

築 30 年以上の分譲マンションの建替意識調査と誘導策の検討 活動概要報告

集合住宅の今後を考える会（阿波秀貢、大間博、三浦義幸）

老朽化マンションの建替え需要は将来必ず起こる。既に建替え段階にあると思われる築後 30～50 年のマンションは社会問題化の萌芽を孕んでいる。問題性の所在をしっかりと捉えるためには、問題が顕著に見られるはずの築後 30～50 年の初期マンションの現場に立ち、関係者に直に聞いてみる事が重要であると考えた。尚、表題に築 30 年以上を謳っているが、ヒヤリング対応処理能力から竣工昭和 43 年以前(築 33 年以上)のものを対象としている。

1. 調査方法

調査対象地として、初期マンションが多い港区を選定した。初期マンションを洗い出すため、港区住宅公社での分譲マンション台帳を閲覧し、昭和 45 年住宅地図と照らし合わせた。

港区で最も古い昭和 30 年から昭和 43 年竣工までの初期分譲マンションを機械的に選ぶ。

対象物件 47 件。中には建替済のもの、建替中のももあったが全てをヒヤリング調査の対象とし、ヒヤリング依頼のため現場訪問した。直に理事長(組織の長)のヒヤリングができない場合は管理会社、管理人にヒヤリングした。また補完的に、関係者へ電話等で聞取った。

2. ヒヤリング調査

ヒヤリング調査では、アンケート調査では捕捉できない実態の部分を捉えるため、基本調査項目に加え、マンション個々の状況の違いと、現状の多様性を明らかにすることを目的とした。

3. 象徴的な状況の事例

港区の最も初期の二つのマンションに建替えをめぐる状況が象徴的に表れている。

一つは昭和 30 年竣工の(T1(case8-2))で、年中発生する漏水トラブルに、維持管理しながら懸命に持ち込んでいるケースであり、もう一つは昭和 33 年竣工の(AK1-case4)で、10 年ほど前から自力で建替えに向けて動き始め、合意形成に時間が掛り、その結果、修繕をせず雨漏りで人が住めなくなり、移転した区分所有者もありながら、建替えに漕ぎ着けようと懸命に活動しているケースである。

(T1)は、駐車場収入で年 130 万円ほどの収入があるとはいえ、維持管理費が大変掛るのだから建替えも視野に入れたらとも思うが、維持管理がライフワークのような組合を主導する管理会社社長には、住民の意見を推量って当面建替える意思はない。設備の陳腐化を修繕で対応していくことで築後 47 年の建物はいつまで持つのだろうか。

(AK1)は、法定容積率に余裕があり、ディベロッパーも付いてきている希なケースである。しかし、生身の人間が相手、建替後の自分達の所有部に対する費用の掛け方に対する考え方で違ってくる。建替え決議前であるが要はお金という。しかし、合意形成にあまりに時間が掛り過ぎる。合意に至る前に建物がだめになる。「更地になるまでどうなるかわからない、過去にも最後の一軒で駄目になった場合があった」と話を聞いていると暗然となる。

これらは築後 43 年以上経っている。今回調査対象での最新のケースである昭和 43 年竣工マンションの 10 年後の状況に重なるものがある。容積率不十分による既存不適格を聞いて建替え指向が止まる。この状況は調査対象物の 85%にも及ぶ。

マンションの老朽化と共に居住者の高齢化が進んでいる。なかには、痴呆気味の老人が全財産

をもって理事婦人のお宅に現れるという話もあった。高齢者の独居化が進み、いずれ多くのマンションで見られる光景であろう。なかでも最大の課題となるのが建替え資金の調達である。老後生活を年金に大きく依存する高齢者層にとっては、巨額な建替え資金の調達が厳しい条件となる。只でさえ建替えに消極的にならざるを得ない高齢者層である。この高齢者層が抱えている問題を解決しなければ、老朽化マンションの建替えは不可能である。

