

2

マンション再生手法の比較検討

～マンションの状況に応じた最適な手法を見い出しましょう～

(1)マンション再生手法の選択の考え方

マンション再生に取り組むときには、マンションの状況に応じた最適な手法を見だし、区分所有者の合意形成を図る必要があります。特に築後相当の年数を経たマンションでは、修繕・改修か建替えかの選択を巡り争いとなる例もあるため、慎重な検討が必要です。

○マンション再生手法の選択の考え方

・マンション再生の検討を始めるにあたり、マンションが以下のどちらに当てはまるのかを見極めることが必要です。アンケート(→下欄)等で居住者の不満やニーズを把握し、マンションの劣化状況等について専門家の意見を聞いて判断する必要があります。

- 1)築年数が浅くマンションの劣化の程度が小さい場合は、修繕によりマンションの性能や機能の回復を図ることが十分可能です。この場合は長期修繕計画に基づいて、修繕や改修の検討を進めましょう。
- 2)相当の築年数経ち、居住者からのマンションの性能や機能の向上を求める声が強くなった場合や、地震の際の安全性に不安がある場合などにおいては、修繕や改修を行うのか、建替えを行うのか十分に検討する必要があります。

2)に該当する場合は、専門家の支援を得ながら検討を進めることが必要です。それぞれの手法の効果と必要な費用を示しながら、十分に議論をした上で、最終的には、管理組合の総会での多数決等により手法を決定します。

■居住者の不満やニーズを把握するためのアンケートなどの項目(例)

- (1)現在の住宅や住環境に対する満足(評価できる点)
- (2)現在の住宅に対する不満
建物の老朽化(ひび割れ・漏水・建物の沈下・地震時の不安等)／建物の外観イメージが悪い／給排水管の劣化・設備の陳腐化／周りからの音がうるさい／住宅の狭さ・間取りが使いにくい／洗濯機置場がない／エレベーターがない／修繕費がかさむ等
- (3)現在の住環境等に対する不満
駐車場が不足／バイク置き場・駐輪場が不足／集会(総会)室がない／日当たりが悪い／空地や子供の遊び場がない／コミュニティの問題等
- (4)修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準等
- (5)建替えを行う場合に期待する住宅の水準や住まい方等
地震に対する安心感を高めたい／住戸面積を広くしたい／エレベーターが欲しい／電気容量を大きくしたい／駐車場が欲しい等

出典:マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(国土交通省作成)

■ 建替えか修繕かの判断の基本フロー

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、現マンションの老朽度と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、それを修繕・改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断を行います。

I マンションの老朽度の判定と建替えや修繕に要求する改善水準(要求改善水準)の設定

1. マンションの老朽度を判定します
 - ①構造安全性(耐震性等)
 - ②防火・避難安全性
 - ③躯体等による居住性(階高、断熱性、バリアフリー等)
 - ④共用・専有部分の設備の水準
 - ⑤エレベーター設置の有無等
2. 現状のマンションに対する不満やニーズを把握します
3. 建替えや修繕に要求する改善水準(要求改善水準)を決めます

II 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

1. 修繕・改修工事の具体的な内容を決めます
2. 修繕・改修による改善効果を把握します
 - 要求改善水準の達成度の評価
3. 修繕・改修費用を算定します
 - 修繕・改修工事の費用
 - 事業関連コスト
 - 残存期間の管理費・修繕費

III 建替えの改善効果の把握と費用算定

1. 建替え構想を策定し、工事内容を決めます
2. 建替えによる改善効果を把握します
 - 要求改善水準の達成度の評価
3. 建替え費用を算定します
 - 建替え工事の費用
 - 事業関連コスト
 - 管理費・修繕費

IV 改善効果と費用を比較し建替えか修繕・改修かを総合判断

出典:マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(国土交通省作成)

