

### 3.3.4 被災集合住宅の復旧復興に関する研究

#### 目 次

- (1) 業務の内容
  - (a) 業務題目
  - (b) 担当者
  - (c) 業務の目的
  - (d) 5ヶ年の年次計画
  - (e) 平成14年度業務目的
  
- (2) 平成14年度の成果
  - (a) 業務の要約
  - (b) 業務の実施方法
  - (c) 業務の成果
    - 1) マンション復興基礎情報の整理
    - 2) 家計分析と復興評価
    - 3) 法制度面からの課題の整理
    - 4) 被災建物の建替え要件に関する検討
    - 5) 管理組合運営過程の検証
  - (d) 結論ならびに今後の課題
  - (e) 引用文献
  - (f) 成果の論文発表・口頭発表等
  - (g) 特許出願、ソフトウェア開発、仕様・標準等の策定
  
- (3) 平成15年度業務計画案

(1) 業務の内容

(a) 業務題目

被災集合住宅の復旧復興に関する研究

(b) 担当者

所属機関：神戸大学工学部

官(役)職：文部科学教官助教授

氏名：大西 一嘉

(c) 業務の目的

分譲集合住宅（マンション）は阪神大震災において人的被害こそ少なかったものの、建設年代の古いものでは大きな被害を出し、その後の建て替えや補修を巡る再建過程において大きな混乱を引き起こす事になった。本研究では、こうした問題の根底にある、物的、法的、社会的課題を被害の程度別、非常時と日常時の課題別に再整理し、今回の支援方策の有効性と限界性を明らかにする。さらに、被災に伴う価値の増減について立場の違いをこえて記述し得る共通の評価尺度を開発し、その定量化をめざす。今後の大都市における大地震において、再建復旧をスムーズに推進するために必要とされる、支援制度の評価、都市計画、まちづくりとしての対応、日常的な防災対応の充実や、コミュニティ育成問題、居住者の多様化への対応、建て替え支援のための社会的支援体制といった事項について、近年の社会情勢の変化に対応させながらめざすべき集合住宅再建政策評価システムを構築する。

(d) 5ヶ年の年次計画

平成 14 年度：被災・復興モデルの準備

平成 15 年度：合意形成促進モデルの開発

平成 16 年度：居住価値と資産価値の定量化

平成 17 年度：法制度面の分析、評価と原始モデル開発

## 平成 18 年度：再建評価モデルの構築と適用

### (e) 平成 14 年度業務目的

被災マンションの復興評価システムの開発をテーマとして、以下の各項目について、既存の調査研究の再整理とその検証を行うと共に、被災地の復興実態の把握について研究を実施する。

- 復興データベース化の研究
- 生活復興評価の研究
- 再建事例の研究
- 意思決定における組合運営の評価
- 法制度改正による比較検証

### (2) 平成 14 年度の成果

#### (a) 業務の要約

阪神・淡路大震災では分譲マンションへの被害が多く見られた。(2),(c),1)では、被害をうけた分譲マンションの復興・復旧に関する管理運営のソフト面の実態把握を目的に行った神戸市内分譲マンション震災対応状況に関する調査<sup>1)</sup>を再整理し、被災集合住宅の復旧復興に対する今後の課題を把握した。震災後の応急危険度判定で63%のマンションが安全であった結果を見ると、戸建住宅と比較して、人的被害が非常に少なかったといえる。しかし、多くのマンションで何らかの補修が必要となった。

補修や建替え工事の際は、技術的な専門知識を要するケースが多く、管理組合だけで解決することが困難であることが今回の震災により浮き掘りとなった。

現在はこうした成果を集計値として取り扱っているが、今後は個別的なマンションカルテ方式としてデータベース化を図っていくことで、これまでに蓄積されてきたデータを有効に活用できるような情報基盤作りをめざしている。

(2),(c),2)では被災者の家計への影響を分析し、まず手始めに家計調査のような巨視的な統計の中に震災の影響がどのような面について、どのようなかたちで捉えられるのかを整理することにした。兵庫県南部地震(1995)による神戸市での被害に注目し、被災地の世帯が被った経済被害(家計への影響)について分析した。分析には、家計調査年報から収集した項目別の収支額を用い、消費者物価指数による実質化を施して分析の対象とした。その結果、被害程度別にみた支出額の増加の推定値は、既存資料のデータとある程度整合性がある事が示され、この手法の有効性が裏付けられた。

(2),(c),3)ではマンションの建替えと復旧をめぐって、平成7年の阪神・淡路大震災下の事例において、区分所有法の解釈論ないし実務上の工夫のみでは十分に対処しきれない問題がおこったため、これをふまえて法改正上の課題を検討することにした。平成 14

年には将来的に同様の問題が生ずることを防止するため、区分所有法の一部改正が行われたところである。そこで被災マンションに関するこうした法改正のポイントと今後に残された課題について特に合意形成の要件等を巡る問題に焦点を当てて検証した。

(2),(c),4)では被災マンション訴訟等での対応が非常に困難であった建替え決議の客観的要件(いわゆる費用の不超過性要件)をめぐる論点を法的な側面から整理することにした。

(2),(c),5)では阪神・淡路大震災において被災したマンションの管理組合が、どのように行動し、どのような障害に直面し、それをどのように乗り越えたかについて、組織的対応、外部支援、合意形成といったそれぞれの局面に沿って検討した。また、震災により、マンション管理組合運営に起こった変化についても触れた。被災時の復旧・復興にあたっては、技術的な専門知識を有する人材の育成やマンション関連団体の連携が不可欠であり、今後、専門家やマンション関連団体の一層のレベルアップと相互の連携を図るなど管理組合への支援体制の強化が求められる事が示されている。

## (b) 業務の実施方法

2002年度の本業務の実施体制は、以下のとおりである。

### 復興基礎情報の再整理

神戸市すまいの安心支援センター 今井 政仁、三木 太志

兵庫県住宅地課 大町 勝、原田賢使

神戸市姫路工業大学環境人間学部 福島徹

### 家計分析と復興評価

長岡工業高等専門学校環境都市工学科 塩野計司

(株)防災&情報研究所 中澤 言一

### 法制度面からの課題整理

弁護士 戎正晴

(株)中井都市研究室 中井豊

### 被災建物価値評価モデルの検証

神戸大学工学部 大西一嘉

神戸大学経済学部 地主敏樹

(株)昭和設計 中出 聡

### 管理組合運営過程の検証

平安女学院大学 梶浦恒男

NPO 神戸まちづくり研究所 野崎隆一

(株)防災まちづくり研究所 進士善啓

## (c) 業務の成果

### 1) マンション復興基礎情報の整理

a) はじめに

被災マンションの概要を把握するために、阪神・淡路大震災により建物に被害を受けた分譲マンションのうち神戸市内に立地するものを対象として共用部分の補修及び建替えに関する管理組合の対応状況を調査し、分譲マンションの被害の実態と管理運営のソフト面の問題点を把握する。震災から8年を経過した現在では建替事例については元の管理組合自体が消滅しており、補修された事例についても当時の役員が交代している例が多いため詳しい調査が困難であることから、既存調査の再整理により基礎情報の検討とデータベース化を進めることにした。

官民の各機関が作成している既存の建物データベースから、神戸市内に立地し、平成7年1月現在で入居済みであることが確認できた分譲マンションを対象として神戸市で行なわれた調査<sup>1)</sup>をもとに、再整理を試みた。阪神間の諸都市においても同様の資料を収集することで順次データベース化していきたい。

表 1 配布回収状況（平成 8 年 4 月）

	調査票 配布数	回収数	回収率
東灘区	465	206	44.3%
灘区	242	115	47.5%
中央区	192	65	33.9%
兵庫区	130	32	24.6%
長田区	89	25	28.1%
須磨区	149	57	38.3%
垂水区	175	71	40.6%
北区	96	38	39.6%
西区	71	28	39.4%
合計	1609	637	39.6%

表 2 現在の管理組合数

	管理組合数	
東灘区	668	27.1%
灘区	364	14.8%
中央区	342	13.9%
兵庫区	229	9.3%
長田区	146	5.9%
須磨区	229	9.3%
北区	120	4.9%
垂水区	258	10.5%
西区	105	4.3%
合計	2461	

平成15年3月末

調査票の回収状況は表 1 のとおりである。ちなみに平成 15 年 3 月末現在の管理組合数は表 2 のとおりで、神戸市全体で約 2500 の管理組合がある。神戸市における構成比で見ると東灘区の比率が特に高い。

b) マンション被害の概要

( ) 応急危険度判定

回答のあったマンションの応急危険度判定の結果は、約 63% が安全（緑）と判定されていた。

( ) 補修・建替え工事に要した費用

補修工事を行ったマンションの戸当たり工事金額は、57.3% が 50 万円未満と回答されており、平均は約 71 万円。建替え工事では、建替え決議を行っており調査段階で金額が決定していたマンション（8 件）の戸当たり工事金額の平均は 1473 万円であった。

c) 復興の経過

( ) 工事資金調達

補修工事における資金の調達方法は、「修繕積立金の取り崩し（管理費繰越金等一般会計の取崩を含む）のみで賄ったもの」がもっとも多く 33.8%、次いで修繕積立金の取崩と一時徴収金を併用したものが 25.3%、一時徴収金のみで賄ったものが 24.3% である。これら 3 種の資金調達方法で 83.4% を占める。

