

〔建替えにおける合意形成・その1〕

## 棟を越える合意形成

— 連担棟・団地

松岡直武

被災マンションの復旧・再建の過程

で、いくつかの建築形態に分類した場合、それぞれに特有な問題があるということ、合意形成の難易度にも少なからぬ差異があるということが明らかとなった。とくに連担棟と称される建物群については各別棟とみるか、合わせて一棟とみるかによって、復旧や再建のための決議参加者の範囲や決議に必要な議決権数、費用の負担といった面で全く違った展開になる。このため一棟性の判定を巡って管理組合が揺れ動いたケースも少なからず見受けられた。

本稿では、主として連担棟と団地型のマンションにおける合意形成の課題と、やや特殊な視点ではあるが、不動産登記実務の視点から復旧・再建の事業手法における問題点等について述べる。

### 一 マンションの建築形態と被災状況

#### 1 マンションの建築形態の種類

マンションの建築形態は敷地条件、建築関連法令上の条件、事業主の意図、管理の態様等によってさまざまであるが、概ね次の三形態に分類される。

(1) 単棟型 一筆または数筆の敷地に独立した一棟のみが建築されている建物を指す。

(2) 連担棟型 外観上数棟に分かれていても見られるが、開放廊下部分、地中梁等の建物基礎部分やジョイントエキスパンション等によりその一部分が構造上連結され、多くの場合、エレベーター、玄関ホール等の部分を共用している建物群を指す。

なお、連担棟における特定の箇所の縦

割り(基礎から屋上まで)の部分を表す

用語として「特定の棟」という表現が用いられることもあるが、本稿では連担棟は併せて同一棟であるという趣旨から「棟」という表現をせず「部位」という言葉を用いることとするが同意義である。

(3) 団地型 区分所有法において定義されている団地のうち、区分建物のみによって構成されている団地の形態には、①数棟のマンションが一筆または数筆の敷地を共有しているもの、②数棟のマンションのうち特定の棟に他の棟のマンションのうちの特定の棟に他の棟の区分所有者とともに共用する共用部分、例えば集会室、電気室等があるもの、③敷地内または敷地外に数棟の区分所有者によって共用される付属施設・付属建物等があるものがある。

阪神間のマンションで建物の建替えも

しくは大規模補強修理が必要なものは一二棟あるとされているが、被害の状況はおおむね①完全な倒壊状態または瓦礫状態にあるもの、②物理的滅失には至っていないが、損傷の程度が著しく、もはやその用途に供しうる状態にはなく、利用上は滅失しているといわざるをえないもの、③利用上は未だ滅失しているとはいえないものの、従前の程度に復旧するには相当程度の費用を必要とするもの、④一棟の一部、または団地構成の場合の一部の棟のみが損傷を受けたもの、⑤連担棟の特定の部位にある専有部分が復旧不可能な状態に損壊または滅失しているものに大別できる。

### 二 建築形態から見た合意形成の現状と課題

#### 2 被災状況の種類

つぎに一棟型、連担棟型、団地型のそれぞれの場合の合意形成の課題について検討する。

## 1 一棟型の場合

住宅と店舗等との併存型の場合には復旧費用の負担について紛糾する場合もあるが、どの専有部分にも共通する基礎構造体部分のダメージが原因である場合が多く、復旧の必要性・緊急性に関しては共通の認識を持てる度合いが強く、比較的早い時期に復旧決議や再建の決議がされたケースが多い。

## 2 連担棟型の場合

被災マンションの復旧・再建において、棟数では約半数以上を占めているうえに、最も合意形成が困難とされているのが連担棟の場合である。一見それぞれが別棟にも見える建物群を全体で一棟と見るのか、それぞれの部位ごとに独立した建物と見るかの判断にあたっては、後述べるようにさまざまな要素を勘案しなくてはならない。ところで区分所有法では、「一棟の建物」とそれを構成する「専有部分の建物」の範囲が重要な意味を持っている。そこで「連担棟」における合意形成の課題を検討する前提として、区分所有建物における『一棟の建物』の定義について整理した後、

