

住宅分棟型市街地再開発事業の共用部拡大と複合用途の管理に関する研究(概要)

—分棟型市街地再開発事業の事業後の共用部管理における工夫と課題について その2—

研究責任者 琉球大学 工学部
教授 小野 尋子

1. はじめに

1.1 研究の背景

市街地再開発事業は現在までに 919 地区が完了している。近年の市街地再開発事業では、不特定多数の利用者がある商業・業務用途及び公共用途と居住用途で異なる「求められる建築設備水準」やその後の管理段階において異なる「求められるメンテナンス水準や清掃頻度」の違いから建築用途で分棟化する「身の丈再開発」の事例が現れた¹。さらに、建築用途の違いでは無く、「従前地権者の権利変換後の住宅の居住面積を確保するため」に、建設単価が安く床面積を広く変換できる権利床棟と市場性の高い保留床棟を分棟化する事例も出てきている²。

小野(2023)³は、集合住宅における共用部に係る容積率非算入や、市街地再開発事業にて建設単価の3分の2まで補助金が出る仕組みによる「価格鈍感」から、市街地再開発事業で生み出されるマンションの共用部が拡大していく傾向がある事を、伊勢崎ら(2023)⁴は、身の丈再開発における分棟型マンションの管理実態を調査し、分棟型において従前地権者の管理費負担が高くなる事を明らかにしている。分棟型を、デッキでつないでも1建物とするのは、1敷地にメリットがあるためである。分棟型再開発にお

いて、分棟建物を1敷地1建物とされる理由については、①接道義務の緩和(建築基準法43条)、②指定容積率の融通(同法52条第1項～14項)、③建ぺい率の融通(第53条第1項もしくは第2項)、④道路・隣地・北側斜線制限の緩和(同法56条第1項～4項、第6項もしくは第7項)、⑤日影規制の緩和(同法56条の2第1～3項)、⑥延焼の恐れのある部分の緩和(同法23条)等がある。1敷地としない開発の場合、事業後の建物が受ける制限が増える(図1)。つまり、再開発事業の中で、建物が分棟でありながらも1敷地で計画されるのは、事業採算性の向上や建築計画の自由度を担保する効果があるためである。その一方で一棟性の根拠として、建物間を繋ぐデッキを整備する必要があり共用部が拡大する。

伊勢崎ら(2023)は、住宅を分棟化したL地区(地上権非設定型)を対象に、従前居住者の視点から事業の効果と課題を調査した。結果、従前と比べて格段に高額となった固定資産税や管理費が課題として挙げられた⁵。再開発事業完了後の管理費が従前からの地権者にとって負担となっている事は、これまでも指摘されてきたが、著者らはその原因として、関連する法制度間(①都市再開発法と②区分所有法、③マンション標準管理規約)の連携がないために生じている可能性を示した。これが、L地区でのみ生じてい

る事なのか、国内のその他の事例でも生じている制度運用上の課題なのかを研究で明らかにし、事業完了後も継続居住が可能な再開発事業とするための課題やその不均衡となる程度を明らかにする事を目的とした。

そこで、市街地再開発事業の都市計画段階から管理段階までを通じて、1敷地性の分棟型の開発がなぜ生み出されているのかを整理し、その課題を L 地区管理費負担の要因とみられた 2 つの視点、「検証①共用部分拡大を生み出す事業上の理由と共用部増大

の影響の程度」、及び「検証②権利変換計画上での従前居住者救済であった住宅分棟と権利変換評価が登記や管理に引き継がれないことによる逆進性による影響」が他事例 (I、J 地区)でも生じているのかの検証とその程度を令和 4 年度の研究で整理した(図 1)。令和 5 年度研究の研究では、令和 4 年度の単棟型管理の事例に複合用途型の管理事例を加え、管理上の課題等の分析を進めた。

事例の選定は、(公社)全国市街地再開発協会が発行する『日本の都市再開発』の 1985

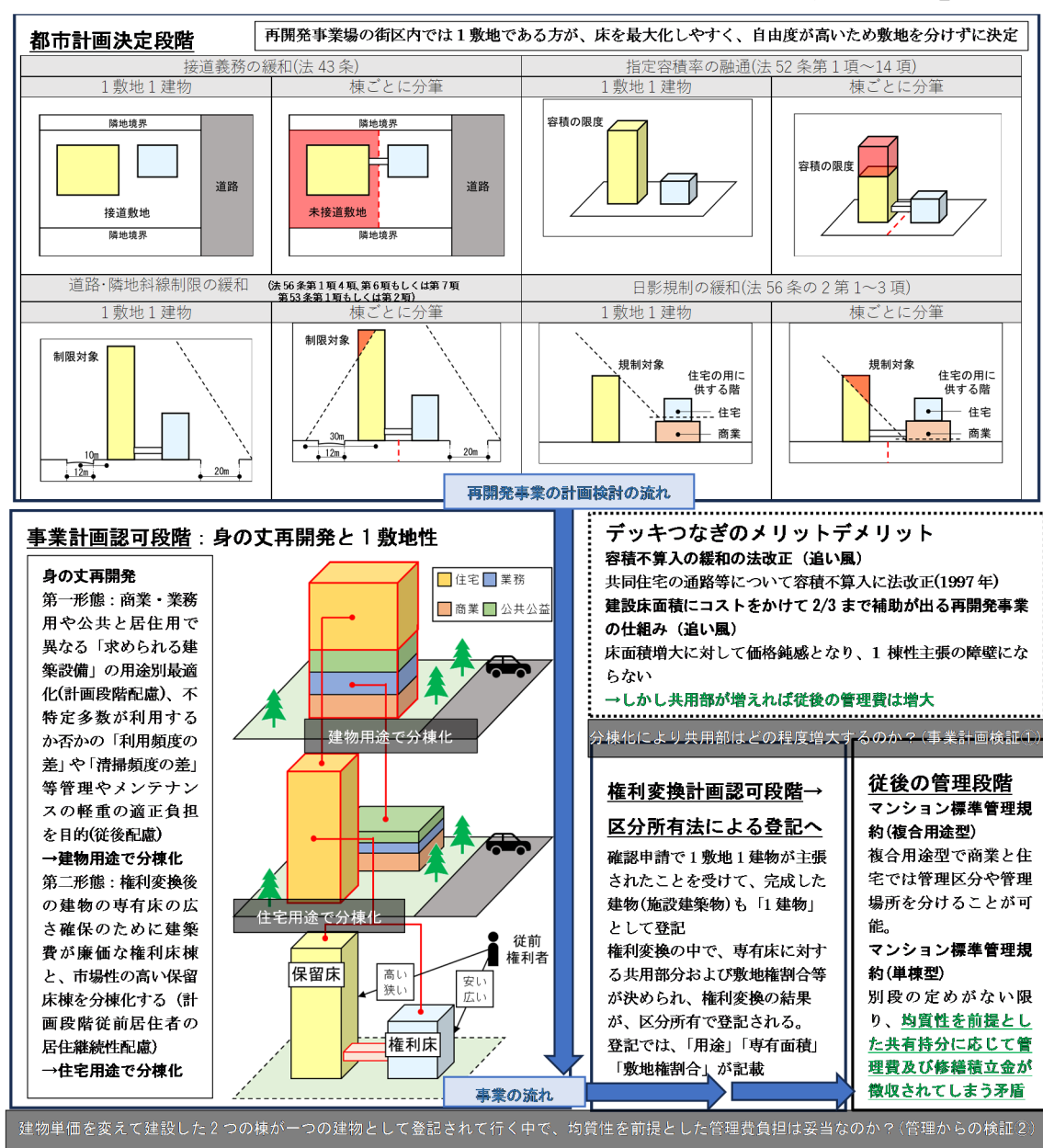


図 1 市街地再開発事業の各検討段階での事情が住宅を分棟型にした事例に与える影響の見取り図と検証のパースペクティブ

年以降に完了した第一種市街地再開発事業から、①各施設建築物の計画内容、平面図・断面図、配置図・掲載写真より、住宅が複数の棟となっているか、②事業地区内に複数街区がある場合は「市街地再開発事業に関する都市計画」、「平面図」及び「配置図」より、1 街区において住宅が複数棟か、③「住宅の内訳」・「権利変換モデル図」より、住宅複数棟間で保留床・権利床が偏って存在するかの確認を行い、④そのうちデッキで繋がれている事例、①～④の条件を満たす 22 事例を抽出した。この中で従前権利者・管理会社から調査協力が得られた 12 事例を対象地区とした。

