

経済条件から見た分譲集合住宅(団地)の再編方向について

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究』

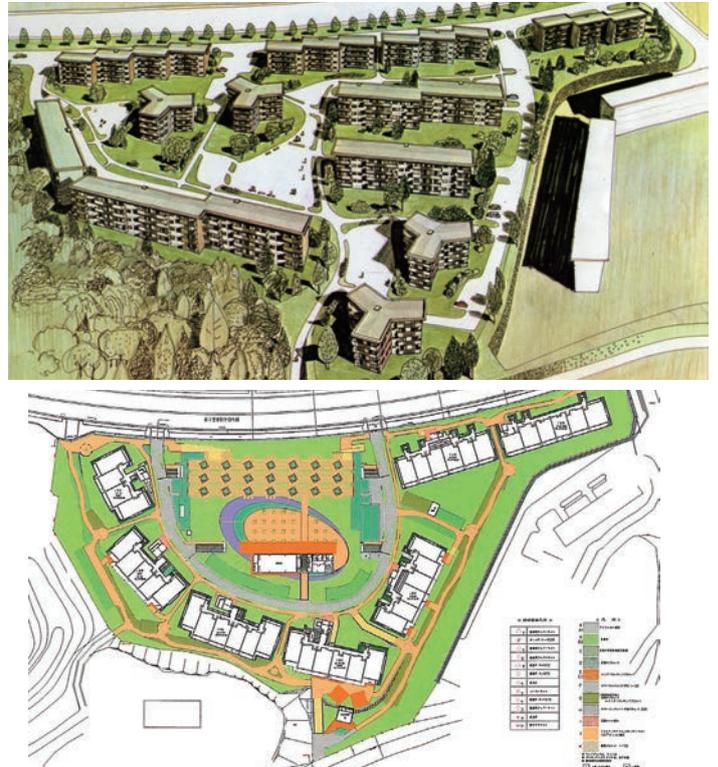


図1. 分譲住宅団地の建替え(新千里桜ヶ丘住宅建替え事業 左:従前写真 右上:従前鳥瞰図 右下:従後図面)

分譲集合住宅の建替え

1960年代から70年代の高度成長期に建設された公的団体(UR、公社等)による分譲集合住宅(図1)の多くが建替え期を迎えている。分譲集合住宅の建替えでは、これまで等価交換方式による事業が一般的に行われてきた。等価交換方式とは、建替えを行う分譲集合住宅の区分所有者が土地を提供し、建替えに係る費用をデベロッパーが負担して、完成した建物および土地についてそれぞれが負担した費用(土地価格、建設費用)に応じて権利住宅を分配する方式である(図2)。

本方式では多くの場合、従前に比較して容積率を上げ住戸数を増やすことによって、居住者は新たな費用を負担することなく、またデベロッパーは十分な利益を得て、建物は新しくなり、居住者の床面積は増加していた。

等価交換方式の限界

しかし近年、不動産に係る経済情勢の悪化や、マンション需要の減少などから、等価交換方式による分譲集合住宅の建替えが困難になってきた。

建替え後に販売される増加分の住戸(保留床)の販売条件が厳しく、事業費を十分に賄うことができなくなり、結果として建替えできても元の住民が受け



図2. 等価交換方式による建替え

取る住戸の床面積が大きく減少したり、さらには採算が取れないことから事業者が撤退するケースが見られる。

分譲集合住宅の再編方向

今後人口減少が明らかな趨勢において、分譲集合住宅団地の再編においては、一部の条件の良いものを除いて、等価交換方式などの保留床売却による建替え事業が可能な時代は終わったと考えられる。

建替える分譲集合住宅周辺の公営住宅や近隣公園などの空地を活用して事業費の圧縮を行う、居住者が組合をつくり、組合が建替え事業を行う、さらには一旦区分所有関係を解消して新たな法人等を立上げ、法人が建物を取得し規模変更(増改築・減築・区画割り変更)を行うなどの新たな道を探るべきである。

