

平成10年度  
日本不動産学会秋季全国大会

# 分譲マンションにおける 建替可能性の向上方策の検討

東京工業大学大学院  
総合理工学研究科

米野 史健

# 研究の背景と目的

## 分譲マンションの建替は困難

...所有者間での合意形成、区分所有法の曖昧さ  
事業の不安定さ、**事業費用の負担**

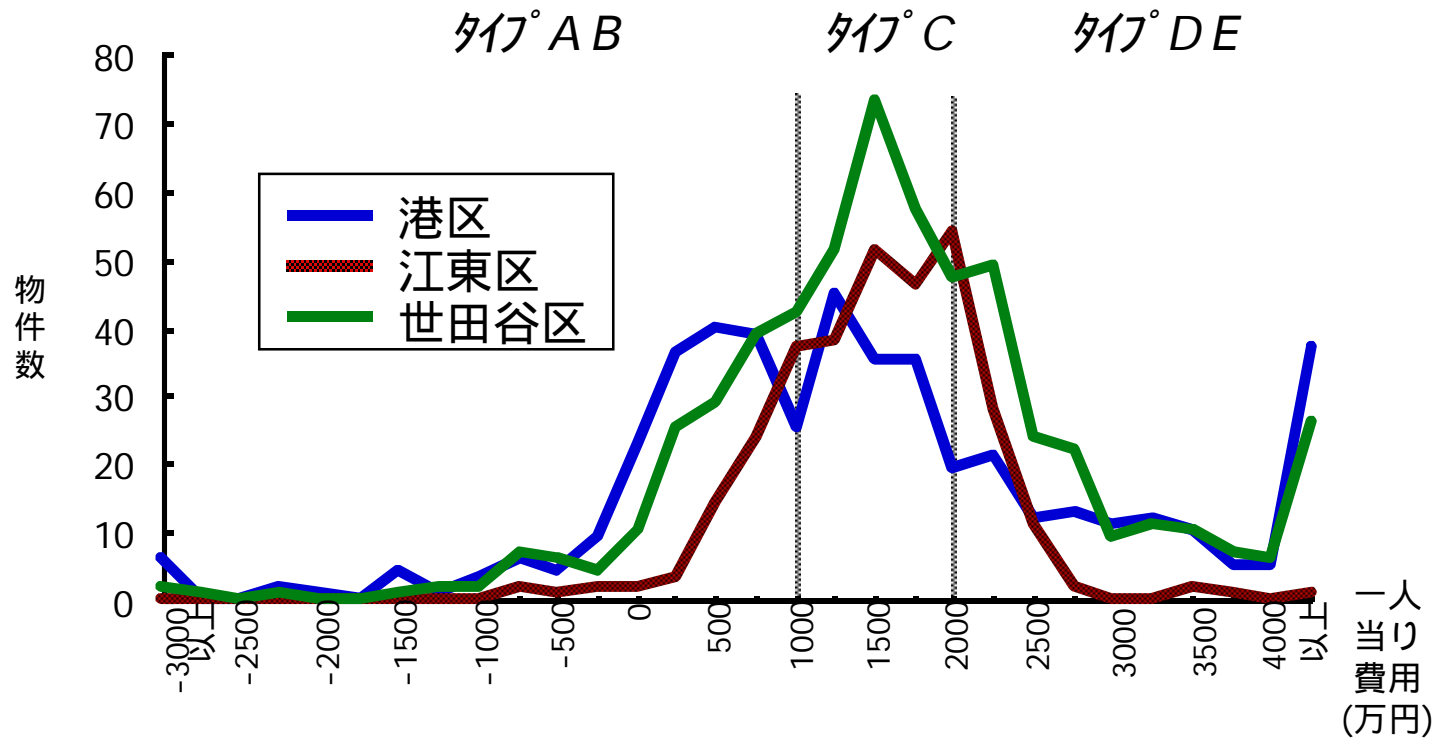
## マンション建替の支援策

~ **容積率の緩和** : 総合設計等の活用  
**事業費用の補助** : 優建事業等の利用  
...阪神大震災での被災マンション復興に用いられる

これら支援策が今後の建替でも利用可能か？

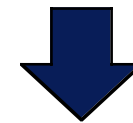
**容積緩和**・**費用補助**による効果を検証する

# 対象物件の選定



...東京都区部の民間物件での費用推計より

各区  
各タイプの特徴より  
9類型を設定

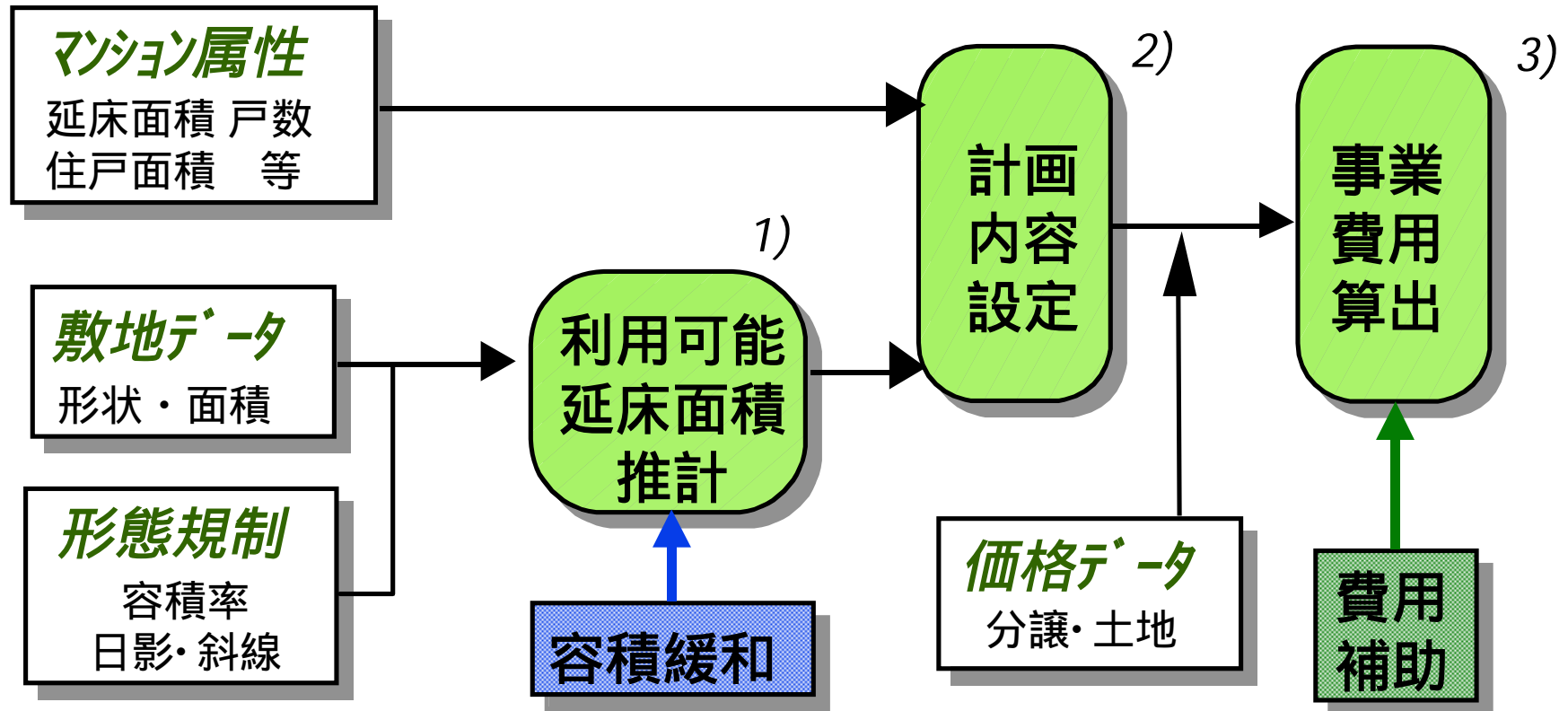


典型的な  
物件を  
一つづつ  
選定

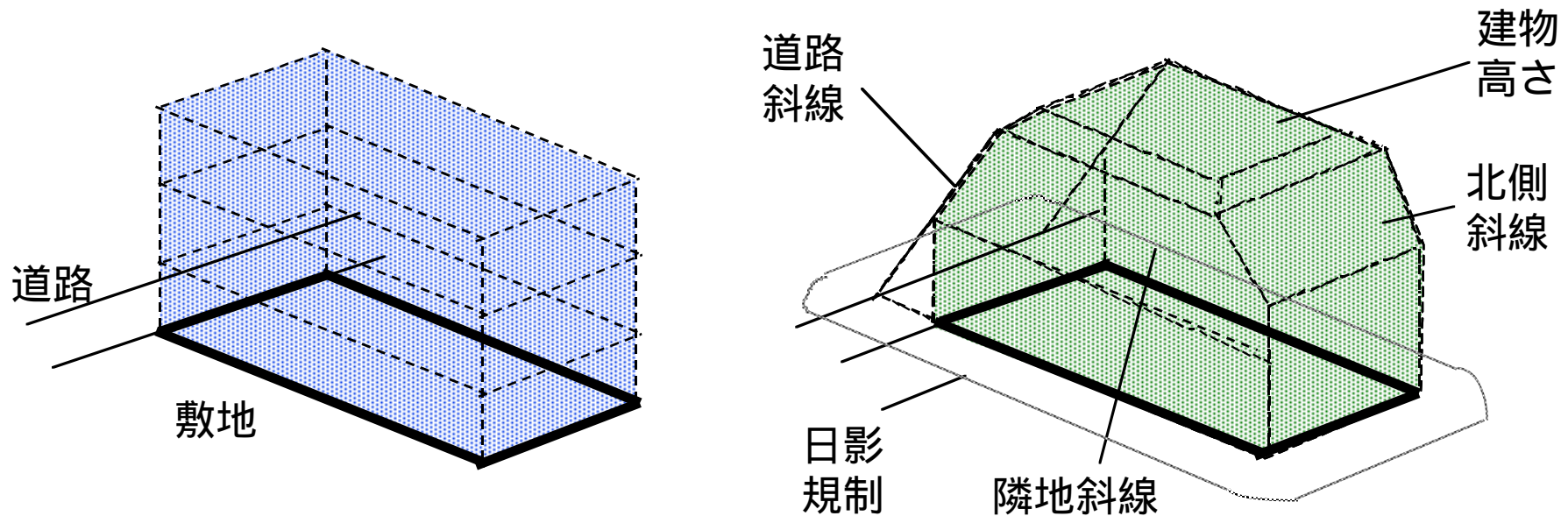
## 典型物件の概要

| タイプ              |                     | AB   |      |      | C    |      |      | DE   |       |      |
|------------------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 区                |                     | 港    | 江東   | 世田谷  | 港    | 江東   | 世田谷  | 港    | 江東    | 世田谷  |
| 町名               |                     | 赤坂   | 千石   | 玉川台  | 三田   | 大島   | 羽根木  | 元麻布  | 東砂    | 下馬   |
| 建設年              |                     | 1977 | 1981 | 1978 | 1970 | 1979 | 1974 | 1979 | 1987  | 1970 |
| 現<br>建<br>物      | 延床面積 m <sup>2</sup> | 1938 | 4230 | 3141 | 1461 | 8937 | 2817 | 4173 | 13438 | 2041 |