2.住宅分棟型の市街地再開発事業が 1 敷地となる背景と計画及び管理の課題

2.1 分棟型とする市街地再開発事業が 1 敷地となる背景

市街地再開発事業が開発実績を蓄積していく中で、異なる建築用途を一つの建物にした場合、設備の配置やその後の管理で課題を抱えることから、施設建築物を分棟化する事例が増えてきた。さらに従前居住者の居住面積確保から住宅棟を分棟化する事例も生じている(図 1)。しかし分棟化しても再開発の敷地が分けられることはほとんど無い。なぜなら、市街地再開発事業は周知の通り「都市計画決定」「事業計画認可」「権利変換計画認可」「登記」「工事着手」「精算」してゆくのに対して、再開発で生み出される施設建築物の最終的な形が決定するのは事業計画段階となるためである。分棟化に合わせて事業計画段階で敷地を分筆してしまうと、都市計画決定段階で検討した容積率を使えないケースが生じやすい。敷地を

分けた場合、①接道義務の緩和(建築基準法 43 条)、②指定容積率の融通(同法 52 条第 1 項～14 項)、③建ぺい率の融通(第 53 条第 1 項もしくは第 2 項)、④道路・隣地・北側斜線制限の緩和(同法 56 条第 1 項～4 項、第 6 項もしくは第 7 項)⁶、⑤日影規制の緩和(同法 56 条の 2 第 1～3 項)、⑥延焼の恐れのある部分の緩和(同法 23 条)等のメリットがなくなり、事業後の建物が受ける制限が増える(図 1 都市計画決定段階の赤部分)。そのため、事業計画段階及びその後の建築確認申請では「1 敷地 1 建物」の原則を満たせるようにデッキ等で建物間を繋ぐ形を取る。建築コストをかけてデッキで繋ぎ 1 建物とするのは、1 敷地に事業メリットがあるためである。再開発事業の中で、建物が分棟でありながらも 1 敷地で計画されるのは、事業採算性の向上、建築計画の自由度を担保し、床面積を最大化できるためである。

2.2 特に住宅を分棟型とする市街地再開発事業が生じた時期と背景

分棟型の開発で 1 棟性を主張するためにデッキで建物間を繋ぐことは確認申請上欠かせないことではあるが、一般的にデッキを繋ぐと「建築床の増大」や「容積率の増大」につながり販売額の上昇や専有面積比率の低下につながる。しかし、住宅棟同士をデッキで繋ぐ事例については共用部容積率不算入となった建築基準法の制度改正により、障壁が低くなった。

1)共同住宅容積率不算入制度改変と一般のマンション開発

容積率制限による市街地の誘導に関しては、制度改変前後で大きな議論が持たれてきた。特に平成 6 年(1994 年)の地下室部分 1/3 除外、平成 9 年(1997 年)の共用部不

算入の変更は、実績容積率が指定容積率を大きく上回る事や、斜面林の消失により都市の緑地軸が失われる事等の課題が指摘されてきた(林・小林ら(2004)。最近では昇降路に関して不算入となった事(平成 26 年(2014 年))も記憶に新しい。屋内廊下や大きなエントランスホールは、換気や空調が 365 日 24 時間必要となり、日常の清掃委託面積も拡大する。

共同住宅の容積率緩和の課題としての指摘は、①相隣環境というミクロな視点および、②交通や周辺の教育施設等への負荷という市街地レベルでの課題として整理されてきた。その中で、①相隣環境の保全は景観計画や個別大規模開発の中で行われるべきとされ、②交通負荷対策は、ピークロードプライシングを始めとした制度で対応していくべき(福井(2012⁷⁾)と大きな方向転換がなされてきた。こうして、相隣環境の保全や総量コントロールとして存するという計画的根拠を失ってきた容積率による規制は、緩和によって、公開空地や緑地を生み出したり(総合設計)、公共公益施設や防災機能を持たせたり(国家戦略特区)、都市機能誘導区域に特定用途を誘導する(立地適正化計画)ための実現手段として制度運用されており、

表 1 主な容積率緩和型改正

容積率緩和内容	施行年
特定街区制度	1961 年
自動車車庫部分の容積率緩和(全体の 1/5)	1964 年
自転車駐輪場部分の容積率緩和(全体の 1/5)	1987 年
住宅の地階部分の容積率緩和(全体の 1/3)	1994 年
共同住宅の共用廊下、エントランスホール、エレベーターホールの不算入	1997 年
備蓄倉庫部分の容積率緩和(全体の 1/50)	2012 年
蓄電池設置部分の容積率緩和(全体の 1/50)	2012 年
自家発電設備設置部分の容積率緩和(全体の 1/100)	2012 年
貯水槽設置部分の容積率緩和(全体の 1/100)	2012 年
エレベーター昇降路不算入	2014 年
老人ホーム等の地階の容積率緩和(全体の 1/3)	2015 年
国家戦略特区(東京圏国家戦略特別区域が初めて指定)	2015 年
老人ホーム等の共用部分の容積率緩和	2018 年
宅配ボックス部分の容積率緩和(全体の 1/100)	2018 年

街区単位の緩和を見込めない既存の周辺市

街地が相隣環境緩和のために容積率の歩留まりを受容している事を鑑みると将来的には計画的整理が必要である(窪田ら 8)。

このような制度緩和の影響を論ずる研究に対して、容積率緩和後に建設された建築の居住者の視点で、容積率緩和の是非について検証している論文は少ない。周知の通り、マンションの共用部分は専有部分に対して大きくなればなるほど、機械設備が入れば入るほど、組合員の管理費が増大する。共用部は専有部に比べて「小さければ小さいほど」、「軽装備であれば軽装備であるほど」、住民の管理費負担は軽い。

2)容積率不算入後のマンション有効分譲比

その一方で通常のマンションのレンタル比(総延床に対する分譲や賃貸対象となる専有床面積)はどの程度なのだろうか。

容積不算入改正後の傾向として、不動産経済研究所の首都圏マンション月次報告⁹で 2010 年 1 月から 2020 年 8 月¹⁰の情報(116 か月分、売却戸数 295,922 戸)を整理すると、不動産バブルも落ち着きデフレが続いていたこの期間でも、月別マンション分譲の売買価格は上昇を続けており、おおむね堅調であった事が分かる。一方で有効分譲率(「分譲床面積」を「容積率算定対象外を外さない総延床」で除した値)は、期間に限らず一定で、平均 76.8%(最小 62.5%～最

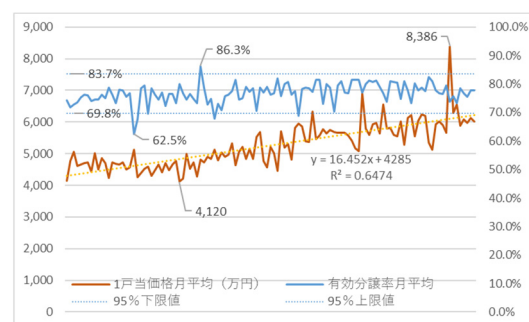


図 2 2010 年 1 月～2020 年 8 月の首都圏分譲マンション分譲価格及び有効分譲比

大 86.3%、標準偏差 3.6%、 $P(69.8\% \leq \mu \leq 83.7\%)=0.95$)で推移している(図 2)。容積不算入の共同住宅共用部ではあっても、建設コストはかかるため、「建設コスト増大によるロスが生じても例えば豪華なエントランスやエレベーターホールが存在が、専有部分の販売額に価格転嫁できる範囲まで」という点が共用面積増大の分岐点となっている事が推測された。

3)容積率緩和と市街地再開発事業の課題と研究の目的

一方、市街地再開発事業の仕組みは、整備床面積の広さに建設単価を乗じ、その 3 分の 2 まで補助金が出る仕組みとなっている。補助金が入らない通常の開発と比較すると、床面積増大によるコスト増に対しては「価格鈍感」となる。

1986 年の事例を皮切りに、従前からの権利者の権利変換後の床面積を確保するため、住宅用途建物を「安価な建設費の権利床」と「市場価格の保留床」で分棟にする事例が現れてきた。2 棟の建物は、都市計画上メリットを最大限享受するためには 1 敷地のまま、1 敷地 1 建物の原則に適合するようにデッキ等で接続することが事業採算上望ましい。しかしデッキ等で接続すると一般的に共用部分の床面積は増大し容積率を必要としてしまう制約が 1997 年まではあった。そのため、住宅用途建物が分棟となり、かつ住宅棟間がデッキでつながれた事例が増えるのは、1997 年の共同住宅の共用部分容積不算入改正以降となる。1.1 の方法で完了した再開発事業全数を調査した結果、デッキで繋いだ住宅用途分棟型の市街地再開発事業 22 事例のうち 18 事例が 1997 年改正以降となる。2 章では住宅を分棟とした再開発

事業を対象に、共用部分増大(有効分譲率低下)の程度になったのかを検証した。

2.3 事例概要と共用部割合・管理実態

1) A 地区 (東京都 23 区 2001-2005 年完了)