工事金額が大きくなるにつれて、「修繕積立金の取崩のみ」の割合が小さくなり、「一時徴収金のみ」および「修繕積立金取崩と一時徴収金の併用」の割合が大きくなる。

( ) 復興過程での問題点

補修決議をしたマンションでは「被害状況の把握」、「工事範囲・方法の妥当性の判断」、「工事見積金額の妥当性の判断」の 3 点、すなわち建築技術面の判断が問題になった割合が高い。こうした技術面の問題に比べると、総会決議の方法、住民間の費用負担の方法、資金調達の方法といった法律・資金面が問題となったとするマンションは少ない。

被害程度の大きいマンションでは、建替え・補修のいずれにするかの判断が問題になった。建替決議をしたマンションでは13件中11件(約85%)で、補修決議をしたマンションでも戸当たり工事金額200万以上では42件中21件(50%)で問題になった。

これらのうち、建替え・補修両方の見積もりをしたとの回答があったマンションは7件あり、参考までに戸当たり見積金額(最高額と最低額の記載がある場合は最高額)と決議結果を見ると補修工事見積金額が建替工事見積金額の1/3以上となった段階で、建替えの決議になったことがうかがえる。

## 2) 家計分析と復興評価

### a) 研究の背景

地震時には、公共の建物やライフラインと同じように、住宅を始めとする個人の資産が被災する。地震被害の発生という問題には、社会基盤施設と個人資産のあいだに何らの分け隔てもない。

それに対し、震災からの復旧・復興には、社会基盤施設と個人資産に別々のシナリオが準備されている。両者を分かち最大の違いは、社会基盤施設の復旧が公共公益的な財源で進められるのに対し、個人資産の復旧の全てが個人の資力で処理されなければならないという点にある。とりわけ震災で大きなもの・多くのものを失った個人や世帯には、長期間にわたって経済的負担が重くのしかかる。震災からの復旧・復興という問題を個人や世帯のレベルで考えようとすれば、家計面での問題の把握と解決が欠かせない。マンションという社会的な運命共同体が被災した時に、その再建方針を巡って深刻な対立が起こりやすいのは、こうした個人的な家計の状況が大きく異なることから、価値基準に大きな相違が生じるためと考えられる。

### b) 研究の目的

本論では、マンションに居住する個人や世帯の震災復興を、家計の側面から考察するための手始めとして、関連の既存資料(指定統計の刊行データ)に対する分析を試みた。家計調査の結果を資料とし、1995年兵庫県南部地震によって発生した都市域(神戸市)での災害を例としてマクロにとらえようというのである。

これまで地震による家計への影響に注目した研究には、1983年日本海中部地震による若美町(秋田県)を対象とした大橋(村上)・他<sup>2)</sup>の先駆的な調査がある。また柄谷・他<sup>3)</sup>による試みの中にも、家計という要素が考慮されていたが、人口変動を始めとする社会現象を記載する指標の一つとしての位置づけにとどまっており、災害事象の到達点や結節点として家計を位置づけようとするものではなかった。

### c) 研究の方法

家計調査の年報<sup>4)</sup>を資料とし、地震が発生した1995年を含む11年間(1989-1999)の神戸市についてのデータを利用した。

家計調査では、全国の全世帯(農林漁業を営む世帯および単身世帯を除く)を対象とし

て家計収支の抽出調査が行われ、その結果は、都市別や地域別、あるいは世帯の特性別などに集計される。家計調査は、統計法にもとづく指定統計第 56 号を作成するための調査であり、家計調査規則に従って実施されている。

調査は、調査対象世帯が家計簿（調査のために準備されたもの；1 日あたりの記載欄は B5 版で 2 ページ）を作成し、調査の実施者（総務省・統計センター）が収支項目の分類と結果の電子化を行って進められる。

調査の対象になる世帯数は、全国で 8、076（1995 年）であり、調査対象として選ばれた 168 の市区町村で抽出される。神戸市での調査世帯数は 96 であり、単身世帯や農林漁業の世帯を含む全世帯（1994 年末に 58 万）の 0.017%（約 6 千世帯から 1 世帯）に相当する抽出率だった。

年報に記載された様々な地域単位の中から、「神戸市」「京阪神大都市圏」「大都市（人口が 100 万以上の 7 都市で、神戸市を含む）」および「全国」の 4 つを選んでデータ化した。家計調査では県単位の集計が行われなかったために、兵庫県のデータは得られなかった。

勤労者世帯での「年平均 1 ヶ月間の収入と支出」をデータ化した。家計調査年報には、「勤労者世帯」についての統計のほかに、自営業の世帯などを含む「全世帯」の統計が収録されている。この研究では、収入と支出の両方が記載されている点に注目し、勤労者世帯のデータを取り上げることにした。神戸市での勤労者世帯は、家計調査の対象となる世帯の 60% ほどを占めていた。

資料に収録された項目の数は、階層性に起因する包含関係を無視して数えると、収入で 34、支出で 144 に達する。この研究では、収入の全項目（34）と、支出については食料の細目などを除いた 57 項目をデータ化した。データを準備した項目は、表 2（収入）と表 3（支出）に示されている。

収支額に含まれる物価変動の効果を取り除くために、収支額を実質化した。収支額を実質化するために、消費者物価指数年報<sup>4)</sup>からデータを収集し、1995 年の物価を規準として実質化した収支額を用いた。

#### d) 神戸市と全国での収支変動の比較

分析の対象として選んだ 11 年間について、神戸市と全国で収支額の変動を比較した。図 1 に結果の一例（支出総額の場合）を示した。

全国でのデータには、地震発生年（1995）とそれ以前（1989 - 1994）の間に大きな違いは見られなかった。それに対し、神戸市でのデータには 1994 年と 1995 年の間に 28 万円もの上昇が起こり、この変動によって、地震の前年までは全国平均を下回っていた神戸市での値が、地震の年には全国の値を 20 万円も上回る結果になった。



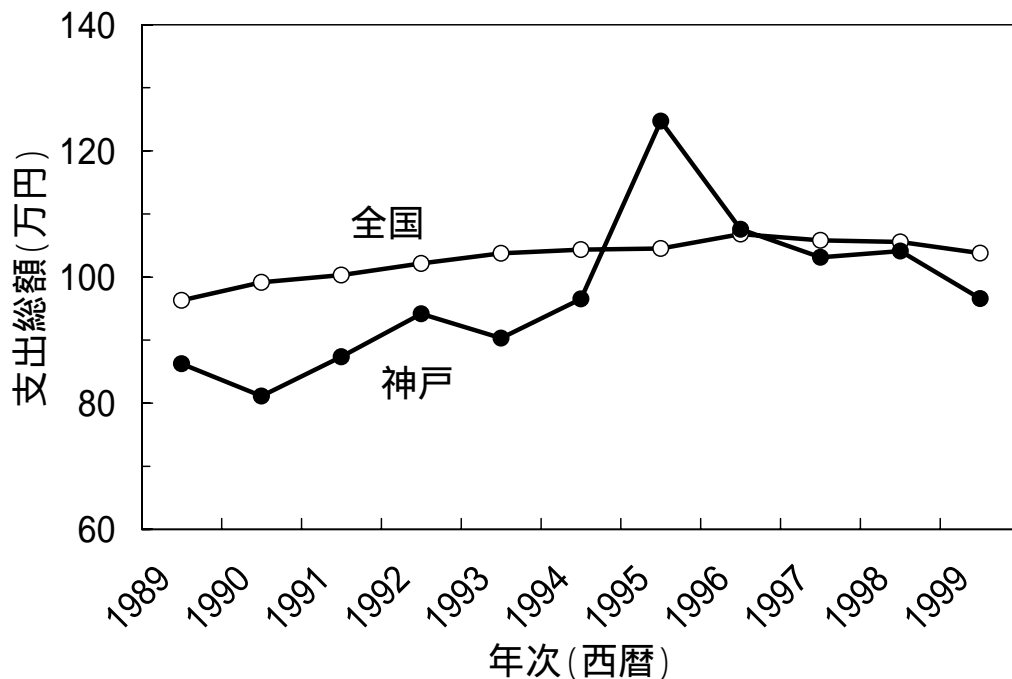


図1 収支額の変動例  
-神戸と全国での年平均1ヶ月間の支出総額の比較-

e) 神戸市での収支変動

( ) 変動のタイプ

神戸市で発生した急激な収支変動について考えるための第一歩として、地震が発生する前の6年間(1989 - 1994)における収支額の変化に注目した。

この6年間にわたる収支額の年次変動を観察したところ、収支額の変化は次の2つのタイプに分類できることが明らかになった：

単調な増加や減少の傾向はなく平均値(勾配のない直線、 $Y = C2$ )で近似できる

単調に増加・減少傾向を示し、勾配のある直線( $Y = C1x + C2$ )で近似できる

以下では、収支の変動に単調な増加や減少が見られない場合をA(またはa)、単調な増加や減少が見られる場合をB(またはb)と呼んで区別する。大文字と小文字の区別については後で述べる。

