

分譲マンション建替の実現可能性の推定

- 東京都区部における民間供給物件を対象として -

An Estimation of Feasibility of Condominium Reconstruction

- In Case of Buildings Supplied by Private Enterprise in Tokyo Ward Areas -

東京工業大学大学院 米野 史健

Deterioration of condominium buildings and facilities will become social problems, and reconstruction will be necessary in the future. If reconstruction is realized, the condition of building recovers. But it is not succeeded, the influences of deteriorated building on residential environment will be serious. In this paper I simulated the possibility of reconstruction of condominiums, and examined problems caused by reconstruction or deterioration of buildings. Major findings are shown as follows: 1) Reconstruction will be realized mainly in the small buildings with small rooms, constructed in the 1980's and located on business zones. 2) It is difficult to reconstruct the large buildings constructed in the 1970's, located on residential zones. These condominiums will be deteriorated and make bad influences on houses near the buildings.

Keywords: Condominium, Reconstruction, Deterioration
分譲マンション、建替、老朽化

1. 研究の背景と目的

分譲マンション（区分所有集合住宅）は都市部を中心に多数供給されており、現在では都市における一般的な居住形態となっている。そして初期に建設されたものでは、建物・設備の老朽化が問題となりはじめている。

コンクリート造のマンションでは維持・修繕を適切に行うことで長期に渡る建物の利用は可能である。しかし十分な管理が行われない物件が多く、築後30年程で劣化が相当進んでいるのが実情である。同時に躯体の劣化は徐々に進行し最終的には建物は利用不可能な状態となるため、いずれ何らかの形で建替・更新は必要になる。

しかし分譲マンションの建替は容易ではない。多くの物件では許容容積を最大限利用しており、戸建のように中高層化により実現することは難しい。さらに容積率変更等のため既存不適格となり、建替時に従前と同じ床面積を確保できないものもある⁽¹⁾。また区分所有であるため建替には所有者の賛成が必要であるが、多種多様な人々の合意を取ることは難しい作業であり、まして事業条件が悪い物件ではさらに困難になると予想される。

このように困難な建替であるが、実現しない場合建物の住環境は悪化し居住者に大きな影響を及ぼす。劣化が極度に進んだ物件では居住者が環境悪化に耐えかね転出し、空家が増え廃墟化する危険もある。これらは住宅ストックの質を低下させ、また周辺住民や地区全体の住環境にも悪影響をもたらす。

これら問題の解決のためには、日常的な維持・補修の方法を確立させるとともに、最終的な建替実現方法も検討することが必要である。従前通り居住用途として所有者が自主的に「建替」を行うだけでなく、状況に応じて別用途への転換や所有者以外の主体による事業など、幅広い形での「更新」方法の検討も必要であろう。

ただし単に建替・更新を実現させる政策を行えばよいわけではない。インフラ整備が十分でなく空間利用が過密である地域では、建替実施によりその建物の悪化した住環境は改善されるが、地域全体では住環境が悪化する危険もある。よって個々の建物の建替・更新は、周辺及び地域の住環境の向上に資することが望ましい。

よって対策の検討においては、建替の実現程度の推定とともに、実現出来る / 出来ない場合に生じる問題、及び問題が周辺地域に及ぼす影響を考察する必要がある。これらの視点から先行研究をみると、事例分析^{1) 2)}や初期供給物件の実態調査³⁾、建替傾向の推定⁴⁾、及び個別建物でのシミュレーション⁵⁾等があるが、今後起こるであろう問題を推定する研究は少なく、また周辺状況をも含めた問題の指摘は行われていない。マンションの将来状況の予測は困難ではあるが、これら先行研究より一歩踏み込んだ形での問題の推定及び考察が必要といえる。

そこで本研究では、分譲マンションの建替が行われるとした場合の個々の物件での実現可能性の推定を行い、この結果を元に今後生じるであろう問題を考察する。

2. 推定の方法

2-1. 推定の対象

対象とする地域は、比較的早い時期から分譲マンションが供給され、また最も数が多いと思われる東京都区部とする。この中から地域特性を考慮し、都心部として港区、マンションが数多く集まる地域として江東区、マンションと戸建住宅が混在する地域として世田谷区、の3区を典型的な地域として推定を行う。

これら3区で民間業者によって供給された分譲マンションを、(社)日本高層住宅協会「首都圏高層住宅全調査」1967～1994年度の資料を用いて把握した⁽²⁾。このうち推計対象として適さないと思われる、以下の要件に該当する物件は対象外とした。

- ・推計に必要なデータの記載がないもの(データ欠損)
- ・物件が重複して記載されているもの(データ重複)⁽³⁾
- ・分譲住戸以外の用途(賃貸住戸及び店舗・事務所等)が大半であるもの⁽⁴⁾

…分譲戸数割合(分譲戸数/分譲・賃貸・店舗等総数)が50%に満たないもの(戸数割合)

分譲面積割合(分譲専有面積/総延床面積)が50%に満たないもの(面積割合)

- ・住宅地図(1995年)による確認で存在及び位置が確認出来なかったもの(位置確認)

この結果[表1]に示す通り、計1341物件75835戸を推定の対象とした。

表1：推計対象物件の概要

	港区	江東区	世田谷区	合計
原物件数	690	424	721	1835
対象外数	データ欠損	33	20	36
	データ重複	13	12	29
	戸数割合	24	8	20
	面積割合	150	42	61
	11	23	12	46
対象物件数	459	319	563	1341
対象戸数	24799	27737	23299	75835

