

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

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。

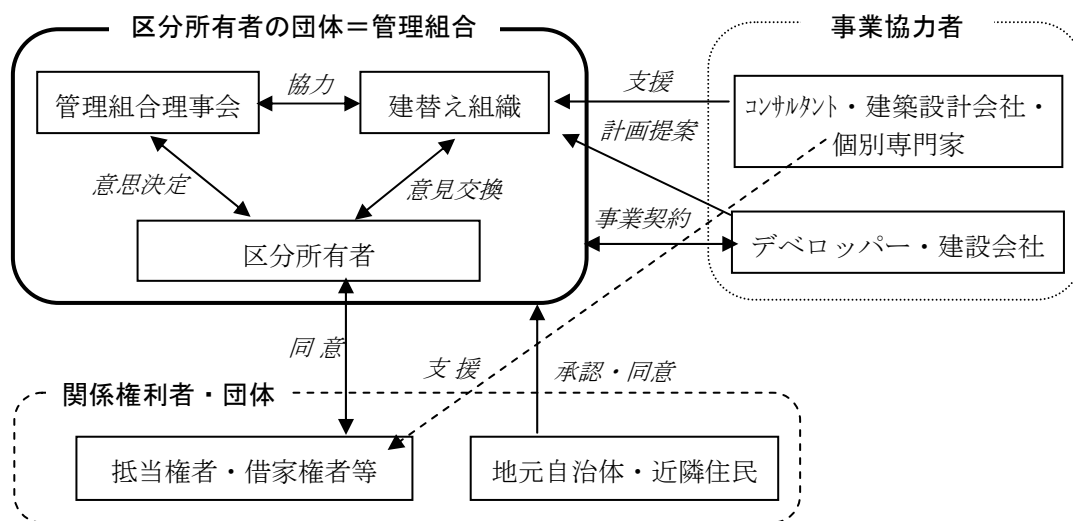


図 2-1 建替えの合意形成に関わる主体

(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。

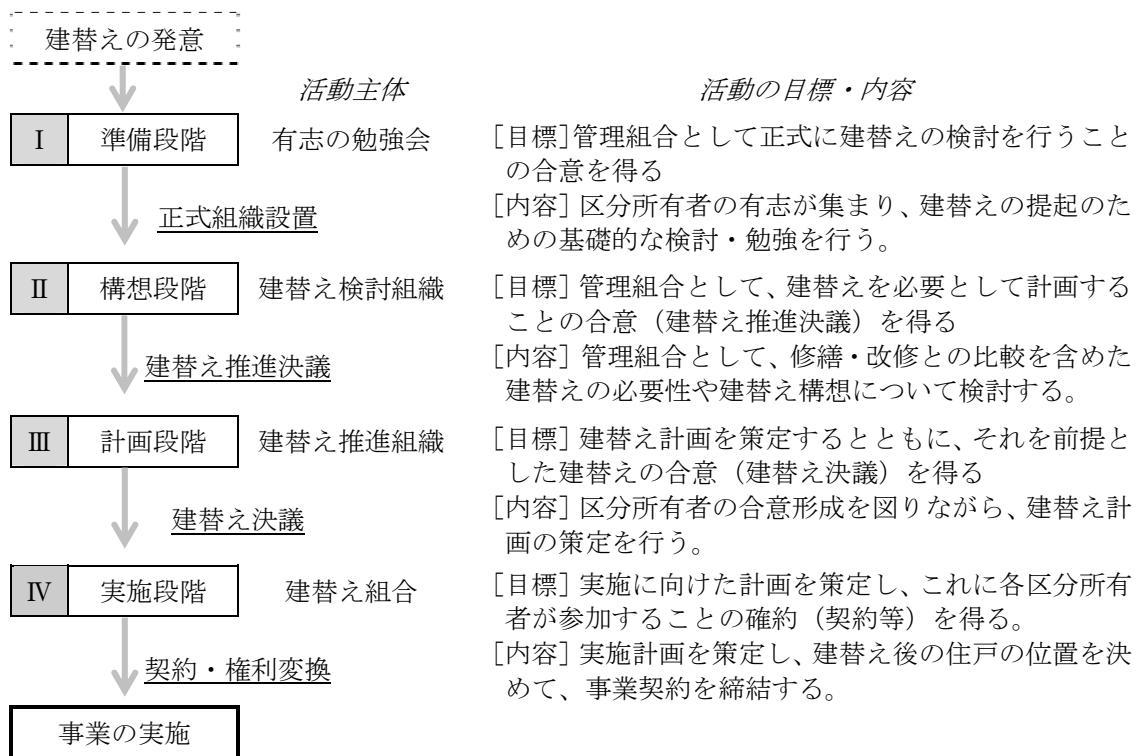


図2-2 合意形成プロセスの4つの段階

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。

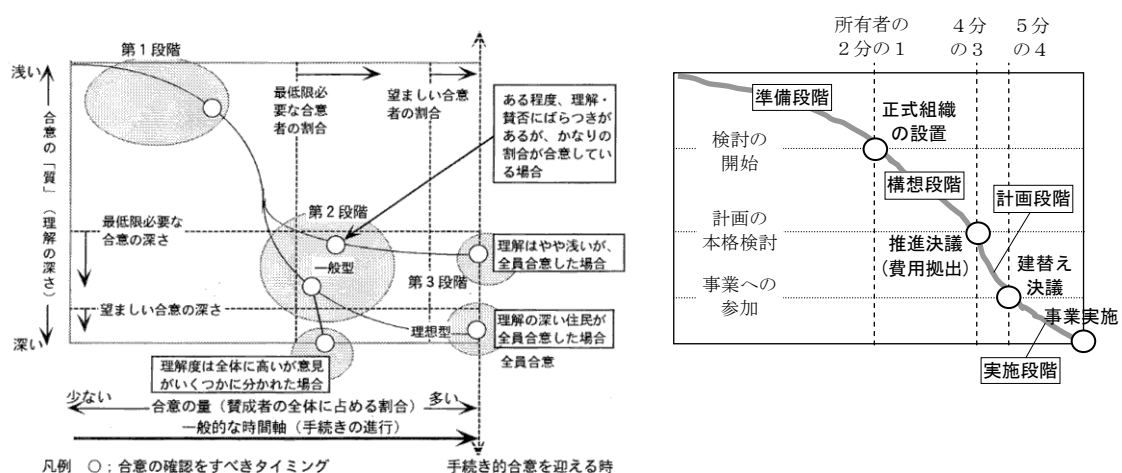


図2-3 住民の合意の深化モデル* (左)とマンションでの合意モデル(右)

