

創刊300号 記念特集

再生か建替えか?! ~ 超高経年マンションの選択肢 ~

老朽化だけではない マンションの終焉の時期

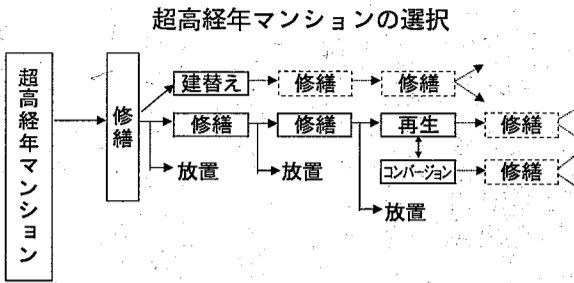
分譲マンションがどれほど持つと考えられているのだろうか。基本的には修繕を繰り返して長持ちさせることが重大かつ重要である。しかし、コンクリート造建物とはいえ、物理的劣化の状況を否応なく迎えないければならない時期がやがては到来する。

日本建築学会は、ほぼ20年前の見解として「目標耐用年数を鉄筋コンクリート造マンションで、高品質の場合100年とし普通の品質であっても60年としている」(「建物の耐久計画に関する考え方」88年10月)。しかし、こういった建築物の歴史の浅いわが国においては客観的な面において、むしろ今後その数値が定まるものとの見方が強い。終焉の場面は不動産鑑定理論による経済的耐用年数の精査、建築工学分野における物理的耐用年数の精査が進んだ上で、マンションごとの終焉の時期を迎えることになる。

また、「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)の改正時において、法62条の建替え決議における客観的要件の明確化の過程で、建築後「30年」或いは「40年」といった数値が議論され、結果的に手続き的要件の採用にいたるところは記憶に新しいところであるが、建物の老朽化による建替えの時期を開始する時期と捉えるという見方に対し、30年或いは40年をもって老朽化と受け止められるとの見方が交錯する間に新たな要件が成立した観がある。

ところで、マンションの寿命は、先の事例からのみ推定されるだろうか。建物の保全の観点からのみでなくマンションという住宅としての社会的ストックであるという観点も重要である。また、都市とともに存在する建物としての位置づけも大事だ。

なお、鉄筋コンクリート住宅の法定の耐用年数は、旧大蔵省令(平成10年3月)によると、47年であり残存割合10%としている。これは、鉄筋コンクリート造建物を減価償却資産として捉え割り出されたものである。



※スラム化を避けるには修繕を繰り返し行うこととされるが居住者がほとんどいなくなるマンションの幽霊化現象(=放置)にはどう対処できるだろうか。

超高経年マンションの選択肢は、修繕、建替え、再生、コンバージョンの4つに分けられる。修繕は、建物の劣化を抑制し、耐用年数を延ばすための手段である。建替えは、建物の老朽化が進んだ場合に、新しい建物に建て替えることである。再生は、建物の構造や設備を刷新し、新しい価値を生み出すことである。コンバージョンは、建物の用途や構造を変えて、新しい用途に転用することである。

宇田川団地シンドロームの影。これまでの老朽化マンションの建替え事例の大きな分析からすると、まかな分析からすると、注目すべきは、実例のほとんどは成功したマンションが、区分所有法には因らない「任意建替え」及び費用負担を極力避けた「等価交換方式」という手法を採用してきたことである。宇田川団地シンドロームは、この原型的な手法を採用してきた。宇田川団地シンドロームは、この原型的な手法を採用してきた。宇田川団地シンドロームは、この原型的な手法を採用してきた。

