

第 3 回研究会議事録について

- ・平成 13 年 5 月 29 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 住宅を用いた立体街区整備手法	1
2) 小規模、連鎖型のまちづくりの展開	12
3) 今後の検討の進め方について	32
1. 閉会	35

開 会

- 三宅座長 第 3 回研究会を始めさせていただきたいと思います。

議 事

1) S / I 住宅を用いた立体街区整備手法

- 三宅座長 それでは議題に進んでいききたいと思います。

最初は、近角さんの方から「S / I 住宅を用いた立体街区整備手法」について御報告をいただくということでございます。

近角先生は、集工舎建築都市デザイン研究所を主宰されておりまして、次世代街区フォーラムでも設計提案をする上で、大変大きな役割を果たしていただきました。

では、よろしくお願いいたします。

- 近角代表取締役 それでは資料 3 に従いまして、モデルの御説明をいたしたいと思えます。

「事前に小林さんと石橋さんとの調整」と議事録で書かれているんですが、資料のでも遅かったんで調整せずにきました。小川さんとだけ一度お会いして、お話をお聞きしました。

ですから、きょうは内容的にも不安なところがあるんですけども、一つのモデルとしてたたき台というつもりでつくりましたので、十分にたたいていただければ幸いです。

また課題としては、現実的にペイするかどうかの客観的評価となっておりますけれども、そ

ういうものは提示できてませんで、1つファクターを入れてみるとこんなふうになりますという、1つの試算と見ていただければと思います。

まず1ページ目は、S/I住宅を用いた立体街区の整備モデルということでつくりました。これは実は、次世代街区のプロジェクトのときに、最終段階で街区モデルをつくるときに相談してつくり上げたモデルを、前回石橋さんが提示された規模に合わせて、大体1ヘクタールということで、比較的まとまりのいい規模につくり直してモデル化しました。

3ページ目の、次世代街区フォーラムのときのモデルについて若干御説明をしたいと思います。きょうは三宅先生初め、次世代街区フォーラムのときにも共同で研究いただいた先生方も多くいらっしゃるので重複になるかもしれませんが、ちょっと御紹介したいと思います。

まず、鐘ヶ淵駅の近くの街区規模としては、大体2.2ヘクタールぐらいの規模の街区といますか――これは次世代街区的に言いますと、複数の街区が集まっている地区になっているという規模で考えています。

真ん中に南北に商店街が伸びてまして、駅に向かう商店街――これはかなり古い商店街だということで、そこには幅員4メートル以上の区道がある。そのほか区道の支線は幾つかあるんですが大部分は私道で、しかも4メートル以下ということで、未接道の宅地も結構たくさんあるといった地域です。

それで、ここをモデルに選んで、このところで次世代街区フォーラムらしいモデル提案をしたい。その案をつくるのが私の役目だったんですが、それを5つの小さな街区に区分して考えたのが右側の矢印のところですよ。

これは全体としては一まとまりと言えなくはないんですが、鐘ヶ淵通りというこの地域の大幹線があって、その拡幅計画があるということから、鐘ヶ淵通り沿いの性格と、それから商店街の街路に面したところの景観は全く違うし、町並みの構成も全く違うんですけれども、現実の条件ということで、二面的な表地を持っているという条件があります。

それでこれを5つの小さな地区に分けて、表宅地と裏宅地と考えまして、裏宅地の私道だけがある、それから接道してない宅地があったり、また不定型でなかなか高度利用ができないで取り残されているところとか、もともと施設があったけど、そこがあいて駐車場になっているところの真ん中のあんこの部分を先に開発をする。そこに、まず高層住棟をたくさん建てるということで、上の段の右上のところに高層棟を建てています。

これは8階ぐらいのモデルということで、8階ぐらいの住棟をまず真ん中に建てて――ここはもちろんあんこのところの人たちが、一時的に建設期間はどかなければいけないんですが、この部分にまた戻ってきて、ここにローリングとして住まうということでこの整備をする。

左下にいきますと、この高層住棟を受け皿住宅として、今度は表地の整備をやっていこうということです。表地は幅員が大体6メートルを切っているところで、災害時にもほとんど使えないという道路が多いんですけども、主に区道を中心に拡幅をして――拡幅にちょうど道路幅に当たっているところについては建てかえを行うということで、この部分の建てかえに関しては、高層棟部分を受け皿住宅として使う。

今度、ここに表の商店街の人たちが一時的に移り住んだときに、その商店街の中の低層棟を整備していく。それが下の段の真ん中になりますけれども、ここではどう拡幅しても

建物を壊さなくても済む - - 引き家なんかで済んでしまうとか、また道路も拡幅線に当たらないという住宅については、ここでは開発は特に急いで行わずに、それはそのまま残っていく。ですから、新しく開発した低層棟と、もともとある店舗等が町並みを連ねて一つの町になっていく。

低層棟の上部を立体街路という名前で、駅に向かう通勤、通学動線、それから上空の生活動線として、低層棟の上部を活用して一種のコミュニティスペースであったり、また、奥宅地のところはもともとあった道を廃止して、大きく宅地をまとめて建物を建設するという事を考えましたので、その動線部分の代替という意味によって屋上利用ということで、立体街路の概念をつくり出す。それで右側にいきますと、これで街区が完成するというストーリーで考えました。

こういうふうに説明すると、連続的に整備が進んでいくというイメージになってしまうんですが、次世代街区での基本的なコンセプトとしては、まとまった街区ごとに整備が進めばいいということで、小さい5つの街区それぞれの中でうまく事業が回っていかないだろうかということで、その1つ1つの街区がいろんな段階で、タイムスケジュールは必ずしも同じ段階に至らないで、次々に連鎖的に進んでいきながら、最終的には最終像を目指すんですが、これはマスタープランに沿って建っていくというよりは、土地の中でその街区がまとまっていけば、まとまった形状に応じて高層棟の配置が決まって、低層棟の配置も決まっていくというストーリーを考えております。

このときに、前面道路に面しているところを低層として、奥宅地を高層にするということに関して言うと、権利的に言うとかかなり無理がある。表宅地の住民はこの開発によって、本来下がれば高く建つところに建たないということになりますので、その分についてはこの開発に関して、表宅地の同意がとれない可能性がある。

この場合は、権利変換の受け皿としてS / I住宅を考えるということで、後ろの高層棟を建てるときに表地の商店街の - - ここを例えば2階ないし3階に抑えたいとする。その上にさらに上積みの容積が考えられたら、その容積相当分の権利については、裏宅地に建てる高層棟のフロアの床でその権利をあがなうといえますか、充当することによって、街区ごとで開発が進むということの、ひとつの住民のインセンティブを、真ん中のあんこのところに建物を集中させて、そこに土地の権利を床という形で移していくことによって、街区ごとで開発が進んでいくようにしようというストーリーを考えています。

その次のページで、今申し上げた小さい街区ごとに、どういうふうに収支が成り立っていくのかを検討したものです。これも次世代街区の研究のときにやったものですが、このときの収支というかやりくりの考え方は、除却した建物と、それから新たにつくる新設の建物との床の増進率といえますか、床がどのくらいふえるかということで、全体としてどのくらい整備後に容積がふえたかということ。

それぞれの店舗ないし住宅が、自力でこれを更新していくという街区整備のプログラムを考えたときに、奥宅地のところにできたS / Iの再開発ビルの保留床を売却することと、ある種の事業費を出していくことを少しプロセスの中に入れまして、それでそれぞれの街区ごとに収支をはじめてみたということがあります。

このときは、鐘ヶ淵通り沿いのところには高層棟が表側に建ってしまうということがあったのと、次世代街区全体としてはかなり民間主導型で、ディベロッパー向きの収支を

重視するという立場で、建物のボリュームをかなり上乘せしたいという要求があって、最終的には鐘ヶ淵通り沿いは10階建てまで容積を上積みして、売れる床をかなりたくさん生み出して、全体としての収支バランスを見て、街区モデルとして発表したという経緯があります。

これが1つのベースになって、きょうお示しする一つの収支モデルを御説明します。

また1ページ目に戻っていただきまして、このときいろんな要因であんまり純粋なモデル化ができなかったんで、今回こういう研究会の場で一つのモデルとしてもんでいただけるということですので、即席でつくったということがあって多々おかしいところもあるかもわかりませんが、ベースとしては次世代街区のときに考えたことが盛り込まれてます。

また、立体街区というネーミングは、建築学会に立体街区小委員会というのがございまして、建築によってどれだけ街区規模の立体化が進められるかということ、2年間ぐらいにわたって研究した成果がありまして、そのとき構想したことも、一つベースになります。その研究会では、小林さんとか大西さんにも御発表いただいたりして研究は進んでいたわけですが、そういった背景を持って今回のモデルをつくってみました。

まず、立地としては、災害危険度の高い木造密集市街地をS/I住宅を活用して改善する街区整備モデルということで、木造住宅の建てかえを街区レベルで推進することで、災害に強いまちづくりを行うということと、できるだけ市街地空間を高度利用することによって、人口の回復とか商店街の再生、それから住民施設の導入を図る。それと、街区全体のどういう町を目指すかという、町の将来像に向けて住民合意を醸成していく。それで、住民みずからの手で段階的、漸進的に取り組めるまちづくりとするということです。

それで整備手法としては、区画整理と再開発を一体的に施行することを考えています。私、建築の専門ですので、あんまり都市的な事業制度について詳しいわけじゃないんですが、たまたま秋葉原の計画をずうっと長いことやってまして、そこで再開発はあんまりうまくいかなかったんですけども、区画整理について10年以上にわたって関係をしてます。その中で、表宅地に建つ狭小な建物がなかなか開発に同意しないで、そこがペンシルビルのような形で街区に残ってしまうということを経験しました。

こういった区画整理というもので、仮換地をどこにするかというあたりでかなりの町の将来像が決まってしまうわけですが、そのときになかなか建築の絵が描けていないということが、大変大きな問題ではないかと思ってまして、区画整理と再開発が一体的にできたかなんということは漠然と思っていたわけです。

こういう都市計画の調査等を専門にやっている友人に聞きますと、今は合併施工といいますか、同時施工という形で、どんどんこれはやるという方向でいっているんだということで話を聞きました。きょう私がつくってきたモデルは、必ずしも事業制度とは一致してないと思うんですけども、精神としては同じようなものかなと思います。

それでS/I住宅としては、街区中央部に構想の再開発建物がS/I住宅だという位置づけです。S/I住宅の一部は、公共インフラとして整備されることを考えています。これは前回の小林さんのアーバンストラクチャーをイメージしています。

また、S/I住宅の一部は立体換地建物として活用される。この立体換地についても、区画整理の法律ができた時点からある概念ですけども、なかなかこれは実際には運用されてないということなんですけど、最近は幾つか整備例があるということです。これについて

の制度についても順次整いつつあるという情報ですので、この立体換地建物もS / I住宅でこれを考えるというのは、多分余りまだやられてないことだと思うんですが、S / I住宅の概念からすると、立体換地建物というのは大変ふさわしい概念ではないかと思ってますので、この提案のここはみそになるところでございます。

S / I住宅には奥宅地の権利だけでなく、街区の沿道部 - - 表宅地の権利も集約する。ここが今回のみそでもあるし、また現実に適用するときはここが非常に問題になると思います。

街区の沿道部の再開発というのは、S / I住宅の権利の一時的受け皿としながら、漸進的、段階的に進める。街区沿道部は可能な限り低層を維持する。それと、街区沿道部の低層建物の上部空間は将来における公的利用（屋上緑化とか立体街路等の空間）として担保していくというふうに考えます。

これは木造の密集地ということで、大変災害危険度の高いところですけども、例えば大変いい歴史的な町並みが残っていると。前面の一片分は何とかして低容積のままで保全したいという場合にも、こういった仕組みが使えるかなと思います。

