

2012.2.6

未利用不動産の発生と課題
—UR千葉幸町団地を事例として—

伊藤雅彦

masahikoitoh@nifty.com

日本の住宅計画

- 住宅建設計画法(S.41)→住宅不足に対応した量的供給
⇒大都市圏を中心に短期間に建設
- 住生活基本法(H.18)→21世紀の都市型社会に対応しい**住宅の質**や**ストック活用**をめざす
⇒住宅ストックとは？活用とは？

具体的な施策不明

“平成”の社会的背景

- 「建築需要は投資含む」「更新必要」→普遍的傾向
- 新築住宅建設は減少だが、住宅ストックは増加
- 総人口は2004年にピークアウト。一方、65才以上高齢者/世帯数は増加傾向普遍
- 更新あっても空家・空室の余剰傾向歴然
- 空家・空室による社会問題が顕在化

※治安の悪化、類焼の危険、悪臭/汚水など周辺環境の悪化、不動産財としての価値下落

- 空家・空室の実態がよくわからない

※所有者にとっては空室なし。価値下がる。どうでもいい。

目的

- なぜ、空家空室は発生するか？
- どのように、発生するのか？
- 実は需要があるのに妨げているものがあるのではないか？
- 何が問題なのか？
- どのように解決できるのか？

そもそも空家空室とは

	戸建住宅	集合住宅
地方都市	放棄(離農離村や相続トラブル)	供給過多、老朽化、破綻
大都市	地上げ、借地、相続トラブル	老朽化、転居、生活スタイルの変化、世帯増加

千葉幸町団地の概要

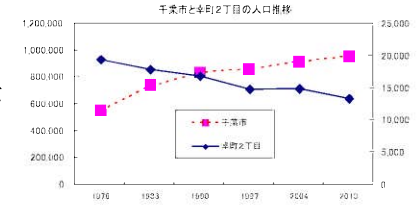
- ・東京から約40km(JR京葉線沿いの大規模団地。一部分譲)
- ・1969年に建設 高層棟(ELV)なし 建て壊し計画なし
- ・過半が南面する住棟雁行配置型
- ・住戸は2DK(40~45㎡)、3K(45~48㎡)大半 一部3LDK(70~73㎡)

	住所	都心からの距離	最寄駅	階数	住戸	特戸面積(㎡)	住戸数	竣工	備考
千葉幸町団地	千葉市美浜区幸町2丁目	39	京成線みどり台、JR京葉線千葉みなと駅	1~5	2DK・3K・3DK	40~73	4,695	1969	一部減築。学校などの施設が整備されている
常盤平団地	松戸市常盤平	22	新京成線常盤平駅、同五香駅	1~5	1DK・2DK・3K・3DK	30~53	4,834	1960	当初駐車場無。中層フラット中心とする豊かな樹木など外部空間が特徴
高根台団地	船橋市高根台1~5丁目	29	新京成線高根台駅	1~5	2DK・3K・3DK	39~48	4,650	1961	高層住宅への建替え中(住戸数は竣工当初)
豊四季台団地	柏市豊四季台	33	JR柏駅からバス	1~5	1DK・2DK・3K・3DK・4LDK	27~63	3,406	1964	2004年から建替え開始、2018完了見込み(住戸数は竣工当初)
花見川団地	千葉市花見川見川1丁目	30	京成線八千代台駅からバス8分	1~11	1DK・2DK・3LDK・3DK・4LDK・4DK	41~91	5,761	1968	千葉県内最大規模の団地

