

都市計画研究室 菅野 涼介
指導教員 樋口 秀
中出 文平
松川 寿也

1. 研究の背景と目的

多くの地方都市ではモータリゼーションの進展、大規模小売店舗の郊外進出等を背景にした市街地の無秩序な郊外化とともに、中心市街地の衰退が問題視されている。国はこの現状の中で、平成18年に中心市街地の活性化に関する法律を改正し、従来商業振興策が中心であったものに、中心市街地を生活空間として再生する視点を取り入れた。この生活空間再生の方針の1つにまちなか居住の推進がある。一方近年、地価下落を背景として、まちなかに所有権付分譲マンション(以下:分譲マンション)が多数建設されるようになった。しかし分譲マンションは大規模修繕改修や老朽化による建物更新が難しい等、様々な問題点が指摘されている^{1),2)}。特に地方都市での建物更新事例は極めて少なく、長期的には不安定な住宅とも考えられる。

この点に関して、平成4年の借地借家法改正に伴い創設された定期借地権は、契約満了時に土地の更地返還義務があるため、分譲マンションと同様の大規模修繕改修や建物更新問題は発生しないと考えられる。しかし現在、この制度を利用した定期借地権付分譲マンション(以下:定借マンション)の地方都市への供給実態は明らかになっていない。

これまでの定期借地権の研究には、三大都市圏の概要を示した研究³⁾、愛知県三河地区の居住者、地権者の意識・実態を把握した研究^{4),5)}、戸建てに着目した研究^{6),7)}がある。また、地方都市である長岡市⁸⁾、長野市⁹⁾、八戸市¹⁰⁾を対象に、まちなか居住に資する中高層共同住宅の動向や居住者像を把握した研究がある。しかし地方都市の全定借マンションを対象とし、その実態を究明した研究は見当たらない。

そこで本研究は、定借マンションの地方都市における活用実態と居住者、事業者、地権者それぞれの意識を明らかにし、その供給に向けた課題を抽出することを目的とする。

2. 研究の方法

まず、定期借地権事例調査〔X〕および〔XIV〕^{11),12)}を用いて全国の定借マンションに関する情報を把握し、地方都市にある定借マンションを抽出した。次に土地、建物それぞれの登記簿を取得し、定借マンションの基礎情報を得た。さらに定借マンションの立地位置を都心部、中心部、郊外部の3つに分けた¹⁾。その後都心部、中心部の定借マンションについて、居住者にはアンケート調査を、地権者と事業者にはヒアリング調査を実施し、定借マンションの建設・入居に至った経緯、現在の評価、現在の課題等を把握した。その上で居住者、地権者、事業者それぞれ独立した課題と、3者間の課題を整理した。

3. 地方圏の定借マンションの活用実態

3.1. 販売数の把握

定期借地権が創設された平成4年から平成21年3月までの定借マンションを大都市圏²⁾と地方圏³⁾に分類し、その販売棟数と販売戸数動向を調べた(図1)。地方圏は制度導入2年後の平成6年に販売が開始された。棟数は平成8年にピークがあり、その後平成15年までは一定の供給があるものの平成16年から大幅に減少している。特に平成18年の供給量は0棟である。また、地方圏で供給されている定借マンションは16道県⁴⁾にのみ販売されており、全国的に普及しているとは言い難い(表1)。

3.2. 空間的分布

地方圏の定借マンションの立地を分類した結果、都心部23棟、中心部26棟、郊外部39棟となった(表2, 図2)。定借マンションは郊外部より都心部や中心部といったまちなかでの利用が多いといえる。また1棟あたりの平均戸数は都心部、中心部、郊外部の順に多い。

都市内の立地事例として、立地数が最も多い岐阜県の市町村別立地数を示す(表3)。岐阜県内で最も立地が多い岐阜市では10棟中8棟が郊外部にあり、中心部はわずか2棟である。一方、大垣市は4棟中3棟が都心部にあり、1棟のみ中心部にある。その他、都心部に1棟のみの多治見市、郊外部にのみ立地する瑞浪市、各務原市、可児市があり、都市毎に様々な立地が見られた。

3.3. 地方圏の定借マンションの特徴

ここでは、まちなかにある定借マンションの特徴を把握するために都心部、中心部の計49棟に着目する。

定借マンションの特徴として、まず敷地に着目し、その規模を見る(表4)。敷地面積は「500-999㎡」が25棟と最多であり、51.0%を占める。逆に2000㎡以上は10%を下回っている。また、都心部では1500㎡以上の敷地での立地は見られなかった。敷地の地権者は、1人もしくは1団体単独の所有が38棟と多く、特に個人が24棟と最多である(表5)。敷地の権利は比較的単純といえる。

