

1 はじめに

分譲マンション（区分所有集合住宅）のストックは、平成 11 年末の時点で約 370 万戸と推定され、約 1 千万人が居住する典型的な都市型居住形態として定着している。分譲マンションの供給が始まったのは昭和 30 年代からで、当初は日本住宅公団による団地開発、続いて民間による供給が行われ、昭和 40 年代に入ってから「マンション・ブーム」によって急速に普及していった。

これら供給初期の物件では、建設から既に 30 年以上が経過し、設備の劣化や建物の老朽化が進み、また住戸の広さや設備が現在の一般的な生活水準を満たさないなどの問題が表面化している。このような問題の解決策として「建替え」が行われており、全国で 69 の事例がみられる（平成 13 年 3 月時点：阪神・淡路大震災での被災マンション再建は除く）。ここでは事例の中から、東京都世田谷区に位置する 2 事例 [表 1] を紹介し、建替えによる建物の変化と、所有者間での合意形成のプロセスを概説する。

表 1 建替え事業の概要

	桜丘フラット		クレサ用賀	
所在地	世田谷区桜丘2丁目		世田谷区用賀2丁目	
用途地域	第二種住居専用地域		第一種住居専用+住居地域	
指定容積率	200%		100,300% (平均130%)	
	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
敷地面積	11603.40㎡	11173.74㎡	7253.59㎡	7018.66㎡
延床面積	7326.74㎡	27819.56㎡	3176.03㎡	9013.11㎡
棟数	8棟	1棟	8棟	2棟
階数	3階及び4階	11階,B1階	2階	4階
戸数	156戸	226戸	56戸	72戸
住戸面積 (無償還元)	42.1㎡	63~130㎡ (82.0㎡)	44.0㎡	80~164㎡ (100.0㎡)
間取り	3K	2LDK~ 4LDK+S	2DK	2LDK~ 3LDK
完成年	昭和33年	平成5年	昭和32年	平成5年

2 桜丘フラット

2.1 概要

小田急線千歳船橋駅から徒歩 7 分の物件で、元は日本住宅公団が昭和 33 年に分譲した「千歳桜丘住宅」である。RC 造・4 階建ての住棟が南面並行に並ぶ典型的な団地形式で、利用容積率が約 60% と指定を大幅に下回ることから、この余剰容積を活用した等価交換建替えが行われた。

07

分譲マンションを 建て替える

世田谷区の 2 事例から

米野史健

2.2 建替えによる建物の変化

建替え前の全景を [写真 1] 建替え後の全景を [写真 2] に示す。写真を比べれば分かるように、建替えの前後では建物のボリュームが大きく異なる。従前は利用容積率 60% で住棟間の空地も多かったところを、建替えでは 8 つの住棟をまとめて 11 階建（北側棟は 9 階）に高層化することで、利用容積率を約 199% と指定容積率ぎりぎりまで最大限に活用している。これによって建物の延床面積は従前の 3 倍以上に増加し、総戸数も 70 戸増えて 1.45 倍となっている [表 1]

この増加した分の住戸が事業を手がけるデベロッパーの持分となり、これの販売益によって事業費がまかなわれるというのが、等価交換建替えという方式である。建替えに参加した区分所有者側からすれば、従前住戸の資産価値に見合った新しい住宅が手に入ることとなり、従前は 42.11 m² だったものが、建替えによって 80 m² 強の広い住宅が無償で返還される形となっている [図 1]

2.3 合意形成のプロセス

建替えの検討が始められたのは昭和 61 年の秋で、建設後 28 年を経た時点であった。設備の劣化などのため区分所有者の間で建替えの要望が始めていた段階で、分譲主である住宅・都市整備

