

第7回『団地型マンション建替えの現状と課題』

～ 萩中住宅建替事業での実例を中心に～

講師： 株式会社シティコンサルタンツ

山田尚之

講座内容

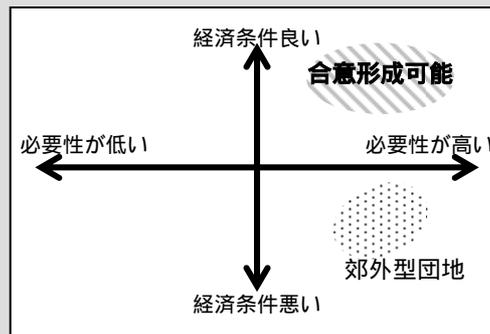
1. (団地型)マンション建替えの現状

2 極化傾向

平成 17 年 2 月で、建替え完了が 85 件(任意建替え)、準備実施中が 107 件、(内円滑化法利用は 9 件)(H17.2)

団地型マンションでもある程度立地に恵まれ、容積率の余剰がある立地では、建替え決議が成立する例が増えつつある。(萩中住宅、国領住宅など還元率が 0.8~1.0 の事例)。還元率：権利床として無償で取得できる専有面積 / 従前の専有面積
他方で、郊外型の大型団地などでは、建物設の老朽化やエレベーターが無いなど、建替えの必要性が高く、容積余剰はあっても保留床価格が低いいため還元条件が悪く、個人負担が多く発生するなどの理由から合意形成が進まない例も多い。

図 建替え判断をする際の客観的要素



制度整備の効果

一括建替え決議(区法 70 条)の改正

- ・ 団地では特定の棟に反対者が集中する傾向が強く、団地一括建替えは合意形成上も有意義な改正。

客観的決議要件の削除により、訴訟におけるリスクが軽減され、事業に好影響。

- ・ 解決策を視野に入れた事業推進が可能となり、デベの参加意欲が向上。
- ・ 但し、数的優位に依存した強引な事業推進は危険。
- ・ 合意形成では少数者の権利保護が重要。
- ・ 合意形成の枠組みが明確になり、区分所有法による建替え決議 売渡し請求による全員賛成状況の創設 組合の設立 意思決定手続きの法定 区分所有者が主体となって建替事業を行う組合施行方式での事業化が定着。
- ・ 権利者数が 40~50 人いるものでも多くは組合施行方式を選択している。
- ・ デベ・QPP 等の事業推進に関する役割に変化 実質的な事業主体の立場から、一参加組合員 建替えに参画するデベの多様化が図れる。
- ・ 建替え検討を契機に今までのマンション居住者のコミュニティに変化の兆しがみられるものが多い。

2. 団地型マンション建替えの課題

団地型での建替えが難しい理由

立地ポテンシャルの問題

- ・ 建替え必要性が高い団地でも、郊外型団地は市場性が低い。
- ・ 還元率が0.5～0.6程度のもので多く、相当の自己負担が必要。
- ・ 都心立地など高い経済条件が確保できる立地では事業が動き出しつつある。

技術的な問題

- ・ 一団地認定の変更・廃止を伴う建替え
- ・ 敷地内に公道がある場合、テラス（敷地権分有）の場合の扱い等

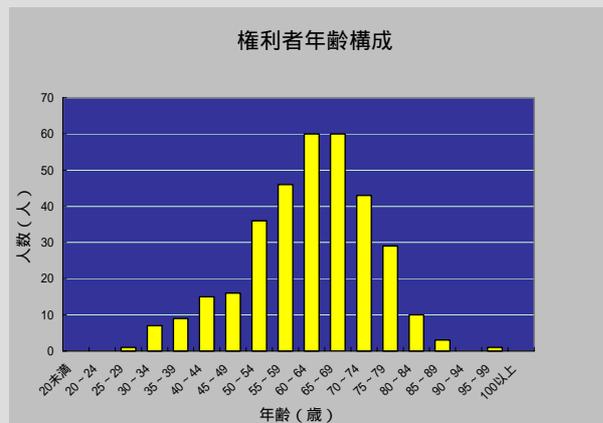
団地固有の合意形成の難しさ

- ・ 高齢化が進み、単身高齢者が多い。（権利者の平均年齢は60～65歳が多い）
- ・ 権利者数（借家も多い）が多く経済的格差も大きい。

経済条件が低下により区分所有者間の格差が顕在化し、合意形成はさらに難しい。（高齢者は現状維持的な志向が強く、建替えには消極的であることが多い）

- ・ 団地特有のコミュニティの功として集団傾向が強く、強い結びつき。建替え問題を契機に、同調しない個人への強い集団圧力となる可能性。対立が先鋭化し反対運動に発展するケースも多い
- ・ 管理組合と自治会の関係などの対立が生じるケースも少なくない

