



台湾集集大震災によるマンションの再建に関する研究—再開発事業の展開と減量再建—

邱, 明民

(Degree)

博士 (学術)

(Date of Degree)

2009-03-25

(Date of Publication)

2011-11-16

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

甲4583

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D1004583>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



博士論文

台湾集集大震災によるマンションの再建に関する研究

—再開発事業の展開と減量再建—

平成21年1月

神戸大学大学院自然科学研究科

邱 明 民

論文目録

| | |
|-----------------------|----|
| 第1章 研究背景と目的 | 5 |
| 1. 研究の背景 | 5 |
| 2. 研究の目的 | 5 |
| 3. 研究の構成 | 5 |
| 4. 研究の方法 | 6 |
| 5. 既往研究との関係 | 7 |
| 第2章 再開発マンションの再建動向 | 9 |
| 1. 研究の背景と目的 | 9 |
| 1-1. 研究の背景 | |
| 1-2. 研究の目的と既往研究 | |
| 1-3. 研究の方法 | |
| 2. マンションの被災状況と再建の手法 | 10 |
| 2-1. マンション全体の被害 | |
| 2-2. 再建手法について | |
| 3. 地域別の再開発完成率分析 | 12 |
| 3-1. 再開発マンションの分布 | |
| 3-2. 地域別の各段階の完成率 | |
| 3-3. 完成率に影響与える要因 | |
| 4. 再開発各段階の経過時間分析 | 15 |
| 4-1. 経過時間の算出方法 | |
| 4-2. 地域別各段階の経過月数 | |
| 4-3. 全体の平均経過月数 | |
| 4-4. 経過月数に影響を与える要因の検討 | |
| 5. 完成率と時間経過の関係分析 | 17 |
| 5-1. 各段階の進み具合 | |
| 5-2. 完成率と経過月数の関係 | |
| 6. まとめ | 19 |
| 第3章 再開発マンションの減量再建の要因 | 23 |
| 1. 研究の背景と目的 | 23 |
| 1-1. 研究の背景と目的 | |
| 1-2. 既往研究 | |
| 1-3. 研究の方法 | |
| 2. 再開発マンションの分布 | 23 |
| 3. 再開発後の戸数の変化 | 24 |

| | |
|------------------------|----|
| 4. 再開発のタイプ | 26 |
| 5. 床面積の変化 | 26 |
| 6. 減量再建の要因の検討 | 29 |
| 7. 地価との関連性 | 30 |
| 8. 921 基金会支援の影響 | 32 |
| 9. まとめ | 33 |
| | |
| 第4章 再開発事業参加率の低下要因分析 | 35 |
| 1. 研究の背景と目的 | 35 |
| 1-1. 研究の背景と目的 | |
| 1-2. 既往研究 | |
| 1-3. 研究方法 | |
| 2. マンション再開発に関連する政策 | 37 |
| 2-1. 住宅復興政策の背景 | |
| 2-2. マンション再建の規制緩和 | |
| 3. 921 基金会の臨門方案支援制度 | 39 |
| 3-1. 921 基金会支援策形成のプロセス | |
| 3-2. 「臨門方案」の内容 | |
| 3-3. 買取支援策の問題点 | |
| 4. 参加率低下の現象 | 44 |
| 5. 事業参加率低下の要因分析 | 45 |
| 5-1. 再建同意の規制緩和政策 | |
| 5-2. 再建コストと市場価格の検討 | |
| 5-3. 再建タイミングの要因 | |
| 6. まとめ | 52 |
| | |
| 第5章 未再建事例の実態と課題 | 54 |
| 1. 研究の背景と目的 | 54 |
| 2. 調査方法 | 54 |
| 2-1. インタビューの仕組み | |
| 2-2. インタビューの内容 | |
| 2-3. インタビューの有効事例 | |
| 3. 事例分析のモデル | 57 |
| 3-1. 再建の阻害要因の整理 | |
| 3-2. 各事例の実態分析 | |
| 4. 再建の阻害要因の分析 | 59 |
| 4-1. 主な再建合意形成の阻害要因 | |
| 4-2. 主な阻害要因の説明 | |

| | |
|----------------------------|-----|
| 4-3. 主な再建阻害と組合の進み具合の関係 | |
| 4-4. 再建阻害要因の関係と特徴 | |
| 5. 再建の可能性 | 69 |
| 5-1 再建可能な事例に有利な条件 | |
| 5-2 再建の目処が立たない事例の課題 | |
| 6. まとめ | 71 |
| (添付資料) 未再建各事例(19件)インタビュー分析 | 75 |
| | |
| 第6章 結論 | 114 |
| 1. 減量再建と事業参加率低下の実態 | 114 |
| 2. 未再建事例の特徴と可能性 | 115 |
| 3. 再開発の支援策の整理 | 116 |
| 4. 再開発の検討 | 117 |
| | |
| 参考論文・引用文献 | 119 |

第1章 研究背景と目的

1. 研究の背景

1999年9月21日、台湾集集でマグニチュード7.3の大震災が発生し、2,471人が死亡、11,305人が負傷した。住宅被害は全壊38,936戸で、半壊45,320戸、直接損失の被害額は3,679億台湾ドル（約1兆1,000億円）と算出された。

震災復興において住宅再建は重要な指標と考えられるが、半壊の住宅は殆ど震災後に直ちに修復した。しかし、全壊住宅の再建において分譲のマンションは区分所有者が多いため、建替え合意、従前ローンの返済、新法律「都市更新条例」の不慣れなどの原因で戸建ての建替えより多い課題を抱き、住宅再建の分野で最も難しいものと言われている。全壊住宅約三分の一（12,039戸）は分譲マンションが占めている。

これら全壊マンションにとって、「都市更新条例」に基づく再開発手法は再建参加しない区分所有者の権利変換により強制処分できる。そのため、「都市更新条例」に基づく再開発手法は従前区分所有者の意思形成が困難である場合、重要な再建手段と考えられる。全壊分譲マンション186件のうち119件（66%、3階建て以下を除く）が「都市更新条例」に基づく再開発手法により再建を行った。

震災後8年を経て、「都市更新条例」に基づく再開発手法を使った全壊マンションの再建はどこまで、どのような支援制度のもとで進行しているのか、またこの再開発のプロセスに影響を与えた要因は何であるのかなどは本論の研究背景にある。

2. 研究の目的

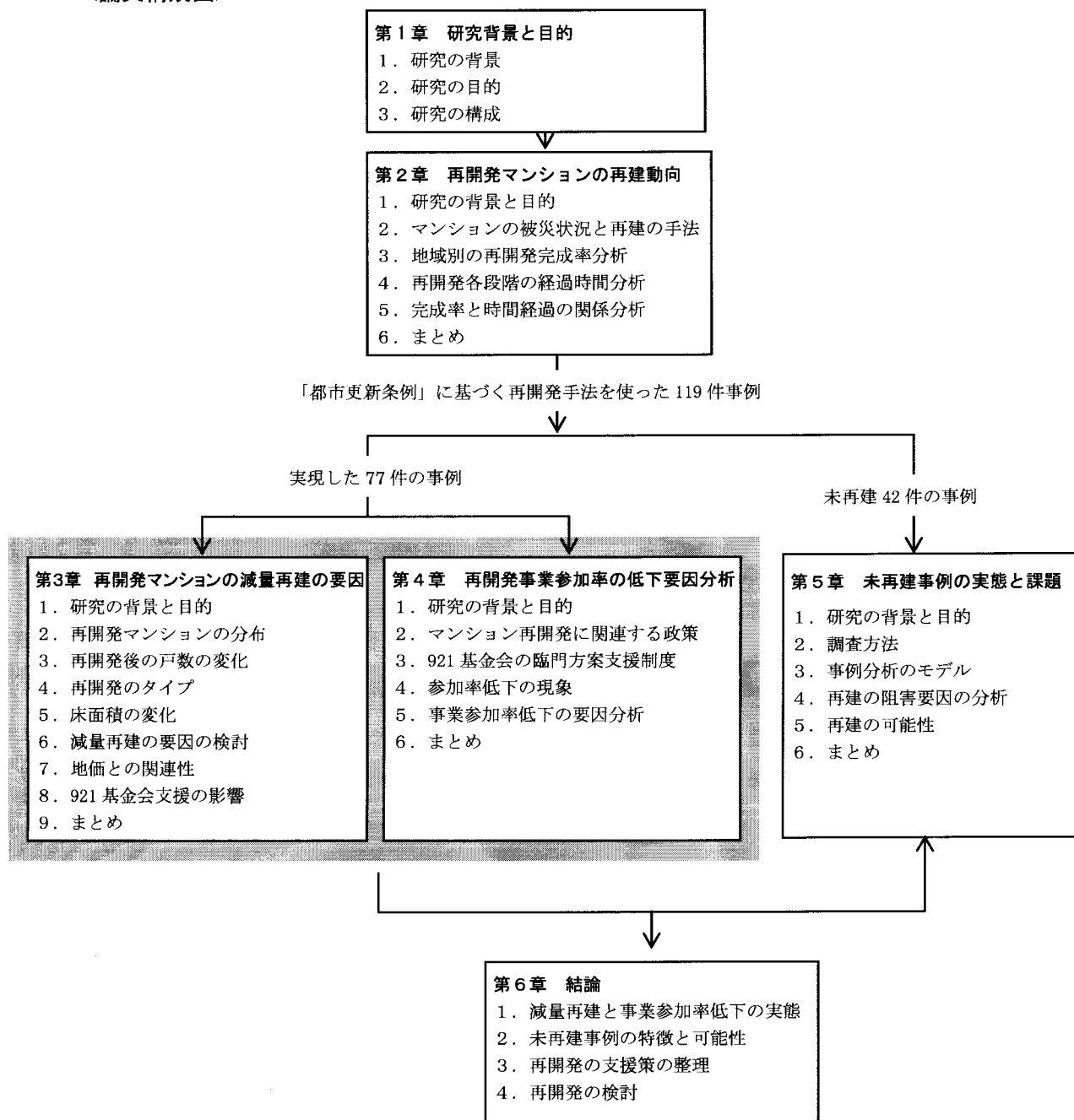
本研究においては台湾集集大震災で、「都市更新条例」に基づく再開発手法を使った被災マンションを研究対象とする。現時点で（震災経過8年目）において、その再建の進捗状況を把握しながら、実現した事例の問題点と未再建事例の特徴や課題を明らかにする。また、「都市更新条例」に基づく再開発の問題点を捉え、再開発に影響を与える要因を分析するのが目的である。

3. 研究の構成

本研究は6章で構成する。第1章は研究背景と目的を述べ、第2章から研究対象の再開発マンションの事例分析を展開する。第2章において、再開発マンションの再建進捗状況を分析する。それにしたがって、「都市更新条例」に基づく119件事例実現した77件事例の実態を、第3章再開発マンションの減量再建の要因と第4章の再開発事業参加率の低下要因を明らかにする。（論文構成図）また、未再建42件事例については、事例のインタビューを通じ、第5章の未再建事例の実態と課題において整理する。

最後に第6章の結論で、実現した事例と未再建事例のそれぞれの問題点や特徴を把握しながら、現時点（震災後8年）の再開発手法のパフォーマンスを検討する。

〈論文構成図〉



4. 研究の方法

本研究の基礎資料は第2章において整理する。第2章では、再開発を行った震災被害マンションに対して、台湾の中央政府と地方政府が各再開発段階で発行した認可資料を調査し、各事例の規模、戸数、構造、認可日などを基本データとする。また再開発手法に適用する「都市更新条例」の仕組みを踏まえて、再開発の各段階における行政認可日を重要なチェックポイントとして、再建の実態を把握する。それに基づいて地域別の各段階の平均完成率と平均経過月数を算出し、これらを比較しながら、その動向を探る。また各行政の担当部門と、都市更新発展基金会や921震災重建基金会など再開発に関与する組織にヒヤリング調査を行い、再建に影響す

る要因を分析する。

再開発を実現した 77 件の実態については、第 3 章と第 4 章において分析する。第 3 章における研究方法は、各地方政府と各再開発組合から提供された戸数や床面積などの基本データを使用し、再建の実態、再建前後の内容の変化を明らかにする。各マンションの管理組合、中央政府、各地方政府と財団法人 921 震災重建基金会（以下 921 基金会）に対して、支援の仕組みや再建前後の変化に関して、ヒヤリングを行う。また、客観的に要因を考察するために、再開発前後の変化に影響を与える地価について、各地方政府から震災前後の各地区の地価データを活用し、921 基金会から取得した各事例の残り床価格、及び 921 基金の買取支援に関する資料から、地価との関連を分析する。再建前後の変化（戸数、床面積）と 921 基金会の買取支援と当時の土地価格の三者の関係から、減量再建に至るの背景や要因を明らかにする。

第 4 章における研究方法は、再開発マンションの再建に直接影響を与える行政側の政策をピックアップする。また、マンションの再開発に重要な役割を果たした 921 基金会の支援策のうち、直接に再開発手法と関わる「臨門方案」を中心に、その契約関係からその支援の仕組みを検討する。マンションの再開発はどのような支援制度の下で展開されたかを明らかにする。また、再開発の事業参加の実態と課題を把握しながら、政策面と市場メカニズム面から問題点を検討し、再開発の参加率低下の原因を分析する。

また、第 5 章の未再建の事例の研究については、未再建の 41 件の事例に対しインタビュー調査を行い、再建できない要因と課題を分析する。インタビューの仕組みは「起こった問題の関連性」、「現在直面している課題」と「これから再建できる可能性」3つの部分で構成する。インタビューの対象の代表性と回答の具体性をインタビューの有効の基準とし、得られた内容をモデル化にして分析する。未再建事例の特徴とこれから再建の可能性を分析する。

なお、第 6 章において、実現した事例（第 3、4 章）と未再建の事例（第 5 章）の分析により、全体の再開発のパフォーマンスと支援策を対照しながら、復興のマンション再開発に対し検討する。

5. 既往研究との関係

今まで台湾集集大震災の住宅復興に関する既往研究は、住宅全体の被害を調査し、住宅再建の実態を研究した「阪神・トルコ・台湾における住宅と都市の震災復興過程に関する比較研究（特集 都市復興と都市の安全・安心をめざす都市づくり研究）（中林一樹：2003）がある。また再開発手法の法的な規定と仕組みについて研究したものとして「台湾における都市更新事業による震災復興－日本・トルコ・台湾、震災復興過程の国際比較研究その 5－」（葉袋・饗庭・市古・福留・米野・中林、2002）がある。

行政の支援制度と予算を扱った復興支援策の研究は「九二一災後住宅重建政策分析」（財団法人九二一震災重建基金会、謝志誠、2003）がある。921 基金会と行政の支援制度の比較研究については「震變與突圍 政府政策與民間策略於九二一災後住宅重建之比較」（財団法人九二一震災重建基金会、王俊凱、2005）がある。被災マンションの再建に関係する都市更新条例の活用上の課題に関する研究は「影響 921 震災災後集合住宅都市更新重建之幾個因素探討」（建築與規劃學報、吳杰穎、2004）がある。被災マンションの再建にかかわる支援策の国際比較研究は「被

災した区分所有集合住宅の復興過程と支援策, 文部科学省研費基盤 A (1) 地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究」(研究成果報告書、米野史健、2004)がある。

ところが、本研究においては台湾集集大震災で、再開発手法を使った被災マンションを研究対象に絞り、「地域別にそれぞれの完成率と経過時間から、実現した建替えマンションの従前従後の内容の変化と、再開発事業参加の実態」、「行政の政策と 921 基金会の支援策に限らず、市場メカニズムの働き」、「再開発マンションに与える要因」、「未再建事例の実態」などを把握する研究は現在まで皆無である。よって、本研究はインタビュー調査を行い、その特徴や課題を分析するものである。

第2章 再開発マンションの再建動向

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景

1999年9月21日、台湾集集でマグニチュード7.3の大震災が発生し、2,471人が死亡、11,305人が負傷した。住宅被害は全壊38,936戸で、半壊45,320戸と統計され^(注1)、直接損失の被害額は3,679億台湾ドル(約1兆1,000億円)^(注2)と算出された。

震災復興において住宅再建は重要な指標と考えられるが、半壊の住宅は殆ど震災後に直ちに修復したが、全壊住宅の再建において分譲のマンションは区分所有者が多いため、建替え合意、従前ローンの返済、新法律の不慣れなどの原因で戸建ての建替えより多い課題を抱き、住宅再建の分野で最も難しいものと言われている。しかし全壊住宅約三分の一(12,039戸)は分譲マンションが占めている。

これら全壊マンションにとって、再開発手法^(注3)は重要な建替え方法であり、約8割の再建は再開発手法を使っている。震災後8年を経て、これらの再開発手法を使った全壊マンションの再建はどこまで進行しているのか、地域別の差異が生じたのか、またこの再開発のプロセスに影響を与えた要因は何であるのかなど一連の問題は本論の研究背景にある。

1-2. 研究の目的と既往研究

今まで台湾集集大震災の住宅復興に関する既往研究は、住宅全体の被害を調査し、住宅再建の実態を研究したのは「阪神・トルコ・台湾における住宅と都市の震災復興過程に関する比較研究(特集 都市復興と都市の安全・安心をめざす都市づくり研究)(中林一樹:2003)がある。また再開発手法の法的な規定と仕組みについて研究したものとしては、「台湾における都市更新事業による震災復興—日本・トルコ・台湾、震災復興過程の国際比較研究その5—」(葉袋・饗庭・市古・福留・米野・中林、2002)がある。再開発以外の手法も含み、集合住宅の再建の実態について研究は「台湾大地震で被災した区分所有集合住宅の建替え—日本・トルコ・台湾、震災復興過程の国際比較研究その7—」(米野・中林、2002)がある。

本研究においては台湾集集大震災で、再開発手法を使った被災マンションを研究対象に絞り、地域別にそれぞれの完成率と経過時間から、その復興実態を把握し、事業の進捗に影響をあたえる要因と地域による違いを明らかにすることを目的とする。

1-3. 研究の方法

研究方法としては、再開発を行った震災被害マンションに対して、台湾の中央政府と地方政府が各再開発段階で発行した認可資料を調査し、各事例の規模、戸数、構造、認可日などを基本データとする。また再開発手法に適用する「都市更新条例」の仕組みを踏まえて、再開発の各段階における行政認可日を重要なチェックポイントとして、再建の実態を把握する。それに基づいて地域別の各段階の平均完成率と平均経過月数を算出し、これらを比較しながら、その動向を探る。また各行政の担当部門と、都市更新発展基金会や921震災重建基金会など再開発に関与する組織にヒヤリング調査を行い、再建に影響する要因を分析する。

2. マンションの被災状況と再建の手法

2-1. マンション全体の被害

台湾集集大震災において全体被災のマンションは半壊 145 件 17,661 戸^(注4)で、全壊 186 件 12,039 戸があった。全壊マンションにおいては台北市を含め、8 県・市の地域に分布されていた。この中、台中県の被害は最も大きく、全壊 81 件 (5,128 戸)、全体の 43.5%を占めている。二位は南投県 44 件 (2,406 戸) 23.6%であり、三位は台中市の 22 件 (2,423 戸) 11.8%である。表 1 は地域別の被害全壊マンションの件数、戸数及び比率で、図 1 はその地理的な分布である。

表1 全壊マンションの被害状況

| 地域 | 件数 | | 戸数 | |
|-------|-----|--------|--------|--------|
| | 件数 | 比率 | 戸数 | 比率 |
| 1 台北市 | 19 | 10.2% | 750 | 6.2% |
| 2 台北県 | 15 | 8.1% | 746 | 6.2% |
| 3 嘉義市 | 1 | 0.5% | 155 | 1.3% |
| 4 台中市 | 22 | 11.8% | 76 | 0.6% |
| 5 台中県 | 81 | 43.5% | 2,423 | 20.1% |
| 6 南投県 | 44 | 23.7% | 5,128 | 42.6% |
| 7 彰化県 | 1 | 0.5% | 2,406 | 20.0% |
| 8 雲林県 | 3 | 1.6% | 355 | 2.9% |
| 合計 | 186 | 100.0% | 12,039 | 100.0% |

2007年6月内政部、各県・市政府及び九二一重建基金による統計



図1 全壊マンションの分布

2-2. 再建手法について

被災した全壊マンションは主に再開発と原貌建替えの二つの手法で再建される。再開発手法は再開発法に当たる「都市更新条例」^(注5)という法律に基づいて使われた手法である。原貌建替え^(注6)という手法は元居住者の合意で一般に適用されているマンション管理法建設基準法（公寓大廈管理法）に基づくものである。

再開発手法を選択した全壊マンションは 124 件 9,884 戸があり、全壊マンション件数の 66.6%を占め、戸数の 82.1%をしめている。原貌建替えマンションは 44 件 656 戸があり、全壊マンション件数の 23.6%を占めているが、戸数の 5.4%しか占めていない。

また表 2 のように原貌建替えのマンションは件あたりの平均戸数は 14.9 戸に比べて、再開発手法を使った場合は、マンション件あたりの平均戸数は 79.7 戸で、大きく原貌建替えを上回る。

なお、換地再建^(注7)を図る全壊マンションは 13 件 872 戸があるが、適当な敷地が見つからない、また元居住者の意見がまと

まらないなどの理由で、再建の進行が困難になっている。その他の 5 件 627 戸の全壊マンションは元の開発業者の手抜き工事に対する訴訟や元居住者の合意形成の困難さなどの理由で停止状態となっており、判決が出るまでに再建の見込みは薄いと言われている。

2-3. 再開発の仕組み

都市計画地区の再開発を促すという目的である都市更新条例は震災復興において都市計画地

表2 全壊マンション再建手法による件数戸数と比率

| | 件数 | 件数比率 | 戸数 | 戸数比率 |
|-------|-------|---------|--------|---------|
| 再開発* | **124 | 66.67% | 9,884 | 82.10% |
| 原貌建替え | 44 | 23.66% | 656 | 5.45% |
| 換地再建 | 13 | 2.68% | 872 | 7.24% |
| その他 | 5 | 6.99% | 627 | 5.21% |
| 合計 | 186 | 100.00% | 12,039 | 100.00% |

2008年8月、内政部、各県・市政府及び九二一重建基金による統計
*都市更新条例に基づくもの、**124件の中に5件が3層以下の建物である。

区という規制範囲を越えて、実際都市計画以外の地区も適用するようになったため、被害がひどかった農村地域の非都市計画地区にも適用されることになり、再開発の地区や単位の規定が弾力的に適用された結果、再建に大きく適用された理由と考えられる^(注8)。

全壊マンションが再開発の手法を選択した際に、居住者にとって次の三つメリットを整理することができる。

(1) 再開発に必要な権利変換の規範を明示していること

当条例の中に共同住宅の再開発における複雑な権利変換問題の解決するのに必要とする仕組みが取り入れられている。権利変換については権利変換方式の選定、共同負担項目、指定共同施設、土地所有権者の権利分配や処理などを規制し、これらに対応する権利変換計画や事業計画の提出と審議、公開展示、異議処理、公告などの仕組みがつくりあげられている。また移転補償、建築許可の申請、権利移転、分割、負担設定、地籍整理、譲渡、権利変更分割や登録などの手続きも定められている。

(2) 容積率のボーナスを与えること

「九二一震災重建臨時条例」の第18条の中、被災地における建物の再建に対して、「都市更新条例」の第44条が適用する場合、法定容積率を超えていない従前建物に1.5倍まで、法定容積率を超えていた従前建物に1.3倍までの容積ボーナスを与えることができると述べられている。このため、被災の集合住宅の再建には、容積率ボーナスのメリットが鮮明である。

(3) 土地や建物に対する税金減免措置があること

当条例の第46条再開発期間が生ずる地価税、建物税、再開発後に売買された場合が生ずる土地増価税と契約税などの税金の減免措置がある。^(注9)

つまり、当条例は再開発の権利変換仕組みを規範することだけではなく、容積率のボーナスや税金の減免も規定されているため、被災マンションの再建には重要な法律だと考えられる。但し、実行段階に入ると、その手続きの複雑さに苦悩されたのは、居住権利者で組織された再開発組合だけではなく、実行事例がなかったため、専門家、コンサルタントや行政にとっても大きな試練と言われている。

また、この再開発の仕組みから見て、行政が各段階において手続きの認可を通じて、六つのチェックポイントを置いていると見られている。まず、権利者が中心となる再開発の組合について、組合の予備会の設立と正式な組合成立^(注10)の二つ段階でそれぞれの認可審査をする。また、事業計画書と権利変換計画書の審査が完了した時点と、その内容を期間内に公示して異議のない場合、再開発計画の実施を公告した時点で、それぞれの認可審査を受ける。着工段階に入ると、着工の申請を必要とし、竣工の際に工事完成の認可の審査を受ける^(注11)。

図2は当条例の再開発の仕組みとこれらの認可の関係を示してある。この行政からの六つの認可のチェックポイントは次の分析の展開上重要な検証資料となっている。

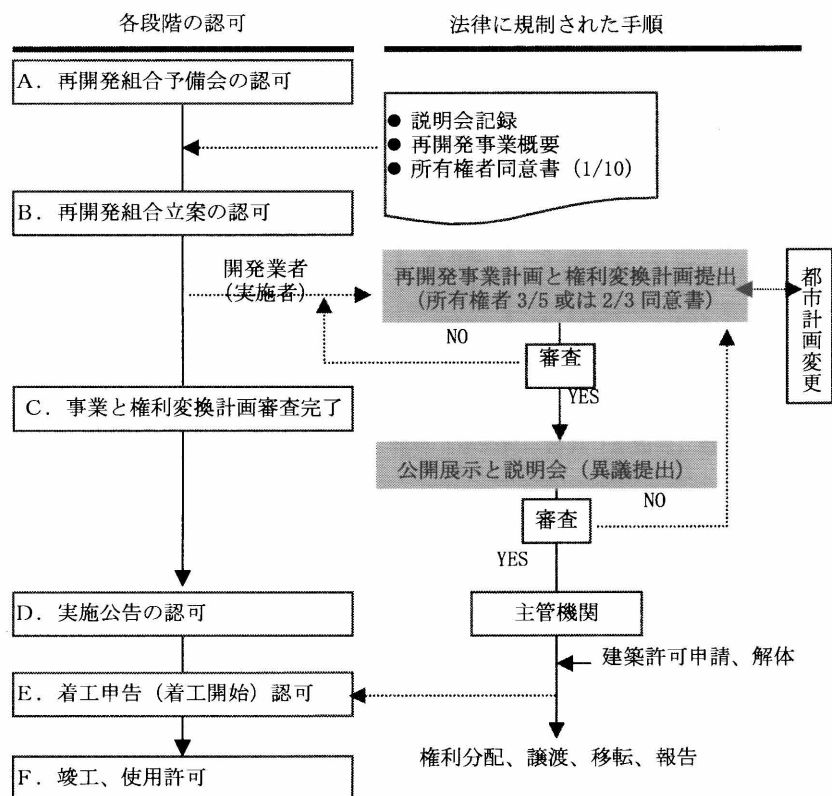


図2 都市更新条例（再開発法）の仕組み

3. 地域別の再開発完成率分析

3-1. 再開発マンションの分布

再開発手法を使った全壊のマンションは 124 件があり、表3のようにその中に台中県の被害が最も多く 55 件があり、全体の 44.3%を占めている。次は南投県の 36 件 29.0%で、三位は台中市の 18 件 14.5%である。

3-2. 地域別の各段階の完成率

ここで各地域の再開発の件数を母数にして、前述した再開発の六つ段階において認可された件数を割って、2007 年 1 月までに地域別それぞれの完成率を算出するが、台北市と嘉義市の事例の数が少ないので、分析の対象として妥当でないと考えられ、以降の分析から外す。

表4が示しているように、組合予備会設立認可（以下A段階）と組合成立認可（以下B段階）の段階において、各地域の完成率がほぼ 80%~100%の高い水準に達している。事業計画審査完了認可（以下C段階）の段階において上三位の順番はまず台中県 85%、台北市 80%と南投県 77%である。再開発計画の実施を公告する認可（以下D段階）の段階において、上三位の順番は台中県 85%、南投県 77%、台北県 70%である。着工申告認可（以下E段階）の段階において、上三位の順番は台中県 69%、台中市 66%、台北市 60%である。最終の竣工認可（以下F段階）の段

表3 地域別の再開発件数と比率

| 地域別 | 件数 | 比率 |
|-----|-----|------|
| 台北市 | 10 | 8% |
| 台北県 | 4 | 3% |
| 嘉義市 | 1 | 1% |
| 台中市 | 18 | 15% |
| 台中県 | 55 | 44% |
| 南投県 | 36 | 29% |
| 合計 | 124 | 100% |

階において上三位はいずれも被災の集中する地域であり、その順番は台中市 66%、台中県 52%、南投県 47%であるが、台北市の 20%と比べて、完成率の格差が大きい。そこで、台中県は全段階に平均より高い完成率を達していることが分かった。

また、各地域の平均から見れば、図4が示しているように、平均完成率は次の段階へ進行するに伴い、減少する傾向がある。組織段階でのA段階とB段階の平均完成率は93%と92%である。C段階の平均完成率は77%に下がり、D段階の平均完成率は74%、E段階までの平均完成率は62%、F段階までの平均完成率は46%まで下がっている。

表4 地域別における各再開発段階の完成率

| 地域別 | 合計件数 N | A段階 | | B段階 | | C段階 | | D段階 | | E段階 | | F段階 | |
|-------|-----------|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | 件数 | 完成率 | 件数 | 完成率 | 件数 | 完成率 | 件数 | 完成率 | 件数 | 完成率 | 件数 | 完成率 |
| 台北市 | 10 | 8 | 80% | 8 | 80% | 8 | 80% | 7 | 70% | 6 | 60% | 2 | 20% |
| 台中市 | 18 | 18 | 100% | 18 | 100% | 12 | 67% | 12 | 67% | 12 | 67% | 12 | 67% |
| 台中県 | 55 | 55 | 100% | 53 | 96% | 47 | 85% | 47 | 85% | 38 | 69% | 29 | 53% |
| 南投県 | 36 | 34 | 94% | 33 | 92% | 28 | 78% | 28 | 78% | 20 | 56% | 17 | 47% |
| 合計/平均 | 119 | 115 | 94% | 112 | 92% | 95 | 77% | 94 | 75% | 76 | 63% | 60 | 47% |

2007年6月まで内政部、各県、市政府及び九二一重建基金会による統計を整理した資料
台北市10種の中に2種が組合予備会と成立の認可が不要であるため、加算をしなかった。

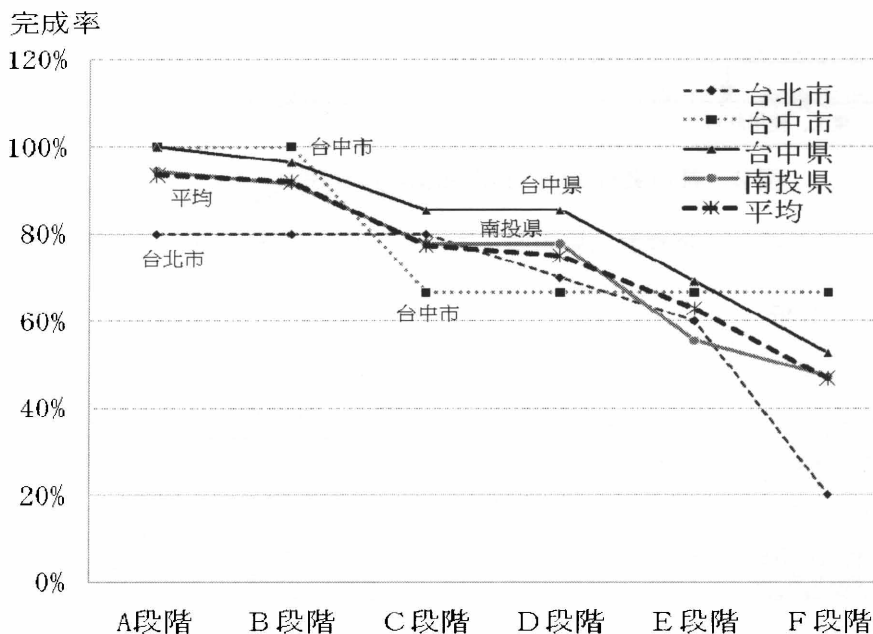


図3 各段階から地域別と平均の完成率

3-3. 完成率に影響与える要因

完成率は大幅に下落したC段階(-15%)とE段階(-12%)の要因について、921震災重建基金会と都市更新発展基金会に対するヒヤリング調査によると、次の二つ主要な要因であると整理できる。

(1) 再開発事業に参加する元権利者が少ないため、事業計画の進行が難しいこと。

多くの元権利者は前例のない再開発手法に対する理解が不十分で、震災後まもなく他の住宅を確保したため、マンションが再建されても戻らない。しかし、個別に区分所有という共有土地の処分が難しいため、一旦は再開発の事業計画を同意し、組合や開発業

者が買い取ってくれるのを期待するというもの。実際に事業計画を進める段階になると、不参加者の土地権利はどうするかという問題が生まれている。この結果C段階の完成率が著しく低下したと考えられる。

また、E段階の76件の再建後戸数から見て、表5が示すように、従前の戸数と比べて、再建後の戸数は2,023戸36%が減少し、南投県の場合は56%も減った。その減少した戸数は再開発事業に参加しなかった元権利者の分と考えられる。

表5 E段階において地域別の再建戸数

| 地域別 | 従前戸数 | 再建後戸数 | 増減戸数 | 変化率 |
|-----|-------|-------|--------|------|
| 台北市 | 363 | 378 | 15 | 4% |
| 台中市 | 812 | 600 | -212 | -26% |
| 台中県 | 2,887 | 1,921 | -966 | -33% |
| 南投県 | 1,548 | 688 | -860 | -56% |
| 合計 | 5,610 | 3,587 | -2,023 | -36% |

(2) 組合は不参加者の土地と権利床を処理できないため、完成された事業計画が実行できないこと。

一部の事例では組合が不参加権利者の土地を買い取らずとも、事業計画の作成が進み、計画が完成しても実行できない状態となっている場合もある。事業参加者であっても計画作成の間に途中で辞退し、組合は残された床の処理ができない場合もある。不参加者の土地や残された権利床を買い取る者が現れない限り、事業成立の現実性が疑問となり、銀行からの融資が進まない場合がある。銀行の融資がないと、開発業者の事業執行性が低下するので、E段階の完成率が低下する要因につながる。

一方、民間義捐金で設立された921震災重建基金会は、再建を促進させるに、不参加者の土地権利と再建後の権利床を買い取る支援策を打ち出した唯一の機構である。支援策を受けた事例と受けていない事例を比較すると、表6と表7が示すように、921震災重建基金会の買取支援を受けた事例の完成率は受けていない事例より著しく高い。E段階の完成率の差は68%に(91.20% - 23.93%)達する。これは921震災重建基金会の買取支援策の効果と思われる。

台中県と台中市はE段階において、921震災重建基金会の買取支援を受けている事例は完成率が高い。表8のように、台中県は38件の中に37件、台中市は12件の中に11件が921震災重建基金会の買取支援を受けている。921震災重建基金会による不参加者の土地と再建後の権利床の買取などの支援策は完成率に影響を与えたことが明確になったと思われる。

なお、表4のE段階とF段階の差が16%で大きく思われるが、E段階に入ると、開発事業者自身の経営問題に支障がなければ、事業の進捗に影響を与えないものと考えられる。^(注12)

表6 921基金会の買い取り支援を受けた事例の完成率

| 地域別 | 西開案件数 N | A段階 | | B段階 | | C段階 | | D段階 | | E段階 | | F段階 | |
|-----|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|
| | | A 件数 | A/N 完成率 | B 件数 | B/N 完成率 | C 件数 | C/N 完成率 | D 件数 | D/N 完成率 | E 件数 | E/N 完成率 | F 件数 | F/N 完成率 |
| 台北市 | 5 | 5 | 100.0% | 5 | 100.0% | 5 | 100.0% | 4 | 80.0% | 4 | 80.0% | 2 | 40.0% |
| 台中市 | 11 | 11 | 100.0% | 11 | 100.0% | 11 | 100.0% | 11 | 100.0% | 11 | 100.0% | 11 | 100.0% |
| 台中県 | 40 | 40 | 100.0% | 40 | 100.0% | 39 | 97.5% | 39 | 97.5% | 37 | 92.5% | 28 | 70.0% |
| 南投県 | 13 | 13 | 100.0% | 13 | 100.0% | 13 | 100.0% | 13 | 100.0% | 12 | 92.3% | 12 | 92.3% |
| 合計 | 69 | 69 | 100.0% | 69 | 100.0% | 68 | 99.4% | 67 | 94.4% | 64 | 91.2% | 53 | 75.6% |

2007年6月まで内政部、各県市政府及び九二一重建基金会による統計を整理した資料

表7 921 基金会の買い取り支援を受けていない事例の完成率

| 地域別 | 再開発件数 N | A段階 | | B段階 | | C段階 | | D段階 | | E段階 | | F段階 | |
|-----|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|
| | | A 件数 | A/N 完成率 | B 件数 | B/N 完成率 | C 件数 | C/N 完成率 | D 件数 | D/N 完成率 | E 件数 | E/N 完成率 | F 件数 | F/N 完成率 |
| 台北市 | 5 | 3 | 60.0% | 3 | 60.0% | 3 | 60.0% | 3 | 60.0% | 2 | 40.0% | 0 | 0.0% |
| 台中市 | 7 | 7 | 100.0% | 7 | 100.0% | 1 | 14.3% | 1 | 14.3% | 1 | 14.3% | 1 | 14.3% |
| 台中県 | 15 | 15 | 100.0% | 13 | 86.7% | 8 | 53.3% | 8 | 53.3% | 1 | 6.7% | 1 | 6.7% |
| 南投県 | 23 | 23 | 100.0% | 22 | 95.7% | 15 | 65.2% | 15 | 65.2% | 8 | 34.8% | 5 | 21.7% |
| 合計 | 50 | 48 | 90.0% | 45 | 85.6% | 27 | 48.2% | 27 | 48.2% | 12 | 23.9% | 7 | 10.7% |

2007年6月まで内政部、各県・市政府及び九二一重建基金会による統計を整理した資料

表8 E段階における921基金会の買い取り支援を受けた事例の比率

| 地域別 | 全体件数 | 921基金会支援事例 | | E段階921基金会支援の有無 | | |
|-----|------|------------|-----|----------------|------|-----|
| | | 件数 | 比率 | ある件数 | ない件数 | 比率 |
| 台北市 | 10 | 5 | 50% | 4 | 2 | 67% |
| 台中市 | 18 | 11 | 61% | 11 | 1 | 92% |
| 台中県 | 55 | 40 | 72% | 37 | 1 | 97% |
| 南投県 | 36 | 13 | 36% | 12 | 8 | 60% |
| 合計 | 119 | 69 | 58% | 64 | 12 | 84% |

4. 再開発各段階の経過時間分析

4-1. 経過時間の算出方法

ここで用いる経過月数の算出方法は、1999年9月21日台湾集集大震災が起こった時点から基準にし、同年の10月を第1ヶ月目と計算し、1ヶ月を1単位として2007年1月まで順番で被災経過の88単位の経過月数を算出する。それと対照しながら各再開発段階の認可日の年月を経過月数の単位にあたって計算している。

4-2. 地域別各段階の経過月数

上述した方法で、再開発手法を使った119棟の事例を地域別で各再開発段階の認可日の経過月数を計算し、地域別の各段階の経過月数(注13)は表9が示した通りである。

各段階において経過月数の短い地域の上三位を見れば、A段階までの経過月数においてまず台中県は20.3、台中市は28.0、南投県は29.7である。B段階までの経過月数は、まず台中県の23.4、台中市の30.6と南投県の32.1である。C段階までは、まず台中県の38.1、台中市の40.1と南投県の48.9である。D段階まではまず台中市の42.1、台中県の47.0と南投県の52.3である。E段階までの経過月数はまず台中県44.2、台中市の44.8と南投県の48.7である。F段階の経過月数にお

表9 地域別の各再開発段階の平均経過月数

単位：月

| 地域別 | A段階 | B段階 | C段階 | D段階 | E段階 | F段階 |
|-----|------|------|------|------|------|------|
| 台北市 | 34.0 | 39.8 | 53.1 | 59.7 | 61.5 | 69.5 |
| 台中市 | 28.0 | 30.6 | 40.1 | 42.1 | 44.8 | 62.7 |
| 台中県 | 20.3 | 23.4 | 38.1 | 47.0 | 44.2 | 56.1 |
| 南投県 | 29.7 | 32.1 | 48.9 | 52.3 | 48.7 | 56.1 |
| 平均 | 28.0 | 31.5 | 45.1 | 50.3 | 49.8 | 61.1 |

2007年6月、内政部、各県・市政府及び九二一重建基金会による統計

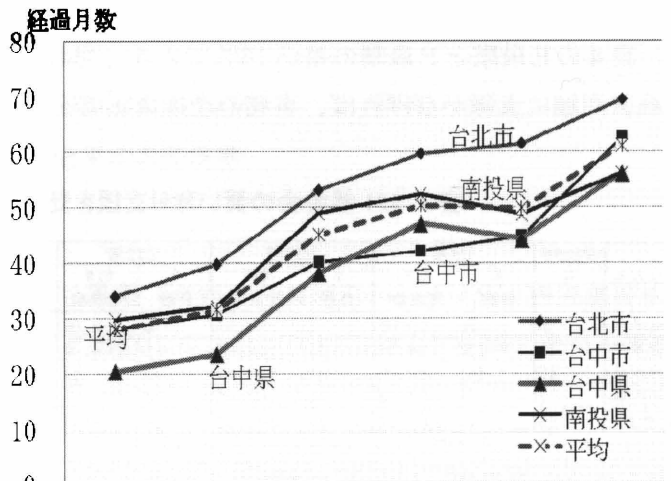


図4 地域別の各再開発段階の平均経過月数

いて台中県と南投県と並びに 56.1 で、台中市は 62.7 である。

4-3. 全体の平均経過月数

AからBまで、及びCからDまでという二つ段階は法律上に要求される手続きだけであり、ほとんどの事例の経過時間が短い、Aまでの平均経過月数は 28 ヶ月を要している。これは最も経過時間が長い段階はであり、全壊マンションの復興スピードを低落させたと思われる。「都市更新条例」は震災が起こった前の年（1998）公布されていたが、関連細則は 1999 年 3 月に公布されたばかりで、震災までに実行された事例はなかったため、この法律に対する理解を深め、実践するまで組合と行政の協調に時間を要したと考えられる。

また、各段階の認可実態を見れば、表 6 が示しているように、各段階の最初段階の認可日と最後の認可日はかなりの差がある。各段階認可件数の分布は図 5—図 10 のように、それぞれの認可件数は集中する期間^{注 14}があり、

しかも、それぞれの集中期間の時間的なずれが見られることが明らかとなった。

表 6 各再開発段階の認可の実態

単位：経過月数

| | A段階 | B段階 | C段階 | D段階 | E段階 | F段階 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 最初の認可日の月 | 6 | 12 | 17 | 19 | 23 | 28 |
| 最後の認可日の月 | 72 | 74 | 83 | 88 | 86 | 79 |
| 認可集中の期間 | 11-25 | 15-28 | 33-46 | 35-44 | 36-53 | 48-67 |
| 平均経過月数 | 28.0 | 31.5 | 45.1 | 50.3 | 49.8 | 61.1 |

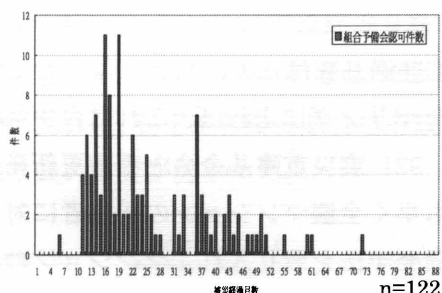


図 5 組合予備会認可件数の分布

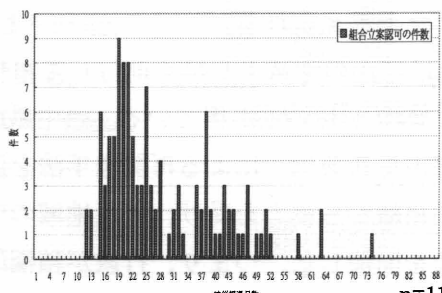


図 6 組合立案認可件数の分布

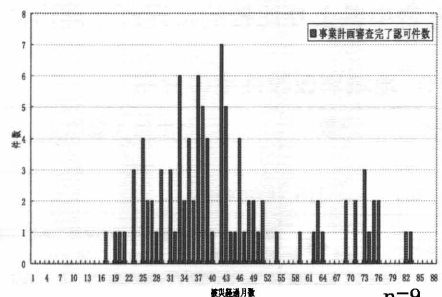


図 7 事業審査認可件数の分布

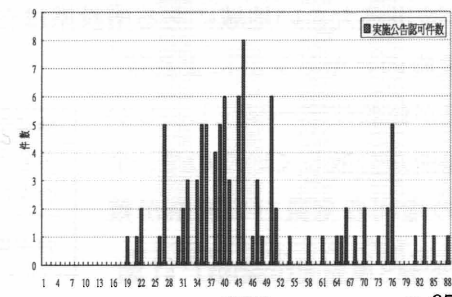


図 8 実施公告認可件数の分布

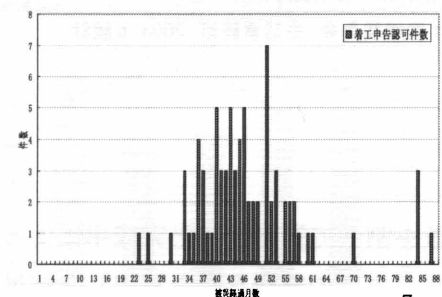


図 9 着工認可件数の分布

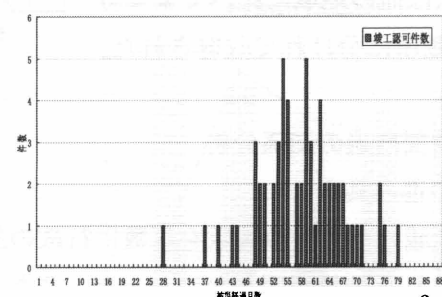


図 10 竣工認可件数の分布

4-4. 経過月数に影響を与える要因の検討

全体から見て、各地域の段階間にかかる時間は全体の平均と大きい違いがないが、A段階においては、地域別の再開発のスタートは早い地域と遅い地域の経過月数の差が大きい。台北市の平均経過月数は著しく長く、台中県と比べ14ヶ月も遅れている。台北市政府のヒヤリング調査によれば、その原因は1983年9月に台北市が独自に成立した「都市更新実施辦法」と中央政府が1998年11月成立の「都市更新条例」との切り替えに、適用される法律に空白期があったためである。

