分譲マンション建替えの問題点と実現事例にみる対応策

COUNTERMEASURES FOR PROBLEMS IN CONDOMINIUM
RECONSTRUCTION PROJECTS

長谷川 洋*

Hiroshi HASEGAWA

This paper aims to clarify the countermeasures for problems in condominium reconstruction projects and to deduce main factors to successfully carry reconstruction of condominium into execution, by adducing the existent reconstruction projects as examples.

Reconstruction of condominium has been mostly carried out by equivalent transfer method, using the differences between real floor area ratio and designed floor area ratio. Having good marketability to dispose reserved floor area by sale is needed to use this manner. It is also essential for those who have no means that developer providing small scale apartment units and purchasing condominium ownership to easily reach a mutual agreement among condominium owners. Appropriate supports by developer are needed for mortgagee, rental dweller and neighborhood. The small number of condominium owners to be reach a mutual agreement and strong leadership of reconstruction supporter are also essential, and cooperation among condominium owners in the stage of demolition and reconstruction works is really needed, because reconstruction project itself has no strong legal supports.

Consequently, it is important to establish any methods where a mutual agreement is easily reached including those who has no means and the elderly, and they can join continuously to reconstruction projects. It is also important to give any legal basis in order to stabilize the process of condominium reconstruction works.

Keywords ; condominium, reconstruction, mutual agreement among owners, stability of project, countermeasures for problems

分譲マンション 建替え 合意形成 事業安定化 問題と対応策

1. 研究の背景と目的

1993年住宅統計調査によると、全国の持ち家・非木造・共同住宅は188万9,600戸である。我が国においてこれらの分譲マンション(区分所有の集合住宅)の供給が本格化したのは1960年代以降のことであり、初期に建設されたものは既に築30年以上を経過し、建物の老朽化や設備の旧式化、住戸規模の狭小化等が問題となってきた。さらに、西暦2010年には(それまでの減失を考慮しなければ)39万9,600戸が公営住宅法における耐用年限の1/2に相当する築後35年を経過した中古ストックになると予想される。

これらの既存ストックについては、適切な維持管理を行い、できる限り建物の長命化を図ることが重要である。しかし、そのうち老朽化の著しい低質なストックについては、いずれ建替え需要が発生することになり、また、不良ストックの発生による社会費用の増大を防止する観点から建替えを推進する必要性が生じてくるものと思われる。近い将来、老朽マンションの建替えが大きな社会的課題になることは疑う余地がない。

しかし、阪神・淡路大震災による被災マンション再建をめぐるトラブルに象徴されるように¹⁾、分譲マンションの建替えにおいては、戸建て住宅の建替えとは異なり、複数権利者間の合意形成を図る必要があるが、それがなかなか円滑に進みにくい。また、区分所有法や事業実施上にも多くの問題点が存在している。従って、これらの

諸問題点への対応策を的確に構築していかない限り、今後のマンション建替え需要に応じてゆくことは困難になると予想される。

以上の認識を背景として、本研究は、初動期の合意形成から事業実施段階に至るまでの建替え事業の全進捗段階における問題点を整理するとともに、既存の建替え実現事例においてその問題点が具体的にどのように顕在し、それに対してどのような対応策を講じて事業が実現したのかについて分析する。その結果、マンション建替え実現の要因と課題を抽出し、今後のマンション建替え手法のあり方を検討する基礎資料を得ることを目的とする。

ところで、マンションに係わる既往研究については、これまでのマンション問題の主流が維持管理であったため、管理組合の組織や運営の実態及び所有者の管理意識等については膨大な研究蓄積が積み重ねられてきた。一方、建替えを扱った既往研究は主として最近10年以内になって報告されはじめ、その内容は大きくは、①同潤会アパートの建替えに関するもの²⁾、②初期の建替え事例の実態に関するもの³⁾、③建替えの実現可能性の予測に関するもの⁴⁾、④管理組合内部の合意形成プロセスに関するもの⁵⁾、に大別できる。このうち、本研究に直接的に関連する研究として上記④の視点からの文献8があるが、そこでは建替えの是非から計画内容の提示・変更、実施計画に至る間のプロセスにおいて、一般所有者、推進組織、外部団体の行為と役割を通じて合意形成の過程のパターンを解明する

* 建設省建築研究所住宅計画研究室 主任研究員・博士(工学)

Chief Researcher, Housing Planning Div., Building Research Institute, Ministry of Construction, Dr. Eng.

ことに主眼が置かれている。このため、どのような合意形成を図る上での問題点が具体的に存在し、それを解決するためにどのような対応策が具体的に講じられているかについては直接の研究対象とはされておらず、本研究ではその点を扱う。また、本研究では区分所有者の合意形成後の第三者の合意形成や、合意形成後の事業実施段階での問題点とそれへの対応策についても扱っているが、この点に関して具体的事例を通して整理した既往研究は存在しない⁹⁾。

2. 既存の建替え事例の特徴

本節ではまず、既存の建替え事例の概要を整理しておく。

阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え事例⁷⁾を除くと、一般の分譲マンション建替え実現例は現在までのところ全国で45件程度であり、事業進行・計画中含めても60件程度に過ぎない。

表－1は当初の分譲業者と建替え業者の関係を示している。当初の分譲業者は日本住宅公団（現、住宅・都市整備公団）と住宅供給公社が圧倒的に多く両者で8割以上を占める。一方、その後の建替え業者は圧倒的に民間会社が多いのが特徴である。図－1で建替えに伴う解体までの築後年数を見ると、30～34年ついで35～39年が多い。既存の建替え事例の多くは日本住宅公団及び住宅供給公社が昭和30年代に供給したものであると言える。

このような、初期の公的機関による物件の特徴は、指定容積率に対して利用容積率に余裕のある点である。図－2に示すように、従前の容積率充足比（指定容積率に占める利用容積率の比）は、「0.2～0.3」「0.3～0.4」が多く、容積率充足比の平均は0.34である。一方、建替え後の容積率充足比は「1」近くに集中しており⁸⁾、余剰容積率を使い切って指定容積率いっぱい建替えられている状況が分かる。大半が容積率2倍以上になっており、実に4倍以上に増加しているものもある。各戸の専有床面積を大きくする一方で、建替え前後で住戸数を大幅に増加させ、保留床を生み出しているのである。建替え後の住戸数は従前に比べて全体平均で70戸増加している。

以上のように、余剰容積率を活用して保留床を生み出すことにより、従前権利者の費用負担を（少）なくしている「等価交換」建替えがこれまでの建替え事例の大半を占めているのである。

3. 調査対象と調査内容

等価交換建替えにおいては、余剰容積率や立地条件、住戸数等の諸条件により、等価交換後の無償還元床面積が異なる。また、少数

ではあるが等価交換型でない建替え事例や等価交換型でも全戸費用負担が生じたケースもある。

本研究においては、既存の建替え実現事例の中から以下の表－2、3に示す16事例（事例A～P）を調査対象とし、ディベロッパーに対するヒアリング調査を実施した。図－2において、本調査対象事例を□印で示しているが、容積率充足比及び住戸数の建替え前後の変化において、本調査対象事例は全建替え事例の中から様々な等価交換条件・費用負担条件のケースを網羅している⁹⁾。また、建替えの合意形成が捗らず建替え計画検討が中断している2事例（事例Q, R）についても、管理組合に対するヒアリング調査を実施した。

