HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	太田民法学の紹介及び質疑応答
Author(s)	吉田, 邦彦
Description	シンポジウム「マンション建替えを巡る法と実践 = Law and Practice of Reconstruction of Condominiums」
Citation	北大法学論集, 57(1), 344-370
Issue Date	2006-05-31
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/11379
Type	departmental bulletin paper
File Information	57(1)_p344-370.pdf

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

太田民法学の紹介及び質疑討論

吉田邦彦 ほか

一、太田先生の紹介及び方法論的特色

吉田邦彦（司会）　本日は、太田知行先生においでいただきまして、今年、最近出ました御著書（マンション建替えの法と実務（有斐閣、二〇〇五年））のテーマである（そして先生自らの実体験でもある）、同潤会江戸川アパートメントのマンション建て替え問題についてご尽力、ご苦労なさったことを、民法及び法社会学いずれにも関わり合う形で、現場のアクチュアルなお話をお願いすることに致しました。それで、先生についてはご紹介するまでもないと思いますが、若い方でご存知ない方もいらっしゃると思いますので、略歴等をご紹介させていただきます。

先生は、一九三四年（昭和九年）当時東京市渋谷区にお生まれになりました。そして、教育大学付属中学、高等学校を卒業された後に、東大法学部を昭和三二年（一九五七年）に御卒業され、その後、（東京）教育大学、東北大学法学部に勤められ、御退官の後は、東海大学、そして現在は東洋大学の法科大学院教授でいらっしゃいます。

先生の博士論文は、『当事者間における所有権の移転』というもので、一九六三年に勁草書房から出ております。これは分析哲学といいますか、アメリカのリアリズム法学ではホーフェルド分析といいますか、その当時の論理実証主義的な影響の下に、優れたご研究を処女作とされております。私の知るところでは、東大の法学博士というのは従来ほとんど出てなくて、こ

れはよく平井先生からも聞かされたことですけれども、戦後、先生の東大の法学博士号というのは最初ぐらいじゃないかと思います。しかも、その当時の状況は、今では想像できないかも知れませんが、平井先生の助手論文に対しての太田先生のコメントとして、（平井教授が）その当時の経験法学をいろいろ勉強なさった上で、法解釈学の論文にテーマを決められたものですから、「ずいぶんクラシカルなことをやるんだね」というように（太田先生が）言われたとのことです。その当時はそういうスタイルが反時代的だったわけです。この点は、平井先生が一九九六年に北大に来られて本研究会（北大民法理論研究会）でいろいろと議論したことですが（平井宜雄ほか「（シンポジウム）民法学の方法・思想・思考様式」北大法学論集四七巻五号（一九九七）参照）、還元主義かそれとも解釈学の自立主義かという問題で、それについて平井先生は法解釈自立主義を復権させたかったと言われましたが、その後の民法学の状況を見ると、そういう民法解釈の論文ばかりで覆い尽くされるようになりました。一般理論ができる民法学者というのは非常に数少なくなっています。しかも太田先生の場合は、社会科学の一般理論を究められて、それを民法と接合される形で、鈴木禄弥教授の研究などを理論的に基礎づける形でなされた。いま法理論研究で法学博士号を取れる民法研究者がどれだけいるかというとほとんどいないでしょう。ですから今こそ、先生のようなスタンスというのは「反時代的で」改めて注目されて然るべきかなぁと思うのですね。

二、民法解釈論の業績

吉田　太田先生とは、こういったテリトリーについて、昨夜も議論させていただいたわけで、今日の研究会も太田民法学方法論についてのフォーラムにしてもよかったのですけれども、先生は他方で、伝統的な解釈論の領域でも多くの業績を残されています。先の先生の方法論的立場と解釈論の論文との関係はどうなっているのか、私自身は知りたいところですが、それは別の機会に譲りましょう。時期を追って申しますと、まず、『総判（総合判例研究叢書）』というシリーズで、来栖先生との共著で「手付」というのを出しておられますし（有斐閣、一九六五年）、網羅的にはご紹介できませんけど、東北大学に移られてあるいはその前から、自動車事故の損害賠償額についての経験法学的な研究の後に、伝統的な法解釈論の論文を書かれて、それで損害賠償額に関して、私法学会の報告もなさっておられます（私法四三号（一九八一年））ことも周知のことかと思い

ます。そういえば、民法判例百選で「大阪アルカリ事件」のことで私が書かせてもらっていますが、私の前を書いておられたのは太田先生（初版一九七五年）で、平井先生の過失に関するテーゼを具体的判例分析により実証されたのは、おそらく太田先生が最初ではなかったかと思います。

それから契約法の領域では、一連の契約の成立に関わるご研究がございます（現代法哲学三巻（有斐閣、一九八三年）、自由と規範（東大出版会、一九八五年）、財産法学の新展開（有斐閣、一九九四年）など）。また契約当事者の名義あるいは預金者の認定という問題のご研究（法学五三巻六号、五五巻三号、四号、五六巻一号（一九九〇～九二年）、現代社会と民法学の動向（有斐閣、一九九二年）、民事法秩序の生成と展開（創文社、一九九六年））がありますし、アメリカ・ウィスコンシン学派契約法のかなり詳しい分析もしておられます（国際摩擦（日本評論社、一九八九年））。

それから、請負契約に関するご研究でこれは香川大学で行われた法社会学会の研究報告（法社会学四七号（一九九五年））などは、昨日のことのように私などは印象的に深く記憶しております（さらに建設請負に関するものとしては、法学五八巻五号、六号、六〇巻六号（一九九四～九六年）、東海法学一九号（一九九八年）なども参照）。

そしてそのような住宅問題の一環として、自らご尽力なさったマンション建替えについて今日お話し頂くことになりました。また本日の講演は、区分所有者の団体における合意形成ということですので、契約法学の御研究の延長線上に位置されるのかも知れません。ともかく、これは後で先生のお話で出てくると思いますが、現代的に悩ましい問題ということで、関心の的になっているところですので、貴重なお話が聞けるかと思います。

（中略）

三、質疑討論

（一）被災マンション、老朽化マンションの建替えの異同

吉田　今日お話になられた老朽化マンションの建替えの問題と、被災マンションの建替えの問題は、これはかなり状況が違っていて、区分所有法六二条の改正の時（二〇〇二年）も分けて議論しなければならなかったと思うのです。私は被災マンションの現場を見てきて、それらが一緒くたにされて、またいろいろなコンサルタントがいい加減な情報を流して住民の方が泣いてらっしゃったという例を数多く見てきたものですから、それ

と今日の先生のお話の老朽化マンションの場合はうまく建替えの決議がまとまれば非常にいいというわけですから状況がかなり違います。その点を充分に意識して立法したのかどうか、一度この研究会に（当時の立法に参画された）森田宏樹君に来てもらって、改正直後に話してもらったのですが、彼もあまり被災マンションのことはご存知なかったですね。裏事情とか…。類型的に分けて、立法にしてもやっていくべきではないかと思うのですが、その辺についての先生のお考えはいかがでしょうか。

それから二番目は、先生の同潤会江戸川アパートのようにうまく行かずに、スラム化していくような場合、そうすると貧しい人たちだけが残されて、お金を持っている人たちだけがどこかへ転居していくとしますと、そういうどうにもならないというような場合について（こうした場合は、今後激増してくるのではないかと思うのですが）、もはや自助努力の域を超える問題でありますので、国は対応策を考えなければいけませんね。この点についても、先生はどのようなお考えをお持ちでしょうか。

