

分譲マンションの建替における事業計画内容の推定

- 東京都区部における民間供給物件の典型例を対象として -

A Study on Project Plan of Reconstruction of Condominiums

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

米野 史健*

FumitakeMeno

The purpose of this study is to presume project plan of reconstruction of condominiums and to examine feasibility of the plan. I estimated project costs of reconstruction and dwelling sizes of renewal building on nine typical condominiums in Tokyo ward area, and examined most feasible plan selected by unit owners of condominium. From these analysis, reconstruction of condominiums are classified six patterns. It should be concluded that there will be many condominiums on which unit owners reduce dwelling size or give up reconstruction.

Condominium, Reconstruction, Existing Non-conformed
分譲マンション、建替、既存不適格

1. 研究の背景と目的

近年、分譲マンション（区分所有集合住宅）の建替の困難さが指摘されている。その理由として、敷地・建物を区分所有するため大半の所有者の賛同が必要になる合意形成の問題や、区分所有法による手続の規定が曖昧であること、抵当権処理など事業を行う際の課題が挙げられるが、なかでも費用の負担が問題とされている。

従来の建替事例は指定容積率に比べて利用容積が低く、この差を活用した等価交換により、区分所有者は基本的に費用を負担せずに建替を実現している。しかし今後は余剰容積のある物件は少ないとみられ、一定の費用負担は必要であろう。特に既存不適格の場合には現行建物よりも規模を縮小する必要があるため、一人当りの住戸面積を減らすか、または住戸数を減らしてその分の所有者の権利を買い取らなければならない。この結果、居住水準の低下または多額の費用負担を招くこととなる。

この意味で、居住水準と費用負担とはトレードオフの関係にあるといえ、望ましい居住水準を得るために多額の費用を負担するか、あるいは費用を抑えるために居住水準を下げるかという間で、所有者は事業の内容を選択しなければならない。ただし、居住水準では最低限確保すべき住戸面積が、費用負担でも支払える限度額が想定され、これらの限度を超える場合には所有者の理解は得られず、実現は困難となる。

よって、居住水準と費用負担との関係から、どのような事業なら所有者に受け入れられるかを検討する必要がある。この視点から先行研究をみると、指定容積率と利用容積率の比率（容積充足比）から建替のタイプを推定

したもの¹⁾や、容積充足比と住宅販売価格から事業費用を推計したもの²⁾など、多数の物件での傾向をみる論文があるが、個別の内容は詳しく扱っていない。個別の物件に関しては事業のシミュレーションを行い負担額を算出するもの³⁾があるが、対象が母集団となる物件全体の状況をもとに選定されておらず、また所有者の判断としてどのような事業が選択されるかは考察していない。

そこで本研究では、東京都区部の民間供給物件を対象に典型的とみられる物件を選定し、各物件で取りうる居住水準・費用負担の関係より、所有者がどのような事業計画を選択するかを推定することを目的とする。

2. 推定の枠組

2-1. 推定の方法

対象物件の選定では、東京都区部の港・江東・世田谷の3区に位置する物件を対象に事業費用を推定した先行研究²⁾の結果¹⁾を用いて、費用が低く実現可能とみられるものから、費用が高額で実現困難なものまでの幅広い中から、典型的とみられる物件を設定する。

上記研究での現状住戸面積を維持する場合の所有者一人当りの推定負担額をもとに、計1341の物件を実現可能性の高い1000万円以下（タイプABとする）、中位の1000～2000万円（タイプC）、低い2000万円以上（タイプDE）の3つに分ける。この区分別に3区毎の物件に対して敷地面積・戸数・住戸面積・分譲単価の4項目を用いてクラスター分析を行い、全体をまとめて特徴的な9つの類型を設定、典型的な物件を一つずつ選び出す。

これら物件において、以降に示す手順で推定を行う。

*正会員 東京工業大学大学院総合理工学研究科（Tokyo Institute of Technology）

1) 利用可能延床面積の推計

建替を行う場合には、許容される容積率を最大限に利用して建物が計画されるものとする。容積に余裕がある場合には現状よりも建物の規模が大きくなり、既存不適格の場合には規模が縮小されることとなる。

