

マンション再建事業の比較分析

— 神戸市の震災による被災マンションを事例にして —

福 岡 峻 治
西 田 奈 保 子

目 次

- 1 はじめに—分析の視点と方法
- 2 分析の対象
- 3 各事業類型の特徴
- 4 事例の比較分析
- 5 おわりに

1 はじめに — 分析の視点と方法

阪神・淡路大震災から15年の歳月が流れて、神戸市の震災復興に関しては、神戸市による『阪神・淡路大震災神戸市復興誌』（以下「神戸市復興誌」という。）をはじめ、多くの文献・資料が刊行されてきている。ようやく、復興過程の本格的な分析・評価も発表されるようになった¹⁾。

被災都市の復興といった場合、その基礎はまず住宅再建にあるといわなければならない²⁾。それでは、大震災後の神戸市における住宅復興事業の評価はどうか、この問題を取りあげよう。神戸市技術者の会によれば、被災区分所有マンションの再建は、戸建て再建に比べて困難視されたにもかかわらず、「予想を上回る成果が上った」³⁾といわれる。じじつ、マンション再建事業は、密集市街地における木造住宅等の一般住宅の共同建替え事業に比べても、市場動向に左右される度合いが比較的少なく、早期に完成

マンション再建事業の比較分析

したものも多くみられる⁴⁾。マンション再建事業の成果を検証する上では、再建事業の中心的な担い手となった再建組合、その組織基盤であるマンション管理組合の分析が不可欠である。そこで、この再建事業の組織とそれを規定する組織的・社会的要因は何かという視点から、被災マンションの再建過程を分析することが求められる⁵⁾。本稿は、この課題を再建組織の組織化過程に焦点をあてて比較分析することにより解明しようと意図したものである。

ここで、被災マンション再建事業の分析方法にふれておこう。まず、神戸市が被災マンション再建の支援方式として用いた事業方法を取りあげ、次に、本稿の分析枠組として用いる事業類型の概念を提示したい。神戸市はマンション再建の事業方法として、自主再建方式、事業代行方式及び全部譲渡方式の三つのタイプを設定している⁶⁾。再建組合は、その中から被災状況、権利者数、事業規模、債務などの諸条件に応じて自主的に選択していくことが求められた。この三つのタイプはそれぞれ次のように説明されている。

ア 自主再建方式 デベロッパーに頼らず、再建組合等区分所有者の団体が自ら施主となって主体的に事業を進める方法

イ 事業代行方式 再建組合等の区分所有者団体が施主となるが、計画策定や行政、金融機関等の折衝などの事業をデベロッパーに代行してもらう方法

ウ 全部譲渡方式 土地等の権利を一旦すべてデベロッパーなどに譲渡し、再建された建物と土地の権利を元区分所有者が改めて買い戻す方法
本稿では先行研究⁷⁾に学び、神戸市の事業方法における三類型を若干修正して独自に類型化を試みた。まず、再建組合が再建に取り組む際の動機または誘因に着目して、基本的な二つのタイプを設定した。組合がデベロッパーの支援に頼らずに自らが事業主体となって、自力で自主的に再建に当たろうとするのか、あるいは、組合がデベロッパーの参加を求めて、土

地等の権利を一旦すべて譲渡し、その全面的支援を受けて再建に当たろうとするのか、この違いに着目して、前者を「自力再建型」とし、後者を「全部譲渡型」とする⁸⁾。次いで、これら両極の型の間タイプとして「折衷型」を設定した。このタイプでもデベロッパーの参加を求めるが、その役割は限定的で全部譲渡型の場合とは異なる。

ここに設定した三類型は、神戸市の三類型との関係でみると、神戸市の自主再建型、事業代行型、全部譲渡型を、それぞれ、自力再建型、折衷型、全部譲渡型として概念化したものである。なお、自力再建型は資産保全型の、折衷型は中間型の、全部譲渡型は保留床処分型の性格をそれぞれ合わせもつものと規定できる。

本稿では、ここに示した事業類型の概念枠組を用いて各事業類型に属する事例の中からその代表的事例をとりだして比較し、その組織化過程を規定する組織的・社会的要因を抽出することにより、マンション再建事業の成果を検証することにした。

2 分析の対象

分析の対象とした被災マンション再建事業の事例は、『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』（2000年3月、神戸市住宅局）に収録された地区別再建事業の全データ（24地区・24事例）を基礎に、日経アーキテクチャ編『甦る11棟のマンション』（1997年11月、日経BP社）から2地区・2事例を補充し、合わせて26地区の26事例を対象にした。分析の対象事例は、神戸市の現在の再建マンション54事例⁹⁾の約半数に相当する。事例はすべて、優良建築物等整備事業（以下「優建事業」という。）の適用を受けたもので構成されている。分析の対象にとりあげた再建マンションの概要は表2-1に示したとおりである。

以下、分析対象とした再建マンションの特徴を明らかにしていく。

表 2-1 分析対象の概要

再建マンション名(仮称)	事業類型		従前戸数	建設戸数	敷地面積(m ²)	保留床(戸)
a	全部譲渡型	非再現型	70	120	2001	26
b	折衷型	再現型	42	42	735	0
c	折衷型	再現型	112	111	3330	0
d	折衷型	非再現型	12	16	506	4
e	全部譲渡型	非再現型	88	128	3126	39
f	全部譲渡型	非再現型	123	117	1997	11
g	自力再建型	再現型	55	55	1364	0
h	自力再建型	再現型	18	18	656	0
l	折衷型	再現型	80	80	1721	0
j*	自力再建型	非再現型	27	29	534	2
k	全部譲渡型	非再現型	79	79	1321	0
l	自力再建型	非再現型	10	16	402	2
m	全部譲渡型	非再現型	80	99	1983	19
n*	自力再建型	再現型	40	40	2610	0
o	自力再建型	再現型	86	86	2716	0
p*	全部譲渡型	非再現型	50	71	2898	21
q	折衷型	非再現型	48	45	830	0
r	全部譲渡型	非再現型	50	47	847	0
s	全部譲渡型	非再現型	110	96	1161	0
t*	全部譲渡型	非再現型	98	120	1685	22
u*	折衷型	再現型	63	66	863	(3)
v	全部譲渡型	非再現型	132	147	4776	23
w	全部譲渡型	非再現型	30	45	1876	17
x	全部譲渡型	非再現型	40	57	2882	18
y*	折衷型	非再現型	32	34	1392	2
z	折衷型	非再現型	30	35	2515	5

- 注：1) *のついた6つの事例は、4節において比較分析の対象としたマンションで
 2) 仮称uマンションの保留床、同比率については、併存施設であった神戸市消
 当たらないので括弧で表示し、再現型に区分した。転出床、同比率については、
 3) 保留床は原則として再建後の戸数から権利者戸数を差し引いて算出した。し
 (戸)として算出した。
 4) 敷地面積は、複数棟から構成される管理組合のなかで一棟が再建対象とされ
 5) 資料上、誤記と認められる数字については作表の段階で補正した。

資料：神戸市住宅局(2000)『阪神・淡路大震災 再建事業のあゆみ「マンション建
 への苦闘の記録』、および村上佳史(2006)『マンション建替え奮闘記』岩波書店

保留床比率(%)	転出床数(戸)	転出床比率(%)	着工までの期間(月)	被災状況	データ出所
21.7	4	5.7	19	全壊	神戸市
0	4	9.5	19	(中破)	神戸市
0	1	0.9	24	全壊	神戸市
25	0	0.0	20	全壊	神戸市
30.5	3	3.4	25	全壊	神戸市
9.4	16	13.0	22	全壊	神戸市
0	0	0.0	13	全壊	神戸市
0	0	0.0	17	半壊	神戸市
0	0	0.0	35	全壊	神戸市
6.9	2	7.4	14	全壊	神戸市・日経アーキテクチュア
0	5	6.3	33	全壊	神戸市
12.5	0	0.0	16	全壊	神戸市
19.2	10	12.5	25	全壊	神戸市
0	3	7.5	13	全壊	神戸市・日経アーキテクチュア
0	8	9.3	21	全壊	神戸市
29.6	7	14.0	32	半壊	神戸市・村上
0	13	27.1	24	全壊	神戸市
0	10	20.0	21	全壊	神戸市
0	30	27.3	31	全壊	神戸市
18.3	9	9.2	15	全壊	神戸市・日経アーキテクチュア
(4.5)	(1)	(1.6)	21	全壊	神戸市
15.6	35	26.5	28	全壊	神戸市
37.8	2	6.7	17	全壊	神戸市
31.6	7	17.5	19	半壊	神戸市
5.9	0	0.0	14	全壊	日経アーキテクチュア
14.3	0	0.0	16	全壊	日経アーキテクチュア

ある。

防局の転出に伴って空いたスペースを住戸に転用したもので、実質上は増床(保留床)に権利者(神戸市)1人として括弧で表示した。

たがって、従前権利者の転出によるものは保留床に含まれておらず、これとは別に転出床

た事例の場合、推定持分を戸数割で算出した。

替事業』、日経アーキテクチュア編(1997)『甦る11棟のマンション—阪神大震災・再生により作成。ただし上記表には、神戸市、日経アーキテクチュア、村上と略記した。

マンション再建事業の比較分析

第一に、分析対象事例の約70%が東灘区と灘区で占められ、ほとんどが市内東部に集中している。とくに東灘区は長田区と並んで民間建物の4割が滅失して、震災の被害が顕著であった地域である¹⁰⁾。神戸市住宅局の調査によれば、当時、東灘区、灘区には市内の約44% (707組合) に当たる区分所有マンション管理組合が存在し、中央区、須磨区とともに、他区と比べて築年数の古いマンションが多い傾向にあった。また、東灘区と灘区のマンションは、中央区、兵庫区とともに、約90%が戸数100戸未満であったことが判明している¹¹⁾。

第二に、従前戸数、建設戸数、敷地面積に着目して事例の建築条件をとりあげよう。従前戸数は平均62戸であり、最小10戸から最大132戸まで幅がある。再建後の平均戸数は69戸であり、最小16戸から最大147戸となっている。敷地面積は平均1797m²であり、最小402m²から最大4776m²である。なお、事例の再建前の築年数はデータがなく明らかにできない¹²⁾。

第三に、分析対象事例の保留床(戸)は、ここでは余剰容積等により増床されて新規取得者に分譲された戸数を指している。平均8戸であるが、最小0戸から最大39戸まで幅があることがわかる。保留床比率は平均11%であるが、これも最小0%から最大38%まで幅があり、事例によって再建計画の内容にかなり相違があることをうかがわせる。