* 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「集合的情報共有レベル」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・レベルと集合的情報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。

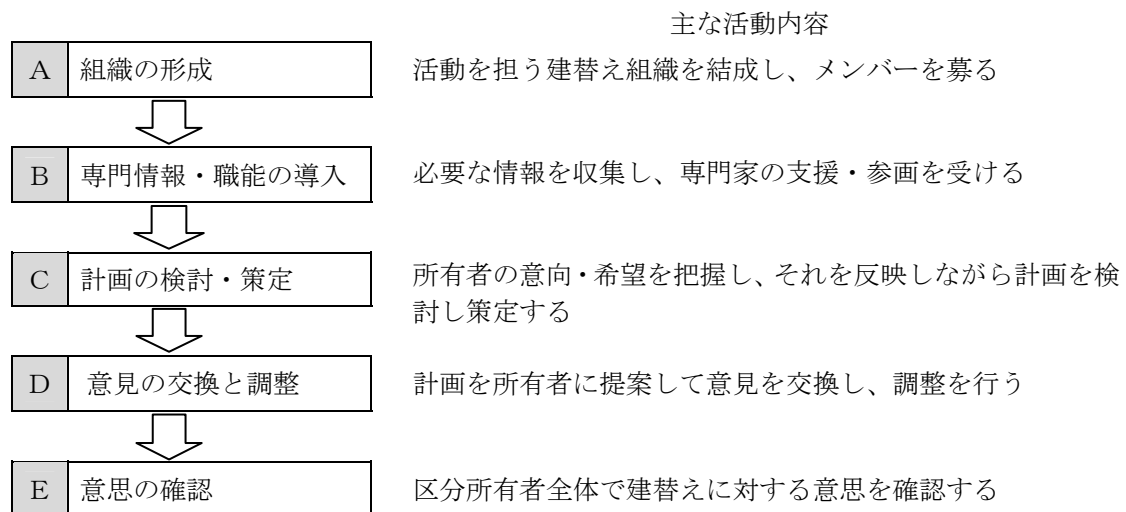


図2-4 合意形成の5つの手順

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・ダイナミックス学会, 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、何が問題であることを認識する「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

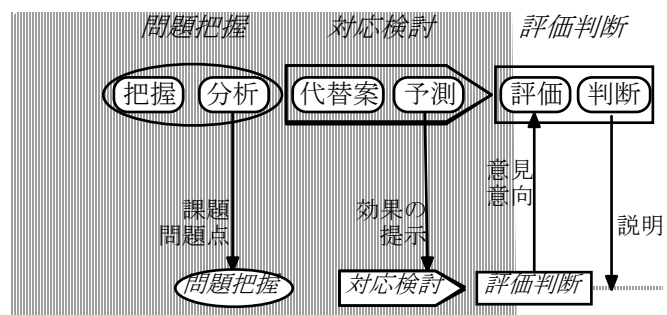


図 2-5：意思決定の手順と建替え組織の機能

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。

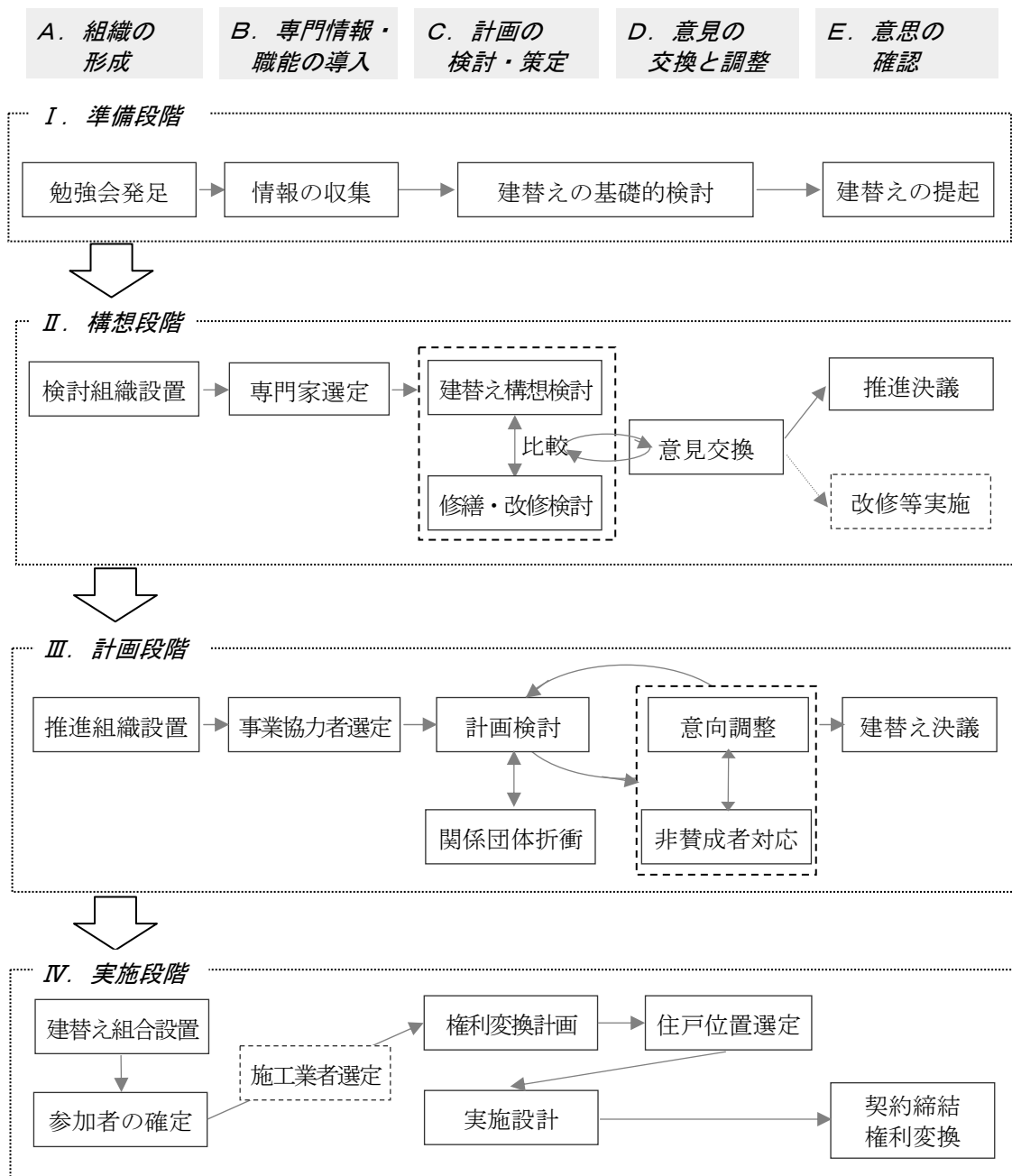


図 2-6 マンション建替えにおける合意形成の基本プロセス

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。

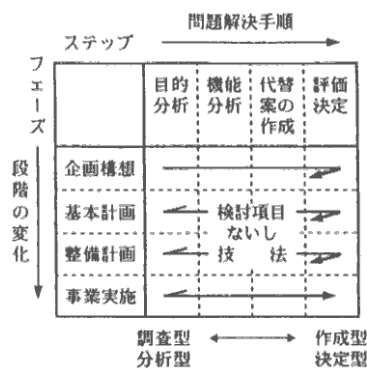


図 2-7 都市計画のフェーズ・ステップとその特徴 (苦瀬 1989)

