

マンションの登場と 発展

——法はどこまで未来を先取りできるか

千葉大学 名誉教授
小林 秀 樹

第3章

1. はじめに

マンションは、区分所有された集合住宅のことであり、その権利関係の基本は、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）に定められている。その制定は1962年（昭和37年）と比較的新しいが、元になる条項は、明治時代に制定された民法の中にみられる。日本およびフランスとドイツの法では、明治時代にマンションは登場したのだろうか。本章では、日本の法を参照しつつ、マンションの歴史をたどってみたい。

ところで、マンションを企画開発する立場からみると、法は「制約」と感じることもある。たとえば、筆者が関わった団地で、集会室を建て替えて高齢者福祉サービス等を導入する計画が立案されたが、臨時総会で7割の賛成を得ながら否決された。区分所有法では、区分所有者数および議決権の各3/4以上の賛成が必要なためである。そのときは、7割という多数が賛成しながら、なぜ法の制約で実現できないのだろうかと思った次第だ。

しかし、その一方で、少数反対者の立場からすれば、多数決で建替え

高経年マンションの 影と光

その誕生から再生まで

●マンションはどのようにして生まれたか

マンションが社会的に認められる前

区分所有法の登場とマンション

マンションの登場と発展——法はどこまで未来を先取りできるか

●長寿命化はいばらの道か——マンション再生の影

戸建ての老いとマンションの老い

マンション建替えをめぐる諸現象

マンション建替法容積率緩和特例は建替え促進策となるか？

マンションと戦後家族の終わり？——東京圏、地方都市における建替えの困難

マンション所有者が建替えに前向きになるために

マンションの寿命とその評価の仮説

●100年もたせる知恵はあるのか——マンション再生の光

マンション再生の手順と留意する点——大規模修繕と建替えの考え方とそれぞれの事例をもとに

専門家の力を借りてマンション再生の光

大規模修繕、解消、建替えのどれを選択するか？

日本版コープ住宅研究の提案

大谷由紀子
花里 俊廣
編著

費用の負担を強いられることは理不尽だと思うであろう。3/4 という数値は、その両者のバランスに配慮して定められたと考えられる。

このように、区分所有法は、マンションのあり方に大きな影響を及ぼす。と同時に、今後重要になるマンション再生事業の推進に向けて、法が新たな未来を切り開く提案を後押しできないかと思う。しかし、そもそも法は未来を先取りできるのだろうか。この問いに対する答えを探しながら、マンションの歴史をたどることにしよう。

2. 区分所有法はマンションの実態の後追いか？

日本の分譲マンション1号は1953年（昭和28年）竣工の宮益坂ビルディングであり（図1）、1950年代には複数のマンションが登場している。つまり、1962年制定の区分所有法の前からマンションは存在していた。そして、法が制定されることで権利関係が安定し、不動産登記が整備され、その後のマンション・ブームにつながっていくことになる。

以上の経緯は、「法はマンションの実態を後追い」しつつ、同時に、「法はマンションの普及を後押しする」ことを示している。

ところで、区分所有法は、民法の特別法として位置づけられている。民法とは、私人間の関係を定める法のこと、公権力と私人の関係を定める公法と対置されている。区分所有法は、おもに所有者という私人間の関係を定めており、民法の大原則に従いつつ、マンション特有の問題に対応することを目的としている。

このような民法は、長年の英知の結晶であり、実態のない未来を先取りすることは困難といわれる。つまり、法は実態を後追いつつ、それを乗り越え、「法が未来を先取りする」可能性はないのだろうか。



図1 分譲マンション1号の宮益坂ビルディング

出所：朝日新聞 1952.10.26

(注) 区分所有法制定以前であり、購入費用は一括支払いが求められた。

3. 歴史の中に法の可能性を見出す

マンションの歴史をたどるとき、本章では、「法は未来を先取りできるだろうか」という問いを定めることにしたい。

その答えがYESならば、マンションの建築や企画開発の立場からみて、法は制約ではなく、未来への希望になるからである。

この答えを探るために、明治時代にさかのぼってみよう。近代国家に衣替えする際には、欧米を参考にしつつ、日本に実態がない事項につい

でも法を検討したと考えられるからだ。マンションの登場がその一つならば、とても興味深いことであろう。

なお、歴史を記述するにあたり、歴史的事実と筆者の考察を分けて書くことを心がけたい。このようにすれば、客観的事実を踏まえつつ、読者が異なる見解に至ることも可能だからである。