連担棟の合意形成の課題を抽出、よりスムーズな合意形成のための若干の提案をしたい。

(1) 一棟性の判断要素——不動産登記実務に於ける一棟性の判断を中心として

区分所有法では一棟性について何ら定義規定をもたず、同法にいう一棟性と不動産登記法にいう一棟性の判断基準については、必ずしも同一ではないといえるが、被災マンションの一棟性を判断する際に最も妥当性の高い考え方として活用されているのが、不動産登記における一棟性の認定に関する実務上での取扱いであろう。

① 不動産登記実務においては、物理的に一個性を有している建物は当然に一棟であるが、二棟以上の建物が連絡通路等の接続部分で接続されている場合に全体で一棟と見るのか、各別棟として取り扱うべきかの判断基準について、「二棟の建物のいずれか一方に出入口がない等、利用上の独立性がなく、接続部分を通じて他の建物を利用しなければ出入りができない等、通常の効用を果たし得ない場合等には全体を一棟として認定する」という一般的な判断基準に一個性、一塊性<sup>3)</sup>といった視点をも加味したものとされている。この利用上の独立性の有無の判断には、出入口の有無や廊下の状態の

みではなくポンプ室、電気室、機械室、受水槽室といった、建物が建物としての効用を果たすための心臓ともいえる部分が隣接部位、あるいは当該連続した建物群のいずれかの部位に存し、ある部位にはそれが無いといったような場合には、ごく僅かな部分であってもどこかの部分で物理的に接続しているといえる状態であれば、同一棟であると積極的に評価するべきであろうし、実務上も一棟性判断の要素の一つとなっている。

不動産登記事務取扱手続規則一三七条一項では建物の一個性の定義として「効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は所有者の意思に反しない限り一個の建物として取り扱う」と規定されているが、区分所有建物の場合は、いくつかの棟の建物を纏めて同一の登記用紙に記載することは予定されていないことからも、妥当な判断要素であろう。

② 連担棟の多くは、設計の際の基本的な思想としては、各部位が相互に補充しあう、或いは利用しあうことを前提とした全体で一棟というべきものであるが、敷地形状との関係、耐震設計等の防災上の見地からこのような連担状の設計となっている場合が多い。そういった観点から、設計段階での一棟の範囲の認識、建築連法令上の考え方も一棟性判断の重要な要素となってくる。その他、敷地と

の関係、管理規約や管理実務との関係、さらには建築主・所有者の意思等をも総合的に勘案したものが登記実務上の一棟性の判断要素を構成しており、区分所有法上の「一棟」の範囲も同じ視点で捉えることが必要であろう。

以上述べたように、マンションが区分所有建物という共有・共存社会である、いわば運命共同体であるという特殊性、良好な住環境の確保とそれを裏づける円滑な管理のためにも不可分性、一棟性の範囲はできる限り広く捉えることが必要であることは当然である。

(2) 連担棟の被災の特性と合意形成(その一)——損壊の程度の差

ところで、こういった設計思想がもともと地震災害等による共倒れを回避する方法として重要な意味があったことの裏返しとして、建物の配置、階層、用途と構造の関係等によつて各部位ごとの損壊の程度に大きな差があることが多く見受けられる。ある部位は、もはや復旧不能で倒壊の危険すらあるほどのダメージを受けているのに、隣接の部位は少なくとも外見上はほとんどダメージを受けていないといった様子も見られ、復旧の費用等を個別に積算した場合、各部位ごとにその額に大きな差ができてくることになる。連担棟の一部の部位がダメージを受けた場合で、そのダメージが建替えを必