マンション再生の現状

区分所有制度を超えた領域

分譲マンションは現在、全国規模で500万戸を数える都市型の居住形態として定着している。その一方で、「老朽化」の目安とされる築後30年を超えたストックが100万戸を超え、建替え或いは再生といった選択肢を踏まえた岐路に差し掛かりつつある。本紙300号の記念特集を迎えるにあたっては、創刊当初(82年)、初期の公団分譲の例では月額1000円の修繕積立金であったが、マンションではコンクリート造建物の補修とコミュニティは要らないというのが一大風潮であった。それが現在では計画修繕がほぼ全面的に受け入れられ定着しつつある。ここでは築後30年超ストックマンションを高経年マンションと捉え、追いついてきた再生の時期をにらみ、マンション建替えとエレベータ(EV)の増設、屋上、居室、地下の増・減築を含んだリノベーション、リモデリングといったマンション再生(一般の修繕を含まない)の狭間の中で、機能的陳腐化の傾向を近年とともに強めるマンションストックの現状を踏まえつつ、今後の将来像を把握する手立てとしてアンケート調査を加え多角的な分析を試みる。

(本紙寄稿員編集委員・明海大学不動産学部講師・竹田 智志)

などといった欧米諸国は、規約の変更、一棟全に見られる大団地の再生。体の合意のほか公法上の話題を呼び、わが国に確認、資金負担など複雑な点がある。おけるマンション再生とで容易なことではない。結び付けて考える傾向が、減築にあつては、屋上・

マンション建替えの現状

宇田川団地シンドロームの影

住宅が、少子高齢化といば、建物の老朽化の目安。区分所有法第一章。た社会現象へ対応し、である築後30年を経て何。居住者の個性的なニーズ。らかの再生手法を取り入。に対応するとき、リノベ。れる準備段階を迎えたい。ション・リモデリング。のとし、区分所有者の多。といった再生手法は、コ。数決を前提とした維持・。コミュニティを温存したま。管理体制を再度見直しな。が状況把握に取組まな。で非常に魅力的な反面、。ければ、居住環境を一定。費用負担が区分所有者全。水準以上に保つことへの。体に重く押し掛かり計画。対応は不可能であり、居。修繕と同じにはいかに。住の継続性が保証される。側面を持つ。とほいせ、。ことは徐々に困難になっ。建替えしないのであれ。てくる。

これまでの老朽化マンションの建替え事例の大きな分析からすると、まかな分析からすると、注目すべきは、実例のほとんどは成功したマンションが、区分所有法には因らない「任意建替え」及び費用負担を極力避けた「等価交換方式」という手法を採用してきたことである。宇田川団地シンドロームは、この原型的な手法を採用してきた。宇田川団地シンドロームは、この原型的な手法を採用してきた。

管理組合様に
「マンション建替え
あきらめなかった16年」
を差上げます。

大阪豊中市の公団分譲住宅の建替事業。
16年に渡る具体的な取り組みを、建替実行
組合の方々が詳細にまとめた事例本です。
当社は事業協力者として推進しました。



HASEKO 進めます! まとめます! 再生します!

マンションの **建替え** は

長谷工コーポレーション

皆様と一緒に建替えの夢を叶えます。

- 44万戸の施工実績の総合力
- 建替え実績18件の推進力

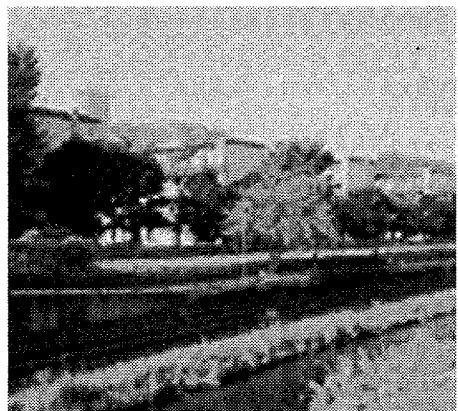
【応募方法】
建替え・リフォーム相談室 受付時間 9:00~17:00 土日祝休
0120-850-546 (東京) 0120-875-600 (大阪)
またはインターネット
長谷工&建替え で 検索
http://www.haseko.co.jp/tatekae

再生への道

このマンションは、販売終了後も空家が目立っていた。数少ない区分所有者も外部オーナーとして居室を貸出し一部賃借の傾向を示したのもつかの間、やがて賃借人が入らない状況を呈し、空室化傾向を示すに至る。入居後、あまり時間の経っていない段階で、



