

「団地」の再生と再建を考える(8)

【最終回】—建替え事例から団地について考える—

大木 祐悟

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所 副所長

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。現在、旭化成不動産レジデンス(株)エキスパート(不動産コンサルティング領域)。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

1. はじめに

この連載では、団地の再生について、団地の定義から始まり、法的な手続きについてお話をしてきました。そのなかで、一口に団地と言ってもいろいろな種類があること、また団地の管理についても、団地共有部分だけを管理することが通常であり、団地管理組合で棟の管理をするには区分所有法68条の規約を設定しなければいけないこと等について述べましたし、団地の課題にも言及してきました。

今回は、これまでの話の復習の意味を込めて、団地の建替え事例とその中で出てきた課題についていくつか紹介させていただきます。

2. 小規模団地の建替え～割賦販売の課題～

1) 概要

まず、都内城西地区にある2棟48戸で構成されていた小規模団地の建替え事例を紹介いたします。

建替え前の団地の概要は次のような状況でした。

項 目	概 要
土 地 面 積	約2,390㎡
築 年	1956年(昭和31年)
階数・構造・戸数	RC造4階建て、24戸×2棟
専 有 面 積	約28㎡

この団地は、東京都住宅供給公社が50年賦の割賦販売方式で分譲しましたが、各区分所有者が割賦代金の返済を終了したあとは、自主管理としていたそうです。分譲当時はかなりの人気物件だったと聞いていますが、割賦代金の償還が終わるころには以下のような問題が生じていました。

- i. 給排水管等の問題が顕在化
- ii. 区分所有者の高齢化(建替え決議時点で65歳以上の区分所有者の割合は77%)
- iii. 建物の社会的老朽化(専有面積、水回りが貧弱であること、その他設備機器等)
- iv. バリアフリーの問題(エレベータがないなかで、居住者の高齢化により問題が顕著になっていました)

このうち、給排水管の問題については管の交換で対応は可能ですが、電気容量が各戸15Aしかないため、たとえばエアコンと電子レンジを同時に利用することができない状況でした。仮に、こうした点への対応に加えて、バリアフリーの問題に対応するためにエレベータを増設すると費用負担もかなりのものとなりますし、そもそも修繕や改修では専有面積の狭さや天井高の低さ等の問題を解決することができません。こうしたことから、修繕や改修ではなく建替えを選択するに