4. 明治時代の民法にマンションに関する条項がある

区分所有法が制定される以前、初期のマンションは、民法の簡単な条項を根拠としていた。1896年（明治29年）に制定された民法第208条である。その内容は以下である（現代仮名使いに直した。以下、同じ）。

〈民法第208条〉

- ① 数人にて一棟の建物を区分し各その一部分を所有するときは、建物及びその附属物の共用部分は、その共有に属するものと推定す
- ② 共用部分の修繕費その他の負担は、各自の所有部分の価格に応じてこれを分かち

また、民法の共有の原則では、共有物は、任意の共有者から分割を請求できる（第256条）。しかし、マンションでは勝手に分割したり、換金して分けたりすることはできない。そこで、民法第257条で、第208条の対象となる建物では、第256条の適用の除外を定めている。

以上の二つの条項で、不十分とはいえマンションの基本が定められている。

その後、第二次大戦後になり分譲マンションが増えるとともに、1962年に区分所有法が制定された。同時に、第208条および関連条項は削除されている。

5. 日本においてマンションの登場はいつか——まず言葉の定義

以上の民法第208条制定の経緯を通して、日本におけるマンションの歴史をたどってみよう。

最初に集合住宅のタイプを定義する。

建築形態については、①長屋建て、②共同建て、の二つに分類する。

「長屋建て」は、左右は別住戸だが上下には積層していない形式で、平屋か2階建てが一般的である。一方の「共同建て」は、上下に別住戸が積層している形式である。

集合住宅の所有形態については、①縦割所有、②階層所有、③組合所有の三つを定義する。

「縦割所有」は、長屋建てに対応しており、所有権を「縦」つまり壁で左右に区分するものである。これに対して、「階層所有」は、上下に所有権を区分するもので、ここでは上下左右に区分した場合を含める。

なお、マンションを規定する「区分所有」は、縦割所有と階層所有を包含する概念である。

最後に、「組合所有」は、欧米のコープ住宅に相当するもので、複数者が法人を結成して建物全体を所有し、各人は組合員として居住権を取得する形態である。その場合の法人格は、組合法人に限らず、株式会社等を含むものとする。

結論を先にいえば、日本では、「縦割所有」は古くから存在した。次いで、「組合所有」が大正時代から昭和初期にかけて登場している。そして、「階層所有」つまり本格的なマンションは、第二次大戦後になって初めて登場した。

以下で、詳しくみてみよう⁽¹⁾。

6. 戦前は借家が一般的で、縦割所有が一部見られた

周知のように、日本には、木造の長屋建ての住まいは古くから存在した。

その所有形態については、江戸時代の町人地において土地の私有が認められたことから、壁を隣戸と共有する町家において「縦割所有」の実態があったと推定される。一方、職人や使用人が住んだ長屋は、借家として建設されることが一般的であった。

長屋を縦割所有する実態は、明治時代の土地私有制の確立とともに登場したとみられる。

その事例は確認できないが、1897年（明治30年）の民法解説書において、長屋造りの建築の一部を分割して所有権を認める例があるとの記述がある⁽²⁾。

一方、共同建ての住まいについては、各住戸まで下足で入る形態を住まいと定義すれば、木造5階建ての上野倶楽部（1910年）、重層長屋形式をもつ浅草玉姫町の東京市営住宅（1911年）が先駆とみられる。これらは一棟全体を事業者が所有し、借家として建設されている。

次いで、欧米を手本として、鉄筋コンクリート構造のアパートが登場した。

軍艦島等の社宅を除いて、一般の都市住宅としては、お茶の水文化アパート（1925年）、同潤会アパート（1926年～）が有名である。

また、それ以前の不燃アパートとしては、ブロック造により、中村第1共同住宅館（1921年）、古石場住宅（1923年）が建設されている。これらは、すべて借家として建設されたものであった。

