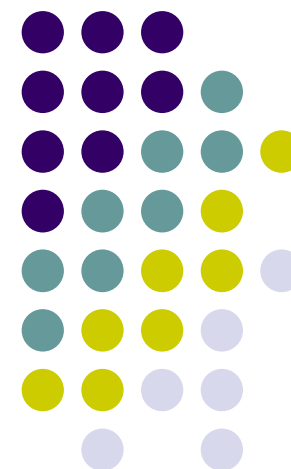


H22.11.8

# 福岡市における マンション再生について

福岡市住宅都市局



# 1. 福岡市のマンションの状況

居住世帯あり住宅 671,500戸  
 うち、共同住宅 507,100戸  
 (持ち家 111,700戸)  
 (借家 365,800戸)  
 (不明 29,600戸)  
 居住世帯あり住宅のうち、  
 共同住宅は、75.5%  
 (全国:41.7%)



## ○福岡市の住宅事情 (平成20年「住宅・土地統計調査」)

・居住世帯のある住宅のうち自己所有のマンションは、111,700戸で、全体の16.6%を占める。

	所有関係	建て方別	H20		H15		差引	
			戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	増加率
居住世帯あり	持ち家	一戸建	133,800	19.9%	133,700	21.6%	100	0.1%
		長屋建	2,200	0.3%	2,300	0.4%	-100	-4.3%
		<b>共同住宅</b>	111,700	16.6%	99,200	16.0%	12,500	12.6%
		その他	1,000	0.1%	1,200	0.2%	-200	-16.7%
		計	248,700	37.0%	236,500	38.2%	12,200	5.2%
	借家	一戸建	16,400	2.4%	18,600	3.0%	-2,200	-11.8%
		長屋建	4,200	0.6%	4,700	0.8%	-500	-10.6%
		<b>共同住宅</b>	365,800	54.5%	339,700	54.8%	26,100	7.7%
		その他	400	0.1%	500	0.1%	-100	-20.0%
		計	386,800	57.6%	363,500	58.6%	23,300	6.4%
	その他	36,000	5.4%	19,900	3.2%	16,100	80.9%	
	計	671,500	100.0%	619,900	100.0%	51,600	8.3%	
	居住世帯なし	125,600	—	83,400	—	42,200	50.6%	
	計	797,000	—	703,300	—	93,700	13.3%	

