

分譲集合住宅の建て替えプロセスに関する研究

A Study on the Reconstruction Process
of Condominiums

東京工業大学社会工学科 米野 史健

1. 研究の背景と目的

分譲集合住宅はこの数十年間に急激に普及・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、建物だけでなく地域の環境へも悪影響を及ぼすと考えられる。コンクリート造の集合住宅でも構造・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。しかし集合住宅は敷地・建物を区分所有するため、全所有者の合意がなければ工事は行なえず、これが対策実施の大きな問題となっている。

そこで本研究では、建替プロセスにおける事業進行過程と合意形成過程の状況を調査・分析し、建替の問題点とその要因、解決策を明確にすることを目的とする。

2. 研究の枠組

建替実施のプロセスを把握するため、最近10年間に東京圏で行われた建替事例の調査を行う。先行調査・新聞記事等による対象事例は(表1)の通りである。

表1: 調査対象事例の概要

事例	所在地	所有者数	従前建設年	新規建設年	従前戸数	新規戸数	従前容積率	新規容積率	従前床面積	新規床面積
A	東京都目黒区	35	1958	1986	68	98	53	134	35	62
B	東京都新宿区	24	1957	1986	24	23	101	141	49	77
C	東京都中野区	42	1957	1987	60	81	118	195	45	67
D	東京都大田区	67	1958	1989	105	131	70	199	52	83
E	横浜市港北区	18	1967	1989	18	30	120	198	44	54
F	神奈川県相模原市	72	1964	1991	72	122	76	201	35	61
G	東京都品川区	15	1957	1992	16	27	70	199	53	81
H	東京都世田谷区	38	1957	1993	56	72	44	128	40	100
I	茨城県古河市	58	1970	1993	64	164	65	200	48	75
J	神奈川県鎌倉市	99	1958	1993	114	140	47	166	39	90
K	神奈川県相模原市	45	-	1993	48	80	82	202	49	68
L	東京都世田谷区	96	1958	1993	156	226	63	249	42	82

(単位: %) (単位: m2)

これらの事例について、区分所有者内の建替推進組織の中心人物、建替実施業者の担当者へのヒアリングおよび文献調査を行ない、プロセス構造を把握する。次に事例の分類を行なって各タイプの構造をまとめ、問題点とその要因・解決策について分析する。

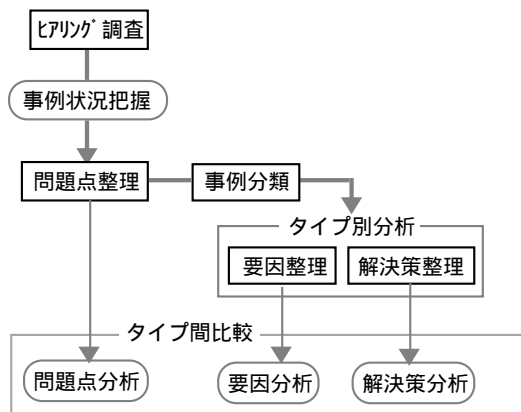


図1: 研究の枠組

3. プロセス構造の分析

3-1: プロセス構造の概要

調査によって得られた情報を整理し、建替に関わる区分所有者、推進組織、建替業者の3主体の行動および主体間の相互関係を時系列的にまとめると、一般的なプロセスは(図2)のように考えられる。

