

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）

善隣マンション【建替・先導的再生計画支援】

狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける自主建替えの検討

1. 物件概要・建物の現状



マンション名	善隣マンション	建築年	1970年（築55年）
所在地	中区山下町211-7	構造・階数	SRC造 地上11階（登記）
敷地面積	約215.89㎡	用途・戸数	39戸（店舗1戸含む）
用途地域	商業地域	法延床面積	1,615.02㎡（登記）
地域地区	防火地域/第7種高度	耐震診断	未実施
建蔽/容積率	80% / 600%	区分所有者数	33名（+店舗1名）
その他	都心機能誘導地区ほか	管理方式	自主管理

現況写真



善隣マンションの傾き状況
（右奥が 当該マンション）



正面（南面）写真
（左側が当該マンション）



東面を撮影



航空写真 Google earthより

東日本大震災の被災により傾斜が確認された状況（13/1000）の続く、管理不全マンション

1. 物件概要・建物の現状

屋上の手すり
サビが出ており
劣化が進んでいる



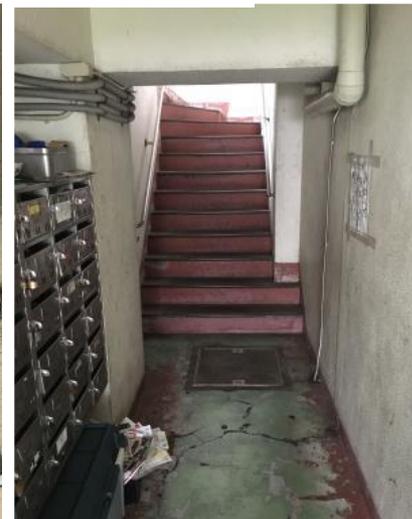
給水管部分
漏水の危険性が高い



廊下天井部分
劣化が著しい状態



共用廊下部分



屋上ELV機械室
に至る階段



1段目の踏板が腐朽

傾斜のみならず、
建物自体の老朽化・劣化が進行しており、
適切な修繕もなされてきていない。

2. 経過

	横浜市	管理組合法人	横浜市公社
2011年度	罹災証明を発行（ 「半壊」 の判定）	東日本大震災によりマンションの傾斜を確認 13/1000の傾き	
）		震災後、建替えの話が上がるも立ち消え	
2020年度	横浜市建築指導課より建基法第8条(維持保全)の再通知		
2021年度		建築指導課へ対応相談（前コンサルタントが対応） 公社へ相談	区分所有者対象にマンション再生講座を開催
2022年度	随時、横浜市関係部署に情報共有・相談を実施	総会にて、将来検討コンサルタント依頼を決議	コンサルタント契約 ・傾斜改善の可能性検証 ・再生方針の比較検討
2023年度		総会にて、建替え方針を決議	コンサルタント契約 ・個別相談会の実施 ・公共杭の復旧協議、申請
2024年度		総会にて、建替え・敷地売却推進を決議	コンサルタント契約 事業アドバイザー協定 ・個別相談会の実施 ・権変、敷売の比較資料作成 ・隣地共同化検討
		検討進捗の報告	
2025年度		総会にて、敷地売却推進決議を可決	

2. 経過



- **管理組合での意思決定をじっくりと一歩ずつ行った**
⇒事業性が厳しいことが想定されたため、「なぜ検討を行うのか？」を共通認識にすべく、じっくりと一歩ずつ合意形成支援をおこなった。
- **減築になりデベロッパーの参画が見込みにくいことや、再取得意向が高いこと等から、管理組合としては自主建替えをベースに検討**
⇒法的手続きや、組合のメリット・デメリットを整理・比較検討し現在の方針へ

● 支援開始からの課題

● 建物に傾斜が発生している

⇒横浜市から建築基準法8条（維持保全）に基づく改善通知が2度（1度目時期不明）出され、管理組合として改善検討を進めていたが進捗していない。

⇒被災後も店舗・住戸区画共に使用されているが、排水の逆勾配や管の老朽化も進行。居住者への健康被害の恐れや安全確保と共に、倒壊した場合通行者や周辺建物にも多大な被害を与える恐れ、早急な改善を要する状況。

