

日本の既成市街地におけるテラスハウスによる再整備の可能性の検討*

Possibility of Redevelopment in Japanese Existing Urban Area by introducing Terraced Houses *

林 良嗣**・加藤 博和***・吉岡 美保****・五十島 忠*****

By Yoshitsugu HAYASHI**・Hirokazu KATO***・Miho YOSHIOKA****・Tadashi ISOJIMA*****

1. はじめに

現在の日本の建築物は、基本的に意匠計画が単体でなされており、街並み全体としてみたときには材料・色・高さ・形状などの調和がとれていない状態である。しかも、それぞれの建築物は個々の所有者の意志によってスクラップアンドビルトが繰り返されており、そのため資材が浪費され、環境的にも好ましくない状態である。

また、人口減少・都心回帰が今後進行することによって、市街地の中に不必要となった建築物がランダムに発生し、それが取り壊され更地となるケースが増加すると予想される。このことが街としてのまとまりを乱し、住環境の悪化という社会問題にまで発展することも懸念される。住宅は都市における建築物の大半を占めていることを考えると、既成市街地を再整備するには、長期持続可能なストックとなりうる住宅建築物を街区単位で一体的に整備することが必要不可欠であろう。

そこで本研究では、街区のストックを形成しうる建築物の一形式として、イギリスの市街地によく見られる「テラスハウス」(図.1)を取り上げ、このテラスハウスを日本の既成市街地の再整備において導入することの可能性について検討することを目的とする。

2. 日本におけるテラスハウスの現状

(1) テラスハウスの定義

本研究では、以下の5項目を満たすものをテラス



図.1 イギリスにおけるテラスハウス

ハウスと定義する。各戸に専有の庭を持つ、連続建て(この場合、壁は共有されている)の集合住宅、低層(1~3階)、各戸が土地に接している(接地型)、二戸以上続いている。

イギリスでは17世紀後半からテラスハウスが導入され、1991年では全住宅のおよそ6割を占めている。

(2) 日本のテラスハウスの導入事例

日本でも1970年頃からテラスハウスが導入された事例がある。1970~1980年代に建築されたテラスハウスの特徴は以下のように整理される。

- 用途地域：第一種低層住宅専用地域から第二種住宅地域の範囲内で建てられており、特に低層住宅専用地域に多い。
- 容積率：80%以下の事例が多く、民間の方が公団・公社よりも大きい。
- 建ぺい率：容積率と同様に民間の方が公団・公社よりも大きい。
- 敷地の面積：ほとんどの事例が1,000㎡を越える。

このような条件に該当する敷地を市街地内に見つけるのは非常に困難である。特に都心部とその周辺では指定容積率は一般に200%以上であるため、

*1 キーワード：テラスハウス，長期持続可能性，市街地再整備
*2 正会員 博(工) 名古屋大学大学院教授 環境学研究科 都市環境学専攻
*3 正会員 博(工) 名古屋大学大学院教授 環境学研究科 都市環境学専攻
*4 非会員 修(工) 名古屋市役所 住宅都市局 都市計画部 住居企画課
*5 学生会員 学(工) 名古屋大学大学院 環境学研究科 都市環境学専攻
(〒464-8603 名古屋市千種区不老町 TEL.052-789-3828, FAX.052-789-3837)

まとまった敷地があっても、テラスハウスよりも延床面積の大きいマンション形式の集合住宅が選択されるのが普通である。

最近では、都市部での地価下落を背景に、指定容積率が低くまとまった敷地を対象としたテラスハウスの例が出てきている。共用部分の庭などが広く取れる利点はあるものの、マンションと比べて専有面積が小さいことが難点である。

一方、従来とは異なった形式のテラスハウス供給がこのところ増加傾向にある。メゾネットタイプと呼ばれ、延床面積も60㎡前後で小区画のものである。これは、アパートやマンションが建てられないような中途半端な立地条件と敷地規模においても、テラスハウス形式であれば住宅として供給できるためである。また、現在の賃貸住宅と比べて独立住宅の感覚に近い（上下階を同一世帯が専有する、専用庭があるなど）ことで、入居者に人気が高い。一般に、リース建築で供給されるケースが多い。（図.2）



