

## 資産運用メカニズムからみた住宅供給に関する調査研究(2) (梗概)

広原 盛明

### はじめに

本研究の基本テーマは、1) 京都市都心部において、2) 人口空洞化にともなう地域環境・地域社会・地域経済の三位一体の衰退・荒廃化現象——いわゆるインナーシティ問題——の進行を防止するため、3) 良好な住環境と良質な世帯向賃貸住宅を供給・整備出来る可能性を、4) 土地、家屋所有者の資産運用のメカニズムの調査を通して解明することである。

一般的にあって、このような良質の民間住宅をインナー・シティにおいて更新・供給していくには、3つの経路が考えられる。第1は、従前土地が比較的まとまった規模の、幹線道路に面した、したがって高層・高容積建築が可能となる敷地条件を持つ場合の、大規模民間分譲集合住宅あるいは民間賃貸集合住宅の供給である。京都市内では、烏丸通・堀川通・五条通など主要幹線道路沿いの高層大規模マンション供給がこれに当たる。これらのケースでは、高容積を得られるが故に土地利用効率が高く、多数の戸数が得られ、1戸当たり販売価格も適正水準に抑えることができるので供給も順調に進めることができる。最近流行の等価交換・土地信託・借地方式など多様な土地資産運用方式に基づくマンション供給は、このような立地・敷地条件を前提として初めて成立しているところが多い。第2は、従前土地の敷地規模が比較的小さく、前面道路も狭く、したがって高容積建築が周辺市街地にトラブルを起こしやすい場合の、民間分譲住宅あるいは民間賃貸住宅の供給である。現在も基本的に戦前の道路・市街地形態を引き継ぐ京都市内では、むしろこのようなケースが支配的である。しかしながら、従来の供給方式は、建築基準法上は合法でありながら周辺の町並み景観を破壊し、日照問題を引き起こすようなセンベイビル型のワンルームマンションが主流であったため、資産運用面からみた「京都らしいハウジング・マナーを身につけた、環境担保型の、定住できる、ファミリータイプ住宅」の供給可能性が、今回の研究課題（第1部）となったのである。第3は、従前土地の敷地条件が第2ケースと同じかそれ以下あるいは裏宅地といったもっと困難な条件下にあり、かつ借地・借家という所有関係にある場合の民間住宅の更新・供給である。第1・

第2のケースが主として自己所有地・自己建物であるが故に権利関係は比較的単純であり、土地建物所有者は敷地条件と資産運用条件を勘案して意思決定出来るが、この場合は、借地・借家権者との合意が住宅更新・供給の前提となるだけに極めて複雑かつ困難な対応を迫られることとなる。しかしながら、非戦災都市・京都市は全国的にみても異例といえるほど多くの戦前借家を抱えており、この第3ケースについての検討なくして民間住宅供給の可能性を論ずることは出来ない。本研究（第2部）において、新たに「戦前借家の経営と居住に関する調査研究」を付け加えたのはこのためである。

### （第1部）世帯向賃貸住宅供給の可能性に関する研究

——敷地面積200～500㎡規模における、環境条件と世帯向賃貸住宅供給に関する可能性と条件——

第1年度（研究No. 8415）の研究においては、3階建以上の共同住宅に限って最近1年間の建築確認申請の分析を行ったが、1) 都心部における建築活動の中で、共同住宅建設の比重が高い、2) 共同住宅の従前の土地利用は、併用住宅の比重が高い、3) 共同住宅の大半は、数戸規模のワンルーム賃貸マンションで、現行の各種公的融資を受けられない小規模敷地のものが多いが、階数・容積が相対的に低いので周辺とのトラブルは少ない、4) 共同住宅の建築主は主として自営業主であり、自宅および自家営業店舗等を共同住宅の1・2階部分に設けるケースが多いので、良好な住環境管理と人口定住に大きな役割を果たしている、5) 資産運用の目的とメカニズムを形成する基本的な要因として、「資産階層」、「自営業の内容（主として業種）」、「ライフステージ」が関係している、などの傾向が明らかとなった。第2年度は京都市都心部における新規住宅供給の主流であるワンルームマンションから、住戸環境・相隣環境をも一定限担保された世帯向賃貸住宅供給転換への条件整理を行う。同時に京都市が現在、制度化の検討に入りつつある民間賃貸住宅建設への特別融資制度（特定賃貸住宅利子補給制度。通称、「特賃制度」）が担うべき役割（良質な世帯向賃貸住宅へ誘導するための融資適用条件等）を視点に入れて検討を行う。

次に、これらの検討と、第1年度の研究成果を重ね合わせて、資産運用行動特性を踏えた求められる住宅供給

システムの枠組みを整理する。

## (第2部) 戦前借家の経営と居住に関する調査研究

### —— 資産運用を通して見た地代家賃

#### 統制令借家の今後の動向 ——

京都市内の戦前借家の殆どは地代家賃統制令対象借家であり、かつその借家人の多くは高齢者世帯で占められている。建設省住宅局「民営借家居住環境整備計画策定調査」(1985年3月)によれば、京都市内調査対象地区における戦前借家のうち85%が床面積99㎡以下の地代家賃統制令対象借家であった。このような事情から、1986年末をもって廃止される同統制令が従来の借地・借家関係に与える影響を調査することは、借家世帯や高齢者借家世帯の住生活の安定を図る上でも、良質な民間住宅を更新・供給していく上でも極めて重要な地域研究課題である。本研究では、(1) 戦前借家の居住世帯とりわけ高齢者世帯を対象として居住実態と今後の住要求を明らかにし、(2) 家主に対しては、資産運用を通してみた借家経営の現状と地代家賃統制令廃止後の経営方針を調査する。

## 第1部 世帯向賃貸住宅供給の可能性に関する研究

### 第1章 都心部新規賃貸住宅のモデル敷地の設定

本章では、住戸・相隣環境条件の想定や、世帯向賃貸住宅の経営採算性検討の前提として、新規賃貸住宅供給敷地の類型化とモデル敷地の設定を行なう。なお、分析の対象は、昭和58年度建築確認申請のうち、京都都心部(上京、中京、下京、東山区)に立地する3階建以上の賃貸共同住宅である。

#### 1-1 モデル敷地設定の対象敷地規模

昭和58年度建築確認申請により、3階建以上の賃貸共同住宅敷地面積は平均273㎡で、敷地規模ランクでみると、145件の総事例のうち300㎡未満が3/5を占め、かつ200㎡未満が約45%、500㎡以上は約10%に過ぎない(表1-1、表1-2)。すなわち、既存の公的融資を受けられない狭小な敷地規模のものがほとんどである。

一方、住戸・相隣環境の担保という条件を考える時、敷地規模200㎡以下への個別敷地対応には問題点が少なくない。むしろ方向としては、融資条件の優遇等による共同化、協調化を進め、良好な環境を担保できる誘導策を講じる方が重要である。また、昭和61年度の改定により三大都市圏に限り敷地規模500㎡まで緩和された、住宅金融公庫の「土地担保賃貸」融資制度をひとつの目安としてみると、京都において求められる公的融資制度のエアポケットは敷地規模200～500㎡程度の範囲と言える。

仮に、敷地面積200～500㎡を何らかの公的融資の対象とすれば、昭和58年度の3階建以上の新築賃貸共同住宅

表1-1 賃貸共同住宅の敷地形状

| タイプ  |       | 件数  | (構成比 %)  |
|------|-------|-----|----------|
| 片側接道 | 短冊基本型 | 93  | ( 64.1 ) |
|      | その他   | 25  | ( 17.2 ) |
| 角地   |       | 15  | ( 10.3 ) |
| 両側接道 |       | 6   | ( 4.1 )  |
| 不明   |       | 6   | ( 4.1 )  |
| 合計   |       | 145 | (100.0)  |

表1-2 賃貸共同住宅の敷地規模

| 規模 ㎡      | 全 体         |           | 片側接道短冊基本型  |           |
|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|
| 165 未満    | 49 (33.8)   | 65        | 33 (35.5)  | 42        |
| 165-200   | 16 (11.0)   | (44.8)    | 9 ( 9.7)   | (45.2)    |
| 200-265   | 23 (15.9)   | 65 (44.8) | 15 (16.1)  | 42 (45.2) |
| 265-330   | 20 (13.8)   |           | 13 (14.0)  |           |
| 330-500   | 22 (15.2)   |           | 14 (15.1)  |           |
| 500-1,000 | 12 ( 8.3)   | 15 (10.4) | 7 ( 7.5)   | 9 ( 9.6)  |
| 1,000 以上  | 3 ( 2.1)    |           | 2 ( 2.1)   |           |
| 合 計       | 145 (100.0) |           | 93 (100.0) |           |

総件数の実に45%をカバーしえることになる。したがって、この範囲の敷地規模を環境担保を図る何らかの形態条件のセットにより、公的融資の誘導しえる対象として把えることは、京都都心部という土地利用の性格からして、市街地環境の形成上その意味は大きい。また、ワンルームタイプから世帯向賃貸住宅への転換という意味でも同様である。したがって、①現実の賃貸共同住宅の敷地規模分布及び、②今後、公的融資制度を検討する上での可能性と効果を考え合わせて、ここでは敷地面積200～500㎡の範囲において、モデル敷地を設定するものとした。

#### 1-2 モデル敷地の設定

敷地面積が200㎡から500㎡の間で、敷地面積と容積率の分布を立地する用途地域別に(商業系と非商業系)みると、商業系では敷地面積200～300㎡、容積率250%前後が多い。非商業系では、敷地面積300～400㎡、容積率200%以下のものが多い(図1-1)。

