

「まちを元気にする土地活用をしませんか！？」

街なか居住のすすめ

株式会社キューブ

<http://www.cube-3.co.jp>

天宅 毅

近年、街なかの衰退が進んでいます



空地と駐車場の面積増：平成15年 18ha → 平成19年 20.6ha

中心市街地の人口減少：昭和40年代 20% → 平成18年 6%



急速に進むドーナツ化現象

郊外住宅開発時に大型店舗等が出店
郊外住宅地から街なかへ車で通勤する生活スタイルが一般化
街なかの駐車場需要が旺盛に
街なかの居住者が減り、需要減退により街なかの店舗が減少
街なかの魅力が低下
街なかの店舗跡地等が駐車場へ・・・
加速度的に進む街なかの空洞化
深まり続ける車への依存



車で利用する大型店舗

このままでは、歩いて暮らせる街(買物や通院)が失われる

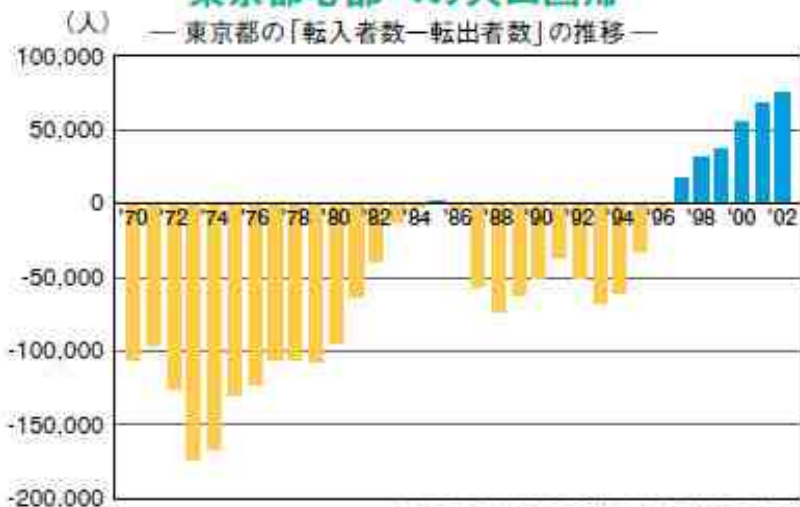


高齢社会の進展 車が運転できなくなると暮らしていけない・・・

大都市圏で急速に進む都心回帰

東京都心部への人口回帰

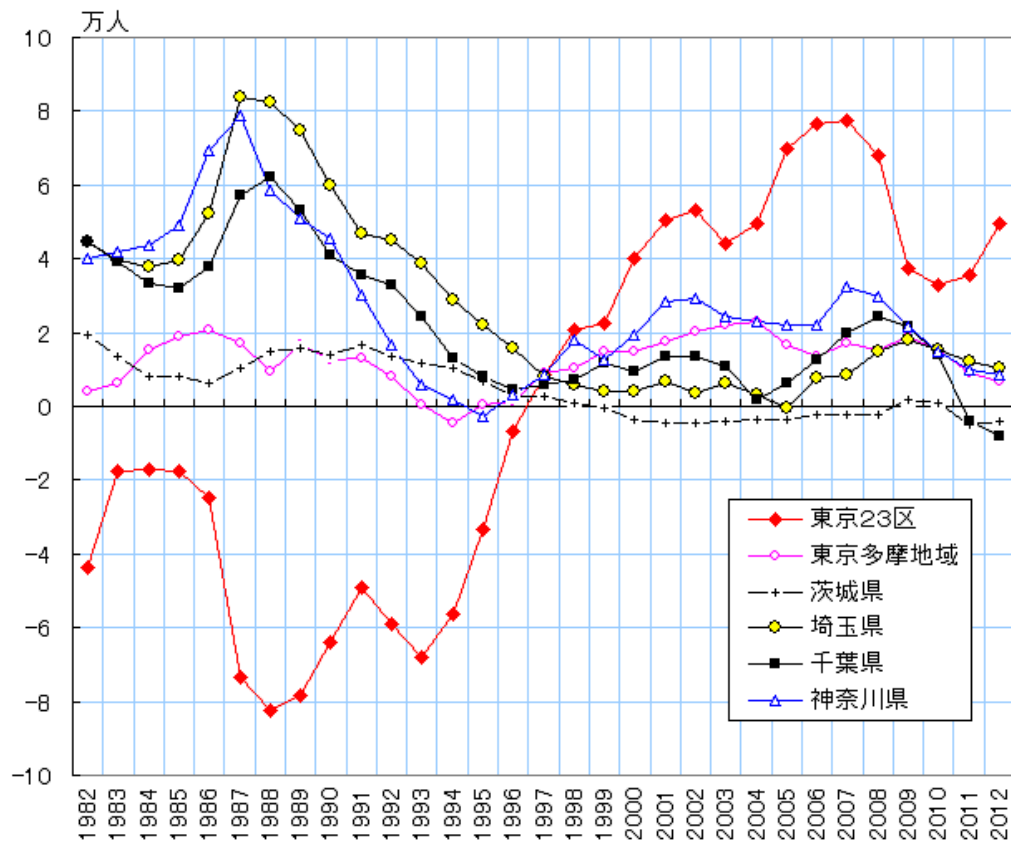
— 東京都の「転入者数－転出者数」の推移 —



(出典:国土交通省国土計画局作成 首都圏白書)



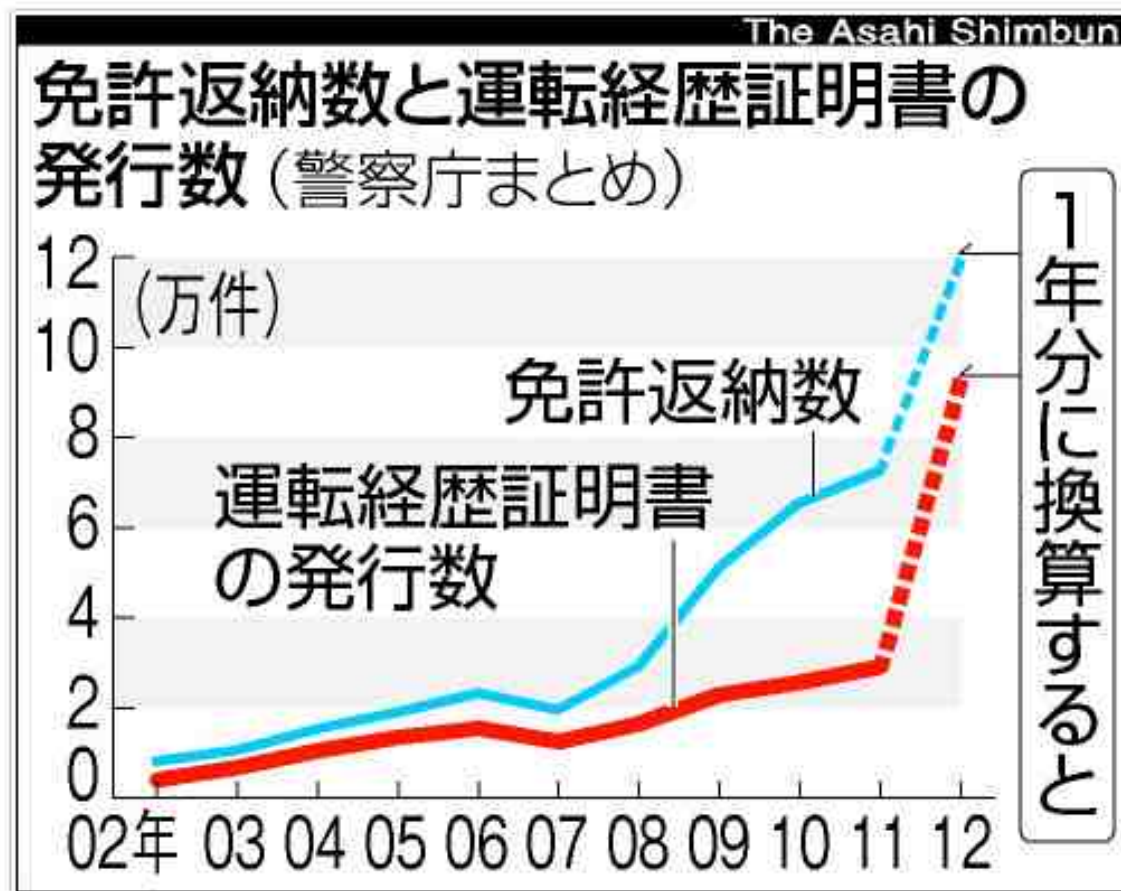
転入超過数の推移－人口の都心回帰(東京圏)



