

<b>1-8</b>	<b>特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会</b>		
<b>活動名称</b>	既成市街地における戸建連棟型及びコンバージョン型S I 住宅による新住宅供給システムの検討		
<b>活動地域</b>	茨城県水戸市	<b>活動分野</b>	

既成市街地の土地オーナーの多くが高齢化しつつある事実をふまえ、①駐車場利用されている低未利用地、②空室化している商住ビルを検討対象として、定期借地権等を用いた戸建連棟型とコンバージョン（建物の用途転用）型S I 住宅のケーススタディを行う。その成果をワークショップ等を通して修正・発展させ、事業リスクを抑えつつ長寿命住宅を供給する方法を開発する。

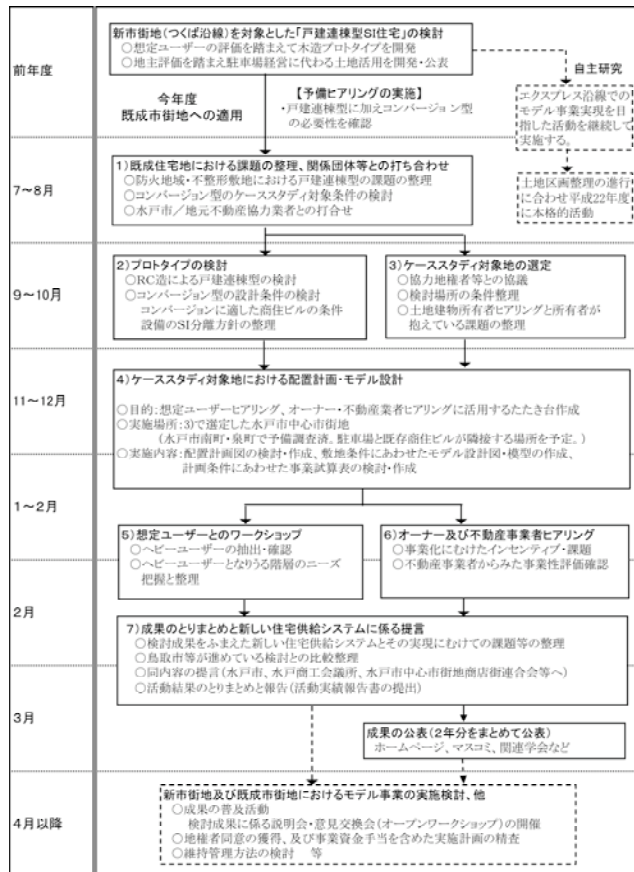
**1. 活動の背景と目的**

昨年度つくばエクスプレス沿線地区を対象に戸建連棟型S I 住宅の供給モデルを検討し、その事業性を確認した。これを踏まえ、今年度は地方都市の既成市街地を対象として、①低未利用地には前年度成果を踏まえ戸建連棟型 S I 住宅、②堅固な商住ビルにはコンバージョン型住宅を検討し、市街地再生に向けた住宅供給手法を開発することを目的とする。

**2. 活動内容**

**(1) 活動の概要と手順**

図 1 : 活動フロー



## (2) 活動内容

### 1) 不動産業者ヒアリング

水戸市内における不動産最大手業者である香稜住販に対し、ヒアリングを実施し、以下のよう  
なヒント・留意点を得た。

・水戸のオフィス需要は相当冷え込んでおり、空きビル・空きフロア増加傾向（空き室率は2割程度）

・オフィスビルオーナーは、家賃収入が減り困っている

・ただし、新たな事業展開において、さらなる借金は敬遠する傾向にある

・コンバージョンの相談もあったが、事業収支試算では難しいと判断

・一般オフィスに関しては、中心市街地における駐車場確保の困難性がネック

→コンバージョンによる（駐車場をそれほど必要としない）SOHO型オフィスの事業化に期待

→コンバージョンによる事業化における、事業収支の精査が必要

・中心市街地の賃貸住宅需要は依然として高い

・とりわけ、車を所有しない通勤族、リタイア層に対するニーズはある

→駐車場なしのコンバージョン住宅に係る需要確認がポイント

・分譲マンションは供給過剰

・ただし、三の丸学区（水戸中心市街地のど真ん中）の人気は依然として人気が高い

・郊外戸建住宅居住者からは、防犯上の問題からマンションへの買い換えニーズの意見も聞く

→分譲マンションと戸建住宅の双方のメリットを活かした市街地住宅に期待

→ケーススタディ対象地としては、三の丸学区が有望

\*詳細は、[資料1](#)「地元不動産ヒアリング（記録）」を参照

### 2) ケーススタディ対象地の選定

#### ① 「3階建戸建連棟住宅」案件について

・不動産業者からの情報照会による駐車場オーナーからケーススタディの了解が得られなかったため、水戸市の協力を得て、水戸市所有市営駐車場用地（水戸市宮町水戸協同病院北側隣接地、水戸駅徒歩7分、面積約2,900㎡、三の丸学区）をケーススタディ対象地として選定（ただし、行政財産地につき、現実的には住宅地としての整備はできない）。

#### ② 「事務所ビルのコンバージョン」案件について

・上記ヒアリングに応じてくれた不動産業者への情報照会、当研究会メンバー知人への照会から、水戸市中心市街地メイン通りである国道50号に面した2つのビル（Kビル；水戸市南町、国道50号南側立地、水戸駅徒歩6分、5階建て、3階以上が空きフロア、建築面積約295㎡、Sビル；水戸市南町、国道50号北側立地、水戸駅徒歩6分、3階建て、内2階が空きフロア、2階フロア面積約295㎡、ともに特定の場所明示はNG）をケーススタディ対象地として選定した。

<選定条件>

➢できれば耐震補強不要物件（1981年以降竣工）

➢（住宅用途に転用しやすい）1フロアあたりの床面積が過大・過小でない物件

➢平面図入手が可能な物件

➢ビルオーナーがケーススタディすることを了解してくれる物件

### 3) ケーススタディ対象地における試設計／3階建戸建連棟住宅

#### ① 対象敷地における木造3階建戸建住宅の法的検討

水戸市所有市営駐車場用地である計画地は水戸市の中心市街地のエリアにあり、近隣商業地域（建蔽率 80%・容積率 400%）準防火地域にあり、隣地は防火地域である。

準防火地域で3階建とする場合、主要構造部の防火の措置が求められており、外壁は延焼の恐れのある部分となるため防火構造としている。これにより、特に子育て世代に人気のあるエリアにおいて狭小敷地での木造3階建戸建住宅の可能性を検討した。

#### ② 3階建戸建連棟型S I住宅モデルの実設計

S I住宅として、住宅に対する多様な要望や住み続けていく上でのライフスタイルの変化などに対応可能とするため、固定化する構造躯体は限定し出来るだけ簡易に改修が可能となるような平面プランを検討した。

1階の一部は車庫として、または居室として利用できるようにし、更には二世帯住宅としても利用可能な平面とした。2階は間仕切壁を極力抑え、自由に仕切りを設けることができる。3階は子供室として2室、または趣味室として1室で使うこともできる。

