

[寄稿 1]

キャンベラの住宅事情

周藤 利一

1 住宅ストックの現状

1. 1 クラスター別の現況

1997 年末現在キャンベラには 114,833 戸の居住家屋がある。これをクラスター別にみると、(表-1) のとおりである。

(表-1) キャンベラの住宅ストック (1997 年末現在)

(単位: 戸)

	一戸建て住宅		その他		合計
	標準的な敷地	平屋又は中庭敷地	低密度クラスター住宅	中密度住宅	
Belconnen	23,121	957	54	5,745	29,877
Central Canberra	17,036	480	11	9,103	26,630
Gungahlin	2,849	1,706	—	1,309	5,864
Hall	94	—	—	10	104
Tuggeranong	23,247	2,363	565	3,328	29,383
Woden/Weston Ck	17,055	198	100	5,622	22,975
	83,402	5,704	730	25,117	114,833

資料出所: オーストラリア首都地域 (ACT) 政府首都圏計画・土地管理局「キャンベラの住宅開発」

注: 中密度住宅とは、連立住宅、フラット、タウンハウス、高齢者用連立住宅等をいう。

1. 2 全豪・日本との比較

1995/1996 年時点の統計で、キャンベラ (ACT) とオーストラリア全土の住宅事情を比較してみるとともに、平成 5 年 (1993 年) 住宅統計調査により日本との比較も試みる。

まず、建て方別にみると、次ページの (表-2) のとおりである。

一見してわかるのは、オーストラリアは日本に比べて一戸建て住宅の割合が高いことで

(表-2) 住宅ストックの建て方別比較

(単位：千戸、%)

		戸建住宅	長屋住宅、テラスハウス、タウンハウス	フラット、アパートメント	その他	総計
豪州	ACT	87.4 (77.8)	13.7 (12.2)	11.3 (10.1)	— (0.0)	112.4 (100.0)
	全国	5,394.1 (78.6)	554.5 (8.1)	850.8 (12.4)	59.2 (0.9)	6,858.5 (100.0)
日本	京浜大都市圏	5,009.0 (43.6)	316.9 (2.8)	5,700.3 (49.7)	— (0.0)	11,026.2 (100.0)
	全国	24,001.4 (58.9)	2,137.3 (5.2)	13,729.4 (33.7)	— (0.0)	40,773.3 (100.0)

資料出所：オーストラリア統計庁「1997年政府統計ブック」及び総務庁「平成5年住宅統計調査」より当研究所作成。

ある。日本の場合、全国に比べて首都圏の一戸建て住宅比率が明らかに低いが、オーストラリアの場合全国の数値とACTの数値にほとんど差がない。これは、ACTが計画的に一戸建て住宅を原則とした住宅開発を行ってきた成果であると言える。

この結果、共同住宅の比率は日本と比べて著しく低い。

ただし、テラスハウス系の比率が日本より高くなっており、この傾向はACTにおいて特に強い。

次に、所有形態別の構成比をみると、次ページの(表-3)のとおりである。

持家比率が日本より高いことが第一の特徴である。また、首都圏における持家比率が全国の数字より低いのは、オーストラリアも日本も同じであるが、オーストラリアの場合それほど差がないのも特徴である。ただし、ACTにおいては、モーゲージを抱える世帯比率が高くなっている。これは、キャンベラが新しい都市であり、代々その家に住んでいるというケースが極めて少ないことや、居住者の半数が公務員、すなわち中流階層であるといったことが事情としてあると考えられる。

借家については、民間借家の方が公的借家より多いのは、両国共通の現象であるが、ACTの公的借家比率が際立って高い。これは、計画都市であり、政府主導で開発が行われてきたことを如実に反映していると言える。

(表-3) 住宅ストックの所有形態別構成比

(単位：%)

		持 家			借 家			
		持家計	モーゲー ジなし	モーゲー ジあり	借家計	公的	民間	家賃な し
豪 州	A C	72.7	30.0	42.7	38.7	12.8	22.8	—
	T	(64.7)	(26.7)	(38.0)	(34.4)	(11.4)	(20.3)	(—)
	全国	4,789.3 (69.9)	2,857.7 (41.7)	1,931.6 (28.2)	1,932.6 (28.2)	402.3 (5.9)	1,369.3 (20.0)	136.6 (2.0)
日 本	京浜	5,741	—	—	5,357.4	827.0	3,788.3	742.1
	大都 市圏	(50.0)	(—)	(—)	(46.7)	(7.2)	(33.0)	(6.5)
	全国	24,736.2 (60.7)	— (—)	— (—)	15,691.0 (38.5)	2,878.0 (7.1)	10,762.4 (26.4)	2,050.5 (5.0)