台北市は「都市更新条例」の相関細則（1999年公布）に基づいて、改めて「台北市都市更新自治条例」（2001年4月）を定めた。この間に1999年6月に、市は地方レベルの「都市更新実施辦法」に基づいて、指定した167箇所を再開発地区を取り消し、新たに131箇所を指定したが、全壊マンションの地区は含まれていなかった。台北市の全壊マンションは全部市の再開発指定地区外にあるため、「台北市都市更新自治条例」に基づいて再開発を行わなければならなかった。^(注15)「台北市都市更新自治条例」の内容は中央政府が定めた「都市更新条例」を補完し、開発単位面積、条件などを規定しながら、従前建物の撤去費補助、低収入者に対する利子補助、企画費補助など支援を明記し、多項目の容積率のボーナスもあるが、時間的に従前の「都市更新実施辦法」との連続性が途切れ、約10ヶ月の空白期が生まれた。これにより台北市の再開発の手続きが遅れたと考えられる。

また、台中県はほかの地域より早く進行しており、平均経過月数は20.3で、二位の台中市28.0と比べて、約8ヶ月の差が出ている。台中県政府のヒヤリングによれば、これは台中県政府が早期に「都市更新条例」による再開発手法を適用し、921震災重建基金会と都市更新發展基金会など専門組織から協力を受け、被災地域の中で最も早く全壊マンションの居住者に対し積極的に説明会を開催した。つまり、行政が積極的に再開発手法を取り入れ、マンションの再建を促したと考えられる。

なお、同じく被災が大きい地域にある南投県は台中市と台中県より比較的遅れた理由について、南投県政府のヒヤリングによれば、震災直後に住民が仮設住宅へ移住し、しかも仮設住宅の場所が分散していたので、全壊マンションの権利者全員との連絡が難しく、再建会議を開くのも大変であった。当時の仮設住宅の分布から見て、表10のように、南投県は他の地域に比べてより分散されて、81箇所に分けて収容された。

表10 地域別仮設住宅の分布

| 地域別 | 箇所 | 戸数 | 分布地区（箇所） |
|-----|-----|-------|---------------------------------------------------------------|
| 台北市 | - | - | - |
| 台中市 | 3 | 218 | 北屯(2)南屯(1) |
| 台中県 | 23 | 1,481 | 豐原(1)太平(3)大里(3)石岡(2)東勢(5)新社(2)霧峰(5)和平(2) |
| 南投県 | 81 | 4,031 | 南投(8)埔里(15)草屯(6)竹山(3)集集(6)鹿谷(8)中寮(2)魚池(7)國姓(8)水里(1)信義(3)仁愛(4) |
| 合計 | 107 | 5,730 | |

行政院 921 重建委員会 生活重建処 2003. 6.統計

5. 完成率と時間経過の関係分析

5-1. 各段階の進み具合

ここまで各地域の再開発の棟数を母数に行政の認可棟数を割って算出された完成率によって、現時点で実現された結果が明らかになった。またその認可日までの経過月数を算出した結果によって、どの時点でどの段階まで進行したか、そのプロセスが分かった。ここで、その算出さ

れた完成率と経過月数のデータを用いて、対比しながら、再開発マンションの再建進み具合を明らかにしたい。

A段階では、図 11 が示したように台中県の平均完成率は 100%で、平均経過月数 20.3 ヶ月であり、全体平均値の完成 率 94%と 28 ヶ月と比較して、進み具合は他の地域より良い と言える。Bの段階において、図 12 が示したように台中県 は他の地域より高完成率と低経過月数で、その平均完成率と 経過月数は 96%と 23.4 箇月である。再開発のC段階におい て、図 13 が示したように台中県は平均完成率 85%、平均経 過月数 38.1 で、他の地域より良い進み具合を維持している。

D段階において図 14 が示したように台中県の平均完成率 は著しく高く 85%で、平均経過月数は 47 である。E段階に おいて図 15 が示したように台中県は台中市と並びにそれぞ れの平均完成率と平均経過月数は 69%、67%と 44.2 ヶ月、44.8 ヶ月である。他の地域より進み具合が良いと見られる。F 段階において図 16 が示したように台中市の平均完成率が最も 高く 67%であるが、相対的に平均経過月数も高いほうの 62.7 ヶ月である。その次は台中県の 56.1、56.1 ヶ月である。 全体から見れば、台中県の進み具合は各段階においても他の 地域より良いことが分かった。

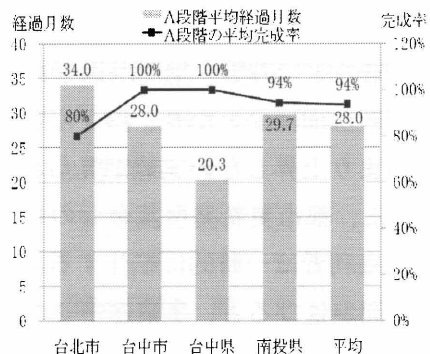


図 11 A段階の完成率と経過月数



図 12 B段階の完成率と経過月数

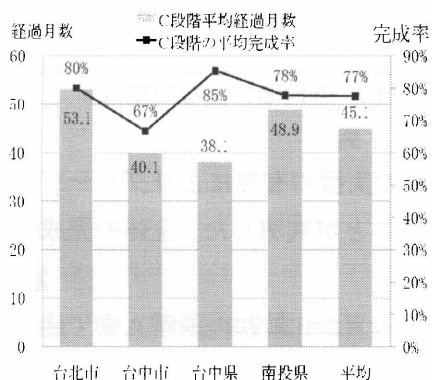


図 13 C段階の完成率と経過月数

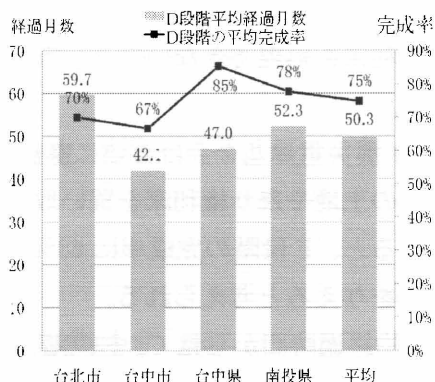


図 14 D段階の完成率と経過月数

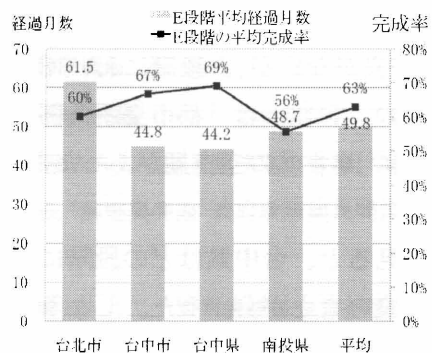


図 15 E段階の完成率と経過月数

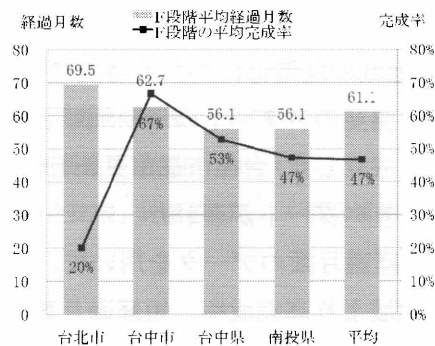


図 16 F段階の完成率と経過月数

5-2. 完成率と経過月数の関係

実際に再開発を行うには、各段階に抱えているそれぞれの問題（図 17）を解決しないと次へ進められないため、経過月数が増加しても完成率は増加しない。

各段階の認可の集中期間が過ぎた後、図 18 が示すように、経過月数の 75 ヶ月以降、各段階の認可数は横ばいとなり、ほとんど増加しない状態である。つまり、時間が経過しても、完成率があまり上昇しない実態が見られる。

さらに、都市更新発展基金会のヒヤリングによると、C 段階において、時間の経過するにつれ、元権利者は一時的に転住するところにだんだん定住し、元のところへ戻らなくなる。つまり、時間が延びると、事業途中での辞退者が増える傾向は高い。921 震災重建基金会は 2005 年から実質的に活動を停止し、2007 年 7 月に正式に組織の解散手続きが開始された。進行中の事例にとって事業計画の実現は一層困難となる。

つまり、時間が経つと、放置された各段階の問題はますます解決しにくくなり、経過月数が増加しても完成率は増加しない傾向が高まると考えられる。

6. まとめ

震災後 8 年目の現時点から見て、再開発を行った 119 棟（台北県 4 棟と嘉義市 1 棟を除く）の平均完成率は A 段階 93% から最後 F 段階の 46% まで減少している。ことが分かった。完成率が低下する主な要因は「再開発事業に参加する元権利者が少ないこと」と「組合は不参加者の土地と権利床を処理できないこと」であると考えられる。

一方、921 震災重建基金会は再建に参加しない元権利者の土地や残り権利床を買い取る支援策を出し、その支援の有無によりグループ分けして比較すると、E 段階の完成率に 68% ポイントの差があることが判明した。全体の完成率に大きく影響を与えると考えられる。

全体の平均経過時間から見て、F 段階までは 61.1 ヶ月かかったが、最初の段階 A まで辿り着くのは最も長く 28 ヶ月がかかり、全体の再建スピードを落ちたと見られる。その理由としては今日の震災までに実例はない「都市更新条例」に対する理解が不十分で、実行するまで組合と行政の協議に時間を要したためと考えられる。

また、各地域の段階毎にかかる時間は全体の平均と大きい差異がないが、A 段階においては、地域別の再開発のスタートの早い地域と遅い地域の差が大きい。台北市は「都市更新条例」とあらためて成立した「台北市都市更新自治条例」との切り替えに 10 ヶ月の空白期があったため、他の地域よりスタートが遅れた。

完成率と経過月数のデータを用いて、再建の進み具合から見ると、台中県はどの段階においても他の地域より高完成率、短経過月数で、進み具合は最も良いことが分かった。しかし、経過月数の 75 ヶ月以降、各段階の認可数はほとんど増加していない。時間が経過しながら、完成

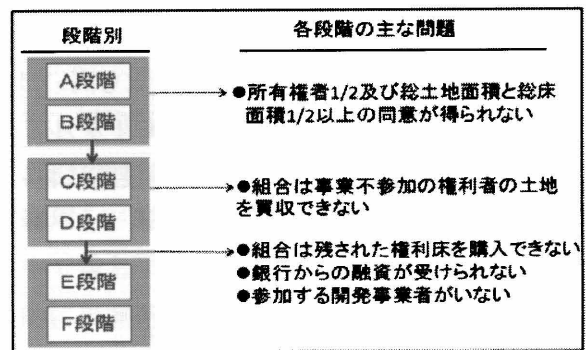


図 17 各段階の主な問題点

率はあまり上昇しない状況が見られている。

都市更新発展基金によれば、時間が延びると、事業不参加の元権利者が増える傾向があり、再建に不利な要素が増加する。さらに、921 震災重建基金の解散により、不参加者の土地と残り権利床を吸収するメカニズムがなくなった。竣工と着工中の事例を除き、再開発の事例（台北県、嘉義市を含む）の中の未完成の 47 件（5 件が 3 階建て以下）が今後抱える課題はどのように解決し、再建を進めるかを注視し、今後の研究課題にしたいと考えている。

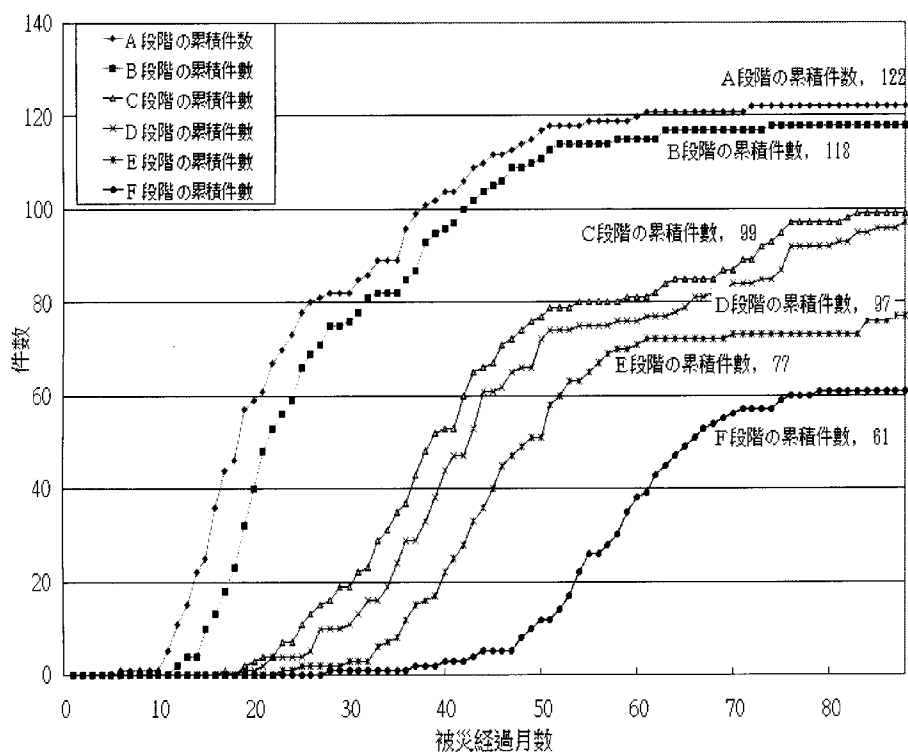


図 18 各段階の累積件数と経

参考文献

- (1) 謝志誠 「九二一災後住宅重建政策分析」財團法人九二一震災重建基金會，2003
- (2) 吳崑茂 「臺灣與日本震災住宅重建比較」，2004
- (3) 吳杰穎 「影響 921 震災災後集合住宅都市更新重建之幾個因素探討」建築與規劃學報，2004
- (4) 曾志雄 「社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以 921 震災台中縣主導之結合住宅為例」銘傳大學媒體空間設計研究所 碩士論文，2005
- (5) 台中县政府編 「九二一震災災區住宅及社區重建諮詢服務團及工作站建置計畫」，2004
- (6) 財團法人九二一震災重建基金會編 「築巢專案-臨門方案各社區更新重建進度」，2004
- (7) 王俊凱 「震變與突圍 政府政策與民間策略於九二一災後住宅重建之比較」財團法人九二一震災重建基金會，2005
- (8) 「財團法人九二一震災重建基金會補助計畫執行進度」，2004

注

- (注 1 台湾中央政府内政部建築研究所の統計による。
- (注 2 台湾中央政府行政院主計処、1999年12月10日統計による。
- (注 3 ここでいう再開発手法とは「都市更新条例」法律に基づく建替え方式である。当条例は都市計画地区の共同住宅を対象にして、居住権利者の組合設立を規定し、権利変換方式の審査制度を立て、共同住宅再建の順調を図るのである。
- (注 4 2005年2月までに内政部の統計により、145件の半壊マンションの中に、100件(11,436戸)が補修工事で復旧されており、残りの40件は修繕中である。
- (注 5 「都市更新条例」は1999年9月21日震災が起こった前の年(1998年11月11日)公布された。相関細則は1999年3月に公布され、震災までに、実行された事例はなかった。
- (注 6 ここでいう原貌建替えとは、震災直後に国が立てた「九二一震災重建臨時条例」の第57条に基づいて、被害マンションが元と同じ階層、床面積、敷地、構造で建替えされる場合、建物の解体や建設などの建設基準法の申請が不要となり、手続きが省略できるため、3階以下小規模の共同住宅が殆ど全く従前の原貌で建替えしたものである。
- (注 7 震災直後に国が作った「九二一震災重建臨時条例」の第37条の中に被災の五階以上のマンションの私有敷地は区画整理、徴収、再開発などの手法で再建できない場合、5人以上死亡者が出たという条件つきで、その敷地を国有の土地と交換することができる」と述べている。その国有地と交換して再建する事例はここで換地再建という。
- (注 8 都市更新条例の第7条の1に、県(市)主管機関は戦争、震災、火事、洪水、台風或はその他の重大災害が発生した際に、必要性があれば、再開発の地区を指定したり、都市計画を変更したりすることができる」と述べられてる。また、再開発手法を使った124件マンションの中、60件が都市計画地区にあり、64件が非都市計画地区にある。
- (注 9 都市更新条例の第46条：再開発の土地及び建物に対して、次の項目に税金を減免する。1.再開発期間に権利者がその土地使用ができない場合、地価税の徴収が免れる。2.再開発後、二年間の地価税と建物税が半分に減免する。3.権利変換により取得した土地と建物が、再開発後の一回目移転の際にして、土地増価税と契約税を40%減免する。4.事業に参加しない元権利者が現金補償を取る場合、土地増価税を40%減免する。5.権利変換で分配された土地が最小分配面積に達していないため、現金補償を受ける者は、土地増価税が免除する。6.権利変換を実施する際、その土地と建物をもって、権利返還の負担を払う場合、土地増価税と契約税を免除する。
- (注 10 2000年2月3日に公布された「九二一震災重建臨時条例」において、再開発された場合、所有権者の3/5以上かつ総土地面積と総床面積2/3以上の同意が必要と述べられ、同年11月29日の修正で第17条2項に、所有権者1/2かつ総土地面積と総床面積1/2以上の同意と緩和されている。
- (注 11 台湾の建築法(建築基準法にあたる法律)に基づいて建物の竣工した際に、行政からのチェックを受け、出された認可はいわゆる使用許可である。
- (注 12 台北市の再開発再建件数の中に、着工する最中に開発業者が自己資金調達の問題で工事が遅れた事例があった。
- (注 13 地域別の各段階の平均経過月数を計算する際に、その段階の平均経過月数は前段階より少ない場合がある。それは次の段階へ進行する件数が減少することによって、その段階へ進行された事例だけの平均

を求めるためである。

(注 14 ここで「集中する期間」とは各段階において行政からの認可件数が多い期間を意味する。

(注 15 「都市更新条例」の 10 条と 11 条細則 5 条において、地方政府が指定していない地区で再開発を行う場合、各地方政府が定めた再開発自治条例に基づき、規定された開発条件、手続きに従い、個別再開発計画として申請すると示している。

第3章 再開発マンションの減量再建の要因

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景と目的

1999年9月21日に起こった台湾集集大震災においては、全壊マンション186件^(注1)のうち119件(66%)が「都市更新条例」に基づく再開発手法^(注2)により再建を行った。震災後8年間を経過して、実際に実現したのは77件である。しかもこの再建された77件は従前と比べて、戸数や床面積の規模は従前より大幅に縮小している。

日本ではマンション建替えにおいては、従前戸数の確保は勿論のこと、むしろ戸数を増やして、その処分利益で建設費を賄おうとするのが一般的である。しかし、集集大震災での復興、実際に全体の戸数規模で36%縮小し、床面積で15%減少している。復興という面から見て、元居住者の全員を収用することが不可能な空間を再建したことは、非常に問題があると思われる。このような現象を減量再建と呼ぶが、本研究ではこれを引き起こす背景と原因を明らかにすることを目的とする。

1-2. 既往研究

本研究は台湾集集大震災において都市更新条例に基づく再開発手法によるマンション^(注3)を対象にして、再開発前後の状況を比較するものである。関連研究として、行政の支援制度と予算を扱った復興支援策の研究^(文献1)、921基金会と行政の支援制度の比較研究^(文献2)、被災マンションの再建にかかる都市更新条例の活用上の課題に関する研究^(文献3)、台中県における被災マンションの建替え実現状況に関する研究^(文献4)、被災マンションの再建にかかわる支援策の国際比較研究^(文献5)があるが、これらは行政と921基金会が行った支援策について研究したものであり、実際に実現した建替えマンションの従前従後の内容の変化について論じたものではない。

1-3. 研究の方法

本研究の対象は現時点で、実際に竣工している61件と施工中16件の合計77件である。研究方法として、77件を対象にして、各地方政府と各再開発組合から提供された戸数や床面積などの基本データを使用し、再建の実態、再建前後の内容の変化を明らかにする。次に各マンションの管理組合、中央政府、各地方政府と財団法人921震災重建基金会^(注4)(以下921基金会)に対して、支援の仕組みや再建前後の変化に関して、ヒヤリングを行う。

客観的に要因を考察するために、再開発前後の変化に影響を与える地価について、各地方政府から震災前後の各地区の地価データを活用し、921基金会から取得した各事例の残り床価格、及び921基金の買取支援に関する資料から、地価との関連を分析する。

再建前後の変化(戸数、床面積)と921基金会の買取支援と当時の土地価格の三者の関係から、減量再建に至るの背景や要因を明らかにする。

2. 再開発マンションの分布

都市更新条例に基づいて再建に取り組んだ再開発手法を使って再建に取り組んだマンション

119 件のうち、42 件は建設業者の手抜き工事の訴訟問題や融資銀行が見つからないなどの問題、所有者の合意が未成立などの要因で再開発手続きが進まず、今後施工段階に至るまでに、時間を要すると思われる。2007 年 6 月の内政部^{注5)}の調査データによると、これらは全体の 35%を占めている（表 1、図 1）。実際に竣工もしくは施工中は 77 件であり、竣工 61 件、施工中 16 件である。地域的には台中県にもっとも多く分布し、計 38 件（竣工 29 件、施工中 9 件）である。次いで多いのは南投県の 20 件（竣工 17 件、施工中 3 件）である。その地域的な分布は図 2 に示すように、全体としての再建完了率は高いが、都市部には、再建完了率が低いと言える。

| 地域別 | 再開発件数 | 実現した件数 | | | |
|-------|-------|--------|-----|----|-----|
| | | 竣工 | 施工中 | 合計 | 比率 |
| 台北市 | 10 | 2 | 4 | 6 | 60% |
| 台北縣 | 4 | 1 | 0 | 1 | 25% |
| 南投縣 | 18 | 12 | 0 | 12 | 75% |
| 台中市 | 50 | 29 | 9 | 38 | 76% |
| 台中縣 | 36 | 17 | 3 | 20 | 56% |
| 嘉義市 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 合計/平均 | 119 | 61 | 16 | 77 | 64% |

行政院内政部による統計、2007

表1 地域別再開発を行った件数

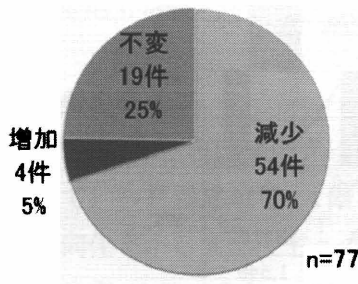


図1 全壊マンションの分布

表2 地域別再開発後戸数の変化の分類

| 地域別 | 竣工及び着工中の件数 | 再開発後戸数の変化 | | | 戸数が減少した件数の比率 |
|-----|------------|-----------|----|----|--------------|
| | | 減少 | 増加 | 不変 | |
| 台北市 | 6 | 1 | 3 | 2 | 17% |
| 台北縣 | 1 | 1 | 0 | 0 | 100% |
| 台中市 | 12 | 4 | 1 | 7 | 33% |
| 台中縣 | 38 | 29 | 0 | 9 | 88% |
| 南投縣 | 20 | 19 | 0 | 1 | 95% |
| 合計 | 77 | 54 | 4 | 19 | 70% |

3. 再開発後の戸数の変化

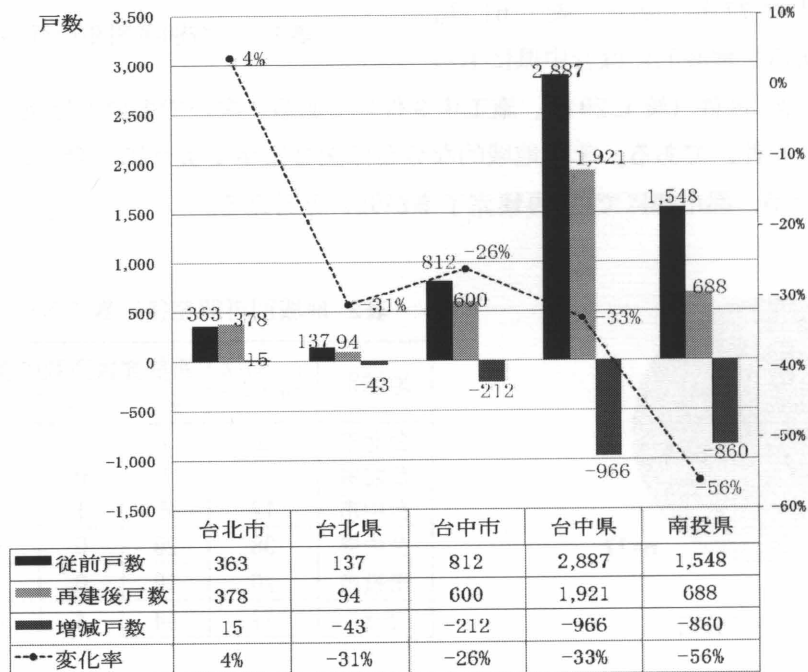
再建された 77 件マンションについて、従後再開発戸数を従前と比較すると、54 件の戸数は従前より減少し、同数は 19 件で、増加 4 件である（図 3）。そのうちに、事例数 1 件の台北縣を除けば、南投縣で再建された 20 件のうち、19 件が従前より戸数を減少した件数の比率は 95%でとっとも高い。次は台中縣で 38 件のうち、29 件で戸数が減少し、88%となっている。一方、台北市の戸数減少の件数の比率はとっとも低く、17%となっている（表 2）。

戸数減少の状況を見ると、77 件の従前戸数は合計 5,747 戸で、再開発後は 3,681 戸となり、36%も減少している。地域別に整理すれば、図 4 のように南投縣は従前の 1,548 戸から 688 戸に減少し、減少率は 56%でもっとも高く、台中縣、台北縣と台中市の減少率はそれぞれ 33%、31%、26%である。台北市は他の地域と異なり、再建後の戸数は従前より多く、4%増加している。また、再開発前後の戸数の地域別割合を見れば、南投縣は従前の 27%から 19%まで低下し、台北市は 6%から 10%へ、台中縣は 50%から 52%へ上昇し、台中市は 15%から 16%へ、台北縣は 2%から 3%へ、上昇した（図 5）。

次に、戸数の増減率によって再建事例の件数を地域別に示したものが表 3 であるが、再開発後の戸数の減少率が高い事例はほぼ台中縣と南投縣に集中し、戸数が増加する事例は少ないが、4

件のうちに3件が台北に集中している。

台北市のような都市部の場合、人口が集中する地域であり、住宅需要が高く、床を多く作っても、処分できる見通しのあることが、再建戸数増加の背景になっていると思われる。農村地域である南投県の場合、逆に余分の床を作っても住宅需要が低く処分に困るため、従前権利者で、居住継続希望者の住戸しか作らないことから、再開発戸数が大幅に減少したと思われる。



各事例の組合、各地方政府、921 基金会による資料を整理したもの、2007

図4 地域別再開発前後の戸数変化

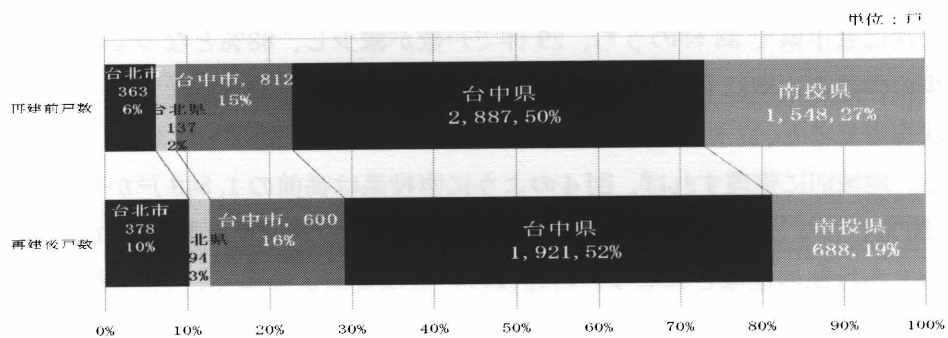


図5 再開発前後の戸数地域別割合

戸数が著しく減少した事例は、いずれも 921 基金会の支援によって、敷地の大部分が買い取られ、敷地を縮小して再開発を行ったものである。表 3 中 *1 で示した台中県のケースでは戸数が従前の 9%まで減少（従前 181 戸、従後 16 戸）、敷地面積 3,704 m²から 1,561 m²に、建物は地下 2 階地上 12 階が、従後は地下 1 階地上 4 階戸建てとなった。南投県の*2 の場合は戸数が従前の 17%まで減少（従前 60 戸、従後 10 戸）、敷地は 1,008 m²から 322 m²に減少し、建物は地下 1 階地上 6 階共同住宅が、従後地下 1 階地上 5 階共同住宅となった。

表3 各事例の再開発後戸数の増減率

| | 再建後戸数 増減比率% | 台北市 | 台北県 | 台中市 | 台中県 | 南投県 | 合計 | |
|----|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|
| 増加 | 11 ~ 20 % | 1 | | 1 | | | 2 | |
| | 1 ~ 10% | 2 | | | | | 2 | |
| 不変 | 0 | 2 | | 7 | 9 | 1 | 19 | |
| 減少 | -1~-10% | 1 | | | 7 | | 8 | |
| | -11~-20% | | | 2 | 6 | 1 | 9 | |
| | -21~-30% | | | | 4 | 6 | 10 | |
| | -31~-40% | | 1 | 2 | 3 | | 6 | |
| | -41~-50% | | | | 1 | 1 | 2 | |
| | -51~-60% | | | | 2 | 4 | 6 | |
| | -61~-70% | | | | 3 | 4 | 7 | |
| | -71~-80% | | | | 2 | 2 | 4 | |
| | -81~-90% | | | | | | 1*2 | 1 |
| | -90%以上 | | | | | 1*1 | | 1 |
| 合計 | | 6 | 1 | 12 | 38 | 20 | 77 | |

各事例の組合、各地方政府、921 基金会による資料を整理したもの、2007

4. 再開発のタイプ

建て方別に見た再開発のタイプは、表 4 に示すように、共同住宅→共同住宅は 68 件、長屋建（3 階建て）→長屋建（3・4 階建て）が 8 件、共同住宅→一戸建ては 1 件となっており、大多数が共同住宅から共同住宅への建替えである。再開発タイプと減量との関係について、共同住宅→共同住宅 68 件のうち、減量再建の事例は 47 件あり、長屋建→長屋建 8 件のうち、減量再建の事例は 6 件、共同住宅→一戸建ての 1 件は減量再建である。

表4 77 件被災マンションの再開発タイプの

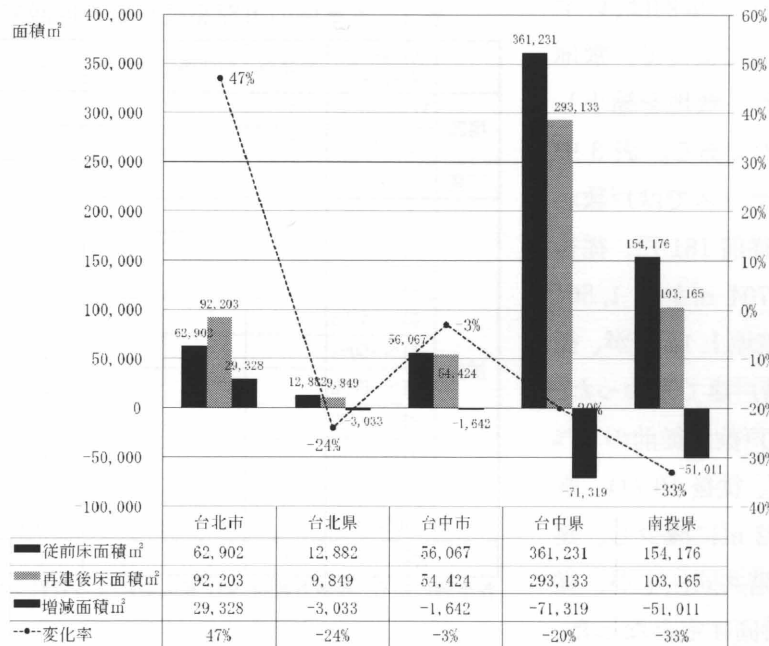
| 地域別 | 共同住宅→共同住宅 | 長屋建て→共同住宅 | 長屋建て→長屋建て | 共同住宅→長屋建て | 長屋建て→一戸建て | 共同住宅→一戸建て |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | A | B | C | D | E | F |
| 台北市 | 6 (1) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 台北県 | 1 (1) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 台中市 | 12 (4) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 台中県 | 36 (28) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 (1) |
| 南投県 | 13 (13) | 0 | 7 (6) | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 68 (47) | 0 | 8 (6) | 0 | 0 | 1 (1) |

()は減量再建した事案件数

5. 床面積の変化

床面積の変化を見ると、77 件の従前総床面積は 647,257 m²であったが、従後の総床面積は 552,800 m²となっており、97,677 m²減少し、減少率は 15%である。

地域別に見ると、図 6 が示しているように、台北市を除き、全ての地域で再開発後の床面積は従前より減少していることがわかる。南投県の減少率は最も高く、33%減少している。台北県の



各事例の組合、内政部、各地方政府、921 基金会による資料を整理したもの、2007

図6 地域別再開発前後の床面積の変化

減少率は24%で、台中県は20%、台中市は3%である。台北市は、従後の床面積は従前より29,328㎡増加し、増加率は47%である。

次に、戸数と床面積の変化によって、戸当りの床面積を算出す、全体の平均戸当り床面積が従前の112.6㎡から150.1㎡に増加し、増加率は33%に達している(表5)。

表5 再開発前後の面積変化

| | 戸数 | 床面積㎡ | 平均戸当り面積㎡ |
|------|--------|-----------|----------|
| 再開発前 | 5,747 | 647,257.3 | 112.6 |
| 再開発後 | 3,681 | 552,800.9 | 150.1 |
| 増減 | -2,066 | -97,677.1 | 37.5 |
| 変化率 | -36% | -15% | 33% |

地域別の平均戸当り床面積を見れば、台北市は再開発後243.9㎡でもっとも広く、もっとも狭い台中市の90.7㎡の2.6倍となっている。南投県は従前の99.6㎡から149.9㎡に増加し、増加率は50%でもっとも大きい。次いでは台北市は173.3㎡から243.9㎡に、40%増加した。台中市では69㎡から90.7㎡まで、31%増加した(図7)。

戸当り床面積は全面的に従前より増加したことがわかるが、その増加率と戸数や床面積の変化率の関係は当然ながら、戸数の変化率と床面積の変化率の差が多ければ、戸当り床面積の変化率が大きくなる(図8)。

なお、床面積の増減における専有部分と共有部分関係については、再開発前後の階数変化によって、その比率が変わってくる。各事例によると、再開発前後で階数が変わらなければ、専有部分と共有部分の比率はあまり差が出ないが、台北市では従前より戸数と階数が増加したため、戸当り専有面積の減少率が大きい。共有部分の比率を大まかに見れば、5階～7階では約5%～12%、8階～12階では約12%～20%、12階以上では約20%～36%で、階数が高ければ増加する傾向がある。各地域における再建後の階数変化と専有・共有部分の比率は表6に示すようである。

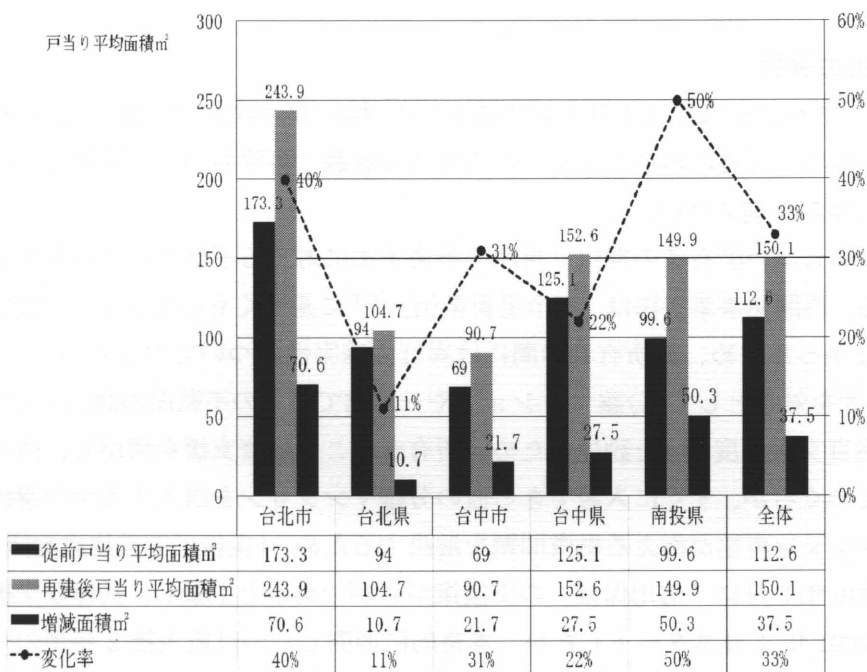


図7 地域別平均戸当り面積の変化

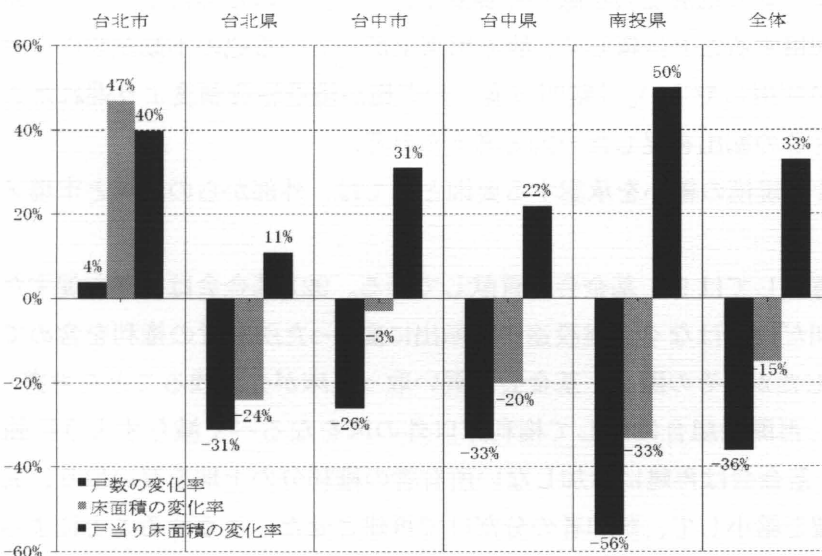


図8 地域別床面積、戸数、と平均戸当り面積の変化率

表6 再開発前後の専有・共有部分の変化

| | 再開発件数(件) | 再開発前後階数変化(件) | | | 専有部分比率(%) | | 共有部分比率(%) | |
|-----|----------|--------------|----|----|-----------|------|-----------|------|
| | | 増加 | 不変 | 減少 | 従前 | 再開発後 | 従前 | 再開発後 |
| 台北市 | 8 | 3 | 3 | 0 | 79.2 | 75.0 | 20.8 | 25.0 |
| 台北県 | 1 | 0 | 1 | 0 | 79.4 | 79.4 | 20.6 | 20.6 |
| 台中市 | 12 | 5 | 6 | 1 | 89.2 | 87.0 | 10.8 | 13.0 |
| 台中県 | 38 | 6 | 22 | 10 | 87.9 | 87.0 | 12.1 | 13.0 |
| 南投県 | 20 | 3 | 11 | 6 | 90.5 | 90.9 | 9.5 | 9.1 |
| 全体 | 77 | 17 | 43 | 17 | 88.0 | 87.0 | 12.0 | 13.0 |

*専有共有部分の全体平均値は総件数を母数して算出したものである。

6. 減量再建の要因の検討

前述したように、従後戸数は従前より大幅に減少した。総戸数の減少の影響で、総床面積も15%減少しているが、本項で再建に参加しなかった所有者の意識と再建参加者の減量再建の意識という二つの側面から検討を進めたい。

まず、再建に参加しない所有者の理由は再開発事業手法に対する不信と行政からの融資支援にあると考えられる。再開発事業手法は「都市更新条例」^(注6)に基づくものであるが、震災以前に適用された事例がなかったため、元所有者の間には実行の確実性についての不安が広がっていた。また、行政は被災者を対象として、分譲マンションや一戸建てなどの不動産の購入や建替えに350万円までの優遇融資支援制度^(注7)を設けたため、所有者はこの融資支援を活用し、他の土地を購入し、一戸建てをつくるか、すぐに入居できる他の分譲マンションを購入するかの選択が可能となった。被災マンション再建が抱える融資問題を解決するため、「災後民間重建諮詢団(921基金会の前身)」が2000年2月に「信用保証」の支援策が必要であると主張し、具体的な支援策として「臨門方案」が2001年4月スタートしたが、本格的に展開したのは震災後2年半の時点(2002年1月)であった^(注8)。しかし、全壊した区分所有のマンションの場合、従前のローンが残っているケースが多く、ほとんどの銀行が全壊マンションに対する融資リスクを考慮して、従前区分所有権利者の二重ローンの返済能力を厳しく審査した^(注9)。このため再建ローンを組むにあたって優遇融資制度を利用することは難しく、他方出来上がっている他の不動産物件を購入する場合は、優遇融資制度が利用しやすい。「臨門方案」の実施が優遇融資制度より遅れたことは全壊マンションの区分所有者の転出を促した一因と考えられる。

また、再建参加者が規模の縮小を承認する要因としては、外部からの誘導と市場メカニズムの二点が考えられる。

外部支援者の誘導としては921基金회가貢献している。921基金회는再建を促すために、参加しない所有者の権利だけではなく、建設途中で転出に変わった所有者の権利を含めて買い取る支援策^(注10)を打ち出したが、その際921基金회는買い取った床が売れ残ることを考慮し、そのリスクを軽減するため、再開発組合に対して権利床以外の床をなるべく減らすように強く指導した(図9)。また、921基金회는再建に参加しない所有者の権利分の土地を買い取り、元の敷地から切り離し、敷地面積を縮小して、参加者の分だけで再建させた。こうすることによって、参加者にとっては建設コストを低く抑えることができ、921基金회는建設途中で放棄する者が発生するリスクを最低限におさえることができた。つまり、床面積と敷地面積の両方減量により、再建の規模を圧縮し、元所有者の再建の建設コストの負担を低減しながら、元所有者の参加意思を確保することができたのである。^(注11)減量再建によって、参加者数が少なくなるため、合意形成がはかりやすい。再開発に参加しない元権利者の土地権利は921基金會が買い取ってくれるので、銀行融資が進みやすくなる。その結果として、早期再建が実現でき^(注12)、921基金會は従前所有者ではないが、保留床を買い取ったり、転出者の権利を買い取るので、再開発組合に対して発言力を持ち、減量再建の意思決定に大きく影響を与えたと考えられる。

一方、立地が悪い地域では、保留床は売却しにくいいため、銀行からの建設資金の調達が困難

となり、再開発組合はできるだけ事業参加者の所有者のみで再建するようになっている。上述した 921 基金会の支援策による敷地減量の事例以外に、市場メカニズムを考慮して、不参加所有者の権利土地を分割し再建の敷地を縮める事例もある^(注13)。77 件のマンションの従前の総敷地面積は 145,775 m²であるが、再開発後の総敷地面積は 131,831 m²となり、全体として 13,944 m²減少した。このうち大部分 (11,836 m²) は 921 基金会によって買い取られた (表 7)。

表 7 再開発を行った 77 件被災マンションの敷地変化

| 地域別 | 敷地面積 (m ²) | | 敷地変化 | 921 基金会買取った敷地 | |
|-----|------------------------|------------|-------------|----------------------|----|
| | 再開発前 | 再開発後 | | 面積 (m ²) | 件数 |
| 台北市 | 9,775.69 | 9,775.69 | - | - | - |
| 台北県 | 1,996.45 | 1,402.67 | - 593.78 | 593.78 | 1 |
| 台中市 | 10,369.33 | 10,359.33 | - 10.00 | - | - |
| 台中県 | 70,484.04 | 61,608.33 | - 8,875.71 | 7,821.52 | 7 |
| 南投県 | 53,149.82 | 48,685.22 | - 4,464.60 | 3,421.24 | 3 |
| 合計 | 145,775.33 | 131,831.24 | - 13,944.09 | 11,836.54 | 11 |

台北市のように住宅需要の活発な地域は、従前より戸数や床面積が増加して再建する事例もあるが、このような事例は 921 基金会の減量再建の指導を拒んでいると思われる。

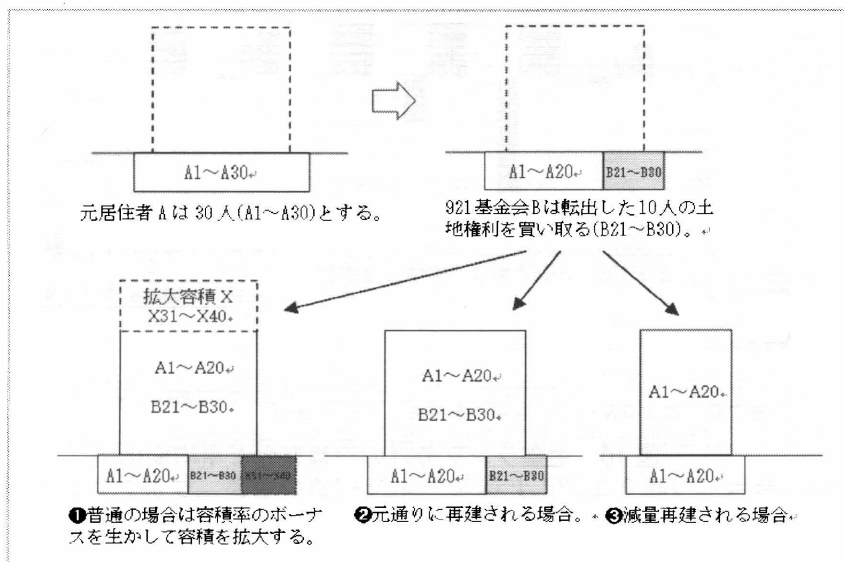


図 9 921 基金会による土地権利の買取と減量再建のしくみ

7. 地価との関連性

次にこの減量再建の要因と思われる土地価格と各事例の戸数・床面積の変化に焦点を当て、921 基金会の残り床買取支援策の影響を検証する。

表 8 が示すように、台北市の事例は土地価格^(注14)は全て 30,001 元

/m²以上の高いところにある。南投県の事例は全部 20,000 元/m²以下にあり、しかも 15,000 元/m²以下に集中し、地域によって地価の差が大きいことがわかる。

