

# マンション建替えにおける円滑化法容積率緩和特例の適用と 従前規模維持の難度

Difficulty of Application to Relaxation of Floor-area Ratio Restriction and  
Maintaining Previous Building Scale in Reconstruction of Condominiums

○加藤研\*

KATO Osamu

This study aims to clarify the difficulties to apply to the relaxation law of *Act on Facilitation of Reconstruction of condominiums*. The results are followings. 1) 40% are not able to apply the relaxation law because of site area. 2) To achieve minimum street width, adding depth of new plaza reduces the difficulty. 3) Achievement of minimum street length is not difficult. 4) 60% of samples gets strong restrictions law: north slant line limit of height and shadow control. 5) Especially 15% of samples gets strong limit from the slant line limit. 6) The possibility to limit old condominium volume by shadow control is high.

キーワード：マンション建替え、マンションの建替え等の円滑化に関する法律、容積率緩和

*Keywords: Condominiums Reconstruction, Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums, Relaxation of Floor-area Ratio Restriction.*

## 1. 序

### 1.1. 研究の背景と目的

近年、耐震性が不足する老朽化建築物の建替えが進められているが、旧耐震基準で建設された民間分譲マンション（以下「旧耐震マンション」）の建替え進捗は極めて遅く、その促進は我が国の課題となっている。全国の654.7万戸のマンションストックのうち、104万戸、3.8万棟は旧耐震マンションとの調査結果があるが<sup>注1)</sup>、これまでに建替えられた旧耐震マンションは僅か244棟である<sup>注2)</sup>。国土交通省がマンション管理組合等に対して行ったアンケート調査「平成25年度マンション総合調査」では、「建替えを実施していく上での問題点」として、「建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる」ことが最も多い回答であった<sup>注3)</sup>。マンションの建替えが進まない背景には、建替え費用の経済的負担があることが窺える。

マンション再生協議会のHPに掲載されている建替え事例を見ると、ほぼ全ての事例において建替え後の延床面積が従前以上の規模になっており<sup>注4)</sup>、これまでの建替

え成功事例は、建物更新による不動産価値の上昇と保留床の売却によって経済的負担の軽減が見込めたマンションに限られると推察することができる。このことから、従前以上の規模で建替えられることは建替えを促進させる上で重要な要因と考えられる。

こうした実情を踏まえ、国は2014年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「円滑化法」）の一部を改正し、容積率緩和特例を導入した。これは、旧耐震マンションの中で耐震性不足として特定行政庁の要除去認定を受けたもの、かつ一定以上の敷地面積、前面道路幅員等を有するものの建替えに対して、新たに建設するマンションの計画内に公開空地を確保し、市街地環境の整備・改善に資する具体的措置を講じることと引き換えに、特例として容積率の割増しを認める制度である。以前から広く活用されてきた容積率の緩和特例に建築基準法第59条の2の総合設計制度があるが、円滑化法の容積率緩和特例の適用要件と公開空地面積等の計画基準は総合設計制度と比較して緩く設定されており、より多

\* 筑波大学芸術系 助教 修士(デザイン学)

