再開発ビルにおける区分所有の独立性と区分床のオープン利用

—S市の二事業を対象としたケース・スタディ—

INDEPENDENCE OF CONDOMINIUM OWNERSHIP AND OPEN FLOOR USE
IN URBAN REDEVELOPMENT BUILDINGS

—A case study of 2 redevelopment projects in S City—

近江 隆*, 松村 崇**

Takashi OMI and Takashi MATSUMURA

The purpose of this study is to make clear the necessary conditions for open floor use of the redevelopment building that is made by braking the force of independence of condominium ownership given guarantee with wall of partition and with access from public open spaces without traffic interruptions.

These conditions are as follows. 1) separation of ownership and use 2) two step lease 3) restrictions of the independence based on the contract 4) restrictions based on management of common use spaces 5) dependence of access from the exterior of the building

Keywords : condominium ownership , urban redevelopment , joint ownership , building management , seperation of ownership and use

区分所有, 都市再開発, 共同所有, 管理・運営, 所有と利用の分離

1. 課題と方法

非マンション系区分所有建物の中で、通常の区分所有ビルとは異なる系列のものとして、市街地再開発事業によってつくりだされる区分所有建物がある。市街地再開発事業は基本的には共有方式を目指しているが、ほとんどの事業は其中で区分所有を導入している。それは区分所有がその本質において弱小権利の独立性を保証し、権利行使の自由を担保するからである。しかし、区分所有の要件である「構造上の独立性」、「利用上の独立性」を厳格に担保するならば、多数の権利者や所有者を含む再開発ビルは狭い空間に分割され、商業・業務空間としては使いにくいものとなる。オープンな広い空間を一括して共通のコンセプトのもとに販売に取り組む商業店舗としては、自らの権利の保護と経営の板挟みとなり、決断を迫られる¹⁾。無隔壁型区分所有と呼ぶ空間のありかたはこうした問題に対して、区分所有法の限界性に対する再開発事業の側からの挑戦ともみられる²⁾。

実際の再開発事業では区分所有の「利用上の独立性」

を隔壁によって明確に区分することをせず、幾つかのシステムを介して、無隔壁型区分所有という区分を越えて空間を連続させて利用する方式を成立させている。そこに介在するシステムは、1)所有と利用の分離による制限、2)二段階の賃貸借方式、3)契約等による制限、4)共用部分の管理による制限、5)外部アクセスの依存等による独立性の緩和である。これらによって区分の「利用上の独立性」が弱体化する面もあるが、それは逆に「構造上の独立性」の要件としての隔壁への依存を弱め、複雑に細分化された所有形態を共通の目的に結び付ける柔軟なシステムを目指しているとも言えよう。

昭和58年に改正された区分所有法は団体法の性格を強めたといわれる。集会の決議や規約での規定により通常とは異なる権利の配分や利用状態を作り出せる。言わば、契約当事者の一致した取り決めによって区分所有が本来有する権利を一部制限することが可能である。区分所有が全体から独立した財産として、その利用、収益、処分等の自由を担保するための仕掛けが「構造上の独立性」

* 東北大学工学部建築学科 助教授・工博

** 東北大学工学部建築学科 大学院生

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

Graduate Student, Dept. of Architecture, Univ. of Tohoku, M. Eng.

い位置・形態の保留床が存在し、それが一体的に管理されていること、③このことを可能にする所有区分と利用区分の分離を徹底するシステムを有していること等である。⁶⁾

(2) B再開発事業

S市の代表的な商店街に位置するこの地区は、老朽木造家屋等に囲まれ、他地区に比べ近代化が遅れ商業基盤の低下を招いていた。S市はこの地区を要整備地区とし、借地権者有志の建て替えへの前向きな姿勢も相俟って再開発が行われた。権利変換計画は全員同意による特則型、施設建築敷地は地上権設定の共有だが、参加組合員であるS市の希望で公共文化施設、

地下鉄施設の用に供する敷地に関しては、S市の単独所有の形式をとっている。床の所有形態は路面店舗と1階の一部の権利床および倉庫を区分所有とし、他の権利床は地権者が共有している。保留床には商業施設、公共文化施設、地下鉄施設、路面店舗の権利床部分を差し引いた部分、倉庫の5種類がある。前二者はそれぞれ参加組合員であるM不動産(株)とS市が、残りの三つの部分は一般保留床処分として、それぞれS市、路面店舗床所有者、一部の地権者が取得している。

