

市街地

2022

NO 625

再開発

5



公益社団法人 **全国市街地再開発協会**
(略称 再開発協会)
URBAN RENEWAL ASSOCIATION OF JAPAN

予算等

独立行政法人都市再生機構令和4年度年度計画の概要……………独立行政法人都市再生機構… (2)

制度改正・制定等

共同住宅における子どもの安全・安心等に資する取り組みに対する補助制度の創設について

……………国土交通省 住宅局 参事官

(マンション・賃貸住宅担当)付… (5)

事業計画情報

新潟県上越市・上越妙高駅周辺地区(A街区)(建物名称:ポレスター上越妙高駅前)

優良建築物等整備事業(市街地環境形成タイプ)・民間施行/工事完了……………上越市 企画政策部 交通政策課… (7)

レポート

優良建築物等整備事業既存ストック再生型を活用して長く住み続けられるマンションに再生する

～葛飾区立石シティハイツのバリアフリー化事業が竣工～……………新日本管財株式会社 顧問 寺前 實

経営企画部副部長 岡崎 敬知… (12)

ポストコロナに向けた公共交通の維持活性化とまちづくり……………福井大学 教授 川本 義海… (17)

むつ市立地適正化計画における取組

～ひかりのアゲハを守るために～……………むつ市 都市整備部 都市計画課

主任 丸谷 知功… (26)

「サツキ PROJECT 西日本豪雨で被災したアパートを地域の防災拠点住宅に再生する」に

関する事業概要や現在の取組状況……………香川大学 四国危機管理教育・研究・地域連携推進機構(IECMS)

地域強靱化研究センター

創造工学部 防災・危機管理コース 併任

特命准教授 磯打 千雅子… (32)

仙台市荒浜地区における「インクルーシブな多世代交流拠点の計画・運営の

ためのコンソーシアムの構築」に関する事業概要や現在の取組状況について……………今野不動産株式会社… (38)

マンション建替え

三信マンション建替事業……………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

開発営業本部 マンション建替営業部… (47)

新技術の紹介

脱炭素社会に向け木心地のよい都市を創る

～中大規模木造建築事業の取り組みについて～……………東急建設株式会社 建築事業本部 事業統括部

木造推進部 専門部長 浅井 透… (49)

書評

Q&Aマンション建替えのすすめ方…………… (56)

不動産取引実務に役立つ判例 ー最高裁主要判例の解説ー…………… (56)

協会情報等

優良建築物等整備事業既存ストック再生型を活用して 長く住み続けられるマンションに再生する ～葛飾区立石シティハイツのバリアフリー化事業が竣工～

新日本管財株式会社 顧問 寺前 實
経営企画部副部長 岡崎 敬知

1. はじめに

近年、マンションの二つの古い、すなわち老朽化と高齢化が大きな問題としてクローズアップされている。国交省の2019年マンション総合調査では、分譲マンションの世帯主の49.2%の方が60歳代以上であり、62.8%の方が永住したいと考えているが、築35年以上のマンションの22.6%にエレベーターが設置されていない。

また、コロナ禍の中、買物も外食もままならず、出前を注文してもエレベーターがない3階以上の住戸は断られる『出前難民』という事態があるらしい。高齢化の進展により、自宅までのバリアフリー経路の確保ができず不自由な生活を余儀なくされる方々が今後ますます増加していくと予想される。その場合、エレベーター増築又は建替えを検討することになるが、建替えの場合建替え費用もさることながら、一時転居を余儀なくされることになり、高齢者の場合、2度の引越を経て従前のコミュニティを維持できるか、難しい問題が降りかかる。



写真1 建物全景

そうした中、葛飾区の立石シティハイツでは、国交省の『優良建築物等整備事業既存ストック再生型』制度を活用して、国交省・東京都・葛飾区から事業費の2/3の補助を受け、10数年来の夢であったエレベーター設置などのバリアフリー化事業を実施した。当制度を活用した既存マンションのバリアフリー化事業は、平成21年度の制度創設以来、東村山市のパイロットハウス東村山に次いで全国でまだ2番目の事例である。当制度の活用には地方公共団体に同様の補助制度が必須である。バリアフリー化推進のために行政関係者の理解と居住者の賛同が広がり、当制度が普及することを期待して、事例報告する。

