パネルディスカッション

どう備える？　マンション建替え

ﾊﾟﾈﾘｽﾄ	小林　重敬	横浜国立大学大学院教授
	長谷川　洋	国土技術政策総合研究所住宅計画研究室主任研究官
	新納　清栄	（社）高層住宅管理業協会副理事長
	穐山　精吾	全国マンション管理組合連合会会長
	坪内ミキ子	俳　優
ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ	横島　庄治	高崎経済大学特任教授

「マンション建替えフォーラム」のパネルディスカッション（どう備える？マンション建替え）は、ＮＨＫ教育テレビ「金曜フォーラム」（3月7日（金）23：00〜0：10）で放映されました。

パネルディスカッション　どう備える？マンション建替え　討論要旨

建替えを取り巻く現状と課題とは？

横島　日本でマンションブームという言葉が出たのは40年前で、その頃、昭和38、39年は新幹線が走り、高速道路ができ、東京オリンピックもありました。マンションもやはり高度経済成長のスタート時点でブームとして生まれた新しい時代の変化だったわけです。

当時マンションを買われた方々の多くは、これは一生ものだ、孫子の代まで安心だと思われたでしょうが、予想外に寿命が短かった。修理が必要になる。建替えの時期も考えたよりもずっと早い。こうなると思惑のズレ、計画の手違いから、建替えにさまざまなトラブルが起きる。

こうした問題を解決するために、国は昨年新しい法律をつくり、古い法律の改正も済ませました。こうした中で、我々はこれらの法律をどのように活用しどう考えればよいのか、ご意見をいただきたいと思います。

我々個人にとって人生最大の買物は住宅かもしれません。これを建替えるとなると、それはもう数え切れない迷いや課題があるのは当然で、ともかく難事業であることは間違いのないところです。

ただ、マンションといっても、2つのパターンがあって、1つは都心単棟型、もう1つは郊外多棟の団地型で、それぞれに難しさや悩みがあると思います。

穐山　いずれのパターンにしても建替え決議までに非常に時間がかかり、合意形成が非常に難しい。管理組合があっても、なかなかその方向に組合全体の意識が向かないことと、管理組合は現在ある建物の維持管理が目的で、建替えともなると別途に組織をつくるなどして対応しなければならず、スタートからもう難しい。しかも、費用は誰が負担するのかという問題もある。

横島　高管協では、建替えというテーマは入っているわけですか。

新納　管理業界は、建物の日常管理の中で定期的に健康診断や修繕、改修をし、その延長線上に建替えがあり、建替えについての勉強会など啓発活動をしています。しかし、あくまでも管理組合の管理のお手伝いをするという立場です。

横島　どちらの組織も建替えをそもそものテーマにしたものでないとなると、居住者としては誰が旗を振り、責任を持ってくれるのか困りますね。

坪内　住民の代表として理事会があると、他の人は自分のこととして受けとめないんですね。理事さんたちが一生懸命やっているよと。でも、自分の目先の生活が大事ですから、大きな目で見る余裕がない。

住民としては、私は年をとっているからこのままでいいよ、とにかく水漏れを直してくれよと、そのうちに年月がたち建物も人間も年をとっていくわけで、ロングビジョンで見る目が必要だと思うんですが。

横島　それぞれの住まい方の理念はみんな違うんですよね、住まいに対する期待感が。これを全体で解決しようとすると、行政サイドとしては建替えにテーマが行くんでしょうね。

小林　建替えの議論というより管理の問題で、管理組合が自主的に動かないという別の問題を抱えてい

小林　重敬　横浜国立大学大学院教授

るケースが結構多い。そうしますと、結局行政側がある程度仕組みとして動かしていく必要が出てくる。ただ、建替え円滑化法は、必ずしも行政が深く介入するという法ではなく、建替えに向けて管理組合が動きやすいように円滑にする仕組みです。

横島　穐山さん、東京都のケースでは合意形成までに 11 年かかったと聞きましたが、これは早い方じゃないんですか。

穐山　この時期、非常に厳しい状況の中での 11 年は、比較的うまくいったところだと。それ以上かかって挫折しているところもあります。

横島　すぐれたリーダーがいらして 11 年。坪内さんのところは何年ぐらいですか。

坪内　30 年余りですね。30 年前がもう築 30 年なんですから。（笑）

それまでは管理組合はなくて、ずっと内部の理事会でやっていたんですね。個人的には、内部のいつも顔を合わせている人たちに、自分たちの事情を言うのは嫌なんですね。かといって行政から言われるのも嫌です。では、なぜ 30 年以上ももめていたのがとんとんといったかといいますと、第三者のディベロッパーのケアマネージャーの方がそこを大変よく聞いてくださったからかな、と私は思っているんです。