この事業は元々キーテナント主導型の再開発事業として進められたが、途中二度のキーテナントの参加消極化により、昭和56年6月、地権者有志によるワーキンググループの指導の基に組合主導型再開発へと大きく事業方針を変更する。この二度にわたる挫折を経験したことが、再開発ビルの所有形態並びに管理に大きく影響している。その結果、権利床を基本的に共有とし、商業施設の管理を地権者法人が行うという方針ができ、参加組合員も事業、施設のコンセプトや管理計画を決定した上で選定された。この建物は言わば複合用途開発であり、商業施設、公共施設、交通施設の異なる用途が、公共-民間、共有-区分所有、路面店舗-建物内店舗、地上権設定-非設定といった異なる要素を包含しながら管理されているところに特徴がある。⁷⁾

このようにA事業の権利床が全て区分所有で、B事業は主に共有という異なる権利構造を有するにも拘わらず、B事業も参加組合員取得床や保留床を含めると多くの区分所有床によって建物が構成されている。そこで両事業とも区分所有床を広くオープンな空間として利用するための共通の事情があり、両者の管理システムを比較すると基本的構造に類似がみられることが分かった。以下、

図2 区分所有形態の成立要因

この点について考察する。

3. 所有と利用の分離と賃貸借方式

(1) B地区での所有と利用の分離

区分所有床を連続させる手法として、二つの事例に共通する方法として、床の所有と利用の分離がある。

B地区の権利変換計画には、実施計画以前の経緯を踏まえて、「所有形態の原則的共有」と「所有と利用の分離」⁸⁾という二つの原則を掲げた。そこで所有と利用の分離がどのように実施されたかをプランで見よう。図3は、この点が最も著しくみられる1F、2F、6Fの平面図である。左側の所有区分は、A：地権者34名取得の共有床、B：地権者取得の区分所有床、C、D：M不動産(株)取得床、E：S市が取得した床で、右側の斜線部は利用区分を示している。

1FにはB1～B6の路面店舗とB7の3名共有の専有床、A3～A6の34名共有の専有床及びDの駐車場がある。このうち所有と利用の分離の対象となっているのはB7とA6である。図3をみて分かるようにA3～A6とB7は所有形態が異なるが隔壁をシャッターにすることであたかも一体的な空間のように利用されている。シャッターは通常、常時開放されている。しかしB7は、一体的な利用を承認する代わりに「所有権の保全、処分の自由、賃貸先選択の自由」を認められている。この点では、商業施設の一体的な管理を将来崩される可能性を内包しているといえる。

2FにはA7：34名共有床とC1、D：M不動産(株)取得床がある。所有と利用の分離はA7とC1の一体的運営により起こる。しかし、1Fの3名共有床とC1を比べると、B地区の運営方針に十分な理解を示して参入したM不動産

(株)は3名共有床の様に一体的な管理を危うくする恐れは少ないと思われる。また、6Fの公共所有部分は壁とシャッターで区分されているが、部屋以外の通路、ロビー等は常時一般開放されている。M不動産所有のC4についても同様である。このことは、専有部分としての区分所有区画の中に共用的空間を常設し、所有と利用のズレを容認しているといえよう。

(2) A地区の所有と利用の分離

A地区の所有と利用の分離の問題を考えるには、まず再開発ビル内の床の定義及び認識による分類を行わねばならない。このビルの床には三段階の意味付けが行われている。三段階とは

- 1)登記
- 2)建物管理規約
- 3)利用(運営)

である。この三段階でビル床はそれぞれ異なる意味付けが為され、最終的に所有と利用の分離が生じている。そこで各段階の床の意味付けの状態を平面図で比べ、A地区の所有と利用の分離が成立する過程を追ってみる。

まず登記であるがここでは権利変換によって成立した所有形態が見られる(図4)。A地区の土地建物は全て区分所有である。特徴的なこととして三つの縦割型区分所有が存在し、その内の1つ、Iビルが再開発ビルを二分し、そのままの状態ではキーテナントによる一体的なビルの利用は不可能である。

次に建物管理規約による意味付けである。図4の共用部分の範囲は管理規約の中でも変更はない。しかし、完全自己利用のOビル以外の二つの縦割型区分所有の縦方向動線部分(階段)及び機械室に使われる部分が、管理規約によって「共同使用部分」として設定されている。「共同使用部分」とは、管理規約で「専有部分の区分所有