図2：3階建戸建連棟型S I住宅モデルの実設計

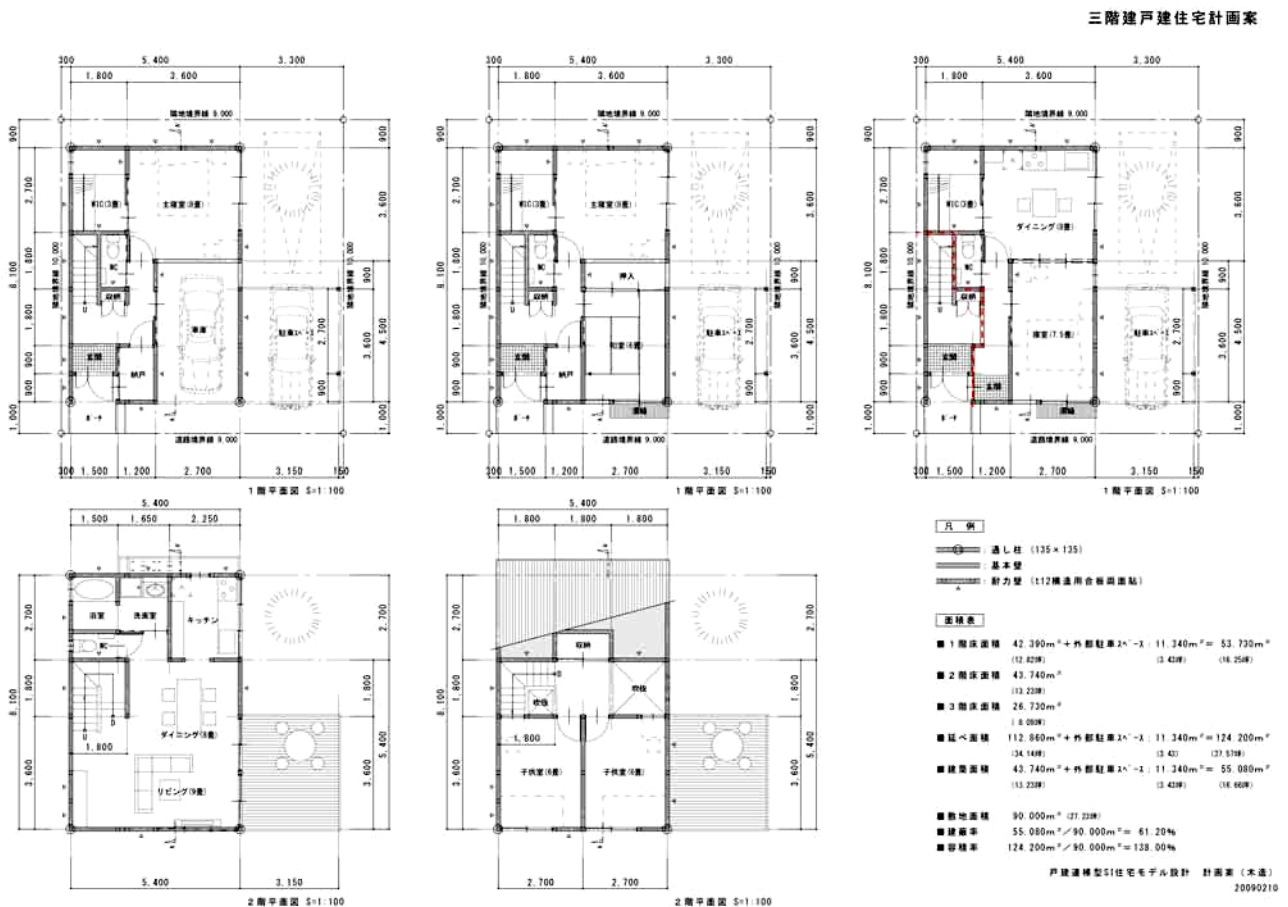


図3：3階建戸建連棟型S I住宅モデルの実施設計

三階建戸建住宅計画案



<計画の概要>

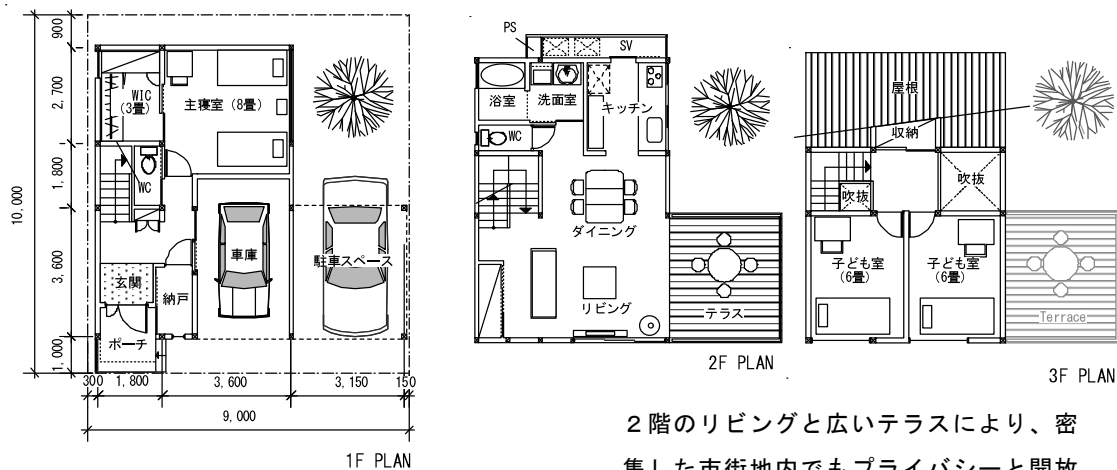
- 1 配置計画
  - ・中心市街地の住宅地（建築率80%・容積率400%）を想定している
  - ・計画住戸面積と上記の建築率・容積率から、9m×10m=90㎡程度の敷地面積が必要
  - ・南側からの日照を確保するため、住戸の南側には3m程度の空地を設ける
- 2 住戸計画
  - S Iノ間取りの考え方
    - ・スケルトン（骨組/外周壁/階段部分）はあらかじめ固定とする
    - ・インフィル（内部の間仕切り壁/内装/設備）は将来的にも自由に変更できるようにする
    - ・日照を考慮し、2階にパブリック庭園を配し、外部テラスと一体に使えるようにする
  - 構造躯体の考え方
    - ・スケルトンである主要な柱は135×135とする
    - ・土地の定借期間は十分に持つような耐久性のある壁面なつくりとする
  - 設備の考え方
    - ・躯体の寿命より設備機器などの物理的/機能的寿命の方が短いことから、
    - ・種別や配置などの取替えが簡単にできるように工夫する