自己所有のマンション

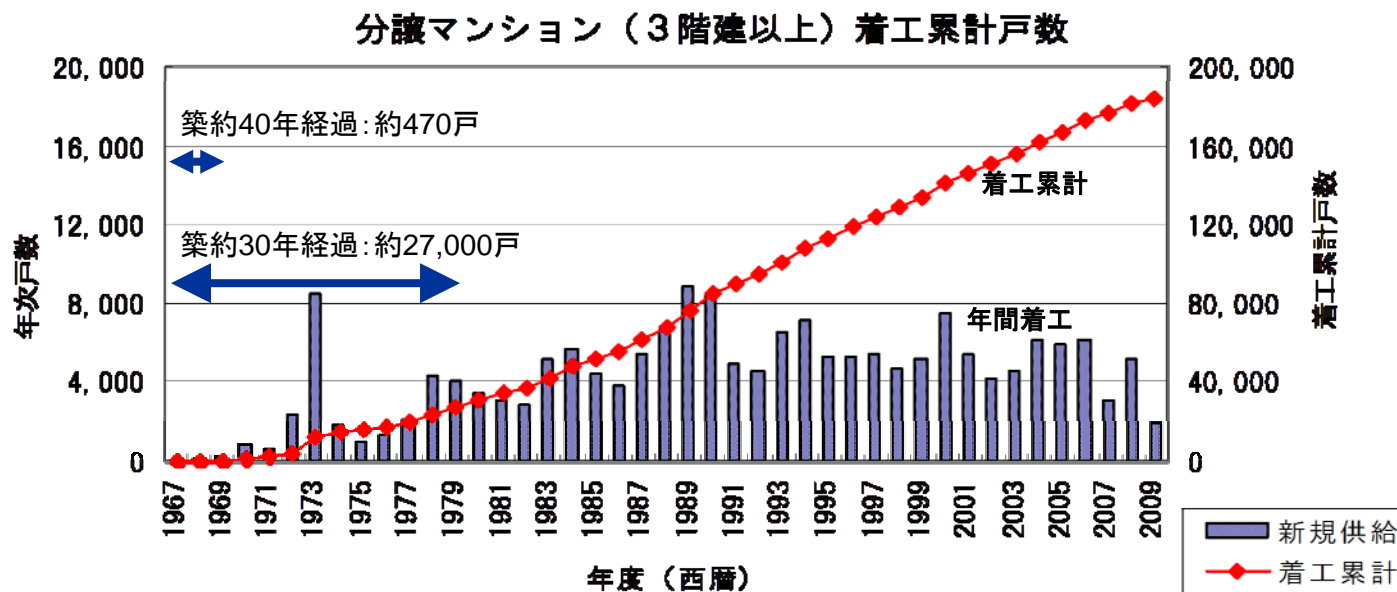
# 1. 福岡市のマンションの状況

## ○老朽化等の状況

(福岡市建築着工統計)

これまでに着工されたマンション(賃貸化されたものも含む)は、約4,700棟、約183,000戸である。

- ・H21(2009)年度以前着工(着工累計) … 約 4,700棟 約183,000戸
- ・S54(1979)年以前着工(築約30年経過)… 約 750棟 約 27,000戸
- ・S44(1969)年以前着工(築約40年経過)… 約 20棟 約 470戸



### ※参考 マンション供給の始まり

S31 住宅公団供給開始 (168戸 城南区)〈建替え済〉  
 S43 民間マンション第1号 (36戸 早良区)〈建替え済〉

S43 県公社供給開始 (16戸 城南区)  
 S45 市公社供給開始 (24戸 南区)



## 2. 福岡市のマンション建替事例 (1/4)



### <等価交換方式による建替①>

#### ○ライオンズガーデンシティ鳥飼 (城南区)

- ①昭和31年8月に分譲された福岡市内初の分譲マンション
- ②平成4年、管理組合に「建替検討委員会」を設置。
- ③平成6年、**全員の建替同意**、建替事業者決定(H8交代)。
- ④平成9年、入居者立退き完了、管理組合解散、着工。

	建替え前	建替え後
建物名称	日本住宅公団「鳥飼住宅」	ライオンズガーデンシティ鳥飼
総戸数	168戸 法人所有119戸(23法人) 個人所有 49戸( 44名)	201戸
竣工	1957(昭和32)年4月	1998(平成10)年7月
構造	RC造地上4階建7棟	SRC造地上9・10階建3棟
延床面積	8,812.44㎡ (使用容積率 90.64%)	21,065.78㎡ (使用容積率 190.07%)
敷地面積	9,722.06㎡	9,717.81㎡(道路後退による縮小)
専有面積	45㎡(120戸) 55㎡( 48戸)	53.88~120.01㎡ (平均79.47㎡)



## 2. 福岡市のマンション建替事例（2/4）



### <等価交換方式による建替②>

#### ○日生西新コーポラス（早良区）

- ①昭和43年に建設された福岡市内初の民間分譲マンション
- ②築30年を過ぎた頃から外壁全面改修工事の費用捻出の問題や配管・設備の劣化の問題などが生じてきたため、区分所有者全員の合意で建替えに踏み切った。
- ③公庫「都市居住再生融資・高齢者向け返済特例制度」(H13. 10開始)利用全国第1号

	建替え前	建替え後
建物名称	日生西新コーポラス	コスモ西新コートフォルム
総戸数	36戸(2棟:10戸、26戸)	23戸(1棟) (従前居住5戸、一般18戸)
竣工	1968(昭和43)年4月	2003(平成15)年8月
構造	RC造地上5階	RC造地上6階
延床面積	1,556㎡ <small>[登記簿]</small> (使用容積率132%)	2,315.46㎡ (使用容積率150%)
敷地面積	1,217.96㎡	
専有面積	43.24㎡(平均)	76.84㎡(平均)



[http://www.lapros.co.jp/co\\_cosmonishijin.html](http://www.lapros.co.jp/co_cosmonishijin.html)