図.2 日本における近年のテラスハウス（メゾネットタイプ）

3. 日本のテラスハウス導入の問題点

2章で示したように、日本で供給されているテラスハウスは、計画的に開発された住宅地や、小区画敷地でのメゾネットタイプであり、本研究が想定する既成市街地の再整備のための住宅としてはほとんど実施されていない。そこで本章では住宅供給に関わる主体者である(a)需要主体(個人)、(b)供給主体(ディベロッパー、住宅販売企業)、(c)行政のそれぞれの立場から見て、テラスハウス導入に対してどのような障害があるかについて検討を行う。

(a)住宅需要主体の行動規範

経済関係、権利関係、近隣関係の3点により、独立住宅にするかどうかを決める。経済関係に関しては、土地の資産価値が最も高い状態である更地にしやすいこと、権利関係に関しては、権利関係が明確で増改築の自由度が高いことを好むこと、

近隣関係に関しては、近隣居住者との関わりが煩わしいこと、を考え、いずれについてもできるだけ独立住宅を選択しようとする傾向がある。しかしながら、それらのメリットが薄い場合には、共同住宅やテラスハウスを選ぶこととなる。

(b)住宅供給主体の行動規範

図.3 に示すように、法規制の中で需要に則した形で最大限の利益を上げるように住宅を供給する。テラスハウスを供給するためには、一般に同じ敷地で建築する場合、共同住宅の方が延床面積が大きく収益性が高いことを考えると、容積率や高さ規制のある敷地でなければならない。

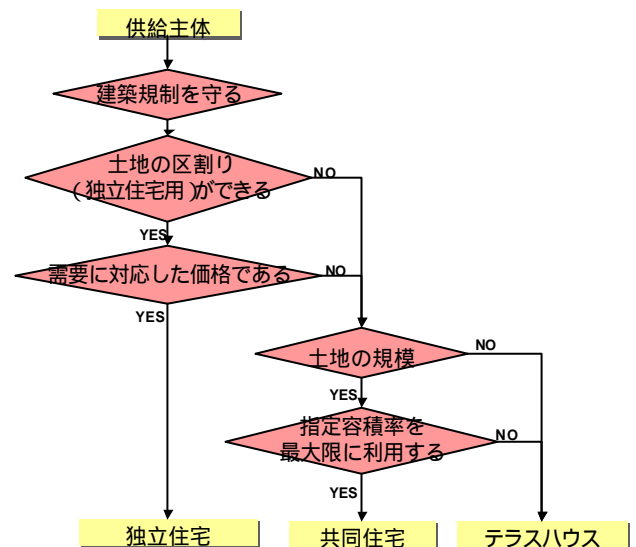


図.3 住宅供給主体の行動規範

(c)行政の行動規範

住宅供給に関する建築規制には、都市計画法における用途地域指定と建築基準法における形態制限がある。住宅は用途地域においてほとんど制限されておらず、工業専用地域以外は、容積率・建ぺい率・高さ制限・日影制限、その他建築規制を満たせば住宅形式の制限はない。住宅に対する形態制限は低層住居専用地域のように厳しい規制がかけられているところでは効果を示すものの、それ以外の地域では住宅形式を誘導する効果は薄い。

以上の分析の結果、テラスハウス供給の妨げになるのは、コスト面の問題と、権利関係や近隣関係といった構造形成に起因する問題の2つに集約される。

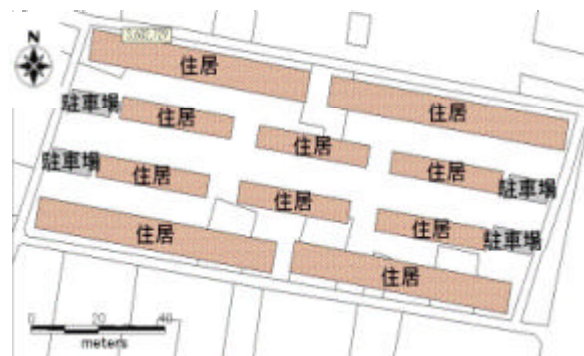
4. 既成市街地へのテラスハウス供給の可能性の検討

本章では、需要・供給側両者にとってテラスハウス供給のネックとなるコスト面の検討を行うため、既成市街地の住宅地を、(a)テラスハウス、(b)共同住宅、(c)現状維持の3ケースで建て替える場合を想定し、比較分析を実施する。建て替えた住宅で賃貸事業を行うことを仮定して長期資金計画を試算し、開発業者が一定の利益を得るための賃貸料を比較する。