③ バリエーションの検討

敷地面積約 90 ㎡を想定して、3 階建て戸建連棟住宅を計画するとともに、老後に配慮した経年変化について検討を行った。

- 計画のポイント
- (1) 一戸建の独立住宅である
  - (2) 高密度化により地価負担を低減できる
  - (3) 2階リビングでゆとりある暮らしを実現
  - (4) 駐車場は最大3台確保できる
  - (5) 老後の変化にも対応できる。

図4：各階平面図



2階のリビングと広いテラスにより、密集した市街地内でもプライバシーと開放性を両立できる。

図6：駐車場1台の計画例（配置図）

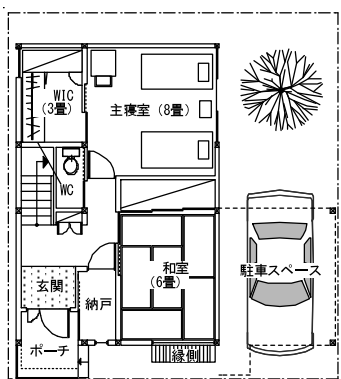


図5：断面図

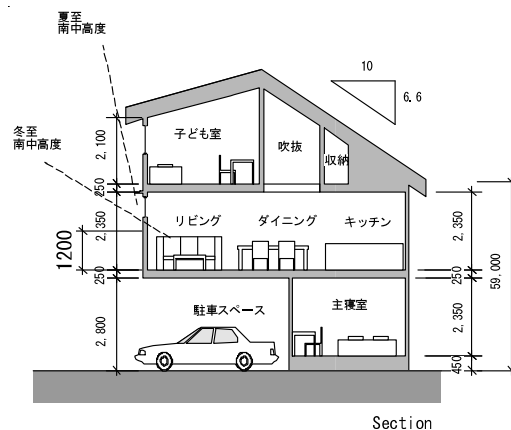


図7：1階を高齢者用／2・3階を賃貸とする例（配置図）

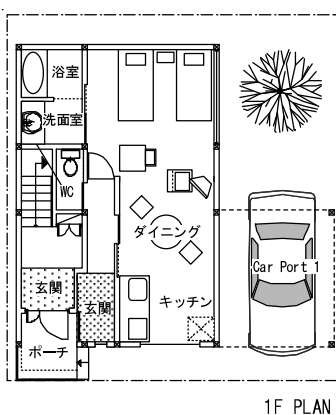


表1：基本データ

SOUTH-Access DATA	
敷地面積	90平米
建築面積	43.47㎡+17.01㎡(テラス) = 60.75㎡
建ぺい率	67.5% (60.75/90*100)
床面積	1F 60.75㎡ (内 テラス 17.01㎡)
	2F 43.47㎡
	3F 24.3㎡
延床面積	60.75+43.47+24.3=128.52㎡
容積率	142.8% (128.52/90*100)

1階に玄関を増設して、2・3階に直接出入りすることができるように改修する。これにより、親子世帯の2世帯住宅として利用したり、2・3階を賃貸住宅として活用したりすることができ、老後の生活変化にも対応できる。

図 8 : 立面図

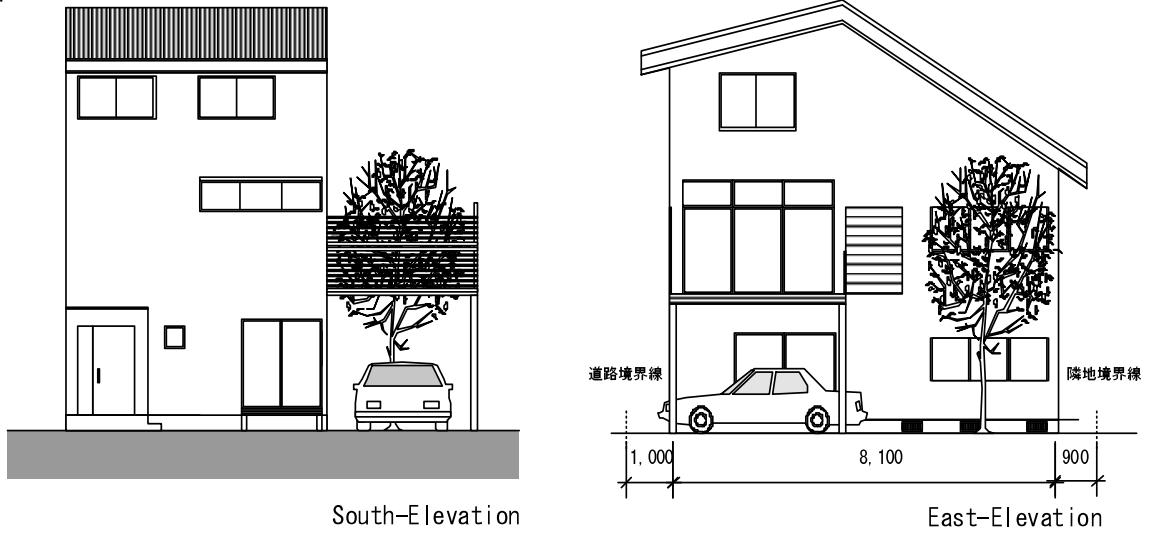


写真 1 : 基本設計の住棟模型



写真 2 : 基本設計の住棟模型



写真 3 : 基本設計の配置模型



表 2 : 価格の目安

- |   |
|---|
| ●分譲価格 : 約 4500 万円<br>内訳) 土地費 : 1800 万円<br>27 坪 × 60 万円 + 諸費用 180 万円<br>建築費 : 2600 万円<br>床面積 40 坪程度<br>諸費用 : 10 万円 |
| ●定借価格 : 約 3300 万円 + 地代月 2.5 万円<br>地代は車 2 台分程度になる  |

#### 4) ケーススタディ対象地における試設計／事務所ビルのコンバージョン

水戸市の中心市街地の事務所ビル（空きテナント）を住宅及びレンタルアトリエへのコンバージョンにより有効活用する試設計を行った。

##### ① 想定した建物の立地

###### A. Kビル（住宅の検討）

- 水戸市南町2丁目。水戸駅より徒歩10分。商店やオフィスが並ぶ地域の黄門さま通り（R50）に面したビルの2～5階。地階は貸店舗、1階に物販店、2階に飲食店。
- 北側は大通りに面しており、昼は繁華、南側は裏路地で比較的閑静。東西は店舗ビルに挟まれている。
- 水戸市の中心部で空きテナントを住宅にコンバージョン可能な立地として選択。近接してスーパーマーケット、病院があり生活上、特に支障はない。

