

マンション建替えに関する調査研究(完)

報告書(概要)

トラス60研究叢書

平成2年3月

財団法人 トラス60

発行にあたって

今日では、中高層集合住宅（いわゆるマンション）は大都市における居住形態として定着し、そのストック量も年々累増してきている。マンションは、一般に築後20年も経てば設備が老朽化し、また同30年も経てば生活様式の変化や生活水準の向上に伴い社会的な老朽化が進み、建替えへのニーズが高まるといわれている。今後そのようなマンションは一段と増加する見込みであるが、実際にマンションを建替えるとなるとクリアしなければならない問題が多く、それほど容易ではない。そこで当財団では3年前よりマンション建替えに関する調査研究に着手し、建替えの背景と需要量予測、対象マンションの実態、建替えの具体的事例、建替えに当たっての準備・対策、建替え方式と信託機能の活用といった諸点について検討を加え、さらに建替えのモデルケースについても考えてみた。本調査研究については、既に昭和63年3月に報告書(1)を刊行しているが、今回はそのデータの一部を更新するとともに内容の再吟味を行うほか、新たな研究を加えており、本報告書を以て完結編とした。

調査研究の過程で、ヒアリング等の情報収集に際しご協力いただいた関係各位、並びに、本報告書作成にご尽力された委員諸氏をはじめ、事務局として終始ご努力いただいた㈱永田企画事務所のスタッフに、心から感謝申し上げます。

平成2年3月

財団法人トラスト60

は じ め に

分譲マンションは大都市の居住形式として定着してきた。戦前期、戦後初期のものは同潤会アパートがみられる程度であるが、昭和30年代からは公団、公社が分譲中高層住宅の建設にのり出したことにはじまり、数次のマンションブームを経て、今日ではストックとしてもフローとしても膨大な数を数えるに至っている。これはまた一方で老朽化の問題を持つマンションが加速度的に増大していることでもある。老朽マンションの再開発が新聞紙上を賑わすことから、建替え問題への関心は高い。社会経済の発展につれ、建設当時より住生活への要求は高度になっており、狭さ、設備の悪さ等への不満が大きくなるのも当然である。にもかかわらず、建替え実現例はごく少ない。これは建替えへの社会的ニーズにその実現システムが対応していないためとみることができよう。

本調査研究は、この建替えニーズと建替えシステムの実像と問題点を考察し、その円滑な進行を図る方法を検討することを目的として企画されており、すでに「マンション建替えに関する調査研究(1)」で検討を試みている。本報告書はその続編として、また総合編として取りまとめられている。

調査研究の実施に際しては、本研究課題への知識と経験を有する専門家を委員に委嘱した研究委員会が組織され、各種統計や資料の収集分析、対象建物の実態調査、居住者やデベロッパーからのヒヤリング等を素材とした検討を行って、多くの成果を収めることができた。本報告書には建替えニーズの発生メカニズム、経年化マンションの量および質的特徴、事例の分析に基づいた事業推進上の対策、土地信託方式を含めた事業手法の比較検討、建替えモデル計画といった事項をとりまとめた。

結果を一言でいえば、建替えはそのニーズの大きさにもかかわらず容易でないということにつきる。詳しくは本文に譲るが、法律的に許される容積率の限度まで、さらには現在の法律では違反になってしまうところまで建てられていて、建替えによる余剰床が望めない、かといって費用の自己負担には限界があるという物理的・経済的問題が把握された。居住者が入れ替わったり、賃貸アパート化したりして合意形成が困難という社会的な性格の問題が指摘された。合意形成から事業の推進のバックアップ体制の不備という制度・手法上の問題が検討された。

困難だからといってこの問題の放置が許されるわけではない。特に高度成長期とその後

に建設された膨大なストックがいわば老年期を迎える今後においては、住生活にかかわる社会問題ともなるし、不良なままにおかれることの経済的損失も極めて大きい。関係者の叡智を集めて解決策が見出されなければなるまい。

本調査研究を終えて、問題の全体像の把握、課題の在りかの指摘までは到達し得たが、その解決策はモデルの提案までは行ない得たものの今後の検討に待つ内容も多い。

おわりに、この課題を見出され、調査研究をプロモートされた財団法人トラスト60にまず敬意と謝意を表したい。さらに、熱心な討議と作業にご尽力下さった委員各氏と、事務局として進行と取りまとめにご努力いただいた㈱永田企画事務所、そして、建替えモデル案の建築計画にご協力いただいた㈱山設計工房、本調査研究の進行に便宜を与えて下さった財団法人トラスト60の各位に厚くお礼申し上げたい。

平成2年1月

委員長 高見沢 邦郎

【土地信託によるマンション更新の調査研究委員会】

委 員 名 簿

(敬称略、順不同)

委員長	高見澤 邦 郎	東京都立大学 工学部建築工学科 助教授
委 員	青 木 仁	前 建設省住宅局 市街地建築課 課長補佐 (現 世界銀行)
委 員	塩 生 三 郎	新都市総合法律事務所 弁護士
委 員	水 谷 達 郎	住宅金融公庫 建設サービス部 建設業務課 課長
委 員	大 和 稔	住宅・都市整備公団 都市再開発部 調査役
委 員	芦 田 博 敏	東京都住宅供給公社 管理部 参事
委 員	大 門 洋 文	神奈川県住宅供給公社 用地取得課 課長
委 員	山 本 忠	(財)日本不動産研究所 コンサルタント部 課長
委 員	大 谷 昌 夫	(株)都市計画同人 取締役
委 員	今 江 喜 義	(株)日鉄ライフ プロジェクト計画部 部長
委 員	伊豆田 道 雄	(社)日本高層住宅協会 事務局長補佐
委 員	岩 室 敏 彦	住友信託銀行(株) 開発不動産業務部 企画第一課 課長
事務局	永 田 巍	(株)永田企画事務所 所長

目 次

はじめに

第1章 分譲マンション建替えの背景と需要動向	1
1-1 耐火共同住宅の歴史と建替えの必要性要因	1
1-2 分譲マンションの供給実態と建替え需要量	5
1-3 東京都区部の最初期分譲マンションの概況	16
1-4 最初期民間分譲マンションの実態	26
1-5 建替えの必要性、可能性と方向性	33
第2章 建替えマンション事例	37
2-1 最近の全国建替え事例	37
2-2 事例「上目黒小川坂ハイツ」	42
2-3 事例「シティコープ柏木」	47
第3章 建替え事業実施の現実的措置対策	53
3-1 開発事業としての建替え事業	53
3-2 全体的合意の形成段階	55
3-3 事業計画の立案	74
3-4 基本協定書および不動産売買契約書の締結	83
3-5 建替え決議総会への提出資料	85
(参考①) 建替え準備委員会規約例	87
(参考②) 建替え事業フローチャート (管理組合総会建替え決議まで)	89
(参考③) 建替え事業フローチャート (建替え決議から入居まで)	90
(参考④) 基本協定書 (案)	91
(参考⑤) 不動産売買契約書 (案)	94

第4章 建替え事業方式と信託機能の活用	101
4-1 建替え事業の分類	101
4-2 建替え事業と民間における事業方式	103
4-3 建替え事業における問題点と各事業方式の有効性	111
4-4 建替えを円滑に促進する事業システムの提言	113
第5章 建替え事業モデル計画	119
5-1 対象モデルの位置づけ	119
5-2 建替えモデルの事業計画	128
おわりに	136

第 1 章 緒 言

1.1 研究の背景と意義

1.2 研究の目的と範囲

1.3 研究の方法

1.4 研究の組織

1.5 研究の結論

1.6 研究の展望

1.7 研究の参考文献

1.8 研究の謝辞

1.9 研究の発表履歴

1.10 研究の問い合わせ先

1.11 研究の著作権

1.12 研究の公開

1.13 研究の普及

1.14 研究の活用

1.15 研究の発展

1.16 研究の継承

1.17 研究の発展

1.18 研究の継承

1.19 研究の発展

1.20 研究の継承

1.21 研究の発展

1.22 研究の継承

1.23 研究の発展

1.24 研究の継承

1.25 研究の発展

1.26 研究の継承

1.27 研究の発展

1.28 研究の継承

1.29 研究の発展

第1章 分譲マンション建替えの背景と需要動向

分譲マンションの建替え事例はまだ少ない。しかしその潜在的需要は多大なものと推測される。本章では、最初期（ここではのちに述べる理由によって、建設後20年以上を経過したものをそう呼ぶ）分譲マンションの大半がある東京都区部を対象に、その建設の経緯、今日における各マンションの実態、建替え問題の捉えかたやその方向性について検討する。

1-1 耐火共同住宅の歴史と建替えの必要性要因

1. 耐火共同住宅の歴史

わが国の耐火共同住宅の系譜は大正11年～12年に建設された東京市営住宅に遡ることができる。鉄筋ブロック造3階建の「古石場住宅1～4号館」（東京都深川区古石場町、現在江東区）であり、大正14年に建設された5号館は公営としては最も古い鉄筋コンクリート（RC）造である。

他方、大正13年に関東大震災による震災復興を目的に（財）同潤会が設立され、以後多くの耐火共同住宅（RC賃貸アパート。現在はほとんどが入居者に譲渡済）が建設されていくことになる。大正末期から昭和の初期にかけて建設されたこれらの共同住宅の内現存するものは記念的建築物であるが、現在ではそのほとんどが建替え対象となっている。

一方、昭和30年には日本住宅公団（現、住宅・都市整備公団）が設立され、大量のRCアパートが建設されていき、さらに公営住宅、公社住宅がRC共同住宅（アパート）を供給することになる。又、この時期に民間では外人向け賃貸アパートとして「代官山東急アパート」（昭和30年4月、7階建175戸）が建設され、以後分譲・賃貸共民間によるRCマンション（アパート）が活発に供給され、今日に至るまで数次のマンションブームを経て、都市住宅としての市民権を得てきている。

しかしながら、これらのRC共同住宅も初期の建設から約60年を経て、現在の全国ストック量は約185万戸に達しており、マンションの大衆化時代といわれる第2次マンション・ブームからもうすでに20年を経過している。従って、昭和30年～40年代前半に建設されたマ

ンションは築後20～30年を経過しており、昭和初期の同潤会レベルのRCアパートは無論のこと、これらのマンションも様々な理由から増改築、建替えの必要な時代を迎えているといえよう。

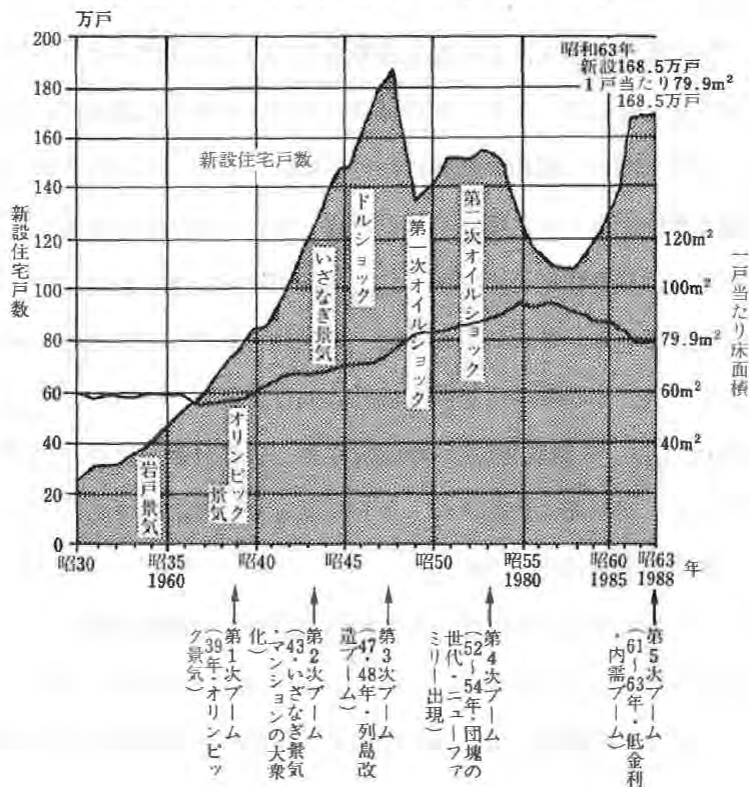
他方、東京都心部における業務地区の拡大による都心居住の空洞化や都心部におけるマンション用地難は新たな住宅問題として深刻な社会問題となっている。

こういった状況にあって、公的賃貸アパートにあっては増改築が試行的に実施され、建替えも遠からず施策対象となってこようが、所有・管理が公的に一元化されているこれらアパートと分割的に所有されている分譲マンションでは問題の質も大幅に異なってくる。

特に民間分譲マンションの建替えについては、その多くは初めての体験となるわけであり、居住者にとっても、行政にとっても明確なシステムは現在のところ持ち合わせられていない。又、建替えは建物単体の構造や設備の老朽化といった物理的機能的改善のみならず、都市における歴史的、文化的側面からの都市再生の観点からも留意検討されるべき段階に至っていると考える。

下図に新設住宅戸数と規模の経年変動を示し(住宅産業ハンドブック1989年版)、各マンションブームの年次を加筆した。

《新設住宅戸数・規模の推移とマンションブーム》



2. 建替えの必要性要因

R Cマンションの耐用年数は一般的に60～70年（公営住宅法による償却年数は70年）とされているが、設備部分では10～20年で老朽化するとされている。又、生活様式の変化や生活水準の向上に伴う社会的老朽化は30年ともいわれている。そうしたことから、現在では公営住宅のR C共同住宅の建替えも公営住宅法施行令で償却年数の半分、35年が経過すれば建替え可としている。

このように、建替え発生時期はその必要性要因によって、様々の見方、判断がでてくる。そこで整理すると表1-1のようになる。

表1-1 建替えの必要性要因

必要性要因	判 断 の 目 安	指 標 例
①構造躯体の老朽化	はり、柱、耐力壁、床の性能が著しく劣化して、震災時に倒壊の危険があり、日常的にも居住生活上種々の問題が生ずる。 ・今日的な意味での耐震性の欠如 ・変形や破損 ・コンクリート強度の低下	ピロティの多用、耐震壁の不備、松杭の使用等による建物の不等沈下。構造躯体の大幅な鉄筋露出。当初のコンクリートの性能欠陥。塩害による中性化の進行
②非構造部材の性能劣化	外壁仕上部分、パラペット、バルコニー、屋根、階段内装材等の性能劣化により、生命的危険はないものの日常生活に著しい支障が生ずる。 ・破損や劣化 ・汚 染	コンクリートのひび割れ。共用階段部材の欠損。屋根防水の劣化。
③防災性能の不備	建設当初は適法であっても建築基準法・消防法等の改正によって今日では不適格とみなされ、災害時の安全性に問題がある。 ・防火や避難	防火区画の不備。二方向避難の困難。
④設備上の老朽化	給排水、電気、エレベーター設備等に不備があり、日常生活において著しく不便を生ずる。 ・給水設備 ・排水設備 ・電気設備等 ・エレベーター	管の漏水。赤水の発生。排水設備の不備。受電容量の不足。排気設備の不備。故障の発生。
⑤居住水準上の問題点	建設当初は問題のない水準であっても、今日の居住水準からみれば満足度の低い共同住宅となっている。居住する世帯人数との関係もある。 ・住性能 ・設備水準	居住水準（住宅建設5ヶ年計画）に達していない。 天井高さ。日照時間。窓サッシの老朽化。上下階や外部からの騒音振動。受電容量の不足。浴室のない住戸。
⑥経済的問題点	生命の危険を感じるといった著しい居住上の支障はないものの、維持補修等のための費用が多額につく、周辺が業務商業地化して公租公課の上昇が著しい、といった状況。 ・維持管理 ・公租公課	補修費の増大。大規模改修費用の負担困難。固定資産税の増大。周辺業務商業地化による住環境の悪化。

この表1-1を前提として「建替えの必要性要因」を検討してみよう。

まず、①の「構造躯体の老朽化」は震災時の倒壊危険性を示し、日常生活上でも著しく支障を生じさせるだろうから、この項目に問題があれば是非とも建替えるべきということとなり、最も強い建替え要因となる。

しかし、実際問題としては、打設時に不良（欠陥）コンクリートを用いた場合、あるいは海岸が近く、塩害による躯体劣化など極端な例をのぞけば、経年的な強度の低下は報告されていない。従って、構造躯体に生じた問題で建替えに至るのは例外的とみてよい。

となると、②の「非構造部材の性能劣化」、③の「防災性能の不備」、④の「設備上の老朽化」、⑤の「居住水準の問題点」、のそれぞれ、即ち個別項目としては生命の危険というほどではないにしても、少しずつの問題を総計したときに著しい生活支障となり、対応の必要が生ずるという事例がほとんどであろう。

この際の対応にはいくつかのパターンがあり得る。

ひとつは、やむを得ないとして「我慢」することで、もちろんこれは一層の老朽問題を生じさせ、解決困難ないわゆる「スラム問題」に到る。このようなことは是非とも避けなければならない。

第2には、居住者（持主）は他に住居を得て、最低限の補修にとどめ住戸を専ら賃貸住宅化、それも低水準の貸家として資産運用するという対応がある。これもまた質の低下につながり、所有者として居住しつづける他の世帯での不満増大に結びつくわけで、避けなければならない問題である。

第3には、補修（建設時の性能の維持復旧）や大規模修繕（性能の幾分かの上昇）、建増し（特に広さの改善）といった対応がある。これらは必要とされる費用、工事の可能性、所有者等の合意等の検討のなかで選択されるものである。

そしてその検討の過程の中で、「建替え」もひとつのオルタナティブ（代替案）として俎上にのぼってくる。

すなわち、⑥の「経済的問題点」の問題も視野に入れた対応が必要とされるのである。

このようにみえてくると、建替えの必要性要因を分析的に整理することは可能だが、その要因に該当する（建替えをすべき）建物を個別の詳細な調査なしに総量として把握することは困難なことが明らかである。それは上述のように、躯体構造上の老朽化を例外とするならば、他の要因は補修等とのコストや所有者、居住者の意志に負うところの大きい、極

めて個別的な要因だからである。

但し、これは建替えを考えるべきRC共同住宅を選定する「必要十分条件」という意味なのであって、「必要条件」のみならば、もう少し簡便な整理が可能である。すなわち、これまでの補修や建替え実績等からみて、

- ① 建築後、10年後までは一般的補修で済むが、それを越え、20年前後までの期間には大規模な補修の必要性が生ずることが多い。
- ② 20年前後を超えると、大規模補修や増改築等の必要性は一段と高まる。その際、建替えも代替案となり、種々の対応のどれが選択されるかは個別的であるとはいえ、建替えの必要性という意味ではひとつの時期を迎えることになる。

これらを勘案すれば建設後、30年を超えると（現在の公的住宅の建替えへの考え方も配慮して）「建替え」を主たる対応とするのが一般的といつてよいだろう。

1-2 分譲マンションの供給実態と建替え需要量

1. 分譲マンション等に関する統計資料

分譲マンションの要建替え量を把握するためには、これまでにどのくらいの量の分譲マンションが供給されてきているのかを知ることが必要である。

その際に、既存の統計資料において分譲マンションに関する集計がされていれば、より簡単な方法で建設供給量を知ることが可能である。表1-2は耐火共同住宅に関して官庁等により公開、公刊されている既存の統計資料を整理したものである。これら各統計資料における耐火共同住宅に関わる集計も、項目、単位等においてそれぞれ異なっている。

例えば、住宅ストック量を把握するために主要な統計資料である住宅統計調査でも、所有形態において「分譲（持家）」と、「賃貸」の両方を含み、供給主体において住宅・都市整備公団、住宅供給公社、地方公共団体の「公的」主体による建設量を含んでおり、純粹に「分譲共同住宅」のみの供給実態を把握するのは容易ではない。

表1-2に示した統計資料のうち(社)日本高層住宅協会による「首都圏高層住宅全調査」は昭和40年代に入って実施され始めた調査であり、民間主体により供給される5階建て以上（昭和42年度までは4階建て以上）の耐火共同住宅（≡マンション）を都県別、分譲・

表1-2 分譲マンション等に関する統計資料

資料名	定義	集計項目	集計単位	特徴および留意点	典型例
建築統計年報	3F以上居住専用建築物 又は居住産業併用建築物	・棟数 ・床面積	・区別	・この集計に関しては新築分のみ。 ・3F以上であることは区分できる。 ・建て方(戸建、長屋、共同等)についての区分はされていない。 ・建設主体についての区分は不明。	マンション 公社、公団 アパート 社宅、賃貸 アパート
	民間資金及び金融公庫による新設分譲住宅	・戸数 ・床面積	・区別	・民間が分譲の目的で建設したもの。 ・2F以下の低層の分も含まれ、戸建分も含まれている。 ・届出後の変化を追うことは困難。	分譲マンション 戸建販売
	分譲共同住宅	・戸数 ・床面積	・区別	・ほぼ民間マンションに該当するが低層のものも含み、集計単位が大きい。	分譲マンション
首都圏高層住宅全調査 (日本高層住宅協会)	5F以上高層住宅(昭和42年度まで4F以上)	・棟数 ・戸数 ・階数別 ・敷地規模別 ・住戸規模 ・用途地域別 他	・都および区別	・建築確認がされた5F以上高層住宅のうち募集のあった物件についてヒアリング調査を行ったもの。 ・社宅、寮は除いており民間マンション(分譲、賃貸)についての統計。 ・3、4Fのものは捕捉できず、比較的大規模な物件に偏っている。 ・昭和40年代に入ってから集計開始。 ・首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)および近畿圏についてもある。	分譲マンション 賃貸マンション
住宅統計調査 (東京都特別集計)	非木造共同住宅	・戸数	・区別	・標本調査区における調査による推計値であり誤差を含んでいる。 ・所有関係別の集計がなされている。 ・建設主体別には集計されていない。 ・2F以下の低層住宅も含む。	<持家> 分譲マンション 公社、公団 分譲マンション
	3F以上非木造住宅	・戸数	・区別	・所有関係別、建て方別で区別されていない。	<借家> 賃貸マンション 公社、公団 公営アパート 民営アパート
固定資産課税台帳	非木造住宅及び非木造アパート	・棟数 ・延床面積	・区別	・台帳上に登録されている分のみで非課税(公的所有)のものは除外。 ・資料の公開が限られている。 ・建設、供給主体は不明である。 ・2F以下の低層、戸建住宅を含む。	分譲マンション 賃貸マンション 公社、公団 分譲アパート 賃貸アパート
国勢調査	3F以上共同住宅に居住する世帯	・世帯数 ・世帯人員 ・世帯等人員 ・世帯当室数 ・世帯当人数 ・一人当人数	・統計区別(923)	・全数調査であり資料の精度は高い。 ・「居住する世帯数」であり建築自体の集計ではない。 ・昭和55年調査よりの集計項目であるが、公開されていない。 ・最も狭域での集計で、即地的な把握が可能。	マンション 社宅、寮、 公営アパート
東京消防庁統計書	4F以上高層建築	・棟数	・管轄署別(56)	・防災の観点から建築確認申請書の転記と現地調査によっている。 ・建物の実在を示す精度は高い。 ・区より小地域での集計である。 ・用途別には集計されておらず非常住宅も含む。	マンション 社宅、寮、 公営アパート 事務所ビル ホテル

※「集計単位」は東京区部の場合を示した。

賃貸別に各年度ごとの建設・供給量で捕捉することが可能である。

2. 首都圏における民間分譲マンションの供給実態

ここでは、既に示した統計資料のうち、民間マンションに関する統計として、前述の昭和40年代より継続的に調査実施されている「首都圏高層住宅全調査」（日本高層住宅協会）を用いて、首都圏（一都三県）の民間分譲マンション等の供給量を把握することにする。

都県別、年度別に分譲マンションのストック量の推移を示したのが図1-1である。
以下に概況を要約する。（表1-3）

① 昭和30年度から63年度までに首都圏での民間分譲マンションは1万6,176棟、79万7,819戸が建設、供給されている。なお賃貸マンションは6,330棟、12万6,251戸が建設、供給されている。

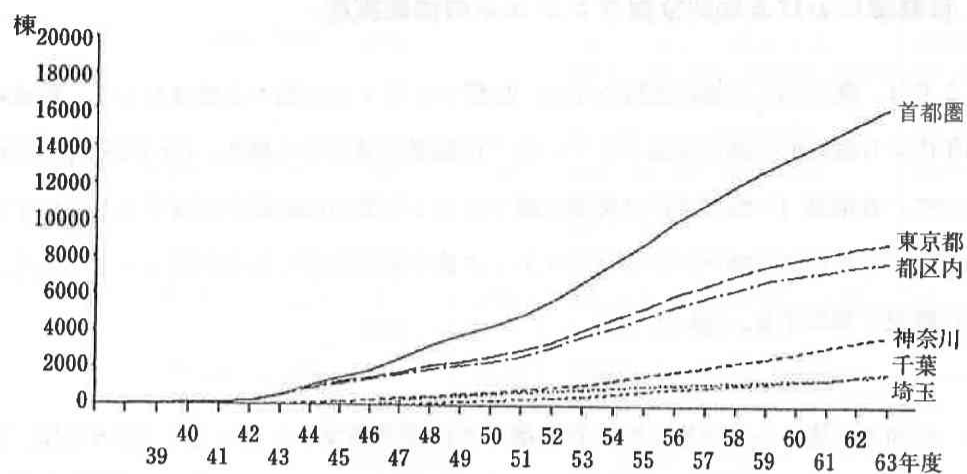
② 上記首都圏民間分譲マンションを都県別にみると、東京都が8,903棟、41万8,894戸と棟数で55%、戸数で53%を占めている。内、区部が7,850棟、35万5,160戸と棟数で、その88%、戸数で85%と多数を占めている。これらから区部のストック量（前記期間の供給量）は首都圏の約5割を占めていることがわかる。

他方、これらを県別にみると、神奈川県では3,797棟、17万7,002戸、千葉県では1,639棟、9万7,231戸、埼玉県では1,837棟、10万4,692戸がそれぞれ建設、供給されている。

③ 経年的にみると、昭和42年までは東京区部でしか供給されてなく、立地が限定されていたが、40年代半ばになると神奈川、千葉、埼玉各県での供給量が増加し、郊外立地が目立ち始める。それと共に分譲マンションの大衆化、一般化が進んだことがわかる。

図1-1 首都圏における民間分譲マンションのストック量推移(棟数・戸数)

《棟数》



《戸数》

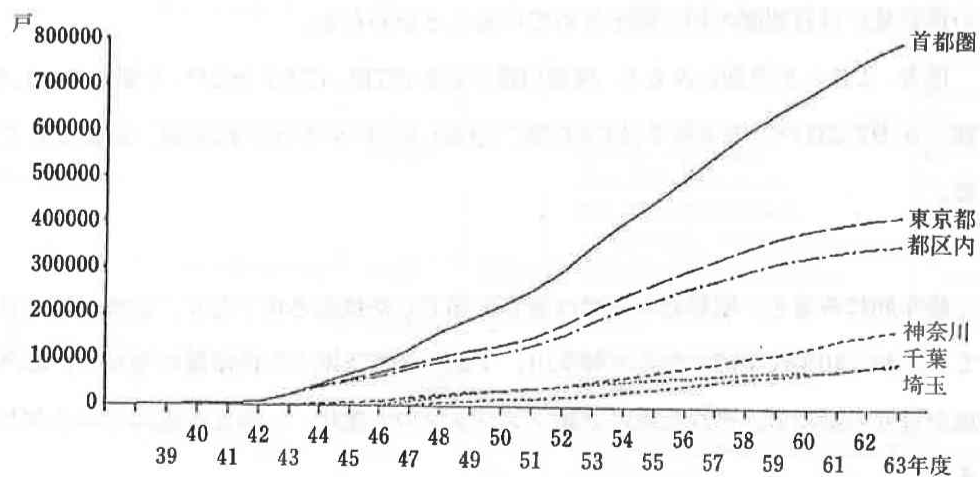


表1-3 首都圏における民間分譲マンションの供給実績

地域	年度	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	小計
東京 区部	分譲棟数	0	4	3	4	3	4	6	10	22	35	31	32	33	187
	分譲戸数	0	85	101	113	66	116	221	407	854	1,147	1,268	1,513	1,489	7,380
	賃貸棟数	2	2	2	1	1	3	4	5	12	20	15	16	7	94
	賃貸戸数	100	217	331	78	24	97	190	224	311	484	637	901	153	3,886
都 下	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	4
	分譲戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	57	143	278
	賃貸棟数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	賃貸戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分・賃併用棟数	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
神奈川 県	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
千葉 県	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
埼 玉 県	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	賃貸戸数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
首 都 圏	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	分譲棟数	0	4	3	4	3	4	6	10	22	35	32	33	35	191
	分譲戸数	0	85	101	113	66	116	221	407	854	1,147	1,346	1,570	1,632	7,658
	賃貸棟数	2	2	2	1	1	3	4	5	12	20	15	16	7	94
	賃貸戸数	100	217	331	78	24	97	190	224	311	48	637	901	153	3,886
	分・賃併用棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

* 42年度分までは不動産経済研究所「東京都鉄筋高層住宅全調査」による

* 42年度分までの賃貸の小計には不明な4棟139戸が含まれている

* 43年度分以降は(社)日本高層住宅協会「首都圏高層住宅全調査」による

* 43年度分の都下の値は資料欠落のため未記入

地域	年 度		43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	43～52 小計	30～52 総計
東京 区 部	分譲	棟 数	317	342	298	207	281	287	227	220	325	455	2,959	3,146
		戸 数	5,011	16,798	15,885	11,878	15,614	14,401	10,269	11,587	16,383	23,989	151,815	159,195
	賃貸	棟 数	33	113	125	123	183	252	108	57	145	167	1,306	1,400
		戸 数	672	2,169	2,854	2,109	3,591	4,811	2,151	987	1,957	2,401	23,702	27,588
都 下	分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	42	15	20	30	107	107
	分譲	棟 数	—	112	20	29	36	32	29	21	24	46	349	353
		戸 数	—	3,858	1,227	2,498	2,403	2,358	2,984	1,195	2,299	4,037	22,859	23,137
	賃貸	棟 数	—	2	3	3	2	3	4	5	6	6	34	34
戸 数		—	48	57	177	40	41	634	258	414	535	2,204	2,204	
分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	2	0	1	2	5	5	
神奈 川 県	分譲	棟 数	61	55	74	84	161	100	116	105	112	121	989	989
		戸 数	2,616	3,158	3,872	2,780	7,826	4,854	5,300	5,274	5,481	6,214	47,375	47,375
	賃貸	棟 数	—	—	13	1	37	58	16	11	16	9	161	161
		戸 数	—	—	279	10	711	845	385	240	273	136	2,879	2,879
分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	4	0	0	2	6	6	
千 葉 県	分譲	棟 数	2	16	21	43	121	198	125	104	68	89	787	787
		戸 数	100	731	1,103	1,719	7,219	10,435	6,861	5,834	5,372	6,265	45,639	45,639
	賃貸	棟 数	—	—	2	0	29	36	20	6	4	4	101	101
		戸 数	—	—	40	0	598	636	854	199	61	55	2,443	2,443
分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	7	1	0	0	8	8	
埼 玉 県	分譲	棟 数	4	3	12	12	58	88	74	73	41	64	429	429
		戸 数	246	159	515	473	2,157	4,817	3,737	3,871	2,665	3,629	22,269	22,269
	賃貸	棟 数	—	—	2	0	21	24	15	3	4	8	77	77
		戸 数	—	—	40	0	423	474	335	63	40	185	1,560	1,560
分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	0	0	0	2	2	2	
首 都 圏	分譲	棟 数	384	528	425	375	657	705	571	523	570	775	5,513	5,704
		戸 数	17,973	24,704	22,602	19,348	35,219	36,865	29,151	27,761	32,200	44,134	289,957	297,615
	賃貸	棟 数	33	115	145	127	272	373	163	82	175	194	1,679	1,773
		戸 数	672	2,217	3,270	2,296	5,363	6,807	4,359	1,747	2,745	3,312	32,788	36,674
分・賃併用棟数		—	—	—	—	—	—	55	16	21	36	128	128	

地 域	年 度	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	53~63 小計	30~63 総計
東京 区 部	分譲	棟数 589	551	551	585	490	474	446	305	239	240	234	4,704	7,850
	戸数	30,178	26,052	21,031	22,142	19,284	20,553	18,960	12,155	10,279	9,472	5,859	195,965	355,160
	賃貸	棟数 170	269	187	86	120	163	206	247	368	512	542	2,870	4,270
都 下	戸数	3,188	4,412	2,501	1,093	1,636	2,746	3,212	4,675	6,123	8,577	7,994	46,157	73,745
	分・貸併用棟数	40	47	37	71	97	19	26	17	13	10	6	383	490
	分譲	棟数 51	47	85	78	59	92	72	61	54	46	55	700	1,053
神 奈 川 県	戸数	3,234	3,001	4,440	4,470	5,742	5,004	3,678	3,354	2,810	2,654	2,210	40,597	63,734
	賃貸	棟数 10	9	9	7	7	18	25	33	38	95	97	348	382
	戸数	703	1,137	607	696	1,381	828	973	1,227	1,132	2,786	1,848	13,318	15,702
千 葉 県	分・貸併用棟数	2	1	1	4	6	0	1	0	3	0	0	18	23
	分譲	棟数 193	215	235	250	221	258	262	292	332	278	272	2,808	3,797
	戸数	9,121	10,625	9,906	11,654	10,393	12,621	11,001	13,735	16,158	12,687	11,726	129,627	177,002
埼 玉 県	賃貸	棟数 11	17	22	15	11	27	47	71	98	199	234	752	913
	戸数	237	381	289	281	280	510	850	1,563	2,262	4,834	4,594	16,081	18,285
	分・貸併用棟数	4	5	1	5	8	3	0	2	8	4	11	51	57
都 都 道	分譲	棟数 112	100	64	106	88	56	54	49	63	76	84	852	1,639
	戸数	6,716	5,890	3,952	5,262	5,708	3,851	3,708	3,298	3,658	4,899	4,650	51,592	97,231
	賃貸	棟数 5	9	3	6	3	8	23	23	39	77	62	258	359
埼 玉 県	戸数	112	155	93	105	86	169	587	457	814	1,784	1,423	5,785	8,228
	分・貸併用棟数	0	0	1	2	2	0	0	1	1	0	1	8	16
	分譲	棟数 80	128	136	141	128	113	102	87	124	183	186	1,408	1,837
都 都 道	戸数	4,462	6,946	7,471	8,576	9,410	7,594	6,273	4,695	7,912	9,831	9,253	82,423	104,692
	賃貸	棟数 12	8	6	6	7	11	26	33	49	80	91	329	406
	戸数	231	182	122	138	161	327	543	801	1,035	2,184	2,332	8,056	9,616
都 都 道	分・貸併用棟数	1	0	1	2	0	0	1	0	1	2	0	8	10
	分譲	棟数 1,025	1,041	1,071	1,160	986	993	936	794	812	823	831	10,472	16,176
	戸数	53,711	52,514	46,800	52,104	50,537	49,623	43,620	37,237	40,817	39,543	33,698	500,204	797,819
都 都 道	賃貸	棟数 208	312	227	120	148	227	327	407	592	963	1,026	4,557	6,330
	戸数	4,471	6,447	3,612	2,313	3,544	4,580	6,165	8,723	11,366	20,165	18,191	89,577	126,251
	分・貸併用棟数	47	53	41	84	113	22	28	20	26	16	18	468	596

3. 公的分譲アパートの供給実態（東京区部）

本調査では、公的主体により建設供給された公的分譲アパートの供給量を、住宅・都市整備公団と東京都住宅供給公社を取り上げて、東京区部に限定して把握する。資料は、両主体により刊行されている資料を用いている。

住宅・都市整備公団により建設供給された分譲アパートは昭和63年度までに1万7,766戸となっている。また、東京都住宅供給公社による建設実績は、昭和63年度までに1万1,607戸となっている。

