

分譲マンション建替の事業実施過程に関する研究

- 首都圏における実現事例を対象として -

A Study on the Reconstruction Process of Condominium Buildings

- Case Studies in the Metropolitan Area -

米野 史健*・原科 幸彦**

Fumitake Meno and Sachihiko Harashina

Recently, deterioration of buildings and facilities has become social problems among old condominiums. Some condominiums are reconstructed with the method of "Equivalent Value Exchange". In this study, we investigated 12 cases of reconstruction and examined the process and problems. The results are shown as follows:

- 1) Reconstruction can be achieved if floor area ratio and house price are in sufficient conditions.
- 2) Differences in intention for reconstruction makes consensus building among unit owners very difficult .
- 3) If the leading group does not act appropriately, other unit owners will oppose the plan.

Keywords: Condominium, Reconstruction, Consensus Building

マンション、建替、合意形成

1. 研究の背景と目的

分譲マンションはこの数十年間に急速に普及・発展し、都市住宅として一般的なものとなった。そして初期のものでは老朽化が深刻となり、建物および周辺地域の居住環境へ大きな影響を及ぼすと考えられる。コンクリート造のマンションでも構造・設備の老朽化は避けられず、最終的には建替という解決策が必要となろう。しかし現状では十分な対策は取られておらず、一部の建物で建替が成功しているだけである。

これらの成功事例についてはいくつかの先行調査^{1) 2)}が行われているが、その多くは事業者の経験に基づいた実務的な要素の強いものであり、各事例に関する詳しい情報およびデータの収集・整理は行なわれていない。今後大きな社会問題となる建替必要物件への対策を考えるためには、より詳細な調査・分析が必要となろう。

そこで本研究では、建替が実現した事例についてその実施状況を調査し、建替事業の実態と実施上の問題点、その要因を明確にすることを目的とする。

2. 研究の枠組

2-1. 調査方法

建替の実施状況調査では、現在実施中の事例と既完了した事例の2つの対象がある。前者では過程の詳細な状況が調査できるが、外部に話が出るのを嫌う場合が多く情報収集は困難である。後者の場合個々に対する調査により複数事例に関する情報収集が可能だが、建替終了後年月が経つに連れ詳細なデータは得にくくなる。

本研究では建替実施過程の詳しい情報の把握、および

状況の比較分析を目的とするため、調査対象は首都圏において過去10年間（1982-1992）に実施された建替事業とした。該当する事例を先行調査および新聞・雑誌記事より収集し、このうち調査への協力が得られたものを対象とした。調査は1992年10月～12月に実施し、区分所有者内の建替推進組織の中心人物および建替実施業者の担当者に対して各1時間程のヒアリング、および文献^{3) 4)}による調査を行なった。

この調査により、事業の実施期間、事業の実施過程、建替前後での建物の変化、区分所有者の属性などの事項に関する情報を収集した。

2-2. 分析方法

分析は[図1]のような形で行なった。まず調査した各事例の情報をまとめ、事業全体の実施過程を把握した。この実施状況のうち事業の計画に着目して内容の把握および分析を行なうとともに、事業の過程における問題点を各事例から抽出し、なかでも重要なポイントである所有者の計画に対する意見についての整理・分析を行なった。最後に計画内容および問題点との関係について分析した。

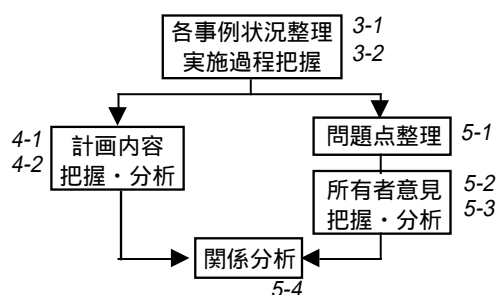


図1：分析の枠組（斜体No.：本論文での章番号）

3. 建替事業の実施状況

3-1. 対象事例の概要

対象は[表1]の12事例である。多くは昭和30年代に住宅公団等の公共主体が建設した団地形式のもので、都心から郊外まで広く分布している。建設後30年程で所有者から建替意向が出され、これを受け民間デベロッパーが事業を行なっている。敷地は一般のマンションと比べて同程度または大きい、団地としては比較的小さい。

