

3 マンション再生のための合意形成

～円滑な合意形成のための体制とポイント～

(1) マンション再生の検討は理事会と専門委員会の二人三脚

マンション再生には、主役となる区分所有者の他、借家人や抵当権者等、様々な立場の人々が関係します。区分所有者やその他の関係者間での合意形成が、マンション再生において最も労力を要する部分であり、この取り組みの成否は事業の成否に直結します。

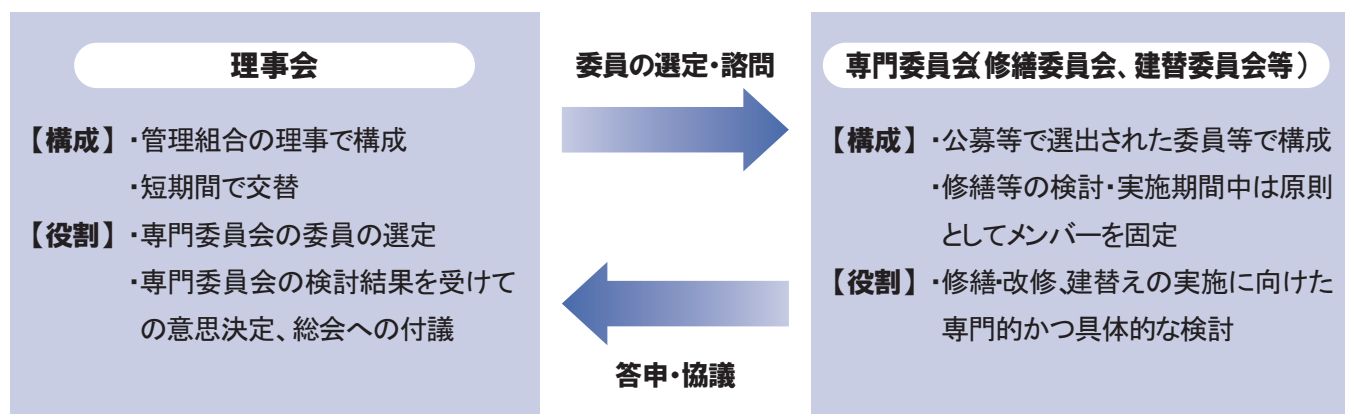
① マンション再生の検討は理事会と専門委員会の二人三脚

- ・理事会は、管理組合の業務執行機関として事業実施の中心的な役割を担います。
- ・しかし、修繕や改修、建替えの検討から実施までには早くても2～3年かかり、専門的な知識も求められます。そのため、短期間にメンバーが交代する理事会では、安定した取り組みを行うことが困難です。
- ・具体的な検討段階においては、専門的かつ継続的に事業の検討を行う組織(「専門委員会」等と呼ばれます)を立ち上げ、検討を行うのが一般的です。

■ 専門委員会の委員選定のポイント

- ① 委員は公募を原則として選出します
- ② 様々な立場の居住者からバランスよく選出します(例えば女性や若年層への参加を呼びかけるなど)
- ③ 理事や役員の経験者、専門的な知識を有する居住者(建築士など)を積極的に活用します
- ④ 工事の発注などにおいて利害関係者となり得る居住者(建設会社の社員など)を委員とする場合は、施工業者の選定には関与させないなど業務範囲を明確にしましょう

■ 理事会と専門委員会の役割分担



(2)区分所有者全員で情報を共有し共通認識を得るため、 十分な情報提供や話し合いが必要です

- ・中心となって検討を進める理事や専門委員とそれ以外の区分所有者では、情報量、知識量のギャップが大きくなりがちです。
- ・専門委員会等での検討状況については、説明会を開催したり広報紙を発行したりして、積極的な情報提供に努めましょう。また、説明会での意見交換やアンケート等などで、双方向の意見交換を心がけましょう。
- ・専門委員会等の会議は、委員以外の居住者が傍聴できるようにするなど、オープンな場としておくことが検討委員会等への信頼感を高めることにつながります。
- ・他のマンションの成功事例を見学するなどして、マンション再生の取り組みに実感を持たせることも効果的です。

