

マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会（資料）

ラコティスカイマンション 【建替・計画支援】

保留床が少ないマンションにおける組合主体の
コーポラティブ方式による建替え検討



2024年10月25日（金）
NPO都市住宅とまちづくり研究会
理事長 関 真弓

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

■ 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ター
(検討支援～建替えまで)



- ・大規模修繕・改修のコーディネーター



- ・マンション管理組合の情報交流会の企画・開催など



そのほか

- ・管理規約等の改定支援
- ・自主管理や管理活動の支援
- ・マンション再生にかかる連続勉強会
(マンション管理組合や専門家などの交流支援)

2. モデル事業の成果報告

■ ラコティスカイマンション(隅田区)

竣工年	1974年(築50年)
敷地面積	約 470 m ²
構造規模	SRC造10階建て 地下なし
戸数	住宅45戸

【マンションの課題】

- ・JR 錦糸町駅から徒歩5分の便利な立地にあるがかなり老朽化が進行し、漏水も多発している。
旧耐震基準で耐震性が弱い。
- ・竣工当初は1～4階が事務所であったが、所有者の事情で売却、協力会社が入り、住戸にコンバージョンして分譲。
- ・上記より、1～4階と5階以上で構造や設備方式が異なり、共用部分と専有部分の区分や管理・修繕方法の違いなどが複雑になっている。さらに、専有部分の面積が約16m²～84m²まで幅広く、所有者や入居者が多様化している。



現在のマンション外観

- ・建替えて現状より住戸が10戸程度増加する見込みだが、事業協力者(ディベロッパー)が見つかりにくい可能性が大きい。

【これまでの取り組み】

- ▶ 2016年(築40年超)頃より、管理組合において自主的に、マンションの今後の方針について、耐震補強や建替えも視野に入れた検討が開始された。2016～2018年にかけて計7回の検討会が開催され、半数の組合員が参加、建築設計士やマンション建替えアドバイザーなどの専門家、行政担当者(東京都マンション課、墨田区防災まちづくり課等)からもお話を聞き、組合員同士の協議が行われている。
- ▶ その中で、耐震補強工事には約2.5億円(当時)を要すること、耐震補強とは別に今後25年間正常に維持していただくだけでも1.5億円(当時の長期修繕計画に基づく)はかかることから、現状を維持するか、あるいは、新規に耐震性のあるマンションに建替えを行うかを判断するために、建替えの可能性について検討を開始。
マンション建替えの実績のあるディベロッパー数社に保留床の買取りを含めた提案をしてもらったが、想定よりも負担金が高くなってしまい賛同が得られない可能性が大きいいため負担金を低減できる方策がないか模索中。

【提案した検討内容】

マンション建替組合が事業主体となり、建替組合が保留床の新規取得者あるいは少ない戸数でも柔軟に協力してもらえる小規模な不動産(再販)業者などを予め募集する「コーポラティブ方式」を活用することで、現在の権利者の意向を反映した建替え、かつ、資金面でもリーズナブルな事業方式による建替え計画を検討する。

【モデル事業採択後の検討経過】

2022年度 建築ボリュームプランの検討、権利関係の調査、
(1年目) 資金計画や建替え方式の検討を重点的に進める

2023年度 7月定期総会にて進捗状況報告

(2年目) 10月第1回検討会

- ・マンションの再生方法と検討の流れ、事例紹介
第1回個別面談について

11月～個別面談実施

3月第2回検討会

- ・個別面談 調査結果のご報告
- ・マンションの再生に向けて



建替えボリュームイメージ

【活動成果①:建替え計画素案の作成、再生方法の客観的比較】

※あくまでも当時、机上での試算です

<建替えについて>

- ・専有面積が現在の約1.45倍(約950㎡／暫定)増加
- ・建替え総事業費の概算:約21億円(専有面積あたり約225万円/坪)
* 周辺相場:約440万円/坪
- ・同じくらいの面積(約50㎡)の住戸を再取得する場合平均負担額約2500万円

<他の再生手法との比較>

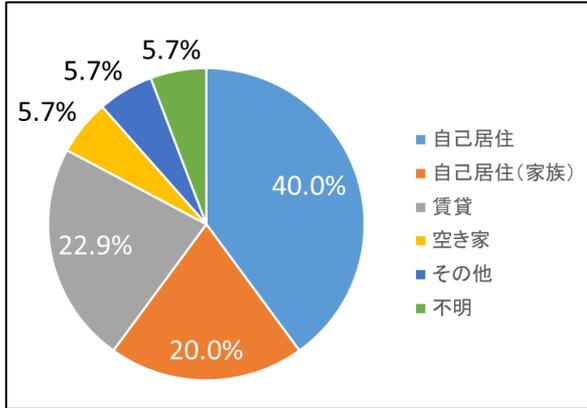
- ・資金面の比較(下表参照)
- ・効果・課題の比較(耐震性、資産価値、仮住まいの必要性、決議要件など)

