

[論文]

「共同出資型施設の建設事業事例とその展開の構想」 —土地の所有区分形状に縛られない事業の構想と可能性—

"The design for deployment for the construction enterprise of an invested type institution"

The enterprise design and possibility which are not bound by the form of land ownership classification

小澤 尚^{*1}

Hisashi OZAWA

*1 宮城大学事業構想学部デザイン情報学科

Abstract

This paper describes view and subject of a design that environment good as social capital can be completed and maintained from the example of an invested type construction enterprise.

It is in the trend of the times of the securitization to land and building, or inflow of foreign funding, and a right holder's etc. active joint-enterprising, the policy of the building composition which is not bound by the form of a land classification or effective use of land, and the policy of decision of management maintenance agreement are described as one answer of the concrete method which can realize a good construction enterprise.

キーワード：事業構想、都市デザイン、地区デザイン、共同出資、維持管理規定、施設構成方針、土地運営

Key words： *project design, urban design, area design, joint investment, control-of-maintenance regulation, institution composition plan, land management*

はじめに

本編は、共同出資型の建設事業の事例から社会資本として良好な環境を作り上げ維持しうる構想の展望と課題について述べたものである。土地建物に対する証券化や外資の流入の時勢にあつて、良好な建設事業を実現できる具体的方法の一つの答えとして、権利者等の主体的な共同事業化と、土地区分の形状に縛られない建物構成や土地の有効利用の方策と、管理維持規約の策定の方策について述べている。

1. 背景と目的

1.1 背景

バブル時の開発は、その後の経済不況のみならず、地上げ問題や、環境やコミュニティへの配慮に欠ける

社会や都市を作り出し、良好な社会資本を積み上げたとはいえないものだった。価値の低落した土地建物は、外国資本等が着目し、改修によって高利回りの投資物件として、それを高い値で売却する金儲けの種とされ

た。土地や建物の証券化、国際化は、避けられないものとなり、その金儲けの場として、東京都心は既に尽くされ、さらに地方都市まで及んでいるとされている。そうした開発に対して、地域の不安や阻止の意向があるにもかかわらず、自治体は訴訟敗北をおそれ、しなければならぬ誘導に弱腰になる例もある。利回りが優先される事業であっても、可能な限り、撤退や価格下落があっても、建物が廃墟や危険なものに変化せず、環境が維持・担保され、長期に耐えられ、地域に貢献する良好な社会資本に導かねばならない。

1.2 目的と概要

本論は、こうした時勢においても、環境等を確保し向上させる事業手法のあり方と可能性を明らかにしていくことに目的がある。そのあり方の事例の一つとして、地権者たちが共同出資し、独自の土地利用・建設方針・共有部分そして、それらに関する管理規定を作った開発事例を挙げた。その経過については、新旧の概要と、その後の建物の大部分を所有していた地主が、不動産投資証券化の会社へ全て売却するといった大きな変化に対しても、建物や環境等の維持を継続しうる管理等あり方や、維持費を生む収益性のある共有部分を確保するといった具体例を示した。そして、他の大規模再開発への応用に対しても、その考え方や手法の可能性や展開があることについて、事業的なあり方や運用を、おおづかみな試算によって検証している。さらに、農地等をふくめ一般論として、土地や建物が、資産として有効かつ良好な環境をつくるものになるための方法として、土地所有の位置や形状に縛られない自立的共同出資型の事業に変換する方向と、それを進めるための課題とともに、有効性、必要性、可能性を明らかにする。

2 方法

共同出資型空間系事業展開の具体的事業化の事例分析、及び構想段階の具体的事例から演繹的な論理展開によって今後のあるべき具体像を明らかにする。

3 土地区分形態から自由な共同出資型ビル事業事例

3.1 事例としての位置づけ

土地所有区分の地権者が、居住を伴う地権者同士で、共同出資し、開発を行うケースは、様々な利点などがあるが、理論的にはありえても現実には進まない。一方、様々な公的支援が期待できる再開発事業は、従前地権者の出資がなくとも、保留床の処分等によって、地権者の従前以上の床面積の保障がされる等の利点をつくることによって進められてきた。中には、駅前等の公共的環境を確保する法定再開発事業の場合、時として地の利の高い地権者等の合意形成や、生活困窮者等の合意形成のために、容積率の緩和や補助金の導入のほか、公的セクターが保留床を高い値で公共施設等に行うことによって事業の採算を補うといった例もある。こうした事業の事例は、市街地の拠点、「図と地」に例えれば、「図」にあたる事業であり、優遇優先される背景がある。

