

令和元年度マンション再生協議会講演会

「マンションの建てかえ事例紹介」

株式会社長谷工コーポレーション

マンション再生事業部の建替・再開発推進 1 部担当部長

立山雄彦様

皆さんこんにちは。長谷工コーポレーションのマンション再生事業部立山でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

隣にいますのが同じく村岡でございます。よろしくお願ひします。

本日は、我々のマンションの建て替え事例を紹介させていただけるということで、皆様の貴重なお時間をいただきありがとうございます。最近我々がマンションの建替えのお手伝いをさせて頂いた物件を中心にご紹介をさせていただきます。特に最近郊外型団地の建替えをさせて頂いた物件をメインにお話しさせていただきますのでよろしくお願ひいたします。

国交省様の資料によりますと、先ほど国交省様からお話があったと思いますが現在、旧耐震基準ストックマンションが 104 万戸あるという事でその対策について国レベルの大きな課題になっているというところは、先ほどご説明があったと思います。

また、工事完了済み、これは施工が完了したという物件ですが、現在のところ 244 件ということで、ストックの数の割には全然建替えが進んでいないという現状があると思います。

長谷工の話にはなりますが、現在我々が建替えた実績が全体で 35 件、244 件のうち 35 件ということで、約 14%の建替えについて、何らかの形でお手伝いをさせて頂いているというところでございます。

それでは、具体的な物件を 5 件のお話をさせていただきます。まず 1 件目、これは大阪市内の物件ですが、既存不適格ということで、現在の容積率では既存の戸数が確保できないという物件を、戸数を減少して建替えた事例です。

2 件目が賃貸と分譲が併存している団地です。これはUR様の団地で、分譲と賃貸が混在している状況を全員合意により共有敷地の分割した上で建替えた事例です。

3 件目が仮住まいなしの建替えです。隣接地を利用した 2 物件をご紹介します。

4 件目こちらは管理組合がなかった物件、戸数的には少ないからできたというところもありますが、そういう事例の建替えもさせて頂きましたので、ご説明させていただきます。

5 番目が郊外型団地ということで、バス便の物件です。マンション需要が非常に少なくデベ

ロッパーも分譲事業としてのマンション立地としては評価しづらい物件でした。本件では、敷地の一部を売却して事業費に充てる事例の紹介になります。

それでは、それぞれの物件について簡単にご説明します。

1 件目のブランシエラ千林大宮です。ブランシエラというのは長谷工の分譲のブランドでございまして、長谷工がデベロッパーとして参画する物件は全てこのブランシエラという名称にて分譲事業を行っております。

従前の建物が今の容積率オーバーになっており、建替え後は、98 戸から 82 戸に減築した物件です。

こういう物件、デベロッパーさんも既存不適格物件で戸数が減るという事で保留床の数が読めない段階では事業参画をなかなか判断できないのですが、我々の本業はゼネコンですので、保留床が出れば、それは弊社が買い取りますという提案をした物件です。

密集市街地事業の補助金として約 6,000 万程度いただいた中で取り組んだ事業で、先ほど説明しましたとおり、長谷工がゼネコンとデベロッパーという形で事業協力を行った物件となります。

2 件目はブランシエラ山本町南です。こちらのほうも長谷工でゼネコンとデベロッパー 2 つの顔で事業化した物件です。これはもともと UR 様の賃貸住宅と分譲住宅混在している物件で、地権者さんが 15 名ぐらいと、あと、UR 様と 16 名で、全員合意で敷地分割を行いました。

建替え前の敷地は、ちょっと鍵型の物件になっていますので、UR 様に隣接施行敷地という形で土地を提供いただき権利変換にてこの土地を取得した物件です。こちらも UR 様の協力できたという物件です。

