある程度しておく必要があるだろうなということで、ここでは、ちょっと我々が前に、昔にやった例を少し直してお持ちしたというところなんです。随分前にインフィルの分譲型みたいなことをすごく検討してしまっていて、そういう形の中で、どういう形がパターンとしてあるのかなということを検討した例でございます。

右側の方に1から5、それから派生した形での2-2とか5-2とか書いてございますけれども、いろいろなパターンが組み合わせ上出てくるということでございます。今回、……というようなところで3つほどその前の箱が出ていますけれども、いわゆる賃貸型のものというようなことを少しつけ足して、前にあったものを整備したという状況でございます。余り細かく見ていただくと、だんだんあらがるのかなと思いますけれども、大きく土地とスケルトンとインフィルということでの組み立て、それに伴う事業のパターンということの一例だというふうに御理解いただければなと思います。

4-1は、そんなようなことでいろいろありますねということなんです。今回課題としている密集市街地という中で、こういうスケルトン・インフィルといいますが、この形とのかかわりなり、それを使った、もしくはそういう中での事業というのは具体的にどうかというのを、4-2の方にまとめてございます。きょう、私どもの方のミヤダに、このところは専門的なやつが大分ありますので、説明をさせていただきたいと思います。

竹中工務店説明者 4-2でございますけれども、皆様方、再開発等はよく御存じの方もいらっしゃると思いますが、状況の確認ということで、事業の粗っぽい考え方を、その前提としての考え方を、1ページ目は整理したものでございます。

1のところ、密集の市街地というのはどういう状況かというのを例示的に示してございまして、当然AAAというのは、土地・建物及び居住者が同一のケースですから、約半分ぐらい、借地人が約3割ぐらい、こういうような地域で、もう皆さん御案内のとおり、再開発というのは弱小の権利者の生活再建をどう図るといところがポイントになりますが、そのところはきょうのこの研究会では別段テーマではございませんが、そうはいつでも、密集市街地というのは全体の権利額が小そうございますので、等価交換で権利変換をやっていくということになりますと、従前の建物面積すらも確保できないというようなことが多くございますので、そういう意味で対応策として一つ必要なのは、低廉な住宅、または店舗、こういったものを供給するということが再開発を促進する要因かというのが一つ問題提起でございます。

2番目として、昨今の再開発事業というのは、なかなかディベロッパーというのが見つかりにくいという状況がございますので、そういうものをどう確保していくか。あわせて密集の市街地というのは、小さい面積ではなかなか町全体がよくなるわけではございませんので、そういう意味で、大きなエリアを少しずつやっていくような事業開発者というものが必要なのではないかとというのが課題2でございます。

そういうものに対応するものとして、新しいまちづくりの組織の設立、こういったことを考えたものでございます。それが第一段階、第二段階、第三段階とございますが、少しずつこれを段階的に整備することによって、大きなエリアが変わってきますと、当然密集市街地というのは都心部から非常に距離が近うございますから、そういう意味では収益性が増して、大きなエリアを開発すればするほどに町の収益性が増して活性化する。その収益性が増した分をさらに弱小の権利者の生活再建策に充てるとか、次の再開発に展開するとか、こういうことが考えられるのではないかと。

この新しいまちづくり組織といたしましては、当然再開発の推進だとか事業主体であるとともに、また、ほかの要因である中心市街地の活性化だとか高齢化だとか、こんなことも役割を担うことが可能なのではないかと。

こういう新しいまちづくり組織ということ念頭に置きまして、2ページ目の「スケルトン・インフィル型住宅の密集市街地再開発のモデル検討」というところを御説明したいと思います。

念頭に置きましたのは計画地の現状ということで、約100ヘクタール、宅地がその中で約78%、道路が逆に20%程度、世帯数で約1万強、1世帯当たりの床面積が65平米程度ということで、土地の評価額が平米30万、坪100万程度。事例的に現状を踏まえますと、現状価格ってそんなものかということでございます。

再開発の方針としては、先ほど申し上げた1単位を1ヘクタールとして、それを順次再開発をしていく。各ブロックにつきましては、周りを20メートルの道路が囲う。

それから道路用地については、有償で国または地方自治体がい取り。

従前の地主につきましては、ブロックごとに再開発の所有面積で底地権を共有する。

さらに、そこにSI住宅を建設をしていく。このモデルにつきましては、容積400%と想定してございます。1戸当たり専有で100平米程度の住宅。

地主は、土地を50年間の定借として、50年間のスケルトンの賃貸権、定期借家権を取得する。

スケルトンは、先ほど御説明した新しい組織、例えばということで既存の公団・公社等も考えられるわけですが、そういったところの組織が建設をして、賃貸、管理運営をしてマネジメントを行う。

容積が400ということで、地元の権利者以外にも新規に入居者を募るわけですが、そこには定期借家権を持って居住する。

50年後のことにつきましてですが、ここではこういう想定をしてございまして、再度50年間の定期借地権契約を結ぶかというところを考えてございまして、躯体はおおむね100年という想定をしてございまして、そういう考えをしてございまして。

再開発の模式図のところにかいてございまして、公的機関がスケルトン・インフィルの建設をするというところで、その後に権利者の取得部分は、権利者が賃貸住宅の借家権を取得していく。その絵の右側には、一般の賃貸部分については公的機関がスケルトンを賃貸したり、公的な機関がインフィルを建設、賃貸するというようなことも考えますが、これから御説明いたします事業の非常に粗っぽいケーススタディにおきましては、すべてスケルトン・インフィルとも一括で建設をするというケースになってございまして。

右側のところに行きまして、1ブロックの計画概要でございまして、開発ブロック全体として1ヘクタール、宅地面積が、道路等が新たに20メートル道路等を建設をするということで、残った宅地として6,400平米、道路等が残りの3,600。道路のふえた部分が約1,460平米、新たな住宅の戸数としては204戸でございまして、そのうち120戸分については従前の権利者が入る、それから新規の入居者としては84戸。容積率の考え方は400%ということでございまして、有効面積として3万2,000ということでございまして。

事業計画ということですが、前提条件といたしましては、定期借地権の権利金として土地価格の20%、すなわち坪20万ということでございまして。それから定期の借地地代として、権利金の残りの部分について2%というところで、年で坪1万6,000円というところでございまして。

この事業主体としての公的機関の事業計画ということですが、定期借地権の権利金、建設費、それから事業等の事業費につきましては、これを貸すことによって賄う。スケルトンは100年の耐久性がありますから、50年目でスケルトン建設費の55%を回収して、残り45%については、51年目から50年間でさらに再設定をして回収をする、こういう考え方でございまして。

公的機関の事業の投資額としては、1)の定期借地権の権利金として約3億8,000万。従前建物の解体費として約1億6,000。権利者等の移転等の通損補償として約10億。スケルトン・インフィルの建設費、これは場所によってグレードがいろいろあるかと思いますが、おおむね坪60万と設定して約58億。金利が、建設期間2年といたしまして約2億。補助金が、いろいろ考え方はございまして、スケルトン・インフィルの建設費の約25%。補助金を引いた残り、事業費約61億が公的機関の必要資金ということになります。ちなみに、これを204戸で割り戻しますと、1戸当たり3,000万ということになります。

権利者はと申しますと、借地権の売却収入と、道路が約1,460平米ふえていますので、その土地の売却収入があるということで、おのおの1戸当たり直しますと320万、367万、合わせて687万。それから地代が、毎年、1戸当たり直しますと約26万の年間の地代が入るということでございまして。

事業の試算ということですが、公的機関が、先ほど申し上げました61億の投資をもってこれを50年間で回収するとするならば、金利を3%といたしますと、事業試算のところでございますが、年間約2億の収入があれば、これが回収できる。逆算いたしますと、専有面積当たり9,917円/m²年でございます。そういたしますと、権利者はここに50年間ただで入れるならば、新規入居者の84戸でこの2億を割ったらどうなるかということございまして、84戸分が専有面積で8,400平米でございますので、年間に直しますと2万4,000円、月、平米で2,000円。すなわち坪6,600円で貸すと、権利者が、120戸は賃料ただでいける。これは、おおむね市場賃料にニヤリーイコールではないでしょうかということでございます。先ほど途中で申し上げました権利者の借地権の売却収入、道路の売却収入、これの扱いをどうするかというのは、いろいろ思案をしかねておりますが、50年目以降のところはどうこれを絡めていくのかとか、その辺はちょっとまだ、これを出して家賃をゼロにするというのも、所有権がゼロになって利用権だけだというその辺になりますと、ちょっとまだよく整理ができてないところでございます。

以上が、大変粗っぽい事業のモデルでございますが、皆さん方の御意見をちょうだいできればと思います。

なお、4-3に、今後こういうものを検討する当たって、主な変動要素として土地の評価額だとか容積率。一番上の欄が今御説明をした数字でございますが、そのほかに土地の評価額を上げてみたら、すなわち、もう少し土地代の高いところ、容積率の高いところ、すなわち、もう少しいい住宅を供給しても入居者があるというところについては、建設費を高くしてみたりとかいろいろな変動要素がある中で、皆さんの御意見をいただきながら、ケーススタディが必要であれば少ししていきたい。その場合に、スケルトンを今は50年、100年というスパンで切っておりますが、それを細かく割るのか、またはスケルトン・インフィルを分けて細かく割っていくか、こんなことも必要であれば少し考えていったらというところでございます。

以上でございます。

三宅座長 4-5も。

石橋住宅本部長 4-5は、本が1冊入っていると思いますが、実はハウスジャパンでやってまいりました成果物を少しお持ちいたしました。A3の方の資料は、今、非常に雑駁な事業の話をお紹介したんですけれども、ライフサイクルコストとかいろいろなことを検討するというのは、また課題としてもあるのかなど。そういうときには、このハウスジャパンの方でその辺のフレームをあらあつくって検討した経緯がありますものですから、この辺の組み立てを使いながらやっていくというようなことで御紹介をさせていただければと。

こちらの方の本は、松村先生がお見えなんですけれども、ハウスジャパンの方で成果をこの中にまとめて出したものでございます。いろいろな技術を中心としたものとして、この中に割と新しいものが入っているということで、また、何かの御参考にしていただければということでお持ちいたしました。

以上です。

三宅座長 どうもありがとうございます。

それでは、質疑応答、意見交換という形にさせていただきたいと思いますが、かなり具

体的な数字が出てきておりますが、いかがでございましょうか。

林技術課長 土地の評価額が100万円/坪ということなんですが、想定はどういう場所ですか。

竹中工務店説明者 場所ですか。きょう、小川課長がいらっしゃってますが、墨田区の南の方は大変都市整備ができておるのでございますけれども、北の方はなかなか道路整備ができないということでございますので、墨田区の北側で比較的鉄道条件のよいところの平均的な価格というふうに事例的にとらまえております。