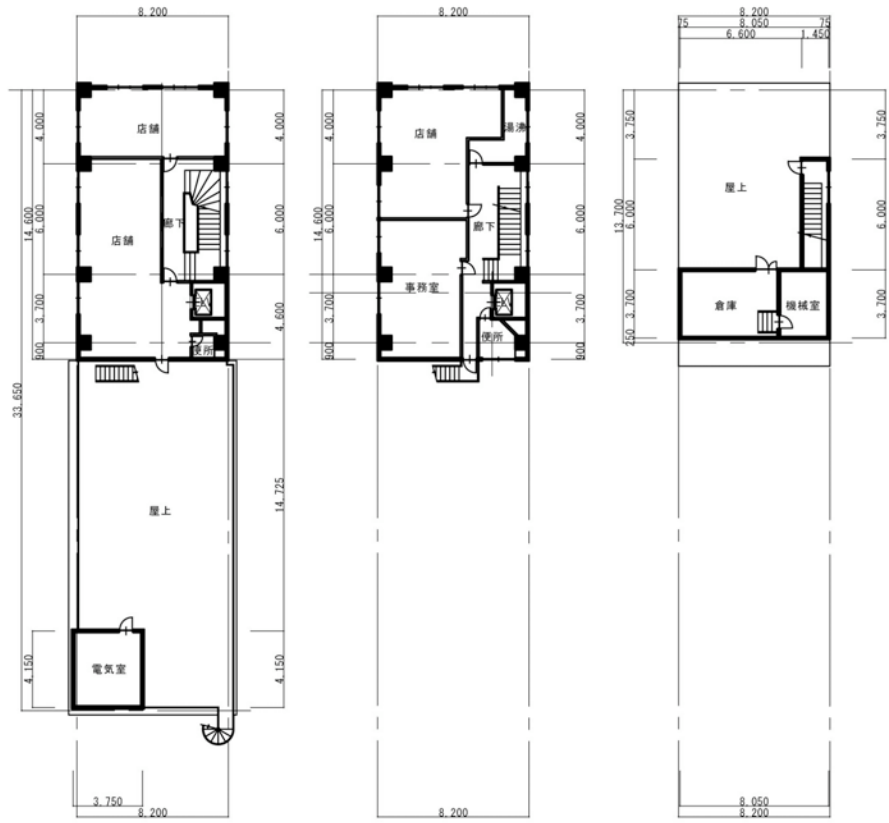
###### B. Sビル（レンタルアトリエの検討）

- 水戸市南町2丁目。水戸駅より徒歩約10分。商店やオフィスが並ぶ地域の黄門さま通り（R50）に面したビルの2,3階。1階は飲食店。
- 南側は大通りに面しており、昼間は繁華。北側は駐車場で比較的閑静。東西はほぼ建物が建て詰まっている。
- 水戸市の中心部の制作・営業活動が自由にできる立地を選んだ。水戸芸術館等にも10分と至近で、アートやデザインの制作活動に便利。

##### ② Kビルの改修設計：住宅の検討（図9～10、表3）

- 中心市街地のテナントビルをコンバージョンで住宅にするには、自然採光・換気の確保が最大の課題であり、ビル中央部の2～3階の一部を解体減築し光庭を設け解決を図った。
- 光庭は、市街地の喧騒を避けた居住者間のコミュニケーション形成の場として期待できるとともに、減築で建物重量の軽減を図れることから耐震補強対応策として有効である。
- 築年数が30年を経過した建物であり、耐震補強や給排水設備等の全面改修が必要となることから事業費は表3に示す通り大きくなっている。

図9：Kビル現況平面図



4階平面図 S=1/200

5階平面図 S=1/200

PH平面図 S=1/200



地下1階平面図 S=1/200

1階平面図 S=1/200

2階平面図 S=1/200

3階平面図 S=1/200





図 10 : Kビル改修計画平面図



表 3 : Kビル改修計画事業費

1. 建物概要					
所在地:	茨城県水戸市南町二丁目4-27				
敷地面積:	約 350 m <sup>2</sup>				
敷地条件:	都市計画区域内				
	商業地域	防火地域			
	許容建蔽率	100%			
	許容容積率	600%			
構造規模:	鉄筋コンクリート造				
	地下1階、地上5階、塔屋1階建て				
	建築面積	295.4 m <sup>2</sup>	建蔽率	84.4%	
	延べ床面積	1,250 m <sup>2</sup>	容積率	357.2%	
2. 改修計画規模					
階	床面積	住居に改修部分	その他の改修部分	解体部分	非改修部分
地下1階	111.2 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	111.2 m <sup>2</sup>
1階	290.5	0.0	46.8	0.0	243.7
2階	283.6	55.9	51.6	46.6	129.5
3階	273.7	183.2	62.9	27.6	0.0
4階	134.3	85.5	33.2	(31.7)	15.6
5階	118.7	85.5	33.2	0.0	0.0
塔屋	38.4	0.0	8.7	0.0	29.7
計	1,250.4 m <sup>2</sup>	410.1 m <sup>2</sup>	236.4 m <sup>2</sup>	74.2 m <sup>2</sup>	529.7 m <sup>2</sup>
再計	1,250.4 m <sup>2</sup>			720.7 m <sup>2</sup>	529.7 m <sup>2</sup>
3. 概算事業費					
a) 工事費					
1) 耐震補強工事費					
1,250(m <sup>2</sup> ) × 20,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 25,000,000 (円)					
2) 解体工事費					
100(m <sup>2</sup> ) × 40,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 5,000,000 (円)					
3) 住居に改修工事					
400(m <sup>2</sup> ) × 150,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 60,000,000 (円)					
4) その他の改修工事					
250(m <sup>2</sup> ) × 100,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 25,000,000 (円)					
5) 設備改修工事					
850(m <sup>2</sup> ) × 60,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 51,000,000 (円)					
					住居に改修工事部分以外の 既存改修範囲。
工事費合計		166,000,000 円			
b) 設計・監理費					
1) 耐震診断費					
1,250(m <sup>2</sup> ) × 4,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 5,000,000 (円)					
					現地調査を含む
2) 耐震補強設計費					
1,250(m <sup>2</sup> ) × 3,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 3,750,000 (円)					
3) 耐震補強工事監理費					
1,250(m <sup>2</sup> ) × 2,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 2,500,000 (円)					
4) 改修工事設計費					
720(m <sup>2</sup> ) × 12,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 7,200,000 (円)					
					設備改修・解体設計を含む
5) 改修工事監理費					
720(m <sup>2</sup> ) × 5,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 3,600,000 (円)					
					設備改修・解体工事を含む
設計・監理費合計		22,050,000 円			
事業費計		188,050,000 円			
その他の経費合計		11,950,000 円			
					消費税・申請手数料等
概算事業費合計		200,000,000 円			
					( 160,000 円/m <sup>2</sup> )

### ③ Sビルの改修設計：レンタルアトリエの検討（図 11、写真 4～5、表 4）

1980 年以後の竣工で耐震補強が不要である為、改修工事の範囲が内装と設備の一部に限定されることから事業費は表 4 に示す通り比較的抑えることが可能である。住宅でなければ既存の水廻りを改修する程度であるため、新たな配管を必要としないことでコストを抑制している。今回は近隣に水戸芸術館があることもありアーティストのためのアトリエとしたが、ブース貸しのスモールオフィスも考えられる。

