

借地に建設された店舗併用協会住宅の 民間譲渡の実態 -福岡県におけるケーススタディ-

山科友作* 小山雄資** 友清貴和**

The Outline of Town Apartments Transferred from Public Sector to Private Sector -Case Study of Housing Association of Fukuoka Prefecture-

Yusaku YAMASHINA*, Yusuke KOYAMA **and Takakazu TOMOKIYO**

This research aims at clarify the outline of town apartments transferred from public sector to private sector. The actual situation is cleared based on registers of land and building and documents about transference by housing association in Fukuoka prefecture.

Keywords: public housing, transference, town apartment, rights

1. 研究の背景・目的

近年、公共住宅において店舗併用住宅（以下 併用住宅）の民間譲渡が顕在化している。

併用住宅とは、地価の高い市街地において公共住宅供給機関が土地所有者より借地して建設された、低層階に店舗、上層階に住宅が入ったいわゆる下駄ばき住宅のことである。

店舗部分については建設後、公庫や県からの借入金返済後土地所有者に譲渡されることになっている。土地所有者にとっては低金利で店舗を建設することができ、公共機関にとっては市街地の不燃化や有効利用を図ることができるといった点で双方にメリットがあった。

しかし、戦後の住宅復興を背景に建設されたそれらの住宅は、現在更新の時期に差し掛かっている。藤岡らにより、併用住宅における住まい方に関する研究は行われてきた^{文1)}が、借地に建設された住宅の民間譲渡後の検討はなされていない。

譲渡後の住居を見ることは、今後譲渡される併用住宅において、公共から民間に管理者が変わったことにより発生すると思われる問題を考察する上で重要な指標となる。

2011年8月17日受理

* 博士前期課程建築学専攻

** 建築学専攻

そこで、本報では福岡県を対象に、福岡県住宅協会（現 福岡県住宅供給公社）が1960年度までに建設した団地について借地の手法や所有権といった権利の面、及び公社資料より得られた各団地の譲渡理由の面より譲渡の実態を明らかにする。

2. 研究対象と調査・分析方法の概要

2-1. 研究対象の指定方法

福岡県住宅復興誌 I・II^{文2, 3)}を用いて公社が建設した併用住宅18団地を抽出した。18団地の建築概要を表1にまとめる。

次に、福岡県住宅協会が1979年に譲渡に関して話し合いを行った際の資料である“払下げ資料”に記載があった10団地を対象に分析を行った。

2-2. 協会による賃貸住宅の建設実績及び対象団地の位置づけ

福岡県住宅協会は、1950年7月21日、福岡県の住宅建設の実施機関として設立された。

協会の誕生は、同年設立した住宅金融公庫法に密接な関係がある。戦災で多くの家が焼かれ、民間借家は皆無に近い状態であった。その中で、公的資金を低利で長期に融資して、国民に適正な家賃で住宅を賃貸する機関が望まれていた。

表 - 1 協会が建設した併用住宅一覧 (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	RC造4階建	×	○	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	18	不明	RC造4階建	×	○	北九州市門司区柳町1丁目	産労的賃貸住宅	
1954	清納	16	不明	不明	×	不明	不明		
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	183	RC造3階建	×	不明	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	×	○	飯塚市菰田西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	一部○	○	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	長期分譲18戸	○
1959	今泉	21	1,008	RC造5階建	×	×	福岡市中央区今泉1丁目	長期分譲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	長期分譲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	長期分譲8戸	
1960	丸山	12	309	RC造4階建	○	○	北九州市門司区丸山2丁目		○

設立時の協会は、公営住宅と公団住宅の中間の階層を対象としていた。年間 1000 戸以上建設した年もあり、その全てが鉄筋コンクリート造であった。1965 年度までに建設された賃貸住宅の戸数は 7771 戸であり、この数字は東京都住宅公社に次いで全国 2 位であった (図 - 1)。

