

新時代のマンション建替え — 取り組み事例のケーススタディと展望 —

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、12月24日発行の「C R I」2004年1月号に掲載いたします。

マンション建替えの事業環境は、関係法の整備等によりこの1年ほどの間に大きく改善されました。既に新法の活用事例もあらわれたほか、合意のため負担緩和に工夫する例もみられます。「C R I」特集レポートでは、新時代の取り組み事例をケーススタディとして報告し、経緯や工夫などから今後を展望しました。

（新しい事業環境） 多数決決議・組合施行にも実質的に途が開かれた

▼一般のマンションは、古くても築後30～40年ほどに過ぎないが、狭さや設備の古さなどに悩む例が多く、耐震性の不安もあわせ、修繕などの出費を機会に建替えが意識されるようになる。▼これまで全員一致でないと困難といわれた建替えも、建替え円滑化法（施行2002年12月）で事業のしくみが用意され、区分所有法の改正（同2003年6月）で意志決定の手続きが明確で合理的なものになったため、多数決で決め、権利者の組合による建替えも実質的に可能になった。あわせて各種の支援方策も整えられている。

ケース1：諏訪町住宅（建替え円滑化法第一号） 手間と時間を惜しまず全員の合意を目指す

▼諏訪町住宅（東京都新宿区1957年・60戸）では、2003年5月に建替え決議を成立させ、9月には全国で初めて建替え円滑化法に基づく建替組合の設立認可を取得した。▼立地も良く権利者数も相対的に少ないが、「まとまりは良いが、少数意見も握り潰せないコミュニティ」（建替委員会・丸山昭委員長）であり、あえて全員の合意を目指して12年の準備期間を費やした。▼詰めの段階では年間45回の委員会、20回の全体会合とほぼ毎週の活動で調整が進められた。これに加え、事業協力企業が「個別面談を徹底した」（旭化成ホームズ(株)関根都市開発部長）ことで、実質的な全員合意（決議棄権の1名が直後に同意）を実現させている。

ケース2：旭丘第二住宅（移転建替えを計画中） 現住宅に生活したまま隣接地に新築して移転

▼1～2年の仮移転が必然の建替えにも回避の工夫がある。旭丘第二住宅（大阪府豊中市1968年112戸）は、現住宅に居住したまま隣接地に新棟を建設し、移転後に跡地を開発分譲する共同事業に取り組んでいる。▼代替地は公団賃貸住宅の建替え跡地で、事業拡大にもなる公団の示唆を歓迎したものだ。理想の構想だったが、公団が全分譲事業から撤退（99年）したこと等で、事業者不在の事態が発生してしまった。▼代替地はまだ留保され、「機会を逃したら現地建替えでは負担に耐えられない人もいる」（建替実行委員会・前川委員長）ことから、指名されていた協力企業による事業化を前提に実施計画の再検討と合意の模索が継続されている。

ケース3：萩中住宅（新区分所有法決議第一号） 合意できる計画づくりにコンサルタント登用

▼萩中住宅（東京都大田区1968年368戸）は、2003年8月に新区分所有法における初の建替え決議を成立させた。▼ともすれば元分譲主に頼る例が多いなか、萩中住宅では、早くから民間コンサルタントと契約し、合意できる計画づくりをしてきたことに特徴がある。▼「高齢者も多くなんとか資金負担なしの住戸を確保できないか」（建替推進委員会・北島宏委員長）という要請は、個別意向の調査調整と、事業性を前提にした計画提案の両立により実現した。▼「組合・コンサル・デベロッパーが役割分担し、それぞれが力を発揮」（株）長谷工コーポレーション・八東建替え相談室部長）したことで、わずか半年前の決議不成立を克服したのである。

（その他の話題） 偶発的な好条件で事業化が進む例もある 新環境も事業化に貢献

▼以上の他、土地区画整理事業の補償で負担を減らした例や、多数が同時進行するニュータウンなど、マンション建替えの話題が多く聞かれる。法制度の整備が事業化を促しているケースも含まれると考えられる。

（今後の展望） 自らが現実を見据え、専門家や特化した企業を活用することで事業化

- ▼個別の事情が多く一般論にはなりにくいマンション建替えだが、事例から学ぶ点が多い。
- ①勉強会など助走の期間は長いが、高齢化など決断の潮時の事情もある。長期の見通しをもつ必要がある。
 - ②全員合意の追求がまず目標だが、多数の意志実現を停滞させないため多数決の見切りもあえて選択される。
 - ③高い還元率を期待しても条件が許さない場合もある。事例が自己負担も許容した事実は後続の支えとなる。
 - ④権利者側にたち評価や工夫を提供する専門家が活躍している。長期有償契約の例もあり普及が期待される。
 - ⑤合意づくりのために専門的な機能を提供する事業協力者の能力特化が進む。特に民間の役割が増している。
- ▼必要時に新法制度を活かせるよう、マンション側の自己努力や関係者支援の充実に期待したい。