

分譲マンションの建替え手法と課題

— 旧同潤会中之郷アパート建替え事業を中心に —

1. 分譲マンション建替えの状況
2. 分譲マンションの特質
3. 建替え事業の構成要素－資金と空間－
4. 建替え事業の3類型
5. 事例分析－旧同潤会中之郷アパート建替え事業－
6. 地区の都市インフラへの貢献
7. 今後の課題

橋田篤英*
福岡峻治**

要 約

本論文は、分譲マンションの建替え手法とその課題について、市街地再開発事業による建替え事例の分析をもとに考察したものである。

まず、分譲マンション建替え事業の形態を整理し、分譲マンションの特質を他の住居形態との差異をふくめて明らかにし、その建替えには特別な手立てが必要であることを指摘する。次に、分譲マンション建替え事業の構成要素を「資金」と「空間」との関係から考察し、この二つの要素の調達可能性が事業成立に決定的な影響を及ぼすことを明らかにする。

これらの分析を踏まえ、分譲マンションの建替えを合意形成手法から次の三つの類型に分け、それぞれについて比較分析を試みる。すなわち、① 全員同意による任意事業、② いわゆる区分所有法の第62条に規定する建替え決議による任意事業、③ 都市再開発法にもとづく市街地再開発事業がそれである。これらの比較から、法による手続き規定の整備、権利変換方式による従前・従後の権利保全の確実性、より多くの「資金」と「空間」の外部調達の可能性等により、市街地再開発事業を適用した建替えが最も実現可能性が高いと推測される。

そこで、市街地再開発事業により行われた最初の分譲マンション建替え事例である旧同潤会中之郷アパート建替え事業を取り上げ、ケーススタディーを行った。その結果、この事業手法がもつメリットに加えて、公共施設整備等の地区まちづくりへの貢献が顕著にみられ、この点においても市街地再開発事業による建替えの有効性が確認された。

さらに、近い将来社会問題化するといわれる分譲マンション建替え問題に対応するためには、市街地再開発事業の制度を参照しつつ、権利保全策、事業手続き規定等をふくむ総合的な分譲マンション建替えシステムの確立や地区まちづくりの一環としての建替え事業の検討が必要となることを併せて指摘した。

* 東京都立大学大学院都市科学研究科（修士課程）修了

** 東京都立大学都市研究所

1. 分譲マンション建替えの状況

分譲マンションは、今日では大都市の主要な住居形態として定着しているが、構造的、設備的、社会的、経済的老朽化等の様々な要因により、その建替えが徐々にではあるが切実に求められはじめている。しかし、分譲マンションのもつ特性のゆえに、区分所有者全員による合意形成には多大な困難が伴い、他の形態の持家と比べると更新が円滑に進みにくいいため、適切な対策を講じないとスラム化し、地区環境に甚大な影響を及ぼすおそれがある。

現在、わが国の分譲マンションストックは全国で300万戸程度あるといわれている。その中で、建設省のマンションストック推移予想に基づく試算によると、2000年には約2千棟・13万戸の分譲マンションが築後30年を超えといわれ、その円滑な建替え手法の構築は喫緊の課題である²⁾。

これまでに建替えに成功した分譲マンションは阪神大震災の復興事例を除くと全国で40事例弱(平成7年中までに建替え工事が完了したもの)に止まり、その特徴は以下のとおりである³⁾。

- ① 初期の公団公社団地における分譲マンションが殆どであること(38事例中、民間事業者が分譲したものはわずか3事例)。
- ② 従前の容積率充足比は平均で0.35と低く、土地の高度利用がなされていないこと。
- ③ 建替えの際の土地の高度利用の結果、従後の戸当たりの専有面積は、平均で従前の約1.6倍に拡大し、戸数も約1.9倍に増えていること。
- ④ 区分所有者全員の合意による、民間デベロッパーとのいわゆる等価交換方式による任意事業が殆どであること(そのうち、自己負担のあるものが2事例、他に市街地再開発事業によるものが2事例である)。

2. 分譲マンションの特質

分譲マンションの特質については、ゆとりと魅

力ある分譲マンション居住の実現方策についての諮問に対する東京都住宅政策審議会の答申に的確に整理されている。

それによると、分譲マンションは持家であることから、戸建て持家所有者が自ら維持・管理し、あるいは修繕を行うように、本来的には所有者全員の合意の下に、自らの責任と負担により維持・管理して行くことが基本である。しかし、分譲マンションは「区分所有の共同住宅の持家」であるため、「集会、規約」という財産保全・共同生活円滑化のシステムのもとに維持管理を行うが、その執行には法律・技術上の「専門知識」と多数当事者の「合意形成」が必要とされるところに戸建て持家や賃貸住宅といった他の住居形態とは異なった特徴がある。このため、分譲マンションの建替えには特別な手立てが必要とされるのである⁴⁾。

加えて、分譲マンションは、多くの住戸で構成される集合住宅であり、戸建て住宅と比べ、周辺環境に大きな影響を与えることから、まちづくりとの整合性や環境との調和等への配慮が強く求められる⁵⁾。

3. 建替え事業の構成要素—資金と空間—

建替え成功事例をみると、おしなべて従前の容積率充足比が低く、このことから余剰容積の有無及びその活用程度が建替え事業の成立条件を規定する大きな要素となっていることが分かる。

さらに、その余剰容積を顕在化させた床がどれくらいの価格で売れるかということが、不動産経済の状況、つまり地価水準若しくはマンション市況によって決定され、それにより建替え事業における従前居住者の資金負担の有無やその程度、建替え後に取得できる床面積が決定されるのである。この余剰容積と資金負担の関係を図示してみたのが、図1である。

図1に示すように、資金と空間とはそれぞれ事業収入と土地の高度利用と言い換えることができ、建替え事業を行うにあたって、それらを未利用容積の顕在化により内部調達するか、それだけでは足りずに補助金の導入や容積率の割増しというか

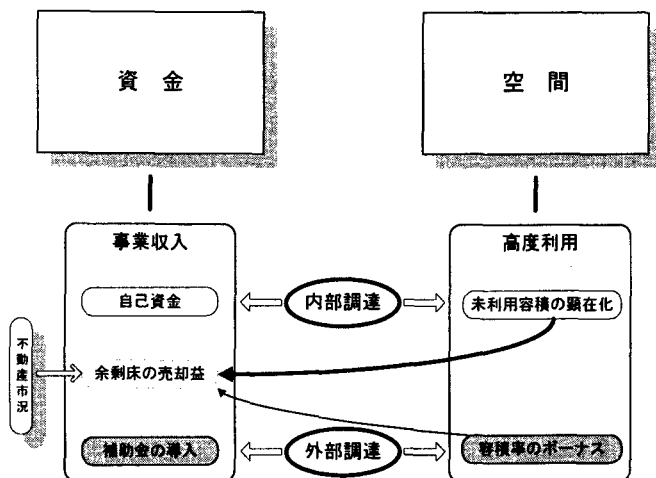


図1 建替えにおける「資金」と「空間」の相互関係

たちで外部からも調達するかによって、建替え事業の様々なバリエーションが考えられる。

当然ながらこの資金と空間という資源を多く有する分譲マンションにおいて、建替え事業は成立しやすいことになるが、それらが不足している分譲マンションにおいても事業採算性を少しでも高めるために何らかの外部調達を模索することができるのである。

しかし、日影規制や斜線制限等様々な形態制限による既存不適格マンションがあり、その中で、容積率だけをとって見ても、昭和40年代に民間事業者によって供給された分譲マンションを中心に容積率充足比が1を超えているものが相当数存在するといわれている⁹⁾。これは、建替えを行っても従前建物の床面積すら確保できない物件が多数あることを示している。

