

日本学術振興会 科学技術特別研究員 研究成果報告書

分譲マンション建替えにおける
区分所有者間での合意形成の支援・学習手法の開発

2003年3月

米野 史健

(派遣機関：独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ)

目次

1章 研究の目的と概要	
1-1 研究の目的	1
1-2 研究の内容	1
1-3 本研究の特色	2
1-4 年次計画	2
1-5 各年度における研究の概要	2
1-6 本報告書の構成	5
2章 建替えにおける合意形成プロセスの構造	
2-1. 研究の目的	7
2-2. 合意形成に関わる主体	7
2-3. 合意形成プロセスの概念モデル	10
2-4. 概念モデルを用いた建替え事例の分析	22
3章 建替え組織の立場からみた合意形成の課題	
3-1. 研究の方法	41
3-2. 合意形成の過程で生じる問題	44
3-3. 各事例のリーダー像	46
3-4. リーダーの行動・意識の類型化	51
3-5. リーダーの意識からみた課題	55
3-6. 必要となる対応	58
4章 建替えの合意形成に即した支援・学習手法の検討	
4-1. 研究の目的と方法	63
4-2. 建替えの合意形成において手法が必要となる場面	64
4-3. 既存の合意形成支援手法の建替えへの適用	66
4-4. 「分譲マンション建替え体験ゲーム」の概要	71
4-5. 「分譲マンション建替え体験ゲーム」の考察	77
4-6. 「マンション建替え合意形成ゲーム」のイメージ	86
参考資料 第2章で扱った建替え事例の年表	
1) 一般建替え事例	参考 1
2) 被災再建事例	参考 21

関連発表論文一覧，あとがき

1章 研究の目的と概要

1章 研究の目的と概要

1-1. 研究の目的

分譲マンションの管理運営を行うには区分所有者の合意が必要だが、多種多様な意識を持つ所有者の間で意見を調整することは難しく、特に建物が耐用期間を過ぎ建替えが必要となった際にはさらに困難になるとみられる。よってこのような場面での合意形成を支援する手法を用意するとともに、将来起きうるこれらの問題について事前に学習し準備する必要がある。

この観点からの既存研究はほとんどなく、建替え事例も少ないため十分なノウハウは確立されていないのが現状であるが、都市計画や政策科学の分野では、ワークショップやゲーミングシミュレーションといった合意形成・学習支援手法の構築が進んでいる。

そこで本研究では、これら関連分野の知見を活用し、マンション建替えにおける区分所有者間の合意形成を支援するとともに、この過程及び問題の学習にも有効となるような、基礎的手法の開発を目的とする。

1-2. 研究の内容

本研究では、以下の5つの手順を通じて、支援方策の開発を行う。

1) 建替え実現事例における合意形成の詳細な分析

合意形成過程での問題構造及び合意のメカニズムを詳細に分析する。一般的な建替え事例のほか、阪神での被災マンション復興事例を対象として、関連する既存知見の収集を行い、これらを再整理する形で、合意形成の実態を分析する。

2) 合意形成支援手法の収集・整理

建築計画や都市計画・まちづくり分野で行われている、各種の住民参加・合意形成の手法を収集する。主な対象としてワークショップと呼ばれる参加者による主体的な共同作業の方法を扱い、国内外の事例を集めるとともに、実践者へのヒアリング調査などを行うことで、タイプ分けや機能・効果を検討する。

3) 意思決定・学習支援手法の収集・整理

政策科学の分野等で研究されている、集団での意思決定を支援し、またはこれを学習するための手法について収集する。主にゲーミングシミュレーションと呼ばれる模擬的集団実験の方法を対象として、その種類や機能などを整理・考察する。

4) マンション建替え支援・学習手法の構築

既存の手法をベースとした上で、マンション建替えに適するよう改良を行い支援・学習手法を構築する。合意形成で主要な論点となる、建替えへの賛否や建替え後建物の設計など分譲マンションの居住面に関しては、計画づくりに実績のあるワークショップの要素を主に用い、事業費用の算出及び調整という資産面に関しては、数量的な扱いに長けたゲーミングシミュレーションの要素を主に用いる。

5) 実験による効果の検証

手法の有効性・実用性を検証するため、合意形成のシミュレーションを行う。本問題に関心のある専門家や学生、及び将来の建替えを考えるマンション管理組合の役員などを対象とし、手法を用いて仮想的に合意形成の過程を体験してもらう。合意の結果である計画内容や参加者の評価をもとに、手法の効果を検証するとともに、改善すべき点を見いだす。

1-3. 本研究の特色

分譲マンション区分所有者間での合意の問題を指摘する先行研究はあるが、それを支援するための手法に着目したものはみられない。また合意の支援機能だけでなく、将来必ず起こりうる問題への準備という意味から、学習の機能も合わせた手法を提案し開発するところが独創的な点である。これらの機能を果たすため、一定の蓄積のある関連分野の研究成果を応用し活用する点が特色といえる。

1-4. 年次計画

本研究は、科学技術特別研究員の採用期間である2000年(平成12年)1月1日～2002年(平成14年)12月31日までの3カ年で行うものである。各年で行う研究の内容は、以下のようになっている。

[1年目]

1) の建替え実現事例に関する文献収集・ヒアリング調査などを行い、実態の把握を進める。これと変更して2) の合意形成支援手法、3) の意思決定・学習支援手法に関する論文・文献などの収集を行い、開発のベースとなる知見を整理する。

[2年目]

本研究の目的に適するとみられる関連分野の支援手法を選定し、それらについてより詳しい内容の把握と、開発者または実践者へのヒアリング、及び実践現場の見学・調査などを行う。これより4) の支援手法の基本的な構造を検討・構築する。

[3年目]

前年度に引き続き支援手法の開発を進め、5) として試作したものをテストし検証する作業を繰り返し行う。検証より得られた問題点をフィードバックして改善を進め、完成度が高まった時点で規模の大きな実験を実施し、効果を検証する。

1-5. 各年度における研究の概要

上記の年次計画に基づき、各年度では次のような研究作業を行ってきた。なお、以下の文章は各年度における科学技術特別研究員研究報告書からの抜粋である。

(1) 2000年(平成12年)度

[研究の経過]

本年度は、「1-2. 研究の内容」に記載した項目のうち、1) の建替え実現事例に関する文献収集・ヒアリング調査と、2) の合意形成支援手法に関する論文・文献などの収集

調査を行った。

1) に関しては、派遣先で行っている建設省総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」の中課題「分譲マンションの円滑な建替え手法の開発」の調査研究に参加し、既存の情報を収集するほか、建替え事例に関わった住民・デベロッパー・コンサルタントへのヒアリング調査を5事例・計9回行い、合意形成の過程の詳細な情報を把握した。これらの情報を受けて実態を整理し、そこから今後課題となる事項を抽出し、あるべき対応の方向性について検討を行った。

2) に関しては、派遣先研究機関外部の研究者とともに研究会を開催し、建築・都市計画分野での行政計画への住民参加や住民同士の合意形成に関する事例の収集、及びヒアリング調査などを実施し、合意形成上の課題や、それを支援する手法の意味について考察を行った。

[研究の成果と課題]

上述の項目1) については、まず建替え事例の情報を分析し、建替えを主導的に進める管理組合の果たすべき機能を提示した。この成果は建築学会大会学術講演梗概集などで発表を行った。また、合意形成において考えるべき課題を整理し、それぞれの項目に関して最低限行うべき必要な対応と、今後課題に対応する際の望ましい考え方を提示した。これら成果はプロジェクトの報告書に記載するとともに、現在学会への投稿を行っている。

項目2) に関しては、前述の研究会において基礎的な情報の収集・整理を進め、その成果の一部を住宅総合研究財団の年報で発表している。

今後の課題としては、まずは項目1) の分析作業を進め、建替えにおける合意形成のあるべき姿を見だし、合意形成のモデル的なプロセスを提示することと考える。このため、派遣先研究機関のプロジェクトに参加し、合意形成のマニュアル作成作業に関わることとなっている。

また、この調査分析で得られた基本モデルや課題・解決策を受けて、これら問題の解決を支援する、もしくは問題を擬似的に体験出来るような手法を構築するため、引き続き合意形成支援手法の調査分析を進めるとともに、意思決定・学習支援手法に関する情報収集も進める必要がある。

(2) 2001年(平成13年)度

[研究の経過]

本年度は、研究方法に記載した項目のうち、1) の建替え実現事例での合意形成過程の詳細な分析を中心に研究を行い、合わせて2) と3) に関する情報収集、及び4) を踏まえて建替え活動中の事例への参与観察を行った。

1) に関しては、派遣先での総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」の中課題「分譲マンションの円滑な建替え手法の開発」の調査研究に引き続き参加し、昨年度行った建替え実現事例へのヒアリング調査結果の分析を通じて、建替えの合意形成の一般的なプロセスを細かい段階にまとめ、プロセ

スの各段階で行うべきまたは気をつけるべき課題を整理した。このほか、科学研究費の研究プロジェクト「地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究」（代表：中林一樹東京都立大学教授）に参加し、震災復興というより厳しい条件の下での合意の仕方について、諸外国も含めて調査を行った。

2) 及び3) については、関連論文の収集と講読を進め、基礎的知見の収集とマンション建替えに用いる場合のアイデアの検討を行った。4) に関連しては、現在建替えに取り組んでいる千葉市の西小中台団地での研究会に継続的に参加し、建替えに向けての合意形成が実際に進んでいく過程を観察するとともに、これまでの研究成果から得られた知見をアドバイスすることで、知見の有効性や住民側の受け取り方を考察した。

[研究の成果と課題]

上述の項目1) については、合意形成のプロセスを「準備／構想／計画／実施」の4つの段階に整理し、それぞれの段階で「組織形成→専門職導入→計画策定→意見調整→意思確認」という5つの手順が行われるとの枠組みで整理した。この整理に基づいて、それぞれの段階での各手順において行うべき活動内容を設定し、また気をつけるべきポイントを指摘している。これらの成果は、派遣先の研究プロジェクトの中で「マンション建替えマニュアル」という形で全体を整理しており、今後一般向けに公開することを目指して内容を詰めていく予定である。

震災復興における建替えの合意については、基礎的な情報の把握を行ったのみであり、今後より詳しい合意過程の調査分析と、各国でみられる様々な状況に合わせた合意のあり方を考察する予定である。2) 及び3) についても、今年度は基礎的知見を収集したにとどまっており、今後はマンション建替えに適した方法のアイデア構築を進める予定である。

4) に関しては、研究会での協議の中で建替えの方向性が明確となり、今後の合意形成に向けての活動が見えてきたことが成果といえる。今後はこれを具体化すべく、より実際の活動のあり方と合意形成を円滑化する方法について、考察を行うことを考えている。

(3) 2002年(平成14年)度

[研究の経過]

本年度は、研究内容に記載した項目のうち、1) の建替え実現事例での合意形成過程の詳細な分析の取りまとめを行うとともに、2) 3) に関する情報の整理と建替えの合意形成への適用方策の検討を行った。これらを踏まえて4) としてゲーミングシミュレーションの制作に関わり、支援・学習手法のプロトタイプを構築した。

1) に関しては、昨年までの派遣先での研究プロジェクトの延長として、「マンション建替えマニュアル」の執筆に関わり、合意形成プロセスのモデルを構築するとともに、プロセスの各段階における課題や注意事項を整理し、取るべき対応について記述した。このほか、昨年に引き続いて、科学研究費の研究プロジェクト「地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究」に参加し、震災復興という厳しい条件の下での合意のあり方について調査を行った。

2) については、関連論文の収集よりワークショップの基本的な機能とその特性とを整理し、建替えの場合への適用可能性を検討した。3) に関しても基礎的な知見の把握と建替えに用いる場合のアイデアの検討を行ったうえで、4) として行った名古屋工業大学・兼田敏之研究室との共同作業「分譲マンション建替え体験ゲーム」の設計に反映させた。本ゲームの制作にあたってはゲームの構造やプレイヤーの設定に関してアイデアを提示し、また構築されたゲームを実際にプレイすることで課題や修正点を指摘した。

[研究の成果と課題]

上述の項目1) については、「マンション建替えマニュアル」という形で整理され、建替えの発意から事業実施に至るまでの合意形成のあり方が詳細にまとめられている。これによって、建替えの合意形成の標準的な手順が構築されたといえる。このマニュアルは、今後広く公表及び出版される予定であり、活用が期待される。

震災復興での建替えの合意については、公共的な支援システムが整った台湾と民間専門家の支援が中心の日本、及び支援がなされていないトルコの現状を比較することで、合意を円滑にするための支援方策のあり方が検討された。

2) に関しては、ワークショップは個別の場面場面に応じた合意支援手法として作られており、その中には建替えの合意形成に活用しうる手法もみられた。しかし、まだ建替えの合意が十分に理解されていない現状では、個別の手法を開発するよりも、合意のプロセス全体を把握するための学習手法の開発が重要と考えられた。

以上の考えから、3) 4) として「分譲マンション建替え体験ゲーム」の設計に関わり、10名弱のプレイヤーが発意から建替え決議に至るまでの過程を数時間程で体験出来るゲームが構築された。これにより建替えの基本的な要素がゲームに表現出来たが、具体の難しい課題を体験し理解する意味からは、個別のサブゲームに分割するなどして、より詳細で現実的なゲームの構築が今後求められるといえる。

1-6. 本報告書の構成

以上の3カ年で行ってきた研究成果をまとめたのが本報告書である。報告書は大きく以下に示す3つの章から構成される。

[2章] 建替えにおける合意形成プロセスの構造

これまでに建替えが行われた事例での状況を参考にして、建替えにおいて合意形成を適切に進めるために必要になると思われるプロセスを概念的に構築する。構築されたモデルプロセスを用いて、老朽化に伴う建替え実現事例及び震災による被害からの再建事例での合意形成プロセスを記述し、モデルの妥当性を検証するとともに、各事例の特徴を明らかにする。

[3章] 建替え組織の立場からみた合意形成の課題

建替えの実現に向けて積極的に活動し、区分所有者の合意形成を主導する役割を担う「建

替え組織」、特にその中でのリーダー的役割の人物の活動・行動に着目し、合意形成を進める立場からみた課題・問題を整理する。この整理を受けて、合意形成を適切に進めるためには、建替え組織及びリーダーにどのような知識・情報・心構えが必要であるかを述べるとともに、このような建替え組織に対してどのような支援が必要であるかを検討する。

[4章] 建替えの合意形成に即した支援・学習手法の検討

合意形成のプロセスを適切に進行させ、建替え組織及びリーダーを中心とした区分所有者全体での意思決定・合意形成が円滑に行なえるような支援・学習手法に関して検討する。住宅・まちづくり分野で幅広く行われている「ワークショップ」手法、及び政策科学等の分野で行われる「ゲーミング・シミュレーション」を例にして、そのような手法の適用可能性・効果を検討し、マンション建替えで行うとした場合の具体的な手法のイメージを構築する。

2章 建替えにおける合意形成プロセスの構造

2章 建替えにおける合意形成プロセスの構造

2-1. 研究の目的

我が国におけるマンション建替えの事例は、老朽化に伴う建替えでこれまでに全国で81件（国土技術政策総合研究所の調査による：2002年3月時点）、阪神・淡路大震災による被災マンションの再建が108件あるとされている。これらの事例により、建替えにおける区分所有者間での合意形成の経験やノウハウもある程度蓄積されており、合意形成の進め方も基本的な部分については整理されているといえる。

しかし、上記の建替え事例はある意味で「特殊事例」であり、今後より多数のマンションで一般的に進められるであろう建替えとは異なる部分も多いと思われる。老朽化に伴う建替え事例の多くは、余剰容積を活用した等価交換方式によるものであり、従前の住宅とほぼ同じ面積、あるいはそれ以上の広さの新しい住宅を無償で手に入れられるという意味で、今後行われる費用負担を前提とした建替えとは様相を大きく異にする。また被災マンションの再建の場合には、予想もしない時期に突発的に建替えが問題になったのであり、緊急の逼迫した状況下での対応という点、及び震災であったがゆえに公共あるいは専門家等による積極的な支援が行われたという点において、合意形成を取り巻く事情が通常の老朽化建替えとは大きく異なっている。

このように考えると、今後主に行われると思われる、老朽した状況での自己負担を伴う建替え事業における区分所有者間での合意形成の進め方は、いまだ確立されているとはいえない。よって本章では、過去の建替え・再建事業での合意形成を参考としながら、今後行われる建替え事業に対応する一般的な合意形成の手順・プロセスを、概念的に構築することを試みる。そして、構築された概念モデルを用いて、過去の建替え事業での合意形成プロセスを記述し再整理することによって、モデルの妥当性を検証する。さらにはこの作業を通じて、従来の等価交換を中心とした建替え事業及び被災マンションの再建の特徴・相違点を明らかにする。

2-2. 合意形成に関わる主体

マンション建替えに向けた合意形成の過程において、関わる主体を最初に整理する*。合意形成に参加し、主要な役割を担う主体には大きく分けて以下の3種類があり、それぞれの間の関係は次ページの[図2-1]のように整理することが出来る。

- 1) 区分所有者の団体（管理組合） : 建替えの当事者であり、合意形成を行う
- 2) 事業協力者 : 合意形成を外部から支援・協力する
- 3) 所有者以外の関係権利者・団体 : 適宜その同意取り付けが必要

* 2-2 及び以降の2-3での整理は、筆者が参加した国土交通省総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」の中課題3「分譲マンションの円滑な建替え手法の開発」の調査研究の中で行われたものを受けており、プロジェクトに関わった研究者との共同作業の成果である。

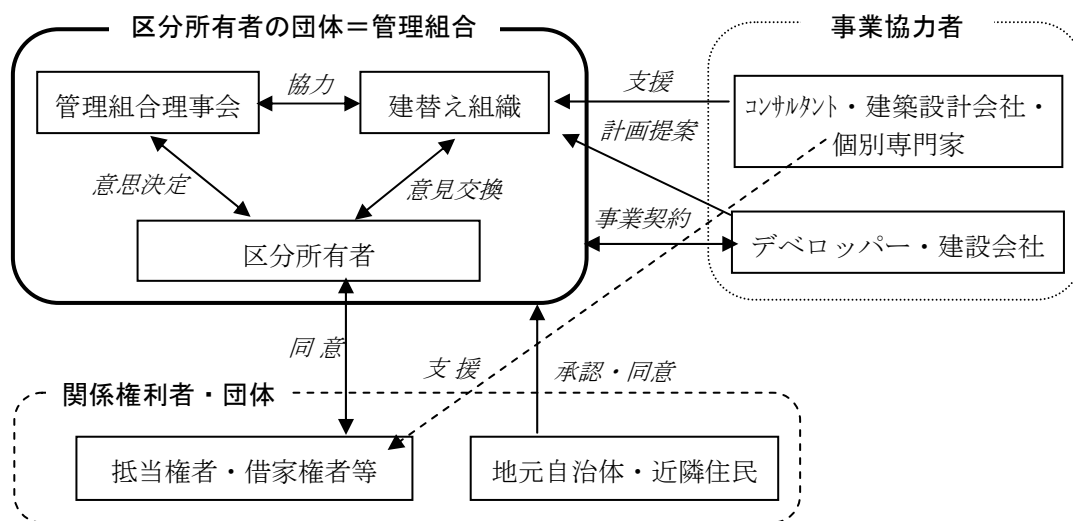


図 2-1 建替えの合意形成に関わる主体

(1) 区分所有者の団体

マンション建替えに向けた合意の意思表示を行う主体は、個々の区分所有者である。区分所有者は、建替え組織からの提案や管理組合理事会からの議案について判断し、建替えへの賛否や計画への意見・要望を提示しながら、最終的には建替えに参加するか否かの意思決定をしなければならない。区分所有者と一口に言ってもその立場は様々であり、「自己居住所有者」の他に、住戸を他人に賃貸している「不在所有者」、法人が所有し社宅等として利用する「法人所有者」などがある。それぞれの立場の違いによって、建替えへの考え方も大きく異なってくる場合がある。

区分所有者の団体の中には、区分所有者を代表して管理組合の運営業務を担う「理事会」と、建替えを検討し推進するためのコアとなる「建替え組織」とが位置づけられる。各組織の活動内容は以下ようになる。

①管理組合理事会

管理組合理事会は、組合員である区分所有者の中から選出された役員で構成され、管理組合総会での決定事項を執行する、いわば管理組合の運営機関である。建替えの検討においても、その他の維持管理と同様に、区分所有者全員の意思に基づいて、とるべき対応を判断する役割を担う。理事会の判断は、管理組合総会での議案として提起され、区分所有者による議決を経て、所有者全体の意思として確認される。

②建替え組織

区分所有者の有志で構成され、建替えを中心にしてマンション建物の再生のあり方について検討し、その実現を積極的に推進するための組織である。通常、理事会の諮問機関として設置される。区分所有者との間で意見交換を行いながら、建替えプランの企画・立案を（専門家の協力を得ながら）行い、管理組合理事会や個々の区分所有者に提案して、建替えへの理解・合意をつくりあげていく。

(2) 事業協力者

建替え事業は多くの専門的知識を必要とするため、区分所有者の力だけで実現することは難しい。そこで、様々な専門家・事業者が区分所有者の合意形成や建替え計画の策定に協力・支援することになる。このような事業協力者としては、主に建替え組織に対して合意形成に関する専門的な助言や支援を行う「コンサルタント・建築設計会社」「個別専門家」と、実際の事業を請け負い実施する立場から支援を行う「デベロッパー・建設会社」が挙げられる。

①建築（都市計画）コンサルタント・建築設計会社

建替え組織からの依頼に応じて、専門的立場からの助言や協力を行う。初動期の合意形成の支援（コーディネート業務）や建替え後の建物の企画・基本設計に関する協力が中心である。区分所有者の意向・要望を確認し、各種の初期計画を比較検討しながら基本計画を作成する段階で、このようなコンサルタントや建築設計会社が建替え組織の相談先・アドバイザーとして機能することとなる。

②個別専門家

法律面や税務上の諸問題など、マンション建替えには様々な専門知識が必要とされることから、各種の専門家（弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定等）が（連携して）協力する場合もある。

③建設会社・デベロッパー

建替えの事業を請負、実施する立場である。建替え組織からの依頼を受けて事業に参画し、具体的な事業実施計画を作成して提案、建替えに参加する区分所有者との間で合意・契約を交わした上で建設事業に着手する。デベロッパーが事業に参画するのは、保留床が発生したり、事業に参加しない区分所有者が多数生じたりして、建替え後の建物の床を何らかの形で販売しなければならない場合である。建設会社（ゼネコン）・デベロッパーともに、建替えに係る問題について総合的に処理する力を備えているため、上記の「専門家・コンサルタント・建築設計会社」「個別専門家」の役割を兼ねる場合も多くみられる。

(3) 区分所有者以外の関係権利者・団体

その他に、以下のような区分所有者以外の関係権利者・団体についても、適宜その承認や同意取り付けが必要となることがある。特に①②に関して同意を得ておかないと、区分所有者が合意していたとしても事業が実施出来ないことにもなりかねない。

①住戸に抵当権がついている場合の抵当権者

マンションを担保にして金融機関等から融資を受けており、住戸に抵当権がついている場合には、建物の取り壊しまでに個別に抵当権者の合意が必要である。

②賃貸された住戸に居住している賃借人

建替え決議や合意形成の効力は、一般に賃貸された住戸に居住している賃借人については及ばないため、賃借人についても建替えへの同意取り付けが必要である。一般には家主である個々の区分所有者の責任で賃貸契約の合意解約が行われる。

③地元自治体

市・区役所等の官公庁においては、法的規制や各自治体の指導要綱、近隣対策に加え、各自治体独自で実施している融資制度等についてのアドバイスを受けることができる。また、建替え（実施）計画が定められた公法上の規制等を満たしていることの確認を得る必要がある。国の補助制度等を活用する場合も、地元自治体との協議の上、その合意取り付けが必要である。

④近隣住民

建替えにより影響を受ける近隣住民から一定の同意を取り付けることが必要である。「近隣紛争に関する指導要綱」を定めている自治体も多いため確認が必要である。

2-3. 合意形成プロセスの概念モデル

マンションの建替え事業は、通常の維持管理とは異なる大がかりな事業であるため、合意形成を適切に進めるには、的確な形でプロセスを進めていくが必要になる。このプロセスは、いくつかの異なるレベルの合意を積み重ねていく「段階」と、各段階において必要となる計画をつくり理解を得ていく「手順」とから構成されるものと考えられる。

(1) 合意形成の4つの段階

建替えの発意にはじまり事業が実施されるまでの、マンション建替えの一連のプロセスを、活動の目的と内容、及び主要な活動主体の点から時系列で分割すると、[図2-2]に示すような4つの段階に分けて捉えることができる。

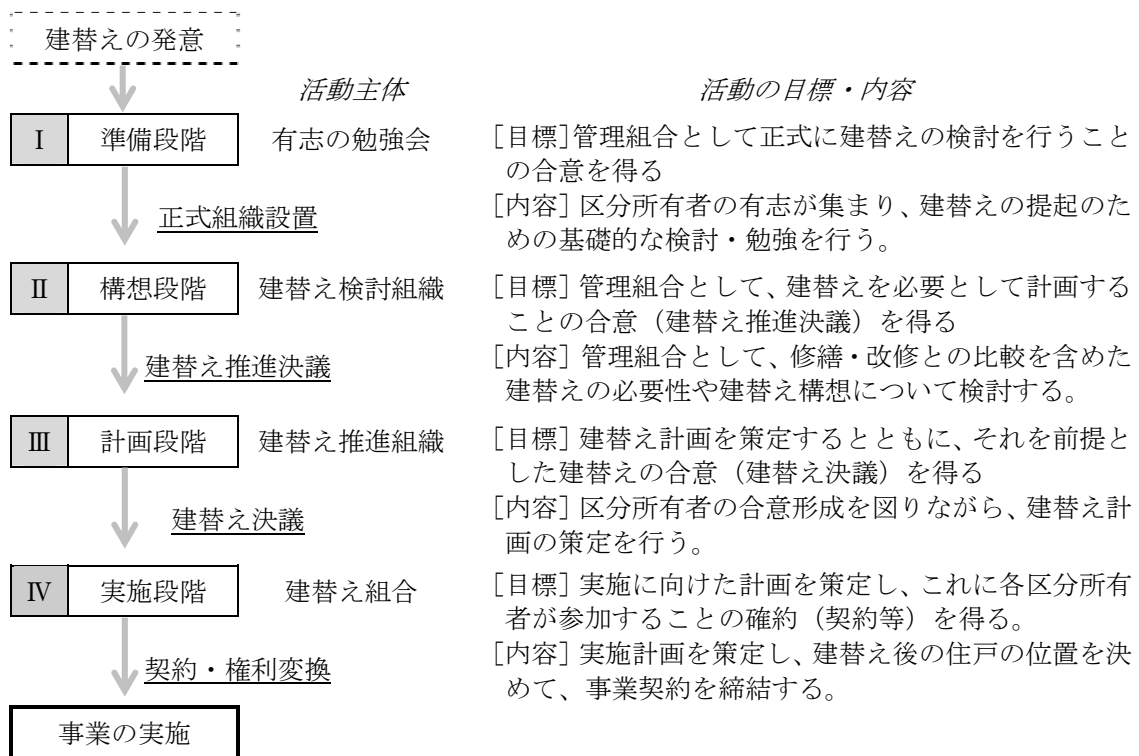


図2-2 合意形成プロセスの4つの段階

各段階での主な活動主体、活動の目標、及び行われる活動の概要は以下の通りである。

I. 準備段階

- 活動主体：建替えの実現を希望する区分所有者が集まり、有志による勉強会を組織し活動する。基本的には、管理組合及び理事会などの公式な組織とは直接関係のない、非公式の組織である。
- 活動目的：建替えの必要性や可能性について管理組合として正式に検討することの了解（区分所有者の2分の1以上）を得る。
- 活動内容：建替えに関する基礎的な情報が集められ、その概要をつかむとともに、他の区分所有者への普及啓発が行われる。一定の理解が得られた時点で、建替えを管理組合として正式に検討するよう、勉強会から問題提起がなされる。

II. 構想段階

- 活動主体：管理組合理事会の諮問機関などの公式な組織で、建替えを希望する有志勉強会メンバーの他、理事会役員や維持修繕に関わる所有者などが参加する。
- 活動目的：建物の再生手法を幅広く検討し、建替えの必要性が認識された場合に、建替えの構想を策定し、管理組合として建替えを推進する方針の合意（区分所有者の4分の3以上が望ましい）を得る。
- 活動内容：幅広い再生の方法に関して情報を収集し、どのような対応が可能かを検討する。それぞれの意義を検討して、建替えが必要だという総論での賛成が得られた時点で、管理組合として建替えを目指すという方針を確認する。

III. 計画段階

- 活動主体：管理組合理事会の下に設置される公式組織であり、建替え事業の実現を目指す区分所有者が参加して活動する。
- 活動内容：建替えの基本計画を作成し、その計画に基づいて建替えを実施することの合意（法定建替えの場合は区分所有者の5分の4以上、任意建替えの場合は全員の合意）を得る。
- 活動内容：計画策定を依頼する事業協力者が選定し、区分所有者の意向を把握・調整しながら計画案を検討する。計画がまとまり、区分所有者の（合理的）合意が得られた段階で、建替え事業の合意の確認作業（建替え決議等）を行う。

IV. 実施段階

- 活動主体：建替えに参加する区分所有者によって建替え組合が構成され、その執行部（役員会など）が活動の中心を担う。
- 活動目的：建替えの実施計画を決定し、事業請負契約を締結し、事業に着手する。
- 活動内容：建替え後の住戸位置を選定した後、実施設計が行われる。その後、事業の実施に関する協定や契約が結ばれ、既存権利の抹消や仮住居への移転等の手続きを経て、現建物の解体撤去及び新建物の建設工事が実施される。

このように計画の策定及び合意形成のプロセスが段階的に進むというのは、計画論における一般的な考え方であり、例えば早田は合意形成プロセスのモデルを[図2-3]の左側に示す3つのステップで説明している*。第1段階は参加者の事実理解が十分ではなく全体に対して独自の判断が出来にくい段階であり、第2段階は事実認識が深まって全体への理解が個々人の中で育まれる段階、第3段階は最終的な合意に向けてその実質性を可能な限り高める段階であるとされている。このモデルでは既成市街地の共同建替え・まちづくりが想定されているが、権利を持つ複数の所有者が共同で事業を行うという点では、マンションの場合も全く同じであり、本論文で述べる4つの段階もほぼ同じ考え方に基づくといえる。

ただし、共同建替えの場合は「このような合意形成プロセスと都市計画の決定プロセスは、必ずしも対応しているとは言えない」としているのに対して、マンションの場合は区分所有法等によってプロセスが実質的に規定されている。これを示したのが[図2-3]の右側であり、左のモデルに準ずる形でマンションでの合意形成プロセスを記している。まず準備段階では、建替えの基本的イメージが提示されて、「建替え検討の開始」(=合意の質)に関して、管理組合内に正式組織を設置するため「区分所有者の2分の1以上の合意」(=合意の量)を得ることが必要となる。続く構想段階では、建替えの構想が策定された上で、これを前提とした「計画の本格的な検討」に関して推進決議という形で合意が確認される。この決議自体には明確な規定はないが、検討のための費用を修繕積立金から拠出する場合には特別決議である「区分所有者の4分の3以上の合意」が必要となる。計画段階では、建替えの基本計画が策定され、個々の区分所有者の「事業への参加意思」を確認するために建替え決議が行われる。区分所有法に基づく決議の場合は「区分所有者の5分の4以上の合意」がなければならない。最後の実施段階では、事業に参加しない区分所有者の権利が売渡請求により参加する区分所有者側に集約され、全員が合意したという形となって事業が実施されるのである。

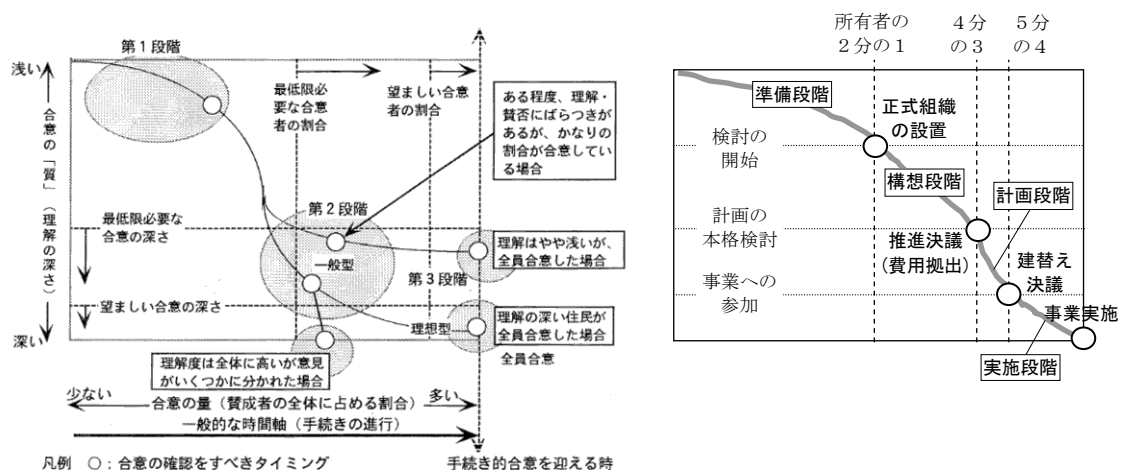


図2-3 住民の合意の深化モデル* (左)とマンションでの合意モデル(右)

* 早田幸「目標空間イメージ」, 佐藤滋+新まちづくり研究会『住み続けるための新まちづくり手法』鹿島出版会, 1995, p143-151

両者の図をみて分かるように、マンションでの合意モデルは早田の言う「理想型」に近い形になっている。これは、マンションの場合には合意の質及び量の深化の過程が区分所有法等である程度規定されていることによるが、理解が深いレベルにまで達して全員が合意しないと建替えが実現しえないという区分所有であるがゆえの特性のため、このような理想的な合意が必要不可欠になっているともいえる。この意味では、マンションの場合には一般のまちづくりの合意以上に適切な合意形成を進める必要があるだろう。本論文におけるプロセスの構成は、合意の「量」及び「質」を着実に高めるようになっており、このプロセスを適切に経ていくことで、合意する区分所有者の人数を増やしていくとともに、計画の内容が徐々に具体的になっていくことが期待され、事業実施に至る合意形成が円滑に進むものと思われる。

なお、同様の合意形成のモデルは、阪神大震災における被災マンションの再建を分析した永田の論文*でも示されており、復興方法の決議に向けての住民の「コミットメント・レベル」と、情報の共有度合を示す「集合的信息共有レベル」の2軸を用いて、復興過程の動態をドキュメンテーションする技法を提示している。先のモデルとの関係でいえば、合意の質という概念を、さらにコミットメント・レベルと集合的信息共有レベルとに分解して説明しているものと考えられる。

(2) 合意形成の5つの手順

それぞれの段階で行われるべき合意形成の活動は、基本的には共通した要素を持つと考えられ、その進め方は以下に示す5つの手順から構成されると考えられる。

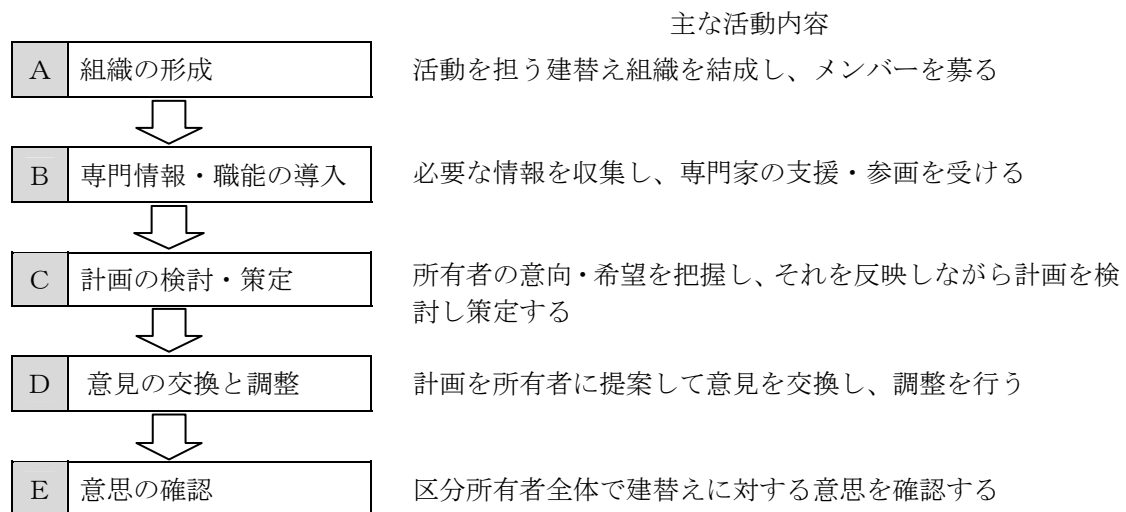


図2-4 合意形成の5つの手順

それぞれの手順を行う意味及び概要は、次の通りである。

* 永田素彦「分譲マンション復興をめぐる住民間コンフリクトの動態」『実験社会心理学研究 Vol. 39 No. 2』日本グループ・ダイナミクス学会, 1999, p172-187

A. 組織の形成

活動の母体となる建替え組織を結成する。区分所有者による組織としては、管理組合及び理事会がすでに存在するわけであるが、理事会は管理組合の運営機関として通常の維持管理も含めたマンション全般の問題を扱うため、建替えのみに労力を注ぐわけにはいかない。そのため、建替えという問題を専門に取り扱うための組織を新たに設置する必要がある。また、先に示したように、各段階における組織の活動目的は異なるので、新たな段階へと進むたびに、目的に応じた組織を新たに結成（あるいは改組）する必要がある。

B. 専門情報・職能の導入

建替え事業には多くの専門的知識が必要となるので、これまで日常的な管理運営のみを行ってきた区分所有者には難しい課題である。そのため、必要となる専門的な情報を適宜収集して理解するとともに、区分所有者の情報の理解あるいは活動を支援し、建替えの実現に協力する専門家を導入することが必要不可欠といえる。それぞれの段階で必要となる情報あるいは専門家の種類は異なるため、建替え組織はどのような専門情報・職能が本当に必要であるかを把握し、適切に収集あるいは選定しなければならない。

C. 計画の検討・策定

各段階で必要となる区分所有者の理解・同意を得るためには、区分所有者に受け入れられる、区分所有者が納得できるような計画内容を作らなければならない。そのためには、区分所有者の意見・要望を把握して出来るだけ計画に反映することが大切であり、また計画が明確なイメージと説得力のあるコンセプトを持つことが重要である。そのような計画を作るには、建替え組織と専門家とが協力して検討を進め、現実的かつ魅力ある計画を練り上げることが必要である。

D. 意見の交換と調整

計画を検討する際に区分所有者の意見・要望を把握し反映したわけであるが、形になった計画を区分所有者に提示して意見を求め、必要があれば計画を修正する作業を行う必要がある。その際には、計画内容を分かりやすく区分所有者に示した上で、自由な形での議論・意見交換を行うことが望ましい。当然ながら、計画の捉え方は区分所有者それぞれによって異なるので、このような議論を行う中で区分所有者全員として考え方や方向性をまとめていかなければならない。計画に対して提示された意見については、反映することで計画が向上するものについては積極的に取り入れ、各種の制約条件から取り入れることが難しい意見、あるいは的を射ていない意見に関しては、その旨を説明して理解を得るという作業が必要となる。

E. 意思の確認

計画内容が区分所有者に受け入れられる方向でまとめ、理解が得られたのを受けて、区分所有者全体で建替えに対する意思を確認することとなる。ある段階での意思の確認は、その段階で行ってきた検討内容を承認すると同時に、次の段階で行うべき活動へと進むことを決定することとなる。区分所有法で定められた決定の手続に基づいて、各段階で必要となる合意のレベルに関して、明示的に確認しなければならない。

以上の手順のうち、A. 組織の形成及びB. 専門情報・職能の導入は、意思決定を行うための条件を整えるための手順である。企業や行政組織の意思決定であればこの部分はずでに機能として日常的に存在するものであり、一般的なまちづくりにおいても行政や専門家が主導的に構築する部分である。しかし、専門性を持たない区分所有者自身が自ら活動をつくりださなければならないマンションの場合には、この部分の立ち上げをいかに適切に行うかが非常に重要であるため、手順として明確に位置づけている。

続くCからEは、基本的には一般的な意思決定手順の考え方に基づくものである。システム分析の枠組を参考にすれば、意思決定の手順は以下に示す三つの内容で捉えることが出来る。第一は状況を把握し、何が問題であるかを認識する「問題把握」、第二は問題解決のための対応策を検討し、その効果を予測する「対策検討」、第三は検討結果の評価を行い、最適と思われる対応策を選択・判断する「評価判断」である。

マンションの場合、この手順は個々の区分所有者のレベルと、区分所有者全体＝管理組合としてのレベルの二段階が並行し関連しあいながら進むと考えられる。その際に管理組合-実質的には建替え組織-は、個々の所有者の意思決定を促すとともに、出された意見を調整し全体としての決定をまとめなければならない。これより、意思決定の各段階に応じて、建替え組織が担う機能は、次のように想定することが出来る。これら機能と、個々の所有者の意思決定との関係を示したのが [図 2-5] である。

- ・問題把握…現状を的確に把握し、これを分析することで、課題及び問題点を明確にして、所有者に提示する
- ・対策検討…とりうる対応として複数の代替案を検討し、それぞれの効果と問題を予測したうえで、所有者に示す
- ・評価判断…所有者の意向を考慮して代替案の評価を行い、最も望ましい選択肢を判断し、所有者の理解を得る

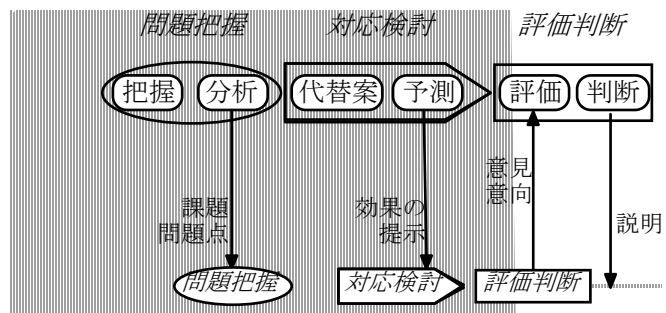


図 2-5：意思決定の手順と建替え組織の機能

このうち「問題把握」に関しては、先に示した4段階による捉え方からすれば、前の段階において基本的には行われているはずであるのでこれを除いて、「対策検討」の部分で「C. 計画の検討・作成」、「評価判断」の部分で「D. 意見の交換と調整」として位置づけて、最終的に「E. 意思の確認」に至るものとしている。

(3) 建替え合意形成の基本プロセス

以上の4つの段階・5つの手順の考え方の両者を合わせると、マンション建替えにおける合意形成プロセスの全体は、[図 2-6] に示すような構造で捉えることが出来る。

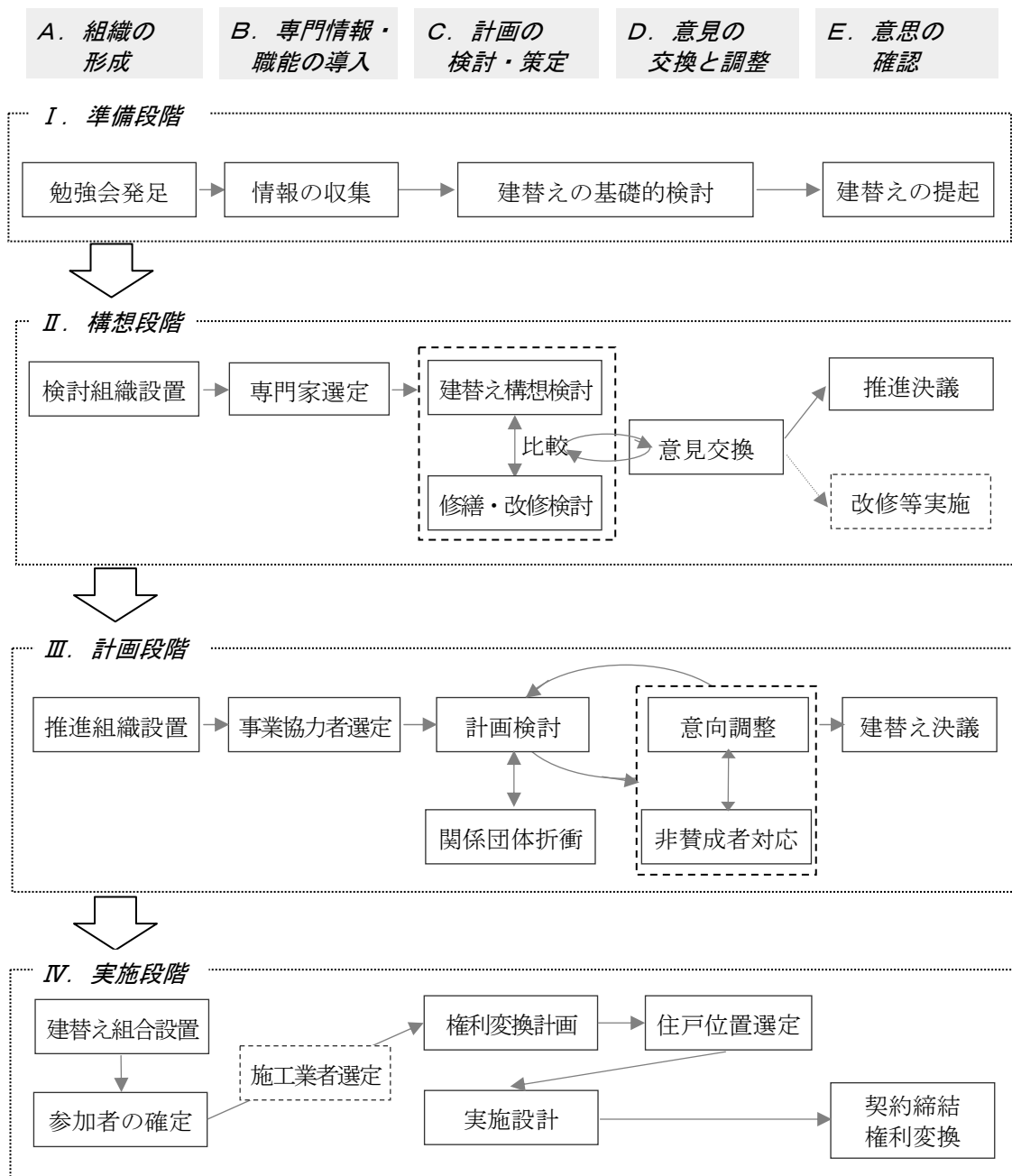


図 2-6 マンション建替えにおける合意形成の基本プロセス

それぞれの段階における各手順の内容を再度概括すると、以下のようにまとめられる。

I. 準備段階

建替えの発意がなされ、これに賛同する区分所有者が集まって勉強会が結成される [手順A]。勉強会では、建替えに関する基礎的な情報や先行事例の情報などが集められ [B]、建替えにはどのような方法があり、どのような建替えができるかがメンバー間で議論される [C]。勉強会での情報や議論は、管理組合や勉強会に参加していない区分所有者に対しても適宜伝えられ、建替えについての啓発・意見交換が行われる [D]。この過程を経て、

建替えを管理組合として正式に検討するよう、勉強会から問題提起がなされる [E]。

II. 構想段階

勉強会からの問題提起を受けて、管理組合としての検討が認められた場合、管理組合が再生方法を検討する組織を正式に設置する [A]。協力を依頼する専門家を選定したうえで [B]、建替えを含めた幅広い再生の方法に関して情報を収集し [B]、建替えを行うとした場合の構想、及び修繕や改修で行うべき内容をそれぞれ検討する [C]。両者の内容が区分所有者に提示されて意見交換がなされ [D]、建替えという方向で多くの所有者から総論での賛成が得られた時点で、管理組合として建替えを目指す（建替えを推進する方向で検討を続ける）という方針が確認される [E]。

III. 計画段階

事業を本格的に進めるための組織が設置され [A]、建物の設計や事業性の検討を依頼する事業協力者が選定される [B]。区分所有者が建替えに求める意向の把握・調整が行われ、それらを反映しながら基本計画案を検討する [C]。計画策定の過程では、公共団体や近隣住民への折衝も行われる [C]。策定した計画案は区分所有者に提示され、意見交換を行いながら内容を調整していく [D]。建替えへの参加をためらう、あるいは建替えに賛成しない区分所有者も出てくるため、個別の事情に対応したり、同意を得られるよう話し合うなどの活動が行われる [D]。これらの活動を通じて計画の内容が固まり、区分所有者の（合理的）合意が得られたことが確認できる段階で、全体として建替え事業の合意の確認作業（建替え決議等）を行う [E]。

IV. 実施段階

建替えを実施する組織として建替え組合が結成され [A]、法定建替え決議に基づく売渡請求等を経て参加者が確定する [A]。建替え前後での各区分所有者の権利の移行方法を示す権利変換計画が策定され [C]、建替え後の建物における住戸位置の選定が行われる [D]。住戸の配分が決まった段階で、各自の住戸プランの希望等を取り入れながら、実施設計が行われる [C]。以上の手続を経て、事業の実施に関する協定や契約が結ばれて [E]、事業実施に向けた既存権利の抹消や変換の手続きが行われる [E]。以上を踏まえて、現建物の解体撤去及び新建物の建設工事が実施される。

以上で示した、同じ手順を繰り返しながら段階を上がっていくという考え方は、計画論における策定のプロセスの考え方に負う部分が多い。既存の計画論をみると、苦瀬による都市計画の計画手順に関する研究*では、「フェーズ＝段階」と「ステップ＝問題解決手順」の2要素で整理がなされている。フェーズについては「企画構想」「基本計画」「整備計画」「事業実施」の4段階が、ステップに関しては「目的分析」「機能分析」「代替案の作成」「評価決定」の4手順が示されている [図 2-7]。また先に示した早田の論文でも、「フ

* 苦瀬博仁「システム工学を利用した都市計画の計画手順と技法に関する基礎的研究」都市計画論文集 No. 24, 日本都市計画学会、1989, p631-636

フィードバック型の「ステップアップ・プロセス」として、何度も行きつ戻りつしながら次第に全体を深めつつ合意をステップアップしていくプロセスが示されている [図 2-8]。ここでも作業の手順として「まちづくりの目標の設定」「細かな計画条件の設定」「計画の策定」「評価及び決定」の4つが、段階として「企画段階」「構想段階」「基本計画段階」「実施段階」の4段階が提案されている。