¹¹

再開発事例集によると、鉄道複数路線の駅前にありながら、都市基盤整備が未整備であったことから、駅前混雑の改善と土地の有効利用が求められた地区であった。

再開発によって、事務所、店舗、銀行、公益施設、公共駐輪場、住宅(保留床(タワー)と低層の権利床)が生み出された。地上権費設定型で総延床約 58000 m²(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 32.8%となっている。住宅戸数に占める権利床住戸数の割合は 28%である。

管理体制では複数组合に対して同系列会社のビルマネジメント会社と住宅管理会社が管理を請け負う体制となっている。しかし、権利床棟では住宅と商業という利害が異なる組合がまとめられており、商店会という部会を設けているが、調整やそもそも理事のなり手が不足し、難しい事が課題となっている。複合用途の一敷地建物の管理課題としては、共用部分の区分けが課題としてあげられた。権利変換段階では、平面図で建築用途で部分共用と全体共用等を区分する形となり、それらが登記されるが、管理段階の管理規約を作成する際には、床だけでなく配管や設備等について、それぞれの共有部分が接続する専有床の面積に応じて負担を按分する等調整が複雑である事が課題となっている。設備等の維持管理に関しては専有床割合で決めているため、商業・業務床単価と住宅床単価を分けてはいない。大規模修繕の積み立てを供用開始後 13 年

目で開始したため、今後不足する可能性がある事や、再開発で設けられたアート作品が壊れたときに修繕をするにしても費用やアーティストとの調整でどのように維持するかが課題となっている。

居住者間で収入に幅があり、管理費に関する価値観が違う事や、海外からの居住者がゴミの分別などのマナーを知らない事、二世帯に相続されない事等も課題としてあげられた。

表 2 A 地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	A地区	アイソメ図等
所在地	東京都23区	
地区面積	1.0ha以上2.0ha未満	
施設	商業棟25階、住宅棟15階、住宅棟6階 (うち図書館、公共ホール、スーパー等の店舗含む)	
建築敷地面積	5,000㎡以上10,000㎡未満	
延床面積	【概算床】58,313㎡ 【特設床対象】48,657.58㎡	
容積率	600%-700%	
共用面積比率	32.8%、住民管理費負担: 483円/㎡(月)	
事業完了年	2001年~2005年	
権利変換方式	地上権非設定型 (111条)	
共用施設	【専有面積】事業(事務所、店舗、銀行、公益施設、公共駐輪場駐車場含む)約30000㎡ 住宅 約5000㎡ 【共用面積】部分共用計 約16000㎡ 全体共用 約30000㎡	

2) B 地区(東京都 23 区 2011~2015 年完了)

再開発事例集によると、従前の当地区は老朽家屋が密集し、権利者が多数でかつ権利関係が複雑な密集市街地であった。そこで、密集市街地の改善や高度利用を目的に、再開発事業が導入された。

再開発では 2 街区に分けた中で住宅棟、保育園を含む生活支援棟、商業の権利床棟が一つの建物として、他の街区には商業棟が整備された。地上権費設定型で総延床約 27000 m²(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 42.2%となっている。住宅戸数に占める権利床住戸数は 18%である。

管理体制は 1 組合方式で、業務施設に関する部会と住宅部会の 2 つの部会を有している。組合としては一組合であるものの、部会毎に支払いも予算も全て別々とする運用をしている。

完了してまだ 10 年未満であり、大きな修

繕等に関する課題は出ていない。電気代の高騰により管理費を値上げせざるを得なかったことが課題となっていた。課税関係を見た上で良い収益を得られないとの判断から、収益事業は行っていない。管理会社は防災センター業務を兼ねており、職員が常駐する形となっていた。

事業完了から 10 年未満と経過が少ないため、入居者の子ども達の年齢が学童期であり、集団登校の実施など子ども同士や子育てを通じた住民の交流が促進されている。

表 3 B 地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	B地区	アイソメ図等
所在地	東京都23区	
地区面積	1.0ha未満	
施設	高層棟28階、低層棟5階 (うち保育園、スーパー等の店舗含む)	
建築敷地面積	5,000㎡未満	
延床面積	50,000㎡未満	
容積率	400%-500%	
共用面積比率	42.2%、住民管理費負担: 291円/㎡	
事業完了年	2011年~2015年	
権利変換方式	地上権非設定型 (111条)	
各面積	【共用面積】施設共用約9000㎡、全体共用約2000㎡ 【専有面積】住宅・店舗約15000㎡	

3) C 地区(東京都 23 区 2001~2005 年完了)

再開発事例集によると、当地区は旧同潤会アパートが有り、商業店舗も存在していたが、老朽化した建築が多く一体的な建替が求められた地区であった。

再開発事業により、地区のランドマークとなる 36 階建て住宅棟(保留床を主とする)、商業、住宅、事務所、公共施設、駐車場等が整備された。地上権費設定型で総延床約 96000 m²(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 34.9%となっている。住宅戸数に占める権利床住戸数の割合は 48%である。

管理体制は 3 組合で、同一の管理会社が管理業務を請け負っている。また防災センターも同管理会社が入っており、常駐する職員がいる体制となっている。

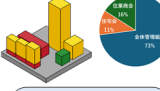
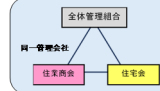
権利変換では、旧同潤会アパートが区分所有法などに基づいていないため、各権利

者の敷地権割合が曖昧になっていた事が事業上の難しさであった。供用開始後は、設備の区分けが複雑で、利用する床に合わせて細かく区分けを行っている。

過去に大規模修繕に向けて、修繕積立金を値上げした時期に退去があった。しかし、現在も空き住戸が出るとすぐに入居者が出る人気物件であり、未納などの管理上の課題はない。二世帯相続が実際に生じている事も物件の安定的な入居を裏付けている。

機械式駐車場の平面化を推進しているが、電気代の高騰で予算の5割がオーバーしており、管理費については検討が必要となっている。事業地区は、撮影やイベントに使われる場所としてブランディング化に成功しており、地区内の撮影やイベントでは撮影費を徴収し、会議室の貸し出しも行っており収益事業に充てている。広場に関しては、当初レストランウェディング等でも使っていたが住民から苦情が来て中止となったそうである。管理では、居住者間の収入の幅があり価値観が違う事等が再開発事業の特有の課題だと考えている。再開発を手がけたのも現在の管理会社の関連会社である事から、当時の開発部長から再開発事業時の経緯を聞き、当時の資料等にも目を通し、従前地権者の生活や記憶に配慮したコミュニケーションを取る事を意識的に行っている。

表4 C地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	C地区	アイソメ図
所在地	東京都23区	
地区面積	2.0ha以上3.0ha未満	
施設	住宅棟36棟、住宅棟5棟、住宅棟13棟、住宅棟10棟、住宅棟6棟、商業棟3棟、渋谷区公共施設	
建築敷地面積	15,000㎡以上20,000㎡未満	
延床面積	【総延べ床】約97000㎡ 【容積率対象】約78000㎡	
容積率	400%~500%	
共用面積比率	34.9% 住民管理費負担: 約250円/㎡(月)	
事業完了年	2000年~2005年	
権利変換方式	地上権併設方式 (111条)	
名面積	【専有面積】住宅 約37000㎡ 全体 約63000㎡	

4) D地区(神奈川県政令市 2006~2010 年完

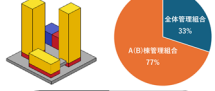
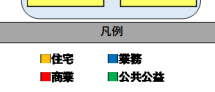
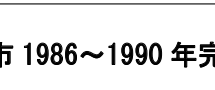
了)

再開発事例集によると、従前のこの地区には低層の工場や倉庫、密集住宅、作業所等の併用住宅が多い地区であった。道路整備と併せて一体的なまちづくりが行われた。

再開発によって 42 階建の高層棟(保留床および権利床)と街路型住宅棟(権利床等)、業務棟、店舗棟が整備された。全員同意型で総延床約 116000 ㎡(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 37.3%となっている。住宅戸数に占める従前からの地権者の割合は現在 0%である。

管理組合は 3 組合となっており、同一の管理会社が管理を請け負っている。管理に関する課題としては、駅から 1km と少し離れているものの雨天対応のペDESTリアンデッキで繋がれており(かつペDESTリアンデッキは公共管理であるためエレベーター等の管理負担はなく)、居住者の満足度は総じて高いと管理会社は認識している。電気代の高騰により管理費の増加や修繕積立金の値上げが必要となっており、これらが課題となっている。入居とともに自治会への加入を条件としていたため、コミュニティ条項の廃止により今後自治会費負担の課題が出てくる可能性を抱えているようだ。