住民合意に向けてのポイントとしては、街区開発ポテンシャルが内外反転するということところが非常にみそだろうと思います。街区としては、一般的な区画整理の街区よりはかなり広い街区を対象としてまして、すべて沿道に面して建物を建てるというんじゃなくて、沿道沿いは低層で抑え、中の方にかなり高いポテンシャルを与えるというところがみそでありまして、ここに街区全体の収容力の重心を持ってくる。このことによって、地域の特色ある町並みも雰囲気も維持できるであろう。

それとあと、表宅地の関心を裏宅地の開発に引きつけることができる。町で民間ディベロッパーが奥宅地を買い占めて、ここにマンションを建てる。そうすると、大体周辺住民は日照の問題で反対をする。反対しながらも、何か建つと真ん中に非常に苦しい形の宅地で高層化が進んでという、非常に奇形化した町が生まれかねないわけですけども、そういったことではなくて、表宅地の人と裏宅地の人が一体になって町のイメージをつくり出して開発を進めるということが、ここにできるんじゃないかなと思います。

真ん中に建物ができるんで、条件が整ったところから順次進めることができるので、周りが必ずしも一斉に建てかわるということがなくて、その家々の条件に合わせて、ゆっくりと建物の再開発が進んでいくというふうに考えてます。

再開発建物の保留床は、この売却で事業費を捻出するわけですが、公的資金も導入しまして、区画整理は公的な区画整理として行う。

それから人工地盤については、これは区画整理で生み出すものというふうにも考えられますし、またこれは再開発建物の人工地盤と考えることもできる。下部は駐車場にして上部は防災広場、そしてこの地盤の上に再開発建物を建てる。また、再開発建物の共有部分については補助金の制度もありますので、これは十分な公的資金が入るだろう。

それから区画整理で行うんですけども、区画整理でありながら街路網を余り多く整備しないというのがこの計画のみそで、街路をたくさん整備することによって減歩が非常に大きくなりますと、逆にいろいろ事業を進める上では難しい - - 過小宅地の問題とかいろいろ出てきますので。

ですから、逆に公共用地はなるべく少なくして、真ん中の宅地を一まとまりにするとい

ところに区画整理のポイントを置いてやったらどうかということ、そういう意味で区画整理についてもちょっと考え方が変わっているということです。

右側の絵が、今申し上げたことのポンチ絵ですけど、大体 100メートル角ぐらいの街区で、前回石橋さんの方で御提示された再開発の街区に、ほぼ匹敵しています。このうちの1辺は、商店街でにぎわいのある道だという設定です。ほかの3辺は住宅地であるという考え方です。

真ん中にあるこの部分があって、ここは非常に低容積で開発も進んでない、老朽化して災害的にも大変問題があるという部分が入っているということです。

区画整理はどうするかというと、商店街である表宅地の部分と、あとは沿道住宅地という部分と、それから中央の住宅地という3つの区画に大きく区分して区画整理を行う。

道路の拡幅についても、商店街の部分と真ん中の中央住宅地への取り付け部分の道路用地を生み出すまでは区画整理でやるけれども、実際の沿道住宅地の建てかえについては、普通の建築確認のセットバックぐらいで対応していくということを考えてます。

再開発計画としては、真ん中の中央住宅地に全面的に人工地盤を張って、そこに再開発建物を建てる。また、真ん中の用地を生み出すための立体換地建物 - - 真ん中の中央住宅地の土地建物権利を立体換地して建物を建てる部分と、それから保留床を生み出す再開発建物とを、あわせて真ん中に建てることになります。

以上のことを、ざっと収支モデルのようなものをつくったのが次のページです。前回、公的資金がどのくらい入るのかとか、自己資金は全然使わないのかとか、そんな議論がいろいろあったわけですけども、今回は従前の宅地の価格、それから従後の宅地価格も、一応鐘ヶ淵という地域を想定して入れてみました。開発によって土地価格が増進するというで考えています。

真ん中の宅地については1.52というオーダーで増進しているんですけども、街区全体としては1.16ですからそれほど増進してない。ですから主には、再開発建物の売却によって利益を生み出す構造になるだろうということで、移転補償費とか取り壊しの辺はあんまり当てにならない数字が並んでますが、従後の建物についてはスケルトン部分とインフィル部分を分けて考えてます。スケルトン部分のところには、立体換地部分が当たるということで、これは事業の中で建物を建ててしまう。インフィルについては自己資金でやるという形で、自己資金に当たる費用の半分ぐらいは、移転補償費の方で出ているという仕組みを考えて、全体の収支計画を考えてます。

単価とかなんかは、本当は石橋さんのところに事前に送って見ていただくつもりだったんですけど、できるのが遅くなって見ていただくチャンスがなかったんで、その辺も見ていただけたらと思います。

収入全体としては、大きく総計としては自己資金として27億、保留床の売却益として18億、それから公的資金としては26億。公的資金と自己資金が半々ぐらいで、あとはこれぐらいの保留床が出て、全体事業規模として72億ぐらい使う。これが適当なのか適当じゃないのかも私よくわからないんですが、全体の規模としてはこんなところではないかと思えます。

下は現況の部分と、それから第1段階の整備 - - 人工地盤ができて、立体換地建物と再開発建物が建ったところ。一番右側に完成時とあるんですけど、その商店街のところは2

階建てになっていて、沿道住宅地の方は3階建てになっている。大体、高さ的にはそんなオーダーだろうと思うんですが、2階建ての商店の人たちが、真ん中の駐車場の上に乗っている買い物広場に表宅地の人たちが床を持つというふうに考えてますので、商店街の人たちは裏宅地の整備のタイミングで、奥の方にまで自分たちの商売の床を得ることもできるし、また、この表地を売ってしまって裏に移るということもあるでしょうし、商売をやめて住宅だけを上に求めて、下はほかに売ってしまうという、いろんなバリエーションはあると思うんですが、必ずしも表宅地が2層ぐらいで抑えられたことによって不利益はこうむってないし、いろんな可能性が開けてくるのではないかなというように - - この右下の断面図を見ていただくと、少しこのモデルのねらいがわかっていただけるかと思います。

取りとめのない説明でしたけれども、また後でいろんな段階で答えていければと思います。

とりあえず一応。

○三宅座長 どうもありがとうございます。詳しい数字まで提出いただきまして、どうもありがとうございます。

それでは、近角先生のこのレポートに対して、質疑応答をしていきたいと思いますけれども、いかがでございましょうか。

○小林室長 1つだけ質問。途中でS Iは立体換地に適しているというお話があったんですが、理由はどういう。

○近角代表取締役 詳しい情報は忘れたんですけど、区画整理のときに土地の権利を建物に移すとき - - 条文でどう書いてあったか覚えてないんですが、今で言うスケルトン部分に対しては換地という意味はあるが、今で言うインフィルのところに当たる私財的な部分は、換地、建物の中では自己負担だと明記されて、権利変換の - - たしかこれは公団さんが前やられたときのやつだったかちょっと - - 多摩かなんかでやられてませんか。

そのあれで、実際は1つである建物を土地に対応する部分と、それから私的財産部分を無理やり分けてそれを解説してあったんで、これこそまさにS Iであれば法の精神に非常になかった権利変換ができるんじゃないかなと思ったのがその理由です。

○小林室長 あと、もう1つ。最近、再開発に対する公共負担の入り方というので、幾つかスタディした結果なんですけど、大きな建物を建てれば建てるほど、実は公的負担がふえるという構図になっている。この試算を見ると、公的資金合計が26億と仮になったとする。これを単純に、大きな建物を建てるのをやめて、それぞれの人が不燃建築物に建てかえるという個別補助に仮に置きかえると - - 敷地が合計1万平米ですよ。

○近角代表取締役 ええ。

○小林室長 ・そうすると平米21万の公的補助が入っているんで、100平米持っている・2,100万も補助が入るんですよ。だから、事実上大きな建物を建てれば建てるほど、公的資金がむだに浪費されているという構図になってない - - なってないといったらおかしいけど。

○近角代表取締役 今、保留床の売却益というところを見ていただくと、平米40万で - - 4,492平米。例えば、民間ディベロッパーでこれをやると - - 石橋さんに助けてもらわないと難しいんですけど、かなりもっと高く設定されますよね、普通。

○石橋住宅本部長 でも、場所がどうかとか、そういうことになっちゃいますもんね。

○近角代表取締役 あと、ここを大きくしていくということと、それからあと、今回階数としては次世代街区のときと同じ8階建てにしたんですけど、これを例えば10階ということにすると収支は完全に逆転して、民間ディベロッパープロジェクトになってしまう。

ですから、これは地域の条件によっては、床がたくさん生み出せて売却の単価が高いところでは、完全に民間プロジェクト型なんですね。ですからそこまで高くしないで、逆に防災街区づくりというところの限度で公的資金を抑えて - - ただ、立体換地の部分とか、それから人工地盤整備だけに限ってそのものを充当していくというのは、今回の27億というポイントで、再開発建物の共有部分が全部入っているんで、その部分はかなり大きくなってますけど、そこを除けば街区整備の資金の使い方の限度内でモデルを組み立てていくことはできるんじゃないかなと思います。

○小林室長 私が言っているのはその意味とはちょっと違って、要するに今、保留床の売却価格が低いんですよね。低い状況下で大きな建物を建てると、必然的に公的負担がふえるという構造になるんですよ。保留床の売却価格が高ければ中で賄える。

そうすると、再開発をなるべく低層型でやった方が公的負担が少ないという結果になるんですよ、不思議なことに。それは、要するに合意形成費も要らないし移転補償費も要らないし、全部そういうむだな資金が要らなくなっちゃうんですね。それで小規模連続型という話が出てくるんです - - 今の経済状況の中で。

多分、次の小川さんのは小規模連続型の話だから、もしかしてそっちの方につながるのかもしれないけど。

だからそういう意味では今、お金の計算上非常に不思議な状況になっているんで、従来型の再開発の考え方でやると、必ず破綻するんですよ。

○足立課長補佐 小林さんが言っているのは、従来の補助というか助成の体系が、従来の保留床処分型ででき上がっているから、今みたいな経済環境下においては、そういうおかしいことが起こるということですね。

○小林室長 補助の関係だけでなく、再開発の仕組みそのものが保留床処分型で事業費を賄うという仕組みになっているので、そのものが今の経済環境下では逆転してしまう。

○足立課長補佐 それは逆に、そういう補助の体系がおかしいというか。

○小林室長 補助の体系というのは次に来る話で、まず最初に再開発の仕組みがあって、その仕組みに対して補助体系ができているんで、大もとの再開発の仕組みそのものが違っていると、そもそも補助の仕組みも考え方を全く変えなくちゃいけないということなので、今大事なのは大もとの再開発の仕組みそのもの。

○足立課長補佐 ただ、インセンティブはそっちへ働くわけですね。でかいものをつくる方向にインセンティブが働くようになっているのに.....