二つのタイプへの分類は、いちど全ての項目について回帰直線( $Y = C1x + C2$ )を求め、勾配C1の有意性が95%に達しない項目( $p > 0.05$ )をタイプA(a)、勾配C1の有意性が95%を上回る項目( $p < 0.05$ )をタイプB(b)として行った。

収支額の変動に関する2つのタイプの例を図2に示した。上の2つはタイプAとaの例、下の2つはタイプBとbの例になっている。また、全ての収支項目について変動のタイプを判定し、その結果を表2(収入)と表3(支出)に示した。

( ) 有意な変動の識別

図2では、地震前の6年間のデータから求めた回帰式( $Y = C2$ または $Y = C1x + C2$ )を実線で示し、回帰式による推定値の95%信頼限界を点線で示した。どちらのタイプの場合も、地震前の6年間の収支額が正規分布に従うものとして信頼限界を求めた。

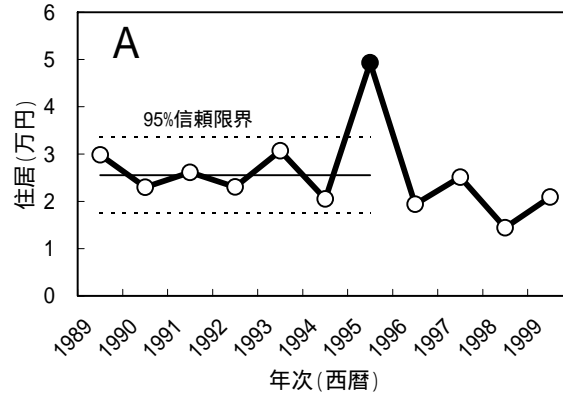


図2 支出変動のタイプ例

- 収入の変動も同じ方法で分類 -

地震が発生した年（1995）の実際の収支額が信頼区間の外側にプロットされ、有意な変動が認められた場合（図2）を大文字でAまたはB；信頼区間の内側にプロットされ、有意な変動が認められない場合を小文字でaまたはbと記すことにした。地震が発生した年の変動の有意性を、収入については表2に、支出については表3に示した。有意な変動の有無は「A - a」「B - b」での区別のほかに、「と×」（有意な変動が「あった」と「なかった」に対応する）でも示した。

有意な変動を示した支出項目には、「設備修繕・維持」「家庭用耐久財」「室内装備・装飾品」「土地家屋借金返済」「財産（不動産）購入」など、住宅の修理・再建に関わるものが多く含まれていた。このことは、家計調査データに現れた収支の変動が、地震の影響によるものであることを示していると思われる。

表2 収入の変動（タイプ、有意性、額）<sup>(1)</sup>

	収入の変動		額
	タイプ	有意性	
収入総額	A		26.652
実収入	A		9.781
経常収入	A		8.729
勤め先収入	A		9.036
世帯主収入	B		11.843
うち男			
定期収入	B		8.118
臨時収入	b	×	
賞与	B		3.873
世帯主の配偶者の収入	b	×	
うち女			
他の世帯員収入	b	×	
事業・内職収入	b	×	
家賃収入			
他の事業収入	b	×	
内職収入	b	×	
他の経常収入	B		0.921
財産収入	b	×	
社会保険給付	b	×	
仕送り金	b	×	
特別収入	B		0.722
受贈金	B		0.584
その他	b	×	
実収入以外の収入	B		20.209
預貯金引出	B		9.922
保険取金	b	×	
有価証券売却	b	×	
土地家屋借入金	B		8.836
他の借入金	B		1.590
分割払購入借入金	b	×	
一括払購入借入金	b	×	
財産売却	b	×	
その他	b	×	
繰入金	b	×	

#### ( ) 変動額の計算

地震の発生による収支の変動額を次のようにして求めた。はじめに、地震前の 6 年間 (1989 - 1994) の変化から求めた回帰直線で外挿し、地震が発生しなかった場合に対応する 1995 年の推定値を算出した。地震が起こっていなければ、地震前の傾向がそのまま続いていたであろうと考えたことになる。つぎに、1995 年のデータと推定値の差を求め、この値を地震の影響による変動額とみなした。このようにして求めた変動額を、収入については表 2 に、支出については表 3 に示した。

#### f) 住宅の被害程度と支出の増加

地震が発生した年に有意な変動が示した支出項目 (表 3 で を付けた項目) に注目し、住宅の被害程度との関係を整理した。支出項目の一つひとつに注目し、そのような支出が必要になるのは、住宅にどの程度の被害を受けた世帯なのかを考えた。

表 3 では、支出項目ごとに、そのような支出が必要になる被害程度を で示した。

被害程度別の世帯数の割合を、神戸市の報告<sup>6)</sup>に示された住宅の滅失と再建に関するデータをもとに与えた。大きな被害を受けて滅失した民間建物 (滅失率 15%) の 3 分の 1 が 1995 年中に再建されたことを示すデータをもとに、「大被害」を受け、再建や購入によって新しい住宅を取得した世帯を 5% と考えた。

利用した家計データは勤労者世帯対象としたものであるのに対し、住宅被害データには区別がなく、母集団には食いちがいが発生している。ここでは、両者の世帯に住宅被害に関する大きな開きがないものと仮定し、この点が問題になることはないものと考えた。

取り壊しや建替えは必要ないものの、専門家による修理が必要だった「小被害」の世帯で 1995 年中に修理をすませた世帯の割合は、これに関する確実なデータが得られなかったため、「大被害」と同程度の 5% と、その倍にあたる 10% に設定した。

以上の整理より、「大被害」が「小被害」を受けつつも、1995 年中に住宅の問題を解決した世帯はそれぞれに、5% と 5~10% と推定された。これらを除く 90% (小被害の世帯が 5% のとき) あるいは 85% (小被害の世帯が 10% のとき) には、次の 2 つのタイプの世帯が含まれる：

住宅への被害がなかった世帯

住宅への被害を受けたものの 1995 年中には住宅の再取得や修理を行わなかった世帯。

#### g) 被害程度別にみた支出額増加の推定値

有意な変動が認められた支出項目の変動額を、住宅の被害程度ごとに足し合わせることにより、小被害の世帯の割合が 5% の場合には表 3 に示すように、また、小被害の世帯の割合が 10% のときには、支出額の年額は、大被害の世帯で 2、518 万円、小被害の世帯で 470 万円、無被害の世帯で 174 万円のように求められた。

したがって、被害程度別にみた支出額の増加は、次のように推定された：

大被害 (住宅の再取得) の世帯で 3、000 万円

小被害 (住宅の修理) の世帯で 500~900 万円

無被害の世帯で 200 万円。

表3 支出の変動と住宅被害程度別の支出増

- 支出増の推定値は大被害、小被害の世帯の割合をともに5%とした場合 -

単位(万円)

	支出の変動			住宅被害との関連性			被害程度別の支出増		
	タイプ	有意性	額	大被害 5%	小被害 5%	無被害 90%	大被害 5%	小被害 5%	無被害 90%
支出総額	B		26.652						
実支出	A		8.423						
消費支出	A		5.864						
食料	a	x							
住居	A		2.377						
家賃地代	a	x							
設備修繕・維持	A		3.248						
設備材料	a	x							
工事その他のサービス	A		3.218					64.360	
光熱・水道	a	x							
家具・家事用品	A		0.455						
家庭用耐久財	A		0.330						
家事用耐久財	A		0.161				0.161	0.161	0.161
冷暖房用器具	a	x							
一般家具	A		0.109				0.109	0.109	0.109
室内装備・装飾品	A		0.103					0.108	0.108
寝具類	a	x							
家事雑貨	a	x							
家事用消耗品	A		0.012				0.012	0.012	0.012
家事サービス	A		0.017					0.018	0.018
被服及び履物	a	x							
保険医療	a	x							
医薬品	a	x							
健康保持用摂取品									
保健医療用品・器具	A		0.102				1.015	1.015	
保健医療サービス	a	x							
交通通信	a	x							
交通	A		0.309				0.309	0.309	0.309
自動車等関係費	a	x							
通信	A		0.145				0.145	0.145	0.145
教育	a	x							
教養娯楽	a	x							
その他の消費支出	A		3.290						
諸雑費	a	x							
こづかい(使途不明)	a	x							
交際費	A		1.676						
贈与金	A		0.898						0.998
他の交際費	A		0.409				0.409	0.409	0.409
仕送り金	A		1.140				1.140	1.140	1.140
非消費支出	A		2.559						
直接税	a	x							
勤労所得税	A		0.908				0.908	0.908	0.908
個人住民税									
他の税	A		-0.918				-0.918	-0.918	-0.918
社会保険料	A		1.113				1.113	1.113	1.113
他の非消費支出	a	x							
実支出以外の支出	A		18.895						
預貯金	A		6.067						6.741
保険掛金	a	x							
有価証券購入	a	x							
土地家屋借金返済	A		1.671				1.671	1.671	1.671
他の借金返済	A		0.282				0.282	0.282	0.282
分割払購入借入金返済	a	x							
一括払購入借入金返済	A		0.609				0.609	0.609	0.609
財産購入	A		10.149				202.980		
その他	A		0.239				0.239	0.239	0.239
繰越金	a	x							

