

特徴的な建替え事業から見えてくるもの

～区分所有法設立前に作られたマンション
等から、マンションについて考える～

2024年1月24日

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 役職特任研究員 大木祐悟

同潤会江戸川アパートメント

「同潤会アパート」について

関東大震災の震災義捐金の残額で財団法人同潤会設立

目的：震災関連の社会的事業を実行すること

大正13年の第一回評議会で公表された事業概要

8000戸の住宅を建築

- ・ アpartmentメントハウス：1000戸
- ・ 普通住宅：7000戸

（仮設住宅特別するために普通住宅と表現）

「同潤会アパート」の特徴

1. 耐震耐火性の高い鉄筋コンクリート造
2. 建具は堅牢、戸締り重視
3. 和洋の生活様式を自由に選択可能
4. 水道、電気、ガスの設備
5. 各戸に水洗便所
6. 台所には諸設備管理、ダストシュート有り
7. 洗濯場は屋上
8. 衛生・保存上から畳を配してコルクに薄縁
9. 押し入れ・洗面所・下駄箱・帽子掛け・表札に至るまで一切完備

「同潤会アパート」について

名称	竣工年	戸数	申込倍率
中之郷アパートメント	1926年	102戸	5.2倍
青山アパートメント	1927年	138戸	7.6倍
柳島アパートメント	1927年	193戸	6.6倍
代官山アパートメント	1927年	337戸	9.3倍
清砂通りアパートメント	1929年	663戸	4.5倍
住吉共同住宅	1929年	294戸 戸	
山下町アパートメント	1927年	158戸	2.6倍
平沼町アパートメント	1928年	68戸	24.6倍
東町アパートメント	1930年	18戸	9.4倍
三ノ輪アパートメント	1928年	52戸	10.3倍
鶯谷アパートメント	1929年	94戸	5.7倍
上野下アパートメント	1929年	76戸	14.9倍
虎ノ門アパートメント	1929年	64戸	16.7倍
大塚女子アパート	1930年	158戸	2倍
江戸川アパートメント	1934年	260戸	13.0倍