表1：調査対象事例の概要

事例	所在地	所有者数	旧建物 建設年	新建物 建設年	敷地面積	用途地域	法定 容積率
A	東京都目黒区	35	1958	1986	5526	1住専	150
B	東京都新宿区	24	1957	1986	1505	2住専	200
C	東京都中野区	42	1957	1987	3441	2住専	200
D	東京都大田区	67	1958	1989	8525	2住専	200
E	横浜市港北区	18	1967	1989	853	住居	200
F	神奈川県相模原市	72	1964	1991	4298	住居	200
G	東京都品川区	15	1957	1992	1449	2住専	200
H	東京都世田谷区	38	1957	1993	7254	1住専、住居	200
I	茨城県古河市	58	1970	1993	5699	2住専	200
J	神奈川県鎌倉市	99	1958	1993	9558	住居	200
K	神奈川県相模原市	45	-	1993	3043	住居	200
L	東京都世田谷区	96	1958	1993	11603	2住専	200

(単位：㎡) (単位：%)

3-2. 事業の実施過程

各事例における建替事業の実施過程を整理することによって、事業に直接関わる主体には、建替前住宅の区分所有者、所有者内で建替を進める推進組織、設計・建設等を行なう建替業者の3者がいることが分かった。これらの3主体の行動および相互関係について、各事例で共通する基本的な構造を抽出して時系列的にまとめると、一般的な事業実施過程は[図2]のような4つの段階に分けて考えられる。

それぞれの段階の特徴は次のようにまとめられる。

1. **建替検討期**：建物の老朽化や住戸の狭さから建替の意向が生まれる。希望者によって検討組織が形成され、事業の基本構想が作られる。これが他の所有者に受け入れられると、全体としての取り組みがはじまる。

2. **計画・合意期**：建替業者が決定され、具体的な計画が検討される。所有者の意向が調査されるとともに、反対者への説明・説得が行われる。全員が合意することによって建替の実施が決まる。

3. **事業推進期**：新建物での各所有者の住戸位置の選定や、間取りの細かい設計などの最終的な作業が行われる。これらが終わると所有者・業者間で契約が締結される。

4. **事業実施期**：居住者が仮住戸に転居し、近隣折衝を経て建設工事が実施される。工事が終了すると新規分譲住戸が販売されるとともに、居住者が再入居を行なう。

この基本的な実施過程に沿った形で事業は進んでいるが、各事例の個別的な状況によって細部が異なっている。そこで各事例の実施状況の特徴を簡単にまとめる。

事例Bは条件が悪いため等価交換が出来ず負担が必要となっている。そのため建替を希望しない人は転出し、希望者による協同組合方式で事業を行なっている。

C, D, F, Hの4事例では事業が一時停滞している。これは推進組織の事業の進め方に対して所有者から疑問や反対の意見が出されたことによる。停滞後は所有者の意見を取り入れる形で話が進められている。

事例G, Kでは初期の提案時に時間をかけて各所有者と話をしており、その後の合意形成は比較的容易に進んでいる。逆にA, Jは話が具体化し業者に依頼するまでの期間は短い、計画内容をまとめ合意を形成するのに時間がかかっている。

事例E, Iでは中心人物の強い指導力により比較的短時間で事業が実現している。また、事例Lも進行は早い、最初に決定した業者側の問題から事業が一時停滞し、その後新たに業者を決め直している。

