

駅前の低層密集商業地の再整備と余剰容積の活用に関する研究 —中野五丁目地区をケーススタディとして—

Research on the method of redeveloping low-rise, densely build-up shopping district near a station
—Focusing on the method of distributing surplus floor of the building to other rebuilding sites, studying at
Nakano 5-chome area—

西田 拓泰*、 遠藤 薫†、 瀬田 史彦‡
Hiroyasu Nishida, Kaoru Endo, Fumihiko Seta

There are some lively, densely-build up streets or downtown areas near a station in Tokyo. Many of these buildings are becoming old, and facing on the problem of prevention from fires or earthquakes. Local governments and residents intend to keep alive the feature of these streets, but they're not be able to make plans to reconstruct the buildings. The purpose of this study is to examine the utility or possibility of the method of rebuilding densely-build up streets, making use of the surplus floor of low-rise buildings — selling it to other rebuilding sites nearby and applying the sales to rebuild the buildings by low-rise scale and densely again to preserve the townscape.

Key word : Surplus floor, Capacity move, Densely build-up urban area
余剰容積、容積移転、密集市街地

1 はじめに

(1) 研究の背景

東京都心の駅前の密集市街地の中には、古くからの商店街や飲み屋街、横丁など、「低層密集」であることがまちの個性として定着している場所がある(以下「低層密集商業地」という)。例えば、中央線・中野駅前の中野五丁目地区(中野区)や、吉祥寺駅前の「ハモニカ横丁」(武蔵野市)は、戦後から続く賑やかな商店街である。行政も都市計画マスタープランの「再整備方針」の中で、「現在の低層高密度な商業集積の利便性や回遊性の保持に配慮する(中野区)」¹⁾、「現状の雰囲気大切にしながら老朽建築物を更新する(武蔵野市)」²⁾などと表現しており、「低層密集」の街区形態をまちの個性として残したいと考えているようである。しかしながら、中野区、武蔵野市の両自治体にヒアリングしたところ、関係権利者の意向がばらばらで合意形成ができない等の理由で、具体的な整備手法は決まっていないとのことであった。また、地元業者へのヒアリングの結果、「マンション開発を狙った地上げが始まっている(中野五丁目)」、「個別に小規模な模様替えや建替えを行う者が多く、無接道の建物を含めた街区単位の不燃化建替えが難しくなっている(ハモニカ横丁)」など、低層密集商業地の問題点が明らかになった。このまま何も対策を打たなければ、低層密集の街区特性は、徐々に消えていってしまう可能性がある。

一方、近隣の街区に目を転じてみると、大規模な再開発が計画されていたり、中小規模の耐震基準を満たしていない事務所ビルの建替えが予想されるエリアがあることに気付く。そこで、低層密集商業地は、「低層密集」の街区特性を活かした再整備を行う代わりに、そこで消化できない「余剰容積」を近隣の再開発エリアや共同建替え敷地に移転する、換言すれば、低層密集商業地と再開発エリアで容積を適正に配分しながら共に再整備を行うことであれば、低層密集商業地の開発

圧力を吸収しつつ、まち全体として個性、ポテンシャルを引き出したまちづくりが実現できるのではないかと考えた。

(2) 研究の目的

本研究ではまず、低層密集商業地を「低層密集」で建替え・再整備を行うために、余剰容積を少し離れた近隣の再開発エリアに移転(売却)し、その売却益を整備費に充当するという方法を考えたとき、既存の制度手法ではどのようなことが課題になるのかについて、既往研究・文献レビューを通じて網羅的に整理する。

次に、容積を売却する側(以下「出し地」という)と購入する側(以下「受け地」という)の間で、容積売買が成立する可能性について、経済合理性の観点から、モデル地区を設定した上で、数値シミュレーションによる検証を行う。そして、関係者ヒアリングを通じて、都市計画として必要な制度設計と今後の課題を示すことを本研究の目的とする。

