

建物の区分所有が住宅・都市空間の変容に果たす役割と 政策課題(2)

近江 隆

1. 研究の目的と課題

これまでの研究を通して、「建物の区分所有」という3次元の空間の一部分を所有権の対象として、その利用、収益、処分の権利を法認する空間所有の在り方が、広く都市空間を形成・支配していく状況が明らかになってきた。区分所有は、マンションという特定の領域にとどまるものではなく、市街地の更新、都市再開発、建物の建て方や構造に至る広い領域に影響を及ぼし、住宅の需給関係や都市空間の在り方を根本的に変える契機を内在させるものである。この認識に立って、以下の3つの領域を研究課題とした。

- ① マンションにおける賃貸住戸の役割とその政策的活用の可能性
- ② 区分所有建物の都心居住に果たす役割と共同建替への誘導方策
- ③ 区分所有の都市再開発空間に占める位置と可能性

2. 調査の概要

第1の課題に対しては、まず、昨年度の研究(1)^(文1)で明らかにした地方中核都市のマンション賃貸化とそれに対する管理組合の対応を受けて、マンションを巡る需給構造の異なる大都市圏との対比を通して、賃貸化の地域性を明らかにし、地域における異なる政策対応の必要性を明らかにすることを目的とした。そのために1都3県に所在するマンション762棟について郵送アンケート調査を実施し、212票を回収した。第2に、これまでの分析で所有者不在住戸の管理においては、入り口での問題発生回避や将来の問題の軽減化に「不動産仲介」が重要な役割を果たすことがわかってきた。そこで、宮城県における昭和60年7月から平成4年6月までの3年間にわたる住宅の販売・仲介並びに業者自身による売却・購買件数を調査した。このうち県免許による賃貸の仲介は、区分所有建物で3,000件を超え、マンション賃貸化をコントロールする重要な柱となることを確認した。第3の取り組みは、自治体における住宅政策とその中でのマンションに対する取り組みについての調査を90都市・区で行った。

第2の課題に対しては、すでに確認されている区分所有建物の建物更新、共同化、都心居住に果たす役割が、はたして区分所有固有の特性なのかどうか不明であった。

そこで、東京都千代田区・中央区の、区分所有建物密集街区6街区106棟を選定し、非区分所有建物(通常の建物)調査を行い、区分所有建物149棟との比較を行った。

第3の課題に対しては、第一種市街地再開発事業の中に広く取り入れられている区分所有床の配置と機能、及びそれらを集合化させて広くオープンな、一体的に利用可能な商業空間をつくり出す方式を解明するため、また、漸進的な再開発の可能性を解明するため、14地区の再開発ビルを対象に調査を行った。調査は、①再開発事業地区の自治体、地権者法人、管理会社、コンサルタント等へのヒヤリング ②登記簿、事業紹介文献、事業記録や管理規約等資料の閲覧・分析、及び ③実態調査から成る。

3. マンション賃貸住戸の役割と政策課題

ここでは区分所有集合住宅(いわゆるマンション)の賃貸住戸に関して管理組合からの視点、自治体における住宅政策としての視点、専有部分管理を行う不動産仲介業としての視点から、その役割と政策課題を探ろうとするものである。

3.1. マンション賃貸住戸の活用方法の地域性

前報告^(文1)では地方中核都市における民間分譲と関東地方における住都公団による区分所有集合住宅の所有者不在の実態、今後の賃貸住戸に対する在り方等についての報告を行った。ここでは関東地方の民間マンションのうち東京都区部109件、東京都区外103件を加え、管理問題ならびに空き家等賃貸住戸の活用方策に絞って検討を重ねることとする。

今後、増加するであろう空き家等賃貸住戸の活用に関する方策を管理問題別^(注1)に各都市ごとに主体となる組織の賛成、反対について、また、管理問題の有無による格差について表したのが表3-1である。

空き家住戸等の活用に関しては個人的な活用や管理組合による活用での賛成の傾向が強い。しかし、「管理問題あり」とするものでは違いが見られ、地方中核都市において民間連携による活用、公共賃貸住宅等の活用、家主代行業、信託活用に賛成する傾向にある。関東地方では管理組合による対応に賛成するものが特に多く、民間

表3-1 空き家等賃貸住宅活用方策

単位(%)

		賛成					
		個対人応	組対合応	民対間応	家代主行	公機共関	信制託度
地核 方都 中市	問題なし	57.9	39.8	29.5	7.1	15.7	13.9
	格差	11.3	8.9	10.7	20.2	13.4	23.2
	問題あり	46.6	48.7	40.2	27.3	29.1	37.1
関 東	問題なし	73.9	13.6	26.2	10.0	14.6	7.3
	格差	29.1	31.2	11.7	15.0	7.6	7.0
	問題あり	44.8	44.8	37.9	25.0	22.2	14.3
住公 都団	問題なし	59.4	15.6	6.3	8.2	11.3	11.5
	格差	9.4	21.9	6.3	1.1	10.1	4.4
	問題あり	50.0	37.5	0.0	7.1	21.4	7.1
		反対					
		個対人応	組対合応	民対間応	家代主行	公機共関	信制託度
地核 方都 中市	問題なし	17.9	12.9	18.9	35.3	20.2	19.0
	格差	2.8	1.3	7.3	10.8	8.4	0.4
	問題あり	20.7	14.2	11.6	24.5	11.8	18.6
関 東	問題なし	2.2	25.0	19.0	25.0	14.6	12.2
	格差	25.4	0.9	1.7	21.4	12.4	13.5
	問題あり	27.6	24.1	20.7	46.4	37.0	35.7
住公 都団	問題なし	6.3	21.9	39.7	47.5	24.2	32.8
	格差	18.7	9.4	4.0	9.6	2.8	10.1
	問題あり	25.0	31.3	35.7	57.1	21.4	42.9

■ 格差：(管理問題あり) - (管理問題なし)

連携にも賛成する傾向にある。ところが、個人による対応、公共賃貸住宅や家主代行、信託活用には反対傾向が強い。更に住都公団では個人的な活用、管理組合による活用以外は反対傾向にある。このように政策的活用には管理問題の有無、あるいは地方中核都市と関東地方や民間分譲、公共分譲による大きな差が認められる。このことはマンション賃貸化の状況の地域差、分譲主体の差を反映したもので、政策対応においてはこの点に留意する必要がある。

3.2. 自治体住宅政策でのマンション賃貸住戸の課題

自治体における住宅政策は1980年代後半に巻起こった地価の高騰により特に3大都市圏を中心にその方向の転換を迫られてきた。^{注2)} 文3) それに呼応する形で東京都区部を始め各自治体では新たな指針となるべく、住宅マスタープランの作成が行われてきている。ここではマンション賃貸住戸が全国的にどのように広がっているのかを明らかにしながら、自治体アンケートによるマンションに関する政策及び住宅マスタープランに見られるマンション賃貸住戸の位置を確認していくものとする。

3.2.1. マンション賃貸住戸の全国的広がり

平成2年度の国勢調査から、各都市における全世帯に占めるマンションに居住する世帯(持家共同住宅+民間借家6階以上)^{注3)}の割合と賃貸住宅率(民間借家6階以上/マンション居住世帯)との関係を表したのが図3-1である。東京都区部においてはマンション居住世帯が多く存在し、中央区や台東区のように賃貸住宅率が4割

