

阪神大震災による被災マンションの建て替えにおける合意形成過程
梶浦恒男
(大阪市立大)

目的 阪神大震災で建て替えられる分譲マンションは100棟余りになると思われるが、区分所有法62条の特別多数決で建て替えられた事例は過去に無く、区分所有者の合意形成がどのようになされたかを明らかにすることは、今後の分譲マンションの在り方や建て替えを考える上で有益である。

方法 建て替えを行った被災マンションを対象に、建て替え過程にかかわったコンサルタントあるいは組合役員に対してアンケート調査を行った。98年12月から99年1月に実施。

結果 大震災でのマンションの被害を見ると、大被害120件、中被害189件、合わせて10%程度である。これらのマンションの復旧を見ると、98年12月末で建て替え完了82件、建て替えて着工済21件、解体未着工13件、方針未定9件、非再建4件が確認されている。大被害の物件でも4分の1強が補修を選んでいる。復旧の過程を見ると、地震後、復旧のための体制づくりがなされ、区分所有者で意見交換があり、復旧方針についてのアンケートなどがなされたりし、その後「方針決議」と呼ばれた集会の意志集約がなされ、その後に改めて区分所有法62条の建て替え決議がなされている。合意形成にいたる過程ではコンサルタントが重要な役割を果たしている。補修を選択したマンションではあまり区分所有者間で対立が生まれていない。建て替えを選択したマンションでは、全員賛成でありあまり問題なく方針を決めたところもあるが、概して意見対立が見られた。公費解体、コンサル派遣制度、震災復興総合設計制度、優良建築物等整備事業など建て替えに対する公的な支援策が、建て替えによる復旧への合意形成を促進したといえる。