

マンション建替え円滑化法に基づく 建替え勧告制度に係る省令基準案の作成



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

老朽マンションが増加する中で、マンション建替えには、多数の区分所有者の合意形成を必要とすることから自力更新が進みにくいこと、事業を安定的に進める制度が存在しないこと等の課題が存在している。このため、国総研では、マンション建替えに関する事業制度の提案を行い、その成果を基に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定された（平成14年6月19日公布）。この法律は、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の新マンションへの移行等のマンション建替えの円滑化を図るための措置を規定するとともに、一定の基準に該当する保安上危険又は衛生上有害なマンションについて、市町村長がマンション管理組合に対して建替えの勧告を行うことができる制度（以下「建替え勧告制度」という。）を設けている。国総研では、住宅研究部及び建築研究部に合同WGを設置して、この建替え勧告制度の対象となるマンションの基準についての検討を行い、その成果を基に国土交通省令が定められた。

2. 建替え勧告制度の対象となるマンションの基準

建替え勧告制度は、市町村長による建替えの勧告を契機に建替えの合意を行ったマンションに対して、建替え不参加者に対する公営住宅への特定入居や賃借人への移転料の支払い等の措置を講ずることにより、老朽マンションの自助努力による建替えを誘導しようとする制度である。

建替え勧告制度の対象となるマンションは、放置すれば、市町村が不良住宅を収用・除却し新たな改良住宅を建設することができる住宅地区改良事業（住宅地区改良法）の実施に至ることもあるため、住宅地区改良法で規定している「鉄筋コンクリート造住宅の不良度の測定基準」及び住宅地区改良法4条1項に規定する改良地区の指定基準を基に、マンション特性に照らして必要な変更を加えることにより、建替え勧告制度の対象となるマンション基準案を検討した。

その基準は、住宅地区改良事業の基準との整合性を考慮

して、（1）構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住戸の基準（以下「居住不適当住戸」という。）と、（2）居住不適当住戸が多数集積した保安上危険又は衛生上有害なマンションの基準で構成されるものとした。

（1）居住不適当住戸の基準

居住不適当住戸は、構造の安全性の程度、構造等の劣化又は破損の程度、防火上又は避難上の構造の程度、から評価することとした。については、「耐震性能」を評価し、については、「床版・屋根版・基礎・柱・梁又は耐力壁等の鉄筋腐食、たわみや変形等」「仕上げ材料の損傷・剥落」「屋根・外壁・床版等からの雨水のしみだしや漏水」等の評価することとした。については、「外壁・屋根の構造」「開口部・各戸の界壁・小屋裏隔壁等の防火性能」「廊下・階段等の避難設備」等について評価することとした。

各評価項目に評点を設け、その合計点数が100点を超える住戸を居住不適当住戸とした。また、こうした技術判定が市町村において適切に実施されるよう、居住不適当住戸の判定に関する技術解説案を作成した。

（2）保安上危険又は衛生上有害なマンションの基準

保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの基準は居住不適当住戸が相当数あることが必要とされる。住宅地区改良法4条1項に規定する改良地区の指定基準が、不良住宅50戸以上かつ8割以上をその要件としていること、区分所有法に基づく建替え決議が8割以上の賛成を要件としていることとの整合性を考慮して、その判定基準を、マンションにおける居住不適当住戸の戸数が50戸以上であること、マンション内の住戸の数に対する居住不適当住戸の戸数の割合が8割以上であること、と定めた。

3. おわりに

以上の検討成果に基づき、勧告マンションの基準が国土交通省令で定められ、技術解説が各市町村に対して公表されることになる等、国総研の検討成果が施策に反映された。