|                  | 住戸数                 | 63   | 57   | 45   | 23   | 116  | 44   | 34   | 168   | 25   |
|                  | 住戸面積 m <sup>2</sup> | 21   | 65   | 53   | 40   | 65   | 52   | 95   | 72    | 70   |
|                  | 店舗等数                | 5    | 0    | 0    | 1    | 0    | 1    | 0    | 4     | 0    |
| 形<br>態<br>規<br>制 | 用途地域                | 商業他  | 準工   | 近商   | 1中高  | 準工   | 準住   | 1中高  | 準工    | 1中高  |
|                  | 容積率 %               | 488  | 300  | 300  | 300  | 300  | 300  | 220  | 300   | 200  |
|                  | 日影規制                | なし   | 5-3  | 5-3  | 3-2  | 5-3  | 5-3  | 3-2  | 5-3   | 3-2  |
|                  | 高度地区                | なし   | 3種   | 3種   | 3種   | 3種   | 3種   | 2種   | 3種    | 2種   |
| 容積充足比            |                     | 1.14 | 0.67 | 0.81 | 1.19 | 0.89 | 1.22 | 0.99 | 1.00  | 1.49 |

# 推計のフロー



# 利用可能延床面積の推計



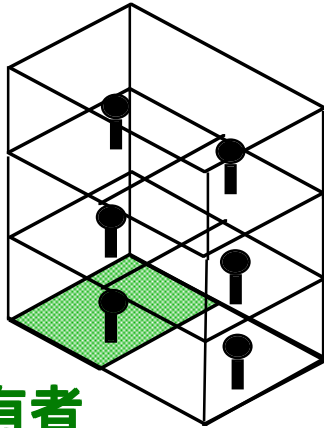
**敷地面積 × 法定容積率**  
での延床面積

**建築可能空間**  
内での延床面積

小さい方を**利用可能延床面積**とし  
これに**容積の緩和倍率**をかける

# 計画変更の設定

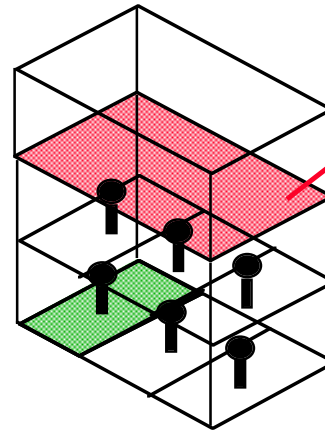
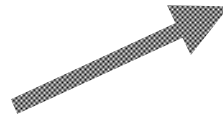
権利持分  
維持



