

# 従前権利者の生活の持続可能性を踏まえた市街地再開発事業の在り方に関する研究 —分棟型再開発の事業完了後の管理実態から—

琉球大学理工学研究科工学専攻建築学プログラム 伊勢崎銀河 小野尋子

## 1.1 研究の背景

市街地再開発事業はこれまでに919地区が完了している。近年では身の丈再開発が展開されている。(社)全国市街地再開発協会によると、身の丈再開発の多くが分棟型の事例となっている。

従前権利者の床面積を多くとるため、「安価な建設費の権利床」と「市場価格の保留床」とを分棟にする事例が見られている。こうした住宅棟は、1敷地に建てられ、デッキ等で接続されることにより1建物として登記されている。

## 1.2 分棟としながらも1敷地1建物とする事業上の理由

事業採算性の向上・建築計画の自由度を担保する効果が期待される

接道義務の緩和  
1敷地1建物 棟ごとに分筆

容積率の融通  
1敷地1建物 棟ごとに分筆

道路・隣地・北側斜線制限の緩和  
1敷地1建物 棟ごとに分筆

日影規制の緩和  
1敷地1建物 棟ごとに分筆

## 1.3 研究の目的と方法

従前・従後の様々な属性の入居者により管理する上で管理費の負担感に差異が生じている可能性がある。生活の持続可能性を担保するための工夫を、完了後の管理の視点から明らかにする。

919事例の中から分棟型35事例を抽出し、従前地権者・管理会社から調査協力が得られた8事例に対し資料調査、従前権利者・管理会社へのヒアリング、現地調査を行った。

事例選定のフロー

- 第一種かつ1985年以降に完了
- 住宅が1街区内に複数棟存在
- 住宅に権利床・保留床が存在
- ヒアリング協力が得られた8事例 ※うち1事例は管理会社のみ

## 2. 各事業の概要

事例名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
施設模式図	高層棟 低層棟	高層棟(分譲メイン) 権利者棟	高層棟 業務棟 低層棟 商業棟	高層棟 低層棟 商業棟	高層棟 低層棟 業務棟 権利者棟	分譲棟 権利者棟	分譲棟 賃貸住宅棟
所在地	東京都品川区	東京都文京区	東京都港区	兵庫県神戸市	東京都荒川区	沖縄県那覇市	神奈川県川崎市
地区面積	1.0ha未満	1.0ha未満	2.0ha以上3.0ha未満	1.0ha未満	1.0ha未満	2.0ha以上3.0ha未満	1.0ha以上2.0ha未満
指定容積率	500%以上600%未満	400%以上500%未満	600%以上700%未満	400%以上500%未満	500%以上600%未満	500%以上600%未満	500%以上600%未満
容積充足率	100%	91%	100%	100%	100%	76%	100%
延床面積	50,000㎡未満	50,000㎡未満	100,000㎡以上150,000㎡未満	50,000㎡未満	50,000㎡未満	50,000㎡未満	50,000㎡以上100,000㎡未満
事業完了年	2001年～2005年	2001年～2005年	2001年～2005年	2001年～2005年	2001年～2005年	2011年～2015年	2011年～2015年
権利変換方式	全員同意型	全員同意型	地上権非設定型	地上権非設定型	全員同意型	地上権非設定型	全員同意型
住宅戸数に占める権利床戸数の割合	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
駐車場の形態	機械式(10割)	機械式(5割) 立体駐車場(5割)	機械式(1割) 地下立体(9割)	機械式(10割)	機械式(10割)	機械式(8割) 平置(2割)	機械式(6割) 立体(4割)
外部賃貸による駐車場・駐輪場収入	× 無	○ 有	○ 有	× 無	× 無	× 無	○ 有
エスカレーターの基数	0基 5基	1基 5基	1基 10基	0基 3基	0基 4基	0基 4基	0基 15基
エレベーターの基数	(低層:1高層:4)	(低層:1高層:4)	(低層:1高層:8商業:1)	(低層:1高層:2)	(低層:1高層:3)	(低層:1高層:3)	(高層:11低層:4)
立地状況	駅前	駅から500m圏内	駅直結	駅から700m圏内	駅から500m圏内	駅前	駅から300m圏内
スーパーマーケット	× 無	○ 有	○ 有	× 無	○ 有	× 無	× 無
権利者の権利形態	借家権者(持家)1名 土地建物所有者2名	土地建物所有者2名 借家権者(持家)1名	土地建物所有者4名	土地建物所有者1名	土地建物所有者1名	借地権者(持家)3名	土地建物所有者2名
権利者の入居状況	住宅2:商業1 実施	住宅3:商業0 実施	住宅3:商業3 未実施	住宅1:商業1 実施	住宅1:商業1 未実施	住宅3:商業1 実施	住宅2 実施
管理会社							

