

「マンション再生の促進に向けて」
一つの建替え事例の紹介とその体験から

オーベルグランジオ萩中団地管理組合 副理事長
(元萩中住宅建替え組合理事長) 北島 宏



- I 萩中住宅 建替え事業の組織上の主な経緯
- II 萩中住宅マンション建替え前後の施設概要等 (比較)
- III 建替えを実現出来た要因

[主要因]

[建替え事業計画の骨子]

- (i) 市街地総合設計制度の採用
 - (ii) 円滑化法の採用
 - (iii) 資金の調達等
- IV 建替え事業からの教訓と今後の課題への提言
 - (1) 合意形成の難しさとマンション団地管理のために
 - (2) その他法規制との葛藤
 - (3) 管理組合自身の成長への動機付け
 - (4) その他

I 萩中住宅 建替え事業の組織上の主な経緯

年次 (築後年数)	組織上の主な出来事	関連出来事 ◆印
1968 (昭和43年) (0) 1988 (昭和63年) (20)	都住宅供給公社の35年償還の長期分譲住宅として誕生 11月入居、(368戸、8棟、地上5階) ◆耐震基準の改正 (1981/6) (1982~1985 第1次大規模修繕) 公社より所有権移転。管理組合設立 (自主管理)	◆バブル絶頂期 ◆バブル崩壊始まる (1990) 
1992 (平成4年) (24) 1994 (平成6年) (26)	第2次大規模修繕を前に、建替えを含む 中長期計画検討の再開発委員会設立 (16名) (1993~1995 第2次大規模修繕) 建替え準備委員会設立 (16名) (勉強、広報は続けながらも辛抱の時期、)	◆阪神大震災 (1995/1) 
1997 (平成9年) (29) 2000 (平成12年) (32) 2001 (平成13年) (33) 2002 (平成14年) (34) 2003 (平成15年) (35)	コンサルタント選定 (株) シティコンサルタンツ 第一次建替え事業計画案作成—1998/9 第二次建替え事業計画案作成 (5月) 建替え推進決議 (3/4 特別決議) (12月)、建替え委員会設立 事業協力者選定 (9月) 有楽土地 (株)、(株) 長谷工コーポレーション 建替え実施計画案発表 (9月) 建替え決議不成立 (旧区分所有法) (12月) (8棟の内1棟で2票足りず、全体では84%の合意) 臨時総会で新区分所有法の下で再度の建替え決議を行うことの決議 (1月) 総合設計申請 (近隣説明会開始) ◆円滑化法施行 (4月) ◆改正区分所有法施行 (6月) 建替え決議成立 (新区分所有法) (8月) (8棟すべてで4/5以上の合意、全体では91%の合意) 「円滑化法」に基づき建替組合の認可申請 (9月) 同上認可 (11月)、公示	◆印

<p>2004 (平成16年) (36)</p>	<p>1月21日 権利変換計画認可申請。 2月17日 同上認可。 同2月 非参加者2名に対して売り渡し請求、うち1名は和解。残1名は断行の仮処分申請を行った上で和解。 同2月 解体工事着工。 同6月 本体工事着工。 同11月 管理組合規約認可 ◆耐震強度偽装事件(2005/11)</p>
<p>2006 (平成18年) (38)</p>	<p>同1月 解散総会にて解散承認。 同3月 竣工引渡し、入居開始。 同3月 解散認可、4月公示。 同6月 清算総会。 同7月 決算報告書承認、事業完了報告。</p>

II 萩中住宅マンション建替え前後の施設概要等 (比較)

	建替前	建替後
所在地	大田区萩中1丁目7番	同 左
敷地面積	15,934.91 m ² (実測面積)	15,952.91 m ² (実測面積)
階数	地上5階	地上18階地下1階
棟数	8	4 (共用棟、駐車場棟含む)
権利者 (人)	359	残留: 286 転出: 73
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
延床面積 (m ²)	18,510.87 (m ²)	48,801.38 (m ²)
住宅部分容積対象面積)	—	(38,262.02 m ²)
建築規模 (m ²)	3,692.04 (m ²)	7,202.02 (m ²)
建蔽率 (指定建蔽率)	23.2% (70%)	45.15% (70%)
容積率 (指定容積率)	116.2% (200%)	239.84% (240.11%) 市街地総合設計制度により容積緩和
住宅規模 (m ²)	44.40 (m ²)、47.95 (m ²)	44.82 (m ²) ~ 88.38 (m ²)
間取り	3DK、3K	2DK~4LDK
戸数	368戸	534戸
駐車場	118台 (平置)	271台 (機械式、平置き)
その他の特徴	経過年数 35年	集会室2、娯楽室2を含む共用棟 一団地認定、総合設計制度

