

スケルトン定借を用いた低未利用地有効活用による都心居住促進に関する基礎的研究
～前橋市をケーススタディとして～

早稲田大学大学院理工学研究科建設工学専攻 学生会員 ○中込 浩樹
早稲田大学理工学部社会環境工学科都市計画研究室 フェロー 中川 義英

1 研究の背景、目的

近年、地方都市において都心部の空洞化が大きな問題として挙げられる。この流れを受けて、地方都市において、中心市街地活性化施策の一つとして都心居住の推進を挙げている自治体が多く見られる。

また、人口減少や商業の衰退によって都心部には、空きビル、空き店舗、空き家、空地、駐車場といった低未利用地が多数存在しており、現在も増加傾向にあると考えられる。そこでは、このような低未利用地の有効活用が望まれている。

本研究では低未利用地の有効活用方策の一つとして、住居供給を考え、その住居形態としてスケルトン型定期借地権住宅を選択する。

上述より、低未利用地の有効活用方策としてスケルトン型定期借地権住宅における居住空間の提供を考え、地方都市において低未利用地の有効活用及び都心居住促進に対する有効性を検証することを目的とする。

2 対象都市概要

前橋市において、人口・世帯数変化及び市民アンケートを元に都心部を**本庁南地区**と定義し、この地域に対象を絞って考えていく。

前橋市の現況を見てみると、

- 平成15年現在における人口、世帯数分布より鉄道沿線に多く分布している。
- 中心である本庁管内地区における定住人口が減少している。
- 密度指標で見ると、市の中央部、特に前橋駅付近に集中している。
- 単位面積当たりに増減率を換算したもので見ると、定住人口、世帯数減少は均一に進行している現状が伺える。

3 都心居住促進に関する分析

3.1 都心部転居における重要視項目抽出

重要視項目把握の方法として、前橋市全域における住民を対象にアンケートを実施した。

【把握方法】：都心部以外の地域、無記名アンケート
【調査対象・方法】：前橋市住民に対してポスティング
【配布枚数】：総数2000枚 【回収率】：5.7%

表 3-1 住居と周辺環境に関する項目別アベレージ

住居に関する項目	全9項目	4.033
周辺環境に関する項目	全4項目	3.771

上表のように、前橋市都心部においては周辺環境に比べ住居に関する項目に対して重要視していることが分かる。

さらに、住居に関する項目の中での項目間比較を行う。抽出方法として、各項目平均得点及びクラスター分析によるグルーピング結果を用いる。

上記の方法により、世帯主年齢別、年間収入別、住居形態別、地区別の個人属性による影響を検証した。

属性別による結果及び全体の結果を踏まえ、本研究を進めるに当たり検討をしていく項目を以下に示す5項目とする。

- ①、住宅価格 ②、住居の広さの選択性 ③、住居の耐久性
⑤、駐車場の有無 ⑦、購入の仕組みの明確さ

3.2 スケルトン定借住宅による可能性検証

1)、スケルトン定借住宅住民意識調査

実際にスケルトン定借住宅に住んでいる方が、どのような属性、意識、そして住宅にどのように感じているのかを把握するために、「前橋シエル・ジャルダン南町」住民に対してアンケートを実施した。

【把握方法】：郵送回収による無記名アンケート
【調査対象】：スケルトン定借住宅住民
【配布枚数】：総数15枚 【回収枚数】：10枚

2)、有効性検証

2)-1、住宅住民の視点

実際にスケルトン定借住宅に住んでいる方々が何を重要と考えて入居し、生活していく上で何に満足しているのかを把握し、各々の項目に対する有効性を検証する。

分析方法として、CSポートフォリオ分析を用いた。これより、以下のような評価をすることが出来た。

表 3-2 CSポートフォリオ分析結果

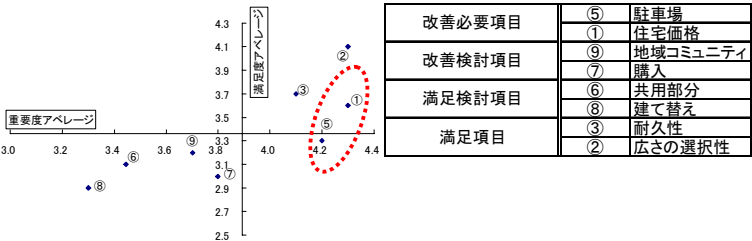


図 3-1 CSポートフォリオ分析結果

2)-2、住居形態別比較による客観的な視点

前橋市都心部に現在供給されていると考えられる住居形態の中から、購入形式のものとして「一戸建て」「分譲マンション」の2つを選定し、それらとスケルトン定借住宅を3-1にて抽出した4項目において比較した。（表3-3）