【写真】昨年竣工を迎えたオーベルグランドリオ敷中、現在のところ建替え規模は国内最大クラス



【写真】現在建替え工事の進む国領住宅団地【写真下】武蔵野の原風景と京王線「国領」駅周辺の再開発をバランスよくデザイン。新しい街並みが生まれる。

修繕を繰り返して行い、建物を分譲時の段階にまで回復させることは、マンションのスクラム化を防ぐ唯一無二の手立てであるといわれてきた。が、果してそうであるか。マンションの大量供給は、区分所有者が次々と新たな住宅へ移動することを可能とする。そこで一マンションの建設に伴い賃借バランスが凝縮して示される、首都圏から程近い地方都市のマンションをのぞいてみよう。

ある地方都市のこの実例は、数十戸のマンションのうち、わずかに数世帯が居住するにとどまり、電気、水道が遮断されているにもかかわらず、その数世帯のみが居住を継続している実体を我々に提供するのである。老朽化とは全く別次元の過程を経て一瞬のうちにスクラム化を迎えたマンションとして登場するのである。超えた、再生の観点から

大多数が「放置」してしまっている。ここでの再生とはリノベーション、リモデリングと呼ばれる手法であり、脚光を浴びつつあるが、区分所有者全員に課せられる費用負担、ほぼ全員一致による決議を前提としており、困難さが目に見えて浮き彫りとなる。大規模修繕工事に連動するよう建物内の「改善」策を視野に入れた修繕をとした手法の採用を心がける必要がある。さらに、「30年超」のこの時期にこそマンションの将来ビジョンを把握する好機と捉え、賃借化・空室化に陥らない手立てを考慮することは、この時期に到達している管理組合にとつて重要な役割でもある。なお、このような再生の道に派生的に結びつくものとして「コンバージョン」と

基本的には良好な立地にあり、最新の機能を備え、その集中化が容易で競争力に優れたオフィスビルといつのは、ビルの需給バランスに依り、例えばオフィスから住宅(マンション)へ、分譲から賃借、マンションから高齢者用賃貸住宅等へ用途を交換すること、いわゆるコンバージョンすることが可能である。建物そのものの躯体(スケルトン)を活かし内部(インテリア)を柔軟に転換し、時の需要に合わせることであるのである。このように、循環型社会・経済的に

属性から区分所有者ではない学生を対象とした調査からは、ある一定の時間を経過した段階で、区分所有者の解消、終了を望む回答が圧倒的に多い。属性から区分所有者ではない学生を対象とした調査では、終了よりは修繕を積極的に行うて居住の継続を望む。現状の組合役員を対象とした調査では、もはや終了は全く支持されず、困難性の高い再生を望み、修繕、建替えと続く。

合理的な踏まえと見られる。ところで、このような形態を既存の老朽化マンションに置き換えてみると、住宅の他、別施設へのコンバージョンは、高齢者施設への転換、二戸一化、ワンルーム化、賃貸住宅への転換等様々な用途への変換が考えられる。問題は、このような建物の用途の変換が、区分所有者の領域にはなく、多数決による決定の枠組みを超えてしまつて、区分所有者全員の合意の基に実現するところに困難性があると思われる点である。

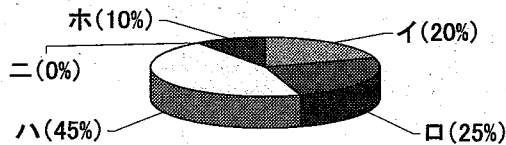
コンバージョンの考え方

的だが、居住者を対象とした調査では、終了よりは修繕を積極的に行うて居住の継続を望む。現状の組合役員を対象とした調査では、もはや終了は全く支持されず、困難性の高い再生を望み、修繕、建替えと続く。

マンションはいつまで住めるのか —管理組合・居住者・学生の考える将来像—

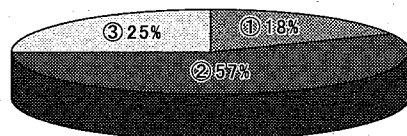
分譲マンションは、都市の住宅として「仮の住まい」から「終の住み処」へと変貌しつつある。では、そこに住む人々は、その住まいの寿命をどう考えているのであろうか。建物としてのマンションを維持・管理する立場、居住している立場、将来それを購入するであろうといった立場から、建物の将来像を射程としてアンケート調査を行った。