賃貸住宅率(%)

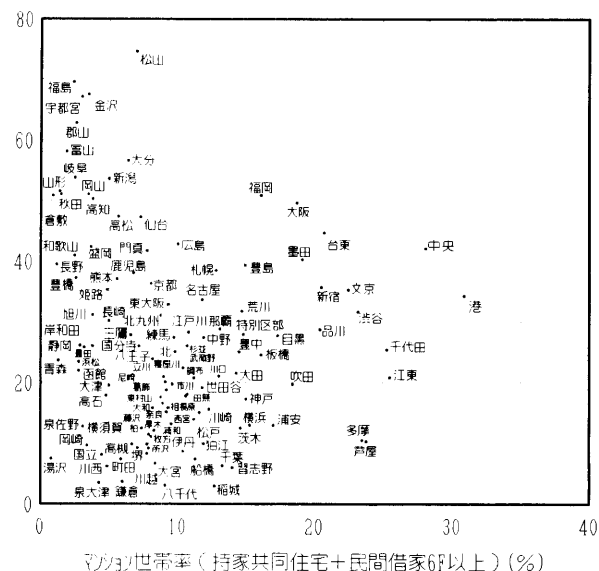


図3-1 各都市マンション世帯率と賃貸住宅率との関係

以上となっている区も見られる。また、多摩や芦屋のようにマンション居住世帯は多いが、そのほとんどが持家である自治体も見られる。一方、政令指定都市では大阪や福岡のようにマンション居住世帯、賃貸住宅率ともに高い自治体もあるが、地方都市の多くはマンション居住世帯の割合が1割に達していない自治体が多く、賃貸住宅化が進行しても自治体の中でマンションの諸問題が大きな位置づけとはなっていないことが考えられる。

3.2.2. 住宅政策におけるマンションの位置づけ

住宅政策におけるマンションの位置づけを明らかにするため自治体の住宅政策に関するアンケート調査を90の自治体に関して行い、東京都区部21、政令指定都市12、関東地方23、関西15、その他4、の計75の自治体からの回答を得た。

各自治体の住宅政策の動向としては表3-2からわかるように ①全般的にわたって住宅政策を展開している山手線外側の東京都区部、大都市圏の政令指定都市の一部 ②木造賃貸住宅を除く住宅政策を展開している都心区や千葉、八王子など ③住宅政策理念・基盤などを持たない札幌、仙台、京都、福岡などの政令指定都市や関東、関西の衛星都市、の大きく3つの自治体のタイプがあることがわかる。今後、住宅マスタープランの義務づけにより各都市とも理念や基盤が整備されていく方向にあるが、住宅政策に何を採用するかは各自治体ごとの地域性によって異なったものになっていくものと考えられる。

次にこのような住宅政策の動向の中で各自治体のマン

表 3-2 各自治体の住宅政策の動向

住 宅 動 向 政 策	1	2	3	4	5	6	該 当 都 市 数				の	該 当 都 市 名
	理 念 基 盤	直 接 供 給	家 賃 補 助	間 接 供 給	管 理 保 全	木 賃 整 備	東 京 区 部	政 令 指 定	関 東 東	関 西 他		
政 策 理 念 ・ 基 盤 あ り	直 接 あ 接 供 り 給	○	○	○	○	○	9	4		1	荒川、板橋、大田、品川、新宿、墨田、世田谷、 文京、豊島、横浜、川崎、神戸、大阪、豊中、 千代田、足立、江東、渋谷、台東、中央、中野、 港、千葉、八王子	
		○	○	○	○			1	1		広島、大和	
		○	○	○					1		藤沢	
		○	○	○	○	○		1		1	名古屋、尼崎	
		○	○	○	○				2	1	相模原、川越、伊丹	
		○	○			○		1	3	4	北九州、習志野、川口、柏 西宮、岸和田、吹田、姫路	
直 接 供 し 給		○	○	○	○	○	1				練馬	
		○	○	○	○		2		2		葛飾、北、三鷹、調布	
		○	○	○	○				3		田無、東村山、稲城	
		○	○		○				1	1	国分寺、茨木	
		○									1	湯沢
			○	○	○	○		1	2			京都、立川、武蔵野
政 策 理 念 ・ 基 盤 あ り	直 接 供 し 給		○	○	○	○				2	練馬川、門真	
			○	○	○				2			鎌倉、浦安
			○	○			○	1				江戸川
			○	○	○	○				1		堺
			○	○	○			3	1			札幌、仙台、船橋、福岡
			○			○			4	2	2	浦和、松戸、八千代、多摩 芦屋、枚方、秋田、盛岡
政 策 理 念 ・ 基 盤 あ り	直 接 供 し 給		○							1	山形	
			○		○					2		高槻、高石
	小				計		21	12	23	15	4	

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1. 政策理念・基盤 | 住宅マスタープラン、住宅基本条例、住宅基金、住宅白書、住宅付置義務 |
| 2. 直接住宅供給・建設 | 公営住宅建設、建替え、買取り、区・市・都民住宅、高齢者向け住宅等 |
| 3. 家賃補助制度 | 住宅費支援、福祉向け、ファミリー向け、単身者向け等 |
| 4. 間接供給・借上げ制度 | 区民・市民・都民住宅、借上げ住宅、シルバービヤ |
| 5. 住宅セレクト管理・保全 | 公営、市民・都民、借上げ住宅等管理、質実管理指導、民間修繕費補助等 |
| 6. 木造賃貸住宅地区整備 | |

ションに関する政策についてみていくこととする。マンションに関する政策は大きく ①建設に対する規制、誘導と ②住戸保全の政策として捉えることができる。

マンション建設に対する規制に関してはワンルームマンションに関するものも多く見られ、住戸数に関するものと組み合わせられているケースも関東圏を中心に多い。また、関西では日照や敷地面積、周辺環境などを含む規制も見受けられ、マンションに対する厳しい対応を行っていることがわかる。一方、マンション建設に対する誘導策に関しては大阪や神戸、広島などの政令指定都市や関西圏の自治体を中心に住宅水準に対する補助や計画に対する規制緩和などの処置をとっているものが見られ、関東圏とは対照的な傾向を示している。

マンション住戸保全策に関しては講習会・相談・指導など間接的な対応が中心であり、建替えに関する指導が幾つかの東京都区部やその周辺都市で見られる。

以上のようにマンションに関する住宅政策の現状は、条例や要綱等による建設規制が中心である。住戸保全に関しての積極的な回答は神戸、北九州、鎌倉の3都市だけであり、個々の管理組合を中心に私有財産保全のための活動を展開しているのが現状である。しかし、例えば、ファミリー向け家賃補助を掲げる10の自治体のうち9の