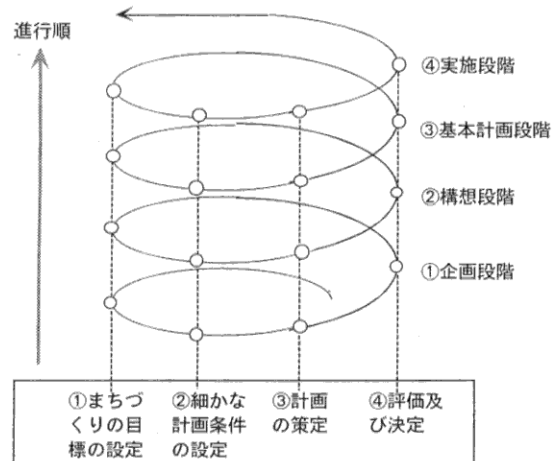


図 2-8 フィードバック型のステップアップ・プロセス (早田 1995)

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。

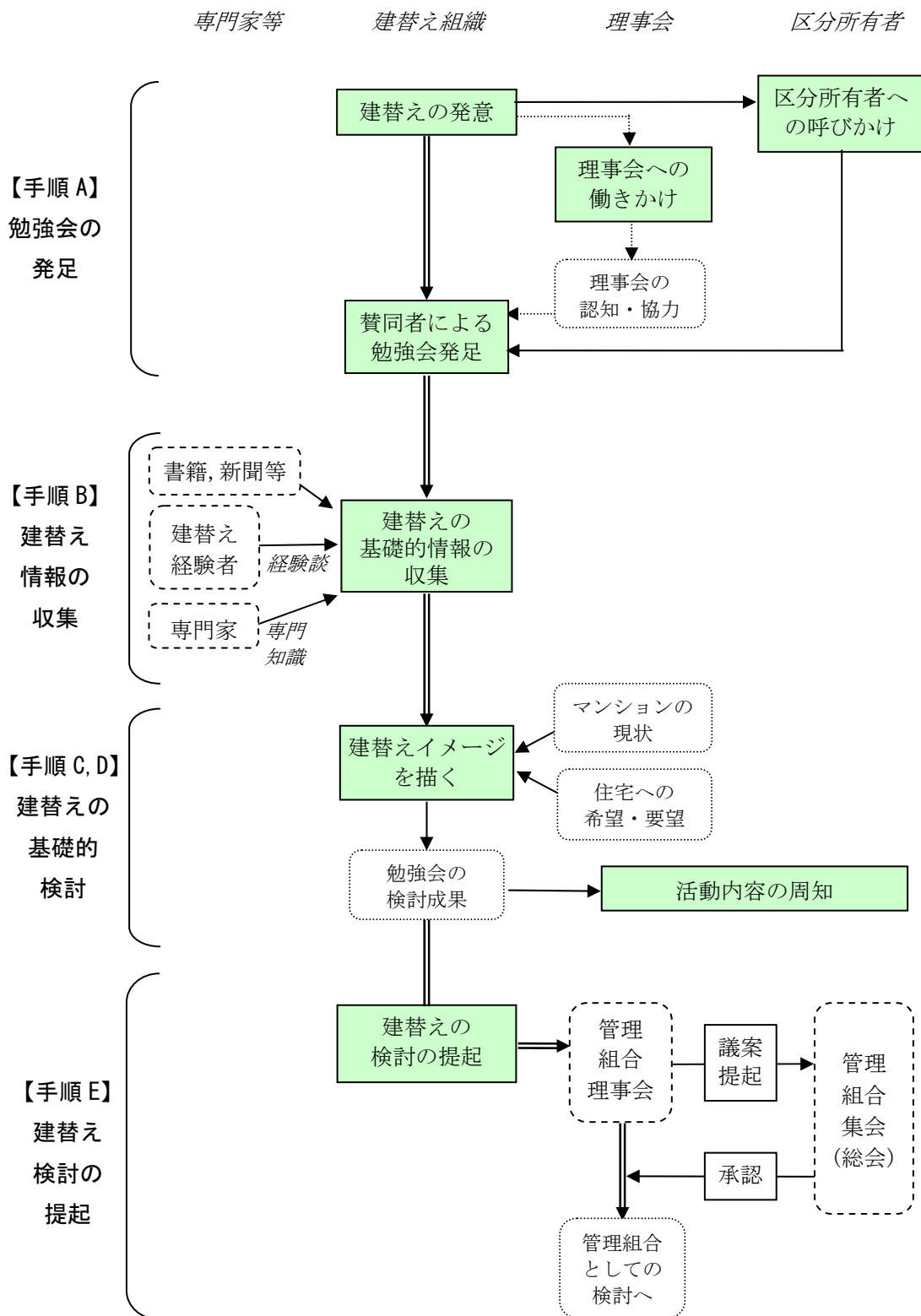


図 2-9 準備段階での活動内容