(注) 東京多摩地区には東京都島しょ部を含む。

(資料) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」

高齢者の運転免許返納が急増



- ・公共交通機関の少ない地方都市では免許証を手放すことができない
- ・しかし、誰もいつまでも安全に運転できるわけではない・・・

オールドニュータウン問題

郊外住宅地の高齢化

高齢化に伴う購買力低下

核となる大型店舗の撤退

車に乗らない買い物弱者の発生

郊外住宅地の限界集落化

都心回帰の加速

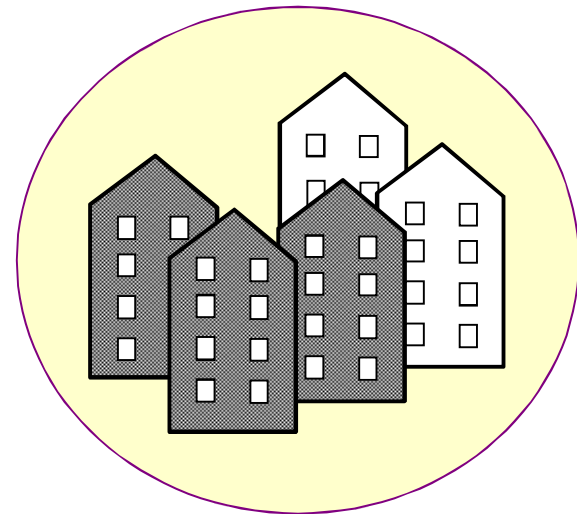


街なかが衰退してしまう前に、再生が求められている

- ・高齡者や子供も安心な「歩いて暮らせる街」をつくる
- ・職場と住まいが近く、車に依存しない暮らし
- ・一人あたりの行政コストを減らす

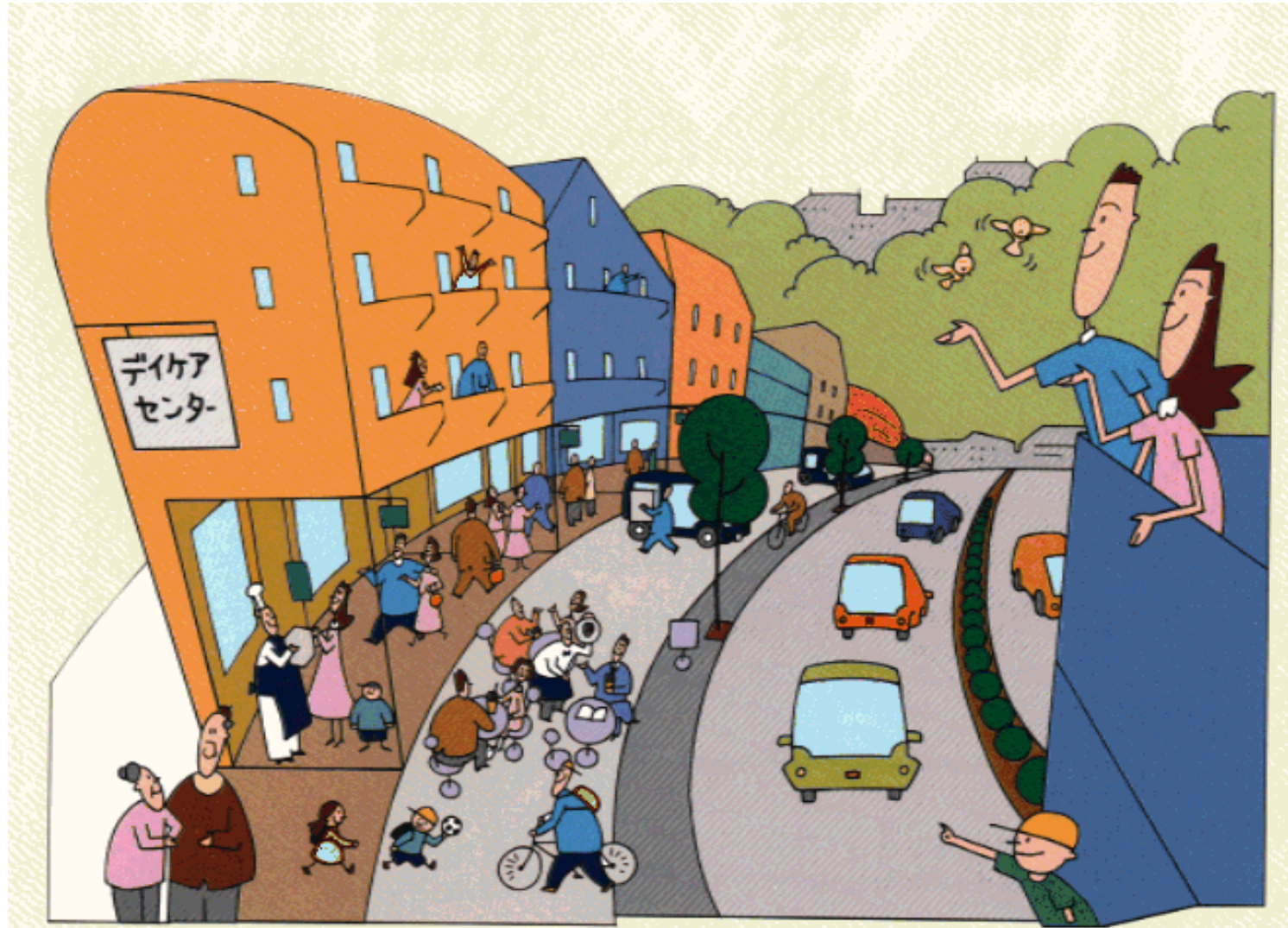
既存の社会資本(上下水道、各種施設)を有効利用する
様々な公共サービス(福祉他)の効率化をはかる