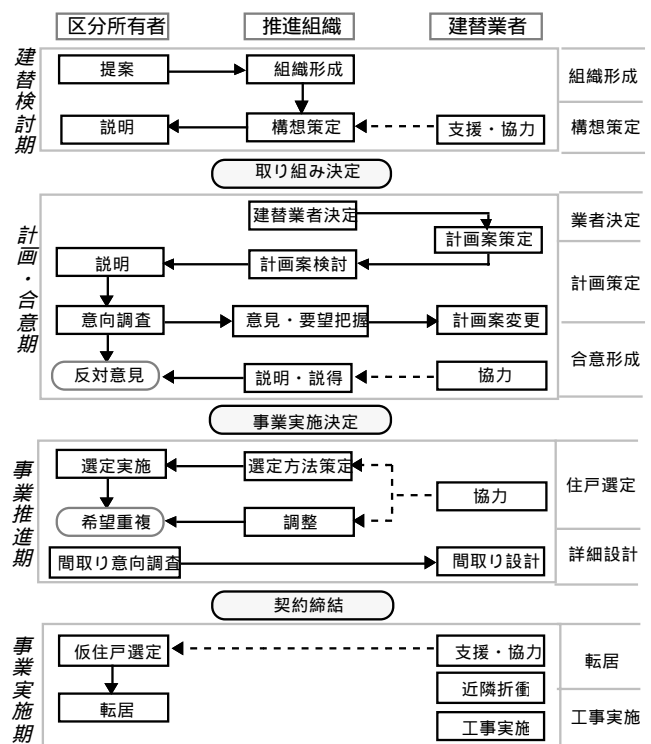


図2：建替事業の実施過程概要

4. 事業計画の内容分析

前節のような実施過程を通じて、どのような計画が作成されて実施されたかをまとめ、分析を行う。

4-1. 事業実施による建物変化

建替の実施によって、事業の前後で建物がどのように変化したか、その状況を把握する。

まず、建替前後での延床面積の変化を見ると[図3]、全事例で延床面積が増加しており、建替によって建物が大型化したことが分かる。倍率は平均でも2.5倍、事例Lでは4倍近くにもなっている。

延床面積が増加したのは、事例B以外で等価交換によって事業が行なわれたからである。延床面積を大きくすることで、区分所有者と建替業者双方の権利床面積が増加し、所有者は費用無負担で広い面積の住戸を、業者は所有分の販売で事業費及び利益を得られることになる。

等価交換が適用出来るのは、建替前の建物が法定容積率を使い切っておらず、まだ十分に余裕があった場合のみである。各事例について、法定容積率の利用程度を示す容積充足率(=利用容積率/法定容積率)を見ると[表2]、建替前では平均38.6%と半分も利用していなかったものを、容積率を最大限に活用し平均94.1%まで利用することで、建替が行なわれたことが分かる。このように容積率を活用するため、建替前に複数あった住棟をまとめ(平均3.7 1.1棟)、より高層化することで(平均3.9 7.0階)その目的を果たしている[表2]。

このような建物の大型化によって、住宅の戸数も増加している[表2]。事例Bで唯一戸数が減少しているが、全体では平均1.52倍、事例Iでは2.5倍にも達している。

この建替による増加分は業者が新規の分譲住宅として販売し、従前の区分所有者と新規の住宅購入者とが新しい建物で共に生活することとなる。

延床面積と戸数の変化を比較すると、延床面積の伸び率ほど戸数は増加していないことがわかる。これは建替によって単に新しく建物を作り直すだけでなく、同時に狭かった住戸面積を広げて所有者の要求に答えているからである。[図4]より一戸当たり平均床面積の変化を見ると、面積倍率は1.2~2.5倍の間に分布しており、平均では1.7倍にも広がっていることがわかる。

このような広い住戸を取得した所有者も、費用を全く負担しなかったわけではない。無償返還面積はBを除く全体の平均で63.5㎡であり、建替前の約1.45倍になっているが、それでも所有者の希望に満たない場合がある。そこで所有者は自己負担で面積を広げることになる。

9事例でこのような行動が見られ、これらの平均で約45%の所有者が面積を広げている。特に無償返還面積の小さい事例において積極的な床面積の増加が行なわれている[図5]。これより、所有者はある程度自己負担をしてでも、より広い住戸面積を希望したことが分かる。また、等価交換が出来なかった事例Bでは基本的に費用を所有者が自己負担することで建替が行われている。

