

提案名	100年定期借地権を活用した「地主」・「住宅所有者」・「維持管理業者」三位一体の持続的まちづくり	分野	まちなみ・住環境の分野に係る提案
提案者	工藤建設株式会社	種別	個別提案
構造	木造（枠組壁工法）、RC造（その他）	建て方	一戸建ての住宅

■ 提案の基本的考え方

海外では古くても補強や修復を繰り返し壊されない住宅やまちなみがあります。それらは建物の耐久性よりもむしろデザインの良さやまちなみとしての愛着に加え、持続させるための仕組みと努力の存在が大きいと考えられます。

本提案は長期優良住宅を実現するためには、誰もが住みたいと思う魅力的な計画をし、建築設計指針に沿った機能・性能・デザインに優れた住宅をしっかりと造り、その住宅地を経営管理する組織と契約により合意したルールを厳守する仕組みがあり、それらが経済的優位性により二次流通に強いこと、が重要であるとの考えに基づく、100年間の定期借地権を活用した「地主」・「住宅所有者」・「維持管理業者」三位一体の持続的まちづくり「Garden Hill」プロジェクトです。

【プロジェクトの大きな4本柱】

1. 美しい住宅地を実現する「マスタープラン」（住宅地計画）と「アーキテクチュラルガイドライン」（建築設計指針）
2. 長期的に住宅地を計画どおり経営管理するため、住宅所有者と地主、維持管理業者で構成する「HOA（ホームオーナーズアソシエーション）」（住宅地経営管理協会）
3. 住宅所有者、地主、HOAとの間で締結され、強制力を持って厳密に守られる住宅地の経営管理のルール「コミュニティールール」（住宅地経営管理基本契約約款）
4. 住宅地の維持を経済的にサポートするために採用する「100年間の定期借地権」



■ 提案内容

1. 美しい住宅地を実現する「マスタープラン」（住宅地計画）と「アーキテクチュラルガイドライン（建築設計指針）」

【マスタープラン】

「Garden Hill」のマスタープランは既に100年以上持続するイギリスのリースホールドによる住宅地、「ハムステッドガーデンサブurb」等を参考にし、震災以前の横浜を髣髴とさせるレンガの外壁の建物による、長期間あきのこないクラシカルな普遍的デザインにより、これからの100年、そしてその先の時代へと「横浜らしさ」を継承することを目指します。

また、中庭（コモンガーデン）を最大限に確保し、各住戸はコモンガーデンを囲うように配置し、テラスを設け、コモンガーデンを中心としたコミュニケーションが要求される環境を創ります。適度にコミュニケーションが要求され、居住者が互いに相手の存在を認識し、尊重しあう環境は現代社会に欠如している「思いやり」を育み、セキュリティー装置に頼らない安全なコミュニティーを実現します

【アーキテクチュラルガイドライン】

住宅所有者が変わっても戸別に建替えがしにくいように権利的には1戸建てながら外観上は3連戸の長屋形式にします。

また、将来の建替えや増改築にも独自のルールを設けます。

※一体的な環境の価値を損なうことなく100年以上美しい街並みを存続させるため「Garden Hill」ではマスタープランとアーキテクチュラルガイドライン公正証書化し住む人達が当初のマスタープランどおりに街並みを維持できるようにします。

2. 長期的に住宅地を計画どおり経営管理する「HOA（ホームオーナーズアソシエーション）」（住宅地経営管理協会）の設立

「Garden Hill」の地主、住宅所有者、維持管理支援業者（当社）により構成する法人格を有する「HOA（ホームオーナーズアソシエーション）」は「Garden Hill」の居住者の財産および生活を超長期に守り、豊かにする目的で設立します。
構成員はそれぞれ一票の議決権を有します。