- ・街の顔を維持する。都市の文化を生み出す



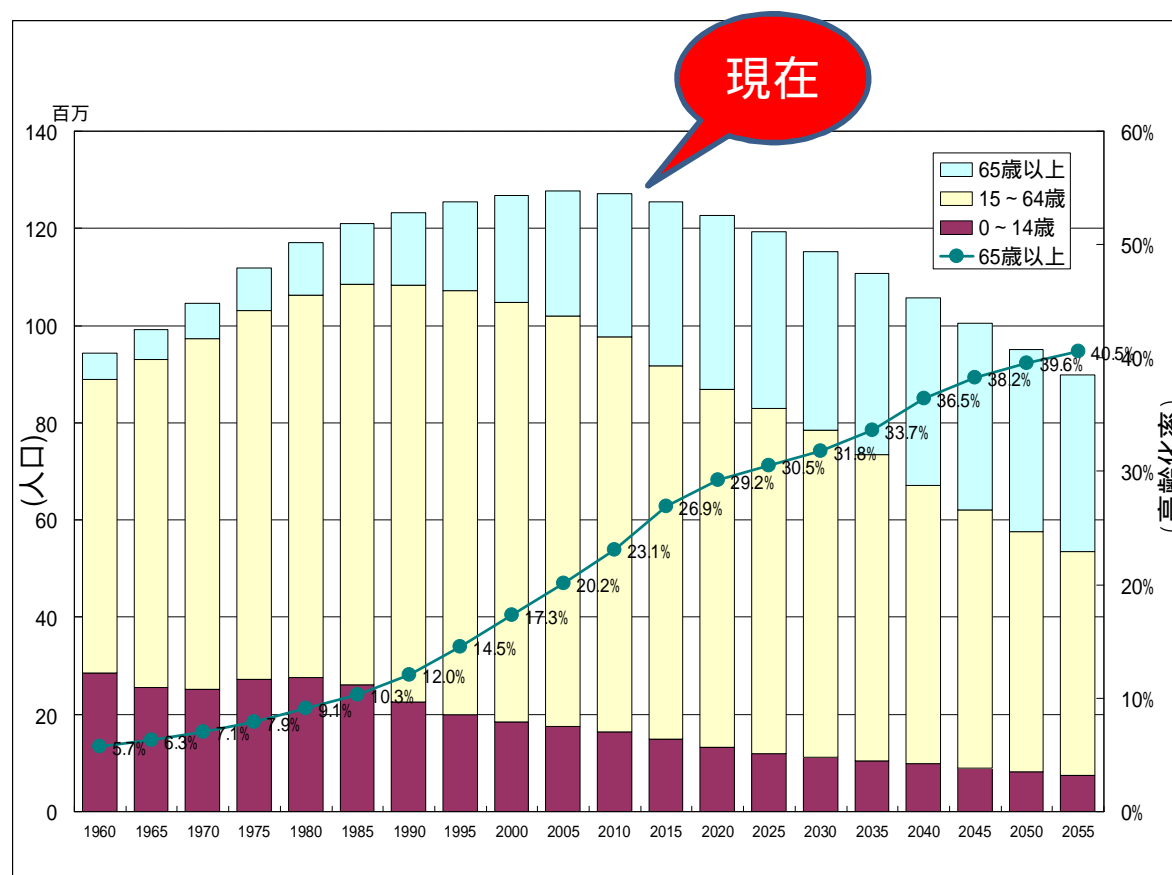
高齡化社会、省資源社会で暮らしにくい

アンケートの結果 街なかに住みたい人が約2割と多い
買物・通院、通勤・通学に便利、 教育・文化施設が充実している

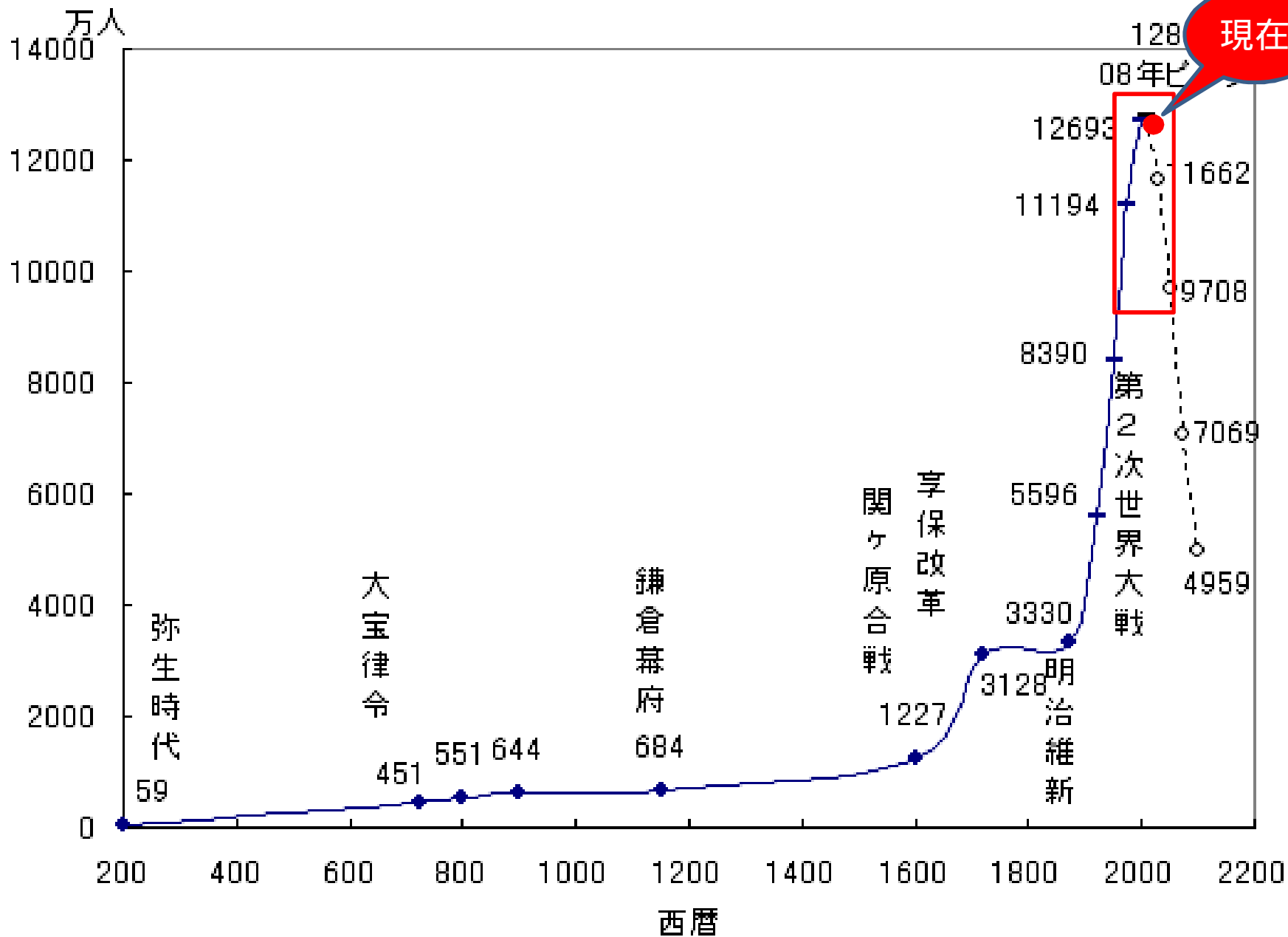


我が国の人口・高齢化率の推移

- 我が国の人口は2004年をピークに人口減少社会に突入。
- 高齢化率は既に総人口の20%を超える(世界第一位)。

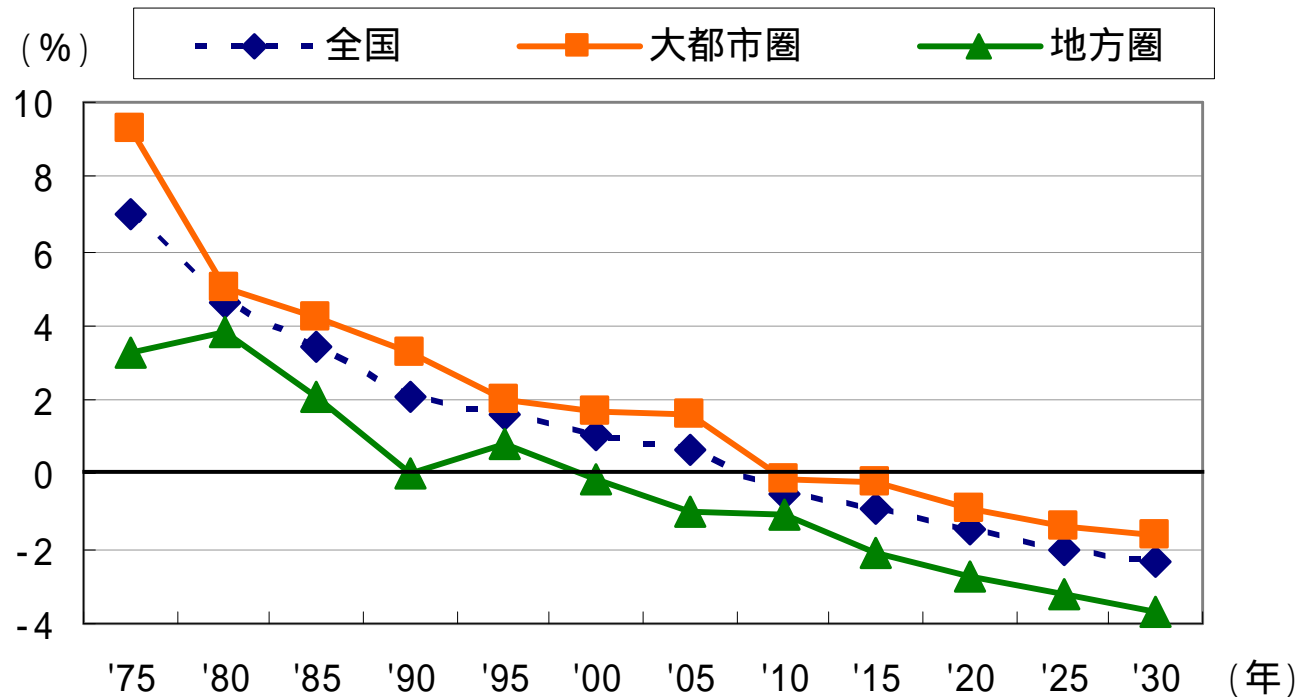


日本人人口の長期推移実績及びこれからの推定



大都市と地方都市における人口増減率

- 地方圏で人口の減少率が高い



注1) 大都市圏とは、首都圏整備法、近畿圏整備法、及び中部圏開発整備法の政策区域に指定された1都2府19県、地方圏とは1道22県の合計値を示す。

