

都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の関係に関する研究

—東京都の都市再生特別地区に着目して—

建築学専攻
都市計画研究

MJ23011 伊藤 智基
指導教員 桑田 仁

1. はじめに

1.1 研究背景

2002年に都市再生特別措置法が施行され、都市再生特別地区（以下「特区」）を定めた。特区は総合設計制度のように特定の貢献の量的水準によって容積率などの規制緩和されるのではなく、都市開発事業者の創意工夫により提案された公共貢献を都市計画決定者が評価することで容積率などの規制緩和されることが特徴である。近年の特区では、同様な公共貢献を行っていても容積率の規制緩和量が大きくなっている。そのため公共貢献と容積率などの規制緩和のバランスが取れていないように推察される。

1.2 研究目的

本研究では東京都における都市再生特別地区の公共貢献内容と容積率の規制緩和量の関係を示し、公共貢献と容積率の緩和量のバランスが取れているか収益還元法を用いて明らかにする。

2 研究対象

研究するにあたり、2024年9月時点で建物が竣工している東京都の特区38地区と竣工していない29地区を合わせ、計67地区を調査対象とする。

3 公共貢献と規制緩和の関係の傾向

3.1 開発計画と公共貢献内容の調査

公共貢献と容積率の関係を分析するにあたり、都市計画決定公示年月日、竣工日、敷地面積、延床面積、従前容積率と緩和後の容積率、その地区で提案された公共貢献の調査を行った。具体的には東京都の都市整備局都市づくり政策部都市計画課より、都市計画素案を閲覧・記録し、各地区でどのような都市計画決定がなされたかを調査した。

3.2 都市計画決定時期と緩和後の容積率の関係

調査より都市計画決定時期と容積率の規制緩和量の関係(図1)が明らかとなった。これより都市計画決定時期が新しいほど容積率の規制緩和量が大きくなっていることがわかる。



図1 都市計画決定時期と容積率緩和量の関係

3.3 開発地域と容積率緩和量の関係

調査より開発地域と規制緩和量の関係(図2)が明らかとなり規制緩和されやすい地域と規制緩和されにくい地域があることがわかる。これは同様の公共貢献を行っても地価によって容積率の緩和量が異なるからではないかと推察され、次章にて割増不動産価値と公共貢献の関係について、収益還元法を用いて分析する。

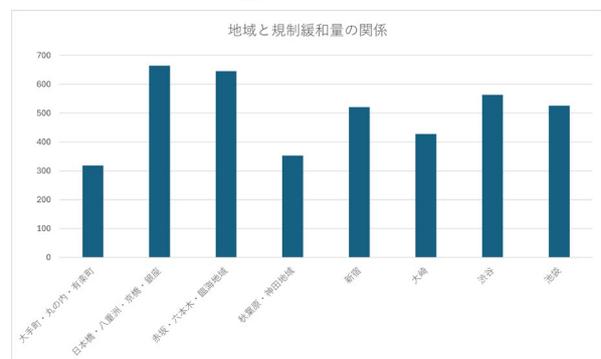


図2 開発地域と容積率緩和量の関係

3.4 計画決定時期と公共貢献内容の関係について

調査より近年に増えた貢献として「歩行者デッキの整備」「交通広場・交通結節点の整備」「エリアマネジメント」「美術館・文化体験施設」「ビジネス支援施設」「宿泊施設」などが挙げられる。これら近年に増加している公共貢献が近年の容積率の緩和量の増加に関係しているかを次章にて分析する。

4 公共貢献と規制緩和量の関係

4.1 公共貢献の比較手法

特区内の規制緩和によって得られる価値が近いものに関して、どのような公共貢献が行われているかを比

較し、公共貢献と規制緩和に一定の関係性があるかを調査する。本論文では「公共貢献の価値=規制緩和によって得られた不動産価値」とし、収益還元法を用いて公共貢献を比較する。

増加した床面積×坪単価（主たる用途 ex. オフィス・商業など） - 建物修繕費(工事費の 0.5%) - 固定資産税(鑑定評価額の 1.7%)/還元利回り（実質利回りを土地総合情報システムより参照）=増加した不動産価値として算出
算出に当たりオフィス賃料データ¹⁾、利回りのデータ²⁾、工事費算出サイト³⁾を参考にした。