Assist. Prof. Faculty of Art and Design, Univ. of Tsukuba, M. Design

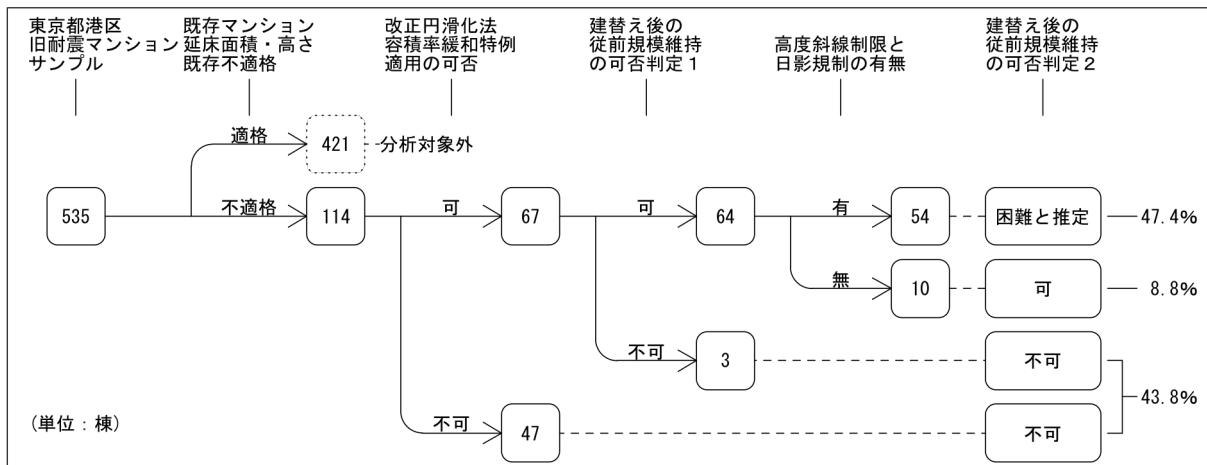


図1 加藤(2017)の分析結果

東京都港区に現存する建築規模が既存不適格の旧耐震マンションを、円滑化法容積率緩和特例の適用で建替えると想定した場合に、従前規模を維持できるかを判定した。

多くの旧耐震マンションで緩和特例を受けることができるようになっている。

加藤(2017)<sup>1)</sup>の研究では、東京都港区に現存する535棟の旧耐震マンションを研究サンプルとし、このうち容積率制限と高度地区の規定による絶対高さ制限に関して既存不適格であった114棟について円滑化法緩和特例を用いて建替えると想定した場合に従前規模を維持できるかを確認している。すなわち、容積率緩和特例の建替え促進策としての効果を、建替え後の従前規模維持の可否を基準に評価することを試みている。その結果を図1に示し、要点を以下に記述する。

- 建築規模が既存不適格のサンプル114棟のうち、容積率緩和特例の適用要件（敷地面積、前面道路幅員、接道長さの最低限度）に適合するサンプルは、6割程度の67棟に留まる。
- 適合可能な67棟の建替えを想定した場合、容積率緩和特例の容積率制限および高度地区の規定による絶対高さ制限の割増しにより、64棟が従前規模を維持できた。
- しかしながら、64棟のうち54棟の敷地には、緩和対象外である高度地区の斜線制限（以下「高度斜線制限」と日影規制がかかっており、これらが建築規模を強力に抑制する制限であることを鑑みて、この54棟は従前規模を維持することは困難と推定できる。
- よって、確実に建替え後に従前規模を維持し得ると判断できたサンプル数は10棟のみである。

以上の通り、この研究では建替え後に従前規模を維持すること目的とした容積率緩和特例の効果は限定的である結果が示されている。しかし、効果の阻害要因として、

容積率緩和特例の適用要件が厳しすぎること、高度斜線制限と日影規制がかかる敷地が多いことに触れられているが、これらの詳細については詳しく分析されていない。そこで、本稿ではこの2つの難度、①円滑化法容積率緩和特例の適用要件の難度、②高度斜線制限と日影規制の影響による従前規模維持の難度について明らかにしたい<sup>注5)</sup>。また、円滑化法容積率緩和特例の適用要件については、建替え後の従前規模維持の可能性を広げるために、適合数を増加させる緩和策を検討してみたい。

## 1.2. 研究の対象と資料

研究対象は、加藤(2017)と同じ東京都港区に現存する旧耐震マンションとする<sup>注6)</sup>。港区を調査対象地にする理由は、多くの旧耐震マンションが残っていることに加えて<sup>注7)</sup>、用途地域が住居系45%、商業系35%、工業系18%、無指定2%と各種が一定の割合で指定された区であるため、建築規模に関する研究に適すると判断したためである。

旧耐震マンションとは、正確には1981年5月末日以前に確認申請がなされたマンションを指すが、港区はこの時代の確認申請書類を廃棄しており、申請日を確認することは不可能であったことから、本稿においては、確認申請後の工事期間を考慮して、建築年が1981年11月末日以前のマンションと定義する<sup>注8)</sup>。

研究資料は、港区のマンション売買取引を25年間にわたり記録したREINS<sup>注9)</sup>のビックデータ（取引登録期間：1990年5月～2015年6月）から、建築年が1981年12月以前のマンションをスクリーニングして抽出し、これらのうちGoogle Mapで現存が確認できたもの（確認：2017年1月～3月）を研究サンプルとする。敷地面積、延床面積、階数、戸数等の建築データについては、不動産登

記簿で確認する<sup>注10)</sup>。このようにして 546 棟のサンプルデータを収集したが、次項で説明するように港区容積率緩和特例の対象は延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>以下であることから、これを超える 14 棟を本研究の対象から除外し、最終的な研究サンプル数は 532 棟とする(図 2、表 1)。敷地に係る建蔽率、指定容積率、各種斜線制限、日影規制等の建築形態制限と、用途地域、高度地区等の都市計画については、

