

地方都市における経年マンションの建替え可能性に関する研究 —全国唯一の容積率減・戸数減の富士マンション建替え—

都市計画研究室 木村 光伸
指導教員 中出 文平
樋口 秀
松川 寿也

1. 序論

(1) 背景と目的

現在、多くの地方都市では、中心市街地活性化のための一方策として、「まちなか居住」を推進している。一方では、中心市街地の地価下落と、マンション業者による開発により、マンション建設が進んでいる。しかしながら、以前に供給されたマンションは、経年劣化が進み、十分な維持管理が出来ておらず、廃墟化しているものも存在する。

マンション建替えに関する既往研究を見ると、1990年代に多くの研究が見られる。前田ら⁽¹⁾は、既存不適格の問題を指摘しているが、米野ら⁽²⁾によると、「居住者の費用負担は少なく（またはなく）・従前住戸より広い住戸を取得する」等価交換方式で、デベロッパー主導により進められたものが多いとある。また、建替えを見据えて、管理組合の合意形成能力の判定基準を設定した研究⁽³⁾や、マンションの建替えを行う場合の事業費を試算し、既存不適格マンションの建替えの困難さを示した研究⁽⁴⁾がある。これによると、地価が高く、未利用の容積率が多いほど、建替えの困難性は低いとされている。しかし、これらの研究は、全てが大都市圏を対象とした研究であり、地方都市での、建替え等に言及した研究は見られない。

法制度として、区分所有法改正（2002年）やマンション建替え円滑化法改正（2002年）など、マンション建替えの要件見直し・手続き整備は行われているものの、事業実施は大都市での事例がほとんどであり、地方都市では富士マンション（新潟市）のみである。しかし、この建替えは、戸数減・床面積減の法定建替えを成功させた全国唯一の事例である。

そこで、本研究では、1) 全国初の戸数減・床面積減の法定建替えを成功させた新潟市の富士マンションの建替え

より、その特性及び問題点を抽出すること、2) 併せて地方都市の経年マンションの既存ストックの実態・所有状況及びその変遷・管理状況を調査・分析し、建替えを見据えた地方都市のマンションが抱える課題と、その対応策を考察することを目的とする。

(2) 研究の方法と流れ

本研究は、新潟市の全国唯一の容積率減・戸数減の富士マンション建替えとともに、新潟市及び長岡市の比較的規模の大きな築20年以上のマンション（以下、経年マンションとする）の既存ストックの状況・所有状況・管理状況について調査を行う⁽¹⁾。本研究では、経年マンションを少なくとも1度以上の大規模修繕工事を行っていると考えられることから築20年以上とした。

1) 富士マンション

管理組合及び各区分所有者、指導官公庁である新潟市市街地整備課へのヒアリング及び資料請求を行い、建替えに至るまでの経緯・関係者の働きを明らかにする。また、建替え後の所有状況を不動産登記簿を取得して把握し、所有状況及び所有者の参加状況を確認する。以上より、現地建替えが成功した要因や問題となった点と、その対応策を明らかにする。

2) 新潟市及び長岡市の経年マンション

1989年住宅地図、登記簿、特殊建築物定期報告より新潟市・長岡市内の経年マンションを抽出する。棟数の多い新潟市については、サンプル住戸の所有状況を不動産登記簿より調査する⁽²⁾。管理状況は各マンション管理組合へのアンケート調査により把握した。また、富士マンションと同様に既存不適格のマンションM（長岡市）については、全戸の不動産登記簿と管理組合理事長へのヒアリングによる詳細調査を行い、県内経年マンション（新潟市・長岡市）

サンプル調査及びアンケート調査の実態を確認した。

2. 地方都市の建替え成功事例（富士マンション）

(1) 建替えの概要

富士マンションは、新潟市中心市街地活性化基本計画の重点活性化地区のフリンジ部分に位置し、また、繁華街である古町に近接しており、都心居住として非常に高い立地ポテンシャルを有している（図-1）。

建替え前の富士マンションは、新潟市で最も早く（1965年）に建設されたマンションである。当時容積率の指定はなく^③、700%を超える容積率を持っていた。

竣工から築20年以上まで計画修繕がなされなかったこともあり、老朽化が加速した。築22年時に南側外壁を改修したが、その後立て続けに老朽化が顕在化し、逐次補修に当たっていた（表-1）。このような状況の下、将来的に老朽