表3-3 マスタープランにみるマンション関連政策

		荒川	板橋	太田	葛飾	江戸	品川	新川	世田谷	墨田	台東	台東	豊島	文京
民間 貸付	民間賃貸供給誘導	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	民間賃貸供給助成	●	●	◎	◎	●	○	○	○	●	○	◎	○	○
	民間賃貸改築誘導						○	○	○	○	○	○	○	○
	民間賃貸改築助成	●	●	◎	●	●	◎	○			●	●	●	
	住替えシステム構築			△			△	○				△		
維持 管理	賃貸家賃負担軽減	◎		△			◎	◎	◎	◎				
	適正家賃への誘導			○								○	○	○
	応能家賃導入				△		△	△				○	○	○
	住替え負担支援	●	◎	◎		●			◎	◎	◎	◎	◎	
	住宅用途変更防止		○				○	○			○			
マシ ン給	マンション供給システム構築	▼	△	▼	△		▼	▼	△	△	△	△	△	△
	中高層集住誘導	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○
	中高層集住指導											○	○	○
	住宅購入資金支援	●	●	◎	◎	◎	●						◎	
シ ン持	マンション管理の組織化				○	○	○	○			○			
	居住実態調査・登録				○	○	○	○						
	居住者の管理意識啓発						○	○			○			
	修繕改善システム構築						○	△	△			△		
ヨ ン管	修繕等の計画等指導													
	共同部分の修繕支援				●	●	●			●	●		●	
	大規模な修繕支援		◎		●						●			
そ 他策	コミュニティ育成政策						○	◎			◎		○	
	住宅相談機構	▼	○	○					○	○	○	○	○	○
	住宅情報機構	○												
その他			※1						※2		※3	※4	※5	※6

記号の意味	但し福祉政策に属するものを除く	検討中
◎	助成	△
●	融資・斡旋	問題の認識あり
○	実行もしくは設置	
独自政策	※1 板橋 若年世帯向けの小規模賃貸住宅支援	
	※2 世田谷 建設助成・家賃助成の連関した供給システム	
	※3 台東 家族形態の変化に対応したシステムの検討	
	※4 中央 住宅総合センターの設立	
	※5 豊島 意欲的な供給、管理のためのシステム構築	
	※6 文京 学生単身者への対応	

自治体で家賃補助世帯の居住する住居としてマンションが含まれるとの回答もあり、人的支援の中での自由な住居の1つとしてのマンション賃貸住戸の役割が今後増加するであろうことがうかがえる。

3.2.3. マスタープランにおけるマンション賃貸住戸

ここまではマンションに関する政策の現状を捉えてきたが、今後の自治体のマンションに関する住宅政策の展開をみる上でマスタープランに見られる記述を捉えていくことが重要である。しかし、「マンション賃貸住戸」という直接的な記述は見られないので、ここでは民間賃貸住宅に関する記述とマンションに関する記述を中心に述べることにする。(表3-3)

そもそもマスタープラン作成の際に、最大の課題とされているのは定住の促進である。そのために住宅数の十分な確保と適正負担での区民への供給、良好な住環境の確保を目指すことが打ち出されている。

民間賃貸住宅に関する記述では住宅数の確保と適正負担での供給の双方を満足させるシステムが作られつつあることがうかがえる。その中で、従来福祉政策として行われていたものを中堅所得者層に拡大したことは大きな特徴である。まず、賃貸住宅の建設に対する助成を行うことで賃貸住宅の確保と高騰化した家賃への反映を防ぎ、その上で家賃適正化の指導や家賃助成により、家賃負担を軽減している。また、老朽住宅の建替えに際しての従前居住者支援が行われるなど、公共住宅と連動した住替えシステムの検討が始まり、これが賃貸住宅政策全体の

このような記述の中からマンション賃貸住戸の役割は、人的支援の広がりとともに中堅所得者層向けの賃貸住宅として重要な位置にあり、今後、マンションストック保全に対する支援とともに定着していくものと考えられる。

ワンルーム形式家主代行型においては専有部分と共用部分の管理が一体的に行われており、販売業者がマネー

【用途】	【所有】	【管理】	【利用】	【用途】	【所有】	【管理】	【利用】
住戸		自己居住		住戸	個人	販売業	賃借人
住戸		自己利用 事務所		住戸	個人		賃借人
住戸		自己利用 事務所		住戸	個人		賃借人
住戸	社宅	社員		住戸	個人		賃借人
住戸	業者 a	賃借人	専有部	住戸	個人		賃借人
住戸	個人 仲介	賃借人		住戸	個人		賃借人
住戸	個人 業者 b	賃借人		住戸	個人		賃借人
住戸	個人 業者 c	事務所	分	住戸	個人		賃借人
店舗		自己利用		住戸	個人		賃借人
店舗	個人	業者 d	テナ	店舗			テナ
店舗	業者 e	テナ		店舗			テナ

エレベーター 階段 廊下等	共有	管理組合	共用部分	エレベーター 階段 廊下等	共有		共用
駐車場	共有	管理会社	利用者 利用者 利用者	駐車場	共有		利用者 利用者 利用者

一方、一般的な不動産仲介業管理型では、所有者不在の進行とともにマンションによって、また、時期によって様々な住戸の所有・管理・利用の形が考えられる。共用部分においては管理組合・管理会社を中心とした管理・運営が図られるものの、専有部分では各住戸において様々な仲介業者が携わる形となる。このような状況では専有部分における問題に関して所有者・仲介業者・賃借人のいずれの問題であるのかが明確ではなく、共用部分の管理・運営に影響を及ぼす時には責任所在が曖昧なものになってしまう。いかに管理組合が不動産仲介業者との連携を図っていく中で、管理規約等を含めて賃貸住戸への対応が図れるかが大きな鍵となろう。

め、民間不動産業との連携を図れるようなルールづくり、地方中核都市を中心とした家主代行的な機関の整備等を進めていくことが管理組合側の意向として表れている。

一方、自治体におけるマンション賃貸住戸に対する受け止め方は、東京都区部におけるマンション世帯の割合が高いこととともに、住宅マスタープランにおいては賃貸住宅、あるいはマンション管理への対応への流れを読み取ることができるが、その両者の中間的な位置を占めるマンション賃貸住戸に関してはまだ政策的な位置づけはなされていないのが現状である。しかし、ファミリー向けを中心とした家賃補助などの対象住宅としての存在は確認されており、今後、人的支援の立場からその対象となる住宅の1つとしてマンション賃貸住宅の果たす役割が増加していくものと考えられる。

最後に、マンション賃貸住戸の管理方式に関して、一括的なマンション住戸管理方式は信託制度も含め、地方中核都市の管理問題を抱えた管理組合において期待される傾向にあるが、賃貸住戸管理を行う側は販売と管理代行との分離を図りながら、経営的安定がもたらされるような工夫および配慮が必要となろう。一方、一般的なマンションでは複数の不動産仲介業者がそれぞれの賃貸住戸とランダムに関わっており、不動産仲介業者あるいは不動産仲介業者の団体が、管理組合との間にルールづくりをどう築いていくのか、に課題があるものと考えられる。

4. 区分所有の都市再開発空間に占める位置と可能性

4.1. 市街地再開発事業と区分所有

非マンション系区分所有建物の中で、通常の区分所有ビルとは異なる系列のものとして、市街地再開発事業によって作り出される区分所有建物がある。市街地再開発事業は基本的には共有方式を目指しているが、ほとんどの事業は其中で区分所有を導入している。それは区分所有がその本質において弱小権利の独立性を保証し、

