

団地再生の現状の課題

平成26年11月19日

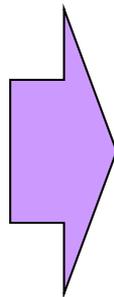
株式会社アークブレイン代表取締役
明治大学理工学部特任教授
博士(工学)・不動産鑑定士・一級建築士
田村 誠邦

◆弊社で携わったマンション・団地建替え事例

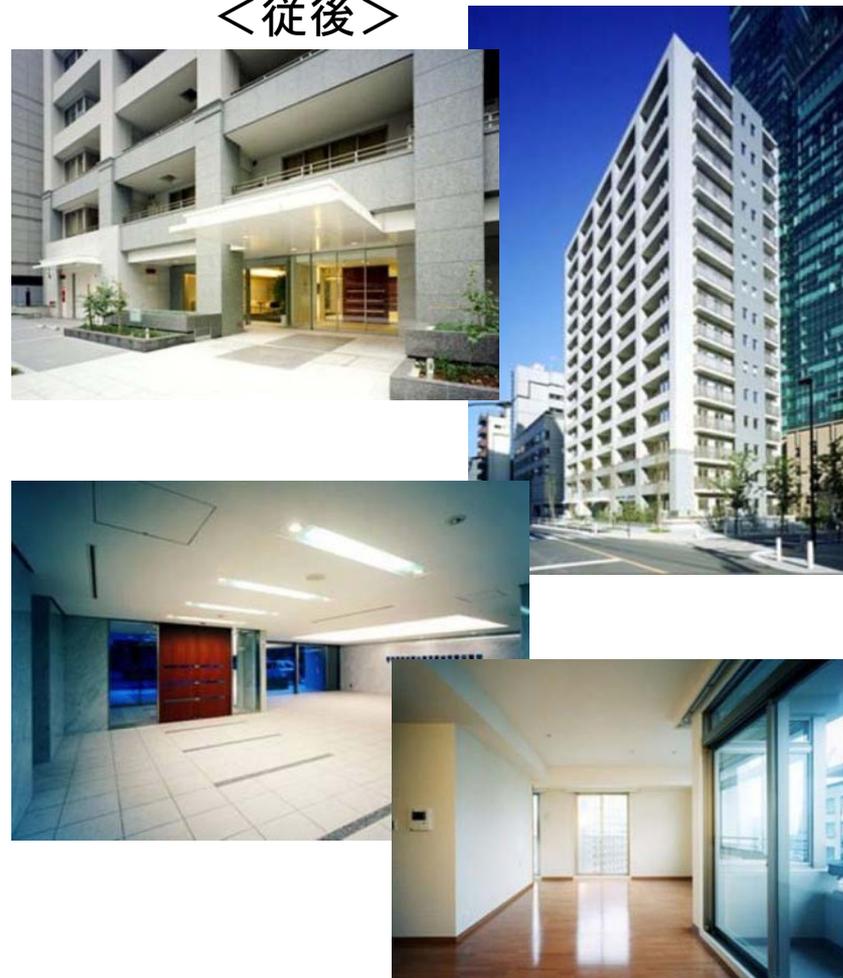
事例名称	所在	敷地面積	従前		従後			備考
			延べ面積	住戸数	構造規模	延べ面積	住戸数	
麻布パインクレスト	東京都港区	1129.3㎡	3543.41㎡	47戸	RC造免 15F 地下2F	8697.83㎡	69戸	建替え決議による わが国最初の老朽化 マンション建替え例
同潤会江戸川 アパートメント	東京都新宿区	6813.7㎡	11400㎡	258戸	SRC造 11F 地下1F	20200㎡	232戸	建替え決議による わが国2番目の建替 え事例。売渡請求の 時価について初の最 高裁判例。 還元率53%
諏訪町住宅	東京都新宿区	3884.45㎡	3045㎡	60戸	RC造 5F 地下1F	6619.94㎡	96戸	円滑化法の建替組合 による全国初の建替 え事例（権利変換計 画のみ弊社でサポート）
ジードルンク府中	東京都府中市	1063.19㎡	1386㎡	21戸	SRC造 13F 地下1F	5630.42㎡	58戸	区分所有法改正により 建替え決議。コンサル タント参画から3年半 で建替え完成
大京町住宅	東京都新宿区	1188.76㎡	1322.84㎡	24戸	RC造 5F 地下1F	3426.71㎡	35戸	円滑化法の建替組合に よる建替え。住宅金融 支援機構の短期事業資 金融資を受けて組合運 営
下連雀住宅	東京都三鷹市	3993.86㎡	3907.2㎡	79戸	RC造 8F 地下1F	9274.19㎡	108戸	円滑化法の建替組合に よる建替え

