

日時：2024年2月28日（水）19:00～20:35

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

**テーマ：「建替えから考えるマンション管理とコミュニティ」
～第二回 団地と単棟マンションの違い～**

講師：

一般社団法人 不動産総合戦略協会 理事長

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 大木 祐悟氏

3回シリーズの第2回は、団地と単棟マンションの違いとマンションの復興の手続きなどについて詳しくお話し頂きました。オンラインでの開催で当日は108名の方にご参加頂きました。（この他に、後日の見逃し録画配信での視聴をご希望の方も多数おられました。）

〈講演要旨〉

「建替え」というマンションの究極の場面から、逆に「管理」の課題が見えてくる。「団地一括建替え決議」の規定をもとに、「団地の建替え」から団地の管理を考えることなどが主な内容となる。

1. 諏訪町住宅建替え事業（建替え円滑化法適用第1号）

1957年竣工。3棟60戸の小規模団地。JR高田馬場から徒歩5～6分。専有面積各戸40㎡。

2002年の区分所有法改正直後に建替え決議をした。法70条の団地一括建替え決議を目指したが、以下に述べる理由から、62条の建替え決議をすることになった。建替え円滑化法の適用（第1号）を受けたが、法律が制定されたばかりで、解説書やマニュアルもなく、以下のような課題もある中で、行政協議を重ねながら、手探りで事業を進めた。

- ・割賦販売で分譲された団地であったため、割賦代金の完済後に団地規約を設定したものの、設定の手續きに問題があり、そのため、団地一括建替え決議を進めるうえで、団地規約の成立についての問題があった。

- ・建替え決議時点では、割賦代金の未完済者が3名いたが、（完済するまでは）その住戸の所有者は売主であり、建替え決議の意思表示をどう考えるかという課題があった。

- ・バルコニーの増築があった住戸があり、登記簿面積は変わらないものの、事実上の専有面積は広くなっており、前提となる評価をどのように考えるか、という課題があった。

2. 「団地」とは何か？

法律面で団地を見るとき、公法（建築基準法や都市計画法）と区分所有法では違いがある。本日は「区分所有法の団地」でかつ「区分所有建物」で構成される団地でお話する。

3. 団地一括建替え決議をする中で気が付いたこと

団地一括建替え決議（区分所有法70条）をするためには、次の3つの要件をすべて満たす必要がある。

(1) 団地内の建物がすべて区分所有建物であること

→区分所有建物とは専有部分のある建物だが、一部の棟が社宅など、区分所有建物だけで構成されていない団地も存在し、その場合は団地一括建替え決議はできない。

(2) 団地の敷地は、団地内の建物の区分所有者で共有していること

→団地建物の区分所有者だけで土地が共有されていないことがあり、(1983年区分所有法改正までは区分所有権と敷地利用権の分離処分が可能だった。)その場合は団地一括建替え決議はできない。

(3) 区分所有法 68 条で規定する規約が定められていること

→区分所有法 68 条の条文は長く複雑で分かりにくい。本来は棟の管理権限は棟にあるなかで、棟の管理権限を団地に移行するための規約を設定するには、①団地建物所有者集会の決議②各棟の集会の決議の二つの手続きが必要となる。分譲時に全員同意で規約を設定している場合は問題ないが、法 68 条の規約を設定する際に②の各棟の集会の決議がなされていないケースがあり、問題となりうる。逆に考えると、法 68 条の規約が設定されていないと団地管理組合等で棟の管理をすることはできない。

【区分所有法における団地は大きく二つに分類することができる】

(1) 原則的な団地 (=法 68 条の規約が設定されていない団地)

団地共用部分(土地・付属施設)は団地で管理し、棟は棟で管理する。

(2) 法 68 条の規約が設定されている団地

団地共用部分(土地・付属施設)も棟も団地で管理する。

(ただし、法 68 条規約が設定されていても、団地でなく棟で対応しなければいけない事項がある。)

⇒法 68 条の規約が設定されていても団地でできない事項(=法 66 条で団地に準用されていない規定)があり、注意しなければならない。詳細は難しくなってしまうが、ここでは「団地」ではなく「棟」で対応しなければいけない事項を 3 点挙げておく。

①57 条から 60 条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

②61 条(建物が一部滅失したときの復旧)

③62 条(棟の建替え決議)

4. 最近の建替えの事例

(1) 熊本地震での復興の事例

5 棟の団地で、傾いた 2 棟と特に傾いてはいない 3 棟があり、復興について 3 つの選択肢があった。

① 傾いた棟の復旧と傾いていない棟の補修

② 傾いた棟の建替えと傾いていない棟の補修

③ 一括建替え(ただし、築後 40 年弱)

検討の際に、傾いていない棟は本当に大丈夫かという意見が出て、杭の調査をすると、傾いていない棟にも問題があることが発覚し、結局は、③の団地全体で一括建替えをする方向となった。もしも①の方向となった場合は、61 条(復旧)は 66 条の団地への準用がないことが問題となったと考えられる。