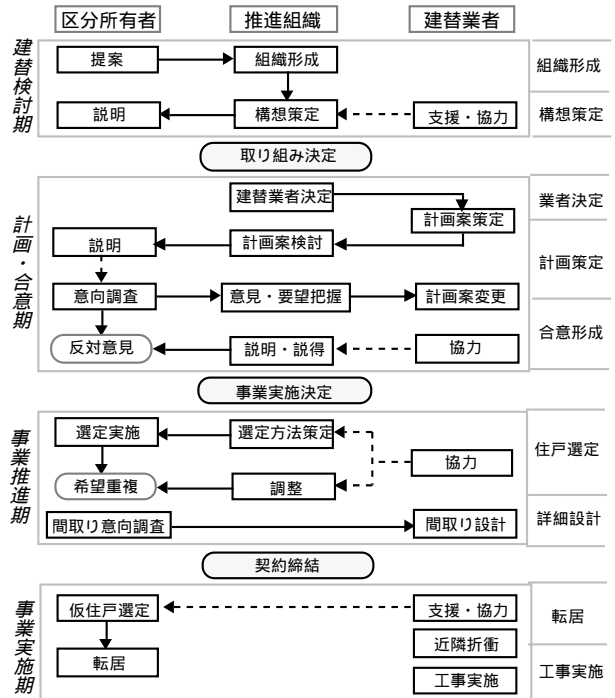


図2: 建替プロセス構造

各事例により行動の順番や有無、主体間の関係は異なるが、プロセスの各段階は次のような状況になっている。

1. 建替検討期: 建替を希望する住民によって検討組織が形成され、事業の基本構想がつくられる。この構想が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。反対が大きい場合には、事業が一時停滞することもある。全員が合意することによって建替実施が決まる。
3. 事業推進期: 新しい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。これらが全て終わると契約が締結される。
4. 事業実施期: 居住者が仮住戸に転居し、近隣との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分住戸が販売されるとともに、居住者が再入居を行なう。

3-2: プロセスにおける問題点

上記の所有者間の合意を形成するプロセス、および事業全体を進めるプロセスの各段階で起こる問題点を各事例から把握し、全体として整理してみると(図3)のような形となる。

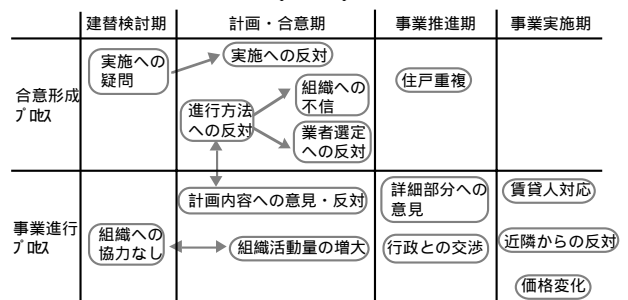


図3: 建替プロセスの問題点

1. 建替検討期：建替実施そのものへの疑問や不安、反対の意見が話の具体化を妨げる。また推進組織への所有者や業者の支援・協力がないために、話が進まないことが問題となる。
2. 計画・合意期：実施への反対がより具体的に表れるとともに、話の進め方への不信から進行方法や業者選定への反対意見が出る。関連して計画内容への意見・要望や反対も出され、これらの解決のため推進組織の活動量が増大してしまう。
3. 事業推進期：住戸選定での希望の重複が多く、これの調整が問題となる。また間取りへの細かい意見の取り入れや、規制についての行政との交渉などが実施を遅らせる要因となる。
4. 事業実施期：合意形成面での問題は見られず、転居時の賃貸人への対応や工事実施前の近隣との折衝、そして新規分譲価格が計画時の価格より下がるなどの、事業面の問題が生じる。

4. 建替プロセスの分類

問題の構造をより詳しく見るために、数量化3類によって各事例の分類を行った。分類項目には各段階・プロセスの問題点から以下のような重要と思われるものを選び使用した。

- ・建替検討期：実施提案への疑問、外部からの組織支援
- ・計画・合意期：進行方法への反対、計画内容への反対
- ・事業推進期：住戸希望の重複、詳細部分への意見

各事例をこれらの6つの問題点によって分類した結果、(図4)のような4つのタイプに分けて考えることが出来た。

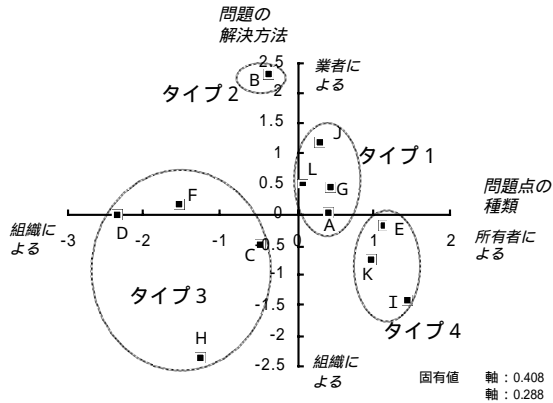


図4：数量化3類による事例の分類結果

ここで第 軸は問題点の[所有者-組織]関係度を、第 軸は問題解決策の[業者-組織]関係度を表すといえる。各タイプの特徴、プロセスおよび問題構造は次のように考えられる。

タイプ1：意見取入型 ~ 事例A,G,J,L

居住者から建替の提案が出されて推進組織が形成され、これを建替業者が支援する形で事業がはじめられている。所有者から計画の内容や間取りなどに対して様々な意見が出されており、これらの意見を組織・業者が計画内容に取り入れることで合意形成を行なった事例である。