このように、商業系、非商業系に分けてみるとそれぞれに頻度の高いタイプが想定できる。

次に、間口と奥行の分布では、商業系では間口7m、奥行30mあたりに集積がみられる。非商業系では、間口12m、奥行30mで一定の集積がみられる。

商業系・非商業系用途地域に立地するそれぞれの前面道路幅員についてみると、商業系では4m台と6m台で比率が高くなっている。住居系では4mを中心に前後し

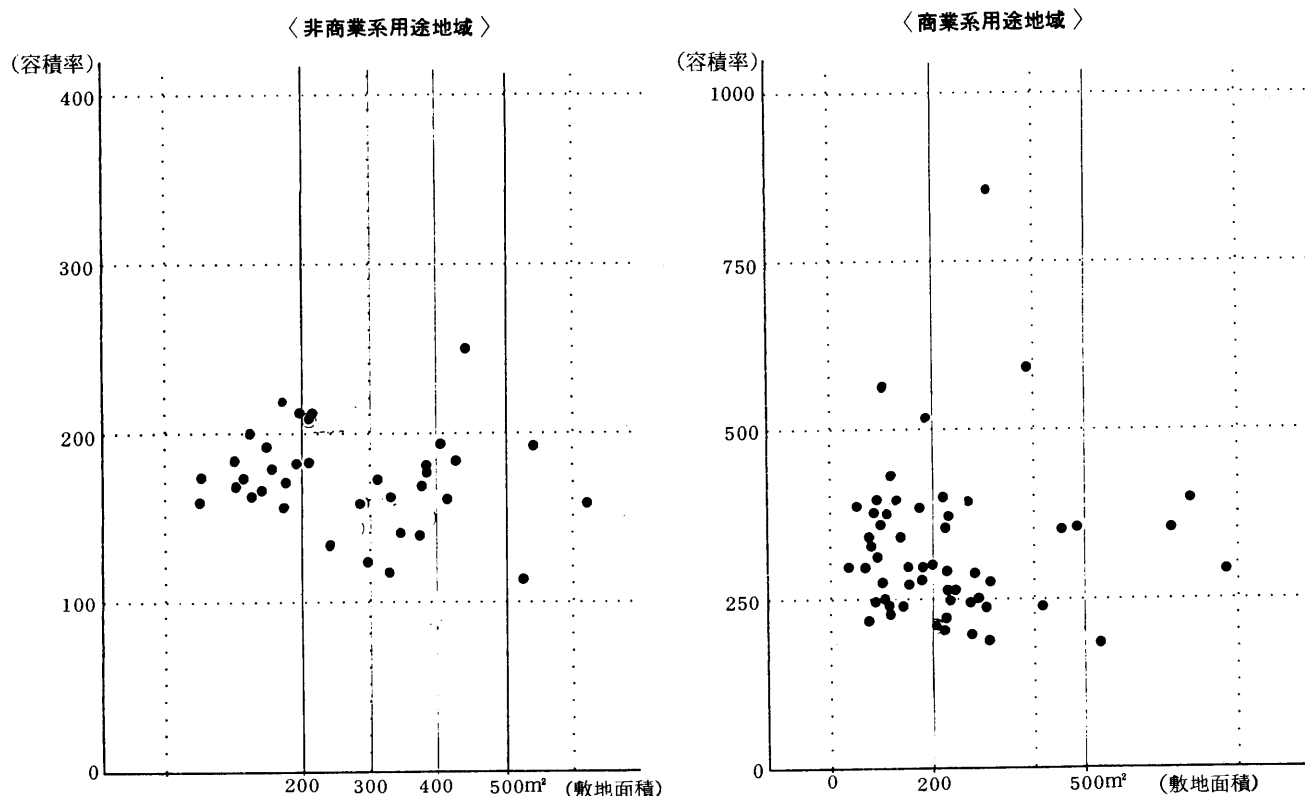


図 1-1 用途地域・敷地面積別容積率 (短冊型敷地)

表 1-3 立地用途別前面道路幅員 (敷地面積200~500m²)

| 幅員<br>用途地域 | 4 m<br>未満 | 4 m 台      | 5 m 台     | 6 m 台     | 7 m 台    | 7~9<br>m 台 | 10 m<br>以上 | 合計          |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|------------|------------|-------------|
| 非商業系       | 7<br>38.9 | 5<br>27.8  | 4<br>22.2 | 0<br>0.0  | 1<br>5.6 | 1<br>5.6   | 0<br>0.0   | 18<br>100.0 |
| 商業系        | 0<br>0.0  | 10<br>41.7 | 3<br>12.5 | 8<br>33.3 | 1<br>4.2 | 0<br>0.0   | 2<br>8.3   | 24<br>100.0 |
| 合計         | 7<br>16.7 | 15<br>35.7 | 7<br>16.7 | 8<br>19.0 | 2<br>4.8 | 1<br>2.4   | 2<br>4.8   | 42<br>100.0 |

ている (表 1-3)。つまり、許容される容積は商業系の用途地域では、前面道路が 4 m であれば 240%、6 m あれば 360% (指定容積が 300 以下であればその指定容積)、住居系であれば前面道路 4 m では 160% となる。

以上のことから、モデル敷地は次の 3 タイプとする。

商業系 間口 7 m 奥行 30 m 敷地面積 210 m²  
前面道路 4 m 又は 6 m  
許容容積率 240% 又は 360%

非商業系 間口 12 m 奥行 30 m 敷地面積 360 m²  
前面道路 4 m 許容容積率 160%

## 第 2 章 新規住宅供給に関する住戸環境・相隣環境条件の想定

### 2-1 既存研究における提案 (ハウジングマナー)

昭和 56 年から昭和 58 年にかけて、「新しい都市住宅等調査研究会」(座長 三村浩史 京都大学教授)で、京都都心部において地域環境との調和から求められる形態条件として、次の要素から提案されている。

①絶対高さ ②建築後退線 (壁面の位置の制限。前面道路側 (表) と隣地境界側 (裏) からの低層部、中層部の後退距離)。③道路斜線 (水平/垂直 = 1/1)。

### 2-2 公的融資対象としての形態条件の想定

現在、特貸制度 (特定賃貸住宅利子補給) を適用している地方公共団体の中で、大阪府の特貸制度は、対象基準 (融資対象となる上での絶対条件) と評価基準 (良好な計画ほど評点が高く、それに伴って、融資順位、融資条件を優遇) を設けている。ここでは、大阪府における特貸制度と既存研究におけるハウジングマナーとを加味して、敷地面積規模 200~500 m² 程度に対する公的融資制度の形態条件として表 2-1 の基準を設定し、次節以降この基準に基づく形態 (容積) と経営採算性の検討を行なう。

表 2-1 形態条件の設定

|         |                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 対 象 基 準 | — 採光有効の開口部は道路に面する (道路 (形態レベル①) 中心から 5 m) 又は、敷地境界線から 1 階で 3 m 以上、2 階以上で 5 m 以上離れた開口部に限る。 |
| 評 価 基 準 | — 道路斜線 1/1 (道路中心から 5 m まで) (形態レベル②) 周辺への日照確保 (4 m 上り、境界より 5 m。冬至終日日影なし)                 |

## 2-3 敷地の立地条件別、容積比較

### ——形態条件適用による容積と事例容積の比較——

#### (1) 形態条件適用によるボリュームスタディ

##### ① 検討条件

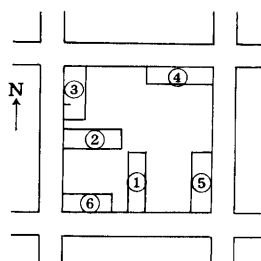
モデル敷地の条件等を表2-2に設定し、42ケースの容積限界を求める。住居系地域での検討においては、日影規制が高さ10m以上の建築物には適用されることから形態レベル①では3階建以下、形態レベル②については、3階建以下のものと、3階建以上で計画した場合の2ケースに細分した。

表2-2 条件設定

| 立地<br>(用途地域) | 敷地規模                       | 方位<br>位置<br>* 1 | 道路<br>幅員<br>* 2 | 形態<br>検討 | 計         |
|--------------|----------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|
| 商業           | 210㎡<br>(間口7m)<br>(奥行30m)  | 6ケース            | 4m・<br>6m       | 2ケース     | 24<br>ケース |
| 住居           | 360㎡<br>(間口12m)<br>(奥行30m) | 6ケース            | 4m              | 3ケース     | 18<br>ケース |

\* 1. 敷地の方位、位置

\* 2. 建設事例の道路幅員の出現頻度による



##### (2) 形態条件適用可能性の検討

ボリュームスタディによる歩止り率を、表2-3～5に示す。また、建設事例による敷地規模200～500㎡、接道条件が片側又は角地(両側)、歩止り率別に示したのが表2-6である。

表2-3 条件別歩止り(住居地域、幅員4m)

| 敷地の位置 | 形態レベル ① |      | 形態レベル ②<br>かつ3階以下 |      | 形態レベル ②<br>かつ3階以上 |       |
|-------|---------|------|-------------------|------|-------------------|-------|
|       | 床面積     | 歩止り率 | 床面積               | 歩止り率 | 床面積               | 歩止り率  |
| ①     | 572     | 99.3 | 572               | 99.3 | 576               | 100.0 |
| ②     | 572     | 99.3 | 572               | 99.3 | 575               | 99.8  |
| ③     | 571     | 99.1 | 575               | 99.8 | 575               | 99.8  |
| ④     | 571     | 99.1 | 575               | 99.8 | 574               | 99.7  |
| ⑤     | 571     | 99.1 | 575               | 99.8 | 574               | 99.7  |
| ⑥     | 571     | 99.1 | 518               | 89.9 | 464               | 99.7  |

住居地域

前面道路幅員 4m

容 積  $4 \times 4_{10} = 160\%$

敷地面積  $12 \times 30 = 360 \text{㎡}$

最大床面積  $360 \text{㎡} \times 160\% = 576 \text{㎡}$

表2-4 条件別歩止り(商業地域、幅員6m)

| 敷地の位置 | 形態レベル ① |      | 形態レベル ② |      |
|-------|---------|------|---------|------|
|       | 床面積     | 歩止り率 | 床面積     | 歩止り率 |
| ①     | 725     | 95.9 | 696     | 92.1 |
| ②     | 725     | 95.9 | 510     | 67.5 |
| ③     | 614     | 81.2 | 379     | 50.1 |
| ④     | 614     | 81.2 | 379     | 50.1 |
| ⑤     | 614     | 81.2 | 379     | 50.1 |
| ⑥     | 614     | 81.2 | 363     | 48.0 |

