

分譲集合住宅における建替の実現方策に関する基礎的研究

1998年6月

東京工業大学大学院 理工学研究科社会工学専攻

米野 史健

【序章：研究の背景と目的】

0-1 . 背景

分譲集合住宅（区分所有集合住宅）は都市部を中心に全国で300万戸近くが供給されており、都市居住の典型的な形態となった。これが普及したのは、土地を高度利用して多数の住宅をつくる集合住宅の形式と、個々の住宅の権利を分譲する区分所有の方式が、供給・需要側双方にとって望ましいシステムであったためといえる。

住宅の利用がはじまると、共同生活上のトラブルや、共用部分の維持修繕などが問題となる。これらに対処するため所有者は組合を結成して管理を行うが、参加意識が低いことにより、十分な管理が出来ていない物件も多い。しかし管理経験が積み重ねられる中で、管理規約や修繕積立金・長期修繕計画などが明確に位置づけられ、定住志向やコミュニティ意識の高まりもみられることから、今後管理のあり方が確立されていくと思われる。

所有者によって維持管理が適切に行なわれれば、集合住宅は長期に渡る利用が可能であるが、長期的にみれば躯体の劣化は進行し、いずれ建物は使用困難な状態となる。このほか現在の住宅と比べ相対的に水準が低下する社会的劣化、及びこれに伴う資産価値の低下も生じる。これら老朽化への最終的な対応として、何らかの形で建物の更新・建替を行うことが必要となろう。

しかし建替は容易ではないといわれる。許容容積を最大限に利用して建設されているため、余剰容積を活用した建替が出来ず、修繕以上の多額の費用が必要となるからである。容積率指定の変更等による既存不適格のため建替後は従前床面積を確保出来ないものもある。これらの制約は区分所有者間での合意形成を阻害し、過半の賛成が必要である建替の実現を困難にする。

このようにみると、分譲集合住宅という形態は供給には適しているが、利用の際には管理上の諸問題を解決する必要がある、そして更新においては困難な課題を抱えているといえる。特に最終的な更新のあり方は全くみえず、今後大きな社会問題になると予想される。

0-2 . 目的

本研究では、分譲集合住宅の老朽化への解決策として、所有者の共同による区分所有建物の再建が行われるものと考え、このような「建替」が実現する可能性を明らかにすること、及び所有者の自助努力では建替が難しい場

合に、自主建替の実現を促進・支援するための方策として、どのような対応が必要かを検討することを目的とする。

これに対しては、建物の更新が難しい区分所有は望ましくないとし、利用権分譲や定期借地権・賃貸などに転換すべきとの意見もある。だが、都市住宅の供給に適した形として普及してきた意義を重視し、利用上も管理のあり方が整備されつつある現状を考えれば、まず区分所有集合住宅として更新を行う方策の検討が必要である。また現存する大量のストック全てにおいて転換を図ることは困難であり、区分所有者の自助努力で建替が実現できる場合、これを進める方が現実的と考える。

また、分譲集合住宅は私有財産である以上、原則的には所有者の自主的な努力で建替がなされるべきである。しかしそれでも実現出来ない場合、設備・構造の劣化は極度に進行してしまい、居住者が耐えかねて転出、空家や賃貸住戸が増えるほか、低い価値での転売で所有者の低所得化も進むと思われる。この結果日常的な管理レベルも低下して居住に適さない状態に至り、建物の存続が困難になっても対処が出来なくなる危険性がある。こうなれば当該の集合住宅のみならず、周辺へも悪影響を与えるため、何らかの公的な介入が必要となろう。こうした問題を回避し、現に多くの人々が利用する分譲集合住宅というシステム自体を維持するという意味から、最終的な建替の実現を支援する方策が必要と考える。

以上の検討では、建替において重要な問題となるであろう、建替で居住水準がどう変化するかという「居住水準の回復・改善」、事業にかかる費用を所有者が負担できるかという「事業費用の負担」、実現に必要な賛同が得られるかという「所有者合意の形成」、の3点に着目して考察する。また個別建物のレベルだけではなく、分譲集合住宅全体を視野に入れたマクロな検討も行う。

0-3 . 先行研究の整理

分譲集合住宅の建替に関する先行研究をみると、その内容は、実情を調査し実現の条件をみる「実態の把握」、今後の実現可能性を検討する「将来の予測」、困難な物件への支援の方向性を探る「対応の検討」の3つの種類に分けて捉えることが出来る。

実態の把握では、多数の事例の概要を浅く広く把握した調査研究と、単一の事例の内容を詳細に記述したもの

とがあるが、状況の報告または経験的に得られた課題を整理する程度であり、一定の詳しい情報を収集し、複数の事例間で比較検討する作業は行われていない。

将来の予測では、初期供給物件での実態調査に基づく検討や建替傾向の推定などの多数の物件を対象に定性的な傾向をみる研究と、個別建物でのシミュレーション等の少ない物件で細かい定量的推定を行うものがあるが、この両者をつなぐ部分の作業がなされておらず、今後起こりうる状況を予測するものとはなりえていない。

対応の検討では、阪神・淡路大震災を契機として近年多く意見が出されているが、実際の事例における経験あるいは理念的な考察に基づく提案が多く、データ等をもとにその効果を具体的に検討するものはみられない。

よって本研究では、3種類の内容に関して研究を一貫性をもって進め、建替の事業面・合意面での実態をより詳しく分析しその課題を明確にした上で、今後起こりうる問題状況を現実に即して具体的に推定し、予測される問題に対応するための施策を検討するものとする。

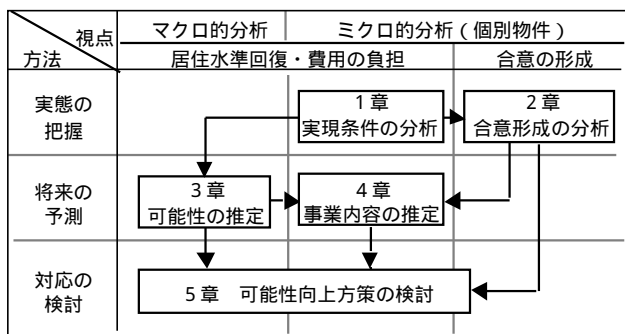
0-4 . 論文の構成

論文は[表0-1]のように構成される。1章では建替が実現した事例を調査し、建物の変化及び費用面に着目して事業内容の実態を分析、建替が実現出来る条件を把握する。続く2章ではこれら実現事例に関して所有者間での合意形成に着目してプロセスの分析を行い、合意形成上の課題や問題点、解決方法について検討する。

以上の実態分析に基づき、今後建替が検討される建物での状況を予測する。3章では現在までに建設された分譲集合住宅を対象として建替の実現可能性を推定し、それらの建物属性・建設時期・位置分布などの状況から、今後想定される問題を全般的に考察する。続く4章では典型的な物件を選定し、これらでの事業内容を詳細に検討する。これより個々の物件での実現の可能性を判断するとともに、実施時に起こる問題や物件の居住水準に及ぼされる影響を考察する。

これらの結果を受け5章では建替の実現性を高めるための支援策の意義について考察、取りうる方策の効果を典型物件において推定し、今後必要となる支援策のあり方を検討する。

表0-1 : 本論文の構成



【第1章：建替事例における事業実現条件の分析】

1-1 . 分析の枠組

本章では、建替が行われた事例を対象として、どのような条件のもとで事業が実現しているかを考察する。わずかな費用負担で、合意形成も難しくない状況で、十分な居住水準の改善が得られる場合に建替が実現したものと捉え、これらの間の関係を分析する。

調査対象は首都圏で過去10年程の間に実施された建替事業とし、既存調査及び新聞・雑誌記事等より事例を収集、うち協力が得られたものを分析対象とした。調査は92年10~12月及び94年9月に実施し、区分所有者の中心人物及び事業に関わったデベロッパーの担当者にヒアリングを行うとともに、資料・文献などの調査を行った。

こうして得られた情報を整理し、建替前後での建物の変化と費用負担等の経済的条件の関係を事業内容として分析するとともに、事業の過程で生じる合意上の問題を考察し、建替が実現出来る条件を検討した。

対象は[表1-1]に示す13事例である。多くは昭和30年代に住宅公団等の公共主体が建設した団地形式のもので、都心から郊外まで広く分布している。

表1-1 : 対象事例の概要

| 事例 | 所在地 | 敷地面積 | 用途地域 (建替当時) | 法定容積率 | 旧建物 建設年 | 新建物 建設年 |
|----|----------|-------|----------------|-------|------------|------------|
| A | 東京都目黒区 | 5526 | 1住専 | 150 | 1958 | 1986 |
| B | 東京都新宿区 | 1505 | 2住専 | 200 | 1957 | 1986 |
| C | 東京都中野区 | 3441 | 2住専 | 200 | 1957 | 1987 |
| D | 東京都大田区 | 8525 | 2住専 | 200 | 1958 | 1989 |
| E | 横浜市港北区 | 853 | 住居 | 200 | 1967 | 1989 |
| F | 神奈川県相模原市 | 4298 | 住居 | 200 | 1964 | 1991 |
| G | 東京都品川区 | 1449 | 2住専 | 200 | 1957 | 1992 |
| H | 東京都世田谷区 | 7254 | 1住専,住居 | 200 | 1957 | 1993 |
| I | 茨城県古河市 | 5699 | 2住専 | 200 | 1970 | 1993 |
| J | 神奈川県鎌倉市 | 9558 | 住居 | 200 | 1958 | 1993 |
| K | 神奈川県相模原市 | 3043 | 住居 | 200 | 不明 | 1993 |
| L | 東京都世田谷区 | 11603 | 2住専 | 200 | 1958 | 1993 |
| M | 東京都板橋区 | 7517 | 準工業 | 200 | 1956 | 1995 |

(単位: m²) (%)