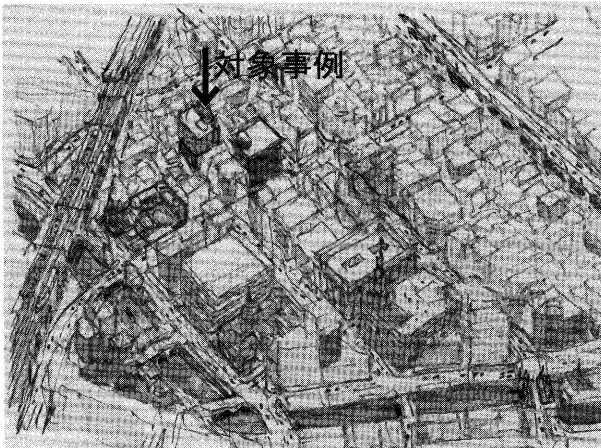
しかし、ここで問題とするのは、法定再開発事業にはなにく、市街地の「地」にあたる一般の地権者が複合している市街地で、いかに合理的な共同開発を進めていけるかにある。提案や仲介するにしても、進まない。その背景には、権利の適正価値以上の思い込みや、対立しうる隣接地権者同士等の疑心暗鬼、売却や借り入れの担保価値に対する不安、資金や建てた後の効果の不安などが当然あって、建物にかなり利点を確保して説いたとしても、それ以前の問題で当然進み得ない。

ここで挙げる事例は、どの開発も共通な立地環境に左右される特殊性はあるが、20余年間の地権者間の反目状態、上記のような進行を阻む事情は同様にあり、それらを解決して実現した例であり、上記問題解決のモデル例としてあげている。

3.2. 立地と従前土地・建物状況

その事例の立地は、東京都心、日本銀行本店から約100m、西側通称日銀通り(幅員約11M)、北側道路(幅員

約10M)、東側及び南側私道(幅員約4M 42条2項道路)にあり、商業地域、防火地域、指定容積率600%に立地している。従前の土地建物は、土地面積借地権者3者土地面積(約150㎡)を合わせて約980㎡、地権者4者、木造2階建て各1棟計4棟であった。



3.4 開発計画前の経緯

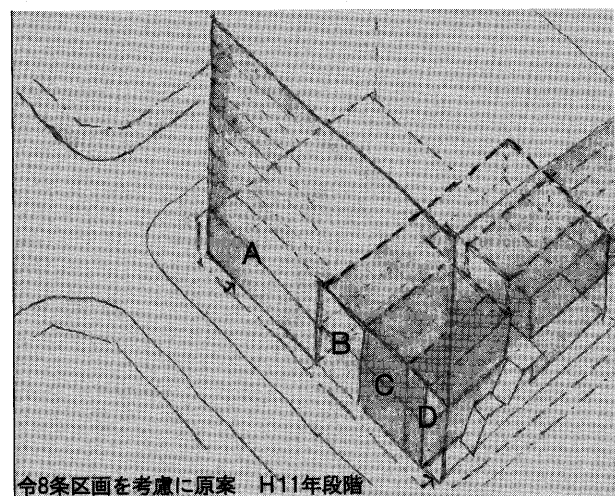
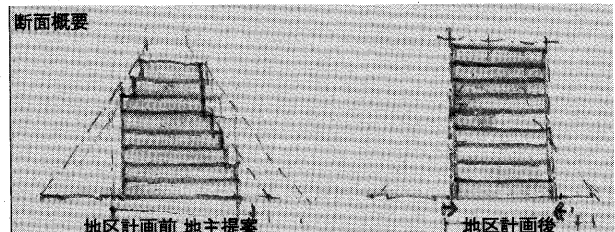
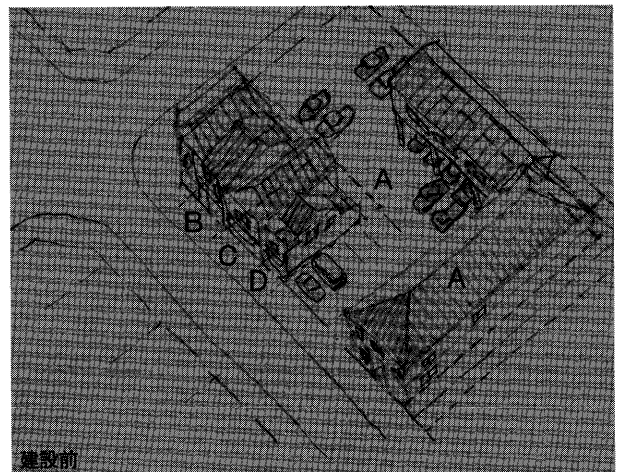
開発計画前の経緯には、戦後、土地の過半が借地、その地権者数6であった。その後広く利用していた借地権者から地主が買取し、100㎡未満の狭小地権者4となる。そうした背景とビル需要増大から、地主は、昭和60年代に周辺のビル化を根拠に、借地権者へ立ち退き請求訴訟を起こした。それに対し、借地権者達は合同で、生活の場として継続利用を要求するとともに、共同出資事業等の提案を行った、この件について、平成3年裁判は、借地の継続を認める判決を出した。