商業地域

前面道路 6m

容 積  $6 \times 6_{10} = 360\%$

最大容積  $210 \text{㎡} \times 360\% = 756 \text{㎡}$

表2-5 条件別歩止り(商業地域、幅員4m)

| 敷地の位置 | 形態レベル ① |       | 形態レベル ② |       |
|-------|---------|-------|---------|-------|
|       | 床面積     | 歩止り率  | 床面積     | 歩止り率  |
| ①     | 504     | 100.0 | 504     | 100.0 |
| ②     | 504     | 100.0 | 498     | 98.8  |
| ③     | 389     | 77.2  | 250     | 49.6  |
| ④     | 389     | 77.2  | 250     | 49.6  |
| ⑤     | 389     | 77.2  | 250     | 49.6  |
| ⑥     | 389     | 77.2  | 250     | 49.6  |

商業地域

前面道路幅員 4m

容 積  $4 \times 6_{10} = 240\%$

敷地面積  $7 \times 30 = 210 \text{㎡}$

最大床面積 504㎡

① 住居地域については、許容容積160%に対し、いずれの敷地類型においても、形態レベル①、②とも歩止り100%近くまで可能である。一方、建設事例による歩止り分布をみると、歩止り90%未満も多く、形態レベル①、②とも適用の可能性が高い。

② 商業地域については、角地が2方向からの道路斜線制限を受けることから、形態レベル②の1/1斜線(敷地境界から5mの範囲)の影響が大きい。ちなみに、住居地域では1.25/1→1/1であるが、商業地域では1.5/1→1/1とその影響のより大きい(幅員が狭いほどより影響を受ける)のは当然である。

また、片側接道東西軸敷地(敷地位置②)では、形態レベル②における終日日影なし(地上4m、敷地境界から5mの範囲)の影響を最も受ける。一方、形態レベル①では、片側接道の場合、歩止り率100%程度可能である。角地の場合は、接道幅員4mで歩止り77%、幅員6mで81%となっている。建設事例による歩止り分布では、片側接道の場合は、歩止り90%以上のものがほとんどである。

③ 以上のことから、住居地域ではいずれの敷地にお

表 2-6 立地別歩止り事例

| 立 地            | 接道タイプ | 歩 止 り 率 | 出 現 件 数     |
|----------------|-------|---------|-------------|
| 商業系用途地域        | 片 側   | 90 ～    | 21 ( 72.4 ) |
|                |       | 70 ～ 90 | 5 ( 17.2 )  |
|                |       | 50 ～ 70 | 2 ( 6.9 )   |
|                |       | ～ 50    | 1 ( 3.4 )   |
|                |       | 計       | 29 (100.0)  |
|                | 両 側   | 90 ～    | 2           |
|                |       | 70 ～ 90 | 0           |
|                |       | 50 ～ 70 | 0           |
|                |       | ～ 50    | 1           |
|                |       | 計       | 3           |
| 住居系用途地域<br>* 1 | 片 側   | 90 ～    | 9 ( 39.1 )  |
|                |       | 70 ～ 90 | 9 ( 39.1 )  |
|                |       | 50 ～ 70 | 4 ( 17.4 )  |
|                |       | ～ 50    | 1 ( 4.3 )   |
|                |       | 計       | 23 (100.0)  |
|                | 両 側   | 90 ～    | 1           |
|                |       | 70 ～ 90 | 2           |
|                |       | 50 ～ 70 | 0           |
|                |       | ～ 50    | 0           |
|                |       | 計       | 3           |

昭 58 年度 3 階建以上賃貸住宅（都心 4 区）

\* 1. 準工業地域含む

いても、形態レベル②まで適用できる。商業地域については、角地における形態レベル②は困難である。

一方、商業地域にあって形態レベル①（採光面の道路又は隣地からの後退距離）まで適用の可能性が見出せることは、それにより、当該住戸の環境担保とその後退距離による周辺の環境担保の向上に相当貢献できることは当然である。なお、商業地域の角地で形態レベル①においても、歩止り80%前後とやや低いとも言えるが、この程度であれば、低利融資を受ける上での条件としても許容される範囲と考えられる。

なお、角地については、相対的に歩止りの低さが指摘されるものの、建設事例総数145件のうち角地は15件（10.3%）であり、角地そのものの出現度は低い。

### 第 3 章 世帯向賃貸住宅の経営採算性

ここでは、形態条件を適用し、かつ世帯向住宅を建設した場合と、ワンルーム賃貸経営との採算性の比較を行なう。

京都都心部における典型的な建設事例は、住居地域の場合 1 階が自己利用で、2 階以上がワンルームの賃貸住

宅、敷地が短冊型片側接道、敷地面積が300㎡台、前面道路幅員 4 m ということである。

これに適合する、建設事例の具体的な図面と計画諸元を把握し、次にその敷地を用いて形態条件①、②を適用して比較プランを作成した（計画図は本報告書参照）。その主な計画諸元は表 3-1 である。

表 3-1 タイプ別計画諸元

|              | 事例(現況)                                | TYPE 1                                              | TYPE 2                     | TYPE 3                   |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 設計意図         | 民間ワンルーム賃貸<br><br>3 階以下 (10m以下) 日影規制なし | 住戸の半数以上を世帯向け (2 D K以上) とする。<br>3 階以下 (10m以下) 日影規制なし | 同左<br>3 階以下 (10m以下) 日影規制なし | 同左<br>3 階以上 5 階建て 日影規制適用 |
| 形態条件のレベル     | —                                     | レベル ①                                               | レベル ②                      | レベル ②                    |
| 賃貸住宅部分住戸専用面積 | 301.32 ㎡                              | 341.56 ㎡                                            | 309.52 ㎡                   | 334.40 ㎡                 |
| 延床容積率        | 155.7 %                               | 159.6 %                                             | 155.5 %                    | 159.6 %                  |

備考：敷地面積 330.88 ㎡

前面道路幅員 4 m

### 3-1 主な試算条件

#### ① 融資制度

##### イ. ワンルーム賃貸事例

市中銀行 期間15年、金利6.5%

##### ロ. 世帯向賃貸住宅モデル

公的融資制度

融資条件（形態レベル①）

当初10年金利5.25%，後期11～25年金利6.5%

融資条件（形態レベル②）

当初10年金利4.75%，後期11～25年金利6.5%

#### ② 事業費及び融資額の範囲

各ケースとも、設計費、除去費、不動産取得税、仮住居費等の諸経費については全額自己資金投入とし、1 階店舗等部分の事業費は計算比較から除外。したがって、賃貸住宅部分に関わる工事費借入金についてのみの試算比較とする。

#### ③ 損益計算に関わる条件

##### 1. 建設工事単価及び事業費（表 3-2）

##### 2. 保証金

保証金は建設費に充当する。

##### イ. ワンルーム

賃料の10ヶ月分

##### ロ. 公的融資によるもの

賃料の6ヶ月分

表3-2 計画タイプ別建設費

|                     | 事 例              | タイプ1             | タイプ2             | タイプ3             |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 単 価<br>(万円/㎡)       | 16.67            | 13.18            | 13.03            | 12.33            |
| 施 工<br>床 面 積<br>(㎡) | 460.86           | 422.76           | 386.40           | 434.90           |
| 建 設 費<br>(万円)       | 7,682.5          | 5,572.0          | 5,034.8          | 5,362.3          |
| 軀 体 費<br>(万円)       | 4,609.5<br>(60%) | 3,621.8<br>(65%) | 3,272.6<br>(65%) | 3,753.6<br>(70%) |
| 設 備 費<br>(万円)       | 3,073.0<br>(40%) | 1,950.2<br>(35%) | 1,762.2<br>(35%) | 1,608.7<br>(30%) |

注) 単価差は、各ケースの世帯向住宅の供給戸数割合による

### 3. 賃料

初年度家賃

ワンルームタイプ(事例)では、住戸専用面積あたり2,000円/㎡・月、世帯向については1,500円/㎡・月とする。

## 3-2 経営比較

### (1) ワンルーム賃貸

まず、単年度ごとの収支(キャッシュフロー)では、借入金返済期間の15年間は、自己資金率0%、10%のケースは赤字である。わずかではあるが、単年度黒字を計上するには自己資金投入20%を必要とする。借入金返済を完了した16年目以降は借入金返済負担がなくなり、収支は飛躍的に向上する(図3-1、図3-2)。

この収支特性は、後で検討する公的融資と大きく異なる返済期間が要因である。したがって借入期間が短いほど、借入金返済の1年間に占める元金返済の割合が大きくなり、その返済期間は赤字となる。

つまり、この資金調達方法による場合、単年度ごとに黒字を出し、それで生計や本業の経営等を維持するケースには適さない。この方式で有利なのは、他の所得があり、賃貸経営に基づく赤字額との総合所得(総合課税)