①麻布パインクレスト

<従前>

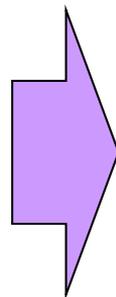


<従後>



②同潤会江戸川アパートメント

<従前>



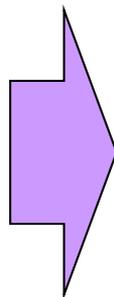
<従後>



③ 諏訪町住宅



<従前>

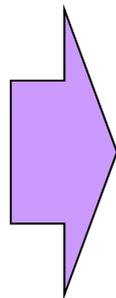


<従後>



④ジードルンク府中

<従前>



<従後>



⑤大京町住宅

<従前>

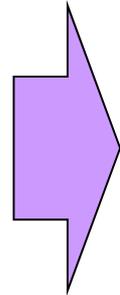


<従後>



⑥ 下連雀住宅

<従前>



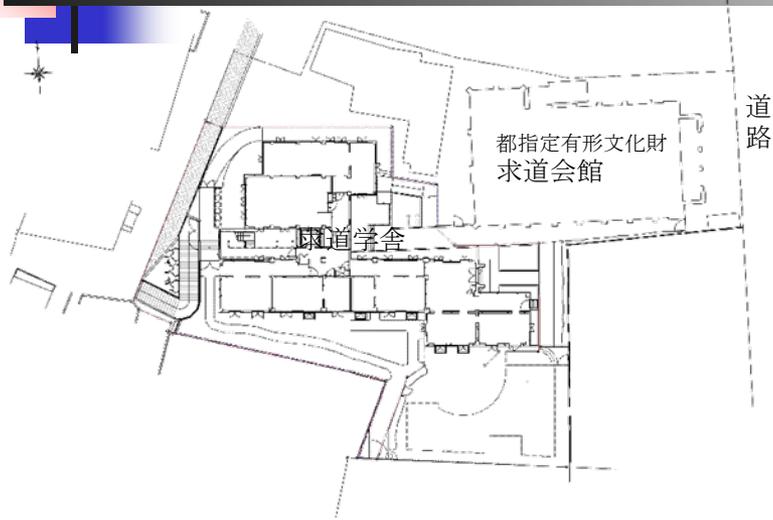
<従後>



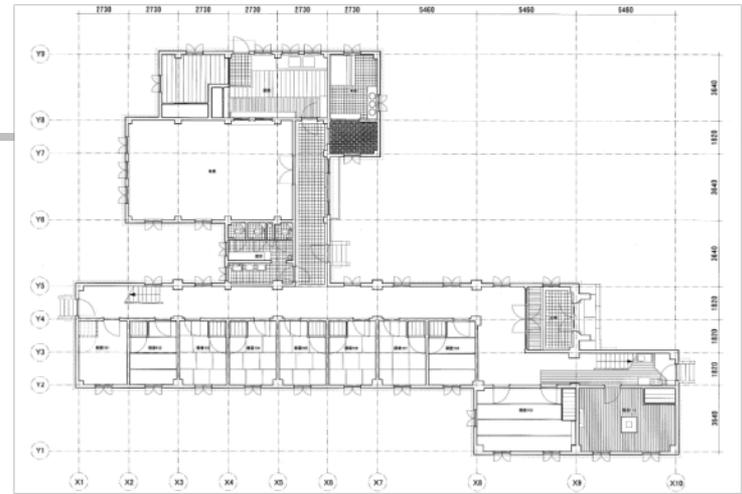
◆ 弊社で携わった集合住宅再生事例

事例	所在	敷地面積	従前		従後			備考
			用途	備考	構造規模	延べ面積	住戸数	
求道学舎	東京都 文京区	845㎡	寄宿舍 (学生寮)	武田五 一設計 大正15 年築	RC造3F	768.01㎡ 面積増無	10戸 + 事務所1	コーポラティブ方式＋ 定期借地権で事業化。 スケルトンインフィル方 式を採用。建築確認上 は用途変更。任意の耐 震改修計画の評定を受 けた。2008年建築学会 賞(業績)受賞

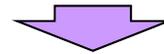
◆ 求道学舎の再生



全体配置図



既存建物 1階平面図



コンバージョン後 1階平面図

◆ 求道学舎の再生（既存建物の状況）



◆ 求道学舎の再生（工事期間中の状況）



◆ 求道学舎の再生（再生後の状況）



団地再生・マンション再生の現状の課題

- ① マンション建替えの従来のビジネスモデルの行き詰まり(特に、市街地単棟型マンションや、マーケットの弱い郊外部のマンション、団地)
- ② 既存不適格マンションでは、耐震改修等の大規模改修が不可避であるが、この合意も困難
- ③ 高経年マンション・団地は組合の管理運営機能も低下しており、区分所有者の合意形成が困難
- ④ 合意形成できない高経年マンション・団地は、市場流通性が失われ、将来のスラム化の危険大
- ⑤ 合意形成を阻む大きな要因として、建替えもしくは再生に要する費用を負担できない「費用負担困難者」の存在がある
- ⑥ 合意形成の長期化が建替え事業のリスクを増大させている
- ⑦ マンション建替えに伴い、周辺地域とのフリクションを誘発するケースも増えつつある
- ⑧ 大規模団地の再生、建替えには、独自の課題が存在する
- ⑨ マンション建替え・団地再生は、地域政策ないしは都市政策として取り組む必要がある
- ⑩ 実は、分譲マンションという商品自体のライフサイクルに亘るリスクを、販売するディベロッパーも、購入するユーザーも十分に理解していない点に根本的な問題があり、業界、行政を含めた総合的な取り組みが必要