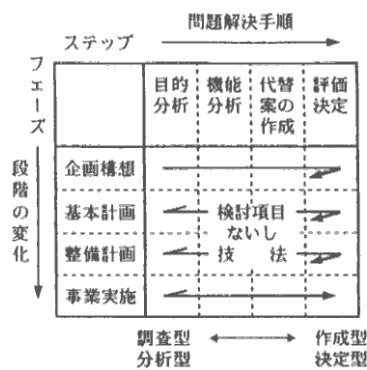


図 2-7 都市計画のフェーズ・ステップとその特徴 (苦瀬 1989)

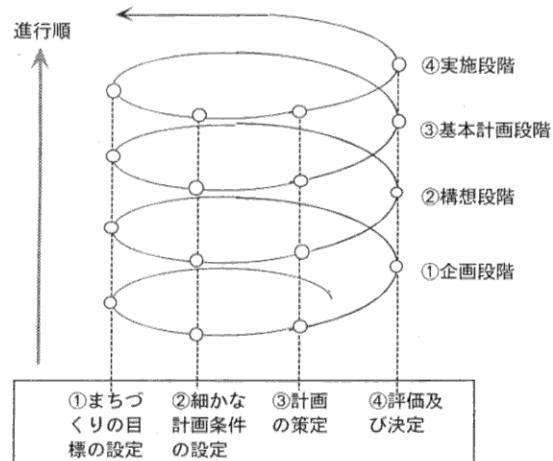


図 2-8 フィードバック型のステップアップ・プロセス (早田 1995)

本研究での考え方もこれらと共通するものであり、マンション建替えが実現するまでの合意形成の過程を、区分所有者自らによる計画策定及び意思決定の過程としてみているわけである。プロフェッショナルによる計画の策定 (苦瀬) や、行政やプランナーが関わるまちづくりでの合意 (早田) と、区分所有者によるマンション建替えの合意形成を同列にみることは出来ないという部分もあろうが、適切な合意形成を行う上では、これらの専門的な計画技術を区分所有者が理解し活用することが必要であるとの考えに基づいて、このようなプロセス構造を提示している。従来のマンション管理にみられる、一部役員による独断的な対応や、管理会社に全てを任せる態度、責任の所在が不明な馴れ合い的な決定では、建替えという困難な課題に取り組むことは難しく、科学的で明示的な合意形成のプロセスが必要不可欠になると考えられる。

(4) 各段階における活動の具体的内容

それぞれの段階における、5つの手順の具体的な内容について、活動の進行方法を示すフローチャート図として表すと、[図 2-9～11] のようにまとめることが出来る。詳しい説明はここでは省くが*、個々の手順において行うべき活動を具体的に示している。

なお、IV. 実施段階については、建替え決議という形で合意形成がなされており、基本的には建替えに賛同し参加する区分所有者のみの活動であるため、ここでは割愛した。

* 具体的な説明は、筆者も執筆に関わっている、国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」2003 に詳しく掲載されている。

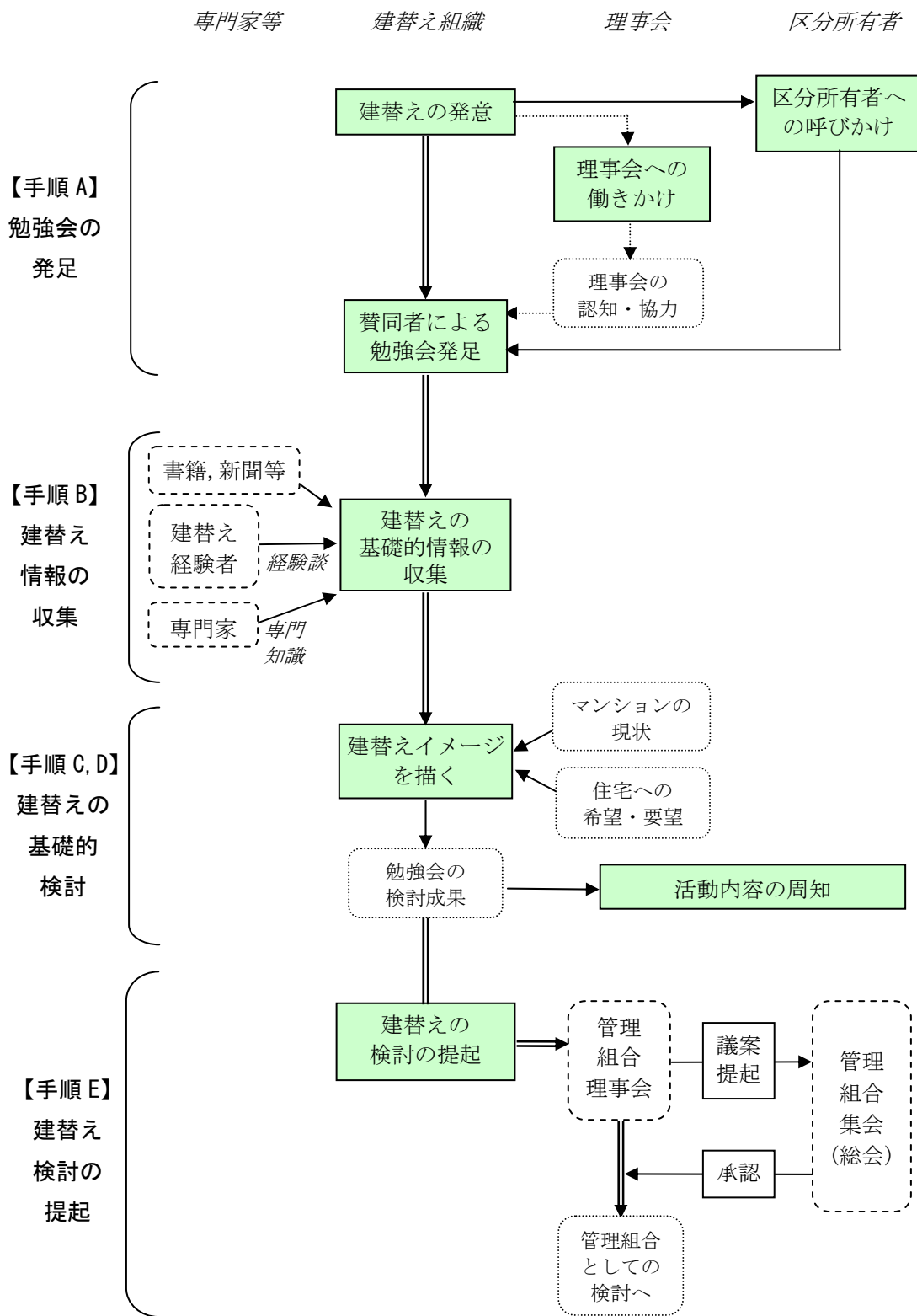


図 2-9 準備段階での活動内容

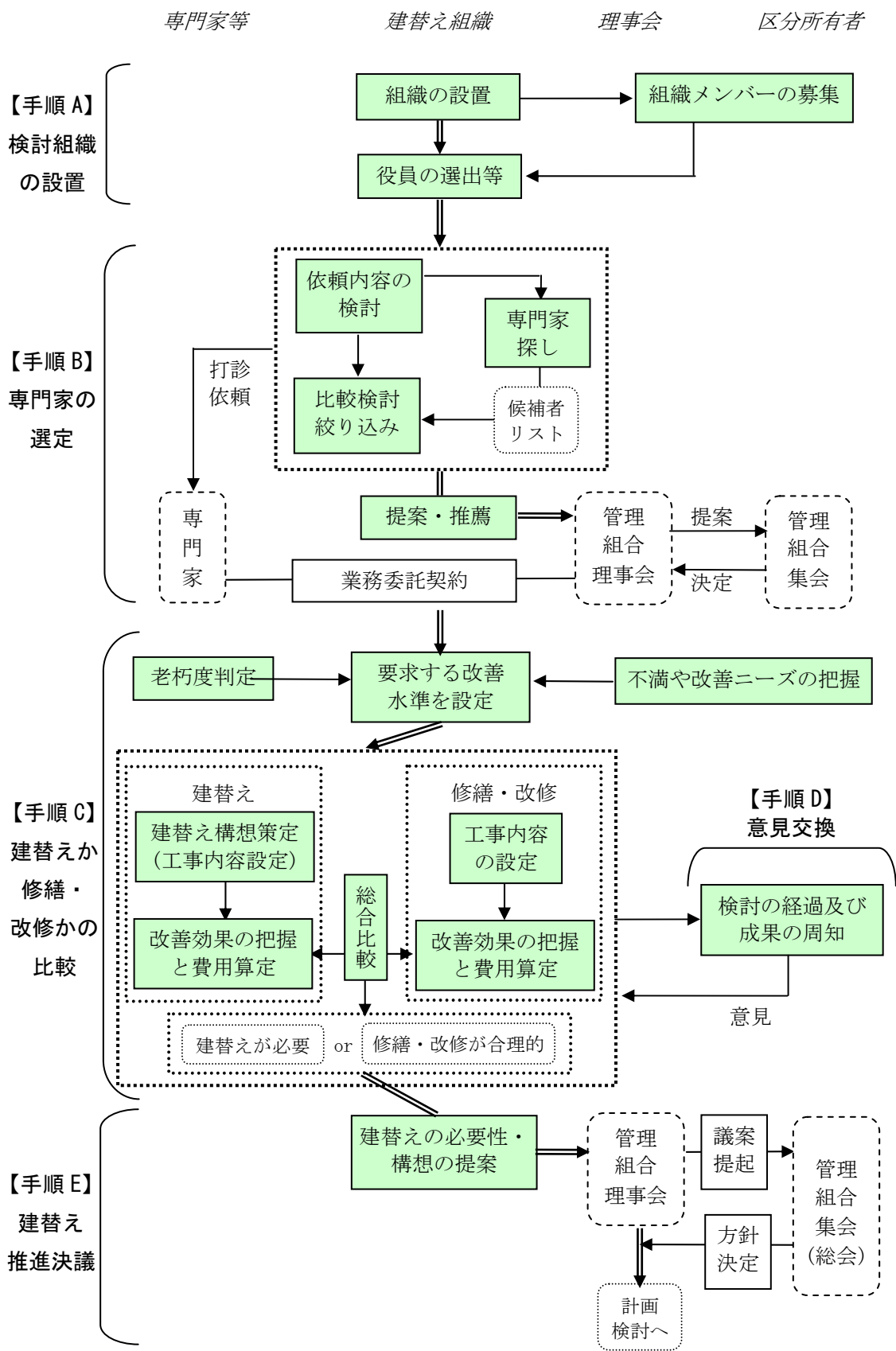


図 2-10 構想段階での活動内容

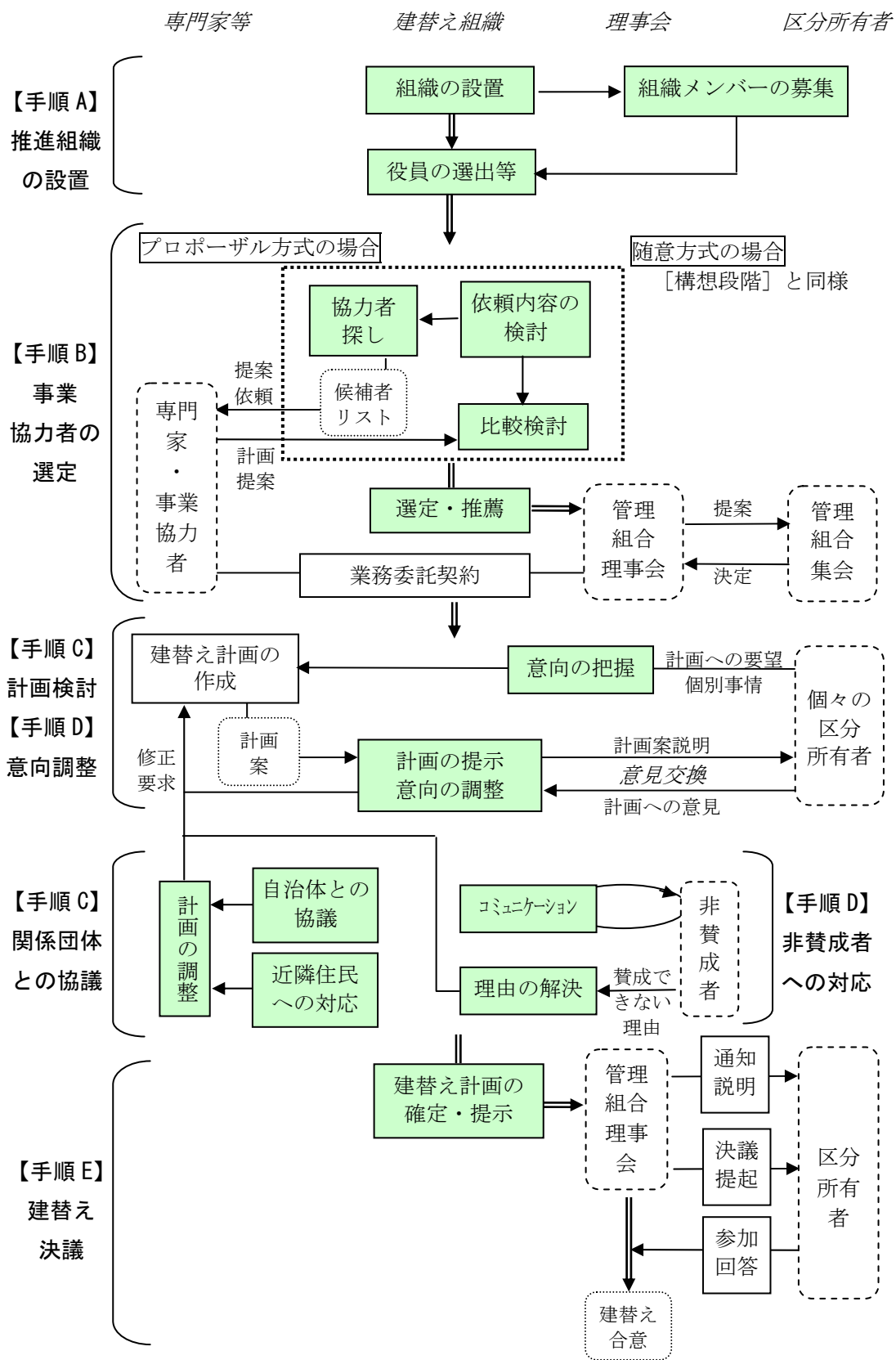


図 2-11 計画段階での活動内容

2-4. 概念モデルを用いた建替え事例の分析

(1) 整理・分析の方法

前節で説明した概念モデルを用いて、これまでに建替えが行われた事例における合意形成の過程を記述し、モデルの妥当性を検証するとともに、従来の建替え事例での合意形成の構造及び特徴を明らかにする。

合意形成のプロセスを分析するためには、いつどんな活動がなされて、結果としてどのような形で合意に至ったかが分かるような、事例の実態を詳しく記述したドキュメントが必要不可欠であり、このような情報を得るためには、建替え事例に直接に関わった関係者へのヒアリング調査を行う必要がある。しかし、モデルの妥当性・一般性を問うという本分析の趣旨からは、出来るだけ多数の事例に関する情報を用いることが求められ、個々の事例に対する詳細なヒアリングを積み重ねる方法には限界がある。そこで、マンション建替えに関する既存の調査研究・報告などの文献を収集し、それらに記載されている、建替え事例における具体の活動に関する情報を整理することで、個々の事例の合意形成プロセスの概略をつかみ、分析に活用することとする。

以上の考え方に基づいて、建替え事例に関する既存文献を収集し（用いた文献は章末に提示）、各文献に記載された情報を整理したほか、複数の文献にあるが同一とみられる物件に関しては事例名・所在地・建物特性などの基本項目を用いて情報を整理統合し、それぞれの事例に関する合意形成プロセスの情報を把握した*。このような作業によって合意形成プロセスに関する一定量の情報が得られた、[表2-1]に示す一般建替え事例（老朽化等を契機とした建替え）33件、被災再建事例（阪神大震災で被災したマンションの再建）24件を分析対象とした**。なお、表中のNo.欄が網掛けになっている事例は、筆者が関係者に直接ヒアリングを行っているものである。

事例に関する情報は年表の形式で整理したうえで（巻末の参考資料を参照）、個々の行動が概念モデルに示した段階及び手順のどの部分に当てはまるのかを判断し、モデルの用語・枠組みを用いてそれぞれの事例のプロセス構造を整理した。なお、事例によって情報の量には大きな差があり、年表にまとめた際に10行程度にしかならない活動の項目しか文献に記載されていない事例から、詳細な調査がなされており非常に小さな活動まで事細かに文献で述べられている事例まで、様々である。このように情報量が異なる事例を同列に比較することは適当ではないが、前述のように出来るだけ多くの事例を対象とすることが望ましいのを受けて、構造の大枠に関してを中心に比較考察を行った***。

*マンション建替えに関する調査では、所有者間の対立や問題も含めた形で合意形成の過程が報告される場合、現在もその物件に住む人々へ何らかの影響を及ぼすことを避ける意味から、物件名が記載されないことが多い。このような調査報告に関しては、筆者に直接コンタクトを取り研究にのみ用いることを前提に事例名を聞いて照らし合わせたほか、所在地と敷地面積・戸数・階数等の数値情報が一致するものについては同一物件と判断した。

**プロセスにおける活動内容の情報がある事例でも、物件名及び具体の所在地が不明であるものに関しては、他事例との重複を避ける意味から対象外とした。

***情報量の多い事例では、全ての情報を記述すると情報量の少ない事例との差があまりにも大きくなり、分析上の支障が生じるため、重要と思われる事項をピックアップする形で年表の作成を行った。

表2-1 既存文献より情報が得られた対象事例の一覧

【一般建替え事例】				【被災再建事例】			
No.	所在地	竣工年	従前戸数	No.	所在地	着工時期	従前戸数
T1	東京都渋谷区	1975年9月	90	S1	神戸市東灘区	1995年12月	25
T2	東京都目黒区	1986年3月	68	S2	神戸市東灘区	1996年2月	40
T3	東京都新宿区	1986年5月	24	S3	神戸市東灘区	1996年3月	32
T4	東京都中野区	1987年11月	60	S4	神戸市東灘区	1996年3月	27
T5	兵庫県芦屋市	1988年3月	72	S5	神戸市中央区	1996年3月	98
T6	東京都大田区	1989年7月	105	S6	兵庫県西宮市	1996年4月	43
T7	横浜市港北区	1989年12月	18	S7	神戸市東灘区	1996年5月	12
T8	東京都墨田区	1990年5月	102	S8	神戸市垂水区	1996年5月	30
T9	神奈川県相模原市	1991年7月	72	S9	兵庫県西宮市	1996年6月	203
T10	東京都港区	1991年11月	33	S10	兵庫県宝塚市	1996年7月	94
T11	東京都品川区	1992年4月	16	S11	兵庫県芦屋市	1996年8月	112
T12	東京都渋谷区	1992年7月	62	S12	兵庫県芦屋市	1996年8月	136
T13	東京都渋谷区	1992年8月	32	S13	神戸市東灘区	1996年8月	80
T14	東京都世田谷区	1993年2月	56	S14	兵庫県西宮市	1996年9月	182
T15	茨城県古河市	1993年3月	64	S15	神戸市東灘区	1996年10月	123
T16	神奈川県鎌倉市	1993年4月	114	S16	兵庫県宝塚市	1996年10月	37
T17	神奈川県相模原市	1993年7月	48	S17	兵庫県芦屋市	1996年11月	55
T18	愛知県名古屋	1993年7月	25	S18	兵庫県宝塚市	1996年11月	61
T19	東京都世田谷区	1993年11月	156	S19	神戸市東灘区	1996年12月	111
T20	東京都江東区	1994年11月	315	S20	兵庫県西宮市	1997年1月	53
T21	東京都板橋区	1995年11月	135	S21	兵庫県西宮市	1997年2月	43
T22	大阪市阿倍野区	1997年2月	68	S22	神戸市兵庫区	1997年4月	302
T23	大阪市平野区	1997年3月	64	S23	兵庫県芦屋市	1997年5月	38
T24	東京都江東区	1997年10月	320	S24	兵庫県西宮市	1997年9月	29
T25	福岡市城南区	1998年7月	168				
T26	東京都大田区	1999年3月	256				
T27	大阪府豊中市	1999年9月	150				
T28	神戸市東灘区	2000年2月	32				
T29	東京都渋谷区	2000年8月	327				
T30	東京都杉並区	2001年1月	112				
T31	東京都荒川区	2001年6月	95				
T32	東京都中央区	2001年8月	30				
T33	愛知県名古屋市	2002年4月	90				

(注：No. の網掛けは筆者がヒアリングを行った事例を示す)

また、筆者がヒアリングした事例を除いては、文献から得られる情報を整理したものであるため、それぞれの文献における調査者の目的・着眼点は異なることが予想され、実際には行われていたがその調査では触れられなかった・明らかにはならなかった各種行動もあるものと考えられる。つまり、文献に情報が記載されていないからといって、それ以外の活動が必ずしも「行われていない」わけではない、ということである。文献という二次情報を用いた整理・分析である以上やむを得ないことではあるが、この点を十分に意識して、考察の際には「事実として行われた（と記載されている）事象」を中心に扱い、「記載されていない＝行われなかった（かもしれない）事象」に関しては前後の状況から推測した上で、筆者による推測であることを明記した上で考察を行うとする。

(2) 一般建替え事例にみられる構造

一般建替え事例 33 事例について、合意形成が実際にどのような手順で行われているのかを整理し、その構造を考察する。整理にあたっては、まず事例において行われた諸活動の情報を、巻末の参考資料に示す形で年表としてまとめた。その上で、個々の活動が先に示した概念モデルのどの段階・手順に当てはまるのかを考察した。段階・手順については [表

2-2] に示す形で項目を設定し、プロセスにおけるそれぞれの活動が全体の流れの中でどの項目に該当するか、その意味を考察して分類を行った。なお「合意内容」とは、各段階の最後に確認される合意の内容を指している。

表 2-2 活動の分類に用いた段階・手順の項目一覧

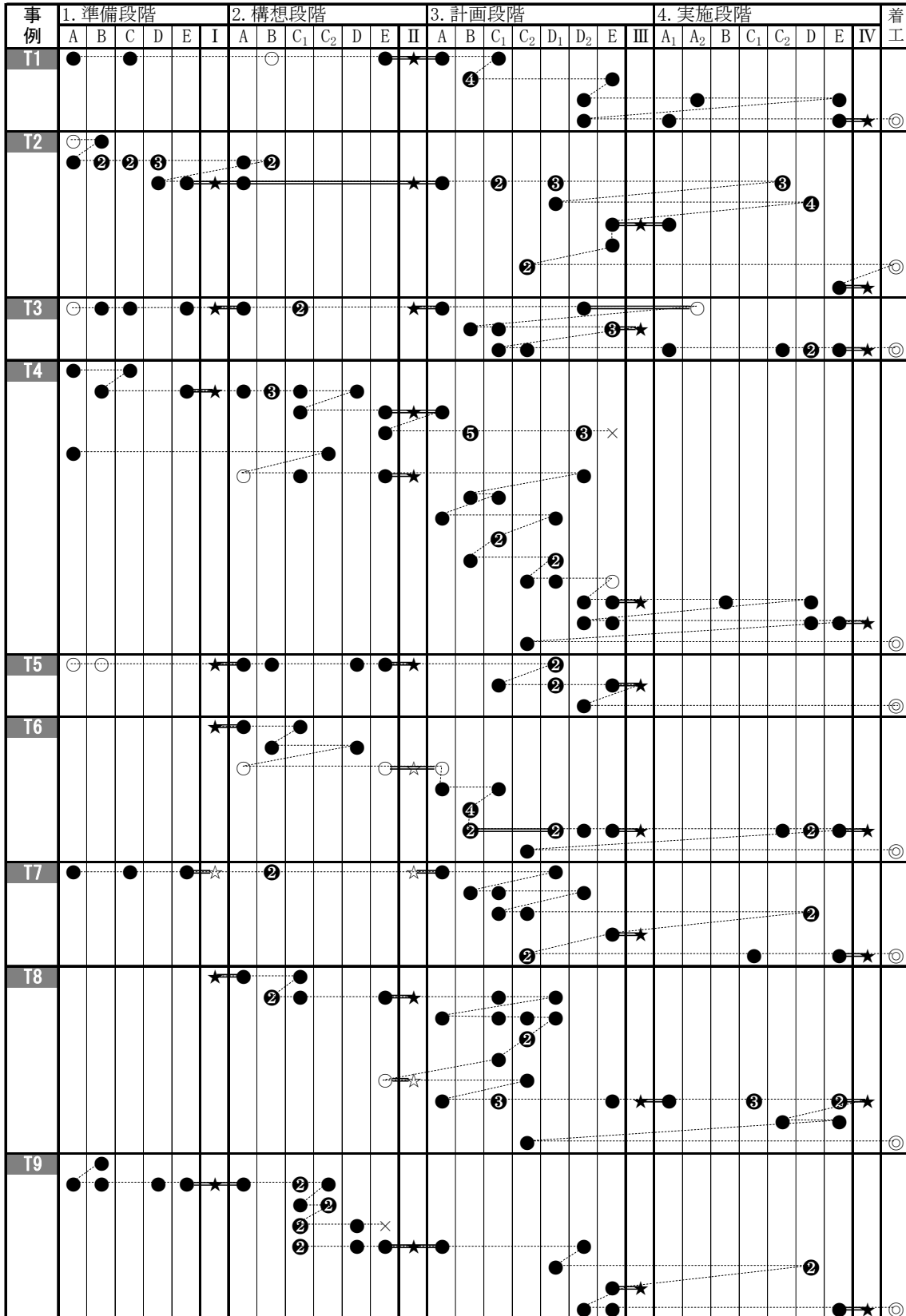
	1. 準備段階	2. 構想段階	3. 計画段階	4. 実施段階
A. 組織の形成	A 勉強会発足	A 検討組織設置	A 推進組織設置	A ₁ 建替え組合設置 A ₂ 参加者の確定
B. 専門情報・職能導入	B 情報の収集	B 専門家選定	B 事業協力者選定	B 施工業者の決定
C. 計画の検討・策定	C 建替えの 基礎的検討	C ₁ 建替え構想検討 C ₂ 修繕・改修検討	C ₁ 計画検討 C ₂ 関係団体折衝	C ₁ 権利変換計画等 C ₂ 実施設計
D. 意見の交換と調整	D 活動の周知	D 意見交換	D ₁ 意向調整 D ₂ 非賛成者対応	D 住戸位置選定
E. 意思の確認	E 建替えの提起	2E 推進決議	E 建替え決議等	E 契約締結
合意内容	I 正式組織の設置	II 建替えの推進	III 建替えの計画	IV 建替えの実施

該当する段階-手順の項目に分類された個々の活動が、合意形成のプロセスの中でどのような順序で行われたのかを整理したのが、[表 2-3] のチャートである。この表では横軸に概念モデルの段階・手順をとっており、モデルで想定した通りの順序で合意形成が進められるとすれば、その進行は左から右へと直線的に進んでいく形となる。しかし実際の合意形成は、ある手順を抜かして次に進んだが立ち戻って前の手順を行ったり、一度行った手順を後に再び繰り返すということが行われるため、チャートは一直線ではなく行ったり来たりを繰り返すような形で示される。表に記載された活動は、文献から情報が得られたもののみであるため、実際にはこの他にも様々な活動が行われているものと思われるが、各文献の著者が情報を得るために関係者等へのヒアリングを行った際には、主要な活動・強く意識される活動に関してはおおそ語られるものと考えられることからすれば、表中の項目のマークが多く、繰り返しがみられるような部分が、合意形成において重要な意味を持っていると考えることが出来る。

この観点からみると、項目数が多いのは「計画段階」で、中でも「3B. 事業協力者選定」は出現数が 97 と最も多く、項目の出現総数の 8.4% を占める。この段階では「3C1. 計画検討」が 72 個、「3D1. 意向調整」が 73 個、「3E. 建替え決議等」が 63 個と、その他の項目も多数見られる。「3B. 事業協力者選定」の項目が多い事例 (T14 等) では、コンペ形式により事業協力者とともに計画案を選定するものが多く、「3C1. 計画検討」と合わせて考えれば、具体的に計画内容を決める部分に合意形成上の力点が置かれるということが出来る。

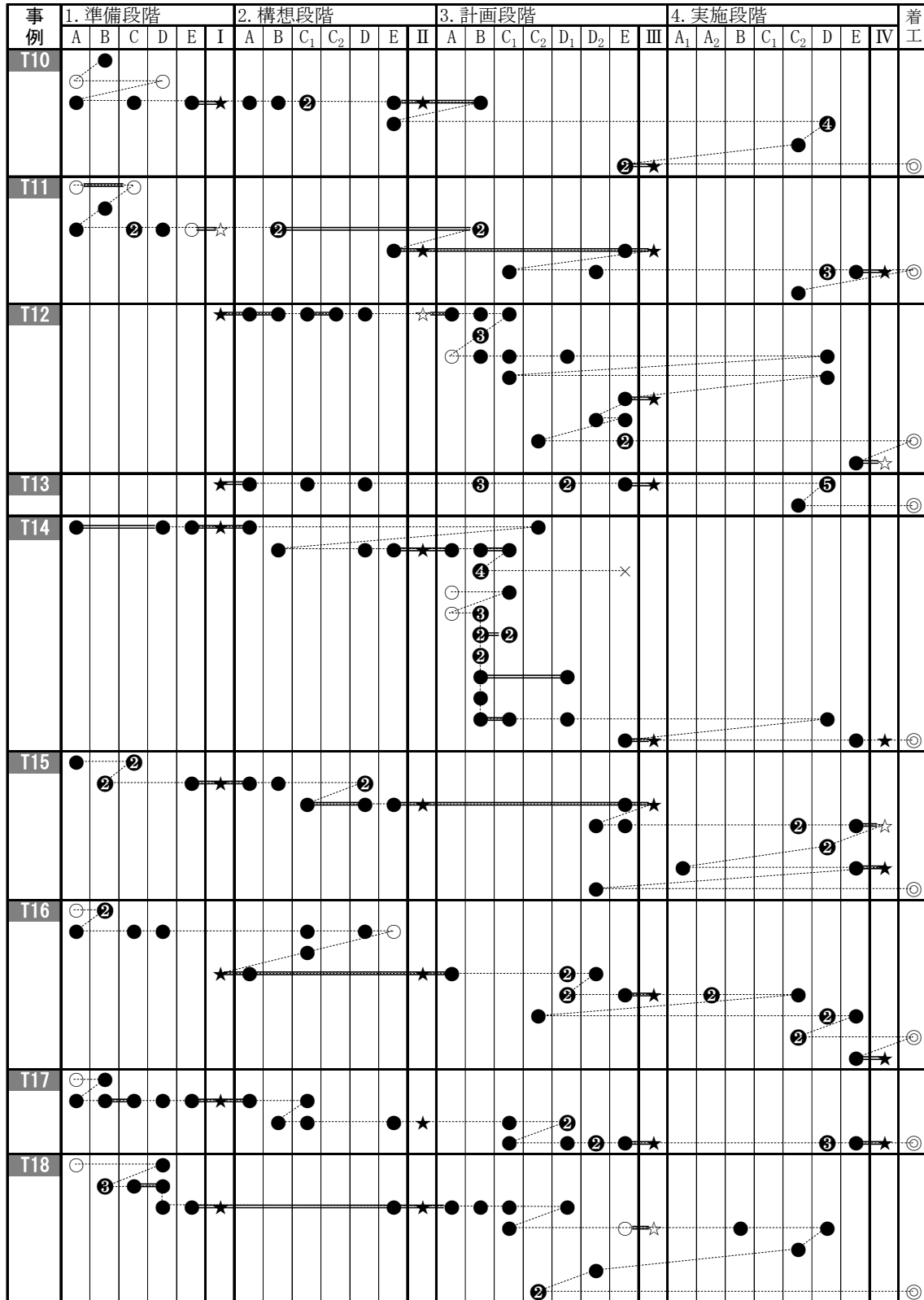
計画段階の他では、構想段階の「2B. 専門家選定」が 69 個とこれらに匹敵する出現数がみられるが、その内容では、建替えの実施を前提としたデベロッパー等への協力依頼や、建替えの可能性を多角的に検証するためにコンペを行い、選定した案をそのまま実施案として計画段階に持ち込むものが多くみられる。例えば T22 が典型的であるが、建替えを行うという方向性 (推進決議) を確認しないままに、実施を前提とするような形で計画コンペを行い、選ばれた案に関して意見交換を行って内容を詰めていくというような形である。

表 2-3 (1) 一般建替え事例における合意形成プロセスのチャート



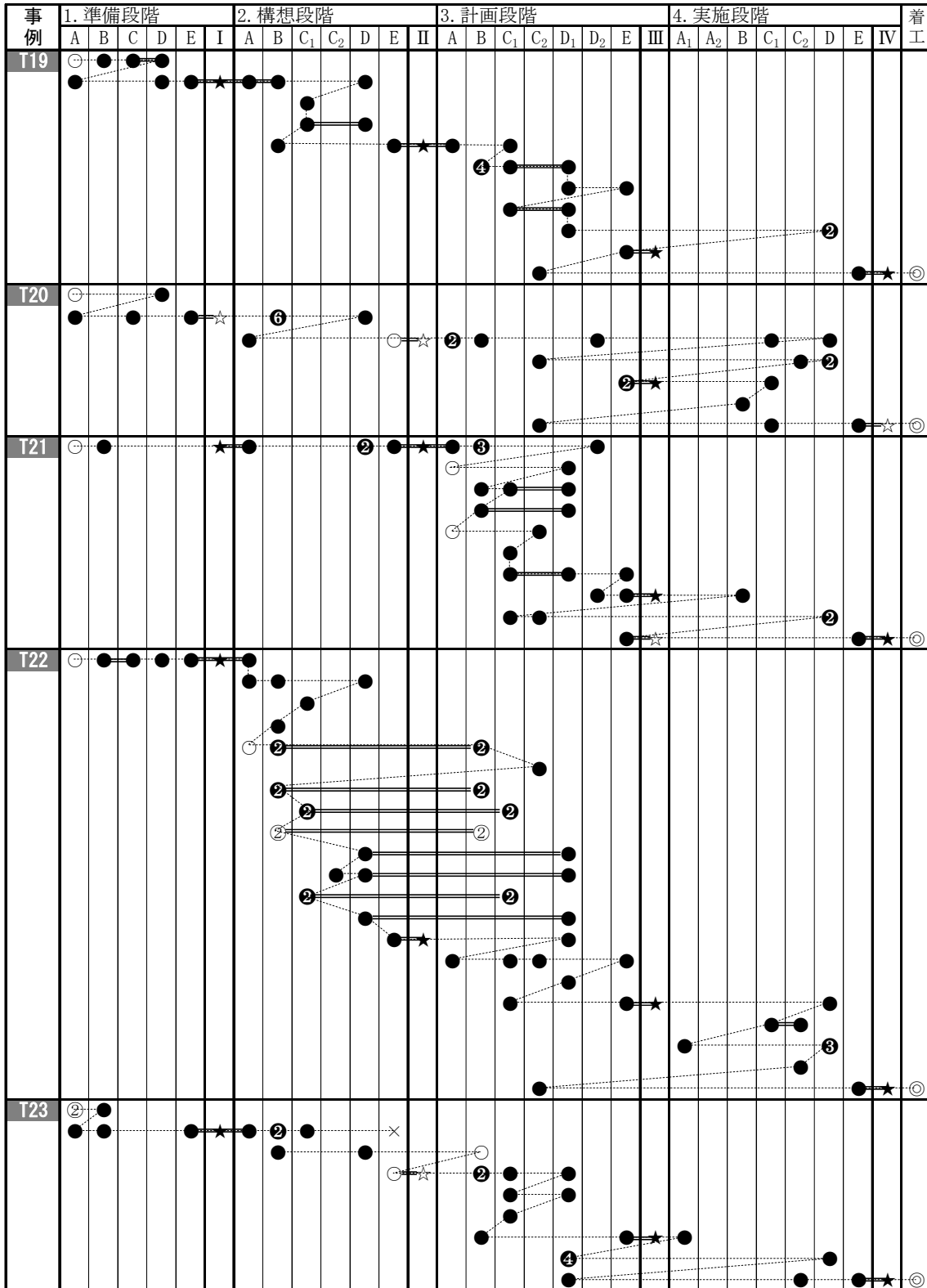
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動 (数字は繰り返しの回数)
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表 2-3 (2) 一般建替え事例における合意形成プロセスのチャート



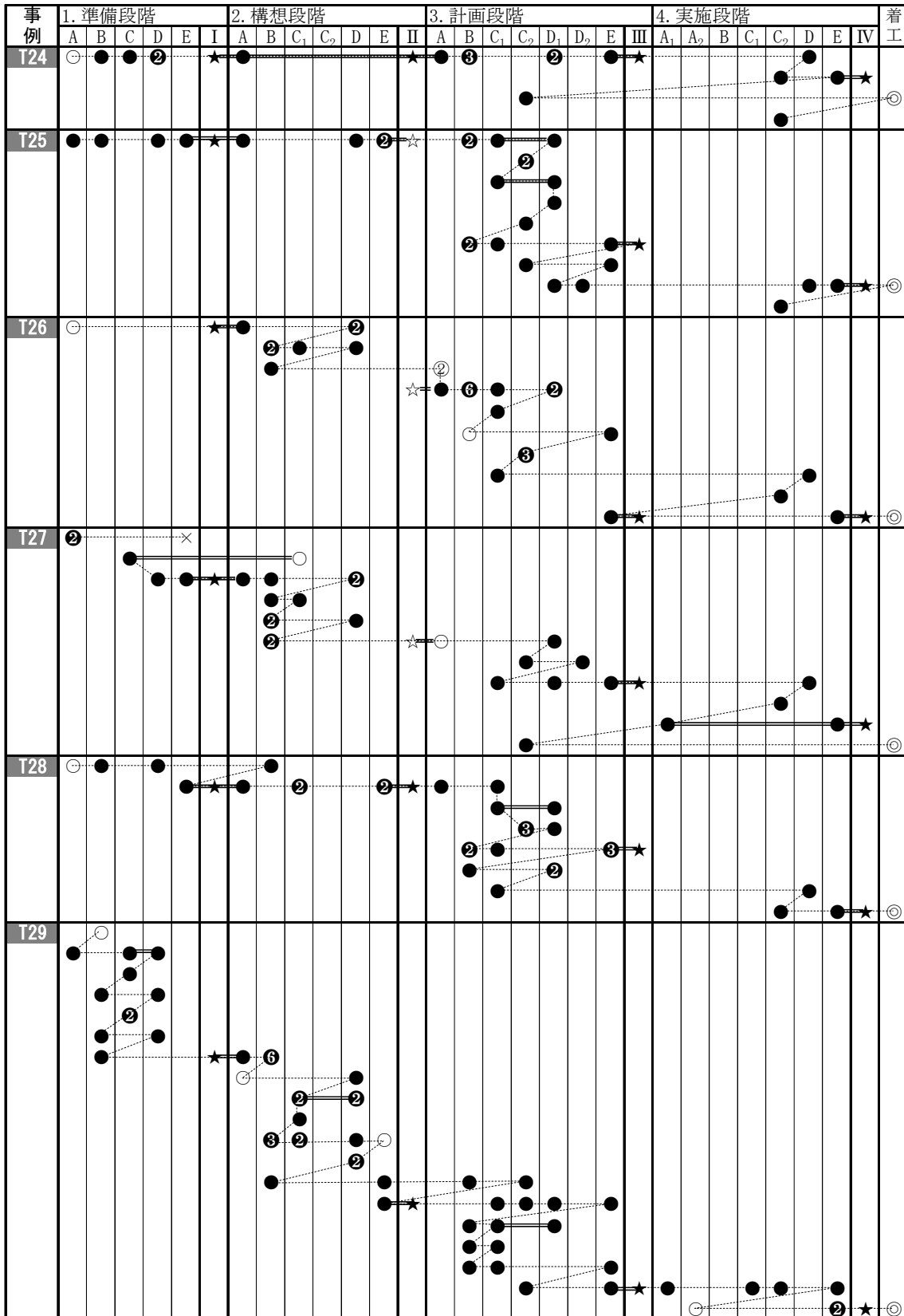
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表2-3(3) 一般建替え事例における合意形成プロセスのチャート



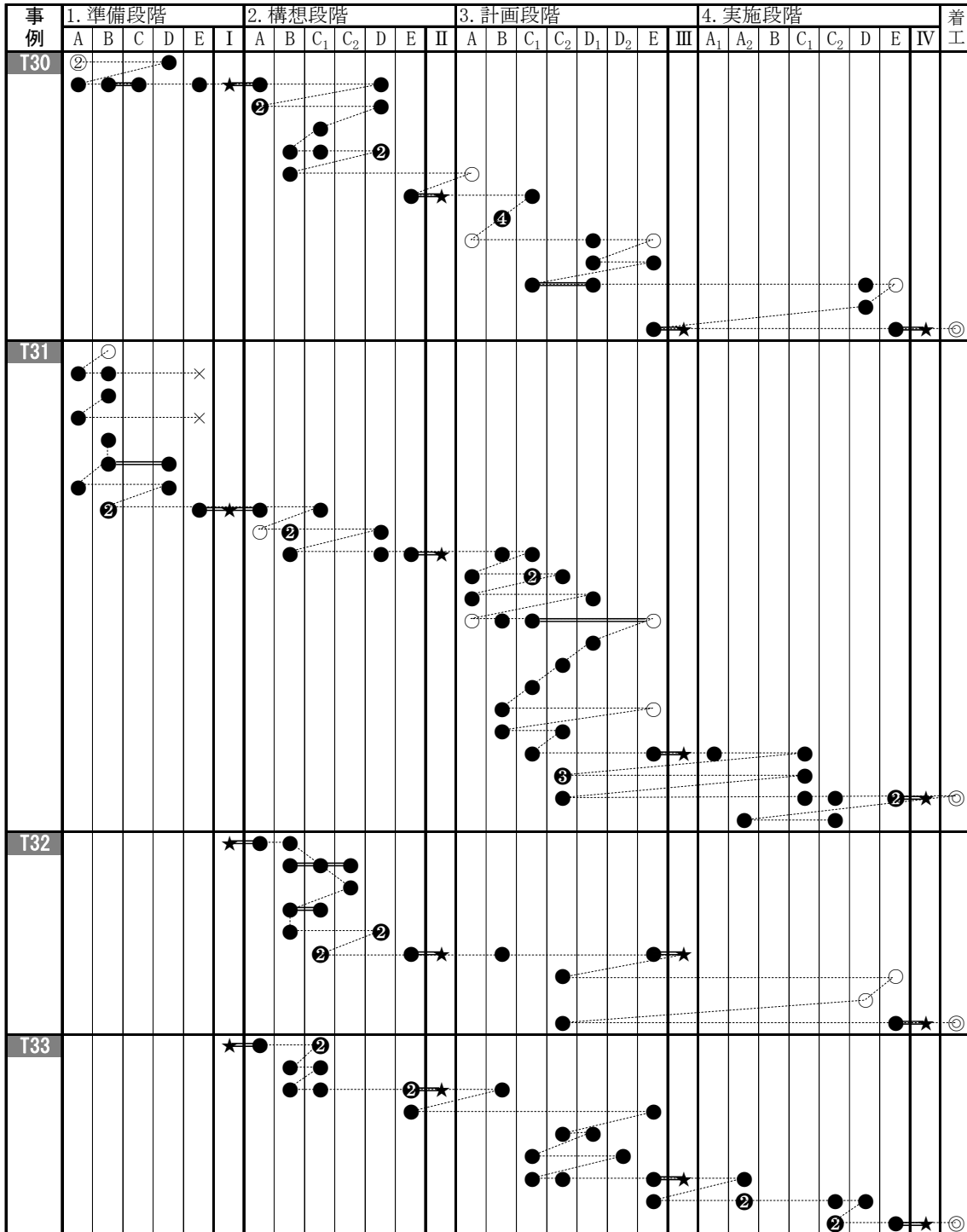
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ◎…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表 2-3 (4) 一般建替え事例における合意形成プロセスのチャート



凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動 (数字は繰り返しの回数)
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表2-3(5) 一般建替え事例における合意形成プロセスのチャート



凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

このようにみれば、実質的には計画段階の「B. 協力者選定→C. 計画策定→D. 調整→E. 決議」という部分が、合意形成の根幹になっているということが出来る。

個々の事例のチャートをみても、計画段階に重点がおかれ、その前の構想段階での活動が少ない事例が比較的多い。活動開始から計画段階に至るまでは直線状に順調に進み、その間に構想段階では1, 2の活動しか見られない事例 (T3, T7) や、準備段階の最終合意である「正式組織の設置」と構想段階における最終合意の「建替えの推進」が合わせて確認される事例 (T2, T16, T18, T24) などが典型的である。前者に関しては、等価交換方式により所有者の自己負担がないまたはわずかで済むために、構想段階で建替えの必要性や是非などがほとんど問われないままに、計画を具体的に詰める段階にまで話が進んだためと考えられる。後者では、準備段階において比較的活発な活動がみられており、有志の組織による活動により建替えに対する一定程度の理解が得られたことから、建替えの実施自体が同意され一気に計画段階へと進んだものといえる。

以上のように、全体としては、計画段階を中心として特定の段階に活動が集中する事例が多いが、事例番号の大きい近年の事例になるほど、各段階において平均的に活動が分散してみられるようになる。T29, T31 が最も典型的であるが、これらは第一種市街地再開発事業で行われたもので、再開発の制度によって各段階で行うべき活動が規定されているために、このような構造が表れたものといえる。それ以外の近年の事例 (T27, T30, T33) でも同様の傾向はみられており、建替えの事例数が増えて経験・情報の蓄積がなされ、行うべき手順が明確になったことにより、各段階での活動がバランスよく行われるようになったものと考えることが出来る。このようにみれば、一定の手順が示されることによって、各段階で必要となる活動が無視されたり省略されたりする可能性が少なくなり、より適切な合意形成が行えるものと考えられ、先に示した概念モデルによる効果が期待できるといえる。

続いて個々の手順に関して、特徴的な点を考察する。各手順は、所有者の意見を受けて見直しの対応が必要となる、「C. 計画の検討・策定」と「D. 意見の交換と調整」の間での後戻り・繰り返しがみられるほかは、おおそモデルで想定した順序で行われているといえる。ただし「4D. 住戸位置選定」については、ほとんどの事例で「3E. 建替え決議等」の前に行われており、モデルとは異なる様相をみせている。この違いは、モデルで想定しているのは主に「法定建替え決議」に基づく手順で、決議時点で選定の方法について確認した上で、事業への参加者が確定した段階で実際に選定を行うとしているのに対して、事例の多くは全員合意による「任意建替え」であり、住戸位置まで含めて自分の住居・資産に関する事項が完全に確定して納得しないことには、所有者は最終的な「合意」を表明しないことによるものと考えられる。例えば、住戸選定で希望位置を聞いたが重複があまりにも多く計画自体の見直しを迫られたもの (T12) のように、一度確定したはずの事項を変更せざるを得ない場合もみられる。このようにみれば、今後法定手建替えが行われる際にも、法的には建替え決議 (Ⅲに該当) が建替えを行う／参加することへの最終的な合意とみなさ

れるのに対し、所有者はそのようには捉えず、その後住戸位置選定や実施設計を経てからⅣの契約時点などで個人としての結論を出せばよいと考えてしまう可能性がある。この場合には、決議を法的な意味で捉えて執行した建替え組織メンバーと、そうは捉えていない一般所有者との間で対立・トラブルが生じる危険性もあり、法定建替え決議の持つ意味というものを十分に周知することが必要と思われる。

計画段階において実施段階を先取りする形で住戸位置選定が行われるのとは逆に、実施段階での活動の後に再度計画段階での活動が多くみられるものとして、「3C₂. 関係団体折衝」が挙げられる。住戸位置選定を終え計画が確定してから近隣折衝を行うもの(T18)、Ⅳに該当する契約や権利変換を行った後に近隣折衝を行うもの(T8)、事業者との間で所有権移転の契約を行ってから行政に対して優良建築物等整備事業への申請を行うもの(T27)などである。これらでは、情報としては記載されていないがより早い段階で近隣及び行政などとのある程度の交渉があった上で、最終的な手続を合意の確定後に行ったものと推測されるが、所有者内部で合意が得られ計画が完全に確定しないと、外部に対してその計画を示して交渉することが出来ないという、建替えならではの問題をここに見ることが出来る。確定するまでは外に出しにくい、外との交渉で計画を変更せざるを得ないこともあり、計画内容としてどの部分を確定的なものとして合意するか、どの範囲までの変更は受容するかという点についても、合意形成の過程で確認することが必要といえる。この点に関しては、建替え組織側及び支援する専門家側の対応のあり方が問われるとともに、先に述べた住戸位置が確定していない段階での建替え決議と同様、「完全に確定しないものへの同意」というものを所有者が理解し受け入れることが求められる。

このほか、「E. 意思の確認」について複数回繰り返す場合がいくつかみられる。構想段階のⅡの合意を決議の実施・同意書の収集を組み合わせる事例(T25, T33)、同様に計画段階でのⅢの合意について決議の実施・同意書の収集・基本協定の締結など複数の方法で確認する事例(T3, T10, T20, T28)、構想段階でⅡの建替え検討への合意を所有者内部で行った上で再開事業の実施に向けた手続に進み、周囲も含めた形で合意を再度確認する事例(T8)、及び基本協定という形で実質的に合意した後に、市況の変化から事業計画の変更が必要になったため、計画を見直した上で再度決議という形で確認する事例(T21)である。T8及びT21は状況の変化により再確認が必要となったものであるが、その他については個々の合意手続の根拠が曖昧であるため、複数の方法で繰り返すことにより合意をより確かなものにする意図があるものと思われる。この点に関しては、概念モデルで示した考え方、及び国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」で示された具体的手順が一般に理解され浸透することによって、手続がより確定的なものとなり、繰り返しの手間が省けるようになると思われる。

なお、チャート中にある「×」の記号は、その時点で建替えの検討・推進を一旦停止する旨が所有者間で確認されたことを示しており、このような事例は全部で6つみられる。T27, T31は初期の有志の呼びかけに賛同が得られなかったもので、停止による実際的な影