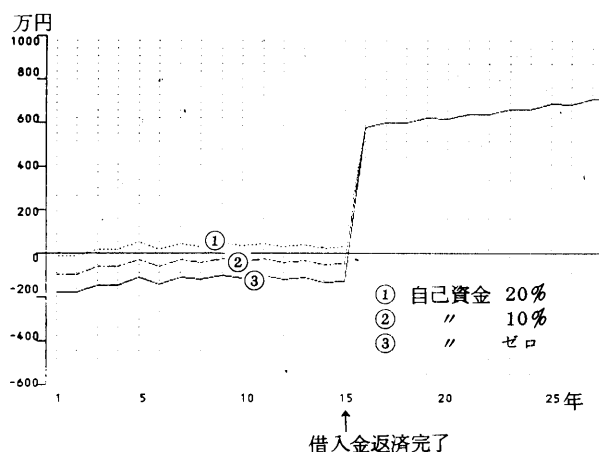


図3-1 ワンルーム単年度収支

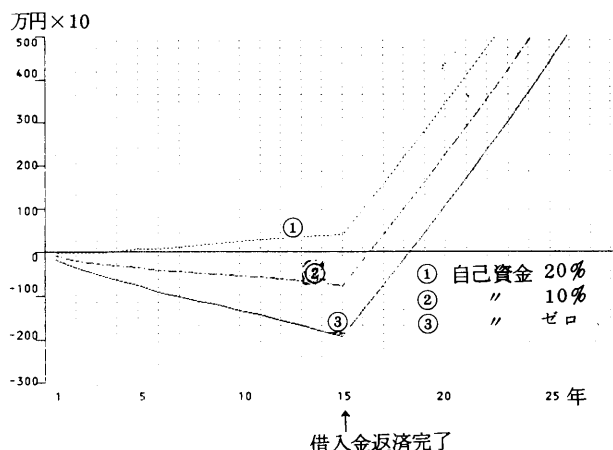


図3-2 ワンルーム・単年度収支の累計

により、所得・住民税の低減を図れる利点を有する人々である。

### (2) 世帯向公的融資

計画のタイプ1、2、3いずれのケースも、経営状態にほとんど差異はない。先のワンルーム経営と比較して大きく異なるのは、借入金返済期間が25年と長期であるが、各単年度において、黒字収支を計上できることである(図3-3、図3-4)。したがって、返済期間が長期

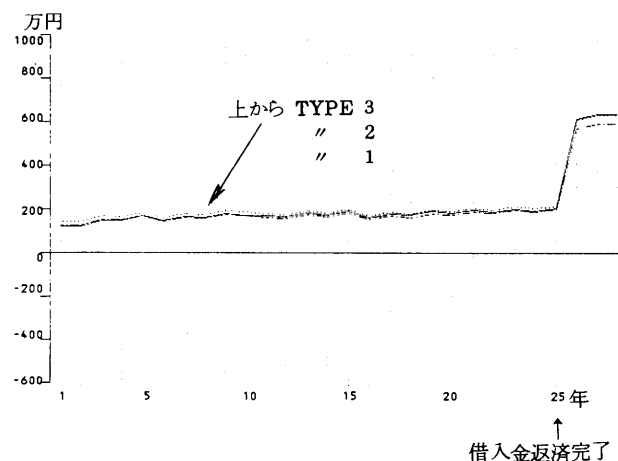


図3-3 世帯向賃貸公的融資・単年度収支

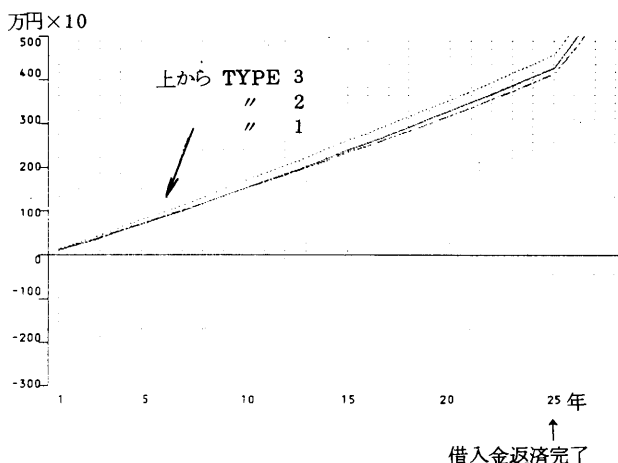


図3-4 世帯向賃貸公的融資・単年度収支の累計

による単年度収支の黒字計上という経営タイプで適しているのは、

- ① アパート経営そのものにより、利益を必要とする人

例 イ. 自営業廃業者

ロ. 老後の生計の一手段とする者

ハ. 本業に加え、不動産経営の収益を求める者

- ② 長期に渡る相続税への配慮

(借入金(負債)の返済が長期に渡るほど、借入金返済の元金分の残額を多く有することができる)

- (3) 公的長期融資付世帯向賃貸住宅における形態レベルと経営採算性について

3つのモデルプランいずれについても単年度収支及び同累計額に差異がない。つまり、形態レベル①と形態レベル②の差異に対し、優遇金利(当初10年5.25→4.75%(0.5%)の金利差)を適用したが、その金利差の割には経営上、そう大きなメリットが生み出されていない。それは主に次の要因が作用している。

イ. 経営規模が小さい(借入金元金の絶対額が小さく、金利差によるメリットが相対的に経営の差に反映しにくい)。

ロ. 形態レベル①に比して、形態レベル②では専用比(専用面積/延床)が低い(建築工事費に見合う賃貸面積が小さく、結果的に専用比の不利分を金利差が埋め合わせている)。

したがって、当モデルにおけるような小規模な経営規模においては、形態レベル②を土地所有者が採用すれば、特に経営上有利となるというものではないが、形態レベル②にまで適合しても経営上、形態レベル①に比して損得がない。つまり、形態レベル②による経営上不利な要

素については、十分に金利面に対応しているという見方ができよう。

## 第4章 住宅供給システムのイメージ

### 4-1 住宅供給システムの枠組みと本研究の対象

京都都心部では、相対的に商業・業務の中核地としての土地利用の専用化、高度利用の進展しているのは、ごく一部の地域、または、幹線道路等の沿道等で、幹線道路から一步入れば昔ながらの伝統的な建築様式、町並み、土地利用が残されている。このようなごく一部の地域や、幹線道路沿道を除く(いわゆる市街地のアンコ部分)での住宅供給の主体として、①分譲マンションに代表されるデベロッパー型の開発と、②そこに居住又は営業している土地所有者(一部不在所有者)が基本的には考えられる。この時いわゆるアンコの部分では、京都都心の場合合格子状に街区形状が整っているものの、前面道路幅員は、4~6mあるいは6~8mが多い。したがって、アンコ部分では地価が顕在化するが故に高容積となる分譲マンションを供給の主流に位置づけることは困難である。むしろ地価の顕在化を防げ、土地所有等の既住人口の定着とそれに関わる環境形成への参加の可能性等……種々の観点から総合的にみて、本研究では土地所有者による住宅供給を積極的に位置づけ検討を行なうものである。

次に、住宅供給策を考える際にその枠組みを、

①「どんな地域で」 ②「どのような土地で」

③「誰が」 ④「どんな方法で」 ⑤「誰に」という

5つの軸で示したのが図4-1である。

このうち、本研究は、「インナーシティ」で「既成市街地の個別更新で、敷地規模200~500㎡程度」で、「土地所有者」が「公共の間接関与」により、「新婚、一般世帯

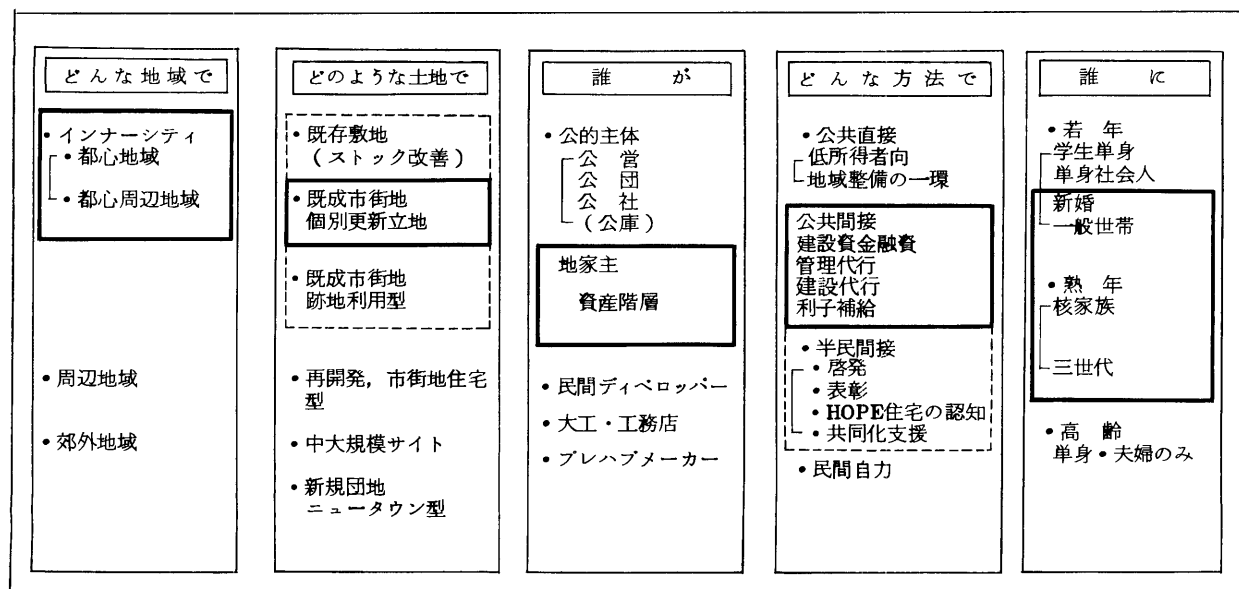


図4-1 住宅供給システムにおける本研究の対象

向」の良好な住宅供給の促進を図ることを、主たる検討対象とし、資産運用メカニズムとの関連で捉えようとするものである。

## 4-2 住宅供給システムの検討

### (1) システムの構成要素

資産運用の目的とメカニズムを形成する基本的な要因として、「資産階層」、「自営業の内容」、「ライフステージ」が指摘される。これらの要因を主軸に資産運用意識が熟成し、資産運用が決定される。その決定に関し銀行、設計事務所……等の役割が大きく左右している。更に具体的な経営計画、住戸タイプの選択に関しても同様である（詳細は前年度研究参照）。したがって、①資産運用要因の熟成、及び運用の意志決定（潜在意識→顕在化）②住戸タイプ及び経営計画（ワンルーム→世帯向及び環境担保）に関し、公的施策としてどのような仕組みを用意するかが、求められるシステムの要素となる。また、必ずしも公的融資制度等による自己建設型には馴染みにくい層については、彼等の資産運用を図る手段の多様化、という視点も必要である。更にまちづくりの意識や運動が、その地区及び周辺で展開されているかどうか、背景として資産運用の内容に影響する（※1）。したがって、基本的には「資産運用メカニズムに対応する住宅供給手法」と、資産運用の決定と経営（供給）内容まで関与できる機能、例えば「情報センター（まちづくり窓口）」、そして情報センターを中核とした「まちづくり活動の展開」が基本的なシステムの構成要素として求められる（図4-2）。