太田　まず、第一の点ですが、被災マンションと老朽化マンションは違うと思います。老朽化マンションの場合は、もちろん手入れの善し悪しにより専有部分の老朽化の程度に若干の違いはありますが、共用部分は老朽化すると全部だめになってくる。ガス漏れもあちこちに出てくる、水道水も赤茶けてくる、外壁や室内の壁の剥落が起こる…、老朽化は、基本的には、全体について起こって来ます。よく知りませんが、被災マンションの場合は、ひどい目に遭ったところと「まだ住めるよ」というところが出来てきて、その利害の対立が老朽化マンションより大きいのではないかという気がします。それ以上のことはよくわかりませんが…。

吉田　それで六二条の改正で建替えしやすくなって、老朽化の方はいいのですが、私が訪ねた宝塚の被災マンションの場合は住めるところであっても、石でも投げてガラスでも割ってでも、残留者（補修派）を追い出しにかかっています。以前、西原道雄先生のお宅にも行きましたが、どうしてこれ壊さなければいけないの？というものまで六二条の改正によって一緒くたに建替えできるようになって、これは業者にとってはものすごい利益になってくる。なんかそういうフリーライドという問題も出るでしょうし、どろどろした業界利益が絡んでいるのです。

太田　わたくしは、被災マンションは六一条だと漠然と考えていましたが、確かに建替えるときは六二条なのですね。そうす

ると、完全に駄目になった住戸と、全然被災していない住戸と、議決権の割合の計算方法が同じでよいかは問題でしょうね。

吉田　司法的な救済というのがなくなり、内部的な手続問題としてそれを尽くせばよいというように、今回の改正で改められました。しかし従来少数派（修繕派）が司法の場で争えるということにはそれなりの意義がありましたから、それを変革した人がその実態を知らない、知らずにやってしまったということはとんでもないことだと思うのですが、ちょっと今日の話題とは直接的に関係のない話になりますのでこれは措いておきましょう。そこで、もう一つの方、合意形成ができずにまとまらなかった場合のスラム化についてはいかがでしょうか？

（二）老朽化マンションのスラム化への対処――自主再建できない場合は？

太田　そうですねぇ…。ただ貧しい人たちだけになるといいますけれども、管理責任を負うのは区分所有権者ですから、住んでいる人だけの問題とは限らないと思います。住んではいないけど、部屋だけ持っている、また持たざるを得ないという人がかなり出てくるでしょうから。いずれにしてもどうしようもないという状態が起こるのは間違いないことで、その時には、スラム化対策として国が何とかしなきゃならないかもしれないでしょうが、国がやってもあまりうまくいかないかもしれませんね。

　江戸川アパートは、補助金を貰えなかったからかもしれませんが、わたくしは、補助金にもいろんなものがあるでしょうが、スラム化した場合の対策としては、あまりあてにならないことが多いのではないか、という気がします。

　また、円滑化法についても、これを使わざるを得ない、つまり、ちゃんとしたデベロッパーが手を上げてくれないから、区分所有者は自分でやらざるを得ない、したがって、円滑化法を使わざるを得ないことになりますが、円滑化法も、話に聞くと、デベロッパーの協力なしでこれを使うのは大変のようです。手続が複雑だし、区分所有者が当初の計画をちょっと変えようと思っても、手続が大変のようです。たとえば、よくあることですが、新しいマンションに住戸を買うことにしたが、子供が増えたのでから別の住戸に変更したいという場合は、権利変換計画の変更になるわけで、総会の決議を経て、都道府県知事の承認が必要になります。それから、たとえば、平均還元率が五三％だとすると、前のマンションに五〇㎡の住戸を所有していた人が等価交換で新しいマンションに取得できるのは二七㎡ぐらい

です。残りの部分はお金を出さなければならない。これを自分で出す場合には問題はないのですが、たとえば、息子が住むから息子が出すという場合には、すごく厄介になるそうです。

ただ、わたくしは、円滑化法が煩瑣な手続を規定していることを非難しているのではありません。権利変換計画はマンション建替組合の総会で五分の四以上の多数決で承認されますから、一部の組合員は、その意に反して財産を処分させられます。ですから、後ろ盾で責任を負う立場に立つ国が、と言っても実質的には地方自治体でしょうけど、不当なことが行われないようにチェックしなければならないので、手続がある程度複雑になるのはやむをえないことだとは思います。でも、デベロッパーの限定的な協力の下で自主再建がうまくゆくのかは、わたくしは、疑問に思っています。

スラム化してしまったマンションは、それはもう建替えの問題ではなく、スラム化した地域をどうするかという問題でやらざるを得ないのではないでしょうか。一番頼りになるのは、地上げ屋さんかもしれません。いずれにしても大変なことだと思います。

吉田　近い将来、立法のテンポが速いですから、現実的な改正が望まれますので、先生の実践的な諸方策が生かされるべきで、重要な提案だと思うので、早く生かされるといいのですが…。

太田　法務省で今度の区分所有法改正にかかわった方々の解説や発言を読みますと、老朽化マンションの問題は近いうちに大きな社会問題となるから、それに対処する法制度を今のうちに作るのだ、という志というか使命感というかがあまり感じられませんでした。これは、老朽化マンションの実態を、肌で分かっていられないからではないでしょうか。

国土交通省の方は実態をご存じだと思いますが、円滑化法を制定するときに、市街地再開発のアナロジーでマンション建替えを見ていたようで、これは、入ってくる情報に偏りがあったのではないか、と感じます。国土交通省の場合、意識的か無意識的か、特定の分野の専門家の意見が聞こえすぎるのではないでしょうか。

その国土交通省の担当部局の方さえ、聞くところによると、円滑化法でマンション建替組合が法人化すれば建設業者が建替えを引き受けてくれますかね？と気にしていたそうです。わたくしが考えてみても、そんなことあり得ない。マンション建設は何十億円の事業ですから、れっきとしたゼネコンは、多額の前渡金でも払わないかぎり、マンション建替組合との取引には慎重になるのが当然だ、と思います。

吉田　最近の建替えをしやすくなるような立法的趨勢というのは、老朽マンションの住民の意向を反映しているのか、業界利益の反映としてそうなってきているのか、良くわからないところがあるのですが…。

太田　ただ、業界と言ってもいろいろあって、コンサルタント、デベロッパー、建設会社とでそれぞれ違うのでしょうね。

大規模修繕でも同じ問題があると思います。マンション管理組合には修繕積立金がものすごくあるのですよ。江戸川アパートでも、団地管理組合法人を設立したときに、修繕積立金の一部を区分所有者に一度返還しましたから、たいしたことはなかったけれども、それでも七〇〇〇万円ぐらいありました。だから、理事長は怖いです。話に聞くと高層マンションでは何億円もあるそうです。だから当然それを狙う人たちがいるわけです。大規模修繕をフェアにやるのも大変ではないでしょうか。

吉田　それでは、マンション問題の専門家でもある尾崎さんどうですか。

（三）江戸川アパートの実態、居住者の構成など――その共同体性

尾崎一郎　私はマンションの専門家ではありませんが、マンションに関心を持っています。質問ですが、まず江戸川アパートの区分所有者の居住率はどのくらいだったのでしょうか？

太田　部屋は全部で二五〇室ぐらいです。江戸川アパートには家族部のほかに、五、六階に独身部、トイレも台所もない部屋ですね、がありました。独身部が約半数、家族部が半数です。そして、おおざっぱにいうと、三分の一が空き室、三分の一が区分所有者の居住、三分の一が賃借人の居住、といわれています。ただ、その三分の一の計算の仕方がどうなのか調べていません。といいますのは、五、六階の部屋はもちろん空き室が多かったですが、そこに住んでいる場合には、一家族四畳半一部屋に住んでいる、ということはいまどきあまりなくて、一室を所有し、他に三、四部屋借りていたり、家族部の区分所有者が独身部の室を借りていたりしていました。ですから、居住、賃貸というときに、住戸を基準として計算するのか、居住区分所有者、賃借人を基準として計算するのかで、数字が大分変わるものと思います。ただ、大雑把に言うといま言ったような感じです。