響は少ないが、その他は検討・計画段階である程度の検討が進んだところでのものであり、何が原因で停止に至ったか、及びそこからいかに再開して実現に結びつけたかは、今後の建替え事業を考える上で興味深い点である。T4, T14 は「3B. 事業協力者選定」の後に停止に至っており、選定の過程及び結果に納得しない所有者がいたために生じたものである。T4 では停止直前に「3D₂. 非賛成者対応」がみられるように、反対者への説得が行われたが同意に至らず、しばらく休止した上で準備段階から活動を再開している。T14 では選定手続の不備が指摘され、それまでの選定結果を白紙に戻した上で、再度選定をやり直している。再度の選定では、チャートにみられるように「3B. 事業協力者選定」の活動をコンペ形式に基づいてきめ細かく行い、先の批判に対処している。以上の事例は、問題が起きた際に手順を再度やり直さなければならない場合であり、円滑な進行のためには選定において異論・反論の起きないよう適切な手順を踏むことが重要といえる。

残る T9, T23 については「2C₁. 建替え構想検討」の後に停止しており、構想案の内容が不十分であったために起きたものといえる。ただし、T9 では資材の高騰による事業計画の見直しが必要と受け入れられなかったこと、T23 は市況の変化により等価交換条件が悪化したことによるものであり、いずれも合意形成以外の要因によるものである。これらでは状況が安定するのを待って、再度構想策定から活動を再開している。外的要因の変化で停止するのはやむを得ないが、T9 では構想の内容で確定したものと所有者は理解したため、その後の計画変更を受け入れなかったことも一つの原因といえる。よって、想定する計画の内容に一定の幅を持たせる、あるいは異なる条件のもとで複数の取りうる代替案を検討するなどの形で、外的要因変動のリスクを回避するような対応が必要と思われる。

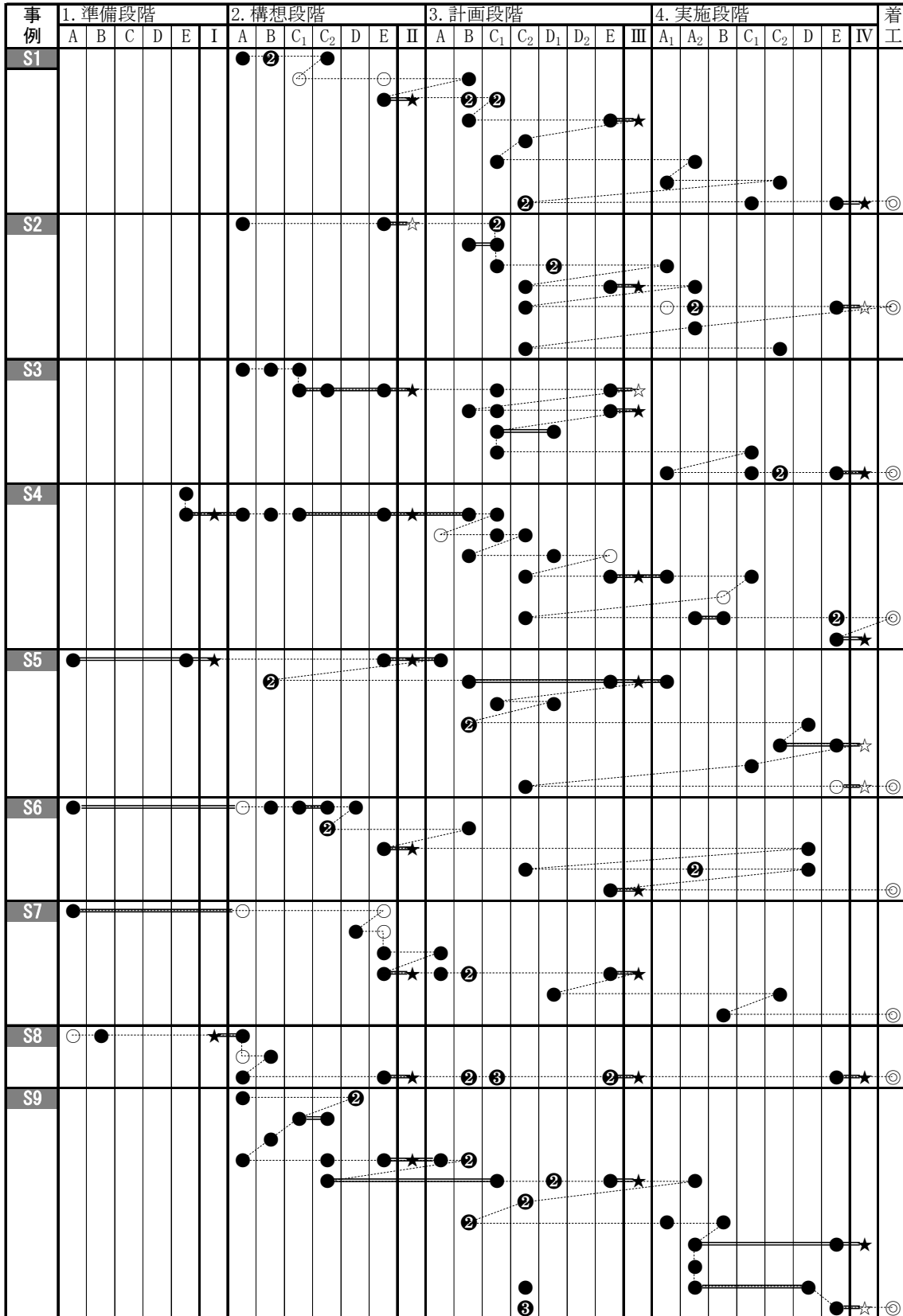
以上の考察をまとめると、一般建替え事例の構造の特徴としては次の点が挙げられる。

- ・ 特定の段階・手順に活動が集中して行われる傾向がみられ、特に計画段階の手順に最も重点が置かれている。
- ・ 近年の事例では、概念モデルの考え方である「段階的に計画を練り合意の熟度を上げる」に近い形で、各段階でバランス良い活動が行われている。
- ・ 「住戸位置選定」はⅢの建替え決議の前、「関係団体折衝」はⅣの契約締結の直前あるいは直後に行われる傾向がみられ、概念モデルとは異なる形をみせる。

(3) 被災再建事例にみられる構造

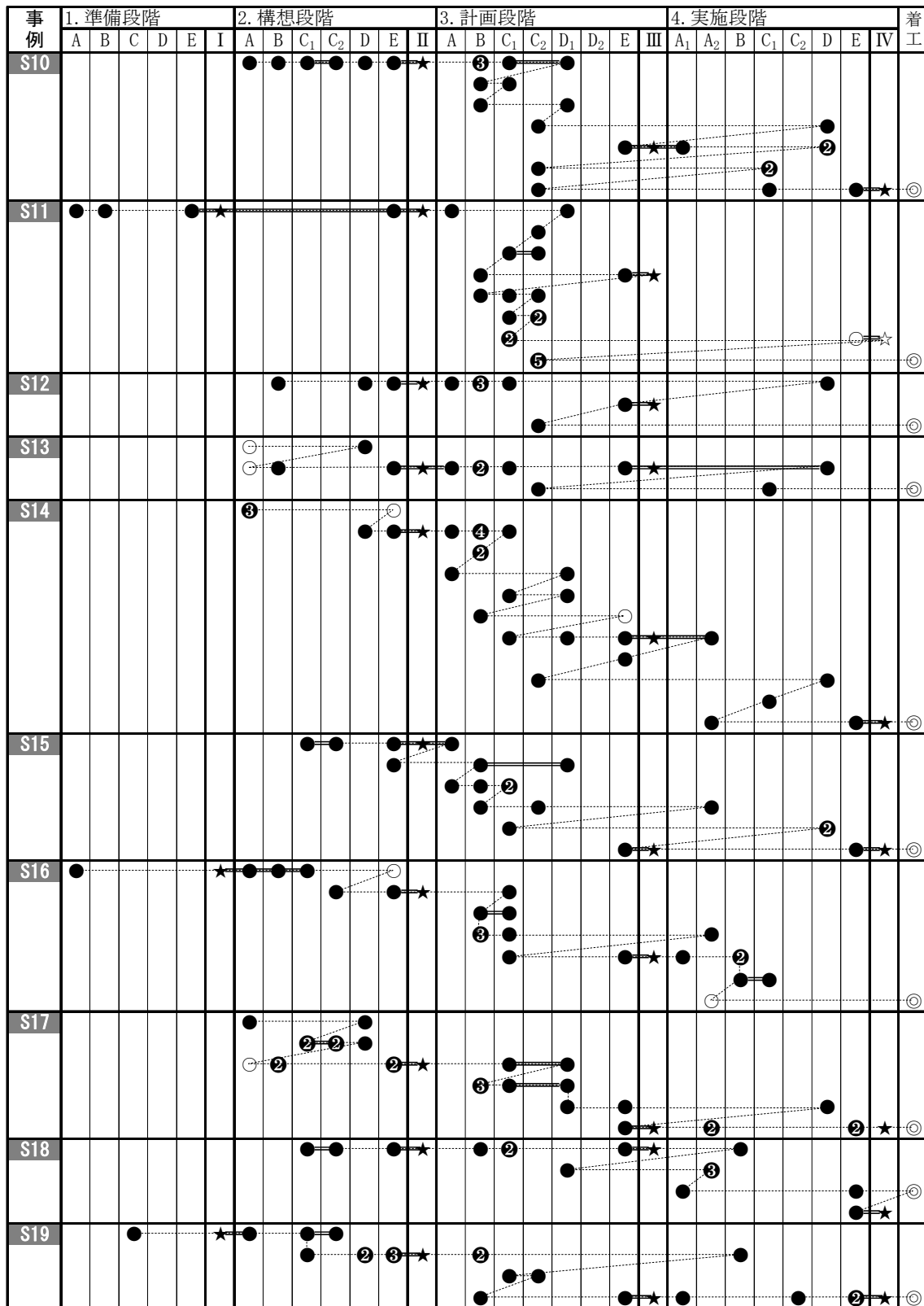
一般建替え事例と同様の方法で、被災再建事例 24 件について合意形成のプロセスを整理したのが、[表 2-4] に示すチャートである。一般建替え事例と比べると相対的に情報量が少ないものが多く、ここに示した 24 件以外に、5, 6 程の活動に関してしか情報が得られず分析に耐えないとして対象外とした事例も多い。これは筆者による調査がなされておらず全て他の研究者等による調査報告に基づいていること、必ずしも合意形成のプロセスを明らかにする目的から行われたのではないものもあること、及び被災による再建という特殊な状況下のため調査の際に十分な情報の把握が難しかったことが原因と考えられる。

表 2-4 (1) 被災再建事例における合意形成プロセスのチャート



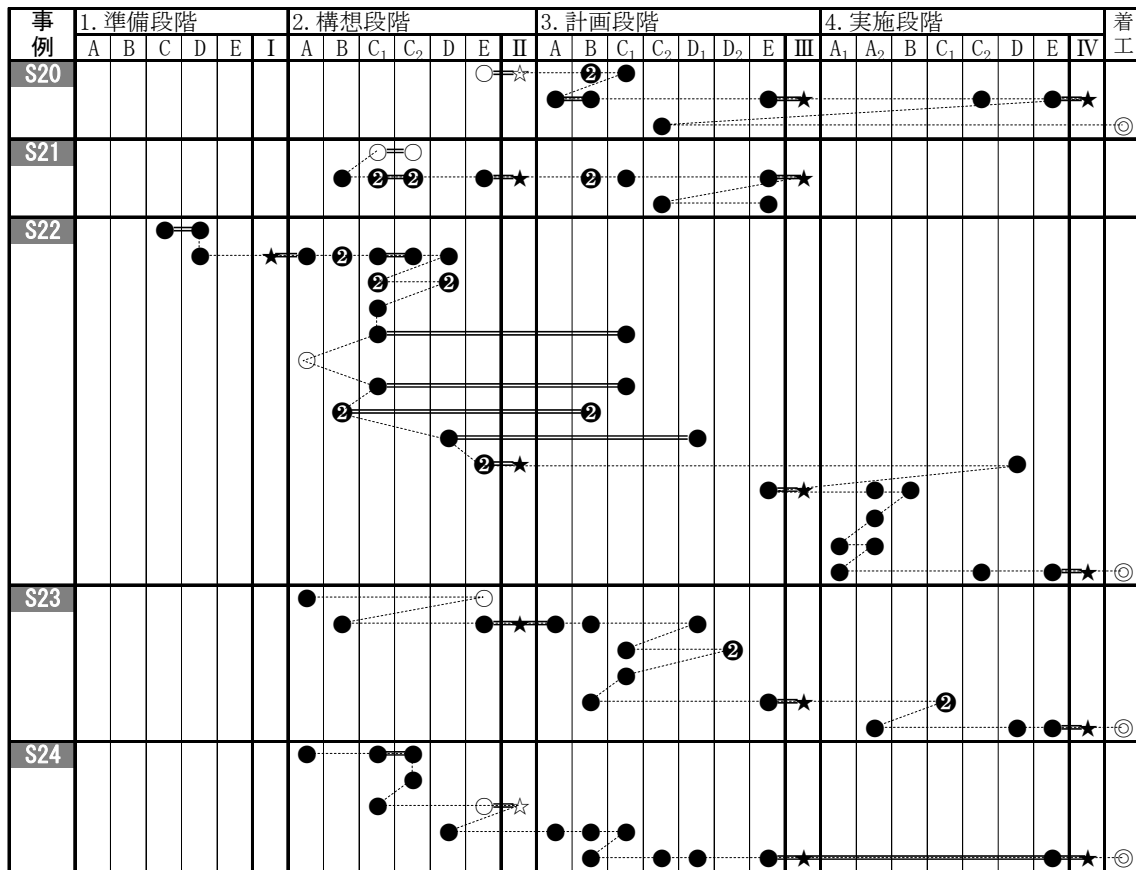
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表 2-4 (2) 被災再建事例における合意形成プロセスのチャート



凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

表 2-4 (3) 被災再建事例における合意形成プロセスのチャート



凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

と同時に、合意形成を記述する際に準拠すべき枠組みがはっきりしておらず、調査の際に何に関して情報を集めればよいか共通化されていないことも、情報量が不足している原因と考えられる。このように考えれば、概念モデルは今後の調査の一つの準拠枠組みとなりえるものといえ、モデルに示した段階・手順に該当する事象が起きているかを確認していくことで、プロセス全体に関する情報を確実に把握できるようになると考えられる*。

以降では、被災再建事例のプロセスの特徴について、一般建替え事例との違いに着目しながら考察する。まず、被災再建事例では「1. 準備段階」が記載されないものが多いことが挙げられる。これは大半の事例では従前の管理組合または自治会をベースに活動に取り

* 筆者が参加している、文部科学省科研費基盤 A「地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究」（研究代表者：東京都立大学・中林一樹）において、台湾での被災集合住宅の再建過程の分析を担当しているが、情報を把握・整理する際に概念モデルの捉え方が有効であることを確認している。米野史健・中林一樹(2002)「台湾大地震で被災した区分所有集合住宅の建替え」建築学会大会梗概集 F-1 分冊, p235-236などを参照。

組み始めていることによるものである。地震による被害という突発的な事態に対しては、活動実績のある既存の組織が母体でないと対応が出来ないといえるとともに、早急に対処を開始できたという意味で、管理組合の組織力の高さを指摘できよう。一部の事例では、震災直後の混乱の中で所有者有志によって活動が始められており、この自主的な活動が実質的に公的な活動として位置づけられ、そのまま管理組合等の既存組織のものとして取り込まれる形で、構想段階以降の活動へと進んでいる様子がみられる(S5, S6, S7等)。

活動の出現数でみると、「3B. 事業協力者選定」が63と最も多く、次いで「3C₁. 計画検討」が46、「3C₂. 関係団体折衝」が38という順である。一般建替え事例と同様に「3. 計画段階」での活動が最も多く表れており、計画について具体的に内容を詰め理解を得ていくのはこの段階であることがうかがえる。「3C₂. 関係団体折衝」の出現割合が一般建替え事例と比べて高いのは、被災再建事例の場合には優良建築物等整備事業による補助、及び震災復興型総合設計制度による既存不適格の救済など、行政による様々な支援策がなされており、これらの適用に関する交渉・調整が行われているためである。

一般建替え事例の特徴である、「計画段階に重点があり、構想段階での活動が少ない」という傾向もみられるが(S2, S11, S23等)、両段階での活動(出現)数のバランスは一般建替え事例に比べれば比較的とれており、構想段階と計画段階の活動数がほぼ同程度、あるいは構想段階での活動の方が多事例がみられるのが特徴的である(S9, S17, S22)。この違いは被災の程度によるものであり、被害が非常に大きく補修はほぼ不可能とみられた事例では構想段階を飛ばして即計画段階での検討に入り、被害は大きい補修も可能性があるような場合には構想段階での検討に時間をかけている様子がみられる。後者の典型といえるS22では、構想段階において具体の計画策定も兼ねる形で検討が行われており、建替えの方針が決定した後は、計画段階での活動をほとんど行わずに建替え決議へと進んでいる。この事例の場合は、被害程度の異なる2棟をまとめて建て替えるか、一方は補修し他方は建て替えるかという判断を行ったため、構想段階での検討が長くなっている。

このS22にもみられるように、構想段階の活動が多いものでは、「2C₁. 建替え構想検討」と「2C₂. 修繕構想検討」の両者が並行して行われ、これらの比較考察が行われている。実際に項目2C₂の出現数をみても、一般建替え事例では8件で項目出現総数のわずか0.7%なのに対して、被災再建事例では21件で総数に占める割合が3.6%と大きく異なっている。これより、等価交換建替えの可能性が高く修繕の可能性をほとんど検討せずに進んでいた一般建替え事例に対し、被災再建事例では修繕という代替案を位置づけて検討するものが多かったということが出来る。

手順に関して特徴的な点を見ると、「E. 意思の確認」に関して、構想段階での「Ⅱ. 建替えの推進」、計画段階での「Ⅲ. 建替えの計画・実施」の2つの確認を、いずれの事例でも決議という明示的な形で行っていることが挙げられる。Ⅱについては「被害建物の解体決議」と「建替え方針の決議」とを合わせて行う形、Ⅲでは区分所有法の規定に準ずるやり方で「建替え決議」を行う形である。特にⅡの「解体決議」は、多くの事例で震災後わず

か1ヶ月後の1995年2月中に行われており、遅くとも半年後までくらいには決議を終了している。このように解体決議が早い時期に行われたのは、被災建物の解体工事費については公費で負担するとの対応が示されたことが大きな要因と考えられる。解体を決議したとは、すなわち補修ではなく建替えの方向を了承したということになるため、解体の判断が早期に行われたことにより、建替えへの対応もより早まったということが出来る。

Ⅲの建替え決議については、区分所有法に基づく催告や売渡請求が行われた事例もみられており、事業参加を希望しない所有者分の権利の任意での買取りも含めて、「4A2.参加者の確定」の手順が出現数26・総数の4.4%と比較的多く表れる結果となっている。一般建替え事例での9件・0.8%と比べると差は大きい。また、意思確認が法定建替え決議に準ずる形で行われたことで、法に規定される「過分の費用」要件を意識した検討が行われたために、前述したように構想段階で建替えと修繕の比較検討が行われる場合が多くみられたと考えられる。このような意味では、被災再建事例の方が、一般建替え事例よりも、概念モデルに近い対応がなされているといえる。

Ⅲの意思確認に関係するところでは、一般建替え事例ではこの確認の前に「4D.住戸位置選定」が行われる事例が多数を占めていたのに対し、被災建替え事例では決議による確認の後に行われる場合が多い。これは、一つには前述のように意思確認が法定建替え決議に準ずる形で行われたため、不参加者の権利を買い取り参加者が確定してからでない位置の選定が行えないという、法で想定している通りの形で運用がなされたためだと考えられる。もう一つには、被災からの再建であり一日も早い実現を目指す意味では、決議などの意思決定は出来るだけ早い段階に行ってしまう、細部に関してはその後の運用で適宜対応するというスタンスがとられたものとも考えられる。なおこの4D項目の出現数は、一般建替え事例が58件・総数の5.0%に対して、被災再建事例では15件・2.6%と少なくなっており、調査が行われた際に住戸位置選定という活動が調査者または回答者にあまり意識されておらず、結果として情報として出てこなかったとも考えられ、実際にはⅢの建替え決議の前に住戸位置選定が行われた可能性もないとはいえない。この点に関しては、選定のルールを「原則として従前と対応する位置とする」などとしている事例もみられており、戸数や建物形状が従前と大きく変わらない被災再建であったがゆえに、選定の手順があまり問題とならなかったため、意識されず情報として示されなかったとも考えられる。

以上の考察をまとめると、被災再建事例の構造の特徴としては次の点が挙げられる。

- ・ 準備段階を経ず、公式組織による検討で直接構想段階からはじまる。
- ・ 被害が著しい事例では構想段階が省略されて計画段階の活動が中心となり、被害が相対的に小さい事例では構想段階での建替え-修繕の比較検討に重点がおかれる。
- ・ 建替えの「方針」及び「実施」という2段階での意思確認が決議という形で明確に行われる。これにより、次の段階の手順を先取りする・前の段階の手順に戻るといったような進行はそれほどみられない。

(4) まとめ

以上のように、2-3で示した概念モデルに基づいて、一般建替え事例及び被災再建事例における合意形成プロセスを整理し、その構造と特徴について述べた。これらの整理から、概念モデルで提示されたプロセスは事例においてもおおむね当てはまり、モデルの妥当性が示されたといえる。また、モデルを用いて実態を記述することによって、共通の枠組みのもとで他の事例との比較検討を行うことが出来、個々の事例のプロセス構造の特徴が明らかになるといえる。

ただし、モデルと実態が整合しない部分もみられており、一般建替え事例では実績のなかった古い時代のものを中心に、モデルで想定した順序とは異なる場合が多く見受けられた。これは事例での活動が手続的に十分に整理されておらず、運用レベルで必要となる対応をその時々柔軟に行ってきたこと、及び多くの事例が等価交換方式を前提とした任意の全員合意建替えであり、区分所有法に基づく手続を想定していなかったことによると考えられる。一方で被災再建事例という一般建替えに比べてより厳しい状況のもとで行われた合意形成のプロセスは、よりモデルに近い形で構成されていた。今後の主流になるであろう等価交換を用いることが出来ない自己負担による建替えは、一般建替え事例のように条件は良くなく、むしろ被災再建事例に近い厳しい状況におかれることを考えれば、被災再建事例にみられたような、概念モデルに近い形での手順を行うことが必要になると思われる。

<主要参考文献>

「2-4. 概念モデルを用いた建替え事例の整理」で個々の事例の情報を得るのに用いた文献は以下の通りである（発表年順）。これらの他に、ヒアリング等を行った際に入手した資料・パンフレットなどを情報源として用いている。

[一般建替え事例]

- ・森啓(1985)「宇田川住宅団地の建替えに成功して」, 住宅 1985 年 6 月号, p35-39
- ・滝本義正(1985)「柏木住宅の建替えについて」, 住宅 1985 年 6 月号, p40-44
- ・志村聖子(1985)「再開発事業に関連した建替え-中之郷アパートの事例」, 住宅 1985 年 6 月号, p52-60
- ・中瀬信和(1988)「同潤会中之郷アパートの建て替え」, 住宅 1988 年 6 月号, p45-52
- ・保谷昭男(1988)「芦屋市翠ヶ丘北住宅の建替えについて」, 住宅 1988 年 6 月号, p53-57
- ・BOX編集部編(1988)『マンションの建て替え法教えます』ダイヤモンド社
- ・(財)マンション管理センター(1990)『分譲マンション建替えの円滑な推進方策に関する調査研究報告書』
- ・前田昭彦・内田雄造(1990)「分譲マンションのリニューアルをめぐる諸問題-同潤会鶯谷アパートの建て替え問題をめぐって」, 都市計画学会学術研究論文集 25, p757-762
- ・日本建築学会建築経済委員会(1991)『マンションストックの改善・建替えを考える』建築学会大会建築経済部門研究協議会資料
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1992)『分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1992)『第 2 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1993)『第 3 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・米野史健(1993)『分譲集合住宅の建て替えプロセスに関する研究』東京工業大学社会工学部卒業論文
- ・渡辺義明(1993)「旧同潤会鶯谷アパートの建て替え問題-借家人の立場から」, 再開発研究 No. 10, p133-141
- ・森春香(1994)『住宅系再開発の初動期における専門家(コンサルタント)の役割について』東京都立大学建築学科卒業論文
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1994)『第 4 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1995)『第 5 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1996)『第 6 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1997)『第 7 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・米野史健(1998)『分譲集合住宅における建替の実現方策に関する基礎的研究』東京工業大学大学院社会工学専攻学位論文
- ・日本住宅管理組合連絡協議会研究センター(1999)『第 9 回分譲集合住宅建て替え問題シンポジウム資料』
- ・伊東康子(1999)「千里ニュータウン K-A 団地建替に関する考察-事業参加型すまい・まちづくりの視点から」, 都市住宅学 27 号, p19-24
- ・(財)ハウジングアンドコミュニティ財団(1999)『集合住宅における居住者参加型設計手法・設計プロセスに関する調査』
- ・(財)ハウジングアンドコミュニティ財団(2000)『集合住宅における居住者参加型計画プロセスと職能像に関する調査研究』
- ・(財)ハウジングアンドコミュニティ財団(2001)『分譲マンション建替えの準備方策及び合意

形成の進め方手法の調査研究 報告書 (平成 12 年度)』

- ・ 太田安則(2001)「東日暮里五丁目地区市街地再開発事業-同潤会鶯谷アパートを囲む 16 街区の建替えの事例」, 住宅 2001 年 4 月号, p84-90
- ・ 国土交通省国土技術政策総合研究所(2002)『マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書』
- ・ 若杉幸子(2002)「座談会報告・同潤会鶯谷アパートの住環境改善における居住者支援運動」, 住宅 2002 年 4 月号, p62-81

[被災再建事例]

- ・ 日経アーキテクチュア編(1997)『甦る 11 棟のマンション』日経 B P 社
- ・ 先田政弘編(1997)『阪神大震災 被災マンションからのメッセージ』
- ・ (財)東京市政調査会調査部(1997)『阪神・淡路大震災からの住宅復興』財団法人東京市政調査会
- ・ 中澤篤志(1997)『「合意形成プロセス比較法」による住民主体の住環境形成研究の共通フレームの定立に関する研究』大阪大学大学院環境工学専攻修士論文
- ・ 梶木盛也(1998)「マンション建替えの課題について」, 再開発研究 No. 14, p34-42
- ・ 中村隆俊・久保田哲史(1998)「分譲マンション建替の合意形成に向けた考察」, 再開発研究 No. 14, p43-50
- ・ 藤本佳子(1998)「阪神大震災による被災マンションの復興過程に関する事例研究-復旧か建替え・再建かで混乱した要因」, 平成 10 年度建築学会近畿支部研究報告集, p709-712
- ・ 永田素彦(1999)「分譲マンション復興をめぐる住民間コンフリクトの動態」, 実験社会心理学研究第 39 巻第 2 巻, p172-187
- ・ 永田素彦(1999)『阪神大震災における大被害分譲マンション復興過程の全貌』平成 9-10 年度科学研究費補助金(奨励研究(A))研究成果報告書
- ・ 阪神・淡路大震災調査報告編集委員会(1999)「建築経済・第 3 章 分譲マンションの被害状況と復興過程」, 『阪神・淡路大震災調査報告 建築編-9』, p135-215
- ・ 臼井利文(1999)「被災マンションの復興過程における技術課題」, 再開発研究 No. 15, p40-45
- ・ 岸部博・松野淳(1999)「大規模マンション建替について」, 再開発研究 No. 15, p46-54
- ・ 日本マンション学会関西支部(2000)『大災害を想定した分譲マンションの危機管理と復興再生時の合意形成に関する総合的研究』
- ・ 野崎隆一(2000)「阪神・淡路大震災におけるマンション復興について」, マンション学第 9 号, p32-35
- ・ ローレルハイツ神戸 1 号棟再建組合(2001)『ローレルハイツ神戸復興事業誌』

3章 建替え組織の立場からみた合意形成の課題

3章 建替え組織の立場からみた合意形成の課題

3-1. 研究の方法

分譲マンションというのは、敷地と建物を複数の主体が区分所有するものであり、これを維持し管理するには区分所有者の同意と協力が必要不可欠である。特に、建物を解体し再建するという、敷地・建物の大きな変化を伴う「建替え」という行為については、区分所有法によって所有者の5分の4以上の同意が必要とされており、所有者間でいかに合意形成を行うかが重要な課題である。

この分譲マンションの建替えは今後大きな社会問題になるとみられており、近年国でもマンション建替え事業法の制定や区分所有法の改正などの形で対応が進められてきている。しかし、これら制度の創設・改善によって、問題が起きにくく事業がスムーズに進められる環境が整えられたとしても、結局のところは区分所有者自らが意見をまとめ合意を形成しないことには建替えは実現し得ない。制度や環境が整えられつつある分だけ、区分所有者の合意形成という、根本的で本質的な課題がより明確になるといえる。

区分所有者間で合意を形成する上で重要なのは、建替えに取り組み全体の意見をまとめていく「建替え組織」の存在である。マンションは多数の人々が区分所有しているため、ただ漠然と意見を交わしていても全体がまとまるわけではない。建替えの検討を積極的に行う組織があり、一定のリーダーシップを発揮して全体を調整する活動が行われないことには、合意は得られないであろう。リーダーシップと一口にいても、そのあり方は様々であり、当該マンションでの区分所有者の状況や、建替え組織の形態、また組織メンバーの考え方によって変わってくる。特に組織メンバーのうちで最も中心的な役割を担う「リーダー」的人物の持つ、建替え及び合意形成に対する意識によって、建替え組織の活動のしかたや所有者間での意見のまとめ方が大きく左右されると考えられる。

本章ではこのような観点から、建替え検討を担う組織の活動、及びそこで中心となるリーダーの意識に着目して、区分所有者間での合意形成の実態をみていくこととする。

(1) 合意形成に関わる主体

建替えに関わる主体は、[図3-1]に示す4者に整理できる。建替えに際して区分所有者の団体の中では、所有者を代表して管理組合を運営する「理事会」の他に、建替えを中心的に推進する「建替え組織」が構成される。これは建替えを積極的に進めようとする区分所有者から構成されるもので、最初の提案をはじめとして、計画内容の検討や所有者への説明、所有者間で異なる意見の調整、反対する所有者の説得、外部の業者等との折衝など、建替えに関わる全ての活動を主導する。この組織の

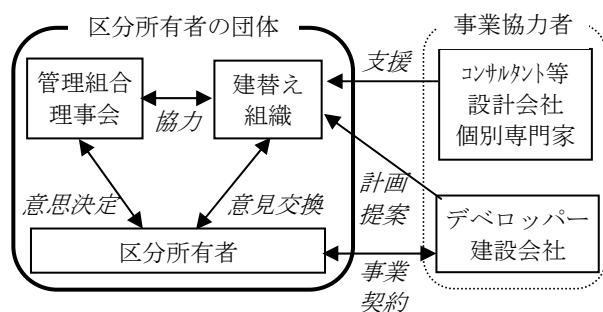


図3-1：建替えに関わる主体とその関係

中にリーダーとして活動する人物がいるわけである。一般には建替え組織は理事会の諮問機関として位置づけられ、理事(長)自らが建替え組織を主導する、あるいは理事が建替え組織に参加し活動を支援するが多い。建替え組織が計画の検討や提案という実務の部分を担当し、理事会がこれを受けて区分所有者の意思の取りまとめを担当する形である。

建替え組織以外の「一般所有者」は、個々の価値観や事情に基づいて建替えに対する意向を形成し、建替え組織に対して事業への賛否や計画への意見・要望などを提示する。これらの区分所有者のうち、所有する住戸に実際に居住しているものを「居住所有者」、居住はせず他の人に賃貸するなどして利用している所有者を「不在所有者」、会社などが法人として所有し社宅等として利用する所有者を「法人所有者」と呼ぶ。このほか不在所有者から住居を借りている賃借人なども事業に関係するが、これらは区分所有者ではないため建替えに関する決定自体には関わることはない。

区分所有者の他、外部から事業に参加・協力する主体を「事業協力者」とする。これには大きく2種類があり、建替え組織の活動を支援する「コンサルタント等」と、事業を請け負って実施する「デベロッパー」や「建設会社」などである。コンサルタントは建替え組織から意見・要望を受けて、計画提案や活動への助言などを行う。デベロッパー及び建設会社は個々の所有者との契約に基づき、設計・事業計画の策定や工事の実施を請け負う。

(2) 調査の内容

合意形成活動に大きな影響を持つと思われる、区分所有者リーダーの意識を把握するために、事例調査を行った。調査の方法としては、リーダーとみられる人物へのヒアリングを行い、合意形成における活動内容やその時々思い考えたことを聞いている。ヒアリング調査は、建替え事業が終了した後、もしくは合意が成立し契約も終了した段階で行っており、過去の活動や意識を振り返って聞き出す形となるため、回答内容と活動をしていたその時点で実際に考えたこととは異なる可能性もあり、また全てが終了した後で事後的に構成された意見・感想の場合もあり得る。よって各時点での意識に関する発言は確実なものとはいえないが、当人がそのように思ったという主観を尊重して、考察のためのデータとして用いる。また、話を聞いたリーダーに対して、調査を行った筆者が受けた個人的な印象が、考察の過程で影響を及ぼす可能性があることもあらかじめ指摘しておく。

ヒアリングの対象となる、リーダーとみられる人物の特定方法であるが、建替え事業に関わったデベロッパーの担当者に所有者内で中心的に関わった人物を推薦してもらう形を取った。そのため必ずしもリーダーその人とは限らず、建替え組織に長く在籍して状況をよく知る人物がヒアリング対象の場合や、委員長などの名称で規定される公式のリーダーではなく、合意形成で実質的に中心的な役割を担った人物の場合もある。また、リーダー的な役割を担った人物が複数の場合は、これら人物が同席する形で話を聞いた例もある。

これらの調査で得られた情報より、まずは合意形成の過程における問題を整理する。続いて問題への対応方法に主に着目して、建替え組織あるいはリーダーの合意形成に対する意識を表していると思われる発言を抽出し、各事例の特徴を整理するとともに、その意味

や合意形成の過程での変化を考察する。合意形成の一連のプロセスは前章で整理したように [準備段階→構想段階→計画段階→実施段階] の4つの段階に整理されると考え、これらの事業及び合意の進行段階毎に、建替え組織の活動とリーダーの意識を整理する。

(3) 調査事例の概要

調査を行ったのは首都圏で行われた建替えの実現例で、所有者のリーダー的役割の人物に話を聞くことが出来た11事例である。事例の敷地・建物の概要を[表3-1]に、区分所有者の特徴を[表3-2]に示す。なお、以降ではリーダー自らの発言をもとに考察を行うため、仮にどの事例であるかが分かった場合にはその事例の関係者に好ましくない影響を及ぼす可能性もあることから、事例名は伏せることとし、また戸数・所有者数等のデータも四捨五入するなどして、事例が特定されないように配慮している。

表3-1：敷地・建物の概要

事例	敷地面積	用途地域	指定容積率	従前建物			建替え建物		
				延床面積	戸数	住戸面積	延床面積	戸数	住戸面積
a	1000	住居	200	1000	20	45	2000	30	55
b	4500	住居	200	3000	70	35	8000	120	60
c	5500	1住専	150	3000	70	35	7000	100	60
d	3000	住居	200	2500	50	50	6000	80	70
e	11500	2住専	200	7500	155	40	28000	225	80
f	19000	2住専	200	13000	255	45	46000	450	80
g	8500	2住専	200	6000	105	50	15000	130	80
h	10000	住居	200	4500	115	40	15000	140	90
i	7000	住居	200	3000	55	40	9000	70	100
j	1500	2住専	200	1000	15	50	3000	30	80
k	9000	2住専	200	6000	110	40	16000	190	65

(単位：㎡) (％) (㎡) (平均㎡) (㎡) (平均㎡)

表3-2：調査事例の概要

事例	従前戸数	所有者数	うち			高齢者率(%)	管理組合	管理形態	取組開始時期	取組開始から事業契約に至るまでの期間(年)													
			居住	不在	法人					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
a	20	20	20	*	0	0	有	自主	80後半	○	■	■	○										
b	70	70	50	20	*	20	有	自主	80後半	○	■	■	○										
c	70	30	10	10	10	15	有	委託	80前半	○	■	■	○										
d	50	45	45	*	0	5	有	自主	80後半	○	■	■	○										
e	155	95	45	30	20	30	有	自主	80後半	○	■	■	○										
f	255	100	50	25	25	不明	無	自主	90前半	○	■	■	○										
g	105	70	30	25	15	15	有	自主	80前半	○	■	■	○										
h	115	95	50	25	20	35	有	委託	80後半	○	■	■	○										
i	55	30	20	*	10	20	有	自主	80後半	○	■	■	○										
j	15	15	5	10	*	10	無	自主	80前半	○	■	■	○										
k	110	70	25	30	15	10	有	自主	80後半	○	■	■	○										

(*)は数名を表す

事例はいずれも等価交換方式によって建て替えられたものであり、その多くで土地価格の高かった1980年代後半に建替えの取り組みがはじめられている。建替えが発意され、有志による勉強会や管理組合内の検討組織がつくられるなどして取り組みが開始されてから、建替え事業に対する最終的な合意が得られ、個々の所有者が事業契約を締結するまでの合

意形成にかかった期間は、平均で約6年である。その間に各段階の活動にどのくらいの時間がかかったのかは[表3-2]中の図に示す通りであるが、合意形成の過程で何らかの問題が生じ、活動を停止した期間があったものも3事例ある。

従前戸数と区分所有者数とを比べると、戸数よりも所有者数の方が大幅に少ないものがある。これは所有しており実際に住んでいる「居住所有者」、所有しているが自分では住まずに人に貸すなどしている「不在所有者」の他に、会社が社宅等の目的で複数の住戸を所有している「不在所有者」がいるからである。居住・不在・法人の各所有者の割合をみると、大半の所有者が実際に住んでいるものもあれば(事例d)、居住所有者の数を不在所有者が上回っているもの(事例k)もある。また、65歳以上の高齢の所有者(主に居住所有者の場合が多い)の割合が大きいものもみられる。

従前の管理では、管理組合を結成し自主的に管理を行っていたものが中心であるが、管理組合が存在せず居住者による自治会などの形で管理を行っていた事例もあった。

3-2. 合意形成の過程で生じる問題

合意形成の過程においては、様々な理由から問題が生じ、これによって合意の進行が阻害されることとなる。中でも建替えに賛成しない・反対する区分所有者が出てくることが一番の問題であり、建替え組織及び管理組合理事会は、これへの対処に最も多くの労力を費やすこととなる。建替えが実現した事例でみられた、所有者が建替えに賛成しない理由・要因をプロセスとの対応で整理すると、[表3-3]のようになる。賛成しない理由としては、建替えを行うこと自体を受け入れない(建替えの是非)、事業・設計両面で計画内容に不満を感じる(計画の内容)、建替え組織または管理組合理事会の合意の進め方に反発する(進行の方法)、の大きく3つの種類に分けられる。

準備段階においては、建替え自体が必要ない・まだこのままで住めるとか、建替えに伴う生活の変化が煩わしいという、建替えの是非に関する意見が中心である。これらの意見は構想段階での必要性検討で議論されるが、ここでの説明や情報提供が不十分であると、建替えに対する疑問を抱かせることとなり、後の構想検討や推進決議の際に問題となる。

表3-3 合意形成の過程でみられる建替え非賛成の理由・要因

プロセス	準備段階		構想段階			計画段階				
	発意	組織設置	必要性検討	構想検討	推進決議	協力者選定	計画検討	変更調整	建替え決議	
賛成しない理由・要因	建替の是非	変化が煩わしい	転居は面倒	建替えへの疑問、不安	実施を先に延ばしたい	相続人が理解しない	中止・不参加を主張	ゴネ得狙い(値引き等要求)		
		必要性ない まだ大丈夫								
	計画の内容	本当に出来るか不安	修繕が安上がりでは	損をするとの不安	費用負担への不安	費用負担困難	コストへの不満(事業費用, 評価額等)	当初の条件と違う	住戸選定に不満(方法, 結果)	抵当権の問題
設計面		現状建物で十分	今の環境を残したい			意見が反映されない	設計, 設備, 間取りに不満			
進行の方法	従前の人間関係	提案者への不信任	手順が問題(情報不足, 独断専行)	組織への不信任		手順が問題(説明不足, 早急な進行)	組織権限への異議	決議手続に異論	感情的対立	
						業者に疑問(妥当性, 癒着疑惑)				

計画の内容に関しては、準備・構想段階の初期では、提案通りに出来るのかという不安や、修繕の方が効果的、現状の建物で十分との意見から賛同が得られない。その後必要性への理解が全体で得られると、所有者も建替えを現実のこととして考え始め、現状の環境を維持したい・部屋を改修したばかりなので先延ばししたいとの要望や、費用負担への不安など、具体の課題が挙がってくる。これらの疑問や不安に対する建替え組織からの説明が不足したり、もしくは疑問に答えることなく独断的に話を進めるようだと、進行の方法に関する不満が生じ、組織に対する不信感として決議の際に表面化する。なお、このような不信感は準備段階でも提案者への不信という形で表れ、これにはそれまでのマンション内での人間関係や管理運営上の問題が影響している側面が大きい。

推進決議に賛同が得られても、具体的に計画を詰める段階になって、再度進行方法に起因する反対が生じる場合がみられる。事業協力者の選定が問題となって、選定の手順が不十分・不透明だとの意見が出たり、選ばれた業者の妥当性が疑問視されるなどである。手順の問題は計画内容に関しても影響し、設計に意見が反映されないとして不満をもたれたり、費用負担が困難な所有者がいるのにこれに配慮した事業計画がつかられないとして、コスト面への不満が出されるなどである。その結果、準備段階での提案や構想段階での条件とは話が違うとして、この段階に来て建替えの中止や事業への不参加を主張する所有者が出たりする。

これらの進行方法への疑問、及び計画内容での不満は、結果として建替え組織の権限に対する異議として表明されることとなり、区分所有者と建替え組織、あるいは管理組合理事会と建替え組織との間での感情的な対立に発展してしまう場合もみられる。異議や対立が十分に解決されないままだと、建替え決議の実施という最終段階になって手続への異論が提示され、決議を延期せざるを得なくなったり、決議はしたものの必要な割合の賛同が得られないなどの状況が生じる。

この他計画段階では、元の所有者から住戸を相続した人が建替えの意義を理解せず再度必要性の議論に立ち戻らなければならないという問題や、建替え後の住戸位置の選定方法または選定結果に不満を持ち、決議直前になってゴネて勝手な自己主張をするなどの問題もみられる。

このように、賛成しない理由の3種類は相互に関連しあっており、いずれかで生じた問題が別の種類の問題を増幅する、あるいは問題が種類の間で移行・転化していくという状況がみられる。特に「進行の方法」が及ぼす影響は大きく、進行方法上の問題が建替えの是非についての不安や反対意見を助長させ、また計画内容に関する判断や意見にもマイナスの影響を与えることとなる。これより、生じた個々の種類の問題へ個別に対処し解決するというだけではなく、別の種類の問題が及ぼす影響についても考慮して、総合的な対応を取ることが望ましいといえる。

3-3. 各事例のリーダー像

それぞれの事例におけるリーダー的人物の考え方や姿勢を概観しつつ、建替え組織の形態や合意形成活動の概要について、合意形成の進め方や前述の問題への対応に着目して整理する。なお、『 』内の文章はヒアリングの際の発言内容を元の表現に近い形で抜き出したものである。

【事例 a】

準備段階で建替えを考えはじめた勉強会のメンバーであり、構想段階で建替え実行委員会が設置された際に、管理組合理事長から任命されて委員長になった人物が、建替えの終了まで中心的に活動している。委員会では他に副委員長と委員4名が選ばれたが、招集をかけても委員が集まらなかったため、『委員会は一応かたちだけにして』各所有者との書類のやりとりで話を進めることとなった。検討は委員長個人にほとんどまかせられた形となったため、建替え方式の判断では『私が委員長である以上は、私のクビに責任がかからないように』との理由から、各所有者の費用負担が生じない等価交換が選択されている。

書類を中心とした意見交換は計画段階でも同様で、個々の間取り案を考える際には、各自の希望を絵に描いて提出してもらい、これを以前に店舗設計の経験もある委員長が何通りかのプランにまとめるという作業を行っている。疑問・反対意見を持つ所有者への対応も、委員長が個別に行っていたようである。

自らが大半の役割を担わなければならない状況で『無我夢中で訳も分からずに』活動したと振り返るが、個々の所有者の意向を聞きながら全体の方向性を示し、連絡等の雑務もほとんど委員長自らこなしたという事例である。

【事例 b】

修繕関係の役員であった人物が新聞記事をみて建替えを発意し、自主的な勉強会をはじめたのがきっかけである。ここに参加した4名がリーダーグループとして機能している。構想段階での正式組織設置の際も、『言い出しっぺだから逃げられない』との意識から中心的な役割を担うこととなった。委員会の他のメンバーは利己的で、人より情報が早く取れて有利だとの考えから参加していたため、活動のほとんどはこのリーダーグループが担わざるを得ない状況だったという。

活動では人間関係の点に十分配慮し、後に問題にならないよう業者には所有者の関係者を入れないとの決まりを作ったり、委員会活動を報告するニュースを頻繁に発行したが、高齢の所有者から若い30代のリーダーグループにきつい言葉が投げられたり、一部の所有者からは業者と癒着し利益を得ようとしているなどの誹謗中傷がなされたという。このような中でも建替えへの熱意を持って、冷静で中立的な立場をとって取り組み、合意を得て事業を成功させている。

性格も違う4名がそれぞれ別の役割を担い、『熱意があって、そういういろいろな役回りがちゃんとはまりあった』ことで、様々な困難を乗り越えて実現に至った事例である。

【事例 c】

管理組合理事長・副理事長の主婦 2 人が建替えを発意し、理事会で提案するが賛同が得られなかったため、自分達で活動をはじめたのがきっかけである。この 2 人がその後の建替え検討においても中心的な役割を担っている。

このようにスタートしたからか、合意形成に取り組む基本的なスタンスは『有志のものが勝手に言い出したことに対して皆さんにご協力を頼む』というものであった。準備段階では居住所有者を中心に個別に事情を説明し建替え検討開始への理解を求め、構想段階でも事業協力者とともに全ての所有者を回ったという。これらの対応には手間と時間がかかるが、『お互いに最初に顔を合わせてしまったほうが意思の疎通が図れる』として一番いいと思ったこの方法をとっており、『結果的には一番早かったやり方』と評価している。

その後の計画段階でも同様のスタンスを取り、計画策定は事業協力者にほとんどまかせて、建替え組織は所有者と事業協力者の間の調整役に徹し、実施段階での新規住戸位置の選定においても、希望が重複した所有者間の意見調整に直接尽力している。このような場面では『その前の団地の時の人間関係』が役に立ったとしている。

いずれの場面においても、『他の区分所有者の方々の納得する方法で』『最良のものを皆さんにお返しする』という姿勢で、関係性を重視した対応がとられている。

【事例 d】

管理組合理事から建替えが発意され、理事会内での私的な勉強会を経て、下部組織として建替え委員会が設置されて取り組みがはじまっている。中心となったのは当時の理事長であり、そのまま建替え委員会の委員長として話を進めている。

構想段階の最初の時点で、居住年数や年齢のバランスがよいメンバーを選定し、委員長が根回しして了解を受けた上で、委員会を構成している。この物件は当初は社宅として作られたものを後に分譲しており、大半が同じ会社の社員であることから、内部の意思疎通が早く、委員会からの提案を総会等の場にかみ砕いて説明し、オープンに議論する形で話はまとまっていった。このような進め方をしたのには、『みんなの前で意見を出してもらっていけば、多少反対でも後で文句をいえなくなる』との委員長の考えもあったという。その後の計画段階・実施段階も、近隣で行われた同様の建替えを手がける事業協力者に依頼し、その進行状況をみながら活動したためか、比較的スムーズに進んでいる。

委員長は会社の管理職を務めており、また大半が同じ会社の社員であることも考えあわせると、全体として会社組織的な意見調整の過程を経たようにも思える。

【事例 e】

外部の事業者から建替えの提案があり、これを受けて理事会内で検討した上で、理事長の諮問機関として検討の委員会を設置して、理事会主導で公式の取り組みを進めている。中心的な役割を担った理事会メンバーは経営コンサルタントであり、その経験を活かして

明確な姿勢・方針のもとで活動を行っている。

主要な考え方は『賛成じゃなくても、反対でなければいい』である。反対する人の根拠が何かを丹念に拾い出していき、これを解決するよう具体案に盛り込むことで、『少なくとも自分の意図がなにがしかの形でくみ取られたという自己満足を与え』『賛成とは言わないまでも反対はしない』状況を作る、との発想である。

具体的には『各論を先につぶし』『総論で反対という人をいなくする』との対応がなされ、管理費の高騰を心配する人のため駐車場を大規模にして収入を増やし組合運営費に充てるなどのアイデアが、リーダーの強い主導により盛り込まれている。この考えは、『反対者を無理に説得するな』との姿勢にもつながっており、交渉の中で妥協点を見いだしていき、計画内容について『極論すれば取引』して賛成を得るとの対応がなされている。

この他にも、所有者間のマネジメントに力点を置いた活動がなされており、状況に応じて硬軟両方の対応が取られることで、合意が得られ建替えが実現している。

【事例 f】

所有者による協議会の役員会（管理組合理事会に近い）が建替えを発意し、団地各棟から委員を選出して委員会を設置し活動がはじまっている。この段階では委員中の2名を中心に情報収集や所有者の意向把握を行っていたが、実際に取り組むという段階になって、現委員会組織では話を具体的に進められないとして、新たな代表者を探している。過去の役員経験者に声をかけるが全て断られ、このままでは建替えの話が消滅するという状況で、これまでは静観していた不動産業を営む不在所有者が立候補している。

その後の計画段階は、新委員長が専門的知識を活かして全体を強力に引っ張り、これまで活動してきたその他の委員は所有者への適切なサポートを行うという役割分担で話が進められた。事業として成立させるという観点に立ち、意思決定を迅速に行うために新たな組織を設置し、活動のシナリオ・スケジュールに基づいて、個々の課題を処理している。委員長は事業コンペの実施や事業協力者の選定、また債務や借家人等の個別課題への対応も専門性を活かして主導的に行っており、これによって短期間で合意に至っている。

構想段階ではゆっくりした活動であったが、強いリーダーシップを持つ委員長が現れたことで、計画段階からは一気に話が進められた事例である。

【事例 g】

理事長が建替えを発意し再建委員会を設置して活動をはじめが、一部の所有者にしか活動の情報がわたらず、また理事長が勝手に税理士や設計事務所を参画させ、さらには特定の業者を強く推薦したことから、おかしいと思った所有者らが『何とかしてつぶさなければならない』と考え、総会の場で反論して委員会の活動を停止させ、新たな委員会を設置して活動が再開されることとなった。

