

小規模マンションの自主再建をめざして ～スカイライフ武蔵小山を事例として～



2024年2月13日（火）
NPO都市住宅とまちづくり研究会

1. NPOとしまち研とは(自己紹介)

【設立までの略歴】

1997年 『みらい』都心居住促進研究会 発足
神田に住む人を呼び戻そう、と活動

2000年 NPO都市住宅とまちづくり研究会 設立
神田でとしまち研第1号のプロジェクト
(共同建替え+コーポラティブ方式)に取り組む

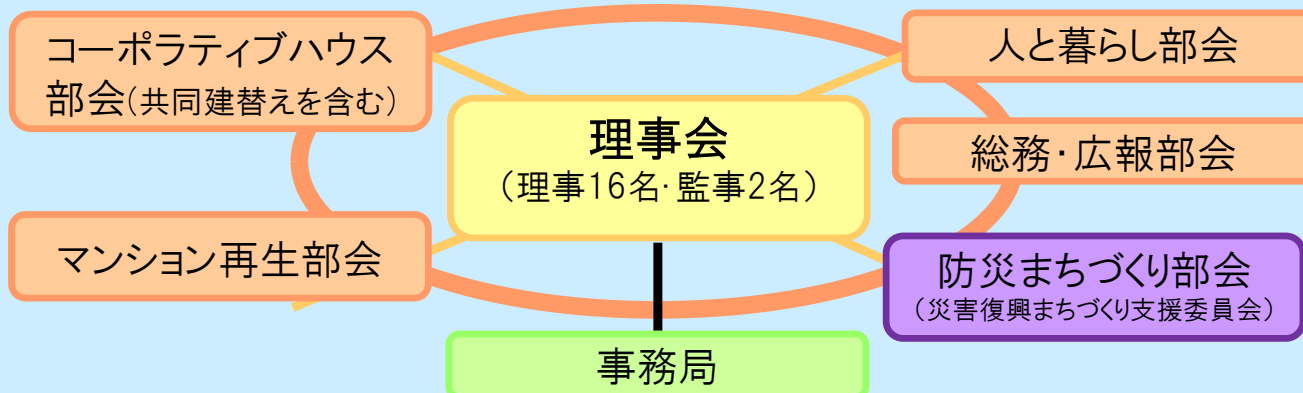
【活動趣旨】

高齢者や障がいのある人にとっても、安全で快適、かつ、個性ある都市住宅の供給と、暮らしやすい地域コミュニティの再生をめざす



としまち研第1号プロジェクト
「COMS HOUSE」

【活動体制】



会員：正会員53名・賛助会員24名

【会員の専門分野】
都市計画・再開発コンサルタント、
建築設計士、建設業、不動産業、
マンション管理、弁護士、税理士、
司法書士、土地家屋調査士、
福祉事務、行政、研究者など

■ マンション再生分野の取り組み

- ・建替え事業のコーディネート
(検討支援～建替えまで)



- ・大規模修繕・改修のコーディネート



- ・マンション管理組合の情報交流会の企画・開催など



マンション再生分野におけるとしまち研の取り組み実績 (2023年12月末現在)

分野	実績数	主な地域など
建替え事業のコーディネート	3件	世田谷区、渋谷区、品川区
再生方法の検討支援	15件	千代田区、文京区、港区、墨田区、品川区、目黒区、渋谷区、世田谷区、三鷹市、横浜市、さいたま市
大規模修繕・改修コンサルタント (建物診断、修繕設計、工事会社選定、工事監理など(一部のみも含む))	17件	千代田区、港区、文京区、渋谷区、世田谷区、豊島区、板橋区、練馬区、小金井市、横浜市、千葉市
管理規約等の作成・改定支援	7件	中央区、文京区、横浜市、松戸市 ※コーポラティブハウス(新築時)は左記の実績数には含んでいない。
<p>そのほか 大規模修繕に関する勉強会の開催・講演、修繕アドバイザー、管理組合運営支援、建物簡易調査、長期修繕計画の作成・見直し(修繕積立金含む) など</p>		

2. モデル事業の成果報告

■ スカイライフ武蔵小山(品川区)

	建替え前	建替え(計画)
竣工年	1976年竣工、 1979年増築	—
構造規模	RC造5階建て EVなし	RC造10階建て
戸数	15戸+3区画	23戸



建替え前のスカイライフ武蔵小山

- ・旧耐震基準でエレベーター無、建物や設備の老朽化とともに居住者の高齢化も進む中で、改修も検討したが物理的にも経済的にも困難な状況であり、建替えを望む声が多かった。
- ・しかし、建替えで床面積が増えても保留床は数戸程度の見込みで、ディベロッパーの協力・参画は難しい状況だった。
- ・そこで、住民主体で自主建替え方式によるマンション建替えを実現すること、また、小規模でも将来にわたって安心して住み続けられる維持・管理方法を含めて、総合的なマンション再生計画の提案を行うことが課題となった。