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

建替えか修繕かを判断するための検討の進め方等について具体的な方法が示されています。

一般社団法人 マンション再生協会 <http://www.manshon.jp/manual/index.htm>

(2)建替えか修繕・改修かの判断

改善効果のみにより建替えか修繕・改修かの判断が可能な場合

建替えか修繕・改修かの判断においては、

- A: 建替えと修繕・改修のそれぞれにより得られる改善効果
- B: その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ

それぞれを総合的に比較考量して判断を行う必要があります。しかし、Aの改善効果の比較のみにより、建替えか修繕・改修かの判断を行うことができる場合があります。

ケース1: 修繕・改修では安全性の確保ができない場合

→「建替え」と判断

- 老朽度判定の結果、「構造安全性」及び「避難安全性」についてグレードC※に該当する項目があり、(構造安全性の「強度と中性化」又は「強度と塩分濃度」が同時にグレードB※に該当する場合も含めます。)、現在の水準が「安全性に問題のあるマンション」と判断されるものについては、グレードCに該当する項目は、必ず一定の改善水準まで性能の回復・向上を図らなければならない必須項目であると位置づけられます。

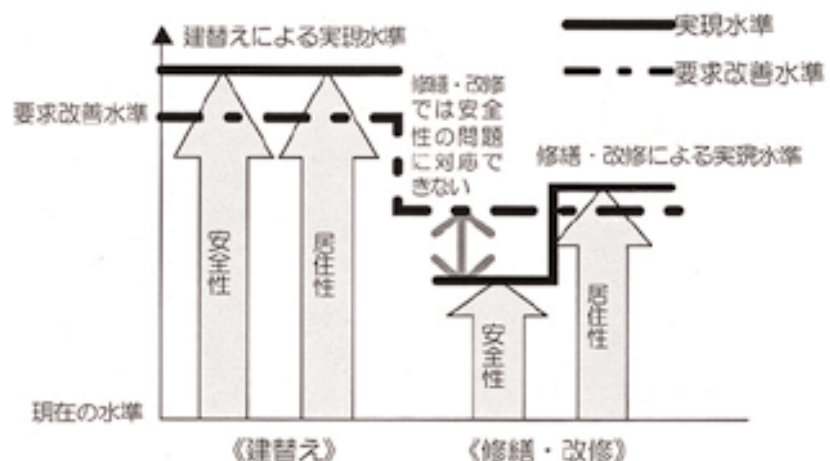
※グレードBとグレードCについては、国土交通省 マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアルをご参照ください。

- 図中の一点鎖線が要求する改善水準を、太い実線が建替えと修繕・改修によるそれぞれの実現水準を示しています。ケース1は、建替えでは要求改善水準を実現することができますが、修繕・改修では、居住性に関する要求改善水準を実現することはできるものの、安全性に関する要求改善水準については、実現することができないケースに相当します。このような場合としては、建物の構造又は敷地上の制約等により、修繕・改修技術が適用できない場合や、躯体の劣化が著しく進行している場合などが考えられます。
- 修繕・改修工事を実施しても安全性に係わる必須な性能を確保することができない場合は、当該マンションは「修繕・改修では安全性が確保できないマンション」と位置づけ、「建替えを行うべき」と判定します。

■ケース1: 修繕・改修では安全性の確保が不可能な場合

→判定:「建替え」

修繕・改修では「構造安全性」及び「防火・避難安全性」の安全性に対応することができない。この場合は、改善効果のみで「建替え」と判断。



ケース2: 修繕・改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

→「建替え」と判断

●管理組合が改善の目標として設定した居住性に関する要求改善水準が修繕・改修では技術的に対応できない場合、又は、修繕・改修工事を実施しても要求改善水準を確保することができない場合については、改善ニーズが実現できないことにはなりますが、安全性に係わるような絶対的な項目ではないことから、実現できない項目・水準の重要性を管理組合において再検討することにより判断することが必要となります。修繕・改修で対応できない居住性に関する項目の重要性について再検討し、その結果、当該項目の改善をどうしても必要とし、強く要望することが管理組合において再確認された場合は、要求改善水準が修繕・改修では達成できないことになるため、「建替えを行う」と判断します。

