

氏名（本籍）	牧 奈歩			
学位の種類	博士（デザイン学）			
学位記番号	博乙第 2994 号			
学位授与年月	令和 3 年 3 月 25 日			
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 2 項該当			
審査研究科	人間総合科学研究科			
学位論文題目	マンション建替えからみる管理組合の組織的対応力のあり方			
主査	筑波大学准教授	博士（工学）	山田	協太
副査	筑波大学教授	博士（工学）	花里	俊廣
副査	筑波大学教授	博士（工学）	山本	早里
副査	千葉大学名誉教授	工学博士	小林	秀樹

論文の内容の要旨

牧奈歩氏の博士学位論文は、分譲マンション再生の主要な手法の 1 つである建替えにおける、マンション管理組合の組織的対応力が建替え実施に与える影響を明らかにしたものである。その要旨は以下のとおりである。

第 1 章では、著者は、建替えに着目してマンション管理組合の組織的対応力を考察する背景として、分譲マンションの歴史、老朽化と再生の課題、先行研究をまとめている。老朽化の課題を抱える分譲マンションの再生方法として建替えの意義を指摘する一方、これまで実施された建替え件数は限定的であること、老朽化とトレードオフの関係にある多くの課題が建替え実施の障壁となっていることを指摘している。そして、複雑な課題を克服する主体であるマンション管理組合に着目し、合意形成能力と課題への対応力とからなる新指標として組織的対応力を提示し、初動期から建替え実施までの過程の一貫した分析により建替えにおける組織的対応力の意義を明らかにすることを研究目的として述べている。

第 2 章では、著者は、関連団体や先行研究の情報を収集、統合し、2019 年度までに建替えを実施した事例の大部分を網羅的に分析してその物理的特徴を明らかにしている。加えて、3 章で考察する、分譲マンション居住者の意識調査の概要を説明し、第 4 章以降で詳細に分析する 8 つの建替え事例の位置づけを説明している。2019 年度までの建替え実施事例の物理的特徴からは、建替え前後で延べ床面積が平均約 2.7 倍、戸数が平均約 2 倍に変化しており、建替えが大きくは物理経済的条件に従うことなどを明らかにしている。他方、詳細に分析する 8 事例について、物理経済的条件から各事例の建替えの可能性を予測する判別式（花里, 2018）で分析すると、建替えを予測する結果とならない事例が 3 件あり、物

理経済的以外に建替えに影響を与える条件があることを指摘している。

第3章では、著者は、建替えを実施したマンションと時期、所在地の重なる現存の分譲マンションの居住者にアンケートを行い建替えに対する居住者の意識を明らかにしている。具体的には居住者の建替え意向に肯定的に働く要素として、物理的要素に対する修繕の経験や老朽化等の認識を明らかにしている。同時に、半数近くに上った建替え意向を明確に示せない居住者に注目して建替え意向の有無の差が多様な個人的要因によることと、将来的な住環境に対するイメージを管理組合として議論し情報共有することが個人が建替えに対する関心と意向を持つ手がかりとなることを明らかにしている。

第4章では、著者は、前述の8事例を対象として管理組合にヒアリングを行い、各管理組合の概要を整理するとともに管理方式及び組織的対応力を評価、分析しその特徴を明らかにしている。具体的に、管理組合の体制や修繕等の取り組み等の活動の様子を評価し、建替え発意前までに、主体的な運営管理が行われ、組織的対応力が高い事例が多いことを指摘している。加えて、組織的対応力を高める上で、日常的管理の中で課題を抽出して解決する過程が重要であることなどを明らかにしている。

第5章では、著者は、前述の8事例を対象として建替えに携わったコンサルタント及びデベロッパーにヒアリングを行い、各事例の建替えの合意形成から事業実施完了までの過程を整理し、それぞれの合意形成過程の特徴を明らかにしている。合意形成過程で建替え決議の否決された事例が3件あり、合意形成過程が不確実さを内包することを指摘している。加えて、合意形成過程では主導する組織の役割が大きく、理事会主導型、一般区分所有者の参画する委員会主導型、混合型の3タイプが見られることなどを明らかにしている。

第6章では、著者は、組織的対応力と建替えの合意形成過程の関係を分析し明らかにしている。組織的対応力の高さにもかかわらず、大規模分譲マンションは、建替えの合意に時間を要すること、合意形成を主導する組織は、管理組合の従前の組織的対応力とその特徴を引継ぐ傾向があること、組織タイプの変化が先行する過程の課題を解消しうること、課題に対応した経験を持つ管理組合が建替えの合意形成を進める上で工夫を多く行いえたこと、を明らかにしている。さらに、組織的対応力は合意形成過程での工夫を通じて高められることを指摘した。判別式で建替えが予測されなかった3事例で建替えの実施に寄与した要素として、2例は組織的対応力の高さが考えられ、1例は経済的関心が考えられることを明らかにしている。

第7章では、著者は、各章で得た知見をまとめている。結論として、分譲マンションの建替えは建替えによる経済的合理性の高い場合に実施例が多くみられるが、経済的合理性の低い場合には、管理組合の組織的対応力の高さが建替えを可能とすると述べている。加えて、組織的対応力は、建替えにとどまらず、他の分譲マンション再生方法に有効な基礎的能力となると述べている。

審査の結果の要旨

(批評)

本研究は、分譲マンションの建替えにおいて実施主体である管理組合の能力を評価する指標として組織的対応力を提示した点と、初動期から建替え実施までの過程を一貫して把握した点とで独自である。管理組合の組織的対応力と建替えの合意形成過程との関係を多角的に分析し、建替えによる高い経済的合理性のみられない場合に、管理組合の組織的対応力の高さが建替えの実施に寄与することを明らかにした点と、組織的対応力は日常的管理の中で課題を抽出して解決する過程で形成されて発達し、建替え

にとどまらず他の分譲マンション再生方法に有効な基礎的能力となることを明らかにした点とは、高い学問的価値を有する。

令和3年1月19日、学位論文審査委員会において、審査委員全員出席のもと論文について説明を求め、関連事項について質疑応答を行い、学力の確認を行った。その結果、審査委員全員が合格と判定した。

よって、著者は博士（デザイン学）の学位を受けるのに十分な資格を有するものと認める。