地図(Googleマップより)

【敷地の概要】

- ▶ 所在地：品川区荏原4丁目
- ▶ 敷地面積：265.51 m²(80.31坪) ※実測値
- ▶ 地域地区：商業地域、防火地域（日影規制・高度地区は指定なし）
- ▶ 容積率：500%
- ▶ 建ぺい率：80% → 100%(商業・防火地域＋耐火建築)
- ▶ 最高限度高さ：指定なし
ただし、道路斜線・隣地斜線制限あり
- ▶ 最低限度高さ：7m
- ▶ そのほか：景観計画区域
(品川区全域)

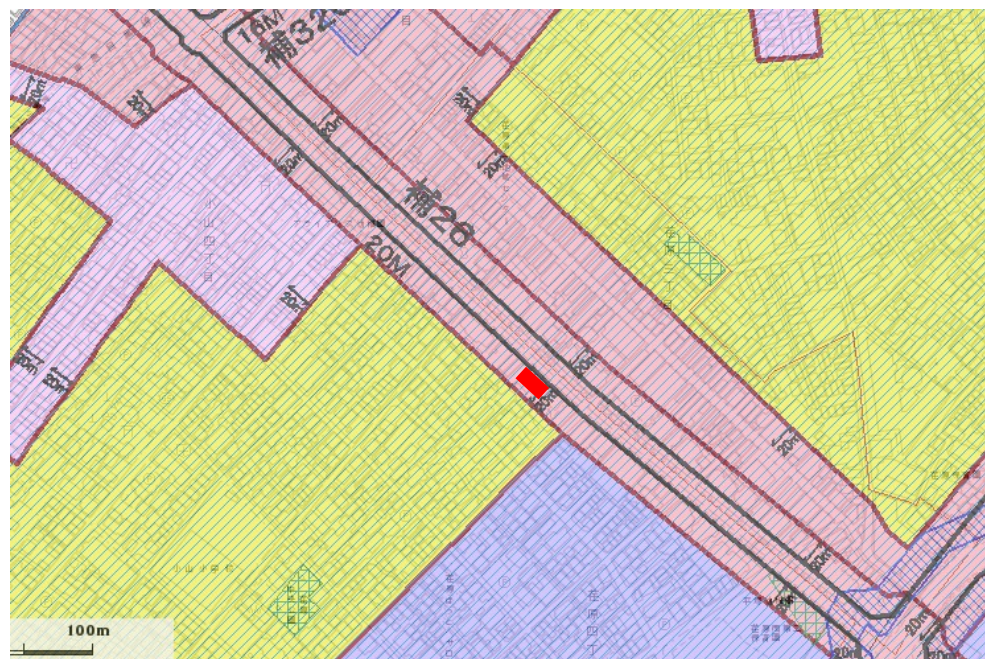
※南西側(黄緑色の部分)

第一種住居地域、準防火地域

建ぺい率60%・容積率300%

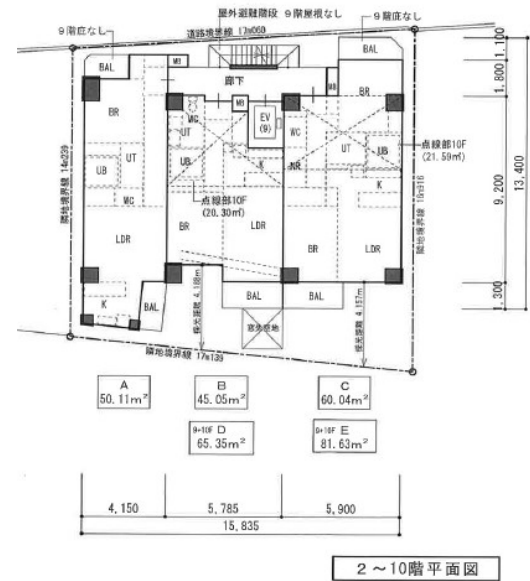
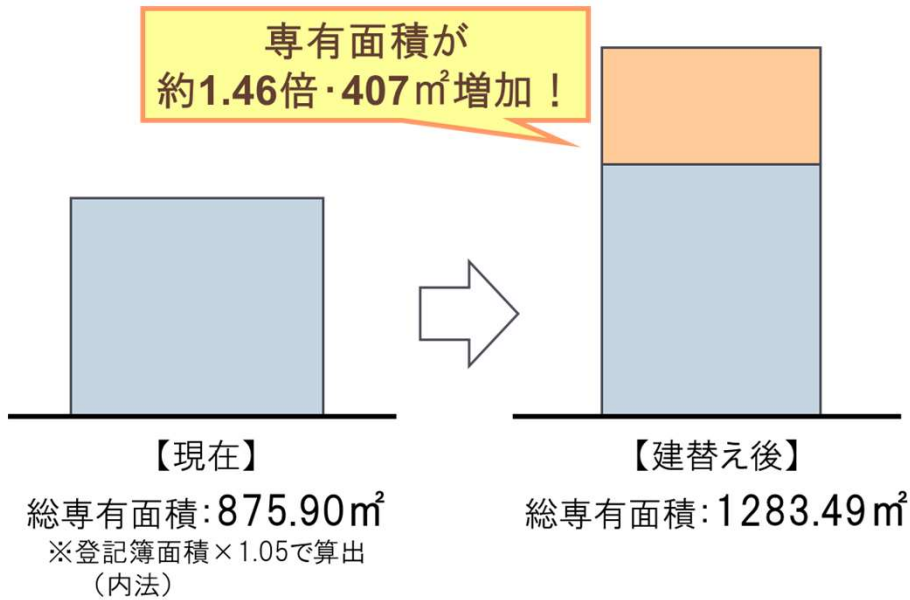
第三種高度地区・日影規制あり