その中で併用住宅の建設戸数は 567 戸である (図 - 2)。これらの住宅は地価の高い市街地において土地所有者より借地をし、建築された住宅である。

3. 併用住宅における権利関係

本章では、対象団地の譲渡の実態を土地の借地権、地代の問題、また建設時、譲渡時の土地・建物の所有権の変化を見る。

3-1. 権利関係の調査・分析方法

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、福岡法務局の北九州支局、直方支局、飯塚支局、及び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事項証明書、閉鎖登記簿を取得した。また、登記事項証明書に借地の方法に関して記載がないものは公社資料を参照した。

さらに、協会より土地所有者へ管理者が変化した際の関係を理解するため、土地・建物の譲渡時の所有権に着目した。10 団地の借地方法、譲渡時の所有権、また譲渡の有無に関して表 2 にまとめる。

建物建設時土地所有者は、古町、門司駅前、天籟寺団地に関して閉鎖登記簿未取得のため不明となっ

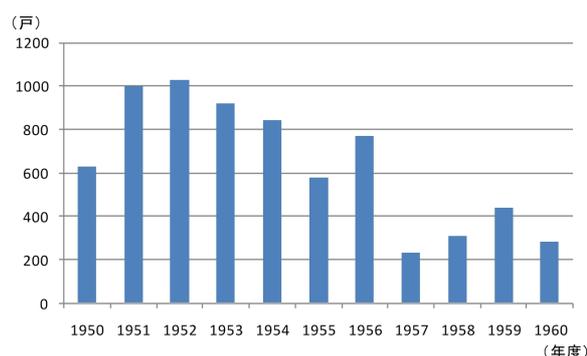


図 - 1 協会が建設した賃貸住宅の戸数 (1950~1960)

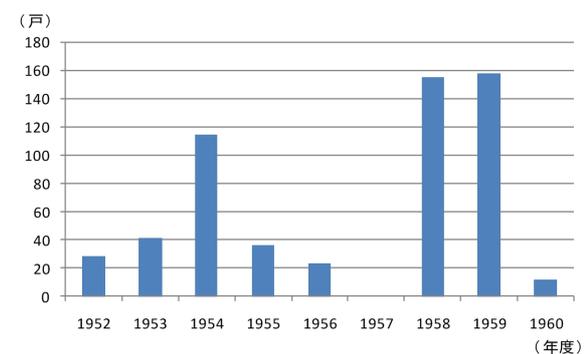


図 - 2 協会が建設した併用住宅の戸数 (1950~1960)

ている。また店舗部分譲渡先は天籟寺、飯塚駅前、柳町に関しては登記事項証明書並びに閉鎖登記簿に記載なしのため不明である。

表 - 2 譲渡が協議された団地における土地・住居の所有形態

団地名	借地形式	地代		建物建設時 土地所有者 (地主)	住居部分譲渡時 土地所有者 (地主)	建設時建物所有者		店舗部分譲渡先	住居部分 譲渡の 有無	譲渡 方法
		建設時 有無	値上げ 要求			店舗部分	住居部分			
古町	賃借権	×	×→○	不明	-	公社	公社	未譲渡	×	-
門司駅前	賃借権	×	○	不明	個人2名 法人1社 市	公社 ^{※2}	公社	組合	○ 1999 ^{※4}	売買
高畑新町	地上権	○	×	個人1名	個人2名	公社	公社	個人1社(地主) 1966 ^{※4}	○ 1980 ^{※4}	売買
津田町	地上権	×	×	個人1名	個人1名	法人1社	公社	法人1社 1956 ^{※4}	○ 1990 ^{※4}	売買
長浜	地上権	× ^{※1}	○	法人1社	-	法人1社 (地主)	公社 ^{※3}	法人1社(地主) 1958 ^{※4}	×	-
天籟寺	地上権	○	○	不明	-	不明	公社	不明	×	-
飯塚駅前	賃借権 →地上権	×	○	組合1	組合1	不明	公社	不明	○ 1980 ^{※4}	売買
西町	地上権	×	×	組合1	組合1	公社	公社	組合(地主) 1970 ^{※4}	一部○ 1970 ^{※4}	贈与
柳町	地上権	○	○	個人1名	個人1名	公社	公社 ^{※3}	不明	○ 1980 ^{※4}	売買
丸山	賃借権	○	○	市	-	市	公社	個人10名(居住者) 1972 ^{※4}	×	-

