

# Future of Real Estate



## 特集 再生・建替え 都市居住を持続可能にする

持続可能な都市居住のあり方が、いま改めて問われている。  
人口減少や気候変動への対応が求められる中で、  
住宅は暮らしや都市の持続可能性を支える重要な基盤であることは変わらない。  
住宅の再生や都市の更新を通じて、環境への配慮や防災性の向上、  
良好な居住環境の確保に向け、いかに研鑽していくか。  
多様な視点から、持続可能な都市居住の姿とその可能性を展望する。

イギリス ロンドン

- 巻頭対談 ..... 持続可能な都市居住を実現する
- アドバンスレビュー ..... マンション再生を多元的に進める
- 2050年まちづくりのフューチャーデザイン ..... 都市再生 都心と郊外の連携の観点から
- 政策ウォッチ ..... 緑の認定制度を通じた地域価値の向上に向けて
- デベロップメント最前線 ..... 都市居住の持続可能性を支える建替えと再生
- 不動産協会の活動記録 ..... 令和8年度税制改正・主要要望項目等結果

## Prologue

持続可能な都市居住のあり方が、  
いま改めて問われている。  
人口減少や気候変動への対応が求められる中で、  
住宅は暮らしや都市の持続可能性を支える  
重要な基盤であることは変わらない。  
住宅の再生や都市の更新を通じて、  
環境への配慮や防災性の向上、  
良好な居住環境の確保に向け、  
いかに研鑽していくか。  
多様な視点から、持続可能な都市居住の姿と  
その可能性を展望する。



# 特集 再生・建替え 都市居住を 持続可能にする

## Contents

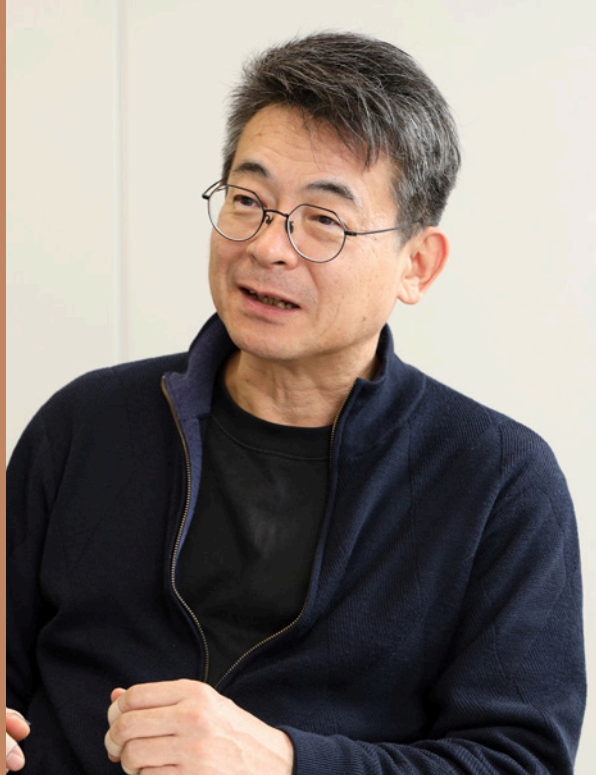
- 巻頭対談 ① 持続可能な都市居住を実現する  
大月敏雄・東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授  
宮本万理子・SOMPOインスティテュート・プラス株式会社 公共政策調査部 主任研究員
- アドバンスレビュー ⑥ マンション再生を多元的に進める  
中井検裕・東京科学大学特命教授・名誉教授
- 2050年まちづくりのフューチャーデザイン ⑧ 都市再生 都心と郊外の連携の観点から
- 政策ウォッチ ⑩ 緑の認定制度を通じた地域価値の向上に向けて  
山道哲也・国土交通省都市局都市環境課都市環境推進官  
守谷修・国土交通省都市局都市環境課課長補佐
- デベロップメント最前線 ⑫ 都市居住の持続可能性を支える建替えと再生  
住み続けられる住まいを目指した「シティテラス多摩川」 住友不動産  
都市の利便と自然の調和が叶える新たな都市居住「プランズタワー大阪梅田」 東急不動産
- 不動産協会の活動記録 ⑬ 令和8年度税制改正・主要要望項目等結果



SOMPO インスティテュート・プラス 主任研究員

# 宮本万理子氏

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授



大月敏雄(おおつきしろう)  
東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授

## 巻頭対談

宮本万理子(みやもとまりこ)  
SOMPO インスティテュート・プラス 公共政策調査部主任研究員

1980年生まれ。2005年慶應義塾大学環境情報学部環境情報学専攻卒業。2007年東京大学大学院新領域創成科学研究科自然環境学専攻修士課程。2012年東京大学大学院新領域創成科学研究科自然環境学専攻博士課程修了。2012年東京大学大学院新領域創成科学研究科自然環境学専攻特任研究員。2014年神戸芸術工科大学デザイン学部環境デザイン学科助教。2018年総合環境計画 技術部技師。2019年建設環境研究所環境計画部研究員。2020年中央大学研究開発機構研究ユニット客員研究員(現任)。2022年SOMPO インスティテュート・プラス 副主任研究員。2024年同公共政策調査部主任研究員(現任)。著書に「トコトコやさしい都市計画の本」(日刊工業新聞社、2026年)。

1967年福岡県生まれ。1991年東京大学工学部建築学科卒業。1993年東京大学大学院工学系研究科修士課程修了。1996年東京大学大学院工学系研究科博士課程単位取得退学。1997年横浜国立大学工学部建設学科助手・博士(工学)取得。1999年東京理科大学工学部建築学科専任講師。2003年東京理科大学工学部建築学科助教授。2007年東京理科大学工学部建築学科准教授。2008年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻准教授。2014年同教授。著書に「近居・近居・少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか」(学芸出版社編著、2014年)、「町を住みこなすー超高齢社会の居場所づくり」(岩波新書単著、2017年)など多数。

# 持続可能な 都市居住を実現する

2050年の我が国は、高齢化と人口減少の到来に直面する。国民生活の基盤である安心安全で良質な住宅ストックを形成していく上ではストック更新が求められている。適切な建替えや再生を通じて、都市のマンションは長く快適に住み続けられる資産となり得る。単なる管理や修繕にとどまらず、都市居住の質を高め地域の価値を維持する仕組みが求められている。持続可能な都市居住を実現するマンション再生・建替えのあり方について、国土交通省社会資本整備審議会住宅土地分科会の分科会長を務める大月敏雄東京大学大学院工学系研究科教授と、都市計画およびマンションに詳しい宮本万理子SOMPO インスティテュート・プラス 主任研究員が議論した。

### 持続可能な住宅地と マンションの2つの老い

**大月** 現在、国土交通省の社会資本整備審議会住宅土地分科会では住生活基本計画の5年ごとの見直しの議論が進んでいます。住生活基本計画は、我が国の住宅政策の基本を成す計画です。今回の見直しにおけるキーワードの1つは「持続可能」です。持続可能な住宅地や、持続可能な都市構造をどのように誘導し形成していくか、そして住宅ストックの更新・再生を円滑に進めていくための施策を議論しています。

持続可能な住宅地を考える上では、住宅そのもの、建物そのものの寿命を考え

る必要があります。集合住宅は、住民の高齢化と建物の老朽化が進む「2つの老い」を迎えるとの議論が1990年あたりから盛んに行われてきました。私見ですが、「2つの老い」では、建物の寿命よりも人間の寿命がほうがむしろ短いことが本質的な問題です。つまり、建物の寿命が人間の寿命に引つ張られることです。じつは、建物は適切な修繕を行えば、200年を超えても維持可能だとわかってきました。コンクリートの圧縮強度は年々強くなり、コンクリートの再アルカリ化技術を使えば鉄筋も維持できるからです。集合住宅、マンションの持続可能性を考える上では、既存ストックをいかに最新の技術や知見を活用して管理・更新して



集合住宅、マンションの持続可能性を考える上では、既存ストックをいかに最新技術や知見を活用して管理・更新していくかが問われます。「マンション管理計画認定制度」は管理の質を可視化する画期的な試みです。

いくつかが問われます。その点、市区町村が認定主体となつて、管理状況の良好なマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」は管理の質を可視化する画期的な試みです。

一方で、長期にわたる管理、建物維持には住民のライフステージの変化、具体的には経済状況の変化というハードルがあります。15年周期の長期修繕計画で考えてみましょう。新築マンションを30歳で購入すると1回目（45歳）と2回目（60歳）の大規模修繕は現役世代なのでなんとか対応できますが、3回目は75歳と年金生活に入っています。新築時は購入者の年齢や経済状況も似通っていますが、45年経つとそれぞれの世帯の経済状況に大きな差異が生じ始めます。修繕に舵を切れる人と切れない人が混在し始めます。4回目は90歳、相続が発生している住戸もあるはず。3回目、4回目をどう乗り切るかでマンションの価値は変わります。ところが、数十年前に購入した住民も、分譲した当時の公団やデベロッパも、

当時の平均寿命より先を想定できていたはずありません。住民にとっては未知の領域です。

現実に、大都市郊外の1970年前後に竣工した団地型マンションでは、長期修繕計画3回目までは資産価値を維持しようという雰囲気があるものの、それを過ぎると様相が変わってきます。大規模修繕が行えず、引越しできる住民は退去して、残された区分所有権の価格は数百万円程度まで下落することはざらです。こうなると大規模修繕3回目よりあとは、ストックとしての社会的・経済的性質が変化するので。修繕費用の負担や合意形成の難しき、管理不全のリスクなどが顕在化し始めます。国は、現在の新築マンションが将来こうした状況に陥らないよう区分所有法の改正や管理関連制度の見直しを進めている、といっても過言ではないでしょう。

