

円滑化法制定以降の建替え事例からみた 分譲マンション建替えにかかる期間と条件に関する研究

A Study on the Duration and Conditions of Condominium Rebuilding
since Establishment Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums

○深井祐紘^{*1}, 牧奈歩^{*2}, 花里俊博^{*3}

FUKAI Yoshihiro, MAKI Naho, HANAZATO Toshihiro

The system of condominiums reconstruction in our country is getting gradually prepared. Among them, the enactment of the law (act on facilitation of reconstruction of condominiums) and (law concerning the sectional ownership of buildings) is accelerating the business of rebuilding condominiums. This paper examine from case examples these effects and the time spent on reconstruction from location requirement, reconstruction condition, expert activities etc.

These case is after 2005 when completion of reconstruction of condominiums these decided to reconstruction after law maintenance.

キーワード：分譲マンション 建替え 立地条件 事業期間

Keywords : Housing Complex, Reconstruction, Location Requirement, Project Period

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

我が国では、分譲マンションは 1950 年代に誕生したと言われ、現在まで数多くの分譲マンションが建設されており、その数は 600 万戸を超えている。そういったなかで黎明期に建設されたものの多くは、1) 躯体の老朽化、2) バリアフリー性能の不足、3) 間取りや設備の陳腐化、4) 居住者の高齢化及び管理組合理事の担い手不足、といったことを理由として建替えが必要となっている。特に、経済成長に伴って大量に建設された時期のものは、突貫工事であることも多く、旧耐震基準で建てられている 106 万戸に関しては上記の理由に加えて、2030 年には築 50 年超になることから早急に手を打たなければならないと考えられる。

2002 年に行われた「建物の区分所有等に関する法律」^{注1)}(区分所有法と呼ぶ)の改正及びに「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」^{注2)}(円滑化法と

表 1. 法整備前後の建替え数の変化^{注3)}

	円滑化法	任意建替え	都市再開発法
1975年～1989年竣工		17件	1件
1990年～2004年竣工		63件	7件
2005年～2018年3月竣工	68件	65件	7件

呼ぶ)の制定によってマンションの建替え事例は、ほぼ倍のペースで増加傾向にあるものの(表 1)、現在のところ建替えを行った物件は 230 事例程度であり、1.9 万戸にとどまっている。また、これまでの建替え事例は、その多くが経済的な条件がよく、地権者にとっては負担感がなく建替えられる事例が多かったが、残っている物件に関しては、建替えを必要としつつも経済条件の良いものばかりではなく、経済条件の変化の影響も受けやすいことから、今までの建替え手法では全てをカバーすることは難しいとされている。

そういったなか、本研究では建替え事例を、立地条件や物件の条件など、諸条件ごとに実現事例をもとに

本論文は 2018 年度に建築学会大会学術講演会(東北)にて発表した内容⁷⁾をもとに加筆修正したものである。

*1 筑波大学芸術系 研究員・博士(工学)

*2 筑波大学大学院人間総合科学研究科
博士後期課程・修士(デザイン)

*3 筑波大学芸術系 教授・博士(工学)

Researchers, Faculty of Art and Design, Univ. of Tsukuba, Dr. Eng.
Ph. D. Program, Grad. Sch. of Comprehensive Human Sciences, Univ. of
Tsukuba, M. Design
Professor, Faculty of Art and Design, Univ. of Tsukuba, Dr. Eng.

まとめたうえで、建替えに要する期間との関係を明らかにすることで今後の建替え物件の目安となることを目的とする。さらに、時間を要した事例について、その要因をまとめる。

1-2 既往研究と本研究の位置づけ

マンションの建替えに関する研究としては、長谷川(1999)¹⁾がマンション建替え黎明期における建替え(等価交換)について発生する問題とその対応策についてまとめており、建替えの実現について「①容積率の余裕②立地条件・市場性③自己負担が困難な所有者への対応④少ない権利者⑤ディベロッパーによる適切なサポート⑥推進組織のリーダーシップ」の6点が要点となっている。権利者の合意形成に関しては、米野(2004)²⁾が建替え事例における合意形成のプロセスをまとめた上で前にすすめるためのモデルを提示し、その後の国のマニュアル作成につながっている。

前述の法整備による影響に関しては、長谷川(2014)³⁾が建替えの法制度の整備経緯と、法整備の前後での建替え事例の変化を住戸数・階数・棟数で比較し、法整備の結果、「相対的に規模の大きい(区分所有者数の多い)マンションや余剰容積に恵まれない1棟型マンションなど、多様なタイプのマンションで建替えが実現できている」としている。また、柚木原ら(2017)⁴⁾は、法整備によってどこが変化したのかということをもとめた上で、法整備後の建替え事例を事業手法(法律上・事業手法上)や地域、規模、築年数、敷地の変化などによって分類し、区分所有法の改正や円滑化法の制定がどのような影響を与えたかをまとめている。

これらの研究成果によって、マンションの建替えの際にどのような問題が発生し、それに対してどのような対策を行って合意形成を進めるのかということはマニュアル⁵⁾化されている。そして、法整備が一定の効果をおよぼしており、マンションの建替えが円滑化していることは確認されている。

しかし、これから建替えを進めようとする区分所有者にとっての関心ごとの一つである、事業期間に関してまとめられているものはなく、これまで挙げられている諸条件と建替えに要する期間との関係を明らかにすることに本研究の意義がある。