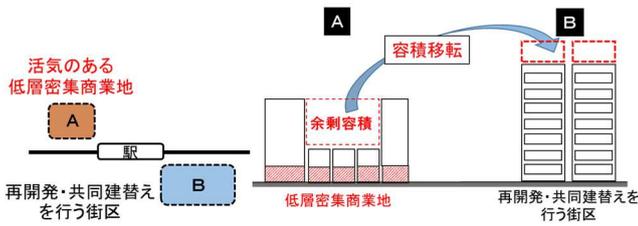
(3) 既往研究・文献レビュー

隣接しない街区への容積移転(「飛び容積率移転」)に関して、鈴木・日端(2000)³⁾は、都市計画の制度上の問題点をアメリカのTDR制度と比較しながら論じており、「容積移転を認める要件としての公共性が明示されておらず、都市計画の関与が弱い」、「未利用容積利用権の権利性が弱い」等の点を指摘している。中西ら(2003)⁴⁾は、特例容積率適用地区制度導入に伴う容積移転による交通負荷の影響を分析し、事前の検証と建築規制の必要性について論じている。保利ら⁵⁾は、容積移転による歴史的建造物の保全の外部効果についてヘドニック法を用いて分析している。容積移転を活用した密集市街地整備については、日端康雄ら(2009)「東京モデル—密集市街地のリ・デザイン」⁶⁾の中で、その概念、方法論について詳しく論じられている。しかし、ケーススタディを行いながら飛び容積率移転の実現可能性について論じた研究は今のところ見あたらず、新規性があると考えた。

* 東日本旅客鉄道株式会社

† 東京電機大学 未来科学部建築学科 特任教授

‡ 東京大学大学院 工学系研究科都市工学専攻 准教授



【図-1】 「飛び容積移転」のイメージ

(4) 既存の制度手法と論点の整理

① 既存の制度手法

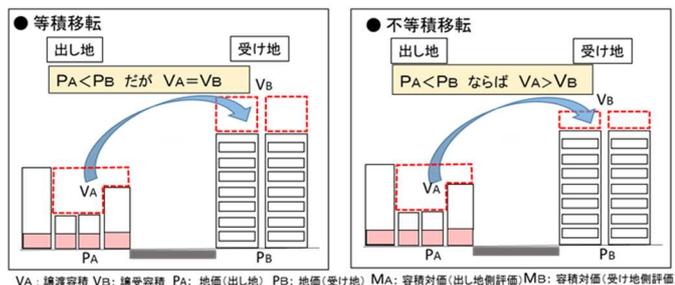
鈴木・日端 (2000)⁷⁾によれば、容積率の移転を可能とする我が国の現行の制度は、建築基準法では、a 一団地認定による総合的設計(法第86条第1項)、b 連担建築物設計制度(法第86条第2項)、都市計画法では、c 特定街区(法第8条)、d 再開発等促進区を定める地区計画(法第12条の4)、e 容積配分型地区計画(法第12条の5第5項)、f 特例容積率適用地区制度(法第57条の2)の6つがあるが、このうち、飛び地間の容積率移転を可能とするのは、d, e, fの3つである。

② 論点の整理

「飛び容積移転」の論点・課題は、大きく以下の3つに分けることができる。

1) 経済合理性(取引インセンティブ)の観点

余剰容積の売買が成立するためには、まず、容積を売る側(以下「出し地」と、買う側(以下「受け地」)の間に、「取引を行いたい」という経済的インセンティブが働くことが必要である。つまり、出し地側が売却したいと思う価格よりも、受け地側が購入したいと思う価格のほうが高い状態になっていなければならない。但し、その価格差が大きすぎると、出し地側で容積の売却益を期待した投機目的の土地売買が横行し、不動産市場の安全性、安定性が損なわれる危険がある(2009 遠藤⁸⁾)。この問題に対する一つの解決策としては、【図-2】に示すように、「等積」ではなく「等価不等積」の容積移転のしくみを導入し、単位容積あたりの単価差を調整するという方法が考えられる(現行の日本の容積移転制度は、「等価等積」を前提としている)。これを実現できる現行の制度手法に関して、遠藤は「市街地再開発事業、防災街区整備事業は、権利の保全、流通といった運用面も含め、不等積の容積を交換するシステムを内包している」と指摘している。



【図-2】 「等価不等積」移転のイメージ (筆者作成)

ところで、日本において、開発事業者の割増容積の獲得手段といえば、都市開発諸制度の活用、都市計画提案による公共貢献を通じた「容

積緩和」が一般的である。「飛び容積移転」が実現するためには、開発事業者には、「容積緩和」ではなく「容積の購入」を選択するインセンティブが働く必要がある(もちろん、そのミックスもあり得る)。