権利行使の自由を担保するからである。

4.2. 商業系再開発ビルにおける区分所有の問題と課題

再開発に導入された区分所有は、登記の要件である「構造上の独立性」、「利用上の独立性」を厳格に担保するならば、多数の権利者や所有者を含む再開発ビルは狭い空間に分割され、商業・業務空間としては使いにくいものとなる。オープンな広い空間を一括して共通のコンセプトの下に販売に取り組む商業店舗としては、自らの権利の保護と経営の板挟みとなり、決断を迫られる。無隔壁型区分所有と呼ぶ空間の在り方は、こうした問題に対して、区分所有法の限界性に対する再開発事業の側からの挑戦ともみられる。

実際の再開発事業では区分所有の「利用上の独立性」を相対化する幾つかのシステムを介して、無隔壁型区分所有という、区分を越えて空間を連続させて利用する方式を成立させている。そこに介在するシステムは、①所有と利用の分離による制限 ②2段階の賃貸借方式 ③契約等による制限 ④共用部分の管理による制限 ⑤外部アクセスの依存による制限等による相対化である。これらによって区分の「利用上の独立性」が相対化されるが、それは逆に「構造上の独立性」の要件を相対化し、複雑に細分化された所有形態を共通の目的に結び付ける柔軟なシステムを目指しているとも言えよう。よって、本章では以上のことを踏まえ、再開発ビルを「集合化」という視点で捉え、その集合パターンと再開発ビルを機能させるための管理・運営システムについて考察を進める。

4.3. 商業系再開発ビルにおける区分所有の成立形態

4.3.1. 区分床の基本属性

調査地区の概要を表4-1に示す。再開発ビル内の床の所有形態は、大別して区分所有と共有とに分けられる。その比率は様々で、全区分が区分所有の中央一丁目第1

表4-1 調査対象地区一覧表

対象地区No	資料閲覧	現地調査	ヒアリング	アンケート	都市名	街区名	施行主体	都市計画決定	事業完了公告	地区面積(ha)	建物形態	権利変換	権利者人数等			主要用途					管理組合所有	管理会社所有	
													事業当初	残留	転出	住宅	店舗	事務所	ホテル	公益施設			駐車場
1	★	★	★	★	仙台	中央一丁目第1	組合	51	57	0.5	一模型	110条	18	17	1	◎						○	○
2	★	★	★	★	仙台	一番町四丁目第1	組合	54	62	0.90	一模型	110条	23	23	0	◎				○	○		○
3	★	★	★	—	鶴岡	鶴岡駅前	公共	58	62	1.7	一分模型	111条	50	15	35	◎	○	○	○	○	○	○	○
4	★	★	★	★	所沢	所沢駅西口	公共	51	61	2.0	一模型	111条	82	27	55	◎	○			○		○	○
5	★	★	★	★	船橋	船橋駅北口	公共	47	52	1.4	一模型	111条	43	18	25	◎				○		○	○
6	★	★	★	★	船橋	船橋駅北口第2	組合	53	56	1.40	分模型	110条	51	34	17	◎	○			○		○	○
7	★	★	★	★	茂原	茂原駅南口	公共	60	H.4	1.22	半分模型	111条	33	17	16	◎				○		○	○
8	★	★	★	★	板橋区	成増駅北口	組合	61	H.2	1.30	分模型	110条	29	18	11	◎	○		○		○	○	○
9	★	★	★	★	杉並区	荻窪駅北口	組合	53	59	0.70	一模型	110条	101	96	5	◎	○			○		○	○
10	★	★	★	—	北区	赤羽駅西口	公共	56	61	0.80	一模型	111条	100	52	48	◎	◎			○		○	○
11	★	★	★	—	町田	原町田	公共	47	55	2.12	分模型	111条	90	35	55	◎				○		○	○
12	★	★	★	—	横浜	野毛町三丁目	公共	53	59	0.6	一模型	111条	57	37	20	◎	◎		○		○		○
13	★	★	★	★	横浜	横浜駅北口	公共	48	54	2.0	一模型	111条	113	65	48	◎	○			○		○	○
14	★	★	★	★	金沢	香林坊第二	組合	57	61	1.50	一模型	原則型	63	40	23	◎	○			○		○	○

「—」印は、調査不要と思われた地区

「・」:ビル毎に組織の異なる地区

地区を除き、それぞれのビルが区分所有と共有の集合体として成り立っている（図4-1）。

フロア別に見ると区分所有は1階をピークに区分率は減少し、8階で再び増加している。これは地上階付近の立地の良さから、権利者が区分所有化を強く要望することと、商業ビルでは最上階に飲食店舗を区分所有形式で導入する場合が多いことを示している。それに対し共有は平均的なフロア分布を示し、区分所有とは明らかな違いを見せている（図4-2）。

各地区ごとに共有床の比率を見てみると、商業関連施設（商業施設+商業補完施設）の比率が高く、一体的利用の可能な商業空間を創出していることがうかがえる。また、その反面、商業施設としては共有化が望ましいと叫ばれ始めて久しいが、いまだに多くの床で区分所有形式を採っている実態が読み取れる（商業施設の区分所有比率63%、166/265区分）（図4-3）。

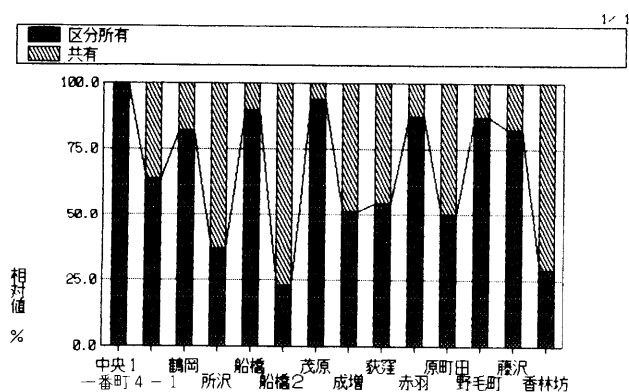


図4-1 地区別所有形態比率

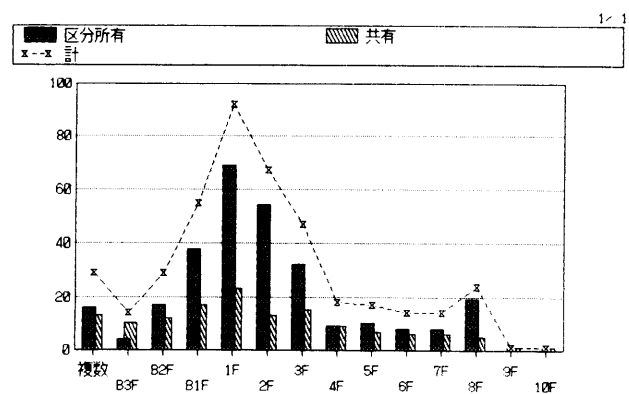


図4-2 フロア別所有形態比率

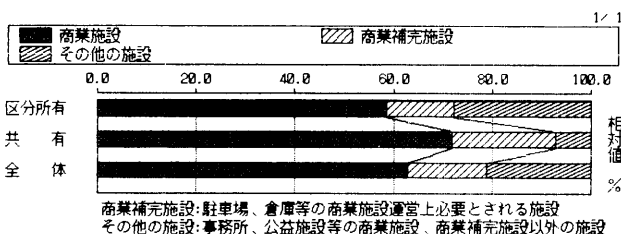


図4-3 用途別所有形態比率

4.3.2. 区分床の空間配置

空間配置は、図4-4のように分類される。なお、この配置を考える場合に、アクセス内容が重要なものと考えられるので、併せてタイプ分けしている。

区分所有は、外周接道型（1+2）が54%（75/140区分）を占めているのに対し、共有では内部配置型が45%（25/55区分）を占め、互いに全く異なる配置の傾向を示している。つまり、再開発ビルの外周に区分所有床が張り付き、内部に共有床が入るという配置が、商業系再開発において一般的であると言える（図4-5）。

