

東京カンテイ、全国のマンション建替え事例 282 件を徹底検証

東京都に 63.1%が集中 東京都のみで建替えが加速する傾向強く
港区と渋谷区がともに 29 件と東京都の建替え事例の 32.4%が 2 区に集まる

●都府県別 建替え件数分布

東京都の全国シェアは 57.8%から 63.1%に拡大

全体的な傾向としては建替えマンション事例の東京一極集中が見られる。前回 2014 年 6 月時点での同種の調査では、建替えられた全 202 事例のうち東京都は 57.8%に当たる 117 件が集中したが、約 8 年後には東京都では 61 件も一気に増加した。増加件数の次点は埼玉県(8→13 件)の 5 件となっており、いかに東京都で急増したかがわかる。東京都はマンションの黎明期である 1950 年代から 1960 年代に多くのマンション供給が都心部を中心に進んでいたため一定の集中傾向が出ることは当然の結果であるが、様々な面で東京一極集中傾向が見られることがこの動きをより加速させている。1960 年代後半から 1970 年代は郊外都市を中心に“団地の時代”となるが、これら団地の多くが“建替え適齢期”にあるにもかかわらず、多摩ニュータウンなど郊外団地で進んでいるとは言えない。郊外でバス便物件の多いこの時代の団地では、容積率に余裕があつて建替えに余剰容積を活用できる場合であっても、余剰容積によって生み出される保留床住戸(≒増加住戸)の売却が期待できないために建替え決議が成立しないケースもある。従って保留床に大きな価値を与えられるか否かが現時点も今後も大きな問題となっている。

●東京都の建替え件数 178 件の行政区別分布の内訳

港区と渋谷区がともに 29 件で最多で両区の合計シェアは 32.4%に達する

最も件数が多いのは同率 1 位で東京都港区と渋谷区がいずれも 29 件(都内シェア 16.2%)となった。前回の調査では、渋谷区が 18 件、港区が 16 件となっており、港区が増加のペースを上げたことで同率 1 位となった。港区では約 8 年で 13 件の建替えが行われ、全国で見ても最多の増加件数である。この 2 区だけで都内の 32.4%を占めている。

以下、件数が多い順に 3 位新宿区 13 件、4 位世田谷区 11 件、同列 5 位に文京区、大田区、杉並区の各 9 件が並ぶ。同じ東京 23 区であっても北区、足立区、江戸川区といった周辺エリアでは現時点でも建替えが確認できなかった。東京都下の建替えは依然少ない。今回新たに八王子市、武蔵野市、小金井市が 1 件ずつ加わっている。立地に恵まれないと建替えは難しくなっている。

都府県別 建替え物件数分布

都府県名	件数	シェア
宮城県	2	0.7
埼玉県	13	4.6
千葉県	5	1.8
東京都	178	63.1
神奈川県	24	8.5
新潟県	1	0.4
愛知県	3	1.1
京都府	1	0.4
大阪府	29	10.3
兵庫県	17	6.0
広島県	1	0.4
香川県	1	0.4
福岡県	4	1.4
熊本県	2	0.7
沖縄県	1	0.4
全国	282	100.0

うち東京都の物件数

行政区名	件数	都内シェア	行政区名	件数	都内シェア
千代田区	8	4.5	豊島区	8	4.5
中央区	7	3.9	荒川区	1	0.6
港区	29	16.2	板橋区	1	0.6
新宿区	13	7.2	練馬区	2	1.1
文京区	9	5.1	葛飾区	1	0.6
台東区	2	1.1	八王子市	1	0.6
江東区	3	1.7	武蔵野市	1	0.6
墨田区	3	1.7	三鷹市	4	2.2
品川区	5	2.8	府中市	2	1.1
目黒区	4	2.2	国分寺市	3	1.7
大田区	9	5.1	調布市	1	0.6
世田谷区	11	6.1	小金井市	1	0.6
渋谷区	29	16.2	多摩市	1	0.6
中野区	8	4.5	町田市	1	0.6
杉並区	9	5.1	福生市	1	0.6
東京都合計	178	100.0			