図3 B地区の所有と利用の区分

図4 A地区の所有と利用の区分

者は、その部分を他の全ての区分所有者に使用させねばならない」と規定されている部分である。この規約による規定によって一部の専有部分に共用部分（規約共用部分）の性格を持たせる意味付けがされたのである。このことによって登記上は全く独立した利用を保証されていたKビル及びIビルの利用目的が初めて変えられ、また、法律上の専有部分、共用部分を示した「登記」と実際の利用とのズレを容認した中間的な意味付けがなされたといえる。そしてその実現手段としての無隔壁型区分所有への移行が暗黙のうちに前提されたのである。

しかしここで注意すべきはKビル、Iビルの内で「共同使用部分」に設定されなかった部分の存在、また設定部分が階段という一般に共用性の強い部分や機械室のように一見隔壁を有したままで利用しているように思える部分があることである。これはこの二つのビルが依然、専有的に利用される予定であることを意味し、無隔壁化も一部分に過ぎないことを主張していると受け取れる。

最後に実際の利用である。図4から分かるようにIビルは全体的に共用部分として利用されている。もちろん大規模な無隔壁型区分所有への移行がなされ、Iビルによって二分されていた空間が一つになり、一体的な管理が実現している。これがA地区の所有と利用の分離である。

B地区の所有と利用の分離が主として異なる専有部分を一体的に管理しているのに対して、A地区では専有部分のみならず共用部分まで一体的に利用し、専有部分と共用部分という所有区分とは大幅に異なる床利用の実態が存在することが特徴である。

（3）賃貸借方式の二段階性

A地区は全所有区分が区分所有であるから、自己利用部分を除いてすべて、個人的に賃貸借契約が成立しており、その中の多くの部分が二段階の賃貸借関係を成立させている。それは「各権利者から地権者法人への賃貸」と「地権者法人からキーテナントへの賃貸」の二段階である。地権者から地権者法人への専有部分の賃貸借では、その持分割合に相当する共用部分をセットにせず、あくまで専有部分のみの賃貸借（ネット賃貸）が行われており、地権者法人からキーテナントへの賃貸借では、専有部分に共用部分を付属させて賃貸（グロス賃貸）している。

地権者法人がキーテナントに賃貸する部分は、「賃借した権利床」、「自己所有床（保留床）」及び「これらの専有部分に相当する共用部分」である。この時賃貸される共用部分は、地権者法人に権利床を賃貸した地権者の了解を得て賃貸されている。地権者と地権者法人との賃貸借では、ネット賃貸の賃料をグロス賃貸の賃料に換算する計算方式が存在する。よって地権者は専有部分だけ賃貸して共用部分に相当する賃料も受け取っている。

つまり、実質的には共用部分もあわせて賃貸しているのと同じことになる。また、個人的にキーテナントと賃貸借契約を結んでいる権利者は、当然、ネット賃貸をしていると思われる。

B地区の賃貸もA地区同様二段階あり、「地権者、参加組合員から地権者法人への賃貸」と「地権者法人から各テナントへの賃貸」である。B地区の賃貸借方式については、共用の通路部分がエレベータ、エスカレータの他に極僅かの部分のみであること、賃貸借に参加していない路面店舗は一部共用部分の共有にも属していないことなどから、区分所有を縫うように共用通路が存在し、その共有に属する権利者も様々であるA地区に比べ、専有部分と共用部分の賃貸借は明解なものである。

4. 管理と区分所有の独立性の制限

A地区とB地区の管理システムでは、地権者法人やキーテナントが重要な役割をもち、彼らによる区分床の一括借り上げにより、床の一体的運用が可能になっている。要するに「一括借り上げされた区分床」と「他の区分床」とでは床の性質に違いが生じるものと思われる。そこで、区分所有が登記の要件として義務づけられている「構造上の独立性」及び「利用上の独立性」が、管理とのかかわり合いによって、如何なる制限を加えられているのかを見てみよう。（表2、3）