① マンション建替え・団地建替えの従来の ビジネスモデルの行き詰まり

◆ 建替えを実現できたマンションの条件とは？

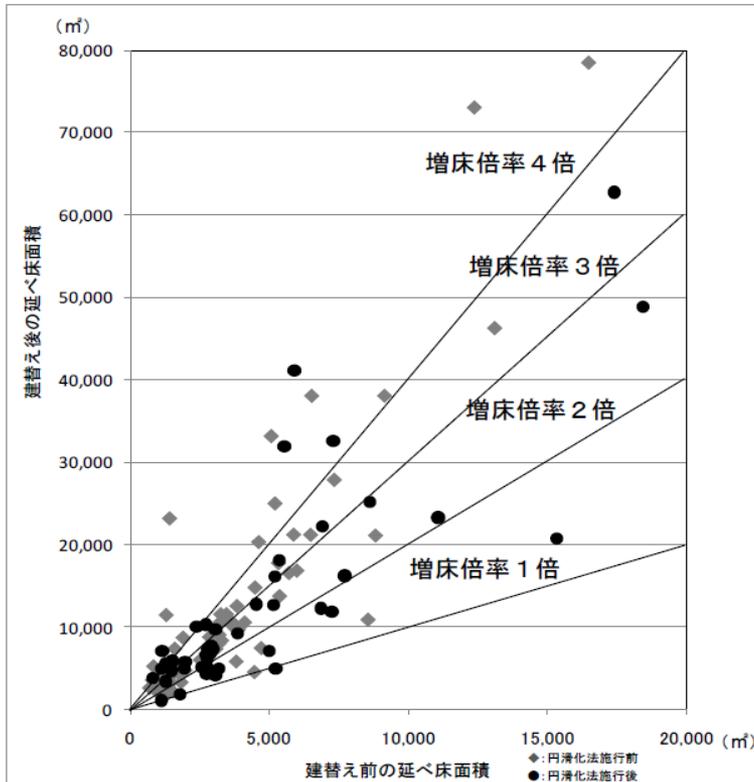


図: 建替え前後の延べ床面積と増床倍率
(出典: マンション建替え促進方策に関する研究報告書)