○小林室長 今の仕組みね。

○足立課長補佐 一方で、現実の経済はむしろそうでない経済環境下にあるんで、ミスマッチがあるわけですね。

○小林室長 そうです、そういうことです、まさにそのとおり。

○足立課長補佐 だからこういう試算をされるときに、今おっしゃった論点というのは、ちょっと古い施策というか、建設にかかる公的負担の体系を、古い体系を当てはめて議論することにどれぐらいの意味があるか。もしくは、本来ベースとなるシステム自体の本来

のあり方というのが、別途議論としてあるかもしれませんね。

○小林室長　そうですね。だから、こういう考え方が一方で小規模連続型で余り保留床をつくらなくて、それで成り立たせるためだけに補助を行うという仕組みが、もう１つ比較としてあって、その２つを比べてみたときに、公的負担がどれくらい違うのかというのをやると非常によくわかるんですよ。

ところが、今、小規模連続型の場合って、確かにおっしゃったように実は補助をする仕組みがないんですよ。だって、直接私有財産を補助することになっちゃうんで - - 単純にお金突っ込むのですね。それはちょっとあり得ない。

そこで、この前話したアーバンスケルトンとかなんか言って、スケルトン部分に対する補助をつくることができれば - - 例えば、これは26億だけど、10億くらいで小規模連続型の再開発を成り立たせることができるんじゃないかなという感じがする。

○足立課長補佐　小規模連続型なのに、もう少し公的にやるようなお金を流し込むみたいな、それを流し込むための資金が - - 枠組みがないでしょう。

○小林室長　そうです。

○足立課長補佐　それは大変本質的な議論 - - そういう議論をいろいろな提起は、世の中でもうされているんですか。

○小林室長　いや、これから。

○足立課長補佐　これから。

○小林室長　今こういう - - 要するに、巨艦型再開発がすべてストップし始めたんで、ようやくそうじゃない方法を真剣に考えようという雰囲気、ちょうど今なっているんです、まさに。

だからそうすると、議論としては私有財産への補助体系をどうつくるかということ - - 逆に一言で言えば。そこが難しい。

○山野目教授　前回、足立さんがお休みになったんですけど、ここは前回の議論が関係すると思います。小林さんが前回アーバンスケルトンという人工地盤をおっしゃって、ベースになる構築物をつくる。そこには公的なお金を出せる。その上に小規模連続型でもいいからつくろうという御議論が出てくるんだと思うんです。

ただあれも、アーバンスケルトンを挟まないで、１戸１戸の建物に補助するといかにも露骨なので、間に紙１枚敷きましょうというだけに聞こえるんで - - あれだけだと - - じゃあ、紙１枚しかなくても１戸１戸建てかえるところの理屈を考えて済むんならそうしましょうという議論もあるけど、まだちょっとそのところが - - 僕が理解してないだけかもしれないんですけども、もやもやとしているところがあるんです。

○小林室長　ただ、建物をスケルトンとインフィルに分けて、スケルトン部分に公的補助が入る理屈が成り立ったとする場合の説明ですよ。そのとき単に「普通の建物じゃ補助が入らないからスケルトンインフィルにしました」じゃあ、ちょっと寂しいですよ。補助が入った以上、スケルトンというのは都市の中での何らかの公共性を持っているという位置づけがないと、ということになりますよね - - 確かにおっしゃるように。その議論はまだしてない。

○林技術課長　たしか、品川区で防火型の３階建てにすると、個人の家でも２割か３割かお金をくださるというのがありましたね。だから、その辺は本当は全くない訳でないと思

います。

○足立課長補佐 だから税金を入れるんだから、公共性をどう説明するかに尽きるわけですよ。その公共性を説明するときに、ハードもののスケルトンをかませるのは、一つのわかりやすさがあるし、一方で、別にハードものをひっかける必要は必ずしもないだろうという議論も当然ある。

○小林室長 確かにある。今みたいに、不燃化したら補助しますという考え方もある。

○足立課長補佐 幾つかそういう切り口があるんでしょうね。

○石橋住宅本部長 近角さんの26億の公的資金と書いたのは、計算上出てきた、足らずじまい……

○近角代表取締役 まず、人工地盤の建設費が決まりますよね。それとあと立体換地をするんで――これは公的資金とは限らないんで、区画整理の中で出てくればいいんですけど、再開発建物じゃなくて立体換地分のスケルトン建設費が5億ぐらいありますよね。それとあとは、道路整備費が建設のために道路を拡幅したりする部分――これはそれほどな金額になってはいないんですけど。今、土地代を抜いているということで全然大きなあれになっていると思うんですが、その辺を足していくと、本当にアーバンインフラのところだけということができるんです。

再開発建物の規模をどのぐらいにするかというところで、最初は4層ぐらいから始めてやっていくと、4層ぐらいですとほとんどモデルにならないというか、先ほどおっしゃったように、全然保留床が出てこなかったら全く生きたモデルにならない。それで1層ずつ積んでいったんですけど、積んでいくと、今度全体の自己資金の部分と公的資金の部分と売却の部分との三つどもえの関係の中でやっていくと、どうしても大きい方にどんどんシフトして行って、結局再開発建物だから共用部分も公的助成が入るといような、ストーリーでいくとこういうあれになっていくので、もっと低いところで理屈が立てばいいんですけど、やっぱり保留床部分が出てこない、表宅地の人たちが裏に入ってくるといところのメリットもなかなか出てこないということがあって、余り低いとほとんど事業として動かないモデルになるんですね。

○石橋住宅本部長 これで今、容積で308ぐらいなんですか。

○近角代表取締役 いや。今、容積では236%です。次世代街区のときには220だったんで、あれも大体半々ぐらいでと考えていたので、これを前回例えば400%とかにすれば、完全に民間型の開発になると思いますけど、236というのは容積200のところでは総合設計なんか使いながら、計画的街区としてつくる規模としては上限ぐらいかなというようなモデルということです。

○石橋住宅本部長 だから、今の仕組みみたいなところで考えても、結構それなりの容積がないとなかなか動かないというか、お金の計算上も動かない。

○近角代表取締役 林課長からは3階とか4階というお話があったんですけど、数字を入れてみると全然……

○小林室長 保留床の処分型の仕組みでは必ずそうなる。

○近角代表取締役 そうなっちゃいますよね。小林さんおっしゃるような、何かほかのものがあれば。

でも、その真ん中のところさえ動けば、あとは例えば沿道住宅地とか商店街のところ

は全部自己資金型でいって、今、例えば設計費用とか、そういう補償的なものだけはあるけども、あとは全部自己資金型で回転していくということなんで、そっちの方は全然従来型の再開発でない手法でいっているんですけども、真ん中のあんこのところだけではどうしても従来型の仕組みじゃないと最初の動きがとれない。

○大西第6課長 純粹にわからないだけなんですけど、真ん中の中央住宅地のところに建つ人工地盤のエリアの土地というのは、接道している部分は部分的に小さく接道しているだけということなんですけど、中に細街路みたいなのは入らないということですか。

○近角代表取締役 ええ、入らないで、1宅地で両側に接道していて、1階が全部駐車場になっていて、通り抜け道路は敷地内通り抜け道路でできているという設定です。

区画整理としては、本当はここに道路というイメージがないといけないんですけど、その分を宅地化することで、全体としては減歩を少なく抑えてモデル化していくという意図です。

○大西第6課長 1つの建築物なんですか。

○近角代表取締役 ええ、そうです。建築物として道路が……

○大西第6課長 この全体が1つの建築物であって、それが面しているのは、例えば部分的に4メートルなり6メートルなりの取り付け道路っぽいところはちょっとあるというイメージでいいんですね。

○近角代表取締役 そういうふうになると思います。

ですから、商店街から用地までの引き込み道路部分については、全部道路整備をして拡幅をしてというのが区画整理型で、奥宅地への取り付け道路、建設道路までは区画整理型でインフラ整備をするという考えです。中を貫通するところは、土地として減歩として出さないという工夫です。

○大西第6課長 そういうときの土地の評価ってどうなるんですか。

○近角代表取締役 それも僕は専門家じゃないんでわかんないんですけど、奥宅地でヘビタマのようになっていて接続部が狭いということで、増進はあんまり期待できないかもしれないですね。

○大西第6課長 そうですね。

○近角代表取締役 ただ、この場の区画整理というのは増進を目指した区画整理じゃなくて……

○大西第6課長 ないからということですよ。

○近角代表取締役 ええ。ですから、逆に増進すると全部過小宅地が本当にもっともっと小さくなってしまうという条件があるんで、むしろ減歩を出さない工夫を区画整理の方ではやると。これが認められることなのかどうかというのは、私よくわかんないんですけど、理屈としてはそうではないかなと。

○大西第6課長 何となくわかりました - - イメージだけ。

○三宅座長 いかがでございますか。

まだこの数字も、私もよくわからないところも随分あるんですけど、もうちょっと勉強させていただきたいと思います。

時間も過ぎておりますので、次の議論にさせていただきたいと思います。

2)小規模、連鎖型のまちづくりの展開

○三宅座長 次は、墨田区の小川課長の方から、「小規模、連鎖型のまちづくりの展開」について。

今の近角先生のお話とは別な観点から、墨田区の事例をベースとしてお話をいただきます。よろしくお願いいたします。

○小川推進課長 それでは、お手元の資料4、5、6の御説明させていただきます。

資料4をごらんいただきたいんですが、私ども墨田区で今まちづくりを真剣に進めているわけなんですが、地域住民の生の声がどういうものであるかということで、まず御披露をしておいて、それから今後どういう形で行政と地域が連携してまちづくりを進めていったらいいかというところでございます。

まず1ページ目におきましては、地域住民の声ということで、これまでも私、何回かこの会でも申し上げておりますけども、下町のこういう密集の中に住んでいる者が生活者のレベルから言うと、「鉄の扉には住みたくない。隣の家の様子が見える方がいい」という話がございます。

それから、これは私自身も聞いた話なんですが、住民のあれとして「地震が来たらおしまいよ。わっはっは」というふうに、すごく楽観的に生きているなということでございまして、これについてはその後の声がありませんでした。

あともう1つ、現実的には再開発 - - 今の状況の中で、「今住んでいる床がもらえるの」ということで、非常に住民の切実な声としてあるわけでございます。

それから、商業・工業者の方からは、「音が出る中で、共同の建物じゃ住めない」。それから、「うちはなあ、朝一番で工場の炉に火を入れる。それで飯を食っている間にその炉が温まってようやく仕事ができるんだ。だから住まいと仕事場が一緒になければならない」 - - これは自分の生業としてのなりわいでございます。

それから、後継ぎの問題。それから、借金を今この時期にするという問題 - - いろいろとあるわけでございます。

これらはそういう意味では、まちづくりについての熟度が低い。まだ具体的にまちづくりの計画について住民が理解してない、地域のこれからの将来像について理解してない個人レベルの話でございますが、その辺から私どもは地元にいると入っていくわけでございます。

そういうことで、密集地域の人たちがこの社会経済状況の中で、今の自分たちの生活をいかに守るか。もう守りに入っているのが現実でございます。ですから、今まで蓄えていた財産をこういうもの、自分たちのこれからの生活の不安に使わざるを得ないというのが切実な言葉で来ております。

そういう中で - - もう1つ書いてございますが、あきらめ感もあるということで、長く不況の中でのそういうあきらめ感、それから密集市街地でのあきらめ感というのもあります。

ただ、人々は、そういう意味ではここで子育てをし、そしてこうして今でも仕事があり、町会の役員としてみんな仲よく暮らしている。この辺が彼らの一つの生きがいでもあるの

かなと思います。

一つの断片として御紹介申し上げたもので、これがすべてとは申し上げませんが、地域の方々がこういう形で暮らしているということは御理解いただけるかなと思います。

生活者も産業人も地域との連帯の中で、水平的に、それからネットワークを持って生活しているということでございまして、ここには物理的に水平的にというのもあるんですが、やはり人間関係においても上下関係は非常に少のうございまして。それから、ネットワークというのは生活のコミュニティとしては町会のネットワーク、それから自分が事業を行っているという産業の中での連鎖 - - 例えば、自分はメッキをする。そうすると、メッキの前に型をつくるとか、そういう地域の中で連鎖をしているわけでございます。

それで、一つ下に書かせていただきましたのは、今後のまちづくり施策の方向としてということで、まだ確立しているわけではございませんが、要するに地域住民の視点、それと地域のあり方、まちづくりのあり方を含めると、生活＞防災というキーワードでまとめられるかなと思っております。

ここについては述べると長くなるんですが、要はこれまでの単一事業目的の施策から、地域に着目して、まず施策の総合化という問題、それからハード、ソフトの融合という課題があるかなと思っております。

具体的には、こういう密集地域におきましては高齢者の問題、それから子供が少なくなっている問題がございます。そういう面から福祉の対策。それから商店街が衰退しているということで、商店街の振興の問題、それから空き店舗対策ということで商業の対策の問題。それから、工業としてはなりわいが成り立たなくなっていくという、ネットワーク、振興策という、いろんな施策が連携して、密集地域の生活を向上させていくものがある。そして防災は必要だけでも、なおかつ生活の方にも力を入れた方がいいんじゃないかなという考え方でございます。

そして、その人々の生活のベースというものは、接地、開放というのをこれまでも申ししておりますけども、やはり下町の生活のよさは彼らとしても持っていたい。具体的には、住まい手にとって住みたい住宅というものが、この接地性、開放性にあるんじゃないかなと思います。