同潤会江戸川アパートメント

①従前建物の概要

- ・ 2棟260戸（団地）
- ・ 敷地面積は約6,000m²
- ・ 延床面積は12,270m²
- ・ 専有面積は10m²～85m²



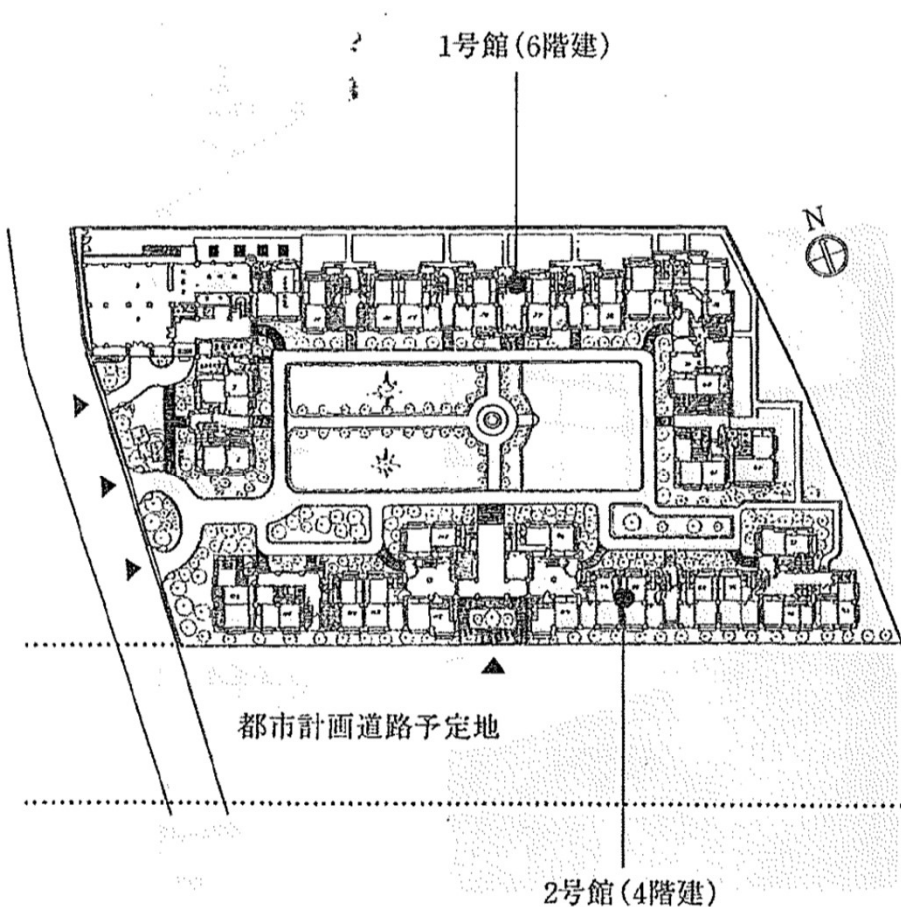
②建替え後

- ・ 戸数は234戸
- ・ 延床面積は20,211m²
- ・ 専有面積は27m²～120m²

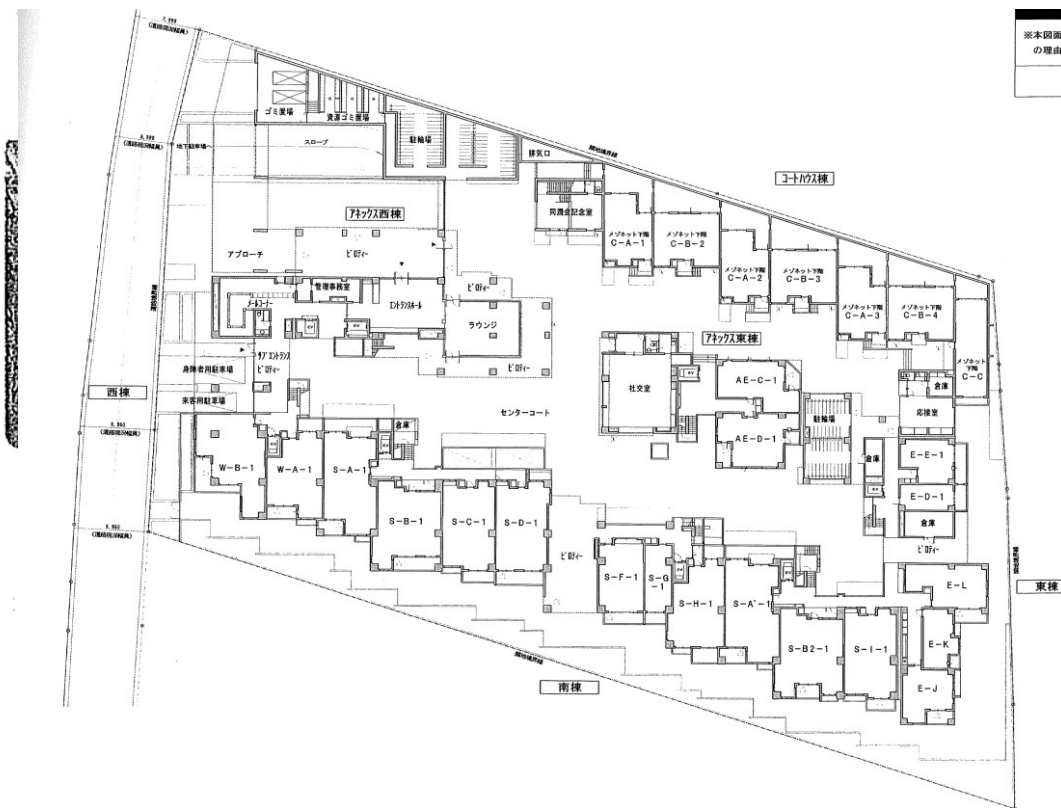


従前従後の配置計画の比較

◇建替え前



◇建替え後



従前は中庭に英国風庭園を配して、南側4階建て、北側6階建ての建物となっていました。

従前建物竣工時の状況

◇間取り

独身部（3. 5 畳～6 畳） 1 3 1 戸

家族部（2 室～4 室） 1 2 6 戸

管理室、食堂、理髪室

◇設備

エレベータ、スチーム暖房、大浴場、電話・ラジオ

視聴可能

竣工時の家賃

昭和8年の教員の初任給は50円だった

部屋の構成	戸数	月額賃料
4室	12戸	40円～48円
3室	91戸	32円～42円
浴室付き	11戸	45円～47円
2室	15戸	16円～26円
1室	131戸	7円～17円50銭

「消えゆく同潤会アパート」（橋本文隆、内田青蔵、大月敏夫編著 河出書房新社）の記載を

参考に講演者が作表

管理から見た江戸川アパート

- 昭和 9 年 (財) 同潤会が所有する賃貸住宅として竣工
- 昭和 16 年 同潤会を解散、住宅営団の所有となる
- 昭和 22 年 住宅営団の廃止決定。住民が管理団体を発足
- 昭和 24 年 住宅営団から東京都に所有権が移転
- 昭和 25 年 生活協同組合発足
- 昭和 26 年 東京都から賃借人に払い下げ

～この間は生活協同組合で管理をしていた～

平成 3 年 管理組合法人が発足

住民による管理組織を発足した理由

昭和22年 住宅営団が閉鎖期間に決定

→ 営団が計上していた補修費用の支払いが停止

昭和22～23年ごろは管理上の問題も発生

①独身部居住者間で生活協同団体を発足

②その後全体で「江戸川生活クラブ」を発足（風呂、電気技術、清掃、文化部、営繕、部屋整理、子供の各委員会を設置。後に名称は「白鳥会」に）

昭和25年に生活協同組合を発足

建替え検討前後の江戸川アパートの管理

1. 管理組合法人を設立し、自主管理をしていた。
 - ・ 事務局長 + 事務員 2 名を管理組合法人で雇用
2. 役員は 2 年任期で、選挙で選定していた
3. 広報誌「社交室」を定期的に発行していた

