

マンション再生協議会 講演会

②東京都におけるマンション再生の取組み

平成27年7月7日

東京都都市整備局住宅政策推進部

マンション課長 高橋 竜太郎

東京都の高橋でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

建替えにかかわる地方公共団体の取組みということでございまして、基本は建替えの話かなと思っていたのですが、建替えの話を全般的にする前に、東京におけるマンションストックの状況であるとか、再生の取組みみたいなことも総括的にお話をさせていただければと思います。時間が限られていますので、若干早口になってしまうかもしれませんが、よろしくお願ひいたします。

冒頭に、国交省さんもお話されましたが、いわゆる既存の分譲マンションの概要についてのお話でございます。東京におけるマンションストックの状況からお話しします。都内のマンションは今、約168万戸ございます。先ほど全国レベルで613万戸とおっしゃいましたので、約4分の1は東京に集積しているということです。都内で見ると、総世帯数の4分の1ぐらいはいわゆる分譲マンションに居住をしているということで、東京においては主要な居住形態として広く普及しているというような状況でございます。

続きまして、地域別のマンション棟数でございます。都内には今、大体5.3万棟のマンションがございまして、そのうち約9割は東京23区内に集積してございます。全体と旧耐震基準、昭和56年以前のもの、いわゆる旧々耐震基準として昭和46年以前のもの、ここに分けて書いてございますけれども、古いものになりますと、都心3区と、東京でいいますと、多摩地域のほうの旧公団分譲等を含めて、そういったものが多くなる傾向にあります。

続きまして、建築時期別のマンション戸数を書いてございます。全体で168万戸というのは先ほど申し上げましたけれども、そのうちの約36万戸が旧耐震基準と見ておりまして、全体の約2割ほどあると見ております。さらに旧々耐震基準を見ますと、4.2%、約7万戸ぐらいがそれに該当するのではないかと見ておりま

す。

続いて、区市町別の分布の状況でございます。全体の9割が区部に集積しているわけでございますけれども、区部の中でも少し特徴がございまして、いわゆる城西、城南地区と言われております、こちらでいうと港区とか大田区とか世田谷区、そのようなところへの集積が多くありますということでございます。市町部、多摩エリアを見ますと、やっぱり多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱えている多摩市であるとか、八王子市、町田市などが非常に多くなっております、旧々耐震、特に古いマンションに限って見ますと、町田市とか東久留米市とか、大規模団地を抱えるところが高い比率となっている傾向がございまして。

続いて、旧耐震基準マンション、古いマンションという中での用途地域別の分布でございます。こちらで特徴的なのが、いわゆる近商、商業という商業系の用途地域が、都内において指定区域の割合でいうと、全体の12%ほどしかないのですが、そこに約半数の旧耐震マンションが集積しているという状況でございます。比較的立地条件のいいところに早くからマンションが集積しているという状況がうかがえるかと思っております。

続きまして、団地型マンションの状況でございます。団地といいますと、先ほどありました旧公団分譲とか公社分譲というものでございますけれども、そういったものの多くは多摩地域のほうに立地しているという状況でございます。私どもがつかんでいる中では、合計で118の旧耐震基準の団地がございまして、約7割が多摩エリアに立地しているという状況でございます。

続きまして、老朽マンションの戸数の推移ということで、先ほど国交省の山本課長補佐のほうからも、全国ベースでの老朽マンションの急増という話がありましたけれども、東京においても急増する見込みということで、10年後には、全国よりももっと急激にふえており、今の3.4倍ぐらいまでできるのではというふうに見込んでございます。非常にこれが課題として顕在化してくるのではないかとというようなことを考えております。

ここでちょっと視点を変えまして、新規着工の話なのですが、着工統計を見ますと、2003年度に7.5万戸まで行きまして、ピークに達しました。その後着工戸数は減少に転じまして、リーマンショックの影響があつて一時落ち込んだのですが、近年は年間4万戸前後ぐらいでの着工ということになってござい

