

再開発が招く住宅供給過剰

日本経済新聞朝刊の「限界都市」シリーズに注目。4月1日は「タワマン乱立の東京4区 児童増で学校整備費 22 倍」。財政を圧迫するだけでなく、増築で児童の密度が高まり、しわ寄せは運動場にきている。日経が調べたところ4区の全小学校の8割が設置基準を満たさず、3割強が基準の半分以下の面積しかなかった。

こうした状況は都内に限らない。大阪市の中央、北、西の3区も7割が基準未滿。中央小は15年着工で校舎を建て増し「運動場の広さが3分の2以下になった」（教頭）。都市問題に詳しい埼玉大の岩見良太郎名誉教授は「局所的な人口急変を防ぐため、開発規模やスケジュールを制御すべきだ」と指摘する。

写真は同紙3月21日1面。リードから一日本の都市整備で大きな役割を担ってきた官民の市街地再開発のバランスが崩れてきた。日本経済新聞が全国の事業を調べたところ、超高層住宅（タワーマンション）を備える割合が1990年代前半の15%から2016～20年は5割近くに増えることが分かった。古い建物の密集地をオフィスや店舗、広場も備える複合施設に刷新する本来の目的は薄れ、住宅の大量供給源になりつつある。住宅過剰懸念も出ており、人口減時代にあった都市整備の手法を探る時期にきている。

市街地再開発の根拠法制定は69年。主要な駅前でも古い木造住宅や商店の密集地が多く、都市機能の向上を急いだ。行政だけでは時間がかかる事業を民間に委ねる手法で、自治体は公共貢献を求める一方、その要件を満たす整備費の3分の2を国と折半で補助する。

人口や経済規模が伸びる時期は効果的で、集客力の高い商業施設や先進的なオフィス、公共施設をバランスよく取り込んだ。東京都港区の六本木ヒルズは成功例だ。

日経新聞は自治体への取材や全国市街地再開発協会の資料を基に、91～2020年（予定含む完工ベース）の約700件の事業を分析した。浮かんできたのは経済環境や人口動態の変化に伴い、再開発が大規模マンションに偏ってきた実態だ。

5年ごとの件数で見ると、タワーマンションを伴う事業は90年代前半に15%だったが16～20年は49%に上昇。こうした再開発地区の延べ床面積に占める住宅比率も64%と過去最高になる見込み。再開発によるタワーマンション供給は計9万2千戸と、現存する超高層物件の4分の1に達する。



住宅偏重が進む要因は再開発制度そのものにある。地権者に渡す部分とは別に、新たに作る「保留床」を売って事業費に充てる。今は商業の出店意欲が落ち、オフィスも飽和に近づいているが都心居住の需要は旺盛。住宅規模を拡大すれば開発利益を増やせるのだ。

増える空き家、朽ちるマンションや施設、無秩序な郊外開発……。全国で実態や解決策が見えにくい都市問題が山積している。従来の常識を捨て、古びた制度を改めなければ、持続可能で魅力的な都市は実現できない。

(2018年4月4日)