

## 既成市街地における借地型住宅整備手法に関する研究

ケーススタディ：八幡駅前 "平和ビル" の史的考察

## 第2報 事業計画の内容

正会員 青木 正夫<sup>※1</sup> 同 竹下 輝和<sup>※2</sup> 同 友清 貴和<sup>※3</sup>  
同 深野木 信<sup>※4</sup> 同 西 洋一<sup>※4</sup> 同 仲江 肇<sup>※4</sup>

## ■はじめに■

本報においては、八幡駅前平和ビルの事業計画について詳しく述べる。

述べた契約の概要を次に示す。

- 土地；所有権はそのまま協会がこれを借用する。
- 1階店舗；建設後、土地所有者に分譲する。
- 2階住宅；土地所有者に所有権を与える。
- 3・4階住宅；八幡市住宅協会が所有し、管理する。

この結果、協会は、建物に係る土地と、各階段までのアクセス部分の土地のみを借用し、借地料（当初、月額18円/坪）を各土地所有者に支払う契約を結ぶことによって、土地の買収を全く行わずに借地のみで平和ビルを建設したのである。

また、平和ビルは、土地の所有区分に関係なく、整然としたプランにさい、そのため土地の区分と建物の区分とが一致せず、更に土地の面積に応じて建物の区分所有を行っていたことは特筆すべき点である。（図-1、表-1参照）

以下、詳しく事業内容をみていく。

## ■建設資金計画■

建設資金は、住宅金融公庫借入金（47.7%）、八幡市からの借入金（37.1%）、それに耐火助成金（15.2%）から成っており、このうち耐火助成金は、昭和29年に告示された耐火建築促進法に基づくものであり、3階部分までの適用を受け、国、県、市の三者が総事業費に対して、それぞれ3.8%、3.8%、7.0%の補助を行った。（表-2、表-3参照）

## ■1・2階部分の分譲計画■

1階店舗部分の分譲価格は坪単価 29,700円で、地主の一括払いとしたのに対し、2階住宅は、坪単価 48,200円で、住宅金融公庫から68%の融資を受け、八幡市からの貸付金が16%、自己資金が16%となっている。八幡市からの借入金の返金は、無利子4年間均等償還とする一方、住宅金融公庫資金は、年利5.5%35年間の元利均等償還とした。（表-4参照）住戸は、償還金が見了するまで、協会の名義で保存登記がなされ、見了後（昭和64年）に地主への所有権移転の登記がなされることになっている。

## 土地賃借借契約書

財団法人八幡市住宅協会会長 守田道隆（以下「甲」という）と土地所有者（以下「乙」という）との間に締結した。昭和28年3月5日付新築駅前鉄筋コンクリート造4階建店舗併用住宅（以下「住宅」という）の分譲契約書第3条に基づき次のように土地賃借借契約をする。

- 第1条 甲は乙から次の土地を賃借する。  
八幡市大字尾倉  
1. 宅地 一坪
- 第2条 この契約は昭和29年6月1日から有効とする。
- 第3条 甲が第1条記載の宅地に対する借地料は 1坪 1ヶ月 〇〇円、この月額金 〇〇円とし、甲は乙に対しその年分を 9月末日及び 3月末日の 2回に支払うものとする。
- 第4条 借地料が物価の高低その他の事情により不適当となったときは甲又は乙の請求により前条に定める借地料を増額又は減額することができる。
- 第5条 乙は契約した土地の所有権を移転し、又はこれを担保に供する場合は事前に甲に届け出なければならない。
- 第6条 甲において必要のあるときはいつでもこの契約を解除することができる。この場合、乙に損害を生ずることがあっても甲は賠償の責に任じないものとする。
- 第7条 契約した土地について後日第三者との間に紛争を生じたときは乙の責任において速かに解決するものとする。

右契約を証するため、この証書 2通を作成し、甲乙各 1通を保有する。

昭和29年 5月31日 (甲) 八幡市大字尾倉字長谷50番地の1  
財団法人 八幡市住宅協会  
理事長 守田道隆  
(乙) 八幡市

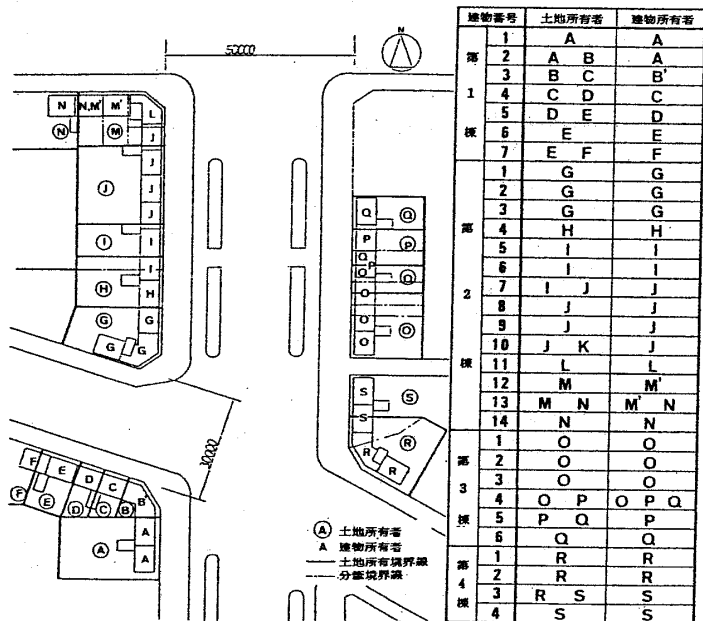


図-1 土地・建物所有状況

表-1 土地・建物所有者一覧表(ダッシュは相続人)

建物番号	土地所有者	建物所有者
1	A	A
2	A B	A
3	B C	B
4	C D	C
5	D E	D
6	E F	E
7	F G	F
8	G H	G
9	H I	H
10	I J	I
11	J K	J
12	K L	K
13	L M	L
14	M N	M
15	N O	N
16	O P	O
17	P Q	P
18	Q R	Q
19	R S	R
20	S	S

A Study on the Leased Land-Housing Action Method in the Built-up area

Case Study: Historical Note of "HEIWA Building"

PART 2 Action Planning

NISI Yōiti et al.