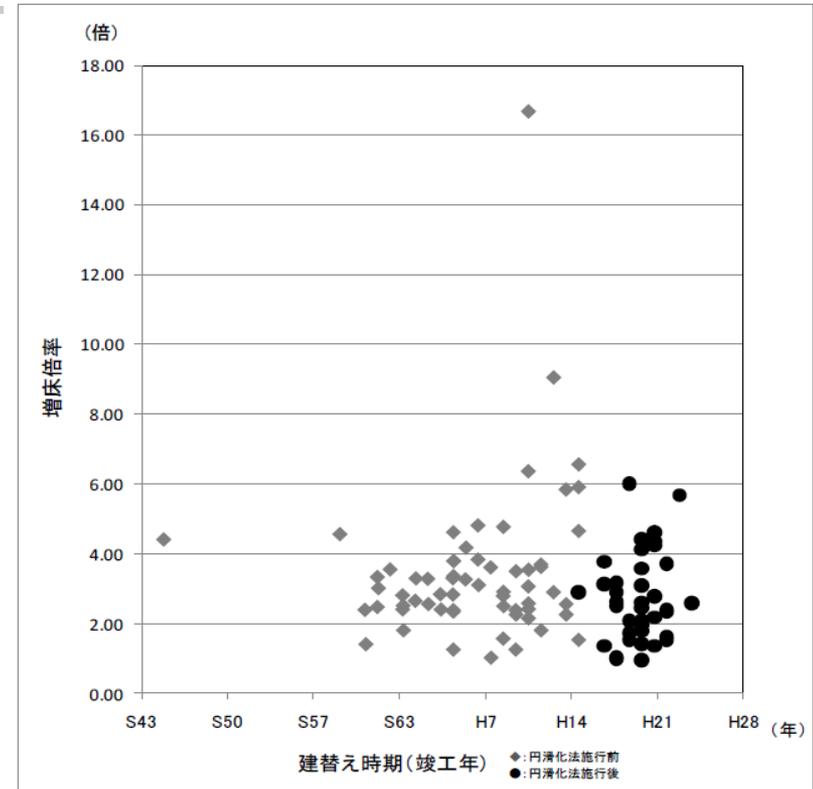
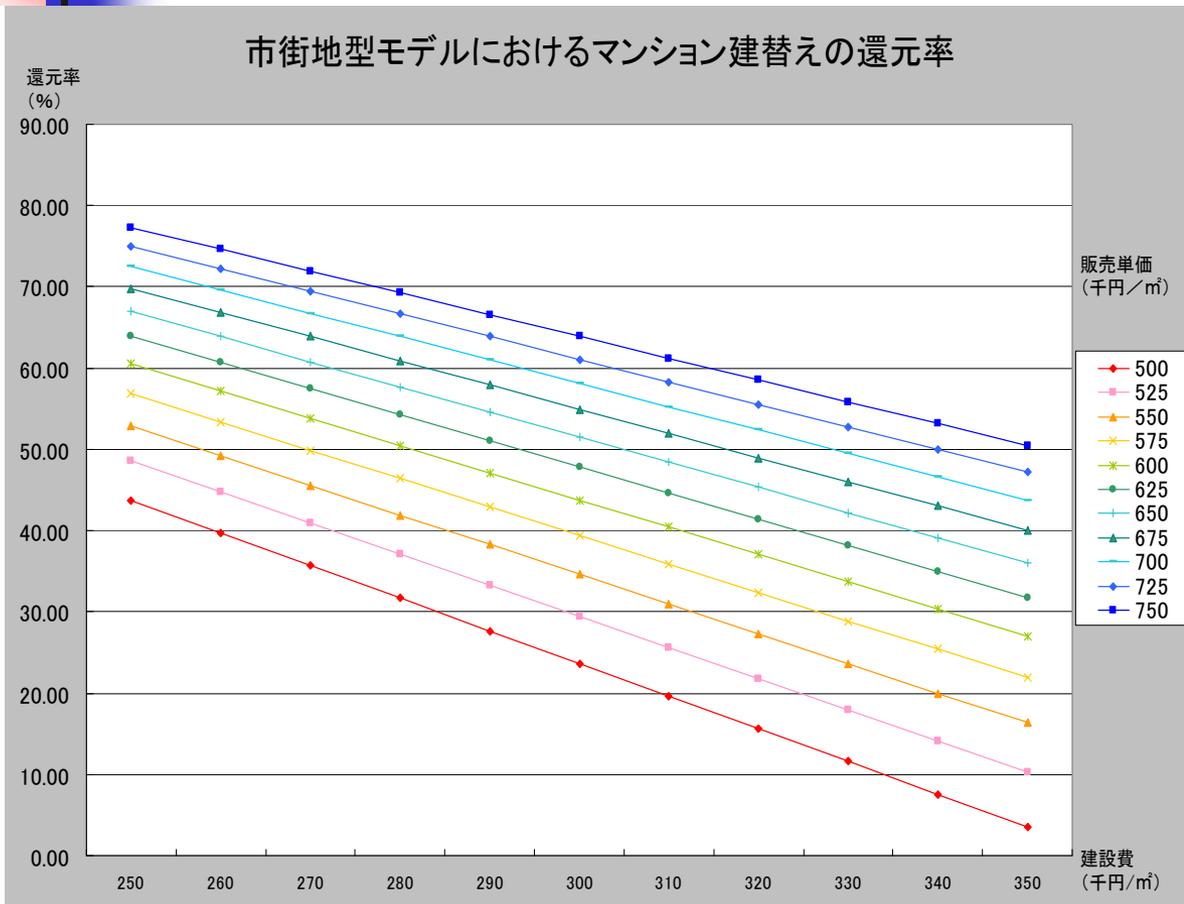


図: 建替え時期(竣後年)と増床倍率
(出典: マンション建替え促進方策に関する研究報告書)