所有者  
一人当り  
住戸面積

$$\begin{aligned} \text{住戸面積} \times x \\ = \text{建替後総専有面積} \\ \div \text{従前所有者数} m \end{aligned}$$

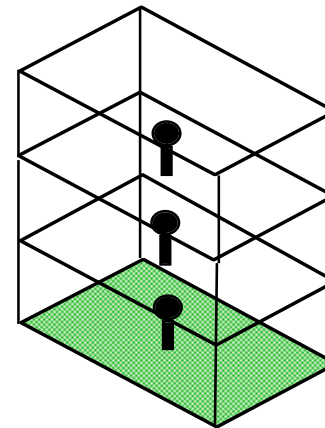
面積  
縮小



保留床  
を作り  
販売

$$\begin{aligned} \text{保留床} \\ = \text{総専有面積} \\ - x \times m \\ \dots \text{販売により} \\ \text{負担低減} \end{aligned}$$

面積  
拡大



転出分の  
権利を  
買取

$$\begin{aligned} \text{戸数} (= \text{参加者数}) \\ = [\text{総専有面積} \\ \div x] \\ \dots \text{参加者減で} \\ \text{住戸拡張} \end{aligned}$$

## 事業費用の算出

$$\begin{aligned} \text{総事業費} &= \text{旧建物解体費} + \text{新建物建設費} + \text{設計費} \\ &\pm (\text{転出者権利買取費 or 保留床販売収入}) \\ &+ \text{店舗部分権利買取費} + \text{金利等} \end{aligned}$$