表5 D地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	D地区	アイソメ図等
所在地	神奈川県政令市	
地区面積	2.0ha以上3.0ha未満	
施設	A棟(住)42階、B棟(住)42階、C棟(住)4階 (うちスーパー等の店舗含む)	
建築敷地面積	15,000㎡以上20,000㎡未満	
延床面積	【総延べ床】116,000㎡ 【容積率対象】85,000㎡	
容積率	400%~500%	
共用面積比率	37.3% 住民管理費負担: 210円/㎡	
事業完了年	2000年~2005年	
権利変換方式	全員同意型 (110条)	
共用施設	【専有面積】計 約73000㎡ 【共用面積】約43000㎡	

5) E地区(神奈川県特例市 1986~1990 年完了)

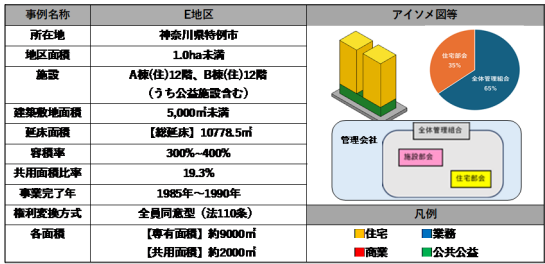
再開発事例集及びヒアリングによると公共施設の移転に伴う跡地利用と公的住宅建設を目的として再開発が実施された。

再開発事業により、低層に公益施設を有する住宅棟 2 棟(12 階建)が整備された。全員同意型で総延床約 11000 m²(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 19.3%となっており、共用部非参入前の開発である事もあり、非常に共用部の面積が抑えられている事が特徴となっている。エントランスホール等がなく、建物入り口横の外壁に郵便受けが設置されており、入り口を入るとすぐにエレベーター乗降場となっている。廊下などの共用部分は全て屋外扱いとなる屋外片廊下の計画となっている。住宅戸数に占める権利床住戸数の割合は7%である。

管理体制は 1 組合方式で、施設部会と住宅部会という二つの部会を持っており、管理会社が入っている。管理範囲は、管理会社の所見によると、施設部会が負担する割合が少なく、住宅部会に全体共用を付けているという印象を持っているそうである。配管などの設備は、1-2 階にある公益施設と病院と 3 階以上の住宅とで分けているとの事であったが、エレベーターは住宅に付けているとのことであった。駅から 1km 弱の立地ではあるが再開発の事例としては遠いことから、収益物件化はしておらず、自己居住している地権者が多いとの事で、居住者の年齢層も 50 代が多く一定に絞られているので収入や価値観が揃いやすいそう。また、わずかにいた従前の地権者はほぼ相続済みとなっている。また自己居住用の地権者が多い事から修繕積立金は肯定的で、一時金で払うよりも長期的に積み立てを行う事が望まれている。住宅以外の建物用途

が郵便局と診療所と公共公益施設であるためか、異なる用途である事から生じる意見の違いについては部会でもめた事はないそう。しかし、マネジメントしていく上では議決権が複雑で面倒という課題もあるという。

表 6 E 地区事例特徴と管理の仕組み



6) F 地区（神奈川県政令市 2000～2005 年完了）

再開発事例集によると、当該地区は戦災復興土地区画整理事業実施地区であったことから、区画道路は整備されていた。しかし、駅前広場などが不足するなどの課題を抱えていたため、事業が実施された。

再開発事業により、駐車場を複数階で設け、屋上を人工地盤として、広場とデッキを設け、商業棟、分譲住宅棟、賃貸住宅棟、業務棟を繋いだ開発となっている。全員同意型で、住宅棟総延床約 32000 m²(容積率非対象を含む)に対して、共用床面積が 22.0%となっている。住宅戸数に占める権利床住戸数の割合は4%である。

管理組合は 5 組合となっており、管理を請け負っていた会社の企業の組織改編で、分社化したため、住宅部分とそれ以外では関連別会社が管理を請け負う形となっている。防災センターは住宅棟の管理を行っている会社とは違う会社が請け負っているため、住宅に関しては管理会社の職員が常駐する形とはなっていない。

管理の課題としては、公団の賃貸棟を除く全ての棟の管理が同じ会社であったときは、職員同士のコミュニケーションが取りやすく管理が行き届きやすかったが、会社が分かれたことにより少しやりにくくなった側面があるという。修繕費に関しては、商業棟や業務等は修繕が必要となったときに修繕費を集める形がこれまでは取られていたが、最近住宅棟と同じ様に積み立て方式に変わった。立体駐車場の一部をサブリースの形で収益事業としている。また駐車場の上部の人工地盤上に集会所があるため、集会所の所有は駐車場棟となり当該地権者で修繕費などを積み立てているが、利用は住宅棟の住民であるため、消耗品等の負担は住宅組合から駐車場組合に支払う形を取っている。組合が5組合あり、2管理会社で管理を行っているため、決め事をするときの議決の手続きや決定の段取りに手間が掛かる事が課題となっている。

表7 F地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	F地区	アイソメ図等
所在地	神奈川県政令市	
地区面積	4.0ha以上5.0ha未満	
施設	A棟(住)22階、B棟(住)4階、C棟(住)19階、D棟(住)40階、E棟(業)7階、F棟(高)2階、G棟(駐車場)2階 全てが人工地盤で接続	
建築敷地面積	20,000㎡以上25,000㎡未満	
延床面積	【総延床】約32000㎡(住宅) 約91000㎡(全体)	
容積率	300%~400%	
共用面積比率	22% 住民管理費負担；約170円/㎡(月)	
事業完了年	2000年~2005年	
権利変換方式	全員同意型(法110条)	
各面積	(住宅棟のみ)【専有面積】約25000㎡ 【共用面積】約7000㎡	

7) G地区(東京都23区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、従前は借地・借家の多い町工場地区であった。駅前広場に隣接し、駅への通り抜け道路としての歩行者専用道路やタクシー待機スペース、地区公園等も整備された。また敷地周囲に3mの高低差があったため、駅前から周辺敷地につながる歩行者専用道路となるオープンデ

ッキには油圧式のエレベーターが設けられた。

再開発事業によって、地上28階建ての高層棟と地上9階建の低層棟の2棟の住宅棟で配され、高層棟の基壇部には商業施設、低層棟の基壇部には商業・公共公益施設が整備されている。これらの施設に4つの管理組合(全体・高層・低層・業務)が構成され、住宅における修繕費等は、棟ごとの予算区分を持っており、棟別管理と全体管理で分かれている。

表8 G地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	G地区	アイソメ図等
所在地	東京都23区	
地区面積	1.0ha未満	
施設	住宅棟28階、住宅棟9階(うち商業部、保育所、公共用途、スーパー等の店舗含む)	
建築敷地面積	5,000㎡以上10,000㎡未満	
延床面積	50,000㎡未満	
容積率	600%~700%	
共用面積比率	32.8%、住民管理費負担；453円/㎡(月)	
事業完了年	2001年~2005年	
権利変換方式	全員同意型(法110条)	
管理方式等	住宅棟の組合のうち管理費は、全体管理組合に4分の3を出し、住宅棟別にそれぞれ4分の1ずつ修繕用。	

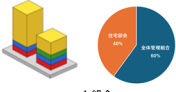
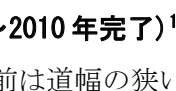
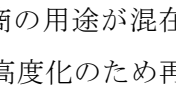
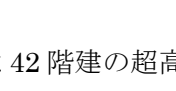
8) H地区(東京都23区2001-2005年完了)

再開発事例集によると、関東大震災や戦災から免れた老朽木造家屋が密集する地区であった。住宅・商業・工業の用途が混在し、公園、緑地および空地も不足する事から、防災不燃化の促進、居住・営業環境の改善とともに、土地の高度利用を目的として市街地再開発事業が実施された。

再開発によって20階建の高層棟と7階建の低層の2つの住宅棟が整備され、基壇部分に食料品スーパーと店舗が2層分配置された。低層棟と高層棟の間には人工地盤上に緑化が施されたオープンスペースが配置されている。当地区では複数用途が複合する施設が整備されたが、1つの管理組合によって管理され、住宅の修繕費等の予算は低層棟・高層棟の会計は同一会計で管理されているが、高層棟はタワー型として床面積に対する管理費単価が高く設定されて

いる事がヒアリングで確認された。

表9 H地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	H地区	アイソム図等
所在地	東京都23区	
地区面積	1.0ha未満	
施設	住宅棟(20階)、住宅棟(8階)が人工地盤で建設。高層棟床の下にはスーパー、低層床には公共床と小規模店舗	
建築敷地面積	5,000㎡以上10,000㎡未満	
延床面積	50,000㎡未満	
容積率	500%~600%	
共用面積比率	25%以上30%未満	
事業完了年	2001年~2005年	
権利変換方式	全員同意型 (法110条)	
管理方式等	機械式駐車場と平置き駐車場で5:5 高層棟と低層棟で管理費の床単価は多少異なる	