地主は、平成6年～9年、借地権者に大手ディベロッパーを通して、オフィスビル共同出資事業を進めようとした。この計画に対して、借地権者は、生活継続の共同開発事業へ、案の変更を求めたが地主は聞き入れずその後並行線をたどり、地主へ売却する借地権者が出て、借地権者は3件になり、断ち切れの状況になる。

そうした地主の一方的開発立案の方向は、平成11年から借地権者達との協議による開発案検討の方向に改められ、喧騒訴訟の時から20年経過して、やっと前向きな共同出資事業の方向が進められることになった。

3.5 構想・計画のプロセスと前提条件形成

計画を進める前提に、借地権者達は、予定される地区計画制度(機能更新型+街並み整備型)を前提に共同出資開発計画とすることを提案した。地区計画の導入によって借地権者は、1階部分等に商業環境、機能が確保される。誘導用途、道路からの建物の後退等の地域貢献から、容積率が100%緩和され、地主側も賃貸収益床の増床が可能なことから同意した。



権利配分の基本方向は、従前の借地の位置の継続を前

提での地代継続と、制度への貢献と、インセンティブに応じた権利面積確保とその面積比率に応じた共同出資を基本方針とした。それを前提に、基本構想・計画調査委託費を、土地面積割合に応じて負担し、形態と所有の面積・位置関係と明確にする方向を協議した。その結果、借地区分境界に合わせた縦型建物区分は、あくまで理論上のものとして、その積み上げた容積を、実際の運用では借地区分境界に縛られずに、それぞれの希望や利点等の事情によって自由な位置に移動配分できることとした。いわば、土地境界や位置は、そのまま、建物はそれにとらわれない自由なまとまりある区分しとして計画している。

共同化するとき土地を建物の位置や所有に合わせようすると、分離された土地を一旦統合、そして割合に応じた区分所有となる。その場合、土地区画整理事業や法定再開発事業等の特例が適用されない限り、統合に際して取得税と区分に際して取得税の2重の取得税が生じる。これに対して、当ケースの土地の形状位置を変えない方法は、土地の変更の取得税はかからず、土地は土地、建物は建物それぞれであるので、土地の固定資産の課税等は、面積や価値に応じて継続されるだけのことになり、所有位置に縛られず、適性且つ有利な運用ができる方法になる。

3.6 建物概要の確立

建物の設計を進めるにあたって、地主は、近親者の勤務する大手一流ゼネコン等の設計・施工を強く希望していた。一方、借地人達は、客観性と、高品質、低コストを求めることを根拠として、設計は系列化されてない独立した事務所を希望し、基本設計段階、実施設計、監理段階でも、それを譲らなかった。最終的には、基本構想・計画調査をおこなったチームが、一貫して携わることとなり、各段階で各地権者の専用割合に応じる負担とした。そして、設計に求めた形態等の設計検討条件は次のようになった。

・通りの賑わいや景観をつくる(路地の賑わいや憩いを

つくる場の確保)