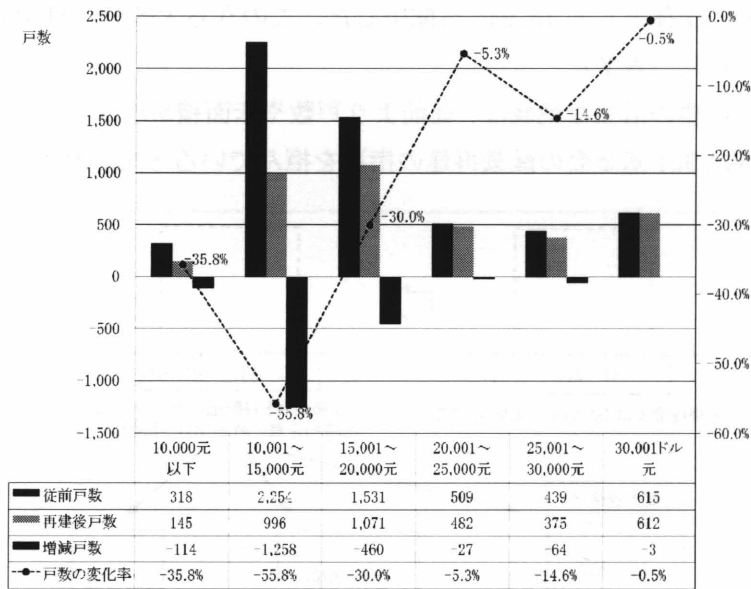
表 8 地域別各事例の地価と棟数

| 地域別 | 10,000元以下 | 10,001~15,000元 | 15,001~20,000元 | 20,001~25,000元 | 25,001~30,000元 | 30,001元以上 | 合計 (棟) |
|--------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|--------|
| 台北市 | | | | | | 6 | 6 |
| 台北県 | | | | 1 | | | 1 |
| 台中市 | | | 2 | 4 | 3 | 3 | 12 |
| 台中県 | 1 | 13 | 13 | 3 | 5 | 3 | 38 |
| 南投県 | 9 | 9 | 2 | | | | 20 |
| 合計 (棟) | 10 | 22 | 17 | 8 | 8 | 12 | 77 |

各地方政府地政事務所の公表資料を整理したもの 2007

地価と再建戸数の変化の関係について、図 10 のように、20,000 元/m²以下の地域の戸数減少率は 30%～55%で、20,000 元/m²以上の地域は 0.5%～14%で、30,001 元/m²以上の地域では再建戸数は従前と比べてほとんど変わらない。

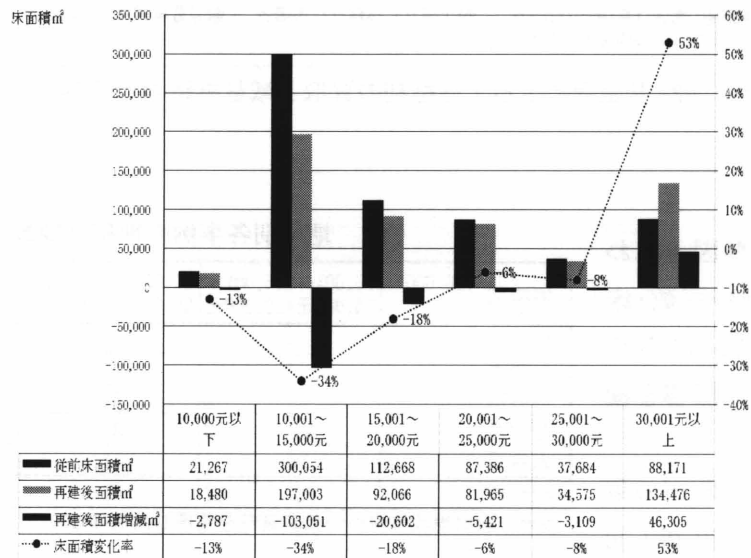
地価と再建床面積の変化の関係について、地価の高い 30,001 元/m²以上の地域では平均再建床面積は 53%も増加するが、図 11 が示すように、30,000 元/m²以下の地域では再建床面積は-6%から～-34%の間にある。地価の高い地域では平均戸数と床面積の減少率は地価の安い地域に比べて小さくなっていると言えよう。



各地方政府地政事務所の公表資料を整理したもの 2007

1元約=3.5円

図 10 地価ランク分けの戸数変化と平均変化率



各地方政府地政事務所の公表資料を整理したもの 2007

1元約=3.5円

図 11 地価ランク分けの床面積変化と平均変化率

8. 921 基金会支援の影響

再開発された 77 件のうちに、921 基金会の残り床買取支援を受けたのは 55 件で、受けていないのは 22 件ある (表 9)。ここで 921 基金会の残り床買取支援を受けたグループ (以下 A グループと称する) と受けていないグループ (以下 B グループと称する) に分けて、地域別にそれぞれの再建戸数、床面積の変化を整理する。

まず、グループ別の戸数変化率を見ると (表 10)、両グループとも高い減少率 (A グループ 36%、B グループ 32%) となっており、大きい差はない。しかし、再建の床面積の変化を見ると (表 11)、両グループの差は非常に大きい。前述したように、再建後の戸当り床面積は全面的に増加したが、それをグループ別に見ると、53 ポイントの明白な開きが見られ、さらに、地価の安い南投県の床変化率は 74% の開きが出る。これは転出する所有者の権利を手に入れた 921 基金会がその分だけの床面積を買い取る約束したため、再開発事業計画の検討の初期段階から戸当りの面積を抑えた結果と考えられる。

一方、全地域の再建戸数は減少する傾向があるが、地価のデータと対照すれば、地価が特に高い台北市だけ、921 基金会の買取支援の有無と関係なく再建戸数が増加し、しかも買取支援のあるグループの増加率は 7.1% で、支援のないグループの 1.5% より高い。再建の床面積の変化においても、A グループ全地域がマイナスになっているのに、台北市だけ 23% 増加し、B グループはさらに 58% まで増加した。これは台北市の立地が良くて、不動産市場が活発しているため 921 基金会の減量再建という主張があまり効かなかったと思われる。そして図 11 が示すように、台北市とは限らず、地価が 30,001 元 / m² 以上の地域では平均床面積増加率が 53% も達している。

また、地価の安い南投県では B グループの再建戸数の減少率は 64% で、A グループの 53% より高い。つまり、地価の安いところでは余分の床をつくると処分に困るという市場メカニズムが作用し、大幅に減少したのである。図 10 が示す 20,000 元 / m² 以下の地域の戸数減少率が高くなる一因のこの点にあると考えられる。

表 9 地域別 921 基金会残り床買取支援有無の件数

| 地域別 | 921 基金会による残り床買取の支援 | | 合計 |
|-----|--------------------|----------|----|
| | 有り (棟数) | 無し (棟数) | |
| 台北市 | 3 | 3 | 6 |
| 台北県 | 1 | — | 1 |
| 台中市 | 8 | 4 | 12 |
| 台中県 | 32 | 6 | 38 |
| 南投県 | 11 | 9 | 20 |
| 合計 | 55 (71%) | 22 (29%) | 77 |

表 10 921 基金会の残り床買取支援有無別の再建戸数変化

| 地域別 | 921 基金会の残り床面積買取支援 | | | | | | | |
|-------|-------------------|-------|-------|--------|-------------|-------|------|--------|
| | 有り (A グループ) | | | | 無し (B グループ) | | | |
| | 従前戸数 | 再建後戸数 | 増減戸数 | 変化率 | 従前戸数 | 再建後戸数 | 増減戸数 | 変化率 |
| 台北市 | 168 | 180 | 12 | 7.1% | 195 | 198 | 3 | 1.5% |
| 台北県 | 137 | 94 | -43 | -31.3% | - | - | - | - |
| 台中市 | 735 | 528 | -207 | -28.1% | 77 | 72 | -5 | -6.4% |
| 台中県 | 2793 | 1850 | -943 | -33.7% | 84 | 71 | -13 | -15.5% |
| 南投県 | 1257 | 584 | -673 | -53.5% | 291 | 104 | -187 | -64.2% |
| 合計/平均 | 5090 | 3236 | -1854 | -36.4% | 657 | 445 | -212 | -32.2% |

各事例の組合、各地方政府、921 基金会による資料を整理したもの、2007

表 11 921 基金会の残り床買取支援有無別の床面積変化

| 地域別 | 921 基金会の残り床買取支援 | | | | | | | |
|-------|---------------------|----------------------|---------------------|--------|---------------------|----------------------|---------------------|--------|
| | 有り (A グループ) | | | | 無し (B グループ) | | | |
| | 従前面積 m ² | 再建後面積 m ² | 増減面積 m ² | 変化率 | 従前面積 m ² | 再建後面積 m ² | 増減面積 m ² | 変化率 |
| 台北市 | 21,696.11 | 26,864.63 | 5,168.52 | 23.8% | 41,205.96 | 65,385.47 | 24,179.51 | 58.6% |
| 台北県 | 12,881.50 | 9,848.80 | -3,032.9 | -23.5% | - | - | - | 0.0% |
| 台中市 | 50,470.94 | 45,707.46 | -4,763.48 | -9.4% | 5,595.80 | 8,716.85 | 3,121.05 | 55.7% |
| 台中県 | 351,256.08 | 285,759.22 | -65,496.86 | -18.6% | 9,975.31 | 7,374.00 | -2,601.31 | -26.0% |
| 南投県 | 132,843.05 | 81,059.84 | -51,783.21 | -38.9% | 21,332.55 | 22,104.84 | 772.29 | 3.6% |
| 合計/平均 | 569,147.68 | 449,239.75 | -120,000.00 | -21.1% | 78,109.62 | 103,581.16 | 25,471.54 | 32.5% |

各事例の組合、内政部、各地方政府、921 基金会による資料を整理したもの、2007

9. まとめ

以上の検討から再開発事業における減量再建の要因について、次のように整理できる。

1) 従前所有者は再建の見通しが見えない場合や経済条件などの理由で再開発事業の参加をあきらめて転出するために、再建の戸数が減少する。2) 地価の安い地域においては、余分の床をつくると資金の調達や床処分などが困難となるため、容積率を十分に利用しなかった^(注15)。3) 921 基金会は戸数の減少を図り、買取支援を受けた事例の組合に減量再建を主張し、大きく影響を与えた。

また、全体として、地価の安い地域では比較的921 基金会の影響を受けやすく、地価の高い地域においては、市場メカニズムが921 基金会の意向より強力に働くと思われる。

減量再建の評価について、次のように整理できる。

1) マンション再開発の完成率をアップ

減量により参加者の少人数で再建を行うため、合意形成の時間を短縮することができ、全体のマンション再開発の完成率の上昇に貢献をした。

2) 被災地周辺の空き家を吸収

減量した分の住民はほとんど周辺の空き家へ移住し、従前大量存在の空き家を吸収した。

3) 合意形成時間の短縮に効果

所有権利者の少人数で合意をまとめやすく、再建の時間を短縮したメリットがある。

4) 支援事例の数量の拡大

921 基金会支援資金の運用の観点から見て、限られた支援資金のもとで、減量再建により各事例へ投入した支援資金（買取資金と建設融資）が最低限に抑えられ、より多くの事例が支援を受けることができた。

921 基金会が行政より一歩早く残り床買取支援策を打ち出したことによって自己資金の負担軽減や早期合意形成につながり、再開発の実現に大きく貢献した。

参考文献

- (1) 謝志誠: 九二一災後住宅重建政策分析, 財團法人九二一震災重建基金會, 2003
- (2) 王俊凱: 震變與突圍 政府政策與民間策略於九二一災後住宅重建之比較, 財團法人九二一震災重建基金會 2005
- (3) 吳杰穎: 影響 921 震災災後集合住宅都市更新重建之幾個因素探討, 建築與規劃學報, 2004
- (4) 曾志雄: 社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以 921 震災台中縣主導之結合住宅為例, 銘傳大學媒體空間設計研究所, 碩士論文 2005
- (5) 米野史健: 被災した区分所有集合住宅の復興過程と支援策, 文部科学省研費基盤 A (1) 地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究, 研究成果報告書, 2004
- (6) The 921 Earthquake Post-disaster Recover Commission: Experiences on Post-disaster Reconstruction for the 921 Earthquake Vol. 1, Vol. 2, Executive Yuan, 2006. 10
- (7) 吳崑茂: 台湾與日本震災住宅重建比較, 傳文文化出版, 2004

注

- (注1 台湾中央政府内政部建築研究所の統計によれば、台湾集集大震災における被災マンションは半壊 145 件 17,661 戸、全壊 186 件 12,039 戸であった。2005 年 2 月までに 145 件の半壊マンションのうちに、100 件 (11,436 戸) が補修工事で復旧されており、残りの 40 件は修繕中である。再開発手法を選択した全壊マンションは 119 件 9,723 戸であり、全壊マンション棟数の 66.6%を占め、戸数の 82.1%をしめている。ここで件という単位を表示する理由は、実際に 1 件あたり、数棟の建物を有する場合が多いので、行政の統計単位は件と理解した方が正しい。
- (注2 ここでいう再開発手法とは台湾政府「都市更新条例」に基づく建替え方式である。震災が起こった前年の 1998 年 11 月 11 日に公布されたばかりで、関係細則は 1999 年 3 月に公布され、震災までに、実行された事例はなかった。当条例は都市計画地区の共同住宅を対象にして、権利者の組合設立を規定し、権利変換方式によって、共同住宅再建を図るものである。
- (注3 ここでマンションとは 3 階以上 (3 階の長屋型の区分所有共同住宅を含む) の区分所有の共同住宅と定義する。
- (注4 震災直後に民間義捐金で組織された「財団法人九二一震災重建基金会」は全壊マンションの再開発に対して、建物の撤去から、組合設立の指導、事業計画の作成、専門家派遣などを支援しているが、もっとも再開発に影響を与えたのは建設期間の無利子融資と再開発事業に参加しない権利者分の残り床の買取である。建設期間中の 80%無利子、20%低利融資は資金立替の役割を果たし、建物完成後に担保によって銀行から融資を受け返済する仕組みである。
- (注5 台湾中央政府内政部の営建署は都市再開発を促進するため、2006 年から財団法人中華建築センターに委託し、「都市更新推動弁公室」という担当セクションを設けた。
- (注6 「都市更新条例」は再開発の権利変換の仕組みを規定し、容積率のボーナスや税金の減免も規定しており、マンション再建に重要な法律である。但し、その手続きの複雑さは権利者、専門家、コンサルタントや行政にとって大きな障害になっている。
- (注7 震災直後に行政は被災者に対して不動産の購入や建替えに 350 万円を上限に、150 万円まで無利子、150 万円以上の部分に 3%固定利子という融資支援策を出した。1999 年当時の為替レート 1 元(台湾貨幣の単位)は約 3.5 円である。
- (注8 921 基金会の「臨門方案」(2001. 4. 12.) 支援策は再建不参加の区分所有権利者の権利を買い取り、またその権利者の該当の建設費用を負担するというものである。2002 年 1 月までに申請案件は 8 件あったが、無担保で銀行からの融資を受けられなかったため、全案件が着工できない状態に陥った。921 基金会は自ら融資制度を設け、「臨門方案」を修正し (2002. 1. 17.)、建設費用の 80%を無利子、20%を低利子で融資することを決めた。また同修正案において、921 基金会は支援を受けた再建組合に対して「減量 (戸数減少)」と「減棟 (敷地減少)」を要求できる権利を持つことに明記した。この後、支援制度が本格的に展開し、2002 年 10 月までに申請案件は 40 件に増えた。同方案は三回目の修正 (2004. 2. 13.) を行い、「減量」や「減棟」により生じる共同部分の負担増に対し、戸当たり上限 20 万円の補助を出した。
- (注9 当時銀行側は全壊マンションの再建に対して、次の条件によって融資の可否を考慮していった。1. 区分所有権利者の戸籍が被災マンションに置かれていること。2. 従前住宅ローンに 7 年以上の返済記録あり、

信用欠陥記録がないこと。3.被災マンションを撤去したうえ、再建マンションの建築許可審査が完了していること。4. 頭金として建設費用の40%を開発業者に支払っていること。5.再建の土地は除き、建物のみで融資すること。2000年2月に国の財政部が各銀行に融資条件を緩和しようと呼びかけたが、法律上の拘束力はなく、実際は見送りとされた。再建マンションに対する融資を拒否する銀行もあった。

(注10 九二一基金が出した「臨門方案」という支援策においては、組合員が建設中になんらかの理由で途中に転出に変わったことにより再開発組合が肩代わりに持つ権利を全再開発総額の25%上限に購入し、買い取った残り床は建設完成後に公開して売却する。2002年11月に行政側は基金が主導する再開発の支援策に30億円の特別予算を追認し、もと921基金が持つ50億元に加えて、全体80億円の支援規模となった。

(注11 921基金の「築巢專案—臨門方案進度報告」(2004年レポート)によれば、減量再建を実現するために、「能少一層樓或少一棟就盡可能少一層樓或少一棟(床も敷地も減量しようという意味)」という減量再建のスローガンを協調の原則とした。つまり、床面積と敷地面積の両方減量を主張し、元の敷地から買取った参加しない区分所有権利分の土地と分割し、再建の敷地を縮め、減量の目的を達するのであります。921基金が取得した敷地は11件があり、総面積は11,836㎡もあります。その中の10件(台北県が1件、台中県が6件、南投県が3件)が図9の③のケースに該当する。

(注12 再開発の仕組みにおいて、行政が各段階に認可を通じて、組合の予備会の設立、正式な組合立案、事業計画書と権利変換計画書の審査、再開発計画の実施公告、着工の申請、竣工の工事完成の認可など六つのチェックポイントを置いている。本調査はその資料を取得して、研究対象の各事例を921基金残り床買取支援の有無にグループを分け、その各段階の平均経過月数を算出すると、着工申告段階まで支援あるグループの平均経過月数は44ヶ月で、支援のないグループは52ヶ月である。つまり、支援のあるグループは比較的に早く進行していることがわかった。

(注13 自発的に著しく敷地を縮小して再開発を行った事例は3件ある。「向陽新第」(台中県)は敷地面積1,431㎡を689㎡まで縮小した。921基金の補助と融資により、従前地下1階地上7階76戸の共同住宅を、再開発後は地下1階地上8階30戸にした。「蘭生街720社区」(台中県)は敷地面積1,740㎡を1408㎡まで縮小、921基金の補助と融資により、従前地上5階40戸の共同住宅を、再開発後は地下1階地上7階36戸にした。南投県の「永平都市更新単位3」は敷地面積1,733㎡を866㎡まで縮小、921基金の補助や融資は無く、従前3階建て14戸の長屋共同住宅、再開発後3階建て7戸の長屋共同住宅にした。

(注14 ここで用いる地価の基準は、地方政府が1999年に公表した各事例の地籍番号に当たる「公告現値」である。「公告現値」とは行政が毎年に私有土地に課税するために、設定する標準土地の価格であり、土地のマーケットがしばしば変動するので、原則的に毎年更新され、できるだけマーケット価格に反映するため、客観性を持つ市場価格参考値と考えられる。

(注15 都市更新条例に基づく再開発では、最高30%の容積率ボーナスがあるが、従前の容積率は444%(647,257.3㎡/145,775.33㎡)、従後は419%(552,800.9㎡/131,831.24㎡)であり、25ポイント減少している。減量再建の事例や階数不変の事例(合計60件)では利用可能な容積率を十分利用していない。

(注16 当基金の「補助計画執行進度93-01号」により、2004年までに再開発組合から買い取った残り床は947戸で、2007年2月まで620戸を市場価格で売却し、327戸が残っている。

第4章 再開発事業参加率の低下要因分析

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景と目的

1999年9月21日に起こった台湾集集大震災において、全壊マンション186件のうち119件(66%)が「都市更新条例」に基づく再開発手法により再建を行った。震災後8年間を経過して、実際に実現したのは77件である。この再建された77件を見て、従前区分所有者が再開発に参加する比率は51%である。

台湾政府はマンションの再開発を促進するため、「921 重建暫行条例（以下に復興臨時条例と称する）」を修正し、都市更新条例の規制を緩和した。これに民間義捐金で組織された「921 基金会」は再開発を行う事例に対し、不参加者の権利を買い取ったり、建設費用を融資したりする「臨門方案」という支援制度を出した。しかし、再開発の参加者人数から921 基金会が買い取った権利を除けば、実際に再開発に参加する従前の区分所有者は34%となり、再開発の参加率は低いと言わざるを得ない。

本研究はこれらの支援策の下で、再開発への従前区分所有者の参加率の低下を引き起こす背景と原因を明らかにすることを目的とする。

1-2. 既往研究

今まで台湾集集大震災の再開発手法に関する研究として、行政の政策を研究し、再開発への従前区分所有者の参加率の低下現象を言及したのは「九二一災後住宅重建政策分析」（財團法人九二一震災重建基金會、謝志誠：2003）がある。再開発に対する921 基金会の支援背景と制度については「震變與突圍 政府政策與民間策略於九二一災後住宅重建之比較」（財團法人九二一震災重建基金會、王俊凱：2005）がある。行政の再開発支援政策を研究し、営団住宅の売り出し政策は再開発の参加率の低下と関連すると指摘したのは「社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以921震災台中縣主導之結合住宅為例」（銘傳大學媒體空間設計研究所、曾志雄：2005）がある。

本研究は77件の実現した再開発事例に絞り、行政の政策と921 基金会の支援策に限らず、再開発の参加率に影響を与えたその他の要因を探る。

1-3. 研究方法

研究方法としては、マンションの再建に直接に影響を与える行政側の政策をピックアップする。また、マンションの再開発に重要な役割を果たした921 基金会の支援策のうち、直接に再開発手法と関わる「臨門方案」を中心に、その契約関係からその支援の仕組みを検討する。マンションの再開発はどのような支援制度の下で展開されたかを明らかにする。

また、実現した77件の事例を対象にし、再開発の参加の実態と課題を把握しながら、政策面と市場メカニズム面から問題点を検討し、再開発の参加率低下の原因を分析する。

2. マンション再開発に関連する政策

2-1. 住宅復興政策の背景

震災住宅の復興政策において、台湾行政が最も早く出した支援策は「国民住宅承購規定（営団住宅購入方案）」^{注1)}であり（図1）、国有営団住宅（国民住宅）の空き家を3割引で被災者に販売することであった。

そこで、行政はただちに営団住宅の空き家を被災者に賃貸ではなく販売する理由は、台湾の国民が「家」というコンセプトは賃貸ではなく、購入のイメージが強いと指摘されている^{注2)}。震災当時全体の所有率が高く85%にも達している（図2）。

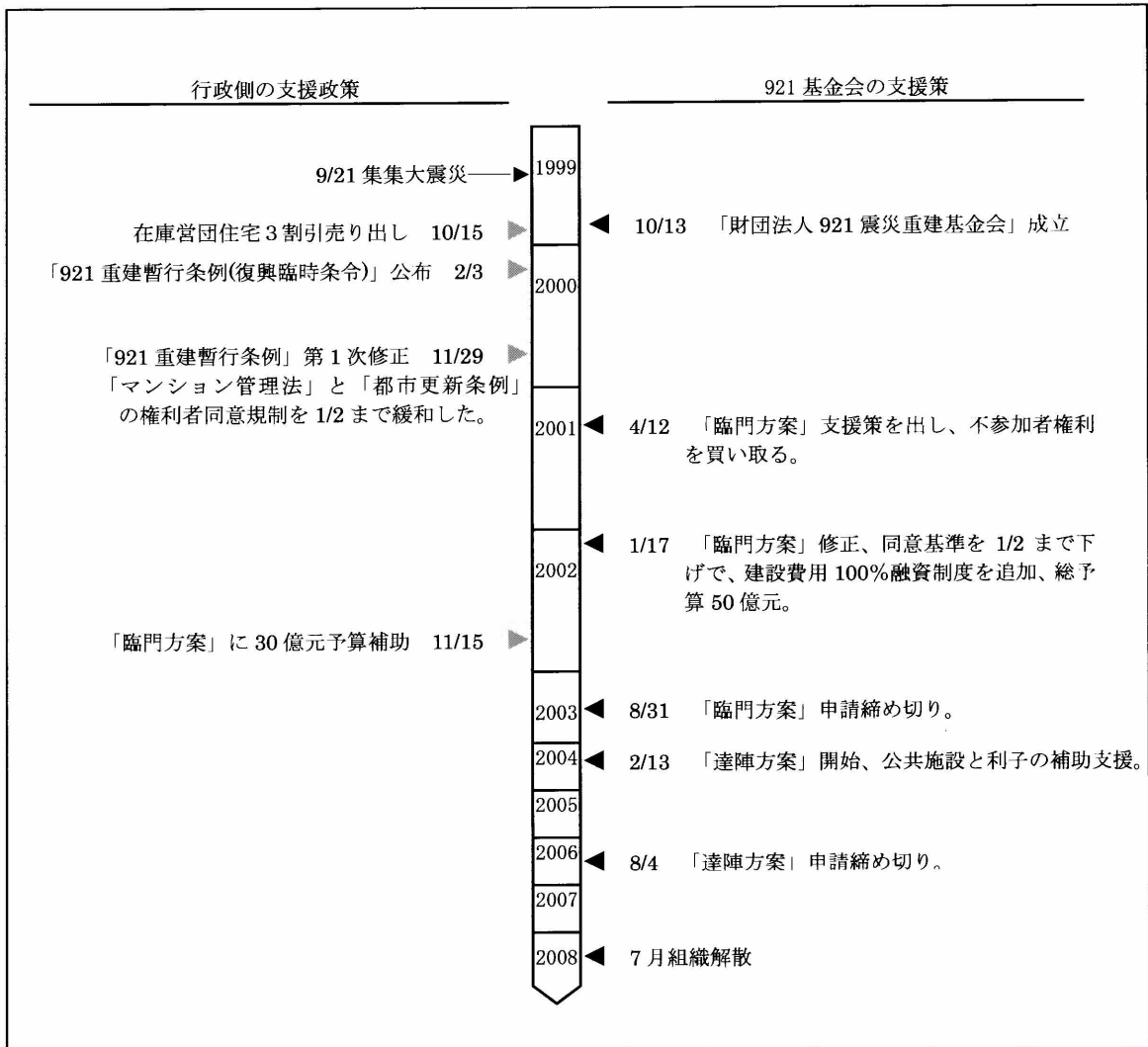


図1 再開発支援策年表

一方、マンションの被災がひどかった台中市と台中県地域は90年代の建設ブームで残された空き家が多かった（図3）。そのため行政は震災後のマンション需要に合わせ、しばらく営団住宅の建設を止めた^{注3)}。次に出された住宅購入の優遇融資制度^{注4)}は、被災者の「家」の所有を加速させ、地域の空き家に吸収された。これは被災マンションの所有者が再開発の参加意欲を

低下させた一因だと見られている注5)。

行政は本格的に被災者のための営団住宅を建設し始めたのは震災3年後(2002. 6.)であり、2004年8月からつぎつぎと完成したが、タイミングが遅れたため、ほとんど空き家状態となっている注6)。

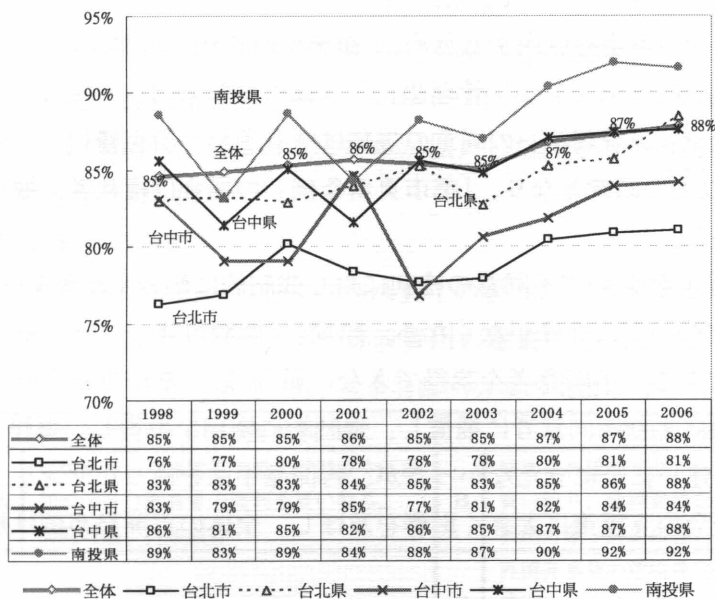
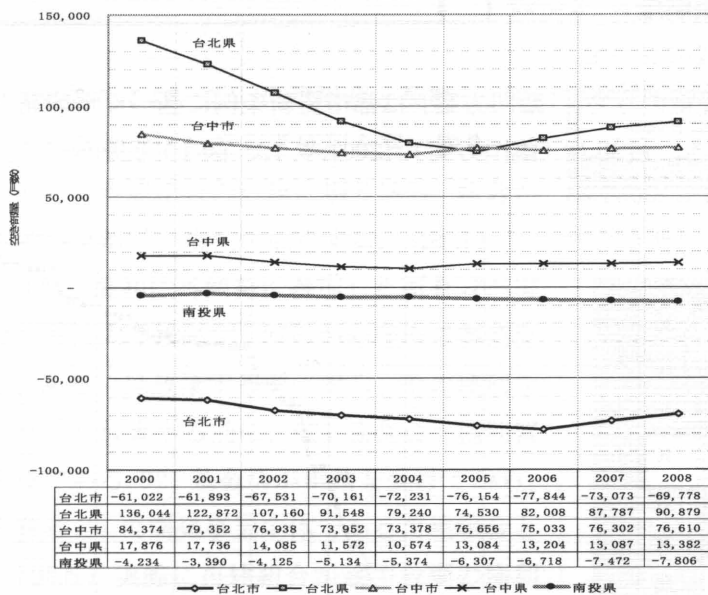


図2 地域別住宅の所有率



内政部營建署により、2008

図3 地域別空き家の戸数

2-2. マンション再建の規制緩和

分譲により多数の区部所有者が存在するマンションの主な再建手法は「公寓大廈管理法(マンション管理法と称する)」に基づく「原貌再建」と「都市更新条例」に基づく再開発がある。

「原貌再建」とは従前とまったく同じ規模（容積率、建蔽率、床面積）で建て替えることである。再建や補修する場合は、所有者 2/3 以上かつ区分所有 2/3 の以上権利者の出席、出席者の 3/4 以上かつ主席者の区分所有権利 3/4 以上の同意が要すると規定されている。都市更新条例に基づく再開発の場合は、所有者 3/5 かつ総土地面積かつ総床面積 2/3 以上の同意が要すると規定されている。

行政は区分所有のマンションの再建を促進するため、「復興臨時条例」の第 1 次修正法案で 17 条の修正（2000. 11. 29.）により、「マンション管理法」と「都市更新条例」の両方の同意規制を緩和した。緩和された「マンション管理法」の同意の規制は所有者かつ所有権利 1/2 以上の出席で全体権利者かつ権利 1/2 以上の同意となり、「都市更新条例」の場合は権利者、総土地かつ床面積の 1/2 以上の同意となった。

しかし、「マンション管理法」において不同意の権利に対し強制的に処分する条文はないので、同意の規制が下がっても、実践の際に意味がなくなる。結局、「原貌再建」で建て替えた事例は殆ど全員同意が得られたのである。不同意者を説得できない場合は、「都市更新条例」に基づいて多数決を用いて、権利変換により不同意者に補償し、強制的に権利を取得し、再建を図る。

この規制緩和策は「原貌再建」に役に立たなかったが、再開発手法を使ったマンション再建に直接の影響を与え、921 基金会の支援策に大きく影響を及ぼし、全体の再開発事例は規制緩和された後に著しい展開が見えた。

3. 921 基金会の臨門方案支援制度

3-1. 921 基金会支援策形成のプロセス

921 基金会が出した住宅支援策のうち、「臨門方案」は都市更新条例に基づく再開発を行うマンションに対する支援策はである。最初の「臨門方案」（2001. 4. 12. 図 1）支援内容は、不同意や不参加者の権利を買い取る。買い取りの条件は行政の同意者規制緩和策（2000. 11. 29. 復興臨時条例）に従わなかった。

しかし、この 2001 年末までに、支援を受けた事例は事業計画公告段階（D 段階）まで達するの 8 件だけである。また担保がない理由で、銀行側が融資しないため、着工まで進めなかった。

これを見て、921 基金会

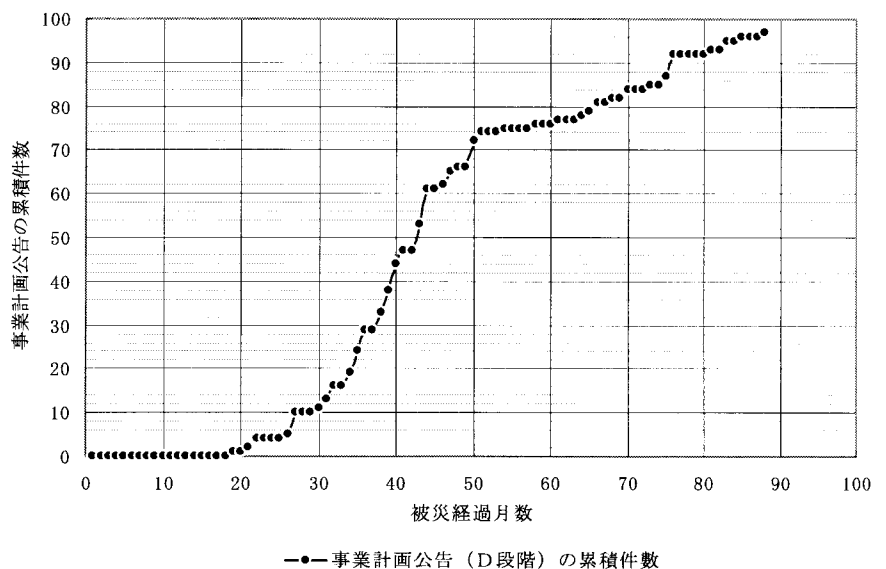


図 4 事業計画公告の累積件数と経過時間

はマンションの再開発を促すために、元の「臨門方案」に融資支援を追加し、明確に 50 億円の義捐金を確保し、無担保の問題を解決しようとした。2002 年の初期(1. 17.)に新しい「臨門方案」が発表された。新しい「臨門方案」は復興臨時条例の規制緩和を採用し、支援条件を 1/2 所有者、1/2 総土地面積かつ総権利価値以上の同意に修正した。

再開発を行おうとする被災マンションには、不同意や不参加者権利の買取と建設費用 100%の無担保融資という支援があり、しかも、所有者事業同意の規制を 1/2 まで下げて、この修正された「臨門方案」非常に有利な支援である。同年(2002. 11. 15.)、行政は 30 億円の予算を 921 基金会の「臨門方案」に補助し、全体の支援規模が拡大した。そこから被災マンションの再開発は本格的な展開が見えた。(図 4)

3-2. 「臨門方案」の内容

再スタートした「臨門方案」の支援内容は表 1 のように、再開発事業に不同意者や不参加者の権利の買取(支援 A と B)と、参加者の建設費用の融資(支援 C)と 2 つの部分がある。

表 1 921 基金会臨門方案の支援制度

| | | 事業不同意や不参加の所有者に対し | 事業参加の所有者に対し | |
|----------------|---|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 買取 支援 制度 | A | 再建組合から再開発事業に不同意や不参加の元区分所有者の権利を買い取る。 | B | 途中で再開発事業から撤退する参加者から権利を買い取り、建設費用を負担する。 |
| | | 契約対象：再建組合 | | 契約対象：再建組合と事業放棄の参加者 |
| 融資 支援 制度 | | | C | 再開発事業の建設費用に 20% の分譲の頭金と 80% 建設コストに分けて、合わせて 100% 全額無担保で優遇融資する。 |
| | | | | 契約対象：再建組合と事業参加者 |

921 基金会は支援 A において、再建組合と契約し、再開発に不同意や不参加の区分所有者権利を買い取る。メインバンクを通じて再建組合の口座に振り込み、組合から不同意所有者へ支払い、権利を取得する。(図 5)

支援 B の場合は、最初に再開発に参加した所有者が実際に権利変換作業に入る段階で、何らかの理由で事業計画から撤退し、あるいは放棄する者に対し、その権利を買い取る。所有者が放棄する前に、921 基金会へ権利買取の申請が必要である。921 基金会が申請を受けてから、再建放棄の所有者と、再開発事業主体である再建組合と契約を結ぶ。(図 6) 実際に再建組合が途中放棄の権利に当たる建設費用を負担するのは難しく、結局再建の進行を阻害するため、921 基金会は買い取りの申請の殆どを受けて、買い取った権利の建設費用も負担するようになった。

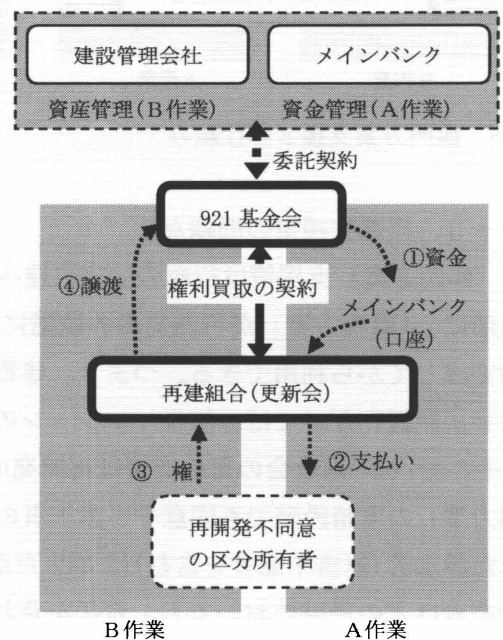


図 5 臨門方案支援 A の仕組み

支援 C については、再開発参加者に対し、建設期間中に建設費用を無担保で全額融資する。融

資の内容は開発業者に払う頭金（負担すべき建設費用総額の 20%）と建設費用（総額の 80%）である。また、竣工後 3 ヶ月までに返済不能の場合は 921 基金がその権利（建物と持分土地）を優先的に買い取ると契約の中に明記されている。（図 7）

また、事例へ支援する前に、実際の手続きや管理作業を専門業者に任し、資金管理（支払い、返済など）はメインバンクに委託し、資産管理（工事監督を含む）を建設管理会社に委託し、それぞれと契約を結ぶ。

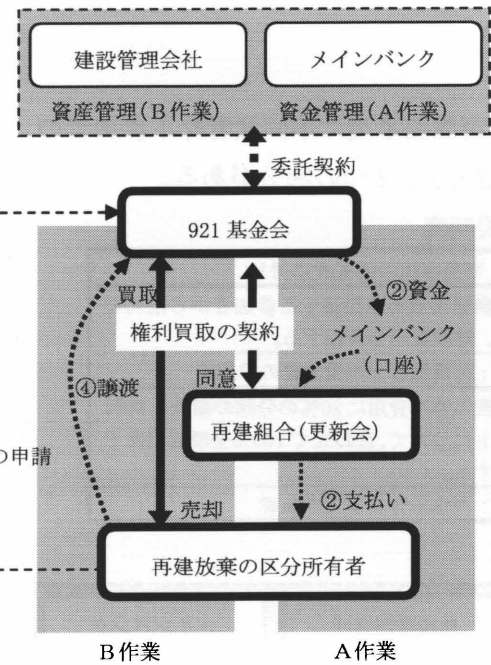


図 6 臨門方案支援 B の仕組み

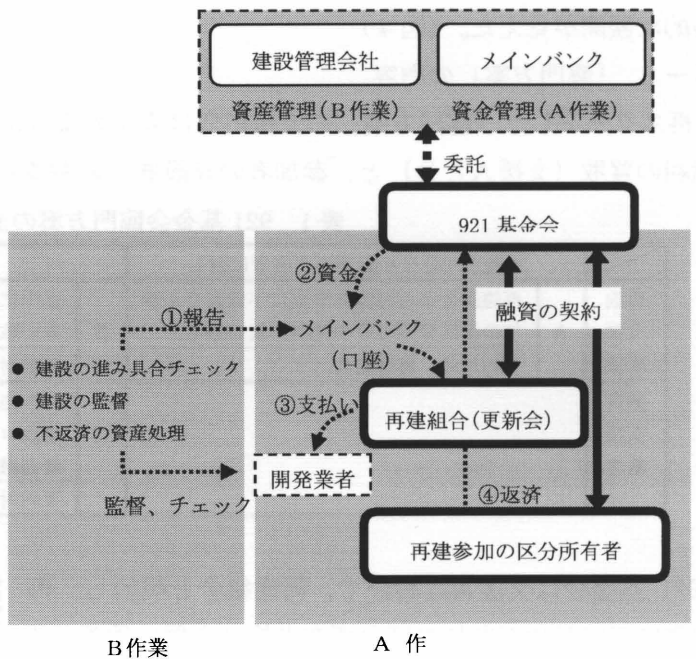


図 7 臨門方案支援 C の仕組み

3-3. 買取支援策の問題点

「臨門方案」支援策は行政の住宅再建への優遇融資制度との関係は図 8 が示すように、完成する前に、「臨門方案」が再開発の各段階に支援をしている。行政の住宅再建の優遇融資制度は建物完成してから利用できる。つまり、建物完成までに「臨門方案」の支援がなければ、行政の同意者規制緩和だけでは、被災マンションの再開発が難しいと考えられる。

そこで、921 基金の買取支援は再開発の全段階において通用できる。921 基金によると、「臨門方案」の申請段階で不同意や不参加者の権利買取は 635 戸であり、権利変換と建設期間で放棄した参加者(返済不能者を含む)は 349 戸があり、買い取った戸数は 974 戸に膨らんだ(表 2)。所有者はどの段階においても、責任を負わずに撤退できる仕組みになっている。

「臨門方案」は 2002 年 2 月から本格的に展開して、2003 年 8 月の締め切りまで、実際の実施期間はわずか 1 年間半であった。これは全体予算の考慮にもあるが、921 基金が買い取り仕組みの問題点を意識し始めて、2004 年この問題が浮かび上がる前に、早めに「臨門方案」を締め

切った^{注7)}。

「臨門方案」が終わってから、未再建のマンション側から再開してほしい要望が多くあったが、921 基金会は「臨門方案」のかわりに、「達陣方案」という支援策を出した。「達陣方案」の支援内容は、再開発マンションの「公共施設の建設費用」と「銀行融資の利子」を補助し、買取や建設期間の融資は一切なかった。2 年間半（2004 年 2 月から 2006 年 8 月まで）の実行期間に参加する事例は 5 件だけだった。被災マンションの再開発の促進に役に立つとは言いがたい。

一方、921 基金会は買い取った建物の処分を急ぐため、再建組合に売却の仲介を委託し、売却した利益（売却価格から再建コストを引いたもの）を再建組合に還元するような方法を取った。この方法は効果的で、2008 年 7 月解散までに、228 戸しか残されていなかった。解散の時点で、921 基金회가「臨門方案」により残された不動産(土地と建物)を国に手渡すことになった。

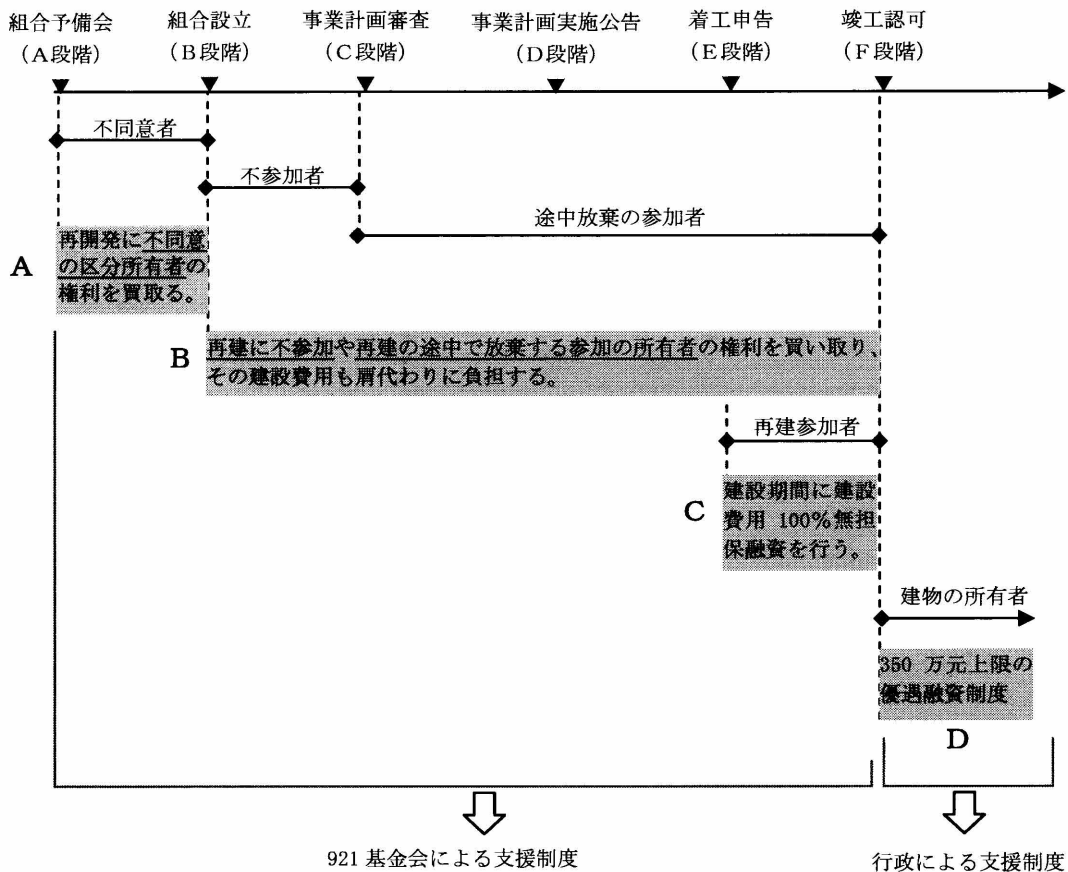


図 8 臨門方案の支援策と行政の優遇融資制度の関係

表2 921 基金会在臨門方案により買い取った住宅の残量

| 地域別 | 番号 | 事例名 | 臨門方案申請段階 | 事業計画実行段階 | 基金会解散時点 |
|-----|-----|-----------|----------|----------|---------|
| 台北市 | A1 | 慶福大樓 | 8 | 8 | 0 |
| | A2 | 豪門世家 | 0 | 0 | 0 |
| | A3 | 東星大樓 | 18 | 18 | 0 |
| | A4 | 國泰攬翠大廈 | 0 | 0 | 0 |
| | A5 | 台北金融中心大樓 | 0 | 0 | 0 |
| | A6 | 鼎宮大樓 | 0 | 0 | 0 |
| 台北縣 | B1 | 博士的家 | 1 | 6 | 0 |
| 台中市 | C1 | 中興大樓 | 0 | 0 | 0 |
| | C2 | 文心大三元 | 47 | 79 | 3 |
| | C3 | 真善美A棟 | 6 | 18 | 3 |
| | C4 | 天下第一家社區 | 13 | 19 | 0 |
| | C5 | 忠孝名廈 | 2 | 2 | 0 |
| | C6 | 昇平華廈 | 3 | 3 | 0 |
| | C7 | 錦祥彩虹社區 | 3 | 3 | 0 |
| | C8 | 北台中公園城社區 | 2 | 7 | 7 |
| | C9 | 衛道春天家園 | 2 | 4 | 0 |
| | C10 | 錦祥富貴社區 | 0 | 4 | 1 |
| | C11 | 富御國強社區 | 0 | 0 | 0 |
| | C12 | 錦新雅樂社區 | 0 | 0 | 0 |
| 台中縣 | D1 | 德川家康社區 | 14 | 16 | 0 |
| | D2 | 中興國宅社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D3 | 麟閣社區 | 6 | 8 | 3 |
| | D4 | 巨匠皇宮社區 | 8 | 25 | 6 |
| | D5 | 新天地社區 | 7 | 7 | 5 |
| | D6 | 向陽新第社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D7 | 東平社區 | 2 | 9 | 0 |
| | D8 | 東勢王朝一期社區 | 8 | 1 | 0 |
| | D9 | 東勢王朝二期社區 | 11 | 36 | 33 |
| | D10 | 名流藝術世家社區 | 7 | 7 | 4 |
| | D11 | 太子吉第社區 | 34 | 39 | 0 |
| | D12 | 翠堤社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D13 | 蘭生街723社區 | 30 | 30 | 0 |
| | D14 | 泰昌大樓社區 | 1 | 10 | 10 |
| | D15 | 向陽永照社區 | 25 | 27 | 0 |
| | D16 | 東美大樓社區 | 6 | 7 | 0 |
| | D17 | 山城第一家社區 | 4 | 9 | 8 |
| | D18 | 全家福華廈社區 | 11 | 18 | 13 |
| | D19 | 金陵世家 | 8 | 8 | 0 |
| | D20 | 合歡社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D21 | 中喬大樓 | 3 | 3 | 0 |
| | D22 | 一品居社區 | 6 | 9 | 4 |
| | D23 | 尊龍社區 | 43 | 75 | 0 |
| | D24 | 合家歡社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D25 | 現岱家園社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D26 | 聯盈大樓社區 | 2 | 2 | 1 |
| | D27 | 遠見社區 | 28 | 36 | 9 |
| | D28 | 省府寶座 | 19 | 19 | 10 |
| | D29 | 國光社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D30 | 蘭生街725社區 | 7 | 7 | 1 |
| | D31 | 蘭生街720社區 | 15 | 24 | 3 |
| | D32 | 龍閣社區 | 6 | 12 | 3 |
| | D33 | 台中王朝社區 | 4 | 7 | 0 |
| | D34 | 豐田大樓社區 | 19 | 23 | 0 |
| | D35 | 台中奇蹟社區 | 4 | 31 | 13 |
| | D36 | 北厝社區 | 1 | 1 | 0 |
| | D37 | 新生社區 | 0 | 0 | 0 |
| | D38 | 東安里本街社區 | 10 | 12 | 0 |
| 南投縣 | E1 | 牛運堀 | 0 | 0 | 0 |
| | E2 | 中山街都市更新會 | 0 | 0 | 0 |
| | E3 | 新庄都市更新會 | 0 | 0 | 0 |
| | E4 | 永平都市更新單元3 | 0 | 0 | 0 |
| | E5 | 水稻之歌七期 | 13 | 13 | 0 |
| | E6 | 南投水稻之歌八期 | 6 | 6 | 0 |
| | E7 | 藝術國寶 | 25 | 36 | 28 |
| | E8 | 總統官邸 | 31 | 43 | 11 |
| | E9 | 歡樂嘉年華 | 1 | 13 | 3 |
| | E10 | 元寶大鎮 | 8 | 33 | 3 |
| | E11 | 永平都市更新單元1 | 0 | 0 | 0 |
| | E12 | 成功香樹都市更新會 | 4 | 5 | 4 |
| | E13 | 陽光新境 | 0 | 2 | 2 |
| | E14 | 鮮綠大樓 | 15 | 27 | 10 |
| | E15 | 陽明大樓 | 16 | 30 | 18 |
| | E16 | 公園大廈 | 42 | 65 | 0 |
| | E17 | 永平都市更新單元6 | 0 | 0 | 0 |
| | E18 | 上毅世家 | 10 | 12 | 9 |
| | E19 | 永平都市更新單元4 | 0 | 0 | 0 |
| | E20 | 永平都市更新單元5 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | | | 625 | 974 | 228 |