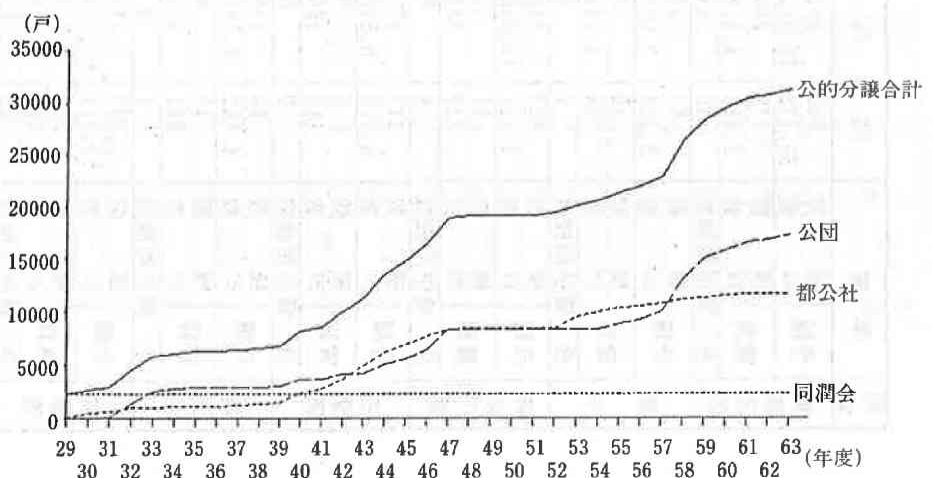
しかし、既に昭和30年代始めに建設された物件の中には、63年度現在既に建替えられた物件があり、公団で9棟218戸、公社で2棟48戸（後述、表2-1）が建替えられている。

この他、同潤会によって建設供給された賃貸アパートが、戦後の混乱期を経て諸事情から当時の居住者に払い下げられており、現状では分譲による物件と同様の状況にある。これが区部において11件102棟、2,223戸となっている。これらでは多くの団地で現在建替え計画が策定中であり、近い将来には建替えが進められそうである。

いずれにしても、東京区部において昭和63年度現在においてストックとして存在する公的分譲アパートは、既に建替えられた分を除いて計3万1,354戸となっている。

なお図1-2はそれぞれ住宅・都市整備公団と都住宅供給公社による建設実績累計の経年推移を示したものである。

図1-2 公的分譲アパートの経年別住宅数



4. 東京区部における分譲マンションのストック量

以上、民間主体による分譲マンションと公的主体による分譲アパート（マンション）の昭和63年度までの建設供給量を把握してきたが、その結果より、民間、公的両主体によるものを合わせて、東京区部において存在する分譲マンションのストック量を示しておく。

民間主体による分譲マンションは、表1-3から昭和63年度現在までの東京区部での建設供給量は35万5,160戸であるが、これまでに建替えられた事例があるかどうかの詳細は不明であり、別途の調査が必要である。ここではそのような事例がないものとして扱い、建設供給量＝ストック量とみなす。

公共主体による分譲アパート（マンション）は既に表示したように3万1,354戸である。従って、両者を合わせた計38万6,514戸が東京都区部において昭和63年度現在で存在する分譲マンションのストック量とみられる。

この値は、都区部の全住宅戸数、2,982,700戸（昭和58年住宅統計調査）に対して約13%を占めている。

5. 分譲マンションの建替え需要量

(1) 需要量検討の指標

建替える必要性要因については1-2においておよそ6つの必要性要因に整理して示した。これらの各要因が個別の分譲マンションにおいてそれぞれある程度の強さを持って存在しており、建替えが必要であるかどうかは極めて個別性の高いもので、棟ごとに判断すべきものである。従って厳密な意味での建替え需要量の把握を行うことは非常に困難であるといえる。

しかしながら、「建築時からの経年数」は程度に差こそあれ、「建物の程度」を示す最も簡便な指標であり、一般的にわかりやすい。特に、公営住宅建替え事業においては償却年数の1/2を過ぎたものをその対象としており、非木造で35年以上を経たものが既に建替え始められている。また、築後30年程度を経た物件は、既述の建替え6要因における「構造部材・非構造部材の老朽化」もある程度進んでいる訳であり、これまでの事例からしても

配管等の改修事例も多く「設備の老朽化」が進んでいることが明らかである。さらに、30年前の居住水準と現時点とでは大きな隔たりがあり、「居住水準上の問題点」も30年経てば住要求への不満が目立って発生してくるものとみられる。また、この30年間には、交通機関の発達等により市街化・都市化は急速に進んでおり、マンション立地は地価上昇という経済価値の変化から「経済的問題点」としての資産（財産）価値の増進、見直しとしての建替え問題が発生していることが推察できる。

このように建築後およそ30年を経れば、建替え発生6要因の総てがある程度の強さで存在しており、これらのうち最も強い要因によって建替えが必要となっているとみられること、また社会的にも建替えのための一指標とされていること等の点から、「建築後30年」を建替えの必要な物件であるかどうかをみる指標として採用して以下の検討を行うこととする。逆に、10年、20年しか経ていない物件は、今後10、20年後に建替えが必要となるであろう将来的な潜在量であり、現時点では建替えには至らないが、部分的補修、改修の必要なストックとみることもできる。

(2) 建替え需要量の把握

前述のとおり、建築後30年を経た物件が現時点における建替え需要量として検討する。なおここで把握される建替え需要量は、総てが早急に建替えが必要であるということではなく、建替えが必要な時期に入ってきている物件の総量とみるべきである。また、ここでの検討は公的分譲アパートも含めて行うが、資料上の制約から東京区部に限定している。今後は首都圏レベルまでに広げて同様の指標で検討することが必要である。

1-1で耐火共同住宅の歴史を示したとおり、昭和30年代までは耐火共同住宅はまだ一般的でなく、公的主体による分譲アパートの建設供給が主流であった。従って、東京区部において、現時点で築後30年を越える物件は初期公的分譲アパートが大半である。

表1-3、1-4から昭和30～33年度までに建設供給された分譲マンションの内訳を示すと、公的分譲アパートは、既に公団2,835戸（内、建替え済み218戸）、公社835戸（内、建替え済み24戸）であり、それ以前に建設供給された同潤会2,223戸を加えた5,893戸が築後30年を経た現時点での建替え済みを含めた公的ストック量である。

民間分譲マンションは僅か8棟230戸であり、合計6,123戸が現時点における建替え需要量とみなすことができよう。

表1-4 東京都区部分譲マンション供給実績(昭和30~63年度)

供給年度	民 間		公 団		公 社		同 潤 会		合計
年度	棟	戸	件	戸	件	戸	11件	2,223戸	2,223戸
30	0	0	0	0	2	88	—	—	88
31	1	16	3	337	6	375	—	—	728
32	3	101	11	1,370	3	118	—	—	1,589
33	4	113	9	1,128	3	254	—	—	1,495
累計	8	230	23	2,835	14	835	11	2,223	6,123
34	3	66	1	60	5	145	—	—	271
35	4	116	1	119	1	11	—	—	246
36	6	221	0	0	3	93	—	—	314
37	10	407	0	0	0	0	—	—	407
38	22	854	0	0	2	70	—	—	924
39	35	1,147	2	292	3	98	—	—	1,537
40	31	1,268	0	0	3	94	—	—	1,362
41	32	1,513	0	0	3	330	—	—	1,843
42	33	1,489	1	490	9	776	—	—	2,755
不明	3	69	—	—	—	—	—	—	69
累計	187	7,380	28	3,796	43	2,452	11	2,223	15,851
43	317	15,011	2	534	2	606	—	—	16,151
44	342	16,798	3	1,151	3	592	—	—	18,541
45	298	15,885	2	429	4	1,245	—	—	17,559
46	207	11,878	2	660	2	346	—	—	12,884
47	281	15,614	1	1,883	4	1,117	—	—	18,614
48	287	14,401	0	0	3	763	—	—	15,164
累計	1,919	96,967	38	8,453	61	7,121	11	2,223	114,764
49	227	10,269	0	0	1	559	—	—	10,828
50	220	11,587	0	0	1	511	—	—	12,098
51	325	16,383	0	0	1	260	—	—	16,643
52	455	23,989	0	0	0	0	—	—	23,989
53	589	30,178	0	0	0	0	—	—	30,178
累計	3,735	189,373	38	8,453	64	8,451	11	2,223	208,500
54	551	26,052	1	464	0	0	—	—	26,516
55	551	21,031	2	440	0	0	—	—	21,471
56	585	22,142	3	171	5	776	—	—	23,089
57	490	19,284	5	933	2	487	—	—	20,704
58	474	20,553	7	1,324	4	803	—	—	22,680
59	446	18,960	9	2,640	2	174	—	—	21,774
60	305	12,155	7	1,289	1	253	—	—	13,697
61	239	10,279	4	1,030	4	378	—	—	11,687
62	240	9,472	3	419	3	160	—	—	10,051
63	234	5,859	2	603	1	125	—	—	6,587
合計	7,850	355,160	81	17,766	86	11,607	11	2,223	386,756

注1. 民間データは表1-3による。民間のみ棟数、公団・公社は件(団地)数とした。

注2. 公団データは住宅・都市整備公団「団地一覧63年版」等による。

注3. 公社データは東京都住宅供給公社「住宅施設等一覧平成元年度版」による。

しかしながら、図1-1で示すとおり民間マンションの大衆化がいわれた昭和43年以降に民間分譲マンションの毎年の建設供給量は、それまでの総量をも大幅に上回るまでに急増し、年3万～5万戸で以降建設供給されるようになる。即ち、今後10年ないし、20年後においては築後30年以上を経る物件が急増することになる。さらに、その内訳はかなり量を民間分譲マンションが占めることになる。

例えば、15年後の平成15年には建築後30年を経た物件(昭和30～48年度)の総量は公的分譲アパート1万7,797戸であるのに対して、民間分譲マンションは1,919棟、9万6,967戸とその割合は逆転し、計11万4,764戸と現在のほぼ19倍にも急増する。さらに20年後の平成20年には、公的分譲アパート分で1万9,127戸、民間分譲マンション分で3,735棟、18万9,373戸が築後30年以上を経る物件(昭和30～53年度)の総量となり、計20万8,500戸、3千数百棟の建替え需要量が発生することが予想される。(この間には実際に建替えられる物件もでてくるが、その量は僅かであろう。)

現在、マンションの建替え事例も少なく、また、建替えのためのシステムも十分に確立されているとはいえない状況にある。従って、早急にこれらの確立をみなければ、近い将来、都市における老朽化した分譲マンションへの対応が大きな社会問題となる恐れがあると認識する必要がある。

1-3 東京都区部の最初期分譲マンションの概況

これまでの検討より、建築後30年以上を経て建替え時期にきていると推定されるものはまだ少ないが、今後の時間の経過とともに加速度的にその対象が増えることが分かった。そこで本章では対象をやや広げ、建築後概ね20年以上を経たもの(表1-4の30～42年度)に関して各種の調査を行い、建替え問題を実態的に検討することとする。なお、調査の主たる対象地域は量的にその大半が存在する東京都区部であり、最も解明の急がれる民間分譲マンションを主要な分析対象とした。

1. 供給動向と調査対象物件の概要

表1-4から、存否が不明なもの(民間マンション)、テラス等低層のもの(主として公団)、既に建替えられたもの等を除外し、建物概況データを示せば、表1-5が得られる。

以下、この表にあげた民間166件、公団14件、公社39件、同潤会10件についてその概要をみていこう。

表1-5 調査対象物件の概要

供給者	件数	棟数	戸数	敷地面積 (㎡/件)	延床面積 (㎡/件)	平均 階数	戸数 (戸/件)	規模 (㎡/戸)	容積 充足比
民間	166	177	7,061	1,199.5	3,934.7	6.7	42.5	66.9	1.35
公団	14	100	2,165	11,862.8	8,776.5	4.6	154.6	54.0	0.35
公社	39	69	2,286	2,300.0	4,126.7	6.6	58.6	—	0.87
同潤会	10	84	1,932	6,160.6	6,737.2	3.4	193.2	35.4	0.38

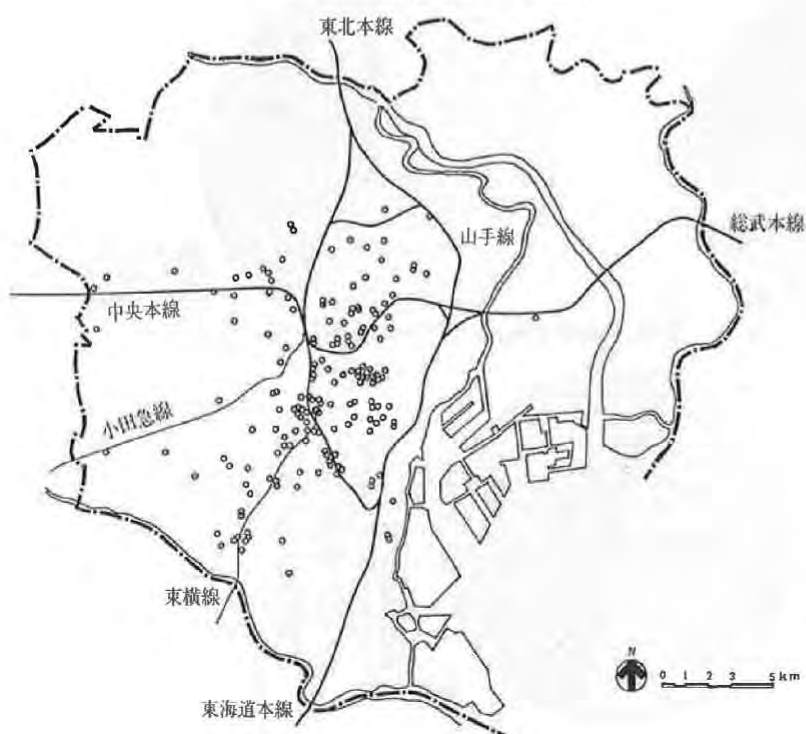
注1. 敷地面積～容積充足比は供給者別の平均値。

注2. 容積充足比は現容積率/法定容積率(用途地域)の比で増床の可否をみる。

2. 立地位置

図1-3、図1-4から民間主体と公的主体(公団・公社・同潤会)とではその供給地域が異なっていることがわかる。民間物件が山手線内を中心として東京都区部西側(山の手)に集中しているのに対し、公的物件はやや西側に多く立地しているものの東側地区(下

図1-3 民間調査物件位置図



町)にも立地している。また、この東側立地のほとんどが同潤会によるもので、ひとつの特徴を示している。

これらを都心3区(千代田、中央、港)、山手線内、山手線外で全物件をみたものが、図1-5である。

民間、公的物件
の全体件数（団地
数）の52%、全体
戸数の60%が山手
線外に立地してお
り、都心3区には
それぞれの20%、
18%が立地してい
ることがわかる。

図1-4 公団・公社・同潤会調査物件位置図

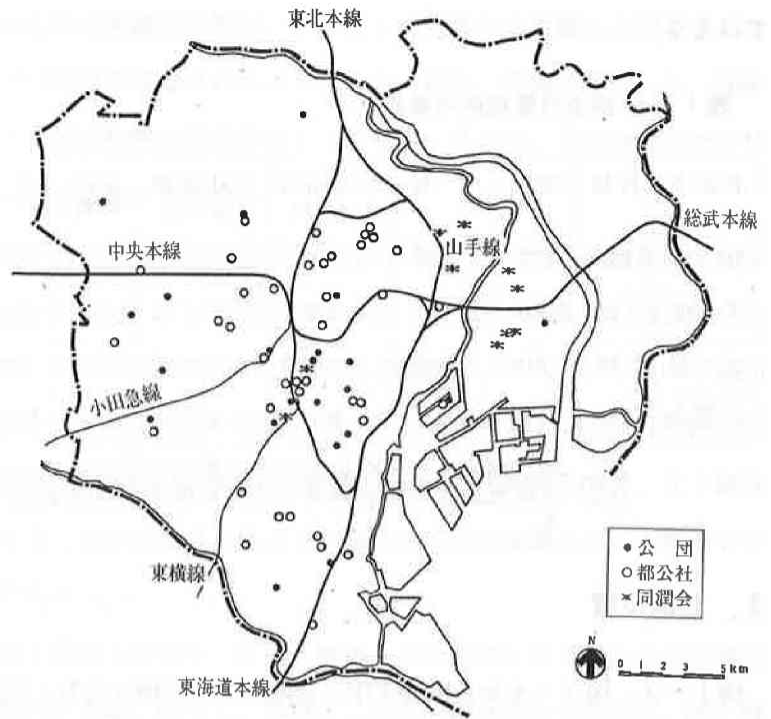
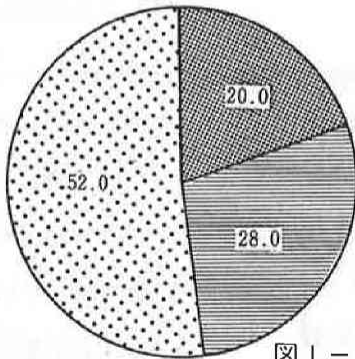


図1-5 全物件の立地地域（件数・戸数・単位%）

《件 数》



《戸 数》

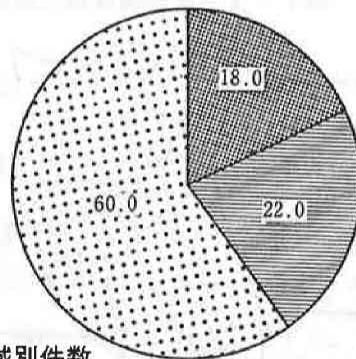
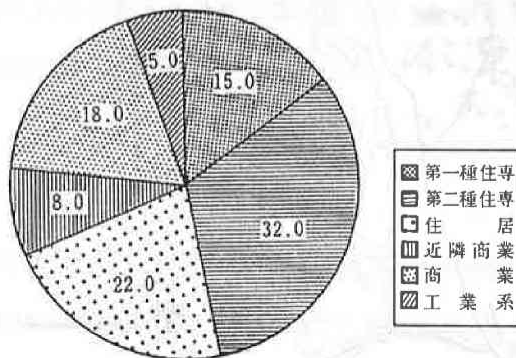


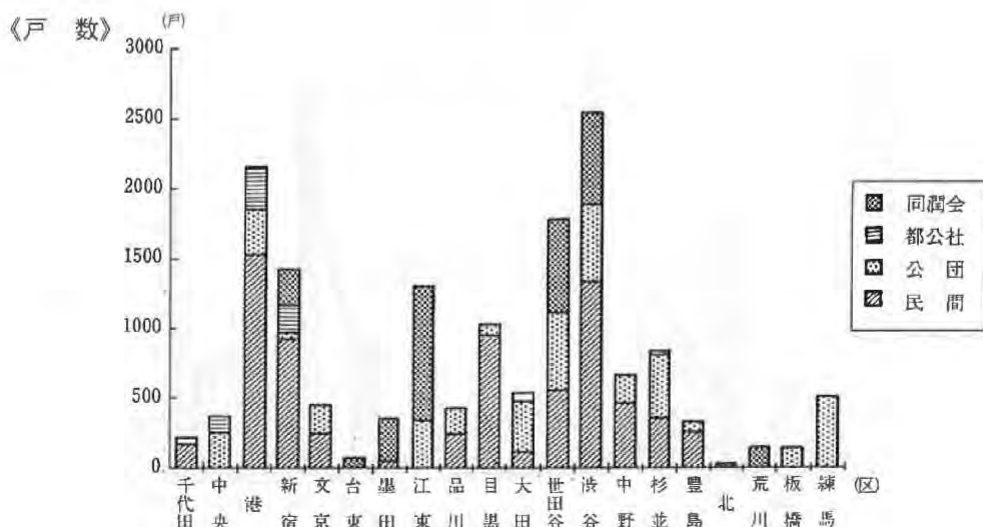
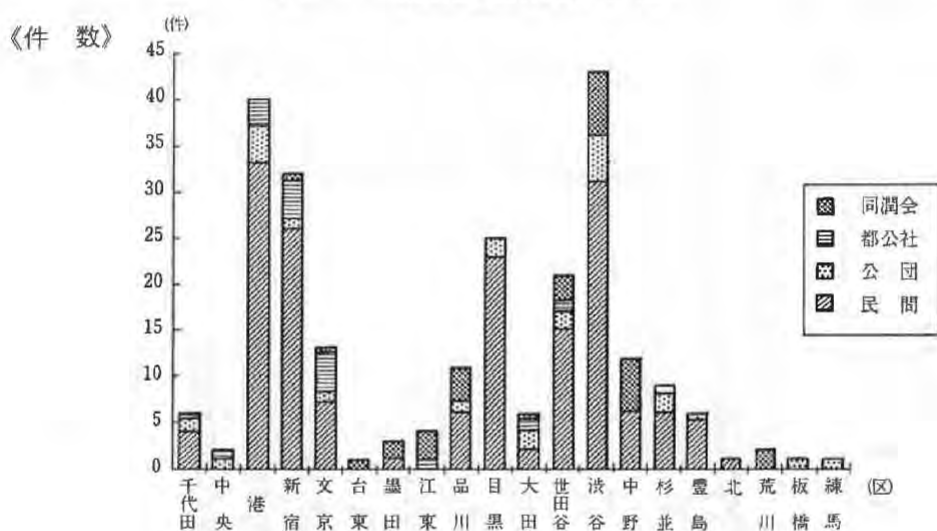
図1-6 用途地域別件数



また、全体物件の供給地域を「用途地域」別にみたものが図1-6で、第二種住居専用地域が最も多く32%を占め、以下住居地域22%、商業地域18%、第1種住居専用地域15%、近隣商業地域8%で、工業地域系が5%となっている。

全物件でみると都心西側区部に多く立地しているが、民間物件（戸数）の2/3は港・新宿・渋谷・目黒の4区に集中している。図1-7に区別件数・戸数を示す。

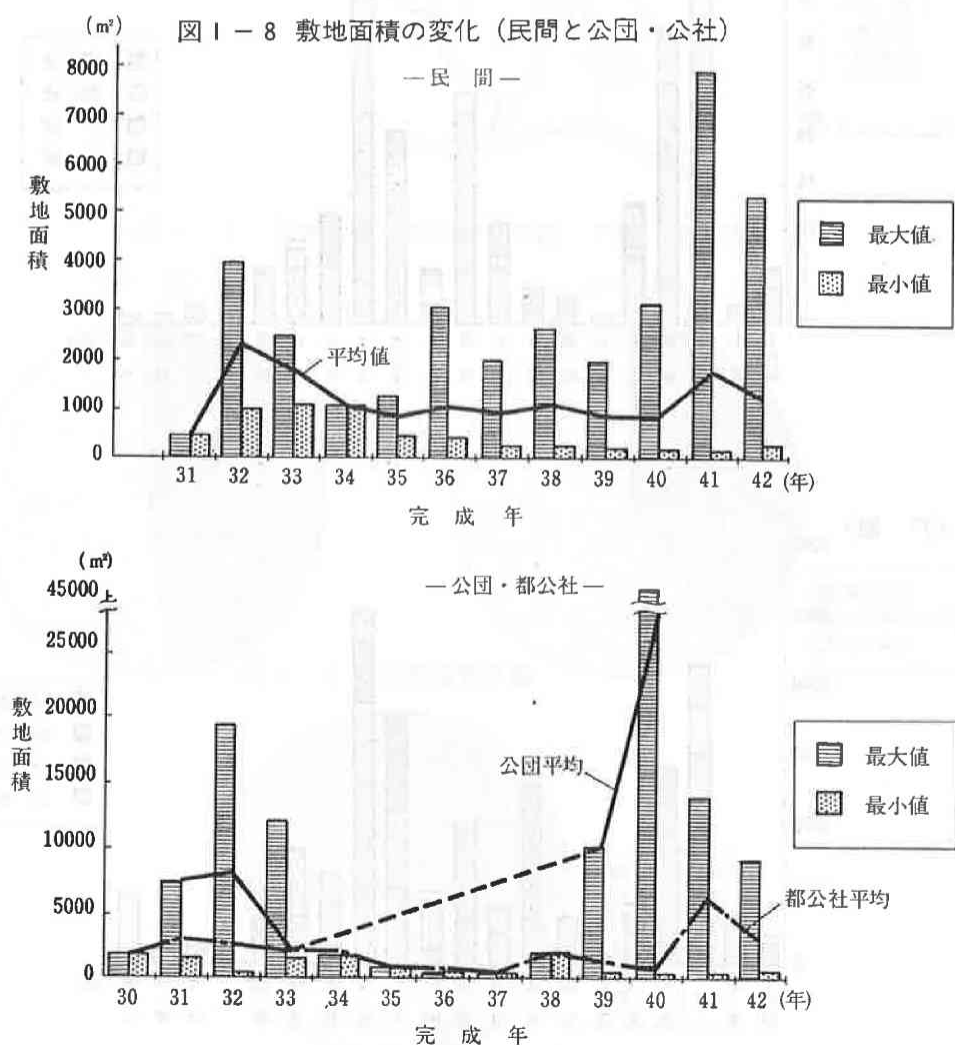
図1-7 東京都区別件数・戸数



3. 住戸数・敷地面積

次に表1-5から1件(団地)当りの住戸数をみると、民間では平均で42戸、公社は民間に近く58戸である。それに対し、公団では1団地平均154戸、同潤会では193戸と1団地当りの住戸規模は大きく異なっており、民間では100戸を超えるものは僅か3件しかない。

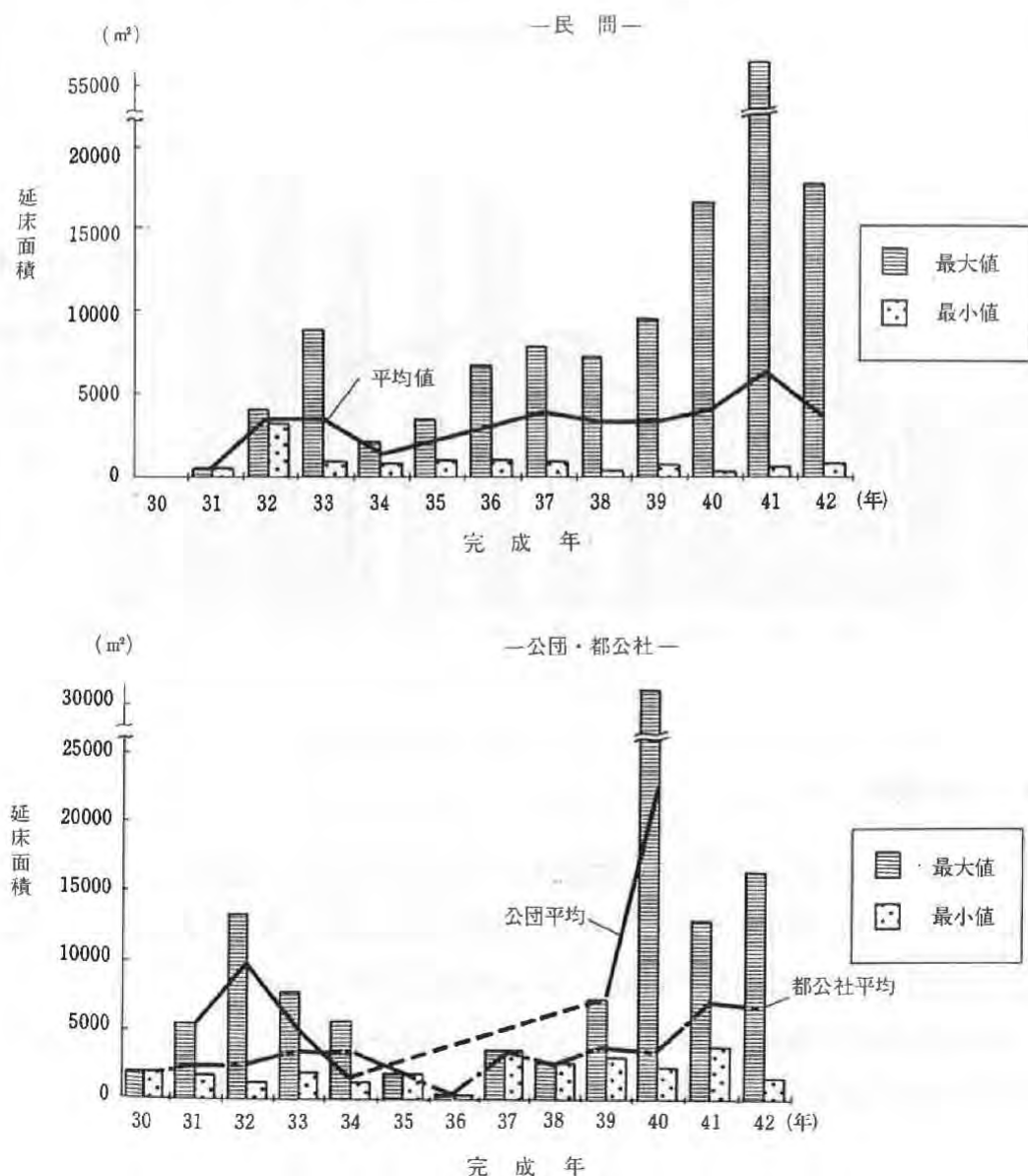
また、表1-5でみるように、1団地(件)当たりの平均敷地面積は民間が1,199㎡、公社が2,300㎡であるのに対し、公団11,862㎡、同潤会6,160㎡と大きく異なり、敷地面積の年別変化は民間、公団、公社(同潤会は当該年次に含まれない)とも30年代、40年代の初めに最大値を示している。平均敷地面積では民間、公社が年次で大きな変化がないのに対し、公団では後年次で拡大している。以上を図1-8に示す。



4. 延床面積

表1-5でみるように、1団地(件)当たりの平均延床面積は民間が3,934㎡、公社が4,126㎡であるのに対し、公団8,776㎡、同潤会6,737㎡と大きく異なり、延床面積の年別変化は民間、公団、公社(同潤会は当該年次に含まれない)とも30年代、40年代の初めに最大値を示す。平均延床面積では後年次ほど大きくなっているが、特に公団では後年次で大きく拡大している。以上を図1-9に示す。

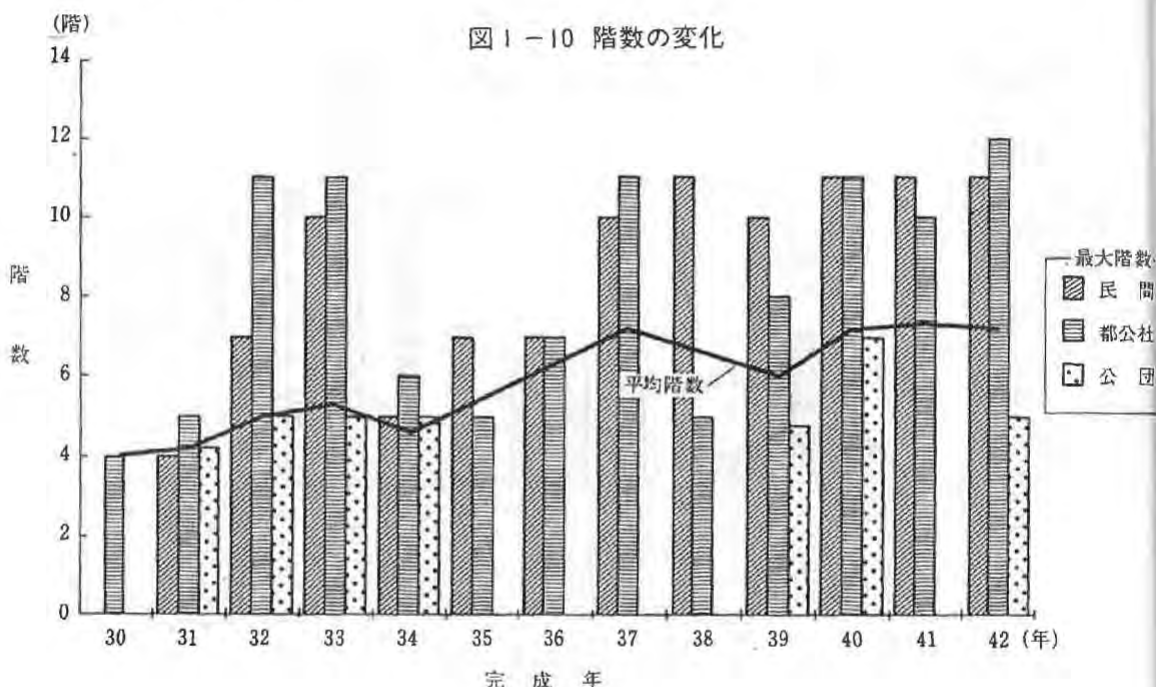
図1-9 延床面積の変化(民間と公団・公社)



5. 階 数

住棟階数の平均は表1-5でみるように、民間、公社が6～7階建て程度であるのに対し、公団が4～5階建て、同潤会が3～4階建てとなっている。

年次別変化を民間、公団、公社で見ると、民間、公社がほぼ同様の変化をしているのに対して、公団の階数は年次に関係なく一定を保っている。前者がエレベーター利用により高層化の傾向にあるのに対し、公団では中低層の団地中心に供給を展開してきたことがわかる。それらを図1-10に最大階数と平均階数で示した。

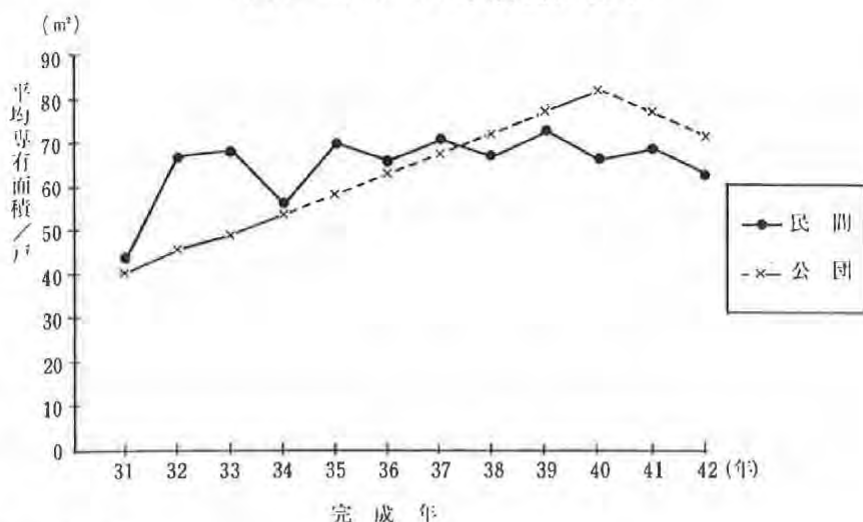


6. 住戸規模

住戸規模、1戸当たりの平均専有面積は表1-5にみるように、民間67㎡、公団54㎡、同潤会35㎡（公社は不明）である。いずれも現在の居住水準からみると定住住居としては狭小である。特に同潤会の住戸規模は一つの社会問題となっている。

専有面積の変化を民間、公団について年次別にみたものが図1-11であるが、何れも経年的に規模の拡大を示している（但し、公団は計画床面積による）。

図1-11 戸当り専有面積の変化



7. 容積充足比

$$\text{容積充足比} = \frac{\text{現容積率}}{\text{法定容積率}}$$

で示されるもので、現容積率は調査物件の延床面積の敷地面積に対する割合を示し、ここでの法定容積率とは当該物件の立地する地域での都市計画上、定められた現在の規制容積率の他、当該物件の敷地前面道路幅員による容積率制限を加味してある。なお、本調査での前面道路幅員は東京都市計画局の1/2,500地形図により測定した。本調査でこの指標を用いたのは建替えに際して、どれだけの余裕容積（法定規制に対して）を有しているかをみるためである。（後述③の注記も参照のこと）

従って、容積充足比のみかたは以下になる。

容積充足比 = 1 ……法定容積限度に建てられており、建替え後も同一面積が限度

容積充足比 > 1 ……法定容積を超えた不適格建築物で、現在面積以下で建替え

容積充足比 < 1 ……法定容積以下であり、建替えで増床の余裕がある

表1-5に戻るが、最右欄に容積充足比の数値が掲げてある。公団・公社・同潤会は容積充足比が1未満、すなわち建替えによって増床が可能となるが、民間のものは平均で1.35、すなわち現状で法定容積に対して35%の超過床面積となっており、建替えによってもとの床面積さえ確保できないといった状況にある。対象とする、昭和42年以前に建設された民間マンションのかなりの部分が、いわゆる「既存不適格建築」となってしまうわけである。

この既存不適格建築問題は建築基準法の形態制限（集団規定）改正の歴史と密接に関係しているので、これを簡単に概括しておこう。

まず、昭和38年の建築基準法の改正によって、容積地区制が導入された。これ以前は以下に述べる①に示すように建ぺい率制限と用途地域による高さの制限を主としたものであった。簡単にいえば、住居地域で5階建の容積は、建ぺい率 $60\% \times 5F = 300\%$ （実際には敷地面積から $30m^2$ を控除するので 300% 弱となるが）が可能であり、その他の地域では9階建で $70\% \times 9F = 630\%$ が可能というものであった。

この38年の改正後、東京都では昭和39年に、大阪市で昭和44年に容積地区の指定が行われた。これは都市施設と人口密度の調和を図るために、導入されたものである。同時に建築技術の発展に伴って容積地区では高さの限度を規定しないこととなった。

さらに、昭和37年頃から東京都においては住宅地の日照障害の訴えが多くなり、38年には23特別区内の住居専用地区を中心に高度地区の指定をし、更に43年にはこの区域の拡大を行った。42年には名古屋市でも高度地区の指定が行われた。

