

老朽化・陳腐化したビル群の再構築について

株式会社アール・アイ・エー 宮原義昭

今回の課題の中で「ビル群」の再構築と「ビル」の再構築では課題と方策が異なることとなる。

ビル群の再構築

ビル群としての再構築をしなければならないという事について見ると、老朽化というよりも陳腐化による問題とみられる。そしてその理由には次の二つ程が考えられる。また、課題解決には基本的に建替えが含まれる必要がある。

- ① それぞれのビルの再構築、あるいは利用継続を行う上で、その規模等が単体の再構築では目的を達成することができない。 ……東京等での課題
- ② 街の再生にあたって、単なる建物の建て替えではなく、街の中での役割等それぞれのゾーンの果たすべき役割を再構築する必要がある中、ビル群の再構築がいる。 ……地方での課題

ビルの再構築

老朽化に代表される課題、もちろんそれに加えて設備等を含めた陳腐化がある。単体ビルの再構築では建替え以外にリノベーション、リニューアル、コンバージョンも視野に入る。

1 ビル群の再構築

1) ビル群再構築の課題

再構築を行う上での合意形成。

多くの建物所有者の建替えタイミング。

実務的に転がし的な形が必要。

2) 活用可能な事業手法

・連鎖型土地区画整理事業

広域の区画整理事業を起こすことで、連鎖(転がし)事業ができる。

・市街地再開発事業

ある意味多くの市街地再開発事業がこのことでもある、ただ今までと違うのは事業実施後の建物が複数でビル群を形成するところである。(今までの市街地再開発事業は比較的複合建築物で建物数を少なく整備してきた・・・複数建物の整備がしにくい都市再開発法の性格の課題もあった)

平成28年の都市再開発法の改正で一定の条件のもと、既存建物の存置を行えるようになり、ゾーンとしての再生、ビル群の再構築にも適用可能性が高まった。

既存ビルを含めて行う理由は街区としての再整備や、既存ビルのリニューアルを伴える、あるいは容積配分地区計画等を絡めることで、事業化のハードルを少し減らすことができる。

既存ビルを残して行う市街地再開発事業で出てくるとされる課題は、存置したビルが都市計画の制限に対応できるか、特に壁面の制限の定め方について、柔軟な考え方を導入する必要がある。

・両事業の一体的施行

多くの事業は再開発事業での実施が考えられるが、経済ポテンシャル等による段階的実施を考えると一体的施行を使い易くすることが課題解決に効果があると思われる。

一体的施行を使いやすい手法として磨いていくことで、東京都等での整備に比較的柔軟な手法として使われる可能性が高まる。

3) 事例

・連鎖型土地区画整理事業 東京都 大手町地区

・一体的施行 東京都中野区 中野二丁目地区 (事例資料 1)

2 ビルの再構築

1) ビル再構築の課題

ビルの再構築ということは、耐火建築物等一定の条件を備え、今迄それなりの役割を果たしてきたビルの再構築ということになる。今迄の市街地再開発事業を施行してきた地区とは必ずしも一致しない。また、単独所有ビルではなく、共同化された区分所有ビルの再構築の課題と考える必要がある。その点で再開発事業を実施した地区での再構築の課題はまさにこの問題である。

また単独のビル再構築では前述したように建替え以外にリノベーション、リニューアル、コンバージョンも重要。

- ・合意形成の課題(一番の課題であり、次の手法のところでも詳説する)
- ・事業中の生活継続の課題(複数ビルでないために事業中の仮営業所等、複数あれば転がしという概念が出るが単独では難しい。)合意形成の難しさにつながる・・・地区で恒久的な仮設利用可能な建物整備はどうか?)