石橋住宅本部長 次世代街区フォーラムでスタディをしたところと相当近いと。

小川推進課長 駅に近くて、ただし基盤として道路などは昔の9尺道路というようところで、平均想定は準工業の200%というところでございます。

林技術課長 準工200で、ここは400までですから、ちょっとその辺が。

小川推進課長 手法としては誘導容積型の地区計画を用いたりなど、そういう形での将来の都市基盤が担保されるということでの都市計画的なことは可能だと思いますけれども。

林技術課長 400の方は - -

小川推進課長 それはもう。

林技術課長 それから定期借地権の権利金ですけれども、20%と。これは、そんなものですか。その辺、場合によっていろいろ違いますけれどもね。

竹中工務店説明者 一般に言われているのは、20%ぐらいで説明されているのが多うございます。

小林室長 大体平均ですね。1戸建てでの平均ですから、20%というのは。マンションの場合は、いろいろな方式があるので多様ですけれども。

石橋住宅本部長 幾らでもあるんですよ。見えがかり上の数値をどうやってやるかによって、この辺がいろいろ変わったりしているようではありますけどね。

小林室長 ちょっと細かいことなんですけれども、この2ページ目の公的機関事業計画の中、これは道路買収費は入ってないんですね。

竹中工務店説明者 この事業主体は払わずに、国ないしは地方自治体が - -

林技術課長 別途払うと。

竹中工務店説明者 はい。御負担いただくという想定でございます。

林技術課長 この中でスケルトン・インフィル建設費が60万というのが出てますけれども、それが今の相場からいってどうかというのは一つあると思うんです。多分坪100万のところに建てる上物としてはちょっと高めではないでしょうか。

石橋住宅本部長 そうですね、ちょっと高いでしょうね。ただ、ここのところが逆に、先般も課長ともお話ししたんですけれども、どこまで本当に絞っていくのかというのは、もう少し具体論があった方がいいと思うんです。ここでも、実は普通のラーメン加工型のスケルトンのようなイメージを少し描かせていただいているんですが、そこのところはもう少し検討していく余地は十分あると思います。

竹中工務店説明者 今、坪100万で建築費とのバランスの中では安いというお話でございしますが、今ある東京の23区の中での密集というのは、都心部へのアクセス等から考えると、立地条件は比較的いい場所なんでございますね。そういう意味では、密集だとか道路

の災街路の生活基盤の改善さえされれば大変いい立地でございます、1枚目で御説明したように、町が大きく変わるポテンシャルを秘めた土地でございますので、そういう意味では土地費と建築費とのバランス、現状見ますとアンバランスかということでございますが、立地条件としては、それなりのという感じは持っております。

石橋住宅本部長 ポテンシャルが上がってくればということね。

竹中工務店説明者 はい。

林技術課長 やはり一番目立つのは補助金の25%という、これはすごいですね。これを入れれば幾らでもできるかも知れませんが、そこまで補助金がでるのでしょうか。

あと、地権者の移転補償費、これが10億ですかね。そのぐらいかかるんですか。

竹中工務店説明者 あらあら、概算は見てはおりますけれども。

小川推進課長 120戸で10億ですか。

竹中工務店説明者 そうです。

小川推進課長 1戸当たり800万ぐらい？

石橋住宅本部長 後でまた厳しい査定が。ただ、次世代街区フォーラムの方でやってきました例えば居ながら建設を組み合わせてそういうものを削減をすとか、いろいろなまだ工夫—実施できるかどうかは別にしても、そういう改善余地は技術的なところとしては一つあるかなと。ただ、もう一つ、今度はそういうものを導入すれば、技術的な問題としては加工自身が少し高くなって来るかなとか、いろいろな要素があるような気はするんですね。いろいろな議論があるのかなということで、とにかく一度スタディとして御議論していただいて、収れんの方向をお決めいただければ、もっと中身の濃い形のスタディができるのじゃないかなと思います。

補助金のところも、これはちょっとあれなんですけれども、再開発補助ということで20%ぐらいは出るんですね。ちょっとその辺わからないんですが、これはとにかく大目に入れた経緯はあるのかなと。

大西第6課長 これは400%を全部使い切っているという想定なんですか。

石橋住宅本部長 切ってます。

大西第6課長 賃貸住宅の維持費用というんですか、メンテナンス費用とか、それはどういうふうに見ていらっしゃるんですか。

石橋住宅本部長 それは今ここへは入ってないです。それは、先ほど言ったライフサイクルの見方の中での維持管理なんかも入れるのであれば、もちろん入れていいと思うんですが、そこまでちょっとこの中での検討はできてない。

大西第6課長 賃貸住宅の経営で一番大きな要素は維持管理費用なんです。償却もあると思いますけれどもね。維持管理費用を入れたら全く成り立たないと思いますね。

それから400%の住宅というのは、余りリアリティーがないんじゃないでしょうかね。オフィスじゃないんですからね。

火星の植民地みたいなのをバーツとつくるんならいいんですけどね。本当に住まいやすい、密集市街地でいい住宅になりましたねというのをやろうとしたときに、400という答えってなかなか出てこないんですよ。小さな敷地ならありますよ。これぐらいのある程度のロットをいっぱい想定した中で、すべて400という想定になっちゃってますからね。

石橋住宅本部長 それは、例えば次世代フォーラムで近角さんがいろいろスタディして

いただいた中で、なかなか食えないという問題がありますから、例えばああいうものの想定ですと、もっと全然違った容積率になってくる。そうすると、その辺の容積率を前提にいくよということであれば、それはそれでまた、じゃそこのところをひとつ決めましょやというふうになる。

大西第6課長　そういう想定でやるんだったら、ちょっとリアリティーのある検討をしないと。何となく成り立ちますよということをお願いがための逆算でつくっちゃったみたいなのうに言われるとね。

石橋住宅本部長　これは、あくまでもそういう意味では、あるおいしいところ取りをすればこういう計算が一つ出てきますねという例だというふうにお考えいただいた方がいいと思います。じゃ、現実問題どういふところをどういふふうに突破していくんだという、そこに一つ一つ手法なり何か具体的なものが出てこない、なかなか突破しにくい。

三宅座長　変動因子のところは2つ書いてありますが、下の方は何か特別に - -

石橋住宅本部長　今回は、とりあえず上の列というか段だけを、都合のいいところだけを取ってやっています、そこのところは、一つまだやらないといけないだろうなという、例としてはこういうこともありますよねというサンプルをちょっと書かさせていただいたと。ですから、ここのところが、まさにリアリティーをとということであれば、具体的な話で数値をある程度落とし込んでいくと、事業性がいい悪いという議論はもっとシビアになる。そういうことからいいますと、何かアクロバットの要素が入ってこない、なかなかトータルの事業は厳しい。

小林室長　確かに敷地面積が戸当たり65.5だから非常に狭小敷地ですよね。そうすると、普通の定期借地方式でやると、権利金プラス毎月の借地料だけでは、中に持っている床の面積が例えば50~60平米にしかない、なかなか納得できない。それに対してこれは、そこを賃貸を導入することによって解決しようという努力をしているというところは、検討したら可能性が出てくるかもしれないですね。

石橋住宅本部長　100平米をお使いいただくということにしていますけれども、いや、100平米なんか要らないんじゃない？という議論も一方であるかもしれない。ただ、何かそこのところは一つ思想が要るんじゃないかなと。

小川推進課長　今、大西さんの方から厳しい指摘があったんですけれども、一つ私ども現場の中では、この検討の中で100メートル・100メートルのグリットというのが適切かどうかという問題がございます。あと、防災性の中で、どうしてもこれだけの広さが必要だという一つの肯定的な意味からこれを出しているんですが、先ほど小林先生の方からありましたような小規模連鎖型での、実際的には事業としてはそういう形が進むのではないだろうかというふうに思っております。

あとは、容積の食い方はどういう形で、例えばある面的なところがあって、それを片一方は低く片一方は高くという、そういう連たん型の手法とかそういうものは使えると思いますので、平均的に今公団さんで進めているのは、400%をフルに使ったら居住環境としていかがかなというのがあるかと思うんですけれども、地区の中ではそういうところも可能かなと思っています。ただ、私どもも居住空間として400が適当かということ、少し高いんじゃない？という意向はございますけれども、事業として成り立たせるためには、そのくらいのことまでしないと引っ張れないというところもあるかなというふうには思っ

おります。

大西第6課長 繰り返しなんですけれども、もし賃貸住宅で経営計算するのであれば、例えば公団の賃貸住宅で古いものというのは、維持修繕にかかる費用が圧倒的に(カット)多いんですよ。そういうような維持修繕のトータルの中でどれくらいかかるかというようなことを入れ込んでみると、全然様相が変わってくるものですからね。それを入れないとちょっとつらいと思います。

小林室長 そういう意味では、さっきの家賃の一括払い方式に近いものにして、維持管理費用、管理費は分譲と同じく自己負担か何かにしないとだめだね。要するに持ち家的ですという。

大西第6課長 共有部分の維持管理費はどうするんですかね。

小林室長 そうね。でも、工夫の余地は、研究していけば何かできそうな感じもする。

松村助教授 これだと、スケルトン・インフィルであることはどう関係があるんですか。別にスケルトン・インフィルでなくても同じ事業計画ですよ。

小林室長 これだとそうですね。

松村助教授 タイトルは何かスケルトン・インフィル型というふうになっていますけれども、別に、これは単なる再開発で公共賃貸にした場合の事業計画ですよ。そうすると、そこにスケルトン・インフィルの考え方を持ち込んだときに、経営上何かうまくいく芽というのがこういうところにあるとかないとかいう話がこの研究会としてないと、あるのかないのかちょっとよくわからないんですけれども、それがないと何だかわからない。

近角デザイン研究所代表取締役 権利変換のことは全然書いてないですよ、従前権利と - -。

石橋住宅本部長 これは平均値で全部やっちゃっているから。

近角デザイン研究所代表取締役 これだけの宅地がまとまって出てくるということ自身が、何らかの仕組みを前提としないと空想的だと思うんですよ。だから、そこに本当はSIというものが - -

松村助教授 プロセスの中にね。

近角デザイン研究所代表取締役 ええ、今出たあれですけれども。

小川推進課長 一たん土地で権利変換して、そして土地の権利変換を受けた方が融資を受けてインフィルをつくと。権利変換で土地を大きくとって、インフィルの方は要らないよといった方は、それは大きな土地で、自前で大きな融資でつくる。あるいは半分、土地は小さくていいと、その部分またインフィルもあわせて変換してよという方は、そういう - -。だから、いろいろなバリエーションが出てくるかなという気はするんですけどね。

山野目教授 資料4-2の2枚目の再開発の方針案の8)のところ、たしか説明を飛ばされたと思うんです。これはどういう意味ですか。今の松村先生のお話とひょっとしたら関係するのかなと思います。

石橋住宅本部長 これは特に説明はしなかったんですけれども、今、小林さんの方からも総プロ関係でいろいろ言われている、街区線との中でやりくりをとりあえずしておかないと諸問題が発生するねというところをちょっと、要は、あるところに限定した範囲にインフィルはつくるよということをやっただけです。

山野目教授 「インフィルに定期借地権をもって居住する」というのは、インフィルを

期間を限って借りるという意味ですか。

石橋住宅本部長 これはインフィルと書いてますけれども、住戸部分ということでいいんだろうと思います。

山野目教授 そうすると、やはり余りS Iといったことの意味がない。

石橋住宅本部長 だから、本当はS Iであるがゆえに何かというところはどうなんだというところがあって、面積がいろいろなバリエーションが出てくるものに対して、S I的なものであれば、割と住戸の面積も自由につくっていかれるよとかですね。小川さんがおっしゃられましたけれども、逆に面積にかかわらず、お金を持っている人によってもいろいろな要望にこたえ得る自由な住戸ができていく、し得るということは、効果点の一つにはあるのかなというふうに思います。