そこで、今後、資金と空間の内部調達ができないために事業採算が合わず、合意形成に支障をきたすなどして建替えが困難になる分譲マンションが続出するものと考えられる。

4. 建替え事業の3類型

分譲マンションの建替え手法について合意形成の手法から分類すれば、次の三つに類型化できる。

① 全員同意による任意事業

② 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下、「区分所有法」という。)に規定する建替え決議による任意事業

③ 都市再開発法にもとづく市街地再開発事業

第1の型は全員の同意により行われるもので、この型の建替えの殆どがいわゆる等価交換方式によっている。等価交換方式とは、デベロッパーが一旦敷地の譲渡を受け、旧建物を解体・除却後、余剰容積を活用して従前よりボリュームの大きい建物を建設し、その内デベロッパーが事業費等の回収のために販売する床以外の床を従前の権利者に還元するというものである。この流れの中で、新旧資産の額及び内容をあらかじめ確定的にして「交換」を行うため、等価交換方式と一般的に呼称されているのである。この方式では、利用する余剰容積の程度と販売床の価格水準により、従前権利者に還元される床面積が決定される。

建物の取壊し及び再築に係る契約は、個々の区分所有者とデベロッパーとの間で、全員が契約締結することを停止条件として効力を生じる、買戻し予約付の旧区分所有権及び敷地の共有持分の譲渡契約として締結されるのが一般的である。そこには、あくまでも建替えに対する関係権利者全員の合意が前提とされるのである。

ただし、このような民事契約の積み重ねによる事業は、法的安定性という意味では問題がある。

その理由として、具体的に以下の諸点が挙げられる⁷⁾。

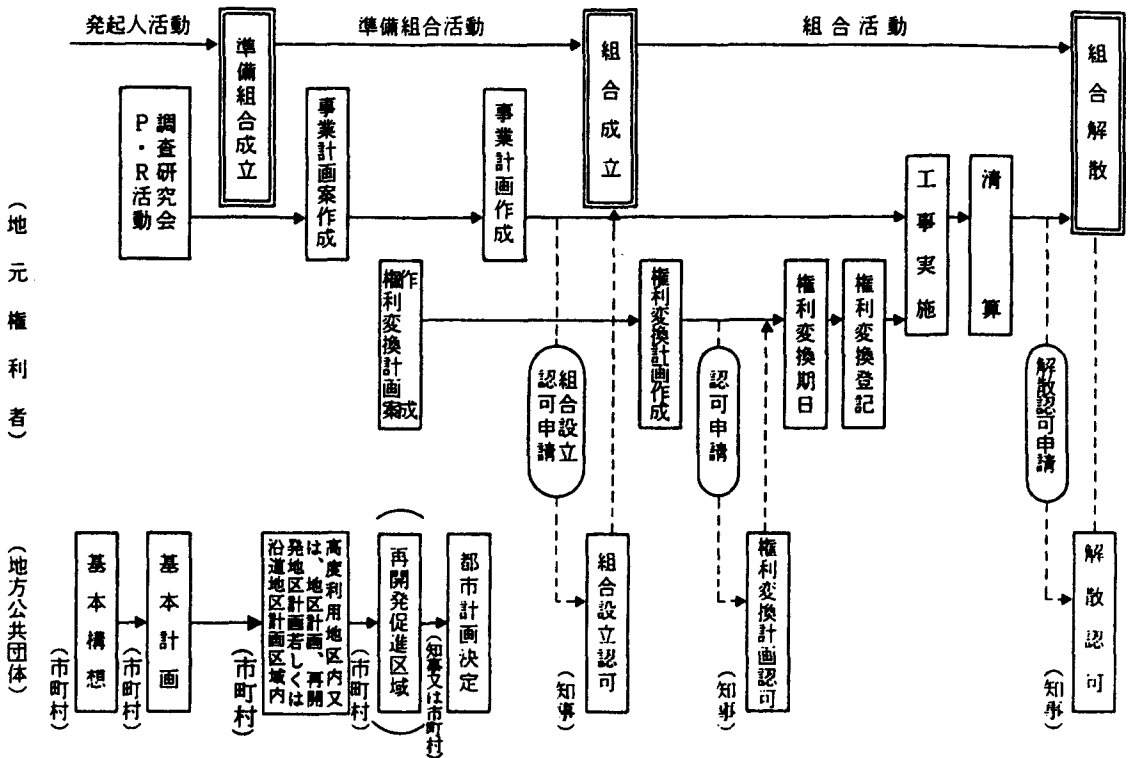
- ・多数の契約の内ひとつでも何らかの瑕疵があり無効となった場合、他の区分所有者が締結した契約の効力も失うこととなる。
- ・デベロッパーが区分所有者と契約を締結する前提条件としては、譲渡土地持分及び旧住戸に抵当権、賃借権など所有権の行使を阻害する一切の権利が設定されていないことが要請されるが、個々の区分所有者がこれらの権利関係を単独で解消することは困難である。
- ・一時的にせよ土地・建物に関する権利が全面的にデベロッパーに移転することは、区分所有者の権利保全という面で問題がある。

第 2 の型は区分所有法第 62 条以下の規定により、従前権利者全員の同意ではなく区分所有者及び議決権の各 4/5 以上の同意で行う手法である。この実施例はまだ数例しかみられない。それらは

等価交換方式を前提として建替え決議を行っているが、決議要件や権利の移転・保全などの法手続き面で未だ確立していない点が多い⁸⁾。

第 3 の型は従前権利者の 2/3 以上の同意(組合施行の場合)により建替え事業が推進できる都市計画事業であり、その適用例の殆どが同潤会アパートの建替えに係るものである⁹⁾。その特徴は、事業採算面では補助金の導入及び高度利用地区の指定等による容積率のボーナスを受けられること、事業推進面では「権利変換」方式による権利保全の確実性、詳細な事業手続き規定、強制力の付与、及び行政の指導・援助を受けられることにある。

権利変換方式とは、従前の施行地区にある土地・建物に関する一定の権利(土地所有権、借地権及び権原に基づく建築物所有権)を再開発後の新しい再開発ビル(都市再開発法上では「施設建築物」という。)の権利に移し替える処分(権利変換処分)をすることで、権利調整を行う方式であ