次に、建物に着目し、その戸数を見る(表6)。戸数は「10-19戸」が最多であり、26.5%を占める。逆に50戸以上は10%を下回っている。また、10戸未満は見られなかった。中心部では合計と同じく「10-19戸」が最多であるものの、都心部では「30-39戸」が最多であり、戸数の分布に違いがあった。全体として定借マンションは小さな敷地、小さな住棟が可能であると考えられる。

続いて専有面積を見る(図2,表7)。専有面積は最低専有面積が50㎡~110㎡、最高専有面積が60㎡~150㎡までが確認できた。最低専有面積は全49棟で最低50㎡以上あり、住生活基本計画⁽⁷⁾に示されている4人家族の最低居住面積水準(50㎡)を満たしているため、都心部・中心部の定借マンションで同計画の「健康で文化的な住生活を営む基礎」は確保されているといえる。また、同計画の都市型誘導居住面積水準を達成している世帯は、住宅・土地統計調査(平成20年)によれば3人家族(75㎡以上)で29.4%、4人家族(95㎡以上)で13.5%である。それらと比較して定借マンションは、75㎡以上の住戸が最低専有面積でも44.9%と達成率を上回るものの、95㎡以上の住戸は12.2%と達成率を下回る。しかし95㎡以上の住戸は最高専有面積であれば49.0%となる。このことから定借マンションは、住生活基本計画を実現する住宅として有益であると考えられる。

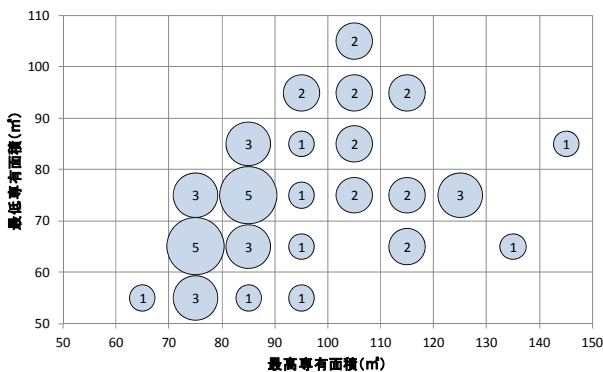


図2 定借マンションの専有面積

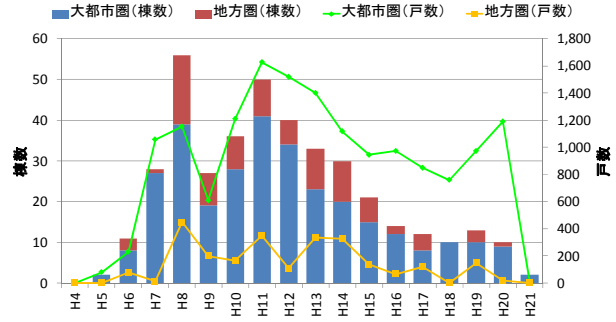


図1 棟数、戸数の供給数の推移

表1 地方圏の道県別供給数

道県名	棟数	戸数	静岡県	1	13	広島県	12	359
北海道	1	34	愛知県	5	123	徳島県	5	226
茨城県	2	14	三重県	3	49	愛媛県	1	46
石川県	2	26	滋賀県	3	88	福岡県	1	76
長野県	5	51	兵庫県	11	417	沖縄県	13	323
岐阜県	22	604	岡山県	1	66	合計	88	2,515

表2 空間的分布別棟数

種別	棟数	戸数	戸数/棟数
都心部	23	813	35.3
中心部	26	733	28.2
郊外部	39	969	24.8
合計	88	2,515	

郊外部(昭和45年DID外)

中心部(昭和45年DID内)

都心部(商業地域内)

図2 分類イメージ⁽⁸⁾

表3 岐阜県内の都市別空間的分布別棟数

都市名	都心部		中心部		郊外部		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
岐阜市	0	0	2	61	8	172	10	233
大垣市	3	75	1	33	0	0	4	108
多治見市	1	42	0	0	0	0	1	42
瑞浪市	0	0	0	0	2	42	2	42
各務原市	0	0	0	0	4	150	4	150
可児市	0	0	0	0	1	29	1	29
合計	4	117	3	94	15	393	22	604

表4 定借マンションの敷地面積⁽⁹⁾

敷地面積	棟数			割合
	都心部	中心部	合計	
0-499㎡	4	2	6	12.2%
500-999㎡	13	12	25	51.0%
1000-1499㎡	6	3	9	18.4%
1500-1999㎡	0	5	5	10.2%
2000-2499㎡	0	2	2	4.1%
2500-2999㎡	0	2	2	4.1%
合計	23	26	49	100.0%