2-2. 推定手法の構築

推定の手順を[図1]に示す。マンションの属性データと、それにかかる建築規制のデータを収集し、これらのデータを用いて建替を行う場合にどのような建物が計画されるのかを推定する。この内容をもとに建設にかかる費用及び権利の売買に伴う費用を推計する。この費用により建替の困難度が規定されるものとし、所有者による自主的建替が可能かを推定する。

なお本推定では、住宅価格や費用等の経済的項目、及び建築規制は1995年時点の状況をもって予測を行う。また所有者の転出や住民間の合意形成など、個々の住民の判断に関わる点に関しては考慮しないものとする⁽⁵⁾。

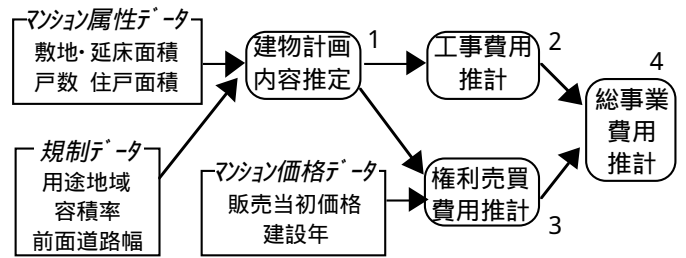


図1：建替可能性の推定フロー

1) 建物計画内容の推定

本推計では、許容される容積率(法定容積率⁽⁶⁾及び前面道路幅員による容積率制限を考慮)を最大限利用する形で建物が計画されるものとする。なお斜線制限・日影規制などの形態制限は、問題の単純化のため考察しないものとする⁽⁷⁾。

現状での住戸面積を維持する形で建物が計画されるとし、建替後戸数は建替後の総専有面積(総延床面積の85%とする)を現状の戸当たり平均専有面積で割って算出する。なお対象物件の賃貸住戸・店舗等の割合が少ないことより、賃貸住戸は個々に所有者がいるとし分譲と同様に建替後も従前戸数が確保される、店舗等は共有部分とみなし建替後はこの分の床面積は住戸として利用されるものとして⁽⁸⁾推計を行う。

$$\begin{aligned} \text{許容延床面積} &= \text{敷地面積} (\text{m}^2) \times \text{許容容積率} \\ \text{建替後戸数} &= \text{許容延床面積} \times 0.85 / \text{現状住戸面積} \end{aligned}$$

2) 工事費用の推計

工事にかかる費用では、旧建物の解体費、新建物の建築費を主要な費用として扱う。解体費は旧建物の延床面積に、建築費は新建物の延床面積にそれぞれ比例するとし、以下のように設定する。

$$\begin{aligned} \text{解体費} &= \text{現状延床面積} (\text{m}^2) \times \text{解体単価} (\text{円}/\text{m}^2) \\ \text{建築費} &= \text{許容延床面積} (\text{m}^2) \times \text{建築単価} (\text{円}/\text{m}^2) \\ \text{解体単価} &: 2 (\text{万円}/\text{m}^2) \quad \text{建築単価} : 21 (\text{万円}/\text{m}^2) \text{ } ^{(9)} \end{aligned}$$

3) 権利売買費用の推計

建替により戸数が変化する場合、戸数が増加すればその分の住戸を販売することで分譲収入が得られ、逆に戸数が減少する場合は転出せざるを得ない所有者の権利持分の購入費がかかることとなる。

住戸販売時の分譲価格は、その物件の立地場所の価格が都全体の平均価格の推移と同様に变化したものと仮定し、物件が販売された当初の価格に経年による補正を加えて設定する。また権利買取の価格は、建替が行われた後に期待される価格(新規分譲価格と同程度とする)から建替工事にかかる費用を引いたものとする⁽¹⁰⁾。

販売収入 = 増加戸数 × 住戸面積 (m²) × 分譲単価 (円/m²)
 分譲単価 : 販売当初価格 (万円/m²) × 年度補正
 注) 年度補正 = 95年の都平均価格 / 物件販売年の都平均価格
 (「高層住宅全調査」調査値に基づく)
 権利買取 = 減少戸数 × 住戸面積 (m²) × 買取単価 (円/m²)
 買取単価 : 分譲単価 - (解体単価 + 建築単価)

4) 総事業費用の推計

以上より、総事業費用は下式で推計されるとする⁽¹¹⁾。
 この額を建替への参加戸数(従前の戸数が維持できる場合は現状戸数、戸数減少の場合は建替後の戸数)で割った参加所有者一人当りの事業費用を用いて、建替の実現性を判断する。

事業費用 = 解体費 + 建築費 ± (権利買取or販売収入)
 参加戸数 : 現状戸数 ... 戸数増加の場合
 建替後戸数 ... 戸数減少の場合

2-3 . 仮定が推定結果に及ぼす影響

以上の推定での仮定は[表2]の通りであるが、これらが実現可能性を高める(建替を容易にする)・低める(困難にする)方向にどう影響するかを整理する。

形態制限・諸経費・諸費用は扱うべき項目を考慮しないので可能性は高くなる。店舗等の扱いはこの部分の床面積を取り崩して利用できることとなるため可能性を高める⁽¹²⁾。また実際には困難である所有者間での合意形成を扱わないことも可能性を高める要因となる。権利買取価格の設定は土地持分の買取だけの場合等⁽¹³⁾と比較すれば高額となり、可能性を低める方向に働くと思われる。

その他の項目による影響は少ないが、住戸面積の設定は現状が狭い場合には戸数が確保できるので高める方向に、広い場合は低める方向に働く。また分譲価格で当初価格が高いものでは、容積に余裕があれば販売収入が高額となり設定は建替にプラスに働くが、余裕がない場合権利買取額が高くなりマイナスに働くと考えられる。

