

【現地視察会報告】

代官山アドレス現地視察会

相 高 晴 久

先般、当研究所において賛助会員を対象に次のとおり代官山アドレス現地視察会を開催いたしました。当日は事業主である鹿島建設株式会社のご協力を得てご説明、ご案内をしていただきましたので、その内容をとりまとめさせていただきました。

- | | |
|-----------|------------------|
| (1) 開催日 | 平成12年9月26日 |
| (2) 場 所 | 代官山アドレス現地 |
| (3) 説明・案内 | 鹿島建設株式会社 開発総事業本部 |

1. 代官山アドレスとは

代官山アドレスは旧同潤会アパートの建て替え事業により誕生した複合施設で、この事業は都市再開発法に基づく法定再開発事業、組合施行による法定再開発事業です。本再開発事業は、地権者の方、住民の方が主体となった「再開発を考える会」というものからスタートしており、地権者の方々等の自発的な発意による事業であることが特徴といえます。以下に施設概要を簡単にまとめてみました。

- ・敷地面積 17,262.00㎡
- ・建築面積 8,012.47㎡
- ・延床面積 96,786.53㎡
- ・構造規模 鉄骨鉄筋コンクリート造地上36階建地下5階
- ・総住戸数 501戸（5棟の住宅棟合計）
- ・店舗施設延床面積 約5,560㎡（43店舗）
- ・総事業費 約600億円

その他、駐車場（468台）、東京電力(株)の地域変電施設、あるいは渋谷区のスポーツ施設（区民プール）等といった多様な機能を備えた施設を整備する非常に大規模な複合開発です。

本事業の建て替えの対象となった旧同潤会アパートとは、関東大震災の復興事業により

義援金をもとに震災被害の救済機関として設立された（財）同潤会によって、大正末期から昭和の初期に東京、横浜で16カ所ほどの住宅建設がなされたものの1つです。この代官山アパートは、青山女学院跡に大正14年に着工され、昭和2～3年にかけて竣工したものです。当時としては、非常に珍しい、本格的な鉄筋コンクリート造りで2階ないし3階建てになっており、全体で36棟337室、2Kを中心とした住宅と公衆浴場の入った施設で、家族向けのアパートと、それから独身者向けのアパートがありました。意匠的にも当時最先端のヨーロッパの意匠デザインを取り入れており、耐震性、あるいはデザイン性に非常に富んだ住宅でした。設備的には水洗トイレであり、あるいはダストシュートが入っており、当時のアパートの最先端ということで、当時入居された方は、中央官庁の方とか、学識経験者あるいは財界人が多く、賃料も周辺相場の1.5倍くらいだったようです。当時としては最先端のものだったわけですが、その後、今回の代官山アドレスが着工するまでの約70年間に老朽化等が非常に進み、今回の再開発事業につながっていったのです。

2. 竣工までの事業の経過

この事業は、1980年（昭和55年）に地元発意による再開発を考える会の設立によりスタートしたもので、建物建築後約50年の歳月の経過による特に設備的な面など居住条件が非常に悪化してきた中で、建て替えを考えていこうということで設立され、その後、地元主体による活動が行われて、1983年（昭和58年）、当時の建て替え賛成率が80%程度で再開発準備組合が設立されました。1984年（昭和59年）に共同事業者のアンケート等、選出があり、民間事業者から鹿島建設(株)、大成建設(株)を含め6社が決定をいたしました。それに重なるように、1986年（昭和61年）に、やはり行政からのサポートが必要ということで、準備組合からの要望という形で渋谷区にこの再開発を進めるための組織、人員を置いていただいたのです。1985年（昭和60年）当時は渋谷区の方でも再開発事業を行う部署がなく、本事業が渋谷区での再開発事業の第1号となっております。地権者の中で合意を得ていくためには、民間事業者だけではコンセンサスを得にくいという背景があり、行政にサポート体制の拡充ということで区の方に専任の組織及び人を置いていただきました。

その様な民間企業及び行政のサポート体制の中で、6年間ほど都市計画決定に向けての同意形成、施設計画の詰めを行い、1990年（平成2年）バブル絶頂期に近いときに再開発事業の都市計画決定、高度利用地区の都市計画決定がなされました。本来であれば、この都市計画決定を機に組合設立、権利変換認可に向けて大きく動きますが、1991年（平成3年）に、バブルの崩壊があり、着工までにはまだかなりの時間を要するという事になりました。当時はオフィスを主体とした住宅・商業の複合開発を検討し

ており、事業的にも非常に厳しい状況が訪れたということ、またその様な背景の中で、事業協力者6社のうち4社が撤退せざるを得ない状況になり、その時点で、鹿島建設(株)と大成建設(株)2社のみが残り、都市計画決定後、事業を進展させるため努力しました。

事業化に向けて厳しい状況の中、1993年(平成5年)に、当時東京電力(株)が渋谷区及びその周辺地域で拠点変電所を求めているということで、再開発事業の敷地の地下部分に地域の拠点変電所を入れる計画となり、鹿島建設(株)と大成建設(株)に加えて東京電力(株)が参加組合員予定者として入りました。