まず、この「区分所有の独立性」に制限を加えるものは、

- 1) 契約等による制限、
- 2) 共用部分の管理による制限、
- 3) 外部アクセスの依存による制限

の3つに分類できる。

① 契約等による制限

表2 区分床の独立性の制限（A再開発事業）

	地権者法人との賃貸借	キーテナントとの賃貸借	建築設備供給方式	建築設備の所有形態	外部アクセスの依存
0ビル	—	—	—	—	専有
路面店舗	—	—	空調のみ個別	空調のみ専有	専有
Iビル	—	○	セントラル	共有	共用※
再営業	—	○	セントラル	共有	共用
地権者法人	—	○	セントラル	共有	共用※
Kビル	○	—	セントラル	共有	共用※
賃貸	○	—	セントラル	共有	共用※

※所有区分と利用区分が大きく異なる場合。

表3 区分床の独立性の制限（B再開発事業）

	地権者法人との賃貸借	共有床保全会への参加	建築設備の供給方式	建築設備の所有形態	一部共用部分の管理	外部アクセスの依存
路面店舗	—	—	個別	専有	—	専有
地下鉄施設	—	—	セントラル	共有	○	共用
公共文化施設	○	—	セントラル	共有	○	共用
共有床(3名)	○※	○	セントラル	共有	○	共用
共有床(34名)	○	○	セントラル	共有	○	共用
M不動産株式会社	○	—	セントラル	共有	○	共用
倉庫	○	—	セントラル	共有	○	共用

※賃貸借契約において特別扱い有り。

区分所有の独立性に制限を与える契約等には、地権者法人及びキーテナントとの「賃貸借契約」、管理組合への参加に関する「覚書」、「出店管理規則」そして「共有床保全会定款」等がある。これらの契約が重複するほど、その独立性は低くなると考えられる。具体的に制限を受けるのは区分所有の利用目的・方法・改良・処分等何らかの制限を与えねば一体的な管理に支障を来しかねない権利である。これら複数の制限を受けることで管理システムが機能することになる。しかし、その契約等には絶対的な強制力がないものもあり、将来それが一体的な管理を崩す可能性を持っていることにも目を向けなければならない。

具体的には、B地区の、地権者による「3名共有床」が挙げられる(図3のB7)。この区分床は、地権者法人と賃貸借契約を結んでいる他の区分所有(ここでは、広義の区分所有を指す)とは異なり、一体的な管理を承認する交換条件として「所有権の保全」、「処分の自由」、「賃貸先選択の自由」を保証されている。3名の共有者は従前から不動産賃貸業を営んでいたため、一体的な管理を認める反面、賃貸不動産としての価値だけは確保したかった事情が伺える。

②共用部分の管理による制限

一般に区分所有は、共用部分が多ければ多いほど、その管理義務により利用の独立性を薄められる。本研究では建築設備の所有形態及び一部共用部分の有無について調査した。建築設備に関して注目すべきなのは路面店舗及びA地区のOビルである。Oビルは元々事業完了後に全ての設備を隣接Sホテル側から引いている。

一方、B地区の路面店舗もOビルと同様に、電気、上下水道等を個別に引き込んでいて、更に、建物の基幹的構造部分(基礎、外壁、屋上、外部階段等)を全体共用部分とし、ビル内の共用部分のほとんど(センターフォーラム、機械室、階段、エレベータ、エスカレータ、トイレ等)は、路面店舗を除いた一部共用部分になっている。これは、この路面店舗がOビルよりも更にビル全体の管理から分離しており、利用上の独立性が非常に高い区分所有であるといえる。

③外部アクセスの依存による制限

外部アクセスの確保は、区分所有の利用の独立性において非常に重要な要素となる。外部アクセスが自分の専有部分であるか、共用部分、一部共用部分であるかで、再開発ビルの管理による制限を受ける度合いが異なるからである。

路面店舗部分は、一般にそれぞれアクセスが外部に面していて、制限は受けていない。これに対して外部アクセスを共用部分に依存する区分所有は、他の区分所有との利用時間の兼ね合い等から、その利用に制限を受けることになる。例えばA地区のB1Fは、JR駅及び地下鉄

駅との接続通路を持つため、開放時間について協議が行われている。また同じくA地区の8F飲食店街は、休日の外部アクセスを共用部分であるエレベータに依存するため、他の商業施設の開店時間からの制限は受けなくて済む。このように外部アクセスへの依存に関しては、同じ共用部分への依存でもその共用部分の性質により制限の受け方は異なり、一概に比べることは出来ないが、制限の受け方の違いはその区分所有の性質の違いとして扱えよう。