第四に、分析対象事例の転出床(戸)は、ここでは従前管理組合から離脱し、転出した従前所有者が所有していた戸数を指しており、再建組合への不参加者およびその後の転出者の住戸を含むものである。その平均は7戸であり、最小0戸から最大30戸まで幅がある。転出床比率は、平均8.7%であるが、これも最小0%から最大27%まで幅がみられ、事例により再建計画の内容や事業手法の違いという要因が関係しているものと推定される。再建計画の内容で保留床や転出床が多いマンションでは、従前管理組合と再建後の管理組合とのあいだに住民構成の変化がみられる可能性

をうかがわせる¹³⁾。

第五に、被災から着工までの期間は、平均 21.3 カ月であり、着工が早い事例と遅い事例では最大 22 カ月の違いがみられる。この違いは、主として合意形成に要した時間という要因が関係しているとみられる。

第六に、被災状況に関しては、再建マンション事例の約 85% が「全壊」(罹災証明) の判定を受けている。なお、神戸市内マンションのうち応急危険度判定を受け、かつ神戸市のアンケートに回答した組合についてみると、約 81% にあたる 402 組合は「緑」(安全) と判定されたことが判明している¹⁴⁾。このじじつは、被災度判定の仕方が異なるが、再建を要しなかった被災マンション割合についての目安となる。

3 各事業類型の特徴

いずれの事業類型でも、従前の旧管理組合を基礎にその組合員で構成された再建組合を基盤に、その役員の主導のもと、コンサルタントの助言を受けながら自主的に再建(建替え)決議を行い、マンションの再建(建替え)を行う点が共通点である。なお、マンション再建組織は、区分所有者のもとで共同所有・共同利用・共同管理といった共同性を基盤とする管理組合を基礎とする点で密集市街地における一般住宅の共同建替え事業と異なる¹⁵⁾。

(1) 各事業類型の特徴を再建事業の仕組みまたは事業手法と該当事例をもとに整理すれば、以下のとおりである。

- ① 自力再建型 再建組合又は建替え組合(以下「再建組合等」という。)等が自ら施主となってコンサルタントの助言を受けながら自助努力で主体的に事業を進めるタイプである。すなわち、自ら再建計画をつくり、資金調達をして工事の発注等を行うもので、表 2-1 に示したとおり 6 事例が該当する。このタイプは、土地持分の変更を伴わな

マンション再建事業の比較分析

表 3-1 建設戸数の類型別分布

戸	10 以上 20 未満	20 以上 30 未満	30 以上 40 未満	40 以上 50 未満	50 以上 60 未満	60 以上 70 未満	70 以上 90 未満
自力再建型	2	1	—	1	1	—	1
折衷型	1	—	2	2	—	1	1
全部譲渡型	—	—	—	2	1	0	2

注：分散分析結果は $\eta^2 = .384^{**}$ 、 $p < .01$

表 3-2 敷地面積の類型別分布

m ²	300 以上 500 未満	500 以上 800 未満	800 以上 1000 未満	1000 以上 2000 未満	2000 以上 3000 未満	3000 以上 4000 未満	4000 以上
自力再建型	1	2	—	1	2	—	—
折衷型	—	2	2	2	1	1	—
全部譲渡型	—	—	1	6	3	1	1

注：分散分析結果は n.s.

表 3-3 保留床比率の類型別分布

%	0.0	1 以上 10 未満	10 以上 20 未満	20 以上 30 未満	30 以上 40 未満	合計組合数
自力再建型	4	1	1	—	—	6
折衷型	4	2	1	1	—	8
全部譲渡型	3	1	3	2	3	12

注：1) 分散分析結果は $\eta^2 = .293^*$ 、 $p < .05$

2) 保留床数と事業類型との分散分析結果は $\eta^2 = .482^{**}$ 、 $p < .01$

表 3-4 転出床比率の類型別分布

%	0.0	0.1 以上 10 未満	10 以上 20 未満	20 以上	合計組合数
自力再建型	3	3	—	—	6
折衷型	4	3	—	1	8
全部譲渡型	0	5	4	3	12

注：1) 分散分析結果は $\eta^2 = .268^*$ 、 $p < .05$

2) 転出床数と事業類型との分散分析結果は $\eta^2 = .279^*$ 、 $p < .05$

90 以上 110 未滿	110 以上 130 未滿	130 以上	合計 組合数	最大値 (戸)	最小値 (戸)	平均値 (戸)	中央値 (戸)
—	—	—	6	86	16	40	34
—	1	—	8	111	16	53	43
2	4	1	12	147	45	93	97

合計 組合数	最大値 (m ²)	最小値 (m ²)	平均値 (m ²)	中央値 (m ²)
6	2716	402	1380	1010
8	3330	506	1487	1128
12	4776	847	2213	1990

最大値 (%)	最小値 (%)	平均値 (%)	中央値 (%)
12.5	0.0	3.2	0.0
25.0	0.0	6.2	2.3
37.8	0.0	17.8	18.9

最大値 (%)	最小値 (%)	平均値 (%)	中央値 (%)
9.3	0.0	4.0	3.7
27.1	0.0	4.9	0.5
27.3	3.4	13.5	12.8

表 3-5 着工までの期間の類型別分布

期間 (月)	10 以上 15 未満	15 以上 20 未満	20 以上 25 未満	25 以上 30 未満	30 以上 35 未満	35 以上
自力再建型	3	2	1	—	—	—
折衷型	1	2	4	—	—	1
全部譲渡型	—	4	2	3	3	—

注：分散分析結果は $\eta^2 = .269^*$ 、 $p < .05$

い再現型¹⁶⁾が基本型であるが、土地持分の変更を伴う非再現型のタイプもみられる。前者が4事例で、後者が2事例である。

- ② 折衷型 再建組合等が施主となるが、コンサルタントの助言をうけるとともに、再建計画の策定や行政・金融機関との折衝などをデベロッパーが代行するタイプで表 2-1 に示したとおり、8事例が該当する。このタイプには、土地持分を据え置いて、いわゆる建替代行方式により再建を行う再現型と、住戸専有面積の増減による土地持分の一部処分を伴う非再現型のタイプとから構成される。前者、後者ともそれぞれ4事例である。
- ③ 全部譲渡型 再建組合等とデベロッパーとの信頼関係のもと、土地持分等の権利を一旦すべてデベロッパーに譲渡し、再建された建物と土地の権利を元区分所有者が改めて買い戻すタイプで、表 2-1 に示したとおり、12事例が該当する。このタイプは、他の二つのタイプと異なり、再建事業に際し、あらかじめ土地持分をデベロッパーに一括譲渡することを前提とするので、すべての事例が非再現型で構成されている。

なお、建設戸数、敷地面積、保留床比率、転出床比率、着工までの期間を類型別にまとめると、表 3-1～表 3-5 に示したとおりである。

これらの表のうち、表 3-2 の「類型別敷地面積の分布」にかかる数値を

合計組合数	最大値 (月)	最小値 (月)	平均値 (月)	中央値 (月)
6	21	13	15.7	15.0
8	35	14	21.6	20.5
12	33	15	23.9	23.5

除き、建設戸数、保留床比率、転出床比率の分布及び着工までの期間の分布は、分散分析およびF検定の結果、各類型間に統計上有意味な差異が認められた。また、類型別の数値の分布からみて、自力再建型、折衷型及び全部譲渡型の三つのタイプは、この順に連続して隣り合っている位置しているとみることができる。

統計分析から得られた知見は以下のとおりである。

- ① まず、どのような建築条件をもつ組合がどの事業類型を採用する傾向にあったのかを、従前戸数、敷地面積に着目して明らかにする。再建前の住戸数は、事業類型毎に差がみられ ($\eta^2=.244^*$ 、 $p < .05$)、自力再建型、折衷型、全部譲渡型の順に戸数規模は大きくなる。従前戸数が相対的に少ない組合ほど自力再建型を選択する傾向にあり、戸数の多い組合ほど全部譲渡型を選択する傾向にあったことを示している。このことは、従前戸数が多いか少ないかということが、事業類型のどれを選択するかに影響関係をもつことを示すものとみられる。すなわち、一般に従前戸数が多くなればなるほど、合意形成、権利調整の複雑性や、資金調達における困難度もそれだけ大きくなるので、折衷型、次いで全部譲渡型の選択に傾く可能性がうかがえるのである¹⁷⁾。なお、敷地面積については、事業類型毎の差は統計的には明らかでなかった。
- ② 従前戸数と再建後の建設戸数との間には強い正の相関がみられた (相関係数 $=.929^{**}$ 、 $p < .01$)。再建後の建設戸数は、平均値で自力再

マンション再建事業の比較分析

建型 41 戸、折衷型 54 戸、全部譲渡型 94 戸と、この順に数値が大きくなる傾向が認められた。このことは、再建後の建設戸数の規模がどの事業類型を選択するかに影響関係をもつことを示すものとみられ、再建後の戸数が多くなればなるほど、折衷型、次いで全部譲渡型の選択に傾く可能性がうかがえる。

- ③ 保留床比率は、平均値で自力再建型 3.2%、折衷型 6.2 に対し、全部譲渡型が 17.8% であり、全部譲渡型の数値が他のタイプと比べて大きいことが認められる。このことは、全部譲渡型の保留床処分型としての性格の一端を示している。ただ、全部譲渡型のこの保留床比率は、一般住宅の共同建替え事業における等価交換型（保留床処分型）の同比率と比べて決して高いとはいえない。マンション再建事業における全部譲渡型は、この比率が 10% 以上の該当事例が 8 事例にとどまり、共同建替え事業におけるように主流を占めるタイプとみることはできない¹⁸⁾。
- ④ 転出床比率は、平均値で自力再建型 4.0%、折衷型 4.9% に対し、全部譲渡型が 13.5% と。全部譲渡型の数値が他のタイプと比べて大きいことが認められる。このことから、全部譲渡型では保留床を増床することで再建後の住戸の位置等に変化が生じるなどの理由で、他のタイプに比べ、従前の近隣関係に何らかの変化が生じている可能性がうかがえる。
- ⑤ 着工までの期間は、平均値で、自力再建型 15.7 カ月、折衷型 21.6 カ月に対し、全部譲渡型が 23.9 カ月と、全部譲渡型の数値が他の二つのタイプと比べて長く、とくに自力再建型の 1.5 倍に上る。このことは、全部譲渡型では、従前戸数比が平均値で他の二つと比べ 1.5 倍から 2.0 倍と多く、そのために意思決定や権利調整などの複雑性が高くなることに主として起因するとみられる。それは、仮住居での生活をそれだけ長期化させ、組合員の負担を増大させるだけでなく、マン

