

1. 研究の目的と方法

1-1 研究の目的

阪神・淡路大震災は多くの住宅に被害をもたらした。分譲マンションの被害は相対的に少なかったというものの、100棟を越えるマンションが建替えられる事となった。これは世界的にみても初めての経験である。分譲マンションにおいては、建替えにしろ補修にしろ、被害を復旧するためには区分所有者の合意形成が欠かせず、その過程がどのようになされていったかを明らかにすることは、これからの分譲マンションの建替えを始め、この住宅タイプの供給、管理、更新のシステムをより整備されたものにするために重要な課題である。分譲マンションの建替えについて、区分所有法は特別多数決により反対者がいても建替え決議ができるように定めているが、過去にはこの特別多数決による建替え事業は見られず、すべて全員合意で進められてきた。ところが阪神大震災により100棟を越えるマンションが建替えられるようになり、その内の多くが特別多数決の方法で進められている。この数十棟の建替え過程は貴重な経験であり、多くの教訓を得ることができると考えられる。本研究では現地調査を通じて建替えマンションの復旧過程における住民の合意形成プロセスと問題点、再建されたマンション建物と住民の変貌状況を明らかにし、震災による建替えと通常時の建替えにおける相違点を考察し、今後のマンション建替えに資する知見を得ようとしている。

1-2 研究の方法

本研究では、調査対象地域を神戸市（東灘区、灘区、中央区、長田区、兵庫区、須磨区、垂水区）、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、大阪府の一部としている。調査は合意形成プロセスにおけるものと再建マンションの特性におけるものの2つ行っているため、以後それぞれに分けて説明する。

（1）合意形成プロセスに関する調査

この調査は上記の調査対象地域の中で、1998年9月末時点までに建替え工事に着工しているマンション103件をリストアップし、調査対象マンションとした。調査対象のマンションについて、そのマンションの建替え事業に関わったコンサルタントリストを作成し、コンサルタントに対して、関わったマンションの合意形成がどのような過程を経て行われたのか、決議反対者や事業不参加者がどのような理由で出たのか、決議時に示された4つの要件の詳細等についてアンケート調査を行った。

（２） 再建マンション調査

この調査は 1997 年からの継続調査であり、上記の調査対象地域の中で、1998 年 9 月末時点までに建替えを完了し、入居を始めているマンション 82 件をリストアップし、1997 年に調査を行えなかった 9 件と新たに調査対象となった 48 件の合わせて 57 件を調査対象マンションとした。（なお、今後、1997 年の調査を 1997 年度調査、今回の 1998 年の調査を 1998 年度調査と記述する。）調査対象マンションについて再建組合、管理組合の理事長あるいは再建事業において中心的な役割を果たしたと思われる住民に、従前のマンションと再建したマンションでの、建物の変化、管理形態や管理活動の変化、元区分所有者の再入居状況についてのアンケート調査を行った。

また、建物の概要については合意形成プロセスのアンケートに協力して頂くコンサルタントの方に記入して頂いた。

１－３ 調査結果

（１） 合意形成プロセス調査

調査対象マンション 103 件のうち、コンサルタントにアンケートを送付できたのは 94 件で、9 件についてはコンサルタントが関わっていないあるいは関わったコンサルタントが不明のため、アンケートを送付できなかった。アンケートを送付できた 94 件のうち 68 件（72.3%）についてアンケートを回収する事ができた。

（表 1－1） 合意形成プロセス調査回収状況

調査対象	103 件
アンケート送付	94 件
アンケート回収	68 件
調査拒否	4 件
アンケート未回収	22 件
送付先不明	9 件

（２） 再建マンション調査（1997 年度、1998 年度）

1997 年度調査時点の調査対象マンションと 1998 年度調査時点の調査対象マンションに分けて、回収結果をみている。

1997 年度調査の調査対象マンション 34 件のうち 1997 年に行った調査で 26 件、今回の調査で 3 件の合わせて 29 件（85.3%）のマンションについてアンケートを回収した。

1998 年度調査の調査対象マンション 48 件については 34 件（70.8%）のマンションについてアンケートを回収した。

2つの調査を合わせると調査対象82件のうち63件（76.8％）回収できた。

（表 1－2）再建マンション調査回収状況

1997 年度調査対象	34 件	1998 年度対象	48 件
アンケート送付	32 件	アンケート送付	44 件
アンケート回収	29 件	アンケート回収	34 件
回答拒否	2 件	回答拒否	4 件
アンケート未回収	3 件	アンケート未回収	10 件