(測定面高さ4m-2.5時間)



都市計画図(品川区HPより)

検討当初の建替えプランなど

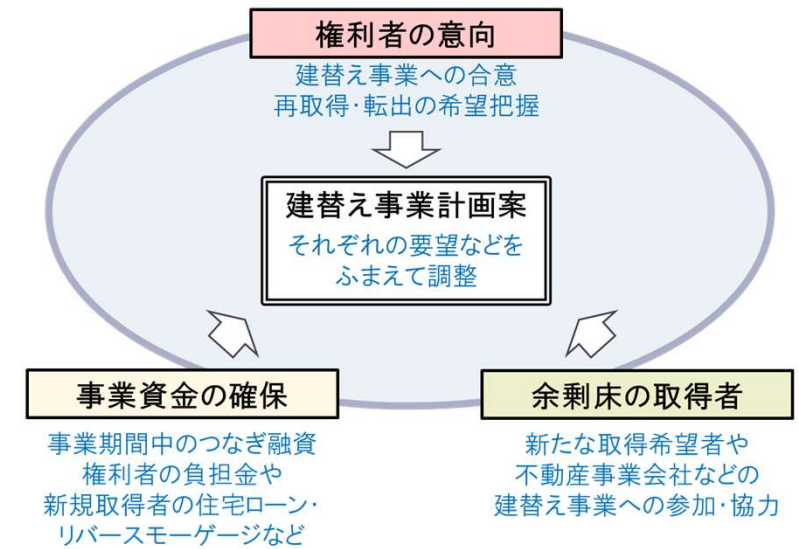


	D (20.30)	E (21.59)	2.92
A	65.35m ² (45.05)	81.63m ² (60.04)	2.92
A	B	C	2.92
50.11m ²	45.05m ²	60.04m ²	2.92
A	B	C	2.92
50.11m ²	45.05m ²	60.04m ²	2.92
A	B	C	2.97
50.11m ²	45.05m ²	60.04m ²	2.97
A	B	C	2.97
50.11m ²	45.05m ²	60.04m ²	2.97
A	B	C	2.97
50.11m ²	45.05m ²	60.04m ²	2.97
共用部			3.02
▽ 1F			

