

2019.7.24 (水) 18:30~20:30 月島区民館

「これからの建替え（再生）の合意形成を考える」 ～建替え成功事例から学ぶ～

講師：(株) 鳩の森コンサルティング 代表 山田尚之 氏

今回の勉強会では、再開発事業、マンション建替え事業に関するコンサルティングの専門家として、東京都大田区萩中住宅、多摩市諏訪2丁目住宅、中野区広町住宅などの建替え事業等のコーディネーターに関わった豊富な実績を持ち、現在もいくつかの建替え検討中のマンションに関わっている(株)鳩の森コンサルティング 代表の山田尚之先生にお話を伺いました。49名の方にご参加いただきました。

講演の内容は、別添の資料集が詳しいので、是非、ご覧ください。ここでは、その資料集にそって、先生が補足的に説明されたことも加えながら、概要を記させていただきます。

【講演概要】

「建替えの仕事に長く携わってきたが、建替えは、手段としてコミュニティを再生するというよりは、コミュニティの再生そのものが目的であり、新しい世代が入ってきたり、経験された皆さんが中核になったりしながら、成し遂げた事業に誇りを持っていくようなことが貴重であると思うようになった。」

資料集 P.2~P.4 真の再生は建替えを実現する合意形成のプロセスを通して初めて実現される

P.2 マンション・団地再生を考えるいくつかの視点

- これからのマンション・団地は日本社会の縮図であり、人口減、少子高齢化、単身高齢者、限界集落、格差、空家、負動産等々の社会的課題が凝縮されている。
- 加速する高齢化と工事費負担増などから、建替えは年々厳しくなっており、過去の無償建替えの成功例はもはや困難。残された時間は限られ、高経年のマンション・団地は、今、大きな岐路に立っている。
- 費用負担を前提としたコミュニティの再生のための建替えという考え方が必要になっている。

何のために建替えるのかという原点に還り、住まいに対する発想や意識の転換が必要。そして、住まいにとってのコミュニティの価値を再認識すべき。

P.4 合意形成を進めるための条件としては

- ① 目標の共有 ② 事業計画の魅力 ③ 経済的・心理的負担の軽減 (高齢者向け融資制度) (仮住まい) ④ 選択肢の多様化 (例) 北欧のコレクティブ住宅など ⑤ 他者の意向・動向の共有アンケート結果の共有

資料集 P.5~P.17 建替えを取り巻く現状と将来

P.6 タイプ・立地別の傾向と課題

- ① 都心のマンション・・・デベロッパー主導での事業化が多い⇒初期に分譲された好立地が多くデベにとり有望な新築分譲用の供給源。容積余剰がないこと、工事費、高さ制限などで経済条件は厳しい。隣地や隣接マンションとの共同化例。

- ② 都心の団地・・・旧耐震時代の主要な団地は建替え終了か、検討が進んでいるところが多い
- ③ その他・郊外のマンション・・・容積余剰がなく、市場性が低いいため、具体的検討が進まない。
⇒駅前立地などを除くと低調 隣接マンションとの共同建替えや敷地売却も模索
- ④ その他・郊外の団地・・・工事費の高騰等で合意形成が進まない。空家の増加や急速な高齢化で不安を抱える団地が多い。立地適正化計画の中で都市機能誘導区域に指定し、再生の道筋を模索する例も。

P.9 合意形成の困難化が進む

〈人的条件の悪化〉

・高齢化の急激な進行（もともと住んでいた人の高齢化だけでなく都心から郊外の団地に高齢者が移り、リフォームして終の棲家とする。） ・区分所有者の多様化（分譲時は同質な住民層だが、徐々に入れ替わる。） ・新規高齢者や経済的弱者の増加 ・主体となる管理組合組織の弱体化

〈物的条件の悪化〉

- ・工事費の高騰 ・マンション市場の変化、縮小 → ・権利者負担の急激な増加
- ・デベの立地選別、消極化

このように、合意形成の困難化が進んで、デベロッパーも消極的になってきていて、団地・マンションにとって、今は、大きな分岐点であり、「これからの社会や生活環境の中で求められる住まいのありかた」や「何のために建替えるのか」をもう一度問い直す必要があると、再度、強調。

P.11 変わる家族像⇒住まいの役割の変化

単独世帯は1986年の13.1%から2015年には26.3%に、そして、三世帯世帯は1986年の44.8%から2015年には12.2%に変化していることにも象徴されるように、高齢化と単身化が進み、団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる2025年問題として、公的扶助の限界を迎えるとされており、住まい・生活圏の役割に変化が生じていることなどが紹介され、資料P.10～P.15において、上昇する建設工事費の指数などの客観的な数字をもとに、建替えが厳しい状況となっていることを説明。

P.16 郊外団地での負担額の例

建替えを検討中の3事例において負担額を住戸面積別に置き換えたもの。表の見方として、事例1では、現在45㎡として、同じ床面積（45㎡）を取得する際の負担額の目安は約700万円～900万円であり、現在68㎡とすると約1100万円～1400万円である。そして、無償で取得できる床面積（いわゆる還元率）は、現状の面積の約55%～65%であるということ。
還元率の大小よりも、㎡単価による負担額の意味合いが肝心であることも説明。

