



銀座三越による銀座4丁目再開発...道路付替えと容積率アップ

建物の中を道路が通る

シカゴの巨大なビル(シカゴ中央郵便局)の中を6車線の高速道路が走り抜けている風景を見て筆者は驚いたことがあります。ビルにトンネルが空いており自動車突き抜けていました。

6車線でなく2車線ですが同様の光景が坪1億円と言われる銀座4丁目交差点で見られます。新館を建て替えた銀座三越です。

新館と本館等二つの売り場間に道路がある百貨店では、道路上に連絡ブリッジを渡します。

しかし銀座三越は連絡ブリッジではなく、道路上も建物にしてしまい新館と本館をつなげて一つの建物にしました。

新館と本館を隔てる公衆用道路(区道)120坪は廃道の上で区から三越に所有権移転しました。

本館・旧新館・旧道路敷地が一体化しました。旧新館と旧道路敷地に新しい新館を建築し、銀座通りに面する既存本館と連結し一体の建物に仕上げました。

旧道路上の1階と2階部分はトンネル状にして、そこを道路(通路)が貫通します。道路上に連絡ブリッジを渡すのではなく建物内に道路を貫通させます。その先にはまだ区道が続いているので、建物内を車が走り抜けます。道路上3階から8階は連絡ブリッジでなく売り場建物です。

旧道路上1階2階部分の建物内道路は区道ではなくなり私企

業の三越が管理する通路です。将来に渡り道路機能を確保するために、区分地上権(空中権)を設定し東京都中央区が所有する方向で調整中のようです。

銀座の百貨店は既存不適格

東京銀座の百貨店の建て替え等は大変です。この三越本館を含めてほとんどが既存不適格(容積率オーバー)だからです。

容積率800%なので外観からは問題なしに見えますが、地下が深くその床面積が広いのです。

三越本館は地下3階までが店舗で、商品在庫等バックヤードが地下6階まであります。

建て替えに隣接地取得で容積率を確保するか、道路を超えて近隣地の容積率を移転させる必要があります。そうでないと縮小建て替えになってしまいます。

三越は道路を隔てた旧新館周辺の土地を集めた上で都市再生特別地区の都市計画決定を受けました。地元の東京都中央区も銀座活性化のために区道の廃道とその建物敷地化に応じました。

全体で容積率775%のところ1300%に大幅割り増しの一体の土地になり、既存不適格を解消した上で店舗面積は1.8倍です。

さて廃道の見返りに三越は同面積120坪の裏の土地を提供し区所有の公衆用道路にしました。

別の区道に接する土地の提供です。つまり区道の付け替えですが、元々が区道の道路面なの

で実質は建物のセットバックです。このセットバック部分は地下駐車場の進入路がつくられていて、「これが付け替え道路？」とても道路には見えません。

後述のように都市計画駐車場も設けましたが、ほとんどは三越のための地下駐車場で、その進入路が付け替え道路なのです。

三越側はいろいろ見返りを提供しました。地下399台の駐車場の内96台が都市計画駐車場で一般来訪者に開放します。

新館9階を公共広場「銀座テラス」としました。数多くのベンチやテーブルが置いてあり自由に使える心地よい広い公共空間で、カフェもあります。

もっとも利用者の99%は「三越の買い物客専用休憩所」と思っているはずで、地域の公園同様の公共スペースとは思っていないでしょう。夜11時まで(10階以上のレストランと同様)開いておりエレベーター1台は9階まで直通運転となっていました。

不動産錬金術

不動産価格は容積率100%当たり幾らと計算することがあります。容積率が倍になれば建物も倍になるので価格も倍です。

容積率割り増しは錬金術です。廃道により、隣のブロックの土地まで含めて銀座通りに面した一団の土地になり、その旧道路上も建物を建てられました。銀座4丁目交差点での錬金術です。



「街並み誘導型地区計画」で容積率緩和...「銀座」建替促進策

銀座は建替え不能

東京の「銀座」では建物の老朽化が進んでいます。建物の多くが昭和39年の容積率制度導入前のものであり、現行法で建替えを行うと床面積が狭くなってしまふからです。

建替え促進のための新制度による容積率割増が検討されており、年内には都市計画決定される見込みです。全国の商業地の建替え推進のモデルケースとなっていくでしょう。

新制度は「機能更新型高度利用地区」と「街並み誘導型地区計画」との併用です。

「機能更新型高度利用地区」を使い、建物床面積の過半の用途を店舗飲食などに限る等の制約を条件として、敷地前面の歩道等幅の幅員の広狭を基準として最大300%の容積率を割増を行います。

銀座のメインストリートは容積率が800%なので、1100%になります。これまでの1.37倍になります。

更に「街並み誘導型地区計画」により、前面道路幅による容積率規制を無くし、いわゆる斜線制限の適用も適用除外します。

銀座商店街の多くは本来の容積率は700%です。しかし、前面道路幅が8mでは、8mに0.6を乗じた480%が実際の容積率となってしまいます。

また、道路斜線と隣地斜線の

制限により、建物を建てようと思っても、建物の上層階は階段状にセットバックすることになり、せっかくの容積率も使い切れず、建替えが困難になっています。

前面道路幅の容積率制限と斜線制限とをなくすことで、建替えを進ませようとしています。

容積率が480%から700%に跳ね上がれば、従前比で何と1.46倍にもなります。

その街らしさへの誘導

銀座三越の裏手に、大手製紙会社の立派な本社事務所ビルができました。緑豊かな広い公開空地をたくさんとっています。

銀座のように個性的店舗がきっちりと隙間なく並び、人々が街並みを楽しみながら回遊するところに、こんな公開空地の事務所ビルは場違いだし街並みを壊してる...との声もあります。

行政サイドでは、銀座の街並みを保つために、容積率割増には建物1階を店舗飲食に限定する等の制約をし、更に建物全床面積中での事務用途の割合を制限しようとしています。

また前面道路から数十センチのセットバックは義務付けるものの、それ以上を勝手にセットバックしてもそれに対し容積率割増はしません。やたらセットバックされて変な空地を残されても困るのです。こうして銀座では事務所ビルを排除します。

これらを通して、銀座の商業的なにぎわいと風格を再生しようとしているようです。

不動産錬金術

容積率が1.46倍になるということは、その土地の価値が1.46倍にもなることです。これまで床面積1000坪の建物しか建たなかったのが、1460坪の建物が建つのですから。容積率割増は錬金術なのです。地主さんの財産価値が行政のお蔭で突然に増加するのです。

建築基準法の改正で「連担建築物設計制度(バードレポート193号参照)」が創設されました。

これは隣接する敷地をひとつの敷地とみなして容積率等を計算するものです。隣接敷地が容積率を残していれば、その容積率が使えることとなり、実質的な「容積率の売買」になります。

せっかく割増されてもその容積率を使う目処がない銀座の地主さんは、割増してもらった容積率を、お隣に売ってしまうことができるかもしれません。

いやはや、制度が絡み合っ、なんとも複雑な状況になりそうです。

全国の旧市街の建替促進に

「街並み誘導型地区計画」は95年創設の制度で、住宅地を含め旧市街地の再生に多用され始めています。「機能更新型高度利用地区」は昨年未創設の、元々は緊急経済対策の制度です。