昭和45年の建築基準法の改正はこうした社会的状況に対応して、全面的に容積率制を採用し、高さ制限を原則的に撤廃した。これを簡単に述べれば、住居地域を第1種、第2種住居専用地域及び住居地域に3区分し、商業地域を近隣商業地域と商業地域に2区分とする形で細分化し、これらの用途地域別に以降に述べる②のように容積率が定められることとなった（東京都区部における法改正後の新指定は昭和48年に行われた）。

さらに、38年の改正から、狭小道路の場合の容積率制限が設けられ、前面道路が12m未満の場合、道路幅員に $6/10$ （その後、住居系地域等では $4/10$ とされた。）を乗じた容積率とする制度が導入された。

これは、建物の容積と交通量の関係、ガス、上下水道等の公共施設とのバランス等から導入されたものである。

以上の経過からみて、たとえば容積充足比 1.35 とは第2種住居専用地域の利用限度容積 200% に対して $200\% \times 1.35 = 270\%$ （＜法定最高 300% ））といった利用状況の反映であり、前面道路を $4m$ とすれば、規制容積率は $4m \times 4/10 = 160\%$ であるから、容積充足比は $270/160 = 1.69$ となり、さらに不適格性が增大する。

さらに、昭和51年の建築基準法改正により、日影規制（法56条）が導入され、一層厳しい実態容積になっている。

昭和42年以前に建てられた民間マンションのかなりの部分が容積率において既存不適格建築になっているのは、こういった法律の厳しい方向への改正が行われたためである。さらに昭和43年以降のものもこれに準じた不適格状態にあると推測される。東京都区部についていえば、平成元年の用途地域等の改定でかなりの程度の規制緩和が行われたが、当該マンションにとってはさほどの恩恵にはなっていない。都市環境を良好なものとする見地からは、現状程度の建築規制はやむを得ないものであって不適格マンションへ個別の規制緩和を行うということは考え得ない。ここで得られた数値を前提として建替え問題を論議すべきといえよう。なお容積充足比の問題は重要であるので、次節で改めて検討を加えたい。

① 昭和38年以前の形態制限

イ. 建ぺい率制限

川途地域	建物の種類	右以外の 地域、地区	防火地域	準防火地域	特定行政庁* 指 定 区 域
商 業 地 域	耐火建築物	0.7 A	制限なし	0.8 A	—
	そ の 他		0.7A	0.7 A	
住 居 準 工 業 工 業 地 域	耐火建築物	(A-30㎡) ×0.6	0.7A	0.6 A	0.6 A
	そ の 他		0.6A		
未 指 定 地 域	耐火建築物	0.7 A	制限なし	0.8 A	—
	そ の 他		0.7A	0.7 A	

○A 敷地面積

○角地等で特定行政庁が指定するものの中にある建築物は
0.6→0.7, 0.7→0.8, 0.8→0.9 とする。

○巡査派出所、公衆便所、公共歩廊その他これに類するもの

○公園、広場、道路、川その他これらに類するもののうちにある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

○*過少宅地が多い等土地の状況により、やむを得ない場合で特定行政庁が建設大臣の承認を得て建築基準法第22条第1項の市街地の区域について指定する区域

制限なし

ロ. 高 さ 制 限

住居地域	20m
その他地域	31m

② 現行用途地域別容積率

イ. 第1種住居専用地域

50%、60%、80%、100%、150%、200%の6段階

ロ. 第2種住居専用地域（51年改正で、100%が設けられ、400%が削除された。）

100%、150%、200%、300%の4段階

ハ. 住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

いずれも200%、300%、400%の3段階

ニ. 商業地域

400%、500%、600%、700%、800%、900%、1,000%の7段階

ホ. 用途地域の指定のない区域

400%の1段階

これらの容積率が、用途地域ごとにその地域内の都市施設の整備状況や地形、環境の状況に応じて配分され、都市計画として指定される。

③ なお、ここでの「法定容積率」は、当該敷地に2以上の容積指定がなされている場合は面積配分によって求めているが、斜線、日影規制等による削減—いわゆる歩留まり—は考慮していない。歩留まりを考慮すれば「容積充足比」は、さらに大きな値となる場合があろう。

一方、現容積率を求めるに際しての延床面積のデータは、ベランダ、屋内駐車場、地下室等の面積算定方法が一律でない。以上からしてここでの「容積充足比」の数値には、実際には若干のずれがあることに留意いただきたい。

1-4 最初期民間分譲マンションの実態

1. 外観目視による老朽度の把握

表1-5から同潤会を含む公的主体の容積充足比は低いものが多いことから、建替えも行われ易いと考えられる。これとは対照的に、民間のものは問題を種々に抱えており、その実情や対応の検討が必要といえる。そこで本節では特に民間分譲マンションを取り上げ、実態的な分析を行う。

さて、表1-5の166件については、別途実施された詳細な調査（注）があるので、1. および2. においては、その中から関係する部分を引用しておこう。

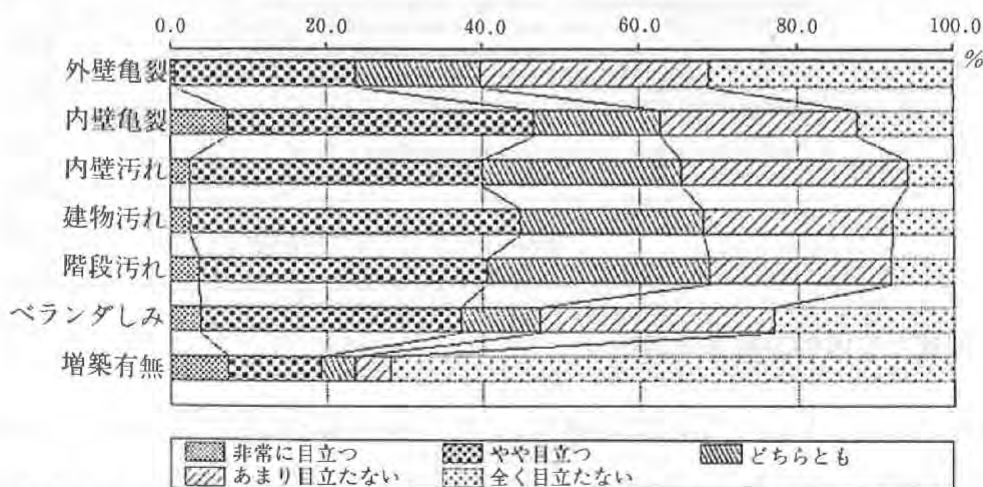
まず外観目視による老朽度については図1-12のような結果が得られている。すなわち、外壁の亀裂については「非常に目立つ」はほとんどなく、「やや目立つ」も20%程度と少ない。過半は目立っていない。

これに対して内壁の亀裂、内壁の汚れ、建物周りの汚れ、階段の汚れ、ベランダのしみの5項目については、「非常に」と「やや」目立つものの合計が40%前後になっている。逆に目立たないものも同じ程度の比率にあるから、ある程度の老朽化を感じさせるものとそうでないものが半々、といったところだろう。

なお、「増築の有無」は主としてベランダを室内化した行為で、まれに屋上への増築、敷地内に別の建物を建築することを指すが、当初の状態を維持できなくなったわけで、ある種の老朽化と目されよう。さすがに数は少ないが、20%程度はこれの目立つものが存在する。

このように、外観目視による老朽度としては、外壁に亀裂が目立つほどではないが、半分近くのものには多少とも汚れがみられるといった程度にある。言葉をかえれば、みるからに老朽化している事例はむしろ少ないともみられる。

図1-12 外観目視調査の結果



（注） 166件の全数について外観目視調査を行うとともに、管理組合代表者等へのアンケート調査を実施している。アンケートの有効回収数は、121件で回収率72.5%。（高見沢邦郎・呉祐一郎「初期に建てられて分譲マンションの建て替え問題の今後の方向性について」日本建築学会計画系論文報告集1989.10）

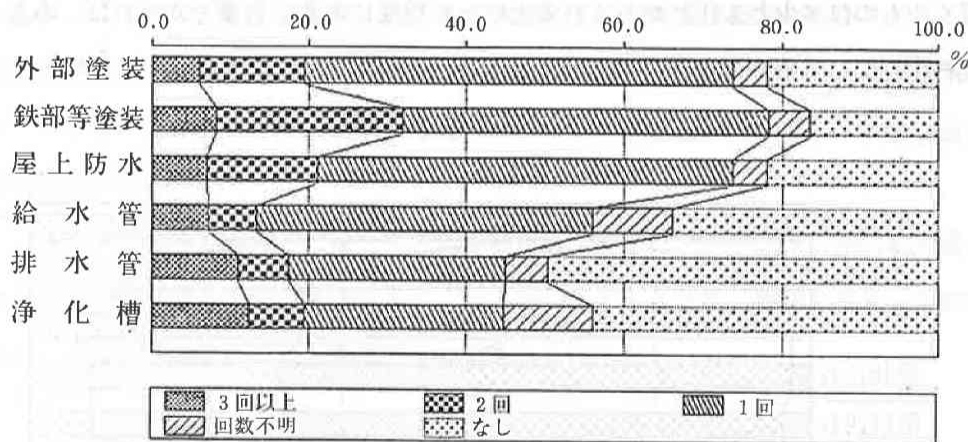
2. 建替え希望と補修の状況

続いて前出（注）の調査から各マンションの代表者等に、今後の建替えへの考え方を尋ねた（回答数は115件）結果を見ておこう。それによれば、建替えの「計画あり・実現の可能性もあり」1.7%、「計画はあるが実現には問題あり」7.0%、「必要性は感じるが計画なし」30.4%、「必要性もなく計画もなし」58.3%となっている。（他に「その他」2.6%）。建替えを、実現性の有無は別として望むものの合計は約38%になる。

この数字を多いとみるか少ないとみるかは別として、実現へ向かっているのはごく少ないことは建替えの難しさを如実に語っているといえよう。

建替え以外となると補修ということになる。図1-13はアンケートより補修の状況をみたものである。外壁塗装ほか各項とも、過去5年間に80%程度のマンションで1回以上の補修工事がなされている。このようにかなりの補修の行われていることが、既述の外観目視がまずまずの結果だった状況を生んでいるとみられる。

図1-13 過去5年間の補修状況



3. 建替えで何が困難な問題か

同じくアンケートから、居住者等が建替えに際し何を困難な問題として認識しているかをみたのが図1-14である。資金調達と増床問題が群を抜いている。資金の調達はいわば建替え事業そのものの可否を指し示している総合的な要素なので、これを除く諸問題について考えてみよう。

結局「困難な問題」とは、それが解決できれば建替えが進む要因でもある。それを分類

すると、建替えの事業的側面にかかわる物的な要因と、合意形成の側面にかかわる権利関係や人的関係の要因に大別されよう。

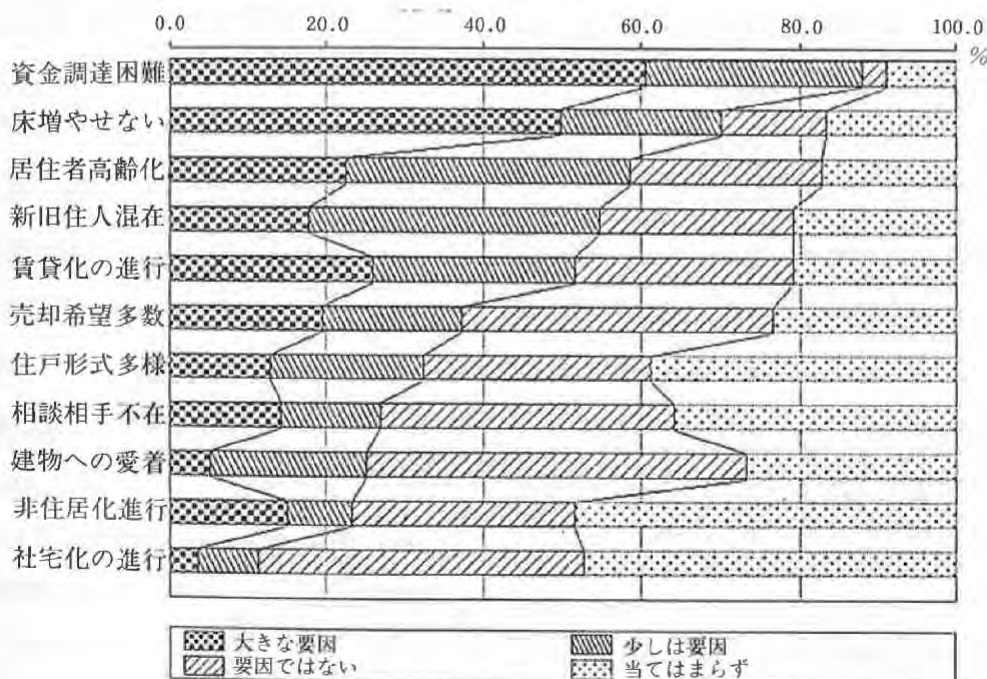
① 物的要因としては、

- 増床の程度……………現状建物の容積充足比が高いと増床効果は得られない
 - 建物の位置……………マンション適地でないと建替え後の床単価が低くなる
 - 現状戸当り床面積…これが小さいと建替え後に処分できる床が少なくなる
- 等のこととして表現されよう。

② 合意形成の側面としては、

- 借家人の存在……………建替えに際してどう処理するか
 - 非住宅の存在……………従前権利の評価が面倒
 - 高齢居住者の存在…建替えへ消極的な意見を持つことが多い
- 等のこととして現わせよう。

図 1-14 困難性要因への意識



4. 容積充足比の状況

(1) 容積率不適格マンションの分布状況

建替えの困難さを左右する大きな要素は「増床の程度」である。それは端的には容積率

の充足比として捉えられる。すなわち、充足比が1未満であれば建替えて床が増えることになり、1を越えていれば建替えて床が減る。既に前節表1-5でみたように、民間マンションの容積充足比は平均で1.35とたいへん高い値となっていた。これはこの時期のものが、容積率規制のない時代、あるいはあっても現在より緩い時代の建物であることによる。

実態をもう少し詳しくみておこう。図1-15は供給主体別に容積充足比を較べたものである。民間マンションでは調査件数の約75%が充足比1以上、すなわち建替え後、床面積が減る状況にある。また図1-16は民間マンション全数の分布をみたものだが、どの法定容積率のところをとっても、多数の物件が充足比1を越える様子がわかる。このように容積充足比についての現状はきわめて厳しいといわざるを得ない。

図1-15 供給者別容積充足比の構成

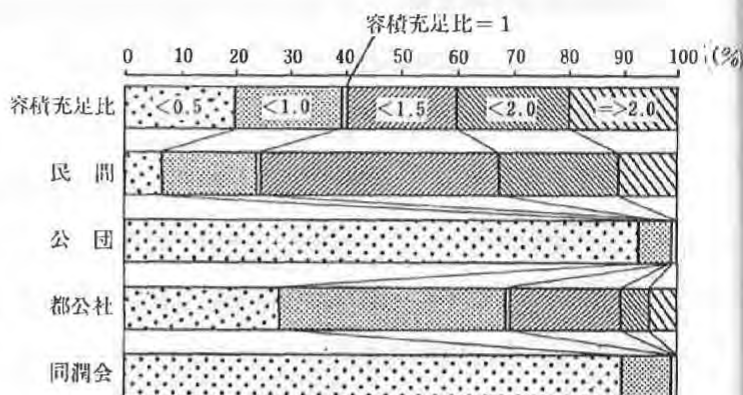
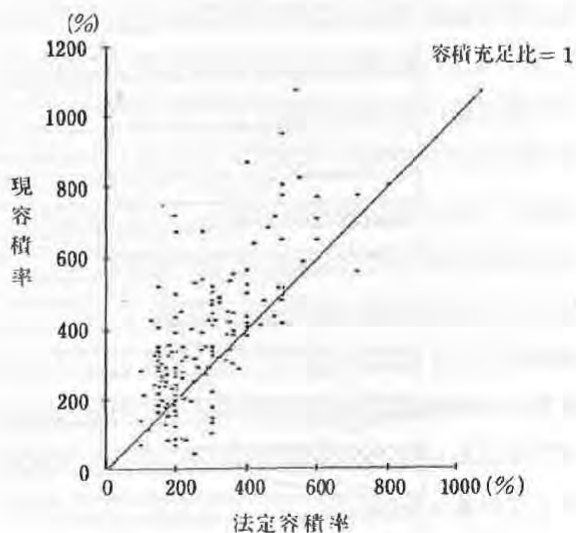


図1-16 民間物件の容積率



(2) 前面道路幅員による容積率制限

建築物の容積率は、用途地域に応じて都市計画で指定された数値以下とする他、前面道路の幅員に応じた容積率制限を受ける。

すなわち、住居系（一種、二種、住居）では4/10、商工系（近商、商業、工業他）では6/10を前面道路幅員に乗じた値（幅員12m未満）が制限容積率とされている。

本調査ではすべて前面道路幅員を考慮した充足比としている。

表1-6（参照表1-5）にその概要をとりまとめた。このことから相当の影響を受けていることがわかった。

表1-6 前面道路幅員からの容積率制限への影響

	全 体 件 数	影 響 件 数	影響件数の 平均充足比		全体件数の 平均充足比		充足比1以上の 占める割合	
			A	B	A	B	A	B
民 間	166	54	0.96	1.32	1.25	1.35	67%	75%
公 団	14	1	0.20	0.40	0.34	0.35	—	—
公 社	39	9	0.46	0.64	0.83	0.87	28%	31%
同 潤 会	10	1	0.30	0.49	0.37	0.38	—	—

A：前面道路幅員の影響を受けない場合

B：前面道路幅員の影響を受けた場合

(3) 経年的状況と用途地域別容積不適格

調査物件の容積充足比の平均は表1-6から、公団、同潤会の物件はそれぞれ0.35、0.38と現容積に対して余裕があり、建替え後も相当の増床が可能である。公社物件では0.87とほぼ1に近く、増床の余裕は余りない。民間物件にいたっては1.35と法定容積を超えた状態で建設されており、容積制限の規制以前に建設された物件であることを示している。しかも、前述のごとく、民間全物件の約75%が法定容積を超えている。(図1-15)

これら不適格物件は図1-17にみるように民間では36年次以降、公社では39年次以降の建設物件に多くみられる。

民間物件の容積不適格を用途地域別にみたものが図1-18～図1-23である。住居系では第1種住専、住居地域の物件のほとんどが容積不適格であり、第2種住専では適格物件もかなり存在している。商業系も不適格物件が多い。

図 1-17 容積充足比の変化

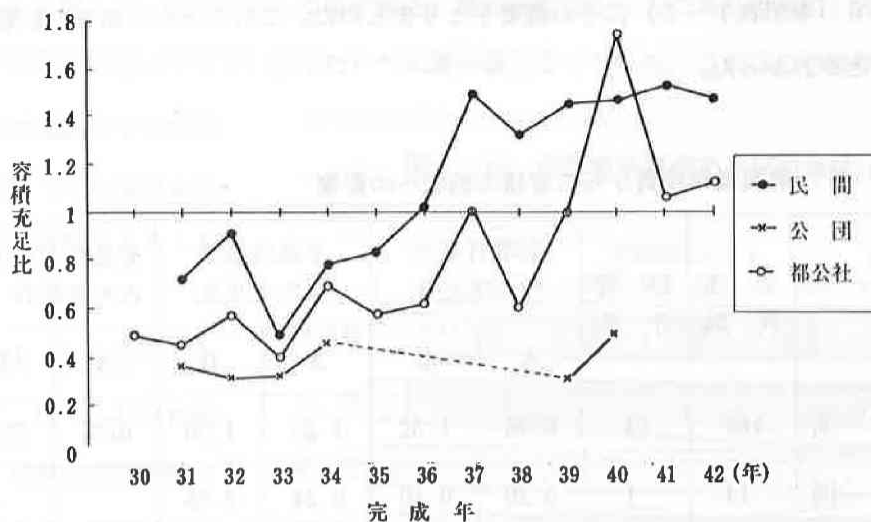


図 1-18 第 1 種住専物件の容積率

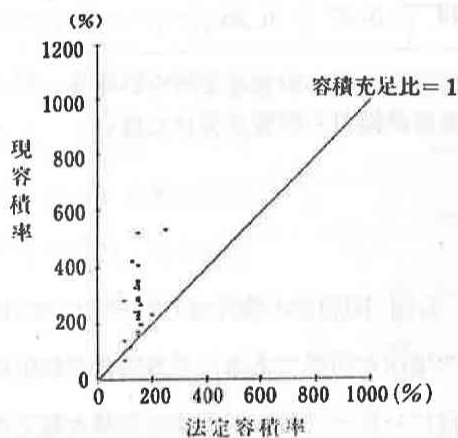


図 1-19 第 2 種住専物件の容積率

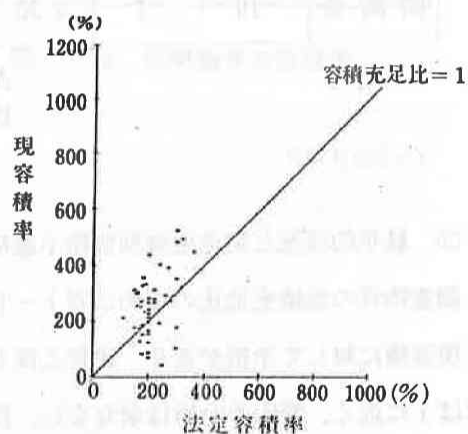


図 1-20 住居地域物件の容積率

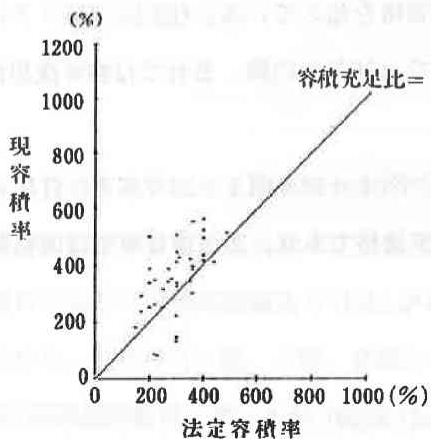


図 1-21 近隣商業地域物件の容積率

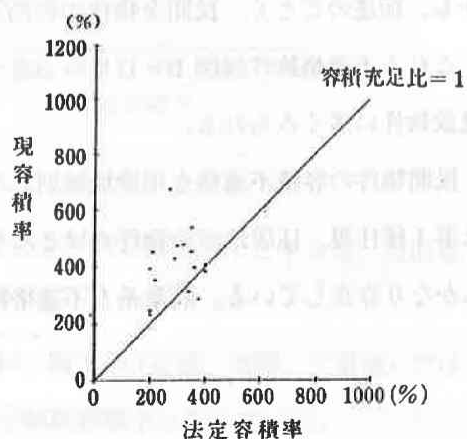


図1-22 商業地域物件の容積率

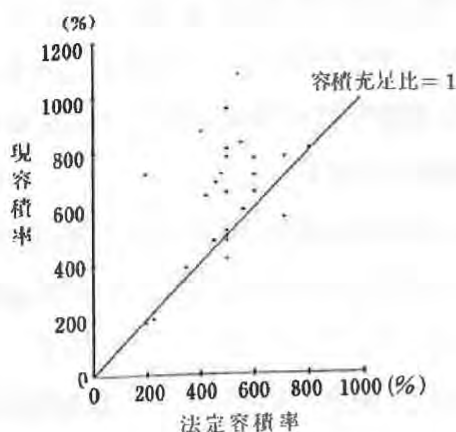
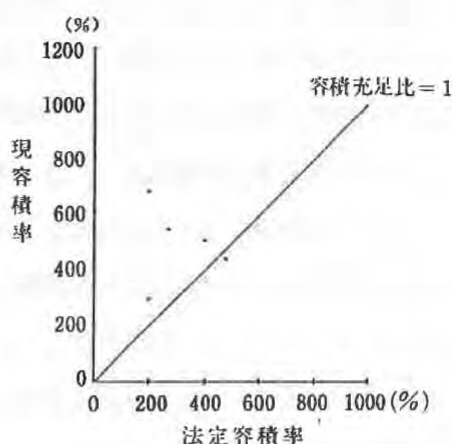


図1-23 工業系地域物件の容積率



1-5 建替えの必要性、可能性と方向性

対象となる中高層集合住宅の大多数があるとみられる、東京都区部を主に取り上げ、建設の歴史、現在のストック量、建替えの必要性、建替え予備軍たる最初期民間マンションの実態や居住代表者の意向、建替の困難性要因等を調査分析してきた。この章のまとめとして結果を要約するとともに、今後の建替の方向性をどう考えたらよいのかについての検討を行う。

1. 得られた知見の要約

- ① 耐火建築の集合住宅が建てられ始めたのは大正期であり、特に昭和に入ってから同潤会による鉄筋アパートは画期的なものであったが、量的に増えだしたのは戦後の30年代からである。
- ② 鉄筋建物の寿命は一般に60～70年といわれているが、構造的にはそれ以上の耐用年数を有するとみてよい。しかし、設備、居住水準等の陳腐化からして、30年程度で一応の建替の必要性を有するようになるとみられる。
- ③ この「30年」という指標で東京区部の対象建物を数えると、およそ6千戸となる。その大半は同潤会、公団公社などで公的に建てられたものである。今後10年経つと昭和42年頃までのものも対象となりおよそ1万6,000戸程度で、民間マンションが増え

る。さらに15年先には11万戸、20年先には20万戸と飛躍的にその数を増す。

- ④ 民間分譲マンションについて、建設後20年以上のものを対象に、立地や建物状況、居住者の意識動向などを詳細にみた。結果的に、多くのマンションは補修等に努力し、なんとか現状を維持していることが分かった。維持管理の主体的な努力、それに対する公共的な支援策の用意ということが大切であるといえる。
- ⑤ しかし38%のマンションでは建替えを望み、あるいは必要と考えている。建替えの問題を実態的にあるいはモデル計画的に捉え、検討の成果を施策に反映していく必要は大きい。
- ⑥ 建替えは必要性だけでは実現しない。これまでの建替え事例をみれば、既存物件の容積充足比が低く、余剰床の生み出しの大きい場合にそれが実現していることがわかる。このように、建替えには可能性要因（裏返せば困難性要因）があり、それをどう活用（困難性として捉えればその克服）するかが問題なのである。
- ⑦ 可能性要因には、物的なもの（立地、容積充足比など）と合意形成にかかわるもの（権利関係の輻輳とか、居住者の高齢化とか）とがある。必要性要因が低くとも、可能性要因が高ければ建替えは進行する場合もある。

2. マンション建替えの方向性

以上の知見に基づき、個々のマンションの固有状況を前提に、それぞれの建替え問題をどのように考えればよいのかについて、次のような仮説を提出して本章を終わろう。

- ① 必要性要因は一応満足しているのであれば、可能性—困難性がどうであるかが問題となる。後者については、合意形成側面（権利関係など）は属人的問題でもあるので別途考えるとして、物的な要因を検討する。
- ② 建替えの最大の困難性要因は資金の準備であって、自己資金なしでとなると方式はともあれ、等価交換的な事業となる。これを物的にみれば建替えによって余剰床を生み出し得るかの問題である。ここでは、建替えによる増床が2倍以上（容積充足比は0.5未満）、1倍以上2倍まで、1倍未満と、三つに分けて考える。
- ③ 増床2倍以上なら自己資金無しの等価交換による建替え可能とする。もちろん、同じ増床2倍でも立地条件の良し悪し、従前の平均住戸面積が大きい小さいかといっ

た従属的な物的条件次第で事業内容は異なってくる。

- ④ 1倍以上2倍まででは、他の条件にもよるが、自己資金なしでは建替えは不可能である。資金の調達が課題となる。さらに増床がごく僅かの場合は、一部所有者の権利を居残って建替える権利者が買い取る必要も出てくる。そうしないと住戸の面積は増えず、最大の建替え必要性要因たる「狭さの解消」を図り得ない。
- ⑤ 1倍未満の場合は一般には建替えが難しい。建替えで延床面積が減るからであり、建替えの意味がない。このような場合は、建物を取り壊し、更地としての売却代金を配分するのが原則となる。土地の価値も低い、金銭を貰っても転出後住宅の手当がつかないものが大半といった場合には、公共的な改良事業が要請される（まだその制度化はなされていないが）。
- ⑥ 以上と別に、建設当時は住宅地だったが今日では商業業務地のまっただ中になってしまった、といった場合もあろう。このような時も取り壊し、土地売却というのが原則だろう。

（一）本邦の政治経済の発展に伴い、社会主義思想の浸透が著しく、労働者の団結が促進され、労働争議が頻りに起るに至つた。このため、政府は労働法を制定し、労働者の権利を保護すると同時に、労働争議の解決を図ることに努めた。また、労働者の教育と訓練を促進し、労働者の素養を高めることに努めた。この結果、労働者の地位が向上し、労働者の生活が安定した。また、労働者の団結が促進され、労働争議が頻りに起るに至つた。このため、政府は労働法を制定し、労働者の権利を保護すると同時に、労働争議の解決を図ることに努めた。また、労働者の教育と訓練を促進し、労働者の素養を高めることに努めた。この結果、労働者の地位が向上し、労働者の生活が安定した。

（二）労働者の生活と労働者の権利

労働者の生活は、労働者の権利と密接な関係がある。労働者の権利が保障されれば、労働者の生活も安定する。労働者の権利が保障されなければ、労働者の生活も不安定になる。労働者の権利を保障するためには、労働法を制定し、労働者の権利を保護する必要がある。また、労働者の教育と訓練を促進し、労働者の素養を高める必要がある。この結果、労働者の地位が向上し、労働者の生活が安定した。また、労働者の団結が促進され、労働争議が頻りに起るに至つた。このため、政府は労働法を制定し、労働者の権利を保護すると同時に、労働争議の解決を図ることに努めた。また、労働者の教育と訓練を促進し、労働者の素養を高めることに努めた。この結果、労働者の地位が向上し、労働者の生活が安定した。

第2章 建替えマンション事例

本章では最近における建替え事例を概観し、増床倍率（従後／従前延床面積）の一般的
事例（等価交換方式）および低い事例（コーポラティブ方式）について、その建替え経過
措置を含め紹介し、今後の建替え事業の参考に資するようにとりまとめた。

2-1 最近の全国建替え事例

建替え事例の従前事業主体はそのほとんどが公団、公社等の公的団体によるものとなっ
ている。これらの初期入居は昭和30年代であり、民間による分譲マンションの本格供給が
昭和41～42年に始まったことを考えると、こうした結果も当然といえようが、立地条件に
恵まれていることが大きな建替え成功要因となっている。すでに竣工、あるいは着手した
事例は全国で22件、都区内では昭和50年建替え竣工の公団宇田川住宅（渋谷区／現、渋谷
ホームズ）を筆頭に10件、兵庫県内7件、大阪府内、北海道内各2件、神奈川県内1件と
なっている。

事例の多くは等価交換方式による“無償建替え”であり、自己負担を要する事例は少な
く、立地条件の良さから処分床（保留床）を高めに設定でき、地権者床も有利に取得でき
た事例でもある。また、法定容積率に比べて従前利用容積率が低いことも地権者、事業者
（デベロッパー）双方に事業面で有利な建替えとなっている。しかし、この容積活用による
増床倍率も2～3倍程度が無償建替えの限度といわれ、事業者サイドの採算メリットは3
倍以上ともいわれている。そうした中では東京都住宅供給公社によるシティコープ柏木は
増床倍率1.4倍と等価交換方式が成立しない地権者による自己負担型建替え（コーポラティ
ブ方式）となっており、公社も相当の努力を払った建替え事業となっている。

分譲マンションの建替え事例第1号といわれる渋谷ホームズの成功を契機として始まっ
たこれら建替え事例をそのまま建替えの一般例と解釈するのは難しく、今後は容積余裕の
ない増床倍率も低い自己負担型建替えの増加も考えられ、それらの措置対策を官民共に検
討していかななくてはならないだろう。

表2-1に前記22例からなる全国建替え事例一覧を掲載した。

表 2 - 1 全国建替え事例一覧

物 件 名		①渋谷ホームズ (公団宇田川住宅)	②シャンボール三田 (同潤会三田アパート)	③フラッツ景丘 (公社景丘住宅)	④パレロワイル芦屋翠ヶ丘 (公社翠ヶ丘南住宅)	⑤上目黒小川坂ハイッ (公団上目黒住宅)	⑥シティコープ柏木 (公社柏木住宅)
所 在 地		東京都渋谷区宇田川町	東京都港区三田	東京都渋谷区恵比寿	兵庫県芦屋市翠ヶ丘町	東京都目黒区上目黒	東京都新宿区北新宿
開 発 面 積		約4,002㎡	約1,330㎡→約7,370㎡	約2,170㎡	約1,781㎡	約5,527㎡	約1,498㎡
初 期 入 居 年		昭和31年	昭和 3 年	昭和28年	昭和35年	昭和33年	昭和33年
建 替 竣 工 年		昭和50年	昭和53年	昭和58年	昭和59年	昭和61年	昭和61年
事 業 主 体	初 期	日本住宅公団	同潤会	東京都住宅供給公社	兵庫県住宅供給公社	日本住宅公団	東京都住宅供給公社
	建 替	第一ホテルエンタープライズ	森ビル	日本道路	長谷工コーポレーション	新日本製鉄・日鉄ライフ	東京都住宅供給公社
住 戸 数	初 期	90戸	68戸	24戸	12戸	68戸	24戸
	建 替	273戸店舗7戸	329戸	79戸	29戸	98戸	23戸
専 戸 面 有 当 積 り	初 期	約 47㎡	約 29㎡	約 50㎡	約 64㎡	約 35㎡	約 49㎡
	建 替	約 67㎡	—	約 69㎡	約107㎡	約 51㎡	約 77㎡
タ 住 イ 戸 ブ	初 期	2DK	2K	2DK	3DK	2K	3DK
	建 替	ワンルーム～3LDK	—	3LDK	3LDK、4LDK	2DK～4LDK	2DK～4LDK
棟 階 数 数	初 期	5階建3棟	4階建2棟	3階建2棟	3階建2棟	4階建3棟	4階建1棟
	建 替	14階建地下1階1棟	13階建1棟	7階建地下1階1棟	5階建地下1階1棟	4階建1棟	5階建1棟
延 床 面 積	初 期	約 4,600㎡	—	約 1,410㎡	約 898㎡	約 2,913㎡	約 1,506㎡
	建 替	約20,263㎡	—	—	約 4,076㎡	約 6,980㎡	約 2,100㎡
増 床 倍 率		4.4倍	—	—	4.5倍	2.4倍	1.4倍
従前利用容積		約115/500%	—	約65/500,300%	約43/200%	約53/150%	約100/200%

物 件 名		⑦ロイヤル芦屋松浜 (公団浜芦屋団地)	⑧円山北町パークマン ション (円山北町団地A棟)	⑨小滝台マンション (公団東中野住宅)	⑩パークハイム芦屋翠 ヶ丘20番地 (芦屋翠ヶ丘北住宅)	⑪円山北町パークマン ション2 (円山北町団地B棟)	⑫ライオンズマンショ ン北畠 (北畠荘)
所 在 地		兵庫県芦屋市松浜町	札幌市中央区	東京都中野区東中野	兵庫県芦屋市翠ヶ丘町	札幌市中央区	大阪市阿倍野区北畠
開 発 面 積		約10,105㎡	約 2,248㎡	約 3,412㎡	約5,974㎡→約5,795㎡	約1,346㎡	約1,322㎡→約1,217㎡
初 期 入 居 年		昭和33年	昭和42年	昭和32年	昭和33～34年	昭和42年	昭和32年
建 替 竣 工 年		昭和62	昭和62年	昭和62年	昭和63年	平成元年 3 月	平成元年 4 月
事 業 主 体	初 期	日本住宅公団	北海道住宅供給公社	日本住宅公団	兵庫県住宅供給公社	北海道住宅供給公社	大阪府住宅供給公社
	建 替	長谷工コーポレーション	三井不動産	藤和不動産	三井不動産	三井不動産	大京
住 戸 数	初 期	104戸	24戸	60戸	72戸	16戸	18戸
	建 替	199戸	48戸	81戸	123戸	27戸	31戸
専 戸 面 有 当 積 り	初 期	約 50㎡	約 63㎡	約 37㎡	約 59㎡	約 63㎡	約 52㎡
	建 替	約 68～96㎡	約 60㎡～96㎡	約 37㎡～125㎡	約 72㎡	約 81㎡	約 68～96㎡
タ 住 イ 戸 プ	初 期	3 DK	3 LDK	2 DK	3 DK	3 LDK	2 DK
	建 替	3 LDK～4 LDK	2 LDK～4 LDK	1 LDK～4 LDK	3 LDK	3 LDK	2 DK～3 DK
棟 階 数	初 期	4 階建 6 棟	4 階建 1 棟	5 階建 3 棟	4 階建 4 棟	4 階建 1 棟	3 階建 1 棟
	建 替	5 階建 1 棟	5 階建 1 棟	5 階建 1 棟	5 階建 2 棟	10階建 1 棟	5 階建地下 1 階 1 棟
延 床 面 積	初 期	約 5,313㎡	約 1,490㎡	約 2,708㎡	約 3,234㎡	約 1,111㎡	約 1,121㎡
	建 替	約19,248㎡	約 4,467㎡	約 6,723㎡	約11,494㎡	約 2,676㎡	約 2,008㎡
増 床 倍 率		3.6倍	3.0倍	2.5倍	3.6倍	2.4倍	1.8倍
従前利用容積		約53/200%	約66/200%	約77/200%	約54/200%	約83/200%	約85/200%