5. 区分床のオープン利用と管理システム

(1) 管理システム

A地区では、基本的にビル全体の管理を参加組合員でもある地権者法人、すなわち区分所有法の管理者が行っている。これが管理における責任主体であり、実際の管理はキーテナントに業務委託され、そこが実施主体となり、コーディネートされたコンセプトの基に一体的管理を行っている。このような方法は、商業系再開発ビルの管理方式としては有効なものとされる。A地区の各所有床の利用形態としては、

- 1) 賃貸借の無い自己利用
- 2) 賃貸借を経た自己利用(再営業者)
- 3) 賃貸借で第三者が利用

の3通りが考えられる。1)は所有部分を所有者がそのまま利用することをいう。2)は所有部分を一旦賃貸し、再びその床を賃借して所有者が利用することをいう。この場合、利用部分は必ずしも所有部分と一致するとは限らない。3)は所有部分を賃貸して第三者に利用させることをいう。

利用手段と管理の関係をみると1)の自己利用部分と3)に該当する路面店舗は、管理において再開発ビル全体から分離扱いされているが、3)に該当する権利床のほとんどと増床及び共同ビルのKビルの床は、地権者法人が一括借り上げし、参加組合員として取得した保留床と合わせてキーテナントに賃貸される。これらの床は、地権者が直接キーテナントに賃貸した権利床と共にキーテナントが一体的な管理を行っている。

ここで地権者、地権者法人、キーテナント、個々のテナントの間に存在する取り決めをみても。地権者から地権者法人への賃貸では、両者の間に建物賃貸借契約が結ばれ、同様に地権者法人からキーテナントへの賃貸の際にも建物賃貸借契約が結ばれているが、同時に「業務委託契約」も結ばれている。業務委託契約にはいくつかの種類があり、賃貸借対象部分の管理業務や共用部分付属設備の管理業務などが地権者法人からキーテナントに委託されている。キーテナントはこの建物賃貸借契約と業務委託契約に従って、賃借した床を一体的に管理して

いる。

地権者から地権者法人への賃貸では、地権者法人がキーテナントへ所有床を一体的に転賃することを承諾しているが、地権者法人からキーテナントへの賃貸では、キーテナントが個々のテナントに転賃することを禁止している。さらに但し書きとして、「ケース貸し、消化仕入方法等により部分的に使用させ、又は大店法の規制等により規制外面積の利用方法として他人に出店させる場合はこの限りでない。」とある。つまり個々のテナントの多くは床を賃借しておらず、一般的に個々のテナントと個別の床所有者との間で賃貸借関係が生じることはなく、トラブルが生じない仕組みになっている。また、出店の店舗は全て「出店管理規則」に従って営業を行うようになっており、これにより商業ビルとしての統一を成している。

B地区の管理の対象は、

- 1) 路面店舗
- 2) 公共文化施設を除く部分（商業施設、駐車場、倉庫、共用部分）
- 3) 公共文化施設
- 4) 地下鉄施設

の4つの部分である。

B地区の管理システムはA地区ほど複雑ではない。まず路面店舗と地下鉄施設は、ビル全体の管理から分離扱いされている。公共文化施設は公共施設の管理に適した法人を設立し、所有者であるS市が管理業務を委託している。そして、これらを除く部分の所有者は所有部分を地権者法人でもある管理会社に賃貸し、管理会社が一体的に管理している。区分所有法上の区分所有者の団体である管理組合は、管理業務の決定と監督の役割を除く業務を区分所有法上の管理者である地権者法人に業務委託している。

地権者及び参加組合員から地権者法人への賃貸の際には、地権者は地権者法人が個々のテナントに転賃することを承認している。よって、A地区の場合とは異なり床所有者と個々のテナントの間で間接的に賃貸借関係が生じている。また、同ビルでは「テナント会」を作り、賃借した床及び公共文化施設の一体性を確保している。

B地区では権利床の多くが共有形式をとっていて、それを他の区分所有者の単独所有部分と一緒に一括借り上げし、それを転賃している。しかし、このシステムでは、

図5 管理組織体系（A再開発事業）

図6 管理組織体系（B再開発事業）

共有部分の持つ「単独区分所有部分と比べて権利の保全に関して不安定」という性質が将来問題となる。共有者が所有権の譲渡や相続を行った際に共有部分としての一体性が崩れてしまう可能性がある。そこで、B地区では共有床保全の目的で同ビルの「共有床保全会」を結成し、同会の定款で、

