

これからのマンション・団地再生の 合意形成を考える

鳩ノ森コンサルティング
山田 尚之



Hatonomori consulting

■ マンション・団地再生を考えるいくつかの視点

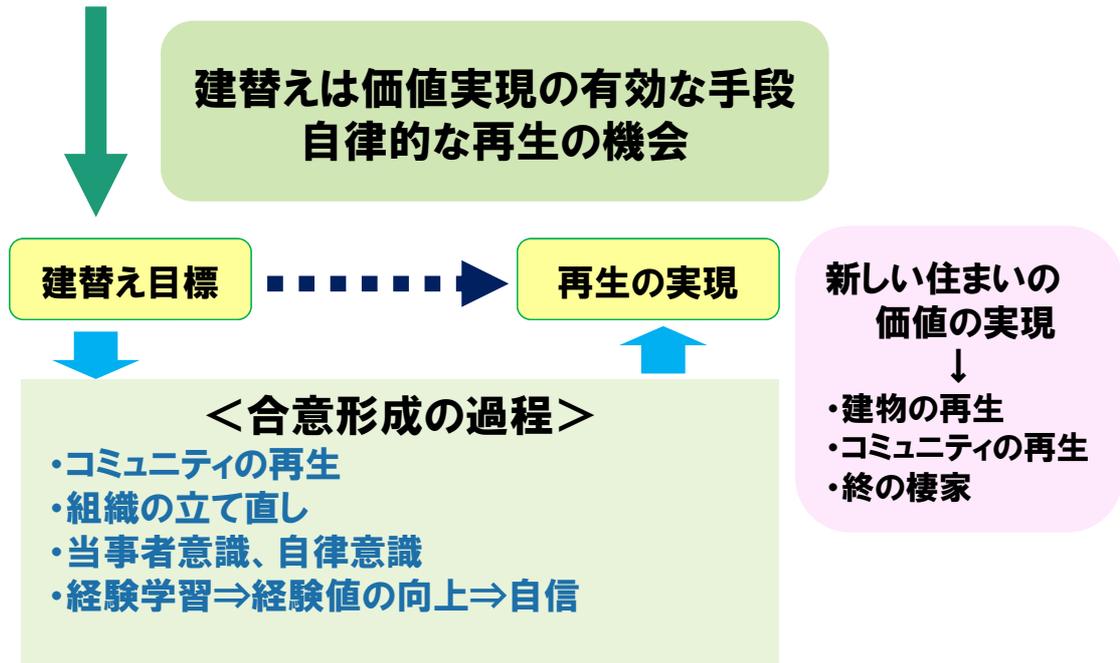
- ◆ マンション・団地再生は大きな岐路に立っている
⇒残された時間は限られている
- ◆ これからの日本社会の縮図であり社会的課題が凝縮されている
⇒人口減、少子高齢化、単身高齢者、限界集落、格差、空家、負動産
- ◆ 何のために建替えるのか原点に還る
⇒区分所有者にも我々にも発想や意識の転換が必要
- ◆ 住まいにとってのコミュニティの価値を再認識する
⇒建替えを手段としたコミュニティの再生



■ このような視点に立ち、これからのマンション、
団地再生の方向性を考え、合意形成にあたる必要がある

■ 再生と合意形成の関係

真の「再生」は建替えを実現する合意形成のプロセス
を通して初めて実現される



3

■ 合意形成から事業としての戦略を考える

■ 合意形成を進めるための条件

- ① 目標の共有⇒なぜ建替えが必要か
 - ・現状の問題
 - ・将来の問題 目標の共感・共有が原点
- ② その目標を実現する手段としての計画の魅力
 - ⇔事業の確実性、裏付け
- ③ 経済的・心理的な負担の軽減策
 - ・小型住宅や融資制度の活用
 - ・仮住まい、環境変化への対応力
- ④ 選択肢の多様化
- ⑤ 他者の意向、動向の共有
 - ⇒アンケートの結果などで共有

