

横浜市中区・長者町 4-3 地区共同建替事業

この共同建替事業に関しては、雑誌「住宅」2001.9の53～60頁に「今 話題の住まい」として紹介されていますので、ここに再掲し、事業の概要を紹介します。また、興味のある人は、「日経アーキテクチュア 2002.2-4」のルリエ横浜長者町(横浜市)4.7倍の入居者集めた北向き住戸をご覧ください。

1. はじめに

横浜市中区長者町4丁目に、「ルリエ横浜長者町」ビルが完成し入居を開始したのは、2001年7月19日である。この長者町4-3地区共同建替事業は、幾つかの大きな特徴を有しているが、それは次の5点に集約できよう。

神奈川県住宅供給公社(以下県公社と称す)がかつて建設し、時間の経過とともに老朽化したRC賃貸住宅等の共同建替え事業である。

横浜都心である関外地区の再生を目指したまちづくり事業の一環である。

住宅市街地整備総合支援事業制度(以下住市総事業と称す)を活用し、近接した県公社の老朽団地建替事業と連携した事業である。

県公社と地権者の等価交換事業である。

空間計画としては、シリンダー状の北向き住戸を配置した、都心型住宅のプロトタイプを目指した事業である。

筆者は、当初の関外地区のまちづくり計画策定から、住宅市街地整備総合支援事業制度の導入、長者町4-3地区共同建替事業等に約10年間携わってきた。この間の経緯も含めて、本事業の概要を紹介しよう。

従前の地区現況



ルリエ横浜長者町ビル



2. 地区の概要と買取権付き賃貸住宅

長者町 4-3 地区は、JR 根岸線「関内駅」より徒歩 7 分、横浜市営地下鉄線「伊勢佐木長者町駅」より徒歩 1 分の交通至便な横浜都心に立地している。戦災復興の土地区画整理事業により、道路・公園等の都市基盤は既に整備されている。区域面積は約 2,000 m²で、従前の権利者は、底地権者 1 名、借地権者 2 名の合計 3 名であり、RC4 階建てのアパート 2 棟及び木造 2 棟で 7 件の店舗・事務所が営業、36 名の居住借家人が生活していた。

この RC4 階建てのアパート 2 棟の内、1 棟は昭和 33 年 6 月に県公社が買取権付き賃貸住宅（県公社長者町 4 丁目第 3 共同住宅ビル）として建設したものであり、もう 1 棟は、昭和 35 年 8 月に民間賃貸住宅として建設されたものである。本事業は、横浜都心に多く立地する買取権付き賃貸住宅の共同建替えの先駆けとなる事業である。

買取権付き賃貸住宅とは、区分所有法が未整備な状況下で、戦後著しく不足する公共住宅の供給に素早く対応するため、当時の県公社が編み出した建設手法であり、地権者に対して将来店舗上層階の賃貸住宅について買取権を付与するという契約の下で、公社賃貸住宅を建設し供給したものである。関内地区（JR 根岸線以北の横浜 CBD エリア、横浜市役所、神奈川県庁等）関外地区（JR 根岸線以南の横浜都心エリア、伊勢佐木モール、横浜橋商店街等）には、現在でもこのタイプの主に 4 階建ての店舗付き賃貸住宅が多く立地しており、公団市街地住宅も似た建設様式のものも多く、いずれも建物の老朽化の課題をかかえている。

当地区の買取権付き賃貸住宅については、平成元年 1 月に買取権が執行された結果、公社賃貸住宅から民間賃貸住宅になっていた。関内・関外に立地する買取権付き賃貸住宅においても、買取権が執行されたものが多数ある。

従前の地区概要

区域面積	約 1,980 m ²	
建物概要	RC4 階建て	2 棟 3,908 m ²
	木造 1.2 階建て	2 棟 219 m ²
延床面積	約 4,127 m ²	
使用容積率	約 208%	

共同建替事業対象地区の位置と住市総事業区域



従前・従後の権利者及び建物利用者の状況

区分	従前	従後	
土地建物権利者	3 名	3 名+県公社	
建物利用者	店舗等	7 件	3 件（内 2 件は戻り借家人）
	住宅	36 戸	143 戸（内 6 戸は戻り借家人）

3. 関外地区のまちづくり構想検討

関外地区では、当時伊勢佐木商店街モールの地盤沈下が顕著であった。JR 横浜駅前の広域商業拠点化、みなとみらい 21 地区の開発進行、東急東横線桜木町駅の廃止決定など、横浜市の商業発祥の地である伊勢佐木商店街を取り巻く商業環境は激変しつつあり、モール化以降も商店

