

マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

VOL. 11 駅前再開発ビルの大規模改修工事

今回は、再開発のマンションを取り上げます。「再開発」と言っても制度的には様々な形式がありますが、今回紹介するのは第1種市街地再開発事業による駅前密集市街地の再開発で、店舗等と住宅が混在する複合用途型マンションの大規模改修工事の事例です。

区分所有者の属性

第1種市街地再開発事業では、従前権利者～開発前の土地や建物の所有者など～が従前の権利に相当する建物の床（権利床）を取得し、再開発後の住宅や店舗の権利者となります（権利変換）。そして既存の建物等を除却して道路を含む公共施設を整備し、新しい建物を建てるための膨大な事業費をまかなうために、たくさんの床（保留床）をつくってそれを売却します。保留床は住宅と店舗の両方がつくられ、住宅は一般分譲マンションとして販売されます。そして店舗は従前の小売店舗だけでは集客が困難なため、大規模小売店（スーパーやデパート）を誘致してそれを核とした店舗群（ショッピングモール）を形成しようとしています。

一般的な分譲マンションの管理組合はマンションを購入した区分所有者の集まりですが、再開発ビルの場合、例えば、マンション5戸と店舗3区画を所有している従前の大地主、店舗1区画の区分所有者となる小さな雑貨店主、そして大きな面積を有する大規模小売店と、普通にマンションを購入した区分所有者が混在します。さらに開発区域には道路をはじめとした公共施設が含まれているため、地方公共団体も従前権利者であり、再開発後は区分所有者の一員となります。役所の一部の部局を移転させたり、住民サービスの出張所に充てたりするなどがよくある権利床の用途です。

管理組合の形態

店舗や公共施設とマンションが混在するため、「住宅共用部分」、「施設（店舗）共用部分」、「全体共用部分」という属性の異なる共用部分が存在しますので、それぞれの管理は誰が担当するのか、維持保全や修繕、改修に係る費用はだれが負担するのか、という問題が生じます。

そこで国交省は、「複合用途型マンション」標準管理規約を示し、多くの再開発ビルはこれに準拠した管理組合の形態をとっています。

すなわち、管理組合としてはひとつですが、「全体」、「住宅」、「施設」の3つの組織（以下、部会）を内包し、管理費および修繕積立金の会計を独立させます。日常的には部会ごとにそれぞれの方法（理事会があるとは限らない）で運営しますが、6つの財布の会計、毎年3組織の総会と事務は大変煩雑です。場合によっては、自

治体が再開発ビルのための管理会社を第3セクターとして設立して管理を受託していることもあり、現業は民間のビル管理会社に委託（下請）するので問題ないのですが、マンションの管理運営に慣れていないことが多く、修繕や改修、とくに大規模改修工事となると困難に陥る場合が多いようです。

K駅前再開発ビルの大規模改修工事

1996年に竣工したK市の私鉄駅前再開発ビル（Kビル）の第1回大規模修繕工事の事例を紹介します。建物の構成は、地階が事業区域内従前権利者の小売店、1階から5階が再開発に際して誘致した電鉄系商業施設（Mモール）、6階から15階がマンション（70戸）と別棟マンション（113戸）で、マンションには従前権利者と一般分譲による区分所有者が混在します。そして管理会社はこのビルのために設立されたK市の第3セクター（K社）で、区分所有法上の管理者でもあります。

今で言う「第三者管理」が25年前当時から採用されているのですが、これは再開発ビルではよくあることで、Kビルの場合は理事会がなく、大規模改修工事の計画、設計の打合せは、管理者であるK社社長および同社の担当者、住宅部会の「運営委員」、店舗部会の商店会長、電鉄会社の担当者、Mモールの営繕担当者という異なる属性の人たちとすすめていきます。

共用部分の区分も複雑で、とても文字で表せませんが、おおまかにはマンション部分の外壁は住宅共用、店舗部分の外壁は施設共用、マンションの屋上は全体の屋根にもなるので全体共用、セットバックの5階屋上庭園は施設共用、直通階段は全体共用ですが5階までの階段は施設共用と、平面図と立面図に細かく色分けされています。

今回の大規模改修工事の範囲は、屋内の施設共用部分を除く共用部分全体で、「全体」、「住宅」、「施設」の修繕積立金の3つの財布から工事費を拠出しますので、部位ごとに工事費を算出する必要があり、精算対象の躯体修繕工事も部位ごとに数量を集計する必要があります。