図-1. 富士マンション位置図

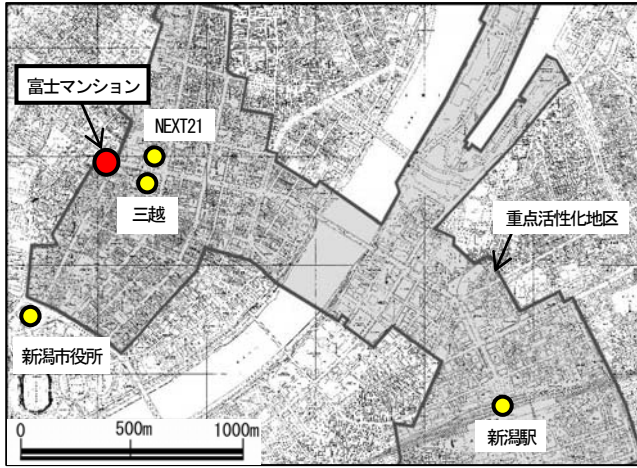


表-1. 建替えに至る経緯

| 西暦 | 築年数 | 修繕 | 建替え |
|------|-----|--------------|---------------------------|
| 1965 | 0 | 竣工 | |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 1987 | 22 | 南側外壁補修 | |
| 1989 | 24 | 補修工事計画 | |
| 1991 | 26 | 外壁補修 | |
| 1992 | 27 | 屋上防水工事 | |
| 1993 | 28 | 新管理規約使用規則作成 | |
| 1994 | 29 | 水道電気設備補修計画 | 建替えの提案 新管理規約承認 |
| 1995 | 30 | 側壁から漏水始まる | |
| 1996 | 31 | 電気設備改修 給水管新設 | |
| 1997 | 32 | 屋上防水再点検 再工事 | |
| 1998 | 33 | 各室(6室)で漏水雨もり | 建替えアンケート実施 |
| 1999 | 34 | 9階雨もり | |
| 2000 | 35 | 雨もり各室防水工事 | 管理組合総会にて 建替え推進決議成立 |
| 2002 | 37 | | 建替え準備組合設立 管理組合で隣接地取得 |
| 2003 | 38 | | 建替え推進のため管理規約改定 |
| 2004 | 39 | | 都心移住促進活動助成事業確定 建替え決議成立 |
| 2005 | 40 | | まちづくり推進助成事業確定 建替組合成立 |
| 2006 | 41 | | 権利変換計画認可 解体工事着手 |
| 2007 | 42 | | マンション新築工事着手 |
| 2008 | 43 | | 竣工・再入居 |

化のために修繕による居住継続が難しくなることを予想し、平成6年（1994年：築29年）6月に就任した管理組合理事長が、就任直後の理事会で初めて建替えを発意した。

また、この後、さらに建物の物的劣化及び機能的劣化の他、設計不良の表出化、耐震性能の不安から、大規模改修か建替えかの議論がおこり、平成12年（2000年：築35年）4月の管理組合の通常総会で、建替推進決議が成立した。また、平成14年に耐震診断を行った結果、コンクリート強度がかなり低く、改修の優先度判定基準によるAランク（緊急に改修すべきである）との結果がでた。

また、新潟市市街地整備課の指導の下、中心市街地への共同住宅建設等の事業計画に対し、基本構想等を作成する費用を助成する「平成15年度都心移住促進活動助成事業」や、「平成16年度まちづくり推進事業」に確定し、また優良建築物等整備事業（平成17～20年度）としても補助金が出ている。これら、補助とともに、隣接敷地併合や総合設計制度の活用により、減少床面積を最小限に抑えることで、建替え参加者の負担を抑えた（表-2）。

(2) 資金計画の概要

事業費を見ると、まず収入金の合計は11億45百万円で、このうちの2億27百万円（19.8%）が国及び県・市からの補助金である。この額は、解体工事費（77百万円）と転出補償費（88百万円）を上回っており、容積率減・戸数減の建替えで成功した要因の一つとなっている（表-3）。

(3) 建替えに関わる関係者の役割

富士マンションの建替えでは、計画策定や合意形成で区分所有者以外の関係者が果たした役割は大きい。そこで、区分所有者以外で特に重要な役割を担った関係者について、

表-2. 建替え概要

| | 建替え前 | | 建替え後 | | 備考 |
|------|--------|--------|-------|-------|------------------|
| | 1965年 | 2008年 | 1965年 | 2008年 | |
| 竣工年度 | 1965年 | 2008年 | | | |
| 容積率 | 使用 | 717% | 436% | | 商業地域 (総合設計制度) |
| | 指定 | 400% | 400% | | |
| 構造 | RC造 | SRC造 | | | |
| 階数 | 9階 | 13階 | | | |
| 敷地面積 | 738㎡ | 852㎡ | | | 隣接敷地併合 |
| 延床面積 | 5,292㎡ | 5,008㎡ | | | 延床面積減 |
| 戸数 | 専用住宅 | 54戸 | 44戸 | | 戸数減 |
| | その他 | 18戸 | 7戸 | | |
| | 計 | 72戸 | 51戸 | | |