7. 大正時代に組合所有、戦後に区分所有が登場した

共同建て集合住宅を持家とする動きは、1923年（大正12年）の関東大震災後に表面化した。当時、都市の防災性を高めるべく密集地の再開発が課題となり、借地権者等による不燃の共同建築が進められた。これに伴い、建物の所有形態をどう構成するかが課題となった。

その代表例として、九段下ビル（旧今川小路共同建築。1927年、3階建て）がある。ただし、九段下ビルの所有形態は縦割所有であったことが確認されている⁽³⁾。また、同時期に共同建築された集合住宅の中に、借地人による株式会社が建設した長者町ビルディング（1928年、4階建て）があったとの記述がある⁽⁴⁾。これは「組合所有」に相当すると考えられる。

本格的な組合所有の実例としては、産業組合による新宿アパートメン

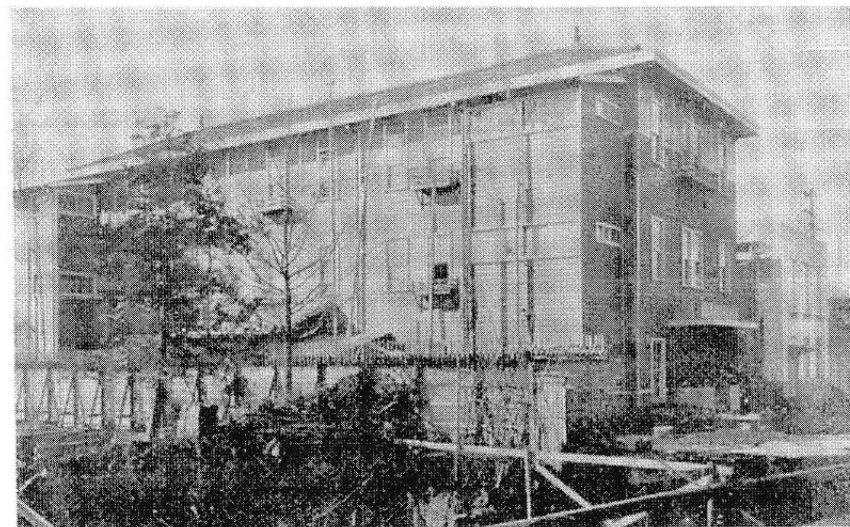


図2 新宿アパートメントハウス（1921年）

出所：森口多里・林いと子『文化的住宅の研究』アルス、1922

トハウス（1921年、3階建て）がある（図2）。これは、欧州の住宅組合をモデルとしたといわれる。

一方の階層所有の住まいは、第二次大戦前は確認されていない。その登場は戦後になってからであり、まず1951年に始まる同潤会アパートの払下げにおいて検討された。さらに新築については、前述した東京市による宮益坂ビルディング（1953年）、そして1956年に民間分譲1号である四谷コーポラスが竣工している。

これらは、上下左右に区分所有された集合住宅であり、日本におけるマンションの登場といえるものであった。

8. 法が未来を先取りしていた可能性（考察）

以上の実態を踏まえると、民法第208条の制定時には、階層所有の実態はなかったことがわかる。このため、通説では、同条項は、長屋建ての縦割所有を想定していたとされる。

しかし、筆者は疑問をもった。

民法第208条は、「建物及びその附属物の共用部分は、その共有に属する」と記すのみで、その対象を縦割所有における「壁と屋根」に限定しているわけではない。むしろ、区分所有を包括する意図が読み取れる。

もしそうならば、法制定時はマンションの実態がなかったにもかかわらず、未来の登場を予見して条文に幅をもたせたことになる。

つまり、「法は未来を先取りしていた」可能性がある。この疑問を掘り下げるために、民法第208条制定の経緯をみてみよう。

9. 民法第208条を通してマンションの歴史を知る

民法第208条の原型は、1890年（明治23年）公布の旧民法財産編第40条である。旧民法は論争により施行されずに終わるが、この第40条については、ほぼそのまま1896年民法に引き継がれている。

この第40条には、さらに原典がある。それは、フランスから日本政府が招聘したボアソナードが中心となって起草した1882年（明治15年）版の財産編（以下、ボアソナード草案と呼ぶ）の第42条である。