資料出所：オーストラリア統計庁「1997年政府統計ブック」及び総務庁「平成5年住宅統計調査」より当研究所作成。

注1：四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

注2：日本の借家の「家賃なし」は、給与住宅の数値である。

(表-4) 世帯収入に占める住居費の割合

(単位：%)

		全平均	持 家		借 家		
			モーゲー ジなし	モーゲー ジあり	借家計	公的	民間
豪 州	A C T	14	3	19	18	19	18
	全国	13	3	19	19	17	20
日 本	全国	—	4.3	14.0	—	7.8	12.6

資料出所：オーストラリア統計庁「1997年政府統計ブック」及び総務庁「平成8年家計調査」より当研究所作成。

注：日本の「モーゲージなし」は勤労者世帯の実収入に対する地代・修繕費等の割合、「モーゲージあり」は住宅ローンを返済している勤労者世帯の土地・家屋借金返済額の実収入額に対する割合（返済負担率）、借家の数値は家賃・地代の実収入に対する割合である。

次に、世帯収入に占める住居費の割合をみると、前ページの(表-4)のとおりである。

意外なことに、全体としてみると、オーストラリアの方が住居費負担が高いことがわかる。特に、公的借家の比率の高さが目立っている。

2 住宅の建設基準

オーストラリア首都地域(ACT)政府首都圏計画・土地管理局では、住宅地のコントロール手法として、住宅の建て方別に詳細な都市計画・建築規制を定めている。

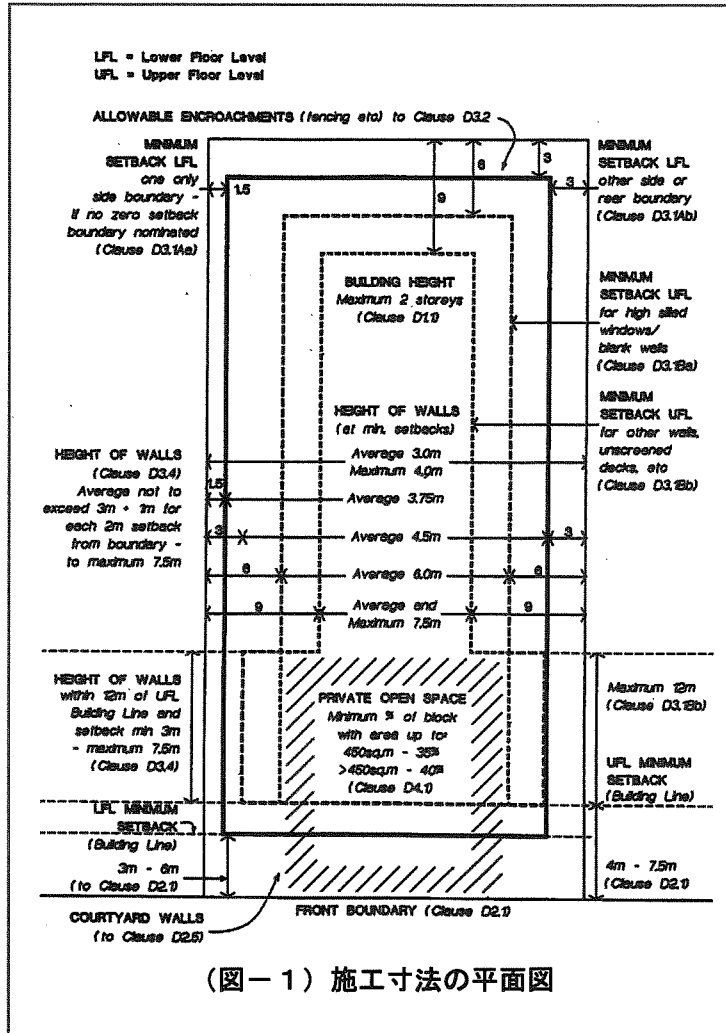
例えば、一戸建て住宅の場合、立地規制に関しては、Territory Planの一部を成す Residential Land Use Policy に定めがあり、建築規制に関しては、Territory Planの付属書である Residential Design and Siting Code for Single Dwellings in the A.C.T.により詳細に規定されている。

以下に、その一部を紹介する。

まず、住宅の平面的及び立体的な寸法の基準が図面と文書により示される。文書は、施工基準と施工寸法を明記している。(図-1)は、平面図である。

高さは、3階を超えないこととされており、壁の最大高さは7.5mである。

次に、建築物の前面境界線との関係が規定されている。これは、道路の機能を強化し住戸のアメニティを向上させる魅力的な街路景観を提供することを目的としている。具体的な数値としては、道路の前面境界からの建築物の最小セットバック距離は、1階で6m、2階で7.5mを原則とし、角地であって650㎡以上の敷地の一方道路の場合には