■ 合意形成の視点から計画や事業推進方法を考える
⇒区分所有者の要望、社会のニーズに合った計画

4

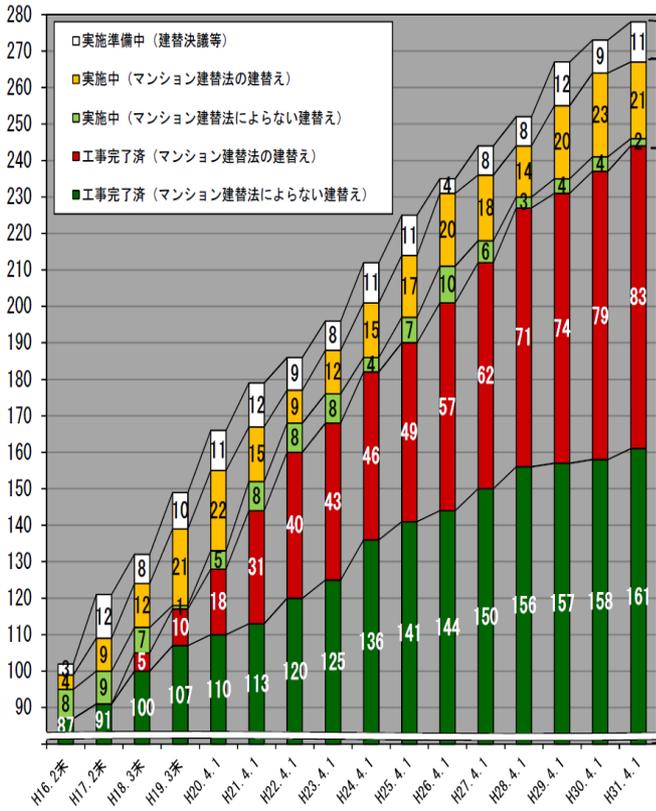
建替えを取り巻く現状と将来

■ タイプ・立地別の傾向と課題

	都 心	その他・郊外
マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・デベ主導での事業化が多い ⇒初期に分譲された好立地が多くデベにとり有望な新築分譲用の供給源 ・容積余剰がないこと、工事費、高さ制限などで経済条件は厳しい ・高い売値が想定できるエリアでは検討は進むが、負担金も大きく合意形成には時間 ・隣地や隣接マンションとの共同化例 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震マンションでも容積の余剰がなく、あるいはマンションの市場性が低いため具体的検討はなかなか進まない ・都心に比して売値が低いため工事費高騰の影響を強く受け、負担金が大 ・築年数も都心に比べ比較的浅くまだ危機感が低い ⇒駅前立地などを除くと低調
団 地	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションでは敷地売却での事業化も検討され始めている 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅至近などの立地条件などが重要 ・隣地や隣接マンションとの共同建替えや敷地売却の可能性も模索
	<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震時代の23区内の主要な団地はすでに建替えが終了しているか、検討が進んでいるところが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅徒歩圏で耐震性問題やEVのない団地では検討は進むケースが多いが工事費の高騰等で合意形成が進まない ・空家の増加や急速な高齢化で限界集落化が進み、管理不全の不安を抱える団地が多い ・立地適正化計画の中で都市機能誘導区域に指定し、再生の道筋を模索する例も

マンション建替えの実施状況

[件]



平成31年4月1日時点:国土交通省調査

	実施準備中 (建替決議 等)	実施中 (マン建法 の建替え)	実施中 (マン建法 によらない 建替え)	工事完了済 (マン建法 の建替え)	工事完了済 (マン建法 によらない 建替え)
H16 2末	3	4	8	0	87
H17 2末	12	9	9	0	91
H18 3末	8	12	7	5	100
H19 3末	10	21	1	10	107
H20 4.1	11	22	5	18	110
H21 4.1	12	15	8	31	113
H22 4.1	9	9	8	40	120
H23 4.1	8	12	8	43	125
H24 4.1	11	15	4	46	136
H25 4.1	11	17	7	49	141
H26 4.1	4	20	10	57	144
H27 4.1	8	18	6	62	150
H28 4.1	8	14	3	71	156
H29 4.1	12	20	4	74	157
H30 4.1	9	23	4	79	158
H31 4.1	11	21	2	83	161

※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計112件)は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

建替え事例数

《全国の建替え事例》

都府県	物件数	シェア
宮城県	2	1.0%
茨城県	1	0.5%
埼玉県	8	4.0%
千葉県	2	1.0%
東京都	117	57.8%
神奈川県	21	10.4%
新潟県	1	0.5%
静岡県	1	0.5%
愛知県	2	1.0%
京都府	2	1.0%
大阪府	29	14.4%
兵庫県	13	6.4%
広島県	1	0.5%
福岡県	2	1.0%
合計	202	100.0%

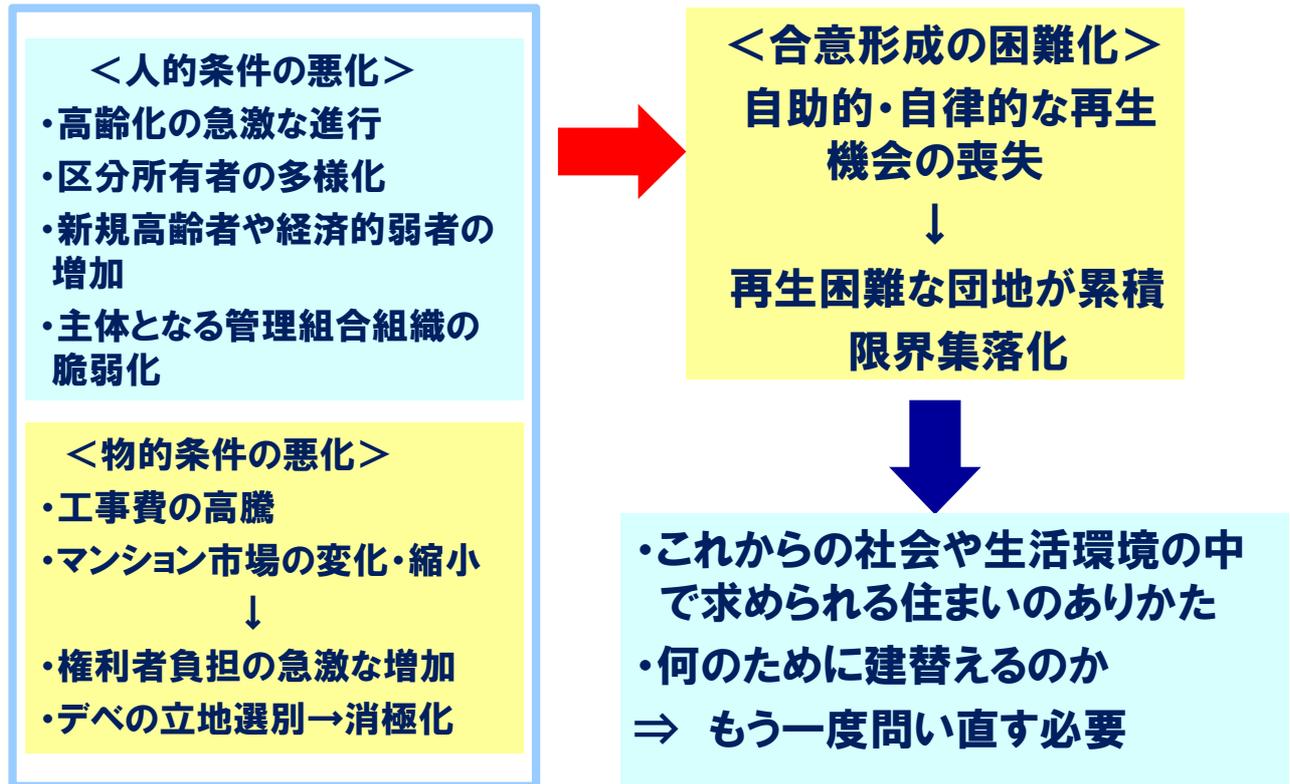
東京都で全国の約57.8%

《東京都の建替え事例》

東京都	物件数	東京都	物件数
千代田区	6	杉並区	5
中央区	4	豊島区	5
港区	16	荒川区	2
新宿区	9	板橋区	1
文京区	7	練馬区	1
台東区	2	江戸川区	1
墨田区	3	三鷹市	3
江東区	6	府中市	1
品川区	2	調布市	1
大田区	5	国立市	1
目黒区	2	町田市	2
世田谷区	5	国分寺市	1
渋谷区	18	福生市	1
中野区	6	多摩市	1