まちなかの活性化をめざす「アーティスト COMPLEX」の試設計の概要は、以下の通りである。

○多種にわたる制作活動に対応するアトリエのバリエーションを設けた

様々なニーズに対応できるように、アトリエの大きさに 13.1～33.8 m<sup>2</sup>のバリエーションを設けた。また、防音室をつくり、音楽の練習等に利用することも可能とした

○コンバージョンにより家賃を低く設定できる仕組みとした

既存のテナントビルのコンバージョンにより初期投資を安く抑さえ、家賃を安く設定した。水回りは既存のものを使い、間仕切りを加えるのみとした。

○家賃の目安

アトリエ A～E：13.1 m<sup>2</sup>～33.8 m<sup>2</sup> ¥25,900（¥7,000/坪）～¥71,400（¥7,000/坪）

アトリエ F：15.1 m<sup>2</sup>・4.6 坪 ¥41,400（¥9,000/坪）[防音室]

○入居者同士の交流が図る工夫を取り入れた

入居者のコミュニケーションを図るような配置のほか、アーティスト同士の交流が図れる共用のラウンジ、休憩室を用意した。また、グループ展も開催できるように、共用ギャラリーを計画した。

図 11：平面図

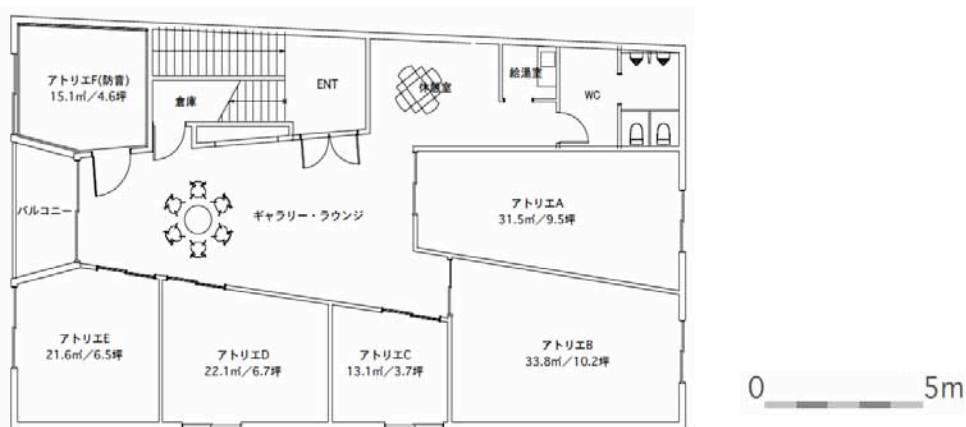


写真 4：空間イメージ内観模型



写真 5：空間イメージ内観模型



表 4 : Sビル改修計画事業費

1. 建物概要					
所在地:	茨城県水戸市南町二丁目6-12				
敷地面積:	約 270 m <sup>2</sup>				
敷地条件:	都市計画区域内				
	商業地域	防火地域			
	許容建蔽率	100%			
	許容容積率	600%			
構造規模:	鉄骨造 スレート葺き				
	地上3階建て				
	建築面積	250 m <sup>2</sup>	建蔽率	92.5%	
	延べ床面積	750 m <sup>2</sup>	容積率	277.7%	
2. 改修計画規模					
階	床面積	内装改修部分	設備改修部分	内装解体部分	内装非改修部分
1 階	250.0	0.0	250.0	0.0	250.0
2 階	250.0	250.0	0.0	250.0	0.0
3 階	250.0	250.0	0.0	250.0	0.0
計	750.0 m <sup>2</sup>	500.0 m <sup>2</sup>	250.0 m <sup>2</sup>	500.0 m <sup>2</sup>	250.0 m <sup>2</sup>
3. 概算事業費					
a) 工事費					
1) 耐震補強工事費					
	0(m <sup>2</sup> ) × 20,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 0 (円)				
2) 解体工事費					
	500(m <sup>2</sup> ) × 20,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 10,000,000 (円)				
3) アーティスト・ロフト改修工事					
	500(m <sup>2</sup> ) × 150,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 75,000,000 (円)				
4) その他の改修工事					
	0(m <sup>2</sup> ) × 100,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 0 (円)				
5) 設備改修工事					
	250(m <sup>2</sup> ) × 20,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 5,000,000 (円)				
	上記改修工事部分以外の 既存改修範囲。				
工事費合計		90,000,000 円			
b) 設計・監理費					
1) 耐震診断費					
	0(m <sup>2</sup> ) × 4,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 0 (円)				
	現地調査を含む				
2) 耐震補強設計費					
	0(m <sup>2</sup> ) × 3,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 0 (円)				
3) 耐震補強工事監理費					
	0(m <sup>2</sup> ) × 2,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 0 (円)				
4) 改修工事設計費					
	750(m <sup>2</sup> ) × 12,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 9,000,000 (円)				
	設備改修・解体設計を含む				
5) 改修工事監理費					
	750(m <sup>2</sup> ) × 5,000 (円/m <sup>2</sup> ) = 3,600,000 (円)				
	設備改修・解体工事を含む				
設計・監理費合計		12,600,000 円			
事業費計		102,600,000 円			
その他の経費合計		7,400,000 円			
	消費税・申請手数料等				
概算事業費合計		110,000,000 円			
	( 88,000 円/m <sup>2</sup> )				

## 5) 新住宅供給システムに関わる検討、提言

地方都市の中心市街地に相応しい住まいとして、次の2タイプについて開発・検討した結果、これらの実現可能性について以下の成果を得た。

### ① 3階建戸建連棟形式

昨年度、つくばエクスプレス沿線地域において有効性が確認された3階建戸建連棟形式について、水戸中心市街地での成立可能性を検討した。その結果、以下のことが分かった。

#### A. 水戸中心市街地では地主からみて定期借地権は成立しない。

- ・土地の実勢価格が下落しており、中心市街地周辺の地価は、坪30～50万円である。
- ・その一方で、駐車場需要が根強く、駐車料金は高止まりしている。月極1万6千円／台
- ・地価坪40万円とすると、駐車場利回りは、4.5%程度と高い。このため、土地を売る動機が働かない。
- ・一方、定期借地権事業では、保証金で事業を行う等の工夫をしても、利回り3.0%が限度である。

以上から、地方中核都市の旧市街地では、地価の割に駐車場料金が高く、定借事業は成立しない。成立するためには、駐車場に対する課税強化、住宅供給への補助等が必要になる。

#### B. 一般分譲方式とすれば、3階建戸建連棟形式の成立可能性はある。

分譲価格：約4500万円 内訳) 土地費：1800万円 (27坪×60万円+諸費用180万円)  
建築費：2700万円 (床面積40坪程度、諸経費込み)

定借価格：約3300万円+地代月2万5千円 (地代は車2台分とすれば高くはないといえる)