(図-1) 施工寸法の平面図

1階から4m、2階からは6mのセットバックで許容される。

また、前面境界から最小セットバック線までの距離内には塀又は壁を設置してはならず、1.8mを超えない生垣のみ許容される。

次に、建築物の横又は裏の敷地境界との関係については、①近隣住民のプライバシー及び日照ニーズに適合した建築物を設置させること、②エネルギー効率及び日照へのアクセスを増進させる建築物を設計・建設させること、③横及び裏の境界線に面する建築物及び壁の寸法、高さ及び長さが居住地の性格として適切なものになるように確保することを目的として、道路の横及び裏の境界からの建築物の最小セットバックは、1階の場合、一面のみの境界線では1.5m、他の面及び裏の境界線からは3mが必要とされる。そして、2階の場合、開口部のない壁、しきいの高さが1.7m以上の窓又は不透明ガラス窓の壁にあっては、2階の建築線の後方から12mまでは3m、12m以上は6mのセットバックが必要であり、それ以外の壁、覆われていないデッキ、バルコニー及び外部階段にあっては、2階の建築線の後方から12mまでは6m、12m以上は9mのセットバックが必要である。

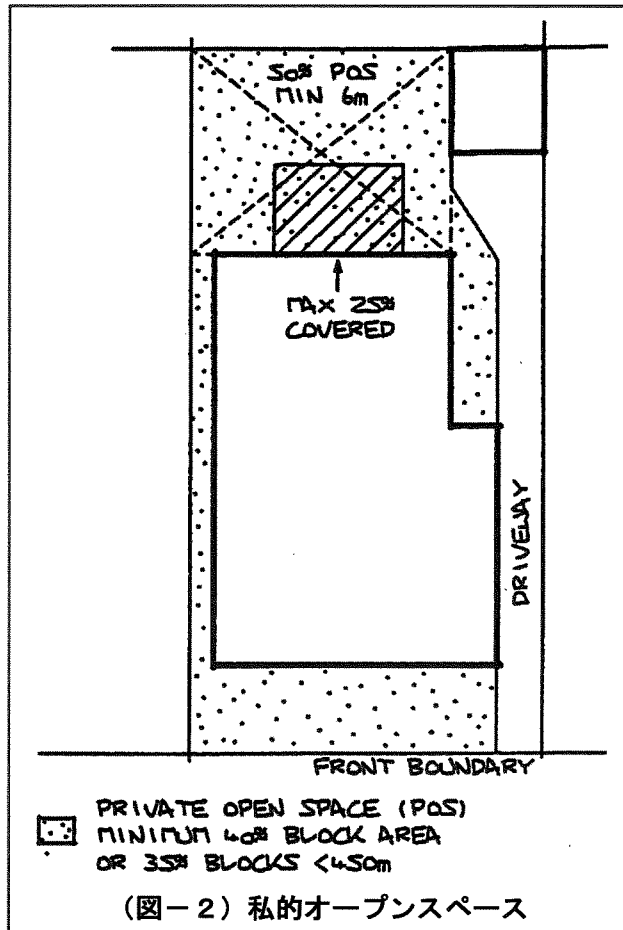
そして、ユニークな規制は私的オープンスペースである。

これは、居住者の合理的なレクリエーション（子供の遊戯、食事）、衣類の乾燥や家庭用貯蔵といったニーズに適合した私的オープンスペースを備えた住戸を建設させることを目的としている。