特に設備の陳腐化が進んでいるのは床下の排水管であり、維持管理上大きな問題になっている。他を改修してもその部分だけ残っている事例が実に多かった。下階の住民を巻き込む改修はできにくいし、改修しようとしてもえらく費用が掛る。

4. 建替えをめぐる諸相

昭和43年以前(築後33年)に港区に建てられた初期マンションの現在の状況は、建替えに関し次の10の諸相として見られた。その中の特徴的なものを紹介する。(他は表参照)

(case3) スケルトン改修後、賃貸マンション化 平成10年9月いわゆるSPC法が施行されたが、今後それによって顕在化が予想されるもの。事例の場合は、純粋なSPC法による事業ではないが、事業者は区分所有権を多数買取り、残った区分所有者の同意の上で、ユニット全てをスケルトン改修し、区分所有権保有者と混合したマンスリーマンションとして管理会社に運用させ、利回りを得る形である。いずれ隣接大規模再開発に組込まれるのであれば、形を変えた地上げを行なっているとみえる。

(case5) 建替えへのアクションをした、あるいはアクション中 隣地との共同建替を指向したが、買取った新たな事業者に待って貰えず頓挫したが、もう一つの隣地にアタックしながら模索し続けているケースと、隣接地に絡んだ再開発に便乗しようと協議会に参加しているケースである。共に住宅地での事例である。

(case9) 建替えは考えられない 標準管理規約制定前の場合、問題のある管理規約が、組合活動を阻害しているケースもあると想像される。この事例は自主的管理組合でありながら管理規約に問題があり組合組織が有効に機能していない。修繕もままならず、結果的に建替えどころではない事例である。建築基準法、消防法における既存不適格であり、行き着くところ行政の強い指導力を仰ぎたいとの意見となる。

(case10) 建替勧告的状況 管理組合がない事例である。目視による推定であるが、修繕らしきことは過去に無かった様子でありスラム化が進行しているケースである。

5. 提案 (case5～case8)を中心に

街区としての建替え...マンション建替促進地区の指定

現実には、ある街区には建て込んだ容積未消化の部分があり、容積率による既存不適格マンション部分がある。容積移転や、共同建替による街区再編は必要だろう。また、循環型環境形成などある質を創出しようとする計画には積極的に支援をすべきである。そのためには、早い段階から管理組合や居住者がまちづくりに参加する機会を多く作ることから始まるのだろう。また、区分所有者は土地に対する執着心は、戸建住民より低いので再開発等の取っ掛かり的位置付けになりやすい。

マンション建替え用種地、代替住宅等による総合的住環境整備

同一敷地への建替えのみに囚われない、地域を総合的に見たマンション建替えもある。マンション建替用の種地や移転先代替SI住宅を用意し、福祉政策との連関や循環型社会に向けた環境整備、コミュニティの保持、醸成などを考慮し、計画的に住環境を整備する、より柔軟で総合的な再

再生方式である。

新たな利用形態への円滑な更新

所有形態・利用形態への移行によって既存不適格等の都市計画との整合性を要するケースや、周辺状況の変化により高い収益性が見込めるケース等が存在する。また、建替え再生への費用負担に耐えられない区分所有者や転居など代替措置を選択する方が合理的な区分所有者が存在している。建替えを含む「新たな利用形態への円滑な更新」を目指すことが重要である。

6. ヒヤリングで感じた「建替え意識の低さ、対応の先延ばし」に対し現時点からの対策案 制度インフラの整備とそれにリンクした建替え準備に向けた積極的情報提供

制度インフラがある程度整った段階で、建替えのインセンティブを与える情報を積極的に提供する。また、将来に向けてのマンション建替え計画、更に管理組合を地縁団体として認可し市民参加による建替えまちづくりを支援する。