区分所有者居住住戸、賃貸住戸、秋住戸がそれぞれ3分の1ずつという状況でした。

従前建物の外観（1）

エントランスまわり



中庭



以下、写真は旭化成不動産レジデンス提供

従前建物の外観（2）

1号棟から2号棟を見た写真



2号棟南側外観



中庭の様子

1. 中庭の写真（1）

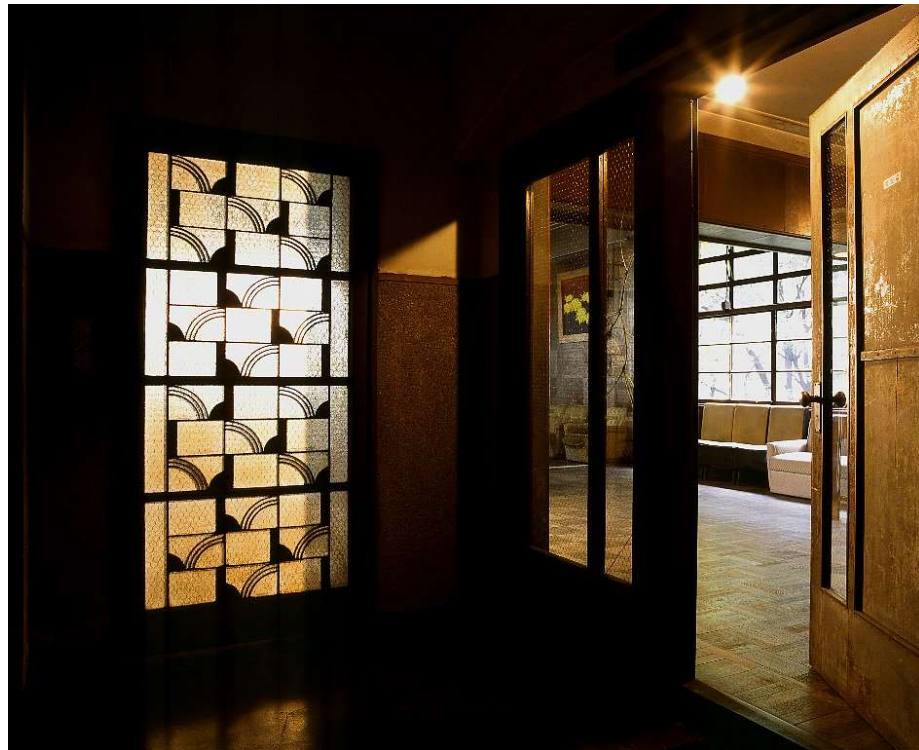


中庭の写真（2）



建物共用部の状況（1）

集会室の入口



専有部分の面格子（内廊下）



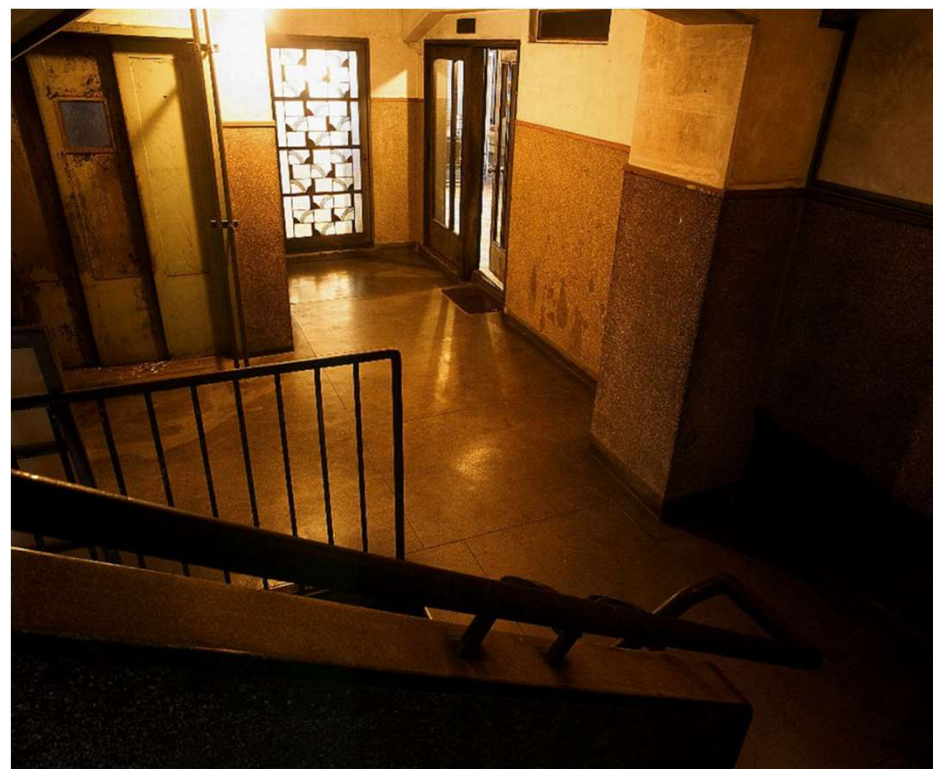
基本的に「中廊下」が基本となった間取りの構成でした。なお、面格子は窓ごとにデザインが異なる等、かなり凝ったデザインの建物となっていました。