ション入居者の近隣関係に生じる変化の度合いを大きくさせるという可能性がある。

(2) 次に、事業における組合のリスク¹⁹⁾負担ないし回避という観点から、再建事業の事業類型を比較すれば、次のような問題点を指摘できる。自力再建型では、組合員を最大限可能なかぎり事業参加させられるようにするという見地から、デベロッパーに頼らない方針をとり、組合自ら事業のリスクを負うのに対して、全部譲渡型と折衷型では、デベロッパーの支援に頼ることで事業のリスクをデベロッパーに委ねることができる点に大きな違いがみられる。そこで、自力再建型では、組合員の事業からの離脱が転出床の処分問題といった不安定要因を生むため、その回避のために、再建組合は組合員の自覚や結束により相互の信頼関係を築くとともに、一体感や仲間意識といった共同意識を高め事業への参加を促していくことが最大の課題となる。他方、全部譲渡型では、組合員が土地持分等の権利の譲渡に際し、既存ローンにかかる抵当権の抹消が必要となるが、この円滑な処理が事業遂行にとって最大の課題である²⁰⁾。折衷型では、再現型は自力再現型に、非再現型では全部譲渡型に、それぞれ類似した問題点をはらむと考えられる。ここでは問題点の提示だけにとどめ、具体的な考察は次節で行うこととしたい。

4 事例の比較分析

ここでは、上記三つの事業類型について、代表的事例とみられるものを二つずつ抽出し、比較分析することにより、各事例マンションの再建過程にみられる特徴を明らかにしたい。

マンション再建事業の比較分析

表 4-1 東灘区 U マンションの再建過程

年 月	経 緯
2 月	解体同意の決議（市から「全壊」認定） 再建のアンケート調査・管理組合に再建特別委員会設置
3 月	再建計画原案提示（再建特別委員会）
5 月	管理組合法人を設立 自主再建の方針決定 コンサルタントに U 社を選定
6 月	事業計画素案説明（コンサルタント）
7 月	コープ K、住民側、コンサルタントの三者会議スタート 資金計画の個別ヒアリング（コンサルタント）
8 月	管理組合を再建組合に改組、基本計画案承認
10 月	再建決議、資金計画等個別ヒアリング（コンサルタント） 転出希望者 4 戸の土地持分の処分を検討 （三者で再建参加者を探すことで同意）
11 月	優建事業補助申請
12 月	優建事業補助金交付決定
1996 年 1 月	事業資金として各戸負担金 250 万円徴収
2 月	修繕積立金 3000 万円は旧居住者に返還決定 転出 4 戸分土地売買契約 施工業者を K 組に決定 工事発注に関する委任契約（再建組合と各組員とで締結） 工事契約、着工
1997 年 1 月	竣工 新管理組合設立
7 月	再建組合解散

注：優建事業の適用に関する事項については、補助申請と補助金交付決定のみを記載し、その他は省略した。

資料：神戸市住宅局『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』および日経アーキテクチャ編『甦る 11 棟のマンションー阪神大震災・再生への苦闘の記録』日経 BP 社をもとに作成。

(1) 自力再建型

この類型の代表的事例としては、東灘区の U マンションと同区の G マンションが挙げられる。前者は本稿の事例のなかで最も早く、1997 年 1 月に再建事業が完成した事例であり、後者はその 2 ヶ月後に完成した事例で、両者とも早期に完成した事例だといえる。前者は 1972 年に入居が始まった団地型マンション 20 棟のうちの 1 棟 1 組合であり、後者は 1980 年に入居がはじまったマンションである。両マンションの再建過程は、それぞれ表 4-1 と表 4-2 に示したとおりである。なお、両マンションの概要は、

表4-2 東灘区Gマンションの再建過程

年 月	経 緯
1995年1月	緊急会議（準備会）で再建の可能性を検討 （一旦は市から「半壊」認定、後に「全壊」認定に改められる）
2月	住民全員の避難先の住所確認 解体同意の決議、再建のための委員選出
3月	設計者S氏の参加決定
4月	建替え方針決議、コンサルタントを選定
6月	再建委員会設置（当初の委員を増員）
7月	南西に住戸の向きを変える住戸位置設計案可決
8月	自主再建の方針決定 当初選定のコンサルタントが辞任、新コンサルタントにN氏を選定
9月	再建基金の設立
10月	再建決議、再建組合規約の決定、再建組合事業に関する 委託契約（理事長と各区分所有者とで締結） 資金計画の個別ヒアリング（コンサルタント）
11月	優建事業補助申請
12月	優建事業補助金交付決定 保留床等4戸の新規購入者との覚書 転出者（2戸）の持分の買い取りを決定
1996年1月	施工業者との基本契約などを決定
2月	施工業者との工事請負契約などを決定
3月	着工
1997年3月	竣工 新管理組合設立 再建組合解散

注：優建事業の適用に関する事項については、補助申請と補助金交付決定のみを記載し、その他は省略した。

資料：神戸市住宅局『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』および日経アーキテクチャ編『甦る11棟のマンション-阪神大震災・再生への苦闘の記録』日経BP社をもとに作成。

表2-1のnマンションおよびuマンションを、それぞれUマンション、Gマンションと読み替えて参照されたい。

両マンションとも、震災後早期に管理組合で再建の方針決定を行い、組合内にマンション再建のための委員会を設置し、管理組合が主導して再建の事業計画をつくり、1995年10月までには再建決議を行い、再建組合（任意組合）を設立している。すなわち、管理組合を基盤に、マンション再建という新たな目的のためにこれを再組織化し、組合資源を動員して再建組

合という再建の推進母体となる事業主体を自ら組織化した点に、第一の共通点が認められる。とりわけ、両組合とも、神戸市がマンション再建への支援方式として提示した事業代行方式や全部譲渡方式を批判的に検討し、組合員の再建費用負担をできる限り抑えて、できる限り多くの組合員が事業参加できるようにするという見地から、デベロッパーに頼らずに、神戸市のいう「自主再建方式」の途を選択した²¹⁾のである。また、両組合とも神戸市のアドバイザー派遣制度を利用して早期にコンサルタントを雇い、その協力のもと再建計画づくりを進めたことも合わせて注目される点である。ただし、組合とコンサルタントとの協力関係が成立する経緯は、両事例では異なる。この点は後で取り上げよう。

第二の重要な共通点は、いずれも、原則的には住戸を同規模・同位置で再建する共同再建の形をとったことである。ただ、U組合は土地持分の変更を伴わない、自力再建型の基本型である文字通りの再現型とみることができる²²⁾が、G組合の場合はこの基本型には当たらず、土地持分の変更を伴う非再現型であるという違いがある。G組合の場合、もともと地主が等価交換方式で建設したマンションで持分割合が変則的であり、その変更をした上に、建築規制の緩和により可能となった2戸分の増床を行っている。これらの要因が持分の変更につながった²³⁾とみられる。

第三の共通点は、いずれも、組合内部で独自に自己資金を調達するための仕組みを導入したことである。具体的には、U組合は負担金の仕組みを、G組合は再建基金の形で積立金の仕組みをとり入れている²⁴⁾。これらの仕組みは、組合に資金力をつくり、実行力を世間に示すだけでなく、組合員の再建への自覚を促し、相互の助け合いと結束を固めて、脱退しにくい縛りかけるといふ効果を狙ったという意味合いがあったといわれる²⁵⁾。このことと関連して、組合員の一体性を確保するという意味では、脱退組合員の土地持分処分や保留床処分に当たっても、再建組合があらかじめ委任をうけて処分先を自ら斡旋する方法がとられていること²⁶⁾を指摘しておく

たい。

第四に、再建事業の工事発注に当たり、再建組合と施工業者との契約形態は、組合又は組合理事長が各区分所有者から委託を受けてこれに当たる方式がとられたことである。つまり、工事発注の責任の所在を明確にし、組合又は組合理事長が一括して事業に当たる方式がとられたことである。このこととも関連する点ではあるが、当初、神戸市は事業協力者としてデベロッパーの参加なくしては、任意団体である再建組合は事業主体として安定性に欠けるとして優建事業の補助金適用を決定するのに難色を示したといわれる。しかし、早くから「自主再建方式」を模索していた組合の一つであったG組合における実態や対応策を考慮して、ここで、神戸市は任意組合でも優建事業の補助対象に認定する途を開くという柔軟な姿勢に転換したのであった。G組合の事例は、デベロッパーを使わない「自主再建方式」の「モデルケース」として高い評価が与えられており、じじつ神戸市もそのように評価したといわれる²⁷⁾。しかし、組合が事業主体としての安定性を確保するために努めたという点に関していえば、G組合だけではなく、U組合もモデルケースとみることができるであろう。

以上では両組合の共通点に着目して述べてきたが、以下では双方における差異について考察を加えていく。具体的には、組合とコンサルタントとの関係、再建資金の調達、および組合員の再建事業参加の三つの側面から、管理組合を再組織化し、再建事業の実現へつなげていった過程をとりあげることにした。

第一に、組合とコンサルタントとの協力関係成立の経緯に関しては、G組合はU組合のように順調ではなかった。U組合では、1階の併存店舗であったコープKの紹介で1995年8月総会においてコンサルタントが決定され、事業計画への助言など再建に向けてのサポート体制が早急に整えられた。これに対して、G組合ではコンサルタントと組合側との意見の相

違から「つまづき」²⁸⁾が生じた。既述のとおり、再建組合は当初から「自主再建方式」の方針をとっていたにもかかわらず、コンサルタントは「全部譲渡方式」を組合に勧めたために、基本的な方針において両者で調整ができなくなった。そこで、組合は当初選任したコンサルタントを事実上解任し、新しいコンサルタントを選任したのである²⁹⁾。コンサルタントの勧める方式では抵当権の抹消が前提となり、既存ローンを返済できない組合員が再建事業から脱落してしまう可能性が高かったからである。つまり、G組合としては、組合員の脱落者をできる限り少なくするためには「全部譲渡方式」は採用できないという事情があった。G組合では、新たなコンサルタントの参加が決まった1995年8月の総会の頃から、U組合より少し遅れて建替えに向けての活動が本格的に動き出すことになった。