2. 事業経緯

(1) 時の流れと共に進む高齢化

立石シティハイツは、葛飾区立石の閑静な土地に佇む5階建て71戸、1983年竣工で築39年、片廊下型のエレベーターのないマンションであった。入居当時は多分に漏れずエレベーターの問題など全く気にされてはいなかったが、築30年も経つと状況は次第に変わって来る。居住者の高齢化と共に階段の昇降に苦勞する人が増え始めるとエレベーターの必要性を訴える人が増えてきた。

(2) 総会議案にすら出来ない

エレベーター設置の要望は年々増え始め、組合総会でも話題になることが度々起きた。しかし必要と思う高層階の居住者と不必要と感じる低層階の居住者で意見が真二つに割れる。「こうなることは分かっているそこに住んだのではないか!」といった激しい反発に合い、議題に上げることさえ出来ない状態で年月だけが経ち、やむを得ず引

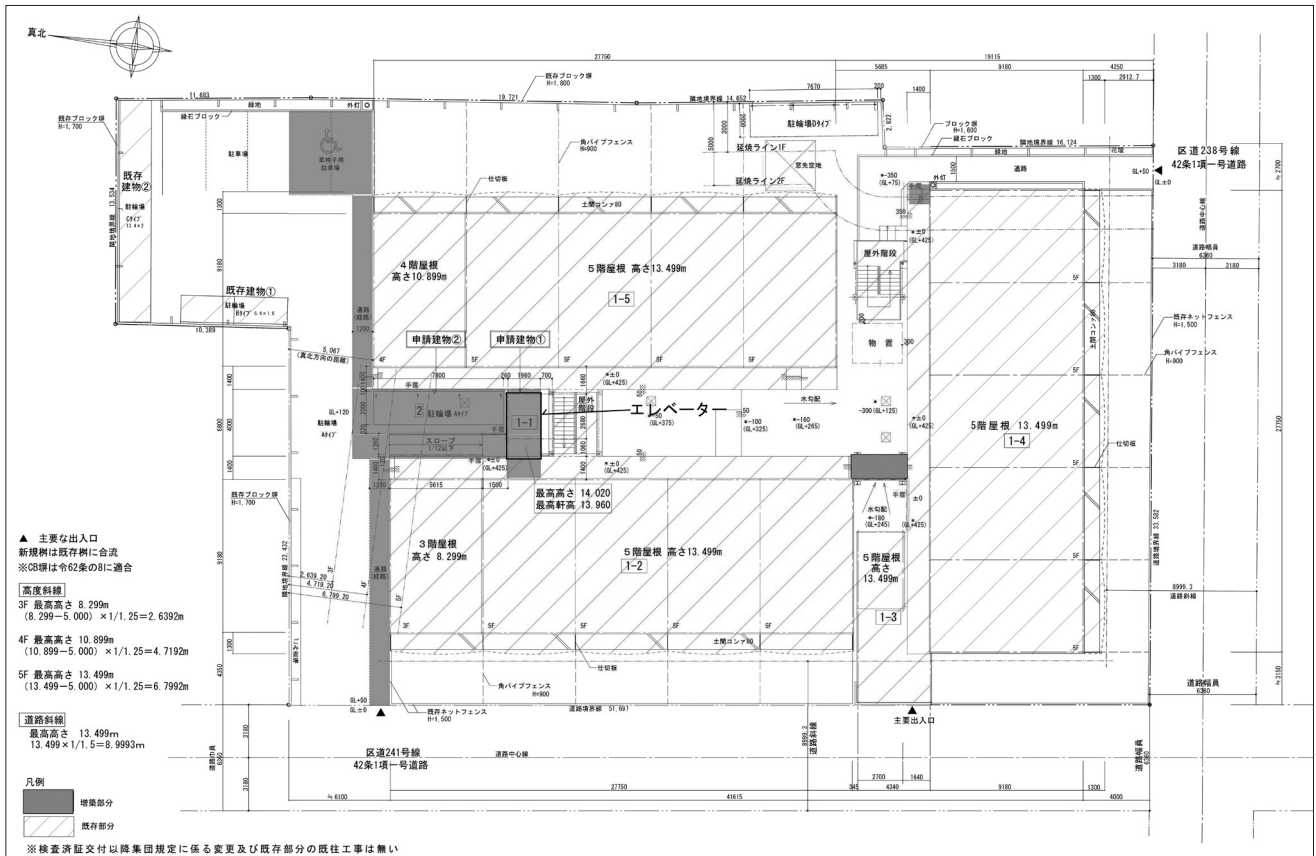


図2 配置図

建物中央部にエレベーター塔を設置。段差の多いエントランスからではなく区道から特定経路を確保した。

越す方、買物の荷物を持っては昇れないので家の下で息子に連絡し荷上げを手伝ってもらう方もいた。また地域全体の高齢化から冒頭に書いた『出前難民』化が起きており、今後の生活に不安を感じる人は徐々にだが増えつつあった。

