

（７）春日部市：郊外大規模分譲団地の再生－多世代居住の街

①現況と課題

東京から 30km に位置する春日部市には、駅から徒歩 5 分の地に昭和 40 年代初めに開発された大規模団地がある。5 階建ての区分所有マンションが 10 棟程度で約 560 戸、敷地面積約 5 ha の団地である。現住戸の専有面積は 50 m²程度でエレベーターはない。東京通勤圏内の駅徒歩 5 分の好立地のため、中古住宅の流通もあり、しかも現行容積率 200% に照らして容積はかなり余っている。しかしながら、入居者の高齢化、建物の老朽化が進んでおり、高齢化に対応した住宅整備、良質な住環境の次世代継承が課題である。

図表 春日部市武里分譲団地の概要

諸元	説明
位置	東京から 30km、最寄り駅から徒歩 5 分
都市計画	第 1 種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
規模	都市再生機構による賃貸住宅と分譲住宅の大規模団地 6,219 戸（賃貸 5,659 戸 分譲 560 戸） 分譲街区は敷地面積約 5.1ha、総戸数 560 戸、総棟数 23 棟、 専有面積 49.58m ² ～54.97m ² 3DK、3K 鉄筋コンクリート造 5 階建て
築年	1967 年 8 月（2005 年 8 月時点で築 38 年）
容積充足率	敷地面積 5.1ha、延床面積 3.6ha、容積充足率 36%
路線価	H15:140 H16:130 H17:125 千円／m ²
近傍不動産 販売単価	新築マンション：135 万円／坪 宅地：40 万円／坪

②狙い

郊外の大規模分譲団地は社会資本が整備されており、住環境も良好に維持されている。問題は住宅にエレベーターがない等高齢化に対応しておらず、老朽化も進み、建替え事業プランも準備されておらず、合意形成に向けた手がかりも乏しいことであろう。

そこで、郊外大規模分譲団地の再生策の一つとして建替え方策を検討する。

③対応方針

1) 合意形成の支援

合意形成は管理組合が中心となるが、地方公共団体はその支援を行うことが望まれる。具体的には合意形成に必要なコンサルタント費用の助成であろう。建替え主体は「建替え組合」等となる。

2) 現居住者の住宅建替え

高齢化対応住宅として建替えを行うためには、現行のエレベーター無しの5階建てを、エレベーター付きの中高層へ建替え、ユニバーサルデザイン化を推進することが望ましい。

また、現居住者の中には、子ども夫婦を呼び寄せて同居を望まれる方もおられることにも配慮することが望ましい。

3) 余剰敷地の売却

容積が余っていて住宅需要や福祉施設や保育施設等の需要が見込める場合には、余剰敷地を売却して建替え費用に充当することが可能である。特に、持続可能な街づくりの観点からソーシャルミックス（多世代居住）の街とするために、若年層の購買意欲に訴える商品開発に心がける。

