

住替えインセンティブを組み込んだ自律型街区再構築スキームの一提案*

A study on a filtering incentive driven mechanism for restructuring buildings in an area *

五十島 忠**・浅井 牧絵***・林 良嗣****・加藤 博和*****

By Tadashi ISOJIMA **・Makie ASAI ***・Yoshitsugu HAYASHI ****・Hirokazu KATO *****

1. はじめに

日本の街並は欧米諸国と比べて、美しさの面で劣るとしばしば指摘されている。長い歴史を持った美しい街並に惹かれて欧米へ旅行に行く人は多く、日本は観光旅行者において大幅な出国超過であることからしても、日本の街並は一部地区を除き誇れるものとは言えない状況にある。

そこで本研究では、日本の既成住宅地において人を惹きつける魅力を持ち、生活の質を高めることができるまとまりある街並をつくるための新たな街区再構築スキームを提案することを目的とする。さらに、ケーススタディによってその問題点を検討する。

2. 魅力ある住宅地形成スキームのための考え方

2.1 魅力ある住宅地が形成されにくい原因

(1)日本人の土地・住宅への意識

日本はその自然条件に加え、戦後の高度経済成長と都市化進展という社会条件により、土地・家屋供給が不足がちとなった。さらに農地改革による土地所有の細分化や土地所有権の強さもあって、日本人は土地に対して特別な意識を持つようになった。その中で、土地は最も有利な資産で地価も上昇し続けるという土地神話が形成された。結果として起こったのが、いわゆるバブル経済とその後現在まで続く混乱である。今後は経済成熟・人口減少時代となって土地供給が過剰となっていくことから、おろそかにされてきたともすれば、土地の本来の使用価値をいかに高めるかが重要となってくると考えられる。

住宅需要に関しては、近年いくぶん変化してきてはいるものの、庭付き一戸建てを求める声は今だに多い。これは自分の空間を持ちたいという意向の現れである。この結果、自分の土地の所有権を主張する一方で、周辺地域との調和という考えが欠落していると考えられる。

(2)街づくりに関する法制度

日本の都市計画制度は、都市計画法及びそれに関連する非常に多くの法律からなっており、それらをうまく活用することによって欧米並みの都市景観をつくり出すことも可能である。しかし、現実には、これらの法律が魅力ある街並形成を促進する役割を積極的に果たすことができていない。

例えば、用途地域指定は特定用途の建物を集めることによって都市環境を向上しようとする制度であるが、実際には特定用途の立地を排除する機能しか果たしておらず、非住居系地域にマンションが多く建設されたり、工業系地域に大規模小売店舗が立地するといった混乱が生じている。また、住環境を守ることを目的とした形態規制や斜線制限などが、建物のスカイラインを乱すことにつながっている。

このように、現行の法体系は、全体としてどのような住宅や街ができあがるかを見越したものとして構成されていない点も問題である。

2.2 魅力ある住宅地整備のための条件

このような問題がある中で、日本の住宅地を魅力的なものにつくり変えていくためには、単に住民に意識改革の呼びかけをしたり、法制度の見直しをするだけでは全く不十分である。あらゆる主体が経済原理や行動規範に則って行動する中で、結果的に魅力的な住宅地ができあがる自律的なスキームの導

*1 キーワード：再開発、市街地整備、財源・制度論

*2 非会員 修士 浅井 牧絵 フューチャーシステムコンサルティング株

*3 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

*4 正会員 工博 名古屋大学大学院教授 環境学研究科 都市環境学専攻

*5 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
(〒464-8603 名古屋市千種区不老町 TEL.052-789-3828, FAX.052-789-3837)

表1 従来の住宅地整備スキームと自律型街区再構築スキームとの比較

	注文住宅	土地区画 整理事業	ニュータウン (分譲住宅)	コーポラティブ ハウス	自立型街区再構築スキームでの対応
街並の将来ビジョン	×	×	○	×	住民が主体となる街づくり機関による、 将来ビジョンの作成と責任ある実施
開発の実行力	○	○	○	○	
合意形成	○	×	○	○	街並に興味のない地権者に対しては住 替えのインセンティブを与えることによっ て誘導
既成市街地での 敷地の確保	○	×	×	○	リバース・モーゲージを利用して敷地を 確保するとともに、住宅居住世帯とのミ スマッチを解消
大規模な敷地の確保	×	○	○	×	
資金調達	×	行政	開発業者	×	メカニズムを利益の出る仕組みにして 不動産投資信託によって資金を集める