非設置階^{注41}では、区分所有の「上層階段型」が19%（27/141区分）と比較的多いのが特徴である。これは設

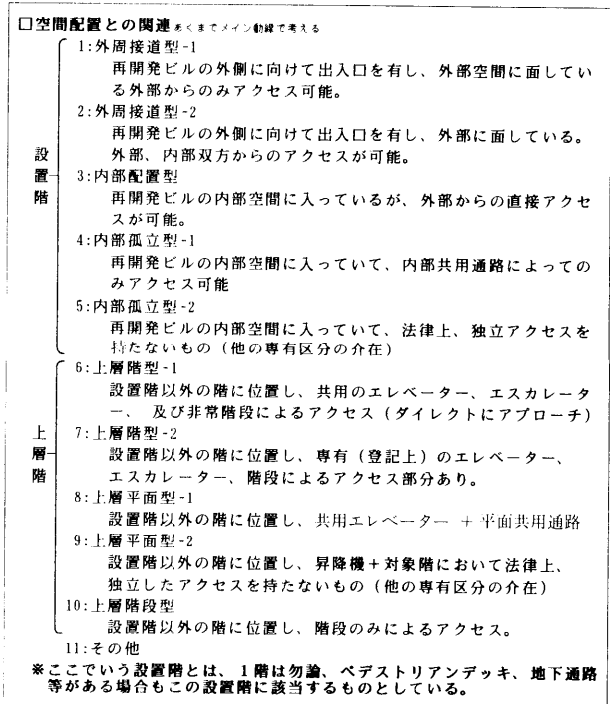


図4-4 区分床の空間配置

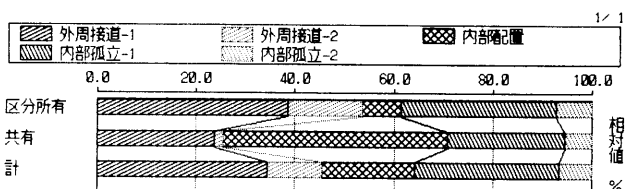


図4-5 所有形態別空間配置 #1（設置階型）

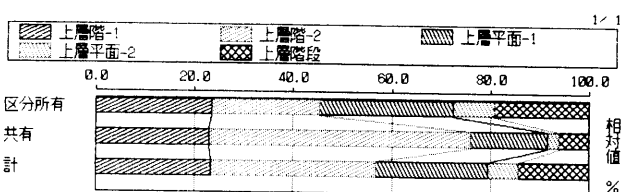


図4-6 所有形態別空間配置 #2（上層階型）

置階^(注5)と同じく、区分所有がビルの外周に張り付く性質を有していることを示している。共有では「上層階-2型」が53% (44/83区分) も占めているのが特徴で、このタイプは区分床を上下に集合させる性質を持つことから、共有区分を上下に集合させることにより、キーテナントの一体的利用可能な空間を創出している手法がうかがえる(図4-6)。

4.3.3. 区分床の独立性

区分床の独立性は、登記の要件である「構造上、利用上の独立性」を考慮し、図4-7のように定義される。所有形態でみると、共有における『拡張子C』タイプは「半独立-1型」に多く、区分所有における『拡張子C』タイプは「非独立型」に多い。また、区分所有では多岐にわたる所有形態が存在し、これらから以下のことが推察される(表4-2)。

共有床は、その創出過程から大半が広い空間を提供し、更に広く一体的利用が可能な空間を創出する時でも、シャッターを上げることによって、最もシンプルな形で空間を広くすることができる。一方、区分所有床は、各区分が細分化される傾向にあるため、この区分を集合化する場合にシャッターを設けることは、利用上、施工上、そして防火区画上の関係からも非常に効率が悪く、無隔壁区分所有化により区分床の集合に対応していることがうかがえる。

フロア別で見ると、複数階にまたがった区分床は、そ

タイプ名	拡張子
完全独立	1 権利床部分が他の空間から壁等によって完全に独立して使用可能 2 権利床部分が他の空間から壁等によって完全に独立して使用可能であり、且つ他の専有区分を通らなければアクセスできない 3 構造上は独立性を有するが、他の区分アクセスの通路となっている(区分内をEv., Es. が貫いている場合も含む)
半独立-1	a 仮設的独立区分(シャッター、可動隔壁等)によって他の空間と分離可能であるが、通常は非区画として利用。 b c
半独立-2	a 区画はされているが出入口が閉鎖されない b c
非独立型	a 他の権利床との間に区画がない。 b c
その他	

※タイプ名で「構造上の独立性」、拡張子で「利用上の独立性」を示す
※利用床の範囲について明確に区画が判別できる床(登記上の所有範囲と同一)については、拡張子=a
※利用床の範囲が所有床の範囲とは異なる床については拡張子=b
※利用床の範囲が他の所有主体の床と統合されて一体的に利用されている床については拡張子=c
但し、拡張子aとbのそれぞれについては、1所有主体についてのみ考える事とする。故に、利用主体は複数になっても可である。cについては、所有主体は複数となる。

図4-7 区分床の独立性

表4-2 所有形態別区分床の独立性

	完全独立			半独立-1			半独立-2			非独立			その他	計
所独立	1	2	3	a	b	c	a	b	c	a	b	c		
区分所有	128	16	30	33		11	8	6	7	2	4	32	7	284
共有	42	6	17	34		31						3	5	138
計	170	22	47	67	0	42	8	6	7	2	4	35	12	422

のほとんどが「完全独立-1型」である。このタイプは他の区分との集合化が図られずに、ビル全体から分離する傾向が強い区分形態であるが、中央一丁目第1地区では複数階にまたがりながらも無隔壁型区分所有化により他の区分と集合化を実現している区分が存在し、これは区分所有の新たな可能性を示していると言える(表4-3)。

4.4. 区分所有による空間の集合化のパターン

本研究では、商業系再開発ビルにおける集合化を「多数の権利者が有する権利を、利用者側の要求に沿うようにまとめ上げていく手法である」と定義し、それを把握することにより、区分所有による漸進的空間形成の可能性を検討している。

4.4.1. 隔壁処理による集合形態

隔壁を適切に処理することにより、隣接した複数の区分床を柔軟に繋ぎ合わせて、広く一体的利用可能な空間を創出する集合形態であり、次の2通りの方法が存在する。

- ① シャッター使用による集合(シャッターを上げることにより一体利用可)
- ② 無隔壁化による集合(隔壁をなくすことにより一体利用可)