マンション建替え円滑化法のねらいと期待される効果

横島　ケアの話が出ましたがマンションのケアで、国側は昨年非常に大きな改革をしたわけです。１つはマンション建替えの事業を円滑に進めるために新しい法律をつくった。それから、区分所有法の改正も行いました。これは何を目指し、何を補強しようとしているのか。

長谷川　建替え円滑化法は、区分所有者が建替え決議等により建替えの実施を決定した後の事業実施の円滑化を目的とした法律です。建替えを決定した区分所有者の団体には法人格がないため、建設業者と契約を結ぶにしても、建替え参加者が個別に結ばなければならず契約が非常に煩雑であることや、団体が建替え事業を進めていく運営ルールが存在しないなどの問題があった。本法の制定により、建替組合に法人格が与えられ、あたかも１つの個人であるかのように事業を進めることができるようになるとともに、団体の運営及び意志決定のルールが明確にされました。また、従前の区分所有権や抵当権、借家権等を建替え後の新マンションに円滑に移行させる仕組みがこれまではなかったわけですが、権利変換という形で権利を移行させる仕組みが規定されました。

長谷川　洋　国土技術政策総合研究所
住宅計画研究室主任研究官

横島　小林さん、この円滑化法をおつくりになる中心的な役割を果たされたわけですが、期待どおりの法律になりましたか。

小林　基本的には個人の財産を新しくすることですから、公が深く関与する仕組みではない。なかなか進まない建替えをどう円滑にしていくかというスタンスに立った仕組みで、建替えを促進する法ではない。マンションは、もともとかなりの耐久性があるようにできています。しっかり維持管

理すれば問題は出てくるにしても60年とか80年でももつわけですね。すると、何が何でも建替えではなくて、今の住まい方に水準が合うように改修することも対応の1つです。その中でやむを得ずというか、最終的な到達点としての建替えに対応する枠組みをつくったということです。
穐山　入居者の団体から見れば、建替え円滑化法は、合意形成の後に事業主体になるものの法律ですので、これが今までなかったわけで、大きな進歩だと見ております。

建替え決議及び団地建替えに関する区分所有法の改正

横島　区分所有法に基づく建替え決議が成立しているか、あるいは全員一致の合意がされているか、そこからが円滑化法の適用になろうかと思います。そこで合意形成に関する区分所有法の改正の骨子についてご説明いただけますか。
長谷川　区分所有法に基づき5分の4以上の賛成により建替え決議を行うためには、建物が老朽化していること、建物の修繕等の費用が建物価格に比べて過分であることが必要とされていました。しかし、その具体的内容や判定基準が不明確であるため、決議後にトラブルとなるケースがあるなど、実際には建替え決議制度は機能していなかった。そこで、建替え決議の要件を明確にし、建替え決議がスムーズに行われるよう、5分の4の賛成のみで建替え決議ができるように改正したのです。ただし、十分な情報提供と議論が建替え決議には必要ですから、決議に至る手続を整備し、建替え決議を行うための集会の招集通知を2カ月前までに出さなければいけないこと、招集通知には、建替えを必要とする理由、建替え費用とは別に修繕・改修をした場合の所要費用等を示すことが要件とされました。また、招集通知の記載事項として、建替え決議を行う集会の1カ月前までに説明会を開催することも要件とされました。
　もう1点、これまでの区分所有法は団地の建替えに関する規定は明文化していなかったのですが、二つの手続が新設されました。1つは、1棟ごとに建替え決議をした場合、団地管理組合の集会の4分の3以上で承認を与えるという方法です。もう1つは、団地全体で5分の4以上の賛成があれば、団地の一括建替え決議ができるようになったことです。ただしこの場合、建替えに全く賛成しない棟まで建替え決議に巻き込まれることは問題があるため、各棟で最低3分の2以上の賛成が必要です。
横島　新納さん、民間のマンション管理について、この法律で相当部分解決できると期待なさっていますか。
新納　新法の制定あるいは区分所有法の改正は前向きに評価しています。特に建替えへのハードルが低くなった、そしてわかりやすくなったことで関心が高まると思います。ただ、建替えを実現させるためには、必要な合意形成のプロセスに応じて専門家の導入等これから大事な問題があると思いますので、これをきっかけに建替えのスタートにしたいと思います。