数・商業売上とも低減傾向にあった。従来から、横浜市においては、伊勢佐木商店街の再開発を検討してきたが、なかなか進展しない状況にあった。このため、商店街を含む広い関外エリアでのまちづくり構想を検討する事になった。これに筆者も参加したが、まちづくりの基本方針としては、商店街への挺入れとともに、基本的購買層を増やすため、周辺地域での都市型住宅供給(都心居住政策)が不可欠であるとの結論に至った。

ちょうどこの頃、県公社においては、関外地区に立地する老朽化した県公社団地である「山田町団地」の建替事業を計画していた。県公社はこの団地建替事業に対して、「都市居住更新事業(現在の住市総事業)」の補助金を活用できないかと考え、神奈川県及び横浜市に相談したのである。

神奈川県では、以前から県公社のあり方を検討しており、その中で今後推進すべき事業として、老朽化した買取権付き賃貸住宅の建替えを重点施策とすべきであると位置づけていた経緯もあり、住市総事業の導入に積極的に応じた。一方、横浜市では都心居住政策が必要との観点から、この事業導入に賛同し、整備計画策定主体として積極的に対応することになった。

住市総の整備計画において、県公社の団地建替、既存公園の再整備の他に、この住市総事業地区内に多く立地している老朽化した RC 賃貸住宅の建替えを促進し都心居住策を推進すること、そのため県公社団地建替の中で 30 戸の受け皿住宅(従前居住者用住宅)を用意することなどが計画され、関係機関の合意がなされた。その後、平成 5 年 8 月住市総事業の大臣承認がなされ、県公社は住市総事業の補助金を得て山田町団地建替事業に着手したのであった。

正面からみた共同建替え前の店舗併用住宅のビル



長者町通りから見た共同建替え前の店舗併用住宅のビル



4. 山田町・長者町地区住市総事業の拠点地区である長者町 4-3 地区で共同建替事業の検討着手

県公社の団地建替え事業は軌道に乗り着々と進行していたが、前提条件である 30 戸の従前居住者用住宅の完成時期までに、拠点地区での民間との共同事業を立ち上げる必要性に迫られた県公社は、幾つかの住市総事業区域内の拠点地区（多くは老朽化した RC 賃貸住宅）の建替えプランを独自に検討し、各々の地権者に提示しはじめた。提示する以前の段階で困難なことが分かった地区、提示はしたものの合意形成に至らなかった地区等がある中で、この「長者町 4-3 地区」では、地権者が共同建替計画に深い関心を示し、突っ込んだ検討が繰り返された結果、共同建替えの合意に達し、地権者から県公社へ本事業の支援要請が出されるに至ったのである。

この長者町 4-3 地区で共同事業化に至った動機を各々の主体別に整理してみる。

地権者の動機

不動産経営を営む底地権者にとっては、地代収入が相対的に低水準であること、建替えを機に住宅の不動産経営に意欲を示したこと等があるものと思われる。

借地権者にとっては、築後 35 年以上経過した RC 賃貸ビルが老朽化し、設備更新など修繕問題を抱えており、家賃収入も老朽ビルであるため相対的に低水準である等の問題があった。

また地権者に共通して、かつて公社の買取権付き賃貸住宅であったことから、県公社に対する期待があったことも指摘できよう。公的住宅供給主体に対する信頼である。

県公社の動機

県公社にとっては、団地建替えを契機に自ら県・市に働きかけた住市総事業という経緯があり、その開発拠点地区での事業を立ち上げ、かつ従前居住者用住宅を活用する必要があった。また、住宅政策が郊外開発から既成市街地開発にシフトする状況下、都心での広義の再開発事業を推進することが県公社にとっても重要な政策課題であり、かつて県公社が建設した買取権付き賃貸住宅の建替えであるということは最も重要な動機であった。

神奈川県及び横浜市の動機

神奈川県は、公社のあり方研究会で買取権付き賃貸住宅の建替え事業を県公社事業の重点施策としていた経緯から、モデル事業として位置付け、事業推進を全面的にバックアップする事となった。

横浜市は、関外地区での都心居住政策を重視しており、「山田町・長者町地区住市総事業」の整備計画を策定した住市総の事業主体であり、共同建替事業を是非推進したいと考えていた。。