表4-4 対象地区中で隔壁処理による区分床の集合

表4-3 区分床の独立性別フロア分布														
(単位 件)														
	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	計			
完全独立	1	24	8	16	12	46	29	11	3	4	2	1	14	170
	2				1	6		3	8	1			1	22
	3	1	1	3	3	15	13	3	2	2	2	1	1	47
半独立-1	a	1	3	4	10	15	6	8	6	5	5	4		67
	b													0
	c			2	5	11	6	4	4	4	2	2		42
半独立-2	a				2	1	2	2				1		8
	b				1							5		6
	c				7									7
非独立	a						2							2
	b					3	1							4
	c	1				9	1	5	9	2	2	2	4	35
その他	2	2	3				2			1	1	1		12
計	29	14	29	55	92	67	47	18	17	14	14	24	1	422

表4-4 隔壁処理タイプ属性

表4-4 隔壁処理タイプ属性														
(単位 件)														
隔壁処理タイプ	所有形態		用途										計	
	区分所有	共有	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販	飲食物販		
半無隔壁	7		7										7	
無隔壁化	21		1	17	2		1						21	
TI														
IY	シャッター		2										2	
	無隔壁化	1	1										2	
TS	シャッター		18										18	
FH	シャッター	2											2	
	無隔壁化	7	2										9	
FN	シャッター		4										4	
MH	シャッター	2											2	
OK	シャッター	7											7	
NK	シャッター	7											7	
FS	無隔壁化	3											3	

※シャッター(半独立-1Cタイプ)、半無隔壁(半独立-2Cタイプ)、無隔壁化(非独立Cタイプ)

化が見られた全地区を示す。この集合化は商業施設、特に物販利用床において多く存在するが、これは商業施設が時代の流れに対応可能な空間を必要としていることからうなずける。また、「無隔壁化」は、区分所有床の集合に、「シャッター使用」は、共有床の集合に多く見られる。

特徴的なケースとしては次の2事例が挙げられ、どのケースも時間的ズレを生じさせている集合形態と言える。

○再開発ビル建物内集合（無隔壁化による集合）

FH地区（図4-8）は、余剰区分床を管理処分として分割譲渡した際、無隔壁化が生じている。

○再開発ビル建物外集合（シャッター使用による集合）

OK地区（図4-9）は、従前からその地区で営業していた核店舗の要望で工期が2期に分かれ、2期工事終了以降、2棟のビルが一体的に運用されている。

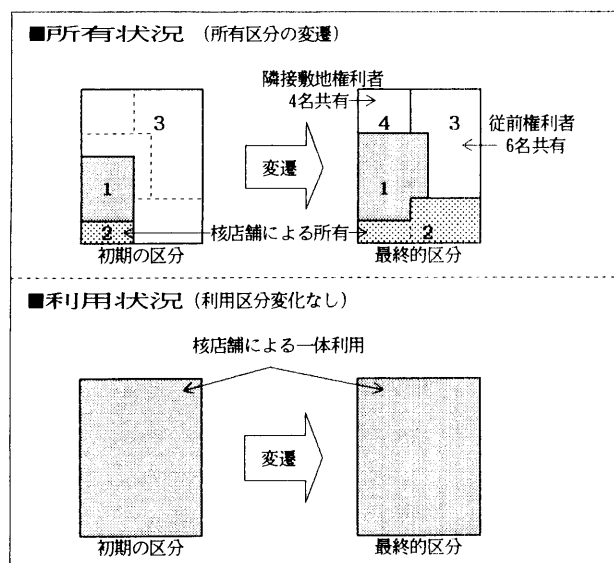


図4-8 FH地区 (3F.plan)

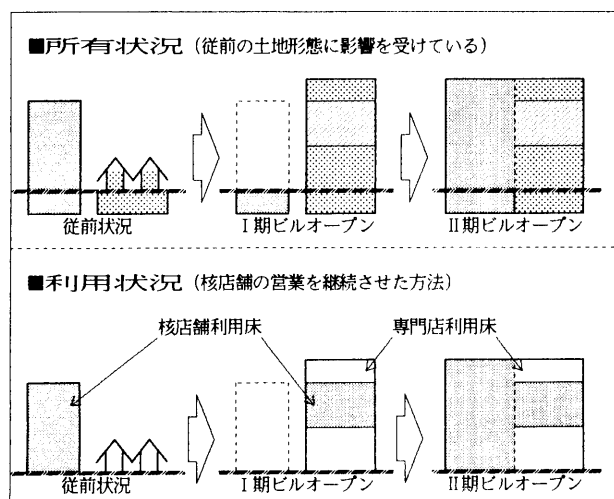


図4-9 OK地区 (Elevation)

4.4.2. 共用部分を媒介とした集合形態

共用部分を媒介とすることにより、離れている区分床同士を空間的に結び付ける集合形態である。図4-10の各タイプのうち、1～3及び6は利用主体が複数存在することが多いのに対して、4、5タイプは利用形態が単一で1利用主体による集合化が図られるケースが多い。

特徴的なケースとしては、次の2事例を挙げることができる。これらの事例はいずれもビル同士を空中歩廊により繋ぎ合わすというネットワーク構造を有している。

○再開発地区内集合（「接続通路-1型」）

FN地区（図4-11）は、所有主体の異なる区分を核店舗により一体利用しているが、不測の事態が生じた際の区分の分化の「可能性」を考慮している。

○再開発地区外との集合（「接続通路-2型」）

TO地区（図4-12）は、隣接敷地に建つ既存再開発ビル（2棟）を含めた4棟のビルを上空通路で繋ぐことによりビルネットワーク構造をつくり出し、核店舗の売り場面積の拡大を達成している。これは、タイムラグによる街区更新の1事例とみることができる。

以上の考察から、本研究の調査対象地区においては、次の6つの集合パターンが存在することが確認できた。

1:アトリウム型 (12/422) 再開発ビルの内部広場としてのアトリウム、プラザ等の滞留空間を媒介とした集合形態。	
2:モール型 (112/422) 再開発ビルの内部を通り抜ける共用通路としてのモール等を媒介とした集合形態。	
3:内部通路型 (85/422) 商業施設フロアに見られる回遊性のある共用通路を媒介とした集合形態。 但し、マンションフロア部分、事務フロア部分にみられるグライバート性の高い通路を媒介としたものは、含めない。	
4:接続通路-1型 (10/422) 上空通路、地下通路等を媒介として再開発ビル内の各区分床同士を繋ぐ集合形態。	
5:接続通路-2型 (22/422) 上空通路、地下通路等を媒介として「再開発ビル内の区分床」と「地区外にある隣接ビル内の区分床」とを繋ぐ集合形態。従って、地下鉄駅やJR駅等の外部交通施設との接続は含めていない。	
6:屋外コモン型 (14/422) 屋外広場や通り抜け通路等の屋外コモンスペースを媒介させ区分床を集合化させる形態。 但し、ベデストリアンデッキ等の外部通路によるものや屋外広場でも囲み状に配置されていないものは除く。	

図4-10 共同空間媒介タイプ

○再開発ビル建物内集合（隔壁の処理による集合）

- ① 無隔壁化による区分集合
- ② 無隔壁化による区分分割

○再開発ビル建物外集合

- ・隣接共同ビル型（隔壁の処理による集合）
 - ③ 再開発地区内における集合
 - ④ 隣接地区との接続
- ・空中歩廊型（ビルネットワーク化による集合）
 - ⑤ 隣接地区とのネットワーク
 - ⑥ 再開発地区内におけるネットワーク