9) I地区(東京都23区2006~2010年完了)¹²

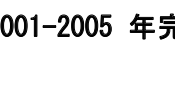
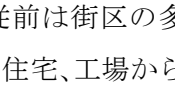
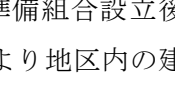
再開発事例集によると、従前は道幅の狭い道路が多数存在し、住・工・商の用途が混在していた事から土地利用の高度化のため再開発事業が実施された。

再開発によって地区内には42階建の超高層住宅棟・8階建の中高層住宅棟、商業棟・業務棟の計4棟が整備された。住宅棟の基壇部分には商業施設が入っている。これらの施設は4つの管理組合(全体・住宅・商業・業務)によって管理されており、このうち住宅については、高層棟・低層棟で1つの管理組織となっている。

地下鉄駅に直結している事から、商業床と連続して自由通路があり、そこにエスカレーターが設置されている。居住者以外の地下鉄駅利用者が主に使うエスカレーターとなるため、全体共用として管理するのではなく商業部会で管理費を捻出してほしいと議題に上った(不調)。一方で地下鉄駅に直結している事から住宅の資産価値が高く、ヒアリングした従前地権者等は市街地再開発事業を高く評価している。また駐車場附置義務以上の台数の賃貸用の駐車スペースを地権者が再開発事業中にディベロッパーに要請する形で整備しており¹³、収益を管理会社が、請け負う一般管理費の一部に充てている。機械式駐車場を有していないことも管理費増大を抑えている。

事例Iは管理組合へのヒアリングより住宅総専有面積42531.38㎡、共用部分面積は34761.58㎡となる。有効分譲床比では55.0%(共用部分比率45.0%)となる。

表10 I地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	I地区	アイソム図等
所在地	東京都23区	
地区面積	2.0ha以上3.0ha未満	
施設	住宅棟(42階)、住宅棟(8階)、業務棟(26階)、工場棟(10階)	
建築敷地面積	15,000㎡以上20,000㎡未満	
延床面積	100,000㎡以上150,000㎡未満	
容積率	500%~600%	
共用面積比率	25%以上30%未満	
事業完了年	2006年~2010年	
権利変換方式	地上権非設定型 (法111条)	
管理方式等	高層棟と低層棟で管理費の㎡単価は一様。	

10) J地区(兵庫県政令市2001~2005年完了)¹⁴

再開発事例集によると、従前は街区の多くを占める市場建物と、専用住宅、工場からなる地区であった。再開発準備組合設立後の段階で阪神淡路大震災により地区内の建物の約9割が倒壊し、従前評価額における建物補償費が損失した。また、市場地区は一棟の建物として接道していたが、建物が倒壊したため、内側の店舗は未接道評価となった。地権者によると、従前の建物補償に係る評価や未接道敷地の評価が低くなり、結果として、生活再建・居住継続に課題が生じたという。

再開発によって、21階建の高層棟と10階建の低層棟、接地型の商業棟が整備されてデッキでつながれた。当地区は1組合によって管理されており住宅、商業施設毎に部会が設置されている。

従前は再開発に反対する権利者が多くを占めていたが、震災復興のために事業の必要性が高まり賛成多数で進められる事になった。また、震災による影響として、建物の補償費が得られず補償費が当初の半分以下になったため、従前居住者は権利変換の居住面積の確保にむけた増床等の負担が生じ

た。

事例 J は管理会社ヒアリングによると住宅総専有面積約 11000 m²に対して、共用部分面積は約 5800 m²となる。有効分譲床比では 65.3%(共用部分比率 34.7%)となる。

表 11 J 地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	J地区	アイソメ図等
所在地	兵庫県政令市	
地区面積	1.0ha未満	
施設	住宅棟(10階)、住宅棟(21階)、商業棟(1階)、地下機械式駐車場	
建築敷地面積	5,000m ² 未満	
延床面積	50,000m ² 未満	
容積率	500%~600%	
共用面積比率	30%以上35%未満	
事業完了年	2001年~2005年	
権利変換方式	地上権非設定型(法111条)	
管理方式等	1組合方式のため人数が少ない商業部会からはなかなか意見を言いにくい	
		凡例 ■住宅 ■商業

11) K 地区(東京都 23 区 2001-2005 年完了)

再開発事例集によると、関東大震災復興後に整備されたアパートとそれに隣接する住宅業務施設を含む地区である。

再開発によって、地上 28 階建高層棟と地上 5 階建の低層棟、業務棟が建てられて、デッキでつながれた 1 棟の建物となっている。住宅棟の基壇部分に食料品を扱う商業施設が配置されている。また低層棟と高層棟をつなぐデッキには緑化されたオープンスペース(後からガーデングートの設置有)が設けられている。住宅・商業・業務施設が 1 つの管理組合で管理されている。

表 12 K 地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	K地区	アイソメ図等
所在地	東京都23区	
地区面積	1.0ha未満	
施設	住宅棟(5階、1Fスーパー)、住宅棟(29階、1F事務所・店舗)、業務棟(2F)	
建築敷地面積	5,000m ² 未満	
延床面積	50,000m ² 未満	
容積率	500%~600%	
共用面積比率	—	
事業完了年	2001年~2005年	
権利変換方式	全員同意型(法110条)	
管理方式等	保留床比率 66%、全体管理費と住宅の管理費で分け、住宅は低層棟・高層棟で分けているが区分管理はしていない。	
		凡例 ■住宅 ■商業 ■業務

地権者からは、大規模修繕の際に、建物の複雑な形状の部分に沿って行う工事が難航した事を踏まえて、計画段階で建物のメンテナンスに配慮した設計とすべきであった

と意見され、事業完了後の維持費を考慮した計画の重要性が認識されていた。

12) L 地区(沖縄県中核市 2011-2015 年完了)¹⁵

対象地区は都市河川(二級河川)下流部湾曲部にあり氾濫常襲地帯であったとともに、戦後の割当土地制度による借地関係のもつれ、未接道により老朽家屋が密集した地区であった。加えて、モノレール駅開設と併せた整備が期待された事から再開発事業が実施された。再開発事業は、川を挟んで 2 街区に分けて整備がなされ、調査対象とした街区では住宅 2 棟(高層棟・低層棟)が整備されている。

表 13 L 地区事例特徴と管理の仕組み

事例名称	L地区	アイソメ図等
所在地	沖縄県中核市	
地区面積	2.0ha以上3.0ha未満	
施設	南街区;住宅棟(25階)、住宅棟(6階、1階従前地権者店舗)	
建築敷地面積	5,000m ² 以上10,000m ² 未満	
延床面積	50,000m ² 未満	
容積率	500%~600%	
共用面積比率	35%以上40%未満	
事業完了年	2010年~2015年	
権利変換方式	地上権非設定型(法111条)	
管理方式等	住宅とそれ以外で街区分けをし、住宅棟だけで1組合、個別予算無	
		凡例 ■住宅 ■商業 ■公共公益 ■商業部会 ■駐車場

戦後の割当土地制度という特殊事情によって、非常に低廉な借地料が継続している実態があり、借地権割合が低く抑えられたことから、従前の土地資産評価額が低くなった。そのため、当初高層棟の低層階に権利変換する予定だった権利床は、別棟で建設コストが安い住宅棟を建て、居住広さを確保できるように事業計画段階で変更がされた。結果、従前地権者の居住面積確保のために 25 階建の高層棟と 6 階建の低層棟に分けられ、デッキでつないだ 1 棟の建物となっている。住宅棟には従前の併用店舗が 1 店舗のみ地上階に入居し、それ以外は住宅用途となる。住宅棟(高層棟・低層棟)は一つの管理組合となっている。

L 地区対象街区の住宅総専有面積は、管理会社ヒアリングより約 14000 m²、共用部分面積は約 8600 m²となる。有効分譲床比は 61.9%(共用部分比率 38.1%)となる。

2.4 小括：デッキ繋ぎ分棟型開発の共用部分増大

専有部分と共有部分の面積について資料提供を受けた 10 事例を通じて、共用面積比率を算出すると 22.0%~45.0%(有効分譲率 88.3%~55.0%)となっており、共用部分の容積率緩和(1997 年 9 月から)以前に建設されている E 地区と比較すると総じて共用部分の割合が大きく、敷地を分割せず容積等を最大限有効活用する分棟型再開発特有の課題である事が明らかとなった。

この数値は 1.1 の図 2 で整理した首都圏分譲マンションの有効分譲比の推移(116 か月間の首都圏分譲マンション総販売実績 295,922 住戸から算出)と比較しても、95% 区間推計値の有効分譲床比 $P(69.8\% \leq \mu \leq 83.7\%)=0.95$ の対となる共用床比 16.3~60.2%を上回る事例が多く、統計的にも建物全体に対する共用部分の面積比率が有意