◆市街地型マンションの建替えにおける平均還元率

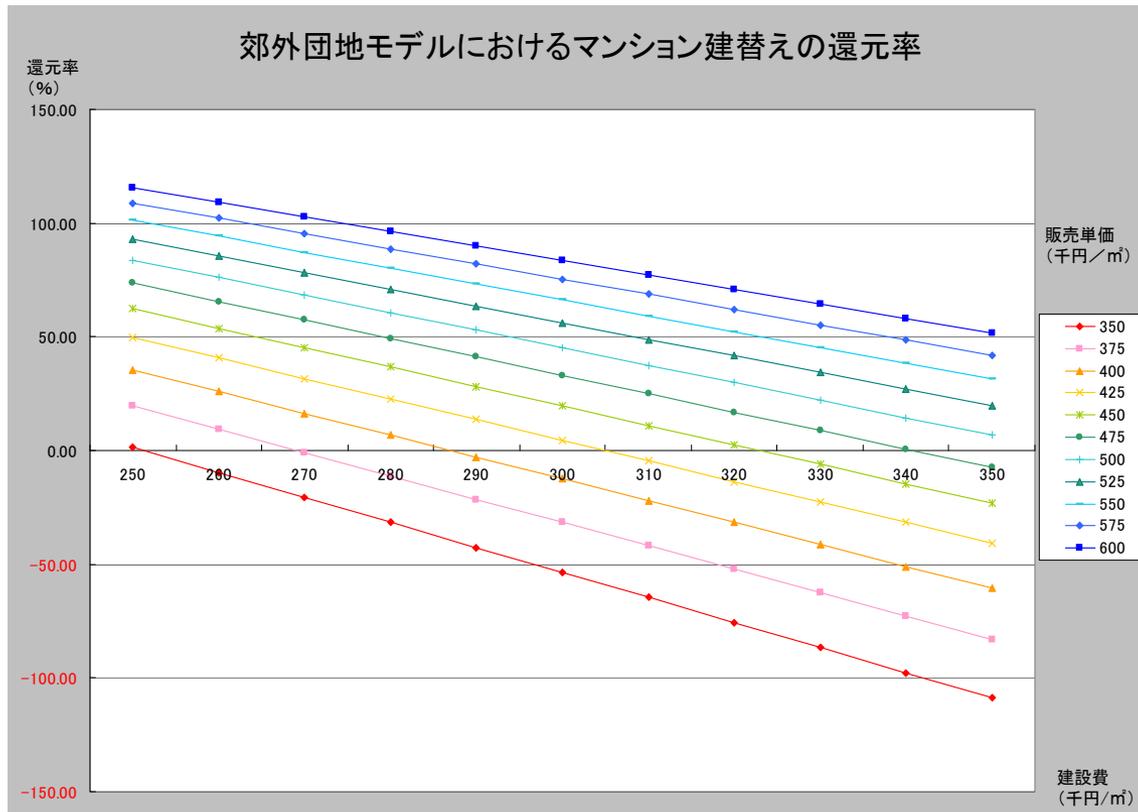


床面積3000㎡
→4000㎡の例

敷地面積	2,000	㎡
既存建物延床面積	3,000	㎡
既存専有面積	2,550	㎡
戸数	50	戸
1戸当たり専有面積	51	㎡
容積率	200	%
建替え後延床面積	4,000	㎡
建替え後専有面積	3,680	㎡
建替え後戸数	60	戸
1戸当たり専有面積	61	㎡
ディベロッパ粗利	22	%

販売単価が高く、建設コストが低い場合でも、100%還元は困難！

◆ 郊外型団地の建替えにおける平均還元率算定例

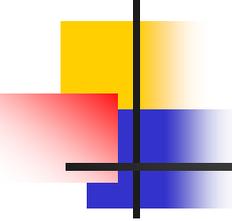


床面積30,000㎡

→75,000㎡の例

敷地面積	50,000	㎡
既存建物延床面積	30,000	㎡
既存専有面積	25,000	㎡
戸数	500	戸
1戸当たり専有面積	50	㎡
容積率	150	%
建替え後延床面積	75,000	㎡
建替え後専有面積	69,000	㎡
建替え後戸数	1,000	戸
1戸当たり専有面積	69	㎡
ディベロッパー粗利	22	%

販売単価が500千円/㎡以下では、建設コストが低い場合でも、100%還元は困難！



◆ 郊外部における住宅需要の減少

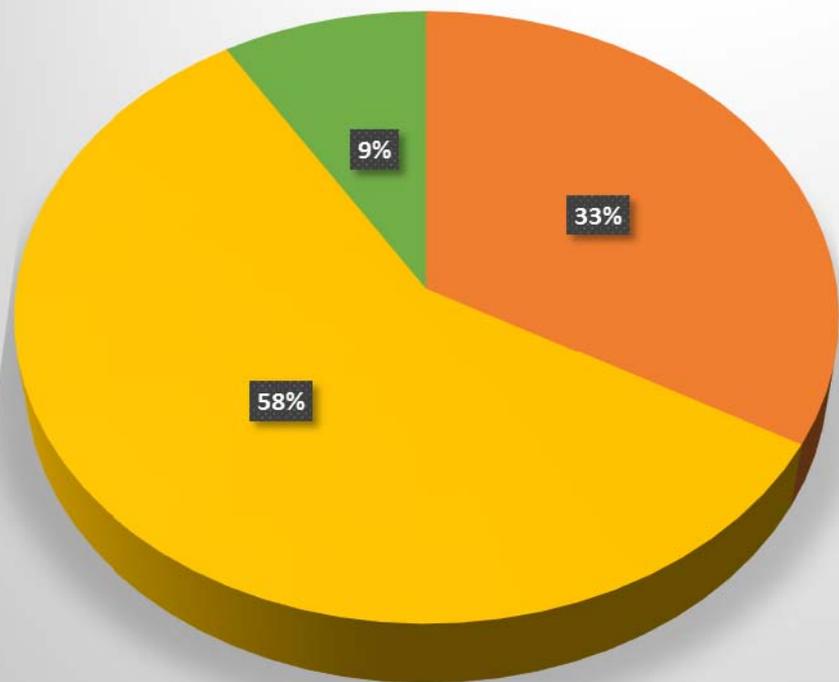
- 既存住宅ストック数、空き家戸数の増大により新規住宅需要は長期的に減少
- とくに通勤時間の長い郊外部の住宅需要は現段階でも大幅に縮小
- 郊外大規模団地の再生を従来型の一括建替えで行うことは、地域の住宅需要の面から不可能
- 建て替え事業の担い手であるディベロッパーも事業リスクの大きい郊外団地の建替えには手を出せない可能性が高い
- 郊外部の大規模団地においては、基本的に戸数を増やさない団地再生の手法が必要
- 具体的には、大規模修繕による再生を続けるか、敷地分割(保留敷地処分)による戸建て住宅の導入、ディベロッパーを導入しない区分所有者による棟別自主建替えなど
- いずれにせよ、合意形成面と、制度面での課題が残る