持分割合（議決権数）

建物は、店舗が入っている5階までが平面的に大きく（基壇部と呼ばれる）、6階以上のマンションは縦に細長い箱が載っている、駅前再開発ビルでよく見かける形

状です。前述のとおり1階から5階はMモールの所有ですが、この部分の専有面積が全体専有面積の6割以上を占めます。ということは、Mモールが総会で反対したら何もできない、MモールがKビルの命運を掌握しているのです。前述のように、異なる属性の異なる要望を持った人たちが、しかも一部の区分所有者が過半数の議決権を持っている状態で、大規模改修工事を進めようというのですから、一筋縄ではいきません。

Mモール所有者変更

異なる要望を持った人たちとはいえ、実際は従前権利者を中心とした地階の商店会は工事範囲の対象になる部分がなく、地階なので工事による影響もほとんどありませんし、Mモールも過半数の議決権を振りかざすこともなく、計画、設計の打合せは住宅部会の運営委員会主導で進められました。実はこの運営委員会の委員は再開発組合の重鎮、すなわち再開発前のまちの重鎮の従前権利者で占められていて、ことあるごとに再開発事業の時の苦労話やK市に対する不満、商店会への小言などへ話が脱線するのですが、その都度K社の社長（K市からの天下り）が執成してくれるので大事には至りません。

余談ですが、筆者は隣のI駅前再開発ビルの調査診断も担当したのですが、ここは理事会があり理事長が管理者という一般的な形態で、従前権利者は店舗がほとんどで住宅部分には少なかったのか、普通のマンションの理事会と同じ雰囲気でした。この調査診断業務は住宅部会からの依頼だったので、店舗部会と交わることはほとんどなかったのですが、時々店舗部会から住宅部会に対する「聞いていない」的なクレームが管理会社にあるらしく、「仲が悪くて困ります」とは管理会社の弁。再開発ビルは従前の権利者の状態がいろいろなので、関わるときはそこら辺からの分析が重要です。

さて、表題のMモール所有者変更というのは、設計が終わって工事が始まるかという段階で、電鉄会社がMモールを投資会社に売却したのです。当時流行り始めた不動産ファンドですが、そうすると区分所有者はどこの誰ともわからない無数の投資家です。工事の打合せには、ファンド管理会社が東京から来て、一緒に大阪の関連コンサルタント会社に来るようになり、ますますややこしくなりました。彼らの仕事は当然ながら投資家の利益最優先です。

過半数の議決権を持つ投資家

投資家が区分所有者たり得るかは別として、少なくとも直接的に大規模改修工事に関わってくることはないのですが、ファンド管理会社の唯一の仕事はMモールの収益向上ですから、前所有者のように空気を読んでくれません。「全体修繕積立金を拠出するのであれば、負担割合に応じて全体共用部分においてもMモールの売上につ

ながる波及効果が期待できる工事内容が含まれるべきである」、「Mモールは年中無休であるため、足場架設等による通行止めなどで来客の動線を阻害することは許容できない」と淡々と要求してきます。表立って過半数の議決権を振りかざすことはありませんが、設計者としては圧力を感じるし、重鎮たちも東京から来たキャリアウーマンの前では借りてきた猫状態です。

駅を出て正面の入口は、Mモールの顔であると同時に地下店舗への入口およびマンションのサブ玄関にもつながるので、全体共用部分に区分されています。ここの外壁は現状の左官の塗り壁のイメージを損なわない方がよいと考えて、高圧水洗浄のみとしていましたが、ファンダ管理会社の指定する仕上げに変更しました。そして店舗廻りの足場組立解体は夜間工事になりました。



夜間の足場組立工事を終えた、早朝のマンション

再開発ビル≠複合用途型マンション

紹介した再開発ビルは、形状としては典型的な複合用途型マンションですが、その生い立ちや権利関係は特殊であり、しかも様々なパターンがあつて一般論として論じられるものではありません。駅前の場合には鉄道会社も権利者であることが多く、駅直結のデッキ（歩道橋）が全体共用部分として管理範囲に含まれていることもあり、大規模改修工事でこのデッキもリニューアルしたい、ということもあり得るのです。「1階がすべて店舗の分譲マンション」という程度を想定しているであろう標準管理規約（複合用途型）ではまかない切れぬ沢山のルールが必要だと思います。さらに当該再開発ビルのために設立された市の第3セクターの管理会社が、いわゆるビル管理会社に実務を再委託している状況を見ていると、筆者の感覚ではマンション管理らしくないなあ、という場面がよくあります。

再開発ビルの大規模改修工事に取り組むためには、まず、従前はどんな街だったか、そして再開発における権利変換の様相、現在の区分所有者の属性など、事前のリサーチ、予備知識が重要です。そして異なる属性の権利者の異なる要求にどう対応し、最終的に各属性の権利者（区分所有者）が満足できる大規模改修工事にするためには、住宅だけのマンションの大規模改修工事とは違う構えと粘り強さを持った取り組みが必要です。

（主任専門委員 大槻博司）