

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of
National Institute for Land and Infrastructure Management

No.86

March 2003

マンション建替えフォーラム — どう備える？ マンション建替え — 報告

Report of the Symposium about Condominium Rebuilding
— How to Prepare for Condominium Rebuilding ? —

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management,
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

マンション建替えフォーラム
－どう備える？ マンション建替え－
報 告

Report of the Symposium about Condominium Rebuilding
－ How to Prepare for Condominium Rebuilding?－

概要

国土交通省総合技術開発プロジェクトにおける「円滑な建替え手法」の研究成果が反映された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定（平成14年6月）及び区分所有法の改正（平成14年12月）を受け、研究成果を紹介しつつ、マンション建替えについて様々な視点から議論を深め、円滑な建替えへの道を探っていくため、平成15年1月22日に開催された『マンション建替えフォーラム』の報告に関するものである。

キーワード : マンション、建替え、フォーラム

Synopsis

Receiving enactment (June, 2002) of "Law for the Facilitation of Rebuilding of Condominium." and revision (December, 2002) of the Condominium Ownership Law with which the research result of "the smooth rebuilding technique" which has furthered research and development in the Ministry of Land, Infrastructure and Transport synthesis technical development project was reflected, and introducing a research result, in order to deepen an argument from various viewpoints about condominium rebuilding and to explore the way to smooth rebuilding, it is related with the report of the "Symposium about Condominium Rebuilding" held on January 22, 2003.

Key Words : Condominium Rebuilding Symposium

はしがき

マンションの老朽化、その建替えが大きな関心を集めています。昭和30年代、40年代、都市部に建てられた分譲マンションが、老朽化や暮らしに合わなくなっているのです。マンションのストック数は全国で約400万戸となっており、約1000万人が居住しています。そのうち、築後30年を超えるマンションは17万戸、10年後には約100万戸と推定されており、今後、老朽化したマンションが急増することが予想されています。

しかし、年齢や世帯構成、経済状況や住宅に対する価値観を異にする多くの所有者、居住者の足並みをそろえて、マンションの建替えを実施するには多くの課題が山積みしています。21世紀の良質な住宅ストックの形成や日本の都市居住の将来が問われている今、急増する老朽化したマンションの建替えにどう備えるかは大きな社会問題と言っても過言ではありません。

こうした中で、マンションの建替えを円滑に進めるために、国土技術政策総合研究所では、旧建築研究所の頃を含めて平成9年度から13年度までの5年間、国土交通省総合技術開発プロジェクトにおいて「円滑な建替え手法」の研究開発を進めてきました。その研究成果を活かして、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が平成14年6月に制定され、また、マンションの権利関係を整序している「区分所有法」も、建替えの円滑化のための改正が平成14年12月に行われました。

また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第4条第1項の規定に基づく「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」（平成14年12月、国土交通大臣策定）において国が作成することとされた技術的指針として、「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」も国土技術政策総合研究所において作成され、平成15年1月27日に国土交通省住宅局及び国土技術政策総合研究所より公表されました。

こうした法律や諸制度を有効に活用しつつ、建替えを円滑に導く道を探るため、平成15年1月22日に、国土技術政策総合研究所主催により『マンション建替えフォーラム ―どう備える？ マンション建替え―』を開催し、研究成果を紹介しつつ、また、大都市を中心に各地で持ち上がっている建替えの実例（ビデオ報告）を踏まえながら、学識経験者、居住者、マンション管理の専門家も交え、マンション建替えについて様々な視点から議論を深めました。

本資料は、この『マンション建替えフォーラム ―どう備える？ マンション建替え―』について報告したものです。

目 次

◇ プログラム	1
◇ 主催者挨拶	3
◇ 来賓挨拶	4
◇ パネルディスカッション「どう備える？ マンション建替え」	5
討論要旨	5
◇ 報告	15
1) マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正	15
2) マンション建替えのポイント	29

マンション建替えフォーラム

—どう備える？ マンション建替え—

プログラム

日 時：平成15年1月22日（水）13時30分～17時
会 場：住宅金融公庫すまい・るホール
主 催：国土交通省国土技術政策総合研究所
共 催：住宅金融公庫 （社）全国市街地再開発協会 （社）建築研究振興協会
（財）マンション管理センター （社）高層住宅管理業協会
（社）再開発コーディネーター協会

13：30 オープニング

主催者挨拶 奥野 晴彦 国土交通省国土技術政策総合研究所長
来賓挨拶 松野 仁 国土交通省住宅局長

13：40 第1部 報告

1) マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正
宇都宮啓史 国土交通省住宅局市街地建築課長

2) マンション建替えのポイント

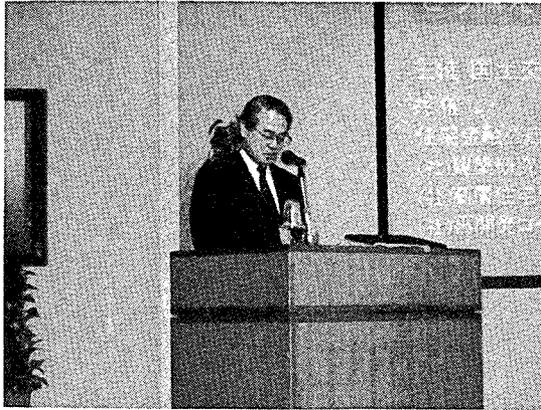
長谷川 洋 国土交通省国土技術政策総合研究所
住宅計画研究室主任研究官

14：40 休憩

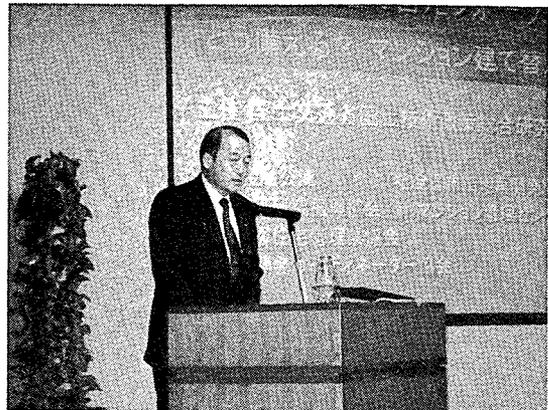
15：00 第2部 パネルディスカッション「どう備える？ マンション建替え」

パネリスト 小林 重敬 横浜国立大学大学院教授
長谷川 洋 国土技術政策総合研究所住宅計画研究室主任研究官
新納 清栄 （社）高層住宅管理業協会副理事長
穂山 精吾 全国マンション管理組合連合会会長
坪内ミキ子 俳優
コーディネーター 横島 庄治 高崎経済大学特任教授

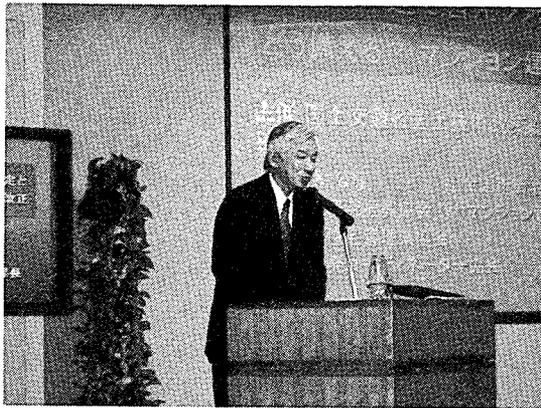
16：45 エンディング



来賓挨拶 松野 仁
国土交通省住宅局長



主催者挨拶 奥野 晴彦
国土技術政策総合研究所所長



報告1 宇都宮 啓史
国土交通省住宅局
市街地建築課長



報告2 長谷川 洋
国土技術政策総合研究所
住宅計画研究室主任研究官



パネルディスカッションの様子

主催者挨拶

国土交通省 国土技術政策総合研究所長 奥野 晴彦

ご紹介をいただきました主催者でございます国土技術政策総合研究所長の奥野でございます。

本日は「マンション建替えフォーラム」を開催いたしましたところ、ご多忙のところ多数ご参加いただきまして、まことにありがとうございます。最初のビデオ、また先ほどの住宅局長のごあいさつにもございましたが、マンションは、都市の居住者の主要な住まい方の1つとして、これまで大きな役割を果たしてまいりました。しかしながら今日、昭和30年代、あるいは40年代に大量に建てられましたマンションが老朽化し、ライフスタイルの高度化やニーズの変化に合わなくなってきたという事情もございます。こうした老朽化したマンションが今後急増することが予想されております。その建替えは避けて通れない課題でございますが、年齢や世帯構成、また経済状況などを異にする多数の居住者が足並みをそろえてマンションの建替えを実施するには多くの課題が山積しております。21世紀の魅力ある都市居住のあり方を考えるとき、急増する老朽化したマンションの建替えにどう備えるかということは、大きな社会問題と言っても過言ではないと思います。

私ども国土技術政策総合研究所は、中央省庁の再編に伴いまして、旧来の建築研究所、土木研究所、それから港湾技術研究所の機能の一部を引き継ぎましてスタートした国土交通省の内部の研究組織でございます。政策の企画立案に関する研究開発を行うということが大きな使命となっておりまして、このような社会的要請に応えるため、旧建築研究所のころから合わせまして平成13年度までの5カ年間にわたって、マンションの円滑な建替え手法について研究開発を実施してまいりました。マンションの建替えの事業スキームを提案するとともに、管理組合による建替えの円滑な進め方や、マンションの建替え・修繕判断指針のマニュアルを開発してきたところでございます。これらの研究成果を生かしまして、ご案内のように、昨年6月にマンションの建替えの円滑化等に関する法律が新しく制定され、また12月には建物の区分所有等に関する法律の改正もなされたところでございます。