建物共用部の状況（2）

階段の手すり



階段ホールからホールを見る



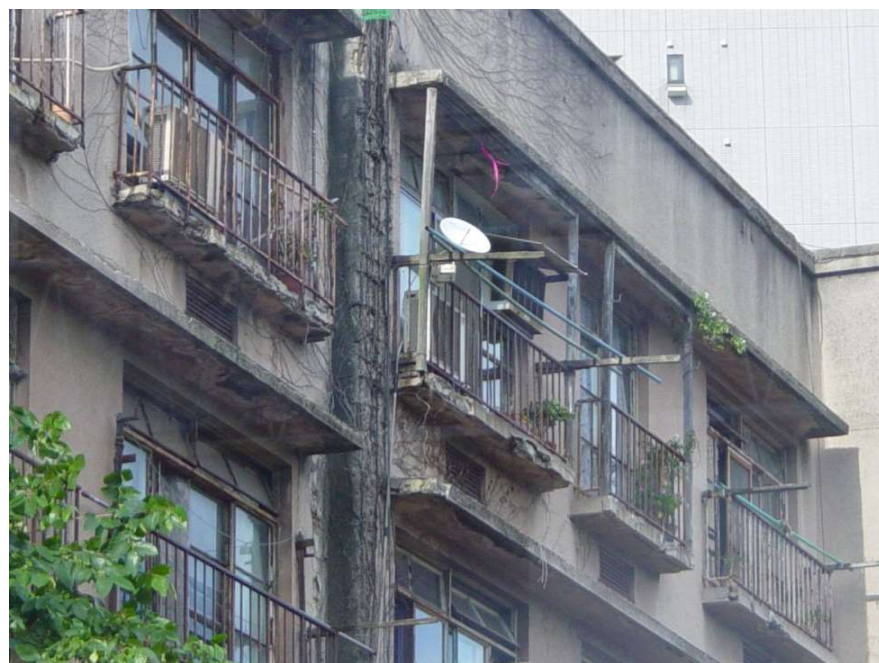
建物共用部の状況（2）

食堂部分のステンドグラス

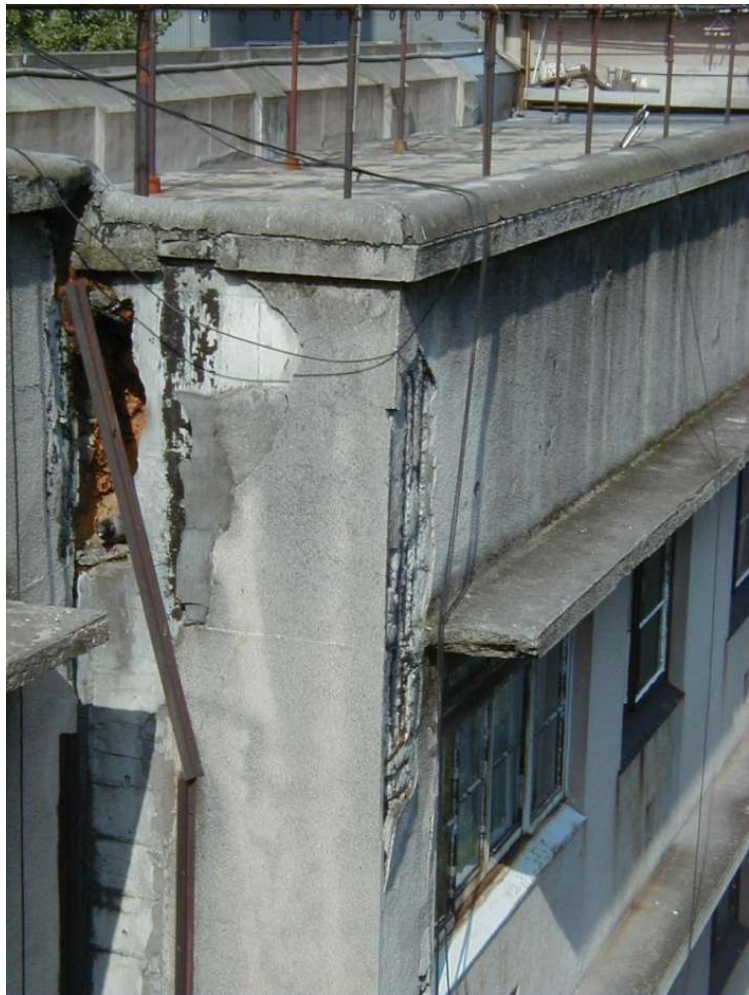


食堂のガラス等共用部分の一部にはステンドグラスも採用されていました。前述の面格子等も含め、デザインにも凝った建物だったことがわかります。

建替え前の外観

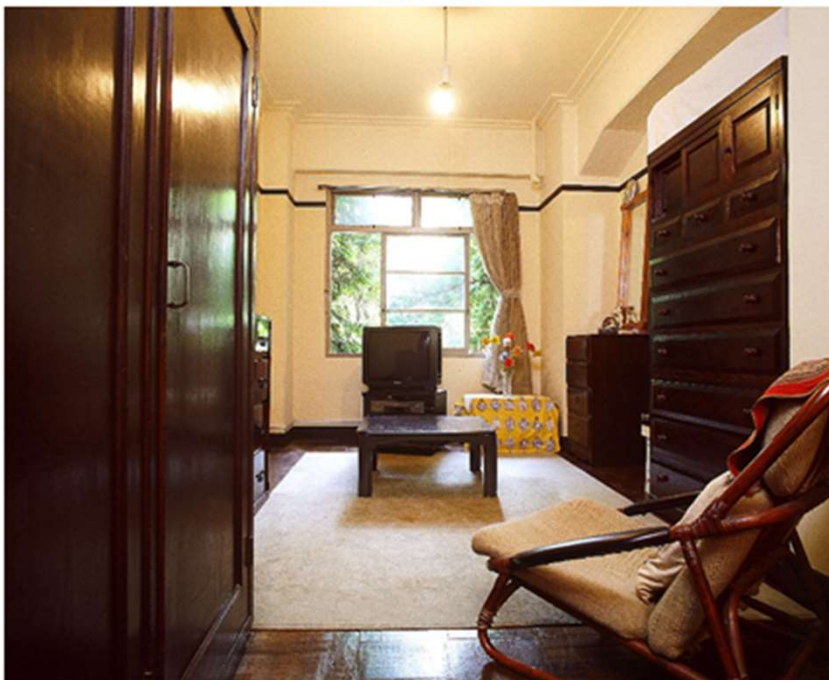


外壁劣化の状態

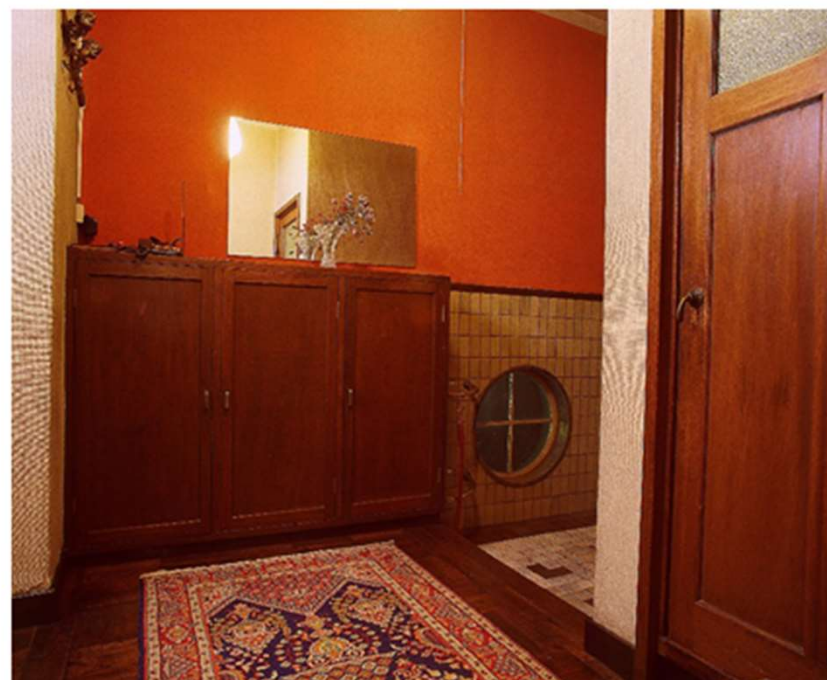


住戸内部の写真（1）

住戸内部（居間）の写真



左記の部屋の玄関



以下の写真は旭化成不動産レジデンス提供

建物竣工時の様子をほぼ維持していると思われる、風呂付洋室の部屋の内部を撮った写真です。

住戸内部の写真（2）

前頁の玄関先の丸窓



他の住戸（居間）



建替えを進めた際のやや特殊な課題（1）

権利関係の問題

1. 昭和26年の払い下げ時
 - ①専有部分は各賃借人に払い下げ、移転登記（72回の割符で払い下げ。）
 - ②敷地は生活協同組合に引き渡されたが登記は東京都のままだった
 - ③アパート内の食堂、理髪室等一部は東京都の名義が残っていた
2. 平成3年に敷地は東京都から生活協同組合に移転登記されたうえで、各区分所有者に登記された

建替えを進める際のやや特殊な課題（2）

住居系の用途地域だったため、北側斜線制限があった

周辺は準工業地域、北・東側は商業地域であるが、江戸川アパートと南側隣地のみ住居地域である



建替えを進める際のやや特殊な課題（3）

建物の登記について

- ・ 共用部分を含めて建物の面積が記載されていた
- ・ 専有面積が15%ほど広くなっている（共用部分の面積も案分したのものとなっていたと思われる）

こうしたなかで具体的な課題

同じ間取りなのに、登記簿面積が異なるケースがいくつも見られたのですが、土地の共有持分は建物の登記面積按分となっていました。

参考：登記についての余話

表示登記で部屋を特定している例

◇ある住戸の例

新宿区新小川町 1 1 0 番地 1 0、 1 1 0 番地 8

鉄筋コンクリート造 6 階建ての内○階西側北より○

室目

廊下や階段が「道路」のように見立てられて登記がされていきました（ある意味で京都の住居表示のようにも見えます）。

参考：区分所有法制定前の他の
建物の登記例
(宮益坂ビルディング)