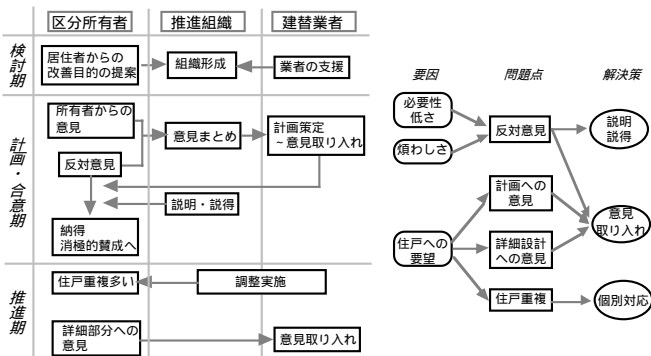


図5：タイプ1建替プロセス・問題構造図

タイプ2：コボタイプ型 ~ 事例B

物理的状況の悪さにより等価交換が出来ず、所有者の負担で建替を行なった事例である。建替を希望しない人は転出したため、希望者による協同組合方式で事業が行なわれている。

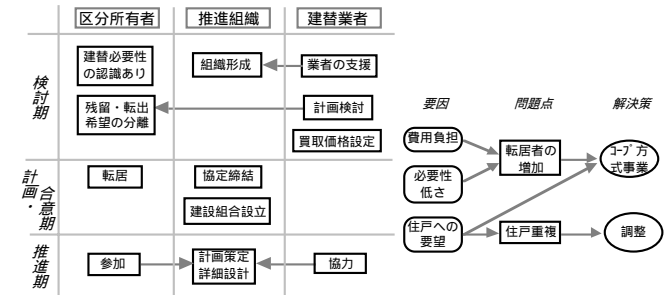


図6：タイプ2建替プロセス・問題構造図

タイプ3：事業停滞型 ~ 事例C,D,F,H

推進組織が事業の進行を重視し、独断的に話を進めたために所有者から反対意見が出され、事業進行が一時停滞した事例である。停滞後は合意形成の面に重点がおかれ、所有者の意見を取り入れる形で事業が進められている。

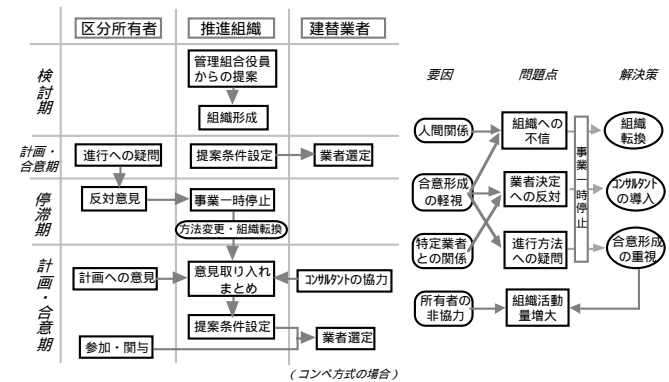


図7：タイプ3建替プロセス・問題構造図

タイプ4：組織先導型 ~ 事例E,I,K

管理組合の役員等から建替の提案が出され、これらの人々を中心に話が進められた事例である。一部の反対に対しても強い力を持つ推進組織による説明・説得で合意形成が行なわれ、特に大きな問題もなく実現に至っている。

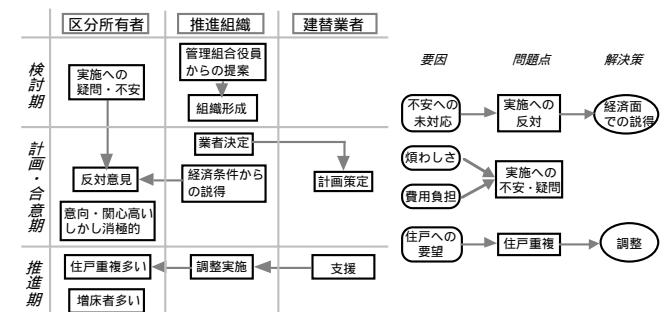


図8：タイプ4建替プロセス・問題構造図

5. 問題構造の分析

5-1：問題点の分析

各タイプの事例で建替が実現するまでにかかった期間は(図9)のようになっている。これを見るとタイプによって期間がかなり異なっているのが分かり、これは問題点の種類によると考えられる。