3 件目は、ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘でございます。こちらのほうは仮住まいなしでできた建替えということで、借り住まいなしでの建替えは、実現が難しいのですが、もともとこちらの団地の隣地に UR 様が所有していた土地がありました。平成 14 年の区分所有法の改正で、それまでは同一敷地でないと建替えができないという事でしたが、この 14 年の区分所有法の改正で、同一敷地要件が見直されまして、一部でも敷地が重なっていれば建替え可という形が変わりました。隣の土地で、一部分だけ重ねて建替えを行いました。その隣地に地権者様住戸及び保留床の住宅の建築を行い、竣工後、地権者様に出来上がったマンションに移っていただいて、もともと団地のあった土地は解体後、デベロッパーである総合地所様、東急不動産様、三交不動産様、我々長谷工コーポレーションで分譲事業を行いました。こちらのほうは全国初の仮住まいのない建替えということで非常に注目された物件です。

3 件目、これも同じく仮住まいなしの物件です。こちらは関東の物件ですが、オーベルグランディオ吉祥寺という物件です。UR様が事業者として地権者様と事業推進したということで、UR様所有の隣接地と合わせた区域を事業用地として建替えた物件です。

4 件目、アトラス千里山星ヶ丘です。こちらのほうは管理組合がないというマンションで、意思疎通が図りづらかったということで、建替えの必要性があったにもかかわらず、なかなか合意形成が進みませんでした。その中で住民の代表者の方がおられまして、この方が非常に強い熱意を持って皆さんと会話し、説得を行い、結果的には全員合意で区分所有を解消しました。15 戸中、複数の部屋を持っておられた方なので、出来たことという部分もありますが、その方の強い熱意で実現できた物件だと思います。

従前の土地の隣地にこちらもUR様の土地がありましたが、この物件も周りが道路で、URさんとしては特に使いづらいというか、使いようのないような法地でありましたので、こちらの建替えを推進するに当たって、UR様と事前にいろんな協議をしながら、建替え時の協力体制を構築しておりました。結果的に特定譲渡という形で土地を取得して建替えた物件です。

5 件目がブランシエラ池田石澄、こちらも我々が事業協力者として参画した物件です。これが今日のメインの物件になるので、詳しくご説明させていただきます。

所在は、阪急の梅田駅から急行で 20 分弱の阪急宝塚線の石橋駅が最寄り駅になります。

最寄り駅からはバスで 10 分ぐらいの、いわゆる郊外型物件です。非常に環境がよく、緑も多く、教育施設も充実している文教エリアにも指定されています。近所に池田高校、池田小学校とか、最寄りの阪急石橋駅の近くには大阪大学があります。伊丹空港も最寄りのバス停から 20 分弱ぐらいで行けるといような立地です。竣工後バルコニーから見ますと、低層階からも大阪全体が見えて、天気の良い日は淡路島まで見える非常に景色のいい物件です。

従前従後の物件概要です。もともとちょっと変わった敷地で 5 筆あり、それぞれが飛び地になっているという敷地で分譲された経緯があります。

敷地面積が 2 万 1,000 m<sup>2</sup> ぐらいあり、建替え後のマンション敷地は約 8,800 m<sup>2</sup> になっています。これも後程お話しします。

従前のマンション総戸数が 184 戸ありましたが 128 戸に減築しました。住戸面積は 51 m<sup>2</sup> と 61 m<sup>2</sup> でしたが、再建マンションは 58 m<sup>2</sup> ~ 95 m<sup>2</sup>、構造規模も R C 4 階から R C 6 階 1 棟に、郊外の物件ということもあり非常にぜいたくな土地利用がされており、従前のマンションは建蔽率も 14%、容積も 55% ぐらいしか消化していないような物件でした。再建マンションも色々規制の関係があり、結局は 110% ぐらいの容積消化しかできていないですが従前と比べると土地

を有効利用しているという形になっています。

この事業はマンションの建替え等の円滑化に関する法律を使いまして組合方式で事業を行ったので、マンション建替組合が事業主ということになります。

コンサルタントにはゼンクリエイト様が参画しており、長谷工が事業協力者で参画する建替え推進決議までは、ゼンクリエイト様が中心になって事業を推進しました。推進決議後は設計・施工は弊社、事業推進については、ゼンクリエイト様と弊社が担当しました。