参考：宮益坂ビルディングの登記（1）

此方も区分所有法制定前の登記例

①事務所部分（2階は中廊下を挟み南北に部屋が存在）

- ・ 北側 2階東より 2室目
- ・ 南側 2階東より 3室目

②住宅部分

- ・ 5階東より 8室目

参考：宮益坂ビルディングの登記（2）

土地共有持分（用途によって土地の持分が違っている）

1階が店舗、2～4階が事務所、5階以上が住宅で構成

	面積	土地共有持ち分		持分/m ²
1階店舗	68.03	3175	／ 131510	0.000355
2階事務所	39.4	1111	／ 131510	0.000214
5階住居	39.4	693	／ 131510	0.000134

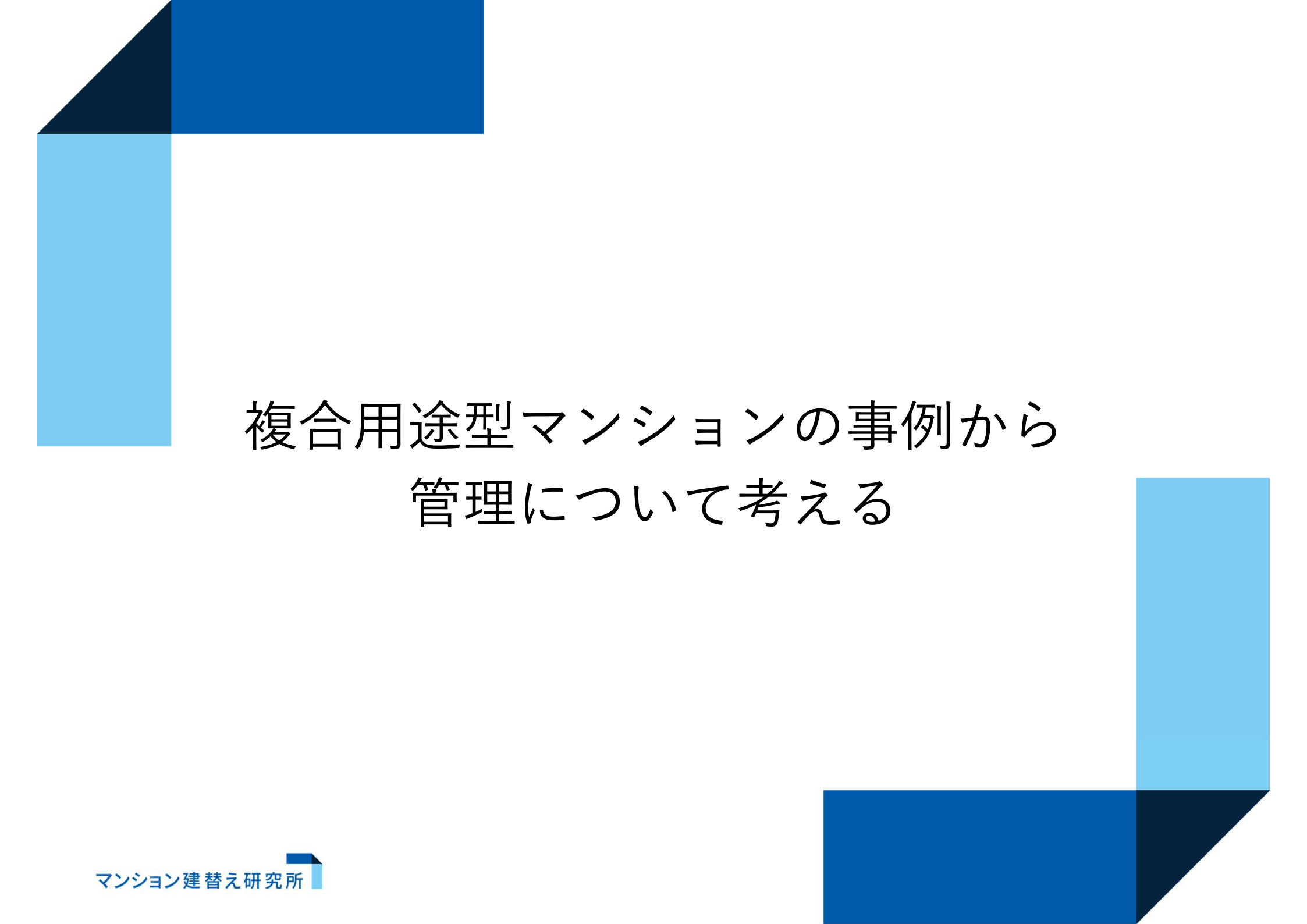
販売価格が高いほうが土地持分も多く持つ形態となっていたようです。

参考：宮益坂ビルディングの登記（3）

同じフロアーでも場所によって持分が異なる

商業店舗は駅に近いほど持分が多い

	面積	土地共有	持分	持分/m ²
駅から遠い	66.44	3003	131510	0.000344
	68.03	3175	131510	0.000355
	68.03	3276	131510	0.000366
	68.03	3378	131510	0.000378
	68.03	3479	131510	0.000389
駅寄り	66.44	3498	131510	0.000400



複合用途型マンションの事例から 管理について考える

建物の概要

築年：1962年

構造：鉄筋コンクリート造

階数：11階建て

構成：事務所1（1～4階）

住宅27（5～11階）

検討時点でこのマンションが抱えていた問題

1. 建物の老朽化（検討時点で築47年）
 - ①屋上、外壁からの雨漏り
 - ②給排水設備の限界（赤水発生の常態化）
 - ③エレベーターの交換時期の到来 など