第二に、再建のための自己資金調達への対応をとりあげよう。この点は、自力再建型にとって、優建事業の適用認定にもかかわる重要な論点であった。市から再建事業費への補助を受けるためには、工事費の支払いに十分な建設資金を用意できることが前提となる。自力再建型の場合、事業経費を圧縮できるかわりに再建事業のリスクはすべて再建組合が負うことになる。そのリスクを低減するためには、組合員の資金計画を確実にすると同時に、組合の信用力を高めるためにも自己資金の調達が必要となる。しかし、自己資金の調達方法は両組合でやや異なる。U組合の場合は再建特別委員会で各戸250万円の負担金を徴収し、合計1億円の原資をつくった。この負担金は、「事業参画の意思を明確にし、土地持分を第三者に無断で譲渡するなど、突発的な離脱を予防する」³⁰⁾という狙いもこめられていた。他方、G組合の場合は再建基金を設けたが、それは市からの義援金20万円を各戸の最低供出金額に設定し、預貯金などの手持ち資金を組合口座に振り込んでもらう形でスタートした。その結果、集まった基金は1億円を超える³¹⁾とも3億4000万円³²⁾ともいわれている。この再建資金は組合員の再建への意思を再確認する結果をもたらすだけでなく、神戸市が当組

合の信用力への評価を高め、優建事業を認可することにつながったのである。

第三に、組合員の再建事業への参加状況にはどのような相違があったのであろうか。U組合では、再建決議では反対1、棄権2であったが、全員が事業参加の意向を示し、かつ、保留床はなかった。事業のリスク回避の一環として、再建組合は各組合員と結んだ委任契約の中で「脱落者は土地持分を再建組合の斡旋する者に譲渡する」³³⁾旨を定めていた。この契約により、再建組合はその後の転出4戸分（転出者は3名）に対して買い手を斡旋して新たな事業参加者に売却している³⁴⁾。他方、G組合では、再建決議には全員賛成であったが、事業不参加者が2名おり、かつ、従前マンションの築年以降の規制緩和により可能となって建設された保留床2戸があった。したがって、転出者2戸分を合わせて4戸の買い手が必要になった。G組合は、知人らのつてを当てることによって「事業協力者」として再建事業そのものに参加してくれる人を探して売却している³⁵⁾。両組合では保留床の有無や転出者の数で若干の相違がみられるが、事業からの離脱者の土地持分および保留床を組合外部に直接売却することを避けて、再建組合に協力して今後の良好なコミュニティ形成につながるような事業参加者を得られるよう配慮したことが注目される。いずれにしても、両組合の場合、転出床の比率も7%台と低く、ほとんどの組合員が残留したことからみて、再建事業を通じて従前の近隣関係は維持、強化されたとみることができる。

(2) 折衷型

この型は自力再建型と全部譲渡型の中間の型で、両者の特徴である再現型および非再現型の特徴をそれぞれもつ二つのタイプから成り立つ。すなわち、土地の持分変更を伴わず、自力再建型の特徴をもつタイプと、土地の持分変更を伴い、全部譲渡型の特徴をもつタイプから成る。

ここでは、前者の代表例として中央区のNマンションを、後者の代表

マンション再建事業の比較分析

表 4-3 中央区 N マンションの再建過程

年 月	経 緯
1995 年 2 月	被災状況の調査（市から「全壊」認定）
7 月	管理組合で再建の方針決議 再建委員会を設立・管理組合を解散
8 月	再建委員会が従前建物の事業主である K 住宅供給公社へ デベロッパー（施行者）としての支援要請
9 月	コンサルタント・設計事務所として K 研究所を選定
1996 年 2 月	再建決議（いわゆる「建設代行方式」による）施行者を K 住宅 供給公社とすることに同意、公費解体同意の決議
7 月	施工業者として D 社の選定
8 月	優建事業補助金交付決定（事業計画）
9 月	権利者への住宅譲渡契約（施行者と締結）施行者に建設期間中 土地の無償貸付決定工事契約の締結
10 月	着工
1997 年 6 月	竣工、管理組合を設立
7 月	引渡入居

注：優建事業の適用に関する事項については、補助申請と補助金交付決定のみを記載し、
その他は省略した。

資料：神戸市住宅局『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』を
もとに作成。

例として東灘区の K マンションをとりあげる。前者は、昭和 40 年代（1965～1974 年の間）に入居が始まった事例であり、後者は 1968 年に入居が始まったマンションである。両マンションの再建過程は表 4-3 と表 4-4 に示したとおりである。なお、両マンションの概要は、表 2-1 の u マンションおよび y マンションを、それぞれ N マンション、K マンションと読み替えて参照されたい。

両マンションとも、大震災後、早期に管理組合がマンションの再建方針を決め、再建の推進組織として再建委員会（N 組合）または再建組合（K 組合）を設立し、「事業代行方式」の採用を前提にデベロッパーに再建事業施行者としての支援協力を要請している点が第一の共通点である。なお、事業代行方式を採用した理由は両組合で異なる³⁶⁾。N マンションは併存施設として公共施設があり、これと住宅の土地持分がアンバランスであり、

表4-4 東灘区Kマンションの再建過程

年 月	経 緯
1995年 2月	管理組合臨時総会 管理会社から被害報告（市から「全壊」認定） 役員組織を刷新、理事長交代、新理事長にK氏が就任 管理組合理事会、コンサルタントとして市の紹介で C研究所を選定
3月	臨時総会 建替えか復旧を再度検討（建替えの方針を確認） 管理組合としての方針を検討するためのアンケート実施 各戸の権利の属性や抵当権の状況を把握
4月	全員一致で建替えを決議 公費解体同意の決議
5月	事業代行式をとり、業務を代行するデベロッパー（施行者）を T不動産、施工業者をA組・T建設JVに決定
7月	建替え計画などについてのアンケート実施 臨時総会 施行者との再建事業に関する覚書を承認、同覚書を締結 住戸プランの個別打ち合わせ
8月	全体計画についての打ち合わせ 資金計画確定のためのアンケート実施（管理組合・施行者）
9月	再建組合を設立、管理組合を解散
10月	融資手続きの個別相談（施行者）
12月	再建組合の決議内容を再度確認、施行者との建築 代行契約の締結など
1996年 3月	着工
1997年 7月	竣工、新管理組合設立

注：優建事業の適用に関する事項については、補助金交付はなされているが、補助申請と交付決定について、資料上確認できないため記載していない。

資料：日経アーキテクチャ編『甦る11棟のマンション-阪神大震災・再生への苦闘の記録』日経BP社をもとに作成。

住宅の土地持分が全体の2分の1と少なかった。また、抵当権を設定している組合員が多かったことから、「全部譲渡方式」での事業遂行が困難とみられこの方式を採用せざるをえないと考えられていた。これに対し、Kマンションは、「自主再建方式」は「集まって事を決めるのに時間がかかる」「専門家に任せた方が時間を節約できる」という組合理事長の判断のもと、コンサルタントの勧めを受け入れてこの方式を選択している。しかし、両組合ではデベロッパーが公的機関と民間会社という性質の違いがあ

り、かつ、再現型と非再現型という違いもあることから、事業代行者の役割もかなり異なるものであった。この点は後述する。

第二の共通点は、両組合ともデベロッパーに再建業務全般を代行させることにより、再建事業に伴うリスクをデベロッパーに負わせることが可能であった点である。いいかえれば、折衷型を選択した組合は、自力再建型とは異なり、事業資金の調達、事業からの脱落者が生じた場合の住戸（転出床）や保留床の処理などの事業リスクを軽減できることである。N組合はK組合に比べて再建後の戸数が倍近くの66戸と多いだけに、この軽減効果は小さくなかったであろう。他方、K組合は区分所有者間の持分変更を前提に事業を行ったため、業務代行によるリスク軽減効果は大きいとみることができる。

第三の共通点は、両事例が自力再建型と全部譲渡型の間中間形態である折衷型に分類されることに由来する特徴である。既述のとおり、N組合は「全部譲渡方式」を、K組合は「自主再建方式」をそれぞれ回避するという異なった目的をもっていたにもかかわらず、結果的に神戸市のいう「事業代行方式」という共通の再建方式を選択するに至った点である。そしてその選択の結果として、両組合は一方が再現型で、他方は非再現型という対照的なタイプに分岐することになったと考えられる。

以上では両組合の共通点に着目して分析してきたが、以下では双方の差異をとりあげてさらに考察を加えたい。具体的には、組合とコンサルタントおよびデベロッパーとの協力関係、再建住宅の条件に関する合意形成、および組合員の再建事業参加の三つの側面から、組合員の再組織化過程をとりあげることにしたい。

第一に、組合とコンサルタントおよびデベロッパーとの協力関係が成立する経緯に関しては、N組合に比べてK組合の方が順調であった。N組合では、組合のリーダーと当初選任したコンサルタントとの折り合いが悪

かったため、これを辞任させて新たなコンサルタントを選任している。新しいコンサルタントは、再現型（「元の位置にもとの広さで戻ってくる」）の方針や、下層階にあった市の消防署跡に造る店舗の分譲問題を解決し、この事業における最大のポイントをクリアすべく尽力したといわれる³⁷⁾。

しかし、デベロッパーであるK住宅供給公社と当初選任のコンサルタントとの意思疎通に問題があったため、再建決議の条件として組合員の戸当たり負担額だけが先行してしまっていた。結果的にデベロッパーはこの条件に縛られる形で事業費やコンサルタント費用などを大幅に圧縮せざるをえなかったのである³⁸⁾。ただし、デベロッパーは本マンションの従前の事業主であったという事情もあり、この費用の面も含め、公社内におけるリスク回避に対する姿勢は寛大であったといわれる。また、組合リーダーは、定期的にかかれた再建委員会の役員会を通じて組合員の意向をとりまとめるとともに、対外的も強い指導力でコンサルタントやデベロッパーとの調整を行っている³⁹⁾。

これに対してK組合は、理事長の強いリーダーシップ⁴⁰⁾のもと、コンサルタントやデベロッパーとの協力関係が形成された。T不動産がわずかな利益しか出ない代行業務を引き受けてこの事業に参加した理由は、当企業グループとしてこの機会にマンション建替えのノウハウを蓄積しておきたいという意向があった⁴¹⁾からであった。

第二に、再建住宅の条件に関する組合員の合意形成に関する両組合の対応はどのようになされたのであろうか。N組合は、区分所有者全員の同意をとりつけるという合意形成を重視する見地から、従前と同位置・同面積という基本方針をとった⁴²⁾。つまり、家族構成の違いや資金負担力などの組合員のニーズは勘案しない原則である。この結果、平均住戸面積が60 m²に満たない住戸が再現されたのである。もっとも、住宅は従前の向きを改め、全戸南向きに配置したほか、住宅のグレードも当時の公共分譲住宅並みに設定するなどの改善がなされた⁴³⁾。

これに対してK組合は、住戸プランについて少なくとも専有面積の異なる大小二つのタイプの中から選択できる方式をとり入れたとみられる。さらに、従前のトランクルームなどの共用部分の面積を減らすといった設計上の工夫により、住戸の専有面積を増やして2戸分の保留床を生み出している⁴⁴⁾。これらは各区分所有者の土地持分に影響を与えることになった。