(3) 補助制度を利用しないか

その頃私達は本事業の1号案件であるパイロットハウス東村山の実施設計段階に入っていたが、1つ頭から離れない問題があった。それは東京都のマンション課から言われていた言葉である。「この制度は東村山の方たちのためだけに作ったものではありません。より多くの方の生活に寄与するために制度を制定したのです。今後も2号、3号案件と事業を進め制度を活用して下さい。」と言われていた。しかし次の案件が見つかっていなかった。

更に『優良建築物等整備事業』の『既存ストック再生型』は時限がある。東村山の案件で期限延長は決まったものの次の案件が決まらず時間だけが経てば同制度は打ち切られる。焦りにも似た気

持ちを持って次の案件になりそうな物件情報があると聞いては足を運んでいた中で立石シティハイツに赴き、偶然にも理事長である藤倉徳雄氏に面会することが出来た。私達は藤倉理事長に同制度を紹介。補助金を利用してエレベーター設置を行わないかと提案したところ、是非やってみたくて快諾された。2018年6月の事である。築35年が経過していた。

(4) 事業開始

その後私達は理事会での合意を得るため何度も足を運び説明を行い、藤倉理事長は低層階の居住者へ丁寧に説明を行い、徐々に合意形成を得られる地盤が醸成されて来ている感触を頼りに臨時総会に挑んだ。

反対の意見が出つつも、2/3の補助金を受けることを前提という条件付きながら3/4以上の賛成を得て承認された。ようやく東京都から言われていた2号案件に着手出来ると高揚したことを覚えている。

そうなる葛飾区に制度を制定してもらわな



写真3 施工前

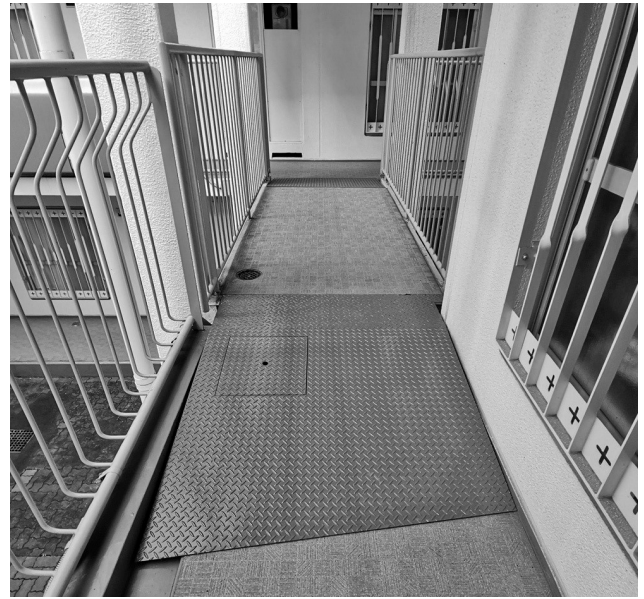


写真4 施工後

エレベーター設置の他にも廊下の段差解消等を行うことにより特定経路を確保した。

ればならないと意気込んだが、葛飾区には既に優良建築物等整備事業制度が制定されており、『既存ストック再生型』の項目を付け足してもらっただけで済んだため、意外にもスムーズに制定された。これで事業を進める環境が整った。

(5) 既存物件への増築の難しさ

しかし問題はここからだった。本制度はエレベーター増設だけでは使えない。対象となるのはバリアフリー化である。段差の解消やスロープの設置も行い、エレベーターの設置はバリアフリー化の一環として認められるのだが、このマンションは段差が多く鉄骨階段の段差解消では元の躯体を弄る必要もあった。またこの地域は地盤が緩く、エレベーター棟を建てるのに36mという深部まで杭を打ち込まなければならない。工事の難易度が上がるのもさることながら事業費も上がった。