そういう中で、今回こういうまちづくりを進めていく中での方向というものも、地域とのおおむねの暗黙値というんですか、できつつあるかなということは、御理解いただきたいと思います。

それから次のページに、災害に強いまちづくりということで、区として先ほど来話題になっておりました不燃化促進事業 - - これは墨田区が昭和54年に全国に先駆けて実施した事業でございますが、それから約20年間実施しまして、助成件数として12年度末、3,094棟、それから助成総額は74億でございます。そのうち、共同化の実績 - - これは件数比でございますが50件でございます。これをパーセントに直しますと1.6%でございます。

共同化というのは、狭小敷地において非常に土地の有効等ができるわけなんですけど、地域の生活実態に合わせますと、なかなか共同化ができない状況でございます。

そして、区としてもこれまで面的整備事業を行ってきておりまして、特に曳舟地区、鐘ヶ淵地区において、再開発や区画整理と密集事業をあわせたまちづくりも、今展開しているということでございます。

そういう意味では、行政として行っていること、それから住民の声というものを、あわせて御理解いただきたいと思います。

3番目に、小規模・連鎖型まちづくりの展開の必要性でございます。前回、小林先生の方からアーバンスケルトン方式が都市の再生において重要課題だというレポートを出していただきまして、非常に納得しているわけでございます。

その中の幾つかの問題が共通として出ているわけですが、都市の再生に当たっては、私ども上位計画からして、ひとつ言葉として命題を持った整備を行う地区というのは、基本計画とか、そういう上位計画に基づいて整備を行うという地区と、いわゆるあんこの密集地区の改善の2つがあらうかと思っております。

そういう意味で、命題を持った地区の整備に関しては、行政はこれまでも大きな投資を持って臨んできておりますけれども、地域住民の価値観の多様化、それから経済状況の変化によって一気に開発を進めるということが、今現在はほとんど困難な状況でございます。

また、あんこの地域につきましては、地価の低迷によって空き屋、空き地が目立つようになりまして、防犯上の問題と申しますのは、特に向島地区で火災の原因の第1が放火、出火でございます。そういう意味では、空き屋からの出火が非常に多いということでございます。

そういう意味では、都市の防犯上も問題があるということで、ここでこれまでの仕組みを変えて、都市の再生に取り組む必要があるんじゃないかということでございます。

お手元の資料5と6なんですが、資料6の方はうまくいっている事例でございます。資料5の方はこれからの事例でございますので、まず資料6の方から説明します。

資料6は、地区計画による計画的、段階的整備ということで、これは曳舟駅周辺地区のまちづくりでございます。曳舟地区はほとんどの方が御存じだと思いますけれども、京成の曳舟駅を周辺としましてあるわけございまして、地区計画を今回指定しようとしております。この秋、10月の都市計画審議会に案件として付議する予定でございまして、今、地区計画の原案説明会を終えたところでございます。

全体が11.2ヘクタールの面積でございまして、この資料6の2ページをあけていただきますと、地区の概要がおわかりいただけるかと思います。右斜めに環4(明治通り)が走っております。ここに京成押上線の踏切、ちょうど左下から右上に線路が走っているわけなんですが、ここが平面交差をしております。ここで頻繁に事故が起きて、東京都がようやくここで立体化の事業を行おうということでございまして、昨年11月に国の事業認可を得たところでございます。

この立体化に合わせまして、駅周辺のまちづくりということで、国土交通省さん等の要請もございます。そういう中で、区としていろんなまちづくりを展開したいということです。

当初、この11.2ヘクタールについて、多少お金に余裕があるときは全体的に一気に進めようということで、地域の方々もある程度乗ってきておりました。しかし、昨今の状況の中で、左下に拠点型複合地区Aと書いてございます。ここが2.8ヘクタールあるんですが、ここの部分が公団施工によりまして再開発がようやく、先ほど申しました10月の都市計画審議会に再開発事業として、あるいは地区計画の整備計画として地元合意がとれて進められるということでございます。

しからは、残りの街区をどうするのかということなのですが、今の絵を見ていただきますと、拠点複合型B、C、Dという地区は、駅東地区の再開発ということで区がいろいろと誘導してきたわけですが、なかなか地元合意がとれないということで、さらに細分割してB、C、Dに分けたわけです。当初は1つの街区として再開発を行おうということで行ってきたんですができません、B、C、Dとして分けようと。特にBの方については準備組合が立ち上がりまして、早くやってくれという地域の要請が、今ある次第でございます。

それからそのほか、商業・住宅複合地区A、Bとございます。ここは既存のマンションがございまして、既存のマンションが立体化によりまして側道整備 - - それで用地を割譲しなくちゃならない。要するに買収しなくちゃならないとなると、マンションが今現在使っている敷地の容積をオーバーしてしまう。要するに、既存不適格になるという問題もございます。

そういう中で、マンション住民は住宅の価値が下がるということで非常に抵抗がございましたが、このまちづくり、地区計画の話をセットとして、地域地区も変更し容積も変えていくという方向を示すことによって、ようやく合意形成がとれたということでございまして、これはマンションの管理組合が自主的に建てかえ計画を練ってくださいということでございます。

ですから今申しましたように、当初マンションの方は特段行政の手は入れるつもりはございませんでしたけども、要は再開発を行いたいという地区をさらに細分割せざるを得ない状況。それから、用地買収をすることによります不利益の部分を、何らかの形で地区計画をかけることによって解消していくというメリットがありまして、ようやく進んできたわけでございます。

そういう意味で言うと、きょうの資料4の3枚目になりますが、要はインセンティブとして地域の容積率のアップということで、一般街区につきましては用途地域の見直しによって100%アップ - - これは予定です、まだするとは言ってません。予定ですが、それプラス総合設計等によるアップということで、現状200%の容積率なんですが、それが350から400%ぐらいには上がるかなということでございます。

それから再開発地区におきましては、やはり用途地域の見直しプラス高度利用地区によるアップが、住宅を付記することによってさらに100%、200%アップということもございしますが、おおむね100から200%のアップにつながるということでございます。

たまたまこの地区は、そういう意味では駅の周辺でございまして、将来地区計画によりまして、絵柄でございます点々 - - ムカデのような地区施設が整備されることによって都市基盤が整い、それに伴って用途地域の指定基準に合います容積率等が確保できるということでございます。そういうことがございました。

それから区としましては、分割して小口に再開発 - - 面整備を行っていくことによって、特に再開発の場合は立ち上がり時期から完成時期まで、例えば8年から10年要するとすると、終わりの2年から3年ぐらいに一番投資を必要とするわけですが、重なることによって非常に大きな財政負担があります。ですから、そういうものを小口のロットにすることによって、それをさらに長期化する、段階的にするというので、できるだけ財政負担を平準化したいという考え方でございます。

そういう意味で、この地区につきましては、当初大きな街区で開発をしようというところを小口に分けて進めていく。さらに、地区計画をかけることによって、地域の住民の合意形成もしやすくなったという事例でございますので、御理解いただきたいと思います。

それから３枚目の中段に課題もございますが、地区計画というのは都市計画で定めはするんですが、あくまでも事業の都市計画ではございませんので、計画全体の終了する時期が見えないということもございます。と同時に、道路や公園の都市基盤の未整備なところも最終的にはできるわけなんです、残るということもございます。

それから、あと課題としましては、立体化というのは認可を受けております事業でございますので、それとまちづくりの歩調を合わせるということも、十分調整しなければならないんではないかと思っております。

それから３枚目のまとめですが、そんなに大きなまとめではございません。命題を持ったインナーシティの改善に当たってということで、それなりの考えを申させていただきます。先ほど小林さんの方から話がありましたけども、都市の再生に関しましては、これからリスクマネジメントという視点を持っていくべきだろうと思っております。これは、事業の長期化に耐えられるか、それから、例えば今言いましたように、住宅の保留床の販売ということになったときに、その販売戸数のロットが適正かどうかという問題。それからポートフォリオではないんですが、いろいろな多角的な手段を用いてやっていくことが必要なんではないかなということ。

そういう意味からすると、考え方としましては都市基盤はしっかり整備して、住宅という部分につきまして長持ちするような形。しかし、店舗につきましては - - ぺらぺらという表現はよくないんですが、できるだけ軽くした方がよろしいんじゃないかということで、今後の形かと思っております。

それから災害の対策ということは、「シンプル イズ ベスト」ということでございますが、今までかなり災害、防災対策を重装備でやってきた嫌いがあったなということでございます、できるだけ単純な方法でやりたいということです。

としては、「とすると」ということでございますが、まちづくりの事業としては、小規模化と段階的に多事業化ということでございます。

方法として「・」を４つ書いてございます。全体計画については、大きなエリアの住民の理解を得ておく。きょう御紹介しました11.2ヘクタールにつきましては、地区計画の方針ということで、町の将来像について理解を得ているわけでございます。

それから事業化に当たりましては、緊急性や住民のまちづくりの熟度の高いところから優先してということで、これはいいとこどりにもなっちゃうかもわかりませんが、行政としては緊急性の高いところからやっていきたいという考え方でございます。

それから大事なことは、先の事業が後続の事業に関連を持って進められる - - 事業が分割されますと、各事業不得意とするところもございますので、この辺を十分担保する必要があるかなと思っております。

それから、常にまちづくりの最終形とのフィードバックをしておくこと。これも３につながる問題でございます。

それから として、事業主体の多様化とプログラム化ということで、次のページにも書いてございますが、公共、民間、公団、それぞれ得意とする開発を担うべきでないか。そ

れぞれが良好なパートナーシップをもって進めることが必要ではないかなということでございます。そういうことも、今、必要とされていると私も認識しております。

ですから、先ほど保留床をうんととって事業を成り立たせようとする云々という話もございましたけども、土地権変 - - 公団さんの方でやられているんですか。建物じゃなくて土地に権利変換している.....

○大西第6課長 やっていると思います。

○小川推進課長 あるいは更地権変ですね。あるいは特定建築者制度などを導入しながら、できるだけリスクを早目に解除していくということも必要かなと思っております。

それから次なんですが、資料5でございます。これはまだ進んでおりません。先ほどから話題になっております小規模、連鎖型、増殖型ということなんですが、1つ事例として今後取り組んでみたいと思うのが、たまたま地区でございますので紹介させていただきたいと思います。

これまであんこの地区については、まちづくりの種地用地だとか、あるいは大規模な工場跡地なんかもありました - - そういうふうに点在している。ですから、こういう種地を活用して地域の整備を進めていこうとするんですが、どうしても種地だけの整備ではなくて、連鎖的に広がりを持った市街地整備のプログラムに乗せていくことが必要なんではないかと考えております。

そういう中で、資料5の事例でございますが、第1段階のAと書いてあるのが、区で取得いたしましたまちづくり事業用地で、今地域にこども広場ということで開放しているところでございます。それで、Aのところで接道が非常に条件が悪くて、約1軒半の接道でございます。その下に「とんかつ」と書いてありますね。ぜひ、このとんかつ屋を入れないと土地の有効ができないということで、これだけはぜひ入れたいなということでございます。

そういう整備ができて、4ページ目に書いてある計画概要で言うと、大体4階建てぐらいの定期借地権付き分譲住宅を想定しております。

増殖型のプランを進めていくことになると、メリットとしては、裏宅地の無接道の敷地の建てかえができるということ。それから、戸建てですとできるだけぎりぎりいっぱいという個人の自由になってしまいますが、オープンスペースを確保しながら、連続して耐火建築物が構築できるということ。ですからそういう意味では、あんこの地区に光が当たることになると思います。

増殖型の建てかえを進めていく場合、構造耐力を持たせる壁のないS I工法は有力な工法ではないかなと考えてございます。

ただ問題は、増殖を行うには増築の扱いということでございまして、避難経路、窓先空地、その他建築防災に関するいろんな法規制がございますので、増殖プロセスを想定して、あらかじめ各段階における計画をしておかなければならないんじゃないかなと思います。

