生まれ変わりを支える技術

マンション再生／建て替え

築30年超　213万5000戸に

所有者の合意形成がカギ

今や住宅・資産の一つとして珍しくはなくなった「マンション」。さかのぼれば1964年開催の東京オリンピック景気に刺激され、60年代はマンションブームが花開いた時期でもあった。56年に民間分譲マンション初の「四谷コーポラス」が分譲されたのを皮切りに、都心部では億ションと言われる高級分譲マンション、都心近郊では一般所得者向けマンションが数多く建設された。そして今、分譲して数十年が経つマンションを中心に、多くが建て替えを視野に入れる時期に突入している。

マンションは大型集合住宅としての性格上、その躯体を鉄筋コンクリート（RC）造、もしくは鉄筋鉄骨コンクリート（SRC）造で建設されており、国内の戸建て住宅（木造）と比較しても、耐久性を長く維持できる点が長所として上げられる。しかし、半永久的に堅牢性を維持できるわけではなく、適時メンテナンスや、構造・躯体の劣化度合いによっては建て替えなどを視野に入れなければならない。

国土交通省によると、国内のマンションストック総数は665万5000戸（2019年末時点）。そのうち老朽化の目安とされる築30年を超えるマンションは213万5000戸（同）に達している。

コンクリート劣化には日射、風雨、地震による揺れ、粉じんや排ガスなどが影響していると言われている。

1981年には建築基準法に基づく耐震基準が新しく整備された。81年以前に建てられたマンションについては「旧」耐震基準が適用されている可能性があり、震度6強以上の大規模地震には倒壊する可能性が危惧されている。

実際、95年に発生した阪神・淡路大震災では建築物・構造物の全壊が6万7421棟、半壊が5万5145棟（神戸市発表）に達し、その7割弱が81年より前の耐震基準による建築物だった。同大震災時には家屋・家具などの倒壊による圧死が全死者数の8割を超えていることから、国でも建物の耐震化を推し進めており、マンションもその対象だ。

マンション建て替えには全区分所有者のうち、5分の4以上の合意形成が必須だ。費用負担や所有者の高齢化がネックとなり、建て替えまで賛同を得られないケースが多々ある。なぜ建て替えが必要か、そのメリット・デメリットをつまびらかにし、各区分所有者の状況に寄り添ってゴールへ進むには、マンション住民・組合だけではハードルが高い。専門知識とノウハウを備えるデベロッパーやゼネコン、コンサルタントのサポートが期待されている。

国内では数多くのマンションが建て替え検討の段階に入っている（イメージ）

専門性生かし丁寧に寄り添う

旭化成不動産レジデンス

これまで数多くのマンション建て替えに参画してきた旭化成不動産レジデンス。今年11月時点での累計プロジェクト数は着工ベースで37件と、多くの建て替え実績を持つ。

今年8月には「宮益坂ビルディング建替え事業」が竣工した。

東京都渋谷区の旧・宮益坂ビルディングは1953年に竣工。東京都が売り主で「日本初の分譲マンション」と言われている。当時の高さ規制（100尺規制）上限の地上11階建て、地下1階建て。住戸70戸のほかに、店舗7区画・事務所37区画の複合用途型マンションであり、売り出し当時の新聞記事では「天国の百万円アパート」などと話題になった。

宮益坂ビルディングでは専門チームが組合の事業推進を精力的にサポートすることで成功へと導いた

しかし、築年数の経過とともに、給排水管の劣化による漏水事故が頻発したほか、外壁の一部で剥落が生じるなど、建物の老朽化は深刻な問題だった。

建て替え検討の動きは90年頃から始まった。2003年には一度は建て替え決議が成立したものの、リーマン・ショックなどで頓挫。その後、旭化成不動産レジデンスが11年に当事業へ参画し、新しい計画での検討が進められた。

12年4月に改めて建て替え決議が成立し、検討開始から実に30年近い時を経て再建マンションが竣工した。

100人を数える区分所有者の中には、ごく少数ではあったものの竣工当時から長らく居住する人をはじめ、店舗や事務所区画で自ら事業を営む人、投資目的で賃貸する人などが混在した。状況もさまざまあることが、建て替えに向けて合意形成をする上で大きな課題でもあった。

同社では社員が全区分所有者と直接面談することでそれぞれの事情や意向を汲み取り、高齢の区分所有者には専任の担当である「安心サポートチーム」が丁寧に寄り添う体制を構築した。また、マンション建て替えに精通した担当者が、企画の検討や法律上の手続きなど、専門的な知見を生かして組合の事業推進をサポート。本プロジェクトではこれまで数多くのマンション建て替えを手掛けたことで蓄積した知見・実績、合意形成力が発揮された。