物 件 名		⑬山王ガーデンハイツ (公団大森ハイツ)	⑭パークハイム芦屋翠ヶ丘19番地 (翠ヶ丘第一住宅)	⑮朝日プラザ綱島 (高田町マンション)	⑯ロイヤル芦屋翠ヶ丘 (翠ヶ丘第三住宅)	⑰セトル中之郷 (同潤会中之郷アパート)	⑱ 未 定 (鳴尾第二団地13号棟)
所 在 地		東京都大田区山王	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	神奈川県横浜市港北区	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	東京都墨田区押上	兵庫県西宮町小松西町
開 発 面 積		約8,525㎡→約7,697㎡	約4,273㎡→約3,947㎡	—	約5,271㎡	約3,548㎡	—
初 期 入 居 年		昭和33年	昭和30年	昭和43年	昭和32年	大正15年	昭和33年
建 替 竣 工 年		平成元年7月	平成元年8月	平成元年12月	平成2年2月予定	平成2年5月予定	平成2年12月予定
事業 主体	初期	日本住宅公団	兵庫県住宅供給公社	民間製造業者	兵庫県住宅供給公社	東京都から払下げ	住宅・都市整備公団
	建替	第一ホテルエンタープライズ 竹中工務店	三井不動産	朝日住建	長谷工コーポレーショ ン	押上二丁目地区市街地 再開発組合	阪神住建
住 戸 数	初期	105戸	42戸	18戸	64戸	102戸	16戸
	建替	131戸	87戸	30戸	91戸	165戸	32戸
専戸 面有当 積り	初期	約 35～52㎡	約 33～43㎡	約 44㎡	約 47～53㎡	約 30㎡	約 45㎡
	建替	約 67～230㎡	約 80㎡	約 54㎡	約 64～121㎡	約 48～71㎡	約 70㎡
タ住 イ戸 プ	初期	2 K、3 D K	3 D K	2 D K	3 D K	2 K	3 D K
	建替	1 L D K～5 L D K	3 L D K	3 D K	3 D K～4 L D K	2 D K～3 D K	3～4 L D K
棟 階 数	初期	5 階 建 4 棟	3 階 建 2 棟	3 階 建 1 棟	4 階 建 4 棟	3 階 建 6 棟	4 階 建 1 棟
	建替	11階建 1 棟	5 階 建 1 棟	4 階 建 1 棟	5 階 建 1 棟	14階建地下2 階 1 棟	6 階 建 1 棟
延床 面積	初期	約 5,974㎡	約 3,168㎡	—	約 3,719㎡	約 3,814㎡	—
	建替	約16,800㎡	約 7,920㎡	—	約11,254㎡	約12,500㎡	—
増 床 倍 率		2.8倍	2.5倍	—	3.0倍	3.3倍	—
従前利用容積		約70／200%	約44／200%	約〇／200%	約71／200%	約107／300, 400%	約 /200%

物 件 名		⑱ 未 定 (鳴尾第二団地12号棟)	⑳ 未 定 (代々木グリーンハイ ツ)	㉑ 未 定 (同潤会毛利・東町ア パート)	㉒ 未 定 (新千里南町住宅)
所 在 地		兵庫県西宮市小松西町	東京都渋谷区代々木	東京都江東区毛利	大阪府豊中市新千里南町
開 発 面 積		—	約4,563㎡	—	約26,667㎡
初 期 入 居 年		昭和33年	昭和32年	毛利アパート：大正15年 東町アパート：昭和5年	昭和45年
建 替 竣 工 年		平成3年3月予定	平成4年3月予定	平成5年予定	未 定
事業 主体	初期	日本住宅公団	日本住宅公団	東京都から払下げ	日本住宅公団
	建替	住宅・都市整備公団	住宅・都市整備公団 三井不動産	住吉・毛利地区市街地 再開発組合	東急不動産、三井不動 産、野村不動産
住 戸 数	初期	24戸	62戸	315戸	310戸
	建替	41戸	69戸	540戸	406戸
専戸 面有当 積	初期	約 45㎡	約 42㎡	約 23～30㎡	約 48㎡
	建替	約 70㎡	約 71～125㎡	—	約 72㎡
タ 住 イ フ	初期	3DK	2DK、3DK	2K	3DK
	建替	3LDK～4LDK	2LDK～4LDK	—	3LDK
棟 階 数	初期	4階建1棟	4階建1棟	4階建18棟	5階建11棟
	建替	7階建1棟	4階建4棟	12階～20階建3棟	14階建7棟
延 床 積	初期	—	約 3,054㎡	—	約14,655㎡
	建替	約 3,890㎡	約 7,295㎡	—	約40,000㎡
増 床 倍 率		—	2.4倍	—	2.7倍
従前利用容積		／200%	約69／150%	／400%	約55／200%

2-2 事例「上目黒小川坂ハイツ」

日本住宅公団（現、住宅・都市整備公団）により、昭和33年に建設分譲され、民間デベロッパーの等価交換方式により昭和61年に建替えられた事例である。

表2-2 「上目黒小川坂ハイツ」事例概要

上目黒小川坂ハイツ（公団上目黒住宅）		
所在地	東京都目黒区上目黒3-21-28	
交通	東横線・地下鉄日比谷線「中目黒」下車徒歩7分	
用途地域	第一種住居専用地域 第一種高度地区	
法定規制	建ぺい率 60%、容積率 150%	
工期	昭和60年5月～昭和61年3月	
事業主体	日鉄ライフ・新日本製鐵住環境開発部／施工・竹中工務店	
	建替前	建替後
開発面積	5,526.57㎡	5,212.88㎡ (容積対象5,120.88㎡)
総戸数	68戸	98戸
建築面積 (建ぺい率)	約728㎡ (13.2%)	1,982.23㎡ (38.7%)
延床面積 (容積率)	約2,913㎡ (52.7%)	6,979.14㎡ (136.3%)
構造規模	RC造、3棟、4階建て	RC造、1棟、4階建て
住戸規模(平均)	2K、約35㎡	2DK～4LDK、51.3㎡
<p>《地区周辺図》</p> 		

1. 建替え経過の概要

(1) 建替え前の概況

- ① 所在地：目黒区上目黒3丁目21-28（東横線中目黒駅徒歩7分）
- ② 敷地面積：5,526.57㎡
- ③ 地域指定：第一種住居専用地域（容積率150%、建蔽率60%、高さ制限10m以下）
- ④ 建物概要

構 造……………鉄筋コンクリート造
階 数……………4階建て（建物高さ11.9m）、3棟
建築延床面積……………約2,913㎡（容積率52.7%）
専有延床面積……………約2,380㎡
総 戸 数……………68戸
専有面積／戸……………約35㎡
建 築 年 月……………昭和33年11月（築後27年）

- ⑤ 分譲主：日本住宅公団（現、住宅・都市整備公団）

- ⑥ 地権者数：35名
 - 個人24名
 - 自己居住者12名
 - 賃貸者12名
 - 法人11社

(2) 建替えの動機

- ① 修繕費の増加
- ② 設備容量の不足（電気10A）
- ③ 住戸面積の狭小……………35㎡（10.5坪・2Kタイプ）

(3) 建替えの経緯

S56.10……………2人の主婦が自己居住の他地権者に呼びかけ
S57.3……………新日鉄に協力の申し入れ
S57.6……………管理組合内に準備委員会を設置
S58.5……………計画素案全体説明会開催

（建物基本構想，等価交換比率，住戸選定方式，税金問題等）

S 58. 6アンケート実施

(実施に向け検討を進めることの可否…全員可、希望する住戸
タイプの選択)

S 59. 6実施計画案全体説明会開催

S 59. 9住戸選定調整

S 59. 10管理組合総会開催 (実施決定/建替え委員会発足)

S 59. 10~12地権者とデベロッパーの基本協定締結

住戸選定実施

開発許可申請、建築確認申請

S 59. 12~ S 60. 3近隣折衝、境界確認、埋蔵物調査

S 60. 4等価交換契約締結

仮住居補償支払、住居移転

解体工事、工事着工

保留床販売開始

S 61. 3竣工、入居、新管理組合結成

(4) 建替え後の建物概要

構 造鉄筋コンクリート造

階 数 4 階、 1 棟

建築延床面積 6,979.14㎡, (法定容積率150%に対し136.3%)

増 床 倍 率 2.4倍 (従後÷従前延床面積)

専有延床面積 6,155.43㎡ (従前に対し約2.6倍)

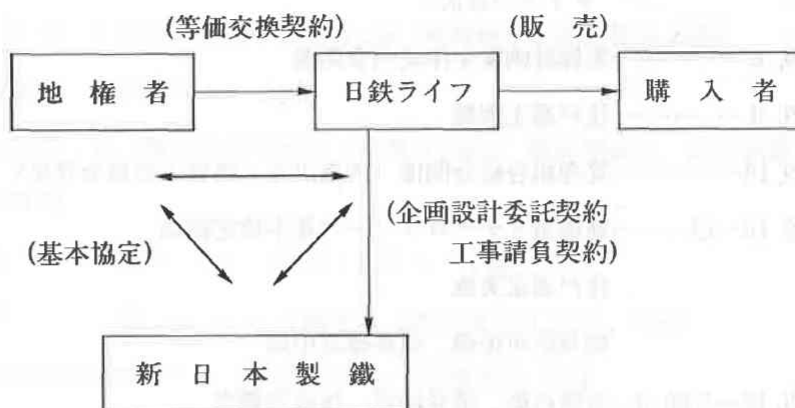
総 戸 数 98戸

住戸タイプ 48.38㎡ (2DK) ~ 97.66㎡ (4LDK)

建替え竣工 昭和61年 3 月

基準還元面積 51.3㎡ (従前に対し約1.5倍)

2. 事業フォーメーション



3. 事業計画

(1) 事業形態：等価交換方式

法定容積率制限 150 % に対して建替え前の容積は 52.7 % と余裕があるため、それを利用して床面積増をはかり、地権者は所有土地の一部をデベロッパーに譲渡することにより地権者相当分の建設費を捻出し、デベロッパーは権利者床を除いた保留床を分譲販売することにより事業費（建設原価＋利益）を回収することになる。したがって、地権者は無償で建替えに要する費用をまかなうことができた。

(2) 事業予算及び還元率

本事業は地権者の土地の一部と新しい建物との交換による為、交換比率（還元率）が問題となるが、まず事業に要する費用（総事業費）を算出し、その費用をデベロッパーが販売する保留床の販売収入で賄うという考え方で還元率（地権者への還元床割合）を決定している。

- ① 保留床必要面積＝総事業費÷保留床販売単価
- ② 権利床面積＝専有延床面積－保留床面積
- ③ 還元率＝権利床面積÷専有延床面積
- ④ 還元住戸面積＝権利床面積÷権利戸数

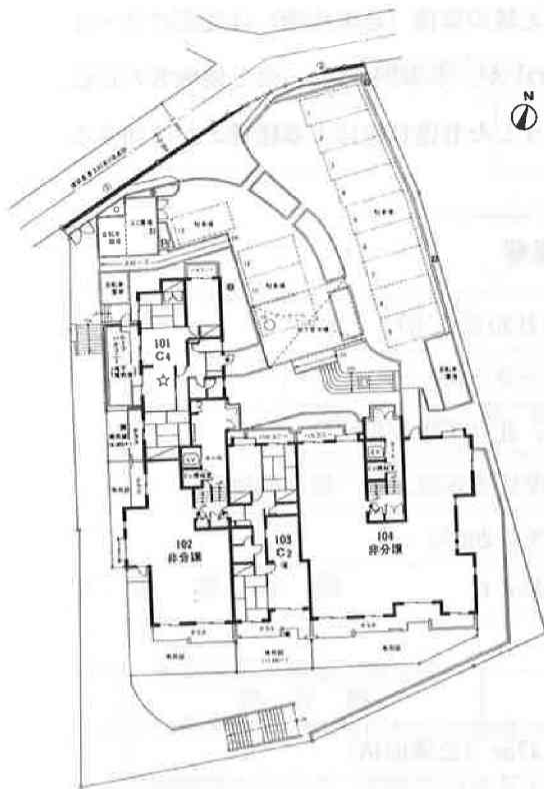
2-3 事例「シティコープ柏木」

通常、居住者が建替えを無償で行うには、建替え後の容積（延床面積）は従前の2～3倍が必要とされている（売却保留床を生み出すため）が、本事例では1.4倍と地権者の自己負担を要する有償建替えの事例である。今後はこうした有償負担による建替えが増加することになる。

表2-3 「シティコープ柏木」事例概要

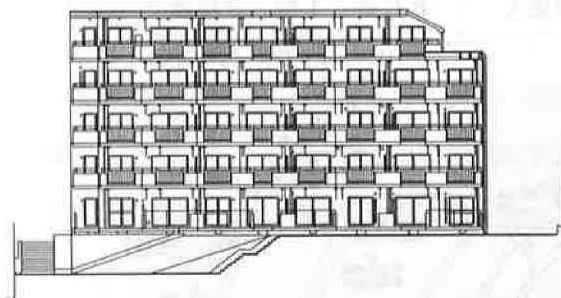
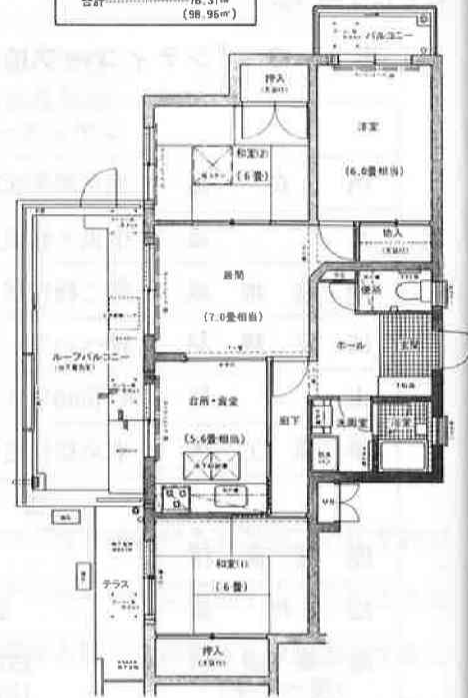
シティコープ柏木（公社柏木住宅）		
所在地	東京都新宿区北新宿 2-5-25	
交通	中央・総武線「大久保」北口下車徒歩10分	
用途地域	第二種住居専用地域、準防火地域、第二種高度地区	
法定規制	建ぺい率 60%、容積率 200%	
工期	昭和60年8月～昭和61年6月	
事業主体	東京都住宅供給公社	
	建替前	建替後
開発面積	1,498.47㎡（公簿面積）	
総戸数	24戸	23戸
建築面積 （建ぺい率）	357.41㎡ （23.8%）	481.98㎡ （32.1%）
延床面積 （容積率）	1,505.51㎡ （100.4%）	2,100.17㎡ （140.1%） 前面道路4mのため160%限度
構造規模	RC造、1棟、4階建て	RC造、1棟、5階建て
住戸規模（平均）	2DK、48.5㎡	2DK～4LDK、76.65㎡
《地区周辺図》		

《 配置・立面図 》



C4タイプ (3LDK 1戸)

専有面積	73.51㎡
バルコニー面積	2.80㎡
ルーフバルコニー面積	18.20㎡
テラス面積	4.45㎡
合計	76.31㎡ (98.96㎡)



南側立面図



北側立面図

1. 建替え経過の概要

(1) 建替え前の概況

- ① 所在地：東京都新宿区北新宿2丁目5-25
- ② 敷地面積：1,498.47㎡（公簿面積）
- ③ 地域指定：第二種住居専用地域（容積率200%一前面道路幅員4mのため実質160%が限度、建蔽率60%）準防火地域・第二種高度地区

④ 建物概要

構 造……………鉄筋コンクリート造
階 数……………4階建て、1棟
建築延床面積……………1,505.51㎡（容積率100.4%）
専有延床面積……………約1,164㎡
総 戸 数……………24戸
専有面積／戸……………48.5㎡
建 築 年 月……………昭和33年（築後27年）

- ⑤ 分 譲 主：東京都住宅供給公社（長期分譲住宅のため所有権は公社が留保、したがって管理組合はなく住民は自治会で運営）

- ⑥ 地権者数：24名（個人）

(2) 建替えの動機

- ① 住宅の老朽化
- ② 住宅設備立ち遅れ
- ③ 住戸面積の狭小……………48.5㎡（14.7坪・3DKタイプ）

(3) 建替えの経緯

S57.7……………自治会代表が公社に建替えを相談、以後公社が関与し支援する。自治会で月に一回程度の検討会を開始（自治会の推す設計事務所参加一区役所の会議室等）

S58.12……建替え合意の形成、公社が建替えを受諾

S59.6……公社と地権者の間で「建替えに関する基本協定」の締結

S60.8……建替え工事着工

S61.6……竣工、入居

(4) 建替え後の建物概要

構 造……鉄筋コンクリート造

階 数……5階、1棟

建築延床面積……2,100.17㎡(許容容積率160%に対し140.1%)

増床倍率……1.39倍(従後÷従前延床面積)

専有延床面積……1762.94㎡

総戸数……23戸(再入居9戸、転出14戸)

住戸タイプ……2DK～4LDK

建替え竣工……昭和61年6月

専有面積/戸……76.65㎡(再入居住戸平均86.9㎡)

2. 有償による建替え計画

容積率および近隣に対する日影規制から大幅な容積増は望めず、その範囲内での建設規模は5階建て、専有面積約77㎡となったが、1棟23戸と従前戸数を上回ることができず、全戸が再入居すると仮定すると建替えによる容積増は全て住戸規模の改善に吸収されることが明確になった。従って、本事例では保留床(分譲床)のでの等価交換方式は成立せず、土地費は不要となるにしても、いわゆるコーポラティブ方式(自主事業方式)による建設費全額負担による自主建替えとならざるを得ない結果となっている。

そこでの各自の資金負担は住宅金融公庫及び東京都等の公的融資を受けるとして、再入居者各自500～600万円の頭金準備が必要となる。こうした自己負担建設が明らかになるにつれ、公庫融資不適格者を含め、転出者の増加を促した。その結果14戸が転出し、9戸(従前2戸所有を建替え後1戸にまとめた住戸を含む)が再入居した。

建替え後の平均譲渡(引き渡し)価額は以下のとおりである。

- ① 再入居者住宅（9戸、建替え建設費等自己負担金額）
約2,700万円（公庫融資760万円、都の斡旋融資510万円、自己調達1,430万円）
- ② 公社分譲住宅（14戸、転出者床販売）
約4,000万円（買取床価格＋建設費等）

3. 自主事業方式による検討課題

この方式では等価交換方式と異なり、保留床販売による建設費の捻出等、建替え実現上多くの問題点を抱えており、概ね以下の3点に集約される。

- ① 有償による建替えのための資金の捻出
- ② 転出者床の権利価格の査定およびその買取資金とその利息負担
- ③ 保留床が無い為、第三者（デベロッパー等）の助力が得にくい

したがって、建替え参加者の合意形成に基づく協同の家づくり方式（コーポラティブ方式）により解決されることを前提とせざるを得ない。しかしながら、この方式の検討により、近い将来に予想される増床倍率の低い建替え事業に可能性の道が開かれることを期待したい。

(1) 住棟計画、住戸規模、プラン、設備等

住戸の南面性、エレベーター設置、駐車台数増等

(2) 希望取得住戸位置

南面住戸、上階住戸に希望集中、位置格差を価格に反映し調整している。

(3) 転出希望等権利者の去就

転出希望の漸増。転出者権利は公社が買取、権利承継している。

(4) 転出者数、転出者権利買取価格、販売床の処分採算の相関シミュレーション

転出者権利の買取価格は、販売床の採算性から算出している。転出者権利の買取価格が高いと、事業採算の目途が立たない。

(5) 建替え工事中の仮住居の手当

通学問題、転校問題、通勤等から近傍の要望が多いが、自己手当を原則とし、再入居者でやむを得ない場合は、公社賃貸住宅を時限的に手当したが、遠隔地、高齢者などの問題がある。

(6) 低利融資（公庫融資等）

住宅金融公庫の個人共同融資、及び東京都住宅建設資金融資があるが、既存住居再入居者の高齢化による融資制限、全戸が揃って融資を受けなければならない条件、本人居住（自宅）の条件等の制約が多い。

(7) デベロッパーの選択

当初、公社以外の複数民間デベロッパー及びゼネコンに呼び掛けたが、採算性から断られている。また、デベロッパーの競合は転出者床買取価格の釣り上げ等、事業採算の圧迫となる。

(8) 建替えの合意形成等

前記各検討項目等の要件が地権者の許容範囲に収った後、建替え合意している。そして、東京都住宅供給公社、再入居者、及び転出者で建替えに関する基本協定を締結している。

(9) 近隣に対する計画説明

工事に伴う震動や騒音、日照問題や建物上からの見下ろし問題から強い反対意見があり説得に1年程かかっており、公社が住民対応を担当している。従って、建替えは建物単体のみの問題でなく、周辺を取り込んだ地域問題に発展しやすい。

第3章 建替え事業実施の現実的措置対策

本章では建替え事業における地権者の合意形成から実施に至る諸問題を検討する。

3-1 開発事業としての建替え事業

(1) 建替え事業の特徴

建替え事業は、新規の開発事業とは種々の点で異なるものであり、様々な特色をもっている。以下、建替え事業の特徴を捉えるために、他の開発事業との相違点を概観してみると、概ね次のとおりである。

表3-1 建替え事業の位置付け

	一般開発事業	市街地再開発事業	建替え事業
事業パターン	土地購入 建物建設 販売	権利変換手続による 土地と地上権・建物 との『交換』	「等価交換手法」による 土地と建物との『交換』 を中心手法とする
事業主体	デベロッパー	市街地再開発組合	地権者集団またはデベ ロッパー
開発対象	特別の制約は無い	一般に低層の旧市街 地	既存のマンション
法的援助	特に無し	助成金 補助金制度 あり	<ul style="list-style-type: none"> 特定の事業用資産の買 替え措置 居住用財産の売却の特 別控除があるが、特別 の法的援助はない。

以上の比較からも明らかな様に建替え事業の事業手法としての特色は、次の点にある。

① 開発対象が、建替えを必要とする段階に至った既存のマンションであること。即ち、建物の老朽化、陳腐化、狭小化、設備容量の不足等、何等かの理由により建替えを必要とする既存マンションである。

② 事業主体が、地権者集団（既存マンションの所有者）またはデベロッパーであるが、一般には、地権者集団をデベロッパー等が援助しながら事業の推進をしていくスタイ

ルが採用されている。従って、地権者の合意の形成が建替え事業の実施には欠かせないものとなってくる。市街地再開発事業は、法人格のある再開発組合と参加組合員としてのデベロッパーとの包括的契約で推進することができるが、地権者集団には、法人格が無いため、各地権者個々人との個別契約にならざるを得ず、このことによる基本協定書および等価交換契約書の内容の決め方に特別の工夫が必要である。

- ③ 現実に採用される開発手法は税法上の特例措置のある等価交換方式によることが多いが、通常の等価交換であれば、一人もしくは数人の土地所有者（地主）を相手方当事者として、折衝・契約をすれば事足りるが、建替え事業の場合には、既存マンションの住民全てが相手方当事者となるわけで、当事者数が50人以上となるケースがむしろ通常であると考えられる。

言うなれば、多数の当事者を相手とする等価交換事業であり、しかも、前述のとおり地権者集団は法人格を持たないことによる制約が発生する。

また、建替え事業の推進には定まったルールが無いため、現状では各種の既存開発手法の組合せによって、例えば、補償問題については市街地再開発事業の例を参考に、税務問題については、個々人の税務に細やかに対応するため、税理士を、当該プロジェクト専門にコンサルティング委託するなどの対応も考えることが必要となる。

- ④ 建替え事業はデベロッパーにとっては、各種の開発事業のうちの一つのパターンに過ぎないが、地権者にとっては、まさに区分所有権である自宅の建替えであるため、事業推進の各場面で双方の立場の相違から対立・食違いの発生することが多々ある。従って、初動期から中立第三者の専門家としてコンサルタントを導入し、地権者との間に確固とした信頼関係を成立しておくことが必要不可欠である。

また、デベロッパーにとっては、どのような開発事業であっても地権者との信頼関係は必要であるが、特に建替え事業にあっては、地権者とのお付き合いが建物竣工まで、場合によっては竣工後であっても、継続するものであるため相互の理解が事業を成功に導くための重要なポイントとなる。

3-2 全体的合意の形成段階

建替え事業の成否は、合意の形成がより早く、効率的になされることがキーポイントとなる。

合意の形成も建替え事業についての「総論的賛成」を得るまでの段階と、総論的賛成の後「各論的賛成」を得て事業実施に着手できる直前までの段階に分けることができる。

総論的賛成を得るまでの段階を「全体的合意の形成段階」とし、その後各論的賛成を得るまでの段階を「個別的合意の形成段階」として区分して、各々の段階での措置対策を考えてみる。

(1) 建替えニーズ発生の背景にあるもの

建替えのニーズは、既存建物の地域における状況、物理的状态、居住者各人の意向等により様々の顕われ方が有り得るが、一般的には次の諸点が、建替え気運として盛り上がってくるものと考えられる。

① 建物の老朽化

建物そのものが建築物として物理的、機能的に陳腐化してくることにより、日常生活面において、次のように不都合（あるときには危険性すら）が発生する。

- 構造躯体（鉄筋部、コンクリート部）の劣化、耐震性能の欠如化
- 屋外仕上の劣化、漏水、汚損化
- 防災性能の機能的陳腐化
- 防犯性能の機能的陳腐化

② 維持補修費の増大

建物の老朽化は、必然的に建物の維持補修費の増大を招き、各種の出費がかさんでくる。

- 共用部分の改修費（階段室、廊下等の改修・補修費）
- 外壁の塗装替え費
- 雨漏り補修費（共用部分、住戸部分）
- 住戸内部の改修・改装費
- 外構部分の改修（外周門塀の改修、樹木の繁茂による植栽剪定費の増加）

③ 住戸の狭小化現象

昭和30年代前半までの集合住宅は、ともかく量の充足に追われていた結果、専有面積が35～50㎡の2DKスタイルが多い。当時としては、いわゆる『団地族』として一般庶民の羨望的となった時期はあったが、一般に、現在では狭小化現象が顕著になってきている。

住戸部分の狭小化は、改修では解決することが不可能であるため、この点についての不満が建替えニーズの大きなポイントとなってくる。

④ 設備の陳腐化

給排水関係、電気設備、防犯・防災設備等の陳腐化は、日常生活に直結して不便を感じる。特に家庭を預かる主婦にとっては、水回りの陳腐化、受電容量の不足、防犯設備の欠如は、建替えニーズの切羽詰まった要望となって表れてくる。

⑤ 経済価値の再生

首都圏における近年の地価の急激な高騰（昭和61～63年）があったこともあって、既存住戸を建替えすることにより、不動産資産としての経済的価値を増加させようとの狙いからの建替えニーズである。

老朽中古住宅としては、流通市場で高い評価はされないが、建替えにより眠っている土地の価値を顕在化しようとするものである。容積率が未使用のままで余裕のある建替え事業の場合には、建替えによって市場価値は飛躍的に増加するため更に効果的である。

また、最近の顕著な傾向として、不動産の活用・財テクの素材としての建替え後の不動産の運用を図るという積極的なニーズも現れて来つつある。ただし、このニーズがあまり前面に出すぎると、建替えのスタートそのものが生活上の不便さを解決しようとの切実な願いから遊離し、損得勘定中心の建替え希望となり、自治会での勉強会の浮き上りやデベロッパーの敬遠等好ましくない状況が発生することがある。

(2) 「自治会」有志による勉強会の時期

① 勉強会の発足

建替えのニーズが高まってくると、自治会（区分所有者による管理組合等の組織である場合も含め、ここでは管理運営上の集まりを「自治会」と総称することにする）内で建替え問題について関心を持っている個人またはグループからの提唱で建替えについての勉強会が持たれることが、最初の目にみえた動きとなってくる。

勉強会の提唱者は、建替え問題に生活上の必要を感じている主婦であることもあれば自治会のオピニオンリーダーであることもあり、また管理組合の理事長が直接に音頭をとる場合もありで、まさに千差万別である。勉強会は自然発生的に建替えが必要と考える自治会メンバーによって結成されるため、様々な個性を持つ人達の集まりであるが、概して、勉強会には人望の厚い、自身の主義主張のしっかりした人物がなる場合が多いようである。そうでない場合には勉強会そのものが空中分解してしまうこともある。

② 勉強会の発展時期

自治会有志によるプライベートな勉強会は、管理組合の承認を得て、正式に管理組合内の下部組織となるケースもあるが、未承認のまま組織化されるケースもある。勉強会が発展していくためには、何等かの形で管理組合とのコンタクトを取りながら行動していくことが望ましく、現実には勉強会が対外的に情報を集め、全体的合意のアプローチをするためには、どうしても管理組合の認知が必要となってくる。勉強会での研究テーマ（関心事項）は概ね次のとおりである。

○建替えとは一体どんなことなのか。

どんな建替え方式があるのか。

自分たちでどんなことまでできるのか。

建替えの実例としてはどんな事例があるのか。

○既存敷地の上にどのような形態の建物が建築できるのか。

○建替え後の住戸価値はどの程度増加するのか。

○負担金の支出をしないとすれば、現在の住戸専有面積はどの程度まで増えるのか。

○以下の相談に応じてくれるコンサルタント、デベロッパーはあるのか。

あるとすればどこが良いか。

○コンサルタント、デベロッパー等の選択はどの様にすれば良いのか。

その選択基準は、どう定めるのか。地権者全員のオーソライズはどの様に取り付けたら良いのか。

- 税金の関係は大丈夫なのか。
- 建築工事期間中はどこに移転するのか。
- 借家人の取扱いはどうするのか。

③ 勉強会の運営要領

勉強会が発展期を迎える段階では、勉強会の運営についても一通りの考え方を整理しておくことが肝要である。ポイントを抽出すると次のとおりである。

- 勉強会として行うべきことと、外部に依頼すべきことをはっきり区別しておくこと。
- 勉強会としておこなうことは、全員の合意取り付けが不可能としてもできるかぎりの総論賛成を取り付けること。
- 全体的合意の取り付けは、将来的には、管理組合またはその前段階の準備委員会・準備組合の業務事項となるものであるが、デベロッパーの業務事項とはなりえないことを十分に認識しておくこと。
- そのためにも、事業をスムーズに効率的に進めるためのパートナーであり助言者である中立公正な地権者サイドのコンサルタントを選定し、勉強会の段階から専門的知識を補うと共に、合意取り付けのためのバックアップを依頼する必要がある。
- ・コンサルタントは地権者主体の建替え事業を専門家として支援するわけで、中立公正な立場を維持することになる。従って、デベロッパー、建設業者といった企業利益を事業化によって享受する者とは立場を異にする。

○地権者中の専門家へのヒアリング

管理組合員でできるだけ事業実現上の利害のない者、言うなればカラーの薄い立場の人が望ましいが、デベロッパー等の選定など利害がからみやすいので、十分な注意が必要である。

○初動期の必要諸経費の自主管理・帳簿付け

勉強会の時期の必要諸経費としては、

コンサルタント費……建替え合意形成段階での助言、建替え基本計画の作成と官
公庁折衝

旅費交通費……遠距離地権者への説明の際の旅費等、当該マンションに居
住していない地権者に対する説明時の旅費交通費

通 信 費……電話代、切手・封筒代

印 刷 代……各種付議文書印刷代、コピー代

貸会議室代……勉強会や打ち合わせのための会議室代

会 議 費……茶菓代

等々である。

④ 勉強会時代にかかった必要諸経費は自弁だが、管理組合から正式に機関として認め
られた時、または準備委員会に発展的に改組された時には、組合費から支出されるこ
とになる。

⑤ 従って、領収書を取り揃え、しっかり帳簿付けを行っておくことが大切である。

○勉強会の検討事項および検討経過についての地権者への通知は、会報・ニュース形
式による全員への通知が望ましい。

⑥ コンサルタントに依頼すべき、上記以外の専門的知識、経験、判断を要する主な事
項は以下のとおりである。

① 建築計画について……都市計画法、建築基準法、地方条例、開発規制等の諸法規則
開発規模、建築規模、還元住戸面積、仕様

② 建替え事業について……地権者側の出費額、デベロッパーの選定

③ 税金関係について……建替えに伴う税金関係はどうなるのか

④ 法律問題について……建替えに伴う法律問題としては何が発生するか

等々である。

⑦ ⑧ 運営に際しての留意事項

勉強会の運営についての基本事項は、概ね上記のとおりであるが、職業、年齢、年
収、家族構成、気質の夫々異なる種々の人間が集まって、初めての大事業に取り組む
ものであるため、勉強会内部のチームワークがしっかりと取れ、お互いが厚い信頼関

係で結ばれていなければ、勉強会そのものの継続すら難しくなってくる。特に、人間関係の点から運営に際しての留意事項を纏めると次のとおりである。

- メンバーの選択については、

日頃のお付き合いの中で、信頼感・安心感のある人を選ぶこと。

- リーダーの選択については、

管理組合活動を普段から積極的に行い、メンバーの中心として各人からの信頼を得ることのできる人を選ぶこと。

- 勉強会のスムーズな発展のためには、当該マンションにおける年配者をたてることが大切である。

年配者としての知恵を借りることもさることながら、年配者のプライドを尊重し、合意形成段階で、強力な支援を得るように配慮することが大切である。

年配者（特に、高齢者の場合）には通常、居住期間が長いこと、建替えを好まないのが普通である。建替え事業の実施にあたっては、ともすれば切り捨てられがちな立場にあることも配慮し、充分な対応が必要である。

その為には、重要な事項についてはごく初期の段階で相談することがその後の勉強会のスムーズな発展に繋っていく。

- 頻繁な連絡と会報の発行

勉強会の検討事項や検討内容について主要な地権者に電話連絡等でその都度報告をまめに行ない、2カ月に1度程度は会報・ニュースを発行し、全地権者に発送することにより、今何が問題となっていて、それについてどの様に皆が考えているかを周知徹底していくことが大切なポイントとなる。

- 法人地権者への対応

法人地権者（担当社員）は、会社の個別事情（社宅）等から、建替え事業の意義、実現性について、明確でしっかりした説明を会社から要求される。そのためには個人と法人の建替え意向の背景が相違することを知り、勉強会へは法人地権者に予めメンバーとして参画して貰い、法人の考え方・意見を取り込みながら行動することが効果的である。

④ 勉強会の限界と建替え準備委員会

有志の繋がりからスタートした勉強会は、管理組合の中での建替え希望グループとしての位置付けから、徐々に組合の中で賛同者を獲得しながらオーソライズされたものとなってくる。しかしながら、そのオーソライズは、やはり非公式の立場のものであるので、できるだけ早い時期に管理組合組織としての「建替え準備委員会」等の組織に切り替えるべきである。このことが以降の建替え活動のスムーズな展開に役立つため、機会を見つけて迅速にかつ発展的な改組が望ましい。

⑤ 外部専門家の選択基準

勉強会はいずれ外部専門家の意見を聞こうという時期に達する。勉強会内部にあっても、各種の専門家、設計・建築関係、デベロッパー関係に携わっている人が参画しているケースもあるが、勉強会の個人的意見に片寄らず、組織的に公平感のある専門家の意見を聴取しようという動きとなるようである。ヒアリングの対象としては、コンサルタント、設計事務所、建設会社、デベロッパー、各種のコンサルティング機関、建替え経験のある不動産会社等である。また、公的機関の建設による分譲住宅にあっては、住宅・都市整備公団や住宅供給公社にヒアリングするケースも見受けられる。

いずれにしても、建替え事業は当事者（地権者）間の問題から地域周辺の同意といった広範囲の事業である。そして、事業計画の策定には法規則、官公庁指導、周辺対策が関与するわけで、勉強会の限界は意外と早く訪れ、早期にコンサルタント等専門家に委嘱することになろう。