小川さんの言われたようないろいろなそういう話とか、インフィルを自己でとかいう話も、実はいろいろな問題で、インフィルを自己建設をしてというところが法律的にまだよく、できるできないという議論ができてないものですから、ここでは単純明快なお話として、とりあえずは定期借家ベースでやるとどういう事業になるかということを中心に検討していると。

小川推進課長 再開発の二種方式のようなことで、公共が何か買収したという。

竹中工務店説明者 今回のイメージは、その方が強いかもしれませんね。

小川推進課長 地権者に移転補償を出して、公共が道路部分を出してということになると、何か二種方式みたいな - -。もう少し民間レベルでできるような手法というのが、で、スケルトンとインフィルを分けていくという。ですから、公共賃貸にしちゃっているわけですから、借家にしちゃっているわけですから、そういう意味で何か二種という感じがする。

松村助教授 そもそもスケルトンを公設機関が建設するという方式が前提になるものなんでしょうか、ここでの検討において。

近角デザイン研究所代表取締役 違うでしょう。

松村助教授 かなり難しい決断を必要としますよね。今後こういうもののスケルトンは、50年、100年にわたって公的機関がとにかく経営していくというのは結構難しいでしょうし、さらにここに補助金が25%組み込まれるというのも、どうなんでしょうかね。その辺の何かーこの検討のせいではなくて、むしろここでの検討の前提として、どういう主体が密集市街地の再開発に責任を持っていくのかということと、そのスケルトン・インフィルで分離しているということがどんなふうに関係づいてくるかという、恐らく極めて重要な問題ですよ。

ですから、このコストのスタディも、やはりさっき御意見が出てたように、民間で成立する話にしていかないと。じゃ公団がやるのかということになっちゃいますよね、強く首を振っていらっしゃるようだけれども。

石橋住宅本部長 そのこのところは、S Iだからという何か効果が入ったものと、そうじゃない、もともと再開発事業が非常に成立しにくいという前提条件が、今は一緒になっちゃっているんですね。だから、もう一回それを整理する必要はあるんだろうなと。

林技術課長 一つは、ここで明確には出してないんですけども、前回その議論があったときに、例えばS I方式と普通のものと、こちらの資料4 - 3に出ていますけれども、

従来タイプですけれども50年で解体してしまいますと、それからS Iタイプでは100年もちます。そういうことで、50年もつものと100年もつもので、何割ぐらい高くても経済的に合うのかという、そここのところは試算を若干していただいているんですか。多分2割増しぐらいですと耐え得るんでしょうか。

石橋住宅本部長 この間、いろいろやった経緯ではね。

林技術課長 うちの方でざっと計算したんですけれども、長プラとインフレ率を引いた実効金利というと、2%とか3%とかその辺で世の中振れているようですね。そうすると、50年で例えば割り戻すというか、2%を50年間複利で計算していったどのぐらいになるかということやると、多分4倍ぐらいになって、そうすると逆に言えば、2割ぐらいのアップぐらいまでは経済的にも許されるのかなと。そここのところはちょっと計算していただかないといけないんですけれども、そここのところのいわゆる経済性でスケルとインフィルと分けると、少しお高くなるというのは当然なんでしょうけれども、どのぐらい高くなって一応のめるのかというのが一つ。

もう一つは、この資料4 - 5にありますような、環境面で非常に負担が少なくなるというのはあるので、その辺の政策的な意図からすると、S Iというのは非常にロングライフで環境への負担が多分少なくなります、3割ぐらい少なくなるという感じです。ただ、ロングライフを確立するためには柔軟でないといけないので、そこがS Iのいいところというか、前回は議論になったような、いわば柔軟性というのを確保します。

更に、一体木造密集市街地の中でどのぐらいいわば定期借家なり定期借地というようなものを活用すると選択がふえるかということだと思っんですけれども、いずれにしても、いろいろな制度ができたといっても、それでコストが下がるわけではなくて、選択の余地がより広がるという、逆に言えば、リスクの分散なりリスクのとり方が変わってくるということかも知れません。

ただ、その中で中小企業庁からみますと、そこに商店街が入っていると、中心市街地の支援策の要素が生まれるわけです。また、国土交通省さん流に言えば、先ほどの補助金のところがどういう理屈でどのぐらい入るか、また防災上の観点も出てくるんでしょうけれども、いずれにしても、ベースラインというのはある程度決めておく必要はあると思います。

小林室長 恐らく今までそういう公共の理屈というので入っていた理屈だけでは、スケルトンに対して公共投資をする理屈を組み立てるのはかなり難しいんだと思っんですね。それで、新しく幾つかの方法を提案しなきゃいけないと思っんですね。私たちが検討した結果、2つの方法があると。1つは、長期的には収支がプラス・マイナス・ゼロになりますと。例えば30年とか50年でいうと。だけれども、そんな30年も民間の今の金融の仕組みでは対処できないので、公共が関与することによって、当初、幾つか公共負担が生ずるけれども、最終的にはプラス・マイナス・ゼロになりますという理屈が1つ。それをつくるとというのが、さっき二段階償却法と言いましたが、そういう理屈。

2番目は、公共空間と複合化していきゃいけない。要するに、例えば道路と複合化しているとか、遊水池と複合化しているとか、そういう公共空間との複合化による理屈というのが2番目で、恐らくその2つだろうというふうに、これはまだ研究的ですけれども、というのが考えられるんですよ。

それ以外の理屈というのは、防災とかそういうのは今までも再開発補助で入っていますし、今までの理屈だけではできないから研究するという事なのでね。ただ、松村さんおっしゃったように、あくまでこれは公共投資を入れるための理屈はそうだけれども、当然民間でもできるようにしなきゃ普及しないので、それは、それとは別に制度的基盤を研究しなきゃいけないということだと思っただけです。

林技術課長　そういう点では小川さんがおっしゃっていたように、この100メートル・100メートルというのも余りイメージと合わないし、そのイメージ自身が大規模開発なりということですけども、今の感じからすると、そういうところはある程度ほっといても進んだのか進んでいるのかということでしょう。どちらかと言うと今回我々が検討しているのは、そういうところから若干劣後になってしまう、ほっておくと最後まで取り残されてしまいそうなところを、いかに民間主導の形で動かせるかということではないでしょうか。また、動かせないのであれば、ぎりぎりこうやっても動かせないんだというところのいわば限界を明らかにして、そうした上で、果たしてもう一度、そういうところに入れるべきお金と例えば治水治山というところの方にかかるお金や漁港の整備にかかるお金の分配の話になります。したがって何かそういうのを比較しないままに、ただ何か公的にと公団さんにとっても、これは議論が拡散してしまうので、やはり民間でできるということの前提でどこまでいけるかということを示すということでしょう。

小川推進課長　今現実に再開発、町場の密集市街地のリニューアルといった場合、問題点は、きょう出されたこの4つの課題があるということで、まさにそのとおりであろうと思っていますし、それを解決していかなければならないのではないかなと。ですから、シミュレーションにおいても、こういう課題をベースにして、頭に置きながらやっていかなければならないかなというふうに私は考えています。

近角デザイン研究所代表取締役　木造密集市街地の再開発という場合には、高度利用されてない、将来も利用しにくい土地があるわけですね。その土地が、現在、土地評価はかなり低いし環境も悪い。そこを底上げしていくということが、全体の事業としては一番ベーシックな付加価値ですね。ですから、そこでの価値の増進ということが事業全体のポテンシャルの基盤にならないとまずいわけで、今のこの趣旨ですと、最初から土地評価額を高いところで設定して収支スタートしているので、非常に無理があるように見えるんですけども。恐らく現実の木造密集市街地には表地と裏地があって、表地というのはかなり高い評価ができると思うんですけども、裏地というのはかなり評価は低いわけですね、現実的に。

ですから、裏宅地の活性化、利用という観点で、そこに利用価値を高める施策ができる。それだけですと、普通の区画整理ということになるわけですけどね。ただ、密集市街地であれば、そこに防災の問題とか定住の問題とか、そういうことを絡めたもう少し複合化された公共投資というものをそれに絡めることができるというテキストがないと、ちょっと架空の収支になってしまうのじゃないかなと思うんですけども。ですから、そのところをもう少し、将来、この町の中には最終的にどういう構造を与えていけば土地の高度利用ができるかという、そういう観点から未来像があって、それへ向けての一つの立体的な権利変換といいますか、それを計画するというか、そういう筋道がないと、外から金が入ってくる理屈にどうしてもなってしまうと思うんですけども。

林技術課長 今、近角さんがおっしゃったことは、いわばS Iというところの新しいことを使って、またどれだけ付加価値が上げられるかということなんでしょう。そうしないと、また何のためのS Iだということになってしまいます。

三宅座長 議論が大分出てまいりましたけれども、S IのS Iたるゆえんというのが今回の大きなテーマになるだろうと思いますし、公共と民間との役割分担というか、公共というのは非常に大きな問題でございまして、国のレベルから地方公共団体とその間の役割をどう明確化していくかというのは今回の議論の一つの焦点になるだろうと思いますね。大変貴重な議論を提供していただきまして、どうもありがとうございます。

3) 鉄骨系S I住宅の概要と課題

三宅座長 それでは、次の議論に行かせていただきたいと思いますが、今度はN K Kの技術企画部の加藤さんの方からレポートをお願いいたしたいと思います。

加藤(N K K技術企画部) この部厚い報告書を一応きょうお配りしたんですが、余りにもボリュームが多いということで、別途、9枚の資料を用意してきましたので、そちらの方で。当初、30～40分話すつもりで来たんですが、10分か15分ぐらいということで――

三宅座長 時間はありますので、御心配なさらずに。

加藤(N K K技術企画部) ただ、半分以上の方が既にかなり御存じの話だということなので、かいつまんでお話しできればと思います。私は、前回申し上げましたように専門が橋でして、建築についてはわからないところがあるんですが、鋼構造ということで、そういう見地で御説明したいと思います。

まず、1ページ目なんですが、「鉄骨系S I住宅の概要」というところに書いてございますのは、S Iは主にR CとかS R Cとして、非住宅では鉄骨は使われてきたんですけども、今回のような中高層に対しても鉄骨としてのよさがあるのじゃないかということが書いてございます。その概要の最後の2行のところなんですが、S I分離型住宅に求められる空間構成とか形成プロセスを実現する上で、鉄骨構造というのは非常に向いているのじゃないかということが書いてございます。

構造躯体につきましては、下の方の絵にS I住宅の骨組みの概要がかいてございますが、短辺には4本柱、長辺方向には4面のラーメンで受けるような形にしておいて、ブレースとか間柱を使って耐震性、構造的性を上げるというような概念で考えていると。8階から10階は住戸階になったというのは、容積率とか対象とする地域の人口密度などからこういう構造になっている。柱はC F Tを基本にして、梁も特殊S I梁。次のページに行きますが、2ページをごらんください。1柱1杭工法というのが一番下にかいてございますが、こういうような、柱を直接地面の杭に入れるという方法によって耐震性を上げて、なおかつ従来のフーチング基礎のようなコンクリートの場所をとるようなものではなくて、スリムな柱にして応力伝達をスムーズにしながら、なおかつ耐震性を上げて近接施工ができるようなものが、こういうような鉄骨系のよさだというようなことが書いてございます。