1-2 . 事業内容の分析

1-2-1 . 建替事業の概要

建替前後での延床面積の変化をみると[図1-1]、全事例で平均2.7倍に増加している。これは従前の利用容積率が指定容積率を大きく下回っており、この余裕を活用した等価交換により事業が行なわれたからである。容積充足比(=利用容積/許容容積)の値をみると、建替前の平均0.386を0.941まで最大限に利用することで建替が行われている。この大型化により住宅戸数も平均1.52倍に増加しており、業者はこの増加分の販売で事業費を得ることが出来、区分所有者は余剰容積分と新規建物を交換することで基本的に無負担で建替を実現出来る。

延床面積と戸数の変化を比較すると、延床面積の伸び率ほど戸数は増加していない。これは建替の際に狭かった住戸面積を広げているからで、[図1-2]より建替後の戸当り平均床面積は平均1.7倍となっている。

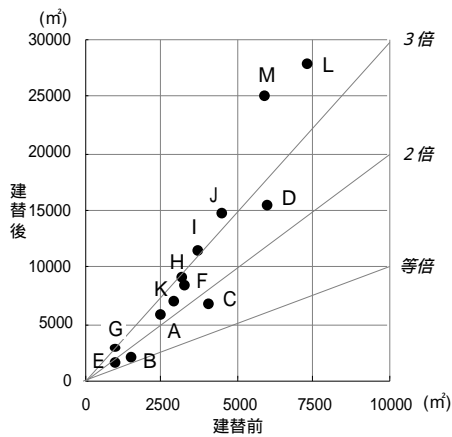


図 1-1 : 建替による延床面積の変化

広い住戸を取得した所有者も、費用を全く負担しなかったわけではない。等価交換による無償返還面積はBを除いた平均で63.5㎡であり、建替前の約1.46倍になっているが、それでも希望に満たない場合は自己負担で面積を広げている。9事例で平均住戸面積が無償分を上回っており、約45%の所有者が面積を広げている。特に無償返還面積の小さい事例において積極的な床面積の増加が行われており[図 1-2]、負担額は戸当り1000万円程度である。逆に無償返還分が広いとして住戸の面積を狭め、減少分の権利を金銭で受け取る場合もみられる。

なお事例Bでは等価交換が出来ず、自己負担で建替が行われている。事業に参加せず転出する所有者が多く、この権利を買い取って住戸面積を約1.6倍に拡張している。しかし戸当りの負担額は2500万円程度と大きい。

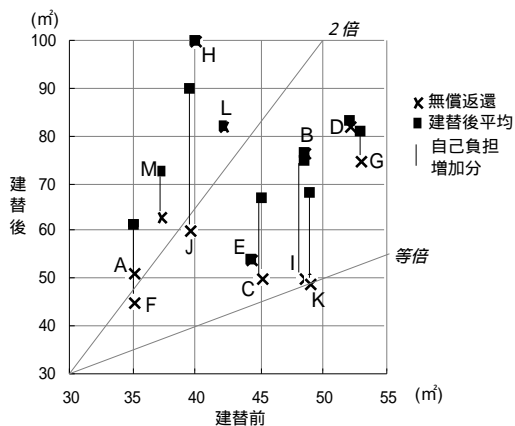


図 1-2 : 建替による住戸面積の変化

1-2-2 . 事業の成立条件

等価交換による建替では少ない負担で居住水準が改善出来ているが、この事業が成立する条件を考察する。

事業において、業者は利益を得るために販売する増加分の戸数及びその販売価格が、所有者では住戸面積の増加と自己負担が問題となる。これらの点が満たされる場合にのみ、等価交換建替が実施出来るといえる。よって両者の条件を業者は必要な事業費を得ること、所有者は無負担で建替前と同じ住戸面積を得ることと考える。

問題を単純化すると、建替で増加した床面積の販売額の合計が事業費と等しい、またはそれ以上であれば建替は実現できるといえる。事業費として新築建設費のみを考えると、これらの関係は次式で表される。

$$(f_2 - f_1) \times p = f_2 \times c$$

f_1 : 建替前延床面積(㎡) f_2 : 建替後延床面積(㎡)
 p : 分譲可能価格(万円/㎡)
 c : 建設工事費(万円/㎡)

ここでcを事例が建設された時期の平均値16万円/㎡とし、容積倍率(f_2 / f_1)と分譲可能価格(p)との関係をグラフに表したのが[図 1-3]である。上式は事業成立のための最低ラインを示しており、曲線よりも右上、つまり容積に余裕があり分譲可能価格が高いほうが条件がよいといえる。この条件式と各事例の分布、及び各事例の事業内容とを見ると、次のことがいえる。

- ・条件を満たさないBでは、等価交換が出来ないため唯一自己負担での事業が行なわれている
- ・条件が良いH・J・Lでは、無償返還面積は2倍程度に増加しており、所有者の希望を十分満たしている
- ・条件の悪いA・E・F・Kでは、無償返還面積は50㎡程度と不十分であり、このため多くの居住者が自己負担により面積を増やしている

以上より、計画内容は容積倍率と住戸の分譲価格とで規定され、この条件が良いほど事業が有利といえる。

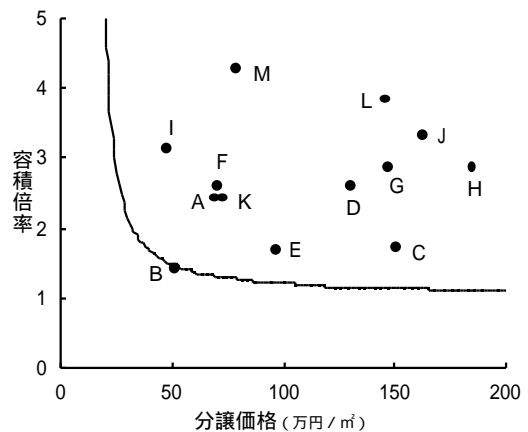


図 1-3 : 等価交換建替の実現条件

1-3 . 事業困難度の考察

条件がよい事例ほど建替は短期間でスムーズに進むと考えられる。そこで前出の各事例の事業条件[図 1-3]と事業の進み方、及び開始から終了までの期間の長さ[表 1-2]との関係について考察を行う。

建替の取組が始まる時期では、条件の良いJ・L等では初期から業者による協力が受けられているが、条件の悪いものでは数社に対して協力を依頼したが断られ、所有者自身が自ら努力して事業の構想を考えた事例もある。計画策定の際には無償返還面積が問題となるが、条件の良いものでは所有者の希望を満たす面積であるため合意

は進んでいる。条件の悪い場合には話し合いが何度も行われ、計画を見直したりする手間がかかっている。

しかし事業終了迄の期間をみると、条件の良いG・J・Lは7年程だが、より条件の悪いA・B等のほうが短期間で終了している。また期間の長いC・Dは必ずしも条件が悪いというわけではない。逆に条件の悪い事例E・Iでは比較的短期で事業が終了している。

これらの違いは、過程で生じる合意上の問題によるものである。問題を整理すると、取組の初期では老朽化した狭い住戸の建替を求める意見と、現状に不満はないとする意見が対立し、建替への理解が得られないのが問題である。計画策定では、住戸面積の増加だけでなく高いレベルの共用設備を目指す所有者と、かかる費用を減らすためレベルを低下させる提案を行う所有者との間で、ギャップが生じている。また個々の住戸の間取りや設備面に関して、各所有者から様々な希望が出され、対応に時間がかかっている。

これより、事業条件に関わらず、建替に対する所有者の意見の相違及び対立は生じており、これが事業を困難にするといえる。ただし、いずれでも最終的には所有者全員の合意に基づいており、区分所有法に基づく建替決議（5分の4以上の賛同）は用いられていない。よって意見対立を何らかの形で解消することが必要といえる。

表 1-2：建替事業の実施期間

| 事例 | A | B | C | D | E | F | G |
|-------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 事業終了迄の期間(年) | 4.4 | 3.8 | 12.1 | 9.6 | 2.6 | 4.8 | 7.5 |

| 事例 | H | I | J | K | L | M | 平均 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 事業終了迄の期間(年) | 7.3 | 3.8 | 6.7 | 5.7 | 7.0 | 6.1 | 6.2 |

1-4 . 本章のまとめ

これらの分析によって以下の点が明らかとなった。

- 1) 容積充足及び分譲価格の条件が良い物件では、等価交換により費用を負担することなく、従前よりも広い住戸への建替が可能である。
- 2) 等価交換での無償変換面積が狭く希望に満たない場合、所有者は自己負担をしてでも面積を拡大している。また多額の負担をして建替を実現させた事例もある。
- 3) 事業の条件に関わらず、所有者間の意見対立により事業進行が阻害される。この対立を解消し全員の合意をとることで、事業が実現されている。

実現事例では費用負担がないことが一般的であるが、建替によって得られる居住水準と、かかるコストが妥当なものであれば、所有者は費用負担をしてでも事業に参加すると考えることが出来る。

これより、建替を実現するためには、得られる居住水準と負担する費用の両者が所有者に受け入れられる計画をつくることと、所有者間の意見対立を解消し全体での合意を形成すること、が必要といえる。

【第2章：建替事例における合意形成過程の分析】

2-1 . 分析の枠組

本章では、建替を実現するために必要となる、意見対立の解消の方法を検証するため、所有者間での合意形成の過程を分析し、課題及びその解決策を明らかにする。この際、合意形成の過程は[図2-1]に示す3つの主体による行為の相互作用の過程として捉える。

建替を積極的に進める所有者や管理組合・自治会の役員等で構成される集まりを「推進組織」とする。主に所有者への説明・説得や外部の業者等との折衝を行う。これ以外の区分所有者は「一般所有者」とし、個人の意向に基づき事業への賛否や要望等を提示すると捉える。

