

「老朽化マンションの再生について」 ～再生に向けた選択のために、大規模修繕から 建替え・敷地売却までを知る～

株式会社環境企画設計 取締役 湯浅 義晴
(一般社団法人再開発コーディネーター協会 マンション建替え支援事業委員会 委員長)

I マンション・団地の現状

平成30年末時点で国内マンションの総数は約655万戸ですが、昭和56年以前の旧耐震基準のマンションは約104万戸、旧耐震基準でかつ築40年以上のマンションは約73万戸であり、耐震性能の不足や老朽化等により建替えを含めた再生の必要性が高いマンションが年々増加しています(図1)。

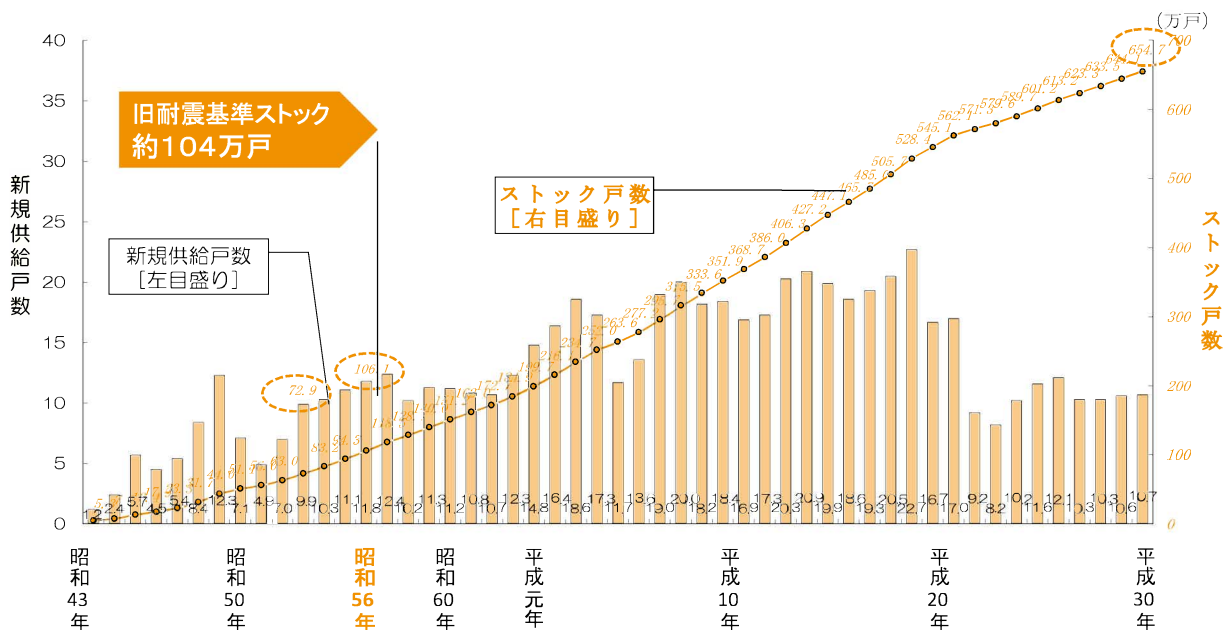
このようにマンションの高経年化の一方で、平成31年4月までのマンション建替えの実績は、累計で244件(約1.9万戸)と非常に少ないのが現状です(図2)。

また、団地についても、築45年を超える団地は2015年時点で291団地(約7万戸)、2025年には1,500団地(約50万戸)、2035年には2,700団地(約90万戸)と高経年化しています(図3)。

一方、2019年(平成31年)4月までの住宅団地の建替えの実績は、累計で129件(約1.5万戸)と非常に少ないのが現状です(図4)。

これら高経年のマンションや団地の再生が喫緊の課題であり、老朽化マンションにおいては再生に向けた選択肢(再生手法)を理解した上で、早々に検討に着手することが求められています。