建物を建築する際には、法定容積率により延床面積の限度が定められるほか、日影規制や斜線制限等で形態が規定される。これより利用可能な最大の延床面積は、許容される容積率を全て使い切る場合か、日影・斜線制限等の枠内でとりうる最大の建物を想定する場合の、いずれか小さな方と捉えることが出来る。よって本推定では、以下の2つの延床面積のうち、より小さな値を利用可能延床面積と設定する。

- ・対象物件の敷地面積に法定容積率（前面道路幅員による制限を考慮）の値をかけた可能延床面積
- ・対象敷地での日影規制、道路・隣地斜線及び高度地区による制限のもとでの建築可能空間内の延床面積（逆日影計算プログラム⁽²⁾を用いて算出）

推計に用いるデータは、敷地の形状や面積は登記簿の閲覧で、形態規制は都市計画図の確認により得ている。

2) 計画内容の設定

建替後建物において取りうる計画の内容を想定する。計画での変数として、建替後の一戸当り住戸面積を x 、事業に参加する所有者数を m とおく。なお従前の区分所有者数 m_0 は建替前の戸数に等しいとし、参加所有者一人当りの平均専有面積を建替後の一戸当り住戸面積とみなす。

分譲マンションは区分所有であるから、建替で建築可能な総専有面積を、従前所有者の権利持分で分けて各自の住戸面積とするのが基本である。ここで総専有面積は延床面積の85%⁽³⁾、全所有者の権利持分は等しいとすると、この際の戸当り住戸面積 x_0 は以下のように書ける。

$$\text{権利持分面積 } x_0 = \text{可能延床面積} \times 0.85 / m_0$$

この際の費用負担が大きく実現が難しい場合は、 $x < x_0$ として各自の住戸を狭くし、保留床を生み出して新規に分譲することで費用を低減する対応が考えられる。また事業に参加せず転出する所有者を募って $m < m_0$ とし、この分の権利面積を買い取り分譲することで、費用を低減するとの対応もとりうる。これらの費用低減策で得られる保留床の面積は、以下の式で表すことが出来る。

$$\text{保留床} = \text{可能延床面積} \times 0.85 - x \times m$$

また権利持分面積 x_0 が狭く所有者の希望に満たない場合は、一部の従前所有者の権利を買い取り、その分の床面積を用いて残る所有者の住戸を広げる（ $x > x_0$ ）ことが考

えられる。特に既存不適格のものではこの対応が想定されよう。住戸を拡大した場合に確保が可能な建替後の総戸数と、戸数が減少するために買い取らねばならない従前所有者分の戸数（＝権利数）は以下のように書ける。

$$\text{建替後戸数} = [\text{可能延床面積} \times 0.85 / x]$$

（[a]はaを越えない最大の整数を示す⁽⁴⁾）

$$\text{買取戸数} = \text{従前戸数} - \text{建替後戸数}$$

以上より住戸面積 x_0 参加者数 m_0 を基準として、 x_0 からの縮小・拡大を行う「住戸面積の変更」と、 m_0 を減少させる「参加者数の変更」の2つを考え、それぞれの対応による保留床または買取戸数の変化をみる。なお専有される店舗・事務所等がある場合は、権利を買い取った上でその分の床面積を住戸として利用するものとする⁽⁵⁾。

データとして(社)日本高層住宅協会「首都圏高層住宅全調査」に記載された各典型物件の情報を用いるほか⁽⁶⁾、戸数や所有状況などは登記簿の閲覧により確認している。

3) 事業費用の算出

2)の計画毎に総事業費用を算出、これを参加者数で割り一人当りの負担額をみる。費用として扱う項目は、旧建物の解体費、新建物の建築費、保留床が得られる場合の販売収入、参加しない所有者の権利を買取費用、店舗部分の権利買取費用、及び設計費・金利等を考え、以下のように設定する。この他にも不動産売買に伴う税負担や工事期間中の仮住居費などが考えられるが、問題の単純化のためこれら諸経費は考慮しないものとする⁽⁷⁾。

なお、保留床の分譲単価は対象物件周辺のマンション売買事例での専有面積当りの価格、権利の買取単価は周辺の実勢地価を用いた土地持分当りの価格と設定する⁽⁸⁾。

総事業費 = 解体費 + 建築費 + 設計費

+ 店舗買取 ± (権利買取or販売収入) + 金利等

解体費 = 現状延床面積(m²) × 解体単価(2万円/m²)

