

## 【 視 点 】

# 東京圏の大規模マンション大量供給から考えること

財団法人 土地総合研究所  
常務理事 草間 一郎

東京圏では、マンションの大量供給が日常化する中で、その大規模化が急速に進行している。これは、いろいろな意味で画期的なことだ。

振り返って見れば、工場が戦後復興の担い手となり、集団就職に象徴されるように労働力が集まり、住宅が不足し、その結果の過密と公害の追い討ちもあって、人口のドーナツ化現象が起きた。経済はさらに拡大し、オフィスが周辺の住商混在の旧市街地へにじみ出しを始め、情報化時代到来のひと押しにより、バブルの引き金が引かれた。

ここまで、開発といえば、その多くは土地の取りまとめが先行した。所有権が細分化された土地を一団にまとめる作業だ。郊外へ展開した戸建住宅地でも、環境を確保するには、農地や山林の取りまとめが不可欠だった。バブル期までのオフィス用地も、周辺の古い東京のたたずまいの取りまとめを必要とした。

売買意向が揃うことの少ないこのような土地の集約作業には、かなりの時間を要した。供給スピードが需要に全く追いつかない。需要者に、不足感の解消を予見させることはできなかった。労力と費用と金利、そして、買い進むにつれての価格アップ。これに用途転換に必要な公共施設の負担が乗った。ようやく供給された時、コストが乗った完成宅地価格は、周辺の未利用地の期待価格に波及した。このような連鎖だった。

そして今、過密・公害の時代に芽吹いた生産系の都市外への転出の動きが、海外移転でダメ押しされ、歩みを速めている。バブル崩壊後の大規模開発には、土地取りまとめの色彩が薄い。この違いは、大きな意味を持っていると思う。用地取得から供給までの時間が、規模の割に非常に短い。コストの読み違いもはるかに少ない。スケジュールも立てやすい。商品企画の調整もしやすい。また、需要者にとっても、供給量の先が読みやすい。

これはマンション開発に限らない。最近増えはじめている都市型戸建て開発でも、バブルのきっかけになったオフィス開発でも、都市化のゴールに向けての大規模用地の用途変換の流れが、事業者の事業機会を増やすとともに、従来に比べて事業判断をそして需給構造を分かりやすくさせている。

ところで、このような都市化はどこへ向かうのだろうか。住宅について見れば、今進行している、マンションのスピーディな大量供給は、世帯分離に加勢し、都市居住を促進させている。その一方で、郊外部だけでなく、土地が細分化された密集市街地や、うまく管理されていないマンションの、中古市場での需給を緩ませる。取り残される部分が広がりかねない。東京全体をいかにうまく更新していくかという課題はより重要性を増してきている。