● 耐震性能が不足している可能性が高い

⇒耐震診断は必要ではあるが、傾斜がある現状を考えると耐震性不足である可能性が非常に高い。

● 修繕に関する積立金が不足している

⇒管理費の徴収はあるが、修繕積立金は徴収されておらず、是正及び耐震改修工事の費用の捻出は、一時金の徴収を行わないと実施できない（通常の修繕も含む）。

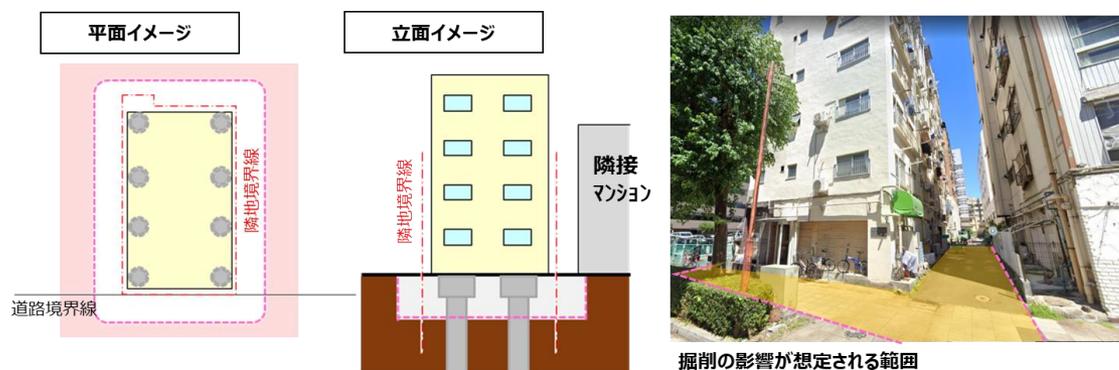
⇒費用が無いため、建物自体の劣化も進行中。

● 権利者の過半以上が外国籍の個人・法人、外部居住者で構成

⇒建物管理の目が行き届きにくく、建替えの法制度等の説明・理解を得ることも課題。

● 傾斜改善の課題

- ① 地下状況を確認しないと原因が特定できない、そのため建物外周部の総掘りが必要。
→ **敷地外にも掘削の影響が及び**現実的にそもそも調査ができない。

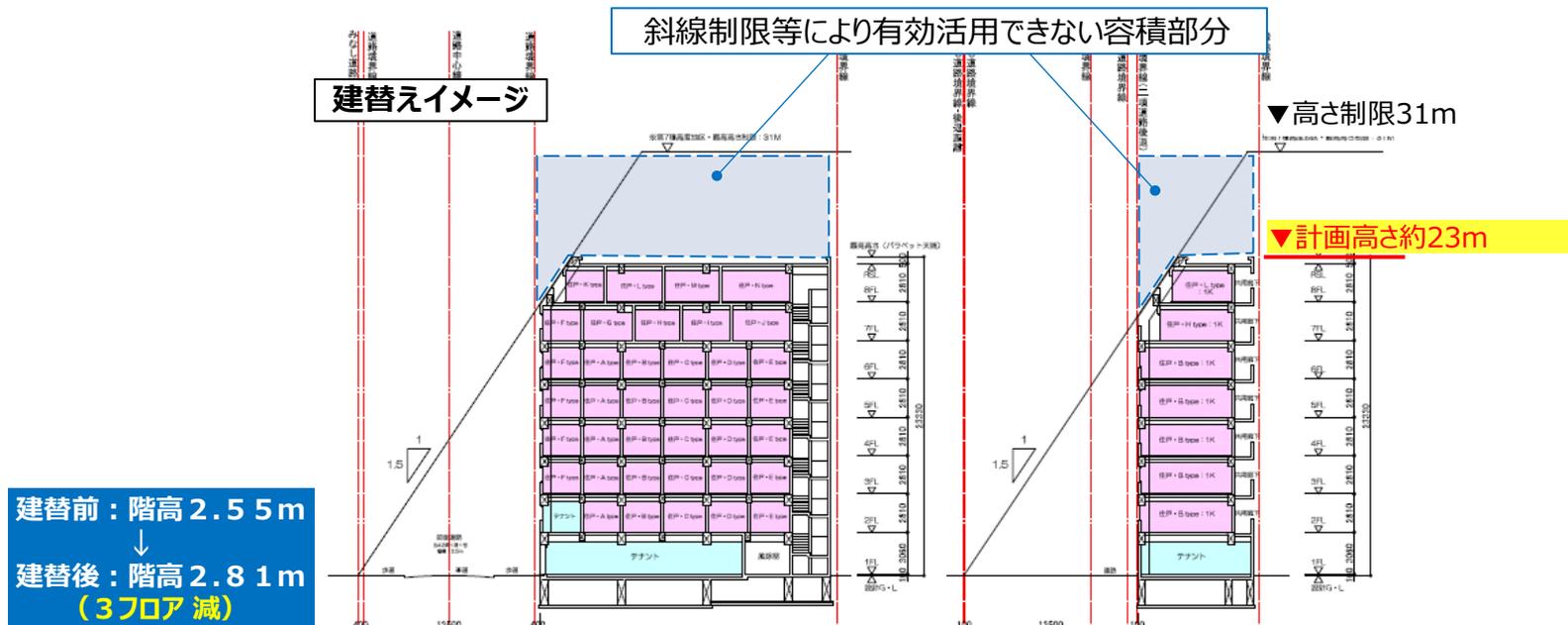


- ② 掘削範囲において傾斜要因が確認できるか不確定。
→ **さらなる調査・費用が掛かる可能性あり**。
- ③ 中高層建物において**傾斜改善工事の事例がない**。
→ 傾斜改善には大きく4つ工法があるが、いずれも低層・木造向け

以上3点から『**傾斜改善は困難**』とマンションとして判断

● 建築条件等の課題

- 既存建物が階高2.55mで、高さ規制制限一杯で建築されている、また道路斜線制限の影響等を大きく受ける敷地形状（南東側前面道路が42条2項道路）等により、**建替え後に同面積が確保できない減築計画**となる。
- 上記により、余剰床がつかれず、**デベロッパー等の参画が困難な建替えであったため、自主建替えを検討。**
- 土地持ち分が専有面積按分ではなく低層店舗所有者が土地持ち分を多く持つ（=各戸の土地持ち分や従前資産評価に影響）狭小マンション（従前面積:20~40m²）のため、**生活再建調整が困難な権利設定。**



※当初ボリュームチェック図より

● 建替え手法の検討

- ・事業性を向上させるため、横浜市住宅供給公社にて隣地を買取り（売買契約締結済）、**敷地拡大しての建替え**。