1-3 法整備の影響

前述の法整備により、我が国のマンション建替えの制度が大きく変更されることになったが、最初にその変化を見る。(表1)の事例から、物件の位置する土地

の価格^{注5)}と容積率の変化を確認することのできた、区分所有法改正前の建替え群(法改正前とする)48事例、区分所有法改正後の円滑化法活用建替え群(円滑化法とする)64事例、区分所有法改正後の任意建替え群(任意建替えとする)47事例をもとに、路線価・容積率の変化による各群の違いを見ると(表2)、法改正前の建替え事例が、法改正後の2群とそれぞれ有意に異なっている事がわかる。以下では、現状の法制度下での建替えに関して論じるため、法整備以降の事例を検証する。

1-4 調査方法

本研究では、前述の法整備以降に竣工したと考えられる2005年^{注4)}から2018年3月までに竣工した建替え事例を対象とする。マンション再生協議会のホームページから建替え事例を抽出、整理し住所情報・建替え前後の敷地面積・延床面積の情報が得られた物件111事例を把握した。それらを物件の位置する土地の路線価と建替によって増加した床面積の割合をもとに比較し、それぞれの物件の特徴をつかむ。

また、それらの物件の詳細把握を行うため、建替えのコーディネーターを行ったコンサルタント9社に対しヒアリング調査を行い28事例の建替え事例について把握した(表3)。文献やヒアリング調査で得られたマンション建替えのプロセスをまとめ、また、それらの事例を立地や経済条件などで分類して、それぞれの建替え手法についてまとめる。

2. 円滑化法適用建替えと任意建替えの立地上の違い

(表2)で、容積率の変化と路線価の観点で見たときに、改正後の円滑化法適用建替えと任意建替えでの差がないことが確認できたが、これは全体の群としての比較であり、平均値や中央値などの基本統計量としての差が見られないということであるが(表4)、路線価と容積倍率で比較してみると(図1)、任意建替えでは、路線価が1.2041(約16万円/m²)の付近に明確に線が引かれることが確認でき、それ以下の地価の場所では、任意建替えつまり事業協力者を加えることを前提

表2. 建替え時期・手法ごとの違い

容積率変化による比較 (一元配置分散分析)					路線価による比較 (一元配置分散分析)				
	自由度	平方和	平均平方	F 値		自由度	平方和	平均平方	F 値
条件	2	11.08819	5.54410	4.5908	条件	2	1.466348	0.733174	4.8396
誤差	156	188.39269	1.20765		誤差	156	23.633227	0.151495	
全体	158	199.48088		* p<.05	全体	158	25.099575		** p<.01
事例群	事例数	平均	標準誤差		事例群	事例数	平均	標準誤差	
法改正前	48	2.96538	0.15862		法改正前	48	1.39208	0.360047	
円滑化法	64	2.43522	0.13737		円滑化法	64	1.57641	0.412516	
任意建替え	47	2.34297	0.16030		任意建替え	47	1.62447	0.385040	
各事例群ごとの差					各事例群ごとの差				
法改正前・円滑化法				* p<.05	法改正前・円滑化法				* p<.05
法改正前・任意建替え				** p<.01	法改正前・任意建替え				** p<.01
円滑化法・任意建替え				n.s.	円滑化法・任意建替え				n.s.

表 3. 調査対象と調査物件

対象者	調査物件数	ヒアリング時期
コンサルタント①	4件	2016年9月/11月
コンサルタント②	4件	2016年10月/11月
コンサルタント③	2件	2017年1月/3月
コンサルタント④	4件	2017年2月
コンサルタント⑤	1件	2017年3月
コンサルタント⑥	2件	2017年7月/10月
コンサルタント⑦	4件	2017年8月
コンサルタント⑦	1件	2017年8月
コンサルタント⑧	3件	2017年9月/10月
コンサルタント⑨	3件	2017年11月

表 4. 建替え手法ごとの基本統計量

	円滑化法		任意建替え	
	路線価	容積倍率	路線価	容積倍率
平均	1.5762	2.4352	1.6238	2.3430
中央値	1.4621	2.1197	1.5563	2.1488
標準偏差	0.4129	1.1384	0.3854	1.0603
標準誤差	0.0516	0.1423	0.0562	0.1547
分散	0.1705	1.2960	0.1486	1.1242
最小	0.8750	0.6852	1.2041	0.8752
最大	2.6541	6.0492	2.6473	4.9384

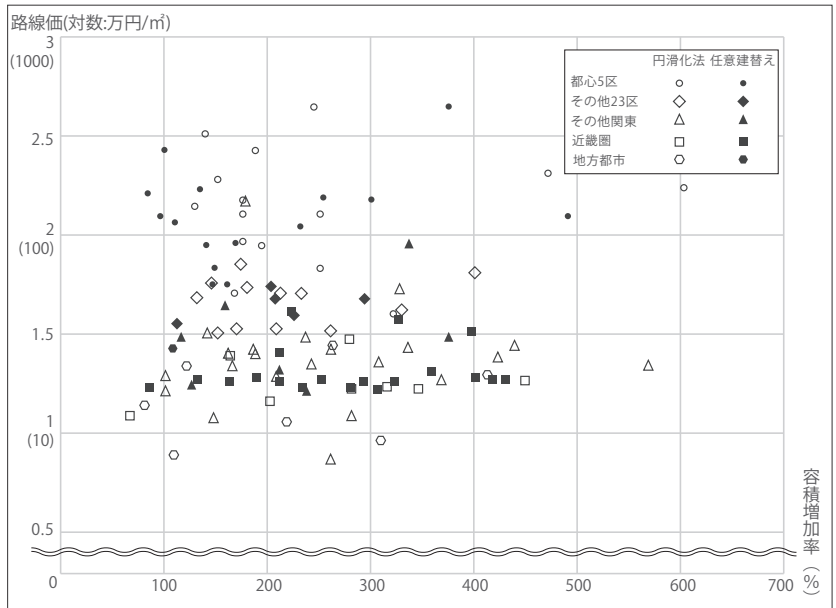


図 1. 立地エリア・建替え手法ごとの物件の土地の価格と容積の増加率の比較

とした建替えは難しく、円滑化法を適用した建替えになっているのではないかと推察できる。マンションの立地している場所は都市部が中心となるが、東京都心5区とその他の東京23区、東京郊外(23区以外の関東地方)、近畿圏、その他の都市とで特徴が異なっている。以下、参考文献をもとに、団地の規模を50戸未満のものを小規模、50戸以上100戸未満のものを中規模、100戸以上のものを大規模として、単棟/団地・複合とで分けて考える。