**宮本** 持続可能な住宅地、持続可能な都市構造を目指していく上で、現状の住宅市場には2つの課題があると考えていま

す。1つ目はマンション価格の高騰とそれに伴う購入層の二極化です。東京23区にマンション平均価格は1億円を超え、それに伴い周辺3県も6000万円前後まで上昇しています。こうした価格上昇を受け、特に広い間取りを必要とする子育て世帯が住宅購入をあきらめてしまっているに耳にします。価格上昇の要因は、大きく物価上昇、つまり建設費や人件費の高騰などが大きいことがわかってきます。また、初めて住宅を購入する世帯（二次取得者）が23区内では買えないから郊外を選ぶ、郊外で買えない人はさらに遠方に行く現象が見受けられます。さらに深層なのは、経済的に余裕のない若・中年単身世帯の住宅事情です。多くが賃貸マンションに住んでいます。東京23区の家賃はおよそ10万円/月まで上昇しています。価格上昇は、23区外に転居せざるを得ない状況を生み出しています。彼らが高齢期に突入したとき、良質で安定した住宅を保証することが今後の住宅政策にとって重要な課題です。こうした住宅事情を踏まえて、住生活基本計画の見直しでは「経済的に不安定であり、様々な困難を抱える若年単身世帯や子育て世帯を含むあらゆる世帯を対象とした居住環境の整備」が盛り込まれました。かつては、特に一人暮らしの高齢者や子育て世帯に対する住宅支援に重点が置かれていたが、今回、経済的に不安定な若年単身世帯等を対象としている点において、現代の住宅事情を的確に捉えた計画見直しだと感じています。

また、現在の住生活基本計画の見直しと言及している「持続可能な都市構造」は「立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進」であり、具体的には現役世代、子育て世帯の都市居住を想定していると思います。私の問題意識としては、そもそもコンパクト・プラス・ネットワークの考え方に、集積の経済の考え方である「企業」「人材」「サービス」の集積による「生産性・創造性の向上」があまり考慮されていないことです。背景には、公共交通機関や住宅といった社会インフラの集約化によって、「公共投資の縮減」に主目的があるからだと感じています。一方で、中心市街地活性化制度は、商店街を中心とした「地域経済の活性化」が主目的であり、それ以外の産業、企業、オフィス街等の集積については後付けという印象があります。先日公開された公示地価の結果を見ると、富山県、青森県は地価上昇率が高くなっています。一概には言えませんが、両県はコンパクト・プラス・ネットワークを推進してきた自治体として有名ですので、都市機能と居住の誘導促進した結果、都市の集約化に一定程度効果があり、今回の地価上昇に繋がっているという見方もあります。地方にとつて、地価上昇はうれしい反面、持続可能な都市構造という意味では、職住近接の考え方をより推進することが今後必要です。集積の経済の観点から考えても、現役世代が居住と仕事を両立できることが望ましいと思います。

※ 集積の経済は、企業・人材・サービスの地理的集中により、取引コストと情報伝達が効率化し、生産性・創造性が向上する現象。

3類型：マーシャル型：同一産業の集積 → 専門労働・中間財の効率化、ジェイコブズ型：多様産業の共存 → 知識交差によるイノベーション、ヴェーバー型：輸送・土地・労働コスト最小化 → 最適立地への集中 などがある FORE135号巻頭対談より



住生活基本計画の見直しでは、  
経済的に不安定な若年単身世帯等を  
対象としている点において、  
現代の住宅事情を的確に捉えた  
計画見直しだと感じています。

れると思います。

## 都心マンション建替えと 都市再生相補的な関係

**大月** 今後期待される都心マンションの建替えと都市再生は相補的な関係にあると思います。築40年以上の高経年マンションや、1990年代までに再開発によって建築されたマンションのどちらも建替えることができるかどうか、今後の都市再生の成否を左右します。高経年マンションや再開発マンションの場合、高さ制限や日影規制などの形態規制との競合や、既に指定容積率の上限に達しているケースが多く見られます。こうした物件では、現行の容積率緩和規定（不算入制度等）を実効的に活用できず、次段階の更新（再々開発）に向けた余力が乏しいため、事業化が極めて困難です。都市再開発は、都市更新のための強力な手段ですが、全ての物件に適用できるわけではありません。高経年マンションや再開発マンションの建替えを実現していくために、政府と地方公共団体が、都市計画上の容積率を増やし続けるのか、あるいは別の解決策を見出すのか。極論ですが、仮に容積率を200%に引き上げたとしても、それは都市全体の容積率の希薄化を招き、建替えのインセンティブを削いでしまうでしょう。

私は、デベロッパの存在意義は外部不経済を事業にうまく取り込み、内部化しながら都市更新していく点にあると思います。もしもデベロッパがおらず、投資不足と同時に開発規制もなければ野放図な開発が進み、ひいてスラム化を招くこともあり得ます。デベロッパには正の外部性を創出する役割が託されています。例

だろうとあきらめると流通市場にも載せません。あるいは、所有者が高齢化し、老人ホームなどに移り住んでいるために売却の意思決定をしないまま空き住戸のなっているケースもあります。明海大学の中城康彦教授をはじめ、住居内の動産・残置物が流通を妨げているのではないかと、いう指摘もあります。広い意味で需給のミスマッチが起きています。巷間言われてきた「2つの老い」のうち、以前から指摘の多かった建物の老朽化よりも、住民の高齢化に伴う管理組合の総会機能の低下や、所有者自身の逝去に伴う所有者不明住戸の増加こそ今後の社会課題になるものと危惧しています。住民の高齢化が進行していけばやがて管理組合の活動は低下し、修繕計画等に関する意思決定も散漫化していく、管理そのものが機能不全に陥る可能性も少なくありません。

が下落し、代替わりによってそれまでとは異なる種類の権利者が現れるようになります。そうすると、これまで通り区分所有法の枠組みの中で解決を目指すよりも、例えば、住人が法人格をもつ中間組織を設立し、そこに税制面など公的な補助を行いながら、マンションの最終的な終着の姿を模索する仕組みを考える必要があると思います。アメリカの中西部のいくつかの州の自治体にはランドバンクという再開発のために、空き地を長期所有する機関があります。ランドバンクは、そのままではスラム化しかねないエリアを一旦所有・管理し、開発計画が具体化した段階で、行政が過度な損失を出さない適正価格で民間に売却し、再開発へと繋げます。行政系の組織が土地を保有し続けるリスクを負担し、将来の活用繋げるとい手法は、現在の日本の行政法体系にはありません。もしかしたら、超長期経過マンションに限らず、都市再生の文脈においても、行政とはいわななくても、行政が支援する住民ベースの中間官組織が土地を保有するという手法が今後は求めら

えば、道路網や駅への接続向上、上下水道の整備、耐震性の向上などです。ところが、近年、超高層住宅によって住民数が増え、駅が混雑するなど負荷が増大するといった都市基盤上の問題や、地価上昇によってまちの多様性を支えてきた職業や商店主の人たちが住めなくなるという問題が発生しています。集積の経済を高めたことによる外部不経済（負の外部性）が発生しているということです。例えば、英国における都市研究では、都心の家賃高騰により医療・清掃・教育を支えるエッセンシャルワーカーが郊外に押し出されたことで、都心の公共サービスの維持コストがむしろ高騰し、同時にサービス品質の低下が起きるパラドクスが指摘されています。エッセンシャルワーカー、あるいはキーワーカーの居住をどう確保していくかは、公共の責務です。とはいえ、このことにデベロッパが無縁とはいえませんが、デベロッパには、官と連携して、正の外部性を創出し、外部不経済も抑えていくようなマンション建替え、都市再生を推進してもらおうことが大事だと思います。

**宮本** エッセンシャルワーカーの居住確保については、英国のマンションの再生が参考になるかもしれません。アフォーダブル住宅は、公営住宅に代表される従来の低所得者層向け住宅ではなく、中所得者層を含む誰もが入居できる賃貸住宅です。周辺相場より安い家賃で入居できる住宅セーフティネットとして機能しています。英国では一定規模以上のマンションを建替えた場合、アフォーダブル住宅を2割確保することが義務付けられています。特に興味深いのは、敷地内で整備するのが難しい場合、貢献費（英国都市農村計画法



持続可能な都市構造という意味では、職住近接の考え方をより推進することが今後必要です。  
集積の経済の観点から考えても、現役世代が居住と仕事を両立できることが望ましいと思います。

106条に規定」という名目で公共貢献のための資金を拠出する仕組みです。その用途はアフォーダブル住宅にとどまらず、道路や保育園、職業訓練校など幅広くまちづくりに活用されています。これは都市計画そのものに住宅セーフティネットやインフラ機能を内包している仕組みです。我が国でも類似の手法として都市再生における「隔地貢献」が認められつつあります。再開発における公共貢献を敷地外にも認める方向性は正しいと思います。

日本では、1950年代の住宅金融公庫法を皮切りに、大企業を中心とした福利厚生の一環としての持ち家政策が進められてきました。その結果、持ち家率が全年齢でおよそ6割、高齢期では8割にまで達しています。持ち家率を高く維持できたこともあって、中所得者層向けのアフォーダブル住宅の導入は積極的に行われず、公営住宅は低所得者層向けに提供されるのが一般的でした。ですが、失われた30年の経済低迷、人口減少、高齢化、世帯構成の変化、最近ではマンション価格の高騰を受けて、アフォーダブル住宅の必要性が高まっています。東京

でも子育て世帯を対象に民間活力や既存ストックの活用により、アフォーダブル住宅の供給を誘導し始めました。これまでは都営住宅、公社住宅等を低廉な家賃で賃貸するなどの施策が打たれていましたが、今回は、マンション価格高騰による住宅難民の増加に対応して、官民が連携したファンドの創設、公社住宅の入居要件緩和も行われています。また、アフォーダブル住宅の供給に協力してくれる事業者に対しては、容積率割増を適用することや、オフィスビル等のアフォーダブル住宅への転用促進等も予定されています。