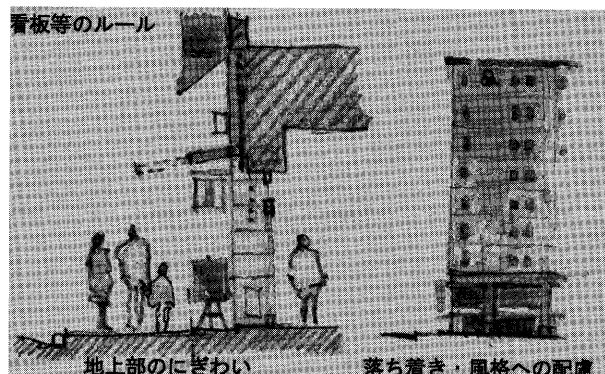
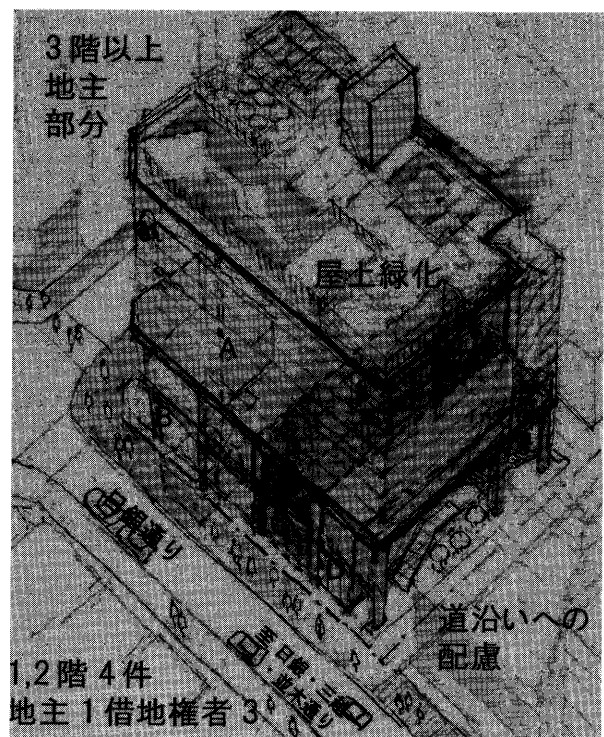
・都心の歴史的地域にふさわしい建造物とし、品格のある外観とする(地上階付近の高い質の確保、中間階、上層階の外壁配慮)

・時代の変化・フレキシビリティに耐えられる骨組み(スケルトン構造等)と建設費を抑えるためコストパフォーマンスのある仕様と配分を行う

・屋上庭園などの外部緑化を実現する

・良好な状態が維持される独自の管理規程の検討作成を合意形成しながら進める

(建物以外の付随する看板、広告物等の付属するものあり方も含めての規定を作成する)



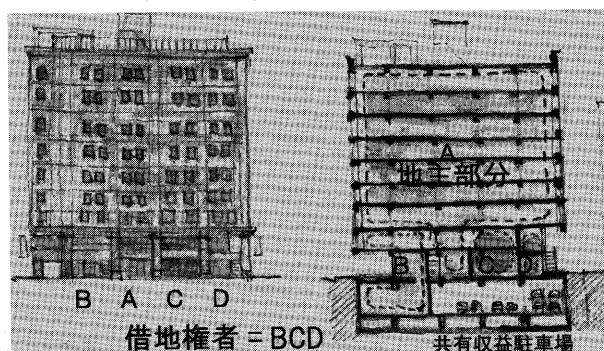
3.7 環境担保・長期展望

上記条件が現実化される方向で、建物は平成15年4月に完成し、約3年を経過した。まだ、その年月も浅く、その評価や課題を論ずるには早計であろうが、現実には持ち主の変更や持分の売却などの変更などがおこり、環境の質の低下をどう防ぐかが完成後間もなく再度とわれることになった。例えば完成から1年後には、地主が建物の権利全てを、不動産を証券化業務を行う会社に売却した。建設計画を進めていた段階では、売却等せずに持ち続け維持するとしていた前提が崩れたのは、完成後、極めて利回りが良好な建物となったため、

高い値で売れることにあり、不在地主の金だけの姿勢にあった。いわば、不良物件を回収し利回りを確保して、売却する外資の事業の流れとは逆に、利回りを求める外資も入る会社が、利回りの良い物件を買う。そして、地主は、有利な条件のうちに大きな利のために売却するという流れが生まれた。それだけの価値を生んだ背景には、借地人たちが、良好な社会資本や環境の確保とともに、建設・設計・管理・運営計画の委託については、事業性に充分配慮するよう求めるとともに主体的に携わっていたことがある。したがって、地主が売却する前により確かな規定の検討と、実態に則した変更案の協議合意を交わして、新たな地主にも、定めた管理規定が継続されよう努力し実現させた。

建物の大部分が、証券化し、新たな局面を向かえても、管理規定ならびに管理委託がしっかりしていれば、悪化を避ける手立てとなる。しかし、それには、長期にわたって、市場の変化に耐えうるものにしないで、また、老朽劣化しないよう維持管理修繕が必要となる。修繕積立金は、銀行ペイオフの状況下で、取り交わしがなく、修繕等は、時に応じての対応になるため、経済状況によっては、ままならないことも想定される。証券化されることによって利回りが低下した場合、健全な管理維持をどうできるかの問題発生も想定されよう。また一般に、開発の多くは、完成され

