



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

6月号

発行日2014年6月

「老朽マンションの建て替え」

今、老朽マンションの建て替えをどうするか大きな社会問題になっています。

分譲マンションに居住している人は全国で1450万人で、国民の9人に1人が居住している計算になります。戸数でいえば590万戸でその内昭和56年以前に供給された旧耐震のマンションだけでも約106万戸存在するといわれます。

しかし、旧耐震マンション（1981年以前のマンション）の内建て替えられたのは1万4千戸しかなく率でいうと実に1.3%と低い数値になります。幸運にも建て替えられた1.3%のほとんどは、容積に余裕があり未容積部分をデベロッパーに売却して、その費用をマンションの建て替え費用として賄う、いわば等価交換方式による建て替えスキームなのです。マンション所有者が自ら建て替え費用を捻出して建てかえられたものは千戸に満たないといわれています。しかし、大量に供給された昭和50年代のマンションはすでに30年を超え20年後には270万戸が築40年を超えるとのです。

老朽化マンションの建て替えは平成14年に施行された「マンション建て替え円滑法」で4/5以上の賛成で建て替えが可能になり建て替え組合を作ることができます。この法律により非賛成者は自分の持分の買取請求や組合は非賛成者の持分に対して売渡し請求ができるのです。しかし、現実には、これらの請求権を行使しない全員賛成でしか建て替えが成功しないのが実情のようです。

そこで円滑法の一部を改正して4/5以上の賛成で、建て替えでなくとも敷地を全部デベロッパーなどに売却可能とする「敷地売却制度」の導入が検討されています。しかし、マンションの各戸の面積が全て同じだとしても、階数や眺望などにより賃料が違いうように売却価格も違いますが、登記された面積は同じです。そうすると、各住戸の価格鑑定が必要になり、売却の総論は賛成だが鑑定価格には同意できない等の問題も出てくる中で4/5以上の賛成を得るのは微妙になります。

また、老朽化マンションの建て替えに限って、公開空地などを設ければ容積率を1.5~2倍まで割り増しをボーナスとして与える案も出ています。ボーナス分をデベロッパに売却してその費用で建

築を建てる等価交換方式です。

しかし、小規模マンションや新築マンションとの不公平感をどうするのかの問題も出てきます。また、近隣環境を考えれば、本来建てられなかった大型マンションが出現することの是非も問われ、都市計画そのもののマスタープランも老朽化マンションの建て替えで崩れてしまいます。

容積割り増しについては、アベノミクスで戦略特区内についても検討されていますが、容積を割り増しすることは、その土地の所有者に無償で多額の補助金を与えるのとイコールなのです。特定優遇が不公平なら東京全区域にボーナス容積を与えるいった減茶苦茶な提言も出てきそうですね。

老朽化マンションは建て替えなければ危険だ、建て替えができないなら解体して土地だけ売却すればよいではないかという、どちらにしても老朽化マンションは解体することを前提にしています

建て替え問題を西欧の不動産学者と議論しようとすると議論がかみ合わないといわれます。なぜなら、西欧ではそもそも造った建物は簡単には壊さないことが前提だからです。わが国では古くなったら建て替えるという社会背景があります。それは石の文化と木の文化の違いといわれますがマンションは石造なのに木造と同様に考える前提はおかしいです。地震国と非地震国の違いだからという議論もおかしいです。なぜなら、阪神大震災で旧耐震の建物全てが壊れたわけではなく旧耐震でも1971年以降の建物では6割近くは大した被害でなく、1971年以前の建物でも3割近くは大した被害を受けていないのです。旧耐震マンションの中で耐震診断を行なった結果、新耐震基準をクリアしたものが4割程度、耐震補強を行なえば新耐震基準をクリアするものを加えれば7から8割が解体しなくとも大丈夫かもしれないのです。この現実から考えると耐震診断をしない旧耐震マンションを加えても半数程度のマンションでは耐震補強などを行なえば解体せずとも持続化だと推測されます。

建て替えや解体の方策を考える前に、どうしたらマンションを存続させることができるかの方策をもっと考えるべきだと私は思います。

次回では、建物の寿命について考えてみます。