2)-3、総括

2)-1、2を踏まえ、スケルトン定借住宅は「①住宅価格」「⑦購入の仕組みの明確さ」に改善の必要が考えられる。

3)、今後の可能性検証

現在の住居形態として考えられる3形態に対する選択割合は、図3-2のようになっている。

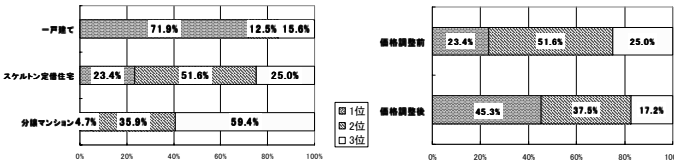


図 3-2 価格変更による選択割合変化

しかし、改善が必要であると分かった「①住宅価格」を変動させると、床単価 41.55 万円/坪～31.41 万円/坪に下げると、1 位に選択する方が 23.4%～45.3%まで伸びる事が分かった。

これより、今後、都心居住における住居形態として有効なものに成り得る住居形態であることが分かった。

4 低未利用地に関する分析

既存研究により、低未利用地の地権者が土地を有効活用するように意向を変える要因として、収益が大きな影響を持っていることが明らかになった。

それでは、実際に前橋市都心部において以下に挙げる方策を実現した場合の地権者収益を算出し、スケルトン定借住宅の地権者に対するメリットを把握する。

対象住居形態として、戸建て借家、賃貸共同住宅、スケルトン定借住宅とし、現在の土地利用形態として平面駐車場を用いた。シミュレーション結果を表4-1に示す。

表 3-3 前橋市における住宅タイプ別評価一覧

住宅タイプ	住宅価格	住居の広さの選択性	住居の耐久性	購入の仕組み
一戸建て（持ち家）	3000 万円～	・基本、設計・建築されたものを購入するため、選択性は薄い。	・価格設定が、販売価格設定から逆算するものもあり、建築段階での費用削減から弱いものが挙げられる。	・建物・土地共に購入するので、購入後費用等の負担は無い。
分譲マンション	3200 万円～4000 万円 維持管理費：月々1.2 万円 駐車場代：月々0.8 万円	・完成された住居に、入居するので選択性は薄い。	・マンションの大規模改修が必要となるのは、約 60 年後である。しかし、築 30 年程度で立て替え期を迎えたと言われており、また改修に着手しづらいため、耐久性維持は難しい。	・購入対象部分の住宅価格とその空間割の地代を購入し、入居後の負担はない。
スケルトン型 定期借地権住宅	スケルトン価格：787 万円～2202 万円 基本インフィル価格：600 万円～990 万円 購入価格：1400 万円～3200 万円 地代：240 円/㎡	50.01 ㎡：2 階 51.43 ㎡：2 階 101.75 ㎡：3～8 階	・スケルトンとインフィルを技術的にも構造的にも分離、維持管理を容易にすることで、スクラップ&ビルドを防ぐ。 ・優良建築物等整備事業のため、条件をクリアするための構造となっている。	・入居の際に、完成されたスケルトン部分を元に専有部分の設計をする。スケルトン価格・インフィル価格を支払い、土地は賃貸形式。