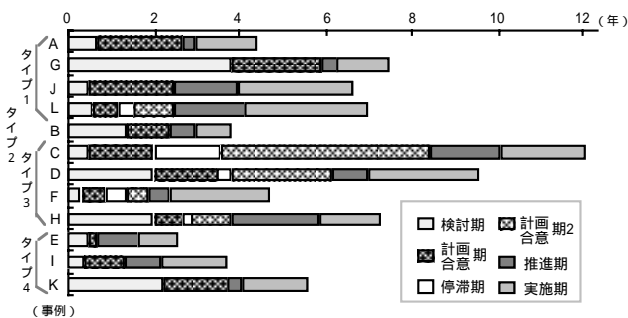


図9：建替プロセス期間の状況

これより問題点の種類と期間との間に何らかの関係があると考えられる。よって期間の長さを基準変数、問題点を説明変数として数量化1類を行い、各問題点のプロセスに及ぼす影響を分析した。より大きな影響を与えるものだけを残して分析を進めると、結果は(表2)のようになった。これより進行方法への反対、計画内容への反対、詳細部分への意見の3つの影響が大きく、特に進行方法への反対の影響が大きかった。

表2：問題点がプロセス期間に及ぼす影響

問題点	例数	数量	範囲	偏相関係数	
進行反対	無	8	-1.12	3.35	0.70226
	有	4	2.23		
計画反対	無	5	-0.74	1.27	0.46058
	有	7	0.53		
詳細設計	無	7	-0.69	1.65	0.32847
	有	5	0.96		

定数項 4.47917
重相関係数 0.70805

5-2：要因・解決策の分析

上の3つの問題点を起こす要因について、各事例およびタイプの問題構造から考察すると、主な要因は(図10)のような3つに分けて考えられる。これらについてそれぞれ考察する。

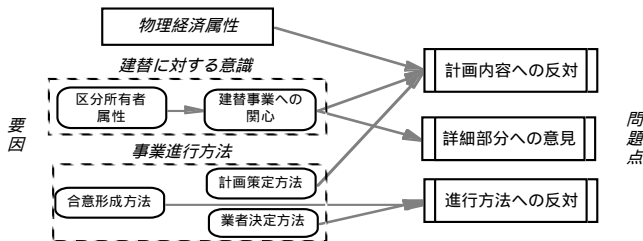


図10：問題点と要因との関係

1. 物理経済属性

建替の実現性、計画の質を規定する要因である。一般的には等価交換が出来るかが問題となり、これは新旧での容積倍率と住宅の販売価格によって決定される。各事例についてこの状況をまとめたのが(図11)である。

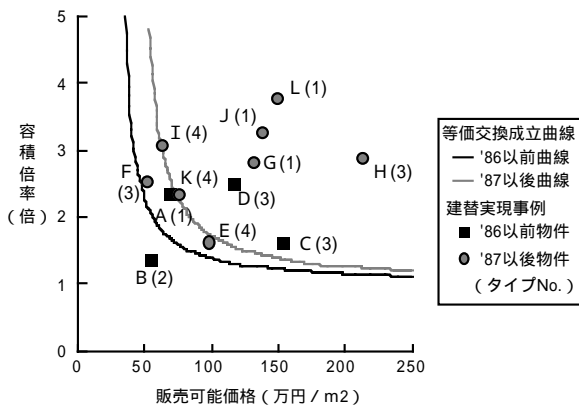


図11：等価交換の実現可能性

(図11)では等価交換による建替を行なって各所有者の住戸面積が従前と変わらない場合に事業が成立すると考え、この条件を満たす最低ラインを成立曲線として示している。よって曲線より右上にあるもの、つまり容積率に余裕があり、販売価格が高いほうがより条件がよいと考えられる。

この図での事例の分布状況と各タイプの特徴とを考察すると次のようなことが分かる。

- (1) 条件を満たしていないタイプ2では、費用負担が必要となるため多くの所有者が転出し、定住を希望する人のみによって行なわれている。
- (2) 各タイプの中では最も条件がよいタイプ1では、所有者から出される様々な意見を計画内容に取り入れて事業を進めることが可能であり、そのため比較的スムーズに建替を実現することができたといえる。
- (3) 事業の一時停滞があったタイプ3の事例は散らばっており、条件が良いものから悪いものまで様々である。これより停滞を起こす問題点は物理経済属性によって生じるものではないといえる。
- (4) タイプ4は条件をぎりぎり満たすものが多い。これより計画内容に所有者の意見を大幅に取り入れることは出来ず、業者が作成した基本的な計画案に従って実施せざるを得なかったと考えられる。