921 基金会「臨門方案 90-04PART 2」報告書により整理したもの

4. 参加率低下の現象

実現した77件の事例(5,747戸)から見て、再開発事業に参加した従前区分所有者は2,936戸で51%である。地域別から見て、台北市の事業参加率が最も高く96%で、南投県は最も低く33%しかなかった。(図9)

そのうち、921基金が「臨門方案」により買い取った974戸を引けば、実際に事業参加する者は1,962戸34%しかない。(図10)

前述したように、921基金は「臨門方案」において、マンションの再開発に比較的に有利な支援制度を出している。ところで、この77件を「臨門方案」支援の有無でグループ分けを見ると

(表3)、「臨門方案」の支援を受けているグループは実際の再開発事業参加率が31%で、支援のないグループ68%より低いことがわかった。

921基金は被災マンションの再開発を促進する目的で「臨門方案」支援策を作り出した。この支援策の下で、64件の事例がスムーズに再開発を進行したが(図4)、所有者の事業参加率が上がらないことが明らかになった。

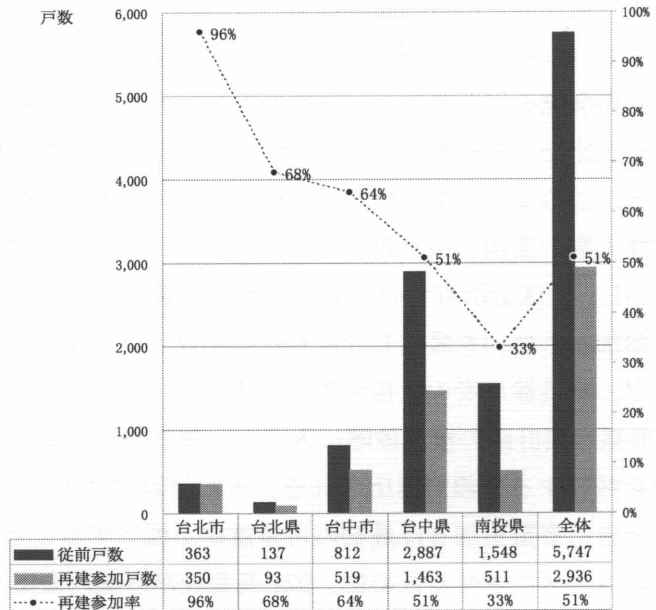


図9 地域別の再開発事業参加率

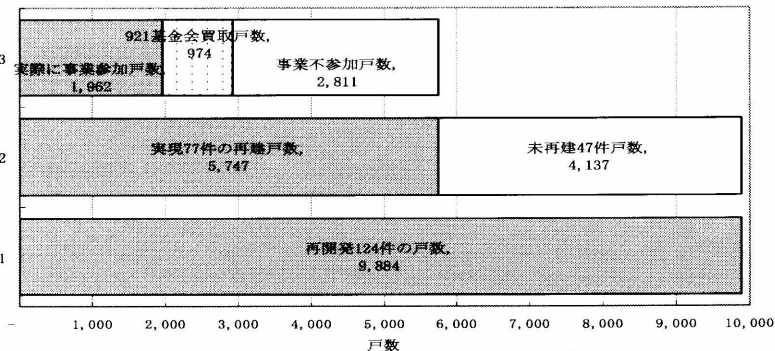


図10 全体の再開発事業参加戸数

表3 921基金支援有無のグループ分けの参加率

| 地域別 | 921基金支援を受けていない事例 | | | | 921基金支援を受けた事例 | | | |
|-----|------------------|------|------|--------|---------------|-------|----------|-------|
| | 件数 | 従前戸数 | 参加戸数 | 比率 | 件数 | 従前戸数 | 参加戸数 | 比率 |
| 台北市 | 3 | 194 | 197 | 101.5% | 3 | 169 | 153 | 90.5% |
| 台北県 | 0 | — | — | — | 1 | 137 | 93 | 67.9% |
| 台中市 | 1 | 38 | 33 | 86.8% | 11 | 774 | 486 | 62.8% |
| 台中県 | 1 | 25 | 9 | 36.0% | 37 | 2,862 | 1,454 | 50.8% |
| 南投県 | 8 | 231 | 94 | 40.7% | 12 | 1,317 | 417 | 35.7% |
| 合計 | 13 | 488 | 333 | 68.2% | 64 | 5,259 | 2,603 | 49.5% |
| | | | | | | | 臨門方案より買取 | 974 |
| | | | | | | | 実際の参加戸数 | 1,629 |
| | | | | | | | | 31% |

5. 事業参加率低下の要因分析

5-1. 再建同意の規制緩和策

政策面から見て、「復興臨時条例」の17条の(2000.11.29.修正)により、「都市更新条例」における再開発の同意規制を、従前の所有者3/5かつ総土地面積かつ総床面積2/3以上の同意が要する規定を、所有者かつ所有権利1/2以上の出席で全体権利者かつ権利1/2以上の同意まで緩和した。このような規制緩和策は、同意人数不足に悩んでいる被災マンションにとって、初期の同意人数の問題を乗り越えやすくなり、再開発の促進効果があると考えられる。

しかし、元区分所有者の1/2同意規制を満たした場合、再開発事業参加者は約50%の不同意者や不参加者の権利を吸収しなければならない。しかも、不同意者や不参加者の割合が高ければ高いほど、事業参加者の負担が重くなる。

再開発事業計画の検討段階に入ると、資産評価に基づいて権利変換作業において、不参加者の権利を吸収する金額が算出される。また建設コストを加算すると、再建コストが明確になるが、このときに事業参加者は最初の再建意欲が低下することが多い。事業参加者の負担を軽減し、再建がスムーズにさせるために、921 基金が「臨門方案」で問題になる権利を買い取る。

したがって、行政の再開発同意規制の緩和策は、再開発を起動させるには役に立つが、再開発のパフォーマンスと繋がりにくい。921 基金の「臨門方案」支援策と組み合わせなければ、単なる同意規制の緩和策では有効な策と言いがたい。逆に、事業参加者の負担が間接につり上げられ、参加意欲を低下させる可能性があると考えられる。

5-2. 再建コストと市場価格の検討

ここで、実際の例をあげて従前と全く同じ規模で「原貌再建」を行う場合と、都市更新条例に基づく「再開発」を行う場合との再建コストを比較しながら、市場価格との競争関係を検討する。

南投県のE-7事例の場合は、敷地面積4,202 m² (公表市場価格: 15,000 元/m²)、従前250戸 (総床面積: 26,996 m²; 戸当り108 m²; 持分土地16,808 m²)で、減量再建を行い、再開発後70戸 (床面積: 11,501 m²; 戸当り164 m²; 持分土地60,029 m²)となり、総建設費用は157,490,000 元 (床13,690 元/m²)である。(図11)

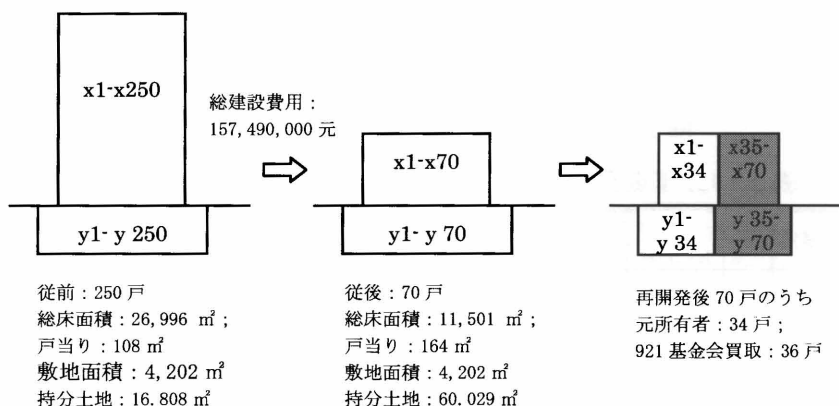


図11 事例E-7の再開発状態

再開発手法を使ったE-7事例の再建コストは3,145,595円で、原貌再建の1,730,640元より、1,414,955元高くなっている。(表4)再建コストが増加する要素は、(1)不参加者の権利を吸収する負担(2)戸当り床面積の増加があるが、事業参加者にとって、持分土地や床面積の増加を自分の財産として考えれば損にはならない。経済的に負担ができれば問題にならないと思われる。

表4 E-7事例の再建コスト計算

| 建て替え手法 | 土地コスト(A) | 建設コスト(B) | 再建コスト(A)+(B) | 再建規模 |
|--------|-----------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| 原貌再建 | 252,120 円 | 1,478,520 円* | 1,730,640 円 | 戸数：250 持分土地：16.808 m ² 戸当り床：108 m ² |
| 再開発 | 900,435 円 | 2,245,160 円 | 3,145,595 円 | 戸数：70 持分土地：60.029 m ² 戸当り床：164 m ² |
| 増加コスト | 648,315 円 | 766,640 円 | 1,414,955 円 | |

*再開発の平方当りの建設コストと同じ基準とする。

ところが、市場のマンションの価格から見ると(表5)、新築のマンション価格が再建コストより安い場合は、所有者の再開発参加意思に影響を与えると考えられる。

本調査による^{注8)}と、E-7事例の場合、周辺の新築マンションの平均価格は18,755元/m²、3~5年の中古マンションは15,250元/m²であり、再開発の再建コスト19,171元/m²より安い。しかも、E-7事例の建物が完成した時点は被災後54ヶ月目であり、完成するまでの家賃費用は約810,000元(賃貸マンション4人世帯15,000元/月計算)を加算すれば、新築あるいは中古マンションの購入は再開発の建て替えよりかなり有利である。

77件の事例全体を見ると、再建コストは周辺新築マンション価格と同じレベル(差は5,000元/m²以内)は40件があり、再建コストは周辺新築マンション価格より高い事例は10件ある。特に、事業参加率の低い南投県と台中県において再建コストと市場マンション価格の差が非常に小さいことがわかった。(図12~15)震災当時の市場マンション価格は本調査の数字より2~3割低いと言われており^{注9)}、再開発手法に対する理解の不足や再建の目処が立たない場合、他のマンションを購入する可能性は十分あると考えられる。

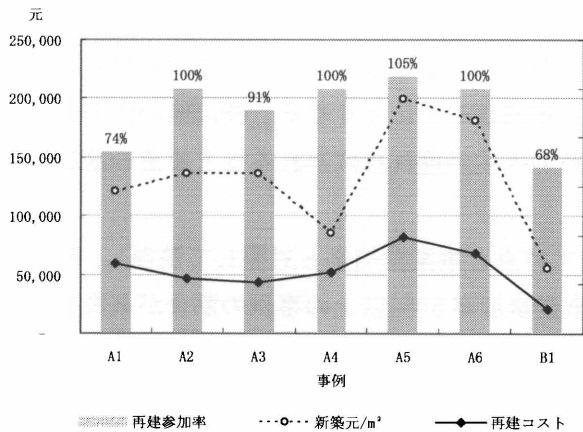


図 12 台北市と台北県の事業参加率、再建コストと周辺新築マンション価格

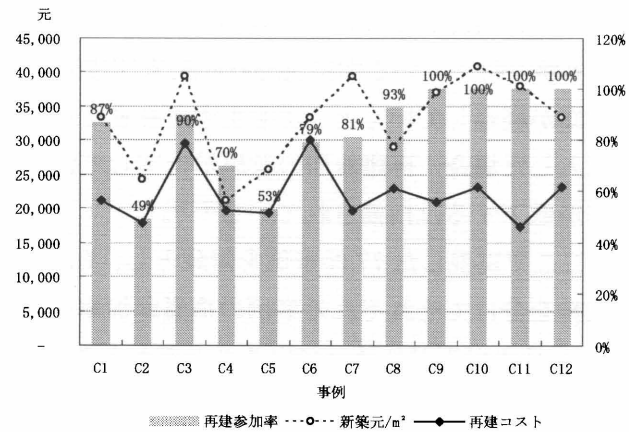


図 13 台中市の事業参加率、再建コストと周辺新築マンション価格

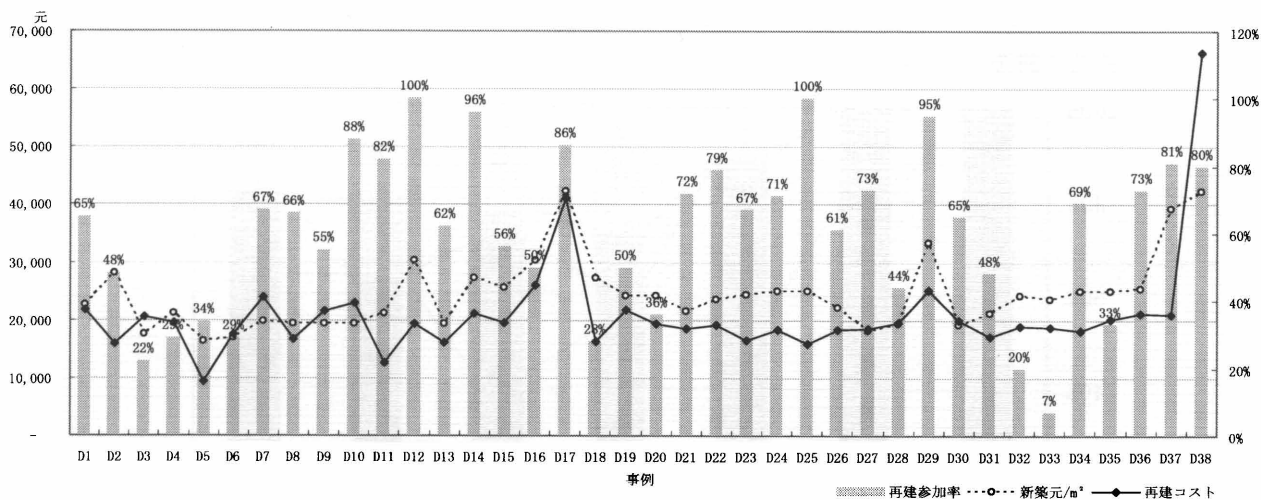


図 14 台中県の事業参加率、再建コストと周辺新築マンション価格

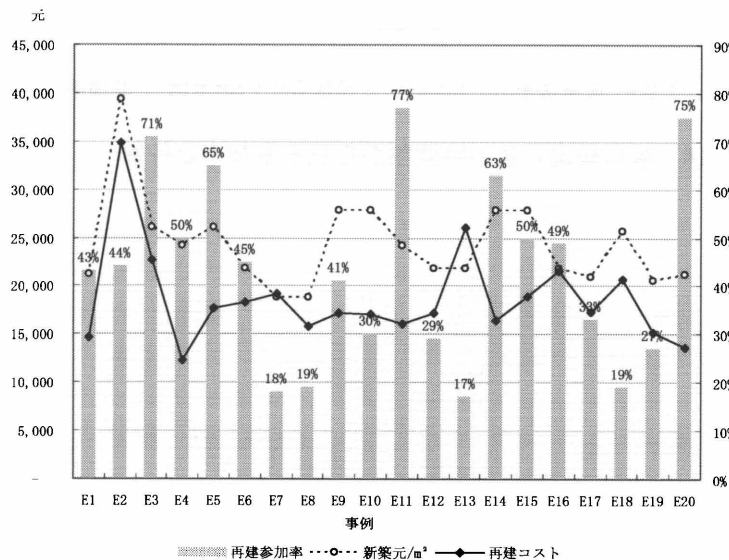


図 15 南投県の事業参加率、再建コストと周辺新築マンション価格

5-3. 再建タイミングの要因

再建を待っている間に、仮設住宅、営団住宅や民間住宅などの住宅を確保しなければならない。時間が経過していくと、ますます所有者たちが分散し、連絡が付きにくくなる。特に他の住宅を購入した場合、再建参加の意思が低下していく。再開発の作業が遅れば遅れるほど事業の参加率が低下するは指摘されている^{注10)}。

ここで実現した77件事例を対象とし、それぞれの着工時点と事業参加率と対照して整理し、時間帯を分けてそれぞれの事例の事業参加率を見ると、事業参加率50%以上の事例の割合が被災後49ヶ月まで下がり続けていることがわかる。(図16)

しかし、地域別で事例の分布から見ると、図17が示すように、台北市と台中市の事業参加率は高く、被災経過時間の影響が見えない。台中県の場合は分布が広く、時間経過につれ事業参加率が下がっていく傾向が著しい。南投県は全体の事業参加率が低い。

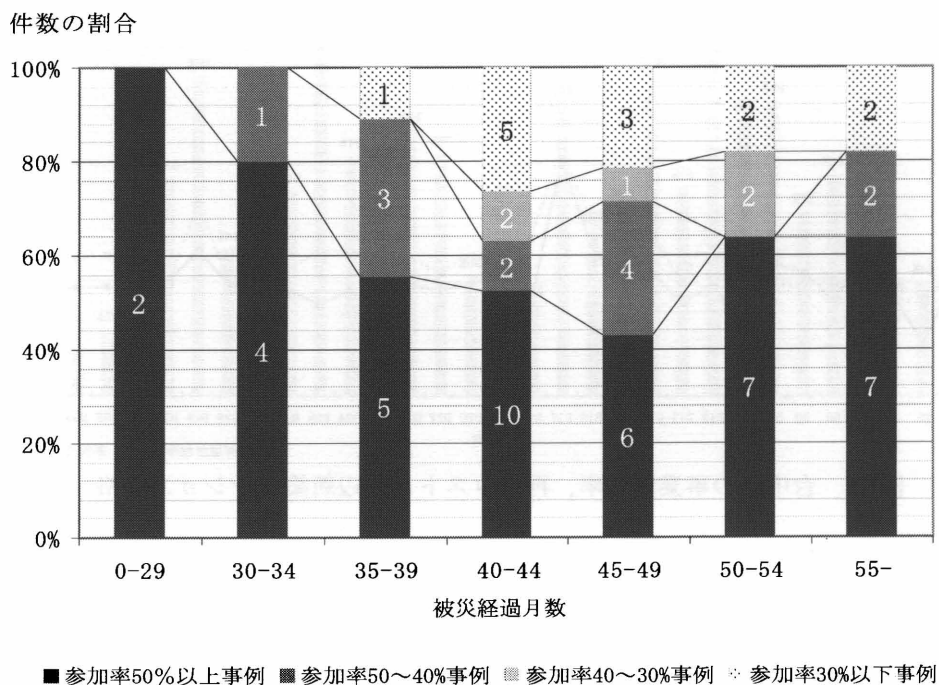
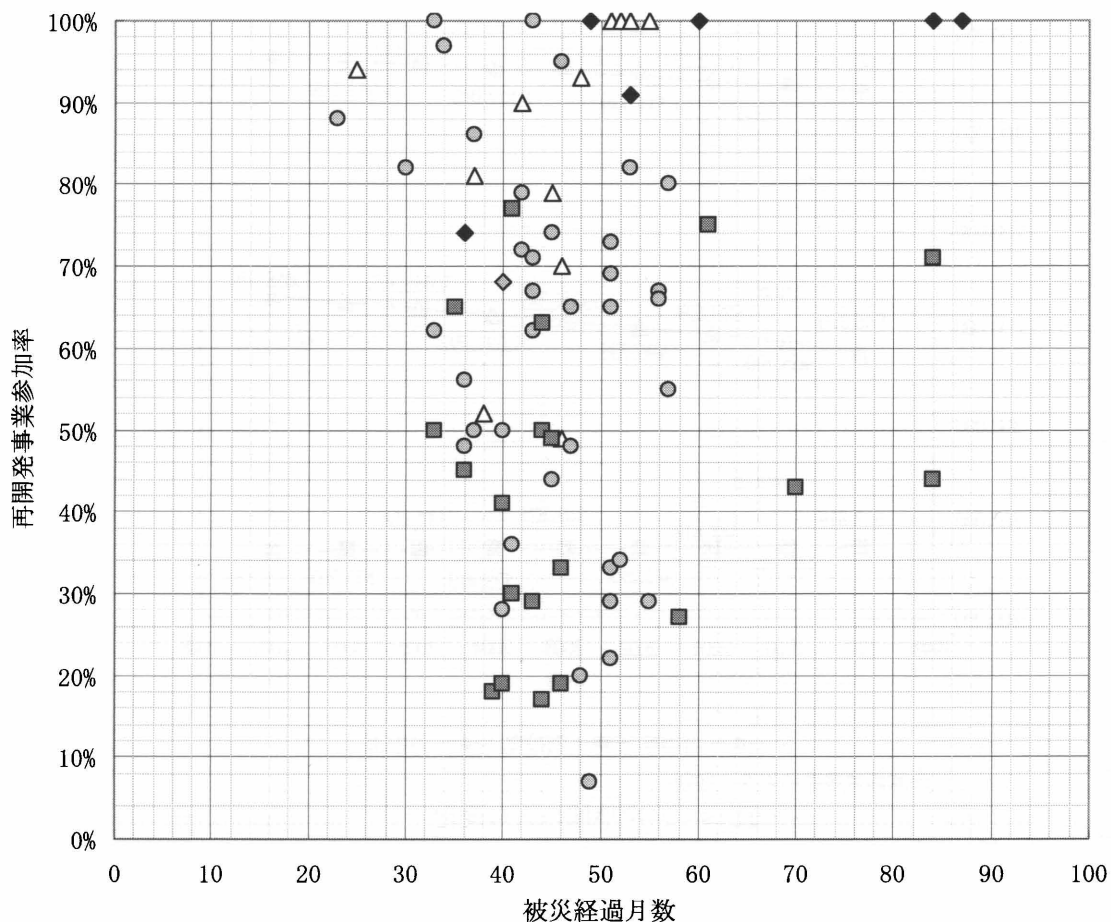


図16 被災経過月数の時間割から見る参加率と件数



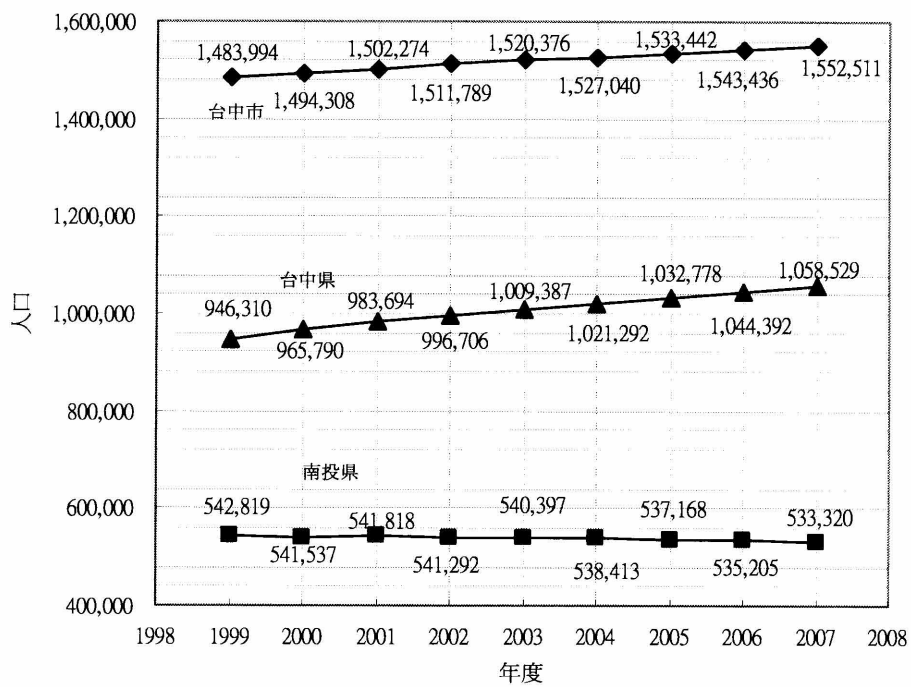
◆台北市 ◆台北県 △台中市 ○台中県 ■南投県
 図 17 被災経過月数の時間割から見る事例の分布

台中県は再建コストが最も市場マンション価格との差の少ない地域であり、38 件の事例のうち、再建コストと周辺新築マンション価格が同程度のものは 26 件もある。しかも、台中市と隣接し(図 18)、震災前から大量な空き家が残っている地域(台中市を含む。図 3)には、すぐに入居できるマンションの選択肢が多くある。このような地域、事業参加率は再開発スタートの遅れに影響されやすいと考えられる。

南投県の場合は、震災後の人口が隣接の都市へ流出し続き(図 19)、全体の事業参加率が低い原因と考えられる。

また、台北市と台中市のような再建コストと市場マンション価格が大きい地域では事業参加率と再開発スタートの遅れとの関連性が薄い。

したがって、再開発事業の参加率と時間経過との関連性は、地域によって異なる。再建コストと市場マンション価格の差が小さい地域では時間経過につれ事業参加率が下がっていく傾向があるが、政策や 921 基金会の支援策の遅れと関連性が見えない。再建コストと市場マンション価格の差が大きい地域では、再開発事業の参加率と時間経過との関連性がないと考えられる。



—◆— 台中県 —■— 南投県 —▲— 台中市
 内政部營建署により、2008

図 19 台中地域の人口変化

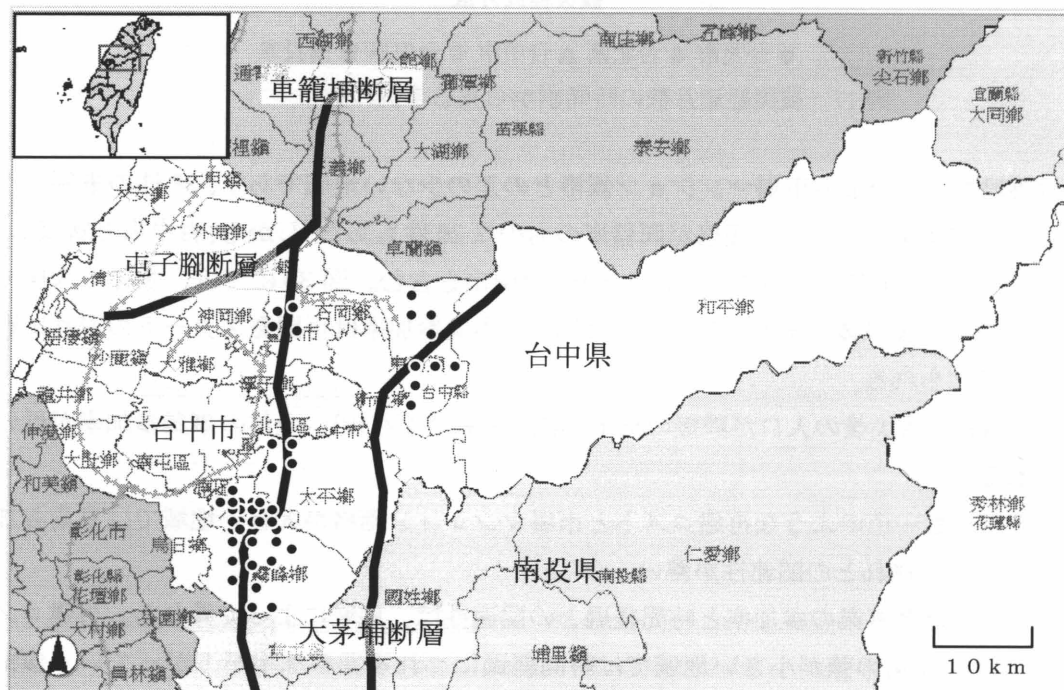


図 18 台中県事例の地理分布

6. まとめ

したがって、従前区分所有者の再開発事業参加率は再建コストと市場マンション価格のバランス関係と関連する。また従前区分所有者の事業参加率が低ければ低いほど、事業参加者が不参加者の権利を吸収しなければならず、再建コストが上がるため、事業参加率と再建コストとの連帯関係を持っていると考えられる。

再建コストは市場マンション価格より高い場合、事業参加率が低くなり、逆にになると、事業参加率が高くなる。特にその差が多ければ、事業参加率の変化が顕著である。台中県と南投県の再建コストがその周辺新築マンション価格より高いあるいは同程度の事例が多く、所有者の事業参加率が比較的低下している。

また、被災経過時間と事業参加率との関係から見て、すぐ入居できる空き家がたくさん提供されている地域（台中県）において、再建コストが周辺新築マンション価格との差が小さい場合、被災経過時間が伸びて行くと、事業参加率が下がっていく傾向がある。これは他のマンションを購入し、再開発の参加意思が低下になると考えられる。ただし、台北市や台中市のような地域は、周辺新築マンション価格が再建コストを大きく上回る。支援策の出遅れや被災経過時間などは直接に事業参加率の低下と繋がるとは言えない。

一方、台湾震災の被災マンションは 1/2 所有者同意の規制緩和を背景に、921 基金会の「臨門方案」再開発支援策の元で、再建が進んだ。特に 921 基金会の「臨門方案」の中に、建設期間の無担保融資制度が追加された後、再開発全体の進み具合が速まった。しかし、921 基金会の支援を受けても元区分所有者の再開発事業参加率が 31%にとどまり、支援を受けていない事例グループの 68%より大幅低下していることが明らかになった。つまり、これらの規制緩和、優遇融資、買取支援などの支援策は再開発を促進する効果はあるが、従前区分所有者の事業参加率を高める効果が見えない。

参考文献

- (1) 呉崑茂「台湾と日本震災住宅重建比較」、傳文文化、2004
- (2) 丘昌泰「剖析 921 災後重建的問題糾葛與解決之道」、濟南大学論文集、2000
- (3) 「921 地震重建区住宅政策及び実施方案」、重建委員会、2001
- (4) 謝志誠「九二一災後住宅重建政策分析」財團法人九二一震災重建基金會、2003
- (5) 曾志雄「社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以 921 震災台中縣主導之結合住宅為例」銘傳大學媒體空間設計研究所、2005
- (6) The 921 Earthquake Post-disaster Recover Commission: Experiences on Post-disaster Reconstruction for the 921 Earthquake Vol. 1, Vol. 2., Executive Yuan, 2006. 10
- (7) 財團法人九二一震災重建基金會編「築巢專案-臨門方案各社區更新重建進度」、2004

注

- (注 1 「国民住宅承購規定（営団住宅購入方案）」は震災直後（1999. 10. 5.）に発表され、家が全壊や半壊の被災者に対し、営団住宅を 3 割引で販売するという政策である。内政部営建署により、2004. 8. 21. までに 1, 190 戸の営団住宅を売り出した。
- (注 2 吳崑茂は「臺灣與日本震災住宅重建比較（2004、p 115）」において、行政が台湾の多量な空き家に配慮し、震災復興での営団住宅建設も慎重だったと指摘している。
- (注 3 当時政府の営団住宅基金（国民住宅基金）は 1, 567 億円の負債を持ち、約 18, 000 戸の営団住宅が空き家となり、国家資産経営管理委員会は 2003 年 10 月 2 日に営団住宅の建設を中止すると決議した。
- (注 4 この融資制度の内容は、全壊や半壊の被災者に対し、住宅購入（建て替えを含む）350 万元上限、補修 150 万元上限の利子補助である。150 万元以内は全額利子補助、150 万元以上の部分は 3 % を超えた利子を補助する。
- (注 5 曾志雄は「社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以 921 震災台中縣主導之結合住宅為例」（2005、p 47）において、この優遇融資制度と営団住宅の売り出し政策はマンションの所有者の転出と関連し、再開発事業参加率を低下させた一因と述べた。
- (注 6 復興政策を主導する重建委員会（行政）は 2002 年 7 月 25 日に 18 箇所の受け皿住宅（マンション 1, 300 戸と低価住宅 400 戸）を建設する計画を発表したが、2004 年 8 月までにマンション 232 戸、低価住宅 256 戸しか完成していない。また 2004 年初に完成した柯子坑マンション（98 戸）は半年経っても被災者の入居要望はなかった。
- (注 7 921 基金会の「達陣方案 93-1（2008. 7. 31.）」報告書により、臨門方案を終えて達陣方案を出す理由について、臨門方案において事業参加者の無責任退出は、基金会の買取住宅が増加し、臨門方案支援策の問題が 2004 年の初期に浮かび上がったと述べている。
- (注 8 本稿の各事例周辺マンションの価格について、台湾の大手不動産仲介業者（永慶、住商、東森）三社が提供した資料により整理したものである。また、中古マンションとは竣工後 3～5 年のものと定義する。
- (注 9 台湾の大手不動産仲介業者（永慶、住商、東森）三社が提供した資料のうち、被災地域において、1999 年以降の住宅価格は明確に約 2 割低下し、2004 年からだんだん回復する傾向が現れた。
- (注 10 921 基金会築巢方案報告（2003 年）において、これからの問題点について、再開発スタートした事例の事業参加率がだんだん下がっていく傾向があると述べた。

第5章 未再建事例の実態と課題

1. 研究の背景と目的

現時点で（震災経過8年目、2008年）都市更新条例に基づく再開発手法により再建を行った119件（3階建て以上のマンション）のうち、41件が未再建であり、全体の35%を占めている。これらの事例はどの段階で、どのような問題に遭ったかを明らかにする。未再建事例の特徴を分析し、解決方法を模索するのが目的である。

2. 調査方法

2-1. インタビューの仕組み

未再建の41件の事例に対しインタビュー調査を行い、再建できない要因と課題を分析する。インタビューの仕組みは図1のように、「起こった問題の関連性」、「現在直面している課題」と「これから再建できる可能性」について、3つの部分で構成する。

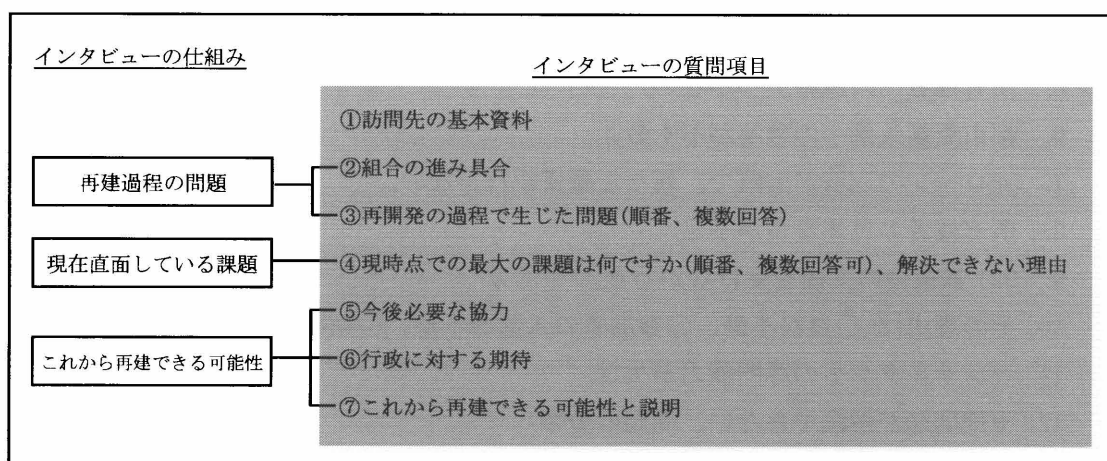


図1 インタビューの仕組みと質問項目

2-2. インタビューの内容

質問の項目は①訪問事例の基本資料、②組合の進み具合、③再開発の過程に生じた問題（順番、複数回答）、④現時点での最大の課題は何ですか（順番、複数回答可）、解決できない理由、⑤今後必要な協力、⑥行政に対する期待、⑦これから再建できる可能性と説明、7項目である。各項目の内容は次の通りである。

①訪問先の基本資料

1. 訪問相手
2. 訪問時間
3. マンション名称
4. 建物構造
5. 敷地面積

6. 戸数
7. 縣市地区
8. 都市計画
9. 地籍番号
10. その他

②組合の進み具合

1. まだ組合設立していない。
2. 組合設は立したが、事業計画が未完成。
3. 事業計画は公布したが、未着工。
4. その他

③再開発の過程で生じた問題(順番をつけて、複数回答可)、発生時間、説明

1. 全壊か半壊かの判定に論争がある。
2. 補修か再建かの意見が対立し、合意が取れない。
3. 検察官の証拠調査により撤去が遅れた。
4. 元開発業者に裁判を起し、判決が遅い。
5. 所有権者への連絡がつかない。
6. 都市更新条例への理解が不十分。
7. 元ローンの返済が困難で、新たな融資銀行がない。
8. 所有権者の再建資金が不足。
9. 921 基金会の支援を受けなかった。
10. その理由は(○資料不備、○参加者の人数が不足、○期限が切れた、○その他
11. コンサルタントの専門能力が欠乏。
12. 土地問題が解決できない。問題の分類:
(○従後の共有部分負担の合意がつかない、○敷地内に行政や他人の土地が入って
いて購入できない、○法律の規制、○その他)
13. 開発業者の参加意思が低い

④現時点での最大の課題は何ですか(順番をつけて、複数回答可)、解決できない理由説明

1. 所有権者が補修か再建かの論争が収まらない。
2. 再建の融資銀行がない。
3. 再建の参加人数が不足, 理由:(順番)
 - a. 時間が長く経つと、他のところに定住した人数が多い
 - b. 再建の資金が不足している人数が多い
 - c. もともと他の不動産を持っていた所有権者が多い
 - d. 元のローンを返済できない人数が多い。
 - e. その他
4. 開発業者の参加意思が低い

5. その他
- ⑤今後必要な協力
 - ⑥行政に対する期待
 - ⑦これから再建できる可能性と説明
 - 1. 可能性が高い
 - 2. 可能性がある
 - 3. わからない
 - 4. 可能性が低い
 - 5. 不可能

921 震災における再開発手法により再建を行う未再建事例の調査表

| | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| ①物件事例の基本資料 | | ④現時点最大の課題は何ですか(複数可)をつけて、複数回答可: | |
| お問相手 | お問時間 | 順番 | 問題 |
| マンション名称 | 建番棟番 | | 解決できない理由説明 |
| 戸数 | 家地面積 | | |
| 都市計画 | 区市地区 | | |
| 地番番号 | | | |
| その他 | | | |
| ②組合進み具合: | | ⑤今後必要な協力 | |
| A | まだ組合設立していない。 | | |
| B | 組合設立したが、事業計画は未完成。 | | |
| C | 事業計画が公布したが、未着工。 | | |
| D | その他() | | |
| ③再開発の過程に生じた問題(複数可)をつけて、複数回答可: | | ⑥行政に対する期待 | |
| 順番 | 問題 | 発生時期 | 説明 |
| | 全壊が手続中の認定に競争がある。 | | |
| | 補償が再建への意見が対立し、合意が取れない。 | | |
| | 建築官の延滞調査により着工が遅れた。 | | |
| | 元同発業者に裁判を起し、判決が遅い。 | | |
| | 所有権者の連絡がつかない。 | | |
| | 都市更新条例への理解が不十分。 | | |
| | 元ローンの返済が困難で、新たな融資銀行がない。 | | |
| | 所有権者の再建資金が不足。 | | |
| | 921基金会の支援を受けなかった。その理由は() ○資料不備、○参加者の人数が不足、○期限が切れた、 ○その他() | | |
| | コンサルタントの専門能力が欠乏。 | | |
| | 土地問題が解決できない。問題の分類: () ○従後の共有部分負担の合意がつかない、○敷地内に行状や他人の土地が入っている購入できない、 ○借賃の滞り、○其他() | | |
| | 同発業者の参加意思が低い | | |
| | その他 | | |
| | その他 | | |
| ⑦これから再建の可能性 | | 説明 | |
| | 可能性が高い | | |
| | 可能性がある | | |
| | わからない | | |
| | 可能性が低い | | |
| | 不可能 | | |

図2 インタビューの表紙

2-3. インタビューの有効事例

未再建の41件事例に対しインタビュー調査を行った。インタビューの対象の代表性と回答の具体性をインタビューの有効の基準としたところ、有効な事例は19件となり、有効率は46%である。有効な事例の分布は台北市1件、台北県2件、台中市4件、台中県12件である。(表1)

インタビューの対象は原則再建組合の会長とした。インタビューできない22件のうち、連絡がつかないのは15件、回答の具体性が欠乏し、分析材料にならないものは7件である。

表1 インタビュー有効事例の分布

| | 未再建の件数 | 有効件数 |
|-----|--------|------|
| 台北市 | 4 | 1 |
| 台北県 | 3 | 2 |
| 嘉義県 | 1 | 0 |
| 台中市 | 6 | 4 |
| 台中県 | 17 | 12 |
| 南投県 | 10 | 0 |
| 合計 | *41 | 19 |

* 3階以上(3階の長屋型の区分所有共同住宅を含む)の区分所有の共同住

3. 事例分析のモデル

3-1. 再建の阻害要因の整理

各事例(台北市 A1、台北県 B1~2、台中市 C1~4、台中県 D1~12 と番付けする)インタビューの内容に基づいて、まず再開発の阻害要因に関する出来事を発生時間を対照し、問題発生の流れを明らかにし、阻害要因を整理し、表2のよう(事例B-1の例)にまとめる。

表2 未再建事例の阻害要因整理表—事例B-1

3-2. 各事例の実態分析

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台北県（B-2） | | |
| 事例：幸福社区B | | |
| 住所：淡水鎮民權路183巷街廓 | | |
| 建物：地上5階/地下1階 | | |
| 戸数：110戸 | | |
| 敷地：2,762,96 m ² | | |
| 床面積：12,125.47 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 1999.10.6. | 役所により全壊判定となった。 | |
| 1999.10.19. | 再び再鑑定：A棟半壊「補強するまでは、立ち入り禁止」、他の棟は被害が軽い。 | |
| 2002.3.31. | 軽い地震が起こった。 | |
| 2002.7.10. | 台北県政府の再鑑定により、B、C、D、E棟「全壊」と判定し、強制撤去の命令が出た。 | |
| 2002.9. | B、C、D、E棟の所有者が抗議運動を行った。 | |
| 2003.6.16. | B棟再建組合の設立 | |
| 2006.12.27. | 事業計画の権利変換審査が完了した | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的に有利な条件： <ul style="list-style-type: none"> a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。＊ |
| 1 | 被災判定の不明確 | |
| 2 | 撤去作業の遅れ | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 進み具合： <p>最終的に全壊の判定となり（2002.7.10.）所有者全員の合意が得られないため、都市更新条例に基づく再開発手法を採用し、所有者及び所有権者の3/4同意を得て、再建を行った。事業計画の権利変換審査が完了した（2006.12.27.）。着工が始まった。</p> ● 再建の可能性：ある（回答：ある＊） | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

再開発手続きの進み具合、問題発生タイミング、主な問題のプロセス、今後の再建の可能性などをまとめ、未再建事例の実態を把握する。図3（事例B-1の例）が示すように、全体の流れを明確にする。