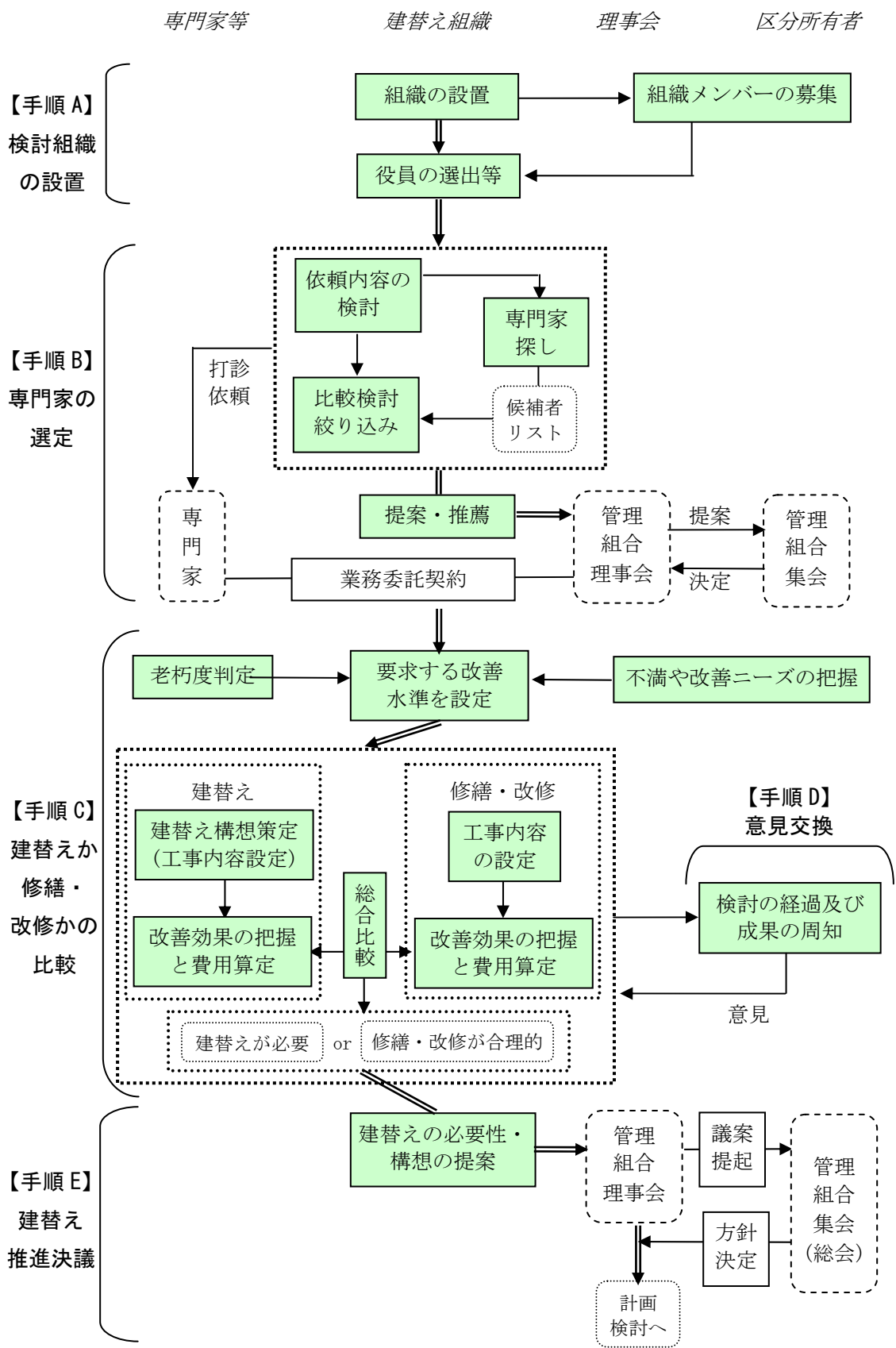


図 2-10 構想段階での活動内容

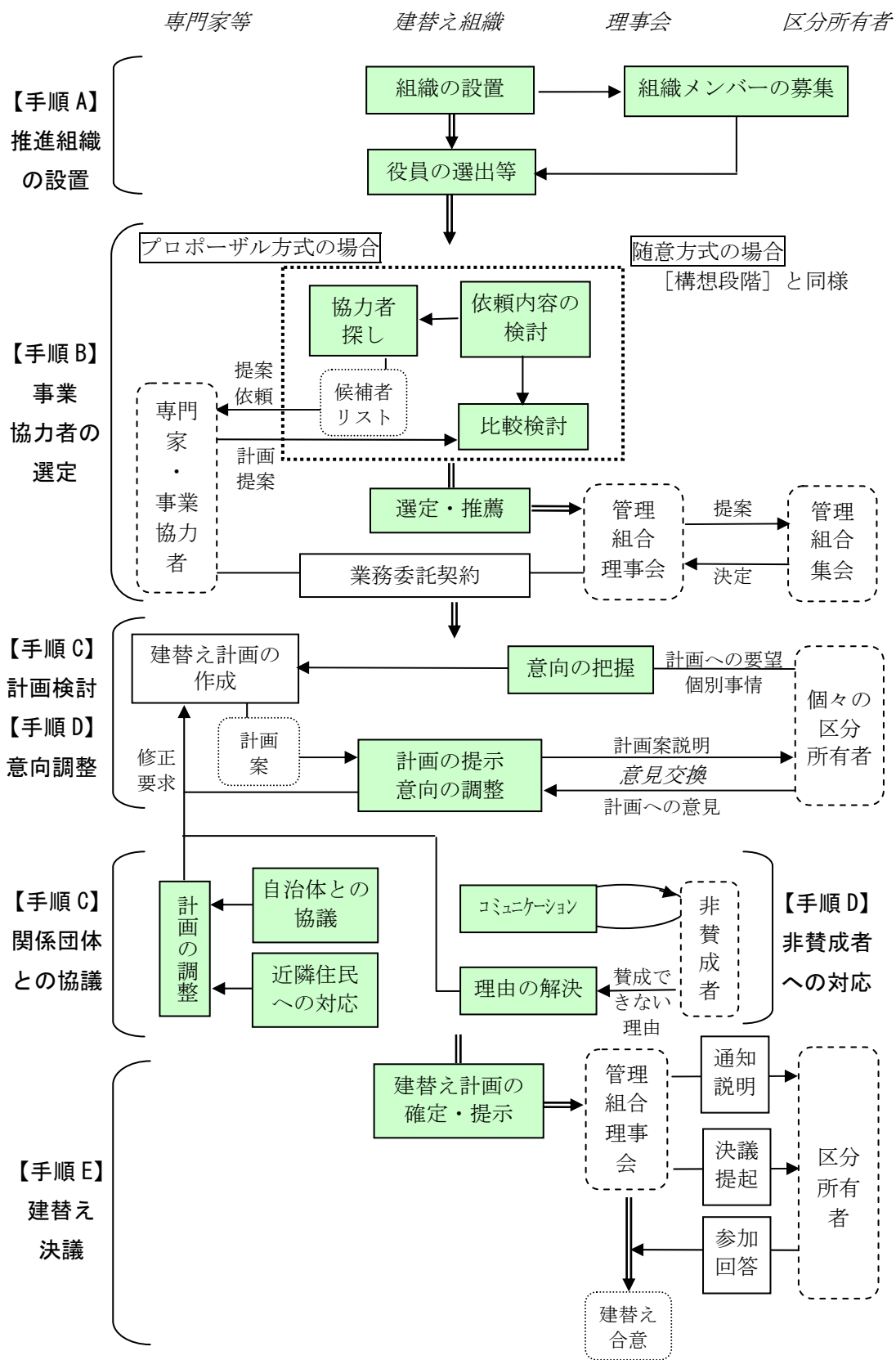


図 2-11 計画段階での活動内容

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	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