に高い事わかる(図 3)。1 敷地性を主張するためのデッキ繋ぎの分棟型ではそもそもデッキ部分の床面積は増大するが、共同住宅における共用部分の容積不算入の制度緩和にプラスし、市街地再開発事業で整備床面積に建設単価をかけて求める建設費に対して 2/3 まで補助が出る事が、施設建築物全体の延面積増床に「価格鈍感」となり、①市街地再開発事業の開発利益を最大化する 1 敷地性、②共用部不算入の制度変化、③価格鈍感となる再開発事業の補助金の仕組み、の 3 要素が共用部の床面積増大を招いている事が推測され、本研究では、再開発事業で開発された物件が再開発以外の開発物件と比較して、どの程度共用部が高い値となるのかの程度を明らかにすることができた。

3.再開発事業による建築物の管理課題

3.1 共用部分の機械設備に関する課題

再開発事業では通常、細分化されていた街区が集約化される中で、従前に利用されていた道路の状況を踏まえて動線の計画がなされ、地区内に自由通路が整備される(図 4)。駅前に位置し公共施設が入る A 地区で

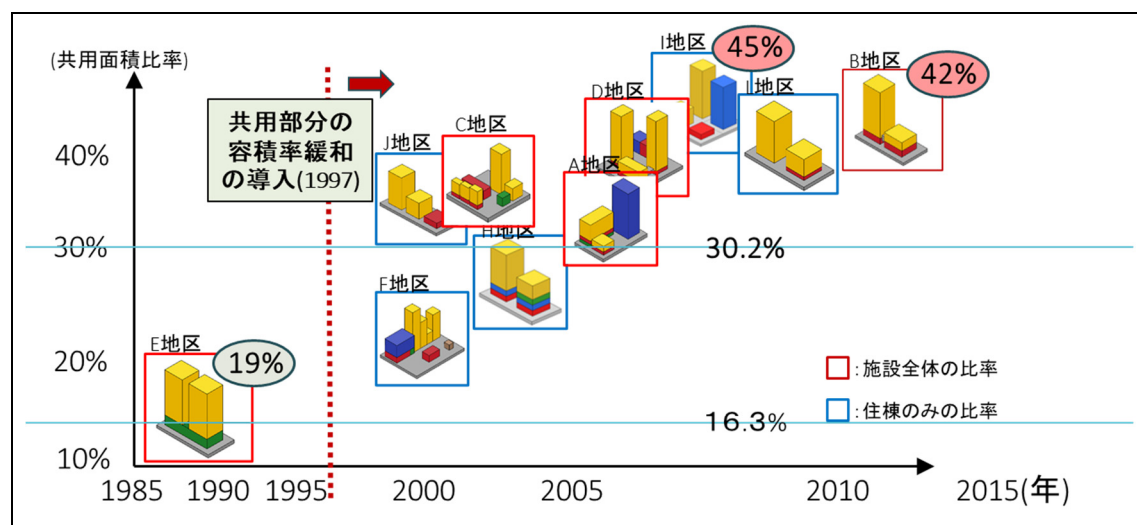


図 3 再開発事例によって開発された施設建築物の総延床に対する共用床比率

は地階に公共施設が入っているため、利用者が使うエスカレーターが全体共用の管理となっている。

同じく駅前の G 地区では、駅への動線上に建物 1 階分の高さに相当する傾斜が存在するため、利用者に配慮し自由通路にエレベーターおよび街灯が整備されていた。過去には、自由通路を利用する外部利用者から夜間に街灯が点灯しておらず通路が暗かった点について苦情があったという。また、駅に直結する I 地区では、地下鉄駅出口から地上へ通じるエスカレーターが設置されていた。特に駅前の再開発では、整備される区画が大街区になるため、通過利用者の動線確保が必要となる。しかし、エレベーターやエスカレーター等の機械設備が居住者の負担となる事については考慮する必要がある。同様の指摘が、大崎駅周辺の再開発におけるペDESTリアンデッキでも大口・越澤 16 らに指摘されており、本調査では、管理者側からこの課題が寄せられ追証された形となる。

3.2 再開発事業による付加価値部分の負担

A 地区では、再開発時にアーティストによる芸術作品を事業地区内に設けた。またフロアライト等で夜間景観の創出をしていた。しかしこれらは共に修繕が必要となった際に課題となっている。前者は、潮風によってモニュメントに錆が生じ、撤去せざるを得なかったが、当初の形に修繕することが難しいため、アーティストの了承が得られず、外皮となっていた錆びた金属部分を取り除いた形のモニュメントとなっている。また夜間の光るタイルの演出については現在欠けや損傷が生じているが、都度の修繕が難しく、一定程度の修繕が必要となった時点

でまとめて直している状況である。そのため、部分的にはガムテープでタイルの欠けを保全している箇所も見られた。



写真 1 ガムテープで応急補修されたタイル

G 地区では行政担当者の提案により、事業地区内に設けた広場内を水路が巡回する外構が計画され、巡回水路用のポンプと浄水設備が設置された。しかし、管理コスト節減のため現在は使用されていない。事業地区入口にアイストップとして設けられた高木

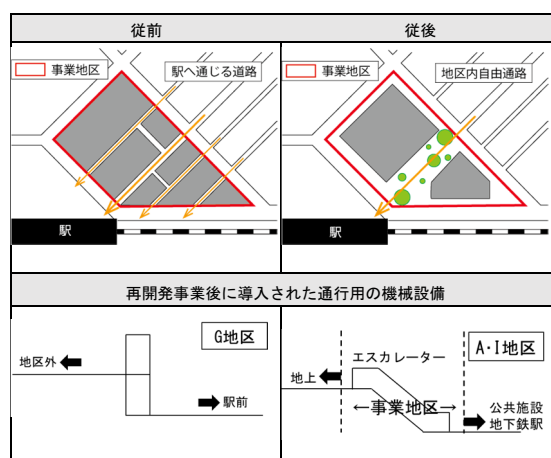


図 4 地区内に整備される自由通路と機械設備

植栽とそれを取り囲む緑化スペース、自由通路につながる広場には、埋め込み式フットライトが整備されたが、このフットライトも樹木の生長により根が張り、樹木の根とフットライトの容器が接触し、照明容器の形がゆがむ事で内部に水が入り漏電で故障し、使えなくなっている。現在はスポット照明を緑化スペース地盤上に設置して木を照らす事により、夜間の照度を確保してい

る。

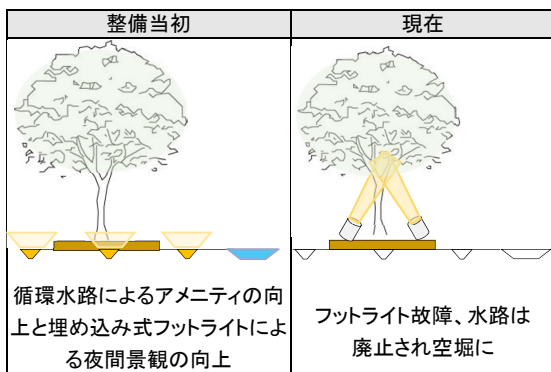


図5 外構・緑化部分の公共貢献の管理しやすさ

市街地再開発事業では、補助金が投入され、土地の有効利用や防災性の改善のみならず、市街地の質の向上が求められる。単なる個々人の不動産の建て替えに公的な補助を出す形とならないよう、周辺市街地への市街地環境向上による貢献も求められるものではあるが、外構部分の緑化スペースに水路等のその後の維持管理に課題を抱えそうなものを、行政協議の中で設ける際には、従後居住者負担による管理となる事に十分配慮をして、市街地環境向上に資する整備内容と費用負担の妥当性・必要性を見極めるべきだろう。

3.3 複合用途建築の管理に関わる課題

再開発事業では事業全体では複合用途型の開発となるが、管理組合は自由に設定することもできる。その中で、1組合で部会を設置して運用している事例(B,E,H,J,K,L)

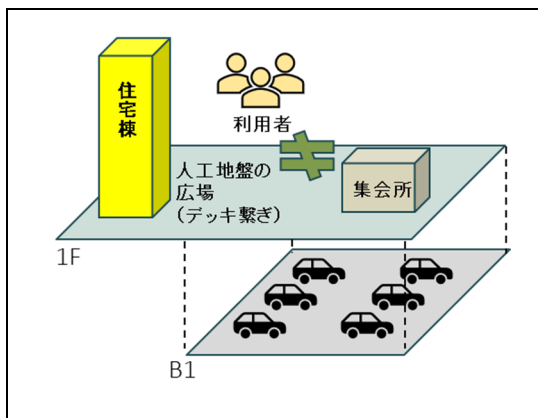


図7 分棟型で駐車場棟に建てられた集会所のプラン

と、複数管理組合に分けている事例(A,C,D,F,G,G,H)が確認された。管理組合を建築用途や棟別に分けることは、組合毎の運用がしやすくなる一方で、組合間で共通管理になる部分では組合毎の決議に加えて、全体での決議も必要になり意思決定が難しい事が調査では明らかとなった。また地権者が少ない建築用途や棟では役員のなり手がいないなど実質的に組合を分けることが難しい事例もあった。