これらの考察より、推計結果は全体としては実現可能性が高い方向に予測されるものであると考えられ、推計結果の分析においてはこの傾向を考慮する必要がある。

表2 : 仮定による可能性推定への影響

項目	仮定	影響	
1) 計画	形態制限等	単純化のため考慮しない	/
	住戸面積	現状の面積を確保する	
	分譲外用途	賃貸住戸は分譲と同様とみなす 店舗等は共有部分とみなす	
2) 費用	建築・解体費	従前建物の状態にかかわらず一定	-
	諸経費	設計料・金利等は考慮しない	
3) 権利	分譲価格	平均値推移と同様に当初価格が変化	/
	買取価格	分譲価格から工事費用を引いた額	
4) 諸費用	諸費用	仮住居費等は考えない	
総計	合意形成	各個人は事業に参加し合意がとれる	

:可能性高める, :低める, -:影響少ない, /:値により変化

3 . 実現可能性の分析

3-1 . 事業費用の推計結果

推計により算出された事業費用の額を用いて、建替の実現可能性を検討する。費用が低額の場合には可能性が高く、高額の場合には可能性が低いものと判断する。

所有者一人当りの事業費用をみると[図2]のようになる。各区とも平均の費用は1500万円程度であり、この近辺に多量の物件が集中している。ただし港区の場合は500万円程度にも集まっており、他区と比べれば実現の可能性は高いといえる。

費用がマイナスの物件は、建替で増加した住戸の販売により収益が得られるものであるが、そのような恵まれた条件のものは非常に少ない。逆に3000万円以上の高額がかかる物件が港区や世田谷区で多くなっており、費用負担や権利買取での合意形成等を考えると、これらでの建替の実現は非常に困難であると予想される。

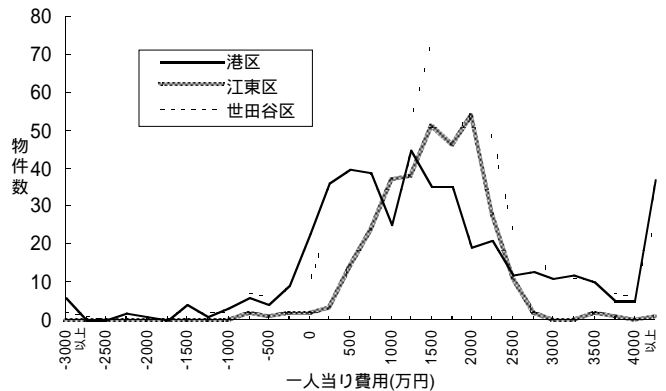


図2 : 所有者一人当り事業費用

3-2 . 可能性別の建物属性

以上の分布状況より、費用負担がないものをA、0~1000万円をB、1000~2000万円をC、2000~3000万円をD、3000万円以上をEとそれぞれタイプに分け、各タイプの建物属性項目の平均値をみたのが[表3]である。

まず各タイプ毎の戸数合計をみると、タイプCが半数近くの割合で、より金額の少ないBと合わせると全体の7割程を占めている。これに対して可能性の高いA、及び低いEはそれぞれ7%弱とかなり少ない。タイプB・Cの0~2000万円という費用は所有者が支払可能な範囲と考えられる⁽¹⁴⁾ことから、これらの物件に対して適切な支援・誘導策をとることにより、自主的な建替を円滑に実現することが出来ると考えられる。

各項目をみると、費用の額は基本的に容積充足比(許容容積に対する現況建物容積の割合)によるが、敷地・延床面積の規模が小さいものでより可能性が高いといえる。住戸面積についてもタイプA・Bの方が相対的に小さく、また分譲価格もC・Dに比べ高額である。これよ

り住戸面積の狭い小規模の物件で、分譲価格が高額の場合において可能性が高い傾向があるといえる。

ただし、タイプAでは増加する分譲分の住戸を減らし個々の住戸面積を広げても費用的には余裕があるのに対し、Bでは負担額をこれ以上あげないためには現状の狭い住戸で我慢せざるを得ないという状況が想定される。これより住戸面積への不満から所有者間の合意形成が困難になるとともに、狭小な住戸面積が維持されるため住宅ストックの質向上の面から問題があるといえる。

タイプEは上記の傾向と異なっており、規模の割に戸数が少ないため住戸面積が広く、また当初価格が高いために権利買取額が増え、結果として一人当りの費用が大きくなっているという特性を持つ。この場合は住戸面積を減少させその分を販売したり、買取価格を適正な価格へと見直すことで可能性が高まることも想定される。

表3：建物属性の平均（3区計）

タイプ		A	B	C	D	E	全体	
物件数		102	353	551	202	133	1341	
戸数合計		4432	18701	33767	14124	4811	75835	
現状	敷地面積	m ²	1049	920	1375	2129	1087	1315
	延床面積	m ²	2905	2860	4307	6023	3450	3993
	戸数	戸	43	53	61	70	36	57
	住戸面積	m ²	50.54	40.66	54.94	70.19	85.38	56.16
	価格(95年時点)	万円/m ²	97.3	83.2	67.2	76.7	99.0	78.3
容積充足比			0.82	0.96	1.07	1.23	1.63	1.10
推定	延床面積	m ²	3810	3309	4211	5365	2306	3928
	戸数	戸	73	66	61	62	24	60
	費用(一人当り)	万円	-1030	551	1490	2338	4847	1512

3-3．可能性別の建設時期

建替の可否により起こりうる問題がいつごろ生じるのかを把握するため、各物件が建設された年度についてタイプ別に整理したのが[図3]である。先行研究²⁾によれば建替の検討及び実施は建設後30～40年程度で行なわれており、以下の分布状況をもとに建替が問題となる時期がおおよそ推定できると考えられる。