## 2. 福岡市のマンション建替事例（3／4）

### ＜マンション建替え円滑化法に基づく建替①＞

#### ○コスモ南公園（中央区）

①昭和44, 45年に建設された福岡県住宅供給公社初の分譲マンション

②建替決議 H16. 6 建替組合認可 H16. 9

③建替が円滑に進んだ理由 ([http://www.fukukan.net/paper/061002/topic\\_cosmo.html](http://www.fukukan.net/paper/061002/topic_cosmo.html))

(1) 管理組合・建替組合理事長の熱意とリーダーシップ

(2) 従前の建物が1～2階を1戸で所有するメゾネットタイプで、エレベーターがなく広さが全戸均一で60㎡と狭かったこと、電気容量が30Aで給排水管も老朽化していたこと、敷地が広く18戸増床できたことなど。



	建替え前	建替え後
建物名称	小笹団地50号棟・51号棟	コスモ南公園
総戸数	32戸(2棟×16戸)	50戸(1棟)
竣工	1969,70(昭和44,45)年	2006(平成18)年2月
構造	RC造地上4階	RC造地上8階地下1階
延床面積	2,027.84㎡ (使用容積率82%)	5,037.54㎡ (使用容積率149%)
敷地面積	2,462.63㎡	2,785.31㎡ (隣接地を追加買収)
専有面積	60.11㎡(3DK)	65.82～94.92㎡ (3LDK, 4LDK)







## 2. 福岡市のマンション建替事例（4/4）

### <マンション建替え円滑化法に基づく建替②>

#### ○プライムコート高宮(南区)

- ①昭和45年に建設された福岡市住宅供給公社初の分譲マンション
- ②建替決議 H17. 12 建替組合認可 H18. 4
- ③建替組合が分析する「成功の秘訣」(下高宮マンション建替事業記念誌)
  - (1)事業は公開・透明・公平を心がけたこと
  - (2)賛成者・非賛成者は互いに尊重しあい、意見、要望を十分に聞く
  - (3)デベロッパーには早期に参加してもらい、専門知識と事業資金のノウハウを受ける
  - (4)中立的立場のコーディネーターの役割は重要
  - (5)組合員と事業協力者は相互理解と意思の疎通を図る
  - (6)区分所有者の中にリーダーシップのある推進役が存在することは大切



	建替え前	建替え後
建物名称	下高宮住宅	プライムコート高宮
総戸数	40戸(2棟×20戸)	90戸(1棟) (従前32戸、一般58戸)
竣工	1970(昭和45)年9月	2008(平成20)年3月
構造	RC造地上5階	SRC造地上10階
延床面積	2,436.18㎡ (使用容積率63.5%)	10,062.01㎡ (使用容積率199.1%)
敷地面積	3,836.71㎡	3,843.14㎡
専有面積	52.99~54.6㎡(3K)	82.38㎡(平均)

## 2. 福岡市のマンション建替事例



### ○建替え成功の要因

建替えを実施した分譲マンションは、いずれも昭和30年代～40年代に建設された階段室型の4～5階建のもので、容積率に非常に余裕があり、建替後の保留床の確保が容易であり、また、立地条件が良いため、この保留床の売却が確実に見込めることから、各区分所有者にとって条件の良い事業計画が策定できたものである。

このような事業計画が成立することが、建替えに対する権利者の同意を得やすくし、実現に至った要因となっている。

### (参考) 建替え相談から見る問題点

- ・建替えについて、自分の問題であると認識していない区分所有者が多い。
- ・マンション内のコミュニティが形成されておらず、どのように合意形成を進めて良いかわからない。
- ・高齢の区分所有者は、引っ越し等の煩わしさや個人が負担すべき費用を用意できない等の理由で建替えに反対しており、合意形成が難しい。
- ・建替えの検討については、ある特定のリーダーやグループが主導して進めているが、進め方が強引であるため合意したくない。
- ・容積率に余裕がないため、保留床が確保できず、高額な自己負担が必要となる。



