

「建替によらないマンション再生（スーパーリファイン）の事例調査と再生条件の研究」

初期マンション調査研究会

1.調査の目的と方法

本調査は平成13年度「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」に引き続き、今年度「建替によらないマンション再生（スーパーリファイン）の事例調査と再生条件の研究」として分譲マンションの再生例の調査、研究を行った。

これは前年度の調査において

- ・築30年以上のマンションのほとんどが現行容積率をオーバーする状況となっており建替が大変困難な状況にある。
- ・老朽化したマンションが生き延びて行くために、建替による方法だけでなく、既存マンションをリニューアルさせ、付加価値を付与することにより新たな建物として生き返らせることを別の選択肢として考えなければならない。

ことから、これらに成功した事例の調査を行い、スーパーリファインに必要なとされる条件を分析、研究する事を目指した。

本調査・研究においては対象マンションを耐震改修・防災設備を含めた改修を行った分譲マンションとして、その再生事例の調査をした。築後30年を越えるマンションの多くは耐震上問題があるが、耐震診断までは行っても耐震補強を行うことは既に居住者も住んでおり、また改修費用も高額となることから、住民や管理組合の建物の維持に対する意識が高くなければ難しい。昨年行われた某調査においても、東京都内で耐震改修を行ったと確認された分譲マンションは20例程で、捕捉できないものを含めても40～50例と言われている。

本調査は東京都内における耐震改修を施した分譲マンション16事例をリストアップして予備調査を行い、そのうちの7例を対象として

- ・マンションの不良箇所修繕維持だけではなく、構造安全性、避難安全性の確保の状況。
 - ・マンション改修による資産価値の上昇、付加価値の付与の状況とそれらを可能とした条件。
- を調査の目標としてヒアリング調査を行なった。

2.スーパーリファインとは

通常の大規模改修は、共用部分の性能を保持することを目的としていて、多くのマンション管理組合は10年から15年間隔で大規模修繕としてこれを行っている。

しかしこの共用部分が天災や事故によってその安全性を保持できない場合には、専有部分の財産権に重大な支障が生じ、所有財産が滅失することも生じる。そのため区分所有者の財産権を保持するためには共用部分の安全性を担保する改修が必要となってくる。

また築後30年以上経過したマンションでは時代の変化、生活スタイルの変化によって空間、機能、設備が陳腐化しているため、生活の快適性を向上させ、さらに新たな付加価値が付与されるリファインが求められる。「スーパーリファイン」とは、従来言われてきた大規模修繕ではなく、建物に今までとは異なる新しい付加価値をつけることまで含めた改修である。

3.ヒアリング調査

ヒアリング調査による改修内容を整理すると

- ：耐震改修 + 避難設備 + 設備更新 + スケルトン改修 + 権利変換 を行ったグループ
- ：耐震改修 + 設備更新 を行ったグループ
- ：耐震改修 を行ったグループ (-1 :小規模 -2 :大規模)に分類される。

また国土交通省による「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」による簡易判定指標による評価を併記することにより改修の現状と有るべき姿の違いを概観することができるものとする。

グレードA：新築なみ・ グレードB：やや劣る・ グレードC：問題あり

ヒアリング調査によるグルーピングと簡易判定指標による評価のまとめ

マンション所在地名		目黒	柿の木坂	青山	久我山	六本木	石神井	代官山
ヒアリングによるグルーピング						-1	-2	-1
簡易判定指標による評価	耐震性	A	A	A	A	A	A	A
	構造不具合	A	A	A	A	A	A	A
	非構造部材の材料劣化							
	避難経路の移動容易性	A	B	B	B	B	C	C
	面積のゆとり							
	遮音性							
	バリアフリー性							
	給水設備							
	排水設備	A	A	A	A	A	A	A
	電気設備							
	エレベーターの設置	A	A	A	A	B	C	B

4.ヒアリングのまとめ

今回の耐震改修に対するヒアリングを通して見られた状況をまとめてみる。

建築専門家の存在

事例を通して言えることは、耐震改修に当たって、区分所有者の中に建築系の専門家がいたことである。建築専門家が住民当事者として身近に問題性を理解し、合意の形成をはかることができる人材が存在した。