工事に入ると施工箇所の場所が狭い。『コ』の字型をしたマンションの中にエレベーターを建てるので工事の出来る幅は4mしかない。あと数cmで機器が建物に当たるというギリギリの状態です。杭を打ち込んでいった。建屋を建てるために廊下手摺の一部を切り落として作業を行うなど、想像していたより難工事ではあったが工期どおり2021年12月無事完工に至った。藤倉理事長に出会ってから3年半の月日が経っていた。事業費総額66百万円のうち44百万円が補助金で賄われたため組合の

負担は22百万で済んだ。

(6) 事業を終えて

今回の事業にて実現出来たことは71世帯の住民というごく僅かの方達の生活環境を改善しただけである。しかし終の棲家に変えたことは大変大きなことだと思う。

竣工後居住者の方たちと話をした。『本当は引越を考えていた。その時この話が上がったのでもう少し頑張ろうという気持ちを持てた。この日を待ちわびていた。感無量です。』とか『これで何も心配せずずっとここで暮らせる』など皆とても晴れやかな笑顔で語ってくれた。

この原稿は3月下旬に執筆しているが、このマンションでは竣工後3ヶ月余りの間に2回急病人が救急車で搬送されたと聞いた。今までであれば救急隊員が階段を昇降し患者を搬送していたが、ストレッチャーで搬送可能なエレベーターを設置したためエレベーターにて搬送することにより早く、安全に搬送することが出来たという。このように居住者に安心を提供することも本事業の重要な要素であり、居住者の生活のみならず心も救える制度であると感じている。

今後も本制度の活用がより活発になり、安心して暮らしを過ごせる方達が増えていくことを期待している。



写真5 施工前

鉄骨階段のみで住民は生活に不安を抱えていた。



写真6 施工後

エレベーターとスロープ設置。スロープの傾斜に合わせ駐輪場にも傾斜を付け利便性を高めた。

3. 事業概要

優良建築物等整備事業の既存ストック再生型事業とは、『既存マンションにおいて、耐震やアスベスト対策に加え、バリアフリー化や省エネ化等の改修を行うことにより、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。』と定義されている。今回の事業は建物のバリアフリー化を目的として同制度を利用し、その一環としてエレベーター設置を行った。しかし目的はバリアフリー化であるためスロープの設置、通路上の段差解消、手摺の設置等も合わせて行い特定経路を確保した物件へ改修することで同制度を活用でき、国より1/3、東京都及び葛飾区から1/6（合わせて1/3）の助成を受けることで、居住者負担を減らしつつ生活環境の改善を図る事業である。

4. 今後の課題

(1) 階段室型はエレベーター増築が難しい

エレベーターがない中層のマンションの大宗はいわゆる階段室型であり、とくに郊外の公的分譲住宅団地に多く見られる。片廊下型は1棟にエレベーター1基で済むので利用住戸数が多くなり事業化しやすいが、階段室型は各階段室に1基のエレベーターが必要で、しかも踊場着床のため、も

う半階の上り下りが必要となる。完全バリアフリー化するためには廊下を増築する等のコストがかかる。このため公的賃貸住宅では事例があるが、民間分譲マンションではコストや敷地余裕の関係で難しい。

(2) 低層階の方々の理解

バリアフリー化事業の実施には区分所有法の共用部分の変更決議として3/4以上の賛成が必要であるが、低層階の方々の賛成が得にくい。このため、3階建ては可決される見込みは少なく、4階建ては微妙である。その際、「新築時にエレベーターがないのを分かって購入したのだから今さら後付け整備する必要はない。」との意見が出るのは理解できる。

そこで、低層階の方々には「エレベーターがないため高層階に空家が増えてマンションの適正管理が成り立たなくなるかもしれない。」と説明してきたが、エレベーターの利用度が階層により異なるので、整備費や管理費の分担を階層により差をつけることで低層階の理解を得る方策も考えられる。しかし、費用の各階分担比に関する既存の研究や学説を探したが見当たらない。そのため分担比の案を複数考えて管理組合理事長に相談した

ところ、「組合員は全員平等だから差を付けない案で行く。」とのことで、これまではそれで進めてきた。今後もつれた場合のために、理論的に説明できる差をつける案を検討する必要がある。