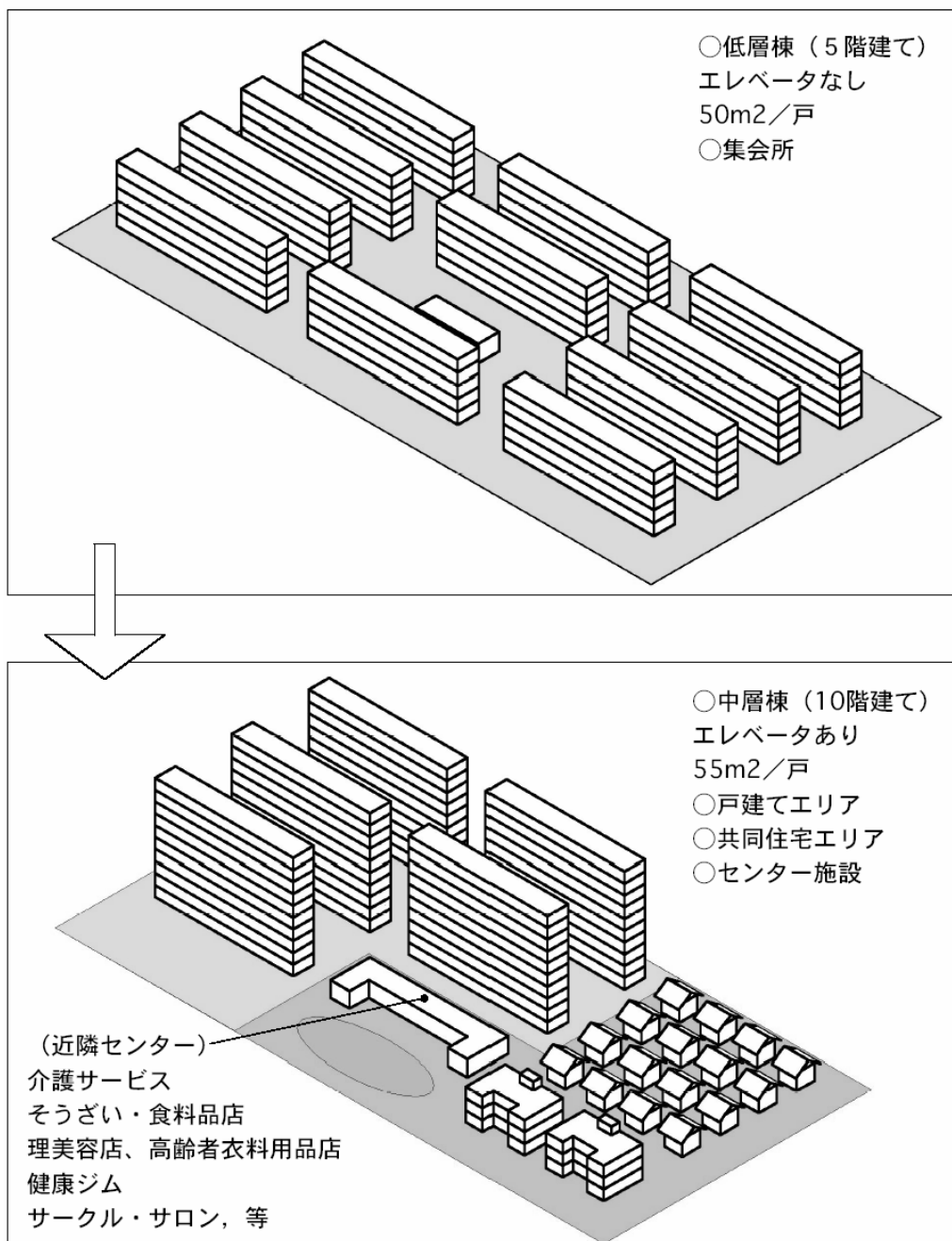
4) 当ケースの建替え計画

当ケースにおいて、一つの参考モデルとして建替えプランを検討するならば、次が考えられる。

図表 ケースの建替計画

建替計画	敷地 A:旧住民 高齢者共同住区 ㎡ 坪	敷地 B:新住民 マンション販売住区 ㎡ 坪	敷地 C:新住民 戸建販売住区 ㎡ 坪	敷地計 ㎡ 坪
戸当たり専用面積	55 16.7	75 22.7	123 37.3	
戸数	280 戸	200 戸	60 戸	540 戸
戸当たり専用面積	43 13.0	91 27.6	158 47.9	
戸数	280 戸	200 戸	50 戸	530 戸
延床面積 (専用床比率 0.85 と設定)	32,282 9,782.5	39,059 11,836.0	17,976 5,447.4	
容積対象延床面積	27,440 8,315.2	33,200 10,060.6	17,976 5,447.4	
容積率	2	2	1.5	
敷地面積	16,141 4,891.3	19,529 5,918.0	14,980 4,539.5	50,651 15,348.8
販売可能敷地面積	34,859 10,563.3	敷地 5.1ha のうち、住宅で 5ha、残りの 0.1ha を近隣センター用地とし、住宅敷地内に公園・空地を設置する。		
販売可能な敷地面積に 建設可能な延べ床面積	69,718 21,126.6			