5. 共同建替事業の組み立て

本事業の特徴は幾つかあるが、その代表的な事項を紹介しよう。

新しいビルを賃貸ビルとすることの合意形成

事業検討の早い段階で、従後のビルは分譲住宅処分方式でなく、全て賃貸とする合意がなされた。これは、底地権者が分譲住宅による地権者増加を望まなかったこともあり、地権者 3 名+県公社の 4 名で新しいビル経営を行うことで、遠い将来の建替事業等の際に問題を複雑にしたいくない等の理由からである。このため、従前資産評価に当たっても、従後の賃貸住宅経営の視点から、資産額の大小ではなく、取得床規模と賃貸ビル経営の長期収支が重視された。初動期に権利者に提示したのは賃貸住宅経営を前提とした収益還元方式により算定した資産額であり、当時の地価公示価格の約半額程度であったが、地権者の合意が得られ事業化に至った。ちなみに、完成時期の地価公示価格は当初段階の提示額とほぼ同程度まで低下したが、当初段階で地権者に提示した床規模は維持する事ができている。

住市総事業の補助金の活用

住市総事業の拠点地区に位置付けられた当地区では、手厚い補助が得られた。横浜市において

は、優良建築物等整備事業では、建物補償・通損補償等は補助の対象としていないが、この住市総事業においては補助要綱を見直し、上記項目も補助対象となった。また、工事着手直前に 21 世紀型都市居住緊急促進事業の補助対象ともなり、全体事業費の約 28%の補助金が得られ、法定の市街地再開発事業並みの支援が得られた。ちなみに、この補助要綱に基づく施行者は、県公社であり、地権者折衝において、大きな信頼が得られた背景ともなった。

税制上の特例を活用した全部譲渡方式の等価交換事業

個人の地権者に対しては、立体買替えの特例を活用し、法人の地権者に対しては、公社が行う 50 戸以上の一団地の住宅施設の特例を活用し、譲渡所得税の適正な軽減措置を講じた。このためにも県公社が事業主体であることは重要であった。

また、住宅金融公庫の融資の関係から、全部譲渡方式の等価交換事業とした。

共同ビル建設共同組合の結成

基本協定に基づき、「長者町 4 丁目 3 共同ビル事業推進組合」を結成し、地権者 3 名及び県公社は、組合に分担金を拠出した。この共同ビル事業推進組合の設立趣旨は、実務上の施行者は県公社であるが、地権者を含む 4 者が、共同事業主として、単に県公社に依存することなく、借家人対応にも地権者が県公社と一丸となって対処するといった事柄に代表されるように、それぞれ

事業化の経緯

昭和 33 年 6 月	長者町 4 丁目第 3 共同住宅ビル完成 (買取権付き公社賃貸住宅)
昭和 35 年 8 月	山来ビル完成 (民間賃貸住宅)
平成元年 1 月	長者町 4-3 共同ビル買取権執行
平成 3 年度	関外地区を対象にまちづくり構想
~6 年度	策定調査を横浜市が実施
平成 4 年度	横浜市と県公社共同で住宅市街地総合整備支援事業計画策定
平成 5 年 8 月	住宅市街地総合整備支援事業の整備計画の大臣承認
平成 6 年 4 月	県公社が住市総の拠点地区に位置付けられた地権者に共同建替計画案を提示
平成 6 年 12 月	地権者が県公社に事業化支援要請
平成 6 年 12 月	県公社が事業化推進調査を実施
~平成 8 年 6 月	
平成 8 年 8 月	県公社+地権者 3 名で「共同建替基本協定」締結
平成 8 年度	住市総補助による現況測量、基本設計、補償調査、資金計画作成を実施
平成 9 年度	住市総の「開発事業計画」に認定 住市総補助による地盤調査、実施設計等を実施
平成 9 年 11 月	「共同建替基本協定の変更に関する覚書及び事業計画合意書」締結
平成 11 年 5 月	地権者と県公社の「等価交換契約書」締結
平成 11 年 6 月	除却工事に着手
平成 11 年 9 月	建築工事に着手
平成 13 年 7 月	竣工
	「等価交換変更契約」締結 精算管理組合結成