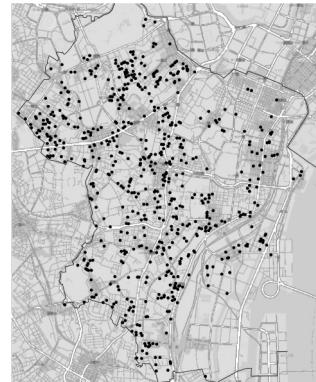


図 2 港区のサンプルの分布  
(Google Map に筆者加筆)

表 1 サンプルの用途地域別分布

用途地域	サンプル数
1中高	127 棟 : 23.9%
2中高	55 棟 : 10.3%
1住居	56 棟 : 10.5%
2住居	52 棟 : 9.8%
準工	33 棟 : 6.2%
近商	46 棟 : 8.7%
商業	163 棟 : 30.6%
合計	532 棟 : 100.0%

港区が提供するオンラインサービス「港区都市計画情報サービス」<sup>注11)</sup>で確認した。基準容積率の算定等に使用する前面道路幅員については、東京都道路台帳と港区道路台帳で確認した。以上をまとめ、分析に用いる資料とする(表 2)。

### 1.3. 東京都港区の改正円滑化法容積率緩和特例の概要

表 2 研究資料の項目

資料番号	建築			敷地		制限											
	マンション名	住所	建築年	戸数	階数	高さ*	登記延床面積	容積対象延床面積**	敷地面積	前面道路幅員	用途地域	建蔽率	指定容積率	基準容積率	各種斜線制限	高度地区	日影規制

\* 登記簿に高さの記載がないため、階数に階高の最低限度と考えられる 3m をかけた数値とした。

\*\* 共同住宅の共用部分容積不算入(建築基準法第 52 条第 6 項)のため、容積対象延床面積は登記延床面積の 8 割とした。

8 割の根拠は、みずほ信託銀行「不動産トピックス」(2012 年 7 月号)において、マンション開発の収益試算で共用部分面積を 2 割としていることである。

港区容積率緩和特例は、「港区マンション建替法容積率許可要綱」(以下「容積率許可要綱」)に規定されている。対象は延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>以下のマンションである。この要綱で許可されるマンションは、「港区マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針」(以下「高さ等誘導指針」)の規定により、建築物の高さ制限も緩和対象となる。港区では、主として居住地である区の西部

エリア全域に「絶対高さ制限を定める高度地区」として 17m~60m の 8 種の絶対高さ制限が設けられているが<sup>注12)</sup>、高さ等誘導指針はこの数値を緩和するものとして機能する。容積率許可要綱の適用要件には、表 3 の用途地域ごとに定められた敷地面積、前面道路幅員、最低限度、接道長さの最低限度がある。適用要件に適合するものは、公開空地等の計画要件に従って建替え計画を実施することで、容積率と高さ制限の割増しを得ることができる。

### 1.4. 研究の方法

表 3 容積率緩和特例の適用要件

敷地面積		前面道路幅員	
用途地域	敷地面積	用途地域	道路幅員*
1低住	1,000m <sup>2</sup> 以上	1低住, 1・2中高, 1・2住居, 準工	6m以上
1・2中高, 1・2住居, 準工	500m <sup>2</sup> 以上		
近商, 商業	300m <sup>2</sup> 以上	近商, 商業	8m以上

接道長さ
敷地境界線の長さの合計の 1/8 以上、かつ、10m 以上

\* 計画マンションの延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以下または高さ 15m 以下の場合、前面道路幅員に歩道状空地幅を加算できる

はじめに、第 2 章で円滑化法容積率緩和特例の適用要件の難度を分析する。サンプル 532 棟を円滑化法で建替えると想定した場合に、容積率緩和特例の適用要件として定められている表 2 の敷地面積、前面道路幅員、接道長さの最低限度に、どの程度のサンプルが不適合となるか数量を調べる。適用要件は用途地域で異なる数値が定められているため、結果の不適合サンプル数を用途地域で区分して整理し、どの用途地域の適用要件に不適合となる割合が多いか確認する。加えて、適合数を増やすために適用要件の数値を緩和すると仮定する場合、どの程度まで緩和が必要か検証したい。

次に、第 3 章で高度斜線制限と日影規制の影響による從前規模維持の難度を分析する。これら制限とサンプルの高さの関係を表にまとめ、どのくらいのサンプルに制限がかかっているかについて確認する。

### 1.5. 既往研究

容積率緩和特例は 2014 年の施行から間もないため、これに関連する先行研究は多くない。法制政策的視点から制度の意義と効果を論じたもの<sup>2)</sup>、過去の建替え事例の実態分析から制度の運用上の課題を指摘したもの<sup>3)</sup>、円滑化法が建替え事業の形態と規模に与えた影響を分析したもの<sup>4)</sup>等があり、これらは概して法制度の仕組み自体に注目する研究であった。また、分析対象となったマンションは、余剰容積率に余裕があった過去の建替え事例であることが多く、本稿のように、延床面積の増加等の

