

—調査概要—

本報告は、公益財団法人建築技術普及センターからの委託により建築士向け講座のマンション建替えの現状に関する調査研究を行い、成果をまとめたものである。

### 1、調査研究の趣旨・目的

本業務は、建築士のスキルアップ教育に関するマンション建て替えの現状について調査検討を行うものである。本業務においては、建築士のマンションに関する知識を深め日常の業務に活かせるようにするため実施にあたり必要な教材や、どのような学習方法が適しているかを、提案しようとするものである。

### 2、マンション建替えの現状と課題

現在のマンションストック総数は約 644.1 万戸（平成 29 年末時点）。一方、マンション建替えの実績は累計で 237 棟、約 19,000 戸（平成 30 年 4 月時点）に留まる。全国にマンションが 65000 棟程度あると考えられますのでほとんど建替えが進んでいない。築 40 年超のマンションは現在 72.9 万戸であり、20 年後には約 5 倍の 351.9 万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込みであり、マンション建て替えの促進と建替え出来ないマンションの改修による再生が今後の大きな課題である。

### 3、近年のマンション建替えの課題

「建築費負担なしで建替えられた時代から、建築費の半額以上を負担する時代へ」

「高齢化の進展により 合意形成が難しくなっている」

新築当時と比べ、現行の容積・日影等の規制強化で従前の規模の再築ができないケースが多くなっている。そのため、マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある一方で、建替え実現事例の従前従後の利用容積の比率は低下傾向にある。建替えに必要な自己負担額の増加・区分所有者の高齢化により資金余力がないことから合意形成が進まず、また建替えを支援する事業者にとっても保留床の創出が難しくなりつつあり事業者の参入機会も少なくなりつつあることが最大の要因である。

### 4、マンション建替え事業上の課題

#### (1) 建物規模

既存不適格 還元率等

日照権等の紛争を契機として建築基準法集団規定関連が強化され、従前よりも建替えると規模が小さくなる立地のマンションが多くなっている。

1970 年（昭和 45 年）住環境の保護を強化する観点等から 用途地域を細分化

1976 年（昭和 51 年）住居系用途地域等での日照を確保するため建物が隣地に落とす日影の時間を制限、等

#### (2) 建築コスト 不動産市場の変化

建築コストの上昇・及び解体費用の大幅アップが再築マンションの工事費増に直接影響し、建替えにおける還元率低下の要因となっている。平成 20 年リーマンショック後、郊外大規模物件の買い控えが広がるなかで、居住ニーズが高い都心部や都心近郊の好立地の

マンションでは、価格の下落をまぬがれたため、多くのデベロッパーが、どのような景況下でもしっかり利益を出せる価格で売れる好立地の再開発によるマンション供給に軸足を置くようになった。これにより駅至近のタワーマンションなどの好立地のマンションの価格上昇が平均価格を押し上げ、且つ不動産市場で全体としては好立地マンションと郊外系マンションとの価格差を生じさせている。

#### (3) 合意形成の課題（居住者の高齢化、空き住戸・賃貸住戸の増加）

経年とともに、マンション居住者の高齢化や空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加。建物の高齢化とともに、居住者の高齢化が進むことにより、年齢層の偏り、合意形成への影響がみられる。人口及び世帯数の減少、都心居住等による空き家や賃貸化が進行し、管理組合役員の担い手不足や管理費、修繕積立金の不足等が散見される。

#### (4) まとめ

従来は余剰容積があり、デベロッパー等の事業者も新たに分譲できる保留床を創出でき、安定的な事業が出来たが、現状では再築により規模が小さくなるなどにより、新規販売住戸を創出しにくいと、単純な建替えでは事業参入の魅力も失われつつある。また、主体となる区分所有者にとっても建替えに当たって従来の規模の住戸を確保するためには、建築費の半額以上負担するのが一般的な状況になりつつある。加えて都市部の利便性の高いエリアにマンションが大量供給され、郊外のマンション団地は場所によっては、1住戸200万程度の再販価格となっており、同じ経年の23区内のマンションが2000万程度の流通価値と比較すると大きな差が生じている。これにより、資産価値の低いマンションでは建替え発議もなされず放置されるケースが増えている。

### 5、結論

建物規模、建築コスト、不動産市場の変化、合意形成の課題にて詳述した課題が、各区分所有者、建替え事業者等に存在する。

こうした環境下において、以下のような支援制度により建替えの推進が図られている。

- (1) 敷地共同化、容積緩和などの総合設計制度
- (2) 合意形成のための円滑化法の制定 敷地売却決議制度の創設
- (3) 管理組合活動支援のためのマニュアル・アドバイザー等の支援

マンションは、私有財産の建替えであり、一部を除き補助金等は見込めない。また、日照権の成立以後、容積の制限については、再開発等の手法による以外は緩和の方向性も見込みにくい。今後は建替えに当たって必要資金を分譲当時から所要資金として考慮し、且つ建替えに当たっては成功事例から新たな事業手法を見出していくことが必要である。

成功事例の共通の最も重要なポイントは意識、団結力のある管理組合である。そのために日常的に管理・組合運営が実行され計画的な修繕・建替えについての計画・方針を立てておくことが重要である。マンション建替えの重要な支援策はこの日常的な管理組合運営を如何に促すか、正しい情報を共有できるかが大切となる。そのために、建築士の更新講習を通じマンションの課題を理解いただき、業務として、また私的には実際の管理組合活動に参加する機会にめぐり合うことも含め、マンション建替えに役立つ情報の共有を図りたい。

以上