建築費 = 可能延床面積(m²) × 建築単価(21万円/m² × 補正⁽⁹⁾)

設計費 = 建築費 × 8%

販売収入 = 保留床(m²) × 分譲単価(円/m²)

権利買取 = 敷地面積(m²) × 買取単価(円/m²) × 買取戸数 / 従前戸数

店舗買取 = 敷地面積(m²) × 買取単価(円/m²)

× 店舗等床面積(m²) / 総専有面積(m²)

金利等 = (解体・建築・設計費 + 店舗・権利買取) × 4% × 2年

4) 選択される事業内容の考察

推計された費用負担額、得られる住戸面積、及び参加する所有者数の組合せのうち、選択される可能性が高い事業内容を考察する。ここでは費用の負担は1500万円程度までなら可能と考え⁽¹⁰⁾、住戸面積では現状の面積及び最低・誘導居住水準との比較から妥当性を判断する。

2-2. 類型及び典型物件の概要

タイプ毎・区別に特徴的な類型を計9つ設定し、それぞれの規模等の平均値に近く、かつ特徴が現れるように考慮して、典型的とみられる物件を一つずつ選んだのが [表1] である。以下類型と典型物件の概要を述べる。

タイプAB-港の類型は平均敷地面積450㎡・住戸面積30㎡台と小さく、特性がより現れるよう小規模な典型物件を選んだ。業務系ビルの間位置し、表札によれば住戸の大半は事務所等に使われている。AB-江東は敷地が平均2500㎡で実現性の高いものの中では規模が大きい、典型物件にみられるように容積充足比は0.7以下と小さい。AB-世田谷の類型は平均敷地1200㎡・住戸面積50㎡で、典型物件はマンションや業務ビルが混在する中にある。

タイプC-港は平均値がAB-港と同程度で、規模・住戸とも小さい。典型物件はより大きなマンションに囲まれ、地下に分譲した建設会社が所有する駐車場を持つ。C-江東は100戸を越える規模で、住戸も60㎡と他と比べて広い。典型物件は江東区に特徴的な、敷地が運河と工場に面するものである。C-世田谷は平均50戸・住戸面積55㎡で、3区の物件全体の平均に近い。典型物件は環状7号線に面し、1階は駐車場と店舗として利用されている。

タイプDE-港は住戸面積・分譲単価とも区内では最も高いレベルにあり、立地のよい高水準の住宅とみられる。典型物件は高低差のある敷地に建つ、エントランス等の共用部分が比較的多くとられたものである。DE-江東は類型中最も規模が大きく、平均は敷地面積4500㎡・戸数160戸である。江東区のみみられるもので、典型物件の周囲にも同規模のマンションが立ち並んでいる。DE-世田谷は戸数は30程度と少ないが、容積充足比が1.5近いのが特徴である。典型物件も2階程度の戸建住宅の中で唯一の中層住宅であり、既存不適格の割合が高い。

これらの多くで指定容積率は300%であるが、DE-港だけが前面道路幅員による制限を受ける。日影規制・斜線制限等のため法定容積率が使い切れないのはAB-江東・C-世田谷の2つで、C-港でもこの制限の枠が厳しい。

表1：典型物件の概要

タイプ 区	AB			C			DE		
	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
敷地面積 ㎡	349	2130	1291	408	3343	775	1915	4481	683
延床面積 ㎡	1938	4230	3141	1461	8937	2817	4173	13438	2041
階数	9	5	7	7	11	7	6	13	7
住宅戸数	63	57	45	24	116	44	34	168	25
住戸面積 ㎡/戸	20.9	64.6	52.7	40.3	64.7	52.4	95.1	72.4	70.0
店舗等数	5	0	0	1	0	1	0	4	0
土地価格 万円/㎡	364	55	85	121	52	103	197	55	61
住宅価格 万円/㎡	110	73	82	100	70	85	125	59	84
用途地域	商業*	準工	近商	1中高	準工	準住	1中高	準工	1中高
容積制限 %	488	300	300	300	300	300	220	300	200
容積充足比	1.14	0.66	0.81	1.19	0.89	1.21	0.99	1.00	1.49