出典：建設省住宅局市街地建築課監修 (1998) 『市街地再開発'98』

図 2 市街地再開発事業の流れ

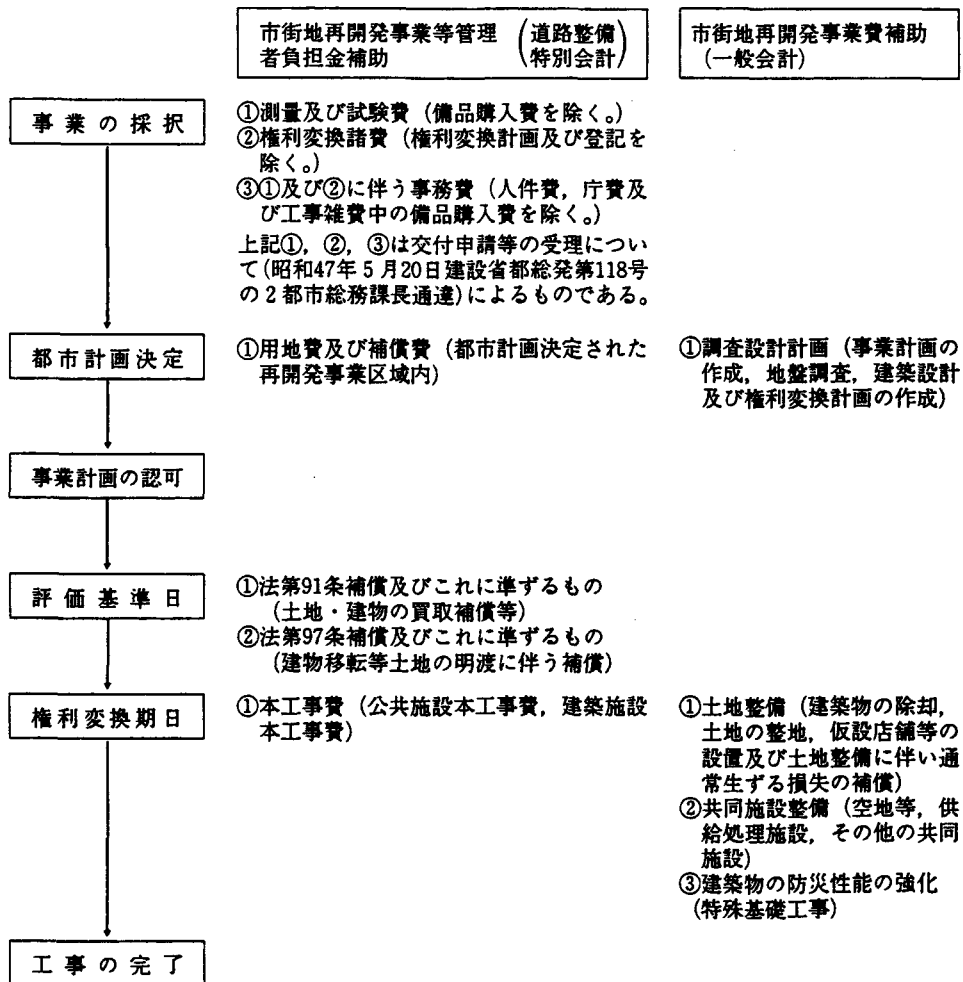
る。権利の移し替え方はあらかじめ権利変換計画に記載され、これに一定の書類を添付した認可申請書を知事（組合施行等の場合）に提出する。この申請に対する知事の認可を受けたうえで、施行者（市街地再開発組合）が権利者に通知することによって権利変換の処分が行われ、権利変換計画に定めた権利変換期日においてその効果が生じる。ただし、権利変換期日において、土地については、権利変換計画に定められた土地の共有持分を取得するが、建物については、この時点ではまだ建設工事に着手していないので、正確に言えば「権利変換計画で定められた再開発ビルの一部を取得す

る権利」を取得することになる。

この方式は、特に抵当権の処理の問題で威力を発揮する。権利変換においては、抵当権等¹⁰⁾の抹消を必ずしも行う必要はなく、権利変換によって従前資産上のそれを従後の新資産に移行させることができるのである。この点だけを取り上げても分譲マンションの建替えに市街地再開発事業を導入するメリットは大きいといえよう¹¹⁾。

なお、市街地再開発事業の一般的な流れについては図2に、補助金の導入時期については図3に示す。

これら3種類の異同を絶対的に異なる項目で比



出典：建設省都市局都市再開発防災課監修（1999）『都市再開発ハンドブック（平成11年度版）』

図3 補助金の導入時期

較すると、市街地再開発事業については適用要件は厳しいが¹²⁾、要件を満たす地区で事業化にこぎつければ、確立された事業運営システム及び事業主体¹³⁾、並びに強制力の付与とにより安定した事業遂行が可能であり、現実性が高いといえる。

事業の安定性についてやや詳しく比較してみると以下のとおりになる。第1の型の全員同意による任意事業は、等価交換方式を採用すると従前・従後をつなぐ主体としての民間デベロッパー等の存在が不可欠となるが、前述のとおり、各区分所

有者が民事契約に基づいて一旦資産を第三者に譲渡することなどへの不安が残る。第2の型の区分所有法第62条による建替えも、建替え参加者の確定については区分所有法の規定により進められるが、基本的に民事契約の積み重ねであることにはかわりない。加えて、建替え決議がなされても無効確認を求める訴訟が起こり、事業が停滞するおそれがある。これに対して、第3の型の市街地再開発事業による建替えは、従前・従後をつなぐ第三者を要せずに、法的な権限を有する行政の公権

表 1 分譲マンション建替え 3 類型の絶対的異同点

類 型	①全員同意による任意事業	②区分所有法第62条建替決議による任意事業	③都市再開発法にもとづく市街地再開発事業
建替えにおける権利変動の根拠	民事契約	民事契約	行政の認可、施行者の処分
必要同意者数	全 員	(区分所有者及び議決権の各)5分の4	3分の2 (組合施行)
事業の安定性	やや劣る	(現状では)劣る	優れる
事業主体の確立	やや劣る	やや劣る	優れる
事業要件の厳密性	厳密でない	やや厳密	厳 密

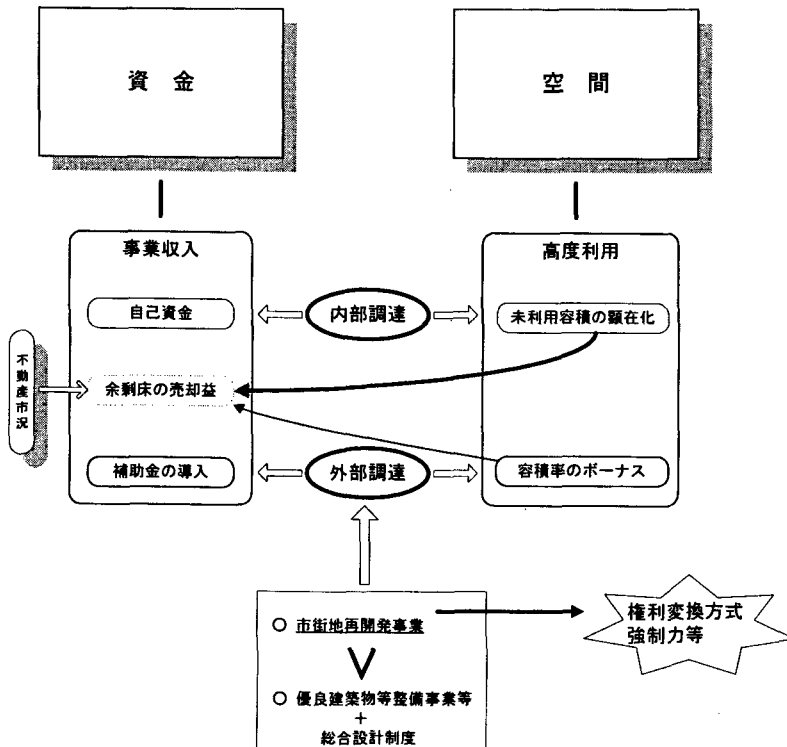


図 4 市街地再開発事業による建替えにおける「資金」と「空間」の相互関係

力を背景として権利の変動がなされる。このことは、事業への強制力の付与と表裏一体なのである。

して第3の型の方が有利であるといえよう（表1参照）。

これらから判断すると、第1及び第2の型に比

次に相対的に異なる項目の比較でも、容積率の

表2 押上二丁目地区第一種市街地再開発事業 従前諸元

■ 土地利用

地区面積		5,597.0 m ²	100.0%
公共用地	道路	812.9 m ²	14.5%
	公園	(250) m ²	(4.5) %
	小計	812.9 m ²	14.5%
宅地	建築敷地	4,784.1 m ²	85.5%
	私道	0 m ²	0%
	小計	4,784.1 m ²	85.5%

* 公園欄の面積については、同潤会中之郷アパートの敷地の一部を児童遊園として墨田区に提供していたため小計には加えていない。

建築敷地面積	4,784.1 m ²
建築面積	1,810 m ²
建築延面積	4,790 m ²
建ぺい率	37.8%
容積率	100.1%

【有効空地率 67.7%】

* 同潤会中之郷アパートは、3階建て6棟の全102戸（世帯向き住居90戸、店舗併用住居10戸、その他2戸）からなり、大正15年5月に竣工した。建築諸元は、当時のデータによると、敷地面積1,079坪（約3,567 m²）、建築面積370坪（約1,223 m²）、延床面積1,150坪（約3,802 m²）であり、単純計算で、建ぺい率34.3%、容積率106.6%となる。