建築物に実態として現れる容積率緩和特例の効果を余剰容積率の有無が様々に含まれる多数のサンプルで評価する研究はこれまでみられず、本研究における独自の視点と考える。なお、本稿と同様に多数のマンションの建替え想定を行った研究に米野<sup>5)</sup>の研究があり、事業費の緻密な分析から建替え実現性の検討がなされているが、円滑化法施行より5年前の1997年に発表された論文であり、20年以上が経過した現在のマンション建替え関連制度と大きく異なる条件下での分析であるため、本研究では建替え想定の方法を参考とするにとどめた。

## 2. 円滑化法容積率緩和特例の適用の難度

### 2.1. 適用要件不適合サンプルの抽出

①の円滑化法容積率緩和特例の適用要件の難度についての分析結果を述べる。サンプル532棟が容積率緩和特例の適用要件である敷地面積、前面道路幅員、接道長さの最低限度に適合するか調べた結果、192棟(36.1%)が不適合だった(表4)。2以上の要件で不適合となっているものではなく、すべてひとつの要件のみで不適合となっていた。不適合率は36.1%である。旧耐震マンションのおよそ3棟に1棟の割合

で容積率緩和特例が適用できないとの結果であり、適用の難度としては高い水準であると考えられる。以下に、それぞれの適用要件について分析する。

### 2.2. 敷地面積に関する適用要件の難度

サンプル532棟の中で、敷地面積の最低限度の適用要件に不適合だったものは151棟(28.4%)であった。この適用要件の難度は他の要件より突出して高いことが分かった。用途地域ごとの不適合数を表5に示す。サンプル数に対する不適合数の割合が特に高い用途地域は、第1

表4 適用要件不適合サンプル数

適用要件	不適合
敷地面積	151 棟 28.4%
前面道路幅員	34 棟 6.4%
接道長さ	7 棟 1.3%
合計	192 棟 36.1%

%は全サンプル532棟の割合

表5 敷地面積要件の不適合サンプル数

敷地面積要件	用途地域	サンプル数	不適合
1,000m <sup>2</sup> 以上	1低住	0 棟	0 棟 0%
	1中高	127 棟	25 棟 19.7%
	2中高	55 棟	13 棟 23.6%
	1住居	56 棟	19 棟 33.9%
	2住居	52 棟	20 棟 38.5%
	準工	33 棟	9 棟 27.3%
500m <sup>2</sup> 以上	近商	46 棟	10 棟 21.7%
	商業	163 棟	55 棟 33.7%
合計		532 棟	151 棟 28.4%

種居住地域(33.9%)、第2種居住地域(38.5%)、準工業地域(27.3%)、商業地域(33.7%)であった。

### 2.3. 前面道路幅員に関する適用要件の難度

サンプル532棟の中で、容積率緩和特例の前面道路幅員の最低限度の適用要件に不適合となったものは34棟(6.4%)あった(表6)。前面道路幅員が定められた数値を下回る場合には、表2の注にある通り、計画するマンションの延床面積が3,000m<sup>2</sup>以下、または高さが15m以下の場合に、前面道路に面して歩道状空地を設けることで、この歩道状空地部分の幅を道路幅員に加算して良いことになっている。分析の結果、この空地加算により適合できるようになったものは158棟にのぼり、適合数を増やす上で現状の空地加算制度は有効に機能していることがわかった。

表6 前面道路幅員要件の不適合サンプル数

前面道路幅員要件	サンプル数	不適合	空地加算で適合*
6m以上	323 棟	29 棟 9.0%	132 棟 40.9%
8m以上	209 棟	5 棟 2.4%	26 棟 12.4%
合計	532 棟	34 棟 6.4%	158 棟 29.7%

\*計画マンションの延床面積が3,000m<sup>2</sup>以下または高さ15m以下の場合、前面道路幅員に歩道状空地幅を加算できる

### 2.4. 接道長さに関する適用要件の難度

容積率緩和特例における接道長さの最低限度の適用要件を満たさなかったサンプルは、全532棟の中で7棟(1.3%)のみと少なかった。このうちの6棟は、敷地形状が旗竿状である。このことから、接道長さに関する適用要件の難度は低いと言える。

