

1. マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条に基づき国土交通省令において定めることとされている保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの判定に関する基準(案)の作成の基本的考え方

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「法」という。)第102条第1項の規定に基づき国土交通省令において定めることとされている保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの判定に関する基準(以下、「建替え勧告基準」という。)は、同条で「市町村長は、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ものとして国土交通省令で定める基準に該当する住戸が相当数あり、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションで国土交通省令で定める基準に該当するものの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができる(以下「建替え勧告制度」という。)」と規定していることから、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(1)と、その基準に該当する住戸が相当数あり、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(以下「法第102条第1項の国土交通省で定めるマンションの基準」という。)(2)で構成されることとなる。

(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

法第102条第1項の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(以下、「居住不適当住戸」という。)の基準に類似する既往基準としては、住宅地区改良法で「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその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ものをいう。」と定義している不良住宅の判定基準がある。

この判定基準に基づき判定される不良住宅は同法第11条に基づき収用することができるものであり、一方、居住不適当住戸の基準は、自助努力による建替えを行うべきことを勧告するための判定基準であるという違いはあるものの、法に基づく建替え勧告制度の対象となるマンションも、放置すれば住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業の実施に至ることもあるという関係にあることを考慮すると、居住不適当住戸の基準については、住宅地区改良法における不良住宅の判定基準に準じたものとするのが相当である。

また、中高層を主とするマンションでは、鉄筋コンクリート造(RC造)又は鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)が一般的であり、木造やブロック造はほとんど存在しないと考えられることから、RC造、SRC造の構造形式を対象に作成することとする。

以上より、居住不適當住戸の基準については、不良住宅に係る「鉄筋コンクリート造の住宅の不良度の測定基準」を基に、マンションの特性に照らして必要な変更を加えることにより、その基準を作成することとする。

なお、鉄骨造(S造)等その他の構造形式については、今後必要に応じて基準の追加を検討することとする。

(2) 法第102条第1項の国土交通省で定めるマンションの基準

法第102条第1項の国土交通省令で定めるマンションの基準については、居住不適當住戸の基準に該当する戸数が一定戸数以上あること、かつ、マンション内の住戸の数に対する居住不適當住戸の戸数の割合が一定割合を超えることとして作成することとする。

居住不適當住戸の基準に該当する戸数については、住宅地区改良法4条1項に規定する政令で定める基準である改良地区の指定の基準、都市計画法第11条第1項第8号に規定される一団地の住宅施設の基準などとの整合性を考慮して設定することとする。

マンション内の住戸の数に対する居住不適當住戸の戸数の割合については、住宅地区改良法4条1項に規定する政令で定める基準である改良地区の指定の基準、区分所有法に基づく建替え決議要件との整合性を考慮して設定することとする。

なお、住宅地区改良事業においては、事業の対象となる改良地区の指定基準に一団地の面積要件があるが、これは、住宅地区改良事業が基本的に、道路等の地区施設の整備を行う改良地区の整備及び改良住宅の建設に関する事業により構成され、改良地区自体が正に事業対象であるから、その規模要件を規定したものと考えられる。これに対して、マンションの建て替え事業では、その敷地のもつ意味は、文字どおり対象とするマンションの敷地、つまり背景にしか過ぎず、直接的に住宅に関する基準を示せば、その背景について規定する何らの理由もない。このため、敷地面積要件は設定しないこととする。