■マンション建替えにおける合意形成の進め方 諏訪町住宅(東京都新宿区)の例

諏訪町住宅では、建替え検討組織の発足から建替えの決定(建替え決議)までに、12年間の長い期間を要しました。その間、区分所有者の合意形成に向けて数多くの総会や理事会、建替委員会等を行い、最終的に全員の同意を得ることができました。

[建替えの検討の流れ]

平成3年	諏訪町住宅を考える会発足
平成9年	全面改修か建替えかを選択する 全員投票で建替え希望が多数
平成14年3月	コンペにより事業協力者を選定
平成15年5月	建替え決議成立
平成15年9月	マンション建替組合設立認可

[総会・理事会等の開催回数]

会合等の内容	開催数 ※1
総会等 ※2	17回
理事会・建替委員会等	5回
モデルルーム等見学会	2回
個別相談会	3回

※1 事業協力者の選定から組合設立認可までの1年6ヶ月の開催数

※2 全体説明会等の区分所有者全員を対象とした会合を含む



総会の風景



個別相談の様子

(3)マンション再生に向けた合意形成のポイント

マンション再生には、マンションの区分所有者はもとより、借家人、周辺住民、専門家、公共団体など、様々な立場の多くの人々が関わります。それらの人々をうまくかみ合わせ、円滑に事業を進められるよう調整を図ることが、実は、マンション再生の仕事の大部分を占めることになります。

次に、これを円滑に進めるためのポイントを紹介します。

①マンションの関係権利者

- ・マンションの関係権利者全員の理解を深めるため、いくつかのステップを設定し、ゆるやかにそして着実に意識を高めていきましょう。性急に改修ありき、建替えありきで進めると、反対者を生みやすく、結果的に遠回りをすることになります。
- ・検討の節目では、区分所有者以外の関係者(借家人、抵当権者等)にも情報を提供し、検討状況を常に伝えておくことが、後で無用のトラブルを生まないために必要です。
- ・マンション再生の検討内容や実施体制に不信感を抱かれられないようにするため、理事会や専門委員会では、公平・公正な議論や進め方をするよう気を配る必要があります。
- ・特に設計業者、施工業者等を選定するときは、選定方式や手続き、選定理由などを明確にし、透明性を持たせることが大切です。選定方法が適切でないことが原因となり反対を招くケースも多く見られます。
- ・反対者の意見にもよく耳を傾けましょう。時間をかけて話し合うことで、お互いの考え方が理解できるようになることがある他、計画をよりよいものへ改善するきっかけになることもあります。

②マンション周辺の住民等

- ・マンション周辺の住民等に対しては、早い時期から、修繕・改修や建替えの影響(工事騒音、工事車両の通過、建替えに伴いマンションが大規模化する場合の日影や圧迫感等)について説明し、理解を得るようにしましょう。

③マンション再生に関する専門家

- ・信頼できる専門家(→63ページ)との出会いが、マンション再生の質や成否を決めるといっても過言ではありません。専門家を選定する際には十分な検討を行いましょう。
- ・身近な専門家である管理会社は、そのマンションについて熟知している反面、管理の不具合等のチェックが甘くなる恐れがあります。その点、外部の専門家には第三者的な立場からの意見を聞けるというメリットがあります。

④公共団体・住宅金融支援機構等

- ・各種の支援制度を利用するには公共団体や住宅金融支援機構等との事前の調整が必要です。早い段階から積極的に足を運び、気軽に相談できる関係を築いておきましょう。
- ・マンション再生の実施にあたり、公共団体等による認可や確認が必要となる場合は、早い段階から公共団体等と協議し専門家のアドバイスを得るなどして、必要な手続きを、遅滞なく確実に進めるようにしましょう。