ます。

続きまして、再生の状況についてでございます。言わずもがなかと思えますけれども、マンション再生といいますと、建替えとか耐震改修が思い浮かぶのですが、それだけではなくて、国交省さんの資料からつくってございますけれども、補修であったりとか修繕であったり改良であったり改修、そして、最終的には建替えというのも含めて、それぞれの管理組合さんの中で適した手法をとられながら、住宅水準の確保を図っていくということがあるかと思えます。

そこで、東京都におけるマンション建替えの実施状況ということをご説明します。先ほどの国交省調査と出典は違いますが、民間調査によると、全国ベースで200件ぐらいの建替え事例があるということございまして、そのうちの6割を東京都が占めている。さらにその中の9割は、23区内でございます。一方で特徴的なのは、都内の117件のうちの約4件に1件は、団地型のマンション建替えという形になっています。特に今まで建て替えられたマンションや団地になりますと、比較的駅から近い、立地のいいところになっていまして、非常に敷地が広くて、容積率に余裕があるということで、いわゆる事業的においしい案件が今まで建て替えられている事例としてございます。今後、こういった条件の良いマンションではないマンション、団地がたくさんあるということも一つの課題として認識してございます。

次、こちらは建替え事例の分析と、ちょっと大層な言い方をしてございますけれども、東京都としてこれまで建替え事例を把握したもののなかで、プロットで落とせるものを落としてございます。3つほど指標を入れてございますけれども、総じて駅からの距離が近いとか、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが建替え事例としてあります。一番左側の図は、横線が使用容積率100%の線で、100%以下というのは、指定容積率に対して余裕があるという状況でございますけれども、建て替えられた事例は、駅から500メートル圏内で、指定容積率をオーバーしていないマンションがほとんどであるということとか、真ん中の図は、敷地の面積が比較的大きい、500平米を超えているようなマンションで建替え事例が多いという話。右のグラフは、建替え倍率、いわゆる還元率の高いものほど建替えとしての事例が多いというようなことがあらわれてございます。

余談ですけれども、東京都の調査としましても、先ほどお話した、着工から大体40年ぐらいたったマンションのうち約4割は、容積率で既存不適格というふう

に見込んでおりまして、非常にこの辺のマンションの将来的な再生というのが課題になってくるものかなと認識しております。

続きまして、マンション建替えの検討状況でございます。こちらは、平成23年度に実態調査を行いまして、アンケートをとった結果です。建替えを検討しているマンションというのは、旧耐震基準のマンション全体のうちの約15%になっております。課題といたしましては、赤線を引いてございますけれども、高齢者対応の話であるとか、建替えの費用、つまり、お金の話、それと、法的な規制、制限等により建物の規模が小さくなる、いわゆる既存不適格とかいうような話で、なかなか建替えが進まないという課題を挙げているマンションが多いというような状況でございます。

再生ということですので、耐震の状況も1つ2つご紹介したいと思います。同じく実態調査の中で、耐震診断の実施状況がございます。耐震診断としては、旧耐震基準のマンション全体の約17%という結果になっておりまして、傾向としては規模の小さいものほど診断が実施されないという傾向がございます。あとは、費用負担のほか、高齢化とか賃貸化とか、そういったことがなかなか耐震診断の検討につながらないという課題を挙げている組合さんが多いという状況でございます。

続いて、耐震改修のほうの状況でございますが、診断に比べますとさらに実施率が低くなっておりまして、旧耐震基準のマンション全体の約6%となっております。やはり小規模なものほど改修が実施されない傾向がございます。費用負担であるとか、賃貸化や高齢化という話もあります。そういったところから検討が進まないということがございます。こちら、実態調査を通じて、アンケート結果の中でのパーセンテージとなってございまして、お恥ずかしい話なのですが、このアンケート自体の回収率が非常に低くて、17%ほどしか回収率がございませんでしたので、残りの83%のマンションの実態を考えれば、想定ではありますけれども、これよりもさらに取り組み状況はよろしくないのではないかと推測しております。