大月 アメリカでも1980年前後から開発時にソーシャルミックス（居住者の社会的多様性）を担保し、エッセンシャルワーカーの住居を確保するなど、アフォーダブル住宅の部分をデベロッパーが負担する制度が存在しています。日本では1980年代後半頃から都心の定住人口増加を目標として賃貸住宅の付置義務が導入されました。私は学生時代、千代田区のあるマンションを視察した際、最上階のペントハウスのような住戸を「賃料100万円です」と案内され、これが住

宅付置義務の現実かと衝撃を受けました。経済メカニズムを考えれば、付置義務の賃貸住宅に収益性に則った賃料が設定されるのは当然です。高い収益性を求められる都心において、民間にアフォーダブル住宅の供給を求めるとは酷かもしれせん。もちろん、民間に要求する前に公営住宅を整備し直すべきという声もありますが、簡単には増やせずに現状維持が続いています。公営住宅を増加させるにも、日本全体として住宅構成の最適バランスに関する議論が必要です。住宅政策方針や住宅ストック構成について根本から議論すべき時期に来ているのではないのでしょうか。ちなみに、私自身は世帯数の倍程度の住宅があつていと思っています。現在の税制や制度は二世帯二住戸を前提にしていますが、それは誰が決めたのでしょうか。2050年を見据えると単身世帯の増加が大きなポイントです。独身でも渋谷に20㎡、用賀に40㎡、山梨県に100㎡と、複数拠点を所有し曜日や用途で住み分ける。あるいは、既に自宅があつても相続した複数の住宅を、一つはサブスク的に貸し、一つは売却するという選択肢も考えられます。「こうすれば税制面も管理面も合理的になる」といったプロパティマネジメントのアイデアを示し、個人に集約された不動産の将来像を鮮やかにデザインする。それが本来の不動産業があるべき姿ではないでしょうか。1人1戸所有を前提に維持し続ける世界観はもはや時代にそぐわない気がしますし、今の不動産ビジネスは一軸に偏っている印象です。例えば子育て支援も、子どもの成長に合わせて追加で部屋を借りる場合に家賃の負担軽減があれば暮らしの質はより向上するでしょう。

## 単身と相続増加の住宅市場 相続不動産に専門家活用を

宮本 人口動態の変化、低所得者層の増加を踏まえ今後の不動産のあり方を考えると、持ち家率の顕著な低下は避けて通れない問題だと捉えています。世の中の議論は高齢者単身世帯に偏りがちですが、実際は私のような中年層の単身世帯が急増しており、その多くが賃貸住宅居住者です。一般的には「結婚したら家を買う」「子どもが生まれたら広い家へ」「夫婦二人に戻ったら利便性の高い場所に」など、ライフステージに応じて住み替えるのですが、単身者はその区切りがありません。その結果、賃貸住宅で暮らし続けるケースが多くなります。また、経済的な理由で持ち家をあきらめる層も確実に増えています。こうした人々が高齢期を迎えたときに賃貸人における貸し渋りが深刻化することは想像できますが、この点にはまだ十分な焦点が当てられていません。今後10〜15年で二気に顕在化する単身賃貸居住者の受け皿をどう確保するのか。私はここに強い問題意識を持っています。

単身賃貸居住者の受け皿として、親からの相続による持ち家取得があります。ですが、住宅相続できる人と、相続が期待できない人といった相続格差が同時に起こりつつあります。また、親から住宅相続できる人のなかでも、資産価値の高い住宅を相続できる人たちは恵まれていますが、地方の実家に戻れず、かといって都内で住宅を購入する資金がない。あるいは、相続した住宅が老朽化し、不便な場所であれば、それは資産ではなく、どう処分すべきか、という悩みに変わってしまう



デベロッパーの存在意義は外部不経済を事業にうまく取り込み、内部化しながら都市更新していく点にあると思います。デベロッパーには正の外部性を創出する役割が託されています。

います。遠くない将来、こうした相続格差が顕在化することは明らかです。今後は過去に例を見ないほどの規模で住宅の相続が始まると予想できますが、その際に親から子へ住宅をスムーズに移転させる仕組みが極めて重要になります。老朽化した住宅を相続したら解体費用はだれがどう捻出するのか。一方で、東京都心部で相続する場合、住宅を金融資産とセットで相続する仕組みを整えないと税金や維持費の負担が過大になりかねません。

先ほど先生がおっしゃったような住宅の複数所有は素晴らしいアイデアだと思います。1980年には4人いた法定相続人がいまや2.5人なので、1人が複数の住宅を持つのは当たり前時代になりますが、条件の悪い住宅の相続であればその負担が大きいのしかかります。負の資産をどう管理・解消していくか。そのための制度的な土台作りが急務だと感じます。

大月 期せずして不動産を相続した人は必ずしも知識や知恵があるわけではありません。中には相続した不動産をマイナスの資産としか認識できず、過度な安値で手放してしまうケースは少なくありません。もちろん、相続放棄か譲渡しか選

択肢がない場合もありますが、老朽化した家屋でも適切にマーケティングすれば、敷地分割などで特定の需要に合わせた賃貸に再生することで活路を見出せる場合もあります。しかし、初期費用や手間を個人で負担するのは困難です。そこで、地元の不動産業者がアセット(資産価値)とプロパティ(物件管理)の両面でマネジメントし本質的な価値を査定する。相続放棄には制限や期限があるため、相続前の段階から共に考えてくれる真の専門家の存在が欠かせません。そういう価値を生み出す専門家にこそそれなりの報酬を払う社会であるべきだと思います。

なお、マンションの管理、建替えにおいても、専門家の存在は欠かせません。専門家への委託こそがカギです。区分所有法の枠組みの上に意思決定を行う専門組織を置いていいと思います。区分所有法に則っていますので、全てを総会で議決すべきですが、特定のマンションの技術的に高度な意思決定を行う組織に参加する区分所有者が一定の割合に達すれば、その組織を中心に、「第三者の専門家による外部管理」を行う可能性もあり得ると思います。既にマンションによっては管理

会社による第三者管理として施行されていますが、自分たちの資産価値を守るために、いかに賢くプロを使いこなすか。管理組合自身も、協同的、合議制の組織に変わっていくことが重要だと思います。

日本のマンションは区分所有権を分譲することが基本ですが、アメリカにおける共同住宅には2つの形式があります。共同利用権方式(コーポラティブ方式/コアアップ)と日本の方式と同様のコンドミニウム方式という2種類の分譲方法です。もともと日本でも、1956年に竣工した日本初の民間分譲マンション「四ツ谷コーポラス」は最初の時点ではコーポラティブ方式のイメージでした。だからコーポラスという名前だったのです。ですが、当時の民法(251条以下)での共有制度で扱いに制約があったため、現在の区分所有の所有形式に落ち着き、さらにそれを追従するかたちで建物を区分して個人の所有物として自由に売買できる区分所有法が1963年に整備されました。区分所有法は売買を前提とした制度ですが、長期的な居住や運営の観点からの補完策や議論の余地もあります。例えば現在の制度は維持しつつ、100年住み続ける決意をした住民が団体を結成し自発的に活動するのであれば、行政はそうした取り組みを応援する役割を担う。売買を前提にした制度と住み続けるための枠組みを両立させ、時間をかけて負の状況を好転させるという筋道もあり得るでしょう。

宮本 全国の老朽マンションでは、所有者不明住戸が増加することによって、管理組合決議がとれないといった課題に直面しています。例えば1979年以前に建てられたマンションのうち、14%が管理組合員名簿により所有者が直ちに判明していない、又は判明しても所有者に連絡がつかない住戸があると言われています。今年4月に改正区分所有法が施行されますが、改正法では特に所有者不明住戸への対応に焦点が当てられている点が画期的といえるでしょう。管理組合における不明区分所有者を決議から除外する、裁判所の選任によって所有者不在住戸の管理が行えるようになる財産管理制度の導入というものです。改正法によって、マンションの管理、建替え・売却の円滑化が期待されています。しかしこの制度には大きなハードルがあると感じています。1つ目は、所有者不在住戸であるか否かの特定ですが、明確な法定定義は今のところなく、居住実態と届出によって総合的に判断されることとなります。しかし、住民が高齢化しており、継承者不足となっているマンションや団地では、そもそも管理組合自体が機能しなくなっている場合もありますので、総合的な判断ができない場面もでてきます。2つ目は、所有者不在住戸が特定されると、裁判所によって管理人が選任され、具体的な対応に移ります。ただし、そこに辿りつくまでには、手続き上の手間やコストといった負担が大きく、管理組合が手をこまねくケースもあるでしょう。こうなると、マンションの管理不全化対策には、行政の介入が必要になってきます。ですが、すべてのマンションに対して対応できるのかどうかは、自治体規模によって、充てられる職員数や財政規模が異なりますので、大規模都市では適切な対応がされ、小規模都市では管理不全化が深刻化するなど地域差が生まれてしまいますので、こうした点も踏まえ、検討を進めていく必要があるでしょう。

# マンション再生を多元的に進める

東京科学大学(旧・東京工業大学)特命教授・名誉教授

## 中井 検裕 氏

現在、都市の居住形態として定着した分譲マンションは、713万戸がストックとして積み上がっている。一方で、高経年マンションの建替え・再生はなかなか進んでいない。都市の更新が求められる一方で、建築費は高騰しており、高経年マンションを多元的に再生していく方法について、都市再生およびマンションに詳しい東京科学大学(旧・東京工業大学)名誉教授の中井 検裕氏に聞いた。



中井 検裕 (なかい のりひろ)

東京科学大学特命教授・名誉教授

1958年大阪生まれ。1980年東京工業大学工学部社会工学科卒。1986年東京工業大学大学院理工学研究科社会工学専攻博士課程満期退学。ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス地理学科助手、東京大学教養学部助手、明海大学不動産学部助教授を経て1994年東京工業大学工学部助教授。2002年同大学教授。2023年東京工業大学(現・東京科学大学)特命教授・名誉教授。