要とする程度のものであれば一棟の建物の一部滅失であり、議決要件や復旧に要する費用の過分性等が議論的になる。

(3) 連担棟の被災の特性と合意形成  
(その二) — 受益と費用負担の感覚的なアンバランス

連担棟の復旧における合意形成が困難であることの要因は、各区分所有者が所有する専有部分の位置関係や損壊の度合いと衡量した復旧費用の負担額の大小に關する各区分所有者の感覚の差でもあろう。区分所有法が一棟の建物と、その一棟の建物を構成する専有部分という単位を基礎として負担割合、議決参加者の範囲、議決要件の要素等が構成されていること、特に負担割合について法の原則からいえば、当該一棟を構成するとされた専有部分の床面積の割合によって決められてしまうことに対する感覚としての不公平感、割り切れなきがある。

(4) 合意形成の促進のために

この場合、一棟の範囲と有事の場合の費用負担をケースによって分けて規定することによって合意形成が促進されるものと考えられる。その内容は、先に述べた理由により、一棟の範囲はできるだけ広く求めるが、一般的な日常の管理や保存行為としての修復等の場合を除き、少なくとも六一条が適用されたり、六二条が議論される場合には、議決参加者の範囲は

当然一棟の建物を構成する区分所有者とするが、費用負担の割合には差を設け、予め規約に定めておくことである。区分所有法では共用部分に關する規定として、一棟を構成する全専有部分の区分所有者によって共有される共用部分のほか、一部の区分所有者のみによって共有される共用部分についての規定(一一條、一二條、一四條二項ほか)が置かれている。この一部共用部分の権利形態は、かなり限定された共有関係であるとされているが、一棟の全部の建替えの場合を除き、有事の際の復旧・再建に要する費用の負担については、この概念を活用し外壁・屋上・基礎等の構造上の共用部分を含め、共有・共用関係を細分・数値化したうえで、補修による復旧の場合と特定の部位の滅失・新築の場合に大きく分けて考える。補修による復旧の場合には一棟を構成する全区分所有者が、それぞれが所有する専有部分の存する部位ごとに積算した場合の修復費用を尊重した割合で負担することとする。一棟の一部が確定的に効用を喪失し、専有部分を一旦取壊してあらたに再建(新築)する場合、その部位の再建費用についてはそこに存する専有部分の区分所有者のみが負担するか、あるいは負担の比重をより重くし、他の部位の区分所有者は受益の程度を勘案して予め規約で定めた割合に

よる負担のみとするといった形で対応することを提案したい。

(5) 専有部分の新築と原始取得者について

一部の専有部分が滅失後、新築となる場合、当該部位に屬する専有部分についても復旧という言葉が用いられるためか、当該専有部分が存在し続けているか、或いは当該専有部分と同一性の延長線上にあるかのごとく扱われ、専有部分に設定された担保権等については、取壊し・滅失に伴う保全措置や、新築される専有部分についての新たな担保設定等について十分な認識や検討がなされないままに取り壊され、建築されている場合もあり混乱が生じることが多い。一方、不動産登記の視点からみればそれらは、一棟の建物の一部滅失(取壊しによる物理的滅失)かつ専有部分の滅失による区分建物の滅失登記↓(再建工事の完了)↓一棟の建物の増築と専有部分の新築による表示登記といった過程をたどることとなり、従前の登記された専有部分は滅失して新たな建物が出現したことになる。つまり、従前の建物と所有者が変わって新しい建物を新しい所有者が所有することと何ら変わりがない。

ところで、区分建物の表示登記の申請権限を有する者は専有部分の原始取得者であるとされているが、実質的な建築主

は一棟の建物を構成する全区分所有者であり、建築確認通知書や工事請負契約書等における建築主(注文者)は管理組合(または管理組合理事長)名義である。工事の大部分は建物の躯体工事であり、区分所有法の規定からいえば躯体部分は当該一棟を構成する区分所有者の全員の共有であり、費用負担者も全員である。つまり新築された建物部分にあつては、専有部分の従前の所有者は、他の区分所有者とともに共同建築主の一人というに過ぎず、他に内装工事の発注者でもあるが、その費用は僅かであり、特に店舗のようにスケルトンで工事完了とした場合、当該専有部分の所有者と予定されている者が単独の原始取得者と言えるのかどうかが問題とされよう。仮に原始取得者は、発注者であり建築代金の負担者、すなわち一棟を構成する区分所有者の全員であるとした場合、一個の専有部分の登記申請人の数は何百人にもなり、本来予定されている区分所有者が取得する時の登記原因についても検討されなければならない。