	建物の 維持期間	概算費用	約50㎡住戸の負担額目安 (専有部リフォーム代を含めた場合)
修繕のみ	30年	約4.2億円	約1,000万円 (約1500~1800万円)
修繕 +耐震補強	30年	約6.7億円 (うち補強2.5億円)	1,600万円 (約2100~2400万円)
建替え	—	総事業費 約21億	50㎡住戸を取得する場合 約2450万円

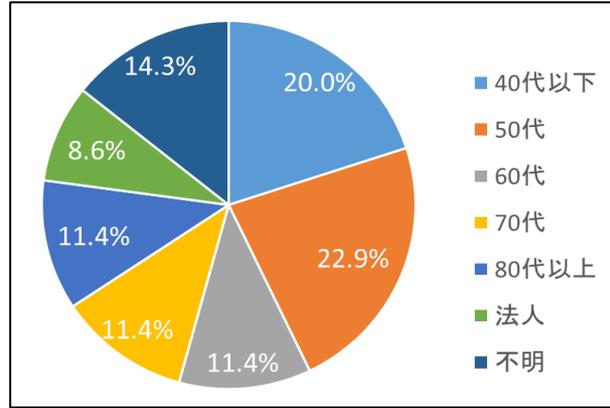
【活動成果②：権利関係や使用実態、個別意向の明確化】

・コンサルタントが関わり、調査や検討会・個別面談を客観的かつ専門的に行うことで、権利関係や居住・使用実態、個別の意向などが明らかになってきた。

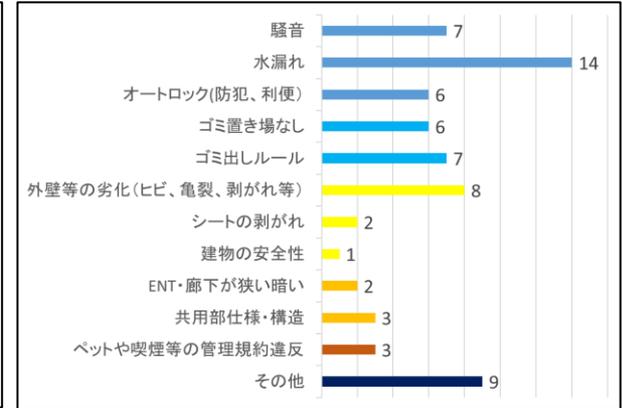
※以下は、権利関係調査や個別面談による実態・意向把握の結果(第2回検討会で報告)