※1 まちづくり活動の有無あるいは密度が、資産運用を具体的に顕在化する上で何らかの作用を及ぼす。特に事例では、賃貸住宅経営者の不在型より、地域との関わりが深い自己利用型が過半を占め、従前から引続き、そこで自ら居住又は営業を行なう彼等にとって無関心ではありえない。したがって、公的融資制度に環境担保条件としての形態レベルが示されるとともに、背景としての「まちづくり活動の力」も重要な要素となっている。

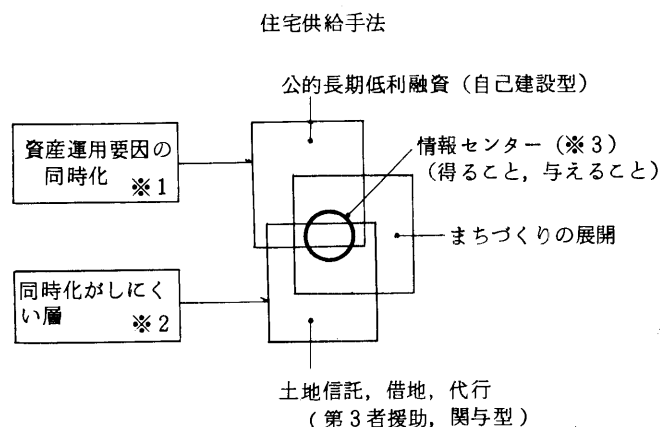


図4-2 システムの構成要素

- ※1 「資産階層」、「自営業の内容」、「ライフステージ」からして資産運用の要因が熟成、特に単資産居住営業層が多い。
- ※2 イ、多資産層で「賃貸住宅経営は煩わしいが駐車場経営以上の収益が期待でき、かつ相続対策上の有利さ（貸家建付地による相続税評価額の低減、借入金の継承による負債の相続評価）ロ、賃貸経営の煩わしさがなく、かつ老後の生活資金調達型（単資産、多資産共通）
- ※3 具体的賃貸住宅経営として顕在化させる上で銀行、設計事務所等の役割が大きい。このような情報を第3者の公的機関（民間機関の参加含む）が把握するのは困難な面も多いが、世田谷区における建替え誘導地区においては、建替え登録制度や事前相談、建替え提案、業者斡旋、場合によっては助成が成されている。特定地区を対象としない場合は、きめ細かさに欠けるのが通常であるが、事前相談（融資制度の紹介、モデルプランの作成、資金計画）の能力あるスタッフ、更にまちづくり全体のイメージと創造力のあるスタッフが求められる。ここまで内容の充実した情報センターとして機能しなければ、情報を得ることも与えることも出来なく有形無実となる。

### (2) 供給システムの具体的内容

供給システムの具体的内容は次の通りである。

#### ① 特定地域の位置づけ

インナーシティ問題に対する都心人口の呼び戻し既住人口の定住という都市施策からして、インナーシティにおける住宅建設に対する優遇措置 ※1

- ※1 この位置づけ方は多様である。
  - ① 法律による方針による位置づけ
    - イ、地区計画制度——区域と整備の方針を定める。
    - ロ、都市計画法——市街地の整備・開発・保全に関する方針。
    - ハ、都市再開発法——再開発の方針、1号地区
  - ② 面的事業手法の区域指定によるもの
    - 市街地再開発事業、住環境整備モデル事業、木造賃貸住宅地区総合整備事業等
  - ③ 手法と適用圏域の連動によるもの
    - 例、市街地住宅供給促進制度
      - 大都市の既成市街地
      - 事業用資産の買換え特例等（等価交換）
      - 大都市の既成市街地等
      - 住宅金融公庫「土地担保賃貸」
      - 三大都市圏の既成市街地の場合、敷地規模要件緩和
      - 兵庫県尼崎市「個人住宅資金融資」
      - 人口流出の激しい特定地域を対象に利子補給の優遇措置

- ④ 計画の指針によるもの
  - 例、住宅金融公庫の割増融資——HOPE計画

⑤ 条例による位置づけ  
面的整備という事業手法を伴わない場合は、都市計画法による方針、又は、地区計画制度の適用が望ましい。ただし、地区計画制度の場合は事例としては地区計画制度+（住環境整備モデル事業）、（木賃制度）、（区画整理事業）という面的整備手法併用型が多い。また、インナーシティ全体というより、更にその中の特定の地区をきめ細かく位置づけるのに適している。したがって、公的融資制度の適用をその制度自体で規定するか、あるいは都市計画法の方針と関連した位置づけをなした方がよい。

なお、インナーシティ全体をまず位置づけ、次にその中の特定地区を位置づけるという方式で、参考となるのは、東京都世田谷区における「まちづくり条例」が掲げられる。さらに、兵庫県尼崎市の住環境整備条例では、市長に住環境整備基本計画の策定を義務づけ、現在、その策定が進められつつある。具体的な計画の立案（存在）と手段との一体化という本来の意味からすれば、条例による位置づけと施策の体系化が望ましい。

#### ② 優遇措置の内容及その条件（公的融資制度）

1. 適用敷地規模200㎡以上（200～500㎡程度を主として対象、500㎡以上では住宅金融公庫の土地担保賃貸で対応できる。） ※2



※2 京都都心4区における賃貸住宅経営事例の平均敷地規模は273㎡、200～500㎡の件数は約45%を占める。200～500㎡では通常での既存公的融資を受けられないため、市中銀行借入によるワンルーム賃貸経営がほとんどである。この敷地規模を住戸・相隣環境の担保を条件に公的融資の対象とすることは件数的にも多く意味は大きい。

なお、200㎡未満の敷地については出現度が高いが、公的融資という性格から個別敷地対応でなく、共同・協調的土地利用への誘導策を別途位置づける（共同・協調的建設に対する貸付条件の優遇等）。

2. 小規模敷地対応型であることから、住戸・相隣環境の担保を図るための形態条件を付加する。このとき融資対象となる上で必要な形態レベル（対象基準）と更に水準アップの形態レベル（優良基準）に区分し、優良基準を満足する場合は優遇金利を適用する。 ※3

3. 世帯向賃貸住宅供給を条件とする。供給賃貸住宅総数に対し、世帯向賃貸住宅戸数の割合を定める。 ※3

※3 形態及び世帯向賃貸住宅供給を条件とする公的長期融資が、市中銀行借入によるワンルームタイプに経営採算上十分対応できることは第2章で検証されている。

4. 賃貸住宅と合わせて建設される自己利用住宅、自己利用住宅部分に対しても融資の道が開かれること。 ※4

※4 現実の顕在化事例では、ほとんど土地所有者の何らかの自己利用型が多い。また資産運用の目的とメカニズムを形成する基本的な要因は、前年度研究において、「資産階層」、「自営業の内容」、「ライフステージ」を見い出している。したがって、都市部にあっては賃貸住宅建設資金融資と合わせて、自己利用店舗、自己用住宅に対する手立ては、彼等の資産運用のメカニズム上重要なポイントである。なお既存の融資制度で賃貸住宅融資と合わせて、自己利用部分への融資について明確に位置づけている制度は少ない（資産運用メカニズムからみた、融資制度が持つべき条件等の詳細な検討は本報告を参照）。

### ③ 第3者関与型の賃貸住宅供給手法

融資制度活用による自己建設型の賃貸経営に馴染まない資産階層に対しては土地信託、借地（公団特別借地制度）、代行方式（公社シルバー土地担保賃貸、地域特別賃貸住宅制度B型等）等の資産運用（供給手法）のバリエーションを十分に考慮する。 ※5

※5 とりわけ、その土地での自己利用を必要としない層、あるいは資産運用に慎重又は抵抗観の強い資産観の土地所有者につ

ては、資産運用要因が同時化しにくい、顕在化しにくいということでもある。したがってこのような土地所有者については「資産運用の安全性」と「煩わしくない」という要素が最少限確保されねばならない。これが、公的融資制度等の自己建設型に对照される土地信託、借地、代行方式等である。

ただし、資産運用の安全性、煩わしさのなさを100%保証されることは、賃貸住宅という資産運用の性格上ありえない。そのため、資産運用に対する慎重さ、土地保有の絶対視という、その人にとっての本質的な資産観を払拭することは容易でない。

本研究では、公的融資制度の在り方を中心に検討しているため、土地信託等についての資産運用メカニズムとの関連は不十分であるが、自己建設型に对照する手法のバリエーションとして位置づけた。

### ④ まちづくり活動の展開

良好な市街地環境の形成を図るには、新規賃貸住宅という資産運用に関しても、その地域では、いかなるまちづくり活動が成されているかということと無縁ではない。むしろその活動の熟成度により、資産運用を左右される面が多い。その機能の中核に情報センターを位置づける。 ※6

※6 事例ではコンサル派遣（講演会等の単発の講師派遣から、共同建替の計画作成、地元密着型のコーディネーターまで様々）でとまっている例から、地区計画を定めて、まちづくりの将来像を描き、面的整備手法の適用や融資制度その他総合的な推進手法、プログラムを持っている地区など様々である。

これは、当該行政の中での整備の必要度、プライオリティー、行財政力、地元の意識等とのバランスによりそれぞれのシステムが構築されている。

またこれらの地区は、どちらかといえば（新規開発地を除いて）ストック対策重点の地域である。一方、京都都心の場合は、ストック対策とともに新たなフローによる新旧環境の摩擦という両面を有している。また、その対象区域は、インナーシティという括りでは捉えられても、特に特定の○○地区に集中しているというものでもない。そのため、何らかの環境評価指標の積重ねによる問題地区特定型をストレートには適用しがたい面がある。