1995年中に再建  
1995年中に修理  
再建または修理を1996年以降にした世帯を含む

合計(月額)	210	72	14
年額	2,522	860	169
無被害との差	2,354	692	0

小被害の世帯での支出増に 500～900 万円という幅があるのは、小被害の世帯の割合を設定するための確かな裏付けが得られず、5～10%の範囲で与えたことの影響である。なお、大被害の世帯（5%に固定）と無被害の世帯（小被害の世帯の割合の幅を反映して 85～90%）については、1桁の数字として見るかぎり、このような幅は生じなかった。

上記の推定値は、表 3 に示した計算結果と細かい点で一致していない。推定の精度を考慮し、有効数字が 1 桁になるように丸めた結果である。

大被害の世帯での支出の増加額（3,000 万円）は、住宅の取得に要する金額として首肯しうる値であり、推定値の信頼性を支持するものだった。ちなみに、住宅金融公庫の調査によって、住宅取得費用の平均（平成 12 年度）として、戸建住宅の新築に 2,648.6 万円、マンションの購入に 3,527.6 万円などの値が得られている<sup>6)</sup>。

### 3) 法制度面からの課題の整理

#### a) はじめに

本節では、マンション再建における法制度面の課題のうち、主に平成 14 年 12 月に国会で改正（平成 15 年 6 月に施行予定）された区分所有法における復旧及び建替えに関する課題を整理する。ここでは、改正後の法案の前段階で検討されていた「建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱」（以下、要綱という）を対象として、その要綱中の復旧と建替えに関する項目を抽出し、今般の法改正に至る様々な課題を整理するものとした（要綱におけるマンションに関わる基本的な条項については概ね改正後の区分所有法と同じであると考えてよい）。よって、改正前の区分所有法はこの節では現行法として表記する。また、区分所有法が対象とするのは区分所有建物一般であって、分譲集合住宅、いわゆる「マンション」にその適用が限られるものではないが、本論では便宜的に「マンション」を対象とするものとして扱い、そのように表記する。

#### b) 復旧に関する改正について

##### （ ）買取指定制度の創設に関して

##### ）阪神・淡路大震災下での問題と制度の創設の背景

大規模滅失のマンションで復旧の決議がなされ、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成によって決議が成立した場合に、賛成した区分所有者に対して自己の区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取ることを請求できる制度が、買取指定制度である。

この買取り請求権は、その実効性を確保するため法的な性質としてはいわゆる形成権（行使の相手方に諾否の自由はない）であると解されている。

先の震災下で問題となったのは、まず、現行 61 条 7 項では、「決議に賛成した区分所有者（その継承人を含む）に対し」と規定されているため、補修に賛成しようとした区分所有者の誰もが、補修に反対する（つまり建替えを主張する）所有者から当該住戸の買取り請求を行使される可能性があるということであった。条文通りに解釈すれば否応なしに買わされるということから、「一体誰が犠牲になるのか」ということが管理組合でまず問題になる。現行法（改正前の区分所有法を指す、以下同じ）下においては買取り請求の引き受け手を決議賛成者の側が選ぶことは法的には不可能であるため、これを解決するための制度の創設が課題となった。

以上の問題点より、決議の賛成者側が買取り請求の相手方を指定できる制度が考案された。すでに建替えに関しては「買受指定者」という制度があり、建替えに同調できない者からの請求に対して、当該住戸を事業者が買い取ることができるようになっている。このことから今改正における「買取り指定者」は補修方針を決議した場合の復旧バージョンとして整備したものであるといえる。

) 要件と課題

買取人指定の要件は以下のとおりである。

決議賛成者全員の同意が必要である。

買取指定者は区分所有者以外の者でも差し支えない。(例えば、事業をマネージする予定の資金力、与信力があるデベロッパーなども想定されるであろう)

復旧決議から2週間以内に、買取指定者を指定したことを非賛成者に通知しなければならない。

ここで課題となるのは、復旧決議から「2週間以内」で誰を買取人に指定するかは全員の合意を図るという点である。買取指定者通知までの期間がかなり短いため、復旧決議そのものが買取人指定に対して相当の合意形成が進んだ段階でなければ行えないということになる。

( ) その他の改正点

) 買取請求権行使の禁止期間の設定

復旧決議から2週間以内であれば買取指定者を指定できるとしても、この期間内に賛成区分所有者に対して買取り請求がなされてしまうと、せっかくの買取指定制度が生かされないことになる。そこで、要綱は、同じ期間、つまり復旧決議の日から2週間は買取請求権の行使を許さないこととしている。

) 請求による履行期限の許与

前述のように、買取り請求を受けた者に諾否の自由はないため、即時の履行を強制することが酷な場合もあり得る。そこで、その履行に直ちに応じられないような場合には、裁判所が請求によって履行期限の許与を与えることができるとされた。

) 賛成区分所有者間の負担の公平

買取指定者が指定されなかった場合には、前述のように補修に賛成する区分所有者の誰もが転出する所有者からの買取り請求権行使の相手方となりうる。しかし、決議非賛成者から買取り請求がなされた場合に必要となる買取りのための費用は大規模一部滅失のマンションが復旧工事をするために不可避のいわば共益費的な出費であるといえる。そうだとすると、たまたま買取り請求の相手方となった賛成区分所有者のみが買取り費用を負担し、他の賛成区分所有者は何の負担もしなくてよいとすることは、賛成区分所有者間の公平に欠ける。よって、他の賛成区分所有者にも応分の負担の求めることが相当であるとされ、要綱においては買取り請求を受けた賛成区分所有者が請求を受けた日から2ヶ月以内に、他の賛成区分所有者の全部または一部に対し、当該建物及びその敷地に関する権利を現行法14条(共用部分の持分割合)に定める割合に応じて時価で買い取るべきことを請求す

ることができるものとしている。

) 買取請求権の行使期間の創設

現行法上の買取請求権については、いつまでに権利行使が許されるかについて期間の定めが全くない。したがって、復旧決議がなされ、工事がかなり進行した後や、甚だしい場合にはすでに復旧工事が終了してからかなりの期間が経過した後に、買取請求がなされるなど、権利関係や手続きの安定に欠ける事態が発生しうる。もちろん、権利濫用等の一般条項を適用することによって余りに不合理な請求は拒否できるであろうが、少なくとも条文上は何ら制限がない。しかし、理論上は非賛成者も復旧決議に拘束されており、買取請求をしない限りは復旧費用の負担義務を免れることはできないため、いつまでも区分所有関係から離脱するのが確定しない状態が継続することは相当ではない。そこで、要綱は一定の期限内でなければ、買取請求権の行使を許さないこととした。

要綱は、復旧の決議があった日から2週間を経過したときは、集会を招集した者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、4ヶ月以上の期間を定めて買取指定人を定めて買取請求をするか否かを書面により催告できるとしている。また、期間経過後には権利行使が一切禁止されることになった。これにより、期間経過後は買取請求権を行使されることがないので、管理組合は非賛成者に対しても復旧費用を請求することができることになる。

c) 建替えに関する改正

今回の改正で、大きく変更されたのは建替え決議の要件及び建替え決議に至るまでの合意形成過程の手続き的な規定である。団地型マンションの建替え手続きについても同様の変更が行なわれているが、団地型については震災からの教訓を改正に生かすという当初の議論とは全く異なる観点から大きな修正が迫られたことに伴い、法全体としての理論的整合性などの点で問題がやや複雑化しているため、その問題については時期を改めて議論することとした。建替えの客観的要件については、次の2-3-4において詳細に検討する。

( ) 建替えの手続的要件の強化

) 改正後における手続的要件の重要性

今回、老朽も損傷・一部滅失も一切区別せず、建替え決議の客観的要件そのものが削除されて、区分所有者による多数決要件のみで建替えができるようになった。先にも述べたように、このような形で建替え決議の要件が緩和されると、少数者の保護という側面が後退することは否めない。この点で要綱は、建替え決議に至るまでの手続きの中で十分に議論を尽くさせる制度を盛り込むことによってその要請に応えようとしている。

建替え決議の要件が多数決要件のみになるとすれば、建替えに至るまでの合意形成過程が従来にも増して重要な意味を持つことになると考えられるからである。というのは、大規模な災害などがあると、見た目の損傷被害の多寡だけで素人判断してしまい、その場の勢いで不合理な建替えが決議されてしまう危険性がないとはいえないことなどが考えられるからである。建替えまでのプロセスにおいて区分所有者に正確な情報が与えられ、建替えの長所・短所と修繕・維持の長所・短所とを十分に比較検討することができるよう手続きを強化することによって不合理な建替えは防止しなければならない。このような手続的