2) 取引の特徴とタイムラグの問題

密集市街地の余剰容積の取引は、「当事者」、「量」、「時期」の3つの点で、特徴的かつ難易度の高いものとなる。まず、「当事者」は、密集市街地(出し地)側は狭い敷地単位の個人ないし法人であるのに対し、受け地側は開発事業者(デベロッパー)となる。次に、「量」について、受け地側のデベロッパーが必要とする購入容積に対し、出し地側の一敷地から発生する余剰容積は少量である。このため、受け地側の開発事業者は、出し地側の数多くの地権者から余剰容積を買い集めるような構図になる。このような取引がそもそも直接相対でできるのか、できないとすれば、両者を仲介する第三者機関を設ける必要がある。最後に、「時期」について、出し地側は権利者の数が多く、ダウンゾーニングを行うことに対する合意形成から始まって、余剰容積の売買、そして建替え再整備まで完了するには多くの時間と労力を要する。そのため、出し地側の未利用容積の売却・建替え時期と受け地側の容積購入・開発時期には大なり小なりタイムラグが出てくると考えるべきである。この問題を解決するためには、出し地と受け地の間に立って容積の売買を仲介する第三者機関(容積バンク)が必要になる。

3) 公共性・公益性の観点

鈴木・日端は、容積移転に関する現行の都市計画制度の問題点として、容積移転を認める要件としての公共性が明示されておらず、都市計画の関与が弱いという点を挙げている。土地利用規制手段の一形態である容積率移転制度は、本来、用途地域制度及び容積率制度と同レベルでその目的の公共性が論じられるべきであり、目的に公共性がある場合のみ、例外的に容積率移転が認められるというのが論理的な解釈であるが、「目的の公共性が論じられることなく、規制緩和の一環として事実上認められてきてしまった」と指摘している。その上で、現実的な対処方法としては、法律の条文もしくは政令・省令に、未利用容積率利用権が認定される条件としての目的の公共性(例えば容積譲渡地では歴史的建造物を保存する等)について規定すべきである、としている。この点を踏まえると、「低層密集商業地の低層による建替え」には、容積移転を認めるだけの公共性、公益性が認められるかどうかという点を議論する必要がある。

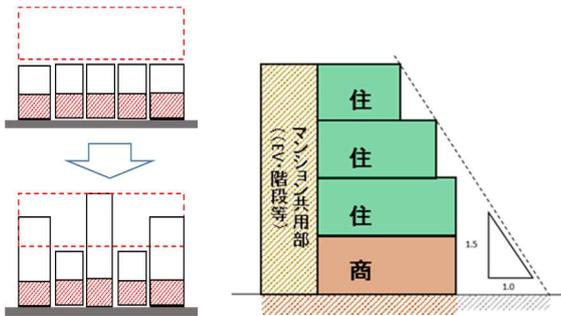
経済合理性の観点から、開発事業者が余剰容積の購入を選択しづらい状態にあるが、それでも低層密集のまちづくりを実現したいので、開発事業者に余剰容積を購入させたい、というケースも考えられよう。そのようなケースでは、自治体が容積を購入する者に対して補助金を出すことが考えられるが、それだけの公共性・公益性が認められるかどうかを議論する必要がある。

以上3つの論点のうち、本論文では、論点1 経済合理性(取引インセンティブ)について扱うこととする。

2 経済合理性の検証（理論とケーススタディ）

(1) 理論

低層密集商業地では、個々の敷地単位での単独建替え、或いは小規模な共同建替えを行う場合、容積率いっぱいに建物を建てようとしても、上層階に積みば積むほど、収益力の増え方が鈍る（【図-3】）。商業店舗の場合、上層階に行くほど家賃が下がることに加え、建物の共用部分が増えて賃料が稼げる専有部分の面積比率が落ちるからである。ならば、建物の高さを2階ないし3階程度に抑え、余った容積を、もっと高い収益力が期待できる近隣の大規模な再開発予定地等に売却することができれば、経済合理性の観点からはメリットが大きいと考えられる。



【図-3】 低層密集商業地の土地利用形態（イメージ）

検証の方法

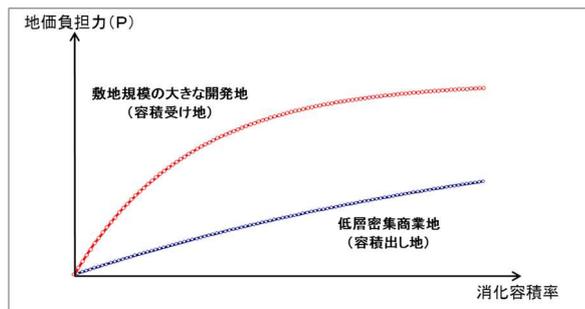
定量分析の指標として、「単位床面積（容積）あたりの地価負担力」を用いる。

① 土地の地価負担力

地価負担力（P）は、建物全体から得られる純収益（J）から建設コスト（K）を引いたものである。P、J、Kは、床面積（消化容積）Xを変数として、次式で表すことができる。

$$P(x) = J(x) - K(x) \dots \textcircled{1}$$

【図-4】は、地価負担力と消化容積率の関係を示したグラフである。敷地規模の大きな開発地は、消化容積率が増えるほど地価負担力が増加するに対し、低層密集商業地は、消化容積率が増えるにつれて、地価負担力の増え方は鈍るのではないかと考えられる。