**A地区:** 2棟(高層棟・低層棟)が構成され、高層棟基壇部には商業施設、低層棟基壇部には商業・公益施設が整備されている。

**B地区:** 2棟(高層棟・権利者棟)が整備され、各棟ともに低層部に商業・業務施設が配置されている。

**C地区:** 2街区の整備が事業でなされ、調査対象の街区では住宅2棟(高層棟・低層棟)・商業棟・業務棟の計4棟が整備されている。

**D地区:** 住宅2棟(高層棟・低層棟)商業棟の計3棟が整備された。商業棟には、従前権利者のみが取得している。

**E地区:** 住宅2棟(高層棟・低層棟)及び業務棟1棟の計3棟が構成されており、高層棟基壇部に商業施設が配置されている。

**F地区:** 2街区に分けて整備がなされ、調査対象とした街区では住宅2棟(分譲棟・権利者棟)が整備されている。

**G地区:** 2棟(分譲棟・賃貸住宅棟)が整備されそれぞれ低層部に店舗・事務所・保育園、店舗・事務所が配置されている。

## 3. 分棟型再開発の権利変換によって生じる共用部の逆進性と程度

通常の場合の権利変換  
権利変換時の床単価は、施設の専有部分、共用部分、敷地の各部分に区分され、それぞれを足し合わせた合計の金額が「権利変換時の床単価」となる。共用部分の持分は専有部分の面積に応じて配分される。

分棟とした場合の権利変換  
床単価が高層棟・低層棟で2:1の割合設定された場合のマンションを想定。例として、高層棟で50㎡、低層棟で100㎡に変換するかの判断をする。共用部分は専有面積に応じて配分されるため、権利変換上同額の資産であっても低層棟に権利変換した方が共用部分を多く負担することになる。

逆進性の検証  
権利者の持っていた権利変換単価と登記簿を基に、従前権利者の財産を権利変換する場合の面積を算出した(F地区)。登記簿から得られた権利者の「敷地権割合」及び「専有面積割合」及び再開発事例集「保留床住宅の内容」から試算した(C・D地区)

権利変換時に判断する専有面積

地区	従前資産	分譲棟	権利者棟
F地区	126万円/坪	40.5㎡	24.9㎡
F地区	70万円/坪	72.8㎡	44.7㎡
D地区	126万円/坪	69.6㎡	44.3㎡
D地区	111万円/坪	78.7㎡	50.0㎡
D地区	147万円/坪	57.1㎡	30.3㎡
D地区	141万円/坪	61.4㎡	32.6㎡

具体的な共用部分として、ゲストルームやパーティールームが整備された。建物全体の管理費は棟に関わらず各住戸の専有面積に応じて設定されているため、共用開始後、権利者棟に変換した方が月々の管理費が高くなる。市場性を担保するため、必要な整備であったと考えられるが、権利者棟居住者にとって大きな負担になっていた。