3ページの方に行きまして、一番上の方の図にかいてございますのが、鉄骨系を基本とした柱を建てて、梁の上に床スラブを孔あきP Cスラブとして構成して並べていくというコンセプトで、こういうような構造によって、孔あきP Cの中をライフラインとか、梁の

ウェブの孔にいろいろな配管を通すということができる。要するに、懐をたくさんとれるというのが鉄骨系のよさだということが書いてございます。

3ページの方は低層棟について書いてございますが、先ほどから話が出ておりますように、一部を公共的に使うということによって補助金投入の原理を導くということで、立体街路を形成して人とのコミュニケーションを確保するという、密集住宅地域の住民性といえますか、そういうものを確保しながら情緒を残すというような雰囲気、なおかつ立体街路というものを、緊急避難通路ということで公共性をアピールするというようなことでございます。

低層棟については、高層棟みたいな頑丈な構造ではなくて、しっかりした杭も打たずに浮き基礎のような形で、こういう形の14.4メートルで3.6メートルというサブグリッドを使って形状の融通性を確保するというようなコンセプトでございます。

次の4ページなんですが、居ながら建設というのが鉄骨系の最大のよさだということで、じゃコンクリートで居ながら建設ができないのかというと、多分コンクリートでもできると思うんですが、同じ条件で同じものをコンクリートと鉄でつくった場合、鉄骨系の方がより居ながら建設に向いているのじゃないかと思えます。

居ながら建設には逐次建設方式とピロティ建設方式がございまして、逐次建設方式は、可能な部分から始めていって、空になったところを解体して、そこにまた建設するということを繰り返す。初期にある程度まとまったところがないといけないんですが、ピロティの場合は、既存建物のすき間もしくは周辺に躯体フレームを建ち上げて、既存建物の上部に建設するという方法で、ピロティの方はちょっと安全性ということが問題になるんですが、一番最後のページにA3の折り込みをカラーでつけておりますが、これも次世代街区のときに検討した資料でございまして、これはピロティ+逐次みたいな形で検討したものと聞いております。既存の什器類なんかを使うという前提で、狭隘な地区でこういうピロティ方式みたいなものが可能であるということを確認したというものです。

左上のStep1が、ちょっとオレンジっぽい3棟がございまして、その3棟の周りに黒い点が4つある、ここに柱を建て込んで、木造住宅の上に居ながら建設をしていくということで、そのちょっと北のところエレベーターとか階段をあらかじめつくる。そして柱を建て込んで、できたところの4階、5階あたりに、3軒の既存の住宅の方々をできた段階で移住させて、それで、出た家を壊して更地にして、次に隣に住まれる方々の分を、さらに3階、2階というところにつくっていく。そういうことで、一応絵はかけるんですが、詳細な継ぎ手ですとか、どういう柱をどういうふうに建てていくかということについては、まだ詳細な検討はされてないと聞いておりますが、やってできない問題じゃないので、力仕事でできるというふうに聞いております。

5ページに戻っていただきたいんですが、居ながら建設で特にピロティをする場合には、こういうような養生して安全対策を十分に施さないと危ないと。こういう場合にはゼロ柱工法というのが、基礎梁とかなんかを取りつけられる程度の短い柱だけ先に施工できるという点で便利だということでございます。

立体街路についても、先ほど申しましたように公共性を前面に出すということで、最寄りの駅につながる立体街路として、町の中を網状に走るような形にするといいと。なおかつ、その中にエネルギーとか情報とか、そういうような公共的な幹線も敷き詰めるとい

う形にすると、より公共性が上がる。

6ページのインフィルにつきましては、とにかくカスタマイズドプランということで、10年間の家族の形成の変化から、どういうふうに戸境壁なんかを動かしたらいいかというような概念が出てきて、どういうふうにサポートとインフィルのインターフェイスをつくっていくかという話になったわけです。

7ページの方に行きまして、具体的な戸境壁とか動かすという前提で考えますと、7ページの左上の方にかいてございますのがトラペソイドガーターという、コンクリートの床スラブに逆台形、要するにインバーストラペソイド、溝をつくって、金具をはめ込んで、その中を自由にアナログ的に動かすことによって戸境壁の位置を変えられる。

なおかつ、床の方は上の右の図になるんですが、スラブの上に鉄骨系の梁を2つ置いて、懐を十分に確保しながら床面を張っていくという形にすると、非常に居住空間も広くできて、懐も広くできてすっきりするというような形になるということでございます。

鉄骨系サポートの特徴というのが7ページの下半分に書いてございますが、安全、安住、安定、安価、安心、これだけのニーズにこたえるものということで、8ページだけちょっと読ませていただきますが、鉄の持つ長所ということで、耐震性とか耐火性などの基本的な特徴に加えて、増設とか拡張が容易であり、居ながら建設を実現しやすいというのが鉄の持つ最大の長所。言いかえると、後から切った張ったができるというのが最大の長所だということです。

長寿命材との信頼性としては、クラディングで覆う部分によって、塗装によって約100年の耐久性が得られる。露出したとしても、10年ごとの再塗装で寿命が回復できる。耐候性鋼などの利用によって、露出型で高寿命の構造を実現することもできる。特に耐候性鋼は、橋梁などで新潟とか秋田などで使われているんですが、海岸耐候性とか海浜耐候性という、より高耐塩性の強い鉄も最近開発されておりまして、そういうものを使うと、より長寿命のものができるのじゃないかということが言われています。

あとはメンテナンスが容易ということで、要するに懐が大きいものですから、収納したものを、どこか一部分あけることによって中が見れると、実際に目で確認できるということで、非常にメンテに有利だと。あとは、可変型のインフィルの組みかえ時などには、住戸内の構造部分を完全に露出させることができる。

あとは、環境負荷が少ないということで、皆さんおなじみの図が一応ここに載っているわけです。同じような検討も、実は土木の方でも鋼橋とコンクリート橋でやって、最大の問題は、コンクリート業界と鋼業界がそれぞれ自分たちに有利なデータを出しているというのはあるんですが、エネルギー原単位をどう評価するかによって結果がひっくり返ってしまうんですね。落ちついたところは、電炉材を使うと鋼橋とコンクリート橋とはほぼ同じだというような結論に達したようなんですが、そういうような話が一応あります。

最後の9ページに、課題として幾つかイウゲキの方と相談しながら書いたところがございます。すべて私自身でフォローできないところもあるんですが、CFTの柱部材とかSC梁というのは、それぞれ耐火性能がすぐれたものというのは実験等で確認されているんですが、外壁とか戸境壁を何でどういうふうに構築するかとか、インフィルシステムの防耐火性との関連というのは、まだ詳細に検討されていないと。そういうものは検討する余地がありますねと。

あと、同じく温熱環境についても、外断熱工法からインフィル側で断熱性を確保する方法までいろいろあるということで、どこで断熱性を確保するかという問題についても、詳細な検討は必要だろうと。

あと、施工とコストなんですけど、次世代でやったのが14.4メートル×12メートルというかなり欲張った大スパンのラーメンであるということで、こういうものは結構コストアップにつながっているんで、こういうものをどう低コスト化していけば実現性の高いモデルになり得るかというところは、まだ検討の余地はあると。

また、居ながら建設の適用に関しては、狭小敷地内で近接施工が避けられないということで、躯体重量とか部材重量の低減と施工法のさらなる検討を行うことによって、短工期化とか低コスト化を検討していかなきゃいけないと。

あとは、とりわけ長期耐用性などを考えたLCCO₂とかLCCを評価することも重要だと。

あと、立体街路というものなんですけど、これも、実際に公共的に供するために必要な構築順序などについてもまだ未検討だというふうに聞いております。

あと、先ほどもちょっと話題になったところはあるんですけど、支持地盤が深く、液状化や側方流動が想定される河川や海岸に近い下町地域というのは、必ずしも地盤条件がよくないと。そうすると、個々の建物に必要な杭とか基礎が上部構造の躯体コストを上回る場合もあり得ると。言ってみれば、そういうような軟弱な地盤地域では、上部構造と下部構造2つ分の費用をかけていることになって、山の手地域で支持地盤が良好なところで直接基礎でも可能な場合があるということを考えてみると、地盤が緩い地域での耐震構造化というのは非常にコストがかかる。そういうところでは地域地盤として耐震化しておくことが有効であって、それが最終的に上部構造のコストを下げるのじゃないかというようなところで一応書かせていただきました。SRCとかスチールというのを比較したときに、こういうような中低層で余り例がないということで、ぜひそういうところに鉄骨を使っていければというふうに考えております。

先ほど橋の話も申しましたけれども、橋の場合も、スパンが100メートルを超えると圧倒的に鋼橋が有利なんですけど、スパンが100メートルを切ると、RCとスチールの壮絶な闘いがあって、その辺でどうすみ分けるかという問題は非常に難しいんですけど、やはり狭隘な地域であるがゆえに、狭いところに、居住空間を広くして、なおかつライフラインも通せるというところで鉄骨系のよさが出てくるのじゃないかというふうに思っております。

ちょっと質問にたえ得る知識がないものですから、何かございましたらあれでございますが。

三宅座長 どうもありがとうございます。

鉄を使ったSIということで、次世代でも随分これを検討してまいりましたけれども、いろいろエネルギー等々の問題も御指摘になられまして、質疑応答、意見交換という形にさせていただきたいと思っておりますけれども、いかがでございましょうか。

林技術課長 鉄については、今までほとんどスチールというか、いわゆるカーボン系のものが中心だったんですけども、最近、建築基準法の方でステンレススチールも炭素鋼並みに、特認ではなくて普通のものとして使えるようになったので、その辺が特に耐火、

耐候のことで、耐火性能は確かにいいんですよね、ステンレスの方が。

加藤(NKK技術企画部) というふうに聞いておりますが。

林技術課長 ただ、今は余りにお高いですね。

加藤(NKK技術企画部) そうですね。高いものですから、アクアラインなんかの橋脚ではチタンクラッドという形にして、クラッドを鉄の表面に張りつけるということをやっているんですが、それでもべらぼうに高いですね。

林技術課長 その辺も少し安くなる可能性もありますし、また、特に今回の居ながら建設みたいな、何となくこれを見ていると非常に親しみがわくというか、下町のイメージにつながります。

小川推進課長 経済性と法的な問題というんですかね、建築中の問題、それから建築後の問題、それぞれさっきの話と同じような、現行法との問題が出てくるのかなという気はしているんですけどね。

大西第6課長 ピロティ方式の場合の建築基準法上の整理はどうなっているんですか。やはりそのことですか。

小川推進課長 そのことです。

山野目教授 小林さん、これは一度、建築基準法の関係チェックしましたよね、あのときの結論はどうなりましたっけ。

小林室長 それは無理ですという(笑声)。

山野目教授 やっぱりそうか。無理だから、きょうの小林さんの最初の人工基盤を初めとするお話が出てくるので、あの報告と今のお話とすごく、片方は技術的な、片方は法的なことをおっしゃったんですけれども、表裏の関係にあるんですよね。

小林室長 基準法上は無理じゃないの？ できるんですか。

近角デザイン研究所代表取締役 ええ、私やったことがあります。

小林室長 木造ならできるでしょうかね。

小川推進課長 あれは運用の問題じゃないですか。

近角デザイン研究所代表取締役 ですから、建築面積は当初あるわけですよね。その上に建てると、出っ張った分の建築面積は、その建物の建築面積としてふえる、増築で。延べ床は、上に乗ったものまるまる。