た時期での事業であり、不明な長期の変動を想定しているものではない。外資化、証券化が避けられない時代にあつて、どう長期的に管理維持できるかが確かでない開発は、社会資本として、安全性さえ危ぶまれるだろう。このケースでは、①物的にはスケルトン方式で変化に耐えられる構造・設備方式によって、中の老朽化陳腐化に全体が影響されにくいものとし、②駐車場等共用部分の収益によって管理維持費の充填をおこなえるものとし、③現段階での様々な心配に対応すべく入念に定めた管理規定がある。これらの方策が、招かざる変化にある程度の緩衝的機能としてはたらくことを期待したい。その今後を見つめる必要はあるが、予想できない新たな状況があれば、万全といいきれない。例えば、維持管理経費についても、共用部分の限られた収益が、市場の動向によって悪化した場合、充填に不足することも想定できよう。したがって、ここで示した事例の方策も、今以上に、あらゆる変動に万全に対処できる方策やそれを保障する共有ストックの確保と、環境や地域に貢献する現実的なものへと高めていくことが望まれよう。



4 共同出資自力型再開発の可能性と具体的モデル像

こうした変動の一般的懸念に対し、進めようとしている開発計画段階の事例をあげながら、それに対して補正できるありかたを考察する。

4.1 考察検討事例の概要

ここであげる計画が進められている事例は、東京、地下鉄大江戸線、有楽町線月島駅から側近の長屋づく

りが軒を並べる街区で、法廷容積率400%の街区一体を、ディベロッパー主導の容積率約1000パーセントの再開発とする計画である。計画の物的計画案とともに、小規模地権者には、保留床の処分によって、無出資でどれだけの権利床が確保されるかといった方向が議論され合意形成がはかられている。開発者の開発経費、工事期間等の保障費、分譲経費、リスク分や利益の確保で、土地に対して3倍前後の床面積確保が議論されることになる。

そうした従来型の開発者に依存するような計画案の方向に対して、ここで提示したい改正の計画案は、前事例のように、地権者それぞれが建設に対して共同出資して建設する方策である。それは、自ら事業する立場になると、大雑把に試算して、土地に対して10階分以上の床面積が確保されることになる。それには、建設費等がかかるが、仮に、建設費がない場合でも、建設費を一部分譲させる方法で共同出資型がありうる。このケースでは、立地の良さがあり、分譲価格が建設費の約2.5倍とすれば、400%の処分で、1000%すべての建設費がまかなえ、理論上では600%が無負担で自己の床にできることになる。

仮に、この600%の床面積運用を従来の生活と将来の保障を仮定する。例えば、従来の床が2階建て程度でその床プラスアルファとすると、その床容積は200%程度となる。これに、高齢化等によって生活を支えるために、賃貸収入を見込む床面積を200%充てるするとしても、両方あわせて400%を600%から差し引いてまだ200%の収益床が残ることになる。コーポラティブ方式などの例も増え、こうした居住継続とともに地権者にも利点が高い方向に計画が進められる例を期待したい。

しかし、一般に、それが進まない背景には、開発業者からの提案には、地権者が自主的な事業をおこすような提案や前提が少ないこともあろう。また、モデルとなる事業が知られていないこともある。事業への面倒さやトラブルへの懸念、事業に責任を持たねばなら

ない不安などがある。また、長い視野よりも、当面の既存のわかり易い方法で、保障されれば良いといった消極的な意見もでる。また、必要以上の利益は不要という意向もあろう。

しかしながら、環境や建物の管理維持を、時代の変化に耐えうるものにするには、前事例の問題で述べたように、現段階の充足だけでは保障されない。また、受身の単独事業、例えば、ディベロッパーや銀行の提案を信じて行った居住継続のためのマンション・ビル事業が、不慮の時勢の変化によって、維持が難しくなり、結果的に他人のものになって借金だけが残ったという事例も少なくない。環境確保や居住継続には、リスク回避や管理維持費の補填にあたる余裕と運用が望まれてくる。それには、先の残りの余剰床200%分の収益をこうした継続維持の運用にあてることができる。

4.2 事業性と環境・社会貢献の可能性

共同出資による事業の場合は、余剰床の収益等によって、リスク回避や管理維持費等に余裕の持てる事業となるが利点はそればかりではない。例えば一つに、開発業者の建設等によって、地域に関わりたがらない新たな居住者が地域コミュニティ形成の問題となることがあるが、主体的開発であれば分譲時の購入者に、地域情報の案内や参加等の呼びかけもでき、相互理解の場が確保され、問題を回避できる可能性がある。