都の取り組みでございますが、最初に、普及啓発系の話としまして、ガイドブックとかマニュアルとかをつくって配布しております。ちょっと時点が古くなってきておりますので、改訂を含めて今、検討しているところでございます。右側のセミナーでございますが、こちらは、マンション再生セミナーという形で年1回やっております。マンション耐震セミナーというのも毎年夏と冬に年2回やっております。

けれども、こちらは建替え等を中心としたセミナーでございます。昨年は多摩地域のほうで開催しまして、現場見学なんかもセットにしたことによって非常に好評のセミナーとなりました。

続いて、建替え・改修アドバイザー制度と書いてございますけれども、こちらは、管理組合等による自主的な取り組みを支援するために、アドバイザー、専門家を派遣するという制度でございます。実績としまして、累計で2つのコースそれぞれで、110件、92件となっておりますけれども、なかなか正直お金がかかるというところもございまして、派遣のほうは実績としてはそんなに伸びていないというところでございます。

続きまして、費用的な負担の軽減、つまり財政的な支援としまして、都市居住再生促進事業でございます。こちらは、国の優良建築物等整備事業と都心共同住宅供給事業の東京都版ということでございまして、表の中の一番右側の(3)に書いてございますけれども、マンション建替えタイプ等に対して、区や市と連携して調査設計計画費であるとか、土地の整備費、共同施設整備費などの一部を補助してございます。

続きまして、仮住居の支援でございます。都営住宅を私ども都内に26万戸ほどのストックを持っておりますけれども、そういう都営住宅の提供といったものを、マンション建替法を使った建替え事業の場合に限定ではございますけれども、提供しているものでございます。後段のほう、下のほうに書いてございますけれども、こちら、URさんとか東京都住宅供給公社さんと連携して、空室情報の情報提供などもやっております。

次は、都市開発諸制度でございます。容積率等の緩和などについての制度でございますけれども、私ども東京都では、都市づくりの観点から、都市開発諸制度として、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区、あとは、建築基準法上の総合設計制度、この4つを使っている、都市づくり上の容積緩和等をやっております。エリアを限定して、それに対しての特別なインセンティブとしての容積緩和等をやっていくということでございまして、いろいろなタイプを使って、今までやってきているところでございます。

今日は、再生協議会さんのほうから、共同住宅建替誘導型総合設計等についても触れてくれというお話をいただきましたので若干触れますが、平成14年度に創設

した総合設計の一つのタイプでございます。築後30年を経過した共同住宅の建替えに適用ということでございまして、他の総合設計タイプに比べて、適用要件や容積率割り増しの条件等を緩和しております。実際、前面道路幅員の緩和であるとか、歩道状空地の幅員の緩和とか、そういったところがあります。ただ、実績としては3件ということで、非常に少ないという形になってございます。

2つ目、こちらが、先ほど国交省さんからのお話にもありましたけれども、今回、マンション建替法の改正に伴って、容積率の緩和特例制度が創設されましたけれども、それをもとに東京都としての容積率許可要綱というのを制定しております。今年の4月1日に施行いたしました。左の概要のほうに書いてございますけれども、法改正に伴って都の許可要綱を制定したということでございまして、その下のほうに、ご承知おきかと思っておりますけれども、こちらは、容積率のみの緩和という形になってございまして、形態規制としての日影とか高さとか斜線制限については、緩和対象外という形になってございます。既存不適格になると、日影の影響とかも非常に大きいので、今後、マンション建替法の容積率の緩和特例プラス、例えば、都市計画を入れるなりして、日影とかも含めて、適用除外にすることなども検討する必要があるのかなと思っております。