表5 地権者の種別

地権者数	棟数	割合	種別		棟数	割合
			個人	法人		
1	38	77.6%	個人	24	49.0%	
			法人	11	22.4%	
			公共	3	6.1%	
2以上	11	22.4%	個人・個人	7	14.3%	
			個人・法人	3	6.1%	
			法人・法人	1	2.0%	
合計	49	100.0%	合計	49	100.0%	

表6 定借マンションの戸数

戸数	棟数			割合
	都心部	中心部	合計	
0-9戸	0	0	0	0.0%
10-19戸	4	9	13	26.5%
20-29戸	4	8	12	24.5%
30-39戸	6	3	9	18.4%
40-49戸	5	4	9	18.4%
50-59戸	1	0	1	2.0%
60-69戸	3	0	3	6.1%
70-79戸	0	2	2	4.1%
合計	23	26	49	100.0%

表7 専有面積(都市型居住、誘導居住面積)

項目	棟数(最高専有面積)	棟数(最低専有面積)	割合
75㎡以上	45棟	22棟	44.9%
95㎡以上	24棟	6棟	12.2%

4. 定借マンションの居住者像

次に定借マンションを利用する立場として、居住者に対し、アンケート調査を実施した。11都市28棟⁽⁸⁾の全戸に個別配布し、郵送回収とした。配布数は934票、回収数は170票、回収率は18.2%である(平成23年10月～11月)。

まず、居住者の世帯構成⁽⁹⁾と世帯人員数を見ると、まちなかの定借マンションは、居住人口拡大に最も寄与すると考えられる家族世帯が59.6%と最多であり、その内3人以上の世帯が57.8%を占める(表8)。次いで高齢者世帯27.2%で多く、1人世帯と2人世帯がそれぞれ約半数ずついる。最も少ないのは単身世帯であり13.2%である。愛知県三河地区⁽⁴⁾の定借マンションでは、1人世帯が約2割、2人世帯が約3.5割、3人世帯が約2割、4人世帯が約2割あり、本研究と比較して3人以上の世帯が約1割多いことが明らかとなった(配布数189票、回収数112票、回収率は59.3%)。

居住者の住居の選択動機は、「公共交通の便が良い」が23.4%と最も多く、次いで「価格が低い」が18.4%である(図3)。まちなか居住の利点と、定借マンションの利点があるまま動機に繋がっていると見える。入居実感は「公共交通の便が良い」、「お店が近い」、「病院、公共施設が近い」等のまちなか居住の利点が60%以上、「価格が低い」、「土地を所有しなくてよい」の定借マンションの利点が50%以上の世帯で「良」と評価している(図4)。「悪」という評価は全項目でほぼ1割以下であり、最も多い「部屋が広い」で17.1%である。

今後の予定は「契約満了時まで住むつもりである」という居住者が多い(図5)。しかし、契約満了時以降は「予定がない」とする居住者が92.5%を占める(図6)。

以上より、定借マンションは地域の居住人口拡大に寄与すると考えられる。居住者はまちなか居住と定借マンションの特徴を動機としながら、おおむね満足した生活をしていると考えられる。一方で、契約満了時まで居住する意向を示しつつも、満了時以降の予定はないとする世帯が多い。

5. 定借マンションを供給する立場からの評価

5.1. 事業者

定借マンションを供給する立場の評価を把握するため、まず事業者へのヒアリングを実施した。調査内容は①定借マンションの事業化の動機、②定期借地権制度のメリット・デメリット、③現在の課題、④今後の意向である。事業者は民間事業者から都心部・中心部に3棟以上供給している3事業者、公的事業として定借マンションを扱った2事業者の計5事業者(V, W, X, Y, Z)を選定した(表9)。

事業者が定借マンション建設に至った動機は「専有面積100㎡超の居住空間確保(V)」、「同業他社との差別化(W, X)」、「安価な住宅供給が可能(Z)」が挙げられた。定借制度のメリットは全事業者共通して「分譲マンションより低価格、高品質なマンションが実現可能である」である。逆にデメリットはV, W, Zが「制度自体に問題はない」と

する一方で、Xが「地権者との交渉があるため分譲マンションと比較して手早く利益を上げられない」、Yが「建物のみでは土地分がないため利益が小さい」とした。現在の課題には「中古市場がない(V, Y)」、「住宅ローン融資の窓口が少ない(V, W, X, Y)」、「地価が下落しているため分譲マンションとの価格差が出にくい(W, X)」が指摘された。今後の意向としては「一定数建設していきたい(V)」、「事業は凍結しているが機会があれば建設したい(W)」、「現在は考えていない(X)」という考えを示した。これらはデメリットが強く影響している。以上より、事業の提案自体は可能であるものの地価の下落による立地の制約や住宅ローン融資の困難さから継続的に事業をすることが難しくなっていると考えられる。