調査内容は、①建替え前後の建物の概要、②建替え検討段階での居住者特性、③建替えまでの管理状況、④建替え発意に至る経緯、⑤建替え事業の経緯、⑥区分所有者間の合意形成上の問題とその対応策、⑦第三者合意形成上の問題とその対応策、⑧事業実施上の問題とその対応策、⑨建替え成功の要因・中断の理由、等である。

調査結果をもとに、建替え前後の建物概要の変化を表－2¹⁰⁾、建替え検討時における居住者特性の概要を表－3に示している。

4. 合意形成段階での問題点と事例にみる対応

建替えニーズが発意されると、外部専門家の協力を得て建替え推進派の有志による勉強会¹¹⁾、区分所有者全員に対する建替え意向等に関する調査、ディベロッパーによる説明会等を経て、区分所有者の合意形成を図ってゆくことになる¹²⁾。

4.1 建替えの必要性

まず、建替えの必要性を説明しその是非を問うことになる。建替えニーズ発生の最大の理由は建物の老朽化であるが¹³⁾、老朽化の認識は個人の主観や世帯のライフステージ等に左右されるところが大きい。事例Qはこの段階における建替えの是非をめぐる意見対立が建替え検討中断の原因である。また、建物が老朽化していたとしても建替えの必要があるのか大規模改修で対応できるのかの合理的な判断が難しい。建替えよりも少ない費用での改修が可能な場合、建替え推進は難しくなることがある¹⁴⁾。

実現事例においては、建替えか改修かをめぐる大きな対立は生じていない。その理由は、第一に、等価交換方式で原則として自己負担なしに建替えができたケースが多いからである。改修するには自己負担が必要であるが、建替えには必要がないというケースである。しかし当然、自己負担が生じる場合には大規模改修や現状維持を主張する者が現れ、建替え方針決定に手間がかかる（事例A, K, N）。

表－1 従前の分譲業者と建替え業者

建替え業者	住宅都市整備公団	住宅供給公社	民間企業	その他	合計
分譲業者					
日本住宅公団	1		22		23
住宅供給公社		2	21		23
同和会			1	4	5
民間企業			4		4
合計	1	2	48	4	55

図－1 建替えに伴う解体までの築後年数

図－2 建替え前後の容積率充足比と住戸数の変化

表－2 調査事例における建替え前後の建物概要の変化

事例	建築年	事業方式	棟数(棟)		階数(階)		利用容積率(%)		容積率充足比		住戸数(戸)		専有住戸面積(m ²)		無償還元 面積(m ²)	最小費用 負担額(万円)	単純売却 世帯
			前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前	後			
事例A	S31	全部譲渡	1	1	4	5	101	140	0.51	0.70	24	23	48.5	76.7	なし	2,000	15
事例B	S32	土地信託	3	1	3	5	85	165	0.43	0.83	18	31	52.2	47.8～79.9	52.8	なし	3
事例C	S33	部分譲渡	1	1	4	7	72	199	0.36	0.99	24	41	44.7	64.8～106.0	あり	200～2,760	5
事例D	S45	全部譲渡	3	1	4	11	59	200	0.30	0.99	64	124	48.4	52.9～91.7	52.9	なし	3
事例E	S34	部分譲渡	2	1	4	4	78	148	0.52	0.99	32	36	49.8	69.3～79.2	69.3	なし	1
事例F	S33	部分譲渡	1	1	5	9	77	354	0.26	1.18	30	49	59.2	98.6～123.4	98.6	なし	0
事例G	S32	部分譲渡	6	1	4.5	14	69	293	0.35	1.47	135	271	37.3～41.5	56.2～88.4	63.0	なし	0
事例H	S32	部分譲渡	12	3	4	14.15	69	205	0.34	0.99	256	447	41.9～58.3	66.8～125.5	71.9	なし	12
事例I	S32	全部譲渡	18	1	2	8	42	199	0.21	0.99	116	59	37.6～39.2	66.1～70.3	なし	1,500	113
事例J	S32	部分譲渡	14	3	4	21.14	82	302	0.24	0.89	320	644	38.0	56.1～81.9	61.0	なし	0
事例K	S32	全部譲渡	7	3	4	9.10	91	199	0.60	1.32	168	201	45.0～55.0	53.9～120.0	30.0	700～1,700	29
事例L	S30	全部譲渡	7	3	3.4	5.12	62	172	0.31	0.86	298	359	32.5	40.0～91.0	あり	100～1,400	40
事例M	S32	全部譲渡	1	1	3	6	53	199	0.27	0.99	12	32	50.8	63.1～89.2	63.1	なし	2
事例N	S32	全部譲渡	4	2	3	6	126	199	0.63	0.99	72	132	50.2～52.4	56.2～97.6	あり	400～1,600	6
事例O	S33	部分譲渡	8	1	3.4	15	60	199	0.30	0.99	156	226	42.1	63.3～130.1	82.0	なし	3
事例P	S42	全部譲渡	2	1	4	10	81	199	0.41	0.99	64	123	50.3	57.5～108.6	70.0	なし	6
事例Q			39		5		69	250	0.35	1.23	998	1,296	46.8		42.0		
事例R			19	7	5	14.27	56	235	0.32	1.18	780	1,723	48.0～53.0		70.0		

注1) 事例Q, Rは建替え検討中断事例。表中の数値は企画段階のもの

注2) 事例G, H, Kの無償還元面積は最小値

表－3 調査事例における建替え検討時の居住者特性

事例	個人所有戸数		法人所有戸数	所有者 無空家	中心的世帯特性	
	自居住	賃貸			世帯主年齢	世帯型
事例A	22	2	0	0	50歳代	夫婦のみ
事例B	18	0	0	0	50～60歳代	夫婦, 単身
事例C	6	0	18(3)	0	40～50歳代	核家族
事例D	56	6	2(1)	0	50～60歳代	核家族, 夫婦
事例E	19	6	7(5)	0	40～50歳代	核家族
事例F	25	0	5(1)	0	60～70歳代	夫婦, 単身
事例G	10	22	103(19)	0	50～60歳代	核家族, 夫婦
事例H	63	21	172(24)	0	50～70歳代	夫婦, 単身
事例I	0	116	0	0		
事例J	42	50	228(15)	0	60歳代	夫婦, 単身
事例K	37	12	119(10)	0	40, 50, 70歳代	核家族, 夫婦, 単身
事例L	6	10	130(4)	150	60歳以上	夫婦, 単身
事例M	6	5	1(1)	0	40～60歳代	核家族, 夫婦
事例N	23	10	39(6)	0	50～60歳代	核家族, 夫婦
事例O	68	12	78(17)	0	40～60歳代	核家族, 夫婦
事例P	59	5	0	0	50～60歳代	核家族, 夫婦
事例Q	776	155	10	27	40～50歳代	核家族
事例R	603	127	8	42	50～60歳代	核家族, 夫婦

