



# 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

135号

発行日2019年9月

## 「老朽化マンションは建て替えできない？」

先日、都市法研究会で同志と言ったらおこがましいですが、田村誠邦さんのマンションセミナーがありました。田村さんは私と同様、建築企画の考えからの設計を30年ほど前に始めた設計者で旧知の方です。

セミナーの中身は、マンションは建て替えられないという趣旨で、統計データなどからかなり説得力のある理論展開のお話を伺いました。

今年の4月時点で建替え完了済み244件、実施中を含めても278件とマンションストックの0.3%程度で、建替えが成功したものは建替え前後の増床倍率が2~3倍が多く、容積に余裕があるマンションが大多数というのが現状だということです

しかし多くのマンションは都市部に存在し、容積率は100%消化しているものがほとんどで、余剰容積を売却したくともできないというのが現実です。

また、建築費の高止まりした現在では、多少余剰容積があったとしても、その容積を売却してその費用をマンションの建て替えの一部にしたとしても、かなりの出費が想定されるというシミュレーションを都心部や郊外部の例を挙げて実証したもので、説得力のあるものでした。

実証内容は等価交換事業を前提としてシミュレーションすると、建替え後の面積が2割増加したとして、売値が坪500万円と高額な東京都心部で建替え後の平均還元率は60%程度、売値が坪300万円の東京近郊だと40%、郊外団地で容積率に余裕があり2倍の増床が見込める場合で売値が坪200万円の郊外団地でも均還元率は30%と少なく、どのマンションでも手持ち資金なしでは、同じ大きさの住まいを手に入れることはできないという結果です。

このシミュレーションでは事業費が都心部で坪165万円、近郊で坪132万円、郊外で坪155万円で、事業費のほとんどを占める建築費が安くなれば還元率は上昇しますが、職人不足の現在大きく安くなることはならないでしょう。

この中で容積というのは、敷地の面積に対してどのくらいの大きさの建物が建てられるかという基準を都市計画で決めたもので、皆さんのお住まいでも建ぺい率60%、容積率200%といった指標でよくご存じだと思います。

マンション用地の売買では、坪当り500万円で容積率500%の土地の場合、1種100万円の土地と

マンション業界では言われます。要するに建物面積1坪当たりの土地部分の価格です。

東京の中央区などでは、人口減少をくい止めるためにマンションを建てれば容積率を〇〇〇%ボーナスで差し上げますといった政策で湾岸部を中心に高層マンションを誘致しました。

容積を差し上げるということは、行政の負担なしで多額の金額をマンション業者に贈与したと同じ事です。例えば5000坪の土地で容積率500%で坪単価500万円の土地があったとします。その土地は前述したように1種100万円ですから、200%の容積をボーナスで与えれば、100万円×200%×500坪=10億円を無償で贈与したと同じなのです。

デベロッパーにとってこんなにうまい話はありません。その結果、湾岸エリアを中心に高層マンションが立ち並びましたが、今度は人口が増えすぎたのでボーナスは中止するということになりました。人口が減ってしまったから、マンションを建設すれば容積をあげます。今度は人口が増えすぎたから容積をあげるのやめます。といった、場当たり的な都市行政に対して異議が聞こえない世の中もおかしなものです。このような容積アップの加減で都市の活性化を望むより本来は東京駅の例のように、使用しない容積率を移転（売却）するといった方法が健全なはずで

このような容積ボーナスは、老朽化マンションの建て替えに使用するという施策も考えられているようですが、田村さんのシミュレーションで分かるよう容積を2割程度を与えたとしても、自己資金なしでは建て替えは不可能なのです。

そもそも、老朽化マンションに容積を与えるといった行政の施策自体疑問を感じ得ません。

マンションの存在を法制化している区分所有法を再検討しないままマンションが今も建て続けられています。建てることに主眼を置くのではなく、どうしたら壊さない長寿命のマンションを建設するかという議論がされないままマンション建設は現在も建設され続けているのです。

田村さんがいみじくも最後に、設計監理料が3%しか払わないデベロッパーでは長寿命のマンションができるわけがないといったことを、理解した人は何人いたのかと思いました。