

マンションの建替えに向けた 合意形成と管理について

令和3年6月24日

(公財)マンション管理センター

小林利之₁




本資料の構成

- 1 マンションの建て替えがむずかしい理由
- 2 住民の合意形成をむずかしくしている事情
- 3 合意形成のために、管理組合活動の中で心がけた方が良くと思われること

(注)本資料中、意見・提案にわたる部分は、個人としての見解である。

1 マンションの建替えがむずかしい理由

- 区分所有者の合意形成がむずかしい。
- 計画策定にも専門知識とマンパワー、相当の資金が必要であり、素人集団の管理組合だけでは事業の推進・管理は困難。
 - （計画を何度も練り直す、住民の意向調査や説明会、行政との協議など）
 - 専門家の技術的・資金的な協力が必要。
 - （コンサル、デベロッパーなどの事業協力者を公募して選定）
- 建替え事業の事業可能性を満たすケースが少ない
- ✓ 従来よりも容積率が増えないと事業資金を捻出することが難しく、自己負担が大きくなる。
 - ・ 既存不適格で容積率縮小が求められるケースもある。
 - ・ 地区計画作成などで、良好な環境とする条件で容積率を割り増しする制度もあるにはあるが。
- ✓ 立地条件等が良くない場合、戸数が増えても売れる見込みが立たないケースも。
- ✓ 事業の採算性が見込めない場合、事業協力者が現れないケースも。
- ✓ 経済状況が変動（バブル崩壊、リーマンショックなど）して事業採算性の見込みが変わってくることもある。（長期間かかっているうちに状況が変わり、事業協力者が撤退してしまうケースもある。）



*** 団地全体の5分の4要件は達成していても、棟毎の3分の2要件の達成はさらにむずかしい。**

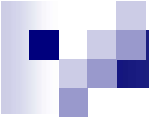
- 全戸合意を目指して円満な事業推進を図ることは当然であるが、要件として全体の5分の4というのは、非常に高いハードル。
- 全体の5分の4要件は達成していても3分の2要件を満たすことができずに、建替えができないケース・長期間を要しているケースが少なからず見られる。
 - * 1回目、2回目は、団地全体の5分の4の要件は満たしたものの、17棟中の各3棟、2棟で棟別の3分の2要件が未達成となり、決議不成立となった例もあると聞く。3回目でようやく成立。この間約3年半を費やした。
 - * このケースでは、完成・入居までに、管理組合として団地の将来の検討を始めてから26年、管理組合で建替推進決議をしてから12年がかかっている。
- 特に1棟の戸数が少ない場合には、反対者が少数であっても3分の2要件を満たすことができなくなってしまう。（例：テラスハウス型団地の場合、1棟の戸数はごく少なく、極端な場合、反対が1戸であっても要件を満たせない。）
- 区分所有法の建替え決議の要件では、議決権の数だけでなく区分所有者の数についても5分の4や3分の2の要件が求められている。このため、他の区分所有権を取得して集約をしていくと、面積は多く持っていても所有者数としては1になってしまうことになり、集約が不利に働いて進まなくなることが考えられる。



2 住民の合意形成をむずかしくしている事情

(1) 高齢者に多く見られる事情

- 建築後、相当年数が経ったマンションの場合、入居当初からの高齢者が多く住むケースが多い。
- 自らの寿命を超えたマンションの将来に関心が持てない高齢者が一定数居住している。
～「将来の資産価値」と言われても、「どうでもいいや」という気にしかなれない。
資産価値などから合理的に説得しようとしても、難しい。
- 高齢になって、住み慣れた住環境、なじみのあるコミュニティを失うことに対する抵抗感は強い。
- 重要事項に対して意思表示が難しい高齢者が、一定数いる。
(認知症、入院、施設入所等)
- 認知症の人は、家が替わると住めなくなることがある。
- 新たな収入のない高齢者にとって、まとまった資金を用意するのは難しい。(お金の問題を直接的理由として示さないで反対するケースも多い) ～借入れ策等を最初からセットで提案しないと、「反対」と言われてしまう。