建替え決議は、区分所有法第70条に基づく一括建替え決議で行ないました。

地区規制、その他は航空法、伊丹空港がありますので、高さ規制があったということと、他池田市の指導要綱による高さの制限がありました

この石澄住宅建替え事業の特徴ですが 1つ目は郊外型団地でバス便という事もあり、マンション需要が少なくデベロッパーの参画が期待できないというような状況がありました。また、マンションの土地評価より戸建ての土地評価のほうが高いという立地であったので敷地全体をマンションで建てるよりも、一部戸建て業者等々に売却したほうが、地権者様の土地代の評価が上がるという判断に至り地権者様で戻ってこられる戸数のみを建設し、余った土地は戸建業者に売却をして事業資金に充てるというような手法をとりました。この手法は、関東でも1件、関西では初めてという事になっています。

2つ目は、参加組合員不在（デベロッパー不在）のため、資金調達をどうするのという課題がありました。ここは建替組合が組合員からの賦課金、また組合員からの借入れ、自ら民間金融機関等で資金を調達する方法で進めていきました。

本事業で採用した手法ですが、従前のマンションは9棟184戸、正確には10棟で、1棟は集会所でしたが敷地は184戸の共有でした。それをもともとあった敷地から再建マンションの敷地と保留敷地に分けました。再建マンションは128戸の共有、保留敷地は戸建業者に売却をするという手法です。

再建マンションは128戸とお話ししましたが、結果的には184戸のうち、再建マンションに戻られた方が67名しかいなかったこともあり、残った61戸が保留床という形になりました。

この保留床も参加組合員が不在であったため、建替組合が処分する必要がありましたが、最終的には事業協力者である長谷工が竣工後に建替組合から買受け、分譲を行うことで事業を推進することといたしました。敷地中央あたりの赤の線、これが航空法の規制線でここから南側は航空法の規制区域、北側が航空法の規制外というところで、南側は、4階しか建たず、北側も航空法の規制外というものの、池田市の条例で20メートルまでの高さ制限があったので6

階しか建たないという事で容積率の消化が難しかった案件でした。

再建マンションとともに戸建てを83区画、最終的には作りました。

さて、事業の経緯ですが、2003年に建替え検討を地権者の方が開始されています。この時点で築35年ということで、そろそろ建替えを視野に入れた検討を有志が集まっているような勉強会に参加されたり、長谷工も勉強会をさせていただいたりしましたが、そんな活動とともに各調査を開始されました。

いよいよ本格的に将来検討するという事で、2007年にコンペを行いコンサルを導入しました。先ほどご紹介させていただきましたゼンクリエイト様がコンサルに入って本格的に検討が始まりました。

それから、2010年の建替え推進決議に至るのですが、この2.3年の間で建物の劣化診断をはじめ大規模修繕工事の検討であるとか、あと、同時に並行して建替え計画を検討し、いろいろな建替え物件を見に行ったりとか、アンケートを実施したり、各棟ごとに皆さん集まってミーティングをしたりというところで機運を高めていかれたようです。

建替え事業にとって、後々の合意形成を考えますと、建替え推進決議に至るこの期間が非常に大事だと私は思っています、ここでどれだけ住民の方々に意識を持っていただくか、そういう雰囲気づくりというのは非常に大事な事だと思っています。そういう意味ではゼンクリエイト様が礎をしっかりと作り頂いたと思っています。

建替棟、修繕棟にわけて事業を行う等、地権者の要望に沿ったさまざまな比較検討を行いました、その当時の法律では実現できる方法が限定されるという事もあり、最終的には全棟建て替えにかじを切ろうということで、2010年に建替え推進決議を行い、再生方針が決まりました。この時点で建替え検討から7年たっています。