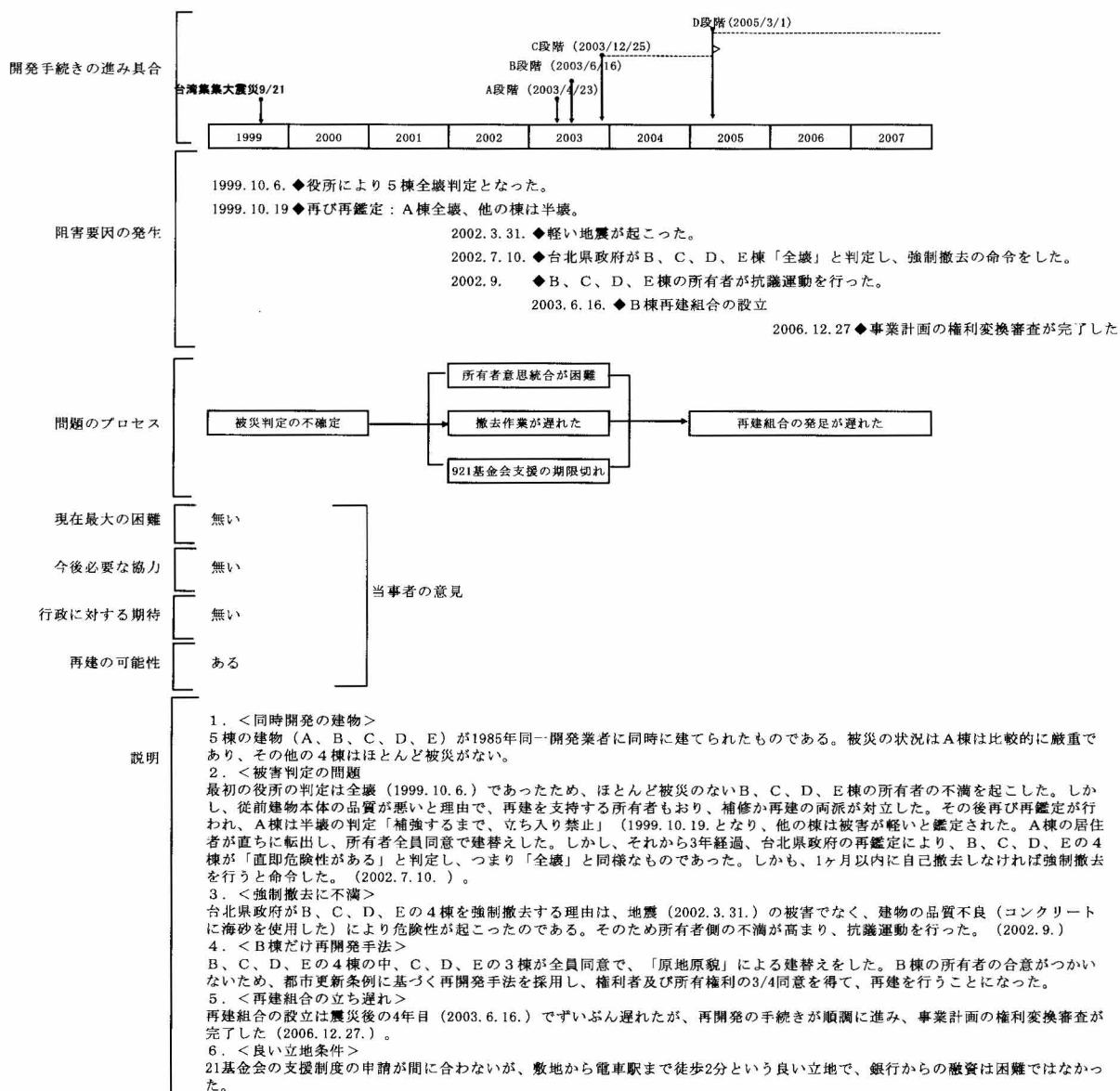


図3 未再建事例の実態分析と関係図—事例B-1

4. 再建の阻害要因の分析

4-1. 主な再建合意形成の阻害要因

「再開発の過程にどんな問題が生じたか」の質問に対する回答において、19件の未再建事例からの回答（複数）により、表3のように「手抜き工事に対する公訴」、「損害賠償を求める訴訟」と「コンサルタントとのトラブル」と答えた事例が各9件で最も多い。

次は「被災判定の不明確」が7件、「撤去作業の遅れ」が6件、「所有者との連絡困難」、「921基金会支援の中断」、「多数所有者が別の家を購入」と答えた事例が各4件、「土地に関する問題」、「地下室の共有問題」と「従前ローンの返済問題」が各2件、「行政の区画整理の規制」が1件である。

そこで、「訴訟」に関する問題は、(1)検察官側が手抜き工事に対し、「過失致死」や「公共危険」などの罪で元建設業者、下請け業者、建築士、公務員などを起訴する「手抜き工事に対する公訴事件」と、(2)所有者側が元建設業者や行政に対し、損害賠償を求め訴訟を起こる「損害賠償を求める訴訟」2つに分けることができる。「手抜き工事に対する公訴事件」と「損害賠償を求める訴訟」は「撤去作業の遅れ」にも影響する。

検察官側が行う「手抜き工事の公訴」は手抜き工事の責任の追及が目的なので、裁判の結果は直ちに所有者の利益に反映しない。しかし、手抜き工事の現場調査のため、撤去の作業を遅らせたことがよくあり、これは「撤去作業の遅れ」をもたらす一因にも考えられる。

一方、所有者側が元建設業者や行政に起こした損害賠償の民事訴訟は、所有者の利益と結びつく。

裁判の結果は、「手抜き工事に対する公訴」と答えた9件のうち、1件が無罪判決となった。「損害賠償を求める訴訟」と答えた9件のうち、4件が勝訴し、判決より元建設業者が賠償すべきだと命じられた（その中1件がさらに行政の「国家賠償」を受けた）が、勝訴を期待しながら損害賠償の訴訟の結果を待ったため、再建の作業が遅れた事情もある。

また、「コンサルタントの専門ノウハウが不足」や「所有者とのコミュニケーションが悪い」などの原因で、権利変換と事業計画に必要な専門協力が得られないため、再開発の阻害となった事例は9件ある。再開発が基づく「都市更新条例」は震災(1999年9月21日)が起こった前の年(1998年11月11日)に公布された。相関細則は1999年3月に公布され、震災までに、実行された事例はなく、権利変換に重要な資産評価に関する制度上の不備や、コンサルタントの再開発の実践経験が少ないため、事例の問題に対応し切れない。これは「土地に関する問題」や「地下室の共有問題」の回答と関係があると推測する。それに、コンサルタントは921基金会の臨門方案の期限に間に合わせるため、再開発事業内容を所有者へ公開説明する前に、所有者たちの同意書や書類を事前にサインしてもらった行為により、所有者側の不信感が高まって、コンサルタントと解約するまで至った事例(D-2)もある。

なお、行政は全壊か半壊かの被災判定を明確にせず、区分所有者間には再建か補修かの論争になり、再開発の阻害であると回答が7件がある。そのうち、台中(C-3)の事例は被災判定の決着がつくまでに震災後6年3ヶ月(2005.12.12.)があり、最も遅かった。全壊か半壊かの被

災判定の不明確は「撤去作業の遅れ」になる一因と考えられる。台中（C-2）の事例をみると、被災判定の決着がつかないため、建物の撤去が遅れた。撤去作業完了の時点は震災後3年半（2003.1.）である。

4-2. 主な阻害要因の説明

上述した主な阻害要因のうち、「コンサルタントとのトラブル」問題、「被災判定の不明確」問題、と「地下室の共有」問題の3つ問題に関して、それぞれの特有の背景が存在している。次のように説明を加えたい。

（1）コンサルタントの問題

再建組合が再開発の専門的な部分（資産評価、権利変換、事業計画、建築設計、許可申請など）をコンサルタントと契約して委託するのは一般である。このコンサルタントは建築、不動産鑑定、土地課の三つの分野を跨って、専門的なノウハウを要する。

しかし、都市更新条例の実践経験がないという背景のほか、資産評価の客観性と専門性の確保に関する法律である「不動産估価法（2000年）」と「不動産估価技術規則（2001年）」は震災後に成立し、すぐに役に立ったとは言えない。これらの法律に基づいて誕生した不動産鑑定士は2002年以降である。

権利変換に重要な資産評価に関する制度上の不備により、所有者側がコンサルタントの提出した資産評価の客観性を疑うと、事業計画の検討が困難となる。921基金会もこの問題に直面し、解決方法として、支援を受けた事例に専門のコンサルタントチームを派遣し、特別資産評価の審査委員会を設置。資産評価の客観性を維持し、所有者への信頼を守ってきた。これは行政の正式審査を申し込む前の点検装置として考えられる。行政の正式審査に加えて、二重審査の構造となる。

ところで、921基金会の支援を受けていないこれら未再建の事例は、各自でコンサルタントを依頼し、実際に利益に関わる資産評価に疑問が出た場合、あるいは、コンサルタントの不正行為には、特別資産評価の審査委員会のような第三者のアドバイスや監督が得られない。D-5、D-7、D-9、D-12は資産評価の不信でコンサルタントとトラブルが起こった事例である。D-3事例は建物の設計への不満で、コンサルタントと解約し、結局事業計画はスムーズに進まなかった。

一方、所有者側は「マンション管理条例（公寓大廈管理条例）」に基づいて成立している従前のマンション管理委員会を、再開発の組織にできないため、都市更新条例に基づいて、別の再建組合（更新会）の設立が必要である。当初の検察官の調査や損害賠償の訴訟などで活躍してきた従前のマンション管理委員会や任意団体の住民会などの組織は、再建組合という法人へ変更することが困難であった。特に全壊半壊の判定に議論がある事例において、再建か補修の対立が激しい場合、従前の組織が新しい組織へ移行するのは難しかった。内部組織の問題は技術協力の立場にあるコンサルタントにとってなかなか介入しにくい分野であるが、この問題は所有者とコンサルタントの間のコミュニケーションにも影響を与えている（C-3、D-3、D-1、D-10）。

表3 主な再建合意形成の阻害要因

| 項目 | 主な再建合意形成の阻害要因 | 問題発生の時点（再開発の手順） | | | 合計 件数 | 内容説明 |
|----|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | B段階（再建組合設立） 以前 | B-C段階（権利変 換、事業計画審査） | D段階（事業計 画公告）以降 | | |
| 1 | 手抜き工事に対する公訴 | C-1, C-2, C-3, C-4, D-1, D-3, D-7, D-8, D-10 | | | 9 | 検察官側が手抜き工事に対し、「過失致死」や「公共危険」などの罪で元建設業者、下請け業者、建築士、公務員などを起訴すること。 |
| 2 | 損害賠償を求める訴訟 | B-1, C-1, C-2, D-7, D-8, D-10, D-11, D-12 | D-3 | | 9 | 所有者側が元建設業者や行政に対し、損害賠償を求め訴訟を起こすこと。 |
| 3 | コンサルタントとのトラブル | D-5, D-11 | D-1, D-3, D-6, D-7, D-9 | D-2, D-12 | 9 | コンサルタントのノウハウ欠乏や所有者とのコミュニケーションが悪いなどの原因で、権利変換や事業計画に必要な専門協力が得られないこと。 |
| 4 | 被災判定の不明確 | B-1, B-2, C-2, C-3, D-4, D-7, D-10 | | | 7 | 行政が全壊か半壊かの被災判定を明確にせず、区分所有者間には再建か補修かの論争に滞り、再開発の阻害となった。 |
| 5 | 撤去作業の遅れ | C-2, B-2, D-10, D-4 | D-11 | B-1 | 6 | 検察官側が元建設業者の手抜き工事の証拠を取るために、撤去作業を遅らせたことがあり、また、被災判定による所有者間の論争が収まるまで、撤去が困難となる。1年以上遅れた事例は6件、最長4年も遅れた事例がある。 |
| 6 | 所有者との連絡困難 | | D-4, D-6 | B-1, D-2 | 4 | 再開発が進まないまま、長い時間が経つと、だんだん所有者への連絡が困難になり、意思の確認ができない状態。 |
| 7 | 921 基金会支援の中断 | | D-3, D-9 | D-2, D-12 | 4 | 組合の不正と書類不備という原因で、921 基金会が支援を停止した。 |
| 8 | 多数所有者が別の家を購入 | | C-1, D-4, D-5 | D-1 | 4 | 長い時間経て、再建の目処がつかないため、多数の区分所有者が転出し別の家を購入した場合、全体の再建意思が低下していく傾向がある。本調査によると、区分所有者の6割以上が別家を購入し入居している事例は4件ある。 |
| 9 | 土地に関する問題 | D-5, D-6 | | | 2 | 敷地（無接道）と道路の隣接一部は区分所有者持分以外の私有地の問題や、半壊と全壊の共有部分持分土地が問題となるもの。 |
| 10 | 地下室の共有問題 | C-4, D-3 | | | 2 | 敷地の建物が一部全壊で、半壊部分の地下室構造と一体共用となっているため、権利計算が複雑で解決できない状態。 |
| 11 | 従前ローンの返済問題 | | C-2 | D-1 | 2 | 多数の区分所有者は従前の住宅ローンが残し、再建のメインバンクとの交渉が難航、経済的な問題で再建の意思が低下する。この問題を抱える事例はいずれも建てられて5年以内の新築である。 |
| 12 | 行政の区画整理の規制 | A-1 | | | 1 | 区画整理により建蔽率が10%減少、再建の意思が低下した。 |

(2) 被災判定の問題

マンションの被災判定について、震災直後に各地方政府の県（市）政府が住民の安全確保のために建物を「危険」、「注意」と「安全」の3種類に分けて、それぞれ緑、黄、赤の表紙を貼り付けた。いわゆる建物の「評定」を行った。やや遅れて、中央政府は建物の安全性の検査について、「九二一大地震受災区建築物危険分級評価作業規定」（1999.10.15.）を公布し、その内容は概ね各地方政府の県（市）政府がやっていることと同じで、「評定」という言葉を使用し、全壊か半壊の判定について言及しなかった。

ところが、「緊急命令執行要点」（1999.9.30.執行公布）によれば、補助金の交付や交付の基準である全壊か半壊の判定についての権限は、地方自治体（県の下郷、鎮、市役所）にあると規定した。役所は被災建物の全壊半壊を「認定」する義務を有することになった。現実的に「認定」の結果は被災者の補助金や銀行の融資と関係する基準となり、かなり重要なものである。これと対照して、当初の建物の「評定」は法的につけられたポジションがなく、だだの参考意見になった。しかし、所有者は「評定」や「認定」の役割をよく紛れて、議論の種だと見られている。

その後、役所による「認定」は専門性や客観性の不足などの批判が相次いで、再建か補修かに関わる全壊半壊「認定」の争議が絶えないため、震災後15ヶ月経過した時に出された「921 重建暫行條例」の修正（2000.11.10）において第17条の1が追加され、原文は「因震災受損建築物安全鑑定有重大爭議者，行政院公共工程委員會及內政部應組成建築物安全鑑定小組，受理當事人或主管縣（市）政府提出之鑑定申請。其鑑定結果為最終鑑定，不得再提出異議。」である。つまり、被災建築の認定に争議がある場合、行政院（中央政府）は申請を受けて最終「鑑定」を行うが、この「鑑定」の結果に異議があってはいけない。ようやく全壊半壊の終着点が置かれた。

最初の「評定」から、「認定」を経て、最終の「鑑定」というプロセスの中、最初の「認定」は半壊で最終「鑑定」は全壊、あるいは最初は全壊で最終は半壊の事例は4件（B-1、B-2、C-3、D-4）ある。全壊の判定に抗議運動を起こしたのは2件（B-2、D-4）がある。B-1事例の場合、最終の半壊判定を信頼せず、建物撤去して再建しようとする。所有者の再建か補修か両論の論争が激しく収まらないため、行政は責任を避け、所有者同士が自分で決める「住民自決」策を取った事例もある（C-2）。また、「921 重建暫行條例」の17条の1を違反して、中央政府の最終「鑑定」の結果に従わず、再び地方政府の判定を要請し、最高裁判所まで訴訟を起こし、6年間かけて6回の認定や鑑定が繰り返された事例（C-3）もある。

(3) 地下室共有の問題

敷地内の複数棟の建物が共通の地下室を駐車場として使用し、地下駐車場はマンションの部屋と同じ方法で分譲され、各駐車スペースは区分所有権と持分土地を持つ。しかも、所有者は各棟に分散している。敷地内の一部の棟が全壊となった場合、建物とともに地下施設が撤去される。その建物の所有者が再建を図ろうとする際に、地下駐車場の所有権は他の棟のものを含んでいるので、その地下の所有権が完全に整えられない。さらに、分譲の地下駐

車場はそれぞれの専有部分と共有部分を含む区分所有権を持つため、技術上の権利のクリアは容易ではない。

つぎは、このような問題を抱えている3つの事例を取り上げ、それぞれの問題点を整理する。

a. 事例 C-4

● 建物の構造

該当敷地の中にA、B、C3棟の建物（地上13階、地下1階）226戸があり、地下の構造はA、B、C棟が共通であり、地上の構造はA棟が独立で、BとC棟の連結する部分がある。駐車場の出入口はB棟の下にあり、B棟の構造と一体になっている。

（図4）

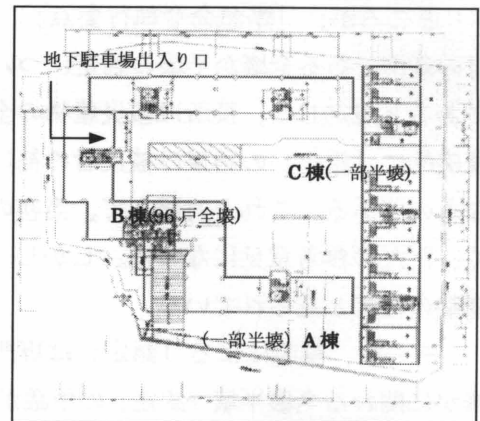


図4 C-4事例の敷地建物配置

● 被災状況

B棟が全壊（96戸）で、その他24戸が半壊となった。B棟撤去した（2000.3.）が、A、C棟の地下駐車場の安全に大きく影響を与えたうえ、出入りが不能となった。

（図5）

● 問題点

駐車場区分所有権の所有者が3棟に分散している。B棟地下室持分の所有者の権利はA、C棟の権利者の中から整理できず、B棟所有者権利の区分所有権のクリアが困難で、事業計画を検討する段階で滞り、権利変換の内容へ進めなかった。

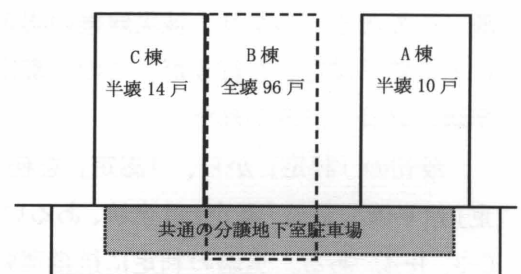
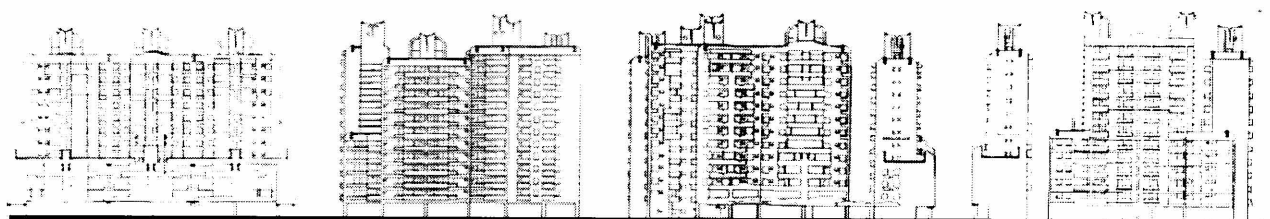


図5 C-4事例の建物構造



東側立面

西側立面

南側立面

北側立面

図6 C-4事例従前の建物立面図

b. 事例 D-6

● 建物の構造

敷地 32,404 m²の内に地上 10 階地下 4 階のマンション 1 棟(153 戸)、と、4 階建ての戸建て 300 軒 (300 戸) の建物がある。(図 7)

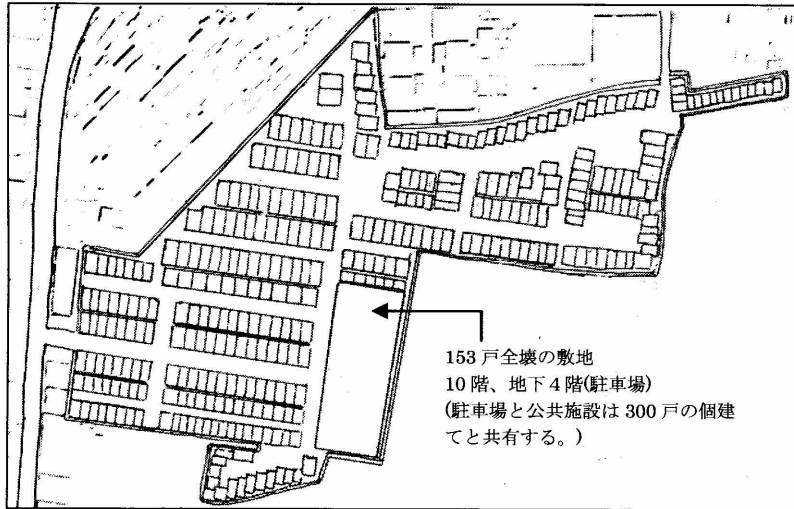


図 7 D-6 事例の建物配置図

● 被災状況

マンションが全壊 (153 戸)、撤去した。戸建てが半壊 (300 戸) で補修が完成した。

● 問題点

- ① 全壊のマンションの地下室は分譲の駐車場であり、所有者はマンションの区分所有者とは限らず、敷地内の戸建ての所有者もいる。前述したような再建範囲の土地の区分所有権のクリアができないという問題を抱えている。(図 8)
- ② それに、マンションの一部 (集会場など) は公共施設として使用され、戸建て (300 戸) の所有者との共有部分である。この区部所有権のクリアも困難である。

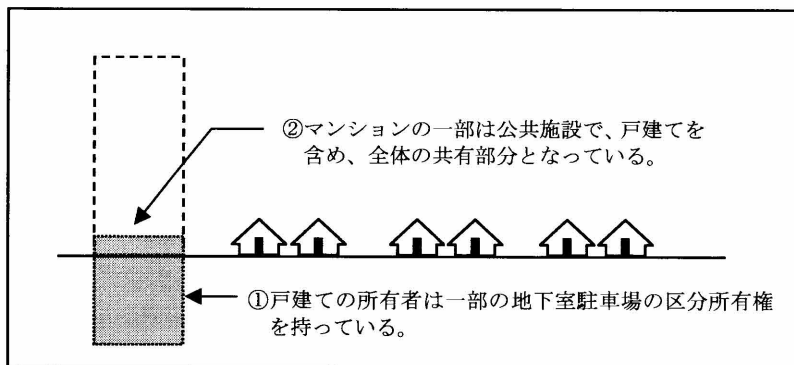


図 8 D-6 事例の構造と問題図

c. 事例D-3

● 建物の構造

従前敷地内に6棟（A、B、C、D、E、F）8階の建物があり、各棟の地下1階は通り抜けできる構造である。（図9）

● 被災状況

震災でC、D、E、Fの4棟が全壊（地下駐車場の所有者を含む26戸）、A、Bの2棟が半壊（地下駐車場の所有者を含む18戸）である。

● 問題点

事例C-4と同じく、地下室の区分所有権のクリアが困難であった。再建したい所有者側は過半数（「921 重建暫行條例」の活用）所有者人数の同意を得るため、地下室駐車場の区分所有者も再建組合員として加算した。50%ぎりぎりの組合員の同意で、従前の敷地（3,159 m²）から再建参加者の持分土地（1,314 m²）を切り離し、再建を図ろうとする。（図10）

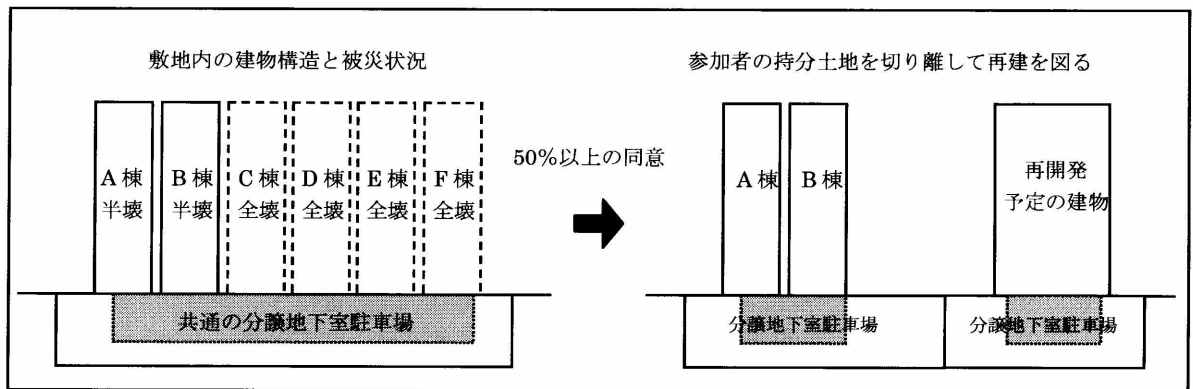


図9 D-3事例の構造と再建手法

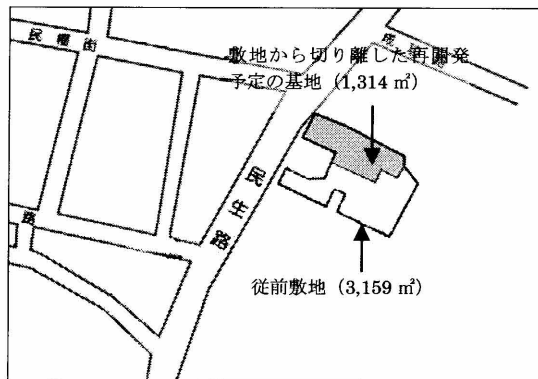


図10 D-3事例の基地図

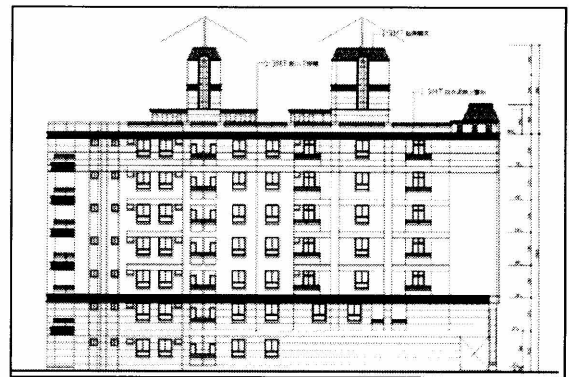


図11 D-3事例再建予定の建物立面図

4-3. 主な再建阻害と組合の進み具合の関係

各事例の阻害要因発生の時間を再開発組合の進み具合と対照してみると、図3が示したように、訴訟に関する問題を阻害要因（項目1と2）とした18事例のうち17件と、「被災判定の不明確」（項目4）を再建阻害の要因とした7件の全事例は再建組合が設立する前に発生した。そこで、震災直後に所有者たちが再建よりも、検察官が開発関係者に公訴を展開する便に乗って、損害賠償の訴訟を求めることを優先にする傾向が見えている。

また、全壊か半壊というマンションの被災判定が明確化しない限り、所有者は再建か補修の決着がつかないため、再建の行動が進まない。

「被災判定の不明確」の事例のうち、C-3事例は最終判定が出るまでに、63ヶ月（2005.12.12.）も経て、もっとも遅れた事例である（表4）。

「撤去作業の遅れ」（項目5）を阻害要因とした6事例のうち、4件が「被災判定の不明確」の事例に入っており（表5）、しかも再建組合が設立する前に発生した。その他の2件が訴訟に関する問題に入っており、その中のB-1事例は再建事業計画公告（D段階）まで「撤去作業の遅れ」に悩まされていると回答した。B-10の事例は検察官が手抜き工事証拠物として建物の撤去を止めて調査し続けたが、証拠収集が完了したのは震災後の43ヶ月後（2003.4.8.）だった。C-2事例の場合、所有者が再建か補修の論争が収まらないため、行政は「住民自決」という方針を取り、所有者の判断に任せたが、最終的にあらためて全壊判定を出し（震災後29ヶ月経過）、撤去命令を実行したが、撤去作業は大幅に遅れた。

したがって、「撤去作業の遅れ」（項目5）の阻害要因は訴訟に関する問題（項目1と2）と「被災判定の不明確」（項目4）と深く関連し、再建組合の発足の遅れにも影響を与えていることがわかった。

「コンサルタントの問題」（項目3）を再建の阻害要因とした9事例のうち、7件は再建組合の設立後、事業計画の作成や事業の実行に

表4 被災判定問題の事例の最終判決

| 事例番号 | 最終判定時間 | 震災経過月数 | 判定結果 |
|------|------------|--------|----------------------------------|
| B-1 | 2001/11/15 | 27 | 半壊 |
| B-2 | 2002/7/10 | 34 | 全壊 |
| C-2 | 2002/1/30 | 29 | 全壊 |
| C-3 | 2005/12/12 | 62 | 半壊 |
| D-4 | 2000/10/6 | 13 | 半壊 |
| D-7 | 2001/7/18 | 22 | 全壊 <small>*1棟全壊、そのた半壊</small> |
| D-10 | 2001/12/18 | 28 | 全壊 <small>**撤去同意</small> |

表5 各事例の主な再建合意形成の阻害要因

| 地域別 | 事例番号 | 主な再建合意形成阻害要因 | | | | | | | | | | | | |
|-----|------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| 台北市 | A-1 | | | | | | | | | | | | | ● |
| | B-1 | | ● | | ● | ● | | | | | | | | |
| 台北県 | B-2 | | | | ● | ● | | | | | | | | |
| | C-1 | ● | ● | | | | | | | | ● | | | |
| 台中市 | C-2 | ● | ● | | ● | ● | | | | | | | ● | |
| | C-3 | ● | | | | ● | | | | | | | | |
| | C-4 | ● | | | | | | | | | | | ● | |
| | D-1 | ● | | | ● | | | | | | ● | | | ● |
| 台中県 | D-2 | | | | ● | | | ● | ● | | | | | |
| | D-3 | ● | ● | ● | | | | | ● | | | | ● | |
| | D-4 | | | | ● | ● | ● | | ● | | | | | |
| | D-5 | | | | ● | | | | | ● | ● | | | |
| | D-6 | | | | ● | | | ● | | | | ● | | |
| | D-7 | ● | ● | ● | | ● | | | | | | | | |
| | D-8 | ● | ● | | | | | | | | | | | |
| | D-9 | | | | ● | | | ● | ● | | | | | |
| | D-10 | ● | ● | | ● | ● | | | | | | | | |
| | D-11 | | ● | ● | ● | | | | | | | | | |
| | D-12 | | ● | ● | | | | | | ● | | | | |

入る段階に問題が発生した。一方、「土地に関する問題」（項目9）や「地下室の共有問題」（項目10）を抱えている4事例のうち、3件が「コンサルタントの問題」も抱えている。再開発のノウハウを必要とする計画や実践の段階に入ると、コンサルタントの問題が浮かび上がってくる。コンサルタントが再開発のノウハウを要する共有部分の権利計算、資産評価、権利変換、土地分割などの問題に対応しきれていないことが見えている。

なお、「多数の所有者が別に購入した家へ入居」（項目8）の4事例のうち、3件は訴訟に関する問題（項目1と2）や被災判定の不明確（項目4）も選択している。1件は「土地に関する問題」（項目9）も選択している。所有者の他の家の購入率が70%以上である事例は3件があり^{注1)}、そのうち、事例D-1は85%（80戸の中に68戸が他の家を購入した）に達している。訴訟問題、判定不明、土地問題などを背景にして、再建の目処が立たないため、別の家を購入して入居したと考えられる。

4-4. 再建阻害要因の関係と特徴

上述した未再建事例の実態をまとめて、再建の阻害要因の特徴を次のように捉えることができる。

- ①手抜き工事の公訴や損害賠償の訴訟が多い
- ②マンションの被災判定の不確実性
- ③コンサルタントのノウハウの欠乏
- ④再開発の作業が遅れる

検察官が元建築業者の手抜き工事に公訴を起こした9件の事例のうち、6件は所有者が元建築業者に訴訟し損害賠償を求めた。検察官の調査の対応や損害賠償の提訴などの作業は、震災の被害を受けたマンションの所有者にとって余計な負担となる。特に損害賠償の判決は所有者の利益と関わり、訴訟の結果は再建の意思に影響がないとは言い切れない。しかし、公訴や訴訟の判決はすぐには出ないので、再建の合意形成にマイナスの要因となる。

また、全壊か半壊かの被災判定が明確でない場合、再建か補修かの議論で所有者間の対立になりやすい。議論が収まらない限り、再建の意思の統合が難しい。特徴の①と②は撤去作業や再建組合の発足を遅らせた主な理由と考えられる。

一方、コンサルタントからノウハウと協力を得て、再建事業の作業が進行するのは一般のパターンである。所有権者側はコンサルタントとトラブルがあった場合、あらためてほかの専門業者に依頼しなければ作業がなかなか進まないが、トラブルの前例がある、新しいコンサル業者が入りにくくなるだろう。特徴③は再建事業の作業の障害になりうる。

特徴の①②③は全体の再開発作業が遅れる（特徴④）理由と考えられ、しかも作業の遅れは921基金会の臨門方案の支援期限に間に合わないあるいは支援中止となり、再建の目処がますます立たなくなる。その結果、所有者の再建意思が低下し、行政の350万円優遇融資制度を利用し他の家を購入するようになり、所有者たちとの連絡がだんだん遠くなる。（図12）

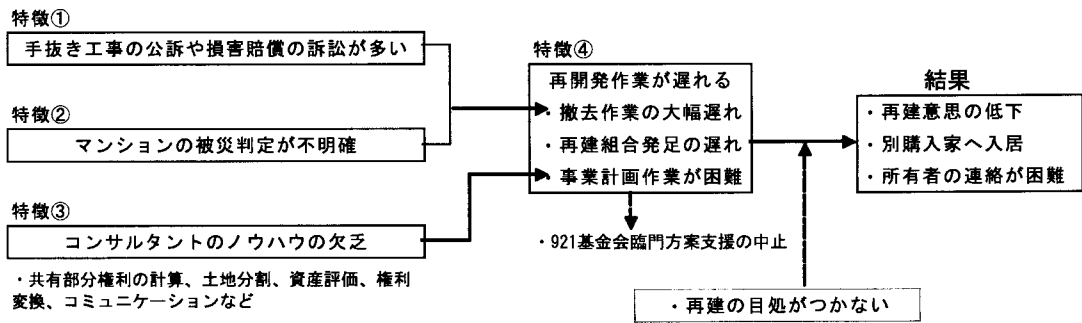


図 12 主な再建阻害要因の関連性

5. 再建の可能性

5-1 再建可能な事例に有利な条件

再建の可能性の質問に対し、19 件の事例のうち、9 件が「ある」、3 件が「わからない」、3 件が「低い」、4 件が「非常に低い」と回答した。(表 6)

そこで、再建の可能性があると回答した 9 件において、事例 B-1 と B-2 の場合は比較的地価が高く良い立地(表 7)注2)で、周辺マンションの価格は再建コストより高いので注3)、わりと有利な条件を持っている。それぞれ有利な条件を見て(表 8)、特に良い立地でない事例の場合は様々な方法で再建を実現しようとしている。これらの方法は次の 3 つが見られる。

(1) 土地を切り離して参加者の分だけ再建する。

事例 D-3 の場合は再建組合員の 50% 以上同意を得て、従前の土地から再建意思ある所有者の持ち分を切り離し、参加者の分だけを再建する。事例 D-11 もこの方法を検討し、再建をおこなおうとしている。

(2) 実施者は所有者主体の組合から開発業者になる。

従前、所有者が主体として組織された

再建組合は法律上に再開発の実施者であるが、参加者が少ない、資金調達や残り床の処分

表 6 各事例の再建可能性の回答

| 再建の可能性 | 台北市 | 台北県 | 台中市 | 台中県 | 合計件数 |
|--------|-----|----------|----------|-------------------------------|------|
| ある | | B-1, B-2 | C-1 | D-3, D-4, D-5, D-8, D-9, D-11 | 9 |
| わからない | A-1 | | C-2 | D-10 | 3 |
| 低い | | | | D-2, D-7, D-12 | 3 |
| 非常に低い | | | C-3, C-4 | D-1, D-6 | 4 |

表 7 各事例の土地市場価格

| インタビュー回答 | 事例 | 土地市場価格(m ² /元) |
|-----------|------|---------------------------|
| 可能性がある | B-1 | 39,200 |
| | B-2 | 35,700 |
| | C-1 | 22,800 |
| | D-3 | 15,203 |
| | D-4 | 26,000 |
| | D-5 | 15,000 |
| | D-8 | 28,000 |
| | D-9 | 16,461 |
| | D-11 | 16,461 |
| わからない | A-1 | 75,400 |
| | C-2 | 37,500 |
| | D-10 | 17,890 |
| 可能性が低い | D-2 | 21,300 |
| | D-7 | 24,000 |
| | D-12 | 35,000 |
| 可能性が非常に低い | C-3 | 17,334 |
| | C-4 | 25,300 |
| | D-1 | 25,500 |
| | D-6 | 18,000 |

2008 年各地方政府が公布した「公告現値」による。

などの問題に悩まされる。「都市更新条例」に基づいて、所有者（且つ区分所有権利）3/4の同意で、組合を解散し、再開発事業を開発業者に委託することができる。開発業者が事業の実施者となるが、事業計画の作業、資金調達、残り床処分（参加者以外に余分に建てた床）などの責任を取るため、市場状況を把握しながら採算がとれるように委託を引き受ける。D-4、D-5、D-8、D-9の4事例はすでに再建組合を解散し、事業を開発業者に委託した。

(3) 土地を開発業者に売却する。

いろいろな問題を抱えている事例にとって、再建の目処が立たない場合、敷地を一括で売却することが、最も望ましい方法である(表9)。しかし、開発業者やブローカーはリスクを考慮したうえに、有利な条件がなければ、なかなか手を出さないため、敷地売却の交渉は実に容易ではない。事例 C-1 の場合、まず行政（市政府）は再開発を促すため、敷地範囲を「都市更新地区（再開発地区）」と指定した（2007.5.公布）。指定された再開発地区は容積率のボーナス、税金の減免というメリットがあり、事業の実施者が再建組合（3/4 権利以上の同意）から開発業者になれば、資金調達方法（信託を含む）や事業内容も緩和される。これは民間投資を誘致する手法でもある。

その後（2008.4.23.）、一括で買取ってくれる開発業者との交渉が成功し、坪 11 万円で売却した。この開発業者は 328 戸の高層住宅を建設する予定である。

表 8 再建可能な事例の有利条件

| 事例 | 有利な条件 | 補充説明 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-1 B-2 | a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。 | ● B-1) 鑑定結果は「半壊」で補修可となった（2001.11.15.）が、所有者は全員転出し再建の意思が強かった（2000.12.20）。震災後の8年目（2006.12.27.）に事業計画の審査が認可された。 ● B-2) 最終的に全壊の判定となり（2002.7.10.）所有者全員の合意がえられないため、都市更新条例に基づく再開発手法を採用し、所有者及び所有権利の3/4同意を得て、再建を行った。事業計画の権利変換審査が完了した（2006.12.27.）。 |
| D-3 D-11 | a) 再建に参加しない所有者の持分土地を切り出し、参加意思のある所有者の分だけ再建する方針を取る。 | ● D-3) 民事賠償に勝訴した元区分所有者が敷地分割（4筆の1筆）で更地再建を求めようとして、新たな再開発事業計画を立て、現在は審査段階が終わって公告段階に入っている（2007.1.3.）。 ● D-11) 再建意思がある所有者の持ち分の土地で再建を行う方向を検討している。 |
| D-5 D-4 D-8 D-9 | a) 所有者の再建組合の代わりに開発業者が再開発主体となる。 b) 開発業者が事業計画の作業、資金調達、残り床販売などの責任を取る。 | ● D-5、D-4、D-8 と D-9 の事例は従前の所有者で組織した再建組合を解散し、事業を開発業者に委託し、開発業者が再開発事業の実施者となり、再建を図る。 |
| C-1 | a) 市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した。 b) 敷地は良い立地条件を持つ。 c) 敷地を開発業者に売却する | ● 指定された再開発地区（2007.5.公布）は容積率のボーナス、税金の減免というメリットがあり、再開発の主体が元の所有者から開発業者に委託（3/4 権利以上の同意）でき、資金調達方法や事業内容も緩和され、民間投資を誘致する手法である。その後、一括で買取る開発業者との交渉が成功し、坪 11 万円で売却した（2008.4.23.）。 |

表9 各事例協力してほしい回答整理

| | 協力してほしいこと | 台北市 | 台北県 | 台中市 | 台中県 | 合計件数 |
|---|----------------|-----|-----|--------------|--------------------------------------|------|
| 1 | 敷地売却の仲介してほしい | | | C-1*,C-2,C-4 | D-1,D-2,D-4,D-5,D-6,D-7,D-8,D-9,D-12 | 12 |
| 2 | 銀行融資 | | B-1 | | D-7 | 2 |
| 3 | 法規制の緩和 | A-1 | | C-4 | | 2 |
| 4 | ノウハウを持つコンサルタント | | | C-4 | D-10,D-11 | 3 |

*C-1は売却した。

5-2 再建の目処が立たない事例の課題

インタビューの中に再建の可能性についての回答で「わからない」が3件、「低い」が3件と「非常に低い」が4件ある。この再建の目処が立たない10件の事例はそれぞれの問題を抱えているが(表10～表12)、残された主な課題は次のように整理できる。

(1) 再建組合が運営不能になっている

「都市更新条例」に基づく再開発事業を行うには、事業の主体となる再建組合(更新会)を設立しなければならない。これらの事例のうち、D-10を除き、正式に再建組合が設立されているが、従前の再建か補修かの激しい議論(C-2、C-3、D-7)、事業実行のトラブル(C-4、D-2、D-6、D-12)の背景で、再建組合の運営が困難になり、意思形成に必要な役割がを担えない。事例D-10の場合は再建か補修かの両論対立が激しく長引いた結果として、再建組合の設立さえ難しくなった。

また時間が長く経ていくと、所有者が各自の生活維持のために他のところに住まいを確保するようになり、だんだん組合との連絡がつかなくなる。再建組合の運営が一層難しくなる。

(2) 技術上での構造の共有部分の処理ができない

事例C-4とD-6の場合は、4-2で述べたように、建築構造の中に分譲の共通地下室や公共施設があり、共有部分のクリアが困難である。事例C-4において、B棟は全壊で撤去したが、共有部分の問題が解決できないため、震災後8年(2007.4.12.)、行政(台中市政府)は一部半壊で残されたA棟とC棟も撤去して再建するよう呼びかけた。事例D-6の場合は、一度「更地再建」^{注4)}を期待し、921基金会に協力を要請したが、921基金会に拒否された後、組合は解決方法を見つけられず、運営がストップになった。

(3) 再建放棄の傾向が強い特例

事例D-1は震災4年前に新築された建物なので、多数の所有者は住宅ローンが残っている事情があり、101戸のうち、約半数(46戸以上)が従前ローンの処理ができず、再建の二重ローンの負担が難しいと表明した。つまり、所有者の従前ローンを引き受けて、再建ローンに融資するメインバンクがないということである(2003.5.2.)。ところで、一方、68戸はすでに他の家を購入したことが明らかになり(2003.6.30)、再建の参加者は23人だけで(最終確認2003.11.)、全体再建の意思が低下していった。

従前ローンの返済が不能でありながら、再建を放棄して他の住宅を購入するという現

象が見えたが、これは行政が出した 350 万円の住宅優遇融資制度と関係すると思われる。この 350 万円優遇融資制度は従前の区分所有者の家族（配偶、子供）の名義でも利用でき、新しく購入する家を担保にすれば、銀行から融資を受けやすい。たとえば、従前銀行に不動産を担保として融資してもらった場合、期限内に返済不能とすると、建物が撤去により消失しても、銀行側は持分土地をオークションに出し、売却した金額で債権に補うというのは一般である。所有者にとって、持分土地の処分には組合員多数の同意や煩わしい手続きを省いて、一応再建を放棄したほうが便利である。また、再建の目処が立たないため、借家の家賃を払うよりも、350 万円の住宅優遇融資制度を利用して、家族の名義で他の家を購入する方が得であり、二重ローンの心配もない。

6. まとめ

19 件の有効のインタビュー内容を整理すれば、これら未再建事例の再建合意形成に阻害する主な要因は、「手抜き工事の公訴や損害賠償の訴訟が多い」、「マンションの被災判定の不確実性」、「コンサルタントのノウハウの欠乏」、「再開発の作業が遅れる」という特徴を持つことが明らかになった。19 件のうち、12 件が「手抜き工事の公訴や損害賠償の訴訟」と関わり、9 件が「コンサルタントのトラブル」を起こし、7 件が「マンションの被災判定の不確実」といった問題を抱えていた。これらの阻害要因は全体の「再開発の作業」を遅らせた(図 13)。

これから再建の可能性が「ある」と回答した 9 件事例において、比較的の良い立地の事例があるが、そうでない事例は次の 3 つの方法で再建を図っている。(1) 土地を切り離して参加者の分だけ再建する。(2) 実施者が所有者主体の組合から開発業者になる。(3) 土地を開発業者に売却する。

しかし、これらの方法はいずれにしても再建組合が健全に運営しないとできない。その他再建の目処が立たない事例（「わからない」、「低い」、「非常に低い」と回答した 10 件）を見ると、残された問題のうち、「再建組合の運営不能」が最も多い（8 件）。次は「技術上に構造の共有部分の処理ができない」の 2 件である。「都市更新条例」に基づく再開発手法を使う場合、再建組合は事業計画の主体となり、欠かせない存在である。運営不能である限り、再開発事業が進まない。要するに、残された「再建組合の運営不能」という問題は嚴重である。ところが、現実から見れば、時間を長く経ていくと所有者が各自の生活維持に他の住まいを確保し、組合との連絡がだんだん遠くなり、組合の運営が一層に困難になる。このため、再建よりも土地を売却したい事例が多い(11 件)。

一方、行政の支援から見て、台中市政府は再開発を促進するため、都市計画手法を使って、被災敷地を「都市更新地区」と指定した（2 件）。指定された再開発地区は容積率のボーナス、税金の減免というメリットがあり、資金調達方法や事業内容も緩和され、民間投資を誘致する手法でもある。そのうち 1 件（C-1 事例）が開発業者に土地を順調に売却した。しかし、台北市政府はこれと逆に、都市計画変更により一等地にある A-1 事例の敷地を「特定住宅用地」に指定して、容積率

表 10 「わからない」と回答した事例の課題

| 事例 | 有利な条件 | 残された問題（現在最大の困難） | 補充説明 |
|------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A-1 | a) 台北市の一等地の立地で、再建リスクが低い。 b) 再建組合が設立している（2005. 11. 17.）。 | a) 都市計画により特定住宅用地と変更され、実質的に使用面積が減少する。 b) 再建すれば損をするmm再建必要はないと考える所有者がおり、全体の合意がつかない。 | ● 震災の判定が遅れて半壊の危険建物（2005. 7. 8.）となったが、新しい都市計画（2004. 12. 10.）に反対の訴願を起こし（2006. 6. 12.）、行政の折衝方案（2007. 7. 5.）が出たが、所有者側は納得しにくい状態である。 |
| C-2 | a) 市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した（2007. 5. 公布）。 | a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり、301 戸数の所有者の意思形成が困難で、再建意思が低い。 b) 再建組合（2003. 1. 設立）のスタートが遅れたが、ずっと運営停止状態である。 c) 再建資金の問題 | ● 指定された再開発地区（2007. 5. 公布）は容積率のボーナス、税金の減免というメリットがあり、再開発の主体が元の所有者から開発業者に委託（3/4 権利以上の同意）でき、資金調達方法や事業内容も緩和され、民間投資を誘致する。 |
| D-10 | | a) 再建か補修かの議論が長く、非正式の「住民の会」解散し（2003. 8. 7.）しても、リーダーがおらず、所有者の連絡が困難で、再建組合の設立へ進まない。 b) 他の家を購入した所有者は 1/3 を占めている。 | ● 検察官の手抜き工事証拠収集が完成して（2003. 4. 8.）、損害賠償の訴訟を起こすまでに（2003. 9. 27.）、撤去問題や補修論争などの問題を処理してきた「住民の会」が努力をした。 |