表-3. 資金計画の概要

| 収入金 | | 支出金 | |
|---------|-------|----------|-------|
| ①補助金 | 227 | ①調査設計計画費 | 74 |
| ②保留床処分金 | 0 | i)事業計画作成 | (36) |
| ③清算金 | 918 | ii)地盤調査 | (1) |
| | | iii)建築設計 | (37) |
| | | ②解体工事 | 77 |
| | | ③転出補償費 | 88 |
| | | ④建築工事費 | 822 |
| | | ⑤事務費 | 59 |
| | | ⑥借入金利子 | 25 |
| 合計 | 1,145 | 合計 | 1,145 |

(単位 百万円)

その役割を示す。

1) 旧富士マンション管理人及び建替組合事務局長：Y氏

平成7年（1995年：築30年）に富士マンションの管理人に就いたY氏は、建替えの合意形成の中心的な役割を担っていた。マンション内部の間人でありながらも、区分所有者ではないため、利害関係のない第三者的な立ち位置で、事務局機能を担当した。

2) 新潟市内建築設計事務所所長：K氏

一級建築士Y氏⁽⁴⁾が再建建物モデル案を作るという段階で、建替えについての相談をしていた法律税務会計事務所から紹介を受けた。建替え指導や所有者意見を取り入れた建物プランの作成を行っている。その後は、所有者側の立場に立って業者と折衝する人物が必要になり、設計施工監理の役割も任せられた。

3) 民間コンサルタントR

前出のK氏の紹介で、平成16年8月8日の準備組合臨時総会で事業コンサルタントとして位置づけられ、コストコントロールとスケジュール管理を担った。

再開発のコンサルタントの実績を生かし、まず、建替決議から平成17年3月まで、平成17年度からの優良建築物等整備事業の採択準備として、補助事業の裏付けの「費用便益分析調査」や、平成17年度からの事業資金借入れの(社)全国市街地再開発協会からの債務保証制度及び、高齢者の資金調達のための(独)住宅金融支援機構の高齢者特別融資制度についての採択協議を行った。その後、優良建築物等整備事業を受け、調査設計計画業務の委託（資金計画作成業務、基本設計作成業務、権利調査及び調整業務、地盤調査業務）を行うと同時に、事業の成立性の担保に向けて、権利変換計画の素案づくり及び床処分や権利者の資金調達の調整を行った。

4) 新潟市市街地整備課

新潟市では、この建替え事業をリーディングプロジェクトと位置づけて、技術的・心理的な、また補助事業認可のための行政指導を行った。この打ち合わせは、平成15年から非常に多くの回数が行われており、上記3名や理事等の中心的な区分所有者だけでなく、他の区分所有者からの相

| | | | | | | | | | |
|---|------|--------|-----|--------|------|------|------|------|--|
| 91 | ●C2 | | | | | | | | |
| 一部屋番号:黒-住宅 灰-店舗・事務所 所有者ID:背景白-個人 背景灰-法人 NO.:各居住地毎の通し番号 居住地:右表に対応 建替え参加者 | | | | | | | | | |
| 居住地記号 | A | マンション内 | | | B | 新潟市内 | | | |
| | C | 新潟県内 | | | D | 県外 | | | |
| | E | 不明 | | | | | | | |
| ※は建替え後に売買があった区分 | | | | | | | | | |
| 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | |
| ●C2 | A13 | B24 | B25 | B26 | D3 | ●B27 | A14 | B28 | |
| 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | |
| ●C6 | D2 | B19 | B20 | E4 | ●B21 | ●B22 | ●A12 | ●B23 | |
| 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | |
| A13 | ●B15 | A11 | A14 | B16 | C5 | ●A12 | ●B17 | B18 | |
| 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | |
| B11 | E3 | C4 | B12 | B13 | ●B14 | A9 | ●A10 | ●A7 | |
| 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | |
| B9 | B10 | ●A7 | ●A7 | A8 | ●C2 | ●B29 | | | |
| 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | |
| ●B5 | B6 | ●B7 | ●B7 | C3 | A5 | A13 | A6 | B8 | |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | |
| A2 | B2 | ●A3 | D1 | A4 | ●B3 | B4 | ●C2 | | |
| 21-1 | 21-2 | 22 | 23 | 23A | 24B | 24C | 24D | 24E | |
| ●B29 | ●B29 | ●B1 | ●A1 | E5 | E6 | E7 | A15 | | |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15(車庫) | | | | | |
| E1 | ●C1 | ●A1 | E2 | E3 | | | | | |