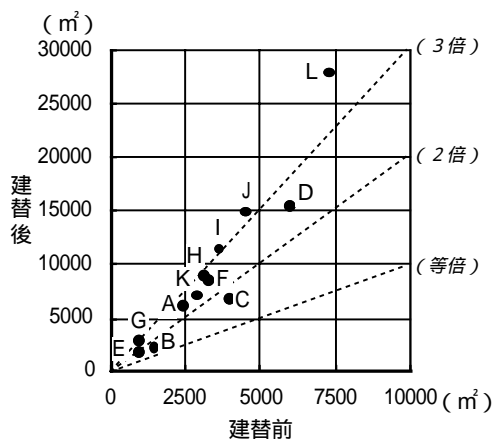


図3：建替による延床面積の変化

表2：建替による建物の変化

事例	容積充足率%		棟数		階数		戸数		
	建替前	建替後	前	後	前	後	前	後	倍率
A	35	89	3	1	4	4	68	98	1.44
B	50	70	3	1	4	5	24	23	0.96
C	59	98	3	1	5	5	60	81	1.35
D	35	100	4	1	5	11	105	131	1.25
E	60	99	1	1	3	4	18	30	1.67
F	38	100	3	1	4	10	72	122	1.69
G	35	100	1	1	4	5	16	27	1.69
H	22	64	8	2	2	4	56	72	1.29
I	32	100	3	1	4	11	64	164	2.56
J	23	83	4	1	4	5	114	140	1.23
K	41	101	3	1	4	9	48	80	1.67
L	32	125	8	1	4	11	156	226	1.45
平均	38.56	94.07	3.67	1.08	3.92	7.00	66.75	99.50	1.52

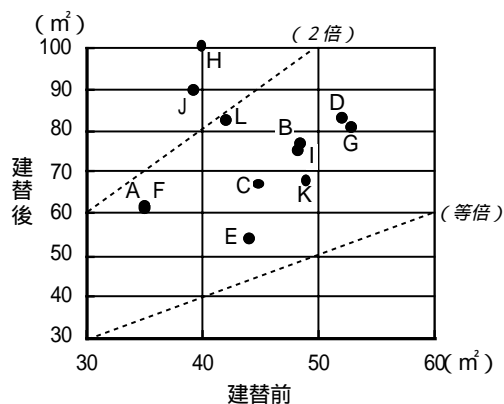


図4：建替による平均住戸面積の変化

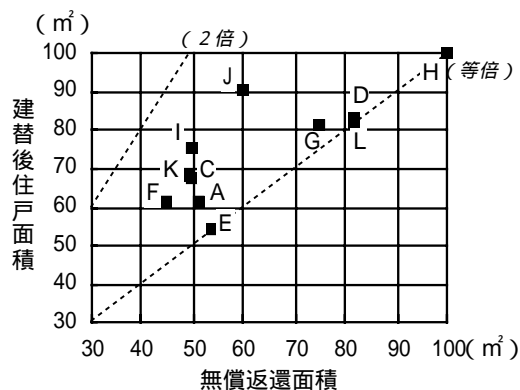


図5：所有者による増床の状況

4-2 . 建替の実現条件

計画内容の分析より、等価交換建替では少ない負担で悪化した居住環境を改善できることが分かった。そこで、このような事業が実現できる条件について考察する。

計画の内容は、建替業者及び区分所有者の視点から捉えることが出来る。業者にとっては事業の採算性が重要であり、利益を得るために販売する増加分の戸数およびその販売価格が問題となる。所有者からすれば、建替による住戸面積の増加と自己負担金額が問題となる。よってこれらの項目が計画内容に対する各主体の満足度を規定するといえる。

これらの両者の条件が満たされる場合のみ、建替事業が実施できるといえる。よって両者の要求を業者は必要な事業費（利益含む）を得ること、所有者は無負担で建替前と同じ住戸面積を得ることと考え、各事例の条件の良さを考察する。

問題を単純化して考えると、建替によって増加した床面積の販売額の合計が、建替事業にかかる総事業費と等しくなれば建替は実現できるといえる。総事業費は建物建設費と諸経費・利益との合計であるから、これらの関係は次式で表される。

$$(f_2 - f_1) \times p = f_2 \times c + e$$

f_1 : 建替前延床面積 f_2 : 建替後延床面積

p : 分譲可能価格 (万円 / m^2)

c : 建設費用 (万円 / m^2)

e : 諸経費・利益

ここで e をヒアリング調査結果より総建設費 ($f_2 \times c$) の40%、 c を建設省「建設統計年報」による81~91年の平均値16万円 / m^2 とすると、前式は次のようになる。

$$f_2 / f_1 = p / (p - 22.4)$$

この式より、容積倍率 (f_2 / f_1) と分譲可能価格 (p) との関係を図6に表したのが [図6] である。上式は事業成立のための最低線を示しているから、曲線よりも右上のもの、つまり容積に余裕があり分譲可能価格が高いほうがより条件がよいといえる。