この第42条には、階層所有を示す言葉（たとえば、床板、梯子、多くの層楼などの用語）が入っている。

それが、8年後に制定された旧民法第40条に至る過程で、日本の実態を踏まえつつ、それらの言葉が削除されるという経緯をたどった。

10. ナポレオン法典にさかのぼる

ボアソナード草案は仏文で書かれており、日本の江戸時代にあたる1804年に制定されたフランス民法典（通称、ナポレオン法典）を参照している。

草案第42条は、ナポレオン法典第664条を参照したことが明記されている。さらに、当時の民法の検討には、フランス留学の経験を持つ日本人学者がかかわっていた。

以上を踏まえるならば、さらに歴史をさかのぼり、契約自由の原則や近代的所有権を確立したとして高く評価されているナポレオン法典をみる必要があるだろう。

11. ナポレオン法典に階層所有を定めた条項がある

フランスにおいて区分所有法に相当する法が制定されるのは、1938年の立法（アパルトマンに区分された不動産の共同所有の規則を定める法律）である。それ以前は、1804年制定のナポレオン法典の条項に依拠していた。

その内容と経緯は以下であった（シムルール⁽⁵⁾）。

〈ナポレオン法典第664条〉

アパートの異なる階が異なった所有者に属しているとき、所有権の証書に修復および再建の方法が定められていない場合は、修復および再建は次のとおり行わなければならない。

- ① 大きな壁および屋根はそれぞれの所有者が所有する階の価格に比例してすべての所有者の負担とする。
- ② 各階の所有者は自分が歩く床をつくる。2階の所有者は自分が登る階段をつくる。3階の所有者は2階から自分の家に登る階段をつくる。以下も同様とする。

この第664条は、当初の起草案にはなかったそうで、裁判所が提出した意見を取り入れて急遽導入されたという。

当初の草案になかったことは、当時のフランスにおいて、階層所有は広く定着していたわけではないことを示すが、同時に、その実態があり、かつ訴訟があったことがわかる。おそらく、フランスにおける階層所有の登場は18世紀頃であったと推測される。

12. 民法第208条は日本のマンションを先取りしていた （考察）

以上の経緯をまとめると、日本の民法第208条は、以下の経緯をたどったことがわかる。

- ① ナポレオン法典第664条（階層所有を対象とする）
- ② ボアソナード草案第42条（階層所有を示す床板等の表現がある）
- ③ 旧民法第40条（階層所有を示す言葉を削除し、共用の部分という表現を導入）
- ④ 民法第208条（共用部分という単語を導入）

明治時代の日本には、階層所有の実態はなかった。このため、民法第208条制定時において、長屋建てに対応した「縦割所有」を想定したことは間違いがない。

しかし、床板等の言葉を削除する代わりに、長屋建ての「壁・屋根」ではなく、「共用部分」という言葉を導入したことに注目したい。この言葉は、縦割所有と階層所有を包含しているからである。

想像するに、日本の縦割所有にあわせて条文を修正しつつも、同時に、「将来の階層所有の登場を予見していた」のではないだろうか。

事実、法制定当時の民法解説書では、「将来に於いては同一の顕象（西欧のアパートの階層所有のこと）を見るに至るべきはもちろん」⁽²⁾と述べ、アパートの階層所有の登場を予見している。

つまり、民法第208条は、当時の日本に実態がなかったマンションの未来を先取りしていたと考えられるのである。

13. 関東大震災後に階層所有の議論が活発化

昭和に入り、日本に西欧式のアパート建築が普及する中で、その階層所有を認めるかどうかを巡って多様な議論が展開している。

民法第208条について、階層所有を含むとして積極的に解釈する学者もあれば、共用部分の権利が複雑になるとして否定的に解釈する学者もあった(遠藤⁽⁶⁾)。

しかし、前述したように、関東大震災後に共同建築が登場するとともに、実務者から所有形態への関心が高まった。

その現れとして、東京市と建築学会が共同で復興局に提出した「共同耐火建築組合法案要項」(1925年(大正14年))が注目される。

その内容は、階層所有を将来の課題として明記しつつも、共用部分の複雑な権利関係に対処することは難しいとして、欧米の組合法人に類似の建築組合を提案している。

その背景には、当時の学会で主流となっていたドイツ民法学が、階層所有に否定的であったことが影響していたのではないだろうか。確認してみよう。

14. 階層所有を否定した戦前のドイツ民法典

19世紀までのドイツでは、フランス同様に階層所有の実態があった。

しかし、1900年制定のドイツ民法施行法では、「建物は土地に属する」を原則とするローマ法への準拠、および「喧噪と訴訟の家」とされた階層所有への懸念から、新規の階層所有を禁止し、既存の建物のみ認める