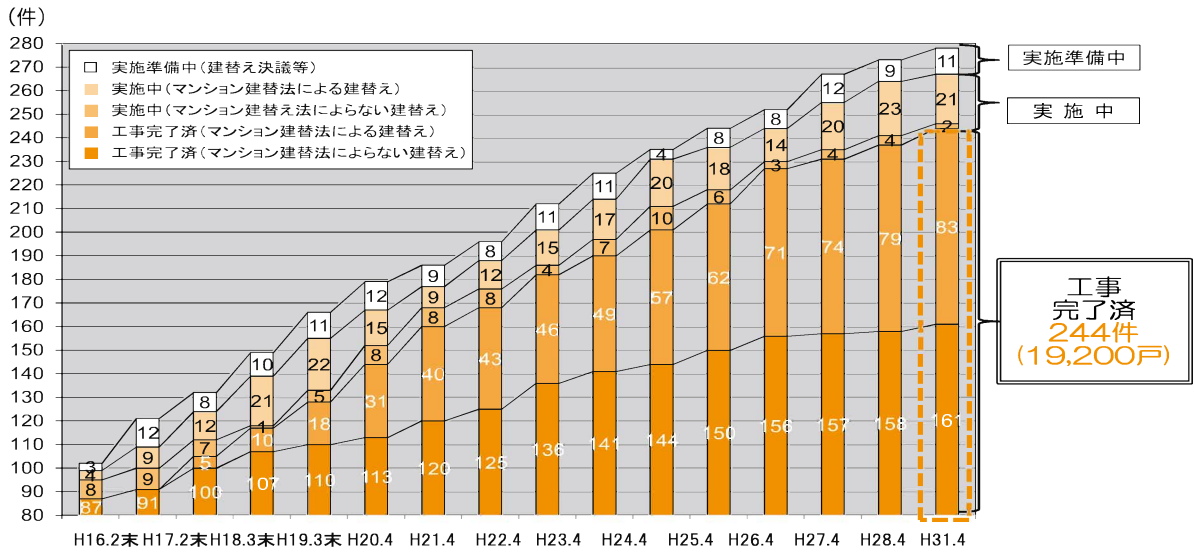
図1 マンションストック戸数



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

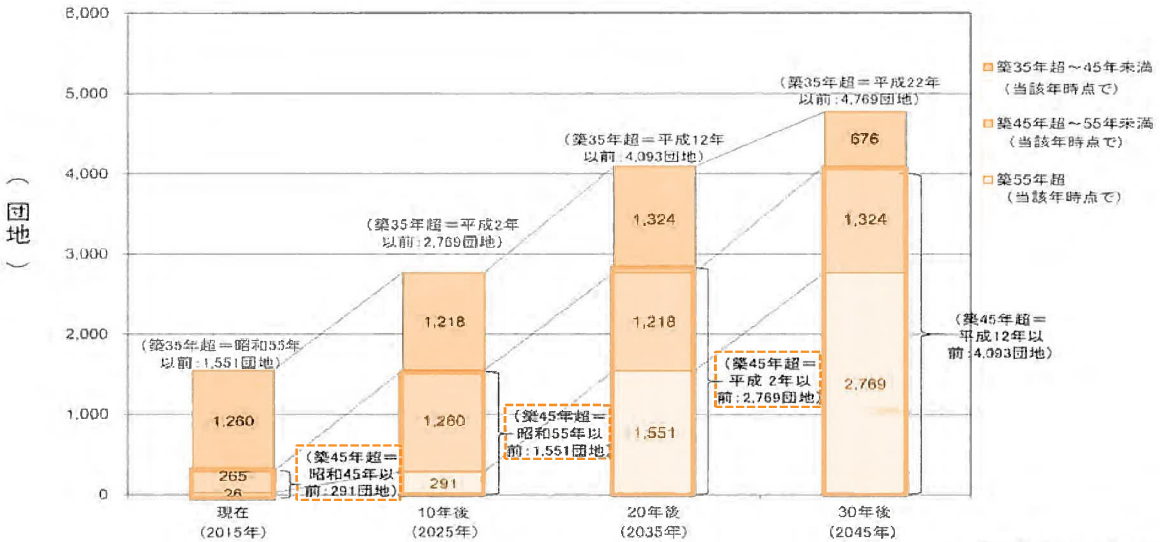
国土交通省資料を基に作成

図2 マンション建替え実施状況



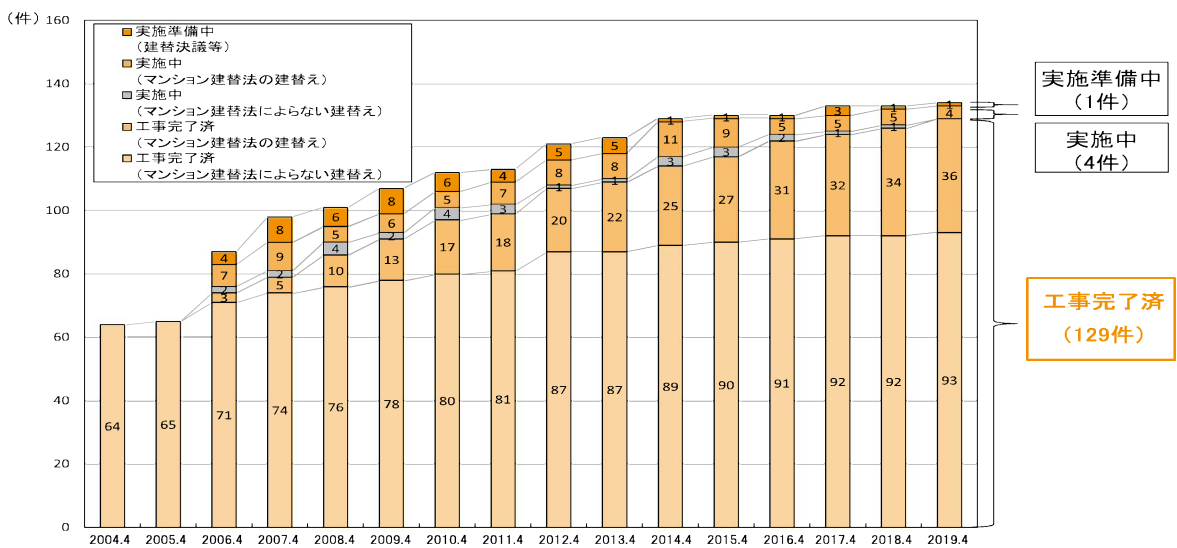
国土交通省資料を基に作成

図3 高経年マンションストックの増加



国土交通省資料を基に作成

図4 住宅団地建替え実施状況（2019年（平成31年）4月時点）

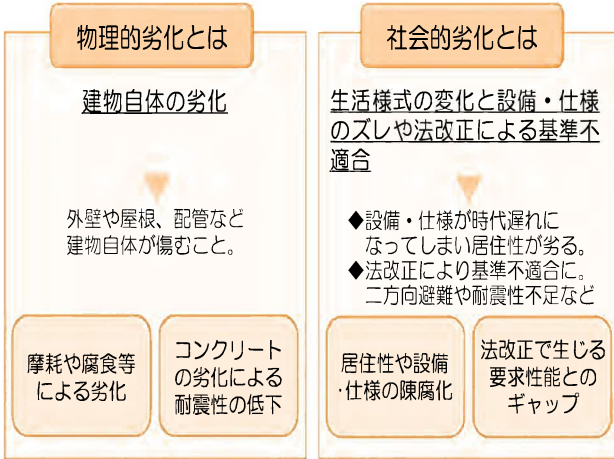


※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数のうち団地型マンションを抽出し集計。
※ 実施中・実施準備中件数は、平成18年4月1日分より集計。

国土交通省資料を基に作成

II 老朽化マンションの問題

老朽化には、「物理的劣化」と「社会的劣化」の2つの劣化があります。



「物理的劣化」とは、外壁や屋根、配管等の建物自体が傷むことで、次のような場合があります。

- ・ 摩耗や腐食等によって屋外階段の鉄部が錆びたり、共用廊下の天井から水漏れが発生



鉄部の錆

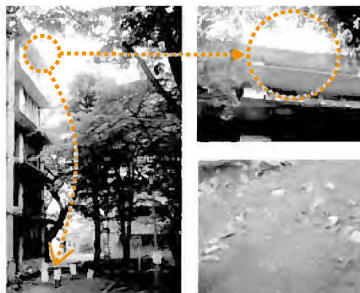


天井からの水漏れ

- ・ コンクリートの劣化で、コンクリートが爆裂し鉄筋が露出したり、庇が落下（耐震性の低下や危険度が高まることにつながる）



爆裂（鉄筋が露出）