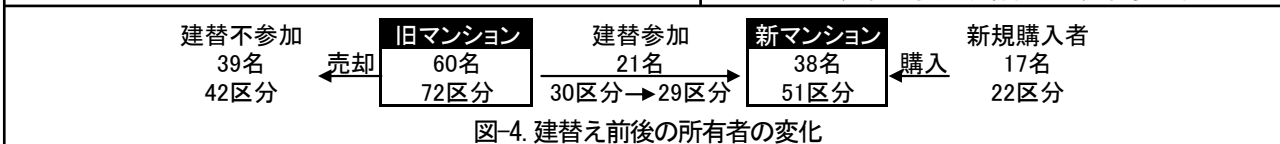
| 居住地 | 所有区分数 | 建替え参加状況 | | 総計 |
|------------|-------|---------|-----|----|
| | | 参加 | 不参加 | |
| マンション内 (A) | 1 | 1 | 7 | 8 |
| | 2 | 3 | 1 | 4 |
| | 3 | 1 | 1 | 2 |
| 小計 | | 5 | 9 | 14 |
| 新潟市内 (B) | 1 | 12 | 17 | 29 |
| | 3 | 1 | | 1 |
| | 小計 | 13 | 17 | 30 |
| 新潟県内 (C) | 1 | 2 | 3 | 5 |
| | 3 | 1 | | 1 |
| | 小計 | 3 | 3 | 6 |
| 県外 (D) | 1 | | 3 | 3 |
| 不明 (E) | 1 | | 7 | 7 |
| 総計 | | 21 | 39 | 60 |

図-2. 建替え前の所有状況と建替参加状況

| | | | |
|------|------|-----------------|------|
| 1301 | 1302 | 1303 | 1304 |
| C3 | B21 | B22 | B23 |
| 1201 | 1202 | 1203 | 1204 |
| ●B5 | B20 | B11 | ●A10 |
| 1101 | 1102 | 1103 | 1104 |
| ●C2 | B16 | ●A9 | ●B19 |
| 1001 | 1002 | 1003 | 1004 |
| ●B17 | ●A7 | ●A8 | ●B18 |
| 901 | 902 | 903 | 904 |
| ●A6 | ●B15 | B16 | D2 |
| 801 | 802 | 803 | 804 |
| ●D1 | B11 | B14 | ●B7 |
| 701 | 702 | 703 | 704 |
| ●A4 | ●B5 | ●A5 | B13 |
| 601 | 602 | 603 | 604 |
| ●B5 | ●B5 | ●C1 | B12 |
| 501 | 502 | 503 | 504 |
| ●B5 | B11 | ●B2 | B11 |
| 401 | 402 | 403 | 404 |
| ●B7 | B8 | ●B9 | B10 |
| 301 | 302 | 303 | 304 |
| ●A1 | B6※ | A2 | A3 |
| 201 | 202 | 203 | 204 |
| ●B2 | ●B3 | B4※ | B4※ |
| 101 | 102 | エントランス・集会室・管理室等 | |
| ●B1 | ●C1 | 共用部分 | |

| 居住地 | 所有区分数 | 建替え参加 | 新規購入 | 総計 |
|----------|-------|-------|------|----|
| | | | | |
| 新潟市内 (B) | 1 | 7 | 10 | 17 |
| | 2 | 2 | 2 | 4 |
| | 4 | | 1 | 1 |
| 小計 | | 10 | 13 | 23 |
| 新潟県内 (C) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| | 2 | 1 | | 1 |
| | 小計 | 2 | 1 | 3 |
| 県外 (D) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| 総計 | | 21 | 17 | 38 |

図-3. 建替え後の所有状況と建替参加状況



談も受けている。

(4) 建替え前後の所有状況

各住戸について、建替え前後の所有状況を、個人・法人、居住地、建替え参加状況別に分けて把握した。

1) 建替え前の所有状況

新潟市内に住む所有者が32名（50.0%）を占める（図-2）。マンション内に住むのは、14名（23.3%）と比較的少なく、また、市外新潟県内に住む所有者は6人（10.0%）、県外は3名（5.0%）とさらに少ない。

建替え参加状況を見ると、マンション内に住む1区分所有者の参加割合が低い（1/8名=12.5%）。これと比較すると、新潟市内に住む1区分所有者の参加割合は高いといえる（12/29名=41.4%）。

2) 建替え後の所有状況

新潟市内に住む所有者が23名（60.5%）と半数以上を占める（図-3）。マンション内に住むのは、10名（26.3%）で、その全てが1区分のみの所有である。新潟県内に住む所有者は3人（7.9%）、県外は2名（5.3%）と少ない。

建替え参加状況を見ると、建替え参加者は21名（55.3%）と、戸数減の建替えではあるが、従前所有者は全体の半数程度である。新規購入者は17名であり、うち13名（新規購入者の76.5%）が新潟市内在住である。これは、保留床^⑥の処分先を、従前所有者の縁故者から募ったために、新潟市内が多くなっており、主として賃貸目的で入手していると考えられる。

3) 建替え前後所有状況比較

72区分から51区分のマンションに建替える際に、建替えには、21名（30区分）が参加し、39名（42区分）が参加せずに、売却している（図-4）。建替えに参加した21名は、建替え後の29区分を取得し、保留床の22区分は、17名が購入している。