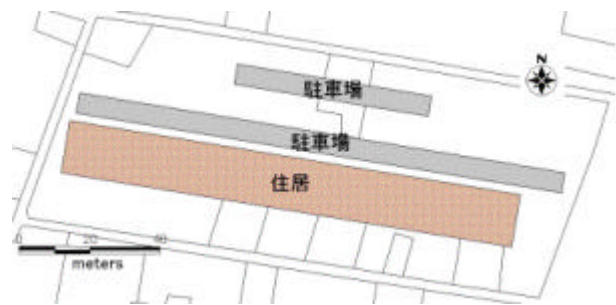
対象地域として、名古屋市東区内のある街区(面積約 8700 m²、建ぺい率 60%、容積率 200%)を取り上げる。この地域は既成市街地であり、木造戸建住宅や共同住宅が混在している。

図.4 および表.1 に各代替案の計画概要を示す。これに基づき、開発に必要なとされる初期投資(表.2)及び維持管理費(表.3)を算定し、賃貸料金の試算を行う。この際の計算は、(a) テラスハウスは 100 年、(b)共同住宅は 50 年、(c)現状は 25 年で建て替えるを行うことを想定する。それ以外にテラスハウスに関しては RC 造で耐用年数を 50 年と短くした場合、テラスハウスを木造にして、建て替え周期は現状維持と同じ 25 年にした場合、テラスハウスに対して密集市街地整備促進事業(既存建築物除去費用の 1/3、調査設計計画費の 1/3、家賃の 1/10 の補助)を適用した場合も取り上げる。100 年を 1 単位として行い、建て替えに関しては建物の解体費用も考慮に入れた賃貸料金の試算・結果を図.5 に示す。

いずれのケースにおいても、現状と比較して費用が小さくなっている。テラスハウス同士で比較した場合は RC 造 50 年、RC 造 100 年(促進事業適用)、木造 25 年、RC 造 100 年の順で費用が小さい。そのため、テラスハウスを導入するとすれば耐用年数 50 年の RC 造を作るのが最も低コストである。



(a) テラスハウス



(b) 共同住宅



(c) 現状(木造戸建, 共同住宅混在)

図.4 各建築計画代替案のレイアウト

表.1 計画概要

計画建物	(a) テラスハウス	(b) 共同住宅	(c) 現状
構造	RC造	RC造	木造
階数	3	6	1or2
延床面積(施工)【m ² 】	10,589	11,704	6,305
建築面積【m ² 】	3,530	1,951	4,174
戸数【戸】	70	78	64
駐車台数【台】	72	98	0
工期【月】	12	12	12
固定資産税評価額【円/m ² 】	98,000	98,000	73,000
建築m ² 単価【円】	166,667	151,152	187,364
解体m ² 単価【円】	15,152	15,152	6,061
設計・企画料率【%】	0.05	0.05	0.05
不動産取得税率【%】	0.03	0.03	0.03
登録免許税率【%】	0.006	0.006	0.006

このように、テラスハウスの方が低コストであるにも関わらず、現状の日本で導入されないのは、今回の試算がまとまった土地を取得することができるという仮定があるためである。しかし、この対象地域は既成市街地であるため、そのような仮定は非現実的である。既成市街地においてテラスハウスによる再整備を行うためには、各住宅を建て替える際はテラスハウスの一部としてもらい、建替が一巡することで全体の街並みができ上がるようなことを実現するための手法が必要といえる。

5. おわりに

本研究では、日本の既成市街地をテラスハウスによって一体的に再整備することの可能性について基礎的な検討を行った。その過程で得られた知見と成果を以下に述べる。

日本の現状として、住宅所有者は増改築の自由度の高さや近隣との権利の関わりを持ちたくないことから独立住宅を好み、住宅供給者は利益性を求めて共同住宅を好むためにテラスハウスは供給されていない。しかし、本研究で示したように、容積率が200%を越えるような都心部を除けば、テラスハウスの方がコスト面で共同住宅より優位になる場合もある。一戸建てと高層マンションが共存している郊外部でダウンゾーニングを実施することによって、景観が保持されかつスクラップアンドビルトの繰り返されないテラスハウスを供給することができ、街区単位で一体的に整備することが可能である。