図 萩中住宅団地での権利者年齢分布
（建替え決議時点）



団地型マンション建替えの課題

立地ポテンシャルが低い郊外型団地での利益誘導型（負担なき）建替えは困難。

- ・ 新しい建替え動機が必要。容積割増や補助金などにより、経済条件を向上させる手法には限界（市場性、財政負担の優先度）
- ・ 経済的利益以外の動機付け（耐震性、安全性、快適性）
- ・ 共同住宅の原点（共有性の認識、集住意識）

選択肢の多様化

- ・ 承認決議（区法69条）には限界

段階的建替えに対する柔軟な対応は困難（団地全体のマスタープランの必要性）

- ・ 「建替えか修繕か」という両極の選択が合意形成を難しくしている
多様な属性をもつ権利者が、状況に応じて段階的建替え、部分的建替え、住戸の交換、金銭化による転出などを柔軟にできる施策の検討が必要

3. 萩中住宅での実例

事業概要

立地、建替え前の状況

- ・ 大田区 京浜急行空港線 品川から約 15 分 糺谷駅徒歩約 5 分
- ・ 東京都住宅供給公社 1968 年（昭和 43 年）分譲 所有権留保型 35 年長期分譲
- ・ 分譲から 20 年目公社から所有権を移転し、管理組合を設立、自主管理を開始

建物概要（建替え前と建替え後）

	建替え前	建替え後
敷地面積	15,934.91 m ²	15,934.91 m ²
延床面積	18,558.91 m ²	48,818.28 m ² (2.63 倍)
階数・棟数・構造	鉄筋コンクリート造 5 階建て 8 棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 18 階
利用容積率	116%	240%
指定容積率	200%	240% (総合設計制度を利用)
総戸数	368 戸	534 戸(1.45 倍)

その他

- ・ 事業方式など：団地一括建替え決議、参加組合員型組合施行方式
- ・ 平均還元率：83%、戸当たり平均増床負担金 12 百万円
- ・ 再入居率（従前区分所有者のうち再建マンションを取得した区分所有者の比率）81%
- ・ 権利者の平均年齢約 65 歳、高齢の女性単身者が多い。
- ・ 借家約 100 戸（第三者賃貸は約半分）。当初からの居住者は約 3 割
- ・ バブル時 30～40 百万円の住戸が建替え前は 10 百万円程度で取引。ローン残債が残っている権利者も少なくない。

事業上生じた法的問題と対応方法について

- ・ 権利者が所有権留保方式での分譲物件について未償還の場合の議決権行使者、売渡し請求を行う場合の対象者（実質的所有者と形式上の所有者）
議決権は公社が未償還者（複数）の意向を確認し、公社名で行使。その後催告期間中に償還に応じ、参加意向を提示したため売渡し請求は問題にはならず
- ・ 建替え決議賛成者が、決議成立後に一団地申請のための同意書（全員の同意が要件）の提出を拒んだ場合の対応
参加の意思表示が真意ではなかったことを理由として売渡し請求を行った
- ・ 後順位抵当権者が権変計画に同意しない場合の対応（民法 57 条 2 項参照）
行政からは代替措置では足りず、同意を取るよう指導され苦労
- ・ 権利変換計画への借家人の同意（民法 57 条 2 項参照）
事前の合意解約により、結果として借家人無となるが、立退き料を請求されたケースもある。定期借家への切替えが可能とはならないか
- ・ 売渡し請求後、明渡しを拒んだ区分所有者への「断行の仮処分」の申請
高齢者夫妻が明渡しを拒否。十数回の交渉後断行の仮処分を申請。3 回目の審尋で和解成立

4. 最後に（まとめ）

これからの建替えの方向性

- ・ 今後、建替えの必要性が高いが経済条件が低く、合意形成が困難な事例が増加。
- ・ 負担のないマンション建替えから、負担を覚悟したマンション建替えへ変化。
合意形成がますます重要
- ・ もともと共有であるマンション建替えにおける集団意思決定の特徴、複数の土地や建物が存在する法定再開発事業と違い、すでに集団が存在し、共有関係に立っている。権利がいわば単位化されている。
- ・ 集団圧力や同調圧力が作用し易い環境。少数者への過大な圧力が対立関係へ
集団化と少数者権利の保護の調整
- ・ 建替えにおける合意形成とは単に建替え決議成立のための合意形成ではなく、区分所有法の手続きを念頭において対立する利益を調整すること
- ・ その際、集団圧力の中から少数者の利益をいかに守るかが重要
予防的な法務戦略の必要性
- ・ 合意形成は「売渡し請求」による所有権の強制的移転という効果によって担保
- ・ 法手続きの瑕疵を生じさせないだけでなく、訴訟化を念頭に事業推進を行う
法務戦略が必要
- マンション建替えとコミュニティの再生
- ・ 成功事例の共通点として良好なコミュニティの存在とみんなをリードするリーダーの存在がある。
- ・ マンション建替えは、重要な資産の処分、いままでの生活設計の変更などを伴う意思決定が伴う。
- ・ その集団的な意思決定はコミュニティの再生が無ければ実現しない
外部の専門家（第三者）の視点が必要
- ・ 課題の早期発見と対策の立案
- ・ 第三者等（コンサルタント等）を入れるなどを行い、客観性、中立性を確保することが重要。