条件の重要性に鑑みれば、改正後の法定手続きの不履践は建替え決議の無効をもたらすものと解される。

) 招集通知に関する改正

(イ) 招集通知発出時期の繰り上げ

招集通知に関する改正点であるが、現行法上、建替え決議をするための集会といえども議案の要領を通知することを除いては、他の議案を審議するための集会と比較して何ら特別視されていない。招集通知の発出時期についても国土交通省の標準管理規約では2週間に延長されているものの、現行区分所有法上は、総会開催日より少なくとも1週間前に発出すれば足りるということになっていた。しかし、建替えの決議は建物を取り壊し、一旦区分所有関係を解消するという内容を持つ極めて重要かつ特別な決議であるうえ、議案の内容も複雑であるから、仮に1週間前に議案と議案の要領等の資料を送付されたところで区分所有者が総会当日までに十分に検討できるはずがないことは明白である。そこで要綱は、建替え決議を会議の目的とする集会に関しては、招集通知発出の時期を集会の2ヵ月前に繰り上げた。この改正により区分所有者が建替えの内容を十分に検討する時間が保障されることになる。被害の大きさにいたずらに驚き慌てて区分所有者全員に対する十分な説明義務を果たさないまま、管理組合主導で性急に建替え決議へ導いたことが、後になって所有者の反発を招いて紛糾し、対立が深刻化した例は枚挙に暇がない。こうした教訓をふまえて、会議内容周知の期間を十分にも受けることで決議を伴わない住民説明会等の開催を促して必要な合意形成をはかることが求められるのである。

(ロ) 通知すべき事項の追加

さらに、通知の内容についても通知すべき事項が追加された。前述したように、規約の設定・変更・廃止や復旧等と同様建替え決議を目的とする集会の招集に関しては招集通知のみならず「議案の要領」を同時に送付しなければならないとされているが、要綱は議案の要領の送付に加えて、「建替えの理由」、「建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及び内訳」、「建物の修繕に関する計画(いわゆる長期修繕計画)が定められているときは当該計画の内容」、「建物につき修繕積立金として積み立てられている金額」の4つの事項を追加的に通知事項とした。これらの情報の提供を明示し強制することによって区分所有者により慎重な審議をさせようとの趣旨である。この「建替えの理由」が通知事項とされているのは、多数決要件のみで建替えが可能になるとすると、一体何を理由に建替えるのかということが重要な問題となるため、「今なぜ建替えなのか」を区分所有者に対して説明しなければならないということである。ないしこの事項は、区分所有者に建替え以外の選択の余地がないのか、修繕維持ないし復旧の方向すなわち建物を取り壊さない方向は採用し難いのかどうかについて十分議論を尽くさせようとの趣旨である。特にこの費用の負担こそが区分所有者の最大の関心事であるところから、修繕維持の方向を選択した場合に一時負担金が必要なのか、あるいは修繕積立金で賄えるのかについての判断の参考のため情報を提供させようという趣旨である。改正後は、議案の要領のみならずこれらの新規事項も含めて招集通知を発出しなければならないことになる。



#### ）説明会の開催

要綱は、「集会開催日の少なくとも1月前」に説明会を開催しなければならないとしている。集会とは別にその開催までに通知事項に関する説明会を開催することを建替えの必要的手続条件としたわけである。ただ、現行法下においても実務上は建替え決議のような重要な案件を1回の集会だけで処理してしまうことは通常考えられない。大規模修繕の議案ですら1回ないし数回の説明会を開催した後に集会において決議するのが一般的であろう。しかし、今回の改正のポイントは、必要手続きとして法に定める事により、万一説明会を開催しなければ、それだけで法的に集会決議が無効とされてしまうという点に大きな意義があるとされる。

#### 4) 被災建物の建替え要件に関する検討

##### a) はじめに

建替えの客観的要件（費用の過分性）と呼ばれる現行法の規定 に関しては、一見してわかりにくいという批判が従来から存在した。被災したマンションを資産としてみるか、居住空間としてみるかによっても、価値判断は正反対になる事は容易に想像がつく。然るにこれに対してこれまでの不動産鑑定の仕事では、市場の流通価値と言ういわば外部の評価体系をもとにしか価値判断されることがなかった。被災していわば疵物になったマンション建物の評価が下がる事はいたし方がないとしても、補修して十分に住めるものを取り壊してしまうと言うのは、ほかに行き場のない居住者と言う立場からは承服し難い選択であった。なお、本論ではもう一つの重要な問題である団地型マンションの議論についてはひとまずおくものとし、単体建物のケースのみを想定して論を進めることにした。

##### b) 区分所有法改正における要件

現行区分所有法62条は「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、」 ~ の条件を同時に満たすことで、「建物の取り壊し、かつ、新たに建築する旨の決議をすることができる」と規定している。

（過分性）「建物の価格その他の需要に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過大な費用を要するに至ったとき」

（5分の4以上の多数）「集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数」

（敷地の同一性）「建物の敷地に」

（使用目的の同一性）「新たに主たる使用目的を同一とする建物」

##### （ ）費用の過分性要件の取り扱い

マンションを維持ないし修復するための費用がかかり過ぎかどうかというような判断は個人差も大きいところであるし、「費用」といっても様々な視点から算定が可能であるため一定せず、何よりも文言が曖昧・不明確である事から、いかなる場合に過分性の要件を具備しているのかの判断が困難であった。

「効用を維持し、又は回復」するための費用の算定は実務上極めて困難であり、実際にも、建替え賛成者側が「修復するにはこれだけの費用が必要だ」という見積書などを提出

すると、建替え反対者から、例えば同様の修復内容を3分の1の金額にした別の業者の見積書が出てきて、業者間の「見積り合戦」などと揶揄されるような事態が発生してしまうのである。さらに厄介なのは、紛争が裁判所に持ち込まれた場合に、適正な維持・回復費用とはいくらかを裁判所が判断しなければならなくなる点である。十分な建築の知識もない司法関係者が見積の妥当性に答えを出すというのも困難で不合理な話であり、結局、被災マンションの建替え決議の有効性をめぐる紛争においては、過分性の要件を満たしているか否かは結局多数の区分所有者の意思を尊重すべきであるという判例も出現していた。そのような紛争を招く不明確な要件自体が問題なのではないか、解釈での明確化の努力は別として法文上一義的に決まるようにならないのかという問題意識が改正への出発点であった。

要綱においては、基本的には客観的要件を撤廃して5分の4以上という多数決要件のみに単純化された。

被災地のマンション復興の多くの事例から見ると、

客観的要件が削除されることは要件が明確になるという意味では、望ましい方向であると考えられる。

一方で、

昭和58年の現行62条立法化の際には、多数決要件のみでは財産権保障の見地から見て問題が大きく、到底議会を通過しないということで新たに客観的要件が付加された経緯がある。

こうした歴史的経緯を思い起こすならば、「多数決要件だけでも少数者の保護に欠けるところはない。」という、昭和58年とは全く正反対の論拠をもって客観的要件が削除されたことは、理論的には、あれもこれも含めてすべては区分所有権の内在的制約の範囲内であると説明するしかないと思われる。要綱の議論の過程では当初、築後30年という具体的な建築年数を明示することで、この財産権保護の問題に一定の制約を課す（建替え制限期間を設ける考え方）とする動きがあったが、主として建築専門家の間からは、「建築の長寿命化の流れからすれば30年間というスパンで更新を図るとするのは問題」という意見があり、一般からも「公庫ローンが35年間であることからすれば二重ローンに陥る者への配慮が必要」という意見など、様々な議論が出された。結果的に客観的要件については一切削除されている。このことは即ち、管理組合自身の主体性が大きく問われていることに他ならない。今後、組合運営の適正化についてより一層真剣に取り組むことが、区分所有者自身に求められているのである。近年合いついて成立したマンション関連法の創設は、こうした社会的要請に行政が側面支援するための根拠となるという意味で重要である。

( ) 敷地の同一性要件の緩和と使用目的の同一性要件の撤廃

今回の改正では、の部分が要綱では「当該建物の敷地若しくはその一部の土地又はその敷地の全部若しくは一部を含む土地」と改正された。

実際、敷地に余裕がある場合にその一部を売却して建替えの費用に充てることや、隣地を買い増して建替え計画を立案するということは、現実の建替えにおいては十分に考えられることである。より合理的な建替えを可能にするためには、敷地に関しての自由度を拡大し、一部でも従前の敷地と重なっていればよいとしてもさほど不都合はなく、また既