上位2区(港区と渋谷区)で全体の約3割
 東京カンテイ調べ(2014年)

合意形成の困難化が進む



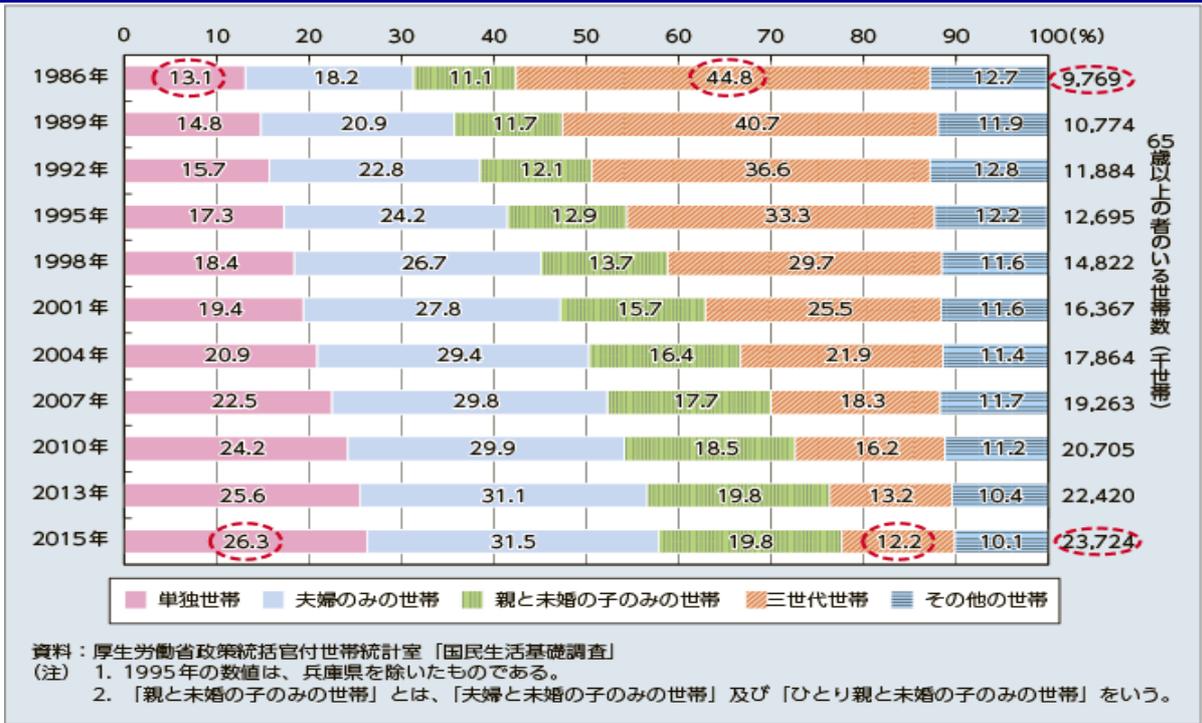
9

参考:A団地(約200戸) 15年間の居住者属性の変化

		総居住者数 (世帯人数)	単身高齢者数 (65歳以上)	高齢化率	賃貸化率	空家率
築30年	1999 (H11)	532人 (÷195戸 =2.7人)	6人	約20% (65歳以上。 所有者か居住者が 不明)		13戸 (6.5%)
	2003 (H15)	3削減	5.6倍	倍増		倍増
	2009 (H21)				43戸 (約20%)	13戸 (6.5%)
築42年	2011 (H23)			50.7% (70歳以上。 所有者)		
築46年	2015 (H27)	383人 (÷201戸 =1.9人)	34人 (内男性9人)	48.1% (65歳以上。 内住・所有者)	53戸 (約25%)	23戸 (約11%)
		居住者数 世帯人数の減少	単身高齢者 の増加	高齢化	賃貸化・空家化	

10

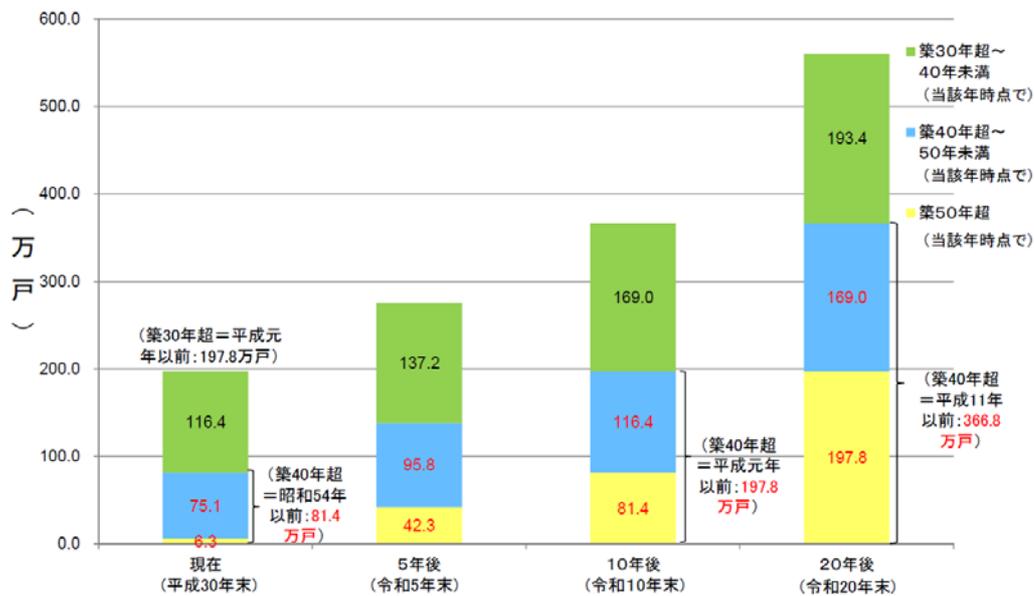
変わる家族像⇒住まいの役割の変化



高齢化＋単身化⇒2025年問題、公的扶助の限界 <住まい・生活圏の役割の変化>

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

○築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。
 ○10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる見込み。