私的オープンスペースの最低面積は敷地面積が450㎡以下の場合には、その35%、450㎡以上の敷地にあつては、その40%とされている。

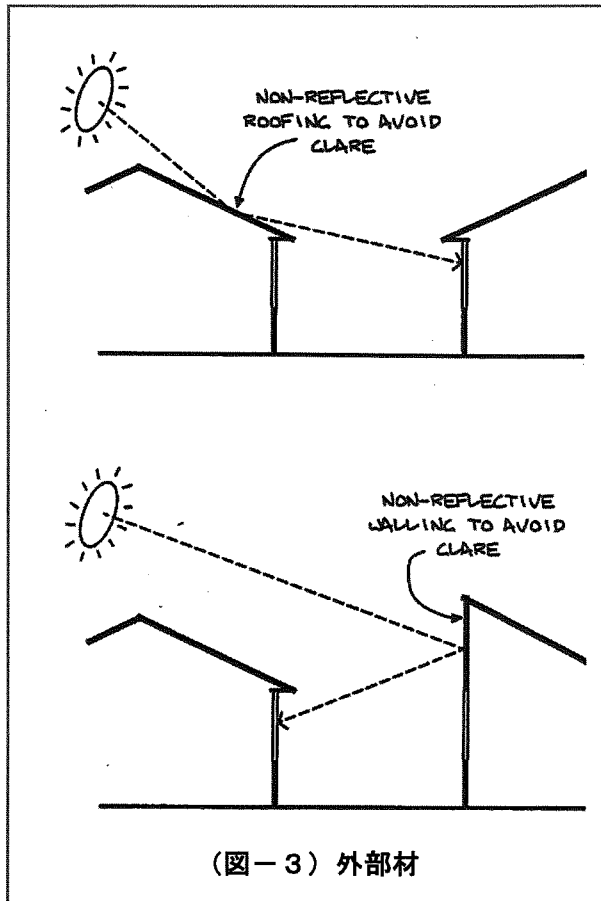
また、最低寸法は、必要な私的オープンスペース全体の少なくとも50%は6m必要であり、バルコニーは1.8m必要とされる。

さらに、最低寸法6mの私的オープンスペースの位置については、住戸の主たる居間に接続し、そこから直接アクセスできることと、住戸の南側、東南側又は西南側に位置してはならない



こととされている。

また、外観については、材料、色彩及び仕上げを含む建築物の外部デザインが良質であり、かつ、周辺の開発と可視的に調和するようにすること、そして、建築物及び屋根の上の構造物の外部の色彩及び仕上げが、過度に突出したものでなく、街路景観や近隣にとってアメニティの低下をもたらさないようにすることを目的として、著しく反射性のある壁及び屋根の仕上げは避けること、屋根の上にある構造物、植栽及び設備は、できる限り目立たないように設置及び管理することが施工基準として定められている。



3 土地管理

3. 1 リースホールド

キャンベラ (ACT) の土地は全て連邦政府の所有の下にある。そして、オーストラリア首都地域 (計画及び管理) 法により ACT の土地は、連邦政府が管理する連邦管理地 (National Land) と ACT 政府が管理する特別地域管理地 (Territory Land) に分けられる。

オーストラリアは英国女王を元首に戴く国家であり、法制度は英国に倣う部分が多い。土地についても同様であり、土地の保有に関する基本的な権利は、フリーホールドとリースホールドに分けられる。

そこで、全ての土地が連邦政府の所有 (フリーホールド) に属する ACT における住宅や様々な民間都市活動のための



用地は、1910年に制定された政府所在地（行政）法に基づきリースホールドを設定することにより利用に供されている。これは、19世紀末にオーストラリアで横行した不動産投機を未然に防ぐとともに、開発利益の公的還元を効果的に図ることを狙って制定されたものと言われているが、首都としての土地利用を規制するための手段としても重要な位置付けを持っている。1991年にACT政府が制定した土地（計画及び環境）法に基づく規制や前述した建築物に対する規制と相まって、首都地域の土地利用を計画的かつ効果的にコントロールできる体系が整っていると評価できる。

3. 2 リースの内容

リースホールドシステムにおいては、計画的な首都建設を実現するため、リース条件として利用形態が明確に定められる。つまり、リースホールドの設定を受けようとする者は、土地管理者である連邦政府又はACT政府との間でリースの対象となる土地の区画の利用方法、建築物の種類、規模等について明示した契約を締結する必要がある。こうした規制は、一般的な土地利用計画上のゾーニング規制より厳しい内容となっており、契約に違反したリースホルダーは、リースホールドを剥奪されることもあり得る。

新規に開発用地がリースホールドで提供される場合、通常はオークションを通じてリースホールドを購入することとなる。そして、土地（計画及び環境）法により原則として市場価格による売却が義務付けられている。ただし、教会、クラブ、労働組合等の非営利団体に対しては、市場価格より低くすることが認められている。

地代については、近年、一括払いで処理されるようになってきており、名目的な額とされている。土地（計画及び環境）法第186条第2項は、名目的な地代（Nominal Rent）の額は、面積の大小にかかわらず1区画当たり5セントと規定している。

また、用途変更や一定限度以上の建築物の形態の変更に当たっては、リース条件を変更する必要がある。連邦政府が管理している土地の場合、連邦首都庁（NCA）と協議した上で、土地管理者（連邦政府）の許可を受ける必要がある。ただし、連邦管理地については、民間へのリース件数は多くないため、このようなケースは稀であると言われている。他方、ACT政府が管理している特別地域管理地の場合、土地（計画及び環境）法第175条は、自宅で職業行為を行うといった例外を除き、リース条件として定められた用途を変更することはできないと規定している。ただし、同法第230条は、規制を充足するために行う行為については、ACT政府の承認を受けて行うことができると規定している。