### 3. マンションの管理上の課題



マンションの老朽化が進行しており、今後更に、適正なマンション管理が重要となるが、マンションの賃貸化や区分所有者の高齢化が進んでいることから、マンションの管理運営を円滑に行うことが難しくなっている。

#### ・老朽化

- ー 福岡市では、築約30年以上経過したマンションが、約750棟 約27,000戸あり、今後、多くのマンションが大規模修繕や建替えの時期を迎える。

#### ・高齢化

- ー 世帯主年齢60歳以上 全国:31.6%[H15]→39.4%[H20]

#### ・賃貸化

- ー 賃貸化率20%超の管理組合 全国:18.6%[H20]
- ー 所有者が住まず賃貸が多い 福岡市:17.3%[H18]

・全国:平成20年度マンション総合調査(国土交通省)

・福岡市:建築着工統計(~H21)

マンション入居者の地域活動に関する現況調査(H18)

※老朽化が極端に進行する前に、計画的な大規模修繕をはじめとする適正な管理を行うことにより、居住性や安全性を確保していく必要があるため、まずは、管理の重要性の啓発とともに、管理に対する相談体制を整えることが必要である。

## 4. 福岡市のマンション支援策



### ○福岡市マンション管理支援機構

- ・目的 支援団体の連携により、広報、情報提供を効果的に実施する。
- ・設立 平成16年4月1日
- ・構成 福岡マンション管理組合連合会、マンション管理士団体、(財)マンション管理センター、住宅金融支援機構 都市再生機構 など15団体
- ・活動
  - ①「マンション管理の手引き」の執筆、編集
  - ②「マンション管理基礎セミナー(年2回)」の企画
  - ③その他相談会等の企画 など

#### ※参考 構成団体からの意見

- ・居住者の高齢化、建物の老朽化の「二つの老い」がマンションの課題である。  
役員のみ手不足→管理の空洞化→建物管理の放棄→建物の荒廃→住民の転出→悪循環
- ・今後は、民間団体と行政が連携をして、積極的にマンション対策へ取り組む必要がある。
  - \* 行政は、マンションの居住者に対する教育・啓発を進め、居住者としての意識向上に努める。
  - \* 民間団体は、管理組合に対する相談や講習等を通じて、管理組合の機能や活動が活性化するよう支援に努める。

## 4. 福岡市のマンション支援策



### ○マンション管理相談（無料）

- ・一般相談 月～金(住宅相談として建築士が対応)  
相談内容(H21): 組合・理事会の管理運営(46件)、関係法令・管理規約(39件)、  
水漏れ・騒音(34件)、修繕(26件)、管理会社・管理人(25件) など
- ・特別相談 月2回(第1, 3金曜: マンション管理士が対応、要予約)  
相談内容(H21): 組合・理事会の管理運営(11件)、維持管理・水漏れ等(6件)、  
大規模修繕(5件)、管理会社、管理人(5件) など
- ・マンション管理士派遣 管理組合に対し派遣(3時間程度)

### ○「マンション管理基礎セミナー」の開催

- ・年2回実施(H22年度は6月、10月)、参加者: 約200名/回
- ・福岡市、福岡県、(財)マンション管理センター等との共催
- ・相談会をあわせて実施(マンション管理士が対応)



## 4. 福岡市のマンション支援策



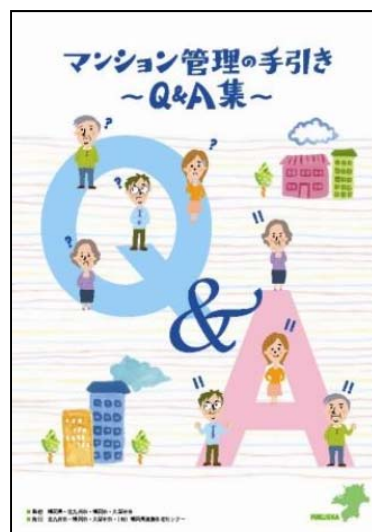
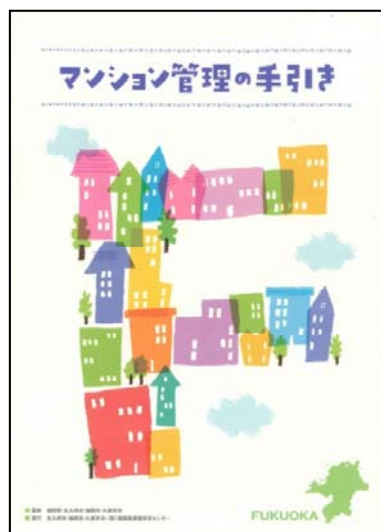
### ○マンション管理に関する情報誌発行