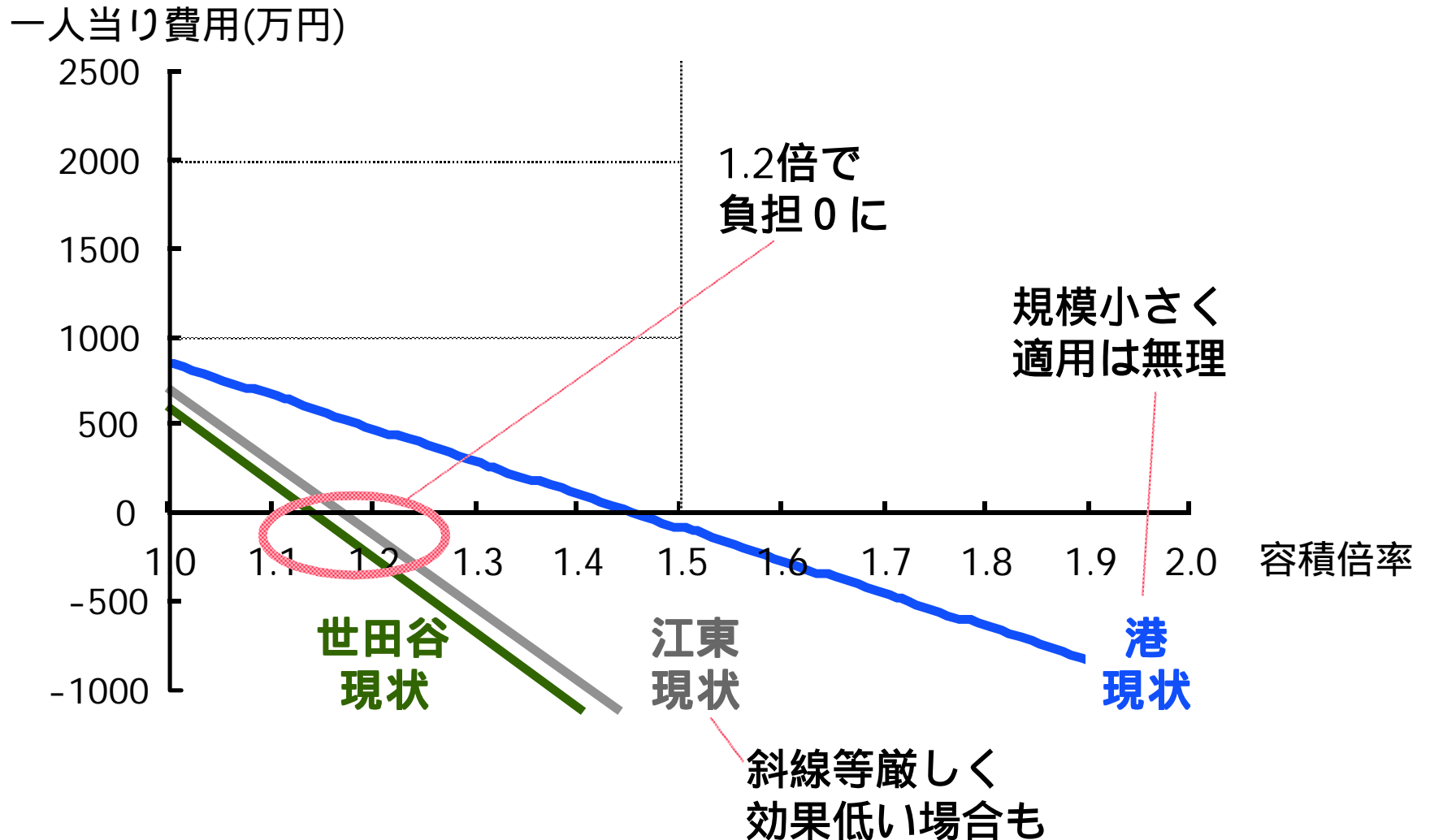
不動産取引に伴う税負担  
工事期間中の仮住居費 等は扱わない

費用は実際より低い値で推計される

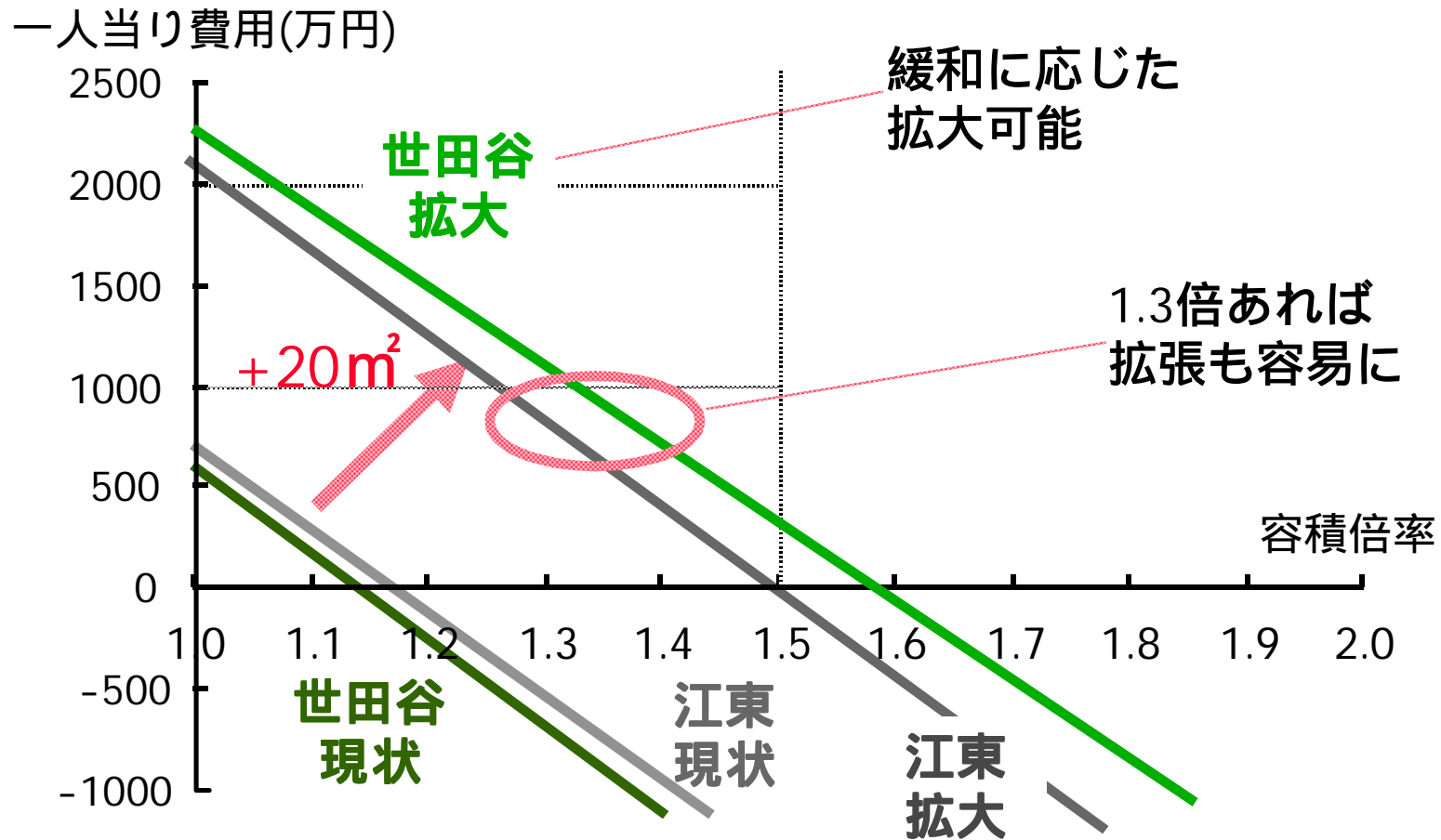
$$\begin{aligned} \text{一人当り費用} &= \text{総事業費} \div \text{参加者数}m \\ &\dots 1500\text{万円程度なら負担は可能と仮定する} \end{aligned}$$



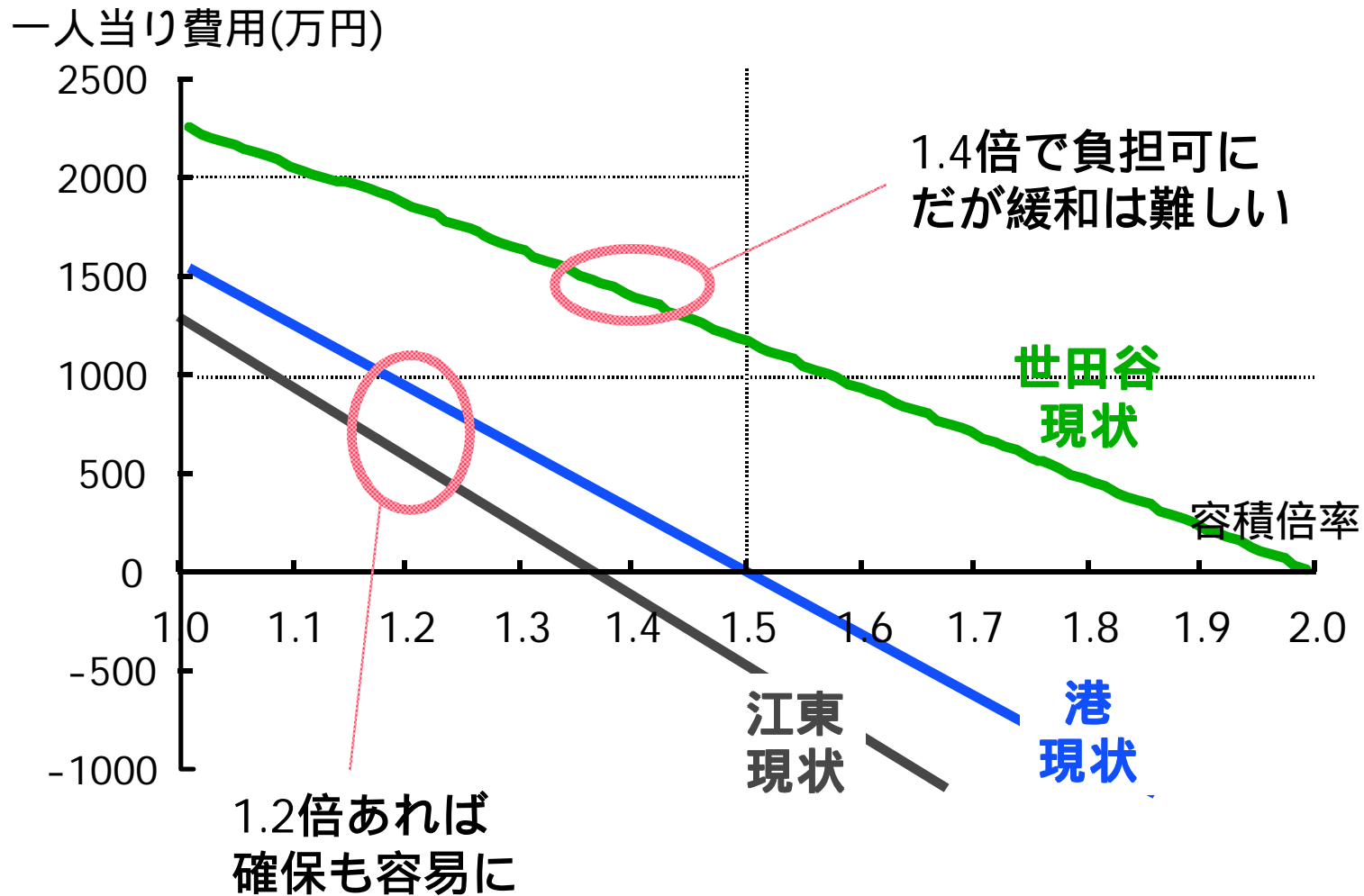
# 容積緩和による効果 (AB)