その後、事業協力者の選定をコンペで行い、長谷工が事業協力者に決定しました。

ここから3年かけて一括建替え決議ということになりますが、長谷工が入った後測量、事業検証、あと、今回は特に役所の指導で、川沿いの遊歩道整備、擁壁を一部やり直すというような指導もあり、結局事業費が大きく膨らんでしまったので、その対応検討を含めて、3年かかりました。

2013年の12月に建替え決議を行いました、全体の5分の4、団地であれば各棟の3分の2の賛成が要りますが、半年前までは80%、5分の4まで行くか行かないかというところがありました。

2カ月前にそこから地権者の方が皆さんに声を、特に推進委員会の方々が一生懸命住民さん

に声をかけられて、5分の4を確保できると判断して一括建替え決議総会を行いました。結果的には一括建替え決議で全体の約84%の賛成をいただきました。時間を要しましたがこれでようやく建替えのスタートラインに立つことが出来ました。

建替組合設立認可申請にあたり一括建替え決議で、184名のうち約30名弱が非賛成者ということで、この方々には建替えに参加するのかもしれないかの催告を行い、そのうち10名弱の方は建替えに参加しましたが、20名弱の方はそれに応じていただけず、建替組合として法に基づき売渡し請求を行いました。

そのうち数件は売渡し請求後、住戸の明け渡しに応じていただいたのですが、10数名については、残念ながら協議が調わず、最終的に明け渡しを求める訴訟を行うことになりました。

売渡し請求は形成権ですので、相手方にその売渡し請求が到達した時点で相手方との売買契約が成立するという非常に強いものなのですが、残念ながら明け渡しまでの強制力がないので、明け渡しに応じていただけなかった方に対して訴訟を行いました。

裁判期間は約1年半にわたり、一括建替え決議から反対者の方が明け渡しされるまで2年以上がかかっています。通常は、一括建替え決議から1年ぐらいで皆さんが住居を明け渡していただき解体が始まるというのが一般的ですが、本件はその倍以上の時間を費やしたという事になります。

色々ありましたが、その後、反対者の明け渡しが終わわり、解体着手、去年の2018年の3月に竣工したというところでございます。

本事業における主な課題、特徴と重なりますが大きく3つありました。

まず、1つ目は参加組合員がいないので、自ら資金を調達しなければなりませんでした。

建替え決議までは、事業協力者の長谷工が事業費の立替を行ないました。建替え決議から権利変換期日までは、管理組合の修繕積立金が、1戸当たり200万弱ありましたが、その一部の120万円分を管理組合の総会を経て建替組合に賦課金という形で徴収させていただいて、また、それ以外にも組合員からの融資を募り、結果約3億を集め、それを初期の活動資金に充てました。

その後、権利変換期日までに住宅を取得しない方に補償金をお渡しして、明け渡しをしていただくのですが、その補償金で約10億の資金が必要でした。そこからは民間金融機関の融資を頂きました。その中でも、一番大きな課題であった訴訟が結審していない状況で資金調達が必要だという、金融機関さんからしたら非常に躊躇するところもあったと思いますが、ご英断いただきまして、訴訟中にもかかわらず融資を実行していただき、事業をストップせずに推進で

きた事も今回の成功の要因の一つであると考えています。

2番目は、明け渡し訴訟等による事業の長期化したこともありましたが、この時期に建築費と人件費が非常に高騰した時期で、建替え決議でご提案した建築費や条件の見直しが必要となりました。

この時点で数億、事業費がアップしたということで、この数億アップの対策をどうするんだという事になり、建替組合、コンサル、長谷工でかなり議論しました。その結果、1つはプランの見直しを行いました。自走式駐車場で計画していましたが、それを取りやめ、平面駐車場にしました。また、エントランス棟も取りやめたりと、いわゆるVE、CDを行い、プランの見直しを大幅に行ないました。それを行いつつ、総工事費の圧縮、事業協力者としての立場での努力というのも含めて検討しました。