2. 地震への不安
 - ①耐震性能不足の懸念

3. その他の問題
 - ①管理組合がまともに機能していなかった
（管理組合の総会は5年に一度程の開催）
 - ②区分所有者も管理には無関心だった

築後50年弱で老朽化が顕著となった理由

「管理不全」は大きな理由だったと思われる

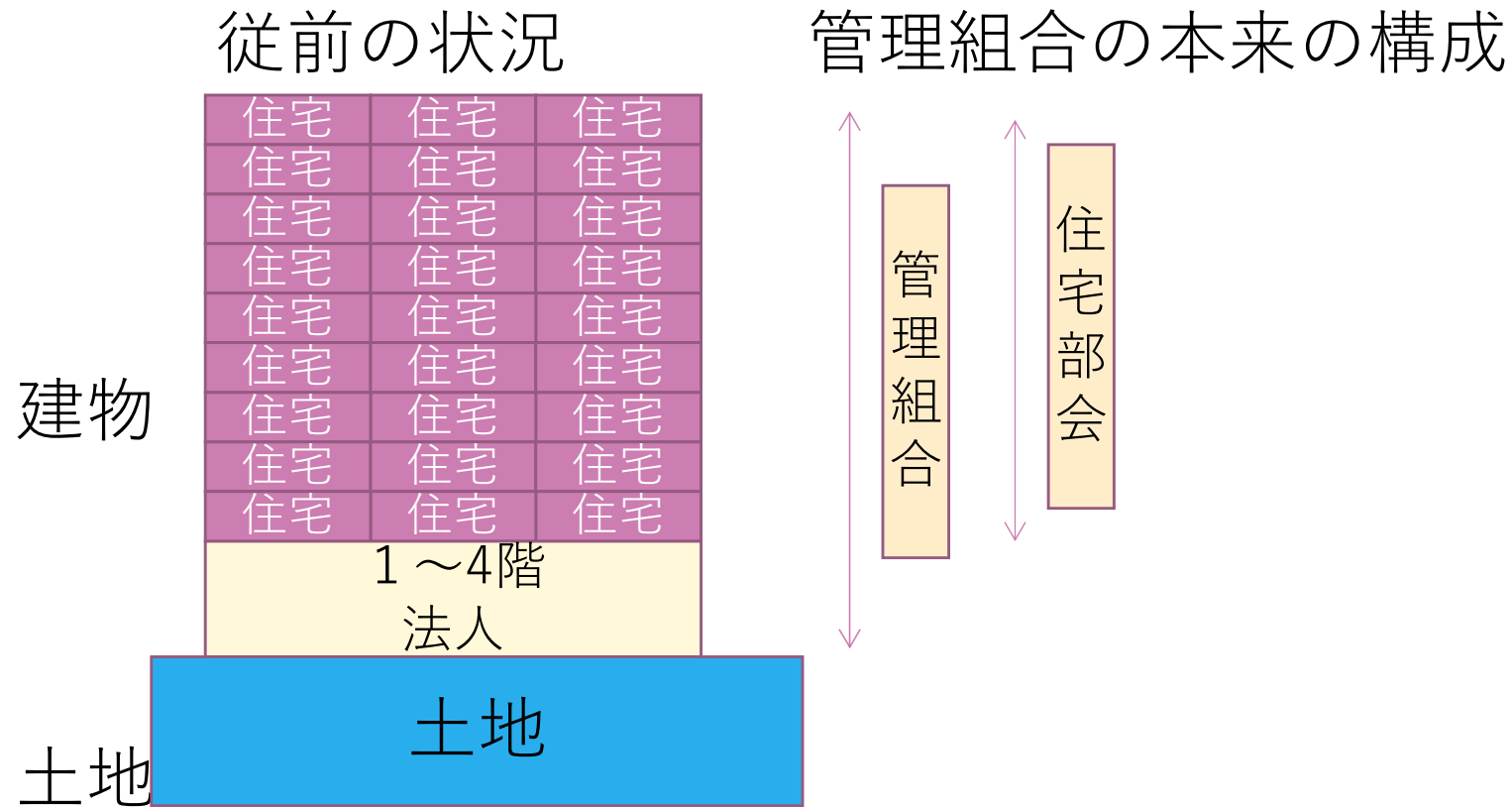
長期修繕計画がなかった 修繕積立金不足

そもそも管理体制に問題があることがわかった

問題点

- ①住宅部分のみで構成された管理組合のみが存在
- ②事務所を含む管理組合は設立されていなかった

このマンションの管理状況



区分所有法3条から、「区分所有者全員」で建物、附属施設及び敷地を管理することとされています。

このようなマンションで再生の検討をするとき

検討組織、検討方法をどうするか

具体的な考え方

管理組合を設立

法律に従い対応

管理組合設立には規約が必要

マンションの管理や再生は、区分所有者集会で決議したうえで、決議事項を実行することで実現します。

規約はどのようにして設定するか

区分所有者集会で決議する

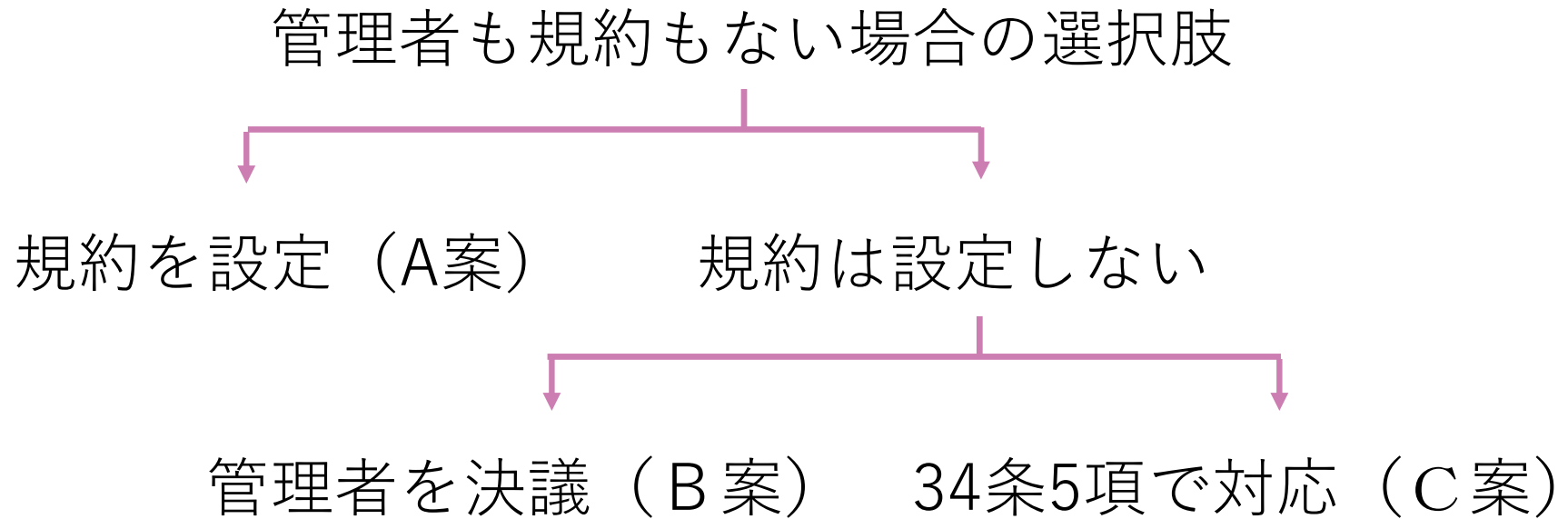
区分所有者集会の招集（区分所有法34条）

1項 集会は管理者が招集する

5項 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる

管理者は「規約に別段の定めがない限り集会の決議」で選任する（区分所有法25条）ことになりましたが、このマンションでは管理者の選任はしていませんでした。

以上のまとめ



当社が事業者として選定された時点で建替え推進決議もなされていたので、規約の設定等をせず、C案で建替えも進めることとしました。