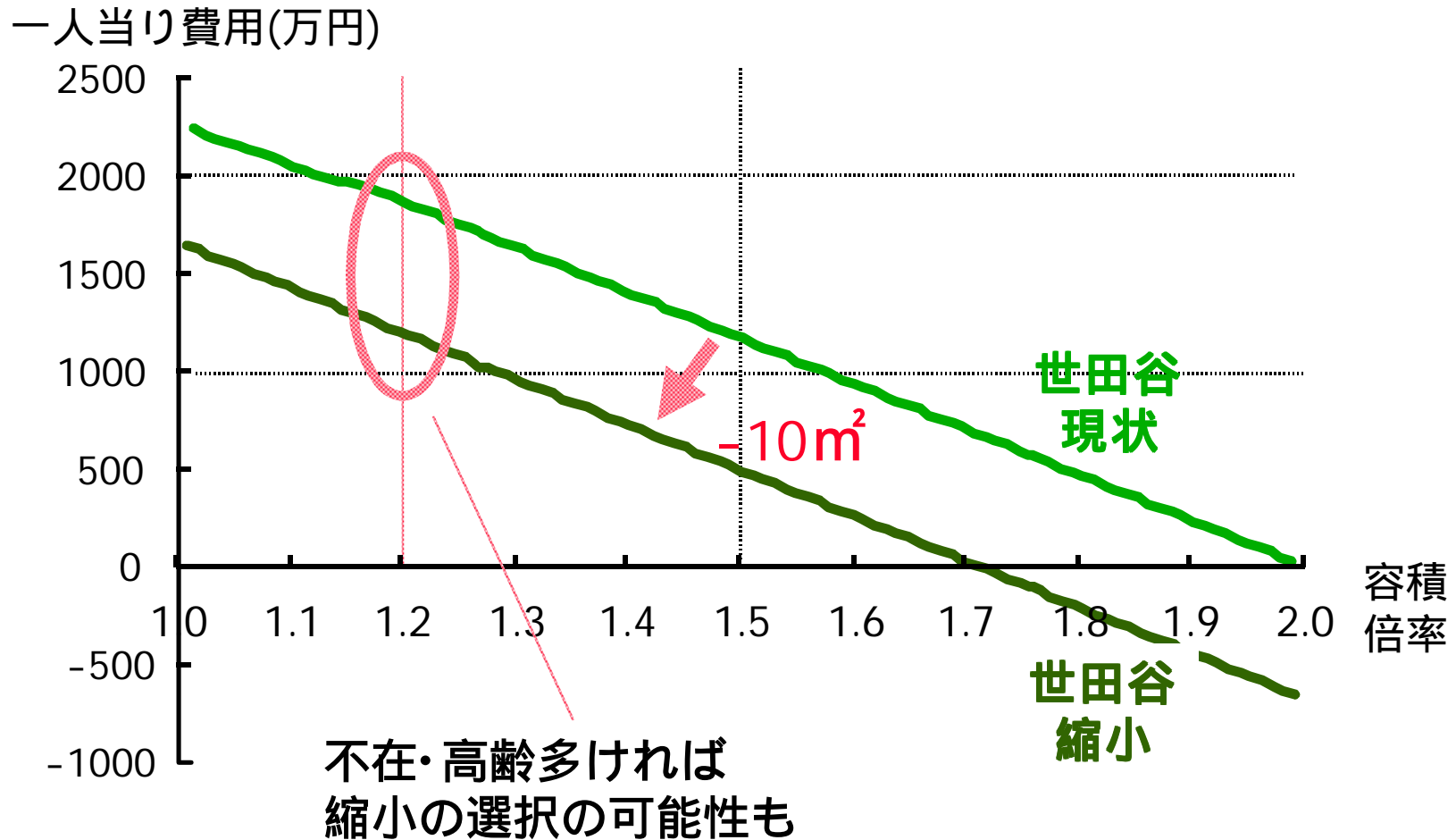
# 容積緩和による効果 (AB)