新納　清栄　（社）高層住宅管理業協会副理事長

団地型の建替えの方向と合意形成の円滑化のためには？

横島　テーマを絞って、団地型の建替え問題をどうするかということと、合意形成の難しさをどのように乗り越えていくかを議論してみたいと思いますが、380万戸余りのマンションの中で、団地型はどのぐらいあるのでしょうか。

長谷川　昭和30年代あるいは40年代初期に建てられたマンションですと、6割以上が団地型であるというデータがあります。

横島　数的にいっても問題の所在からいっても、団地型の建替え問題が一番難しいと思いますが、モデルケースとして注目されている1棟先行型は非常に新しい考え方なんですか、今まであったけれどもうまくいかなかった考え方なんですか。

穐山　これはなかった。先行的な方法だと思います。

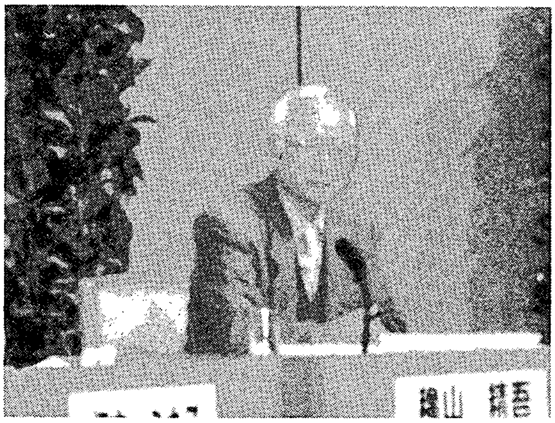
坪内　でも、そんなにうまくいくんですか。（笑）だって、そうじゃない人と希望する人と、うまいこと部屋が交換……。何か夢みたいな話ですけれども。

横島　穐山さんどうですか、現場でごらんになっていて、坪内さんの心配は当たっているんですかね。

穐山　うまくいってもらわないと、（笑）前に進まなくなりますね。成功すれば、他でも施行するところが出てくる可能性があります。

横島　うまくいくことを前提に、このモデルの先行性を評価しつつ問題を分析してみたいですが、多くある団地の中で1つを選ぶ作業も、そこで少し入れかわりをする作業も、すべて私的な管理組合の作業と位置設定されているわけですか。

穐山　別に建替えに関する組織をつくり、管理組合と一緒になって進めていこうとしているわけです。1棟先行型のモデルは、高齢者とのかかわりが出てくるんです。もう先が短いから建替えなくてもいい、環境も変えたくない、そういう方にとって1つの提案だと思います。うまくいけば、他にも同じことを考えている団地は相当数あります。



穐山　精吾　全国マンション管理組合連合会会長

新納　団地ではいろんな人がいろんな事情で住んでいるわけで、1棟先行型は大いに期待をしたい。1人1人の事情に合わせて建替えが検討さるのは、合意形成のプロセスの中でお互いが理解し合うには非常に大事な入り口で、大いに頑張ってほしいと思っています。

横島　1棟先行型は一気に全部やらないわけですから、全体建て直しというよりは部分改修のモデル化の方向も同時に包含するんですね。

小林　ある意味で選択の多様性を与えていると考えていい。建替えるあるいは建替えないという選択と、それから改修も選択肢として残される。ただ、坪内さんのおっしゃるように、選択の中で数合わせができるかどうか、その問題は確かにある。

坪内　そうですよ。要するに住宅をシャッフルするわけで、このままでいいとか改修だという人が、他人が住んでいた部屋に移らなければならないわけで、抵抗ありますしね。

横島　ご心配ももっともで、簡単にいかないと思うんですが、ここで専門のプロ集団が入って、き

ちっとリスクもコストも計算する、そして合意形成のためのコーディネーションをするという組織が民間の事業でできないか。でなければ任意の団体の中では難しいと思うんですが。