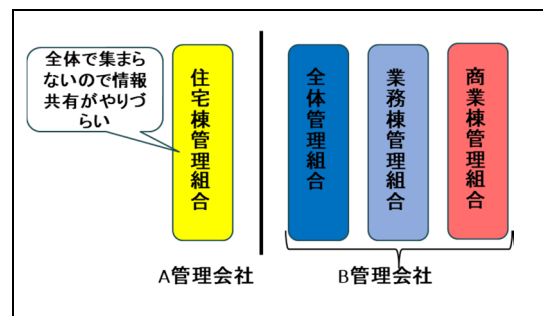


図6 複数組合での意思決定課題

また、建築用途や棟によって管理組合を分けたF地区では、組合の管理区分を平面的に分けたため駐車場の上にある集会所が駐車場棟管理組合の物件となったが、実際は住宅棟の利用が多い為消耗品などは住宅棟の負担とする事に運用上の変更を行っている。1敷地型で一体利用を前提とした市街地再開発事業であっても、実際の管理段階で組合を分ける可能性を考慮するのであれば、供用開始の段階で受益者と負担者が乖離しないような建築計画と権利変換が求められる。

また再開発事業の中で、管理組合が複数となる事例の中には、管理会社が異なっている事例もあった。建物管理でもワンオーナーであるビル管理と地権者が複数いるマンション管理では、調整方法や資金負担力、回収時のニーズも異なるため、従来同じ会社でも違う部門である事が多いが別会社に

組織改変された F 地区では組織決議の手順の煩雑さが課題としてあげられていた。

複数管理組合となった事例では、常駐職員を配置できる防災センターが核となって、連携を取ることが有効である事が、C 地区、D 地区、G 地区、I 地区などを通じて感じられた。防災センターの常駐職員がフロントマンをしている地区では、住民の課題、住民の名前や地権者の情報、地区での過去の議題などについて非常に具体的な事実や課題認識をしており、また住民とのコミュニケーションも取れている事が散見されたためである。

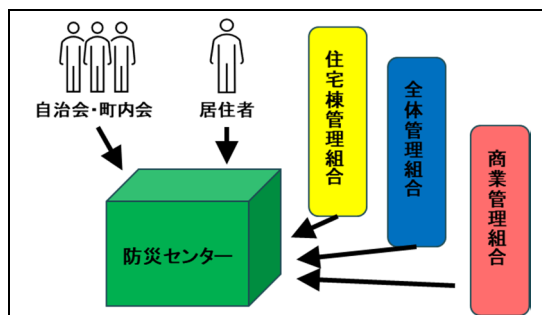


図 8 防災センター職員が核となる管理体制

1 組合と複数組合では一長一短あるが、共通するのは設備等の管理で受益者と負担者の実態がずれていると問題に発展しやすい為、供用開始の段階で利用実態を想定し、組合・部会の区分けについて、受益者と負担者が乖離しないよう検討する必要がある。管理組合の形式の調査に加えて、居住者 1 世帯あたりの負担する管理費及び各組合・部会ごとへの支出の割合を調査したところ、最も管理費が低かった事例が平米あたり 170 円に対し、最も高かった事例が平米あたり 483 円の管理費を徴収しており、国交省による東京圏の平均管理費より倍以上であることが明らかとなった。また、徴収した管理費の組合・部会ごとへの支出の割合を円グラフで比較したところ、1 組合方式で

は、全体組合への供出比率が高く、2.4 で示した共用部分の割合が多いことの他に、3.1 や 3.2 で示したとおり自己居住用としてはやや課題とも言える設備や外構設えの負担比率が高い事が、今後大規模修繕などを行うに当たっての課題となる事が推測された。

3.4 組合員属性が異なることに関する課題

2016 年にマンション標準管理規約が改正されコミュニティ条項が廃止されたことより、従前の権利変換で床を取得した地権者、従後に床を購入した地権者という世帯年齢や資金状況が大きく異なる世帯の交流促進、及び商業業務と言った地区内の活用方法も異なった需要を持つ地権者を含めた交流の機会が減少する危険性を孕んでいる。

C、D 地区では、コミュニティ条項の廃止により、同条項に則り管理費と一緒に自治会費を徴収していた事例であり、今後は入会が任意となり活動への参加やイベント開催費用が失われる。何らかの交流を通じて関係者間の風通しを良くしていく仕掛けが求められている。

従前地権者と従後入居者の属性の違いにより、管理費や管理方法に対する意見が異なりやすい事に対し、管理会社が行った工夫は従前の地区の背景をよく学ぶ事であった。実際に C 地区では、住棟アプローチの花壇の植栽について、保留床地権者は「正面入口は顔みたいなのものであるから費用をかけても見栄えのあるものになりたい」という要望を持っているのに対して、植栽にまで費用はかけたくないと従前地権者と意向が合わず、最終的には、従前から慣れ親しんだ地域に昔からある樹木であるという話や宿根草、カラーリーフの活用などにより植栽の入れ替え費用を抑えて管理できるよう工

夫し、地権者の合意を得ていた。これにあわせて、C 地区の管理会社は、C 地区の再開発に関わったゼネコンの関連会社であったことから、当時の担当者から再開発前の地区の様子や再開発時に従前地権者と話してきた事などを聞き取り、また再開発に関わる資料を読み込むなどして従前地権者の要求をその背景から理解する努力をしている事が非常に重要な姿勢であると感じた。

4. 分棟型再開発再開発での持続可能性

4.1 再開発事業時の適切な設備導入

再開発事業は補助金を要する事業であるため、企業提案等により重装備の設備や最新設備が導入される。G 地区では、高層棟・低層棟ともに給水ポンプが 3 本ずつ整備された。管理会社によると特に低層棟では本来 1 つで十分なため、通常のマンションよりも管理コストが大きな負担となっていた。J 地区では、当時最新鋭の機械式駐車場が整備された。しかし、建設した企業が既に事業を終了しているため、改修時には各部品がオーダーメイドでの製作となる。そのため、大規模修繕に向けて駐車場を更新・廃止するかの検討が行われていた。

設備が過大になると、事業完了後の管理費の負担が大きくなる。管理段階を見据えた計画を定めるためには、事業計画認可の前段階から管理予定の会社が携わる事が望まれる。

4.2 新標準規約管理規約と再開発事業

各住宅棟の管理費の設定や会計区分について、権利者や管理会社から意見が得られた G・I・L 地区について比較・整理をおこなった。

高層棟低層棟で管理単価に差が無く、か

つ執行に関しても単一会計で管理修繕を行っている L 地区では、共用部分の修繕等について、高層棟・低層棟の居住者数の差から、低層棟の居住者から見ると「意見が反映されにくい」実態がある事が確認された。具体的には、「高層棟居住者が拠出している費用の方が(管理費総額の中での比率が)多いので、低層棟のためだけの軽微な修繕(共用部分の錆対策や風除プレートの設置等)を申し出にくい」という意見が聞かれた。しかし、この発言の中には、事実誤認もあり共用部分については高層棟には EV が 3 台、低層棟には EV が 1 台しかない事やスカイラウンジやゲストルーム、エントランスホール等が高層棟にあり、また屋内廊下で 24 時間 365 日空調がある事を鑑みると、棟別に共用部分の単位面積あたりの清掃や光熱費等の金額は異なっている事は明白であり、屋外片廊下である低層棟の廊下の風除板の設置やアルミ部分の錆の対策等は当然主張しえるものである。

同じ単価設定でも、棟別に部分的な会計を可能とする G 地区では、修繕等の執行に当たり棟別の状況に対応しやすい。高層棟・低層棟の管理費・修繕積立金は同じ単価であるが、当初 80 円/㎡であった管理費を、修繕積立金の標準金額 200 円/㎡を参考に、120 円/㎡まで上げ、それを各住宅棟管理分で 40 円/㎡、全体管理で 80 円/㎡で管理している。棟毎の修繕に柔軟に適應できる事にメリットがあるが、低層棟では専有面積が少ないため、低層棟が個別で使える予算規模は相対的に小さく、必要最低限の修繕(外壁塗装を部分的に修繕)にする等資金繰りには苦勞している状況もあるようだ。しかし、一方で長期的な視点で見ると、設備の更