この他、事業に参加・協力するコンサルタント、デベロッパーや建設業者等を「外部団体」とする。これらは推進組織から意見・要望を受け、計画提案や助言などを行う。

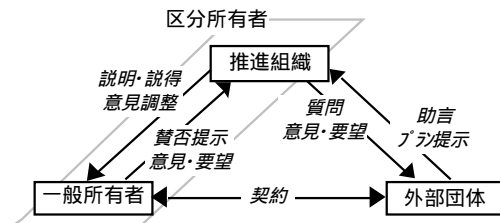


図 2-1：合意形成に関わる主体及びその関係

またこれら主体による合意形成は[図2-2]に示す3種の要素からなるモデルとして捉える。主体1が形成した意見が主体2に「提示」され、この意見を巡り「交流」がなされる。最初の意見を受け主体2が意見を提示、これに対し主体1が意見の変更、あるいは再度自身の意見を提示する。同様の相互作用が続き両者の意見が互いに受け入れられた時に、「合意」が成立するとする。

この視点に基づき、1章と同じ13事例へのヒアリング調査で得られた情報より、各事例で合意形成がどの主体間でどのような方法で行われたか、及び相互に交わされる意見がどう変化したかをまとめた。整理されたプロセスより合意上の主要な論点を抽出し、その論点毎に合意を形成するメカニズムについて分析を行った。

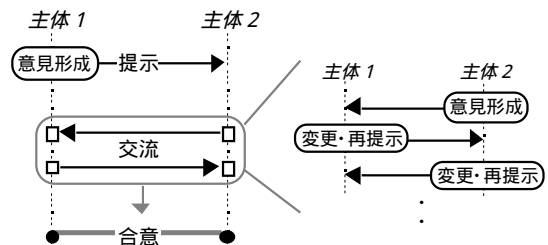


図 2-2：合意形成の記述モデル

2-2 . 合意形成のプロセス

2-2-1 . プロセスの概要

3主体の関係、及び提示・交流・合意の内容の整理より、過程は以降に示す期及び段階を経て進むといえる。

1) 構想期

〔組織形成〕居住所有者または管理組合等の役員から建替が発意される。組合の理事会等で意見が交わされ、合意が得られると推進組織が形成され検討が始まる。

〔構想検討〕協力を要請した外部団体から構想が提示され、推進組織と外部団体との間で意見交流が行われる。

〔方針認可〕建替の方針が推進組織から一般所有者に提示され、説明会等の場で議論が行われる。所有者が建替の必要性を認めると公式組織設置が合意される。

2) 計画期

〔計画策定〕具体案の作成が外部団体に依頼される。依頼は単一業者への特命形式と、複数業者に行い案を比較するコンペ形式とがある。特命では推進組織が所有者意見を外部団体に提示して議論を行い計画案を策定する。コンペでは推進組織中心でプランの選定が行われる。

〔計画決定〕特命形式では計画案、コンペでは選定案と業者が、一般所有者に提示され議論がなされる。全員の同意が得られた時点で事業実施が確認される。この過程で合意が得られないと、これまでの活動や決定を一度保留し、新たに合意形成をやり直している。

3) 設計期

〔設計変更〕実施設計が外部団体から提示され、3主体間での意見交流が行われる。所有者の意見を取り入れ設計変更がされるなどして、合意が得られる。

〔住戸選定〕所有者から建替後建物での住戸位置の希望が提示される。希望は重複することが多く、推進組織等の調整により交渉が行われる。位置の変更等により合意が得られると、契約の形で事業への合意が確認される。

2-2-2. 合意形成における論点

以上の概要及び各事例の特徴より、合意形成における主要な論点は以下の3点にまとめることが出来る。

1) 建替の是非

建替自体の必要性に関してで、提案する推進組織と疑問を呈する一般所有者との間で主に構想期に扱われる。

建替は設備の補修にかかる費用とその効果を考えると建替の方が経済的との判断により提案されている。これに多くの所有者は消極的な賛成を示すが、不在・法人所有者が必要性を認めない、事業に疑問や不安を感じる、高齢者が変化を望まない等、状況認識・価値観の相違から理解が得られない事例がある。

2) 計画の内容

建物の設計や事業計画に関するもので、計画策定では推進組織と外部団体（特命）及び推進組織内（コンペ）、計画決定では推進組織と一般所有者間で議論される。

内容は、無償変換面積の広さや権利売却の設定額等の住居を資産価値として捉える意見と、間取り設計や住戸位置等の住戸の居住性に関する意見に大別される。これらの希望と外部団体から提示される計画内容とが異なる場合に多くの意見が出される。また居住所有者の場合居住性を、不在・法人所有者は資産価値を重視する傾向があり、このため所有者間での意見の相違が生じる。

3) 進行の方法

事業の進め方に関してで、一般所有者と推進組織の間で、話が具体的に進む計画期・設計期に問題となる。

特に計画期の計画決定時に反対意見が数多く出され、情報の提供や意向取入の不足等の所有者対応の問題と、手続きへの異議や推進組織の権限に関する判断・調整の仕方、及び合意の確認方法の3点が主に指摘される。

2-3. 意見対立解消のメカニズム

2-3-1. 各論点に関する対立の解消

論点に関して対立がどのように解消されるかを分析する。過程を模式的に表したのが[図2-4～6]である。

1) 建替の是非

主に説明・説得による対応がとられる。状況認識の相違は積極的な交流による計画内容の説明が、価値観では資産価値向上など経済的に有利という説得者側の論理での説明がなされる。また他の所有者のために協力を求める心情的な説得が個別訪問でなされるほか、不安な点を解消するための計画変更などの条件交渉も行われる。

以上の対応より、建替への了解を得て合意が成立している。心情的な形でも、推進組織・外部団体が信頼出来るとして理解が得られている。少数の反対者への建替決議要件の提示が同意につながった事例もある。ただしこれらの了解は基本的に負担がない条件のもとで、自分に負荷がかからないなら認めるとの消極的なものが多い。

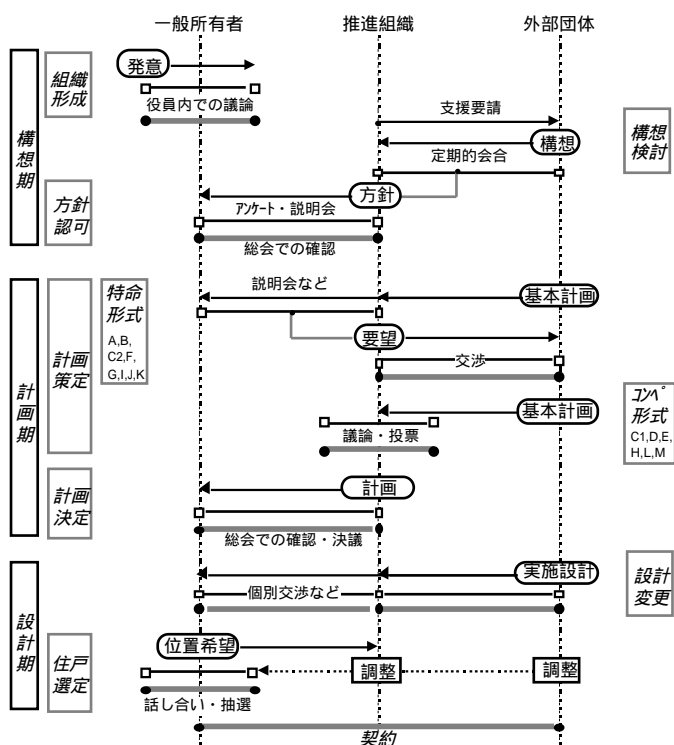


図2-3: 各期での一般的プロセス

しかし了解はするが住戸の権利を売却し事業に参加しない所有者もみられる。これは条件が希望を満たさず、所有者の求める生活と大きく異なる場合等である。この対応は価値観や意見の根本的な違いの解消を避け、不参加の形で問題を解決しようとするものといえる。

2) 計画の内容

事業計画の練り直しや建物・間取りの設計変更等、外部団体により可能な範囲で意向を取り入れる対応がとられる。一般所有者と推進組織の要望が食い違う場合、全員合意を得るため一般所有者の意見が重視されており、組織が望む住環境の向上が果たせない場合がみられる。

意見取入の他では、外部団体が推進組織に詳しい情報を提供し、提示したプランの最適性を示して理解を得る対応がなされる。このような深い交流で計画への認識が共有され、同時に信頼関係が築かれ相手の意見を認めるようになっている。推進組織が内容を理解すると、今度は一般所有者への説明を同様の方法で行っている。

以上の対応による計画変更及び所有者側の理解により合意が成立している。互いに妥協はしているが、最終的に外部団体が所有者の意見を受け入れたものが多い。これは業者側が建替事業の実験との意味からぎりぎりの採算で行ったこと、また合意しなければ事業が実現せず意見を取り入れざるを得なかったためと考えられる。

以上の合意形成は主に特命形式にみられるもので、コンペ形式では複数案から最もよいものを選ぶことで計画変更の手間をなくすとともに、計画の相対的な最適性を明らかにし内容に関する対立を回避しているといえる。

3) 進行の方法

この要因としては、所有者対応では推進組織が交流のノウハウに乏しいこと、人数が少なく十分に対応出来ないことがある。判断・調整の問題は決定手順や組織の権限を事前に確認しなかったため、合意方法では個別の同意は得ても各段階で全体での合意が明示的に確認されないためといえる。また共通する要因として、老朽化が深刻になっており早期の実現を目指すため、時間のかかる所有者との交流がおろそかになることもある。

対応では基本的には指摘された点が改善される。情報提供に関しては説明をより丁寧に行う、意向把握では所有者の意見を再度把握し検討する、決定方法ではその過程と判断基準を明確に提示する、合意方法ではコンペ形式で所有者投票での選定を行うなどがある。これらを外

部団体が支援しており、説明会や個別訪問等のきめ細かな対応を組織に代わって行ったり、コンサルタントが運営面や判断基準のアドバイスを行うなどしている。

以上の対応で問題点が改善され、異議を唱える所有者が納得し合意が得られている。このほか推進組織が自らの行為に問題がないとする場合、所有者への説明・説得を行い理解を得てそのまま事業を進めるものもある。

