

令和3年度 教員地域貢献活動支援事業（学長裁量事業）
地域実践研究支援 成果報告書

下記研究課題について、以下のとおり成果を報告します。また、当該事業の経費執行については、規程等を遵守し適正に使用しました。

1 研究課題名

区分所有型マンションの自立型再生の支援体制に関する研究
ー横浜型再生手法の検討ー

2 研究代表者

氏名	齊藤広子
所属	国際教養学部
職位	教授

3 チーム構成

氏名・所属・職位	小杉学 横浜市立大学都市社会文化研究科客員研究員 (明海大学不動産学部准教授)
----------	--

4 連携相手先

組織名	横浜市建築局
-----	--------

※連携相手先以外で、本事業に協力した・参画した機関等

組織名	横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院、横浜マンション管理組合ネットワーク、神奈川マンション管理士会、NPO 法人神奈川 311 ネットワーク、横浜マリン法律事務所、濱田・岡本法律事務所、田中・石原・佐々木法律事務所、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所
-----	--

5 この研究活動の概要

築年数の経ったマンションで老朽化が進行し、管理不全になることを予防する視点から、区分所有者らによる建替えや解消が円滑に行えるように、自立型再生を可能とする支援体制を検討する。

6 この研究を実施する目的

区分所有型マンションの建替えが大きな課題となり、今後、ますます深刻になると考えられる。いままでの区分所有型マンション（以下、マンションと呼ぶ）の建替えは、被災マンションを除くと、全国で約300事例であり限定的である。その多くは容積率に余裕があり、区分所有者の自己負担が少なく、かつ、

開発事業者が建替え後の余剰床を販売する形で参加している。つまり、建替えを進める上での専門知識やリスクは開発事業者が担っていることで成立している仕組みである。しかし、こうした条件が整っているマンションは多くはなく、多くのマンションでは開発事業者が関与しない形で進める、自立型の再生が求められるが、その事業手法がいまだ確立していない。よって、今後多くのマンションで建替えが深刻になり、社会問題となることが危惧されている。特に、横浜市では築年数の経ったマンションが多く存在し、既に居住者の高齢化、建物の老朽化等が課題となっている。また、郊外部の団地では戸数が多く、区分所有者の合意形成が困難となり、管理不全に陥る可能性も否定できない。こうした状況の中で、老朽化したマンションが建替えを選択せず、建物を除去し、土地を売却し、管理組合を解散、区分所有関係を解消する道を選ぶマンションも増加してくることが予想される。しかし、こうしたマンションの終焉を支援する体制もまだわが国にはまだ整備されていない。

そこで、本研究では、横浜市の築年数のたったマンションにおいて開発事業者が関与しない（実態は関与できない）「建替え」あるいは「解消」を円滑に進めるための方策として、管理組合の支援体制を検討することを目的とする。本研究では、建替え及び解消をあわせて、「再生」とし、開発事業者が関与しない再生を、「自立型再生」とする。

7 実施した内容（スケジュールと具体的な活動、実績、成果）

横浜市では全住宅の24%、持家の約4割がマンションで、築年数の経ったマンションも多く、今後、円滑な再生（建替えや敷地売却による解消）手法の確立が必要である。その手法はマンションを取り巻く地域の不動産市場の影響や居住福祉政策との連携が必要なため、地域での具体的な検討が必要である。

そこで、2021年度は横浜市のマンション再生に関与する関係者のネットワークを創り（連携組織名に記載メンバーでチーム編成）、4回の会議（横浜マンション再生検討会）を行い、横浜市のマンションの再生の現状と課題を学び、そこから抽出した課題（対象マンションの土地の資産性、法的課題、支援策の必要性等）を整理した。さらに、マンション再生の可能性を試算するために、横浜市の築40年以上マンション（895件）の立地などから再生の困難性を推定し、円滑な再生のための課題を明らかにした。

横浜マンション再生検討会は以下のように進めた。

第1回 桜台団地の建替え事例

第2回 井土ヶ谷マンションの建替え事例

第3回 容積率の余裕がないマンションの建替え事例

第4回 郊外団地型マンションの新しい建替え事例と解消（敷地売却）事例

以上、4回の報告から合意形成上 別表の課題をまとめることができた。特に新たな再生手法である敷地売却（解消）の場合に、事業者が土地を売却する前に資産を清算をする必要があり、その費用をだれがどう負担するのか、開発事業者が関与しない建替えの際の、建替え費用を建替え組合が借るリスク、さらに中古の市場価格と土地の評価額とのギャップが事業推進、あるいは敷地売却し解体する場合にも事業推進に関わる大きな要因であることが明らかになった。よって、マンション再生の可能性として、横浜市の築40年以上マンションの敷地の経済性の資産評価を行うことにした。敷地の資産価値が建物解体費未満の場合は解消すら困難マンションとなる。一方、敷地の資産価値が近隣マンションの中古価格以上である場合は、近隣での住替えが可能となり、建替えの合意が比較的容易になると考えられる。