- ・上記計画を踏まえ**敷地拡大をしても、面積的には減築**となるため、従後取得床面積が縮小する、保留床なしの建替えとして検討。
- ・建替え他**様々な再生手法を比較検討した結果、敷地売却により建替え後住戸等を再取得する手法**を推進。（傾斜改善、円滑化法による建替え、敷地売却、等価交換方式等）



	現行
構造・規模	SRC造11階建
敷地面積	215.89㎡
延床面積	1,615.02㎡
建築面積	179.15㎡
容積対象	-
専有面積：計	1,271.02㎡
住宅専有面積	1,154.91㎡
施設専有面積	116.11㎡
容積率	-
建ぺい率	-

※専有面積は登記簿より算出（内法面積）
 ※延床面積等は管理規約より参照

当初計画案	増減
RC造8階建	▲3階
201.87㎡	▲14.02㎡
1078.37㎡	-
168.54㎡	-
880.08㎡	-
868.02㎡	▲403.00㎡
729.51㎡	▲425.40㎡
138.51㎡	+22.40㎡
435.96%	▲164.04%
83.48%	-

※当初ボリュームチェック図より

敷地拡大案	増減
RC造 9階建	+1階
約240㎡	+約39.71㎡
約1,240㎡	+約161.54㎡
約190㎡	-
約1,120㎡	-
約1,090㎡	+約225.98㎡
約990㎡	+約260.49㎡
約100㎡	▲約34.51㎡
約464%	+28pt
約79%	-

※見直し案より 確定した内容ではありません

● 建替え手法の検討

建替え (権利変換)

マンション建替え円滑化法による建替え (4/5以上の同意) ※法定建替え

- 法定事業になり法に基づいた確実な進捗、建替え組合が法人格を持つ
- 抵当権等も権利変換できる
- ▲原則、住戸面積50㎡以上※やむを得ない場合30㎡以上 (単身者用は25㎡以上)
- ※現建物が20~30㎡が中心となっており、かつ、減築となるため全てを権利床とすると再建建物の住戸は25㎡すら切る
→法に則って進めることは困難
- ▲組合設立、事業計画、権利変換計画などに認可が必要、時間にロスあり