マンション管理組合連絡協議会の設立

「区分譲マンション管理組合連絡協議会」や「築 30 年超分譲マンション管理組合連絡協議会」等を設立し、マンション管理組合相互に情報交換できる場の確保を支援する。

建替え推進前段階を支援する機関の創設

平成 9 年答申の良好な維持管理を目指す管理組合を登録する制度をさらに拡充し、長期修繕計画の中で将来建替えするしないの方針検討、例えば、単独建替を基準にスーパーリファイン等の検討、さらに建替準備金から、共同建替、地区計画といったまちづくりへの対応等、多様にシミュレートすることが必要である。これに応えられるアドバイザー・技術者集団も制度的に位置付けられるべきであろう。

選択肢の多様化...スーパーリファインの制度的位置付けへ

7. スーパーリファインに向けて

建替える前の段階での選択肢がまだあってよい。旧耐震構造の既存のマンションは、スーパーリファインで必要に応じて大修理をしていくべきである。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」において特定建築物になる分譲マンション(3 階以上かつ床面積が 1000 m²以上)は耐震改修への努力義務がある。分譲マンションを耐震改修法による特定建築物に準ずるものとして扱い、管理組合が耐震診断を行うとともに耐震改修工事と建替えの比較検討を含む適切な対応策ができるようにする。

また、スーパーリファインの社会的意義を前向きに評価し、技術、融資等の支援を制度的に位置付け、建替えの半額程度の価格で耐震を含めた総合改修できるスーパーリファインの技術体系を整備し、チェックリストを作成する。

スーパーリファインによる対応は、次のような利点がある。

a. 既存不適格問題をクリアーできる。 b. 資源の有効利用に通じる。 c. 生活空間に継続性がある。 d. 高齢者対応仕様、バリアフリー等の対策にも応じ易い。 e. 建替えより工事費を低廉にできる可能性が高い。 f. 所有者間の自由な売買と間仕切り変更や所有形態の変換も可能である。また権利変換等の複雑な手続きが軽減される。 g. 既存不適格建築物を適確化することができる。 h. 陳腐化した設備等を総合的に改修できる。また、欠点として a. 床下配管等改修にてこずる面もある。 b. 周辺環境を大きく改変できない。

港区初期分譲マンションの建替えをめぐる諸相と対応策(案)

(調査時:平成13年12月～平成14年3月)