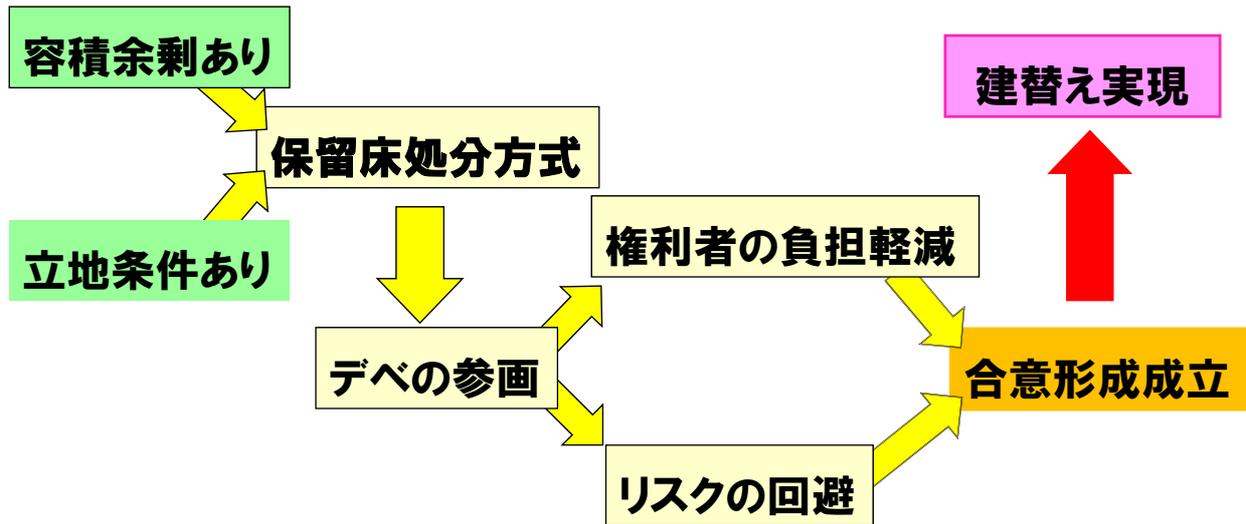


平成30年末時点:国土交通省調査

※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものの。

■ これまでの建替え実現のパターン



これまで

- 保留床が生み出され、デベロッパーが参加することにより、事業性が高まり合意が進むという好循環がこれまでの建替え事業成功の前提条件であった

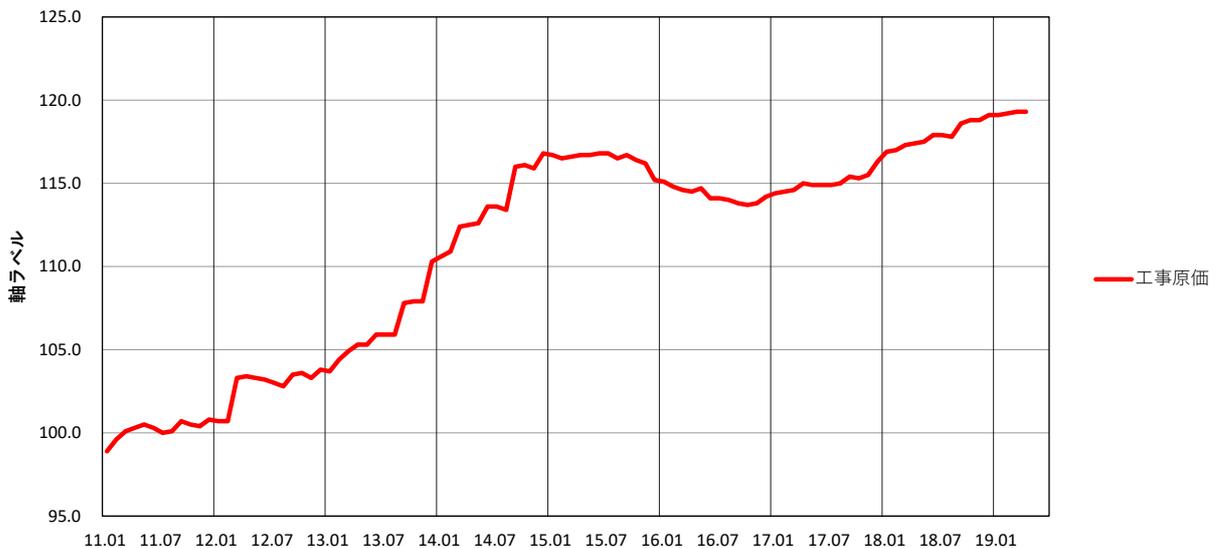
これから

- 郊外団地では高齢化、同質性の低下、単身化などの課題と工事費の高騰やマンション市場の縮小による負担増などの経済的要因を抱え、権利者間での合意形成は格段に厳しくなる

