

借地に建設された店舗付公共賃貸住宅の民間譲渡について
—福岡県住宅協会を事例として—

正会員 ○山科 友作*
同 小山 雄資**
同 友清 貴和***

下駄履き住宅 払い下げ 住宅供給公社
公共住宅政策 住宅ストック

1. はじめに

低層階を店舗や事務所、上層階を住宅とした住商併存のいわゆる下駄履き住宅は、戦後の復興期以降、都市の不燃化や土地の高度利用を促す観点から建設が推進された⁽¹⁾。用地の取得難に直面した公共住宅の建設に際しても併存形式が導入され、既成市街地において借地権を用いた賃貸住宅として供給された。今後、公的資金の償還を終え、当初設定された地上権や賃借権の期間が満了に近づくストックが増えることが予想されるが、これまでの建替えや再開発を前提としない扱いが求められる。

1970年代に日本住宅公団の市街地住宅の一部が土地の所有者に譲渡・返還された事例⁽²⁾が存在するものの、公共住宅が民間へ譲渡されることに伴う影響の分析は不十分である。今回、福岡県住宅協会の住宅においても同様の事例があることがわかったため、本稿では譲渡の事例分析として、その経緯を明らかにする。分析に用いたのは、福岡県住宅協会（現 福岡県住宅供給公社）が1979年の前後に10団地の払い下げを協議した際の資料である。

2. 協会による住宅建設の実績と対象団地の位置づけ

財団法人福岡県住宅協会は、県と県内主要市の出資に

よる公的な住宅建設機関として1950年7月に設立された。協会は住宅金融公庫からの融資と県からの補助を受け、賃貸住宅の建設を推進した。福岡県住宅復興誌 I・II および住宅年報'66によると、1965年度までに7,771戸の賃貸住宅が建設された。その中において店舗付の併用賃貸住宅は18団地517戸の存在が確認された。全体に占める割合は団地型の賃貸住宅に比べると多いとは言えないが、駅前に立地していたり、市場等の商業集積とともに存在したりするなどの特徴がみられる。

3. 譲渡の理由

譲渡の協議が行われた理由として10団地に共通するものを表3にまとめた。これらの理由と、公社の保全義務の立ち遅れ（修理費用の不足）と相まって下記のような要望が土地所有者と居住者から出されていた。

- ① 住宅部分を店舗部分と土地の所有者に払い下げてもらいたい
 - ② 住宅を居住者個人に払下げ、居住者自身による住環境の改善ができるようにしてもらいたい
- 地上権消滅後、敷地は再貸与しないので、住宅を確実に撤去して更地にして返還する確約をしてもらいたい

表1 福岡県住宅協会が供給した店舗付賃貸住宅一覧（1950-1960）

建設年度	団地名	戸数	敷地面積 (㎡)	構造	現在公社管理下	建物現存	所在地	備考	対象団地
1952	栄町	28	1,400	不明	×	-	北九州市門司区栄町3丁目	産労的賃貸住宅	
1953	古町	9	207	RC造3階建	○	○	直方市須崎町		○
1953	門司駅前	14	175	RC造3階建	×	○	北九州市門司区中町		○
1953	中大門	8	-	-	×	○	北九州市門司区柳町1丁目	産労的賃貸住宅	
1954	清納	16	-	-	×	-	-		
1954	城東橋	36	698	RC造4階建	×	×	福岡市中央区白金1丁目		
1954	新天町	37	-	RC造3階建	×	-	福岡市中央区天神町	産労的賃貸住宅	
1954	飯塚駅前	25	779	RC造4階建	×	○	飯塚市菟田西1丁目		○
1955	高畑新町	36	1,013	RC造4階建	×	×	福岡市中央区清川2丁目		○
1956	津田町	23	448	RC造4階建	×	×	直方市古町		○
1958	西町	20	733	RC造4階建	○	○	直方市西町		○
1958	天籟寺	33	750	RC造4階建	○	○	北九州市戸畑区天籟寺2丁目		○
1958	長浜	102	2,094	SRC造8階建	○	○	福岡市中央区長浜2丁目	長区分譲18戸	○
1959	今泉	21	1,008	RC造3階建	×	×	福岡市中央区今泉1丁目	長区分譲3戸	
1959	柳町	33	1,111	RC造4階建	×	○	北九州市門司区柳町2丁目	長区分譲10戸	○
1959	直方駅前	24	743	RC造4階建	×	○	直方市須崎町		
1959	新長浜	80	1,968	RC造5階建	○	○	福岡市中央区長浜2丁目	長区分譲8戸	
1960	丸山	12	309	RC造4階建	○	○	北九州市門司区丸山2丁目		○