2-3-2. 推進組織の役割

以上の状況より推進組織は、一般所有者に建替の実施及び計画を提案する「提案主体」、外部団体に対し意見を提示する「要望主体」、両者からの意見を独自に判断する「調整主体」の3つの役割を担っているといえる。

この視点に基づくと、各事例の過程は役割に応じた3タイプに類型化することが出来る。提案主体として計画を一般所有者に説得し理解を得る「説明説得型」(E,I,L)、要望主体として意見を計画に取り入れ合意を形成する「意見取入型」(A,C2,F,G,J,K)、調整主体として手続を適切に進める「手続重視型」(C1,D,H,M)である。この他3主体が協力し計画を策定する事例(B)がある。

2-4. 本章のまとめ

以上の分析により次の点が明らかになった。

- 1) 合意形成の過程は、構想・計画内容・実施設計など、個別の課題への合意の集積として捉えることが出来る。
- 2) 建替の是非・計画の内容・進行の方法の3点が主要な論点であり、これらに関する意見対立を解消するため、推進組織を中心として主体間での交流が行われる。
- 3) 合意は、十分な意見交流を行い理解を得ること・所有者の要望を満たす計画を策定すること・運営面での手続を適切に行うこと、で成立している。
- 4) 要望が大きく異なる場合、住戸を売却し事業に参加しないという形で、対立を解決する所有者もみられる。

これより、所有者が受け入れられる妥当な計画が策定される場合に、推進組織が一般所有者に適切に対応して事業を進めるのであれば、事業に参加するかどうかに関わらず、所有者の合意は得られるといえる。

今後行われる建替はより難しいものとなるが、上記の計画内容及び所有者対応の条件が満たされたうえで、一部の参加困難者を支援する体制が整備され、かつ少数の反対者にも建替決議で対処出来るのであれば、建替の合意は十分実現可能と考えられる。

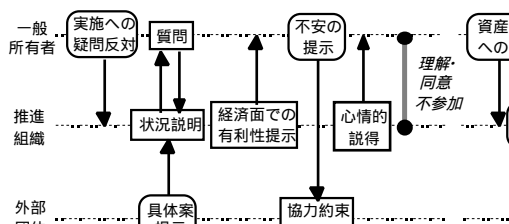


図2-4: 「建替の是非」での対立解消

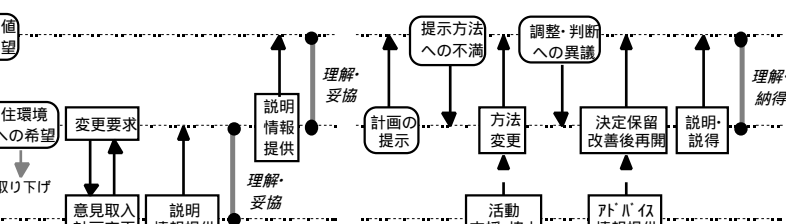


図2-5: 「計画の内容」での対立解消

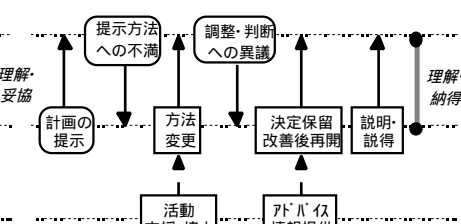


図2-6: 「進行の方法」での対立解消

【第3章：建替事業の実現可能性の推定】

3-1. 推定の方法

本章では、建替が行われるとした場合の個々の物件での費用負担額を推計し、これが所有者に受けられるものかを検討、建替が実現する可能性を考察する。

3-1-1. 推定の対象

対象は東京都区部より地域特性を考慮し、都心部の港区、マンションが多い江東区、戸建住宅と混在する世田谷区、の3区を典型的な地域として推定を行う。これらで民間業者が供給した分譲マンションを「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。このうち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）
- ・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（住戸外割合）
- ・住宅地図で位置が確認出来ないもの（位置確認）

この結果以下の計1341物件・75835戸を対象とした。

表3-1：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 | | | | |
| データ欠損 | 33 | 20 | 36 | 89 |
| データ重複 | 13 | 12 | 29 | 54 |
| 対象外 | | | | |
| 住戸外割合 | 174 | 50 | 81 | 305 |
| 数 | | | | |
| 位置確認 | 11 | 23 | 12 | 46 |
| 対象物件数 | 459 | 319 | 563 | 1341 |
| 対象戸数 | 24799 | 27737 | 23299 | 75835 |

3-1-2. 推定手法の構築

推定は以下の手順で行う。価格・費用や建築規制等は1995年時点の状況を用いて予測する。

1) 建物計画内容の推定

本推計では、許容される容積率（指定容積率及び前面道路幅員による制限を考慮）を最大限利用して建物が計画されるとする。現状住戸面積が維持されるとし、計画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。

なお賃貸住戸は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として推計を行う。

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

2) 工事費用の推計

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比例するとし、次のように設定する。

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

3) 権利売買費用の推計

建替で戸数が増える場合、戸数が増えれば住戸販売により分譲収入が得られ、戸数減少の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。

新規の分譲価格は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し、権利買取の価格は建替後に期待される価格（＝新規分譲価格とする）から建替工事にかかる費用を引いたものとする。

$$\begin{aligned} \text{販売収入} &= \text{増加戸数} \times \text{住戸面積} (\text{m}^2) \times \text{分譲単価} (\text{円}/\text{m}^2) \\ \text{分譲単価} &: \text{販売当初価格} (\text{万円}/\text{m}^2) \times \text{年度補正} \\ \text{注) 年度補正} &= 95 \text{年の都平均価格} / \text{物件販売年の都平均価格} \\ \text{権利買取} &= \text{減少戸数} \times \text{住戸面積} (\text{m}^2) \times \text{買取単価} (\text{円}/\text{m}^2) \\ \text{買取単価} &: \text{分譲単価} - (\text{解体単価} + \text{建築単価}) \end{aligned}$$

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。この額を建替参加戸数（従前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戸数）で割った参加所有者一人当たりの事業費用を用い実現性を判断する。費用が低額なら可能性が高く、高額だと可能性が低いと考える。

$$\begin{aligned} \text{事業費用} &= \text{解体費} + \text{建築費} \pm (\text{権利買取or販売収入}) \\ \text{参加戸数} &: \text{現状戸数} \quad \dots \text{戸数増加の場合} \\ & \quad \text{建替後戸数} \quad \dots \text{戸数減少の場合} \end{aligned}$$

3-1-3. 仮定が推定結果に及ぼす影響

推定での主要な仮定は[表3-2]の通りだが、これらが推定結果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ため可能性を高める。権利買取価格の設定は土地持分の買取だけの場合等と比較すれば高額となり可能性を低める方向に働く。

その他では、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。分譲の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プラスに働くが、余裕がないと権利買取額が高くなりマイナスに働く。

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3-2：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) 合計 | 諸費用 | 仮住居費等は考えない | |
| | 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

3-2．実現可能性の分析

3-2-1．事業費用の推計結果

推計で算出された所有者一人当りの事業費用は [図 3-1] 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。費用がマイナスの物件は増加住戸の販売により収益が得られるものだが、その数は少ない。逆に3000万円以上かかる物件が港区や世田谷区で多くなっている。

なお感度分析では、解体単価による影響は小さいが建設単価は変動分だけ費用が増減する結果となった。また分譲単価の変動は平均を変えるものではないが、上昇により物件間の可能性の差をより広げることとなった。

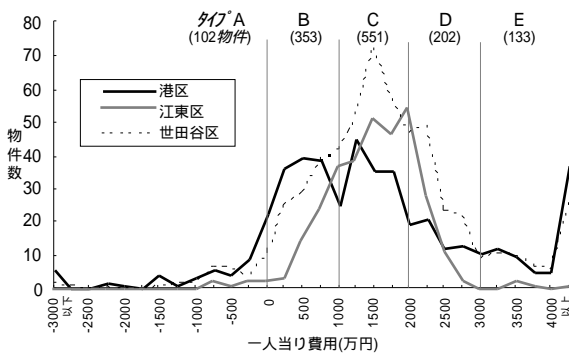


図 3-1：所有者一人当り事業費用

3-2-2．可能性別の建物属性

費用負担額により全体を5つに分類し、各タイプの建物属性の平均値をみた [表 3-3]。戸数の合計ではタイプCが半数近く、より金額の少ないBと合わせ全体の7割程を占めている。この範囲は支払可能と考えられ、適切な対応により自主建替を実現出来るといえる。

費用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。住戸面積もタイプA・Bの方が相対的に小さく、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余裕があるのに対し、Bでは負担額を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える。このため狭小な住戸面積が維持され住宅ストックの質向上の面からは問題がある。

表 3-3：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 | |
| 現況 | 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 |
| 推定 | 容積充足比 | | 0.82 | 0.96 | 1.07 | 1.23 | 1.63 | 1.10 |
| | 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 |

3-2-3．可能性別の建設時期

建替が行われる時期を把握するため、各物件の建設年度を整理した [図 3-2]。全体の供給量では1970年と1980年前後にピークがみられる。70年前後では可能性が低い物件の割合が約半数と高い。容積率規制の適用以前に建設された既存不適格建築物が多いためである。

1980年前後では供給数が大幅に増加し、この前後5年間で総数の4割弱にも達している。70年前後と比べれば可能性の高いAの割合が大きい。しかし大半を占めるB・Cの物件で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、これらへの支援等は困難となる。