Ⅲ 建替えを実現出来た要因

[主要因]

- ① 日常の管理組合活動の延長線上での発意
普段のメンテナンス状況、特に第一次及び第二次大規模修繕工事での建物/設備の欠陥/老朽化が、このままでは当住宅団地は直ぐにスラム化する、が引き金
⇒ 建物の建替えの必然性に関しては反対無く、時期的な理屈付けや他の理由での反対のみ
- ② 「当地に長く住み続けたい」、「良き住環境が良き地域社会を作る」、「運命共同体の一員としての団地住まい」、「一人が皆のために、みんなが一人のために」、「全員合意」の考えやスローガンをベースとして建替えのための組織造りを行い、組合員全員での情報の共有化と知恵の結集を図る
⇒ 個人的に迷う方の第三者による意見の聞き出しと尊重
繰り返しの皆での（含む棟単位）話し合いやアンケート等による意見の集約等
- ③ 一つの再開発事業として、時宜を得て、良き専門コンサルタントおよび事業協力者を得たこと
⇒ 信頼関係に立つトップ組織への選択権限移譲と公明性/透明性を持つての選択
- ④ 恵まれた地理的環境下にあつて、法的サポートも得られ、結果として、実現可能な計画と資金の裏付けで合意形成が可能となったこと ⇒ 下記

[建替え事業計画の骨子]

(i) 市街地総合設計制度の採用

公開空地等による割増容積率=42.0%
屋上緑化による割増容積率 =4.5%
割増後の容積率 =46.5%
割増後の許容面積 =39,323. 92 m ²

敷地境界より約 120m 範囲内の、近隣約 1,100 世帯への説明会と内約 400 世帯の同意書を得る。
(都条例、大田区条例)

結果として

- 法廷延べ面積 48,802. 98 m² 内 住宅部分容積対象面積 38,262. 02 m²
駐車場面積（駐輪場含む）6,539. 88 m²
A 棟：18 階建て、B,C,D 棟：地上 17 階地下 1 階、
(最低 44.82 m²の権利変換住宅～最高 88.38 m²住宅まで全部で 534 戸を確保)
共用施設棟（集会室 2、シアタールーム、カラオケルーム等)
- 平均還元率 約 83%

(ii) 円滑化法の採用

- 権利者による建替法人組合組織化

○一括登記による権利の保全（権利変換計画）

関係権利者、特に金融機関（約20行）の同意に時間を取られる

（登記簿の乙区記載者約50名、抵当権抹消手続き未の者約30名他の理由）

○参加組合員として保留床を購入する不動産会社を参加組合員としてあらかじめ確保

		権利変換認可時	変更時	最終（戸数）
1	権利床	293	288	298
2	参組床	198	222	236
3	保留床	43	24	0
	合計	534	534	534

従前戸数 368戸 従後戸数 534 戻り入居率 81.0%

（2戸所有者いるため、区分所有者は359） 転出率 19.0%

(iii) 資金の調達等

○優良建築物等整備事業による補助（→当時財政事情から大田区としては最後）

○21世紀都市居住緊急促進事業の補助 双方にて、約5億3千万円の補助（補助率約6%）

○高齢者融資（リバースモーゲージ）—住宅金融公庫より

等による工事費用の軽減および個人の資金調達サポート

（参考）総事業支出 約110億円 → 参加組合員負担金：約60億円

借入金：約50億円（法人化により一時的に金融機関から融資）

○資金困難権利者のため小規模住宅（権利変換住宅）も確保したが、多くの権利者は、平均1,200万円を投じてより広い住戸をそれぞれ確保

○なお仮住まい対策として、公団の空き家斡旋、空き会社社宅の借り上げと斡旋、近隣不動産会社の協力斡旋等を行う

IV 建替え事業からの教訓と今後の課題への提言

(1) 合意形成の難しさとマンション団地管理のために

如何に好条件での建替え決議案であろうと、その時点で賛同出来ない組合員をゼロにすることは、ほとんど不可能であり、全体の4/5以上による決議はやむを得ないが、特に団地認定のマンションにおける「棟毎、棟単位の権利」は不要ではないか。団地管理組合の通常の管理の上でも、棟単位の権利は不要である。棟単位での違いが生じるのは当然であるが、団地管理は、それらも配慮しながら、全体としてどう管理していくかであり、棟単位での権利であっても、それを法的にサポートすること自体が、団地認定の基本に矛盾するのではないか。