(*:一部2住)

3. 計画変更による負担費用の変化

3-1. 住戸面積による変化

区分所有者の権利持分を維持する場合の戸当たり住戸面積、及びこの面積を変更する際の参加所有者一人当たりの負担額の変化をみる。住戸面積と費用負担の関係を示したのが [図1～3] で、図中の記号は権利持分の場合と現状面積確保の場合の住戸面積及び負担額を示す。

権利持分面積は延床面積の変化割合だけ増減する。現状より面積が減るのは3物件で、大幅な不適格であるタイプDE-世田谷の減少幅が大きい。港区の物件で延床面積の倍率よりも住戸面積が増えているが、これは店舗等の床面積を買い取る設定(タイプAB及びC)、または従前の総専有面積の割合が設定値85%より小さい(タイプDE)ためである。後者の場合は共有部分が従前より少なくなることとなり、住環境が低下するとも考えられる。

各タイプ別にみると、AB [図1] はいずれも権利持分面積が現状面積を上回っており、現状面積を維持する場合は残る床面積が保留床として販売可能であるため、負担額は1000万円以下と少ない。江東及び世田谷では、住戸を広げる際にも一部所有者の権利を買い取る必要がないため、負担はそれほど厳しいものとはならない。1500万円程の費用を負担すれば、現状よりも10㎡増加する65～75㎡の住戸へと広げられることから、積極的な住戸拡張が行われる可能性も高い。逆に負担を0に抑える場合を考えても、4人世帯の最低居住水準50㎡程度が確保出来る。現状面積を確保する際の負担が少なく、住戸の拡張から縮小まで幅広い選択が可能であることより、所有者間での合意形成も比較的容易と予想される。

これに対して港の物件では、住戸を拡張するなら一部の権利を買い取らねばならず、面積が20㎡程度と狭いため住戸を縮小して保留床を得るのも難しいことから、住戸面積の変化が行われる可能性は低いとみられる。

タイプC [図2] では、港の物件は専有されている地下駐車場の権利を買い取るとの仮定により、住戸として利用可能となる床面積が増加する分だけ、既存不適格で

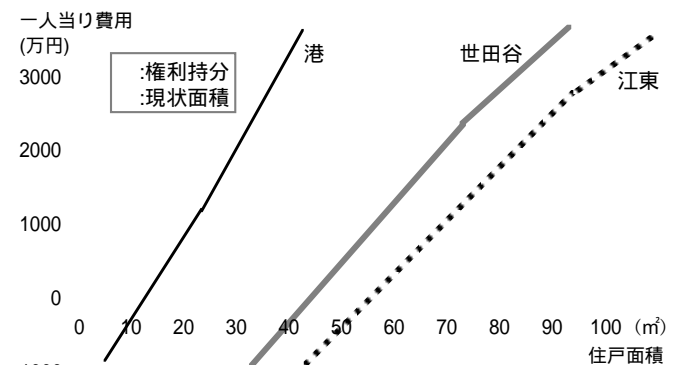


図1：面積変更による負担額の変化(タイプAB)

あっても権利持分面積が現状を上回っている。江東の物件は若干容積に余裕があり、延床面積が1.12倍となることから、権利持分面積の方が大きい。しかし保留床を大幅に取れないため、現状面積を確保する費用は港で1526万円、江東で1237万円とタイプABに比べて高額である。

港では現状の40㎡と狭い面積を得るのに1500万円もの負担がかかり、所有者の理解が得られない可能性もある。保留床を増やし負担を抑えようとしても、これ以上の面積縮小は難しい。これに対して江東は現状面積が65㎡と相対的に広く、この面積を維持するための費用負担にも理解は得られるであろう。また面積を10㎡減少させ55㎡にした場合に費用が557万円に下がることから、高齢の所有者や実際は住んでいない不在所有者など、負担を嫌う所有者ではこのような選択も考えられる。

世田谷で現状面積を確保する場合7戸分の権利買取が必要であり、その上で一人当たり2259万円の負担がかかる厳しい状況である。住戸を縮小して負担を減らすとしても、現状より10㎡弱減った45㎡の権利持分面積でも1633万円の費用がかかるため、この負担を受け入れるか、それともさらに縮小して負担を下げるかが問題となる。