新たな許可制度の特徴と書いてありますけれども、先ほどご説明した共同住宅建替誘導型を基本に、少ない公開空地でも容積率の割り増しを受けられるようにするなど、適用の範囲を広げてございます。右のほうに従来の総合設計制度とこちらのマンション建替法の容積率許可とかの比較が書いてありますけれども、先ほど言いました従来の総合設計は、センター・コア・エリア、概ね環状6号線の内側等に限って適用にしてありますけれども、今回、マンション建替法の場合は都内全域に拡大している話であるとか、エントリー要件として、広場状空地というのが総合設計にもともと必須だったものを必須の要件にしなくなったとか、あと、公開空地の最低限度を10%に落としたというような話とか、あとは、④番にありますが、隣接地の取り込みも可としたところです。共同建替型についても、今回、隣接する敷地を取り込むマンションの建替えも可としたということで、より適用の範囲を広げてございます。この③番、④番につきましては、下にちょっと書いてございますが、今回のマンション建替法の改正に伴いまして、従来の総合設計許可制度についても同じように内容を改正してございます。

ご存じだと思いますが、特定行政庁として、東京都と特別区と、市部の中でも建築主事のいる市と、いろいろ許可権者が分かれておりますので、その辺を次に書いてございます。

時間がないので飛ばしながらやっています。東京都の合意形成に対する支援としましては、幾つかやっております。1つ目が、マンション建替え円滑化モデル事業といたしまして、23年度から25年度にかけて行っております。こちらは大規模団地の合意形成に向けた管理組合の取り組みに対して、ちょっと支援しようということでございます。実際の支援対象団地が下のほうに書いてございます。諏訪2丁目住宅、桜上水団地、府中日鋼団地と、3つの団地がございまして、400戸を超えるような大規模団地でございます。ご存じのように、諏訪2丁目住宅は一昨年の10月ぐらいにBrillia多摩ニュータウンという形で、1,249戸の建替え事業として竣工しており、もう住まわれています。桜上水団地ももうすぐ、来月、再来月ぐらいの竣工というような状況です。府中日鋼団地につきましては、今は建替え推進決議の状態でございます、建替え決議に向かって鋭意合意形成を進めているという状況でございます。

合意形成に向けた問題点としては、3つほどございますけれども、一番大きいのは、各棟要件3分の2以上の同意というのが非常に厳しかったというような話でございます。国交省さんのほうでやっている住宅団地の検討会のほうでも、この辺のことを踏まえて今後検討がされていくのかなというふうに思っております。

次は、共同建替えのモデル事業でございます。こちらは昨年度からやっております、Aマンション、Bマンション、Cマンションと、3つの名前を伏せてございますけれども、隣接地と共同化を検討する管理組合さんに対して初期の検討費用を補助するというモデル事業でございます、現在、その事業を進めていく中で、将来的には課題とか解決策の取りまとめをしていきたいと思っております。

3つ目が、今年度から始めております、まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業、ちょっと長ったらしい名前で恐縮ですが、今、なかなかマンションの敷地単体では建替えが厳しいというマンションが非常に多くなっていく中で、まちづくりの中でマンションも含めた再生を図っていくということでございます。こちら、3つの区市から提案があったものを採用して、今、大崎の西口駅前地区と、杉並区の方南町駅周辺地区、あと、多摩ニュータウンの中

の諏訪・永山地区と、3地区におきまして、先月の6月に3地区を公表いたしました。今、検討を進めているという状況でございます。28年度中には新たなそういう事業を促進する制度を東京都としてもつくっていきたいと思っておりますので、このモデル事業の成果を踏まえて検討していきたいと考えてございます。

私ども東京都では住宅政策審議会という審議会を、知事の諮問機関として持っております。実は、昨日も審議会があつて、マンション施策の答申の素案という形で表に出してございます。マンションの問題というのは、私ども非常に重要なものとして考えておきまして、マンション問題に特化したマンション部会というものを、昨年の諮問を踏まえて新たに設置して検討してきたものを、おおむね1年かけて昨日答申素案として表に出しております。今回のマンションの再生問題も当然なのですけれども、マンション管理の適正化ということも含めて、総合的に東京都として今後どうしていくかというようなものが提言されております。ちょっと時間がないので、中身については割愛させていただきます。

最後、参考資料として、4つのマンション、団地等につきまして、パターン別に建替え事例を紹介してございます。時間がないので後ほどご覧いただければと思います。

駆け足になってしまいましたけれども、私からは以上でございます。ご清聴ありがとうございました。(拍手)

— 了 —