小林室長 要は増築として処理すれば - -

近角デザイン研究所代表取締役 増築として処理すれば全く問題ない。

小林室長 この場合、耐火構造云々が変わってしまうので、下が木造で上が耐火構造になってしまうので、それが一番ひっかかる。

近角デザイン研究所代表取締役 私の場合はRC造・RC造という、全く別構造でつくる。

小林室長 もし下がRC造だと運用で対処できるけれども、さっき言った、これは仮使用承認をどちらからとるでしょう。そうすると、工事中の安全というのを行政庁が保証することになるので、事故が起きたときに行政庁が知らないと言えないのが今の法体系になっているんですよね。だから、立体基盤法的なものができる、純粋に仮使用じゃなくて、この段階で一たんもう行政から手が離れるので、そうなるとできるんじゃないですかね。耐火構造の問題と、その仮使用承認の2つの問題が大きいんでしょうね。

加藤（NKK技術企画部） そうなると、やはり初期条件としては、ピロティを使うんじゃないくて、ある程度まとまったところからスタートしていくという形にしないと、実現性は低いということなんですか。

小林室長 今の法律ではですよ。だから、逆にこれを見せて、法律をむしろ考えた方が、研究としては前向きでいいかもしれない。

あともう一つ、この場合、スケルトンというかサポートというのは、この骨組み部分だけを大体指しますか。

加藤（NKK技術企画部） 厳密な用語の意義ですか。

小林室長 用語というか想定、厳密なことじゃなくて大体の想定。

加藤（NKK技術企画部） この場合というのは、こちらのこれじゃなくて全体の話ですか。要するにインフィルを設置する、受ける空間すべてがサポートです。

小林室長 その方がいいでしょう。今質問をした意味は、長もちさせる部分の比率が余りにも小さくなってしまうと、どうしても長もちさせるという動機が働かなくなって、全部を建てかえた方が早いとなってしまいますので、できたら6～7割は100年もたせる部分があった方がいいなということの趣旨なんですけどね。

林技術課長 具体的には、今、虫食いになったところが駐車場で、商店街もあいているところがあります。

期間の方は2年ということでしたけれども、もっと短縮できないか。それこそS Iでやると早いとか、内装に凝らないで非常に簡単にやった場合には、プレハブで片一方用意しておきとかできないでしょうか。そういう中で要素が少し変わってくると思うんです。おっしゃったように、地権者移転補償とかそういうところの概念も、要するに外からやれやれと言われるからそういう話が出てくるんですけれども、自分たちでやるんだということになると、その辺は我慢しようということになるのではと思うのですけれど。

小川推進課長 これは再開発じゃなくて区画整理の例でございますけれども、今、江戸川区の篠崎の方でも、田んぼからいきなりミニ開発というんですか、行きどまり道路をつくって、クラスターのような形で宅地化されてしまった。そこを今区画整理しようとしている。1宅地がまさに50平米程度、ほっておくと建てかえで木造3階建てになってしまうところを区画整理をやるよということ、江戸川区役所も実際の区画整理の組合の役員の方も非常に頑張っているんですが、そこでは、大きな区画整理という施工区域の中で、合意形成のできるのところから小規模にやっていこうと。ただ、ルールはきちっと決めましょうよということをやっているようでございまして、そういう中では、この居ながら建設の方も、一つの街区をとりながら、できるところからつくって行って、その人たちを移していくというころがし的な手法が必要なのかなというふうに思います。

私どもそれが気がつかなかったのは、やはり地元の民の住んでいる方々が、本当に50平米のまま木造3階建てを建てて、せいぜい100平米弱の住宅を持って、将来どうするのというふうに問われたときに、やはり共同建てかえで共同化したRCの建物がいいというふうに、考え方がだんだん変わってくるということをおっしゃってしまっていて、そういう意味では、私どもが事業をするときには、補償金だ何だあって、どちらかと言うとそういう物質的なところから事業を進めようとするんですが、自分たちがどうこの町を変えていくのか、自分の財産をどう孫子に伝えるのというふうになってきたときには、やはり考え方も

変わってくるということも聞きました。実際に、そういう意味で区画整理が進んでいくと。まだ、いるとは言いませんけれども、いくというふうに聞いておりますので、密集市街地においてもそのような合意形成の過程を今後ますます踏まなくちゃいけないし、我々もそれにたえられるような手続、仕組みづくりをしていかななくちゃならないのじゃないかなというふうに思っています。

私が一番思うのは、今でいう基準法だとかそういう法律のところ、どうしてもできませんというふうにパーンとはねられてしまうので、その辺を、運用というふうに言っちゃおかしいんですけども、何か手づるはないかなというふうには思っているんですが。

山野目教授 小林さんの最初に御説明なさった人工基盤なんですけれども、長期的課題だから余り詰めないとおっしゃっているんですが、いつまでも長期的課題にしていると、きっと永久に詰まらないと思うので、その御構想をお尋ねしたいんですが、都市計画の規制とか事業とかにかかわる法制分野で何か特別の法律をつくっていく方向と、民事の法制の中に組み込んで、もう少し普遍性を持った改正をする方法と、間にいろいろなのがあるかもしれませんが、今のところ、大きく分けて2つあるうちのどちらでお考えなんでしょうか。

小林室長 山野目先生がおっしゃった後者が最終目標なんです。ただし、後者というのは、先生もよく御存じのように大変長期的な課題で、それに向けての戦略として、まず建築基準云々で実態を生み出そうというふうに構想しています。それで、建築基準法の中で二段階検査というのを導入すると、一たんスケルトン状態で完成したものが、完成したのものとして不動産として流通するという実態がぼつぼつ出るので、それに対して次の段階で所有関係の制度、登記関係の制度を順次整備するという戦略を実は立てて、それで長期的課題になっているんですけども、もし山野目先生ができるとおっしゃれば、所有制度から取りかかる。

山野目教授 私に別に責任ないんですけども、ただ、今の話だと、第三の道があるのかなと思います。つまり、二段階承認みたいなことの建築基準法の改正は、やろうとすればすぐできると思うんですけども、権利関係にはなかなか手が触れられない、それは随分後だよとおっしゃるんですが、都市再開発事業の権利変換だって、権利に手をつけているけれども、あれだって都市計画事業の中でだけできるので、一般のところでは民間の合意で権利変換というのはできないので、ああいう都市計画法制の中なんだけれども権利に手がつけられますみたいなものだったら、別に民事法制の抜本を変えるわけじゃないから強い抵抗もないし、いろいろな補助なんかとも、先ほどから御指摘いただいている公共の出動なんかとも組み合わせられるので、第三の道というのは、あきらめずに追求してもいいような気もするんですけども、どうでしょうか。

小林室長 そうですね、検討してみたいと思いますけれども。ただ、最終的には、事業の途中のプロセスのさまざまな権利を担保するというのは手があるんですが、本当に普及するかどうかは、完成した後に中古で流通するかどうかとか、それが決定的な課題だろうと思われて、中古で流通する云々だと、やはり登記がどういうふうに行えるかとかね。そうすると、もともとの民法に返ってしまうので、かなり簡単じゃないなという感想があるということですね。ただ、ぜひそれは何とか構想を、先生の協力を得ながらまとめたいなと思うんですけども。

山野目教授 民法を改正して、全国どこでも人工基盤をやれるという法律をつくれと
いったら、それは多分、時間をかけてもというより永久に無理だと思うんですよ。ただ、
ある都市計画の裏づけがあって、必要があるところで、例えば行政庁が認可したらそう
いう権利設定はできるんですというのは十分にあり得る話で、それはかなり社会的な説得力
もあると思うんですよ。

小林室長 そうですね。

林技術課長 確かにそちらのアプローチってありますね。

小林室長 公団がかかわればできるとか、そういう考え方。

大西第6課長 すぐ公団が出てくる。

小林室長 例えばですけれども。

林技術課長 実は野村不動産さんがS I集合住宅の分譲を最近されていますが、そのと
きに、お客様が買われる理由が、資産的な価値があるのじゃないかと言われてお買いにな
るケースが多いそうです。一番お買いになるお客様の反応はそういうだということで、
お客様は何かそういう判断をするそうです。なぜかという、いろいろ変えられるという、
可変性があるというところが、資産としての価値が保たれるような、一種そう思い込まれ
ているのかもわかりません。

小林室長 直接的には、恐らくオーダーメイド・マンションという仕組みで売られてい
るので、例えばフリープランというので6割の賛同で、4割長持ちするという、組み
合わせで恐らくお客さんが来ているのじゃないかなと思うんですけどね。だから、S I =
長寿命とは市場では理解されているわけではないんですよ。S I =フリープランという
ふうな理解もかなりあるんですよ。それは悪いことではなくて、長寿命とかそういうも
のが普及するためには、市場での価値をつけなきゃいけないというのはあると思うので、
そういう意味でフリープランと長寿命を組み合わせで定着していくというのは、一つの流
れとしてはあり得るかなとは思っていますよ。

林技術課長 私もそのフリープランが売りかと思ったら、お買いになるお客さんの方は
フリープランよりも、自由に変えられるところに資産の保全があるということをお客さん
に言われているそうです。

何かそういうふうにおっしゃる方が多いと、若干担当の部長さんはおっしゃってました。
ただ、野村さんの売り屋の方は、逆にフリープランを強調されているそうですけれども。

小林室長 そうであれば、いいことですね。

大西第6課長 民間で賃貸住宅経営をされている方の話を聞いたことがありまして、で
すから、そういう意味では必ずしも一般論ではないんですけども、市場がやはり変わっ
てくるんですね。そのときに、プランを変えるというのは、実は賃料を一番高く取れる方
法なんだけれども、昔の工法でやっている、水回りの位置一つ変えられない。最近流行
の間取りに変更しようと思っても、なかなか変えられないんですよ。ところが、S I方式
でやっている、当初は1割ぐらい工事費が高いんだけれども、将来の資産価値を考えると、
やはりこちらの方がいいという方がぼつぼつ出始めていることは確かですね。です
から、そんなようなところまでエンドユーザーの方が考えて買ってもらえたら、まさ
に資産価値ということになるのかもしれない。

小川推進課長 同潤会アパート、都内と横浜に16カ所あって、私ども墨田区に2カ所あ

る。これが両方とも再開発で建てかえられる。大正14年、昭和元年に建てたコンクリをきちっと調べましたが、鉄筋もピカピカでございます。当時のコンクリートの品質のよさというのは非常に評価できるなというふうに思っています。まさに100年住宅のものじゃなかったかなと。その住んでる方々が再開発をやりたいと区に来たわけですけれども、今、大西さんがおっしゃられたように、自分たちの社会のいろいろな変化の中で、生活環境としてふさわしくなるところがある。はっきり言えば、ふるがない、1戸当たり20平米だとか、そういうようなところございまして、そういう居住環境の面から来たわけで、特にその中で一番大きかったのは設備類の老朽化ということで、これは直しようがないということでございます。

そういう意味からすると、構造躯体と設備がきちっとメンテナンスできるような方向というのは、これからの - - これからというか、今までもそうだったと思うんですけれども、社会の評価として十分たえ得るものだろうというふうに思います。