再開後の委員会は先の理事長派と反論した所有者らが半々であったが、『前のいやな流れがあるので、絶対にコンペでやろう』との後者の意見が強く、そちらの方向で進められた。

『活動のガラス張りが重要』『みんなで決めるのが一番フェア』との考えから、委員会活動の広報誌を頻繁に発行して現状と今後の活動を知らせるほか、事業協力者を選ぶコンペも所有者全員の参加で行われている。また、客観的な観点からの情報を得るために、投票前にコンサルタントにコンペ提出案の評価を依頼し、その結果をまとめて所有者に提示するという作業も行っている。

活動停止前の独断的とみられた理事長への批判・反省の考えから、再開後の活動では特定のリーダーがいるというよりは、委員会メンバー（実際に動いたのは4,5名程度）が協力して、適切な手順を踏むことを重視して活動した例といえる。

【事例 h】

不便を感じた主婦から建替えの発意があり、居住所有者による勉強がはじまった。その後組織化がされた際に『見渡したけれども誰もやれそうなやつがないので』『乗りかかった船だから』として委員長になった人物を中心に、建替え活動が進められている。

早い段階から事業協力者の参画が得られたため、構想・計画の策定はそちらにまかせ、建替え組織では反対者への対応が主な活動となった。当初は『根気よく説得するしかない』として始められたが、途中で『反対者は話が具体化して進み出すと、反対を最後まで押し通すわけではない』と考え、『そういう状態なら大勢にまかせても、決議をした場合成立するのでは』と読んで、『こっちから積極的に説得することはやめた』という。

変わってとられた対応は、とにかく議論をつくさせるということであり、説明会等の場で『時間はかかるけれど、言うことはとにかく全部言わせて』、その中で他の人の意見も聞くことで『自分の基準だけでものを考えていたのが修正される』のを待つとの姿勢がとられた。これによって『一つの価値基準を皆が統一して持つ』状況を目指したという。

これらの対応により各棟で5分の4以上の賛成が得られ、残る反対者には区分所有法の規定を示しつつ説得活動を行い、最終的には参加の意思表示を得て合意が成立している。

【事例 i】

特定の所有者から無負担で新しい建物が出来るとの話が出て、これに主婦層が賛同して建替えの気運が高まったのが最初である。当初は反対するグループもいたが、多くの人がやりたいならということで検討の委員会が設立され、構想段階がはじまっている。この委員会は、最初の発案者が委員長になり、当初反対していた人も委員として入っている。

委員会では、地権者から業者の推薦を受けた上で、それら業者に計画策定を依頼、提出されたプランで建替えが可能なのを確認して、建替えの積極的推進を決議して計画段階へと入っている。提出プランを受けて業者の絞り込みを委員会で行っている段階で、委員会にそこまで行く権限はないとの指摘がされ、もめたあげく一時活動が停止されている。

再開後は委員長を交代し、これまでの結果を棚上げにしてゼロから活動をはじめている。委員会の規約を策定したほか、所有者の意識調査も改めて行い、『住民の意識に基づいた結果』が出せるよう方向性を修正している。その後、コンサルタントに依頼して専門的立場

からの助言を得てコンペを実施し、事業協力者を決定したあとは、スムーズに計画策定及び合意形成が進んでいる。

特定のリーダーというよりは委員会として活動したようであるが、一度活動が停止したのを受けて活動をより所有者本位に改めることで望ましい建替えが出来たともいえ、『頓挫してよかったと思う』面もあるとのことである。

【事例 j】

住環境の改善目的から主婦層が集まって勉強会を開始したのがきっかけである。この際に世話役になった人物を中心にその後の活動が行われており、住戸数も少なく管理組合もなかったため、居住所有者によるこの勉強会が建替え組織として機能している。

中心人物をはじめとする居住所有者は、まずは『自分が心地よく住めるにはどうしたら良いか』と考え、『そうするとひいては皆のためではないか』と思って、『間違っていないことなのだから自分を殺して損得抜きで説得しなければ』という信念をもって活動したという。知り合いの建設業者社員の協力を受けて図面等をつくり、これを示すことで所有者の不安や疑念を取り除くとの対応がなされている。繰り返し説明会を開催して、熱意と根気をもって接した結果、不在所有者も『今よりは資産価値がいくらかよくなるだろう』と考え、賛同したという。

中心メンバーの大半は女性であり、建替えを詳しく知らなかった分、『深刻に考えないでポンポンとやってみて、説得できなかつたら仕方ない』と考え、『ただ情熱だけをぶつけていったところが、返って良かったのかもしれない』との自己評価がされている。

【事例 k】

事業者からの提案がきっかけとなって、所有者有志が集まって勉強会が開始されている。この中には建築士が入っており、ボランティアで計画や模型を作成しながら、検討が進められた。しかし一部の反対者が『勉強の段階で模型まで持ってくるとは何事だ』と怒り、建築士との間で喧嘩が起きて感情的な対立になる中で、反対者から「建替え凍結」の要望書が提出されて、活動は一時停止している。

約3年後に再開された際には、先の組織メンバーが交替され、反対者の人達とも面識があって『反対者とお話し出来るのが適している』ということで、以前に理事長を経験した女性が委員長になっている。この人物は『一度暗礁に乗り上げたことを踏まえて同じ轍は二度踏めないということで、慎重に慎重に運ぶことに徹する』姿勢をとり、原点に戻って委員会の規約改正、所有者意向調査から活動を再開している。中立的な立場からの助言を得るため、行政派遣のコンサルタントの指導を受けながら活動を進め、事業コンペでの選考を所有者に公開して行っている。

反対者に対しては、『一人いてもだめなのだから、皆さんの些細な意見も重視しながらやるしかない』との考えで一貫して進めており、個別に訪問して『相手の立場まで降りていって、その人の身になって心を開いて』話をする中で、反対者も推進側の気持ちが分かつ

ていないわけではなく、根本のところでは賛成しているというのが感じられたという。このような対応をとることによって、最終的に全組合員からの同意が得られている。

再開後のリーダーの考え方にあるように、『きちっと手続を間違わないようにコツコツと真摯な姿勢でやっていく』ことで、『建替え委員が熱意を持って誠実にやっている』ことが伝わり理解が得られるというのが、この事例での成功のポイントといえよう。

3-4. リーダーの行動・意識の類型化

以上の各事例でのリーダー及び建替え組織の行動、及び合意形成に対する考え方は、以下のように整理できると思われる。

(1) 各段階での行動のパターン

これらの事例でのリーダーもしくは建替え組織の行動及び合意形成への姿勢をみると、大きく分けて以下の2つの志向性を持っているようにみえる。そして、実際の行動や対応においては、どちらかの要素がより強く表れる傾向が見受けられる。

- A. 調整性：区分所有者から不平・不満が出ないように、手続を的確に行い、個々の意向を把握し反映して、全体としての調整を図ろうとする。
- B. 主導性：取るべき方向性を明確に提示して全体を強く引っ張り、区分所有者の関心や興味を促して、賛同を得ようとする。

この2つの観点から、事例でのリーダー及び建替え組織の主要な活動を評価したうえで、合意形成において果たした役割について検討する。活動の評価であるが、個々の区分所有者の意向が把握され尊重される場合に「調整性」が高いとみなし、活動や提案が所有者組織独自の観点から行われる場合に「主導性」が高いと判断する。個々の活動についてそれらの度合を相対的に考察し[調整-主導]の2軸からなる平面に位置づけて、各事例の特徴を見るとともに、合意形成の各段階での変化をみる。

[準備段階]

準備段階では、特定の区分所有者から建替えの発意がなされ、賛同する所有者が集まって自主的な勉強会が開催される。勉強会では建替えに関する基礎的な情報が収集され、当の物件でどのような建替えが出来るのかが議論される。ここでの情報や議論は管理組合や他の所有者に伝えられ、建替えに関する普及啓発が行われる。これらを通じて建替えへの理解を深め、管理組合としての共通の課題であると認知されるまでが、この段階である。

この過程でみられる勉強会の活動を整理したのが [図 3-2] である。自主的に活動がはじまったのは 9 事例で、管理組合理事会による正式な検討で構想段階からはじまるものに比べ、勉強会が結成されること自体が主導性が高いといえる。活動の特徴をみると、大きく 3 つのパターンに分けて捉えられる。パターン 1 は勉強会で建替えに関する一般的な情報を収集し、それらを説明会等の形で他の所有者に提示して、建替えへの理解を得るものである。ここでは建替えをしようというアピールはそれほど強くはなく、組織の主導性は低い。勉強会の中心的人物が管理組合の役員である場合にみられ、勉強会での理解がそのまま管理組合の理解につながることから、強い主導性は必要なかったといえる。パターン 2 は外部の専門家（デベロッパー等）に協力を依頼して建替えについて検討してもらい、可能性がみえたのを受けて他の所有者にアンケートを行って意向を把握、疑問を持つ人には個別に説明して理解を得るという流れである。最も多くみられるパターンで、勉強会メンバーは専門家の意見や他の所有者の意向をつかみながら、建替えの要求を所有者内に浸透させていく形をとる。パターン 3 は勉強会が自ら建替えの可能性や想定される計画案を考えるものであり、組織の主導性は最も強いといえる。複数の建替え案を比較検討する（事例 E）、模型等を作成しながら設計を考える (0) などが行われており、所有者内に不動産関係者や建築家等の専門家がいる場合にみられる。

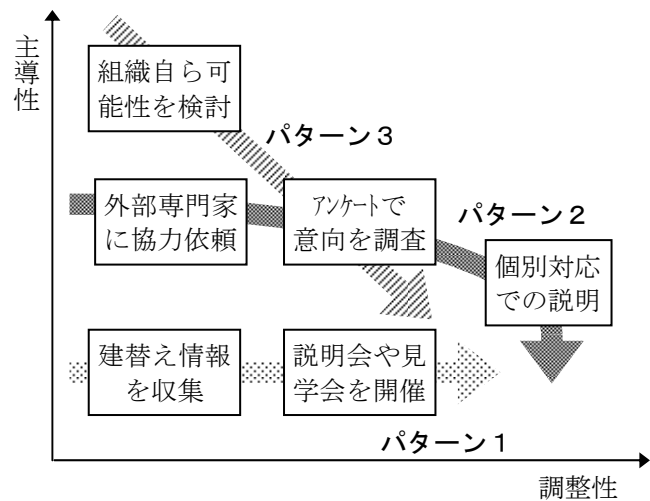


図 3-2 準備段階での活動の特徴

最も多くみられるパターンで、勉強会メンバーは専門家の意見や他の所有者の意向をつかみながら、建替えの要求を所有者内に浸透させていく形をとる。パターン 3 は勉強会が自ら建替えの可能性や想定される計画案を考えるものであり、組織の主導性は最も強いといえる。複数の建替え案を比較検討する（事例 E）、模型等を作成しながら設計を考える (0) などが行われており、所有者内に不動産関係者や建築家等の専門家がいる場合にみられる。

[構想段階]

構想段階では、管理組合の諮問機関等の形で正式な検討組織が作られ、まずは建替えの必要性について議論がなされる。修繕等と比較する中で建替えの方向で意見がまとまると、専門家の支援を受けながら構想が検討される。構想の内容がまとまり、多くの所有者から総論での賛成が得られると、建替え事業の実現を目指して具体的取り組みを続けるという方針が全体で確認される。

この過程での活動を整理したのが [図 3-3] である。本段階は区分所有者全体で方針を確認して終わるので、最終的には右下の調整性の強い局面へと進むが、そこに至るまでの流れには 3 つほどのパタ

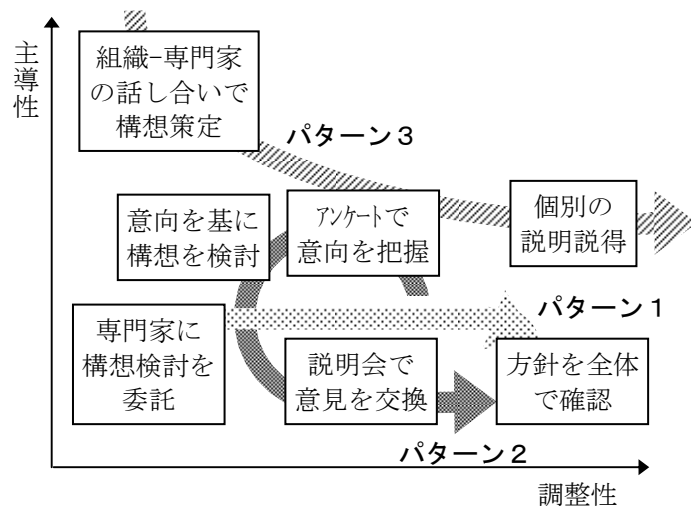


図 3-3 構想段階での活動の特徴

ーンが見受けられる。パターン1は組織の主導性が低いもので、構想の検討は外部の専門家におまかせする状態、出された案についてアンケートや説明会で所有者の意向を確認した後、確認に向かうというものである。準備段階である程度の計画検討が行われている場合、所有者組織が事務的に活動する場合などである。パターン2は所有者へのアンケートを行って建替えへの要望を収集、これらを基に専門家に検討を依頼し、出された案を説明会等で示しながら意見を交換した上で、必要があれば内容を変更、おおよそ理解が得られたのを受けて方針を確認するものである。個々の所有者の意見を組織で整理し専門家に計画条件として提示する際、あるいは構想の内容について専門家と組織との間で議論がなされる際に、組織メンバーによる取捨選択・判断という形で主導性が働く。このような部分での組織の意向や判断がより強く表れるのがパターン3であり、組織と専門家との間での話し合いによって構想の基本的な内容が決まり、原案という形で区分所有者に提示される形である。案に対する所有者の意向をアンケート等で確認した上で、異論や反論がある者には個別の説明や説得が行われる場合が主にみられる。

[計画段階]

計画段階では、事業に本格的に取り組むための組織が設置され、具体の計画検討を依頼する事業協力者が選定される。構想をもとにしながら基本計画案が検討され、区分所有者との意見交換を行いながら内容が調整される。建替えに賛成しない所有者がいた場合には個別に対応が行われ、理解と協力を求めていく。これらを通じて計画内容がまとまり、所有者の合意が得られたのを受けて、区分所有者全体として建替えを実行するとの意思の確認が決議などの形で行われる。

この過程でみられる活動を整理したのが[図3-4]である。ここでの最も重要な活動として事業協力者の選定が挙げられるが、方式としては特定業者に特命で依頼する場合と、複数の候補業者の中からコンペで選定する場合とがある。特命の依頼では構想段階までに協力を受けた業者に引き続き依頼することが多く、その判断を組織で行った上で所有者の了解を得る形がとられる。コンペ方式では、提示された計画案及び業者の評価を組織のみで行う場合と、所有者の参加の下で行う場合とがみられる。所有者参加の方がより調整性の高い決定といえる。

ここでも建替えの実施が決議されるという右下へと向けて活動がなされるが、主に調整性の度合から3つのパターンに分けられる。パターン1は事業協力者の策定する計画について、広報誌での情報提供やアンケート調査を行いながら理解を深め、説明会等での意見交換を経て調

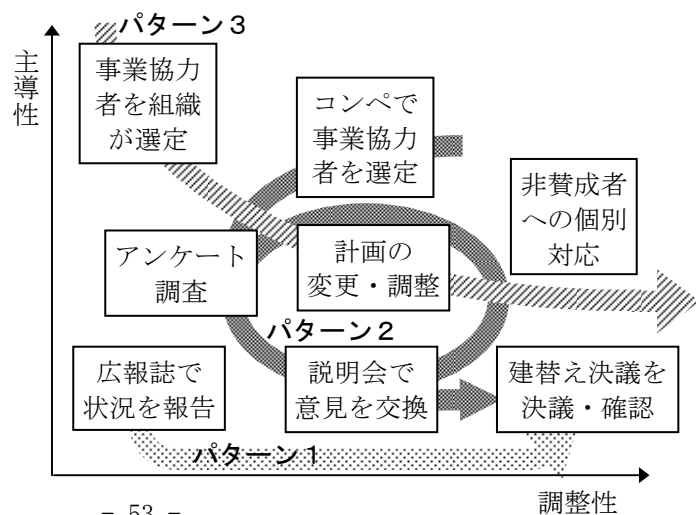


図3-4 計画段階での活動の特徴

整を行い、決議へと持ち込むものである。踏むべき手続を確実に押さえる傾向が強く、調整性は形式的には担保されるが、実質的な調整性は弱い。パターン2はこの実質的な調整性を重視されるもので、所有者参加あるいは公開されたコンペで計画案及び事業協力者を選定、アンケートでの意見や説明会での議論、あるいは建替えに賛同し得ない所有者の個別事情を考慮しながら、計画の調整を繰り返し行い、納得の得られる計画を目指す形である。具体の対応や調整は主に事業協力者が行う場合が多いが、所有者組織もともに実施、もしくは独自に行う場合もみられる。パターン3は所有者との間での調整があまり行われないもので、組織主導で事業協力者を選定、計画内容の確認も主に組織が行い、内容が固まったものを所有者に提示して理解を得るような形がとられる。所有者と組織とのやりとりは個別対応が中心となり、説得や計画の部分変更による同意取得が図られる場合が多い。

(2) リーダー意識のタイプ

先の「調整性」「主導性」の2つの軸を用いて、各事例のリーダー（グループ）の基本的な意識を整理してみたのが[図3-5]である。先の整理と同様、個々の区分所有者の意向が把握され尊重される場合に「調整性」が高いとみなし、活動や提案がリーダーまたは組織独自の観点から行われる場合に「主導性」が高いと考えている。合意形成の過程において、所有者からの反対などによって活動が一時停止し、再開後に実現に至っている事例については、停止の前後で「前期」「後期」と分けて位置づけている。

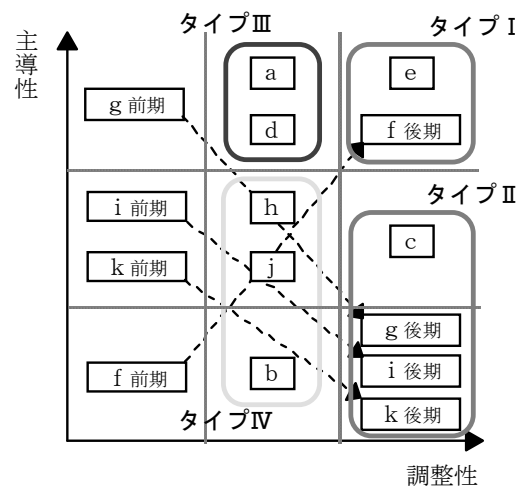


図3-5：リーダー意識の分類

これより、リーダーの意識について類型化を行うと、おおよそ次の4タイプに分けることが出来よう。

タイプI：実務解決型 【事例 e, f】

リーダーの経験・能力が高く、問題を実務的に次々と解決していくタイプ。実際にこのような仕事を本業としている。意識としてはどちらかというと主導性＝全体を引っ張ろうとする志向が強いが、反対を事前に抑えるという観点から、個々の所有者へのフォローも十分意識しており、結果として調整性も高いものになっている。

タイプII：手続配慮型 【事例 c, g, i, k】

個々の所有者への配慮に重点を置き、きめ細かな対応を行いながら、手続をゆっくりと確実に進めていくタイプ。調整性の意識が非常に高く、主導的な役割を意識的に避ける傾向がみられる。図からも分かるように、一度活動停止を経験したものが多く、先の反省を活かして再開後にはこのような意識が強く表れている。女性のリーダーが

多いのも特徴的である。

タイプⅢ：根回し対応型 【事例 a, d】

自らが基本的な方向性を示して、所有者に対して十分な根回しを行いながら、調整を行うタイプ。調整性は十分意識し、活動でもこのための対応を行っているが、実質的な面からすればリーダーの主導性が発揮されており、結果的に強い影響力を持っているとみられる。

タイプⅣ：熱意活動型 【事例 b, h, j】

リーダーの熱意が比較的高く、建替えを強く望む気持ちで活動が行われるタイプ。活動開始当初の準備段階や構想段階では主導性の意識が比較的高く、積極的な提案などが行われるが、計画段階以降では調整性が強く表れるようになり、反対者に納得してもらいなんとか建替えを実現しようとの意識が強くみられる場面が多い。

3-5. リーダーの意識からみた課題

以上の各事例でのリーダー及び建替え組織のあり方・考え方をみると、以下のような点が論点及び課題として整理できると思われる。

(1) 建替えの発意とリーダーとの関係

初期の準備・構想段階をみると、最初に建替えを発意したのがリーダー自身かどうか、意識及び活動に大きく影響しているように見える。建替えの発意者がそのままリーダーになっている場合には主導性が比較的強く表れて、早い段階である程度具体的な計画内容が示されるなどしているが、その結果として所有者からの反対を受ける場合もみられる。例えば事例 i では建替え組織が権限も定められていない状況でコンペの実進を進めたため異論が出され、事例 k では区分所有者の建築士が具体の計画を出したこと自体に反発を受け、いずれも活動が一時停止している。これらではリーダーグループの建替えをしたいとの思いが強く、自然と先を急いってしまったために、所有者の反発があったと考えられる。

逆に建替え発意者と合意形成リーダーが別の方が、よりスムーズに進んでいる場合も見受けられる。活動停止の後、組織の構成員を入れ替えて所有者対応を重視して活動した事例 g, i, k の後半のほか、構想段階の正式組織設置の際にリーダーが選ばれた事例 h、計画段階になってリーダーが現れた事例 f などである。これらをみると、建替えの発意がきっかけとなったうえで、その考えや思いを受けて具体の活動は別の人が行う方が、バランスのよい対応がとれるようにもみえる。しかし、発意した人物がそれを実現させるために急がず丁寧な対応を選択した事例 c や、所有者から厳しい反応を受け一時は活動が止まりそうになりながらも、最初の熱意を貫いて実現に至った事例 b などもある。

いずれにせよ、建替えをしたいとの発意や熱意と、そのためにいかに活動するかという部分とは、ある程度分けて考えるべきであろう。発意者とその後の活動を行う人物とを分ける方法もあれば、リーダーグループの中でうまく役割分担してバランスを取るやり方、あるいは一人のリーダーの中で状況に応じて使い分ける、などが考えられる。

(2) リーダーの専門性

専門的知識・経験を持った人物がリーダーを行うべきかどうか論点に挙げられる。類型化でタイプ I とした事例 e, f などは、リーダーの不動産やコンサルティングについての専門性によって、的確かつ迅速な対応がとられ成功した例である。しかし事例 f のリーダーが活動に参加する前の心境として『なまじ不動産を業としていますから、やっぱり誤解を招きやすい』と考え、『居住者が中心になって汗を流してやらないとだめだということで、いっさいノータッチだった』と述べるように、専門性があるがゆえに所有者の理解が得にくくなる側面もある。実際に事例 k の前半では、建築士が詳細な図面等を示したことで所有者からの反発を受けている。

この点については、『専門家が誰もいなかったので、全く白紙の状態で臨めたのがよかった』(事例 c)、『あまりその道に詳しくない人があつたから、うまくルールに乗った』(事例 j) との評価をするリーダーもいる。だが、これらの事例はいずれも早い段階からデベロッパー等の無償での協力が得られており、等価交換の事業条件がよく、また社会的にも建替えの取り組みが少なく業者も勉強という意味で採算を度外視したからこそ得られたものだといえ、今後のより条件の厳しい建替え事業で期待できるものではない。

このように考えると、リーダーが専門性を持つこと自体は望ましいが、その専門性を直接に発揮して所有者にあたるというのは問題もあることから、リーダー自体と専門的な立場から助言・補佐する役割とを建替え組織内で分担するとか、客観的な立場で意見を述べる外部の専門家が関与するような体制をとることが必要と思われる。

(3) 活動によるリーダーへの負荷

構想・計画段階になり、計画の検討や調整、所有者への対応などの行うべき活動が増えると、リーダーに大きな負荷がかかるようになる。活動自体は委員会組織として行っているが、『同じ委員の中でも何も手伝わない人がいる』(事例 g)、『助けてくれて一生懸命やってくれている人というのは本当に一握り』(事例 h) という状況で、結局リーダーと一部メンバーに活動が集中するのである。この点については、メンバーであっても『委員会に出れば人より早くいろいろな情報が取れるという感覚』(事例 b) で参加しており、『最初のうちは自分達の問題だから一生懸命やりましようと言っていた人が、自分達の条件が充たされるとほとんど顔を出さなくなる』(事例 h) などの意見が聞かれる。

特に区分所有者対応は多忙であり、ニュースの作成について『(委員会の) 書記で、編集長で、発行責任者。さらに印刷係で、配達係だった』(事例 b)、『ほんの 4, 5 人だけで』『委員会の翌日に広報を書いて、その日のうちにコピーして発送する』(事例 g) との状況や、リーダー自らが『問い合わせを全部文章にして、ポストに入れて回る』(事例 a)、『電話で連絡して、相手の都合に合わせてこっちが動いて』話をして回る(事例 c) などの様子がみられており、『内職じゃあるまいし、本当に情けないと思った』(事例 g) という感想も聞かれる。

このような事務上の負荷のほか、精神的な部分への負荷も発生している。リーダーとその他の所有者との摩擦の中で生じるもので、『一生懸命やればやるほどデベロッパーとつるんで』『うまい汁を吸っているのだろう』と思われて『ありもしない中傷』を受けたり、『大勢で話し合いをしている時は賛成と言っているのに』『陰でデベロッパーの方に反対意見を言う』というような状況が見られる。多くの所有者のために活動しているのに、これらの厳しい反応や、前述の他の人達が協力しない状況を受けて、リーダーグループは大きなダメージを受け『こんなことをするなら、もう好きにやってくれと思った』『どれだけ挫折しそうになったか分からない』などと述べている。

建替えにおけるこれらの事務的・精神的負荷は、建替え後の生活へも影響している様子が見られ、『建替え後の管理には参加していない』『もうこんなことはしたくない』『今もわだかまりが残る』『いまだに陰で悪口を言われることがある』などの言葉が聞かれる。建替えを経験したリーダーはその後の管理運営においても重要な役割をもつと思われるが、これらの人々が疲れ切って離れてしまうというのは、大きな問題と思われる*。

(4) リーダー自身の希望の扱い

計画・実施段階という最終的なまとめの段階になると、計画内容の確定や、建替え後の住戸位置選定などの重要な決定がなされるが、この場面においてリーダーは自らの持つ希望や意見を抑えて、全体の調整役に徹しようとする意識が強くみられる。全員の合意を得るためには自らの行動に対して不信や不満をもたれてはいけないとの思いからであり、これまで以上に自分の私利私欲を捨てた公正な態度で臨んでいる。

この点が最も顕著に表れるのは住戸位置選定の際で、『やっている人間が一番良いところを選んだら、今度は他の人達から絶対に信用されなくなる』(事例b)、『作業を自分でやっていたので、とてもじゃないけど抽選になる(ような場所を選ぶ)のは出来なかった』(事例c)、『あとで後ろ指さされて、人からあの人…と思われるのが一番嫌』(事例h)という考えから、人と争わなくてよい場所を選んだり、一番最後に選ぶなどの行動をとっている。その結果、『区分所有者で(人気の低い)1階を選んだのはうちだけ』という状況も生じている。自らの判断でこのような対応を取ったわけではあるが、家族から『なぜあれだけ苦労して選ぶのが一番最後なの』と問われたというように、リーダーであるがゆえに逆にあきらめざるを得ないというのは、問題があろう。

また、計画の内容についても、高齢者対応を考え5階建て建物にエレベーターをつける予定だったものが、ランニングコストの負担を嫌った所有者の意見で否決されてしまうなどが見られており(事例h)、計画内容は全員に受け入れられるような平均的なものとなり、リーダー達が当初希望していたものは実現出来なかった側面もある。

このような点は主に調整性の意識が高いリーダー・建替え組織にみられるものであり、主導性が高い場合には逆に積極的に自らの考えを示して実現している場合もあるが(計画

*後半の引用部分では他の区分所有者に向けた感情的な表現もみられるため、事例名を省略した。

のみならず住戸位置選定も含めて)、この点をどのように考えるのかは課題となる。調整の役割部分をリーダー以外が担うようにし、リーダーも一般所有者と同じように意見や権利を主張できるようにすることが望ましいだろうか。

(5) 事業協力者によるリーダーの支援

このようにみると、専門的な立場から活動を支援し協力する事業協力者の存在が、リーダーにとって重要なものといえる。そこでリーダーの特徴と事業協力者の関わり方とをみると、主導性・調整性ともに高いタイプⅠでは、コンサルタントの役割をリーダー自身が担っているといえる。またリーダーとデベロッパー・建設会社との役割分担がはっきりとしており、両者が担うべき活動をそれぞれ行った上で、調整や交渉を対等の立場で行うような関係となっている。タイプⅡの場合は、計画段階でコンペによってデベロッパー・建設会社を決めているものが多く、コンペに際しては外部のコンサルタントに実施要項の作成や案の比較検討などの業務を依頼する形をとっている。建替え組織内で行うことの出来ない、専門的知識を必要とする部分を外部の第三者に委託したということであろう。

タイプⅢ及びⅣは、コーディネーターの役割をデベロッパー・建設会社が担っているもので、特にタイプⅣにおいては準備段階という早い時期から事業協力者の参画が得られている。このため、初期の広報活動やアンケート、所有者への個別対応などは建替え組織及びリーダーと事業協力者とがほとんど一体となって行っていたとみられ、その分互いの信頼関係は強いものの、両者間での役割分担は十分になされていない。これら初期のコーディネート業務は、後に建替え事業を請け負うであろうという期待から、事業協力者が無償で行う形となっている。

以上のように、リーダーと事業協力者との間での役割分担が課題といえる。分担を行い、専門的な部分のみを事業協力者に任せたため、所有者対応によるリーダーの負担が大きかったとみられる場合(事例gなど)がある一方、『住民に対する全体会の内容報告だとか説明の文書をつくる事務能力というのは、通常のマンションでは費用も含めて絶対はない』(事例h)として、事業協力者と共に行ったことの意義が大きかったとする意見もある。しかし後者のように分担度合が低いと、リーダーは計画内容から所有者対応まで全てを意識しながら活動しなければならず、精神的な意味での負担が大きとも思われる。

3-6. 必要となる対応

(1) 支援策のあり方

前節で述べた論点のうち、リーダー自身に関する(1)～(4)の論点に関してタイプ別に整理し、そこから想定される問題と必要と思われる支援策をまとめたのが[表3-4]である。タイプⅠは専門性に基づいた合理的判断のもとで一貫して進められているが、リーダー個人のパーソナリティに負う部分が大きく、何らかの理由でリーダーを途中で欠いた場合には実現は非常に困難となる。また主導性が適切に用いられない場合の問題も大きい。その意味で、リーダーに求められる能力を建替え組織全体として分担し実践すること、及び確

実に押さえるべき手順を理解することが課題であり、組織のポテンシャルを高める方が必要といえる。タイプⅢは従来の管理組合コミュニティの進め方に近いとみられるが、これもリーダーの個性や人柄に負う面が大きい。適切な形で誘導や調整がなされればよいが、状況によっては非賛成者を懐柔あるいは同意を強制する危険性もある。よって、オープンで公平な意思決定手順に基づくよう、客観的立場からの助言や指導が求められる。

希望者が建替えを実現しようとするタイプⅣは、最も多く表れるパターンと思われるが、当初の提案活動がなかなか受け入れられず、所有者との対立が生じて調整重視に方針転換せざるを得なくなるなど、問題は多く途中で頓挫する危険も高い。建替えを提案する役割と意見を調整する役割とを明確に分離し、組織内で分担出来るように指導する、あるいはいずれかの役割を外部の専門職能が請け負うなどの対応が必要であろう。タイプⅡは活動が一時停止した経験を受けて、起きうる問題を事前に回避するため調整重視の対応を選択して貰ったものだが、そのために生じる事務的な負荷や提案力の低下が問題である。組織メンバー間での役割分担、外部の専門家による事務作業の支援及び所有者意向をベースとした計画案の具現化などが必要と考えられる。

表 3-4 タイプ別に想定される問題と必要な支援策

		I. 実務解決型	II. 手続配慮型	III. 根回し対応型	IV. 熱意活動型
論 点	(1) 発意	発意者以外から新たにリーダーを選出	活動が一時停止した後、発意者以外のリーダーに交替	発意者グループの中から、リーダーの適任者として選出	発意者がリーダーとなって活動を実施
	(2) 専門性	リーダーの専門性及び経験が高い	専門性低いが、外部のコンサルタントに協力依頼	高くはないが、一定程度の専門性を持つ	専門性低く、あえて排除する傾向あり
	(3) 負荷	事務負荷高いが、割り切って短期集中で活動	事務負荷の分散を図るが、結果的に多忙	事務負荷大きく、リーダーが耐えて実施	事務・精神両面の負荷高く、影響が大きい
	(4) 希望	自身の希望を積極的に提案して実現	意見は示さず、所有者及び外部の提案を尊重	意見整理の過程で自らの考える方向へ誘導	初期は提案するが、その後自己主張を抑える
想定される問題		○リーダー不在で活動が停滞 ○少数意見や参加困難者を切り捨てる可能性	○過大な事務的負荷 ○望ましい計画の積極的な提案の欠如	○過大な事務的負荷 ○非賛成者への個別の懐柔・強制の可能性	○事務的・精神的負荷 ○非賛成者との対立、人間関係の悪化
必要となる支援策		●組織内での役割分担 ●適切に踏むべき手順や意思決定方法の明示	●組織内での役割分担 ●専門家による事務的対応・計画提案の支援	●所有者意向を尊重した意思決定方法の提示 ●客観的立場の助言	●建替え提案と意見調整活動の分離・分担 ●内部外部の役割分担

これより支援策の方向性としては、一つには建替え経験を整理し、ベーシックな手順を示すことが考えられる。建替えの合意形成は状況によって異なり、単純なモデルに当てはまるものではないが、骨格となる部分を示すだけでも効果は大きい。続いて、この骨格をもとに個別の状況に合わせた活動が出来るよう、所有者組織である管理組合の能力・経験を高めることであり、特に中心となる組織の中で適切な形で役割分担をして、特定の人物に頼らず組織として活動できる体制を作ることが必要であろう。

さらには、活動のうち区分所有者が自ら行わなければならない部分以外については、外部の専門家等の力を積極的に借りられるようにすることであろう。特に合意が曖昧な構想段階以前で必要に応じた専門職能の支援が受けられるよう、管理組合側としてはコンサルティングにフィーを払うとの意識改革と活動資金の準備が求められる。社会的には、専門職能の育成や本業務分野への参入を促すなどの環境整備が必要と思われる。

既存の管理組合に一定の経験と能力がある場合には前者の手順提示・能力向上による支援を中心にタイプⅠの方向、それらが不足する場合は後者の外部専門家の支援によりタイプⅡの方向を目指すことが望ましい。いずれの方向においても、人間関係や熱意などの不確実な要素に多くを頼るのではなく、計画案の妥当性や手続の正当性をもって理解を得るとのスタンスを取り入れることが必要と思われる。

(2) 役割分担のあり方

前項において、区分所有者の組織である管理組合が行うべき役割を適切に分担すべきとの対応方向が見いだされたが、本項ではこの点についてさらに考察する。

先の項でみた過程における問題点、及び各事例でのリーダーの対応状況から考えれば、建替えの合意形成において管理組合が果たさなければならない役割として、次の点が挙げられよう。

- 1) プロセスに示される4つの手順を適切に実施し、4つの段階毎に必要な意思決定を行い、合意のレベルを上げていく。
- 2) 各段階で生じた問題を曖昧に扱うと、次の段階でより大きな問題として再燃する可能性があるため、先送りせず適切に解決する。
- 3) 問題への対応では、調整的対応と主導的対応の両者が必要であり、段階や状況に応じてバランスよく使い分ける。

これらの役割をどの主体が担うべきかについて考えてみる。まず1)に関しては、各段階での合意は区分所有者の団体である管理組合の意思決定として行われる必要があり、よって管理組合理事会が責任を持って対処するのが適当であろう。一般に建替え組織に参加する所有者は建替えへの希望が強いため、段階を一つ一つ登るというよりも一気に実現させたいとの意識が強い。理事会はこれを抑え、区分所有者に理解が得られるよう必要な手順を踏み、適切な時間をかけて話を進めていくことが必要であろう。

2)は基本的には建替え組織が担うことになる。賛成しない3種類の理由のうち、建替えの是非については必要性の十分な検討とその結果についての詳細な情報提供が必要であり、計画の内容については個々の所有者の意向把握とそれを反映した計画づくりを心がけなければならない。進行の方法では、適切な手順で行われているか、常に理事会による確認を受けながら、慎重に進めることが求められる。ただし、これらの対応を区分所有者の中の有志だけで行うことは難しく、実際にはコンサルタント等の専門家の関与は必要不可欠であろう。現時点ではマンション建替えを専門とする専門家はほとんどいないが、今後はマンション管理会社やマンション管理士などがこの部分まで対応する、あるいは再開発等の

コンサルタントがマンションを視野に入れて活動するなどが必要と思われる。

3)については、一つの主体が状況によって使い分ける・切り分けるというのはやはり限界があると思われ、何らかの形での役割分担が必要と考えられる。ありうる形としては、建替え組織は構想・計画の検討及び提案という主導的対応を行い、管理組合理事会は所有者間の意思決定という調整的対応を担うというものであろう。このような分担によって、建替え組織にとってはより積極的な提案が可能となり、理事会としても建替えという管理組合にとって非常に重要な判断のイニシアティブを握れるという点で利点があるといえる。また別の観点からみれば、建替え組織は計画に関する「協議」の場を提供する役割を担い、管理組合理事会は「決定」の場を担うという形といえる。こうして「協議」と「決定」とを分離することによって、参加者が最終的な判断・決定にとらわれることなく自由に意見を交わせる場を構築することができ、十分な討議の結果を受けるといった形で、より公正な形での意志決定が可能になるといえる。

なお、このように役割を分担するには建替え組織と理事会との人員・組織などの分離が必要であるが、これは小規模なマンションでは困難である。所有者が少なく、その中で管理業務に積極的に関わる者も少ない状況では、2つの別々の組織を維持することは難しく、その分参加者一人当たりの負担が大きくなると予想されるからである。この場合には、建替え組織が担うべき主導的対応は支援を受けるコンサルタント等に全面的に委託する他はないであろう。2)の部分も含めて、業務を外部化するというのも積極的に考えなければならないが、その際にも管理組合として自らが行わなければならない部分はどこかを十分に意識した上での委託が必要といえる。

これらの役割は、建替えが検討されはじめたからといってすぐに担えるというわけではない。日常の管理の中で培った経験やノウハウがあってはじめて可能となるものであろう。その意味では、建替えが必要になるであろう将来のことを踏まえて、維持管理に関する意思決定を適切な手続を踏んで行うこと、及び管理を決まり切ったルーチンワークとして進めるだけでなく主体的な提案・判断を行うという意識を常に持つことが必要になるとと思われる。

<主要参考文献>

- ・米野史健(1998)「分譲マンション建替の合意形成プロセスに関する研究-首都圏における実現事例を対象として」建築学会計画系論文集 No. 505, pp151-158
- ・長谷川洋(1999)「分譲マンション建替の問題点と実現事例にみる対応策」建築学会計画系論文集 No. 523, pp235-242
- ・斎藤広子・長谷川洋・早田宰・八木澤壮一(1999)「マンション建替における管理組合の合意形成能力」都市計画論文集 No. 34, pp307-312

4章 建替えの合意形成に即した支援・学習手法の検討

4章 建替えの合意形成に即した支援・学習手法の検討

4-1. 研究の目的と方法

2章において合意形成プロセスの概念モデルを提示し、これに基づいて既存の建替え事例のプロセス構造を分析した結果、おおよそモデルで示したような構造に従って話が進んではいるが、全ての事例が明確な手順・構造に従っているわけではなく、個々の事例の状況に応じる形で手順が行われていることが明らかとなった。その原因としては、合意形成において踏むべき手順が十分に理解されていないことが想定された。続く3章では、建替え組織の立場から合意形成のプロセスを分析し、組織のリーダーの特性や志向によってそのあり方が大きく異なることを明らかにした。これらの結果からすれば、これまでの建替えの合意形成は関わる区分所有者個人の意識や経験・能力に負う部分が大きく、それが事例における各場面の状況にうまく当てはまったことで実現したのだと考えられる。

しかし、合意形成を進めて建替えを実現する過程が、場面毎の解の積み重ねで一貫性がなかったり、個人の特性だけにまかされるのでは問題が大きい。もちろん合意形成を推進するリーダーがおり、状況に応じた適切な対応が行えるのであればよいが、全てのマンションにこのような人物がいるとは限らないことを考えれば、一般的な所有者でも基本的な手続を理解し、これらの人物が果たしている役割を担えるような仕組みが必要といえる。つまり、ノウハウをもとにして合意形成を円滑に進めるための技術・手法を構築し、これを用いることで知識・経験のない人が行う合意形成を支援する、あるいは技術・手法を通じてノウハウを学ぶような形が求められる。

ここで言う「技術」「手法」とは、合意形成の特定の場面においてそこでの目的を達成するために用いられる、体系化された一群の方法論であると捉える。このような技術・手法を構築することで、経験やノウハウを伝達可能な形とし、一部の限られた事例のみならず幅広い範囲へと普及させることが出来ると思われ、今後建替えが検討されるであろう多数の物件で活用されることが期待される。

以上のような考えに基づいて、本章ではマンション建替えの合意形成に即した支援・学習手法を検討する。まずは2章及び3章での結果を受けて、合意形成のどのような場面において手法が必要になるかを概念的に整理する。続いて、関連する住まい・まちづくり分野で用いられている手法を中心にして、それぞれの手法の目的や機能を整理した上で、建替えの合意形成の場面でどの程度活用が可能かを検討する。

これらの作業を通じて、マンション建替えに関してまず構築すべき手法は何かを検討した上で、その手法のあり方について考察する。マンション建替えを対象として構築された先駆的な手法を題材として、その内容を整理するとともに、概念モデルと比較した際の設計上の問題点、及び実際に用いる際の運用上の課題を考察する。その上で、先行手法をベースにしつつ改良する場合のポイント及びアイデアを検討し、手法全体のイメージを提示する。

4-2. 建替えの合意形成において手法が必要となる場面

2章及び3章での分析結果より、建替えにおいて必要となる、あるいはあることが望ましい、合意形成を支援する手法に関して検討する。

手法を用いる主体としては、建替え組織のメンバーと、これを支援する専門家の2種類が考えられる。前者は区分所有者の建替えの実施に対する意向や意見を把握し、全体で議論して方向性をまとめ、理解を得ていく際に各種の手法が必要となる。後者については、区分所有者が計画に対して持っている希望や要望を把握し、これらを計画案に活かしていく際に手法が求められる。いずれの場合も、区分所有者との間での情報や意見のやりとり際に際して、これを円滑にして適切に機能させるための手法があることが望ましい。

区分所有者とのやりとりを円滑にするとの観点からすれば、これらの手法を用いることによって、3章で整理した「合意形成過程で生じる問題」の賛成しない理由・要因の3種類、「建替えの是非」「計画の内容」「進行の方法」の問題を解消、または事前に回避することが期待される。上記の問題は、それぞれ「情報を共有し理解を得る」「意見をまとめてまとめる」「適切な手順で進行する」ことによって解消する、あるいは回避されることが考えられ、それぞれの場面においてこのような機能を持つ手法が求められる。

以上の捉え方に基づいて、2章で提示した合意形成プロセスの各段階・手順において手法が求められる場面について考察すると、[表4-1]のようなものを挙げる事が出来る。表中で「○」の記号がついているのは、区分所有者への対応で主に建替え組織が担うべき事項であり、「△」は計画の策定・立案に関する内容で専門家が中心となって担うものと考えられる事項である。専門家が担う事項に関しては、その専門機能をもって行えばよいものもあるが、出来るだけ建替え組織や区分所有者とともに実施することが望ましいという意味から、手法が求められるとして項目を挙げている。

表4-1 (1) 合意形成において手法が求められる場面(1)

	手順	情報を共有し 理解を得る	意見をまとめて まとめる	適切な手順で 進行する
I 準備 段階	A 勉強会発足			
	B 情報収集	○専門知識を理解する		○適切な進行手続を学ぶ
	C 建替えの 基礎的検討	○現状の問題・課題を把握する	○住宅に対する希望・要望を出し合う △具体のイメージを描く	
	D			
	E 建替え提起	○必要性, イメージを伝える		
II 構想 段階	A 組織設置			
	B 専門家選定	○依頼内容を確認する	○候補者を比較検討する	○候補者を絞る・選ぶ
	C 構想の検討 と比較	○現状の不满や改善ニーズを把握する	△要求する改善水準を設定する △建替え構想をつくる △修繕構想をつくる	△効果と費用を算定して比較する
	D 意見交換	○構想内容を分かりやすく伝える ○目標像を共有する	○意見を自由に出し合い議論する	
	E 推進決議			○対応策を選択する

表4-1(2) 合意形成において手法が求められる場面(2)

	手順	情報を共有し 理解を得る	意見をまとめて まとめる	適切な手順で 進行する
Ⅲ 計画 段階	A 組織設置			
	B 事業協力者 選定	○選定の際の評価基準・ 選び方を共有する	△候補者（コンペの場合は 計画案）を比較検討する	○候補者または計画案を 絞る・選ぶ
	C 計画検討		△意向・希望を把握する △建替え計画案をつくる	
	D 意向調整	○専門的な計画内容を分 かりやすく伝える ○所有者内で共通する意 見を確認する	○意見の対立点・共通点 を明確にする △効果とコストのバラ ンスを考える	○異なる意見を調整し、 妥協点を見いだす △計画に取り入れるべき 意見を取捨選択する
	D 非賛成者 対応	○互いの考えを交わし、 立場を理解し合う	○賛成できない理由・要 因をつかむ、引き出す △要因を解決する方策あ るいは代替案を検討する	○良好なコミュニケーシ ョンを継続的に行う
E 建替え決議	○決議の意義を理解する		○参加の意思を確認する	
Ⅳ 実施 段階	A 組合設置			
	B (業者選定)		(Ⅱ,Ⅲと同様)	(Ⅱ,Ⅲと同様)
	C 権利変換 実施設計		△意向・希望を把握する △意向を反映して間取り 等を設計する	
	D 住戸位置 選定	○選定ルールを理解する	○重複があまり起きない ように位置希望を募る	○公平なルールを定める ○重複箇所を調整する
	E 契約締結			

これらの場面について手順毎に整理してみると、手順A：組織の形成に関しては、基本的には手法が必要とされる場面はない。組織をつくる・メンバーを選ぶ・リーダーを決めるということについては、建替えの検討に入る以前に管理組合の中で行っていることであり、そのやり方は一応確立していると考えられるからである。

手順B：専門情報・職能の導入では、情報についてはこれを理解し使えるようにするための手法が必要である。特に、建替えを中心的に進める建替え組織メンバーや管理組合理事と一般の区分所有者との間で情報の理解度に差が出ることが多く、そのために認識が食い違って意見が対立する場面がみられることから、この間のギャップを埋めるよう、一般の区分所有者にも分かりやすい形で伝えることが必要である。職能に関しては、何をどう依頼するのかを確認し、候補について検討し意見を出し合った上で、適切な相手を選ぶというそれぞれの場面で、手法を用いることが想定できる。特に計画段階でコンペを行う場合には、情報の理解・判断と候補者の選定という両方を行う必要があり、専門家の協力を得ながらも区分所有者自らが選定を行うための手法が望まれる。

手順C：計画の検討・策定では、現状を把握し共有する、意見や希望を集めて整理する、意見を反映する形で計画をつくるという場面が考えられる。この部分は主に専門家が担うものであるが、区分所有者が直接参加して行えるような手法を用いることで、より意向に沿った内容の計画にすることが出来、所有者の納得も得やすいものといえる。つくられる

計画は段階を経るごとに具体的で詳細なものとなるため、用いられる手法についてもより精緻なものが必要になっていくものと思われる。

手順D：意見の交換と調整では、各段階での計画内容を分かりやすく伝える場面、計画について意見を出し合い整理する場面、及び意見を調整して全体としてまとめる場面などが挙げられる。個々の区分所有者の持つ意見を引き出し、それらを調整して一つにまとめていくところであり、手法が最も必要となりかつ効果を発揮する部分であろう。所有者の間で意見を交わす際は、主張が異なっているとどうしても対立してしまいがちであるが、そこに何らかの手法を用いることで対立が緩和され、創造的な対話が可能になるとと思われる。後の段階になるにつれて意見は個別で具体的なものとなり、個々人の利害がからんで調整が難しいものとなるが、そのような場面でも手法の効果が期待される。また、マンション建替えの場合には5分の4以上の所有者の賛成が必要となるため、建替えに消極的な所有者、及び実際に住んでおらず関心の薄い不在所有者からも同意を得なければならず、自分からは意見を示さない所有者からいかに意見を聞き出すかという部分でも、何らかの手法が求められるといえよう。

最後の手順E：意思の確認は、基本的には区分所有法に規定された決議の手順を用いるため、確認の際に特に手法は必要とはならないが、決議の前にその内容や意味を共有したり、予備的に方向性を確認するような際には、手法を用いることが望ましいといえる。

4-3. 既存の合意形成支援手法の建替えへの適用

前節で整理した手法が求められる場面に対して、どのような合意形成支援手法が適用できるかを検討する。マンションの建替えに類するといえる、住まいづくりやまちづくりの分野では、近年「ワークショップ」と呼ばれる手法が用いられており、この手法を中心に整理を行う。

ワークショップとは、参加者が協同で様々な作業を行う中で、それぞれが考えている・思っていることを発見し、互いの意見を交換して理解し合うための方法であり、このような過程を通じて、協同で提案・計画などをまとめるための方法である。ワークショップに関しては近年様々な調査研究が行われており、それらの既存研究を整理すれば、その機能はおおよそ次のように整理することが出来る。

1) 状況の認識・把握

[目的] 提案・計画の対象となるものが、現状でどのようなになっているか、どのような問題・課題があるか、またどんな良い部分があるかを把握する。

[手法例]

- ・タウンウォッチング： グループで歩いて、問題点や良い点（資源）を発見する
- ・点検地図づくり： 気づいた点を大きな地図に書き込み、分布や構造を把握する
- ・写真投影法： グループ毎にテーマを決め、関心あるものを写真に写して発見する

2) 情報の集約・共有化

[目的] 1で把握した現状の課題や良い点、参加者それぞれが持っている意見を、全体で共有して整理する。

[手法例]