建替決議では、4/5の賛成（48名）があったが、そのうちの17名（35.4%）が建替えには参加せずに転出している。戸数減の建替えは、解体費と不参加者の所有区分の買取り費の分だけ費用面が厳しくなり、この費用面と売却する所有者が必要となってしまうことから、合意形成面及びこれに伴う権利変換でも困難になるとされる。しかしながら、費用面で厳しくなっているために不参加者が多く発生し、権利変換時に新マンションの区分を取り合うような問題はなかった。むしろ、従前所有者の転出によって生まれる保留床の処分が問題となった。このように、費用面では厳しい戸数減の建替えではあるが、費用面で厳しいだけに、建替えに賛成はできても参加が難しい。そのため、老朽化の状況等により、合意形成ができた場合には、保留床の処分が問題になると考える。そのため、戸数減の建替えは保留床の処分ができるだけニーズを有した立地及びプランニングが不可欠になると考える。

(5) 建替え前(直前まで)の利用状況の変化

居住者及び利用者について、1998年、2003年、2005年の住宅地図の別表により把握した（表-3）。

各年度の利用用途を見ると、居住は4割～5割で、その

表-3. 建替え前(直前まで)の利用状況の変化

| | 1998 | | 2003 | | 2005 | |
|------|------|-------|------|-------|------|-------|
| | 区分数 | 割合[%] | 区分数 | 割合[%] | 区分数 | 割合[%] |
| 居住 | 32 | 44.4 | 36 | 50.0 | 29 | 40.3 |
| 居住以外 | 27 | 37.5 | 25 | 34.7 | 23 | 31.9 |
| 不明 | 13 | 18.1 | 11 | 15.3 | 20 | 27.8 |
| 計 | 72 | 100.0 | 72 | 100.0 | 72 | 100.0 |

表-4. 老朽化の状況と建替え賛否

| 老朽化による不具合 | 所在地 | 建替え賛否(平成12年1月) | | | | 計 |
|-----------|--------|----------------|----|-----|----|----|
| | | 賛成 | 反対 | 検討中 | 不明 | |
| 有 | マンション内 | 4 | 4 | | | 8 |
| | 新潟市内 | 17 | 6 | | 1 | 24 |
| | 新潟県内 | 1 | 2 | | | 3 |
| | 県外 | 1 | | 1 | | 2 |
| | 不明 | 2 | 2 | 0 | 1 | 5 |
| | 計 | 25 | 14 | 1 | 2 | 42 |
| 無 | マンション内 | 4 | 2 | | | 6 |
| | 新潟市内 | 6 | | | | 6 |
| | 新潟県内 | 3 | | | | 3 |
| | 県外 | | 1 | | | 1 |
| | 不明 | | 2 | | | 2 |
| | 計 | 13 | 5 | 0 | 0 | 18 |
| 総計 | | 38 | 19 | 1 | 2 | 60 |

※賛成は条件付も含む

他（店舗・事務所・教室）の用途が3割強である。このように、旧富士マンションの建替え直前の利用状況は、居住以外の用途の割合が高く、安定した利用状況にあるという特徴がある。また、(4)で示したように所有者の自己使用は14名（23.3%）と少ない。居住以外の用途が多いこと、自己使用が少ないことは、仮住居の必要がなく、所有者の合意形成はしやすいものの、転出しなければならない賃貸居住者及び利用者が多くなってしまふ。さらに、利用が安定的であることは、それだけ、長期利用の傾向が強くなり、転出への抵抗は強いことが考えられる。しかしながら、ヒアリングによると、管理組合や建替組合として、この問題への対処はしておらず、個々の所有者に任せていた。所有者によっては、借家人が入替わる際に、事前に建替えの計画があることを話しておき、家賃の値引きを行ったケースや、高額の立ち退き料を請求されたが、平成18年4月から6月までの解体工事開始までの家賃を免除することで対処したケースがあることがわかっている。

(6) 老朽化の状況と建替え賛否

老朽化がもたらす建替え賛否への影響を把握するため、老朽化が顕在化した区分^⑥と平成12年1月に行われた第二回建替え意向調査（富士マンション管理組合提供）での賛否の状況^⑦を比較する。

賛成の割合は、全体で63.3%であり、不具合の有無の区分では59.5%、不具合無の区分では72.2%であった。このように、不具合のない区分の所有者の方が賛成する割合が高く、所有区分の不具合の有無が、直接建替えの合意にはつなげていない。

反対理由は、不具合の有無との関係は小さく、高齢化による費用負担の厳しさや、大規模修繕を行ったばかりであることへの不満、家賃収入が（生活費の一部となっているため）なくなると生活できなくなること、専有部分は改修を行っているためまだ使用できることが挙げられている。

3. 地方都市の経年マンションの実態(新潟市・長岡市)