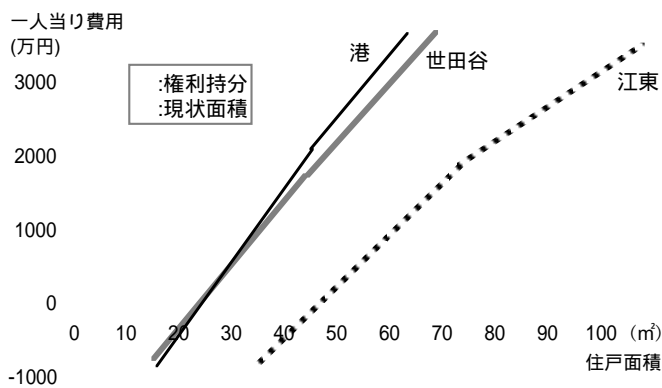


図2：面積変更による負担額の変化（タイプC）

タイプDE [図3] では、現状面積を確保する際の費用は2000万円程度またはこれを越え、負担は大きい。しかし港の物件は現状面積が95㎡と広く、また保留床を分譲する際の価格が高いことから、住戸縮小による費用低減が効果的と考えられる。わずか5㎡の減少で負担を1386万円にまで下げられるほか、仮に負担を0にするとしても80㎡の広い住戸が確保でき、居住水準を極端に悪化させることもない。負担すべき費用に比して得られる住戸面積が広いことから、多くの所有者の理解も得られ、多少の住戸縮小により建替は十分に実現可能とみられる。

これに対して、江東では現状の延床面積は維持出来るが、保留床が得られないため負担は大きい。1500万円を払ったとしても現状より10㎡狭い62㎡の住戸しか得られず、この金額を負担するか、さらなる縮小で負担を低減

するかが、所有者間での大きな論点となる。

世田谷は容積充足比が1.5という大幅な既存不適格状態のため、現状の住戸面積を確保するには25戸中8戸の権利を買い取らねばならず、負担は3466万円と多大になる。費用を1500万円に抑えるには、現状より25㎡も住戸を縮小しなければならない。このように大幅な面積減少を伴う費用の負担は所有者には受け入れ難く、合意形成が非常に困難になると考えられる。

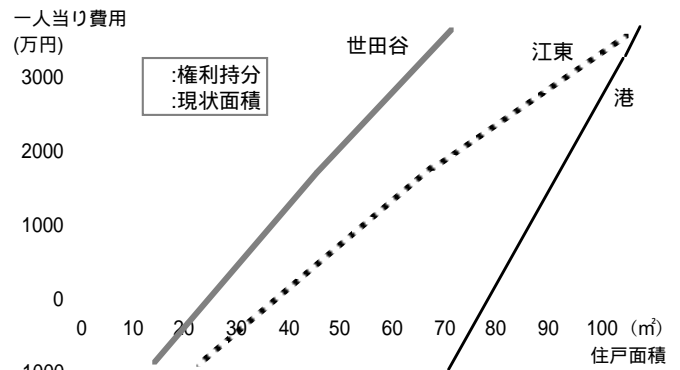


図3：面積変更による負担額の変化（タイプDE）

3-2．参加者数による変化

事業に参加する所有者を減少させる場合の、参加者一人当たりの負担額の変化をみる。従前所有者の参加率と負担費用の関係は [図4] のようになる。なお、計画される住戸面積は権利持分と現状のいずれか小さい方、つまりより費用負担が低い場合とし、図中では販売による費用減少を参加者減による一人当たり負担の増加が上回るタイプAB-港及びDE-港は省略した。

これより参加者の減少による負担額の低減効果はタイプABの2物件で高く、所有者の10%程の6名が不参加ならば負担は200万円弱減少すると想定される。これまでの建替事例でもこの程度の転出者はみられており、この結果負担額は400万円程度に下がり、可能性はより高まる。また3割の所有者が参加しない場合には負担はほぼ0となり、転出する所有者を募ることで無負担での建替、または低負担での住戸面積の拡大も可能とみられる。