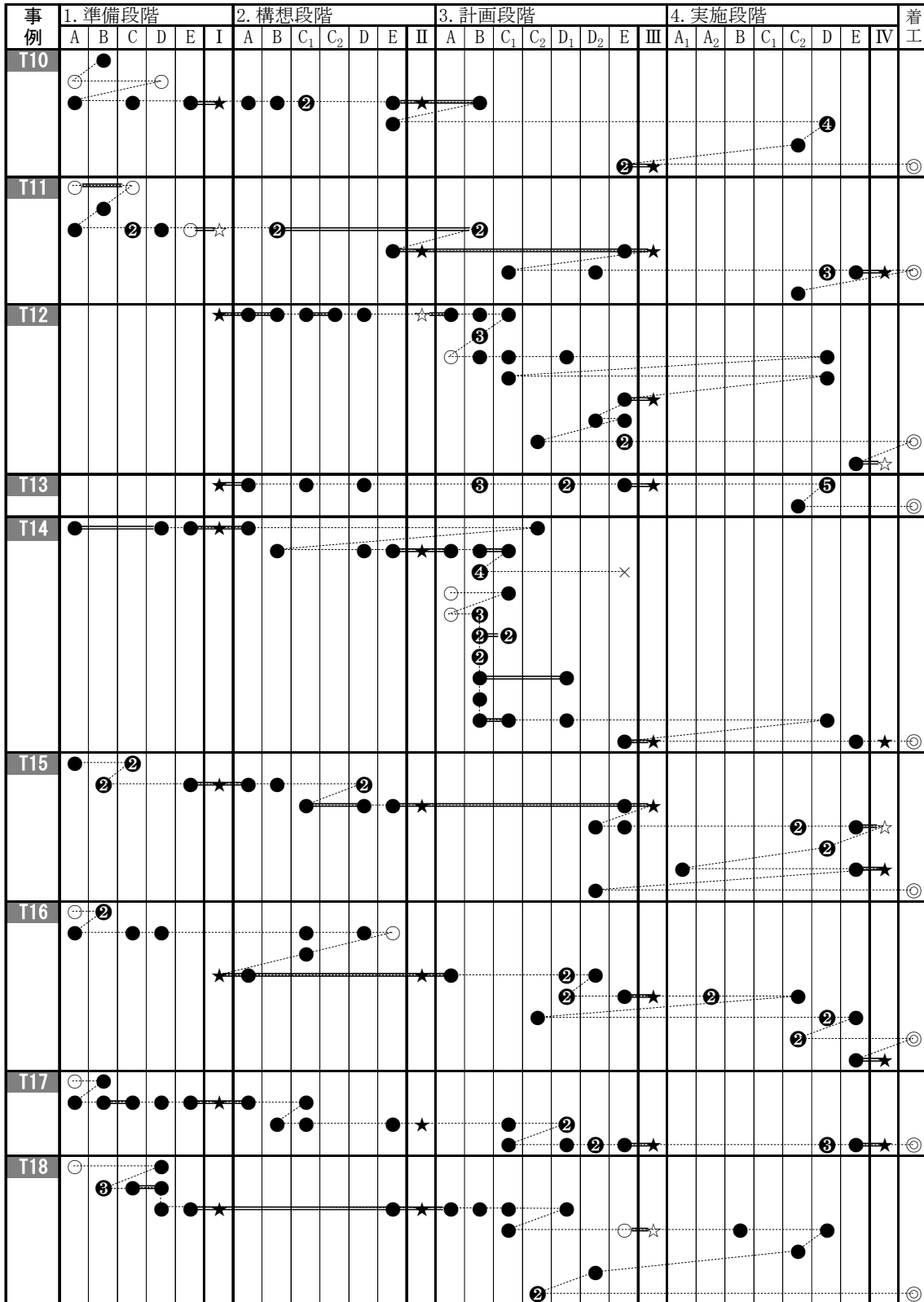
	1. 準備段階	2. 構想段階	3. 計画段階	4. 実施段階
A. 組織の形成	A 勉強会発足	A 検討組織設置	A 推進組織設置	A ₁ 建替え組合設置 A ₂ 参加者の確定
B. 専門情報・職能導入	B 情報の収集	B 専門家選定	B 事業協力者選定	B 施工業者の決定
C. 計画の検討・策定	C 建替えの 基礎的検討	C ₁ 建替え構想検討 C ₂ 修繕・改修検討	C ₁ 計画検討 C ₂ 関係団体折衝	C ₁ 権利変換計画等 C ₂ 実施設計
D. 意見の交換と調整	D 活動の周知	D 意見交換	D ₁ 意向調整 D ₂ 非賛成者対応	D 住戸位置選定
E. 意思の確認	E 建替えの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

