

A13

公的賃貸住宅団地の建替え等に関する概況

Trend of Rebuilding Projects of Public Housing in metropolitan Area

松本真澄（助手） 高見沢邦郎（教授） 双川華子（修士課程）

Masumi MATSUMOTO(Res.Assoc.),Kunio TAKAMIZAWA(Prof.)
and Hanako FUTAKAWA(Master Course)

ABSTRACT

This study approaches the problem of the rebuilding of public rented housing, by analyzing the cases accomplished and on-going in Tokyo area to clarify the future difficulties in future rebuilding. Through interviews with undertakers and examination of the documents concerned, this study analyzes the history and the general tendency of the rebuilding enterprises, as well as grasps their actual status. Forthcoming serious difficulties are clearly recognized such as how to endeavor the rebuilding of the dwellings supplied in a tremendous amount in 1970's, which building or which area to start, and if one should proceed to some amelioration work while waiting for the rebuilding to begin.

キーワード：公共賃貸住宅, 建替え, 団地

Keywords:Public rented housing,Rebuilding,Housing estates

1. 目的と方法

昭和40年以前に供給された都市再生機構、公営、公社の賃貸住宅を対象に、その建替えの概況を調査し、「住宅ストック改善」研究に基礎的な情報を提供することを目的とする。都市再生機構（旧：日本住宅公団）によって一都三県に供給された賃貸住宅（以下、公団賃貸）東京都住宅供給公社によって供給された賃貸住宅（以下、公社賃貸）及び、東京都によって都営住宅として供給された賃貸住宅（以下、都営）を対象に、資料収集と関係者ヒアリングを行い、建替えと改修の全体的方針、建替え実績、施策の変遷、課題等について概況を把握・比較した。公団賃貸、公社賃貸については、昨年度の報告で詳しく扱ったので、今回は各主体の比較及び、都営の建替えの近年の傾向を中心に述べる。

2. 建替えの位置付け等の経緯と建替えの概況

1) 制度的変遷 東京都では1952年より木造応急簡易住宅の建替え等を始めていた。1960年頃には、その主対象が住宅地区改良事業に移行する。今日的な建替えに向かうのは、1965年の公営住宅払い下げ中止の通達に伴って木造公営住宅の建替えを推進する方針が明確になった頃からである。その後1969年の公営住宅法改正で建替え時の住宅明渡しに法的根拠が与えられるなどにより、都営建替え事業が本格的にスタートする環境が整った。以後、建替えを容易化する法改正が行われてきている。

公団賃貸の建替えは、1983年の臨時行政調査会による「行政改革に関する第4次答申」において「土地の高度利用を図るため、または新しい住宅需要に対応するため、既存住宅の建替え、改築を推進する」とされた

ことから準備が始まり、1986年の公式スタートに至る。

公社賃貸については都営や公団賃貸のような国レベルでの政策的な方向提示はなく、東京都主導によって都営に準じた対応がなされてきた。

2) 都営・都公社賃貸・公団賃貸の建替え計画と実績の概況 こういった経緯をふまえて行われてきた各主体の現時点の建替え方針の要点と実績の概況を表1に示す。

建替え対象住宅の供給年代が異なるが、都営・都公社賃貸・公団賃貸とも、「昭和30年代に建設されたものは建替え」で足並みが揃うことになった。

都営・公団賃貸の着手率（工事に入っている戸数の建替え計画総対象戸数に対する比率）は7割程度だが、都公社賃貸のそれは約2割と低い。着手されても完了（入居済み）となるとさらに低く、都公社賃貸・公団賃貸ともに建替え計画総対象戸数に対しては2割強程度

表1 建替え方針と実績

主体	都営	都公社賃貸		公団賃貸	
		旧計画 (1991-2002)	新計画 (2003)	一都三県	
建替え計画とその要件	「都営住宅等ストック総合活用計画」(2001) 1)木造、簡易耐火造住宅 2)浴槽のない住宅 3)昭和30年代以前建設の中層住宅	「一般賃貸住宅の再編整備計画」(2003) 昭和34以前（建設43年以上経過）に建設された住宅約2万戸中、区部の約1.2万戸を10年間で建替え。		「建替え方針」(1986)耐用年数の1/2を経過したもののうち、古いものから（今のところ昭和30年代供給のもの）。	
年間建替予定	約3000戸	約500戸		約6000戸（全国）	
建替え開始年	1952年 1986年(耐火)	1991年		1986年	
建替え対象年代（同戸数）	1945～1964 (117,034戸)	1950～1956 (約6,600戸)	1951～1964 (12,113戸)	1956～1964 (85,866戸)	1956～1964 (36,091戸)
建替着手戸数（着手率）	84,509戸 (72.2%)	1,499戸 (約23%) (2002年時点)	(未集計)	65,406 (76.2%) (完了、一部完了含む)	26,829戸 (74.3%)
建替完了戸数（完了率）	(不詳)	1,422戸 (約22%) (2002年時点)	(未集計)	17,409戸 (20.3%)	7,832戸 (21.7%)
建替えによる建設戸数	125,943戸	1,541戸 (2001年時点)	(未集計)	(不詳)	(不詳)
近年の傾向	建替えによる高層化 余剰地の活用 (定期借地権)	小規模団地の集約 余剰地の有効活用		高層化 余剰地の民間活用 戻り住居に限定	

の完了率となっている。

もっとも都公社賃貸の場合は、着手率は低いが着手されたものに対する完了率は高い。これは規模が大きくて着手しても完了までに時間がかかる公団賃貸と、1棟2棟が多くて着手すればすぐに完了できる都公社賃貸との差によるものと考えられる。