方針(第189条)を示した(メレル⁽⁷⁾)。

では、集合住宅は、政府や資本家が建設する借家だけになるのだろうか。持家化の要求を否定したのだろうか。

その答えは、当時のドイツが、世界有数のコープ住宅(組合所有住宅)先進国であったことから説明できる(小林⁽⁸⁾)。

コープ住宅は、イギリスの生活協同組合が1861年に組合員に住宅を提供したことに始まるとされるが、その後、ドイツや北欧に広がった。

ドイツでは、1890年代にビスマルク政府の支援によりドイツ住宅協同組合が設立され、数多くのコープ住宅が建設された。政府が支援した理由は労働者による革命を防ぐためであったといわれる。ナチスの登場により1930年代に同組合は廃止されたが、第二次大戦後は公的な賃貸住宅の一つとして再興し現在に至っている。

つまり、ドイツでは、「階層所有」に代わり「組合所有」が普及したのである。このことが、1900年に新規の階層所有を禁止した背景にあったと考えられる。

しかし、第二次大戦後になると住宅不足が深刻化し、その解決のために集合住宅の持家化の要請が高まった。それを受けて再び階層所有が注目され、1951年にドイツ区分所有法が制定された。それとともに、持家化の形態としての組合所有は衰退していった。

15. 戦前はドイツの影響から階層所有より組合所有

日本では、第一次大戦の一時期を除いて、全般的にドイツに学ぶ姿勢が強かったとされる。このことを踏まえると、階層所有に否定的であった理由が理解できる。

一方の組合所有への関心は、前述した「共同耐火建築組合法案要項」の他、「住宅組合法」が1921年（大正10年）に制定されたことに現れている。

この法律は、住宅組合を結成すれば政府が低利融資をするもので、一戸建て住宅を建設するための共同金融を想定していた。しかし、その一部は共有施設の建設にも使われた。

また、政府の低利融資は、1900年（明治33年）制定の産業組合法（農協や生協の前身を定めた法）に基づく組合に対しても行われており、これを利用して住宅供給を行う組合が登場した。

そのひとつに東京建築信用購買利用組合（1919年（大正8年）設立）がある。その設立者は、イギリスやドイツに滞在して住宅供給を研究しており、その成果を踏まえて、前述したコープ住宅に相当する新宿アパートメントハウス（1921年）を実現している⁽⁹⁾。

つまり、戦前の日本では、旧来からの縦割所有とともに、ドイツ等を参考にして「組合所有」に注目したと考えられる。そして、戦後になり、日本でも階層所有のマンションが登場する。その後の経緯は、ドイツをほぼ踏襲しており、今日のマンションの隆盛につながることになる。

16. なぜ組合所有が衰退し、区分所有が発展するのか（考察）

ここで疑問が生じる。なぜ組合所有は衰退したのだろうか。その鍵は、住宅金融にあると考えている。

組合所有は、組合法人が融資を受けて返済する。このため、住居費の滞納があると、別の組合員が滞納分を肩代わりしないと融資の返済が滞る。つまり、連帯責任の性格をもつ。この弱点が顕在化したのが、1929

年に始まる世界恐慌であった。住居費の未払いが増えて多くの組合法人が破綻した。生き残ったものは、政府融資による公的賃貸に近い性格のコープ住宅が大部分であったといわれる。

この経験を踏まえて、多くの国では持ち家型コープ住宅（売買可能なタイプ）が衰退し、代わって区分所有（英語でコンドミニアム。日本ではマンション）が発展することになる。