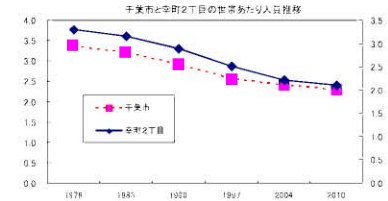
出典 UR都市機構HP他より抜粋して作成

千葉幸町1, 2丁目

- ・海洋水面埋立によってできた街
- ・幸町2丁目住民は、ほぼ全てが幸町団地の住民
- ・千葉市は人口増加だが人口減少傾向・世帯あたり人口減少



- ＝高齢者単身世帯が多い
- ・住宅は複数戸貸(事業者複数戸貸)、社宅、セカンドハウス利用、シェアリングなど多様な方式も採用



住戸タイプ別・階別の空室推移

階あたり戸数	住戸タイプ	戸数	1997					2004					2010				
			空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階	空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階	空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階
2	3K	150	1	1	8	1	3	3	4	5	4	6	15	15	16	9	15
4	2DK,3K	156	2	2	1	5	4	6	5	6	5	8	7	14	17	12	16
5	3LDK	15	0	0	0	2	0	0	2	4	3	0	0	3	3	4	
6	2DK,3K	1016	6	14	10	11	12	14	24	27	37	30	47	87	96	95	91
8	2DK,3K	1279	13	15	16	13	21	27	34	34	51	51	72	102	134	126	125
10	2DK,3K	1290	17	16	13	16	10	28	36	38	43	50	94	128	129	142	134
12	2DK	60	2	0	1	0	1	0	2	2	4	2	2	6	7	9	7
16	2DK	78	0	2	1	3	0	3	6	2	9	4	11	12	12	15	12
22	2DK	108	1	0	0	3	0	4	6	10	4	5	14	14	12	12	12
24	2DK	118	0	0	2	0	2	6	3	8	8	7	21	22	19	24	19
合計		4270	戸														

階あたり戸数	住戸タイプ	戸数	1997					2004					2010					
			空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階	空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階	空室1階	空室2階	空室3階	空室4階	空室5階	
2	3K	150	3.3%	3.3%	26.7%	3.3%	10.0%	13.3%	16.7%	13.3%	20.0%	50.0%	60.0%	53.3%	46.0%	59.0%		
4	2DK,3K	156	7.1%	6.3%	3.1%	15.6%	12.5%	21.4%	15.6%	16.6%	15.6%	25.0%	25.0%	43.8%	53.1%	47.5%	50.0%	
5	3LDK	15	*	*	0.0%	40.0%	0.0%	*	*	40.0%	80.0%	60.0%	*	*	60.0%	60.0%	60.0%	
6	2DK,3K	1016	3.0%	6.9%	4.9%	5.4%	5.9%	7.0%	11.8%	13.2%	16.1%	14.7%	23.5%	42.6%	47.1%	46.0%	44.6%	
8	2DK,3K	1279	5.1%	5.9%	6.3%	5.1%	8.2%	10.6%	13.3%	13.3%	19.9%	19.9%	28.2%	39.8%	52.3%	49.2%	46.8%	
10	2DK,3K	1290	6.5%	6.2%	5.0%	6.4%	3.8%	10.8%	13.8%	14.6%	17.2%	19.2%	36.2%	49.2%	45.6%	56.6%	51.9%	
12	2DK	60	16.7%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%	16.7%	33.3%	16.7%	50.0%	58.3%	75.0%	58.3%		
16	2DK	78	0.0%	12.5%	6.3%	18.8%	0.0%	21.4%	37.5%	12.5%	56.3%	25.0%	78.0%	75.0%	75.0%	83.8%	75.0%	
22	2DK	108	5.0%	0.0%	0.0%	13.9%	0.0%	20.0%	27.3%	45.0%	18.2%	22.7%	70.0%	83.6%	84.5%	84.5%	84.5%	
24	2DK	118	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	21.3%	12.5%	33.3%	28.2%	35.5%	91.7%	78.2%	90.0%	79.2%		

空室の推移

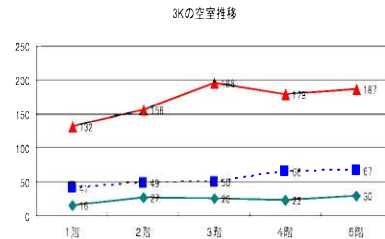
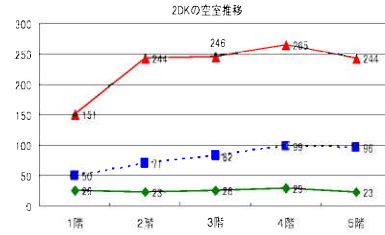
・現在の4,270室に対し
1997,2004,2010年