### 2.5. 適用要件の緩和の想定とその効果

2.1. で容積率緩和特例の適用の難度は高いことを指摘したが、次に、適合数を増加させる適用要件の緩和を想定したい。緩和は容積率緩和特例への不適合率の低減に効果的かを確認することを目的に、一例として不適合数を現状194棟(36.3%)の半分程度に減らす水準の緩和を探る<sup>注13)</sup>。緩和を想定する適用要件は、敷地面積と前面道路幅員とし、接道長さについては前項で指摘した通り適用難度が十分に低いため除外した。

分析の結果、敷地面積の適用要件を表2の現状の数値から100~200m<sup>2</sup>差し引いた数値に緩和(第1・2種中高層居住専用地域では500m<sup>2</sup>以上から400m<sup>2</sup>以上に、第1・2種居住地域及び準工業地域では500m<sup>2</sup>以上から300m<sup>2</sup>以上に、近隣商業地域及び商業地域では300m<sup>2</sup>以上から200m<sup>2</sup>以上に緩和<sup>注14)</sup>)すると、表4で示した151棟の不適合サンプルが65棟(12.1%)に減少した(表7)。

表 7 敷地面積要件の緩和による不適合サンプル数の減少

敷地面積要件の緩和想定値	用途地域	サンプル数	不適合		表5からの減数
			0棟	0%	
1,000m <sup>2</sup> 以上	1低住	0棟	0棟	0%	0棟 0%
400m <sup>2</sup> 以上 (500m <sup>2</sup> 以上)	1中高	127棟	13棟	10.2%	-12棟 -9.5%
	2中高	55棟	6棟	10.9%	-7棟 -12.7%
300m <sup>2</sup> 以上 (500m <sup>2</sup> 以上)	1住居	56棟	6棟	10.7%	-13棟 -23.2%
	2住居	52棟	7棟	13.5%	-13棟 -25.0%
	準工	33棟	4棟	12.1%	-5棟 -15.2%
200m <sup>2</sup> 以上 (300m <sup>2</sup> 以上)	近商	46棟	5棟	10.9%	-5棟 -10.8%
	商業	163棟	23棟	14.1%	-32棟 -19.6%
合計		532棟	64棟	12.0%	-87棟 -16.4%

( )は現行要件の値

また、全面道路幅員の適用要件の緩和に関しては、道路幅員の数値を緩和する必要はなく、2.3.で有効性が確認された表2の\*印の空地加算制度の条件を、延床面積では3,000m<sup>2</sup>以下から4,000m<sup>2</sup>以下に、高さでは15m以下から20m以下に緩和すると、34棟だった不適合サンプルは15棟(2.8%)まで減少した(表8)。

表 8 空地加算要件の緩和による不適合サンプル数の減少

前面道路幅員要件	サンプル数	不適合		表6からの減数	空地加算で適合*
		0棟	0%		
6m以上	323棟	13棟	4.0%	-16棟 -5.0%	148棟 45.8%
8m以上	209棟	2棟	1.0%	-3棟 -1.4%	29棟 13.9%
合計	532棟	15棟	2.8%	-19棟 -3.6%	177棟 33.3%

\*空地加算要件を延床面積が4,000m<sup>2</sup>以下または高さ20m以下に緩和した場合の適合数

以上の敷地面積と全面道路幅員に関する適用要件の緩和による不適合数の減少を表9にまとめる。適用要件の緩和を想定した結果、不適合となるサンプル数は192棟から86棟(16.2%)に減少し、不適合率としては36.1%から16.2%に減少した。

表 9 適用要件の緩和による不適合サンプル数の減少

適用要件	不適合	表4からの減数	
敷地面積	64棟	12.0%	-87棟 -16.6%
前面道路幅員	15棟	2.8%	-19棟 -3.6%
接道長さ	7棟	1.3%	0棟 -1.3%
合計	86棟	16.2%	-106棟 -20.1%

### 3. 高度斜線制限と日影規制の影響による従前規模維持の難度

#### 3.1. 高度斜線制限と日影規制のかかるサンプルの抽出

②の高度斜線制限と日影規制の影響による従前規模維持の難度についての分析結果を述べる。サンプル532棟にかかる高度斜線制限と日影規制の有無について表10に示す<sup>注15)</sup>。

高度斜線制限と日影規制ともにかかるサンプル数

表 10 高度斜線制限と日影規制のかかるサンプル数

建築形態制限 強	高度斜線制限 種	建築形態制限 →強				合計	
		日影規制					
		なし	5h-3h	4h-2.5h	3h-2h		
高度斜線制限 強	第3種 1.9%	199棟 37.4%	~4棟 0.8%	26棟 4.9%	41棟 7.7%	270棟 50.8%	
		10棟 2.1%	11棟 8.5%	98棟 18.4%	164棟 30.8%	262棟	
		17棟 0%	0棟 0.2%	80棟 15.0%	98棟 18.4%	98棟 49.2%	
	第2種 3.2%	15棟 2.8%	72棟 13.5%	129棟 41.2%	226棟 42.5%	532棟 100.0%	
		306棟 57.5%					