このように見ると、条件の良いものほど話を進めやすく建替が実現しやすくなると考えられる。しかしタイプ3に見られるように、プロセスにおける問題は条件の良し悪しに関わらず発生するといえる。

つまり、事業の進め方によってはどんなに良い条件のもとも問題が生じると考えられ、推進組織がどのように事業を進めるかが物理経済的な属性によって決定される条件以上に重要な問題であるといえる。

2. 建替に対する意識

所有者の事業への関心度や計画内容への意見・要望を規定する要因である。この意識は主に所有者の属性によって強い影響を受けると考えられる。そこで各タイプの所有者属性を見ると(表3)のようになっている。

表3：各タイプの所有者属性

タイプ	1		2		3		4	
	平均	偏差	平均	偏差	平均	偏差	平均	偏差
所有者数	61.25	42.66	24.00	54.75	17.23	40.33	20.40	
居住者割合(%)	40.49	7.73	50.00	56.89	15.97	83.49	17.62	
賃貸者割合(%)	35.78	12.44	50.00	21.19	17.47	14.79	14.75	
法人割合(%)	20.95	7.81	0.00	19.64	11.69	1.72	2.99	
高齢者割合(%)	23.00	12.62	-	18.00	2.65	3.00	4.24	
管理状況	委託		委託	自主		自主		
管理組合有無	有		無	有		有		

(偏差 = 標準偏差)

このデータと各タイプ・事例のプロセスの特徴とを比べると次のようなことが分かる。

- (1) 所有者数について見ると、同タイプでの偏差は非常に大きく、タイプによる共通点は見られない。よって所有者数はプロセスに大きな影響は与えていないと考えられる。
- (2) タイプ1と4を比較してみると、居住者の割合が少ない、つまり賃貸者や法人の割合が大きいものほど初期における実施そのものへの反対意見が出やすいといえる。
- (3) 高齢者について(2)と同様の比較で考えてみると、高齢者の割合が多いほうが初期の建替実施への反対意見が出やすいと考えられる。
- (4) 管理状況に関しては、しっかりした管理のところほど推進組織も力があるといえるが、そのために独断で事業を進めてしまう危険性も高いと考えられる。

これらのような状況と各事例・各タイプの建替プロセスとを
もとに、それぞれの属性の意識について考察すると次のように
考えられる。

- ・居住者：居住環境を改善するために積極的に行動し推進組織
を構成する人と、環境の改善や資産価値の向上は望
むが事業には協力しない人がいる。
- ・高齢者：建替の必要性をそれほど感じておらず、また生活が
変化することを望まないため、事業に対しての不安
や煩わしさから積極的に賛成しない。
- ・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
しての意識は高い。

このような所有者の意識の違いによって事業や計画内容に対
する意見や反対が出され、このため事業進行が様々な影響を受
けると考えられる。

この点については、タイプ1のように各所有者へのきめの細
かい対応をすることや、タイプ4のように説明・説得を頻繁に
行なって正確で詳しい情報を伝えることによって、事業への疑
問や不安から生じる消極的な反対を押さえて問題を解決するこ
とが出来ると考えられる。

3. 事業進行方法の問題

計画策定や合意形成、業者決定などの問題である。この方法
によっては所有者から反対意見が出され、事業に影響を及ぼす
ことになる。各タイプの進行方法の特徴は(表4)のようになっ
ている。

表4：各タイプの事業進行方法

タイプ	計画策定	合意形成	業者決定	反対意見
1	所有者意見を取り入れ実施	所有者に個別に対応し説明	初期に組織が業者に依頼	初期での実施への反対のみ
2	所有者自らが計画を策定	賛成者のみによる事業実施	初期に組織が業者に依頼	反対意見なし
3 1期	組織と業者の みによる策定	ほとんど行なわれない	組織のみで独自に決定	進行方法への反対
3 2期	所有者意見を取り入れ実施	アンケート、説明会を実施	所有者が直接間接に関与	反対意見なし
4	所有者意向を活かして策定	説明会中心の話し合い	組織の判断によって決定	不安・疑問からの反対