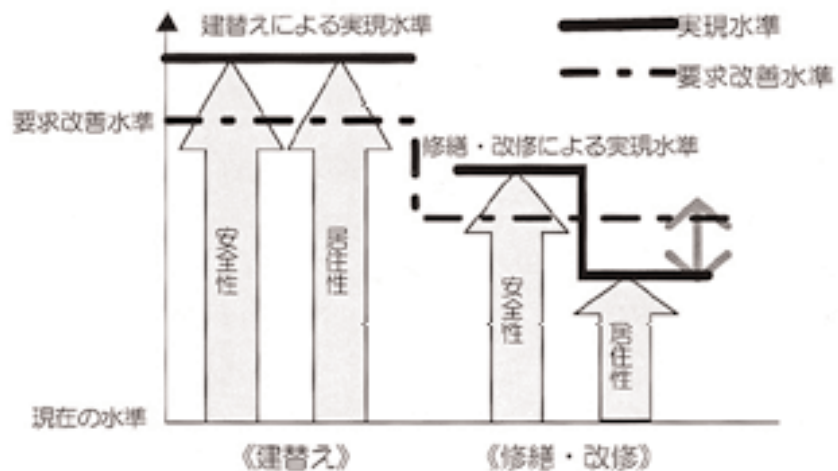
なお、居住性に関する項目について、修繕・改修で対応できないケースとして、例えば次のような場合が考えられます。

- 1) バリアフリー化のためエレベーター設置のニーズが大きいが、敷地条件等の制約により設置が不可能
- 2) 住戸面積の拡大ニーズが大きいかかわらず、敷地条件等により増築による対応が不可能

■ ケース2: 修繕・改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

→判定:「建替え」

管理組合が改善の対象として希望する居住性に関する要求改善水準が修繕・改修では実現することができず、その要求改善水準の改善ニーズが強い場合、それを実現するために「建替え」と判断。



ケース3: 建替えの場合に、要求改善水準を実現できない(例えば、住戸面積が小さくなる)場合

→「修繕・改修」が有利と判断

●建築物は新築する時点での建築法規(建築基準法や都市計画法)に従って建てられますが、建築後に法令が改正されたり、その建物の敷地に定められた都市計画の内容が変更されることにより、建築当時は適法であった建物が、変更後の法規制には適合していない状態になっているものがあります。このような状態を「既存不適格」とよびます。既存不適格の建物については、建物が存続する限りはそのまま適切に利用し続けることができますが、建替えをする際には、新しい建物は建替え時点の法規制の内容に適合するものとしなければなりません。

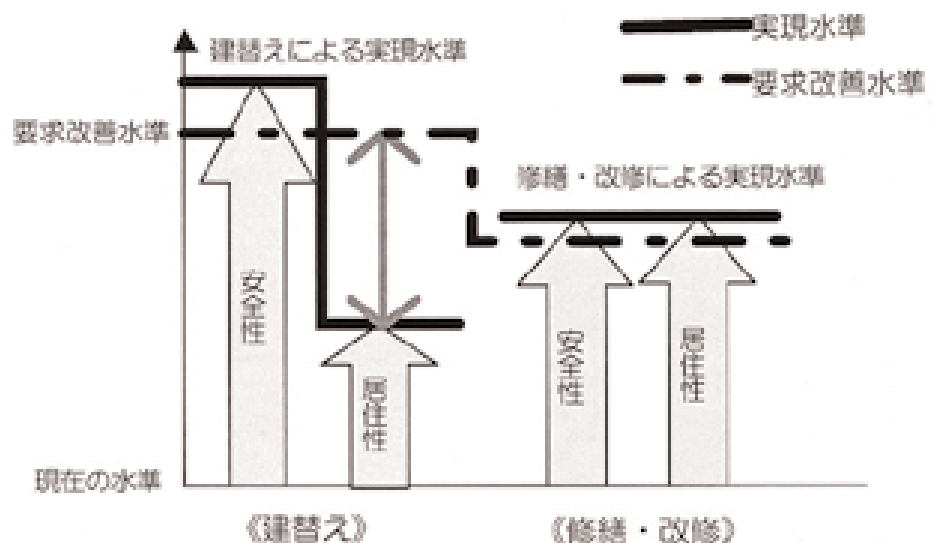
●このため、例えば、容積率の既存不適格マンションの場合は、建替え後のマンションを建替え時点の容積率規制に適合するように小さなマンションへの建替えを行わなければならない、住戸面積を縮小する等の対応が必要となります。