新納　私どもは日ごろから日常の管理を通じて建物の状況をよく熟知しています。特に多棟型は、その建物によって傷みが違います。その意味では、管理会社にいろんな意味でご相談をいただきたい。といいますのは、建替えあるいは大きな改修にはあらゆる分野の専門家が必要で、それをタイムリーに投入できるのは、管理会社が一番近いと思うんです。

横島　住宅金融公庫、都市基盤整備公団あるいは都道府県の公社的な団体が専門家を登録して、相談に有料で人を派遣してきちんと対応することはできないでしょうかね。

長谷川　管理組合だけで適切な専門家を選定する作業は大変で、地方公共団体や関係団体が専門家のリストを作成し、紹介する仕組みが必要になってくると思います。

横島　プロ集団、専門家集団を公的に用意してもらうことは、マンション住民にとっては大きな期待だと思うんですが、いかがですか。

小林　マンション建替えの合意を形成する初動期は極めて重要です。わが国の住宅建設は、今まで建替えをまとめるところになかなかお金が出なかった。建替え円滑化法は、初動期に対しても一定程度補助ができる仕組みとして制定された。今後の考え方として物をつくるための前段としての合意形成が実は非常に労力が要って、非常に貴重な仕事であり、それに対して十分ペイを払うという習慣を少しずつつけていかなければ、この問題は解決しないのではないか。公的な助成として、間接補助の形で地方公共団体とともに初動期のコンサルティングあるいは優良建築物等整備事業など、基本的な建替え計画の立案に対する補助も制度として用意されております。

合意形成は区分所有者としての意識形成から

横島　やはり最後に残ってくる問題は合意形成であります。法律や技術がいくら進んでも、マンションという特別な建て方の家に、どう個人が絡んでいくのかという全体と個人の財産の問題などもあって、簡単にいかないけれども、これを乗り越えないとマンション居住の本当の定着はないのではないかと。合意形成を柱にしながら、マンションと個人との関係をどう考えるのか議論をいただきたいと思うんですが。

坪内　私の両親は、一戸建ての家に住んでいたのを、鍵1つで快適な暮らしができるというので、東洋一という初めての鉄筋コンクリート高層アパートに移ってきたのが昭和9年です。30年前に建替えの話が持ち上がったときに母が言いましたことは、自分は共同生活で集合住宅に住んでいるのだから、反対と我意を押し通してはいけないことはよくわかっていますと。ただ、自分の家はどこも何ともなっていません。これを放棄して、雨漏りがする、床がきしむ、外壁が落ちるという方々のために、自分のこの快適な暮らしを手離して、果たして建替わったものがそれだけのものが与えられるでしょうかと。そう言いまして反対を貫いておりました。

坪内ミキ子　俳　優

ただ、都心に住みたいのであれば、マンション、

集合住宅に住むのは仕方がない。すると、建物なり人間なりは必ず老いるんだ、老朽化するんだと。マンション生活をする人は、それがまず頭になくてはその資格がないような気がするんですね。積立ても必要でしょうし、それから改修の方法もみんなで考えていかないと、これからは無理だと思います。

横島 大変原則的なお話で、私の家の老朽度はお隣と違う。この比較対照が合意形成の一番大きな障害でしょう。これは当然どこでも当てはまりますが、どう今乗り越えようとなさっているんでしょうか。

穐山 どうしても建替えなければいけないならば、反対だけれども賛成します、出ていきます、という合意形成の仕方もあるのではないかと思いますので、行政等には、例えば行先の家を新しく紹介する、家賃の補助も出す、あるいはそれをお手伝いするという方法や、ホームに入りたいならば紹介するとか、そういう制度をつくっていただきたい。これは今回の円滑化法の中である程度はやっていただける状況になってきている。

もう1つは、経済的に苦しい方については、援助もしていただくことによって賛成に回っていただけるという方法ですね。

それと建物に担保や賃借権の問題、権利一括変換という制度によって非常にうまくいくようになってきた。あとは合意形成についての行政からの情報提供あるいは技術の提供をしっかりとやっていただければ、合意形成の方法を探っていくことができるのではないか。でないと都会のマンションは建替えがきちんとできず、まさしくスラム化したマンションが林立することになりかねないと思います。