事業及び計画概要

事業名	長者町 4-3 共同ビル建設事業	
所在地	横浜市中区長者町 4 丁目 1 1 番地の 1	
施行者	神奈川県住宅供給公社	
事業手法	住宅市街地整備総合支援事業	
施工区域	約 0.2ha	
事業コンサルタント	(株)首都圏総合計画研究所 協力：(株)フォーラム都市建築研究所	
基本設計	(株)首都圏総合計画研究所	
実施設計・監理	(株)山設計工房 協力：(株)日比野設計	
施工	間・松村・相鉄・山岸建設共同企業体	
用途地域	商業地域 (容積率 600% 建蔽率 100%)	
敷地面積	1,979.67 m ²	
延床面積	14,802.32 m ²	容積率 581.26%
建築面積	1,795.61 m ²	建蔽率 90.70%
構造・規模	SRC造 地上 14 階 地下 1 階	
店舗等	3 区画	1,639.01 m ² (ネット)
住宅戸数	143 戸	8,471.62 m ² (ネット)
駐車台数	機械式：62 台 自走式：25 台	
駐輪台数	146 台	
総事業費	約 37.3 億円	

の責務と役割を果たすとともに、協力して事業を推進することを相互に確認したものである。従って、資金計画の情報についても全てオープンにされ、事業完了時には事業費の清算も行っている。

また分担金の意味合いは、法定でない任意事業であるため、地権者の事業推進の意思を強固に確認する精神的役割とともに、借家人への立退き料など急を要する資金を立て替えるなどの実務的な役割もあった。

山田町団地の従前居住者用住宅の活用

本事業の契機となった県公社山田町団地の従前居住者用住宅が、本事業着手直前に完成したことにより、本事業の戻り借家人のために活用することができた。歩いて至近な立地であり、新しい公社住宅に入居(仮住まい)できることは、借家人にとって安心感を得ることができたと言えるよう。

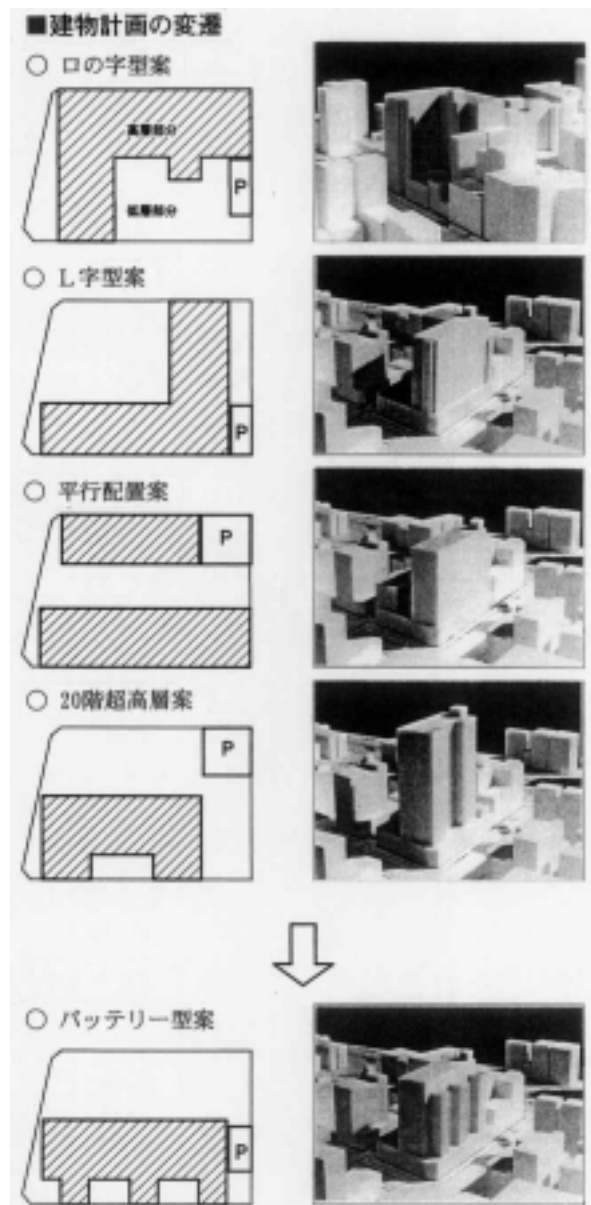
6. シリンダー状の北向き住戸を配置した、都心型住宅のプロトタイプを目指した空間計画

都心ゆえ求められる高容積率とバッテリー型の住棟設計方針

長者町 4-3 地区は、都市計画上是商業地域で、指定容積率 600%の地区であり、横浜都心の一画として、高容積率が指定されていた。保留床処分型の等価交換事業という性格上もこの高容積率を如何に活用するかが重要な課題であった。敷地は、ほぼ東西に長い長方形の敷地であり、基本設計に当たっては、囲い込みの口の字型、L字型、20階の超高層型等様々な構想案が検討されたが、自己日影の問題、床有効率の問題、非常用エレベーター等経済面の問題等があり、何れも甲乙付けがたい課題含みの案であった。また、横浜市の景観指導からも、近傍のワシンホテル以外には15階以上の建物が存在しない地域で、14階を超える計画には難色が示されていた。