— 高度斜線制限と日影規制両方がかかるもの

-- 高度斜線制限のみがかかるもの

~~ 日影規制のみがかかるもの

は199棟(37.4%)で、それ以外の333棟(62.6%)は両方、またはどちらかがかかっていた。両方がかかるものが多く占め、235棟(44.2%)であった。どちらかがかかる場合は、高度斜線制限のみがかかるものは27棟(5.1%)、日影規制のみがかかるものは71棟(13.3%)と少なかった。

以下、高度斜線制限、日影規制それぞれの影響による従前規模維持の難度について分析する。

#### 3.2. 高度斜線制限の影響による従前規模維持の難度

サンプルの地上階数と高度斜線制限の関係を表11にまとめ、建替え後に従前規模維持の難度の読み取りを試みる。階数が低層のものほど高度斜線制限の影響が少なく、高層のものほど影響が大きくなるが、その影響の大小の境界となる高さを、斜線勾配が1.25から0.6に厳しくなる高さに設定した(図3)。すなわち、第3種高度斜線は20mの7階建相当とし、第2種高度斜線は15mの5階建相当とした。この階数より高層を高度斜線制限の影響が大きく、従前規模維持の難度が高いと評価した。

その結果、第3種高度斜線では39棟、第2種高度斜線では40棟の計79棟(14.8%)が抽出された。これらについては、建替え後に従前規模を維持することの難度は

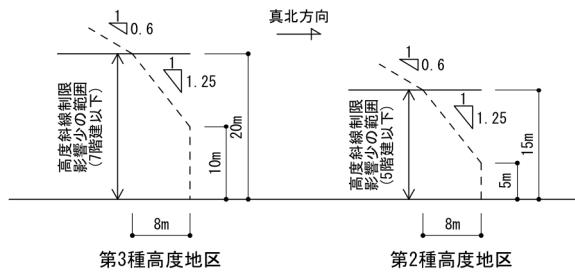


図3 高度斜線制限の影響の大小の境界となる高さの設定

高いと言える。

### 3.3. 日影規制の影響による従前規模維持の難度

日影規制とサンプルの地上階数の関係を表12にまとめる。日影規制の種類ごとにサンプルの地上階数を分類し、その分布を比較することから日影規制の影響を推察することを試みる。比較に用いる資料を図4に示す<sup>注16)</sup>。なお、日影規制では実際には建築物の高さと幅が、建物配置の位置と方位に関連して影響を受けるが、本項では、研究資料の不動産登記簿で知り得た建物の階数に限定して分析し、日影規制が建替え後の建築規模に与える影響の一端を推察したい<sup>注17)</sup>。

表12 日影規制と地上階数ごとのサンプル数

地上 階数	日影規制				合計
	なし	5h-3h	4h-2.5h	3h-2h	
15	0棟	0%	0棟	0%	1棟 0.4%
14	4棟	2.0%	0棟	0%	0棟 0%
13	8棟	4.0%	0棟	0%	3棟 4.2% 4棟 1.6%
12	12棟	6.0%	0棟	0%	3棟 4.2% 4棟 1.6%
11	42棟	21.1%	1棟 6.7%	4棟 5.6%	2棟 0.8%
10	29棟	14.6%	2棟 13.3%	4棟 5.6%	15棟 6.1%
9	26棟	13.1%	2棟 13.3%	5棟 6.9%	12棟 4.9%
8	20棟	10.1%	4棟 26.7%	8棟 11.1%	23棟 9.3%
7	23棟	11.6%	1棟 6.7%	13棟 18.1%	47棟 19.1%
6	16棟	8.0%	3棟 20.0%	7棟 9.7%	27棟 11.0%
5	17棟	8.5%	1棟 6.7%	21棟 29.2%	51棟 20.7%
4	2棟	1.0%	1棟 6.7%	4棟 5.6%	33棟 13.4%
3	0棟	0%	0棟	0%	27棟 11.0%
合計	199棟	100%	15棟 100%	72棟 100%	246棟 100%