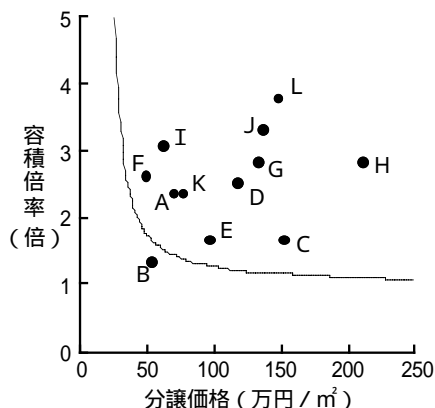


図6 : 等価交換建替の実現条件

この条件式と各事例の分布状況、および各事例の計画内容との関係を見ると、次のようなことがいえる。

- ・条件が同じ、つまり曲線からの距離が同程度の事例C、I等を比較すると、無償返還面積が同じような値となっており、これよりこの条件式は妥当なものといえる。
- ・条件を満たしていない事例Bでは、等価交換が適用できないため自己負担が必要となり、そのため定住希望者のみによって事業が行なわれている。
- ・条件が非常に良い事例H、J、Lでは、無償返還面積は2倍程度に増加しており、条件の良さを活かすことで所有者の住戸面積の拡張希望を十分に満たすような計画がつけられている。
- ・逆に、条件の悪い事例A、E、F、Kでは、無償返還面積は50 m^2 程度に過ぎず、所有者にとって不十分なものとなっている。そのため多くの居住者が自己負担によって面積を増やすこととなっている。

これらの状況より、建替事業の計画内容は容積の倍率と住戸の分譲価格とによって規定され、この2つの条件が良いほど建替事業が有利なものになるといえる。

5 . 実施過程の問題分析

5-1 . 問題点の整理

前節の結果からすると、条件がよい事例ほど建替は実現しやすく、短期間でスムーズに進むものと考えられる。そこで実施条件の良さと、各事例で事業終了までにかかった期間との関係について考察する。

実施期間の状況は [図7] のようになっている。これより短くて2年半、長いものでは12年もかかっており、平均で6年程は事業終了までにかかることが分かる。この図と事業の条件の良さを示す [図6] とを比較すると、条件の良い事例では短期間に事業が終了しているとはいえないことがわかる。この期間の差は各事例の実施過程で生じる様々な問題点によるものと考えられる。

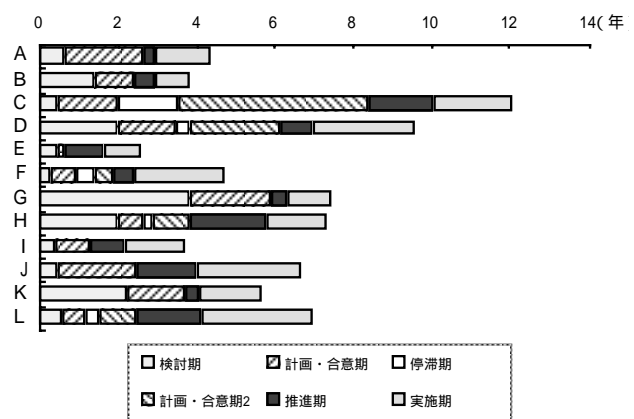


図7 : 建替事業の実施期間状況

そこで、実施過程で生じる問題を各事例から把握し、各段階ごとにまとめると次のようになる。

1. 建替検討期：実施自体への疑問や不安、反対の意見が具体化を妨げる（G,I等）。また所有者や業者の支援・協力がいないために、組織が話を進められないことが問題となる（F,J）。

2. 計画・合意期：実施への反対が具体的に表れるとともに、進行方法への不信から反対意見が出る（D,H）。また計画への意見・要望や反対も出され、計画内容の変更が必要となる（C,F等）。

3. 事業推進期：住戸選定での希望の重複が多く、調整に時間がかかる（A,K等）。また個々の間取りへの細かい意見の取り入れ（G,J）や、規制に関する行政との交渉（E,J）等が実施を遅らせる。

