

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第127回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京駅周辺に立ち並ぶ超高層ビルの中には、基準容積率を超えるビルも少なくない。総合設計制度による割増容積が代表的だが、連坦建築物設計制度で容積移転する例もある(川本和輝「不動産の不思議第125回」16年3月15日号)。連坦建築物設計制度は土地が連坦、つまり隣接することが要件だが、離れた土地の間で容積移転を可能にするのが特例容積率適用地区だ。

東京駅は先の大戦で焼失し、応急的に2階建て駅舎を建てて使っていた



岡部 将史

不動産学部3年

特例容積率適用地区の容積移転

都市の活力維持に魅力的な制度

だが、開設100年を契機に3階建てに復元した。東京駅も容積率制限を受けることは不思議な感じだが、地下が広いとはいえ、地上3階建てでは容積が余る。その余剰容積を、大規模で高収益のビルを建てたい周辺土地所有者に譲渡し、その対価で駅舎復元費用を捻出した。

も曖昧な感じだ。市街地再開発事業のように事業方式全体を規定すると普及が進むのではないか。

制度創設は米国の空中権を参考にした。教会など低利用の建物や歴史的建築物の使っていない空中の利用権、つまり、空中権を高度利用したい土地に移転する方法だ。教会等は自分の敷地で実現できない土地活用を別の敷地で実現できる。また、受け取るお金

の制度が必要で、特例容積率適用地区の指定、地区内の土地所有者間の合意と合意に基づいた容積率の再指定の手続きをとる。土地所有者の合意に基づいて都市計画決定するのは、大所高所から内容を定める都市計画の原則からは順序が逆のように思える。また、容積率の再指定は財産価値の変化を意味し、対応する金銭授受の契約を要すると思われるが、都市計画法がそれに関与しないこと

で改修できる。その結果、歴史的建築物が保存でき、都市の歴史や文化が承継できる。異なる土地所有者の異なる土地利用ニーズを同時に実現できる点に注目したい。未利用容積をもつ既存建物オーナーが容積移転し、受け取るお金で自分のビルに追加投資する。無借金でビルの競争力を維持でき、高齢ビルオーナーには好都合だ。調べると、空中権の移転が活発な

米国では裁判も多い。否定的な判例もあるが、日本の都市の活力維持には魅力的な制度だ。丸の内・八重洲・有楽町地区に限らず、いろいろの場所で見られるよう、海外も参考に制度拡充を期待したい。

【教員のコメント】

地震国のが国では、かつて商業地域でも100尺(約31.3m)の絶対高さ制限が行われていた。容積率制への移行により、スカイラインがそろう欧州的な街並みから、多様性を優先する米国型の景観へと次第に変化し、容積率制自体も変容する。



容積移転で土地利用が進む東京駅周辺