1. 千里ニュータウンにおける団地建て替えの経済条件

千里ニュータウンは関西では有利な経済条件を有し、等価交換方式の建て替え事業が可能であった。建て替えにより居住者は従前よりも広い床面積を無償で得ることができた。

有利な経済条件として①梅田駅、新大阪駅、吹田インターチェンジなどに対し交通至便な立地であること、②建設当初から他にはない緑豊かな環境を有していること、③充実した生活利便施設・教育環境が整っていること、④マンション分譲単価が高水準であることが挙げられる。

1.1 新千里桜ヶ丘住宅(表1)

新千里桜ヶ丘住宅の建て替え事業では、従前の一戸当たりの床面積55m²に対して建て替え後は73m²が無償の還元分とされた(床還元率約131%)。

従前の4階建て12棟(272戸)は最大19階建て7棟(524戸)、容積率は195%(許容200%)となった。住戸面積は従前の55.5～57.1m²から65～110m²に増加した。容積率を向上させるため、敷地の南側に高層住棟が立ち並ぶ配置とされた(図1、図3)。

表1. 新千里桜ヶ丘住宅

所在地	豊中市新千里東町2
交通	地下鉄御堂筋線千里中央駅徒歩5分
敷地面積	約24,399m ²
従前建物	竣工年 昭和42年 大阪府住宅供給公社 規模 RC造 4階建 12棟 272戸 住戸面積 55.5m ² ～57.1m ² 23タイプ
従後建物	供給主体 住友商事(株)(株)竹中工務店 規模 RC造 9～19階建 7棟 524戸 住戸面積 65m ² ～110m ² 平均86m ²



図3. 新千里桜ヶ丘住宅

1.2 豊中市旭ヶ丘第2住宅(表2)

豊中市旭ヶ丘第二住宅の建て替えは、一戸当たりの床面積は従前の約6割しか無償では還元されなかった(床還元率61%)。悪条件でも建て替えたい希望があり事業が実施された。

従前の4階建て6棟(112戸)は11階建て2棟(208戸)とされた。住戸面積は従前の53.99m²～64.62m²が、従後は37m²～102m²とされた。

表2. 豊中市旭ヶ丘第2住宅

所在地	豊中市旭ヶ丘
交通	桃山台駅バス12分 岡町駅徒歩18分
敷地面積	従前約11,600m ² 従後約8,800m ²
従前建物	竣工年 昭和43年 日本住宅公団 規模 RC造 4階建 6棟 112戸 住戸面積 53.99m ² 64.62m ² 2タイプ
従後建物	供給主体 (株)長谷工コーポレーションほか 規模 RC造 11階建 2棟 208戸 住戸面積 37m ² ～102m ² 34タイプ

当該場所に隣接してURの賃貸集合住宅があり、この建て替え事業で発生した更地を活用して事業が進められた(図4)。第一期事業において更地に住棟を建設し住民が入居し、続く第二期事業では従前住棟を撤去した跡地に新たな住棟が建設された。

ここでは住民の仮住まいの必要がなかったことが有利な条件となり事業が可能となった。仮住まい費用は一般に一戸あたり250～350万円かかるがここでは不要となり、建て替えに伴う生活環境の変化も小さく済んだ。事業期間は長くなり、床還元率も低かったが、住居者にとってはメリットのある建て替え事業であった。

1.3 新千里北町第2住宅(表3)

新千里北町第2住宅建て替え事業では床還元率は105%であった。住戸面積は

表3. 新千里北町第2住宅

所在地	豊中市新千里北町2
交通	御堂筋線千里中央徒歩15分
敷地面積	約24,000m ²
従前建物	竣工年 昭和42年 日本住宅公団 規模 RC造 5階建 14棟 280戸 住戸面積 48.0m ² 2タイプ
従後建物	供給主体 阪急不動産(株)ほか2社 規模 RC造 5～15階建 7棟 514戸 住戸面積 48m ² ～107m ² 平均76m ²