庇の落下

「社会的劣化」とは、生活様式の変化や設備・仕様の時代遅れ等により居住性が劣ったり、建

築基準法等法改正により法に不適合になったりすることで、次のような場合があります。

- ・ 共用廊下に段差があったり、エレベーターが未設置であったり、浴槽のまたぎが高かったり、バリアフリーに対応できていない



共用廊下に段差
◆車椅子は自力で通れない。



エレベーター未設置
◆最上階から空家が増加。
◆救急搬送に支障が生じる等の課題も。



浴槽のまたぎが高い
◆転倒の懸念
※実際に骨折事故が発生

- ・ 外窓に面格子がなかったり、住戸玄関まで外部から容易に近づけたりして、セキュリティが確保できていない



窓に面格子がない。また玄関まで容易に近づけることができる。

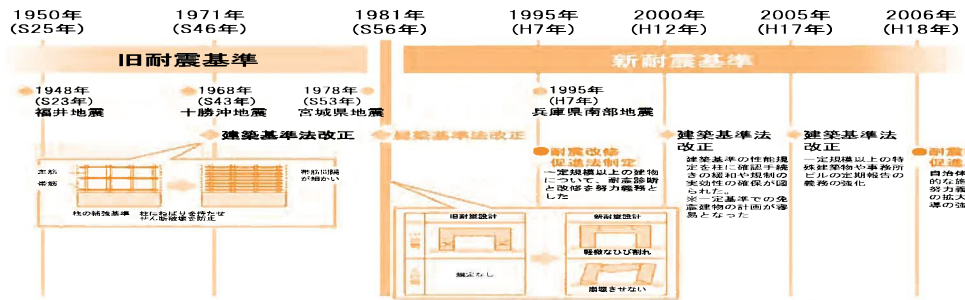
◆実際に泥棒被害が発生

- ・ バルコニー等がなく、現在の建築基準法が要求する二方向避難ができていない



バルコニーがなく、二方向避難ができない

・1981年（昭和56年）に建築基準法が改正され新耐震基準となったが、それ以前のは旧耐震基準であるため耐震性が不足する



「東京都耐震ポータルサイト」を基に作成

このような物理的劣化や社会的劣化を放置しておくと、マンションの中古価額が下落し資産価値に影響したり、維持するための費用負担が増加したりします。

また、住みやすい環境が損なわれることにより、実際に居住している所有者が転居し、賃貸住戸や空き家が増えてくると、理事会活動が困難になります。実際に居住していない所有者は再生への関心が薄れがちになり、マンションの適正な維持管理に支障が生じることも懸念されます。