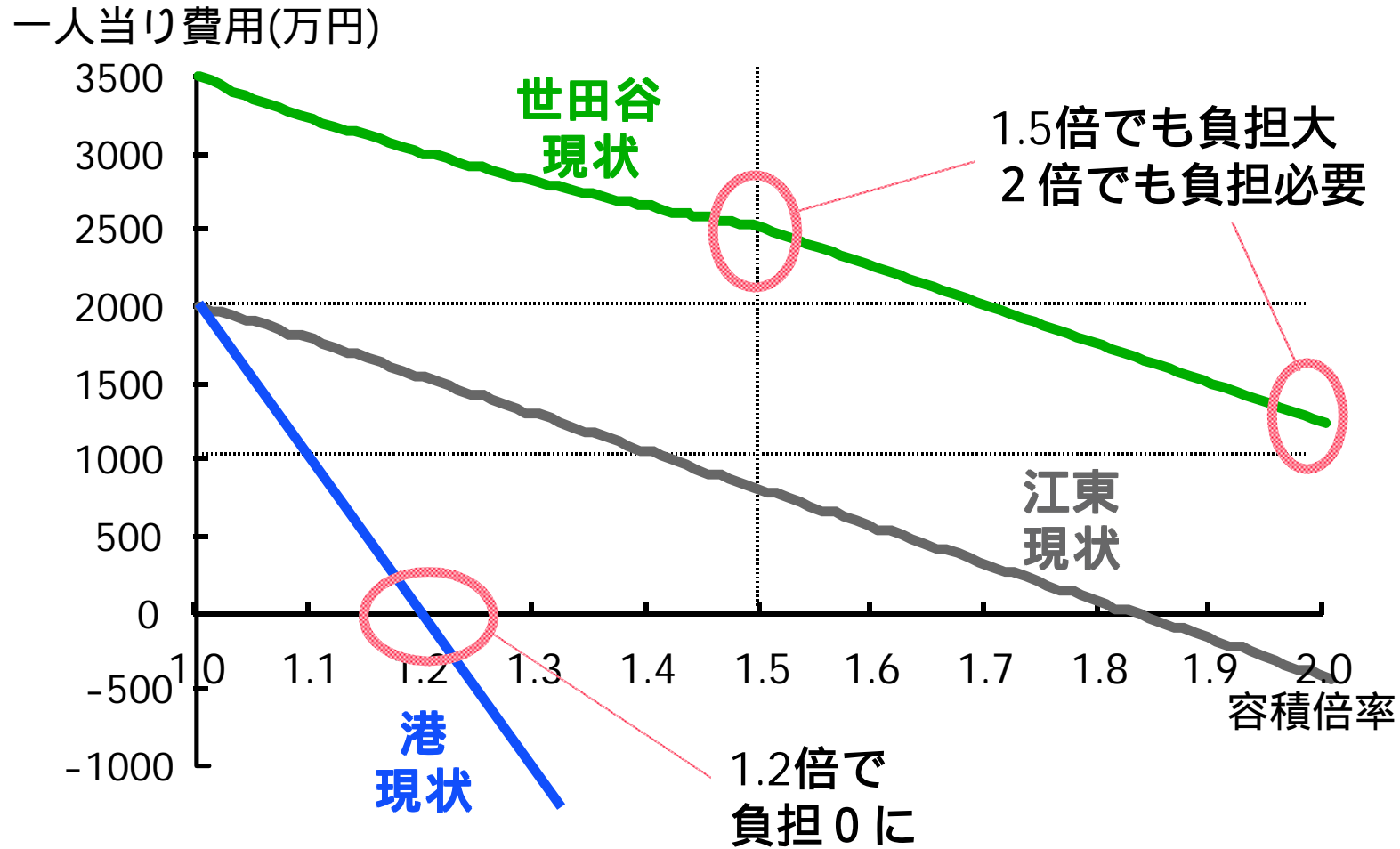
# 容積緩和による効果 (C)



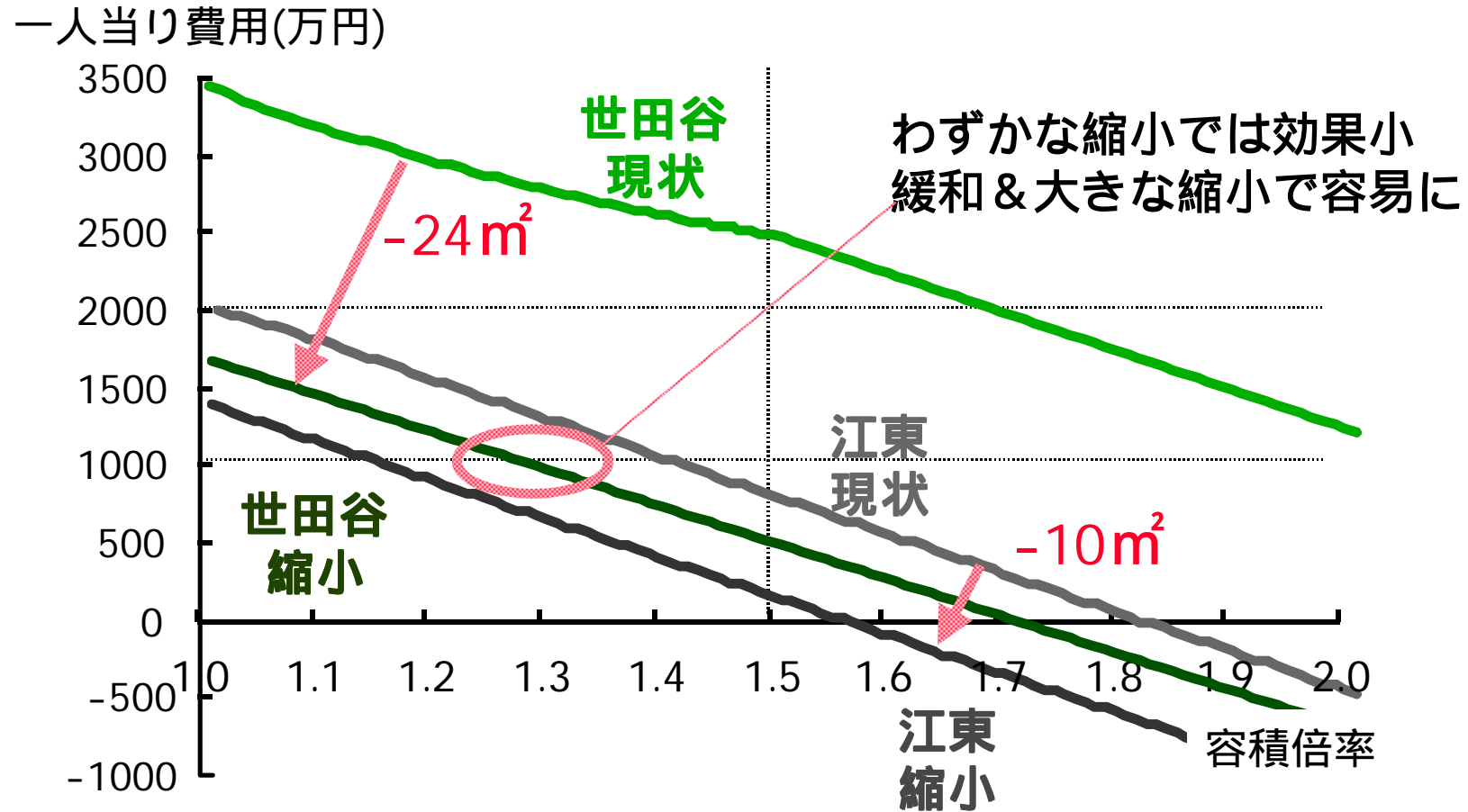
# 容積緩和による効果 (C)