- 1) 持ち分の譲渡制限
- 2) 分割請求の禁止
- 3) 相続の場合の代表者の選任

を定めている。

（2）地権者法人の果たす役割

A地区、B地区の管理システムは、どちらも非常に複雑な権利関係を抱えているが、それらをうまく調整する工夫が為されている。両者のシステムを対比してみると全く異なる面も有れば、同じような方法を採用している部分もある。その中でも注目すべきは地権者法人の存在とその役割である。

A地区の地権者法人は、再開発ビルの区分所有法上の管理者であり、且つ全ての保留床を取得した参加組合員でもある。A地区の管理で、地権者法人の果たす役割は次のようになる（図5）。

- 1) 自己利用部分及び路面店舗を除く賃貸されている専有部分と共用部分の管理をする。
- 2) 地権者とキーテナントの間に入り所有区分の転賃を行う。
- 3) キーテナントに各所有区分を賃貸すると同時に管理業務をキーテナントに委託する。
- 4) 所有区分の譲渡に関して先買権などの権限を持ち、またOビル及び自己利用部分の管理者と管理に関する

る調整を行い、再開発ビルの一体的な管理を維持する。

一方、B地区の地権者法人は同じく再開発ビルの区分所有法上の管理者であり、且つ管理実施主体でもあるが、A地区の地権者法人と違い自ら床を所有していない。そしてB地区の管理で地権者法人の果たす役割は次のようになる。(図6)

- 1) 自己利用部分及び公共文化施設を除く専有部分と共用部分の管理業務を管理組合より委託され行う。
- 2) 地権者、参加組合員と個々のテナントの間に入り、所有区分の転貸を行う。
- 3) 公共文化施設や自己利用部分の管理者と管理に関する調整を行い、再開発ビルの一体的な管理を維持する。

A地区の場合は、地権者法人が管理者かつ参加組合員として保留床を取得しているので、地権者法人にキーテナントとの賃貸借の調整を任せることは、地権者法人を通して賃貸する区分所有者全員の権利の保全という面で安心できるものと思われる。これに対してB地区では、M不動産(株)という地権者以外の床所有者が地権者と同じように地権者法人を通して賃貸しているので、M不動産(株)にとっては権利保全面で必ずしも安心できるとは言えない。このことに関してはM不動産(株)がB地区の管理コンセプトを十分理解して参入した参加組合員であるために問題が生じていないと思われる。

この様にみても、この二つの事例で地権者法人は、床所有者と床利用者の賃貸借の煩わしい調整を一手に引き受け、明解なシステムを維持するだけでなく、一旦地権者法人に賃貸することで、利用者との賃貸借で生じた問題が床所有者に及ばないようにする役割も果たしている。いわば地権者法人は市街地再開発事業で生じる微弱な権利を保護するクッションのような存在であるといえる。また前章で述べた「所有と利用の分離」が、地権者法人による一括借り上げにより実現されていることから、その存在の重要性が分かる。

結論

商業系再開発ビルにおける区分所有の成立形態は、同じ区分所有法に基礎を置くとしても、マンションとは大変異なる形態をつくりだしている。マンションが1住戸という機能的にも独立性の高いユニットとして、専有部分の独立性を最大限に追及するのに対し、再開発ビルにおける商業床は路面店舗のような区分床の独立性を強く主張し、マンションと同列の形態をなすものもある一方、全く逆に区分床の独立性を区分所有という形式を法的に充たす限界まで、その独立性を弱めようとする形態もある。マンションが全体の建物を壁で分割し区分の独立性

をつくりだすのに対し、後者は物理的隔壁を取り払い平面的な床上の配分された所有権を、できるだけ連結し一体的に利用可能なオープンな床を指向する。

ここには区分所有がもたらす二つの異なるベクトルがある。一つは所有と利用の一致と分離である。所有と利用の個別の分離自体はマンションの賃貸化にみるようにどこでも成立するものである。しかし、この分離がオープンな床利用を実現させるために、所有と直接の利用との中間に組織的に介在させられるところに商業床の所有と利用の分離の特色がある。さらに重要なのは第二のベクトルである。それは所有及び利用の範囲の限定性と非限定性である。マンションの区分が1住戸という完結性を有する空間によって実体化されている意味において、いくつかの区分を連結させて一体的に使うことは一般的要求とはならない。二世帯住宅のように住戸が連続しても1住戸としての独立性は基本的には変わらない。それに対し、商業系再開発ビルの床は1区分の所有の範囲を越えて連続的に利用することを指向している。一般論として共有形式において指向されるべき空間形式を、区分所有という所有領域の分割に基づく形式で実現しようとしている所に特徴がある。

