

小規模老朽マンションの実態調査(港区の場合) 活動概要報告

マンション問題研究会(大間博、阿波秀貢、三浦義幸)

本調査は、老朽マンションが多い港区における過去 2 回の(社)住宅生産団体連合会助成事業調査(注 1)に継続するものである。過去の調査の結果、老朽マンションが、特に小規模マンションの場合、十分な維持管理を受けておらず、保安上危険又は衛生上有害な状況にある事例が見受けられたことから本調査が始まっている。小規模老朽マンションは、管理組合や管理規約が無い場合もあり、建替・再生を行いたくても資金面で困難な状況にあり、専門家集団の助言を受ける機会も少なく、問題を抱えたままであると予想される。散見された荒れたマンションは、外壁仕上げ材の落下もみられ、通行人に対しても甚だしく危険であり、地域の魅力を激減させるものとなる。こうした事態は、当該マンションだけの問題ではなく、周辺地区の居住環境の問題、さらに都市全体の問題になる。

ここでは、築 30 年以上の小規模マンションの抱える諸問題を明らかにし、建替えの可能性を考察し、その対策を上げることが目的としている。

東京都の調査(注 2)により、また、港区住宅公社の小規模マンションの範囲を参考に、30 戸未満のマンションを小規模マンションと定義し、平成 15 年現在で築 30 年以上のマンションを調査対象とし、港区住宅公社にてマンション台帳を閲覧し、資料を収集した。その結果、49 棟の調査対象マンションが存在することが分かった。

(注 1) 平成 13 年度「築 30 年以上の分譲マンションの維持管理・修繕・建替えに関する実態・意識調査」

平成 14 年度「建替え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」

(注 2)「築 30 年以上のマンションの実態把握のための調査報告書」(平成 15 年・3 月東京都)

1. 調査方法 ヒアリング調査と法務局土地登記簿謄本要約書閲覧

ヒアリング調査では、築 30 年以上の小規模マンションの関係者にマンションに関わる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ため、すべての対象マンションを現地訪問した。しかし、築 30 年以上の小規模マンションであるためか管理人がいなかったり管理組合や管理会社が無かったり、理事長への取り次ぎを拒否されたりして、結局、ヒアリング出来たのは、全体 49 棟中の 8 棟であった。また、ヒアリング現地調査の過程で幾つかの荒れたマンションを発見し、荒廃化の裏には小規模マンション特有の状況があるのではないかと考え、港法務局マンション台帳および土地登記簿要約書の閲覧により、土地所有形態を調査し補完した。

2. ヒアリング調査と土地所有形態調査の結果

ヒアリング現地調査と土地所有形態調査から、大規模マンションの調査においては見られなかった小規模マンションだけに見られる問題点を捕捉することができ、その土地所有や管理の状況からマンションの荒廃化に至る条件も推定できた。

1) 維持管理状態によるグルーピング

小規模マンションの維持管理の状況は、ヒアリング現地調査と土地所有形態調査を通じて大きく以下の3グループに明確に区分けされる。

-) 資産価値向上グループ(リニューアル型) (10棟/47棟 = 21.3%)
-) 現状維持グループ (32棟/47棟 = 68.1%)
-) 荒廃化進行グループ (5棟/47棟 = 10.6%)

母数の47は49棟の内2棟が建て替わっていることが判明したことによる。

2) 土地所有の形態 1/3が本来の区分所有ではない

築30年以上の小規模マンションの土地所有の状況を見ると、土地所有形態は大きくは企業所有と個人所有に分かれ、個人所有のものは、相続等によってさらに数人の共同所有となっているものが多い。土地のみが所有されることにより、その土地に多額な抵当権が設定され、建物の区分所有者とは関係ないところで、差押え等が行われているものが見られ、区分所有された建物は健全であるのに、土地が悲惨な状況にあるものがあつた。即ち、築30年以上の小規模マンションの土地所有の状況を見ると、その1/3が区分所有でない変則的な状況にあることがわかつた。また、借地分譲は、ヒアリングした8例中で2例あつた。

