

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1報 計画の背景及び事業の概要

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■

現在の住宅建設事業においては、民間・公共を問わず、なるべく地価を住宅価格に顕在化させない供給方式の開拓に取り組み、借地方式・等価交換方式等による事業が積極的に行われている。

建設省でも、大都市を中心とした深刻な宅地不足を解消するため、借地・借家方式による宅地・住宅供給に着目し始め、昭和56年5月には「借地方式による宅地供給に関する調査委員会」を発足させ、借地・借家両法の改正をも含めた調査・研究に着手し始めている。

住宅・都市整備公団においては、設立当初から借地方式による賃貸住宅の建設を実施してきており、一般市街地住宅と民間賃貸用特定分譲住宅が、その典型例である。特に、高地価の既成市街地で採用されたゲタバキ式といわれる一般市街地住宅は、現在民間で行われている等価交換方式の原型となるものである。更に公団では、借地方式による新しい住宅供給制度として、公団が土地所有者から土地を借り、その土地に住宅の建設を行い、当初10年間は公団の賃貸住宅として公団が管理・経営するが、その後は当該土地所有者に住宅を譲渡し、地主が民間の賃貸住宅として経営する「特

別借地方式賃貸住宅制度(仮称)」の検討もされている。

一方、土地所有者の側でも、昭和55年1月制定の租税特別措置法37条の5、更に、昭和57年度税制改正により、既成市街地において3層以上の建物を建て、等価交換を行った場合、事業用資産の買換えと同様の税制上の特例を受けられるようになり、土地を手放さず将来的に有効利用ができる手段として、認識され始めている。

■研究の目的■

以上述べたように、借地方式による宅地供給は、今後の土地政策の柱として、民間・公共各方面から大きな注目を現在浴びているが、この方式による宅地供給は、以前から様々な形式で数多く行われていた。特に昭和70年代後半に行われた事業には、興味ある事実が多い。この時期は、住宅金融公庫設立(昭和25年)、公営住宅法制定(昭和26年)、耐火建築促進法制定(昭和27年)などが相次ぎ、我国の住宅建設における模索の時期にあたり、戦災復興事業と相まって、各自治体で意欲的な事業が行われた。

静岡市、沼津市、横浜市をはじめ全国各地で行われ

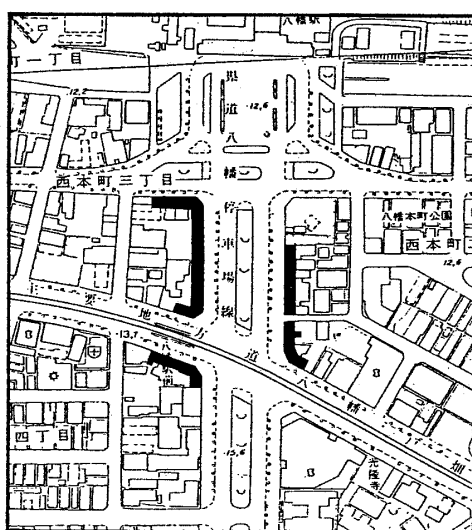


図-1 平和ビル周辺地図

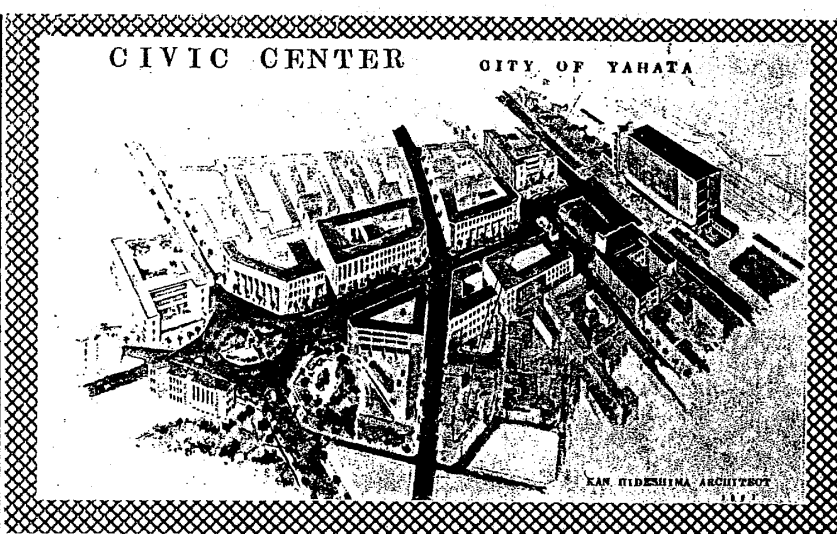


図-2 八幡駅前市民センター計画パース

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

Case Study: Historical Note of "HEIWA Building"

PART 1 General Planning

FUKANOKI Sin et al.