空き家の増加

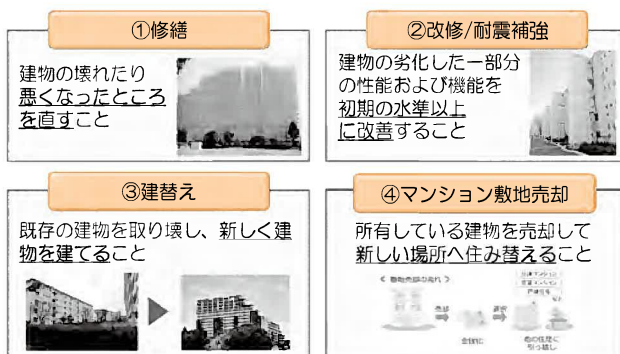
理事会活動が難しくなる

以上のような老朽化マンションの問題に対応するために、管理組合としてはその再生の方向について検討することとなります。

Ⅲ 老朽化マンションの再生の選択肢

老朽化マンションの再生とは、修繕・改修工事や建替え等によって、建物の再生を行うことです（図5）。

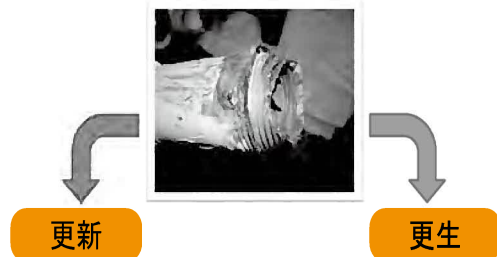
図5 再生の選択肢



出典：国土交通省資料「持続可能な社会における既存共同住宅の再生に向けた勉強会」東京都「マンション再生ガイドブック」

①修繕

「修繕」とは、経年劣化や不具合等に対して、その問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させることです。古い部材を新しい部材に交換する更新の場合や既存の部材を活かして補修等の延命をする更生の場合があります。



古いものを新しいものに交換

既存のものを活かして延命



修繕については、管理組合で作成している長期修繕計画に基づいて定期的に行うこととなりますが、一般的には12年～15年を周期として大規模修繕を実施しています。

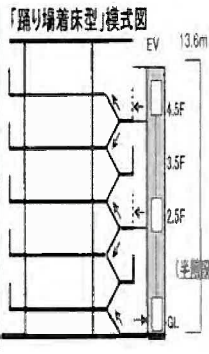
②改修・耐震補強

「改修」とは、現在の生活水準に見合うように、マンションの当初の性能を超える工事を行いグレードアップさせることです。バリアフリーに対応するため、マンションのエントランス部分にスロープを新設したり、外階段の踊り場部分にエレベーターを後付けしたりする場合があります。

スロープの設置



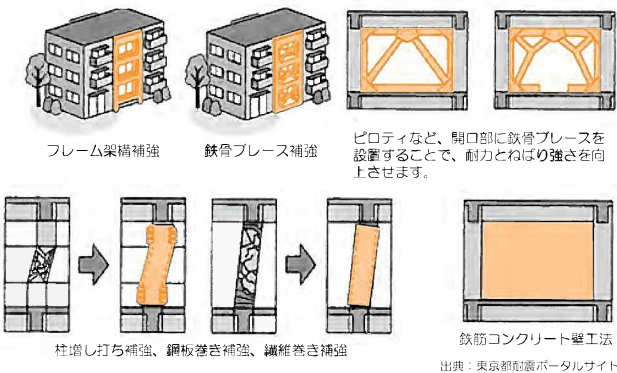
エレベーターを後付



出典：国土交通省資料「持続可能な社会における既存共同住宅の再生に向けた勉強会」

耐震性能の不足に対応するための改修が耐震補強ですが、外壁に鉄骨のフレームを付れたり、柱を鋼板で補強したりする次のような工法があります（図6）。

図6 耐震補強のイメージ



出典：東京都耐震ポータルサイト

耐震性能については、耐震診断によって建物の固さと粘り強さや形状、経年等を勘案した構造耐震指標（ I_s ）を算出し、構造耐震判断指標（ I_{so} ）と比較して評価することになります。

一般的なマンションでは、通常は $I_s=0.6$ 以上を目指しますが、 $I_s=0.6$ の場合の被害の状況は次のとおりです（図7）。

図7 I_s 値と被害状況

被害	状況	軽微	小破	中破	大破	倒壊
	RC造	壁の損傷が	壁の損傷が	一般的な壁に	柱・耐震壁に	柱の鉄筋が
SRC造	ほとんど無い	ほとんど無い	ひび割れ	ひび割れ	露出	又は全体が倒壊
地震規模	中地震 震度5強程度	$I_s=0.6$ の場合				
	大地震 震度6強程度	$I_s=0.6$ の場合				