郊外大規模分譲共同住宅団地の建替えイメージ



図表 参考となる事例

事例テーマ	事例
住区サービス組織によるサービス提供	○メリーランド州ハワードカウンティ（P.384）
リバースモーゲージによる資金調達	○リバースモーゲージによる資金調達（P.391）

注：各事例の具体的な内容については、「参考2」を参照

④整備の手順

郊外大規模分譲団地は、多くの住民の区分所有財産と共有財産から成っている。そこで住民の協議を進め建替えに向けた合意形成を図ることが大前提となる。

そのもとで、事業協力者を選定し、事業計画、着工へと進むことになる。

ここで余剰敷地を売却するためには、都市計画の変更（一団地認定等がある場合）、道路等基盤整備が必要となり、完成後の高齢者サービスやコミュニティ振興を充実するために管理組合等への公共サービスアウトソーシングも望まれる。

以上を考慮して、次の整備の手順を設定する。

図表 工程表

	事業名	1 期	2 期	3 期	4 期	5 期	備考
1	建替決議等合意形成	←→					
2	都市計画変更		←→				
3	補助事業			←→			
4	建物建設・敷地売却				←→		
5	公共サービスアウトソーシング					←→	

⑤事業主体及び事業費

合意形成は管理組合が中心となるが、地方公共団体はその支援を行うことが望まれる。具体的には合意形成に必要なコンサルタント費用の助成であろう。建替え主体は「建替え組合」等となる。建替え組合の事業採算は当ケースでは概算で下記が想定される。

1) 建替え費用

現行の居住者の住宅を、全敷地約 1 万 5 千坪の一部の約 5 千坪の敷地で新たな高齢者対応マンションとして建替える。残りの敷地は分譲することとする。必要となる費用は、解体費用（現行の全ての住棟）と現居住者の新たな住棟建設費用である。その概算費用は、約 6 7 億円と試算される。

図表 建替費用の概算

建替費用	既存施設		解体費用		新規建設費用						総建替費用 ①＋②＋③ 億円
	既存施設面積		解体費用①		建設対象面積		基盤整備費用②		建設費用③		
	㎡	坪	千円／坪	億円	㎡	坪	千円／坪	億円	千円／坪	億円	
敷地	51,000	15,455			16,141	4,891	50	2.4			
専用面積	52	16			43 と 55 で半々						
戸数	560				560						
総延床面積	36,400	11,030	50	5.5	32,282	9,783			600	58.7	66.6

2) 土地販売収入

マンションで 75 m² 200 戸、91 m² 200 戸を想定する敷地約 6 千坪、戸建て宅地で 110 宅地を想定する約 4 千 5 百坪の土地分譲により、およそ、6 8 億円の収入が期待される。

しかしながら、こうした大規模の戸数が分譲可能かは別途の詳細検討が必要である。

図表 期待される土地販売収入の概算

土地販売	マンション用地販売			戸建て用地販売			合計
販売対象面積 m ² 坪	対象面積 坪	販売価格 千円／坪 計 億円		対象面積 坪	販売価格 千円／坪 計 億円		販売価格 億円
34,859 10,563.3	5,918.0	960.0	56.8	4,539.5	256	11.6	68.4

3) 一戸当たり負担額

既述の建替費用と期待される敷地分譲収入を比較すると、1.8 億円の余剰金が期待される。

しかしながら、合意形成に要する費用、仮住まい費用等を考えれば、現行居住者は自己負担を行う必要があると想定される。

図表 建替費用と土地販売収入の比較

建替総費用① 億円	土地販売収入② 億円	差額②－① 億円	差額／戸 万円／戸
66.6	68.4	1.8	32

⑥地方公共団体にとっての税収効果

新しい住民が新しい住宅を購入することによって、少なくとも建物分の固定資産税と都市計画税は市町村にとって増収となる。その期待額は、年間約 9 千万円弱と予想される。