注1) 事例Q, Rは建替え検討中断事例

注2) 法人所有戸数の()内の数値は法人数

第二は、建物の物理的的老朽化以外の建替え発意が埋め込み配管の劣化や住戸規模の狭小さによる場合が多く、それらの動機は建替え以外での対応が難しいからである(事例A, F, H, K, L, O)。第三に、管理組合活動が活発なことによる。居住者間の交流が盛んで、建替えの認識が十分に広まっていたケース(事例A, E)、日常から管理に対する関心が高く所有者間での老朽化の認識に大差がないケース(事例J, K)等では比較的容易に建替えが選択されている¹⁵⁾。

4.2 費用負担の困難な者の存在

合意形成を図る上での最大の隘路は建替え費用の負担である。自己負担の有無や負担額の多寡により合意形成の難しさが異なる。また、上述の建替えの是非はこの費用負担の問題と密接な関係がある。

(1) 等価交換による無償還元床面積が従前住戸を上回る場合

余剰容積率にかなりの余裕がある場合や立地条件がよい場合、交換条件が良く従前を上回る無償還元床面積が確保できる(事例B, D, E, F, G, H, J, M, O, Pの10事例: 表－2)。

これらの事例では、等価交換により従前住戸を上回る50～70㎡程度の無償還元床面積が確保されている。60㎡程度以上あれば自己負担なしにある程度の居住水準の向上が期待されるため、建替えに対する費用負担面での反対意見は生じていない(事例E, F, G, H, J, M, O, Pの8事例)。

一方、無償還元面積が従前住戸を上回る場合でも、50㎡程度の評価しかない場合、建替え前と専有面積がほとんど変わらないため合意形成に手間がかかることもある(事例B, D)。

(2) 等価交換による無償還元床面積が従前住戸に満たない場合

一方、交換条件があまり良くないため無償還元床面積が狭く、建替え費用の一部を自己負担せざるを得ないケース(事例C, K, L, Nの4事例: 表－2)では反対者が現れる場合もある¹⁶⁾。

4事例とも全戸で追加負担が生じているが、無償還元床面積が従前住戸に満たないケースでは特に問題となっている(事例K)。従前面積45㎡、55㎡に対し無償還元床面積は30.0㎡、36.6㎡しかなく、一番狭い住戸でも最低900万円、700万円の負担が必要であった。

費用負担の難しい者への対応としては、追加負担が少なくてすむ下階の小規模住戸を用意するのが一般的である。また、ディベロッパが資金調達の支援や仮住居の確保等を行いつつ、ねばり強く説得を行い合意形成を図っている。それでも負担が難しい反対者には、安い中古マンションや公営住宅の斡旋・紹介を行い反対者を転出させる等の対応を行っている(事例K)。

(3) 保留床を生み出せない場合

合意形成を図る上で最も深刻なケースは建替え費用を全額自己負担しなければならない場合である(事例A, Iの2事例: 表－2)。

保留床を生み出せないケースでは、所有者間の合意形成に難航している。事例Aは意見調整に苦労した末、従前権利者24人のうち自己負担に耐えられる高資力者を除く15名が転出する方針でどうにか合意に達した。非参加者も基本的には建替えの必要性を認識していたからである。参加者は戸当たり約2,000万円の自己負担をすることになった¹⁷⁾。事例Iは賃貸マンションの払い下げに伴う建替え事例であるが、116世帯中113世帯の単純売却者が発生した。

このように、従来の建替え実現事例は、費用負担の難しい者を単純売却というかたちで転出させ、全員合意の下で残りの希望者のみで建替えを実現しているのである。しかし、このためには買い取り価格をある程度高く設定し、その販売が見込めるだけの立地条件・市場性のほか、経済条件に恵まれていることが必要である¹⁸⁾。

4.3 高齢者の存在

一般に高齢世帯では空間の質的、量的改善に対するインセンティブが働きにくいいため、手間や費用のかかる建替えには消極的になりがちであると言われる¹⁹⁾。

調査事例では、無償還元床面積が従前を大きく上回る場合には費用負担面での反対は生じていない。しかし、従前とほとんど変わらない場合や従前を下回り、費用の追加負担が生じる場合には何らかの対応が必要となる。特に、高齢世帯の場合、新規ローンを組むこ

とは不可能であり、費用負担の困難な場合が問題となる。

一般には、ディベロッパーが追加負担の少ないあるいは必要のない小規模住戸を設け根気よく説得しているが（事例B, K, L）、子供世帯が追加費用分を負担しているケースもある（事例C, D）。しかし、どうしても費用負担できない場合には安価な中古物件や公共賃貸住宅等を紹介・斡旋している（事例A, K）。

このようにして実現事例では高齢者の合意が得られているが、保留床が生み出せず全額費用負担が必要な場合には、高齢者の合意を得ることはさらに困難になると考えられる。

一方、自己負担の必要がなくても高齢者が反対するケースもある（事例B, D, O, Pの4事例）。建替え期間中の仮住居への移転による生活環境の変化を嫌ったケースであり、子供に説得を依頼したり、ディベロッパーが仮住居を確保してどうにか合意を得ている。

4.4 不在所有者の存在

不在所有者は自己居住所有者に比べて建替えの必要性の認識が希薄であると言われる²⁰⁾。調査事例では12事例に不在所有者が存在している（事例A, D, E, G, H, J, K, L, M, N, O, P：表-3）。

自己負担なしにある程度の無償還元床面積が確保される場合や建替え後の資産価値の上昇が見込まれる場合には大きな反対は特に生じていない。しかし一方、費用負担が生じる場合には反対者が現れている（事例A, D, K, Nの4事例）。ねばり強く説得するほかないが、やはり今後、費用負担が生じる場合には不在所有者の合意を得ることも難しくなることが示唆される。

また、不在所有者がいる場合、その所在を突き止めるのに時間を費やし合意形成が捗らず、その間に賛成者の気持ちに変化してしまう等の問題も指摘されている（事例A, G, J, L, Oの5事例）。

4.5 法人所有者と権利者数

法人所有者も12事例に存在している（事例C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, O：表-3）。そのうちの7事例は、個人所有戸数よりも法人所有戸数の方が多い（事例C, G, H, J, K, L, N）。

一般に、合意形成を図るべき権利者数が多いほど合意形成は難しくなる。ディベロッパーが事業成功の要因の一つに権利者数の少なさを挙げている事例は、すべて権利者数が50人未満である。しかし、法人所有戸数が多い場合には、合意形成を図るべき権利者数が絞られるという利点がある。事例G, H, J, K, Lでは、住戸数が多いにもかかわらず、法人所有戸数の占める割合が多く、また1社が数十戸単位で住戸を所有している（表-3参照）。このため、これらの事例の事業者ヒアリングでは、法人所有戸数が多いほど合意形成は図りやすくなるという指摘が多かった。また、法人は建替えの検討にあたって1社のみが突出することを避けるため、個人所有者の意向に従う傾向が強い。建替えに積極的でなかったため、全体の合意形成が進む状況下で転出したケースもある（事例L）。

このような理由により、調査事例では法人所有者の存在は合意形成を図る上での大きな障害となっておらず、また、仮住居の確保においても他の社宅が利用できるというメリットが指摘されている。

一方、法人所有者が存在することのデメリットとして、建替えに関する企業意思決定に時間を要する（事例K）、意志決定者（部署や本社が支社の別等）が案件によって異なる（事例G）、契約書の文面が法人によって異なる要求を出される（事例F）等の手続き上の煩雑さが指摘されている。

