

# 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

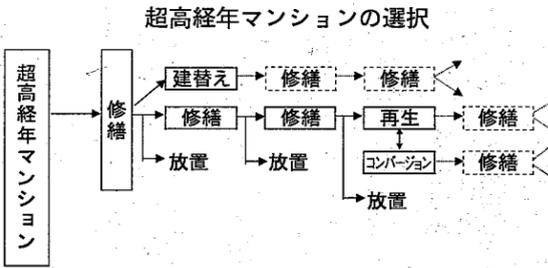
分譲マンションがどれほど持つと考えられているのだろうか。基本的には修繕を繰り返して長持ちさせることが重大かつ重要である。しかし、コンクリート造建物とはいえ、物理的劣化の状況を否応なく迎えなければならぬ時期がやがては到来する。

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、区分所有制度を超えた領域にあり、既存の集合住宅にエレベータを設置する、或いはハウスを増築する、もしくは居室であった部分をテラスとしたり、コモンズとして活用したりする。分譲マンションにおいては、E/Vの後付けの場合、特に多数決を要し、さらに費用負担の面で合意を取り付けることは至難である。また採用する工法によっては、一棟全体の区分所有者全員の合意を必要とする。さらに、住宅団地(中層、90戸)が渋谷ホームズ(27戸)となる75年に

これまで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を構成する「宇田川団地」(渋谷区、56年入居、90戸)が渋谷ホームズ(27戸)となる75年に

## 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「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超高経年マンションと捉え、追いついてくる再生の時期をにらみ、マンション建替えとエレベータ(E/V)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、確認、資金負担など複雑

## 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。区分所有法第一章が規定する単棟型マンションは民間企業(ディベロッパー、ゼネコ等)が供給母体であるのに対し、団地型は公的機関(公団、公社)がそれである。民間分譲は一般的に指定容積率を最大限に活用し販売戸数の確保を最優先にするもの、旧公団等の建物は、指定容積率にとらわれず低く抑える傾向が強かった。建替え事例は民間分譲の例外を除いて公的分譲である団地型マンションに集中せざるを得ない。

宇田川団地シンドロームの影

宇田川団地シンドロームの影

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

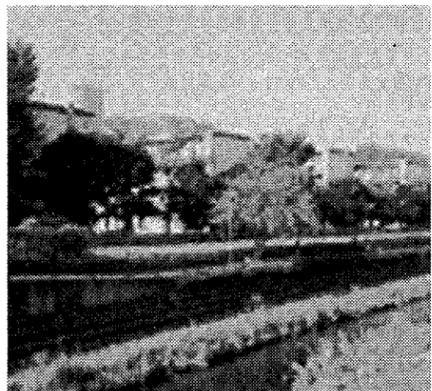
【応募方法】  
建替え・リフォーム相談室 受付時間 9:00~17:00 土日祝休  
0120-850-546 (東京) 0120-875-600 (大阪)  
またはインターネット  
長谷工&建替え で 検索  
<http://www.haseko.co.jp/tatekae>

# 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。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な建物の「改善」策を視野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かつ重大な役目でもある。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

属性的には、居住者を対象としたII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I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。

合理的な踏まえ妙案と見られる。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。

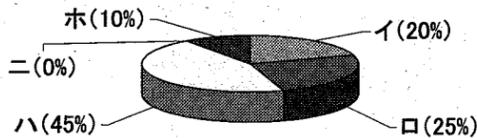
## コンバージョンの考え方

属性的には、居住者を対象としたII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I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—

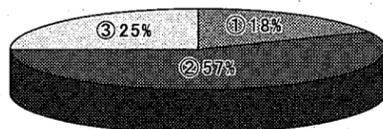
分譲マンションは、都市の住宅として「仮の住まい」から「終の住み処」へと変貌しつつある。では、そこに住む人々は、その住まいの寿命をどう考えているのであろうか。建物としてのマンションを維持・管理する立場、居住している立場、将来それを購入するであろうといった立場から、建物の将来像を射程としてアンケート調査を行った。

