

マンション居住者のためのマンション再生講座

第6回『フリートーク“ほんね”で語ろう』

マンションの再生を実施しているマンションの元建替委員会委員長と関連する専門家等を招いての、参加者と本音の意見交換

話題提供

大規模改修に向けた、管理組合の役割、事業推進上の勘所
(株)共同設計・五月社一級建築士事務所 代表取締役 三木 哲 氏

【事例1(団地約400戸)】

(大規模修繕工事の履歴)

第1回大規模修繕...外壁塗装、給排水管等の更新

第2回大規模修繕...電気容量の増量、屋根を外断熱改修

(第2回大規模修繕工事以降の動き)

第2回から第3回の間には、設備等が老朽化してくる時期であり、修繕・改修費用も多く掛かる。この時期に長期修繕計画を作成したが、かなりの金額が出てきたため、建替えの気運が起こってきた。

しかし、合意形成もなかなか進まず、10年が経過し、未だにまとまらない状態である。バブル期に建替えの計画を行ったために、良い条件での建替え(自己負担も少なく、従后面積が多く取れる)であったが、10年の間に、経済状況も変化し、自己負担の金額が膨れ上がっている状況である。

また、建替えの話が持ち上がってから、建物の維持管理を放棄してきたため、修繕工事等の全てがストップして、急激にマンションが老朽化してきている。このように、第3回目の大規模修繕工事には、様々な問題が起こってくる。

【事例2(約90戸)】...改修できず、建替えとなった事例

(概要)

以前から、修繕と建替えについて比較検討をしていたが、バブル期に業者が3分の1買い占め、デベロッパーと建替えを計画し、建替えの方向に向かっていった。最終的にはコンサルタントも入って事業を行ったが、強硬な反対者がいた。

現実的には、個人の利害が対立する。修繕を行う場合でも、お金が掛かるとなると、どうしても反対意見が出てくるが、建替えの場合には、もっと顕著に反対意見が出てくるようである。

建替え事例における合意形成のポイント

東京都新宿区諏訪町住宅建替組合 丸山 昭 氏(元・建替委員会委員長)

(従前の概要)

1957年(昭和32年)建築、敷地1,200坪、住戸数60戸、公社の長期分譲住宅

(建替え前の状況)

修繕工事については、不具合が起きたら公社にお願いして修繕工事を行う状況であった。躯体についてはしっかりしていたが、設備等に関しては老朽化するところが出てきていた。また、住戸面積が、現在のライフスタイルには合わなくなっていた。

1990年、隣地所有者の建設会社から、建替えの話を持ちかけられ、これまで建替えということを考えもしなかったが、初めて建替える選択肢もあるとわかる。しかし、住民の心の準備が出ておらず、建替えの話は立ち消えた。

その後、設備等の老朽化等から、建替えを考え始めた。

しかし、賛成、反対がどうしても出てくる。建替えを表に出すと、拒否反応がでるため「諏訪町住宅を考える会」を発足し、修繕と建替えの両方の検討を行う。新宿区に相談に行き、まちづくり相談員を派遣してもらった。検討を重ねるが、なかなか自分達の問題であると認識することができず、また居住者が高齢化しているという状況から、対応の難しい問題もあった。

2000年に、本格的に建替えの話が進められる。

進入路の幅員が3.6mしかないため、敷地面積が1,200坪あっても容積をすべて消化することができないという問題もあり、再び隣地所有者の建設会社から建替えの話を持ちかけられた。現状容積までしか建設できないと思っていたが、新宿区に相談に行ったところ、30～40%程度容積を増やした計画が可能との回答をもらった。

建替え委員会としては、ゼネコン等に全てお任せの事業にはしたくなかったので、自分達の側に立ってコンサルタントをしてくれる業者を選ぶため、公開コンペを行った。最終的には、公社がコンサルタントを引受けてくれることとなる。

当初反対者がいたにも係わらず、全員同意で進めることができた理由としては以下のとおり。

地の利がよい

非居住の区分所有者も、建替え後は帰ってきて住みたいという希望があった。

新宿区に相談した結果、容積を増やすことが出来、従前60戸が、従後には90戸建設可能となる。

公社がコンサルとなってくれた

合意形成を行う上で気を遣ったことは、全員の意識レベルを同一にすること。広報などに力を入れ、全員と情報を共有化に努めた。

建替え事例を踏まえた事業化プロセス、推進上の課題
 (株)シティコンサルタンツ マネジャー 山田 尚之 氏

【萩中住宅マンション建替え事業(事例紹介)】

(建物の現況)