地域地区	準工業地域、準防火地域 (一部商業地域、防火地域)
指定建ぺい率	7/10、8/10
指定容積率	30/10、40/10

■ 権利者人数

区分	権利者人数 ()内は同潤会 アパート	うち残留	うち転出
土地所有者	7名* (93名)	97名	2名
借地権者	3名 (0名)	3名	0名
借家権者	40名 (28名)	37名	3名
合計	50名	45名*	5名
地区内居住世帯	142戸		

* 同潤会中之郷アパートは93名による1筆共有である。

ボーナス、補助金、税の特例等の適用実態¹⁹⁾からみれば第3の型が有利であるといえる(図4参照)。

**5. 事例分析 旧同潤会中之郷アパート
建替え事業一**

次に、前記の三手法の中で、最も建替えの実現

可能性が高い第3の型の市街地再開発事業による建替え事例について、その分析と評価を行うこととしたい。具体的には、この手法を導入して実施された最初の建替え事例である旧同潤会中之郷アパートの建替え事業(押上二丁目地区第一種市街地再開発事業、平成2年竣工)を取り上げ、事業誌、行政資料、議会会議録及び各種文献・資料等に

表3 押上二丁目地区第一種市街地再開発事業 従後諸元

■ 土地利用

地区面積		5,597.0 m ²	100.0%
公共用地	道路	1,193.6 m ²	21.3%
	公園	300.0 m ²	5.4%
	小計	1,493.6 m ²	26.7%
宅地	建築敷地	4,103.4 m ²	73.3%
	私道	0 m ²	0%
	小計	4,103.4 m ²	73.3%

建築敷地面積	4,103.4 m ²
建築面積	2,726.4 m ²
建築延面積	16,168.9 m ²
建ぺい率	66.4%
容積率	374.0%

【有効空地率 51.3%】

地域地区	高度利用地区、 準工業地域、準防火地域 (一部商業地域、防火地域)
指定建ぺい率	7/10、8/10 (約7/10)
指定容積率	35/10、45/10 (約40/10)

■ 施設建築物の規模・用途構成

建物名称	セトル中之郷	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地下1階、地上14階、塔屋1階	
高さ	42.75m	
階	床面積	用途
1-14	11,339.96 m ²	住宅(161戸)
1-2	903.23 m ²	戸割店舗
1-2	1,537.51 m ²	施設1(事務所、消費者センター)
1-3	1,443.16 m ²	施設2(女性センター)
1-2	44.24 m ²	施設共用
地階	818.37 m ²	駐車場
1	67.20 m ²	駐輪場
合計	16,153.67 m ²	

よりその実施過程の分析を行った。それにより以下の諸点を実証し、分譲マンション建替えへの市街地再開発事業の適用の有効性について確認した。なお、本事例の従前・従後の諸元を表2及び表3に、従前・従後の配置図、旧同潤会中之郷アパートの住戸プラン例、並びに建替え後の施設建築物の平面図及び住戸プラン例を図5～図9に掲げる。

(1) 財政的メリット、詳細な手続き規定、強制力等の建替え推進への寄与

① 都市計画決定 → 組合設立の認可申請 → 権利変換計画の認可申請と、市街地再開発事業のスケジュールに従って、事業計画が具体化され、それに応じた合意形成が段階的になされた。とりわけ、全員の同意を要せずに事業を推進できる段階的合意形成システムが事業反対者の出現に対して有効に働いた。また、権利変換にあたっては、都市再開発法の規定もあり、権利の衡平性に十分配慮された。

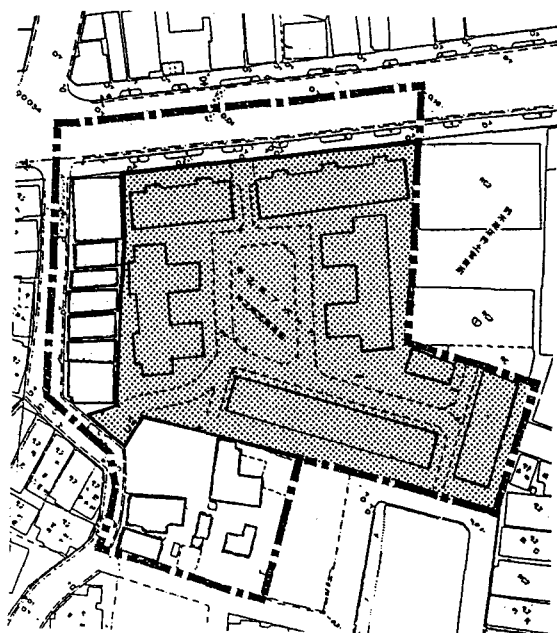
② 組合員数の要件の関係上、同潤会アパートの敷地単独の事業ではなく、西側及び南側隣接

地（土地所有者6名、借地権者3名）との敷地共同化が再開発事業適用の条件となったが、その隣接地区の地権者との折衝に墨田区があたるなど、行政との連携が建替えの検討開始時から継続してみられ、事業推進の円滑化に寄与した。

③ 保留床処分による資金調達については、参加組合員制度により安定した事業収入を確保できた。また、参加組合員である財団法人首都圏不燃建築公社は再開発組合の事務局を担当し、膨大な事務業務を着実にこなした。

④ 補償について「公共事業の施行に伴う損失補償基準」を基本に再開発組合が算定し、仮住居等の十分な補償費が支払われた。また、転出者に対しても、収用証明を発行し、所得税等の税金面で優遇された。

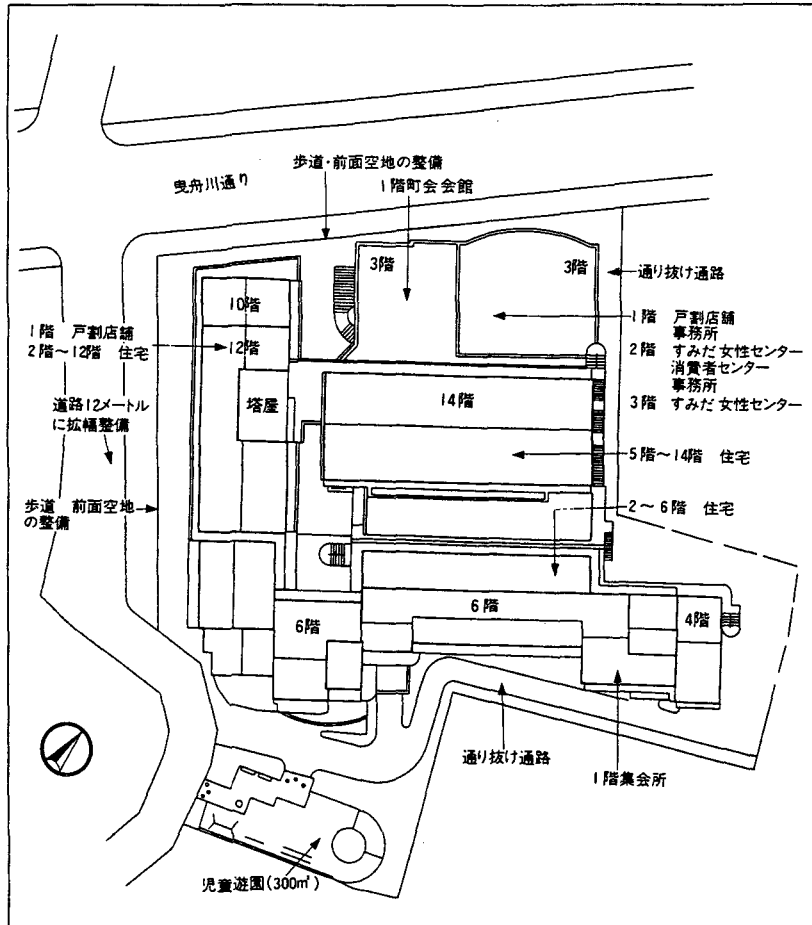
⑤ 多くの権利者が等価の権利変換に上乘せして増床を行い、より広い住宅を取得したが、その際、増床に要する資金調達については融資限度額等で有利な住宅金融公庫の再開発事業関係権利者購入資金融資が受けられた。