建替えを期待した空家ではなく、住み続けられなくなった結果としての空家化が進んでおり、住民が元気なうちに決断をして、個々ではなく全体として再生の道を探る選択をしていく必要がある。

P.17 自律的な組織活動の延長に再生がある

○これまでの保留床処分型の建替えは限界にきている。デベロッパーも手を挙げるのが少なくなっている。自主建替え（権利者住戸建替え）+保留敷地処分型など、組合員自身の主体性や組織力が問われ、将来への危機感を共有した継続的、自律的な組合活動が必要になってきている。

資料集 18～21 どのように合意形成を進めるか

P.19 成功事例（あるいは失敗事例）の共通点や特徴を分析し、合意形成や計画の立案、組織作りのヒントを得る。

P.20 これまでとは違い、容積余剰がない、工事費が高い、高齢化率が高い、借家、空家が増える、建物設備の老朽化、高齢化、耐震性など将来への不安がある。安全で安心できる住環境を手に入れるための手段としての合意形成へと「合意目標の見直し」が必要

P.21 合意形成のあり方を考え直す

①合意形成の手段としてのコミュニティ再生から目的としてのコミュニティ再生へ ②選択肢を多様化することで合意形成を進め易くする。⇒段階的な建替えや建替えと改修が並存する計画へ
③合意形成の過程自体がコミュニティ再生のための場⇒自律的組織に向け検討過程が経験学習の機会となる。④時間をかけて合意を作る仕組みが必要⇒拘束力のある長期計画を前提に区分所有者の入れ替わりを促す仕組み

計画への『同意』から、集団で再生案を作り上げる『合意』へ

資料集 P.22～P.34 再生の方向性 制度見直しの方向性

P.22

- 「建物の建替え」からコミュニティを含めた「生活の場」の再生へと価値観を転換する必要
- 目指すべき目標は、長く住み続けたいと思う住まい。
- 全体建替えに限らず、段階的な再生や建替えと修繕の併存等多様な再生手法を通じて、この目標を実現できないか。

P.23 『諏訪二丁目』の事例 建替え前の高齢化した年齢構成から、建替え後は60代、30代、未就学児の3つの山ができた。周辺居住高齢者の住み替えもあった。震災後に分譲開始され、新旧の住民間の交流もできた。

建替えにより多世代居住が実現し、従来からのコミュニティに新居住者が融合して新しいコミュニティが生まれ、団地再生をより実のあるものになっている。

建替え後の新たなコミュニティの実現で、そのマンションの魅力、価値が増す。このようなことを建替えへのプロセスから意識すると良い。

P.24 コミュニティ住宅（新しい住まい方）の提案

住戸面積を小さくし負担額を軽減 共用スペースを設置

P.25 高齢者向け返済特例の融資制度の紹介（国の制度）

老後への不安の解消。60歳以上の高齢者が、建替え後の自己居住の住戸を取得する場合、毎月の支払いは利息分だけで済む。例えば1,000万円借入れしたとして、月々の支払いは約8,000円。

P.26 制度設計として

- 一括建替えから「部分」建替えへ
 - 複数団地の連携や集約化の仕組み
 - 拡大型再生から縮小・清算型再生へ⇒区分所有関係の解消
- 高齢化、単身化、空家化が進むと手遅れになっていくので、法改正も含め、早く手を打つ必要があることを強調

P.27 再生の方向性

「生活再建型の再生」への質的な転換が必要 終の棲家、生活拠点機能、多世代交流、住み替え、リバースモーゲージ
建替えることで、バリアフリー、共用施設等、高齢者に考慮した設計も可能。専有部分も最新の設

備になることで、若い人たちが購入してくれる可能性も高まる。

P.30 ケーススタディ② 首都圏郊外型団地 の事例より

保留敷地や一部改修棟の併存や段階的施工などの可能性を考えると、現行制度では限界がある。

⇒都市開発法では敷地分割→保留敷地分割は不可

⇒区分所有法一括建替え決議では改修棟は残せない

⇒改修棟への権利変換は不可

【課題】

- ・マンションデベ以外への事業協力者の発掘
- ・周辺のUR 賃貸団地との役割分担や電鉄会社など企業との連携など
- ・都市計画と高齢化が進む団地再生との時間感覚の違い

制度や都市計画は10年20年先を考えてのことだが、現に刻一刻と高齢化が進んでいく状況があり、行政と現場が危機感を共有できていないもどかしさを感じている。

P.33 制度見直しの方向性

今は、耐震性に問題があるところは、4/5で、建物を壊して清算することを前提とした敷地売却ができるようになっていく。

そのような敷地売却の先に、例えば、ゼネコンが建物を買って、最新の設備での改修でよみがえらせたり、高齢者施設にしたりするようなことが、制度的にできるようになると良い。そうすれば、建替え以外の再生という道も開ける。