3) 立地条件と維持管理の関係

グループは大規模改修を施し、玄関をオートロックに改造し、玄関ホールを石貼りにするなど、新築マンションに劣らないグレードを保っている。そのほとんどは高級住宅地に位置しており、建物の立地、居住者の意識が所有建物の維持管理に大きく関わっているものと推察される。

一方、荒廃化進行のグループはその多くが商業地あるいは、その近傍に立地している。

4) 管理会社への一戸当たり負担率の大きさ

小規模マンションではその管理方法が前々回調査での大規模マンション調査に比べて、管理主体、管理状況が不明なマンションが多い。しかし小規模マンションでは大規模マンションに比べ自主管理マンションが多く、旧地主が管理しているマンションも散見された。小規模マンションであるために、管理人、管理会社への一戸当たり負担率が大きく、管理人や管理会社に管理の委託ができないマンションもある。

5) 大、小マンションにおける自主管理形態の相違

自主管理は必ずしも老朽化を招く要因ではなく大規模マンションにも自主管理によって適正な管理が行われている例も多くある。大規模マンションにおける自主管理は既存の管理会社に管理を委託せず、管理組合が直接管理人を雇用して管理するのが一般的である。一方自主管理を行っている小規模マンションには管理室がなく、居住者が管理を行っている例が多く、同じ自主管理といっても大規模マンションが行っている自主管理とは質が大きく異なる管理形態であることがわかる。

6) 賃貸化が招いている荒廃化

賃貸化が小規模マンションの問題の一つである。全体での賃貸率は50%を越えており、小規模マンションが賃貸マンションとして使用されていることが推察された。小規模マンションにおける賃貸化は区分所有者が少ない分その影響を直に受ける。ヒアリングにおいて、「賃貸している人からは賃料が入れば良い。組合設立、大規模修繕には、無関心である。」と発言が印象的であつた。

7) 低調な管理組合活動と荒廃化

居住者、賃貸者の質の問題は、管理組合および居住者全体の問題である。管理組合の有無でいえば半々である。自主管理を行っているマンションが 50%、管理会社が入っているマンションも 50%であった。管理組合の無い状況、自主管理による管理の限界により維持管理活動が低調な小規模マンションにおいては、ますます荒廃化を加速させる恐れがある。

8) 高額になる修繕工事一時金 工事着手の難航

公庫マンション維持管理基準によれば、修繕積立金の戸当たり平均月額、建築後 17 年以上で、10,000 円であるが、低い方で 2,000 円、高額で 28,000 円であった。また、修繕工事の一時金は高額になり、修繕しようにもなかなか住民の賛成を得られない。維持管理体制の不備がマンションを明らかに荒廃させている。

9) バブルの後遺症

マンション土地の所有権の変則化はバブル期における過大融資を招き、莫大な抵当を負っているもの、整理回収機構の所有となっているもの、財務局所有となっているものなど、マンションのメンテナンスや所有財産の維持以前のものが多数あり、今後の建物の行く末が見えにくい。

10) 外壁落下

老朽化による危険性が際立った特徴は、外壁落下である。調査の過程で、4 例に外壁落下が見られた。その他、空室増加による環境安全性の低下、エレベーター老朽化による危険度の増大、バリアフリー化できない状況、オートロック化できないセキュリティ上の問題も見られた。

3. 建替えに際しての容積率割増し状況

港区の築 30 年以上の小規模マンションにおける容積率による「既存不適格マンション」は建替済み、開発中の 3 棟を外して 46 棟の内 35 棟で 76%に及んでいる。しかし「適格マンション」であっても容積率一杯近く使われ(容積率充足比平均が 0.80)、建替えに当っては容積率の割増しが求められる可能性が高い。従ってここでは、これらを建替える場合、すべてについて共同住宅建替誘導型総合設計制度の適用がどこまで可能なのか検討した。