4. 事業実施期：転居時の賃貸人への対応（F,L等）や工事実施前の近隣との折衝（A,C）などの、事業面の問題が生じる。

これらの問題を整理すると、建物の設計や資金計画をつくる事業計画面と、所有者の意見をまとめる合意形成面との2つの側面に分けて考えられる〔図8〕。

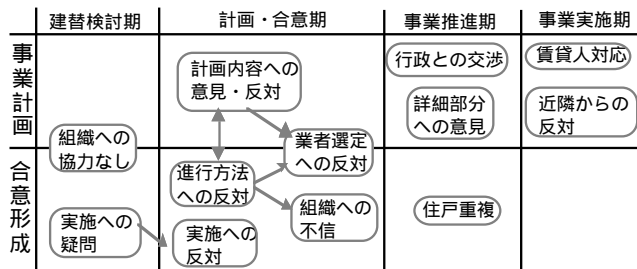


図8：実施過程における問題点

5-2．所有者意見の対立状況

各事例での問題を見ると、特に計画内容への意見・反対が事業に大きな影響を与えていることが分かる。建替では所有者全員が賛成してはじめて事業が実施できるため、意見の相違・対立は合意形成の大きな障害となるからである。そこで、所有者意見の対立状況、およびそれへの対応について実施過程の各段階ごとに見ていく。

ただし、事例Bは協同組合方式で実施されており、計画は参加者全員の話し合いによって作られている。

1. 建替検討期：

ほとんどの事例で、老朽化した狭い住戸に不満を感じて建替を求める意見と、現状に不満はないまたは生活の変化を望まないという意見とが対立している。

これに対し推進組織では、現状と同程度の住戸面積を無負担で手にいれることを最低限の条件として提示することで全体の意向をまとめている。

2. 計画・合意期：

等価交換の際に無償で返還される面積が問題となる。計画コンペで業者を決めた事例D、E、Hでは、この面積の大小が選択のポイントとなっている。これは特定の業者に依頼した特命型でも見られ、F、K等では業者と所有者との間で無償返還面積についての交渉が何度も行なわれている。この点では、広さへの要求および広げる場合の自己負担金額について意見が分かれている。

面積への意見が多く出たのに対し、建物全体に関しては意見は出ていない。G、H、L等で駐車場に関する意見が出たほかは積極的な提案はなく、基本的に業者の提案内容が受け入れられている。

計画全体への意見では、組織と所有者の間にギャップが見られる。組織は面積増だけでなく高レベルの設備を目指したのに対し、事例Jでの集会場の縮小やエレベーターの不設置等のように、所有者は費用の問題により設備レベルを逆に低下させる提案を行なっている。

3. 事業推進期：

住戸位置の選定で条件のよい位置に希望が集中し重複が多くなる。多くの事例で条件の良い場所ほど自己負担金額が高くなるよう設定しているが、それでも希望がかなり重複している。対応としては組織・業者が希望を調整したり、抽選で決定するなどを行っている。

位置の決定後には、個々の住戸、特に住宅内部の設備や間取りへの様々な意見が出されている。これへの対応は様々であり、A、D、Kでは基本的に業者に設計をまかせている。逆にJ、L等では意見を活かして間取りのタイプを20種ほど用意したり、事例Gでは意見を設備面まで取り入れるなど、細かい対応を行なったものもある。

5-3．意見対立の要因分析

意見の対立状況を見ると、多くは所有者の属性に係していると考えられる。例えば初期の建替必要性では、実際に住戸に住んでいる居住者と、人に貸している賃貸者とで対立している。また、住戸面積でも家族での居住者と夫婦や単身の高齢者とでは意見が異なっている。

そこで、各事例での所有者属性を見ると〔表3〕のようになっている。このデータと各事例の過程の特徴とを比べると次のようなことがいえる。

- ・所有者の多いほうが細かい意見が多数出されるが、意見の内容はどの事例でも基本的に類似している。また、意見の相違・対立に関しては人数の多少に関わらず何らかの問題が生じている。

- ・居住者の割合の多い事例ほど個々の住戸に対する細かい意見が多く、その対応に時間がかかっている。また、住戸選定時での重複も多くなっている。

・逆に賃貸者・法人が多いものは初期の実施そのものへの反対意見は多いが、その後はあまり意見が出されず、組織および業者に任された形となる。

・高齢者の割合が多いものでは初期での実施への反対意見が多い。また一定面積の費用無負担での返還の意見がより強く現われている。

表3：区分所有者の属性状況

事例	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
所有者数	35	24	42	67	18	72	15	38	58	99	45	96
居住者数	12	12	-	28	16	53	5	21	37	47	44	45
賃貸数	12	12	-	25	2	17	8	1	18	24	1	30
法人数	11	0	12	14	0	2	2	10	3	17	0	21
居住者割合(%)	34	50	-	42	89	74	33	55	64	47	98	47
賃貸者割合(%)	34	50	-	37	11	24	53	3	31	24	2	31
法人割合(%)	31	0	29	21	0	3	13	26	5	17	0	22
高齢者割合(%)	15	-	-	15	0	19	10	20	-	37	6	30