全体の供給量では1970年と1980年前後に2つのピークがみられる。このうち1970年前後においてはタイプD・Eという可能性が低い物件の割合が約半数と高くなっ

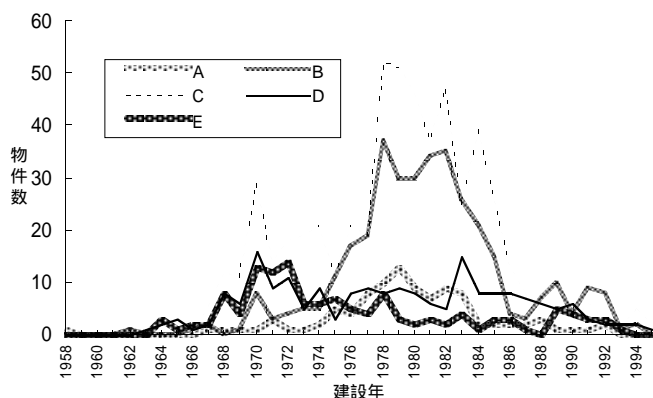


図3：建設年の状況（3区計）

ている。これらは1970年の建築基準法改正に基づく、容積率規制の適用以前に建設されたもので、現状の規制内容を満たしていない「既存不適格」のものが多いためである。この時期に建てられた可能性が低い物件をどうするかが、今後の大きな課題になるとと思われる。

1980年前後では供給数が大幅に増加しており、この前後5年間で物件数は総数の4割弱にも達している。70年前後と比べれば可能性の低いD・Eの割合は10%程度と少なく、逆に可能性の高いAの割合が大きくなっている。しかし大半を占めるタイプB・Cの物件において、建替の検討が同じ時期に多数の物件で行なわれると予想され、これらへの支援等の対応は困難となる。

全時期を通してタイプAの数量は少なく、また割合も小さい。Aは建物を大型化し増床分の販売により建替が実現される可能性が高く、周囲の環境への影響が大きいと考えられるが、その数量は多い年でも10数件程度であり、実現が困難と思われるその他のタイプに比べれば、社会的には大きな問題にはならないといえる。

4．区別の状況分析

以上3区全体で考察した状況・問題をより詳細に分析するため、各区毎に建替の可能性及び想定される問題の考察を行う。

4-1．港区の分析

区の特性としては、業務・商業系の土地利用が多くみられ、全体的に容積率が高いことが挙げられる。国勢調査における調査項目より、分譲マンションに最も近いと思われる持家共同住宅世帯数の値をみると、その数量自体は他区に比べて多くはないが、世帯総数に占める割合は20%を越えており、都区部の中でもかなり高いものとなっている。

各タイプ別に建物属性の平均値をみたのが[表4]である。先に3-1でみたように、他区と比べれば可能性の高いものが多い。これは分譲価格が高いため延床面積が増加する場合に販売益が多く得られ、事業費用を軽減する方向に働くためである。この価格の高さはタイプEの充足比が高く住戸面積が広い物件においては逆に働き、費用を押し上げ可能性をより厳しくしている。

表4：建物属性の平均（港区）

タイプ		A	B	C	D	E	全体	
物件数		59	140	134	57	69	459	
現状	延床面積	m ²	3129	2896	4511	4437	3688	3708
	戸数	戸	51	62	60	49	33	54
	住戸面積	m ²	46.65	38.19	53.56	72.55	96.39	56.78
価格(95年時点)		万円/m ²	102.7	93.1	81.0	92.2	119.9	94.7
推定	延床面積	m ²	3699	2881	4093	3682	2578	3394
	戸数	戸	80	72	60	43	24	59
	費用(一人当り)	万円	-1094	468	1426	2427	5276	1513

全体の現状値と推定値とを比較すると、延床面積は減少しているのに戸数は増加しているのが分かる。これは増床が可能な物件でタイプA・Bのような40㎡前後の狭い住戸が多数供給されるからであり、D・Eの70㎡を超える広い住戸で建替が困難なことを考えると、区全体ではより狭小な住宅が増えることが想定される。

建設年毎での状況を[図4]で見ると、比較的早い時期から供給が行なわれ、1970年前後での供給数が全体と比べて多いことが分かる。この時期は困難と思われるタイプD・Eが多く見られ、実現しやすいA・Bが少ない。これは多くの物件が現状の中高層住居専用地域や住居地域において、容積規制を受けずに容積率400%近くで建設された規模も住戸面積も大きいものだからである。

70年代後半から80年前半にかけての供給では、可能性の高いタイプA・Bの割合が半分近くと大きくなっている。この時期の物件は、建物規模は平均値とそれほど変わらないが、住戸面積が狭い分戸数が多いのが特徴である。これらは近隣商業・商業地域に多く立地しており、高い許容容積を利用して多少でも戸数を増やすことが出来るため費用が押さえられるものと考えられる。

85年以降は供給がほとんどなされていないが、規模は小さいが住戸面積が100㎡を超える広さのものが中心であり、このため建替の可能性は低くなっている。

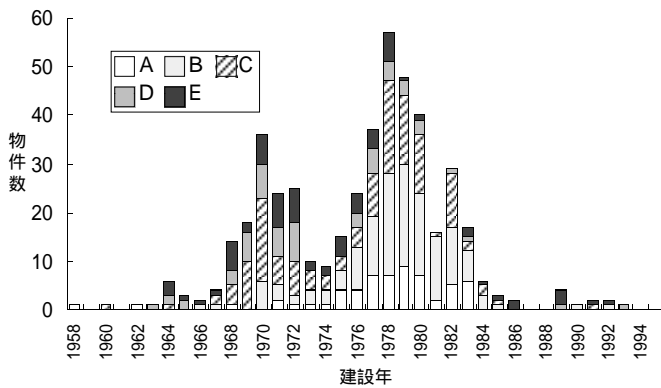


図4：建設年の状況（港区）

区内での物件の分布状況を示したのが[図5]である。全域に広く分布しているが、特に駅前を中心とした業務・商業地域に集中しているのがわかる。これら地域には各タイプの物件が混在しているが、可能性の高いタイプA・Bが比較的多い。これら物件は商業地域の法定容積率500%に位置し、75-85年頃に建設された比較的小規模のものが中心である。また主要な幹線道路沿い、及び湾岸の埋立地においてもA・Bが多く見られる。