### ■ 3. 4階部分の借入金償還計画 ■

協会の借入金のうち、住宅金融公庫からの借入金については、年利5.5%35年間元利均等償還とするのに対し、八幡市からの借入金については、35年間無利子で公庫への償還完了の時、借入金にかえて、この平和ビルを協会から八幡市へ無償譲渡することになっている。(表-5参照)

### ■ 家賃算定 ■

3. 4階の賃貸アパートの家賃算定方法を表-6に示す。公団の昭和30～35事業年度建設計画の賃貸住宅の家賃算定基準と比較すると、地代相当額、公租公課、空家損失引当金等の項目は入っており、極めて単純なものであった。

1戸当りの月額家賃については、昭和29年当初、3,300円で、当時の市営住宅の家賃の2倍程度であった。以後、3度の値上げにより、昭和57年現在の家賃は、9,200円と3倍程度の伸びを示しているが、現在の北九州市の公営住宅の平均家賃(2K規模)の13,000円と比較すると著しく安価なことがわかる。

また、修繕費については、昭和26年の公営住宅法において、建設費に0.000815を乗じた値(月額)とさ

れており、年額にすると建設費に0.009178を乗じた値と定められていた。同法施行令においては、建設費に0.012(年額)を乗じた値とされ、公団もこれに準拠したものである。しかし、平和ビルにおいては、その乗数が、0.000381(月額)、0.00458(年額)となり、いづれも著しく下回っており、修繕費の確保が非常に困難であったことがわかる。

地代については、家賃の算定には含まれてはいないが、現在の地代は坪単価60円と当初と比べて3倍強の伸びを示しているものの、既成市街地としては異常に低い値を示していることが言える。更に、借地はしているものの、契約期間が明確に限定されておらず、当時から曖昧の状態であった。

### ■ まとめ ■

この事業は、当時、画期的なものとして評価されるが、現在においては、維持管理の面で数多くの問題点を抱えており(※)、更に、期間満了が迫っているため、早急の解決が必要と思われる。

※壁面のタイル張り替えの際、地主は一際出費せず、全て協会が負担したことや工事の際、借地のため、工事の立ち入り、圧力の組み立て、資材置場の確保が困難であったこと等の問題が生じた。

区 分	数 量	単 価	金 額
土地買収費	0坪		
建設費	店舗 399坪426 賃貸 1,460坪818	坪当 57,000 坪当 57,000	22,767,282 83,266,626
附帯工事費	93坪	1戸当 50,000	4,650,000
昇降機設備費			
暖房設置設備費			
特殊基礎工事費			
計			110,683,908

表-2 建設費内訳

区 分	金 額 (円)	割合 (%)	備 考
公庫借入金	52,780,000	47.7	
自己資金	41,096,544	37.1	
出資金充当 借入金 寄付金 交付金 繰入金	40,186,446	37.1	八幡市から無利子借入
耐火助成金	16,807,364	15.2	
国 庫	4,201,840	3.8	
県 庫	4,201,842	3.8	福岡県耐火建築物補助金交付規則
市 庫	8,403,682	7.6	八幡市耐火建築物補助金交付規則
計	110,683,908	100.0	

表-3 資金計画表

区 分	坪単価 (円)	支払方法	備 考
1階店舗	29,700	一括払い	
2階住宅	48,200	自己資金 16% 市貸付金 16% 公庫融資金 68%	頭 金 無利子 4年間均等償還 年利5.5%35年間元利均等償還

表-4 分譲契約

区 分	公庫借入金	自己資金
借 入 金 額	52,780,000円	41,096,544円
利 子	年利5分5厘	無利子
据 置 期 間	なし	借入の日より35年間
償 還 期 限	借入の日より35年間	
償 還 方 法	元利均等償還	公庫への償還完了の時、 借入金にかえて本建物を 八幡市へ無償譲渡する
償還金支払方法	3ヶ月払	
償 還 財 源	家賃収入	建 物

表-5 借入金償還計画

表-6 家賃算定

区 分	符 号	算 式	金 額
建 設 型			
一 戸 当 建 坪	K	15.7076坪	
一 戸 当 建 設 費			
土地買収費			0
建築工事費		坪 当 57,000 円	895,340
屋外附帯工事費		1戸当 50,000 円	50,000
合 計	A		945,340
一戸当主体工事費	A'		945,340
住宅金融公庫借入金	B	$(K(57,000 - 12,500) + 50,000) \times 0.7$	577,312
同 上 総 額	C	$B \times 0.016135 \times 140$	1,304,090
同 上 月 額	D	$C \times 1/480$	2,717
火 災 保 険 料	E	$B \times 2.6/1,000 \times 1/12$	125
管 理 費	F	※ 実 費	122
修 繕 費	G	$A \times 0.436/100 \times 1/12$	343
合 計 家 賃	H	$D + E + F + G$	3,307

※管理費算出

区 分	金額 (円)	備 考
人 件 費	55,800	管理人1人1戸月額50円12ヶ月分
物 件 費	18,972	通信費月額1,000円、消耗品費他月額666円12ヶ月分
雑 費	61,380	借地代年額
計	136,152	93戸年額

$$1戸当月額 \quad 136,152 \times 1/93 \times 1/12 = 122円$$

※1九州大学教授・工博 ※2同講師 ※3同助手 ※4同大学院生