これら課題の内、住宅ローン融資について、新潟県の主要地方銀行3行にヒアリングを実施した(I, J, K)⁽¹⁰⁾。その結果I, Jの2行は「住宅ローン融資には土地担保が必要である」とした。Kのみ「融資対象者のキャッシュフローから判断する」とした。制度上、土地を所有することができない定借マンションの住宅ローン融資は、土地を所有している場合と比較して受けにくいといえる。

表8 居住者の世帯構成および世帯人員数

世帯人員数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	合計	割合
家族世帯	-	38	24	25	2	1	90	59.6%
高齢者世帯	21	20	0	-	-	-	41	27.2%
単身世帯	20	-	-	-	-	-	20	13.2%
合計	41	58	24	25	2	1	151	100.0%
割合	27.2%	38.4%	15.9%	16.6%	1.3%	0.7%	100.0%	

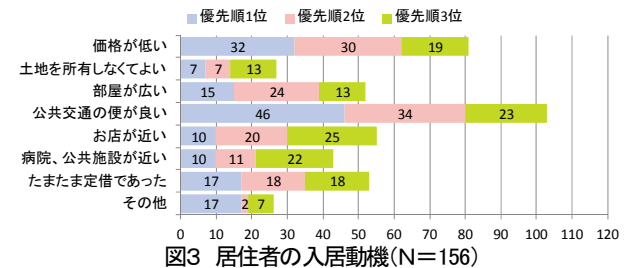


図3 居住者の入居動機(N=156)

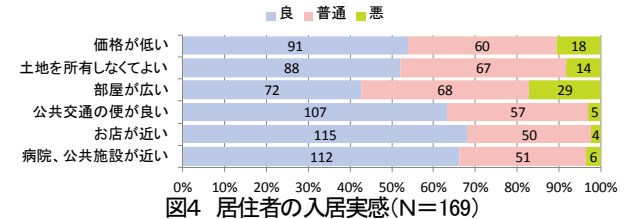


図4 居住者の入居実感(N=169)

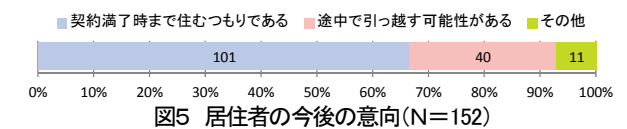


図5 居住者の今後の意向(N=152)

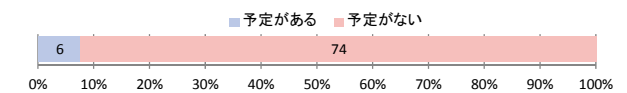


図6 契約満了時以降の予定(N=80)

表9 ヒアリングを実施した事業者の概要

名前	本社所在地	供給棟数	供給戸数	戸数/棟数
V社	愛知県名古屋市	23	585	25.4
W社	広島県広島市	3	65	21.7
X社	徳島県徳島市	5	226	45.2
Y社	岡山県岡山市	1	66	66.0
Z社	福岡県北九州市	1	76	76.0

5.2. 地権者

続いて敷地所有者である地権者へのヒアリングを実施した。調査内容は①定借マンション建設の動機、②定借制度のメリット・デメリット、③今後の意向である。地権者は、種別(個人・法人・公共)、定借マンションを立地(都心部・中心部)、規模(延べ床面積⁽¹¹⁾)、の3点に着目して類型化し、その中から選択した(表10)。ヒアリングを実施した全6地権者(A, B, C, D, E, F)の結果を示す。

まず、地権者は定期借地権を知らず、事業者からの紹介により建設していた(A, B, C, D, E)。地権者が定借マンション建設に至った動機として、全地権者に共通して「土地を手放したくなかった」ことを挙げた。その他の動機には「賃貸マンションと比較して管理が容易(B, C)」、「元手が不必要(B, C)」、「地代による安定した現金収入が可能(D, E)」、「長年に渡り土地の開発を制御可能(F)」が挙げられた。これらは同時にメリットとも感じている。逆にデメリットとして、C, D, E, Fは「特になし」と問題を感じていない。ただし、A, Bは「地代未納があっても強制退去が難しい」と指摘した。また今後の意向には5地権者が「満了時や次の土地活用法は、自分の子孫や次の経営者に任せる(A, B, C, D, E)」とした。立地や規模では特に意見の差異は見られなかった。以上より、土地を手放さずかつ容易に安定収入を得ることを目的とすれば定借マンションは充分土地利用の選択肢に成り得ると考えられる。

6. 定借マンションの建設までの経緯

ここでは事業者及び地権者のヒアリング結果から明らかになった、定借マンション建設までの具体的な経緯を示す。

6.1. 個人地権者の事例

①静岡1 A氏(表11)