この団地では、住民間の意思疎通(コミュニケーション)が濃く、総会、説明会等にはいつも 9 割以上の住民が参加していた。再建への合意形成は順調に進み、被災後 1 年半で建替え決議が成立し、4 年後には再建建物が完成した。日頃からのコミュニティ形成が大切であることを示す好例と感ずる。

(2) 給田北住宅建替え事業

東京都世田谷区 京王線特急停車駅「千歳鳥山」から徒歩 9 分 都心方面へのアクセス、周辺環境等も良好な立地 1971 年竣工 171 戸 2 棟

・2012 年に耐震診断を実施、現在の基準を満たさないことが判明し、建替えを視野に入れた再生検討が具体化。

- ・総戸数の50%弱が主たる所有者の年齢が70代以上という中で、高齢区分所有者に個別対応した。
- ・建替え決議非賛成の区分所有者に粘り強く対応し、ほとんどが「催告」により建替えに参加した。
- ・7階建てで、建築後に第一種低層住居専用地域となったため、“既存不適格”状態となっていたが、建替え円滑化法「容積率の特例」を全国初で適用できた。
- ・事業者選定から決議まで、途中、コロナ禍に遭遇したが、1回の説明会を3日間×3枠で9枠開催したり、ウェブシステムでの視聴も採用したりして、合意形成に努めた。
- ・2021年に団地の一括建替え決議が、90%以上賛成、棟別要件も満たして可決。要除却認定取得。
- ・2022年解体工事着手、2023年本体工事着手、再建マンションは4階建て、2棟、248戸で2025年竣工予定。

【Q&A】

Q. 建替え時の仮住まいは、どのようになされているのか？

A. 事業者からも情報の提供を行っているが、最終的には、ほとんどの区分所有者は（自分が住みたいところを）自分で見つけているのが実状。

郊外団地の場合は、UR賃貸の利用も多い。そのほか、東京都では都営住宅の一部を建替え時の仮住まい用に斡旋していて、それが利用されている例は少しある。そのときの家賃は、それぞれが負担する。

（感想・意見）法68条の規約がない団地の理事長ですが、むしろ珍しいと知って驚いています。大変勉強になりました。

Q. デベロッパー参画型でない、自主建替えの事例をご存知ですか？

A. 『都市住宅とまちづくり研究会』というNPO法人で、小規模マンションで、自主建替えの事例が2~3ある。

Q. 駅から5~6分の立地ならば、建替えの事業に参加するデベロッパーは多いと思います。駅から遠いところでも、デベロッパーは手を挙げてくれるでしょうか？

A. なかなか難しいと思われる。当社で、東京都調布市で駅から徒歩16分というところの団地を建替えた事例があり、町の雰囲気やできた建物の状況次第で販売が上手く行くケースもある。他社であるが、大阪の池田市で、駅から徒歩20分だが、あまった土地を戸建て住宅の分譲用にして売却し、集約化することで建替えを実現した例もある。というようなことから、やり方はいろいろとあるのかなとは思っている。

Q. 事業者が入って建替えをする場合の事業スキームについて

A. 例えば、容積率に余裕があり、従前6戸のマンションを12戸に建替えする場合を考えると、従前の区分所有者は1戸当たり1/6の持ち分であったが、建替え後は1/12の持ち分になる。各戸は自分の持ち分の半分を事業者へ売って、その売却益を建築費用の一部（あるいは全部）に充当することで、建替えを進めていくようなスキームとなる。

Q. 上記の場合の各住戸の評価の考え方について

A. 建替えマンションの想定売上額から逆算して評価をする。

建替えマンションの総販売価格の原価から、総事業費（建築費、土地整備費、設計費、その他）を引いた額が建替えマンションの評価額となり、それを持ち分に応じて配分し、各住戸の建て替えを前提とした評価（＝転出するときの補償金）となる。

マンション販売価格が上昇する中、事業費が下落すると評価は高くなる。

Q. 今、建築費が高騰している状況の中で、建替えを進めることにリスクはあるか？

A. 今、建替えを進めるのは大変だと思う。通常、建替え決議をしてから着工するまでに1～1.5年かかるが、決議時から経済状況が変わっていくことはリスクと言える。

Q. 自主建替えのケースは、今後、進むのか？

A. 事業者側の利益を引かれる部分は無くなるが、区分所有者の側が応分のリスクを取る覚悟は必要。建築費が上がって売値も上がれば良いが、買い手が本当に現れるかが問題になる。

また、担い手として、建替えのコンサルタントができる人材が増えることが必要。

Q. 今後、老朽マンションの解体というようなことが進むのか？

A. あくまで個人的な意見だが、マンションを、築年数で、というよりは区分所有法の改正の年（1983年や2002年）で分けて考えている。

1983年以前のマンションは、旧耐震で、社会的老朽化も進んでいて、廃墟になっても良くないので、ストックの質を分けて考え、1983年以降のマンションは100年以上もたせていくような方向に進むべきと考えている。

以上