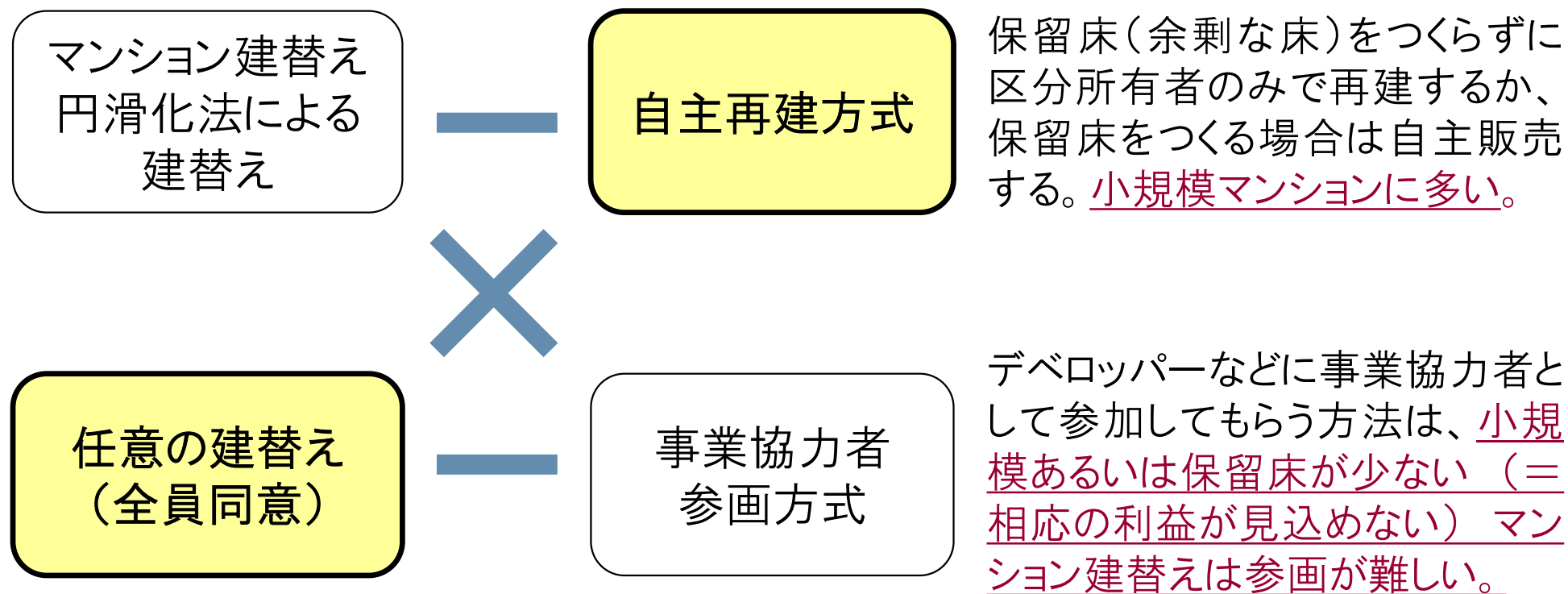
【モデル事業を活用して提案した検討内容】

- ・自主建替え方式によるマンション建替えの実現に向けて、建替え基本計画、従前資産や建替え後の住戸の概算評価額、概算事業費及び資金計画の試算、資金調達方法(建替え事業に係るつなぎ融資、各戸の負担額に関する住宅ローンやリバースモーゲージ等)の検討。
- ・建替え円滑化法(権利変換方式)を利用するか、メリットと課題の整理(50㎡未満の住戸の取り扱い、認可手続き等に伴う建替え事業期間、事業主体(組合)の法人格など)

※建替えに向けての現在の課題(模式図)



※建替え事業のしくみ



【マンション建替え(円滑化)法を利用する場合】

○法定事業となる。建替組合が法人格をもつ。

○既存の抵当権が建替え中も担保される。

▲原則として、住戸面積は50㎡以上(単身者用は 30㎡以上)。50㎡未満となる場合は、認可行政庁に相当の理由(高齢で資金負担が困難である等)を申請して認可を受ける必要がある。