静岡1は最寄り駅のJR静岡駅から約1.0km離れている。従前、この土地ではAの両親が旅館を経営していたが、建物が古くなったことやAに旅館を継ぐ意思がなかったことから、他の土地活用を考え始めた。当初は売却を考えていたものの、両親が反対した。売却以外の活用法を模索していたところに事業者から定借マンションの話があり、平成12年に建設した。

②明石3 B氏(表12)

明石3は最寄り駅のJR西明石駅から約170m離れている。この土地では昭和30年代から変圧器を作る工場を営んでいた。しかし平成7年の阪神淡路大震災で被害を受け、工場が操業できなくなったため、別の土地活用を考え始めた。当時はお金がなく、素早くお金が手に入る土地の売却を考えていたものの、先祖代々の土地であるため、定借マンションを選択し、平成9年に建設した。

③広島2 C氏(表13)

広島2は最寄り駅からアストラムラインの祇園新橋北駅からは約250m離れている。明治時代から畑をしていたこの土地を、昭和14年に定借マンションを建設した当時の地

表10 定借マンションの類型結果

都心部	地権者の種別	延べ床面積【単位:m】			中心部	地権者の種別	延べ床面積【単位:m】		
		1500未満	1500以上3000未満	3000以上			1500未満	1500以上3000未満	3000以上
都心部	個人	静岡1A	大垣2	多治見1	中心部	個人	長野5	岐阜1	岐阜10
		那覇5	大垣4	草津1			姫路4	明石2	大垣3
			明石4	明石3B			広島2C	徳島4	浦郡1
			広島4	明石6				那覇6	
			那覇3	広島7				那覇4	
			那覇9	徳島3				那覇6	
	法人		浦添1	那覇8		法人	那覇11	津1	浦郡2
			呉2D	札幌1			那覇1	明石1	姫路2
				呉1				徳島8	徳島9E
				徳島1				広島10	浦添2
				徳島2					徳島1
				大垣1F					北九州1

地権者ヒアリングマンション 事業者としてヒアリングをしたマンション 地権者の情報を文献から得たマンション

表11 静岡1の概要⁽¹²⁾と定借マンション建設までの経緯


発売年月	平成12年4月	略称	静岡1
戸数	14戸	地権者種	個人
階数	8階	位置	都心部
敷地面積	300.37㎡	事業者	-
建築面積	210.26㎡	地代(当初)	18,000~18,100円/月
延べ床面積	1,318.80㎡	保証金	231.0~232.0万円
用途地域	商業地域(80%,400%)	権利金	-



年	地目	事項	建物	事項
昭和37年	宅地	現地権者が相続	旅館	
昭和57年		現地権者が相続		
平成12年		定借マンション [合筆(137.23㎡⇒300.37㎡)]		

表12 明石3の概要と定借マンション建設までの経緯


発売年月	平成9年12月	略称	明石3
戸数	36戸	地権者種	個人
階数	11階	位置	都心部
敷地面積	751.87㎡	事業者	-
建築面積	334.94㎡	地代(当初)	11,580~21,000円/月
延べ床面積	3,376.51㎡	保証金	185.3~321.8万円
用途地域	商業地域(80%,400%)	権利金	-



年	地目	事項	建物	事項
昭和初期	宅地	現地権者が相続	工場	
昭和54年		土地区画整理法による換地処分(138㎡⇒750.26㎡)		
平成7年		定借マンション		
平成9年			定借マンション	定借マンション発売

表13 広島2の概要と定借マンション建設までの経緯


発売年月	平成8年1月	略称	広島2
戸数	10戸	地権者種	個人
階数	4階	位置	中心部
敷地面積	496.00㎡	事業者	-
建築面積	262.92㎡	地代(当初)	13,500~21,000円/月
延べ床面積	952.66㎡	保証金	170.0~270.0万円
用途地域	一種住居(60%,200%)	権利金	80.0~140.0万円



年	地目	事項	建物	事項
明治	畑	家督相続		
昭和14年		雑種地		
昭和63年		地目変更		
平成7年		地目変更		
平成8年	宅地	現地権者が相続(11月)	定借マンション	定借マンション発売(1月)

表14 呉2の概要と定借マンション建設までの経緯


発売年月	平成8年4月	略称	呉2
戸数	32戸	地権者種	法人
階数	14階	位置	都心部
敷地面積	759.86㎡	事業者	-
建築面積	224.82㎡	地代(当初)	12,100~20,700円/月
延べ床面積	2,956.92㎡	保証金	103.3~176.6万円
用途地域	商業地域(80%,400%)	権利金	-



年	地目	事項	建物	事項
昭和33年	宅地	A: 現地権者が購入	本社兼社長宅	本社移転
昭和47年				
昭和55年		A: 分筆(223.14㎡⇒81.31㎡)		
平成3年		B.C: 現地権者への代物弁済 [A: 合筆(81.31㎡⇒594.54㎡)]		
平成8年			定借マンション	定借マンション発売