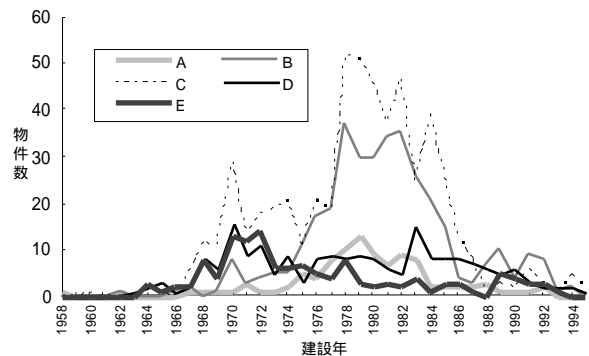


図 3-2：建設年の状況（3区計）

3-3．各区の状況の分析

各区毎に建替可能性及び想定される問題を考察する。可能性のタイプ間の比較を行い、建物の物的・経済的な属性、建設年度、物件の分布状況の視点から検討する。

3-3-1．港区の分析

分譲価格が高く増床で販売益が多く得られるため、可能性の高いものが多い。全体では延床面積は減少するが戸数は増加している。タイプA・Bで40m²前後の狭い住戸が増えるためであり、D・Eでは70m²以上と広いことを考えると、狭小な住宅が増えると想定される。

建設年では1970年前後の供給数が全体と比べ多い。この時期はタイプD・Eが多く、住居系地域に容積率400%近くで建設された規模も住戸面積も大きいものである。80年前後の物件は主に商業系地域に位置しており、高い許容容積を利用出来るためA・Bの割合が半分近い。

物件は全域に広く分布するが、駅前を中心とした業務・商業地域に集中している。これら地域及び主要道路沿いにA・Bが多い。これに対しD・Eは主要道路から離れた住宅地に多く、敷地規模の大きい戸建住宅と接する。

以上の考察より、商業地域で75-85年に建設された住戸面積40m²前後の小規模建物での可能性が高いが、オフィス利用の住戸が多く業務用途での再開発も考えられ、住宅総数は減少する可能性がある。可能性の低いD・Eは住宅地に位置し、70年前後建設の住戸面積が70m²程、規模も大きい建物である。これらで建替が出来ない場合、接する戸建住宅地域の居住環境が悪化する危険もある。

3-3-2 . 江東区の分析

容積充足比の平均が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。これは分譲価格が低く増床分の販売で費用が軽減できないためである。タイプAが小規模なのは全体の傾向と同じだが、Dが敷地4000㎡・戸数150戸近くと大規模で他との差が大きい。

供給は1970年以降と遅く80年前後に急激に増加している。初期の物件は160戸程度と大規模で住戸面積は45㎡程度と狭く、可能性の低いものが多い。80年前後から商業系用途に位置する小規模のものでA・Bが現れる。

物件は駅周辺や主要道路沿いを中心に区内に広く分布している。タイプA・Bは主に商業地域に位置するがそれ以外にも点在している。戸数200戸を越える大型のタイプCは道路沿い等の特定地域に集中している。

以上より、可能性の高い物件は駅周辺を中心に位置し、規模及び住戸面積は比較的小さいといえる。また道路沿い等に80年前後建設のタイプCの大型物件が多数立地している。これらは地域の住宅の大半を占めており、同時期に建替が実施された場合の影響は大きい。可能性の低い物件は住戸面積が狭く戸数が多い傾向があり、老朽化が進むと狭小な住戸が多量に劣化するため問題がある。

3-3-3 . 世田谷区の分析

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%と低い。これらは近隣商業地域に位置しており周辺の住居系用途に合わせ容積を抑えたと考えられる。他は全体の傾向と同様であるが、Eは規模・価格は他と変わらないが容積充足比が1.8近くと高い。

建設は1960年代後半から始まり、70年代前半にタイプD・Eの割合が大きい。これらは住居系地域の比較的規模の大きい既存不適格物件である。80年代前半でA・Bの割合が増加するが、規模・住戸面積が小さくなり指定

容積の大きい地域へと立地が変化したためといえる。

物件は国道246号等の主要道路沿いに集まっており、周囲と比べて高い容積率指定と高い価格により可能性の高いものが多い。D・Eは主要道路から離れた地域を中心に点在している。これらは70年前半に建設されたものが多く、住居系用途で周囲は戸建住宅が大半である。

以上より、主要道路沿いの物件で高い容積率指定・価格のため可能性の高いものが多いことがわかる。戸数が少なく住戸が広いのが特徴で、商業系地域に位置するが利用容積率が低い。このため建替で容積は1.5倍に増加し、隣接する住居系地域への影響が大きいと思われる。可能性の低いD・Eは道路から離れた70年代前半建設の物件であり、住居系用途地域で周囲は戸建住宅が大半である。これらの比較的規模の大きな物件で老朽化が進むと、住宅地の居住環境を悪化させる危険がある。

3-4 . 本章のまとめ

これらの推定及び考察より以下のような結論を得た。

- 1) 現状の住戸面積を維持する場合にかかる建替費用は一人当たり平均1500万円程度であり、これらで建替が実現出来ない場合大量の物件で老朽化が進む危険がある。
- 2) 商業系地域の小規模で住戸の狭い物件の可能性が高く、住居系地域の規模の大きな物件では低い。このため住宅ストックの質が低下する可能性があり、後者の老朽化により周囲の戸建住宅地への悪影響が懸念される。
- 3) 70年前後では実現可能性の低い物件、80年前後では相対的に可能性の高い物件が大量に供給されている。これらが同時期に建替の検討・実施または老朽化の進行を迎えるため、問題が急激に発生する可能性がある。

生じる多大な問題を避けるには、一定程度の費用負担を前提としたうえで、住戸面積の縮小や戸数の減少などを行い、所有者自らによる建替を進める必要がある。

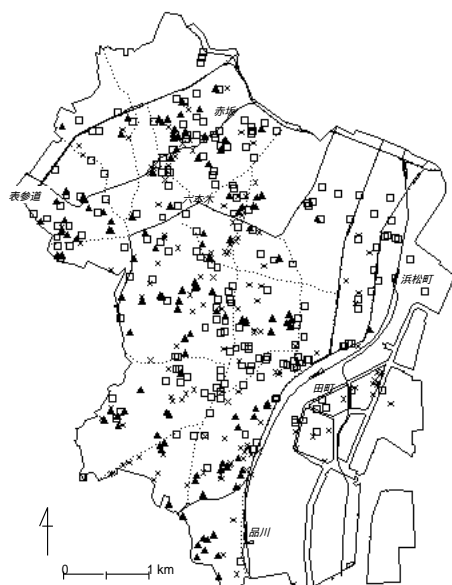


図 3-3 : 港区での物件分布

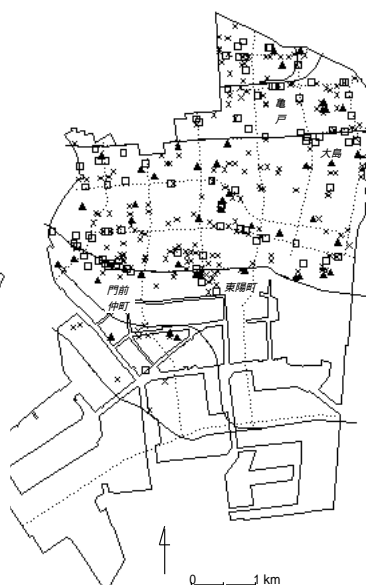


図 3-4 : 江東区での物件分布

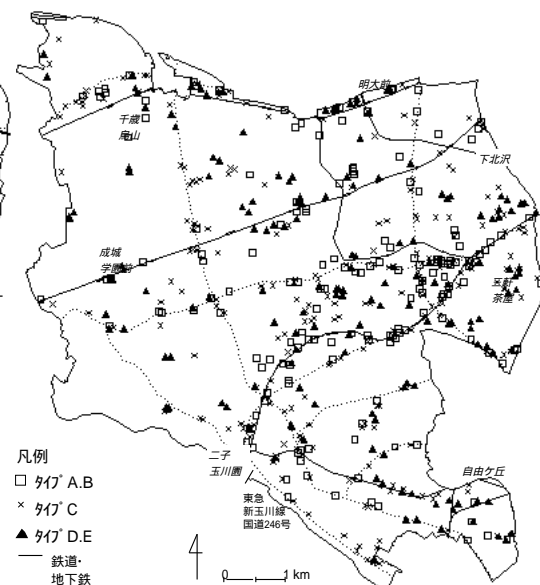


図 3-5 : 世田谷区での物件分布

【第4章：典型物件における事業内容の推定】

4-1. 推定の枠組

本章では所有者が自主建替を行う場合に、与えられた制約のもとで選択するであろう事業内容を推定する。

前章の結果より物件を類型化し典型的な物件を選定する。物件を実現可能性の高いタイプA・B、中位のC、低いD・Eの3つに分け、これら3区分毎に対象地域である港・江東・世田谷の物件をクラスター分析で類型化し、計9つの類型を設定した。これら類型から典型的な物件を一つずつ選んだ対象物件が[表4-1]である。

表4-1：典型物件の概要

| タイプ | AB | | | C | | | DE | | |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|
| | 港 | 江東 | 世田谷 | 港 | 江東 | 世田谷 | 港 | 江東 | 世田谷 |
| 区 | 赤坂 | 千石 | 玉川台 | 三田 | 大島 | 羽根木 | 元麻布 | 東砂 | 下馬 |
| 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 m ² | 349 | 2130 | 1291 | 408 | 3343 | 775 | 1915 | 4481 | 683 |
| 延床面積 m ² | 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 m ² /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/m ² | 364 | 55 | 85 | 121 | 52 | 103 | 197 | 55 | 61 |
| 住宅価格 万円/m ² | 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 |
| 指定容積率 % | 600* | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 200 | 300 | 200 |
| 容積充足率 | 0.93 | 0.67 | 0.81 | 1.19 | 0.89 | 1.21 | 1.09 | 1.00 | 1.49 |
| 推定費用 万円/戸 | -17 | 937 | 568 | 1063 | 1609 | 1728 | 2611 | 2206 | 3135 |

(*:一部2住400%)

これら物件に対して[図4-1]に示す手順で推定を行う。対象物件での利用可能な最大延床面積を算出し、この面積で建物が計画されるとする。状況に応じ計画内容が変更されるとし、その際の事業費用を推計する。

1) 利用可能延床面積の推計

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、法定容積率を全て使い切る場合か、日影・斜線制限の枠内でとりうる最大空間の、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（前面道路幅による低減を考慮）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を用いて算出）