### I. あなたのマンションの将来をどのように考えるか



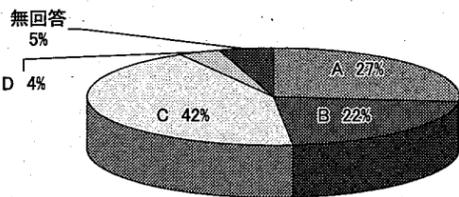
- イ 適切な時期が来たら建替えたい
  - ロ できるだけ建替えずに修繕して、永く今の状態で住み続けたい
  - ハ 永く住み続けられるように、改修工事や設備改善をして建物を再生していきたい
  - ニ 適切な時期が来たら、住宅をみんなで売却して管理組合を解散したい
- 先のことなので分からない
- アンケート実施時期: 2007. 8 / NPO日住協
  - サンプリング数: 20 (NPO日住協加盟管理組合対象)
  - 対象: 管理組合理事長および役員
  - 属性: サンプリング数は少ないものの、築年数別にみると「10年未満」が1件、「10年以上20年未満」が1件、「20年以上」4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



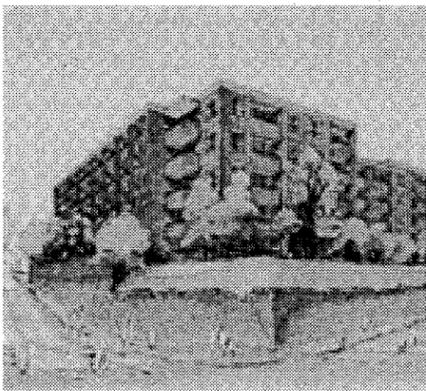
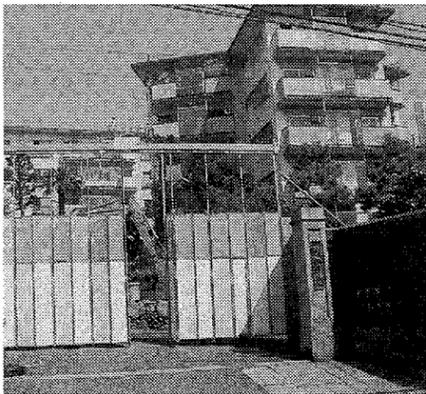
上階から見下ろせる低層棟屋根や庇などに

架台の多い屋根やベランダなどに

**viewtop**

**OLTAC**

# 建替えへの道



【写真】現在建替え工事が進行する野毛山住宅団地【写真下】歴史を刻む亀甲石擁壁を受け継いだデザインは、港町ヨコハマの面影を将来に伝える。パースは旭化成ホームズ提供。



【写真】多摩ニュータウン開発当初の諏訪2丁目住宅団地も建替えへ向け大詰め。実現すれば同N.T初、国内最大規模の建替え実例となる。

建替えに向かうマンションにとって、最重要ポイントは、①立地(状況)、②強力なリーダースイップの存在、③住民の強固な意思の有無という3つになる。入居後30年を経過した区分所有者が同程度の資金負担に耐えられるかという点も重要なポイントである。また、建替えは将来的に修繕を必要としないのかという点でもなく、その後には繰り返す行わなければならないことには変わりはない。すると、既存のマンションが入居後30年ないし40年を経ると、建替えが検討され実現できたとしても、これまでも同程度

の建物であれば、何らかの経年劣化の状況を示すであろう。既存のマンションの維持管理の経験は新しいマンションの中にどれだけ反映されているだろうか。「100年・200年マンション」という言葉が最近高層の傾向を見せる中で、建替えマンションこそ、そのフローの中で、これまでの経験を盛り込むべきである。なお、現在の法制度では、マンションの将来は建物の維持管理を修繕を繰り返して行っていくか、或いはある時期に建替えを選択するかの二者択一である。必然的に訪れる終焉の時期を考慮する時、区分所有者をまず一旦、解消・終了し、その後、建替え・再生・売却の選択肢を備えることが、マンションの将来像を考慮する際に、ひとつのセーフティネットに繋がると考え

## ■レポート① 萩中住宅団地

### 国内最大規模の建替え実例

住棟の一括建替えに取る。従前の居住者は無償組んだ萩中住宅団地(東 約44・82㎡(還元率は38%)は、2003年8月、区分所有法第70条に基づき団地の建物の一括建替えを住民に諮り、改正区分所有法による初の建替え決議として承認された。同住宅は、全8棟がすべて中層5階建て。総敷地面積約1.5ha。1戸当たりの専有床面積は約46㎡。等価交換方式を採用し建替え後は、18階建て超高層住宅を含む53戸の団地型マンションとなる。