- ・ファシリテーショングラフィック： 発言内容を大きな紙に構造化しながら書く
- ・KJ法： 自由な発想でカードに書いた意見をグルーピングして整理する
- ・ロールプレイ： 特定の役割を仮想的に与え、その立場から意見を出して議論する

3) 提案の作成

[目的] 共有した情報・意見を材料にして、参加者の手で提案やアイデアを考え、それらを具体的なコンセプトや事業計画、空間のデザインにまとめていく。

[手法例]

- ・物語づくり： 生活イメージ等をストーリーとして描き、コンセプトを明確にする
- ・予算配分ゲーム： 限られた予算の配分を検討する形で、対応の全体像を構築する
- ・デザインゲーム： カード等の小道具を用いてゲーム仕立てで空間構成を検討する

4) 評価・判断

[目的] 提案としてまとめられたものについて、客観的な視点から捉えなおし、多角的に内容を評価検討する。

[手法例]

- ・グループ発表： グループ毎に検討した提案を発表し、互いに意見・質問を交わす
- ・旗上げアンケート： 選択肢の番号を記した旗を挙げ、リアルタイムで意向を把握
- ・ランク付け： 複数の提案それぞれを点数をつけて評価し、優先順位を決める

実際にワークショップが行われる場合には、これらの個別の手法を組み合わせ、一連のものとして用いられることが多い。この点について伊藤は*、個々のワークショップ手法を「プログラム」と呼び、このプログラムの組み合わせによりワークショップのプロセスデザインを評価するとの観点を示している。これによれば、プログラムの役割は「情報伝達」「体験共有」「意見表出」「創造表現」「意見集約」「その他」の6つのグループに整理することが出来、その内容はさらに計16項目に分類することが出来るとしている。そしてプロセスデザインの傾向として、意見表出プログラムはプロセス前半、創造表現プログラムはプロセス半ば、意見集約プログラムはプロセス後半に、それぞれ多く使われる傾向があるとしており、一連のプロセスにおいては中盤あたりで実施されるプログラムの密度が高い傾向があるとしている。

このような一連のプロセスとしてデザインされたワークショップとして、様々なタイプのもものが提案されており、主なものを挙げれば、世田谷まちづくりセンターによる各種の

* 伊藤雅春(2001)『建築・まちづくり計画における住民参加手法としてのワークショップの研究』千葉大学大学院自然科学研究科博士論文

公園・建物づくりを対象とした「デザインゲーム」*、早稲田大学佐藤研究室による密集市街地の再生を主対象とした「まちづくりゲーム」**などがある。いずれのゲームに関しても、計画策定や設計の過程に住民が参加しやすくするという実際的な効果と同時に、「居住環境やまちがどのようにつくられるのかについて学び理解するための有効な学習ツール」*、「まちを変えていく主体が住民自身であり、その判断がまちの将来を決めてゆくということを仮想体験する…(中略)…シミュレーションゲーム」**としているように、体験し学習するツールとしての効果が挙げられている。

この体験し学習するツールという観点では、「ゲーミングシミュレーション」という研究が、意思決定・政策科学の分野で行われている。現実の問題をゲームという形で仮想的に記述し、プレイヤーとして疑似体験することによって、問題の構造や解決のための手法、関わる主体間でのコミュニケーションのあり方などを学ぶというものである***。その種類としては、仮想的な役割をプレイすることで現実でも役に立つ技能を習得する「訓練ゲーム」、理論あるいは知識を理解・習得させる「教育ゲーム」、組織や集団あるいは社会が抱える問題の解決を図る「政策ゲーム」などがあるとしている***。

ゲーミングシミュレーションと先のプロセスとしてデザインされたワークショップとを比べると、前者の方がより仮想度・抽象度が高く、個別具体の事例への解答を見いだすというより一般解を学習するとの側面が強いこと、最終的な評価を得点や収益などの数値に表す形で明示的に行う傾向があること、などが指摘できる。

以上みてきたワークショップの個別プログラム、及び一連のプロセスとしてのワークショップあるいはゲーミングシミュレーションが、マンション建替えの場面に對してどの程度適用することが可能かを考察する。

個別のプログラムであるが、先に整理したワークショップの機能は、4-2で整理した手法に求められる機能と基本的に対応している。「情報を共有し理解を得る」にはワークショップの機能の「1. 状況の認識と把握」及び「2. 情報の集約・共有化」が該当し、「意見をまとめてまとめる」は「2. 情報の集約・共有化」と「3. 提案の作成」、「適切な手順で進行する」は「4. 評価・判断」が該当するものといえる。また概念モデルにおける手順毎にみれば、「手順B：専門情報・職能の導入」では関わる専門家を選ぶ場面で「4. 評価・判断」に類似した手法が効果を持つと考えられ、「手順C：計画の検討・策定」では広く区分所有者を対象とした「1. 状況の認識と把握」と、計画策定に具体的に関わる建替え組織を中心とした「2. 情報の集約・共有化」と「3. 提案の作成」の手法が求められる。「手順D：意見の交換と調整」では区分所有者全体の間での「2. 情報の集約・共有化」、及び計画を変更する際の

* 浅海義治・伊藤雅春他(1993, 96, 98)『参加のデザイン道具箱 Part1-3』世田谷まちづくりセンター。なお「デザインゲーム」という用語も、「ワークショップ」と同様、個別のプログラムレベルと、一連のデザインされたプロセスの両方を示す言葉として用いられている。

** 清水優子(1995)「建替えまちづくりゲーム」、佐藤滋+新まちづくり研究会『住み続けるための新まちづくり手法』鹿島出版会, p115-125 など。

*** 新井潔他(1998)『ゲーミングシミュレーション』日科技連 に詳しい。

「3. 提案の作成」(修正)手法が必要であり、「手順D: 意思の確認」では「4. 評価・判断」手法を用いた判断がなされるといえる。

以上の考え方に基づいて、それぞれの手順及び段階に対応しうると思われる手法のタイプを整理してみると、以下の[表4-2]のような形でまとめることが出来る。

表4-2 各手順・段階に対応しうる手法のタイプ

段階	B. 専門情報導入	C. 計画の策定	D. 意見交換・調整	E. 意思の確認
I. 準備	情報の収集	建替えの基礎的検討		建替えの提起
		↑1 ↑2 ↑3		↑2
II. 構想	専門家選定	構想検討	意見交換	推進決議
	↑4	↑2 ↑4 ↑3	↑2	↑4
III. 計画	事業協力者選定	計画検討	意向調整	建替え決議
	↑2 ↑4	↑2 ↑3	↑2 ↓1 非賛成者対応	↑4
IV. 実施	業者選定	実施設計	住戸位置選定	契約締結
	↑4	↑3	↑3	

↑ : 手法 1…状況把握, 2…情報共有, 3…提案作成, 4…評価・判断

準備段階の「建替えの基礎的検討」では、現状の問題を把握する手法(1)、希望・要望を集約する手法(2)、及び建替えイメージを構築する手法(3)が用いられる。勉強会に参加する区分所有者という関心を持った人々の間で行われるものであり、一般のまちづくりでの手法をそのまま用いることが出来よう。「建替えの提起」では、勉強会メンバーの建替え希望を区分所有者全体で共有する手法(2)の活用が考えられる。

構想段階の「専門家選定」では、支援を依頼する専門家を組織メンバーあるいは区分所有者全体として選ぶ際に、得点によるランク付けなどの方法(4)を活用することが出来よう。「構想の検討」では、区分所有者全員を巻き込んだ形で不満や改善ニーズを提示し共有する手法(2)が挙げられる。会合に参加しにくい所有者(不在所有者など)の声も反映することを考えれば、アンケートによる意向調査→意向をカードに記載してのKJ法、というような方法も考えられる。また構想を考える際には、要求する水準を情報の共有手法(2)及び評価・判断手法(4)で定めた上で、建替え構想については建物づくりのデザインゲーム(3)、修繕構想については行う修繕のレベル=コストと効果とのバランスを考えて配分を検討するようなゲーム(3)を想定することが出来る。続く「意見交換」では、自由な意見を出しやすくするためにKJ法(2)を用いたり、建替えと修繕とを比較するためにそれぞれの立場に

なった上でのロールプレイ・ディベートのような手法(2)が効果的と思われる。そして建替えか修繕かを選択する際には、評価・判断を区分所有者全体で行うための手法(4)が必要となる。

計画段階では、「事業協力者の選定」において複数の候補から選択する手法(4)が必要であり、特にコンペ形式で計画案と合わせて選定する際には、評価基準を定めるために所有者が重視するポイントを集約し基準を共有する手法(2)が重要となる。「計画の検討」では先の建替え構想の策定と同様、建物づくりのデザインゲームが大きな効果を発揮するものと思われる。なお、マンション建替えの場合には、設計等の内容以外に、事業費用の負担の問題も重要となるため、費用面の検討を取り込んだ形でデザインゲームを行うことが望ましい。一般的な形のデザインゲームは、主に公共施設を対象として行われることが多いため、コストに関する検討が明示的に行われることは少ない。そのため、設計のレベルとそれにかかる費用という、ある意味で反比例する関係のどこで折り合いをつけるかという部分を盛り込んだ、マンション建替え独自のゲームが必要になるといえる。「意向調整」に関しては、これまでと同様に計画に対する意見・要望を集めこれを集約する手法(2)が必要になるが、合わせて「非賛成者対応」に関して立場を異にする所有者から意見を聞き出す手法を考えなければならない。賛成しない所有者は様々な個別の事情が原因になっており、理由を他の所有者に広く公開することはプライバシーの面から問題であるとともに、賛成する所有者との間で対立が生じることもあることからすれば、理由や状況を個別に把握(1の変形版)したうえで、問題を抽象化した上で意向調整の場に提示して全体で共有し解決策を考える(2)という手法が求められる。「建替え決議」に際しては全体で意見を確認する手法(4)が用いられる。

実施段階では、「施工業者選定」で評価・判断の手法(4)が用いられることが考えられ、「住戸位置選定」では希望位置を調整する際にデザインゲーム的な方法(3)が想定される。後者は個々人の利害がぶつかる場合も多く、この調整をゲームとしてある種仮想的な形で行うことにより、調整がよりスムーズになることが期待される。「実施設計」では個人単位であるが、希望する間取りなどを構築する手法(3)が考えられる。

以上述べたような個別のプログラムを盛り込む形で、ワークショップのプロセスやゲーミングシミュレーションを構築した場合には、実際の合意形成機能以上に、学習効果の方が期待される。一般的な区分所有者はワークショップという形式には馴染みがないものと思われ、具体の合意形成をワークショップを用いて一定期間内に行うと言われても、なかなか受け入れがたいであろう。

そのような意味では、まずは学習手法としてワークショップを構築し、合意形成プロセス全体の構造や進め方を理解するとともに、ワークショップを用いることの効果を体感しておくことによって、その後実際の建替えが必要になった際の合意形成を円滑に進めることが出来ると考えられる。

4-4. 「分譲マンション建替え体験ゲーム」の概要

マンション建替えの合意形成プロセスの全体像を把握し、合意形成の進め方を学習する手法として、名古屋工業大学システムマネジメント工学科・兼田研究室が2002年に開発を行った「分譲マンション建替え体験ゲーム」がある。これは建替えの合意形成の過程を体験し理解を深めるとともに、合意を阻害する課題・問題とその解決策を学習する手法であり、ゲーミング・シミュレーションの考え方に基づいて構築されている。

本ゲームの作成は、同研究室の兼田敏之助教授の指導の元、大学院生の澤田昌男氏が中心となって進められたが、この制作の過程で筆者に対して情報の提供及びアドバイスが求められた。これを受けて、関連する情報・資料を提供したほか、建替えの合意形成の構造やゲーム設計上のポイントなどについて、数回に渡ってコメントを提示した経過があり、わずかではあるが間接的にゲームの作成に関わっている*。また、11月に行われたゲームの実施にも、一プレイヤーとして参加しながら、ゲームの評価を行った。

このような立場から、本節ではゲームの概要を紹介し**、次節以降では実際にゲームを実施した際の印象・感想をもとにして、ゲームの設計上及び運用上での問題点・改善点について考察する。

(1) ゲームの目的

本ゲームは分譲マンション建替えを体験することを目的とする。一般的なマンションは何年か毎に修繕を行い、資産価値の維持を図るが、一定期間を経過すると修繕による回復には限度がある。そこで、築30年を迎えた時点からの5年間にプレイヤーの身の回りに起こる転機の中で、いかに資産価値であるマンションを維持していくかということとともに、資産価値を維持するための有効な手段としての建替えに向けた合意形成の過程を体験してもらおう。

(2) ゲームの構成

第1部：実生活体験ステージ

実生活で起こりうる様々な転機の中で資金を積み立て、その積み立てられた資金により、数字上での建替え参加・不参加の可能性の判断を行う。

第2部：デザインゲームステージ

デザインゲームにより区分所有者が参加型の計画を行い、デザイン面での建替えを体験する。第1部での資金面での判断に加えて、今後の住生活を考慮して自ら計画した住空間を評価した上で建替え参加不参加の判断を行う。

*ゲームの内容には筆者のコメントが反映されている部分もあるが、ゲームの開発自体は兼田研究室の澤田昌男氏、第2部を開発した同研究室の伊藤美紀氏、及び指導した兼田助教授によるものであることを明記しておく。

**以降の説明は、澤田氏及び伊藤氏によってまとめられた資料をもとに、本研究の関心に合わせて編集及び一部加筆を行ったものである。

第3部：建替え決議ステージ

第1部、第2部での評価に加えて、長年住み続けたマンションに対する「思い入れ」等のソフトの部分の評価を総合的に加えて、最終的な判断を行う。さらに、建替えに参加できない人との話し合いで妥協点を見つけて、最終的に建替え決議の有効数である5分の4の賛成を得る。

(3) ゲームの初期設定

- ・ 想定事例： 名古屋市中心部に立地する4階建て（EVなし）の分譲マンション
従前戸数は20戸、各住戸のプランはいずれも2DK
容積の余剰はそれほどないとして、建替え後に建築できる建物の階数（4階）及び戸数（20戸）は従前と変わらないとする
- ・ 想定時期： マンション建築後、30年を経過した時点からゲームを開始
資産価値は残り5年（築後35年）で0になるとし、それまでの5年間を対象としてゲームを実施する
- ・ 区分所有者： 年齢等によって5タイプに分けられる20名の所有者がいるとし、それぞれの特性は〔表4-3〕に示すとおりとする。

表4-3 ゲームにおける区分所有者の属性

		世帯型	世帯主の年齢	世帯の年収	想定住戸基本型
高齢世帯 55～65	区分所有者1	夫婦	65	400	1LDK
	区分所有者2	夫婦	60	300	1LDK
	区分所有者3	単身（夫のみ）	60	400	1LDK
	区分所有者4	単身（妻のみ）	55	200	1LDK
中高年世帯 45～55	区分所有者5	夫婦のみ	55	1200	2LDK
	区分所有者6	夫婦+子1	50	1000	2LDK
	区分所有者7	夫婦+子2	50	1500	3LDK
	区分所有者8	夫婦+子3	45	800	4LDK
中年世帯 35～45	区分所有者9	夫婦+子1	45	1200	2LDK
	区分所有者10	夫婦+子2	40	700	3LDK
	区分所有者11	夫婦+子3	40	1000	4LDK
	区分所有者12	夫婦のみ	35	1000	1LDK
若年世帯 25～35	区分所有者13	夫婦+子2	35	500	3LDK
	区分所有者14	夫婦のみ	30	600	1LDK
	区分所有者15	夫婦+子1	30	700	2LDK
	区分所有者16	夫婦のみ	25	300	1LDK
その他	区分所有者17	法人所有			4LDK
	区分所有者18	法人所有			4LDK
	区分所有者19	不在所有			3LDK
	区分所有者20	不在所有			4LDK

- ・ 資産価値： マンション購入時は3000(万円)であったが、ゲーム開始時時では1200(土地800,建物400)とする。ただし、若い世帯ほどローンが残っていることを想定して、建物部分の資産価値は、高齢世帯：400(=負債0)、中高年世帯：200、中年世帯：0、若年世帯：-300とする。
- ・ 修繕積立金： ゲーム開始時は戸当たり75の積立金があるとする。その後ゲームを実

施する5年間は、年25を毎年積み立てるとする。

- ・ 建替え調達可能金額： 建替えに対して投資しうる額を表す。ゲーム開始時点での「資産価値（建物価値＋土地価値）＋それまでの積立金（75）」を初期値とした上で、翌年以降は「[その年の収入－修繕積立金支出（25）]／4」を調達可能な額として、初期値にこの額を累積する形で、各年での累積調達可能金額を算出する。

（４）ゲームの流れ

まず最初にプレイヤーカードを引き、どの区分所有者をプレイするかを決め、その属性をプレイヤーボードに示す。その上で、解説ボードに示された手順に従い、第1部～第3部のステージを行っていく。

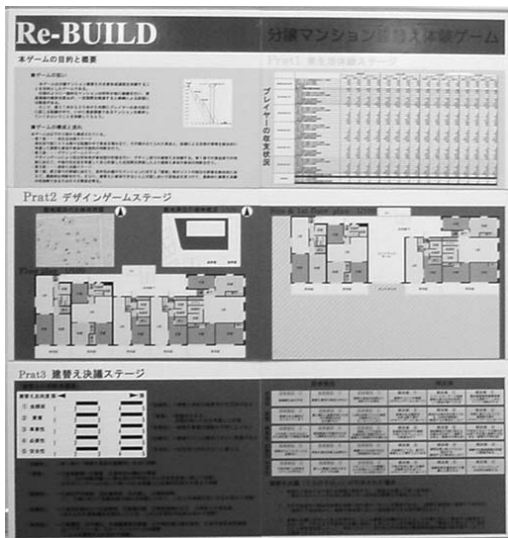


写真4-2 プレイヤーボード

写真4-1 ゲームの解説ボード

【第1部：実生活体験ステージ】

- 1) プレイヤーは「人生の転機カード」を引き、そこに記された事象（結婚・出産・転職・世帯主の他界等）がその年に起きたとして、世帯型や年収などの属性を変更する。
- 2) 事象発生後の年収に基づいて、その年の建替え調達可能金額を計算、累積調達可能金額を算出する。
- 3) 累積調達可能金額と、世帯年齢層及び想定基本住戸型に基づいた判断基準価格(注)とを比較し、指定する判断基準(注)に基づいて、建替えに対する意思を決定する。
- 4) 各世帯の意思を「決議ボード」に示し、無条件賛成及び条件付賛成の合計が過半数を超えた場合には、第2部：デザインゲームステージに進む。超えない場合には、次年度に進んで1) からを繰り返す。

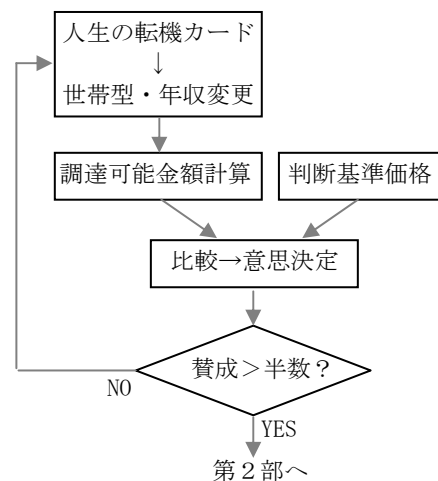


図4-1 第1部のフロー

(注) 判断基準価格

- ・ 建替え後に取得する住戸は、現在の世帯型に対応した「想定基本住戸型」とする。
- ・ 建替え後住戸の基本価格は、4LDK:4500, 3LDK:3500, 2LDK:2500, 1LDK:2000 とする。
- ・ 想定住戸型の価格に年齢層による以下の割合をかけたもの*を「判断基準価格」とする。
 高齢世帯:80%, 中・高年世帯:70%, 中年世帯:50%, 若年世帯:30%

(注) 判断基準

累積調達可能金額から判断基準価格を引いた差額、及び各時点での世帯状況より想定される建替え志向**から、以下のように判断する

- ・ 無条件賛成： 300 以上(資金が超えている) かつ 建替え志向大
- ・ 条件付賛成： 0～300(資金が足りない) しかし 建替え志向大
- ・ 条件付反対： 0～300(資金が超えている) しかし 建替え志向小
- ・ 無条件反対： -300 以下(資金が足りない) かつ 建替え志向小



写真4-3 人生の転機カードの例

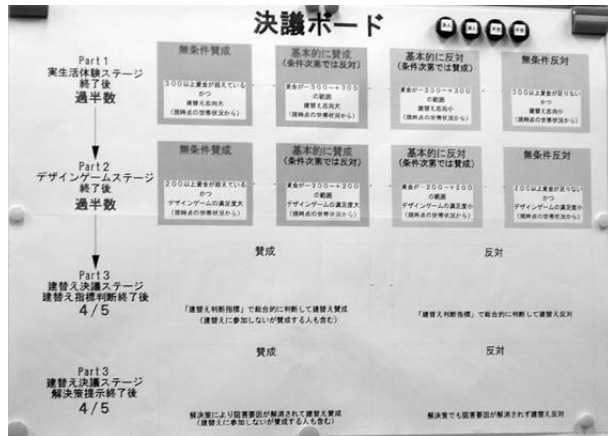


写真4-4 決議ボード

【第2部：デザインゲームステージ】

- 1) 前述の想定基本住戸型に基づいて建替え後の間取りを選択した上で、世帯の状況などを考慮してオプション(1室増加、バリアフリー化など)を選択する。
- 2) 建替え後の建物での住戸位置の希望を提示し、重複した場合にはプレイヤー間での話し合いによって位置を決める。
- 3) 建物の外観に関して、「外観カード」に示された案について「よいと思うもの」「避けたいもの」をそれぞれ投票した上で、結果をみながらプレイヤー全員で話し合っ、最終的に一つを選択する。

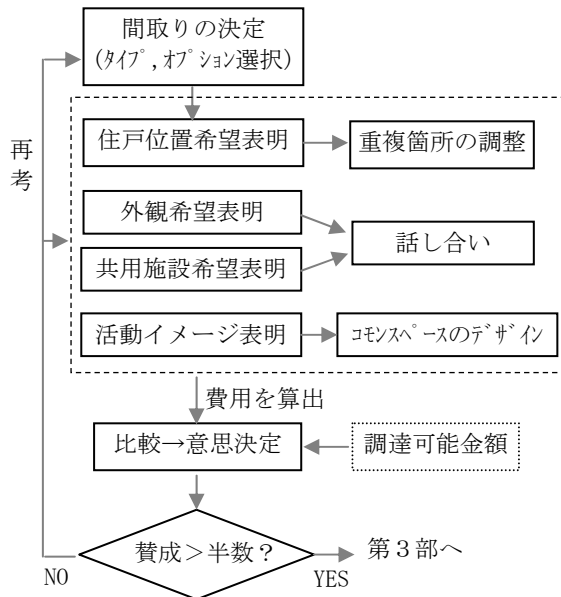


図4-2 第2部のフロー

* 年齢層が高いほど新規のローンが借りにくくなることを想定し、取得する住戸の価格の相当割合を積み立てておく必要がある、との考えに基づくものと思われる。

** 世帯人数に比べ住戸が狭い、子供部屋が必要になる場合に、建替え志向が高くなるとする。

4) 建物内の共用施設（エントランス、集会場、廊下など）に関して、カードで示されたオプションの中から取り入れたいと思うものについて投票し、結果をみながらプレイヤー全員で話し合って取捨選択する。

5) 敷地のコモンスペース（オープンスペース）部分について、そこでどのような活動をしたいか（子供と遊ぶ、のんびり休むなど）を世帯特性をもとにイメージした上で、模型パーツを使って具体的な配置を全員で話し合いながら作成する。

6) ここまで決めた間取り・外観・共用施設・コモンスペースにかかる費用を算出、累積調達可能金額と比較して、指定する判断基準(注)に基づいて、建替え意思を決定する。

7) 各世帯の意思を「決議ボード」に示し、無条件賛成及び条件付賛成の合計が過半数を超えた場合には、第3部：建替え決議ステージに進む。超えない場合には、1)からの決定を見直し、費用を下げられないかを検討する。

(注)判断基準

累積調達可能金額から総費用（住戸基本価格+オプション金額）を引いた差額、及び現時点での世帯状況からデザインゲームに対する満足度*を想定し、以下のように判断する

- ・ 無条件賛成： 200 以上(資金が超えている) かつ デザインゲーム満足度大
- ・ 条件付賛成： +200～-200 の範囲 で デザインゲーム満足度大
- ・ 条件付反対： +200～-200 の範囲 で デザインゲーム満足度小
- ・ 無条件反対： -200 以下(資金が足りない) かつ デザインゲーム満足度小



写真4-5 間取り及びオプションの例



写真4-6 住戸位置選定結果と外観カード



写真4-7 コモンスペースの活動イメージ表とパーツ



写真4-8 コモンスペースのデザイン結果

* 世帯属性から考えられる要望に合った形でデザインがなされたのかを評価する。例えば、子供のいる世帯では、遊び場があるか、安全な環境であるかなどの観点から考える。

【第3部：建替え決議ステージ】

1) 第1・2部の結果を受けて、「建替えの判断指標図」に示された5つの評価項目について、判断基準に基づいて5段階で点数をつけて評価する(注)。

2) プレイヤーの性格を「総合的な判断をする」「何かにこだわりを持つ」の2つに分けた上で、判断方法(注)に基づいて建替えへの意思を決定し、「決議ボード」に示す。賛成が5分の4を超えれば、建替え決議が成立したとしてゲームを終了する。

3) 超えなかった場合、判断指標図で点数が2以下の項目があるプレイヤー(=反対者とする)は、評価が低い理由に基づいて「阻害要因カード」を選ぶ。

4) 提示された阻害要因を対し、ファシリテーター及び建替え賛成者は、その点を解決するアイデアを「解決策カード」の中から選んで提示する。

5) 反対者は、示された解決策でどの程度阻害要因が解決されるかを考え、解決策の満足度に基づいて指標の再評価を行う。

6) 再評価後の指標値を用いて2)と同様に意思を決定し、「決議ボード」に示す。賛成が5分の4を超えれば建替え決議が成立、超えなければ不成立として、ゲームを終了する。

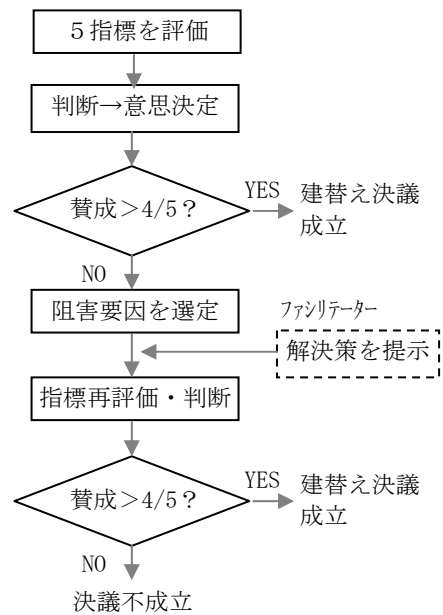


図4-3 第3部のフロー

(注)判断基準

- ・ 金銭面： 第2部終了時の調達可能金額と総費用との差額から、以下のように設定する。
(+200以上:5点, +100以上:4点, +100~-100:3点, -100以下:2点, -200以下:1点)
- ・ 愛着： 世帯状況をもとに、従前の建物・環境に愛着があるか、デザインゲームで思い入れを考慮したものが出来たか、という点から評価する。
- ・ 事業性： 仮住戸確保、住民の説得、権利移転などが難しいかを全体を見て判断する
- ・ 必要性： 世帯での今後の人生設計を考えた上で、建替えの必要性が高いかを判断する
- ・ 安全性： 子供や高齢者がいる場合に、建物が安全かどうかという観点で判断する

(注)判断方法

- ・ 総合的に判断する： 全ての指標が3以上になったときに「建替え賛成」とする
- ・ 何かにこだわりを持つ： 5指標の評価値合計が17以上あれば「建替え賛成」とする。ただし「金銭面」については3以上でなければならない。

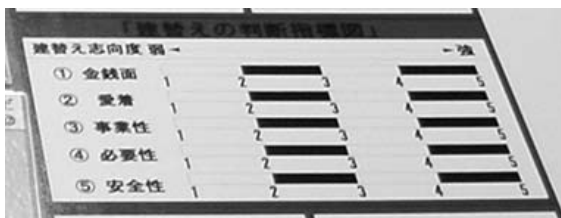


写真4-9 建替えの判断指標図

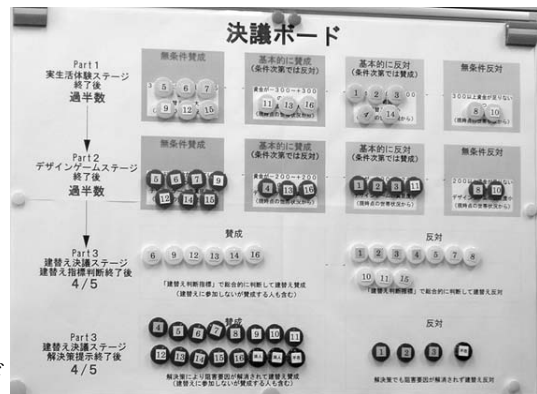


写真4-10 建替え決議終了時の決議ボード

表 4-4 阻害要因カードと解決策カードの記載内容の例

	金銭面	愛着	事業性	必要性	安全性
阻害要因	修繕積立金の不足 費用負担が不可能 負担するなら現状 でも十分満足	愛着ある場所や 木々がなくなる 通いなれた施設多 く今の環境のまま 住みたい	仮住居移転が面倒 権利関係の手続が 面倒 合意に時間かかり 実施が遅れる	世帯のライフステ ージ上必要なし 居住計画上必要無 修繕で十分対応可 能、時期尚早	子供が安全に遊べ るスペースない 新しい環境に不安 外部から人が入っ て来て危険
解決策	設計変更でコスト削減 リバースモーゲージで資 金調達可能 優建による補助	愛着ある場所や従 前の木々を残す 高齢者・社会的弱者 への公的支援	仮住居を事業者が 確保 建替え円滑化法で 手続を円滑にする	子に資産が残せる 権利を売って転出 修繕では資産価値 の回復に限界あり	遊び場所の確保 高齢世帯は低層階 に優先入居 オートロックで安全確保

4-5. 「分譲マンション建替え体験ゲーム」の考察

前節で説明した体験ゲームは、兼田研究室内でのテストプレイを経て、公開でのプレイが2002年11月23日に名古屋工業大学において行われた。ゲームには、筆者のほか、管理組合協議会の職員、民間コンサルタント所員、及び大学の学生がプレイヤーとして参加した。ゲームは開発者である澤田昌男・伊藤美紀両氏がファシリテーターとなって進められ、およそ3時間程かけて第3部の建替え決議の成立に至った。

このプレイに参加した経験も踏まえて、本ゲームの内容について考察し、課題と思われる点を挙げた上で、考えられる改善策を提案する。考察は、ゲームの設定やルール・ステージ構成などに関する「ゲームの設計」と、実際のゲームの進行やファシリテーションに関わる「ゲームの運用」の、二つの観点から行う。考察及び改善策の検討は、ゲームのステージ毎にみていく。

(1) 実生活体験ステージの考察

【ゲームの設計面】

【「人生の転機カード」に関して】

本ステージは、2章で示したモデル的な合意形成プロセスでいえば、「準備段階」及びそれ以前の部分に相当すると思われる。日常的な管理運営を行っている中で建替えへの発意が生まれ、具体的な取り組みへの意思をまとめるというものである。

生活の中から建替えの発意が生まれるが、区分所有者それぞれの事情から必ずしも全員が賛同するわけではないという実状を理解するという点からすれば、ゲームでの「人生の転機カード」の利用は適切なものである。同時にこのカードを利用することは、プレイヤーに担当する区分所有者の生活を仮想的に体験させることにつながり、置かれた状況を把握しやすくなるほか、立場に共感してその後のゲームをより身近にプレイすることが出来ると思われる。

ただし、このような効果を得る意味では、わずか数回（今回のプレイでは2回）のカード引きだけでは不十分であり、繰り返す回数を増やした方がよいと思われる。その際には、ゲーム開始時の設定を「マンション購入時」として、例えば5年おきに6回（＝計30年）「転機」が訪れて建替え時期を迎えるというような設定の方が、プレイヤーの状況も変化

し、参加者も共感しやすいと思われる。

また、起こりうる「転機」の内容または起こる確率を、建設からの経過年数に応じて変えていくと、よりリアルになると思われる。例えば、結婚や出産は最初の方で、定年や配偶者死亡はあとの年代で起こりやすく、などである。その中には、区分所有者が途中で転居して新しい所有者に入れ替わるというのも想定でき、この際に中古で買って入る人はな前の所有者よりも収入が少なくなる形にすると、高経年マンションで所有者の所得階層が低下していくという実態を体験するという面からも望ましい。

さらには、個々の区分所有者ごとだけではなく、マンション全体としても「イベント」が起こるようにすると面白い。急な修繕工事が必要になるなどして、積立金が減るなどの出来事を入れると、よりマンションの状況がつかみやすくなる。そして可能であれば、この過程での修繕等の実施状況が、建替え時期を迎えた際の判断に活かされると、管理・修繕との連続性の中で建替えを考えることになり、より現実的なゲームとなる。

以上の「人生の転機カード」に関するアイデアは、以下の [図 4-4] のような概念図で整理出来る。

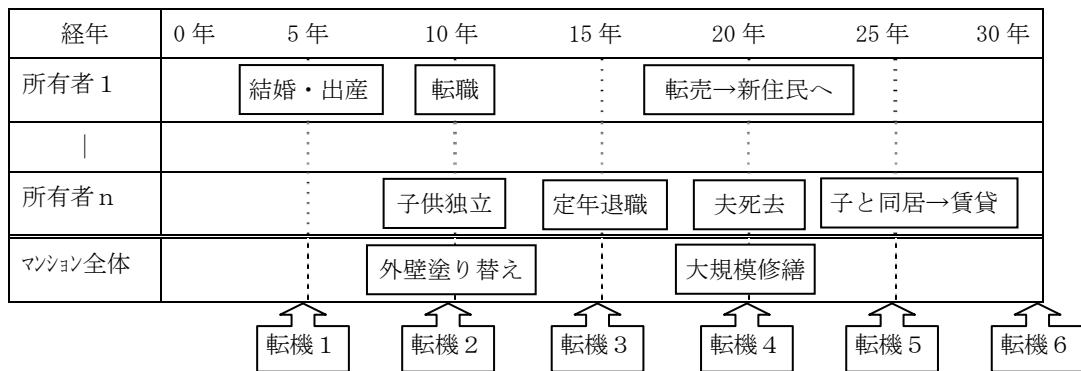


図 4-4 「人生の転機カード」利用の改善・発展アイデア

[決議に関して]

第 1 部終了時の決議の判断基準について、世帯状況をもとにした建替え志向性と、想定費用と調達可能金額の比較による費用負担可能性とから判断するという考えは、実際の場合とほぼ同様であろう。いくら建替え志向が強くても費用の当てがなければ検討してみようという気にはならないし、逆に建替え志向は弱くても資金面で余裕があれば考えてみてもよいという判断が想定されるからである。ここでの決議をモデルでの「正式組織の設置」と捉えれば、過半数の合意で次のステージへ進むとの設定も妥当である。

【ゲームの運用面】

[調達可能金額の変化に関して]

今回のゲームでは、「転機」によって生じる調達可能価格の変化は、転機カードに書かれた金額に関する指示をファシリテーターが収集し、パソコン上で参加者に見えないところで計算される形であった。このような手順で調達可能価格は結果としてプレイヤーに示さ

れるのみであったため、計算されて提示された金額の意味がプレイヤーに十分理解されていなかったように思える。

建替えに関わる費用をどのように用意すべきか、これをどうコントロールするかということ学ぶのも、建替え「学習」の重要な一課題であると考えれば、自らの調達可能価格がどう変化するかをプレイヤー自身が把握していることが望ましい。その意味では、プレイヤー毎に以下に示す「資金状況シート」のようなものを配って、計算方法を分かりやすく記載し、その上でプレイヤー自らが計算するような形の方がよいと思われる。もしくはパソコン上での計算過程をプロジェクトで見せながら行う形が考えられる。

また、調達可能価格の計算方法に関してはその考え方を再考し、プレイヤー自身が計算しやすいように出来るだけ簡略化するとともに、現実的な値とするために外すことが出来ない項目は何かを検討して設定する必要がある。

表 4-5 資金状況シートのイメージ

項目	計算方法	初期値	第1期	…	第n期
A.建物価格	(初期値)	400	-		-
B.土地価格	(初期値)	800	-		-
C.基本収入	(初期値)	475	475		350
D.転機による変動	転機カード指示		-50		-25
E.今季の収入	C+D		425		325
F.管理支出	(初期値)		25		25
G.積立可能額	(E-F)/4		100		75
H.調達可能価格	前期金額+G	1200	1300		1475

(2) デザインゲームステージの考察

【ゲームの設計面】

[建替え後建物の設定に関して]

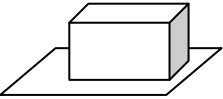
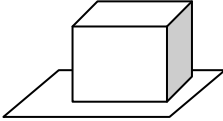
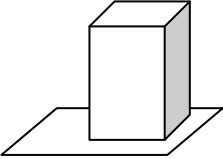
このステージは、概念モデルでいう「手順C：計画の検討・策定」にあたる部分であり、構想段階での「建替え構想検討」と計画段階での「計画検討」とを合わせたものと捉えることが出来る。厳密に言えば、建替えに関する概略的なアイデアをまとめる構想と、実施を前提として作成する計画とで意味は異なるが、内容としては重なる部分も多いことからすれば、ゲームとして設計する際にこれらをまとめることは適切であろう。

ただし初期設定において、建替え後の建物は従前と基本的に変わらないとして、階数・戸数などの全体のボリュームが決まっているのは物足りない。これまでに建替えが実現した事例のように容積に余裕があり増床して費用負担が低減できる物件というのは今後少なくなり、現状程度の規模でしか建替えできない物件が中心となるのは事実であるが、合意形成を学ぶという観点からは、ボリュームについての議論が出来ない点は問題である。なぜなら、現実の建替えの検討においては、ボリュームを増やして多少居住環境があつたとしても費用負担を低減するか、あるいは居住環境を重視して費用負担が大きくなってもボリュームを抑えるかというような議論が行われるものであり、このような費用負担額と居

住環境のトレードオフ的な関係の中で、どこに落としどころをもっていくかが合意形成上の重要な要素になるからである。

このように考えれば、デザインゲームの最初に全員で建物のボリュームを決めるステップがあった方が望ましいと思われる。例えば従前と同じ5階の場合に比べて、1階分高くして増えた住戸を新規に売却すると全体でいくら費用が減るか、及び建物の形状はどのように変わるかというのを[表4-6]のような形で示した上で、事業費用と居住環境との関係について考え、何階にするのかを全員で選ぶ形である。選ぶ際には、話し合いで決める方法や複数案から投票で選ぶ方法などが考えられ、後者の場合にはコンペ形式による計画案の選定に近い意味合いを持たせることが出来よう。

表4-6 建物ボリュームを検討する場合の概念図

階数	5階 (従前と同じ)	7階 (+2階)	10階 (+5階)
戸数	20戸	30戸 (+10戸)	40戸 (+20戸)
住戸売却額	なし (一人当たりの負担額も変化なし)	3億円 (一人1300万円減少)	6億円 (一人2500万円減少)
外観			
COMMONスペース	現在と同じ	今より狭くなって、日影の部分も増える	今より広くなるが、地域にも開放する必要

[費用の算出に関して]

デザインゲームにおけるステップの順序としては、前述のような全体ボリュームの検討が行われた上であれば、まず各区分所有者の専有部分に関する事項(間取り、住戸位置)が扱われ、その後共用部分に関する事項(外観、共用施設、COMMONスペース)が扱われるというのは、現実的な設定である。一般に区分所有者が専有部分の方に関心が行きがちであり、まずはそちらの方を優先して決定しようとする傾向があるからである。そのような過程では、コストに関しても専有部分についてのみ考えることがほとんどであり、共用部分に関しては積極的にコストを払おうとしないのが、従来の事例でみられた状況である。

この部分をより現実的にシミュレートするのであれば、全ステップを終えてから費用を算出するのではなく、まずは専有部分に関する事項を終えた段階でコストチェックを行い、そこまでで一旦判断を行った上で、続いて共有部分のデザインを行って両者を合わせたコストを評価する形が望ましいと考えられる。このような手順にすることで、前半の専有部分のチェックによって、自らの調達可能金額でどの程度の住戸を取得できるのかを明確につかむことが出来る。そしてこの過程では、多くのプレイヤーは負担可能な範囲ギリギリまで利用して、出来るだけ広く・設備が揃った・良い位置の住戸を選択すると思われる、その上で共用部分に対して様々な希望を反映させた結果、総費用は調達可能金額を大幅に超えることが予想される。このような状況をつくることで、専有部分にかかるコストを多少

削ってでも共用部分を充実させるか、それとも専有部分を優先して共用部分は必要最小限とするか、などという選択をプレイヤー全員で行わなければならない、現実の建替え計画の検討における重要なポイントを体験できるものと思われる。

【決議に関して】

この第2部における決議であるが、続く第3部にて個別の説得が行われた上で建替え決議が行われることを考えれば、構想段階での「推進決議」に該当すると思われる。とすれば、2章での検討に基づいて「4分の3以上の賛成」が必要であるとして、第1部での過半数、第3部での5分の4以上と変えて、違いを明確にすることが望ましい。

また、第2部の決議を推進決議と捉えるのであれば、決議の際に「修繕・改修構想」との比較検討を行い、どちらを選択するかという意味を与えることも考えられる。つまり、デザインゲームは建替え構想をつくる過程であるとし、その結果としての計画内容及び費用負担額と、修繕した場合の改善内容及び費用とを比較するということである。この場合には、修繕・改修の構想はファシリテーター側から提示されるというやり方のほか、修繕・改修構想をつくる過程をもう一つ別のデザインゲームとして構築することも考えられる。

後者の場合、修繕・改修構想をつくるゲームとして、次の手順を考えることが出来る。

1) 区分所有者が感じる生活の不満点を「生活不満カード」として整理、合わせて建物における劣化・故障箇所を「老朽箇所カード」として作成し、これらカードを引いて解消すべき不満及び修繕しなければならない部分を規定する。

2) 取りうる策として、従前レベルに回復させる「修繕」と、従前以上に機能を向上させる「改修」の手法を複数設定し、各手法を生活不満カード及び老朽箇所カードと

対比させて問題が解決するかを検討し、どのような手法を取るかを決定する（複数可）。

3) 選択した手法を用いた場合の、建物の回復度または改善度を整理するとともに、実施にかかる費用を算出する。

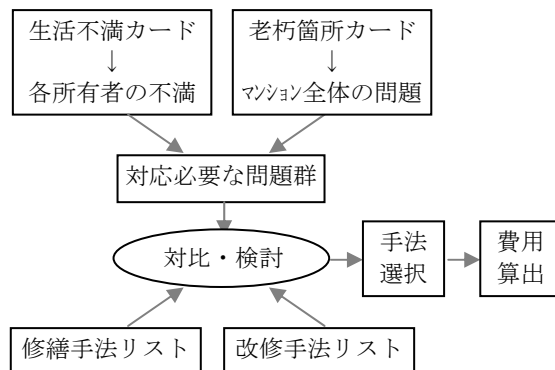


図4-5 修繕・改修構想策定ゲームのフロー

【ゲームの運用面】

【複数の区分所有者を受け持つ点に関して】

今回のゲームでは、プレイヤーは冒頭に2枚のプレイヤーカードを引き、2名の区分所有者を同時に受け持つ形を取った。第1部に関してはそれぞれに「人生の転機カード」を引けばよく、独立させた形でゲームを進められた。しかし第2部では、同時に2所有者の意向を考えながらデザインを検討するのは困難であるため、どちらか一方の区分所有者を中心に役割を演じ、もう一方の所有者が計画に対して求める希望等は「要望カード」とし

て示され、この要望も考慮しながらゲームを行う形であった。しかし、この「要望カード」がファシリテーターから与えられるため、もう一方の所有者からなぜそのような要望が出てくるのかがつかみにくかった。

この点に関しては、本来は1プレイヤー＝1所有者の形でゲームを行うことが望ましいと思われる。複数の所有者を受け持ち両方の立場や意見を考えることで、プレイヤーの頭の中では自然と何らかの「調整」が行われてしまう可能性があり、所有者個別の立場から出された異なった意見をプレイヤー全体で調整するという、ゲームの重要な目的が損なわれてしまう可能性があるからである。

人数の関係上、1プレイヤーが複数の区分所有者を担当せざるを得ない場合でも、「要望カード」などプレイヤーの価値判断に大きく影響を及ぼす部分については、プレイヤー自らが選んでボードに置く形の方が望ましい。「どういう層の、どういう意見が示されているか」を確認しながら自ら選ぶことで、その意味がつかめるものと思われる。

[間取りの選択・変更に関して]

最初に区分所有者の世帯属性に基づいた「想定基本住戸型」に対応した「間取りカード」がプレイヤーに提示されたが、どの世帯にどの間取りカードを出すかがファシリテーター側によって行われたため、なぜそのカードになるのかの意味がつかみにくかった。この点に関しては、先の「要望カード」と同様、プレイヤー自らが選びボードに置くことが望ましいといえる。

続いて「間取りオプション」を選択する際に、何を基準にカードを選べばよいのかが十分に示されなかった点も問題である。世帯の状況に応じて必要となるオプションを選ぶ、としか言われないため、どうしても機能を追加する選択がされがちであった。そのため、結果的には費用が増大する方向に進むこととなり、資金が少ないので「部屋を減らす」というようなマイナス方向のオプションを選択する行為がほとんど行われなかった。この点に関しては、何を考えながら選択をするのか、項目の重要度とか優先順位などのおおよその考え方などを、最初にファシリテーターが説明すべきである。と同時に、オプション選択によって変化する金額について、全てファシリテーターの側で計算してしまうので、参加者側のコスト意識が働かないことも要因と思われる。先に第1部の「調達可能金額の変化に関して」で述べたような形で、専用のシートを渡した上で参加者が自らの手で計算し、それでよいか判断してから提出する形の方が望ましいと思われる。

また、部屋の増減を選択された場合でも、最初に与えられた「間取りカード」を変更する手順がなかったので、後の第3部での阻害要因を考えるとときに混乱していた参加者もいたようにみえた。部屋数の増減に合わせて適宜間取りカードを変えるよう、ファシリテーターが確認することが必要である。

[住戸位置の選定に関して]

選定の際には、住戸の位置（階・方角など）によって生じる価格差が明示的に示されて

いなかった。また、住戸タイプによって建物内での位置があらかじめ決まっていた（例えば2LDKは中央列など）ため、実際の建替えにみられるような位置の自由な選択は出来ていなかった。選定にあたっては、位置による価格差を表などにまとめて示した上で、住戸タイプによらずどの位置でも選べるとして、重なった部分を調整する方がより現実的な形になると思われる。建替え事例においては、位置と価格設定及び自らの負担可能額とを考慮して希望を提示することが行われており、このような思考の過程を体験することは有意義と思われる。また、選定する際に住戸タイプによる制約を設けない場合には、希望は上階の角部屋、特に東側に集中する傾向がみられ、多数の希望が重複した場合の調整方法を学ぶことも必要である。

希望位置の提示に関しては、それぞれが自分の希望を順番に口頭で出し合う形で進められたため、既に希望を示した相手に遠慮するなどして、自然と重複が少なくなったように思われる。より現実的な形にするのであれば、「希望位置を投票用紙に書いて提出」という形が望ましい。その場合調整が働かないので重複が増えると思われ、これをいかに解決するかが検討されることになる。

[コモンスペースのデザインに関して]

参加者全員での話し合いでデザインをまとめていく過程は面白かったが、自然と良い空間をつくる方向へと進みがちであり、コストに関して多少意識が薄れる側面もあったように思えた。コスト意識を持つようファシリテーターが指摘するか、あるいは一旦まとまった段階でコストを概算して示し、その上で再考を促すなどの対応が必要と思われる。

(3) 建替え決議ステージの考察

【ゲームの設計面】

[建替え指標判断に関して]

ステージの最初で、5つの判断基準を設定し、これについて評価するというフェイズを設けたことは、実際の合意形成の状況をうまくシミュレートしているといえる。本ステージはモデル的なプロセスでいえば「計画段階」にあたるもので、建替えの実施を前提として細部を詰めていく段階である。それまでの準備・構想段階では全体的なイメージの議論でも済んでいたが、この段階では「自分自身にとって建替えが最適か?」「本当に建替えに参加するのか?」ということ、個々の区分所有者がそれぞれ検討しなければならない。構想の内容を改めて確認し、各個人の立場から評価するという意味で、このような複数の視点からの判断基準を設定して得点化することは必要である。

ただし判断基準としては、ここで示された5つが妥当かは検討を要する。3章で整理した「合意形成過程で生じる問題」の3要素が、区分所有者が建替えに際して考慮するポイントであると考えれば、5つの判断基準はそれぞれ次のように対応すると思われる。

建替えの是非： 「愛着」「必要性」

計画の内容： 「金銭面」、「安全性」

進行の方法 : 「事業性」

「建替えの是非」はモデル的には「構想段階」で議論され理解が得られているものではあるが、本ゲームの第3部は構想段階と計画段階を統合する形で構成されていることからすればここで扱うべき事項であり、その内容は「愛着」と「必要性」の両項目でほぼおさえられているといえよう。

「計画の内容」に関しては、事業面には「金銭面」が対応、設計面の主に共用部分については「安全性」が対応しているといえるが、最も区分所有者の関心が高いと思われる住戸部分の計画内容に関する項目が欠けている。建替えで得られる住戸が十分なものであるか、それにかかる費用が妥当なものであるかという点から、いうなれば「計画の妥当性」という項目からの評価を行うことが望ましい。

「進行の方法」について、ここで示されている「事業性」は、これから行われる「実施段階」での問題がうまく解決できると思うかを問うものである。しかし現実の合意形成では、これまで行われてきたプロセスが適切であったか・満足であったかという観点から評価がなされ、これまでの進め方に納得がいかないからといって反対が生じるものである。この意味からは、評価基準として「(ここまでの) 手続の適切性」との観点も必要と思われる。ただしこのような基準を入れた場合には、すでに終わったことへの評価であるから、その後の「解決策提示」で解消することは出来ないといえる。その分ゲームとしては進行が難しくはなるが、一度不満や疑問を持たれてしまうと後から対処するのは難しいという問題を理解するとともに、この点を乗り越えるにはそれ以外の要素（金銭面や計画の妥当性など）を向上させて総合評価を高める以外にはないという対応のあり方を体験するという点で、より現実的なゲームになるといえる。