従前48.0m²が、従後は48m²～107m²とされた。従前の5階建て14棟(280戸)は、5～15階建て7棟(514戸)となり、敷地の北側が低層住宅地であることから土地利用指針に基づき建物高さが抑えられた。

本事業は2008年の経済危機(リーマンショック)前に計画され、同危機により事業協力者が撤退したが、新たなデベロッパーのもとで事業が進められている。

1.4 等価交換による経済条件

等価交換による建て替え条件はデベロッパーの事業への投資額および住戸(保留床)販売による収益、住民(地権者)の出資額(土地価格)と新たに得られる住戸面積、のバランスから決められる。

デベロッパーの投資額は従前建物の撤去費、新たな建物の建設費である。住民の出資額は土地代である。両者合わせたものを原価として、新たに建てられるマンション(土地・建物)を、デベロッパーと住民とで投資および出資額に応じた割合(交換比率)で分け合う。

住民側からみると一戸当たりの出資額から、新しい建物において無償で得られる床面積が決まり、その条件で建て替えるかどうかを判断す



図4. 豊中市旭ヶ丘第二住宅の建て替え

表 4. 等価交換条件

①事業費 (デベロッパー投資額)	9,946 百万円
計画総床面積	39,292.1m ²
②想定販売単価	484 千円/m ² (税抜き)
③粗利率	18%
④交換比率	デベロッパー 63.9% 住民 36.1%
⑤土地評価額 (住民出資額)	5,628 百万円
一戸当たり	20,100 千円
⑥一戸当たり還元床面積	50.7m ²

る。デベロッパー側からみると、建て替え後にデベロッパーが所有する床をいくらで販売するかによってデベロッパーの収益が決まる。

実際の事業例では (表 4)、まずデベロッパーが事業費 (投資額) ①と計画総床面積を決め、当該地周辺におけるマンションの販売価格等から、保留床の販売単価②を想定して粗利益 18%③を確保する。次に交換比率④を算出し、ここから住民が供出する土地の評価額⑤、住民が無償で得られる床面積 (還元床面積) ⑥を求め、この結果に対して住民が建替えるかどうかの決議を行なう。

等価交換方式による分譲集合住宅の建替えでは、建替え後の保留床販売の見込みが事業の経済条件となっており、それは当該地周辺のマンション販売価格によって決定されているのが実状である。

2. 市街地再開発事業における地権者法人等による床所有・事業実施の事例

近年、郊外住宅地においては保留床販売の見込みが立たないことによる収支の悪化から、等価交換方式による分譲集合住宅の建替えが困難になってきている。等価交換方式以外の建替え事業について以下に示す。

2.1 広島市金座街地区の事例 (図 5)

商業地における市街地再開発において、再開後も土地の権利形態は細分されたままとし、その上に賃借権を設定して建物を建て、建物については権利者全員の共有としたものである。権利者全員が、再開後に入居する核テナントに全床を一括貸しし、権利者のうち、出店する者は改めて必要な床を核テナントから借りる形としている。

2.2 高松市丸亀町商店街の事例 (図 6)

土地の所有権については従前のままとし、定期借地権を設定して、土地利用を、従前の権利者が権利を有する

部分、権利者が共同出資して設立したまちづくり会社が権利を有する部分、住居部分の3つに分けている。土地の所有者と利用が分離した形でまちづくりが行われている。

これらは商業地における事例であるが、今後の分譲集合住宅の建替えは、地権者が出資して新たな住宅運営会社をつくらうといった方法が導入されない限り、新しい展開は困難である。土地の所有と利用の在り方をどうするのか、今後問われることになる。

3. 保留床を生まない建替え事業

3.1 町田山崎住宅建替え事業 (表 6. 図 7)