本日のフォーラムは、こうした機会に、マンションの建替えについて、私どもの研究成果や各地での実例などを交えつつ、さまざまな観点から議論を深めたいと考えている次第でございます。特に第2部のパネルディスカッション「どう備える？マンション建替え」では、このほど整備された法律や諸制度を有効に活用しつつ、建替えを円滑に導くかぎは何なのかということにつきまして、横島、小林、両先生のほか、居住者や管理の専門家の方々、そして実際に建替えに取り組んでおられます女優の坪内様に参画いただき、また私どもの直接研究に携わった研究者も参加いたしまして、マンション建替えについてさまざまな視点から議論を深めるとともに、円滑な建替えへの道を探っていきたい、このように考えているところでございます。どうぞ時間の許す限り最後までご聴講いただきたく、お願い申し上げます。

最後に、このフォーラムを共催いただきました住宅金融公庫並びに関係の公益法人の皆様にお礼を申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます。

来賓挨拶

国土交通省 住宅局長 松野 仁

住宅局長の松野でございます。本日は大変お忙しいところにもかかわらず、「マンション建替えフォーラム」にこのように多数の方々に参加をいただきましたこと、本当にうれしく思います。

マンション建替えが課題になっているわけですが、マンションを大事に長く使うということが本当は基本になればいけないと思います。しかしながら、居住環境の改善のためにどうしても建替えなければいけないということもあり得るわけでございます、これも避けられない事実として出てくるわけでございます。

マンションの建替えというのは、そこにさまざまな年齢層の方々が居住されており、またさまざまな生活事情、経済事情を抱えた中で、この建替えということを見たときに合意を図っていかなければいけないということで、そもそも非常に難しい事業であるということが言えると思います。こうした観点から、国土交通省では、区分所有者の皆さんによるマンション建替組合の設立や権利変換手法の導入によりまして、このマンション建替えを円滑に行えるよう、マンションの建替えの円滑化等に関する法律を制定いたしました。昨年の通常国会で成立いたしましたのが、昨年の12月18日に施行されたところでございます。

また、その通常国会の後、秋の臨時国会におきまして、区分所有法と、この成立したばかりのマンション建替え法の一部改正が行われまして、建替え決議の区分所有法の中の要件の明確化を図る、あるいは団地の建替え手続の創設といったこと、これに伴ってマンション建替え円滑化法の改正をしたということがございます。これらの改正等によりまして、マンション建替えにつきまして法制度上の課題は一応解決し、1セット整ったのではないかと考えております。

昨年12月18日に施行いたしました当初の通常国会で成立させていただきましたマンション建替え円滑化法の中で、国土交通大臣が基本方針を定めるということになっております。12月に策定、公表したわけですが、その中で、建替えか修繕かを判断するためのマニュアル、あるいは合意形成のためのマニュアルを作成するというのを盛り込んでおりました。現在その2つのマニュアルの案をお示ししまして、パブリックコメントの募集を行ったわけでございます。頂戴したご意見をもとに、現在、国土技術政策総合研究所を中心に修正作業を行っております。近日中にこの成案を公表できることになるのではないかと考えております。

なお、この一連の法改正、あるいは法制度の整備と同時に、予算制度も充実させました。税制もあわせて、その支援施策も充実させております。この法制度と支援施策をフルに活用して、今後マンションの建替えが円滑に実施されていくことを期待するところでございます。

本日は、このマンション建替えに関します法制度等の報告あるいはパネルディスカッションを通じまして、今後マンションの建替えにどのように臨んでいくべきかについて皆様のご理解を深めていただけたら幸いと願っております。このことを願いといたしまして、私のごあいさつとさせていただきます。ありがとうございます。

パネルディスカッション

どう備える？ マンション建替え

- パネリスト
- | | |
|-------|-------------------------|
| 小林 重敬 | 横浜国立大学大学院教授 |
| 長谷川 洋 | 国土技術政策総合研究所住宅計画研究室主任研究官 |
| 新納 清栄 | (社)高層住宅管理業協会副理事長 |
| 穂山 精吾 | 全国マンション管理組合連合会会長 |
| 坪内ミキ子 | 俳 優 |
- コーディネーター
- | | |
|-------|------------|
| 横島 庄治 | 高崎経済大学特任教授 |
|-------|------------|

「マンション建替えフォーラム」のパネルディスカッション（どう備える？マンション建替え）は、NHK教育テレビ「金曜フォーラム」（3月7日（金）23：00～0：10）で放映されました。

パネルディスカッション どう備える？マンション建替え 討論要旨

建替えを取り巻く現状と課題とは？

横島 日本でマンションブームという言葉が出たのは40年前で、その頃、昭和38、39年は新幹線が走り、高速道路ができ、東京オリンピックもありました。マンションもやはり高度経済成長のスタート時点でブームとして生まれた新しい時代の変化だったわけです。

当時マンションを買われた方々の多くは、これは一生ものだ、孫子の代まで安心だと思われたでしょうが、予想外に寿命が短かった。修理が必要になる。建替えの時期も考えたよりもずっと早い。こうなると思惑のズレ、計画の手違いから、建替えにさまざまなトラブルが起きる。

こうした問題を解決するために、国は昨年新しい法律をつくり、古い法律の改正も済ませました。こうした中で、我々はこれらの法律をどのように活用しどう考えればよいのか、ご意見をいただきたいと思います。

我々個人にとって人生最大の買物は住宅かもしれません。これを建替えるとなると、それはもう数え切れない迷いや課題があるのは当然で、ともかく難事業であることは間違いのないところです。

ただ、マンションといっても、2つのパターンがあって、1つは都心単棟型、もう1つは郊外多棟の団地型で、それぞれに難しさや悩みがあると思います。

亀山 いずれのパターンにしても建替え決議までに非常に時間がかかり、合意形成が非常に難しい。管理組合があっても、なかなかその方向に組合全体の意識が向かないことと、管理組合は現在ある建物の維持管理が目的で、建替えともなると別途に組織をつくるなどして対応しなければならず、スタートからもう難しい。しかも、費用は誰が負担するのかという問題もある。

横島 高管協では、建替えというテーマは入っているわけですか。

新納 管理業界は、建物の日常管理の中で定期的に健康診断や修繕、改修をし、その延長線上に建替えがあり、建替えについての勉強会など啓発活動をしています。しかし、あくまでも管理組合の管理のお手伝いをするという立場です。

横島 どちらの組織も建替えをそもそものテーマにしたものでないとなると、居住者としては誰が旗を振り、責任を持ってくれるのか困りますね。

坪内 住民の代表として理事会があると、他の人は自分のこととして受けとめないんですね。理事さんたちが一生懸命やっているよと。でも、自分の目先の生活が大事ですから、大きな目で見ると余裕がない。

住民としては、私は年をとっているからこのままでもいいよ、とにかく水漏れを直してくれよと、そのうちに年月がたち建物も人間も年をとっていくわけで、ロングビジョンで見ると必要だと思うんですが。

横島 それぞれの住まい方の理念はみんな違うんですね、住まいに対する期待感が。これを全体で解決しようとする、行政サイドとしては建替えにテーマが行くんでしょうね。

小林 建替えの議論というより管理の問題で、管理組合が自主的に動かないという別の問題を抱えてい



小林 重敬 横浜国立大学大学院教授

るケースが結構多い。そうしますと、結局行政側がある程度仕組みとして動かしていく必要が出てくる。ただ、建替え円滑化法は、必ずしも行政が深く介入するという法ではなく、建替えに向けて管理組合が動きやすいように円滑にする仕組みです。

横島 穂山さん、東京都のケースでは合意形成までに 11 年かかったと聞きましたが、これは早い方じゃないんですか。

穂山 この時期、非常に厳しい状況の中での 11 年は、比較的うまくいったところだと。それ以上かかって挫折しているところもあります。

横島 すぐれたリーダーがいらして 11 年。坪内さんのところは何年ぐらいですか。

坪内 30 年余りですね。30 年前がもう築 30 年なんですから。(笑)

それまでは管理組合はなくて、ずっと内部の理事会でやっていたんですね。個人的には、内部のいつも顔を合わせている人たちに、自分たちの事情を言うのは嫌なんです。かといって行政から言われるのも嫌です。では、なぜ 30 年以上ももめていたのがとんとんといったかといいますと、第三者のディベロッパーのケアマネージャーの方がそこを大変よく聞いてくださったからかな、と私は思っているんです。

マンション建替え円滑化法のねらいと期待される効果

横島 ケアの話が出ましたがマンションのケアで、国側は昨年非常に大きな改革をしたわけです。1 つはマンション建替えの事業を円滑に進めるために新しい法律をつくった。それから、区分所有法の改正も行いました。これは何を指し、何を補強しようとしているのか。

長谷川 建替え円滑化法は、区分所有者が建替え決議等により建替えの実施を決定した後の事業実施の円滑化を目的とした法律です。建替えを決定した区分所有者の団体には法人格がないため、建設業者と契約を結ぶにしても、建替え参加者が個別に結ばなければならない契約が非常に煩雑であることや、団体が建替え事業を進めていく運営ルールが存在しないなどの問題があった。本法の制定により、建替組合に法人格が与えられ、あたかも 1 つの個人であるかのように事業を進めることができるようになります。また、団体の運営及び意志決定のルールが明確にされました。また、従前の区分所有権や抵当権、借家権等を建替え後の新マンションに円滑に移行させる仕組みがこれまではなかったわけですが、権利変換という形で権利を移行させる仕組みが規定されました。