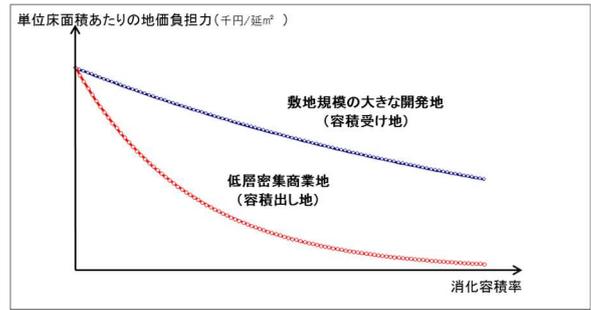
【図-4】 地価負担力と消化容積率の関係（筆者作成）

② 単位床面積（容積）あたりの地価負担力

①式をxで微分すると、建物の単位床面積（容積）あたりの地価負担力が求まる。

$$P'(x) = J'(x) - K'(x) \dots \textcircled{2}$$

【図-5】は、単位床面積（容積）あたりの地価負担力と消化容積率の関係を示したグラフである。



【図-5】 単位床面積あたりの地価負担力と消化容積率の関係（筆者作成）

低層密集商業地では、容積を消化すればするほど、単位床面積あたりの地価負担力が下がる。反面、敷地規模の大きな開発地は、低層密集商業地ほど下がり方は大きくない。ここに「飛び容積移転」導入のチャンスが生まれる。つまり、低層密集商業地（容積の出し地）の権利者にとっては、自分の敷地で容積を全部消化するよりも、単価が下がる高層階の容積を受け地の開発者に売却した方が経済的であり、一方で受け地の開発者は、低層密集商業地の余剰容積を購入することで、より収益力の高い開発が実現するという、Win-Winの関係の取引が成立する可能性がある。次節では、モデル地区を設定した上で、このことについて検証する。

(2) ケーススタディ—中野駅周辺を対象地として—

容積の出し地・受け地の間に、余剰容積の売買を行う経済的なインセンティブが働く可能性を定量的に検証する。検証作業は、

- ① 対象範囲(受け地・出し地)の設定
 - ② 出し地の余剰容積のボリュームの把握
 - ③ 単位床面積あたりの地価負担力の比較
- の手順で行う。

① 対象範囲(受け地・出し地)の設定

中野駅周辺（中野区）を対象地として定量分析を行う。【図-6】に受け地・出し地の位置を示す。受け地を「区役所・サンプラザ再整備エリア」、出し地を「中野五丁目エリア」に指定する。中野区の構想⁹⁾では、受け地は、「東京の新たなランドマークとして、より広域的な集客力を備えたまちの顔をつくる」「ホール機能を中心に、広域的な交流を促進する広場機能や展示機能、業務・教育機能を支援するコンベンション機能などを整備し、中野のシンボルとなる施設とする」エリアとされている。そして、中野駅周辺全体としては、「まちの異なる個性を活かしながら多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高める」とされており、「飛び容積移転」による両エリアの再整備は、この整備構想に合致するものと考えられる。



【図-6】 出し地・受け地の範囲の設定（中野駅周辺）

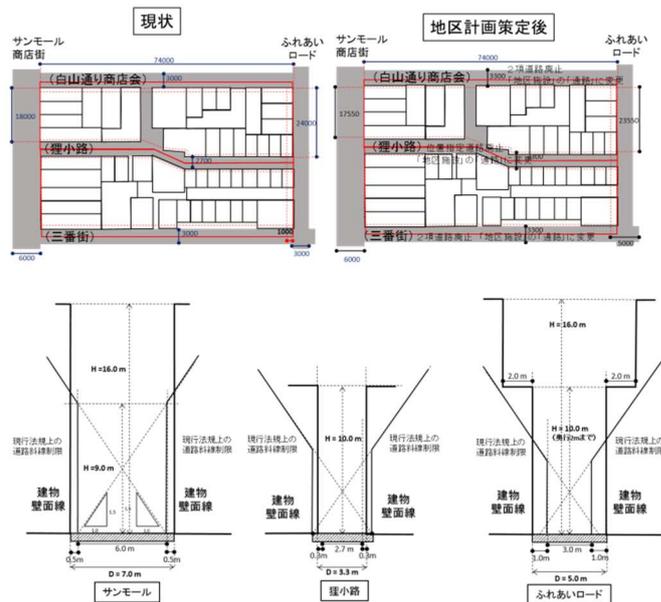
中野5丁目エリア（【図-6】で「容積出し地（Passer）」と示した範囲）は、全体が約2.7haと広大である。また、【図-7】に示すように、道路幅員が2.7～3.0mと非常に狭く、建築基準法上のいわゆる「2項道路」「1項5号道路（位置指定道路）」が中心の街区構成となっている。エリアの再整備は、個々の建物単独ではなく、道路に囲まれた街区を1つの単位として共同建て替えが行われるものとする。検証作業は、実線で囲まれた「モデル検証対象範囲」を「出し地」の範囲として行う。