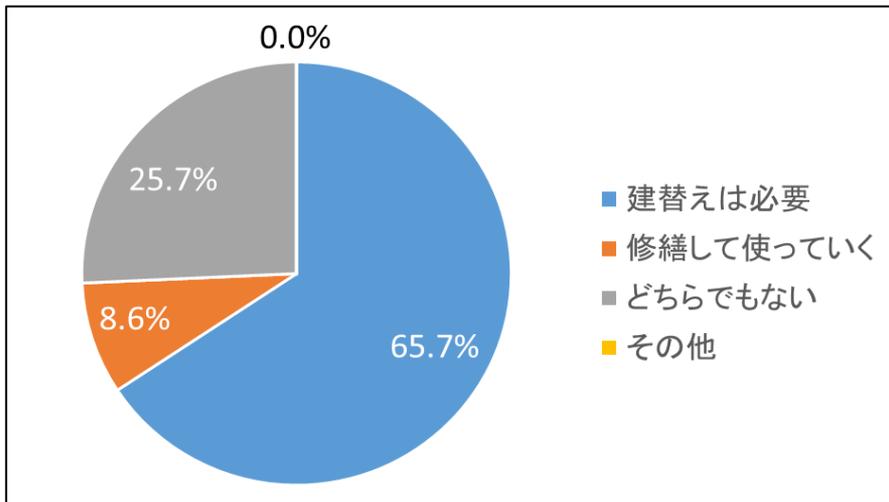
居住形態



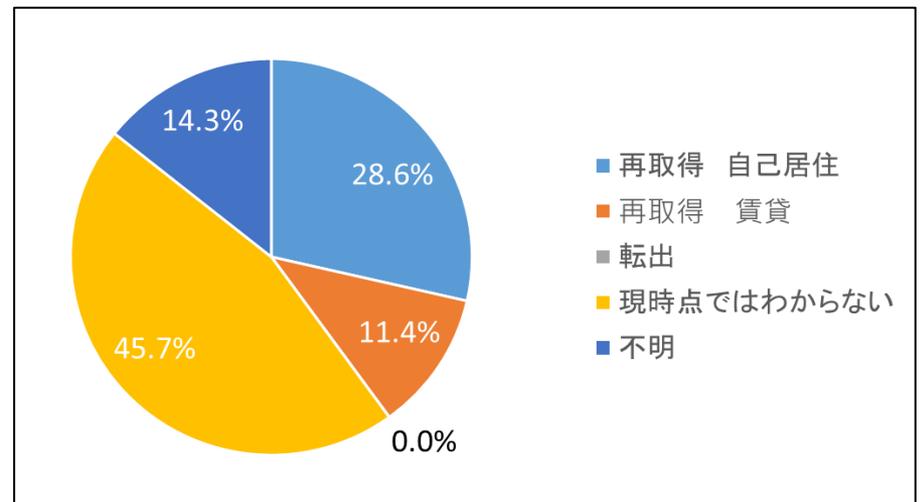
所有者の年代構成



改善したいこと

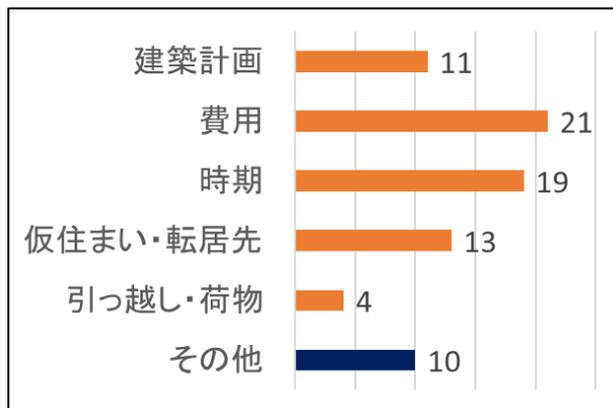


再生方法について



建替えた場合の再取得について

・もし建替えをするならば、心配なこと・検討してほしいこと・・・も様々



<建築計画>

- ・希望面積が手に入るか？
- ・今と同等の広さの住戸(15㎡)を作してほしい
- ・(水害を考えて)機械室は3階にしてほしい
- ・隣のビルと共同建て替えできないか？
- ・現在と同様に専用使用権付駐車場を設定してほしい
- ・投資対効果に見合うものが出来上がるかが不安

<費用>

- ・建替えに賛成だがお金は出たくない
- ・ローンを組めるか知りたい、斡旋してほしい
- ・リバースモーゲージ型ローンは事業用不動産(賃貸)でも利用できるか？
- ・転出補償の金額を知りたい
- ・余剰床面積と各住戸負担について知りたい
- ・負担額が聞いている金額から大幅に上がるのであれば困る
- ・負担金や仮住まい費用が用意できない
- ・修繕と建替えの比較を正しくしたい

<時期>

- ・リフォームの判断もできないので早くしたい
- ・いつ頃になるか知りたい

<仮住まい>

- ・どれくらいの期間と費用がかかるか知りたい
- ・仮住まいを斡旋してほしい
- ・仮住まいは用意してもらえるのか？
- ・仮住まい費用は組合負担にならないか？
- ・負担金や仮住まい費用が用意できない
- ・仮住まい・引越しが面倒で嫌だ

<引越し>

- ・引越しを2回もしたくない
- ・引越し会社は用意してもらえるか？
- ・引越し費用は組合負担にならないか？
- ・移転、荷物保管費用は自己負担か？
- ・安全な引越し先が確保できるか心配

<その他>

- ・建替えはマンション建替え円滑化法を使ったほうがよいのか？
- ・再取得住戸は現在と同等条件で確保できるか？
- ・賃借人への補償は組合で負担してもらえるのか？
- ・賃借人の対応は誰がするのか？
- ・賃借人にはどういう補償が必要か？
- ・再建マンションの管理費はいくらになるか？