任意の建替え (最終的に全員同意)

- 住戸面積を自由に設定できる (各種条例の確認要)
- 認可等不要なため、法定よりも事業手続きは早くなる
- ▲売渡請求はあるが、最終的に全員同意が必要、組合は法人格を持たない
- ▲上記や事業性などから事業実施自体が困難になる可能性あり

≒建替え (権利変換) で進めることは再取得意向も踏まえると困難な状況

敷地売却

マンション建替え円滑化法による敷地売却 (4/5以上の同意) ※法定敷地売却

- 住戸面積を自由に設定できる (各種条例の確認要)
- 再建時には、マン建法の許認可関係は不要
- 一度、売却をすることになるが、再取得可能 (20㎡~)
- 借家権等も消滅 (補償については要確認)
- ▲一度手放すことになる
- 要除却認定の取得、買受人が買受計画の認定を受ける必要あり

手法が違うだけで再取得は可能 → 状況も踏まえた推進手法を選択

● 合意形成支援

- **課題、検討過程を組合員に勉強会・個別面談や広報誌等により随時周知・共有し、** 厳しい条件（減築）での建替えである旨や建物の危険性等を丁寧に説明し、建替えの合意形成を支援。
- 零細権利者に対するリバースモーゲージ等による **自己負担資金調達**の検討。及び、事業資金融資の可能性について金融機関にヒアリング。
- 外国籍権利者が多く、日本語の話しえない方もおり、専門家通訳の配置を予定していたが、**住民間の共助（日本語が分からない方は、分かる住民・家族・親族と一緒に出席し同時通訳等）**により、結果として伝わりやすい形でコミュニケーションも深まり、合意形成を推進した。
 ※個別相談等の際に「日本語での対応がご不安な方は、日本語の分かる方の同席をお願いします。」など、管理組合理事長（外国籍）のご意見も反映しながら実施案内を配付等した。

※定期的な管理組合ニュースの発行

※仮住まいについて（横浜市チラス）

特徴	元本返済有 住宅ローン	元本返済無 リバースモーゲージ型	元本返済有 フリーローン	元本返済無 リースバック
用途	居住用不動産を購入するための融資	居住用不動産を売却し、売却代金を返済に充てる	資金使途は自由	不動産は売却・現金化し、賃貸でそのままだけ
金利	◎ 目安 変動0.4%前後～ 固定1.5%前後	◎ 目安 変動2.0%前後～ 3.5%前後程度	◎ 目安 変動2.0%前後～ 10.0%前後程度	◎ 目安 変動2.0%前後～ 10.0%前後程度
返済方式	元本+利息を返済	利息のみ返済	元本+利息がほとんど	返済は無いが、賃料を払い続ける

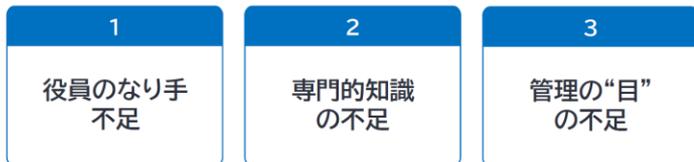
※再取得時の主な融資調達手法

●その他取り組み

- ・建替え後の小規模マンションでの管理組合理事の担い手対策や持続可能な管理運営体制構築のため、横浜市住宅供給公社と連携した外部管理者方式の組合運営を検討。
- ・改善指導を出した行政（横浜市）へは、随時検討進捗を情報提供。
- ・“まちの安全確保”のため、近隣町内会等とも情報共有・連携しながら検討。

善隣マンションで起きていること つくる、つなげる、再生する。
横浜市住宅供給公社

善隣マンションにおける管理上の課題



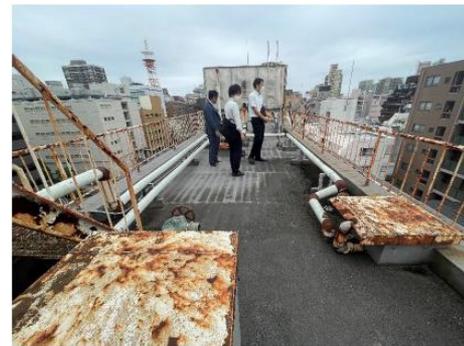
外部所有者が多数いっしょり、管理の“目”が行き届きにくい
専門的知識も十分でなく、適切な維持・修繕にも支障が出ている