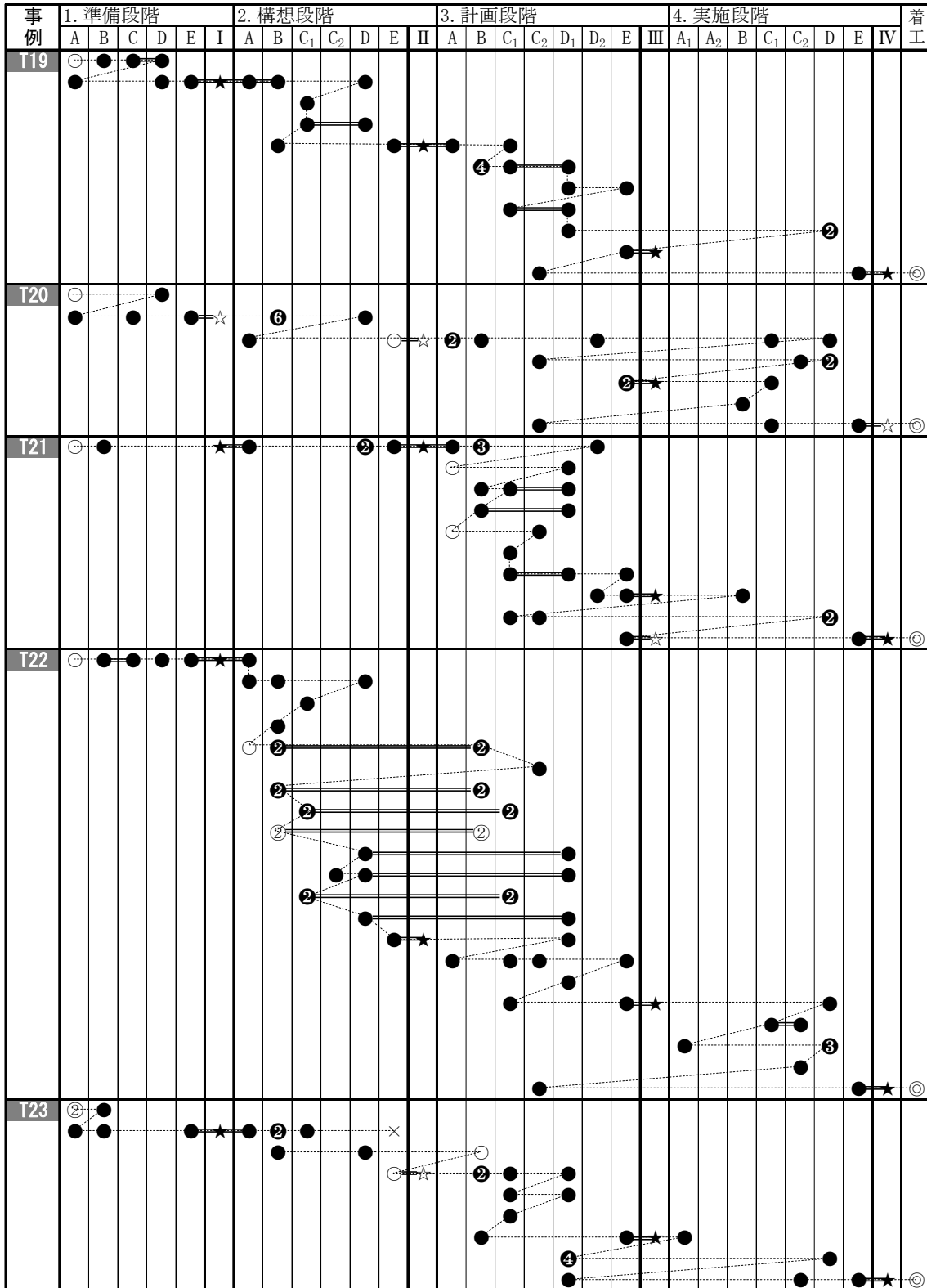
計画段階の他では、構想段階の「2B. 専門家選定」が 69 個とこれらに匹敵する出現数がみられるが、その内容では、建替えの実施を前提としたデベロッパー等への協力依頼や、建替えの可能性を多角的に検証するためにコンペを行い、選定した案をそのまま実施案として計画段階に持ち込むものが多くみられる。例えば T22 が典型的であるが、建替えを行うという方向性 (推進決議) を確認しないままに、実施を前提とするような形で計画コンペを行い、選ばれた案に関して意見交換を行って内容を詰めていくというような形である。

表 2-3 (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



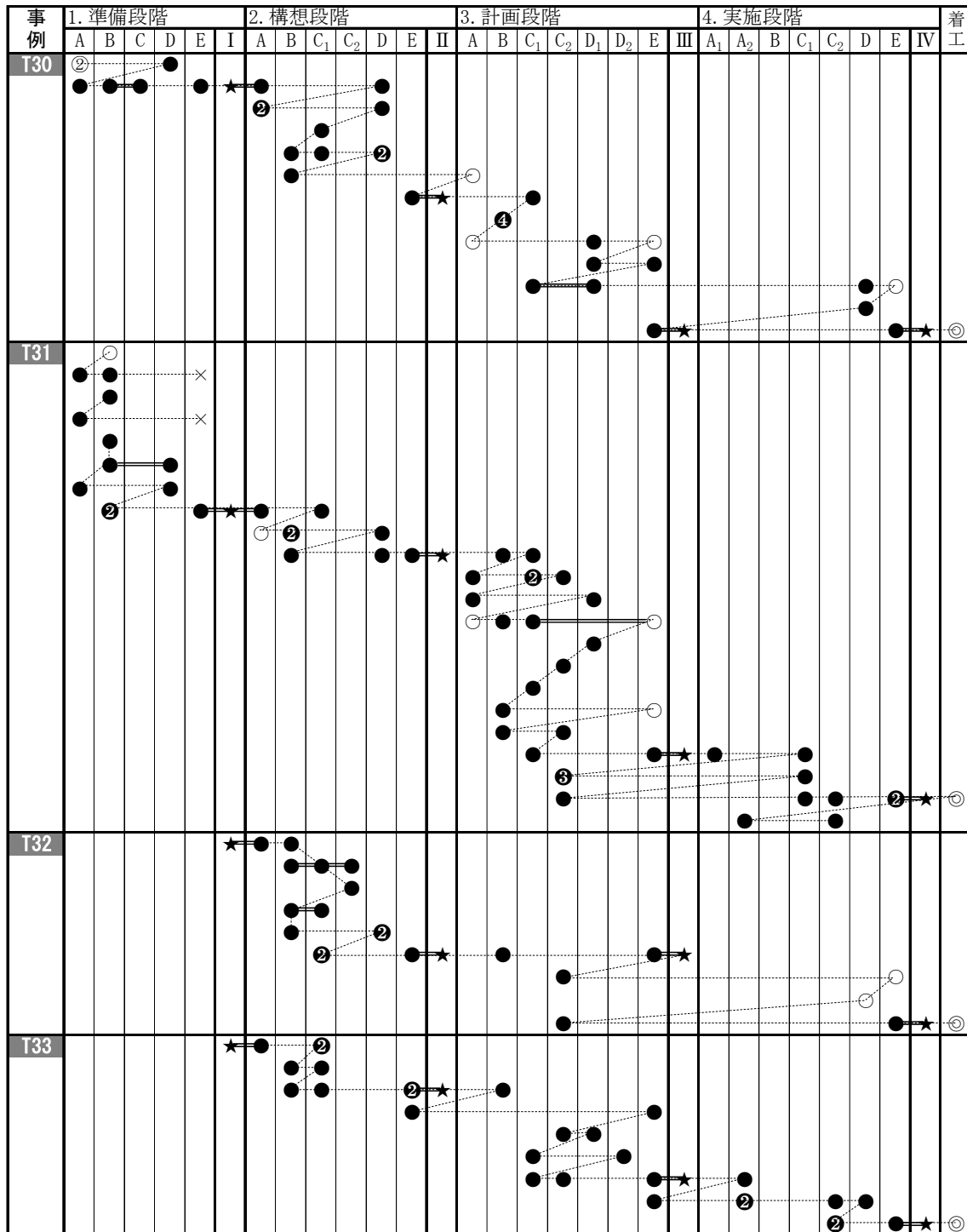
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