* 高齢者を中心とする少数権利者の保護のための何らかの仕組みが検討できないか。

- 自己資金を調達するのが難しく、建替えに参加できない高齢者の居住の安定を図る観点から、建替え後のマンションに賃借人として入居できるような仕組みができないか、という声が建替えを検討している現場でである、とのこと。
- 他の方法も含めて、建替えに参加できない人の居住の安定を図るための何らかの仕組みができれば、少数権利者の保護にも有益であると同時に、建替えに向けた抵抗も少なくなることが期待できる。5分の4要件を緩和する場合にセットで制度化するという事も考えられる。

(2) 所有者不明などのケース

- 登記義務がないため、区分所有者の特定に多大な労力と時間がかかっている。（今回の法改正で、今後変わっていくことを期待。）
- 連絡がつかない区分所有者、所有者が不明（相続人の不明や未確定を含む。）な住戸があって、5分の4の確保が難しい。

→所有者不明であるなど一定の要件・手続きの下で、分母から除くことはできないか、という意見はよく聞く。

（一般的にも多いケースだが、被災マンションなどでは一時移転先不明等により特に多いと聞く。）

【参考】所有者不明などに関する相談内容の例

- 総会開催案内をどこに、どのように送ったら良いか。
- 管理費・修繕積立金の徴収をどのようにしたら良いか
- 区分所有者が死亡して相続人が確定しないで長期間経過した。
相続人と思われる者を探して意思を確認したところ、
「相続しない。あとの始末は管理組合に任せる」と言われたが、
どのように対応したら良いか。



(3) 建替えの検討過程での感情的な行き違い

- ▶ 建替え検討の過程で執行部に対する不信感を持ち、感情的にねじれてしまっている人が一定数存在することが少なくない。
いったんこうなってしまうと、修復は難しい。
～例えば、一部の人が異なる考えの人の存在に配慮せずに強引に進めたりすると、感情的にこじれてしまうことに繋がりやすい。
- ▶ 団地やマンションというコミュニティの中で、建替え等に賛成・反対という形で対立してギスギスした状態が長期間続いてしまうことがある。
- ▶ 相手の主張を阻むために、切り崩し工作をしたりすることが起きたりする。



(4) その他、法律上の課題

- ▶ 被災マンションの取り壊し決議は5分の4だが、実際の現場では全員合意が求められることがある。（地方自治体から全員の承諾書の添付を求められる。）
- ▶ 管理組合(法人)が住戸の所有者となって住戸の賃貸事業をすることができない。（やっけてしまっている組合もあるらしいです。）


(5) その他、諸々の要因

- ▶ 人間関係など合理的理由以外で反対しているケースも少なくないと聞く。
- ▶ 専有部分を1000万円近くかけてリノベーションして入居した人もいる。
→建て替えに反対しがち

* 最後まで反対という人は、後から入居した人というケースも少なくないと聞く。

(多額の投資をしてしまっている。この人にお金で提案しようとしたら、却ってこじれてしまったケースもあると聞く。)

- ▶ 条件が比較的良い立地だと、賃貸化が進む→老朽化していても賃料はとれるので、却って建て替えに消極的になりやすいこともある。(今のままで十分、今の家賃収入が入らないと困る、という考え。)