- (1) 初期の段階での介入。
- (2) 理事・委員等としての恒常的参加。
- (3) 建築専門家への外部委託・建築専門家住民の理事への参加。

耐震改修の発端になったのは、阪神・淡路大震災であった。

耐震改修のきっかけとして、阪神淡路大震災が大きなきっかけとなっていて、震災がなくても耐震改修を行う事を検討していたのは1事例のみであった。

- (1) 阪神淡路大震災がなければ、耐震改修はしなかつたろう。
- (2) 管理の不行き届きによる壁の剥落による、阪神淡路大震災がそれに拍車をかけた。

- (3) 震災に関係なく、以前から耐震改修の計画をもっていた。

耐震改修における資金源の確保

耐震改修を進めるには資金の確保が大きな問題であり各マンションはそれぞれ異なった方法によって改修資金の手当を行っており、そこには理事、理事長の苦勞が見え隠れした。

- (1) 自己資金中心型：規模が大きく収入もあり予算にゆとりがある。
居住者が比較的裕福で一時金の支払いが可能
- (2) 融資資金中心型：金融公庫、都・区の利子補給による予算確保。
理事長の個人保証による融資確保。
- (3) 売却資金中心型：建物の一部売却益が予定され、売却益を改修予算とした。

管理組合の活動の活発さ

耐震改修を可能とした潜在力は管理組合が活発に機能していることが不可欠であり、各管理組合はそれぞれ個性的な特徴を持っていた。

- (1) 大規模管理組合型：人材も豊富で、コミュニティー活動、委員会活動も成立し活発
- (2) 中規模管理組合型：居住者の専門家がボランティアで活動を援助していた。
- (3) 小規模管理組合型：小規模であるが故の濃密な人間関係が家族的活動を生んでいた。
- (4) 特殊な事例：保証マンションという特殊なマンションが他とは異なる改修につながった。

マンションの資産価値に対する高い関心

各マンションは改修により資産価値を維持していく姿勢が見られた。

ピロティの存在

ピロティの危険性が、阪神大震災の際の倒壊の原因であると、大きく報道されたため、ピロティを補強しようという意識が、ヒアリングを行った各マンションで見られた。

建替え意識について

耐震改修を推進する過程で、各事例は建替えの問題も一応は考えたようだが、その対応は多様である。

- (1) 建替えのために設計までした。
- (2) 建替えるのであれば共同建替えとの話
- (3) 建替え円滑法があっても、今は絶対に無理。容積もお金もない。
- (4) 容積率により建物縮小で建替え断念。スケルトン・インフィル、耐震改修へ。
- (5) いずれは必要。
- (6) 容積率アップを交渉中、私道の拡幅とその提供。

リーダーの存在

各マンションのリーダーは多様であるが、それぞれがリーダーシップを持ち管理組合や居住者を牽引し耐震改修を含むリファインを成し遂げていた。

住みながらの耐震補強工事

マンション改修、耐震補強では、可能な限り住み替えることなく工事を行うことが、合意を容易とし、また経済的な負担も少なく済ませることができた。

住民の高齢化から生じたバリアフリー改修

どのマンションにおいても居住者は高齢化しており、付加価値としてバリアフリーが必要とされていた。

5. スーパーリファインへの条件整備

ヒアリングから導き出されたスーパーリファインを可能とする条件の整備、今後の目標を整理する。

法的整備

耐震改修の認定と補助・助成がリンクした耐震改修制度の創設

用途・規模等を拘束しない耐震診断・耐震改修のチェック機関の創設

耐震改修計画評定の簡素化・効率化

耐震改修促進法の制度を分譲マンション等も利用しやすい制度とする

耐震改修促進法における緩和規定を標準化し耐震改修を行いやすい環境を作る

特殊建築物定期報告制度、防火管理者制度等の活用

避難器具設置の広報・制度化。(器具によってはそれほど高価ではない)

煙感知器、ガス感知器の設置の広報・制度化

支援体制の整備

定期的な専門家の派遣、広報、事例広報等の制度の整備

安全性に対する意識の高さ、情報と耐震改修の実際を広く知らしめる努力

推進役としてのリーダーの育成

管理組合への情報の提供

外部からの専門家、マンション管理士等がアドバイスできる制度的位置づけ

資金補助制度について

「耐震改修」に関する国による「制度化」および条件が整った「マンション」に対しての、「耐震改修」に対する公による「補助」「助成(利子補給)」

管理費修繕積立金等の預かり金の預金保護制度

新たな可能性

ローテーション整備は団地形式の分譲マンション建替に一つの可能性を秘めている

組合が建物の一部を取得し売却益を出せる状況があればスーパーリファインを可能とすることができる

ハード面だけでなく住宅環境の整備、とりわけ高齢化した居住者の支援、地域コミュニティ維持への配慮、福祉施設の整備、自治体との連携、自立支援対策が今後の課題となる。

住替制度の確立、増築・改造事業もあわせて必要である。

平成14年度(社)住宅生産団体連合会 住宅関連環境行動助成事業