※1 税金一部負担 ※2 組合への売買予約有り ※3 一部長期分譲 ※4 譲渡年 ○有り ×無し △一部有り

3-2. 借地の方法と地代

建設時に賃借権^{注1)}を結んでいる団地は4団地であり、6団地は地上権^{注2)}を結んでいた。その内1団地においては、無償契約としていた地代を有償契約とするために賃借権から地上権に契約変更している団地も存在した。

また建設時は地代を無償としていた団地は6団地存在する。さらに地代の値上げ要求を行ったのは建設時より有償契約を結んでいた団地も含めて7団地である。

3-3. 土地所有者の変化

譲渡された6団地の内で、建設時と譲渡時で土地所有者に変化があったのは1団地であった(門司駅前団地は閉鎖登記簿未取得のため建設時の土地所有者は不明)。

住居部分譲渡時に、土地所有者が組合であるのは2団地、個人は3団地、個人、法人さらに市と複数で土地を所有していたのは1団地であった。

3-4. 建物所有者の変化

3-4-1. 店舗部分所有者

建設時に店舗部分所有者を公社が所有していたのは4団地、法人が所有していたのは2団地、市が所有していたのは1団地であった。古町、天籟寺団地は閉鎖登記簿未取得のため不明。飯塚駅前団地は建設時の登記がなされていないため不明。

表 - 3 類型化の指標

建物との関係	組織形態	譲渡の形態
・土地所有者 ・店舗経営者 ・居住者	・個人 ・法人 ・組合	・一括 ・戸別

表 - 4 住居部分譲渡団地の類型化

団地名	譲渡類型 (譲渡先・譲渡形態)	建物 現存
門司駅前	店舗経営者・組合・一括 (居住者)	○
高畑新町	土地所有者・個人・一括	×
津田町	土地所有者・法人・一括	×
飯塚駅前	居住者・個人・戸別	○
西町	居住者・個人・戸別	○
柳町	居住者・個人・戸別	○

3-4-2. 住居部分所有者

建設時は全て公社の所有となっている。但し、長期分譲で入居者に分譲されたものが2団地あった。

住居部分が譲渡された6団地を見ると、その譲渡先には4つのパターンが見られた。

表 - 5 各団地からの譲渡の要望と譲渡の有無、譲渡類型の関係

団地名	譲渡の要望		住居部分 譲渡の 有無	譲渡 方法	譲渡類型 (譲渡先・譲渡形態)
	地主	居住者			
古町	○→×	×	×	-	-
門司駅前	○	○	○	売買	店舗経営者・組合・一括 (居住者)
高畑新町	○	×	○	売買	土地所有者・個人・一括
津田町	×	×	○	売買	土地所有者・法人・一括
長浜	○	×	×	-	-
天籟寺	○→×	△	×	-	-
	条件次第				
飯塚駅前	○	○	○	売買	居住者・個人・戸別
西町	×	△	一部○	贈与	居住者・個人・戸別
柳町	×	○	○	売買	居住者・個人・戸別
丸山	×	△	×	-	-

3-5. 住居部分譲渡先の類型化

住居部分の譲渡先は、表 - 3 にまとめた項目から類型化できることがわかった。またその指標をもとに譲渡された 6 団地を類型化すると表 - 4 のようになる。

類型と建物現存の有無を比較すると、住居部分が戸別に譲渡された団地は全て現存していることがわかった。

4. 併用住宅における払下げの理由

本章では、対象団地において、土地所有者と居住者より公社に対し提出された譲渡の要望の有無と譲渡類型の関係性、及び譲渡の話し合いが行われた理由について見る。

4-1. 譲渡の要望

1979 年に行われた譲渡に関する話し合いの際に地主及び居住者より出た要望と、それ以前に出された地主からの要望の中に、住居部分の払下げを希望する旨の文があった。その概要を表 5 にまとめる。

地主からの譲渡の要望があったのは 6 団地である(要望なしへ切り替えられた団地も含む)。その中で古町団地は、当初譲渡の要望を出していたが、居住者の反対によりその旨を取り下げた。