⇒直ちに法改正を行うことは難しいとしても、現行の各棟2/3以上による決議→1/2以上に

概して、区分所有法はじめ幾つかの法令や制度は、個人の権利保護目的の規制は多いが、マンションという運命共同体的住まいにおける個人の果たすべき義務/責務に関しては甘いのではないか。

(2) その他法規制との葛藤

[用途地域の課題]

当初、第一種住居地域の第二種高度地区から第三種高度地区への変更（容積率200%→300%）を含め企画検討したが、近隣との共存を重視し、現行制限の中で検討することとなった。また当時の7番地全体の共同化建替えを検討し調整を試みたが、実現には至らなかった。
⇒用途地域に関しては、現状での画一的な区割りでなく、地域の実態と地域の再開発を睨んで見直しを行うなど柔軟な対応が必要であり、併せて都/区/地域と、段階的な権限移譲も早急に検討すべきでないか。

[近隣対応]

総合設計制度採用に伴う、公聴会を含む近隣への説明会を実施。近隣からの同意書を得るのに多大な時間と費用を要した。
総合設計制度採用時に限らず、様々な理由による反対意見が多く、訴訟事件も多かった。
⇒マンション住まいとはいえ、町会(自治会)への参画をはじめ、普段の地域/近隣との交流は欠かせないが、建替え時における手続についてはもう少し簡素化したものに見直しができないか。

[総合設計制度や建替え円滑化法等諸制度の実行段階での諸手続等の簡素化/簡略化]

(3) 管理組合自身の成長への動機付け

多くは管理会社依存の管理形態の中で、管理組合自身を育成/成長させ、長期修繕や、建替えに自ら取り組んで行けるように如何に動機付けをするか。
⇒一般的なガイドブックやチラシ的なものでなく、当該マンションの実態に即した形での広報手段の提供と動機付け（管理会社責任？）。