4.6 物的特性

調査事例では複数棟の団地建替えのケースが12例（事例B, D, E, G, H, I, J, K, L, N, O, P：表-2）と多く存在している。

大規模団地の場合、仮住居の確保や事業費の一部を賄うための売却床の供給等の点から一括建替えが困難な場合が多い。この場合、敷地分割を行い個別に事業を実施する方法、事業は団地全体で行うが実施は数棟毎に行い、実施期間による経済的不公平をなくするため総事業費を最終的に精算する方法の二つが考えられるが、多くの問題点があり具体的な事業手法は確立していないと言う²¹⁾。

実現事例は全て住戸数や棟数からみて必ずしも大規模団地とは言えない複数棟の団地建替えのケースである。一括建替えが可能であり²²⁾、敷地も全体共有で複雑な権利調整を必要としなかったため問題は生じていない。一方、建替え検討が中断した2事例は、大規模団地のケースであり（表-2）、団地建替えの問題点を示している。事例Qは大規模団地建替えの実現可能性への懸念が居住者の根底にあり、各棟ともに意見調整がつかなかった。事例Rは大規模団地に伴う保留床処分の難しさから事業検討を中断することになった。

なお、実現事例には存在しなかったが、非住宅用途との用途複合型マンション（いわゆる「下駄履きマンション」）では、仮店舗や仮事務所の確保の難しさや「営業権」の問題等により、非住居部分の所有者の合意形成が特に困難であると言われている²³⁾。

4.7 従前権利の評価と新住戸の位置選定

従前権利の評価については、各ディベロッパー独自のシステムに基づいて個別に評価額が設定されるのが一般的である（事例A, G, H, K, L, O, Pの7事例）。しかし、調査事例では従前の専有面積、開口方位がすべて同じ板状住棟のケースが多く、このような場合は煩雑さを避けるために、従前評価を全戸均一にしている（事例B, C, D, E, F, I, J, M, Nの9事例）。

一方、新住戸の位置選定にあたっては、まず各人の希望を聞き、それを公表した上で再度全員から希望を聞くなど、各所有者の希望調整を丹念に行い、重複した場合は最終的に抽選²⁴⁾によって決めている例がほとんどである（事例A, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, O, Pの13事例）。しかし中には、意見対立が生じないように従前位置による配分方法をとっているケースもある（事例B, F）。

また、自己居住者と不在所有者・法人所有者が競合した際には自己居住者優先のルールを設けているケースもある（事例C, E）。方位や階によって評価が異なり、交換差金がつかない住戸を手にするおそれがあるため、事例Eでは不在所有者の同意を得て全住戸位置が決定するまでに2年を費やしている。

一方、ディベロッパーは、いわば保留床買い取りの受け皿であり、事業採算性を考慮すれば権利者と同等の立場で住戸選定に参画したいと考える。しかし実際には、合意形成を円滑に図るために再入居者を優先させる結果、人気のない住戸を引き受けざるを得ないことが多く、その処分に苦心している例がある（事例C）。極端な場合、保留床をすべて処分することが難しくなり、事業途中でディベロッパーが撤退してしまったケースもある（事例R）。

4.8 転売希望者への対応

事例F, G, Jを除く実に13事例に、建替えには賛成したものの事業には参加しない単純売却者²⁵⁾が発生している（表-2）。特に、等価交換でない建替えのケースでは、建替え参加者よりも転売者の

方が多くなっている（事例A, I）。

単純売却者の中には、建替えを機に子供と同居するというケースや他にも住宅を所有しているケースもあり、原則としてディベロッパーは代替住居の斡旋等の対応は行っていない。しかし、行く当てのない高齢者等には評価額以内で購入できる中古マンションを斡旋しているケース等もある（事例A, D, I, K, N, P）。

一方、経済事情や立地条件等により保留床の処分が見込めない場合、ディベロッパーにとって単純売却者の床を買い取る「うまみ」は少ない。このため、ディベロッパーが従前の権利を買い取ることはせず、転売希望者には建替え後の新住戸を各自で売却するように説明しているケースもある（事例C, E）。

4.9 仮住居の確保

マンション建替えにおいては、戸建て住宅の建替えに比べて長期間にわたって大量の仮住居が必要となる。各事例とも仮住居は各所有者個人で確保することを原則としている。一般に住戸数が多くなるほど仮住居の確保は困難となるが、住戸数が100戸を超えるような場合でも法人所有や賃借人が多く、自己居住者が少なかったために、全く問題とならなかったケースもある（事例G, K, L）。

しかし、高齢者の場合は別である。通院問題等により限定されたエリア内で仮住居を確保することが必要な場合が多く、ディベロッパーが系列会社や地元不動産業者に依頼して奔走したケースや確保するまでに長時間を要したケースは多い（事例B, C, D, H, L, N, Pの7事例）。また、前述したように、高齢者が仮住居への移転に拒否反応を示したケースもある（事例B, D）。

一方、仮住居への移転に伴う費用負担も大きな問題となる²⁶⁾。仮住居費用の一部を事業費の中から捻出したり（事例B）、従前居住者のみに家賃の一部を負担する（事例K）、新住戸の引き渡し時に支払う予定の交換差金を前渡しする（事例H）等、ディベロッパーが費用面に対応している例もある。また、仮住居への移転を嫌い反対する高齢者の合意取り付けのために、仮住居を確保しその費用を肩代わりした特殊ケースもある（事例B）。

5. 事業実施段階での問題点と事例にみる対応

以上の結果、区分所有者全員の合意形成が図られると、建替え事業に着手することになる。

これまでの建替え事例はすべて全員合意による任意建替えであるため建替え決議を必要としない²⁷⁾。しかし、事業計画中に生じるおそれのある反対者への対抗のために、全員合意が得られた後に形式的に建替え決議を行っているケースもある（事例A, G, L）。その後の事業全体のスピードアップが図られたり、地権者の意識上の大きな転機になるというメリットを指摘する声がある。

ところで、今般の阪神・淡路大震災による被災マンション再建においては様々な事業方式がとられたが、その主なものに「自主再建方式」、「建設型事業代行方式」、「購入型事業代行方式」がある²⁸⁾。

調査事例においては、すべてが購入型事業代行方式（全部譲渡方式及び部分譲渡方式）である。参加者全員がディベロッパーに区分所有権を一旦譲渡し、新マンション建築後にディベロッパーから再度分譲を受ける方式であるが、このような手法が主流を占めるのは、後述するように、建替え団体は建替え事業の主体として法的に非常に脆弱であるからである²⁹⁾。

購入型事業代行方式の場合、区分所有者全員の合意が図られた段階で、建替え業者であるディベロッパーとの間に基本協定³⁰⁾が締結される。その後、開発許可や建築確認、国土法等の許認可手続きを経て、権利者全員との売買契約³¹⁾の締結に至る。

基本協定を締結した頃から、抵当権者や借家人、近隣住民等の区分所有者以外の第三者の合意を取り付けることになる³²⁾。

5.1 抵当権の扱い

抵当権をつけたまま建物を解体することは抵当権の侵害にあたるため、解体時までに抵当権を抹消しなければならない³³⁾。事例A, F, Oを除く13事例で抵当権が設定されている住戸が存在した³⁴⁾。