横島 小林さん、この円滑化法をおつくりになる中心的な役割を果たされたわけですが、期待どおりの法律になりましたか。

小林 基本的には個人の財産を新しくすることですから、公が深く関与する仕組みではない。なかなか進まない建替えをどう円滑にしていくかというスタンスに立った仕組みで、建替えを促進する法ではない。マンションは、もともとかなりの耐久性があるようにできています。しっかり維持管



長谷川 洋 国土技術政策総合研究所
住宅計画研究室主任研究官

理すれば問題は出てくるにしても60年とか80年でももつわけですね。すると、何が何でも建替えではなくて、今の住まい方に水準が合うように改修することも対応の1つです。その中でやむを得ずというか、最終的な到達点としての建替えに対応する枠組みをつくったということです。

穂山 入居者の団体から見れば、建替え円滑化法は、合意形成の後に事業主体になるものの法律です。これが今までなかったわけで、大きな進歩だと見ております。

建替え決議及び団地建替えに関する区分所有法の改正

横島 区分所有法に基づく建替え決議が成立しているか、あるいは全員一致の合意がされているか、そこからが円滑化法の適用になるかどうかと思います。そこで合意形成に関する区分所有法の改正の骨子についてご説明いただけますか。

長谷川 区分所有法に基づき5分の4以上の賛成により建替え決議を行うためには、建物が老朽化していること、建物の修繕等の費用が建物価格に比べて過分であることが必要とされてきました。しかし、その具体的内容や判定基準が不明確であるため、決議後にトラブルとなるケースがあるなど、実際には建替え決議制度は機能していなかった。そこで、建替え決議の要件を明確にし、建替え決議がスムーズに行われるよう、5分の4の賛成のみで建替え決議ができるように改正したのです。ただし、十分な情報提供と議論が建替え決議には必要ですから、決議に至る手続を整備し、建替え決議を行うための集会の招集通知を2カ月前までに出さなければいけないこと、招集通知には、建替えを必要とする理由、建替え費用とは別に修繕・改修をした場合の所要費用等を示すことが要件とされました。また、招集通知の記載事項として、建替え決議を行う集会の1カ月前までに説明会を開催することも要件とされました。

もう1点、これまでの区分所有法は団地の建替えに関する規定は明文化していなかったのですが、二つの手続が新設されました。1つは、1棟ごとに建替え決議をした場合、団地管理組合の集会の4分の3以上で承認を与えるという方法です。もう1つは、団地全体で5分の4以上の賛成があれば、団地の一括建替え決議ができるようになったことです。ただしこの場合、建替えに全く賛成しない棟まで建替え決議に巻き込まれることは問題があるため、各棟で最低3分の2以上の賛成が必要です。

横島 新納さん、民間のマンション管理について、この法律で相当部分解決できると期待なさっていますか。

新納 新法の制定あるいは区分所有法の改正は前向きに評価しています。特に建替えへのハードルが低くなった、そしてわかりやすくなったことで関心が高まると思います。ただ、建替えを実現させるためには、必要な合意形成のプロセスに応じて専門家の導入等これから大きな問題があると思いますので、これをきっかけに建替えのスタートにしたいと思います。



新納 清栄 (社)高層住宅管理業協会
副理事長

団地型の建替えの方向と合意形成の円滑化のためには？

横島 テーマを絞って、団地型の建替え問題をどうするかということと、合意形成の難しさをどのように乗り越えていくかを議論してみたいと思いますが、380万戸余りのマンションの中で、団地型はどのくらいあるのでしょうか。

長谷川 昭和30年代あるいは40年代初期に建てられたマンションですと、6割以上が団地型であるというデータがあります。

横島 数的にいっても問題の所在からいっても、団地型の建替え問題が一番難しいと思いますが、モデルケースとして注目されている1棟先行型は非常に新しい考え方なんですか、今まであったけれどもうまくいかなかった考え方なんですか。

穂山 これはなかった。先行的な方法だと思います。

坪内 でも、そんなにうまくいくんですか。(笑) だって、そうじゃない人と希望する人と、うまいこと部屋が交換……。何か夢みたいな話ですけども。

横島 穂山さんどうですか、現場でごらんになっていて、坪内さんの心配は当たっているんですね。

穂山 うまくいってもらわないと、(笑) 前に進まなくなりますね。成功すれば、他でも施行するところが出てくる可能性があります。

横島 うまくいくことを前提に、このモデルの先行性を評価しつつ問題を分析してみたいですが、多くある団地の中で1つを選ぶ作業も、そこで少し入れかわりをする作業も、すべて私的な管理組合の作業と位置設定されているわけですか。

穂山 別に建替えに関する組織をつくり、管理組合と一緒に進めていこうとしているわけです。1棟先行型のモデルは、高齢者とかかわりが出てくるんです。もう先が短いから建替えなくてもいい、環境も変えたくない、そういう方にとって1つの提案だと思います。うまくいけば、他にも同じことを考えている団地は相当数あります。

新納 団地ではいろんな人がいろんな事情で住んでいるわけで、1棟先行型は大いに期待をしたい。1人1人の事情に合わせて建替えが検討するのは、合意形成のプロセスの中でお互いが理解し合うには非常に大事な入り口で、大いに頑張ってもらっています。

横島 1棟先行型は一気に全部やらないわけですから、全体建て直しというよりは部分改修のモデル化の方向も同時に包含するんですね。

小林 ある意味で選択の多様性を与えていると考えていい。建替えるあるいは建替えないという選択と、それから改修も選択肢として残される。ただ、坪内さんのおっしゃるように、選択の中で数合わせができるかどうか、その問題は確かにある。

坪内 そうですよ。要するに住宅をシャッフルするわけで、このままでいいとか改修だという人が、他人が住んでいた部屋に移らなければならないわけで、抵抗ありますよね。

横島 ご心配ももっともで、簡単にいかないと思うんですが、ここで専門のプロ集団が入って、き



穂山 精吾 全国マンション管理組合
連合会会長

ちっとリスクもコストも計算する、そして合意形成のためのコーディネーションをするという組織が民間の事業でできないか。でなければ任意の団体の中では難しいと思うんですが。

新納 私どもは日ごろから日常の管理を通じて建物の状況をよく熟知しています。特に多棟型は、その建物によって傷みが違います。その意味では、管理会社にいろんな意味でご相談をいただきたい。といいますのは、建替えあるいは大きな改修にはあらゆる分野の専門家が必要で、それをタイムリーに投入できるのは、管理会社が一番近いと思うんです。

横島 住宅金融公庫、都市基盤整備公団あるいは都道府県の公社的な団体が専門家を登録して、相談に有料で人を派遣してきちんと対応することはできないでしょうかね。

長谷川 管理組合だけで適切な専門家を選定する作業は大変で、地方公共団体や関係団体が専門家のリストを作成し、紹介する仕組みが必要になってくると思います。

横島 プロ集団、専門家集団を公的に用意してもらうことは、マンション住民にとっては大きな期待だと思うんですが、いかがですか。

小林 マンション建替えの合意を形成する初動期は極めて重要です。わが国の住宅建設は、今まで建替えをまとめるところになかなかお金が出なかった。建替え円滑化法は、初動期に対しても一定程度補助ができる仕組みとして制定された。今後の考え方として物をつくるための前段としての合意形成が実は非常に労力が要って、非常に貴重な仕事であり、それに対して十分ペイを払うという習慣を少しずつつけていかなければ、この問題は解決しないのではないかと。公的な助成として、間接補助の形で地方公共団体とともに初動期のコンサルティングあるいは優良建築物等整備事業など、基本的な建替え計画の立案に対する補助も制度として用意されております。

合意形成は区分所有者としての意識形成から

横島 やはり最後に残ってくる問題は合意形成であります。法律や技術がいくら進んでも、マンションという特別な建て方の家に、どう個人が絡んでいくのかという全体と個人の財産の問題などもあって、簡単にいかないけれども、これを乗り越えないとマンション居住の本当の定着はないのではないかと。合意形成を柱にしながら、マンションと個人との関係をどう考えるのか議論をいただきたいと思うんですが。

坪内 私の両親は、一戸建ての家に住んでいたのを、鍵1つで快適な暮らしができるというので、東洋一という初めての鉄筋コンクリート高層アパートに移ってきたのが昭和9年です。30年前に建替えの話が持ち上がったときに母が言いましたことは、自分は共同生活で集合住宅に住んでいるのだから、反対と我意を押し通してはいけないことはよくわかっていますと。ただ、自分の家はどこも何ともなっていません。これを放棄して、雨漏りがする、床がきしむ、外壁が落ちるといった方々のために、自分のこの快適な暮らしを手離して、果たして建替わったものがそれだけのものが与えられるのでしょうかと。そう言いましたら反対を貫いておりました。

ただ、都心に住みたいのであれば、マンション、



坪内ミキ子 俳優

集合住宅に住むのは仕方がない。すると、建物なり人間なりは必ず老いるんだ、老朽化するんだと。マンション生活をする人は、それがまず頭になくなくてはその資格がないような気がするんですね。積立ても必要でしょうし、それから改修の方法もみんなで考えていかないと、これからは無理だと思います。

横島 大変原則的なお話で、私の家の老朽度はお隣と違う。この比較対照が合意形成の一番大きな障害でしょう。これは当然どこでも当てはまりますが、どう今乗り越えようとなさっているんでしょうか。

穂山 どうしても建替えなければいけないならば、反対だけれども賛成します、出ていきます、という合意形成の仕方もあるのではないかと思いますので、行政等には、例えば行先の家を新しく紹介する、家賃の補助も出す、あるいはそれをお手伝いするという方法や、ホームに入りたければ紹介するとか、そういう制度をつくっていただきたい。これは今回の円滑化法の中である程度はやっていただける状況になってきている。