表 11 「低い」と回答した事例の課題

| 事例 | 残された課題（現在最大の困難） | 補充説明 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-2 | a) 工事無断中止の損失の分担問題 b) 所有者が長期間で分散され、組合の再開が難しい。 | ● 所有者同意書の偽造事件で 921 基金会の支援が中止となった。 ● 所有者の半数以上は再開発参加意思を持っている（2003. 5. 21.） |
| D-7 | a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり（2001. 7. 18.）、所有者の意思形成が困難で、再建意思が低い。 b) 新しいコンサルタント会社と接触したが（2003. 11. 18.）、協力の意思は低くかった。 | ● 敷地内 6 棟（A・B・C・D・E・F）があり、F 棟 1 棟全壊（33 戸）その他補修完成した（2004. 1. 5.）。再開発の専門的部分（資産評価、権利変換、建築設計、許可申請など）をコンサルタントと契約した（2003. 2.）が、権利変換計画がなかなかできず、自ら契約を中止し、撤退表明をした（2003. 10. 30.）。 |
| D-12 | a) コンサルタントと開発業者の不正事件で残された問題が多い（事業計画書の交付拒否、損失の負担、所有者同士の不信感） b) 多数の所有者はすでに元建設業者から賠償金を受けた背景に、921 基金会の支援停止やコンサルタントの不都合などで全体の再建意思が低下している | ● コンサルタントと開発業者の不正事件で、921 基金会の支援が中止となった。 ● 元建設業者は多数の所有者に賠償金を払った（46 戸/全 55 戸、2003. 6. 13.）。 |

表 12 「非常に低い」と回答した事例の課題

| 事例 | 残された課題(現在最大の困難) | 補充説明 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C-3 | <p>a) 最終の「半壊」鑑定 (2005. 12. 21.) を信用せず、転出した所有者が多く、6 年間も放置されたため、住宅環境が悪化する。</p> <p>b) 再建か補修の議論は激しかったが、再建派の勢いが弱っていく。</p> <p>c) 最初の全壊判定を半壊に訂正されたので、補助金を受け取った所有者たちは最高裁判所の返還命令に大きく反発を起こした。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 被災の判定は6回渡って行われたが、最終の結果は最初の全壊と異なった。 ● 8年間の間にほとんど使用されていない(801戸のうち約50戸が使用)マンションがゴミや環境の管理が悪化している(2005.7.10.)。 |
| C-4 | <p>a) 地下室の共有構造のため、持分権利の処理問題が解決できない。</p> <p>b) 所有者への連絡が困難。</p> <p>c) 技術上解決できない地下室の所有権利問題を避けて、台中市政府はAとC棟も撤去して再建しようと呼びかけた(2007.4.12.)が、所有権利者の意向がわからないままだった。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地の中にA、B、C3棟の建物(地上13階、地下1階)226戸があり、3棟に分散している駐車場権利の所有者が地下室の持分を持ち、地下駐車場を共同使用するのである。地下の構造はA、B、C棟が共通であり、地上の構造はA棟が独立で、BとC棟に連結する部分がある。B棟(96戸)は全壊で撤去した(2000.3.)が、駐車場の出入口はB棟の下にあるため、A、C棟(24戸半壊)の地下駐車場の安全に大きく影響を与え、出入りが不能となった。所有者権利の部分のクリアが困難で、事業計画の検討する段階に滞り、権利変換の内容へ進めなかった(2000.7.28.)。 |
| D-1 | <p>a) 多数(68戸)の所有者が他の家を購入したため、所有者の参加意思は低い。</p> <p>b) 従前ローンを引き受けて、再建ローンに融資するメインバンクがない。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 震災4年前に新築した建物なので、多数の所有者は住宅ローンが残っている事情があり、101戸の半数(46戸以上)の所有者は従前ローンの処理ができなかった。 ● 所有権利者の家族(配偶、子供)の名義でも350万円優遇融資制度を利用できるので、従前のローンを返済するよりも、名義を変えて他の家を購入する場合は二重ローンになる心配がなく、新しい家を担保して銀行の融資をもらえやすい、という背景もあり、従前ローンを持つ所有者が参加意思がますます低下になっていくと考えられる。 |
| D-6 | <p>a) 共有部分土地の問題解決は目処が立たない。</p> <p>b) 所有者が分散し、連絡が困難である。</p> <p>c) 所有者の再建意思が低い。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内にマンションと戸建ての建物があり、共有部分が一緒になっている。しかし、被害はマンションが全壊(153戸)、戸建てが半壊(300戸、補修可)で、全壊マンションが再開発をしようとするが、補修で済む戸建ての共有部分の処理が困難であった。 ● 全壊マンションの所有者が分散し、連絡がますます困難になり、組合大会(2002.9.28.)の出席人数40人(戸)だった。所有者の再建意思が低下し、組合の運営が停止状態(2003.10.20.)となっている。 |

を 10%も削減し、実質的に使用面積が減少し、所有者側が猛反発し、現在も膠着状態に落ち込んでいる。南投県の場合、行政が再建可能性の低い事例（5件）の敷地面積、建蔽率、容積率、参加人数などの情報を公開し、開発業者を募集し、仲介の役割を担った。

上述した分析から言えば、921 基金会は問題の事例を敬遠し、未再建の被災マンションの限界が見えている。しかも、時間が長く経過すると、ますますマイナスになる。行政側はどのように政策的に支援するかという余地があると思われる。しかし、どこまで支援すれば、政策の公平性や有効性があるかという課題も大きい。これは今後の研究課題になると思われる。

注

(注1 D-1 は 80 戸うちの 68 戸、D-4 は 96 戸うち約 7 割、D-5 は 36 戸うちの 25 戸である。C-1 の場合ははっきり数字が出なかったが、340 戸の所有者が元建設業者から 1.7 億円の賠償金を受けて、殆ど他の家を購入したという。また、台湾中央銀行の統計(2005. 4.)により、震災復興 350 万元の優遇融資制度の利用者 20,555 戸(全壊)のうち、10,578 戸は再建、9,977 戸は購入であり、つまり、住宅全壊の所有者の約半分(51%)は従前の敷地で再建し、半分(49%)は他の家を購入するのである。

(注2 ここで用いる地価の基準は、地方政府が 2008 年に公表した各事例の地籍番号に当たる「公告現値」である。「公告現値」とは行政が毎年私有土地に課税するために、設定する標準土地の価格であり、土地のマーケットがしばしば変動するので、原則的に毎年更新され、できるだけマーケット価格に反映するため、客観性を持つ市場価格参考値と考えられる。

(注3 内政部營建署の都市更新認可案件(2006、2007 年度)資料によると、事例 B-1 の建設コストは 2.5 億元、市場価格は 5.9 億元で、建設コストと市場価格の差が最も大きい。事例 D-4 の建設コスト 4.2 億元、市場価格 5 億元である。事例 D-9 は建設コスト 2 億元、市場価格 3.3 億元である。事例 C-1 は建設コスト 11.4 億元、市場価格 14 億元である。

(注4 921 基金会がどこかの土地と交換して再建すると提案したことがあり、具体的な計画内容はなかったが、組合はこの提案に高い期待を持ち、921 基金会の対応を待っていた(2002. 12. 18.)。しかし、その提案の実現には交換予定の土地の取得資金の回しや参加者の立地条件に対する反応など課題があり、簡単に実現できないので、その後 921 基金会の対応はだんだん冷たくなった。それから組合はマンションの専有と共有部分の土地を買取ってほしいと、921 基金会に要請した(2003. 1. 10.)が、921 基金会はそれを拒否した。

(添付資料) 未再建各事例(19件)インタビュー内容の分析

- A : 台北市(1事例)
 B : 台北県(2事例)
 C : 台中市(4事例)
 D : 台中県(12事例)

事例番号リスト

| 地区 | 番号 | 事例 | 建物 | 戸数 | 敷地 (㎡) | 床面積 (㎡) |
|-----|------|----------|----------------|-----|--------|----------|
| 台北市 | A-1 | 尚華仁愛大樓 | 地上12階/地下1階 | 57 | 908 | |
| 台北県 | B-1 | 富景天下 | 地上13階/地下2階 | 124 | 1,712 | 12,427 |
| | B-2 | 幸福社区B | 地上5階/地下1階 | 110 | 2,762 | 12,125 |
| 台中市 | C-1 | 徳昌新世界 | 地上15階/地下2階 | 340 | 4,953 | 46,191 |
| | C-2 | 東方巴黎 | 地上15階/地下3階 | 301 | 1,864 | 21,233 |
| | C-3 | 美麗殿社区 | 地上17階/地下1階(6棟) | 801 | 6,787 | 52,112 |
| | C-4 | 綠色大地B棟 | 地上13階/地下1階 | 96 | 1,638 | 10,763 |
| 台中県 | D-1 | 龍之居社區 | 地上11階/地下1階 | 101 | 1,950 | 12,591 |
| | D-2 | 富豪大廈社區 | 地上9階/地下2階 | 21 | 291 | 2,308 |
| | D-3 | 瑞士花園 | 地上8階/地下1階 | 26 | 1,314 | (後)3,159 |
| | D-4 | 富家江山社區 | 地上13階/地下1階 | 126 | 2,208 | (後)4,581 |
| | D-5 | 一品社區 | 地上4階 | 36 | 1,252 | 2,609 |
| | D-6 | 大地城国社区 | 地上10階/地下4階 | 153 | 32,404 | |
| | D-7 | 元寶天廈(F棟) | 地上12階/地下2階 | 33 | 4,201 | 38,909 |
| | D-8 | 新坪生活公園 | 地上14階/地下1階 | 344 | 5,678 | |
| | D-9 | 永東社区 | 地上5階/地下1階 | 103 | 4,282 | 9,942 |
| | D-10 | 張三雅禰社区 | 地上13階/地下1階 | 162 | 1,978 | |
| | D-11 | 元百圓滿社区 | 地上10階/地下1階 | 147 | 3,652 | |
| | D-12 | 名人華廈社区(| 地上13階/地下2階 | 55 | 480 | 5,688 |

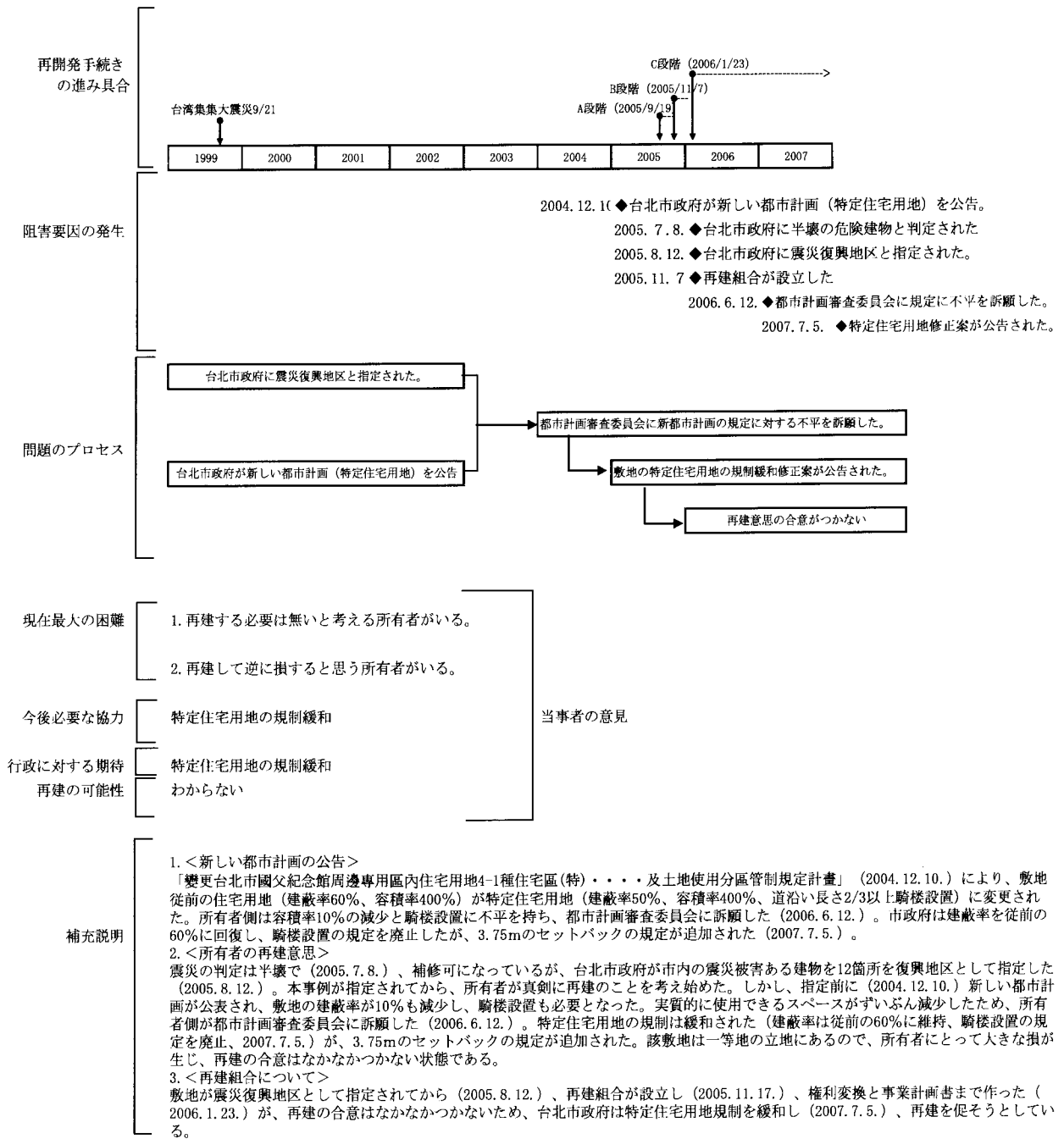
台北市事例

A-1) 再建阻害要因整理表

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台北市（A-1） | | |
| 事例：尚華仁愛大樓 | | |
| 住所：信義區逸仙段3小段294-4 | | |
| 戸数：57戸 | | |
| 建物：地上12階/地下1階 | | |
| 敷地：908 m ² | | |
| 床面積：m ² | | |
| 再開発の阻害要因の発生年表 | | |
| 2004. 12. 10. | 台北市政府が新しい都市計画（特定住宅用地）を公告。 | |
| 2005. 7. 8. | 「半壊」の危険建物と判定された。 | |
| 2005. 8. 12. | 台北市政府に震災復興地区として指定された。 | |
| 2005. 11. 7. | 再建組合が設立した。 | |
| 2006. 6. 12. | 都市計画審査委員会に新都市計画の規定に対する不平を訴願した。 | |
| 2007. 7. 5. | 敷地の特定住宅用地修正案が公告された。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位*） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： a) 都市計画により特定住宅用地と変更され、実質的に使用面積が減少する。 b) 再建すれば損をする、再建の必要はないと考える所有者がおり、全体の合意がつかない。* |
| 1 | 行政の区画整理の規制 | |
| ●再建の可能性：目処が立たない（回答：わからない）* | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

A-1) 実態分析と関係図



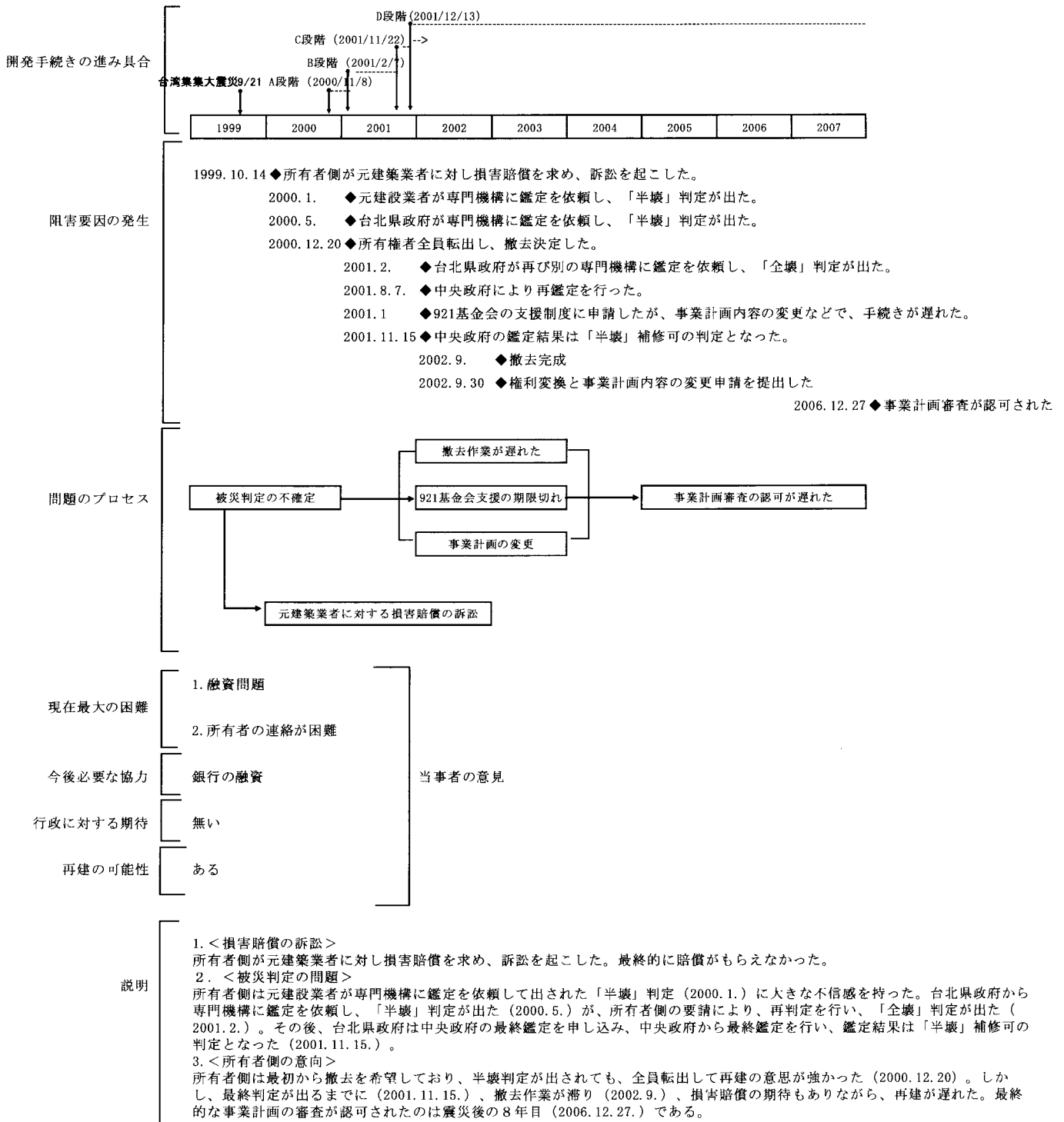
2. 台北県事例

B-1) 再建阻害要因整理表

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台北県（B-1） | | |
| 事例：富景天下 | | |
| 住所：新莊市建安街 71 巷 | | |
| 建物：地上 13 階/地下 2 階 | | |
| 戸数：124 戸 | | |
| 敷地：1,712 m ² | | |
| 床面積：12,427.59 m ² | | |
| 開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 1999. 10. 14. | 所有者側が元建築業者に対し損害賠償を求め、訴訟を起こした。 | |
| 2000. 1. | 元建設業者が専門機構に鑑定を依頼し、「半壊」判定が出た。 | |
| 2000. 5. | 台北県政府が専門機構に鑑定を依頼し、「半壊」判定が出た。 | |
| 2000. 12. 20 | 所有者全員転出し、撤去決定した。 | |
| 2001. 2. | 台北県政府が再び別の専門機構に鑑定を依頼し、「全壊」判定が出た。 | |
| 2001. 8. 7. | 中央政府により再鑑定を行った。 | |
| 2001. 10 | 921 基金会の支援制度に申請したが、事業計画内容の変更などで、手続きが遅れた。 | |
| 2001. 11. 15. | 中央政府の鑑定結果は「半壊」補修可の判定となった。 | |
| 2002. 9. | 撤去完成 | |
| 2002. 9. 30 | 権利変換と事業計画内容の変更申請を提出した。 | |
| 2006. 12. 27. | 事業計画審査が認可された。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。＊ |
| 1 | 損害賠償を求める訴訟 | |
| 2 | 被災判定の不明確 | |
| 3 | 撤去作業の遅れ | |
| <p>● 進み具合：</p> <p>鑑定結果は「半壊」補修可となった（2001. 11. 15.）が、所有者は全員転出し再建の意思が強かった（2000. 12. 20.）。震災後の 8 年目（2006. 12. 27.）に事業計画の審査が認可された。</p> | | |
| ● 再建の可能性：ある（回答：ある＊） | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

B-1) 実態分析と関係図

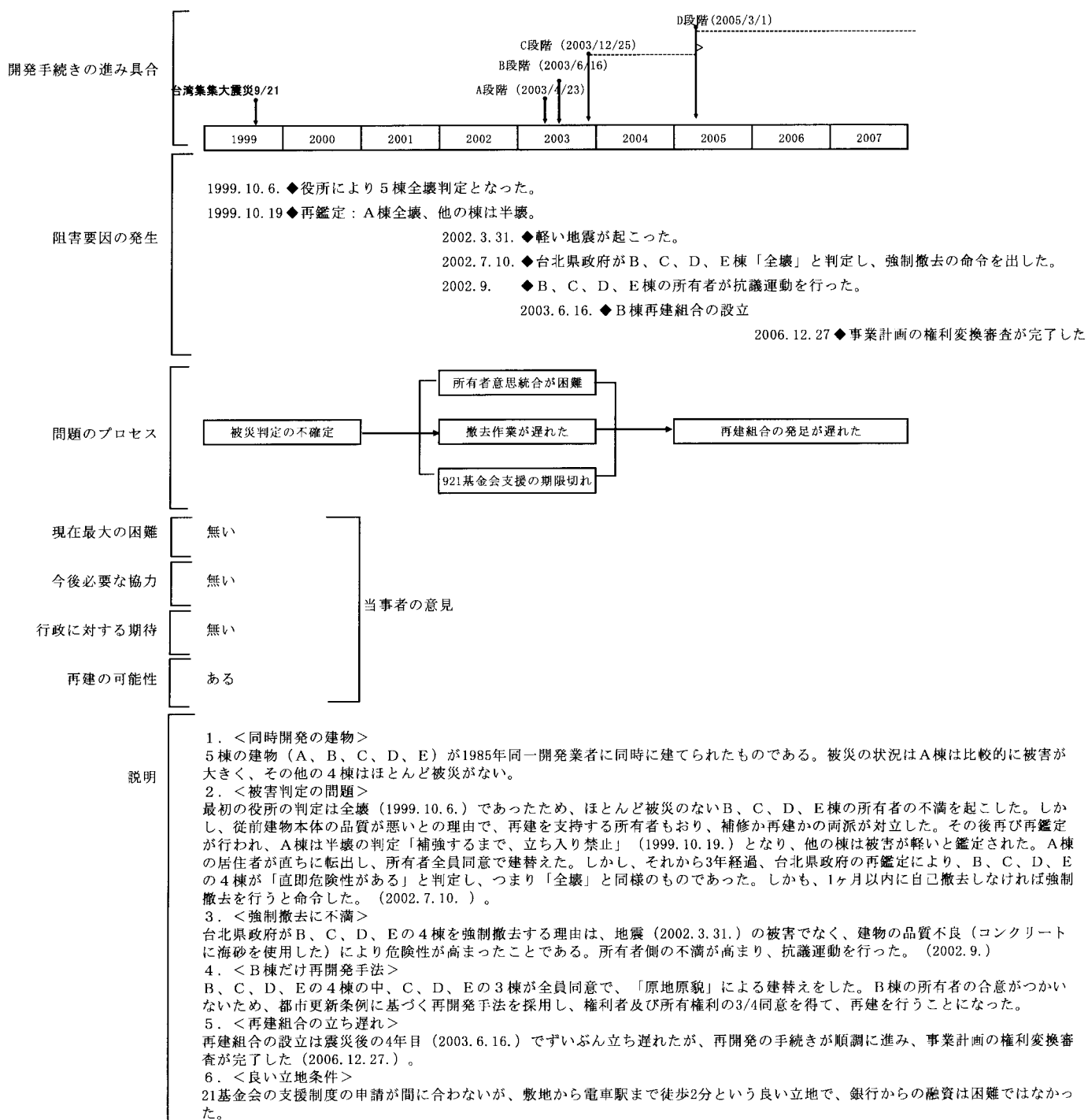


B-2) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---|---------|
| 番号：台北県（B-2） | | | | | | | | |
| 事例：幸福社區B | | | | | | | | |
| 住所：淡水鎮民權路183巷街廓 | | | | | | | | |
| 建物：地上5階/地下1階 | | | | | | | | |
| 戸数：110戸 | | | | | | | | |
| 敷地：2,762,96 m ² | | | | | | | | |
| 床面積：12,125.47 m ² | | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | | |
| 1999.10.6. | 役所により全壊判定となった。 | | | | | | | |
| 1999.10.19. | 再鑑定：A棟半壊「補強するまでは、立ち入り禁止」、他の棟は被害が軽い。 | | | | | | | |
| 2002.3.31. | 軽い地震が起こった。 | | | | | | | |
| 2002.7.10. | 台北県政府の再鑑定により、B、C、D、E棟「全壊」と判定し、強制撤去の命令を出した。 | | | | | | | |
| 2002.9. | B、C、D、E棟の所有者が抗議運動を行った。 | | | | | | | |
| 2003.6.16. | B棟再建組合の設立 | | | | | | | |
| 2006.12.27. | 事業計画の権利変換審査が完了した | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td colspan="2">主な再建合意形成の阻害要因（順位＊）</td> <td rowspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。＊ </td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>被災判定の不明確</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>撤去作業の遅れ</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。＊ | 1 | 被災判定の不明確 | 2 | 撤去作業の遅れ |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： a) 敷地は良い立地条件を持つ。 b) 周辺マンションの市場価格は再建コストより高い。 c) 県（行政）の協力（審査、手続き、アドバイスなど）を得ている。＊ | | | | | | |
| 1 | 被災判定の不明確 | | | | | | | |
| 2 | 撤去作業の遅れ | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 進み具合： <p>最終的に全壊の判定となり（2002.7.10.）所有者全員の合意がえられないため、都市更新条例に基づく再開発手法を採用し、所有者及び所有権利の3/4同意を得て、再建を行った。事業計画の権利変換審査が完了した（2006.12.27.）。着工が始まった。</p> | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 再建の可能性：ある（回答：ある＊） | | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

B-2) 実態分析と関係図



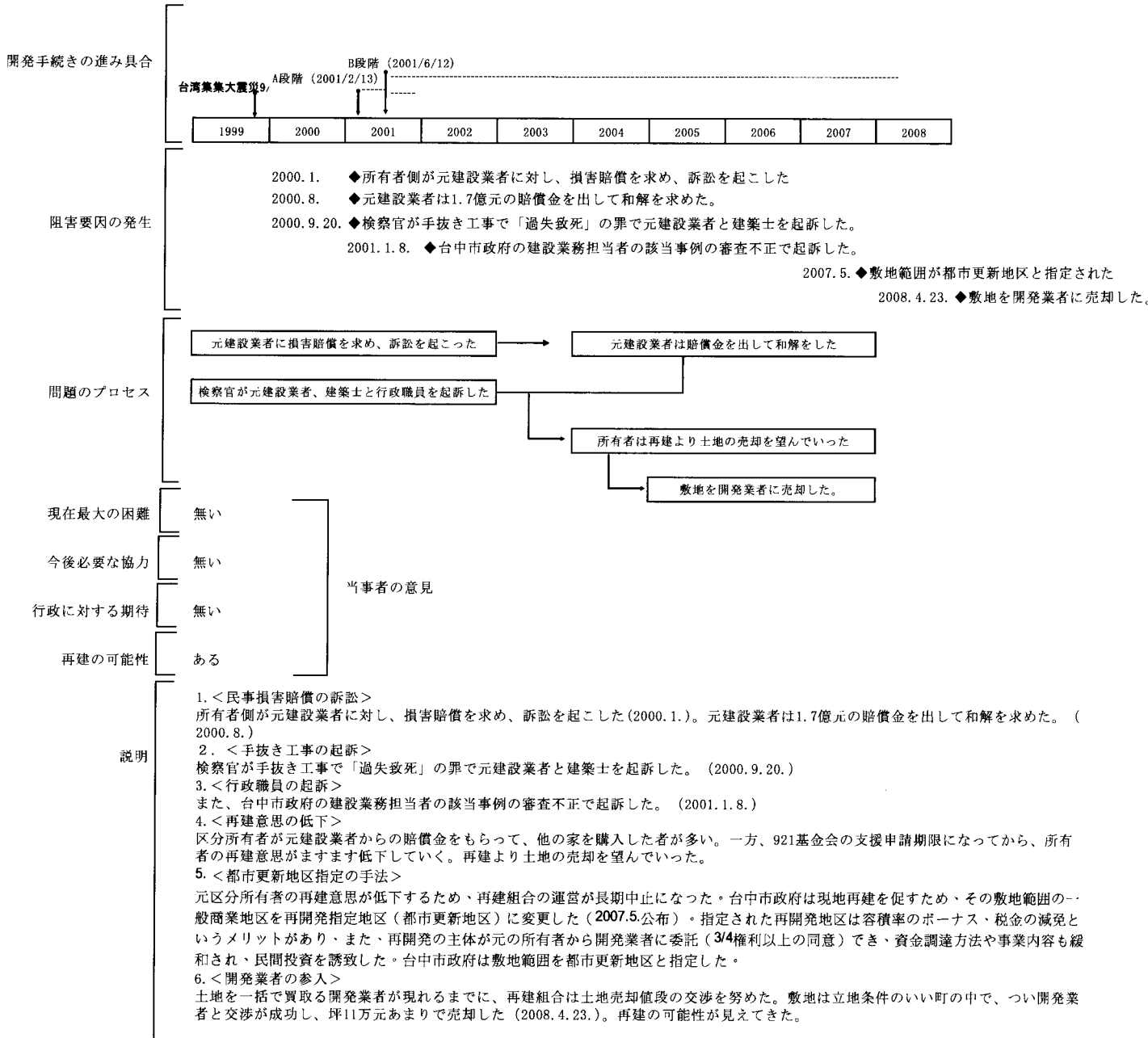
3. 台中市

C-1) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| 番号：台中市（C-1） | | | | | | | | | |
| 事例：徳昌新世界 | | | | | | | | | |
| 住所：文心路近市政北一路口 | | | | | | | | | |
| 建物：地上15階/地下2階 | | | | | | | | | |
| 戸数：340戸 | | | | | | | | | |
| 敷地：4,953 m ² | | | | | | | | | |
| 床面積：46,191.26 m ² | | | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | | | |
| 2000.1. | 所有者側が元建設業者に対し、損害賠償を求め、訴訟を起こした | | | | | | | | |
| 2000.8. | 元建設業者は1.7億円の賠償金を出して和解を求めた。 | | | | | | | | |
| 2000.9.20. | 検察官が手抜き工事で「過失致死」の罪で元建設業者と建築士を起訴した。 | | | | | | | | |
| 2001.1.8. | 台中市政府の建設業務担当者が該当事例の審査不正で起訴された。 | | | | | | | | |
| 2007.5. | 敷地範囲が都市更新地区と指定された。 | | | | | | | | |
| 2008.4.23. | 敷地を開発業者に売却した。 | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） </td> <td style="width: 50%;"> ● 比較的に有利な条件： </td> </tr> <tr> <td>1 手抜き工事に対する公訴</td> <td>a) 市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した。</td> </tr> <tr> <td>2 損害賠償を求める訴訟</td> <td>b) 敷地は良い立地条件を持つ。</td> </tr> <tr> <td>3 多数の所有者が別の家を購入</td> <td>c) 敷地を開発業者に売却した。</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | ● 比較的に有利な条件： | 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した。 | 2 損害賠償を求める訴訟 | b) 敷地は良い立地条件を持つ。 | 3 多数の所有者が別の家を購入 | c) 敷地を開発業者に売却した。 |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | ● 比較的に有利な条件： | | | | | | | | |
| 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した。 | | | | | | | | |
| 2 損害賠償を求める訴訟 | b) 敷地は良い立地条件を持つ。 | | | | | | | | |
| 3 多数の所有者が別の家を購入 | c) 敷地を開発業者に売却した。 | | | | | | | | |
| ● 進み具合： <p>指定された再開発地区（2007.5.公布）は容積率のボーナス、税金の減免というメリットがあり、再開発の主体が元の所有者から開発業者に委託（3/4権利以上の同意）でき、資金調達方法や事業内容も緩和され、民間投資を誘致した。その後、一括で買取る開発業者との交渉が成功し、坪11万円で売却した（2008.4.23.）。</p> | | | | | | | | | |
| ● 再建の可能性：ある（回答：ある＊） | | | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

C-1) 実態分析と関係図



C-2) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| 番号：台中市（C-2） | | | | | | | | | |
| 事例：東方巴黎 | | | | | | | | | |
| 住所：三民路3段152-160號 | | | | | | | | | |
| 建物：地上15階/地下3階 | | | | | | | | | |
| 戸数：301戸 | | | | | | | | | |
| 敷地：1,864 m ² | | | | | | | | | |
| 床面積：21,233.46 m ² | | | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | | | |
| 2000.10.4. | 判定の論争が収まらないため、台中市政府は「住民自決」と政策を取った。 | | | | | | | | |
| 2001.1.5. | 検察官側が建設法違反の不当な改築が被災の原因として、元建設業者を起訴した。 | | | | | | | | |
| 2002.1. | 中央政府の再判定により全壊で撤去命令が出された。 | | | | | | | | |
| 2002.3. | 所有者側が台中市政府の業務監督不行届の理由で国家賠償の申請を提出した。 | | | | | | | | |
| 2002.6.23. | 台中市政府は提出内容が事実に合わないと、国家賠償申請を撤回した。 | | | | | | | | |
| 2003.1. | 建物の撤去が完成した。 | | | | | | | | |
| 2003.1. | 再建組合が設立した。 | | | | | | | | |
| 2007.5. | 台中市政府は敷地範囲を都市更新地区と指定した。 | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 主な再建合意形成の阻害要因（順位*） </td> <td style="width: 50%;"> ●残された課題： </td> </tr> <tr> <td>1 手抜き工事に対する公訴</td> <td rowspan="5"> a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり、301戸数の所有権者の意思形成が困難で、再建意思が低い*。 b) 再建組合（2003.1.設立）のスタートが遅れたが、ずっと運営停止状態である。 c) 再建資金の問題* </td> </tr> <tr> <td>2 損害賠償を求める訴訟</td> </tr> <tr> <td>3 被災判定の不明確</td> </tr> <tr> <td>4 撤去作業の遅れ</td> </tr> <tr> <td>5 従前ローンの返済問題</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因（順位*） | ●残された課題： | 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり、301戸数の所有権者の意思形成が困難で、再建意思が低い*。 b) 再建組合（2003.1.設立）のスタートが遅れたが、ずっと運営停止状態である。 c) 再建資金の問題* | 2 損害賠償を求める訴訟 | 3 被災判定の不明確 | 4 撤去作業の遅れ | 5 従前ローンの返済問題 |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位*） | ●残された課題： | | | | | | | | |
| 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり、301戸数の所有権者の意思形成が困難で、再建意思が低い*。 b) 再建組合（2003.1.設立）のスタートが遅れたが、ずっと運営停止状態である。 c) 再建資金の問題* | | | | | | | | |
| 2 損害賠償を求める訴訟 | | | | | | | | | |
| 3 被災判定の不明確 | | | | | | | | | |
| 4 撤去作業の遅れ | | | | | | | | | |
| 5 従前ローンの返済問題 | | | | | | | | | |
| ●再建の可能性：目処が立たない（回答：わからない*） | | | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

C-2) 実態分析と関係図

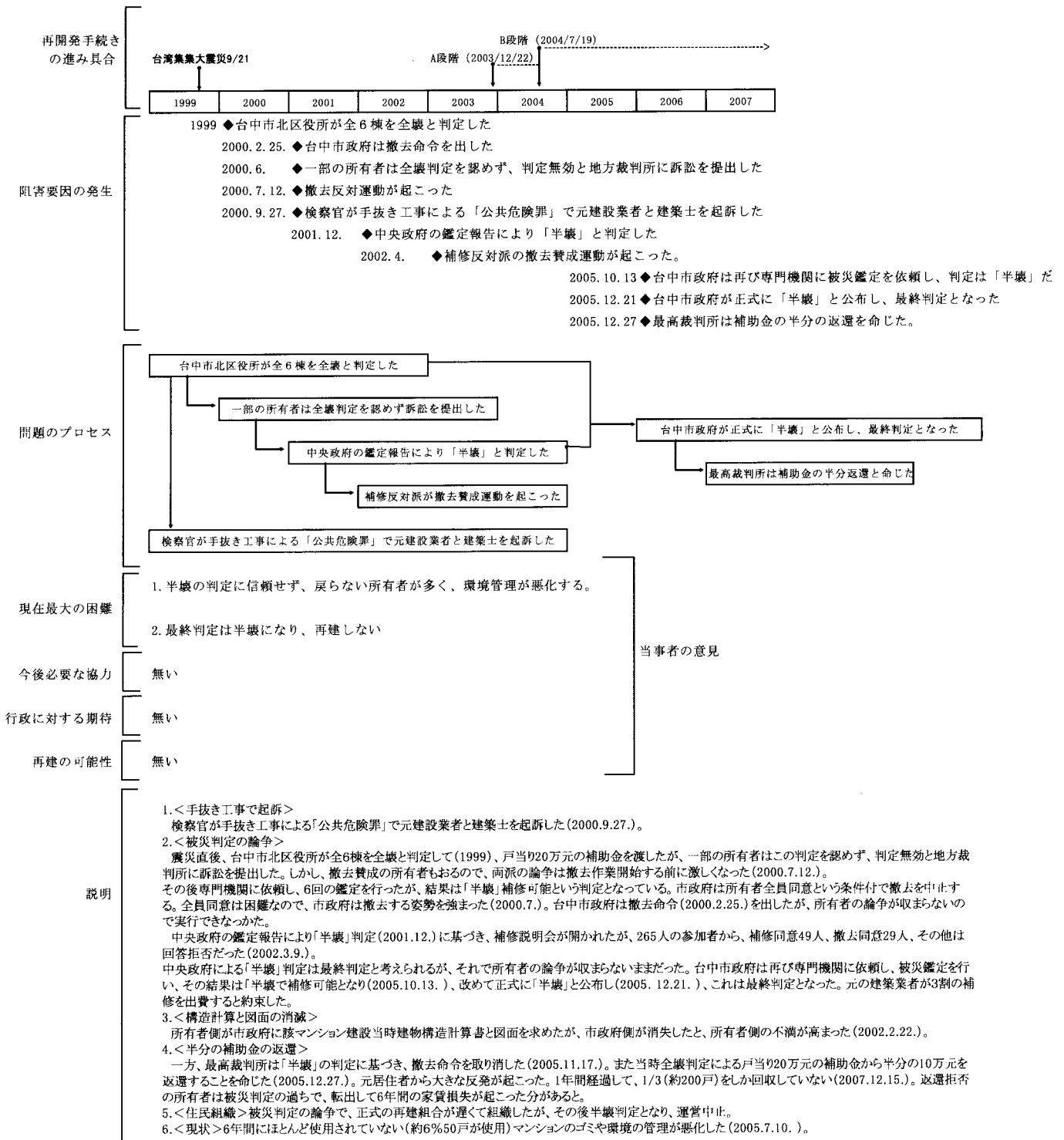


C-3) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---|-------------|---|---------|
| 番号：台中市 (C-3) | | | | | | | | | | |
| 事例：美麗殿社區 (台中市) | | | | | | | | | | |
| 住所：北區東光路 342 巷 | | | | | | | | | | |
| 建物：地上 17 階/地下 1 階 (6 棟) | | | | | | | | | | |
| 戸数：801 戸 | | | | | | | | | | |
| 敷地：6,787 m ² | | | | | | | | | | |
| 床面積：52,112 m ² | | | | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | | | | |
| 1999 | 台中市北区役所が全 6 棟を全壊と判定した。 | | | | | | | | | |
| 2000. 2. 25. | 台中市政府は撤去命令を出した。 | | | | | | | | | |
| 2000. 6. | 一部の所有者はこの判定を認めず、判定無効と地方裁判所に訴訟を提出した。 | | | | | | | | | |
| 2000. 7. 12. | 撤去反対運動が起こった。 | | | | | | | | | |
| 2000. 9. 27. | 検察官が手抜き工事による「公共危険罪」で元建設業者と建築士を起訴した。 | | | | | | | | | |
| 2001. 12. | 中央政府の鑑定報告により「半壊」と判定した。 | | | | | | | | | |
| 2002. 4. | 補修反対派の撤去賛成運動が起こった。 | | | | | | | | | |
| 2005. 10. 13. | 台中市政府は再び専門機関に被災鑑定を依頼し、判定は「半壊」となった。 | | | | | | | | | |
| 2005. 12. 21. | 台中市政府が正式に「半壊」と公布し、最終判定となった。 | | | | | | | | | |
| 2005. 12. 27. | 最高裁判所は補助金の半分の返還を命じた。 | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">主な再建合意形成の阻害要因 (順位*)</td> <td rowspan="4"> <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： a) 最終の「半壊」鑑定 (2005. 12. 21.) に信頼せず、転出した所有者が多く、6 年間も放置された住宅環境が悪化する。 b) 再建か補修の議論は激しかったが、再建派の勢いが弱っていく。 c) 最初の全壊判定を半壊に訂正されたので、補助金を受け取った所有者たちは最高裁判所の返還命令に大きく反発を起こした。 </td> </tr> <tr> <td style="width: 5%;">1</td> <td>被災判定の不明確</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>手抜き工事に対する公訴</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>撤去作業の遅れ</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | | <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： a) 最終の「半壊」鑑定 (2005. 12. 21.) に信頼せず、転出した所有者が多く、6 年間も放置された住宅環境が悪化する。 b) 再建か補修の議論は激しかったが、再建派の勢いが弱っていく。 c) 最初の全壊判定を半壊に訂正されたので、補助金を受け取った所有者たちは最高裁判所の返還命令に大きく反発を起こした。 | 1 | 被災判定の不明確 | 2 | 手抜き工事に対する公訴 | 3 | 撤去作業の遅れ |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | | <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： a) 最終の「半壊」鑑定 (2005. 12. 21.) に信頼せず、転出した所有者が多く、6 年間も放置された住宅環境が悪化する。 b) 再建か補修の議論は激しかったが、再建派の勢いが弱っていく。 c) 最初の全壊判定を半壊に訂正されたので、補助金を受け取った所有者たちは最高裁判所の返還命令に大きく反発を起こした。 | | | | | | | | |
| 1 | 被災判定の不明確 | | | | | | | | | |
| 2 | 手抜き工事に対する公訴 | | | | | | | | | |
| 3 | 撤去作業の遅れ | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 再建の可能性：目処が立たない (回答：非常に低い*) | | | | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

C-3) 実態分析と関係図

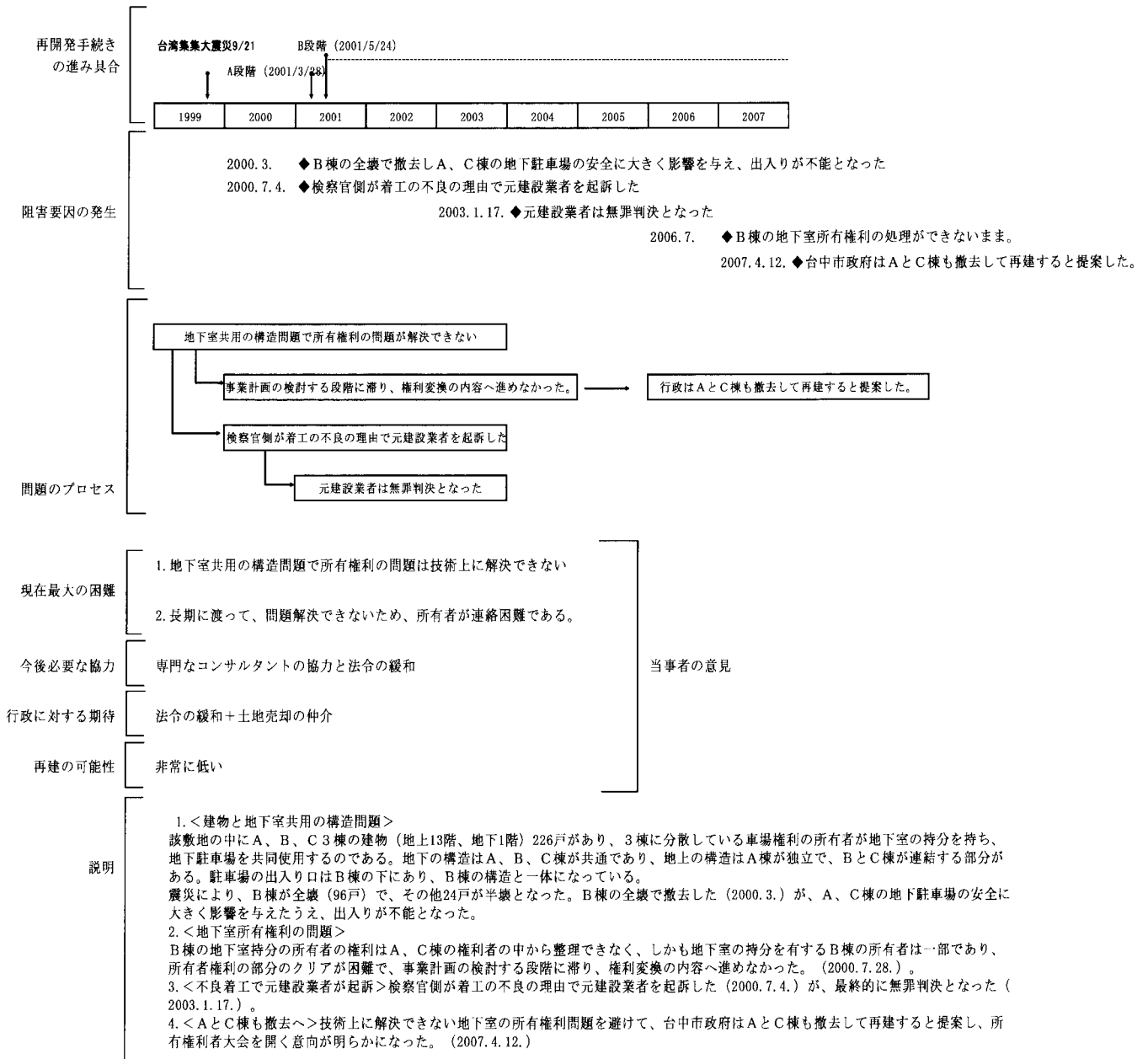


C-4) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|---|---------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中市一（C-4） | | | | | | | |
| 事例：綠色大地 B 棟(台中市) | | | | | | | |
| 住所：台中市北區東光路 342 巷 | | | | | | | |
| 建物：地上 13 階/地下 1 階 | | | | | | | |
| 戸数：96 戸 | | | | | | | |
| 敷地：1,638 m ² | | | | | | | |
| 床面積：10,763 m ² | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | |
| 2000. 3. | B 棟を全壊で撤去した。また、A、C 棟の地下駐車場の安全に大きく影響を与え、出入りが不能となった | | | | | | |
| 2000. 7. 4. | 検察官側が着工の不良を理由に元建設業者を起訴した | | | | | | |
| 2000. 7. 28. | B 棟の地下室所有権利を処理するために、市政府の協力を求めた。 | | | | | | |
| 2003. 1. 17. | 元建設業者は無罪判決となった | | | | | | |
| 2006. 7. | B 棟の地下室所有権利の処理ができない。 | | | | | | |
| 2007. 4. 12. | 台中市政府は A と C 棟も撤去して再建すると提案した。 | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"> 主な再建合意形成の阻害要因（順位）＊ </td> <td> ●残された課題： </td> </tr> <tr> <td>1</td> <td> a) 地下室の共有構造のため、持分権利の処理問題が解決できない。 b) 所有者の連絡が困難。 </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td> c) 技術上に解決できない地下室の所有権利問題を避けて、台中市政府は A と C 棟も撤去して再建しようと呼びかけた（2007. 4. 12.）が、所有権利者の意向がわからないままだった。 </td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因（順位）＊ | ●残された課題： | 1 | a) 地下室の共有構造のため、持分権利の処理問題が解決できない。 b) 所有者の連絡が困難。 | 2 | c) 技術上に解決できない地下室の所有権利問題を避けて、台中市政府は A と C 棟も撤去して再建しようと呼びかけた（2007. 4. 12.）が、所有権利者の意向がわからないままだった。 |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位）＊ | ●残された課題： | | | | | | |
| 1 | a) 地下室の共有構造のため、持分権利の処理問題が解決できない。 b) 所有者の連絡が困難。 | | | | | | |
| 2 | c) 技術上に解決できない地下室の所有権利問題を避けて、台中市政府は A と C 棟も撤去して再建しようと呼びかけた（2007. 4. 12.）が、所有権利者の意向がわからないままだった。 | | | | | | |
| ●再建の可能性：目処が立たない（回答：非常に低い＊） | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

