

さまざまな建物形式や権利関係の建替え成功事例を
6つのパターンに分類して解説！
「マンション建替えレポート“ケーススタディ編”」発刊
～床面積減少建替え事例など今後の課題解決の参考に～

旭化成不動産レジデンス(株)の「マンション建替え研究所（所在：東京都新宿区、所長：林 善史）」は、マンション建替えを検討する管理組合や区分所有者に向け、これまでに携わったさまざまなマンション建替えの成功事例を、従前建物形式や権利形態で6つのパターンに分類して解説する「マンション建替えレポート ケーススタディ編」を編集・発刊しましたのでお知らせいたします。

当社はこれまでに、大型団地の建替えのみならず、都心部に多い小規模なマンションの建替え、初期の供給マンションなどに見られる店舗・事務所併設のマンションの建替えなど、多種多様な32件（着工ベース）の建替えを実現してきました。また中には、借地権の上にたつ権利関係が複雑なマンションの建替えや、建替えても床面積が増加しない建替え事例も経験しています。

これらの経験を通じて得たノウハウを広くお知らせするため、これまでも建替え着工事例を順次掲載した「マンション建替えレポート」をVol.1、Vol.2として2回にわたって発刊してきました。今回のレポートでは多様な事例を通じて確認されたマンションタイプ毎に見られる固有の課題と、それらに対応した課題解決策、合意形成活動のポイントなどを、6つのカテゴリーに分類して解説します。

築30年超のマンションが200万戸に迫ろうとしている中、これからの高経年マンションの建替えはますます複雑化し、それぞれの状況にあわせた対応がより一層重要になります。本レポートが、類似した条件のマンションで再生を検討される皆様に広くお役立ていただけることを期待しています。ご希望の方にはHPより無料で頒布いたします。

資料請求URL：<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/inquiry/request.html/>

ご紹介する6つのパターン

1. 小規模マンションの建替え
2. 団地の建替え
3. 隣接地との共同化による建替え
4. 複合用途マンションの建替え
5. 借地権マンションの建替え
6. 床面積が増加しない建替え



I. レポート発刊の背景

築 30 年を超えるマンションが数年後には 200 万戸を超えるといわれる中、高経年マンションの再生はわが国の重要な課題です。特に、全国に 104 万戸※あるといわれる旧耐震マンションで懸念される耐震性の不足は住む人の命の問題であり、対策は喫緊の課題です。それら高経年マンションにとって、建替えは再生のための有効な選択肢ですが、実際に建替えを実現したマンションは全国で 256 件※に留まっています。その最大の理由は、立地に恵まれ、床面積が大幅に増加することで建替えに必要な事業費のほとんどを捻出できるような恵まれた条件のマンションが、極めて少数しか存在しないことだと考えられます。そのため、今後再生を検討する大多数の高経年マンションでは、様々な制約や厳しい条件の中で合意形成活動を進めることが求められます。再生が必要な高経年マンションは、建物形状も立地もコミュニティも様々です。しかし、類似した特徴のマンションで成功した課題解決策をご参考いただくこと、再生実現の可能性が高くなると考えます。

※国土交通省「分譲マンションストック戸数 2017 年 5 月 24 日現在」「マンション建替えの実施状況 2017 年 4 月 1 日現在」

II. レポートで紹介された 6 つのケーススタディの概要

1. 小規模マンションの建替え（当社 14 件の事例より）

小規模マンションの合意形成活動では、少数の非賛成で建替え決議が不成立になるため、区分所有者一人一人への対応がより大切であること、限られた予算や少人数の理事会で検討を進めるためのポイントを紹介しています。

2. 団地の建替え（当社 10 件の事例より）

合意形成活動では区分所有者の絶対数が多いことや空き家化など団地固有の課題への対応が必要です。また、都市計画法や建築基準法上の「団地」に関する規制を受けている場合には、規制解除のための行政協議が必要です。規模が大きく街づくりの側面もある建物計画では、区分所有者の皆さんの従前の団地環境への愛着を計画に反映する工夫も必要です。

3. 隣接地との共同化による建替え（当社 6 件の事例より）

共同化は隣接地の同意が前提ですが、そのためにはマンションだけでなく隣接地にもメリットが必要です。しかし、敷地の状況によっては、必ずしも双方に共同化のメリットが生まれるとは限りません。対象の区画が多くなれば合意形成のハードルも高くなります。共同化によって可能になる建物規模のシミュレーションや合意形成上の難易度を勘案しながら共同化の範囲を検討することがポイントになります。

4. 複合マンションの建替え（当社 7 件の事例より）

店舗や事務所を併設した複合用途マンションの合意形成活動では、用途ごとに違う現在の建物への不満や、新しい建物に対する希望への対応が必要です。また、評価の方法や再建建物の用途・形態についても、用途に限らず大多数の区分所有者が納得できる事業計画が必要です。

5. 借地権マンションの建替え（当社 4 件の事例より）

借地契約については、管理組合は当事者ではなく、地主と区分所有者個人との期限のある契約です。建替え後のマンションを所有権マンションとする場合も借地権のまま建替える場合も、建替え決議とは別に地主との合意と手続きが必要であることなど、借地権マンションの課題を紹介します。

6. 床面積が増加しない建替え（当社 2 件の事例より）

建築後の法律改正等で、現行の法律や基準に適合していない既存不適格建物になっているケースがあります。既存不適格であることによって、建替えても床面積が増加しない、或いは減少するマンションでは、建替えに伴う区部所有者の経済条件が非常に厳しいものにならざるを得ません。合意形成活動では、再生の必要性だけでなく、修繕・改修を含めた再生の選択肢の内容と負担への理解が必要です。

■ご参考：旭化成のマンション建替え研究所 HP

https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/?link_id=kenkyulink02

<本件に関する問い合わせ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル

旭化成ホームズ株式会社 旭化成不動産レジデンス株式会社 広報室

(電話) 03-3344-7115 (FAX) 03-3344-7050 (メール) j-koho@om.asahi-kasei.co.jp