新や外壁修繕等の大規模修繕時には、設備そのものが高額である事や足場の予算がそもそも高層棟では工事単価が異なる事から高層棟側で大きく資金が不足する恐れがある。

詳細は伺えなかったが、H 地区では、タワー棟単価として高層棟は低層棟と比較して管理単価を高く設定しているとの事であった。I 地区、J 地区では、商業床と住宅では単価が違うのではないかという事であったが、同様に詳細は伺えなかった。

管理行為の前提となる一般法の民法では「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」(第 252 条)としている。対してマンション標準管理規約は、共同住宅が建設された当初の、「階数・方位・用途・価格等建築計画が単純で相対的に差が生じにくい時期」には戸別または専有面積比率の議決権を持つ事に妥当性はあったが、タワーマンションのブランド化による高層階と低層階の価格差問題などから専有面積比での設定には限界が来ている。

こうしたストック建築を巡る変化の他にも、そもそも住宅を分棟化し、従前からの地権者の居住面積確保を目的として建築単価を抑えた権利床棟と市場性を持つ(エントランスホールやゲストルーム、ラウンジを有する)保留床棟を 1 棟として建設する市街地再開発事業では、その場所によって床の価値が大きく異なるのは当然の帰結である。そのため、専有面積比をベースとした管理費の徴収や管理の仕組みは、そぐわない。面積比率で管理費を設定する事は課題が多い。また分棟化する際に、デッキの面積が増え、従後に管理対象となる共用部分が拡大してしまう。市街地再開発事業では建設面積に

建設費をかけた建設費用に 2/3 の補助がついてしまうため、共用部を最低限とする抑制が効きにくい。

市街地再開発事業で生み出された施設建設物は、権利変換時に、階層別効用比基準に近い形で階層・方位・エレベーターからの距離等で価値率を床面積に乗じて床の評価をつけている。そして、それが権利変換時に価値按分とされる敷地権割合に反映され、「登記簿上の敷地権割合」及び管理規約上の「敷地持分」として明記されている。これらは、逆の視点で言えば、これまでマンション標準管理で課題となり、さらに価値率を反映した管理費設定を行う事ができるようになっても居住者であるマンション管理組合同士では、気づまりもあり協議どころか動議する事ですら難しかった「価値比率」を明文化しているというアドバンテージがある。

市街地再開発事業で開発されたマンション管理の中で、敷地権割合を用いた管理費への転換を図っていく事は、再開発事業での居住継続性の向上のみならず、日本のマンション管理の適正負担への一つの指針を示せる可能性がある。

5. 総括

本研究では 2 年にわたる調査により、市街地再開発事業による従後の生活で管理費が非常に高くなる理由として「共同住宅の共用部不算入」「1 敷地の優位性を保持するデッキつなぎ 1 棟」「市街地再開発事業の補助金そのものの仕組みによる共用部増大」

「分棟化による廉価な住宅棟の建設とそれによる権利床の広さの確保が管理費の逆進性を生み出す課題とその程度」「市街地再開発事業で生み出される全体共用部分の機械

設備やアート作品の維持管理費用負担の課題」「複合用途を管理するに当たっての管理体制の課題」を明らかにした。

これらに対し、市街地再開発事業では、権利変換の為に、各階の床の価値率が不動産鑑定士により事業の中で評価されており、それが区分所有の形で敷地権割合として登記され、またマンション標準管理規約の「別表 3」に記載される。これは、建物内の均質性を前提として各人の専有部分の面積比率で、管理費を負担する事の限界が示されてきたマンション標準管理規約に対して、の一つの階となる。つまり、価値率を反映した敷地権割合が区分登記され、そして、区分所有者全員が所有する標準管理規約にそれぞれの持ち分として明記されている事から、相互にその価値を確認できる状況にある。価値率を反映した管理費の是正を、不動産鑑定を専門としない住民で構成される管理組合の中で隣人同士として決める事は難しい。しかし、逆に再開発事業による区分所有マンションでは、管理費設定に方針への合意形成を容易にすると考えられる。マンション管理の適正化に向けて先進的な運用となりえる事、また再開発事業の実態に即した第4の標準管理規約のタイプの創設が望まれる事を示したこと、また複合用途の管理における管理体制で一組合型での課題と複数組合型での課題それぞれを示したことが成果となる。

【謝辞】

本研究を進めるに当たって、各地区の地権者、管理会社の方には多大なるご協力をいただきました。対象事例名を伏せた関係で名前を挙げることは控えますが、特にフロントマンとしての事例毎の担当者の方々の姿勢や工夫には多くの事を学ばせていただきました。ここに謝意を表します。

【補注】

- 1 (社)全国市街地再開発協会:都市再開発法制定 50 周年 記念誌～時代を画した再開発事業～,pp.42, 2019
- 2 事例の抽出方法は 1.1 に記載した通り。事例数は 1.1 の抽出条件①～③を満たすもので 35 事例あり、そのうち、住宅棟がデッキでつながれていない一団地型のもの(1 敷地の中に団地状に住宅棟が配置)が 13 事例あり、デッキ繋ぎで 1 敷地 1 建物として配置されているものが 22 事例あった。
- 3 小野尋子;市街地再開発事業における関連法制度間の連携と管理実態に関する研究 (概要) 一分棟型市街地再開発事業の事業後の共用部管理における工夫と課題について, Urban Study Vol.76,pp.82-105JUNE. 2023 -82-
- 4 伊勢崎銀河,小野尋子;沖縄県那覇市「牧志・安里地区第一種市街地再開発事業」を事例とした構想段階から管理段階を通じた整備効果・課題と従前地権者から見た「ずれ」に関する研究,日本建築学会計画系論文集,2023 年 88 巻 803 号 p. 173-179
DOI <https://doi.org/10.3130/aija.88.173>
- 5 2021 年 5 月 25 日の従前からのヒアリングで「もともと(従前)年間 1 万 5 千円程度だった固定資産税が、(従後で 5 年間の減額措置が終わった)2022 年では 17 万円以上になっていて、年金の生活では将来的には出ていくしかないと思っている」と意見が得られた。また、従前はなかった管理費の負担がきついという意見もあった。
- 6 前面道路斜線については、2003 年の建築基準法 56 条の改正により、現在では天空率算定で斜線制限を外すことも可能。
- 7 福井秀夫;不動産市場における「市場の失敗」と「政府の失敗」—不動産額手の展望,日本不動産学会誌,第 26 巻,1 号,pp.22-34,2012 年 6 月
- 8 窪田 亜矢・小泉 秀樹;マンション紛争問題を考える都市計画の立場から,都市住宅学,第 38 巻,pp. 33-40, 2002
- 9 株式会社不動産経済研究所『首都圏 新築分譲マンション市場動向 2010 年 1 月～2020 年 8 月(117 か月分)』を用いた。ただし、2014 年 8 月是一部の数値に誤りが認められたので、除外して扱い、最終的には当該期間の 116 か月分を用いた。
- 10 不動産経済研究所の総建築床面積は 2020 年 9 月から公開の記載方法が変更されており、分譲床に対する建築延床の記載情報からの数値が異なる。
- 11 管理組合ヒアリング及びメールでの追加調査
- 12 ヒアリング対象及び日時;①男性 80 代従前からの土地建物所有者、現在高層棟に居住・店舗を営業 2022.11.17、②女性 50 代従前からの土地建物所有者、店舗を営業、2022.11.17、③男性 70 代、従前からの土地建物所有者、高層棟に居住し商業床も所有、2022.12.22、④男性 40 代、親が土地建物所有者、現在店舗床を所有する親の店を営業、2023.01.26
- 13 従前からの地権者(40 代、商業床を営業、2023.1.26)のヒアリングによる。再開発事業当時 20 代であったヒアリング対象者は、親とともに役員会に参加し、再開発事業の地権者説明会や勉強会にも積極的に参加していた。駐車場附置義務以上の設置台数の駐車場整備は、建設コストの増大になるため、ディベロッパーは当初難色

を示していた。しかし、従前からの地権者らが、将来的な管理費等への充当を含めて、開発後も長く住める資金的な仕組みづくりとして強く主張し、最終的には合意に至った。詳細な台数についての情報提供までは至らなかった。

14 ヒアリング対象及び日時；①男性 60 代、従前からの土地建物所有者、低層棟に居住、店舗床所有者で店舗を営業、2022.11.17

15 ヒアリング対象及び日時；①男性 70 代、従前の借地権者(持家)、現在低層棟に居住、2021.02.03、2023.1.8②女性 60 代、借地権者(持家)、低層棟に居住・店舗床を所有。現在店舗を営業、2021.02.03、2021.05.25、2023.1.8、③女性 60 代、従前の借地権者(持家)、現在低層棟に居住、2021.02.03、2021.05.25、2023.1.8

16 大口剛由・石塚哲也・越澤明・坂井文；大崎駅周辺の再開発におけるペDESTリアンデッキの形成と管理について、日本建築学会技術報告集,第 17 号,第 37 号,pp.1009 - 1012,201