しかし、地方都市の郊外では、3500万円程度で良質戸建が購入できるため定借の成立性は低い。

#### C. 建築計画における配慮事項。(駐車場2台、老後変化への対応、戸当敷地30坪)

地方都市では、以下の点が重要である。これを建築計画に反映することが必要である。

- ・駐車場台数の確保：将来は自家用車が減ることが予想されるが、当面は、最低2台は確保できること。
- ・老後の変化への対応：階段の上り下りが大変になれば、1階を老後の住まいにできること。2・3階は、子世帯の住まいとしたり、あるいはファミリー住宅として賃貸したりできること。
- ・つくばエクスプレス沿線に比べて容積率のアップ：私道負担があるため専有敷地面積に換算すると、50～60万円／坪になる。このため、敷地面積は、30坪以下とすることが求められる。(つくばエクスプレス沿線は、地価は同程度だが、駐車場は4～8千円／月程度)

以上から、一般分譲による3階建戸建連棟形式(敷地30坪)を、新住宅供給方式として提言する。

### ② 事務所ビルのコンバージョン

現地の空きビルの調査及び検討を行った結果、以下の点で住宅への用途転用は困難と

考えられる。

- A. 中心市街地では、建物妻側からの採光がとれるビル、または奥行きが浅いビルが少ない。  
このため、住宅への用途転用は困難である。なお、建物中央に光庭を採ることで住宅利用は可能になるが、改修コストが高くなり、事業の成立性が乏しい。
- B. SOHO的な利用であれば成立可能性がある。この場合、改修費用を最低限に抑え、家賃単価を現状程度（5千円～8千円/坪）に抑えることが成立のための条件になる。

以上から、空きビルの活用方策として、小オフィス群（SOHO 的利用）とすることを提言する。

## 6) 想定ユーザーワークショップ（意見聴取）

3)及び4)にて検討したケーススタディによる計画案に対する評価確認、精査を目的に、水戸市周辺に居住する30代の想定ユーザー（住宅の取得・住み替えを検討している4世帯）を対象に、「3階建戸建連棟住宅」と「事務所ビルのコンバージョン」に係るヒアリングを行い、事業化等に係るヒント・留意点を探った。なお、このヒアリングでは、コンバージョン住宅に対する十分な意見聴取ができなかったため、水戸市内に勤務または活動する自由業・自営業者4名に対し、コンバージョン住宅に係る個別ヒアリングを実施し、事業化に係るヒント・留意点を得た。

### ① 実施概要

#### A. グループヒアリング

- ・日 時：2009年12/12（土） 15:00～17:00
- ・場 所：レストランよこかわ／集会室（水戸市大町）
- ・対象者：30代子育て世帯3組（居住地；水戸市、笠間市、東海村）、30代独身1名（ひたちなか市居住、父親と同居）を対象に実施

#### B. 個別ヒアリング（コンバージョンについてのみ実施）

- ・日 時：2009年12/15（火）～2010年1/9（土）に実施
- ・場 所：常陽産業研究所事務所・AN計画工房事務所（いずれも当研究会メンバー勤務先）
- ・対象者：30代～40代の自由業・自営業者4名を対象に実施

### ② 得られたヒント・留意点

最初に当研究会スタッフからの説明（説明内容詳細は資料2「ユーザーヒアリング資料」を参照）の後、参加者との意見交換・個別の意見聴取を行った（資料3「想定ユーザーヒアリング」参照）。なお、◇は得られたヒントを示し、×はさらなる検討が必要と思われる留意点を示している。

#### ②-1. 3階建戸建連棟住宅について

##### A. 3階建て、2階中心の間取りに係るヒント・留意点

- 概ね2階中心の間取りについては、共感が得られた
- 評価されている2階中心プランのメリットは、2階テラスとリビングとの連続性、2階への家族集結のしやすさ、洗濯を干す場所（2階）としての安心など

- B. 3階居室の使い方に係るヒント・留意点
- プラン説明から想定される使い方は、趣味空間と子供部屋
  - ×時間軸（ライフステージ）にあわせた居室利用イメージの展開検討が必要
- C. 駐車スペースに係るヒント・留意点
- 1階プランの工夫によって、2台駐車も可能とした点は、評価を得た（というより、水戸では立地場所に関係なく、子育て層では2台駐車が必須条件となっている）
  - ×来客用駐車スペースの必要性が指摘されており、街区設計の中で、共用駐車スペースを確保することが必要
- D. 隣戸との位置関係に係るヒント・留意点
- （集合住宅居住者からみると）音が気にならない点、上下階住民とのトラブルのないことが評価されている
  - ×販売戦略としての、アパート・マンションとの差異・メリットの整理が必要
- E. 中心市街地立地に係るヒント・留意点
- 立地場所（水戸市内で人気の高い小学校区に立地、隣接して総合病院がある）は好評
  - ×中心市街地立地の医療施設と連携できる社会システム構築、行政との連携策の検討が必要
- F. 老後への対応、定期借地権活用に係るヒント・留意点
- 老後に対する意識はばらつきがみられるが、定期借地権が切れた後、更地にして返却しなければならないことについての不安、懸念が指摘されている（まだ土地所有が当たり前の地方都市における限界とも理解できる）
  - ×定期借地権のメリット説明に、さらなる工夫が必要
- G. 分譲価格に係るヒント・留意点
- 水戸市内郊外の分譲住宅価格（60坪、3000万円）が目安となる
  - ×ケーススタディプランでは、希望価格をオーバーしてしまうので、街区設計や個別の建築コストダウンによる分譲価格低減化が必要

## ②-2. 事務所ビルのコンバージョン／住宅

- A. 住戸プランに係るヒント・留意点
- 単純な居住用としては良好な評価が得られなかった（当初の予想通り、子育て階層からは、住むイメージが掴めないという厳しい指摘も）
  - SOHOプラン、広面積ワンルームなど、奇抜なプランの方が共感を得やすい
  - 話題提供的に、プランニングのプロセスに参加してもらうことも一案
  - ×標準的な居住形態以外のプランバリエーションの検討が必要
- B. 1階店舗との同居に係るヒント・留意点
- 入り口が明確に区分されていれば総じて問題ないという意見であるが、飲食系との同居は好まれていない（住宅系と飲食系のなじみにくさ）
  - 単に入り口を区分するだけでなく、住居用アプローチは裏側がベター
  - ×逆に、2階以上に住宅があった場合の、店舗側からみた評価確認の必要がある
- C. 中心市街地立地、ターゲットに係るヒント・留意点
- 中心市街地住宅（かつ駐車場なし）の居住でも問題なし階層である、都市型ライフスタイルをもつ独身層・夫婦のみ層、車不要層、高齢者がターゲットとして期待できる
  - 逆に、ファミリー層は自動車利用が必須（＝駐車場が必要）であるため、ターゲットにはなりにくい