Analysis of Type of Town Apartments transferred from Public Sector to Private Sector

-Case Study of Housing Association of Fukuoka Pref.-

YAMASHINA Yusaku, KOYAMA Yusuke, TOMOKIYO Takakazu

表2 譲渡が協議された団地の権利形態と土地所有者・居住者の意向 (1979)

	借地形式	地代		土地所有者 (地主)	建物所有者		譲渡の要望		譲渡の 有無	譲渡類型 (譲渡先・譲渡形態)	建物 現存
		有無	値上げ 要求		店舗部分	住居部分	地主	居住者			
A団地	地上権	○	×	個人2名	個人(地主)	公社	○	×	○ 1980 ^{#3}	土地所有者・個人・一括	×
B団地	地上権	×	×	個人1名	個人(地主)	公社	×	×	○ 1990 ^{#3}	土地所有者・法人・一括	×
C団地	賃借権	○	○	個人1名	個人(地主)	公社	○	×	○	-	○
D団地	地上権	○	○	個人1名	組合	公社 ^{#2}	✓	○	○ 1980 ^{#3}	居住者・個人・戸別	○
E団地	賃借権	○	○	個人3名	組合	公社	○	○	○ 1999 ^{#3}	店舗経営者・組合・一括	○
F団地	地上権	○	○	個人2名	組合	公社	×	△	×	-	○
G団地	地上権	○	×	組合1	組合(地主)	公社	○	○	○ 1980 ^{#3}	居住者・個人・戸別	○
H団地	地上権	○	×	組合1	組合(地主)	公社	×	△	×	-	○
I団地	地上権	×	○	法人1社	法人(地主)	公社 ^{#2}	○	×	×	-	○
J団地	賃借権	○	○	市	個人(居住者)	公社	×	△	×	-	○

※1 税金一部負担 ※2 一部長期分譲 ※3 譲渡年 ※4 取壊年 ○有り ×無し △一部有

③ 地上権消滅時には、住宅を地主に無償で譲渡する契約をしてもらいたい

4. 譲渡の類型化

(1) 権利形態

借地形式は、7 団地に関しては地上権、3 団地は賃借権を結んでいた。地代を無償としている団地もあり、中には無償から有償へ切り替えられたケースも見られた。

譲渡先の属性は、土地所有者は個人のほか、商業協同組合や法人(不動産業)、市が所有しているケースも見られた。しかし、店舗部分の所有は、個人と組合が同数となっていた。

(2) 土地所有者・居住者の意向

土地所有者から地代の値上げが要求されていた団地が行われた。また、5 団地では譲渡の要望があった。さらに居住者からの譲渡の要望は、一部有りも含め 6 団地で存在した。これに対し、実際に譲渡された団地は 5 団地であり、地主側もしくは居住者側のみの要望で譲渡された団地も見られた。

5. 譲渡に伴う移転補償

土地所有者に一括で譲渡された団地では、住居部分の譲渡に伴い、居住者と公社との間で移転補償の契約が結ばれていた。譲渡に同意し一定の期限までに移転すれば、移転費と見舞金を含む一切の費用として公社から 50 万円が支払われた。また譲渡後 5 年間は一定の家賃を支払うことで住み続けてもよいというように、移転先が未定の居住者に対する措置も見られた。さらに、希望者には公社住宅を優先に移転先のあっせんが行われた。希望者の中には市外や公営住宅を希望するケースも見られた。

表3 10 団地に共通する譲渡の協議理由

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従出来ていない
	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	

6. まとめ

譲渡先の属性は、建物との関わり方の観点から土地所有者・店舗経営者・居住者の 3 者があり、組織形態として個人・組合・法人がある。また、譲渡の形態として一括と戸別が存在していた。これら類型と建物の存続形態との関係は、権利形態が単純な場合ほど建替えられる傾向にある。

【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。

【参考文献】

- (1) 住宅(併存住宅特集), Vol.6, No.6, 日本住宅協会, 1957.6
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 住宅(併存住宅特集), Vol.6, No.6, 日本住宅協会, 1957.6
- (6) 福岡県住宅建設促進協議会編: '66 住宅年報, 1966.11

* 鹿児島大学 大学院理工学研究科 修士課程

** 鹿児島大学 大学院理工学研究科 助教・博士(社会学)

*** 鹿児島大学 大学院理工学研究科 教授・工学博士

* Graduate Student, Dept. of Architecture, Kagoshima Univ.

** Assist. Prof., Dept. of Architecture, Kagoshima Univ., Ph.D.

*** Prof., Dept. of Architecture, Kagoshima Univ., Dr. Eng.