○：ある、できる ×：ない、できない

入が必要である。そのスキームが具備すべき条件として以下の4つをあげることができる。

- 1) 将来ビジョンと実行力
- 2) 合意形成
- 3) 土地・建物の流動性の確保
- 4) 資金調達

これらの各条件を、従来の住宅地整備スキームがどの程度満たしているかを検討する。ここでは、行政・開発事業者・住民それぞれの立場から行われている代表例として、土地区画整理事業・ニュータウン開発・コーポラティブハウスと、注文住宅を入れた4つの住宅地整備スキームを比較する。その結果を表1に示す。この表から、各住宅地整備スキームの長所と短所が明らかになっている。

3. 自律型街区再構築スキームの提案

従来の住宅地整備スキームの問題点を参考にしつつ、2.2節の1)～4)に示した4条件を満たす新しいスキームとして提案するのが、図1に示す「自律型街区再構築スキーム」である。

このスキームでは、まず、地区の住民・地権者が集まって「街づくり機関」を立ち上げ、行政と連携しながら地区の将来ビジョンを議論し確定するところから始まる。次に、不動産投資信託によって投資家から資金を集める。その資金を元に、将来ビジョンに合った住宅を供給する。住宅が家族構成と合わなくなった地域内住民に適切な住宅を供給する。その上でこれまで住んでいた土地・住宅を提供してもらい、対価を支払う。(リバース・モーゲージ) 地域内住民の住替え希望分を埋めた段階で残った住宅を新規転入者向けに賃貸業を行う。その賃貸料から投資家への配当金を支払うというものである。

これによって、外部から資金を導入しながら、対象地区内の住宅を将来ビジョンに合った形で作り変え、それと同時に住宅と居住者とのミスマッチを解消していく。また、将来ビジョンに誘導するた

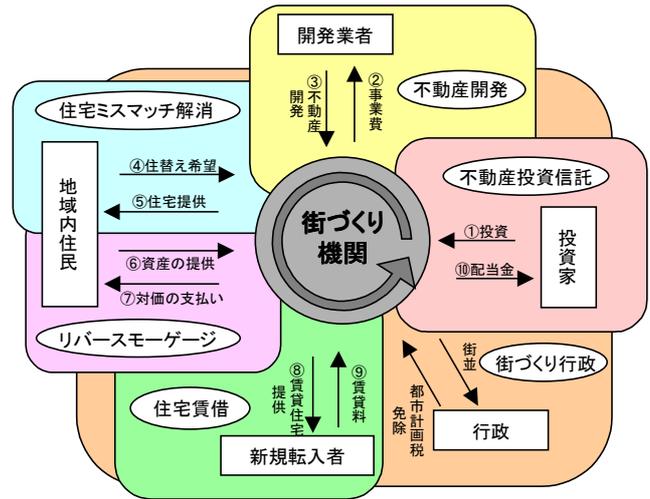


図1 自律型街区再構築スキームの全体構成

めの経済的インセンティブも用意している。このスキームによって導入地域内の全エリアを徐々に将来ビジョンのとおり誘導していくことができる。

本スキームが1)～4)の各条件にどのように対応しているかについては表1の右列にまとめている。

4. 自律型街区再構築スキームの導入可能性の検討

4.1 対象地区の概要

本スキーム導入検討の対象地区として、図2に示す愛知県名古屋市瑞穂区内の一地区を選定している。用途地域は、主要幹線道路沿いが近隣商業地域であり、中に入ると第二種中高層住居専用地域となっている。対象地区の世帯構成を表2に示す。

4.2 対象地区の将来ビジョンの提示

地区の将来ビジョンは街づくり機関が中心となり、住民・地権者の論議によって形作られるものである。しかしながら、本研究ではそれは不可能なので、図2のように仮に描くこととする。主要幹線道