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

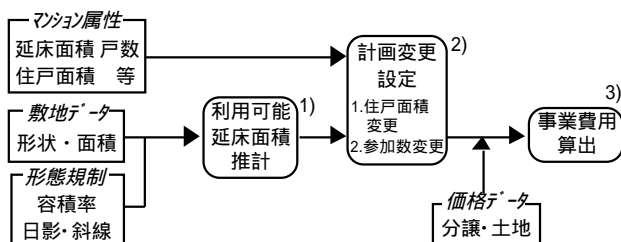


図4-1：推定の手順

2) 計画内容の変更方法設定

計画内容を変更し負担額を変える方法としては様々な形が取りうるが、ここでは以下の2つを扱うとする。

[1.住戸面積の変更]

区分所有者全員が参加し現在の権利持分割合で建替の際の住戸面積を算出、これを基準として縮小・拡大する場合を想定。縮小で生じる保留床は新規に分譲して費用を低減、拡大する場合は一部所有者の権利を買い取りその分の床面積を用いるものとする

[2.参加者数の変更]

事業に参加せず転出する所有者を募る場合を想定。この分の権利を買い取って得られる保留床を新規に分譲することで、事業費用が低減されるとする

以上の変化における建替後建物での戸数及び住戸面積を推定し比較を行う。データは3章と同じく首都圏高層住宅全調査を用いるほか、戸数や所有状況等は登記簿閲覧により確認している。推定方法は基本的に3-1-2と同様に考え、以下の式で値を求める。なお店舗・事務所等があり専有される場合は、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と考える。

$$\text{戸数} = \text{可能延床面積 (m}^2\text{)} \times 0.85 / \text{住戸面積 (m}^2\text{/戸)}$$

3) 事業費用の算出

2)の変更毎に所有者一人当たりの費用を算出する。この値が1500万円までであれば負担可能と考える。3-1-2と同様に解体・建築費及び権利買取または販売収入を計算するが、建築単価は延床面積の規模を考慮し、その他に店舗部分の権利買取費用並びに設計費・金利等を追加する。また新規分譲の単価は対象物件周辺の類似する売買事例での実勢価格、権利の買取単価は周辺の実勢地価を用いた土地持分の価格と設定する。なお仮住居費は所有者により必要性が異なるため考察外とする。

$$\begin{aligned} \text{事業費用} &= \text{解体費} + \text{建築費} + \text{設計費} + \text{店舗買取} \\ &\quad \pm (\text{権利買取or販売収入}) + \text{金利等} \\ \text{設計費} &= \text{建築費} \times 0.08 \\ \text{金利等} &= (\text{解体} \cdot \text{建築} \cdot \text{設計費} + \text{店舗} \cdot \text{権利買取}) \times 0.08 \end{aligned}$$

4-2. 計画変更による可能性の変化

4-2-1. 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住戸面積、及びこの面積を変化させる際の参加所有者一人当たりの負担額の変化をみる。住戸面積と負担費用の関係を示したのが[図4-2～4]であり、図中の記号は権利持分維持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こととなる。面積が減るのは3物件で、特にタイプDE-世田谷の減少幅が大きい。延床面積の倍率より住戸面積が増える物件もあるが、これは店舗等の床面積を買い取る設

定、または従前の総専有面積割合が推定での設定値85%より小さいためである。後者の場合は共有部分が従前より少なくなり、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 4 - 2] はいずれも権利持分面積が現状面積を上回り、現状面積を維持する場合は残る床面積が販売可能であるため、負担額は少ない。江東及び世田谷の場合、費用負担が可能ならば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に抑える場合でも最低居住水準50㎡程度の面積が確保出来る。このように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容易と予想される。

タイプC [図 4 - 3] では、港は駐車場部分の買取、江東は若干の容積の余裕から、権利持分面積が現状面積を上回っているが、いずれも負担が容易な額ではない。世田谷は現状面積を確保するには所有者の転出が必要でかつ負担も大きい。港・世田谷は40～50㎡程度と狭いが、さらに費用を負担しての面積拡張は困難と思われる。江東は現状面積が相対的に広く面積縮小による負担減も可能であり、10㎡狭めれば負担は600万円程度となる。

タイプDE [図 4 - 4] はいずれも負担額は高いが、港区の物件は現状面積が広く保留床を分譲する際の販売価格も高いことから、住戸を縮小し費用を低減しても80㎡以上の面積が確保出来る。江東及び世田谷は状況は厳しく、1500万円の負担でも現状より狭い住戸しか確保できない。特に世田谷では1000万円以下に抑えようとすれば35㎡以下の面積となり、居住所有者には受け入れ難い。このように大幅な面積減少を伴う費用の負担は、所有者間での合意形成が非常に困難になると考えられる。

なお土地・分譲単価の感度分析では、条件良い物件での変化が10%で200万円弱と大きいですが、その他では±30%の変動でも100万円弱の増減であり、影響は少ない。

4-2-3 . 参加者数による変化

事業に参加する所有者を減少させ、その権利持分床を買い上げ新規分譲することにより、参加者一人当りの負担額がどう変化するかをみる。従前所有者の参加率と負担費用の関係は [図 4 - 5] のようになる。なお図中では販売による費用減少を参加者減による一人当り負担の増加が上回るタイプAB-港及びDE-港は省略した。

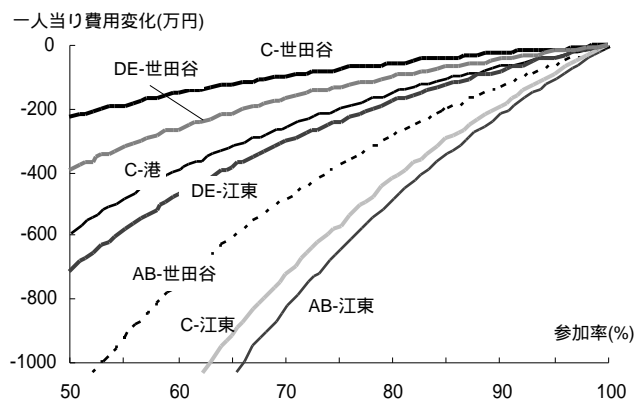


図 4 - 5 : 参加率による負担額の変化

これより減少による負担額の低減効果はタイプABで高く、これらで所有者の10%程の6名が参加しないと負担額は200万円弱減少すると想定される。1・2章の実現事例でもこの程度の転出者はみられ、負担額の少ないこれら物件の可能性はより高まると思われる。同程度の効果はタイプC-江東でもみられるが、戸数が116戸のため転出すべき所有者数は多くなり、合意形成等の面を考えると現実的にはより難しいと考えられる。

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-江東は戸数が多いが、C-港は戸数が25戸前後と少なく数名の不参加者でも減少が生じる。

これ以外のタイプC-世田谷とDE-世田谷は、参加率が下がっても負担額は大きく変わらない。仮に半数が不参加としても一人当り200,400万円しか費用は下ならず、それでも1300万円以上の負担が必要と状況は厳しい。

4-3 . 想定される事業内容の考察

以上の分析より、各物件で選択される計画・事業の内容は、各タイプ毎にそれぞれ以下のように考えられる。

1) タイプABの物件

港区の物件は権利持分の場合と現状面積が近く、住戸面積の変化が行われる可能性は低い。表札調査より実際は事務所中心の利用であることも考えると、店舗部分を買取ることなく一人当り748万円の負担で現状面積程度での建替が実現されると思われる。

江東・世田谷の物件では、所有者の負担能力に応じて住戸の拡大・縮小とも十分に可能なことから、現状面積での400万円程度の負担を基準として、高齢の居住所有

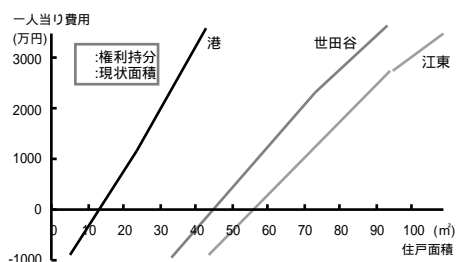


図 4 - 2 : 面積変更による負担額の変化 (タイプAB)

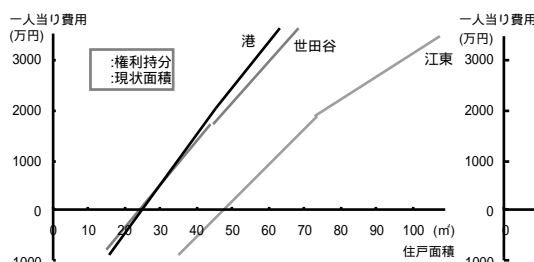


図 4 - 3 : 面積変更による負担額の変化 (タイプC)

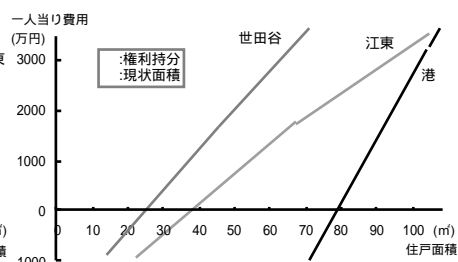


図 4 - 4 : 面積変更による負担額の変化 (タイプDE)

者は10㎡前弱面積を減らして負担を抑え、居住所有者はこの減少分及び転出者権利分を用いて1000万円強の負担で現状より10㎡近く面積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面積縮小は困難と考えられ、費用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、現状維持の際の負担は1327万円となり、より現実的となる。

世田谷では現状面積の確保には7戸の転出が必要でありその上で2000万円程度の負担があることから、10㎡弱減る権利持分面積を受け入れざるを得ないと思われる。世帯人数の少ない高齢居住所有者や賃貸する不在所有者は面積をさらに減らし費用を抑えることも想定され、全体的に住戸規模は低下する。

これに対して江東は現状面積が広く、負担を1000万円程度に低減するため5㎡面積を縮小した場合でも60㎡が確保出来る。この物件は総戸数が大きく負担を嫌う所有者の数も多いと思われ、合意形成の面を考えるとこの面積を基準に事業がなされる可能性も高い。