小川企画専門官 確かに公共住宅の建てかえも、大体陳腐化が原因ですよね。躯体が本当にもたないのか、確かにそういうのもあるんですけれども、スレッカーが激しくて、海岸部とかですね。けど、大体今おっしゃられたように、狭過ぎて、こんな規模の家に住む人いないとか、設備がやりかえられないとか、社会的陳腐化が原因で建てかえちゃう。35年とか。躯体はもつんですけどね。そういう要素が大きいですよ。

林技術課長 公務員宿舎もS Iにしたらどうだとか言う人がいるとか(笑声)、どうせなら首都移転したときも別に使えるからいいとか。少なくとも国としては、宿舎だけでやってしまうと、それがむだな投資になるのじゃないかとかいうので、そこは自由に変えられますという、説明がしやすいのかも知れません。

三宅座長 加藤さんのお話に対しては、いろいろ技術論としてはかなりこれまでの議論で、今までS I関係でも、技術論としては特に鉄を含めて、難しい点はかなりクリアしつつあるのではないかと思いますけれども、翻って、どうしても法律論とかあるいは事業手法の問題になってくると、いろいろと議論が出てくるようですね。

4) 意見交換

三宅座長 まだ多少お時間が残っているようなので、きょうの議論をもう少し続けましょうか。あと15分ぐらいは議論できるかと思いますので。

先ほど、山野目先生から第3の道があるという新しいお話、展望も出てまいりましたので、少しそのあたりを含めていかがでございましょうか。

小林室長 確かに中古の流通、例えばこういうスケルトン・インフィルで、スケルトンがある別の所有主体、インフィルを使う権利が別の主体の場合、だれか公的な保証があれば、確かに流通する可能性はゼロじゃないですよ。それは、今言った民法そのものを変えるのじゃない第3の道で十分あり得ると思うんですけれども、それはどういう仕組みがあるんですかね、大西さん。

大西第6課長 小林さんが先ほどおっしゃったように、世の中にそういう不動産が現実にはたくさん存在するというようになってから、ある程度の法律的なところの担保がされていくという前提であれば、まず公的な機関が、何らかの形でインフィル部分に関しての流

通を保証するというような仕組みを、例えば密集市街地とかそういうところでやる時の手法として整備していくという別な側面から理屈を立てて、ただ、それが世の中に存在した後というのは、通常の不動産として存在し続けていくわけですからね、というようなやり方は、方向としてはあるのかもしれないですね。ただ、それに頼り過ぎて、何でも公的公的と言っちゃうと、実は本来クリアすべきところを全部公的というところでないがしろにしてしまう可能性があるんで、大きな方向性としては、一般論でできるようにしておいて、当面の間は、先ほど山野目先生がおっしゃったように、何か別な都市整備課題であるとか別な課題の中から、そういう公的な機関なり、もしくは別な特別な保証なりというようなことが出てくるような仕組みでもって世の中に流通させていくというのはあるのかなという気はしているんですけどね。

小林室長 信託会社とか保険会社とか、そういうので可能性というのはありますか。

大西第6課長 通常はあるんですけども、少なくとも今の信託というのは、そういう細かいことを一々やるような仕組みになってませんのでね。大きいものをドーンというやつならいいんですけどね。

小林室長 基本的には、インフィルというか内部を使う価値というのを、どこかがある程度保証していればいいわけですよ、公的じゃなくてもね。当面の間ということですけどね。ちゃんと法制度が整えば、それは個人でもできるというふうになると思うだけども。

大西第6課長 前回、公団のスケルトン賃貸方式を御紹介しましたけれども、都市基盤としてそういうスケルトンをつくっていくというのは、一つ大きな役目かなという気はしているんですよ。そのときに、何も中身までつくる必要ないじゃないかという議論というのは、当然出てくることかなとは思いますが、それを発展させないようにしてくださいね(笑声)。

林技術課長 あとはやはりメンテナンスのところですね。

大西第6課長 実はメンテナンスの一番大きい費用がかかるのは、インフィルのところなんです。ですから、そこを個人の方に面倒を見てもらうというのは、実は国の機関が住宅に関する費用負担を物すごく安くする一番いい方法なんですけどね。

林技術課長 そうですね。住む方の立場からすると、中は自分でやります、しかし外のところというのは、組合という結構面倒くさいので、そこはだれか外の方で信頼のできるところでやってくだされば、というのはあると思うんです。何かそのところで、いわば「私」と「公」というか、「パブリック」と「プライベート」のうまい組み合わせというのができないかなと思うんですけど。

小林室長 今、大西さんおっしゃったような、世界的に見たスケルトン・インフィル的なもののほとんどは、やはり公共住宅の負担軽減策として採用されていますよね。オランダの社会住宅と中国とシンガポールかな、ほとんどがそういう目的ですよ。唯一違うのが台湾らしくて、詳しくはよく知らないんですけども、松村さんは恐らく知っているけど、台湾は2階建設とかって、マンションを売って、あそこは風水が非常に強いので、個人個人で間取りの最適が違うんだそうなんです。だから、買ったのを一たん内装を壊して、もう一度やり直すんだというのがごく常態化しているというんですよ、台湾は。だから、事実上スケルトン売買に近い形がとられているというふうに聞いてますが、知らない？

松村助教授 いや、わからないですね。いずれにしろ、オランダも中国も今おっしゃったような理由ですよね。要するにインフィルの部分のコストは借家人が払えと、それ以上の意味はほとんどない、経営的に。

近角デザイン研究所代表取締役 民間でも、各分離で住むというのは - -

松村助教授 中国はね。

近角デザイン研究所代表取締役 中国全体そうですね。

松村助教授 中国は、もういきなりスケルトンでみんな買っちゃって、中をバーツでやるというのが当たり前になっているんですよ。

近角デザイン研究所代表取締役 中に物すごくお金をかける習慣がありますよね。そういう家具というかインフィルサプライヤーが軒を並べている、そういう商売ももちろんある。

松村助教授 結構金をかけてやっていますよね。

三宅座長 台湾の民間住宅を見ていると、最初にもかく売ってから、どの時点でどう法律が機能しているのかよくわからないんですけども、完全に違反の状態で売っている感じになるんですけども、それと関係しているのかな？

小林室長 どこ、中国？

三宅座長 台湾ですね。

松村助教授 物すごいですね、バルコニーの占拠の仕方とか。1階住居のはみ出し方とか半端じゃないですよ、台湾と違って。

小林室長 中国は、もともと住宅基準というのがあって、最大居住面積が決まっているんだよね。そうすると50平米なら50平米しかつけれない、社会的にはね。だけど、それじゃ足りないんで、バルコニーの増築というのは最初から組み込まれた仕組みとして成り立っているというのと、もともと社会住宅から発展しているので、国が最低限の居住保証をするという概念があるので、実はあれはスケルトンとはいっても、最低レベルのトイレとかはあるんですよ。だけど、経済発展に伴ってその最低レベルというのは生活の様式に合わなくなったので、そこに新たにたくさんの内装を自分でつくるといのが常態化して、その一方で、一部この商品化住宅というのが出てきて、それについては純粹に民間的な売買なので、そこは完全な裸売りが一部登場してきたという、そういう経緯ですよ。

三宅座長 アーバンスケルトンというのは新しい概念だと思いますけれども、規模としてはどのくらいを想定されているんですか。

小林室長 いろいろ(笑声)。というか、これはまだ将来的な話ということなので、細かいはまだ検討してないんですよ。基本的には、さまざまな使い方ができるので、非常に小さい、例えば一戸建てが2~3棟の地盤を共有化するレベルから、非常に大規模な超高層まで対応はできると思うんですけどね。

松村助教授 ちょっと初めて来たのであれなんですけども、基本的な事柄で、都市の中のやや活性度の落ちた、かつて商店があったような場所をどうするかというときに、こんなことだけなのかという。つまり、どこもトリトンスクエアみたいになれば、それで活性化するかというと、結局、そこにはマクドナルドが入って、何とかカフェが入るかもしれないけれども、もともとあった商店がそれによって活性化するなんてことが、筋としてまずあるかどうか。そうすると、物すごく苦労して権利調整をして高層のマンションを建

てて、下に適当にスーパーが入って、そこらにある住宅地になったということが、こういう事業の成功の最後の姿であるのかというところがやはりあって、そうすると、必ずしもそんなのはS Iであろうとなかろうと、要するに権利をうまく調整して高層のマンションを建てて、1階に大規模な店舗を入れましょうよという話と何がどういうふうに違うのかというのが、もう一つここでわからない。目指しているのは何なのかというのがわからないところがあるんですけども。それと、S Iだからこうなるんだという話とがどっかうまく組み合う説得力がないと、普通の建設方式で、下に割の大型の商業施設が入って、今まで商売やってた人はもう引退して、まあまあ快適に暮らして、そうすると何となく孫も寄ってくるぐらいの話で - -

小林室長 地方都市と密集市街地はかなり状況が違うんだけど、地方都市の場合は商店街対策がほぼ成立しないので、先決になるのは、とにかく人口を市街地にふやすということが第一になる。そのときに、高い価格の住宅だと、まず買い手が見つからないので、かなり価格を下げる方式が必要なんです。それに対して、例えばこの前、豊橋市といいましたっけ、そこの考えているのは、とにかくスケルトン的なものとか人工地盤的なものまでは市がつくれます、その権利をかなり安く市民に売るから中心市街地に入ってください、ということを考えているんだけど、しかし現在は、制度的にそれは難しいので、それで何か方法はないかというのが一つのストーリーですよ。人口がふえることによって、足元が次第に、また商業が活性化してくるというストーリーが一つですね。

林技術課長 北九州市の例はそれに近いんですけども、山でお年寄りの方が多くなってしまって、道が狭いし、火事になったら大変だと。上の方がおりてきてくださると老人介護も行い易くなると北九州市の方はおっしゃってました。

小川推進課長 今、松村先生からのお話があったんですが、私、きょうのこの2枚が非常に気になっているんですけども、その中で、本当にS Iというのは一体なのかというふうにした場合、例えば立体基盤法という法ができればいいじゃないかという、それはあって、私も願っているわけなんです。この絵柄を見る限り、例えばこの絵柄ですと、人工地盤を使って下層部は道路とか公園とかということで、公共で使えよということになっている。今、松村先生が言われたように、ここは大型スーパーが入るじゃないか、上に住宅をつくるじゃないかということなんですけれども、この1層でいいのかどうかね、もっと具体的に言うと。私ども再開発をやっているときに、やはり街区同士で住みたいといった場合、じゃあなたは3フロア目、あなたは4フロア目という。自由に町をつくりなさいといったときに、じゃ法律の体系からするとどうするのか、それが登記できるのかと。だから、我々が言っている立体基盤という、その辺のすり合わせをちょっとしておいた方がいいのじゃないかなと思う。

だから、少なくともこれは、私ども法律のことはわからないんですけども、昔、建築事務所にいるときちょっと脱法的なことをやっててうる覚えでしたのは、サッシがつけば表示登記はできるという話ですので、じゃ外壁だけはつけましょう、中は区分所有で、明示に床に鉄が打ってあって、そこがきちりとわかれば、それは区分登記できるという話も何か聞いたことがあるんです。そうしたら、要するに床と外壁と共用部分を含んだスケルトンという形にしておけば、何か現状でもできそうな気がするんです。それを立体基盤というふうに読んでもいいのじゃないかなという気はするんです。要するに、壁がないと、