任意の整備でございますとなかなか予定のプロセスどおり進まないということもございますので、そういう場合は非常に危険負担も伴うということでございます。

課題として、前回もお話しございましたけども、いろんな法的な問題を解決しなければならないということでございました。私自身、なかなかその辺はわかりにくいものですから、項目を出させていただきました。

最後のページでございますが、項目としては基準法上の問題、区分所有法上の問題、借地借家法上の問題、それから民法上の問題でございまして、先ほど来私自身も建築基準法上の問題は何とかクリアできそうかなという感じを持っているんですが、これについても基準法の適用に当たっては、将来計あるいは途中段階における計画をも適合するようなチェックをしておかなければならないんじゃないかなと思います。

それから、区分所有法上の問題というのは、私自身がわかる範囲でございますが、共有部分の土地建物ですね。増殖することによって共有部分の案分が変わる場合、登記上あるいは税法上の取り扱いがどうなるのかということ。

それから借地借家上の問題というのは、例えば当初定期借地でやったということになりますと、増殖したときには同じ建物で借地期間、あるいはつくば方式の場合の償還期間にすれが生ずるということでございます。

それから民法上の問題についても、なかなかわかりにくいところも多々あるんじゃないかなと思っております。

いずれにしても、こういう増殖段階におきましては、基準法上については86認定とか連檐建築物制度の活用をとるとか、あるいは密集法で言う防災街区整備地区計画も先行して指定しておくことが必要なかなと思っております。

そういうことでございますので、よろしくいろいろと御意見を賜りたいと思っております。

それから、問題として から まで挙げたんですが、 として施工上の問題を掲げるのを忘れちゃったんですが、裏宅地に重機が入らないといった場合にどうするかというのも大きな問題かなと思っております。これは施工上の問題です。

以上です。

○三宅座長 どうもありがとうございます。

幾つかの事例が具体的に出されておりますが、質疑応答を始めたいと思います。いかがでございましょうか。

○林技術課長 1つは、始めにお話のあった曳舟の方ですけれども、これは収支はいかがですか。 - 膨大な公共負担が必要ということは、資料の3ページにありましたが。

○小川推進課長 いずれにしても、拠点型複合地区Aというところで、公団施工の再開発を進めるわけでございまして、全体的に事業費として370億と聞いております。その中で、公共施設の管理者負担金ということで、道路整備等あるいは再開発についての負担金もございまして、まだ正確には出ておりませんが20%弱と聞いております。15~16といったかな - - ちょっとその辺は。

○林技術課長 そこをやりますと、一応保留床を売ったりすることによって、大体動くということですね。

○小川推進課長 そうですね。それは、公団の賃貸住宅に変わるということです。

○小林室長 公団の賃貸ですか。

○小川推進課長 公団は分譲できなくなっちゃうんですね。

○大西第6課長 再開発関連であれば、やろうと思えばできますけど。

○小林室長 下は商業ビルですか、これ。

○小川推進課長 たまたま左上の図ですね。右が半分切れておりますけど、こっちは大型

商業。

○林技術課長 もう1つは、後の方のお話を興味深くお伺いしたんですけれども、資料5の2ページ目のところで幾つかお金の話が出ています。--分譲価格とか、底地の所有者の収入とか費用的にはどういう形になるのかを教えてください。

○小川推進課長 ちょっと説明を省略していたんですが、A3で左側が定期借地権付き分譲共同住宅、それから次が段階的な整備ということで、建て方は大体似ていますが、定期借地権付きの場合は下の表は土地所有権付き分譲--つまり、区の土地も一緒にまとめて売ってしまおうという考えと、区の土地は定期借地で底地は残しておこうということでございまして、その場合、分譲価格としては建物の坪当たり土地付き分譲の場合150万、それから定期借地の場合140万--約3分の2ということでございます。戸当たり、大体50平米から57平米ということで平均的でございますが、そうしますと2,300万、定借の場合は1,600万でございます。その後、底地の所有者に区としてどういう収入が入るかという検討でございます。

いずれにしても、この地区については大体このくらいですと購入層はあるだろうという価格でございます。

○小川推進課長 定期借地権分譲の場合が1,600万円で、広さが...50から57と上に書いてございます。

○林技術課長 この倍になりますと3,200万くらいですか。

○小川推進課長 そうですね。

○林技術課長 --これは、たまたま区が底地でお持ちだからこのくらいで可能なのでしょうか。

○小川推進課長 いや、1つは販売価格というのは地域において大体固定されておりました、向島地区ですと、今現在販売価格が大体180万から190万くらいということでございまして、そういう意味では安くはなっていると思います。

○林技術課長 これで一応は補助金が2億の中の2,000万ということで1割ぐらいでていますが、このくらいで回るんですか。

○小川推進課長 はい。これは木造密集事業で言う分譲型のコミュニティ住宅を設置して、それを分譲した場合でございます。それに対する補助ということで、共同施設部分に対する補助があるということでございます。

○林技術課長 先ほど来の近角さんのお話を聞いていると、補助金がとても大きいイメージですけど、これになると何かそんなに大きな額ではないし、そしてこのくらいの価格ですと、確かに相場よりも少しお安いし、プロジェクトとして成り立つ感じがします。

○小川推進課長 それで左の図がありまして、新たに建てる分譲コミュニティ住宅の中に、隣接して4戸ばかり洋館みたいなのがありますね。それも調査地区内からの入居ということで、老朽・無接道建築物の居住者の入居を考えたい。これをしますと、この右で言う連鎖型の増殖型の整備につながっていくということでございまして、それがA4で言う第2段階につながっていくかなということでございます。

そういう意味で言うと、私も行政として直接聞きに行くことはできないんですが--まだ、やるともやらないとも言っていないんですが、かなり乗り気なような感触も受けているものですから、できるだけ制度的に問題をクリアしておいて、できれば地元にも入りた

いなと思っております。それで、できるだけ増殖型の整備ができるような形にできないかなと思っております。

特に、ヒノデワシ駐車場なんてのもございますので、こういうところも低・未利用地の活用ということでは必要だなと思っております。

○三宅座長 近角さんの先ほどのあれと比べますと、今、林課長のあれですけど、その価格の差はどこから出ているんでしょうかね。

○近角代表取締役 区で買った土地を、最終的には土地も含めて売っちゃうわけですね、現実に。だから……

○小川推進課長 誤解のないようにしておきたいのは、ここについては国の補助金は入っておりません。区が単費で取得した土地でございます。

今後ともいろんな意味で分譲型のコミ住を進めていくためには、やはり定期借地権付きの住宅は、形として進めたいと思っております。

○松村助教授 1個目を建てて、82ページと書いているところの周辺地区から入居するときの、この周辺地区の建物というのは、また区がこの土地を買い取るんですか。

○小川推進課長 基本的にはそういうことになる。ですから、これは絵柄が悪いんですが、たまたま私も京島地区とかいろんなところで事業をやっておりまして、そういう事業の対象となって、ちょうど買収にかかって借家人の方が住むところがない、どこかに権利を持ちたいといった場合にこういうところに入れる。ですから、これはもっと京島に離れているとか、そういう意味でございます。

○松村助教授 そうすると右の方からこっちに移動してくる人は、これだけの戸当たりの費用をこの人が負担するということ。

○小川推進課長 はい、そういうことです。

○松村助教授 それで成り立っているんですね。

○小川推進課長 そうです。

○松村助教授 これがもし売れないんだったら、全部公共負担になるというだけのことですよね。

○小川推進課長 公共賃貸に変わっていくことになります。

○近角代表取締役 大きく言えば用地買収型になるわけですね。道路用地に当たった人を移転して、そこは区道にするとか。

区画整理とか再開発というのは、用買じゃなくてメリットがあるというようにして仕組みを成り立たせているんで、本当は小規模区画整理とか小規模再開発で、用地買収型よりももっといいシステムがあれば、もっといいということになると思うんですけど、それがなかなかうまくいかない。

○小川推進課長 ですから、例えば左側の図で言いますと、無接道の4戸がありますけれども、ここの方の地主と家主と借家人が違えば――借家人は別として――A B Bだとしますね。すると、Bの方がこちらの分譲コミ住に入られて、Aの方は底地そのまま建築してもいいよということであれば、また新たな展開かなと。用地買収しなくても済むかなと。

○林技術課長 ちなみに、土地所有権付き分譲の場合の土地売却費として1億800万と出てますけど、この辺は実は区がお買いになったときには2億してたとか……

○小川推進課長 いや、もっと高い――そうでしょうね。幾らだかわかんないですけど。

○林技術課長 今をベースにした場合に、どのぐらいで負担なく成り立っていくのでしょうか。

先ほどの、見かけの補助金は 2,000万ですけど、実は土地代のところで大幅に負担している状態になる。

○小川推進課長 通常、民間マンションが土地を取得して分譲をしてという仕組みと同じに考えていいんですかね。

○林技術課長 ええ。ここで言っている、戸当たりの費用は非常にリーズナブルだと思うんです。このぐらいで回っていいかと思うんですけど、そのときに多分土地代のところが、- 現状が不明です。これはたまたま土地があったということでこういう評価になってますけど、今この辺で土地をお買いになって事業を行うとすると、このような数値で回っていくんでしょうか。

○小川推進課長 通常、もう少し床をふやして販売規模を大きくしないとペイしないかもわからないですね。やっぱり 3 階、4 階ではペイはきついかという気はいたします - - 感じですけどね。

ですから、できればこの形でやりたいんです。ですから、市場性との兼ね合いだと思うんですが、低層の耐火の建物のコストの部分の販売の中でどれだけ吸収できるか。あるいは土地代がどれだけ吸収できるかという話でしょうけど、感覚的に言うと、坪 180万で売れると - - これは今 150万ですね。どんなんですかね。

○石橋住宅本部長 180万といったら結構いいお値段ですよ。

○小川推進 ええ、いいですか。

○石橋住宅本部長 ええ。

○小川推進課長 そうすると通常の土地を、例えば坪 120 ~ 130万で買ったとしても。

○石橋住宅本部長 普通だと、経費的には30%ぐらい民間だと見ちゃいますよね。ここは2種ですから、それだと60万でしょう。

○小川推進課長 ですから、180万の売値とすると150万ですと2割ですね。

○石橋住宅本部長 そうですね。

○小川推進課長 だから、2割経費を載せて180万。現価が150万はわかったと。ですから、これが適切かどうかということなんです。今、土地を買って増殖型でやっていった場合の.....

○林技術課長 ここの土地は、今、坪幾らぐらいなんです。

○小川推進課長 大体、坪 120万ぐらいだと思うんですけども。

○林技術課長 120万で容積率が200とすると、その分で坪60万かかって、あと建てる方で建物が坪60万円載せた形になります。

○石橋住宅本部長 合ってる感触はしますね。

○小林室長 容積が180とか200いくと、ほとんど高層に近いんじゃないですかね、実際は。

○林技術課長 これだと一応175で見てますね、4階建てで.....

○小林室長 4階建てならいくか。

小規模・連鎖型ので少し私たちも考えているんですけども、基本的にもし地主側が定期借地権という土地を出してくれれば、補助がゼロで回っていくはずなんです。価格が

安いんで。

ところが地主側から見ると、定期借地権で土地を出すのはかなり損に見えるので、普通に再開発をやれば、例えば床が 200平米返ってくるのに、定期借地権型だとせいぜい 100平米とか 120しか返ってこない。それで、定期借地権的なもので地主さんが土地を出してくれるように、さまざまな仕組みを考えるのが非常にうまいやり方で、さっきおっしゃったように最初の種地の建物のところを旧借地権者を入れるとかといって、底地を持っている地主さんが実際に土地を使えるようになれば、その地主さんにとっては、そこをさらにもう一回定期借地権に出しても、むしろ得になる話なんで出てくると思うんです。そういうやり方が1つあります。

もう1つは、ちょっと考えているのは人工地盤型のもので、2階ぐらいの高さに人工地盤をつくって、その下の土地については今までどおり利用していいですと、地主さんに対して。そこに2階建ての建物を建てても構いませんよと。そのかわり、人工地盤の上は権利的には定期借地権として提供してくださいというやり方もあると思う。そうすると、地主さんはそんなに損を感じないで提供してくれる。

ただし、人工地盤をつくるコストだけが上乗せされてしまうんで、そこだけに公的補助を入れるという仕組みにすると、割と安上がり再開発が連続して進むかなという感じはあるんです。

その辺がちょっと検討 - - そうすると、S I と非常に近いですね、人工地盤がつけれると。

○足立課長補佐 底地に聞いてないんですけれども、地主から見たときに定借に踏み出しにくいと最初に入り口でおっしゃったのは、もうちょっと言うと.....