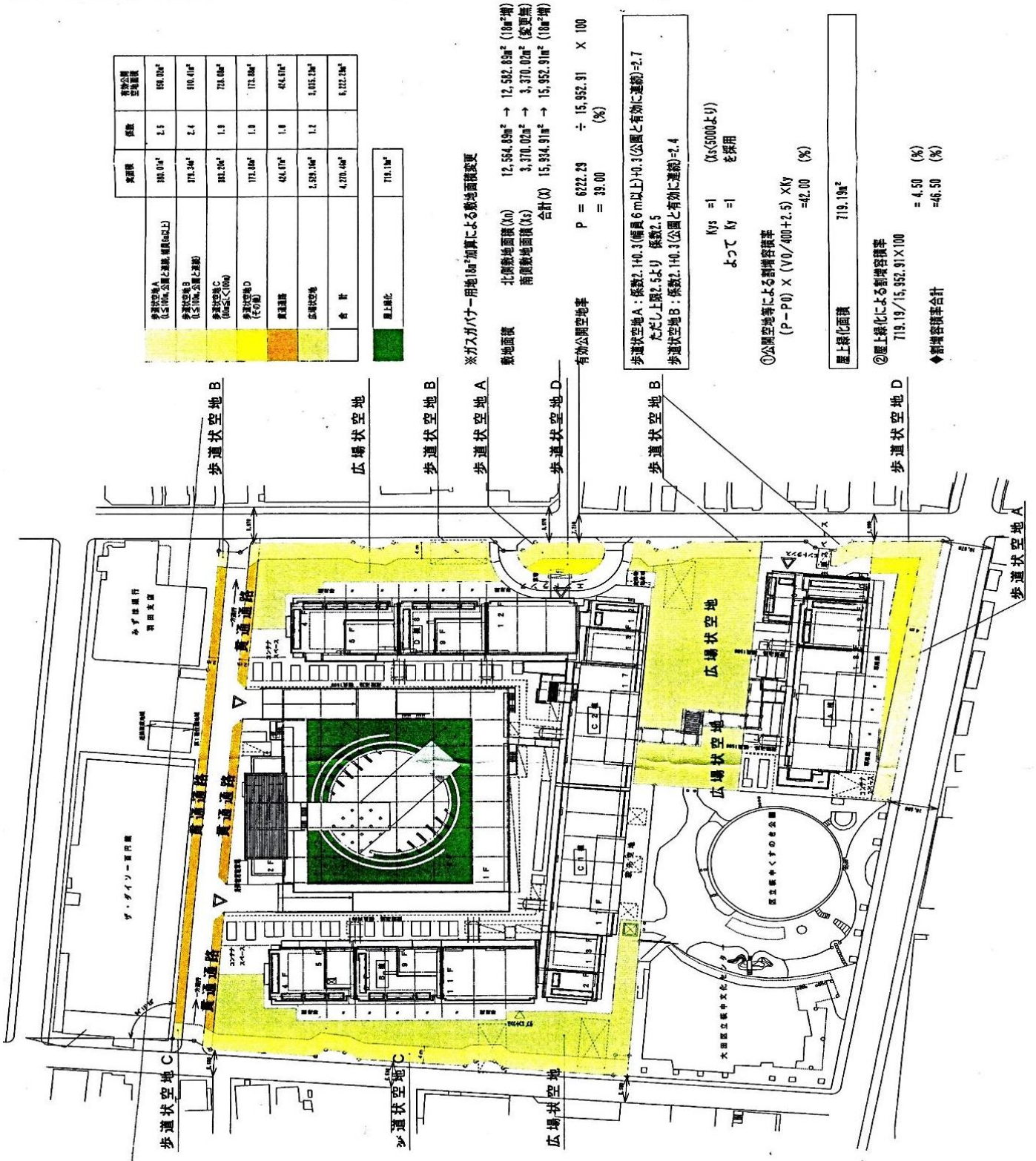
加えて、マンション購入時における管理組合存在/意義の購入者への徹底(販売会社/不動産業界に依存？)。

(4) その他

建替え専門コンサルタントの補充、育成強化
マンション管理士の実地/実践訓練強化策など

(2014/11記)

公開空地計画図



歩道状空地A (歩道・公園と連続・幅員6m以上)	歩道状空地B (歩道・公園と連続・幅員3m以上)	歩道状空地C (歩道・公園と連続・幅員2.5m以上)	歩道状空地D (歩道・公園と連続・幅員2.0m以上)	広場状空地	合計	歩道状空地 面積	歩道状空地 容積率
180.04㎡	171.34㎡	181.20㎡	171.80㎡	434.87㎡	4,270.40㎡	1,138.24㎡	2.5
						1,138.24㎡	2.4
						1,138.24㎡	1.3
						1,138.24㎡	1.0
						434.87㎡	1.0
						2,470.34㎡	1.1
						4,270.40㎡	

緑上緑化	719.19㎡
------	---------

※付入がバナー用地10㎡加算による敷地面積変更

敷地面積 北側敷地面積(Ah) 12,564.89㎡ → 12,582.89㎡ (18㎡増)
南側敷地面積(Bs) 3,370.02㎡ → 3,370.02㎡ (容積率)
合計(X) 15,934.91㎡ → 15,952.91㎡ (18㎡増)

有効公開空地率 $P = 6222.29 \div 15,952.91 \times 100 = 39.00 (\%)$

歩道状空地A：係数2.140.3(幅員6m以上)+0.3(公園と有効に連続)=2.7
ただし上限2.5より 係数2.5
歩道状空地B：係数2.140.3(公園と有効に連続)=2.4

$Ky_s = 1$ (Ks(5000より))
よって $Ky = 1$ を採用

①公開空地等による割増容積率
 $(P - P_0) \times (V_0 / 400 + 2.5) \times Ky = 42.00 (\%)$

緑上緑化面積 719.19㎡

②緑上緑化による割増容積率
 $719.19 / 15,952.91 \times 100 = 4.50 (\%)$
◆割増容積率合計 = 46.50 (%)

旧萩中住宅の一部外観写真



建替え後のオーベルグランディオマンション団地の鳥瞰写真