2-1 東京都心5区 (図2)

東京の都心5区は全国的に見て、地価の高さが突出している地域であり、対象の物件は30件ある。全て路線価が1.5(約31.6万円/m²)以上となっている。容積増加率では、商業地域の古い物件や団地では400%を超えるものもあるが、大半は100-300%に含まれる。手法上の他の地域との違いとしては、容積増加率の低い物件に円滑化法適用の物件が少なく、容積増加率150%以下では22.2%(2/9)となっている。

2-2 東京都心以外23区 (図3)

東京都心5区に次いで地価が高く、都心5区と比較すると団地の割合が41.2%と高くなる地域であり、対象の物件は17件ある。都心5区と同じく、すべての路線価が1.5以上であるが、上限は低く、1.86(約72.6万円/m²)となっている。また、特に容積増加率の低い物件で円滑化法適用の物件が多く、容積増加率が200%以下では85.7%(6/7)となっている。

2-3 東京都区部以外の関東圏 (図4)

東京都区部を除いた関東地方は地価の幅が広く、

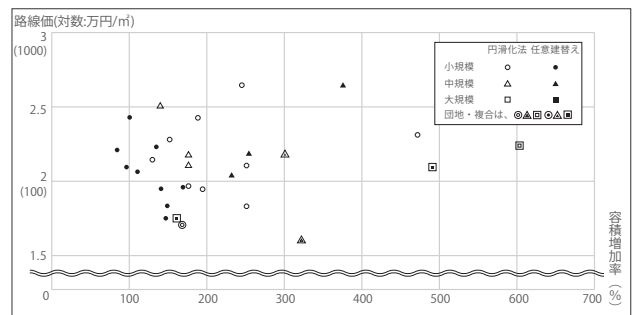


図 2. 都心5区建替え事例

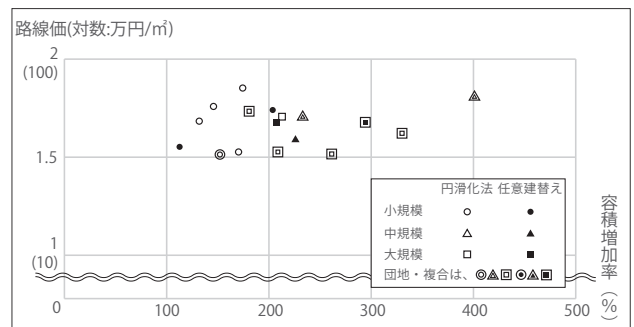


図 3. 都心以外23区建替え事例

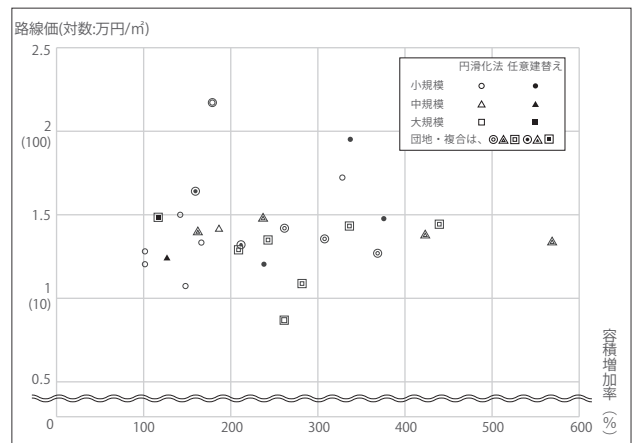


図 4. 東京都区部以外の関東圏建替え事例

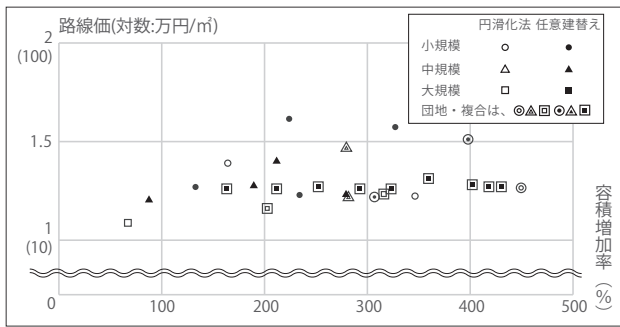


図 5. 近畿圏の建替え事例

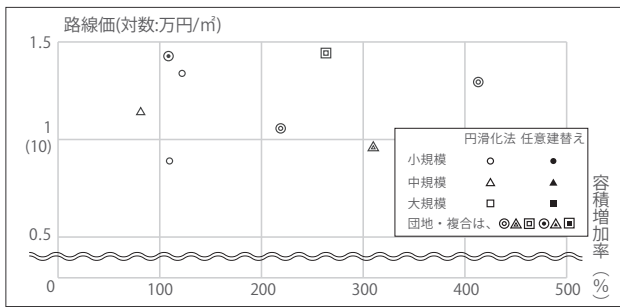


図 6. 地方都市の建替え事例

0.88 (7.59 万円/㎡) から 2.18 (151.36 万円/㎡) までとなっているが、1.5(31.6 万円/㎡) より低い物件が 82.8%と大半を占めるが、駅直近の物件など、2.0(100 万円/㎡) になる物件もある。これは、都心から離れた地域や横浜市の中心部など様々な立地を含んでいることに起因しているが、ここではその分類は行わない。対象となる物件数は 29 で、団地は 62.1% である。東京都区部に比べ団地が多いことから、容積の増加率は 250% 以上となる物件が半数近くある。また、円滑化法を適用した物件が、75.9% と多くあり、特に中規模以上の団地ではすべてが円滑化法適用である。