まず、保留床については、デベロッパーは各権利者が一様に供出した土地持分を買い取り、かつ工事代金を支払った上で、保留床の販売代金で収支を合わせる方法を工夫した。次に、権利者が従前と広さの異なる住戸を選択した場合については、その差に応じて土地持分の変更が生じるが、その処理にデベロッパーが仲介する形で、持分を減らす人からその分を買い取り、持分を増やす人にそれを売却する方法をとった⁴⁵⁾。この結果、持分を減らした権利者が3分の2で、持分を増やした権利者が3分の1となり、全体として小さいタイプの住戸が増えることになったとみることができる。この方法は、一部譲渡方式と呼ばれる持分移転の手続きを簡易に処理する方式ととった⁴⁶⁾ものとみられる。

第三に、組合員の再建事業への参加状況を見ることにしよう。結果的には両組合とも従前の組合員は事業に全員参加したといわれている。しかし、組合員の事業参加の理由は必ずしも同じではない⁴⁷⁾。N組合は、戸当たり負担額が少なかったことのほか、資金的に余裕のある権利者が多く、かつ、立地上、再建後の住戸は十分転売可能とみられたこともあって全員参加につながったとみられる。当マンションの所有者は、三宮駅周辺の交通至便な立地特性を反映して、ファミリー層が少なく、商売人や資金運用のために所有する住民が多かったという事情も影響している可能性がある。

これに対してK組合は、従前住戸の専有面積が75~118 m²と余裕のあるつくりで、再建後の専有面積もほぼ同規模であったため、戸当たり負担額が約1500万円~3900万円⁴⁸⁾とかなり大きかったにもかかわらず、従前権利者全員の参加をみている。K組合は再建にあたり、権利者の希望によ

り広さを選択できるようにして、家族構成や資金負担力などの事情をある程度配慮したことが、事業への全員参加にプラスに影響したとみられる。つまり、N組合は従前の持分のまま土地所有権を据え置いて、竣工後の建物だけを譲渡するいわゆる「建設代行方式」によりスピーディーな再建を目指したのに対して、K組合は組合員の事情に配慮して住戸専有部分の広さを選択させるという柔軟な対応を行い、かつ、それに応じて一部譲渡方式により土地持分を変更するという複雑な手続きをデベロッパーを介して処理することによって再建事業を実現したのである。

以上にみられるとおり、両組合における再現型と非再現型というタイプの違いが、とくに再建住宅の条件に関する組合員の合意形成に大きな影響を与え、このことがそれぞれの組合の性格や行動を特徴づけている。

(3) 全部譲渡型

この型は、上記(2)の折衷型のうち、非再現型と類似性をもつが、従前権利者の権利を土地持分を含めて全てデベロッパーに一旦譲渡し、再建後の建物と土地の所有権を買い戻すという点に特徴がある。ここでは、この型の代表例として中央区のGマンションと東灘区のDマンションをとりあげる。両事例はともにK住宅供給公社による分譲マンション⁴⁹⁾であり、前者は1966年に入居が始まり、後者は1972年に入居が始まった団地型マンション20棟のうちの1棟1組合である。両マンションの再建過程は表4-5と表4-6に示したとおりである。なお、両マンションの概要は、表2-1のtマンションおよびpマンションを、それぞれQマンション、Dマンションと読み替えて参照されたい。

G組合は1995年5月に再建組合を設立して再建決議を行い、再建計画を全員一致で承認して、同年7月にはW興産を事業施行者に決定し、早期に着工に至った事例である。他方、D組合は、組合員の意見が再建と補修に分かれてまとまらず、大震災の翌年6月にようやく、神戸市復興メッ

マンション再建事業の比較分析

表 4-5 中央区 G マンションの再建過程

年 月	経 緯
1995 年 1 月	震災後、1 週間以内に非公式な組合員集合一建替えの方針を確認
2 月	管理組合に再建委員会設立、委員長ほか役員を決定 再建方針を検討、解体予約契約などを行う (2月再建委員会発足から5月28日の総会まで役員会を11回に わたり開催して再建計画を検討)
4 月	公費解体申請
5 月	組合総会で管理組合解散、再建組合を設立、再建組規約を採択 コンサルタントにU設計を選定、再建決議、再建(計画)案を 全員一致で承認 (この間、3回にわたり、コンサルタントが資金計画の個別相談 会を実施)
7 月	事業施行者を W 興産に決定 組合員へ同業者決定の議決承認依頼 組合員へ同業者選定報告、部屋割りの報告
9 月	事業施行者等協定締結
11 月	K 市の持ち分の売却内容が正式決定 各組合員負担金の確定を通知 各組合員の解体同意、部屋割り同意
1996 年 1 月	優建事業補助金交付決定
4 月	工事契約、着工
1997 年 10 月	竣工

注：優建事業の適用に関する事項については、補助申請と補助金交付決定のみを記載し、その他は省略した。

資料：神戸市住宅局『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』および日経アーキテクチャ編『甦る 11 棟のマンション - 阪神大震災・再生への苦闘の記録』日経 BP 社をもとに作成。

セから紹介されたアドバイザーをコンサルタントに選定し、そのコンサルタントにより問題点を解きほぐして再建反対者を説得し⁵⁰⁾、その結果、同年9月に建替え方針の再決議にこぎつけて、G者を事業施行者として決定した。Dマンションは半壊であったため、ほとんどの組合員が当マンションに居住しながら、G組合より1年あまり遅れて再建事業に向けた活動を始めたという経緯がある。

両事例とも再建組合が再建の推進組織となってその主体となつてはいるが、「全部譲渡方式」を採用したため、事業施工者としてデベロッパーの参加を前提としたことが第一の共通点である。なお、両組合のデベロッパ

表4-6 東灘区Dマンションの再建過程

年 月	経 緯
1995年 2月	理事会によるアンケート方式の被害状況調査 棟の西側半分(20戸)が傾く(市から「半壊」認定)
4月	管理組合に復旧委員会を設置、緊急住民アンケート実施
11月	建替え方針決議、管理組合に再建委員会設置
1996年 5月	建替え方針決議反対者(8名)との懇談会(復興メッセからも参加)
6月	コンサルタントとしてK社のA氏を選定
7月	コンサルタントの個別ヒアリング実施(建替え39、補修6、ほか5)
9月	再び建替え方針決議可決(賛成80%)
10月	事業協力者(施行者)をG社に決定
11月	再建マンションの仕様と間取りの検討 住戸決め集会を経て住戸決定、競合した住宅は抽選
12月	連合自治会の定例理事会で当該マンション建替え検討の経緯と現状を報告 臨時総会で建替え決議(賛成84%)
1997年 1月	優建事業の補助申請、各組合員の解体同意、施行者同意
2月	優建事業の補助金交付決定、再建組合設立 管理組合・再建委員会解散
3月	市へ解体同意書提出
4月	解体工事着工、新管理規約作成
6月	建替え事業基本協定書をG社と締結
9月	再建組合臨時総会で新管理規約を決定 再建マンション売買契約締結、工事契約・着工
1998年 7月	竣工
8月	新管理組合発足、理事は再建組合理事が兼任

注：優建事業の適用に関する事項については、補助申請と補助金交付決定のみを記載し、その他は省略した。

資料：神戸市住宅局『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』および村上佳史『マンション建替え奮闘記』岩波書店をもとに作成。

一は、いずれも地元の企業で、あえてデベロッパーとしてのリスクを引き受けるという社会貢献の姿勢を明らかにしている⁵¹⁾。とくに、D組合のデベロッパーはゼネコンではなくマンション管理業者であるが、デベロッパーとしてマンション再建事業も既に手がけており、地元大企業グループに属しており信用性が高いと組合に判断され、かつ現住宅に対する評価額が

高かった⁵²⁾。

第二の共通点は、全部譲渡型では、再建に当たり保留床を設けており、再建後は専有部分の数が増えることから、これに対応する各区分所有者の敷地利用権の割合は従前とは異なってくることである。ただ、この型の場合にはデベロッパーが再建後の各住宅の専有面積に対応して敷地利用権の共有持分を一括して設定できる。したがって、それは「事業代行方式」のもとでの一部譲渡方式による個々の区分所有者相互間での権利移転という手続きに比べればはるかに単純で容易である⁵³⁾。また、区分所有者はデベロッパーに土地持分等の権利を譲渡するに当たって、当然のことながら既存ローンにかかる抵当権を抹消することが必要になる。この点は、「事業代行方式」とは大きく異なる点であり、この型の場合、それが超えるべき最も大きな難関である⁵⁴⁾。

第三の共通点は、区分所有者の戸当たり負担額をおさえるために、建物設計上のさまざまな工夫等によって、他の型より保留床を多く設けていることである。また組合員の希望を反映できるように住戸プランを多様化し、個々の権利者による住戸の自主的選択にも配慮したことである。この後者の点は、区分所有者の戸当たり負担額にも影響を与える要因であり、事業参加への誘因にもなっているとみることができる。ただし、両組合の対応は同じではない。その点は後述したい。

以上では両組合の共通点に着目して分析してきたが、以下では双方の差異をとりあげてさらに考察を加える。具体的には、組合、コンサルタントおよびデベロッパーの間の協力関係、再建住宅の条件に関する合意形成、および組合員の再建事業参加の三つの側面から、組合員の再組織化過程をとりあげる。

第一に、組合、コンサルタントおよびデベロッパーの間における協力関係が成立する経緯をとりあげよう。G 組合では、再建組合の事務所がコン

サルタントの事務所におかれ、そこで組合理事会が行われるなど、コンサルタントの事務所は事実上組合事務局としての役割も果たし⁵⁵⁾、組合とコンサルタントが緊密な連携と協力関係を形成している。その連携を基礎に組合理事会とコンサルタントは協力して、高齢の組合員を対象とした資金負担軽減の方法をつくりだしている⁵⁶⁾。この点の詳細は後述する。また、コンサルタントとデベロッパーは組合の同意のもと協力して、「全部譲渡方式」を前提としながらも、これを改変して、この方式の最大の難関である抵当権の問題を先送りして処理する方法⁵⁷⁾で切り抜けている。デベロッパーは、組合と抵当権者である金融機関の了承を得て、新建物が完成するまでの2年間組合員の土地持分の売却時期を引き延ばし、従前の土地持分にかかる抵当権の抹消と新しい建物への抵当権の付け替えをほぼ同時に行うことにしたのである。つまり、この方法は、建物が完成した時点で、デベロッパーへの土地持分の売却と、組合員への新しいマンションの分譲を同時に行うものである。それは、デベロッパーにとっては、建設費用を除いて多額の借入金を発生させず、金利を含めて資金負担を大幅に軽減させることになり、結局は組合員にとっても資金負担を軽減させる効果をもった。