○外部アプローチのタイミングとしては

- 全体的合意のおおよその目途がたっていること（全地権者数の2/3～4/5以上の建替え賛成が得られていることが一応の目途といえる。）
- 勉強会の存在および活動について、何等かの形で管理組合の承認が得られていること。

○外部専門家の選択基準

- 安心感・信頼感のあること
- 事業推進およびその実現についての的確な判断能力のあること
- 知名度のあることが望ましい

○外部アプローチに際しての注意点

外部にアプローチして各種専門家の意見のヒアリングを聴取し参考にすることは、外部からみれば管理組合の動きと取られることもあり、既に勉強会としての本来の動きからはみでるケースも有り得る。従って、外部アプローチを勉強会として行なう際には、管理組合からの何等かの承認を得ておくことが望ましい。勉強会の判断のみで外部アプローチをすることは、管理組合内で問題視されることともなり、建替え活動そのものが内部割れしてしまう可能性を持つものであるため慎重な配慮が望ましい。

⑥ 内部アンケートの実施

外部へのアプローチによって一通りの建替えについての基礎知識を得ることができた段階では、当該マンション等の所有者全員に対してアンケート調査を実施するのが通例となっている。

この段階でのアンケート調査では

- 地権者の各住戸についての所有・居住形態についての実態調査
- 現在の居住環境・建物の状況についての地権者の意識調査
- 建替えそのものについての地権者の意向調査

等であり、今後の建替え事業の推進に必要な基礎資料を得ることに主眼が置かれる。

内部アンケートの主目的は上述のとおりであるが、もう一つの大切な目的は、建替えについて地権者全員に建替え計画についての認識を新たなものとしてもらい、真剣に建替えについて考えてもらう契機を提供することにある。勉強会の存在そのものも地権者全員に周知されていない場合には、後者のもつ意味は大きい。

表 3 - 2 アンケート実施項目例

所有・居住形態 についての実態調査	所有者	個人所有、法人所有、その他
	利用関係	自己居住、賃貸、社宅、その他
	居住年数	購入後の年数、居住年数
	賃貸年数	購入後の年数、賃貸年数
居住環境 建物の状況 についての意識調査	居住環境	通勤通学の便、買物・日常生活の便 近所付合い
	建物の状況	日照、通風、採光 維持管理コスト
建替えそのもの についての意向調査	今後の住まい方	居住希望、移転希望（売却または賃貸）
	今後の利用の仕方	賃貸のまま利用する、売却する
	今後建物を どうしたら良いか	建替え希望 現状希望（修繕を行ないながら）
	現状希望の場合	修繕積立額、臨時修繕負担額の限度は
	建替え希望の場合	建替え希望の理由 居室増加、間取り変更、設備変更 老朽化、環境向上、資産価値の増加等 建替え後の希望する住戸の広さ・間取り 建替えを行なう際の費用負担可能額
そ の 他		建替え推進方法についての意見等

(3) 全体的合意の形成段階

有志による勉強会の活動によって、マンションの地権者全員の建替えについての認識も高まり、建替えについての総論的賛成も概ね 4 / 5 程度に達した段階では、重要な次のステップとして「建替え準備委員会」等の管理組合総会にて承認された何等かのオフィシャルな組織を設置して、全体的合意の形成を図っていく段階になる。

① 推進組織、推進者（リーダー）

推進のための組織は、通常「建替え準備委員会」とか、「建替え検討委員会」という名称になっている。

建替え準備委員会の構成メンバーは、勉強会の構成メンバー中に管理組合の理事長等の役員が含まれる場合もあれば、勉強会のメンバーがそのまま建替え準備委員会のメンバーになることもあり、そうでない場合には、新たに管理組合の理事等をメンバーに取り込んで建替え準備委員会が発足するのが通例である。

メンバー構成の上で留意すべき点は次のとおりである。

- 専門的な知識・経験を有する人材をメンバーの一部に取り込むこと
- 法人地権者が存在する場合には、法人の組織としての考え方が業務の推進上も合意の取り付けの段階でも参考になるし有意義でもあるため、メンバーとして参画してもらいうことが望ましい。
- メンバーの一部に年配者を代表する人物の加入をしてもらうことも大切である。

(注) 専門的知識・経験者および法人地権者については、建替え事業の実現について利害関係の発生する可能性の少ない者を選定することに留意すべきことはすでに述べたとおりである。

推進者（リーダー）に適格な人物像は、勉強会における人物像がそのままラップするためここでは説明を省く。

② 建替え準備委員会の構成、権限、議決方法、会計

建替え準備委員会の設置にあたっては、建替え準備委員会規約を定め、その責任と権限および業務の執行方法を明確にしておくことが必要となる。

建替え準備委員会規約については、参考①（87頁）参照。

③ パートナーとしてのデベロッパーの選定

勉強会の外部専門家の選定基準と重なるが、やや詳しく述べることにする。

○業者の選定基準

- 安心感・信頼感のあること

地権者にとっては貴重な財産の変更を伴うものであるため、先ず安心して相談し検討を委ねることのできる事が最も重要なパートナーとしての要件である。

- 事業推進およびその実現についての事業実施能力のあること

建替え事業は、等価交換事業の一つのパターンとして捉えることもできるが、多数の当事者を等価交換の相手方とするものであり、居住者が生活を継続するために再入居するという、特殊なプロジェクトとなる。

さらには、税法上の各種特例措置を活用し各々の地権者にとって最も適切な税務対策をアドバイスすることも必要となってくる。

いふなれば、通常の開発事業の考え方では律し切れない面が多々問題として現れ、そのひとつひとつが軽々にすることの出来ない側面をもっている。

従って、総合的な事業推進・実施能力が要求されるため、デベロッパーの選定にあたっては十分な考慮が必要である。

• 社会的信用度の高いことが望ましい

マンション専業業者のみならず、地域開発といった、社会性の高い開発経験を有すると同時に、住宅の品質、アフターメンテナンス処理など評判・評価の高い業者を選定する必要がある。

○業者の選定方法

選定パターンとしては、大きく分けて次の2種類があるようである。

方 式	方 式 の 概 要	長 所	短 所
特 命 方 式	勉強会の段階または準備委員会の段階からアプローチのあった業者を吟味してそのまま選定する方式。	効率的な選択。 ただし、業者の信頼性が第一である。	他業者との比較ができず、選定理由の説明・説得に苦勞することがある。
コンペ方式	コンサルタントの原案に基づき、複数のデベロッパー等に対しコンペにより業者を選定する方式。	公平感があり、 地権者の納得が得られやすい。	コンペ参加業者の選択が難しい。 コンペ提案の評価基準を事前に取り決めておく必要がある。

④ 地権者への説明、説得

コンサルタントまたは特命デベロッパーにより、第一次事業計画の立案が終了すると、直ちに地権者全員に対する説明が始まる。この段階では、デベロッパー等の参画により専門的な検討が加えられた事業計画案が策定されているか、または外注によるコンサルタントの事業計画案ができていることを前提としている。また、この段階では行官庁折衝も相当に進んでいることになる。

地権者への説明は、地権者の特性（居住者か非居住者か、高齢者、低所得者等マイノリティ者、法人所有者等）に応じてきめ細かな配慮が必要である。

また、借家人についての立退き折衝は大家である非居住所有者の役割であるが、必要に応じて建替え事業の趣旨を説明する場面が発生する。

地権者への説明を行なうのは、専ら準備委員会が中心となり、コンサルタントや参画デベロッパーは、協力者としての立場から要望があれば説明、説得の支援をするこ

となる。

以下、地権者の特性に応じた問題点と対応のポイントを述べる。

イ. 非居住地権者

非居住地権者は、通常、他人に当該住戸を賃貸しており、建替えは居住地権者ほど差し迫った問題ではないため、十分な説明が必要である。

説明のポイントは、建替えにより資産価値が増加すること、従って、賃料も増額の可能性があること、借家人への説明は管理組合として何時でも十分な説明をすること、等である。

なお、借家人の立退きのためには退去が必要となる6カ月前までに、建替え計画について通知し移転を促す必要がある。借家人にたいする計画説明・通知文は準備委員会側で用意することとなろう。

借家人との立退き折衝は、補償額の範囲で大家である地権者に委ねるほうがスムーズな立退きに繋がると思われる。

ロ. 高齢者

高齢者にとっては、長年住み慣れた居住環境や住戸についての愛着が深いため、「そっとしておいてください」、「ここでそのまま余生を送りたい」との気持ちが強い。また、新しい環境への順応についても不安を持ちがちであり、資金的にも負担金の出費に耐えられないケースが多い。

高齢者については、建替え気運が起きた後、勉強会の初期の段階から参加を促し、小規模住戸を織り込んだり、住戸内の間取り・設備についても工夫をすることも必要となろう。

ハ. 低所得者

低所得者にとっては、負担金の出費が大きな問題である。事業計画への小規模住戸の折り込み、借入金の斡旋が考えられるが、こうした人々に低利の公的援助措置が整えられることが期待される。

ニ. 法人地権者

法人地権者は、法人の社宅としてマンションを使用している。

法人地権者としての問題点は、概ね次のとおりである。

- 建替え事業そのものの損得計算
- 社宅居住者の転居先の手当て
- 建替えによりマンションの仕様、設備、管理水準が高級化することにより社宅の格が上がり、社宅構成バランスに変化をきたすこととなってしまうこと。

法人地権者については、企業としての社会的見地から、事理を尽くして説明・説得すれば時間がかかっても協力は得られよう。コンサルタント等が出向いて、社内説明しやすいよう整理された資料によって詳細の説明をする等の対応が時に必要となる。

ホ、マイノリティ的地権者についての課題

マイノリティ的地権者対策として、小規模住戸を事業計画画中におり込むことは、保留床を販売するデベロッパーにとって、商品企画の面から、商品の統一的イメージ・整合性を犠牲にせざるを得ないケースも発生する。しかしながら、建替え決議に至る段階ではこれらの地権者の賛意を得るためにも、住生活事情については、十分に配慮すべきであろう。

⑤ 第2次アンケートの実施

第2次アンケートは、これに先立って開催した全体説明会の後、事業計画原案についての全体的承認と確認を各地権者から得るものである。

全地権者の合意が得られていない場合であっても全体的合意の取付けと併行してこのアンケートを実施する。

このアンケートの持つ意味は地権者の意向を取り入れながら策定した事業計画原案について、全体的・基本的合意を得ておき、管理組合総会（建替え決議総会）に向けて最終的事業計画案を策定するための地権者データの調査であり、地権者意向の最終的確認の意味を持つものである。

この段階でのアンケート調査では、次の事項について調査・確認することとなる。

○事業計画原案全体についての基本的意向の調査、確認

○設計案についての意見、要望のヒアリング

全体レイアウト、建物の基本構想、共用施設、住戸タイプ、間取り等について幅広くヒアリングする。

○希望する住戸規模および具体的な希望住戸の調査

この時に、新建物の各住戸の位置、面積、間取り、負担金または還付金予定額を提示して、判断のできる資料を提供する。

○事業実施方式についての意見のヒアリング

○今後の建替え事業の進め方についての意見のヒアリング

○非居住地権者で賃貸している場合についてのヒアリング

- 賃貸借契約の期限は何時か

- 建替え後の利用について

 - 自己居住か

 - 現賃借人に貸すか

 - 新たな賃借人を探すか

○増床による負担金を出費する個人について、銀行住宅ローン希望するか否か

○現建物についての抵当権等担保物権の有無、および担保物権がある場合の債務の額

○その他

- 建替え工事中の仮住居の斡旋の希望の有無

- 建替え実施の前に旧建物・土地を売却する予定の有無

⑥ 管理組合総会（建替え決議総会）

全体的合意取付けの仕事の集大成として、管理組合総会を開催し、建替えについての地権者の決議を得る段階に至る。

建替えに関する決議は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下区分所有法と略称する）に基本的な法律要件・法律効果が定められているので、その概略を述べておく。

1. 建替え決議

(1) 建替え事由

建物の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価格その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。

(2) 議決権数

集会において区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数。

(3) 建替え決議において定めるべき事項

イ. 新建物の設計概要

ロ. 旧建物の取り壊しおよび新建物の建築に要する費用の概算額

ハ. 前号の費用の分担に関する事項

ニ. 新建物の区分所有権の帰属に関する事項

(注) ハ、ニ、は、区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

(4) 議事録

各区分所有者の賛否を記入しなければならない。

2. 売り渡し請求

(1) 建替え決議に賛成しなかった者にたいし2ヵ月の期間を設けて建替えに参加するか否かを催告する。

(2) 期間内に催告に回答しなかった場合には、参加しないものとみなす。

(3) 期間経過後は建替え参加区分所有者またはこれらの者全員の合意により指定された者に時価で旧建物・土地を売却すべく請求できる。

⑦ 建替え決議に関する留意点

○建替え決議の必要議決数

建替え決議の議決に必要とする議決権数は、区分所有法により区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数としている。

現実の建替え事業では5分の1の不同意者を押し切って、事業の推進を図ることは極めて難しいと言わざるをえない。何故ならば、

- 1/5の不同意者がひいては管理組合の中で反対派を結成し、建替え活動そのものが分裂しかねない。
- 建替え参加地権者からの非参加地権者に対する買取り請求は、法律的には区分所有法上の制度となっており、強力な建替え事業実施のためのバックアップシステムではあるが、現実には、

「時価」とは何か

買取りは実際に誰が実行するのか

買取りの資金はどうやって調達するのか

等々の問題がからんでくる。

- また、訴訟になった場合には、時間がかかること、費用の支出源の問題、訴訟当事者には誰になるのか、との複雑で悩ましい問題に発展する。

従って、建替え決議は極力全員賛成を目指すべきで不同意者を残して決議する場合はどうしても止むを得ない事情がある時に限るべきである。

○建替え決議において定めるべき事項

区分所有法での定めは、法律上の必要最低限であるため、地権者が十分に理解し納得できるだけの具体的な事業計画案でなければならない。

- 事業計画案の内容については、「事業計画の立案」を参照のこと。

○建替え決議後に実施すべき課題

建替え決議後になすべき主な業務は、概ね次のとおりである。

- 建替え決議時までに合意のとれなかった不同意者の説得
- 事業収支の細部の検討および詰め
- 地権者希望住戸の最終確認
- 住戸選定およびその調整
- 借家人との立退き折衝の開始
- 行政官庁との建替えに関する折衝・申請手続の推進
- 近隣折衝業務の開始

(4) 個別的合意の形成段階

① 個別的合意の確認、確定

建替え決議によって、地権者の4/5以上の賛成が得られ、管理組合として正式に建替え事業の推進に取りかけられることとなる。

建替え準備委員会の役割の大部分は終了したわけであるが、この後の業務として、次に示す具体的、確認的業務が残っている。

これらの業務はコンサルタントや提携するデベロッパーとの共同作業となるものがほとんどである。

○建替え決議の時までに合意の取れなかった建替え不同意者への再説明、説得

○地権者の希望住戸の最終確定ヒアリングの実施

- ・設計内容についての最終確認、確定
- ・住戸内容についての希望、希望住戸の確認、確定
- ・仮住居についての斡旋希望の有無

これらの調査は、建替え決議の前に実施し、住戸選定まで一応セッティングしたうえで建替え決議をおこなう場合もあるが、建替え不同意者が残っている場合には彼等が賛成した後の住戸選定ですでにセッティングした住戸選定を再度やり直す事態が発生することも有り得る。また、同意済地権者の建物自体、住戸内容等についての要望の変化も多々出てくることもあるため、建替え決議の後であっても確認的意味を含めて逐次実施するか、または個別にヒアリングする必要が起きてくる。

○基本設計コンセプトの細部の検討および詰め

選択希望住戸の変更（住戸規模、住戸位置、住戸内仕様等）に伴う設計仕様の部分的変更

○選択希望住戸が重複したときの調整、および調整が不調に終わったときの抽選

○事業収支の細部の検討および詰め

- ・建築工事費の詳細積算見積り
- ・負担金、還付金の見直し

○確認事項

- ・地権者の抵当権抹消状況の確認
- ・非居住地権者の借家人との立退き折衝状況の確認

これらのうち、建替え不同意者の賛成取付けおよびこれと並行して合意済各地権者について事業計画内容のうちの個別住戸の選定・確定、住戸内仕様の確定、負担金・還付金の確定等の個別的同意の取付けが重要な業務である。

② 住戸選定の方法

建替え後の新建物の各住戸については、敷地の条件によって全住戸をほとんど価値差無く配置できる場合（例えば、全住戸南向き住戸配置のケース）であっても、上下階での日照、眺望、通風条件等による価値差は発生する。

各住戸の階層別効用比率、部分別効用比率を鑑定評価的手法によって求め、各住戸の価値差を評点形式にて求めておいた後、各住戸当たりの価格を算定する。

住戸選定にあたっては、価格面での客観的公平さを設定しておくことが重要となる。また、地権者の住戸選定方法を定めるに際して、デベロッパーの取得すべき持分についても、どの様に取得部分住戸を定めるかの問題があり、デベロッパーにしても持分相当の住戸選定については、地権者と同等に参画する権利があるとされるべきである。特に、住戸の位置による価値格差が著しい場合には、難しい問題となる。

イ、デベロッパーの住戸選定

デベロッパーは、いうなれば「保留床」買取りについての受け皿であり、その立場は、市街地再開発事業の「参加組合員」にあたり、できれば、地権者と同等の立場で住戸選定に参画したいと考える。しかし、実際には地権者が選定しそうにもない住戸をデベロッパーが引き受けざるを得ないことになりがちである。

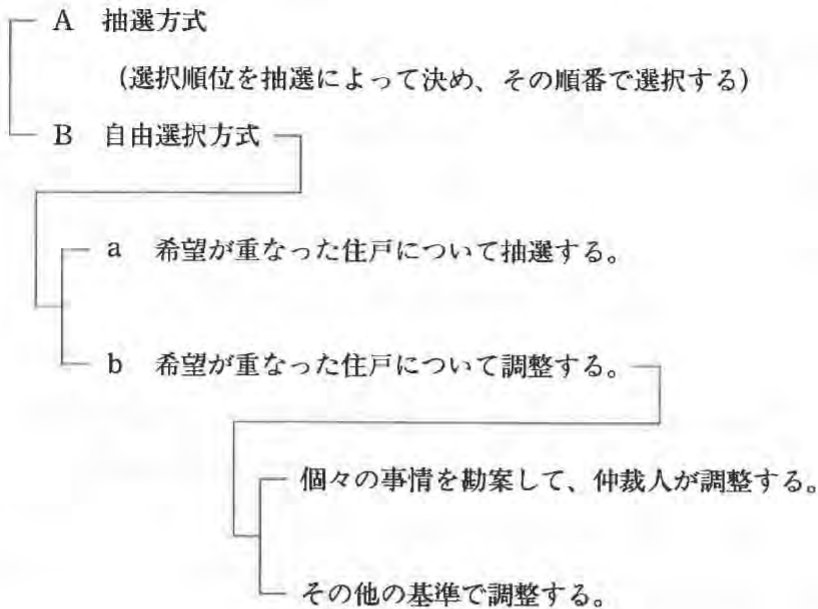
したがって、デベロッパーは地権者のパートナーであり、事業費（デベロッパーの立替え）回収は保留床の処分にあることなどの建替え事業の特殊性を十分に理解してもらう必要がある。

ロ、地権者間の住戸選定

「権利床」部分の住戸選定は、可能なかぎり公平性を確保できる選定方法を定め、そのルールにしたがって事務的に処理できるようにしておくことが望ましい。

前述のとおり建替え後に新築建物の住戸評価を行ない、住戸毎に負担金額、還付金がある場合には還付金額をも明示したうえで、選定方法を定める。

住戸選定方法の定め方には、次の方式が考えられる。



住戸の戸数規模が大きく、個々の住戸のバリエーションも少ない場合には、Aの抽選による方式が効率的である。

住戸の戸数規模が小さく、個々の住戸のバリエーションが多い場合には、Bの自由選択方式がマッチする。

自由選択方式の中の仲裁人による調整方式は、時間と労力がかかるが徹底的な納得ずくの調整となるため、不満感の最も少ない方法と思われる。

住戸調整にあたって注意すべき事項は、次のとおりである。

- 建替え事業の推進の面では、地権者同士は同一の目的で結ばれているが、住戸選定の段階では、相互の思いが衝突しがちである。

デベロッパーは、時には調停役となって調整にあたることを考えておく必要がある。

その際には、あくまでも公平を旨とした調整が必要である。

- 住戸選定で希望者が重複し、調整が不調の場合は抽選となる。この場合抽選に外れた者はあらかじめ選択順位が決められていれば、抽選が外れた地権者のために既に選択が確定している他の住戸を予め譲ってもらう約束を取り付けておく等の

努力が必要となる。

3-3 事業計画の立案

(1) 区分所有法上の事業計画についての規制内容

建替え事業の事業計画立案の法律上の要件は「建物の区分所有等に関する法律」第62条
[建替え決議] 第2項に建替え決議において定めるべき事項として規定されている。

それによれば、次の項目について決議を要するものとされている。

- 一号 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
- 二号 建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三号 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四号 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

更に、同条第3項では、三号及び四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないとしている。

区分所有法に定められている決議事項は法律上の最低限を要求しているものであるため、実際の事業計画案はこれ以上の必要事項を盛り込む必要がある。

どのような計画案資料の作成が必要となるかについては、「3-5 建替え決議総会への提出資料」を参照されたい。

(2) 設計関係

① 設計前提条件の整理

○土地実測面積

土地実測が、近隣との境界が査定できず確定しない場合には、仮実測図にて設計するもやむをえない。

○建物建設の制約条件となる公法上の規制

都市計画法、建築基準法、自治体開発指導要綱、等

② 設計の基本的考え方

○設計の基本概念

基本概念策定にあたって考慮すべき要因には、次のものが考えられる。

- 建替え後、周辺地域に与える影響と街づくりへの寄与
- 地権者の意向
- デベロッパーの商品企画の意向
- 外観デザインと住環境開発
- 事業費に対応した建設コスト

設計面にて配慮すべきことは、多数の地権者の総意とデベロッパーの商品企画を反映させた設計概念の組み立てが必要である。

更に重要なことは、等価交換比率（事業費）との関係で建築工事費は特定され、その範囲内における基本概念を策定しなければならないことである。

③ 基本設計案の主要点

基本設計案は、上記の基本概念にそってわかりやすいものとすべきであろう。

ポイントとなるのは、おおよそ次の項目である。

- 建物の全体配置（住棟部分・共用部分のレイアウト）
- 建物の外装、外観
- 建物階数、建物高さ
- 建物の階高、天井高
- 戸境壁の厚さ、床スラブの厚さ
- 標準の住戸間口の広さ、住戸奥行の長さ
- 標準的設備の概要

④ 基本設計図書

次の基本設計図書が最低限必要となる。

- 建物位置図、敷地配置図（レイアウト）
- 1階平面図、各階平面図、
- 立面図（エレベーション）、断面図、
- 各住戸間取り図、各住戸面積表

○外部仕上表、内部仕上表

○設備仕様表

○パース

(3) 事業関係

① 事業方式

建替え事業の事業方式は等価交換方式が主流となっている。第1章(1-4)で検討したように、容積充足比(現容積率/法定容積率)が1以下であれば、建替えが一応可能といえるが、保留床を捻出する無償建替えでは0.5(法定容積率が現使用容積率の2倍以上)以下であることが必要である。したがって、それ以下の場合には、地権者の現建物の住戸専有床面積はほとんど増加しないし、有償(全額または一部負担)による建替えとなる。また、デベロッパーにとっても、等価交換による事業メリットが期待薄(いわゆる保留床が捻出しにくい)となり、地権者との共同事業は難しくならざるを得ない。

そこで第5章では、こうした難しい場合を想定したモデルを検討している。

等価交換方式が成立する範囲の試算

(試算の前提)

- 土地面積……………L
- 容積率 現容積率……………a %
 法定容積率……………b % (容積倍率 = b/a)
- 建築工事費単価……………@ 250千円/㎡
- 新建物販売単価……………@1000千円/㎡
- 建物専有床面積 現建物専有床面積……………0.85aL
 新建物専有床面積……………0.85bL

(試算)

- デベロッパー総事業費
 @250千円/㎡×bL×1.4 = @350千円/㎡×bL
- デベロッパー必要専有床面積 (保留床面積)
 @350千円/㎡×bL ÷ @1000千円/㎡ = 0.35bL
- 地権者への還元専有床面積
 0.85bL - 0.35bL = 0.5bL
- 地権者専有増床倍率
 $0.5bL / 0.85aL = 0.59b/a$

(試算結果)

容積倍率		地権者専有増床倍率	
3	の時	1.8	等価交換方式が 効率的に成立する範囲
2	”	1.2	
1.5	”	0.9	従前より地権者床は 減少する
1.0	”	0.6	

事業方式の適用にあたっては、容積倍率の余裕の程度によって採用可能な方式が異なってくる。

各種事業方式の特徴および適用可能性については、第4章に譲ることとして詳述し

ないが、容積倍率との関連にて概念図を表すと次のとおりである。

容 積 倍 率	事 業 方 式	
	共同事業方式	自主事業方式
2 以上	等価交換方式 事業受託方式 信 託 方 式	全てのケースに適用が可能であるが実際には困難。
1.5～2		
1.5以下		

② 事業費予算

建替え事業の事業費予算は区分所有法第62条に建替え決議事項として定められ、事業計画案の根幹をなすものである。

事業費項目の概要を示すと次のとおりである。

費 用 項 目	費 用 の 内 容
建物取壊し費用	解体・撤去費
建築工事費	本体工事費、外構工事費等全てを含む
企画設計費	コンサルタント費、設計監理費を含む
仮住居補償費	賃貸住戸の賃料減収補償費等を含む
公租公課	登録免許税、印紙税等
建設期間中金利	工事費立替え分
そ の 他	近隣折衝費、予備費を含む
直接建設費	
事業推進費 (デベロッパー経費)	事業推進調整のための諸経費・一般管理費 保留床販売のための広告宣伝費・現場経費、 一般管理費 その他の必要諸経費、適正利潤
総事業費	保留床（デベロッパー取り分）面積を決定する

総事業費は上表に示すように、直接経費と事業推進費とからなるが、後者はいわゆるデベロッパー経費であり、事業収入で賄う必要がある。これには事業推進に必要な諸経費や保留床の販売経費等が含まれる。

この総事業費はデベロッパーが見積り、建設準備委員会で検討の上管理組合総会に付議され、内容の査定に当たっては準備組合とデベロッパーは利害の反する立場にあるところから、中立第三者として選定したコンサルタントあるいは外部機関に委託す

る方法がとられる。

③ 等価交換事業と「みなし土地価格」

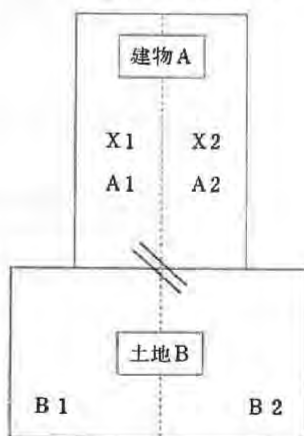
等価交換事業は下図を参考にすると、地権者が所有する「土地」の一部（B2）とデベロッパーが建設する「建物」の一部（A1）とを等価で交換することである。この場合で最も問題となるのは地権者の所有土地の価格評価である。地権者の増床期待からは地価を高く設定することが有利であり、その要求が高過ぎると事業は成立せず、デベロッパーも参画のしようがなくなる。

土地の価格を公正な鑑定評価に委ねる方法もあるが、土地は常に時価として取引されていることを考えると、周辺取引事例に類似の事例があるとは限らず、新たな紛争の種を蒔きかねない。

そこで、前述した総事業費の段階ではまだ土地費が顕在化していないので、この事業費の回収すなわち事業の成立を可能とする地価の限度価格を算出し、「みなし土地価格」として提示することが考えられる。

但し、このみなし土地価格も周辺地価と大きな乖離があると地権者は納得しないことになる。これらの実際については第5章で検討することとし、以下に「みなし土地価格」と「新住戸還元率」算出方法についてまとめた。

地権者 ←→ デベロッパー



総事業費 $X = X1 + X2$
総専有床面積 $A = A1 + A2$
敷地面積 $B = B1 + B2$

- イ. 保留床面積（A2）＝総事業費（X）÷保留床販売単価
- ロ. 権利床面積（A1）＝総専有床面積（A）－保留床面積（A2）
- ハ. 保留床持分比 ＝保留床面積（A2）÷総専有床面積（A）
- ニ. 権利床持分比 ＝1－保留床持分比
- ホ. 権利床価格（X1）＝総事業費×権利床持分比
- ヘ. 保留床土地持分（B2）＝敷地面積（B）×保留床持分比

※みなし土地価格＝権利床価格（X1）÷保留床土地持分（B2）

すなわち、デベロッパーは総事業費（X）を回収するため、保留床（A2）を市場価格から判断して売却する。そのためには地権者から保留床持分土地（B2）を購入し、その代価（X1）として権利者床（A1）を引き渡すことになる。

④ 負担金、還付金

新建物の住戸が全て同面積、同一条件であれば、負担金、還付金を設定する必要はないが、実際には各住戸の面積は相違し、階層別・部分別効用比率により住戸毎の価値差が当然発生する。

このことから、標準的（無償還元）住戸価格をセッティングして、これより価格の高い住戸を取得する場合には、地権者は負担金の出費（買い増し）をし、これより価格の低い住戸を取得する場合には、地権者は反対に還付金を受け取ることとして、金銭による価値差額の精算が行われる。

・負担金、還付金の計算式

$$\boxed{\text{各住戸面積}} \times \boxed{\text{各住戸評点}} = \boxed{\text{住戸別評価係数}}$$

$$\frac{\boxed{\text{各住戸別評価係数}}}{\boxed{\text{全住戸評価係数の合計}}} = \boxed{\text{住戸別価値比率}}$$

$$\boxed{\text{住戸価格}} = \boxed{\text{標準販売単価}} \times \boxed{\text{専有延床面積}} \times \boxed{\text{住戸別価値比率}}$$

$$\boxed{\text{負担金・還付金額}} = \boxed{\text{住戸価格}} - \boxed{\text{標準販売単価}} \times \boxed{\text{戸当還元面積}}$$

上記の数値がプラスの時は、負担金が発生し、

マイナスの時は、還付金が発生する。

⑤ 仮住居補償費等

仮住居補償費等各種補償費の過度の支払いがあると、事業費の増加となり、地権者にとっては還元床面積を小さくする結果となる。したがって、補償の範囲については慎重に考慮される必要がある。

各種の補償は地権者にとって、費用支出の補填となるため、全体的合意を得るためにも必要だが、公平かつ妥当な金額を設定することが肝要である。

イ. 補償対象について

一般の再開発については後述する補償項目が補償対象となっているが、建替え事業については別の観点からの整理が必要と思われる。

建替え事業における主要な補償項目に次のものがある。

- 引越し費用
- 仮住居費（仮住居の賃料、権利金相当額）
- 賃料減収補償費
- 借家人立退き料

これらについては、各地権者によってそれぞれ事情が異なり、実際の出費の額も大きな差異が生ずる。補償の本来の意味は、実損にたいするものであるが、個々に対応することが真に公平であるのかとの疑問もあり、同時に、実務的にも非常な複雑さを伴う。以上の事情を考えると、

- 一切補償は考えず、補償金相当額について還元面積を多くする。
- 全戸一律に定額を補償する。
- 上述の折衷方式

等が有り得るが、実際には金銭により平均的実損額を割り出し、一律に補償するのが実態に即しているのではないと思われる。

ロ. 支払時期

地権者が現建物から移転開始する直前

ハ. その他

- 補償金は、税法上交換差金として扱われ、譲渡所得税の対象となる。
- 還元住戸を取得する際に負担金支出がある場合には、支払われる補償金と相殺できる。

⑥ 再開発事業の場合の補償例と建替え事業の場合

市街地再開発事業における補償のうち、土地の明渡しにともなう損失補償を参考までに掲げる。

市街地再開発事業による補償は施行者が、地区内の権利者に土地の明け渡しを求めた際に、その明け渡しに伴い権利者が通常受ける損失の補償として、行なわれるものである。補償費の金額は、施行者および権利者が協議して定める例であるが、施行者は、明け渡し期限までに支払わなければならない。

以下、市街地再開発事業の場合の損失補償例と比較して、建替え事業への適用を考えてみる。

補 償 項 目	補 償 内 容	建 替 事 業 へ の 適 用
建 物 補 償 費	既存建物取り壊し損失補償	経済価値を失った建物の建替えを前提とするものであるため不要と考えられる。
工作物補償費	既存工作物取り壊し損失補償	原則的に建物の共用部分に準ずるものであるため不要と考えられる。
立 木 補 償 費	既存立木取り壊し損失補償	同 上
動産移転補償費	引越しに要する費用の補償	実際に現金支出をとともなう出費であるため補償が必要。
仮住居補償費	工事期間中の借家家賃・権利金の補償	同 上
営 業 補 償 費	営業上の損失補償	居住用の場合には補償は不要。 営業用の店舗・事務所として合法的に使用している場合は必要。
家賃減収補償費	貸家の場合の家賃収入が得られないことによる減収補償	実際に減収をとともなうものであるため補償が必要。自己居住者の場合の仮住居費に見合うものとして考えることも可能であるが額の問題あり。
立退料補償費	貸家で借家人に立ち退きのための補償費を支払った場合の補償	実際に現金支出をとともなう出費であるため補償が必要。

⑦ 既存債務の処理

地権者の現住戸を担保とする既存の債務は、等価交換により土地の共有持分がデベロッパーの所有分となるため等価交換契約の時点までには、既存債務の弁済により担保物権を消滅させ登記簿上も抵当権の抹消をしておく必要がある。

デベロッパーとしては、地権者の融資先である銀行等金融機関との抵当権の付替え、または、借入金の借り換えのための提携先銀行ローンの斡旋をするなどの援助措置を施しつつ既存債務の処理を進めていくことになる。

3-4 基本協定書および不動産売買契約書の締結

(1) 契約の概要

建替え事業に関する契約は、基本協定書および不動産売買契約書（いわゆる等価交換契約書である）の2本立で行なう。

基本協定書（案）および不動産売買契約書（案）は建替え決議総会にて議案として、提案し、承認の議決を得ておく。

契約を2本立とするのは、事業の進展段階に応じて、建替え決議総会にて決まった事項について確実に取決めしておくという意味と、不動産売買契約書の締結には事業の決定の要素ともなる重要な事項について基本協定書の締結後でなければ動けないものがあるためである。

基本協定書については、建替え決議において決議された全体的合意事項につき、確認の意味も含めて各地権者毎にデベロッパーとの間で契約の締結を行なう。

不動産売買契約書（以下、単に売買契約書という）については、基本協定書締結時点では確定していなかった事項が確定した段階で、やはり各地権者毎にデベロッパーとの間で契約の締結を行なう。ここでは、新建物中地権者所有分となる取得予定専有部分および地権者からデベロッパーに所有権移転される地権者の土地共有持ち分についての表示を行なう。

① 基本協定書（参考④、91頁参照）

○基本協定書に盛り込まれる事項

- 採用する事業方式
- 将来締結する売買契約（案）の内容
- 売買契約締結のための前提条件の整備

開発許可申請、建築確認申請、埋蔵物調査等の各種官庁申請手続き

地盤調査測量、基本設計、実施設計

国土利用計画法による譲渡土地持分の売買に関する不勧告通知の受領

近隣住民との折衝

- 売買契約の締結時期は、上記前提条件の整備が終った時点にて売買契約の締結をする。
- 売買契約条件の変更についての協議
- 新建物の管理に関する事項
- 新建物の詳細設計の決定方法
- 建替え実行委員会について
- 基本協定の発効時期は地権者全員が基本協定を締結し終えた時点で効力を発生する。