C-4) 実態分析と関係図



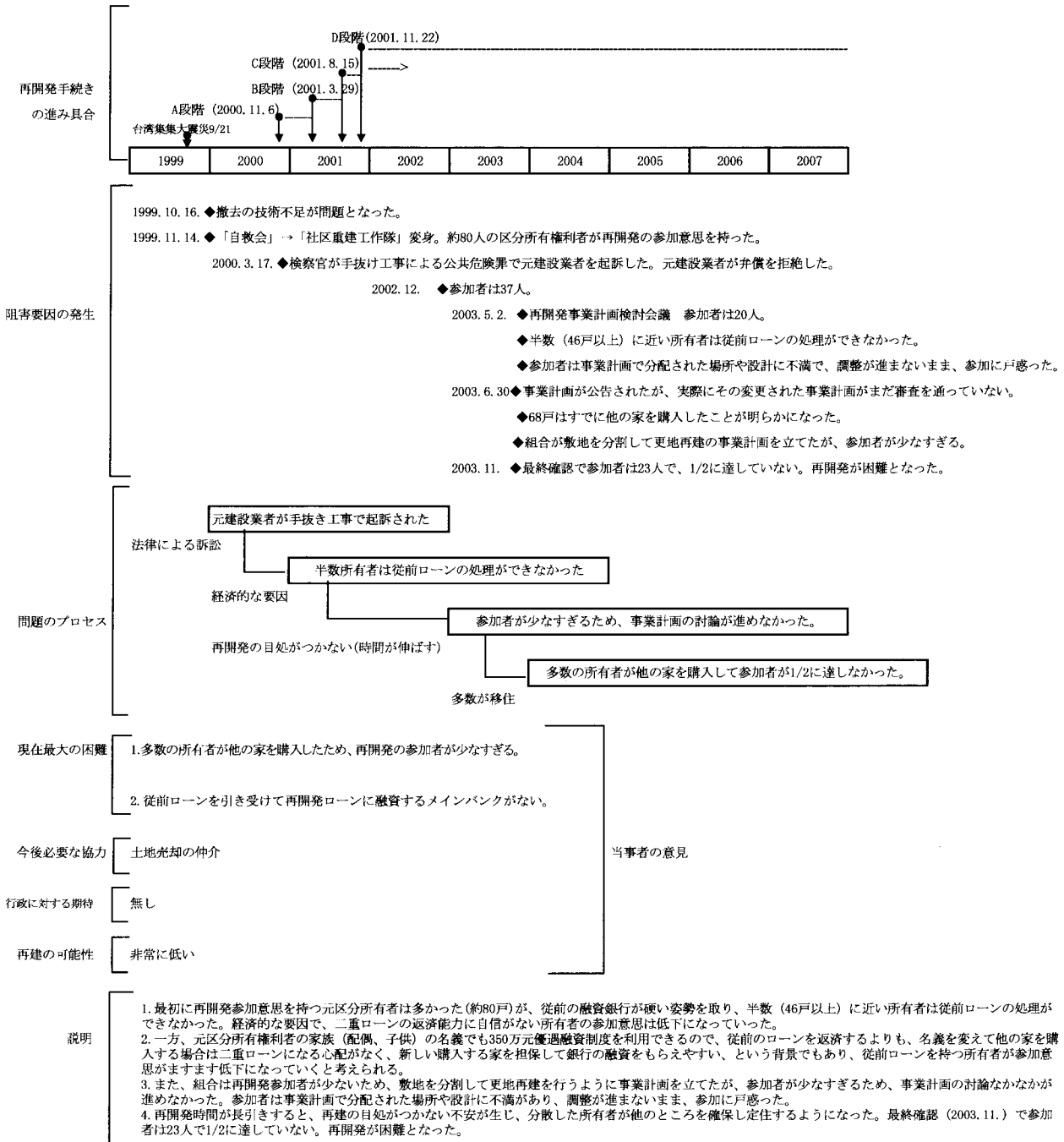
4. 台中県事例

D-1) 再建阻害要因整理表

| | | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県（D-1） | | |
| 事例：龍之居社區 | | |
| 住所：東勢鎮新豐街 100 號 | | |
| 建物：地上 11 階/地下 1 階 | | |
| 戸数：101 戸 | | |
| 敷地：1,950.98 m ² | | |
| 床面積：12,591.95 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 1999. 10. 16. | 撤去の技術不足が問題となった。 | |
| 1999. 11. 14. | 「自救会」が「社區重建工作隊」改組。約 80 人の区分所有権利者が再開発の参加意思を持った。 | |
| 2000. 3. 17. | 検察官が手抜き工事による「公共危険罪」で元建設業者を起訴した。元建設業者が弁償を拒絶した。 | |
| 2002. 12. | 参加者は 37 人。 | |
| 2003. 5. 2. | <ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業計画検討会議 参加者は 20 人。 ● 約半数（46 戸以上）の所有者は従前ローンの処理ができなかった。 ● 参加者は事業計画で分配された場所や設計に不満があり、調整が進まないまま、参加に戸惑った。 ● 組合が敷地を分割して更地再建の事業計画を立てたが、参加者が少なすぎるため、事業計画の討論が進まなかった。 | |
| 2003. 6. 30. | 再開発の手続きで事業計画が公告されたが、実際にその変更された事業計画がまだ審査を通っていない。68 戸はすでに他の家を購入したことが明らかになった。 | |
| 2003. 11. | 最終確認で参加者は 23 人で 1/2 に達していない。再開発が困難となった。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： <ul style="list-style-type: none"> a) 多数（68 戸）の所有者は他の家を購入したため、所有者の参加意思は低い。 b) 従前ローンを引き受けて、再建ローンに融資するメインバンクがない。 |
| 1 | 手抜き工事に対する公訴 | |
| 2 | コンサルタントとのトラブル | |
| 3 | 多数所有者が別の家を購入 | |
| 4 | 従前ローンの返済問題 | |
| ●再建の可能性：目処が立たない(回答：非常に低い＊) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-1) 実態分析と関係図

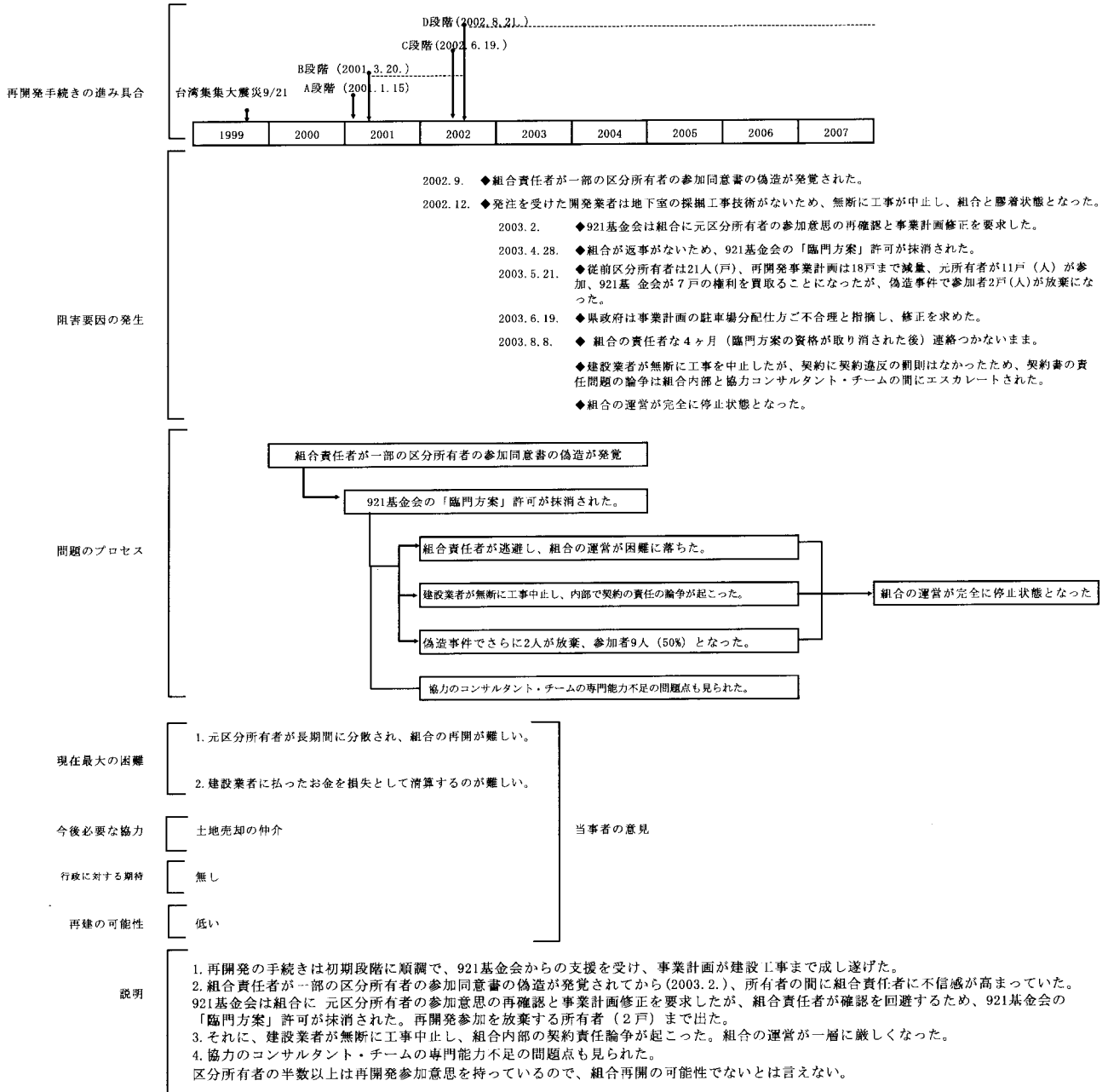


D-2) 再建阻害要因整理表

| | | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県（D-2） | | |
| 事例：富豪大廈社區 | | |
| 住所：本堂村中正路 711 號 | | |
| 建物：地上 9 階/地下 2 階 | | |
| 戸数：21 戸 | | |
| 敷地：291 m ² | | |
| 床面積：2,308 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 2002. 9. | 組合責任者が一部区分所有者の参加同意書の偽造が発覚された。 | |
| 2002. 12. | 発注を受けた建設業者は地下室の採掘工事技術がないため、無断で工事を中止し、組合と膠着状態となった。 | |
| 2003. 2. | 921 基金会は組合に元区分所有者の参加意思の再確認と事業計画修正を要求した。 | |
| 2003. 4. 28. | 組合から返事がないため、921 基金会の「臨門方案」許可が抹消された。 | |
| 2003. 5. 21. | 従前区分所有者は 21 人(戸)で、再開発事業計画は 18 戸まで減量、元所有者が 11 戸(人)が参加、921 基金会が 7 戸の権利を買取ることになったが、偽造事件で参加者 2 戸(人)が放棄になった。 | |
| 2003. 6. 19. | 県政府は事業計画の駐車場分配の仕方を不合理と指摘し、修正を求めた。 | |
| 2003. 8. 8. | <ul style="list-style-type: none"> ● 組合の責任者が臨門方案の資格が取り消された後に連絡つかない状態が続く。 ● 建設業者が無断で工事を中止したが、契約違反の罰則はなかったため、契約書の責任問題は組合内部と協力コンサルタント・チームの間で議論された。 ● 組合の運営が完全に停止状態である。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <ul style="list-style-type: none"> ● 残された課題： <ul style="list-style-type: none"> a) 工事無断中止の損失補てんの分担問題 b) 所有者が長期間分散し、組合の再開が難しい。 |
| 1 | コンサルタントとのトラブル | |
| 2 | 所有者との連絡困難 | |
| 3 | 921 基金会支援の中断 | |
| ● 再建の可能性：目処が立たない(回答：低い＊) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-2) 実態分析と関係図

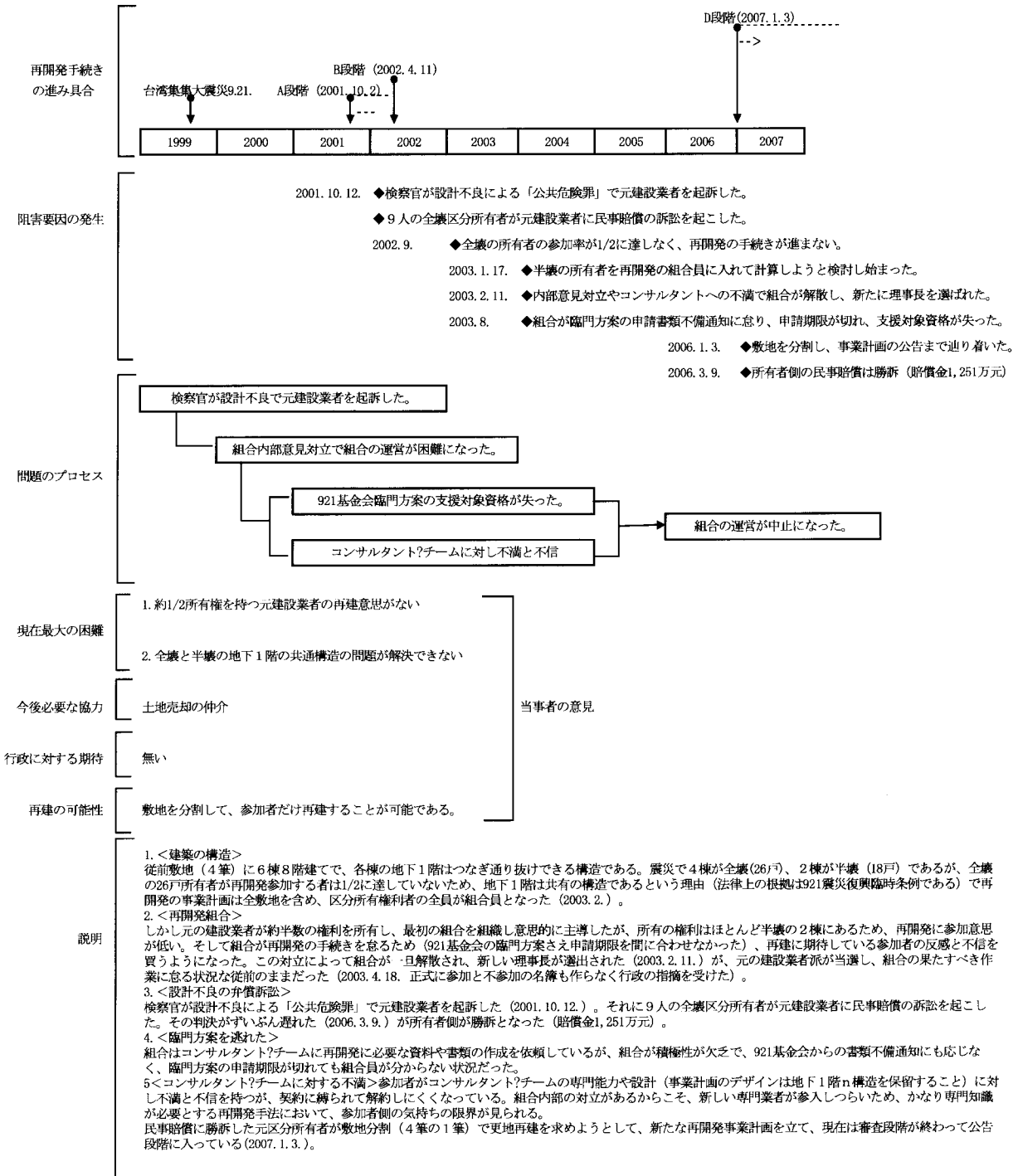


D-3) 再建阻害要因整理表

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県 (D-3) | | |
| 事例：瑞士花園 (台中県峰郷) | | |
| 住所：霧峰郷本郷村民生路 78 號 | | |
| 建物：地上 8 階/地下 1 階 | | |
| 戸数：26 戸 | | |
| 敷地：1,314 m ² | | |
| 床面積：3,159.93(後) | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 2001.10.12. | <ul style="list-style-type: none"> ● 検察官が設計不良による「公共危険罪」で元建設業者を起訴した。 ● 9人の全壊区分所有者が元建設業者に民事賠償の訴訟を起こした。 | |
| 2002.9. | 全壊の所有者の参加率が 1/2 に達しなく、再開発の手続きが進まない。 | |
| 2003.1.17. | 半壊の所有者を再開発の組合員に入れて計算しようと検討し始めた。 | |
| 2003.2.11. | 内部意見対立で組合が解散し、新たに理事長が選ばれた。 | |
| 2003.8. | 組合が 921 基金会から臨門方案の申請書類不備通知に怠り、申請期限が切れ、支援対象資格を失った。 | |
| 2006.1.3. | 敷地を分割し、4筆の中1筆が再建を行うようになり、事業計画内容の公告手続きまで辿り着いた。 | |
| 2006.3.9. | 所有者側が元建設業者への民事賠償を求める訴訟は勝訴となった (賠償金 1,251 万元)。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (*順位) | | |
| 1 | 手抜き工事に対する公訴 | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： <ul style="list-style-type: none"> a) 再建参加しない所有者の持分土地を切り出し、参加意思のある所有者の分だけ再建する方針を取る。 |
| 2 | 損害賠償を求める訴訟 | |
| 3 | コンサルタントとのトラブル | |
| 4 | 921 基金会支援の中断 | |
| 5 | 地下室の共有問題 | |
| ● 進み具合：民事賠償に勝訴した元区分所有者が敷地分割 (4筆の1筆) で更地再建を求めようとして、新たな再開発事業計画を立て、現在は審査段階が終わって公告段階に入っている (2007.1.3.)。 | | |
| ● 再建の可能性：ある (回答：ある*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-3) 実態分析と関係図

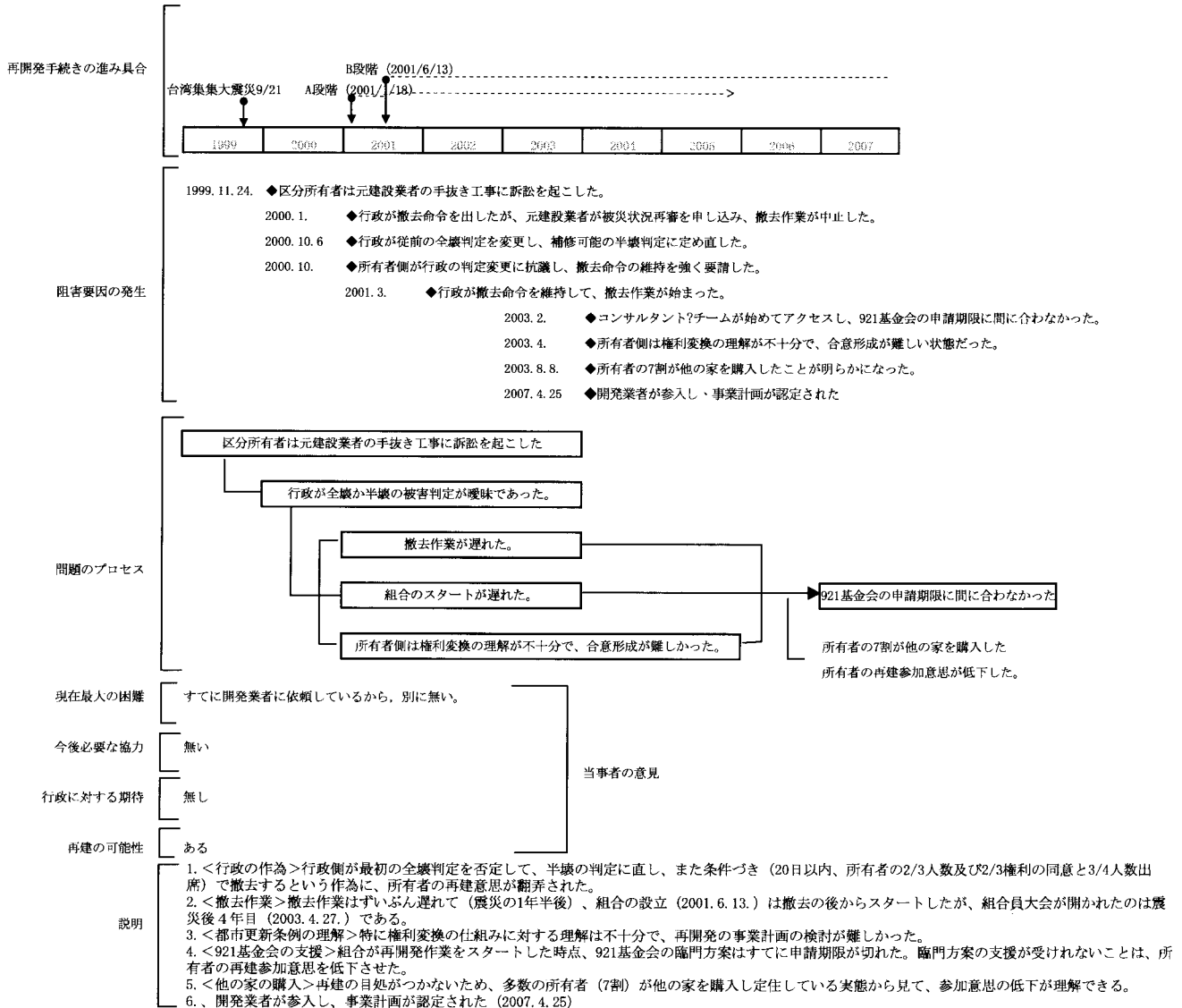


D-4) 再建阻害要因整理表

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県 (D-4) | | |
| 事例：富家江山社區 | | |
| 住所：甲寅村振興街 118 巷 13 號 | | |
| 建物：地上 13 階/地下 1 階 | | |
| 戸数：126 戸 | | |
| 敷地：2,208 m ² | | |
| 床面積：4,581.1(後) | 再開発の阻害要因に関する発生年表 | |
| 1999. 11. 24. | 区分所有者は元建設業者の手抜き工事に訴訟を起こした。 | |
| 2000. 1. | 行政が撤去命令を出したが、元建設業者が被災状況再審を申し込み、撤去作業が中止した。 | |
| 2000. 10. 6 | 行政が従前の全壊判定を変更し、補修可能の半壊判定に定め直した。 | |
| 2000. 10. | 所有者側が行政の判定変更抗議し、撤去命令の維持を強く要請した。 | |
| 2001. 3. | 行政が撤去命令を維持して、撤去作業が始まった。 | |
| 2003. 2. | はじめてコンサルタント・チームとアクセスし、921 基金会の申請期限に間に合わなかった。 | |
| 2003. 4. | 所有者側は権利変換の理解が不十分で、合意形成が難しい状態だった。 | |
| 2003. 8. 8. | 所有者の 7 割が他の家を購入したことが明らかになった。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： <ul style="list-style-type: none"> a) 所有者の再建組合の代わりに開発業者が再開発主体となる。 b) 開発業者が事業計画の作業、資金調達、残り床販売などの責任を取る。 |
| 1 | 撤去作業の遅れ | |
| 2 | 被災判定の不明確 | |
| 3 | 所有者との連絡困難 | |
| 4 | 多数所有者が別の家を購入 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 進み具合： <p>従前の所有者で組織した再建組合を解散し、事業を開発業者に委託し、開発業者が再開発事業の実施者となり、再建を図る。</p> ● 再建の可能性：ある(回答：ある*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-4) 実態分析と関係図

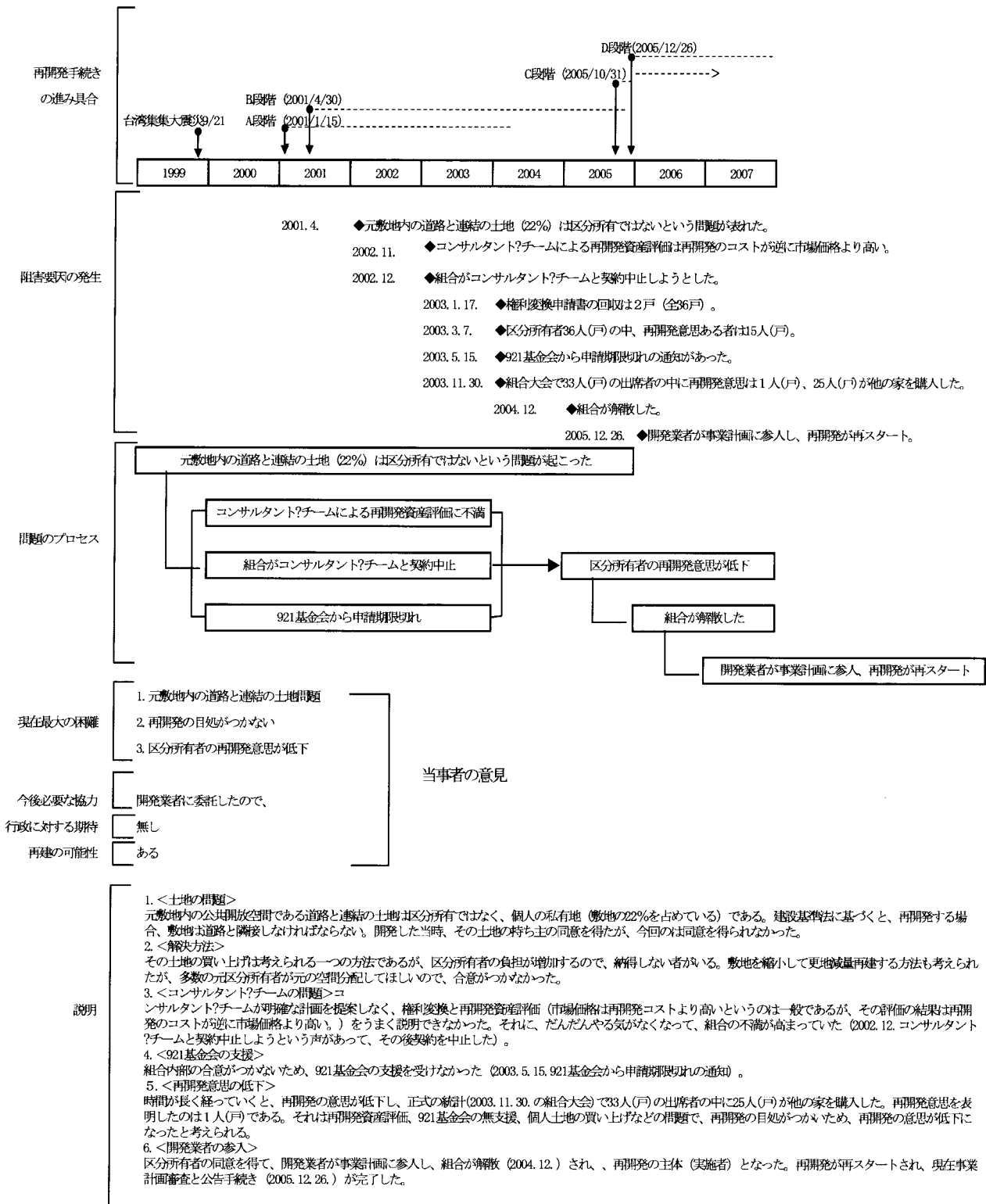


D-5) 再建阻害要因整理表

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県（D-5） | | |
| 事例：一品社區 | | |
| 住所：本堂村樹仁五街 11 號 | | |
| 建物：地上 4 階 | | |
| 戸数：36 戸 | | |
| 敷地：1,252 m ² | | |
| 床面積：2,609.08 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 2001. 4. | 元敷地内の道路と連結の土地（22%）は区分所有ではないという問題が表れた。 | |
| 2002. 11. | コンサルタント・チームによる再開発資産評価は再開発のコストが逆に市場価格より高い。 | |
| 2002. 12. | 組合がコンサルタント・チームと契約中止しようとした。 | |
| 2003. 1. 17. | 権利変換申請書の回収は 2 戸（全 36 戸）。 | |
| 2003. 3. 7. | 区分所有者 36 人（戸）の中、再開発意思ある者は 15 人（戸）。 | |
| 2003. 5. 15. | 921 基金会から申請期限切れの通知があった。 | |
| 2003. 11. 30. | 組合大会で 33 人（戸）の出席者の中に再開発意思を表明したのは 1 人（戸）、25 人（戸）が他の家を購入した。 | |
| 2004. 12. | 組合が解散した。 | |
| 2005. 12. 26. | 開発業者が事業計画に参入し、再開発が再スタート、事業計画審査と公告手続きが完了 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位＊） | | <p>● 比較的に有利な条件：</p> <p>a) 所有者の再建組合の代わりに開発業者が再開発主体となる。</p> <p>b) 開発業者が事業計画の作業、資金調達、残り床販売などの責任を取る。</p> |
| 1 | コンサルタントとのトラブル | |
| 2 | 土地に関する問題 | |
| 3 | 多数所有者が別の家を購入 | |
| <p>● 進み具合：</p> <p>従前の所有者で組織した再建組合を解散し、事業を開発業者に委託し、開発業者が再開発事業の実施者となり、再建を図る。</p> | | |
| <p>● 再建の可能性：ある（回答：ある＊）</p> | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-5) 実態分析と関係図

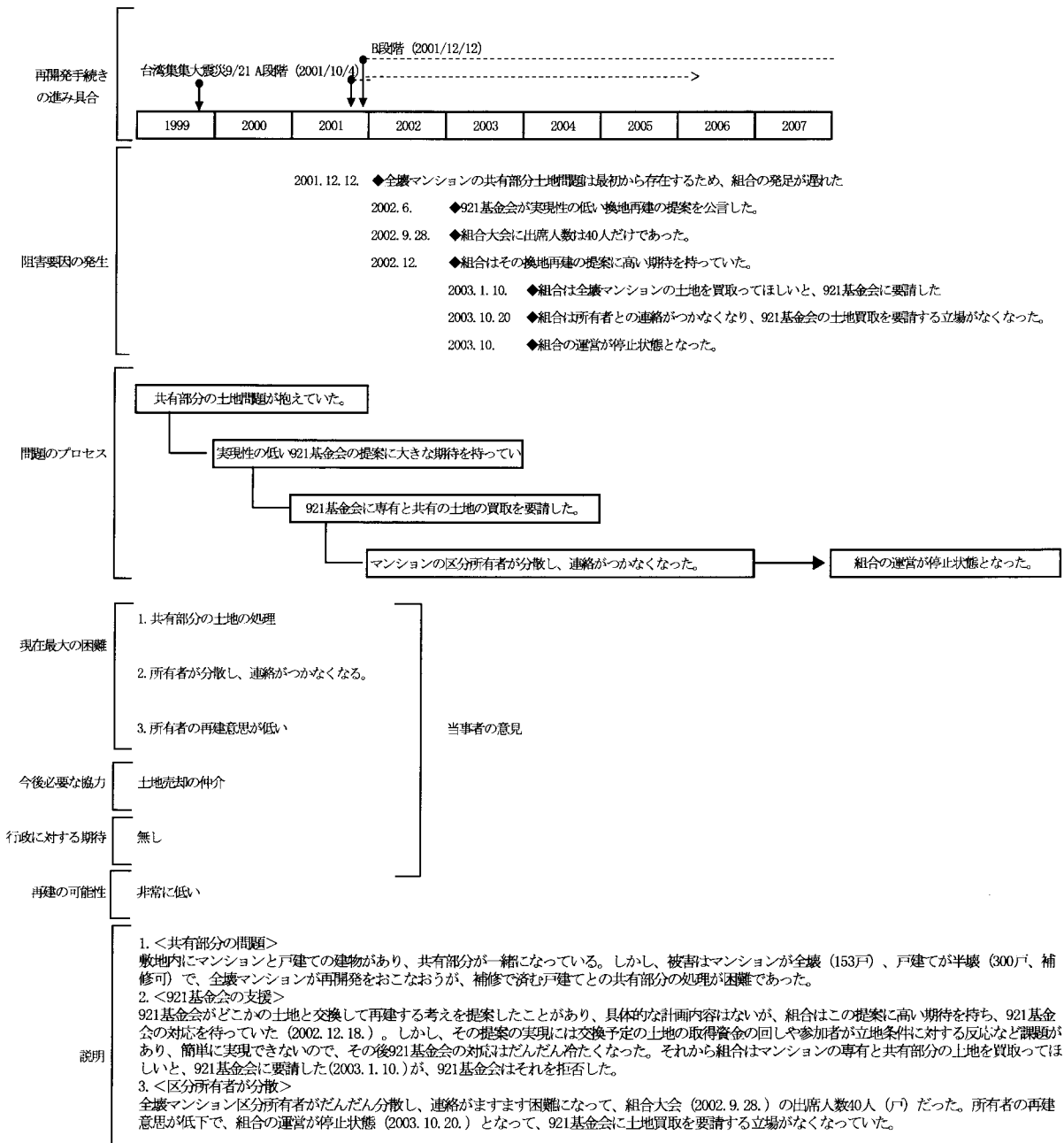


D-6) 再建阻害要因整理表

| | | |
|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 番号：台中県（D-6） | | |
| 事例：大地城国社区 | | |
| 住所：台中縣太平市文林街1號 | | |
| 建物：地上10階/地下4階 | | |
| 戸数：153戸 | | |
| 敷地：32,404 m ² | | |
| 床面積： | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 2001. 12. 12. | 全壊マンションの共有部分土地問題は最初から存在するため、組合の発足が遅れた（震災後2年4ヶ月後）。 | |
| 2002. 6. | 921 基金会在实现性の低い更地再建の提案を公言した。 | |
| 2002. 9. 28. | 組合大会に出席人数は40人だけであった。 | |
| 2002. 12. | 組合はその更地再建の提案に高い期待を持っていた。 | |
| 2003. 1. 10. | 組合は全壊マンションの土地を買取ってほしいと、921 基金会上に要請した | |
| 2003. 10. 20 | 組合は所有者との連絡が徐々につかなくなり、921 基金会上の土地買取を要請する立場がなくなった。 | |
| 2003. 10. | 組合の運営が停止状態となった。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位*） | | ●残された課題： |
| 1 | 土地に関する問題 | a) 共有部分土地の問題解決は目処が立たない。 |
| 2 | 所有者との連絡困難 | b) 所有者が分散し、連絡が困難である。 |
| 3 | コンサルタントとのトラブル | c) 所有者の再建意思が低い。 |
| ●再建の可能性：目処が立たない(回答：非常に低い*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-6) 実態分析と関係図

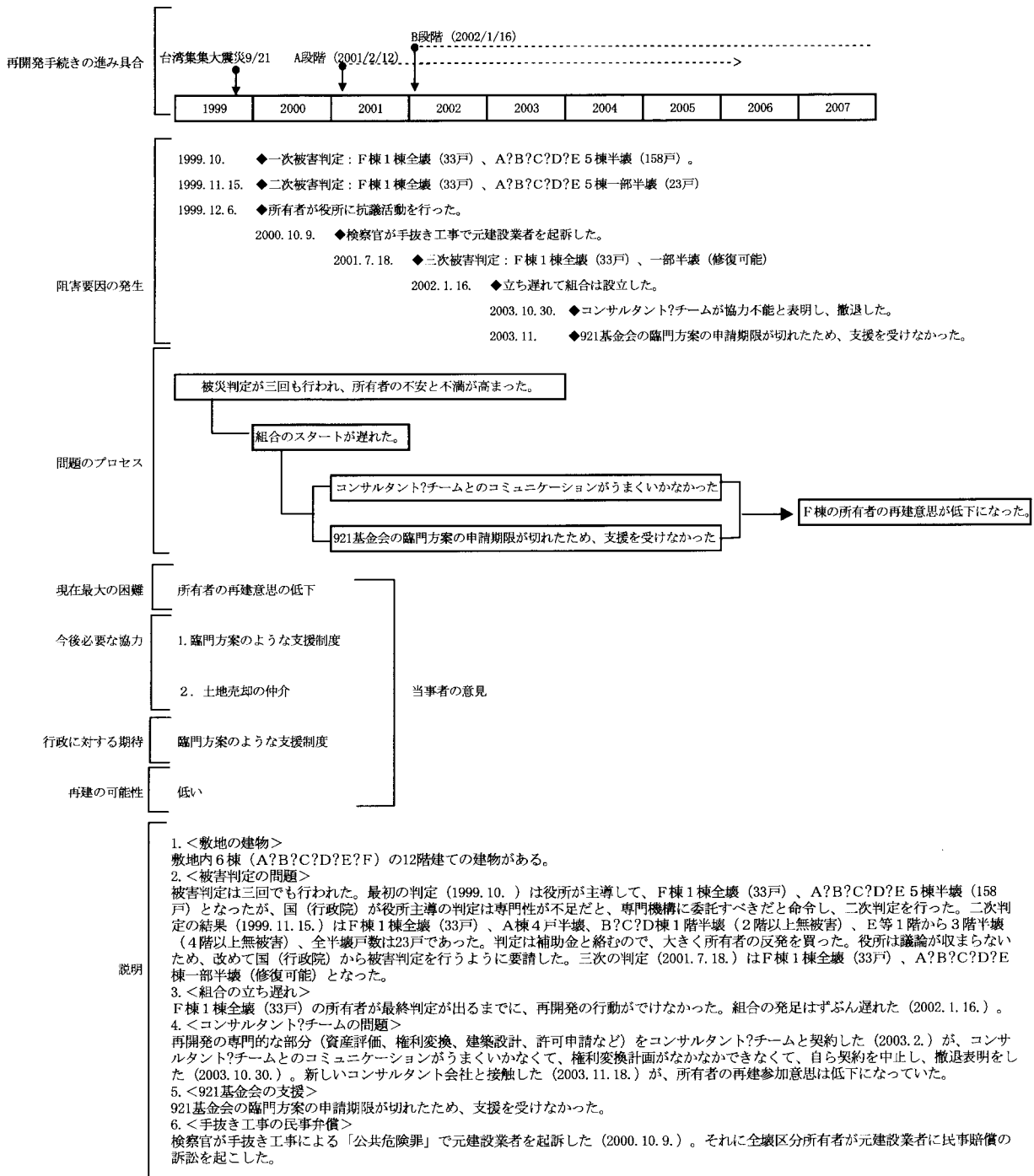


D-7) 再建阻害要因整理表

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県 (D-7) | | |
| 事例：元寶天廈社區 (F 棟) | | |
| 住所：太平市永豐北路 68 號 | | |
| 建物：地上 12 階/地下 2 階 | | |
| 戸数：33 戸 | | |
| 敷地：4,201 m ² | | |
| 床面積：38,909.63 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 1999. 10. | 一次被害判定：F 棟 1 棟全壊 (33 戸)、A・B・C・D・E 5 棟半壊 (158 戸)。 | |
| 1999. 11. 15. | 二次被害判定：F 棟 1 棟全壊 (33 戸)、A・B・C・D・E 5 棟一部半壊 (23 戸) | |
| 1999. 12. 6. | 所有者が役所に抗議活動を行った。 | |
| 2000. 10. 9. | 検察官が手抜き工事で元建設業者を起訴した。 | |
| 2001. 7. 18. | 三次被害判定：F 棟 1 棟全壊 (33 戸)、一部半壊 (修復可能) | |
| 2002. 1. 16. | 立ち遅れて組合は設立した。 | |
| 2002. 2. 10. | A・B・C・D・E 棟の補修工事が開始、2004. 1. 5. 完成。(総金額 65,669,313 元) | |
| 2003. 10. 30. | コンサルタント・チームが協力不能と表明し、撤退した。 | |
| 2003. 11. | 921 基金会の臨門方案の申請期限が切れたため、支援を受けられなかった。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | | <p>●残された課題：</p> <p>a) 再建か補修の議論が激しかったが、最終鑑定は全壊となり (2001. 7. 18.)、所有権者の意思形成が困難で、再建意思が低い。</p> <p>b) 新しいコンサルタント会社と接触したが (2003. 11. 18.)、協力の意思は低くかった。</p> |
| 1 | 被災判定の不明確 | |
| 2 | 手抜き工事に対する公訴 | |
| 3 | 損害賠償を求める訴訟 | |
| 4 | コンサルタントとのトラブル | |
| ●再建の可能性：目処が立たない (回答：低い*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-7) 実態分析と関係図

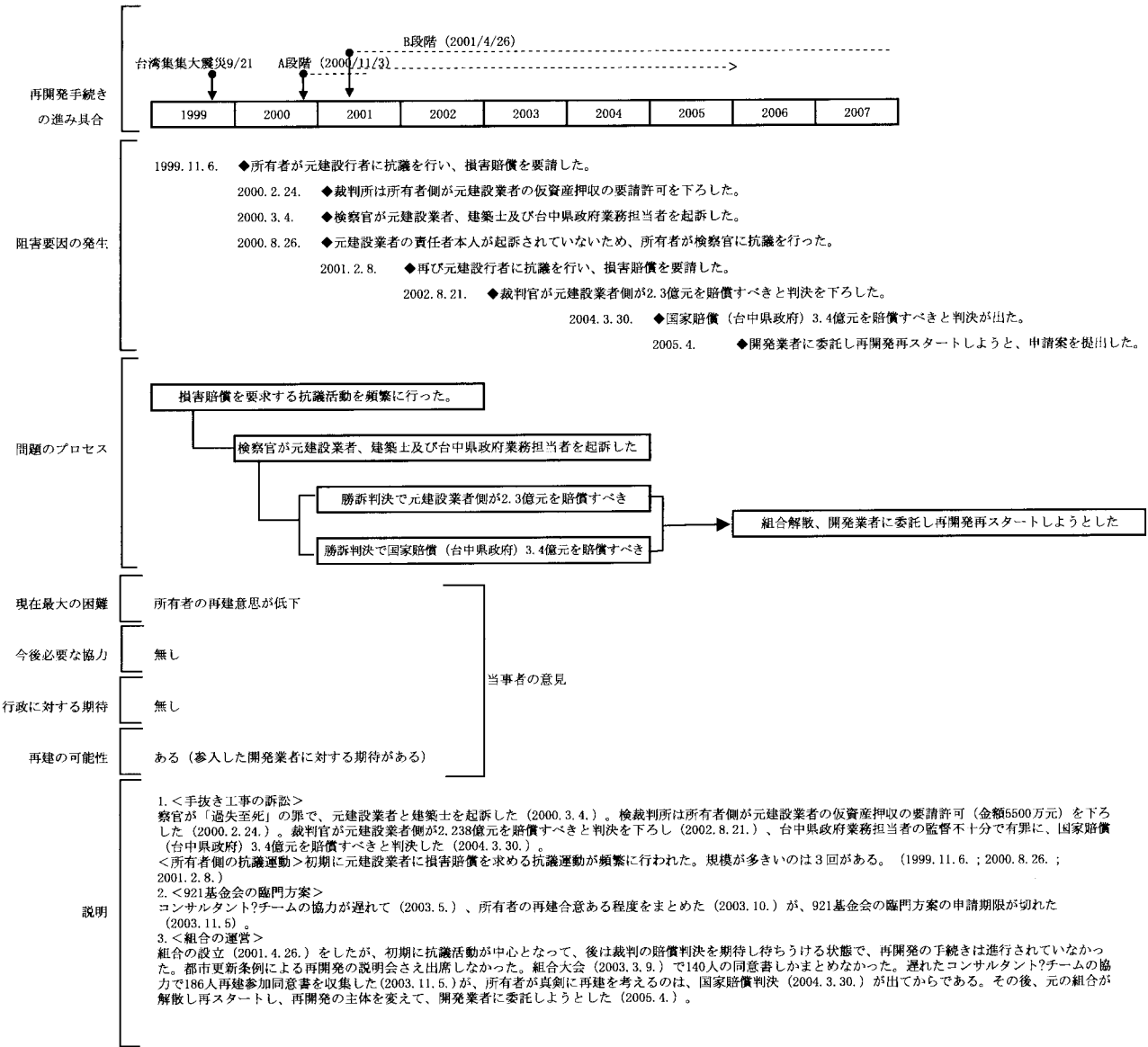


D-8) 再建阻害要因整理表

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県（D-8） | | |
| 事例：新坪生活公園社区 | | |
| 住所：台中縣太平市育才路 31 號 | | |
| 建物：地上 14 階/地下 1 階 | | |
| 戸数：344 戸 | | |
| 敷地：5,678 m ² | | |
| 床面積： | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 1999. 11. 6. | 所有者が元建設行者に抗議を行い、損害賠償を要請した。 | |
| 2000. 2. 24. | 裁判所は所有者側が元建設業者の仮資産押収の要請許可を下ろした。 | |
| 2000. 3. 4. | 検察官が元建設業者、建築士及び台中县政府業務担当者を起訴した。 | |
| 2000. 8. 26. | 元建設業者の責任者本人が起訴されていないため、所有者が検察官に抗議を行った。 | |
| 2001. 2. 8. | 再び元建設行者に抗議を行い、損害賠償を要請した。 | |
| 2002. 8. 21. | 裁判官は元建設業者側が 2.3 億円を賠償すべきだと判決を下ろした。 | |
| 2004. 3. 30. | 国家賠償（台中县政府）3.4 億円を賠償すべきだと判決が出た。 | |
| 2005. 4. | 開発業者に委託し再開発再スタートしようと、申請案を提出した。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因（順位）* | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的に有利な条件： a) 所有者の再建組合の代わりに開発業者が再開発主体となる。 b) 開発業者が事業計画の作業、資金調達、残り床販売などの責任を取る |
| 1 | 手抜き工事に対する公訴 | |
| 2 | 損害賠償を求める訴訟 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 進み具合： 従前の所有者で組織した再建組合を解散し、事業を開発業者に委託し、開発業者が再開発事業の実施者となり、再建を図る。 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 再建の可能性：ある（回答：ある*） | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-8) 実態分析と関係図