公団の方から建替えの提案があったことにより、話が具体的に進みはじめた。

管理組合内部に建替えを検討する「再開発委員会」を設置し、公団から提案される構想に関して検討するとともに、各区分所有者の意思を確認した。全 156 戸は 96 人の区分所有者が所有しており、このうち所有して実際に住んでいた居住所有者が 45 人、人に貸していた賃貸所有者が 30 人、社宅等として利用していた法人所有者が 21 人であった。これら所有者の大多数は建替えに賛同したが、10 数名の反対がみられ、委員会は反対する人々への説明・説得を行った。反対の理由として提示されたのは、建替え事業自体は等価交換で無負担だとしてもその後の管理費が上がって生活が苦しくなるという不安や、建替えで空地が少なくなると環境が悪化することへの不満、及び工事の際の引っ越し・仮住まいが煩わしいという意見である。委員会では、これらの意見を満たすよう計画内容を検討し、駐車場台数を増やしこの収入で管理費の多くをまかなう・駐車場は地下化して現状と建ぺい率を変えない・仮住まい先の斡旋を積極的に行う、などの対応をとることで、反対者からの理解を得ている。

このような構想で区分所有者全員から総論とし



写真 1 建替え前の「千歳桜丘住宅」（北側から）



写真 2 建替え後の「桜丘フラット」（南側から）

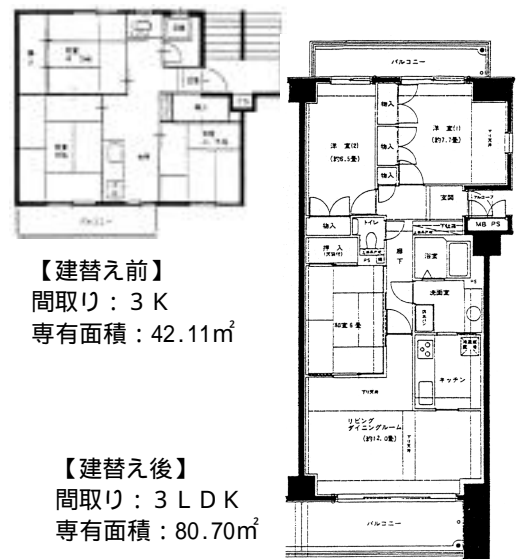


図 1 桜丘・間取りの変化

での賛同が得られたが、新規住戸の販売価格が高額となるため公団が事業に参加出来なくなり、民間デベロッパー・建設会社を改めて選定した上で検討が続けられた。その後の計画策定では、共用施設や間取りに関する各区分所有者の意見を聞きながら、案を何度も修正する形で計画づくりが進められた。計画がまとまった時点で、各区分所有者が新しい建物で得る住戸の位置の選定が行われ、それぞれが希望の位置を投票し重複した場合には調整・抽選するという手続が進められた。

建替えに関する全ての内容が決まったのを受けて、管理組合臨時総会で建替え決議を全会一致で可決し、仮住居への引っ越しを始めた。移転が終了した時点で、個々の区分所有者と業者との間で等価交換契約が締結され、工事に着手、約3年の工期を経て平成5年11月に新建物が完成した。

3 クレサ用賀

3.1 概要

東急田園都市線用の賀駅から徒歩7分、国道246号線近くにある物件で、元は日本住宅公団が昭和32年に分譲した「用賀住宅」である。RC造2階建てのテラスハウス形式の住宅8棟からな

る団地で、平均の住戸面積は44㎡であった。住宅が狭いため、多くの居住者が増築をして利用していたという。この狭さの問題と、給排水施設の劣化を受けて、建替えが検討された。

3.2 建替えによる建物の変化

建替え前の建物配置図は[図2]、建替え後の配置図は[図3]である。敷地は東側から西側に向かってなだらかに下る斜面であり、建替え前はこの斜面に沿った形で階段状に住棟が配置されていた。指定容積率は平均130%と高くはないが、2階建てで空地が多いことから従前の利用容積率は43%と低かったため、この余剰容積を活用して等価交換建替えが行われた。