また、居住者から要望があったのは 6 団地である(一部有りも含む)。

10 団地の中で地主、居住者どちらも譲渡を要望していたのは門司駅前団地と飯塚駅前団地の 2 団地で

表 - 6 10 団地に共通する譲渡の理由

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

あった。しかしこれらは居住者のほとんど、または全てが地主と同一であるため、地主と居住者のどちらもが要望を出していた団地は無かったことになる。

さらに、実際に譲渡された団地は 6 団地である。その中で津田町団地は 1954 年までに地主及び居住者共に譲渡の要望が無かったにもかかわらず譲渡が行われた。

譲渡された 6 団地の内、戸別に譲渡された団地は 3 団地である。それら 3 団地は居住者より譲渡の要望が出ていた 3 団地であった。さらに居住者より要望が出ていた門司駅前団地も、登記事項上では店舗経営者である組合となっているが、店舗経営者と居住者が同一であるため居住者へ譲渡されたと言える。

門司駅前団地も含めたそれら 4 団地の内、3 団地は譲渡が居住者に戸別に払い下げられている。

話し合いが行われた翌年の 1980 年に譲渡が行われたのは 3 団地である。それらは地主、もしくは居

住者が譲渡を要望していた。しかし、地主と居住者が同一で、譲渡の要望を出していた門司駅前団地が実際に譲渡されたのは、話し合いが行われた 1979 年より 20 年が経っている。

4-2. 各団地の譲渡理由

10 団地において譲渡の協議が行われた理由を表 6 に示す。またこれらの理由と公社の保全業務の立遅れ（修理費用の不足）とが相まって、土地所有者と居住者より以下 4 点の要望が出ていた。

- ① 住宅部分を店舗部分（1 階）と敷地の所有者に払い下げて貰いたい。
- ② 住宅を入居者個人に払下げ、入居者自身による住環境の改善が出来るようにして貰いたい。
- ③ 地上権消滅のあとは、敷地は絶対に両貸与しないので、住宅を確実に撤去して更地にして返還する確約をして貰いたい。
- ④ 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貰いたい。

4-3. 公社の対応

譲渡の協議が行われた 10 団地について公社が危惧していた問題点は以下の通りである。

- ① 地上権消滅時までの耐用は不可能視される点。
- ② 地上権設定後に県、当該市、公社の間で出資金の出資と返済方法を取り決めた協定（三者協定）を制定しているが、地上権消滅時の建物そのものの財産価値は失われていると予想され、債務の保証が確保されない点。
- ③ 店舗（1 階）と住宅の所有権が異なるために、建物の効力を失った際に解体を繞るトラブルが予想される点。
- ④ 解体費用が莫大な額になると予想される点。

②でいう三者協定とは、公社が地上権の設定後に、県と当該市より融資を受けており、その担保として建物を入れていたものである。公社が県と当該市からの融資を返済不可になった際は、建物の所有が県、または当該市に移ることになる。

また、④に挙げられる建物の解体費用（住宅のみ）は、1979 年度において、15,000 円/m²であり、10 団地他全部の費用は 19,000 万円と推定されていた。

これらの問題に対し、公社は、建物の財産価値が残る 1979 年時点において何らかの措置を取るべきであると考えていた。その解決策とは以下の①～④の通りであり、これらの考えを基本に、建物の財産価値を有する 1979 年時点において、譲渡する方針を確立していた。

- ① 地上権と譲渡契約が競合して存在する権利・義務・関係の解決を図る。
- ② 敷地、店舗、住宅の所有権を一元化することにより建物の維持管理を円滑にし、併せて敷地の地代値上がりの影響を緩和する。
- ③ 建物の解体を繞る紛争を回避する。
- ④ 建設当初の構想である分譲住宅の原点にかえる。