表15 徳島5の概要と定借マンション建設までの経緯


発売年月	平成14年4月	略称	徳島5
戸数	45戸	地権者種	法人
階数	9階	位置	中心部
敷地面積	1,980.16㎡	事業者	X社
建築面積	525.26㎡	地代(当初)	4,000~10,000円/月
延べ床面積	4,428.54㎡	保証金	190.0~320.0万円
用途地域	一種住居(60%,200%)	権利金	-



年	地目	事項	建物	事項
昭和42年	宅地	現地権者が購入	貸倉庫	
平成14年			定借マンション	

表16 岡山1の概要と定借マンション建設までの経緯

発売年月	平成20年	略称	岡山1
戸数	66戸	地権者種	公共
階数	12階	位置	都心部
敷地面積	1,275.31㎡	事業者	Y社
建築面積	437.85㎡	地代(当初)	4,950~5,400円/月
延べ床面積	5,049.71㎡	保証金	-
用途地域	商業地域(80%,400%)	権利金	30.0万円



年	地目	事項	建物	事項
大正3年	宅地		出石小学校	出石小学校開校
平成14年				出石小学校閉校
平成15年				(事業者募集要項公表)
平成18年				定借マンション

※表中 □ 内は登記の受付日

権者が相続し、畑を続けていた。しかし、後継ぎがないことから、昭和63年には雑種地となってしまった。地権者はこの後に土地活用を考え始めている。当時付き合のあった事業者で、定借マンションに非常に詳しい人から、平成6年に話を聞いている。地権者は、この事業者がすでに建設した広島市内の事例を確認した上で、安定した地代収入や50年後に返還されることに魅力を感じ、平成8年に定借マンション建設に踏み切った。

6.2. 法人が地権者の事例

①呉2 D社(表14)

呉2は最寄り駅のJR川原石駅からは約300m離れている。この土地は、以前社長の自宅兼本社があった。昭和47年に会社が現在の場所の移り、社長宅だけが残ることとなった。しかし社長宅だけでは有効活用されていないということから土地活用を考え始めている。当時の社長が、同級生であり不動産業に勤めていた人から定期借地権を紹介され、土地は所有しながら有効活用できる点、マンションの建設費用を事業者任せにすることができる点から、平成8年に定借マンション建設に踏み切った。なお、社長宅は呉2の中に移っている。

②徳島5 E社(表15)

徳島5は最寄り駅のJR徳島駅から約2.4km離れている。この土地は、Eが昭和42年に購入し、貸倉庫を営んでいた。しかし不景気から借り手がなくなってしまったため、平成13年から土地活用を考え始めた。事業者であるYとは会社単位で関係が深く、強い勧めで平成14年に定借マンションを建設した。

6.3. 公共地権者の事例

①岡山1 F氏〔岡山市〕(表16)

岡山1は岡山県岡山市幸町ある、最寄り駅のJR岡山駅から約800m離れている(図7)。岡山1は出石小学校跡地整備事業の一部として建設されており、敷地内にコミュニティ施設、賃貸マンション、介護付有料老人ホーム、スポーツクラブ、屋上庭園付立体駐車場等がある(図8)。

岡山市の中心市街地では人口が減少し児童数も減少を続けていたことから、新たな学校教育を推進していくため、小学校の統廃合が進められた(図9)。これに伴い岡山市では、学校跡地の活用を考えていくこととなった。こういった状況の中で、平成14年3月31日に閉校した出石小学校の土地は、都市再生緊急整備区域内にあり、統廃合で閉校する学校の中では最も岡山駅に近く、中心市街地のほぼ中央に位置することから、交通・生活利便性、住環境などの様々な点で優れた条件が整っていた。岡山市はこの土地の活用が中心市街地に大きく寄与する可能性があるとして位置付け、その活性化や定住促進に資する住宅、高齢者施設、子育て支援機能を持った複合施設の整備を目指した。岡山市は出石小学校閉校後の平成15年7月に実施方針を出し、同年10月に事業者を募集した。定期借地権を用いることは、この実施方針の段階で示されている。

当初、岡山市の市議会では出石小学校跡地を売却する動

きもあったが、最終的に定期借地権となった理由には、全市民の財産であるという認識を持っていたこと、土地の所有者であれば開発をある程度コントロールできること、将来更地として返還され、事業完了後には社会情勢の変化に応じて市としての対応が可能になることがあった。