なお、新規住民の転入によって住民税の増収も期待されるが、市内の内々転居や必要な公共サービスで相殺されるものとし、ここでは試算していない。

図表 新規住民による住宅購入がもたらす固定資産税と都市計画税の増収期待額

	床取得額 千円／坪	分譲床 坪	評価割合と 減免措置後 の課税係数	税率	税額 百万円	新規戸数
マンション	600	11,836	0.5	0.017	60	400
戸建て	600	5,447	0.5	0.017	28	110
合計		17,283			88	510

（８）茂原市：高齢者とファミリー層が共生する街

①現況と課題

茂原市ではバイパスの整備に伴って大型商業施設がバイパスの沿道に立地したこと、駅前にあった大型商業施設が撤退したこと、などから中心市街地の商業の活力が減退している。駅前整備等に伴って中心商店街の入り口が目立たなくなっており、人通りも少なくなっている。

人口の集積もあることから食品スーパーなど最寄品の店舗や飲食店等は営業しているが、歯抜けになった商店街の中に点在している状態のため、集積の効果が発揮できない状況にある。

図表 商店街の位置と現況



②狙い

茂原市では、駅前から伸びる道路沿いの商店街を含む地区を、区画整理によって再整備する事業が進められている。

この事業を契機に、交通の至便な当地区を高齢者とファミリー層が共生する街として再生し、あわせて中心市街地の活性化を図る。

③対応方針

1) 高齢者のまちなか居住の推進

当地区の商業は衰退傾向にあるものの、一般の住宅地と比べれば集積は高く、日常生活の利便性は高い。このような立地条件を活かして、デイサービス施設等の福祉施設やグループリビングやシニア住宅、高齢者用分譲住宅、同賃貸住宅などの多様な住宅を供給し、高齢者に住みやすい住宅地として整備していく。