この状況と各タイプの特徴とを考察すると次のようなことが
分かる。

- (1) 計画の策定を推進組織と建替業者の話し合いのみで行ない、所有者があまり関与しなかった場合には、所有者の意向と計画の内容とにギャップが生じるため、反対意見が出されることが多い。
- (2) 推進組織がおよび建替業者が、各所有者に対しての計画内容の十分な説明や進行状況の情報提供などを行なわなかった場合には、所有者から進め方への疑問をもたれ、これが反対意見となって表れることがある。
- (3) タイプ1・4と3との比較から、業者の決定は方法そのものに問題があるのではなく、決定の前後での推進組織の所有者への対応方法によって、所有者が決定の過程について不信感を抱き、問題が生じると考えられる。

これらの状況を見ると、推進組織または建替業者が各所有者に対して十分な対応をしなかったり意見を取り入れなかった場合、つまり事業において所有者をそれほど重視しない場合には、所有者からの反発を受けて問題が生じ、事業が停滞するなどの影響を受けると考えられる。

よってこの点の解決策には、タイプ3に見られるように所有者の意見を計画内容に活かすことや、コンサルタントなど外部の支援組織の導入により計画内容と進行方法の信頼性を高めるなどして、所有者への適切な対応をすることが挙げられる。

6. 結論と提言

以上の分析によって明らかになった建替プロセスにおける問題の構造は(図12)のようにまとめることが出来る。

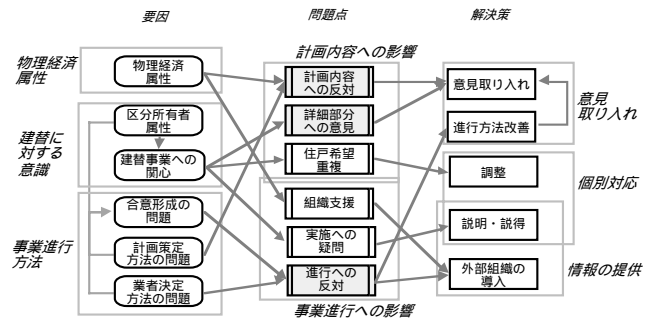


図12：建替プロセスの問題構造図

このような状況より言えることは次の点である。

- 1：物理経済的な条件は建替実施の難易度を決める。つまり条件が良いほど建替は進めやすくなるといえる。しかしこの条件の良さに関わらず、事業の進め方によっては所有者から進行方法や計画内容についての反対意見が出され、事業の実現が阻害される。
- 2：区分所有者の間には属性の差異によって建替に対する意識の違いがある。特に建替を強く望む居住者と、建替の必要性の少ない賃貸者・高齢者との間での意識の違いは大きい。このような意識の違いから疑問や反対の意見が出され、事業の進行に影響を与える。
- 3：問題を解決し事業をスムーズに進めるには、事業・計画内容についての十分な情報を提供する、各所有者に対してきめの細かい個別の対応をする、計画内容への所有者の意見を考慮し取り入れるなど、区分所有者を重視した運営を行なう必要がある。

これらより、建替を実現するためには事業を進める側 - 推進組織や建替業者の建替に対する意識・態度と、事業に参加する側 - 推進組織に協力する一般の所有者の意識・態度とが重要であるといえる。よって今後建替が実現できるかは所有者自身の意識に負う面が大きいと考えられる。

しかし現在の所有者意識の状況は良いとはいえない。多くの所有者は建物の管理には無関心であり、一部の役員や管理会社によって管理が行なわれているだけである。このような状況で建替の話が出されたとしても、多くの所有者が非協力的なため話はなかなか進まないと物件で考えられる。

また、今回の研究対象物件は物理経済属性がある程度良いため等価交換による建替が可能であったが、今後建替が必要となる建物の属性は等価交換の条件を満たさないものが多い。こうなると自己負担によって建替を行なわなければならない状況となり、合意形成はより困難となるだろう。

このような所有者意識および物理経済属性を考えると、今後の建替を取り巻く状況は非常に厳しくなるといえる。よって今後の対策には次の2つの方向が考えられる。

1：自主建替によらない建替手法の整備

所有者全員による合意が困難なため、事業実施が難しい物件についても建替が実現できるように、建替に積極的な一部の所有者、もしくは業者や行政等の手によって建替が実現できるような制度を構築する。

2：自主建替支援策の整備

所有者自身が建替を実施しようとするものについて、事業進行をスムーズにするための情報の提供や、推進組織を支援する外部組織が必要となる。また資金面での補助などによって、所有者間の合意が形成しやすくなるような制度をつくる。