事業後、現在までに2戸の世帯入れ替えがあったものの現在も空き家はなく、入居率は100%である。地区では特に20代~40代の人口が増加している。

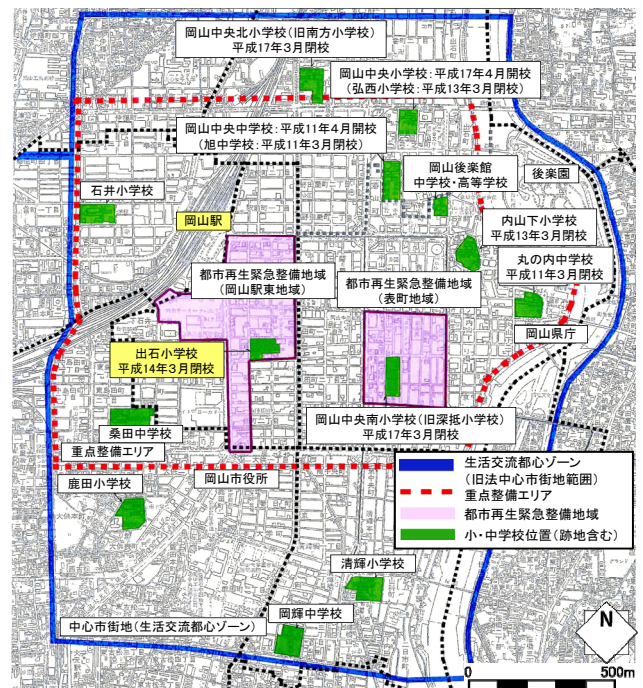


図7 岡山市の中心市街地の範囲、小中学校の位置⁽¹³⁾

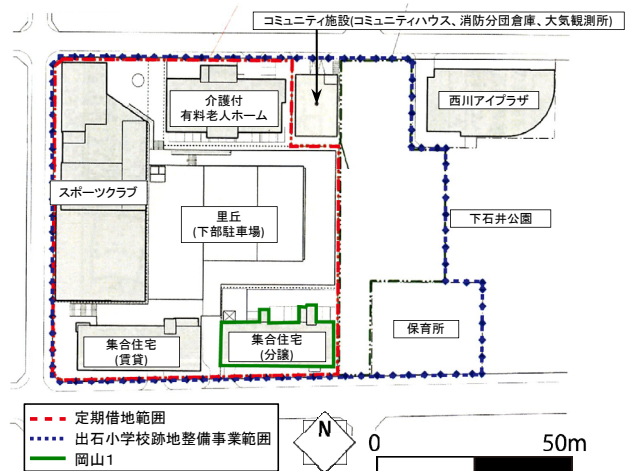


図8 岡山1の敷地内位置⁽¹³⁾

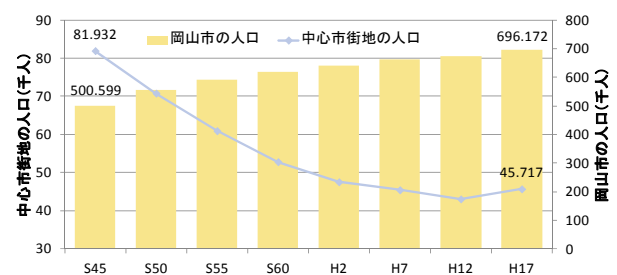


図9 岡山市と岡山市中心市街地の人口推移

7. まとめ

定借マンションは、近年その供給数を減少させている。しかし、その専有面積は住生活基本計画の「豊かな住生活の実現の前提」である誘導水準面積の達成率向上に資すると考えられる。また、敷地面積は500～1000㎡といった小規模な敷地に対応することができ、戸数も10～30戸といった小さな住棟が可能であることが明らかとなった。これらのことから、定借マンション自体の問題は少ないと考えられる。本研究ではこれを踏まえ、定借マンションを供給するための課題をまとめる。

1) 定期借地権の認知不足

定借マンションは建設に関わる地権者の負担金がなく、地権者にとってリスクの小さい土地利用の方法であると考えられる。しかし、地権者へのヒアリングから、自治体であるF市以外は、いずれも定期借地権を事業者から紹介されて事業化に至っている。これらのことから、定借マンションを用いたまちなか居住推進のためには、中心市街地の低未利用地の、特に地権者に対して、定借マンションに関する情報と正しい知識を広めることが重要と考える。

また、定期借地権が制度化され20年経過したことを踏まえると、事業者だけでは地権者に定借マンションを広めることは難しいといえる。そのため今後は、まちなか居住を推進する市町村で、定期借地権を推進することが望ましい。

2) 事業者の事業性の低さ

定期借地権制度は事業者にとって問題は少ないと考えられる。しかし、分譲マンションと比較した場合、制度上、地権者との交渉の煩雑さや土地分の利益を上げられないこと、そもそも借地であることから住宅ローン融資を受ける際に、土地担保を用意することができず、融資の選択肢に制約が生まれることといった課題がある。これらの課題から事業者のメリットが少なく、供給減に繋がっていると考えられる。このため、今後定借マンションを普及させるにあたり、事業者への優遇策を執ることが望ましいと考えられる。

