

マンション建替えの合意形成の円滑化に向けたマニュアルの作成



住宅研究部 住宅計画研究室 主任研究官 長谷川 洋

1. はじめに

マンション建替え問題を解決するために、国総研では、マンション建替えに関する事業制度を提案し、それを基に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「建替え円滑化法」という。）」が制定された（この経緯についてはアニュアルレポート2002「マンション建替え問題を解決するための研究開発と法制度への反映」を参照）。さらに、この法律を効果的に運用するためには、合意形成の円滑化を図るための技術的支援措置が併せて必要となることから、国総研では、マンション建替えに向けた合意形成の進め方及び建替えか改修かの判断手法に関する研究開発を行った。

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成した。

2. マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアルの要点

マンション建替えに向けては、区分所有者等の合意形成が円滑に図られることが重要となる。そこで、合意形成の進め方や建替え手法に関する研究成果を基に、マンション建替えの合意形成を段階的に進める方法や留意点、マンション特性に応じた建替え手法や関連支援制度等を取りまとめたマニュアルを作成した。

(1) 建替え決議までの合意形成の進め方の整理・解説

区分所有法に基づく建替え決議に至るまでのプロセスにおいては、建替えの提起のための検討を行う「準備段階」、建替え構想の検討を行う「検討段階」、建替え計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要である。

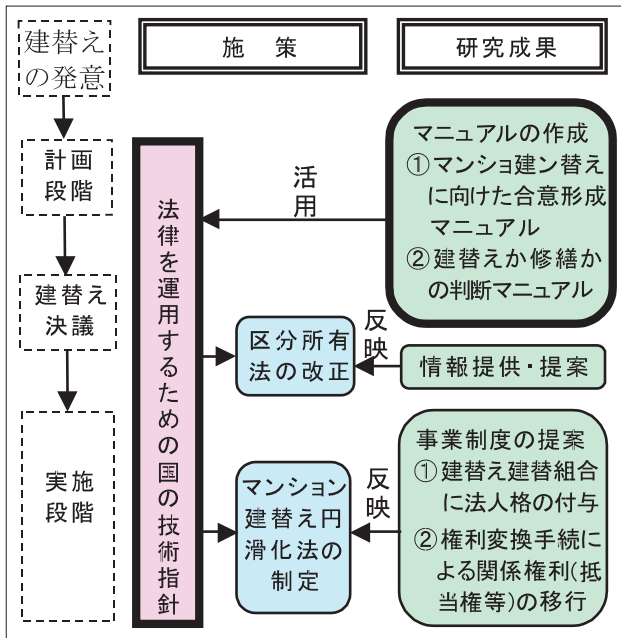


図 - 1 研究成果の施策への反映

建替え円滑化法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する基本方針（以下「基本方針」という。）」において、「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針、及び管理組合等が建替えと修繕その他の対応を十分に比較検討することができるための技術的指針を作成する。」旨が規定されたことから、国総研において、研究成果をもとに、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マン

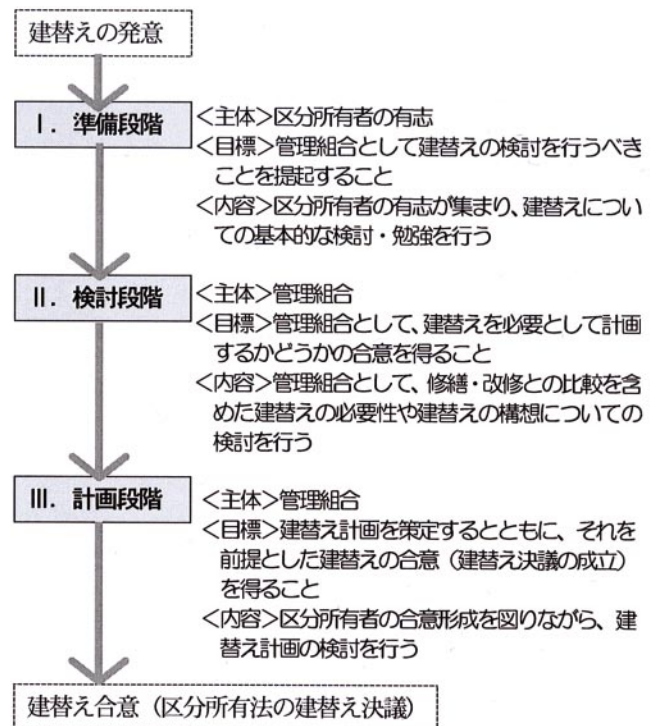


図 - 2 建替え決議までの合意形成の段階と活動内容

準備段階は、建替えを希望する有志の勉強会であるが、検討段階からは管理組合における検討となる。検討段階では、修繕・改修との比較により建替えの必要性を客観的に判断することが重要となる。それを受けて、建替えが必要であるとすれば、建替え決議の成立に向けて区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画を検討することになる。