等々である。

② 不動産売買契約書の内容（参考⑤、94頁参照）

○ 売買契約書に盛り込む事項

- 売買の目的物・売買方法、差金の額・支払い方法
- 所有権移転の時期

地権者の土地共有持分および旧建物のデベロッパーへの移転時期ならびに引渡し時期

デベロッパーから地権者への建物専有部分・共用部分の移転時期

- 建設期間中の敷地のデベロッパーの占有
- 登記申請時期

地権者の土地共有持分および旧建物

新建物専有部分・共用部分についての登記申請時期

- 公租公課の負担区分
- 仮住居費等補償費の支払額および支払い時期
- 瑕疵担保責任
- アフターサービス基準
- 新建物の維持管理

- 地権者の承認事項

- バルコニーの仕様変更の禁止

- 管理スペースの管理受託者の無償使用

- 変電室の無償使用

- 近隣用の専用テレビ共聴施設の設置

- その他

- 契約の効力発生時期

- 地権者全員が売買契約の締結をし終えた時点

等々である。

(2) 締結の時期

基本協定書は、管理組合総会（建替え総会）で建替え決議が得られた後、できるだけ早い時期に締結を行なう。

地権者が賃貸している場合には、借家人への契約解除の通知を6ヶ月前までに行なう必要があるため、旧建物取り壊しの6ヶ月以上前に基本協定書の締結が必要となる。

売買契約書は、建替え工事のために既存建物を取り壊す直前までに締結を行なう。

3-5 建替え決議総会への提出資料

建替え決議に際して、管理組合は以下の議案資料を用意し、説明を行う。

(1) 事業計画に関する資料説明

① 設計関係

○設計の前提となる条件

- 土地実測面積

- 建物建設の制約条件となる公法上の規制（用途地域規制等）

○設計の基本的考え方

- 設計の基本思想

- 基本設計案の主要点

○基本設計図書

- 建物位置図、配置図（レイアウト）
- 1階平面図、各階平面図
- 各住戸間取り図、各住戸面積表
- エレベーション
- 外部仕上表、内部仕上表、
- 設備概要
- パース

② 事業関係

○事業方式

○事業費予算

○住戸別負担金、還付金一覧表

○住戸選定方式について

○仮住居補償費について

○新建物の管理方式

○デベロッパーの選定について

○実施スケジュール

③ 必要諸経費および譲渡所得税

(2) 資料編

① 基本協定書（案）

② 等価交換契約書（案）

③ 各住戸評価の方法、各住戸価格試算表

④ 区分所有法による建替え実行手続きの解説

⑤ 建替え実行委員会規約（案）

(参 考①) 建替え準備委員会規約例

マンションの建替えについて建替え事業の専門的な検討を行ない、事業実現の具体的方策を立案するため、マンション管理組合内に**マンション建替え準備委員会（以下準備委員会と称する）を次の規約の下に設置する。

第1条 （準備委員会の目的）

準備委員会は、**マンションの建替えについて、管理組合員の総意に基づき建替え事業の専門的検討を行ない、事業実現のための計画の検討・立案を行ない管理組合に対して提案することを目的とする。

第2条 （構 成）

第1項 準備委員会の委員は、**名とし、管理組合総会の議決により選任する。

第2項 準備委員会の委員は、区分所有者をもって構成する。

第3項 準備委員会の役員の構成は、次のとおりとし委員の互選により選任する。

委員長	1名
副委員長	1名
会計監事	2名

第3条 （権 限）

第1項 準備委員会は、次の事項について専決事項として実施することができる。

- ① 建替え事業についての調査、研究に関する事項
- ② 建替え事業実現のために必要な外部専門機関、業者との折衝に関する事項
- ③ 管理組合員各人についての説明、説得
- ④ 委員会業務の一部の第三者への委嘱
- ⑤ 上記業務に伴う必要諸経費の支出

第2項 準備委員会は、次の事項については管理組合理事会の承認を得て実施することを要する。

- ① 外部専門機関、業者の選定に関する事項
- ② 外部業者への調査依頼、基本構想の策定依頼等に関し、一件****円以

上、または6カ月間に*****円以上の費用の支出が必要となる場合

第3項 委員長は、必要により管理組合総会を招集することができる。

第4条 (議決方法)

準備委員会の議決方法は、次による。

第1項 準備委員会の開催は、委員**名以上の出席をもって成立する。

第2項 準備委員会の議決は、出席委員の過半数の賛成をもって決する。

可否同数の場合は、委員長がこれを決する。

第3項 準備委員会は、委員の申出により何時でも開催できる。また、委員の1/3以上の多数から開催の申出があった場合には、委員長は準備委員会を開催しなければならない。

第5条 (会 計)

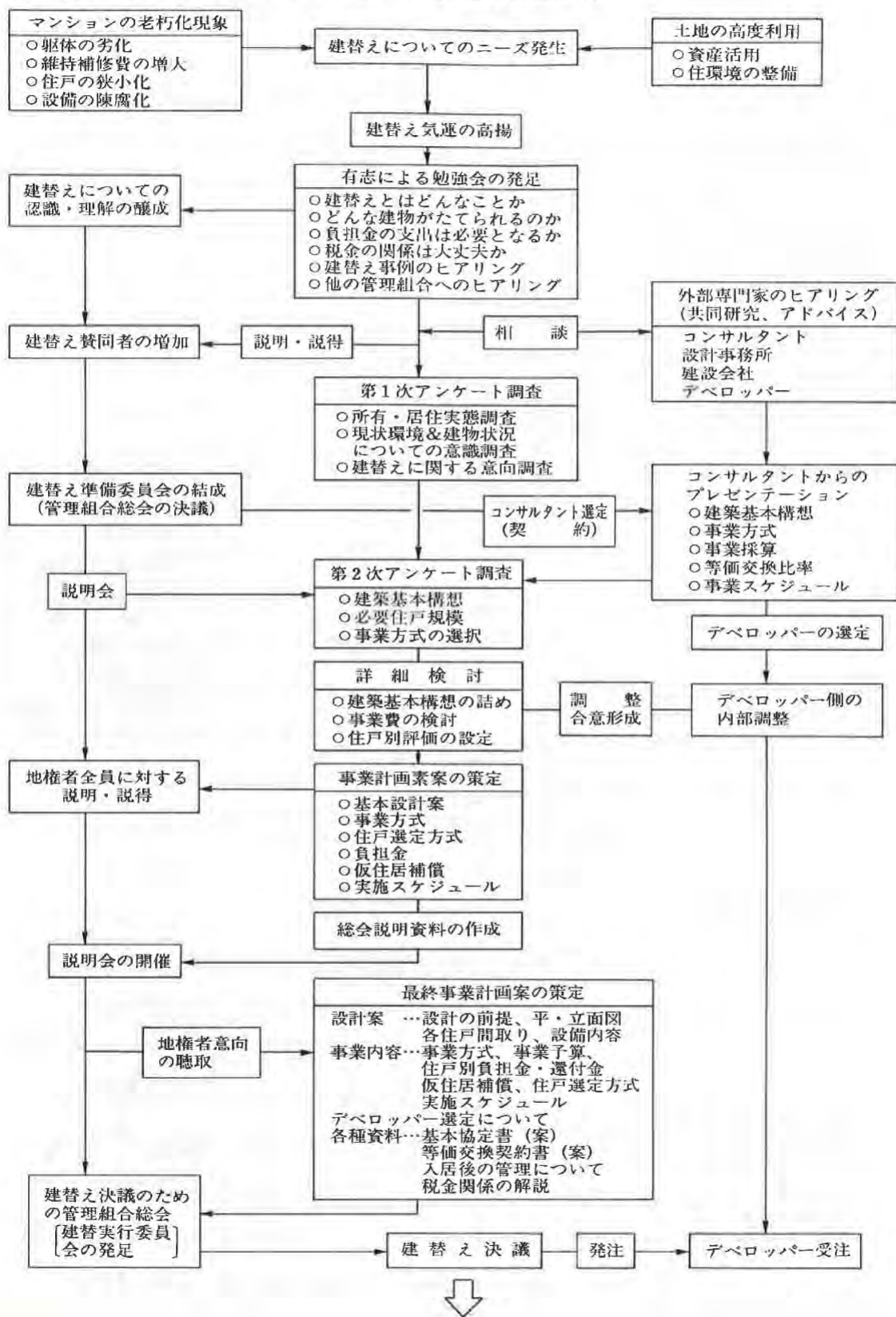
第1項 準備委員会は、準備委員会の金銭の収支につき帳簿による記録を行なうものとする。

第2項 準備委員会会計監事は、前項の収支についてその適否、妥当性についてチェックをしなければならない。

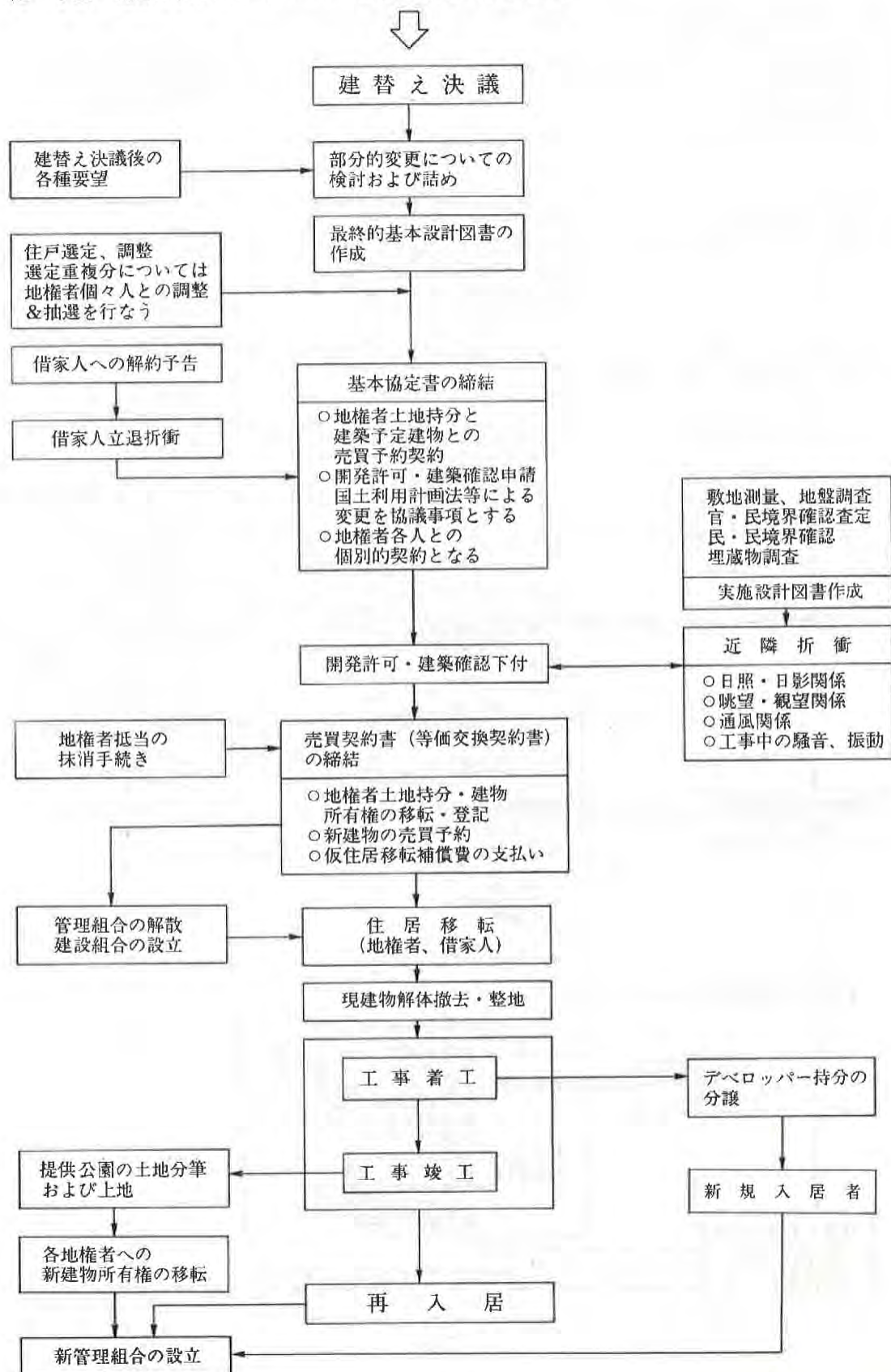
第3項 準備委員会委員長は、6カ月毎に当該期間の金銭の収支について帳簿に帳票類を添付して管理組合理事会に報告し、その承認を得ることとする。

以 上

(参 考②) 建替え事業フローチャート (管理組合総会建替え決議まで)



(参 考③) 建替え事業フローチャート (建替え決議から入居まで)



(参 考④) 基 本 協 定 書 (案)

＊ ＊ 団地住宅管理組合構成員 甲野太郎（以下「甲」という）及び＊ ＊ 不動産株式会社（以下「乙」という）は、東京都＊ ＊ 区＊ ＊ ＊ 丁目＊ 番地＊ 所在の＊ ＊ 団地住宅（以下「＊ ＊ 住宅」という）の建替え事業（以下「本事業」という）を共同で実施することに合意し、次のとおり基本協定を締結する。

第 1 条（総 則）

本協定内容は、昭和＊ ＊ 年＊ ＊ 月＊ ＊ 日開催の＊ ＊ 団地住宅管理組合（以下「管理組合」という）総会の建替え実行決議（以下「建替え決議」という）及び管理組合規約に基き定めたものであり、甲は管理組合全体の意志に従って本事業に参画する。

2. 甲及び乙（以下総称して「協定当事者」という）は本協定、及び後日締結する不動産売買契約書に定められた責務を誠実に果たすと共に、互いに協力して本事業の完遂に努める。

第 2 条（等価交換方式の採用）

協定当事者は、甲が自ら所有する＊ ＊ 団地の土地（以下「本件土地」という）の共有持分の一部（以下「譲渡土地持分」という）、同土地上の区分所有建物及び共用部分共有持分（以下「旧住戸」という）を乙に譲渡し、乙が旧建物を取り壊した後、本件土地上に新たな建物（以下「新建物」という）を建設し、その建物のうち甲の本件土地における持ち分割合に応じた専有部分区分所有権及び共用部分共有持分（以下「新住戸」という）を甲に譲渡する等価交換方式により本事業を実施することに合意する。

第 3 条（不動産売買契約（案）の内容）

前条等価交換の条件について、甲及び乙は別途不動産売買契約（以下「売買契約」という）を締結し、これを定める。

2. 売買契約の内容は別添不動産売買契約書(案)（以下「売買契約書(案)」という）を予定するが、第 4 条の業務の結果による設計変更等により、条件変更の必要が生じた場合は協定当事者協議の上、これを変更することができる。

第 4 条（売買契約前条件整備）

乙は、本協定締結後速やかに自らの負担で次の業務を行う。

- 一、開発許可申請、建築確認申請、埋蔵物調査等工事着手までに必要な官庁申請手続
- 二、地盤調査測量、基本設計、実施設計
- 三、国土利用計画法による譲渡土地持分の売買に関する届出手続
- 四、近隣住民との折衝

第5条（甲の協定義務等）

甲は第4条の乙の業務の遂行に必要な場合に乙から請求あり次第速やかに印鑑証明、資格証明、委任状等の必要書類の提出や、書類への押印等に応ずる外、乙の求めに応じ業務の遂行に協力する。

2. 甲は甲の譲渡土地持分や旧住戸に抵当権が設定されている場合には建替え決議において示された事業スケジュールにおける売買契約締結予定日以前にそれを抹消する。

また甲の旧住戸に借家人がある場合には借家人と解約の協議を行い、必要な時期に解約することの了解を得る。

3. 甲は前項の条件が整った場合は書面で乙に通知するものとする。

第6条（売買契約条件変更協議）

乙は第4条の業務の過程で売買契約条件変更の必要が生ずるような事態が生じた場合、速やかに甲に通知し、甲と協議して売買契約書（案）の内容変更も含め、その対応を決めなければならない。

第7条（条件整備の通知と契約締結申し入れ）

乙が第4条各号の業務を完了すると共に、管理組合員全員において第5条第2項の条件が整備された場合には、乙は甲に対しその旨を通知すると共に第3条第2項の内容又は第6条の協議により決定された内容の売買契約締結の申し入れを行わなければならない。

第8条（売買契約の締結）

甲は乙から前条の通知及び申し入れを受けた場合には、速やかに乙と売買契約を締結しなければならない。

第9条（新建物の管理に関する事項）

新建物の管理組合の管理に関する事項については、乙が立案し、協定当事者が協議決定する。

第10条（新建物の詳細設計案の検討）

新建物のデザイン、色彩等詳細設計に関しては乙が提案し、協定当事者が協議決定する。

第11条（建替え実行委員会等）

本協定に定める協定当事者の協議に関しては、甲は第1条の管理組合総会で設立された建替え実行委員会に委任するものとする。

2. 甲は管理組合解散後、同一構成員による建設組合を結成し、役員会を設置するものとし、前項甲の建替え実行委員会への委託は建設組合役員会に引継ぐ。

第12条（本協定の効力の発生時期）

本協定は、**住宅の区分所有者全員が乙と本件に関する協定を締結し終えた時点でその効力を生ずる。その場合乙は書面にて甲に通知する。

第13条（権利義務等無断譲渡禁止）

甲は本協定締結後、新住戸を乙が甲に引渡す迄の間本件土地の共有持分及び住戸の区分所有権、並びに本協定及び売買契約に基づく権利義務を乙の書面による承諾なしに他に譲渡してはならない。

第14条（協議事項）

本協定に定めのない事項及び解釈に疑義を生じた事項については、協定当事者協議の上決定する。

本協定締結の証として本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各自1通を保有する。

(参 考⑤) 不動産売買契約書 (案)

甲 野 太 郎 (以下『甲』という) と**不動産株式会社 (以下『乙』という) とは、区分所有建物である**団地住宅を等価交換方式により建替えるため、昭和**年**月**日締結済の基本協定書に従い次のとおり不動産売買契約を締結する。

第1条 (売買の目的物および売買方法)

甲はその所有に係る末尾表示①の土地 (以下『本件土地』という) の共有持分の一部*** / *** (以下『譲渡土地持分』という) および同土地上の区分所有建物及び付属施設 (以下『旧建物』という) のうち末尾表示②の住戸及び共用部分の共有持分 (以下『旧住戸』という) を金*****円也で乙に売渡す。

2. 乙は旧建物を解体し、その跡に末尾表示③の区分所有建物 (以下『新建物』という) を建築のうえ、その一部である末尾表示④の住戸の区分所有権及びこれに属する共用部分の共有持分 (以下『新住戸』という) を金*****円也で甲に売渡す。

3. { 乙は前2項の差金として金*****円也を甲に支払う。〔還付金のある場合〕
甲は前2項の差金として金*****円也を乙に支払う。〔負担金のある場合〕 }

第2条 (差金の支払い方法)

前条の甲の譲渡代金は新住戸引渡し時に乙から甲に支払うものとし、甲はこの代金をもって直ちに新住戸の購入代金に充当する。

2. 前条第3項の差金は新住戸引渡し時まで { 乙から甲に〔還付金のある場合〕
甲から乙に〔負担金のある場合〕 }
支払う。

第3条 (売買対象面積)

甲及び乙は、本件土地の面積については実測面積、旧住戸の面積については公簿面積、新住戸については壁芯計算による面積 (パイプスペース、メーターボックスの面積を含む) で売買することを確認する。

2. 新住戸の前項による専有面積と現実に登記された面積 (内法面積) が相違してもお互いに異議を申し立てない。

第4条 (土地の持分割合)

新住戸引渡し後、本件土地は新建物の区分所有者全員の共有に属し、各区分所有者

の持分は新建物の専有部分の総床面積に対する各住戸の専有部分の床面積の割合による。

第5条（共用部分の共有持分）

新建物の共用部分は、新建物の区分所有者全員の共有に属し、各区分所有者の持分は新建物の専有部分の総床面積に対する各住戸の専有部分の床面積の割合による。

第6条（設計、仕様）

新住戸の設計・仕様は別添重要事項説明書及び図面集を基本とする。

第7条（所有権移転の時期）

旧住戸の所有権及び譲渡土地持分は本契約の効力発生の日から60日後に甲から乙に移転し、新住戸の所有権は新建物完成後、 $\left\{ \begin{array}{l} \text{乙〔還付金のある場合〕} \\ \text{甲〔負担金のある場合〕} \end{array} \right\}$ が第2条の差金支払いを完了したうえ、乙から甲に移転する。

第8条（土地の占有）

甲は乙が新建物建設のため甲の共有持分に係わる本件土地を無償で占有することを承認する。

第9条（土地、建物の引渡し）

甲は本契約の効力発生の日から60日後に、旧建物及び甲の共有持分に係わる本件土地を乙に引渡し、乙は新建物を建築するため、これを解体する。

2. 乙は差金精算を完了した後、すみやかに甲に新住戸を引渡し、同時に管理責任を乙から甲に移転する。

第10条（登記申請手続）

甲は本契約の効力発生後、すみやかに旧住戸及び譲渡土地持分の所有権移転登記に必要な一式の書類を乙に交付する。この登記に必要な費用は乙の負担とする。

2. 新住戸の所有権保存登記は、第7条の所有権移転後に、すみやかに甲・乙協力してこれを行う。なお、建物表示登記は乙の名義及び所有権保存登記申請は甲の名義で行い、乙の指定する司法書士及び土地家屋調査士に登記申請手続きを代行させ、その費用は甲の負担とする。

第11条（公租公課等の手続）

譲渡土地持分、旧住戸、新住戸に係る公租公課、管理費、積立金、賦課金、電気・水道・ガス料金その他の負担については、納税告知書等の宛名名義人の如何にかか

わらず、第7条の所有権移転日の前日までの分は譲渡人が負担し、その日以降の分は譲受人が負担し、甲・乙間において精算する。

2. 前項の公租公課等の負担の起算日は1月1日とする。

第12条（引越し費用等）

乙は本契約の効力発生日後30日以内に甲に対し引越し・仮住居・立退き料等の費用として金****円を支払う。

第13条（甲の通知義務）

甲及び乙は第10条の双方の登記が完了するまでに、その氏名または住所を変更したとき、あるいはこの契約に重大な影響をおよぼす事実が生じたときは、ただちにその旨を相手方に書面で通知しなければならない。

第14条（権利の制限等の除去）

甲は譲渡土地持分及び旧住戸に抵当権、賃借権等の所有権の行使を阻害する一切の権利が設定されていないことを保証する。

2. 甲は旧住戸に甲又は第三者の占有のない完全な占有権を乙に移転する。

第15条（本件土地の共有持分と新住戸の単独処分ならびに分割請求禁止）

甲又は乙は本件土地の共有持分について単独で処分し、又は分割請求権を行使してはならない

2. 甲は第7条の新住戸の所有権移転後、土地に対する共有持分について単独で処分し、又は分割請求権を行使してはならない。

第16条（権利義務の譲渡制限）

甲は本契約締結後第10条の登記が完了するまでの間、乙の書面による承諾なしに甲の土地持分及び本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡してはならず、専有部分と分離して土地持分及び建物共用部分に対する共有持分を第三者に譲渡、もしくは賃貸その他権利の移転及び設定をしてはならない。

第17条（不可抗力による滅失毀損）

新住戸の引渡し以前に天災地変その他甲及び乙の責に帰すべからざる事由により、新建物が滅失又は毀損したときは、次の措置による。

1) 新建物の毀損が軽微なときは乙はこれを修復したうえでこの契約に従い甲に新住戸を引渡す。ただし、修復のため引越しの期日が延期されても甲は異議をのべ

ない。

2) 新建物が滅失したとき、又は著しく毀損したときは建築を続行することを前提として甲・乙協議する。

2. 前項の場合、新建物の滅失または毀損による損害は乙の負担とする。ただし甲は甲が被る損害については、乙に対し何等の賠償を請求しない。

第18条（瑕疵担保責任）

乙は新住戸の引渡しの日より2年以内に発見された瑕疵につき担保の責を負う。ただし、当該瑕疵が天災地変その他不可抗力または甲の責に帰すべき事由により生じた場合は乙は担保の責を負わないものとする。

第19条（アフターサービス基準）

新住戸アフターサービスについては乙は別に定める『アフターサービス基準』に基づき行うものとする。

第20条（用途変更の禁止）

甲は新住戸を居住の用以外に供してはならない。

第21条（公園、道路用地の提供）

甲及び乙は**区の指導に従い公園及び道路用地として約***㎡（予定）の土地を他の共有者と共に、それぞれの持分に応じて**区に無償で提供することを承認する。なお、提供面積は竣工後の実測により確定するものとする。

2. 前項の分筆登記の申請は共有者全員が行うが登記に要する費用は乙が負担する。

第22条（行政指導等による設計変更）

新住戸の引渡し以前に法令の変更、行政指導等乙の責に帰すべからざる事由により設計等の変更の必要が生じたときは、乙はその変更をすることができる。この場合、甲・乙協議のうえ新住戸の譲渡価格を変更することができる。

第23条（都市計画の変更等）

都市計画の変更等乙の責に帰すべからざる事由により新建物の住環境に変更が生じた場合は、甲は乙に対して損害賠償の請求、その他異議を申し出ないものとする。

第24条（都市計画の変更等）

甲は第9条の引渡し日から新建物の使用、これに付随する管理および環境維持に関し、別に定める管理規約、使用細則等を遵守する。

2. 甲は前項の管理規約に基づき、管理費・修繕費積立金を負担し、管理委託契約を
***会社と締結することを了承する。

第25条（駐 車 場）

本件土地に新しく設置される駐車場は新管理組合またはその代行者と駐車場賃貸契約を締結することにより新建物の区分所有者が有料で使用できるものとし、その使用料は管理費等に充当する。

第26条（新建物等の竣工予定）

新建物等の竣工予定日は昭和**年**月**日とする。

なお、天災地変、法令の変更・行政指導等乙の責に帰すべからざる事情、その他やむを得ない事由により竣工予定日が変更されても甲は何等の異議をのべないものとする。この場合、乙は変更された竣工予定日を甲に通知する。

第27条（承認事項）

甲は次の各号を承認するものとする。

1) 一部使用について

- ①新住戸に属するバルコニーには構築物等を改造及び設置できないこと。
- ②管理業務を遂行するための管理室等を管理受託者に無償使用させること。
- ③新建物への電力供給のために設置される電気室に東京電力㈱所有の変電設備を設置させ同社に対して無償にて使用させ、管理を一任すること。

2) 近隣等に関して

新建物に起因して電波障害を被った付近居住者のために設置する付近居住者の専用テレビ共聴施設（共同アンテナ及びこれに付帯する配線等）について建物存続中無償にて継続使用を認めること。また、テレビ共聴施設の保守点検及び補修の必要が生じた時は、管理組合もしくは管理受託者の承認を得て設置部分に立入ること。

3) 通行について

本件土地の一部を近隣住民への接近の為通行させることを承認する。

第28条（本契約の効力）

本契約は旧建物の区分所有者全員が乙と本件に関する契約を締結し終えた時点でその効力を生じるものとする。その場合、乙は甲に書面にて通知するものとし、効力

発生の日は通知文書発送の日の5日後とする。

2. 甲は旧建物の区分所有者全員がすみやかに乙と契約する様乙に協力する。
3. 甲は、旧建物の他の区分所有者が乙の責に帰すべからざる事由により、契約の締結を拒否または遅延した場合それにより生じた損害について乙に請求しないものとする。

第29条（近隣問題の解決）

甲・乙は協力して近隣問題を解決する。

なお、近隣問題とは新建物の建築に伴ない本件土地周辺の土地、家屋の所有者及び占有者との間に生じる日照採光、眺望阻害、圧迫感、電波障害、工事騒音等一切を言う。

2. 前項の近隣問題により新建物の建築に大幅な変更が生じた場合、甲・乙協議のうえ、第1条の新住戸の譲渡価格を変更することができる。

第30条（契約違反）

甲及び乙は本契約に違反し、相手方に損害を生じせしめた場合、損害賠償の責務をおう。ただし、本人の責に帰すべからざる事由による場合は、この限りではない。

2. 乙の契約違反が旧建物の他の区分所有者の違反に起因する場合は、乙の責に帰すべからざる事由によるものとする。

第31条（契約書の適用範囲）

甲及び乙は本契約が、甲及び乙の包括承継人及び特定承継人に対しても適用されることを確認する。

第32条（管轄裁判所）

本契約について紛争を生じたときは、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

第33条（協議事項）

本契約に定めのない事項について疑義が生じたときは、民法、その他関係法令ならびに一般の不動産取引慣行に従い甲・乙協議のうえ決定する。

2. 本契約による甲・乙協議事項の内、旧建物の区分所有者全員、または多数に関する事項については、旧建物の区分所有者全員で構成する建設組合の代表者が組合員の委任を受けて甲に代り乙と協議することとし、甲又は他の組合員に多大な損害を及ぼさない事項については代表者がこれを決定する。

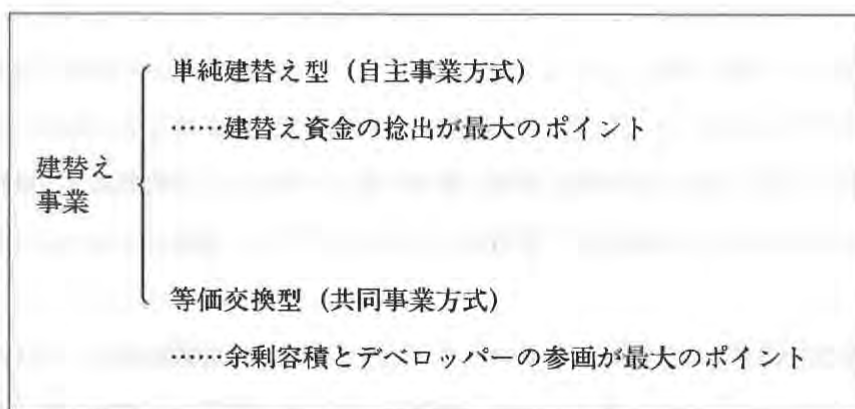
本契約締結の証として本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各自1通を保有する。

（一）
（二）
（三）
（四）
（五）
（六）
（七）
（八）
（九）
（十）
（十一）
（十二）
（十三）
（十四）
（十五）
（十六）
（十七）
（十八）
（十九）
（二十）
（二十一）
（二十二）
（二十三）
（二十四）
（二十五）
（二十六）
（二十七）
（二十八）
（二十九）
（三十）
（三十一）
（三十二）
（三十三）
（三十四）
（三十五）
（三十六）
（三十七）
（三十八）
（三十九）
（四十）
（四十一）
（四十二）
（四十三）
（四十四）
（四十五）
（四十六）
（四十七）
（四十八）
（四十九）
（五十）
（五十一）
（五十二）
（五十三）
（五十四）
（五十五）
（五十六）
（五十七）
（五十八）
（五十九）
（六十）
（六十一）
（六十二）
（六十三）
（六十四）
（六十五）
（六十六）
（六十七）
（六十八）
（六十九）
（七十）
（七十一）
（七十二）
（七十三）
（七十四）
（七十五）
（七十六）
（七十七）
（七十八）
（七十九）
（八十）
（八十一）
（八十二）
（八十三）
（八十四）
（八十五）
（八十六）
（八十七）
（八十八）
（八十九）
（九十）
（九十一）
（九十二）
（九十三）
（九十四）
（九十五）
（九十六）
（九十七）
（九十八）
（九十九）
（一百）

第4章 建替え事業方式と信託機能の活用

建替えは、そのニーズの大きさにかかわらず複合された問題点が絡み合い実現が容易でないが、本章においては、建替えを円滑に促進する事業システムの導入について、現在民間で活用されている事業方式（土地信託方式、事業受託方式、新借地方式）を概観し、併せて信託機能の活用について検討を加えてみる。

4-1 建替え事業の分類



建替え事業については、既存建物の区分所有者がそのまま建替え後の区分所有者となる単純建替え型（自主事業方式）と、既存建物の区分所有者以外にデベロッパーを経て新たに区分所有者が加わる等価交換型（共同事業方式）に大別できる。

単純建替え型の場合、既存建物と建替え後の建物の区分所有者に変動が生じないことから、建替えに伴う建築資金を総ての区分所有者が負担しなければならない、事業を進める上で建替え資金の調達問題をどのように解決するかが問題解決のポイントである。

これに対し等価交換型の場合、既存建物の区分所有者は、土地の共有持分の一部をデベロッパーに対して売却することにより、その売却代金でもって建築資金を賄うことができる。建替え資金の調達問題という点では単純建替え型に対して優れているといえる。ただし、等価交換型の場合、前章で検討したように既存建物の容積充足比がかなり低く、新たに建てる建物が既存建物を相当上回らないと現実の事業化は難しく、容積充足比1以上

の場合は事実上事業化は不可能に近いと言える。

(1) 単純建替え型（自主事業方式）

単純建替え型は建替え事業を進める上でまず最初に検討されるたたき台とも言える。

これをベースとして各区分所有者全員の意向を採り入れ、既存建物の容積率に余裕がある場合には等価交換型を含めた事業化への検討が開始されることになる。

単純建替え型では、原則として全区分所有者がそれぞれ既存区分所有建物評価割合に応じて建替え資金を負担する必要がある、建替えを困難にしている資金問題をどのように解決するかが最大の課題となってくる。従って建替えに関し全区分所有者の意見の一致があった場合でも建替え資金問題から事業化の目途が立たないケースも相当数生じてくるものと考えられ新たな資金調達方式の導入が必要と考えられる。

単純建替え型は、等価交換型における区分所有者・デベロッパーによる共同事業方式に対し自主事業方式（コーポラティブ方式）と言え、共同事業方式におけるデベロッパーのような転出者住戸の買上げ等の受皿機能を担う部分が無いことから、事業推進上の負担能力において脆弱な面があり、事業化を一層困難なものとしやすく、現時点においては実現例を見ていない。

更に建替え需要動向調査においても明らかとなっているように、容積充足比1を上回るいわゆる既存不適格マンションの建替えでは、既存区分所有者が原則全員建替え再入居すると、資金負担問題のみならず、建替え後の取得床面積が既存建物以下となり、事実上建替え合意形成が不可能となる。単に建替えシステムの整備によって解決が計れる問題ではなく、容積緩和等の都市計画的観点からの対応措置がないと、手つかずのスラム化が進むことになる。

(2) 等価交換型（共同事業方式）

第2章で述べたように、マンション建替え事例は計画が発表されたものを含め、22件あるが総て等価交換型であり、既存建物の余剰容積が多く、デベロッパーが新たに分譲する増床部分も大きく、事業採算面からは比較的建替えが進めやすいケースと言える。しかし、この場合にあっても、建替えに合意し着工に至るまでには、長期間にわたり綿密な打合せと全区分所有者・借家人にまで及ぶ全員の理解合意、更には近隣地権者の同意のもとに進

められており、事業推進に当たっては、各々の権利者・関係人の調整役を務めるコーディネーター（等価交換型にあっては主としてデベロッパーが担う。）無くして建替え事業の推進は不可能と言える。

等価交換型にあってデベロッパーの参画は事業の決め手とも言えるがデベロッパー側の参画基準は一般に土地の評価額・分譲戸数・分譲見通し・開発者利益及び事業化の目途（既存区分所有者の意見のまとまり具合）との相関関係において決定されている。

4-2 建替え事業と民間における事業方式

建替え事業には、単純建替え型と等価交換型があり事業の推進に当たってはそれぞれ建替え資金の捻出方法と分譲事業者としてのデベロッパーの参画が最大のポイントとなっている。

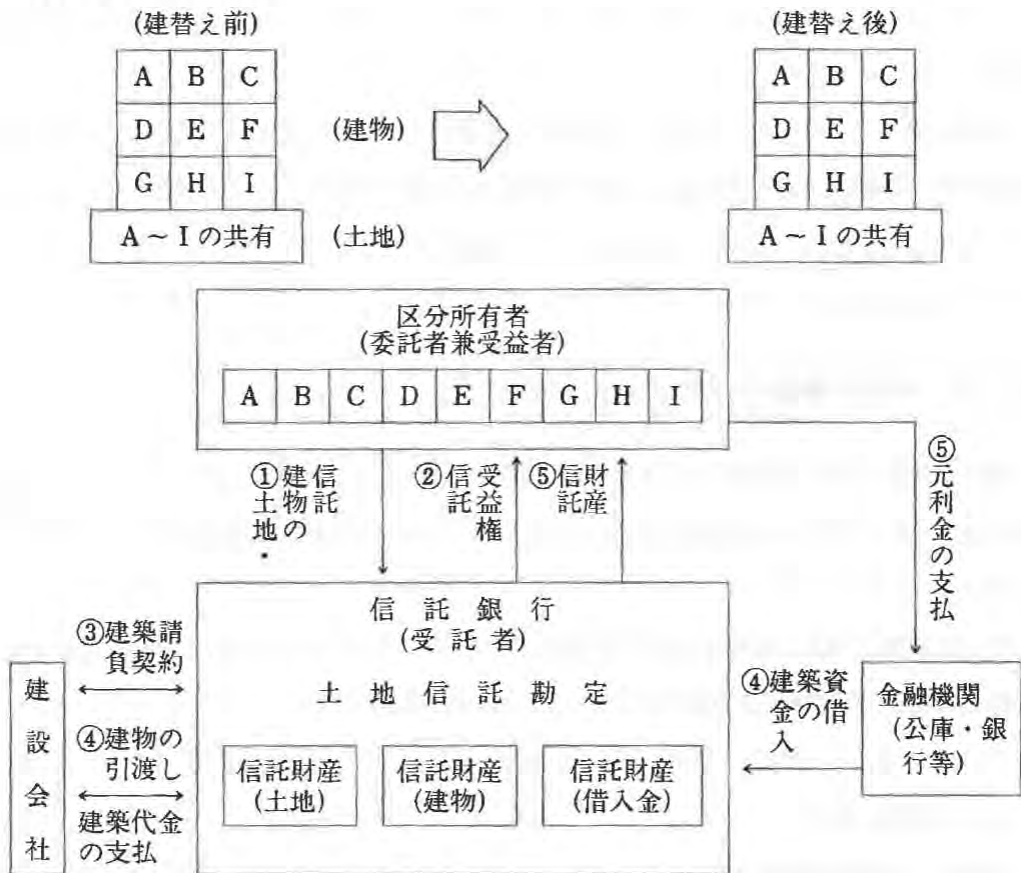
両方式に渡る円滑な事業システムを構築する前提として土地信託方式・事業受託方式・新借地方式について個別に建替えスキームを検討してみたい。