保留床の処分先に身通しが立ち、同意率も90%までになり、平成6年に代官山地区市街地再開発組合の設立に至りました。

組合が設立され、権利変換認可、工事着手ということになりますが、当初の関係地権者が総勢で600名ほどおり、9割の方の同意が得られましたが、最後の1割の方の同意を取得するのが非常に難しい状況にあり、認可がおりるまでにさらに2年を要しております。当時は地元発意型の再開発ということで、住んでいる方々が満足してそのまま住み続けていただくという基本ポリシーがあり、再開発法の110条型、全員同意型ということで進めていましたが、ある程度最終形が見えてきたところで、なかなか最後の同意がいただけないという状況を受けて、最終的には組合としては9割以上の同意者の方々の生活再建を優先いたいたしまして、全員同意型から111条型に転換しました。東京都では第1号ということです。

最終の同意形成手続等を2年いたしまして、最終的には1996年(平成8年)に権利変換認可を受け、引き続き1997年(平成9年)に20年近くの経緯を経て建築工事着工ということになりました。本年8月に約4年の工事期間を経まして、完全に竣工いたしました。

3. 権利関係

従前の土地の権利関係については、建物36棟が、建物ごとの区分所有となっており、それも含めて44筆ありました。敷地内には区道が3,000平米あり、住戸数は住宅、集会室、食堂、銭湯等を合わせて345戸ということで、土地建物所有権者、借地権者入れまして471名、借家権者87名、担保権者で42名と、非常に多数の関係地権者の方で構成されておりました。

従後の権利関係等は土地につきましては、全体で1筆の共有です。建物につきましては見かけ上、5棟ないし6棟になっていますが1棟の区分所有建物ということです。所有関係は、従前471名の権利者のうち、62%の293名が再入居をされております。借家権者で再入居16名、担保につきましては継続で12名ということです。

4. 施設について

施設概要については全体の敷地が約17,000平米あり、建物が約97,000平米です。住宅につきましては、36階建のタワー棟が1棟、実際にはタワー棟と接続していますが、5階建アネックスという住宅棟が1棟。その他に中層で13階建、10階建、3階建の住宅棟があります。店舗棟につきましては、3階建の店舗があります。店舗につきましては、住宅棟あるいはタワー棟等の1階部分ないし2階部分に一部店舗が入っています。それから、東京電力(株)の変電施設については、公開空地を含めた地下部分に拠点変電施設が地下4階まで入っています。駐車場を地下に全体で468台確保しております。さらに渋谷区の25メートルプールを中心としたスポーツ施設があります。渋谷区は、従前で地区内に区道を所有しており、一部増床をいたしまして、スポーツ施設と住宅棟の10階前後のところに35戸の区民住宅を所有しています。

基盤施設の内容としては、建ぺい率が45%ということで、アドレスガーデンを中心に全体で7カ所ほどの公開空地があります。また、従前は周辺道路が非常に狭く、4メートル、5メートル、あるいは6メートルといった道路を、開発に当たり7.5メートルに拡幅しまして、双方向通行の道路が整備されております。電線の地中化ですとか歩道上空地の確保で、有効な道路空間が10～13メートルぐらいの広い空間が確保されております。ほとんどの場所が地域の方々が利用できる空間となっています。もともと旧同潤会アパートは緑が潤沢なところであったため、植栽計画にはかなり配慮したものとなっています。また区の公園である代官山公園の樹木については保存する、あるいは一時移して移植し直すといった対策もっております。

関連事業として代官山駅と直結する人道橋2本もこの開発の中で補助金を受けて整備してあります。もう1つ、地域への貢献という意味で地区集会所を設置しております。地域の方々にご利用いただくためのものということで、この再開発事業の中で設置し、皆様に開放していくことになっております。

最後に、総事業費は全体で600億円と非常に大規模な事業費になっております。総収入部分につきましては、本プロジェクトは住宅系の再開発事業ということで、全体の15%ほどが補助金、その他に優先分譲金と保留床取得金です。支出の内訳は、工事費で全体の54%、それに続いてやはり権利関係者が非常に多かったということと、工事期間も4年にわたったため、転出補償とか、仮住居補償費で31%となっております。

5. 住宅販売事業

住宅販売事業につきましては、総住戸数で501戸ですが、権利者と区民住宅を除く206戸を販売しました。間取りは、1Kから4LD・Kという、非常にバラエティーに富

んだものになっておりまして、面積も33平米から170平米ということです。価格は、3,000万円台から最高で3億6,000万円台になっております。駐車場は平置きと機械式で468台あり、住宅販売用につきましては、販売住戸すべてに1台を割り当てております。利用料は月額3万5,000円から一番大きい平置きで月額5万2,000円となっております。その他、バイク置き場、自転車置き場、トランクルーム等といったものが備わっております。

