

# 老朽マンション、耐震化後押し

# 建て替え時、容積率緩和

## 国交省方針

老朽化したマンションの建て替えを後押しするため、国土交通省は、耐震性が不足しているマンションを対象に、建て替えの際の容積率の上限を緩和する方針を固めた。災害時に一時避難所としての役割を果たすことなどを条件に、現在の1・5倍前後に緩める方向で検討している。国交省は近く、マンション建て替え円滑化法の改正案を開会中の国会に提出する。

国交省によると、1998年基準の分譲マンションは全  
国に約106万戸。建物の  
老朽化も進み、このうち6割近くは現在の基準に照ら

### ▼7面＝費用負担が壁

すと耐震性が不足している  
とみる。そうしたマンシヨ  
ンは、震度6強で倒壊や崩  
落の恐れがあるという。昨  
年4月時点で、実際に建て  
替えられたのは約1万4千  
戸しかない。

容積率を緩和する対象  
は、住民側が耐震診断をし  
て申請し、自治体によって  
耐震不足が確認されたマン  
ション。建て替え後に食料  
備蓄や非常用発電のための

倉庫を設置したり、災害時  
に一時避難所として使用し  
たりすることなどが条件に  
なる見通し。地域の防災力  
向上に貢献することで、建  
物が大きくなる容積率の緩  
和に対する周辺住民の理解  
も得やすくなると見込む。

マンションの建て替えに  
は住民の5分の4以上の同  
意が必要だが、容積率の緩  
和で増えた床面積を売却し  
て建設費に充て、住民の負  
担を軽くすることで同意も  
得やすくなるという。国会  
で改正案が可決されれば、  
国交省は年内に緩和の目安  
や条件などを自治体に通知  
する方針。

また改正案は、住民の5  
分の4以上の同意が得られ  
れば、建物と敷地をあわせ  
てマンション事業者などに  
「一括売却」する規定も新  
たに設け、建て替えを支援  
する。事業者が建て替えた  
マンションを再度購入する  
か住み替えるかは、住民側  
が選ぶ。

(村田悟)



マンション建て替えの  
容積率緩和のイメージ



耐震不足のマンション > 建て替え後

# 多額建て替え費なお壁 「再生容易に」歓迎の声

老朽化したマンションの建て替えがなかなか進まない。東日本大震災以来、耐震性への不安は高まる一方だが、多額の費用負担や厳しくなった規制が「壁」となって立ちはだかる。容積率を緩和して建て替えを促す国土交通省の方針は、現状を変えられるのか。

▼1面参照

## マンション容積率緩和

JR京浜東北線の駅からほど近い東京都大田区の築40年超のマンション。管理組合の男性理事長(71)は震災後、都や区から地震対策を進めるよう求められた。「建て替えたいのはやまやま。でも、住民の理解がとれず、建て替えの検討を始めた。」

震災で壁にひびが入り、エントランス脇の大ガラスが割れた。耐震診断をするに、ベランダや外廊下のコンクリートが劣化し、建物の中層階が横揺れに著しく弱いとの結果が出た。エレベーターも非常時に耐えられず、建て替えの検討を始めた。

建設時600%だった容積率は、500%に厳しくなっていた。旧基準いっ

ばいに建てられているため、建て増して売却し、建設費にあてることはできない。業者の見積もりは居住部分が1割以上減り、各戸の負担は2600万円近く。結局、断念した。

「年金暮らしのお年寄りが多く、このまま暮らすしかない」  
文京区にある13階建てマンションも建て替えを断念した一ツだ。築40年を超え、2007年に耐震診断をしたところ、建物の中層階で基準を大きく下回っていた。建て替えを検討した

### マンション建て替え円滑化

老朽化マンションの建て替えに必要な手続きを定め、2002年に施行された。住民は建て替えを決議し、事業を行うため法人格の組合を設立できる。

建て替え前の区分所有権や抵当権などは取り壊し中も保全され、新しい物件に移転できる。組合は建て替え費用の借入れができ、建て替えに参加しない住民から区分所有権などを買い取ることもできる。

が、建設当時になかった日影の規制がかなり、現状の半分以下の高さにしかならないとわかった。

「建て替えられる好条件なんて、簡単にそろうものじゃない」。管理組合監事の男性(75)は言う。応急処置として、08年に一部を補強。今後は、免震工事などで建物を長持ちさせることができるか専門家に話を聞いてみるという。

一方、マンションの建て替えを支援する団体や事業者からは、容積率の緩和方針に歓迎の声が上がる。

NPO法人「マンション再生なび」(渋谷区)にはここ数年、耐震性への不安から建て替えを相談してくるケースが増えた。事務局の牧ノ瀬理恵さん(56)は「容積率が緩和されて住民の負担が軽くなれば、耐震補強しか選べなかったマンションでも建て替えが選択肢になる」と期待を寄せる。

建て替えを多く手がける旭化成不動産レジデンス(新宿区)の担当者は「土地が比較的広く、日影の規制がかからないマンションには非常に有効だ。商業地域や北側に幹線道路があるマンションなどでは、緩和が実現すれば建て替えが進む」とみている。

(村田悟)