なお、規約により敷地利用権の割合を登記床面積割合と定めている場合で、専有部分の新築の結果、床面積に変更がある場合には、敷地利用権の割合を床面積の割合以外の割合にする旨の規約変更の手続きが必要となる。

### 3 団地構成の場合

(1) 敷地の共有と敷地利用権の再配分  
再建後のマンションの専有部分の床面積や戸数が増減があった場合には、団地共用部分の共有持分の再配分や敷地利用権の再配分について考慮しなければならぬ。一般的な土地の所有権であればその持分が多ければ担保価値、共有者との発言力のバランスや資産価値等の面でも有利であるが、区分建物の敷地において、建替え等の際に土地の共有持分が再建建物の取得床面積に反映されたり、特別措置法が適用される場合の再建に関する決議の際の議決権に反映されるといった意味では重要ではあるが、それ以外では共有持分の多少と利用の便益は何ら関係を有しないばかりか、固定資産税の負担も重いということになる。しかし多くの場合、煩雑で夥しい件数の登記手続きを必要とするのでこれを回避する意味から、さらには他の棟の区分所有者の既存の権利を侵害しないという視点からさまざまな手法が試みられている。

(2) 棟間の相互依存の程度と合意形成  
他の棟のための共用施設が設けられている棟が損壊した場合、団地内の区分所有者の費用負担について合意形成が困難となっている場合がある。決議方法・負担割合等をめぐって混乱していたあるマンションの場合、A棟の屋上にB・C棟を含めた団地全体のための高架水槽が備えられていたが、A棟のみが決定的なダメージを受けた。この棟は隣接する棟とは数メートルも離れて建てられており、外観上、構造上は併せて一棟を構成するということは考えられないが、A棟の区分所有者の中には「A棟が倒壊の危機に遭遇しているのは、屋上の高架水槽の重みが決定的な要素になっている。故にB棟、C棟はA棟の犠牲の上に存在しており、少なくとも高架水槽の存在は両棟が密接不可分の関係、一棟に限りなく近い関係にあるので議決要件は勿論、A棟全体の復旧費用は全棟の区分所有者が平等に負担すべきである」という考え方が強く唱えられた。

(3) 決議参加者の範囲と費用負担  
団地内の特定の棟の復旧・再建に伴って、団地共用部分や他の棟の将来の敷地利用等に特段の影響があることが見込まれる場合は、当該棟と団地全体の両方で議決する必要がある。その場合、被災を受けた棟に存していた共用部分、共用施設の復旧費用等の負担については受益の程度、共用部分の代替性とその部分のみを新築することの可能性や費用等を考慮したうえであるが、他の棟の区分所有者も応分の負担が求められる。それらの共用施設等が団地全体ではなくて特定の複数の棟にのみ影響する場合にはその範囲が決議のための構成母体となることはいうまでもない。

### 三 登記（主として表示の登記）から見た事業手法上の課題

1 完全自主再建方式の場合  
(1) 再建後の専有部分の床面積に変更がある場合  
マンションの敷地利用権は多くの場合所有権共有持分であり、この割合は原則として専有部分の床面積の割合とされている（二・二条二項）。再建前と再建後の専有部分の床面積が同一の比率で減少もしくは増加していれば何ら変更する必要はないが、そうでない場合は原則どおりであれば所定の手続きと関係権利者の承諾等を経て共有持分のやりとりをしなければならぬ。共有持分の再配分が済めば追加担保あるいは移転した持分には抵当権が及ばない旨の登記等々の手続きが必要となるといった具合に登記手続きが煩雑となるので多くの場合、土地の共有持分を変更しない方法が採られている。