▲建替組合設立、事業計画、権利変換計画など、各段階で認可(変更含む)が必要となり、時間がかかる。

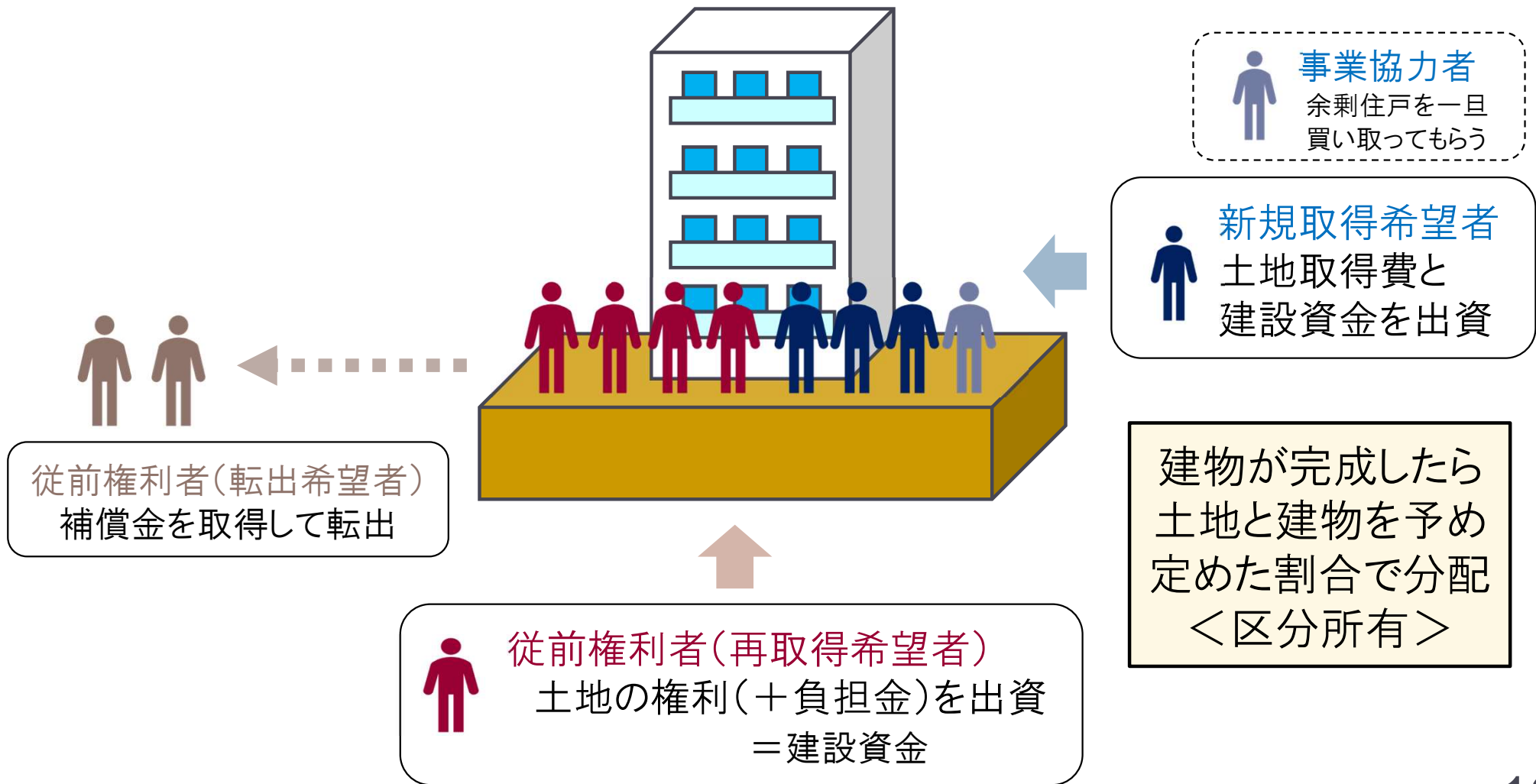
- ・従前はほとんどの住戸が45㎡前後。50㎡未満の住戸(単身者用を除く)は取得予定者の個別の事情により区で審査が行われるため、認可されるか現段階では不明。(※審査の申請には5名以上の建替え賛同者が必要。)
- ・認可手続きにかかる時間が省かれることで、建替えが早く実現できる。



建替え円滑化法を利用せず、
『任意の建替え』+自主再建方式 で検討

【自主再建方式】による建替え事業のイメージ図

事業主体：建設組合
従前権利者＋新規取得希望者



* 建設組合とは

民法第667条から第688条に規定されている「組合」(法人格はない)で、“参加者がそれぞれ出資して、〇〇マンションを建設することを約束する”ことで組合契約が成立し、『建設組合』が設立されます。

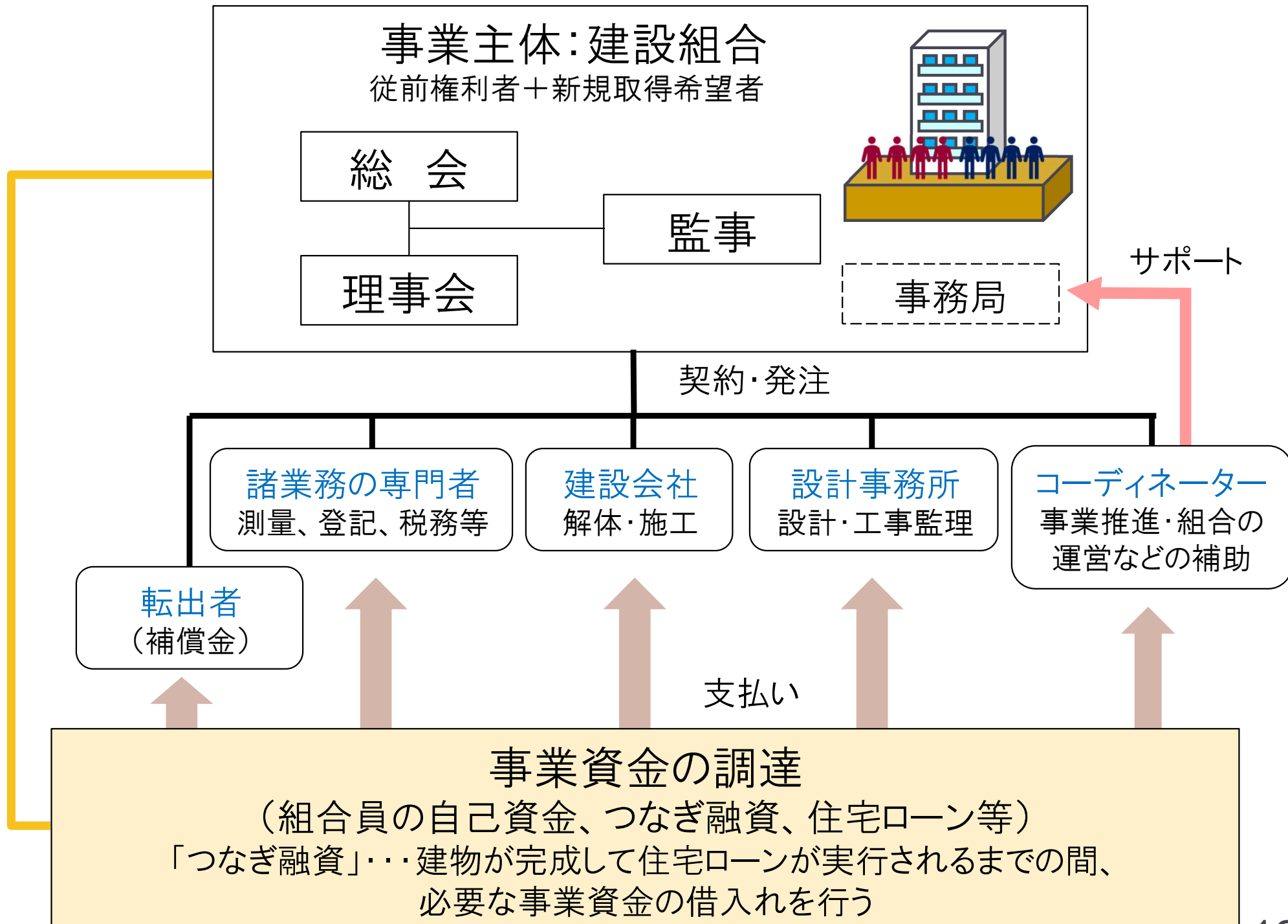
従前権利者は土地の権利を出資し、新規取得希望者は建設資金を現金(自己資金、住宅ローンなど)で出資します。