【図-7】 5丁目地区の街区形状及び建築基準法上の道路の種類

② 地区の再整備方針の策定と余剰容積のボリューム把握

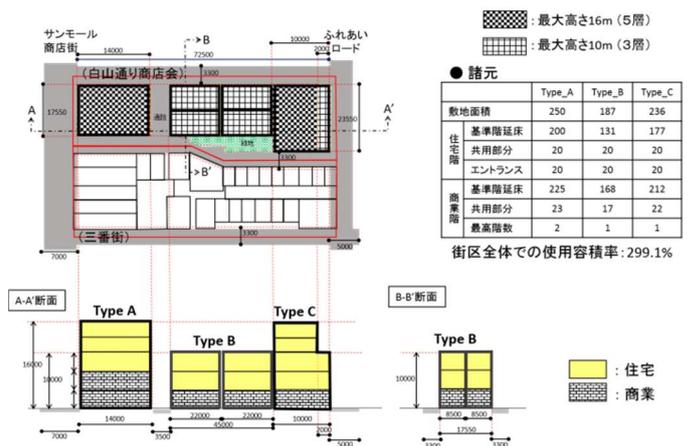
検証を行う前段の準備として、5丁目地区で検討されている「街並み誘導型地区計画」を仮想的に策定し、余剰容積のボリュームの把握を行う。地区計画は、中野区の整備構想、区役所担当者へのヒアリングを踏まえた上で、既存事例を参考にしながら、このエリアで想定できる最も現実的な手法を組み立てた。【図-8】は、地区計画モデルを図示したものである。既存事例としては、月島（東京都中央区）、元町仲通り（横浜市）を参考にした。



【図-8】 5丁目地区の街並み誘導型地区計画モデル（筆者作成）

そして、検証対象範囲において、この地区計画モデルの下で建築可能な最有効使用建物を想定し、ボリューム把握を行った。【図-9】は、その結果を示したものである。前提条件は下記の通りである。

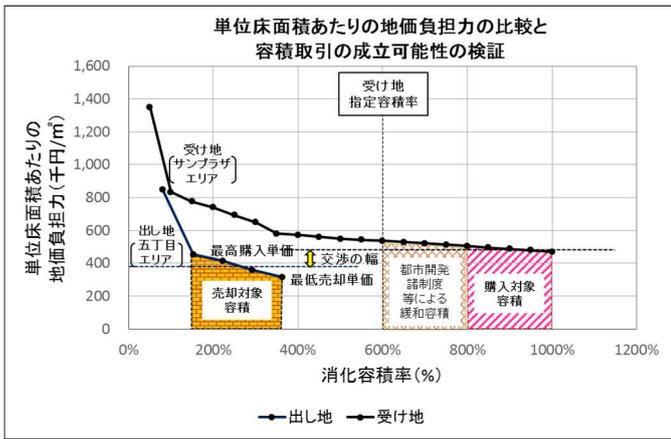
- 用途は、1階は商業、2階以上は商業又は賃貸住宅（サンモール商店街沿い（Type A）は2階まで商業）
- 高さ制限いっぱいまで建てることを想定
- 各棟の基準階延床面積、共用部、エントランスの面積は、敷地面積から想定される標準的な数値を想定



【図-9】 検討対象敷地内の最有効使用建物の想定（模式図）

③ 単位床面積（容積）あたりの地価負担力の算定と比較

出し地と受け地の単位床面積あたりの地価負担力の比較を行った。【図-10】は、横軸に消化容積率、縦軸に単位床面積あたりの地価負担力を取り、消化容積率と建物の床単価の関係をグラフに表し、出し地と受け地を比較したものである。出し地については、(2)で把握した建築可能な容積ボリュームを前提とし、受け地については中野区がホームページで公表しているサンプラザエリアの開発概要を参考にした。



