

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第125回

【学生の目】

現在の東京はオリンピック・パラリンピックを控え、都心部で大型ビルの建築や計画が目白押しだ。ほとんどが既存建物を建て替えるもので、広い意味で再開発だ。東京都心を歩くと、大きな建物が建て込んでいて、再開発は容易でないと感じる。そこで再開発事業の工夫に興味を持ち調べた。

連坦建築物設計制度による容積移転

に評価する必要がある。また、土地建物を売買する際には、基準容積率を超えた不動産価格を適切に評価する必要がある。さらに、特別の制度によって建築されていることを買主に正しく伝える必要がある。

東京駅近くの写真の建物を調べると、「連坦建築物設計制度」というキーワードが目についた。連坦建築物設計制度は既存建物を含む複数建



川本 和輝

不動産学部1年

土地有効活用と景観を実現

とに対し、この制度は既存建物と新築建物の組み合わせに適用する。容積率や建ぺい率を一体とみなす敷地全体で計算するので、敷地内の建物間で容積率や建ぺい率の移転が可能になり、多様な建て替えニーズに対応できる。例えば、容積に余裕がある既存建物の余剰容積を新築建物に移転すれば、基準容積率を超えた建物が建築できる。また、歴史的・文化的な建物を解体することなく、

余剰容積を新築ビルに移転して土地の有効活用を実現すると同時に、風情ある景観を残すことができる。

接道する既存建物と背後の無道路地にこの制度を適用すれば、無道路地部分に建築が可能となる。また、敷地内の建物を任意の時期に建て替えることができ、密集市街地の再開発につながる。避難通路を確保して安全上支障がないと認められることが必要

で、結果的に、無道路地や密集市街地でも避難や通行の安全が確保できる。さらに、既存建物の位置と形状を前提に計画するので、火災を具体的に想定でき延焼防火対策ができて

都心部で連坦建築物設計制度を利用するメリットはやはり、基準容積率を超えて新築できることにある。この際、土地所有者間で容積率を移転するのであれば、その対価を適切



東京駅近くにある既存建物の建て替え現場

【教員のコメント】
空中権の移転は都市計画法による特別容積率適用地区制度が知られるが、経緯的には建築基準法による連坦建築物設計制度が先行する。ともに公法として空中権の移転を認める一方、その対価にはノーコメントで、不動産学の知見に委ねられる。