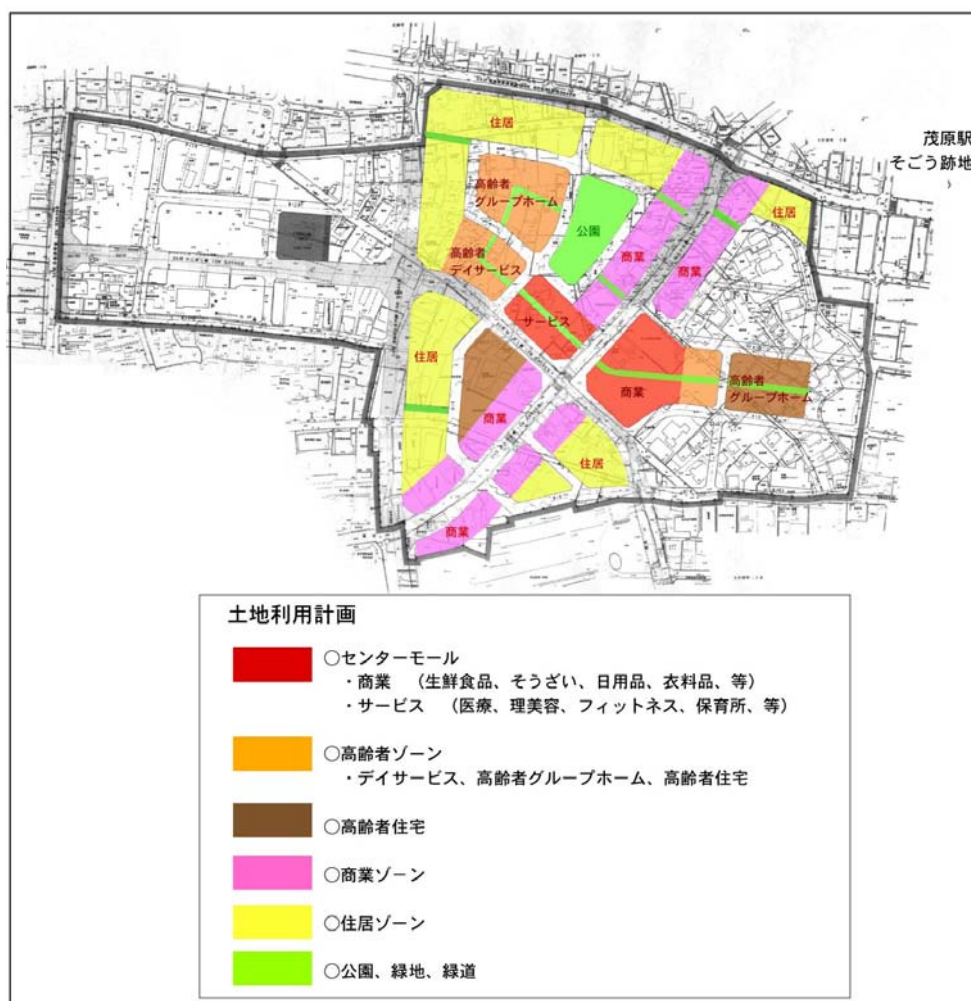
2) ファミリー層の居住促進

商店街の再生による利便性の向上に加えて、リタイア層による子育て支援サービスなどを実施し、ファミリー層にとっても魅力ある住宅地とすることで、まちなかにふさわしい活気と賑わいのある住宅地の形成を進めていく。

3) 商業・サービス業の誘致

居住人口の増加にあわせて、一層の居住性の向上と商業の活性化に向けて、食品スーパーや医療機関等の誘致を図っていく。

図表 茂原市ケーススタディ



図表 センターモール環境づくりの要点



センターモール整備イメージの類例

図表 参考となる事例

事例テーマ	事例
地権者による面的な低層商業開発	○宮崎県都城市(オーバルパティオ) (P.389)
まちなみの規制・誘導	○東京都杉並区荻窪駅周辺(低層階商業誘導地区) (P.390)

注 : 各事例の具体的な内容については、「参考2」を参照

④整備の手順

区画整理事業は駅から離れた西側の地区(以下、第1工区と呼ぶ)について、事業が着手されている。商店街が含まれる地区(第2工区と呼ぶ)の整備の着手は、第2期とするが、第2工区の中央部には広く空き地が残されており、この場所にデイサービス施設等の高齢者福祉施設を誘致して、区画整理事業の事業費に充当し、事業の進捗を図っていくものとする。

第2工区の事業の着手にあわせて、同じく低未利用地が多い場所に、高齢者向け住宅や商業サービス施設を誘致していく。

第2工区の仮換地が行われた以降には、ファミリー層等の本格的な居住を進めていく。

図表 工程表

	事業名	1期	2期	3期	備考
1	区画整理事業 第1工区 第2工区	←→	←→	←→	
2	デイサービス施設の誘致 (第2工区)	←→			
3	商業、サービス施設の誘致 (第2工区)		←→		
4	高齢者住宅の誘致(グループ リビング等)(第2工区)		←→		
5	居住の推進 (第2工区)			←→	

⑤事業主体及び事業費

官民の役割分担及び公共事業に関する事業費は以下のとおりである。

図表 事業主体と事業費

	事業名	公共	民間	事業量	事業費(百万円)	備考
1	区画整理事業 第1工区 第2工区	○ ○		10.7 ha	16,200	茂原市都市建設部区画整理課: 茂原都市計画事業
2	デイサービス施設の誘致 (第2工区)	○ (誘致)	○ 事業			
3	商業、サービス施設の誘致 (第2工区)	○ (誘致)	○ 事業			
4	高齢者住宅の誘致(グループ リビング等)(第2工区)	○ (誘致)	○ 事業			
5	居住の推進 (第2工区)	○ (誘致)	○ 事業			