したがって、京都都心の場合はインナーシティ全体への活動の中から、その必要度、熟成度に応じて種々の対応を図ることになる。そのため当初から特定地区にのみ関わる情報センターではなく、インナーシティ全体に幅広く対応しつつ、地域ごとの熟成度に応じた活動を展開できる横断型の情報センターとしてスタートさせる方が適切である（図4-3）。

なお、融資制度や事業手法等における手法の対象地域・対象とする敷地・区域規模等について模式化したのが図4-4である。本研究ではインナーシティ全域に対する融資制度等による対応を基本の研究対象とし、まちづくりの展開の中で、地区の諸条件によって各種の事業手法等を特定地区に適用していくという考え方に立っている。

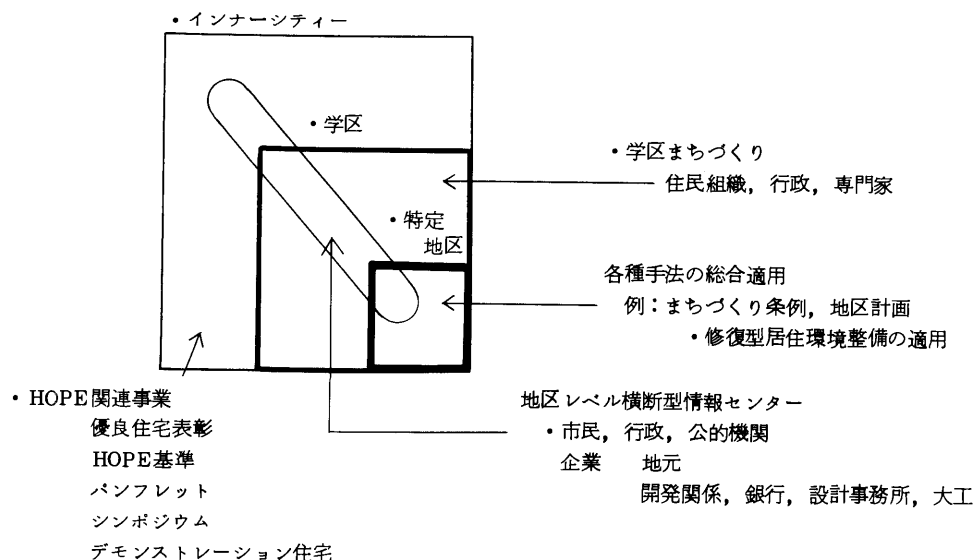
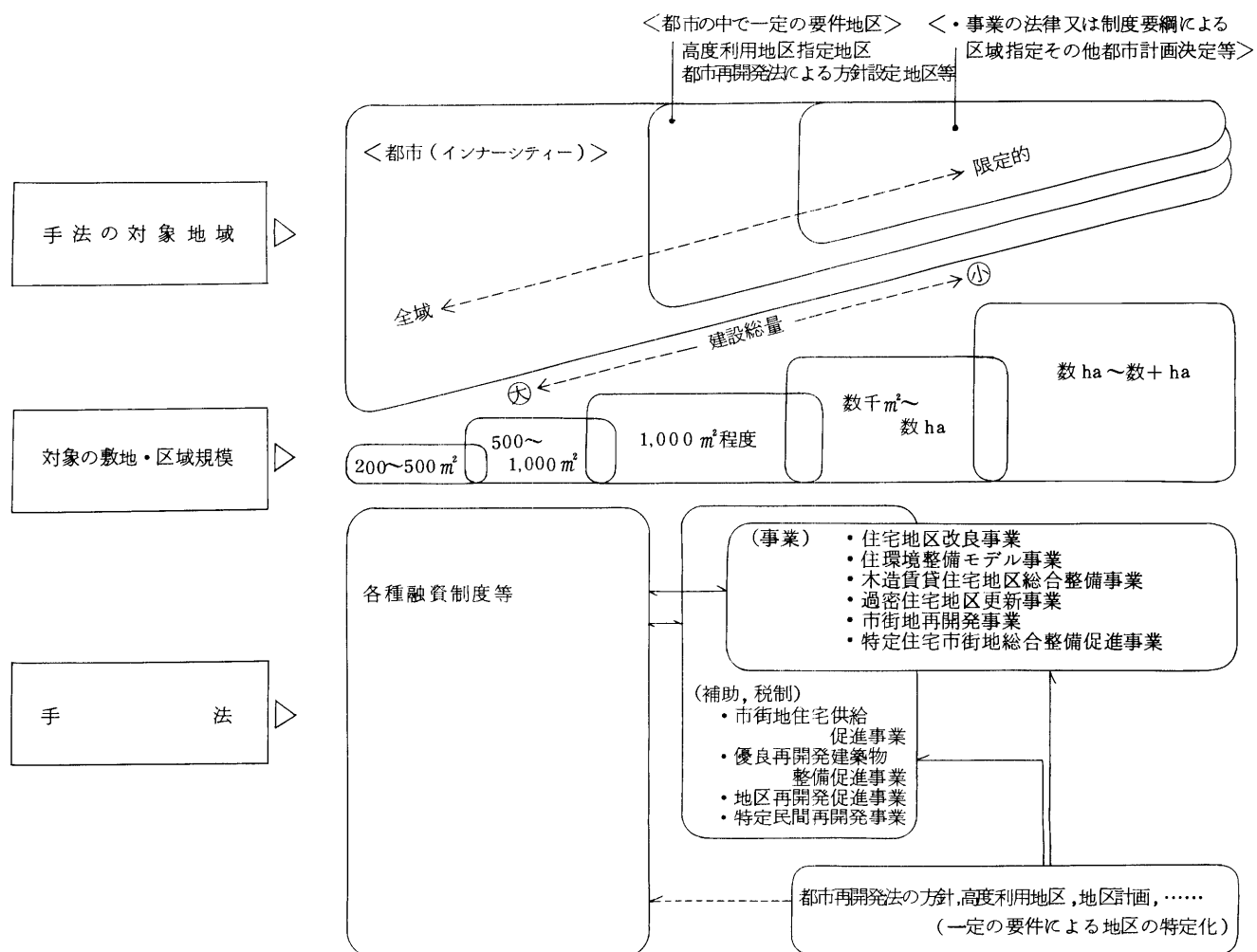


図4-3 対象地域の広がり別施策



注）その他 イ.市街地再開発事業等に関わる再開発住宅制度  
ロ.通常の公営住宅に加え、コミュニティ公営住宅

図4-4 住宅供給手法と対象地域等との関係

## 第2部 戦前借家の経営と居住に関する調査研究

### はじめに

1985年暮れの臨時国会で、1939年10月18日に始まった地代家賃統制令が1986年末をもって廃止されることに決まった。京都市内の戦前借家を中心とする地代家賃統制対象借家推定数は47,565戸で民営借家総数の27.4%、うち上京区・中京区・下京区・東山区の都心4区では22,443戸で住宅総数の20.6%、民営借家総数の51.3%にも達している。加えて、これら都心4区では65才以上の高齢者世帯の43%が民営借家に住んでいることもあって、統制令撤廃後のこれら借家の動向が市民の多大の社会的関心と呼び、京都市議会は政府に対して1986年5月「地代家賃統制令の失効期日延期を求める意見書」の異例の採択を行った。

本調査研究は、戦前借家居住者とりわけ高齢者世帯の住生活を保障し、かつ良質な民営借家をインナーシティで供給していくという2つの目的を追求する立場

から、一方では居住者・高齢者世帯の生活実態と今後の住要求を把握し、他方では家主の資産運用面からみた借家経営の現状と今後の意向を解明することにより、両者の対立点と妥協点およびその中での公的施策の果たすべき役割を見出そうとするものである。

### 1. 調査地区と調査方法の概要

京都市の都心区の中でも伝統産業を抱える西陣地区（上京区）は、従来からの職人町としてとりわけ戦前借家の多い地域であり、したがって地代家賃統制対象借家の集中している地域でもある。しかし、これらの戦前借家の多くがその狭さや設備不備のために居住世帯の住要求の発展に対応出来ず、多くの若者が老親を残して地区外に転出するという事態が続いてきた。また最近では、これに伝統産業の不振にともなう後継者不足の要因も加わって人口の高齢化が著しく進み、1980年国勢調査で既に65才以上人口比率が上京区全体で15%を超えている。

