

IV-290 地域景観づくりの不動産開発について

正会員 三 浦 行 政

1. まえがき

住宅の量から質へ転換期の時代の中で、住環境の改善を求める場所が広い範囲にわたって存在する。ゆとり空間をつくり出し、環境整備を行うに当たって、個人では改善できない箇所の解消には、土地と建物の有効活用、とりわけ、不動産の所有に関する権利関係の面と利用形態に基づく位置関係との合理化を図ることで、これについて地域での取り扱い方について述べる。

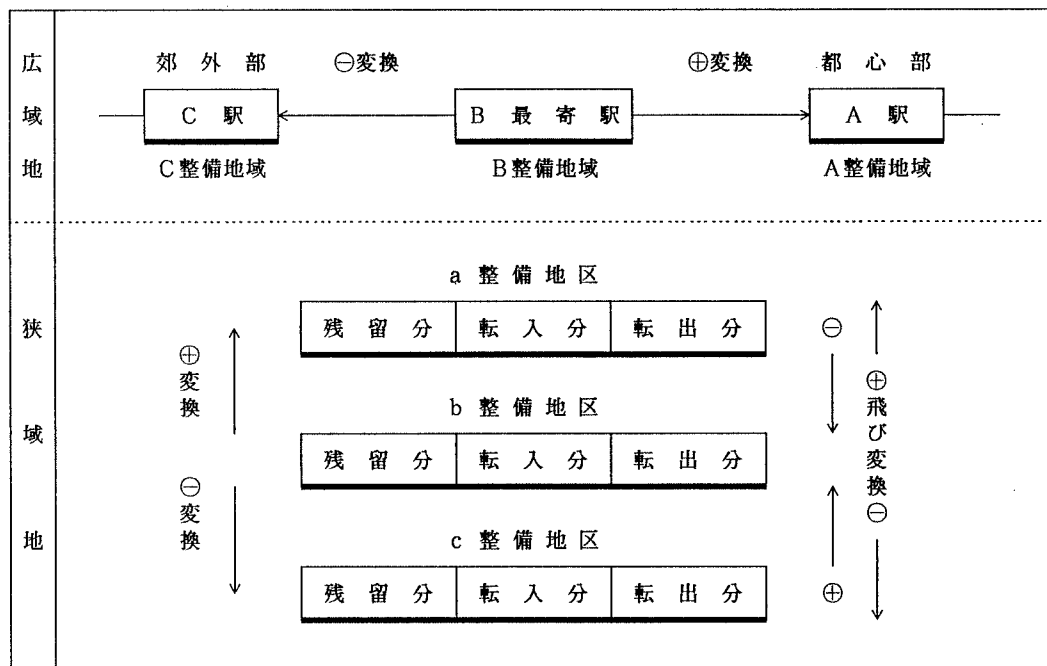
2. 地域改善協定

地域の景観づくりを考えた場合の住宅環境整備のあり方として、地区、地域間で不動産開発による権利変換協定を締結することで、撰択の範囲を広げて移転を容易にする。これには各自が所有する不動産の権利を一旦統合した上で、各整備地区ごとに残留分、転入分、転出分の三配分に分けて処理する。

人の流れは抵抗の少ない方向に移動し、それに伴って土地の需要が高まる。その移動の方向に関しては、個人差、年齢、職種、地縁、血縁、縁故といった要因に応じ様ではないが、交通の便のよい方向、概して土地の高額の方への選択をプラス移動とし、その反対の方向をマイナス移動とし、方向性に基づいた処理対策を講じ相互協定を結ぶ。図-1

ここでの権利変換とは、土地の所有権とそれ以外の権利、および建物の所有権をその目的に応じた使用方法で変換する行為によって生じた権利の移転、変更、若しくは放棄をいう。

図-1 住宅環境整備権利変換協定図 —— 土地活性化対策 ——



方向性配分

〒273-0865 船橋市夏見6-7-15 TEL 047-423-1639

3. 変換割合と配分割合

変換割合は対象区域の変換効率の指標を表すものとして倍率で示す。

$$\frac{\text{変換戸数}}{\text{変換前戸数}} = \text{変換割合}$$

配分割合は対象区域の配分効率の指標を表すものとして（％）で示す。

$$\frac{\text{残留戸数}}{\text{変換戸数}} \times 100 = \text{残留割合}$$

$$\frac{\text{転入戸数}}{\text{変換戸数}} \times 100 = \text{転入割合}$$

$$\frac{\text{転出戸数}}{\text{変換戸数}} \times 100 = \text{転出割合}$$

転入、転出の移動時期は、変換時と変換後の一定期間内とする。

4. 策 定

調査事項での意識調査としては、現在の住生活の状況における満足度と将来への希望を入れ方向性に基づいた調査をする。実情調査としては、日照不足の解消、道路拡幅を要する生活防災上の改善、交通機関の利便性の向上、国土法による未調査など改良すべき土地も入る。

税制上の問題として、変換差益の所得基礎控除と不足額に対する低利子融資による優遇処置、未利用地の課税強化なども考慮する。

地図づくりについては、環境空間モデル図を建物の形式を含めて作成し、どのような地域に整備するか提示し、土地減歩分を差し引いた割合を示し、各区画割りごとに集計して色付けした地図を公開し、5年ごとに見直しを行うなどして地域の景観づくりのために使用する。

5. 結 論

住まいの資産価値は地域性によって大きく左右される。地域整備の遅れは不動産の市場価値での下落、取引の減少、空家、空地の増加、新築、建替、買替の不振となって表れ、経済を後退させ成長率を弱める結果となり、さらに、相隣関係で発生する環境障害も無視できないもので、この解決には、指導力が発揮できる機構の設置と、人員確保も欠かすことのできない要素の一つである。

今後、増え続けると思われる高齢社会での老人介護同居世帯といった社会構造の変化に伴って、住まいに対してより利便性を求める傾向が強くなり、この実施となると、地域を通して改善しないと取り掛かれない点も多く、これをいち地域だけで処理するより地域ごとに協定を結んで対応し方が新たな可能性を見いだすことができ、地域が連携することに意義がある。

かつての田園都市構想、一世帯一住宅の時代は去り、職商住近接構想、多世代同居都市型住宅に、暮らしの変化に合わせた対策を講じて地域を形成して行く上で、有利に働くものと考えられる。