2-4 近畿圏 (図 5)

近畿圏の物件は東京都区部以外の関東圏に近い地価となっており、1.1 (12.59 万円/㎡) から 1.61 (40.74 万円/㎡) の幅である。対象となる物件数は 27 で、団地の割合は 59.3% でありこちらも東京都区部以外の関東圏に近い状況となっている。しかし、円滑化法を適用した建替えは 29.6% と、任意建替えの事例が多くなっている。円滑化法を適用した事例の特徴としては、隣地施工敷地がある場合などとなっている。

2-5 地方都市 (図 6)

その他の地方都市では 1.5 (31.6 万円/㎡) 以下となっており、対象物件は 8 件で、そのうち団地が 5 件、任意建替えは 1 件のみとなっており、円滑化法を適用した建替えが多くなっている。また、容積率の増加率は団地物件では大きいものはあるが、単棟物件では

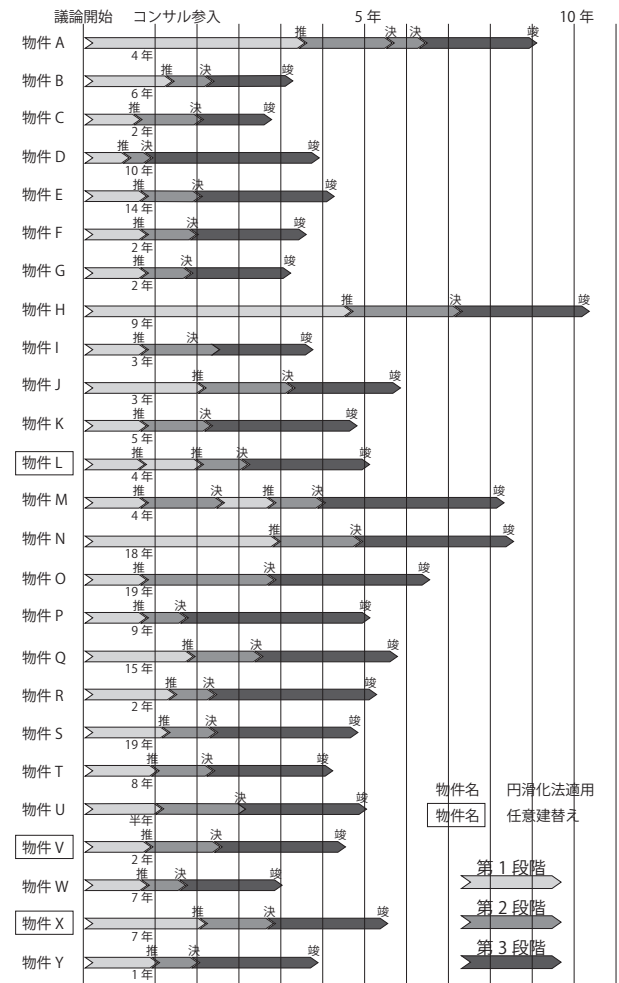


図 7. 各物件の建替え事業にかかった時間

100% 前後となっている。

3. 建替えに要する期間

建替えのプロセスに沿って、推進決議まで（推進決議がない場合はコンサルタントが参入するまで。推進決議がコンサルタントが加わる前に終わっている例もあり）を第 1 段階、推進決議またはコンサルタント参入の遅い方いずれかを事業推進としたときに、事業推進から建替え決議までを第 2 段階、建替決議から再建物の竣工までを第 3 段階とする。なお、ここで行ったのはヒアリングを行ったコンサルタントが把握できている部分のみの集計であり、コンサルタントが加わるまでに議論していた期間は組織的に建替えを議論開始した時期がわかったもののみ併記している。

ヒアリングした事例の建替えに要した各段階の期間をまとめたものが (図 7、表 5) である。マンション内で議論を始めてから建替えた後のマンション (再建マンションと呼ぶ) が竣工するまで建替え全体の所要期間としては、平均約 13 年であり、最短で 4 年余り、最長で 34 年余りとなっている。建替えに直接関わ

表 5. 対象物件での各段階への経過期間の基本統計量

	平均値	最大値	最小値	中央値	標準偏差
コンサルが入るまで	95.3月	352月	7月	61月	87.3月
推進決議まで	97.5月	355月	8月	65.5月	90.3月
ディベロッパーが入るまで	111.2月	363月	15月	77.5月	95.4月
建替え決議まで	120.5月	370月	24月	96月	91.5月
竣工まで	156.6月	410月	51月	123月	94.8月
事業推進から決議まで	18.3月	52月	-1月	15月	12.1月
事業推進から竣工まで	53.6月	97月	28月	55月	14.8月
決議から竣工まで	36.1月	52月	21月	35月	8.4月

たコンサルタント（参入していない場合は調整役としてのディベロッパー）が事業に加わってから再建マンションが竣工するまでにかかった年数の平均は約5年であり、2年半～10年半を要している。