○小林室長 ・広い土地を持っている地主であればメリットがあるんです。例えば、1人・800平米とか1,000平米持っていれば、自宅を別につくった上で残りの土地を定期借地に出せばいいんでできるんですよ。

ところがこういう密集地の場合は、自宅の敷地を提供することになる。そうすると、共同化した場合に - - 例えば何軒かの敷地で共同化しますよね。そうした場合地主から見れば、「最低限自分が前に住んでいた広さくらいは欲しい」と言いますよね、必ず。それは何とか苦勞して、今までの再開発の - - いわゆる完全に土地を買って等価交換的と言うんですけど、土地を買い取って実際共同化すれば持ち分の土地は減ってますから、地権者から見れば土地を一部売っていることになるわけですね。そういうのでやっと、今までの住んでいる広さを確保できるとしますよね。

それがもし定期借地権という仕組みだったら、その面積を確保できないわけですよ、権利としてははるかに - - 土地を売っているわけじゃないんで。そうすると、従来住んでいる家の広さまではとても定期借地権事業では確保できない。そうすると、こういう密集地ではほとんどその事業手法のままでは成立し得ないことになるんです。

そこで、密集地で定期借地権の土地が出るためには、相当ひねらないとなかなか出ない。逆にひねっても土地が出れば、出た後は市場原理で進むんでかなり住宅が安くなるんで、特に補助で入れなくてもどんどん回っていくはずなんです。

○林技術課長 全部定借にしないで、こういうものと定借と組み合わせて、スケルトン建物としては、まだ50年なら多分使用可能と思います。それがただでもらえますから、これ

は大きなメリットです。

- 小林室長 広い敷地を持っている地主にとってはね。
- 林技術課長 自分の家もあるし、それから4階建てのスケルトンをただでもらえるというか - - 極端に言えばそういうことですね。定借の場合返してもらえるということは。
- 小林室長 そうですね。ここの小川さんの出された図みたい、ここは買収している土地が一部あって、それをうまく使って定期借地権を出してもらおうというのにリンクさせていけば、非常にうまくやり方ができるかもしれない。
- 多分、こういう土地だと底地権者とか旧借地権者とかたくさんいるんじゃないですか。
- 小川推進課長 いますね。
- 小林室長 それを整理するのに使えば、かなり底地権者の人は定期借地権を出してくれるかもしれない。
- 林技術課長 その辺のところを、信託の話とうまく絡めると、またさらに選択肢が広がると思います。
- 小川推進課長 モデルが - - ここのレベルで突っ込んでこれ以上やってないもんですから、ちょっと事例として不十分だと思うんですけども、もう少しこの先も - - どう検討しようかな。
- 三宅座長 このモデルというのは、かなり具体化を前提とした.....
- 小川推進課長 いやいや。実際には、低・未利用地の検討の中の一事例なもんですからね。
- 足立課長補佐 不燃化促進事業で、共同化実績は1.6%の50件というお話ですが、これはどういうふうに見てらっしゃるんですって。
- 小川推進課長 見方としては、3,000件のうち50件が共同化ができた。区としては、共同化の加算助成も行いながら.....
- 足立課長補佐 それ以外の98.4%は.....
- 小川推進課長 単独の個別建てかえです。個別の不燃化です。
- 足立課長補佐 個別建てかえが行われているだけの話になるということですか。
- 小川推進課長 ・はい。ですからそういう意味で、共同化というのがなかなかこういう.....密集市街地だけに限らないと思うんですが、なかなか権利の抵抗というもので進まないのが実態でございます。
- 足立課長補佐 不燃化という観点からは別にどちらでもいいんですよ。
- 小川推進課長 ええ、不燃化の観点ではどちらでもいいんです。
- 足立課長補佐 ただ、まちづくりという意味で、共同化が望ましいという前提での議論ですよ。
- 小川推進課長 そうそう、そういうことです。
- 林技術課長 74億で3,000棟ですから、1棟当たり幾らぐらいになるんですか。
- 小川推進課長 当初事業を始めたときは1棟当たり150万円の助成なんです。今現在1棟当たり250万円 - - 240万円 - - それに共同化の加算とかいろんなオプションをつけております。
- 林技術課長 だから、結構それでも既に250万ぐらい入ってますから、この辺のところもそのぐらいのお金ですね - - 2,000万といってもよくわかりませんが - - 入り方 - -

レベル的には、これは補助が 2,000 万ですからね。

○小川推進課長 大体同じ。

○林技術課長 同じぐらいの - - そんなに、だから不自然な入り方じゃなくて。

○足立課長補佐 素人で本当によくわからないんですけども、共同化という議論と、連鎖型という議論と整理して教えていただきたいんですが、要は連鎖という言い方をして議論するときは、まさに個別の取り組み - - 取り組み自体はそれぞれある程度ばらばらというか、個別の取り組みなんだが、それがある取り組みの後に隣で行われる取り組みが、一定の連続性を確保したいために地区計画ということで連鎖性を持たせたいわけですよ。だから、共同化というのはまさに明確にそこは 1 つの物件になるわけですけども、それは小規模連鎖型という言い方で皆さんが目指されていることというのは、共同化の新しい - - 従来型の共同化ではないわけですよ。

○小川推進課長 違います。ですからはっきり言えば、市街地の中で密集市街地の整備をしていこうとするときに、無接道、裏宅地は建てかえできなくて立ち腐れを待つだけというのが実態なわけです。

そういう中で、不燃化の促進というのも区としての施策である。これを面的に延長できないかというのが、小規模連鎖型のこういう増殖型の連続化というんですか、これから考えたいところでございまして、これを今御披露したわけなんです。

○林技術課長 いわば曳舟みたいな話というのは、大体これはまさに松村先生がおっしゃった転がっていく方ですよ、こっちの方はある意味で。そうじゃない、こちらの方のスタイルで何か新しい手法があって転がると非常にいい。それと S I を絡め合わせて何かできないかということですよ。

○小川推進課長 例えば、小規模連鎖のきょうの事例で言いますと、S I を活用した場合、開放廊下を延長してつなげていくような - - 要するに、共同施設としては開放廊下があって、それがどんどん増殖していくようなイメージじゃないかなと思うんです。それに個別のユニットがくっついていく。ですからさっき言った、個々の資産に補助ができないといった場合、どういうふうにその部分を区切るかというのもまた考え方なんです。基本的には共同施設としては廊下でつながっていくと。

○大西第 6 課長 イメージとしては、例えば先ほどの近角さんの次世代街区フォーラムのモデル住棟配置スタディというのがありましたよね、あんなイメージなんですか - - この絵がありますけど。立体街路でつながっていきますよね。こういうのではないんですか。

○小川推進課長 一つ種地に単体としてできたと。そうすると、廊下でつながって次の計画にいくという。

○大西第 6 課長 廊下でつなげるというのは、無接道の建物を建てかえるための手法だと。

○小川推進課長 手法という意味。

○大西第 6 課長 そこさえクリアできれば、ほかは別に廊下でつなげる必要はないんですよ。

○小川推進課長 でも、建築物としてどう見るかというのがありますね。

○大西第 6 課長 街区全体を 1 つの建築物にしちゃうということですか。

○小川推進課長 いや、それはできないでしょう。

○大西第 6 課長 できないですよ。

- 小川推進課長 ええ。できないです。ですから方便としては、廊下でつなげていかなくちゃならないと思うんです。
- 大西第6課長 ですから廊下でつなげて、最終的に1つの建築物にしちゃう。
- 小川推進課長 しちゃうということです。
- 大西第6課長 そういう町っていいんですか。
- 小川推進課長 極端に言うと - - 言葉は悪いですが、田園地帯で道路に接道しないで全部住宅を長屋にしちゃって分譲している住宅もありますよね。
- 大西第6課長 とすると、先ほどの近角さんのやつの街区完成段階という絵がありますよね。これに近づいてくるのではないんですか。
- 小川推進課長 イメージとしてはそうですね。
- 大西第6課長 やっぱりそうなんですか。
- 小川企画専門官 無接道の問題だけを救うのであれば、1つの建築物ならば確かにそれは一つの方法だけでも、例えば - - 私も最近のあれで勉強してないんですが、連檐建築物の形成でも、あれは必ずしも1の建築物じゃなくて一帯の計画であれば - - - 既存と新規一帯に位置づけることができるんではたっけ。
- 小川推進課長 そうです。
- 小川企画専門官 あれで救済していくという手もありますよね。
- 小川推進課長 そうですよ。
- 小川企画専門官 ただ、そういうふうに考えれば、何も無理に1つの建物にしていなくても、もう少し自由度が出てきますよね。そうしたときに、逆にS I住宅ってどこにいったらいいのがあるのかもしれないんですけどね。
- 足立課長補佐 ちょっと家庭教師してほしいんですけど、連檐建築物制度で言う連檐というのは、何を確保すると連檐なんですか。
- 小川企画専門官 複数敷地が連檐していく中で、1つの計画に従って全体が押さえられているという。

たしかそのときに、昔86条の世界というのは1軒新築する建物を一段の計画として認定する力しかなかったのを - - 連檐って - - しゃべっているとだんだんぼろが出るんだけど、既存のやつと新築のやつと合わせて1つの計画で押さえられてしまうやつですよ、たしか。比較的新しい制度ですけど。

ですから、基準法的に1つの敷地主義でいっちゃうと、必ずしもそこは接道してなくても、連檐している複数敷地を1つの敷地として考えることができれば、接道も問題ないという、たしかそんな仕組みだったかと思います。

ただ、それには一定のルールがあって、ちゃんと空間が確保されているとか、そういう話でしたよね。

- 小林室長 建物が分かれていると、ここに挙げたかなりの問題が解決しますね。
- 大西第6課長 どうしてS Iなのかというのがまだよくわからないんですけど、小川課長のおっしゃったいろんな問題点は、連鎖型といったときに順番に建物譲渡特約付きの定期借地権にして、そして開放廊下でつなげて1つの建築物にしていってということですよ。

そうすると、それぞれの敷地は別な定期借地契約なんだけど、建物としては1つにつな

がっていて、それは区分所有建物になっているというイメージなんですか。

○小川推進課長 いや、ですからそこにこの増殖型をやった場合において、今おっしゃられたような区分所有がうまく適用できるのかどうかとか、いろいろまた問題はあるんじゃないかなということでございまして、一つの問題提起でございます。

これを実際いろいろ法的に連担を - - 1つは基準法の86条、それから連檐、それから防災建築街区の地区計画とか、いろいろそういう制度を活用しながら、地区全体として、今まで個別に建っているものを増殖型でやるとうまくいくんじゃないかなというのが前回のテーマだったものですから、それに沿った形でこういうのもありますよということでの御紹介でございました。まだまだ問題はあると思うんです。

○大西第6課長 そうなんでしょうね。

○林技術課長 今のお話ですと、無理に廊下でつなげなくてもよさそうだとのことです
ね。

○小川推進課長 どうですかね。連担でできますか。

○小川企画専門官 私もちっと詳しくないんで。

○林技術課長 難しいんですか。

○大西第6課長 無接道のところを連担で救うとすると、表地の人にとってのメリットがないんですよ。

○小川推進課長 連担建築物については、東京都でもう既に基準をつくっちゃったわけ
でございまして、裏宅地になるところは表の道路からある一定幅の通路を通せとか.....