(1) 調査方法

新潟市については、旧新潟市内を対象に、1989年住宅地図より、3階以上20戸以上の共同住宅(築20年以上)を確認した結果、295棟となったが、現存したのは278棟であった。この中から、6階以上の163棟について、分割登記されている601号室の家屋番号を特定できた76棟を抽出し、所有実態調査のために登記簿を入手した。

長岡市では、1989年住宅地図より、3階以上20戸以上の共同住宅(築20年以上)は39棟であった。このうち、2005年提出分の特殊建築物定期報告の所有者または管理者の欄に当該共同住宅管理組合が記載されている19棟を抽出した。

さらに、富士マンションと同様に容積率既存不適格で、戸数規模も同程度のマンションM(図-5、表-5)については、土地及び全住戸の不動産登記簿を入手し、また、管理組合理事長へのヒアリング調査を行った。

また、管理状況調査のため新潟市の経年マンション(76棟)及び長岡市の共同住宅(39棟)^⑥の管理組合を対象にアンケート調査を行った。115の管理組合にアンケートを送付し、有効回答数は31票(回収率は30.4%)であった(表-7)。

(2) 経年マンションの所有実態

(1)で抽出した新潟市のマンション76棟について、一部のサンプル調査ではあるが、入手した登記簿より所有者の変遷をみると、当該マンションに住む所有者の割合はゆるやかに増加しており、2008年では56.6%を占める(表-6)。このうち、初期所有者は、30.2%を占めている。これの増加は、全て所有権移転を伴う変化であり、不在所有者が所有する区分に住むようになる変化は見られなかった。このことから、経年マンションではあるが、投資目的ではなく、居住地としての所有ニーズがあることがわかる。また、不

在所有者は、全体の43.4%を占め、このうちの57.5%が新潟市に住む。

ここ10年間で、所有権を手放している初期所有者は、当該マンションに住む所有者ではあまり見られず、新潟市内に住む所有者が多い。不在所有者のうちの初期所有者の割合は、50.0%から21.2%まで減少している。

また、全数調査であるマンションMの所有者の変遷をみると、新潟市の経年マンションの所有状況と同様に、ここ10年間で当該マンション内に住む区分所有者の割合が増加しており、2008年では半数以上(32/60名:53.3%)を占める(表-7)。この変化は、所有者の住所変更によるものではなく、所有権移転を伴う変化である。また、当該マンションに住む所有者のうち1区分所有者は78.1%(25/32名)と多くを占める。

(3) 経年マンションの管理状況

1) 容積率既存不適格の状況

現況容積率と指定容積率より、容積率既存不適格の状況^⑨をみると、指定容積率超過のものが25%(6/24棟)を占めていることがわかる(表-8)。また、指定容積率以下のものであっても、未利用の容積率が大きなものは少なく(2棟:6.5%)、未利用の容積率を用いた等価交換方式の建替えができるものは、ほとんどないといえる。

2) 所有者の高齢化(65歳以上区分所有者割合)の状況

回答のあったマンション(26棟)の所有者の高齢化率の平均は23.7%であった。これは長岡市の高齢化率とはほぼ同程度で、全体としては世帯構成の偏りはないものと考えられる。しかし、マンションによる差異が大きく、45%以上を超えるものも4棟(29%)存在する。マンションMの所有者の高齢化率は46.7%と非常に高く、また高齢区分所有者は、当該マンションを「終の棲家」と考えている場合が多い。この状況のために建替えを現実的に検討できず、管

表-5. 経年マンションの所有状況(新潟市)

| 居住地 | 1998 | | | | 2003 | | | | 2008 | | | |
|---------|-------|----|----|----|-------|----|----|----|-------|----|----|----|
| | 初期所有者 | | | | 初期所有者 | | | | 初期所有者 | | | |
| | ○ | × | 不明 | 計 | ○ | × | 不明 | 計 | ○ | × | 不明 | 計 |
| 当該マンション | 15 | 24 | | 39 | 14 | 26 | | 40 | 13 | 30 | | 43 |
| 新潟市内 | 11 | 9 | | 20 | 8 | 11 | | 19 | 4 | 15 | | 19 |
| 新潟県内 | 4 | 6 | | 10 | 3 | 6 | | 9 | 2 | 8 | | 10 |
| 県外 | 3 | 3 | | 6 | 3 | 4 | | 7 | 1 | 3 | | 4 |
| 不明 | | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | 0 |
| 総計 | 33 | 42 | 1 | 76 | 28 | 47 | 1 | 76 | 20 | 56 | 0 | 76 |