尾崎　では、理事会等の構成ですが、住民等の年齢層とか階層、年収等の状況とかもわかれば、教えてください。理事会も通常、所有だけして居住していない区分所有者はこうした問題にあま

りタッチしようとしないというように一般的に言われていると思いますが、一連の事例を伺いますと、そういった外部の人もいろいろと積極的な関心をもって関与されていたようであり、それは通常のマンションとは違うのかなと、感じたのですが…。

太田　年収はわかりませんけどね（笑）。建替えに関しては、住んでいない区分所有者が積極的になることは多いのではないでしょうか。少なくとも、江戸川アパートではそうでした。

尾崎　理事は中高年の男性が多いのでしょうか？

太田　中高年、どうかなぁ。理事は一四名で、二〇〇二年の集会の時点で、女性は四名、わたくしより年上の人が三人、同年輩が三～四人、残りが五〇代後半から六〇代半ばまででしょうか。でも、少なくとも建替えに関しては、理事になろうという人が自分の仕事が忙しいから、などといって理事会を欠席することはありません。建替えをやるときには、特に住んでいる方などは「この建替えがうまく行かなきゃ大変だ！」という気持ちがありますから…。

松村良之　先ほどの尾崎さんのご質問の中で居住者が社会階層とか年収とか微妙なことをおっしゃられていましたが、それと関連して質問させて頂くと、同潤会のアパートというのは、戦前先進的な考えの知的水準の高い層の方が入居した。その後代替わりしてどうなったかはわかりませんが。戦後、そして現在までマンションを買おうかという人々の出身階層とずいぶん違うのじゃないかなと思いますし、現在はマンション住人の社会的同質性は弱いと思います。同潤会というと、われわれの眼で見るとやはり先進的な、特別な人が「入居した」という、そういう認識です。

太田　元々は賃貸アパートでしたから、確かに「お住みになった」人ですね（笑）。だから、確かに、少なくとも家族部には、当時もっともハイカラだった人、お金があったかはともかく少なくとも文化人だと思われていた人が、戦後、賃借していた部屋を買って住んでいたと思います。八〇年代ぐらいまでは、部屋が売りに出ると、江戸川アパートの中にいる住人が購入しました。自分たちの部屋が狭いし、江戸川アパートはいいところだと思っているから。うちも、別の部屋を買いました。ですから、このころまでは、あまり、階層の変化はなかったのではないでしょうか。ところが、八〇年代中、後半あたりからだと思うけど、それが外部の人でなきゃ買わなくなってきた。内部の人たちは、もう「こんな古臭いよ」と思って買わなくなる…。それがもう老朽化の一番の兆候でした。そうなってきた後は、今言われた階層の問題も若干変わってきたのだと思います。先

ほど申し上げたAさん、Bさん、Cさん、それぞれ、事情は違いますが、いずれも戦後の方でした。

瀬川信久　「戦後の方」とおっしゃるインプリケーションを差し支えなければお聞きしたいのですが。「戦後の方」の人間類型というか、行動様式の類型的な違いをお聞きしたいのです。

太田　わたくし自身については、父が戦時中に江戸川アパートを借り、戦後、疎開から帰ってきてここに住み始めたのですから、初めからの居住者ではありません。でも、少年時代をここで過ごしており、江戸川アパートに最初から住んでいた方々の子供と同世代で、ともに遊んだのです。そのときの仲間が、今度の建替えをした理事会の中心でした。

それに対して、先にお話しした、Aさん、Bさん、Cさんの三名は、何れも、少年時代を江戸川アパートで過ごした方々ではありません。一人は不動産業を経営していられた方で、八〇年代から江戸川アパートの部屋を三つか四つか買われました。バブル期に将来の建て替えを期待して買われたのだと思います。もう一人の方は、労働組合の活動を長くしてこられた方で、独身部の部屋を相続されたと聞いています。面倒見がよかったので、一部の区分所有者から信頼されていました。残りの一人の方は、運送業を経営していられる方で、奥さまの父君が、当初から、江戸川アパートに住んでいられたようで、区分所有権者も奥さまです。やはり、一部の区分所有者から、大変信頼されていました。

生活協同組合の役員会は、もともと、戦前から江戸川アパートに住んでいた方が中心でしたし、一九九三年以降、三名が副理事長職を退かれて以降の団地管理組合法人理事会は、少年時代を江戸川アパートで過ごした人が中心でした。ですから、Aさん等は、「あいつら、いつまでも俺たちをよそ者扱いにする」といっていられたそうです。ですから「戦後の方」という言い方は、わたくしが、無意識に使ったのですが、今のようなニュアンスのことばです。わたくしは純粋な戦前ではありませんが、少年時代の仲間だったわれわれには、どこか、Aさんらに対しては「よそ者」という感覚があり、それを向こうも敏感に感じていられたのでしょう。

三人の方は、いずれも、立派な大学を出ていられ、実務的な能力のある方々です。三人が副理事長のときに、団地管理組合法人は顧問弁護士と契約をし、苦労をして団地管理組合法人を設立し、公的機関な助言を得て建替えを進めようとされました。最後の段階でも意見対立が泥沼化しなかったのは、この方たちも、あまり、無茶なことはされなかったからだと思います。

「人間類型」若しくは「行動様式」の違いということですが、この方々のほうが、よくいえば「合理的」、悪くいえば、区分所有権の資産としての側面を重視しすぎたように思います。たとえば、少年時代を江戸川アパートで過ごした理事等は、できるだけ、江戸川アパートの生活環境を残したい、できれば、今のアパートの一部を保存したい、と考えます。それに対して、この三人は、何を馬鹿なことを言っているのだ、それより、高層マンションを建ててはどうか、と考えるのです。

尾崎　バブル期に同潤会が独特の語られ方をして、文化的な文脈でもいろいろ語られたので、かえってそこである種の付加価値がついて、あそこ（同潤会）を投資の対象としてみる人たちが出てきた…

瀬川　バブル期というと、八〇年代後半ですか？それとも八〇年代初めからでしょうか？

太田　不動産業の方が最初に買われたのは一九八六年で、その後九〇年代になってからポツポツと買って行かれました。

尾崎　今日のお話は、そういった外部からの波をある部分でうまく食い止めて、もともと同潤会という共同体がもっていたある種の文化とか協同性といったものが発揮されて、建替え成功につながったケースだと思うのですが。

太田　そうだと思いますね。先ほど理事の構成について聞かれたのですが、少なくとも理事の大部分は子供の時一緒に遊んでいるんですよ。ですから、理事会の中で、結構やりあいをしても、割れたりはしないのですね。そして、たとえば、「理事長が一〇〇〇万円もらってる」という噂を流されたことがあったのですが、みんな、そんなことあるわけないよ！といって、みんな分かるわけですよ（笑）それは、あのような争いの中ではすごく大きかったと思っています。

（四）売渡請求額は市場価値でよいか

吉田　誰が入ってくるかというのが八〇年代で…。先ほど青山の同潤会のアパートが壊されたという話を聞いて、僕なんか少しショックなのです。外国だとレトロ趣味といいますか、旧い建物を残しますよね、何かと不便はあるのでしょうけれど…。先生がお話しの中で、売り渡し請求について時価だとおっしゃったのですが、中には古臭くてもレトロ趣味の人が入ってきて、市場価値は安いかもしれないけれど使用価値は高いということがありますね。つまり、主観的な自分の価値を高く捉えていたのが、安く見られて、それで賛成した場合に比べても五割程度という話がありましたので、なんか割に合わないなと