以上にみられるように、G組合ではコンサルタントを基軸に、組合理事会、コンサルタントおよびデベロッパーの三者間での協力関係が形成されることによって、組合員の多くを事業参加に向けて組織化することにつながったと考えることができる。

これに対してD組合では、冒頭で述べたとおりの経緯があり、管理組合のもとに再建委員会が設置され、神戸市のアドバイザー派遣制度を利用してその助言・協力を受けながら建替え方針の再決議に辿りつくまでの検討過程が再建の実現に向けての大きな転換点であった。ここでは、当初はアドバイザーとして参加し、後に組合のコンサルタントになったK社のA氏が大きな役割を果たしている⁵⁸⁾。彼は再建委員会に協力して第三者の

立場から組合員の意向を調査することによって、当時、再建と補修に分かれていた組合員の意見の收拾に当たり、問題点を解きほぐし、建替え反対者の事業参加に向けての説得に努めてこれを成功させ、建替え方針の再決議にまでこぎつけたのである。

D組合は、事業施行者となるデベロッパーの選定にあたっては、コンサルタントの提案のもとに、市場環境からみて保留床売却を前提としたデベロッパーの誘致が可能だと判断して⁵⁹⁾、「全部譲渡方式」を前提に臨んでいる。デベロッパーの公募条件には「等価交換方式前提でデベロッパー機能を有すること」、「抵当権抹消のための資金協力ができること」などの厳しい条件がつけられた⁶⁰⁾が、結果的には前述のとおり、信用性と従前資産の評価額の高かったG社グループを選定している。

また、再建委員会は再建マンションの「仕様と間取り」を重視し、これに「徹底的にこだわった」といわれ、組合員全員参加によるその検討過程を集約して、保留床25戸を含む6階建て71戸からなる全体計画をとりまとめ⁶¹⁾、その後の住戸決め集会での決定を経て、各組合員の住戸決定を建替え決議前に終了している。この住戸決定においては、再建事業に参加する組合員が希望する住戸を先取りすることになったため、反面では、デベロッパーは残りの住宅を販売することを余儀なくされるという問題⁶²⁾を残すことになった。それは、デベロッパーにとってはディレンマであったとみられる。

デベロッパーはG組合のような斬新な方法は採用しなかったが、既存抵当権の抹消に対応するため、取引上の太いパイプがあったY銀行の短期融資の協力を受けて手堅くその解決にあたり⁶³⁾、この難関を切り抜けている。保留床の処分もデベロッパーが市場と通して行ったことは、G組合の場合と同様である。

以上にみられるとおり、再建組合（再建委員会）、コンサルタント、デベロッパーとの協力関係は、マンション再建の計画決定過程を通して形成

されている。とくに、仕様と間取りの検討過程に顕著にみられるとおり、組合員の計画づくりへの参加と、これを契機とする再建事業に向けての組合員の再組織化は同時並行して進行したと考えることができる。

第二に、再建住宅の条件に関する組合員の合意形成についてとりあげよう。G組合では、高齢組合員の資金負担を軽減する一つの方法⁶⁴⁾として、従前住戸の最低専有面積よりも若干狭い約40m²の住戸を再建マンションに用意した。従前住戸の最も広いものから新しいマンションの最も狭い住戸に移ると、専有面積で約24m²も狭くなる。その場合、戸当たりの平均負担額が約1100万円のところ、これよりも大幅に下回る負担にとどめることが可能になった⁶⁵⁾のである。この方法は、高齢組合員の割合が全体の35%にのぼったため、これらの組合員の事業参加を促す誘因として資金負担軽減のアイデアを図るなかで生み出されたものであった。しかし、この方法が高齢組合員の再建事業への参加の誘因としてどの程度有効であったのかを評価するための情報は不足している。ただし、当組合の転出者が、当初の権利者100人のうち9人とどまったことは、D組合の権利者50人のうち転出者は7人で14%であったことと比べるならば、規模の違いを考慮しても転出者の割合を低くとどめられたといってもよいのではないか。

これに対してD組合は、既述のとおり、再建マンションの仕様と間取りについて、再建委員会が主導して組合委員全員参加による検討会を催し、個々の希望に応じた住戸の割り振りに努め、その積み上げをもとに全体計画をつくりあげている。この間取り検討会と住戸決め集会を通して、各組合員の住戸決定を建替え決議前に済ませたことの意義は小さくないとみられる。この一連の計画検討過程が、組合員を事業参加に向けて再組織化していく上での誘因になったとみることができるからである。もっとも、当初の組合員の意見対立が尾を引いたのか、あるいは住戸決めが裏目に出たこと⁶⁶⁾も影響したのか、組合の熱心な活動の割にはそれが必ずしも報われ

なかったのではないだろうか。

第三に、組合員の再建事業への参加状況についてとりあげよう。両組合とも再建への賛否にかかわらず、建替え決議時点では全員が事業参加の意向を示しているが、その後の転出者も出現している。ここまで既に指摘してきたので詳細は繰り返さないが、上記第一、第二でとりあげた要因が組合の組織過程において従前権利者の再建事業への参加度合いに影響を及ぼしたことがうかがわれる。

ただし、全部譲渡型においては、従前組合員が他へ転出する形で再建事業から離脱して本人によって買い戻しされない場合、それは転出床として保留床と同様に両組合ともデベロッパーが直接市場を通して売却処分している。この点は、自力再建型における市場を通さない対応、すなわち、知人など縁故者に新たな事業参加者になってもらう方法と比較すると対照的である。いずれにしても、全部譲渡型は自力再建型に比べ、再建後の戸数も売却処分戸数もかなり多くなる傾向にあるため単純には比較しがたいが、この転出床や保留床の処理に対する組合の対応からみてとれる違いは、異なる類型に属する組合の性格や行動の特徴を示唆するものとみることができる。全部譲渡型の組合は、転出床等の処理過程に関与せずに、従前からの近隣関係の維持やコミュニティの保全に関する配慮を払う契機をもたないという特徴がある。この点で自力再建型の組合とは、顕著な違いを生み出しているのではないだろうか。

(4) 小括

被災マンションの管理組合が三類型のうちどの型を選択したのか、その選択行動を規定する一つの基本的要因は、再建計画が土地持分の変更を伴うものか否か、すなわち、非再現型か、あるいは再現型であるかである。もう一つの基本的な規定要因としては、再建マンションの計画戸数が多いか少ないかという戸数規模を指摘できる。以下においては、後者の規模の

要因を考慮にいられて、ここまでの分析で得られた知見を類型別にまとめておきたい。

- ① 計画戸数が30～40戸程度以下で小規模な場合は、意思決定、権利調整、資金調達などの面において組織過程の困難度はそれほど高くないケースが少なくない。このため組合は外部の専門処理機関であるデベロッパーを利用するよりも、事業費の軽減を目指すことで事業参加者をできる限り多く確保し、自ら再建事業のリスクを負う自力再建型を選択する蓋然性が高いと考えられる。他方で、従前組合員の事業参加を確実にすることが事業リスクの低減に直接に影響するため、資産の共同管理に対する自覚と強い結束が求められるという特質が顕著である。この型の場合、再建計画をスピーディーにとりまとめ、スムーズに再建事業を進めることが事業の安定性の面から重視されるので、土地持分の変更を伴わず、抵当権の一時処分等の手続きが生じない再現型を選択するケースが多く認められる。
- ② 計画戸数が90～100戸程度以上と規模が比較的大きい場合は、小規模の場合とは反対に意思決定、権利調整、資金調達などの面で困難度が高まる。したがって、組合は事業のリスク負担を外部に求めざるをえないケースが多くなる。この場合、組合は事業資金の軽減を目指し比較的多くの保留床を計画するケースが少なくないため、土地持分の変更を伴う非再現型を前提に全部譲渡型を選択する蓋然性が高いと考えられる。その理由は、この型では土地持分をデベロッパーに一括譲渡するので持分の変更が簡便になるとともに、保留床売却や事業離脱者によって生じる転出床の処分をデベロッパーに頼らざるをえないという事情があるためである。加えて、当然に抵当権の一時処分が必要となり、金融機関などの専門処理機関との折衝が不可欠となる。つまりこれらの業務負担が、自力再建型における組合の処理能力を超えることになるのである。

- ③ 計画戸数が上記①と②の中間に位置する40～50戸程度で、多額の抵当権問題を抱える組合員が多数を占める場合など、抵当権の抹消が著しく困難である場合は、住み続けたい意思をもつ組合員をできる限り排除しないようにするために、全部譲渡型を避け、土地持分の変更を要しない再建事業を志向することになる。しかも、事業の安定性確保のためには資金調達などのリスク負担を組合外部に求めざるをえないケースでは、デベロッパーの支援を受ける選択をすることで、折衷型のうち再現型を選択する蓋然性が高いと考えられる。また、折衷型のなかには非再現型を選択するケースも存在する。そのケースは、再建組合およびその役員のリスク負担をできる限り回避するという前提にたち、計画検討過程への組合員の積極的参加という意味での民主的な組織運営をたとえ犠牲にしても資金調達の安定性を第一義に、再建を推進する方策として専門処理機関、すなわちデベロッパーに支援を求める場合だと考えられる。
- ④ 再建組合がどの型を選択するのかという行動を観察すると、その選択肢はまず大別して、自力再建型と全部譲渡型の二つに分かれるというじじつが明らかになった。そして、この二つのどちらの類型もとりがたい場合は、その事情によっていずれかの型を回避しようとする行動が認められ、それが両者の中間形態とみられる折衷型に分類できるタイプであった。すなわち、抵当権の問題の顕在化を避けるためには、土地持分の譲渡によって、当該問題の発生が避けられない全部譲渡型を回避して折衷型（再現型）を選択し、他方、組合リスクをできるだけ回避するために自力再建型を避け、折衷型（非再現型）を選択するという行動がみられたのである。
- ⑤ 再建組合が三つのタイプのいずれの型を選択しても、再建事業から離脱する組合員が発生することは、すでに表3-4「転出床比率の類型別分布」に示したとおりであり、避けられない事態であると考えられる。

