

## 「特徴的な建替え事業から見えてくるもの」

### 講師：大木 祐悟氏

旭化成不動産レジデンス株式会社

マンション建替え研究所 特任研究員

今回の勉強会では、区分所有法設立前に作られたマンションの建替えなどからマンションのあり方について、ご説明頂きました。資料に詳しい説明が記載されていますので、ご確認下さい。今回もリモートでの開催になりましたが 112 名の方にご参加頂きました。

#### 【講演概要】

### I. 同潤会江戸川アパートメント

#### 1. 経緯

関東大震災の震災義援金の残額で震災関連の社会的事業を実行するために財団法人同潤会を設立した。大正13年に第一回評議会が開催され、8000戸の住宅を建築することが決定された。その特徴は耐震性・耐火性に優れ、各戸に水洗便所が設置されているなど利便性の高いもので、同潤会アパートとして建てられた。

同潤会江戸川アパートは、2棟260戸の団地として建てられ、敷地面積は約6,000㎡、延床面積は12,270㎡、専有面積は10㎡～85㎡で家賃は教員の初任給と同じくらいだった。

昭和9年に財団法人同潤会が所有する賃貸住宅として竣工されたが、住宅営団の所有を経て、東京都に所有権が移転した。この間、昭和22年に住民が管理団体を発足させた。昭和25年には住民自ら生活協同組合を発足させ管理を続けていた。昭和26年に東京都から賃借人に払い下げられ、初めて分譲マンションになった。

平成3年に建替えのため管理組合法人を発足させた。事務局長と事務員2名を雇用し、役員は2年任期の選挙で選定していた。また、広報誌「社交室」を定期的に発行していた。この時、区分所有住戸、賃貸住戸、空き住戸がそれぞれ3分の1という状況だった。

#### 2. 建替えを進めた際のやや特殊な課題

昭和26年の払い下げ時、専有部分は各賃借人に72回の割賦で払下げられ移転登記を行った。しかし、敷地は生活協同組合に引き渡されたが、登記は東京都のままだった。同様に、食堂、理髪室等一部は東京都の名義が残っていた。平成3年に敷地は東京都から生活協同組合に移転登記されたうえで、各区分所有者に登記された。

周辺は準工業地域、北・東側は商業地域であるが、江戸川アパートと南側隣地のみ住宅地域であったため、容積率の関係でフルに活かせなかった。

建物の登記について、共用部分の面積が案分され、専有面積が15%ほど広がっている。

表示登記で部屋を特定するのに「6階建ての内〇階西側北より〇室目」等の表示となっている。

### II. 宮益坂ビルディング

(区分所有法制定前の建物の登記例)

昭和28年に建てられた日本で最初の分譲マンションで、登記例で「北側2階東より2室目」や「南側東より3室目」、「5階東より8室目」等の記載がある。

1階が店舗、2～4階が事務所、5階～住居で構成されているが、同じ面積でも販売価格の高い方が、土地持分を多く持つ形態になっている。また、同じフロアでも商業店舗では駅に近い方が

持分も多い。

区分所有法制定前に建てられたマンションだが、管理団体が必要ということで規約を作っていた。

### Ⅲ. 複合用途型マンションの事例から管理について考える

1962年に建てられた鉄筋コンクリート造の11階建てのマンションで、1～4階事務所、5～11階が27戸の住宅に使われている。

築47年の時に建物の老朽化が問題となった。屋上、外壁からの雨漏りや赤水の発生による給排水設備の限界、エレベーター交換時期の到来。また耐震性能不足の懸念も問題。しかし、総会は5年に1度程度の開催等管理組合がまともに機能していなかった。当然、区分所有者もマンション管理には無関心だった。

築後50年弱で老朽化が顕著となったのは「管理不全」が大きな理由。管理組合は、住宅部分のみで構成されていた。しかし、区分所有法では、区分所有者全員での管理とされている。

このようなマンションで再生の検討をするためには、管理組合の設立と法律に従った対応が必要です。

このマンションでは、規約の設定もせず区分所有法34条の5項「管理者がいないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる」ことで建替えを進めることにした。

この時、やる気のある人物が理事長に就任し建物全体をチェックして回ったが、見た目にも様々な瑕疵があることを確認した。このため、知り合いの専門家に相談したところ、旧耐震マンションであることもわかり、抜本的な対策を講じる必要があるという認識を持った。

最大の問題点は、総会に出ない、文章を配っても読まない現状をどのように認識させるか？

2009年11月にアンケートを配布し、個別面談も実施し2011年3月に建替え推進を決議。事業協力者を選定し、2013年2月建替え決議を行った。

### Ⅳ. 管理組合も規約もなかったマンションの建替え事例

築45年ほどで住宅43戸、非住宅5区画、高齢者が半数以上のマンションで、旧耐震かつ漏水の問題が多発していた。管理組合もなく総会も定期的に行われていない、区分所有者は半分ほどで、管理に関心がなかった。

このようなマンションで「再生の検討」が必要だという認識の共有化を目指した。多くの区分所有者に説明会への参加を促すとともに再生の認識を持っていただくように問題個所の写真を撮り「目で見てわかる」ようにしたうえで説明をした。

改修か建替えかはっきりしていなかったので、管理体制を作ることを推奨。標準管理規約をベースに規約設定し、役員承認、管理費の最低限必要なレベルに値上、修繕積立金の承認を得た。

2014年に検討を開始し、2018年1月に建替え決議を行った。この合意形成に生じた課題はいくつかあり、連絡がつかない区分所有者が数名いたが居住者の協力を得て粘り強く連絡をしたり、認知症の区分所有者には家族と連絡を取り「成年後見」の指定を受けた。賃貸している区分所有者の場合は、最終的に弁護士に相談したケースもあった。

建替えを前提とした評価は市場価格よりも少し高かった程度だったが、負担も大きいので納得を得るまでに時間がかかった。

### 【Q&A】

Q. 建替えで容積率にどのくらい余裕があったのか？

A. 今回紹介したものでは余裕があっても20%程度。40㎡で同じ広さを買い戻そうとすると2,000万円くらいかかる。

Q. 建替えに要した費用はどのように捻出したのか？

A. 建替え業者に土地を売ってそれで賄う。足りない場合は自己負担。

Q. 自分しか推進者がいない場合、どのように進めたらいいか？

A. 一人ひとり仲間を増やしていくしかない。

Q. 地方での建替え事例はあるのか？

A. ほとんどない。建物を長持ちさせることが必要。

Q. 独身単身者で認知症の人の対応は？

A. 事例はない。検討したことがあり、検察官にお願いする、または、区長・市長に民生委員を通してお願いする。

Q. 日影規制が問題となったことはあるか？

A. 日影規制の関係で15%ほど小さくなったところがある。

Q. 建替えのプロから見て区分所有法の改訂はどの程度効果があるのか？

A. 今よりはやりやすくなるが、それ以上の効果はない。

以上