存不適格マンションの建替え等に対する対策ともなりうることからすれば、敷地の同一性要件の緩和は好ましいと考えられる。

阪神・淡路大震災においては、既存不適格のマンションが多数再建されたが、敷地の同一性要件があるために、たとえ隣接する敷地に空地が生まれていたとしても、これを買って全体の敷地面積を増やすことで容積率や建蔽率の制約から逃れるといった手法が使えず、設計の自由度が少なかった。またマンション再建による周辺でのトラブルが少なからず生じたことを考慮すると、今回の改正はこういった問題解消の一助になる可能性があると思われる。

次に、使用目的の同一性要件の制限 撤廃についてであるが、これは現行法での「主たる目的を同一にする」場合とはいかなる場合をいうのかが必ずしも明確ではないという問題がある上に、そもそも建替え後のマンションをどのような建物にするかは区分所有者の私的自治に委ねてよい事項であると考えられたからである。この要件が撤廃されたことにより、たとえば住居のみのファミリータイプのマンションを商業ビル化することや、商業用区分所有ビルを住居用マンションに建替えることが法的にも自由に行なえるようになったといえる。

マンション再建において、今後は地域としてのまちづくりとどのように整合させていくかという、都市計画的課題とのすり合わせが大きな課題として残されている。

## 5) 管理組合運営過程の検証

### a) 管理運営組織

#### ( ) 特別委員会

震災という異常事態に直面して、理事会で対応した組合が多かった。被災の度合いに応じて平常時対応の組織を強化・補完するため特別委員会が多く設立された。名称は様々で「復興委員会」「技術検討委員会」という中間的なものもあれば、「建替え検討委員会」「補修検討委員会」といった目的を明確にしたものもあった。建替えマンションにおけるこれらの委員会は、いずれにしても過渡的で、復興方針が決議されると同時に再建組合理事会に移行したところが多い。また、特別委員会を設けなかったマンションでも専門知識を持つメンバーを理事会に補充しているケースが多かった。(図3)

委員会設立に際しては、約半数の組合では総会決議によったが、4分の1の組合は理事会だけの決議で行っている。(図4)

#### ( ) 再建組合

建替えの場合は、方針決議後、或いは法定決議後、ほとんどのケースで再建組合が結成されている。管理組合を解散して再建組合に移行するケースと管理組合を休眠存続させたまま再建組合に移行するケースとがみられる。再建組合の運営資金として、管理組合の積立金を流用したケース、独自に出資による基金を設立したケース、デベロッパーに立て替えてもらったケースがある。管理組合を一旦解散したケースでは、ほとんどの場合国土交通省によるモデル規約に準拠して、新たに規約を制定している。

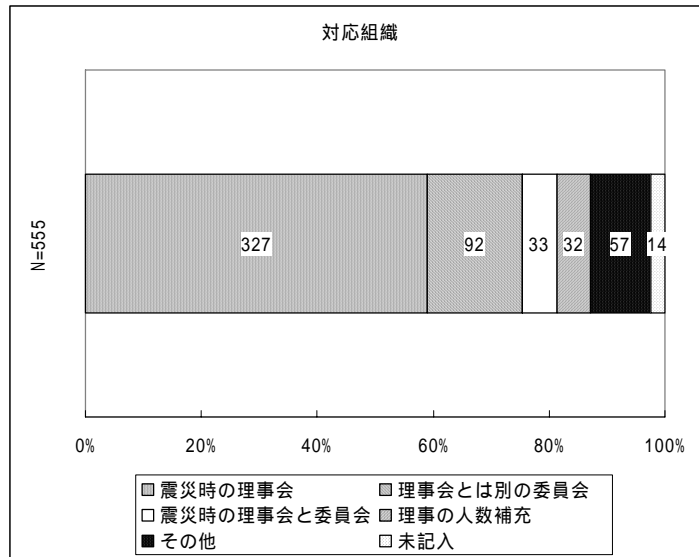


図3 管理組合の震災対応体制

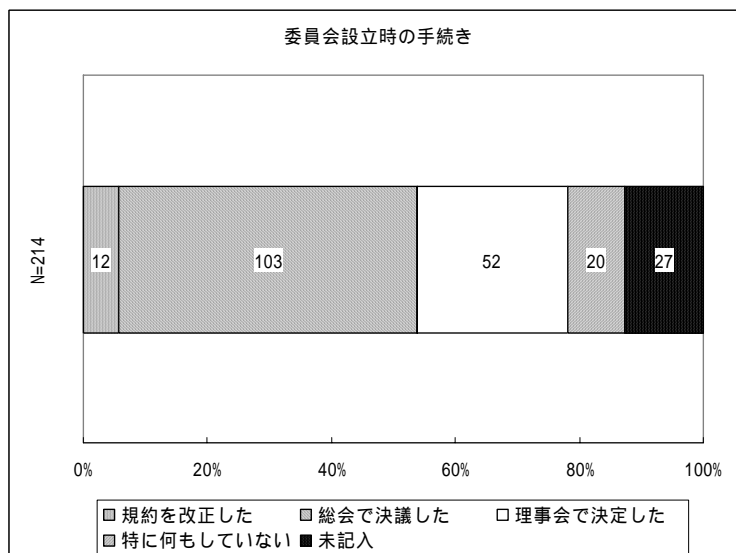


図4 特別委員会設立の手続き方法

b) 外部支援

( ) 管理組合を支援した組織

管理組合を支援した組織は、補修決議をしたマンションでは、「管理会社」、「施工会社」、建替え決議をしたマンションでは「コンサルタント」、「デベロッパー」があげられた(図5、図6)。

課題毎の集計では、管理会社は課題全般にわたって支援組織としてあげられている。とくに被害状況の把握、工事範囲・方法の妥当性の判断、工事見積金額の妥当性の判断、業者の選定等建築技術面でも管理組合を支援していた。

復興の過程で問題が生じた原因・理由については、補修決議をしたマンションでは、居住者に専門知識をもつ人材がいなかった点をあげたマンションが多い。被害状況の把握、工事範囲・方法の妥当性の判断、工事見積金額の妥当性の判断といった建築技術面の問題

が復興の過程で生じたと多くのマンションであげられていたことから、ここでいう専門知識とは、建築技術面の専門知識をいうものと推測される。

次いで組合の運営に不慣れだったことや、被災時の対応マニュアルがなかったことを原因にあげるマンションが多い。

建替え決議をしたマンションでは、所得・年齢等が異なる多様な居住者がいたことが大きな原因としている。これらは完成年次が古いものが多く、年数を経過するにつれて、居住者層の多様化が進む傾向にあるため、老朽化したマンションの建替えにおいても共通の課題となる。