外壁の面積をー建築面積、延べ面積というその面積がはっきりしないと登記できないというのがあるようでございます。その辺をすれば、できるのかなという気もするんです。だから、双方の歩み寄りの中で、どうしたら現実的に可能なのかというのが、今非常に気になっているところなんですけれども。

小林室長 非常に実務的な話なんですけれども、法務省と協議をかなり長くやっているんですが、その中で、そういう純粋な地盤だけがあるという絵もかいて、これについての登記の扱いというので、さっき言った壁がある段階から何段階かに分けて、それぞれについて検討をしましょうという話をしてきたんです。そうしたら、そういう地盤だけがあるのは論外ですねという、まずそういうところなんですよ。

それで、現状、壁があるというその段階の中身がない状態、それをまず突破するのが今のところ第一段階である。それで、完全にそういう壁がないやつというのは、そういう意味では実務的にはまだ全く見えてないという状態なんです、実を言うと。それを何とか本格的に突破しようと思ったら、完全に立体基盤法という全く別の法体系がやはり必要だというくらい大きな話のようなんですよね、内容としては。

小川企画専門官 立体基盤という発想が出てくるのは、公共財としてペイする、立体基盤としてのスケルトンの所有者にとってペイする、しないというのはらち外であるという前提なんですかね。

小林室長 ただ、立体基盤、アーバンスケルトンというのは2つ目的があって、1つは、そういう公共の投資が入る、入らないという理屈で検討するのが一つの流れなんですけれども、もう一つは、純粋に建物というのは全体が1つのものではなくて、基盤的部分と二次構造的な部分の2つに分かれている、2層構造を持っているんだという、それを検討するのがもう一つの目的なんです。それは公共、民間に全く無関係に、一般建築物に適用する。その建物が2つに分かれるという仕組みというのは、実はすべての法体系に矛盾しているんです、詳細に検討していくと。基準法も、全体が完成して1棟と認めているし、宅建業法もそうだし、当然登記法も全部そうなんですよね。そうすると、それ全部を検討し直して、建物というのは2層構造というか2つに分かれるものですというのを検討していこうというのが立体基盤のもう一つの目的なんです。

山野目教授 その後ろは何で必要なんです。前の方の公共の出動が必要だというのは、すごく政策の中身そのものだからよくわかるんですけれども、後ろは、小林さんがそう思っているということ以上に、何で建物をそう考えたいんですか。

小林室長 2つに分かれているという仕組み？

山野目教授 ええ。それは、おっしゃるとおりあらゆる法体系と矛盾するので、そこまでの冒険をする以上は、何かよっぽど政策的な思いが込められているはずなので。

小林室長 その政策的な思いというのでつくってあるのが、こちらの公共投資を入れる理屈というのが一つの流れ。純粋にそうじゃない理屈というのは、小川さんがおっしゃったように、実際には、さっきの資料3でいう最後の都市ってありましたね、こういう図、昔から言われているこういうやつ、例えばこういう建築というのに魅力を感じる層が一定程度あると。

山野目教授 後ろでおっしゃったのでは、最後までこの第一歩をやるのを押し切れないような気がちょっとするんです。

小林室長 全くそう思います。

山野目教授 前の方の公共のことは、すごくよく私も共感を覚えます。ただ、もしそれに1点に集約されるとすれば、その規模のその必要のあるところだけそれができるようにする立法で足りるはずなので、そんな今までの日本の法律を全部相手にけんかして、登記法と建築基準法と何とかというのを全部敵に回すよりは、さっき松村先生おっしゃったように、今までのやり方で、1階にスーパーを入れてできるようにあるはずなので、それでは済まない大きさの規模と公共的必要性に迫られたところで要件を決めてやりましょうというなら、すごくやりやすいような気がする。

小林室長 全くそのとおりだと思います。

山野目教授 こういう絵柄の種類もと言われると、それはやはり建築の方のそういう思いなのかなという、そんな気がするんですけども、違いますかね。

小林室長 そうだと思いますよ。でも、こういう多様なライフスタイルを実現しますというだけでは、確かにすべての法体系を転換する理屈にはとてもならないですよ、おっしゃるように。

林技術課長 山野目先生がおっしゃったようなアプローチですと、それこそ今都市再生が、いろいろ新内閣でおっしゃっているような話としても、ある意味での説得力というか、全部やろうとするとそれは大変ですけども、ここのこういう部分からまずモデル的にかいとうと、まだ可能性はあるような気がします。

山野目教授 それは明治に民法をつくった人が、今おっしゃったように、建物と土地とは全く別で、建物は1個だという発想でやれとあって、あれ以来ずっとすべての法体系がやってきたものですから、それを全部敵に回そうとすると、明治の先輩が決めたやつを全部ひっくり返して、以下全部、ボタンのかけ違いでしたということになるので、それは一つの非常におもしろい議論だと思うんですが、ただ現実的にやっ払いこうとすると、すごくエネルギーを要するし、エネルギーがかかった割に得られる政策的なメリットというのはちょっと疑問な部分もあるでしょうし。

小林室長 それで、このアーバンスケルトンという、スケルトンのアーバン化だけにまじり絞るという理屈ストーリーが出てきているわけですよ。

松村助教授 ちょっと僕、さっき言いかけたことが自分なりに整理ができたんですけども、もう伝わっているかもしれませんが、つまり、さっきのシミュレーションの話、コストの話がありましたけれども、あれでうまくいくようなところは、それで民間がやるわけですよ。スケルトン・インフィルであろうとなかろうと、それは民間でいくと。ここで問題にしているのは、それが恐らく経営的にうまくいかないから問題にしているわけですから、当然方法としては、例えば公的資金の何か投入があるんだとか、あるいはみんながそれぞれ自腹を切るような仕組みづくりをしていくんだとか、何かがないと成り立たない。そうすると、それでも最後にでき上がる建物としてのモデルは同じなのかというのは、やはり根本的にあると思うんですね。結局成り立つようなところだと、民間でほっといても、1~2階に店舗があって、上にマンションが乗ったものができるんですけど。こっちは一生懸命頑張っ、成り立たないところで資金を投入して、みんなで努力して頑張っ、同じものをつくりましたというのじゃ話にならないので、ここにはこの、何かわからないですけども、大きさとかあるいは組み合わせとか、店舗の入り方とか、基本的に建

築的イメージとして最終形として違うものがないと、何かやはり説得力が - - 。結局、収支が合わないところで頑張ったけれども、合うところでやったのと同じことができるんですというのじゃ、そうなのかなんていうことになっちゃうので、そこが何かスケルトン・インフィルと結びつけてうまく語れると一番いいんですけどね。

小林室長　そういう意味ではスケルトンのアーバン化というのは、スケルトンと公共空間というのは複合になっている、このストーリーは。歩道とか遊水池、わからないけどね、とにかくそういうものと複合したものとしてスケルトンがあるというふうなのがある一つのストーリーなんですね。それはうまくいくかどうかは別として、確かに - -

岩田オブザーバー　オブザーバーだから余り意見は言えないんですけども、町並み整備ですね、21世紀の新たな町並み整備、景観形成、これはみんなで作らなきゃいけないんですね。そういうところにこういう手法をうまく導入して、官が主導しながら町並みをうまく形成していく。その手法に使えるような感じがするんですけどね、スケルトンをうまく活用すれば。

林技術課長　松村先生がおっしゃったそのイメージが出ると説得力があって、それに合ったところで特定して導入するという話だと山野目先生の話になって、話として上手くまとまるのではないのでしょうか。

近角デザイン研究所代表取締役　一種の面開発というかそういう発想というのは、建築単体の発想とか民間主導型でという発想の中ではなかなか出てこないんですよ。ですから、あるインフラに建物がぶら下がっているという構造の中で建物整備をしていくというストーリーが、多分普通の民間型の建物開発になると思うんですけども、やはり街区レベルでその面に対して計画を持つとか、アイデアを持つという発想というのは、外部全部を地上げしてしまえば別ですけども、それぞれの権利を尊重してという形では、現実の町の構造というのは強いですから、なかなかうまくいかない。だから、現実的に街区に代表されるような町の構造を変えるという、そういう変えるところに公共の役割とかアーバンストラクチャーの持つ役割を持たすことによって、その街区全体にもう一度新しいストラクチャーに合わせた活力を引き出す、むしろ引き出していくといいですかね。

ですから、多分江戸時代とかそういうときは、道をつくって商人地を配置するというのが計画であったでしょうし、パリとかベルリンの計画では、街区だけじゃなくて、そこに建物も張りつけていくという構造だったと思うんですけども、今の日本で、そういう意味での面に対する構想というのは余りないですよ。ですから、そういうものがあれば随分違うのかなと。

現実的に区画整理という手法があるわけですけども、それが現実には建物と結びついてないという問題がありますよね。実際には合併施工とか、区画整理と再開発されたものが合併施工とか同時施工とかというふうに、かなり小規模にはやられているわけですけども、こういうものが手法としてはまだ一般化していない。

それから区画整理の中でも、立体換地建物というのが区画整理の状況の中で読めるんですけども、多分公団さんで何度もやられたということがあるぐらいで、ほとんど生かされてない。そこに書かれている条項というのは、まさにスケルトン・インフィルそのものの条文があるわけなんですけれども、それは現実にはフォローされていないですよ。ですから、その辺のことというのが、僕はかぎになるのかなという思いを随分持っているんで

すけれども、そういうことをやっている人に話を聞くと、なるほどなるほどとは言ってくれるんですけれども、大きい事業体の方には余りアピールしない話なのかもしれないんです。

小川企画専門官 従来の再開発事業に補助金を入れる理屈というのは、複数のばらばらの土地を共同化したからとか、土地の合理的利用を評価してとか、耐火不燃化したからとか、そういう理屈で再開発の補助金が入りますよね。S Iだから、じゃ例えば新しい公共基盤として評価してお金を入れましょうというところまで一気にいけるのか、S Iを入れる意味というのはまた別の方向から位置づけられるのか。そもそも再開発を前提にするなら、別にS Iなんてことを経なくても、今のシステムの中でできるけれども、要するに商店街振興みたいなもの考えるときに法定再開発なんて乗せようと思ったら、こんなの10~20年プロジェクトになっちゃって機動力を失ってしまう。そういう土地の権利みたいなのに手につけないで、S Iみたいなものをツールに使うのもうちょっと軽やかにできないかというのが、多分林課長のイメージかしらというふうに思うんですが、そこを何がつなぐんだらうということだと思っただけです。

小林室長 例えば、そういう公共の新しいお金の入り方をしたものが違う形になるという、形そのものが違うという話と、もう一つは、利用しているシステムが違うというのがあると思うんです。その利用しているシステムというのは、例えばごく普通の分譲マンションという形じゃなくて、ここでいうと二段階償却というような、半額で30年間の権利を買うんだけれども、その後、住み続けたかったら31年目にもう一回買う権利を持っているようなそういう仕組み。それは普通の再開発とは違って、仕組みが違うというところがあるというのもあるのじゃないか。だから成り立つと、今の経済状況でも地方都市で成り立つというのはあるのじゃないかと思うんだけれども。そのときの公共投資の理屈は、最終的にプラス・マイナス・ゼロだけれども、30年間は半額のお金を寝かせるので、そのお金を寝かせる仕組みとしてあると、そういう理屈じゃないかと思うんだだけ。