② 耐震改修等の大規模改修合意の困難性

- 資産価値の面から耐震診断そのものに反対するような組合員が多い
- 組合による大規模改修は、基本的には共用部分の改修であり、給排水管の取替等を除くと、専有部分の各住戸の居住性の向上には直結しない
- 耐震改修の必要は、マンションの形状・規模等により異なるが、耐震改修促進法に基づく本格的な改修では、1戸当たり、300～500万円程度は必要となるケースが多い
- 大規模改修を区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成による議決で実施する場合、修繕積立金の範囲内であれば、それほどの問題はないが、各住戸の追加負担が生じると、非賛成者から追加負担金を徴収することが、現実的にはきわめてやっかいである
- 耐震改修のコストを下げるためには、住戸専有部分の構造の補強を行うケースも多く、補強の範囲は特定の住戸に集中し、その住戸の内部が狭くなったり、工事のための仮住まいが必要になるなど、その住戸の区分所有者の理解を得ることが容易ではない
- 住戸等の専有面積の変更を伴う大規模改修は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成による議決では対応できず、全員合意が必要となる
- 建替えと異なり、分譲床がないので、ディベロッパー等の参加が期待できず、合意形成を管理組合自ら行う必要がある
- 改修事業の実効が極めて不確実であるので、コンサルタントや設計者も、報酬の確保が困難である
- 耐震診断に対する補助のほか、一定の基準を満たす耐震改修等の大規模改修についても積極的な行政支援が望ましい