また地域貢献する施設や環境の確保を前提とした開発に導くこともでき、地域の環境の向上が、更に地域の価値や価格を高める可能性もある。余剰床を、収益をあげながらも、地域の利便性や安全性に貢献できるものとすることもできよう。

災害事後の対応、高齢者等の弱者への緊急対応、他地域も同様な状態であれば、当然、公共支援は期待できない手遅れのものとなる。今後の社会経済、公共サービスの動向にもよろうが、財政上公的支援が期待できない動向であれば、非常時のセキュリティやサービスの対応も限定され、自力対応が前提となろう。共同

出資主体的方向の選択によって、こうした懸念に対しての、施設や運営が余剰床の上手な運営によって対処できる。

具体的には、地域貢献する店舗などの利便施設だけではなく、緑や水、食料、あるいは狭小かもしれないが畑等の生産緑地等の確保まで、可能性がうまれる。また、幼児から高齢者を含めた多機能ケア施設・医療施設の確保などもあげられよう。

また、余剰床の収益を、地域全体に必要な収益性ある基盤的施設の事業があれば、それに投資という可能性も生まれてくる。

5 公共用地利用 環境再生型都市開発事業構想例

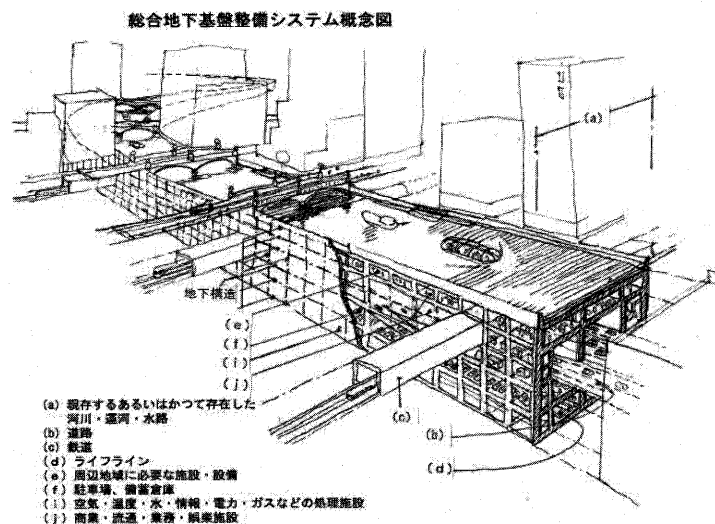
戦後急激にとりあえず対処した土木事業(都市基盤整備事業)が問題となっている。例えば、水害に備えてとりあえずのコンクリート護岸整備や蓋かけは、景観や歴史・文化を断ち切るばかりではなく、水の生態や浄化作用に問題を残している。都心部での高架の高速道路等の安全や景観等の問題もある。ソウルでは、都心の中央を縦断している清溪川上の、蓋かけ道路と高架道路を撤去して、水害に備えつつ河川環境の生態をも改善しているが、日本ではこうした例がない。¹⁾ やっと最近話題になってきた日本橋上の高速道路問題解決についても、根拠不確かな手法の巨額な工費が報道されて、それをどうするかの問題等で賛否検討段階にある。¹⁾ こうした環境とのあり方の問題解決には、改善の方向や工事方式や工事費の額の再検討もあるだろうが、民間や地域の事業参加や収益施設の併設による収益をふくめた検討をあわせることにより、大きく可能性が広がる。

5.1 都心の虐げられた河川・運河等の再生開発事業

一方、計画段階にあるこのケースの地域、月島は、隣接する晴海埠頭との間に朝潮運河がある。かつての船運の運河機能は不要となり、その運河を埋め立てしようとする方向もあったが、現在は水辺の環境確保の整備方向にある。日本橋のような高架の高速道路は

なく、四方水門が設けられており、水位のコントロールが可能な状況である。

一方、長屋や路地が広がっていた市街地は、地下鉄の交通利便性の向上等から、現在、高層の建物へと、変化し続けている。それに伴う地上階付近の駐車場の整備が必要となり、「もんじゃ屋」等の観光的賑わいととも、来街の車の利用者の増大とで、路地の持つ安堵感のある歩行者空間もなくなりつつある。幹線道路や街路網がある地域ではあるが、このケースのような極めて高い容積率の建物が増加する地域であり、事業所や人口増加とともに、公共・公益施設等が必要となり、地上階が車に埋め尽くされない環境を確保する課題とともに、地震等に耐えられるライフライン等を備えた都市の基盤が、もとめられよう。しかし、幹線道路地下は既に縦横に地下鉄道が巡り、そこでの地下利用再整備には限界があろう。