○買い物対応、外食対応の面で、中心市街地立地の特性が評価されている

D. 賃料に係るヒント・留意点

○周辺の賃貸マンションと同額程度以下が一つの目安

○実際には、8万円／月程度が許容額と見られる（広い面積プランは不要）

×SOHO利用を想定した価格設定の検討が必要

②-3. 事務所ビルのコンバージョン／レンタルアトリエ

A. プラン（1フロア集約、不整形間仕切り）に係るヒント・留意点

○概ね面白いプランと共感を得ている

○共有施設として、休憩室、ラウンジの存在が評価されている

×（アーテストを意識した場合）水戸芸術館との連携策、ギャラリー的使用法等の検討が必要

B. 1階店舗との同居に係るヒント・留意点

○入り口が明確に区分されていれば問題ないという評価

×逆に、2階以上にアトリエオフィスがあった場合の、店舗側からみた評価確認の必要がある

C. 中心市街地立地に係るヒント・留意点

○中心市街地の特性、利便性が評価されている

○近接に所在する施設として、水戸芸術館、公共施設の存在が評価されている

D. 必要設備・仕様に係るヒント・留意点

○ブロードバンド対応、十分な電源、共用作品加工設備などが求められている

○来客用、芸術作品搬入用駐車スペース確保が必要

×周辺部の駐車場確保の容易性確認、賃料相場の検討、入居者によるカーシェアリング導入検討、大型芸術作品等の上下移動設備の検討等が必要

E. 賃料に係るヒント・留意点

○共益費込みで月坪10千円までが一つの目安

○複数メンバーによるシェアリング賃借（趣味利用ケース）の可能性がある

×周辺に駐車場を借りた場合の総額負担についての検証が必要

7) 事務所ビルのコンバージョン計画案に対するオーナーの評価（ヒアリング）

4)にて検討したケーススタディによる計画案に対する評価を目的に、事務所ビル所有者であるKビルオーナーを対象に、「事務所ビルのコンバージョン」についてのヒアリングを行い、評価を探った。

日 時：2月8日(月) 18:00～19:00

場 所：Kビルオーナー事務所

対象者：Kビルオーナー

主 旨：計画案の説明、オーナーの視点からの感想

○改修費用をみると実際に難しいと感じる。この改修費用から設定される想定家賃が新築のマンションの賃料と同程度になってしまうと、マンション価格が実際には安くなっていること



から購入してしまうのでは。

- 仮にこのような改修を行うのであれば、現在の建物の耐震化や住居への改修にあたっての補助が必要。
- 想定ユーザーヒアリングで指摘されているように、若い人が中心市街地に居住するメリットを見い出せないのは理解できる。郊外の方が敷地も広く確保できる。
- 中心市街地居住のターゲットとしては一人暮らしの高齢者が考えられるのではないかと考えている。
- 簡単なケアのついた高齢者住宅であれば、ニーズもあり改修しても成立するのではないかと考えている。
- 仮に建て替えを行うのであれば、現在のような建物でなく3階程度のものを想定している。水戸市では3階以上の事務所需要はない。古い建物であり、実際には建て替えは難しいと考えている。
- 水戸の中心市街地における店舗、事務所の需要は減少している。店舗については特に物販が厳しい。
- 家賃設定についても値下げの申し出があれば、応じざるを得ない状況(出られるよりは良いと考えている)。
- 中心市街地のビルオーナーは大体同じような状況。
- 中心市街地居住のためには、住居への改修だけでなく、交通手段の確保等の総合的な施策が必要ではないか。
- 水戸ではL R Tの勉強会が行われているが、そのような交通施設が整備されると居住する環境として良くなるのではないかと考えている。

### 3. 活動効果

#### (1) 活動効果

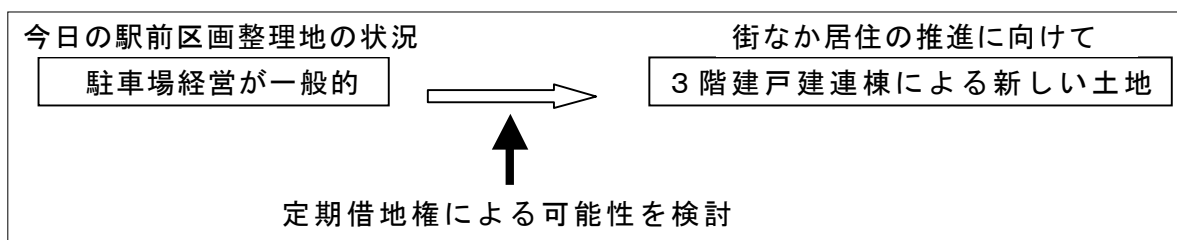
##### 1) 中心市街地の事務所ビル所有者にとってのコンバージョンの動機づけ

検討の結果、実現可能性のあると判断された、住宅と住宅以外の用途（オフィスやアトリエなど）との複合を実現するためには、需要の掘り起こしや需要に適した企画や運営手法の検討等が求められる。また、コンバージョンがオーナーに浸透していないため、行政によるサポートや街並みや建物自体の付加価値の発掘などによる動機づけが課題となる。

##### 2) 地方都市における土地活用手法の提言

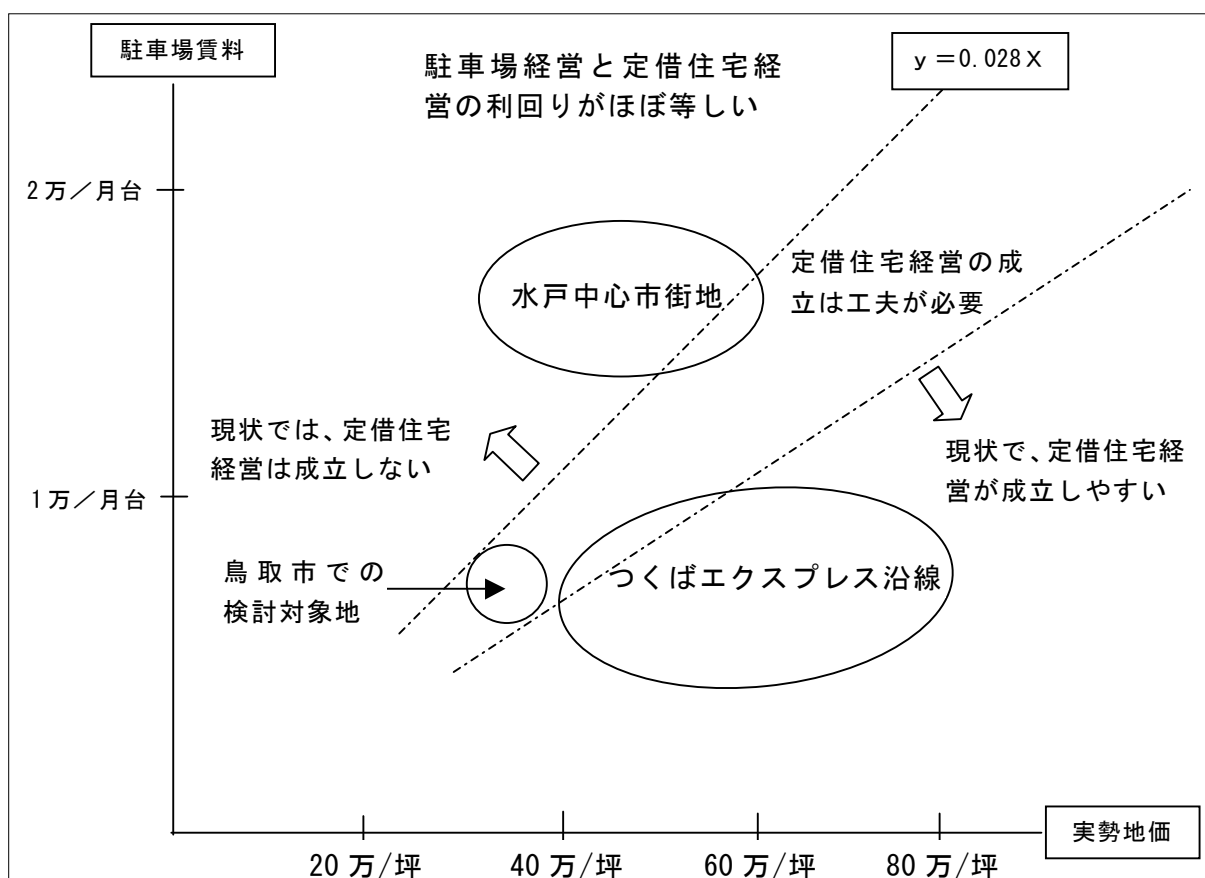
地方都市中心市街地では、駐車場利用が増えており、散発的に高層マンションが供給されている。本活動では、このような状況を見直すために、駐車場経営に代わりうる新しい住宅供給手法を提言することを目標とし下記の結論を得た。これにより定借住宅経営の成立条件が明らかになった。