出典：東京都「ビル・マンションの耐震化読本」

なお、旧耐震基準のマンションで、L字型やピロティ形式、老朽化が著しい等でバランスの良くない不安定な建物は、一般的に耐震性能が要注意とされています（図8）。

図8 バランスの良くない不安定な建物

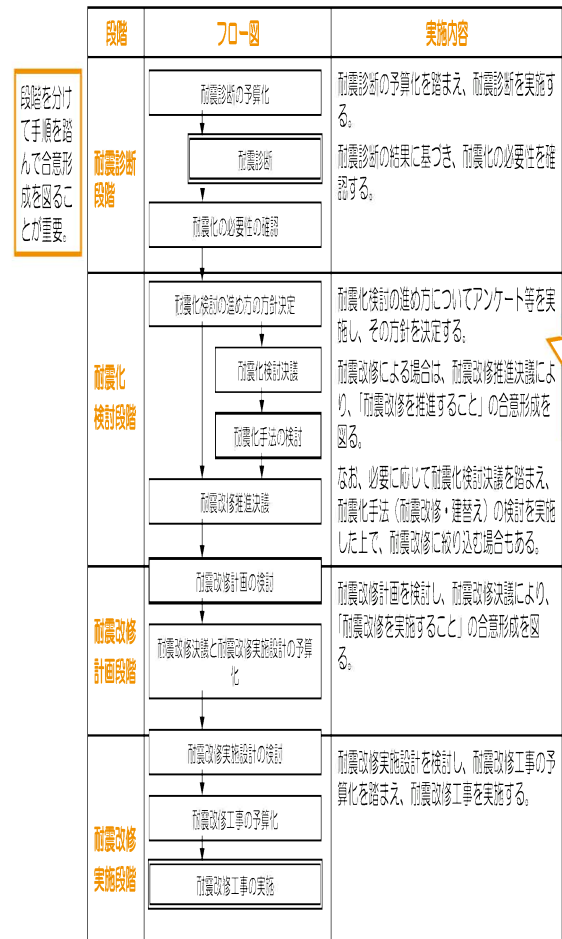


出典：さいたま市資料「耐震補強のポイントと事例(建築物)」

但し、バランスが良い建物の場合は、 $I_s=0.6$ 以上を確保できる場合もありますので、耐震診断を実施してください。

耐震診断して耐震改修工事までの進め方は図9のとおりです。

図9 耐震改修の進め方



段階を分けて手順を踏んで合意形成を図ることが重要。

建替えとの比較

ここで、耐震診断段階の次が耐震改修検討段階ではなく「耐震化検討段階」となっているのは、耐震化の手法としては耐震改修だけでなく建て替えの場合があるからです。

比較的新しいマンションでは直接耐震改修推進決議に進む場合もありますが、築年の古い老朽化したマンションでは、耐震補強だけでなくその他の改修も含めた耐震改修か建替えかの耐震化手法の検討が必要な場合がありますので注意してください。

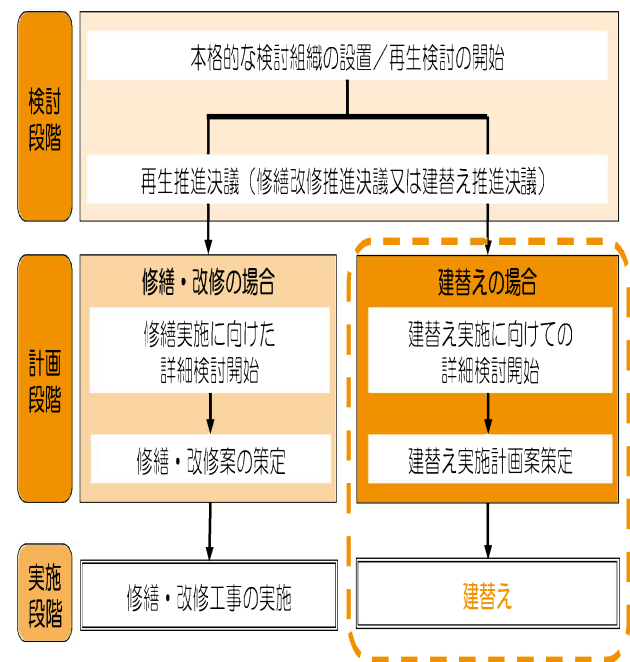
③建替え

マンションは新築以降、図10のように経年劣化していきます。修繕や改修を何度も繰り返しつつ、居住性能を一定程度回復させ維持管理していくこととなりますが、一方で社会的居住水準は向上していきます。

一般的には築40年くらい、大規模修繕の3回目を実施するかどうかの判断時期に、修繕・改修による居住性能の一定程度の回復と社会的居住水準の差が大きくなり、修繕・改修か建替えかの検討をすることになります。

修繕・改修か建替えかの検討については、図11のように本格的な検討組織を設置し、任意の再生推進決議（耐震改修推進決議又は建替え推進決議）を経て、修繕・改修案と建替え実施計画案を比較検討して進めることとなります。