これらの出資された土地や現金、それにより建設された建物などは、すべて組合財産となります。建物が竣工すると、建設組合の目的を達し、予め定めた割合により分配(清算)が行われ、建設組合は解散します。

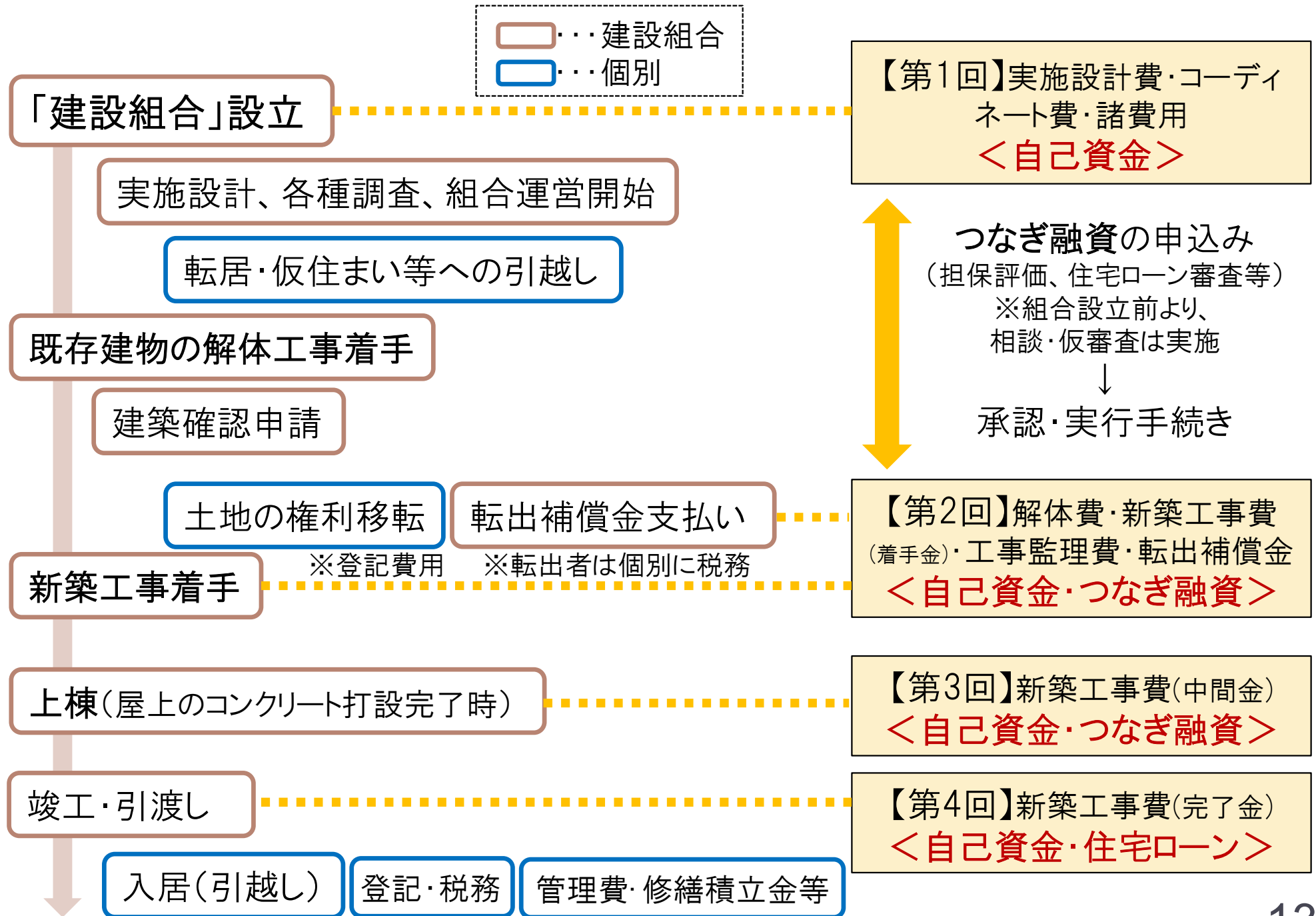
なお、従前権利者が事業に参加しない場合は、建設組合が土地を買い取り(マンション建替えの場合は補償金として支払い)ます。