# 容積緩和による効果 (DE)

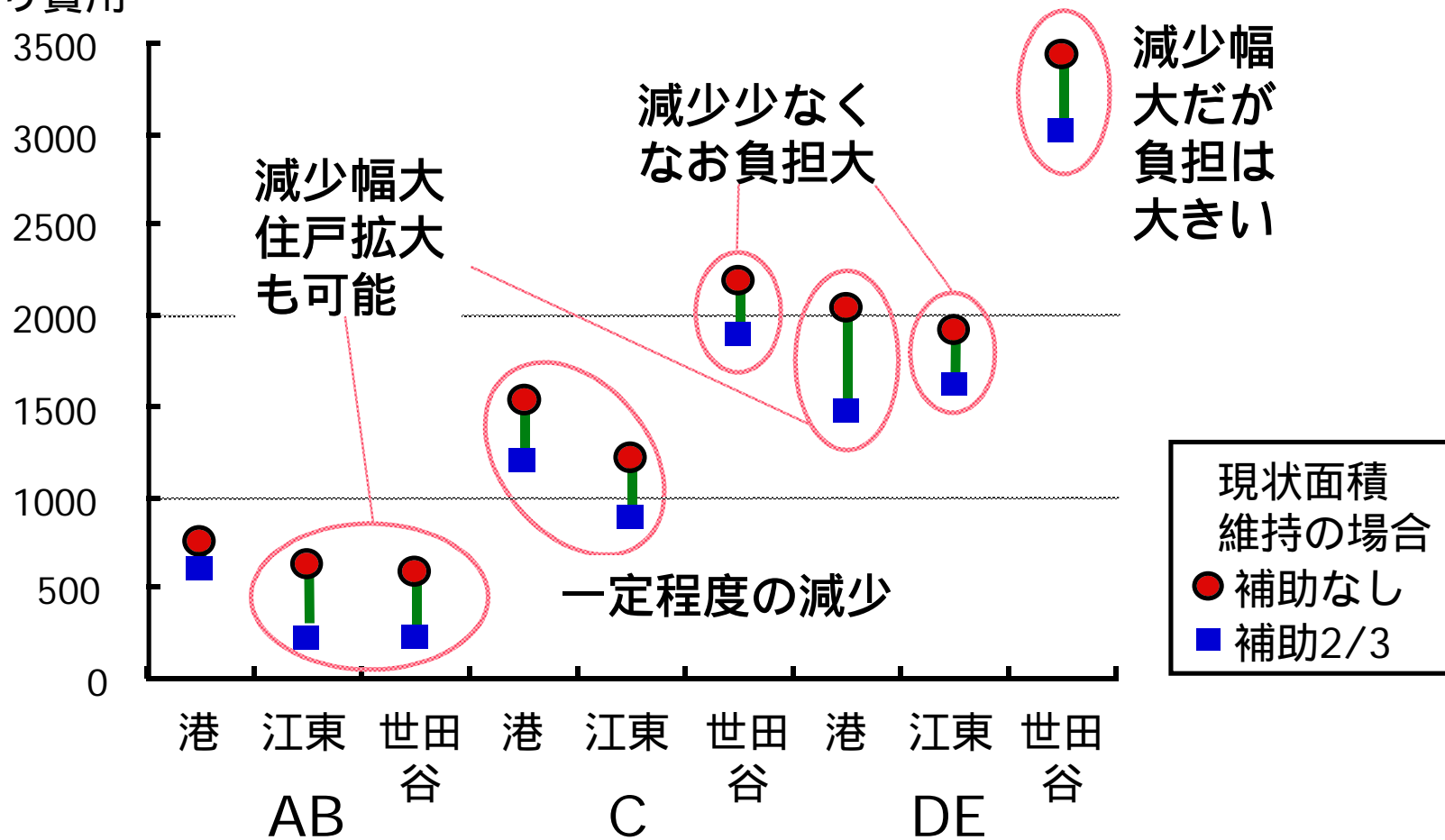


# 容積緩和による効果 (DE)



# 費用補助による効果

一人当り費用  
(万円)



