

分譲マンション「再生」の可能性と限界に関する研究

—千代田区内の高経年マンションを中心として—

A Study on Possibility and Limit of the “Reproduces” Condominium

—Focus to the High Aging Condominiums in Chiyoda-ku—

○高塚隆一¹, 宇於崎勝也²*Ryuichi Takatsuka¹, Katsuya Uozaki²

The condominium is colonizing as a kind of the houses of the cities, but the old condominium more than 30 years increase after building it in the inner city. From the viewpoint of good house stock and healthy residence environment, the appropriate maintenance of the apartment is important. In this study, I grasp the present conditions of the condominium rebuilding in Tokyo. Based on it, for Chiyoda-ku, Tokyo with much condominium construction, I sort a kind of the business about the rebuilding method and examine possibility for the reproduction and clarify the need of the measures that accepted the aging that is necessary for future condominium management.

1. はじめに

わが国のマンション（共同住宅・集合住宅）の建設は、1924年の同潤会設立、1940年の住宅営団設立、1955年の住宅公団設立など、量の確保からスタートした。その後、1962年の「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）の制定等を背景に、1960年代中頃から財閥系大手デベロッパーによる民間主導のマンション供給が本格化する。

全国のマンションストック数は約579万戸（2011年度末）と推計される¹⁾。特に、東京都のマンション化率は25%に達しており²⁾、都心3区をはじめ都市の居住形態として完全に定着している。

一方、時代の経過とともにマンションの高経年化も進行し、マンションの適正な維持管理は良好な住宅ストックと健全な居住環境確保の観点からも重要性を増している。

2. 研究の目的と方法

高経年化したマンションに着目し、2002年の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（円滑化法）制定以降のマンション建替えの実態を踏まえて、マンション「再生」への可能性を事業性の観点から検証する。

対象地域は東京都千代田区とする。千代田区は高経年マンションの立地も多く、住宅地の高地価を背景にマンション化率は全国トップの79.83%に達している³⁾。立地性が良く、マンションに対する潜在需要が高いため、ある意味特殊な事例といえるが、ここでの成果は、他の地域での再生を考える上での基礎的データとなるものと考えられる。

3. 建替え事例の概要

1975年以降の都内の建替え事例は、円滑化法適用29件、任意等価交換26件、市街地再開発事業8件、自主再建1件、不明3件の合計67件が既往調査により確認できる⁴⁾。

さらに、円滑化法適用事例29件を当初の事業主体別に分類すると、住宅公団7件、公社（住宅供給公社・首都圏不燃公社）11件、民間事業者7件、不明3件となった。東京都の円滑化法に基づく従前施行者別の建替え事業認可件数をFigure 1に示す。

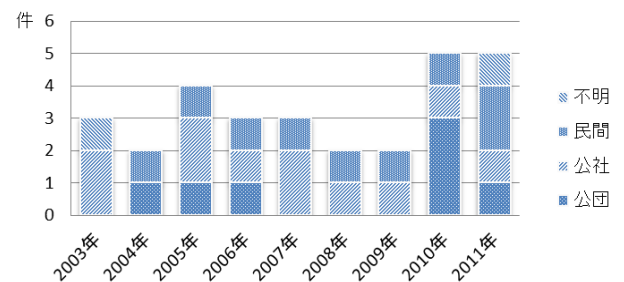


Figure 1. Number of authorization according to fiscal year

これまでのマンションの建替えは、公団・公社の団地が中心で、民間の物件では毎年1件程度しか施行されていないのが分かる。

また、マンション建替え事業は、余剰容積を活用した事業が中心であり、民間デベロッパーの主導により行われている。余剰容積のないケースでは、事業者側も事業の採算性が合わず、デベロッパーによる支援は期待できない。マンション「再生」は、物理的劣化、社会的（機能的）劣化、経済的劣化を契機として行われるが、土地の有効利用の観点からの事例が多く、事

1：日大理工・院（前）・不動産 2：日大理工・教員・建築

業性の可否もこの点に係っている。

4. 千代田区に分譲マンションの実態

2009 年の時点での千代田区内に分譲マンションは 388 棟, 17, 526 戸が確認されている。竣工年度別では, 1981 年と 2003 年に大きなピークが見られる。