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(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。

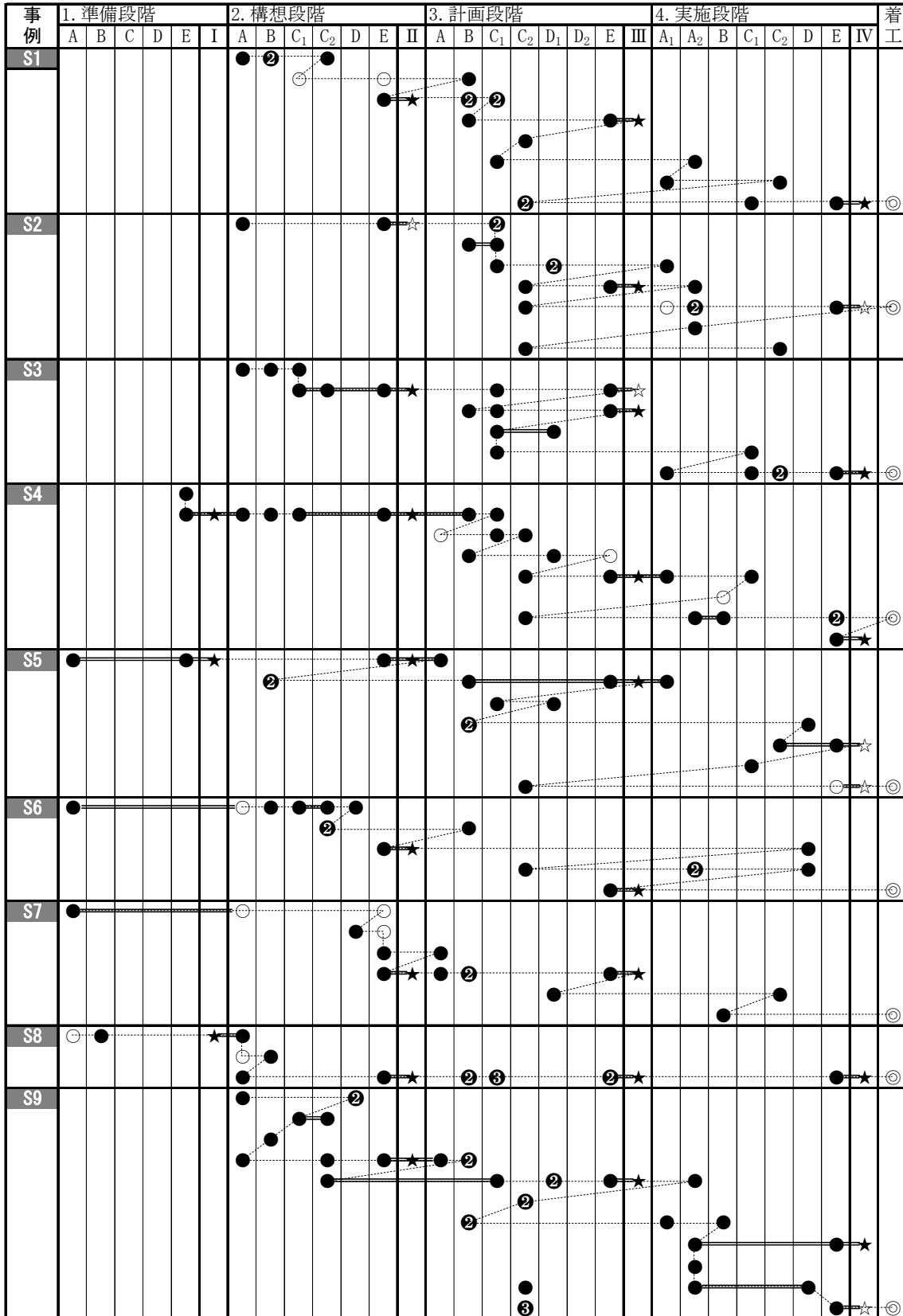
以上の考察をまとめると、一般建替え事例の構造の特徴としては次の点が挙げられる。

- ・ 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

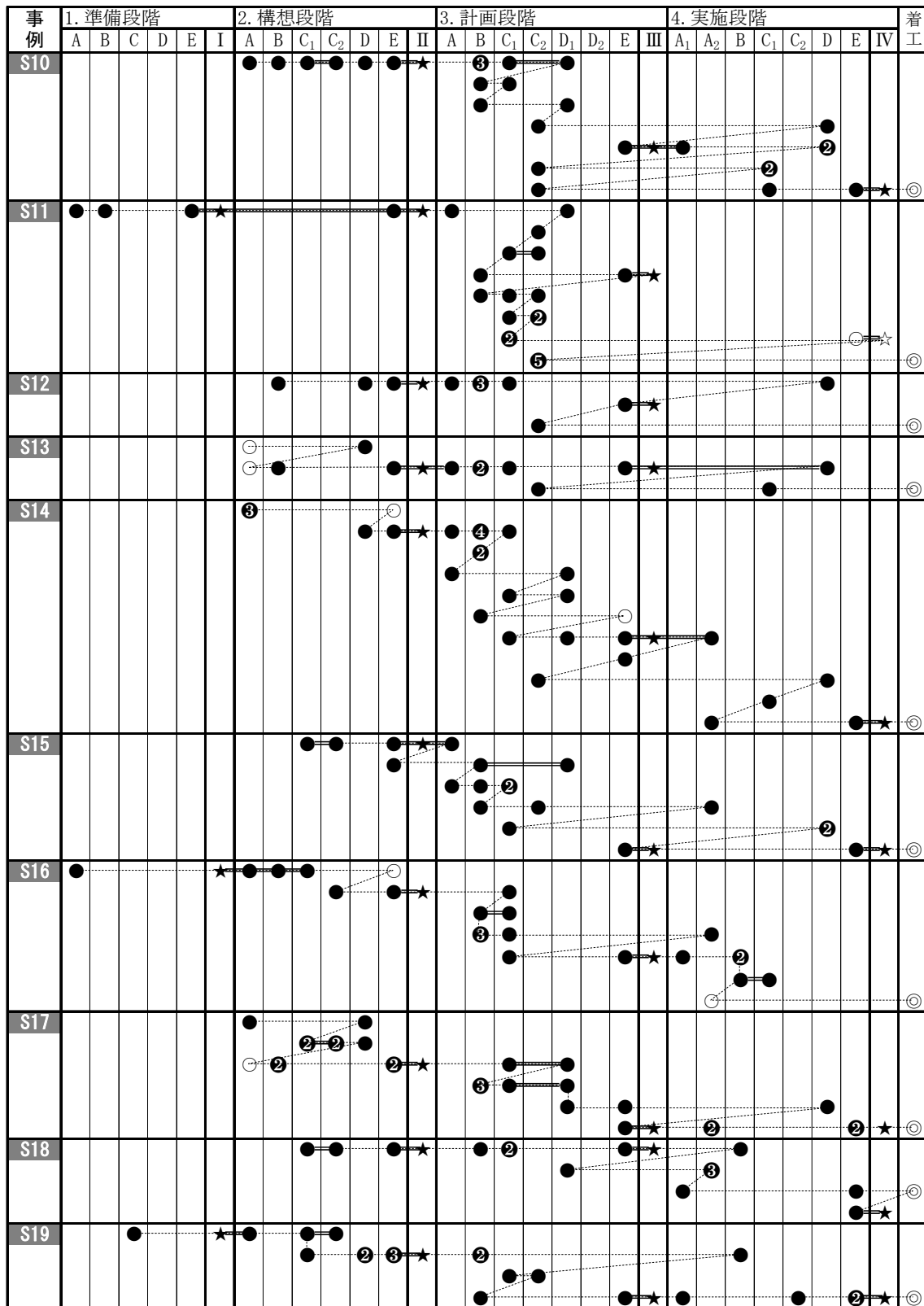
一般建替え事例と同様の方法で、被災再建事例 24 件について合意形成のプロセスを整理したのが、[表 2-4] に示すチャートである。一般建替え事例と比べると相対的に情報量が少ないものが多く、ここに示した 24 件以外に、5, 6 程の活動に関してしか情報が得られず分析に耐えないとして対象外とした事例も多い。これは筆者による調査がなされておらず全て他の研究者等による調査報告に基づいていること、必ずしも合意形成のプロセスを明らかにする目的から行われたのではないものもあること、及び被災による再建という特殊な状況下のため調査の際に十分な情報の把握が難しかったことが原因と考えられる。

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



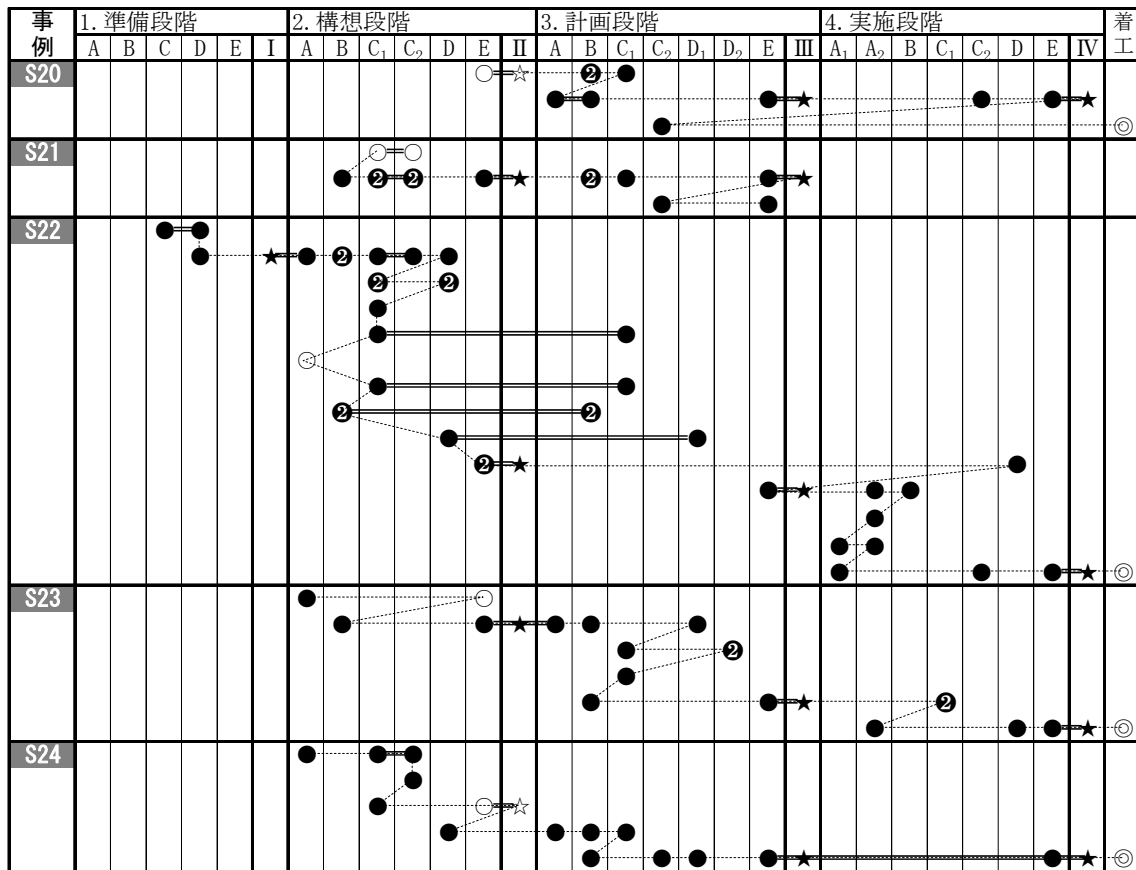
凡例：
 ●…各段階の手順に該当する活動 ○…明示的ではないが該当と解釈出来る活動（数字は繰り返しの回数）
 ★…各段階の合意に該当する内容 ☆…明示的ではないが合意と解釈できる内容
 =…複数の手順が同時に行われた、または1つの活動が複数の手順の意味を持つと解釈できるもの

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』

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、計画を推し進めようとする	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)	住民から同意書を収集し、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、事業者に打診		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	話が具体的になり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	所有者は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回程開催		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	準備組合集会以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	敷地内の都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。その後も変更を繰り返す		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)	公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りが提示され、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. 9一	コンサルタントが住民ヒアリングを開始	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	構造物損傷度調査で「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	管理組合格約を決定し、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			-