- ・「マンション管理の手引き」(A4,86ページ、毎年発行)
- ・「マンション管理の手引き～Q&A集～」(A4,20ページ、H21改定)
- ・「共同住宅の住まい方ガイドブック」(A5,14ページ、H17発行)

福岡市ホームページからダウンロードできる。

HOME > 生活情報 > 住宅・建築 > 福岡市住まいのインフォメーション > 住まいづくり情報誌

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochosei/life/soudan/18.html>



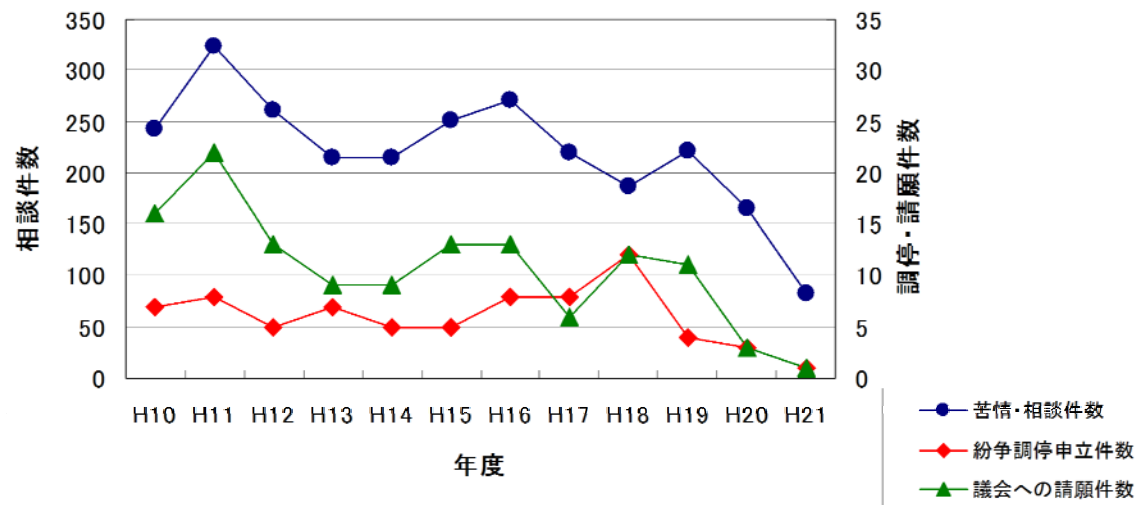
# 【参考】 建築紛争の予防と調整について



## ○建築紛争に関する相談・調停等の状況

福岡市においては、比較的コンパクトな市街地において、土地の高度利用を進めることにより、都市機能を整備してきたことや、現在でも人口増が進んでいることなどから、分譲マンションをはじめとする共同住宅の建設・開発が活発であるため、共同住宅等を建設する際には、周辺住民から苦情や相談が多く寄せられている状況である。

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
標識設置件数	755	796	729	657	715	777	824	846	690	718	452	336
苦情・相談件数 (標識設置に対する割合)	242 32%	323 41%	261 36%	214 33%	214 30%	251 32%	270 33%	219 26%	187 27%	221 31%	165 37%	83 25%
紛争調停申立件数 (標識設置に対する割合)	7 0.9%	8 1.0%	5 0.7%	7 1.1%	5 0.7%	5 0.6%	8 1.0%	8 0.9%	12 1.7%	4 0.6%	3 0.7%	1 0.3%
議会への請願件数	16	22	13	9	9	13	13	6	12	11	3	1





## 【参考】 建築紛争の予防と調整について

### ○「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」について

建築主等に標識の設置や計画概要等の事前説明等を義務づけるとともに、市による調整や調停委員会による調停制度を設け、建築紛争の予防や調整に努めている。

#### 1 条例の対象となる建築物

標識設置や事前説明が必要な建築物(中高層建築物等)