思っている人がいるのかどうかという点をお聞かせ下さい。それとやっぱり冒頭の質問とも関係するのですが、被災マンションの場合、西原先生がかつて仙台でのマンション学会でご報告なされて、活字にはならなかったですが非常にいいご報告で、売渡し請求額について市場価値とされるところも考え直すべきだということを言われたのです。この点は、類型ごとに考え直すべきなのか、それとも一律に市場価格と考える方がよいのか、についてはいかがでしょうか？

太田　わたくしは同じでなければならないと思います。そうでなければ、みんなのためと思って建替え決議に賛成した人が納まりませんよね。江戸川アパートでは、売り渡し請求の相手方になったのは全部外部に居住する人たちでした。よく時価の問題を言うときには、これは国会での質問にもあったのですけど、「経済的に困っている人が建替え決議で追い出されると困るじゃないか」といわれます。マンションによってはそういうこともおこるのかもしれませんが、江戸川アパートの場合にはそういう問題は起きませんでした。確かにおばあちゃんたちはいっぱい住んでいました。マンションとともに高齢化していましたからね。そういう方たちは、もちろん、わたしが死ぬまではこのままで、と思いますよ。ですから、そういう人たちの多くは建替え決議には反対しました。でもそういう方たちは一方では建物がこんなにひどくなっているというのがわかっているのです。だから、大部分の人が賛成するのなら仕方がないから賛成しようということになります。そして、旭化成も高齢者の方々に対してできるだけのいろいろな支援をしました。そりゃ、吉田さんの研究室じゃないですけど、長く住んでいる高齢者の部屋には荷物がいっぱいあって、その引越しの準備だけでも大変です。何年も使っていないわたくしの部屋でも荷物の整理は大変でしたから。ですから、おばあちゃんたちも嫌なことはよく分かります。そういう手助けは出来るだけするし、それから移るとなると、国とか区役所などへの手続きも大変なのですね。もちろん仮住居なんかも…。そういう点は出来るだけのサポートをしました。そのおばあちゃんたちは、建替えが終わると、ほとんど帰って来られました。そして、いまはみんなハッピーです。だから、建替え決議に最後まで反対する人たちは、弱い人だとか高齢者だというのは、そういうこともあるかもしれませんが、普通はそんなことはないと思います。

　それから、いま吉田さんの言われた特に骨董的価値はどうか、という点ですが、わたくしはそんなのには反対です。最初から住んでいた人は別として、最近買ったのなら安く買っているに

決まっています。そうしておいて、これはわたくしの大好きな家だからその精神的価値を認めてくれなんて、そんな馬鹿な話はないと思います。

吉田　私が念頭に置いていたのは、もちろん「金儲け」のために精神的価値を主張するという場合ではありません。八〇年代以前から居住される人たちにも使用価値を説く方はいませんか？あるいは、それ以降の入居者でも同潤会アパートに、何らかの付加価値を認める人はいませんか。

太田　いないです。

吉田　わかりました。ちょっと、西原先生とはお考えが違うようですね。

（五）マンション建替えにおけるコミュニティの意義

松村　お聞きした同潤会アパートでは、そういう幼い頃一緒に遊んだ思い出とかがある意味でプラスの要因で働いたというのはわかるのですが、他方建替えがうまく行くかどうかということは、思い出とかそういうものとは関係なく、ある意味すべて経済的な計算だけで集まってやった方が、経済性だけで話に決着が付いて、話が早く進むのではないかと思うのですが。つまり、マンションにおけるコミュニティがあった方がいいのか、極端な話、お金だけの人達だけの方だけがいいのかという点について伺います。

太田　コミュニティがなければいけないというのではないのですが、理事・監事相互間、理事・監事と区分所有者間に一定程度の信頼がないと困ると思うのです。先ほど言いましたようにいろんなデマ情報が流されることもありますし、何千万円の価値のある不動産の処分を実質的に他人に委ねるのですから、理事・監事の人たちを一般の区分所有者が信頼してくれなければうまく行かないと思います。そのためには単に経済的な計算だけでというのは…。やはり、あの人なら大丈夫だということが必要じゃないでしょうか。

　こういうことがあったのですね。独身部の小さい部屋に一人住んでいるお年寄りがいて、その方は江戸川アパートを潰されたら行くところがないというのです。それで、その方には新しいマンションで、一部屋を規約共用部分として管理組合が確保し、そこでずーと生活してもらうことにしました。でも、そのおばあちゃんにしてみれば、「ホントにそんなうまい話があるの？」と考えます。おばあちゃんにしてみれば、ともかく、明け渡しを先履行しなければならないのですから、明渡した後で、新しいマンションに入れなかったらどうしようと心配するわけ

です。新しいマンションの住戸の管理は、新しくできるマンションの管理組合の権限ですから、われわれも、正式の契約書を取り交わすわけにはいきません。おばあちゃんにしても、口には出しませんが、「あんた、そんなこと約束できるの？」と思うのです。そのおばあちゃんとは、ずーと旭化成の方が話をしていたのですが、最後の段階で、わたくしに同席してほしいといわれ、同席しました。その方は、わたくしの子供のときを知っている方で、わたくしも、旭化成のいうことを信じてください、必ず戻ってこられるようにしますから、といったことを話し、最後には、納得してもらいました。そういうときには、やっぱり、コミュニティは必要だと思います。

松村　わかりました。

（六）平均還元率五三％に関して

吉田　基礎知識の確認なのですが、さきほど平均還元率の話がありましたけれども、札幌は建築の規制が弱くて、超高層のマンションが目立つようになってきています。低層のマンションを建てるか、超高層にするかで還元率が変わってくると思うのですが…。

松村　江戸川アパートであれば、戦前から建ってるのだし、土地の広さの割には戸数が少ないわけですから、他のマンションと比べて還元率は高くなるのじゃないかという気がするのですが。

吉田　五三％っていうことが疑問なのですが…。

太田　ところが、高い建物が建てられなかったのです。建てられなかった理由は二つあって、一つは、これはどうかと思うのですが、江戸川アパートの建っている付近は、印刷屋さんとかの小さい工場がいっぱいあって、当初からあまり高級な地域ではなかったのですが、われわれの前の世代の人たちが、俺たちのような立派な人たちが住んでいるところだから（笑）と思って、止せばいいのにわざわざ区か都かに掛け合って、ここだけは第二種住居専用地域（当時）に指定させちゃったのです。それで周りは商業地域だったのにここだけ住居専用地域なってしまい、高層にできなかった。そしてもう一つは、われわれの建物の北側がもともと凸版印刷のグラウンドだったのですが、そこへマンションが建ったために、日照の問題、つまり日影規制を受けることになった。その両方で高い建物が建てられなかったのです。

吉田　仮に建てられたとしたら大きなものを建てたのですか。

太田　難しい問題ですね。高層化すれば、売却戸数が増えます

から、平均還元率は高くなります。一九九一年頃、Aさんたちが副理事長だった時代に、近隣の土地も合わせて、市街地再開発事業として、高層マンションを建てる、という話がありました。そのときには、平均還元率が一四〇％だといわれたようです。実際には、近隣の土地所有者がその計画に賛成してくれる保障はありませんし、市街地再開発の指定を受けるのも難しかったとは思いますが、それとは別に、この高層マンション計画に対しては、われわれ第二世代にはネガティブな人が大分いました。今度の建替えで、仮に高層化したら還元率が一〇〇％となり、その実現の見通しが低層の場合とは変わらないということになれば、大議論になったのではないでしょうか。