**3 合意形成のために、管理組合活動の中で
心がけた方が良いと思われること**




<進め方の工夫>

- 建て替えありきでなく、長寿命化、建て替え、敷地売却等さまざまな選択肢をシミュレーションするところから始める。
- 老朽化が問題となる前の段階から将来の方向性に対して広く意見を求め、情報を常に公開しながら進める。（先に一部の人で意見をまとめたりしないで、最初から広く意見を聴く。）
- 全員合意を目指して丁寧に進める。（ないがしろにされていると感じる人が出ないように。）
- 相続する次の世代を巻き込む。（息子が母親から「取り壊しになるかも」と言われると、母親を引き取ることになるかもしれない、難しい立場になるので、何とか阻止しようと動くことがある。）
- 早い段階からワークショップをして、施設の見学会なども行い、個人の選択肢を共有しながら不安感をなくしていくことが重要。（特養、有料、サ高住なども含めた施設見学会が非常に好評とのこと。個人の生活が一番大切なので、見学に行って、大事にされているな、楽しそうだな、と思ってもらうことが重要。）

- 
- 人間くさい要素を排除して論理性合理性だけで推し進めようとする、こじれてしまうことがある。
 - 不合理を感じた人は、勝ち目が少なくても裁判を起こしたりして徹底的に戦おうとする傾向がある。そういう人を作らないことがまず大切。

<オンライン会議と建て替え>

- 建て替え検討中のマンションや、建て替え組合の会議で、オンラインが大変役立ったという意見があったという。
 - ～外部・内部とも参加者が増えた：建て替え検討中のマンションでは区分所有者が外へ散っていることも多い。
 - ～活発な意見が出た：横に並んでいると、何故か意見が言いにくい。また声の大きい人には圧を感じて意見が言いにくい、オンラインだと言いやすい。
- 決議に使うのは難しいとしても、建て替えのためには頻繁に話し合わなくてはならないので、オンラインは非常に有効と言えそうである。

- 
- 長寿命化で対応できるうちは、これを模索することが重要と思われる。
 - 一方で、建物の寿命は永遠でなく、いずれは建替えか敷地売却か、2つの出口のいずれかを選ばなくてはならない時期が来る。
 - 賛成している人も反対している人も、老朽化した不便な建物に我慢しながら生活している点は同じ。両者が対立して不安定な雰囲気の中での生活が続いている場合もある。そういう中で、関係者が等しく年齢を重ねてより高齢になっていく。
 - 住民の負担をできるだけ減らすため、両者のバランスをとってできるだけスムーズに合意形成を図っていけるような管理組合の運営、さらには制度の仕組みや運用上の工夫が重要になると思われる。

<マンションの長期マネジメント計画について>

- マンション管理センターの調査・研究の成果の一つとして提案し、ホームページにも掲載しているもの。
<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/C-Management.pdf>
- 多くの区分所有者の意識がバラバラの状態、いきなり「長寿命化か、建替えか、敷地売却か」と議論しようとしてもむずかしいので、早い段階からマンションの将来のあり方について議論し、中長期的な目標・運営方針とそれを実現するための取組みを区分所有者間で緩く共有することにより、管理組合として、また個々の区分所有者として将来起きる事態に備えつつ、円滑な組合活動を進めることを目的とするもの。
- マンションの「長期修繕計画」は、今後25年から30年に及ぶ建物の維持管理に関するハード的な事項を定めているもので、修繕積立金の金額の根拠にもなるもの。
- 一方「長期マネジメント計画」は、長期修繕計画よりもより長期を見据え、かつ、ハード面のみならずソフト面も含む計画。マンションの長期的な管理運営の方針並びにハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取組みに関する長期的な計画。



(参考) 公益財団法人 マンション管理センターについて

- 昭和60年8月、マンション管理の適正化を推進するため、財団法人として設立。
- 平成12年12月、マンション管理適正化推進法公布（平成13年8月施行）
- 平成13年8月、国土交通大臣から同法に基づく「マンション管理適正化推進センター」に指定。
- 平成25年4月、公益財団法人に移行

- 業務内容
 - ① マンション管理に関する情報・資料の提供
 - ② マンション管理に関する指導・助言・支援
 - ③ マンション管理に関する講習の実施
 - ④ マンション管理に関する調査・研究
 - ⑤ マンション管理に関する啓発・広報
 - ⑥ マンション管理士試験及び登録の実施