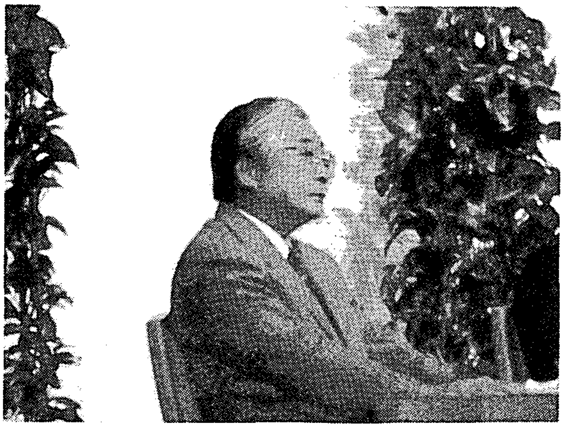
坪内 経済的な援助は、どこがどういうふうに出すんですか。

穐山 例えば、住宅金融公庫がリバースモーゲージ型の融資制度をスタートさせています。今のところ 1000 万円ですが、それをもう少し増やしていただきたい。利息部分だけ払ってください、亡くなられたときに清算しましょうという制度で、できれば一部補助していただければなおよろしい。（笑）これは戸建て住宅と集合住宅との違いがあって、都市型住宅としてある程度国の政策として勤労者のためにやったのですから、こういう問題が起きてくるのは国でもわかっていたはずじゃないのかと……。(笑)

横島 当然そういうことだと思います。新納さんのお立場から見ると、坪内さんの疑問点にどうお答えになるんでしょうか。

新納 合意形成の日ごろのトレーニングは、1人1人の事情が違うわけですから、お互いの抱えている課題を話し合っていくこと、管理組合の日常のコミュニティーがしっかりしていることが非常に大事になり、建替えを視野に入れるのは、24 年目ぐらいから1人1人がいろいろ考えていくという習慣、もしくは啓発が大事です。

横島 坪内さんの意見とは少し違うのですが、マンションは間違いなく個人の財産ですが、自分の天井は上の方の床下、自分の床は下の方の天井、自分の家の壁は隣の壁なんですね。だから自分のものだけれども、人のものでもある。となると、マンションという共同住宅の個人財産性は、戸建て住宅の個人



横島　庄治　高崎経済大学特任教授

財産性とは違うと考えざるを得ない。そのことをどのように合意形成の中で意識として活用していくか、というところにたどりつかなければ解決しないような気がするんですが。

小林　個人個人ばらばらの価値観を持っている人が、共同の船に乗ったようなことですからね。共同の船に乗ったという意味を、価値観が違う方がどこまで認識していらっしゃるかという部分が1つですね。

もう1つは、共同の船に乗ったけれども、30年、幸か不幸か、価値観ではない社会的、経済的な条件が変わってしまった。いくつかの違う部分が生じ、価値観が違う部分は議論し合いながらまとめていくことが場合によったらできるかもしれない。しかし、社会的な経済的な条件の変わった部分はかなり難しいだろう。そうすると今回の円滑化法は、周辺環境の変化に対応するために方針を始めに出して、方針の中に高齢者特例とかを書き込むことができ、そのことによって、さまざまな条件が20年30年で変わった方々に対する対応ができていると考えています。

横島　私の主張に小林さんが助け船を出してくれたのですが、坪内さん、どうですか。お母様の考え方に対立してみたんですけれども。

坪内　確かに意識の上ではそうあるべきだと思いますけれども、でも、財産、資産としてはその境界線があり、それは自分のものだと思います。

横島　どうしますか、それは。（笑）しかし、切り取れない自分のものなんですよね。

長谷川　これは区分所有という形態の持っている宿命ですね。区分所有の内在的制約と呼ばれますが、専有部分は個々の所有者が区分して所有していますが、建物全体は共有しているわけで、全員が1つの船に乗っているととらえる必要があります。

建替えの合意形成が難しいのは、建替えを必要とするタイミングや、お金を出して建替えに参加できるタイミングが個々の区分所有者で全く異なることが問題なです。このタイミングを事前に調整するような仕組みを管理の中に位置づけていくことが、建替えの合意をスムーズにする一番の効果だと思います。新築マンションにはその性能を嗜好する人々が集まって、購入者となるわけですが、何十年もたってくると、区分所有者の属性や価値観も当然に変わってきます。ある時点から、マンションをどの方向に運営していくのか、いわば中古住宅の商品規格を考え直すことが必要になります。建物の状態や寿命を普段の管理の中から考え、将来の建替えを視野に入れた管理を行っていくことが、建替えの合意形成の前段として重要なポイントになると考えます。