3-1 第1段階の所要期間

この段階の所要期間は、7ヶ月～29年半と物件によってかなり異なっている。長期になっている物件の要因としては、バブル期などにディベロッパーから建替えの話を持ちかけられて話し合いをした後に一旦は計画が頓挫したものの話し合いを続けた後に実際に建替えに至ったコンサルタントを加えた物件や、早い段階から管理組合やその下部組織で建替えの検討する組織づくりを行い長年議論を重ねてきた上で実際に進めるためにコンサルタントを加えた物件がある。一方、短期の物件は建替えを検討しはじめてすぐにコンサルタントを加えた物件があることが挙げられる。

物件数は少ないものの任意建替えではコンサルタントが参入するまで最も長い物件で7年であり、全体の平均である95.3ヶ月と比較すると短く、長らく検討していた物件では円滑化法を用いる傾向が見られる。

また、コンサルタントが参入してから推進決議までの時間は、コンサルタントの当初の参加理由によって異なってくる。当初から建替えの技術的なサポートのために参入している例（物件B・Q・R・S・N・O・Pなど）では加入してすぐに推進決議となっている。当初は建替えのアドバイザー等として参入している例（物件A・Hなど）では推進決議まで数年を要している。

一方で、第1段階を管理組合独自で行っている事例もあり、推進決議によってマンションの今後の方針として建替えを決めた後に技術的な側面からコンサルタントを入れている（物件T・V・Y）。

3-2 第2段階の所要期間

この段階の所要期間は、平均で1年半余り、最短で-1ヶ月～最長で4年余りと幅がある。これは、推進決

議（行っていない場合にはコンサルタント加入）までに、どれだけ合意形成が進んでいるかによって異なってくる。ある程度合意形成が進んでおり、法的な手続きなどで専門家の参加が必要となっている場合など、半年ほどで終わる場合がある。

また、推進決議は法的に規定された決議ではないため、その目的によってこの段階の所要時間が異なっている。推進決議を建替決議のプレ決議のような位置づけにしている例（物件B・L・R・Sなど）では、推進決議の後1年経たずに建替え決議となっている。一方で推進決議を実際の建替えの検討に向けて動き出すための決議と位置づけている例（物件J・Oなど）では、推進決議から建替え決議までの期間が長くなる傾向があり、3年ほどかかっている場合もある。

3-3 第3段階の所要期間

その後の工事期間は物件の規模や建物の形式によって多少前後するものの、平均で3年ほどで終わっている。最短で2年弱、最長で4年余りとなっている。居住者が仮住まいなどを行う際に考慮しなければならない期間はここに含まれており、この期間を短くすることは、権利者の経済的な負担を減らすことに非常に大きな影響を与えるものとなる。

3-4 建替え全体の所要期間

建替えの検討開始から再建マンションの竣工まで、短い時間で建替えをできたものは物件Gで51ヶ月で終わっており、続いて短い物件Cとともに管理組合内にある程度専門性のある権利者がいたことで、当初からある程度具体的な構想で議論を開始できたことが効果的に作用して議論が円滑に進んだ結果である。一方、物件E・N・O・Qなどのように、コンサルタントの参加以前に10年以上建替え議論を行っており、議論の開始から再建マンションの竣工まで30年近くかかっている物件もある。このような物件では、意見の食い違う権利者グループ同士の対立になってしまっただけで合意形成が難航していた事例や、ある程度合意形成が進んでいても、経済条件の変化によって計画が頓挫した事例、早い段階から建替えについて考え始めながらも機が熟すまで議論を進めてきた事例がある。

4. 建替え決議後の所要期間

建替えの詳細について把握できた物件のうち、円滑化法適用は22物件で任意建替えは3物件であった。以下は円滑化法適用物件を中心に検証を進める。

4-1 円滑化法適用と任意建替えとの違い

まずはじめに、任意建替えの物件数が少ないため、厳密な比較はできないが、円滑化法適用物件（表6）と任意建替え物件（表7）を比較する。議論開始から決議までの期間の平均では、円滑化法適用で126ヶ月、任意建替えで80.0ヶ月となり、円滑化法適用物件のほうが決議までの時間を要している事がわかる。事業推進から決議までや事業推進から竣工までの期間は事業手法による大きな差は見られず、事業推進という建替えに対する具体的な検討を開始するまでに時間を要している物件のほうが円滑化法を適用したことが多いと考えられる。決議から竣工までの期間を比較した際に、円滑化法を用いたほうが組合設立認可や権利変換計画の認可など法定手続きが多いにもかかわらず、1ヶ月ほどの違いしか見られない。円滑化法適用で工事開始まで権利変換計画の認可を待たなければならない期間が平均7ヶ月余りあった上で、ほぼ同じ期間となっており、任意建替えでは各権利者と事業者との等価交換契約が必要となり、その手続期間に円滑化法にかかる手続きと同等の期間を要すると考えられる。

4-2 組合設立認可までの期間

円滑化法適用の各物件における決議後の各段階の所要期間をまとめると（表8）のようになる。組合設立認可までの所要時間は平均で6.3ヶ月（表6）で、これと比較し、時間がかかっている物件D・Rと早く終わっている物件A・B・C・I・J・Wについて考察する。

物件Dに関しては、決議後に建替えに賛成したものの実際に建替えに参加する権利者、つまり権利床を取得する予定の権利者が少なくなってしまうことで行政から認可が下りなかったことが要因であるが、その要因として、事業自体が自主建替えであったことで、再建マンションを取得する人全員が決定しないと、事業費を確保できないことが挙げられる。この物件は幸いにして地方都市の中心部に位置していたため、再建マンションを取得する人を確保することができ、事業性の担保ができたことで、組合設立の認可となった。

物件Rに関しては、それまでの都知事認可から区長認可へと制度変更に伴って、行政側にノウハウが無く、国交省と行政とで制度の認識の確認などのやり取りがあったことで認可手続きに時間がかかった。