○小川企画専門官 通路を通せと、道路でなくていいんですね。敷地内通路でいいと。

○小川推進課長 ええ。道路じゃなくても敷地内通路とかね。

○小川企画専門官 確かに、表敷地の人のメリットという問題が常につきまとうわけ
ですよ。

○大西第6課長 ですよ。

○近角代表取締役 敷地境界からかかる公道斜線とか日影とか、その辺でかなり厳しい
ところは連担が使えれば、随分メリットがありますよね。

○大西第6課長 こういうふうに裏宅地に斜めに広がっているやつって意味ないんですよ。
ね。

○近角代表取締役 例えば、南北配置で影がきゅっといっている場合とか。

○大西第6課長 そういう部分的なやつはね。

○近角代表取締役 そういうときはありますけど、東京都のああいう基準でいくと連担が
余り生きてこないような、十分に周辺に優しい連担になってしまうんですよ。既存の条
件はすごく厳しくなってます。

○小川企画専門官 制約条件が非常に厳しいと聞いているんですが。

○林技術課長 このイメージが一番いい絵ですね。ある意味でわかりやすいというか、こ
ういうのがうまくできる方法があれば、新しい.....

○小林室長 問題は、これでS Iがどう絡むかという話にまた.....

○林技術課長 前回、松村先生の方からS Iとの組み合わせのお話があったんですけど、
こういうのでうまくいきますでしょうか。

○松村助教授 難しいですね、S Iと組み合わせるのは。近角さんのきょうの御説明だと、

人工地盤にしたところの床をこちらが権利としてもらうというのは、何かその境目がはっきりするということだけですよ、S Iにしている意味は。

そうすると、客観的にはS Iにしていることと再開発というのは非常に単純化したイメージじゃつながるけれども、こういうふうに検討していくとなかなかつながらないということなんですかね。

○近角代表取締役 私、立体換地だけだったら、すごくうまく説明できると思うんです。もっと小規模で権利変換するときに、立体換地建物に皆さんが喜んで移り住むという立体換地建物があれば、それは非常にいい条件。あれば、それは今までに全くないツールになるんじゃないかなと思うんです。

○松村助教授 それと、きょう1つ出ていた公的な資金の投入ということが、どうもここでの議論ではS Iというのを持ち込んでいるがために、公共資金を投入しなければいけないような - - 逆に言うと。つまり、今最後に御説明のあったようなものというのは売っ払っちゃうわけですよ。こうやって売っ払う、こうやって売っ払う - - 当然負担はありますけれども、例えばサポートの部分が残って人工地盤みたいなものをつくると、必ずその工事費は公共が負担することになる。再開発にはこういうところが必ず公共投資が必要で、そのパーセンテージをどうしようかという議論になると、当然サポートが支配している分の金を負担しなきゃいけないという理屈になるから、公共投資を減らすという - - その割合をどうしようかという議論になると、大変難しくなるのが現になるんじゃないかと思って聞いていたんです。そこでなかなかうまい説明の仕方というのが出てこないですね。

○小林室長 公共投資の金額をさまざまな事業手法で比較するというのをやった後の結果で、今の話が出てくると思う。

例えば一番わかりやすいのは、非常に安い住宅を提供したいんで、定期借地権付き住宅を提供しますと言った場合に一番簡単な手法は、土地を全部公共が買って、それで定期借地権を提供するということにするとその差額が生じますよね。差額がかなりの金額になってますね、例えば。それが1つのパターンでしょう。

次に、再開発を今までどおり進めるというんで、街区一帯を大規模開発をしたとしますね。そのときに必要な公共金額ってありますよね。

もう1つは、定期借地権を地主に出してもらっただけ、そのための手段として一部人工地盤を入れるというのをうまいことできれば、そういうものの第3パターンもあるとしますね、仮に。

それらを比較した結果、土地はそのまま地主さんが持っているんだけど、その上を人工地盤にして、人工地盤と土地の間は今までどおり地主さんが利用してくださいと、上だけを - - 空中だけを貸してくださいという仕組みにした場合が、実は最も公共負担が安いという理屈になれば、S Iの意味が出てくるかもしれない。

○松村助教授 そもそも公共が入っていく目的が、例えば裏宅地のところに道を通すということであるのか、それともできるだけ安く人々に住宅を供給するということであるのか、何のために入っていくのかというところがさまざまな議論のされ方をしていますよね、ここでは。

もしも、裏宅地は人々だけではどうしようもないから、必ず入って、例えば道をつけなきゃいけないという話だと当然入ってきますけども、例えば単に不燃化の住宅をつくるだ

けだったら、先ほどおっしゃったように個別に不燃の構造の住宅をつくってあげればだけで、そこに補助していけば、一番縁の切りやすい方法ですね。

必ず、何かその町で問題になって道を通さなきゃいけないという条件がある場合の再開発に関する議論に絞って話をしないと、比べるものが幾らでも出てきちゃうんで難しくなる。

○小林室長 それぞれの地区で再開発の目的があるから - - 例えば、前回私の出したのは地方都市の駅前話だから、駅前は衰退を避けるための再開発という目的でやる話だし、今回の密集地が何の目的で再開発を進めなきゃいけないかというのは、最初に整理しておく必要があるでしょうね。

○小川推進課長 ええ。そういう場合は、密集市街地において老朽木造住宅の除去とか解消という大きな目的があると思うんですね。ですから、当然そこに街区に道路づけが必要であれば、道路の整備も入ってくるでしょうし。

○松村助教授 そういう意味では、きょうの近角さんの御説明になったモデルを、自分側から見てたということも、かかわっていたこともあるんですけど、明快な地区ですね。真ん中がでなくて、そこに立体街路をつくるというある種の必然性があって、だからサポートインフィルだということになるんですけども、そういう問題がないところの再開発まで問題にし始めると - - 別にほかに幾らでもやりようがあるよと。

あるいは、連檐で考えていけるところまで無理やりサポートインフィルで考えなきゃいけないなんていう理屈をひねり出す必要は全くなくて、連檐でできてサポートインフィルじゃなくてもできるんだったら、それでもいいじゃないかということになるんじゃないですかね。

○林技術課長 小林さんのおっしゃっている、定期借地でやるときの地主のインセンティブの与え方として、S I でやればより地主さんにもメリットがいきやすいというか、そんな形はいかがですか。

○小林室長 それは確かに、人工地盤的なものをつくるコストが余計にかかるのは確かなんです。そうするとそこには公共負担が入るという話になるんで、じゃあ、なぜその地区に公共負担を入れなきゃいけないかというのは、確かにその話が先にあった上で。もしそこで、その地区が再開発しなきゃいけないということになった場合の手段として、今の人工地盤型で定期借地権の土地を地主さんから出してもらうというのは、割と有力なことですね、流れとしては。

そのときに、不燃化だけだと弱いのはたしかなんですね。不燃化による再開発であればなぜS I かというのは、理屈が立ちにくいのは確かなんです。

もう1つ、例えば非常に高齢化が進んでいるとか人口減少が進んでいるとかで、とにかく自治体としてそこに住宅をたくさんふやしたいという目的が別にあるとすれば今の定期借地権的なのでとにかく安い住宅をつくって、加入人口を取り戻すという理屈は立つかもしれない。

○小川推進課長 そういう意味で言うと、都心共同住宅の事業とかいろいろとございますので。

○大西第6課長 議論の前提として、定期借地権でS I が結びついて議論されているのは常識なんですか。

- 小林室長 いえいえ。
- 大西第6課長 違います。
- 小林室長 違います。
- 大西第6課長 何か、一番合いそうもないものをくっつけているような気がしてしょうがないんです。それはどうして都市のインフラをつくるのに定借じゃないといけないんですか。
- 小林室長 定借じゃなきゃいけないんじゃないじゃなくて、再開発しなくちゃいけないという条件がもしあったとしたらの話よ。そうしたらその方式が、最も公共負担が安くできる可能性があるかと。
- そうじゃない、いわゆる今までの再開発 - - 等価交換で行った再開発では極めて多額の負担が生じるから、それに対して、土地を購入しないで地主さんに土地を出してもらうという方法を - - 仮に借地できるという方法があったとしたら、そっちの方がはるかに公共負担が少なく、同じような住宅が供給できるというだけの話です。
- 松村助教授 だけど、再開発で定借のできるような地主が存在するんであれば再開発する必要はないわけだから、地主が細分化しているところでこの環境をどうするかという問題のときには、地主が一元化しないとなかなか定借という話には結びつかないですよ。
- 小林室長 それだからさっき言った、要するに一種の空中権を買うみたいな形ですよ。土地はそのまま - - 全く今までどおり。空中権だけを買うという仕組みがもしあったとしたら、それは今の仕組みで定期借地権の法律をうまく組み合わせることができなくはないんで。
- 松村助教授 そうすると、近角さんのモデルで権利をこっちに持っていくということになるという話ですかね。
- 大西第6課長 それだったらむしろ**連担**建築物で実質的な空中権売買にして、スケルトンをというふうにやった方が素直ではないんですか。
- 小林室長 うん、それもあるかもしれないね。そういうのとまた比較してみるといいんだらうね、その場合の話と。
- 大西第6課長 定期借地権って、結局借地終了時期って来ますよね。そのときの問題とスケルトンの永続性はどうしても合わないんですよ。
- 小林室長 それは再度譲渡すればいいということになるんじゃない、50年後に。
- 大西第6課長 都市のインフラなんか個人が譲渡されたらたまらないんじゃないんですか。
- 小林室長 まあ、そうだろうね。その辺はまだこれから検討する話だから。
- 林技術課長 そこはそうなんですかね。
- 大西第6課長 じゃないですか。
- 林技術課長 私は個人的には4階建ての立派なあれをもらうなら、それはそれでありがたいという感じがするんですけど、そうでもないんですか。
- 大西第6課長 今後のつくり方でしょうけど、50年たった建物をただでもらっ**たら**、維持管理費だけで対応できない。
- 林技術課長 だからそういう意味で、普通の建物だったらそうですけど、そうじゃなくてきちっとメンテがされている - - いわゆる古い公務員宿舎をもらった人は多分対応でき

ないでしょう。壊すだけでまた金がかかる。

そうではなくて、いわゆるきちっとしたストラクチャーを持ったものをもらえるなら、それはそれでメリットじゃないですか。

○大西第6課長 全部経済原理なんですけどね。あと5年でただあげちゃうようなものを、本当に資本投下的な修繕をするかといったら、しないんじゃないかなと思うものですから。結局、最後のぎりぎりいっぱいのところになって渡すというのが、世の中の普通の動きじゃないかなと思うんです。

○小林室長 ちょっと今議論が錯綜しているのは、さっき言った私が人工地盤的なものをつくって空中だけを貸してくれという話は、定期借地権そのものの概念とは違う話なんです。空中権の話なんだけど、今の法律でやろうと思ったら、定期借地権を応用してやるしかないんで、それで定期借地といっているだけであって、例えばね。それでいっているだけであって、本来空中権なら空中権にふさわしい事業の仕組みができれば、それに越したことはない。

○大西第6課長 定期借地権だと空中権売買がしやすいというのはどうしてなんですか。

○小林室長 要するに、形式上は土地があったとしたら - - どんな狭くてもいいんだけど、土地があったとしたら一応そこに定期借地権を設定して、上に住んでいる人は - - 人工地盤の上に4階建ての建物が建ったとしますよね。

○大西第6課長 全体を借地するという意味ですか。

○小林室長 そうそうそうそう。それで、そういうふうな形で処理ができるというだけであって、本来の定期借地権のイメージしている形態とは全く違うんで、それはまた検討しなきゃいけないというのがありますね。

○大西第6課長 定期借地権という制度ができていた時代にあっては、普通借地契約をする人はいないだろうという前提なんですね、まず。

○小林室長 というか、もっと正確に言えば、空中権売買のような仕組みがあったとすれば - - 今そういう法制度が非常にそれに近いものがないんで、あったとすればそっちの方がいいかもしれない。これがないんで、一番近いのが定期借地権がいいんじゃないだろうかということなんです。

○大西第6課長 今の再開発建物は定期借地権じゃなくても、相互借地みたいなやり方とか、自主的に土地は運用だけで上物1棟とかいっぱいありますよね。あれじゃないんですか。