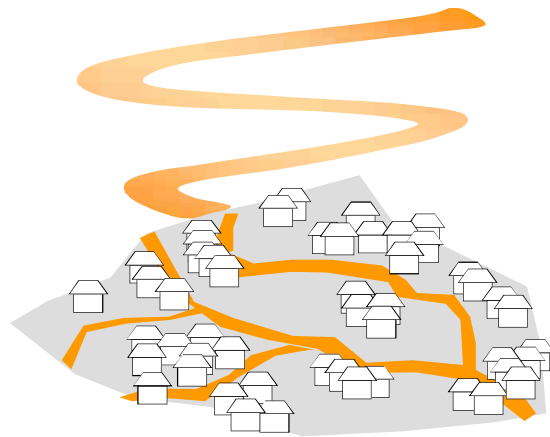
注2) 国勢調査人口は各期10月1日、推計人口は每期4月1日現在の数値である。

資料) 総務省「国勢調査報告」(1970～2005年)、(財)統計情報研究開発センター「市区町村別将来推計人口」(2010～2030年)より作成

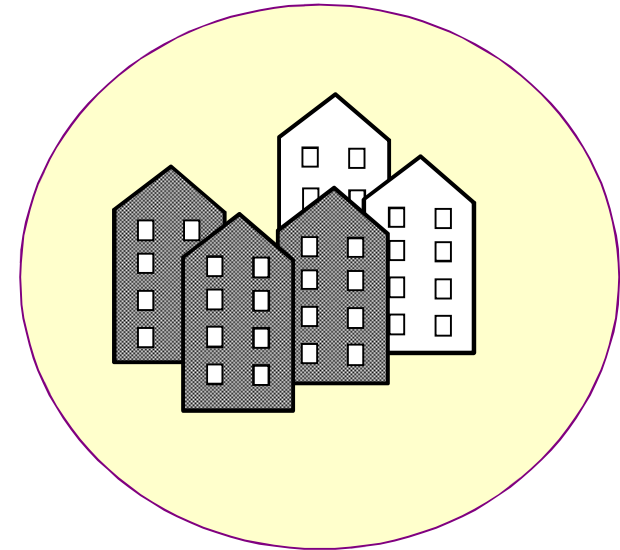
歩いて暮らせる市街地居住の再生は急務

まず、人が街なかに多く住むことが必要

歩いて暮らせる街の再生



スプロールする街



- ・ 郊外住宅地が高齢化すると通勤しなくなり、街なかの駐車場利用者が減少する
- ・ 駐車場利用者が減少すると賃料収入が低下し、土地の利用価値が下落
- ・ 街なかが駐車場だけになり、商店等がなくなってしまうと街なかの再生は困難
- ・ 街なかの魅力維持する為には、人が街なかに多く住むことが必要