また、各段階においては、「組織の設置」「専門家の導入」「検討・意見の調整」「当該段階における合意」という手順を踏むことが重要である。マニュアルでは、こうした各段階の各手順を進める上での考え方や留意事項などを解説している。

(2) 建替え決議後の事業実施の進め方の整理・解説

建替えの基本計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての合意（建替え決議）が成立すると、事業実施段階に入る。平成14年12月に施行された「建替え円滑化法」に基づいて事業を実施することができ、事業主体は建替え決議に賛成した区分所有者等の建替え参加者が構成する「建替組合」となる。

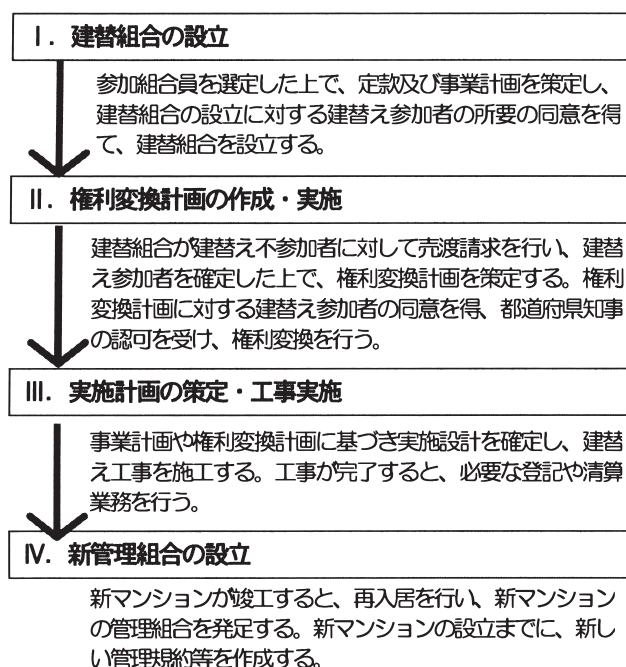


図 - 3 建替え決議後の事業実施の進め方

マニュアルでは、建替え円滑化法の解説を行いながら、同法に基づいた建替え決議後の事業の進め方や留意点について解説している。

(3) マンション建替えに係る関連制度の整理・解説

併せて、マンション特性に応じた建替え手法、建替え関連法制度、補助、融資、税制特例、建築規制特例など支援

制度等の参考情報を提供している。

3. 建替えか修繕かを判断するためのマニュアルの要点

マンション建替えの合意形成の上でポイントとなる建替えか修繕・改修かの判断を合理的に行うために、老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく判断の考え方や進め方等についての研究開発を行い、その成果を基に建替えか修繕かを判断するためのマニュアルを作成した。

老朽度判定基準は、構造安全性、防火・避難安全性、躯体及び断熱仕様に規定される居住性、設備の水準・エレベーターの設置状況についての基準を作成した。この基準により当該マンションの老朽度を踏まえ、改修による住宅水準の回復・向上の可能性を判断し、適切な見積りによる改修の所要費用と改善効果を把握する方法を解説している。また、参考として、新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報を提供している。

建替えか修繕・改修かの判断については、建替えと修繕・改修それぞれの改善効果に対する区分所有者の主観的満足度と、その改善効果を得るための建替えと修繕・改修の所要費用の比の大小を比較して、建替えか修繕・改修かを判断する方法を解説している。

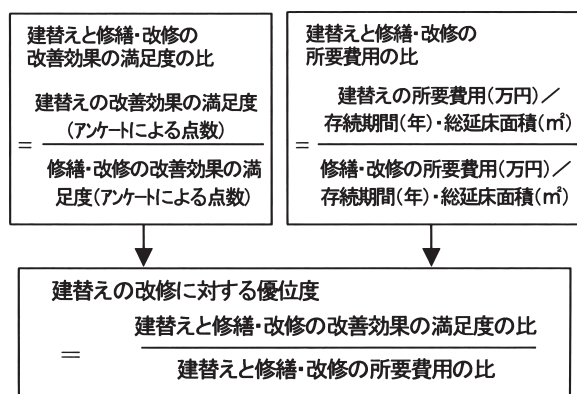


図 - 4 建替えか修繕・改修かの総合判断の考え方

4. 施策への反映

研究成果を基に国総研で作成した「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」は、国土交通大臣が定めた「基本方針」でいう指針に該当するものとして、国土交通省住宅局及び国総研から共同で公表（平成15年1月27日記者発表）され、地方公共団体等に配布されるとともに、両機関のHPで公開されている。