現在ある運河が、唯一残された面的に繋がった公共用地であり、水門利用によって一時水を抜き、開削工事によって、道路地下を掘るトンネル工事のようなコストに比べて大幅な削減が期待できる地下工事も可能となる。仮にこうした水辺環境の再整備を運河下の利用と合わせて行くとすると、その床を駐車場とそのアクセス路、ライフライン幹線等の利用も可能となる。また、市街地の熟度とともに、公益施設や商業施設等

の立地にも可能性が期待でき、より収益性の高い床により、事業費の負担の軽減が可能となる。開発時の一時移転受け皿床としての利用も考えられ、高度利用に耐えられる市街地の基盤になりうる。

こうした可能性について、現在のこのケースでは、都市としての集積が発展段階にあり、日本橋や銀座等の特別な都心部の地域の床の収益性に比べて低く、採算的に、民間のみでの事業化は簡単ではないと予測されよう。しかし、高速道路が架空に存在するような複雑、解決にコスト高となる状況はない。したがって中期的には、市街地の健全な高度化によって、採算性が上がれば、地域環境の向上にもつながる投資の対象になりうる。例示したような、主体的に行う市街地の建設開発で余剰床収益を、こうした都市の基盤的施設への、収益性のある事業へ運用する可能性も生まれよう。

5.2 縦割り事業の常識からの脱却と事業組織の課題

自己の確保とともに、周辺や地域を高め、更に自己を高める事業としていく構想の一つとして、前述のような基盤施設まで投資できる展開の考え方を述べたが、それは、仮説の積み上げに過ぎず、まだ構想と計画の中間的段階である。実施するには、現在の各部門の事業組織を超えて推進できる共通認識や、新たな方式や新たな技術の開拓、新たな事業組織づくりと運営方法が不可欠になる。現実化には、障害の解決が必要となるが、外資等の資本による不動産の証券化、地域環境化の証券化の中で、利回りのみの追求に従順になることは、一見自己資産や地域資産・環境が豊かに見えた状態が、瞬時に立ち上がれないほど下落する危険性もあろう。自己責任が求められる時代とすれば、それをいかに回避するかであり、例示のような、自己の主体性ある共同出資型事業への展開が、出発点となろう。その実現によって、次の展開への可能性が生まれ、前述のようなあらたな基盤整備実現の可能性も生まれてこよう。

6 農地等の展開の潜在的可能性の展開

農業の土地利用は、市街地とは事情はことなり、解決のあり方も同様には、語ることはできないが、土地区分線形態に縛られた土地の利用の問題は、市街地のみならず農地も同様である。個々の先祖からの継承は、地境の紛争、同時時期の作業集中とそれぞれの機械所有、その購入の借り入れと返済を作り出す。耕作や維持の委託や、借地化などの変容もあるが、まだ、個々に縛られた状況にある。しかし、次期後継者、子供たち全てが企業等の社員、給与所得者になっている農業世帯もあり、いずれは、農地の運営に何らかの変換の必要が迫られている。

6.1 農地後継者の実態と想定課題

次期後継者が、先祖からの農地維持を持続するか、できるかは、置かれた現在の状況や、維持や経営への意欲、展望によって異なる。置かれた状況一つにしても、親世代の長寿化、他の産業への就業継続と非農業のライフスタイルと生活の場、別居、子の成長と教育、配偶者の別の就業の場や機会と継続などがある。したがって、たとえ親世代の農業や生活の場を引き継ぐ機会が発生し、主導的立場として采配できたとしても、切り捨てられない事情が多々ある構造があり難航が予想されよう。

こうした状況で、業として継続するには、経験はもとより、競争に耐えうる新たな経営継続の開拓も必要であり、展望を開くには、多くの困難がある。あえて苦勞を買うのでなければ、農地に接するとしても、趣味や余暇や自己消費のためとなる。

むしろ、その後継する場が、いままでの生活の場と距離ある場合は、所有管理、租税など後継が苦痛の種となり、手離すことが必然となり、利用者がいなければ無価値となり、放置、荒地となる。現在、農地の売買には制限があるが、放置をなくすとすれば、中長期的には、農地利用者は、従来とは異なるタイプになる。一部の土地を自給のために後継する方向、あるいは商社や外部資本導入や証券化した土地としての利用が進行する方向も、中長期的には想定できよう。また、