【図-10】 単位床面積（容積）あたりの地価負担力の比較

数値シミュレーションの前提として用いた諸元の根拠は、文末【別表-1】【別表-2】に示した。可能な限り客観性の高い情報の収集に努めたが、不動産情報であり、精度には限界があるという点は、ご容赦頂きたい。

このグラフから読み取れることは、経済合理性の観点からは、出し地側は「売却対象容積」が「最低売却単価」以上の単価であれば余剰容積は「売り」、一方、受け地側は、「購入対象容積」が「最高購入単価」以下の単価であれば「買い」という判断になり、グラフで示した「交渉の幅」の範囲であれば理論上は容積の売買が成立する、ということである。

3 関係者ヒアリング

容積移転の制度活用の可能性と実務上の懸念について、受け地、出し地それぞれの関係者にヒアリングを行った。

(1) 受け地側(開発事業者)の意見

区役所・サンプラザ再整備の事業参画候補企業担当者に「中野5丁目地区の余剰容積を購入できるとしたら、買う可能性はあるか?」という点について意見を伺ったところ、「事業採算性次第では容積を購入する可能性はある」とした上で、実務上の懸念として、

- ・売買の相手が個人地権者であり、交渉には多大な時間と労力を要する。出し地側のダウンゾーニングは、ある程度の強制力が必要で、行政の支援が不可欠。出し地側の地権者間で街並み保全の機運がある程度醸成されていないと厳しい。

- ・購入容積の利用用途が受け地側のエリア価値に大きく影響する。受け地側での利用用途のルールづくりが必要ではないか。

という意見が聞かれた。中野5丁目商店街の「低層密集」による再整備という飛び容積移転の主旨については、「エリア価値向上に資する効果は非常に大きいと思う」と、肯定的な見解であった。

(2) 出し地側(商店街の店舗経営者)の意見

出し地側の事業者(店舗経営者)に、「商店街は、低層密集の街区特性を活かしながらの建替え再整備を行うこととし、その整備費には余剰容積の売却益を充当するという考えについてはどう思うか」という点について意見を伺ったところ、「権利者に経済的なメリットがあれば売却可能性はある」とした上で、懸念として「個人地権者の合意

形成の難易度は非常に高い。まちづくりのルールを地区計画としてまとめる段階を踏むことで、事業者、権利者の理解が得られやすくなるはず」「行政の強い関与、バックアップが必要」という意見が聞かれた。

(3) 行政(中野区)の意見

中野区担当者に「5丁目地区を『低層高密度』で建替えを行うための手法として『飛び容積移転』を用いるという考えに公共性が認められるか」という点と、実現可能性、課題について、意見を伺ったところ、「地域整備構想とも合致している内容であり、公益性がある」とした上で、「5丁目商店街の権利者が、再整備と同時に、このエリアのもう1つの課題である『荷捌き駐車施設の解消』を実現すると言えば、(飛び容積移転の導入効果と公共性に関して)説得力が持たせられる。

①」という意見が聞かれた。中野区全体で中野5丁目だけが余剰容積を移転できるというルールを導入するからには、住民、区議会への説明の理屈として、余剰容積の売却益は、地権者を利するためではなく、地域課題の解決に充てられるという見え方にすることが重要であるとのことである。

(4) 東京都(都市整備局)の意見

「飛び容積移転」モデルの実現可能性を検証するため、同制度の運用を所管する東京都都市整備局(都市づくり政策部)にヒアリングを行ったところ、以下のような意見を伺うことができた②。

① 公共性・公益性について

- ・特例容積率適用地区制度は、制度活用を認める要件としての公共性の定義づけが曖昧であると認識している。地区指定をする事前準備として、上位計画と整合し、綿密に設計された地区計画を策定しておく必要がある。

- ・容積売却益の用途について、地権者の懐が潤うだけではなく、きちんと建替え費用に充当し、かつ建替えを完了させることを担保する必要がある。つまり、低層密集商業地の建替えは任意事業ではなく、都市計画事業としての位置づけを与える必要がある。ⁱ

② 「飛び容積移転」を行う上での課題・リスクについて

- ・低層密集商業地においては、容積売買の当事者が個人地権者になるという点が一番難しいところではないか。多くの個人地権者がいる中で、地区計画、建替え計画の合意形成を取り付けるのは難易度が高く、それを誰がどのようにコーディネートしていくのが成否を分けるポイントであると考えられる。