街なかの土地活用事例

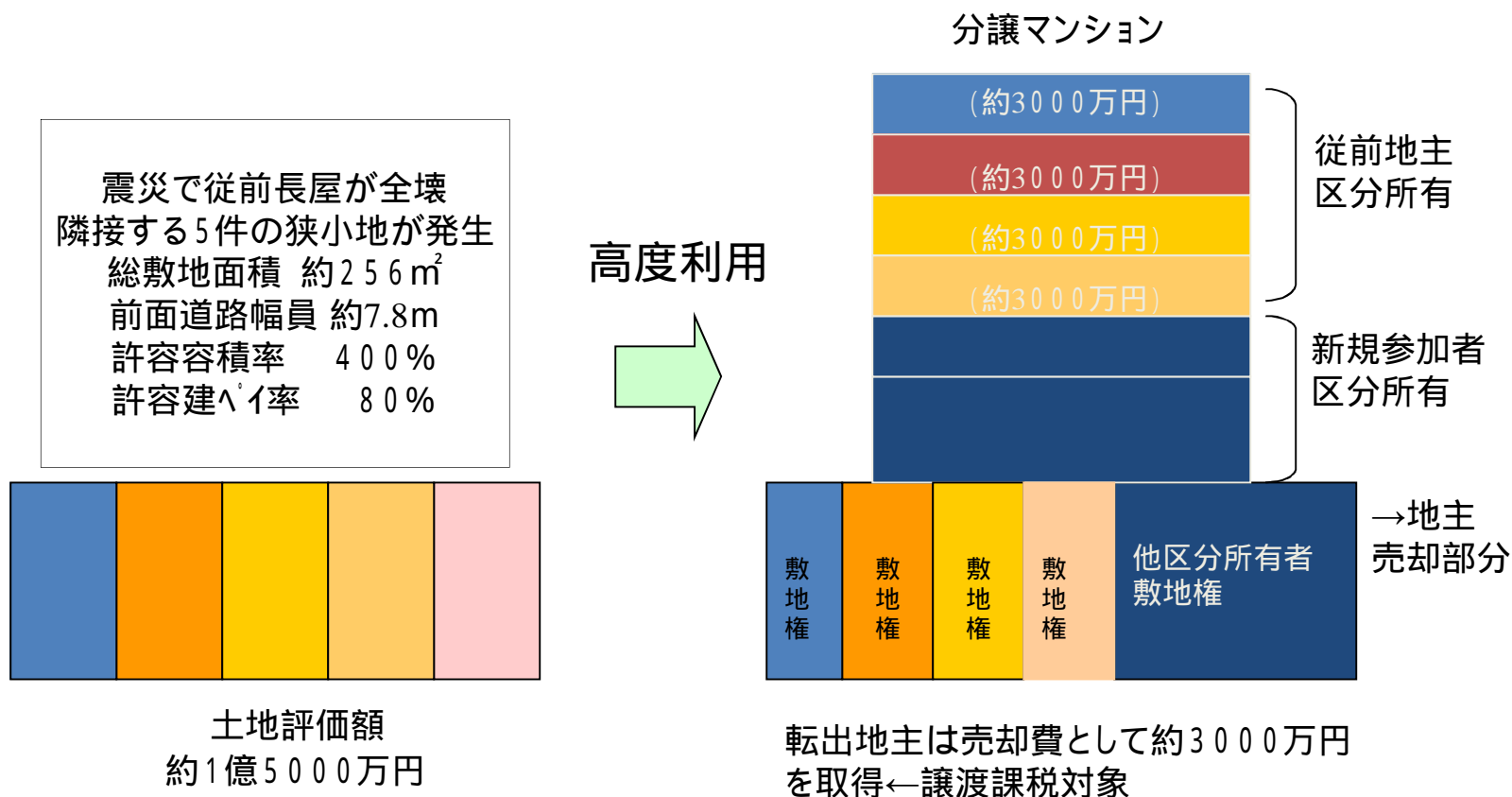
1. 等価交換事業

2. 狭小地、変形地における事業

3. 定期借地事業

1-1. 等価交換事業

従前長屋の共同建替事業



本事業で当該地に継続して居住を希望される地主さんは相当の床を取得し、転出を希望される地主さんは土地売却費として約3000万円を取得されました。

1-1. 等価交換事業

スクウェア六甲

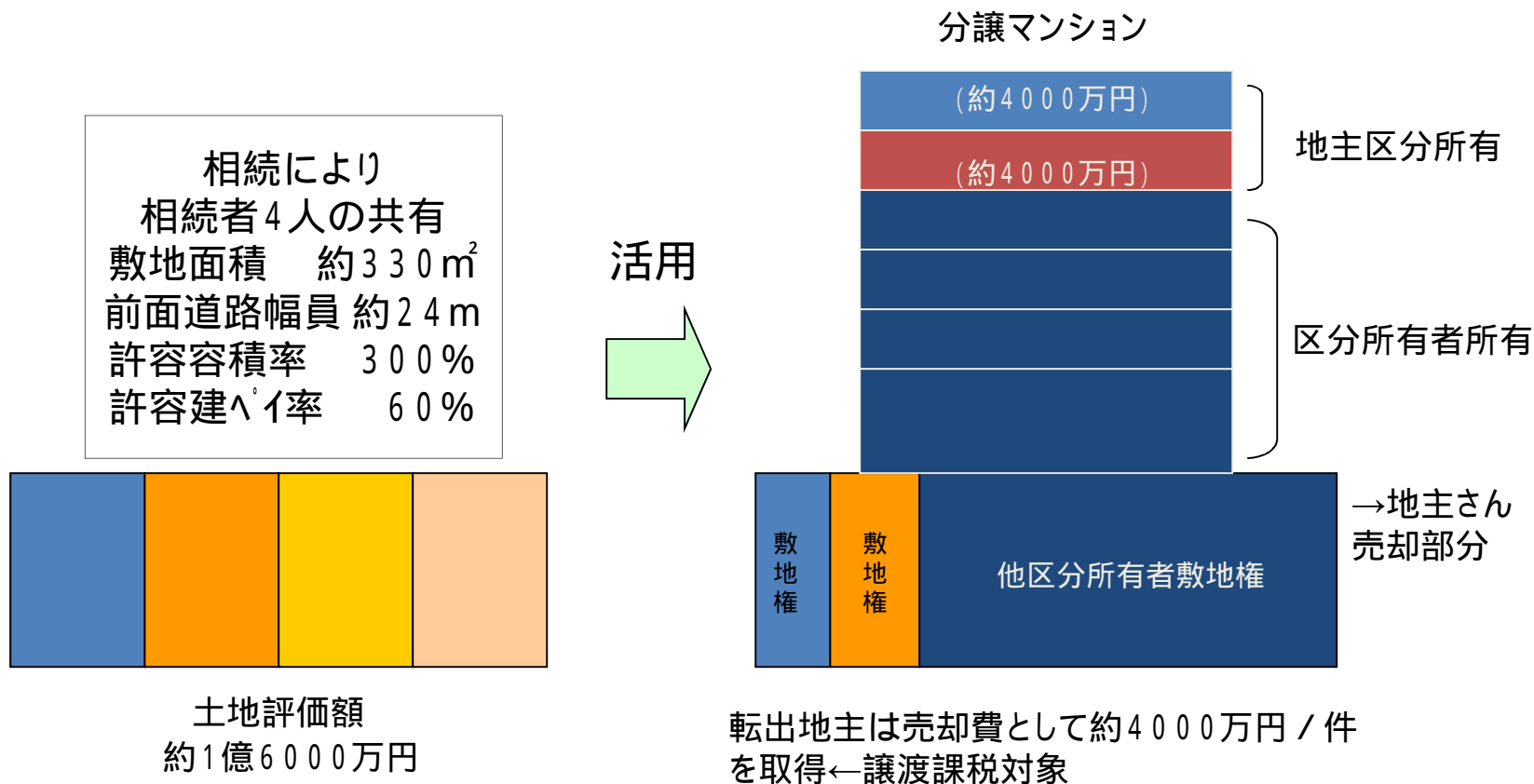


特 徴: 震災で被災した従前地権者4人の等価交換による共同化事業
竣 工: 1999年2月
立 地: JR六甲道徒歩5分
敷地面積: 257.42㎡ (77.8坪)
地域地区: 近隣商業地域 80/400
構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上8階建 住宅11戸 店舗1戸
募集価格: 平均約165万円/坪 (約2600万円~4500万円)
土地価格: 約200万円/坪



1-2. 等価交換事業

相続で発生した共有関係を解消



本事業で当該地に継続して居住を希望される地主さんは相当の床を取得し、転出を希望される地主さんは土地売却費として約4000万円を取得されました。
交換差金は売却資産の2割を超えない範囲で取得することができますが、譲渡所得として課税されます。床取得にあたって追加資金を入れることも可能です。