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区の物件では、5㎡の面積減少で負担は1500万円程度にまで下がり、負担0にする場合でも80㎡の住戸が確保出来る。この程度の縮小であれば十分合意が得られると考えられ、各所有者は自らの負担能力を考慮しこの両者間で選択を行うものと考えられる。

江東では10㎡程度の縮小で負担は1200万円程度に抑えられるが、世田谷では20㎡狭くしても負担は大きく、この厳しい条件では事業に参加しない所有者も多いと思われる。仮に十数戸の権利売却が生じこの分を保留床として販売、かつ従前より20㎡狭くして初めて負担が1500万円程度となり、実現の可能性が出てくるといえる。

4-4 . 本章のまとめ

以上の分析より、次の結論を得た。

1) 事業条件のよい物件では現状面積を維持した建替が実現可能で、費用負担を増やせば住戸の拡張も出来る。

2) 条件の悪い物件では現状面積の確保は困難で、自己負担で実現するには面積を縮小せざるを得ない。このため居住水準の低下が問題となり、合意形成も難しい。

3) さらに条件の厳しい物件では、住戸面積を現状より大幅に縮小しても負担は大きい。多数の所有者が転出して状況は大きく変わらず、実現は非常に困難である。

これより、今後の建替では、費用負担額を抑えるため住戸を縮小して建替を行う物件が発生すること、及び大幅な縮小をしても負担が大きい物件ではまず実現が不可能と思われること、が問題といえる。

【第5章：建替可能性の向上方策の検討】

5-1 . 検討の枠組

本章では、所有者による自主建替を実現させるには、一定の公的な支援が必要と考え、実現の可能性を向上するための方策を検討する。

まず3・4章の推定結果をまとめ、今後想定される状況を全体的に把握し、生じる問題を考察する。この問題が所有者の自助努力では克服が難しいこと、及び所有者の判断にまかせると社会的に問題があることを指摘し、建替への支援が必要となることを述べる。

支援策として取りうる内容について、現状で既に用意されている制度、及び今後必要として提案されている施策を収集し検討する。支援の効果が推定出来る支援策を選定し、これを適用した場合の計画内容及び事業費用の変化をみる。4-1と同様に典型物件での推計を行い、容積緩和では可能延床面積に一定の倍率をかけた際の変化を推計した上で、容積率や斜線規制等の緩和の可能性を考察する。費用補助に関しては、事業に対して支払われる補助金を想定して費用の削減額を算出する。

推定より得られた各支援策の全般的な効果、及び物件の特性毎での効果・適用性をもとに、今後とるべき対応の方向性を考察する。

5-2 . 支援の必要性の考察

4章の事業内容の推定より、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、住戸の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、4-1での類型化で各典型物件と対応する物件でも同様にあてはまると仮定し、対象3区全体での傾向を類推したのが[図5-1]である。

354物件あるパターン1は可能性は高いが、商業系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・住戸面積の両面が満たされ、

相対的にみれば容易に実現するといえるが、166物件と多くはなく、区内に広く点在している。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、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、1・2章で考察したような適切な対応がなされれば、実現は十分可能である。物件・戸数とも全体の10%程を占めるに過ぎないが、これらで円滑に建替を進めることは重要であろう。

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い。江東・世田谷に多く、集中して立地する傾向がみられる。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のは問題である。

困難なパターン6は189物件と多く、古い物件が約半数を占めるため問題も早期に生じる。住宅系地域を中心として区内に広く立地しており、これらで老朽化が進み問題ある状態になった時の影響は多大と思われる。

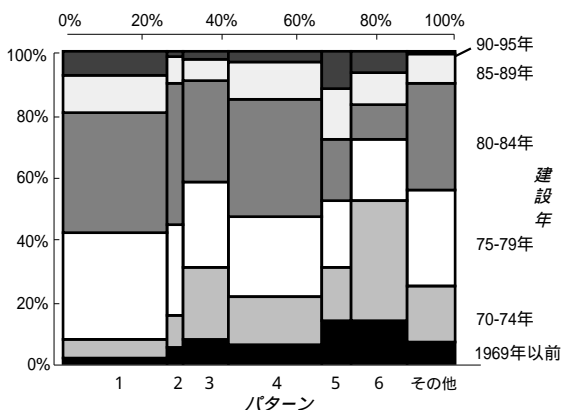


図5-1：建替パターン・建設年代毎の物件数割合

以上からすれば、パターン4,6では所有者が努力しても実現困難であり、建物の劣化・所有者の転出等が進んで状況は悪循環に陥り、自主建替はおろか区分所有の解消も難しくなる。この結果多数の物件で劣化が進み、地域の居住環境へ大きな影響を及ぼす。またパターン1で狭小な住宅が再建されたり、パターン4で住戸面積の縮小が行われることは、適正な居住水準を確保し住宅ストックの質を高めるとの視点からみれば問題は大きい。

前者の場合に必要な公的改善事業のコストを回避する、及び後者の問題を望ましい方向へ誘導するには、自主建替を可能にする何らかの支援が行われることが望ましく、これには公的な意義もあるといえよう。

5-3 . 支援策による効果の推定

前節の考察より、取りうる支援策の内容を考察し、これらがどの程度の効果を持つかを推定する。

5-3-1 . 支援策の設定

現在の制度で建替に用いられる施策、及び提案されている支援策の内容は、以下のように整理出来る。

建設可能な規模を拡大、既存不適格の救済や余剰床販売による負担軽減を図るものに、容積率や斜線・日影等の『形態規制の緩和』がある。共用部分等の容積不算入措置は、法定容積率の約1.2倍まで利用可能とされる。総合設計も主要な策であり、敷地規模や空地割合の要件を満たす必要があるが、通常型で1.5倍まで緩和される。

各所有者の費用負担を軽減するものには、『事業費用への補助』もある。既存制度の優良建築物等整備事業等では、一定の要件を満たす事業に対し共用施設の整備等に要する費用の補助を行っている。低利の貸付や事業に伴って生じる税負担の緩和等を行う『融資・税制面での優遇』も負担軽減につながる。

このほか、所有者間での合意面への対応としては、管理組合の法人化や再開発組合の結成により事業を円滑に進める『事業制度の確立』、区分所有法上の建替決議や権利買取価格の規定を合理的かつ明確にする『法制度の整備』、所有者に専門的な知識やノウハウを提供する『活動への援助』などが提案されている。

支援の効果を実定する場合、合意形成に関する方策は対象である所有者が経年により変化するため、効果の度合は状況により流動的である。これに対し事業への支援は状況の変動に影響を受けにくく安定的といえる。

以上より、事業への支援である「形態規制の緩和」「事業費用への補助」をとりあげ、これらの効果及び問題を考察した上で、支援策の方向性を検討する。なおこれらでは支援の公共性が問題となるが、建替が出来ない際の問題を回避することには社会的意義があると考え、この可能性を追究するという立場で考察を行う。

5-3-2 . 容積緩和による効果

容積の増加による負担額の変化、及び同程度の負担で得られる面積の変化を、4章と同様の方法で推計し、タイプ別にみたのが[図5-2～4]である。

タイプAB[図5-2]では港の物件は規模が小さく緩和効果は弱いだが、その他では現状制限が1.2倍弱に緩和されれば負担なしで建替が出来る。しかし江東のは日影・斜線等による建築可能空間の制約が法定容積率よりも厳しいため、実際はこれらの緩和も必要となる。

また住戸面積を拡大させる場合を考えると、事務所利用が多く拡大意欲が弱いと思われる港以外の物件では、1.3～1.4倍に容積が緩和された場合、現規制下と同じ負担で現状より20㎡も広い住戸が手に入る計算となり、緩和により住戸拡大が行われる可能性も高いといえる。

タイプC[図5-3]では、港・江東で現状面積を確保する場合、容積1.2倍で負担は当初の半額、1.5倍で負担

なしとなり、緩和により建替は現実的になる。江東で10㎡の拡大が行われる場合でも、1.3倍の緩和があれば負担は1000万円を切り実現する可能性は高いといえる。

これに対し世田谷では1.2倍の緩和が行われても1800万円程度の負担が必要で、現状面積の確保がやっとであり住戸の拡大は望めそうにない。この場合は容積が緩和されたとしても、面積を下げた負担を抑えようとする判断、例えば権利持分面積45㎡での少ない負担による再建がなされる可能性も高いと思われる。

ただし港と世田谷の物件では、敷地規模が小さいため総合設計等の適用は難しく、また周囲が戸建住宅であり調和を考えれば緩和は困難であることからすれば、実際には住戸を縮小せざるを得ないであろう。

タイプDE [図 5 - 4] のうち、港の物件は建物規模が大きく分譲価格が高いため、緩和効果が非常に大きい。現状95㎡の広い面積を確保しても1.2倍の緩和があれば負担は0となり、面積を10㎡広げる場合でも1.2倍以上の緩和があれば負担額は1500万円程度となる。江東でも効果はあるが、住戸拡大は困難であり1.2倍の緩和で1500万円負担での現状面積の確保が限界と思われる。

世田谷は条件は厳しく、現状面積を確保する場合は2倍の緩和でも1300万円の負担が必要である。しかし規模及び周囲の状況より大幅な緩和は難しく、実際は住戸を縮小せざるをえない。その場合でも権利持分面積への大幅な縮小 (-24㎡) を行い、かつ1.1倍程度の緩和がなされてはじめて実現がしやすくなる。

5-3-3 . 費用補助による効果

現行の助成制度を参考に、共用部分工事費や従前建物の解体費等、事業全体に関わる費用を対象とする「共用部分事業費等への補助」を検討する。補助割合による効果の差をみるため、補助なし / 対象費用の3分の1助成 / 3分の2助成 / 全額助成、の4つの比較を行う。