吉田　その辺、以前見てきた被災した神戸の長田地区の再開発で、駅を出るとものすごく高い三〇階近くの高層ビルが林立しているのですが、等価交換で当時の住人がほとんど入れてないのですね。それまでの蕎麦屋さんとかが、ビルの中に入ることが出来なくなってしまって、仮設で営業しておられました。従来の街並み及びコミュニティが破壊されてしまったのですね。しかも、確か同一面積という意味で「等価交換」を振り回されて…。高い建物を建てるとそれだけ広がるような感じがするのですが、神戸市の場合は同一面積ということで提供しているようでして…。等価交換だとかいって…。

太田　神戸の話についてはよくわかりませんが…。等価交換というのは必ずしも還元率一〇〇％という意味ではないのですね。老朽化マンションの場合には、建物の価格は普通〇（ゼロ）と見て、土地の共有持分権を一度デベロッパーに売却し、そしてデベロッパーが新しい建物を建てて、新しいマンションに住みたい人はそのデベロッパーから買い戻す。その仕組みを等価交換というようです。

　神戸の場合どうだったのか分かりませんが、等価交換をするときに、地権者が注意すべきことは、新しく建てられた建物の専有部分の選択について、デベロッパーに対して優先的な選択権を確保することです。この上で、一〇〇パーセントの平均還元率ならば、高層ビルが建てられた場合に、被災ビルの区分所有者が泣きを見ることはない筈です。

吉田　では、せっかくの機会ですので他の出席者の方から質問をお聞きしましょう。

南部孝幸　いまの平均還元率のことで少しお聞きしたいのですが…。ちょっと疑問に思った点は、五三％で単身者用があるということであれば、やっぱり住めない人も出てくるなということで…、いま規約共用部分に住まわせるという部分については、

おそらくいろんなネゴシエーションがあったと考えられるのですが、やはりここに残るためにお金を出して買った方はいらっしゃったのでしょうか？

太田　五、六階（単身者用）の区分所有者の方ですか。

南部　そうです。

太田　そんなに数は多くはありませんが、いることはいました。五、六階には、もともと区分所有者が自分で住んでいた部屋はあまりありませんでした。空き室や貸し室が多く、貸し室も家族部に住んでいる区分所有者に貸している例が結構多かったようです。

　このように、五、六階に居住している区分所有権者はもともとそれ程多くなかったのですが、これらの方々の内で江戸川アパートに戻ってきたいという方は、大体新しい住戸を購入できたようです。それは、五、六階に住んでいる区分所有者で一部屋しか所有していないという人はほとんどおられず、二部屋か三部屋所有しられたからではないでしょうか。現在、なかなか、一部屋だけの生活では満足できませんから。そうすると、新しいところでも、比較的小さな住戸ならば、ある程度、差金を払えば、五三％でも、なんとか購入できたのではないかと思います。また旭化成の方も、小さい部屋を作って、独身部の区分所有者が優先的に購入できるようにしました。居住していなかった区分所有者の多くは、売却したものと思います。居住している区分所有者の中で、先ほど話したお一人の方だけが、どうしても新しい住戸を購入できなかったのです。初めの頃は、そのような方が数名出るのではないか、と案じていたのですが、結局、お一人だけでした。

南部　では、そうすると今でも賃貸率は結構高いんですね。

太田　最初から賃貸している方は結構多いのではないでしょうか。正確な数字は知りませんが、戻ってこられた方の半数、六〇室ぐらいは賃貸ではないでしょうか。

松村　戸数は増えたのですか？

太田　戸数は建替えで若干減っています。前は小さい部屋がいっぱいありましたから。

（七）賃借人の立退き問題の有無

高影娥　最初に建替えの話が持ち上がって、三〇年以上経過してやっと実現したということで大変だったと思いますが、三分の一ぐらいが区分所有者でそこに住んでいて、三分の一が賃貸だということだったとすると、区分所有者は建替えの方が経済的に有利だと考えても、実際、賃借して住んでいた人にとって

は引越しするのは簡単ではないから、立退きの問題はなかったでしょうか。

太田　普通はそういう問題があると考えます。われわれも借家人の立退きは大変ではないかと、心配していました。ところが、意外にスムースでした。ただ、区分所有者は当然ある程度の立退き料は払ったと思います。もめなかった理由はよくわかりませんが…。一つには借家人も、やっぱり、不便だったんじゃない（笑）。

吉田　高さん、韓国では非常に多くのマンション（韓国語では「アパーツ」）が建っていますよね。それで、韓国の場合はやはり区分所有法という同じ名前で法律があるのですか。日本には建替え決議の規定というのは最初なくて、一九八三年の改正でできるわけですが、そのあたりの韓国の事情はいかがでしょうか。

高　日本の区分所有法に該当する法律として、「集合建物の所有及び管理に関する法律」があります。内容はほぼ日本の法律と同じですが、建替え決議の規定は、一九八四年の法律制定時からありました。韓国では建替えの話がある度に借家人の立退きの問題でもめることが多いですが、今回の話では出てこなかったので質問させていただきました。

太田　立退きについては、賃借人に限らず区分所有者も一二月末でほとんど全員立ち退きました。僕もよく立ち退いてもらえたと思うのですが…。ただ、これを言うと、吉田さんはじめ民法の専門家に怒られそうなんですが、一二月末で電気・ガスを止めますと全戸に通知しました。水道はどうだったか忘れましたけど…。ともかく止めると…。わたくしもそんなことやって大丈夫かと、心配しました。顧問弁護士の方も難色を示していられました。でも、副理事長で実務の中心だった方が、絶対止めなければ、と主張され、「絶対止める。」とアナウンスしたのです。それが効いたのだと思います。そんなことはけしからんと言われるかもしれませんが、でも考えてみて下さい。一人か二人が残り、解体が遅れると、約束通り立ち退いた人がどれだけ迷惑するか。その人たちは、毎月、一〇万円以上の仮住居の賃料を払っているのですから。

吉田　今日お話聞いてやはり状況が被災マンションとは違いますね…。それでも、団体的意思決定と個人の居住権との緊張関係の問題はありますね。

太田　賃貸の問題は、今いわれた点も違いますが、そこで商売をやっている人――さっき蕎麦屋さんの話をされましたが――がいるかどうかでも状況が違ってくるでしょうね。江戸

川アパートの場合は、全部、居住のための賃貸借でしたから、周りにいくらでも空いているところあるのです。ですから、少し立退き料をもらえば、移ることはそれ程大変ではなかったのではないでしょうか。

（八）建替えがうまく行かなかった場合の実情

新堂明子　法律問題というわけではないのですが、うまくいかなった例で、中小の二社と大手デベロッパーの二社がついたとうかがったのですが…。大手の二社はなぜついて、現在どういう活動をしているのでしょうか？

太田　わたくしも詳しいことは知りませんが、多分、大手ではないデベロッパーが、区分所有者への「各戸撃破」をやった、つまり、自分たちの会に入りますという誓約書を取って入会させていったのではないでしょうか。江戸川アパートの場合にも、「江戸川アパート建て替え現居住面積を守る会」では、そのような書面をとっていたようです。そうすると、入った人の間に、一応、連帯感みたいなものが生まれるのでしょうね。他方、内部がわかれていると、大手のデベロッパーは、普通やる気を失ってしまうようです。

新堂　最初はそういうことが全然わからなくてついていたのですか？

太田　「つく」というのではなくて手を上げただけのようです。建替え組合が要はコンペをやったわけです。A、B、C、Dなどがそれに応じてきたようです。

それと、これも横道の話なのですが…。旭化成は、江戸川アパートを引き受けるときにまず先生のことを調べさせていただきましたと、言っていました。だれが、区分所有者の団体のリーダーかは、デベロッパーが引き受けるときには重要なのですね。だいたい、学者というのは信用がないですからね。わたくしも、自分でやっていて、「新聞記者、医者、学者」はあまり歓迎できない取引相手だといわれていることには一理あると感じました。（笑）