それでも事業費アップ分の解消には至らず、最終的に地権者さんにはご迷惑をおかけしたのが、もともと建替え決議で約束していた負担金、要は新たに住居を取得する金額、お約束していた金額よりもアップしていただきました。大体戸当たり100万ぐらいの負担金アップというところで、皆様のご了解をとるのに時間はかかりましたが何とかご納得いただき前に進むことができたというところがございます。後から振り返りますとここを乗り越えたことが本事業の大きなポイントであったと思います。

あと、この建替えが成功した要因は、これは精神論的なところになってしまいますが、先ほどのような問題がたくさんありました。建替組合とコンサルと事業協力者が、夜遅くまで議論を交わして方針を決めるということが何度もあり、その上で結論を導くことが出来たことで信頼関係が深まったというところが大きかったと思います。

あと、2点目が、建替組合の話ですが、非常に長期にわたった事業にもかかわらず、組合理事の皆さんが最後まで諦めずにやりきったというところが大きかったと思います。

3点目として、係争中にもかかわらず、金融機関さんが英断いただいて事業融資の取りつけができたということが非常に大きかったかなと思います。

あと、担当行政である池田市さんの多大なるご協力をいただきました。先ほど一部擁壁のやり直しの指導があったという話をさせてもらいましたが、一方、川沿いの遊歩道の整備費用の一部を行政さんにご負担いただいたり、建替組合の各認可業務の期間短縮、これはある程度事業スケジュールが決まっていますので、それに合わせた形で認可等々の期間短縮にご配慮をいただいたということも大きかったと思います。

最後になりますが、今日は管理組合さんも来られているということで、事務局さんのほうか

ら管理組合さんに何かお話しできることがあったらということで考えました。将来のマンション再生に向けての準備ということで、こういうことを心がけていただいたらどうかという事を申し上げます。

大体3回目の大規模修繕を終えたタイミングで、次の大規模を、4回目をどうするのか、建替えのほうに進むのか、どうするんだという事を検討する雰囲気づくりからされたらどうかというふうに思います。具体的には専門家を招いた勉強会であるとか、立地特性に即した再生スキームの検討等、これは長谷工もそういう勉強会、いろいろやっていますし、いろんなコンサルさんもやっておられます。そういうところにホームページ等で確認いただいて、一度相談されてはどうでしょうか。

あと、2点目が修繕積立金の活用方法ですが、当然修繕積立金ですので、使用方法、使用規制、使用の形、これはもう当然ルールとしてありますが、その使い方というのを皆さんで考える機会を持たれたらどうかと思います。

特に郊外型の団地になると土地代の評価が低く、場合によっては解体費用のほうが土地代評価より高くなるというような逆転現象が起こる事もあります。そうすると、建替えをしたくてもできないという事になりますので、修繕積立金にさらに解体費用を積み立てるのか、今徴収している修繕積立金の金額を変えずに修繕積立金と解体積立金に分けるのか、これからの話だと思いますが、解体積立金を積み立て皆さんで解体する仕組みを考えていくことが必要であると思います。

あと、将来の合意形成、要は建替えに向けての合意形成が非常に難しいと言われていまして、実際そうなのですが、合意形成に向けて日ごろから住民間のコミュニケーションを図るという事、いろんな方法があると思いますが、それぞれの物件に応じてさらに深いコミュニケーションをとる事をご検討いただいたらどうかと思います。

最後になりますが、所有者の実態把握です。これをまとめるのに意外と時間がかかります。皆さんお住いの方の情報というのは、管理組合さんとかで把握しているところが多いのですが、真の所有者が誰なのかというのを、把握されているところが意外と少ないという事です。いざ実際に真の所有者さんにコンタクトを取ろうとしても非常に時間がかかります。謄本で確認すればいいのですが、その方が真の所有者かどうか、というのも、相続がされたが登記がされていないとか、いろいろ問題が出てきます。この辺を整理するのに結構時間がかかるので、将来に向けて今からこういう準備もしておくのも1つかと思います。

長くなりましたが、以上が私からのお話になります。ご清聴ありがとうございました。(拍手)