都営のは完了戸数が算出されないが、建替えによる建設戸数が約12.6万戸に達しているため、着手済みのものはかなりの程度に完了しているものと推察される。

3. 都営の建替え実態と今後の課題

現在は現存する約3.2万戸の「昭和30年代以前の中層住宅」が建替え主な対象になっている。また、現在までに約8.5万戸の住宅が建替えに着手され(建替え着手率約72%)、建替え後住戸として12.6万戸の供給がなされた。建替え倍率を求めれば約1.5倍となるということである。年間3千戸という建替えのペースが続けば、概ね10年で計画中の建替えは完了と見込まれる。

しかし10年という期間は、この間に昭和40年代に建設されたもの約10.8万戸にも建替えニーズが生ずるということでもある。これらについての計画はまだ公式化されていないが、「総戸数はさほどではないが団地数の多い100戸未満のものは統合や区市への移管」、「大半を占める300戸以上の団地のものは将来的に建替えるとして現状維持」、「約3万戸ある100戸以上300戸未満の団地ものは当面<スーパーリフォーム>によって対応」、との方向が検討されている。

なお建替えについては、第3次住宅マスタープラン(2002～)で新規に記載された「都市再生型」が実施されてきているので、表2にその事例概要を示す。ひとこと言えば、高層化・集約化によって団地内に活用できる留保地を生み出し、その利・活用目的を示した上で定期借地権設定を基本に、プロポーザルを経て民間に事業を任せる、との方式である。

以上のように、都営の建替えは比較的順調に進みながら新たな方式も取り入れつつある、とされよう。ただし残る対象団地は、その立地や規模の大きさからしてこれまでのような事業展開が可能との保証はないし、さらに昭和40年代の大型郊外団地が対象になってきた時、その建替えが可能かは予測しがたい。

4. まとめと課題

都営住宅、都公社と公団の賃貸住宅の建替え状況を把握してきた。今後の10年間程度の建替えは計画化されていて、都営約3.2万戸、都公社賃貸約1.2万戸、公団賃貸約5.5万戸といった数値になっている。

最後に実態把握を通じて、浮かび上がってきた課題を2点挙げる。

第1には、当面の建替え計画が順調に実現し得るかの問題があろう。都営は国の補助体制があるとは言え東京都自体の財政が逼迫しているし、独立採算性に移

表2 「都市再生型」都営住宅建替え事例

南青山1丁目団地：民間事業者企画・建設モデル	
<敷地面積>	約0.68ha(従前都営住宅150戸)
<計画内容>	・都営住宅150戸、民間賃貸住宅390戸 ・区立図書館、区立保育園、(医療法人)グループホーム、私立大学大学院施設 ・商業業務施設
<事業手法等>	次の事業計画により民間事業者を公募 ・70年間定期借地で土地貸付を受けた民間事業者が全施設を建設 ・その後、都、区、法人等へ譲渡し、住宅・業務商業床は賃貸経営 2001年方針決定、都市再生プロジェクト指定 2002年事業者の提案公募・選定 2004年着工、2007年竣工・事業運営開始の予定
港南4丁目第3団地(民間施設ゾーン)：定借分譲マンションモデル	
<敷地面積>	団地全体約3.4ha中の民間ゾーン約1ha
<計画内容>	(従前243戸を約800戸に建替え、敷地の集約によって民間施設ゾーンを創出) ・定期借地権付き分譲マンション約700戸、生活利便施設約1500m ²
<事業手法等>	2003年方針(定借活用による廉価な分譲マンションの供給モデル)決定 2004年提案公募・事業者選定予定
東村山本町団地(北側ゾーン)：定借戸建分譲モデル	
<敷地面積>	約10ha(当該団地は建替え済みで、その際に生み出された更地の敷地)
<計画内容>	・定期借地権付き戸建て分譲住宅(敷地165平米程度、一般の戸建てより3割程度減価)を中心とした総合的な住宅地開発、付随する公共施設、地区施設、各種生活関連施設
<事業手法等>	2004年方針(郊外居住モデルの開発と、定借活用・生産システムの工夫で廉価な戸建ての実証実験)決定、提案公募・事業者選定の予定

行し、公的資金の補助が見込めないなか、公社賃貸や公団賃貸の建替えはその事業性の確保が簡単ではない。「10年の間には建替え」として対象住宅に対しては最低限の補修しか行われないうちで、10年が15年、20年になる可能性はある。また今後に増える「大規模・郊外」団地は今までの都心周辺の小規模団地より困難性が大きいと思われる。建替え分の住宅を集約化して民間譲渡地を増やしても、民間の需要が確実にあるわけではないだろう。このように、建て替えの手法は、建て替えの初期に比べ、経営主義ともいえる傾向に移ってきているといえる。しかし、特に都営の場合には、民間導入の意義も厳しく問われるべきと思われる。

第2には、次の時代に対象となってくる大量供給時代のストックにどう対応するのかが問題がある。大規模改修を行うとしても、個別住戸が散発的に改善されても住棟あるいは団地の全体的老朽化は進むわけで、住棟・団地を単位とした「計画」が欠かせまい。また例えば比較的立地がよく空家率の低い団地を改修の対象とすべきか、その反対の団地(いわば遠くて不人気の団地)を対象とすべきかは、改修後の家賃設定や応募状況も関係し、簡単に答えは出まい。いずれにせよ「建替えを待たず」あるいは「建替えに替わる改修」について、住戸・住棟・団地と連続性の視野を持って、立地位置も含めたハードと家賃等のソフトの両面から、総合的な検討をすることが必要だろう。いずれにしても次の時代の大量ストックにおいては「建替え」のみを対応方策とすべきではない。