表 4-1 低未利用地有効活用シミュレーション結果

	①、平面駐車場		②、戸建て借家	③、共同住宅（賃貸方式）		④、スケルトン型定期借地権住宅	
【想定条件】	アスファルト舗装(整備単価 0.35 万円／㎡) ^{※1} 駐車マスの設置		木造 2 階建て（建設単価 10 万円／㎡ ^{※6} ） 延べ床面積 120 ㎡	建設単価 20 万円／㎡ 住居専有面積は 50 ㎡／戸 ^{※2}		全 3 世帯入居 借地権期間 60 年	全 15 世帯入居 借地権期間 60 年
				鉄骨造 2 階建て 6 世帯収容	鉄骨造 5 階建て 18 世帯収容		
【収入項目】	契約料 0.8 万円／月／台 ^{※2} 契約率 100%		家賃：9 万円／月／戸 ^{※2} （入居率：100%）	6 万円／月／戸	8 万円／月／戸	借地権代：2 万円／月 ^{※7}	
				（入居率：建築後 20 年は 100%、それ以降は 90%）			
【支出項目】							
維持管理費				建設費の 0.5%／年 ^{※4}			
固定資産税（万円／月）	土地：35 ^{※3}	土地：141 ^{※3}	建設費の 0.5%／年 ^{※5}	土地：6,35 建物：45、150		土地：6	土地：35
都市計画税（万円／月）	土地：8 ^{※3}	土地：30 ^{※3}	土地：6 建物：8 土地：5 建物：3	土地：5,20 建物：19、64		土地：5	土地：20
借入金利息、返済期間	利率 3%、20 年	利率 3%、20 年	利率 3%、20 年	利率 3%、20 年			
【運用年数】	3 0	3 0	3 0	3 0	3 0	6 0	6 0
敷地面積（㎡）	2 0 0	8 0 0	2 0 0	2 0 0	8 0 0	2 0 0	8 0 0
初期費用（万円）	7 0	2 8 0	1 2 0 0	6 4 5 0	2 1 5 0 0	0 ^{※8}	0 ^{※8}
平均年収（万円／年）	6 7	2 6 0	1 0 8	4 0 6	1 7 2 8	8 6	2 8 8
平均支出（万円／年）	4 5	1 8 1	6 9	3 2 8	1 1 1 4	1 1	5 5
【収益（万円／年）】	2 2	7 9	3 9	7 9	6 1 4	7 5	2 3 3
※備考	※1、論文より引用 ※2、前橋市都心部における物件より設定 ※3、評価額を南町の地下公示価格を元に設定 ※4、東京前橋市東町より平面駐車場より、30（㎡／台）で算定 800 ㎡→27 台、200 ㎡→7 台		※5、金額は「都市・建築企画開発マニュアル 99」より ※6、前橋市における建設単価は 9 万～12 万である。			※7、前橋市シエル・ジャルダン南町のデータに基づいて設定 ※8、完全なコーポラティブ方式の場合である。 分譲方式になると内部以外の部分の費用負担となる。	

年間収益を見ると、大規模な土地（800 ㎡）の場合、共同住宅が 614 万円と秀でて一番多く、次いでスケルトン定借住宅が有効であることがわかる。だが、小規模（200 ㎡）になると、共同住宅の収益との差がほとんど皆無に成る。また、平面駐車場は収益面でかなり低く、その他の方策に比べ、収益面でのメリットは低いと考えられる。

5 総論

選択割合、及び低未利用地地権者収益における順位は図 5-1 のようになっている。

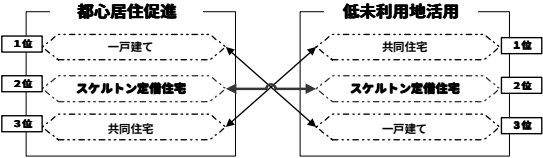


図 5-1 有効な住居形態選択概念図

これより、一戸建てや共同住宅という住居形態では、都心居住促進の観点、又は低未利用地活用の観点のどちらかを満たす事しか出来ない。しかし、スケルトン定借住宅は、どちらの観点からも満たす事が可能であると考えられる。

つまり、両観点からスケルトン定借住宅という住居形態は、有効性の高い住居形態であることが明らかになった。

更に、低未利用地有効活用において検討が必要となる需要に関しても、スケルトン定借住宅は今後、一戸建てに勝る住居形態としての可能性を秘めているものであることも明らかになった。