路沿いに低層階が店舗となるマンションを建設する。病院はマンションの並びに合うように改装し、高齢者や現状の生活が困難な人のために北西部には低層のケアハウスを建設する。南東部の戸建て住宅は現状で高級住宅街のようになっているのでそのまま活用し、北東部には住宅の背後にグリーンベルトをつくることのできるようにテラスハウスを導入する。なお、制約条件として、現在居住している全世帯がスキーム導入後も引き続きこの地区に居住できるような住戸数を供給することを考える。

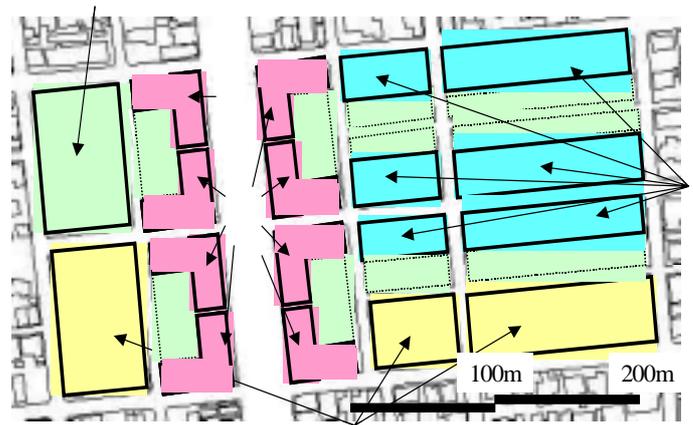


図2 メカニズム導入地区と将来ビジョン設定案

4.3 街区再構築メカニズムの導入

(1) 設定条件

対象地区における、建物の建設・解体費用、賃借料、耐用年数をそれぞれ表3、表4、表5のように設定する。賃借料については、土地を持つ居住者が、住替えが必要な場合でもこの地域内に住み続けることを優先するために、住替え住宅の賃借料をその住宅の固定資産税をまかなえる額に低減している。

(2) 対象地区に居住する地権者の収支の検討

本スキームが導入された場合、土地を持つ居住者は、リバース・モーゲージ制度を利用して、資産を現金化しつつ、適正な広さの住宅に低家賃で住替えることが可能となる。住替えパターンは、居住者の属性の違いによってさまざまであるため、ここでは例として、表6に示す戸建て住宅に子供と暮らしていたが、子供が自立し夫婦二人になって、家のスペースが大きく空いた場合について考える。

表4の設定によると、このスキームを利用することで、RC造のマンションに住替え、60㎡の住宅を月2万円で借りることが可能となる。

一方、現状の住宅に住み続けた場合は、過剰な不動産を保有しつつ固定資産税及び都市計画税を納めることになる。各ケースについて20年間の収支を考えると、住替えなしで最終年に資産を売却とした場合、住替えなしの方が約100万円有利である。ただしこの値は、住宅と将来ビジョンとの整合性によって大きく上下する。

表2 対象地域の世帯データ

	世帯数	割合	対象地域内世帯数
持ち家世帯総数	362500	100%	200
65未満単身	21600	6.0%	12
65以上単身	22400	6.2%	12
夫婦のみ	81400	22.5%	45
夫婦と6未満	14100	3.9%	8
夫婦と6~17	42600	11.8%	24
夫婦と18~24	36200	10.0%	20
夫婦と25以上	76200	21.0%	42
夫婦と18未満及び65以上	13900	3.8%	8
その他	50500	13.9%	29

表3 建物建設・解体費用の設定

構造	建設費(円/㎡)	解体費(円/㎡)
木造	¥200,000	¥15,000
RC造	¥220,000	¥30,000

表4 賃借料の設定

種別	構造	延床面積 ㎡	地域内地権者 円/月	新規転入者 円/月
マンション	RC造	60	¥20,000	¥90,000
		100	¥30,000	¥120,000
店舗	RC造	40	¥120,000	¥120,000
テラスハウス	RC造	200	¥50,000	¥150,000
戸建て住宅	木造	100	¥40,000	¥100,000
		150	¥60,000	¥150,000
		200	¥80,000	¥200,000

表5 建物耐用年数の設定

	住宅・店舗など
SRC造・RC造	47年
煉瓦・石・ブロック	38年
金属造(骨格材4mm超)	34年
金属造(骨格材3~4mm)	27年
金属造(骨格材3mm以下)	19年
木造・合成樹脂	22年
木骨モルタル	20年