2) 活用可能な手法

- ① 建替えによる再構築・・・近年マンション建替え円滑化法による建替えが進みつつあるが、マンション以外では適用ができない。(事例資料3の塚口)

・区分所有法による建て替え

区分所有法についても変わりつつあり、敷地の一括売却制度等ができてきたが、合意形成に関わる基本的な課題は解決をしていない。これからの課題解決のための改正検討は必要。

・市街地再開発事業による建替え

現在最も課題解決につながる手法。より柔軟な社会ニーズに合った法改正の検討が必要となるが、事業法として一定の強制力もあるため使いやすい。市街地再開発事業実施のための、都市計画要件等があり、都市計画決定、事業認可を含めて地方自治体の考え方に左右されるところがある。

最近の市街地再開発事業では、明け渡しについて「明け渡しの仮処分」を施行者が裁判所に請求し、比較的早い(3ヶ月程度)で仮処分が出るようになってきた。

- ② リニューアル・コンバージョンによる再構築

このニーズは多くあると思われるが様々な法律で大変行いにくいところがあり、結果建替えを行っている場合がある。

・区分所有法による再構築

区分所有ビルの場合専有部分については、かなりリニューアルを行う事例も出てきており、専有部分を買い取ってリニューアル後再度売り出すマンションの部屋とか事務所等が出てきているが、共用部分についてまで踏み込んでいるのは、ほゞない。

区分所有法が共用部分の変更等について厳しいこともあり進んでいないことに加え、本来の再構築に必要な、複数の専有部分や共用部分の変更を行うことについて、ほゞ方策が見いだせない形となっている。そのため事例として出てくるのは、建物すべてを買い取ってその上でリニューアル・コンバージョンをするような形しかれない。

(商業施設の公共施設化)・・・多くの再開発ビルのキーテナント撤退後のところで行われている。

3) 事例

建替え事例

市街地再開発事業を行った地区での建替え事例が出始めている。一方再構築という形では再開発ビルの解体(更地化)や前述した買取りによりその施設の利用方法を変える事例が増えている。事例を見ると従前用途をそのまま継続しての建替えは多くなく、用途を変えたコンバージョンを伴うものが多い。その意味では単に老朽化ということではなく、陳腐化によるところが多い。

市街地再開発事業による建替え(再再開発) 大阪、堺市 堺東地区 (事例資料 2)

任意の建て替え(従前ビルは市開発ビル) 兵庫、尼崎市 塚口 (事例資料 3)

この二つの事例はある意味地方自治体の考え方が表れている。

4) ビル再構築のための区分所有法の改正等について(提案)

多くのビルで再構築が必要な中、建替えだけでなくリニューアル・コンバージョンをしやすいしていくことは重要である。そのためには現在の区分所有法について改正等を行っていかねければ解決ができない。特に共用部分についての変更がほとんどできないのが問題である。その点で次のような考え方の導入ができるような改正、或いは運用がいる。

区分所有法の柱である、利用上の独立、構造上の独立の内、利用上の独立について柔軟な方法を導入する必要がある。

現在の利用上の独立について

「専有部分については他の専有部分と直接出入口を設けてはならない」ことから、専有部分と専有部分の間に共用部分を設けなくてはならず、典型として、廊下や仕切り壁を共用部分としている。そのために専有部分は壁の芯ではなく、内法による登記となっている。そのため、仮にあるフロアを大きく使うために仕切り壁を取り払いたい、そしてそのフロアの当事者である区分所有者全てが合意をしていたとしても、その仕切り壁は全体共用(共有)となっているため、変更そのものについて全員の同意がなければほぼできない。(共用部分の変更を超えて所有権の問題になるため、)

利用上の独立についての提案

この内法方式をまず改めなければ再構築は望めない。壁の内法でなく芯での専有部分登記ができるようにすべきであり、利用上の独立については、隣り合う専有部分所有者同士の合意が必要とする形にする必要がある。(通常の宅地と変わらない)

このことで必要な部分での再構築を可能にすべきである。その為に、法改正か登記実務の問題として事例の積み上げをしていくかことが必要。

現在駐車場においては、壁でなくびょう打ち(芯)で登記がされているところも多く出ている。

3.事例

事例資料 1 中野二丁目地区の一体的施行

事例資料 2 堺東地区の再再開発

事例資料 3 塚口の再整備