もともと住棟毎に分有されていた敷地を一筆にまとめ、全戸が南面するよう斜面方向に2つの住棟を配置、4階建てにすることで指定容積率を活用している。これによって建物の延床面積は従前の2.84倍に増加、戸数も16戸増やしている。

この結果、建替えに参加した区分所有者は、次ページ[図4]に示すように、従前44㎡だった住戸を、等価交換により無負担で100㎡に広げることが出来、さらに自己負担をすることでより広い住戸も取得可能となっている。



図2
建替え前の
「用賀住宅」



図3
建替え後の
「クレサ用賀」



写真3
建設時の用賀住宅
(3号棟)



写真4
クレサ用賀・現況
(敷地西側から)

3.3 合意形成のプロセス

建替えが検討され始めたのは昭和 62 年の 9 月で、従前建物の建設後 30 年を経た時点である。区分所有者から提案があり、多くの主婦が関心を示したのを受けて、管理組合臨時総会で「建替え問題委員会」を設立、委員 15 名を選出している。建替えの提案はそれ以前にも何度か出されていたが、話はまとまらなかったという。

建替え構想の検討にあたっては、特定の業者に策定を依頼するのではなく、各区分所有者から推薦された複数の業者に提案を依頼して、プラン提示を受ける形をとっている。計 6 社からの提案を受けて実現性が見えた段階で、建替えの積極的推進を決議、新たに「建替え推進委員会」を設置して、計画案のコンペを行う方向で話を進めている。

委員会では、まず建替え事業に求める条件として、一定規模以上の無償返還面積・各戸 1 台の駐車場・工事期間中の仮住居費を事業費から手当、の 3 項目を設定している。これらの条件を決めて先の業者に提示し、具体的な計画提案を依頼、出された案を委員会メンバーで比較検討して、候補となる 2 社を選定している。しかしそこまで進んだ段階で、区分所有者から「所有者の意見を反映した選定が行われていない」「委員会は業者選定までの権限を持つのか」といった異論が出されたため、これまでの結果を一時棚上げにして、再度検討をやり直している。

再開後は、まず委員会の規約を作成し権限を明



図 4 用賀・間取りの変化

確にするとともに、区分所有者へのアンケートを行って建替えに対する意向を再度把握、さらに専門的立場からアドバイスを受けるため、都市開発コンサルタントへの業務委託を行っている。これらの準備を行った上で、再度事業コンペが実施された。先の業者を含めた 4 社に提案を依頼し、うち 3 社から案が提示された。コンサルタントの所見を受けた上で、委員会が提案内容を比較検討し、最もよいと思われる案を区分所有者に推薦、これに承認を得る形で計画及び業者の選定が行われた。

望ましい案が選定されたため、その後の調整で案の変更はほとんど行われず、新建物での住戸位置の選定についても、比較的スムーズに話が進んでいる。平成 3 年の夏に等価交換契約を済ませ、9 月に工事に着工、平成 5 年 7 月に完成している。

4 おわりに

これら事例にみられるように、これまでに建替えが実現しているのは、主に日本住宅公団が昭和 30 年代に建設した団地である。余剰容積を活用して等価交換で事業を行い、従前の所有者は基本的に無負担で現状より広い住戸を手に入れている。

しかしこのような建替えは、バブル経済崩壊以降は難しくなっている。さらに、単体で余剰容積がない民間供給のマンションや、千戸近くある大規模団地などでは、事業化及び住民の合意形成の面から、実現は非常に困難になるとみられる。

このような物件でも、必要な時期に必要な形で建替えが行える仕組みを検討するとともに、その際に住宅地としてよりよい環境となるよう誘導する方法が必要だといえよう。

<参考文献>

- 1) 全国市街地再開発協会「分譲マンションの円滑な建替え手法の開発報告書(平成 12 年度)」2001.3
- 2) 長谷工コーポレーション「建替え事業のベストパートナー(パンフレット)」
- 3) 日本住宅公団「年報・昭和32年版」1967