* 網かけ部分は、同潤会中之郷アパートの敷地を示す。

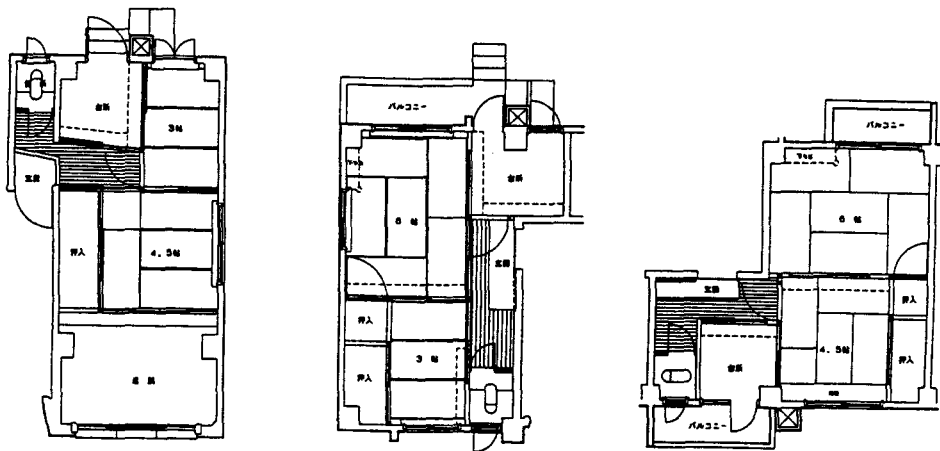
出典：押上二丁目地区市街地再開発組合（1991）
『和のまちづくり セトル中之郷を記念して』（一部加工）

図5 従前配置図



出典：押上二丁目地区市街地再開発組合（1991）『和のまちづくり セトル中之郷を記念して』

図6 従後配置図



出典：押上二丁目地区市街地再開発組合（1991）『和のまちづくり セトル中之郷を記念して』

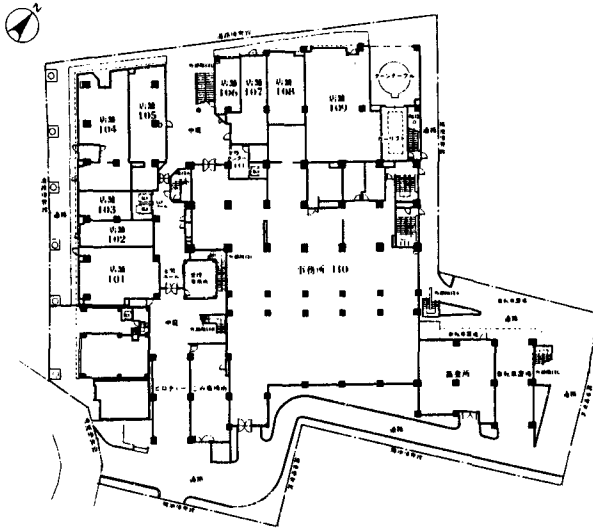
図7 同潤会中之郷アパート住戸プラン例

(2) 「空間の内部調達」及びその「外部調達」、並びに「資金の外部調達」

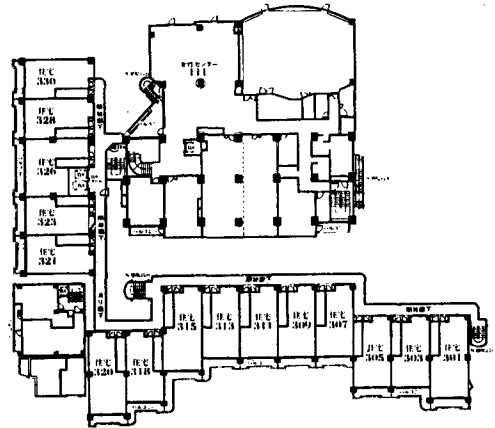
① 余剰容積の活用によって保留床を生み出し、その売却金を建替え資金に充てるという基本的仕組みに加えて市街地再開発事業の適用要件である高度利用地区の指定を受けることにより、若干の容積率のボーナスがあったため、その仕

組みがより有効に機能した。

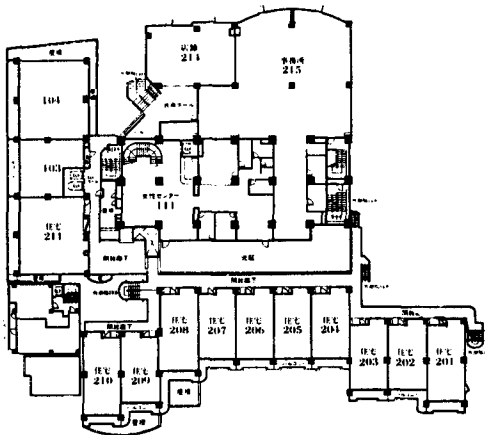
② 一般会計補助金(国庫補助及び墨田区補助)及び区画街路特別区道墨56号線の拡幅と墨田区立中之郷児童遊園の整備に伴う公共施設管理者負担金(墨田区単費)により、事業費の約3割を賄った。これにより、従前権利者は費用の自己負担なしに平均して従前の約1.7倍の広さの



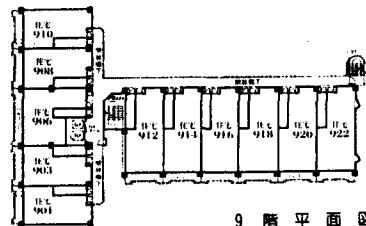
敷地及び1階平面図



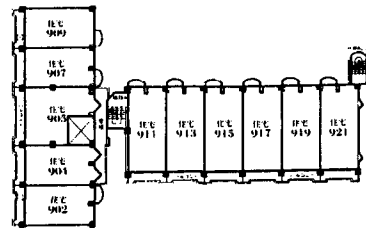
3階平面図



2階平面図



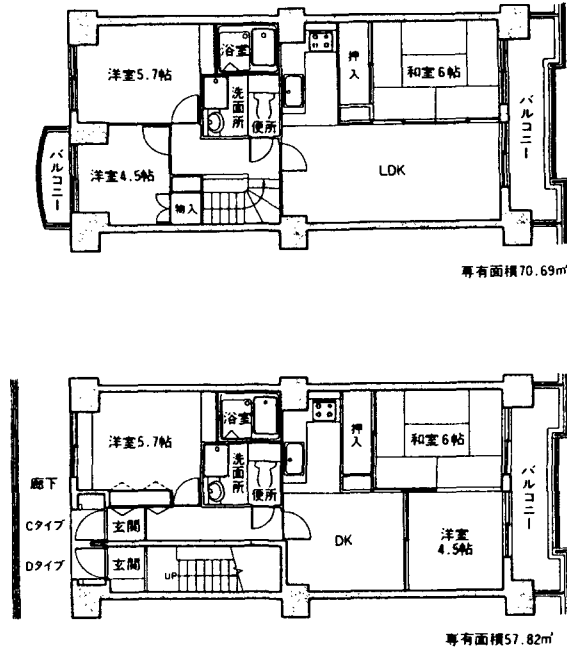
9階平面図



10階平面図

出典：押上二丁目地区市街地再開発組合（1991）『和のまちづくり セトル中之郷を記念して』

図8 施設建築物各階平面図の一部



出典：押上二丁目地区市街地再開発組合（1991）
「和のまちづくり セトル中之郷を記念して」

図 9 施設建築物住戸プラン例

住戸を取得できることとなり、権利変換率の向上にも寄与した。

(3) まちづくり面での貢献と押上・業平地区大規模再開発への起爆剤としての役割

- ① 隣接地との敷地共同化により、区道の拡幅整備、児童遊園の規模拡大を伴う付け替えなどの公共施設整備、及び街区の整序化を実現し地域のまちづくりに貢献した（図 6 参照）。
- ② 墨田区立すみだ女性センターなどの公益的施設の導入により地域住民、区民への利便を提供した。これは、事業収入の安定化とともに、再開発事業の「正当性」の強化にも寄与した。
- ③ 同潤会中之郷アパートが位置する押上・業平地区と呼ばれる約27haのエリアは、東武及び京成の二つの私鉄路線の駅があり、将来地下鉄 8、11号線の延伸が計画されるなど交通の要所であること、駅周辺に約10haの企業所有の大規模遊休地や鉄道敷地があること、及び同地区は