同程度の効果はタイプC-江東でもみられるが、戸数が116戸と多く、先の2物件と同じく200万円の低減を想定すると12戸程の転出が必要となるため、権利売買の手続や合意形成の面を考えると現実的にはより難しい。

負担額自体は大きく低下しないが、タイプC-港とDE-江東でもある程度の低減効果がみられる。DE-江東は戸数が168戸と多いが、C-港は25戸前後と少ないため、4～5名の少数の不参加者でも所有者の2割が転出することとなり、200万円程の負担の減少が生じる。

これら以外のタイプC-世田谷とDE-世田谷では、参加率

が下がった場合も負担額は大きく変わらない。仮に半数の所有者が転出したとしても、それぞれ228万円・393万円しか下がらず、それでもまだ前者で1405万円、後者で1304万円の負担が必要である。

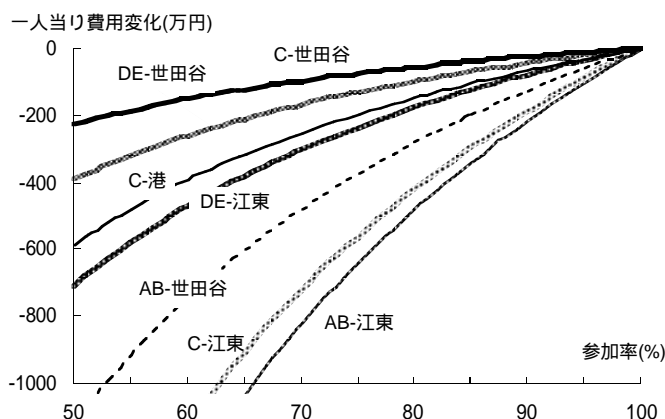


図4：参加率による負担額の変化

4. 典型物件での計画内容

以上の分析より、各物件で選択される事業計画の内容は、各タイプ毎に次のように考えられる。

1) タイプABの物件

港区の物件では権利持分と現状面積が近く、住戸面積の変更は難しい。表札調査より事務所中心の利用であることから、現状の狭い面積が確保出来れば十分とみられる。よって店舗部分を買取ることなく、一人748万円の負担で現状面積程度での建替が選択されると思われる。

江東・世田谷の物件では、1000万円強の負担で現状より10㎡近く面積を広げられることから、居住する所有者による住戸拡張が行われる可能性は高い。逆に高齢の所有者は負担能力が低く住戸の拡張意欲も弱いいため、50㎡前後への面積縮小により負担無しでの建替を希望するとも考えられる。これより現状面積での400万円程度の負担を基準とし、高齢所有者などは面積を減らして負担を抑え、この減少分及び一部の転出者権利分を用いて居住所有者が住戸を拡張すると想定される。

2) タイプCの物件

港の物件は現状面積が狭くこれ以上の縮小は困難と考えられ、費用負担をどれだけ下げられるかが課題となる。本物件では店舗等の専有部分は地下駐車場であり、この買取が地価持分の半額で可能ならば⁽¹⁾、現状維持の際の負担は1327万円となり、より現実的となる。

江東は負担1200万円です現状面積の確保も可能だが、総戸数が大きく負担を嫌う所有者や不参加者も多く発生するとみられる。住戸が比較的広く5㎡縮小しても60㎡が確保出来ることからすれば、費用低減のため上記の縮小を行い、かつ6名の転出者の権利を買取する場合の、664万

円の負担を基準として合意が図られると考えられる。

世田谷では現状面積52㎡の確保は難しく、10㎡弱減る権利持分面積での1633万円の負担を受け入れざるを得ないであろう。世帯人数の少ない高齢の所有者や賃貸する不在所有者では、面積をさらに減らし費用を抑えることも想定され、全体的に居住水準が低下するとみられる。

3) タイプDEの物件

住戸縮小による費用低減が効果的な港の物件では、各所有者は自らの負担能力を考慮して現状面積からの縮小幅を判断すると考えられる。現状を維持する場合と負担を0にする場合の間で計画が選択されるならば、全体では1000万円負担での87㎡が基準になると思われる。

江東では72㎡の現状面積を縮小せざるを得ないが、総戸数が168と大きく多様な所有者がいるとみられ、これらのお大半から合意を得るには、負担の難しい所有者のレベルに合わせた計画が必要となる。また条件の厳しさから参加しない所有者も出ることを考えると、1割の権利持分を買取ったうえで面積を60㎡に縮小し、負担を1218万円に抑える対応が想定出来る。