### 建替えと分譲マンションの 経済性

分譲マンションの再生は、住宅政策であると同時に都市の質の向上における課題だ。分譲マンションのストックは2024年末時点で約713万戸に達する。世帯人員2.2人を掛けると居住者は約1600万人となり、国民の1割超が分譲マンションに居住している計算になる。

マンションは、建物が高密度な都市にお

ける主要な居住形態であり、そのストックの規模も大きい。そのため、一部のマンションの更新が滞り、管理・修繕も低下することがあれば、給排水管の不全などによる当該マンションの居住の質の低下だけでなく、計画的修繕を行わないことによる外壁崩落など、安全性の低下が外部性として都市全体に影響を及ぼしかねない。

老朽化の影響が生じ始める築年数40年超のいわゆる高経年マンションは、2024年末で148万戸に上るとい

とりわけ旧耐震基準の高経年マンションは約103万戸とされる。マンションストック713万戸から単純計算すれば、7戸に1戸が耐震性能に課題のある高経年マンションということになる。

高経年マンション、旧耐震基準のマンションには頑丈なものもあるため、旧耐震は全てが直ちに危険という意味ではない。ただし、仮に耐震改修を行うとなると合意形成と費用負担が伴う。建物の条件によっては、耐震性向上策として居室内に筋交いを設置するなど居住性が損なわれるケースもある。改修が困難な場合は、全面的な建替えが合理的になる。高経年マンションの増加に伴い、建替えが必要な棟数は増している可能性が高い。

一方で、建替えの実績は限定的だ。国土交通省の集計では、マンションの建替え実績は2003年時点の累計88件から2025年の累計323件まで積み上がったものの、累計の戸数は推計約2.6万戸(2025年3月31日時点)に留まる。近年は建替え円滑化法に基づく件数が増えており、円滑化法による建替えの割合は累積で10年前の30%から現在は44%となっているが、高経年マンション148万戸の規模に対してわずか2%前後であり、ストック更新が順調に進んでいるとはとてもいえない状況だ。現状のマンション建替えは、法制度上は可能であったとしても、ストックの質向上を

現する経済メカニズムとしては工夫が必要なことを示している。

建替え件数が飛躍的に伸びない背景には、分譲マンションが経済構造として、賃貸住宅やオフィスと比べて、建替えコストの変動を吸収しにくいということがある。賃貸住宅やオフィスは賃料が市場に連動し、時間差はあっても賃料改定を通じて建築費や金利上昇を将来の賃料(キャッシュフロー)で吸収できる可能性があるのに対して、分譲マンションは基本的に自己居住を前提とする資産であり、建設費つまり初期コストを賃料収入で回収する構造を持たない。したがって建替えを行う際に進行形で発生している建築費上昇は、建築契約を締結する時点での確定的な金銭的負担として居住者に掛かることになる。加えて、区分所有建物の建替えは、権利者の合意形成、従前・従後資産評価の調整などに時間を要する。現下のような物価上昇局面では、建築費は時間経過と共に上昇していくために、採算性も低下していき、時間と共に難しくなる。ただし、これまでの話は純粋にマンションからマンションへの、住み替えを伴わない建替えの話であって、これに加えて、再開発を含む都市再生の中で実質的にマンションの建替えが行われているケースもある。

## 住宅需要を支える 都市再生

全国の法定市街地再開発事業はこの50年で約1100地区に上る。年平均にして20〜25件程度と、件数自体は多くないが、都市において戦略的に重要な地区を

更新する仕組みとして機能してきた。このうち三大都市圏で行われてきた事業の地区数は約580地区とおよそ半数に上っているが、以前は木造市街地に限られていた地区要件が近年緩和されたこと  
によって、これらの市街地再開発事業では既存マンションの建替えも事業の中に含まれていることが少なくない。

一般的に、駅前や大街区の再開発事業では、住宅、オフィス、商業、公共施設を組み合わせながら地区全体を更新する。事業の収益構造を見ると、従前地権者の

取り分（権利床部分）は事業全体の価値上昇に比べるとさほど大きくはないので、そういった場合には、住宅単体での建替えにおける採算の弱さを、地区全体の価値上昇で補っていることになる。

そして近年は、再開発の主たる用途として住宅が前面に出るケースが増えてきている。商業機能の収益向上が難しい面もある中で、再開発の成立を支える中心用途が住宅へ移ってきており、その背景には、とりわけ首都圏においては人口減少時代にあっても集積の経済等を背景として住宅需要が依然として大きいことが挙げられる。

とはいえ、こうした再開発事業が成立する地区も、建築費の高騰等によって非常に限られてきているのが実態である。当然、単体のマンション建替えは一層、困難性を増している。都内であって

費高騰が重なれば、単体のマンション建替えは非常に難しい。

解決策として考えられるのは、政策的な支援、具体的には建替えへの補助ということになる。

自己所有の建物の建替えは、自己責任が原則だ。しかし、現在の建築費の上昇は、いずれは賃金上昇や価格体系の調整のなかで社会全体が吸収していくとしても、少なくとも現時点では、マンションの建替えに対して先送りの効果をもたらしており、高経年マンションの建替え先送りは、一層の老朽化等によりやがては周辺への負の外部効果<sup>\*</sup>として顕現する可能性が高い。

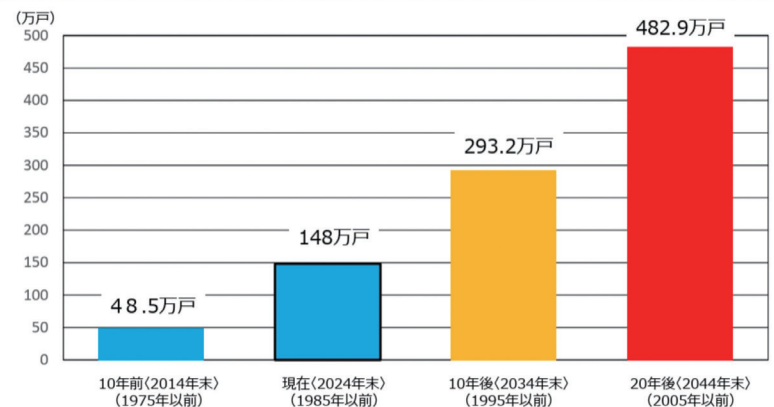
マンション建替えに対する公的支援は、そうした負の外部性の発生予防を、社会として前倒して実行

していく公共投資ともいえる。もとよりマンションは防火建築であり、老朽化したマンションの建替えは、まちの防災性の向上にも繋がるだろう。地方公共団体にとっても固定資産税などの税基盤を守ることになる。

マンション再生を多元的に進めるとは、これまでの、マンションは個人財産であり、したがってその建替えは民間で採算が合うものだけ進める段階から、社会として必要な都市再生の1つの形とし

築40年以上の高経年マンションストック数の推移

- 2024年末で、築40年以上のマンションは約148万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。  
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。



マンションの建替え・共同化の勉強会から市街地再開発事業に至った六本木グランドタワー、六本木グランドタワーレジデンス

も、近郊住宅地や既成市街地の高経年マンションでは、日影規制や斜線制限、用途地域などの見直しによって容積率増加が見込めないものも散見される。建替えのための資金を呼び込むための余剰床がつくりにくくなって

て民間、公共が協働で進めていくことを指す。もちろん、公共による支援は、社会的厚生を向上させる建替えプロジェクトに限ってということであり、その方法も、補助のみならず、規制緩和や専門家派遣など様々なものが考えられる。しかし、建築費の上昇が所得の上昇に追い付いていない現時点においては、直接的な補助が最も有効だろう。(談)

<sup>\*</sup> 外部効果とは、ある経済主体の生産または消費行動が、市場価格を通じずに第三者の厚生や生産に影響を及ぼす現象をいう(OECD World Bank)。正の外部効果は第三者に便益を与える場合、負の外部効果は損害や費用を与える場合を指す



欧米における生物多様性保全・涵養に資する隔地貢献が課題解決の参考になる。米国フロリダ州では、開発区域の湿地生態系の毀損の引き換えに、代替地の湿地生態系回復に寄与するクレジットを義務付けている。また、英国では開発区域もしくは近接区域、遠隔地での生態系・生物多様性を10%回復するという義務がある。これら米国・英国の制度は、生態系毀損を行う主体に対する経済的賦課を課す経済的手法の一種だが、我が国では開発主体に経済的便益を付与することで生物多様性の保全・涵養を誘導する経済的手法として展開し得る。例えば、都市再生に伴う開発区域の緑化及び生態系涵養には限界があることから、郊外部・山間部の生態系回復・景観回復を追加的にを行うことで、容積率緩和（付与）ではなく開発に対して補助金や低利融資など金銭的支援を受けられる仕組みが一考だ。

学説では、容積率は当該土地のインフラ容量と相関しているとされる。従って、隔地貢献の場合、開発区域外のインフラへの影響が低減されることも考慮すると、容積率を十分に供与してなお開発者の貢献が大きくなる場合もあり得る。つまり、隔地への環境貢献に対して都市開発を通じて補助金などインセンティブを付与することで、郊外の自然環境、生物多様性の保全・涵養を促進する仕組みが考えられる。マクロの都市計画として見れば、「都市再生基本方針」の「都市の外延化を規制的手法により抑制するだけでなく、誘導的な手法により積極的にコンパクトな都市構造へ転換していくという考え方」に合致する。「立地適正化計画」が目指す都市機能のコンパクト化にも資する。隔地貢献についても議論

