

店舗併用型公共住宅における民間譲渡の理由とその権利形態 —福岡市におけるケーススタディー—

準会員 ○山科友作*1 正会員 小山雄資*2 正会員 友清貴和*3

5. 建築計画— 1. 住宅計画 建築計画

公営住宅、協会・公社・公団、併存アパート

1. 研究の背景と目的

1970～1980年代にかけて日本住宅公団（以下 公団）供給の店舗併用型住宅（以下 併用住宅）の民間譲渡が行われた。また、近年背景は違うが再度、公共住宅全体において賃貸住宅の民間譲渡が顕在化している^{註1)}。

店舗併用型公共住宅とは、地価の高い市街地において公共住宅供給機関（以下 公共機関）が土地所有者から土地を借り受け建設した、低層に店舗が入った団地のことである。店舗部分は公庫・公団への借入金返済後に、土地所有者に譲渡することになっている。土地所有者は低金利で店舗を建設することができ、公共機関は市街地における住宅供給及び有効的な土地利用ができ、双方にメリットがある。このような市街地における併用住宅の建設は、福岡県では公団の他にも、福岡県（以下 県）供給の県営住宅、福岡県住宅供給公社（以下 公社）供給の公社住宅においても行われてきた。

本研究では、今後発生してくると予想される民間譲渡の際の問題を検討するために過去に実施された譲渡の実態を明らかにすることを目的とする。

そのために、過去に譲渡された団地の措置を行い、そこから抽出された事例について分析を行う。

表1 対象団地-建築概要

	冷泉団地	高畑新町団地	城東橋団地	店屋町団地	麴屋町団地
供給主体	日本住宅公団 (現 UR都市機構)	福岡県住宅協会 (現 福岡県住宅供給公社)	福岡県住宅協会 (現 福岡県住宅供給公社)	福岡県	福岡県
所在地	博多区店屋町4	中央区清川2-22	中央区白金1-21	博多区店屋町2	博多区下川端町10
建設年度	1958年度	1955年度	1954年度	1948年度	1948年度
住戸数	28戸	36戸	36戸	18戸	18戸
優先入居可能住戸数	不明	5戸	18戸	6戸	6戸
店舗部分面積 (倉庫部分面積)	308.95㎡	587.53㎡	473.05㎡	400.40㎡ (265.91㎡)	363.62㎡
住居部分面積	1310.55㎡	1690.82㎡	1308.65㎡	797.73㎡	797.73㎡
土地面積	520.98㎡	1013.33㎡	697.52㎡	650.44㎡	不明
構造	RC造陸屋根5階建	RC造陸屋根5階建	RC造陸屋根4階建	RC・CB造陸屋根 地下1階付4階建	RC・CB造陸屋根 地下1階付4階建
住戸タイプ	6畳+DK 6畳+4.5畳+DK	不明	6畳+4.5畳+K 6畳+4.5畳+DK 6畳+4.5畳+DK+店舗	6畳+8畳+K 6畳+K+店舗	6畳+8畳+K 6畳+K+店舗
現状	現存	建替え (オフィスビル)	取壊し (駐車場)	現存	建替え (分譲マンション)

An analysis of reasons for and process of transference of public housing combined with shops
-Case study in FUKUOKA CITY-

YAMASHINA Yusaku, KOYAMA Yusuke and TOMOKIYO Takakazu

[3] 県営住宅

福岡県県営住宅課に対し、店舗併用型の県営住宅について譲渡の有無を問い合わせたところ、店屋町団地と麴屋町団地が民間に譲渡された事例であることが判明した。さらに、現在地については店屋町・麴屋町という地名から位置を推測し、店屋町団地は住宅地図上より場所を特定し、麴屋町団地については住宅地図及び県提供の図面を用いて特定した。

2.2 調査対象団地の建築概要

調査対象団地の建築概要を表1に示す。概要は、基本的に登記事項証明書の表題部から抽出した^{註2)}。但し、店屋町団地、城東橋団地の店舗部分面積は登記事項証明書上では店舗部分のみの面積が分からなかったため、1階部分の面積を店舗部分としている（県、公社提供の図面を参照したところ、1階部分は店舗のみで構成されていた）。また、住戸タイプは図面を参考に、現状は住宅地図及び現地調査により明らかにした。