[判断基準に関して]

個々の判断基準について、具体的にどのように判断すべきかが分かりにくい。それぞれ評価基準は示されているが抽象的であり、得点に関する微妙な判断がつけにくい。特に「事業性」については分かりにくく思える。このような形であると、得点を厳しくつける人と甘くつける人との差が大きく、おそらく各プレイヤーの間でかなりばらつきがあると思われる。

このように考えると、「金銭面」ほど明確な線は引けないが、各点数になる場合をいくつか例示するなどが必要と思われる。もしくは評価を簡略化して、「満たす」「どちらでもない」「満たさない」の3段階にする形も考えられる。

また、プレイヤーの間でのばらつきを抑える意味からは、1回目の決議（仮決議的な扱いでもよい）ではプレイヤーそれぞれが独自の判断でつけた点数で判定するが、2回目の決議では得点のつけ方についてプレイヤー間で議論し、判断基準をある程度共通化した上で得点をつけ直し、判断を行うという形もありうる。実際の建替えでも、判断基準を共有することで合意が進むことがあり、この点の学習につながるともいえる。

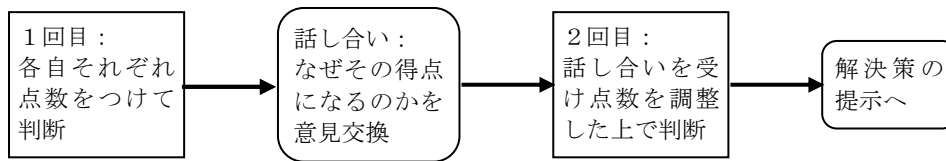


図4-6 プレイヤー間での「判断基準」共有の手順イメージ

〔解決策の提示に関して〕

「解決策カード」で示される解決策の数が少ない。そのため限られた解決策をいろいろと解釈することしか出来ず、他にも想定されるよりよい解決策が考えられない。

この点に関しては、解決策カードの数を増やすことが望ましい。考えられる策・これまでの事例でみられた策を出来るだけ多く挙げておくことが必要であり、一つの「阻害要因カード」に対して複数の「解決策カード」が対応するような形が求められる。

また示された阻害要因に関して、参加者が話し合っ解決策を考える形もありうる。今回のゲームの実施中でも一部そのような場面がみられており、解決策を話し合うことで理解がより深まるとも考えられる。この場合には、各人がその場で自由に解決策カードを追加で書けるようにする方がよい。例えば、提示された阻害要因を解決する策をそれぞれカード（付箋）に書いてもらい、それらをKJ法のような形で整理して解決策を話し合う方法もあり得る。

【ゲームの運用面】

〔阻害要因と解決策の選定に関して〕

「阻害要因カード」を選ぶのは各プレイヤーが行うのが適当であるが、「解決策カード」の選定及び提示を、プレイヤー自らに委ねるのは不適切な面もある。本来のルールとは異なるやり方であろうが、短時間に同時に複数の阻害要因に対応しなければならなかったため、今回は阻害要因を持つ区分所有者＝プレイヤーが自らに対する解決策を検討するという様子が見られた。

解決策カードはあくまでもファシリテーターもしくは建替え推進者となった参加者が行う形とすることが望ましい。反対者に対して建替え賛成側のプレイヤーを1対1でつかせるなどの形をとってもよいと思われる。全員で問題を共有し学ぶという意味では、反対者それぞれの阻害要因について全員で解決策を考えていく形も考えられる。ファシリテーターを司会役として、他の人から解決策の案を求めながら、解決できるかを全員で話し合う形もありうると思われる。

また、負担可能金額が極端に少ない区分所有者については、提示された解決策カードでは対応することが出来ず、どうしようもない状況に陥ってしまいがちであった。このような場合には、解決策として「権利を売却して転出する」「反対をし続けて売渡請求権が行使されるのを待つ」という選択肢もあることを明確にし、カードとして用意することが望まれる。権利売却の場合には、この価格をいくらにするかというサブゲームも構築可能といえる。

4-6. 「マンション建替え合意形成ゲーム」のイメージ

以上の考察内容を受けて、「分譲マンション建替え体験ゲーム」（以降「体験ゲーム」と称する）をベースとしながら、これを改良したゲームのイメージを考察する。ここでは名称を仮に「マンション建替え合意形成ゲーム」（以降「合意ゲーム」）としておく。

体験ゲームにおける課題及び改善策は前節で述べたとおりであるが、ゲーム全体の構成に関して、2章で提示した概念モデルと体験ゲームとの関係について考察しておく。体験ゲームは「実生活体験」「デザインゲーム」「建替え決議」の3ステージ（部）から構成されており、先の考察ではこれらを「段階」と対応するものと考え、それぞれ「準備・構想段階」「構想・計画段階」「計画・実施段階」に該当するものと捉えた。しかし、各ステージで行われている合意の対象は、第1部：建替えの必要性、第2部：建替え計画案、第3部：建替え実施の意思、となっており、これらは「段階」というよりもむしろ「手順」に相当するものと思われる。第1部は建替えに関して次の段階に進むことを確認する意味で「A. 組織の形成」であり、第2部は計画を作っていることから「C. 計画の検討・策定」、第3部は個別の問題を解決すべく調整することから「D. 意見の交換と調整」に該当するといえる。

このように捉えれば、体験ゲームは、概念モデルの基本的な考え方である「段階的に合意を確認する」と「手順に沿って合意を形成する」の両方の要素をかけあわせて、3つのステージという形に簡略化したものだといえよう。限られた時間の中でゲームを行い一定の成果を上げる意味でこのような簡略化は適切ではあるが、その分「段階」と「手順」という重要な概念がプレイヤーに十分に理解されない可能性もある。体験ゲームの構成の場合には、各手順の作業を行った上でそれへの合意を確認する要素の方が強いため、段階に対する理解がおろそかになるものと思われる。そのような意味では、より段階性を明確にするような形でゲームを構成することが望ましい。

段階はある特定の明確な転換点によって区切られるものである。概念モデルにおける転換点としては、「E. 意思の確認」における「建替えの提起」「推進決議」「建替え決議」があるが、このうち「建替えの提起」は正式な検討組織の設置という事項を含むものであり、段階を明確に区切るという要素は薄い。また「建替え決議」に関しては、「建替え円滑化法」の制定等により実施段階の道筋が法的に担保されたことからすれば、法定建替え決議がなされれば基本的には建替えは実施できるものといえ、この決議の可決をもってゲームが終了するとしても十分である。このように考えれば、合意形成における最も重要な転換点は「推進決議」であると考えられ、ゲームにこの要素を明確に位置づけることによって、合意形成の段階性がはっきりするものと思われる。

そこで合意ゲームでは、「推進決議」によってゲーム全体を2つに分けて考えるものとする。前半は「建替え必要性の判断ゲーム」であり、建物の老朽化によって生じた問題への対応策として、建替えが必要であるかを修繕・改修との比較の中で検討し、建替えを選択することを目的とする。後半は「建替え計画の策定ゲーム」であり、建替えを行う際にど

のような計画がよいかを検討し、それへの合意を得ることを目的とする。このような2段階構成でゲームを構築することにより、合意形成の段階性が明確になるほか、今後の建替えにおいて必要不可欠になると思われる、「建替えと修繕・改修との比較」という部分をより強調することが出来るといえる。

以降では、「建替え必要性の判断ゲーム」及び「建替え計画の策定ゲーム」それぞれのイメージについて述べる。なお、これらは「合意ゲーム」全体の一部として構築されるものであるが、それぞれを別々に実施することも可能である。例えば、建替えについて考えはじめた段階では「必要性の判断ゲーム」を行い、建替えをより具体的問題として捉える必要が出た段階で「計画の策定ゲーム」を行うというように、プレイヤーのニーズに合わせた使い分けが出来る。また、研修等のプログラムの中で、1日目は「必要性の判断ゲーム」を、2日目は「計画の策定ゲーム」を行うというようにすれば、それぞれのゲームにかけられる時間を長くすることが出来、より深い理解につながることも期待できる。

(1) 「建替え必要性の判断ゲーム」のイメージ

- 1) 体験ゲームと同様に、プレイヤーが担当する区分所有者を決めた上で、「人生の転機カード」を引き、それぞれの所有者の世帯型・収入・貯蓄額などの状態を変更させる。
- 2) 一人のプレイヤーが代表して「マンション変化カード」を引き、そこに書かれた指示（トラブルの発生、修繕の実施など）に合わせて、建物状態及び修繕積立金額などを変更させる。
- 3) 1及び2を6回繰り返し、1期を5年と考えると計30年経過した時点で、建替えについての検討が始まるとする。
- 4) その時点での区分所有者の状態、及び建物の状態を受けて、生活上の不満点を予め用意されたカードの中からプレイヤーがそれぞれ選択する（複数可）。続いて建物の状態をみながらプレイヤー全員で建物の問題点を用意されたカードの中から選択する（複数）。

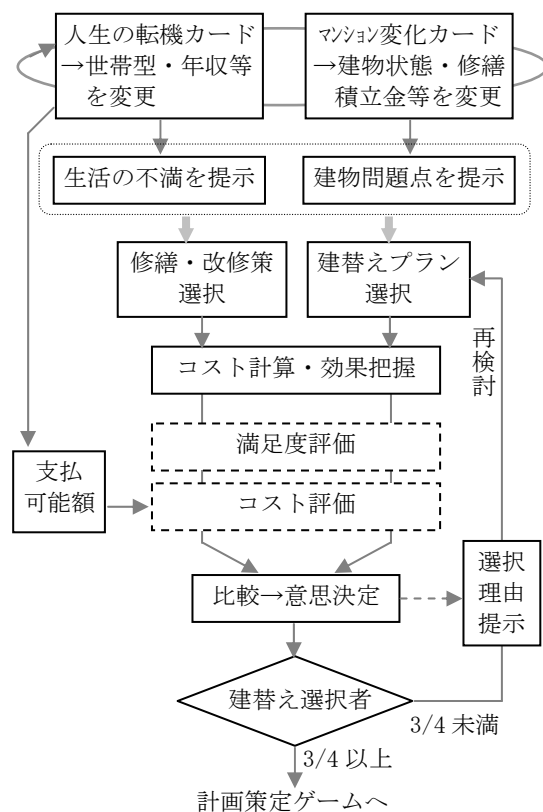


図4-7 必要性判断ゲームのフロー

- 5) 提示された「生活不満カード」及び「建物問題カード」をみながら、プレイヤー全員で修繕・改修の構想を検討する。それぞれの問題を解決できると思われる対応策を、用意された選択肢の中から選び出して、問題点と対比させる形で並べていく。
- 6) 引き続き、問題点を解決するために建替えを行う場合の構想について、プレイヤー全員で検討する。5と同様に、用意されたプラン・オプション（建物の規模、住戸面積、設

備グレードなど)の中から問題解決に資すると思われる選択肢、あるいは希望するイメージに合う選択肢を選んでいく。もしくは「体験ゲーム」の「デザインゲームステージ」をここで行い、建替え計画全体のイメージを構築することも考えられる。

7) 選ばれた修繕・改修及び建替え構想について、それぞれ実施するためにかかるコストを計算する。例えば、修繕・改修案及び建替えプランをカードにし、表面は対応策の内容、裏面にはそれにかかるコストを記しておき、選択されたカードのコストを足し合わせるなどの形が考えられる。合わせて、それぞれの構想で得られる効果(資産価値の向上、建物寿命の延長など)について、選択肢毎に規定されている効果を合わせる形で整理する。

8) それぞれの構想の内容、及びかかるコストを受けて、プレイヤー毎に満足度とコストに関する評価を行う。満足度の評価は、国土交通省(2003)「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」の「マンションの建替えか修繕・改修かの考え方」に基づくものとし、評価・比較フォーマットを記したシートを各プレイヤーに配り、各自の観点から満足度を評価する。コストの評価に関しても、同様のシートを作成して配布し、得られる満足度とかかるコストの関係、及び各所有者の現状から計算される支払可能額との比較によって、評点をつけるものとする。

表4-7 評価・比較シートのイメージ(上記文献を参考に作成)

		建替えの改善効果の評価	点数(A)	修繕・改修の効果の評価	点数(B)	(A/B)
共用部分	構造安全性	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	防火安全性	(同上)		(同上)		
	居住性	(同上)		(同上)		
	設備の水準	(同上)		(同上)		
	オープンスペース	(同上)		(同上)		
専有部分	バリアフリー性	(同上)		(同上)		
	設備の水準	(同上)		(同上)		
	面積ゆとり	(同上)		(同上)		
	諸設備	(同上)		(同上)		

9) 満足度評価とコスト評価を合わせて、区分所有者毎に建替えと修繕・改修のどちらを選択するかを意思決定を行う。各自の意思を「決議ボード」等に提示し、4分の3以上が建替えを選択すれば次の「建替え計画の策定ゲーム」へと進む。

10) 建替えの選択者が4分の3に満たなかった場合には、それぞれのプレイヤーが修繕・改修を選択した理由、もしくは建替えを選択しなかった理由について、満足度・コスト評価の結果に基づいて説明する。それらの理由をプレイヤー全員で共有した上で、再度建替えプランの選択に戻り、多くの区分所有者に受けいられるような建替え構想を検討する。構想がまとまった後は、再度7～9の手順を行い、建替え選択者が4分の3を超えるかをチェックする。超えれば計画策定ゲームへと進み、超えなければゲームは終了として、なぜうまくいかなかったかをプレイヤー全員で議論する。

(2) 「建替え計画の策定ゲーム」のイメージ

1) まず最初に、計画の策定及び事業の実施を依頼する事業協力者を選定する。事業協力者のタイプ及び提案する内容について、あらかじめ3〜4つのパターン（出来るだけ低い価格を提示する、コストが高くても高い価値の建物を提案する、等）を設定しておき、それぞれの内容をファシリテーターが説明する。その上でどの事業者・提案内容がよいかを各プレイヤーが選択し、結果を投票、最も票数の多いものが選ばれるとする。選ばれた提案内容によって、以降で考える計画の前提条件が決まる。

2) 体験ゲームのデザインゲームステージと同様に、間取りの決定、住戸希望位置の表明と調整、外観と共用施設の話し合い、コモンスペースのデザインを行う。

3) ここまでで決めた計画内容、及び検討の過程に関して、次に示すようないくつかの判断指標に基づいて評価を行う。「金銭面」に関しては、体験ゲームと同様に計画内容でかかる費用を算出し、これと調達可能金額とを比較する。「計画の満足度」については、先の[表4-7]に類する形で評価

シートを作成し、これに基づいて点数をつける。「過程の満足度」に関しては、「自分の意見が反映されたか」「ファシリテーターの進め方は適切か」「他のプレイヤーと意見の不一致があったか」などの項目を設定した上で、これら項目をまとめた評価シートに基づいて点数化を行う。

4) 体験ゲームと同様に、プレイヤーの性格を「総合的な判断をする」「何かにこだわりを持つ」の2つに分けた上で、建替えへの意思を決定し、「決議ボード」に示す。賛成が5分の4を超えれば、建替え決議が成立したとしてゲームを終了する。

5) 賛成が5分の4を超えなかった場合、評点の低かった非賛成のプレイヤーはなぜそのようなになったかを考え、それに当てはまる「阻害要因カード」を提示する。ファシリテーターと賛成の立場のプレイヤーは、予め用意された解決策カードの中から選ぶか、あるいは話し合っって新しいアイデアを考えるなどして、阻害要因を解決する方策を提示する。解決策において計画の見直しが必要となる場合には、2まで戻って変更の作業を行う。

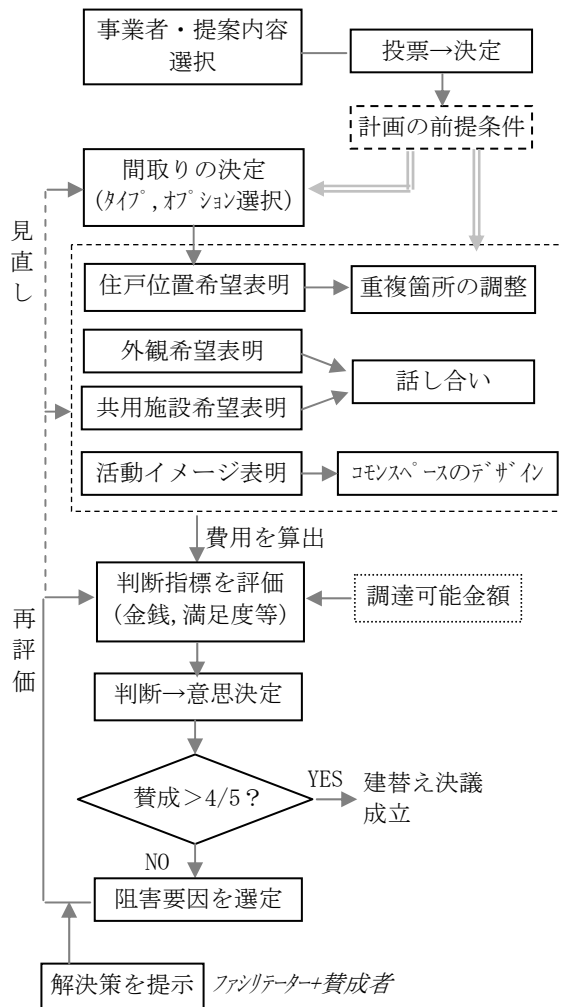


図4-8 計画策定ゲームのフロー

6) 提示された解決策、及び変更された計画内容をうけて、判断指標に基づいて再評価を行う。解決策の検討や計画内容を変更する過程が行われているため、再評価は先の非賛成プレイヤーのみならず、全プレイヤーが行うものとする（計画が変更されたことで賛成だった所有者の評価が下がったり、解決策検討の過程で意見の相違などが生じる可能性があるため）。

7) 評価を受けて、再度建替えへの意思を決定し、「決議ボード」に示す。賛成が5分の4を超えれば建替え決議が成立、超えなければ合意が得られずに活動停止として、ゲームを終了する。

以上、「分譲マンション建替え体験ゲーム」をベースとしながら、概念モデルにおける重要なポイントに関して改良する形で、「マンション建替え合意形成ゲーム」のイメージを述べた。ただし、これらはまだ全体の構成を示しただけに過ぎず、実際にプレイが出来るようにするには、細部の実施手順や用いる道具などについてさらに詰めることが必要であり、また各場面においてプレイヤーに提示する選択肢や評価基準に関しても詳しい設定が必要となる。

これらについては今後の課題とし、本研究は全体のイメージを提示したところで終了するものとする。

<主要参考文献>

文中の注釈で示したもの以外で、主に参考にした文献としては、以下が挙げられる。

- ・ヘンリー・サノフ著，小野啓子訳(1993)『まちづくりゲーム』晶文社
- ・Cathy Stein Greenblat 著，新井潔・兼田敏之訳(1994)『ゲーミング・シミュレーション作法』共立出版
- ・木下勇(1995)「ワークショップによる市民まちづくりの展開」，都市計画 no. 194, p39-42
- ・松本祐志・藤本信義・三橋伸夫・黒岩麗子・原島学(1996)「ワークショップから見た住民参加型デザインの動向と課題 その1～3」，建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, p567-572
- ・錦沢滋雄(2002)『都市計画マスタープラン策定過程におけるワークショップの役割』東京工業大学大学院総合理工学研究科環境理工学創造専攻 学位論文
- ・針谷英延・藤本信義・三橋伸夫・本庄宏行・黒岩麗子(2002)「ワークショップの類型からみた住民参加のプログラムに関する考察」，建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, p747-748

参考資料 第2章で扱った建替え事例の年表

参考資料 第2章で扱った建替え事例の年表

(注)

・年表中の「合意」「活動」欄の記号は、以下の表で示す段階・手順を示している。

	I. 準備段階	II. 構想段階	III. 計画段階	IV. 実施段階
A. 組織の形成	1A 勉強会発足	2A 検討組織設置	3A 推進組織設置	4A1 建替え組合設置 4A2 参加者の確定
B. 専門情報・職能導入	1B 情報の収集	2B 専門家選定	3B 事業協力者選定	4B 施工業者の決定
C. 計画の検討・策定	1C 建替えの 基礎的検討	2C1 建替え構想検討 2C2 修繕・改修検討	3C1 計画検討 3C2 関係団体折衝	4C1 権利変換計画等 4C2 実施設計
D. 意見の交換と調整	1D 活動の周知	2D 意見交換	3D1 意向調整 3D2 非賛成者対応	4D 住戸位置選定
E. 意思の確認	1E 建替えの提起	2E 推進決議	3E 建替え決議等	4E 契約締結
合意内容	I 正式組織の設置	II 建替えの推進	III 建替えの計画	IV 建替えの実施

・記号に()がついているものは、明示的ではないが上記の段階・手順に該当すると解釈できるものを示す。

・記号が「,」で並ぶ場合は同時に2つ以上の活動が行われたことを示し、「/」で並ぶ場合は一つの活動が2つの意味を持つと解釈できることを示している。

1) 一般建替え事例

T1					
時期	事項	備考	合意	活動	
1967. 4	新任理事長の発意で、有志による研究会が発足	建築士、専門学校教授、建設会社役員など居住者6名により		1A	
(不明)	建築士を中心に事業性を試算	無負担で現状以上の住戸面積が確保可能との結果		1C	
(不明)	建設会社役員の委員が独自にコンサルタントに検討させ、計画を押し進めようとする	他委員からの反発を受け、委員を辞めることに		(2B)	
1968. 2	管理組合臨時総会で、建替えのための再開発委員会の設置及び建替え計画の推進を承認	先の研究会を母体に自由参加でメンバーを募集、ただし利害関係の強い者は外す	II	2E, 3A	
(不明)	アンケートによる希望調査を実施	建替え希望48, 反対7。法人からは推移を見守るとして回答なし		3C1	
(不明)	最低希望条件を提案した上で、設計コンペを行うことを決定			3B	
1968. 4	デベロッパー数社に企画コンペ参加を呼びかけ	5社が説明に参加するが、最終的に3社がコンペ参加		3B	
(不明)	相談役として建築専攻の大学院生に協力を依頼	設計図面から模型を作成するなどで協力		3B	
(不明)	所有者全員の投票によって、プランを選定	減点法で採点し、無記名で投票		3B	
1968. 12	住民総会で再建築案を決定	約10名が不同意	(III)	3E	
(不明)	委員会及びデベロッパーが不同意者に対する説得を行う	不安を抱く反対者には経済性と安全であることを説明、高齢者にはひたすら協力を依頼		3D2	
(不明)	反対する不在所有者との交渉がうまくいかず、訴訟に持ち込み明け渡しの仮処分を申請	判例がないということで、取り下げざるを得なくなる		4A2	
1972. 5	所有者とデベロッパーの間での売買契約締結作業開始	旧住宅の買取契約及び新住宅の売買契約		4E	
1973. 2	反対者との話し合いが成立			3D2	
1973. 2	再開発委員会の総会で報告、実行委員会を結成			4A1	
1973. 4	全員の契約が完了		IV	4E	
1973. 7	建物取り壊し			-	
1975. 9	竣工			-	

T2					
時期	事項	備考	合意	活動	
1981. 10	理事長が理事会で建替え検討を提案	社宅が多いため真剣に考える理事が少なく、理事会では出来ないとの判断に		(1A)	
1981. 10	二人の主婦が他の地権者に建替えの呼びかけ	1名は理事長、居住所有者7戸が賛同		(1A)	
(不明)	管理会社に相談し、助言を受ける			1B	
1981. 11	建替え希望者による勉強会開始			1A	
(不明)	従前建物を分譲した公団に協力を依頼	積極的ではなく協力受けられず		1B	
(不明)	管理会社を通じて設計事務所に協力を依頼	資料収集・調査などで協力		1B	
(不明)	所有者、管理会社、設計事務所が集まった勉強会を定期的 に実施			1C	
(不明)	設計事務所がボリュームスタディを行う	建替えの可能性が見えてくる		1C	
1981. 12	アンケート実施	居住者は賛成するが、不在・法人所有者は保留・反対あり		1D	
1982. 1-2	勉強会発起人が反対者に趣旨を説明	個別の訪問及び手紙の送付で説明を行う。一応の了解得られる		1D	

(不明)	再度アンケートを実施	賛成多数, 反対1, 保留1		1D
(不明)	準備委員会の設置を設計事務所に相談	事業協力者を設計事務所が紹介		(2A)
1982. 2	事業協力者に協力を要請	委員会設立からの協力と準備費用の負担も求める		2B
1982. 3	業者が申し出を受諾	今後の勉強という意味で受ける		2B
1982. 3	今後の進め方について、勉強会が各所有者に文書で説明			1D
1982. 6	管理組合総会で建替え準備委員会を設置。委員会権限を定め、委員を決定		I / II	1E 2A/3A
1982. 6	アンケートを実施。住戸広さの希望、負担可能額等を聞く			3C1
(不明)	アンケート結果をもとに事業協力者が計画を策定			3C1
1982. 7-10	委員と事業協力者が全所有者を個別に訪問	事業の考え方及び事業協力者への委託について説明、総論での賛成得られる		3D1
(不明)	説明会を数回開催し、設計及び事業計画を説明	配置案や工事費用への反対意見が出され、計画を変更		3D1
1983. 5	計画素案全体説明会で、基本構想、事業計画、住戸選定方法等を提示			3D1
1983. 6	住戸の希望に関するアンケート実施	広さや間取りに関して意見が出される		4C2
(不明)	アンケート結果を受けて、詳細設計を実施			4C2
(不明)	事業協力者が詳細設計案、間取り案を提示	希望と異なるとして反対意見が出され、変更を行う		4C2
1984. 6	実施計画案の全体説明会を開催			3D1
1984. 7	住戸選定を開始。希望位置の提示を各所有者から受ける	広く位置の良い住戸に希望が集まる		4D
1984. 7-8	重複部分の調整を、委員会と事業協力者が行う			4D
(不明)	調整がつかない部分の抽選を実施			4D
1984. 10	住戸選定の調整終了、位置決定			4D
1984. 10	管理組合総会で建替え決議、建替えの実施と事業協力者の起用を正式に決定、建替え委員会を発足		III	3E, 4A1
1984. 10-12	所有者と事業協力者との間で基本協定を締結			3E
1984. 12	近隣折衝開始	風、日照、騒音等への文句がでる		3C2
1985. 3	近隣との間で合意書を締結			3C2
1985. 4	着工			-
1985. 4	所有者と事業協力者との間で等価交換契約を締結		IV	4E
1986. 3	竣工			-

T3				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	自治会メンバーから建替えの提案が出される			(1A)
1982. 7	自治会代表が従前建物を分譲した公社に相談	公社は技術的協力を約束		1B
1982. 8	公社が建替え計画・資金計画案を作成して提示			1C
1982. 8	自治会総会で建替えについて説明	必要との認識はあり、明確な反対意見はなし		1E
(不明)	自治会が主催する検討会を開始	自治会メンバー、公社、所有者が推薦した設計事務所が参加	I / II	2A/3A
1982. 9-12	公社が住棟計画を検討、容積の余裕がなく増床は不可能なことが明らかとなる	費用負担しても継続居住を希望する所有者と、転居を希望する所有者とに意見が分かれる		2C1
1983. 1-4	公社が資金計画を検討し、全額自己資金による建設協同組合方式での建替えを提案			2C1
1983. 5-11	転出者権利の買取価格について、転出希望者との間で交渉がなされる	価格設定の過程で転出希望者が増えていく		3D2(4A2)
(不明)	公社との交渉と並行して、他の民間デベロッパーにも話を聞く			3B
(不明)	公社の提示額で買取価格が最終決定			3C1
1983. 12	全所有者から同意書を収集して、建替えへの同意が成立		III	3E
1984. 1-5	基本協定書の内容を自治会と公社との間で相談			(3E)
1984. 1	所有者が移転先・仮住居先探しを開始			-
1984. 6	所有者と公社との間で建替えに関する基本協定書を締結			3E
1984. 7	転居、既存住宅の明け渡し			-
1984. 9	解体工事開始			-
1984. 9	実施設計案の策定を開始、継続希望居住者が参加して検討			3C1
1984. 9	近隣折衝を開始			3C2
1984. 12	継続居住希望者により建設組合を設立	組合内に建設・総務委員会を設置して実務作業を行う		4A1
(不明)	住棟設計の細部の詰め、及び間取り設計を組合員参加で実施			4C2
(不明)	住戸希望位置の希望を調査	良い場所に希望が集中する		4D
(不明)	住戸位置による価格差を設定して再度希望を調査	価格によって希望が分散		4D
1985. 7	事業参加者と公社との間で契約を締結		IV	4E

1985.8	建設工事に着工			-
1985.9	近隣折衝の調停が終了			3C2
1986.5	竣工			-

T4				
時期	事項	備考	合意	活動
1975.10	団地内で建替えが話題になり、理事会として取り組むことを決定			1A
1975.12	建替えに関するアンケートを実施			1C
1976.1	建替え成功事例の見学会を実施	建替え気運が高まる		1B
1976.2	臨時総会で建替えを目指すとの当面の方針を決定		I	1E
1976.4	理事会で建替え準備のための生活改善委員会の発足を決議	理事会役員+一般所有者6名		2A
(不明)	分譲主の公団に相談	しかし良い返事得られない		2B
1976.6	建設会社がプランを提案			2B
(不明)	住宅金融公庫に相談、設計事務所の紹介を受ける			2B
1976.7	建替えに関するアンケート実施、住戸に対する意見も合わせて質問	賛成52, 反対8。法人4社が反対		2C1
1976.7-8	役員が法人への説得を行う	主旨を理解し、消極的賛成に		2D
1976.11	設計事務所に依頼した建設試案が提示される	建替え気運が高まる		2C1
1977.2	監理組合総会で全員合意により建替えを決議、実行委員会を設置		II	2E, 3A
1977.2	意思確認のため、所有者から建替え準備金1万円を集める			2E
1977.2-8	事業協力者の推薦を所有者から受ける	推薦基準を設定した上で、それを満たす業者の紹介を受ける		3B
(不明)	事業協力者に提示する、建替え計画案の基本条件を整理	無償還元面積, 事業費, 完成時期などを設定		3B
1977.8	候補業者11社にプラン提示・見積を依頼			3B
(不明)	提示のあった5社について理事会で議論、3社に絞り込む	金額条件, 社会的評価, 事業への熱意により選定		3B
1977.10	理事の投票により1社を決定			3B
1977.10	決定に対して不在所有者が反対	業者への不安, 選定方法への疑問を理由として		3D2
(不明)	理事会が説得を行うが、議論は平行線をたどり、物別れに終わる			3D2
(不明)	理事会が強く説得するが、感情的に対立し、交渉に応じなくなる			3D2
1978.2	臨時総会で建替え中止を決定	一旦中断し冷却期間をおく意味から。中止容認2/3, 続行希望1/3	×	(3E)
1978.6	理事長個人が建替えへの活動を再開			1A
1978.7-10	設備老朽化が深刻となり修繕を検討	増築も含め戸当り400万円必要なことが判明		2C2
(不明)	理事長への不満高まり、次期理事長擁立の動きが出る			-
1979.4	定例総会で理事会役員を改選			(2A)
1979.12	建替えに関するアンケート実施	居住者は賛成, 法人3社が反対		2C1
1980.5	総会で緊急動議として建替え案が提出され、全員一致で可決	建替えへの活動を再スタート		(2E)
1980.11	臨時総会で建替え事業推進の基本方針決定、全員の賛意を文書で確認		II	2E
1981.2	一部所有者が反対意見を表明	理事会が説得を行う		3D2
1981.3	権利者である信託銀行に基本構想の策定を依頼			3B
1981.5	定例総会で基本条件を設定	設計内容, 無償返還面積, 工事期間など15項目に関して		3C1
1981.5	建替え実行委員会を設置	実質的には理事会と同メンバー		3A
1981.12	信託銀行から出されたプランを所有者に提示し、アンケートを実施			3D1
1982.3	アンケートで不満が多かったため、新しいプラン検討を依頼			3C1
1982.5	信託銀行が新プランを提示			3C1
1982.7	事業協力者として、デベロッパーが参加	信託銀行の推薦による、銀行はコーディネーターの立場に		3B
1982.8	業者提示の計画案についてアンケートを実施	賛成34, 反対3		3D1
1982.10	業者との打合せでアンケートに基づく意見を提示	プランを組み直すことに		3D1
1982.12	事業協力者よりプランが提出され、内容を理事会で確認			3C1
1983.7	プランに関するアンケートを実施			3D1
1983.10	臨時総会を開催し、プランによる事業推進を確認			(3E)
(不明)	先に反対した所有者が再度反対を表明、理事会と業者が説得を実施	区分所有法改正を受けて態度を変え、同意する方向に		3D2
1984.3	臨時総会で建替えを正式に可決		III	3E
1984.4	デベロッパーの参画が正式に決定			4B
1984.7	住戸選定を実施	希望の重複が相次いだため、仕様を変更		4D
1984.12	残る反対者がプランを了承	ようやく完全合意が成立		3D2

1985. 3	臨時総会を開催し、基本協定を締結			3E
1985. 4-	住戸選定を再び実施、業者が重複箇所を調整			4D
1985. 10	所有者と事業協力者との間で停止条件付き等価交換契約を締結		IV	4E
1985. 11	近隣折衝を開始			3C2
1986. 3	解体工事開始			-
1987. 11	竣工			-

T5				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	老化問題を契機に自治会内で建替えの気運が盛り上がる			(1A)
1984. 10	隣接地で建替えを手がけるデベロッパーが情報を入手し、事業協力を申し入れ	自治会内部に紛争がなく、容積の余剰も大きかったため、事業化が成立すると判断		(1B)
1985. 3	建物老化対策を検討する機関として、対策委員会を設立	自治会の下部組織で、委員長は自治会長が兼任。メンバー5人	I	2A
(不明)	協力を申し出たデベロッパーも含めて3社に計画書の作成を依頼			2B
(不明)	所有者に対するアンケート調査を実施			2D
1985. 8	自治会臨時総会で建替えを選択し検討すること、及びデベロッパーの内定を確認	協力を申し出たデベロッパーが内定	II	2E
(不明)	土地持分の扱いについて、登記簿派と均等派の意見が食い違う	登記面積通りの持分と、全戸一律持分との主張が対立		3D1
(不明)	両派が双方歩み寄ることで決着	この問題を契機に委員会不賛成の声も出る		3D1
(不明)	委員会とデベロッパーが協力し、意向調査アンケートを実施	買換希望、プランへの要望、仮住まい先斡旋、借家人立退に関して		3C1
(不明)	アンケートで出た質問に対して集会で回答	要望は出来るだけプランに反映		3D1
(不明)	デベロッパーが税務相談会、マンション事例見学会を開催			3D1
1986. 4	自治会総会で建替え決議を実施	賛成70, 反対2。改装したばかり・時期に異論が反対理由	III	3E
(不明)	自治会が反対者を説得	2週間後に了解を得る		3D2
1987. 6	建築着工			-
1988. 3	竣工			-

T6				
時期	事項	備考	合意	活動
1978	建替えの話が団地内で出はじめる			-
1982	再建委員会を設置	理事長を中心として10名が参加	I	2A
(不明)	住戸広さの希望に関するアンケートを実施	しかし結果や委員会での議論内容は所有者に伝わらない		2C1
1982. 秋	総会で建替え案を提示。案を作成した業者を事業協力者として推薦	案の内容に不満を持つ所有者も多く現れる		2D, 2B
(不明)	不信感を抱いた所有者が委員会の再編を考え、活動を開始			(2A)
1983. 6	総会で現委員会の権限への疑問が提起され、活動の一旦停止を決定。新たに建設組合の設置を提議	現委員会は可能性の検討が目的であり、業者選定までは行わないとして	(II)	(2E, 3A)
1983. 秋	建設組合を設置、基礎知識の勉強会をはじめる			3A
1984. 8	建替えへの意向・希望のアンケートを実施			3C1
(不明)	業者選定をコンペで行うことを所有者に通知			3B
1984. 12	コンペの実施要綱を決め、業者に参加を要請	委員が選定した4社に依頼、2社から参加の回答を得る		3B
1985. 3	各社が計画案を提出。案の比較評価をコンサルタントに依頼			3B
(不明)	コンサルタントの評価を元に、委員会独自での評価書を作成			3B
1985. 5	所有者に対する各社計画案の説明会を開催			3B, 3D1
1985. 6	所有者による投票で、業者及び計画案を決定			3B, 3D1
(不明)	投票を棄権した所有者が進め方への疑問を提示して、反対を表明	選定された事業協力者が説得を行う		3D2
1986. 1	反対者からも了承を得て、所有者全体で建替えの実施及び計画案を了解	コンサルタント及び弁護士が立ち会う	III	3E
(不明)	実施設計を行う			4C2
1986. 10	住戸位置の希望調査を実施			4D
1986. 11	重複部分について抽選で決定			4D
1987	等価交換契約を締結		IV	4E
(不明)	近隣折衝が決着			3C2
1987. 9	全戸の仮住居への移転が完了			-
1987. 10	工事着工			-
1989. 7	竣工			-

T7				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	不動産会社の住民が建替えを提案			(1A)
1987. 春	所有者有志による研究会が発足			1A
(不明)	土地売却, 自主建築, 等価交換の3案を研究会で検討			1C
(不明)	3案を住民に対して提示、建替えを進めることで基本的な合意を得る	先に延ばしたいとの反対者1名	(I)	1E
(不明)	知り合いの不動産業者にデベロッパー紹介を依頼	3社の紹介を受ける		2B
1987. 8	業者3社に計画案の検討を依頼	1社は不参加、2社は参加		2B
1987. 10	総会で建替えを提案し、建替え実行委員会の設置を決定	委員6名を選出、しかし後に出席者が減り、委員長のみが活動	(II)	3A
(不明)	住民から同意書を集め、委員会に全権を委任する形を取る			3D1
1987. 11	業者がプランを提示、内容を検討し1社を選定	無償還元面積の広い方を選択		3B
1987. 11	間取りについての意向調査を実施	意見を受けて業者が4パターンを提示		3C1
(不明)	建替えへの不安から3戸が反対表明	委員長が説明・説得し、理解を得る		3D2
1987. 12	業者が事業への取組を正式に決定			3B
1987. 12	設計がまとまる			3C1
1988. 1	住戸位置の選定を実施	従前と同位置を原則とする		4D
(不明)	1名が従前と異なる位置を強く希望	実現のため例外的に認めることを決定、所有者から了承を得る		4D
1988. 2	所有者と事業協力者との間で、仮契約及び協定書を締結		III	3E
1988. 3	行政との交渉を開始			3C2
1988. 6	近隣折衝開始			3C2
(不明)	抵当権の残る住戸でまとめて解消の手続を行う	事業協力者が保証金を貸す形を取る		4C1
1988. 12	本契約を締結		IV	4E
1989. 1	工事着工			-
1989. 11	竣工			-

T8				
時期	事項	備考	合意	活動
1979. 12	建物維持の可能性を探るため、建物調査委員会を設立	所有者・借家人含む。各階段から委員選出	I	2A
1980. 4	委員会の活動が建替え計画の研究へと移る	自己負担無しで現状面積確保を条件として設定、民間との共同事業と再開発の2方法を検討		2C1
(不明)	知人のいるデベロッパーに相談	自己負担なしの建替え派不可能との返事		2B
1980. 7	行政に建替えへの協力を要請、まちづくり専門委員の派遣を受ける	市街地再開発の方向で検討		2B
(不明)	建物現況に関するアンケート実施	所有状況、老朽化の現況、満足度を調査		2C1
1981. 6	委員会が報告会を開催、再開発による建替えの可能性を具体的に検討することを提案、了承を得る		II	2E
1982. 3	行政が建替え計画調査を実施し、計画案を作成	負担無しで現状面積確保可能との結果		3C1
1982. 6	委員会が報告会を開催、調査結果と再開発建替えを説明			3D1
(不明)	棟単位の小集会を開催、具体化に向けての新組織設置を提案			(3A)
1982. 12	建替え準備組合設立	所有者及び借家人が参加、理事には委員会メンバーが留任		3A
(不明)	再開発後の希望についてアンケート実施	建物のボリューム、権利床の規模、保留床の処分について		3C1
1983. 3	行政が地区整備計画を作成	地区全体の構想の中で建替えを行うことを位置づけ		3C2
(不明)	準備組合が個別ヒアリングを実施			3D1
(不明)	行政が周辺も取り入れて対象地域を拡大する方向を提示	周辺住民とは利害が異なること、人数の差から共同化に抵抗		3C2
(不明)	行政とまちづくり専門委員が説得	共同化でなければ事業が不可能なことを説く		3C2
1984. 3	法定事業にし補助金を受けるため、周辺も取り入れて対象地域を拡大することを確認	これ以降行政主導が強まる		3C1
1984. 12	所有者及び周辺住民内で都市計画決定への同意が成立		(II)	(2E)
1985. 3	再開発事業を都市計画決定			3C2
1985. 6	市街地再開発準備組合設立、コンサルタント着任			3A
(不明)	意向調査を実施	基本計画及び補償評価基準に関して		3C1
1986. 3	基本設計が完了			3C1
1986. 8	事業計画決定			3C1
(不明)	同意書の収集を開始	なかなか集まらず、反対し脱退する者も出る		3E
(不明)	全員同意による組合設立は無理と判断し、3分の2以上の同意を目指す			(3E)

1987.2	再開発組合設立		III	4A1
(不明)	権利調整を実施	評価額基準が曖昧、借家人の扱い、生活・営業債権措置の不在が問題になる		4C1
1987.6	権利変換基準の修正	評価の方法、住戸選定の優先順位、駐車場の使用権等を決定		4C1
(不明)	土地共有持分方式に反対し、区分所有を主張する者が出る	土地を分割することで同意を得る		4C1
(不明)	権利変換計画書の認可申請のための同意手続	同意書の収集は困難を極める		4E
1988.2	権利変換認可		IV	4E
1988.3	実施設計完了			4C2
1988.3	権利変換期日			4E
1988.5	事業実施の近隣説明会			3C2
1988.8	工事着工			-
1990.5	竣工、管理規約認可			-

T9				
時期	事項	備考	合意	活動
1986.11	管理組合役員が建替え事例を新聞記事で知り、手がけた業者に連絡	業者が訪れ建替えについて説明		1B
(不明)	有志による勉強会を開始	15名が参加、業者も出席し等価交換について説明		1A
(不明)	建替えへの賛否を問うアンケートを実施			1D
(不明)	建替え事例の見学会を実施			1B
1987.3	管理組合総会で建替えの検討を提案し、準備委員会を設置	委員15名を選出、業者もコーディネーターとして参加	I	1E, 2A
1987.5	事業協力者が基本構想を提案	建物配置, ボリューム等を示す		2C1
1987.5	業者が事業計画を提示	事業費総額, 等価交換比率など		2C1
1987.6	建替え意向のアンケート調査実施	賛成8割, 反対1割, 無関心1割、計画に対する意見も表明される		2D
(不明)	委員会が住民意見を業者に提示し、計画の変更を求める	意見を取り入れて計画を修正、議論しながら何度も変更する		2C1
(不明)	委員会の一部メンバーが反対を表明、反対運動をはじめる			2D
(不明)	業者が所有者と面談し、意向や個別事情を調査			2D
1987.9	建替えの基本方針をまとめる			2C1
1987.10	事業協力者が基本計画案を提案	駐車台数の増加, 資材高騰等により事業計画が変更される		2C1
1987.10	管理組合総会で委員会が基本計画を提案、強い反対を受けたため検討を一時中止することを決定	当初の計画と異なり、自己負担が必要となったため	×	2D
1988.4	検討を再開、計画案を作り直す			2C1
(不明)	業者が新たな基本計画案を提示	規制の変更により2階分高い建物をつくるのが可能に		2C1
(不明)	進め方に対して数名が反対を表明	委員会メンバーが説得		2D
1988.10	管理組合総会で新計画案を承認し、建設委員会を設置。事業協力者の参画も決定		II	2E, 3A
(不明)	決定に対して1名が反対を表明	数ヶ月かけて説得を行う		3D2
1988.10-11	個別相談会を開催し、間取りへの要望を調査	要望を受けて業者が実施設計を行う		3D1
1988.12	住戸希望位置のアンケート調査実施			4D
1989.2	希望が重複した住戸の調整	話し合いの後抽選で決定		4D
1989.3	建替え決議		III	3E
(不明)	1名が反対を表明	説得により納得を得る		3D2
1989.4	所有者と事業協力者間で基本協定を締結			3E
1989.8	等価交換契約		IV	4E
1989.1	着工			-
1991.7	竣工			-

T10				
時期	事項	備考	合意	活動
1985.10	所有者の一部が従前建物の設計施工を手がけたゼネコンに相談	設備老朽化・雨漏りが原因		1B
1985.11	有志による私的研究会の発足を検討、基本姿勢を確認	所有者有志とゼネコン、従前のデベロッパーが参加し検討		(1A)
1985.12	会を始めることの周知と同意をとるため、所有者全員へのアンケートを実施	検討への賛成が32, 条件付反対が1		(1D)
1986.1	私的勉強会として「建替え等検討委員会」を開始	発起人6名以外の参加は得られず		1A
(不明)	委員会で現況把握・建替えと修繕の選択・手法の検討を実施			1C
1986.5	委員会が住民総会を招集、等価交換建替えを提案し、公的団体の設立を提起	委任状を含めて全所有者が出席し、全員の賛同を得る	I	1E
1986.5	住民全員の合意による公的団体として「建替え委員会」を設立、推進委員会の委員を選出	管理組合とは無関係だが所有者全員で構成される別組織として設立、運営するために推進委員会を位置づけ		2A

1986.5	推進委員会からゼネコン・デベロッパーに対して計画作成を依頼			2B
(不明)	推進委員会が計画について討論、内容は適宜説明会を開催して通知			2C1
(不明)	ゼネコンらが基本計画を策定、推進委員会で検討	内容は妥当という判断		2C1
1987.4	建替え委員会総会を招集、基本計画案を全員一致で承認、ゼネコンらを事業主・設計者として承認		II	2E, 3B
1987.5	事業協力者と所有者の間で基本協定を締結	事業実現に向けての基本理念を確認するもの		2E
(不明)	住戸位置選定ルールを策定するための小委員会を設置	約半年かけてルールを決定		4D
(不明)	住戸位置選定ルールを総会で審議し、可決			4D
(不明)	住戸希望位置の予備調査を実施し、個別面談も含めて調整	合わせて設計面での調整作業も行う		4D
(不明)	約3ヶ月をかけて調整を終了、希望重複も円満に解決する	結果的には位置選定ルールは用いられなかった		4D
1989.9	実施計画を作成	位置選定を受け		4C2
1989.9	第3回の総会開催、建替え決議を行い全員一致で可決、デベロッパーが施工者を提案し承認		III	3E
1989.9	事業協力者と所有者の間で第2回目の基本協定を締結	当事者間の権利・義務を明確化したもの、損害賠償条項も含む		3E
1990.3	建築確認、工事開始			-
1991.11	竣工			-

T11				
時期	事項	備考	合意	活動
1984.秋	建替えの提案を受け、居住所有者5戸が集まって話を始める	補修も検討するが、費用・効果の面から疑問を持つ		(1A, 1C)
1985	知り合いを通じて建設会社に協力を依頼	研究として協力することに		1B
1985	居住所有者の主婦層を中心に研究会を設立			1A
(不明)	建設会社の提示する設計案を受けて研究会で議論			1C
(不明)	建設会社が住民要望を反映した構想を作成し提案	提案を受け本格的に話を進める気になる		1C
1987.2	所有者への説明会を開催し、構想の内容を提示			1D
(不明)	説明会を何度も開催し、所有者の理解を得る		(I)	(1E)
1988.9	建設会社がデベロッパーの参加を提案、2社を所有者に推薦			2B/3B
1989.9	デベロッパー2社について投票を行い1社を決定			2B/3B
1989.10	所有者と事業協力者の間で、基本協定を締結	建替えを行うことを確認	II/III	2E/3E
1989.12	事業協力者が基本計画を提案			3C1
(不明)	建替え後の管理会社に所有者が反対、話し合いの末に変更	委託費用が高いとして反対		3D2
1990.9	住戸選定開始。希望の位置が重複し、調整が難航			4D
(不明)	重複部分について委員会・業者が調整するがまとまらず	一時は事業失敗寸前にまで至る		4D
1991.1	重複箇所の調整が決着			4D
1991.2	等価交換契約を締結		IV	4E
1991.2	工事着工			-
1991.2-8	個別の間取りを設計	様々な意見が出され、繰り返しの変更を余儀なくされる		4C2
1992.4	竣工			-

T12				
時期	事項	備考	合意	活動
1985.8	理事会がリフレッシュ委員会を設置し、業者に検討を依頼		I	2A, 2B
1985.10	業者が修繕・建替え両者の概算見積を提示、研究会は建替えを選択			2C1, 2C2
1985.10	所有者に対するアンケート実施	80%の賛成を得る		2D
1986.2	所有者総会で建設委員会発足を決定		(II)	3A
1986.3	委員会が別の業者にもプラン作成を依頼			3B
1986.3	マンション見学会、建替え事例勉強会を開催	実現事例の中心人物を呼び話を聞く		3C1
1986.7	2業者が計画案を提示、これを所有者に示してアンケートを実施			3B
1986.12	1業者が第2次案を提示、再度アンケートを実施			3B
1987.1	所有者総会で、残る1社にも2次案の検討を依頼することを決定			3B
1987.2	建設委員会の幹事会を改組			(3A)
1987.4	業者2社に対して協力して計画を検討するよう要請			3B
1987.5	両者が3プランを提示し、選択を所有者に委ねる			3C1
1987.6	所有者へのアンケート実施			3D1
1987.11	住戸選定のルールを決定			4D
1987.11	両社が最終案を提示			3C1
1987.12	住戸選定を実施			4D
1988.2	建替え決議を実施	法人1社欠席, 1人反対	III	3E

1988. 2	建替えの進め方に対する異議が提示される			3D2
1988. 5	事業計画について全員の賛成を得る			3E
1988. 5	借家人が建替えへの異議を提示			3C2
1988. 12	転居について全員が合意			(3E)
1989. 3	基本協定締結			3E
1989. 12	工事開始			-
1990. 6	管理組合解散総会を開催		(IV)	4E
1992. 7	竣工			-