<概要>

- ・2DK空室率高い
- ・上階にいくとやや空室増加する
- ・入居状況未確認が激増(単身者用は2008年に取り壊し)

<その他発見事項>

- ・ペット所有者、外国人労働者、法人増加している
- ・整然とした街路空間だが小学校前のコンビニ閉店、子供少ない



近傍類似例(マンション売買事例)

名称	住所	規模	仕様	構造	竣工	分譲	設計	施工	タイプ	戸数(戸)	総床(㎡)	専有(㎡)	階層	エレベーター	平均(㎡)	坪単価(円)	築年(年)	
ライオンズマンションスターマークス	茨城県春日2-10-1	67戸	70.20~83.39㎡	RC14階	2008.12	大京	協立建築設計	英鉄工業	3LDK	12,200	5,810	-	14階	有	74.45	2,200	30	
ソフィア美里ライトスクエア	茨城県春日2-10-5	107戸	89.32~125.43㎡	SRC14階	2002.7	双日都市開発	長谷工	長谷工	4LDK	17,230	9,160	-	1階	有	91.64	2,460	27	
ライオンズ美里クエスト	茨城県春日2-10-5	39戸	66.46~80.98㎡	RC14階	2009.5	大京	協立建築設計	英鉄工業	3LDK	13,900	5,950	10,000	11階	有	75.43	2,260	30	
ベルル西千葉赤坂館	茨城県春日2-10-12	107戸	76.0~97.60㎡	RC11階	2001.10	日産開発	日産建設	ニッセイ建設	4LDK	11,640	5,380	-	15.0	有	91.18	2,080	23	
レクセルマンション稲毛	茨城県春日2-10-21	76戸	57.57~73.67㎡	SRC12階	1998.2	住友不動産	多田建設	多田建設	3LDK	14,800	9,620	13,000	3階	有	24.76	70.74	1,640	23
春日東団地(10街区)	茨城県春日2-10-X	780戸	46.28~48.85㎡	RC5階	1970.4		日本住宅公団		2LDK	3,500	5,000	5,000	3階	有	48.85	670	14	
春日西団地(15街区)	茨城県春日2-15-X	480戸	48.85~53.87㎡	RC5階	1970.2		日本住宅公団		2LDK	4,000	10,000	5,000	4階	有	48.85	580	12	

※売買事例(表右側)は公表されている直近の情報を抜粋したものです。

発見事項

ペットと楽しい散歩?



表札に書かれていた名前

ホール	湯	干	沈
ダオティ	陳	ラビエモハメッド	孟
徐	趙	李	リュウ
李	仇	藍	HOU
程	サジェクン	ホセイ	レーティ
黄	劉	ジャー	サントス
タワザンブー	孫	任	王
グエン	周	馬	ジャンフィ

今後の課題

- ・ 外観調査は限界あり⇒詳細を確認するにはアンケートなども必要
- ・ 流通従事者等社宅ニーズあるも住宅集積に相応しい「にぎわい」は乏しい
- ・ 高齢者福祉施設誘致の動きあるがニーズ? ユニバーサルデザイン確保困難
- ・ 多様な住宅以外の自由な利活用(業務、倉庫、工場)検討は必要
- ・ 埋立地のため液状化発生⇒今後の災害対策

大都市外延部の住宅問題

社会問題 人口構成・社会階層の偏り 孤独死・自殺 ZUS(仏)	人道的課題 日常生活維持困難 医療福祉サービスの機会減	治安防災 犯罪増加 空家空室による荒地増加誘引 外国人労働者の不用意な増加
防災・保安の懸念 防災監視機能の喪失 植物・生物・害獣/虫監視	行政コスト急増 インフラ維持 介護福祉の負担 コンパクトシティ政策	都市経営 不動産流通・資産保全の必要性 エリアマネジメントの待望