一方で物件Bは行政の区画整理事業に伴った建替えのため、建替え決議後にスムーズに組合設立の認可が下りた例である。その他の物件A・C・I・J・Wに関しては、担当していたコンサルタントが事業期間を短縮

表6. 円滑化法適用建替えでの各段階への経過期間^{注6)}

	平均値	最大値	最小値	中央値	標準偏差
議論開始から決議まで	126.0月	370月	24月	99.5月	95.7月
コンサル入ってから推進決議	-2.0月	58月	-61月	0月	28月
ディベが入ってから決議	16.2月	46月	4月	12月	11.8月
事業推進から決議	18.3月	52月	-1月	15月	12.9月
事業推進から竣工	53.6月	97月	28月	55.5月	15.8月
決議から組合認可	6.3月	16月	1月	5.5月	3.9月
決議から権利変換認可	13.6月	33月	6月	12.5月	7.3月
決議から竣工	36.2月	52月	21月	36.5月	8.9月
推定工事期間	22.5月	33月	12月	23.5月	4.8月
議論開始から決議まで	64.3月	199.9月	15.月	56.2月	45.1月
コンサル入ってから推進決議	-1.7月	23.4月	-30.8月	-3.3月	14.2月
ディベが入ってから決議	8.5月	28.7月	2.4月	6.7月	6.4月
事業推進から決議	9.7月	28.7月	-0.5月	7.5月	6.4月
事業推進から竣工	29.1月	60.5月	18.3月	27.1月	9月
決議から組合認可	3.4月	10.5月	0.6月	2.9月	2.3月
決議から権利変換認可	7.5月	21.7月	2.3月	6.4月	4.5月
決議から竣工	19.8月	31.8月	12.1月	19.5月	5.3月
推定工事期間	12.3月	17.2月	7.9月	12.2月	2.8月

表7. 任意建替えでの各段階への経過期間^{注6)}

	L	V	X	平均値	中央値	標準偏差
議論開始から決議まで	76月	44月	120月	80.0月	76月	38.2月
コンサル入ってから推進決議	12月	-3月	13月	7.3月	12月	9月
ディベが入ってから決議	9月	20月	12月	13.7月	12月	5.7月
事業推進から決議	16月	20月	19月	18.3月	19月	2.1月
事業推進から竣工	54月	55月	52月	53.7月	54月	1.5月
決議から竣工	38月	35月	35月	35.3月	35月	2.5月
住戸数対数化	2.21	1.45	2.08			
議論開始から決議まで	34.4月	30.4月	57.7月	40.8月	34.4月	14.8月
コンサル入ってから推進決議	5.4月	-2.1月	6.3月	3.2月	5.4月	4.6月
ディベ入ってから決議	4.1月	13.8月	5.8月	7.9月	5.8月	5.2月
事業推進から決議	7.2月	13.8月	9.1月	10.1月	9.1月	3.4月
事業推進から竣工	24.4月	38月	25月	29.2月	25月	7.7月
決議から竣工	17.2月	24.2月	15.9月	19.1月	17.2月	4.5月

することを不動産投資的視点からは利益になるとの認識のもと、迅速に手続きを行うことを意識していたとのことで、行政とのやり取りもスムーズに進んだことで認可が早かった。

4-3 権利変換認可までの期間

決議から権利変換計画の認可までの所要期間は平均すると13.6ヶ月であるが、最短の事例で6ヶ月（組合認可から3ヶ月）となっており、円滑化法適用の建替えにおいては、決議から工事開始まで最低でもこの期間が必要であると考えられる。その中でもこの期間が長かったものは物件D・K・M・O・Rである。

物件D・Rは前述の組合設立の認可まで時間を要した物件となっており、特に物件Rでは同様の理由で権利変換計画の認可までも時間を要している。

表 8. 対象物件での各段階への経過期間の一覧 (円滑化のみ) 注6)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	W	Y
議論開始から決議	123月	84月	36月	122月	186月	35月	24月	192月	55月	74月	76月	103月	277月	262月	117月	210月	42月	370月	229月	31月	96月	28月
決議から組合認可	3月	1月	3月	16月	8月	4月	4月	7月	3月	3月	5月	7月	6月	9月	11月	8月	16月	6月	5月	6月	3月	5月
決議から権利変換認可	6月	8月	6月	22月	12月	8月	7月	14月	7月	8月	22月	26月	13月	20月	19月	15月	33月	13月	14月	11月	6月	10月
決議から竣工	31月	24月	21月	46月	38月	29月	27月	40月	23月	31月	45月	51月	41月	43月	52月	39月	45月	40月	34月	35月	27月	34月
推定工事期間	25月	16月	15月	24月	26月	21月	20月	26月	16月	23月	23月	25月	28月	23月	33月	24月	12月	27月	20月	24月	21月	24月
住戸数対数化	2.57	1.58	1.51	1.86	1.91	2.13	1.60	2.48	1.60	1.60	1.94	1.60	2.05	2.81	1.98	2.10	1.52	1.85	2.11	1.40	1.38	1.56
議論開始から決議	47.9月	53.2月	23.9月	65.7月	97.5月	16.5月	15.0月	77.5月	34.3月	46.2月	39.1月	64.3月	135.2月	93.4月	59.2月	100.1月	27.7月	199.9月	108.3月	22.2月	69.6月	18.0月
コンサル入ってから推進	16.8月	1.3月	-3.3月	-28月	0.0月	-4.2月	-4.4月	23.4月	-6.9月	8.1月	-8.2月	19.4月	15.6月	-13.2月	-30.8月	4.3月	4.6月	1.6月	0.0月	-5.8月	0.0月	
ディベ入ってから決議	9.0月	2.7月	2.7月	6.3月	4.7月	5.6月	6.2月	11.2月	7.7月	28.7月	17.6月	11.8月	7.6月	6.7月	3.8月	2.4月	2.4月	2.4月	2.4月	5.8月	7.1月	
事業推進から決議	20.3月	8.2月	4.7月	-0.5月	6.3月	4.7月	5.6月	12.1月	11.9月	15.6月	7.7月	28.7月	12.2月	11.8月	4.0月	8.6月	7.2月	8.1月	7.1月	17.2月	5.8月	7.1月
事業推進から竣工	24.6月	22.2月	18.6月	24.2月	26.2月	18.3月	22.5月	28.3月	26.2月	35.0月	30.9月	60.5月	32.2月	27.1月	30.3月	27.2月	36.9月	29.7月	23.2月	42.2月	25.4月	28.9月
決議から組合認可	1.2月	0.6月	2.0月	8.6月	4.2月	1.9月	2.5月	2.8月	1.9月	1.9月	2.6月	4.4月	2.9月	3.2月	5.6月	3.8月	10.5月	3.2月	2.4月	4.3月	2.2月	3.2月
決議から権利変換認可	2.3月	5.1月	4.0月	11.8月	6.3月	3.8月	4.4月	5.7月	4.4月	5.0月	11.3月	16.2月	6.3月	7.1月	9.6月	7.2月	21.7月	7.0月	6.6月	7.9月	4.3月	6.4月
決議から竣工	12.1月	15.2月	14.0月	24.8月	19.9月	13.6月	16.9月	16.1月	14.4月	19.4月	23.1月	31.8月	20.0月	15.3月	26.3月	18.6月	29.6月	21.6月	16.1月	25.0月	19.6月	21.8月
推定工事期間	9.7月	10.1月	10.0月	12.9月	13.6月	9.9月	12.5月	10.5月	10.0月	14.4月	11.8月	15.6月	13.7月	8.2月	16.7月	11.4月	7.9月	14.6月	9.5月	17.2月	15.2月	15.4月