T13				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	建替えの発意がなされ、建替え委員会を組織し、所有者間で勉強	メンバーは管理組合と殆ど同じ、建築関係の人が参加	I	2A
(不明)	自力建替・等価交換等の手法の中から、費用負担のない等価交換方式を選択			2C1
(不明)	住戸規模に関して、建替委員会が住民の要望をまとめる			2D
(不明)	民間デベロッパー、公的機関、その他の3社にコンペ参加を打診	提案の選定というより事業者選定が目的。初期設定はあったが、要望などは特になし		3B
(不明)	管理組合総会で各社のプレゼンテーションを実施			3B
(不明)	土地代評価、等価交換条件、外観イメージなどの提案を総合的に評価し、事業者を選定	(誰が選定したかは不明) 選定された業者の等価交換条件は必ずしも一番よくはなかった		3B
(不明)	事業者がコンペ案に対するアンケートを実施	交換差金からプランのレベルまで、色々な希望が出る		3D1
(不明)	計画についての調整を実施	住民の意見を建替委員会で取りまとめて、業者に打診		3D1
(不明)	事業合意		III	3E
(不明)	住戸の選定方法でもめ、事業者が調整に入るが取捨がつかず、建替え委員会に委ねる	7割希望が固まった状態で、一部の委員以外の権利者が、交換差金等で折り合わなかった		4D
(不明)	住戸選定関係のトラブルのため、一時は完全に事業がストップ			4D
(不明)	居住者と非居住者として居住者を優先するという選定のルールで決着	自分が従前のような条件でいられるかが焦点であり、これを決めるまでに2年かかる		4D
(不明)	住戸の選定方法を決めた段階で事業者が復帰し、位置決めも含めてプランの検討を再開			4D
(不明)	住戸選定を実施	誰がどこに入るかは大体決まっていたので、結果的に競合・抽選はなし		4D
(不明)	プランの個別対応を実施	住戸内部については、ある程度要望を聞いた		4C2
1991	工事着工			-
1992	竣工			-

T14				
時期	事項	備考	合意	活動
1985. 秋	建替えの提案が出され、居住者を中心に意見交換を開始	疑問や不信感から数人が反対するが、後に賛同		1A, 1D
1987. 9	臨時総会で建替え問題委員会の設置を決定	委員15名を選出	I	1E, 2A
1987. 11	行政に相談を持ち込み、容積制限緩和の陳情書を提出			3C2
1987. 11-12	業者5社に計画提案を依頼	所有者から紹介を受けた上で		2B
1988. 1-2	業者によるプランの説明会を開催			2D
1988. 2	臨時総会で建替えの積極的推進を確認。建替え推進委員会を設立	委員17名を選出	II	2E, 3A
(不明)	提案されたプランをもとに、建替えの基本条件を整理			3B, 3C1
1988. 3-4	提案されたプランに関する業者への質問状を提出			3B
1988. 4-5	委員会が業者の聴聞会を開催			3B
1988. 5	委員会メンバーの投票により候補を2社に絞り込む			3B
1988. 6	業者選定の結果及び説明をまとめ所有者に配布			3B
1988. 6	所有者から選定の結果及び委員会の権限について異論が出される	選定したプランを一度棚上げにし、再度検討を行うことを決定	×	-
1988. 6	今後の進め方を委員会で検討	規約の作成、管理組合から独立した組織の設立、所有者意識調査の実施を確認		(3A)
1988. 7	建替えの希望に関するアンケート調査を実施			3C1
1988. 7	管理組合とは別の組織として建設組合の設立を検討、弁護士に相談			(3A)
1988. 9	臨時総会で建設組合を設立、役員を選出し規約を制定			3A
1988. 10	業者の選定方法、及びその際のアドバイザー委託について議論			3B
1988. 11	アドバイザーの役割をコンサルタントに依頼			3B

1988.12	コンサルタントにコンペ実施要項及び提示条件の作成を委託			3B, 3C1
1989.1	コンペの実施要項を決定			3B, 3C1
1989.2	コンサルタント作成の提示条件に基づき、4社にコンペ参加を依頼			3B
1989.4	各社が計画を提案、コンサルタントが比較検討して役員に説明			3B
1989.5	計画案に関する説明会を開催	3社が参加して説明		3B, 3D1
1989.6	コンサルタントの所見に基づいて、役員で1社を選定			3B
1989.7	総会にて業者選定の過程及び結果を説明、選定結果を全体で承認	コンサルタントが所見を説明		3B, 3C1
(不明)	法人1社が参加に難色を示し、解決までに時間を要す			3D2
1991.5	住戸位置の選定	重複箇所は抽選で決定		4D
1991.6	等価交換契約		III/IV	3E/4E
1991.9	着工			-
1993.7	竣工			-

T15				
時期	事項	備考	合意	活動
1989.6	管理組合理事が建替えを発意し、有志での検討を開始			1A
(不明)	建替え及び修繕の費用を独自に計算して比較	修繕費用が多額であり、建替えに意向が向く		1C
(不明)	建替え方法に関して検討			1C
(不明)	市の公社に相談	事業協力者の紹介を受ける		1B
1989.10	事業協力者に相談し、協力を打診			1B
1989.11	臨時総会で建替え検討委員会の設置を決定	理事を中心に委員12名選出	I	1E, 2A
(不明)	勉強会を開催、事業協力者が等価交換に関し説明			2B
(不明)	所有者へのアンケート及びヒアリングを実施	委員会と事業協力者が協力して実施		2D
(不明)	反対者に対して委員会が説明・説得を実施	業者がアドバイスを行う		2D
1990.3-6	業者が基本計画案を作成、所有者への説明会を数回開催			2C1, 2D
1990.7	臨時総会で所有者から同意書を収集		II/III	2E/3E
(不明)	一所有者が関係する別の業者を入れるよう要望	委員会は拒否		3D2
1990.9	所有者と事業協力者との間で基本協定を締結			3E
(不明)	間取り希望に関するアンケート実施			4C2
(不明)	間取り基本案を業者が提示、所有者との間で意見を交換	様々な意見が出され、多数のタイプを設定		4C2
1991.6	土地売買契約の締結		(IV)	4E
1991.6	住戸位置の選定	重複箇所多く、抽選で決定		4D
1991.6-8	抽選に外れた所有者が異論を提示、委員会の説得で納得する			4D
1991.9	建替え実行委員会に名称を変更			4A1
1991.11	新建物の売買契約を締結		IV	4E
(不明)	契約時に一所有者が反対を表明	事業協力者が説得し、提示条件を一部のむことで決着		3D2
1991.11	建設工事着工			-
1993.2	竣工			-

T16				
時期	事項	備考	合意	活動
1986	主婦層が建替えを発意し話を開始			(1A)
(不明)	不動産会社に協力を依頼	しかし断られる		1B
(不明)	居住者有志が建替え事例を新聞で知り、手がけた業者に説明を依頼	業者が協力を約束		1B
(不明)	勉強会を開始し、基礎知識を勉強			1A
1987.1	建替えについての説明会開催、業者が等価交換案を説明	業者のアドバイスによる		1C
1987.3	第一次アンケート実施	15名ほどが反対		1D
1987.9	全体説明会を開催、基礎情報説明の後、業者が再度案を提示			2C1
1987.10-11	所有者から個別の意見聴取を実施	勉強会と業者の協力により		2D
1987.12	勉強会で法定建替え決議に基づいた方法を検討			(2E)
1988.1-4	住民要望を取り入れる形で業者が三次案を検討			2C1
1988.4	建替え準備委員会を設立	役員を選出し、3つの専門部会を設置。業者はアドバイザーとして参加	I/II	2A/3A
1988.5	第二次アンケート実施	7,8人の反対あり		3D1
1988.7	説明会を開催し、アンケート結果を報告			3D1
(不明)	委員会が反対者の説得を実施			3D2
(不明)	建替えに関する全体会議を月1回ペースで開催	業者が計画案を説明、所有者の意見について参加者の間で議論を行う		3D1
1988.12	建替えを前提とした等価交換条件の説明会を開催			3D1
1989.1	建替え決議を実施	賛成92, 反対1, 棄権7	III	3E
1989.1-3	反対者・棄権者へ催告、同時に個別の話し合いを実施	個別の条件折衝となり、業者が対応する		4A2

1989.3	反対者が建替えに参加するとの意思を表示			4A2
1989.4	基本設計のためのアンケート実施			4C2
1989.5	開発に関する市との事前協議を開始	公園の提供、埋蔵文化財発掘などに関して協議		3C2
1990.2	住戸選定方法について委員会と業者が検討	業者の提案は複雑すぎるとして委員会が簡略化		4D
1990.6	住戸位置の調整が終了	重複箇所は業者が調整を行う		4D
1990.7	所有者と事業協力者の間で基本協定書を締結			4E
1991.1-3	住戸の詳細プランの個別打合せ			4C2
1991.3-5	共用施設・外部デザインなどの意見交換を実施	エレベーター不要との意見で設置を却下、集会所も規模を縮小		4C2
1991.7	開発工事着工			-
1991.11	売買契約		IV	4E
1993.3	竣工			-

T17				
時期	事項	備考	合意	活動
1987	新聞等で建替えの話のみた理事会役員が提案			(1A)
(不明)	知人を通じて業者2社に話を聞く	1社が概要を説明し簡単な見積を提示		1B
(不明)	役員を中心とする勉強会を開催	役員内では建替えの方向でまとまるが、住民に説明するには詳しい資料が必要との認識		1A
1988	隣の敷地で建替えを行う業者に相談	等価交換建替えについて説明、計画の概要を提示		1B, 1C
(不明)	勉強会が計画内容を書面で住民に提示し、内容を説明	住民はよく分からないという反応が中心		1D
1988.夏	管理組合総会で提案し、建替えを検討することを承認。調査のための委員会を設置	委員8名を選出	I	1E, 2A
(不明)	委員会で基礎的情報の収集や、建替えの可能性の検討などを実施			2C1
1989.4	先の業者に対して協力を正式に依頼			2B
(不明)	業者から構想案の提示を受ける	話が具体的に建替え気運が高まる		2C1
1990.1	所有者と事業協力者の間で基本協定を締結	建替えの推進及び業者との共同実施を確認	II	2E
(不明)	業者が計画案を提示	委員会は広い還元面積、工事費の低減を要望		3C1
(不明)	所有者への説明会を頻繁に開催			3D1
1990.6	アンケート調査を実施	大半は賛成、反対は数名		3D1
1990.8	基本計画案がまとまる			3C1
1990.12	基本計画案の全体説明会を開催			3D1
1991.5	反対者4名が納得、1名が残る			3D2
1991.7	業者が説明・説得を実施し、残る反対者から理解を得る			3D2
1991.7	所有者と事業協力者の間で協定書を締結。基本計画の内容で実施することを確認		III	3E
(不明)	住戸への希望を聞くアンケートを実施	意見をもとに複数の住戸タイプを設計		4D
1991.8	住戸希望位置を調査、重複が多く状況を提示して再度希望を聞く	結果的に13戸が重複、委員会が調整を行う		4D
1991.9	調整のつかない7戸について抽選で位置を決定			4D
1991.11	売買契約を締結		IV	4E
1991.12	着工			-
1993.6	竣工			-

T18				
時期	事項	備考	合意	活動
1991.9	台風でひどい雨漏り、ある居住者が建替えをA棟の人に持ち掛ける	かなり老朽化し、雨漏りがひどくこのままでは住み続けられない状態		(1A)
(不明)	発意者の住むA棟の合意を取り付ける			1D
(不明)	大手ゼネコンや役所に建替の相談に行く	軒並み建替は無理と言われる		1B
(不明)	ゼネコン1社が相談に乗る、また別のゼネコンから設計事務所の紹介を受ける			1B
1991.10	紹介を受けた設計事務所に、A棟のプラン作りを依頼			1B
1991.11	A棟のプランをもって、B,C棟に呼びかける			1C, 1D
1991.11	C棟で建替反対組織ができる	毎日のように居住者のところに通い説得を行う		1D
1991.12	建替え組合発足、第三者への転売禁止・建設費の組合一括支払・個別交渉での値引き禁止をルールで定める	設計事務所が内容を説明。各棟から2人の計6人が建替え組合の代表となり、発意者を会長に決定	I / II	1E/2E 3A
(不明)	設計事務所及び相談に乗ったゼネコンの手がけた事例の見学会を実施			3B
1992.1	新しい全体プランを提示	持ち分の面積割合に対応して小さい住戸は間口が狭くなっており、もめる		3C1
(不明)	各棟毎の説明会を開催	ゼネコンの社員も参加し説明		3D1

1992. 2	プラン調整の末、決定	共用部分に大きな住戸から面積を提供するという形でプラン変更を行う	(Ⅲ)	3C1(3E)
1992. 3	入札を実施し、当初相談に乗ったゼネコンに決定	躯体と外構のみで入札を行い、業者の物件も見学。結果として当初のゼネコンが落札		4B
(不明)	住戸の場所決めを実施	購入当時の販売額が大きかった人から決める		4D
1992. 3`5	個別プラン設計実施	会長が毎晩居住者の家に通って個別の話を聞き、昼間に設計事務所に伝える		4C2
1992. 4`6	借家人の立ち退き交渉	問題ある人物について弁護士を雇って対応、住戸の持ち主に立ち退き料を払って解決		3D2
(不明)	融資について金融公庫と協議	公庫も初めてで戸惑っており、取引銀行を一行にまとめてほしいとのことで整理する		3C2
(不明)	近隣対策を実施	マンションというだけで戸建て建替えと変わらないと近隣に説明、電波障害の苦情に対処		3C2
1992. 7	解体、工事着工			-
1993. 7	竣工・入居			-

T19				
時期	事項	備考	合意	活動
1986. 秋	業者から建替えの提案がなされ、理事会で検討			(1A)
1987. 2	具体案の提示を業者に要請			1B
1987. 2	業者による概要案の説明会を所有者に向けて開催			1C, 1D
1987. 4	理事長の諮問機関として研究会を発足	8棟から20名が参加		1A
1987. 4	業者案についてのアンケートを実施	賛成145, 反対10		1D
1987. 6	管理組合総会で建替えの検討機関として再開発委員会を設置、業者を協力者とすることを決定	委員17名を選出	I	2A, 2B
(不明)	委員会が反対者を訪問し、意思を確認するとともに反対理由を把握			2D
(不明)	反対者の求める条件を満たすよう、委員会が計画の変更点を考察			2C1
1987. 10	業者が所有者意向を反映した新計画案を作成、アンケートを実施	計画には賛成、業者の選定に関して一部反対		2C1, 2D
1987. 11	委員会が現業者を事業予定者と決定、提示された計画案での建替え推進を理事長に答申			2B
1988. 1	臨時総会で建替えへの総論賛成を書面で確認。再開発実行委員会へと組織を改組	委員21名を選出	II	2E, 3A
1988. 5	業者内部で事業の扱いが問題に、小規模住戸中心の計画変更を提案	所有者をはじめの話と違うと反発、他業者との共同事業を模索		3C1
1988. 10	委員会が業者数社に計画検討を依頼、提案を受ける			3B
1988. 12	新たな事業協力者を決定し、先の業者に推薦			3B
1989. 3	業者間での調整が行われるがまとまらず、先の業者が撤退を表明			3B
1989. 3	業者の変更に関し、所有者から同意する旨を記した書面を収集			3B
1989. 3	新業者が計画を提示し、説明会を開催			3C1, 3D1
1989. 4	業者が現地事務所を設置し、所有者対応を開始			3D1
1989. 5	事業協力者と所有者との間で基本協定書を締結			3E
1989. 7	修正案を提示し、所有者へのアンケート個別聞き取りを実施	委員会と業者が協力して聞き取りを繰り返し行う		3C1, 3D1
1990. 3	第4次案を提示し、所有者からの理解を得る			3C1
1990. 4-8	住戸位置選定の方法を委員会が検討して所有者に提案、調整を行う			4D
1990. 11	住戸位置の選定を実施	重複箇所は抽選で決定		4D
1991. 1	臨時総会で建替え決議を可決、契約内容を確認	現組合の解散も決議	III	3E
(不明)	賃借人の立ち退きでもめるが、弁護士の協力も得て解決			3C2
1991. 3	等価交換契約を締結		IV	4E
1991. 3	着工			-
1993. 11	竣工			-

T20				
時期	事項	備考	合意	活動
1981	住民の間で建替えの話が出る	雨漏り、外壁の落下が問題		(1A)
1981	建替えに関するアンケート実施	後の事業区域内のA地区のみで実施。即建替え119, 10年後実施2		1D
1983	2つの地区がそれぞれ建替えの研究会を開催			1A
(不明)	B地区が現条件では建替え不可能との結論を出す	5階以下しか建たないとのことで		1C
1983. 9	A地区がB地区側に共同して建替えにあたろうと提案、協力が決定		(I)	1E

(不明)	建替えの基本情報の説明をゼネコンから受ける			2B
1983.10	行政に手続きについて相談			2B
(不明)	先行事例を勉強し、公団他の関係団体に話を聞く	公団が現行規制では建替えは不可能と説明		2B
(不明)	行政から都市再開発の学識経験者の紹介を受ける			2B
(不明)	公社に協力を依頼			2B
(不明)	コンサルタントを採用、公社とともに可能性とスケジュールを検討			2B
(不明)	近隣の地権者にも参加を呼びかけ			2D
1988.11	事業の参加者が決定し、建替え準備組合を設立			2A
1989.6	再開発の都市計画決定、準備組合事務所を開設		(II)	(2E)
1990.2	再開発組合設立認可申請			(3A)
1990.4	組合認可告示、設立総会開催			3A
1990.8	事業計画及び実施設計をコンサルタントに、事務を不燃公社に委託することを決定			3B
1990.10-11	個別ヒアリング・調整を実施			3D2
1990.10	権利変換書作成開始			4C1
1990.11	住宅位置選定の希望申込を開始	ヒアリングに反し特定の住戸に希望が集中		4D
1990.11	近隣町会役員への説明会開催			3C2
(不明)	設計変更により希望住戸タイプを増やす			4C2
1991.1	希望位置の再申込を開始			4D
1991.1-2	抽選を実施、住戸位置を決定			4D
1991.4	総会にて権利変換計画案を可決		III	3E
1991.5	同意書の提出受付を開始			3E
1991.8	権利変換計画の認可申請			4C1
1991.9.	施工業者を入札で決定			4B
1991.10	近隣説明会を開催			3C2
1991.11	権利変換計画認可			4C1
1991.11	権利変換期日		(IV)	4E
1992.12	建設工事着工			-
1996.3	全建物が竣工			-

T21				
時期	事項	備考	合意	活動
1989.9	業者が自治体に建替えを持ちかけ、会長が他の所有者に相談	居住所有者が関心を示す		(1A)
1989.10	業者が等価交換説明会を開催	居住者10名が参加		1B
1989.11	居住所有者が建替え準備委員会を設立		I	2A
1989.12	委員が法人所有者を訪問し、建替えの意向を確認			2D
1990.1	等価交換方式による建替えの賛否を問うアンケート実施	消極的だが大半が賛成、無回答16		2D
1990.4	建替え委員会を設立、等価交換で建替えを進めることを議決	規約を承認し、委員を選出	II	2E, 3A
1990.4	先の業者含めて2社にコンペ参加を依頼			3B
1990.5	2業者による事業計画案のプレゼンテーション			3B
1990.5	提案に関して委員会で比較表をつくって検討			3B
(不明)	法人所有者が進め方への異議を提示	2業者では候補が少ない、役員が少なすぎる、所有差との協議が不足しているとの意見		3D2
1990.7	委員会を再構築し、役員数を拡大			(3A)
1990.9-11	アンケート調査の実施	賛否及び基本的な要望を確認		3D1
1990.12	5業者に計画案作成を要請	うち2社は辞退		3B
1991.4	業者が計画を提案、説明会を開催し所有者に提示			3C1, 3D1
1991.7	建替え委員会総会で投票により事業者を決定			3B, 3D1
1991.7	委員会と業者との協議会が発足			(3A)
1991.8	総合設計・優建適用について区と協議開始			3C2
1991.9	住戸への希望に関するアンケート実施			3C1
1991.12	業者が総合設計に基づく新プランを提示、説明会を開催			3C1, 3D1
1992.3	優建申請のための同意書の収集を開始			3E
1992.5	基本協定締結のための臨時総会開催、1法人が同意書の先行回収について異議を提示	この日の協定締結は諦め、総会を延期とする		3D2
1992.5	臨時総会を再び開催し基本協定書を議決し締結、ディベロップバーを選定		III	3E, 4B
1992.12	土地価格下落により事業計画の見直しを行う			3C1
1993.1	総合設計制度適用許可			3C2
1993.4	業者が住戸選定方法の説明会を開催			4D
1993.5-6	住戸選定を実施	重複部分は業者が調整		4D
1993.6	臨時総会にて建替え決議可決		(III)	3E
1993.6	所有者と業者が売買契約を締結		IV	4E
1993.7	工事着工			-
1995.10	竣工			-

T22				
時期	事項	備考	合意	活動
1989	理事長が建替え検討を提案する発言を行う			(1A)
(不明)	理事長が面識のある建設会社に建替えの資料作成を依頼	無償で建て替えることとの感触を得る		1B, 1C
(不明)	理事会が主体となり、アンケートを実施	賛成56, 反対6, 中立6		1D
1990. 2	建替えを検討する組織として、建替え懇談会の発足を管理組合総会で承認	メンバー10名程度で男性中心。欠席者多く、成果得られず	I	1E, 2A
1991. 2	懇談会を建替え研究会に改組	発意当時の主婦達がメンバーになり、女性中心で活動		2A
1991. 3	コンサルタントを迎えての勉強会を実施	研究会のメンバーの紹介、以降コンサルタントを交えて研究会を開催		2B
1991. 4	建替えに関するQ&Aを作成し配布	建替えの一般の問題についての想定問答集		2D
1991. 6	所有者意向調査のアンケートを実施	配布回収を研究会、集計分析をコンサルタントが分担。賛成61, 反対6, 保留1		2C1
1991. 7	コンサルタントへの委託及び報酬の支払を決定			2B
1991. 8	コンペ実施委員会を研究会の中に設置	コンペ条件はコンサルタント作成、研究会との協議で要綱作成		(2A)
1991. 9	管理組合臨時総会でコンペ要綱を承認	住戸規模、住戸性能、設備、共用施設、環境などを条件に設定		2B/3B
1991. 10	企業を対象にしたコンペ説明会を開催			2B/3B
1991. 11	管理組合が行政との開発事前協議を開始	接道に関する指導を受ける		3C2
1992. 4	コンペの開催、委員会で候補者を決定	コンサルタントが専門的立場から審査し説明		2B/3B
1992. 5	管理組合総会で事業協力者を決定			2B/3B
1992. 6	事業協力者による建替え計画の説明会開催			2C1/3C1
1992. 7	研究会、コンサル、事業者が事業の円滑な推進に関する確認書を締結	三者の役割分担を明確化		(2B/3B)
1992. 7	事業推進に伴う費用負担に関する覚書を締結	支払額、支払方法を確認		(2B/3B)
1992. 7	所有者意向調査実施、アンケート回収時にコンサルタントと事業協力者が個別ヒアリングを実施	賛成51, 反対4, 保留9, 未回答4		2D/3D1
1992. 9	大規模修繕工事との比較を行うため、建物診断を別の専門業者に依頼			2C2
1992. 11	所有者への情報提供を行うため、ニュースの発行を開始			2D/3D1
1992. 12	増床・減床についての意向調査実施	コンサルタント・事業協力者が中心で行う		2C1/3C1
1993. 5	修正計画・還元条件を提示し説明			2C1/3C1
1993. 6	所有者意向調査のヒアリング実施	建替え賛否、住戸希望、駐車場希望など		2D/3D1
1993. 8	臨時総会で建替え計画検討の基本方針とスケジュールを確認	1年以内に決議を行う旨を決定、決議できない場合には修繕の検討を開始することを確認	II	2E
1993. 9	建替えに関する意見交換会を開催			3D1
1993. 9	建替え準備委員会に改組	対外的な折衝の際の信用力向上を目指して。委員も募集		3A
1993. 11	第2次の修正計画・還元条件提示、説明会を開催			3C1
1993. 12	希望住戸位置などの確認のため個別ヒアリングを実施			3D1
1993. 12	建替え方針についての同意署名を所有者に求める	優建申請のため		3E
1993. 12	優建の事業申請を行政に提出			-
1993. 12	建替えに関する意見交換会を開催			3D1
1994. 1	優建補助金交付の決定			-
1994. 2	第3次の修正計画・還元条件提示、説明会を開催			3C1
1994. 3	管理組合臨時総会にて、建替え事業の実施を全員一致で決定		III	3E
1994. 4	住戸位置決めの個別相談会開催	事業協力者・コンサルタントが実施		4D
1994. 5	第4次の修正計画・還元条件提示、説明会を開催			4C1, 4C2
1994. 5	準備委員会を解散し、管理組合内に建替え理事会を設置し組合直轄で行うことを総会で決定			4A1
1994. 6	住戸位置決めの説明会開催			4D
1994. 7	住戸希望状況の公表、重複者の調整を実施			4D
1994. 7	住戸設計個別相談会を開催			4D
1994. 7	共用設備に関するアンケート実施			4C2
1995. 3	大規模建築物の開発協議に関する協議書を行政と締結			3C2
1995. 7	所有者が事業協力者と個別に等価交換契約を締結		IV	4E
1995. 10	解体工事着工			-
1997. 2	竣工			-

T23				
時期	事項	備考	合意	活動
1988	建替え事例を紹介する新聞記事で、主婦の間で関心が高まる			(1A)
1989. 3	管理組合総会で正式な建替え発意			(1A)

(不明)	有志が分譲主の業者に協力を依頼するが、積極的な回答得られず			1B
1990.3	総会で可能性を検討する組織として建替え勉強会の設置を承認			1A
(不明)	デベロッパーに声をかけて話を聞く形で勉強会を開催			1B
1991.3	総会にて建替え準備委員会に改組、コンサルタントの導入を決定	コンサルタント料の管理組合費からの支払を承認	I	1E, 2A
1991.4	コンサルタント数社に協力を打診			2B
1991.5	コンサルタントを決定	返答を得た2社から内容、見積、実績を考慮して		2B
1991.6	市と協議を重ねながら事業構想の作成を進める	コンサルタントが中心となって行う		2C1
1991.8	市況悪化を受け、コンサルタントが建替え計画検討の一時凍結を提案、総会で承認	コンサルタントには料金の半額を支払、再開時に残金を払うとの約束	×	-
1992.3	マンション市況の調査、再開見送り			-
1993.2	マンション市況の調査、再開見送り			-
(不明)	委員会がデベロッパー数社に基本計画検討を打診			2B
1993.6	コンサルタントから協力依頼を受けたデベロッパーが住民説明会を開催	デベロッパーは今再開するのがよいと提案		2D
1993.11	再開を検討、コンサルタントがコンペ要綱の作成を開始			(3B)
1993.12	臨時総会で建替え活動再開を決定		(II)	(2E)
1993.12	事業コンペを開催、参加3社が計画を提案し、コンサルタントが質疑と審査を実施			3B
1993.12	事業協力者を選定、委員会と業者との間で事業推進に関する覚書を締結			3B
1994.1	第1次アンケート調査の実施			3C1
1994.3	第1回基本構想説明会の実施			3D1
1994.4	第2次アンケート調査の実施	基本構想に対する意見要望等		3C1
1994.7	第2回基本構想説明会の実施			3D1
1994.8	第3次アンケート調査の実施			3C1
1994.10	新デベロッパーを決定			3B
1994.11	業者と所有者の間で事業促進に関する基本協定書を締結		III	3E
1994.11	建替え実行委員会に改組			4A1
1994.12	第3回基本構想説明会の実施			3D1
1995.2	第4次アンケート調査の実施			3D1
1995.3	第4回基本構想説明会の実施			3D1
1995.5	第5回基本構想説明会の実施			3D1
1995.6	希望住戸の申込	重複分は業者が調整し住戸位置を決定		4D
1995.7	個別相談会・個別ヒアリング実施	住戸の仕様、抵当権問題など		3D1
1995.7-9	実施設計の開始			4C2
1995.8	構想に基づき建替えを共同で推進する旨の基本合意書を、所有者と業者の間で締結			(4E)
1995.11	等価交換契約を締結		IV	4E
1995.12	解体工事着工			-
1997.3	竣工			-

T24				
時期	事項	備考	合意	活動
1990.9	デベロッパーが営業活動で団地訪問をした際、建替気運があることが判明。話を持ちかける	建替意向はあったが、どう進めていいか住民の中ではあやふやだった		(1A)
1990.11	デベロッパーが等価交換説明会を開催			1B
1990.12	等価交換方式による建替の協議			1C
1991.1	等価交換による建替の賛否を問うアンケート実施			1D
(不明)	団地敷地の6割を持つ法人に建替えを相談するが、法人は自力で建て替えるとの方針	法人を除いた4割で建替えを行う方向で検討		1D
1991.4	建替委員会を設立		I / II	2A/3A
1991.5	管理組合が主体となりコンペを実施	等価交換条件・図面・スケジュール等を要求		3B
1991.5	3社によるプレゼンテーションを実施			3B
1991.5	地権者総会の多数決によって、先に建替えを持ちかけたデベロッパーを選定	地権者100名に対し5,60名出席、欠席者は委任		3B
1991.5~	事業者が総会での説明、及び自由参加の説明会や意見交換を行う	総会は数ヶ月に一度、その他説明会は月1回開催		3D1
(不明)	隣接敷地を持つ法人が事業に参加	全部でやった方がメリットがあるとして		3D1
1993.11	全員合意で基本協定を締結		III	3E
1994.末	住戸選定を実施	最終の仕様書を提出した上で、期間を決めて個別に対応		4D
(不明)	住戸内部についてメニュー対応を実施	プランの個別変更は行わないが、色と和室・洋室の選択と、キッチン高さなどを示して対応		4C2
1995.2	権利者全員と契約締結		IV	4E
(不明)	近隣対応	事業者が対応		3C2
1995.3	着工			-

(不明)	オプション対応を実施	棚を付ける等の簡易な変更・追加を受ける		4C2
1997.10	竣工			-

T25				
時期	事項	備考	合意	活動
1990	建替についての検討スタート			1A
(不明)	公団へ相談			1B
1991.8	建替の再検討を決定、第1回アンケート調査実施	85%の賛同を得る		1D
1992.4	管理組合に建替検討委員会を設置、委員長を管理組合総会で選出		I	1E, 2A
1992.10	第2回アンケート調査実施、及び説明会開始			2D
1994.4	所有者から建替に関する同意書を得る	条件未決定の状況で	(II)	2E
1994.4	建替検討委員会が管理組合へ「建替決議書」提出			2E
1994.4	建替え事業者のための3社によるコンペ実施			3B
1994.8	建替業者が決定、建替事業者と管理組合との覚え書き締結			3B
1994.9	建替事業者より第1回条件提示、第1回ヒアリング開始			3C1, 3D1
1994.9	事業者及び建替検討委員会とで近隣説明会開始			3C2
1995.6	総合設計許可、一団地認定取得			3C2
1995.6	第2回条件提示、第2次ヒアリング開始	条件は悪化		3C1, 3D1
1995.10	ヒアリングにより、所有者の希望内容がまとまる			3D1
1996.1	市況の悪化により、建替事業者より条件変更の申し入れ			3C1
1996.3	第3回条件提示、大幅な条件変更により建替事業者の変更を決定			3B
1996.3	建替検討委員会が水面下で特定のデベロッパーに参加を打診し、事業者を決定	先の検討内容を受け継いで進めてほしいと望むが、業者は計画案の見直しを条件に参加		3B
1996.5	計画内容を練り直し、新事業者が条件を提示			3C1
1996.6	提示条件に基づいて管理組合総会で建替を決議		III	3E
1996.6	賃借人に対する立ち退き交渉開始			3C2
1996.8	建替事業者と管理組合とで基本協定書締結			3E
1996.8	最終ヒアリング開始			3D1
1996.10	提示条件に基づいて全員が合意、個別交渉開始			3D2
(不明)	住戸位置決めを実施	平面図を見せて個別に行い、委員会事務局長が同席してアドバイスする		4D
1997.1	売買契約締結		IV	4E
1997.2	管理組合解散、新マンション着工			-
1997.5頃	住戸別の設計変更会を開催	個別に話を聞き、出された要望をコーディネーターがまとめ、業者側に伝える		4C2
(不明)	近隣説明実施	以前から権利者が近隣に説明。最終段階の交渉はデベロッパーが対応		3C2
1998.7	竣工・入居			-

T26				
時期	事項	備考	合意	活動
1989頃	建替えの話が出始める			(1A)
1991.10	理事会の発意により、勉強会として再開発プロジェクト委員会を設置	各棟より1-2名を選出し、計15名の委員を選定	I	2A
1992.4	アンケート調査を実施、建替えの賛否、売却意向などを把握	賛成85%、反対10数名		2D
1992.5	委員が反対者を訪問し、説明と反対理由の聞き取りを実施			2D
1992.10	建替え事例の見学会及び経験者との懇談会を開催			2B
(不明)	建替え検討中との話を聞き、デベロッパー2社が協力を申し出る			2B
1992.12	デベロッパー2社が勉強会を開催、想定されるプランを提示			2C1
1993.4	第2回アンケート調査を実施	反対者5,6名		2D
1993.11	建替え事例の見学会及び経験者との懇談会を開催			2B
1994.3	事業を推進するため運営体制の変更を検討、新委員長を募集し、不動産業の不在所有者を選定	現在の勉強会では話が進まないとして、主導出来るリーダーを募集		(3A)
1994.4-5	新委員会の委員及び規約を検討			(3A)
1994.6	建替え実行委員会を設立、委員及び規約を承認。事業コンペで事業協力者を選定することを決定	管理組合とは別の、建替えを前提とした所有者組織として設立	(II)	3A
1994.6	コンペに参加する企業の推薦を所有者に依頼			3B
1994.8	コンペで提示する計画の基本条件を確定、参加候補企業を対象とした説明会を開催			3B
1994.10	建替え事業のコンペ要領を業者に配布			3B
1995.1	事業コンペを開催、各社のプレゼンテーションを受ける			3B

1995.1-2	委員会で選考会議を開催	還元床の面積、建替え経験をポイントに選考		3B
1995.3	実行委員会臨時総会で、事業協力者を決定			3B
1995.4	実行委員会と事業協力者都で入居者アンケートを実施	個人属性、住戸希望などを把握		3C1
1995.5	事業協力者が現地事務所を設置、担当者2名を常駐させる			3D1
(不明)	事業協力者による個別ヒアリング・相談開始	住民意見を受けてプランを変更		3D1
1995.9	総会で「建替え計画基本計画書」を提案			3C1
1995.10	実行委員会と事業協力者との間で基本協定を締結	所有者を代表する組織として実行委員会が締結する		(3B)
1995.10	優建申請に向け同意書の取得を開始			3E
1996.1	近隣説明・借家人対応開始			3C2
1996.2	優良建築物棟整備事業の申請			3C2
1996.6	一団地認定の変更認可			3C2
1996.8	実施計画案として「建替え計画プラン集図面集」を提示			3C1
1996.8	住戸位置の選定を実施	希望位置を聞き、重複を事業協力者が調整する形で行う		4D
1996.8	住戸の個別設計対応開始			4C2
1996.9	建替え決議を全員合意で可決	ペット不可の新建物規約への反対者が出たため、可能との内容に変更し、全員合意を得る	III	3E
1996.9	等価交換契約		IV	4E
1996.10	解体工事着工			-
1999.3	全棟竣工			-

T27				
時期	事項	備考	合意	活動
1989.4	有志による建替検討委員会発足	業者から好条件の等価交換話が持ち込まれて		1A
1991.4	建替委員会と改称			1A
(不明)	バブル経済崩壊、建替え計画は事実上ストップ		×	-
1994	大規模修繕の費用概算を業者に依頼	給排水管含め3億円となり、再び建替え検討の意向が出る		1C(2C1)
1994.5	建替意向に関するアンケート調査を実施	積極推進44%、条件付賛成49%、修繕重視7%		1D
1994.8	建替委員会を管理組合内に設置	理事の有志が中心、各階段から委員を任命	I	1E, 2A
1994.10	市に対して建替えの協力・支援を要請			2B
1995.3	建替委員会ニュースを創刊			2D
(不明)	階別懇親会を適宜開催			2D
1995.4	市の「大規模団地建替助成制度」の適用を申請、適用を受けコンサルタントと契約			2B
(不明)	コンサルタントの助言・情報を受けながら、基礎的な学習及びコンセプトづくりを行う			2C1
1995.10	事業パートナー選定の第1段階コンペを実施	コンサルタントの提案を受けて		2B
1995.12	提案のあった6グループから3グループを選定			2B
1996.1	第2段階コンペに向けて、アンケート調査を実施			2D
1996.3	事業パートナー選定の第2段階コンペを実施			2B
1996.6	事業パートナーを決定			2B
1996.6	パートナーの提案により、建替え協議会を設置	建替え委員会の下に企業参加の建替え協議会を設置、さらに4つのWGを位置づけ	(II)	(3A)
1996.8	協議会作業と並行して、アンケート調査を実施			3D1
1996.9	市関係各課に対する建替計画事前説明会にパートナーと参加			3C2
(不明)	一部地権者の事業用の担保外しにてまどう	パートナーが対応、5ヶ月間を要する		3D2
1996.10頃	公庫のバリアフリー割増融資が出来たことにより、パートナーが居住者側の主張を受け入れ	バリアフリー対応についてパートナーは当初コスト面と生産技術面で難色を示していた		3C1
1996.11	住戸選定に向けて、全体説明会を開催			3D1
1997.1	全員合意による任意建替の基本合意成立		III	3E
1997.2	新住戸の選定登録完了			4D
1997.6頃	確認申請時に設計変更が求められたが、共用部分容積不算入措置により、計画通りの床面積を確保			4C2
1997.8	所有権をパートナーへ移転契約完了、建替実行組合を設立		IV	4E, 4A1
1997.10	優建事業の補助を申請、同補助対象に決定			3C2
1997.11	仮住まいへ転出、全戸の明け渡し完了			-
1999.10	竣工、建替実行組合解散、入居開始			-

T28				
時期	事項	備考	合意	活動
1989頃	居住者間で建替え気運が高まり、分譲主の業者に検討の意向を伝える	長期分譲住宅のため会社が管理等を実施		(1A)

1990	公社が建替え事業の仕組みの説明会を開催			1B
1990.3	公社が建替えに関する意向調査実施			1D
1990.6	住民代表が公社に基本計画策定を依頼			2B
1990.6	公社の指導に基づいて建替え準備委員会を発足		I	1E, 2A
1991.3	公社が基本構想案を説明			2C1
1992.1	基本計画案及び等価交換条件を提示			2C1
1992.2	先の計画案に基づいた検討推進のための同意書提出を公社が要請			2E
1992.4	同意書を全32戸が提出完了		II	2E
1992.4	建替え実施委員会に改組			3A
1992.5	計画に関する意向調査を実施			3C1
1993.3	基本設計に関する全体説明会を開催	増床・住戸プランに関する意向調査		3C1, 3D1
1993.9	北隣住民との協議開始			3C2
1994.7	北側住民からの金銭要求に委員会が基本合意			3C2
1994.11	北側住民との協議まとまる			3C2
1995.3	所有者より早期建替え事業着手の要望が出される			3D1
1995.7	公社内部で事業推進を了承			-
1996.12	事業提案コンペの開催			3B
1997.1	事業協力者(実施設計・施工者)を公社が選定、総会で報告し承認			3B
1997.3	公社が事業協力者に建替え計画案及び等価交換条件を提示			3C1
1997.3	上記計画で建替えを推進するための同意書の提出を公社が要請			3E
1997.4	全32戸が同意書を提出		III	3E
1997.4	委員会・公社・事業協力者の三者間で基本協定書を締結			3E
1997.4	公社が事業協力者に実施設計業務を委託			3B
1997.5	所有者意向調査・個別ヒアリング実施			3D1
1997.1	全体説明会の開催			3D1
1997.12	建替え基本計画の決定			3C1
1998.1	住戸選定会の開催			4D
1998.2	オプション契約の個別相談会実施			4C2
1998.3	建替え参加者と公社の間で売買及び売買予約契約を締結		IV	4E
1998.5	解体工事着工			-
2000.3	竣工			-

T29				
時期	事項	備考	合意	活動
1979.11	デベロッパーが建替えを提案			(1B)
1980.2	町会役員が「再開発を考える会」を設立	権利者を対象、自己負担無しの建替えを目標		1A
(不明)	行政への陳情、会報の発行、業者の対応、会合開催、アンケートなどを会長が行う			1C, 1D
1980.12	用途地域変更・容積率アップを陳情			1C
1981	他のデベロッパーが話を持ちかける			1B
1981.3	考える会会員へのアンケート実施	70%が賛成		1D
1981	最初のデベロッパーがプランを提案			1C
1982.1	首長へ再開発の協力を要請			1C
1982	複数のデベロッパーが来訪			1B
1982.6	考える会会員へのアンケート実施			1D
1982.7	研究者に話を聞く			1B
1983.6	再開発準備組合を設立	権利者が80%以上になったのを受け設立	I	2A
1983.8	都・区に再開発への協力を依頼			2B
1983.9	コンサルタントに設計会社の起用を投票で決定			2B
1984.7	都・区に要望書を提出			2B
1984.9	事業協力者候補へのヒアリング			2B
1984.12	準備組合集會にて事業協力者を決定	6社のJV		2B
1985.2	準備組合・事業協力者・コンサルタントの三者会合、協定を調印			2B
1985.4	現地事務所を設立			(2A)
1985.5	敷地内の所有地について話し合い	準備組合・コンサルタント・都による		2D
1985.6	準備組合・コンサルタントが構想を検討			2C1
1985.6	周辺整備構想の説明を区に提出			2C1
1986.2	変換基準に関する説明会を住棟毎に開催			2D
1986.2	臨時総会開催、変換基準案が否決される			2D
1986.3	規制緩和を都・区に要望			2C1
1986.6	同様の事例での建替えの進捗状況を聞く			2B
1986.9	区に都市計画選任組織の設置を要請	区は請願を採択、12月に再開発担当を設置		2B
1986.12	事業協力者各社へのヒアリング			2B
1987.3	再開発事業推進のための要望書、用途地域見直しの意見書を区に提出			2C1

1987.4	関係者による懇談会開催	区・準備組合・事業協力者・コンサルタント		2C1
1987.11	権利調整の合同委員会			2D
1988.3	理事会で一体的建替え・施設計画・評価方法・保証ルール・資金計画を可決			(2E)
1988.4	棟毎の集会を開催			2D
1988.12	区作成の再開発基本計画の説明会	反対なし		2D
1989.1	コンサルタント及び設計業務に新たに1社が参画			2B
1989.2	合同委員会で施設計画・管理・所有形態・設備・間取りなどを確認			2E
(不明)	事業協力者1社が撤退	採算性を懸念して		3B
1990.1-2	近隣住民への説明会を行政・準備組合が開催			3C2
1990.12	都市計画決定		II	2E
1991.4	事業協力者が施設計画案の変更提案	景気変動を受けて商業床から業務床に変更。その後変更を繰り返す		3C1
1992.3	都有地の払い下げに関する協議会を開催			3C2
1992.5	準備組合理事会が再開発組合実現のための方針を提示			3D1
1992.7	組合設立に向けての同意書取得を開始	しかし必要な90%の取得には至らない		3E
(不明)	事業協力者2社が撤退			3B
1992.12	全体説明会を開催、当初計画では成立見込みがない状況を説明			3C1, 3D1
1993.3	事業協力者1社がさらに撤退			3B
1993.5	事業協力者が大幅な計画変更を提案	評価額の低下、還元面積の縮小を含む		3C1
1993.5	新たな事業協力者が名乗り出る	変電所を敷地内に入れる方向で検討		3B
1993.9	全体説明会を開催、新たな事業計画案を提案			3C1
1993.10	改めて組合設立同意書の取得を開始	12月には取得率が90%に達する		3E
1993.11	都有地払い下げ問題が決着			3C2
1993.12	定款と事業計画を承認、再開発組合設立認可申請		III	3E
1994.6	再開発組合設立			4A1
1994.10	権利変換の意向調査を開始			4C1
1994.10	住戸プランの設計を開始			4C2
1995.8	権利変換への同意取得を開始	資産評価への不満が多く、取得が進まない		4E
1996.2	全体説明会で権利変換方式の変更方針を発表	全員同意型から強制執行へと転換		(4A2)
1996.6	権利変換計画書の認可申請			4E
1996.7	権利変換計画書の認可		IV	4E
1996.8	解体工事着工			-
2000.8	竣工			-

T30				
時期	事項	備考	合意	活動
1986.7	公団より建替えのアプローチが所有者に対してなされる			(1A)
1987.5	上記の件、白紙に戻す			(1A)
1987	建替えに関するアンケート実施			1D
1987.12	建替え問題委員会設立	有志による勉強会として設置		1A
(不明)	所有者の建築家が計画案を作成			1B, 1C
(不明)	委員会が答申書を提出	組合の下部組織として、建替え委員会を設置することを提案		1E
1988.12	理事会の下部組織として、建替え委員会を設置	この時点で反対者3名	I	2A
1990.3	反対者2名が建替え凍結要望書を理事長に提出	高齢のため、修繕工事実施後期間が経っていないことが理由、その後当分の間活動はなし		2D
1992.11	臨時総会で建替え委員の変更承認			2A
1993.1	建替え委員会が活動を再開	基本計画の見直し、活動の公開、所有者意向の重視を確認		2A
1993.2	反対者宅への訪問開始			2D
1993.3	住戸の使用状況等の調査			2C1
1993.9	現時点での建替え可能性の再調査として公団・民間業者に検討を依頼			2B
1993.1	業者から等価交換建替え可能との回答を得る			2C1
1994.2	第1次意向調査の実施			2D
1994.3	アンケート結果の報告			2D
1994.9	区派遣コンサルタントの指導を受ける	計画アウトラインの作成、建替え条件の整理などで協力		2B
1994.1	建替え委員会が管理組合と自治会の分離を要請、承認を得る	管理組合理事会が所有者のみの構成に		(3A)
1995.5	総会で等価交換方式による建替え検討推進を承認		II	2E
1995.6	第2次意向調査の実施			3C1
1995.8	臨時総会で事業者候補を公募することを決定	所有者の紹介、実績ある会社への打診、一般応募の3通り		3B
1995.9	公募を開始			3B
1996.3	コンペ開催・選考会開催	6業者が参加		3B
1996.4	委員会が事業協力者1社を推薦、総会で承認			3B

1996.6	第1回建替え推進連絡会開催	委員会と事業協力者による会議		(3A)
1996.7	第3次意向調査の実施			3D1
1996.7	事業者と委員長との間で基本合意書を締結	全員一致での建替え実施を確認、役割分担を整理		(3E)
(不明)	委員会と事業協力者が定期的に説明会・相談会を開催			3D1
1997.4	事業推進に関する同意書を収集	優建申請用も兼ねる		3E
1997.8	臨時総会で基本計画・基本協定決定			3C1, 3D1
1998.3	臨時総会で最終計画及び住戸選定方法を決定			4D
1998.9	売買契約書・新管理組規約決定			(4E)
1998.1	住戸選定開始			4D
1998.11	臨時総会で建替え決議を全員合意で可決		III	3E
1998.12	所有者と事業協力者の間で売買契約を締結		IV	4E
1999.1	工事開始			-
2001.1	竣工			-

T31				
時期	事項	備考	合意	活動
1964	デベロッパーが建替え計画を提示			(1B)
1964	改築促進委員会結成			1A
1967	大学研究室による建物調査	躯体は良好との結果		1B
1969	建替え計画案否決	会の中心的活動者が転出、借家人が増える	×	-
1976	建設社が建替えを提案			1B
1976	居住家主懇談会発足			1A
1976	建替え計画案を否決	必要性に関して対立、 中心的活動者が転出	×	-
1983, 1985	複数の設計事務所が等価交換建替え案を提示			1B
1986.7	複数の業者が建替え案提示、同意書を集め始める			1B, 1D
1986.7	居住家主会設立	若い人を中心に気運が高まるが、高齢者などは消極的		1A
1986.9	居住家主会がアンケート実施	賛成20, 反対1, 保留13, 白紙1		1D
1987.2	研究者と居住者による研究会発足			1B
1987.6	居住家主会が研究会及び区のスタッフを招いて学習会を開催	居住者・不在所有者が対象		1B
1987.7	地元の不動産会社による買取工作開始	若い世帯が売却して転出する		-
1988.9	居住家主会が自主建替えを決議、建替え準備委員会発足	所有者による会	I	1E, 2A
(不明)	準備委員会では任意の民間建替えと法定再開発とに意見分かれる	結局まともならず、任意の民間建替え希望者のうち半分が転出		2C1
1988.9	借家人組合結成	長期の借家人28戸による		(2A)
1988.10, 11	研究会・準備委員会・借家人組合が勉強会を開催	学識者・区のコンサルタントによる		2B
(不明)	ゼネコンへ等価交換事業のプロポーザルプランの作成を依頼			2B
1989.3-5	準備委員会・自治会・借家人組合が買取を行う不動産会社に抗議			-
1989.5	借家人組合が家主である所有者に要望書提出	借家人が住み続けられるよう、法定再開発による建替えを要望		2D
1989.7	建替え事例の見学会を開催			2B
1989.11	準備委員会と借家人組合の初会合	所有者側が借家人をどう扱うかのコンセンサスがとれず、借家人組合を公式に認知するのに時間がかかる		2D
1989.11	準備委員会が銀行に買取資金の融資中止を要請			-
1989.12	所有者総会で市街地再開発事業による建替えで進める方向を全会一致で決定		II	2E
1990.1	行政に再開発への協力を依頼			3B
1990.3	行政が市街地再開発事業の調査を実施			3C1
1990.6	不動産会社と準備委員会が買取停止の協定を締結			-
1990.9	市街地再開発協議会発足	周辺地権者も含めて		3A
1990.12	再開発協議会がアンケート実施			3C1
1991.5	行政が再開発事業推進計画作成調査を完了し報告			3C1
1991.10	準備委員会と借家人組合の話し合い			3C2
1992.8	市街地再開発準備組合発足			3A
1992.10	再開発ニュース創刊			3D1
1993.3	借家人協議会発足			(3A)
1993.10	準備組合がコンサルタントと事業協力者を決定、覚書を締結			3B
1994.5	事業計画素案を承認、都市計画決定に伴う同意形成決議			3C1(3E)
1994.7	権利者への事業及び都市計画決定手続の説明会			3D1
1994.11	借家人が再開発住宅に関する意見書を行政に提出			3C2
1995.3	事業計画素案の変更について説明会開催			3C1
1995.4	不燃公社に参加要請			3B
1995.4	都市計画決定			(3E)
1995.7	不燃公社と参加組合員が覚書締結			3B