残債が従前権利の評価額以内であれば、売買契約締結と同時に抵当権が抹消されることになる。全部譲渡方式を採用する場合は敷地の譲渡代金で抹消が可能となる世帯もある。しかし、評価額を超える残債がある世帯については何らかの措置を講ずる必要がある。一般には、ディベロッパーが金融機関に対して事業の説明を行い、調整を図って一時抹消の合意を取り付けている（事例E, G, J, N, P）。この際、新規抵当の設定時には第一抵当とする協力を行うという旨の文書をディベロッパーが提示したケースもある（事例J）。

一方、部分譲渡方式の場合、敷地譲渡代金で抹消することは難しく、ディベロッパーに売却しない（従前権利者の持ち分となる）土地のみにまず抵当権を付け替え、新建物完成後に建物にも設定するという方法で従前ローンを継続利用したケースがある（事例H）。

また、事業用の根抵当権が設定されている事例も多い（事例D, G, H, J, Lの5事例）。大半は金融機関と交渉して一時抹消の合意を得ているが、ディベロッパーが最高限度額で買い取って抹消したケースもある（事例D）。

事業者へのヒアリングによると、抵当権の抹消については一般にバブル崩壊後は金融機関の協力が得られにくくなっていると言う。一時抹消が難しく、かつ所有者自らで返済できない場合、ディベロッパーが所有者の債務を代わりに弁済して抹消するほかないが（事例B, C, D）、抵当権者が多数の場合、ディベロッパーの負担が重くなるという問題がある³⁵⁾。

5.2 賃貸住戸における借家人への対応

借家人に対しては賃借契約の合意解約を行う必要がある。事例B, C, Fを除く13事例に賃貸に出ている住戸が存在する（表－3）。

各事例とも賃借人に対する立ち退き要求及び交渉は、「大家」である所有者自らが行うことを原則としている。建替え後の再入居を保証する場合も多い。しかし、建替えに伴う立ち退き要求は、借地借家法上の「正当事由」にならない場合がある³⁶⁾。事実、交渉が難航し、弁護士をたてて最終的に大家の自己負担で立ち退き料を支払って解決したケースは多い（事例E, G, J, K, N, Oの6事例）。

このように、建替えに伴う借家人の立ち退きをめぐってトラブルになった場合、大家の金銭的負担によって解決しているのが実状である。このため、ディベロッパーは大家に対して、建替え検討中に契約更新時期を迎えた場合、新規更新を行わずできる限り空家を増やす方針を呼びかけている。しかし、この場合も建替え予定を理由とする更新拒絶は正当事由と判断され難い等の問題は残っている。

なお、借家人の移転先については、無職その他の理由で新たに借家を見つけることが困難であるため、ディベロッパーが斡旋等を積極的に行ったケースはあるが（事例H, J, K）、基本的には大家、

ディベロッパーともに特段の対応は行っていない。

5.3 近隣住民への対応

近隣住民からの苦情の原因としては、日照障害が最も多く、ほとんどの事例で問題となっている(事例A, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, Pの13事例)。そのほか、風害・通風障害(事例D, E, F)、工事騒音(事例A, G)に対する苦情が寄せられたケースがある。

対応策としては、まず、地道な折衝を繰り返すことであり、このため各ディベロッパーは近隣担当部署を設けている。日影や狭い道を工事車両が通行することによる騒音への苦情に対し、60回以上も折衝を重ねて理解を得たケース(事例A)、近隣調整のために着工が予定よりも1年遅れになったケース(事例C)等がある³⁷⁾。

話し合いや計画の微修正で解決しない場合、最終的には、各ディベロッパーが設定する基準以下の住戸については、補償金を支払い解決しているケースが多い(事例D, F, G, H, J, K, Pの7事例)。近隣対策も最終的には金銭的に解決しているのが実状と言える。

5.4 契約の効力・事業の不安定性への対応

売買契約が締結され、区分所有者以外の第三者の合意も得られると、管理組合を解散し、建物の解体、着工に入る。この事業実施段階に至っても契約の効力や事業の不安定性に係わる問題がある。

建替えは比較的長期にわたる事業であるため、その間の経済情勢の変動の影響を受けやすい。計画作成の段階で事業採算のとれる見込みがなくなり、ディベロッパーが撤退し事業が途中で中断してしまったケースがある(事例R)。また、購入型事業代行方式を採用する場合、従前の土地持ち分を一旦ディベロッパーに譲渡することから、事業実施中にディベロッパーが何らかの事情で倒産してしまい土地が差し押さえられたり、取り壊し建物を再建しない場合や敷地を第三者に売却してしまうような場合も十分に想定できる³⁸⁾。

このような問題があるにもかかわらず、従前権利者の権利保全が図られているケースは少なく、一般に従前権利者にとってリスクを伴うかたちでの事業進行が多い³⁹⁾。事例Kは、調査事例の中で唯一、売買契約後から再入居までの間の従前権利保全が図られたケースである。法人の強い要求を受けて、ディベロッパーが従前権利評価額分を金融機関に預け入れそれに質権を設定して対応している。

一方、ディベロッパーの立場からみても問題は大きい。建替え参加者とディベロッパーの間で結ばれる基本協定や売買契約は通常、参加者全員がディベロッパーと契約を締結することを停止条件として効力を生じることになっている。このため、参加者の一人に何らかの瑕疵があり契約が無効となった場合、その他の参加者全員の基本協定や売買契約の効力も無効になってしまうおそれがある。また、決議後の事業の進捗途中で参加者が破産し第三者へ所有権を転売してしまうおそれがある。新権利取得者が建替えに反対である場合、計画を一からやり直す必要性もある。全部譲渡方式の場合、敷地所有権を一旦全て事業者に譲渡した後ではこのような事業リスクはかなり解消されるが、実際には税制上有利な⁴⁰⁾部分譲渡方式が採用される場合もある(調査事例では部分譲渡方式が7例を占める:表-2)。この場合は事業参加する従前権利者が等価交換後の土地持ち分を保有したまま事業を進めるため事業リスクは依然として残る。すなわち、建替え団体に法人格が付与されない現状では、売買契約は全ての権利者と個々に交わす必要があり、一人でも欠ければ事業が成立しないという不安定性が常に付きまとうのである。

このような事業の不安定さを払拭するために、基本協定や売買契約には、建替え参加者は事業の遂行に協力しなければならないという旨の規定が盛り込まれるのが一般的であり⁴¹⁾、ディベロッパーによっては、規約に転売住戸の新規の取得者に対しても継続的な事業参画を明記しているケースもある(事例L)。さらに、基本協定締結後の第三者への転売による事業の不履行が生じた場合には、損害賠償を請求することを明言しているケースがある(事例J)。しかし一方で、損害賠償の請求を売買契約書に明記しても、いわば「生活権」とでも言うべきより上位の概念の下では、それがほとんど効力を及ぼさないと指摘するディベロッパーは多い。事実、先に述べた事例J, L以外の14事例は、いずれも「基本協定」と「建替え決議書」の締結以外には特別な対応を行っていない。

実際、問題がなかったわけではない。実現事例でも決議後に転売が生じたケースが2例ある。そのうちの一例は建替え実施を承知の知人に売却したり、ディベロッパーが買い取ったケースであるが(事例J)、もう一例では事業採算上、ディベロッパーは破産した参加者の権利買い取りを躊躇したが、組合理事長が私費で買い取り、どうにか事業の不成立を回避している(事例H)。