3. 譲渡の理由

[1] 冷泉団地

冷泉団地の譲渡は、10年後譲渡の契約によるものである。10年後譲渡とは、1956～1957年度^{註3)}の期間に公団によって計画された併用住宅（公団では市街地住宅という）でのみ、公団と土地所有者の間に交わされた契約である。その内容は、建設後10年を経過した併用住宅では、店舗部分のみでなく住居部分も土地所有者に譲渡するというものであった。冷泉団地の場合には譲渡年度を計画年度から15年後と設定していたため^{註4)}譲渡年度が1974年となっている。

[2] 高畑新町団地

高畑新町団地は建設時に交わされた覚書の中に、住居部分の譲渡に関する契約は無かった。すなわち高畑新町団地は建設後に譲渡の話が出てきたと思われる。高畑新町団地の譲渡の理由は、公社で1979年に行われた、借地に建設した団地の譲渡に関する会議の資料の中に記載があった。この団地が譲渡された理由として、市街地の中心に存在するという立地の問題、建設当時との経済情勢の変化、構造・設備の老朽化及び不足が挙げられた。詳細を表2に整理する。また、この資料の中には、住居部分の譲渡に対し土地所有者から強い要望があったことと、一部の居住者が譲渡に反対していたという旨の記述があった。

表2 公社住宅における譲渡の理由（1979年当時）

10団地 共通	建設当時と1979年当時とで著しい経済情勢の変動
	団地が街の中心地にあるために敷地の価格が高騰したにも関わらず地代が追随出来ていない
	財産価値に相当する収益を得られない
	建物の消耗度は建設当初に予想していたよりも進行度が速く、大改修を要する時期が迫っている
	住居の内容が狭小
	浴室なし
周囲の住環境に相応しないという強い批判	

表3 店屋町団地・麴屋町団地における譲渡の理由（1961年当時）

店屋町 麴屋町	地価20万円にも達する土地柄にあるにも関わらず建物の状態は簡易な掲示もできないほど悪く、都市の振興を甚だしく害している
	市街地に立地するため高騰した地価に対して低家賃政策の問題から土地所有者への地代の値上げができずにいる
	店舗と住居が一体となっているため、水道設備や電気設備などの改善・取替に膨大な修理費用がかかってしまう
	建設当時の資材が粗悪であったために故障箇所が多く見受けられ、市街地における景観を害している
	建物の形状がL型であり、1階部分の増築ができない状況にある
店屋町	問屋街の中心にあるため県営住宅の場所として不適切
麴屋町	幅員50mの大通りに面し、甚だしく騒音、塵埃に覆われていて居住環境は県営住宅の場所として不適切

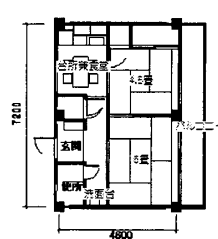


図1 城東橋-平面図 1:300

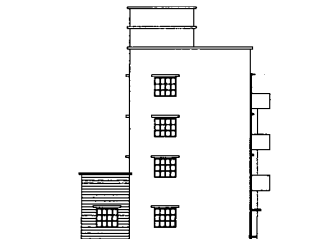


図2 店屋町団地-側面図 1:500

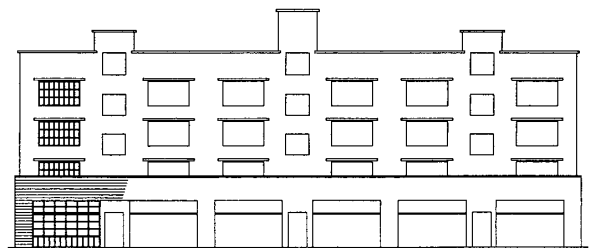


図3 店屋町団地-立面図 1:500

[3] 城東橋団地

城東橋団地は、建設時に交わされた覚書の中に、店舗部分及び住居部分に対する公庫融資金の償還を完了したときは、直ちに土地所有者が経営する法人Aに所有権を移転するという旨の譲渡契約が結ばれていた。また城東橋団地は、図1のように浴室はなく、さらにその面積は33.12m²と最低居住水準に達していなかった^{註5)}点より、当時の住環境に達していなかったものと思われる。