その中で、米国（特にニューヨーク）とスウェーデンでは、持ち家型コープ住宅が再興するが、その背景には、政府主導で居住権証書を担保とする特殊な個別融資を実現したことがあった。

また、イギリスでも区分所有は発達しなかったが、その代わりに土地建物を地主が所有したまま、その長期賃借権を売買するリースホールドが金融の仕組みとともに発展している。

これに対して、マンションは、区分所有権および不動産登記を確立することで、「一戸建て住宅と同じように各戸個別の住宅金融」を成立させた。この点が組合所有との最大の違いである。

ドイツでは、第二次大戦後に政府に資金がない中で、民間資金を導入して集合住宅建設を復活することが急務であった。そのためには、不動産担保による個別融資が可能な仕組みが必須になる。そこで求められたのが階層所有の再興であり、ドイツ区分所有法制定につながるのである（前出メレル）。

以上の歴史は、「マンションの本質は個別金融の実現にある」ことを教えてくれる。そのために必要なことは、独立した所有権と抵当権の確立、そして売買（競売）の自由の保証である。言い換えれば、他の区分所有者の影響を受けずに、融資と売買ができることである。これがマンションにおける所有権の本質であると考えられる。

17. 法は未来を先取りしていた（考察）

さて、当初の問いに戻ろう。「法は未来を先取りするのだろうか。」結論はイエスである。

民法第208条は、西欧を参照しつつも、当時の日本に実態がなかった未来を先取りしていた。そして、第二次大戦後になって、その第208条を根拠としてマンションが建設され、以後の発展につながっていくのである。

もちろん、西欧に実態があった点では半分のイエスかもしれない。しかし、筆者は前向きに考えたい。民法分野においても、法が未来を先取りした先例があった。このことは、マンションを企画開発する立場から、法の可能性への期待を高めるのである。

18. 今日の課題——マンション再生事業の推進

さて、今日、未来を先取りする法への期待とは何であろうか。

区分所有法は、都市に集合住宅を普及・定着させるうえで大きな役割を果たした。

しかし、今日、老朽化したマンションが増え、改修、建替え、解消などの再生事業が課題になっている。その段階では、建物は本来一つであるという性格が前面に出る。

つまり、区分所有権の独立性に制約を加え、多数決で再生方針を決めなければならない場面が増えてくる。

19. 日本における多数決原理の導入の経緯

日本のマンションにおいて、民法の大原則である所有権の絶対性は尊重されるが、しかし、区分所有法制定後の歴史は、多数決で決定できる事項の拡大であった。

たとえば、共用部分の変更は全員合意から3/4以上となり、大規模修繕は3/4以上から普通決議に緩和された。

マンションは、本来は一つの建物である。それを維持管理するためには、個別の所有権に制約を加えることもやむを得ない。では、どの程度まで制約が許されるのだろうか。もちろん、少数反対者の生存を脅かすような多数決は許されない。それに配慮しつつ、「多数決原理をどこまで導入できるか」が今日の問いかけである。

その際は、前述したように、融資つまり抵当権の保護に支障があるかどうかを鍵を握る。

たとえば、2002年（平成14年）の区分所有法改正において、建替え決議が一切の要件なしの4/5以上に緩和されたが、その際の抵当権は建替え後のマンションに移し替えることを別の行政法（建替え円滑化法）で行政庁が保証する仕組みとした。つまり、抵当権を保護しているのである。

20. 管理規約による私的自治の尊重

ところで、マンションでは、区分所有法に加えて、管理規約によって必要なルールを定めている。マンションを企画開発する立場からは、管

管理規約で相当部分を柔軟に定めることができる「私的自治の尊重」が望ましい。つまり、区分所有法は必要最小限を定め、それ以外は、各マンションの管理規約により柔軟に定める方針が望ましいといえる。

しかし、管理規約は3/4以上の特別多数決で変更できる。このため、少数反対者および抵当権者の権利がおろそかにされる危険がある。その守るべき権利の必要最低限を明確にするのが区分所有法であるとするのが一つの立場である。

もちろん、逆の立場もある。それは、所有者間のトラブルをできる限り避けるためには、管理規約に委ねるのではなく、できる限り区分所有法でルールを定めるべきとする意見である。