◆耐震診断実施状況

旧耐震マンション耐震診断実施状況

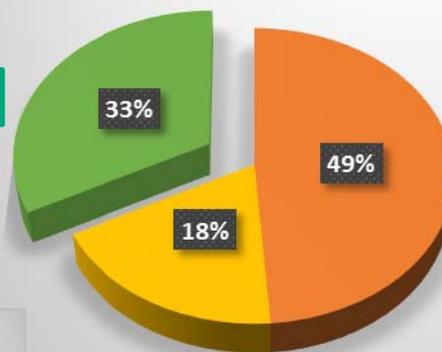


- 耐震診断実施済み
- 耐震診断未実施
- 不明

N=388
平成25年度マンション
総合調査より

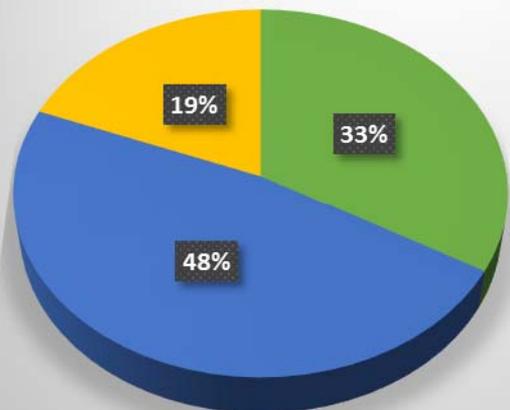
◆耐震性のないマンションの耐震補強状況

耐震診断結果



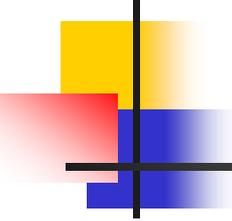
- 耐震性あり
- さらに詳細な耐震診断必要
- 耐震性なし

耐震改修の状況



- 耐震改修実施済み
- 未実施だが今後実施予定あり
- 実施予定なし

アンケート対象N=388
耐震診断N=129
耐震診断実施済みN=42
平成25年度マンション総合調査より

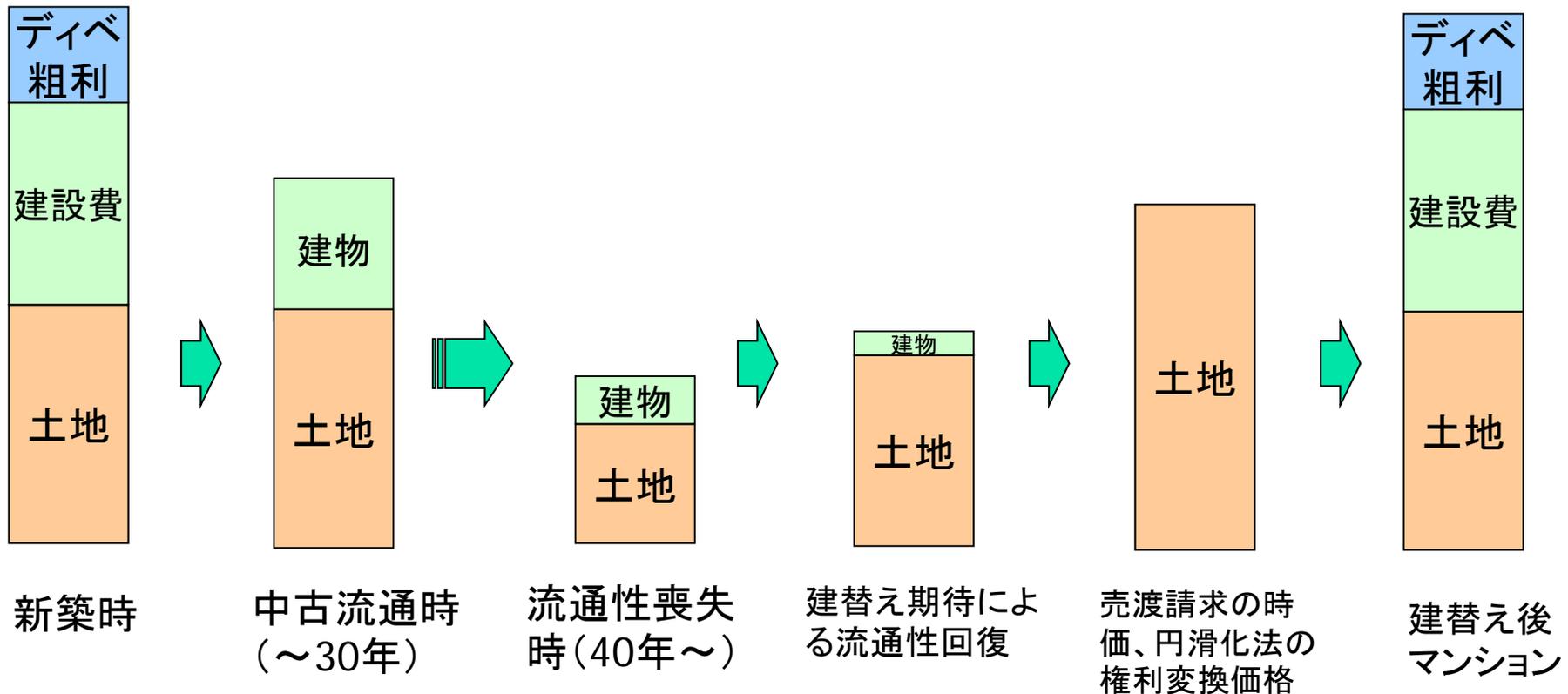


③ 高経年マンション・団地は組合の管理運営機能も低下しており、区分所有者の合意形成が困難

- 区分所有者の高齢化、賃貸住戸の増加、無関心層の増加等により、理事の選任も困難化
- 世代や所得階層による区分所有者間の考え方の相違が顕著
- 市街地単棟型マンションでは、郊外団地等に比べると、住民間のコミュニケーションが希薄
- 郊外団地においても、団地の管理機能は低下
- 輪番制による区分所有者間の理事構成では、再生や建替えを必要とする高経年マンションの問題は解決困難
- 本来、管理組合をサポートする立場の管理会社の質も玉石混淆
- 高経年マンション・団地の管理をサポートする行政施策が求められる

④ 合意形成できない高経年マンション・団地は、市場流通性が失われ、将来のスラム化の危険性大

◆新築から建替えまでのマンション1戸の財産価値の変化モデル

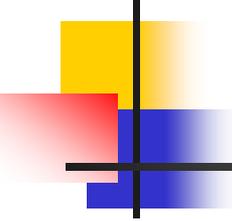


⇒敷地売却決議の導入は、建て替えが困難なマンションの再生に重要

⑤ 建替えもしくは再生に要する費用を負担できない「費用負担困難者」の存在

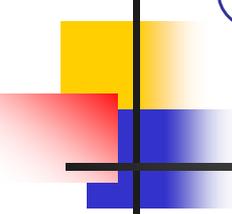
- 今後は、大半のマンション・団地においては、追加負担の伴わない建替えは困難。
- 追加費用を負担できない「費用負担困難者」の存在が、合意形成上の大きな課題となっている
- 事業リスクの高まりと、余剰床の減少により、従来、費用負担困難者の問題を解決してきたディベロッパーも、今後はこの問題の解決に積極的に動けない状況
- また、外部出資者の導入が困難な大規模改修においては、最も経済的負担力の低い区分所有者が賛成できないだけで、事実上、大規模改修は止まってしまう
- 耐震改修等を含む大規模改修にも、今後は、「再生決議」+売渡請求(+買取請求)制度が必要か
- 一定の要件を満たす建替え、大規模改修について、一定の「費用負担困難者」に対する行政的支援が求められる