この権利の集合化は、ほとんどの場合、核店舗の経営戦略面からの必要性に支配されていると言えるが、この状況を「集合化」という視点で捉えるならば、幾つかの地区において、空間を漸進的に形成していく手法の可能性を示していると言えよう。

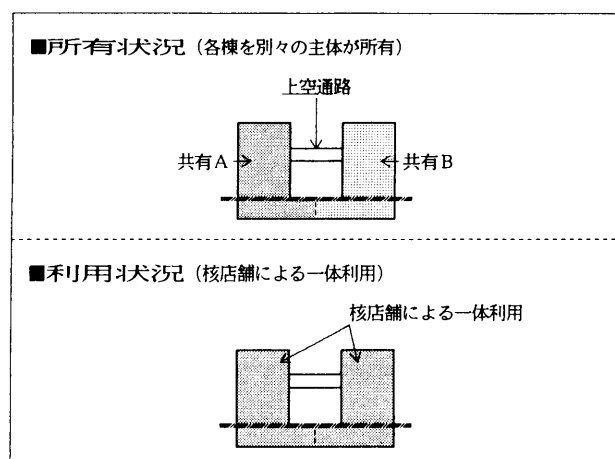


図 4-11 F N地区 (Elevation)

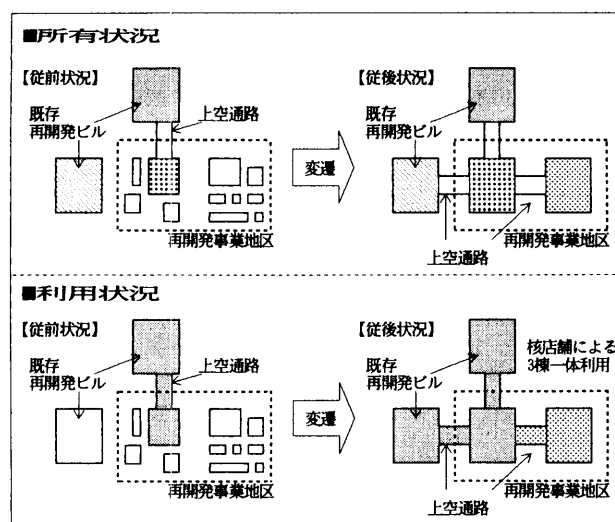


図 4-12 T O地区 (Site Plan)

4.5. 無隔壁型区分所有と管理・運営

既述のように再開発ビルは、区分所有の持つ運営面でのデメリットを持ちつつ、なお区分所有に頼らねばならないという矛盾を内包している。そのため、再開発ビルを管理・運営していくにあたっては、「所有・利用の分離」を容認したり、「無隔壁型区分所有化」による矛盾の調整が行われている。これらはどれも様々な形態で存在する区分所有を繋いで利用するための調整であり、再開発ビルを機能的・効果的に管理・運営するための調整システムである。

4.5.1. 運営管理システム（賃貸借システム）

所有・利用の分離とは、賃貸借によって所有権の範囲と利用権の範囲が異なることを言う。主要商業施設においては、個々の区分床を集合化し、一体的運用可能な空間を創出するために、所有・利用の分離を前提としたシステムが必要となる。このシステムは大別して、運用者を仲介役とする2段階賃貸借システムと、所有者から利用者へのダイレクトな契約による単純なシステムの2種類に分類できる。いずれのシステムを採用するかは空間形態のほか、運用者の種類や管理体制等の様々な要素に影響を受けるため、各地区とも独自のシステムを構築している。なお、本研究対象地区におけるシステムは表4-5

表 4-5 賃貸借方式別属性

	賃貸借方式概略図	漸進的 空間集合	運用者	地区 略称	特 徴
明解な賃貸借方式	所有形態 運用者 □ → □	利用形態		N K N M M H	・共有形式による大空間創出により核店舗を誘致。
	□ → □ □ → □ □ → □	ビルネットワーク (地区内)		H M (A, C棟)	・核店舗により一体利用。
	□ → □ □ → □ □ → □	隔壁処理 (ジャグラー)		O K	・権利者独自の運営が可能。分譲の可能性あり。
2段階賃貸借方式	□ → □ □ → □ □ → □	隔壁処理 (無隔壁)	管理会社 (権利者法人)	T I	・無隔壁化による「担保問題」を核店舗により解決。
	□ → □ □ → □ □ → □	隔壁処理 (無隔壁)	市開発公社	F S	
	□ → □ □ → □ □ → □	隔壁処理 (無隔壁)	東武鉄道	F H	・無隔壁化による「担保問題」を核店舗により解決。
	□ → □ □ → □ □ → □	ビルネットワーク (地区内外)	管理会社 (地域法人)	T O (東館)	
	□ → □ □ → □ □ → □	ビルネットワーク (地区内)	管理会社 (権利者法人)	F N	・管理会社により所有と利用の分離を適正化。
	□ → □ □ → □ □ → □	隔壁処理 (ジャグラー)	管理会社 (第3セクター)	T S	
	□ → □ □ → □ □ → □		管理会社 (権利者法人)	K R A H I Y	
	□ → □ □ → □ □ → □		管理会社 (権利者法人)	H M (B-1棟)	・共有形式による大空間創出により核店舗を誘致。

□：核店舗利用床

のように分類される。

4.5.2. 独立性の制限と権利の担保

隔壁処理や媒介共用空間により漸進的空間形成を実現している地区において、区分所有はその独立性に多くの制限を受けることで柔軟な空間形成に寄与していると言えるが、その反面、区分所有の所有権、あるいは利用権としての価値は減少することになる。よって、関係権利者の合意形成を大前提とする市街地再開発事業では、上記のシステムが区分所有の独立性を制限する一方で、その価値を担保する機能をも備えていなければならない。

表4-5からもわかるように、多くの商業系再開発ビルでは、この「権利の担保」の問題を核店舗や運用者を関係権利者の後見人的存在とすることで解決している。また、独立性に制限を与える多くの規約や契約は、同時にその権利を担保する機能としてシステムに位置づけられている。しかしその一方で、空間形成後は各々の権利者が独自に運営を行い、ビル全体としての制御に欠けるシステムも存在し、商業系再開発ビルにおける管理体制の確立が未だ不十分である現状が読みとれる。

4.6. 区分所有の独立性と集合化からみた再開発事業の方向

大規模な共同建替えといわれる市街地再開発事業において、区分所有という床の所有形態は法的な要件を満たしているとはいえ、その事業の「共同性」からみて対極にある「利己的」な区分形態と言える。しかし、見方を変えると、このような区分をも取り込むことのできる再開発事業の懐の深さを改めて実感させられる。それらの「区分所有床」に比べ、広いオープンな商業スペースを創出するため、地権者法人やキーテナントにより「一括借上げされた区分床」は、様々な制限により「区分所有の独立性」が薄められて存在している。それはあたかも共有のような存在となっていて、再開発事業の「共同性」を強く感じさせられる。そしてそこに成立している管理・運営システムは、後者のように「区分所有」をより「共同事業」に適した形態にするために機能していると言えるだろう。

また、「集合化」という視点で再開発ビルを捉えたと、区分所有は独立性の鎖から解き放たれることで、建物内空間を繋ぎ合わせるだけでなく、地区内建物への連結、更には地区外への連結可能性をも秘めていることを確認できた。このことは、従来の再開発事業が「可能性の原理」から、経済的に採算の取れる地区において、単体として行われてきたことに対し、区分所有の柔軟性を活用することによる連結性、連鎖性といった再開発事業の新たな可能性を示していると言える。