1-2. 等価交換事業

シェヌーア御影

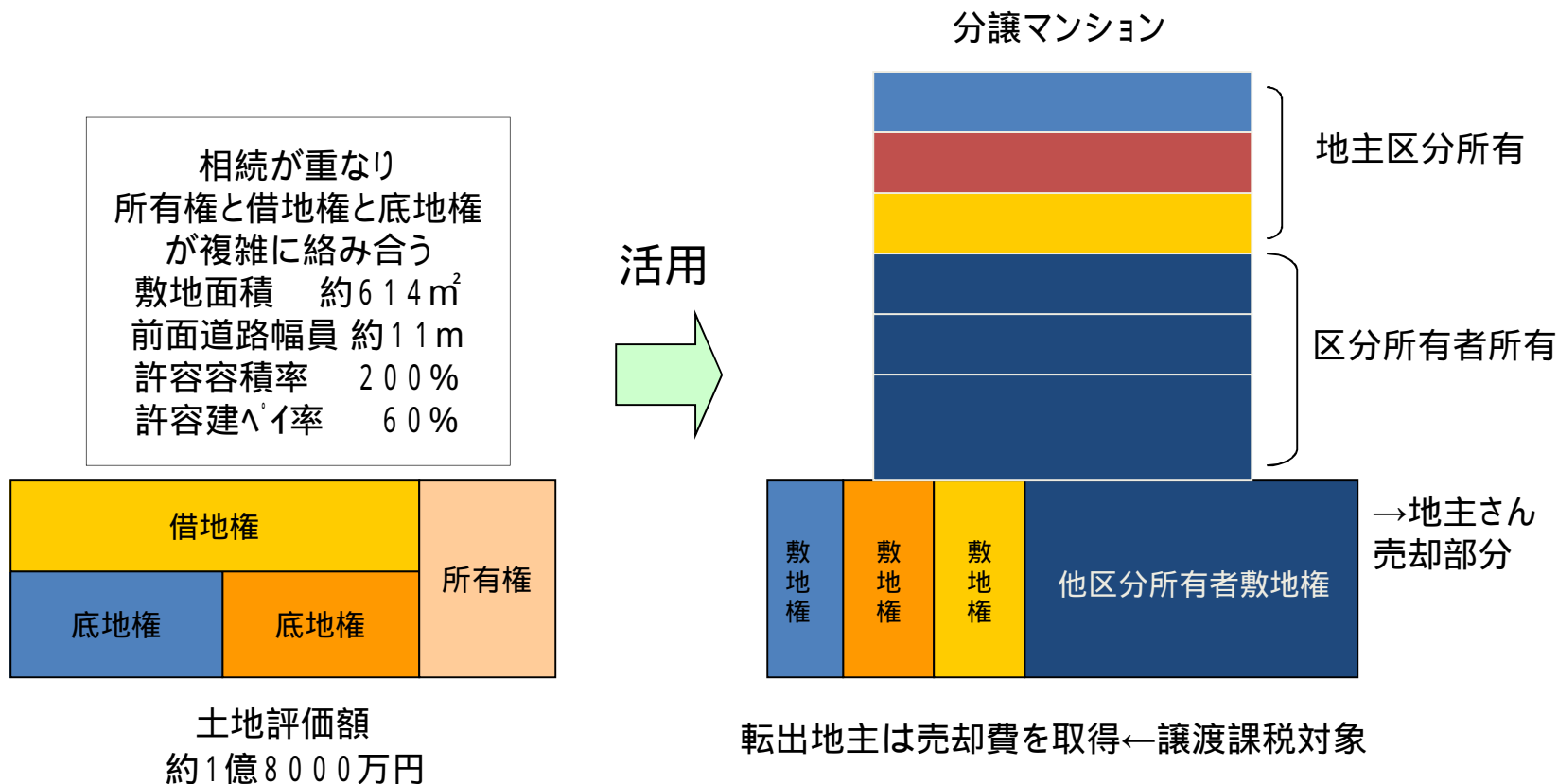


- 特 徴: 法定相続を受けた4人が共有する築40年の賃貸マンション
が建つ地で、2人と権利解消し、2人と等価交換事業を行った。
1フロア1戸又は2戸の計画とし、独立性及び開放性を確保。
- 竣 工: 2002年6月
- 立 地: 阪急御影徒歩5分
- 敷地面積: 326.66㎡(98.8坪)
- 地域地区: 第2種中高層住居専用地域 60/300
- 構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上8階建 住宅10戸
- 募集価格: 平均約170万円/坪(約3500万円~7200万円)
- 土地価格: 約150万円/坪



1-3. 等価交換事業

事業によって複雑な権利関係を整理



本事業で借地権を有する地主法人と底地権者である地主は、それぞれ賃貸住戸と居住用住戸を取得し、転出を希望される地主さんは土地売却費を取得されました。
事業を通じて、個々に分離処分することが困難だった複雑な権利関係を整理し、老朽化により収益を生む事が困難な状態に陥っていた賃貸住戸は、収益を生む住戸に生まれ変わりました。

1-3. 等価交換事業

レスタジア南田辺



特 徴: 老朽化木賃住宅の建替え事業。
複雑な権利関係を整理。

竣 工: 2006年11月予定

立 地: JR鶴が丘駅徒歩8分

敷地面積: 614.18m² (185.79坪)

地域地区: 第二種住居専用地域 60/200

構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上8階建 住宅15戸

募集価格: 平均約150万円 (約3200万円 ~ 4300万円)

土地価格: 約100万円 / 坪



従前の状況

2-1. 狭小地、変形地における事業

接道4mで北斜面の旗竿敷地



デュプレックス宝塚千種

特 徴: 4m接道の旗竿型敷地で北側斜面。
中庭型のメゾネット及び トリプレット住戸を並列して計画。

竣 工: 2002年3月

立 地: 阪急小林徒歩1分

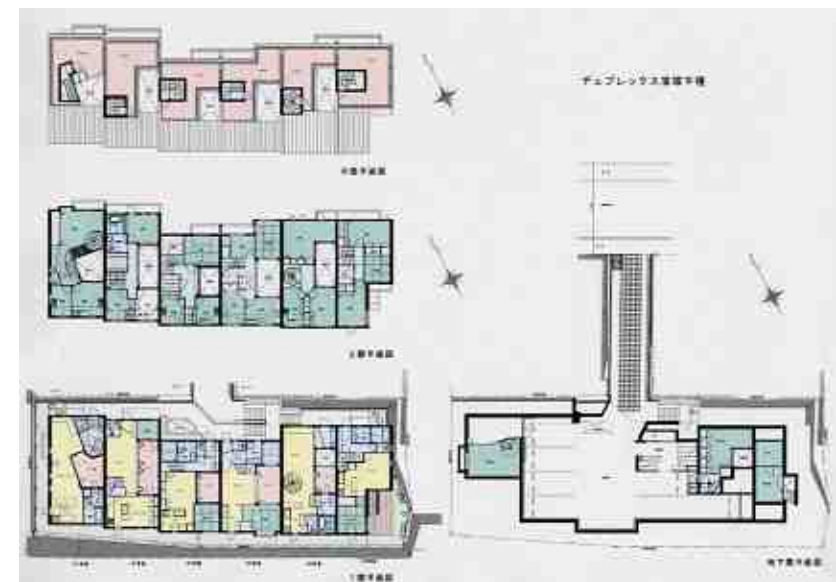
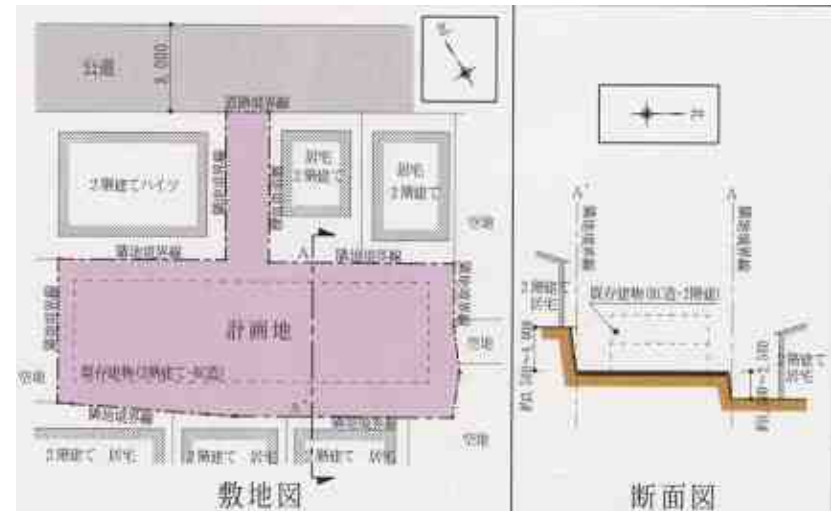
敷地面積: 562.35㎡ (170.1坪)

地域地区: 第1種低層住居専用地域 50/100

構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上2階地下1階建 住宅6戸

募集価格: 平均約140万円/坪 (約4000万円)

土地価格: 約40万円/坪





2-2. 狭小地、変形地における事業

容積率400%の42.5坪の敷地



ル・パッサージュ北野

特 徴: 都心の狭小地における計画
利便性と良好な住環境の両立

立 地: 阪急三宮徒歩8分

敷地面積: 140.49m²(42.5坪)

地域地区: 近隣商業地域 80/400

構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上9階建

住宅7戸

募集価格: 平均約163万 / 坪

土地価格: 約190万円 / 坪



2-3 . 狭小地、変形地における事業

前面道路と5 mの高低差のある敷地



ペイサーージュ宝塚寿楽荘

特 徴: 高低差のある邸宅跡地の計画
環境共生を目指した庭園住宅
立 地: 阪急宝塚南口徒歩7分
敷地面積: 696.43㎡(210.6坪)
地域地区: 一種低層住宅専用地域 50/100
構造規模: 鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階
住宅8戸
募集価格: 平均約161万 / 坪
土地価格: 約45万円 / 坪



従前の状況

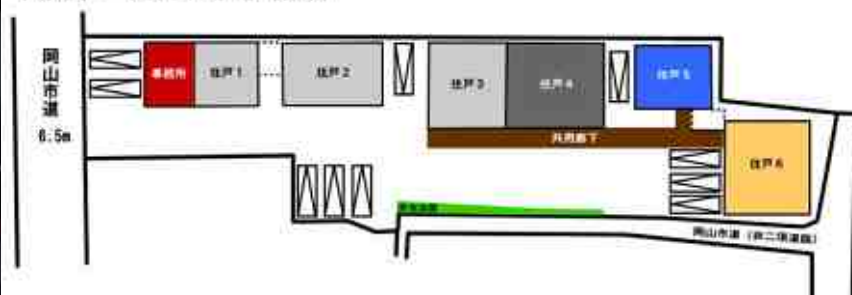
2-4 . 狭小地、変形地における事業

岡山市：中納言町コーポラティブ住宅

所在地 岡山市中区中納言町
完成年月 平成20年11月
用途 事務所付き長屋・共同住宅
構造 木造一部鉄筋コンクリート造
階数 2階建 一部地下1階
平成21年度 岡山市景観まちづくり賞受賞