地理的に墨田区の中心に位置することなどから、墨田区の基本構想の中では、将来区庁舎移転先の有力候補地のひとつとして「行政サービスの中心地区として整備する」ことが位置づけられていた（図 10、図 11 参照）。このような状況のなかで、建替えを模索していた同潤会中之郷アパートは、墨田区により当該地区整備の「起爆剤」としての位置づけがなされ、このことも同潤会アパート建替えへの市街地再開発事業の適用に際し、その「公共性」を高める要素として考慮されたと推測される。また、区議会の質疑においても、押上・業平地区再開発の中でのその地区まちづくりに果たす役割が期待されていた¹⁵⁾。

以上のことから、地区の土地利用計画の中で当該建替え事業が果たすべき役割が地元区の計画上かなり明確に位置づけられていたとみることができる。

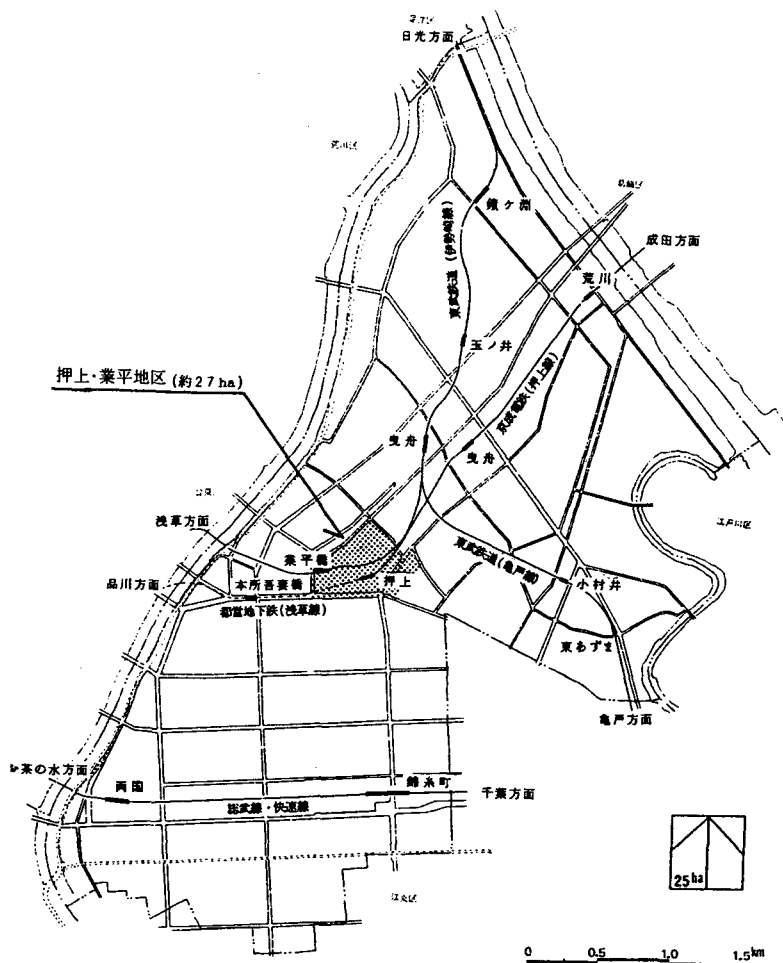


図10 押上・業平地区位置図

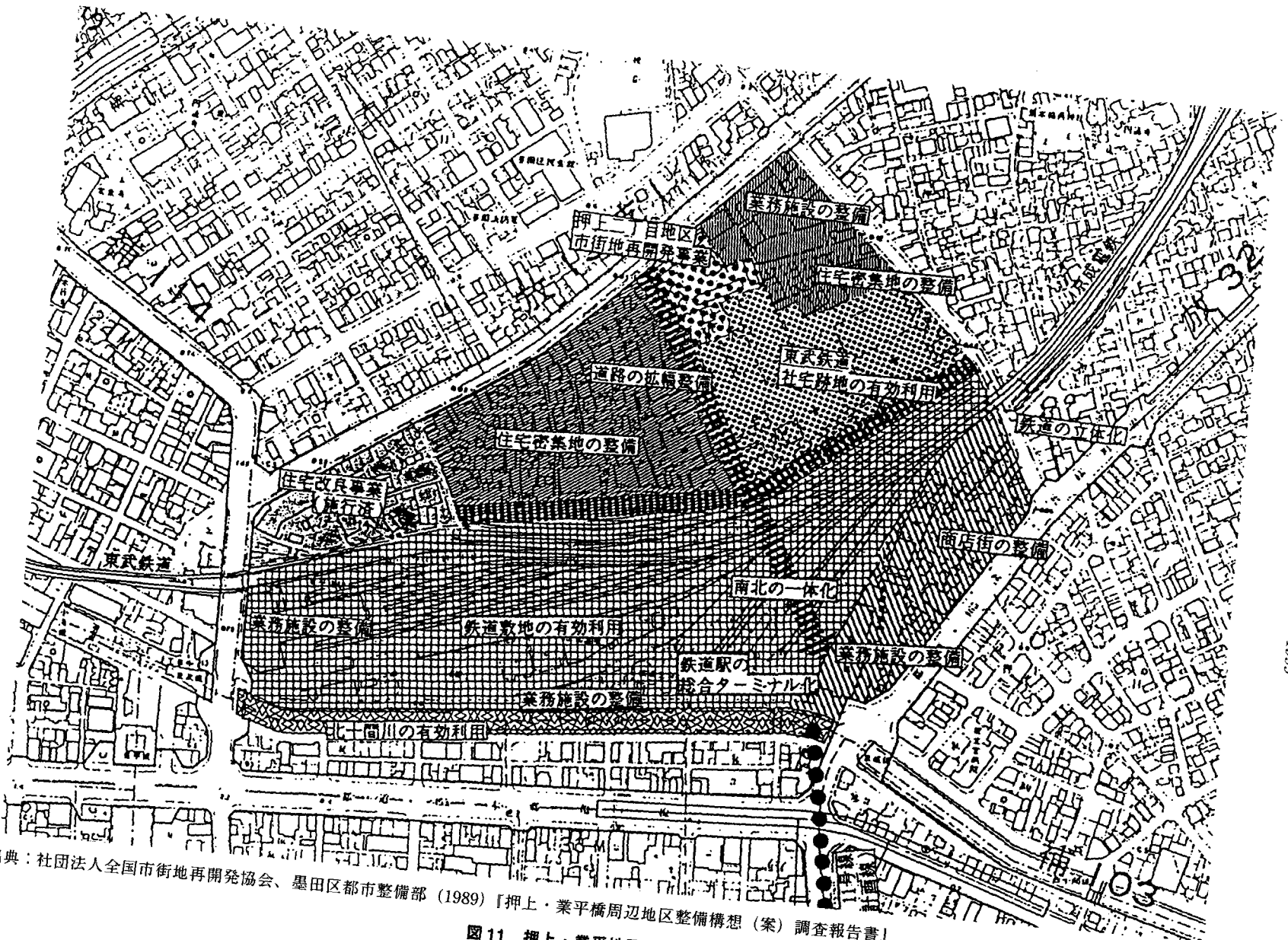
6. 地区の都市インフラへの貢献

事例分析のとおり、5,000㎡クラスの敷地をもつ同潤会中之郷アパート建替え事業においては、まちづくり面での物理的貢献が種々みられた。この点につき、その他の市街地再開発事業による同潤会アパート建替え事例により例示すれば表4のとおりである。