上記の補助による負担額の変化では [表 5 - 1]、平均で1/3の補助で176万円、2/3で352万円、全額で527万円低下しており、補助が一定の効果を上げるといえる。建物規模のより大きいタイプDEで減少額が大きく、狭い住戸面積で大幅な補助が行われる場合には負担が可能な額となるが、現状面積の確保は依然困難である。

これに対しタイプABは現状面積を10㎡増加させても補助があれば十分負担可能であり、補助の際に要件を設定することで面積の拡大を図ることが出来よう。タイプCでは補助により現状面積確保の可能性が高まり面積減少をある程度抑えることが出来るが、住戸面積の拡大に結びつく程の効果は期待できない。

これより費用補助策だけでは可能性を高めることにはならないが、容積緩和策等と組み合わせることで低度の緩和でも十分な効果が得られるといえる。特に条件の厳しいC,DE-世田谷では、1.5倍緩和の場合と1.2倍緩和+2/3補助での負担額が変わらないものとなっている。

表 5 - 1 : 費用補助による負担額の変化

| AB | 港 | | 江東 | | 世田谷 | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 住戸面積 | 20.9 | 31.0 | 64.6 | 75.0 | 52.7 | 63.0 |
| 負担なし | 819 | 2093 | 597 | 1359 | 578 | 1425 |
| 1/3 | 749 | 1998 | 378 | 1140 | 393 | 1240 |
| 2/3 | 679 | 1904 | 159 | 921 | 208 | 1055 |
| 全額 | 609 | 1809 | -61 | 701 | 23 | 870 |

| C | 港 | | 江東 | | 世田谷 | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 住戸面積 | 40.3 | 50.0 | 64.7 | 73.5 | 44.5 | 52.0 |
| 負担なし | 1526 | 2431 | 1237 | 1851 | 1633 | 2231 |
| 1/3 | 1386 | 2277 | 1075 | 1689 | 1495 | 2069 |
| 2/3 | 1246 | 2122 | 913 | 1527 | 1356 | 1907 |
| 全額 | 1106 | 1968 | 751 | 1364 | 1218 | 1745 |

| DE | 港 | | 江東 | | 世田谷 | |
|------|------|-------|------|------|------|------|
| 住戸面積 | 95.1 | 105.0 | 62.0 | 72.4 | 46.4 | 70.0 |
| 負担なし | 2019 | 3261 | 1412 | 1981 | 1697 | 3466 |
| 1/3 | 1737 | 2980 | 1256 | 1815 | 1543 | 3233 |
| 2/3 | 1456 | 2698 | 1100 | 1649 | 1388 | 3001 |
| 全額 | 1175 | 2417 | 944 | 1483 | 1234 | 2768 |

住戸面積の斜率は現状での面積を示す
単位: 住戸面積...㎡
負担額...万円/人

5-4 . 対応の方向性

支援が与える効果を各パターン毎に考察し、今後必要となる対応の方向性を考察する。

支援により効果が得られ、現行制度が適用出来る可能性も高いのは、パターン2と5である。これらは自助努力でも十分行えるものであるが、支援により住戸水準の向上が容易なものとなる。

パターン3も支援を受けることで現状面積の維持が容易となり、一定負担で面積拡張も可能となる。ただし建物規模・住戸面積とも小さい物件では適用は難しく、居住水準の向上は果たせない。

これらに対して、パターン1では支援による負担の低減は少なく、建替意欲が低い不在所有者に対し、住宅としての再建や住戸の拡張へのインセンティブを与えるま

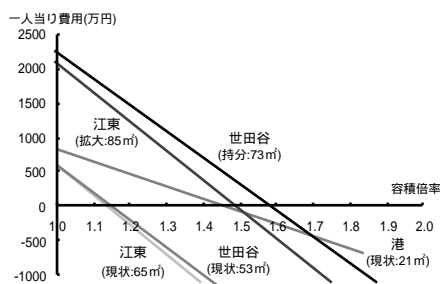


図 5 - 2 : 容積増加による負担額の変化 (タイプAB)

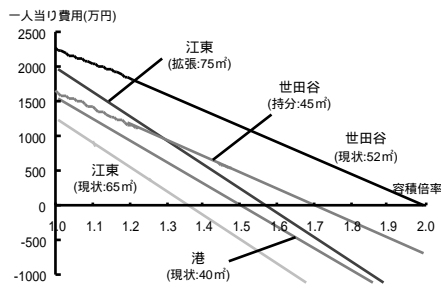


図 5 - 3 : 容積増加による負担額の変化 (タイプC)

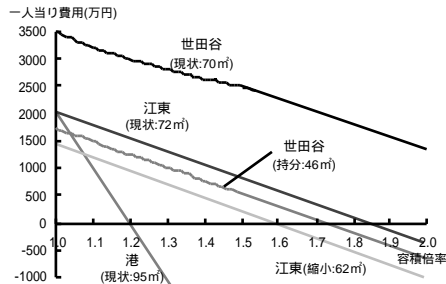


図 5 - 4 : 容積増加による負担額の変化 (タイプDE)

では至らない。よって所有者以外が買収して商業系用途として更新する可能性も高い。

パターン4では、大きな容積緩和を受ければ現状面積の維持が可能となるが、それだけの支援は現行制度では得られず、適用要件を満たす物件も少ない。ただし費用補助の効果が相対的に高く現れており、両者の支援を組み合わせれば可能性も向上するとみられる。

実現が最も困難とみられるパターン6でも現行制度が適用出来るものは少なく、仮に支援が受けられたとしても住戸を縮小しないと費用が負担可能にはならない。現状面積を維持するには1.5倍を越える容積緩和が必要だが、周辺状況からすれば大幅な緩和は認められない。

以上より、現行の容積緩和及び費用補助策では、適用が可能で効果が現れるのは支援がなくても自己負担で建替が可能な物件のみであり、自助努力しても建替が難しい物件での可能性を高めるものではないといえる。

よって、自力では困難な物件を支援するには、適用要件を実態に合わせて一定程度緩和したうえで、容積緩和と費用補助とを組み合わせた形での、建替に適した専用の支援枠組を構築することが望ましい。これを行う前提として、所有者の負担可能額が高まるよう、建替資金の積立や事業資金の融資制度を確立する必要がある。

また、困難な物件は同時期に近接した場所で建替が検討されるため、敷地が隣接する物件で共同事業を行ったり、近接する物件間で居住者の移転を行うなどして、単一の物件では難しい建替事業をより円滑に進められるよう誘導するのが効果的である。また地域内の都市計画事業や地区計画などとも連携を図ることが望ましい。

それでも実現困難な物件では、所有形態の変更や全面的な売却など、自主建替以外の更新策を考えねばならない。またこれらすら出来ない場合に対応するため、最終的な公的事業も用意することが必要である。

5-5 . 本章のまとめ

これらの検討より、以下のような結論を得た。

- 1) 多額の費用負担または現状面積の縮小が必要な物件が多く、建設時期・立地でも集中しているため、これらで劣化が進行した場合、及び住戸面積が減少した場合の影響は大きい。自主建替を実現させ望ましい居住水準へと誘導する意味で、何らかの支援を行う必要がある。
- 2) 現行で想定される容積緩和・費用補助策の適用が可能で効果が明確に現れるのは、支援がなくても自己負担で建替が実現可能な物件のみであり、自助努力では建替が難しい物件での可能性を高めるものではない。
- 3) 今後の対応では、自己負担額を高めるとともに、容積緩和と費用補助を組み合わせた支援制度の構築、地域内での物件間及び他計画との連携を行う必要がある。また自主建替以外の更新方策も用意しなければならない。

【第6章：結論】

6-1 . 結論

1) 妥当な居住水準・費用負担の計画があり、所有者間での十分な情報・意見交流があれば、所有者から賛同を得ることは可能である。このためには日常的な管理を適切に行うとともに、所有者の活動を支援する専門家組織、参加が難しい一部の所有者への個別支援、自主事業を円滑・安全に進める制度、及び少数の反対者があっても対応出来る建替決議の運用、が求められる。

2) 今後行われる建替では一定の自己負担が前提となる。低額の負担で現状住戸面積の確保、または住戸の拡大が可能なものもあるが、住戸面積の縮小が必要なもの、または現状の狭い面積のまま建替せざるを得ないものが大半である。これらの物件数は多く特定地域に集中していることから、狭い住宅が再建された場合、及び建替が出来ず老朽化が進んだ場合の影響は大きい。これらを回避するためには、何らかの支援が必要となる。

3) 現行制度に基づく支援策では、自助努力で建替が出来るものの条件を良くする効果しかなく、住戸が縮小されるもの・建替困難なものなど、本来支援すべき物件への対応が出来ない。今後は所有者の負担可能額を高める支援、適切な要件設定に基づく容積緩和と費用補助とを組み合わせた支援制度の構築、また地域内での物件間及び他計画との連携が必要となる。それでも実現困難な物件では、所有形態の変更や全面的な売却、公的事業など、自主建替以外の更新策を考える必要がある。

6-2 . 今後の課題

1) 推定より得られた支援の方向性をもとに、地域の居住環境への影響も考慮した上で、具体的な支援制度として必要となる内容を設計し、運用のあり方を検討する。

2) 所有者間の合意形成での課題解消のため、各所有者の生活実態や意識を把握したうえで、合意手法・技術を構築するとともに、法制度からの支援体系を整備する。

3) 本研究の対象以外の郊外や地方都市での問題を検討する。また典型物件に該当しない大型物件や一団地認定を受けた物件での問題及び支援策を検討する。

【本研究に関連する論文一覧】

- ・米野史健・原科幸彦：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、都市計画学会学術研究論文集第28号,pp157-162,1993
- ・米野史健：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,pp90-98,1997
- ・米野史健：分譲マンション建替の合意形成プロセスに関する研究-首都圏における実現事例を対象として、建築学会計画系論文報告集第505号,pp151-158,1998
- ・米野史健：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、都市計画学会学術研究論文集第33号,pp571-576,1998
- ・米野史健：分譲マンションにおける建替可能性の向上方策の検討、不動産学会学術講演会梗概集,pp113-116,1998