再生の検討を始めた経緯

1. ヤル気のある人物が住宅部分の「理事長」に就任
2. 当該「理事長」が、建物全体をチェックして回ったところ、見た目にも様々な瑕疵があることを確認
3. 知り合いの専門家に相談をしたところ、旧耐震マンションであることも認識したため、抜本的な対策を講じる必要があるという認識をもった

当初の問題点と対策

最大の問題点

→区分所有者に現状をどのように認知させるか？

総会等の出席が少ない

文書を配っても読まない

多くは再生の必要性
を認識していない

- 1) 「理事長」が区分所有者を個別に説得をして再生委員会を立ち上げた
- 2) 理事長が居住区分所有者を対象に個別に説明

建替え決議までの大まかなスケジュール

検討段階

2009年11月 区分所有者にアンケートを配布
耐震診断、コンサルタント導入

～合意形成活動～

2010年10月 個別面談を実施

2011年03月 建替え推進決議

2011年05月 事業協力者の選定

2011年08月 事業協力者による個別面談（1）

2011年11月 事業協力者による個別面談（2）

2012年11月 事業協力者による個別面談（3）

2013年02月 建替え決議

計画段階



事例紹介

管理組合も規約もなかった マンションの建替え事例

このマンションの特色

相談時点で築後45年ほどの建物だった

建物概要

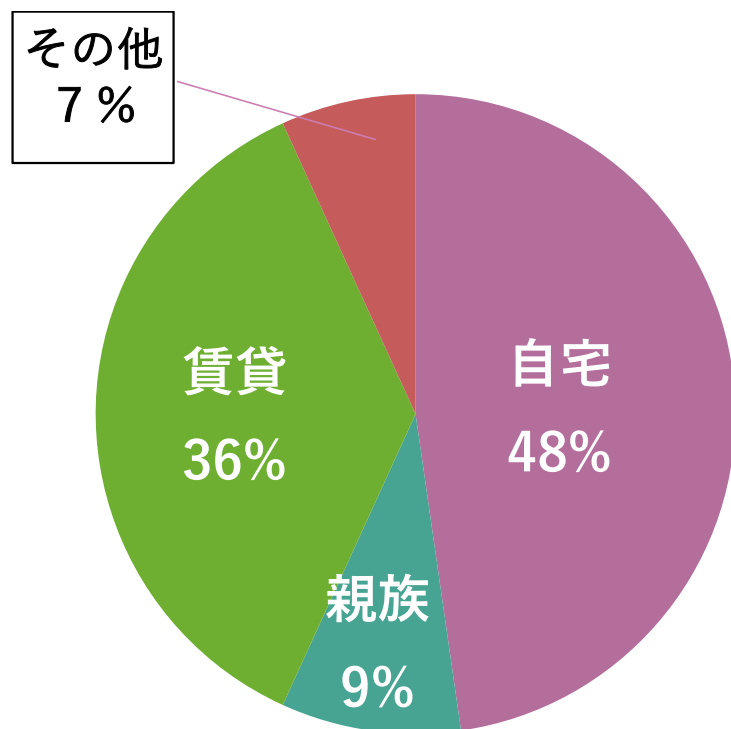
	建 替 え 前
敷地面積	896.69㎡
延べ床面積	2633.06㎡
階 数	地上7階建て
構 造	鉄筋コンクリート造
総戸数	住宅43戸、非住宅5区画
住宅の間取り	2K～3LDK
専有面積	28.59～127.06㎡