中納言町コーポラティブ住宅 配置図



2-5 . 狭小地、変形地における事業

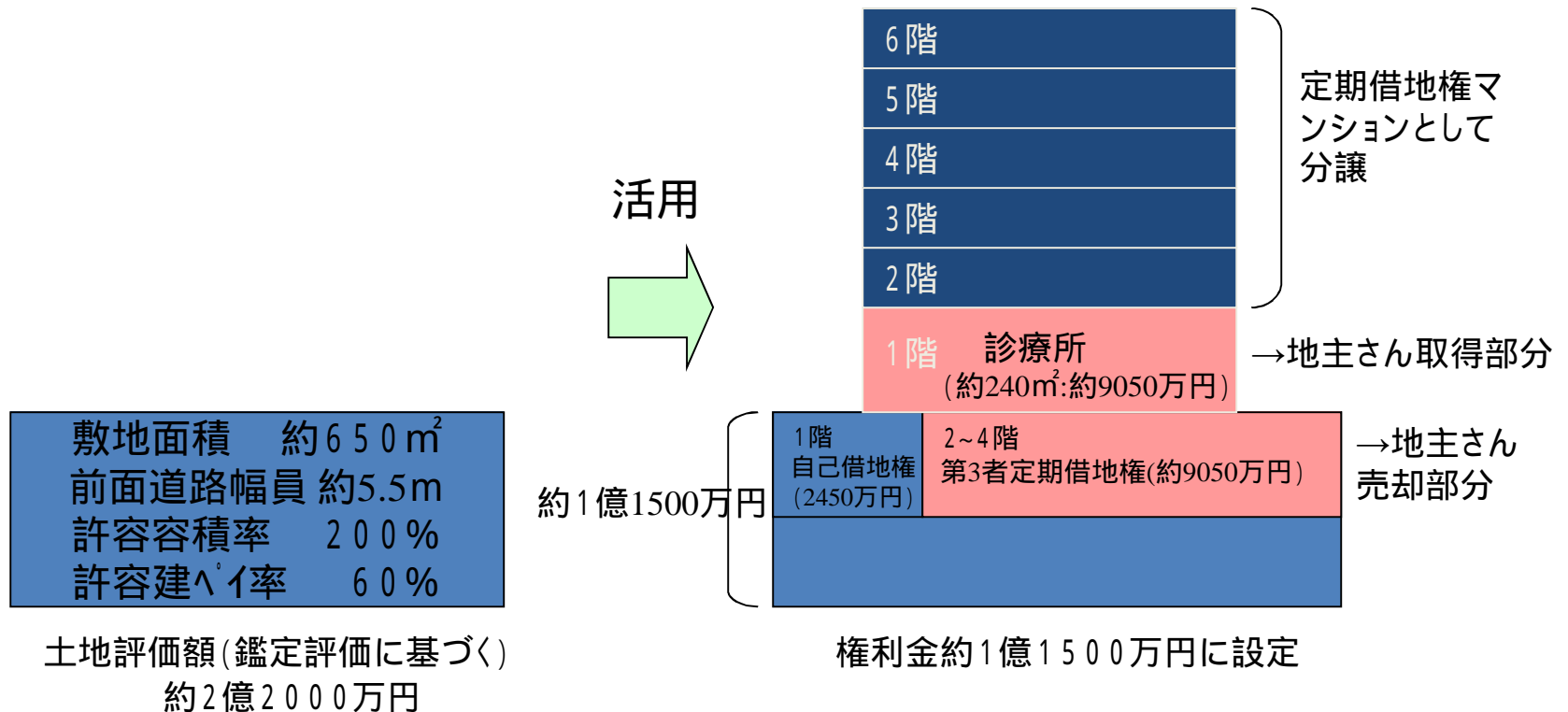
岡山市：国富2丁目コーポラティブ住宅

所在地 岡山市中区国富2丁目
完成年月 平成22年3月
用途 長屋住宅
構造 木造
階数 地上2階 地下1階
平成22年度 岡山市景観まちづくり賞受賞



3-1. 定期借地事業

定期借地の等価交換



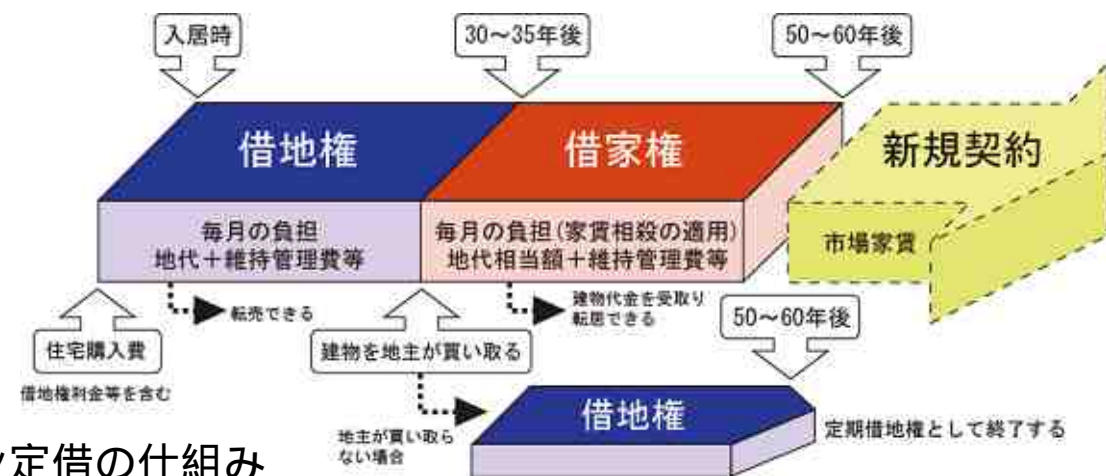
本事業で地主さんは1階に約240m²の診療所の床を無償で取得されました。診療所は月額坪1万円程度で貸し出され、月額70万円以上の収入が見込まれます。本事業では地代収入として月額約20万円程度が得られるので、合わせて投下資金0で年間1000万円を超える収益が確保できます。入居者は管理会社に管理業務を委託しており、地代徴集等の業務は管理会社の業務となる為、地主さんは出納管理の必要もありません。