たこの種の事業は、土地所有に口全く手をつけない借地方式であり、地主と公共団体との協同建設による店舗併用住宅が多い。このような事業の内容を考察することは、今後の市街地の再開発、特に、老朽・集密した既存の商店街を、現地において、地元の商店がその経営規模・経営志向に相応した改善・共同建替・近代化を行う、いわゆる地元中心型事業の推進の際、大きな助けとなるであろう。また、この型の再開発事業は、これまでのテナント誘致による大規模再開発が取り残してきた、零細ブライテッドエリアを対象にした再開発において、有効な手段であると考えられる。

そこで本論は、そのケーススタディーとして、北九州市八幡駅前「平和ビル」をとりあげ、その事業計画の概要とその背景、事業手法及び住棟・住戸計画を考察し、今後の事業指針の検討を行うものである。

## ■ 計画の背景 ■

この平和ビルの計画目的は、『八幡市史統編』(昭和32年刊)により詳しく知ることができる。八幡市は大正12年に都市計画指定都市に指定され、次に重要街路網用途地域等の都市計画がなされ、それら施設の完成によって市街地の整備された。この中において、平和ビルの計画の背景には、戦災復興と八幡駅の新築移転に伴う市民センター構想の、大きく2つの流れがあった。

「戦災復興」これは、1.八幡駅の新築移転、2.市内の整地、3.主要道路の整備、4.自然防火帯の形成、以上の4点を基本計画として、先の都市計画と共に進められた。平和ビルの計画は、新八幡駅前の整備に伴って出てきた。すなわち、戦災で焼け野原となっていたこの地区は、まず、その中央に存在していた小伊藤山約15万㎡を切り取り、附近の低湿地一帯29.1haを埋め立て、上・下水道を計画することから事業が始まった。駅前の道路“平和通り”は、将来の自動車社会を予測するとともに、自然防火帯として機能するように幅員50mとし、新八幡駅を起点に南へ延長320m計画された。この様に整備された新八幡駅前地区は、ビルディング街として利用されることと決められ(※1)、水洗便所設置の鉄筋コンクリート造共同店舗併用の高層アパート地区に指定された(※2, ※3)。

「市民センター構想」新八幡駅の完成をみて、耐火建築促進法による第1次防火建築帯として、駅前地区

の市民センター化の動きも活発化してきた。平和通りの末端には、直径30mのロータリーを造り、これを中心に、正面には労働都市としてその存在を誇る1,500名収容の製鉄労働会館、その左右には、市立公民館及び市立病院があり、更に附近には、市立図書館、県立婦人の家、水道組合本部、市民館そして美術工芸館等、いずれも鉄筋コンクリート3階建の借家を現れ、市民センターとしての整備が進んだ。

以上の様な事業の中で出て来た問題が、街路美を飾る面側の民間建築物をいかにするかであった。結局、防火建築帯の指定により、建設省、住宅金融公庫、そして地主の協力を得て、不燃共同ビル“平和ビル”が建設された。このビルは、前述の都市計画に沿って計画されたもので、1階を店舗、2~4階をアパートとして、街路に沿って4棟建設された。この平和ビルは、将来においてアパート部分の用途変更の必要が考えられるので、設計にはそれに備えた考慮がなされた。

- ※1 新八幡駅前地区は筑豊農田地域の衛星都市をも包含する将来の大業務都市が予測されるので、充分な駐車広場を保有するビルディング街としての都市計画を行う。
- ※2 本市の住宅地はその本質的な性格から大部分が産業労働者住宅及び公営住宅により占められるが、特に徒歩通勤の観点から工業用地に接する市街中央部の七近隣住区は、鉄筋コンクリート造の高層アパート地区及び水洗便所設置地区に指定する。
- ※3 既存の前項商業地域内店舗群は防火建築帯を順次に設定して、不燃の近代的共同店舗街を形成し、建物の上層をアパートとし、市街地の高度利用と過密住区の健康化を図る。

【八幡市史統編】

## ■ 事業の概要 ■

事業主体は、八幡市住宅協会(現、北九州市住宅供給公社)であり、計画では、土地の買収は全く行わず、借地のみによるものであるため、計画対象地の地主16名は地主会を結成し、交渉に臨んだ。借地により、鉄筋コンクリート造4階建集合住宅を建設したいとする協会の方針に対し、地主会も大筋では了解したものの、3,4階部分の取り扱い方が問題となった。協会が、賃貸アパートを建設し、管理・所有したいと申し出たのに対し、地主会は、店舗のための倉庫、あるいは、従業員用の住居とすることを要求した。協会は、この要求に対し、3,4階は協会が建て、協会の所有する賃貸アパートとするが、地主の親戚名義などにより、地主に優先的に賃貸し、売却する時は必ず地主に対して行うという妥協案を示した。この妥協案により、平和ビル建設問題は、地主会の承諾(賛成14,反対2)を得て、実現したのである。

※1九州大学教授・工博 ※2同講師 ※3同助手 ※4同大学院生