

東京で進むマンション老朽化の課題と再生



after



before

●東京のマンション再生事例「アトラス新宿河田町ヒルズ」
小規模な団地で敷地条件も制約が多い建物だったが、専有面積を可能な限り確保するなどの工夫で見事に再生を果たした。

建替え前	建替え後
河田町住宅 竣工：1956年 総戸数：住宅34戸	アトラス新宿河田町ヒルズ 竣工：2015年12月 総戸数：住宅41戸

マンションの問題は、「管理」と「再生」に分けることができず、良好な物件が不良化するのを防止するのが「管理」、様々な理由から不良ストックになってしまうマンションを良好なものに変えていくための「再生」です。不良ストックとは、老朽化、社会的陳腐化（間取りや設備が現在のニーズを満たさなくなる）、耐震性の不足などの問題がすでに顕在化しているマンションで、再生の方法としては、改修、建替え、売却があります。

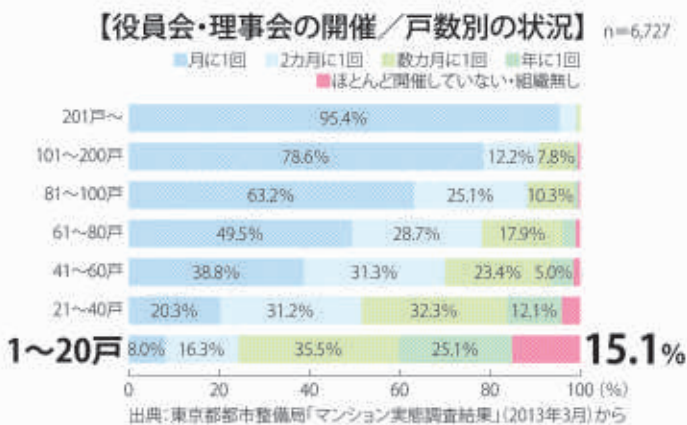
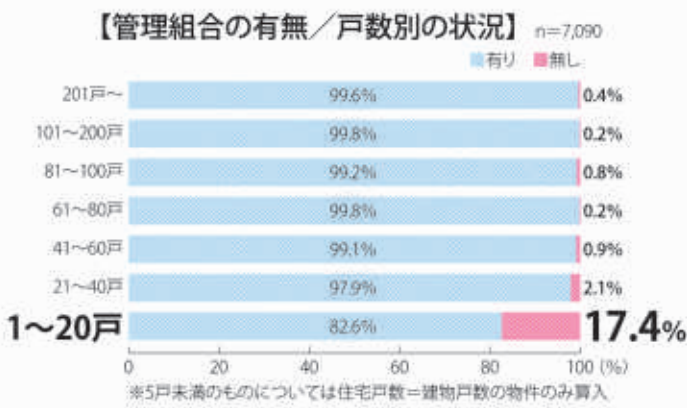
2014年のマンション建替え円滑化法の改正により耐震性不足の認定を受けたマンションについては、マンションと敷地の一括売却のための条件が全員合意から5分の4以上の合意に緩和されました。また、同法で定められた容積率の緩和特例により、耐震性不足の認定を受けたマンションでは従来よりも大きな建物に建替えることも可能になるなど、マンション再生のための選択肢が増えています。

東京都の調査によると、東京にある分譲マンションの約27%が21戸から40戸、約43%が20戸以下の小規模マンションで、その多くは23区内にあります。マンションの再生については、団地や大規模なマンションの問題と思われがちですが、東京でマンション再生を考えた時、対象は都心の土地面積があまり広くない小規模マンションが中心なのです。

高経年化したマンションは、住民も高齢化している傾向にあり、空き部屋も増えるなど管理面で

管理組合の担い手不足は機能不全の原因になる

マンションの問題は、「管理」と「再生」に分けることができず、良好な物件が不良化するのを防止するのが「管理」、様々な理由から不良ストックになってしまうマンションを良好なものに変えていくための「再生」です。不良ストックとは、老朽化、社会的陳腐化（間取りや設備が現在のニーズを満たさなくなる）、耐震性の不足などの問題がすでに顕在化しているマンションで、再生の方法としては、改修、建替え、売却があります。



東京の分譲マンションストックは約168万戸あり、そのうち1981年以前の旧耐震基準で建てられたマンションは約36万戸、全体の約21%を占めている。また、東京のマンションの約70%は40戸以下の小規模なものであり、建物の老朽化とともに、管理にも問題があるものも多くなる傾向が見られる。そこでマンション建替え円滑化法(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)の立法にも関わった弁護士・戒正晴さんに、マンション再生について話を聞いた。

