



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

3月号

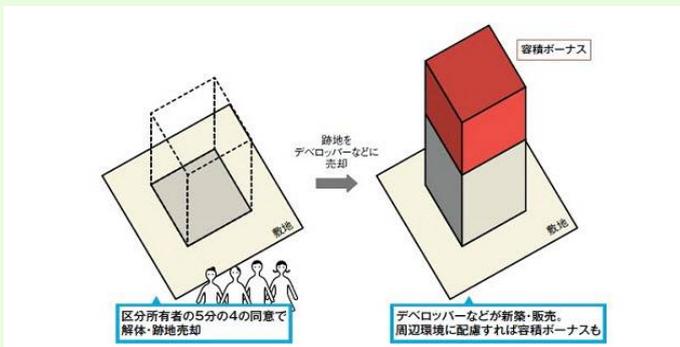
発行日2015年3月

## 「マンション敷地売却制度」

2014年6月に「マンション建替え円滑化法」が改正され法制化されマンション方ができました。この法律は12月に施行され、敷地売却制度が新たに盛り込まれています。同時に各都道府県知事宛へ朽化して地震倒壊の危険性のあるマンションの、建替え支援の協力要請も行なっています。

全国の旧耐震マンションは既に100万戸を越えています。先月のグリーンレポートでお伝えしました「空き家対策特別措置法」を含めて、老朽建物をどうするかという流れの中の一つの法律です。

この法律は簡単に言えば、これまでの法律でも5分の4の合意で建替えが可能ですが、現実には全員合意が前提でした。敷地売却制度では建替えが前提でなく敷地をデベロッパーなどへの売却でもOKです。さらに、条件により高値で売却する道も開けています、といった内容です。



この法律で再生できるマンションは、現在では限られるはずですが。都心部のマンションは土地部分の金額比率が高くデベロッパーに売却しやすいのですが、古くても賃貸需要があるため建替えの5分の4の合意形成が得られにくいと思います。

一方、地価が安い都心周辺部や郊外立地のマンションは、合意形成が得られても、分譲価格に対する建築費割合が高いため、建築費が高騰している現在、販売価格が上昇し、そもそもプロジェクトが成立し難く売却自体が難しいのが現実です。

結局は現在も建替えが成功している、余剰容積を売却した等価交換型のマンションが建替え法案によりスムーズに進む効果がある程度ではないでしょうか。事実、これまで建替えできたマンションは1%にも満たないのです。

それよりも、マンションの合意形成リスクを内包したまま造られ続けている現在、区分所有法も

含めてマンション法という法律を新たに法制化したほうが後世にはよいのではないのでしょうか。

マンションは「コミュニティを買え」とは近年言われ始めたことですが、同世代が集積したコミュニティはいずれは高齢化によりスラム化するのはアメリカのニュータウンづくりの失敗例として何十年も前から分かっています。それにも関わらず多摩ニュータウン、千里ニュータウンで同じマチガイを犯し、マンションでも同様な現象が出ているにも関わらず、改革をせずに造り続けていることが問題なのではないのでしょうか。

街でもマンションでも人が集まり生活する場では新陳代謝していく仕組みづくりは不可欠です。

これまでワンルームマンションの新築時にはファミリータイプを何割か入れなければならない条例があるように、一定規模以上の分譲マンションにおいては、単身者用の30㎡まで、DINKS用の45㎡まで、少ファミリー用の60㎡まで、一般ファミリー用の60㎡以上など、それぞれのタイプを混合させるなどの条例化を、ワンルーム条例と同様、地域特性により比率を変え条例化を義務化するのも一方策ではないのでしょうか。

東京ではマンションだけではなくオフィスについても、就業人口が大して増えていないにもかかわらず、大量のオフィスが現在2020年に向けて供給され続けています。いずれ中小ビルはがら空きになり、ビルのスラム化につながります。

そのときにはオフィスを居住用にコンバージョンして、シェアハウス、コレクティブハウスが都心の新たな居住形態として存在するようになるかもしれません。そうすると、少子化による人口減少時代では都心居住の集積が加速し、周辺部の分譲マンションのスラム化は助長されることになるような事態も想像できます。

そもそもこのような懸念を抱かざるを得ない要因として、マンションには土地は要らないのです。土地は利用権、すなわち定期借地で十分なのです。マンションが5~60年経って、建替えざるを得ない状況になたら解体して地主に戻し、まだ使えそうなら地主に無償に近い価格で譲渡し、地主一人の権利者にしてから修繕・リノベーションを行う。そんな方法が一番の得策です。このような仕組みづくりに発展すればと思います。