新堂　現在その大手のディベロッパーは手を下ろした状態なのですか？

太田　全く手を引いているようです。いまは大手は誰も敢えて入っていこうとしていないようです。

（九）江戸川アパートのコミュニティ・信頼関係の特異性？

曽野裕夫　太田先生のアパートで合意形成が結果的にうまく行った要因として、住民同士の信頼関係があったとか、コミュ

ニティが残っていたという点がとくに重要だと思いました。ただ、子供の頃一緒に遊んだことのある人たちが一緒に理事をされていたとか、親の代からアパートに入って、代替わりしてまたその子供たちが住んでいるという、そういう幸運なケースは、東京では一般的なのでしょうか。また、今回建替えた建物を遠い将来また建て替えるときにそういう同じ状況が残っていると思われますか？

太田　最初のご質問からですが、わたくしは、それほど珍しいことではないと思います。と言いますのは、確かに理事・監事は子供の頃から顔見知りではありましたが、その頃から建替え当時まで、ずっと住んでいた方ばかりではないのです。理事・幹事の中で住んでいた方も六名ほどいましたが、住んでいない方の方が多かったです。わたくしもそうですし、わたくしの前の理事長のFさんも住んでいませんでした。ただ、もちろん、部屋は所有しています。ですから、今の問題は、子供の頃親が有していた区分所有権を、一〇年か二〇年経った時に売ってしまうか、ともかく売らずに持ち続けるかという問題になります。江戸川アパートの場合には、わたくしもそうでしたけど、愛着があったので、売らなかったのだと思います。でも、ほかだってそういうことが結構あるような気がしますが…。

二番目の点は、わたくしはもう手を引きましたが、何とかお互い同士のコミュニティを作ろうと、住んでいる区分所有者の人たちは一生懸命努力しています。でも、そのときに、個人情報保護法が障害になるようです。個人情報保護法にはプラスの面もあるとは思いますが、マンションにコミュニティーを作るという点では、マイナスです。新しい江戸川アパートでは、理事・監事は選挙ではなく、集会出席者の同意で選任したのですが、その候補者がどうして決まったかというと、何人かの方は、事前の公募に応じて立候補された方で、ほかの方は、集会に出席したところ、理事・監事になって頂けませんかと声を掛けられ、立候補した方です。それらの方がどういう方なのか、集会出席者は、まったく、知らなかった筈です。管理会社は全部知っている筈ですが教えません。そうすると集会で承認するにしても、どういう人か何も知らないで承認することになります。

また、これは個人情報保護法とは直接には関係ありませんが、前の江戸川アパートでは、各階段にその階段の部屋の居住者の名前を書いた札が掛けられており、各室の入口には表札が掛かっていました。今度の江戸川アパートには、どちらもありません。お互い同士がある程度知っているという前提がないとコミュニティはできないと思いますので、今日の状況は、コミュ

ニティーの形成を難しくしているように思います。

尾崎　私の理解では、やはりこれは恵まれたケースだなと思うのです。愛着があって二代目、三代目と所有が引き継がれるというのは、環境が恵まれたマンションではまま見られる例ですが、先生もお書きになっておられるように、万博の当時大量に画一的企画で作られた大衆向けマンションの場合は、むしろ流動性が高い。先ほど、階層のことを少し伺いましたが、そういう大衆向けマンションの場合は、だいたい子供が増えて収入が多くなればそこから出て行きます。それで、次の人が買う、安くなればなるほどそれだけ収入のない経済力のない方が買って住んでいるという状況があって、そういう場合がどうなのかというのがあります。それともう一つは、先ほど還元率のところで議論が出ましたが、元よりも大きい建物が建てられるという条件があれば等価交換方式で建設できるというメリットがあると思うのですが、すでに万博時代に大きな建物を建ててしまった、いわゆる既存不適格といわれる建物がスラム化してしまった場合、それを元より小さい建物に建て直すことは本当にうまくいくのか？むしろこれから深刻なのはこうした問題がマスなレベルでどっと出てくることなのではないかと私は理解しているのですが。

太田　確かに第一の論点はご指摘の通りですね。江戸川アパートの場合はみんな地価のインフレで得をしたのですよ。あそこは元々賃貸マンションで、戦後同潤会が、経過はいろいろあったようですが、都に物納で渡すのですね。そして都が当時の賃借人に売却した。その時は、当時としてはそんなにべらぼうに安い値段ではなかったのだろうけど、昭和二六年ですから、その後の地価の高騰を考えると非常に安い値段でみんな買ったのですね。代金は割賦でしたが、今のようにローンを心配することもないわけで、出て行くときにもこれを売って買い換えなくてもすむような人が多かった。経済的にも地位がある程度揃っている人が多かったということもあったのでしょう。だから、区分所有権を手放さなくて済んだのですね。おっしゃるように、最近のように買い換える必要が出てくると状況が変わってくると思います。

　それと二番目の既存不適格の問題は、確かに、おっしゃるように、建替えがうまくゆくのかという懸念はありますが…。では、放っとけばどうなるか？放っておけばもっとひどくなるのは間違いないでしょう。江戸川アパートも既存不適格でした。スラム化の一歩か二歩手前だったのではないでしょうか。何しろ、「タダ」でももらう人がいないのですから。独身部の一部

屋を団地管理組合法人に贈与するからもらってくれないかと、ある区分所有者がいってきたことがありました。だって管理費を払うだけなのですから。管理組合は、もちろん、そんなものはもらえませんから、理事会は断りました。また、わたくしが理事長になる前に、管理費未納の方がいられ、その方に、払ってくださいとお話をしたことがありました。その方は、部屋を売却するといわれ、近くの不動産屋に持ち込まれましたが、結局、売れなかったようです。そういう状況になるのです。

今の尾崎さんの話を聞きますと、やっぱり何らかの国の介入といったものも必要になるのかもしれない、という気はしますが…。でもそれは最後の手段でしょうね

（一〇）マンション寿命

吉田　最初の方でお話しされたマンションの寿命が三〇数年ということに関してですが、これはもちろんその建て方にもよるのでしょうね。しっかり建てればもっと長くもちますよね。

太田　そうですよ。江戸川アパートは七〇年ですからね。新しい江戸川アパートは、われわれは一〇〇年もたせてくれと言っていたのですが、旭化成は一〇〇年持ちますとは言いませんね。（笑）でも少なくともそれぐらいはもつようにはしているみたいですがね。寿命が三五年と言われているのは、戦後のマンションは、今まで、平均三五年ぐらいで建替えられているからです。もっと早いのは二〇何年で建替えたというのがあります。万博の頃のマンションは、わたくしは良く知りませんが、ずいぶんヒドイのもあるようですね。

南部　コンクリートがダメなんですね。

（一一）旧・新江戸川アパートの現況（戸数、面積）

曽野　建替えによって区分所有者の数（戸数）が減ったとのことでしたが、新しく（保留床を）買って入ってきた区分所有者の数はどのくらいだったのでしょうか？

太田　正確には前からの区分所有者が一二四戸、新しい区分所有者が一〇八戸です。先ほど言ったように、単身用住戸がたくさんあり、その区分所有者は、大部分、区分所有権を売ってしまいましたから、家族部の部屋の区分所有者は、八割ぐらい、戻ってきているのではないでしょうか。