もう1つは、経済的に苦しい方については、援助もしていただくことによって賛成に回っていただけるという方法ですね。

それと建物に担保や賃借権の問題、権利一括変換という制度によって非常にうまくいくようになってきた。あとは合意形成についての行政からの情報提供あるいは技術の提供をしっかりとやっていただければ、合意形成の方法を探っていくことができるのではないかと。でないと都会のマンションは建替えがきちんとできず、まさしくスラム化したマンションが林立することになりかねないと思います。

坪内 経済的な援助は、どこがどういうふうに出すんですか。

穂山 例えば、住宅金融公庫がリバースモーゲージ型の融資制度をスタートさせています。今のところ1000万円ですが、それをもう少し増やしていただきたい。利息部分だけ払ってください、亡くなられたときに清算しましょうという制度で、できれば一部補助していただければなおよろしい。

(笑) これは戸建て住宅と集合住宅との違いがあって、都市型住宅としてある程度国の政策として勤労者のためにやったのですから、こういう問題が起きてくるのは国でもわかっていたはずじゃないのかと……。 (笑)

横島 当然そういうことだと思います。新納さんのお立場から見ると、坪内さんの疑問点にどうお答えになるんでしょうか。

新納 合意形成の日ごろのトレーニングは、1人1人の事情が違うわけですから、お互いの抱えている課題を話し合っていくこと、管理組合の日常のコミュニケーションがしっかりしていることが非常に大事になり、建替えを視野に入れるのは、24年目ぐらいから1人1人がいろいろ考えていくという習慣、もしくは啓発が大事です。

横島 坪内さんの意見とは少し違うのですが、マンションは間違いなく個人の財産ですが、自分の天井は上の方の床下、自分の床は下の方の天井、自分の家の壁は隣の壁なんですね。だから自分のものだけれども、人のものでもある。となると、マンションという共同住宅の個人財産性は、戸建て住宅の個人



横島 庄治 高崎経済大学特任教授

財産性とは違うと考えざるを得ない。そのことをどのように合意形成の中で意識として活用していくか、というところにたどりつかなければ解決しないような気がするんですが。

小林 個人個人ばらばらの価値観を持っている人が、共同の船に乗ったようなことですからね。共同の船に乗ったという意味を、価値観が違う方がどこまで認識していらっしゃるかという部分が1つですね。

もう1つは、共同の船に乗ったけれども、30年、幸か不幸か、価値観ではない社会的、経済的な条件が変わってしまった。いくつかの違う部分が生じ、価値観が違う部分は議論し合いながらまとめていくことが場合によったらできるかもしれない。しかし、社会的な経済的な条件の変った部分はかなり難しいだろう。そうすると今回の円滑化法は、周辺環境の変化に対応するために方針を始めに出して、方針の中に高齢者特例とかを書き込むことができ、そのことによって、さまざまな条件が20年30年で変わった方々に対する対応ができていると考えています。

横島 私の主張に小林さんが助け船を出してくれたのですが、坪内さん、どうですか。お母様の考え方に対立してみたんですけども。

坪内 確かに意識の上ではそうあるべきだと思いますけれども、でも、財産、資産としてはその境界線があり、それは自分のものだと思います。

横島 どうですか、それは。(笑)しかし、切り取れない自分のものなんですよ。

長谷川 これは区分所有という形態の持っている宿命ですね。区分所有の内在的制約と呼ばれますが、専有部分は個々の所有者が区分して所有していますが、建物全体は共有しているわけで、全員が1つの船に乗っているととらえる必要があります。

建替えの合意形成が難しいのは、建替えを必要とするタイミングや、お金を出して建替えに参加できるタイミングが個々の区分所有者で全く異なることが問題なです。このタイミングを事前に調整するような仕組みを管理の中に位置づけていくことが、建替えの合意をスムーズにする一番の効果だと思います。新築マンションにはその性能を嗜好する人々が集まって、購入者となるわけですが、何十年もたってくると、区分所有者の属性や価値観も当然に変わってきます。ある時点から、マンションをどの方向に運営していくのか、いわば中古住宅の商品規格を考え直すことが必要になります。建物の状態や寿命を普段の管理の中から考え、将来の建替えを視野に入れた管理を行っていくことが、建替えの合意形成の前段として重要なポイントになると考えます。

住民がコミュニティーを形成する時代

横島 いろんな角度でマンションのあり方を探ってきました。最後に、古いマンションへのキーワードでも建替えへのキーワードでも将来に向けた言葉でも結構ですが、いかがでしょうか。

長谷川 これから建替えを検討される可能性があるマンションは、建替えを含めたマンションの将来像を描くことから始めていただきたい。それが合意形成の円滑化の基礎になると思っています。管理は、管理組合の中の誰かが頑張ればできても、建替えは最後はすべての区分所有者の意思決定を統合しなければいけないわけですから、マンションは区分所有者全員が自分のマンションの将来ビジョンや運営方針を考え、共有していく必要のある居住形態であるという認識を持っていただくことが大切であると思います。

鶴山 今後とも都市型住居としてのマンションがますます増えていくだろうと思います。建替えは先の話として、まずはふだんの維持管理をしっかりできるかが大切だと思います。法律は大分整備されてきたのですが、日本の法律では建替えだけなんです。改修という言葉が出ましたが、横浜市

では再生という言葉を使っている。建物をそういう形で少しでも長い間使っていくことが重要です。もう1つは、ある時期が来れば区分所有関係を解消することもあっていいんじゃないかなど。これは選択肢として3つあるんじゃないかなど。今の法律では建替えだけしかないから、もう少し考えてもらいたいなと思っております。

坪内 私のおりました同潤会が建ったときは本当に最先端のものだったんですね。そのときに誰が、こんなに電化された生活を予想したのでしょうか。そのときの電気容量は15アンペアです。(笑)70年たつとこんなに変わっちゃうわけです。今、超モダンな近代的なマンションに仮住まいしているけれども、全部オートロック。あれもこれも番号を覚えなくちゃならない、鍵もカードも必要。ですからライフスタイルといいますか価値観の多様化といいますか、これから60年100年先にどんな時代が来るかわからないわけで、自分のライフスタイルをちゃんと持って、それに合ったところへ住めるように、そしてそれが提供されるようにしていただくといいなと思います。

新納 最も大切なことは、住民の皆さんのコミュニティの形成だと思います。高齢者の生きがいや助け合い、あるいは防災あるいは災害などで、いかに阪神・淡路大震災で被災者の強いコミュニティが大切かを強く感じております。

もう1点、容積の確保。30年を超えた建物の6割が容積が足りないと言われていています。特にマンション居住者の生活権そのものと言える容積の確保が、合意形成の出発点になると思います。

小林 教え子に居住経験としてマンション生活しか経験したことがない学生がかなりいます。他の若い人も同様です。一方、我々の年代だと必ずしもそうではない。これからはマンション生活者がコミュニティをつくる時代が変わってくるのではないかな。そうすると、我々が意識しているマンション居住と違う意識をこの人々が持っていて、やわらかいソフトな社会関係だけではなくて、実は住まい方の形自体がコミュニティなんだという感じを持ってくる時代が来る。恐らくこれからマンション生活のある意味で唯一のコミュニティにして、違った意識を持った階層が出てくる可能性がある。その意識をうまく醸成して、改修、建替えするプロセスを適切に歩む社会をつくって行く必要があると思います。

横島 日本人にとってマンションは当たり前の存在になった。そこから派生するさまざまな問題のために、法律をつくったり改正をしたりという法律的技法、あるいは建替えに向かってNPO的リーダーが合意形成を求めて汗を流される合意形成の道筋、これはもちろん大切でしょうけれども、それだけでは、日本におけるマンションの将来のあり方を確実なものにするには、少し足りないんじゃないかな。皆さんその辺のことを強く予感なさっていると思いました。

高齢化の問題あるいは情報化の問題、さらにはライフスタイルそのものの変化への対応を考えても、長く使えて、快適で都心居住の文明性も全部求めるとなると住宅に寄せられる期待が大きいだけに、我々はマンションに対する時代を見据えた多様な考え方を持たなければいけない。自分の家は自分だけの家という考え方から、自分の家はお隣とも一緒だという考え方が出てこない。つまり、居住者1人1人が個人と全体との関係の正しい認識の見直しに向けて努力しないと、マンションという都心居住者にとって当たり前になった住宅形式の将来への定着は簡単に実現しないのではないかな、こんなふうに思いました。

パネリストの皆さん、長い間ありがとうございました。

報 告

1) マンション建替え円滑化法の制定と区分所有 法の改正

国土交通省住宅局市街地建築課長

宇 都 宮 啓 史

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要

【平成14年12月18日施行】

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする新たな法制度として整備。

〔背景〕

- * マンションストックの総数は全国で約400万戸、約1000万人が居住。
- * 今後、老朽化したマンションが急増し、居住環境や防災面などで問題が深刻化。
建築後30年以上のマンション 17万戸（平成13年） → 約100万戸（平成23年）
⇒ マンション建替えの円滑化が、都市の再生と居住環境向上の観点から急務。

〔現行制度における課題〕

- * 建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で、意思決定や契約行為等が円滑にできない。
- * 区分所有権や抵当権などの関係権利を、再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない。

<本法律の概要>

1. マンション建替事業の主体

① マンション建替組合の設立

建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が、都道府県知事の認可を受けて、法人格を有するマンション建替組合を設立できるものとする。（第9条関係）