(1) 土地信託方式

一般に、土地信託方式とは、土地所有者（委託者）が、土地の有効利用を目的として受託者（信託銀行）に土地を信託という形で預け、受託者である信託銀行が、信託された財産（信託財産）の管理・運用を目的として、所要資金の調達、建物の建築、賃貸、分譲などを行い、その管理、運用、処分の成果を受益者（原則は元の土地所有権者）に信託配当として交付する仕組みである。

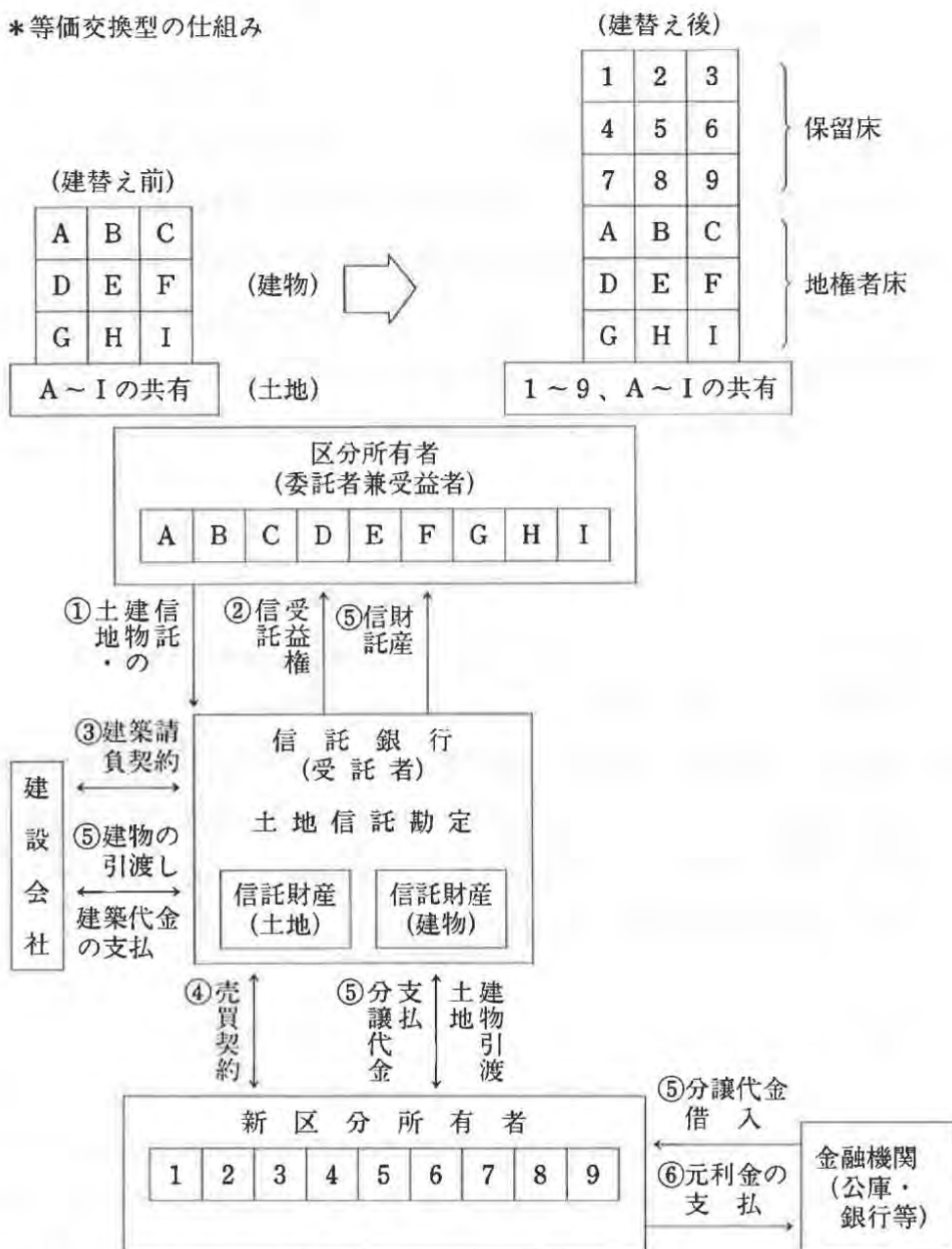
従って、建物竣工までの管理を目的とすることにより単純建替え型に、又管理・処分を目的とすることによって等価交換型にそれぞれ対応可能と考えられる。

* 単純建替え型の仕組み



- ① 総ての区分所有者は土地（共有持分）と区分所有建物を信託銀行に信託する（所有権名義は信託銀行に移転する）。
- ② 区分所有者は信託受益権を取得する（受託者より信託受益権証書の交付を受ける）。
- ③ 信託銀行は建設会社に既存区分所有建物の取壊し、区分所有建物の建築工事を発注する。
- ④ 信託銀行は必要に応じ区分所有建物の建築資金等の借入を金融機関から行い、建築代金を建設会社に支払って完成区分所有建物の引渡しを受ける。
- ⑤ 信託銀行は、完成した区分所有建物と土地（共有持分）を借入金付で各区分所有者に返還し信託契約は終了する。終了と同時に金融機関は、土地・建物に借入金の担保として抵当権を設定する。総ての区分所有者は、金融機関に元利金を支払う。

* 等価交換型の仕組み



①、②、③は単純建替え型と同様。

④ 信託銀行は、新区分所有者と土地付区分所有建物の売買契約を締結する。

⑤ 信託銀行は、新区分所有者よりの分譲代金でもって、建築代金を建設会社に支払って完成区分所有建物の引渡しを受け、各区分所有者に完成した区分所有建物と土地(共有持分)を返還し、信託契約は終了する。新区分所有者は、金融機関より分譲代金を借入れ信託銀行に支払うと同時に信託銀行は、土地付区分所有建物を引渡す。

⑥ 新区分所有者は、金融機関に元利金を支払う。

* 土地信託方式の特徴

(メリット)

- 受託者である信託銀行には、信託法に基づく厳しい義務が課されており、公共性・中立性・信頼性は高い。従って、各区分所有者間の公平な権利評価を行う。
- 建替えに合意した者より順次信託契約を締結することによって、建替えにいったん同意した人の翻意や、権利譲渡・相続発生等による権利者の変更に影響されにくい。
- 建物の建築・資金調達のいっさいは受託者である信託銀行が行うこととなり各区分所有者は事業に関するノウハウがなくても繁雑な事務処理や経理処理にわずらわされない。

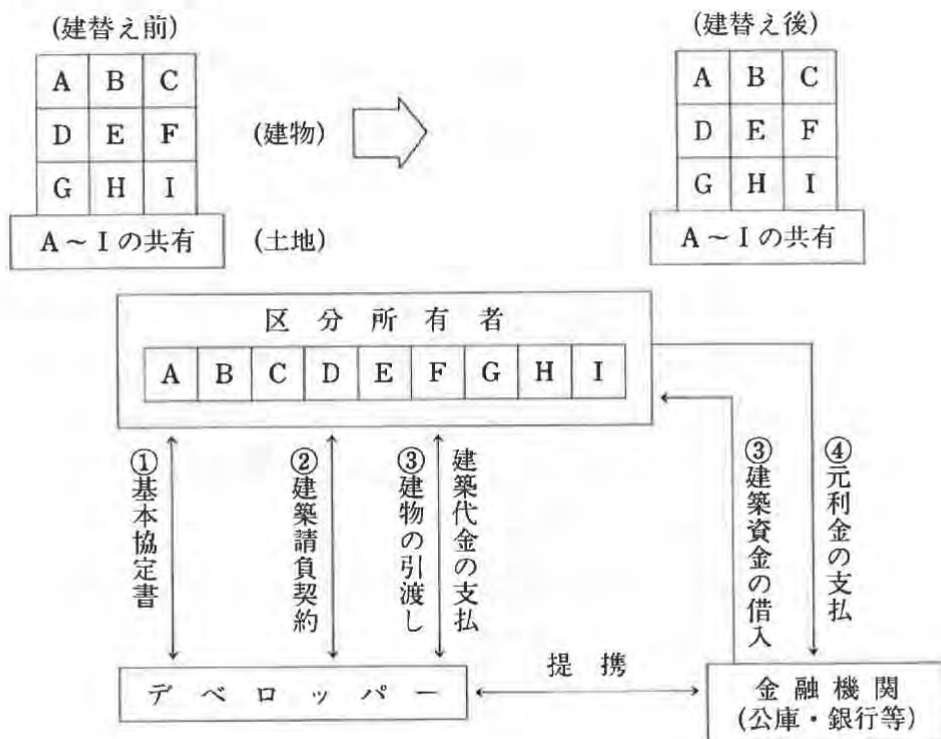
(デメリット)

- 信託契約時に信託登記費用が必要となる。(土地の場合、固定資産評価額×6/1,000の登録免許税+司法書士報酬)
- 土地信託は、実績配当主義の為、等価交換型における新区分所有者の売買契約締結に関し最終保証できない。従って実務上は、信託銀行と新区分所有者との売買の間にデベロッパーを介在させ、信託銀行は、区分所有建物と土地を一括してデベロッパーに売却し事業を確実なものとすることになる。

(2) 事業受託方式

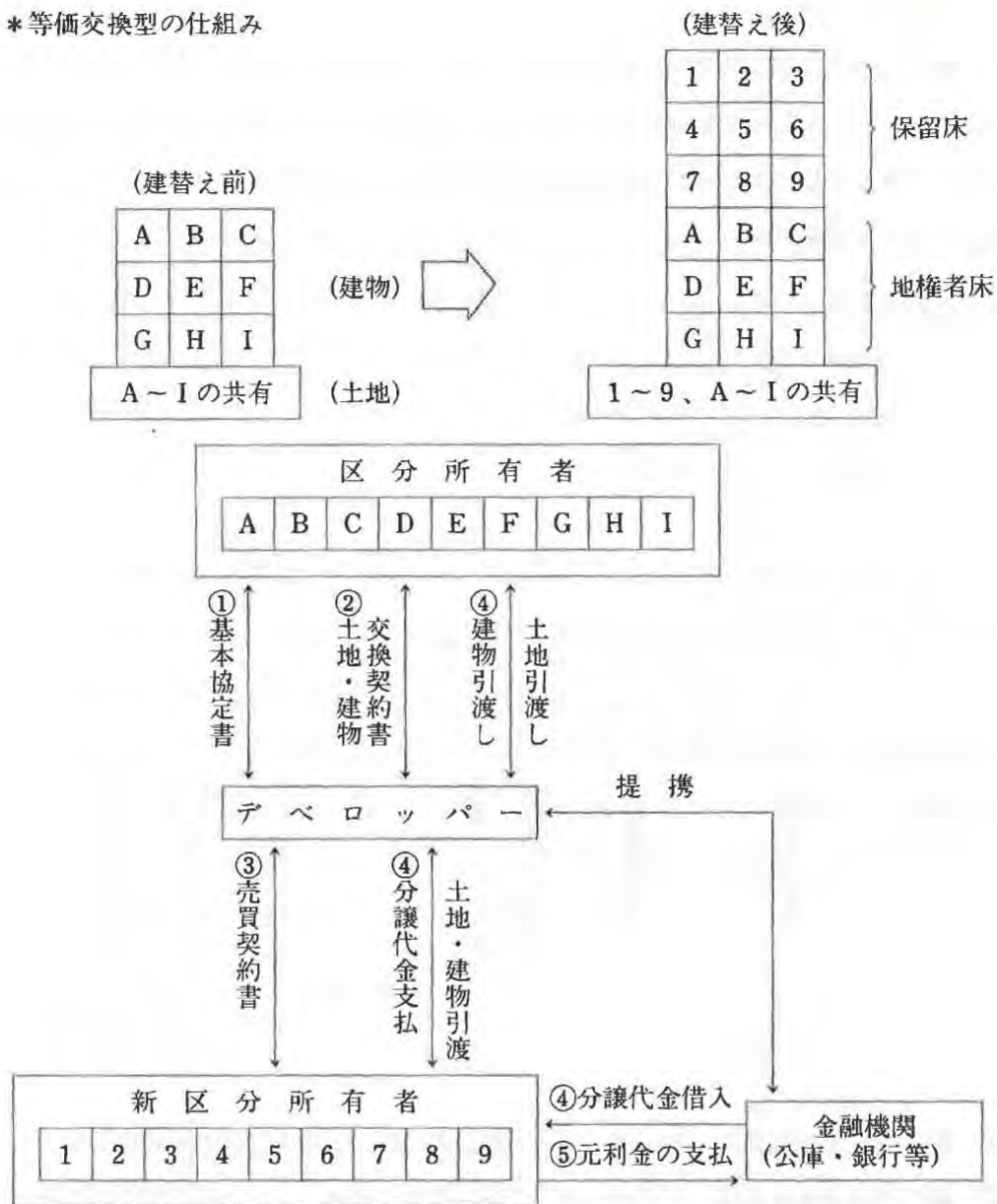
一般に、事業受託方式とは、建物の企画、設計、建築から完成後の建物の管理・運営にいたるまでの事業の実施全般をデベロッパーが受託する方式である。従って、単純建替え型、等価交換型のそれぞれに対応可能であり結果としての経済効果において土地信託方式と大きな差異はない。

* 単純建替え型の仕組み



- ① 総ての区分所有者は、デベロッパーと建替えに関する基本協定書を締結する。
- ② 総ての区分所有者は、デベロッパーに既存建物の取壊し、区分所有建物の建築を発注する。
- ③ 総ての区分所有者は、デベロッパーが提携している金融機関から事業に必要な資金を調達し、建築代金をデベロッパーに支払って、完成区分所有建物の引渡しを受ける。
- ④ 総ての区分所有者は、金融機関に対し元利金を支払う。

* 等価交換型の仕組み



- ① 総ての区分所有者は、デベロッパーと建替えに関する基本協定書を締結する。
- ② 総ての区分所有者は、デベロッパーと土地・建物交換契約を締結する。
- ③ デベロッパーは、新区分所有者と土地付区分所有建物の売買契約を締結する。
- ④ デベロッパーは、建物完成後、区分所有者に区分所有建物を引渡す。

新区分所有者は、金融機関より分譲代金を借入れデベロッパーに支払うと同時にデベロッパーは、土地付区分所有建物を引渡す。

- ⑤ 新区分所有者は、金融機関に元利金を支払う。

* 事業受託方式の特徴

(メリット)

- 一連の事務処理はデベロッパーが行うので手間がかからない。
- デベロッパーがもっているマンション事業・建替え事例のノウハウに基づく高い事業執行力を活用できる。
- 等価交換型にあっては、自ら分譲主となることによって事業を確実なものにできる。

(デメリット)

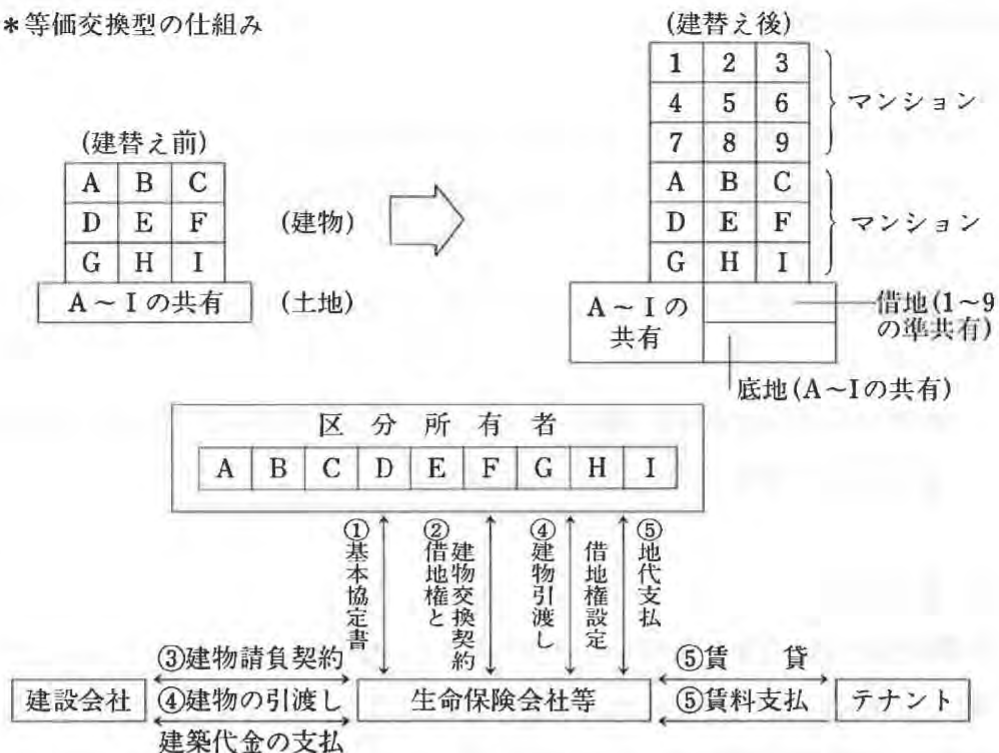
- 事業途中における地権者の翻意や、権利譲渡・相続発生等による権利者の変更に影響されやすく事業が長期化する可能性がある。

(3) 新借地方式

新借地方式とは、生命保険会社等が土地所有者から長期間（30年程度）にわたって土地を借り、生命保険会社はビル等を建築し賃貸事業を行い、その間土地所有者に対しては「相当の地代」（相続税評価額に対して年6%相当額の地代）を支払い、借地期間が満了した後は、土地所有者は建物を契約で定められた方法に従って買い取ることができる手法である。

従って、通常単純建替え型には対応が難しく、等価交換型にのみ取組可能である。

* 等価交換型の仕組み



- ① 総ての区分所有者は、生命保険会社と建替えに関する基本協定書を締結する。
- ② 総ての区分所有者は、生命保険会社と借地権・建物交換契約を締結する。
- ③ 生命保険会社は、建設会社へ建物の建築工事を発注する。
- ④ 生命保険会社は、建設会社より建物の引渡しを受け、借地権と交換に区分所有建物を引渡す。
- ⑤ 生命保険会社は、テナントに建物を賃貸し、賃料を受け入れ、区分所有者に対して一定の地代を支払う。

* 新借地方式の特徴

(メリット)

- ・安定的地代収入が入る。

(デメリット)

- ・分譲マンション事業になじまない。
- ・借地権との等価交換の為、権利が複雑となる。

4-3 建替え事業における問題点と各事業方式の有効性

前項において、土地信託方式、事業受託方式、新借地方式毎の単純建替え型、等価交換型における仕組み・特徴が明確になったが、建替え事業における問題点と各事業方式の有効性について検討を加えてみる。

(1) 建替えを困難にしている要因

建替えを困難なものにしている要因については、現在の建物の利用状況、物理的状态、法令上の制限、区分所有者の属性等に応じて多岐に渡るが、主だったものとして、建替え資金の調達が困難なこと、余剰容積が少なく建替え後の床面積拡大が期待できないこと、高齢者世帯を中心に建替えに同意を得られないこと、賃貸化が進んでいること等が複雑に絡み合い、より困難なものとしていると言える。

具体的には、

- ① 測量・事業計画作成等の初動期費用の負担
- ② 建替え未同意者の説得。
 - ・高齢者を中心に建替え資金の調達・返済の目途がつかない。現状でよい。
 - ・建替え後の希望が通らない。
 - ・各区分所有者間の権利評価の割合に合意できない。
- ③ 建替え事業のコーディネーターがいない。
- ④ 区分所有者に建替え事業を協力を押し進める者がいない。
- ⑤ 分譲事業者としてのデベロッパーの参入が困難。
 - ・事業採算に乗るだけの分譲床面積が確保されていない。
- ⑥ 建替え未同意者よりの買取り請求に対する資金負担。
- ⑦ 既存債務の取扱い。
- ⑧ 建替え資金調達・返済能力がない。
- ⑨ 公庫融資等公的融資の活用。
- ⑩ 工事期間中の仮入居場所・費用の負担。
- ⑪ 借家人の立退交渉・補償。
- ⑫ 工事期間中の相続・事業離脱。 等が考えられる。

(2) 各事業方式の要因別有効性について

要因	土地信託方式	事業受託方式	新借地方式
①	受益者（区分所有者）の負担において信託財産内で借入可能。	区分所有者の負担。またはデベロッパーの立替え。	区分所有者の負担。または生保の立替え。
②	権利評価面での公正さはある。	立替え実績によるノウハウは高い。	権利評価面での公正さはある。
③	コーディネーターとしての能力はあるが実績はなし。	コーディネーターとしての実績があり、ノウハウは高い。	コーディネーターとしての能力はあるが実績はなし。
④	コーディネーターとしての協力。	同左	同左
⑤	区分所有者の受託者として参画可能。	建設会社としての役割での参画可能。	等価交換型において参画可能。
⑥	受益者の負担において信託財産内で買取り可能（単純建替え・等価交換）	デベロッパーとしての買取りは可能。	等価交換型において買取りは可能（所有権取得による共同ビル事業方式となる）。
⑦	信託受益権担保への切換えによる借替えが可能。	新建物竣工時に借替え等の処理を行う。	同左
⑧	受益者（区分所有者）の負担において信託財産内で借入可能。	区分所有者の負担。またはデベロッパーの立替え。	区分所有者の負担。または生保の立替え。
⑨	未定	公庫等の判断により可能。	同左
⑩	斡旋可能。費用は受益権担保により借入可能。	デベロッパーの保有物件への斡旋が可能。費用は区分所有者の負担。	斡旋可能。費用は区分所有者の負担。
⑪	不動産部門における実績はある。受益者の負担において信託財産内で借入可能。	実績あり。ノウハウは高い。区分所有者への負担。またはデベロッパーの立替え。	不動産部門における実績はある。区分所有者の負担または生保の立替え。
⑫	信託機能により事業の中断は少ない。離脱者に対しては、⑥の対応。	事業への影響を受けやすい。離脱者に対しては、⑥の対応。	同左

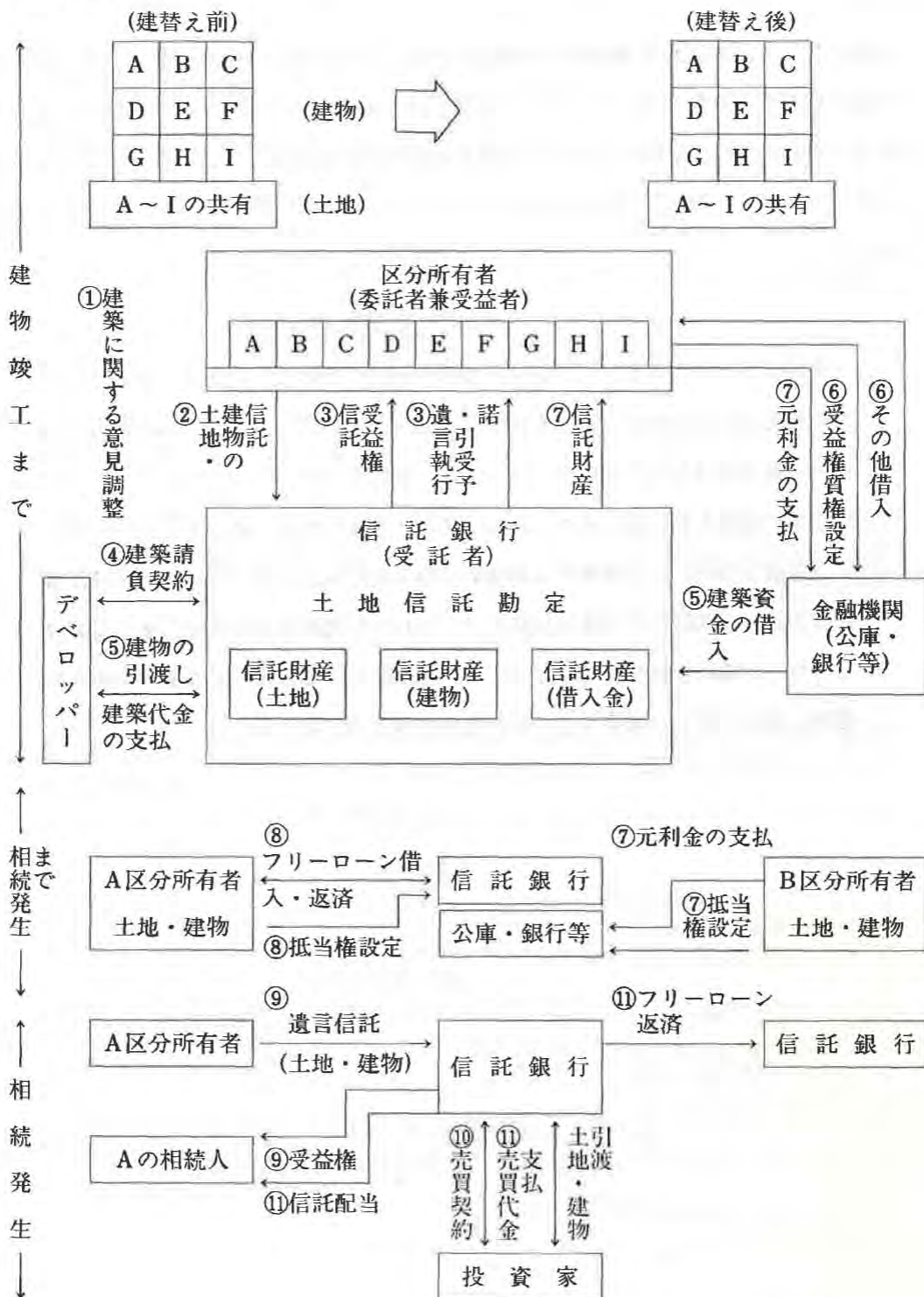
4-4 建替えを円滑に促進する事業システムの提言

前項において各事業方式の仕組み・特徴とともにその有効性が明確になったが、建替えを円滑に促進する事業システムとして、事業受託方式におけるデベロッパーの高い事業執行能力と信託銀行の土地信託における合意凍結機能及び担保機能、更に遺言信託と組み合わせたフリーローン機能を有機的に結合することによって新たな事業システムを提言してみたい。

フリーローンを新たな資金調達方法へ

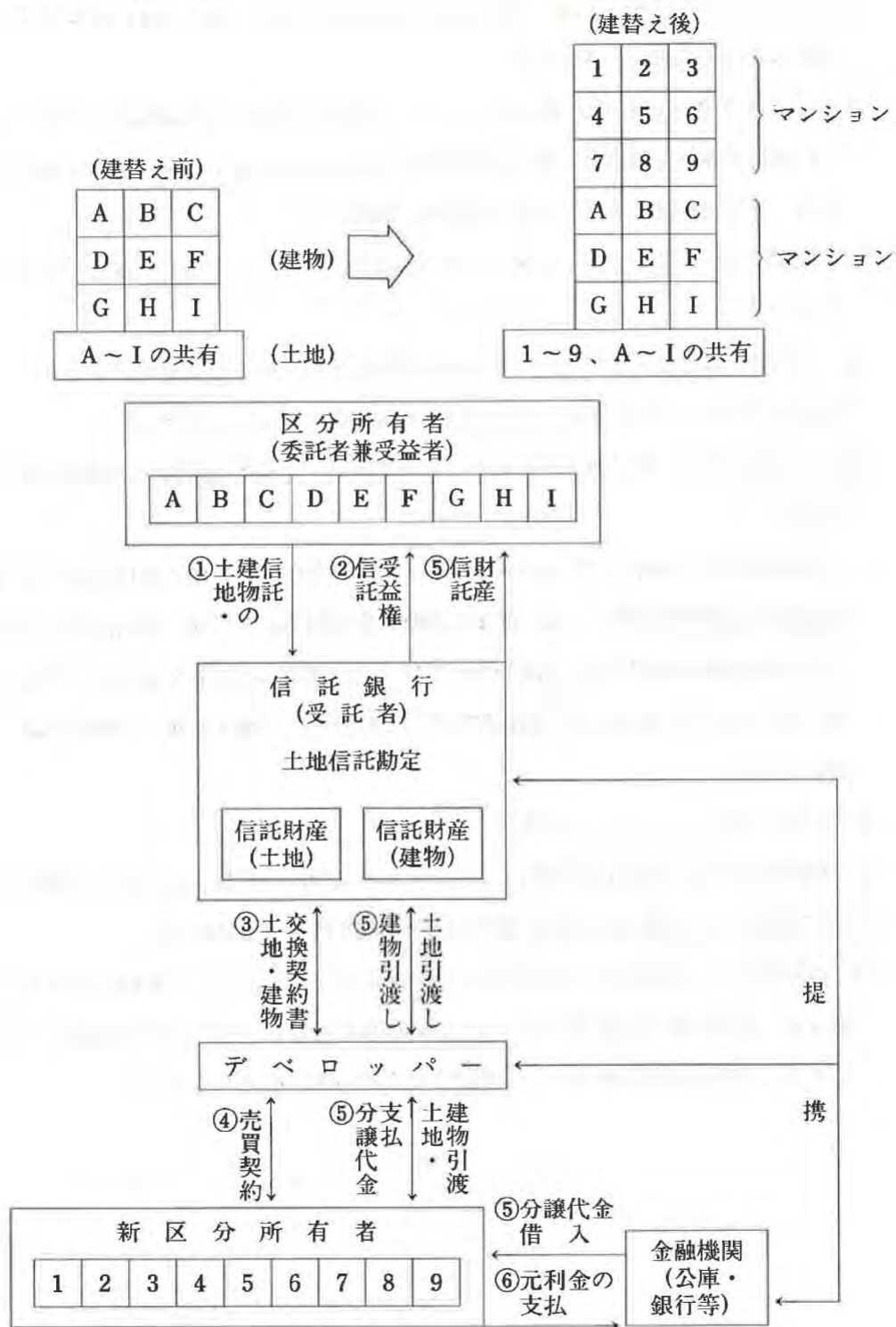
単純建替え型を中心とした建替え資金の調達について、従来は、銀行等における住宅ローンが中心であったが、この場合、高齢者等において借入能力の問題から資金調達ができないケースがあり、建替えのネックとなっていた。一方で昨今の地価上昇に伴うマンションの含み資産の増大に着目したフリーローン（返済は自由）に金融機関も積極的に取り組む状況となった。この返済源資確保の為、信託銀行では遺言信託をセットにした商品を販売するに至っており、このローン機能を新たな事業システムに組み込むことによって高齢者を中心に建替え資金の新しい調達方法の道が開かれるものと考えている。

*単純建替え型の仕組み



- ① デベロッパー・信託銀行・区分所有者は、建替えに関する意見調整を行う。
- ② 総ての区分所有者は土地（共有持分）と区分所有建物を信託銀行に信託する（所有権名義は信託銀行に移転する）。
- ③ 区分所有者は信託受益権を取得する（受託者より信託受益権証書の交付をうける）。建替え資金を相続発生後当該区分所有建物の売却代金で返済する予定の区分所有者は、信託銀行と遺言執行引受承諾契約を締結する。
- ④ 信託銀行はデベロッパーに既存区分所有建物の取壊し、区分所有建物の建築工事を発注する。
- ⑤ 信託銀行は必要に応じ区分所有建物の建築資金等の借入を金融機関から行い、建築代金をデベロッパーに支払って完成区分所有建物の引渡しを受ける。
- ⑥ 区分所有者は、資金調達の必要が生じた場合は、受益権を担保に金融機関から借入を行う。
- ⑦ 信託銀行は、完成した区分所有建物と土地（共有持分）を借入金付で各区分所有者に返還し信託契約は終了する。終了と同時に金融機関は、土地・建物に借入金の担保として抵当権を設定する。各区分所有者は、金融機関に元利金を支払う。受益権を担保に借入を行った場合には、信託契約終了と同時に、土地・建物への抵当権設定に切換えを行う。
- ⑧ 必要に応じフリーローンの借入・返済を行う。
- ⑨ 相続発生に伴う遺言信託契約により、土地・建物の所有権を信託銀行に移転する。
- ⑩ 信託銀行は、土地付区分所有建物の売買契約を投資家と締結する。
- ⑪ 信託銀行は、投資家より売買代金を受け入れ、土地付区分所有建物を引渡す。信託銀行は、売買代金より先ずフリーローンの残債を返済し、売買に伴う諸費用の支払いに充当した残金を信託配当として相続人に支払い遺言信託を終了する。

* 等価交換型の仕組み



- ① 総ての区分所有者は土地（共有持分）と区分所有建物を信託銀行に信託する（所有権名義は信託銀行に移転する）。
- ② 区分所有者は信託受益権を取得する（受託者より信託受益権証書の交付を受ける）。
- ③ 信託銀行は、デベロッパーと土地・建物交換契約を締結する。
- ④ デベロッパーは、新区分所有者と土地付区分所有建物の売買契約を締結する。
- ⑤ デベロッパーは、建物完成後、信託銀行に区分所有建物を引渡す。信託銀行は、区分所有者に区分所有建物を引渡し信託契約を終了する。新区分所有者は、金融機関より分譲代金を借入れデベロッパーに支払うと同時にデベロッパーは、土地付区分所有建物を引渡す。
- ⑥ 新区分所有者は、金融機関に元利金を支払う。

以上のとおり、建替え事業を円滑に促進する事業システムとして、事業受託方式におけるデベロッパーの高い事業執行能力に加えて、信託銀行の土地信託・遺言信託による合意凍結機能・担保機能・ローン機能の下支えを得ることによって、単純建替え型・等価交換型及びその複合された方式に対しても対応しうるシステムが構築可能と考えられる。

1. 第一、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
2. 第二、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
3. 第三、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。

4. 第四、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
5. 第五、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
6. 第六、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。

7. 第七、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
8. 第八、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
9. 第九、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。
10. 第十、この書は、
著者の経験と、
研究の結果、
を基に、
編纂されたものである。

第5章 建替え事業モデル計画

本章では都区部に現存する民間分譲マンションをモデルとした建替え事業計画を検討する。当該モデルとしては第1章の最初期民間分譲マンション調査による容積率不適格（容積充足比 >1 ）物件から建替え意向を有するものを対象モデルとした。このような容積率不適格物件での建替えは都区部では現実のものであり、建替え後の実容積（延床面積）は従前より減少せざるを得ず、極めて困難な建替え要因を有しており、第1章での調査結果によれば、そうした不適格物件は調査対象（都区部）の75%にも上るとしている。

これらの建替えでは転出者がでない場合、建替え費用の全額負担による自主建設となり、それも各住戸面積は従前より狭くなることになる。また、前章で述べたように転出者が出た場合、それら住戸を買い取るなど資金負担問題も発生する。

5-1 対象モデルの位置づけ

(1) モデルの概要

- ① 所在地 東京都区内
- ② 築後年数 26年
- ③ 敷地面積 $1,900\text{m}^2$ ($15.2\text{m}^2/\text{戸}$)
- ④ 建築面積 960m^2 (現況建築率 50.5%)
- ⑤ 延床面積 $5,350\text{m}^2$ (現況容積率 281.6%)
- ⑥ 専有床面積 $4,530\text{m}^2$ ($36.2\text{m}^2/\text{戸}$)
- ⑦ 戸数 125戸
- ⑧ 前面道路幅員 6.0m (5.5~8.0mと一定でないため最多利用幅員を採用した)
- ⑨ 法規制 地域地区：住居地域、準防火地域、高度地区