3. 3 リースに係る諸費用

リースホールドに関しては、次のような費用が必要となる。

(1) 新規設定費用

リースが新規に設定される場合には、設定の対価を地主である連邦政府に支払う必要がある。この設定の対価は、通常、オークションにより決定される。

(2) 地代

期間中の地代は、名目的な水準であり、土地（計画及び環境）法第 186 条第 2 項の規定により、面積の大小を問わず、1 区画当たり年間 5 セントである。

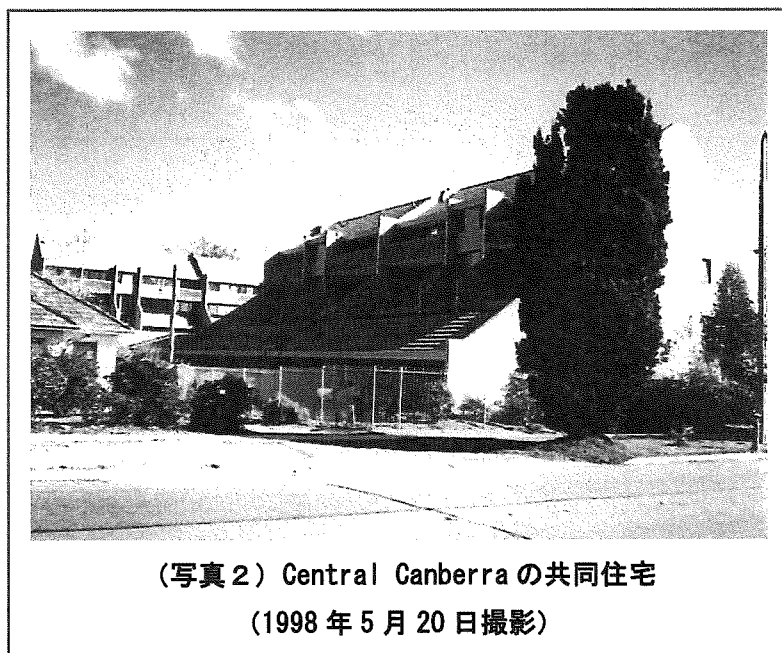
(3) 転売

リースの譲渡は建築物と一体のものとして、すなわち、住宅地にあつては住宅と敷地のリースホールドを一体のものとして譲渡することになる。譲渡価格は当事者間で決定される。キャンベラの不動産業者の広告を見ると、日本と異なり、面積表示はない。ある住宅地の中での敷地の区画がほとんど同じ面積であることから、上物である住宅の間取りや設備で決まっているようである。

(4) 諸手続きの費用

リースの当初設定や分割は、当然に開発行為や用途変更を伴う。また、開発行為や用途変更を目的とした譲渡もある。このような場合、用途変更等を含むリース条件の変更に当たっては、前述したように土地（計画及び環境）法による承認を受ける必要があるが、同法はさらに第 236 条の規定により事前アセスメントを義務付けている。

これらの諸手続きの際の手数料は、次ページのように定められている。



(写真 2) Central Canberra の共同住宅

(1998 年 5 月 20 日撮影)

リースに係る諸手続きの費用
計画及び土地管理庁告示（1998年適用）～抄～

1 リースの当初設定

(A) 商業用又は国内団体の目的のためのリース

- ・リース面積が 3,000 平方フィート以下の場合 1,630 ドル
- ・リース面積が 3,000 平方フィート超の場合 4,375 ドル

(B) 宗教や同好会のようなコミュニティ・グループのためのリース

(C) 非都市的土地のリース

2 開発許可申請

リースの変更（以下の事項の一又は複数を含む） 1,170 ドル

- ・リースの変更、リースの開発権の変更、リースの総面積の変更、リースに土地を追加すること、リースから土地を除外すること、地を一括払いすること

二重占有 1,170 ドル

- ・同一リースの土地に独立式の 2 つの住居の建築を許可すること

分割／統合 1,170 ドル

- ・土地の分割又は統合の効果をもたらすための新規のリースの設定

連立住宅リースの変更 1,170 ドル（追加住宅 1 戸当たり 275 ドル追加）

- ・同一の連立住宅計画における 1 以上の住宅に影響する単一の申請によるリースの変更



(写真 3) Gungahlin の住宅地
 (1998年5月22日撮影)

[すとうとしかず]
 [前・土地総合研究所主任研究員]