② 運営・意思決定ルールの明確化

マンション建替組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する規定を設けることにより運営・意思決定ルートを明確化し、合意形成や事業実施の円滑化を図る。（第18条～第43条関係）

③ 民間事業者等の能力の活用

民間事業者等が組合員として参加できるものとする（参加組合員制度）などにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できるようにする。（第17条関係）

2. マンション建替事業の仕組み

① マンション建替組合による権利の買取り等

マンション建替組合は、建替え決議に反対した区分所有者に対し区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする。（第15条関係）

- * 現行の区分所有法に、建替え決議に賛成した各区分所有者等が決議に反対した区分所有者に対し、その権利を時価で売り渡すべきことを請求することができる規定がある。

② 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

- ・ マンション建替組合は、総会の議決（5分の4以上）により権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けることとし、認可を受けた計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにする。（第57条～第78条関係）

* 権利変換

事業施行前後の権利変動の内容を定めた計画の認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられている。

- ・ マンション建替組合は、権利変換計画についての総会の議決に反対した区分所有者に対し区分所有権等を時価で売り渡すべきことを、当該議決に反対した区分所有者は、マンション建替組合に対し区分所有権等を時価で買い取るべきことを請求することがきるものとする。

（第64条関係）

③ 登記の一括処理

建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例措置を講じる。（第93条関係）

④ 公的関与による事業の適正な実施の確保

地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施を確保。（第97条～第101条関係）

- * 現行の区分所有法に基づくマンション管理組合や建替えを行う団体は、その設立に認可等を要しない一方、公的監督等の対象となっていない。

3. その他

① 個人施行による事業実施

マンション建替組合のほか、区分所有者又はその同意を得た者（個人施行者）も、マンション建替事業を施行することができる。

（第45条～第54条関係）

② 建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置

国、地方公共団体等は、高齢者など建替えに参加することが困難な者に対して、基本方針に従い、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じる。（第90条関係）

③ 防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

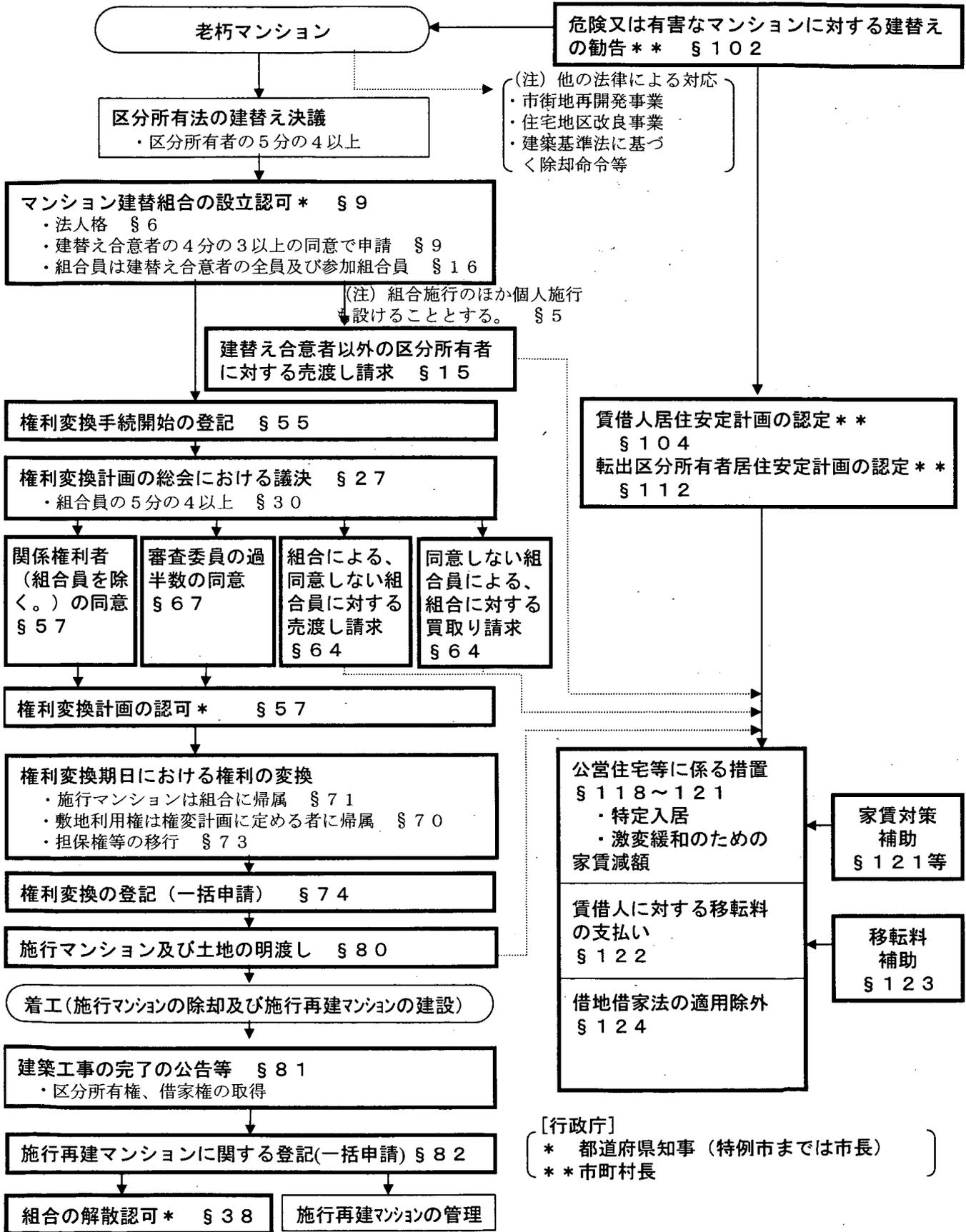
保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション（具体的な基準は国土交通省令で規定）について、市町村長が建替えを勧告できるものとする。

（第102条～第124条関係）

- * 勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律のスキーム

国土交通大臣による「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」の策定 § 4



[行政庁]
 * 都道府県知事(特例市までは市長)
 ** 市町村長

マンション建替事業の認可について

1. 認可の内容

都道府県知事、指定都市、中核市、特例市の長による

(1) マンション建替組合の設立の認可（組合施行の場合）

(2) 個人施行の施行の認可

2. 認可の基準の概要

○ 施行（従前）マンションの住戸の数：5戸以上

○ 施行再建マンションの住戸の数：5戸以上

○ 住戸の規模、構造及び設備の基準

住戸の規模：・ 50㎡以上（単身者用の場合は、25㎡以上）

・ 2以上の居住室を有するものであること。

構造：耐火構造又は準耐火構造

設備：各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び

浴室を備えたものであること。

指定都市・中核市・特例市の指定状況（平成15年4月1日以降予定）

	指定都市	中核市	特例市
要件	人口50万以上で政令で定める市	人口30万以上、面積100km ² 以上で政令で定める市	人口20万以上で政令で定める市
都 市 名	札幌市 仙台市 <u>さいたま市</u> 千葉市 川崎市 横浜市 名古屋市 京都市 大阪市 神戸市 広島市 北九州市 福岡市	旭川市 秋田市 いわき市 郡山市 宇都宮市 <u>川越市</u> <u>船橋市</u> 横須賀市 相模原市 新潟市 富山市 金沢市 長野市 岐阜市 静岡市 浜松市 豊橋市 <u>岡崎市</u> 豊田市 堺市 <u>高槻市</u> 姫路市 奈良市 和歌山市 岡山市 倉敷市 福山市 高松市 松山市 高知市 長崎市 熊本市 大分市 宮崎市 鹿児島市	函館市 八戸市 盛岡市 山形市 水戸市 前橋市 高崎市 川口市 所沢市 平塚市 小田原市 大和市 厚木市 福井市 甲府市 松本市 沼津市 富士市 春日井市 一宮市 四日市市 大津市 豊中市 吹田市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 岸和田市 尼崎市 明石市 加古川市 呉市 下関市 久留米市 佐世保市
計	13市	35市	36市

※ アンダーラインは平成15年4月1日に新たに移行予定の市
特例市だった清水市は静岡市と合併

マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針の概要

【平成14年12月19日告示】

1. マンション建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

- 区分所有者の自助努力に対する適切な支援としての施策の実施
- 管理の適正化への要請と整合をもった施策の実施

2. マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

＜管理組合等が取り組むべき事項＞

- 適切な情報提供の徹底、透明性の確保及び区分所有者の意向把握等に努める

＜国及び地方公共団体に取り組むべき事項＞

- 国による区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針の作成
- 国による建替えと修繕その他の対応との適切な比較検討のための指針の作成
- 地方公共団体による相談・情報提供体制の整備
- 建替え検討費用に対する助成

3. マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

＜施行者等が取り組むべき事項＞

- 先行事例を参考とした区分所有権及び敷地利用権の時価の評価

＜国及び地方公共団体に取り組むべき事項＞

- 優良建築物等整備事業等の補助、公庫融資、公的債務保証等による資金面での支援及び技術的支援
- 工事期間中の仮住居としての公共賃貸住宅の活用
- 総合設計制度等の建築規制の特例制度の活用

4.再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

<施行者等が取り組むべき事項>

- 耐久性、耐震性、バリアフリー対応等の良好な居住性能の確保の推進
- 市街地の環境の向上に寄与する空地等の確保の推進
- 福祉施設、子育て支援施設等の併設、空地整備の推進

<国及び地方公共団体が取り組むべき事項>

- 優良なマンション建替えに対して優良建築物等整備事業等の活用による必要な支援の実施

5.マンションの建替えが行われる場合における従前マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

<施行者等が取り組むべき事項>

- 施行者による住宅のあっせん

<国及び地方公共団体が取り組むべき事項>

- 移転料の支払いへの支援
- 公共賃貸住宅への優先入居
- 都市再生住宅制度の活用等による従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策補助の実施

