

日本経済新聞

4月26日

水曜日

発行所 日本経済新聞社
 東京本社 電話(03)3270-0251
 〒100-8066 東京都千代田区大手町1-3-7
 大阪本社 電話(06)7639-7111
 名古屋支社 電話(052)243-3311
 西部支社 電話(092)473-3300
 札幌支社 電話(011)281-3211

旧耐震建築 建て替え促す

マンション 都が容積率緩和

東京都は老朽化した分譲マンションの建て替え促進のため、容積率を緩和する。1981年5月までの「旧耐震基準」の建物が対象で、建て替え後の戸数を増やせるようにして民間デベロッパーが参画しやすくする。分譲マンションは区分所有者が多いため建て替えが難しい。都内には旧耐震の分譲マンションが約1万棟あり、建て替えが進めば全国への波及効果も期待される。

現在の建物の耐震基準(3面きょうのこと)は81年に施行されたが、それ以前の旧基準の建物も従来通り居住できる。ただ、東日本大震災などの大規模地震で老朽化した建物に大きな被害が出ていることから、国は旧基準の建物の建て替えを促進している。

2013年には百貨店やホテルなど不特定多数の人が集まる大規模施設に耐震診断を義務付ける改正耐震改修促進法を施

行。自治体は耐震基準に満たない施設名を公表し始め、事業者に改修や建て替えを促している。

一方、分譲マンションは区分所有者の合意形成が難しい。建て替えが進んだ一部の事例は、立地の良さなどで収益性が見込め、民間の不動産会社が事業に参加するケースなどに限られていた。

こうした問題を解決するため、都は17年度、容積率の緩和で都市開発を誘導する「総合設計制度」

0.0%から40.0%に高
 ます区市がまちづくり
 計画を定め、それに基づ

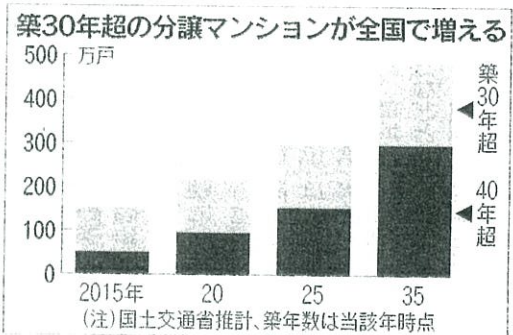
いて都が対象地区を指定。指定地区内の旧耐震マンションは、周辺の住宅などの共同建て替えを条件に容積率の上限の緩和を受けられる。集約する敷地数などに応じて、割増容積率を算定する。

例えば、敷地面積3000平方メートルで容積率が100%高まれば、単純計算で広さ75平方メートル

のマンションを40戸多く供給できる。建て替え事業の収益性が高まり、不動産会社などが再開発に加わりやすくなる。

都の調査では都内には約5万3千棟の分譲マンションがある。このうち旧耐震基準は2割の約1万2千棟に上る。調査会社によると、都内の旧耐震マンションの棟数は全国の3分の1弱を占める。

耐震基準 震度6強~7で倒壊しない水準



▽一定の強さの地震が起きても倒壊や損壊しない建築物を建てるように建築基準法で定めている基準として、1981年5月までの旧耐震基準と、同年6月以降の新耐震基準がある。旧耐震基準は震度5強程度の地震でほとんど損傷しない

▽戸建て住宅の場合、基礎や壁を補強したり、壁の量を増やしたりして耐震補強する。一般的に100万~150万円程度の費用が多いという。一方、マンションの耐震補強は柱やはりの補強のほか、制震ダンパーの設置など大規模な工事が必要になる場合が多い。1億円以上要する場合も多いとされ、住民の合意形成が難しい。

▽国土交通省の推計では、2015年時点で築30年超の分譲マンションは全国で計約151万戸。10年後の25年には2倍弱の296万戸に増え、35年には3倍強の485万戸まで膨らむ。このうち、築40年超の割合が25年には約半数、35年には約6割を占める。

きょうの注目