以上のように、分譲マンション建替えにおいては、困難な合意形成が図られた後の事業実施段階においても、第三者の合意取り付け費用の大きさ、契約の不安定さや事業の不確実性等の従前権利者、事業者双方にとってのリスクが存在している。これは建替えの事業手続きに関する規定が欠如しており⁴²⁾、建替え事業がいわば「事業法」に立脚して実施されない点に起因していると言える。

6. 結論

6.1 従来の建替え実現の要因

調査事例を通して、建替え実現の要因を整理すると大きくは以下の6点が指摘できる。

①容積率の余裕

これまでの建替え実現の最大の要因は、容積率に余裕があり、等価交換による建替えが可能であったことである。特に従前の容積率充足比が小さく、等価交換後の無償還元床面積が50~60㎡程度以上あれば費用負担面での合意形成は比較的容易であった。

②立地条件・市場性

立地条件は従前資産の評価額に影響を及ぼす。従前建物の容積率に余裕があったとしても、保留床が大きくなるほどその販売の見込みがなければ事業は成立しない。それを可能とする立地条件・市場性が不可欠であった。

③自己負担が困難な所有者への対応

容積率の余裕と立地条件・市場性により、費用負担のない等価交換建替えが可能であったこと及び自己負担が必要な場合に資金負担の難しい所有者に対してディベロッパーが資金調達を支援したり、権利を買い取り転出させた上で全員合意の下で希望者のみで事業を進めることができたことが事業成功の大きな要因である。

しかし、そのような費用負担面での有利さだけで建替えが実現するわけではなく、その他、以下のような要因が不可欠であった。

④少ない権利者

権利者が少ないほど意思統一は図りやすく、一般に戸数規模が50戸未満では合意形成は比較的容易になっている。ただ、戸数規模が

多くても多くの住戸を所有している法人が数社ある場合には権利者数が絞られるというメリットがある。合意形成を図るべき権利者数が少ないことを事業成功の最大の要因に挙げている事業者も多い。また、権利者数が少ないことは仮住居を確保する上でも有利である。

⑤ディベロッパーによる適切なサポート

反対者や高齢者に対する説得や諸条件の提示、所有者の意見をうまく調整しながらの事業計画のとりまとめ、抵当権者や借家人、近隣等の第三者への対応等、ディベロッパーの適切かつねばり強いサポートにより、事業を円滑に進捗させることができた。また、事業実施段階においてディベロッパーの信用力の高さや仮住居の確保における系列会社等との連携も事業を円滑に進める要因となった。

⑥推進組織のリーダーシップ

実現事例には、所有者と事業者とのつなぎ役として重要な役割を果たした推進組織が存在した。このリーダーシップにより、所有者の多様な意見・希望のとりまとめが可能となるとともに、事業途中で生じた参加者の離脱等の大問題にも迅速かつ適切に対応することができた。また、強力なリーダーシップのもと権利者全員が建替え事業をよく理解し、事業実施段階においても第三者への転売等がほとんど発生せず協力的であったことも事業成功に不可欠であった。

6.2 今後のマンション建替え施策の整備・開発の方向性

今後の建替えにおいては等価交換は難しく⁴³⁾自己負担が必要となる。しかし、今後の社会経済情勢下では費用負担力のない者を転出させる方法もあり期待できないと思われ⁴⁴⁾、費用負担力のない権利者の合意形成を図る条件づくりが必要である。中断事例にみるように大規模団地の建替え手法が確立していない点、建替え事業が法的担保を得られず非常に不安定である点も重大な問題である。

円滑な建替え実現のために解決すべき課題は多いが⁴⁵⁾、特に早急に整備すべき施策の主な方向性として以下の点が指摘できる。

①円滑な建替え方針決定のための条件整備

初動期において、建替え方針が円滑に決定されるための条件整備（ルールづくり、資金づくり等）が必要である。建替えを大規模修繕計画の中に位置づけた、マンションの将来運営に係わるマスタープランの作成及び建替え資金づくりの制度化⁴⁶⁾等が考えられる。

②費用負担困難者の合意形成手法の開発

建替えへの全員合意の条件づくりが必要である。費用負担が困難な者の権利を建替え後は戸別に定期借家（利用）権に変換し、建替え費用の負担なしに（他の参加者から徴収する修繕積立一時金を充当し）継続居住を可能とする事業手法の開発⁴⁷⁾等が考えられる。

③団地建替え手法の開発及び立法化

団地の合意形成手法・建替え手法を開発し、立法化する必要がある⁴⁸⁾。市街地再開発事業を参考として、総事業費を最終的に精算することができる組合を構成し、かつ広い地域を長期にわたって整備していく要綱事業制度の性格を併せ持つ手法、賛成者而非賛成者の意見調整のために団地内の住戸交換を行い部分建替えを円滑に実施する仕組み等を考える必要があると思われる。

④事業安定化のための建替え事業制度の創設

区分所有法とは別に⁴⁹⁾合意形成後の事業手続きを制度的に定め、確実かつ安定的な事業実施を保証する必要がある。合意形成が図られた事業に対し、「公益性」の度合いに応じて、抵当権、借家権等の（行政処分による）一括権利変換、都道府県知事（市町村長）に

よる事業認可による建替え団体への法人格の付与、事業者の離脱に対する代行措置、等が規定されるべきである。

謝辞

本研究は、建設省総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発（平成9～13年度）」における「円滑な建替え手法の開発」に関する初年度の研究成果の一部を筆者の責任においてとりまとめたものである。調査にご協力をいただいた関係各位にこの場を借りて謝意を表する次第である。