6.危険又は有害なマンションの建替えの促進に関する事項

<国及び地方公共団体の取り組むべき事項>

- 市町村におけるマンションストックのデータベースの整備による危険又は有害な状況にあるマンションの把握

7.その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

<施行者等の取り組むべき事項>

- 建替え決議から着工までの間の適正な管理
- 再建マンションの適正な管理規約の作成
- マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等の適正な処理

区分所有法及びマンション建替え円滑化法 の一部改正法の概要

【平成14年12月11日公布】

改正の狙い

分譲マンションの急増・老朽化の進展に対応するため管理の適正化と建替えの一層の円滑化を図る。

- ・分譲マンションの総戸数＝約400万戸
- ・築30年超のマンション＝17万戸
→10年後には約100万戸

改正法の概要

管理の適正化

○大規模修繕（外壁の補修等）の決議要件の緩和（区分所有法第17条）

4分の3の決議



2分の1の決議

建替えの円滑化

1 建替え決議要件の見直し（区分所有法第62条）

○建替え要件の明確化等

過分の費用

+

5分の4の決議



5分の4の決議

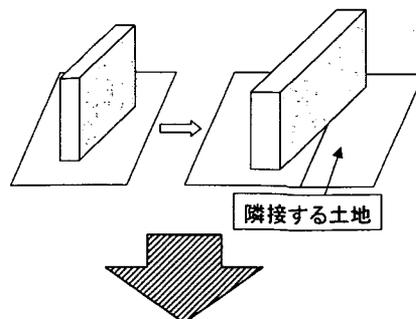
・集会の1週間前までに招集通知

・集会の2ヶ月前までに招集通知

・通知の際の提供情報の充実

・集会の1ヶ月前までに説明会の開催

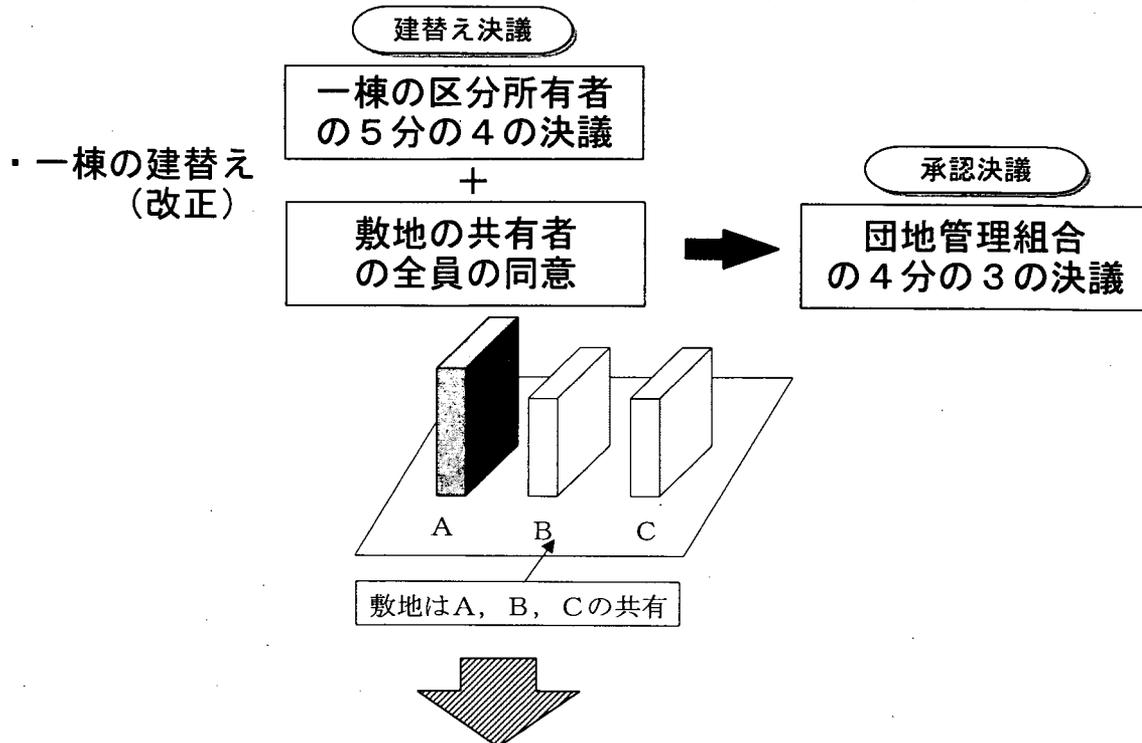
○建替え決議における敷地の同一性要件等を緩和



・建替組合による建替事業について、隣接地も含めた事業施行を可能とする。
(マンション建替え円滑化法第11条、第12条、第57条など)

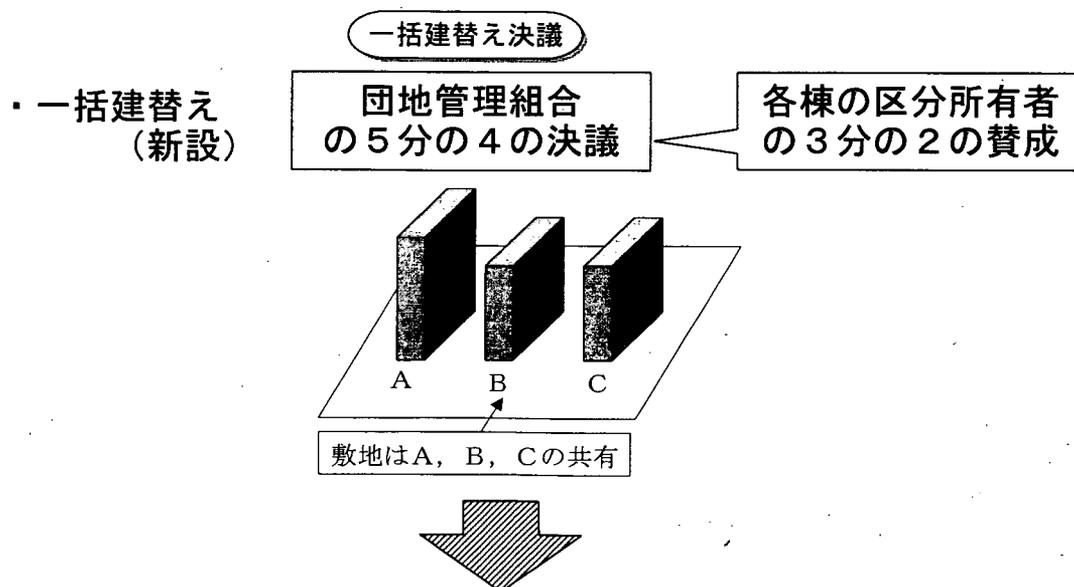
2 団地内マンションの建替えの円滑化

○団地内の建物の建替え承認決議の導入（区分所有法第69条）



- ・権利変換計画について同意を得る必要がある対象者から、建替え承認決議を行った団地建物所有者(B, C)を除外する。
(マンション建替え円滑化法第57条など)

○団地内の建物の一括建替え決議の導入（区分所有法第70条）



- ・一括建替え決議を前提とした建替組合の設立を認める。
(マンション建替え円滑化法第9条など)

マンションの建替えに関する支援措置

1 補助

①優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）

[制度の概要]

一定の要件（区分所有者10人以上）等を満たすマンションの建替えに対して、国が地方公共団体を通じて補助

[補助対象]

調査設計計画（建替え決議の前でも補助を実施。）、土地整備（動産移転料を含む）、共同施設整備に要する費用

[補助率] 国1/3、地方1/3

（工事費に係る補助は、国と地方の合計で全体の工事費の15～20%程度となる。）

②都市再生住宅制度

[制度の概要]

一定の戸数要件（50戸以上）等を満たすマンション建替事業に係る従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借上げる場合等に、共同施設整備費補助、家賃対策補助を実施。

[補助率] 共同施設整備費補助 国1/3、地方1/3 家賃対策補助 国1/2、地方1/2 等

2 融資

○住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）

[融資対象]

調査設計費、除却費、土地費、建設費等（組合等の事業主体向け）
再建マンションの取得費（個人向け）

[融資条件]

金利：基準金利 償還期間：35年以内 融資額：実質融資率80%

- ・ 調査設計費や、転出者の権利の買取りなどについても融資可能
- ・ 高齢者は死亡時一括償還制度を利用可能

3 債務保証

○組合再開発促進基金による債務保証制度

[保証対象]

一定の戸数要件（50戸以上）等を満たすマンション建替事業等の事業資金の借入れ

[保証条件]

債務保証限度額 1件当たり10億円

保証期間 原則5年

担保設定、連帯保証人の徴求（保証額1千万円以下は除く）

保証料 元本残高に対し年1%（公共団体がその1/2を負担することが条件）

4 税 制

①マンション建替事業の権利変換に伴う特例措置

- ・権利変換に伴う資産の取得について従前資産の譲渡がなかったものとみなす（所得税・法人税・住民税）
- ・権利変換に伴う登記に係る従前資産価額分の非課税措置（登録免許税）
- ・権利変換に伴う取得土地価額の5分の1相当額の控除（不動産取得税）
- ・権利変換に伴う取得土地についての非課税措置（特別土地保有税）（平成15年度より当分の間課税停止）
- ・権利変換に伴い取得する事業所に係る非課税措置（事業所税）（平成15年度に廃止）