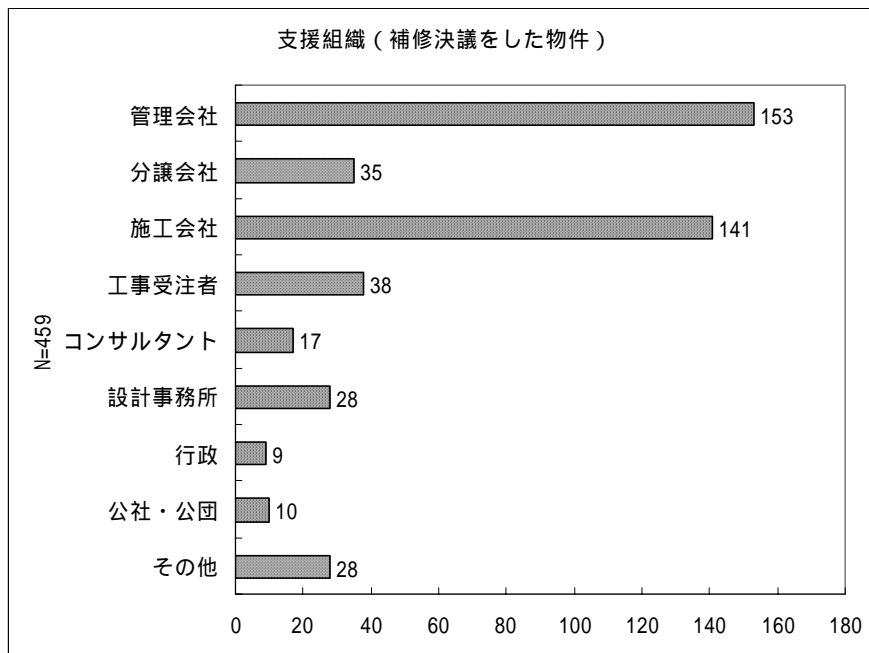


図 5 支援組織（補修のケース）

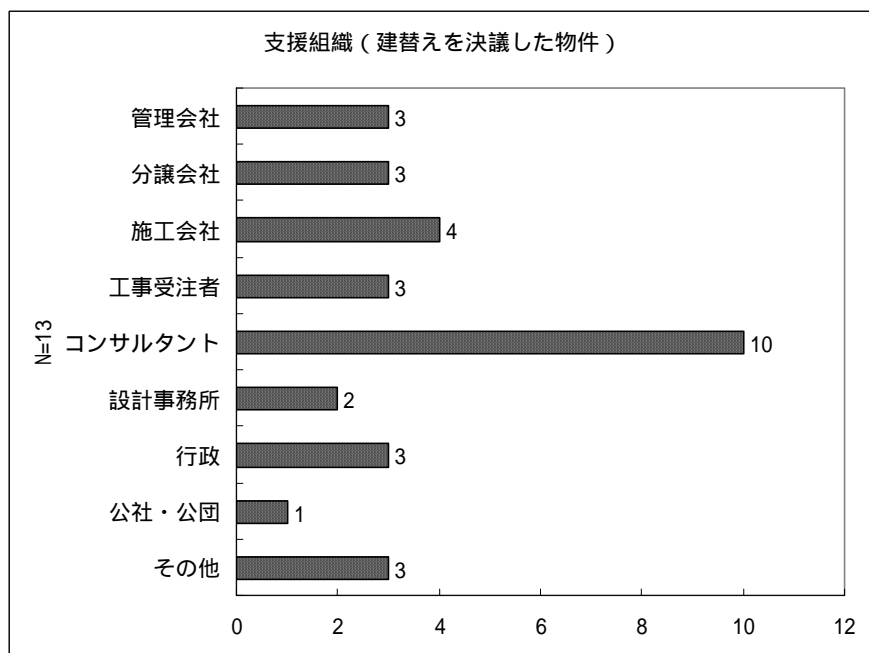


図 6 支援組織（建替えのケース）

#### ( ) 管理会社

被災直後の管理会社の動きは早かった。管理物件の被害状況を一週間後には、ほぼ把握していた。従って、自主管理のマンションを除けば、マンション住民の最初の相談相手は管理会社であったといえる。対応の仕方は、各社で個別差があるが、零細会社を除いてほとんどの会社は、当初、かなり積極的に再建コンサルタントの役割を担おうとしていた。実際に、いくつかの実施事例もあるが、結果としては専門のコンサルタントや設計事務所、デベロッパーに道をゆずることになった。管理組合と管理会社間の信頼関係の積み上げが充分ではなかったため、社内におけるノウハウの蓄積を活かせなかったということになる。

#### ( ) 施工会社

震災直後の動きでいえば、管理会社に劣らず対応は早かった。被災状況の調査に関しても、元施工会社であることから無償で行われたケースが多かった。特に補修したマンションにおいては、施工時の記録などが貴重なデータとして活かされた。また、再建マンションのケースでも再開発部門のある施工会社は、コンサルタントの裏方として重要な役割を果たした事例が多く見られる。

#### ( ) コンサルタント

再建マンションでは、コンサルタントの役割が圧倒的であるが、コンサルタント像は一律ではない。当初は再開発コーディネーターやコーポラティブ住宅コーディネーターが、中心となって対応していたが、被災マンション数が多くて対応仕切れない。対応が充分でないことを理由にコンサルタントを解任するケースも出てきた。そのような状況で、設計事務所やデベロッパーがコンサルタント機能を兼ねるケースが出てきた。また、弁護士、建築家、司法書士、税理士などがチームで対応するケースも出てきた。震災一年後くらいから行政の体制が整うに従い、合意形成の誘導以外にそれほど高度な専門性がなくてもコンサルタントが可能な状況が生まれたといえる。

### c) 合意形成

#### ( ) 合意形成における組合の役割と課題

今回の震災における管理組合運営上、最もおおきな課題は合意形成であったといえる。従来の組合運営での大きな課題は、大規模修繕工事くらいであるが、1～2年で交代する役員では型どおりの運営しかできない。管理会社任せで総会もほとんどが委任状出席というマンションが大半である中で被災したマンションでは、様々な問題が噴出した。特に、100戸を超える大規模マンションでは総会運営そのものが危機に瀕した。マンションの40年近くの歴史の中で、個々の事情や意向を反映させながら合意形成プログラムを進めるという経験は皆無といって良い。特に被害の状況や復興のための資金負担などの十分な情報提供が行われないまま方針決議を急いだ事例も多く見られる。第三者の介入が必要だと判断するまでの時間が、復興の早さを決めるポイントとなった。

#### ( ) コンサルタントの役割

建替マンションにおけるコンサルタントの参加時期は、復興方針を決める前が43.5%、方針決議後で建替決議の前が56.5%となっている。この数値には、合意形成に関して、コンサルタントが貢献したとは言い難い状況が現れている。また、参加の時期が遅れたとはいえ、復興という重い課題を前にして、既に積み上げたことを無にしてプロセスをやり直すことは非常に困難で、ほとんどのコンサルタントは途中からの軌道修正で対処しようとした。まちづくりコンサルタントが早くから情報ネットワークを形成して、情報交換・を頻繁に行ってきたのに比べ、マンションの再建コンサルタント間の情報交換はほとんど行われていなかった。

#### d) 具体的事例

##### ( ) 事例 A：自力再建

元地主が等価交換で建設し自らも居住している、30戸未満という小規模なマンション。小規模あることから、震災前よりマンション内で活発な交流が行われていた。震災の一週間後には、早くも総会を開き建替えの決議をしたが、その後決議要件を満たしていないことが判明。行政窓口で紹介されたコンサルタントの参加を得て、再建決議を目指すことになるが、やがて事業方法をめぐってコンサルタントと組合幹部が、事業代行か自力かで対立することになった。その結果、8月になりコンサルタントが交代。新コンサルタントは、権利者の個別ヒアリングに着手し、自力再建の可能性を検討し、再建基金を創設することで優建補助をうけたマンションでは、自力再建の第1号マンションとして完成の日を迎えた。

##### ( ) 事例 B：公的デベロッパー

県公社が31年前に借地権つき集合住宅として分譲した店舗付き12戸のマンション。35年の長期割賦金分譲であるため、半数以上の居住者が所有権者になっておらず、管理組合も設立されていない状態であった。被害が大きかったため、建替の法定決議ないまま建物解体を実施したが、当初相談にのったアドバイザーが土地所有者と復興の進め方をめぐって対立。割賦金の残りを返済し全員が建物所有者になったが、一年近く進展のないまま事業が停滞した。当初のアドバイザーに優建手続きの経験が無いことから、事業推進のため新たなコンサルタントへの引継が行われた。コンサルタントは、土地所有者との関係修復とヒアリングによる個別意向の確認に着手し、再建事業の条件整理を行った。土地所有者との関係修復ができ再建委員会への参加が決まった段階で、県公社を事業者とする枠組みが決まり、事業が軌道に乗った。このケースでは、管理組合が存在しなかったことで、被災当初における状況判断に混乱が生じたことが、再建事業への取り組みを遅らせたといえる。

##### ( ) 事例 C：合意形成トラブル

築17年経過した200戸近い大規模マンション。被災直後、管理会社の対応で構造設計事務所に調査を依頼。補修可能であることを確認。その後、元施工会社が再調査を行い補修見積を行った。管理組合として復興方針を決める必要から、行政紹介のコンサルタン

トが参加することになった。しかし、住民総会で建替へ誘導したと解釈されたため、一部権利者の強い反発を招く。アンケートでは7割強の権利者が建替を希望し、建替方針が決議される。これを契機に復興方針をめぐって対立が表面化するが、理事会は建替案の検討が不十分として、建設会社5社のヒアリングを行い、事業協力社を選定。再建事業の検討が本格的に始まるが、コンサルタントの不在もあり事業協力社の対応への不満から理事会役員の交代、事業協力社の解任が起こる。新理事会は、弁護士・建築家グループにコンサルタントを依頼、建替・補修双方の検討をすすめ法定決議案の作成にとりかかる。6ヶ月の作業後、総会を開催するが白票が多く僅差で建替決議は否決される。その後、コンサルタント不在のまま理事会で再決議案を検討し、4ヶ月後の総会で8割を超える賛同で建替案が議決される。決議後、事業推進を目的にコンサルタントが参加したが、過去の経過からの対立は解けず、売渡し請求権行使の期限を目前にして、決議無効確認訴訟が提訴される。提訴から6年が経過したが、1審2審とも決議有効の判決があり、現在、最高裁審理中である。同様の状態で再建をめぐって裁判になったケースは4件ある。

#### (d) 結論ならびに今後の課題

当初の研究目的は達成されたが、阪神・淡路大震災の発生から8年以上を経過しており居住者の入れ替わりが進んでいる。また時間的な制約から全ての面において新たな実態調査を実施することは困難であり、既存調査の再分析にとどまらざるを得なかった面もある。以下に本研究のまとめを整理する。

地震が発生した年の家計収支には、有意な変動を示した項目が多く、これらの収支変動は震災の発生を反映したものであると考えられた。

地震が発生した年に有意な増加を示した支出項目には、住宅の再建や修理に要するものが多く、家計調査データが捉えた支出の変動は地震の影響によるものであると考えられた。

住宅の被害程度別に支出の増加額を推定し、住宅の滅失と再建を経験した世帯での増加額が大きくなっていった様子を捉えた。支出の増加額は、住宅が滅失し、再建あるいは購入した世帯で3千万円、被災した住宅を修理をした世帯で5~9百万円と推定された。