住民がコミュニティーを形成する時代

横島　いろんな角度でマンションのあり方を探ってきました。最後に、古いマンションへのキーワードでも建替えへのキーワードでも将来に向けた言葉でも結構ですが、いかがでしょうか。

長谷川　これから建替えを検討される可能性があるマンションは、建替えを含めたマンションの将来像を描くことから始めていただきたい。それが合意形成の円滑化の基礎になると思っています。管理は、管理組合の中の誰かが頑張ればできても、建替えは最後はすべての区分所有者の意思決定を統合しなければいけないわけですから、マンションは区分所有者全員が自分のマンションの将来ビジョンや運営方針を考え、共有していく必要のある居住形態であるという認識を持っていただくことが大切であると思います。

穐山　今後とも都市型住居としてのマンションがますます増えていくだろうと思います。建替えは先の話として、まずはふだんの維持管理をしっかりできるかが大切だと思います。法律は大分整備されてきたのですが、日本の法律では建替えだけなんです。改修という言葉が出ましたが、横浜市

では再生という言葉を使っている。建物をそういう形で少しでも長い間使っていくことが重要です。もう１つは、ある時期が来れば区分所有関係を解消することもあっていいんじゃないかなと。これは選択肢として３つあるんじゃなかろうかなと。今の法律では建替えだけしかないから、もう少し考えてもらいたいなと思っております。

坪内　私のおりました同潤会が建ったときは本当に最先端のものだったんですね。そのときに誰が、こんなに電化された生活を予想したでしょうか。そのときの電気容量は15アンペアです。(笑) 70年たつとこんなに変わっちゃうわけです。今、超モダンな近代的なマンションに仮住まいしているけれども、全部オートロック。あれもこれも番号を覚えなくちゃならない、鍵もカードも必要。ですからライフスタイルといいますか価値観の多様化といいますか、これから60年100年先にどんな時代が来るかわからないわけで、自分のライフスタイルをちゃんと持って、それに合ったところへ住めるように、そしてそれが提供されるようにしていただくといいなと思います。

新納　最も大切なことは、住民の皆さんのコミュニティーの形成だと思います。高齢者の生きがいや助け合い、あるいは防災あるいは災害などで、いかに阪神・淡路大震災で被災者の強いコミュニティーが大切かを強く感じております。

もう１点、容積の確保。30年を超えた建物の６割が容積が足りないと言われています。特にマンション居住者の生活権そのものと言える容積の確保が、合意形成の出発点になると思います。

小林　教え子に居住経験としてマンション生活しか経験したことがない学生がかなりいます。他の若い人も同様です。一方、我々の年代だと必ずしもそうではない。これからはマンション生活者がコミュニティーをつくる時代に変わってくるのではないか。そうすると、我々が意識しているマンション居住と違う意識をこの人々が持っていて、やわらかいソフトな社会関係だけではなくて、実は住まい方の形自体がコミュニティーなんだという感じを持ってくる時代が来る。恐らくこれからマンション生活をある意味で唯一のコミュニティーにして、違った意識を持った階層が出てくる可能性がある。その意識をうまく醸成して、改修、建替えするプロセスを適切に歩む社会をつくって行く必要があると思います。

横島　日本人にとってマンションは当たり前の存在になった。そこから派生するさまざまな問題のために、法律をつくったり改正をしたりという法律的技法、あるいは建替えに向かってＮＰＯ的リーダーが合意形成を求めて汗を流される合意形成の道筋、これはもちろん大切でしょうけれども、それだけでは、日本におけるマンションの将来のあり方を確実なものにするには、少し足りないんじゃないか。皆さんその辺のことを強く予感なさっていると思いました。

高齢化の問題あるいは情報化の問題、さらにはライフスタイルそのものの変化への対応を考えても、長く使えて、快適で都心居住の文明性も全部求めるとなると住宅に寄せられる期待が大きいだけに、我々はマンションに対する時代を見据えた多様な考え方を持たなければいけない。自分の家は自分だけの家という考え方から、自分の家はお隣とも一緒だという考え方が出てこないと。つまり、居住者１人１人が個人と全体との関係の正しい認識の見直しに向けて努力しないと、マンションという都心居住者にとって当たり前になった住宅形式の将来への定着は簡単に実現しないのではないか、こんなふうに思いました。

パネリストの皆さん、長い間ありがとうございました。