物件 K に関しては、建替組合の設立を条件として隣地施工敷地の取得ができることになっていたことや、開発許可やそれに伴う環境設計制度の認可などを必要とする複雑な権利関係であったために、権利変換計画の認可まで時間がかかった。

物件 M に関しては、当初計画による建替え決議が一度不成立の後、適用制度を変更して還元条件が改善される手法にて建替え決議を行った結果全員合意となっているが、その後の権利変換計画に対して納得できない権利者が発生し、その対応に時間がかかったために権利変換計画の認可まで時間がかかってしまった。

物件 O に関しては、建替え決議に反対した権利者が催告に応じたものの、組合設立、権利変換計画の各段階において反対したことで、それぞれで催告、売渡請求という手続きが必要となり時間を要している。

4-4 竣工までの期間

この期間は実際の工事期間に相当する。推定の工事期間を（決議から竣工ー決議から権利変換認可）として考えると、平均で 22.5 ヶ月、最短で 12 ヶ月、最長で 33 ヶ月を要している。物件 B・C・I・R で比較的短く、物件 N・P で比較的長くなっている。工事期間は建設規模の影響を大きく受けるため、住戸数（対数）で除した補正を加え（平均±標準偏差）を基準とすると、物件 O・R・T で比較的短く、物件 M・P・U・W・Y で比較的長くなっている。

物件 B・C・I・R は比較的住戸数の少ない規模の小さい建替えであったことから、工事期間が短くなっている。さらに、物件 R では住戸数の補正を加えることでより工事期間が短くなっているが、この物件では権利変換計画の認可までの手続きに時間を要していた間に、一部確認が必要のない工事を先行して進めていたことが要因となっている。補正を加えた際に小さくな

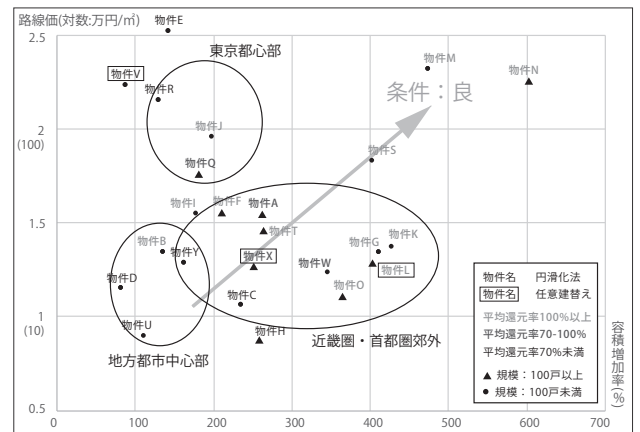


図 8. それぞれの物件の規模と平均還元率

る物件 O は工事期間自体はさほど長くないが、住戸数が非常に多いため、このような結果となっている。

物件 N・P とともに都心部で階数が高いことが工事期間の長さの要因になっていると考えられる住戸数の補正を加えると N の値が小さくなるのは敷地面積が広く、住戸数が多いためと考えられる。補正を加えた際に大きくなる物件 M・P・U・W・Y は単棟で住戸数が少ないため、補正を加えることで大きくなってしまふことが要因と考えられる。

5. 立地などの条件と所要期間との関係

調査物件のうち、平均還元率が確認できたものを住戸規模、容積増加率、土地価格で比較したものが（図 8）である。そのなかでも、条件の悪い事例（物件 C・D・E・H・R・U・V・Y：平均還元率 70% 未満）に着目することで今後の条件の悪い物件での建替えに対する課題を抽出することができる。

まず、物件 C・U は前述の通り、コンサルタントが事業期間を短縮することが権利者の経済的利益につながるのと考えるもと事業を進めていたと同時に、コンサルタントの「マンションの再建は生活の再建である」との考えるもと、費用負担をして再取得をすることが

