

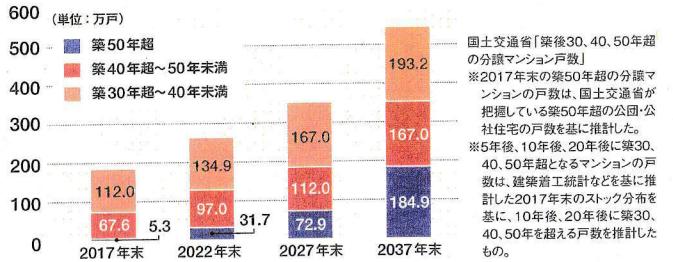
01

築40年超のマンションは日本全国に73万戸も！

どうする？老朽化マンション

このままでは2022年には築40年超の老朽化マンションが100万戸を超えることが予想される。
耐震性などの安全性、居住性など、建て替えが必要か否かの判断基準とは？

■築30年超のマンション戸数は将来550万戸に！



旧耐震基準で建設したマンション104万戸

老朽化したマンションが、猛烈な勢いで増えている。国土交通省の調査によれば、全国にあるマンションは2017年末で約644万戸。そのうち築40年以上のマンションは約73万戸のぼり、今後10年でのその数は倍以上に増える見込みだ。

建物の劣化はさらに進み、快適さは失われ、資産価値が下がる。

耐震性能の問題もある。新耐震基準が施行されたのは1988年6月1日。新耐震基準では、①震度6強から7に達する

大規模地震で倒壊・崩壊しない

震度5強程度の中規模地震でほとんど損傷しない、などと

なっているが旧耐震基準の場合は、震度5程度の地震で倒壊しないことが基準とされていた。

2016年に発生した熊本地震では、最も被害の大きかった益城町中心部での建物の倒壊率は、旧耐震基準では32.1%、新耐震基準では7.6%だった（国土交通省国土技術政策総合研究所）。

注意したいのは、1981年

6月1日は「建築確認通知書（確認済証）」の交付日で、建物が完成した竣工年月ではないとい

う点。つまり、1982年に完

成したマンションでも旧耐震基準の可能性がある。通知書の交

付日を確認して、耐震性能不安があれば人命に関わるので、先延ばしにせず耐震改修や建

て替えを検討する必要がある。

建て替えか？修繕か？ 判断するフロー

マンションの老朽度を客観的に把握するには、国土交通省が公表するマニュアルを参考に、「安全性」「居住性」の2つの観点から簡易判定する（左ページ図参照）。安全性の判定で一つでも当てはまれば専門家による詳

■建て替えが必要か否かの判定基準

確認項目	確認結果	想定される問題
①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か ②ピロティや壁のない独立柱はあるか	・以前である・以降である ・ある・ない	→耐震性能が低く、地震時に危険のある可能性がある
③外壁や柱、梁などにひびが入っているところが目立つか ④外壁や柱、梁などのコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか ⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れが見られるか ⑥外壁のタイルなどが浮いたり、剥がれ落ちたりしているか ⑦雨漏りや上階からの漏水が目立つか	・目立つ・目立たない ・剥がれている・剥がれていない ・見られる・見られない ・剥がれている・剥がれていない ・目立つ・目立たない	→建築材料が劣化しており、建物の構造安全性和耐久性に支障のある可能性がある
⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場など）にビードを置くと共に転がるか	・転がる・転がらない	→建物が傾斜しており、構造安全性和日常生活に支障のある可能性がある
⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか（共用階段900mm未満、共用廊下1200mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅1600mm未満、避難用階段では幅1200mm未満では問題あり） ⑩バルコニー側から隣の住戸または下階の住宅に容易に避難できるか	・幅員が足りている・幅員が足りていない ・避難できる・避難できない	→火災などが起きた時に、避難上の危険の可能性がある
評価	上記項目について、下線部（問題ありの可能性があるもの）に該当するものがあるか	・ある・当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある ・ない・居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管轄組合で判断する