cf. マンション建替組合

マンション建替え円滑化法に基づき、都道府県の知事(東京23区は区長)等の認可を受けて設立される法人格をもった組織。



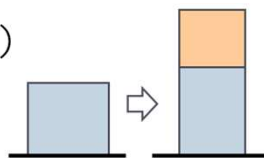
事業費の支払いや諸費用が発生するタイミングと資金の調達方法(例)



※資金計画(再取得する場合の負担金)シミュレーション

建替えに必要な計画事業費(概算)

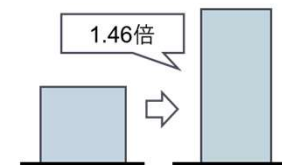
※あくまでもラフプランに基づく現段階の試算です。



項目	概算額	備考
①解体工事費	*、000万円	(本体****万円:**万円/延べ坪) 概算見積による(抗引抜費を含む)
②建築工事費	**、000万円	(***万円/坪・延べ面積あたり) 概算見積による
③設計・監理費	*、000万円	建築工事費の約*.*%
④調査予備費	*、000万円	測量費、鑑定費、建築確認申請費、組合運営費等
⑤コーディネート費	*、000万円	①~④の合計の約*.*%
消費税等(10%)	*、000万円	10%で算出
合計【A】	約7.2億円	※建替え後の専有面積あたり 56万円/㎡(185万円/坪)

【シミュレーション①】

現在の所有者の皆さんで建て替えて、
増えた面積を従前の面積割合で取得
する場合



総事業費: 約7.2億円 ÷ 1283㎡

= 建替え後の専有面積あたりの費用 56万円/㎡

現在45㎡(13.6坪)の住戸の場合

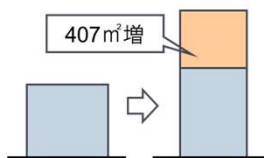
建替え後に取得する面積 = 45㎡ × 1.46 = 65.7㎡

必要な費用 = 65.7㎡ × 56万円/㎡ = 3680万円

⇒ 65.7㎡(19.9坪)の住戸を約3680万円で取得

【シミュレーション②】

現在の所有者の皆さんが現在の面積を
無償で取得する場合、増えた面積を
いくらで売ればよいか(土地持ち分込み)



総事業費: 約7.2億円 ÷ 増えた面積407㎡(123坪)

= 177万円/㎡(585万円/坪)

☆45㎡(13.6坪)の住戸の場合

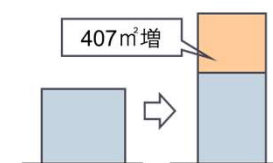
⇒ 土地代を含めて 約7,965万円で販売・・・とても困難!

適切な価格で買い取ってもらうことが大事

(自主建設の場合、売れ残ると皆さんの負担=リスクになる)

【シミュレーション③】

現在の住戸と同じ面積を取得する場合、
増えた面積をいくらで買い取ってもらうと
皆さんの負担がどれくらいになるか?



