

マンション再生講座

「マンション建替え事業稼働中の建替組合役員に聞く」

広町住宅マンション建替組合理事長 高頭 形而様

(株)シティコンサルタンツ 取締役 山田尚之様

□「合意形成（勉強会・決議・支援者選定など）について」

広町住宅は、2002年7月に大規模修繕・建替え検討委員会が設立され、その後、東京都住宅供給公社の支援により、改修の必要性、耐震診断、更には、大規模修繕・建替えに係る勉強会を続けた。

この間、建替か、改修か、絞ることなく、現状認識から入り、改修・建替え等、幅広く、時間を掛けて勉強したことが、自分達が決断したという意識の元で、結果的に80%の建替えの賛同者になったと考えている。

勉強会は、「大規模修繕について」、「法的な諸制度について」、「建替えの進め方」、「改修・建替えの工程と諸費用」などの括りで進められた。

2004年2月の推進決議後、管理組合理事等から建替計画委員6人が選出されコンサルタント10社に呼び掛け、委員会で(株)シティコンサルタンツを選定。また、事業協力者は、絞り込んだ後5社に会社訪問等のヒアリングを行い、結果(株)三菱地所を選定している。コンサルタントや事業協力者の選定は非常に重要であるし、その選定の過程についても公平慎重であるべき。

コンサルタント等が決定後、Q&A形式のアンケート等を繰り返し行い、結果を委員会、総会等の開催に先立ち、説明資料として事前配布。当日に内容の説明を行っている。

この十分すぎることのない説明が重要と考える。

最終的に、建替えを対象にした要因は、修繕積立金の積立総額との関係で、大規模修繕計画の実施周期が大幅に遅延していた事だろう。

□「入居者（高齢者・借家人・仮住戸などの）対応について」

高齢者には、リバースモーゲージなどを紹介、負担が極力少なくなるようにした。都営住宅への転居希望者には、行政にもお願いし転居を受入れてもらった。

借家人は、原則、所有者が対応することとなるが、早い時点から契約書などに書き込みスムーズに対処出来るようにし、事前に敷金、礼金、引越し費用等などの扱いについて合意がとれるように進めた。

権利変換計画の策定段階で課題が残れば、裁判も覚悟したが、結果的に、権利変換時点の借家人は、ゼロであった。

やむを得ない事情での転出者は、1名の死亡者を入れ、6名2住戸であった。感情のこじれが原因にならないよう相続者にも説明で実質100%同意ということとなった。

仮住戸は、原則、個人の責任で対応してもらった。他地区の建替えでは、近傍に仮住戸への転用が可能な企業社宅があり、事業計画書上、当該社宅の借上げた事例がある。

□「諸費用（耐震診断費用、コンサル費用などの）捻出方法などについて」

耐震診断の実費は、200-300万。簡易診断を選択したため比較的安く揚がった。費用は、修繕積立金から捻出した。積立金は少なく、事業協力者の選定を進めるとともに、覚書きを締結した。

事前の費用については戸あたり10-20万はかかるという感覚
建替え決議以降のコンサル費用や建設工事の監理費等は、事業費から捻出している。