⇒敷地売却決議の導入は、この問題の解決手法として有効



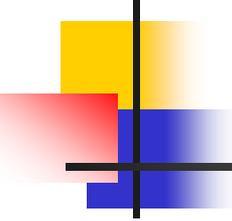
⑥ 合意形成の長期化が建替え事業のリスクを増大させている

- マンション建替え・団地再生には、財産価値の再生という側面と、生活の場の再生という2つの側面があり、その両面で、大半の区分所有者が合意する必要がある
- 仮住まいや引越も、建替え合意を阻む大きな要因
- マンション・団地の建替えの合意形成は、区分所有者だけでなく、関係権利者(借家人、抵当権者、借地型マンションの場合の地主)も必要
- 現行法の民法、借地借家法、建替え円滑化法等の規定では、区分所有法の枠外にある関係権利者の同意がないと、建替え事業の実施は極めて困難
- 上記の理由等により、マンション・団地の建替えの合意形成が長期化することにより、建設費や販売単価等の数字も確定しづらく、それが、合意形成に悪影響を及ぼすという悪循環を生む
- 総合設計制度や都市計画の変更等も、合意形成が長期化した場合の建替え事業の大きなリスクとなっている
- 初期段階での検討に対する支援、権利者の仮住まい支援など、建替えの合意形成期間の短縮を支援する施策が求められる



⑦ マンション建替えに伴い、周辺地域とのフリクションを誘発するケースも増えつつある

- 自治体による都市計画法上の高さ制限の導入や地区計画の導入等により、マンション建替えの合意形成が白紙に戻ったり、困難となるケース
- 総合設計制度等により可能となった高層化の建替え計画が、周辺住民と軋轢を起こすケース
- 総合設計制度等の運用の見直し等により、区分所有者間で合意を得ていた建替え計画案を見直さざるを得なくなったケース
- 建替え事業の合意形成を安定させるために、**一定の要件を満たす建替え事業について、総合設計、都市計画規制等の要件適用を確定させる仕組みが必要と思われる。**
- **例えば円滑化法のマンション建替組合を設立した場合には、設立時点における要綱、都市計画規制を適用する等**

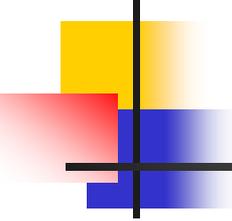


⑧ 大規模団地の再生、建替えには、独自の課題が存在する

- 建築基準法の一団地、都市計画法上の一団の住宅施設などによる制約
- 区分所有法70条の一括建替え決議の要件を満たさない団地が数多く存在する
- 区分所有法70条の建替え要件となる管理組合格約を有しているかどうかの問題（有していない場合には、規約の制定から始める必要）
- これまでは、70条の一括建替え決議による建替えが一般的であったが、今後は、建替え条件に恵まれない限り、70条の一括建替え決議の合意形成は困難
- 現状の69条の建替え承認決議は合意形成が難しいことを前提にした一部建替えの具体的な手法or法制度の創設
- 大規模団地での段階的建替え手法or法制度の創設
- テラスハウスを含む団地等における建替え決議要件の問題
- 敷地売却決議の団地への具体的な展開

⑨ マンション・団地の再生は地域政策ないしは都市政策として総合的に取り組む必要がある

- 単独の高経年マンション、団地の自主的な再生努力、建替え努力に任せていると、マンション、団地の再生、建替えは進まない
- 合意形成のできない(建替え、再生が進まない)マンション、団地は、市場流通性が失われ、スラム化していく危険性が大きい
- 都市政策、地域政策として、従来の木造密集地域と同様に、エリアとしての安全、安心を守る防災的な観点から、高経年マンション・団地の再生、建替え問題に取り組んでいく必要性が高い
- そのための法制度の枠組みを含めた議論を、産官学の枠を超えて、早急に開始する必要があるものと考えられる。
- たとえば、高経年マンションが集積し、都市計画もしくは防災上、早急な改善が必要と判断されるエリアを、マンション建替えを促進すべき地域として指定し、重点的な行政支援や民間事業者の事業参画を促すインセンティブを付与することが効果的と考えられる。
- 郊外団地についても、地域住宅ストック再生計画と団地再生マスタープラン等の都市計画的な枠組みのもとに団地再生を進めることが必要と考えられる。



⑩ 分譲マンションという商品に内在する リスクの総合的解決を！

- 分譲マンションは、首都圏で20%以上の人々が居住する極めて一般的な都市居住形態となっている
- しかしながら、マンション再生や建替えなど、高経年マンションにおいて区分所有者が直面せざるを得ないリスクについては、分譲時に購入者が把握することは困難であるばかりか、大半の分譲業者においても十分な認識がなく販売されている商品である
- たとえば、10年前の20万km走行した自動車のブレーキが利かなくても、販売した自動車メーカーの企業責任は問われる。分譲マンションについても、その理屈は同様でないだろうか
- マンション分譲業界、管理業界、エンドユーザー組織、行政、大学等の研究者等を含めた総合的な取り組みにより、こうした課題を解決し、分譲マンションが、住民の生活の場として、また、区分所有者の財産として、継続可能な価値をもつものにしていく必要がある
- 販売時や中古流通時の重要事項説明に、高経年マンションとなった場合のリスクを明記させることも一案か