この両者の立場について、筆者の経験を紹介しよう。

21. 共有持分を管理規約で定めることができる現行法

2002年(平成14年)の区分所有法改正の当時、筆者はSI(スケルトン・インフィル分離)住宅を開発していた。

その特徴の一つは、バルコニー側の外壁の位置を変更できる自由設計の実現にあった。これにより壁で囲まれた専有面積は変化する。この場合、共用部分や敷地利用権の持ち分は、専有面積に応じて定めるのではなく、自由設計が可能な最大面積に基づくことが合理的である。

区分所有法は、この点は柔軟である。具体的には、第14条第1項で、「共用部分の持ち分は専有部分の床面積の割合による」と定める一方、第4項で、「規約で別段の定めをすることを妨げない」としている。つまり、管理規約で柔軟に定めることを許容する。

これに対して当時、弁護士会から、第4項の例外規定に否定的な見解

が出された。

その背景には、等価交換方式等で地主や分譲業者に有利な管理規約があり、それがトラブルになっていたことがある。そのために、できる限り区分所有法で明確に決めるべきという提言である。

結局、前記の例外規定は残ったが、この経験を通して、所有者間のトラブルを避ける観点と、柔軟な企画開発を進める観点は、ときには矛盾することを理解した。

22. 今日の法への期待は再生事業の先取り

今日のマンション法への期待は、マンション再生の時代を迎えて、その再生事業を先取りする法の役割である。

具体的には、少数反対者および抵当権者の権利を保護しつつ、区分所有法において多数決で定められる事項を拡大することである。あわせて、管理規約で柔軟に定められる私的自治の原則を尊重することである。

たとえば、団地内へのサービス付き高齢者住宅の建設がある。事業者は、敷地を分筆取得して建設したいが、現在は全員合意がないと分筆できない。そこで、もし法が多数決による敷地分筆と売却の道を開くならば、未来の実現を後押しする(図3)。

さらに、一般老朽マンションにおいて多数決による解消制度(建物と敷地の一括売却)が課題になっている。もちろん、解消は建替えと異なり、土地と建物が失われる。このため、少数反対者の継続居住はもとより、抵当権に影響してマンション存立基盤を脅かす。その影響を軽微にする供託等の方法を工夫しつつ解消制度を検討することが課題となっている⁽¹⁰⁾。

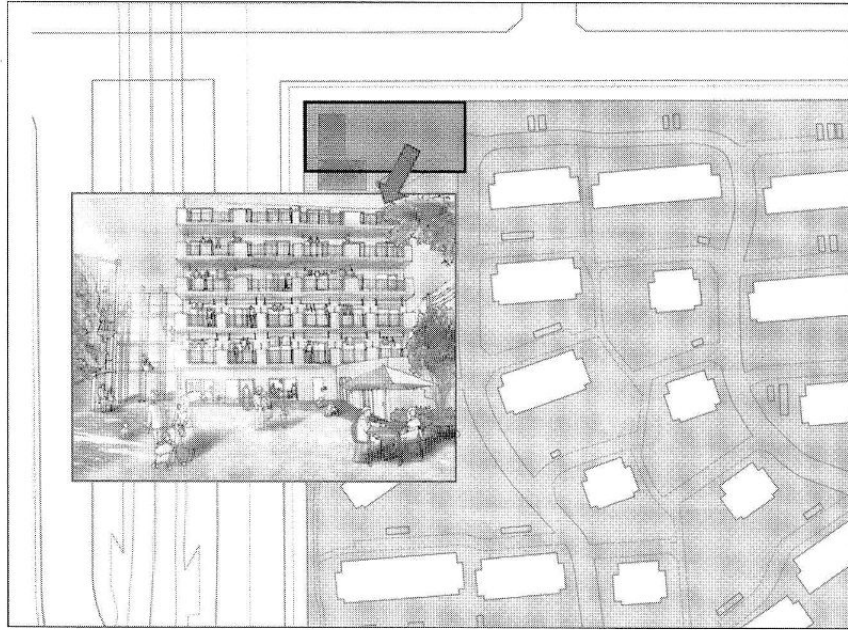


図3 ポンプ室の跡地を分筆した高齢者住宅の計画案

出所：筆者作成

23. 区分所有から組合所有への転換

最後に、筆者が思う将来像を紹介したい。

それは、マンションが相当年数経過した段階で、特別多数決で「組合所有」（法人所有を含む）への転換を可能にする制度の創設である。

マンションは老朽化すると、共用部分を改修したり福祉サービスを導入したりするなど、共同管理の性格が強まる。

それがある段階に至ると、もはや独立した区分所有権と個別金融の集合体という仕組みでは対処が難しくなる。言い換えれば、迅速な対処には、法人の意思決定原理の導入が求められる。