した国土交通省の「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」の委員を務めた東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授の村山顕人氏は、懇談会の場合やメディア上で「今後は、容積を使わないことにボーナスを提供する仕組みはできないか。一定の容積率の開発であれば、二酸化炭素排出量を含め環境負荷が低く、また、周辺のインフラへの影響も小さい。そのことを公共貢献として捉えて、税制優遇など容積率割増以外のボーナスを提供することはできないだろうか。ここは環境政策・まちづくりGXと連携すべきところであろう」としている。

### 高経年マンション再生と隔地貢献の可能性

隔地貢献は、高経年マンション再生の局面で有用な手段と成り得る。マンションの再生（建替え）は、経済的営為の側面を持つ。原則的に区分所有者は、保有資金を持ち寄って自らのマンションを建替えていく。現在の区分所有法には建替え規定しかないが、既にマンション再生円滑化法に敷地売却決議の規定があり、2025年の改正によってさらに一棟リノベーション、建物の取壊し等の各種を、多数決議を通じて実行できるようにする。一般的には、区分所有者でつくるマンション建替え組合（管理組合）はデベロッパーと協働して建替える。その仕組みは、デベロッパーが未利用容積率などからなる余剰床を新たな区分所有権として分譲することを前提に、建替え組合に対して負担金を支出し、組合が建替えを施行する。仮に建替えマンションに未利用容積率が多く残っていれば、区分

所有者の負担は軽くなることもある。一方で、高経年マンションの中には、都市計画で、未利用容積率が残っていない、もしくは現在の指定容積率を超過しているために、容積率を割り増せないものがある。そうしたマンションの建替えに対して、隔地貢献による容積率緩和もしくは補助金の可能性が示されれば、再生件数の増加に繋がり得る。

区分所有法を研究分野とする関西学院大学大学院司法研究科准教授の吉原知志氏は、マンション再生における公共貢献と容積率緩和の関係について、「マンション建替えにおいては、耐震性不足建築物の除却等に関する認定制度などを通じ、公共貢献に対して容積率割増—インセンティブを付与する枠組みは既に存在する。したがって、公共貢献に対して容積率という現物で応答する制度原理自体は、充足の程度は別としてマンション法制に内在している。ただし、容積率緩和を受けられないマンションの場合、容積率割増は追加的利便というより、ほぼほぼ既存マンションの現状回復（同等床の確保）に補填されることになる。したがって、開発に対する経済的効果は限定的だ。実務的には建設費高騰や資金制約が大きく、容積率ボーナスのみでは建替えを後押しする政策手段として十分に機能しない可能性が高い」とする。ここからは、既存不適格マンションの建替えでは、容積率という空間的な見合い（対価）が政策インセンティブとして十分に働かない構造が存在するという点が示唆される。

容積率は本来、当該敷地のインフラ受容能力と連動する都市密度調整手段であるが、既存不適格ストックの更新では、そ

の増加分が追加収益ではなく再建可能性の確保に吸収されやすい。したがって、隔地貢献を容積率緩和のみで誘導しようとする、公共貢献の負担のみが残りやすい。政策的に効果が見込めそうな手段は、マンション建替えに対する受益者の多くを占める「同一地区内」での隔地貢献に、見合いの補助金など金銭的支援の組み合わせであろう。

すなわち、建替え敷地内で公共貢献を積み上げるのではなく、地区内の防災空地や緑地結節点の確保、狭隘道路の拡幅、地域緑化拠点の整備などを隔地貢献として評価し、その応答としては容積率緩和に加え補助金や政策金融を併用する設計が考えられる。吉原准教授の指摘を踏まれば、マンション建替えにおいては容積率を行政側の応答の基礎としつつも、建替え成立を左右する資金制約部分（区分所有者の資金負担能力によって建替えの可否が左右される部分）に対して財政・金融支援を補完的に投入する方が、マンション建替えを誘導していく、当該地区の防災性向上の政策効果は高いだろう。

\*1 特許事業とは、都市計画法第59条第4項の規定により、民間事業者が都道府県知事の認可を受けて都市計画施設の整備に関する事業を施行するもの骨格的なみどりとは、自然地形を主体として都市に定着したまとまりのある農地、大規模な都市公園、皇居や明治神宮などの大規模な緑地、崖がい線、河川、旧街道沿いに連なる農地、幹線道路沿いの街路樹、軌道緑化のみどりなどを指す（東京都都市計画審議会「東京における土地利用に関する基本方針について」）

\*2 環境政策においては、環境汚染を防ぐために法などを遵守させる規制的手法と、税や課徴金を課す経済的手法などがある。経済的手法の類型には、環境汚染などの主体に対して税や課徴金などを課す経済的賦課、補助金や税制優遇で誘導する経済的便益などがある（環境省経済社会のグリーン化メカニズムの在り方検討チーム報告書「環境政策の各手法の特徴と有効性」）

# 緑の認定制度を通じた地域価値の向上に向けて

山道哲也 氏 国土交通省 都市局 都市環境課 都市環境推進官  
 守谷修 氏 国土交通省 都市局 都市環境課 課長補佐

2050年の脱炭素社会の実現に向け、都市政策は今、大きな転換点を迎えている。国土交通省が推進する「まちづくりGX」は、都市緑地の質と量を確保し、環境・社会課題の解決とWell-beingの向上を同時にめざす先進的な取り組みだ。2024年に創設された「優良緑地確保計画認定制度」(TSUNAG)は、民間事業者が創出する緑地の価値を「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」といった多角的な視点から国土交通大臣が認定するもので、運用開始から2年、認定プロジェクトは全国の多様な施設へと広がりを見せている。制度の現状と課題、2027年度からの新基準導入を見据えた最新の動向について、国土交通省の山道哲也国土交通省都市局都市環境課都市環境推進官および守谷修国土交通省都市局都市環境課課長補佐が概説する。



山道 哲也(やまみち てつや)  
 国土交通省 都市局 都市環境課  
 都市環境推進官

2012年早稲田大学教育学部国語国文学科卒業。同年に通信企業に入社、外資自動車メーカーを経て、2021年に国土交通省へ入省。航空局航空事業課・交通管制企画課で航空行政に携わり、2025年7月より現職。都市環境課では、カーボンニュートラルな都市政策の推進や、まちなかの緑化推進といった「まちづくりGX」を進めていくミッションを担う。



守谷 修(もりや おさむ)  
 国土交通省 都市局 都市環境課  
 課長補佐

2009年東京大学工学部都市工学科卒業。同年に国土交通省入省。公園緑地・景観課、都市計画課、国土技術政策総合研究所、スポーツ庁、復興庁等を経て2025年4月より現職。都市緑地法に基づく国の基本方針、優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)等を担当。

## まちづくりGXの推進に向けて

国土交通省都市局では、地球的・国家的規模の課題である気候変動への対応や生物多様性の確保、Well-beingの向上といった都市において求められる社会的要請に対応するため、緑地の質・量両面からの確保、エネルギー利用の再エネ化・効率化、暑熱対策などを進める政策を「まちづくりGX」として推進している。

この「まちづくりGX」の推進のため、「都市緑地法等の一部を改正する法律」が2024年5月に成立・公布され、同年11月に施行された。この法改正により「優良緑地確保計画認定制度」が創設された。

## 優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)創設の背景

近年、ESG投資など環境分野への民間

投資の機運が高まっており、企業としても自然関連の財務情報開示などに対応する状況になっている。市場において緑地確保の取り組みが進むよう民間投資を誘導していくためには、企業、投資家、金融機関、市民等の様々な主体に対して、良質な緑地を確保する取り組みの価値を「見える化」していくことが重要となる。

こうした背景を踏まえ、2024年の法改正により、民間事業者等による良質な緑地確保の取り組みを国土交通大臣が「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」等の「質」と緑地の「量」の両面から評価・認定する「優良緑地確保計画認定制度」が創設された。本制度は愛称を「TSUNAG(ツナグ)」としている。

2024年11月に制度運用を開始し、2024年度は14件のプロジェクトを翌年3月に認定した。2025年度は、変更認定を含む6件を同年10月に認定しており、

現時点の認定プロジェクト数は全19件<sup>\*1</sup>となっている(図1)。

全体的には、東京・大阪の大都市のプロジェクト、特に複合再開発事業が多いことが特徴であるが、それ以外にもクリニック、研究所、運動施設、保養所、物流施設、事業所、商業施設など様々なプロジェクトが認定されている。

## 認定を通じて見えてきた課題

今後、本制度の認定拡大に向けては、大都市(東京・大阪)だけではなく、地方都市も含めたエリアへの展開を広げていく必要がある。事業種別についても、複合再開発事業にとどまらず、より幅広い事業(工場、商業施設、集合住宅、研修施設等)での認定を視野に入りたい。

また、本制度は、それぞれの都市緑地の地域や事業の特性に応じて、緑地の質の向上を図る様々な取り組みが評価できるよ

図1 TSUNAG認定：2024年度・2025年度認定一覧(19計画)



\*認定ランクの上位順に記載。同一ランク内においては、事業実施区域の所在地の市区町村コード順に記載。同一市区町村内においては、事業の名称の五十音順に記載。

う、「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」の領域別に選択項目を設けている。2024年度・2025年度の認定プロジェクトでは3つの領域別の点数の比率に偏りが生じていた。認定プロジェクトごとに領域別の比率が異なることは各緑地の特徴を示しているため望ましいと考えられるものの、全体平均をみても、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」の比率が高く、「気候変動対策」の比率が低い傾向が確認され、改善が求められる。