既往調査のデータ⁵⁾をもとに現地での調査を行った。1981 年以前に竣工した分譲マンションは 138 棟で全体の 36%であり, うち 1971 年以前の分譲マンションが 28 棟で同 7%である。

1 棟あたりの戸数については, 大規模な物件も見られるが 10~40 戸の小規模な物件が中心である。また, 階数は 14 階建てが最高であり, 7~9 階建ての中層マンションが多いのが特徴となっている。

千代田区では, 都市計画で定める用途地域の内, 第一種住居地域, 第二種住居地域, 商業地域の 3 地域しか定められていない。指定容積は, 第一種住居地域・第二種住居地域とも 400%になっており, 商業地域では 500~800%が指定されている。

老朽化により現れる劣化状態を評価の指標として, 建物管理状況を外観目視により分類する。①壁面の汚れ, 白華, ②クラック, タイルの剥離, ③鉄筋の錆汁, 爆裂, ④鉄部の錆び, 破損などの状況が見られ, 維持管理が適切に行われていないと判断できる物件をレベル C とする。それ以外をレベル B とするが, その中でも直近に大規模改修が行われるなど, 特に良好な状態にあると視認できるケースをレベル A とする。

今回の調査は, 外部からの目視調査が中心であるため, 内部の改修状況, 設備の更新実態を把握することは出来ていない。また, 耐震診断の有無も不明であるが, 適切な時期に建物の大規模改修が行われていることは, 区分所有者の一応の要求水準は満たされていると判断できる。

さらに, 建物の延べ面積を敷地面積で除した結果を指定容積率と比較する。正確な容積率の算出には, 廊下や階段などの共用部分面積を控除した容積対象床面積を算定する必要がある。また, 指定容積は前面道路の幅員等により逓減される。従って, 正確な容積率を算出することは困難なため, 容積率充足の割合も正確ではないが, 全体の傾向と現状を把握するには十分であると考えられる。この調査では, 充足割合が 1.4 倍以上は 6 件, 低利用の 0.6 未満が 6 件であることも明らかになった。

高経年マンションの状況を建物管理状況と容積充足率の 2 つの視点から把握した。相関関係を Table 1 に示す。ケース I, II は良好な管理状況であり, 引続き

適切に維持していくのが妥当である。ケース IV, V でも管理状況は劣るが, さらに良好な管理を継続していくことが適切である。今回の結果では, 建物管理のレベルが低く, 容積率を充足しているため事業化も困難なケース VIII (18 棟) を把握することができた。

Table 1. Correlation table

		容積充足率		
		1.4以上	1.4~0.6	0.6未満
管理 状況	レベルA	ケース I 1	ケース II 34	ケース III 0
	レベルB	ケース IV 5	ケース V 74	ケース VI 4
	レベルC	ケース VII 0	ケース VIII 18	ケース IX 2
計		6	126	6

5. おわりに

マンションの「再生」は, 建替えと改修による延命化の相反する二つの意味で使われており, 竣工後 30 年を経過した高経年マンションは老朽化しているというイメージが強い。しかし, 本研究における高経年マンション 138 棟の調査結果では, マンションの多くが良好に維持管理されており, 適切に管理された外構部分の植栽等も, 良質な街並み景観の形成に貢献していることが把握できた。

多くの高経年マンションにとっての選択肢は改修であり, 「経年劣化」から「経年優化」への転換でもある。マンションの適切な維持管理により良好に使い切ることが「再生」における重要な方策である。

【注釈】

- 1) 国土交通省「全国のマンションストック戸数」
- 2) (株)東京カンテイ「2010 年行政区別マンション化率」プレスリリース (2011. 1. 27)
- 3) 注釈 2) に同じ
- 4) (株)マンションデータベース「マンション建替え事例一覧」
- 5) 財団法人まちみらい千代田「マンション再生支援調査報告書」(平成 21 年 3 月)

【参考文献】

- (1) 財団法人まちみらい千代田:「マンション再生支援調査報告書」(平成 21 年 3 月)
- (2) 齊藤広子・長谷川洋・早田幸・八木澤壮一:「マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力」都市計画別冊平成 11 年度都市計画論文集 No34pp307-312 (1999. 11)
- (3) 浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著:「マンション建替えー老朽化にどう備えるかー」(株)日本評論社 (2012. 1)