所有および利用の範囲の非限定性という観点からみれば、その理念型として全体共有の建物がある。しかし、区分所有は全体共有を回避するところに成立するのであるから、全体と個、専有と共用の区別が何らかの形で存在する。問題は区分を越えた一体的利用範囲としての非限定領域をつくりだす形式である。それには、

- ① 共有による専有部分の所有と利用
- ② 無隔壁化を採用した空間的連続性の確保
- ③ 法定共用部分の活用
- ④ 規約共用部分の設定と活用
- ⑤ 二段階の賃貸借方式

がある。

商業系再開発ビルのマンションとのもう一つの違いは、後者が各区分の独立した用途の集成的関係を一般的な管理問題に限定するのに対し、前者は独立した区分相互間の関係を重視し、管理およびそこに成立する各施設の経営を共通の問題としていところにある。マンションにおいても居住という共通の機能に対しての共通認識と協力を求められるが、それは利潤を追及する商業活動とは異なる次元のものである。居住の快適さを実現する「生活ルール」に対して、商業活動を円滑に行うための「経営戦略と組織対応」がここでは求められる。この点と先の区分床の連続的利用が結び付いて、現実の床のオープン利用が可能となり、また、一体的管理を可能としている。

ここで取り上げた二事例は、複雑な区分所有形式をとりながらオープンな床利用を実現している事例で、区分

床の独立性を弱める様々な方法と区分床の共有的利用を実現するシステムを含んだ事例といえる。すなわち、このケース・スタディは区分所有と空間的連続性の実現および共有的利用が両立不可能なものではなく、十分コントロールされた管理システムのもとでの両立可能性を示唆しているといえよう。

謝辞

本研究に対して平成3～4年度文部省科学研究費補助金（一般研究C課題番号03650483代表者 近江 隆）の助成を受けた。また、資料の閲覧、ヒヤリング等、S市関係部局、法務局、地権者法人、担当コンサルタント等の方々のご協力を戴いた。記して感謝申し上げます。

注

- 1) 坂和章平・中井康之・岡村康朗：岐路に立つ都市再開発－弁護士からの実践的プロポーザル－、都市文化社、1987.7
- 2) 近江 隆・相原利至・真野和洋：再開発ビルにおける区分所有の成立形態

－仙台市と東京都において施行された9事業を事例として－、日本建築学会計画系論文報告集 第453号、pp87～94、1993.11

3) 同上

4) (社)全国市街地再開発協会：日本の都市再開発2－市街地再開発事業の全記録－、1986.1

同：日本の都市再開発3－市街地再開発事業の全記録－、1991.6

A地区市街地再開発組合、(株)S駅前開発ビル：S市A地区市街地再開発事業、1982.4

B地区市街地再開発組合：都市再開発－B地区市街地再開発事業の記録－同：B再開発事業のあゆみ、1991.3

他

5) 日本の都市再開発2、3より

6) A地区の場合、区分床所有者の全体が所属する組織がなく、区分所有法上の区分所有者の団体としての役割を果たす管理組合がない。そこで、区分所有法上の管理者である地権者法人に以下の権限を与え、その役割を補っている。

(1) 共用部分の保存、管理に関する一切の行為。

(2) 集会の決議、区分所有者の合意事項の実行。

(3) 本規約に定めるほか、ビル管理に必要な一切の行為。

7) B地区の場合、管理規約は都市再開発法第133条（建物の区分所有等に関する法律の特例等）に基づく。区分所有者全員を組合員とする管理組合を組織し、区分所有法上の管理者として地権者法人がこれにあたる。

8) A地区の管理規約の中で定義された「共同使用部分」は、一般的には共同利用と同義であり、この部分を引用する場合のみ、以下、「 」で表現している。

(1994年9月10日原稿受理、1995年3月6日採用決定)