1) 共同住宅建替誘導型総合設計制度の適用可能性の状況

共同住宅建替誘導型総合設計制度の適用は約 20%が適用できることがわかった。隣地買い、共同建替えによって適用しようとするれば、35%が追加される。このケースは日影規制から開放されている商業系用途地域に多い。

2) 住居系用途地域での建替えの問題性

前面道路が6m未満のため適用できない場合が 14 棟(30.4%)ある。その内、敷地規模条件が 500 ㎡未満のものが 4 棟、これらは隣地買い、共同建替えでの建替えを願っても適用できない。また 500 ㎡以上が 10 棟(21.7%)で、敷地規模要件を満足していても前面道路の要件から適用できない。

日影規制が緩和されても容積緩和の恩恵が受けられないと見られるのが 7 棟ある。質のよい住宅地に立地する所がほとんどであり、居住環境保持の観点から日影の規制は強く働くだらう。これらを合計すると 21 棟で全体の 45.7%、約半数に及ぶ。ほとんどが住居系用途地域である。特に前面道路の要件に満たない場合は容積率の緩和のみならず優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)などの補助制度の適用も受けることができない。

4. 建替えに向けての対応

1) 維持管理状態によるグループごとの建替えへの対応策

グループ 資産価値向上グループ(リニューアル型)

の資産価値の向上を図っているグループのマンションは全て、土地、建物とも区分所有マンションで、幅員6mの道路に面しており、敷地面積も第一種、第二種低層住居専用地域以外で、敷地面積が500㎡以上であることから、共同住宅建替誘導型総合設計を適用できる。

グループ 現状維持グループ

最も数が多く敷地条件もさまざまであった。道路条件が満たされない小規模マンションにおいては、容積緩和によるマンション建替えはできない。この場合は隣地との共同建替え、あるいは連担建築設計制度の適用等を考える必要がある。

グループ 荒廃化グループ

「マンションの建替えの円滑等に関する基本的な方針(平成14年国土交通省告示第1108号)」における第6章「危険又は有害なマンションに分類され、あるいはいずれ分類されるであろうマンション群である。現在このグループに属するマンションは1つを除いてマンション管理組合がなく、管理組合がある1カ所も理事長は建物に居住しておらず、遠方に住んでいる状態であり、管理組合の設立及び管理組合の正常な機能確保を最優先に行わなければならない。管理組合が存在しない場合には区分所有法における5分の4の賛成による建替え同意の決定ができないため、民法による全員同意による建替え決議が必要となる。

2) 住居系用途地域・共同住宅建替誘導型総合設計制度に向けて

住居系用途地域にある小規模マンションの建替えに当たっては、一団地化などへの期待ができない場合を想定して、共同建替えを誘導することが求められる。

本調査によると単に6mの幅員が確保できないがために、共同住宅建替誘導型設計制度の適用を受けることができない物件のほとんどの街路が、区画的に整理され、居住環境が比較的良好な状況にある。日影規制と敷地規模などについて詳細な検討が必要であるが、敷地規模の拡大と共同建替えによって、日影規制の緩和を有効に活かせるのではないかと期待が大きくなる。

日影規制を満足させることを前提に、計画建築物が隣接建築物との共同建替化を図れるように、共同住宅建替総合設計制度の要件である前面道路6mの解釈を、街区の状況を勘案しながら弾力的に対応することを検討する必要がある。例えば見なし6m道路として将来の道路整備を誘導することや、建物を後退して建てること、公開空地の算定方法や緩和などがある。この道路要件の緩和によって、少なくとも前面道路要件に絡む3分の1に適用の可能性が生まれ、日影規制の緩和に絡めば約半数となり、結果的にほとんどの小規模マンションに適用の可能性が生まれることになる。

また、総合的な優遇支援制度を見直し、整備することも同時に検討されるべきである。