図11 修繕・改修か建替えかの検討

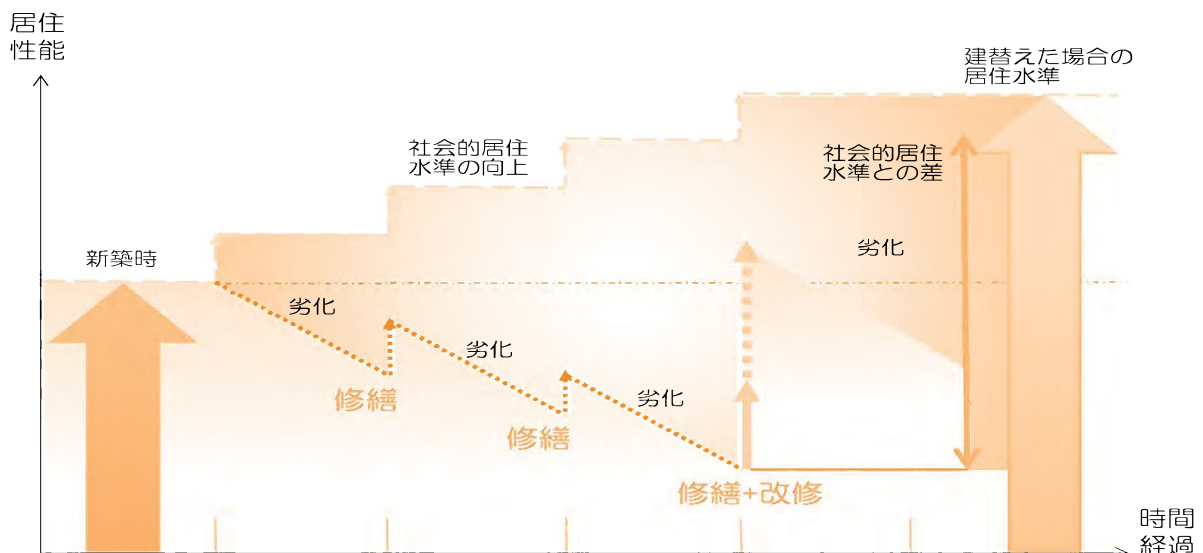


一般的には、次のような理由で、区分所有者のニーズや要求を満たすため、修繕・改修以上のコストをかけてでも建替えを選択することになる場合が多いと思います。

- ・修繕・改修では現在のマンションと同程度の居住性能に回復することができない
- ・老朽化し維持管理が行き届いていないマンションでは、修繕には多額のコストがかかる

図10 マンションの時間経過と居住性能

修繕・改修、建替えの効果と居住水準



- ・耐震性能が不足するマンションでは、耐震補強には多額のコストを要したり、スペースの問題等で耐震補強が実施できない

修繕・改修か建替えかの比較検討は計画段階でのことですが、建替えを選択した場合には、図12のように区分所有法に基づく「建替え決議」(4/5以上)を経て、実施段階、工事施工へと進むことになります。

少人数で建替え決議で全員合意できる場合には、その後も任意事業として全員合意で建替えを実施する場合がありますが、建替え決議後の建替事業を円滑に実施するためには、マンション建替法に基づく「マンション建替事業」を実施することが有効です。

これは、法人格を持つ建替組合を設立(3/4以上)し、権利変換の認可(4/5以上)という行政手続きを経て、実施段階、工事施工へと進むことになります。

④マンション敷地売却

これまでは修繕・改修か建替えかの比較で、選択肢が二者択一でしたが、2014年(平成26年)に耐震性不足のマンションの解消を促進する観点からマンション建替法が改正され、マンション敷地売却制度が創設されました。これにより、修繕・改修、建替え、マンション敷地売却と選

択肢が増え、マンション再生の可能性が広がりました。

マンション建替事業は、現マンションをその場所で建て替えることを基本としていますが、「マンション敷地売却事業」は、現マンションの資産を金銭で受け取り、当該マンションとは別の場所で区分所有者の生活再建を図る制度です。

一般的には、次のような理由で、マンション敷地売却事業を選択することになる場合が多いと思います。

- ・敷地境界際までマンションが建っているため、耐震改修ができない
- ・既存不適格(法令の改正等により、現行法に対して不適格な部分が生じた建築物)のため、建替えても現状の床面積(住戸数)を確保できない
- ・狭小住戸(ワンルーム等)が多く、建替えた場合に多額の負担金が必要となる

マンション敷地売却事業の進め方は、図13のようになりますが、耐震性不足の認定(マンション建替法では「除却の必要性に係る認定」と買受計画の認定が必要となる点に注意してください。