注

- 被災マンション再生において露呈した問題点については文献1、2に詳しい。
- 文献3
- 文献4、5
- 文献6、7
- 文献8
- 実務の観点から事業実施段階での問題点について指摘したものに文献9、10がある。
- 文献11によると、被災した分譲マンション544棟のうち540棟で合意形成が図られ、うち104棟が建替え済みあるいは事業中である。
- 容積率充足比が「1」を越えているものは、総合設計制度等の活用事例である。
- 従前の容積率充足比や住戸数等がとくに等価交換条件を左右する。調査対象事例は全体の分布の中からくまなく抽出されており、サンプリングとして適切であると言えよう（図-2）。また、全戸費用負担の生じた建替え事例は原則費用負担の必要のないものに比べて合意形成が難しく今後の建替え施策を考える上で特に示唆に富むと思われるため、これらの事例については可能な限り調査対象に含めている。
- 調査対象事例は建築年からみても昭和30年代前半のものが多く、全体の傾向と一致していると言えよう。なお、表には示していないが、当初の分譲主体はやはり公団・公社、建替え業者は民間が中心である。
- 特定の専門家の協力を受ける場合、管理組合の委任・承認を受けていないと建替え反対の意向を持つ区分所有者等から「聴着」であるという非難を浴びることがあり、せっかくの建替え機運が後退してしまうことがある。そのため、できる限り早く管理組合の承認または委任を受け、区分所有者から認知された組織にする必要がある。
- 建替えの意向等に関するアンケート調査の結果、建替え希望が少なくとも概ね3/4以上から4/5程度に達していると、管理組合総会にて承認された組織を設置して、全員の合意形成を図っていくことになる。一方、建替え希望者が3/4にも満たない場合には、その後の専門家の参画が正当化されず、仮に建替え計画を立案しても成立の見込みは少ない。この建替え準備期の活動内容については文献8に詳しい。
- 調査事例によると、建替えを検討するに至った動機は、①建物の老朽化（全18事例）、②設備の老朽化・旧式化（10事例）、③狭小な住戸（8事例）、④修繕維持費の増大（5事例）、⑤他の建替え事例からの影響（5事例）、等である。
- 被災マンション再建における係争中の事例もすべてが、建替え（再建）か改修（復旧）かの判断、特に区分所有法で規定している「費用の過分性」をめぐるものである（文献11）。また、被災マンションを除く一般建替えにおける同様の訴訟事例として、新千里桜ヶ丘住宅無効確認事件がある。これは区分所有法62条に基づく法定建替え決議の第一号であるが、「費用の過分性」が満たされていないことや賛成派が決議に際して態度の消極的な者をとりあえず賛成だけしてくれるよう誘導したとして、反対派が無効確認訴訟を起こしている（1996年12月提訴）。
- 被災マンション再生においても、①自主管理等を通じて居住者の維持管理への関心が高い、②管理組合活動が活発である、③良好なコミュニティが醸成されている、等の場合は建替え・大規模改修の判断が比較的容易に行われた。文献1に詳しい。
- 事例C、Lでは反対者は当初から基本的に存在しなかったが、事例K、Nでは権利者数にして2～3割の態度保留者・反対者が当初存在していた。
- 表-2では、容積率充足比は建替え後も余裕があるように見えるが、実際は（前面道路が4mと狭いため）指定容積率200%のところせいぜい160%しか使用できず、保留床が生み出せないことが判明した。容積率160%で計算すると、従前の容積率充足比は「0.63」、建替え後は「0.88」になる（図-2ではこの値を用いている）。
- ディベロッパーへのヒアリング調査によると、買い取り価格をある程度高く設定し転出させることができたのは経済条件が良好な時期に検討を行ったからであり、バブル崩壊後は保留床の処分が困難になりつつあるという。今後、転出者の床を買い取ることは事業者にとって負担は大きく、この手法が常に採用できるとは言えない。
- 文献12に詳しい。桜上水団地では60歳以上が7割を占め、団地住民の高齢化が建替えを阻む要因となっていること、鶯谷アパートでは従前床面積が小さい（10坪程度）が高齢所有者の増床ニーズが（資金不足等）希薄であること等が指摘されている。
- 文献12。同潤会青山アパートの例が挙げられている。
- 文献9、10。前者の方法では団地内の位置の違いによる地価の差、分割位置、実施期間による経済的不公平を処理して合意することが難しく、後者では、長期にわたる精算の難しさとその管理者の位置づけが不明確であり実現性に乏しいと言う。

- 22) 複数棟の場合、団地全体の管理に関しては一棟の建物に関する規定が準用されるが、建替えの場合には準用されず一棟毎に判断する必要がある。一部住棟のみを建替える場合には、敷地利用の変更を伴う場合の管理組合の位置づけ、一部住棟が建替わった場合の敷地管理等の考え方に問題がある。文献9, 10に詳しい
- 23) 文献12. 同潤会青山アパートの例を挙げており、事務所・店舗として利用されている権利者の合意形成が難しく実現の道筋が見えないとしている。事例Qも下階に店舗がある棟では住居所有者との意向の違いが合意失敗の理由の一つである。
- 24) 区分所有法では、建替え決議事項の一部として、「再建建物の区分所有権の費用負担及び帰属に関する事項」を定めることになっているが、これらの事項は各区分所有者の衡平を書きしないように定めなければならないとある（62条2項及び3項）。抽選に外れた場合等、この衡平をめぐって争いになることも十分にあり得る。
- 25) 任意建替えでは、費用負担力のない者への最終的な対応策として、このような単純売却者を賛成者とカウントして全員合意に導いている。しかし、法定建替えの場合、建替え事業への不参加者であるので反対者とみなし区分所有法63条1項の催告を受けるべきものと判断されるのか否か等の解釈上の曖昧さがあると言う（文献13）
- 26) 文献14によると、旧マンションから仮住居への移転、仮住居先での敷金・礼金・家賃、新マンションへの再移転費用等で約200～400万円／世帯かかるという。
- 27) 法定建替え決議要件の一つである「老朽化」についてはその概念が曖昧であるが、立法の経緯から見ると建物の経年変化に伴う物理的的老朽化を想定していると言える（例えば文献15）。このため、注13で示したような、建物の物理的的老朽化以外の理由による建替えは法定建替えでは困難であり全員合意が必要となる。また、物理的的老朽化による建替えの場合でも「費用の過分性」要件により決議の無効が主張される場合があり、全員合意でなければ円滑な実施は難しいのが実状である（注14参照）。
- 28) 例えば文献2がある。
- 29) 建替え団体に法人格が付与されない。また、同様の指摘をしたものに文献2及び文献16がある。文献16において、丸山は区分所有法は自主再建方式を想定していたが事業的視点を欠いているためにこの方式が採用されにくいことを指摘している。なお、自主再建方式は費用負担が少なくすむが、建替え団体の法的位置づけが弱く権利者数が多くなると手続きが煩雑になるため、被災マンション再建においても権利者数の少ない小規模マンション以外にはあまり採用されなかった（文献1）。
- 30) 基本協定は建替え参加者がディベロッパーと買戻予約付きの旧住戸の区分所有権及び敷地の共有持ち分の譲渡契約を結ぶことを約し、ディベロッパーは旧建物を取り壊して新建物に建替えること、参加者は事業の遂行に協力すること等を規定する。
- 31) 売買契約は建替え参加者が土地の持ち分と旧住戸の区分所有権をディベロッパーに譲渡し、ディベロッパーは旧建物を解体し新建物を建てた上、新住戸の区分所有権と敷地持ち分を従前の区分所有者に再譲渡することを主な内容とする。
- 32) ディベロッパーとの間に締結される売買契約書には、建替え参加者は譲渡土地持ち分及び旧住戸に抵当権及び賃借権などの所有権の行使を阻害する一切の権利が設定されていないこと、という旨の規定が盛り込まれるのが一般的である。
- 33) 市街地再開発事業では、行政行為による一括権利変換により、従前の抵当権は新しい建物にそのまま移行することになる。後述の借家権の場合も基本的に同様である。
- 34) 建築年の比較的新しい事例Dでは大半の世帯に抵当権がついていた。その他の事例は昭和30年代前半の物件ということもあり抵当のある世帯はいずれも権利者の半数以下である。しかし、阪神大震災の再建においては、一住戸の抵当権者の意向が全マンションの再建に多大な影響を及ぼすこともあったと言う（文献17）。
- 35) もちろん民法378条の「てき除」を使ってディベロッパーが抵当権者に対して抵当権の抹消を請求するという方法はある。しかし、第三者であるディベロッパーが「てき除」を申し出ることでは実際に金融機関との間に敵対関係を生じさせることになるためあまり用いられない。また、「てき除」により抵当権を抹消すると当該債務者は以後信用力のない者として扱われ、事業及び生活上に支障をきたすおそれがある。
- 36) 文献18によると、①放置すると建物倒壊の危険が大きい・重度の老朽化の場合は判例・学説では建替えの必要性をもって正当事由が認められるとしているが、②老朽化がすすんでいるが直ちに倒壊のおそれがあるわけではない・中度の老朽では老朽化は明け渡しの決定的要因とはならず、③老朽化が②の段階に達していない・軽度の老朽化では老朽化は建替えのための借家明け渡しの正当事由にはならないとしている。任意建替えの場合、法定建て替えとは異なり、建物の社会的陳腐化による建替えも多く、「老朽化」の判断と正当事由の関係は特に難しいと言える。
- 37) とくに総合設計制度等を利用する場合、その手続きを進める上で近隣合意は必須となり、そのために様々な調整を図る必要が生じる
- 38) 前者の問題については、詐欺による契約取り消し（民法96条）や債務不履行による解除（民法465条）等の対抗手段を取りうることになる。しかし、詐欺による取り消しについては詐欺の事実を知らない善意の第三者、債務不履行による解除については移転登記を備えた第三者には対抗できないという限界がある。一方、後者の問題については、売買契約書にディベロッパーは土地を第三者に譲渡したりしてはならないこと保証する旨が契約に盛り込まれる場合が一般的である
- 39) 従前権利者サイドから見ると、現状ではいわばディベロッパーのネームバリューや