13

■ 建設工事費は近年どれくらい上昇しているのか

集合住宅（RC） 建築費（工事原価）指数

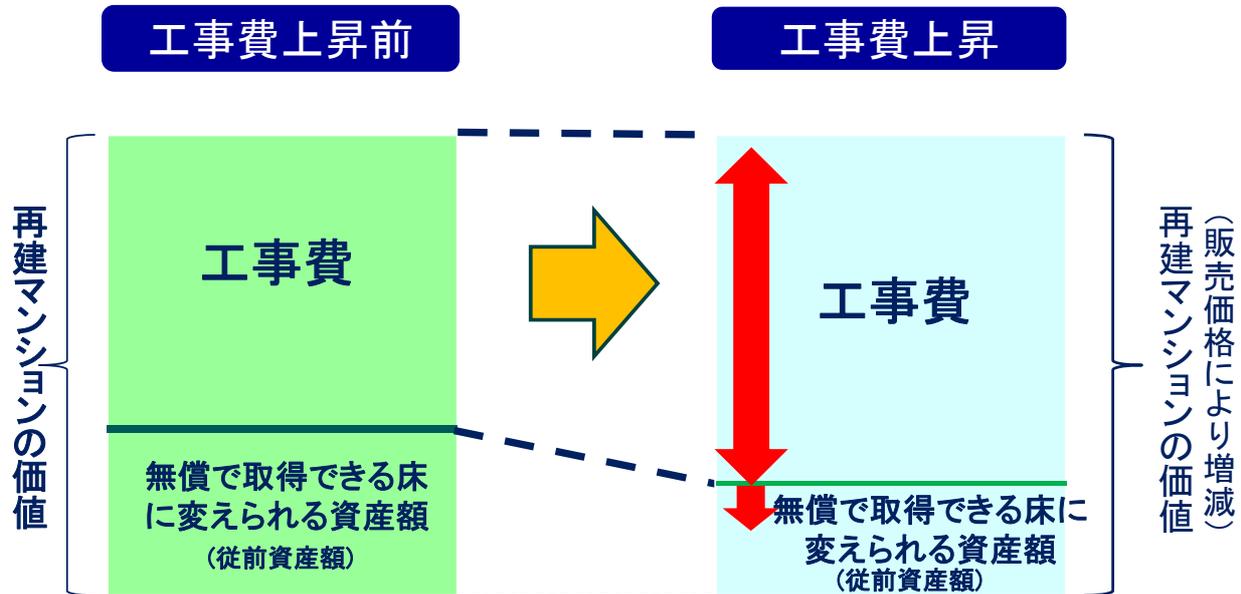


一般財団法人 建設物価調査会「建設物価指数」

14

■ 工事費の高騰が事業に与える影響

再建マンションの価値が一定とすると、無償で取得できる床
に変えられる資産額は大きく減少



15

■ 郊外団地での負担額の例

現在、建替えを検討中の数事例の負担額を
住戸面積(45㎡、68㎡) に置き換えると・・・

事例	所在地	規模	完成 目標時期	現在と同じ床面積を 取得する際の負担額目安		無償で取得 できる床面積
				45㎡	68㎡	
事例1	東京都 西部	大規模	平成33年 (延期)	45㎡	約700～900万円	現状面積の 約55～65%
				68㎡	約1,100～1,400万円	
事例2	東京都 西部	大規模	(未定)	45㎡	約750～900万円	現状面積の 約30～40%
				68㎡	約1,200～1,400万円	
事例3	千葉県	中規模	平成35年 (想定)	45㎡	約1,100～1,300万円	現状面積の 約20～30%
				68㎡	約1,800～2,200万円	

➡ 現在、建替えを検討中の団地はほぼ同様の状況にある

16

■ 自律的な組織活動の延長に再生がある

- これまでのような保留床処分型の建替えは限界
事業協力者による支援も限定的、相当の負担は避けられない
 - 自主建替(権利者住戸建替え)+保留敷地処分型などへ
⇒ 組合員自身の主体性や組織力が問われる
- 
- 再生の必要性や将来への危機感を区分所有者で共有
そのための継続的で自律的な組合の活動が必要
 - 初動期から検討の進め方や組織づくり、区分所有者との
問題共有などをどのように行うかが大切
 - 売しやすい住戸(商品)から住みたい住戸へ(生活の場)

17

どのように合意形成を進めるか

10

■ 実現事例からみる共通点

- 一定の経済条件が確保できた
- 人口減や高齢化、空家率などの進行も今ほどではなかった
⇒ この5年で大きな変化が起こりつつある
- 自主管理の経験が長く、組織がしっかりしていた
- 良好なコミュニティがあり、地域とも良好な関係であった
- 強いリーダーとそれを支える集団があった
- 組合員、組織とコンサルや事業関係者との信頼関係が強固



成功事例(あるいは失敗事例)の共通点や特徴を分析し、合意形成や計画の立案、組織づくりなどのヒントを得る

19

■ 合意目標の見直し

■ 合意形成が可能な条件をいかにつくりだすか

<計画上の条件>

- ① 余剰容積を生み出す
- ② 保留床をできるだけ高く、確実に処分する
- ③ 付加価値を高めるなど

■ これまでの多くの実現事例

- ・負担なく現状に近い広さの住戸を取得できる条件を確保することで多数者の合意形成が可能であった

■ これから

- ・容積余剰がない
- ・工事費が高い
- ・所有者の高齢化率が高い
- ・借家や空家が増える

建物設備の老朽化、高齢化、耐震性など将来への不安

安全で安心できる住環境を手に入れるための手段としての合意形成

20

■ 合意形成のあり方を考え直す

- ① 合意形成の手段としてのコミュニティ再生から
目的としてのコミュニティ再生へ
⇒生活再建の鍵となる共助
- ② 選択肢を多様化することで合意形成を進め易くする
⇒段階的な建替えや、建替えと改修が並存する計画へ
- ③ 合意形成の過程自体がコミュニティ再生のための場
⇒自律的組織に向け検討過程が経験学習の機会となる
- ④ 時間をかけて合意をつくる仕組みが必要
⇒拘束力のある長期計画を前提に区分所有者の入れ替わりを促す仕組み