図12 マンション建替え事業の進め方

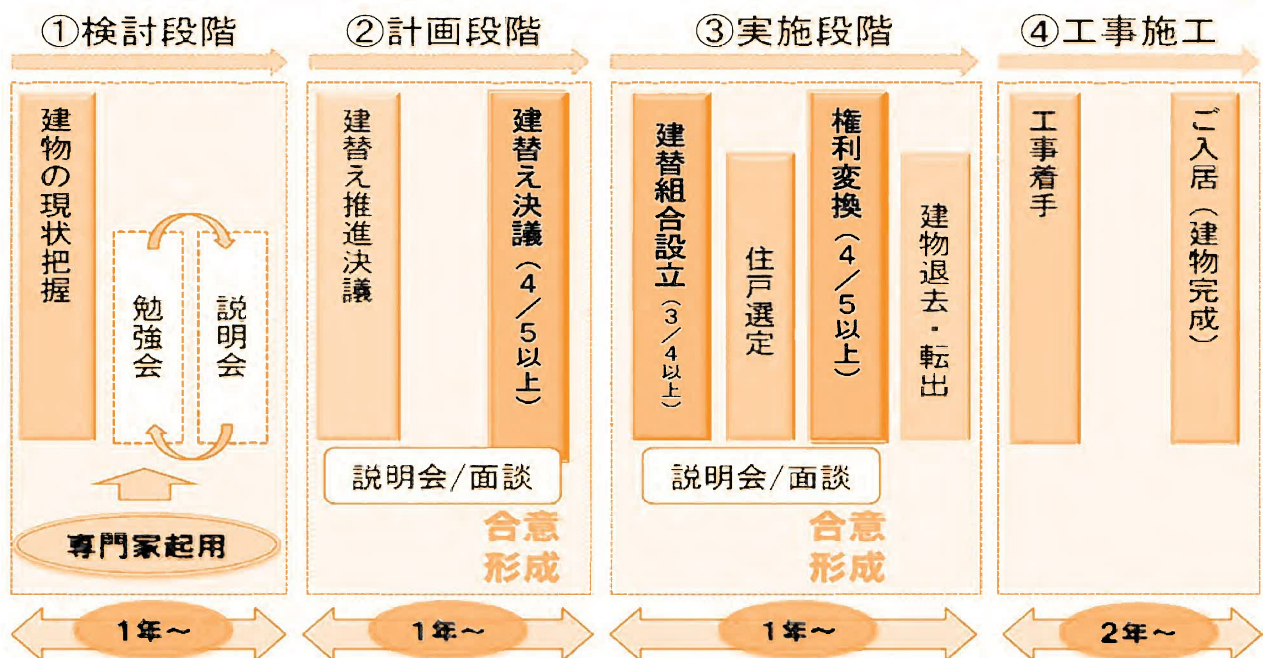
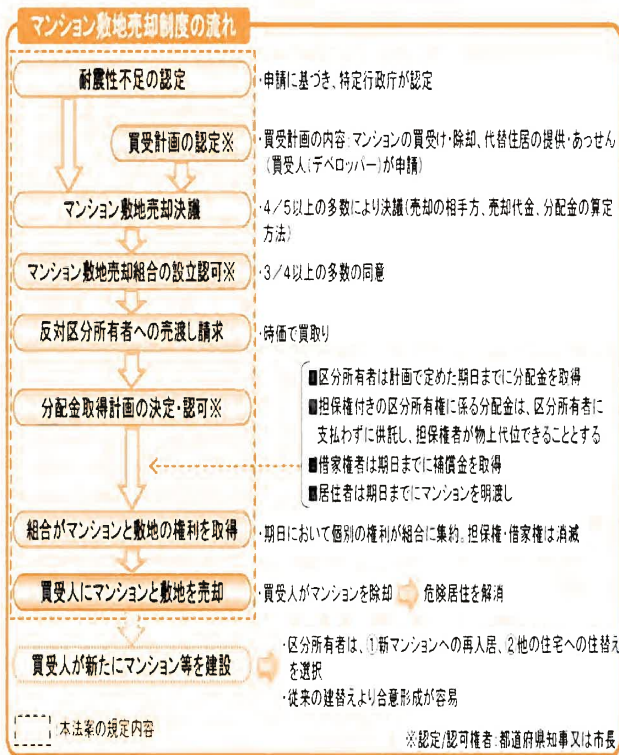


図13 マンション敷地売却事業の進め方



これらの認定が得られれば、マンション建替法に基づき、マンション敷地売却決議（4/5以上）を経て、マンション敷地売却組合を設立（3/4以上）し、分配金取得計画の決定・認可（総会普通決議）を経て、買受人にマンションと敷地を売却することになります。

マンション建替法に基づく、建替えとマンション敷地売却の制度については、対象となるマンション、決議要件、権利者の選択肢、借家権・抵当権の扱い等が異なりますので、表1を参考にしてください。