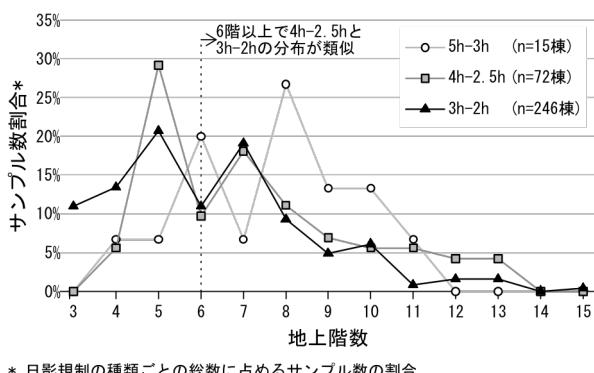


図4 日影規制と地上階数の関係

日影規制は「5h-3h」「4h-2.5h」「3h-2h」の順に高さ制限が厳しくなる。そのため、図4において「5h-3h」では8~11階建の中高層のサンプル数割合が大きく、「3h-2h」で3~5階の低層のサンプル数割合が大きくなっているが、6階以上の「4h-2.5h」と「3h-2h」のサンプル数割合については類似する結果となった。このことは、建築規模制限が最も厳しい「3h-2h」がかかるサンプルは、それ

よりも制限が緩い「4h-2.5h」と同程度の規模で建っている可能性があることを示していると思われる。「3h-2h」の7階建と10階建の中高層のサンプルでは、他の緩い日影規制より多く、規制の強弱と建築規模の大小の関係が逆転している。以上のことから、既存のサンプルの高さは日影規制の厳しさとあまり関係が見られず、従前規模で建替える際の難度が高い場合があると推察できる。

### 4.まとめ

港区の旧耐震マンション532棟を対象に、容積率緩和特例の適用要件の難度に関する分析を行った。その結果は以下の通りである。

- 現状の適用要件は、およそ4割の旧耐震マンションが不適合となるため、適用の難度は高いと言える。特に、敷地面積の要件が厳しい。
- 前面道路幅員の要件については、基準の道路幅員未満のサンプルの多くが歩道状空地幅の加算制度により適合できるようになっているため、この空地加算制度は適合数を増加させる上で有効である。
- 接道長さの要件では、要件を満たさないサンプル数が少なかったため、難度は低いと判断できる。
- 1と2に関しては、容積率緩和特例の適用対象を広げるために、適用要件の緩和策の検討を行った。

また、高度斜線制限と日影規制の影響による建替え後の従前規模維持に関する難度についても分析を行った。その結果は以下の通りである。

- 高度斜線制限と日影規制の両方がかかるサンプルは約4割、どちらか一方がかかるサンプルは約2割あり、多くのサンプルが建替えの際にこれら制限の影響を受ける。
- 特に高度斜線の影響を強く受ける中高層サンプルは約1.5割存在する。
- 既存サンプルの高さは日影規制の厳しさと無関係の場合があり、建替えの際に強く規模の制限を受ける可能性がある。

### 謝辞

本研究はJSPS科研費JP15H02281の助成を受けたものです。

### 注:

- 注1) 旧耐震マンションストックの調査結果には様々異なるデータがあるが、国土交通省「分譲マンションストック戸数」(2018年末現在/2019年5月29日更新、www.mlit.go.jp/common/001290993.pdf)に