これに対し可能性の低いタイプD・Eは、主要道路から離れた住宅地に多い。特徴としては第1種中高層住居専用地域に70年前後に建てられた規模の大きいものであ

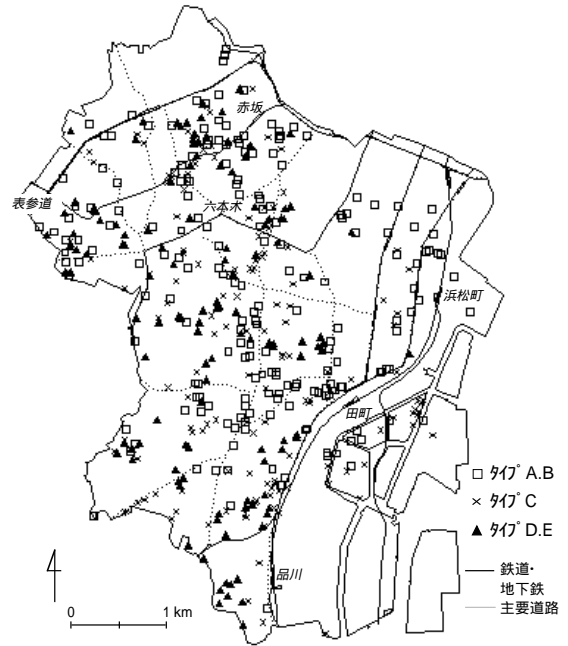


図5：物件分布状況（港区）

ることが挙げられる。これら物件は比較的敷地規模の大きい戸建住宅と接しており、建替が実現できず建物の老朽化が進んだ場合、地域の良好な居住環境を悪化させる危険も予想される。

以上の状況から、業務地域にある小規模の物件では建替の可能性が高いが、住宅地域の物件では建替が困難であると推定される。前者では店舗・事務所等を持つ物件が多く、実際はこれらを考慮するため建替はより困難になる。またオフィスとして利用されている住戸も多いと思われ、隣接する物件で同じ時期に建替の検討が行われると予想されることから、業務用途のビルとして再開発が行なわれる可能性も考えられる。これにより区内における住宅の総数は減少するとともに、狭小もしくは老朽化した劣悪な住環境の住戸が増えることが危惧される。

4-2．江東区の分析

特徴としては、区域の大半が準工業地域に指定されており、工場・倉庫とその跡地に建設された集合住宅とが土地利用に占める割合が大きいことが挙げられる。持家共同住宅世帯数も多く、特に6階以上の建物に住む世帯が8割を超えている。世帯全体に占める割合も高い。

各タイプ別に建物属性の平均値をみたのが[表5]である。他区に比べて建物の規模がかなり大きく、戸数も多くなっている。またタイプCに極端に物件が集中しているのも特徴的である。

全体として容積充足比は低く平均でも0.97と増床が可能な値であるが、費用負担が必要なB・Cの割合が大きい。これは分譲価格が他と比べて低いため、増床分を販売しても工事費用をそれほど軽減できないからである。

表5：建物属性の平均（江東区）

タイプ		A	B	C	D	E	全体	
物件数		7	78	189	41	4	319	
現状	延床面積	m ²	1972	4509	6035	12981	1255	6406
	戸数	戸	29	66	86	149	15	87
	住戸面積	m ²	45.51	46.39	58.47	70.69	86.74	57.15
	価格(95年時点)	万円/m ²	75.7	61.2	53.7	53.9	78.5	56.4
推定	延床面積	m ²	2701	6122	6274	12546	1090	6899
	戸数	戸	53	95	88	140	11	94
	費用(一人当り)	万円	-436	684	1533	2182	4489	1403

規模が小さいものでより可能性が高いのは全体の傾向と同じだが、可能性の低いDが敷地面積4000m²・戸数150戸近くと大規模であり、A・Bとの差が非常に大きい。このような大型の物件で建替が困難であるため老朽化が進むと、多量の住戸がまとめて居住に適さない状態となり、この変容が地域に与える影響は大きい。

建設年毎での状況を [図6] でみると、供給が始まったのは1970年以降と遅く、80年前後に急激に数量が増えているのが分かる。供給初期の70年代前半の物件は戸数が160戸程度と規模が大きいのが特徴である。これらは容積充足比が1.18と他に比べて高く、可能性の低いものの割合が大きい。

その後建物規模が小さくなるとともに住戸面積も増加する傾向がみられる。80年前後から商業系用途に位置する規模の小さいもので可能性の高いタイプA・Bが現れるが、全体としてCが中心である傾向は変わらない。