それは、もはや区分所有の枠を越えて組合所有の性格に至る。そこで、老朽化が進行した段階で、特別多数決で組合所有への転換を行うという提案である。

マンションの歴史から学ぶことは、集合住宅を定着させる段階では、区分所有に優る仕組みはないことである。そのことは高く評価される。

しかし、建物が老朽化して再生事業を進める段階では、所有権は一つとする組合所有や法人所有が適している。

現在は全員合意であればそのような転換は可能であり、その推進をはかりたい。

さらに、それが4/5以上の多数決で可能になれば、マンション再生事業を迅速かつ大胆に行うことができるであろう。

マンション法の歴史をみると、法は未来を先取りする精神にあふれていた。そして、現在、再び法の先取り精神が求められているのである。

- (1) 集合住宅の歴史は、小林秀樹他「日本における集合住宅の普及過程—産業革命期から高度経済成長期まで」日本住宅総合センター、1997に詳しい。
- (2) 岡松参太郎『註釈民法理由(中巻)(物権法)』p.151, 1897。なお、本記述は、後掲(6)書を参照した。
- (3) 加賀谷哲朗・初見学他「縦割り所有型集合住宅における空間利用と経年変化に関する研究—九段下ビルを事例として」日本建築学会大会梗概集、建築計画, pp.243-246, 2001
- (4) 栢木まどか・伊藤裕久「復興建築助成株式会社と共同建築」都市計画学会学術論文集, pp.517-522, 2002
- (5) フィリップ・シムレー「アパルトマンの所有権の法的性格」(小柳春一郎訳)『マンション学』No.10, pp.104-111, 2000
- (6) 遠藤厚之助「階層的区分所有権の系譜」『東洋法学』4巻2号, pp.49-82, 1961
- (7) ウェルナル・メレル「ドイツ住居所有権法の50年」(藤井俊二訳)『マンション学』No.12, pp.117-121, 2001

第1部 マンションはどのようにして生まれたか

- (8) 小林秀樹「世界のコープ住宅」『住民主体の居住環境整備』第2章, 2006
- (9) 水沼淑子「新宿アパートメントについて」日本建築学会関東支部研究報告集, pp.273-276, 1989
- (10) 小林秀樹・解消制度特別研究委員会「マンション解消制度」『マンション学』No.60, pp.107-123, 2018
- (11) 本章は全体として, 稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール・マンション区分所有法(第3版)』2015を参照した。

〈執筆一覧〉

大谷由紀子(摂南大学 理工学部 建築学科 教授)
花里 俊廣(筑波大学 芸術系 教授)
小林 秀樹(千葉大学 名誉教授)
加藤 研(筑波大学 芸術系 助教/加藤研建築設計事務所 主宰)
貞包 英之(立教大学 社会学部 現代文化学科 准教授)
宗方 淳(千葉大学 大学院工学研究院 教授)
深井 祐紘(明星大学 建築学部 助教)

高経年マンションの影と光——その誕生から再生まで

2020年9月20日 印刷
2020年9月30日 発行

編著者 大谷由紀子/花里 俊廣

発行者 野々内邦夫

発行所 **株式会社プログレス** 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-12-12
電話 03(3341)6573 FAX03(3341)6937
<http://www.progres-net.co.jp> E-mail: info@progres-net.co.jp

* 落丁本・乱丁本はお取り替えます。

モリモト印刷株式会社

本書のコピー、スキャン、デジタル化等の無断複製は著作権法上での例外を除き禁じられています。本書を
代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や会社内での利用でも著作権
法違反です。

ISBN978-4-910288-04-8 C2033