- ・受け地側の開発事業者に「容積購入」のインセンティブが働くようなくみが必要。容積緩和における評価容積率の要件、ルールをまちづくりの目標、地域の実情に併せてカスタマイズし、開発事業者を上手に誘導する仕掛けをつくる必要がある。

- ・事業期間が長期間になることを考えると、社会経済情勢の変化による価格変動のリスクに柔軟に対応できるしくみが必要である。

③ 都市開発諸制度(再開発促進区等)の適用可能性について

- ・再開発等促進区は、手法としては容積移転ではなく地区計画に基づいた容積の「配分」である。自治体の上位計画で謳われているまちづくりの目標と整合した地区計画を出し地・受け地それぞれで策定

した上で、「地区間連携」によって容積率の適正配分を行うというシナリオが描ければ、「飛び容積移転」モデルの実現可能性が出てくる(但し、出し地、受け地の整備スケジュールの「タイムラグ」の問題はある)。

4 結論

中野駅周辺を対象地として行った数値シミュレーションでは、経済合理性の観点から、低層密集商業地と大規模な開発敷地の間で、余剰容積の取引が成立する余地があることがわかった。また、ヒアリングを通じて、受け地の開発事業者、出し地側の地元業者も、「飛び容積移転」の概念自体は肯定的に捉える可能性が高いことも確認できた。その一方で、離隔地間での容積移転を認める都市計画行政の立場とすると、容積移転の目的(低層密集の街区整備)自体に公共性があることには一定の理解を示しつつも、商業地の建替えが必ず行われること、容積の売却益が建替え費用に充当されることの担保(=都市計画事業として行う)が最低限必要で、更には売却益の一部が荷捌き駐車施設の整備等、“+α”の地区内貢献にも使われている等の説明ができること、地域の理解が得やすいと考えていることが分かった。

重要なことは、まず、出し地側のまちづくりの目標を行政、地権者、地元できちんと定めた上で、それを地区計画に落とし込むこと、そして、受け地を含めたエリア全体で、容積移転、容積緩和を含めた容積割増の考え方を定めた上で、開発事業者を「容積購入」に誘導する仕掛けをつくること、そして受け地と出し地の容積売買にあたり、整備スケジュールのタイムラグに対応するため仕組み(容積バンク等)を整えることである。

【別表-1】 定量分析の前提条件(容積出し地)

| | |
|---|-------------------------------------|
| 床価格 (B) | 建物から得られる純収益 (NOI) (G) ÷ (想定利回り (N)) |
| ※最初に1階の床価格を求め、2階以上は1階の価格に階層別効用比を乗じて求めた。 | |
| ※階層別効用比: 公共用地の取得に伴う損失補償基準別表(用地対策連絡協議会)を採用 | |
| (G) 建物から得られる純収益 (NOI) | = (想定年間賃料収入 (I)) - (諸経費 (L)) |
| (I) 想定年間賃料収入 | = 賃料単価 (J) × 専用部分床面積 (K) |
| (J) 地元不動産業者ヒアリング、賃貸住宅情報 (スーモ) 等をもとに賃料を想定 | |
| (K) 棟タイプ毎に敷地面積から標準的な建物の床面積 (共用部分、専用部分) を想定 | |
| (L) 諸経費 = 公租公課、一般管理費、物件費、水道光熱費、火災保険料等 | |
| (L) = (I) × (諸経費率 (M)) | (M) 諸経費率: 商業 17%、住宅 23% |
| REIT 物件の決算資料から、賃貸面積、築年数、地域性で類似した物件を商業 5 物件、住宅 4 物件抽出して諸経費率を計算し、平均的な数値を推定した。 | |
| 店舗: 12.5 ~ 25.6 %、住宅: 7.4 ~ 30.5 % | |
| (N) 想定利回り: 商業 5.5 %、住宅 5.0 % | |
| 参考データ: 2015. 4 日本不動産研究所 (以下「不動研」)「不動産投資家調査」 | |
| 商業: 「商業店舗の期待利回り」(表参道地区 4.0%、横浜地区 5.5%、さいたま地区 5.9%) | |
| 住宅: 「東京都内の想定賃貸住宅 1 棟の期待利回り」と取引利回り」ワンルーム (城南地区 (目黒区・世田谷区) 取引利回り 4.6%) | |
| 建設費 (C) | 180~300 千円/m ² |
| ・参考資料: 財団法人建設物価調査会(2006)「建物の鑑定評価必携(建物実例データ集)」 | |

| |
|---|
| 工事費実績データ (用途: 店舗付住宅) |
| ・一般財団法人建設物価調査会「建設 Navi」 |
| (http://www.kensetu-navi.com/bunseki/shisu_kentiku/ 2016年3月) から工事費標準指数(デフレータ)を引用、時点修正を行った。用途: 店舗付集合住宅、時点: 2015年平均 108.4 (基準時 2005年) |