3. 住宅所有者、地主、HOAとの間で締結され、強制力を持って厳密に守られる住宅地の経営管理のルール「コミュニティールール」（住宅地経営管理基本契約約款）

美しい住宅地を長期的に運営することを目的に基本契約約款である「コミュニティールール」を定め住宅所有者と合意契約を結び、公正証書として登録します。住まう人々が意識を共通化し「コミュニティールール」を遵守することにより高い資産価値を維持することが可能となります。

住宅所有者は HOA に対して維持管理費用と修繕積立金の納付義務を負い、義務を履行しない場合には、HOA は、基本契約約款の定めるところに従い、その住宅不動産の先取特権を差し押さえることができることとし、強制力を持たない区分所有法で定められた管理組合と違い、強制力を持って超長期にわたり住環境の維持に努めることを目指します。

4. 住宅地の維持を経済的にサポートするために採用する「100年間の定期借地権」

定期借地権は土地の取得費が所有権にくらべ3分1程度になるため、土地取得の支出が抑えられ、その費用を長期にわたり美しいまちなみを維持するための管理費用と建物の長期修繕計画における修繕費用に配分することが容易となり、管理されたまちなみと長期修繕計画の実施によってメンテナンスされた建物は100年以上経ってもその美しさを保つ事ができるようになります。

その例として英国の1906年に開発された99年リースホルドの「ハムステッドガーデンサバープ」は100年以上経った今もなお、美しいまちなみを見せています。



また、土地利用を共有とすることが容易でコミュニティの環境を計画的に維持管理することが可能となります。「Garden Hill」においては土地の権利を「準共有=1/6の賃借権の持分」にすることで住まう人の意識の共有化をより強固のものにすることを実現します。

100年間の定期借地権は、一般的な住宅ローンの償還期間である35年を過ぎても残存期間が65年あるため、セカンドマーケット（二次流通）にも強くなります。そのため中古市場でも資産価値が下がることなく十分持続可能と考えます。

事業形態

■提案者からのコメント

本提案は長期優良住宅先導的モデル事業の「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」という趣旨をハード面だけではなくソフト面の充実により実現することをめざした事業です。単に住宅を耐久性で長持ちさせるだけではなく、住環境の維持管理の質による「資産価値の持続」が住宅の寿命に重要なかわりを持つことを長期的に立証することと地域の建設業者が、膨大な資金を要せず一定規模の街づくりをする手法を確立すること、の2点が大きなテーマでした。

定期借地権は土地取得費用が不要なため、住宅所有者は建物や環境整備、維持管理に資金を回せ、質の高い住宅を取得し、維持することが可能です。また、土地の利用形態を準共有とすることで個々の土地利用を制限し、コミュニティの環境を計画的に維持管理することが可能です。しかし、従来の一般的な50年間の定期借地権では50年後に更地での返還が土地所有者のメリットと考えられ、長期的に良質な住宅ストックの形成を第一の目的としていない場合がほとんどです。

「Garden Hill」はイギリスの99年リースホルドによる住宅地を参考に借地期間が終了しても更地による返還ではなく100年の時を経た成熟した住宅地として持続し続けることを目指します。

今回事業においては、住宅を建売ではなく注文住宅の請負にしました。うれの借地権購入者が決定するまでの期間、弊社が地主との間で借地権設定契約をし、地代を支払うことで、地主、建設業者ともにリスクの少ない形態としました。しかし、注文住宅でありながら「マスタープラン」と「アーキテクチャルガイドライン」に沿った建物しか建築できないなど制約が多い中で「ここに住みたい」とおもっていただくには、ルールに従うことで将来にわたって資産価値が損なわれず、中古市場でも十分流通できると確信していただくに十分な魅力を持つ計画にすることが必要でした。

建物完成後、弊社は住宅所有者の期待を現実のものとするためHOAから承認された維持管理業者として資産価値の維持にかかわります。

「魅力的な計画」とそれを「持続する仕組み」が【「地主」・「住宅所有者」・「維持管理業者」三位一体の持続的まちづくり】の核心と考えます。

