

(公社)日本都市計画学会関西支部 2023 年度講演会
分譲集合住宅の明るい未来への選択肢を創る仕事について
～高経年マンションの建替・団地再生の事例を通して～
報告書

□趣旨

全国的に高経年マンションが増加し、建替え等の合意形成が困難になるなか、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。区分所有法改正、マンション管理適正化法制定及び改正、マンション建替え円滑化法制定及び改正と、分譲集合住宅を取り巻く社会環境は大きく変化し、高経年マンションの再生にとっては追い風が吹いています。しかしながら、現場では法律が制定・改正されたことで、安易に建替えできる、建替えこそが最善の策だという誤認、誤解によって、混乱が生じているという現実もあります。我が住まいである分譲集合住宅の未来をどのように描いていけばよいのか、そこにある課題とは？分譲集合住宅の再生に関する仕事に就いて約 30 年の講師を招聘し、これまでの現場経験を紹介しながら、分譲集合住宅の明るい未来への選択肢について考えるための講演会を開催しました。

□開催要領

- ・日時：2024 年 2 月 14 日(水) 19:00～20:30
- ・場所：
 - 収録会場 株式会社地域計画建築研究所（アルパック）大阪事務所
（大阪府大阪市中央区今橋 3 丁目 1 番 7 号）
- ・参加者：総勢 106 名（聴講者 98 名、講師 1 名、事務局 7 名）

□講演内容

- 1 被災地復興におけるマンション再建と建物高経年化によるマンション・住環境再生
現在の建物高経年化による建替えを検討するマンション・団地の置かれている状況を阪神・淡路大震災時の被災マンション再建事業と対比させて解説
- 2 こうして私たちはマンション再生・団地再生に取り組んだ
以下の 3 つのマンション再生・団地再生の事例を紹介
 - ①大阪府豊中市新千里南町（建替え推進決議否決からのメゾネット住宅団地の再生）
 - ②大阪府池田市畑（マンション＋宅地分譲による郊外型住宅団地の再生）
 - ③大阪府大阪市旭区太子橋（団地再生方針決定に向けたパークすまいるプロジェクト）
- 3 分譲集合住宅団地の明るい未来を描くために 一般社団法人こうべ団地みらい創生機構の活動
同機構の活動を紹介

□質疑応答

Q. 高経年マンションは、建替え対応ではなく、適切な維持管理が本来のあり方と考える。そのためには、どのような維持管理が必要か。

- 修繕改修計画を建替えありきの刺身のつまにせず、しっかりと作ることが重要だと考えている。
- そのためには、自分のマンションに興味を持つことが大事であり、どこかのタイミングで一度専門家にしっかり見てもらうことが重要である。

Q. 建物の寿命と人の高齢化が今までは揃っていたが、建物が長寿命化する中で、少しずつれが生じたり、入居者が入れ替わったりで、合意形成のあり方も変わりつつあるのか。

- リノベーションがやはり、新築でなく中古で買った方が自分の思い通りの間取りの部屋が安く手に入るといことで中古の流通も進み、また相続も含めて、都度、住民の平均年齢や年代構成が変わるとい状況にある。
- このような中で一つ言えることは、昔のマンションは容積率が余っていることがインセンティブになって建替えが進んでいるが、容積率指定がなされてからの民間マンションは、容積率いっばいで建っているケースがほとんどであり、戸建てを建替えるのと同じ感覚で、マンションの建替えに臨まなければならない状況である。
- したがって、建替え前提で考えること自体がナンセンスだと思っており、それぞれの年齢構成や生活スタイルが違ふ中では、建替えないことを基本として、どれだけ心地よい住環境を長く維持していくかが重要と考える。
- 一方で、空き家化や賃貸化が進むなど、居住者が少ない区分所有建物の場合は、建替えではなく、敷地売却という方向につながるだろうと考えている。

Q. こうべ団地みらい創生機構の小中高生への取組事例はどんなものか。

- 区分所有建物の難しさをきちんと伝える必要があると考えている。
- 小中高生向けに「集まって住むこと」、これは必ずしも集合住宅ということだけでなく、地域コミュニティなども含めたものであるが、その理解が深められるような教材をつくっているところである。小学生向けの団地カルタもその一環である。

Q. 今後容積率アップもなし、各自の費用負担は新築と変わらない中で今後どのようなミライがあるのか、70年経ったときに多くのマンションはどういう状況になると考えていけばいいか。それに備えて今何をしておけばいいのか。何かヒントがほしいです。

- 私が関わった淀川パークハウスのパークすまいるプロジェクトで約600軒の方と面談できたが、その中で70、80代の方々は、もうほっといてほしいという意見が多かった一方で、90代は達観していて、まずは自分でお金をしっかり貯めておかないといざというときに正しい判断ができないとおっしゃっていたのが印象的であった。
- 10年後20年後の大規模修繕のタイミングで自分がどうなっているかのイメージを持つためにも、未来年表をつくってみてはどうかと考える。

Q. 共用部の一部に店舗等の収益性のある床にすることで建替えを成立させる考え方はあり得るか。

- 完成後のランニングコストの低減には寄与する。
- Q. 行政が容積率を緩和して建替えを促進する方向性は望ましくないあり方か。
- マンション単体のために容積率を緩和していくという考え方は、都市計画上あまりよろしくないことは直感的に感じられるかなと思う。
- ただし、特定の駅前にできるだけ住居を集めるなど、できるだけ都心に人を集めてインフラコストを下げていこうという話があるとするならば、政策的にエリアを限定し、マンション建替えに限って容積率を上げるということはあり得ると思う。
- 堺市の新金岡では、あるエリアで容積率を無条件に 200%から 300%に上げて、建替え促進させようとしている事例もある。ケースバイケースだと考える。
- Q. 建替えの費用が膨大になると思われるタワーマンションについて何か考えはあるか。
- 合意形成は困難を極めると考えられる。個人的にはタワーマンションは全て定期借地にすべきだったと考えている。
- 所有権にしていることで立ち行かなくなるタワーマンションがこれから東京圏を中心に出てくると思われる。

以上