確認項目	確認結果	想定される問題
①部屋（天井）の高さに圧迫感などを感じている者が多いか ②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	・多い・多くはない ・聞こえる・聞こえない	→階高が十分ではない可能性がある →建物の遮音性に問題のある可能性がある
③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか ④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部分にスロープがあるか ⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか ⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか ⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりが設置されているか ⑧サッジのまわりからさすき風が入ってくるか ⑨住戸内に結露が目立つか ⑩住戸が狭いと感じている者が多いか ⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	・ある・ない ・ある・ない ・ある・ない ・ある・ない ・設置されている・設置されていない ・入ってくる・入ってこない ・目立つ・目立たない ・多い・多くはない ・多い・多くはない	→バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない可能性がある →断熱性に支障のある可能性がある →住戸面積が現在の一級レベルからみて十分でない可能性がある
⑫赤水が出ることがあるか ⑬シャワーや水圧などは十分か ⑭給水管がコンクリートの中に埋設されていないか ⑮排水管が詰まることがよくあるか ⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか ⑰一度にいろいろな家電製品を使うヒューズが飛ぶことがあるか	・出る・出ない ・十分・不十分 ・埋設されている・埋設されていない ・よく詰まる・詰まらない ・埋設されている・埋設されていない ・ある・ない ・ある・ない	→給水管が劣化している可能性がある。また、劣化した給水管設備の点検や交換が容易ではない →排水設備が劣化している可能性がある。また、劣化した排水設備の点検や交換が容易ではない →電気容量が現在の一級レベルからみて不足している可能性がある →バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない
5. エレベーターの設置状況 ⑭4、5階建ての住棟にエレベーターはあるか	項目⑯～⑰の結果と、その項目に対する区分所有者の不満や改善ニーズの大きさなどを踏まえて、各項目について専門家の判断を受けるかどうかを管轄組合で決める	
評価	上記項目のうち、下線部（問題ありの可能性があるもの）に該当する項目はいくつあるか。また、該当項目に対する管轄組合の不満・改善ニーズは大きいか	

「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル、平成22年7月改訂版」（国土交通省）

細な判定を受ける必要がある。一方で、区分所有者へのアンケートを実施し、現在のマンションに対する不満やニーズを把握する。マンションの水準をどの程度まで改善したいのか、要求水準を設定する。そして専門家の協力を得て、住民の要求水準をクリアするための修繕・改修または建て替えの費用を算定する。最後に費用対効果を総合的に判断して方針を決める。とはいえ、理事会で突然建て替えを主張しても住民の反発や困惑が大きくなるだけだ。「これまでに建て替えを成功させたマンションは、いずれも管理士の日下部理絵氏は言う。建て替えするにせよ、修繕・改修で延命するにせよ、区分所有者の合意形成は欠かせない。マンション再生を実現するには、普段から管理組合として再生問題を考える雰囲気をつくることが大切だ。

02

5分の4が賛成しなければ不成立も

ご長寿マンションの建て替えを成功させる秘訣とは？

一世帯1000万円ほどは必要となる建て替えの費用。その費用負担や建て替えの間の仮住まい生活への不安も大きい。建て替えを実行するための手順や気をつけるべきポイントを紹介する。

費用負担が壁となつて建て替えができない！？

建て替えの合意形成の難しさについて、日下部氏は次のように話す。

「私が過去に見た物件の話です。築50年近くを経過した都心のとあるマンションでは、雨漏りや給排水設備の劣化、階段が狭く二方向避難が確保されていないなど、さまざまな問題を抱えていました。しかし、理事会で建て替えを検討し、説明会を経て、総会で決議を取つたら、5分の4の賛成が得られず不成立になってしまったのです」

マンションの建て替え実施には特別決議が必要となり、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、新たに建物を建築する旨を決議

「敷地売却」といった特例措置が認められています。また、建て替えの際に戸数を増やし、その分をデベロッパーに売却して事業費をカバーする手法もあります。しかし、実際には費用負担が発生するケースがほとんど。1000万円以上の負担となることが多いでしょう（日下部氏）