[4] [5] 店屋町団地・麴屋町団地

店屋町団地・麴屋町団地の譲渡の理由は、県から提供された公営住宅の用途廃止承認申請書の中に記載があった。その申請書によると、両団地の譲渡の理由は市街地という立地の問題、建設時と比較しての経済情勢の変化や、構造・材の陳腐化、が挙げられ、土地所

有者から住居部分の譲渡の申し入れがあった、との記載も見られた。また、店舗部分に増築の話が出ていたが、図 2,3 のように建物の形状が L 字型であるため、住居部分の窓が閉じてしまう等の問題から増築ができないという点も譲渡の理由に挙げられていた。その詳細を表 3 に整理する。

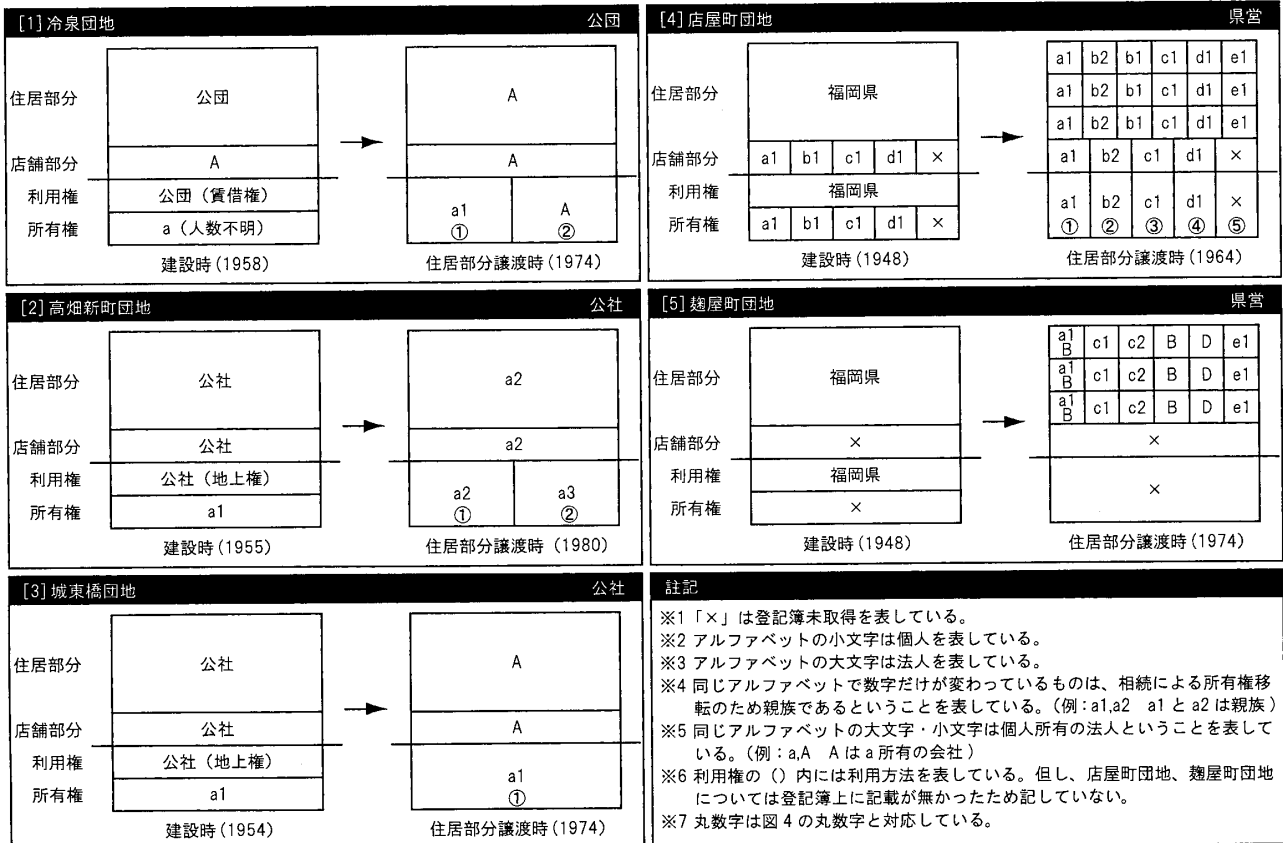


図 4 土地・建物・権利変遷図

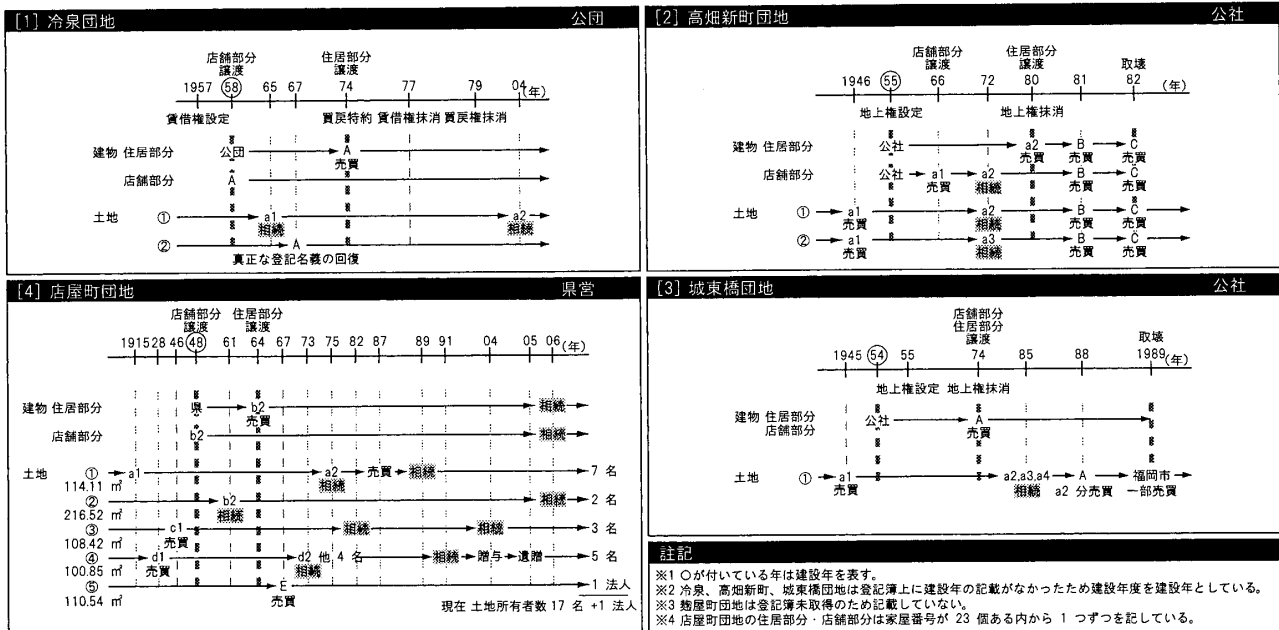


図 5 土地・建物・権利関係図

4. 権利関係の変遷

4.1 調査方法

対象団地の土地と建物の権利関係を明らかにするために、福岡法務局とインターネット上の登記情報提供サービスより土地と建物の登記簿を取得した。

さらに、公共機関と土地提供者の関係を理解するため、土地は所有権と利用権の状況、建物は店舗部分と住居部分の区分状況に着目し、建設時と譲渡時の権利関係を図4にまとめた。また、所有権の保存・移転と利用権の設定・抹消の時期を図5にまとめた。

4.2 建設時と譲渡時における利用権の状況

建設時における借地の取得方法（利用権の設定方法）は、公団の場合は賃借権^{註6)}、公社の場合には地上権^{註7)}となっていた（図4）。賃借権、地上権の設定期間はともに60年間となっている。県営住宅は登記簿を参照した限りでは借地の取得方法を確認できなかった。そして、公団は所有権の移転から3年後に賃借権の抹消、公社は所有権移転と同時に地上権の抹消を行っている。また、各団地における住居部分の譲渡は、全て売買によって行われている。

