

学生と教員の見方



【アピールポイント】
学んだ不動産の知見を生かし、街づくりという広い観点から不動産業界の動向を探っています。

を反映する方法である。

もっとも、基準によって

配分額は大きく変動する。

画一基準を設定するより、

状況に応じた配分法を示す

「選定基準」を明確化する

方が有効で、

信頼性の高い

配分が可能と

なる。

さらに、権

利変換（建て替えと既存

ストックの活用（継続利用）

の併用を提案する。対立す

る方法に見える両者を融合

する手法だ。再開発区域は

権利変換によって、土地を

整理して施設建築物を配置

する一方、建築面積の合計

が減少してスペースが生ま

れる。そのスペースを隣接

する既存建物の屋外空間と

して、回遊性にぎわいを

創出する。既存建築物を補完

する建物を新築し、両者を

ブリッジで接続すれば「商

有有効と考える。

【教員の展開】

（中城康彦）

土地の集約利用には魔力

がある。物理的には大規模

で練練された建物が出現し

て都市の顔になり、経済的

には土地利用の質と量が拡

大して資産価値が増大す

す「地域資産の継承」、ス。

【訂正のお知らせ】新聞記事に一部誤りがありました。

誤：不動産の話題

正：不動産の話題

[71]

[70]

土地が細分化されている

間がかかることから、地方

日本では、集約利用による

都市や大都市でも大部分の

付加価値の創出が課題であ

る。海老原さんはゼミ活動

で、隣地を併合して共同利

用すると資産価値の合計が

2倍以上になることを理論

的に証明し、増分価値の配

分法を研究した。

集約利用の代表的な方法

は市街地再開発事業であ

る。東京都心部では大規模

な市街地再開

発事業で街を

変え、段違い

の活力を生み

出している。

一方、かつて同事業で建設

した施設建築物からテナン

スが撤退し、止む無く市役

所として使うなど、次なる

再生が不可避の例もある。

同事業は都市計画決定、

税金投入、多くの専門家の

関与があり、長期間かけて

完成させる。大がかりで時

待できる。

海老原さんは再開発地区

と隣接地区をそれぞれ大き

な一つの敷地に見立て、再

開発地区を再生の種地と位