

首都高改修で注目を浴びる空中権について

現在、首都高速道路の改修に関しまして、政府が空中権売買により改修資金を確保することを検討していると報道されています。

弊所はわが国における空中権売買の草創期から、その価値についての理論的分析及び多数の地区における評価活動の実践等を通じて研究を続けて参りました。

しかし、わが国の容積売買は、平成12年に成立した特例容積率適用地区制度を除いて、都市計画法・建築基準法等の既存の規定を活用した例外的なものです。首都高改修にあたり話題に上がっている特例容積率適用地区も指定済みの地区は「大手町・丸の内・有楽町地区」だけという状況です。

このような状況下で今回報道されている内容は、現に稼働している道路の上空の容積を譲渡するという点で過去に類例を見ないものです。

そのため、法制度上の問題も存在すると考えられ、今後の実現性にはなお困難な部分があると推察します。また、今回の措置を有効な都市再生に結びつけるためには、まちづくりのランドデザインとの関係を検討することも必要不可欠です。

しかし、今、都市の国際競争力を強化するためには、民間の創意工夫を活用した積極的な施策展開が重要と考えます。

また、首都高速道路に限らず、公共施設の有効活用が全国的な課題になっていることは、弊所も地方自治体向けのPRE(公的不動産の有効活用)支援業務を通じて日々実感しているところです。

今回の検討が、都市再生、まちづくり、PRE等の多方面における大胆な政策展開のための突破口となることを期待しており、弊所もその推進に向けて支援を行いたいと考えております。

なお、弊所では、これまで空中権についての調査研究を継続してまいりました。

空中権に関して、弊所職員が執筆した論文等の一部を例にあげると以下のとおりです。

■不動産研究 第31号第1号 (平成元年1月)

「外国の土地(7) ニューヨーク市の空中権」 渡辺卓美

■不動産研究 第33号第4号 (平成3年10月)

「空中権の鑑定評価」及び「住宅付置に関する指導要綱」 船山 進

■不動産研究月報 (平成2年10月)

「土地における空中権の活用 アメリカと日本の比較」 福本 泰

■建築空間の容積移転とその活用(清文社 平成14年4月)

「容積利用権の評価について」 小川兵衛

「容積移転制度の日米比較」「東京オペラシティビル」 福本 泰

「京都市における連担建築物設計制度の活用事例」 茂木 泰・池田雄士

■不動産マネジメント入門(東洋経済新報社 平成16年4月)

「容積移転の方法と権利の設定形態等」 日本不動産研究所編著

今後も政府の方針や不動産市場の変化に注視しながら、空中権についての調査研究を継続的に行って参ります。

《本件に関するお問い合わせ先》



一般財団法人日本不動産研究所 企画部広報担当(伊藤)

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号 勸銀不二屋ビル

TEL 03-3503-5330 E-mail: HP-WebMaster@imail.jrei.jp