表1 建替えとマンション敷地売却の制度比較

	建替える場合	マンション敷地売却をする場合
対象	すべてのマンション	耐震性不足の認定を受けたマンション
決議の要件	区分所有者数及び議決権数の各4/5以上の多数	区分所有者数、議決権数及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数
権利者の選択肢	①権利変換で住戸を取得 ②転出し補償金を受領	敷地として売却し、代金を分配
借家権・抵当権の扱い	借家権は存続移行が原則 解約には正当事由が必要 ・抵当権は、原則として新マンションに移行	借家権は原則消滅 ※補償費支払いが必要 ・抵当権は消滅し、代価に物上代位（優先弁済権をもつ）
その他	仮住居生活、2度の引越し ・従前資産はマンションへの建替えを前提に評価	土地の有効利用を前提とした土地評価(マンションに限らない)

IV 再生に向けての留意点

①修繕・改修の留意点

修繕又は改修で、マンションのどの部位をどの程度まで改善するか、区分所有者の皆さんで話し合い、納得することが大切です。

- ・建物診断等による現状の把握
- ・改善に要する費用とその効果等、判断材料の準備
- ・説明会等を通じた情報の共有化
- ・広報や掲示板等をタイムリーに活用し、透明性のある検討推進

②耐震補強の留意点

耐震補強は多額の費用負担となる場合や工法によっては各住戸への影響が大きい場合があること等を踏まえて、情報共有と理解活動を丁寧に行うことが大切です。

- ・耐震診断による現状の把握
- ・改善に要する費用（工事だけでなく設計も含む）とその効果等、判断材料の準備
- ・説明会等を通じた情報の共有化（費用負担の公平性と個人負担額、仮住まいや補償の有無、資金調達の方法等）
- ・広報や掲示板等をタイムリーに活用し、透明性のある検討推進

③建替えの留意点

耐震改修も含めた修繕・改修との比較や建替えた場合の容積率の獲得等、検討内容が多岐にわたり、かつ専門的な内容が多く、期間も長期化する傾向であることから、効率よく検討を進めることが望まれますが、その分、より丁寧な情報共有と理解活動を行うことが大切です。

- ・検討の継続性を確保するため、理事会とは別の専門の検討組織を設ける
- ・コンサルタントやデベロッパー等の建替えの経験がある専門家に相談する
- ・修繕・改修工事との分かりやすい比較検討を行い、判断材料を提供する（マンション敷地売却との比較が必要な場合もある）
- ・推進側は伝えた気にならないで、理解を深めてもらうため説明会や茶話会等を何

度でも開催する

- ・個別面談等により、区分所有者の不安や疑問を把握し払拭に努める
- ・少数意見や反対意見を切り捨てないで、粘り強く意見交換する

④マンション敷地売却の留意点

耐震性不足の認定は、当該マンションが耐震性不足のマンションであることを外部に対して公表することになり、財産に大きな影響を及ぼすことから、当初の検討からマンション敷地売却というのではなく、皆が納得できる手順を経て、慎重に進めることが大切です。

- ・コンサルタントやデベロッパー等の建替えの経験があり本制度に知見のある専門家（まだ完了実績は少ない）に相談する
- ・耐震性不足の認定が及ぼす影響（資産価値の低下）等、デメリットも共有する
- ・修繕・改修や建替えとの分かりやすい比較検討を行い、判断材料を提供する
- ・推進側は伝えた気にならないで、理解を深めてもらうため説明会や茶話会等を何度でも開催する
- ・個別面談等により、区分所有者の不安や疑問を把握し払拭に努める
- ・少数意見や反対意見を切り捨てないで、粘り強く意見交換する

⑤再生検討のポイント

マンションの再生には、「修繕」、「改修・耐震補強」、「建替え」、「マンション敷地売却」の大きく4つの手法がありますが、すべての手法において下記の点に留意して検討を進めてください。

- ・マンションの現状を調査し、問題点や課題を把握すると共に、区分所有者の意向を取りまとめる
- ・検討期間が理事会の任期を超えることがあるため、検討のための専門組織を管理組合内部に設置する
- ・コンサルタントやデベロッパー等の専門家のサポートを受けることにより、多岐にわたる再生検討を効率的に行う
- ・マンションの状況にあった再生手法の選

択に向けて、区分所有者どうしの情報共有、十分な話し合いを行う

V マンション建替法の改正について

2002年に制定されたマンション建替法は、敷地売却制度や容積率の緩和特例を創設するため、これまで何度か改正されてきていますが、2020年6月に建替えの円滑化を促進したり、敷地売却事業の対象を拡充したりするため、さらにマンション建替法が改正されました。

これまでの建替時の容積率の特例については、除却の必要性に係る認定として「耐震性不足のマンション」のみが対象でしたが、これに加えて①「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション等」、②「バリアフリー性能が確保されていないマンション等」においても認定が受けられるようになりました。

また、マンション敷地売却事業についても、除却の必要性に係る認定として「耐震性不足のマンション」のみが要件でしたが、これに加えて①「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション等」においても認定が受けられるようになりました。

さらに、住宅団地における敷地分割の円滑化を図るため、団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等の場合、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能にする制度が創設されました。

このようなマンション建替法の改正も踏まえつつ、マンションの再生に当たっては、マンション建替法に基づく建替事業や敷地売却事業も検討してみてください。