1995.9	再開発住宅に関する要望書を区に提出			3C2
1995.11	全体説明会で権利変換計画が出る	後に変更		3C1
1996.7	再開発組合の定款・事業計画書を発表し確認、設立認可申請		Ⅲ	3E
1996.9	準備組合解散総会、再開発組合設立			4A1
1997.2	権利変換に関する説明会を開催			4C1
1997.4	再開発住宅に関する協議・調整開始			3C2
1997.5	借家人協議会が意向調査一覧表を行政に提出			3C2
1997.12	行政による借家人協議会への説明会	借家人協議会は居住継続の手法を求める		3C2
1998.4	権利変換計画の全体説明会			4C1
1998.5	再開発住宅を断念	財政的な問題から区営住宅が不可能になる		3C2
1998.7	臨時総会にて権利変換同意形成開始決議			4C1
1998.11	臨時総会にて事業計画(施設計画)変更決議			4C2
1999.1	臨時総会にて権利変換計画認可申請を決議		Ⅳ	4E
1999.2	権利変換計画認可・権利変換期日			4E
1999.2	解体工事着手			-
1999.3	施工業者を入札で決定			4B
1999.5	住戸プランのヒアリング開始			4C2
2001.6	建物竣工			-

T32				
時期	事項	備考	合意	活動
1995頃	所有者委員会が建替えの検討を開始		Ⅰ	2A
(不明)	理事長が管理会社と設計事務所にご相談	設計事務所が案を検討		2B
1996	所有者が設計事務所を通じて建設会社に相談、建設会社が建替えのプランを提示	同規模の建替えて負担500万円、修繕では200万円程度		2B 2C1, 2C2
(不明)	修繕の方に意向が向き、対応を検討	しかし建替えの方向へと転換		2C2
1997.5	建設会社に再度相談、業者が敷地単独と隣地共同化の2案を提示	隣地所有者が土地を処分するとの情報を業者が把握していた		2B, 2C1
1997.7	建設会社を事業協力者に決定			2B
1997.8	事業協力者と所有者との個別相談			2D
1997.9	事業協力者が隣地所有者との協議を開始	翌月には共同化の方向でまとまる		2D
1997.12	街並み誘導型地区計画の施行により高さが制限され、計画見直しを余儀なくされる			2C1
1998.3	都心居住型総合設計制度の利用を検討			2C1
1998.4	建替え推進決議を可決		Ⅱ	2E
1998.12	参画するデベロッパーを決定			3B
1999.3-4	所有者と建設会社・デベロッパーとの間で基本協定を締結		Ⅲ	3E
1999.8	近隣説明を開始			3C2
1999.9	デベロッパーが隣地の売買契約を締結			(4E)
1999.12	住戸位置の選定			4D
2000.1	総合設計認可			3C2
2000.1	土地売買契約		Ⅳ	4E
2000.3	建築確認許可、工事着手			-
2001.8	竣工			-

T33				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.4	管理組合内に考える会(建替え専門部会)が発足		Ⅰ	2A
1995.7	アンケート調査実施	賛成69, 反対11, 保留5		2C1
(不明)	民間2社の協力を得て構想検討	利害が対立しまとまらず		2C1
1995.12	公事に協力を打診	元の分譲主に協力要請		2B
1995.12	顧問の設計事務所を中心に検討			2C1
1996.1	公事に正式協力要請			2B
1996.4	公事が地権者に建替えについて説明	等価交換建替え・補助事業について説明		2C1
1996.8	考える会が同意書の収集を開始			2E
1997.4	臨時総会で建替え決議	賛成87, 反対2, 保留1。手続や提示資料不十分	Ⅱ	2E
(不明)	公事を事業者に正式指名			3B
1997.5	管理組合と公事が実施に関する合意書を締結	優建を受けて等価交換建替えを行うとの内容		2E
1997.9	優建申請に向けて承諾書を収集			3E
1997.10	優建の事業認可			3C2
1997.11	第1回地権者説明会・ヒアリングを実施	公事はコーディネート業務、調査及び計画は設計会社が担当		3D1
(不明)	事業計画作成、地盤調査実施			3C1
(不明)	建替え推進者と反対者とが対立し、解決が難航	公社経由でしか対話できない状況で、全員合意を諦め、再度決議を行うことに		3D2
1998.5	第2回地権者説明会で、建替え計画及び交換条件提示			3C1
1998.6	第2回ヒアリング実施	希望住戸、転出意向を調査		3D1
1998.8	二度目の建替え決議を行い成立	賛成74, 反対12, 棄権4	Ⅲ	3E

1998. 8	第3回地権者ヒアリング	戻り入居か転出かの意向を調査、戻り44戸、転出46戸		4A2
(不明)	会社が全所有者から取得住宅申込書または売渡書の提出を受ける			3E
1998. 8	転出者の権利買取り			4A2
1998. 8	売渡請求	財団に鑑定評価を依頼、しかし評価額への不満から難航		4A2
1998. 9	建築設計の開始			4C2
1998. 10	住戸位置決めを実施	希望を提示し重複分を抽選		4D
(不明)	間取り設計に関する個別ヒアリング			4C2
1999. 3	実施設計完了			4C2
1999. 5	等価交換契約・売買契約を締結		IV	4E
1999. 10	解体工事着工			-
2002. 2	竣工			-

2) 被災再建事例

S1				
時期	事項	備考	合意	活動
1995. 2	管理組合臨時集會、新理事長就任	役員交代、連絡網の作成など		2A
1995. 2	建築士が現地入りし被災度を調査	新理事長と旧知の建築士が関与		2B
1995. 2	手続上の問題、災害復旧融資の問題の調査を開始			2B
1995. 2	建物診断被災度判定結果が建築士より伝えられる	補修は不可能ではないが金銭負担大きく、補修後の安全性は期待できないとの意見		2C2
(不明)	登記簿を閲覽して区分所有者の抵当権設定状況を把握			(2C1)
1995. 2	管理組合臨時集會、解体方針決議			(2E)
1995. 3	建替えに対し、デベロッパーに参加を求める	「不確定要素が多い」と断られる		3B
1995. 3	臨時集會で自主再建方式での建替え方針を決議	補助制度の活用も検討するが不可能	II	2E
1995. 3	建設会社5社に対し工事の見積依頼			3B
(不明)	被災度調査を行った建築設計事務所に設計を依頼	従前建物の設計事務所に連絡を取ろうとしたが所在不明のため知人に依頼		3B
(不明)	従前の図面類を元に設計	従前の管理会社に残っていたパンフレットや図面を元に		3C1
1995. 3	建設会社が見積書を提出			3C1
1995. 4	建設会社を決定			3B
1995. 4	管理組合臨時集會で建替え決議	従前と同形状で住戸位置も変えない形。賛成25戸、態度保留1戸、のちに賛成	III	3E
1995. 4	住宅金融公庫と交渉	新規融資と既存ローンの問題、担保力評価等を相談		3C2
1995. 4	各住戸の平面計画、設備機器の内容等の打合せ開始			3C1
1995. 4	地階駐車場の所有者と売買契約締結	買取権利は区分所有者で按分		4A2
1995. 5	管理組合臨時集會、管理組合を解散し再建組合を設立			4A1
1995. 5	解体開始			-
1995. 6	各住戸の平面計画など決定			4C2
1995. 6	近隣説明会			3C2
1995. 7	近隣不在者の説明終了			3C2
1995. 9	再建組合総会	建設工事発注にあたり、各人負担額、支払方法、支払時期を確認し、協定書作成		4C1
1995. 11	建設工事請負契約締結	各戸が委任状を提出、理事長が再建組合代表者として一括して契約する形	IV	4E
1995. 12	着工			-
1996. 7	竣工			-

S2				
時期	事項	備考	合意	活動
1995. 2	管理組合理事と店舗事業者が再建特別委員会を開催			2A
1995. 2	臨時総会で解体決議に全員同意、同意書に捺印	再建特別委員会13人選出	(II)	2E
(不明)	再建へのアンケート調査	賛成13、費用次第22、不参加1		3C1
1995. 3	臨時総会で委員会の専門家が作成した再建原案を提示	同時にコンサルタント導入を提案		3C1
1995. 4~6	解体工事			-
1995. 5	臨時総会で委員会が計画新案提示、コンサルタントを選定。補助金利用のため組合法人化を決定	合わせて理事長交代		3B, 3C1
1995. 6	臨時総会で、コンサルタントが基本設計に基づいて総事業費と補助金の概算を説明	免震構造、事業主体と再建方法の検討。間取りタイプ3案提示		3C1
1995. 7	コンサルタントによる資金計画面談			3D1
1995. 7	店舗事業者、住民、コンサルタントの会議開始			3D1
1995. 8	臨時総会で再建組合へ改組			4A1
1995. 9~	近隣説明会実施			3C2
1995. 10	臨時総会で再建決議を可決	賛成37、反対1、棄権2(2戸所有1世帯あり)	III	3E
1995. 10~	コンサルタントによる資金計画等の個別面談	転出希望者4戸の処分を検討、コンサル、組員等で再建参加者を探すことで同意		4A2
1995. 11	補助金交付で申請			3C2
1995. 12	当面の事業資金として戸当たり250万円徴収を提案	出席者全員が賛同、計1億円の原資が出来る		(4A1)
(不明)	建設工事業者3社に見積もり依頼			4B
1996. 2	施工業者からの見積が提示され、依頼業者を選定	これまでの管理費・組合費は据え置き、修繕積立金は旧居住者に返還することを決定		4B
(不明)	工事発注の委任契約を再建組合と組員が個々に締結		(IV)	4E
1996. 2	工事起工			-
1996. 2	転出者4戸の土地持ち売却契約まとまる			4A2
1996. 3	隣接する住棟へ工事説明会			3C2
1996. 4	臨時総会で土地境界協定の締結、間取りメニュー、内装等について説明			4C2
1997. 1	竣工			-

S3

時期	事項	備考	合意	活動
1995. 2	管理組合臨時総会開催、管理会社から被害状況の報告を受けた上で、おおむね建替えの方針を支持			(2A)
1995. 2	理事長が役員組織刷新を提案、新理事調を選出し再建委員会を組織			2A
1995. 2	理事会にコンサルタントが参加	市からの紹介を受けて		2B
(不明)	コンサルタントが事業代行方式を提案			2C1
1995. 3	管理組合臨時総会で建替えか復旧かを再度検討し、建替えの方針を確認		II	2C1, 2C2 2E
1995. 3	方針を検討するアンケート実施、各戸の権利属性や抵当権の状況を把握			3C1
1995. 4	管理組合臨時総会で、全員一致で建替えを決議		(III)	3E
1995. 5	事業協力者として、デベロッパー及び施工業者を決定	候補5社の中から選定		3B
1995. 7	建替え計画についてのアンケート			3C1
1995. 7	管理組合臨時総会で再建事業に関する覚書を締結		III	3E
1995. 7	住戸プラン個別打合せ			3C1, 3D1
1995. 8	全体計画についての打合せ			3C1
1995. 8	資金計画確定のためのアンケート			4C1
1995. 9	再建組合設立総会			4A1
1995. 10	解体工事着手			-
1995. 10	融資手続の個別相談			4C1
1995. 12	権利者に実施設計図を郵送			4C2
1996. 1	全体計画についての検討会			4C2
1996. 2	決議内容を再度確認、建築代行契約の締結		IV	4E
1996. 3	工事着工			-
1997. 7	竣工			-

S4				
時期	事項	備考	合意	活動
1995. 1	住民間の連絡開始			-
1995. 1	緊急会議で復興に向けた意思確認のため、再建決議を行う	法的な意味を持たない決議、出席13人		1E
1995. 2	第1回臨時総会で再建組合結成、解体・建替え(方針)の仮決議実施	再建のための委員を選出	I	1E, 2A
1995. 3	第2回臨時総会、設計者の参加決定			2B
1995. 4	第3回臨時総会で建替え決議実施、コンサルタントの参加決定	プラン概要と費用見積を示した上でみなし決議、反対者1人	II	2C1, 2E 3B
(不明)	自主再建方式を選択	コンサルタントはデベロッパー関与を主張		3C1
1995. 5	解体着工			-
1995. 6	第4回臨時総会、再建委員会の増員			(3A)
1995. 7	第5回臨時総会、設計案可決	南西に住戸の向きを変える案		3C1
(不明)	優建補助に関する市との交渉			3C2
1995. 8	第6回臨時総会で新コンサルタント決定	自主再建に関し住民の主張と異なったため先のコンサルタントが辞任		3B
1995. 9	第7回臨時総会、再建基金設立提案	抵当権・ローン額等を調査		3D1
1995. 9	第7回臨時総会、再建基金設立提案	全員賛成で可決		(3E)
(不明)	優建補助を市が決定			3C2
1995. 10	第8回臨時総会、区分所有法に基づく建替え決議実施	組合規約、再建規約を可決	III	3E, 4A1
(不明)	元の土地所有者が持つ駐車場等の権利を半額で評価	土地所有者の負担割合が大きく困難だが、住民による買取も難しいため		4C1
(不明)	不参加者分を買い取る事業協力者(新規購入者)を探す	4戸分、知人のつてを通じて		(4B)
1995. 11	近隣説明会実施			3C2
1995. 12	第9回臨時総会、事業協力者との覚書締結、設計者・コンサルタントとの正式契約、転出者持分買取を決定			4B, 4A2
1996. 1	第10回臨時総会、施工業者との基本契約			4E
1996. 2	第11回臨時総会、工事請負契約などを締結			4E
1996. 3	起工式			-
1996. 3	第12回臨時総会	諸契約終了	IV	4E
1997. 3	竣工			-

S5				
時期	事項	備考	合意	活動
1995. 1	非公式の集会を開催、建替えの方針を確認		I	1A, 1E
1995. 2	臨時総会で改めて建替え方針を決議、再建委員会設立	委員長・役員決定。再建方針の検討、解体予約契約などを行う	II	2E, 3A
(不明)	委員会で建替え手法や補助制度に関する情報を集める			2B
(不明)	コンサルタント数社にヒアリング	神戸市や所有者の紹介により		2B
1995. 4	公費解体申請			-
1995. 5	定期総会で再建決議で再建案を全員一致で承認。管理組合を解散し再建組合設立	合わせてコンサルタントを決定	III	3E, 4A1 3B
(不明)	全部譲渡方式での再建を検討			3C1
(不明)	3回にわたり、資金計画の個別相談実施			3D1

1995.7	組員へ業者選定の議決承認の依頼			3B
(不明)	事業協力者の選定	地元のデベロッパーを選定		3B
1995.7	組員へ業者の選定報告、部屋割りの報告			4D
1995.9	解体工事の念書と同意書の提出を組員、抵当権者に依頼	部屋割りと各所有者一覧表、組員に設計上の希望アンケート等送付	(IV)	4C2, 4E
1995.9	解体工事着手			-
1995.11	負担金の確定を通知			4C1
1996.1	優建事業の適用決定			3C2
1996.3	臨時総会、再建マンション名の決定	契約書案、パンフレット配布	(IV)	(4E)
1996.3	起工			-
1998.1	竣工			-

S6				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.2	住民有志2名中心に復興委員会設置			1A(2A)
1995.2	施工会社による住民説明会開催	補修可能と言われるが、住民は建替え案の検討も依頼		2B
(不明)	工事費用の見積が提示される	建替え7億、補修4-5億		2C1, 2C2
1995.3	アンケートを実施	合計40戸中建替え賛成33		2D
1995.3	建替え反対者が独断で行政に危険度判定の再調査を依頼していたことが判明	危険度が緩和されれば、補修案が優勢になると考えて		2C2
1995.3	復興委員会として(正式に)再々調査を依頼	最終的に全壊判定となる		2C2
1995.4	施工会社と正式に契約			3B
1995.4.18	非公式ながら建替え同意書を1戸を除く全戸から徴収	情報が錯綜する前に建替えでまとめようとの思惑から	II	2E
1995.6	新建物の住戸位置について住民の希望を調査			4D
(不明)	近隣住民への建替え説明会開催			3C2
1995.7	不参加者が権利売却の際、売却先を集会で承認することを決議	ただし法的拘束力がないことが後に判明		4A2
(不明)	反対者の権利を、施工会社関連の不動産会社が買取	5名分		4A2
1995.8	住戸位置の調整終了			4D
1995.8	建替え決議、及び解体決議を可決		III	3E
1996.4	工事着工			-

S7				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	(所有者の)不動産会社社長を中心に復興業務を実施			1A(2A)
1995.2.12	第1回集会開催、全員出席で公費解体を決議し調印			(2E)
1995.2.12	アンケートを実施	全員早期再建に賛成		2D
1995.2	全戸から解体同意書が提出			(2E)
1995.2.20	公費解体申込			-
1995.3.13	再建決議			2E
1995.5.13	マンション再建住民の会規約を採択			3A
1995.5	建替え決議を可決	自主再建方式を選択	II	2E
1995.7.28	住民の会内に再建委員会を設置	委員長は不動産会社社長、事業計画を担当		3A
1995.8	設計コンペを実施			3B
1995.10.20	設計業者を決定			3B
(不明)	再建委員会と元の分譲会社が事業協定を締結	分譲会社が事業主に	III	3E
1995.12.26	優建事業を市に申請			3C2
1996.3	設計完了			4C2
1996.4	施工業者を入札で決定			4B
1996.5	工事着工			-
1998.1	竣工			-

S8				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	県公社・建設業者による被災調査			-
1995.1	自治会臨時幹事会開催			(1A)
1995.2	市の窓口に相談	分譲マンション補修建替え相談センター		1B
1995.3	復旧特別委員会発足	団地各棟からの委員と自治会幹部で構成	I	2A
1995.3	特別委員会への管理組合理的機能付与を住民投票で承認			(2A)
1995.4	県公社に建て替えの協力要請			2B
1995.4	被災棟の再建組合を設立	復興支援グループの支援を受ける		2A
1995.4	再建組合総会、解体と再建の方針を全員一致で決議		II	2E
1995.5	支援グループを招き、研修会	再建上の課題として団地全体との調整の必要性が示される		3B
1995.6	再建組合、コンサルタント依頼と選考委員会で設計事務所と事業協力者を選考することを決議			3B
1995.7	コンサルタントによる建替え手法説明会	団地全体の建替えマスタープランを提案		3C1
1995.8	被災棟の解体工事開始			-
1995.9	再建組合総会で再設計画案を承認			3C1

1995.10~	建替え基準案を被災棟再建組合、復旧特別委員会、県公社で協議			3C1
1995.12	団地権利者総会で建替え基準などを承認	区分所有者数及び総戸数の5分の4以上の賛成で承認		(3E)
1995.12	再建組合臨時総会、再建の決議	コンサルタント・設計者・事業代行者・施工業者と覚書を締結	III	3E
1996.1	再建組合とデベロッパーとの事業代行契約を承認		IV	4E
1996.2-3	「一団地」の変更申請・認可			-
1996.5	起工			-
1997.3	竣工			-

S9				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	被災後に復興委員会を組織			2A
1995.2	罹災証明で全壊認定			-
1995.2	経過報告などの説明会			2D
1995.2	復興方法に関するアンケート実施	建替え7割、補修2割、不明1割		2D
(不明)	建替え・補修の二方向で事業計画案を検討			2C1, 2C2
1995.2	弁護士・建築士に相談、顧問契約を結ぶ			2B
1995.2	経過報告の説明会、理事会メンバー増強	建設・不動産会社に勤める住民内専門家を入れる		2A
1995.4	業者による建物調査実施	構造躯体損傷激しく大破の判定		2C2
1995.5	管理組合総会で建替え方針承認、管理組合を法人化		II	2E, 3A
(不明)	不動産鑑定士に相談			3B
(不明)	復旧案の作成を建築設計事務所に依頼			3B
(不明)	補修及び建替えでの概算事業費が出される	補修900万円/戸（専有部分込み1200万円）、建替え1800万円		3C1, 2C2
1995.7	建替え案住民説明会開催	復旧・建替え2案提示、内容と概算負担額を説明		3D1
(不明)	復興方法に関するアンケート実施	建替え選択が圧倒的		3D1
1995.8	総会にて建替え決議を可決	参加者183,不参加20	III	3E
1995.9	不参加者への催告開始			4A2
1995.9	近隣に建替え計画書配布			3C2
1995.9	優建申請			3C2
1995.9	コンサルタントに業務を依頼			3B
(不明)	5社程度のデベロッパーに事業代行を依頼	しかし承諾するところはなし		3B
1995.10	復興組合を株式会社として設立	参加者が9万円ずつ出資、震災前の管理費・積立金を精算し利用		4A1
1995.10	施工会社の入札実施	6社の中から選定		4B
1995.11	事業説明会開催、転売禁止覚書、売買予約契約を締結	これにより再建参加者192戸が確定	IV	4A2, 4E
1995.11	不参加者への売渡請求権の行使			4A2
(不明)	抵当権者への解体同意協力依頼			3C2
1995.12	建替え後の区分所有権の帰属（住戸割り当て）決定、不参加者持分の買い取り終了			4D, 4A2
1995.12	全居住者退去、解体工事着工			-
1996.2	優建事業の補助決定			3C2
1996.3	住宅金融公庫へ融資申込			3C2
1996.3	市との協議締結			3C2
1996.5	建築確認申請、通常総会で新名称決定			-
1996.6	建築確認申請認可、工事請負契約締結、工事着工		(IV)	4E

S10				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1.29	第1回臨時総会開催、災害復旧プロジェクトチーム発足			2A
1995.2.2	建設業者に被害調査と復旧・建替えの費用概算を依頼			2B
1995.2.23	構造体損傷度調査で「大破」の判定、復旧・建替え費用はほぼ同額との概算結果が出る			2C1, 2C2
1995.2.26	第2回臨時総会で診断結果を報告。建物解体へ賛成多数を確認	解体86,補強4,修理1,欠席3		2D
1995.3.19	第3回臨時総会で再建方針を決議	出席83戸全てが建替え選択	II	2E
(不明)	理事会に事業者の選定を一任			3B
1995.4~5末	理事会による業者ヒアリング	4社に実施、全部譲渡方式と公社支援による地上権方式とが有力候補に		3B
1995.6.21	理事会、設計・施工者を決定	土地持分を所有したままを希望し、地上権方式を選択		3B
1995.7.2	第5回臨時総会、事業協力者から住民へ事業案を説明			3C1, 3D1
(不明)	事業協力者と県公社との交渉	公社が協力を約束		3B
(不明)	事業協力者が地上権設定によるリスクヘッジを提案			3C1
(不明)	再建決議の議決権について、事業協力者が不動産鑑定士に相談	従前住戸の効用を議決権に反映する方式を提案		3B
1995.7.30	第6回臨時総会、議決権の扱いを提案し、了承を得る	新建物への要望についてアンケート実施		3D1
1995.8.7	総合設計制度の公開空地の扱い等に関し知事に陳情			3C2
(不明)	住戸位置決めを実施			4D

1995.10.1	再建決議を行い、再建組合を発足	効用比及び土地持分価格での決議で、全議決権が賛成	III	3E, 4A
1995.10中	住戸再配置の抽選会実施			4D
1995.10.28	住戸プラン打合せ集会			4D
1995.11中	建物解体工事			-
1995.11.26	抵当権の取り扱いについて住宅金融公庫などへ陳情			3C2
1995.12.23	第2回組合総会、公社との契約説明			4C1
1996.1.21	第3回組合総会、地上権などの登記説明			4C1
1996.1	公庫が抵当権の扱いを承諾			3C2
1996.2.25	第4回組合総会、登記費用や公庫利用の説明・申請			4C1
1996.4.29	第5回組合総会、公社との売買予約契約書締結		IV	4E
1996.7	着工			-
1997.9	竣工			-

S11				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	一住民がマンション近くの自分の事務所を復興対策本部とし、住民避難先の把握を開始	通常の管理は管理会社任せで、震災後も理事会は機能せず		1A
(不明)	上記住民が仕事上のつてを頼りにゼネコンとコンタクトを開始	しかし一住民相手では交渉にもならない		1B
1995.2	臨時総会を開催、再建の方向で検討を進める方針を全員一致で決議		I / II	1E/2E
1995.2	上記住民が理事長に立候補、新理事会=復旧対策委員会が発足	以降の業務の大半は、理事長が行うことに		3A
1995.3	理事長が個人の立場でアンケート調査を実施	再建への参加意志、住戸の広さ希望など		3D1
1995.4	理事長が総合設計制度の緩和を陳情	既存不適格であったため		3C2
1995.4	総合設計制度の適用で原型復旧の可能性を示唆	不適格対応のモデルケースとして対応		3C1, 3C2
1995.5	原型通りの建物再建を前提として、ゼネコンが決定	他のゼネコンは原型通りの再建を基準法満たさずとして却下		3B
1995.5	建替え決議及び解体決議を可決		III	3E
1995.5	事業代行方式でコンサルタント・設計・施工をまとめて一業者に依頼することを申し合わせ			3B
(不明)	業者がアンケート調査を実施、同時に各階毎の担当者を置き、住戸内装などの個別相談を受ける			3C1
(不明)	近隣住民からの反対が相次ぐ	高層建物への反発として		3C2
(不明)	原型通りでは公開空地が不足することが判明	防火地域指定を受け建蔽率を上げる方法を検討		3C1
1995.7	防火地域指定の請願書を市に提出			3C2
1995.7	近隣住民から解体時のアスベストに関して苦情が出る			3C2
1995.8	防火地域指定は受けられないことが決定	単一区画が対象の変更は認められない		3C1
(不明)	隣接敷地を取得して敷地面積を広げる方法を検討			3C1
1995.10	隣接土地169m ² を修繕積立金で購入	6000万円あった積立金を利用	(IV)	(4E)
1995.11	近隣住民団体との折衝を行う			3C2
1995.12	高さ制限の緩和の申請書を市都市計画審議会に提出			3C2
1996.2	高さ制限の緩和を都市計画審議会が認める	制限緩和の第一号として		3C2
1996.2	業者に対して近隣調整のための代理権を付与			3C2
1996.2	建築確認のための事前協議書を提出	近隣住民から反対意見書が出されたため、説明会開催の議事録提出を要求される		3C2
1996.7	建築確認			-
1996.8	建築工事着工			-

S12				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	従前の分譲会社・設計事務所に依頼し、建物の詳細調査を実施	費用100万円程度		2B
1995.5	意向調査実施			2D
1995.5	再建の方向で検討を進める方針を全員一致で決議		II	2E
1995.6	管理組合の中に再建委員会設置			3A
(不明)	助言者として建設会社に協力依頼	弁護士、不動産鑑定士等も関与		3B
(不明)	県公社に事業代行を依頼			3B
1995.9	解体決議、合わせて県公社への事業代行依頼、建設会社へのコンサルタント・設計・施工依頼を決定			3B
1995.12	開発手法を、特別措置法による公社買上方式に変更することを決定			3C1
1996.1	建替え後住戸位置を抽選、その後交換会を実施	従前と照応する棟別・階別抽選を基本		4D
1996.2	再建決議		III	3E
1996.2	近隣説明会			3C2
1996.2	解体工事開始			-

S13				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.2	管理組合緊急役員会で再建方針浮上			(2A)

(不明)	再建への同意確認のため、住民から署名を集める			2D
1995.4	管理組合総会で再建に向け新役員の推薦・承認			(2A)
1995.4	解体工事着工			-
(不明)	市公事に協力を依頼	コンサルタントを紹介されるにとどまる		2B
1995.7	再建組合設立総会、再建の方針決議		II	2E, 3A
1995.7	コンサルタント決定			3B
1995.8	設計事務所決定			3B
1995.9	総会で基本計画の素案・総事業費の発表	事業代行方式による		3C1
1996.2	総会で再建決議を可決、住戸の位置決定の抽選		III	3E, 4D
1996.3	震災復興総合設計制度の適用を申請			3C2
1996.4	住宅金融公庫申込			4C1
1996.5	建築確認申請			-
1996.8	着工			-

S14				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	避難所で所有者全員参加の全員協議会を設置、建物の解体方針を決定	理事長が復興業務を主導		2A
(不明)	近隣マンション集会室に連絡事務所を設置			2A
(不明)	市に建物解体を申込			-
(不明)	第2回全員協議会開催、世話人31人を決定			2A
1995.2	解体決議を可決			(2E)
1995.2	再建に参加するかどうかの住民アンケート実施	参加156戸、不参加8戸、未提出18戸		2D
1995.3	管理組合臨時総会を開催し、建替え方針決議を可決。新年度理事を選出	同時に全員協議会及び世話人会の廃止を決定。敷地内への管理事務室設置を決定	II	2E
1995.4	解体工事の着工			-
1995.4	理事会を建設・法務・広報の3部会で構成			3A
1995.4	理事会が建設・不動産等7社から聞き取り調査を行う	再建過程の予備知識を得るため		3B
1995.5	公団・公社へ事業代行者の打診			3B
1995.5	公社が理事会に業務の説明を行う			3B
1995.5	公団指定のコンサルタントから再建に関する説明			3B
1995.5	理事会にて再建の3原則を確認	元の住戸規模、全員参加、早期再建		3C1
1995.5	コンサルティング会社の選定	6社に聞き取り調査をし4社に絞る		3B
1995.6	候補4社に聞き取り調査を実施し、費用見積のあった業者に決定			3B
1995.6	理事会を再建準備委員会に名称変更			3A
1995.6	再建広報の発行を開始			3D1
(不明)	基本構想の原案として、再建予想図が出される			3C1
(不明)	第1回アンケート調査実施	参加149、不参加10、その他9、無回答11、未回収3		3D1
(不明)	公社参画に関する同意書を収集			3B
1995.9	公社と事業代行者の契約・基本協定締結			(3E)
(不明)	コンサルタントが再建計画案を提示			3C1
1995.11	管理組合臨時総会時に、再建計画案説明会を実施	公社・コンサルタントの説明		3D1
1995.12	再建決議を可決	賛成181、不参加1。不参加分は公社が買取り	III	3E, 4A2
1996.1	優建補助申請のため、参加者全員の印鑑証明を集める			3E
1996.2	兵庫県に事務補助費の申請			3C2
1996.3	住戸位置選定ルールについて総会で決議、選定を実施して決定	原則として従前の位置へ戻る		4D
(不明)	各戸の資金繰りについてコンサルティング会社が相談	再建委員会は関知しない		4C1
1996.3	建設会社8社の中から委託先を決定			4B
1996.9	公社と等価交換契約を締結		IV	4E
1996.9	再建工事に着工			-

S15				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	施工業者に相談			2C1, 2C2
1995.4	管理組合総会で再建の方針を決議、再建委員会設置	住民も施工業者も建替しかないと考え、補修意見は皆無	II	2E, 3A
1995.4	解体同意書が集められ、解体決議			2E
(不明)	既存不適格で対応が困難なため再建委員会がコンサルタント導入を検討	必要性を住民は理解しないが、事業化には支援が不可欠なことを説得		3B, 3D1
1995.7	再建組合設立、規約制定			3A
1995.7	コンサルタントと正式契約	事業計画策定の実務を依頼		3B
(不明)	コンサルタントと再建委員会で、既存不適格対応と事業推進計画を検討			3C1
(不明)	震災型総合設計精度の適用を検討			3C1
(不明)	事業主体として県住宅供給公社を決定			3B
(不明)	金融機関が抵当権抹消を了承	公社が事業主体のため		3C2
(不明)	ローン返済不可能な住民の権利を公社が買取り			4A2
1995.10	設計の概要が完成			3C1

(不明)	新築建物の部屋割りを検討	従前住戸位置に相応する場所に戻ることを基本に調整		4D
1996.2	部屋割りが決着	競合する住戸は抽選で決定		4D
1996.2	再建決議を満場一致で決議	転出希望者も反対せず	III	3E
1996.9	県公社と全部譲渡の正式契約締結		IV	4E
1996.11	再建工事開始			-
1998.5	完成			-

S16				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.2	世話人会発足			1A
1995.4	管理組合設立	理事長紹介の設計事務所が新築案を説明	I	2A, 2B, 2C1
1995.5	建替え及び補修に関する決議成立せず	建替え15人、補修11人		(2E)
1995.6	補修工事金額の見積もり依頼	現在のままでの売却価格、建替え後の売却価格及び補修後の売却価格の調査依頼		2C2
1995.7	調査結果から全員一致で解体・建替えの方針に合意		II	2E
(不明)	事業方式として、自主再建方式と事業代行方式の2つを検討	自主再建は先の設計事務所、事業代行は元の事業主が提案		3C1
1995.9	設計事務所及び自主再建方式を3分の2の賛成で決定			3B, 3C1
(不明)	コンサルタント候補への面談及びアンケート実施	市紹介2社と設計事務所紹介1社の計3社		3B
1995.9	コンサルタントとしてマンション管理会社を全員一致で承認	設計事務所紹介の業者		3B
1995.10	コンサルタントによる優建事業、被災マンション法の説明を実施	その他建替えに関する勉強会を開催		3B
1995.11	事業計画基本方針策定	建替え計画は設計事務所案を基本とし、権利調整は従前権利に配慮する		3C1
(不明)	再建後に売却する際の買取保証を、コンサルタントが系列不動産会社に打診し協力を得る			4A2
1996.1	設計事務所が再建建物の設計概要提示	事業費用概算額・事業費用分担額提示、権利変換と位置決めポイント制を導入		3C1
1996.2	建替え決議を全員賛成で可決	議決権=1戸1票	III	3E
1996.3	管理組合解散、建替え組合を設立し規約を承認			4A1
(不明)	ゼネコン11社に工事实施についてのヒアリング	多くの会社が自主再建方式に難色を示す		4B
(不明)	ゼネコン4社に見積りを依頼			4B
1996.7	施工業者を決定、土地持ち分変換計画承認			4B, 4C1
(不明)	つなぎ融資を地元銀行が承諾			(4A2)
1996.10	着工			-
1998.2	竣工予定			-

S17				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.2	自治会臨時総会開催。復興委員のボランティアを募集し、不動産会社勤務の人が参加	以降この人物中心に事業スキームを検討		2A
1995.3	住民アンケートを実施	大半の人が住み続けたい希望		2D
1995.4	分譲会社による被災度区分判定調査実施、合わせて復旧・建替え費用を見積り			2C1, 2C2
1995.6	被災度区分判定、復旧費用を発表	建築時の耐震基準への補修で見積6億円、建替え見積8-9億円		2C1, 2C2
1995.6	住民アンケートを実施	建替え希望27(定借利用17, 自己資金10), 復旧希望13		2D
1995.6	管理組合規約を決定し、管理組合を設立			(2A)
(不明)	費用が高額だったため、他の建設会社数社にも見積りを依頼	1社は同じく高額、2社は建替えを提案し見積り出さず		2B
1995.7	弁護士との契約締結			2B
1995.7	建替え・補修の方針決議	建替え48, 補修4	II	2E
1995.7	解体決議			2E
1995.8	定期借地権利用を決議	定借利用42, 自己資金5		3C1, 3D1
(不明)	複数の設計者にヒアリングを行い選定。設計者の紹介でコンサルタントを選定			3B
1995.9	設計者・コンサルタント決定			3B
1995.10	県公社に参画を依頼			3B
1995.10	定期借地権利用について再度決議	定借50, 売却3, 定借反対1		3C1, 3D1
(不明)	抵当権ヒアリング、建替えプランアンケート等を実施			3D1
1996.1	定期借地権方式、優建事業への全員賛成を確認			3E
1996.2	住戸位置決め抽選会実施			4D
1996.2	建替え決議	48戸参加, 不在7戸が売却	III	3E
1996.3	解体工事着工			-
1996.4	県公社の参画が正式決定			4B
(不明)	施工業者を特命で選定			4B
1996.6	公社と土地持分の売買契約締結		IV	4E
1996.9	公社と建物分譲予約契約締結			4E
1996.11	建替え工事着工			-

S18				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	補修と建替えの費用を比較検討			2C1, 2C2
1995.5	管理組合総会で建替え方針決議		II	2E
(不明)	公費解体を申請			-
1995.8	管理組合による建替え協力会社の選定	指名提案方式		3B
(不明)	従前と同形状の建物を再建する方針で基本計画を策定			3C1
1995.12	建築審査会において日影規制抵触の特認	日影で既存不適格だったため、隣接地地の同意を取った上で		3C2
1996.1	区分所有法に基づく建替え決議		III	3E
1996.1	兵庫県住宅供給公社参画決定	全部譲渡方式により		4B
1996.1	優建事業採択決定			3C2
1996.3	反対者に対する参加催告期間満了			4A2
1996.5	転出希望者の土地持分買取り			4A2
1996.5	反対者に対する土地持分売渡請求期間終了			4A2
1996.5	旧管理組合を解散、建替え組合の結成			4A1
1996.6	等価交換予約契約締結			4E
1996.10	工事開始			-
1997.11	等価交換完結契約締結		IV	4E
1998.2	竣工			-

S19				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	罹災証明では全壊判定、棟別の被災度区分判定では3棟がそれぞれ大破・中破・無被害の判定			-
(不明)	専門家が調査、補修・建替えどちらも可能との判定			1C
(不明)	地権者を含む再建委員会を設置		I	2A
(不明)	全棟建替え、部分建替え、全棟補修の3案を検討、費用と将来の維持管理について調査			2C1, 2C2
(不明)	建築基準法上、部分建替えが出来ないため、建替えは全棟一括で検討			2C1
1995.4.	アンケートを実施	建替え57, 補修25, 他23, 無回答6		2D
1995.6	アンケートを実施	建替え80, 補修17, 他7, 無回答5		2D
1995.7	総会での投票を実施	建替え69, 補修12, 棄権4, 欠席25		2E
1995.7	建替えを中心に検討する方針を決議	建替え83, 補修14, 棄権8, 保留5		2E
1995.9	事業計画の精査を前提にして、条件付の建替え決議	建替え81, 補修16, 棄権1, 欠席12	II	2E
1995.11	設計者を決定			3B
1996.1	事業協力者（工事施工者）決定			3B/4B
1996.2	公庫残債について抵当権の一部抹消の方針を提示			3C1
1996.3	民間金融機関への説明会開催			3C2
1996.3	デベロッパーを内定			3B
1996.3	建替え決議、解体決議を可決	賛同108, 反対1, 保留2	III	3E
1996.5	再建組合設立			4A1
1996.6	基本設計の協議			4C2
1996.6	事業協定書案を決議			4E
1996.12	工事契約、着工		IV	4E
1998.3	竣工			-

S20				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	解体工事着工	建物が駅側に傾き、撤去を要請されたため	(II)	(2E)
1995.3	外部の専門家を講師として、復興手続の勉強会を開催			3B
1995.5	コンサルタント業者と契約締結			3B
(不明)	公社が区画全体としての再建事業を提示	借地上に他店舗・住宅とともに建設されたマンションのため		3C1
1995.6	地区街づくり協議会を設置、公社をデベロッパーとして再建事業を開始			3A, 3B
1995.9	再建決議を全員合意で可決		III	3E
(不明)	各戸の仕様、ローン問題等を公社と交渉			4C2
1996.9	公社との間で等価交換契約を締結	最終的に4件が不参加	IV	4E
1996.11	工事着工予定 W0延期	近隣の騒音等へのクレームで		3C2
1997.1	工事着工			-

S21				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	高齢層は補修、中年層は建替えと意見が分かれる	対立を避けるため、理事長は明確に方針を示さない		(2C1, 2C2)
1995.7	行政から紹介されたコーディネーターが関与する			2B
(不明)	コーディネーターの提案で復興に関する勉強会開催	コーディネーターが建替え・補修のメリットを提示し、住民有志が比較検討		2C1, 2C2
1995.8	補修及び建替えの概算を見積り、大勢が建替えとなる	補修500万円/戸、建替え1000-1500万円/戸		2C1, 2C2

1995.12	建替え方針決議	保留の一人を除いて全員賛成	II	2E
1995.12	コンサルタントと正式に契約			3B
1996.3	設計・施工業者を決定			3B
1996.3	解体工事着工			-
(不明)	転出希望者が出て、当初計画を変更			3C1
1996.9	建替え決議を可決	不参加者も賛成票を投じる形	III	3E
(不明)	優良建築物整備事業の申請			3C2
1997.2	建替え工事費用を最終的に承認			3E

S22				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.2	第1回説明会開催	状況を報告、構造補修の見積を提示。再建委員会の設置を決定		1C, 1D
1995.2-4	第1回アンケート調査実施	建替え39%, 補修44%		1D
1995.3	再建委員会を設置		I	2A
1995.4	建物調査・診断を実施			2B
1995.4	工事費用の見積を依頼			2B
1995.4	第2回説明会開催	補修及び建替え費用の比較検討		2C1, 2C2
1995.4-5	第2回アンケート実施	建替え61%, 補修33%		2D
1995.5	建替え計画の検討を開始			2C1
1995.5	第3回説明会開催、3社が建替え計画案を提示し説明			2C1
1995.5-6	第3回アンケート、再建方法の確認	建替え67%, 補修32%		2D
1995.7	小グループ住民説明会を開催	30世帯1グループ、補修・建替え案の比較検討について		2D
1995.7	2号棟を残した案の検討を開始			2C1
1995.8	基本設計作成のためのアンケート			2C1/3C1
1995.9	2号棟区分所有者による再建を考える会を設置			(2A)
1995.9	隣接地との共同建替え案検討開始			2C1/3C1
1995.10	事業協力者のヒアリング選考実施			2B/3B
1995.11	事業協力者の住民投票実施			2B/3B
1995.11	事業計画案説明会開催	共同案と単独案の両方を検討		2D/3D1
1995.12	県公社が難色を示したため、共同案の中止を決定			(2E)
1995.12	臨時総会を開催し、方針を決定	1号棟建替え、2号棟補修	II	2E
1996.1	新住戸の決定会を開催			4D
1996.1	臨時総会で1号棟建替え決議を可決	賛成87%	III	3E
1996.2	反対者・保留者への催告手続開始	催告対象者36人		4A2
1996.3	県公社に事業参画要請書を提出			4B
1996.4	催告期間の満了	不参加者2名に確定		4A2
1996.5	再建組合準備委員会発足			4A1
1996.5	売渡請求			4A2
1996.7	再建組合設立総会			4A1
1996.8	住宅プラン・資金プランの個別相談			4C2
1996.9	県公社との予約契約締結書提出		IV	4E
1996.10	解体工事着手			-
1997.4	建設工事開始			-
1999.11	竣工			-

S23				
時期	事項	備考	合意	活動
1995.1	各階代表を決め、復興を検討する組織を構成			2A
1995.2	全員が解体に同意			(2E)
(不明)	行政窓口や専門家主催の勉強会などで情報を収集	しかし期待した程参考にならず		2B
1995.3	再建組合を結成、第1回総会で全員が再建に賛成		II	3A, 2E
1995.4	解体工事に着手			-
1995.4	理事長のついでにコンサルタントが関与			3B
(不明)	コンサルタントが業者選定の交渉、各戸の資金状況のヒアリング、資金計画の策定などを行う			3D1
(不明)	コンサルタントと理事会の話し合いの中で再建計画を策定			3C1
(不明)	競売物件を取得していた不動産会社が業者選定・見積にクレーム	反対行動も示唆したため、交渉中の業者が難色を示す		3D2
(不明)	再建組合とコンサルタントが説得、権利を譲渡することで決着			3D2
(不明)	リスクを考え全部譲渡方式の採用を決定			3C1
(不明)	コンサルタントが業者と交渉し、デベロッパーを決定			3B
1996.4	再建決議を全員一致で可決		III	3E
(不明)	抵当権処理が困難な1戸分を、再建組合積立金で建て替えて抹消	コンサルタントが金融機関に交渉、不調に終わったため		4C1
(不明)	コンサルタントが各戸の金融状況をヒアリングし、金融機関と交渉			4C1
(不明)	転出希望分をデベロッパーが購入	計6戸		4A2
1996.8	コンサルタントの提案ルールに基づき住戸位置を選定			4D
1997.3	施工業者と正式契約		IV	4E

1997.5	再建工事着工			-
--------	--------	--	--	---

S24				
時期	事項	備考	合意	活動
(不明)	理事会が復興委員会として中心的に活動	理事長は不動産関係の人物		2A
1995.2	最初の説明会を開催。施工会社の判定を提示し、住民の判断を聞く	建て替えるしかないとの判定		2C1, 2C2
(不明)	建物調査をすべきとの意見が出るが、高額な費用のため実施せず			2C2
(不明)	理事会主導で建替え方向での検討が進められる			2C1
1995.5	理事会から解体工事着手の通知		(II)	(2E)
1995.6	解体工事着工			-
(不明)	解体業者が理事長と懇意であり談合疑惑が持ち上がる			2D
1995.10	理事会が総辞職し、再建組合が組織される			3A
1995.10	コンサルタントへ依頼	以降の復興業務はコンサルタント任せに		3B
(不明)	コンサルタントが中心となり、原型復旧を前提に設計			3C1
1996.2	16社に対して概算見積要求を出す			3B
(不明)	隣接敷地との間で問題があり、コンサルタントが中心となって協議			3C2
(不明)	資金調達についてコンサルタントが個別ヒアリングを実施	限度額を確認、運転資金がないため工事代金は完成後払いに		3D1
1997.7	工事業者と契約	一番安い業者は上記条件を受けなかったため、二番目と契約	III/IV	3E/4E
1997.9	再建工事着工			-

本研究に関連する発表論文

【学会発表論文】

- ・米野史健：「分譲マンション建替の意思決定における管理組合の機能」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp1269-1270，2000
- ・川崎直宏・長谷川洋・米野史健・佐藤由美：「分譲マンション建替え事例にみる合意形成の進め方-その1. 調査事例と合意形成に至る事業フローの概要」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp1001-1002，2001
- ・米野史健・長谷川洋・佐藤由美・川崎直宏：「分譲マンション建替え事例にみる合意形成の進め方-その2. 区分所有者組織の活動」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp1003-1004，2001
- ・佐藤由美・米野史健・長谷川洋・川崎直宏：「分譲マンション建替え事例にみる合意形成の進め方-その3. 専門家の役割と検討・推進体制」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp1005-1006，2001
- ・長谷川洋・米野史健・川崎直宏・佐藤由美：「分譲マンション建替え事例にみる合意形成の進め方-その4. 検討費用の抛出と社会システム整備の方向性」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp1007-1008，2001
- ・米野史健：「区分所有集合住宅建替えの合意形成における所有者組織の役割」，建築学会関東支部研究報告集 II，pp453-456，2002
- ・米野史健：「マンション建替えにおける住民リーダーの意識」，日本住宅協会第18回ハウジング研究報告集，pp46-56，2002
- ・米野史健・中林一樹：「台湾大地震で被災した区分所有集合住宅の建替え-日本・トルコ・台湾，震災復興過程の国際比較研究 その6」，建築学会大会梗概集 F-1 分冊，pp235-236，2002

【執筆原稿等】

- ・米野史健・饗庭伸・岡崎篤行・早田幸・薬袋奈美子・吉村輝彦・森永良丙：「参加型まちづくりの基礎理念の体系化-先駆者の体験・思想に基づく考察」，財団法人住宅総合研究財団研究年報第27号，pp101-112，2001
- ・米野史健：「マンション建替えの合意形成における住民リーダーの特徴」，市街地再開発 No. 384，全国市街地再開発協会，pp22-30，2002
- ・米野史健：「[調査報告] マンション建替えにおける住民リーダーの意識」，住宅7月号，日本住宅協会，pp32-40，2002

【報告書等】

- ・社団法人全国市街地再開発協会：「国土交通省総合技術開発プロジェクト 投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 分譲マンションの円滑な建替え手法の開発報告書（平成12年度）」，2001（調査研究に参加、執筆を分担（3, 6, 7章，資料編））
- ・財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団：「国土交通省総合技術開発プロジェクト 投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 分譲マンション建替えの準備方策及び合意形成の進め方手法の調査研究 報告書（平成12年度）」，2001（調査研究に参加、執筆を分担（3章，資料編））
- ・国土交通省国土技術政策総合研究所・全国市街地再開発協会：「国土交通省総合技術開発プロジェクト 投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 分譲マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書（平成13年度）」，2002（調査研究に参加、執筆を分担（4, 6章））
- ・国土交通省国土技術政策総合研究所：「国土交通省総合技術開発プロジェクト 投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 分譲マンションの円滑な建替え手法の開発報告書」，2002（調査研究に参加、執筆を分担（2, 6, 9章））

あとがき

本報告書は、平成 11 年度の科学技術振興事業団 科学技術特別研究員の申請課題の成果である。2000 年 1 月から 2002 年 12 月までの 3 年間の任期中に行った、上記課題に係る作業成果・報告論文・考察などを取りまとめている。

派遣先の研究機関は、採用当初は建設省建築研究所 第一研究部 住宅計画研究室であったが、その後の省庁再編により 2001 年 1 月から国土交通省建築研究所 同部 同研究室、そして研究所の独立行政法人化に伴って 2001 年 4 月からは独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループとなった。合わせて、本研究員制度自体も途中で移管され、2002 年 4 月からは日本学術振興会 科学技術特別研究員となった。このように所属名・制度名が変わる中ではあったが、3 年の間恵まれた環境の中で研究を行うことが出来たと思う。

1 章の「研究の内容」で述べたのが当初の計画であるが、結果的には必ずしもその通りには進んでいない。2 章の内容である「事例における合意形成の詳細な分析」は、研究所のプロジェクトであるマンション総プロ・中課題 3 に関わる中で情報の整理と把握を行うことが出来たが、個々の事例の分析は概括的なものに過ぎず、まだ不十分である。3 章も事例分析の延長に位置づけられるものであるが、特性は一応示せたものの、対応策・改善策の考察が足りない。4 章では、本来はより多数の支援手法を収集・整理し、理論的な考察を行うつもりであったが果たせず、手法の開発についても自ら構築し実験する予定であったところが、他の研究者の開発手法の分析・改善に留まってしまった。

いずれの章の内容も中途半端なものとなってしまったが、筆者の力量が足りなかったためであり、不足分は今後の研究の中で補っていくこととし、きちんとした成果としてまとめ学会への投稿論文などの形で発表していく予定である。

本研究を行うにあたっては、様々な方々の支援・協力を受けた。2 章に関わる合意形成の分析では、マンション総プロの作業で一緒した長谷川洋氏（国土交通省国土技術政策総合研究所）、佐藤由美氏をはじめとする市浦都市開発建築コンサルタンツの方々、及びマンション総プロのWG委員の方々に負う部分大きい。4 章に関しては、名古屋工業大学の兼田敏之氏・澤田昌男氏・伊藤美紀氏の成果が内容の大半であり、開発過程に関わる機会をいただけたことに謝意を表したい。また、建替えの実践の場に関わる機会を与えていただいた西小中台団地の方々、千葉大学延藤研究室の方々、及び共同研究会委員のメンバーにも大変感謝している。

その他、受入担当者であった小林秀樹氏（現千葉大学）、木内望氏（建築研究所）をはじめ、多数の方々のおかげで充実した研究生活を送ることが出来た。記して謝意を表す。

2003 年 3 月 米野 史健