謝辞

本研究にあたっては内田橋住宅(株)の馬場代表取締役社長、伊藤様、清水建設(株)の馬場様、(財)名古屋都市センターの松田様、田中様、東建コーポレーション(株)の小川様、大東建託(株)の臼井様、セボン(株)の稲垣様、河内様ほか数多くの方のご協力をいただきました。

参考文献

- 1) 延藤安弘他, タウンハウス計画に関する研究(1)~(6), 日本建築学会大会学術講演梗概集 15, 1980

表.2 初期投資項目

土地 関連 費	土地代	$m \text{ 価格} \times \text{土地面積}$	
	土地取得経費	土地代 $\times 3 \sim 5\%$	
	公租公課	不動産取得税	評価額 $\times 3\%$
		登録免許税	【取得した土地の登記の場合】課税評価額 $\times 5\%$ 【抵当権を設定した場合】課税評価額 $\times 0.3\%$
		固定資産税	固定資産税年額 / 課税標準額 $\times 1.4\%$
都市計画税	都市計画税年額 / 課税標準額 $\times 0.6\%$		
敷地造成費	造成 $m \text{ 単価} \times \text{造成面積}$		
建築 関連 費	建築費	$m \text{ 単価} \times \text{建物延床面積}$	
	既存建物解体費	解体 $m \text{ 単価} \times \text{建物延床面積}$	
	設計・企画料	建築費 $\times 5\%$	
	公租公課	不動産取得税	評価額 $\times 3\%$
		登録免許税	【新築建物の保存登記の場合】評価額 $\times 0.6\%$
事業所税	居住用のものは非課税		
開発 関連 費	基盤整備費	ケースによる	
	開発関連施設費	ケースによる	
	開発負担金	ケースによる	
近隣対策費	建築費 $\times 1.5\%$		
開業費	建築費 $\times 1\%$		
工事中金利	$\{ \text{建築費} \times \text{工期} \times 1/2 \}$ $+ \{ \text{計画関連費} + \text{近隣対策費} \times \text{工期} \} \times 3\%$		
予備費	建築費 $\times 3\%$		

表.3 維持管理費項目

支出項目	上昇率	内訳
修繕維持費	2年ごと5%	建築費 $\times 0.5\%$
土 固定資産税	-	建築費 $\times 0.1\%$
地 都市計画税	3年ごと10%	敷地面積 $\times m \text{ あたり固定資産税評価額} \times 1/6 \times 1.4\%$
建 固定資産税	3年ごと10%	敷地面積 $\times m \text{ あたり固定資産税評価額} \times 1/3 \times 0.3\%$
物 都市計画税	-	評価額 $\times 1.4\% \times 1/2$
その他経費	当初5年間は税額1/2	年間2,000,000

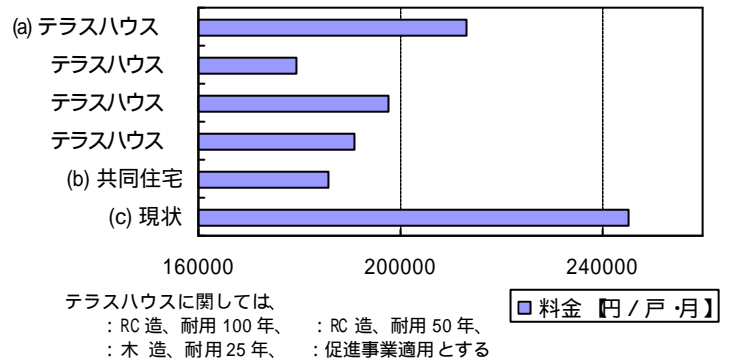


図.5 費用試算結果

- 2) 延藤安弘・大海一雄, タウンハウスの実践と展開, 鹿島出版会, 1983
- 3) 香山壽夫, 建築巡礼 8 都市を造る住居 イギリス, アメリカのタウンハウス, 丸善株式会社, 1990
- 4) タウンハウス調査団・日本住宅公団調査研究, タウンハウスとコンドミニウム, タウンハウス調査団, 1975
- 5) 平田陽子・梶浦恒男・尾本広子, タウンハウスにおける住環境の維持管理面からみた供給のあり方に関する研究 住宅改変実態調査を通して, 日本都市計画学会学術論文集 21, 1986