【別表 2】 定量分析の前提条件(容積受け地)

| | |
|---|---|
| 床価格 (B) | 建物から得られる年間キャッシュフロー (G) ÷ (想定利回り (H)) |
| ※最初に1階の床価格を求め、2階以上は、1階に床価格に“階層別効用比”を乗じて求めた(階層別効用比: 公共用地の取得に伴う損失補償基準別表(用地対策連絡協議会)を採用) | |
| (G) 建物から得られる年間キャッシュフロー | = (想定年間賃料収入 (I)) - (諸経費 (L)) |
| (I) 想定年間賃料収入 | = 賃料単価 (J) × 専用部分床面積 (K) |
| (J) 賃料単価 | について、商業部分は、日本不動産研究所(株)ピーエーシー(2015春)「店舗賃料トレンド」を参考に、1F 賃料 28 千円/月・坪 と想定した。※1F 賃料 (2014 下期) 渋谷 41、新宿 33、横浜 27 (千円/月・坪) 業務部分は、近隣オフィス賃料 (2015 年 4 月・三鬼商事提供データ) を参考に、1F 賃料 23 千円/月・坪 と想定した。※1F 賃料 (2015. 4. 1 現在) 西新宿 24、渋谷・神宮前・道玄坂 21 (千円/月・坪) |
| (K) 敷地面積から想定される標準的な建物の床面積 (共用部分、専用部分) を概算で設定 | |
| (L) 諸経費 = 公租公課、一般管理費、物件費、水道光熱費、火災保険料等 | |
| (L) = (I) × (諸経費率 (M)) | |
| (M) 諸経費率: 商業 25%、業務 28% | 不動産鑑定士ヒアリングをもとに概算値で設定 |
| (N) 想定利回り: 商業 5.0%、業務 4.3% | 不動研(2015. 4)「不動産投資家調査」を参考に設定 |
| 商業: 表参道地区 4.0%、横浜地区 5.5%、さいたま地区 5.9% | |
| 業務: 西新宿 (都庁周辺) 4.3%、渋谷 (渋谷駅周辺) 4.0%、池袋 (池袋駅周辺) 4.6% | |
| 建設費 (C) | 272 千円/m ² (900 千円/坪) |
| 【参考】大林組 東京本店建築事業部「建設会社(設計・施工)のコスト管理」 http://www.ribc.or.jp/info/pdf/sprep/sprep75_04.pdf (2016年3月) | |
| “延床面積 7,000 ~ 30,000 m ² の事務所ビルの坪当たりの建設コストを、同社実績(2006 ~ 2010年) 23 物件でみたところ、450 ~ 14,000 千円/坪 の範囲に分布しており、平均は 992,400 円/坪 であった”との記述を参考とし、工事費デフレータ(2006 ~ 2010年平均 109.3 2015年 113.0) の比率を乗じて、1,089 千円/坪 | |

【補注】

- (1) 2015年5月 中野区都市整備部ヒアリング
 - (2) 2015年6月 東京都都市整備局都市づくり政策部 土地利用計画課ヒアリング
- 【参考文献】
- 1) 中野区(2012)「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3」 pp.32
 - 2) 武蔵野市(2016)「武蔵野市都市計画マスタープラン」 pp.54
 - 3) 鈴木隆・日端康雄(2000)「我が国の都市計画システムに基づく『飛び容積率移転』の問題点と解決策について」都市計画論文集 No.35 pp.887
 - 4) 中西正彦・古澤拓郎・中井俊裕(2003)「東京都中心部における容積移転の可能性と交通負荷への影響に関する研究」都市計画論文集 No.38-3
 - 5) 保利真吾・片山健介・大西隆(2008)「特定街区制度を活用した容積移転による歴史的環境保全の効果に関する研究—東京都心部を対象としたヘドニック法による外部効果の推計を中心に—」都市計画論文集 No.43-3
 - 6) 日端康雄ら共著(2009)「東京モデル- 密集市街地のリ・デザイン」(清文社)
 - 7) 鈴木ら 3) pp.885
 - 8) 日端ら 6) pp.206
 - 9) 中野区(2011)「区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向」 pp.15-17