なお、折衷型で比較分析した事例では、両者とも全員参加とされているがその詳細は確認できておらず⁶⁷⁾、他の類型における比較分析の事例でも、転出の具体的な理由は明らかにできてはいない。ただし、調査対象事例を全体としてみれば、自力再建型と折衷型においては、全部譲渡型に比べると事業離脱者の発現割合がかなり少ないことがみてとれる。つまり、この両類型では従前の近隣関係がほとんどそのまま維持されコミュニティも保全されているとみられる。全部譲渡型の場合、表3-5「着工までの期間の類型別分布」に示したとおり、被災から事業着工までの期間が他のタイプに比べて長いことと関連づけるならば、この要因は仮住まいの負担を長引かせることに起因して事業からの離脱の契機となり、従前の近隣関係に生じる変化の度合いを大きくした可能性が示唆される。この型の保留床比率が相対的に高いことも、この変化を大きくしていることはいうまでもない。しかしながら、一般住宅の共同建替え事業と比較すれば、マンション再建事業においては全部譲渡型の場合を含めても従前の近隣関係に生じる変化の度合いは大きくないとみられる⁶⁸⁾。

5 おわりに

本稿では神戸市における被災マンションの再建事業を、とくに再建組合の組織運営を中心にとりあげて、管理組合を組織基盤としながら再建に向けて再組織化されていく再建過程を考察してきた。本稿の分析対象は26事例にとどまる。それは、神戸市全体で54事例約3700戸に及ぶ再建事例の約半数にしかならないが、再建組合による再建事業を類型化し、実証的に比較分析することにより検証しようとした試みは一定の意義があるといってよいのではないか。

本稿の分析を通じて、再建組合という任意団体がマンション再建の主体

となって、再建計画の作成をはじめ、権利者間の意思決定、権利調整、資金調達といった再建過程に積極的にかかわっていくことで、ほとんどの事例で再建を成し遂げていることに注目した。その大きな要因としては、神戸市等行政機関がマンション再建支援のために新たに導入した一連の施策が果たした意義が小さくないことはいうまでもない⁶⁹⁾。

また、本稿では、マンション再建事業の諸類型を検討した結果、自力再建型と折衷型の占める比重は小さくはなく、かつ、全部譲渡型が主流を占めるタイプではないということを明らかにすることができた。このじじつが従前の近隣関係の維持・強化、あるいはコミュニティの保全⁷⁰⁾の上からも、住宅復興にもつ意義は大きいと考えられる。

本稿では、神戸市を中心とした支援政策を前提に、再建組合がコンサルタントおよびデベロッパーとで構成された再建事業組織のなかで中心的他役割を果たしたことを分析することにより、マンション再建を成功させた組織的・社会的要因を明らかにするよう努めてきた。

神戸市の住宅復興という場合、冒頭でも指摘したとおり、本稿でとりあげたマンション再建事業と類似性の高い、土地区画整理事業と連動した密集市街地における木造住宅等の共同建替え事業に言及しなければならない。後者は、神戸市の震災復興過程における新しい試みであり、一般住宅の共同建替え・協調建替えの事業の中で重要な位置を占めるからである。しかも、この住宅共同建替え事業は、本稿の事例分析で用いた三つの事業類型に照らしてみた場合、全部譲渡型に相当する「等価交換型」（保留床処分型）が主流を占める⁷¹⁾という顕著な特徴をもつ。それゆえに、神戸市の震災復興過程において、これらの二つの住宅再建事業がそれぞれどのような意味をもつのか、また、それらが、老朽マンションの建替え問題などを含めた今日の住宅まちづくりにいかなる課題を提起しているのか。これらの点を明らかにすることが今後の大きな課題だといわなければならない。

註

- 1) 福岡峻治 (2009) 「私の行政学—9年間をふりかえって—」『現代法学』第18号、27～28頁の註18を参照。
- 2) 神戸市編 (2000) 『阪神・大震災 神戸復興誌』神戸市、第9章1節および塩崎賢明 (2009) 『住宅復興とコミュニティ』日本経済評論社、「第1章」を参照。災害復興の中でも住宅復興が「カナメ」で、被災者や被災地の再生で不可欠の要素だと指摘されている。
- 3) 神戸市技術者の会編集・発行 (2008) 『伝承 阪神・淡路大震災～われわれが学んだこと』、221頁。なお、神戸市住宅局編 (2000) 『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替事業」』、2頁では、2000年3月時点で、「被災マンションの約3500戸が再建され、住宅復興が進んだことは特筆すべきこと」だと評価している。
- 4) 「被災区分所有建物の再建等に関する法律」(被災マンション法)にもとづく再建決議にもとづいて新たな区分所有建物を建設する場合を「再建」、従来からの「区分所有法」により従前建物を取壊し新たな区分所有建物を建設する場合を「建替え」と区別できるが、本稿では各被災マンション管理組合において再建(建替え)決議の根拠とされた法律の如何にかかわらず、当時の用語例にしたがい「再建事業」に統一して表記した。被災マンション法は1995年3月に施行され、区分所有建物が「全部滅失」した場合3年以内に、その敷地共有持分の価格の割合による議決権の5分の4以上の多数で再建決議を可能としたものである(丸山英気編(2007)『改訂版 区分所有法』大成出版社、395～410頁参照)。例えば、事例にとりあげた東灘区Uマンションは、公費解体申請を早期に提出し更地化した状態で被災マンション法にもとづき再建決議をしている。なお、住宅金融公庫大阪支店が相談を受けた被災マンション(74事例)の場合、再建・建替えのための法律根拠として被災マンション法を最も多く挙げており49事例(66%)、区分所有法が20事例(27%)、全員同意が5事例(7%)であったというデータがある(市村正之(1996)「被災マンション建て替えの実態と問題点」『HOUSE&LOAN 住宅金融月報』No.538所収、22～27頁)。

- 5) 管理組合の組織過程を分析した論文としては西田奈保子「自立型マンション管理組合と新しい自治組織の可能性とその意義」羽見正美編（2007）『自治と参加・協働ローカルガバナンスの再構築』学芸出版社、119～128頁参照。さらに吉川忠寛（1999）「住宅の共同再生における合意・葛藤」岩崎信彦ほか編『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂、247～267頁は、大震災後の一般住宅の共同建替え事業の組織過程を分析した代表的論文である。本稿における問題設定と分析方法を考える上で示唆をうけた。なお、一般住宅の共同建替え事業については、神戸市都市計画局（2000）『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に一震災復興土地区画整理事業における共同建替えの記録（1995～2000）』を参照。同書は土地区画整理事業に連動した25事例を収録している。
- 6) 神戸市編（2000）、前掲書、337～338頁。
- 7) 先行研究については、吉川（1999）前掲論文を参照。吉川は、共同再建事業における事業化の動機（誘因）に着目して、経済的誘因の大きいタイプと、それが期待できないタイプの二つの大別している。前者は保留床処分による開発利益を期待し、それによる自己負担軽減を図ろうとするタイプとして等価交換型（保留床処分型）と、後者は個人の自己負担によって住環境の改善を達成しようとするタイプとして自力再建型（資産保全型）と、それぞれ規定している。その上で、両者の中間型としてもう一つのタイプを設定し、折衷型と規定している。また、三タイプの中では等価交換型（保留床処分型）が主流を占める。248～249頁参照。また、石川孝重（2002）「阪神・淡路大震災の事例を通してみた被災マンション再建事業に関する研究」『日本女子大学紀要 家政学部』通号49所収、77～82頁は、神戸市住宅局編（2000）前掲書のデータを使用した先行研究であるが、本稿とは視点や分析方法が大きく異なる。
- 8) 大西誠（1995）「被災マンション建替えの事業手法」都市住宅学会編『都市住宅学』第12号所収、25頁参照。大西によれば、全部譲渡型は「一度土地を事業者に譲渡し、事業者がその土地の上に建てた土地建物ごと改めて購入する方式」であり、いわゆる等価交換方式はこの全部譲渡型の一種である。
- 9) 54事例の内訳は以下のとおり。2000年時点での着工済みが52例、このうち5例は補助を受けずに再建した。また、建替え決議を巡る裁判を経て

2006年に着工し、2008年に完成したものが2例ある。なお、この2つのマンションは、被災から2006年2～3月の解体まで11年を要し、再建後のマンションに戻る住民は多いところで3割に止まるとみられている（神戸新聞2006年12月31日付記事に「住民帰還多くて3割」とある。）。分析対象としたのはこれらの事例のうち、2006年の着工分を含まない、震災特例の優建事業補助を受けて再建したマンションである。優建事業の補助率は通常の場合、共用部分の整備や調査設計費用の3分の2であるが、震災特例により5分の4になり、面積の条件も緩和された。

- 10) 神戸市生活再建本部編（2000）『阪神・淡路大震災一神戸の生活再建5年の記録』、15頁。
- 11) 神戸市編（1997）『神戸市分譲マンション震災対応状況に関する調査報告書』、5頁。
- 12) 齊藤広子（1996）『分譲マンションの被災と復興—分譲マンションの被害実態と復興上の問題—』都市住宅学会編『都市住宅学』第14号所収、51頁によれば、都市住宅学会と日本建築学会の会員を中心に組織化された阪神大震災マンション復興問題研究会の調査で次のことが明らかにされている。分譲年が1971年以前のマンションでは「大被害」が18.3%、「中被害」が9.2%で合計約3割となり、建築基準法施行令が改正施行され新築マンションに反映されはじめたとみられる1982年以降のものに比べて、被害を受けたマンション比率が高く、分譲年の古いマンションに被害が多いことである。
- 13) 分析事例には含めていないが、建替え決議を巡る裁判を経て被災から11年後に着工した2つのマンションでは、両マンションとも保留床比率は0%であるが、転出床比率は約67～85%に達したことは一つの参考になる。両比率は、朝日、読売、毎日、日経、神戸の各新聞記事（1995年1月～2009年10月）を参照して事実関係を再構成して算出した。
- 14) 神戸市編（1997）、前掲書、37頁。
- 15) 吉川前掲論文、248～252頁、とくに一般住宅の共同建替え事業の組織形成における特徴については249～251頁参照。
- 16) 大西前掲論文、23頁によれば、ここでいう再現型は、土地は区分所有者が所有したままでその土地に建物を建設する方式に当たる。区分所有法に定める原則（同法22条2項）では、各専有部分に対応する敷地利用権（土地

マンション再建事業の比較分析

の共有持分)の割合は専有部分の床面積によることとされている。そこで本稿では、敷地利用権の共有持分の割合が専有部分の面積割合に対応する関係にあることを前提として、各専有部分の構成割合を変えずに再建(建替え)を行う方式を再現型と規定しよう(新田敏(2007)「敷地利用権の法的性質」、丸山英気・折田康宏編『これからのマンションと法』日本評論社所収、210～228頁、とくに219～220頁参照)。この再現型による場合、各区分所有者においては、再建(建替え)にあたり土地の共有持分の変更が必要とされない点の特徴である。この具体的な事例は本稿4節(1)(2)でとりあげてある。なお、全部譲渡型では、保留床を設けるなどの再建(建替え)により専有部分の数が増加することが多いことから、各専有部分に対する敷地利用権の割合の変更が必要になる。したがって、この型では通常、非再現型になる(太田和行ほか編(2005)『マンション建替えの法と実務-同潤会江戸川アパートメントの事例に学ぶ』有斐閣、134～135頁)。