4.2 公共貢献の比較手法

収益還元法を用いて割増不動産価値を算出し、敷地 1㎡あたりの割増不動産価値と敷地面積の関係（図 3）が明らかとなった。図 3 より敷地面積が大きくなると敷地 1㎡あたりの割増不動産価値が 1000 万円強に収束している。また敷地 1㎡あたりの割増不動産価値と都市計画決定時期の関係进行分析したものが図 4 である。図 4 より、敷地 1㎡あたりの割増不動産価値が近年増加傾向にあることがわかる。

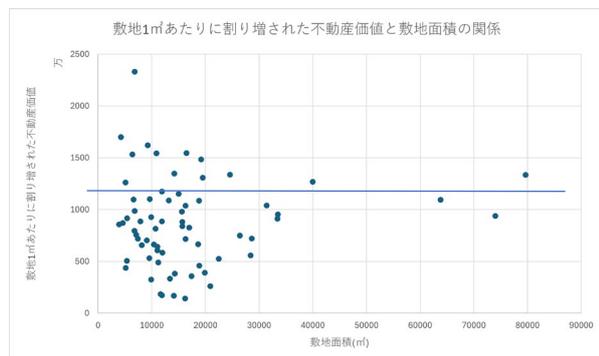


図 3 敷地 1㎡あたりの割増不動産価値と敷地面積の関係



図 4 敷地 1㎡あたりの割増不動産価値と都市計画時期の関係

4.3 割増不動産価値を用いた公共貢献の比較

割増不動産価値を算出し、同地域で近い不動産価値を持つ地区とその公共貢献を比較したものが表 1 である。特に「日本橋室町地区」と「京橋二丁目 3 地区」を比較すると公共貢献の種類や数に違いがある

が、同様の不動産価値になっている点からバランスが取れているとは言いがたいと考えられる。

表 1 近い不動産価値を得た地区の公共貢献比較

地区名称	敷地1㎡あたりの割増不動産価値	空地・広場の整備 (㎡)	タグシー/バス乗り場の整備 (㎡)	交通広場の整備/交通結節点 (㎡)	駐車場の整備	改札、コンコースの整備	住宅の整備 (㎡)	子育て支援施設 (㎡)	商業施設 (㎡)	劇場・ホール (㎡)	観光案内所 (㎡)	地域交流施設 (㎡)
銀座四丁目 6 地区	9158249	2900	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
日本橋室町東地区	8860060	1800	400	860	○	○	4000	○	○	○	○	○
京橋二丁目 3 地区	8858731	○	○	○	○	○	1000	○	○	○	○	4000

また 3.4 で挙げた近年増加している公共貢献について、割増不動産価値が上位 10 地区と特区全体での実施割合（表 2）を調査した。表 2 より近年増加している提案は割増不動産価値の増加に大きく寄与しており、比較的金銭的負担の大きい公共貢献が割増不動産価値を高めていることが明らかとなった。

表 2 特区全体と割増不動産価値上位 10 地区の公共貢献比較

	特区全体平均		上位10地区	
	数	割合(%)	数	割合(%)
歩行者デッキの整備	24	35.8	7	70.0
交通広場・交通結節点の整備	35	52.2	8	80.0
エリアマネジメント	24	35.8	6	60.0
美術館・文化体験施設	8	11.9	2	20.0
ビジネス支援施設	30	44.8	5	50.0
宿泊施設	29	43.3	8	80.0

5 結論

図 1 より都市計画時期が近年になるほど容積率が緩和され、また図 4 より敷地 1㎡あたりの割増不動産価値も増加していることから、近年は公共貢献を過大に評価しているといえる。加えて表 1 より近い不動産価値を得ているが、公共貢献の種類や規模に大きな差がある地区が見られ、公共貢献と規制緩和でバランスが取れているとは言いがたい現状がある。一方で図 3 より敷地面積が一定規模を超えるものでは、1㎡あたりの割増不動産価値が 1000 万円強に収束することから敷地面積が大きいものに関してはバランスが取れていると考えられる。公開されている情報からでは都市計画素案として提出された時点での内容しか把握することしかできず、都市計画素案を提出後に変更されたものに関してはブラックボックス化されているので、評価の透明性の観点で制度上の課題がある。

主な参考文献

- 1)三鬼商事株式会社, 2024, 「オフィスマーケット」, 三鬼商事株式会社ホームページ, <https://www.e-miki.com/rent/tokyo/html>
- 2)日本不動産研究所, 2024, 「不動産投資家調査」, 日本不動産研究所ホームページ, <https://www.reinet.or.jp/download?type=2>
- 3)Japan Building Cost Information, 2024, 「コストインフォメーション」, 一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所, <https://member.jbci.jp/costinfo>