3領域の評価項目を個別にみると、例えば、具体的な数値を算出して根拠資料を提出する必要がある「緑地による温室効果ガスの吸収」等について、提出資料の作成に

時間がかかるといった声があった。これらを踏まえ、申請者の負担軽減が必要である。

なお、評価項目としては3領域に関心が集まりやすいが、3領域の取り組みを持続可能で実効性のあるものとするためのベース項目である「マネジメント・ガバナンス」も審査において重要なポイントである。中でも、「事業の目的・目標の明確化」、「整備・維持管理計画の作成」、「モニタリングの実施」という3つの要素は、相互に関連しながら評価される中核的な評価項目となっている。設定した事業の目的や目標を達成するために必要な緑地の整備・維持管理の具体的な計画内容が求められ、目標の中で設定した定量的なアウトカム指標の達成状況を確認するための適切なモニタリング計画が必要となる。事業の目的や目標への到達度を測るアウトカム指標の設定等に苦慮する事例もあったことから、申請者用の手引きにおける指標例の充実等が求められる。

### 社会状況に合わせた評価基準等の見直し

本制度の創設にあたっては、「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」\*2で議論を重ね、2023年に中間とりまとめを公表しているが、その中で「陳腐化しないよう柔軟に更新すること」が基本的な考え方として掲げられている。

このため、これまでの運用を通じて明らかになった課題や、国内外における社会状況の変化等を踏まえて、評価基準等の見直しを検討していくため、2025年10月及び12月に「優良緑地確保計画認定制度における評価の基準に関する有識者会議」\*1を開催し、評価基準の見直しを検討した。

まず地方都市においては、認定対象事業となる緑地面積1000㎡以上かつ緑地割合10%以上という要件が厳しいとの意見が多く寄せられたことを受け、東京都以外の都市における緑地面積・割合の状況を踏まえ、「量」に関する基準を見直した。具体的には、東京都以外の都市における事業のうち、緑地面積1000㎡以上かつ緑地割合10%以上の事業の割合は10~15%程度、緑地面積500㎡以上かつ緑地割合10%以上の事業の割合は20~30%程度にとどまっていたことから基準を緩和することとした。さらに、この中で「質」の面も満たすプロジェクトは限られるため、本制度が「緑地整備にあたって全体の20%が認定を受ける水準となることを目指す」ものであることを踏まえ、1000㎡未満であっても質の高い緑地は認定対象とするため、緑地面積の基準を500㎡以上に引き下げた。

また、「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」の点数の比率の偏りを平準化すること等を念頭に、3領域のバランスを考慮した必須・選択項目の見直しを行った。「気候変動対策」においては、近年の豪雨災害等を踏まえ適応策に社会的関心が高まっていることから、「雨水の貯留浸透」を選択項目から必須項目に引き上げた。一方で、降雨時に灌水をしない制御を高く評価するなどの要件の緩和や、陸域と水域の移行帯となるエコトーンの形成などに関する基準の明確化を行った評価項目もある。こうした見直しを行いつつ、全体として求める「質」の部分はこれまでと同レベルを維持している。なお、見直し後の新評価基準については、事業者への周知・準備期間が必要のため、2027年度からの適用を予定している(図2)。

さらに、申請・認定取得に係る申請者の負担軽減に向けて、根拠資料となる数値の算定を支援するツールの提供、手引きの

改訂・充実化等も準備しているところである。資料作成など申請者の負担を軽減することで、より多様な主体からの申請が行われることを期待している。

### 都市における緑地創出の一層の促進に向けて

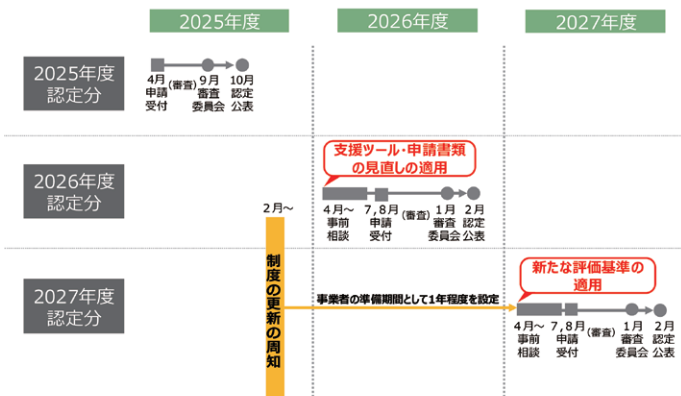
認定取得のインセンティブとしては、グローバル基準であるTNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース)やGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)などで評価されることも、緑地の整備等に対する国の補助金や無利子貸付の活用が挙げられる。2025年7月に改訂されたグリーンボンドガイドラインにも位置づけられており、今後、TSUNAGを活用したグリーンボンド等の資金調達事例が出てくるのが期待される。引き続き、サステナブルファイナンスとの連携、既存認証制度との連携な

どインセンティブを拡充しながら、本制度の普及を図っていく。

認定スケジュールについても改善を図っている。2024年度は本制度の設計段階のトライアル審査から参画していたプロジェクトが多かったが、2025年度は新たに検討するプロジェクトも出てきている。しかし、前年度の認定からあまり間を置かず申請受付を開始したため、準備期間が短く件数が少なかった。2026年度は申請受付の前に事前相談の期間を十分に確保する予定である。具体的には、4~6月に事前相談、7、8月に申請受付、翌年2月に認定公表を予定している。認定式は2027年3月から開催される横浜グリーンエクスポの会場において行う予定である。問い合わせは随時受け付けているので、お気軽に連絡いただきたい。

TSUNAG認定を取得したプロジェクトは、優良な緑地の確保を通じて、地域の価値向上に寄与する先導的な取り組みであると、この2年間の運用を通して実感している。今後もこれらの取り組みを積極的に周知することに加え、不動産業界において緑地の創出に関わる方々の声を聴きインセンティブの拡充を図ることで、都市における緑地の創出を一層促進していきたい。

図2 今後のTSUNAG認定のスケジュール



\*1 優良緑地確保計画認定制度 (TSUNAG) <https://tsunag-mlit.com>

\*2 2025年度に認定された6件のうち1件は、既に認定済みのプロジェクトの変更認定であるため、全19件となっている

\*3 民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会 [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000092.html)

\*4 優良緑地確保計画認定制度における評価の基準に関する有識者会議 [https://www.mlit.go.jp/toshi/kankyo/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000126.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/kankyo/toshi_city_plan_tk_000126.html)

\*5 グリーンボンドガイドライン <https://greenfinanceportal.env.go.jp/bond/guideline/guideline.html>

# デベロップメント 最前線

## 都市居住の持続可能性を支える建替えと再生

これからの持続可能な都市居住を考えるうえで、建替えや再開発といった都市更新の取り組みは欠かせない。求められているのは、単なる建物の供給ではなく、長きにわたり住み続けられる居住空間をいかに実装するかという視点だ。そこには、高い環境性能や自然・緑と調和した敷地計画、防災・レジリエンスへの配慮などが含まれる。本稿では、住友不動産と東急不動産の事例を通じて、これからの都市居住のあり方を探る。

### 住み続けられる住まいを目指した

### 「シテイテラス多摩川」

### 住友不動産

### 工期短縮と負担軽減を両立した建替えスキーム

調布・狛江からバスで約10分、「シテイテラス多摩川」に到着すると緑の多さと空の広さに圧倒される。春には桜が咲き、10月には多摩川の花火を間近に楽しめるこの地には、かつて日本を代表する大規模団地「多摩川住宅」が存在していた。多摩川住宅は、東京都心の人口が年間約30万人規模で増加していた高度経済成長期の住宅不足への対策として東京都住宅供給公社（J-KK・当時の日本住宅公団）が手掛けた初の大規模団地で1968年に完成した。完成当初は、中層5階建てを中心とした88棟、分譲・賃貸合わせて約3,900戸で構成され、商店街や公園、幼稚園、小中学校などの生活イン

フラも敷地内に一体的に整備されていた。棟間距離を広く確保し、日照や通風、緑地を重視した計画により、建物以上に屋外空間が生活の主役となっていた。この地が選ばれた背景には、都心近接でありながら広く平坦な農地であったという立地条件がある。こうした広大な敷地を活かして整備された団地は、地域の住宅供給を支える存在として長く利用されてきたが、半世紀近くが経過する中で、建物・設備の老朽化や耐震性能の不足が顕在化し、建替えという選択が検討されるようになった。

多世代による魅力あるまちへの再生に向け、2007年には各棟の管理組合と東京都住宅供給公社がまちづくりの検討協議を開始した。2011年には多摩川住宅地区地区計画の活用

を視野に入れた協議会が発足し、2015年11月に「多摩川住宅ホ号棟」（以下ホ号棟）では住友不動産と長谷工コーポレーションが事業協力者として選定された。多摩川住宅は調布市と狛江市にまたがるため、地区計画を団地全体に適用するには両市での都市計画手続きや議会対応が必要となり、調整には相当な時間と労力を要した。段階的な協議と調整を積み重ね、2017年に地区計画の都市計画決定・告示がなされ、他管理組合に先んじてホ号棟の建替えは実行段階へと進んだ。2021年4月に建替組合が設立され2022年に着工し、足掛け約20年にわたる検討と合意形成のプロセスを経て、2025年にシ



約 860 m<sup>2</sup>のグリーンパーク 中央にはスクエアな緑地エリアを設けている

\*1 都市計画法に基づき、地区の特性に応じた土地利用の方針を定めるとともに、地区整備計画において建築物等の用途制限、容積率・高さの最高限度、壁面の位置の制限、および広場・歩道状空地等の地区施設の配置を一体的に定めたもの。平成29年の当初決定を経て、八号棟（住宅再生A地区）の建替え具体化等に伴い令和7年4月に変更が行われた。本計画では、環境性能に優れた良質な住宅ストックの形成を誘導するため、長期優良住宅の認定取得等の要件適合を条件として、建築物の高さ制限を原則の25mから最大37.5mまで緩和する特例措置を設けている