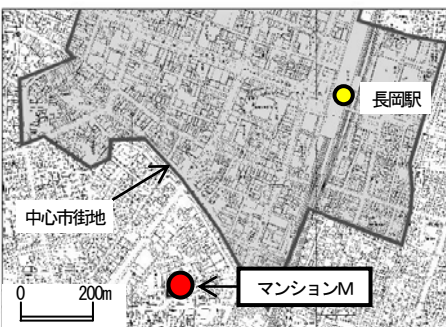


図-5. マンションM(長岡市)位置図

表-5. マンションM(長岡市)基礎データ

| | |
|--------|----------|
| 用途地域 | 近隣商業 |
| 竣工年 | 1971年 |
| 総戸数[戸] | 74 |
| 敷地面積 | 1448.9 |
| 建築面積 | 596.7 |
| 延床面積 | 5381.4 |
| 建ぺい率 | 指定 80 |
| | 使用 41.2 |
| 容積率 | 指定 300 |
| | 使用 371.4 |

表-6. マンションM(長岡市)の所有状況

| 居住地 | 所有区分数 | 1998 | | | | 2003 | | | | 2008 | | | |
|--------|-------|-------|----|----|----|-------|----|----|----|-------|----|----|----|
| | | 初期所有者 | | | | 初期所有者 | | | | 初期所有者 | | | |
| | | ○ | × | 不明 | 計 | ○ | × | 不明 | 計 | ○ | × | 不明 | 計 |
| マンション南 | 1 | 3 | 15 | | 18 | 3 | 18 | | 21 | 3 | 22 | | 25 |
| | 2 | 2 | 3 | | 5 | 3 | 3 | | 6 | 3 | 4 | | 7 |
| 小計 | | 5 | 18 | 0 | 23 | 6 | 21 | 0 | 27 | 6 | 26 | 0 | 32 |
| 長岡市内 | 1 | 3 | 14 | 2 | 19 | 2 | 14 | 2 | 18 | 2 | 11 | 2 | 15 |
| | 2 | 2 | 2 | | 4 | 2 | 3 | | 5 | 2 | 3 | | 5 |
| | 3 | | 2 | | 2 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 |
| 小計 | | 5 | 18 | 2 | 25 | 4 | 18 | 2 | 24 | 4 | 15 | 2 | 21 |
| 新潟県内 | 1 | 1 | 4 | | 5 | 1 | 4 | | 5 | 1 | 4 | | 5 |
| | 2 | 1 | | | 1 | 1 | | | 1 | | | | 0 |
| 小計 | | 2 | 4 | 0 | 6 | 2 | 4 | 0 | 6 | 1 | 4 | 0 | 5 |
| 県外 | 1 | 1 | 2 | | 3 | 1 | 2 | | 3 | | 2 | | 2 |
| | 1 | | | 3 | 3 | | | | 0 | | | | 0 |
| 総計 | | 13 | 42 | 5 | 60 | 13 | 45 | 2 | 60 | 11 | 47 | 2 | 60 |

表-7. アンケート配布数・回収率

| | 全体 | 新潟市 | 長岡市 |
|--------------------|------|------|------|
| 送付数 A | 115 | 76 | 39 |
| 到達せずB | 10 | 0 | 10 |
| 到達数 C(A-B) | 105 | 76 | 29 |
| 回答数 D(E+F) | 34 | 21 | 13 |
| 分譲 E | 31 | 21 | 10 |
| 賃貸 F | 3 | 0 | 3 |
| 回収率[%] E/(C-F)×100 | 30.4 | 27.6 | 38.5 |

表-8. 既存不適格の状況

| 現況容積率 | 指定容積率 | | | | | 計 | 棟数 | 割合[%] |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|----|----|-------|
| | 100 | 200 | 300 | 400 | 600 | | | |
| ~100 | | | | 1 | | 1 | 18 | 58.1 |
| ~200 | | 5 | 1 | | | 6 | | |
| ~300 | 1 | | 3 | | | 4 | 6 | 19.4 |
| ~400 | | 1 | 2 | 3 | | 6 | | |
| ~600 | | | 1 | | 5 | 6 | 7 | 22.6 |
| 600~ | | | | | 1 | 1 | | |
| 不明 | | 2 | | 1 | 4 | 7 | 31 | 100.0 |
| 計 | 1 | 8 | 7 | 5 | 10 | 31 | | |

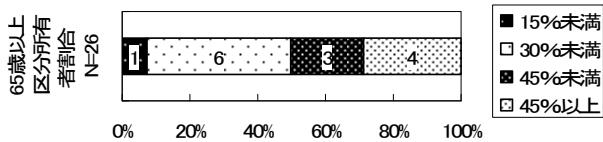


図-6. 高齢化の状況

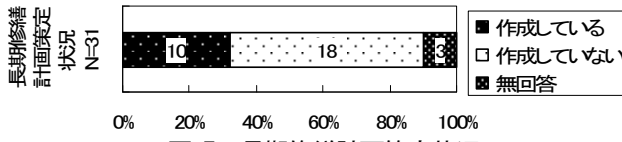


図-7. 長期修繕計画策定状況

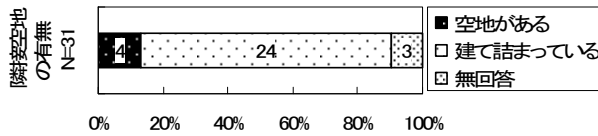


図-8. 隣接空地の有無

理組合として「建替えは視野に入れないこと」や「管理費や修繕費用ではなく、(マンションとしての建替えのためではなく) 将来の解体のための費用徴収が必要ではないか」という意見が挙げられている。