- 17) 齊藤前掲論文、55頁。阪神大震災復興問題特別研究会で行われた調査結果をもとに、被災マンションの復興上の大きな問題は「合意形成」「資金調達」であるとし、どのような特徴をもつマンションでとくに問題になっているかを指摘したなかで、住戸数の多い、規模の大きなマンションを挙げている。
- 18) 吉川前掲論文、249頁では、一般住宅の共同建替え事業に関する「立命館調査」38事例のうち、保留床比率が50%以上のものが29事例(76%)を占めると判断し、「等価交換型」が主流を占めるタイプであると規定している。この調査結果と比較すれば、マンション再建事業26事例中「全部譲渡型」は12事例で46%を占めるが、全部譲渡型で、かつ保留床比率10%以上のものは26事例中8例と31%にとどまる。
- 19) 小松丈晃(2007)「5章 リスク社会と信頼」、今田高俊編『リスク学入門4』岩波書店所収、とくに116～120頁参照。合わせて、アンソニー・ギデンズ著、松尾精文ほか訳(1993)『近代とはいかなる時代か?—モダニティの帰結』而立書房、とくに信頼の概念に関しては45～53頁および106～116頁参照。
- 20) 大西前掲論文、29頁。なお、梶浦恒男は、再建の合意形成が住民間でできてからの問題の一つとして抵当権のリスクカバーを挙げている(梶浦恒男

- (1995)「阪神大震災・被災マンション建替えをめぐる諸問題」都市住宅学会編『都市住宅学』第12号所収、22頁)。抵当権の法律問題に関しては、山野目章夫(1999)『建物区分所有の構造と動態—被災マンションの復興』日本評論社、261～262頁参照。
- 21) 日経アーキテクチャ編、前掲書、36～47頁および48～55頁。とくに両組合が「自主再建方式」を選択した経緯に関しては41～43頁および49頁参照。
- 22) 同上、41～42頁。
- 23) 規制緩和で保留床が生まれた経緯に関しては、同上、51頁参照。なお、当マンションは、もともと地主I氏が等価交換方式で建設したものであって、1階ピロティ部分の駐車場は地主の「専有」であった。地主の土地持分は、住戸部分も合わせるとマンション敷地全体の約30%に及んでおり、そのまま建替えると駐車場部分はすべて優建事業の適用からはずれ、地主の負担は2億円にも達することになった。このため、地主の駐車場持分を半分の価値をみなした上で、その土地の半分を他の区分所有者が共同で買い取ったという。地主はこの持分売却で得た全額を再建基金に積立している。また、このような経緯で、当初から本マンションの土地持分は変則的であり、駐車場の半分を共同で買い取った後は、おそらく各区分所有者の住宅専有面積にに応じて土地持分の変更手続きをとったものと考えられる。なお、土地持分変更の詳細は、前掲書にも神戸市住宅局のデータにも記載がみられない。
- 24) 同上、44頁および50頁。なお、G組合のマンション再建に関しては、藤木良明(2006)『マンションの地震対策』岩波新書、131～136頁、とくに134頁参照。
- 25) 同上、55頁。
- 26) 神戸市住宅局、前掲書、157頁、および日経アーキテクチャ編、前掲書51頁。
- 27) 日経アーキテクチャ編、前掲書49頁。なお、藤木前掲書、131～136頁参照。
- 28) 藤木前掲書、132頁。
- 29) 同上、133頁参照。
- 30) 日経アーキテクチャ編、前掲書44頁。

マンション再建事業の比較分析

- 31) 日経アーキテクチュア編、前掲書 50 頁では「1 億円を超える」とある。
- 32) 藤木前掲書、134 頁では、「3 億 4000 万円」とある。この積立金額は、地主が駐車場の土地を売却して得た金額を再建基金に積立とある（日経アーキテクチュア編、前掲書 52 頁）ので、それを含むものと推定される。
- 33) 34) 神戸市住宅局編、前掲書、157 頁。
- 35) 同上、51 頁。
- 36) 事業代行方式をとる理由は、N 組合に関しては、神戸市住宅局編、前掲書 241～243 頁および 246 頁。K 組合については、日経アーキテクチュア編、前掲書 78～79 頁を参照。
- 37) 神戸市住宅局編、前掲書 243 頁。
- 38) 同上、242 頁。
- 39) 同上、242 頁および 246 頁。
- 40) K 組合理事長の K 氏は、もともと管理組合の危機管理チームの一人で、理事長就任に手を挙げ、神戸市の紹介で C 研究所の T 氏をコンサルタントに雇い、その助言を受けながら精力的に活動したといわれ、強いリーダーシップがうかがわれる（日経アーキテクチュア編、前掲書 78～79 頁および 25～26 頁）。
- 41) 日経アーキテクチュア編、前掲書 80 頁。
- 42) 神戸市住宅局編、前掲書、243～246 頁、とくに 245 頁参照。
- 43) 同上、243 頁および 245 頁。
- 44) 45) 日経アーキテクチュア編、前掲書 79～80 頁。
- 46) 同上、80 頁。
- 47) 組合員の事業参加の動機について、N 組合に関しては神戸市住宅局編、前掲書、241～242 頁を、K 組合に関しては日経アーキテクチュア編、前掲書 78～79 頁を参照した。
- 48) 日経アーキテクチュア編、前掲書 81 頁のデータ欄参照。
- 49) 中央区 G マンションについては、神戸市住宅局編、前掲書、223～233 頁、および日経アーキテクチュア編、前掲書 94～101 頁を参照した。また、東灘区 D マンションについては、神戸市住宅局編、前掲書、171～181 頁および村上佳史（2006）『マンション建替え奮闘記』岩波書店、とくに 2～11 頁を参照した。

- 50) 神戸市住宅局編、前掲書、176頁および178頁。なお、村上前掲書、142～146頁参照。
- 51) 両組合のデベロッパーに関しては、日経アーキテクチャ編、前掲書100頁、および村上前掲書、120～123頁参照。
- 52) 神戸市住宅局編、前掲書、117頁、および村上前掲書、100頁参照。
- 53) 大西前掲論文、29頁。なお、日経アーキテクチャ編、前掲書133頁の「事業方式のメリット・デメリット」を参照。
- 54) 大西前掲論文、29～30頁、および日経アーキテクチャ編、前掲書96～97頁、100頁参照。
- 55) 神戸市住宅局編、前掲書223頁。
- 56) 日経アーキテクチャ編、前掲書99頁。
- 57) 大西前掲論文、30頁。大西は、全部譲渡方式における抵当権抹消問題解決の具体的方法として二つの方法を提示しており、その一つが、ここでG組合が採った方法で、もう一つが、民法で定められている「てき除」の手続きをとることである。
- 58) 註49参照。
- 59) 村上前掲書、144～145頁。なお、デベロッパーの選定の経緯については、同書119～122頁参照。
- 60) 同上、119頁。
- 61) 村上前掲書、123～124頁。
- 62) 神戸市住宅局編、前掲書、178頁。
- 63) 村上前掲書、121頁。
- 64) 日経アーキテクチャ編、前掲書99頁。なお、この評価に関しては、神戸市住宅局編、前掲書、232頁参照。
- 65) 日経アーキテクチャ編、前掲書99頁。
- 66) 村上前掲書によれば、この住戸決めによって、建替え後の住戸売却と転出を決めた人も出たという(同書126頁)。ただ、この要因が転出床率の増加にどの程度影響しているのかは、これだけでは判断できない。
- 67) 折衷型でとりあげた事例のうち、東灘区Kマンションについては、神戸市住宅局編、前掲書の「地区別再建データ」に収録されていないため、権利者関係の概要や住宅の内訳は、日経アーキテクチャ編、前掲書に記載の範

マンション再建事業の比較分析

困でしか把握できていないので、この点をここで断っておくことにしたい。

- 68) 塩崎賢明は、阪神・淡路大震災後の復興過程における区画整理事業による住まいの変化を「住宅形式の変化と居住地変化による残留世帯の空間変化」としてまとめ、残留世帯の空間変化の度合いを大中小の形で定式化している。この定式によれば、一般住宅の共同建替え事業は、同一敷地で一戸建・長屋建→共同住宅への変化の場合は中変化、同一敷地で共同住宅→共同住宅への変化の場合は小変化とみることができる。そこで、仮に、この定式を本稿のマンション再建事業の場合にあてはめてみると、小変化とみられることから、少なくとも一般住宅の共同建替え事業と比べれば、近隣関係に生じる変化は大きくないと判断した（塩崎前掲書、48～68頁、とくに57～58頁参照）。
- 69) 神戸市による被災分譲マンションへの再建支援策は、①専門家派遣制度の創設（平均300万円、上限500万円支払い）、②既存不適格建築物への対応としての神戸市震災総合設計制度の創設、③被災マンション建替え利子補給事業、および④優建事業等にかかる震災特例措置による区域面積等の採択要件の緩和、補助率の特例（補助対象事業費の2/3を引き上げて4/5の補助を採用）、共同施設整備費の算定方法の特例などが挙げられる（神戸市編（2000）前掲書、337頁、および日経アーキテクチュア（1997）前掲書、107頁および123頁参照）。とくに、④の優建事業に対する特例的な補助制度が再建事業費のうちその約2割を賄えるといわれ（日経アーキテクチュア（1997）前掲書、106頁参照）、それを大幅に抑えることで、被災者の戸割り費用負担額を軽減し、極めて効果的であったとみることができる。
- 70) 阪神・淡路大震災の復興住宅におけるコミュニティ保全の事例分析については、塩崎前掲書、150～166頁、とくに166頁参照。
- 71) 註18参照。

【付記】

本稿の作成に際し、3節と4節は本学兼任教員の西田が主として分担執筆したが、そのほかは福岡と西田が共同執筆した。

なお、本稿の分析で用いた再建（建替え）事業のデータは、神戸市住宅局の資料『阪神・淡路大震災再建事業のあゆみ「マンション建替え事業」』に負

うところが大きいですが、この資料は本学現代法学部の森反章夫教授のご好意により提供していただいたものである。また、森反教授から本稿の草稿につき貴重な助言をいただいた。ここに記して感謝申し上げたい（福岡峻治記）。