短期的には団塊の世代の退職等によって新たな農作従事者が利用する方向かど、様々想定される。個々の所有の地形(ちがた)に縛られた利用のままで、それぞれの事情で勝手に変化するとすれば、田園、里の環境は、ばらばらな混合分布状態が生まれ、相隣の問題から、水利、環境保全の問題など様々な懸念があろう。

6.2 想定課題と打開

このような方向が仮になかったとしても、里や田園、森林の今後の土地利用については、その地域のみならず国土や地球環境の存続を握る。単に禁止や規制による保全には限界がある。むしろ、打開は、現在の所有者や後継者に利点があり、利用者にも利点があり、そうした利点を確保するための維持管理運営費等に、利で生み出せる供出や共用部の確保によって充てられるような運用が現実性をもつ。例示した共同出資事業実例や構想した事例のように、所有の地形(ちがた)に縛られずに、集積した土地全体の総合的に有利な利用や運営がされる方向があろう。対象となるエリア全てではなくとも、賛同者の範囲から進めていくことが現実的だが、利点とその継続が明らかになれば、いずれエリア全てが共同でということになる。

実現化には、都心部のような利点の高い構想や計画に比べてそのあり方が立てにくいこともあるが、少なくとも、耕作機械の負担や、維持に關しての個々の負担の軽減は期待できる。問題は、そうした組織と運営をイメージし合意をはかることであり、相互に納得信頼できる管理運営規定や組織運営規定等の創造が、実現の出発点となる。

7 まとめと課題

取り上げるまでもない一般論として、個別ではなく、共同による合理的利用によって、利点や可能性が広がる。しかし、市街地の現制度では、一般理解を超える価値と可能性が上がる。例えば、都心の裏路地の小規模宅地だけでは、接道の限界から、指定容積の半分以上に制限されることもあり、建築制限等がかかり、表

の広い道路に面した敷地とでは価値や利用に大きな差がある。仮に両者が一体化すれば、裏路地の宅地も表と同様な価値を生み、相互に価値と利点をもたらす。倍以上の価値が生じることもある。相互のみならず、街区のほとんどが一体化すれば、より様々な可能性がひろがり、小敷地一体化の価値よりも時としてさらに倍の価値をもたらすこともある。それが、複数街区のほとんどの敷地に広がれば、不要な道路の廃道等によって有効利用できる土地が生まれ、さらに価値が広がる。1が10の価値になることもあろう。

しかし、かつて、個別のみの受身の対応しなかった地権者が多いため、こうした開発による利点の構造が、かつては、開発業者の地上げ問題や開発業者まかせの不利な開発を生み出し、居住継続や地域コミュニティや文化を破壊することとなった。バブルがはじけて、沈静化したようにみえるが、外資等の資本の動きや、土地建物の証券化によって、再度、開発業者主導の高層密集、売りっぱなしの利益だけの開発が集積する環境へ変貌する危険性がある。

こうした危惧に対して回避する方法を示す事例として、共同出資型の事例や、狭小敷地が集積している街区の再開発計画に対して地権者主体の共同型事業の構想事例を示し、その可能性と課題を明らかにした。同様に、中心市街地や一般市街地も、問題とその解決としての共同事業化の必要性和可能性があるが、ここでは、それよりも、対極として農地等についてもおおづかみにその必要性和可能性を推論した。

その共通課題の対策として、1 具体的展開像の明確化 2 事業的可能性のケーススタディ 3 組織づくりと運営とルールづくり 4 モデル的事例の積み上げ 5 維持運営費等に充ても余る収益性ある共有床の確保等があった。これらは、前例のない構想実施の宿命的課題でもある。こうした、課題を解決するには、それを実証する以上に、新たな事業の明確化と合意形成が必要であり、モデル的事例の積み上げは、公的機関および専門機関は、縦割りをこえた姿勢と実施への英断

が求められよう。たとえば、話題となっている日本橋の足踏み状況と比較すれば、韓国ソウルでは都心清溪川の高架道路撤去と環境再生事業が完成し、反日感情の背景と思いや政治的権限の違いはあるものの、前例のない事業への挑戦した実績があり、そうした姿勢も手本として、新たな踏み出しへの取り組みが必要になるだろう。

参考文献

- 1) 小澤 尚：既存基盤施設の再整備と効果について，宮城大学事業構想学部紀要, 14, 9-23, 2002.
- 2) 小澤 尚：河川・運河等を活用した都市地下基盤整備の効果と可能性について，宮城大学事業構想学部紀要, 15, 25-39, 2004.