	諸相		用途地域	caseごとの対応策
建替済・中 賃貸化改修	(case1) 建替買収型	事務所ビル等に建替えるために区分所有者から権利を買い上げ、居住の継続性は断ち切れ、新たな都市機能に転換していくもの。業務系、商業系、住居混合系に建替わっている。商業地域として指定されている上での、土地をめぐる経済力学に従った業務・商業地区としての土地利用の合理性ともいえる。	商業 (1) ()は ヒヤリング 件数	建替った事例、スケルトン改修後の賃貸マンション化(case1～3)の事例は、道路等のハードインフラ、制度等のソフトインフラの整備によって建替わることが、何より市場ニーズにより自然に建替わったケースである。特に(case1)の場合は居住の継続性が断ち切れ本来の分譲マンション建替えではない別の現象である。
	(case2) 等価交換建替型	ヒヤリングの事例では、道路が拡幅されたのを契機に建替えられたもの。居住の継続性があり、本来の建替えの一つであるがレアケースである。	商業 (1)	
	(case3) 不動産証券化型的 スケルトン改修後、 賃貸マンション化 ...	事例の場合は事業者により区分所有権を多数買取られ、所有者同意の上、スケルトン改修し、以前からの区分所有者住居とマンスリーマンションの混合状況にあるケースである。不動産の証券化によって資金を集め改修の後、マンスリーマンションとして経営している。いずれ隣接大規模再開発に組込まれるようだ。	住居系 (1)	平成10年(1998)9月に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」(いわゆるSPC法)が施行されたが、今後それによって顕在化が予想されるもの。投資意欲を駆り立てる立地のみ成立するケースである。
建替模索中	(case4) 自力建替推進型 何とか自主的に建替えようと準備中の段階	制度の整備を待たずに見切り発車的に動き始めた事例。法定容積率に充分応えられ、デベロッパーが付いてくる条件の良い希なケースである。建替え決議前であるが、問題の本質はやはりお金と多くの生身の人間が相手であることのような。住民一人一人の価値感が違うことで建替決議前が非常に大変とのことである。建替決議前が非常に大変とのことである。	住居系 (1)	マンション建替え法等への期待 新たな法律「マンション建替えの円滑化に関する法律」「区分所有法の改正」が間に合えば、管理組合建替事業法人化等が可能になるだろう。 リバースモーゲージ制度の適用
	(case5) 他力建替模索型 建替えへのアクションをした、あるいはアクション中 ...	隣地との共同建替を指向しているがなかなかうまく行かず頓挫の状況にありながら模索し続けているケースと、隣接地に絡んだ再開発に便乗しようと協議会に参加しているケースである。共に住宅地での事例である。	住居系 (2)	都市計画としての対応 容積率の規制緩和と日影規制の見直し 都市再開発諸制度の適用、容積移転 街区としての建替え...マンション建替促進地区の指定 マンション建替えを手掛かりとして面的に住環境の整備をしようというものである。 マンション建替え用種地、代替住宅等による総合的住環境整備 新たな利用形態への円滑な更新
	(case6) 建替指向中断型 検討したが諦めた	パブル期、建替えの話が持ち上がったが、容積率による不適合を知って熱が冷めてしまった。潜在的に建替え指向のあるケースである。	住居系 (1)	所有形態・利用形態への移行によって既存不適合等の都市計画との整合性を要するケースや、周辺状況の変化により高い収益性が見込めるケース等が存在する。
維持管理指向	(case7) 維持管理指向型 建替を考えていない 建替受動・再開発期待型	商業地域で敷地規模が小さく、容積率による既存不適合、賃貸化、区分所有権のアンバランス、建て込み状況等の理由で、自力での建替が無理、再開発しかりようがないと判断し、再開発を要望しているケースである。区分所有者は土地への執着も少なく再開発に違和感はない、地区計画等への起爆的位置付けにもなりやすいといえる。	商業 (2)	
	(case8) 維持管理指向型 建替を考えていない 1管理組合主導型 2管理会社主導型	建替えの話題が上がっても思考を保留し現実的な対応をする。このケースが最も多い。建物は頑丈でまだ持つ。50、60年もたせるといった前向き派と、今は無理、高齢者が多く元気がなく自分のいる間住めればよいとか、多くの住民の意見調整、権利調整するリーダーがないといった後ろ向き派に分かれるが、建替えを視野に入れていないケースである。	住居系 1-(4) 2-(5)	多くの提案があるが、ここでは 制度インフラの整備とそれとリンクした建替え準備に向けた積極的情報提供 マンション管理組合連絡協議会の設立 建替え推進前段階を支援する機関の創設 選択肢の多様化...スーパーリファイン 小規模(概ね20戸未満)マンションの修繕管理、建替えのあり方
	(case9) 維持管理困難型 建替は考えられない	自主的管理組合でありながら管理規約議決権のアンバランスで組合組織が有効に機能していない、結果的に修繕もままならないケースである。建築基準法、消防法における既存不適合である。特に、標準管理規約制定前の場合、問題のある管理規約が組合活動を阻害しているケースもあると想像される。	商業 (1)	公的相談の場の充実が必要だろう 建築基準法第10条で対応する選及適用
	(case10) 将来建替勧告型 建替勧告の状況	この場合、管理組合がない事例である。目視による推定であるが、修繕らしきことは過去に無かった様子でありスラム化が進行している場合である。	近商 (1) 関係者への 関わり	総合的な相談・支援態勢の整備も求められる。 技術、環境基準となる指標の明示 建替勧告に至る前の検査の実施、指導員派遣等の仕組み