3-1 . 定期借地事業



塚口コーポラティブハウス

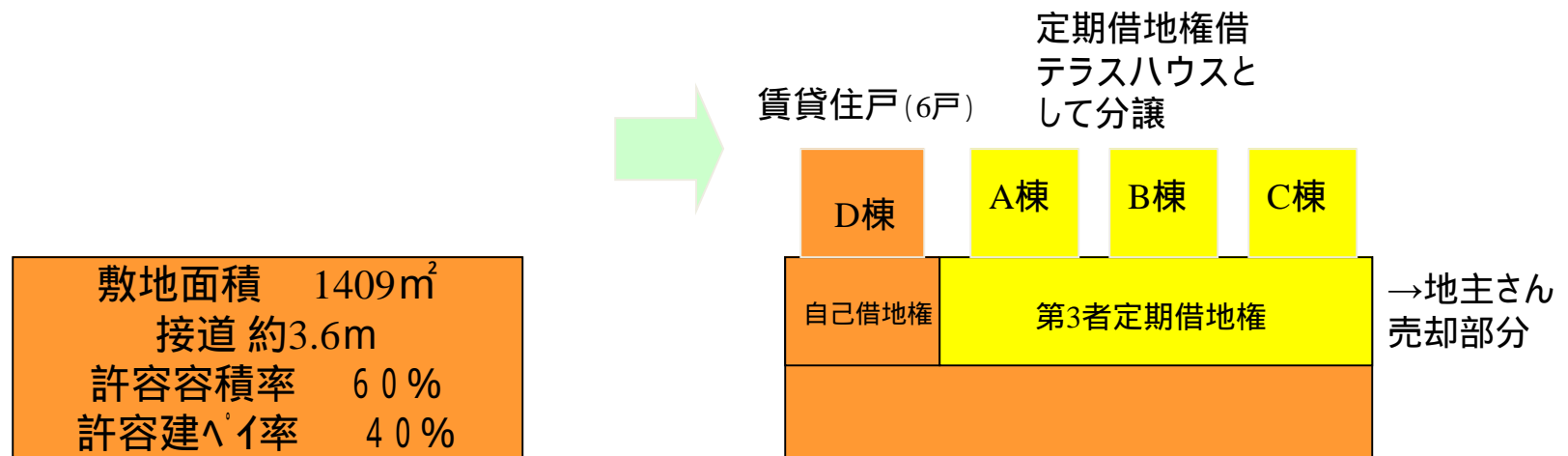
特 徴: 関西初のスケルトン定期借地権事業。
 地主は資金投下0で年間収益約1000万円を確保。
 竣 工: 2000年6月
 立 地: 阪急塚口徒歩4分
 敷地面積: 657.32m² (198.8坪)
 地域地区: 第1種中高層住居専用地域 60/200
 構造規模: 鉄筋コンクリート造
 地上6階建 住宅11戸 店舗1戸
 募集価格: 平均約125万円 / 坪・権利金含
 (約2600万円 ~ 3300万円)
 地代は戸当り約2万円 / 月
 土地価格: 権利金を等価交換し、72坪の店舗床を無償取得。
 地代収入約22万円 / 月



スケルトン定借の仕組み

3-2. 定期借地事業

定期借地の等価交換



本事業で地主さんは賃貸住戸6戸を2500万円の資金投下で取得されました。事業で得られる一時金を前払地代として賃貸住戸取得に充てる事で、投下資金を抑えています。賃貸住戸は戸当月額5.5万円程度で貸し出され、月額30万円以上の収入が見込まれます。本事業では地代収入等として月額約10万円程度が得られるので、合わせて年間500万円程度の収益が確保できます。投資利回りとして見れば年間20%の利回りが確保でき、相続税対策としても有効です。

3-2. 定期借地事業



所在地 京都市右京区宇多野福王子町
完成年月 平成22年3月
用途 一団地申請、長屋住宅4棟13戸
構造 木造、一部鉄筋コンクリート
階数 地上2・3階 地下1階
京都方式(木造テラスハウス×スケルトン定借)
長期優良住宅先導的モデル事業採択
2011 グッドデザイン賞受賞

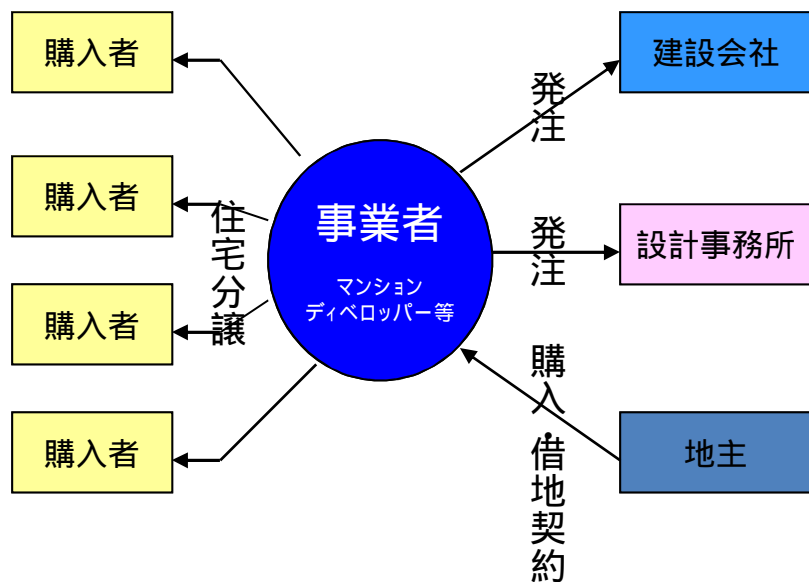


宇多野コーポラティブハウス

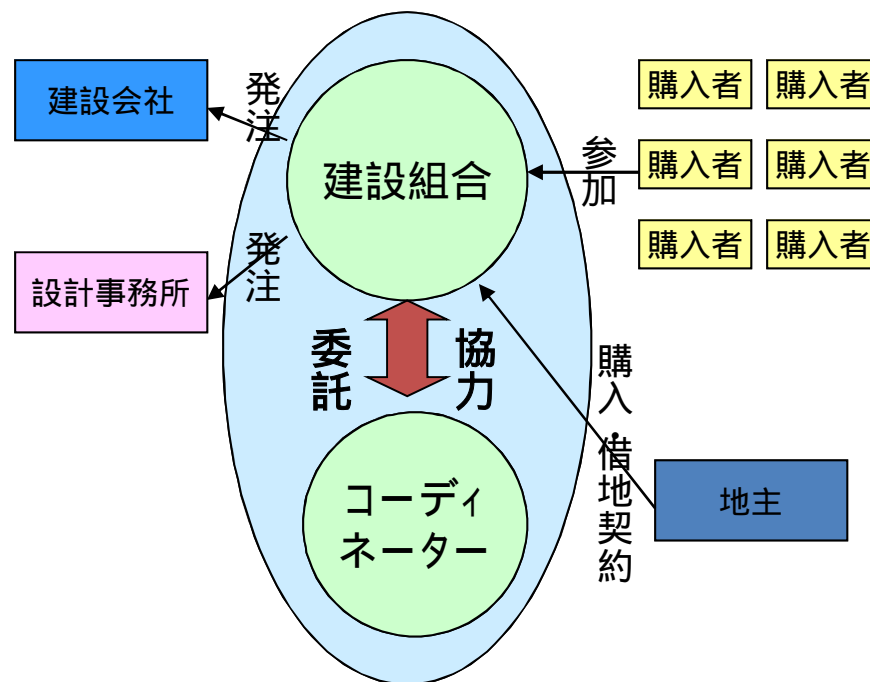
コーポラティブハウスとは

コーポラティブハウスとは、一般の分譲マンションのように完成した住宅を購入するのではなく、住宅の購入を考えている方々が集まり、共同で土地を取得し、各自の要望を取り入れながら設計し、自らが工事の発注を行なって住宅を取得するという方法です

一般分譲マンションのしくみ



コーポラティブ方式のしくみ



コーポラティブ方式のメリット

事業参加者にとって

1. 原価が明らかになり、モデルルーム等の無駄な経費が省かれる為、納得の価格で取得することができます
2. 入居者の住み方に合わせた自由設計が可能です
3. 参加者が協同して住い作りをすすめていく為、良いコミュニケーションが育ち、入居後の管理もスムーズに行きます

コーポラティブ方式のメリット

事業にとって

1. 市場調査 = 参加者募集となり、当該事業における具体的なニーズに応じて商品構成を変化させることが可能
→ 事業における商品リスクの低減・事業内容の変更可
2. 先行募集による事業リスク低減・受注生産型事業
3. 直接契約による経費低減・事業期中金利の外部化
4. 中途半端な規模・条件の用地の事業化が可能
5. 等価交換事業・定期借地事業に適しており、複雑な権利関係を整理するのに有効

鳥取西町コーポラティブハウス



エントランスより敷地内通路をみる（南→北）

華り宮嵯峨二尊院

- ・二尊院に隣接する3500m²を超える敷地に一団地で区分所有分譲住宅12邸を計画
- ・団地全体をオートロックでゲイテッド化
- ・全体敷地面積に対して45%もの緑地率を確保

「華り宮 嵯峨二尊院」敷地配置図



街なか居住の推進のために

1. 魅力的な街なかライフスタイルの普及・啓発
2. 値ごろ感のある住宅供給
3. 魅力的で多様な住宅供給
4. 良好な住環境の実現
5. 公的支援の推進