■ 計画への「同意」⇒集団で再生案をつくり上げる「合意」

21

■ 再生に向けた目標

■ 人生100年時代 「建物の建替え」からコミュニティーを含めた
「生活の場」の再生へと価値観を転換することが必要

■ 目指すべき目標は長く住み続けたいと思う住まいであり、
長く住み続けることができる仕組み



● 全体建替えに限らず、段階的な再生や建替えと修繕の併存等
多様な再生手法を通じてこの目標を実現できないか

● 再生を自ら主体的に行う(自律的再生)からこそ、実質的な
「生活の場の再生」は実現できるのではないか

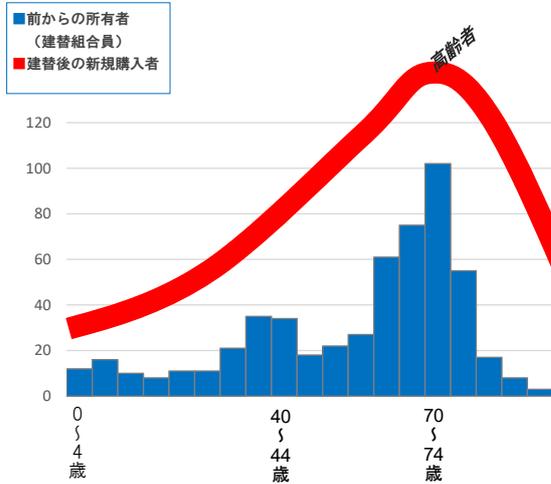
22

再生の方向性

建替え前

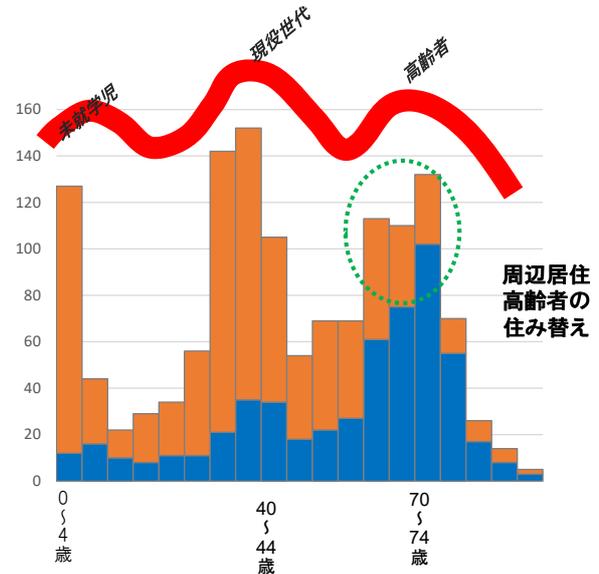
“建替え前”の高齢化した年齢構成

【諏訪2丁目住宅での調査から】



建替え後

“建替え後”は60代、30代、未就学児の3つの山



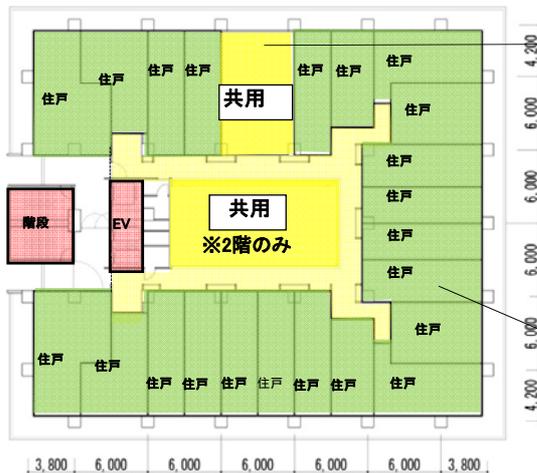
建替えにより多世代居住が実現し、従来からのコミュニティに新居住者が融合して新しいコミュニティが生まれ、団地再生をより実のあるものになっている

23

再生の方向性 コミュニティ住宅(新しい住まい方)

コミュニティ住宅の提案

- 住戸面積を小さくし負担額を軽減させるために計画
⇒ 高齢者向け返済特例の活用を前提
- 小規模住戸の機能を補うように皆が集まって利用できる共用スペースを設置
⇒ 新しい生活の提案、サポートのための仕組み



24

■ 再生の方向性(高齢者のための負担軽減方法)

高齢者向け 返済特例制度(まちづくり融資)

- **60歳以上**(借入申込時)の方が対象
- 自己居住用の住戸を取得する場合に利用できる
- **毎月の支払いは利息のみ**
- 公的年金収入のみの方でも申込可(限度額2,000万円)
- 連帯保証人は高齢者住宅財団
(親族等へ保証人を依頼する必要がない)

借入金と毎月の支払い

H30年7月時点 全期間固定金利:年0.95%で算出

1,000万円借入 ⇒ **月々約8,000円**

700万円借入 ⇒ **月々約5,500円**

500万円借入 ⇒ **月々約4,000円**

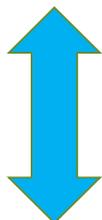
元金は、借入された方全員が亡くなった時に担保提供された住宅の処分により返済します。住戸を売却処分しローン返済した場合に余剰金が発生する場合があります。