減少幅大  
住戸拡大  
も可能

減少少なく  
なお負担大

減少幅  
大だが  
負担は  
大きい

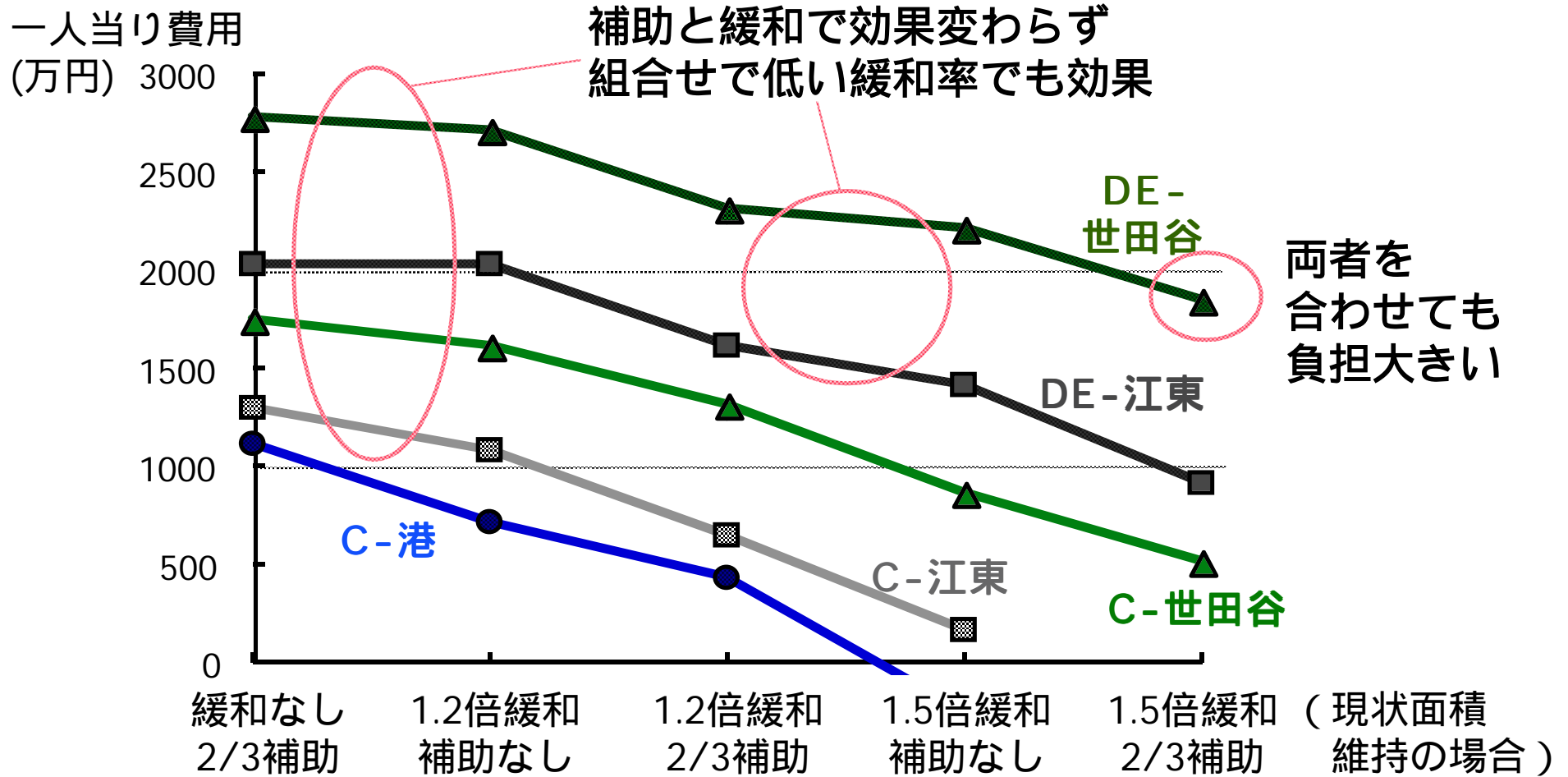
一定程度の減少

港 江東 世田谷  
AB

港 江東 世田谷  
C

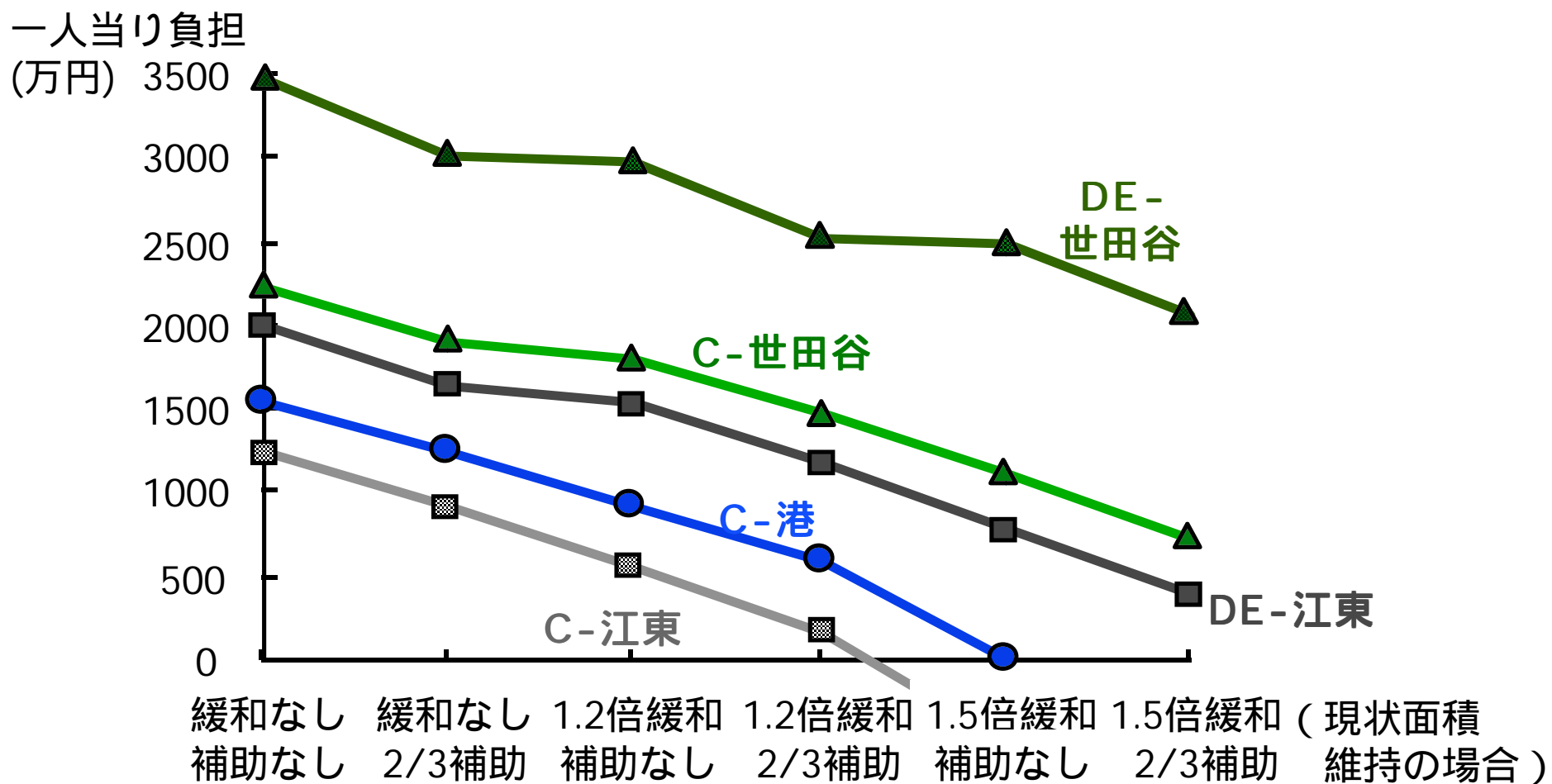
港 江東 世田谷  
DE

# 緩和・補助の組み合わせ効果





# 緩和・補助の組み合わせ効果



## 想定される建替のパターン

| パ<br>タ<br>-<br>ン | タイ<br>プ | 区   | 想定される<br>事業内容               | 課題<br>問題                   |
|------------------|---------|-----|-----------------------------|----------------------------|
| 1                | AB      | 港   | 現状維持の狭い面積だが<br>負担額は低い       | ワイ利用多く合意困難<br>建替えても低水準の住戸  |
| 2                | AB      | 江東  | 低い負担額で<br>現状面積確保が可能         | 比較的容易に実現するが<br>景気変動の影響を受ける |
|                  | AB      | 世田谷 |                             |                            |
| 3                | C       | 港   | 一定程度の自己負担で<br>現状面積維持が可能     | 合意形成が適切ならば<br>実現は十分に可能     |
|                  | C       | 江東  |                             |                            |
| 4                | C       | 世田谷 | 10㎡程度の住戸縮小で<br>負担可能な額に      | 所有者間での合意困難<br>実現しても居住水準低下  |
|                  | DE      | 江東  |                             |                            |
| 5                | DE      | 港   | 数㎡の縮小が必要だが<br>それでも広い住戸を確保   | 縮小への合意必要だが<br>比較的容易に実現可能   |
| 6                | DE      | 世田谷 | 住戸20㎡以上縮小・参加者<br>大幅減でようやく可能 | 合意形成が非常に困難<br>建替実現は難しい     |

# 本研究の結論

良い

余剰容積

事業条件

悪い

既存不適格

現状面積維持  
が十分可能  
負担増・参加減  
で拡張も可能

現状面積確保  
は難しい  
実現には面積  
縮小が必要

現状面積確保  
は非常に困難  
大幅縮小でも  
負担は大きい

狭い住宅増え  
ストックの質が  
低下

建替出来ず  
劣悪な居住環境  
になる恐れ