【Q&A】

Q. 資料集 P.28 ケーススタディ①の築50年 200戸 77%賛成までで建替え不成立となった、というところの経緯をもう少し詳しく聞かせてほしい。

A. 年数の割には管理の状態は良かった。住民は熱心で問題への危機感を持っていた。最大の課題は事業化の裏付けで、大きなデベロッパーに声をかけたが反応はいまひとつであった。3つの会社でJV（ジョイントベンチャー）を組んでスタートした。工事費は高く、売値は伸びなかった。1/3を保留敷地として戸建てで売却と言うスキームでやった。負担額が大きく、単身高齢者、リタイア組も多く、最後は、成立に足りなかった。43㎡ぐらいの小さな住戸も考えたが、応募はなく、事業の途中から、一筋縄ではいかなかった。多くの方が長く住んでいるので、コミュニティは濃いのだが、それが逆に、高齢者が消極的に連携したという面も多少あったかもしれない。そのような微妙な面も超えていかねばならないと感じた。

Q. 建替えありきで推薦してくるコンサルも多いようだが、選択肢を示して柔軟な提案をしてもらえないか？

A. デベロッパーは建替えて新築分譲するのが商売であるからそれを前提として入ってくるが、我々は、独立したコンサルであり、やさしい提案をする。建替える場合のメリット・デメリット、判断材料を提供する。反対と決めつけ説明会も聞かない人もいて、住民間で冷静な議論ができないところは、お互いにとって、不幸である。お金をかけてでも修繕・改修の場合と比較して進めるのが良く、頑なにどちらかに決めつけられないことが大事。

Q. 建替え推進決議には、どのような準備、進め方をするのが良いか？

A. どの決議要件でやるかについては、これまでは、3/4がよい、ある程度のハードルで行い、そ

れが予行演習にもなる、と言ってきたが、要件に決まりはないので、(規約に定めがなければ)こだわることはない。何のために推進決議をやるのか、が大事。場合によっては、推進決議 1 (普通決議) で、大きな費用をかける前に総論的な合意を行い、次に、推進決議 2 (特別決議) で設計等によりお金をかけて計画の制度を高める(改修・修繕との比較も行う)というように、ステップを分ける方法で進めてもよい。

Q. 都心立地 築 50 年 96 戸 今ちょうど、建替え、再生の検討を始めたところ。デベロッパーに提案を求める、コンサルを入れてセカンドオピニオンを求める等、進め方について、参考になることがあったら教えてほしい。

A. 立地等条件が良ければ、デベロッパーが営業に来て、無償で提案をしてくるだろう。それ自体はいいことだが、見かけの数字(還元率、負担金額・・・)において見るべきポイントや見えない課題はある。設計や進め方等について、第三者の専門家等に意見を聞くのが良いが、それに費用をかけることについて一般住民に納得いただく必要がある。例えば、デベが一流の企業だからとして、一方的に進んでいると、それまで無関心であったような人から、途中で、急に、なんでこうなったのかという疑問が出て混乱し、建替えが止まるようなこともある。最初から、競争原理を働かせる、第三者的なチェックをいれて段階ごとに説明会を行う等の丁寧なプロセスを取っておいた方が、結果的には合意形成が円滑に進む。費用がかかるが、選択肢として考えてほしい。

Q. 築 42 年 40 棟 そのうち 2 戸だけの棟もある。土地の所有形態が分有になっている。現在の法制度では建替えはできないと考えているが、法改正の検討状況等について教えて欲しい。

A. 今、団地の中で、一筆である敷地を分割して、A地は建替え、B地はそのままで改修、というようなことが、それぞれの敷地の中で、できるようにしようと国交省は検討している。それが可能になると、建替えと改修の併存はできるようになる。しかし、法的な権利変換ができないという課題は残る。

そこには、まだ至らず、敷地の分割だけでやろうとすると、任意に敷地間での売買を行い、建替え希望の人は建替えの敷地へ、改修希望の人は、改修の敷地へと、それぞれが移ったうえで、事業を進めるという方法になると考えられる。それでも前進であるが、まだ登記の問題等法制局から疑念が出ているようだ。

一括の建替えは敷地の一筆共有が前提なので、分有のままではできない。質問者のケースでは、各棟要件もあるので、2戸の棟の一人が反対したら、今の制度の中では建替えはできない。分有を共有にすることが必要で、建替えよりもハードルが高い全員同意が必要なのではないか。今、共有地の分割を行い、団地を二つに分けてから建替えを進めようとしている団地に関わっている。そのような検討が必要な団地は多いが、国の制度は追いついていない。

最後に、廣田代表より、決めつけずに、いろいろと勉強しながら、選択肢を広げて考えて行くと楽しい。切羽詰まってしまう前に、例えばコーポラティブなど自分たちで住みたいマンションにするにはどうすればよいかから考えて行くようなワークショップを始めてみたいと思った。という感想が述べられ、参加者の皆様から講師の先生への大きな拍手をもって、勉強会は終了しました。

(以上)