外観鳥瞰図

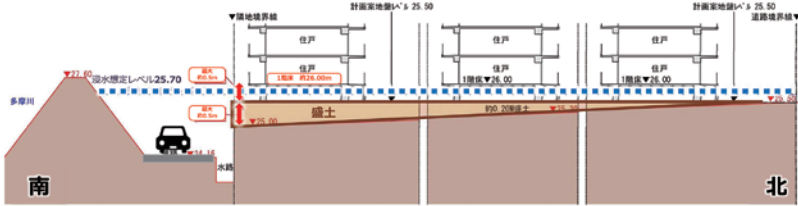


浸水対策概念図

【浸水想定レベル】  
海拔25.7m



【1階床面高さ】  
海拔26.0m



### 電気室を2階部分に上げて設置

建築図面であり、実際の現場状況と異なる場合があります。必ずしも計画図面や設計図面と一致するものではありません。詳細は図面に記載されている場合があります。

他の築年数の進んだ団地に違わず、多摩川住宅も世代交代が進まず高齢居住者の割合が高かったため、合意形成にはかなりの時間を要するという物理的な負

担、仮住まいの期間の費用負担や環境変化における心理的負担など、権利者には少なくともこの三つの負担がかかる。そのため、事業協力者として、プランを調整し費用負担ゼロで戻れる住戸の整備をはじめ、納得のいくまで個別面談を重ね様々な負担を取り除いた。近隣に複数存在した、J K Kをはじめとする賃貸物件を仮住まいに利用できたことも有利に働いた。

都市計画変更により、多摩川住宅地区における「一団地の住宅施設」を廃止し、新たに地区計画を都市計画決定したことで誕生した、多世代が安心して暮らし、住み続けられる住まいを目指すシティテラス多摩川。地区計画制定に伴い、基準容積率が60%から160%へと引き上げられた。加えて、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）Aランク取得により、10%の容積率の上乗せが適用された。また、長期優良住宅認定を取得することで、25mであった高さ制限も最大37・5mまで緩和されている。こうした制度活用は、建替えの事業性を確保すると同時に、良好な住環境や共用空間を確保するための前提条件となった。敷地は約3万7000㎡と広く、空地率約55%、緑化率約25%を確保し、ゆとりある屋外空間が実現している。敷地中

シティテラス多摩川として竣工を迎えた。

シティテラス多摩川は、住戸棟（A・G）と共有施設棟を含む全11棟、900戸で構成されている。本事業は、I工区とII工区の二段階に分けて行われた。多摩川に近いエリアでI工区の住戸棟（8棟）及び共用施設棟を先行して建設し、その後、II工区として残る住戸棟（3棟）を整備している。工区を分けた最大の要因の一つが、敷地中央部に幼稚園が存在していた点であ

る。住友不動産常務執行役員都市開発事業本部副本部長の宮川享之氏は、「幼稚園が敷地の真ん中にあり、一体開発のため幼稚園に移転していただくことは必須であった」と振り返る。

### 合意形成と段階的建替えという選択

幼稚園の移転スケジュールが事業全体に影響し、建替え期間が長期化するリスクを伴うことから、本事業では工区を分け、I工区の住戸棟を先行して整備する段階的

### 「コミュニティと多様な暮らしを支える住戸・共用空間

中央には縦横に交差するコミュニティ街路を設け、誰もが通り抜け、立ち寄れる開放的な動線とした。敷地構成には明確なコンセプトがあり、スパー等が集積している利便施設側は共用施設棟を配置し「街」の性格を持たせ、多摩川に近づくにつれて「自然」や「緑」へと移行していく。多摩川沿いにはフォレストコリドーと呼ばれる緑地帯を設け、日常的に自然と接点を持てる居住環境を形成している。

建物計画は従前の南向き住戸中心の構成を可能な限り継承した。環境性能および住宅性能の面では、ZEH-M Oriented、CASBEE Aランク、長期優良住宅認定の取得を通じ、将来にわたり良質な住宅ストックとしての性能を確保している。

そのうえで、宮川氏は特長を五つ挙げる。一つ目は、住民が集える二層吹き抜けの共用施設棟の整備だ。従前からの住民と新しく入ってくる住民が自然に交わる場所として、住戸棟ごとに共用施設を分散配置するのではなく、敷地内に一か所、大規模なラウンジを備えた共用施設棟を設けた。世代や棟を越えた交流を促す空間構成はコミュニティの持続性を支える基盤となっている。二つ目は多様な住戸プランの採用である。従前の住戸は51㎡のみであったが、建替え後は30〜87㎡、1LDK〜4LDKまで幅広いプランを用意した。高齢の権利者の中には自



オープンラウンジとテレワークルームを備えた、共用棟のエントランスホール

ワークへの対応だ。個別ブース型（5席）とオープン型のスペースを整備した。五つ目は、将来的な管理負担を見据えた施設計画である。管理費の上昇は、長期的に住み続けるうえで大きな課題となる。シテイテラス多摩川では、維持管理コストがかかりやすい機械式駐車場ではなく自走式および平面駐車場を採用することでランニングコストを抑えた。「駅から近い立地ではないため車を保有している購入者が多い一方、高齢の権利者は手放す方も多いため、附置台数の見極めは非常に難しかった」と宮川氏は振り返る。

### 制度活用が支えた、次世代へつなぐ住まい

己負担を抑えたいというニーズがある一方で子育て世帯もいる。近年は供給の少ない4LDK住戸も、こうした要望への対応を意識して導入されている。住戸の多様化によりライフステージの変化に対応できる住宅ストックを形成していると言える。三つ目は、防災面での配慮である。2019年の台風19号の際に内水氾濫<sup>\*2</sup>による被害が発生した事例を受け、敷地の盛り土による嵩上げをはじめとする浸水対策を講じ、同規模の内水氾濫が生じても浸水しない計画としたほか、停電リスク回避のため電気室を2階に配置するという、今となっては当たり前だが、当時としてはマンションでは例の少ない対策も講じられている。四つ目は、コロナ禍を契機にニーズが高まったテレ

制度活用による事業成立性の確保、敷地特性を生かした屋外環境の再構築、環境性能と安全性を備えた住宅性能の向上。シテイテラス多摩川の建替えは、これらを個別要素としてではなく一体の計画として成立させた点に意義がある。郊外立地の大規模団地建替えは、需要見通しや事業採算の面でハードルが高い。しかし本事業では、地区計画による容積・高さ緩和、CASBEEや長期優良住宅といった制度を的確に組み合わせることで事業性と居住環境の質を両立させた。これは、条件次第で建替えが成立し得ることを示している。また、高い緑化率やCASBEE取得などの環境配慮や、防

災性能の強化は、長期にわたり住宅地を使い続けるための基盤となるはずだ。建物性能を高め、将来にわたり良質な住宅ストックとして維持できる状態を確保した点は、都市居住の更新という観点から重要である。

## 都市の利便と自然の調和が叶える 新たな都市居住 「ブランズタワー大阪梅田」 東急不動産

シテイテラス多摩川は、建替えによって新たな住宅ストックを創出しつつ住宅地を「終わらせる」のではなく「次の世代へ引き継ぐ」形に更新した。都市居住の持続可能性の具体的な到達点の一つを、本事業は示している。

大阪市・梅田。1874年、大阪駅の前身となる鉄道駅が開設されたことが転機となり、梅田は旅客・物流の結節点となる。戦後から高度成長期にかけては、商業ビルが次々と建設され、JR大阪駅とその周辺が再整備されたことで、エリアとしての価値はさらに高まった。  
現在、梅田は大阪の経済・商業の中心地であり、交通の要でもある。そんな梅田駅を降り、扇町方面に向かい歩を進めると、完成後にはなだらかな曲線を描く独特なフォルムが目に入るであろう、ブランズタワー大阪梅田がある。

265戸・地上38階建・2027年1月竣工予定<sup>1</sup>の建設地は、2016年3月に閉院した大阪北通信病院の跡地で、2021年に東急不動産が取得し再開発を進めた。「この物件が動きはじめたのは2022年頃です。2021年にブランズのリブランドが行われ、『環境先進マンション』がコンセプトとして掲げられたものの、当時はまだ前例がなく、この計画でそのコンセプトを具体化するにはどうすればいいか、かなり苦労しました。その後計画を進めるなかでも、東急不動産の環境先進を体現した物件を作らなくては、という思いは常にありました」と東急不動産住宅事業ユニット 関西住宅事業本部計画部 事業企画グループ課 長補佐柳匡聡氏は当時を振り返る。

### 超高層で初めて挑んだ ZEH-M Ready

「ブランズタワー大阪梅田」(全

\*2 河川の氾濫（外水氾濫）とは異なり、雨水や排水が下水道・排水設備で処理できず、市街地内部に浸水が発生する現象



プランズのブランド価値である環境性能を明確に打ち出すため、超高層物件としては日本初となる「ZEH-Ready」の取得を目指した。一般に、タワーマンションは創エネルギーの確保や共用部のエネルギー消費の大きさからその取得は容易ではない。それでも本事業では、「取得すべき」という東急不動産の姿勢のもと、取り組みが進められた。断熱性能の向上は必須条件である一方、タワーマンションの価値の一つである眺望を損なうことはできない。そのため、開口部を抑えるのではなく、「Low-E複層ガラスを採用し窓性能を高めることに対応した。さらに、住戸内には高機能エアコンや床暖房を採用し、全戸エネファームを導入することで、エネルギー効率の向上と

快適性の両立を図った。エネファームは発電時に生じる排熱を給湯などに有効活用できる点特徴で、一次エネルギー消費量の削減に寄与する。また、停電時には自立運転により一定の電力を確保できるなど、住まいのレジリエンス向上にもつながっている。光熱費負担の抑制が期待できる点もメリットの一つである。あわせて、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の5つ星およびCASBEE Aランクを取得し、環境性能を重視した「環境先進マンション」というコンセプトを、制度面からも裏付けている。また、防災面への配慮として、電気室を3階に配置するなど、浸水リスクを想定した計画が採られており、ここからもレジリエンスを意識した設計であることがうか