世田谷では現状70㎡の確保はおろか、23㎡減少する権利持分でも1697万円と負担は大きい。この厳しい条件では不参加者も多いと思われる、仮に半数の12戸が権利を売却、残る住戸も従前より20㎡狭くする場合を考えても負担は1631万円であり、所有者の理解を得るのは難しい。

5. 想定される建替のパターン

以上の推定より、今後想定される状況は次の6パターンで捉えることが出来る。

- 1) 現状の狭い住戸面積のままであるが、低い負担額で実現可能なもの ...AB-港
- 2) 余剰容積の活用で現状面積確保は低負担で可能、住戸拡大も実現出来るもの ...AB-江東・世田谷
- 3) 一定程度の自己負担は必要であるが、住戸面積の現状維持は可能であるもの ...C-港・江東
- 4) 負担可能な費用とするには、10㎡程度の住戸面積の縮小が必要なもの ...C-世田谷・DE-江東
- 5) 数㎡の住戸縮小で十分な費用低減が得られ、それでも広い住戸面積が確保出来るもの ...DE-港
- 6) 現状面積を20㎡近く縮小し、かつ多数の転出者があってはじめて可能となるもの ...DE-世田谷

これらのパターンが典型物件と対応する各類型に属する他の物件でも同様にあてはまると仮定し、対象3区計1341物件での各パターンの数量及び建設時期での分布を類推したのが[図5]である。なお「その他」は類型化の際どの類型にも当てはまらなかった物件で、非常に規模が大きいなど他と比べて特殊なものがみられる。

354物件あるパターン1は可能性は高いが、商業地域の小型物件で事務所利用やワルムマンションが多いとみられ、大半を占める不在所有者が費用負担してまで建替を行うかは疑問である。建替出来ても狭い面積が維持されるため、良好な居住水準を確保する観点からは問題がある。

パターン2,5は負担額・住戸面積とも問題が少なく、相対的にみれば容易に実現するといえるが、166物件と多くはない。保留床が販売出来ることが前提となるため景気の影響を受けやすく、条件が悪化する可能性もある。

パターン3は物件・戸数とも全体の10%程を占めるに過ぎないが、可能な程度の費用負担で現状面積が維持出来ることからすれば、合意形成がうまく進められるならば実現は可能と考えられる。

パターン4は317物件・計15168戸と、戸数がパターン中で最も多く、主に江東・世田谷にみられる。これらでは住戸を縮小しても負担が厳しく、大半の所有者の同意も難しいと考えられる。合意が得られて建替が実現したとしても、10㎡程度の面積減少による居住水準の低下は大きい。特にC-世田谷のような50㎡弱のものでさらに面積が狭くなることは問題である。

困難なパターン6は189物件と多く、1975年以前に建設された古い物件が約半数を占めるため、建替の問題も早期に生じるとみられる。住宅系地域を中心に立地しており、これらで老朽化が進んだ際の影響は大きい。

6. 結論

以上の分析より、次の点が明らかとなった。

1) 建替実現の可能性が高いのは、余剰容積がある物件と、住戸が広く保留床の販売価格が高い物件である。前者は400万円程の負担で現状住戸面積を確保出来るほか、負担額に応じた幅広い選択が可能で合意も得やすい。後者では住戸を10㎡縮小しても80㎡台の広さが確保でき、居住水準を大きく下げることなく負担を1000万円以下に

低減出来る。ただしこれらの条件の良い物件は少ない。

2) 法定容積率を使い切る物件でも、店舗等の権利を買い取ること、事業に参加する所有者を数名減らすことによって、1500万円程度の負担で建替は可能となる。費用をより低く抑えたい場合、または条件がさらに厳しい物件では、現状より10㎡程住戸を縮小することが必要となるが、居住水準が大きく低下するほか、50㎡弱の狭い物件ではこれ以上の縮小は難しく合意が困難になる。このような問題のある物件の割合が大きいと予想される。