3) 修繕工事の計画性

長期修繕計画は、18/31棟 (58%) のマンションで策定していない (図-7)。策定しているマンションでも、竣工時に策定したものはなく、7割が築20年以上経過してからである。これらは、老朽化が顕在化し、修繕の必要性ができたために策定したものと考えられる。そのため、大規模修繕工事でも老朽化による不具合に対応する形で行われているものが半数以上となっている。このように、地方都市の経年マンションでも、修繕に対し計画的な対応ができていないものが多いと考えられる。そのため、分譲当初に想定した耐用期間を使用し続けることが困難となり、建替えを検討しても所有者に不満が生じることが考えられる。

4) 隣接空地の有無

隣接地に空地があるものは4棟 (13%) のみであり、建て詰まっているものが24棟 (77%) を占める (図-8)。特に、築35年以上では、全てが建て詰まっていると回答している。また、容積率の状況別に見ると、既存不適格かどう

かによる差異は見られない。このため、富士マンションのように隣接地併合によって建築可能な延床面積を増加させることは難しいと考える。

4. 総括

1) 富士マンションの建替え成功要因と問題点

成功要因は、1) 非常に高い立地ポテンシャルがあり、行政からの補助金を受けることができたこと、2) 隣接地併合及び総合設計制度活用により建築可能な延床面積を増加させることができたこと、3) 建替え参加が難しいマンション内に住む1区分所有者が23.3%と少なかったこと、が大きいのと考える。

戸数減の建替えではあるが、建替え時の売却者が多く、転出所有者の問題は、大きくはなかった。これは、マンション外に住む所有者が多かったためであり、また、高齢のために費用調達が困難で、転出せざるをえなかった所有者も存在するものと考えられる。また、利用者への対応は、各所有者に任せため、多額の費用を要している。

2) 地方都市経年マンションが抱える問題点とその対応策

地方都市の経年マンションは、1) 未利用の容積率が大きなものはほとんどなく、隣接地併合も困難である、2) マンション内に住む所有者が多い、3) 計画的な修繕ができていない、という問題点を有している。また、マンションによっては、所有者の高齢化率が非常に高くなっている。

このような状況より富士マンションは特異な例であったといえ、同様に建替えを進めていくことはできないと考える。また、地方都市では修繕管理や建替えに関する問題意識や重要な市街地の既存ストックであることの意識が低く、これらの改善が急務といえる。

【補注】

- 1) 既存ストックの状況より、新潟市では6階以上20戸以上、長岡市では3階以上20戸以上とした。
- 2) 経年マンション全体の所有状況を把握するために、無作為抽出によるサンプル調査を行った。サンプルは、下階は住宅以外の用途に用いられていることが多いと考え、601号室を抽出した。
- 3) 建設当時の旧建築基準法に基づき、高さ規制 (31m) のなかで設計された。
- 4) 2008年5月4日に急逝され、ヒアリングはかなわなかった。
- 5) 便宜上保留床と表記するが、新潟市の指導により、事業の確実性のために権利変換前に従前所有者から所有権を買い取ることで、建替え後の床を取得しており、正確には保留床ではない。
- 6) 元富士マンション管理組合理事長へのヒアリングによる。
- 7) 建替えの初期段階での意向を用いることで、関係者の合意形成への努力によるバイアスを除いている。また、第1回調査は無記名である。
- 8) 長岡市の経年マンションは、不動産登記簿を入手しておらず、抽出しきれない可能性があるため、築20年以上の比較的規模の大きな共同住宅全てにアンケートを送付し、賃貸マンションの場合には返送していただいた。
- 9) 容積率超過が10%未満の場合は、延床面積の不算入の関係であると考える、現況容積率を1ランク下げ、指定容積率以下とした。

【参考文献】

- 1) 前田照彦・内田雄三 (1990) 「分譲マンションのリニューアルをめぐる問題」都市計画論文集No.25, p. 757~762
- 2) 米野史建・原科幸彦 (1993) 「分譲マンション建替えの事業実施過程に関する研究」都市計画論文集No.28, p. 157~162
- 3) 米野史建 (1997) 「分譲マンション建替えの実現可能性の推定」都市計画209号, p. 90~98
- 4) 齊藤広子・長谷川洋・早田幸・八木澤士一 (1999) 「マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力」都市計画論文集No.34, p. 307~312
- 5) 富士マンション建替組合 (2008) 「再生富士マンション」