図 12：土地活用手法提言へのアプローチ



本活動の結果：地価水準と駐車場賃料のバランスにより定期借地権経営の成立性が異なる。  
 水戸では、一般分譲による3階建戸建連棟を目指すことが適切である。

図 13：定借住宅経営の成立検討



### 3) 中心市街地の空間像の提言

地方都市の中心市街地においては、かつての低層町家を中心とした市街地像の崩壊を受けて、それに代わりうる市街地像が確立していない。そこで、本活動では、地権者と居住者の両方から見て経済的・生活的に成立しうる空間像を提言することを目標とし下記の結論を得た。これにより具体的な空間像や課題が明らかになった。

写真6：戸当たり敷地面積 120 m<sup>2</sup>の空間像



写真7：戸当たり敷地面積 90 m<sup>2</sup>の空間像



本活動の結果：下記の検討を加えることで、低層の町並みとして成立する可能性が大きい。

- ① 東西入りだけでなく、南北入りの計画を検討すること。
- ② 敷地面積 90～120 m<sup>2</sup>における計画を検討すること。
- ③ 階段利用への老後の不安があるため、加齢に伴う利用の変化を示すこと。
- ④ 来客用駐車場の需要が多いため、街区設計の段階で共用として検討をすること。

## (2) 団体内・外の評価

### 1) 団体外からの評価

水戸市では、平成 20 年 10 月に、「水戸市中心市街地活性化協議会」が組織され、運営委員会のもと、「街なか居住・市街地整備部会」「商業・賑わいづくり部会」「交通・福利向上部会」の 3 部会が下部組織として組成され、様々な活動を行ってきた。平成 21 年度において、「街なか居住・市街地整備部会」では、街なか居住の促進と街なか居住環境の向上を目的に、『まちなか居住に関するアンケート調査』を実施した。

当研究会のメンバーの一人が、この部会活動に関与していることもあって、この調査と今回の活動の連携を図ることを目的に、本活動におけるケーススタディの 2 事業（3 階建戸建連棟住宅、事務所ビルのコンバージョン）に近いイメージの住宅形態に対する意識確認アンケート項目に加えてもらった（アンケート結果は資料 4「まちなか居住アンケート抜粋」参照）。

なお、アンケート回答者（まちなか居住者）の意見としては、タウンハウス（3 階建戸建連棟住宅に近い住宅イメージ）、リノベーション住宅（事務所ビルのコンバージョンに近い住宅イメージ）に対する関心度合いが高かったこともあり、今後アンケート調査をふまえた街なか居住促進策検討過程において、当研究会との連携が要望されており、以下のような活動展開を予定している。

→部会メンバーに対する今回活動成果の報告

→中心市街地活性化協議会を通じた地主・ビルオーナーへの働きかけへの協力

### 2) 団体内の評価

昨年度の新市街地における検討につづき、今年度実施した既成市街地における検討から、成立条件の違いやそれぞれの課題が明らかになり、地域それぞれの特徴を理解することができた。また、それを通じて土地活用手法や空間像のバリエーションの拡がりが見えてきた。

一方、当研究会メンバーのうち水戸地区にて活動を行っているメンバーが緊密な連携をとった活動を展開することができ、メンバー間における地域活動コラボレーションの実践例一つとなった。

#### 4. 今後の課題－3階建戸建連棟形式による住宅供給システム提言に向けて－

##### (1) 新住宅供給手法の全国的な位置づけ

水戸市より都市規模の小さな地方都市（駐車場賃料が低い都市）での可能性を整理することで、新住宅供給手法の全国的な位置づけを明確にすることが課題となる。

つくばハウジング研究会のメンバーは、鳥取市におけるスタディに関わる機会を得ている。鳥取市では、実勢地価 35 万円/坪、駐車場賃料 8 千円/月の地域が対象となっており、上図にあてはめると、工夫すれば（公的支援等により）成立可能性があるゾーンにあるといえる。

今後、様々な都市でのスタディをすすめることで、3階建戸建連棟形式による新住宅供給方式の全国的展開の方針が得られると考えられる。

##### (2) 事業化を検討する段階

プロトタイプとしての成立性はほぼ確認したため、事業化を検討する段階と考えられる。

#### 5. 今後の展開

本活動の成果を受けて、次年度以降は、下記の2つの展開を計画している。

**事業化支援活動の実施** : ①エクスプレス沿線での事業化支援 ②鳥取市での事業化

##### (1) つくばエクスプレス沿線における事業化支援活動

現在、首都圏郊外での住宅市況は極めて悪く、すぐに事業化することは困難と考えられる。しかし、数年後の実現を目指して、土地所有者と事業実施計画の検討を進める。

##### (2) 鳥取市における事業化支援活動

鳥取市において、市有地を用いた事業化を検討する動きがある。しかし、成立が微妙な立地であるため容易ではないと考えられる。このため、本活動の成果を提供しつつ支援活動を行う。

**自治体への提言活動** : 土浦市の再開発地域に対する提言

本活動の成果を用いて、土浦市における再開発検討地域に対して、新しい住宅供給方式による事業推進の可能性を提言する活動を検討する。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成6年7月		
代表者名	富江伸治		
連絡先担当者	小林秀樹		
連絡先	住所	〒263-8522	千葉県稲毛区弥生町1-33 千葉大学工学部都市環境システム学科
	電話	043-290-3928	
ホームページ	<a href="http://www.tsukuba-housing.org">http://www.tsukuba-housing.org</a>		