## ■レポート② 国領住宅団地

### 「一団地」の枠を超えて実現

建築公法上の「一団地」(14戸)は、一昨年夏までの枠を超えて住棟の建替えに建替え決議が成立し、それから9ヶ月を経て着地(調布市・64年入居、工、来春にも竣工する。

## ■レポート③ 野毛山住宅団地

### 賃貸化と空室化から建替えへ

全住戸の半数までもが賃貸化の流れにあって区

2年未に行った建替え決議は、全8棟中1棟で組合員及び議決権の五分の四以上に達せず決議を見送った経緯があった。また、従前居住者への還元床面積の比率はほぼ100%を実現したものの、居住の継続性という点で、制度を超えて対処すべき問題のあることを示唆した。事業パートナーを住民に諮ったのは、長谷工コーポレーションが2年度目である。2000年(東京・田町)。

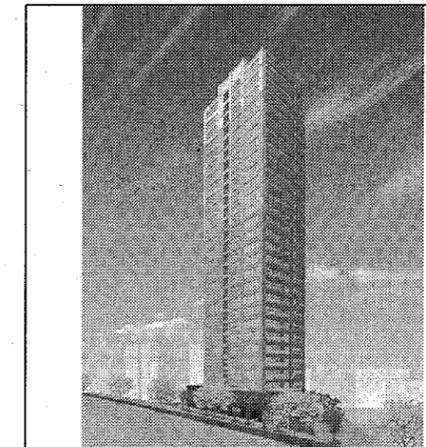
同住宅団地は、都管住地下1階・地上14階建て住宅等の建物が林立する地域に立地し、同住宅団地床面積57㎡から107㎡の多色なパリエーションを誇る32戸の住宅となる。

## ■レポート④ 多摩NT諏訪2丁目住宅団地

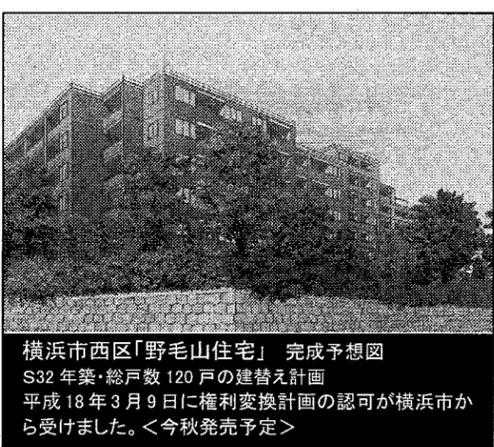
### 建替え実現へ向け、詰めの段階へ

これまで約20年に渡って建替えを検討してきた多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅団地(多摩市・71年入居、64戸)は、新住棟の建設にあたる事業協力の選定・承認を今年5月までに済ませ、従前の区分所有者の費用負担無しに建替えを実現する計画がいよいよ現実化する見通しで、最終的な詰めの段階を迎える。

同住宅で初めて建替えの話題が持ち上がったのは88年のこと。以来様々なプランが検討されてきたものの制度面、資金負担面等の課題が浮上りコンセンサスが思うように進まない状況が露呈。区分所有者全体のコンセンサスについては、多摩市が04年に設けた「優良建築物等整備事業補助



港区「六本木プロジェクト」完成予想図 S46年築マンション(30戸)とS55年築マンション(10戸)2棟マンションの合同建替え計画 平成19年5月21日に権利変換計画の認可が東京都から受けました。



横浜市西区「野毛山住宅」完成予想図 S32年築・総戸数120戸の建替え計画 平成18年3月9日に権利変換計画の認可が横浜市から受けました。<今秋発売予定>

信頼と安心が

マンション建替えの条件です。

旭化成は、都市再生への情熱と知恵を結集し、マンション建替えを推進しています。

私たちは、現在、社会問題にもなっている老朽化マンションの建替え事業を推進し、これを都市再生の重要な課題として取り組んでいます。

マンション建替え実践講座を10月下旬に開催します。

■ テーマ:「区分所有者の希望を実現したプランニング ~みんなが満足する建物とは~」 管理組合の皆さまのご参加をお待ちしております。詳しくはHPをご覧ください。

旭化成ホームズ株式会社

開発営業本部 都市開発部 〒163-0936 東京都新宿区西新宿2-3-1 (新宿モリス17F) 私書箱7038号

マンション建替えのご相談・お問い合わせは (土・日・祝日を除く)

0120-202-846

www.asahi-kasei.co.jp/atlas/

マンション建替え実践講座を開催いたします!