とくに高齢者は、建て替えに伴う費用の借り入れが難しく、負担が重い。また、解体から建て替えまでの約2年間は仮住まい

以上の承認が必須。実行されない最も大きな理由は、個々の住民の経済的な事情だ。

「2014年に『マンション建設円滑化法』が改正されました。耐震性不足の認定を受けた

マンションなら『容積率の緩和』を余儀なくされるなど、住まいの変化に対する不安から、建て替えに消極的な傾向が強いのだ。

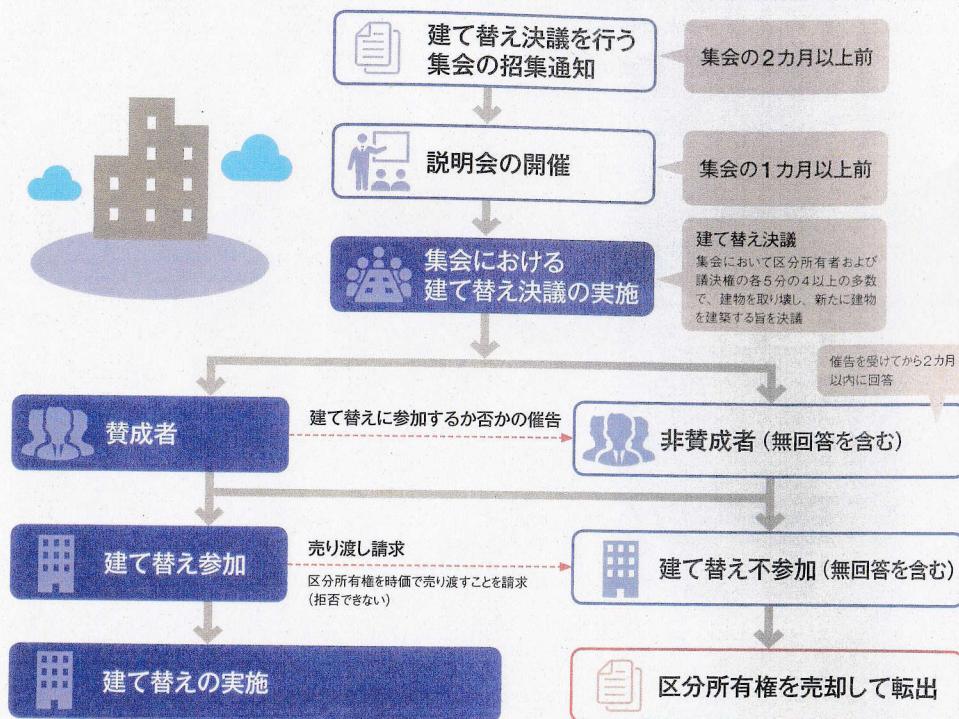
建て替えまでの流れと必要な合意形成

建て替えまでの具体的な流れは次のようになる。まず、老朽化調査やアンケートにより建て替えの方向を決め、有志による勉強会や「建て替え検討委員会」を設置し、本格的な検討に入る。委員会ではより詳しい建物調査を実施し、修繕・改修と建て替えの両方について費用を検討する。建て替えに賛同する人が増えたら「建て替え推進決議」を行い、建て替え推進委員会を設立。設計事務所やコンサルタントなどに協力してもらい、具体

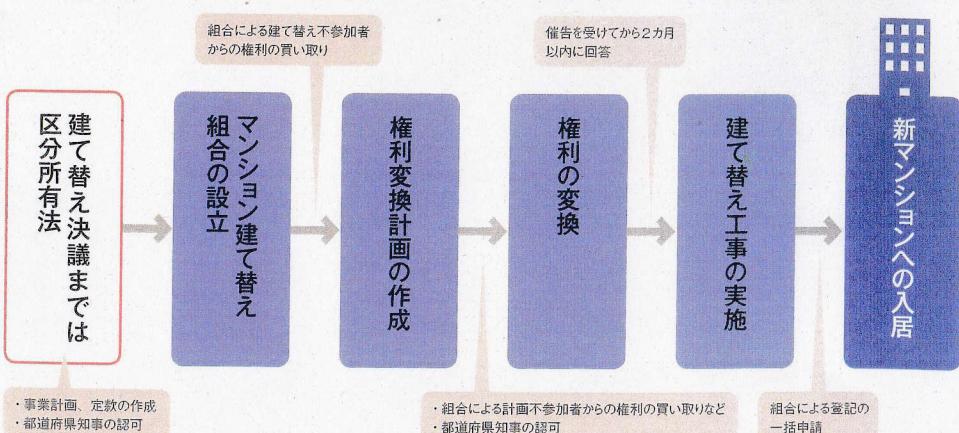
的な計画を作成する。そして総会で5分の4以上の承認を得て決定する。決定後は、賛成しなかった人は、建て替えに参加するか、参加せずに売却して退出するかを選ぶ。

建て替えを行う際の手続きやルールは「マンション建設円滑化法」に規定されている。同法はマンションの建て替えをスマートに進めるために2002年に制定された法律。これに基づいて建て替え事業の主体となる建替組合を設立できる。都道府県知事の認可を受けた建替組合は法人格を持ち、組合主体で施工業者と契約を結んだり、銀行からの借り入れができたりするので事業を進めやすくなる。

「区分所有法」による建て替え実施までの手順



建て替え組合の設立から建て替え入居まで(円滑化法による手順)



03

少しでも住民の負担を軽くするため 知つておきたい建て替え手法

やり方次第ではわずかな費用負担でも可能!