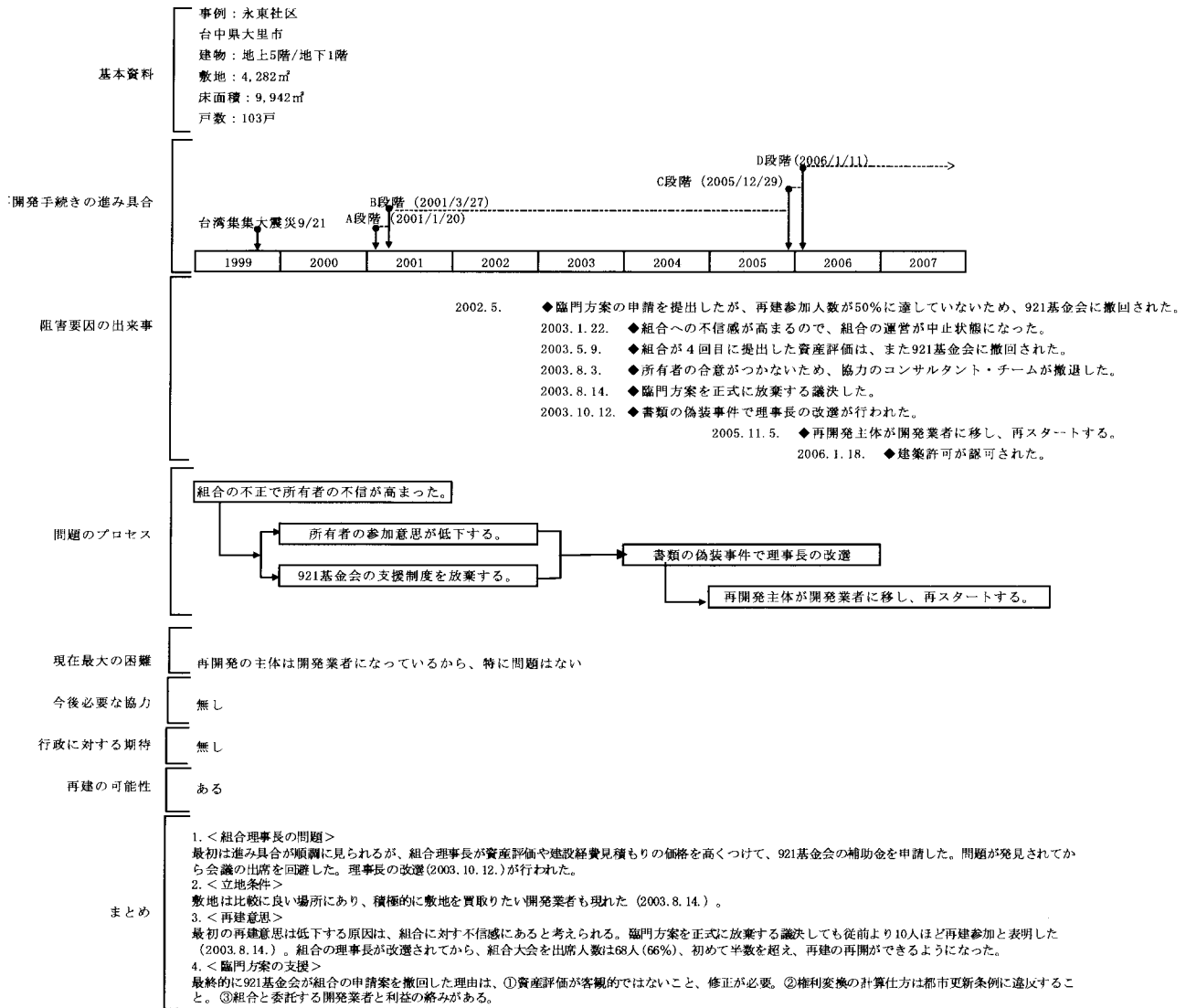


D-9) 再建阻害要因整理表

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 番号：台中県 (D-9) | | |
| 事例：永東社区 | | |
| 住所：大里市永東街1~40號 | | |
| 建物：地上5階/地下1階 | | |
| 戸数：103戸 | | |
| 敷地：4,282 m ² | | |
| 床面積：9,942 m ² | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | |
| 2002. 5. | 臨門方案の申請を提出したが、再建参加人数が50%に達していないため、921基金회에撤回された。 | |
| 2003. 1. 22. | 組合への不信感が高まり、組合の運営が中止状態になった。 | |
| 2003. 5. 9. | 組合が4回目に提出した資産評価は、また921基金회에撤回された。 | |
| 2003. 8. 3. | 所有者の合意がなかなかつかないため、協力のコンサルタント・チームが撤退した。 | |
| 2003. 8. 14. | 臨門方案を正式に放棄する議決した。 | |
| 2003. 10. 12. | 書類の偽装事件で理事長の改選が行われた。 | |
| 2005. 11. 5. | 再開発主体が開発者に移し、再スタートする。 | |
| 2006. 1. 18. | 建築許可が認可された。 | |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位) * | | <ul style="list-style-type: none"> ● 比較的有利な条件： a) 所有者の再建組合の代わりに開発者が再開発主体となる。 b) 開発者が事業計画の作業、資金調達、残り床販売などの責任を取る。 |
| 1 | コンサルタントとのトラブル | |
| 2 | 所有者との連絡困難 | |
| 3 | 921 基金会支援の中断 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 進み具合： 従前の所有者で組織した再建組合を解散し、事業を開発者に委託し、開発者が再開発事業の実施者となり、再建を図る。 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 再建の可能性：ある(回答：ある*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-9) 実態分析と関係図

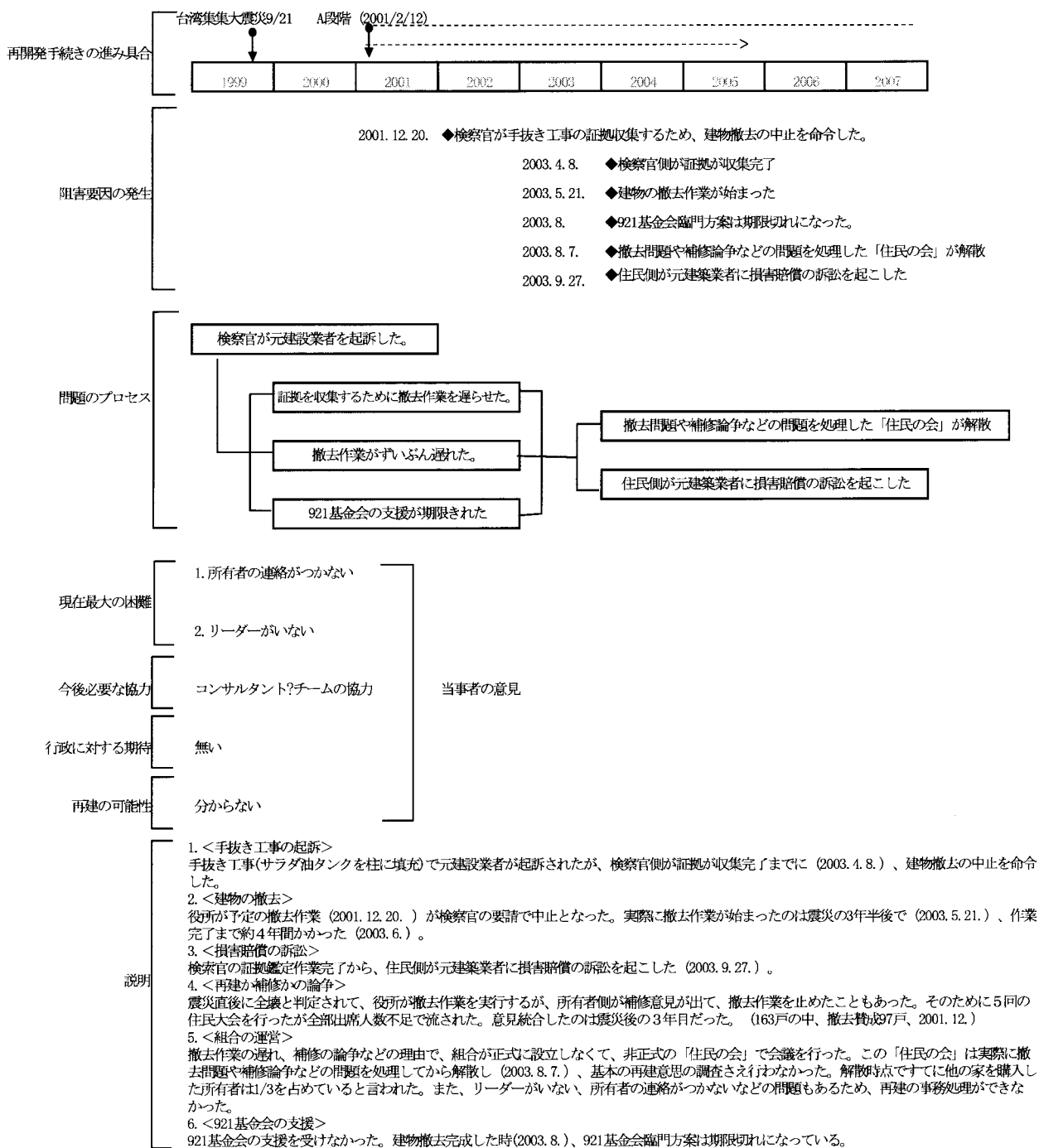


D-10) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|
| 番号：台中県 (D-10) | | | | | | | | |
| 事例：張三雅砌社区 (大里市) | | | | | | | | |
| 住所：仁化路 1055-1081 號 | | | | | | | | |
| 建物：地上 13 階/地下 1 階 | | | | | | | | |
| 戸数：162 戸 | | | | | | | | |
| 敷地：1,978 m ² | | | | | | | | |
| 床面積： | | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する発生年表 | | | | | | | | |
| 2001. 12. 20. | 検察官が手抜き工事の証拠収集するため、建物撤去の中止を命令した。 | | | | | | | |
| 2003. 4. 8. | 検察官側は証拠の収集が完了 | | | | | | | |
| 2003. 5. 21. | 建物の撤去作業が始まった | | | | | | | |
| 2003. 8. | 921 基金会臨門方案は期限切れになった。 | | | | | | | |
| 2003. 8. 7. | 撤去問題や補修論争などの問題を処理した「住民の会」が解散 | | | | | | | |
| 2003. 9. 27. | 住民側が元建築業者に損害賠償の訴訟を起こした | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) </td> <td style="width: 50%;"> ●残された課題： </td> </tr> <tr> <td>1 手抜き工事に対する公訴</td> <td rowspan="4"> a) 再建か補修の議論が長く、非正式の「住民の会」解散し (2003. 8. 7.)、リーダーがいなくなり、所有者への連絡が困難で、再建組合の設立が進まない。 b) 他の家を購入した所有者は 1/3 を占めている。 </td> </tr> <tr> <td>2 損害賠償を求める訴訟</td> </tr> <tr> <td>3 被災判定の不明確</td> </tr> <tr> <td>4 撤去作業の遅れ</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | ●残された課題： | 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 再建か補修の議論が長く、非正式の「住民の会」解散し (2003. 8. 7.)、リーダーがいなくなり、所有者への連絡が困難で、再建組合の設立が進まない。 b) 他の家を購入した所有者は 1/3 を占めている。 | 2 損害賠償を求める訴訟 | 3 被災判定の不明確 | 4 撤去作業の遅れ |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | ●残された課題： | | | | | | | |
| 1 手抜き工事に対する公訴 | a) 再建か補修の議論が長く、非正式の「住民の会」解散し (2003. 8. 7.)、リーダーがいなくなり、所有者への連絡が困難で、再建組合の設立が進まない。 b) 他の家を購入した所有者は 1/3 を占めている。 | | | | | | | |
| 2 損害賠償を求める訴訟 | | | | | | | | |
| 3 被災判定の不明確 | | | | | | | | |
| 4 撤去作業の遅れ | | | | | | | | |
| ●再建の可能性：目処が立たない (回答：わからない*) | | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-10) 実態分析と関係図

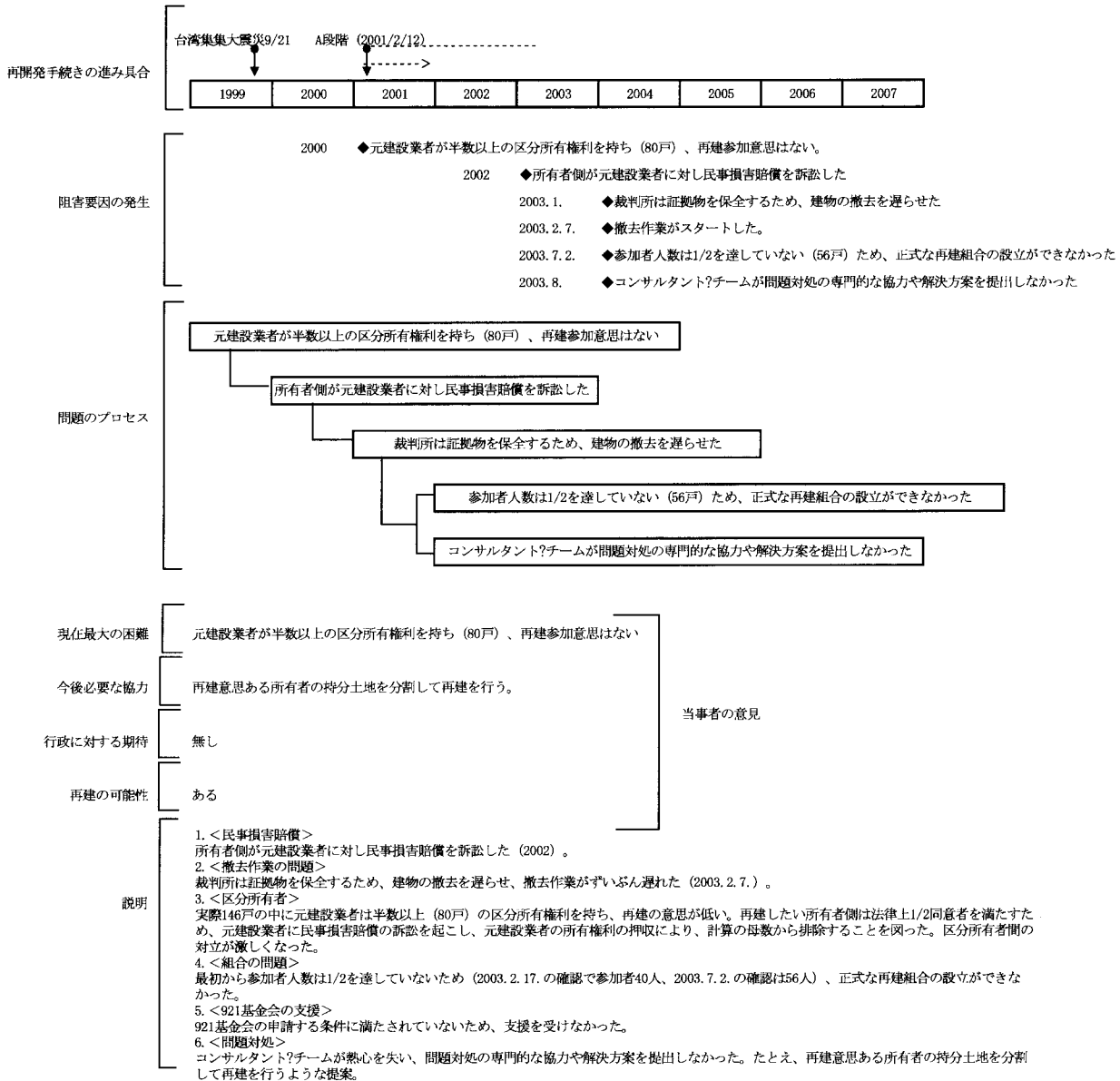


D-11) 再建阻害要因整理表

| | | |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 番号：台中県 (D-11) |  | |
| 事例：元百圓滿社区 | | |
| 住所：大里市成功路 494-526 號 | | |
| 建物：地上 10 階/地下 1 階 | | |
| 戸数：147 戸 | | |
| 敷地：3,652 m ² | | |
| 床面積： | | |
| 再開発の阻害要因に関する出来事 | | |
| 2000 | 元建設業者が半数以上の区分所有権利を持ち (80 戸)、再建参加意思はない。 | |
| 2002 | 所有者側が元建設業者に対し民事損害賠償を求め、訴訟を起こした。 | |
| 2003. 1. | 裁判所は証拠物を保全するため、建物の撤去を中止した。 | |
| 2003. 2. 7. | 撤去作業がスタートした。 | |
| 2003. 7. 2. | 参加者人数は 1/2 に達していない (56 戸) ため、正式な再建組合の設立ができなかった | |
| 2003. 8. | コンサルタント・チームが問題対処の専門的な協力や解決方を提出しなかった | |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | | ● 比較的に有利な条件： |
| 1 | 損害賠償を求める訴訟 | a) 再建参加しない所有者の持分土地を切り出し、参加意思のある所有者の分だけ再建する方針を取る。 |
| 2 | 撤去作業の遅れ | |
| 3 | コンサルタントとのトラブル | |
| ● 進み具合： | | |
| 再建意思ある所有者の持分土地で再建を行う方向を検討している。 | | |
| ● 再建の可能性：ある (回答：ある*) | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-11) 実態分析と関係図

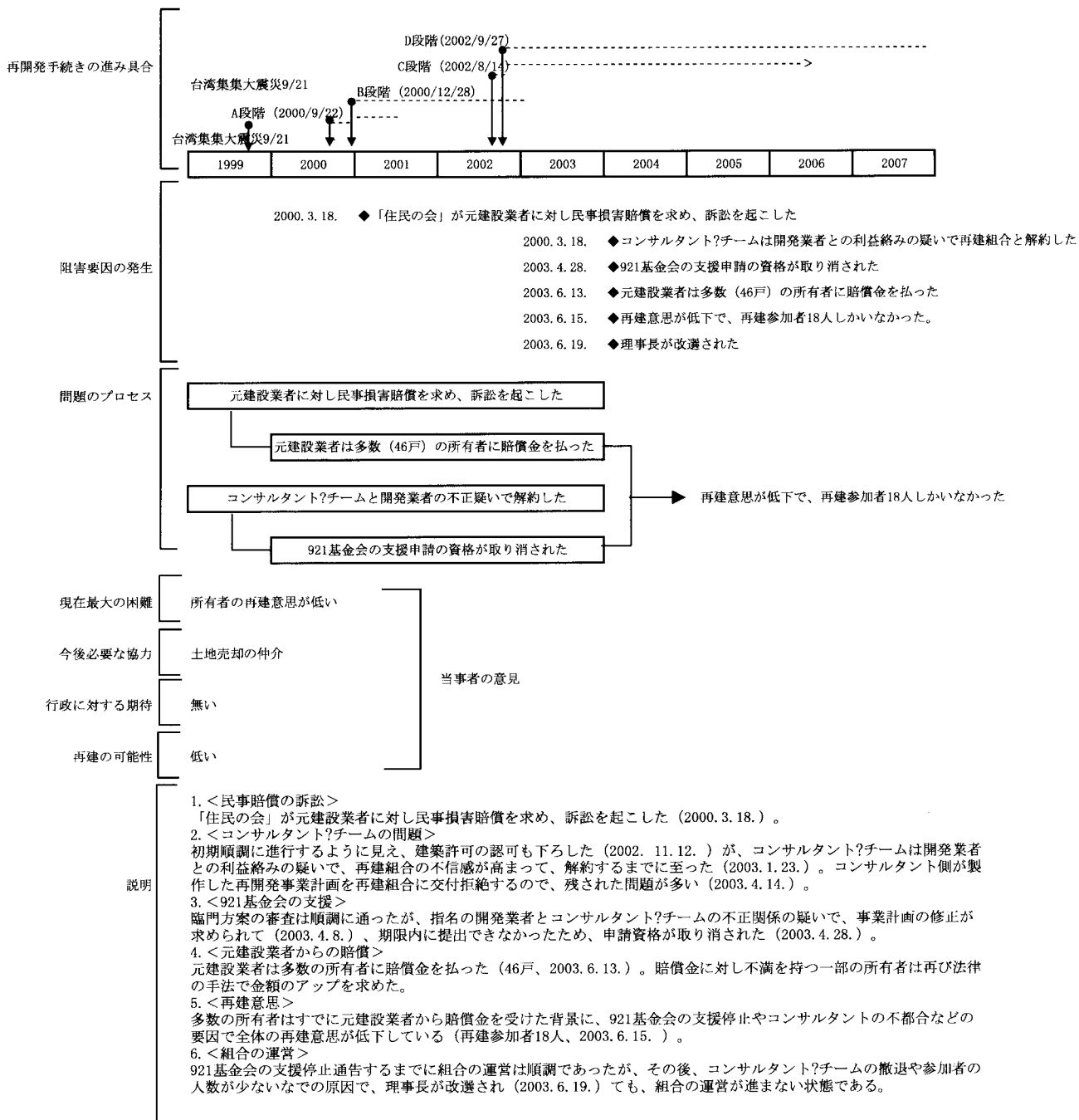


D-12) 再建阻害要因整理表

| | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| 番号：台中県 (D-12) | | | | | | | |
| 事例：名人華廈社区 (大里市) | | | | | | | |
| 住所：中興路 2 段 442~442-9 號 | | | | | | | |
| 建物：地上 13 階/地下 2 階 | | | | | | | |
| 戸数：55 戸 | | | | | | | |
| 敷地：480 m ² | | | | | | | |
| 床面積：5,688.95 m ² | | | | | | | |
| 再開発の阻害要因に関する出来事 | | | | | | | |
| 2000.3.18. | 「住民の会」が元建設業者に対し民事損害賠償を求め、訴訟を起こした | | | | | | |
| 2003.1.23. | コンサルタント・チームは開発業者との利益絡みの疑いで再建組合と解約した。 | | | | | | |
| 2003.4.28. | 921 基金会の支援申請の資格が取り消された | | | | | | |
| 2003.6.13. | 元建設業者は多数 (46 戸) の所有者に賠償金を払った | | | | | | |
| 2003.6.15. | 再建意思が低下で、再建参加者 18 人しかいなかった。 | | | | | | |
| 2003.6.19. | 理事長が改選された | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;"> 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) </td> <td> ●残された課題： </td> </tr> <tr> <td>1 損害賠償を求める訴訟</td> <td rowspan="3"> a) コンサルタントと開発業者の不正事件で残された問題が多い(事業計画書の交付拒否、損失の負担、所有者同士の不信感) b) 多数の所有者はすでに元建設業者から賠償金を受けた。また 921 基金会の支援停止やコンサルタントの不都合などで全体の再建意思が低下している </td> </tr> <tr> <td>2 コンサルタントとのトラブル</td> </tr> <tr> <td>3 921 基金会支援の中断</td> </tr> </table> | | 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | ●残された課題： | 1 損害賠償を求める訴訟 | a) コンサルタントと開発業者の不正事件で残された問題が多い(事業計画書の交付拒否、損失の負担、所有者同士の不信感) b) 多数の所有者はすでに元建設業者から賠償金を受けた。また 921 基金会の支援停止やコンサルタントの不都合などで全体の再建意思が低下している | 2 コンサルタントとのトラブル | 3 921 基金会支援の中断 |
| 主な再建合意形成の阻害要因 (順位*) | ●残された課題： | | | | | | |
| 1 損害賠償を求める訴訟 | a) コンサルタントと開発業者の不正事件で残された問題が多い(事業計画書の交付拒否、損失の負担、所有者同士の不信感) b) 多数の所有者はすでに元建設業者から賠償金を受けた。また 921 基金会の支援停止やコンサルタントの不都合などで全体の再建意思が低下している | | | | | | |
| 2 コンサルタントとのトラブル | | | | | | | |
| 3 921 基金会支援の中断 | | | | | | | |
| ●再建の可能性：目処が立たない (回答：低い*) | | | | | | | |

*インタビューの当事者の回答によるもの

D-12) 実態分析と関係図



第6章 結論

1. 減量再建と事業参加率低下の実態

台湾湾集集大震災において、全壊分譲マンション186件のうち119件(66%)が「都市更新条例」に基づく再開発手法により再建を行った。「都市更新条例」に基づく再開発手法は再建参加しない区分所有者の権利変換制度があるため、再開発手法は従前区分所有者の意思形成が困難である場合、重要な再建手段と考えられる。

震災後8年間を経過して、実際に実現したのは77件である。この実現した事例を見れば、従前より戸数を減らして再建し、いわゆる「減量再建」の現象と、従前区分所有者の「事業参加率低下」という実態が明らかになった。(図1)

まず、「減量再建」について、従前と比べて、全体の戸数が36%減少し、床面積が15%減少し、再建規模は従前より大幅に縮小している。復興という面から見て、従前居住者の全員を収用することが不可能な空間を再建した。この減量再建が起こった要因について、次のように整理できる。

- (1) 従前所有者は再建の見通しが見つからない場合や経済条件などの理由で再開発事業の参加をあきらめて転出するために、再建の戸数が減少する。
- (2) 地価の安い地域においては、余分の床をつくと資金の調達や床処分などが困難となるため、容積率を十分に利用しなかった。
- (3) 921基金会の支援施策は戸数の減少を図り、買取支援を受けた事例の組合の減量再建へ、大きく影響を与えた。

また、南投県や台中県の地価安い地域では、地価の高い地区と比べ、921基金会の影響を受けやすく、逆に台北市の地価の高い地域においては、市場メカニズムが921基金会の意向より強力に働くことがわかった。(第3章)

「事業参加率低下」については、従前区分所有者(実現した77件、5,747戸)が再開発事業に

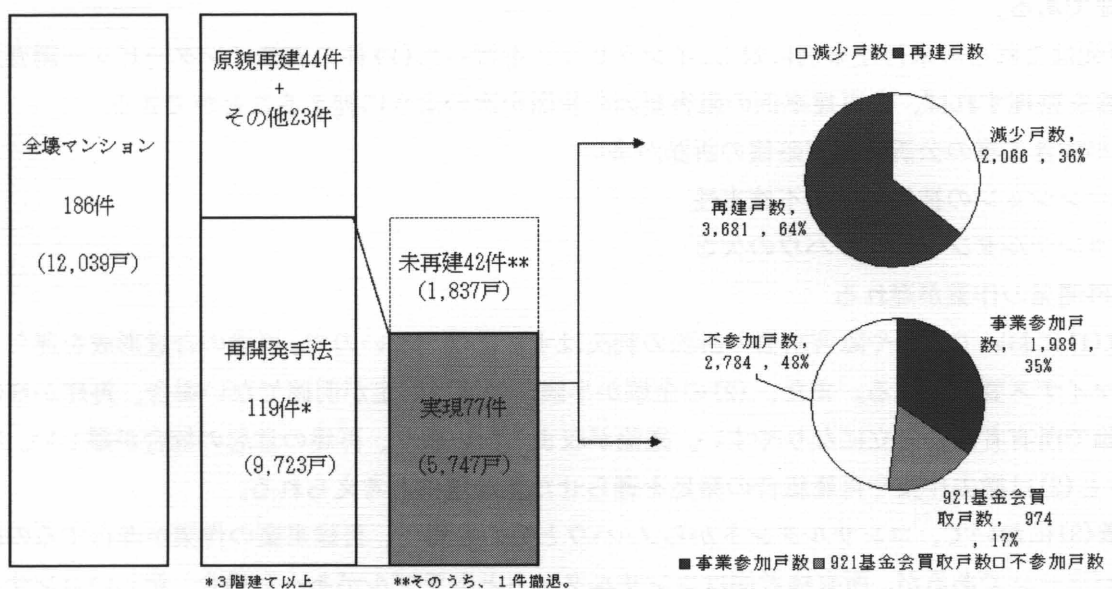


図1 再開発事例の実態

参加したのは2,936戸で51%をしめている。再開発事業の参加者のうち、921基金会社が買い取った権利(974戸)があり、これを除けば実際に再開発に参加する従前区分所有者は34%となり、再開発の参加率は低いと言わざるを得ない。

第4章の分析によれば、再建コストは周辺新築マンションの価格より高い事例は、所有者の再開発事業参加率が低くなり、逆にになると、事業参加率が高くなることがわかった。台中県と南投県の再建コストがその周辺新築マンション価格より高い、あるいは同程度の事例が多く、所有者の事業参加率が比較的低下している。従前区分所有者の再開発事業参加率は再建コストと市場マンション価格の関係と関連することが明らかになった。

また、従前区分所有者の事業参加率が低ければ低いほど、事業参加者は不参加者の権利を吸収しなければならず、結局再建コストが上がる。このため、事業参加率は再建コストに影響をあたえている。

一方、被災経過時間と事業参加率との関係から見て、すぐ入居できる空き家がたくさん提供されている地域(台中県)において、再建コストが周辺新築マンション価格との差が小さく、被災経過時間が伸びて行くと、事業参加率が下がっていく傾向がある。これは他のマンションを購入し、再開発の参加意思が低下になると考えられる。ただし、台北市や台中市のような地域は、周辺新築マンション価格が再建コストを大きく上回る場合、支援策の出遅れや被災経過時間などは直接に事業参加率に影響しない。

2. 未再建事例の特徴と可能性

被災マンションが「都市更新条例」に基づく再開発手法を使ったメリットは(1)複雑な権利変換問題の解決するのに必要な仕組みが取り入れられている。(2)従前建物に1.3倍~1.5倍の容積ボーナスが与えられる。(3)土地や建物に対する税金減免措置がある。それに行政と921基金会社の支援策の利用も可能であるが、再開発を行った119件のうち、現時点(震災後8年)で41件(35%)が未再建である。

本研究はこれらの未再建事例に対し、インタビューを行った(19件の有効インタビュー調査)。この内容を整理すれば、未再建事例の阻害要因の特徴を次のように捉えることができる。

- (1)手抜き工事の公訴や損害賠償の訴訟が多い
- (2)マンションの被災判定の不確実性
- (3)コンサルタントのノウハウの欠乏
- (4)再開発の作業が遅れる

特徴(1)において公訴や障害賠償の訴訟の判決はすぐには出ないので、再建の合意形成を遅らせ、再建のマイナス要因となる。また、(2)の全壊か半壊かの被災判定が明確でない場合、再建か補修かの議論で所有者間の対立になりやすい。議論が収まらない限り、再建の意思の統合が難しい。特徴の(1)と(2)は撤去作業や再建組合の発足を遅らせた主な理由と考えられる。

特徴(3)において、コンサルタントからノウハウと協力を得て、再建事業の作業が進行するのは一般のパターンであるが、所有権者側はコンサルタントとトラブルがあった場合、新しいコンサル

業者が入りにくく、再建事業の作業の障害になりがちである。

特徴の(1)(2)(3)は全体の再開発作業が遅れる(特徴(4))理由と考えられ、しかも作業の遅れは921基金会の臨門方案の支援期限に間に合わないあるいは支援中止となり、再建の目処がますます立たなくなる。その結果、所有者の再建意思が低下していく。

これから再建の可能性については、「ある」と回答した事例は立地条件が比較的が良いである。立地が良くない事例は(1)土地を切り離して参加者の分だけ再建する。(2)実施者が所有者主体の組合から開発業者になる。(3)土地を開発業者に売却する。という3つの方法を考えて再建を図っている。これらの方法はいずれにしても再建組合が健全に運営しないとできないが、再建の目処が立たない事例(「わからない」、「低い」、「非常に低い」と回答した)を見ると、残された問題のうち、「再建組合の運営不能」が最も多い。また、時間を長く経ていくと所有者が各自の生活維持に他の住まいを確保し、組合との連絡が徐々に遠くなり、組合の運営が一層に困難になるため、再建よりも土地を売却したい事例が多い。

3. 再開発の支援策の整理

再開発手法を選択した被災マンションに対し、行政と921基金会はそれぞれの再開発支援策を出している。行政側の支援政策は「優遇融資制度」と「所有者同意の規制緩和」がある。「優遇融資制度」は単なる再開発のマンションのみならず、一般全壊や半壊の被災者も適用し、住宅購入(建替えを含む)350万円上限の利子補助制度である。「所有者同意の規制緩和」は「復興臨時条例」の第1次修正法案で17条の修正(2000.11.29.)により、「都市更新条例」における再開発の同意規制を、「従前の所有者3/5かつ総土地面積かつ総床面積2/3以上の同意が要する規定」から、「所有者かつ所有権利1/2以上の出席で全体権利者かつ権利1/2以上の同意を要する」まで緩和された。(第4章)

921基金会の「臨門方案」支援については(1)再開発事業に不同意者や不参加者の権利の買取支援と、(2)建設間における参加者の建設費用の融資(頭金20%+分割建設費80%合計建設費用の100%)の2つの部分がある。

融資支援について、銀行からの融資は担保が要求されるので、建物が完成した際に行政の「優遇融資制度」は利用し、完成する前には921基金会「臨門方案」の建設費用融資支援が利用できる。この2つ住宅再建融資制度は相互に補完関係を持つ。

行政の「所有者同意の規制緩和」政策については、再開発事業の同意人数不足に悩んでいる被災マンションにとって、初期の同意人数の問題を乗り越えやすくなり、再開発の促進効果があると考えられる。ところが、従前区分所有者の1/2同意規制を満たして再開発を行う場合、事業参加者は約50%の不同意者や不参加者の権利を吸収しなければならない。しかも、不同意者や不参加者の割合が高ければ高いほど、事業参加者の負担が重くなる。つまり、この規制緩和策は間接に事業参加者の再建コストを高める側面を持っている。(第4章)

921基金会はこの規制緩和政策に基づいて、「臨門方案」の支援条件の基準を下げて、従前区分所有者1/2同意に修正した。しかし、この修正は不同意者や不参加者の「買取」策により買い取る戸

数が膨らみあがった。921 基金会は買取の量を抑えるため、支援を受けた事例に対して減量再建の指導を強いられた。(第4章)

また、921 基金会の「臨門方案」支援を受けても従前区分所有者の事業参加率が 31%にとどまり、支援を受けていない事例グループは 68%であり、「臨門方案」支援を受けた事例の平均事業参加率は、を受けていない事例の平均より大幅低下していることが明らかになった。したがって、これらの規制緩和、優遇融資、買取支援などの支援策は再開発を促進する効果はあるが、従前区分所有者の事業参加率を高める効果があるとは考えがたい。(第4章)

地域別で見ると、マンション市場価格が大きく再建コストを上回る台北市の場合、建て替えは他のマンション購入より有利で、従前区分所有者の再開発事業参加率が高く、そして再建戸数もへらず、減量再建を行わなかった。台中県と南投県の場合は、逆に再建コストは周辺のマンション価格より高いあるいは同じレベルで、事業参加率が低くて、大幅の減量して再建され、被災経過時間にも影響される。(第4章)

したがって、再建の戸数と事業参加率は市場のメカニズムに影響されていることが明らかである。

震災直後に行政は被災地域のマンションマーケットに大量な空き家が存在することを配慮して、営団住宅を建設しないという消極的な対応政策を採った。ところが、分譲マンションの復興の立場になると、積極的な支援策が必要である。しかも、市場メカニズムに対する理解を深める必要があると思われる。

また、各地方政府はさまざまな方法で、未再建の再開発を促進している。台中市政府の場合は都市計画手法を使って、被災敷地を「都市更新地区」と指定し、容積率のボーナス、税金の減免などのメリットをつけ、資金調達方法や事業内容も緩和し、民間投資を誘致して再開発を促している。南投県政府はが再建可能性の低い事例の敷地面積、建蔽率、容積率、参加人数などの情報を公開し、開発業者を募集し、仲介の役割を担っている。(第5章)しかし、被災経過 75 ヶ月以降、再建完了の事例が殆ど増加していない(第2章)。

4. 再開発の検討

時間が長く経つと、所有者が分散し、マイナス要因が増える。再建組合の働きも徐々に限界まで達する。これから未再建の事例へインタビュー調査を行う際に、組合のリーダーや会長に連絡がつかない人が多くいた。(第5章)それに、従前の区分所有者が亡くなり、その持分土地の相続が確認できなくて、正確な組合名簿が作れない事例もあった。敷地の所有権が一層複雑となり、意思統合がますます困難である。この 41 件の土地は約 15 万㎡が都市計画の住宅用地にあり、処分も利用もできない問題の土地となる。このまま放置すると、土地利用の立場から言えば、土地資源の浪費であり、所有者の立場から見れば、持分の土地資産を無駄にすることである。

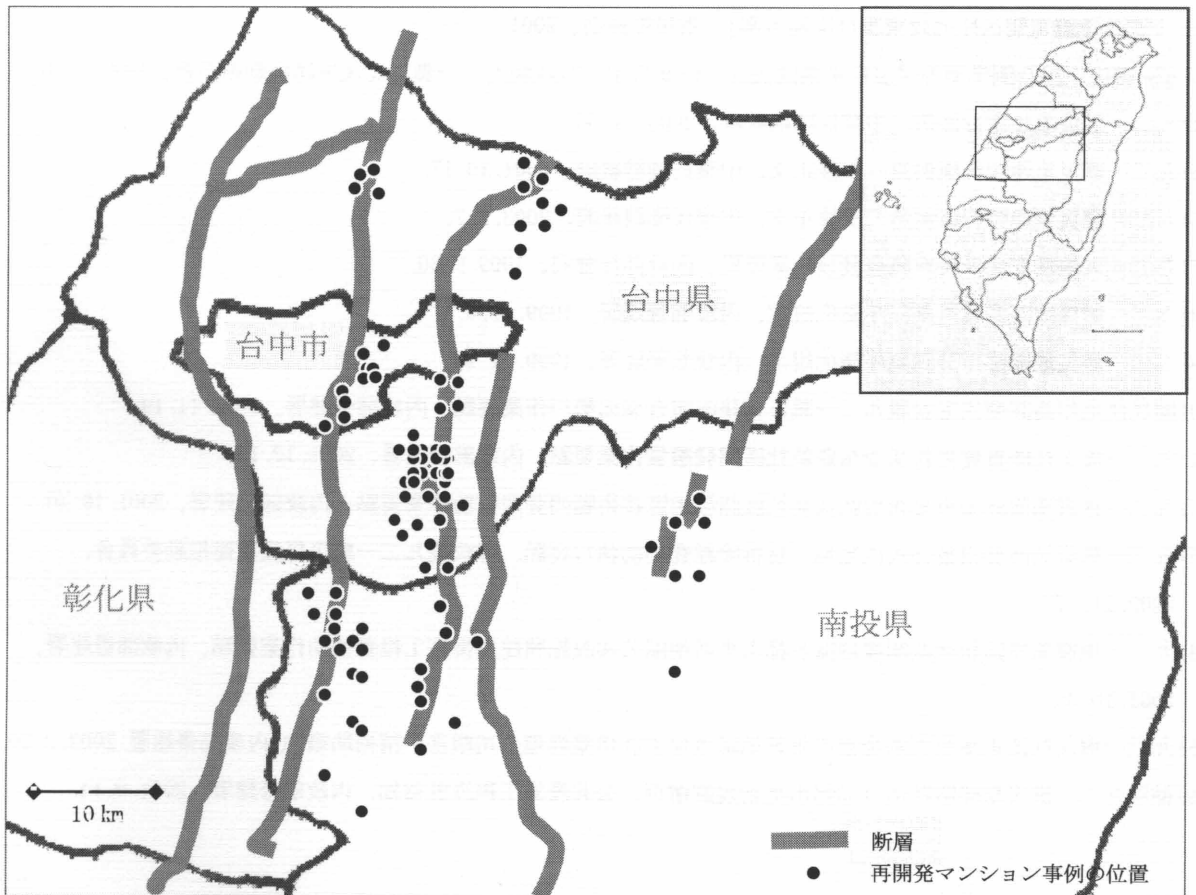
実際に被害の大きい地域の台中市、台中県と南投県は、被害マンションの立地はほぼ断層帯に密集している。(図2)事例間の距離が 1 km以内のは多い。いくつの事例の参加者を合併して容積率を十分に活かせば、再建コストが下がる。「臨門方案」のような買い取り策で、再建しない土地を一元化にして、あとの処分がしやすくなり、資金の回転率も高くなると思われる。921 基金会の「臨

門方案」場合は、支援した資金が買い取りの増加や返済期間が長いなどの原因で回収が遅れた。限られた資金と買い取りの膨らみによって、結局早々と「臨門方案」を中止し、数多い未再建の事例が取り残された。(第4章) また、景気の回復した地域において、当時の減量再建により十分に容積率を利用しなかったため、921 基金会の指導の妥当性に疑問の声が多く出ている。

台湾の行政は問題の敷地を一元化して活用する前例が少なく、日本の公団や公社というような組織もないため、複雑な土地への対応が難しい。ところが、民間義捐金(80 億円)で成立し、震災復興の支援策を主導する 921 基金会のような組織は他の国にない。十分にパワーを活かして、「臨門方案」のような個別支援の視野を越えて、市場メカニズムを理解して、敷地の一元化、更地再建や近隣事例との合併再建などの手法も取り入れることは重要である。

もちろん、行政と 921 基金会の支援策は被害マンションの再建に大きく貢献していると思われる。その経験、ノウハウと努力のお陰で、今台湾各地で都市更新条例に基づく再開発が順調に展開されつつある。この点については、大きく評価しなければならない。ほぼ震災前の体制に戻った現在の状況は震災直後と異なり、今後の未再建事例の動向を観察し続ける必要があると思われる。

図2 再開発の被災マンションの分布位置



断層位置資料は国家地震センターによるものである。

參考論文·引用文獻

- (1) 謝志誠「九二一災後住宅重建政策分析」財團法人九二一震災重建基金會，2003
- (2) 吳崑茂「臺灣與日本震災住宅重建比較」，傳文文化出版，2004
- (3) 吳杰穎「影響 921 震災災後集合住宅都市更新重建之幾個因素探討」建築與規劃學報，2004
- (4) 曾志雄「社區特性與集合住宅重建之關聯性研究-以 921 震災台中縣主導之結合住宅為例」銘傳大學媒體空間設計研究所 碩士論文，2005
- (5) 台中縣政府編「九二一震災災區住宅及社區重建諮詢服務團及工作站建置計畫」，2004
- (6) 財團法人九二一震災重建基金會編「築巢專案-臨門方案各社區更新重建進度」，2004
- (7) 王俊凱「震變與突圍 政府政策與民間策略於九二一災後住宅重建之比較」財團法人九二一震災重建基金會，2005
- (8) 「財團法人九二一震災重建基金會補助計畫執行進度」，2004
- (9) 米野史健:被災した区分所有集合住宅の復興過程と支援策, 文部科学省研費基盤 A (1) 地震災害からの復旧・復興過程に関する日本・トルコ・台湾の国際比較研究, 研究成果報告書, 2004
- (10) The 921 Earthquake Post-disaster Recover Commission: Experiences on Post-disaster Reconstruction for the 921 Earthquake Vol. 1, Vol. 2., Executive Yuan , 2006. 10
- (11) 丘昌泰「剖析 921 災後重建的問題糾葛與解決之道」、暨南大學論文集、2000
- (12) 「921 地震重建區住宅政策及び实施方案」、重建委員會、2001
- (13) 921 震災住屋全倒半倒等受災戶承購國民住宅作業規定、行政院九二一震災災後重建推動委員會、1999. 10. 5.
- (14) 九二一震災重建暫行條例、中華民國總統府、2000. 11. 30.
- (15) 九二一震災重建暫行條例第一次修正文、中華民國總統府、2001. 10. 17.
- (16) 九二一震災重建暫行條例第二次修正文、中華民國總統府、2003. 2. 7.
- (17) 九二一大地震安置受災戶租金發放作業要點、內政部社會司、1999. 9. 30.
- (18) 九二一震災地區區域計劃程序簡化規定、內政部營建署、1999. 12. 6.
- (19) 九二一震災地區都市計劃程序簡化規定、內政部營建署、1999. 11. 26.
- (20) 國民住宅作為評價住宅安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶作業要點、內政部營建署、2002. 11. 19.
- (21) 九二一震災社區重建更新基金融資新社區開發撥貸作業要點、內政部營建署、2001. 12. 13.
- (22) 九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點、內政部營建署、2001. 10. 30.
- (23) 九二一震災災區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點、行政院九二一震災災後重建推動委員會、2002. 11. 7.
- (24) 九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點、內政部營建署、2001. 10. 30.
- (25) 九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建委託建築經理公司服務申請補助須知 內政部營建署、2002. 2. 20.
- (26) 補助九二一震災重建區社區（以都市更新規劃辦理）公共設施工程設計須知、內政部營建署、2001. 9. 14.

謝 辞

本研究の遂行するにあたり、神戸大学大学院塩崎賢明教授からは厳しくもおおらかに適切なご指導とご助言をいただきました。記して謝意を申し上げます。

研究の実施にあたっては、再開発組合の皆様には丁寧に再建アンケート調査にお答えくださりお世話になりました。また当該マンション再開発事業に関係した財団法人921 震災重建基金会の王俊凱氏、財団法人都市更新発展基金会の丁致成執行長、及び担当された各地方政府当局の方々にヒアリングをさせていただきお手間をとらせました。感謝致します。

行政のデータ提供には、台湾中央政府内政部の郭学礼氏から多大なご協力をいただきました。また、私が神戸に滞在した際に、台湾側の研究資料の調達に大きな協力をして頂いた孫榆莉氏に深くお礼を申し上げます。孫氏の支援なしには、本論文をまとめるのはもっと時間がかかると思います。

また、論文の作成には、精神的に支えて頂いた兵庫商会田中保三社長、日本語と専門用語を直して頂いた同窓生田中貢氏と宮定章氏に感謝の意を表します。

最後になりましたが、このような研究の機会を与えてくれた家族に深く感謝の意を表します。

2009年1月
邱 明民