## 4.1 地区内に整備される自由通路や広場と機械設備

再開発事業では、街区の集約化に伴い、従前の道路状況を踏まえて地区内に自由通路が整備される。A地区では自由通路にエレベーターや街灯が整備され、C地区では地下鉄出入口から地上へ通じるエスカレーターが設置された。特に駅前では、大街区になるため、通過利用者の動線確保が必要だが、機械設備が入居者の負担となることについては考慮する必要がある。

## 4.2 公共貢献としての広場の整備における位置づけ

5地区で実施

- A地区: コロナ禍を契機としてイベントが企画
- E地区: 管理会社のグループ企業による積極的な開催支援
- B地区: イベント開催時にマンション居住者から騒音の指摘
- C地区: イベント開催時にマンション居住者から騒音の指摘
- H地区: イベント開催時にマンション居住者から騒音の指摘

再開発事業では、上位計画で定められる「にぎわい創出」や「憩いの場」の観点から、広場の活用が期待される。広場の利用実態として、住宅系と商業系とでニーズが異なるため、来街者に向けた広場と住民が利用する広場を分けて配置する必要がある。

## 4.3 適正性能や汎用性の高い設備での整備

A地区では行政担当者提案により、地区内に水路を設けて水を流す計画とされた。浄水設備が設置されたが、現在は管理コスト節減のため活用されていない。

E地区では、当時の最新鋭の機械式駐車場が整備された。建設した企業が既に事業を終了しているため、各部品がオーダーメイドとなる。大規模修繕に向けて、更新・廃止するか検討されていた。

## 4.4 一般管理費への賃料充当による管理費低減方策

C地区では権利者から事業者に対し、賃貸用駐車台数を増やす提案がなされた経緯があり、ヒアリングでも管理費に関する負担について課題は挙げられなかった。

D地区では、空き区画が多発していることが課題となっていた。外部利用者への貸出が検討されたが、防犯上の問題を理由に実現できなかった。賃貸駐車場の整備する際には台数と配置の検討が必要となる。駐車場設置義務による必要台数や居住者の利用意向を踏まえた上で検討を行い、内部の防犯性を保ちつつ外部への利用促進を図るため、動線を分ける配置検討が必要である。

## 4.5 管理費の設定及び会計

同単価-同一会計(F地区) 管理:224円/㎡ 修繕積立:58円/㎡

分譲棟・権利者棟とで居住者の数に大きな差があるため、権利者棟の居住者から見ると意見が反映されにくい。

同単価-部分個別会計(A地区) 管理:160円 修繕:各棟40円全体120円

高層棟に比べて低層棟の個別の修繕費が不足している。長期的には、大規模修繕時には高層棟側で資金が不足する恐れがある。

別単価-同一会計(B地区) 管理:-1円/㎡ 修繕積立金:-1円/㎡

高層棟と低層棟で管理費の単価設定が異なっているため、居住者の生活実態に基づいた管理費負担がなされていると考えられる。

## 5. まとめ

- 1. 分棟型再開発の考察**  
住宅が1棟として扱われる場合、低層棟への権利変換時では共用部分の負担分が大きくなる。負担増のみならず、そもそも安価な建築物に不要な共用施設の整備を行うことになる。
- 2. 再開発事業における公共貢献**  
自由通路に設けられる機械設備の管理費を入居者が負担し続けることは行政との検討が必要である。設備が重装備となりやすいことから、管理予定会社が事業計画段階から携わることが望ましい。
- 3. 管理費の充当化に向けた方策**  
賃貸用の駐車場は条例・需要を踏まえた上で、整備台数を見込み、管理費の充当を図ることが重要となる。外部利用者と入居者の動線を考慮し可変性に配慮する必要がある。
- 4. 管理組合の意思決定の実態**  
住宅棟ごとに管理組合を設置し、設備の数や規模に基づいて管理費を設定することで、管理における意思決定の柔軟性に寄与する。
- 5. 管理費負担の設定**  
管理費を設定するには、原則、専有面積の按分となる。各区分の財産価値率を踏まえた調整が検討されているが、「敷地権割合」を用いた協議が可能である。