マンション再生に際しての課題は大きく二つのが挙げられます。一つは、マンション各住戸のオーナーである区分所有者の合意形成です。通常、合意形成は区分所有者の中から選出された管理組合の役員などが中心になって行いますが、管理組合自体がない、あるいは機能不全を起している、再生を協議することさえ困難です。もう一つの課題は、資金の調達です。再生は法律上、管理とは別に考えられているため、管理組合の規約によっては修繕積立金を使えないケースもあります。すると新たに資金の捻出や管理規約の改定を考えなければならず、それが、そのための合意形成は難しく、再生を進めようにも進められない障壁になっていきます。

しかしそのまま手をこまねいては、老朽化が進んでしまいます。マンションが不動産であるからには、固定資産税を納めなくてはなりませんし、管理費や修繕費もかかります。一方で、そのような老朽化の進んだマンションは、住み

再生は資産としての価値がよみがえる可能性もある

マンション再生に際しての課題は大きく二つのが挙げられます。一つは、マンション各住戸のオーナーである区分所有者の合意形成です。通常、合意形成は区分所有者の中から選出された管理組合の役員などが中心になって行いますが、管理組合自体がない、あるいは機能不全を起している、再生を協議することさえ困難です。もう一つの課題は、資金の調達です。再生は法律上、管理とは別に考えられているため、管理組合の規約によっては修繕積立金を使えないケースもあります。すると新たに資金の捻出や管理規約の改定を考えなければならず、それが、そのための合意形成は難しく、再生を進めようにも進められない障壁になっていきます。

課題もありません。小規模マンションでは組合員の数も少なかったため、管理組合活動の担い手不足から管理組合そのものが機能不全になっていて、さらには管理組合自体が存在しないケースも少なくありません。

マンションの再生は早めに専門家に相談を



弁護士・明治学院大学大学院教授 政策研究大学院大学客員教授
戒正晴さん
えびす・まさほる/神戸市生まれ。専門は民事法、マンション、国土法、災害復興法に携わり、都市住宅学会、日本マンション学会に所属。国土交通省「マンション再生の円滑化に向けた事業制度スキーム検討会」委員などを務める。

再生は、事業だとい

専門家のサポートが必要

マンションの管理と再生で大きく違う点は、再生は事業だとい

再生は、事業だとい

専門家のサポートが必要

マンションの管理と再生で大きく違う点は、再生は事業だとい

再生は、事業だとい

専門家のサポートが必要

マンションの管理と再生で大きく違う点は、再生は事業だとい

再生は、事業だとい

専門家のサポートが必要

マンションの管理と再生で大きく違う点は、再生は事業だとい

再生は、事業だとい

専門家のサポートが必要

マンションの管理と再生で大きく違う点は、再生は事業だとい

東京都内の高経年マンション管理組合・区分所有者必見!!
2016春 朝日マンション建替えセミナー
【主催】朝日新聞社広告局 【協賛】旭化成不動産レジデンス株式会社

こんな方にもオススメです
●高経年マンションの管理組合役員
●マンション再生を検討中の区分所有者

1960年代以降に建てられ、築40年以上経過した分譲マンションの老朽化が問題になっています。政府も「マンション建替え円滑化法」を一昨年改正するなど、旧耐震基準のマンションの再生を推進しています。今回のセミナーでは東京の小規模マンション等が抱える課題や対策について、事例を基にわかりやすく解説します。

4/17日 13:00開演(12:30開場) 15:20終了予定 ※個別相談会は16:40終了予定

エステック情報ビル9階 ファミリーホール (東京都新宿区西新宿1-24-1)

プログラム
13:00 パネルディスカッション「東京のマンション再生を考える」
戒正晴氏(明治学院大学大学院教授、政策研究大学院大学客員教授)
中川雅之氏(日本大学経済学部教授)
大木祐悟氏(旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 主任研究員)
14:40 講演「東京のマンション建替え事例について」
林善史氏(旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 所長)
15:25 個別相談会 ※希望者のみ。要事前予約

応募方法 ①郵便番号②住所(マンション名を含む)③氏名④年齢⑤所有マンション名(現住所と異なる場合)⑥電話番号⑦参加人数⑧個別相談会への参加の有無を明記のうえ、お申し込みください。
【宛先】【はがき】〒104-0045 東京都中央区築地2-11-24 別館3階「朝日マンション建替えセミナー事務局」係
【FAX】03-6683-7969

【インターネット】 <http://enq.digital.asahi.com/epost/>
※インターネットは朝日新聞デジタル会員のみ応募可能です(登録無料)。
【締め切り】4月11日(月) 必着
※応募多数の場合は抽選となり、当選者には応募券を発送します。※参加者の個人情報、出欠の確認、個別相談会の時間および内容の確認のため、協賛社に提供いたします。事前に協賛社からご連絡させていただく場合がありますので、あらかじめ同意のうえ、お申し込みください。※応募に関する個人情報、協賛社からのイベント・パンフレットのご案内のために利用させていただきます。

【お申し込み・お問い合わせ】
朝日マンション建替えセミナー事務局
TEL.0120-767-440
(9:00~18:00、土・日・祝日を除く)
朝日マンション建替えセミナー 検索