本調査は、この上京区の中でも最も65才以上人口率が

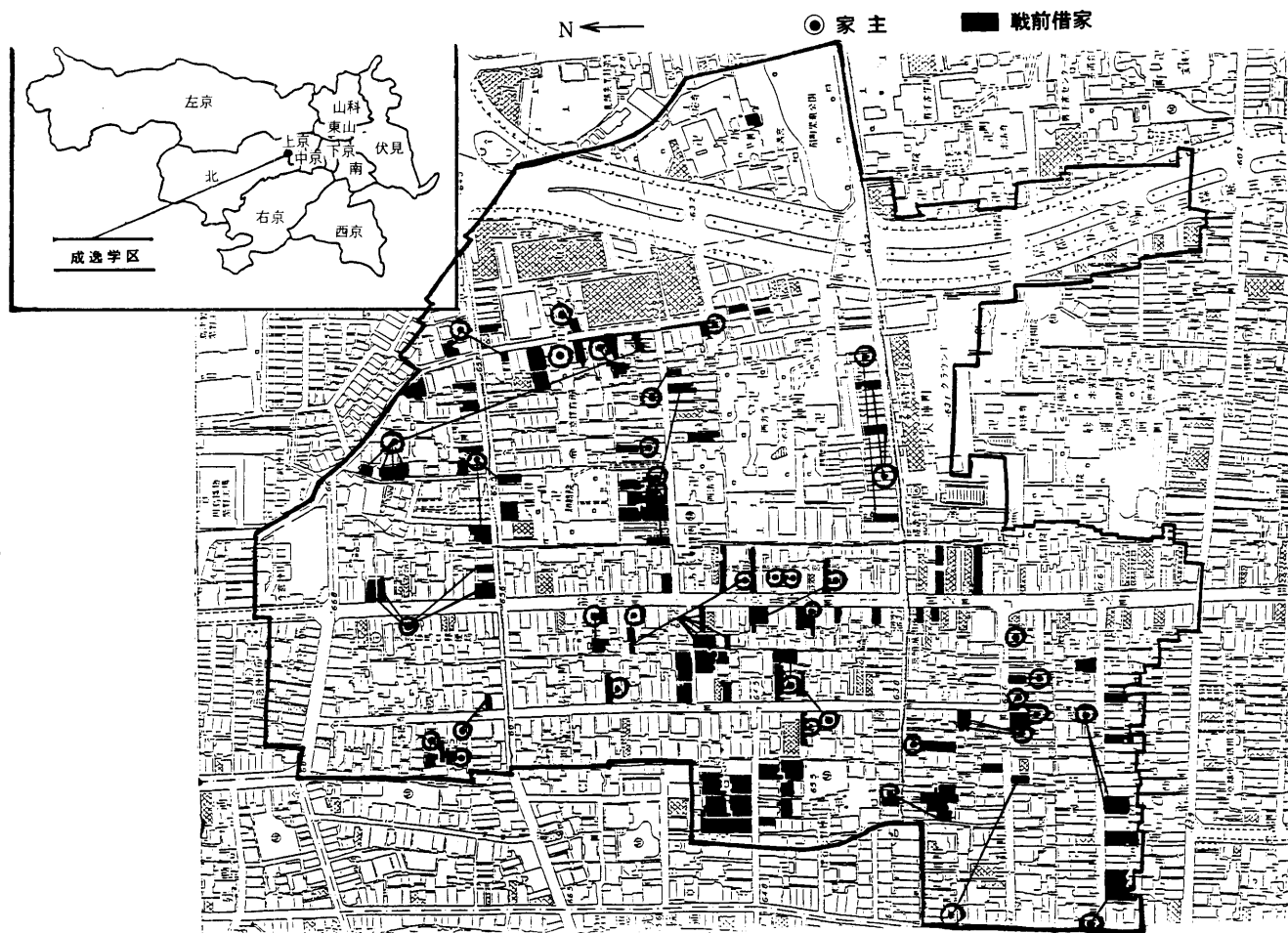


図1-1 成逸学区・戦前借家と家主の位置関係

高く（1980年で17.2%）、かつ住民福祉協議会（自治会連合会と社会福祉協議会の合同組織）の地域福祉活動が盛んな西陣地区・成逸学区を対象地区として設定し、戦前借家世帯および同家主調査を行った。戦前借家世帯については、高齢者世帯用の設問を付け加えて学区内の全戦前借家世帯主を対象とし、家主については、学区外居住家主を含めて成逸学区内に戦前借家を持つ全家主を対象として、1986年8月に各々留め置き記入方式のアンケート調査を行った。戦前借家世帯調査は対象数197世帯（うち高齢者のみ世帯37世帯）、回収率84.6%（同87.5%）。家主調査は対象数59世帯（うち学区外居住家主18世帯）、回収率88.8%（同68.8%）である。

## 2. 戦前借家世帯の調査結果

(1) 戦前借家世帯の特徴——西陣地区の戦前借家世帯は、西陣関係の仕事に就いてきた人達が戦前から長期にわたって住み続けてきたという点で際立った特徴を持ち、現在もなおその伝統を受け継ぎながらも、次第に高齢世帯化、小規模世帯化しつつある低中所得層である。

(2) 戦前借家の物的特徴——長屋建58%：1戸建42%、階数は平屋62%：2階建38%、接道条件は4m以上道路49%：4m未満道路12%：路地（裏宅地）39%、

敷地規模は10坪未満11%：10坪台46%：20坪台26%：30坪以上17%、室数は1～2室26%：3～4室41%：5室以上33%、利用用途は専用住宅63%：店舗併用住宅8%：工場併用住宅23%というものであり、かつては「織屋建」（おりやだち）と言われ、極めて古いかつ小規模な併用住宅が主流である。しかしその中でも、表通りに面した2階1戸建の比較的大きい借家と裏通りや路地裏に面した平屋の小さな長屋建借家の間には大きな格差があり、また居住世帯も前者は商工自営業を営む中規模世帯が多く、後者は従業員や無職の小規模・高齢者世帯が多い。

(3) 戦前借家の家賃と維持管理問題——月額家賃は1万円未満30%：1万円台34%：2万円以上36%である。地代家賃統制令の廃止は「知っていた」12%：「知らなかった」88%、今後の家賃値上げの話は「出ている」21%：「未だ出ていない」79%となって、地代家賃統制令廃止に伴う家賃値上げ問題は、現在では未だ顕在化していない。一方、修繕・改造工事を含む借家の維持管理問題は、家主と借家世帯の間で今後の戦前借家問題の帰趨を考えていく場合の極めて重要なポイントであるが、戦後あるいは入居以来の借家世帯による維持管理状態をみると、各々「屋根の葺き替えや柱の取り替えなど構造的な大修

繕工事をを行った」69%、「台所・風呂場・便所の改造など設備的な改造工事をを行った」90%、「畳・建具の入れ換えなど内装的な小修理を行った」79%であり、かつその費用は「全部自己負担」97%であり、殆どの借家世帯が居住していくに必要不可欠な維持管理上の構造的、設備的、内装的工事を全額自己負担で行って来たことが分かる。このことから、戦前借家世帯にとっては「修繕費用＋現行家賃＝実質家賃」と受け取られており、現行家賃は必ずしも実質家賃とは見做されていない。

(4) 借家世帯の居住継続意向 —— 本調査対象となった戦前借家は、戦後の一時期に大量の借家が居住世帯によって買い取られた中でも依然として借家として継続してきたものであるだけに、持家への移行には何らかの困難な条件を抱えていたか、あるいは借家として継続していくに強い条件を有していたと考えられる。この点で、戦後あるいは入居以来家主から立ち退き要請を受けた借家世帯17%、家主から買い取り要請を受けた借家世帯5%、逆に家主に買い取り要請した借家世帯19%が各々ありながら、少なくとも60%程度の家主・借家世帯の双方がともに借家としての継続条件を前提に居住してきたことは注目すべき現象である。事実、借家とは言いながら借家世帯に半ば持家的な利用や維持管理方式を許してきたこの伝統的な借家経営方式があって初めて、戦前借家ストックの保全と借家世帯の住生活の保障が可能であったからである。

(5) 要約 —— 特定の世帯が戦前から長期間にわたって住み続けてきた戦前借家は、地代家賃統制令が適用されてきたこともあいまって、いわば「持家的借家」とも「半持家」とも言える歴史的存在であり、近代的賃貸借契約関係に基づく戦後の一般借家とは著しく異なった性格を持っている。したがって、地代家賃統制令廃止後もこのような基本的性格が一挙に消滅するとは考え難い。ただし、戦前借家にも大きくは表通りに面する比較的水準の高い1戸建住宅と路地裏に立地する極めて狭小な老朽長屋の2種類があり、前者は居住世帯の定住意向も強くまた住宅もそのための物的条件を備えているのに対して、後者は居住世帯が高齢化しつつあることに加えて住宅そのものが劣悪な状態にあることから、後者は入居世帯の消滅にともなって次第に空き家化し、家主の自家利用かあるいは取り壊されて他用途に転換していくものと考えられる。

### 3. 家主世帯の調査結果

(1) 家主世帯のプロフィール —— 借家・不動産経営規模からみて家主世帯を階層分けすると、1～4戸程度の「小家主層」59%：5～19戸の「中家主層」24%：20戸以上の「大家主層」7%：19戸未満の借家と駐車場・貸し店舗などその他の不動産経営を併せ行う「複合経営家

主層」11%（但し借家20戸以上を持ちかつ不動産経営を行う場合は「大家主層」に含める）となり、83%という大多数の家主世帯は「小家主層」と「中家主層」に属していることが分かる。したがって、借家経営形態は借家専業経営10%：西陣関係職業との兼業経営42%：その他商工自営業との兼業経営19%：自由業との兼業経営15%など圧倒的多数が兼業家主であり、かつ成逸学区に居住する家主が77%を占める。

(2) 成逸学区における戦前借家世帯の変動状況 —— 最近10年間の借家世帯の転出は35%の家主の借家で発生し、その数29世帯は現在の戦前借家世帯135世帯の21%に相当する。10年間に1/5の転出率である。転出理由は「子供・身内の家に同居」26%：「死亡」26%：「持家に転居」22%：「病院・老人ホームに入院」11%などであり、これらの転出世帯がほとんど高齢者のみの世帯であることを伺わせる。次に、転出後の借家利用形態は「借家として賃貸」40%：「空き家のまま」13%：「売却」13%：「自家利用」7%：「取り壊して土地のみ利用」3%：「借家として新築」3%：「その他」20%となっており、43%が再び借家（但し学生下宿といった形態が多い）として供給されているが、居住水準の向上に連なる新築借家は僅か3%に過ぎない。

(3) 戦前借家経営の家賃と採算状況 —— 家主にとってのこれまでの採算状況は「固定資産税程度の収入」50%：「固定資産税＋小遣い程度の収入」32%：「固定資産税＋家計補充程度の収入」16%と極めて悪い。ほぼ2/3程度の家主が借家世帯に借家の維持管理を委ねていることや、強い職縁・地縁関係のなかで思うように家賃水準を決めてこれなかった事を反映している。ただ家主階層別に見ると、「中家主層」・「大家主層」はほとんど「定期的」および「必要に応じて」家賃値上げをしてきており、借家数が多くなるにつれて経営的態度が確立されてくることが分かる。