曽野　前からいた人がほとんど戻ってきて多数を占めて、新しい人が少ないと、旭化成は利益にならなかったのではないかと思ったものですから。

太田　そんなことはありません。前の区分所有者が戻ってくる

場合でも、前の住戸の五三パーセント程度の広さよりも、差金を払ってかなり広くした方も少なくないと思います。

吉田　これが東京での研究会でしたら、このあと直ちに現地視察に行くところなのですが…。最初、買われたときは安かったということでしたが、参考までに場所は、江戸川橋の付近のあたりですか。

太田　そうです。江戸川橋の大曲の辺り…。

吉田　大体広さは何㎡くらい。新しく出来た方で…。

太田　いろいろありますよ。前の江戸川アパートは、家族部では五三㎡から九〇㎡ぐらい、独身部では一四㎡から二四㎡ぐらいでした。新しいのは、二二㎡から一二一㎡ぐらいです。家族部に住んでいる区分所有者が、五三％の還元率でも、追加金を払わなくても、あるいは少し足せば、何とか買えるような、小さい部屋をたくさん作りました。お年寄りの方は、世帯が小さくなっていますから、それでもよいのです。おじいちゃんやおばあちゃんは自分たちが生涯住めればいいわけで、小さくなっても便利になった方がいいと考える方も少なくないのです。いままでは、エレベーターもなかったのですから。

吉田　院生の大島さんどうですか？

（一二）建替え・修繕の対立の可能性

大島梨沙　建替えの問題について今日お話を伺ったのですが、建替えの話が出た際に、建替えをせずに壊して別なものにしてしまおうとか、このまま改修だけで何とかならないかというような他の代案との対立というのはなかったのでしょうか？

太田　それは全然なかったですね。建替えか修繕かという話については、旭化成に頼んだ今度の建替えの数年前に、一応修繕の簡単な見積もりは取りました。ライフラインを直すだけでも一〇億円かかるという話だったと思います。江戸川アパートの場合は、一号館の建物全体がちょっと傾いてたので、やっぱり、多額のお金をかけて傾いたマンションのままというのは、とみんな考えますよ。だから少なくとも修繕か建替えかという対立はなかったですね。

それと壊してしまうという話は、壊してしまうと、跡地の利用や売却について全員の合意が成立しないと共有分割ですよね。共有分割すると、みんな二坪とか三坪になるわけですから、それは誰も考えなかったのじゃないでしょうか。建替えは、壊すところまで行くことが大変なのです。

（一三）老朽化以前のマンション建替えの余地は？

王（憲麗）　今日のお話は老朽化が進んで住めなくなったから建替えをするということなのですが、そうではなく土地の価格が高騰して、もっと高いマンションを建てて、お金をいっぱい儲けようと思って、壊して建替えるようなケースはないのでしょうか？

松村　要するに、まだ十分住めるけど、このマンションは戸数も少ないし、もっと高いものを建てて、自分はそこに住んで、そうすればお金も入るし、居住者も入るし、老朽化する前に建替えて、一儲けしようという、そういう発想は日本ではないのか、ということです。

太田　それはないことはないかもしれないけど…。区分所有権を持って居住している人と賃貸している人との利害が対立すると思います。区分所有権を持って居住している人にとっては、まだ立派に住めるマンションを建替えれば、将来大きな建物になるかもしれませんが、そこには、また、いろんなリスクがあります。まず、数年間、どこかに移転しなければならないし、新しいマンションが出来ても、本当に、保留床が売れて、利益が上がるかどうかもわからないし、居住環境はどうなるかも心配だしといろいろ考えるでしょう。賃貸の方でも、借地借家法の「正当の事由」ありと判断されるかどうか難しいでしょうから、建替えに賛成する人ばかりではないでしょう。そうすると、五分の四の賛成を得るのは大変だと思います。それに、人間切羽詰らないとなかなか意見が一致しないのです。（笑）みんなであだこうだ言ってなかなかうまく行かないのではないでしょうか。

（一四）マンション居住者におけるコミュニティ形成の道――話し合い、リーダーシップの秘訣は？

足立　新たな居住者が入ってきたわけですが、それはやはり若い人たちが入ってきたのでしょうか。また、昔から住んでいる方は高齢者の方ばかりなのですか？

太田　いろいろではないでしょうか。新規購入者の年齢構成は、三〇歳代三三％、四〇歳代二三％、五〇歳代二八％、六〇歳代一四％です。昔からの方の場合にも、高齢者ばかりではなく、うちみたいに子供が住んでいる例もありますから。

足立　将来的にまた建替えが問題になってくることになれば、やっぱりコミュニティが作られているかが重要になってくると思うのです。今後住んでいる人たちの中での世代間の格差というものがあって、ますます（コミュニティ形成が）難しくなってくるのではないかと思うのですが…。

太田　まぁ、建替えるにしても六〇～七〇年先でしょうから、今の年寄り達は関係なくなってしまいます。むしろ、いま住んでいる若い人たちの間で、とりわけ三～四才の子供たちを持っている親たちあるいはその子供たちがお互い同士ある程度知り合うことが出来るかどうかということではないでしょうか。わたくしはもうタッチしていませんけど、賃借人も一緒になって町内会ものを作って、そこでお祭りみたいなものをしようとか、屋台を出したりね、考えているみたいですけど。どの程度うまく行くかどうかわかりません。

和田美江　感想みたいなものです。私は平成二年に建てられたマンションに住んでいます。そこは四五〇世帯くらいある大きなマンションなのですが、バブルの頃だったものですから、投資目的の方もいたと思います。生活の利便性を重視して永住のための方も多いマンションです。購入当初から修繕費込みの管理費を考え、早くから修繕委員会を立ち上げています。建ってから十年目には、コンクリートが危ないとかいろいろ言われていたので、一応外壁を修繕しておこうとか、建築士の方が中心になって集まって、メンテナンス管理を進めている一方、自治会も作ってお祭りもやっていますし、通常の総会も熱心に開いてきています。しかし、四五〇世帯もあるのに年一回の総会では三〇～四〇名しか集まらない。それでも、外壁修理の特別総会ではその倍ぐらい集まったでしょうか。ただ、そのときでも何かと黒い噂が立って、修繕金が委員会関係者の親戚業者に多くいったらしいとか、どこかと癒着していたのだろうとか、理事会が話をうまく誘導しるみたいだとかいうような声が聞こえました。おそらく三〇年後、四〇年後…いつになるかわかりませんが建替時期に迫ったとき、全部で七棟ぐらいある大所帯のマンションの話し合いをどうやって運営していくのか…不安になります。

太田　わたくしはやっぱり選挙だと思います。理事を選ぶのはね。任期を決めて選挙をすると。そして理事に立候補する人は選挙公報じゃないですけど、ある程度自分の履歴とか、こういうマンションにしたいとか表明して、そういう仕組みをなるべく早いうちから作っていくことが大事だと思います。修繕費も全くそうです。大修繕の方が建替えよりもっと難しいと思います。切羽詰ってないですからね。リーダーシップの正当性を確保するためには、ともかく選挙システムを作っておくことが大事だと思いますけどね。

王　私は北大で比較法を勉強している中国の留学生です。私も質問ではなくある感想をもっています。中国でもいま都市再開

発とかが頻繁に行われていて、それに伴う様々な問題が生じています。しかし、中国では区分所有に関する法律がなく、法的レベルで日本法との会話は相当難しいと思われます。聞くところによると、マンション管理（修繕、敷地内の緑化など）にかかわる問題が起きた時には、日本とほぼ同じような状況に陥ってしまうそうです。つまり、リーダーシップを取り住民代表者となる者が、自分が推薦したい業者、あるいは決定された業者と何らかの形で繋がっていて、利益供給を受けているのでは、との「噂」が広がるようです。そして誹謗中傷の合戦が始まるのです。結局、せっかく湧き出たエネルギーが、宙に向いてしまい、住民がバラバラになったうえに、業者の食い物にされてしまいます。そこで、以上のような状況を回避するためにも、先生がおっしゃっている選挙システムを構築し、正当性のある選挙によって代表者を選び出して業者と交渉するのに越したことはないと思います。しかし、最後に質問になりますが、選挙になったとしても、選挙に立候補するインセンティブ（動機づけ）をどのように調達、あるいは方向づけをすべきでしょうか？