つぎにデベロッパーによる保留床を生まない建替え事業について以下に示す。

町田山崎住宅は町田駅からバスで 20 分のところにある。一般的に駅からバスを乗り継ぐ立地条件では等価交換による建替えが難しいが、敷地の一部を宅地分譲地や道路として売却することにより、事業費を捻出して建替えを可能にした事例である。

本事業では敷地面積を従前の 28,905m² から 14,887m² に減らし、

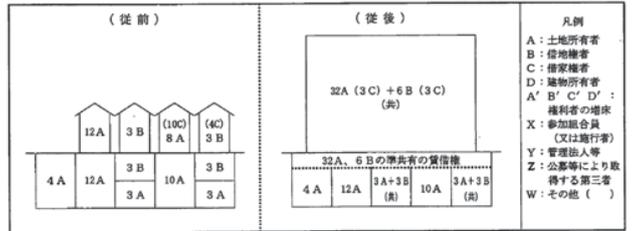


図 5. 金座街地区における権利交換モデル図



図 6. 高松市丸亀町商店街における土地所有と利用の分離

表 6. 町田山崎住宅

	従前	従後
敷地面積	28,905m ²	14,887m ²
延べ床面積	15,399m ²	20,806m ²
構造規模	RC 造 地上 5 階建 9 棟	RC 造 地上 10 階建 2 棟
総戸数	300 戸	305 戸
間取	3DK	1K ~ 4LDK
占有面積	47.99m ²	30.95 ~ 82.96m ²

民間事業者および自治体に売却した。延べ床面積は 15,399m² から 20,806m² に増やしたが、住戸数は従前の 300 戸に対して従後は 305 戸であり、ほとんど増やしていない。

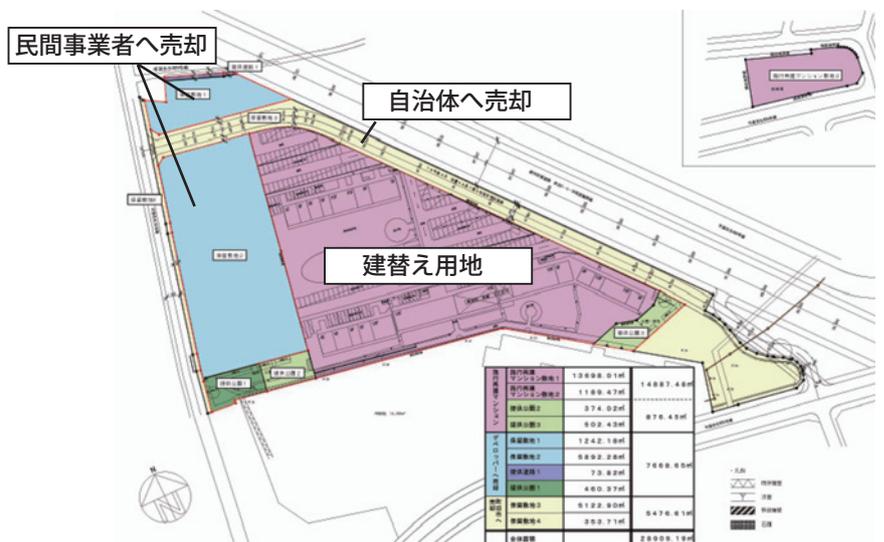


図 7. 町田山崎住宅の建替え

事業にあたっては、売却地をつくるため、一団地の都市施設指定解除と、新たな地区計画決定を行っている。

3.2 芦屋市東芦屋ヴォーン再建事業

兵庫県南部地震で被災した芦屋市東芦屋ヴォーンの再建事業では被災戸数40戸のうち、建替え後の戻り入居者数20戸、新たに分譲する戸数15戸の全35戸とした。既存不適格住宅であったが、震災復興型総合設計制度の適用により、従前面積・従前戸数以内での建替えが可能となり、従前を下回る規模での再建とされた。

一般的に保留床が15戸であるとデベロッパーの採算が合わず、等価交換方式による建替えは困難であるが、本事例では、デベロッパーが事業のインセンティブとして事業費の5%を受け取るという事業代行方式とすることで建替えられた。