このように、ある一定以上の敷地規模が土地の計画的かつ高度利用によって「地区まちづくりへの貢献」をもたらしている。

さらに、地区まちづくりへの貢献に関しては、次の諸点を指摘できる。

- ・ 東京都住宅マスタープランでは、住宅市街地の整備の方向性を示す「住宅市街地整備ゾーン」において、具体的で即地的なアクションエリアとして「重点供給地域」を設定しているが、現に東日暮里五丁目地区を除いた他の4地区全てが表5に示すように当該重点地域に指定されており、住宅まちづくりにおける当該建替え事業のインパクトの強さを示している。
- ・ 周辺環境とのバランスを保たせるため公共施設を十分にとり、建て詰まり感を抱かせることなく集合住宅を都市に再配置し、都市空間の立体的再編成を行うには、ある程度の敷地規模が必要である。その作業には多分に「公共性」があり、補助金導入に対する正当性の源泉も内包



出典：社団法人全国市街地再開発協会、墨田区都市整備部（1989）『押上・業平橋周辺地区整備構想（案）調査報告書』
 図11 押上・業平地区の整備課題

表4 同潤会アパート建替え事例の地区まちづくりへの貢献

再開発事業地区名	面積	地区まちづくりへの貢献
住吉・毛利地区	約1.6ha	都市計画公園と緑地を整備し、かつ、敷地の周囲には良好な歩行者空間を確保する。
横川五丁目地区	約0.6ha	隣接する都営アパートの建替え事業との一体的整備・相互調整を図っており、地区まちづくり上の整合を図る。
代官山地区	約2.2ha	それ自体ひとつの「まち」といえるほどの規模があり、区立公園、広場、歩道状空地、多目的芝生広場等の多彩なオープンスペースと区民プール、拠点変電所(地下)等の公益的施設を設置する計画である。
東日暮里五丁目地区	約0.7ha	同潤会鶯谷アパートの隣接地を施行区域に取り込み、その面積を約0.7haとし、歩道状空地の確保等を行う予定である。

表5 同潤会アパート建替え事例の東京都住宅マスタープランでの位置づけ(平成3年策定時)

再開発事業地区名	重点供給地域名	ゾーン名称	面積	主な計画・整備手法
押上二丁目地区	押上・業平橋周辺地区	土地利用転換誘導ゾーン	27ha	・市街地再開発事業 ・優良再開発建築物整備促進事業等
住吉・毛利地区	住吉・毛利地区	住宅供給型再開発促進ゾーン	2ha	・市街地再開発事業
横川五丁目地区	横川五丁目地区	住宅団地再生ゾーン	3ha	・公営住宅建替事業
代官山地区	代官山地区	住宅供給型再開発促進ゾーン	2ha	・市街地再開発事業 ・地区計画
東日暮里五丁目地区	位置づけなし	—	—	—

しているといえよう。

- 敷地規模が大きいと、通常関係権利者も多くなると考えられ、合意形成がより困難になることが予想される。その場合にこそ、市街地再開発事業を適用すると、前述のとおりその事業推進上のメリットが有効に働くと考えられる。

7. 今後の課題

市街地再開発事業による分譲マンション建替えは、確かに大きな有効性をもつ。しかし、この手法は全ての分譲マンション建替えにただちに無条

件で活用できるわけではない。この建替え手法は、次の条件をもつ事例において、より大きな有効性を発揮する。

すなわち、①耐火要件等の市街地再開発事業及び補助採択基準の各要件を満たし、②まちづくりに貢献できる公共施設を整備しうる地区面積を有し、③区分所有者数が比較的多い分譲マンションであること、がそれである。

では、市街地再開発事業に適応的でない分譲マンションの建替えについてはどのように対応すべきであろうか。条件に合致しない分譲マンションについても、基本的な方向としては、敷地を取り

まとめ、まちづくりに寄与できる画地単位とすることによって、建替えの道を探るべきである。具体的には、隣接地との共同建替えや地区計画の活用、都市計画事業による地区の平面的・立体的再編に至るまで、地区まちづくりの一環として総合的視点から建替え事業を検討していくことを考えるべきである。

加えて、分譲マンション建替えに対する行政等による公的支援の拡充が必要とされるであろう。分譲マンション建替えへの行政関与の必要性については、平成10年5月の東京都住宅政策審議会答申「分譲マンションの円滑な建替え及びファミリー世帯が定住できる供給のための施策について」では、円滑な合意形成と建替えの取組みへの支援策として、次のような方策を提言しており、その具体化が期待される。

- ① 建替えアドバイザーの派遣等の合意形成支援
- ② 建替え資金積立制度の創設等の建替え取組み条件の整備
- ③ 居住実態に応じた生活再建の支援
 - ・ 公的機関が事業代行し、高齢者等の従前土地持分を買取り、従後の住宅を賃貸
 - ・ 従前土地持分を担保としたリバース・モーゲージによる居住継続
- ④ 団地型マンションや既存不適格マンションへの都市計画・建築行政上の対応

このように、高齢の権利者や資金調達力の弱い権利者への対策として、公的主体等による買取り等の方策の導入についても言及している点は注目すべきであろう。

以上のことから、今後、建替え事業の円滑な推進に寄与すべく、権利保全策、事業手続き規定、容積率配分、補助等を網羅した総合的な分譲マンション建替えシステムの確立が不可欠である。また、自治体がまちづくり面での配慮をしつつ、公共住宅施策との連携等、総合的な住宅政策の中で分譲マンション建替えをとらえ、これを適切に位置づけ、それに基づく積極的な支援を行う必要があると考える。

注

- 1) 本論文では、分譲マンションを「複数の主体により区分所有された集合住宅」と定義する。
- 2) 『読売新聞』1996年5月12日付朝刊
- 3) 長谷川洋(1998)「分譲マンションの建替えの実態と今後のマンション建替えの課題」、『市街地再開発』1998年10月第342号、p.32-33等を参照。
- 4) 東京都住宅政策審議会答申(1997)「分譲マンションの良好な維持・管理のための施策について」
- 5) 東京都住宅政策審議会答申(1998)「分譲マンションの円滑な建替え及びファミリー世帯が定住できる供給のための施策について」
- 6) 東京都住宅局総務部住宅政策室(1996)『平成8年度東京都住宅白書』、p.65
- 7) 分譲マンション等区分所有建物建替研究会(1996)『平成7年度分譲マンション建替制度等に関する研究報告書』、p.15-17
- 8) 区分所有法第62条の建替え決議がなされた分譲マンションで、建替えに反対する区分所有者が、建替え決議の無効確認を求める訴えを起こしている例がある。平成8年に大阪府の千里ニュータウンの「新千里桜ヶ丘住宅」において、平成9年に堺市の新金岡団地の「第三団地」において、阪神大震災の被災マンションを除いて初めて反対者を抱えたまま建替え決議がなされ、それぞれ訴訟となった。建替え決議の無効確認を求める訴訟で判決が言い渡されたのは2事例ある。「新千里桜ヶ丘住宅」の訴訟で、大阪地裁は、平成11年3月、同住宅は老朽化により建物の機能の維持回復に過分の費用を必要とする状況にあり、建替え決議の要件を満たしているとし、原告の所有する住戸を建替え賛成派住民に売却するよう命じる判決を言い渡した。また、平成11年6月には、阪神大震災で被災した神戸市の「グランドパレス高羽」の建替え決議を巡る訴訟で、神戸地裁は、損傷した建物の補修費用を鑑み、同様の判決を言い渡した。いずれの事例も、原告側は控訴する方針であると伝えられており、判決が出て建替え事業は進まず、長期にわたって停滞する可能性が高いといえよう。
- 9) 同潤会アパートの諸元と現在の状況は、廣本比登志(1998)「集合住宅建替えの問題点・課題-同潤会アパートの建替え再開発にみる-」、『住宅』1998年12月号、p.29で整理されている。なお、同潤会アパート以外の分譲マンションの市街地再開発事業による建替えについては、旧東京市営古石場住宅が平成10年に市街地再開発事業の都市計画決定をしている。また、既に施設建築物が一部竣