同社は今後も実績から得た豊富なノウハウを生かして都市の社会的課題である高経年マンションの再生に積極的に取り組んでいく。

コンサル―施工 一貫して協力

長谷工コーポレーション

長谷工コーポレーションは1980年代にマンション建て替えに携わって以来、今年3月末までに39件（施工中3物件含む）の建て替え事業を推進している。

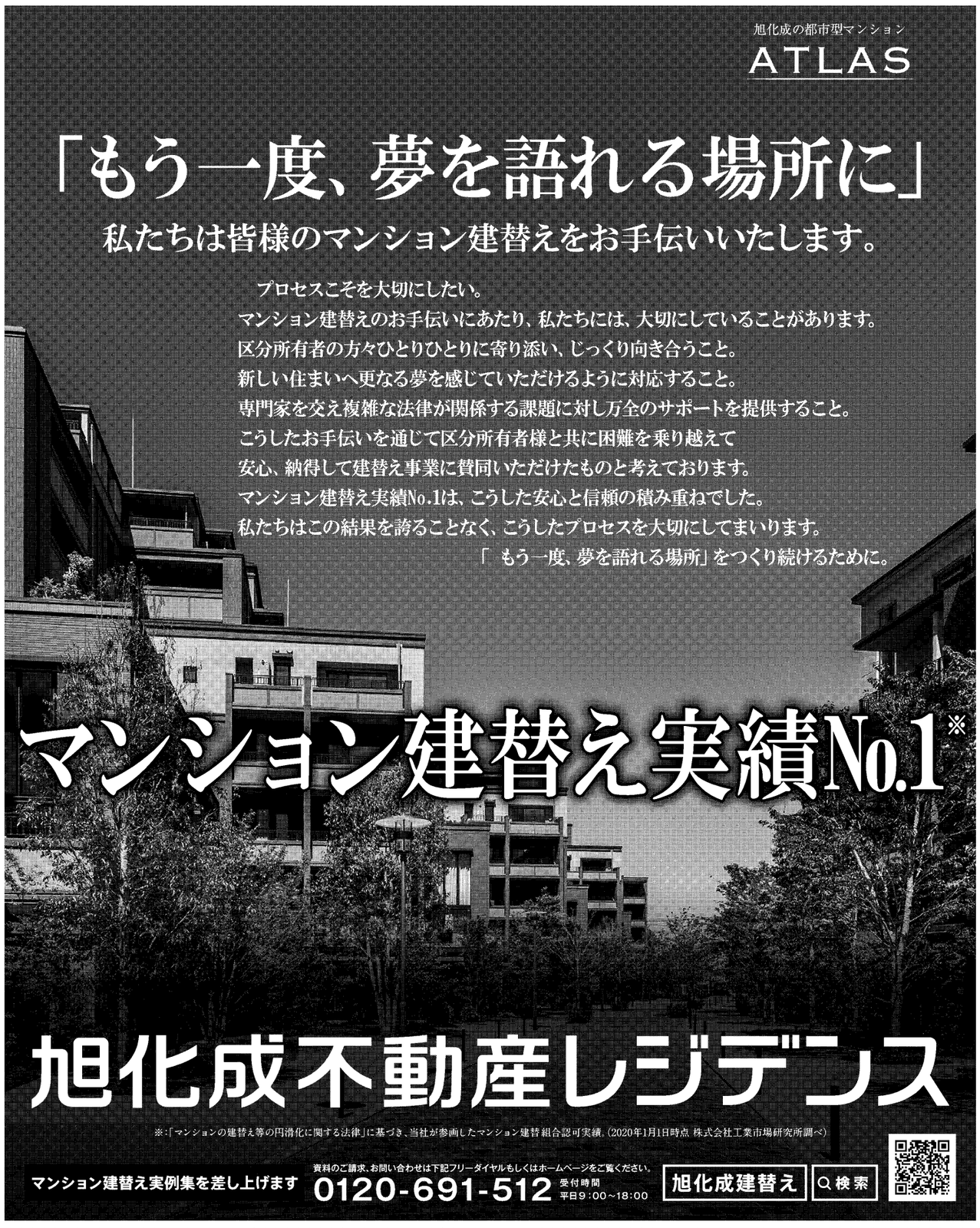
名古屋市名東区に建つ「本郷センターハイツ」は、77年に建築された地上10階建ての分譲マンション。名古屋市では民間の事業者が行う建て替えとして、初の事例となる。同物件は1―2階部分が商業施設、3階部分は駐車場、4階以上は38戸の住宅だ。2004年に耐震性の簡易診断を行ったところ、震度6強以上の大地震発生時には、倒壊する危険性が極めて高いことが分かった。建物や設備の老朽化も進んでおり、修繕は行わずに建て替える方向で話は進められた。

「本郷センターハイツ」では住民の当事者意識と情報の共有が建て替え事業成功のカギとなった

14年から長谷工がコンサルタントとして建て替え事業を支援し、15年に管理組合内で建て替え推進決議が可決された。以降、説明会や個別面談を繰り返し、合意形成活動を推進した。建て替え決議の手続きに移行するも、当初から1階店舗部分への出店を表明していた事業者が急きょ撤退。最終的に長谷工がテナントの誘致活動を行い、18年8月に全所有者による建て替え決議が可決された。

長谷工がコンサルだけでなく、設計・施工も請け負った。建て替えのポイントとなったのは「住民の当事者意識と情報の共有」だ。建て替えや長寿命化の採算性、住民個々の事情は時間と共に変化するため、円滑な話し合いにはタイムリーで正しい情報が不可欠となる。

現在では、建築コストの高騰などで建て替え事業の採算性を高めることが難しいため、地域や生活様式の変化に合わせた工夫が求められる。また、行政の制度や法律の改正についての情報も必要だ。

長谷工では長年のアドバイザリー業務で蓄積したデータや経験を生かしてサポート。ゼネコンがコンサルから一貫して協力するメリットは権利者にとっても大きい。コンサルの段階では、住民からさまざまな意見が寄せられる。これらを社内の技術部門と共有し、事業計画に反映できるからだ。

同物件は20年9月に本工事の着工を迎え、22年の完工を目指す。建て替え後は地上15階建て、1階が商業施設、2階以上が94戸の住宅となる予定だ。