- 課題 :
- ①管理組合が組織化されていない
 - ②規約がない
 - ③修繕積立金の仕組みがない
 - ④借地権マンションである

計画開始時点における区分所有者の状況

居住区分所有者は半分弱で高齢化も進んでいた

⇒ 高経年マンションでよくみられる状況



○区分所有者の年齢構成

30代	2
40代	2
50代	7
60代	8
70代	6
80代	8
90代以上	3
法人	6
不明（未回答）	2
合計	44

計画開始時点における区分所有者の状況

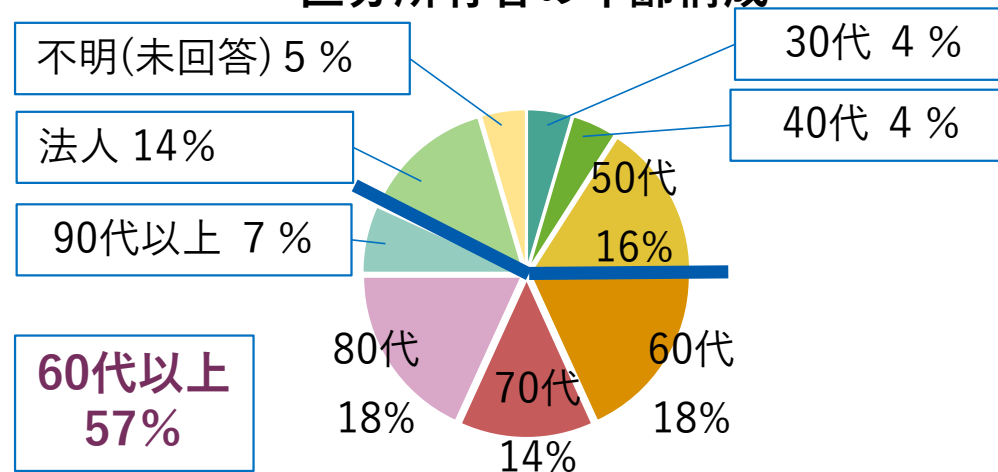
○区分所有者の年齢構成

30代	2
40代	2
50代	7
60代	8
70代	6
80代	8
90代以上	3
法人	6
不明(未回答)	2
合計	44

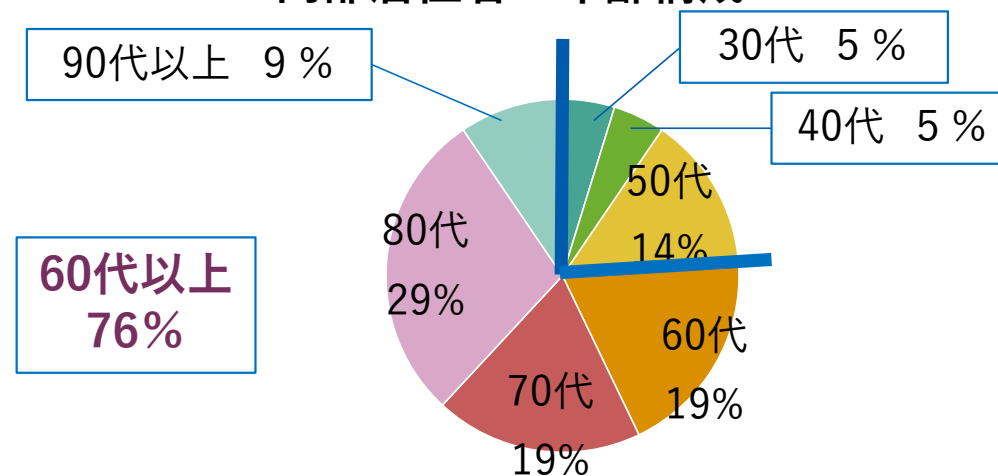
○内部居住者の年齢構成

30代	1
40代	1
50代	3
60代	4
70代	4
80代	6
90代以上	2
合計	21

区分所有者の年齢構成

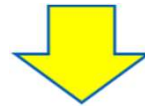


内部居住者の年齢構成



区分所有者の多くは管理についての関心がなかった

相談を受けたときに感じたこのマンションの管理上の課題



1. 管理組合等の組織がなかった
2. 「総会」も定期的に行われているわけではなかった
3. 居住区分所有者は半分ほどで、管理に関心がなかった

こうしたマンションにおいて、「合意形成をどのように進めるべきか」が初期段階での大きな課題でした。

「再生の検討」の必要性の共有化が不可欠

説明会でマンションの現状についての共有化を目指す



課題

- ①多くの区分所有者に説明会への参加を促す
→エレベータが故障：居住区分所有者が認識
(この点をフックにして、個別に声掛けをした)
- ②参加区分所有者に再生の必要性を認識してもらう
→マンション内の問題個所の写真を撮り、
「目で見てわかる」ようにしたうえで説明をする

説明会で準備した写真の例（1）



6階外廊下天井



ピロティ天井



漏水による膨れ？

説明会で準備した写真の例（2）



7階非常扉上部



6階手摺



4階非常階段

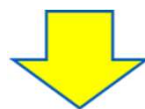


3階非常階段

次のステップ

改修か建替えかの方向性はまだはっきりしていなかった

➤ まずは、管理の体制を作ることを推奨した



対応 ①標準管理規約をベースに規約を設定

②上記集会の際に、役員候補も立てて承認を得た

③管理費についても、最低限必要なレベルに値上げし、修繕積立金の積立てについても同意を得た

建替えでなく大規模修繕＋改修になる可能性があったので管理体制の構築が喫緊の課題であると考えた次第です。

検討に際しての課題

1. 「改修や大規模修繕」と「建替え」の概要について、まちづくり系のNPO法人に説明会を依頼した
2. 区分所有者に建築会社がいたため、修繕や改修費用について大まかな目安を出してもらった



この時点で「建替えの費用負担次第では建替えに進みたい」という意向が区分所有者の過半を占めていたため、まずは建替えの検討を進める（建替えが困難なときは修繕・改修に方向転換をする）こととした

検討のプロセス

2014年	10月	検討を開始
2015年	1月	再生の検討の必要性についての説明会開催
	4月	街づくり系のNPO法人による方向性の説明
	6月	建設会社による耐震改修等の説明
2016年	4月	規約設定の総会後に、建替えの説明会
	5月	事業協力者の選定コンペ
	7月	個別面談
	10月	個別面談の結果の説明会
2017年	1月	評価配分について鑑定士より説明
	4月	第二回個別面談
	6月	個別面談の結果の説明と設計計画の説明
	9月	第三回個別面談
	10月	個別面談の説明、建替え決議の説明
2018年	1月	建替えを前提とした評価についての確認 建替え決議

区分所有者ベースではギリギリだった

	総数	賛成	賛成率
区分所有者	45	37	82.22%
議決権	2264.26	1921.56	85.08%

- ・ 複数住戸を持つ区分所有者が賛成者だったため、議決権ベースでは余裕があった。
- ・ 一方で、区分所有者では一人欠けると、不成立だった。

合意形成で生じた課題

1. 連絡がつかない区分所有者が数名いた
 - ・ 管理組合役員や一部の区分所有者の協力を得たこと
 - ・ 担当者数名で区分所有者との相性を確認
 - ・ 粘り強く連絡をした
2. 認知症の区分所有者
 - ・ 家族と連絡をとり「成年後見」の指定を受けた
3. 区分所有者の家族にキーマンがいたケース
 - ・ 最終的にはキーマンとなる家族との打ち合わせが必要となった
4. 部屋を第三者に賃貸している区分所有者
 - ・ 最終的には弁護士に相談をしたケースもある
5. 建替えを前提とした評価は市場価格よりも少し高かった程度
 - ・ 負担も大きいので、納得を得るまでに時間もかかった

ありがとうございました

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

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>