(3)街づくり機関の収支の検討

本スキームが持続可能となるために不可欠な経済的条件は、街づくり機関そのものが収益性を確保でき、不動産投資信託の対象としての適格性をもつことで、資金的に成立することである。不動産投資信託の利回りとして、以下の式で計算される会計的収益率ROI

(投下資本収益率Return On Investment)を採用する。減価償却費を費用に加えることによって、元本の回収分を含んだ利回りとなっている。

$$ROI = (RI - E - DE) / TI \times 100$$

RI：賃貸料収入

E：諸経費（維持管理費・固定資産税等不動産関連税の総額）

DE：減価償却費（残存価格を5%として、法定耐用年数期間で償却）

TI：総投資額

なお、スキーム導入による魅力向上に伴って期待される地価上昇や賃貸料収入増加については本検討では考慮していない。

試算の簡略化のために、どの世帯も30歳で子供ができ、35歳で住宅を購入し、60歳で子供が独立する際に自分の資産を有効に使おうと考えて、本スキームによる住替えを行うモデルを考える。期間は、現在10代の子供が60歳になり本スキームの利用の判断をするところまでの50年間とする。

入居率100%、入居率80%として、開発資金を1～10年目、11～20年目、21～30年目の各期に投資家から集め、各期の利益を全額配当に充てた場合の利回りを図3に示す。入居率が一定の場合、開発は年を追うごとに進んでいき、賃貸料収入は増加していくため、年度を追うごとに利回りが大きくなっていく。入居率を100%にした場合でも利回りの最大値が4.22%であり、日本の不動産投資信託の平均的な利回りである6%には及ばない。実際には、建物の老朽化に伴い入居率は下がると考えられる。そのときの利回りは1～2%程度と推計され、家賃や資産買上げ査定価格などの設定を変えて利益を上げない限

表6 試算における居住住宅の設定

構造	階数(階)	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	築年数(年)
木造	2	200	100	200	30

表7 各ケースでの20年間の収支

ケース	本スキーム利用により住替え		住替えなし	
収入	買い取り価格	¥32,920,000	資産価格	¥31,920,000
支出	マンション賃借料(20年)	¥4,800,000	固定資産税・都市計画税(20年)	¥2,808,000

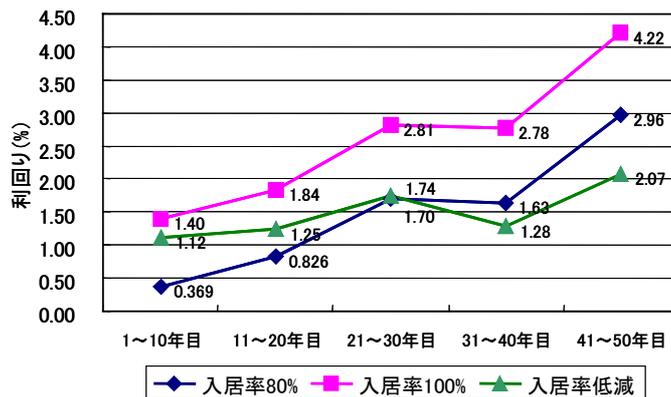


図3：利回りの試算結果

り、他の不動産投資信託との比較で投資がされないと考えられる。ただし、スキーム導入による地区の魅力向上が実現し、RIの上昇につながれば、ROIの上昇に直接貢献することになる。

以上のことから、魅力が相当に向上しない限りは、本スキームの資金を不動産投資信託のみで調達するのは困難であり、特に、初期の資金繰りに困難が生じる。そのため、土地区画整理事業における減歩のような手法や、対象地域内の住民からの投資によって資金を集める必要が出てくる。また、現状の住宅金融公庫の融資金利が3%程度であることから、この融資をスキームに組み込む可能性が考えられる。

5. おわりに

本研究では、日本の既成市街地を対象に、街並を改善するための新たな「自律型街区再構築スキーム」を構築した。さらに、具体的なケーススタディを行うことによって、このスキームの有効性と限界の検討を行った。地区の街づくりに対する意欲と実行力、そして優れた将来ビジョンがそろえば、本スキームを導入して住民が考える魅力ある街並をつくるのが可能であると考えられる。