そんな中で、都心立地という地区特性から北向き住戸が成立するのではないかというアイデアが出され、高さを14階に抑制しつつ、南側に通常の住棟を配置し、北側3列のシリンダー状住戸群と一体となるように配置する「バッテリー型」の住棟計画とすることにより、1フロア当たりの住戸延床面積を大きく確保する現計画が発意された。結果的に使用容積率は581%となっている。

建物計画の変遷



シリンダー状の北向き住戸の有効性

この北向きシリンダー状住戸は、全住宅 143 戸の内、24 戸（約 17%）を占めている。計画上の留意点は以下の通りである。

- ・長者町通り沿いは高さ 31m 以内の建物が多く、周辺の街並みに配慮し 11 階建てに留める。
- ・北向き住戸は廊下面も含めると 4 面外接の住戸計画とし、日照に代替しうる機能として、通風・採光が充分確保できるよう計画する。
- ・シリンダー相互の距離を確保し、住戸間相互のプライバシーに配慮する。
- ・全体の平均住戸規模は約 60² m² であるが、このシリンダー住戸の標準規模は約 50² m² に設定する。これは、一般のファミリー型居住者ではなく、北向き住居でも都心居住を望む若年層、都心居住立地限定層等を入居階層と想定したためである。

・この北向き住戸からの眺望は、関内等横浜都心、MM21 のランドマークタワー、ベイブリッジ等港町横浜の優れた景観資源が見える。このため最上階はメゾネットタイプの住戸とし、シンボリックな住戸計画とする。

この北向きシリンダー住戸計画により、獲得できた空間として以下の特徴があげられる。

- ・表通りである長者町通り沿いの街路景観を板状ののっぺりした景観ではなく、3 つのシリンダーにより特徴ある都市景観が形成できた。
- ・片廊下型の住棟にありがちな北側に廊下が並ぶファサードを払拭でき、魅力あるデザインが実現できた。
- ・通常の住棟とシリンダーが一体となったバッテリー型の住棟計画であるため、住居階の始まる 3 階に、南面する大きな屋上庭園及び集会所、シリンダー間の屋上広場等、開放的な共用空間を多く確保できた。

複合機能の導入と多様な住戸計画

従前の店舗等借家人の内、再入居希望者の意向を踏まえ、1 階に 2 店舗、2 階に 1 事務所を配置し、それに付随して 2 階に自走式駐車場を配置した。この 1 階の生鮮三品中心の食品スーパーは、近傍に類似店が少ないため都心居住者にとって貴重な店舗となるであろう。ちなみに住居用には別途機械式駐車場及び駐輪場を計画している。

この下層階の店舗や駐車場等からも規定される住戸間口スパンの多様性を生かして、3 階以上については、個性豊かな住戸プランを計画することとなった。標準階の住戸数は 13 戸であるが、北側シリンダー住戸 3 戸は同一プランを採用しているが、南面の 10 戸については、全て異なる