三宅座長 議論としてはかなりおもしろい議論がありまして、最終的には小林室長が提案されるスケルトンのアーバン化、あるいはアーバンスケルトン、それから松村先生が言われるスケルトン、いわゆるS IのS Iたるメリットはどこにあるかとか、あるいは町の構造を変えろという近角さんのお話とか、皆さんかなり本質に迫った提案をされているわけですね。言い方をかえると、公共の理屈というんでしょうか、なぜ公共がお金を出さなきゃいけないか、あるいは公共が関与しなければいけないか、理屈をどうつくるかというのが、ここの一つの大きな目標になるのかなという感じもいたします。そのためには人間の顔が、つまりそこに住んでいる人とかかかわっている人の顔が見えてこなきゃいけませんし、どういう住まい方があるのかという、そういうレベルの話にどンドンなりつつあるのかなという感じもいたしますので、これはまた議論を次回に譲りまして、もう少し話を詰めさせていただきたいと思っております。

5) 今後の検討の進め方について

林技術課長 次回の予定は、実は関谷さんと小川さんの方から、実態のところのやるときの御苦勞を合意に向けての御苦勞の話というようなことをお伺いすることを考えていた

んですけれども、どういたしましょうか。

大西第6課長 何を目的としてやるかなんですけどね。通常やれば合わない、だから補助金くださいというためのペーパーなのか、そうじゃなくて、こういうところであれば成り立ちますよという条件を整理するための経営試算なのか、ちょっと難しいですね。

林技術課長 ただ、現に木造密集住宅地域というのはあるわけですね。現にあって、そこは危ないんです。洪水が起こるからダムが要ると言われているところと同じことなのです。だから、そのところについては、防災が進まないなら、こういうことで進まないというのをはっきりすることが大切だと思います。何かそれがあたかも、進のだけれども、たまたま住民合意ができないから取り残されているんですというようなフィクションはやめにして、こういうことで進展しないんだという現実をまとめるということは一つあると思います。

大西第6課長 そのときに、松村先生おっしゃっていたように、なぜS Iなのかという観点をどう入れるかによって全然変わっちゃいますよね。

林技術課長 ですから、そういうところに果たしてS Iということを入れて、何か打開できるものがあるのか。ほっといてできるところは、まさに高いアパートが建って、その下にスーパーが入って、ユニクロが入って、それで住んでいくんでしょうね。多分それで残されたところというのがあるのかないのかというところで、その残された部分に対して、何か新しいアイデアなりがないのでしょうかということ。

石橋住宅本部長 近角さん、次世代街区フォーラムで検討したフレームがありますよね、きょうの資料にもある。あれは、割合リーズナブルなスタディをある程度、きょう提案したのとは別に、例えばあれをベースにやってみた方が、もう少し具体的なものに近いようなところもあると思うんです。だから、結局あの辺ぐらいまで書かないと、基本的には具体的な検討って非常にしにくくなっちゃうんですね。だから、何かその素材を決めればいろいろできる。

松村助教授 なかなか難しいですね。要するに、仮にここで全く問題にしてないとすると、それぞれは例えば鉄骨のプレハブの3階建てを自力で建てる、自分で金融公庫からお金を借りて。それぞれにやっていって、耐火的になりました、面積もふえたんです、道とかは変わっていません、だけど、それぞれはお金を出しましたというのと、きょうのモデルだと、むしろお金がもらえる、出さずにもらえて面積もふえちゃったというモデルですよ。

それを考えると、一体何でこの人たちはそんなに負担をせずに、しかも、そのことをここで一生懸命議論しなきゃいけないのかというのが、全く僕には理解できなかったんですけれども。そうすると、当然いろいろなレベルがあって、サポートのここまでは公共で負担するけれども、ここからは自力建設ですよとか、あるいは手がかりまではつくったけれども、ここからは自分でお金を出しましょうねとかいう、何か割り振りをしていかないと、最後は成り立たないですよ。

石橋住宅本部長 もう一つモデルとしてあれだったのは、実態としては、実はこういうものでやっとな木密のところは進んでいる状況でもありますよね。ですから、先生が言われることも確かに正しいと思うんですが、逆にそういう方法をしたときに、合意形成に向けて何が魅力なんだというところをもう一つつくっていかないといけないわけですよ。

から、まさに従来の手法が本当にいいのかというところは、私もどうかと思うんですよ、ただ従来の手法のようなことを前提条件として、こんなものもある、こんなものもあるということでやってみてもこうなんですわ、というようなこともちょっと言いたかったんですけどね。

松村助教授 だから、何か作戦が要りますよね。

石橋住宅本部長 そうなんです。

松村助教授 これのどこをスタディしているのかという組み立てみたいのがないと、なかなか。

石橋住宅本部長 だから、補助金は出ないよ、でも今言われたように、その分は自分で投資するんだ、それは当たり前だという前提条件で組み立てをしましょうと。じゃ合意形成の段階に何をもってして促進をするのか、その道具は何なんだと。

松村助教授 きょうのだと、後から入ってきた84人に負担させるという形ですよ。先からいた人たちは地代をもらえて、後から入ってきた人の家賃が、これはたまたま市場家賃に抑える計算になっていましたけれども、維持管理とかなんかを入れるとガーンとまた上がって、100平米で月40万ぐらいになりますと。それでも魅力のあるところだから住むかもしれませんという、この84人で結局負担させている、そんな不公平なことでこれからの町の経営というのを考えていったいいのかというのはありますよね。そうすると、林さんがおっしゃったように、まず、どれだけかかるのかというのを出しちゃって、どこまでだれが負担するのがまともなところかというようなものの代替案が幾つかあるというような話ですかね。

石橋住宅本部長 そういう意味では、例えば近角さんにやっていただいている、まだ詰めが残っているところもあるかもしれませんけれども - -

近角デザイン研究所代表取締役 一応自己負担というか、それぞれの方がこうなるという、そういうことですよ。

石橋住宅本部長 だから、どっちのものでももう一度整理をして、じゃ建設費は幾らぐらいだよとかということを含めて、もう一回全体を出してみると、やはりこの街路はつけられそうもないねとか、逆に言えば、その負担はだれがするのという話は、もう少し具体的にできるかもしれませんね。

そうはいつでも、今度は今ある状況の中でということですから、ちょっとざっくりしたところは当然入るんですが、それは、この中に御参加の何人かは割とわかりやすいというか、モデルかなという気はしますけど。技術的に、あの中でどの部分が居ながら建設が可能であるか、この部分は可能そう、じゃ、そこのところはどれぐらい技術的な問題としてコスト的な問題が生ずるのか、というのをエイヤと検討しようとか、そういうのを決めれば動くと思うんですよ。じゃ、それが合うのかと。だから、あれはきっと合わないと思うんですよ。容積率としては - -

近角デザイン研究所代表取締役 もっと低いですよ。

石橋住宅本部長 低いですからね、あれは。

林技術課長 全く出さないでというのは無理だと思うんですよ。ほっといても、皆さんやはり家を建てる時には2,000~3,000万で出しているのですね。そこのところのいわば集合住宅化というか、その辺のところでのいわば管理の問題とか、いろいろ迷われるという

か、やはりひっかかるところがおありになると思うので、その辺をどうしていくかというようなことと、我々の今の国なり政府なりでできることって、いろいろな選択肢を提示するというので、その選択肢の中の可能性としては、国が、公がどこまでやるべきかというのは、それはもう一つのいわば提案の形で出てくると思います。ただ、若干すり変えがある議論としては、進まないのは住民合意ができないからだとか、何かそっちの方だけに問題を置いて、できるところからだけやっていくという発想ですと、最後に本当に厳しいところだけ残ってしまうということなので、その辺は、いわば実態がどういうふうになっているかということだけでも明らかにすれば、それはまた随分違ってくのかなと思うんですけどね。

石橋住宅本部長　そういう意味で、いろいろ進められている場合に、そういう個人的な土地を持っている人がお見えの場合というのは、逆に言えば、どれくらいの負担率というか負担額、そういうようなことは何か数字的にあるんでしょうか。

小川推進課長　ケース・バイ・ケースで、最後は動くか動かないかというところのぎりぎりのところだと思うんですよ。このおばちゃん金持っていないなと思ったのが、意外に金を持ってたりなんかするときもあるし。だから、これはなかなかできない。一つの方法として、何かある新しい提案をしてやると動き出すという、その切り札がやはり欲しいなと思っているわけですよ。だから、これがまたこの現制度の問題だけれども、民間でリバースモーゲージをやっている人がいるんですよ。あんに200万貸すよ、そのかわり、その長屋、この部分は将来私がもらうからねと。使い切りですよ、その人。そういうのも結構町場の中で行われている。これはおもしろいなと、これは公共で何かうまくできないかなというふうに思ったりね。

だから、それはケース・バイ・ケースであるから一概には言えないけれども、通常、平均的なのは、きょういただいた50平米程度のところに60か70くらいの借地であると。A B Bでいいですよ。Cの人は、じゃそれは密集事業でいろいろと借家人対策で救うというのがあから、A B Bを中心としてどう評価するか。そうすると、通常、土地価格か家屋、大体決まりますよね。補償だったら、大体築30年、35年ということで、それで割り返せば大体500～600万出ちゃうのかな。結構いいんですよ、今の公共補償は。移転補償、要するに再開発でいう97補償は200～300万出ちゃうと。それだけで、結構転出しても暮らせるようになっちゃうんですね。だから、今の法制度がそういう意味では結構地権者のためには守られている。ただ、そこに至るまでの合意形成の過程が、非常に法律だとか運用の中で一運用もしているんですけども、なかなか隘路が解けないというところ。特にあとは、次回の話になっちゃうんですけども、住民の感覚で、こういう防火住宅には住みたくないとかそういうのがあったり。だから、先ほど言ったように、下町は開放性、設置性というそういうような住民感情があったりというところがある。そういう意味では、立体基盤というのはいいなというふうには思っています。

林技術課長　今回は、石橋さんの方で今日やっていただいたところと、近角さんでやっていただいているところの下町のモデルがあって、そこでのコストモデルをもとに御議論しながら、小林先生の方の立体基盤、ある地域を限った場合に、そちらの方から押していったときに、一体どんな立体基盤みたいなものが最低限どのくらいまでできればいいのかというところが明らかになると思います。山野目先生おっしゃったように、ある特定のという

条件でだったら、少し可能性が出てくるのではないのでしょうか。

小林室長 立体基盤と関係なく、定期借地権による小規模連続型というのは、コストモデルが既にできていて、本当の具体的なケーススタディもあるんですよ。ただ、それはスケルトン・インフィルとは直接関係してないですけどね。それを本当はスケルトン・インフィルと絡めたものができれば相当の切り札になるなと思っていて、それを3年くらいかけて研究したいなというのが正直なところだけれども、ただ、何か考え方ぐらいは1～2週間でまとめてみたいなとも思いますけどね。まとまれば紹介しますけれども、まとまらなければ、ちょっと聞くだけということで。

三宅座長 時間が過ぎましたけれども、きょうはこれでおしまいにします。次回は29日です、よろしく願いいたします。

閉 会