- ケース3はこのような既存不適格マンションのケースを示しています。相当の費用を投じて建替えを行うにもかかわらず、住戸面積が建替え前よりも小さくなり、居住性が低下することになります。住戸面積は今よりも小さくて良いという人もいるかもしれませんが、一般的には、住戸面積が小さくなる場合は建替えを行うメリットは小さく、「修繕・改修が有利」であると考えられます。
 - 建替えた場合に、建替えと修繕・改修のどちらの場合でも実現したい現マンションに対する改善の要求は実現できるが、建替える場合には必ず実現したいと設定した水準は実現できないという場合があります。このような場合、建替える場合は必ず実現したいと設定した水準を見直してレベルを下げるのが許容できるかどうか検討し、許容できない場合は修繕・改修と判断し、許容できる場合は、次のケース4のように、改善効果と改善費用の総合的比較により判断します。
 - なお、既存不適格マンションにおいて、ケース1のように安全性に問題のあるものについては、修繕・改修による安全性の水準の回復・向上の可能性が問題となります。修繕・改修では安全性の整備水準を実現することができず、既存不適格マンションであっても、建替えを必要とします。
- 既存不適格マンションの建替えへの適用が想定される制度や考え方については、別途作成、公表している「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」の参考資料Eを参照してください。

■ケース3:建替えの場合に、要求改善水準が実現できない(例えば、住戸面積が小さくなる場合)

→判定「修繕・改修」

容積率等の既存不適格マンションの場合、建替えでは住戸面積を小さくする等して適法状態にする必要があるため、修繕・改修に比べると、建替えでは居住性が低下する。この場合は、建替えメリットが小さいため「修繕・改修」と判断。



なお、上述のケース1～ケース3のように改善効果のみで建替えか修繕・改修かの判断ができる場合であっても、建替え決議を行うにあたっては、建替えの場合と修繕・改修の場合との所要費用を算定しなければならないことに注意が必要です。

改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合

次に、

A: 建替えと修繕・改修のそれぞれにより得られる改善効果の大きさ

B: その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ

とを総合的に比較考量して判断を行う一般的なケースについて紹介します。

○費用対改善効果に基づく総合判断の考え方

●建替えについて

現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを再建築する行為ですから、修繕・改修の場合に比べて工事規模は大きくなり、所要費用も大きくなるのが一般的です。また、建物全体が新しく生まれ変わり一新されることから、実現される建物全体の水準は、要求改善水準をも上回って実現することが考えられます。

つまり…

建替えは多額の費用を投じてより高い水準が実現される「ハイコスト・ハイリターン」の改善行為

●修繕・改修について

限られた項目のみが修繕・改修工事の実施の対象となり、その改善レベルも要求する改善水準に近いものに留まるのが一般的です。

つまり…

修繕・改修は建替えに比べると相対的に「ローコスト・ローリターン」の改善行為

- このような「ハイコスト・ハイリターン」の建替えと「ローコスト・ローリターン」の修繕・改修の比較を機械的、客観的に行うことは困難であり、適切ではありません。最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなりますが、ここでは、建替えの場合と修繕・改修の場合との改善効果の比較と、その改善効果を得るのに要する費用の比較とを照合して、建替えか修繕・改修かの判断の参考指標とすることにします。

■ケース4: 建替え、修繕・改修ともに要求改善水準が実現できる場合

目標とする安全性及び居住性に関する要求改善水準が、建替え、修繕・改修のどちらでも実現することができる場合、実現水準の差と所要費用の差を比較して、建替えか修繕・改修かを判断。