(土地持ち分込み)

例えば、100万円/㎡(330万円/坪)で買い取ってもらう場合

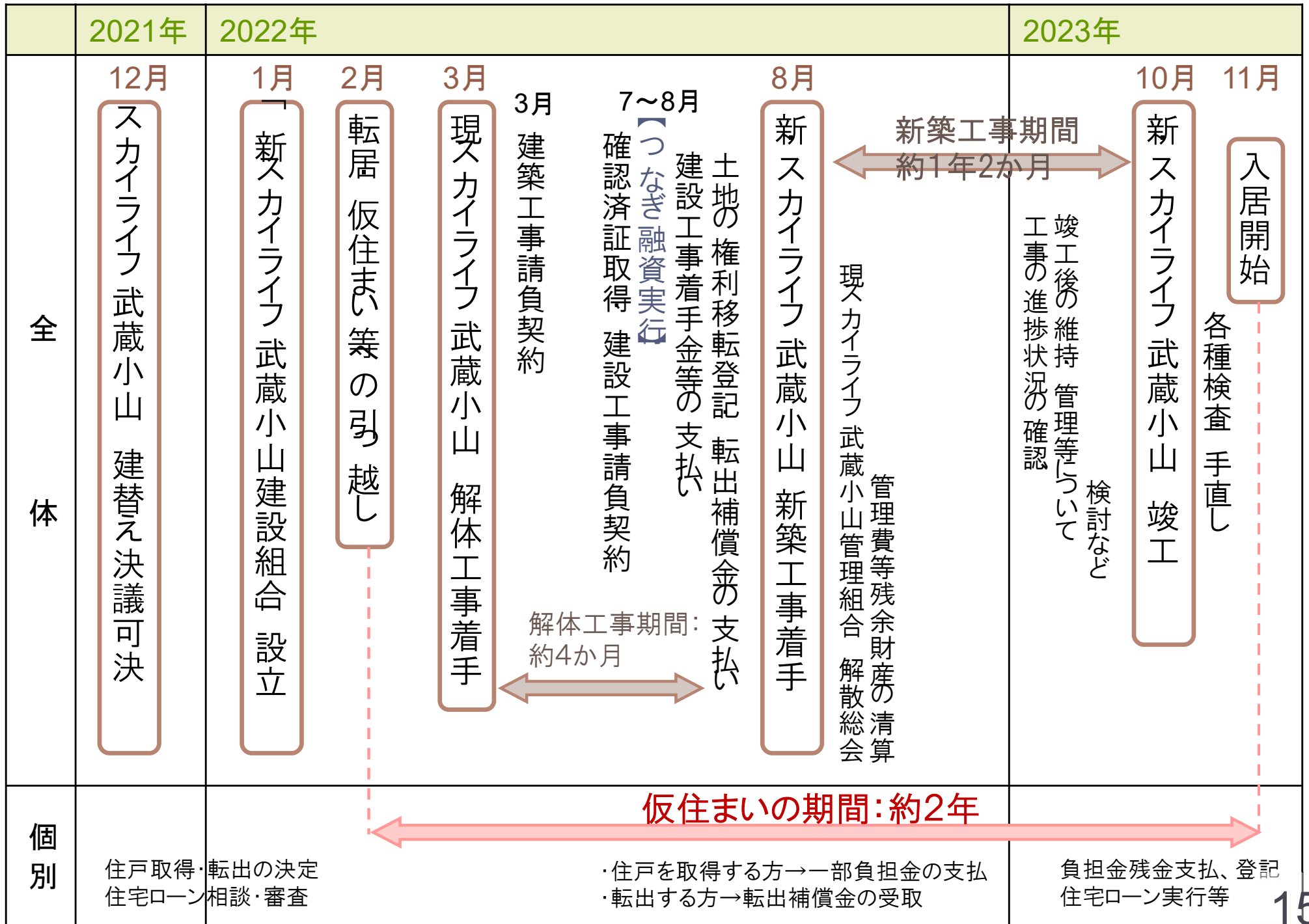
407㎡ × 100万円/㎡ = 約4.0億円・・・建替え事業の収入になる

総事業費7.2億円 - 4.0億円 = 残り3.2億円を皆さんで分担

1㎡あたり負担額 = 3.2億円 ÷ 876㎡(現在の総専有面積) = 36.5万円/㎡

☆45㎡の住戸の場合 45㎡ × 36.5万円/㎡ = 約1640万円(平均)

建替え事業の経過



【成果】

- ・区分所有者全員合意により、建替え円滑化法を利用しない自主建替え方式が実現、事業期間の短期化や住戸面積を柔軟に設定することができた。
- ・新規に取得希望者(個人)が建替え事業へ参画できた。
- ・小規模ディベロッパーの建替え事業への参画・協力の効果が大きかった(転出希望者の先行取得、保留床の取得・販売、資金調達、建築プランへのアドバイス等)。
- ・地元金融機関による事業資金のつなぎ融資が実現できた。(住宅金融支援機構「まちづくり融資」は敷地面積の要件を満たさず利用不可、建設組合に法人格がないことなど、金融機関探しに苦労した。)



建替え後のスカイライフ武蔵小山

【課題】

- ・事業の協力体制をどのように構築するか(不動産関係会社、建設会社、設計事務所、金融機関、コーディネーターなど)
- ・事業主体の法人格
- ・事業期間中の資金繰り(つなぎ融資など)



事業関係者・地域の方と竣工お祝い会