85年以降は供給は少ないが、35戸程度の規模の小さい物件の供給が増えており、このため可能性の高いタイプA・Bの割合が大きくなっている。

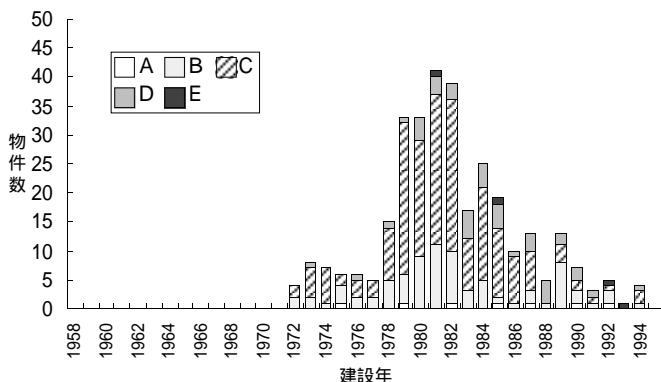


図6：建設年の状況（江東区）

区内における物件の分布状況を示したのが [図7] である。主に駅周辺及び主要道路沿いに集まっているほか、河川・運河沿いに立地しているのが特徴である。可能性の高いタイプA・Bは前述の集中する地域に多く見られるが、それ以外にも広く点在している。これは本区のほとんどが準工業用地として用途指定されており、指定容積率が300%と比較的高いことが理由であろう。

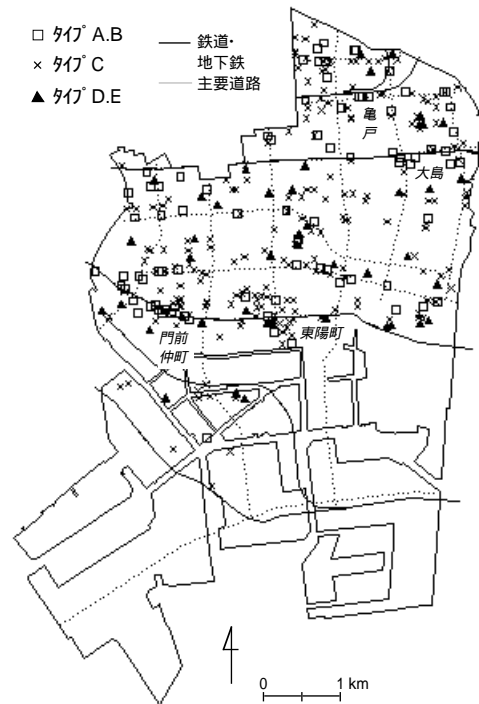


図7：物件分布状況（江東区）

可能性の低いD・Eについても区内に広く分布しており、特に集中している地域はない。ただしタイプCの物件は東陽町周辺に固まっていて、敷地面積10000m²以上、戸数200戸を越える大型の物件も複数存在しており、地域の住宅の大半をマンションが占めている。建設時期も70年代後半のものが多く、同時に多数の物件で建替が実施される場合、地域全体の環境が大きく変化する可能性もある。

以上の状況からすると、駅周辺及び道路沿いの比較的小規模の物件では可能性は高いが、区内に点在する規模の大きな物件での可能性は低いと予想され、これらを適切に更新できない場合には周辺及び地域への影響は多大になると思われる。また区内の住宅の大半を占める80年前後に供給された大量の物件が、同時期に建替の検討を迎え、さらに建替が困難な場合まとめて老朽化が進むため、これらへの対応が区全体の住宅事情を大きく左右することになると考えられる。

4-3．世田谷区の分析

区内の多くの地域が住居系用途、特に第一種低層住居専用地域として指定されており、戸建住宅を中心とした住宅街が広がっている。容積率の利用度合も低い。持家共同住宅世帯数もその数量自体は都内一であるが、世帯総数に占める割合は10%程度にとどまっている。

各タイプ別に建物属性の平均値をみたのが [表6] である。タイプ毎の数量は平均的に分布しており、可能性の高いものから低いものまで幅広く存在している。

タイプAは広い敷地面積の割に延床面積が小さく、利用容積率は200%を切る低い値となっている。戸数が少なく住戸面積が比較的広いのも特徴であり、規模が小さく住戸が狭いという全体のAの傾向とは異なっている。これらの多くは近隣商業地域に位置するが、周辺の住居系用途に合わせる形で容積を抑えたものと考えられる。ただし建替を行った場合容積は1.5倍に増加するため、周辺への影響も大きいと予想される。

B・C・Dは、規模・住戸面積が小さく価格が高いもので可能性が高いという、全体の傾向と同様である。Eは規模・価格ともに他とそれほど変わらないが、容積充足比が1.8近くと高い値となっており、これが建替を困難にしている点で全体とは異なる様相をみせている。

表6：建物属性の平均（世田谷区）

タイプ		A	B	C	D	E	全体
物件数		36	135	228	104	60	563
現状	延床面積	m ² 2718	1870	2753	4148	3322	2857
	戸数	戸 34	36	42	50	41	41
	住戸面積	m ² 57.88	39.90	52.84	68.70	72.62	55.10
	価格(95年時点)	万円/m ² 92.7	85.5	70.3	77.2	76.3	77.3
推定	延床面積	m ² 4206	2128	2570	3455	2073	2679
	戸数	戸 65	44	40	42	24	41
	費用(一人当り)	万円 -1040	561	1492	2351	4378	1573

建設年での状況を [図 8] でみると、1960年代後半から始まり現在までコンスタントに供給が行なわれている。可能性でみると70年代前半にタイプD・Eの割合が大きくなっている。これらは第一種・二種低層住居専用地域に位置するものが多く、容積規制導入前に建てられた比較的規模の大きい既存不適格物件である。これらは現状においても周囲の戸建住宅との調和が問題であると思われ、建替に際してもこの点が課題になるといえる。

それ以降はタイプCが多いが、80年代前半でA及びBの割合が増加している。この時期の物件は規模・戸数・住戸面積ともに小さくなっており、また指定容積のより大きい用途地域に立地するものが増えている。これらの変化により可能性が高くなったと考えられる。