(3) 地方公共団体の理解

優良建築物等整備事業は国交省の間接補助制度であり、事業者が補助を受けるためには地元地方公共団体の補助制度が必須である。その際、首長の姿勢として「私有財産に対する補助だから難しい。」と言われることが多い。再開発の補助制度は、基本的に私有財産に対する補助であるが、市街地再開発事業及び既存ストック再生型以外の優良建築物等整備事業では、『土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新』という公共性がすでに認められており、補助制度の必要性の理解が進んでいる。しかし、既存ストック再生型はその点

において説明が十分にできない。

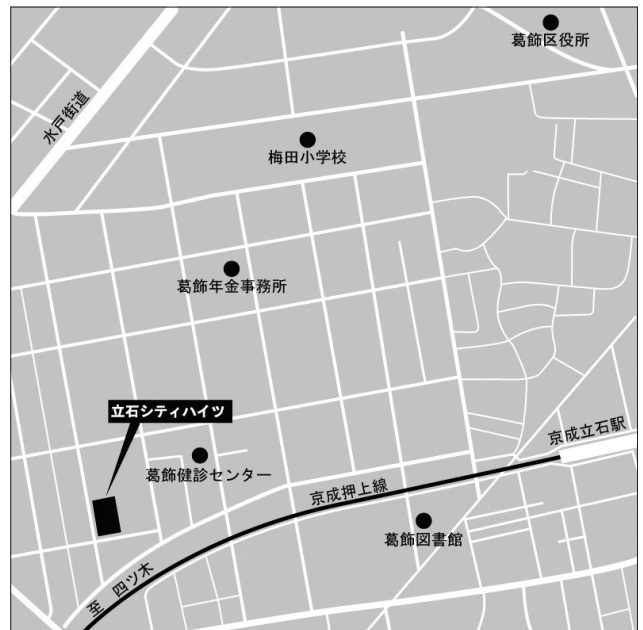
また、補助金の地方負担額について、当事業は地方債及び地方交付税措置の対象外となっているため、一般財源からの予算措置が必要でハードルが高い。

そこで、公共団体の担当課には「都市では土地の合理的かつ健全な高度利用のために横ではなく縦に住む必要がある。この場合、マンションの廊下階段エレベーターは戸建住宅地の区画道路のようなもので、公共的性格を有する。また、エレベーターやバリアフリー化により利便性が増せば資産価値が上がるので、評価額を上げて固定資産税を増額すればよい。」と説明し理解をお願いしているが、まだまだ説得力に乏しい。しかし、高齢化した市民が住み慣れた地域で長く住み続けられるようにするためには、当制度の積極的な活用が必要である。

事業概要表（葛飾区・優良建築物等整備事業 既存ストック再生型・工事完了）

- ・ 地区名／立石2丁目地区
(建物名称：立石シティハイツ)
- ・ 所在地／東京都葛飾区立石2丁目23番1号
- ・ 地区面積／約0.2ha
- ・ 事業名／優良建築物等整備事業既存ストック再生型
- ・ 施行者／立石シティハイツ管理組合
- ・ 採択年度／令和2年度
- ・ 都市性格（人口等）／約46.2万人

1. 事業経過	
・ 事業相談	平成30年6月
・ 共用部分変更決議	令和元年5月
・ 調査設計	令和2年度
・ 工事着工	令和3年6月
・ 工事完了	令和3年12月
2. 事業の概要	
①土地利用	
・ 敷地面積	1976.2㎡
・ 用途地域	準工業地域
・ 指定建ぺい率	60%
・ 指定容積率	200%
②施設建築物	
・ 従後建築面積	941.0㎡
・ 従後延べ面積	3998.3㎡
・ 用途	住宅71戸
・ 階数	地上5階
・ 主要構造	プレキャスト鉄筋コンクリート造
③バリアフリー改修箇所	
・ エレベーター増築	着床5箇所
・ 段差解消	各階廊下計17箇所、スロープ1箇所新設
・ その他	手すり、身体障害者用駐車施設
④事業費	
	約6600万円



位置図

3. 事業推進体制	
・ 行政担当課	東京都住宅政策本部住宅企画部 マンション課
	葛飾区都市整備部住環境整備課
・ コンサルタント	新日本管財株式会社
・ 建築設計	新日本管財株式会社一級建築士 事務所
・ 建築施工	新日本リフォーム株式会社