5. まとめ

5-1. 権利の面より見た譲渡の実態

- ・協会が建設した併用住宅において、借地の方法としては、賃借権を結んでいる団地と地上権を結んでいる団地があり、一様とはなっていなかった。
- ・対象団地の中で地代を無償契約としている団地は 6 団地存在し、その内 4 団地が後に有償契約を公社に要望していた。
- ・地代の値上げを要望した団地は 7 団地あり、ほとんどの団地で要望があったことがわかる。その背景には、譲渡の協議が行われた理由に記載があった建設当時との著しい経済情勢の変化があるものと思われる。
- ・住居部分譲渡時に土地所有者が変化している団地や、個人、法人、市と複数の所有者となっている団地も存在した。
- ・建設時の店舗部分所有者を見ると、建設後すぐに法人へ譲渡されているケースも 2 団地で見られた。
- ・建設時の住居部分は全て公社所有であるが、長期間譲渡が行われていた団地も存在した。
- ・住居部分の譲渡先の属性は、建物との関係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。
- ・譲渡類型と建物現存の関係を見ると、住居部分が戸別に譲渡されている団地は全て現存していることが分かった。

5-2. 公社資料より見た譲渡の実態

- ・1979 年までに土地所有者より譲渡の要望があった団地は 6 団地存在した。また居住者より要望があったのは 6 団地である。
- ・実際に譲渡された 6 団地の内、居住者に戸別に譲渡された団地は 3 団地であり、それらの団地は全て居住者より譲渡の要望が出ていた。
- ・津田町団地のように、1979 年時点では土地所有者、居住者ともに譲渡の要望を出していなかったにも関わらず譲渡された団地も存在した。
- ・1979 年に行われた話し合いの翌年に譲渡された 3 団地では、土地所有者、居住者どちらかは譲渡の要望を出していた団地である。

- ・土地所有者、居住者がどちらも譲渡を要望していても、実際に譲渡が行われるまで20年を要した団地もあった。
- ・公社は、譲渡の協議が行われた10団地について、建物の耐用性、財産価値、またその解体費用を危惧していた。それらの解決法としては、財産価値が無くなる前に、土地所有者、または居住者に譲渡することを考えていた。これには、地上権設定後に県、当該市、公社で結んだ三者協定が背景にあるものと思われる。

5-3. 考察

権利関係の面からみると、譲渡形態は複数のパターンが見られる。また土地所有者と建物の所有者が異なる団地も見られ、譲渡後の管理形態も複数のパターンがあると思われる。

譲渡が行われた背景は、家賃収入のみで維持管理を出来なくなった公社と、譲渡を要望する土地所有者、居住者の意思がかみ合っただけで譲渡へと至ったものと考えられる。

しかし、民間に譲渡したとはいえ、建物の老朽化は進み、その有用価値は下がっていく。その際に、土地所有者、また住居部分所有者は公社所有時の家賃では維持管理はできないと思われる。

このため家賃の値上げや退去といった居住者に係る影響が考える必要があると思われる。

5-4. 今後の展望

今後は住居部分譲渡後に起きるとされる問題点を考察していく必要がある。その手法として、本報で明らかにした譲渡形態の類型をもとに、譲渡後の管理形態や改修の有無といった点から考察を行う。

まずは、譲渡された団地の管理状況について、土地所有者、住居部分所有者にヒアリング等を行う。

謝辞

本論文を作成するに当たり、調査にご協力くださいました福岡県住宅供給公社の皆さま、福岡法務局の皆さま、北九州支局の皆さま、直方支局の皆さま、また飯塚支局の皆さまに厚く御礼申し上げます。

注

- 注1) 賃借権とは、賃貸借契約に基づいて賃借人が目的物を使用収益する権利のこと⁴⁾。
- 注2) 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を行うよう請求することができ、また地上権を譲渡・転貸することも自由にできる⁵⁾。また、地上権消滅時には、建物の収去が義務付けられている。

参考文献

- 文1) 藤岡泰寛, 大原一興, 小滝一正: 長期経過した下駄ばき住宅と近隣商店における住商空間変容の比較考察 - 住商併存の共同化建築に関する研究 その2 -, 日本建築学会計画系論文集, 第603号, pp.9-16, 2006.5
- 文2) 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.
- 文3) 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.
- 文4) 小学館: 日本大百科全書
- 文5) 近藤誠: 不動産登記を見る・読むならこの1冊, 2009.4