- 信用力の高さに依存している面が大きい。なお、市街地再開発事業では、事業認可の際に施行者の経済的基礎その他事業完遂能力に基づく知事の認可制度をとっており、事業の継続が困難になった際には都道府県知事または市町村長が事業代行する規定が措置されている。
- 40) 全部譲渡方式の場合、まず共有持ち分が一旦従前の所有権からすべてディベロッパーに売却され新建物建設後に今度はディベロッパーから従前権利者に権利が移転される。この際、ディベロッパーと従前権利者（地主）に対して、登録免許税と不動産取得税が二重に課せられることになる（登記には中間省略登記が可能であるが、不動産取得税は取引の実態に即して課される）。一方、部分譲渡方式はその手続きが煩雑であるというデメリットもある。
- 41) 市街地再開発事業では、組合に対して有する権利義務は承継した者に移転することになり、承継人は従前権利者と同様に拘束されることになる。
- 42) 区分所有法には合意形成に至った後の事業実施に関してはなんら規定がない。この問題は法定建替え、任意建替えを問わず、すべての建替え事業に関わる問題である。
- 43) 今後は昭和40年代前半（第二次ブーム）に大量に建設されたものが建替え期を迎える。築30年以上の物件の容積率充足率は、公団ではほぼ100%が「1」未満であるが、民間では3/4以上が「1」以上の既存不適格であるとの報告もある（文献19）。
- 44) 注18参照。一方、既存不適格の場合等は単純売却者がいなければ建替えが実現できないという側面もあり、このような方法による調整が全員の合意形成において有用であるとの指摘もある（文献20）。ただし、費用負担が難しくとも継続居住を希望する者への対応を図り、事業者が参入できる手法を考える必要性は大きいであろう。
- 45) 今後の課題を体系的に整理したものに拙稿・文献21がある。
- 46) 文献22において、梶浦は費用負担の条件づくりが何よりも必要であるとして、建替え積立金制度を提案している。
- 47) 定期借家権の成立が前提である。そうなれば「定期利用権」の実用化が可能となる。定期借家（利用）権が終了するとそれを管理組合は売却し、その資金で大規模修繕を行う。また、一定の家賃を払って住み続けられるタイプも考えられる。ただし、定期借家の期間の設定、将来の中古価格の下落リスクへの対処等の課題がある。
- 48) 団地建替えについては区分所有法にも規定されておらず、事業者は解釈で実施しているというまさに「無法地帯」である。具体的な合意形成手法及び事業方法を開発し、その考え方を区分所有法に規定もしくは別法として立法化する必要がある。
- 49) 区分所有法は権利の保護と調整を目的とする法律であるため、同法に事業実施についての規定を設けることは困難かも知れない。このため、同法とは別に（補完として）合意形成後の事業手続きを定めた「建替え事業制度」を創設する必要がある。

参考文献

- 1) 「甦る11棟のマンションー阪神大震災・再生への苦闘の記録」、日経アーキテクチュア編、1997年1月
- 2) 戒正晴、井口寛司：被災マンション復興をめぐる諸問題(上)ー復興の現場からの報告、NBL586号、1996年2月
- 3) 前田昭彦、内田雄造：分譲マンションのリニューアルをめぐる諸問題ー同潤会アパートの建て替えをめぐって、日本都市計画学会学術研究論文集、第25号、pp. 757～762、1990年1月
- 4) 米野史健、原科幸彦：分譲マンション建替の事業実施過程に関する研究ー首都圏における実現事例を対象として、日本都市計画学会学術研究論文集、第28号、pp. 157～162、1993年11月
- 5) 高見沢邦郎、呉祐一郎：初期に建てられた分譲マンションの実態と建替え問題の今後の方向性について、日本建築学会計画系論文報告集、第404号、pp. 89～97、1989年10月
- 6) 呉祐一郎、高見沢邦郎：初期の分譲中高層集合住宅の実態と建替えへの問題点についてーその3. 建替えタイプの設定とタイプ別構成比の推定、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 379～380、1990年10月
- 7) 米野史健：分譲マンション建替の実現可能性の推定ー東京都区部における民間供給物件を対象として、日本都市計画学会209、1997年Vol. 46／No. 4
- 8) 米野史健：分譲マンション建替の合意形成プロセスに関する研究ー首都圏における実現事例を対象として、日本建築学会計画系論文集、第505号、pp. 151～158、1998年3月
- 9) 大西誠：老朽マンションの建替え事業、法律時報、1998年70巻3号
- 10) 大西誠：マンション建替えの実務的課題と新たな施策について、第13回ハウジング研究報告集、1997年2月
- 11) 稲本洋之助：マンションの復興と建替え制度、法律時報1998年70巻3号
- 12) 村田、高津ほか：分譲マンションの疑うつ(上)、日経アーキテクチュア、1995年6月5日号
- 13) 鎌野邦樹：マンションの建替えについてー阪神大震災の経験と区分所有法の問題点、土地総合研究1998年夏号
- 14) (財)マンション管理センター：分譲マンション建替えマニュアル、1993年3月
- 15) 高柳輝雄：改正区分所有法の解説、1983年
- 16) 丸山英気：建替えの事業手法ー都市学の現場から20ー、不動産鑑定34巻2号
- 17) 梶浦恒男：震災と復興をめぐる諸問題ーマンション建替え、建築雑誌1996年1月号
- 18) 分譲マンション建替え制度研究会：分譲マンション建替え制度等に関する研究、1996年3月
- 19) (財)トラスト：マンション建替えに関する調査研究(完)報告書(概要)、1990年3月
- 20) 丸山英気：建替えの事業手法ー都市学の現場から20ー、不動産鑑定33巻9号、1996年9月
- 21) 拙稿：分譲マンション建替えの課題と建設省マンション総プロの検討方針、住宅vol. 47、1998年12月
- 22) 梶浦恒男：日本におけるマンション建替え問題、すまいる41号、1997年1月

(1998年7月10日原稿受理、1999年4月22日採用決定)