○小林室長 それは地主さんがどういう感覚を持つかという話で、全体の建物が1棟としてあって、それでその一部を - - 例えば1階、2階を地主さんが得るといときには、ほとんどの地主さんはなかなか納得しないんだと思うんですよ。

○大西第6課長 人工地盤みたいな1棟建物をつくれば同じじゃない。

○小林室長 それで下は建てかえが自由なんだから。

○大西第6課長 そこがまたよくわかんないんだけど、法律上どうやってできるんでしょう。要は建物の中身だけ自由にしなさいと言っているのと、どう違うんですか。

○小林室長 それと非常に同じよ。だから人工地盤があるでしょう。その下の方の土地から人工地盤まで空間は、地権者の人がそのまま自由に。

○大西第6課長 そこに戸建てをつくってもいいよと。

- 小林室長 そうそう、構いませんということですよ。
- 大西第6課長 うん、わかるけど。
- 小林室長 でも、それくらいのことを考えないと、なかなか地主さんは同意しないんじゃないですかね。
- 大西第6課長 でも、上に人工地盤がある下に戸建てをつくって住んでいいよっていう世界ですか。そういうイメージかな。
- 小林室長 それはちょっと違うんですね。
- 三宅座長 時間が大分迫ってまいりました。

きょうの議論は大きく2つの話があって、基本的になぜS Iでなきゃいけないんだという質問を皆さんいろいろされておりまして。

それからもう1つは、公的資金あるいは公共性の問題というところで、その必然性、もしくはプロポーションという問題もある指摘されておりまして、この2つがなかなかみ合わない形で議論が進んでいったかもしれませんが、今回の研究会もそのあたりを最終報告に向けて、ちょっと詰めなきゃいけないかなという感じがしております。

例えばそれに対してインフラをつくるとか、ある種の公共財みたいなものをつくるという議論は確かにあるんだろうと思います。その観点から見れば、近角先生の立体街区というのは、非常にわかりやすい議論をきょう展開していただいたと思います。

それから実際に具体的な手法としては、墨田区でやられている、あるいは検討されている小規模かつ連鎖の仕組みというものは、ある意味では立体街区と近いところもありそうな気もするし、それは全く違うかなというところが議論がいろいろ分かれていたようですが、今までの - - 例えば、昔プログラムフリーという言葉で話を進めたような住宅の連鎖の仕方につながるような話でもございました。

定期借地権につきましては、今議論がありましたように、これは大変底が深い問題でございまして、さまざまな手法を試みる、あるいは新しい使い方をまだまだ考えていかなければならないような感じがいたしました。

3)今後の検討の進め方について

○三宅座長 というようなところで、きょうは貴重な報告をいただいたわけですが、今後あともう1回をどういう形で進めるかを簡単に決めていきたいと思うんですが。

○林技術課長 当初の予定ですと、関谷委員から住民合意のところのプログラムというか、CGを使ってわかりやすい合意の仕方についてのいろいろなお話をしていただく。あとは山野目先生の方から - - 関連の例ですかね、それでうまく信託を使って合意がとれないかということのお話がありまして、そこの辺のお話をしていただく。

とりあえず次回につきましては、まずは関谷先生のお話と、それから山野目先生の方から信託のお話をしていただいて、国土交通省の御専門の立場からアイデアがあれば、それを深められればと思います。

○清田計画課長 きょう見せていただいた中の左側の図は、制度上は一応コミュニティ住宅の利用になりますので、これは可能は可能。要するに、別の密集住宅市街地整備促進事業の枠内であれば、コミュニティ住宅という形で専居住者用住宅という形で使っていた

だくのは可能ですので、その辺は問題ないかなと思って伺っていました。

こちらの立場から言いますと、増殖していくときに国庫補助が出せるかどうかというこ・とを聞いていたんですが、その辺は余り例もなく、ちょっと即答させていただくには・ - - 中で検討しなきゃいかんかなと思ってます。

制度上は今のところそこまで想定してないということだと思うんですが、増殖をしていくときにどこでどういう建てかえとか、どういうスキームで見ていくか。その辺が、きょうは新しい視点を教えていただいたというのが正直な感想でございます。

○山野目教授 次回の進め方について、今、林課長さんから御提案いただいたことで申し上げてよろしいでしょうか。

先ほど、林課長さんから非公式に御依頼いただいたとき、次回私が信託だということを受けとめさせていただいたんですが、ただ、きょうの御議論を踏まえて聞いていて感じたんですけども、この研究会は次回が最終回ですよ。

研究会の回を重ねてきたわけなんです、S Iというものがいかにほかのものと関係がないかということが、次々と論証されていくという経過をたどっている部分が濃厚だと思うんです。

それで、次回の私の信託の話も - - 信託自体はおもしろいし足立さんといろんな議論なんかも個人的にもさせていただいたんですが、S Iと関係ないんですよ、あらかじめ申し上げておきますけども。

ですから、何回もあるんでしたら一つの話題として次回時間をいただいてやるのはやぶさかではないんですが、次回で一応ということでもとめに入らなくちゃいけないとすると、関係ないとわかっているものを議論するよりは、そろそろS Iと市街地のリニューアルということが、どこがつながっていて、どこが切れているかというのを、かなり総括的な議論をしなくちゃいけない段階に来ているんじゃないか。それをしておかないと報告書もまとまりませんし、せっかく何回もお集まりいただいたのが意義が薄れちゃいますので、私の、初めからS Iが関係ないとわかっているお話をさせていただくのは - - それはそれでおもしろい手法ですから、何か別に機会をいただいてお話しさせていただきたいと思っています。もう少しフリーディスカッションに時間をかけるようなことは考えられませんか。

今まで私が拝見していた限りでは、あんまり関係ないんですね、このリニューアルとS Iは。ただ、一定の特殊な条件を満たすと、まるで無意味ではないということとも言えると思うんです。一定の特殊な条件は、冒頭の回に公団の大西さんから御紹介があったのは汐留H街区のケースは無関係ではありませんし、きょうの小川課長さんのお話だって、無接道の奥地のあれを増殖型でやるときに、構造耐力が強いということでS Iが出てきているわけです。それは無理にひっつけているのではなくて、ある特殊な条件があるからくっついているんですね。逆に言うと、特殊な条件がなくなれば無関係ということになるんで、そこがこれこれの事例が特殊な条件があって、S Iは意義があります。でも、それ以外に関して、いまだ過度な期待を抱くのはやめましょうという、割と冷静なまとめを今回はすることになるでしょうし、その辺に向けての総括的な議論という機会が必要に思うんですけど、座長、林さん、いかがですか。

○三宅座長 その有効な条件を明らかにするのは、これから大変重要なことだろうと思

うんです。それは最終的な報告書で条件の1、2、3という形で出てくるんじゃないかと思うんですけども、そういう事例を喚起するものというんでしょうか、具体的に信託の問題とか、そういうのがうまく入ってくるかどうかで - - うまく結びつかないというのが先生の御意見であるわけですね。

○山野目教授 それとあと小林さんのきょう出た内容は、さっき大西さんと論争が続いていた人工地盤が間に入るといえるのは、私も大西さんと同じで、いまいちちょっと - - 絵かなんかかいていただかないと、何でそれが出てきてメリットがあるのかが、わかるような気もするんですけどまだよくわかんない。この間わかったような気がしたんですよ。ところが、きょうのお話を伺っていたらまたわかんなくなってきたんで、だからそれを一回まとめていただきたい。注文ばかり申し上げて申しわけないんですけど。

○小林室長 いいですよ。一回まとめた方がいいかもしれません。

○林技術課長 さすがに、来週1回でなかなか見えないと思います。

○三宅座長 3回、4回ですから、数の上でも積み重ねとしては - - 議論が上がっていつて、収束に向かっている段階では余りないような気がしますね。

○林技術課長 1回フリーディスカッションで山野目先生がおっしゃったようにやることは非常に意味があると思うんです。ただ、そここのところの種というか - - 多分全くフリーというわけにもいかないと思います。座長のおっしゃったある前提条件みたいなもののイメージがあって、そこでどれをどう変えたらというお話が出るのではないのでしょうか。

○三宅座長 来週、当初からの合意のメカニズムをやって多少人間サイドの話と、スケルトンを構成していく意思みたいなものがうまくぶつりかり合えばいいなというのを当初ねらったんでございます。

○山野目教授 ですから、関谷さんには既に報告をお願いしているわけですから、それをこれからなしにということは考えられませんから、関谷さんから住民合意のお話をさせていただくのはもちろんいいと思うんです。プラス、小林さんのきょうのは興味はわいたんですけども、最後までわからんという部分をお話ししていただいて....

○小林室長 これ、ちゃんと説明しないとわかんないですね。

○山野目教授 その上で、次回が最終回じゃないとしても、だから議論を続けようということじゃまとまりませんので、だんだんまとめるに向かうぞという気持ちで次回はフリーディスカッションをするということでは、どうでしょうか。

○松村助教授 やっぱ、S Iに込めている意味が非常に多様であるので、どの部分のことを適用しようとしているかというのがさまざまですよ。

例えば、合意形成上サポートとインフィルについて分けて合意形成をするという事柄が一つございますし、ハードな意味では割とスパンが飛んでいて、躯体の耐久性が高いようなものはS Iと呼んでいる場合も当然あり得ますし、ある部分を公共の負担でやっているんだというニュアンスをそこにかぎとる議論もあって、ここで議論しているときもさまざまな定義というか、その時々で理解で、これはS Iが向いているか向いてないかという話があるんです。そこをある程度整理しないと、長期耐久性を持った躯体であるから都合がいいという場合と、それから公共のそういう立体街路みたいなものを割と扱うというのがS Iのイメージだから、それが非常に関連づいているということなのか、あるいは合意形成がみんなのところはみんなでまとまってやるが、それは裸の部分だけ一生懸命合意すれ

ばよくて、あとは勝手にやればいいから非常にわかりやすいんだとか、どの部分が再開発と関係してくるかを整理して……

○山野目教授 今の先生の話、速記に起こしていただいて議論して、今、3通りぐらいお挙げになったのはそのとおりで、それぞれ切り離されているけど、何らかのS Iの特徴を言い当てている。そのあたりが、きょうの先生の御議論を骨子にして何通りかあって、それぞれ意味は違うけど、1つ1つ考えの締めくくりをつけましょうという議論を、だんだん次回ぐらいから始めた方がよろしいのではないかとということを申し上げます。

○三宅座長 最初の報告書の最初の第1章のところで、S Iの整理が出てくる - - そんなのがまさに今の松村先生のお話かなという感じがするんですが。

○松村助教授 そうかもしれません。

○三宅座長 まとめの欄を次回に出して、それと合意形成の話を少しするという形で、合意形成の話をしてからまとめですか。そういう形で次回は。

○林技術課長 あとは今までいろんなケースの御議論があって、その具体の例も幾つかあるわけですね。S Iについて言うと、まさに大西さんの汐留でもやられている例とか幾つかある。そこはそれで資料としての価値というか、世の中の人に「ああ、ここまで整理がされているのか」というのは、公団さんの例はわかりやすく、まさに現実の事例として参考になると思います。

○小川企画専門官 支援措置は結局コミュニティ住宅建設費とか、災害路整備費とか、やるなら補助をつけますよというメニューは充実しているんですが、結局は突き詰めれば、人が住みながら事業をやっていかなきゃいけないので合意形成でとまっている、一生懸命やっているところもありますけど。結局その問題ですよ、木造密集地の話というのは。どう合意をとっていくのか。この委員会としては、その合意のとりやすさのときに、スケルトン住宅みたいなものが手法的に本当に、それだけし得るのかということだと思います。

○三宅座長 次回までに、こちらで多少案というんでしょうか、まずまとめをつくりまして、それを皆さんにまとめ方の案という形で提示できればと思っておりますので、それをネタにまた議論をしていただくことになる。こんな感じでよろしゅうございますでしょうか。

きょうはお忙しいところどうもありがとうございました。また、次回よろしく願いいたします。

閉 会