【活動成果③：権利者・関係者の関心度や検討へのかかわりの増加】

- ・外部オーナー多く、無関心な方が多い
- ・理事会を中心に10年検討しているが進捗が遅い
- ※過去の説明会の参加率など、以下のグラフ参照

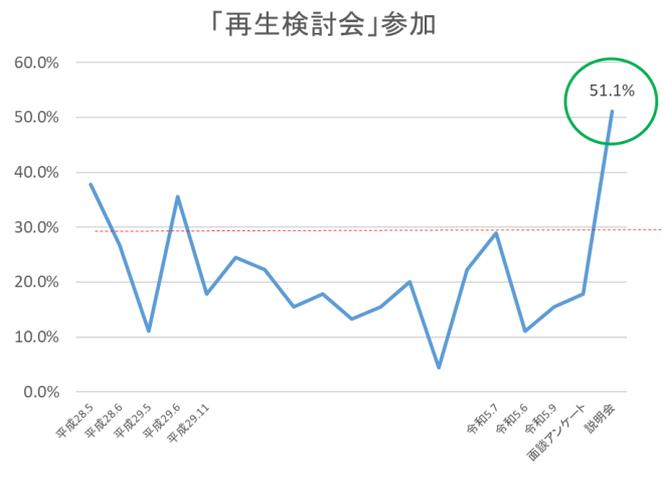
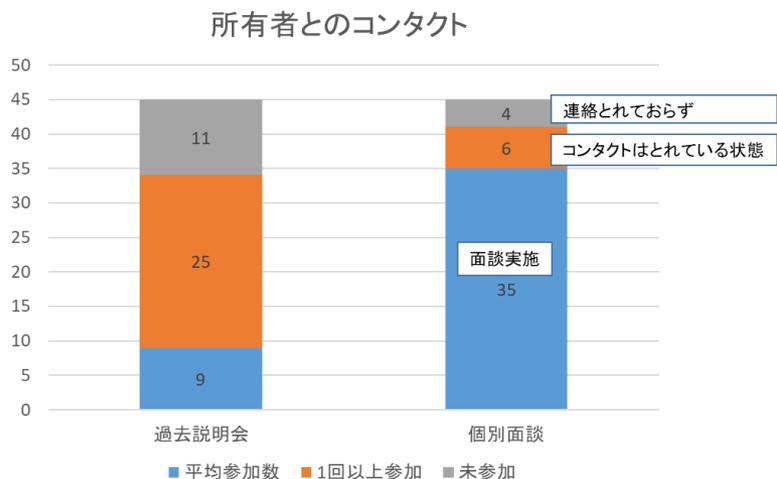
<関心を持っていただくために取り組んだこと>

全区分所有者との面談実施

- ・ 2023年個別面談アンケート初回：8件/43件（20%以下）→極力全員とコンタクトがとれるよう何度も郵送、電話、宅訪等アプローチ
- ・ 高齢者等ひとりでは判断できない方 → 家族・親族も同席のもとに実施
- ・ 生活時間や勤務形態がバラバラ → 説明会は平日、休日の2回実施でWEB参加もできるように

面談時は状況ヒアリングとともに、検討内容を客観的に説明

- ・ これまで管理組合独自で作成した計画案を整理し直し、建替えに限定せず、修繕・補強との比較
- ・ 基本的な建替えの考え方を説明して再取得、増床、減床、補償と複数選択肢があることを提示
- ・ 仮住まい、引越し、荷物保管、負担金の拠出方法、賃借人対応、その他必要となる負担等、それぞれが不安に思っている点を解消



【成果】

- これまで管理組合で自主的に検討を進めてきたが、専門家が関与することにより、具体的な建築ボリュームプランや資金計画などを検討することができた。
- また、建替え方式や資金調達など客観的な説明やアドバイスを行うことにより、所有者の建替えに対する理解が深まった。
- 過去に管理組合で実施した勉強会の認知度及び出席率は5割程度だったが、今回説明会及び個別面談を重点的に取り組み、面談の実施率が約8割となった。中には初めて建替え検討のことを知る方もいたが、関心を持っていただき、連絡を取れるようになった。
- 個別面談を実施した中で、建替えを検討してほしい:約64%、修繕:約9%、どちらでもない:約27%(まだわからない等)(2023年1月末時点)という傾向が明らかになった。また、個々の状況や考えを詳細に把握することができた。

【課題】

- 所有者の意向や資金事情をふまえた建築計画(とくに住戸割)
- 建築工事費等の高騰による事業計画の再検証
- 建替えに関する支援・補助制度の活用の可能性検討