80年代後半からは供給数が少なくなるが、この時期はタイプCが減り、可能性の高いものと低いものとに分か

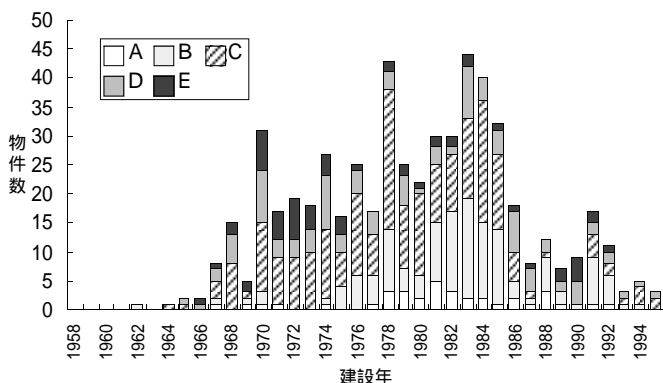


図8：建設年の状況（世田谷区）

れている。これは住戸面積が20～40m²の狭い物件と70m²を越える広い物件との2種類が主に供給され、より狭い物件で可能性が高くなっているためである。

区内における物件の分布状況を示したのが [図 9] である。主に区の東側に物件は分布しており、特に東急新玉川線・国道246号沿線への集中度合が高い。これらは規模は様々であるが国道に近い商業地域に位置し、500%近い容積率指定と高い価格、及び店舗等を共有部分とみならず仮定により比較的建替の可能性の高いものが多いとなっている。このほか可能性の高いタイプA・Bは主要道路沿いを中心に分布しており、周囲と比べて高い沿道の容積指定が可能性を高めていると考えられる。

可能性の低いD・Eは主要道路から離れた地域に位置するものが多く見られる。一定量が集まっている地域としては南部の自由ヶ丘周辺や、三軒茶屋から北東及び南東に1km程離れた池尻・下馬などが挙げられる。これら地域の物件は70年代前半に建設されたものが多く、用途は一種低層や二種中高層の住居専用地域であり、周囲は戸建住宅が大半である。この他にも低層住宅中心の地域にタイプD・Eは点在しており、これら地域において比較的規模の大きな物件が建替が出来ずに老朽化が進む場合、周辺の居住環境への影響も大きいと予想される。

以上より、駅周辺・道路沿いに集中する物件では建替は実現しやすいが、戸建住宅地に位置する規模の大きい既存不適格物件では困難と予想される。前者では建替により周辺及び隣接する住居系地域へ悪影響を及ぼす可能性が、後者では建替が実現できないまま老朽化し住宅地の居住環境を悪化させる危険が想定される。

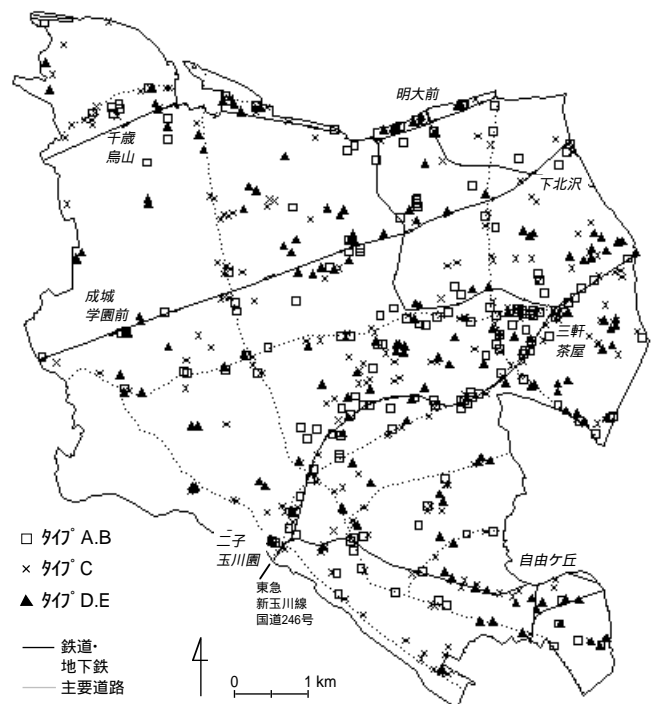


図9：物件分布状況（世田谷区）

5. まとめ

5-1. 結論

本研究では建替の実現可能性を推定するモデルを作成し、この結果の分析によって以下のような結論を得た。

- (1)建替の際に一人当たり1500万円程度の費用が必要である物件が半数近くを占め、これまでの実現事例のような自己負担がほとんどかからないものは少ない。
- (2)敷地・延床面積の規模が小さく住戸面積の狭い、分譲の際の価格が高い物件で、建替の実現可能性がより高くなる傾向がある。特に大規模の物件での可能性が低い。
- (3)物件の供給数は1970・1980年前後に多く、特に80年前後の割合が大きい。前者では実現可能性の低い物件が、後者では相対的に可能性の高い物件が多く見られる。
- (4)物件は駅周辺及び主要道路沿いの商業系用途地域を中心に立地し、この地域では実現可能性の高い物件が比較的多く見られる。特に都心部の港区でこの傾向が強く、規模・住戸面積ともに小さな物件が多い。ただし店舗等の数も多くこれを確保する場合には可能性は下がる。
- (5)可能性の低い物件は容積率の低い住居系用途地域に位置する。この傾向は港区の該当地域や世田谷区全域で見られ、周囲が戸建住宅である規模の大きな物件が多い。