5

再取得の意向も踏まえると、
現在と同じ課題がすぐに顕在化してくる

管理不全となってしまうマンションを再生産しないことが重要

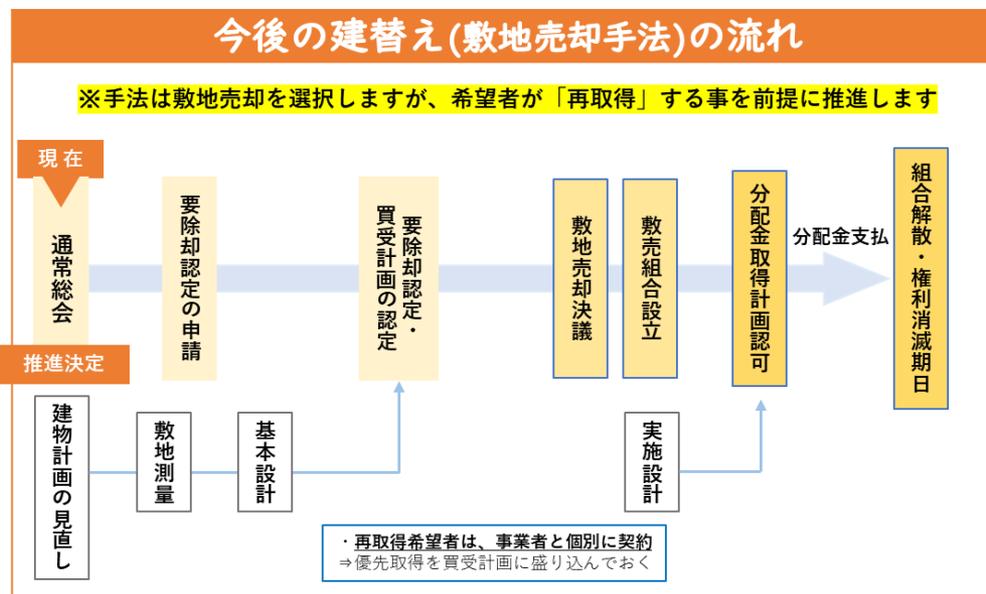
→ 公社版「外部管理者サービス」を検討。



※行政（横浜市）による現地調査の様子

●今後の課題・対応

- ・**建物の危険性や、健康への影響など、対応しないとイケないことは区分所有者の理解**を得られている。しかしながら、狭小地ではあるが、横浜市内では好立地と呼べる場所にあることが区分所有者の中に根付いている。**(= 厳しい事業性であることへの理解を得ることに苦心)**
その中での、厳しい事業性に対してのご理解を得ていき最終的な実施の合意に至るよう、全体・個別の説明を継続していく。
- ・再取得意向の区分所有者が大半。再取得を前提とした事業計画・建物計画の詳細検討が必要
⇒検討当初から**工事費が大幅に高騰**。
狭小地であることから、解体及び新築工事手法などを詳細に検討。



● 考察

- 本件は狭小地に立つ管理不全マンションであり、“傾斜”という大きな課題が顕在化している事例である。商業地域内には特に、課題が顕在化しておらずとも同様の課題（狭小地・高層・再建時面積減・管理不全など）を抱えるマンションが多く存在することは想像に難くない。
- 今回、行政による働きかけ（建基法8条の再通知）がきっかけとなり、“傾斜改善”という大きな課題解決に向けた相談や本格的な検討が始まることとなったが、きっかけが無ければ、検討の開始はさらに遅れていた。
- 区分所有者としても課題は持ってはいたが、相談する先が分からない、どう進めればよいか分からない、自分たちでは分からない、といった状況になっており課題解決できないまま進んでいってしまうことが、管理不全マンションでは起こりうる可能性が顕著に高いため、行政による継続的な働きかけも必要。
- ハード面で、建替えたからOK、改修工事をしたからOKだけではなく、管理不全マンションを再生産しない仕組みも合わせて検討することが、特に管理の担い手が少なくなる小規模マンションでは必要。