この内、住宅ローン融資については、不動産担保に依存しない考え方として、金融庁の「地域密着型金融の機能強化に関するアクションプログラム」がある。この計画は本来、地方銀行が地域の中小企業に融資をする際に中小企業のキャッシュフローから融資の判断をする考え方を推進するものである。しかし実際にはK行のように、この考え方を個人にまで広げている銀行があり、今後この考え方をさらに普及させることで、土地を所有できない定借マンションの住宅ローン融資の幅が広がると考えられる。

3) 契約満了時の対応

地権者へのヒアリングから、次の土地活用は自分の子孫や次の経営者に任せるといった意向が明らかとなっている。このことから契約満了時に、地権者が次の世代に変わっていると考えられる。一方、居住者は契約満了時まで住む意向を示しつつも満了時の予定はないとする世帯が多い。このため、契約満了時にはこの2者間、さらには事業者間で

混乱が生じるものと考えられる。W, X, Z社は契約満了後の賃貸マンション化をその対応策として挙げているが、このことについて言及している居住者はいない。そのため、契約満了時の対応策を定め、事前に明示し、混乱を防ぐことが望ましいと考えられる。

【補注】

- (1) 都心部：商業地域内、中心部：都心部を除く昭和45DID内、郊外部：都心部と中心部を除く地域。
- (2) 首都圏整備法による既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域にそれぞれ指定された区市町村。
- (3) 大都市圏以外の地域。
- (4) 大都市圏を含めると23都道府県となる。
- (5) 昭和45年DID外ではあるが、現在商業地域に指定されている区域は、都心部とした。本研究では岐阜県多治見市、沖縄県那覇市に計3棟確認している。
- (6) 土地登記簿の総地積を敷地面積としている。
- (7) 住生活基本計画では「健康で文化的な住生活を営む基礎」として最低居住面積水準があり、都市型居住の場合は4人家族で50㎡と定められている。また「豊かな住生活の実現の前提」として誘導居住面積水準があり、都市型居住の場合は3人家族で75㎡、4人家族で95㎡と定められている。
- (8) 都心部、中心部の定借マンションから、事業者、地権者へのヒアリング状況、駅からの距離を踏まえ抽出した。
- (9) 家族世帯：高齢者世帯を除く世帯人員が2人以上の世帯
高齢者世帯：60歳以上の居住者のみで構成される世帯
単身世帯：高齢者世帯を除く世帯人員が1人の世帯
- (10) 3行には平成23年12月～平成24年1月にヒアリングを実施した。対応者は3行ともに調査役の方である。
- (11) 建物登記簿の床面積を合計した値を延べ床面積としている。
- (12) 建物登記簿の床面積の内、最も広い階の値を建築面積としている。
- (13) 岡山市から入手した資料に加筆をしたものである。

【参考文献】

- (1) 社会資本整備審議会(2009)「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」
- (2) 社団法人 不動産協会(2011)「マンション建替え促進方策に関する研究報告書」
- (3) 浅井信男・三宅醇(1998)「定借マンションに関する研究～三大都市圏の概要～」日本建築学会東海支部研究報告集第36号 P.637-P.640
- (4) 浅井信男・三宅醇(1998)「定期借地権付住宅の居住実態に関する研究～愛知県三河地区のケーススタディ～」日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) P.1109-P.1110
- (5) 浅井信男・三宅醇(1999)「『定期借地権』土地活用に対する土地所有者の意識に関する研究～愛知県三河地区のケーススタディ～」日本建築学会東海支部研究報告集第37号 P.853-P.856
- (6) 斎藤広子(2003)「定期借地権を利用した戸建て住宅地のコンモンスペースと管理方法―住み手主体の持続型住環境管理システム構築のための研究―」都市計画論文集No.38-3 P.241-P.246
- (7) 塚越広和・樋口秀(2009)「地方都市における定期借地権の利用実態に関する研究」都市計画論文集No.44-3 P.673-P.678
- (8) 阿部周平・樋口秀(2003)「地方都市中心部における中高層共同住宅とその居住者の実態把握に関する研究―長岡市をケーススタディとして―」都市計画論文集No.38-1 P.1-P.12
- (9) 藤居良夫・西島主悦(2008)「長野市中心市街地におけるマンション立地に関する研究」都市計画論文集No.43-3 P.499-P.504
- (10) 石川宏之・田村憲章(2008)「地方都市における街なか居住の現状と推進方策に関する研究―青森県八戸市における中心市街地と郊外住宅団地を事例として―」都市計画論文集 No.43-3 P.505-P.510
- (11) 財団法人 日本住宅総合センター(2005)「定期借地権事例調査 [X]」
- (12) 財団法人 日本住宅総合センター(2009)「定期借地権事例調査 [XIV]」