- ・ 東京都住宅供給公社が 1968 年に分譲、35 年長期分譲
- ・ 総戸数 368 戸 鉄筋コンクリート造5階建て 8棟
- ・ 分譲から 20 年目に公社から所有権を移転し、管理組合を設立。自主管理を行ってきた。

(権利者の状況)

- ・ 平均 65 歳、高齢化が進んでいる。
- ・ 高齢の単身者が多い。
- ・ 借家人が 100 世帯(半数は、区分所有者の家族、親族が借りて居住していた)

(建替え計画検討の経緯)

年	組織と 全体決議	目的と活動のポイント
1988 / 3月		東京都住宅供給公社より所有権移転を行い、管理組合を設立。 以後自主管理を行う。
1993 / 5月	再開発検討委員会設立(16名)	第二次大規模修繕を期に、住宅の将来の姿について検討を開始
1994 / 5月	建替え準備委員会設立(16名)	「建替え」を意識した種々の準備を開始 建替え事例の見学・勉強会の実施。2～3の構想案の勉強など
1997 / 5月	コンサルタント会社選定(シティコンサルタンツと契約) 予算化	コンサルタントの協力のもと計画案作成 (第一次建替事業計画案作成)
1998 / 5月	建替事業推進を決議(1 / 2 決議) 建替委員会設立(24名)	第一次建替事業計画案をもとにした事業推進とコンサルの継続・予算化 建替準備委員会から建替委員会へ格上げ 委員会内部に権利調整部会、施設計画部会、資金部会を置き具体的検討に入る
1999 / 5月	計画具体化のため協力会社の選定	建物診断、耐震診断、大規模修繕との比較 施設・事業計画の具体化 第二次建替事業計画案の作成(2000/10)

(建替え計画検討の経緯)

2001 / 1月	建替推進決議 (3/4 決議)	第二次建替え事業計画案を保証する事業協力者の選定と 2002 年建替決議をめざして事業を推進すること 有楽土地・長谷工コーポレーションを事業協力者に決定 (9月) 実施計画案の作成
2002 / 5月	年末の建替決議を確認	総合設計申請、近隣説明会開始 実施計画案の説明会 (号棟別)、個別相談
2002 / 12月	建替え決議 不成立	全体で 84%の合意を得るが、1 棟で 4/5 の賛成を得られず
2003 / 1月	建替事業の継続と改正区分所有法の下での再決議することを決議 (3/4 決議)	改正区分所有法の施行を待って団地一括の建替決議を行うことを圧倒的多数で可決 号棟懇談会等を開催 (3~5 月) 6 月 1 日改正区分所有法施行、2 日理事総会召集通知発送 全体説明会開催 (6 月 29 日) 号棟懇談会 (7 月)
8月	改正法下での建替決議成立	賛成率約 92%で建替決議成立 (反対棄権 27名)
9月	「建替組合」認可申請	「マンション建替え円滑化法」にもとづき、建替組合の設立認可を東京都知事に申請
11月	萩中住宅マンション建替組合設立総会	11 月 10 日組合設立が認可・告示され、11 月 19 日組合設立総会を開催 非参加者 2 名 施行再建マンションの住戸選定開始
12月	権利変換計画承認総会	住戸選定を元に権利変換計画を作成 全員合意にて総会承認 関係権利者の同意書取得
2004 / 1月	権利変換計画認可申請	1 月 21 日権利変換計画の認可を申請
2月	権利変換計画認可	2月 17日権利変換計画認可 解体工事着手
6月	本体工事着手予定	

(事業の特徴と課題)

権利者数は、368世帯350人と多いが、自主管理の実績や活発な自治会活動など当事者能力が高い。

権利者の平均年齢が高く、年金生活者が多い

余剰容積率、保留床の想定価格から見て権利者各自の相当の負担は避けられない

南面住戸及び小規模住戸を確保

(意向の集約に必要な要素)

計画・・・実現可能な計画(何に対して合意するのかを明確にする)

準備段階 合意形成面での目標を見つける

検討段階 計画案を担保する条件(総合設計制度、還元率の確保など)

合意段階 合意の対象を明確に、具体的にする。

資金・・・計画の実現性を担保する資金

合意・・・合意形成

(事業推進上課題となった事項等)

未同意者対応

2003年8月建替え決議成立

反対者、棄権者合わせて27名

催告の結果、25名が同意し建替組合参加。2名に対し建替組合設立後、売渡し請求を行った。

うち、1名は和解、残り1名は断行の仮処分申請を東京地裁に行ったうえ、和解成立

意思決定機関

350名の権利者全てに意思確認しながら事業を進めていくことは困難

建替え委員会を踏襲し、総代会(32名、各棟から2名以上選出)を組織し、建替組合設立前と変わらない事業推進組織を組合設立総会にて承認