これらの状況と各事例での所有者の行動とから、各属性の計画に対する意識は次のように考えられる。

・居住者：居住環境を改善しようと積極的に事業に協力する人と、広い住戸面積や資産価値向上を求めて個人的な意見しか言わない人とがいる。

・高齢者：建替の必要性を強く感じておらず、また生活の変化を望まないため、不安や煩わしさから積極的に賛成せず、計画への意見もほとんど出さない。

・賃貸者・法人：建替の必要性は少ないため基本的には無関心で積極的に関与しないが、経済的な面に対する関心は強い。

このような意識の違いが計画に関する様々な意見の対立を生み出し、実施過程に影響を及ぼすと考えられる。

5-4．事業条件が及ぼす影響

実施過程で生じる問題には、事業条件も何らかの影響を与えていると考えられる。条件がよいほど事業は有利になり、実施は容易になると思われるからである。そこで、各事例の事業条件[図6]と実施期間の状況[図7]、および問題状況との関係について考察を行う。

条件が比較的良好事例G、J、L等の状況を見ると、初期から業者による協力が受けやすく、計画内容を充実させることが出来るため、事業が進めやすいといえる。逆に条件の悪い事例F等では、検討期に数社に対して協力を依頼したが断られたという。

これら条件の良いものでは所有者の意見を計画内容に取り入れることで合意はスムーズに進んでいる。しかしこれらは事業終了までに7年程かかっており、より条件の悪いA、B、Iのほうが短期間で事業が終了している。

また、進め方の問題により事業が一時停滞した事例C、D、F、Hは、条件が良いものから悪いものまで幅広く散らばっており、合意形成面での問題は条件に関わらず

発生すると考えられる。また条件の悪い事例E、Iでも、組織指導者の能力によって比較的短期間で事業が行なわれており、合意の進め方によっては条件の良いもの以上に早く事業が終了できるといえる。

これより、実施期間を規定するのは事業条件ではなく事業の進め方であると考えられる。また、条件の良いものほど実施過程での問題点は少なくなるが、どんなに良い条件のもとでも問題が生じると考えられる。つまり、所有者意見の取り入れやまとめなどが物理経済的条件以上に重要だといえる。

6．結論と今後の課題

以上の建替事業の実態、および実施過程の分析によって明らかになったのは次の点である。

- 1.容積充足率および住戸分譲価格という条件を満たす場合に等価交換を利用した建替が可能である。この条件が良い場合、各所有者は少ない費用負担で広くて新しい住戸を手に入れられるため、建替事業を比較的スムーズに進めることが出来る。
- 2.区分所有者の属性によって建替に対する意識が異なり、意見の対立が生まれ事業進行が影響を受ける。初期では建替を強く望む居住者と必要性の少ない賃貸者・高齢者との間で建替の是非が争点となり、その後は計画内容及び費用負担の問題で対立が生じる。
- 3.対立状況を解決するには、計画内容への意見取入と所有者間での合意形成が必要となる。しかしこれらの進め方によっては、初期条件の良さに関わらず、事業の実現までに時間がかかったり、所有者から反対意見が出されて事業の進行が阻害されたりする。

これらより、建替では物理経済的条件が重要であるとともに、事業を進める組織・業者と事業に参加する一般所有者との意識・態度とが重要になるといえる。

本研究の対象は条件が良く等価交換が可能であったが、今後の物件では条件に満たないものが多く自己負担によらざるを得ない。しかも多くの所有者は管理に無関心で一部の役員や管理会社が管理を行なっている。つまり所有者の意識は低く、合意形成は困難となるだろう。

よって、今後は物理経済面からの支援策を研究するとともに、合意形成の研究を進める必要があるといえる。

参考文献

- 1) (財)日本住宅総合センター(1987)、「マンションの建替え事業に関する基礎調査」
- 2) (財)トラスト60(1990)、「マンション建替えに関する調査研究(完)報告書」
- 3) (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」
- 4) BOX編集部編(1988)、「マンションの建て替え法教えます」, 株式会社