I. あなたのマンションの将来をどのように考えるか



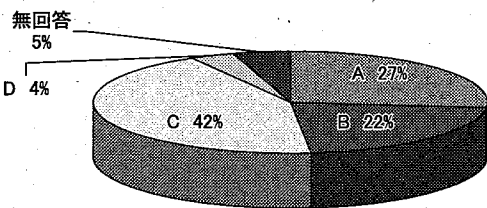
- イ 適切な時期が来たら建替えたい
 - ロ できるだけ建替えずに修繕して、永く今の状態で住み続けたい
 - ハ 永く住み続けられるように、改修工事や設備改善をして建物を再生していきたい
 - ニ 適切な時期が来たら、住宅をみんなで売却して管理組合を解散したい
- 先のことなので分からない
- アンケート実施時期: 2007. 8 / NPO日住協
 - サンプリング数: 20 (NPO日住協加盟管理組合対象)
 - 対象: 管理組合理事長および役員
 - 属性: サンプリング数は少ないものの、築年数別にみると「10年未満」が1件、「10年以上20年未満」が1件、「20年以上」4件、「30年以上」9件、「40年以上」5件あった。

II. マンションの居住をどう考えるか (仮集計)



- ① 適切な時期が来たら建替えたい
 - ② できるだけ建替えずにある程度費用をかけても修繕し住み続けたい
 - ③ 時期が来たら住戸を売って出て行きたい。適当な価格で売れない場合は、みんなで売ってその金銭を分けたい
- アンケート実施時期: 2001. 3 / 鎌野研究室 (千葉大学)
 - サンプリング数: 100 (東京、神奈川、千葉、埼玉1都3県)
 - 対象: 分譲マンション居住者
 - 属性: 比率的には公的分譲マンション居住者が民間分譲より若干多い

III. マンションに住んでいたら将来どう考えるか (仮集計)



- A 適切な時期が来たら建替えたい
 - B できるだけ建替えずにある程度費用をかけても修繕して住み続けたい
 - C 適切な時期が来たら自分の住戸を売って出て行きたい。適当な価格で売れない場合はみんなで売ってその金銭を分けたい
 - D その他、無回答
- アンケート実施時期: 2000. 10 / 鎌野研究室 (千葉大学)
 - サンプリング数: 250 (内訳: 千葉大153、津田塾大18、早稲田大79)
 - 対象: 大学1、2年生
 - 属性: マンションに住居はしていてもほぼ区分所有者ではない。

アンケートの分析

属性から区分所有者ではない学生を対象とした調査からは、ある一定の時間を経過した段階で、区分所有者の解消、終了を望む回答が圧倒的に多い。属性から区分所有者ではない学生を対象とした調査では、終了よりは修繕を積極的に行うて居住の継続を望む。現状の組合役員を対象とした調査では、もはや終了は全く支持されず、困難性の高い再生を望み、修繕、建替えと続く。

防水層の再生 (リニューアル) に、豊富な工法と優れた技術で対応します。

～屋上・バルコニー・笠木など、適材適所の防水工法をご用意しました～

ガムクール 積層防水が可能な改質アスファルト系シート防水

オルタック シートやメッシュとの組合せを取り揃えた環境対応型ウレタン塗膜防水

ビュートップ 意匠性に優れた塩ビシート防水

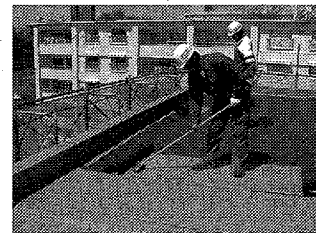
関東防水管理事業協同組合

田島ルーフィング株式会社
URL <http://www.tajima-roof.jp/>

〒101-8579 東京都千代田区岩本町3-11-13 TEL (03)5821-7721

GUMCOOL

下地が露出アスファルト防水層の場合などに



上階から見下ろせる低層棟屋根や庇などに

架台の多い屋根やベランダなどに

viewtop

OLTAC