工している晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業では、公団施行の東地区において、従前、6棟240戸の公団分譲マンションと1棟119戸の民間分譲マンションがその他の建物とともに約4.8haの施行地区内に存在していた。

- 10) 権利変換に伴い、新資産上に移行できる権利は、借家権、抵当権、質権、先取特権、仮登記等に係る権利である。
- 11) 山野目章夫(1999)『建物区分所有の構造と動態－被災マンションの復興』、p.20、p.209
- 12) 市街地再開発事業の適用要件は、要約すると以下のとおりである。
 - ① 耐火要件：耐火建築物の建築面積又は敷地面積が、それぞれ地区の全建築面積、全宅地面積の概ね1/3以下（ただし、この算定から除外される建築物がある。例えば、RC造については、法定耐用年限の2/3（マンションでは60年×2/3＝40年となる。）を経過したものは耐火建築物とはみなさない。）
 - ② 組合員数：組合員数5人以上
区分所有である分譲マンションは、1筆の敷地を共有しているのが通例であり、組合員数は1人とみなされる。したがって、1棟単独の分譲マンションの場合、都市再開発法第11条に定める5人以上の土地所有者又は借地権者の発起人を必要とする組合施行再開発事業の適用要件に合致しないと従来は解されていた。しかし、この程建設省は、当該発起人の数の算定については、分譲マンションのように宅地又は借地権が数人の共有に属する場合における当該共有者もそれぞれが1人の宅地所有者又は借地権者として扱われるものであり、宅地又は借地権の共有者5人以上が共同すれば市街地再開発組合を設立し、事業を施行することが可能であるとの見解を明らかにした（『市街地再開発』1999年5月第349号、p.67）。
 - ③ 高度利用地区等の指定
高度利用地区内かそれと同等の制限内容をもつ地区整備計画等を条例で定めた特定地区計画等区域内であることが必要となる。
 - ④ 地区面積
国庫補助採択基準によれば、敷地に接する道路の中心線以内の地区面積が1,000㎡以上（原則5,000㎡以上）であることが必要とされる。
- 13) 市街地再開発組合は、知事認可の公法人であり、資金調達や建設工事等の契約の主体になることができる。
- 14) 補助金については、市街地再開発事業を適用しなくても、優良建築物等整備事業等の建設省の制度

要綱に基づく補助金を受けられる可能性があるが、実際の交付額を市街地再開発事業補助と比較してみると、工事費に対する補助金の割合について、前者は住宅型96地区の平均で8.7%であるのに対し、後者は組合施行102地区の平均で16.2%となっており、約2倍もの開差がある（社団法人全国市街地再開発協会(1996)「優良建築物等整備事業に関する総合的研究」、『95年度後期再開発セミナー資料』、p.75）。税制上の特例については、譲渡益課税の繰り延べは市街地再開発事業以外にも受けられる場合があるが、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の特例措置は市街地再開発事業にしかない。

- 15) 例えば、墨田区議会昭和60年第1回定例会（3月5日）における18番議員の質問及びこれに対する区長の答弁など。

文 献 一 覧

- 1) 押上二丁目地区市街地再開発組合『和のまちづくり セトル中之郷を記念して』（押上二丁目地区市街地再開発事業事業誌）、1991。
- 2) 建設省住宅局市街地建築課監修『再開発必携 平成10年度版』社団法人全国市街地再開発協会、1998。
- 3) 建設省住宅局市街地建築課監修『市街地再開発'98』社団法人全国市街地再開発協会、1998。
- 4) 建設省都市局都市再開発防災課監修『都市再開発ハンドブック（平成11年度版）』ケイブン出版、1999。
- 5) 社団法人全国市街地再開発協会「優良建築物等整備事業に関する総合的研究」、『95年度後期再開発セミナー資料』1996。
- 6) 社団法人全国市街地再開発協会他社団法人全国市街地再開発協会、墨田区都市整備部『押上・業平橋周辺地区整備構想（案）調査報告書』1989。
- 7) 東京都住宅局開発調整部住宅計画課『東京都住宅マスタープラン－居住の場としても魅力的な東京の実現を目指して』1997。
- 8) 東京都住宅局総務部企画室他東京都住宅局総務部企画室、東京都住宅局開発調整部都民住宅室『東京都住宅マスタープラン－ゆとりある住生活の実現を目指して－』1990。
- 9) 東京都住宅局総務部住宅政策室『平成8年度東京都住宅白書』1996。
- 10) 東京都住宅政策審議会答申『分譲マンションの良好な維持・管理のための施策について』1997。
- 11) 長谷川洋「分譲マンションの建替えの実態と今後のマンション建替えの課題」、『市街地再開発』1998年10月第342号、社団法人全国市街地再開発協会、1998。

- 12) 廣本比登志「集合住宅建替えの問題点・課題－同潤会アパートの建替え再開発にみる－」, 『住宅』1998年12月号, 社団法人日本住宅協会, 1998.
- 13) 分譲マンション等区分所有建物建替研究会『平成7年度分譲マンション建替制度等に関する研究報告書』1996.
- 14) 山野目章夫『建物区分所有の構造と動態－被災マンションの復興』日本評論社, 1999.

Key Words (キー・ワード)

Condominium (分譲マンション), **Reconstruction Schemes** (建替え手法), **Condominium of Dojyunkai Nakanogo** (旧同潤会中之郷アパート), **Urban Renewal Project** (市街地再開発事業)

Reconstruction Scheme and Issues of Condominiums : A Case Study of Dojunkai Nakanogo Reconstruction Project

Atsuhide Hashida* and Shunji Fukuoka**

*Former Graduate Student, Tokyo Metropolitan University

**Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University
Comprehensive Urban Studies, No.69, 1999, pp.151-169

This paper analyzes an example of condominium reconstruction based on the Urban Renewal Project to examine ways to replace condominiums and issues associated with the reconstruction process.

We first attempted to classify methods of condominium reconstruction and specify the difference between condominiums and other types of dwelling. Condominium can be reconstructed using several methods but they all need special arrangements.

We then examined the components of the condominium reconstruction projects from the perspective of "resource" and "space". The degree of availability of these two factors are key to the feasibility of the project.

Based on these conceptual analysis we then examined three methods of construction: a) voluntary project based on unanimous consent of dwellers; b) voluntary project approved in accordance with the 'reconstruction resolution' procedure specified in Article 62 of the Condominium Property Act and; c) the Urban Renewal Project based on the Urban Renewal Act. These three methods were compared in terms of 1) degree of legal support, 2) degree of rights ensured after the right transfer system is applied and; 3) availability of "resource" and "space". The result was that the Urban Renewal Project based on the Urban Renewal Act (c) had the highest feasibility.

¹ We then examined Dojunkai Nakanogo Reconstruction Project, the first case of condominium replacement falling under this category. In addition to the merits of the reconstruction scheme itself this particular project was found to have contributed greatly to the improvement of the neighborhood area by providing public facilities.

There will soon be an increased demand for retrofitting and reconstructing condominiums. As a conclusion we pointed out that more comprehensive condominium reconstruction system, including measures to protect rights and procedures and regulations of reconstruction, and reconstruction project method as a part of neighborhood/community planning should be exploited by referring to the systems of Urban Renewal Project and its application.