太田　難しいところですね。確かにわたくしなども最初はやりたくはありませんでした。ただ、わたくしの場合、最後に理事長を引き受けた理由は、さっき言ったように前の理事長が病気で倒れたということがありますけど、やはり、もしも地上げ屋さんみたいな人にやられてしまったらどうなるかわからない、と思ったことです。どうなるかわからないということを、もう少し分析すると、一つには、江戸川アパートというものに愛着があったこと、故郷みたいなものですから。それと、自分たちの資産防衛でしょうね。

　資産防衛の問題は、本当は、最初からあるのだと思います。先ほど言われた修繕費を食い物にされる、という話も別な言い方をすれば、俺たちの金を変な風に使われているということですよね。ちゃんとした修繕がされないというのも、自分たちの区分所有建物の管理をいい加減にされているという話ですからね。やっぱり、基本的には、区分所有者がみんな自分の財産を大事にするということが重要で、それともう一つは、住んでいる人にとっては、自分たちの生活を大事にすることが重要なのでしょうね。

　新しい江戸川アパートでも、この間遊びに行って話を聞いてみたら、時が経ってくると、段々諍いが起こるようになるらしいです。そうすると、住んでいても楽しくなくなりますよね。みんなで一緒に住んでいるのだったら、気持ちよく住みたい思うわけで、そういう仲良くやっていこうという気持ちが大切な

のだと思います。

（一五）江戸川アパートのマンション管理の特殊性？

吉田　ここで尾崎さんのコメントをお聞きしたいのですが、先ほど「無関心」の面を強調されていましたね。

尾崎　私の理解ですと、今回太田先生のような方が理事長になったというのは、稀有な例、恵まれたケースだと思うのです。資産防衛のために切羽詰って最後そういう風に立ち上がる人がいるというのを期待できれば、もちろんいいのですが、そううまくいかないことが多いのではないでしょうか。しかも、通常そこに至る前の段階では、あえて積極的に理事長をやるというのは、極端に言えば、一つは金や名誉目当てでそこに何か利権があると思っている人、もう一つは（これは法社会学会誌で書いたのですが）、半ば趣味化している、コミュニティ自治が生きがいのようになっているタイプの人で、いずれにしても、王さんが先ほど言われた「噂」も流れたりします。私が調べたマンションでも、ちょっとした修繕をやろうとしても、理事長がどこの業者と通じているとか、いくらもらったとかという噂が流れる。そういう形で、コミュニケーションが歪むということがまま起きています。リーダーシップが非常に大切で、誰がリーダーシップを取るかが重要だというのは、その意味ではおっしゃるとおりなのですが、まさにその点がうまくいかないことが多いのではないかと、現状では思っています。そして、それは、どういう階層の人、どういう知的レベルの人が住んでいるかとか、どういう公共性を住民が作り上げてきたかというような、偶然的要素に左右されていて、先ほど申し上げましたように、今回のマンションとは階層が違って、コミュニティ文化も十分に成立していないようなところだと、かなり混乱するのではないかと考えているのですが…。

吉田　どうしようもないですか。

尾崎　少なくとも「決め手」はないと普通は考えられているのではないでしょうか…。つまり色々な法制度の整備とか意思決定の形式的手法とか（私も以前助手論文の結論で暫定的に書いた）コンサルタントのような職業の確立とかのように、ある程度論じやすい方策についてはすでに多くのことが語られていますが、それを超えたところで、今述べた意味で社会的な決定のしくみをきちんと立ち上げていくのにはどうしたらよいかといえば、国家レベルでも住民自治レベルでも完全な「解」を見出しているわけではないと思います。まさに大量のスラム化したマンションが出てきた時にどうするか、マンション問題に関

わっている人たちは二〇年以上前からいつか起こるということで問題提起していたのですが、いまだにその根本的な解決が見出せないでいるのではないかと思います。

太田　建替えの合意形成の段階では、本当にずいぶん時間を使いましたし、大変でした。でも、普通の時期の管理はそんなに時間を使うわけではないと思いますね。殊に住んでいる人たちがやっている分には、そんなに時間を使わないのだと思います。むしろ気持ちの問題なのだよね。やろうとすれば、家でテレビ視ている時間を削るぐらいで出来るのですけどね…。

尾崎　それがなかなかうまく行かないみたいで…。

太田　それがなぜかというのは確かに面白い問題ですよね。江戸川アパートの場合も、わたくしだって手をあげて理事になったのではありません。子供のときから知っている古株みたいな人が、「今度理事に推薦するからね」と電話をかけてきて、理事だけだったら仕方がないかと思って、引き受けました。話を聞いてみると、ほかの理事たちも、そのようなキッカケで理事になった方が多かったようです。そう考えてみると、ここでもコミュニティーですね。立候補にしても、通常は、立候補者が定員未満ですから、実際には、投票は行われません。ただ、最後（建替え）の決選のときは別でしたよ。そのときは「守る会」が一斉に候補者をたてましたから、本当に選挙になりました。

松村　よくわからないのですが、今のマンションは出身の社会階層（あるいは資産状態）が均質化するようにというのも一つの目的で、江戸川アパートのように大小取り混ぜるというのとは違って、売りに出ているマンションは面積が揃っていて、特に札幌あたりは、企業が手放した土地がそんなに広くないせいかもしれませんが、ワンフロア三戸かせいぜい四戸ぐらいで、高さの関係で一四階ぐらいだから、全部で三〇～四〇戸って言う感じのマンションが多いのです。そのあたりやはり人数的にコミュニティの限界を考えて、そういう規模のものが多いのでしょうか。稀に一〇〇戸を超えるマンションもあるみたいですが、札幌で売りに出てるのを見ると、最近はそんな規模ですよ。

太田　一般的に言えば、今言われた小さなマンションの方が合意形成はやり易いと思います。ただ、小さいマンションでも物凄い感情的対立が起こってしまうと、にっちもさっちも行かなくなるでしょうが。先ほど話に出ましたが、高層マンションは上と下とで階層が違うでしょ…。あれは大変だと思いますね…、将来は。大体どうやって壊したらいいかわからないし…。業者の人にあれはどうしたら壊せるのって聞いたら「知らない」って言うし…。（笑）

松村　最近東京では高層のマンションが多く建って来ましたよね。

太田　あんなの困ると思いますよ。何十年か経ったら…、それこそスラム化するのじゃないかしら…。

吉田　今日は長時間大変貴重なお話をありがとうございました。先生の御講演に関して、こうして教員と助手・院生を交えて実に種々な論点が出て、大変盛り上がりましたことにも、「マンション建替えの法と実践」の問題の現実的重要性を痛感しています。有意義な講演、そして多方面からの質問に対する太田先生の実に誠実・丁寧な御講論にも感銘を受けておりますが、心よりお礼申し上げます。では、先生の益々の御健勝を祈念いたして終わりとしたいと思います。（了）

（付記）

質疑討論の活字化にあたっては、南部孝行氏、和田美江氏の両名（ともに北大大学院院生〔民法専攻〕）の多大な御助力を得た。記してお礼申し上げる。

（吉田邦彦）