(4) 今後の借家経営の継続意向 —— 今後の経営意向はほぼ継続意向54%：廃業意向40%ということが出来る。家主階層別には「小家主層」に廃業意向が強く、その他の家主階層ではむしろ継続意向が主流である。そして継続意向の場合の希望する公的援助施策は、各々「家賃援助や固定資産税の減免」71%、「修繕・建て替えへの補助・低利融資」46%、「修繕・建て替えへの法律・技術相談」11%、「修繕・建て替えへの建築基準法や都市計画法上の特典」29%となり、とりわけ金融・税制上の優遇援助を望む声強い。次にまちづくり視点から見た住宅改善意識としては全体として社会的弱者への地域的援助や公的援助への期待も大きく、家主と借家世帯の権利関係の調停者として公的機関を位置づけている。

(5) 要約 —— 以上、成逸学区における今後の借家供給の動向を家主の意向調査を通して考えてきたが、全体と

しては「継続」が1/2強に過ぎず、残りの1/2弱の「廃業」の内訳は「条件付継続」1：「廃業」2の割合となり、今後有効な施策が講じられない時はますます「廃業」への圧力が強まるものと思われる。そしてこの廃業傾向は特に経営基盤の脆弱な「小家主層」に強く、高齢者借家世帯の消滅を機に現実化されるものと思われる。しかし「小家主層」の所有する借家は少数で分散しているので、いきおい周辺環境とトラブルの生じる非住宅建築の「個別的建替え」となりやすく、市街地環境を一層悪化させる恐れがある。その一方、多くの家主が借家経営への金融税制上の優遇援助施策を強く望んでおり、また戦前借家の改善・建替えのコordiネーターとしての公的機関の役割を期待していることもあって、関連施策の運用如何によってはより積極的な方向での展開も期待出来るよう。

## ま と め

本調査の対象となった京都西陣地区成逸学区の戦前借家は、借家自体の物的条件と借家世帯の社会経済的属性の組み合わせから、質的にも量的にも異なる「表借家」と「裏借家」に二分出来る。

「表借家」は、主として4 m以上道路の表通りに面して建つ3～5室を持つ2階1戸建の相対的に大きい店舗併用・工場併用住宅であり、居住世帯は3～5人の中規模家族で主として西陣関係の仕事に就き、所得も安定していて今後とも居住継続意向の強い借家である。いわば西陣の地域コミュニティを背負ってたつ定住型市民の中核的存在だと言えよう。これらの「表借家」の多くは、外見からすると戦前借家とは思えないほど良好な状態で維持管理されており、居住世帯の「持家的借家」あるいは「半持家」として現在に到ったことが分かる。しかしながら、多くの「表借家」は立地条件がよく他用途への土地有効利用の可能性が高い敷地であるだけに家主側からの返還希望も強く、地代家賃統制令廃止を契機にした家賃値上げあるいは家賃値上げを契機にした借家返還問題が顕在化することが予測される。

この場合、予測されるケースとしては、①借家世帯が家主から借家を買取り持家化するケース、②借家世帯が立ち退き借家を家主に返還するケース、③借家のままで継続するケースの3通りが考えられるが、本調査研究の目的である良質な民間住宅の更新・供給という点から見れば、各々以下のような問題点が指摘されよう。①借家の持家化ケースは借家世帯の定住につながり、かつ持家化による住宅の自由な改造・建替えなど居住水準の向上に繋がる住宅投資を期待出来るという点で優れている。しかし、借家の買取り価格をめぐっての借家世帯と家主の合意が難しく、とりわけ家主側に緊急な換金の必要性など余程の特殊事情でも発生しない限りスムーズ

な所有権移転は困難であろう。したがって、このケースが今後の主流になるとは予測出来ない。②借家の家主返還ケースも個別的可能性として否定出来ないが、前者と同様に立ち退き補償額をめぐっての難航が予測され、それほど大きな流れになるとは考えられない。しかし、西陣関連産業が今後深刻な不況に襲われて転業・廃業が続出し、後継者世帯がもはや西陣地区に住み続ける条件が失われるような場合には、借家世帯の転廃業と高齢化に伴う借家移転が相当規模で発生することも考えられよう。この場合、返還後の土地利用は高収益を期待する家主の意向により必ずしも住宅供給につながらないだけに、定住人口の空洞化というインナーシティ問題に一層の拍車をかける恐れもある。③以上から、現状維持ケースが家賃値上げ問題を抱えながらも今後の主流で有り続けることが予測される。しかしこの場合、住宅の改造・更新を含む住宅投資と居住水準の向上を大きく期待することが出来ないで、西陣地区全体としての住宅老朽化が進み、町全体が活気を失って次第に衰退していくことも考えられよう。

一方、「裏借家」はその大半が2 m前後の路地やその路地裏に位置する平屋の1～3室長屋であり、居住世帯は高齢者中心の1～3人という小規模家族がほとんどである。職業は無職が多く、働いていても日雇い・パートなど低賃金で不安定な就労形態が多い。居住者も「自分一代限り」と決めているので建物の維持管理は必要最小限の範囲内で止められており、例外はあるが空き家になると急速に荒廃化していく水準のものがほとんどである。したがって「裏借家」の多くは、居住世帯の高齢化にともなう転出・入院・死亡等の要因によってここ10年ぐらゐの間に次第に空き家化し、①一部良質のものは若干改造して学生下宿等として再賃貸する、②家主の敷地と連続している時は倉庫や空地として自家利用する、③接道条件が悪く駐車場等としても利用出来ない時はより有利な利用条件が整うまで空き地として放置する、④隣接する土地所有者等に売却するといった種々なケースの発生が予測されよう。そして、これら「裏借家」の消滅は、いずれの場合においても従来西陣地区に歴史的に蓄積されてきた「高齢者住宅」の消滅を意味する。したがって、今後形成されてくる高齢者世帯にとっても子供世帯との同居率が低下する時は、最近急激に増えつつあるより劣悪な「木賃老人アパート」への入居を余儀無くされる、といった事態が拡大しよう。

以上のような西陣戦前借家地区における「表借家」と「裏借家」の行方に関する予測は我々に次のような3つの対策を提起する。第1は、公的援助施策の下に借家世帯・家主が共同してすすめる「まちば型ミニ等価交換プロジェクト」による「表借家更新事業」である。この事業は、①「表借家」に関する借家世帯と家主の権利所有

区分を公的評価制度の下に確定して、②公的機関が建設を資金面・技術面において代行し、③その権利比率に応じて借家が1～2階部分、家主が3階（場合によっては3～4階）部分を区分所有出来るような共同住宅を建築することにより、④借家世帯は持家世帯として従前の生活と営業を継続し、家主は自家利用あるいは賃貸・分譲用住宅を入手でき、⑤共同住宅には、建築資金には低利融資が、建築後資産には一定期間の固定資産税や都市計画税の減免税等が優遇措置として付与されるというものである。なお居住世帯が高齢者のみで後継者のUターンが期待出来ない場合、あるいは家主に経済的余裕が無い場合には建築資金の捻出が困難なので、⑥公的機関が土地信託方式や「シルバー賃貸住宅方式」を利用して賃貸住宅としての共同住宅を建設して、高齢者借家世帯には家賃補助を含めて「借り上げ公営住宅」を供給し、家主には建築および管理費用と家賃収入の差額を支給するといったことも考えられる。

第2は、「コミュニティ公営住宅制度」や「借り上げ公営住宅制度」に加えて「ころがし事業」等も利用した「まちば型シルバー・ハウジング・プロジェクト」による「裏借家更新事業」である。この事業は、①大都市中心部に公営住宅が皆無に近いという地域的特殊事情に鑑み、都心区における公営住宅需要に特に応えるため、②小規模分散型の「コミュニティ公営住宅」や「借り上げ公営住宅」を、③主として高齢者世帯を対象にして公的機関が建設・供給し、④「裏借家」の更新およびこれに関連する周辺地域の居住環境整備を併せ行うというものである。この場合「裏借家」の更新であるが故に表宅地との一体的更新が必要となるが、「裏借家」と表宅地所有者の意向によって、⑤公的機関が「裏借家」と裏宅地の買収あるいは「ころがし用地」との交換等により「コミュニティ公営住宅」を建設・供給する、⑥「裏借家」と表宅地の所有権移転を行わずに公的機関が共同住宅の建設を代行し「借り上げ公営住宅」を供給する、⑦前2者を組み合わせる、など多様な形態が考えられる。

第3は、これらのプロジェクトを包括し指導する「地区計画」や「HOPE計画」を「大都市インナーシティー更新計画」として強化再編し、戦前借家集中地域に導入することである。周知の如く従来の「地区計画」や「HOPE計画」における各種住環境整備事業は、狭小住宅の共同・協調建替えなど主としてフィジカルな面からの環境整備を目的とするものであり、借家問題の解決など権利関係の移転・調整を伴うソフト面からのアプローチは余り見られなかった。しかし、多くの大都市インナーシティーには本調査地区のように戦前借家問題が集中しており、ハード・ソフト両面からの取り組みなくしてはいかなる住環境整備事業も進展しえないことは明らかである。幸いにして、京都市内には西陣地区のように各種

コミュニティ組織が健在であり、より包括的な地区計画を推進出来る条件が整っているものと思われる。

以上、これら3つの施策はこれから大都市インナーシティー再生にとって極めて大きな戦略的重要性を持つものと考えられ、かつ借家世帯、家主、コミュニティ組織、公的機関の積極的協力体制なくしては作動し得ないものであることを強調して結びとしたい。

#### ＜研究組織＞

|    |       |                        |
|----|-------|------------------------|
| 主査 | 広原 盛明 | 京都府立大学生生活科学部<br>住居学科教授 |
| 委員 | 寺田 敏紀 | 京都市住宅局住宅企画課            |
|    | 山本 善積 | 京都市住宅局住宅企画課            |
|    | 青木 正文 | 京都市住宅局住宅建設課            |
|    | 真鍋 弘毅 | 京都大学大学院建築学科            |
|    | 岸田美貴子 | 京都府立大学大学院住居学科          |
|    | 中西 義和 | (株)昂都市研究所              |
|    | 太田 隆司 | (株)昂都市研究所              |