25

■ 再生の方向性

- ①「終の棲家」としての安心
- ②多世代が混在する住み替えが可能な仕組み
- ③コミュニティ住宅(小型住宅+共用施設)
- ④程よい距離の人間関係

実現したい価値



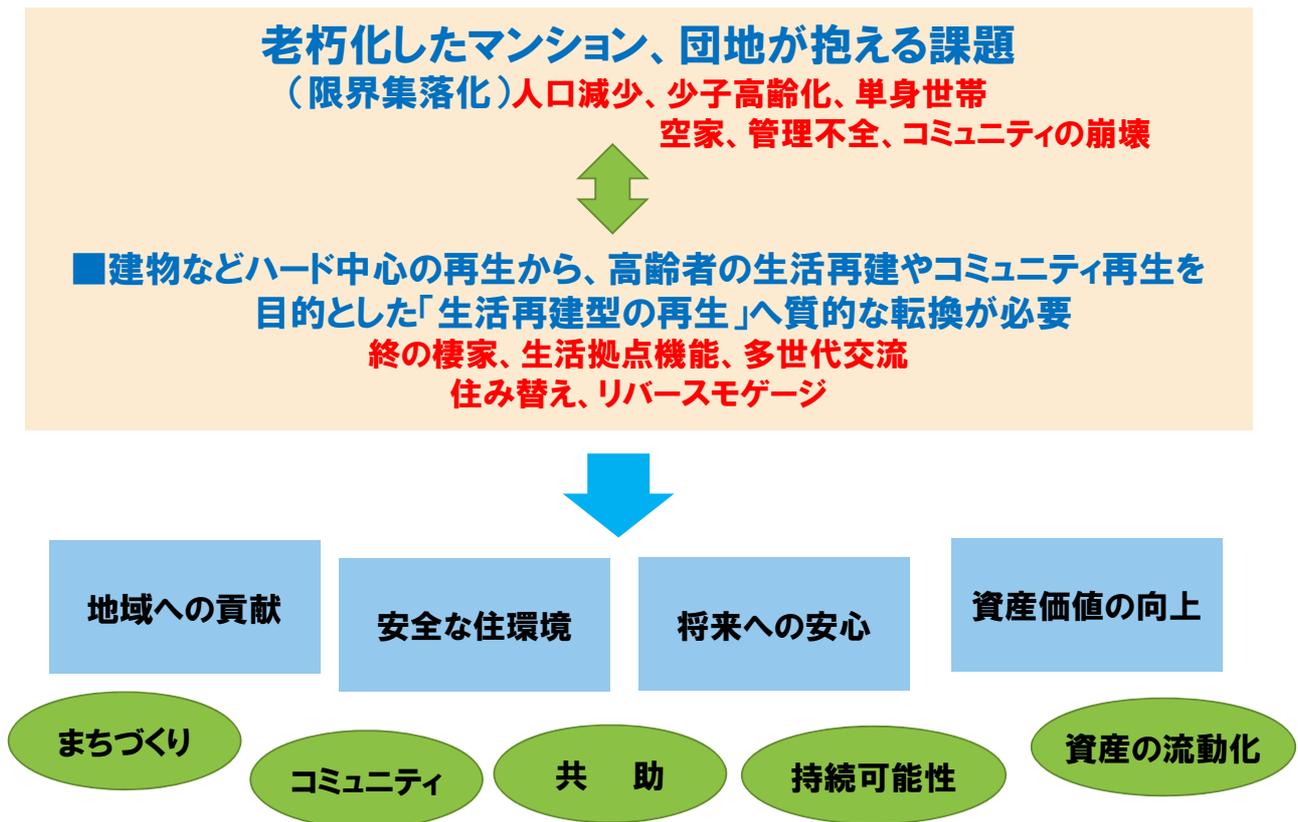
建替えは価値実現の有効な手段
自律的な再生の機会

制度設計

- 一括建替えから「部分」建替えへ
- 複数団地の連携や集約化の仕組み
- 拡大型再生から縮小・清算型再生へ
⇒区分所有関係の解消

26

■ 再生の方向性



27

■ ケーススタディー ① : 首都圏 郊外型団地

【事業計画上のポイント】

築約50年 約200戸 都心へ約30分

① 保留床処分型から一部保留敷地処分

- ・マンション市場規模、販売価格に限界 ⇒ 容積未消化
- ・マンションは権利者分＋市場規模

残りは土地処分(戸建て用地)

⇒規模拡大を求めないことで経済変動のリスクや期間の長期化を回避

② 1300万円～1500万円で建替え前と同じ広さの住戸

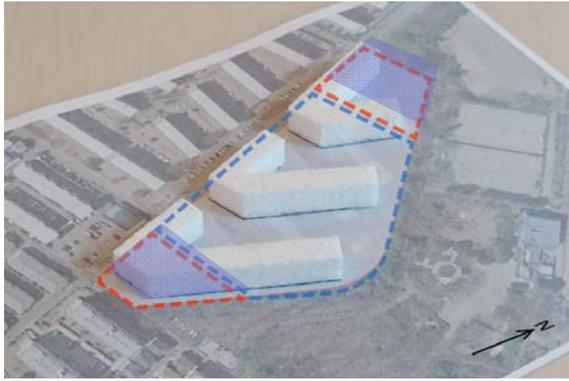
- ・高齢者は小型住戸(30～40㎡)＋リバースモーゲージ活用

◆2019年建替え決議実施 ⇒ 全体77%の賛成を得るも不成立

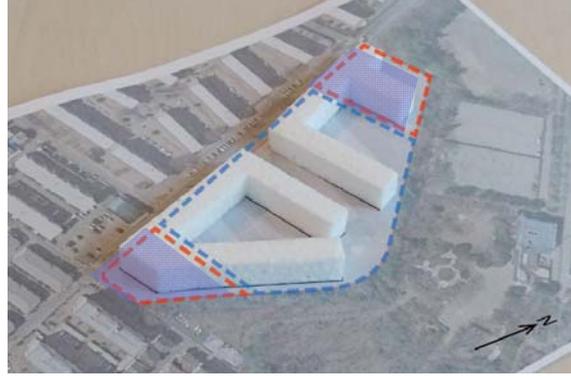
28

■ 保留敷地処分型での計画イメージ

施設・戸建てに一部敷地を売却する場合(1)



施設・戸建てに一部敷地を売却する場合(2)



約半分の敷地を売却する場合



29

■ ケーススタディー ② : 首都圏 郊外型団地

【立地適正化計画との連動】

- ・ 郊外団地を核としたまちづくり 保留敷地を活用した都市機能導入を図り、団地再生をハード、ソフト両面で地域社会のネットワークの核にしたい
- ・ 立地適正化計画のもとでの**行政との協働モデル**を模索中

