



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

116号

発行日2017年4月

「都市問題は容積ボーナスで解決？」

日本経済の建て直しのため、四大都市圏をはじめ、仙台や広島を含めて国家戦略特区が指定され、各都市での取り組みが行われてきています。

東京都では2020年開催の東京オリンピックを視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備し、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成し、国際競争力のある新事業を創出する環境を整える方針を打ち出しています。

その中で建築・不動産に関するものは、

①旅館業法の特例で条件付で民拍が可能。

大田区から始まった「特区民拍」は、現在では23区全てで「特区民拍」が可能になっています。しかし、特定認定を受け2泊3日以上で年間貸出し日数を180日以下とするなどの条件があります。

②本来建設できない都市公園内で保育園設置が可能。

保育園の用地確保が困難なため、広場の3割を越えない範囲で認可保育所の建設を可能にしています。今年荒川区・世田谷区・品川区に開設されました。

上記の2事業については、現在数箇所で見られ、今後も推進されていく取り組みです。

さらに、今後推進されると思われるものは、都市再生特別地区という地区を設定し、その地区内においては容積率を割り増し、割り増し分について保育所を建築するという取り組みも検討され実行されています。

また、総合設計制度といって高層ビルの1階に広場がある建物を見ることがあると思いますが、公開空地を敷地内に設置すれば、容積率の割り増しができるという制度があり、その制度を活用しているケースです。今後はその公開空地の代わりに保育所を設けても同様な扱いを受けることができます。

保育所の特例は、昨年グリーンレポート109号でも書きましたが、「ホテルを建てれば容積率アップの法律ができました」に続く緩和特例です。

ホテルの緩和特例が出された当初は、「建設する規模の大小は問わない、既存建物の増改築・用途変更も含める。最大300%の割り増し。」というものでしたが、実際は規模の大きなものでないと活用されず、現実的にはあまり活用されていない様子です。

保育所についても、大型のビルが対象となりますが、都心部に保育所ができれば働いている母親にはかなり有効な施設となるでしょう。

ただし、ホテルの場合も保育所の場合も、将来需要がなくなり、用途を変えた場合どのようになるのでしょうか。違反建築でもないため、容積率のもらい得になるのでしょうか。

容積率をもらうということは、地価の高い都心部では相当な金額の資産を供与されたことと同じなのです。たとえば、容積率500%の地域で地価が坪当たり500万円とすれば、容積率100%当たり（不動産業界では1種といいます）100万円になります。この土地が容積率600%まで使用できるようになれば、土地面積が100坪なら100万円×100坪で1億円を供与された事になるのです。

土地を見ても何の変化もありませんが、容積率が割り増しになると、土地価格が上がるのです。

同様なことが、東京都内の1万棟の旧耐震基準のマンションに適用されることになりそうです。

旧耐震基準のマンションの耐震改修が進んでいないため、新たな建て替えを促進していますが、そのネックになっているのが建て替え費用であることは言うまでもありません。そこで、容積率を割り増しすることで、割り増した部分の容積率をデベロッパーに売却して、その売却益で建て替えを行えば、費用負担が少なくなるか、場合によっては無償で建て替えができるという仕組みです。

デベロッパーも難しい土地探しから逃れて新たなビジネスチャンス到来、建設会社も新たな仕事に到来、居住者も安全な新築建物を小額か無償で取得。すなわち3三方よしなのです。

しかし、容積率というのは地域環境の維持保全や建物の安全性を考慮して決められるもので、そのときの政権が勝手に決めてよいのか疑問が残ります。しかし、環境よりも人命優先だといわれれば反論ができていく世の中です。都市環境を大切にしたい西欧では考えられない施策なのです。

荒川区 都立汐入公園

汐入小学校内
区立おひろい保育室
(定員99人、
0～3歳児対象)

汐入公園内に整備

保育所概要

所在地：都立汐入公園内（現在多目的広場）
実施主体：社会福祉法人三樹会
占用面積：約1,500㎡
整備施設：認可保育所
定員：162人(予定)
開設日：平成29年4月1日(予定)
※屋上部分に整備される園庭を、ゲートボールなどの地域の利用に開放