ア 中高層建築物：高さが10メートルを超える建築物

イ ワンルーム形式集合建築物

：2以上の階数を有し、かつ、専用床面積が35平方メートル以下の住戸の数が5以上ある集合住宅

#### 2 調整、調停制度

紛争が起こった場合には、建築主等と近隣住民との話し合いにより自主的に解決して頂くことが基本であるが、それだけでは解決に至らないときは、条例に基づく調整や調停制度が活用できる。

### ※苦情・相談への対応について

福岡市においては、昭和60年代より紛争調整の専任組織をつくり、対応を行っており、現在では、「まちなみのルールづくり支援センター」において、課長以下5名で紛争調整にあたっている。

苦情や相談の内容については、日影(日照障害)やプライバシー侵害とともに、最近では、風害や景観や眺望など争点が多様になってきているが、このような苦情・相談に対しては、市は事業者と住民との間に立って、双方が少しでも譲り合うように調整を行っている。住民の居住環境に対するニーズも高度化・多様化する一方で、事業者側は、昨今の経済情勢の中、住民要望を取り入れることが難しくなっており、全面的な解決に至るケースは少なくなっている。

なお、現時点では、マンションをはじめとする高層建築物の着工がかなり少なくなっているため、苦情相談は減少の傾向にある。



## 5. 市営住宅の整備について



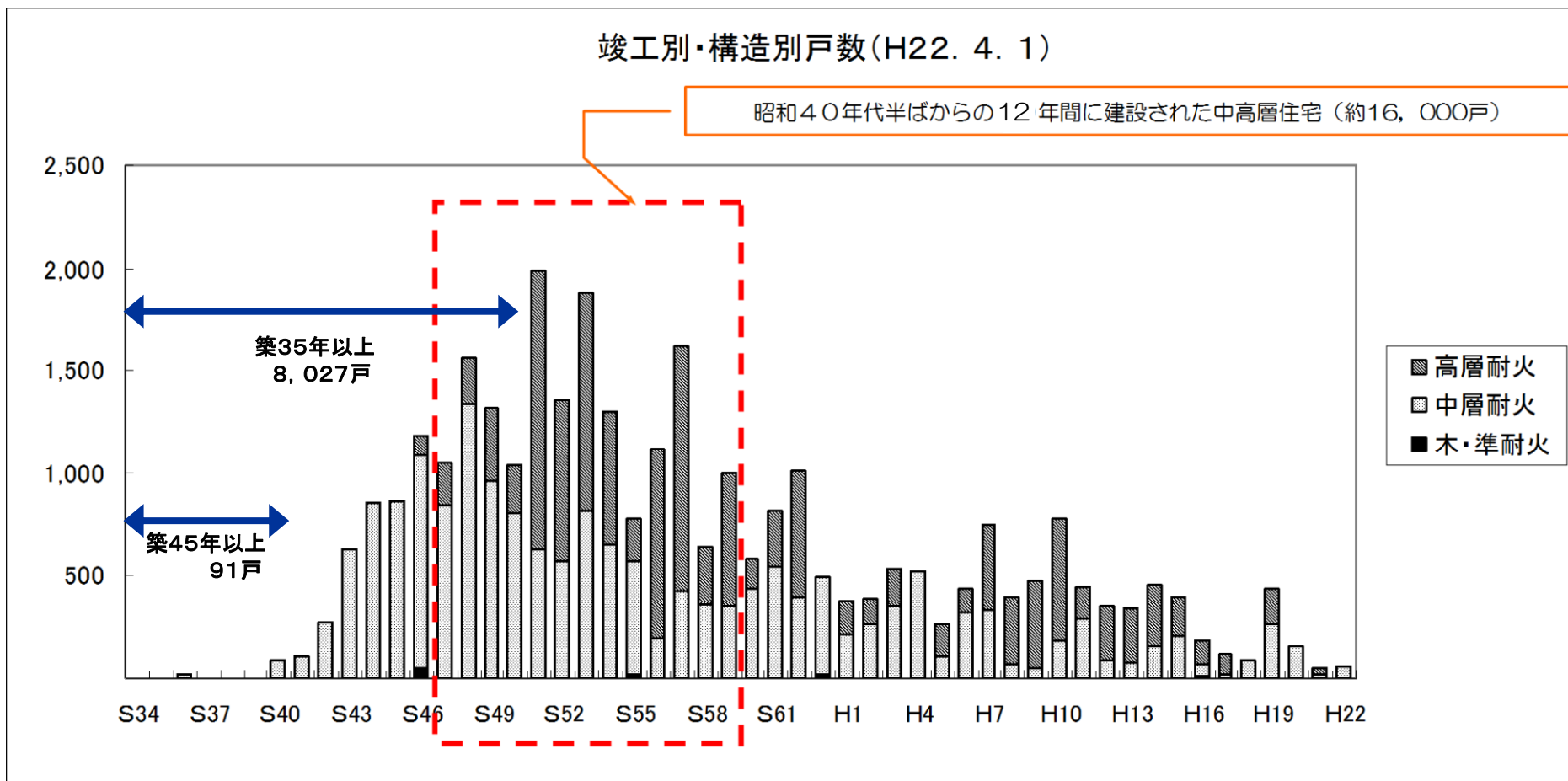
### <現状>

- 市営住宅は現在約3万2千戸を管理しているが、昭和40年代から50年代にかけて大量供給した住宅の老朽化が進み一斉に更新時期を迎えることから、管理戸数は現状にとどめ、計画的な建替や改善に重点的に取り組んでいる。
- 建替や改善については、平成13年に策定した「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、財政負担の軽減や事業の平準化を図りながら計画的に事業を進めている。

# 5. 市営住宅の整備について



## <ストックの状況>



## 5. 市営住宅の整備について



### ＜市営住宅ストック総合活用計画の概要＞

建替200戸／年、改善300戸／年、耐震化率90%  