【事業手法の選択】

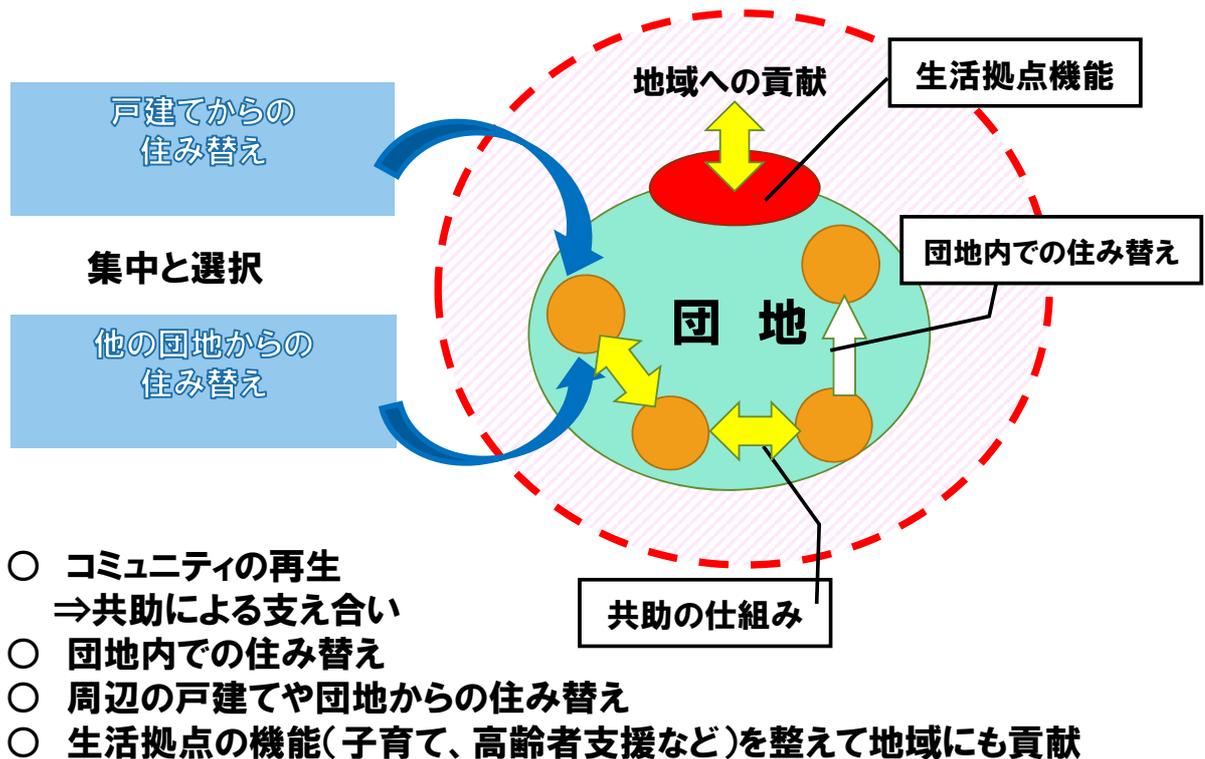
- ・ 保留敷地や**一部改修棟の並存**や**段階的施行**などの可能性を考えると、現行制度では限界
 - ⇒都市再開発法では敷地分割→保留敷地処分は不可
 - ⇒区分所有法一括建替え決議では改修棟は残せない
 - ⇒権利変換では改修棟への権利変換は不可

【課題】

- ・ マンションデベ以外の事業協力者の発掘
- ・ 周辺のUR賃貸棟団地との役割分担や電鉄会社など企業との連携など
- ・ 都市計画と高齢化が進む団地再生との時間感覚の違い

30

■ 団地を中心とした再生のイメージ(地域の中での生活拠点を目指す)



31

■ 制度見直しの方向性(再建から清算、既存ストック活用へ)

【背景】

現在の敷地や建物の活用を前提とする修繕改修、建替えなど再建型再生では、人口減少や価値観が多様化し、ヒトやモノが流動化する社会に対応できず負の資産となる



● マンションや団地ストックの流動性を高め、成熟社会に相応しい広い市場価値を生み出すことが再生の条件

⇒ 決議による「区分所有関係の解消」制度が不可欠

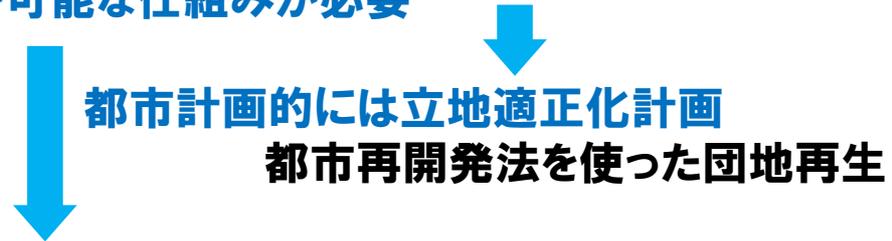
● 人口減少や空家ストックが社会問題化する中で、単純なスクラップ&ビルドではなく既存ストックを有効活用するためのスキームも重要

⇒ 区分所有権解消 + 敷地建物売却 + リノベーションやコンバージョンによる建物再生ビジネス

32

■ 制度見直しの方向性（再建から清算、既存ストック活用へ）

■ **集中と選択** 建替える団地と建替えない団地の選別や統廃合が可能な仕組みが必要



- ①区分所有関係の解消制度
- ②団地での建物敷地売却制度、共有敷地売却制度
⇒多数決による敷地の分割
- ③再建建物と存置建物、異なる団地間での権利変換など柔軟な権利移行の仕組み

33

■ これからの建替えを考える

■ **共有の資産を活かして将来に備える⇒手段としての建替え**

- ①「終の棲家」としての安心
- ②多世代が混在する住み替えが可能な仕組み
- ③コミュニティ住宅（小型住宅＋共用施設）
- ④程よい距離の人間関係

都市としての価値



建替えは価値実現の有効な手段
自律的な再生の機会

実現したい価値

- 人生100年時代、成熟社会での新しい住まい
- 「住宅」から「生活の場」「生活圏」
- デベ主体の「開発」から「自律的な再生」へ
- 拡大型再生から縮小・清算型再生へ
⇒区分所有関係の解消も

34

お わ り