建物計画図



住戸プランとなっている。代表的なプランを紹介してみよう。

・メゾネットの家

北側シリンダー住棟の最上階の住戸は、2層吹き抜けのメゾネットタイプとなっている。

・4面外接の家

北側シリンダー住棟の標準階の住戸は、全て4面外接となっており、通風、採光に充分配慮した住戸となっている。

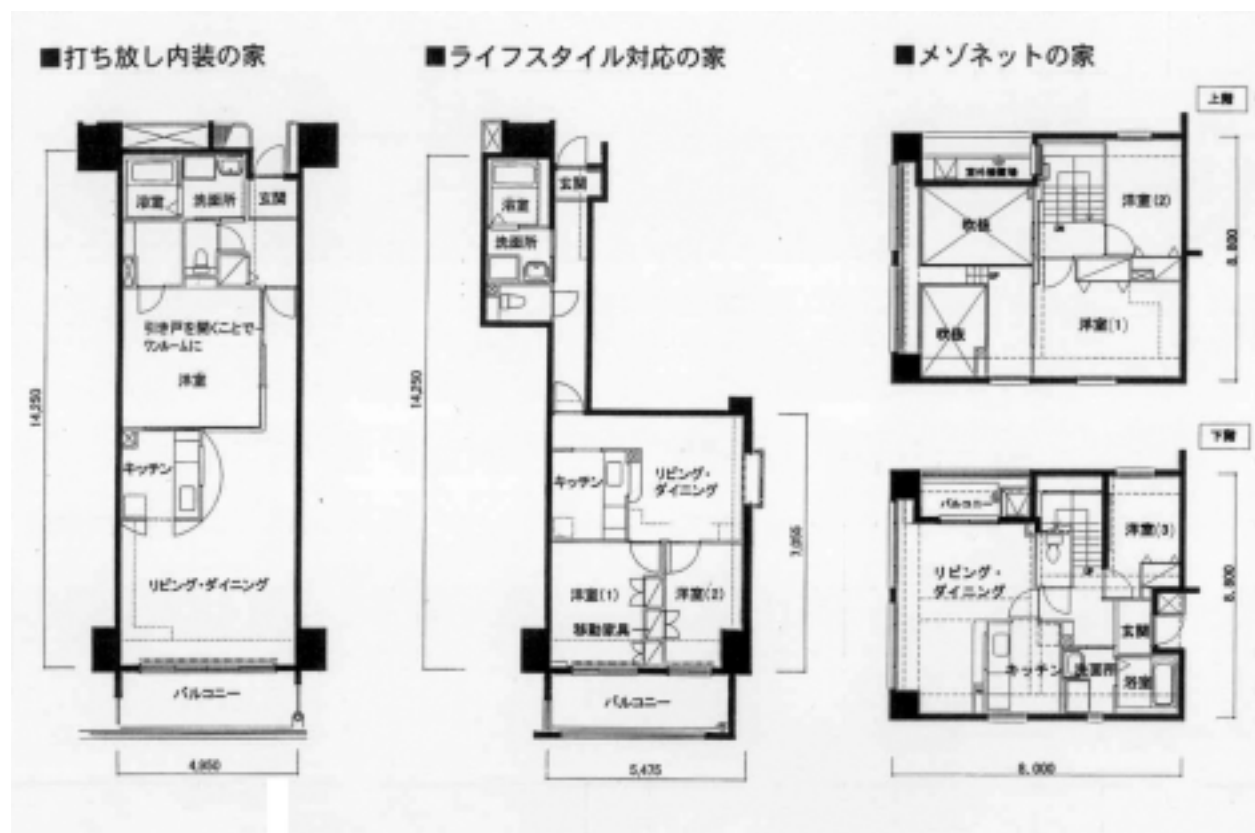
・打ち放し内装の家

都心居住者の指向性を念頭に、内装をコンクリートの打ち放しで仕上げ各居室が大型の1LDKの住戸タイプを計画している。

・ライフスタイル対応の家

大きな個室を移動式家具で仕切ることにより、幼児 子供 世帯分離等のライフサイクルに対応できる住戸を計画している。

この他にも、LDKを広く確保した家、個室を充実した家など多様な住戸プランで構成している。このように多様な住戸を用意することは、シングル・ファミリー・コンプレックスなど多様な家族類型に対応出来るとともに、今後の「家族構造の変化」「価値観の変化」等に柔軟に対応できる可能性があると思定している。応募状況を見ても、家賃設定の関係もあるが北側のシリンダー住戸は最も人気が高く、すぐに入居者が決まった。また、メゾネットの家、打ち放しの家等個性ある住戸タイプの人気も高い。一方、従来型の2DKタイプ等は人気が今一つで、今後さらに都心居住ニーズを的確に把握する必要があると言えよう。



7.おわりに

この夏に入居を開始する「ルリエ横浜長者町」ビルは、管理組合も結成され、約40年前に近代的街並みを形成したのと同様に、現代的な街並みのモデルとなるべくデザインされ、21世紀の初めに新たな出発を迎えた。この新しい住まいが今後豊かなコミュニティを育み、地域に根ざしていくことを願う次第である。

また同時に、この事業が都心居住の新たなプロトタイプとして、多くの地区に波及して行くことを期待したい。

地権者に当初案を提示してからもう7年が経過した。この間、工事期間は約2年であるから、5年間を事業の成立性の検討、設計、地権者協議、借家人対応、行政協議、近隣説明などに要したわけである。初動期から県公社をはじめ神奈川県、横浜市など多くの方々の努力が結実して事業完成に至った。この場を借りて、本事業に関係された各位に謝意を表す次第である。

最後になるが、本稿をまとめるに当たって、内容に関してフォーラム都市建築研究所の金山公二氏に、図面等に関して山設計工房の照沼博志氏に協力して頂いた。記して謝意を表したい。

(文責：井上 隆)