売主は、鹿島建設(株)と大成建設(株)、販売会社は三井不動産販売(株)、有楽土地住宅販売(株)、三菱地所住宅販売(株)です。全体の施設計画は、(株)日本設計と(株)NTT設計監理の共同企業体となっております。工事は鹿島建設(株)と大成建設(株)の共同企業体です。

商品企画につきましては、基本的には部屋数よりもゆったりとした、特にLD、主寝室を広いゆったりとしたものをつくっております。それから、今の流れとして浴室の充実とか、PP分離等々といったものを積極的に取り入れています。また、仕様も価格に対応するグレードとなっております。

販売は、昨年9月から本格的にスタートし、ことしの2月まで3期に分けて行い、平均倍率で2.2倍から2.3倍ですべて即日完売という形で完了しております。

6. 店舗部分について

店舗部分ですが、住宅棟の低層階に展開しております商業施設は、基本的には権利床で、権利者が取得された店舗です。保留床は商業棟の3フロア分ということになります。名前は商業棟がディセで、それから権利床につきましてはアドレスプロムナードという名前となっております。テナント構成につきましては、顧客ターゲットを25歳から30歳前のハイセンスな女性として、代官山スタイルギャラリーというような表現のコンセプトでテナント誘致を行い決定しております。

<最後に>

以上のご説明の後、本事業に昭和60年から携わってこられた鹿島建設(株)税所様より事業の成功要因等についてお話がございましたので、以下に掲載させていただきます。

事業が成功した要因は、まず代官山の知名度というものが第一にあります。それから、一部の住宅はリフォームしてきれいに使われておりましたけれども、やはり一部では店子に貸したまま手入れされていない古い住宅がございました。70年を経過しまして、コンクリート住宅がいつまでもつのかという議論もありますけれども、同潤会全体がこのまま放っておくとスラムになっていくのではないかと地権者皆様の不安もあったのではないかなと考えます。

それから、何よりも622名の地権者から同意書をいただいたわけですが、この事業が成功した要因は、やはり地権者の方の中でスタッフといいますか、人に恵まれました。現在、理事長は小さな電気会社の社長ですが、非常に公正な目で皆様をリードしていかれる、そのような理事長に恵まれたこと、これが大きな1つの要因ではなかったかと思います。

次に、私どもデベロッパーですが、当時は買い取り型という再開発事業が随分ありました。反対者は買い取ればいいんだというような考え方があったわけですが、この事業では、事業協力者として参画した私どもは1住戸も購入いたしませんでした。また、どうしても売りたいという方については、税制上の問題等もありましたので、権利変換の時点で組合が買い取るという形で、この事業を進めてきたということも大きな要因ではなかったかというように思います。つまり、小さな地権者の方々が自分たちの手でこの事業を遂行するという形式を最後まで守ったということにあると思います。

それから、この事業では近隣対策費というものをほとんど使っておりません。近隣のご町会に対してお祭りのときにビールを1ダースとか2ダースお配りした程度でした。この事業は近隣にも寄与する事業であるということで、完成後は皆様にも使っていただける集会所等を設置しております。それから、駐車場等においてもご希望があればできるだけそれにお応えするというように近隣との融和を保ちながら進めてまいりました。当初からそういう話し合いを続けてきたことが良い結果につながったと思います。

最後に、この同潤会の中には店舗、風呂屋、豆腐屋及び食堂といった、同潤会の方たちのための施設があったわけですが、建築関係の方、設計関係の方あるいはイラストレーターなどが事務所を構えたいという地域でした。代官山に本社あるいは事務所があるというだけで世間には通用するらしいのです。ですから、ここには古い10坪や12坪程度の建物がございましたが、皆様が借りたがっておりました。それから、ファッション系の方が皆様ここに出店したがる。そういう地域であったわけですが、昭和60年からずっと長い活動の中で、特に家主等に対して、貸したら再開発の場合は非常に大変だと、テナントの立ち退きに自分の資産の、そもそも10坪ぐらいで小さいわけですから、半分ぐらい取られてしまうというような話を徹底して行ってきました。そのような活動の結果、最終的な取り壊しまでに店舗、事務所というものの数が非常に少なくすることができました。自営業も含めて、最後には7店舗か8店舗しかなかったのです。結果、最後の転出、仮住居引っ越し、条件面等の話し合いがスムーズに進められたというように思います。

そのほかにもいろいろありますけれども、このような要因によりこの事業を完成することができたと思います。

[あいたかはるひさ]

[土地総合研究所主任研究員]

代官山アドレス

代官山アドレスは36階の超高層住宅を中心とした集合住宅501戸と商業施設、公共施設等を備える都市居住空間の再生プロジェクトである。ランドスケープ基本計画は、自由の女神島やニューヨーク近代美術館を手掛けた世界的に有名なロバート・ザイオン氏によるものである。周辺地域との調和に配慮した開放的な空間計画に、美しい風景づくりの要素がプラスされた。もとの樹木も再び植栽計画に活かされ、低層部の外壁デザインにも旧同潤会アパートのイメージを取り入れている。