これらの結果より想定される、今後起こりうる問題としては次のような点が挙げられる。

- (a)負担可能な程度の費用の物件が多いが、これらにおいて適切な対応が出来ない場合には、大半の物件で建替が出来ずそのまま老朽化が進行する危険がある。
- (b)住戸規模の小さい物件で建替可能性が高く大きなもので低いため、狭小な住宅は建替で増加するが広い住宅では老朽化が進み利用困難になるという、住宅ストックの質の低下が懸念される。
- (c)同年代に大量に建設された物件が同時に建替の検討時期を迎えるため、建替可能性が高いものへの支援対応が困難となるほか、可能性が低いものでは老朽化の進行で住環境の悪化した住戸が急激に増加する可能性がある。
- (d)可能性の高い商業系地域の場合、物件が集中しているため地域がより高密になるほか、業務系への用途転換がなされ住戸が減る可能性もある。住居系地域の物件は可能性が低く、老朽化が進行し劣悪な住環境になった場合周囲の戸建住宅地への影響が大きいと考えられる。

5-2. 今後の課題

本研究では推計モデルに基づき建替の実現可能性及び想定される問題を区全域レベルで把握したが、問題をより詳しく分析するには、個別建物での詳細な推定を行った上で、物件の居住者が受ける影響及び周辺地域に及ぼす影響を細かく分析する必要がある。

補注：

- (1)95年の阪神・淡路大震災においても、既存不適格の問題から被災したマンションの建替が困難となっていることが報告されている⁶⁾。
- (2)この調査の対象は「5階以上の高層住宅」であり全てのマンションを把握しているとはいえないが、世田谷区の調査結果⁷⁾との比較では原物件数ベースで約80%を把握しており、データ利用は妥当と判断した。
- (3)本研究では同一敷地内にある複数の建物は一物件であるとしている。このため「データ重複」には、全く同じ物件が複数回記載されているもののほか、このような同一敷地内での重複もカウントしている。
- (4)区分所有法に基づく建替決議では「区分所有者及び議決権の各5分の4の多数」が必要としている。所有者数は戸数とほぼ同じと考えられ、議決権は占有部分の床面積割合に基づくことから、戸数割合及び面積割合で分譲部分が半数に満たないものを対象外としている。
- (5)厳密には所有者が実際に居住しているかどうかや年齢などの状況により、個々の所有者の判断は大きく異なり合意の内容も変化する²⁾。しかしこれらの推定は困難であるため、本推定では所有者全体を一判断主体として捉え、個々の判断や合意問題は考慮しないものとする。
- (6)敷地が2以上の容積率指定にわたる場合には加重平均により指定値を求めるが、本推定では単純化のため敷地の過半を占める値を用いた。
- (7)低層住居専用地域では形態制限がより厳しいため大きな影響を受けられると思われるが、当該用途地域に位置する対象物件は世田谷区の23物件だけであり、推計全体への影響は少ないとして考察外とした。
- (8)現実には店舗等部分も特定主体が所有する場合が多いが、その所有状況の調査は困難であり、単純化のため共有部分と見なす。
- (9)建設単価は東京都のRC造住居専用建築物の床面積及び工事費予定額⁸⁾より、解体単価は平均的規模の建物での費用を概算して設定した。
- (10)区分所有法では建替不参加者の権利を買い取る価格は時価と規定するのみだが、一般に「再建建物が建築された状態における建物および敷地利用権の価格とそれに要する経費との差額」と解釈されている⁹⁾。
- (11)厳密に言えば他に設計企画料・税金・金利・仮住居費用等の諸経費がかかるが、工事費用及び権利売買費用に比べれば相対的に少ないと判断し、問題の単純化のため考察外とする。
- (12)店舗・事務所等は一物件当たり平均1.25店(室)、総戸数との比で2%程を占めており、仮定の影響は小さくはない。特に割合が多い商業系用途地域の物件では可能性が大きく高まると想定される。
- (13)権利買取価格の解釈は(10)の通りであるが、経年を経て老朽化が進んだ物件では、土地持分のみでの買取やその時点の中古価格での買取などが行なわれることも想定される。
- (14)状況は異なるが、阪神・淡路大震災の被災マンションのうち建替が実現した物件での負担額は、戸当たり平均で約1500万円程度である¹⁰⁾。

参考文献：

- 1) 前田昭彦・内田雄造(1990)「分譲マンションのリニューアルをめぐる諸問題 - 同潤会アパートの建て替え問題をめぐって - 」日本都市計画学会学術研究論文集第25号, pp757-762
- 2) 米野史健・原科幸彦(1993)「分譲マンション建替の事業実施過程に関する研究 - 首都圏における実現事例を対象として - 」日本都市計画学会学術研究論文集第28号, pp157-162
- 3) 高見沢邦郎・呉祐一郎(1989)「初期に建てられた分譲マンションの実態と建替問題の今後の方向性について」日本建築学会計画系論文報告集第404号, pp89-97
- 4) 呉祐一郎・高見沢邦郎(1990)「初期に分譲中高層集合住宅の実態と建替への問題点について - その3 建替えタイプの設定とタイプ別構成比の推定 - 」日本建築学会大会学術講演梗概集, pp379-380
- 5) (財)日本住宅総合センター(1991)「民間マンションの建て替え意識と融資制度」
- 6) 阪神大震災マンション復興問題特別委員会・(財)ハウジングアンドコミュニティ財団(1996)「阪神・淡路大震災による分譲マンションの復旧過程と管理組合の対応」
- 7) 世田谷区(1993)「世田谷区における民間集合住宅管理の実態調査」
- 8) 建設物価調査会(1996)「建築統計年報 平成7年度版」
- 9) 丸山英気編(1991)「マンションの増築・建替え」清文社
- 10) 日経アーキテクチャ編(1997)「甦る11棟のマンション」日経BP社