しかし、再開発事業は今なお、多くの問題を抱えている。上記の管理・運営システムは区分所有に様々な制限

を加えることによって成り立っているが、これらの制限の幾つかは強制力を持っていない。ひとたび権利者が管理・運営システムに反対を唱えたり、理解を示さない第三者が所有権を持った場合、その維持は危うくなってしまいう可能性を有している。また、権利の制限と権利の担保を共に保証しながら微妙なバランスを維持している現行のシステムは、つまり、関係権利者の協力と精神的結束に依存する不安定な構造であると言える。

漸進的空間形成の手法は、こうした現状の中で安定化を志向し、新たなシステムの可能性を模索していることを示す1形態であると言える。しかし同時に、現行のシステムは法的、制度的に多くの問題を抱えているのが実状である。よって今後これらの問題点を克服し、多様な所有形態及び管理・運営に対して、より柔軟に対処可能な新たなシステムの解明が必要と思われる。

5. まとめ

マンションは大都市圏において1戸建持家を取得できない人々に、集合住宅形式の持家を供給すること、また、土地の高度利用を図り、建物の不燃化を促進するなど、その供給戸数の増加とともに、都市における居住世界の変容や土地利用の姿を大きく変えることに寄与してきた。しかし、一方ではその建設や事後の建物管理において大きな問題を発生させてきた。それらの問題への対応は既に様々に取り組まれているが、未解決・未着手のものも多い。

マンション賃貸化は、持家政策のカテゴリーに属するマンションから大量の耐火造のファミリー向け賃貸住宅が作り出されるという政策の逆転現象である。マンションは持家集合住宅と言うより、新たな区分所有型の賃貸住宅の集合体、すなわち、離散した所有者の経営するバラバラな1戸の賃貸住宅経営の集合体と理解すべきものである。これがもたらす影響は、従来の管理組合や標準管理規約や区分所有法が規定する集会の決議等、団体の自主的問題解決の方程式の枠を遙かに越える複雑な問題を生起させている。管理者や在住区分所有者の忍耐に依存する現実から、そこから生ずる問題解決へのコストを明確にして負担させる仕組みが必要である。コスト意識の徹底は、不採算の賃貸住宅経営を明るみに出し、その解決のための新たな対応を迫るであろう。その方向として、①管理組合による代理経営 ②民間または公的機関による代行管理 ③公的機関による借上げ等、公共住宅政策として活用、の3つの方向が考えられる。しかし、いずれも機が熟しておらず、例外的なものとなっている。しかし、管理組合調査結果に見るように、こうした賃貸化住戸の集約的管理への指向は着実に増加するものと考えられる。

区分所有がマンション以外の建物に採り入れられる状

況は、その実態把握が難しく、問題の所在と解明を遅らせている。しかし、東京都の都心区ではマンションの10倍の棟数に達する建物が区分所有形式を採用しているのが現実である。小規模・少所有者・少区分のペンシルビルが支配的な区分所有ビルは、老朽化した建物の更新、共同建替え、借地権の整理、親族集住、都心居住、地場の経営の継続といった様々な様相をつくり出してきた。こうしたある意味での積極面とは裏腹に、将来の区分所有ビルの建替えとそれに伴う再開発の必然性を準備するものである。しかし、この再開発は従来の木造老朽密集市街地とは異なり、非木造（耐火造）且つ区分所有という再開発要件や、従来の区分所有を忌避する再開発の考え方とは全く異なる再開発を要請することになる。ここでは区分所有を現実のものとして積極的に受け入れた再開発の手法が考えられねばならない。これらは既に「中高層建築街区再開発制度」として概念化されてきているが、結局、区分所有問題への対応をどうするかが根本問題として、今後の検討に委ねられている。しかし、区分所有を現在のネガティブな作用を誘因する要素にとどめておくかぎりにおいては、その解決への展望は切り開かれない。この方向は現実の再開発事業がつくり出している大量の区分所有床の実態と、それをコントロールするシステムの中に手掛かりが求められそうである。

現在の都市再開発事業は権利者の共同事業として、その円滑な運営のために共有方式を推奨し、区分所有に対してはそれを阻害する要因として捉えている。しかし、弱小権利の擁護のために、ほとんどの再開発事業で区分所有が採用されている。特に、商業系再開発ビルにおける区分所有は、一体的な企画・経営を阻害するものとして忌避されがちである。逆に、住居系再開発では、マンションと同じ立場にあるので区分所有は自明のごとく受け入れられる。では、商業系ではどのように区分所有が「構造上の独立性」や「利用上の独立性」を相対化しつつ、所有と利用と経営・管理の問題を解決しているかである。結論的には、所有と利用の分離、共有型区分所有、無隔壁型区分所有、区分所有の集合化といった区分所有の自由度を生かす方向の解決手法がとられており、それらをシステムとしてまとめ上げることが重視されよう。

再開発ビルにおける区分所有の実態は、区分所有法の限界性に対する挑戦ともみられる。一方、都市計画法における立体ゾーニング制度や区分地上権やTDR等、今日、空間を3次元の操作単位として扱う考え方が認められつつある。区分所有は、いわばこうした考え方が全面的に要請される基盤を水面下で用意してきたと言える。区分所有法はマンションをイメージした法律とも言えるが、その意味で区分所有法の限界性は明らかである。問題は区分所有を都市計画、住宅政策の側でどのように受け止め、どうそれを許容したシステムに変革していくか

にある。都市再開発法を始め都市計画側の法律体系と区分所有法の整合は、今日の都市空間を制御していく上で不可欠の課題である。

<注>

- 1) 地方中核都市を中心に「一部管理問題あり」との回答が多かったものは「総会不参加」「役員のみなり手が不足」であり、組合運営に深刻な影響があるものが多いことがわかる。また、「やや管理問題あり」との回答が多かったものは「ルール無視」や「管理非協力」であり、意識の上での不公平感や煩わしさを醸し出している。
- 2) 文献2)によれば地価高騰により、①低所得階層のみならず中堅所得階層の居住水準改善を阻むに至ったこと ②居住水準や居住環境の改善を困難にしたこと ③公共住宅の直接供給を不可能にしたことが挙げられている。
- 3) マンションに居住する世帯を正確に把握できる指標は存在しない。ここでは6階以上の民間借家において区分所有のものと一括所有のものを含み、また、5階以下の賃貸化された区分所有住戸に関しては含まれない欠点が存在する。
- 4), 5) 図4-4の*印の説明を参照。

<参考文献>

- 1) 近江隆「建物の区分所有が住宅・都市空間の変容に果たす役割と政策課題(1)」住宅総合財団研究年報 No20 1993
- 2) 本間義人「自治体住宅政策の検討」日本経済評論社 1992.11

<研究組織>

主査	近 江 隆	東北大学工学部助教授
委員	佐 藤 慎 也	同 助手
	阿留多伎真人	尚絅女学院短期大学助教授
協力	真 野 和 洋	(株)フジタ
	松 村 崇	東北大学工学部大学院生
	守 谷 謙 一	東北大学工学部建築学科学生