②マンション建替事業に伴って転出する者に係る特例措置

- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合又は一定のマンション建替事業のために隣接施行敷地を譲渡し転出する場合の軽減税率
（所得税・法人税：20%⇒4,000万円以下15%
住民税：6%⇒4,000万円以下5%）
- ・やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除（所得税・法人税・住民税）
- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出し、事業を継続するために土地を取得したときの土地価額の5分の1相当額の控除（不動産取得税）
- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出し、事業を継続するために土地を取得したときの非課税措置（特別土地保有税）（平成15年度より当分の間課税停止）
- ・やむを得ない事情により転出する場合の従前事業所床面積相当分控除（事業所税）（平成15年度に廃止）

③マンション建替事業の施行主体に係る特例措置

- ・マンション建替組合の非収益事業所得の非課税措置（法人税・事業税）
- ・施行者が売渡請求又は買取請求により取得する資産及び保留床に係る非課税措置（登録免許税）
- ・マンション建替組合の非収益事業に係る事業所の非課税措置（事業所税）

平成15年度予算におけるマンション建替えに係る支援制度の拡充

マンションの建替えを円滑化し都市の再生を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業のうち平成19年度までに着手されるものについて、優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）、都市再生住宅制度及び住宅金融公庫融資の要件の緩和等を行う。

(1) 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）の拡充

	【現行】	⇒	【改正】
地区面積：	1000㎡以上 (三大都市圏等は500㎡以上)		300㎡以上
空地面積：	総合設計制度の基準に準じた空地の確保(一般には法定空地率+20%の空地)		問わない (法定空地率の空地)

(2) 都市再生住宅制度の拡充

	【現行】	⇒	【改正】
対象地域：	都市再開発法に基づき再開発を進めるべきとされた市街地(1号市街地等)		三大都市圏等(優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)と同じ地域)
従前の： 地区面積	1500㎡以上	⇒	300㎡以上
従前の： 戸数	50戸	⇒	10戸以上

(3) 住宅金融公庫の都市居住再生融資の拡充

	【現行】	⇒	【改正】
敷地面積：	500㎡以上(三大都市圏にあっては300㎡以上)		300㎡以上
空地面積：	法定空地率+10%の空地	⇒	問わない (法定空地率の空地)

2) マンション建替えのポイント

国土交通省国土技術政策総合研究所
住宅研究部住宅計画研究室主任研究官

長谷川 洋

1. マンション建替えの主な課題

1. 区分所有者の合意形成に関する課題 ⇒多数の区分所有者の合意形成が困難

マンションは、一棟の建物を多数の者が区分所有していることから、建替えに向けては区分所有者の合意形成を図る必要があるが、多様な世帯属性や居住実態、居住に関する価値観を有する多数の区分所有者の合意形成を図ることが一般的に困難である。例えば、高齢世帯や子育て世帯などの世帯のライフステージ（年齢や世帯規模等）あるいは自ら居住している区分所有者と住戸を賃借している区分所有者や住戸を居住用途以外に使用している区分所有者等では、建替えの必要性についての認識が大きく異なることがある。また、今後のマンションでの居住計画、ローンの残額や建替え費用の負担の可能性も合意形成を難しくする大きな要因となる。

2. 建替え決議に関する課題 ⇒区分所有法の制約

昭和58年の区分所有法改正において、従来の全員一致の原則を緩和して、5分の4以上の多数決で建替え決議を実施することができる制度が導入された。しかし、そのためには、いわゆる「費用の過分性」要件等を満たすことなどが必要とされるが、その要件の具体的内容や判定基準が不明確なため、トラブルを生じやすく、建替え決議の要件充足の有無をめぐる訴訟もこれまでに数件起きている。また、建替えの前後において、その敷地及び建物の主たる使用目的が同一でなければならないとされている点も、区分所有法に基づいて建替えを行うにあたっての選択肢を狭める要因となっている。

また、建築後相当の年数の経過したマンションでは団地が多いが、区分所有法では団地の建替えについての規定が明文化されていない。

3. 事業実施に関する課題 ⇒事業の円滑な実施を担保する制度の不在

(1) 建替え事業主体の確立に関する課題

建替え決議後の建替え事業の実施主体に関し、区分所有法には規定は設けられておらず、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成すると解釈されているものの、事業実施に関する意志決定の仕方等の団体の運営ルールや権利義務関係が不明確で、現実の適用には多くの困難が伴うものと考えられる。また、これらの団体には法人格がないため、建替え事業は多数の個人の共同事業となり、資金の確保、建替え工事等の各種契約行為等が極めて煩雑で、円滑に行うことが困難である。

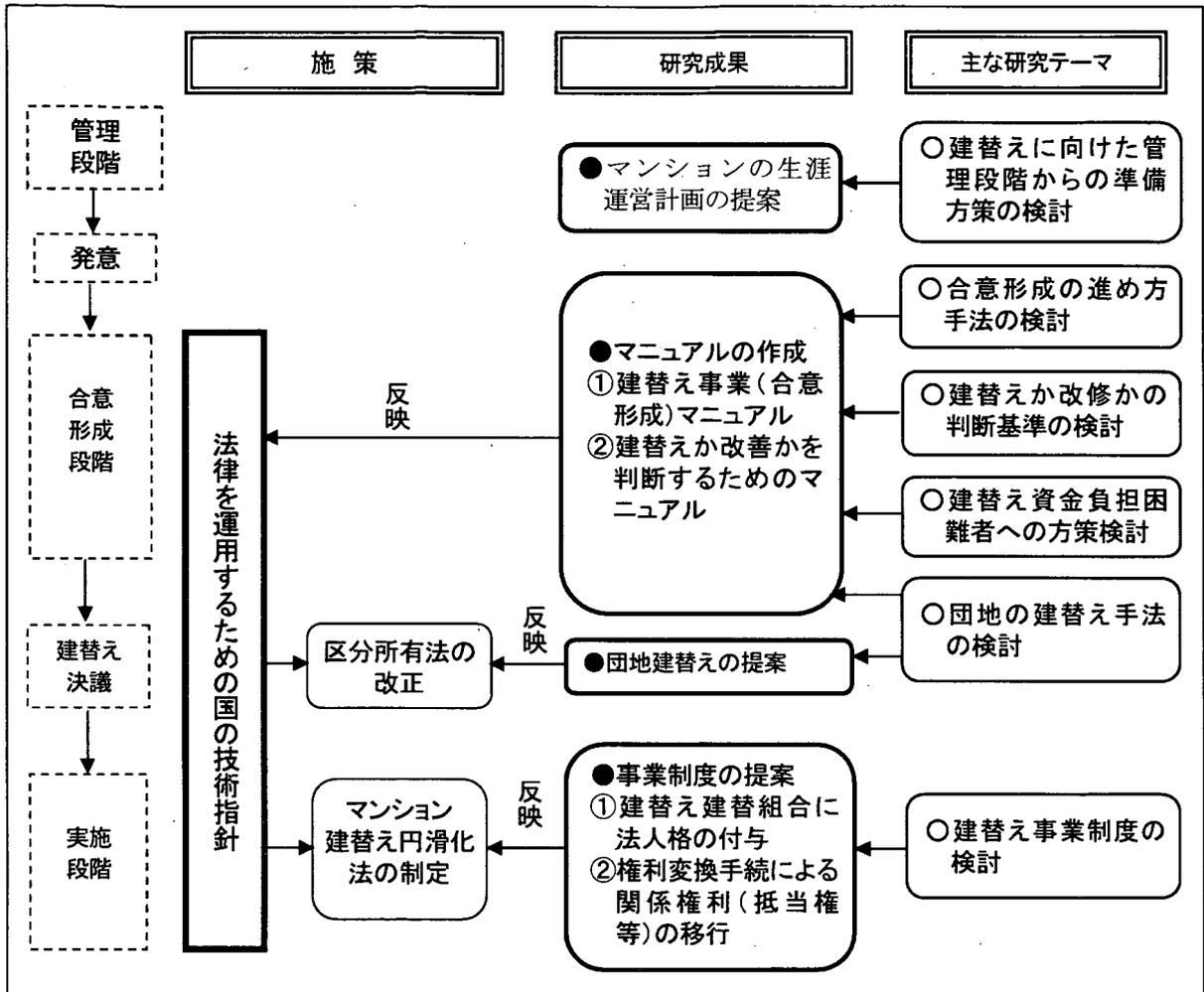
(2) 関係権利の円滑な移行に関する課題

これまでの建替え実現事例においては、様々な事業方式が採られてきているが、いずれの場合も区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え後マンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。特に、建替えに伴う現マンションの解体により、建物に関する権利が一旦消滅せざるを得ないことから、金融機関が抵当権の抹消に難色を示すケースも報告されている。このため、抵当権を抹消できない者の存在がマンション建替えを困難なものとしている。また、住戸を賃貸している不在所有者の場合、賃借人との間で賃貸借契約の解除を合意する必要のあるケースが多いが、トラブルを生じているケースも多く報告されている。

II. マンション建替えに関する研究開発と施策への反映

1. マンション建替えに関する研究開発

国土交通省では、研究機関である国土技術政策総合研究所において、平成9～13年度にマンション建替えに関する総合研究開発を実施した。主な研究テーマと成果は以下のとおり。



2. 研究成果の施策への反映

研究開発で提案した建替え事業制度等をもとに、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の検討を行い、施策に反映された。また、団地の建替え手法に関する研究成果を法務省に情報提供し、区分所有法改正に反映された。

マンション建替え円滑化法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定めることとされている「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」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を作成する』旨が規定された。研究成果である「建替え事業(合意形成)マニュアル」「建替えか改善かを判断するためのマニュアル」をもとに国の指針(2つのマニュアル)が作成され、国土交通省や国土技術政策総合研究所のHPIにおいて広く公表する予定である。