住民の賛同を得られない最大の理由は費用の問題。負担を少しでも抑えるには? 4つの代表的な建て替え手法を参考に、自分のマンションでも活用可能か考えよう。

敷地や周辺状況により 活用できる方法がある

「費用の負担をいかに抑えるか」
住民の合意形成に欠かせない最重要テーマが、費用の問題だ。

建て替え時に検討する手法は主に4つある。一般的に、建て替え事例の多くは「等価交換方式」に基づいている。これは、マンションの土地・建物を一度売却し、デベロッパーが建物を建て替える。その後、区分所有者が、それぞれの出資比率に応じて区分所有権を買い戻す手法だ。

この方式は、建て替えをしたら今までよりも建物が大きくなり、その余剰分を販売して事業費を捻出できることが前提となる。

これに対しても「権利変換方式」

は、都道府県知事の認可を受け、「権利変換」という手続きを行ってことで、売買を伴わずに、従前建物の権利をそのまま建て替え後の建物に移行できる。住宅ローン残高がある場合でも抵当権も一緒に移行できるので、金銭的な負担が減り、合意形成が円滑に進みやすい。

敷地に余裕があれば、「敷地の一部を売却」して事業費に充てる方法もある。この場合、マンションの敷地が狭くなり建物の規模が縮小する可能性もある。また、同一の敷地に複数棟の建物が建つ団地の場合、全体の5分の4以上の合意のほかに、各棟で3分の2以上の合意も必要になる。

近隣の住宅や建物が老朽化している場合に、敷地を統合した隣接する3棟の住民同士で話し合い、共同で建て替えた例もあります」(日下部氏)

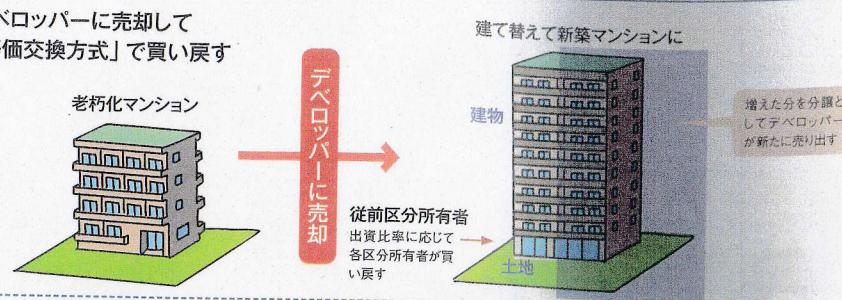
東京のあるマンションでは、隣接する3棟の住民同士で話し合い、共同で建て替えた例もあります」(日下部氏)

建設の成功例を見ると、立地や敷地の広さなどの好条件があるからこそ実現できたケースが多い。ただし、敷地に余裕がない場合も、隣地との共同建て替えなどで容積率を割り増して、経済的負担を減少させることで、経済的負担を減少させるケースもある。

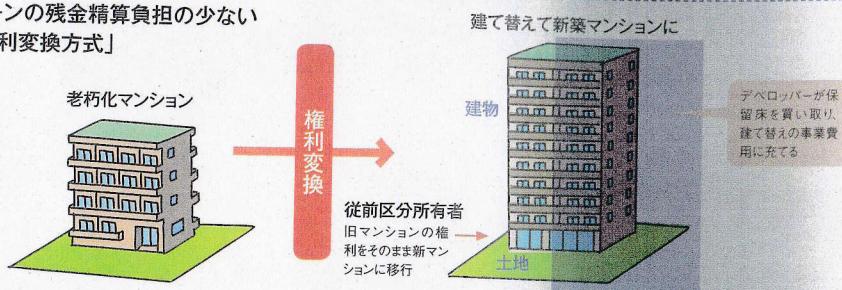
隣地と共同で建て替え 経済的負担を減らす

■建て替えの際に検討したい4つの手法

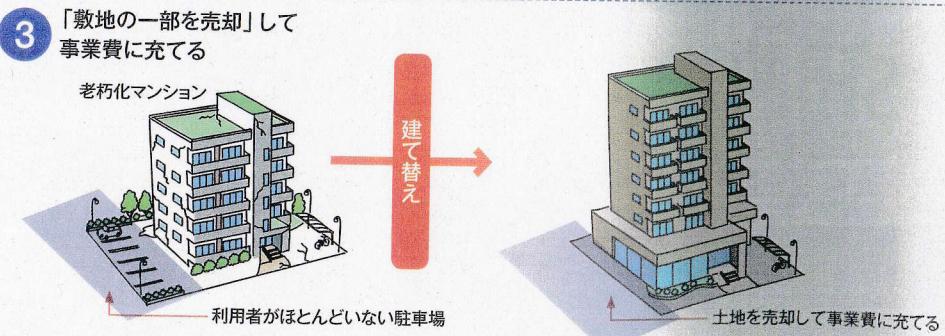
1 デベロッパーに売却して「等価交換方式」で買い戻す



2 ローンの残金精算負担の少ない「権利変換方式」



3 「敷地の一部を売却」して事業費に充てる



4 「市街地再開発事業による 建て替え」