4.3 現在に至る所有権の移転状況

所有権の移転は相続によるものが多い（図5）。団地ごとに見てみると、[1] 冷泉団地は、住居部分は土地所有者aが経営する法人Aに譲渡され、土地も相続による所有権の移転があるのみである。[2] 高畑新町団地は、住居部分が公社から土地所有者a2に譲渡された後すぐに第3者である法人Bに売却されている。さらに、その後法人Cに転売され、建物は取り壊された。これは、譲渡後に転売が繰り返された事例であるといえる。[3] 城東橋団地は、土地所有者a1が経営する法人Aに店舗部分と住居建物がまとめて譲渡されている。その後1989年に敷地の外縁部の土地が分筆され、福岡市が買取っている。買取りの要因は道路拡幅と思われ、その際に建物も取り壊された。[4] 店屋町団地は、5人の土地所有者に対し、土地の所有面積及び位置に合わせて店舗・住居部分が譲渡された（図4,5）。所有の形態としては階段室に沿った縦割り型となっている。現在は、5筆の土地を17名と1法人で所有する複雑な状況となっている（図5）。

4.3 買戻特約の設定

公団は住居部分譲渡時に買戻特約（設定期間5年）の設定を行っている。買戻特約とは、契約解除の特約であり、不動産の売買契約から一定期間内は売主（公団）が売買代金と契約の費用を払うことで不動産を取り戻すことができるというものである。この特約は売買契約と同時に交わされ、買戻期間中は第3者への転売を禁じることで居住世帯や近隣環境への急激な変化を抑えようとしたものと思われる。

5. まとめ

福岡市では公団のみでなく公社、県営でも住居部分の民間譲渡が確認され、その中には建設時に住居部分の譲渡契約がなされていたものも存在した。それに対し、契約が無かった団地が民間に譲渡された背景には、膨大な改修費用の負担、地価の高騰に伴う土地所有者からの地代の値上げ要求という問題があった。また地上権を設定している借地は、権利消滅時に土地所有者に対し、土地を更地にして返還する義務がある。しかしこれらに対し、公共機関である公社、県はその費用を家賃収入のみでは賄えず、譲渡されたと考えられる。

また、本調査で明らかとなった事例の中には住居部分の譲渡先が複数のもや、土地所有者が経営する法人に行われているケースも見られた。但し、第3者への譲渡は確認されなかった。また、譲渡後の状況は必ずしも一様ではなかった。

【付記】

本研究は平成22年度科学研究費（若手研究B：課題番号21760463）の補助を受けたものである。

【註記】

- 2007年12月、UR都市再生機構の管理下にある店舗併用型住宅を2018年までに土地所有者に譲渡する計画が公表された。
- 麹屋町団地に関しては閉鎖登記簿未取得のため、県から提供された図面、資料より情報を抽出した。
- 冷泉団地は計画年が1957年のため10年後譲渡の対象である。
- 冷泉団地オーナーへのヒアリングにより判断。
- 2DKには3人で39m²が最低居住水準となっている。
- 賃借権とは、賃貸借契約に基づいて借借人が目的物を使用収益する権利のことである。
- 地上権とは、建物などを所有するために他人の土地を使用する権利のこと。地上権者は土地所有者に対して地上権の登記の請求ができ、また地上権を譲渡・転貸することも自由に行える。

【参考文献】

- 小山雄資：民間に譲渡された公団市街地住宅の所在と現況，日本建築学会学術講演梗概集F-1，pp.1363-1364
- 福岡県住宅復興促進協議会編：福岡県住宅復興誌I，1959.12，pp.195-199
- 福岡県住宅建設促進協議会編：福岡県住宅復興誌II，1964.1，pp.40-42

*1 鹿児島大学工学部建築学科

*2 鹿児島大学大学院理工学研究科 助教・博士(社会工学)

*3 鹿児島大学大学院理工学研究科 教授・工学博士

Dept. of Architecture, Kagoshima Univ.

Assistant Prof., Graduate school of Sci. & Eng., Kagoshima Univ., Ph.D.

Prof., Graduate school of Sci. & Eng., Kagoshima Univ., Dr.Eng.