8 この研究により得られた効果と自己評価

- ・今後、横浜市で深刻になるが、いまだ手が付けられていないマンション再生、特に開発事業者が関与できない（したくない）マンション再生のために自立型再生の具体的なスキームを検討し、これにより、管理不全マンションを予防し、横浜市民、住宅所有者の安心につなげるだけでなく、地域の安全、行政の財政負担の低減にも寄与する本研究の意義は大きく、成果として以下の点があげられる。
- ・定期的な会議（横浜マンション再生検討会）を通じて、横浜市のマンション管理・再生に関する産官学+住民のネットワークができた。関係者間で合意を取り、実践のためのモデル構築に取り組んでいることから、横浜マンション管理・再生ネットワークが構築され、災害時などに機能する連携体制の基盤ができた。また、検討会を通じて、マンション再生の課題を関係者で共有することができている。
- ・スキーム作りは、横浜市の再生の対象となる、マンションの実態把握が必要である。そこで、築40年以上マンションリストを作成し、データに基づいた実証分析を行っている。本データの内容は横浜市と共有することから、マンション事情を把握する施策や研究のインフラ構築となる。なお、マンションデータベースは、敷地面積や延べ床面積などの基本情報は登記から取得し、作成した。
- ・建替えや敷地売却（解消）などの再生は、不動産市場を踏まえる必要があるため、築40年以上の横浜市のマンションの資産価値に基づいた再生困難性の検証を行っている。
- ・横浜型のモデル構築に向けて確実に検討を進めている。

9 今後の課題と展開

今後は、上記のデータベースをもとに、典型事例のマンション再生モデルを関係者と構築し、社会的に提案するとともに、実走のために必要な社会システムの整備の課題を提示する。

また、再生マンションに金銭的な理由から戻れない、マンション建替えに参加できない住宅所有者への施策等の検討も併せて行う。その研究成果を広く市民に還元するものとする予定である。具体的には、市民向けのシンポジウムや講習会などを検討している。

10 本事業に関する研究発表、メディア掲載（予定を含む）

今後、日本建築学会あるいは都市計画学会等に論文を取りまとめて発表する予定である。また、シンポジウムの開催等の際にはメディアにも案内する予定である。

別表 マンション建替え阻害要因（合意形成上等の課題）

■合意形成上

①社会事情

- ・社会状況が変化（住宅需要の変化、建設費の高騰など）

②物理的な要因・法規制

- ・マンションの立地が市場性がない（駅から遠く、建替え後のマンションの需要が見込めない）。
- ・マンション内の立地で資産価値に違いがある（団地型マンションで駅までの時間距離が異なる）。
- ・戸数が多く合意形成が困難である。
- ・小規模マンションで1票が重い。一人の反対の影響が大きい。
- ・公道がある。ただし、位置の変更が可能な場合がある。
- ・一団地認定がかかっている。
- ・開発指導に基づく、高さ制限がある。航空法による高さ制限がある（大阪の事例）。
- ・余剰住戸を生み出す容積率ではない。さらに既存不適格への対応が必要である。
- ・各棟の2/3以上の合意が困難である。戸数が少ない棟での1戸の非賛成の影響が大きい。

③人的要因・利用上の要因

- ・高齢者がなかなか意思表示しない、高齢者で意思表示ができない。
- ・大口所有者がいる（よい場合も悪い場合もある。一人が反対すると決議ができない）。
- ・建替えか修繕かで意見が分かれる。
- ・家族内で意見がまとまらない。
- ・引越したくない。特に2回の引っ越しは避けたい。仮住まいをしたくない。
- ・区分所有者の関心が低い。
- ・相続が生じ、所有者が確定しない。
- ・借地で地主の承諾がいる。
- ・建替えは開発事業者がするものというお客さん意識が抜けない（長期分譲の場合等）
- ・行方不明区分所有者、所有者不在の住戸の存在がある。

④経済的な要因

- ・高い価格で購入した人が建替えを納得しない。
- ・高額のリフォームをしたばかりの人が建替えを納得しない。
- ・建替え時の還元率が低い。よって自己負担額が大きくなる。
- ・中古売買価格と資産評価額の差で、前者が大きい場合に、合意形成が難しい。
- ・多額のローン返済が残っている。評価の倍の金額の抵当権がある場合がある（過剰抵当）。
- ・建物解体費が土地の価格（資産価値）よりも高い。（土地を売って解体すらできない）
- ・資産価値の評価が低い（敷地売却費で近隣マンションの購入が不可である）。

⑤管理組合の体制の要因

- ・管理組合がない。ゆえに合意形成の場がない。
- ・規約がない。
- ・コンサルタント費用を出したくない。
- ・管理者がいない。総会が開けない。

■事業上の課題

- ・借家、特に営業借家の補償の問題がある。

解消の場合は借家権は消滅する。しかし、補償費が必要となる。事業費でみるのは困難で、個別対応

は交渉が大変になる。目安として用対連基準となっているが、適用が困難である。

- ・ 保留床がないので、開発事業者が参加できない。しない。
- ・ 補償費の仮払いが必要となる。
- ・ 明け渡しの訴訟がある。
- ・ 開発事業者が参加できないので、建替え組合自らが金融機関からお金を資金調達する必要がある。
- ・ 高齢者向けの融資が課題である（支援機構の融資が使えるようになった）。