- ようと104万戸あるとされ、株式会社東京カンティ「旧耐震マンションストック数分布(全国)」(2011年10月27日プレスリリース、[www.kantei.ne.jp/report/69TR\\_zenkoku.pdf](http://www.kantei.ne.jp/report/69TR_zenkoku.pdf))によると3.8万棟あるとされる。
- 注2) 国土交通省「マンション建替えの実施状況」(2019年4月1日現在、[www.mlit.go.jp/common/001290990](http://www.mlit.go.jp/common/001290990))の工事完了件数を参照した。
- 注3) 国土交通省「平成25年度マンション総合調査」([www.mlit.go.jp/common/001081457.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001081457.pdf)) pp. 258-259
- 注4) マンション再生協議会HPで紹介されている建替え事例([m-saisei.info/tatekae/index.html](http://m-saisei.info/tatekae/index.html))のうち、建替え前後の詳細な建築データが確認できる116件の中で113件が従前規模以上での建替えであった。
- 注5) 高さ制限には高度斜線制限と日影規制の他に道路斜線制限と隣地斜線制限があるが、本研究のサンプル建築時にそれら制限はすでに存在していたため、本稿ではそれらの影響を考慮しない。マンションは1962年の区分所有法の制定により建設されていくが、道路斜線制限の導入は1920年であり、隣地斜線制限の導入は区分所有法制定と同時期の1963年である。
- 注6) 本稿でのマンションの定義は、国土交通省「マンション総合調査」と東京都都市整備局「マンション実態調査」に倣い「非木造の3階建以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分があるもの」とする。
- 注7) 2013年に公表された東京都都市整備局「マンション実態調査結果」(2011年8月1日現在、[www.mansion-tokyo.jp/pdf/03jittai-chousa/03jittai-chousa-01.pdf](http://www.mansion-tokyo.jp/pdf/03jittai-chousa/03jittai-chousa-01.pdf))によると、東京都内に現存する旧耐震マンション棟数11,892棟であり、地域別では世田谷区が最も多い976棟、2番目は港区の845棟、3番目は渋谷区の786棟である。マンション総数に対する旧耐震マンションの割合では港区が最も高く、2.7棟に1棟は旧耐震マンションである。
- 注8) 一般に建築工事期間は「建物階数+3か月」を見込む。注6の通り、本稿の分析サンプルは3階建以上であるため、最短の工事期間を最も低層の3階の場合の6か月(「3(階数)+3か月」)で見積もり、旧耐震基準最終日の1981年5月末日にこの6か月を加えた1981年11月末以前に建築されたサンプルを、確実に旧耐震基準で確認申請がなされたものと判断した。なお、加藤(2017)の分析サンプルは1981年12月末以前に建築されたものであり、本稿のより1か月分長い期間を対象としていたため、分析サンプル数は本稿よりも3棟多い。
- 注9) REINS(Real Estate Information Network System)とは、(公財)不動産流通機構が運営する不動産業者向けのオンラインサービスで、業者同士がリアルタイムに不動産売買等の情報を交換するシステムである。データには過去の膨大な不動産取引記録が蓄積されている。本稿で使用するREINSデータは、(公財)東日本不動産流通機構から入手したもので、1990年5月から2015年6月までの間に行われた港区のマンションの売買履歴を含むものである。
- 注10) 既存建物の建築データを確認する方法に、建築確認申請の概要である建築計画概要書の閲覧制度があるが、港区は平成元年4月1日以前の概要書を廃棄したため、本研究は不動産登記全部事項証明書で確認した。
- 注11) [www2.wagamachi-guide.com/minatoku\\_tokei/index.asp](http://www2.wagamachi-guide.com/minatoku_tokei/index.asp)
- 注12) 港区の高度地区については[www.city.minato.tokyo.jp/toshikeikaku/20130610.html](http://www.city.minato.tokyo.jp/toshikeikaku/20130610.html)
- 注13) 本項では緩和策の一例を示す。想定する緩和が、良好な都市環境の維持を図りながら旧耐震マンションの建替えを促進させる上で適切であるか、過大であるかについては分析を要する。この検証を今後の課題としたい。
- 注14) 第1種低層住居専用地域の敷地面積の最低限度は1,000m<sup>2</sup>と定められているが、サンプルに当該用途地域に所在するものはなかったため第1種低層住居専用地域に関する緩和の想定は省く。
- 注15) 日影規制は、第1・2種低層住居専用地域とそれ以外の用途地域では規制対象となる建築物の高さが異なる。また、第1・2種低層住居専用地域以外の用途地域では、高さが10m未満の場合には日影規制がかからない。表10の棟数はこれらを反映させてた数値である。
- 注16) 横軸はマンションの地上階数である。縦軸に関しては、日影規制の種類ごとのサンプル総数に大きな違いがあったことから、日影規制の種類ごとのサンプル総数に占める割合をサンプル数として表示した。
- 注17) 不動産登記簿には、全部事項証明書の他に地積測量図、配置図、各階平面図も含まれているが、古い時代の不動産登記簿ではこれらがない場合が多かったため、本研究ではサンプルの敷地形状、建物形状と配置を知ることができなかった。そのため、分析は地上階数に限ったが、日影規制の影響がどのように現れるかの推察は可能と考える。

#### 参考文献 :

- 1) 加藤研：建築形態制限と緩和特例からみたマンション建替えにおける従前規模維持の可能性と課題、住宅系研究報告会論文集、日本建築学会、vol. 12, pp. 185-192, 2017
- 2) 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、都市問題、vol. 105, pp. 50-59, 2014
- 3) 大澤昭彦：マンション建替え円滑化法に基づく容積率緩和制度の特徴と課題：制度運用にあたり自治体が留意すべきこと、都市問題、vol. 105, pp. 81-96, 2014
- 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82巻第731号、pp. 171-178, 2017

5) 米野史健：分譲マンション建替の実現可能性の推定：東京都区部における民間供給物件を対象として，都市計画，209号，pp. 90-98，  
1997