

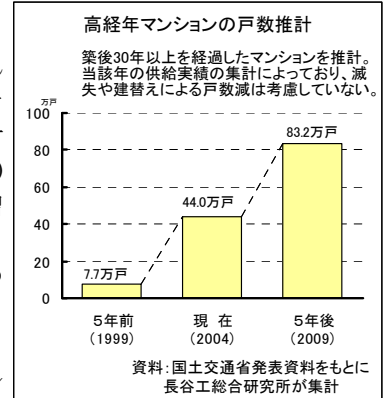
もう一つの「マンション再生」 ー長寿命化へのストック対応ビジネスー

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、8月25日発行の「CRI」2004年9月号に掲載いたします。

マンション再生といえば建替を意識しがちだが、時代遅れになったマンションに手を加え、今日的な価値を回復することもまた再生である。国土交通省がマニュアルを公開して本格的な情報提供に乗り出すなど、情報環境が整ってきたことを機会に、建替えによらないマンション再生の潜在市場に注目し、今後の可能性を展望した。

昨今の動き 相次ぐ情報発信。背景には対象マンションの急増

▼マンション管理といえば、これまで計画修繕を普及させることが課題とされたが、国土交通省のマニュアル*1をはじめ、相次ぐ刊行*2*3は、原状回復を超えた改良を促す内容で注目され、消費者の関心も高い。▼同マニュアルが対象とする「高経年マンション」(築後30年程度以上を経過)は、2004年現在44.0万戸と、5年前(7.7万戸)の6倍に伸び、さらに5年後には83.2万戸と倍増する。▼新築マンションの質向上もストックの陳腐化(時代に合わなくなることを)を加速している。▼最終的には建替えるにせよ、そこまでを乗り切るためにも、初期を超えた性能の獲得＝マンション再生が要求されている。



建替えによらない再生とは 住戸拡大など従来なかった概念

▼既存性能の改良は、計画修繕で実施される例も多く、普及してきた。マンション再生として意識すべきは、増改築等による新たな性能の獲得であり、住戸面積の拡大や耐震性能の向上、エレベータの新設など大幅な改良とそのための手続きが示された意義は大きい。▼特に住戸面積の拡大は、この時代のマンションに共通する問題で建替えの引き金になることも多い。同マニュアルでは、①居室の増築、②2住戸をつなげて広い1住戸にする2戸1化、③バルコニーの屋内化を例示している。▼ストックは住戸規模なりに活用もできるが、世帯型が偏ってしまうとコミュニティや活力の持続に問題も生じる。従来の発想になかった住戸拡大を通して、他のネックにも対応できる柔軟な運営を考察してみる。

先行事例 分譲マンションにもある増築の例

▼増築先例は少数ながらある。▼下野池第二住宅団地(大阪府堺市 410戸 1970年竣工)では、築後13年目から5棟130戸で約49㎡の3DKを約75㎡に拡大した。▼藤の台団地(東京都町田市 1,199戸 1970年竣工)も、築後17年にして、6棟79戸で49㎡台を約74㎡に拡大した。▼どちらも南面に張り出す増築で、計画と建築申請は全棟全戸の増築を前提として進め、合意できた棟のみを増築した。増築は一部にとどまったが、当事者は効果は大きいと語っており、全戸が平等でなくても許容される可能性が示された。▼かかった費用より中古市場の差が大きいという実績をみても、増築の効果が確認できる。

現実的な解 増築が無理なら権利取得して2戸1化

▼増築の余地がなくても、部分的・段階的になら2戸1化は可能だ。もともと個人対策で2戸所有する例はあるが、隣戸や上下なら一体化も考えていい。バルコニーの居室化も利用できる。▼ただし構造耐力など技術面の確認や規約の扱いなど、管理組合と外部専門家の関与は不可欠だ。▼住戸と所有者が固定されていることがネックだが、増築例で合意のための住戸交換が幾組も実現した。2戸1化ならより効果が大きい。

新たなビジネスの可能性 主役はあくまで区分所有者・企業やコンサルタントにも重要な役割

▼デベロッパーは、再生による不動産価値の向上で流動性を生じさせればマーケットを拡大でき、資産価値のプロとしてフィービジネスや投資回収事業の可能性がある。▼工事受注などに直接関わる建設系企業には、検査や施工提案の技術力が求められ、特にコスト競争力が重要となる。▼コンサルタントや自治体には、住まい再生の計画づくりや調整により合意づくりの役割が期待される。▼もちろん、通常の管理運営の延長として、従来から信頼関係をもち個別事情に通じた管理会社やマンション管理士も大いに頼りにされる。

円滑な推進のためには マンション毎に長期視点にたつ全体像の明示が必要

▼事業化を急ぐ前に、20年30年単位の将来像や、それに向けての対策を明確に描くことが重要だ。直面する問題の回避だけではなく最後まで活用するための長期マスタープランを構築し、合意のうえで順次対策することが必要となる。きちんした計画があって初めて住戸交換など心理的に抵抗のある手法も理解される。▼計画の担保性を高める事業制度や、建替えの権利変換のような事務面での障害を除く制度も期待される。

*1「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」国土交通省 (2004.6 無償 <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603.html>)
*2「マンションの再生ー快適なマンションに住み続けるために」マンション再生協議会 03-3591-2361(2004.6 500円)
*3「集合住宅のリノベーション」(社)日本建築学会編 技報堂刊 ISBN4-7655-2475-2 C3052(2004.3 3,990円)