住宅の被害が家計に大きな影響を及ぼすことは、定性的な議論として、あるいは少数例の調査からの結果としてならば、すでにくつもの指摘がある。しかし、この研究での成果は、一つの都市を代表するデータに対する定量的な分析によるものであり、震災からの住宅復興と家計の関わりを明らかにすることを目指した本格的な取り組みへの端緒を与えるものと位置づけられる。

ただ家計調査は、災害などのような突発的な事態の発生を想定して行われているわけではない。そのような事情を反映し、家計調査のデータを災害の研究に用いると、いくつかの不都合に行きあたる。「震災と家計」の問題をさらに深く理解するためには、この研究で行ったような既存のマクロデータを利用した分析だけでなく、独自の追跡調査や家計の数値モデルを用いた、ミクロな視点からの取り組みが欠かせない。今後、家計調査の枠組みをもとに構築した家計モデル(世帯モデル)を操作することにより、シミュレーションを軸とした研究の進展を期したい。



このようにして得られた成果を利用することにより、「地震と家計」という、地震防災の分野ではなじみの浅い話題と、「地震と住宅被害」という、地震防災分野の伝統的テーマを連結し、災害によって住宅を失うことの深刻さを数値的な指標によって示すことを目標としている。いかなる対策を講じればこうした深刻さの度合いの軽減化が図れるかについて有用な指針が得られるのではないかと考えている。現段階では家計調査というマクロな枠組での議論しかできていないため、制約も多いが、今後マンション被災者そのものを対象とした研究へと発展させていくための足がかりはできたものとする。

法制度面からの課題の整理としては、今回の「建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律」における復旧及び建替えに関して、阪神・淡路大震災におけるマンション再建で問題となった点が概ね反映されているといえる。

今年度の研究では法改正に関する一部を対象としたが、今後は団地建替えの課題等今回の法改正に伴う包括的な課題について取り上げていく必要がある。

マンションサイドだけではなく、再建されたマンションを含む周辺環境という視点から、良好なまちを築いていくうえでの計画論的な課題についても合わせて検討していく必要がある。

管理組合の合意形成にとってコミュニティの重要性が指摘できる。基本的には、まちづくりと同じで、日常での交流やふれあいの機会をつくり、互いの顔の見える関係を構築しておくことが重要である。大規模なマンションでは、イベントの開催やニュースの発行が有効である。

情報公開と意向確認については、合意形成の基本は情報の開示である。利害対立が生じる問題では管理組合が意思決定に至るまでの種々の情報、とりわけ対立する双方にとって関心の高い二者選択上の比較に関わる情報については中立的な立場での十分な情報公開が必要である。もちろん情報公開すれば、そのことで様々な議論が起こるのはよくあることであるが、それを恐れて情報隠しをしているのは、結果的に対立が長期化してしまいかねない。これに対しては、全員参加型の総会の場だけでなく、個別説明会や住民ヒアリング、小グループでの会議などを併用しながら、意見の相違の確認と相互理解を深めることが重要である。被災マンションでは、復興を急がなければならないということが逆に、事務的な総会運営などで溝を深める結果を招いたともいえる。

専門家の関与方法についてみると、マンション復興には、管理会社、建設会社、分譲会社、設計事務所、弁護士、司法書士、税理士他、様々な分野の専門的職能が必要とされ、実際にコンサルタントとして管理組合といろんな形式で関与する。阪神・淡路大震災の経験から言えることは、素人集団である管理組合にとって外部アドバイザーとして第三者の存在は極めて重要である。今回の震災では、再開発コーディネーターやコーポラティブ・コーディネーターがその主導的役割を担うケースが多かったが、大規模災害後では絶対的に専門家の人手が足りず対応が困難であった。チーム・コンサルタント方式の導入や復興プログラムのマニュアル化を進めて、高度な専門性を持たなくてもケースに応じて、いろいろな人材で対応出来るようにしておくべきである。

#### (e) 引用文献

1)神戸市住宅局：神戸市内分譲マンション震災対応状況に関する 調査報告書 1996

- 2)大橋ひとみ, 鏡味洋史, 太田 裕: 1983 年日本海中部地震に伴う世帯レベルの被災・復旧過程に関する調査, 地震, 第2輯, Vol. 38, pp. 485-496, 1985
- 3)柄谷友香, 林 春男, 河田恵昭: 神戸市社会統計を利用した阪神・淡路大震災後の生活再建指標 (RI) の提案, 地域安全学会論文集, No. 2, pp. 213-222, 2000
- 4)総務庁統計局: 家計調査年報, 1989 - 1999
- 5)総務庁統計局: 消費者物価指数年報, 1989 - 1999
- 6)神戸市: 阪神・淡路大震災神戸復興誌, 1027pp. (pp. 41-21, pp. 287-288), 2000. 1
- 7)金融広報中央委員会: <http://www.saveinfo.or.jp/>, 2002. 8
- 8)塩野 計司, 宮野 道雄: 家計調査データが捉えた 1995 年兵庫県南部地震の影響、地域安全学会論文集 4、地域安全学会、2002.

(f) 成果の論文発表・口頭発表等

なし

(g) 特許出願、ソフトウェア開発、仕様・標準等の策定

なし

表3の補注

- ・変動のタイプは, 次のような記号で区別した: 単調な増加や減少の傾向がないものを A または a, あるものを B または b とした。また, 1995 年に有意な変動があった場合には大文字 (A, B) で, なかった場合には小文字 (a, b) で示した。
  - ・変動のタイプは, 表2の場合と同じで示した。
  - ・表3の「支出の変動」の右端(額)の列に示した金額は, 住宅の被害程度に関わりのない, 全ての世帯についての平均値になっている。したがって, 被害程度別に支出の増加額を求めるためには:
    - x: 1世帯あたりの支出増の平均値; 家計調査のデータから求められた値(表3)で, 住宅の被害程度によって変化することのない値
    - X2: 「大被害」の世帯での支出の増加額
    - X1: 「小被害」の世帯での支出の増加額
    - X0: 「無被害」の世帯での支出の増加額
    - H: 全世帯数
    - h2: 「大被害」の世帯数で,  $h2 / H$
    - h1: 「小被害」の世帯数で,  $h1 / H$
    - h0: 「無被害」の世帯数で,  $h0 / H$
- として,

i) 「大被害」の世帯だけに支出の増加が期待されるとき:  $X2 = (x \times H) / h2$ ,  $X1$

$$= 0, X_0 = 0$$

ii) 「小被害」の世帯だけに支出の増加が期待される時： $X_2 = 0, X_1 = (x \times H) / h_1, X_0 = 0$

iii) 「小被害」の世帯だけに支出の増加が期待される時： $X_2 = 0, X_1 = 0, X_0 = (x \times H) / h_0$

iv) 「大被害」と「小被害」の世帯で支出の増加（同じ額であると仮定）が期待される時： $X_2 = X_1 = (x \times H) / (h_2 + h_1), X_0 = 0$

v) 「大被害」と「無被害」の世帯で支出の増加（同じ額であると仮定）が期待される時： $X_2 = X_0 = (x \times H) / (h_2 + h_0), X_1 = 0$

vi) 「小被害」と「無被害」の世帯で支出の増加（同じ額であると仮定）が期待される時： $X_2 = 0, X_1 = X_0 = (x \times H) / (h_1 + h_0)$

のように計算すればよい。

- ・住宅の被害程度別に求めた支出の増加額を、小被害の世帯の割合が5%の場合について、表3の右端の3列に示した。

### (3) 平成15年度業務計画案

平成15年度は、合意形成促進モデルの開発をテーマとして、阪神大震災における復興検証作業をふまえて、被災後のスムーズな復興シナリオを可能とする住民の合意形成に焦点を当てた研究を進める。

#### 専門家の役割に関する課題整理

合意形成を円滑に進める上で重要な役割を果たす様々な専門家が、分譲集合住宅の日常管理に関わる支援体制について、神戸を始めとする大都市における取り組みを基にその課題を再整理するとともに、非常災害時における専門支援組織の役割について検討する

NPO 神戸まちづくり研究所、事務局長、野崎隆一

#### 再建過程の事例研究

建替と補修の再建事例を合意形成過程の観点から類型化するとともに、典型事例について既存文献や再調査に基づいて再建への参加者の現状について分析し、再建合意に至る促進要因と阻害要因を明らかにするとともに、都市計画的規制や、住宅復興支援の観点も考慮して復興復旧をスムーズに進める運営管理システムについて検討する。

平安女学院大学生活環境学部、教授、梶浦恒男

#### 組合運営の法的検証

近年の管理適正化法、建替円滑化法、区分所有法改正という相次ぐマンション法制度改革をふまえながら、組合管理の観点から区分所有者に対する情報提供のあり方について、日常時、災害時においてそれぞれ留意すべき点を再整理し、一連の法改正によって現在のマンション管理運営システムが直面する課題を法制度面から検証するとともに、今回の法改正が抱える課題についてシナリオ的手法で具体的に検討する。

戒・太田法律事務所、弁護士、戒正晴