難しい権利者に対して、多様な案の提示を積極的に行ったこともあり、住戸再取得率は低い、条件が悪い中では事業期間が短くなっている。

物件 D は地方都市の中心部での建替え事業であるため、全体から見ると地価は低いがエリア内では非常に条件が良い立地である。そのため、もともと地元の名士などが入居していたことなどがあり、条件が悪い中でも費用負担をして事業を進めていった。

物件 E・R・V は東京都心部の地価の高い立地の物件であるが、余剰容積率が少なく、底地が借地権の物件であったため、条件が悪い物となっている。物件 E は立地が良いため、バブル期に不動産会社から建替えの提案をされたことを契機に建替えの検討を始めたものの長らく進まずにいたため長期化しているが、他 2 件では比較的短期間での建替えが実現している。

物件 H は東京郊外の物件であり、条件が悪く長いことのように建て替えるかを検討していた中で土地を分割して売却するなどの手続きを行って建て替えた事例で、それに伴って事業期間が長くなっている。

物件 Y は一般の分譲マンションではなく、集団移転での入居出会ったことから、他の物件に比べて権利者の高齢化が進んでいた物件であり、バリアフリーの対応などそれぞれが費用負担をしてでも建替えを進めるという意識が高く、条件が悪い中でも比較的スムーズに事業が進んだ物件である。

一方で、条件が悪いというわけではないなかで建替え決定までの期間が長かった物件は N・O・Q・S・T であり、いずれも団地の物件である。人数の多さにより意見の統一に時間がかかったという点もあるが、物件 N・S のように条件が良すぎるからこそ、マンション内での意見の食い違いがあり、建替えに時間がかかっている物件もある。

6. まとめと今後の課題

2 章で検証した内容より、建替え条件におけるマスとして円滑化法適用建替えと任意建替えに大きな差はないことが確認できたが、都心部の余剰容積の少ない物件や近畿圏の物件などは任意建替えでの建替えが進んでいるが、東京郊外の団地物件や規模の大きな物件などや、地方都市の物件では円滑化法を適用したものが多くあり、そのような物件の建替えにおいては円滑化法が効果的であることが確認できた。

3、4 章で検証した内容より、建替えのプロセスにおける所要時間に関しても全体として両者には違いがな

いことが確認できたが、事業推進までに時間を要している物件では円滑化法を用いている傾向があり、決議後に要する期間としても差がないことが確認できた。

5 章で検証した内容から、条件が悪いから時間がかかるというわけではなく、個別の事情で事業の期間が変わってくるということが確認できた。ここでは事業手法との関係は確認することができなかった。

また、本研究で詳細な建替え状況を確認できたヒアリング事例は円滑化法適用のものが大半であり、任意建替えとの比較を行うためには、任意建替えでの状況を更に加えて検討を行うことが必要であり、今後の課題としたい。

謝辞

本研究は、文部科学省科学研究費助成金基盤研究 (A) 「課題解決能力・支払能力・公的支援策を考慮したマンション建替え可能性の評価方法」によって行われました。

また、調査にあたっては各コンサルタントの方々及びに建替組合・管理組合の方々の多大なる協力のもと行われたことをここに記し、お礼を申し上げます。

注釈

- 注 1) 「建物の区分所有等に関する法律」(1963 年 4 月 4 日法律第 69 号、1983 年 5 月 21 日法律第 51 号改正、2002 年 12 月 11 日法律第 140 号改正)
- 注 2) 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(2002 年 6 月 19 日法律第 89 号・同年 12 月 11 日法律第 140 号改正) は、2014 年 6 月 25 日法律第 80 号「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改正された。
- 注 3) マンション再生協議会 (2018.6.1 閲覧)
<http://m-saisei.info/index.html>
- 注 4) 円滑化法適用事例第 1 号の諏訪町住宅 (建替え決議：2003 年 5 月) の竣工が 2005 年 7 月であり、その他の 2003 年に建替え決定した 3 事例も 2005 年に竣工していることから、区分所有法改正後に建替えが決まった物件を 2005 年竣工以降とみなす。
- 注 5) 価格は、それぞれの物件のエリアの価格を比較するため、国税庁 (<http://www.rosenka.nta.go.jp>) の平成 28 年分財産評価基準書路線価図を用いる。
- 注 6) 網掛け部はそれぞれの物件の値を住戸数を対数化したもので除した値や、それをもとに算出した統計量の数字

参考文献

- 文 1) 長谷川洋：分譲マンションの建替えの問題点と実現事例にみる対応策、日本建築学会計画系論文集 第 523 号、pp.235-242、1999.09
- 文 2) 米野史健：マンションの老朽建替え事例における合意形成の特徴—マンション建替えにおける合意形成プロセスの構造—その 1—、日本建築学会計画系論文集 第 582 号、pp.117-123、2004.08
- 文 3) 長谷川洋：マンション建替え関連制度の整備とその効果及び今後の課題、(公財)後藤・安田記念東京都市研究所・都市問題、Vol.105, No.10, pp.50-59, 2014.10
- 文 4) 柚木原健二・中城康彦・齊藤広子：区分所有法改正と円滑化法がマンション建替えに与えた影響、日本建築学会計画系論文集 第 731 号、pp.171-178、2017.01
- 文 5) 国土交通省：マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル、2003.01、2010.07 改訂
- 文 6) 国土交通省：マンション建替え実務マニュアル、2005.08、2010.07 改訂
- 分 7) 深井祐祐、牧奈歩、花里俊廣：建替円滑化法制定以降の建替え事例からみた分譲マンション建替期間と条件の把握、日本建築学会大会学術講演梗概集、建築計画、pp.1341-1342、2018.09