3) 大幅な既存不適格の物件では、現状の住戸面積を得るには3000万円以上の費用がかかる。面積を減らし負担を低減するとしても、1500万円程度にするには20㎡近くの縮小が必要で、所有者の合意は難しい。参加する所有者を減らしても費用低減の効果は薄い。これらの物件は70年代に多く建設されており、問題も早期に発生する。

以上より今後の建替では、費用負担を抑えるために住戸を縮小する物件が多数発生すること、住戸を縮小しても参加者を減らしても負担が大きく実現が非常に困難な物件が生じること、の2点が問題になると想定される。

補注：

- (1)表記3区で1958-95年に建設された民間物件を対象とし、費用の推計によって建替の実現性を検討した論文で、自己負担のない物件は少なく、多額の費用のため建替困難なものが数多く発生するとしている²⁾。
- (2)CADソフト「Mini CAD 6.0J」上での逆日影計算プログラム「EX-Volume」を用いて計算を行った。
- (3)なお1997年導入の共同住宅の共用部分等に係る容積率不算入措置については、設計によってその効果が異なるため考慮しないものとした。
- (4)ただし3-1.で負担費用の変化をみる際には、直線的なグラフとして示すために整数化はせずに用いている。
- (5)対象物件での店舗等の戸数及び専有面積の占める割合は小さく、また個々の店舗等の建替による変化を検討するのは困難であるため、この部分の権利は買取可能と設定した。なお登記簿記載の建物の区分数が高層住宅全調査による総戸数を越える場合に専有される店舗等があるとみなし、区分を特定しその部分の床面積を調査した。
- (6)民間業者によって供給された5階以上の集合住宅を調査したもので、典型物件の選定では1967-94年の資料に記載された物件を用いた。
- (7)税金に関しては権利買取及び保留床販売での取引の方法によってその額が異なること、仮住居費は居住所有者と不在所有者とで必要性が異なることから、問題の単純化のため考察外とした。なおこれらを考慮した場合、仮住居費では戸当たりで数百万円負担が増加、税金に関しては保留床を販売した際の費用低減額が大幅に小さくなるものと考えられる。
- (8)売買事例は首都圏高層住宅全調査1994-96年掲載の物件を、実勢地価は(社)東京都宅地建物取引業協会：東京都地価図平成6-8年版を用い、この3年間での平均値を適用した。
- (9)延床面積の規模により、類型化対象の平均3993㎡を基準に、小規模の建物で高額、大規模で低額になるよう建築単価を補正した。
- (10)先行研究²⁾での平均負担額であり、阪神大震災の被災マンション復興での負担もこの程度であることから⁴⁾、一つの基準額として設定した。
- (11)駐車場持分は住戸の6割の評価とした事例⁴⁾をもとに検討した。

参考文献：

- 1)呉祐一郎・高見沢邦郎(1990)「初期の分譲中高層集合住宅の実態と建替え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」建築学会大会学術講演梗概集, pp379-380
- 2)米野史健(1997)「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」都市計画209号, pp90-98
- 3)(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」, pp39-62
- 4)日経7-777777編(1997)「甦る11棟のマンション」日経B P社

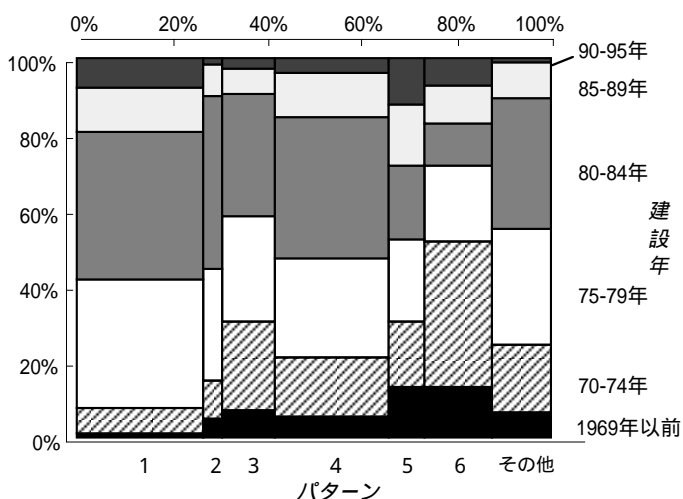


図5：パターン・建設年代毎の物件数割合