(2) 増戸がある場合  
① 増戸部分の原始取得者（登記申請人）  
従前の区分所有者が取得する専有部分はそれぞれの地権者が各別に申請人となることができるが、増戸部分の所有者（原始取得者）は一棟を構成する全員である。このため一〇〇人の区分所有者がいれば表示登記の際の申請人も一〇〇名で増戸の区分建物表示登記を申請することとなる。さらにこの部分の売却にあたっては一個の専有部分を一〇〇人から購入することとなり、登記手続き等が煩雑となる。

② 敷地利用権の再配分（合意と登記手続きに関し）  
増床の場合と違って戸数が増える時は、当該専有部分にも敷地利用権を割りあてる必要がある。その時期が取壊し前、建物滅失登記完了後、再建建物の新築後によってそれぞれ手続きは若干変わるが、いずれにしても規約変更等の所定の手続きと抵当権者等の承諾を得て増戸部分の床面積と従前の区分所有者の有する共有持分や専有部分の床面積等を勘案した複雑な計算の後、相互に所有権移転登記をしようといった煩雑な手続きが必要となる。このような複雑な手続きを回避するための方策として、増戸部分について予め購入予定者（再販を目的としての購入を含む）を決め、敷地利用権の拠出や調整は、専らその購入予定者と従前の専有部分の区分所有者とでやりとりをする。事業に当たっては共同事業主（建築主）の一人として参画し増戸部分の表示登記の際には原始取得者として申請人になるといった手法

等により、手続きの簡素化を図る等のことも必要である。

## 2 事業代行方式の場合

いくつかある手法のうち、所有権全部譲渡方式は、結果として同じであるとは言え、すべての区分所有者が土地に関する権利を事業代行者に譲渡した場合に、区分所有法が規定する再建といえるのかどうかの議論はあるが、再建事業遂行上も、登記手続きの面でも最も問題の少ない方式である。一方、建築工事着工から再譲渡手続きが完了するまでの間、敷地に地上権を設定する（すべての専有部分について再譲渡手続き完了後は抹消することを予定している）方式も幾つか採用されているが、①再建建物の所有を目的とした地上権であるため、この権利が区分所有法にいう敷地利用権となり、地権者たる従前の区分所有者が持っている所有権共有持分等は敷地利用権とはなりえず、該地上権設定登記が抹消されるまでの間は所有権共有持分と専有部分との一体化が図れない。②建物の専有部分を取得しても、他人名義の地上権が設定された負担付きの土地となり担保価値が減少する。③地上権設定の際に先順位確保のため、既存の抵当権等の登記を一旦抹消し、後順位で抵当権を設定し直したり、最終的には地上権抹消の登記手続き等が

必要となり、地権者にとって手続き面、費用面でもかなりの負担となること等が指摘されている。

(1) 阪神大震災マンション復興問題特別研究委員会（主査・梶浦恒男大阪市立大学教授）の調査では、大被害（建物の全体もしくは一部が構造材の破壊、損傷を受けたり、明白な傾きをなし、建物の建替えもしくは大規模補強補修が必要なもの）として一二棟、中被害（構造材以外の壁などの損傷が大きく、大幅な修理が必要なもの）として一八九棟が数えられている。

(2) 同研究委員会の分析によれば、個別調査の対象としたマンション一七四件（大被害一〇七件、中被害六七件）のうち、大被害マンションの五六・一パーセント、中被害マンションの三八・八パーセントがL字型、コの字型、ロの字型のいわゆる連担棟と称されている建築形態であったと報告されている。

(3) 物理的に連続して一塊をなす建造物であることは、法律上の一個の建物を決める基準になる（中略）次に利用や取引の客体としての独立性・一体性が認められるものであることも一個の建物の範囲を決める際の基準になる。（幾代通『不動産登記法（新版）』三二頁）。

(4) 稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法』八一頁以下。  
（まつおか・なおたけ 土地家屋調査士）