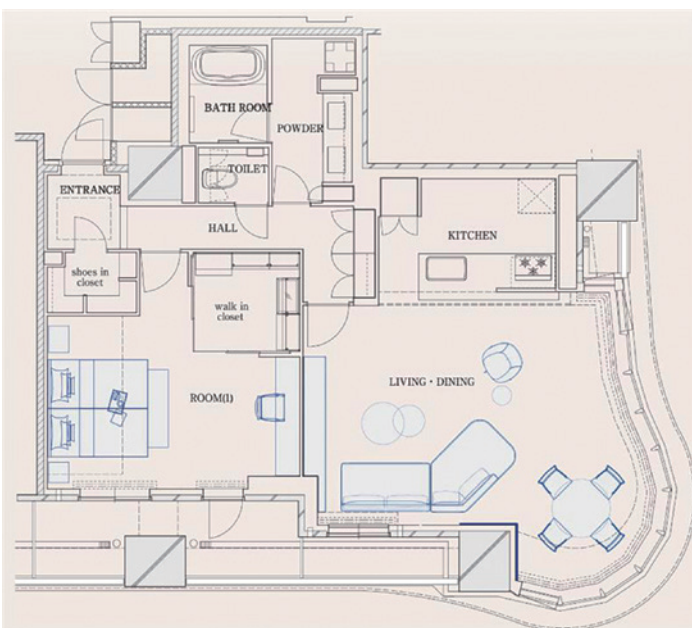
**緑視率（1〜3階立面上の面積に対する緑化率）約46%が生み出す都市のやすらぎ**

緑化についてもプランズタワー大阪梅田ではかなり注力している。本事業では1〜3階までの低層部を重点的に緑化することで緑視率約46%を確保し、壁面緑化を含めると74%に達する。また、駐車場棟の屋上は緑化された庭園空間として機能する設計となっており、単なる屋根緑化にとどまらず「緑を感じる庭園ゾーン」として住環境の一部を構成している。東側の住戸と共用部からは眼下に広がる豊かな緑を楽しむことができ、都市の中にいながら季節を感じられる空間が日常にやすらぎをもたらす。外部からも緑に包まれた建物として認識される存在感を備えている。さらに、大阪市民にとって親しまれてきた扇町公園に近接している点も、この立地ならではの魅力といえる。日常的に利用されてきた都市公園と隣り合うことで、緑を感じられるエリアとしての印象が強まり、住まいの価値を

がえる。

下支えしていると考えられる。

こうした取り組みは、東急不動産ホールディングスグループ各社（東急不動産・東急コミュニケーション・石勝エクスティア）の連携によるGREEN AGENDA for BRANZ<sup>\*3</sup>の具体化によるものである。植栽の維持管理や緑化方針が計画に盛り込まれており、住民とともに緑を育てていくという意識を共有できる点も特徴だ。また柳氏は「建物の緑や庭園で出る落ち葉を肥料にして植栽の維持に生かす仕組み（エコスタック）を導入し、鳥が訪れるよう巣箱とバードバスを植栽内に配置することで、生物多様性の保全にも寄与しています」と語る。



コーナー住戸の平面図

\*3 東急不動産が分譲マンション「BRANZ」シリーズで導入している、緑の景観を将来にわたって育てる計画：住宅計画段階から竣工後10年先までの植栽管理計画を立て、生物多様性まで見据えて緑を育てていくことを目的としている。



緑化が際立つ低層部

## 曲線が生んだ 新しいタワーの表情

環境への配慮だけではない。大阪にまだない象徴的な建物にするという想いから生まれたのが、曲線を取り入れたフォルムである。南東・北西のコーナー部は、なだらかな曲線を描いて外に張り出すワイドビューサッシを採用。視界の広がりを最大化する開口部とすることで、住戸内からの眺望を存分に楽しめるというタワーマンションならではの価値を提供している。完成時には、有機的な建築美を追求した外観デザインが、道行く人の目を惹く存在となるだろう。もともと、円形に張り出したデザインはエネルギー性能の確保や施工面での難しさも伴った。「意匠性・

## 総合設計制度が支えた 街の拠点」という役割

ブランドタワー大阪梅田の延床面積は約3万㎡に及び、そのうち容積対象面積約2万㎡は、基準容積率を大きく超えている。これは、総合設計制度に基づく公共貢献によって容積率の割り増しが付与されたことで実現したものだ。本事業では西側の歩道状の公開空地を約166㎡確保している。このように、総合設計制度活用の際に期待される、単なる居住空間にとどまらない「街の拠点」としての役割を、しっかりと果たしている。

## 住むまちとして評価される 立地と美観層

市民にとって憩いの場である扇町公

デザイン性とZEH-PM基準を満たす難しさは非常に大きいものでした。設計者と省エネ性能計算の専門家とで形状変更による数値の変動の確認をしながら繰り返しすり合わせ調整を重ねました」（柳氏）

園に隣接し、小中学校や病院なども近隣にあるブランドタワー大阪梅田の計画地は「住むまち」「暮らせるまち」として認識されているのであろう。2025年4月中旬に第一期が発売されているが、購入者の多くは大阪在住者が多くを占めており、実需で購入するという足元のニーズの強さが垣間見えた。住戸については、実需中心というニーズを踏まえ、標準プランは約40〜60㎡台としている。ただ、それだけでなくタワーマンションならではの特徴である眺望の良い上層階は、PREMIUM FLOOR（31〜35階）とSHINJA SUITE（36〜38階）とし、ゆとりを持った住戸を提供、特にSHINJA SUITEは、天井高約3mとし、水廻りを含めたフリープランを採用



コーナー住戸のモデルルーム

用（受付終了）しており、様々なニーズに対応していると言えよう。こうした購入層や住戸構成は、ブランドタワー大阪梅田が「住んで初めて価値が実感される住まい」を志向していることとも符合する。

本物件に限らないが、来場時のアンケートからは、購入前に重視される要素は「立地」と「価格」であることが多い。しかし入居後の満足度においては、「基本機能の充実」「植栽の豊かさ」「コミュニティ形成の確かさ」という要素が、より高く評価される傾向にあるという。これらは、販売時におけるアピールポイントにはなりにくい一方で、ブランドのコンセプトに通じる重要な要素であり、長く住み続けたくなる住宅として評価されるのだろう。柳氏は、「環境性能の高さは目先のご購入に至るポイントというよりも、むしろ住み続けていただいた先に住み心地のよさを実感いただき、長い目線で評価いただくものだと考えています。緑化もZEH-PM Readyも住む前に体感することは難しい。断熱性能の向上は生活していくうえで、非常にストレスが少ない環境につながりますし、緑は「経年劣化」するのではなく、「成長」していきます」。柳氏の言葉を借りれば、こうした価値は住み続けることで初めて実感されるものであり、持続可能性を志向した都市居住の姿を示している。

## 令和8年度税制改正・主要要望項目等結果

令和7年12月、「令和8年度税制改正大綱」がとりまとめられました。  
当協会が要望していた項目の結果概要は以下の通りです。

### I. 持続可能な経済社会の実現に 不可欠な重要税制

- ・住宅ローン減税の5年延長等
- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の3年延長
- ・都市再生促進税制の3年延長・拡充
- ・国家戦略特区に係る特例の2年延長

### II. 都市の国際競争力強化と多様で 魅力的なまちづくり税制

- ・市街地再開発事業に係る事業用資産の買換特例の3年延長
- ・災害ハザードエリアからの移転促進に向けた登録免許税の特例の3年延長
- ・高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る特例の2年延長
- ・地下街の所有者等が取得する浸水防止用設備に係る固定資産税の特例の3年延長
- ・物流効率化法に基づき取得した事業用資産に係る特例措置の2年延長
- ・ウォークアブル推進税制の2年延長・拡充
- ・ダイバーシティ促進に向けたまちづくりに対する支援措置の3年延長・拡充
- ・まちづくりGXの推進に向けた都市緑地保全の更なる推進のための特例の2年延長
- ・CN投資促進税制の2年延長

### III. 未来志向の豊かな住生活を 実現するための税制

- ・新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の5年延長
- ・居住用財産の買換え・売却に伴う特例の2年延長
- ・住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の5年延長
- ・認定住宅等に係る特例の延長
- ・リフォーム促進税制の延長
- ・老朽化マンションの再生等に係る特例措置の2年延長・拡充
- ・既存建築物の耐震改修投資促進のための固定資産税の特例の3年延長
- ・土地・住宅用建物に係る不動産取得税の軽減税率等の特例の見直し
- ・既存住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置の見直し

### IV. 不動産事業の推進等に不可欠な税制

- ・土地の売買等に係る登録免許税の特例の3年延長
- ・個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の3年延長
- ・法人等の土地譲渡益課税の課税停止期間の3年延長
- ・低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の3年延長



一般社団法人 不動産協会  
2026年3月<通巻138号>

発行人 | 一般社団法人 不動産協会  
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5  
霞が関ビル17階  
Tel.03-3581-9421  
<https://www.fdk.or.jp>

編集人 | 不動産協会広報委員会  
企画・編集協力 | 株式会社不動産経済研究所  
レイアウト・デザイン | 株式会社タクトデザイン事務所  
印刷 | 三美印刷株式会社

#### FORE138号に関するアンケートのお願い

平素より、FOREをご愛読いただき誠にありがとうございます。  
今後の誌面づくりの参考とさせていただくため、皆さまのご意見、ご感想をお聞かせいただけますと幸いです。  
右記アンケートへのご協力の程、宜しくお願い申し上げます。





Sustainable、サステイナブル

持続可能と訳されるこの言葉の原義は

下から支え、保持することとされる。

持続可能な都市居住という言葉には

これまで住み続けてきて、

再生を経て、これからも住み続ける。

そこには静かな決心がにじむ。

持続可能な都市居住が、表参道の並木沿いに佇む。