建ぺい率 60%、容積率 300%

前面道路幅員による容積率制限<建築基準法第52条>

前面道路幅員が12m以下の場合は住居地域では

前面道路の幅員(m) $\times 4/10 \geq$ 許容容積率 \leq 法定容積率

よって、許容容積率は240%である。

斜線制限：前面道路 1.25/1、隣地斜線 20m+1.25/1

日影規制：5~10m 4時間

10m以上2.5時間（いずれも地上高4mで測定）

駐車台数：都条例による、駐車場整備地区として考えると

$(\text{延床面積} - 3,000\text{m}^2) \div 300\text{m}^2 = \text{設置義務台数}$

図5-1 配置図



図5-2 現況透視図

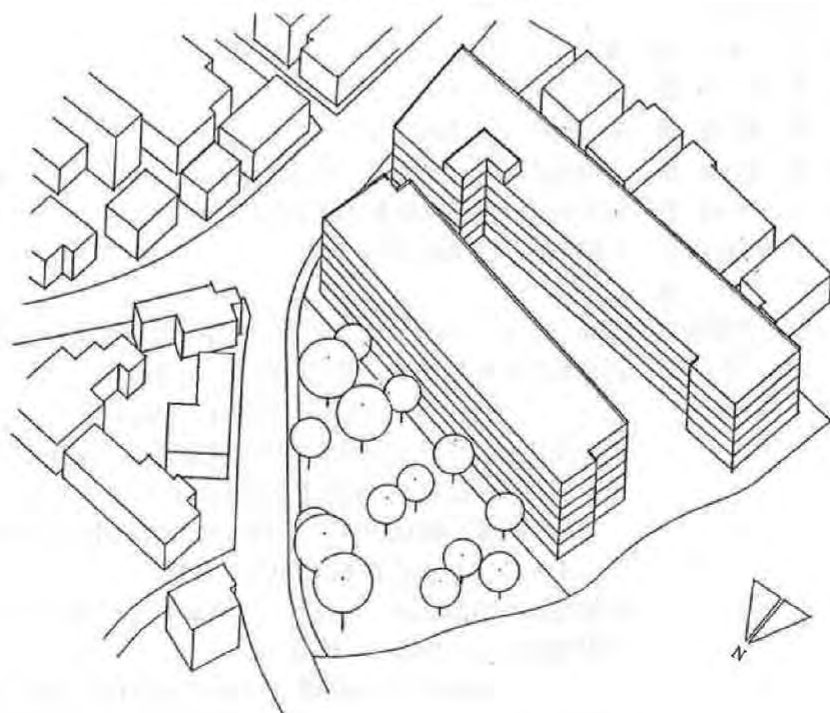
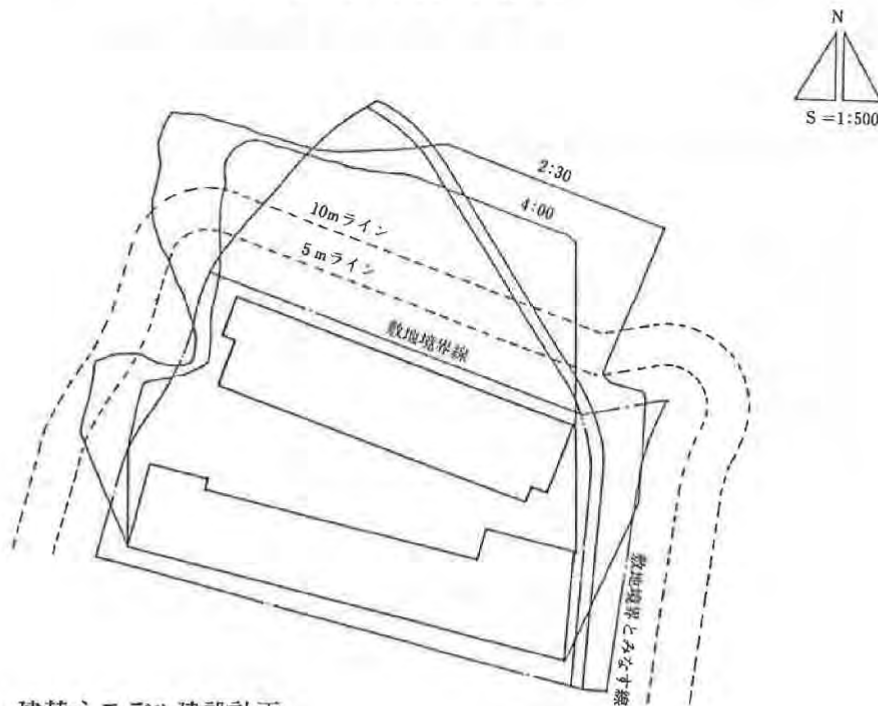


図 5-3 等時間日影図



(2) 建替えモデル建設計画

モデルの現況は用途地域による法定容積率、日影規制等について法的に適格であるが、前面道路幅員に対する容積規制からみると、不適格建築物 ($281.6\% > 240\%$) である。従って、建替え後は従前に比べ床面積を減少させざるを得ない。

その結果、現居住者全員が再入居するためには現住戸の縮小を覚悟しなければならないし、従前面積を確保または増床するためには若干の転出者を期待することになる。

そこで、建替えに際しての建設計画の検討を行うこととする。

① 検討案

本案では建築規模を従前のままとして、駐車場の新設(地下)、居住環境の改善を考慮した建設計画を検討した。その結果、前面道路幅員による容積規制を別とすれば現行法規の範囲内で従前規模の建替えは可能である。しかしながら、前面道路幅員による容積規制から不適格建築であることには変わりはない。さらに図 5-6 にみるように住棟北側では日照時間ゼロの住戸(法規制上は問題ない)が若干数できる(トップライト等で対応)など住環境上の問題がでており、周辺に対しては北側児童公園の日当たりが従前どおりで改善されない。

なお、容積緩和のため市街地住宅総合設計制度の割増容積率の適用が考えられるが、その規定要件を満たすと、本件の場合では約5割弱の公開空地を必要とし、計画上その適用は適切でない。

以下に諸元を示すと共に各検討図を示した。

敷地面積	1,900m ²
建築面積	1,120m ² (建蔽率 58.9% < 60%)
延床面積	5,300m ² (容積率 278.9% > 240%)
共用部分	800m ²
専有面積	4,500m ² (36.0m ² /戸)
戸数	125戸

図5-4 配置図

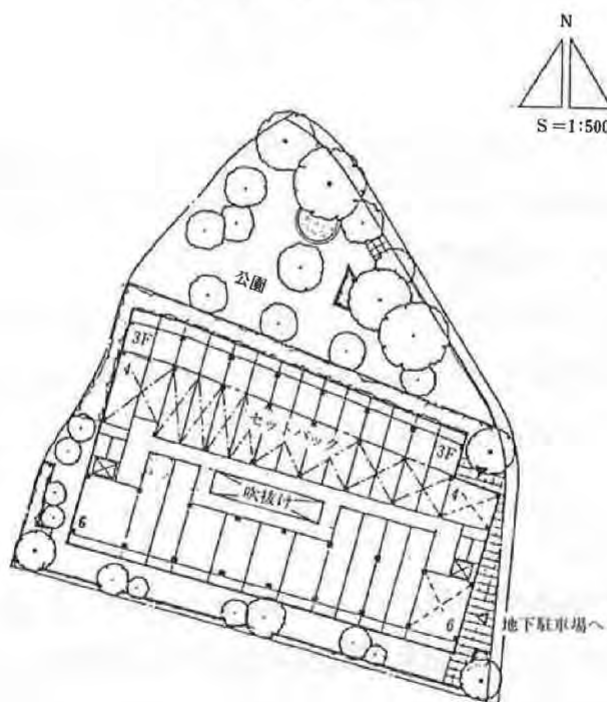


図5-5 等時間日影図

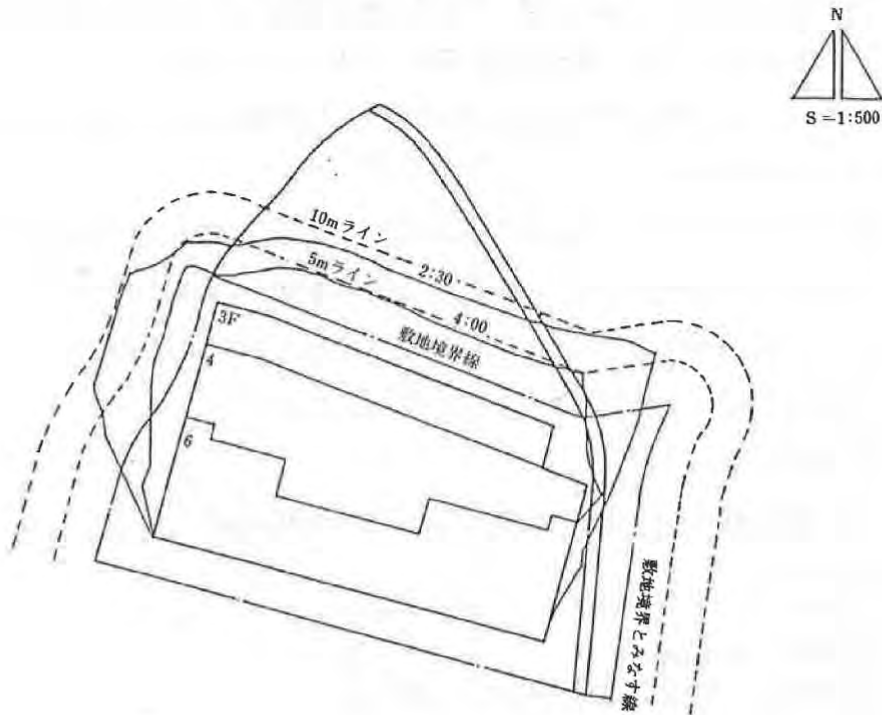
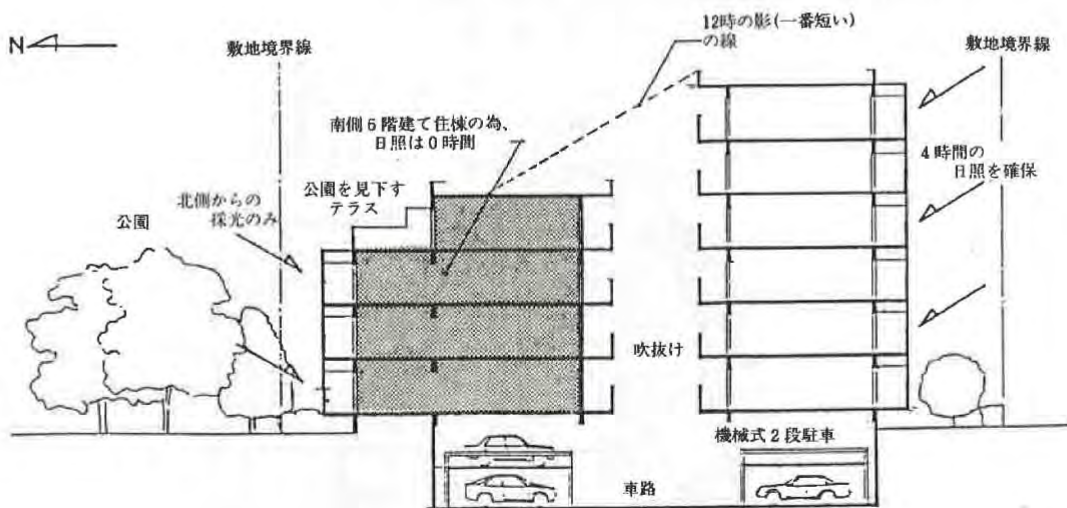


図5-6 住戸性能説明図



② モデル案

本案では検討案に対して、法上適格建築物（容積の是正）となるよう再検討を加え
ると共に、建替え効率を高め、併せて周辺環境を改善するよう考えた。

イ、斜線制限、日影規制に対する建築効率をあげ、日照条件の悪い北側住戸が発生
しないよう配慮する。

ロ、前項を実現すると共に、児童公園の日当たりを良くし、周辺三叉路の見通し等
交通環境の改善を図るため、公園をその面積を変更せず東側に移転する。

ハ、従って、計画敷地はその面積を変えず形状を図5-4のように変更する。

ニ、公園および敷地に関わる周辺歩道を整備する。

ホ、駐車場は地下式とした。

ヘ、なお、検討案同様に市街地住宅総合設計制度の適用は適切でない。

以下に諸元を示す。

敷地面積	1,900m ²
建築面積	780m ² (建蔽率41.1% < 60%)
延床面積	4,510m ² (容積率237.4%)
共用部分	680m ²
専有面積	3,830m ² (36.1m ² /戸)
戸数	106戸

図5-7 配置図

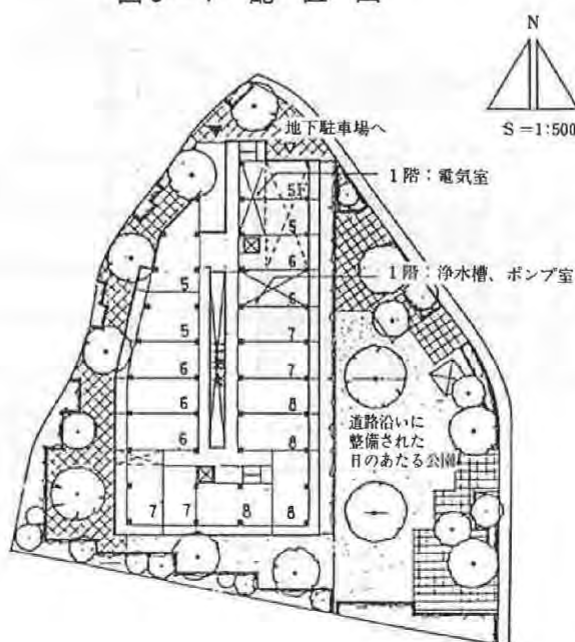


図5-8 等時間日影図



図5-9 住戸性能説明図

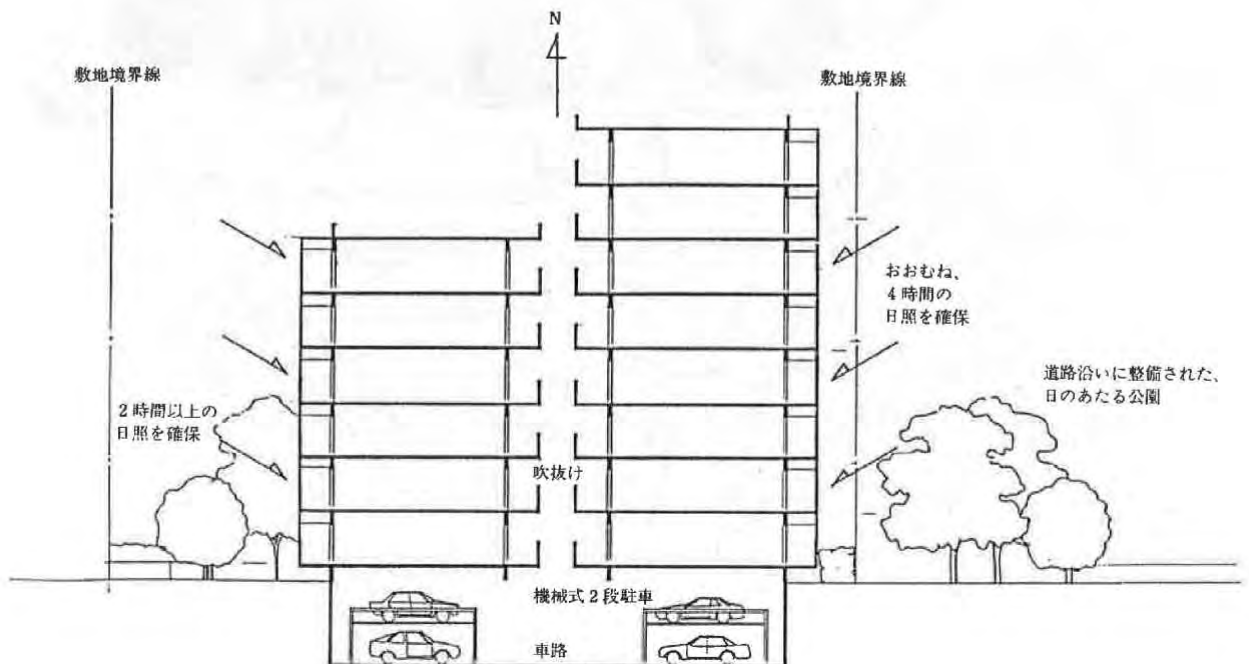
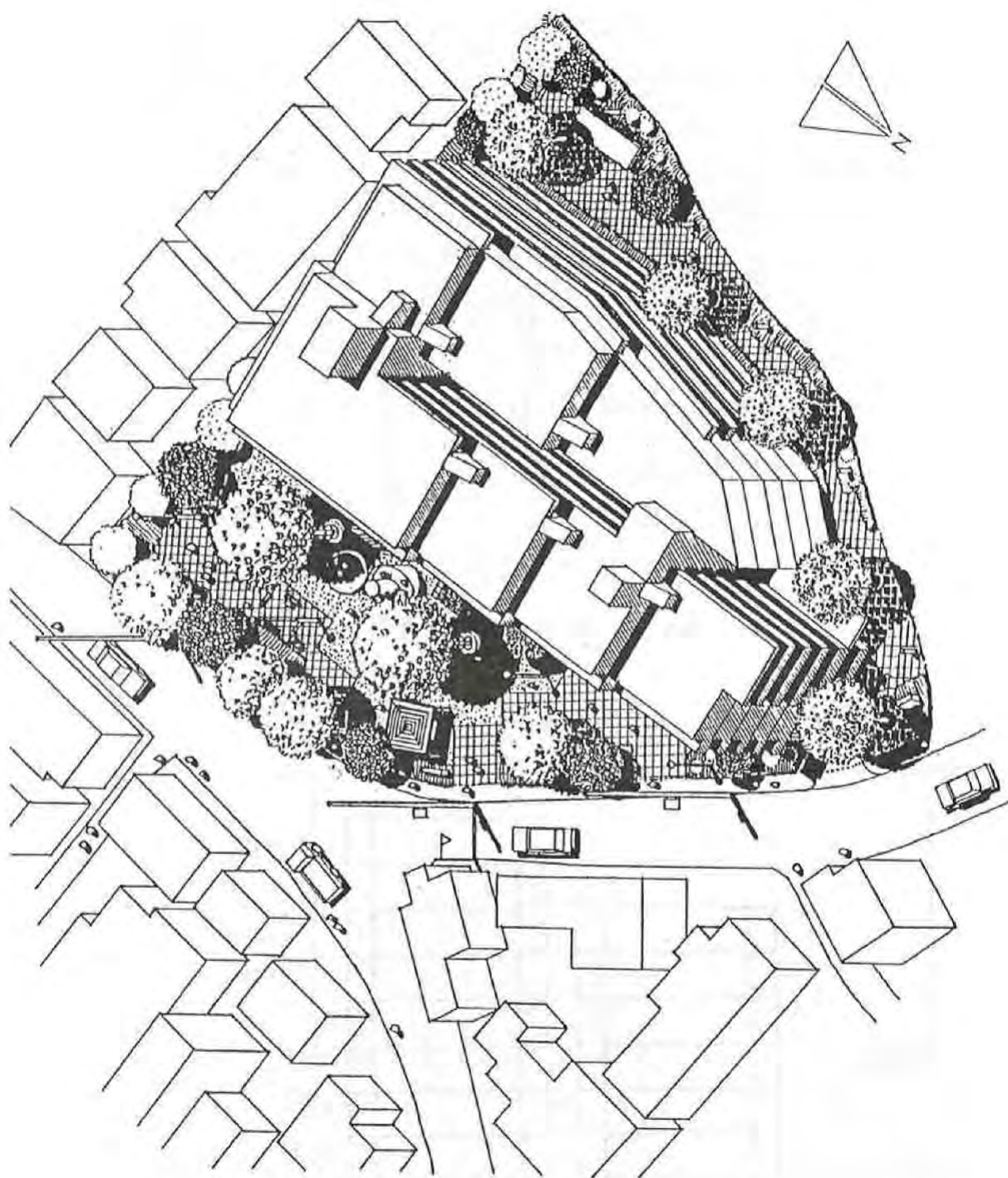


図 5-10 モデル案完成予想図



以上から現況、検討案、モデル案の建築的検討を表5-1にまとめた。

表5-1 建替えモデル検討案

	建替え前 (従前)	建 替 え 後 (従後)	
		検 討 案	モデル案
敷地面積	1,900㎡		
公園面積	890㎡		
歩道面積	122㎡		
専有床／戸	36.2㎡	36.0㎡	36.1㎡
共有地／戸	15.2㎡	15.2㎡	17.9㎡
建築面積 (建ぺい率)	960㎡ (50.5%)	1,120㎡ (58.9%)	780㎡ (41.1%)
専有床面積	4,530㎡	4,500㎡	3,830㎡
共用部分	820㎡	800㎡	680㎡
延床面積 (容積率)	5,350㎡ (281.6%)	5,300㎡ (278.9%)	4,510㎡ (237.4%)
戸 数	125戸	125戸	106戸

モデル案では従前に比べ、床面積で約15%の減少となり、住戸専有床面積を従前どおりとすると、戸数では19戸が転出を余儀なくされる結果となっている。この場合、全戸が再入居すると戸当たり専有床面積は約31㎡（従前約36㎡）に減少する。

従って、従前住戸面積を最低限確保するとなると前面道路規制による容積率の緩和がない限り（検討案）、全戸再入居は不可能であり、しかも106戸の再入居者は転出者19名分の住戸を買い上げなければならない。建替えの実際を考えると、建替え実現は極めて困難であろう。

5-2 建替えモデルの事業計画

前項モデル案の事業化にあたっては前章で述べた単純建替え型（自主事業方式）を採用することになる。しかし、建替えに際して転出者が増加することになれば、それら転出者住戸をデベロッパーに取得させる等価交換型（共同事業方式）による事業化の検討が可能である。従って、ここではこの両方式での事業計画を検討する。

(1) 自主事業方式（単純建替え型）

当該モデルでは余裕容積がない（容積充足比 >1 ）ため、建替え手法としては原則的に有償負担による自主事業方式となる。

この方式はコーポラティブ（個人共同建設）方式とも言え、全地権者が再入居することを前提に建設費を全員が自己負担することになる。しかも、前述したように全員の再入居では前述のとおり各住戸面積は従前より減少することを覚悟しなければならない。

さらに自主建設とはいえ、第3章で述べたように建替えの合意形成を求め、中立公正な地権者間の調整、行政官庁との折衝あるいは設計や建設費の妥当性など専門的判断が必要になる。そこで、ここでは建替えの専門的コンサルタント（コーディネーター）に委嘱することを前提として検討する。

① 計画の概要

敷地面積	1,900m ²	
建築面積	780m ²	（建蔽率41.1% $<60\%$ ）
延床面積	4,510m ²	（容積率237.4%）
共用部分	680m ²	
専有面積	3,830m ²	（30.6m ² /戸）
戸数	125戸	

② 事業費の立案

1. 直接工事費		1,412,000千円
イ. 解体撤去費	延床面積(従前)×12千円/㎡	64,200
ロ. 建築工事費	延床面積×290千円/㎡	1,307,900
ハ. 外構工事費	敷地面積×15千円/㎡	28,500
ニ. 設備引込費	敷地面積×6千円/㎡	11,400
2. 企画設計費		130,000千円
イ. コンサルタント費	7,500千円/人・年×2年(事業期間)	45,000
ロ. 設計監理費	直接工事費×6%	85,000
3. 負担金等		426,100千円
イ. 仮住居補償費	125戸(地権者)×200千円×12ヶ月	300,000
ロ. 近隣対策費	直接工事費×2%	28,000
ハ. 建設金利	(1+2+3(イ+ロ))×1/2×7.5%×1年	70,100
ニ. 予備費	直接工事費×2%	28,000
※総事業費	1+2+3	合計 1,968,100千円

③ 建替え後の概要

1. 建設負担金	総事業費÷125戸≒15,700千円/戸
2. 住戸専有面積	3,830㎡(<4,530㎡)÷125戸=30.6㎡(<36.2㎡)

④ 問題点

1. 推定中古価格

従前マンションの中古価格は近傍類似取引価格が参考となるが、築10年の物件で㎡単価約120万円である。築25年物件だと周辺事例はないが、流通業者間では管理状態にも

よるが再販経費を含めて新築物件の3割掛け程度としている。

当該モデルの周辺新築価格は m^2 単価 200 万円であるから、上記築10年物件は新築物件の6割価格であり、当該モデルの中古価格は m^2 単価60万円程度が査定の見処となり、

$$36.2\text{m}^2 \times 60\text{万円} / \text{m}^2 \quad 2,170\text{万円}$$

が推定中古価格といえそうである。

2. 建替え後の新規（資産）価格

前項等から、

$$30.6\text{m}^2 \times 200\text{万円} / \text{m}^2 \quad 6,120\text{万円}$$

が建替え後の新規価格である。

3. 地価の顕在化

中古価格は現状での一般取引価格であり、地価が上昇しても宅地と異なり、地価はそのままでは顕在化しない。なぜなら、利便性、住宅性能、居住環境等の利用価値が住宅市場での流通価格として取引されるからである。

また、中古価格が経年によって減価するのに対し、新規価格は新築直後であり、土地原価を意識した流通価格である。すなわち、中古マンションの価格は老朽化に応じて減価するため土地の時価がそのままでは反映されず（建替え、地上げ等の新たな目的を有する場合とは別として）、新規価格では前述のとおり地価を反映（顕在化）しているといえる。

4. ま と め

この自主事業方式では1,570万円の自己負担（新規投資）を行うことにより、新たに6,120万円の新規資産を取得することになる。やや詳細に述べれば、前述したように従前中古価格は2,170万円であるから、この新規投資により2,380万円の資産増を得たことになる。このことは建替えにより地価が顕在化したということも出来よう。

但し、これらは地権者全員の建替え合意によることは無論のこと、建設費を自己負担できることが前提となる。この際に建替えに同意はするものの、自己負担が出来なかったり、転出を希望する地権者に対しての措置（買い上げ等）が問題となろう。

(2) 共同事業方式（等価交換型）

前項の自主事業方式では転出者床（住戸）の買い上げが問題となったが、再入居者（従前地権者）だけで、それらを買上げることは実際には難しい。そこで前章でも述べたように転出者住戸の買い上げ等の受け皿機能を担う共同事業者（デベロッパー）の存在が重要となる。事業の進め方次第では再入居者の自己負担の無い、無償による建替えも可能となつてこようが、転出者に不利、再入居者に有利な建替えとなると建替えの合意形成は困難を極めることになるので、十分な配慮が必要である。

ここではデベロッパーが転出者住戸および再入居者の建設費等相当の共有土地持分を取得することによって、建替え事業を実施する等価交換型事業を目指す。

但し、コンサルタントはデベロッパーが代行し、再入居者は無償で住戸を確保（従前規模より減少する）することを前提とした。

① 計画の概要

敷地面積	1,900m ²
建築面積	780m ² （建蔽率41.1%＜60%）
延床面積	4,510m ² （容積率237.4%）
共用部分	680m ²
専有面積	3,830m ²
地権者数	再入居85戸・転出40戸

計画戸数の構成は再入居戸数85戸とデベロッパーの販売保留床戸数からなる。後者の戸数はここでは特定しないこととする。

② 事業費の立案

前項の自主事業方式では全戸再入居として検討したが、建替え後に従前と同程度規模の住戸専有面積を得ようとすると19戸の転出住戸が発生することもすでに述べた（表5-1）。しかし、このままではデベロッパーの参加による等価交換事業は成り立たず、成立するには相当数の転出住戸の発生を待つ必要がある。これらの実数は実際の

ところ予測出来ないことであるが、ここでは地権者の約3割40戸が転出するものとして試算を試みた。

この場合、転出者、再入居者（85戸）の双方にとってほぼ公平な措置がとれるような配慮が合意形成のために大切である。

以下にその事業試算の検討結果を示す。

1. 直接工事費（自主事業方式に同じ）	1,412,000千円
2. 設計監理費	直接工事費×6% 85,000千円

3. 負担金等	369,500千円
イ. 仮住居補償費	85戸（再入居者）×200千円×12ヶ月 204,000
ロ. 近隣対策費	直接工事費×2% 28,000
ハ. 公租公課	43,000
ニ. 建設金利	$(1+2+3(イ+ロ+ハ)) \times 1/2 \times 7.5\% \times 1年$ 66,500
ホ. 予備費	直接工事費×2% 28,000

公租公課は等価交換により再入居者の持分土地の一部をデベロッパーが取得する際の固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税である。

4. デベロッパー経費	$(1+2+3) \times 20\%$ 373,300千円
広告宣伝費、事業労務経費、一般労務経費、経常利益を含む。	

5. 転出者費用	1,431,300千円
イ. 買上代金*	3,040万円／戸×40戸 1,216,000
ロ. 公租公課**	28,600
ハ. 金利***	$(イ+ロ) \times 7.5\% \times 2年$ 186,700

*転出者住戸の買い上げ価格の設定は建替え合意を前提とした価格合意の事例が従前中古価格の概ね3～4割増しであるところから、その最大値を採用した。従って、買上価格は3,040万円（2,170万円×1.4）とした。

**上記に関わる固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税である。

***買い上げから事業完了までを2年(建築1年)とした。諸税毎に納付の時期は異なるが一律に算出している。

※総事業費 $1 + 2 + 3 + 4 + 5$ 合計 3,671,100千円

③ 建替え後の概要

ここでは第3章(3-3)で述べた等価交換事業における「みなし土地価格」を算出し、転出住戸の買い上げ価格の妥当性を検証することとする。

1. 保留床面積 = $\frac{\text{総事業費}}{\text{保留床販売単価}} = 3,671,100 \text{千円} \div 2,000 \text{千円/m}^2 = 1,835.6 \text{m}^2$
2. 権利床面積 = $\frac{\text{総専有床面積}}{\text{保留床面積}} = 3,830.0 \text{m}^2 - 1,835.6 \text{m}^2 = 1,994.4 \text{m}^2$
3. 保留床持分比 = $\frac{\text{保留床面積}}{\text{総専有床面積}} = 1,835.6 \text{m}^2 \div 3,830.0 \text{m}^2 = 0.48 \text{ (48\%)}$
4. 権利床持分比 = $1 - 0.48 = 0.52 \text{ (52\%)}$
5. 権利床価格 = $\frac{\text{総事業費}}{\text{権利床持分比}} = 3,671,100 \text{千円} \times 0.52 = 1,908,972 \text{千円}$
6. 権利床土地持分 = $\frac{\text{敷地面積}}{\text{権利床持分比}} = 1900.0 \text{m}^2 \times 0.52 = 988.0 \text{m}^2 \text{ (11.6m}^2/\text{戸)}$
7. 保留床土地持分 = $\frac{\text{敷地面積}}{\text{保留床持分比}} = 1900.0 \text{m}^2 \times 0.48 = 912.0 \text{m}^2$

※みなし土地価格 = $\frac{\text{権利床価格}}{\text{保留床土地持分}} = 1,908,972 \text{千円} \div 912.0 \text{m}^2 = 2,093 \text{千円/m}^2$

8. 再入居者床面積 = $\frac{\text{権利床面積}}{\text{再入居住戸数}} = 1,994.4 \text{m}^2 \div 85 \text{戸} = 23.5 \text{m}^2/\text{戸} \text{ (従前36.2m}^2/\text{戸)}$
9. 再入居住戸価格 = $\frac{\text{再入居者床面積}}{\text{保留床販売単価}} = 23.5 \text{m}^2 \times 2,000 \text{千円/m}^2 = 4,700 \text{万円}$

以上から、この共同事業方式では「みなし土地価格」(再入居者の従後土地価格)は2,093千円/m²であり、当該地の更地価格を推定してもほぼ妥当な地価水準にあるといえる。また、転出者の買上住戸価格(3,040万円)を従前土地価格として置き換えて(老朽化により建物価値をゼロとみなした場合)、従前土地持分面積(15.2m²/戸)で除すると2,000千円/m²である。これを「みなし土地価格」と比較しても概ね妥当な買上価格とみなすことができよう。

これらから、この建替え事業は転出者、再入居者双方にとって合意形成に至る一応の合理性を有するものと考えて良い。

④ 問 題 点

1. 転出者住戸の買上価格

前項で指摘したように流通段階での当該マンションの中古価格(2,170万円)は新築物件($36.2\text{m}^2 \times 200\text{万円} = 7,240\text{万円}$)の市場価格の3割程度と、著しく低い。従って、建替えを前提とすると、転出者にとっては買上価格がこの中古価格のままでは納得できないのが普通であろう。

従って、建替えの合意形成を得るためには事業全体の成立範囲内での合理的な価格説得力を有する必要がある。

このことから転出者住戸の買い上げ補償を土地の時価評価相当によることも考えられるが、集合住宅の特性から考えて、あくまでも住戸価格の査定を原則とし、転出者が納得できる合理的な上積補償額を提示するべきであろう。本件では中古価格に4割増の上積みを図ることで合意形成がなされたものとしている。

2. 転出者と再入居者の住戸価格

転出者住戸の買上価格は3,040万円であり、中古価格2,170万円に比べれば870万円程高く評価されている。

他方、再入居者が無償で取得する住戸の市場価格は4,700万円であるが、従前に比べ住戸面積は65%($36.2\text{m}^2 \rightarrow 23.5\text{m}^2$)、持分土地面積は76%($15.2\text{m}^2 \rightarrow 11.6\text{m}^2$)に減ずる結果となった。

ここで注意すべきは転出者住戸価格がそのまま補償額(金銭)として支払われるのに対し、再入居者住戸の価格はデベロッパーの保留床販売価格から割だされた市場価格(みなし価格)であり、さらに再入居者には建替え事業のリスク負担等があることを考慮した結果の価格としてみるべきでもであろう。

いずれにしてもこうした場合の建替え事業の合意形成では転出者の買上価格は建替え決議の一方の争点となろう。

3. 再入居者の自己負担

ここでは再入居者は無償で建替え入居する事業計画としたが、その還元住戸面積は 23.5m^2 (従前 36.2m^2)と、いわゆるワンルームマンションであり、家族向け住居とは言い難

い。従って、居住水準を向上するにはデベロッパー保留床（販売床）を実費（自己負担）により床を買い増しすることになる。

他方、前述した転出者との価格差を是正する意味からも再入居者は建替えに際して何らかの自己負担を要することを知るべきであろし、初動期の計画検討費用に至るまで共同事業者等の無償負担（事後に事業費に算入されるものとしても）に頼ることは好ましくない。

4. ま と め

この事業は本来の等価交換事業とは様相を異にしている。容積余裕のある一般的な等価交換事業でも転出者の発生はままあるが、当該事業では、転出者が発生しない場合は全額自己負担による自主事業方式による他はない。従って、デベロッパーにしても当初的には取り組み難い事業であろう。

このような法不適格マンションでは建替えと同時に従前延床面積が減少するわけであるから、建替え合意の取りまとめの初期にあつては地権者の自己負担による自主事業方式によることが建替え問題を明確にするように見える。そして合意形成の段階で費用負担ができなかったり、住戸面積の減少等の理由から徐々に転出者の発生をみることになる。一方で従前住戸の処分が価格面で有利に展開すれば、そのことによる転出者の増加が考えられる。本事業方式ではそうした事由から3割強の転出者が発生したものと想定している。

このような容積減のマンション建替えでは先に述べたように無負担による建替え計画は難しく、地権者の自己負担を前提に考えるべきだろう。

お わ り に

最初期に建てられた都区部の民間分譲マンションの多数が法不適格建物となっており、マンションが市民権を得た近年のものでは適格性はあるものの、土地の経済効率から容積目一杯に建設されているのが実状である。これらもいずれ建替えの時期を迎えるわけで、それらすべてが法定再開発等によるばかりでなく、建築規制等の範囲内で単体としての建替えをせざるを得ないケースも多いと思われる。従って、今からその対応措置を講じておくべきだろう。

特に、不適格建築の救済措置を講じておかないと、モデル案にみられるように小規模住戸で構成されている老朽マンションでは事業化以前に合意形成を取り付ける道すら見つからないことになる。

さらに、容積率に余裕のあるマンション（民間では少ない）では概ね無償建替えが当然とされているが、これらの場合には初動期の費用すらデベロッパー等に委ねるケースが多いようであるが、建替えは本来的にはコミュニティの再建でもあり、地権者サイドにも社会的な観点からの建替え概念を醸成するべきだろう。また、これらの教育啓蒙は地域のなかで育つものであり、公的機関の支援も法的、経済的のみならず、こうした視点を有することが一方で重要になるのではではないかと考える。

(禁無断転載)

〔非売品〕

平成 2 年 3 月 30 日 印刷

平成 2 年 3 月 30 日 発行

マンション建替えに関する調査研究(完)
報告書 (概要)

発 行 © 財団法人 トラスト60
東京都中央区八重洲 2 - 3 - 1
住友信託銀行八重洲ビル内
Tel. 03-286-8100 (代表)

印刷：(株)豊成印刷