ここではデベロッパーは事業費に5%を上乗せした金額を原価として、戻り入居者はその原価で住戸を購入した。なお公費解体が適用されたため事業費は大幅に圧縮されている。

4. 団地再編の考え方 (表7)

団地再編を機能・性能回復を目的とする場合には、団地再生手法として、補修・修繕・更新が挙げられ、具体的には防水や外壁の補修、修繕、設備の修繕や更新である。また性能・デザイン向上や、機能付加を目的とする場合には、手法として改修、改良が挙げられ、具体的には耐震・耐熱・バリアフリー改修、材料・色彩等の改良、エレベータや新設、IT化などである。

規模変更が目的の場合、増改築や減築が手法として挙げられ、住戸や居室の増築・減築、区割り変更(2

表7. 団地再生手法の整理

目的	手法	具体的な内容
機能・性能回復	補修・修繕・更新	防水や外壁の補修・修繕、設備の修繕や更新
性能・デザイン向上	改修・改良	耐震・耐熱・バリアフリー改修、材料・色彩改良
機能付加		EV新設・IT化
規模変更	増改築・減築等	住戸や居室の増築、減築、区画割変更(2戸1化)
全体革新	建替え	形式・配置の変更、戸数増加など
機能終焉	更地化	更地売却(保留敷地化など)

戸1化など)が具体的内容である。全体革新を目的とした場合には建替えが手法となり、形式・配置の変更、戸数増加などが内容となる。

最後に機能の終焉を考える必要がある。団地の機能が終焉したのものとして更地化し売却することも今後は考える必要がある。

5. 経済条件から見た建替え事業が可能か否か判断基準

近年の関西圏における経済条件から見た建替え事業が可能か否か判断基準としては、①指定容積率に対して現状の消化容積率が4割程度に止まっている、②鉄道駅から徒歩12、13分までの立地である、③相続税路線価が、 m^2 22万円以上の立地である、④マンション一般分譲単価が坪160万円以上で、年間100戸程度の販売が可能な立地である、⑤日常の利便性・教育環境・自然環境などで特筆する良さをもっている、が挙げられる。

この条件を満たしていれば、等価交換型の建替え事業が成立する可能性は高い。ただしいくつかを満たされない場合でも、事業が成立する可能性はある。⑥大半の区分所有者が、800～1,000万円の負担(仮住まい費用を除く)を許容する、⑦空地等の活用によって仮住まいのコ

ストが一切かからない、⑧転居者対策として、修繕積立金の返還額を含めた転出者への支払金額(買取金額)が建替え前の中古流通価格に300万円以上の上乗せが可能、がその条件である。

6. 人口減少下での団地再編の考え方

判断基準に基づいて、以下に筆者が考える団地再編のあり方を示す。

①EVのない階段室型、住戸面積 $60m^2$ 未満の集合住宅は、基本的にストックとして残さない、②8指標を基に建替えが可能な物件は積極的に建替え、その際には隣接する公営賃貸住宅・UR賃貸住宅、近隣公園などを積極的に活用する、③建替えが困難であると判断されるものは更地化による機能終焉、もしくは一旦区分所有関係を解消して新たに法人等が建物を取得し規模変更(増改築・減築・区画割り変更)を行う、④エレベータのある集合住宅は、機能更新を行い使い続ける。

今後人口減少が明らかな趨勢において、分譲集合住宅団地の再編については、保留床処分を前提とした「従前戸数よりも増やす建替え事業」が実施できる時代は終わったと考えられる。団地再編を検討する団地では、戸数増の建替え以外の道を探るべきであろう。

発行：2013年1月

『経済条件から見た分譲集合住宅(団地)の再編方向について』

文責：根津昌彦(合資会社ゼンクリエイト)
作成協力：保持尚志(関西大学大学院 博士後期課程)

(講演：2012年9月26日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimbo.com>