を目標に整備を行う。

単位：戸

区分	前期(18～22)	後期(23～27)	計
建設事業	約 1,000	約 1,000	約 2,000
全面的改善事業	約 1,400	約 1,600	約 3,000
計	約 2,400	約 2,600	約 5,000
耐震化整備	約3,000(耐震化率90%)		

- ※ 18～22の進捗率：建替実績 940戸／計画1,000戸＝94%  
全面的改善実績 1,218戸／計画1,400戸＝87%
- ※ 現在、改定後五カ年を迎え、計画の見直しに着手

## 5. 市営住宅の整備について



### ＜建替事業の苦勞＞

- 建替にあたっては、既存入居者の仮移転や戻り入居が必要となることから、入居者へのきめ 細かな対応が必要となるため、協議や合意形成に時間を要する。
- このような入居者との協議・合意形成を経て、解体・建設工事などを行っていくため、事業期間としては、3～4年必要となる。

#### 【仮移転に関する課題】

- ①建替戸数の多い住宅の場合の仮移転先の確保
- ②高齢者の引越しに対する負担の軽減
- ③学童世帯の通学する校区内での仮移転先の確保等

#### 【上記課題への対応】

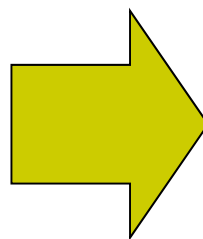
- ①仮移転先として確保した市営住宅は継続的な活用を図る。
- ②高齢者については通院や買物に便利な場所を仮移転先として斡旋する。
- ③学童世帯については、指定学校区の変更手続き等の相談とともに、民間住宅の斡旋などで対応する。

## 5. 市営住宅の整備について

### ＜建替事業の概要＞

建設年次が古く、住戸規模が狭小で、居住性が低下している住宅の居住環境を改善・整備する。

- 型別供給
- 高齢者対応仕様
- バリアフリー



## 5. 市営住宅の整備について

### ＜全面的改善(リフォーム)事業の概要＞

従来の躯体を残し下記の改善を行う。

1. 間取りの変更(住戸面積拡充のためトータル戸数の減)
2. エレベーターの設置
3. 浴室や台所など水回り設備の改善
4. その他(内装などの改修)