Ⅲ. マンション建替えのポイント

国土技術政策総合研究所の研究成果等をもとに、マンション建替えを円滑に進めるためのポイントを紹介する。

ポイント1: 日頃の管理段階から建替えに向けた備えをしておくこと

管理組合や区分所有者が建替えに関心を持つようになるのは、老朽化の進行により修繕費の増大を契機とする場合が一般的であるが、建替えの発意が突然に起こったのでは、多数の権利者の意見を調整することは容易なことではない。マンション建替えの合意形成が難しいのは、個々の区分所有者の「建替えを必要とするタイミング」や「建替えに参加できるタイミング」があわないことに大きな原因がある。

このため、適正なマンション管理の延長線上に建替えを位置づけ、管理組合における周到な備えのもとに建替えが実施されることが望まれる。例えば、建物の劣化状況やその将来予測、マンションの周辺環境の状況等の適切な把握に基づき、将来建替えを想定する時期を設定することにより、管理組合としての備え(体制、検討資金、権利関係の把握等)と個々の区分所有者個人的備え(生活設計、個人的な建替え資金の準備等)を誘導していくような取り組みが望まれる。

ポイント2: 合意形成を着実かつ適切に進めること

マンション建替えを成功に導いていくためには、区分所有者(管理組合)が主体となって、合意レベルを着実に高めていくような進め方が必要となる。例えば、最初から「建替えありき」で検討を行うのではなく、建替えと修繕・改修との比較などにより建替えの必要性を十分に確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努めることが大切である。また、管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、建替えの検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、透明性の確保に努める必要がある。建替え計画の策定については、各区分所有者等の意見を調整しつつ適切な合意形成を図ることが必要である。

ポイント3: マンション特性に応じた建替え手法を検討すること

マンションの規模や立地、都市計画・建築規制との関係、区分所有者の属性など、マンションの特性によって建替えを進める上での課題が異なってくる。例えば、都心の狭小敷地に建つマンション、郊外の団地型マンションとでは、容積率の利用状況や市場性も大きく異なる。マンション特性に応じて、建替えを実現するために適した様々な手法を検討することが重要である。

III-1. 日頃の管理段階からの建替えに向けた備え

個々の区分所有者の「建替えを必要とするタイミング」や「建替えに参加できるタイミング」を合わせるためには、日頃の管理段階からの備えが最も大切である。適切な情報の提供と共有により、建替えに向けた合意形成の阻害要因を軽減していくことが望まれる。

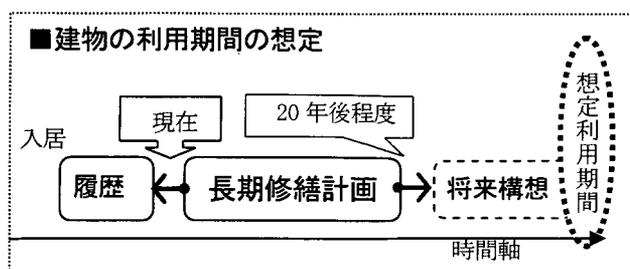
●建替えに向けた合意形成の阻害要因(例)と期待される対処

合意形成を阻む要素	期待される対処	具体方策
<ul style="list-style-type: none"> ○建替え負担に対し個人の経済能力が対応しない ○個人の生活設計に建物寿命の概念がなく、建替えへの準備ができていない ○老後穏やかに住みたかったのに、突然の建替え話に反発した 	<ul style="list-style-type: none"> ●個人レベルでの生活設計に、建物の更新やこれに伴う費用負担を前提にしてもらう ●建物の老朽進行についての情報を共有 ●現マンションの利用期間についての認識を共有 	<ul style="list-style-type: none"> →現建物の利用期間について話し合い設定する →建物各部の現状と修繕計画の適切な情報提供
<ul style="list-style-type: none"> ○現建物がまだ使えると思っていた ○建替えなんて考えてもみなかった 		
<ul style="list-style-type: none"> ○建替えがないと思ってリフォームを行った 		
<ul style="list-style-type: none"> ○建替えを検討しようとしたら既存不適格であり、同規模のマンションが建たないことが分かった ○敷地の一部が分譲主の保有したままだった 	<ul style="list-style-type: none"> ●マンションの敷地条件等について現状把握 	<ul style="list-style-type: none"> →敷地条件・周辺条件の定期的な整理と情報提供
<ul style="list-style-type: none"> ○合意のため連絡を取ろうにも区分所有者の所在がつかめない ○区分所有者に相続があり権利者が多数になった 	<ul style="list-style-type: none"> ●区分所有者名簿の作成と維持、定常的な基礎属性の把握 	<ul style="list-style-type: none"> →定常的な基礎属性の把握

●管理組合において具体的にどのような備えが必要か

①建物の利用期間(建替えを検討し始める将来の時期)を話し合い想定する

- ・ 長期的視点にたつて区分所有者間でマンションを利用する期間を想定し共有する。ただし、想定する利用期間は固定的なものではない。例えばその年限が長期修繕計画の射程に入れば、当然のことながら想定利用年限を意識した建物診断や長期修繕計画が検討され、この段階で当初思っていたより建物の状態が良ければ、想定利用年限は先に延ばしていけばよい(逆も可能である)。
- ・ 利用年限すなわち建替えを検討し始める時期が仮置きされることにより、その時期までの管理が適正化、効率化されるとともに、各区分所有者の生活設計も立てやすくなることが期待できる。



②マンションの敷地条件、周辺環境条件などを適宜把握し、情報提供する

③区分所有者の基礎情報を適宜把握する

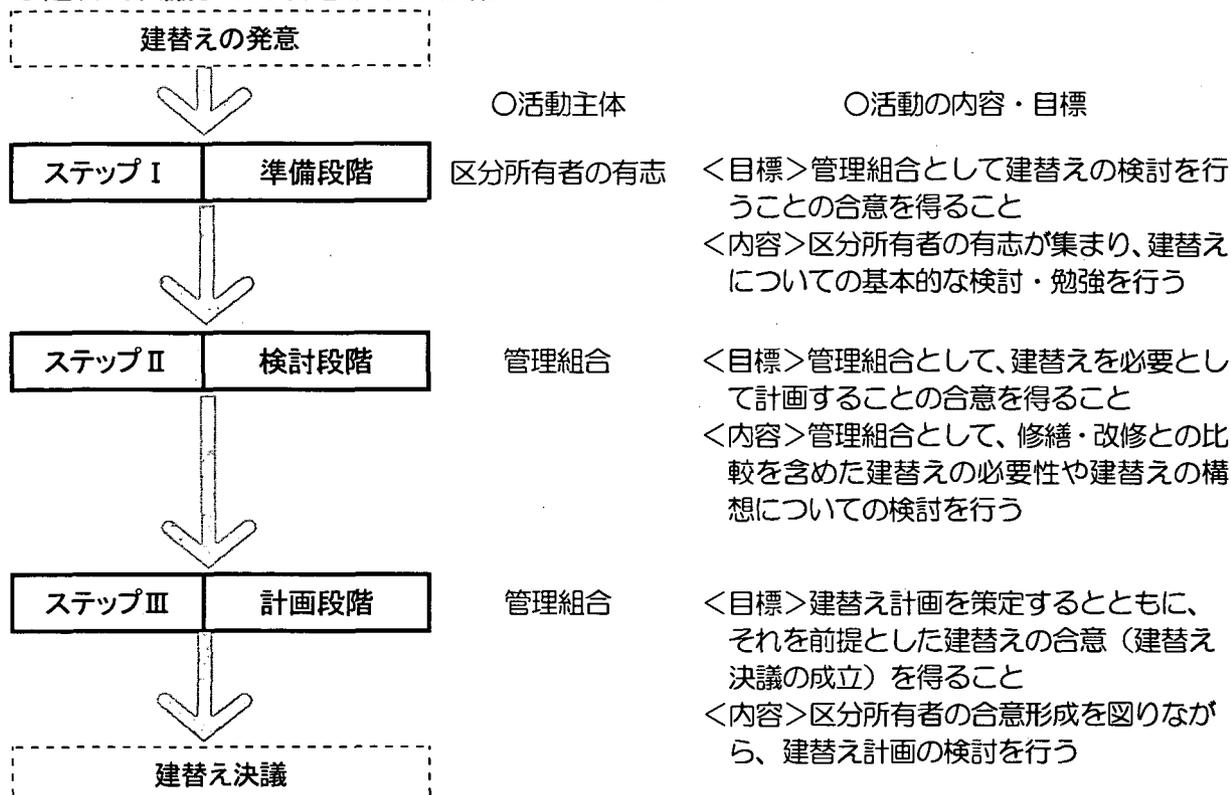
④把握した情報は適切な形で提供し、区分所有者間で情報を「共有」できるようにする

- ・ 将来の建替えに備えるには、「集団としての意志」を持つことが期待される。

III-2. 合意形成を着実かつ適切に進める

建替えに向けた合意形成は適切な進め方を行うことが大切である。段階と手順を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要である。『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』を作成し、公表している。

●建替え決議までの合意形成の段階－3つの段階



準備段階は有志による勉強会の段階である。この検討を踏まえて、管理組合の集会において、建替えを検討することについての合意が得られれば、正式の検討組織を設置して管理組合としての検討が開始される。検討段階では、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討し、その成果を踏まえて、管理組合の集会において、建替えを必要として、建替え計画を策定することについての合意が得られれば、次の計画段階に進み、建替え決議に向けて、合意形成を図りながら、建替え計画の検討を開始する。また、建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行うことになる。

手順A：活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置する。

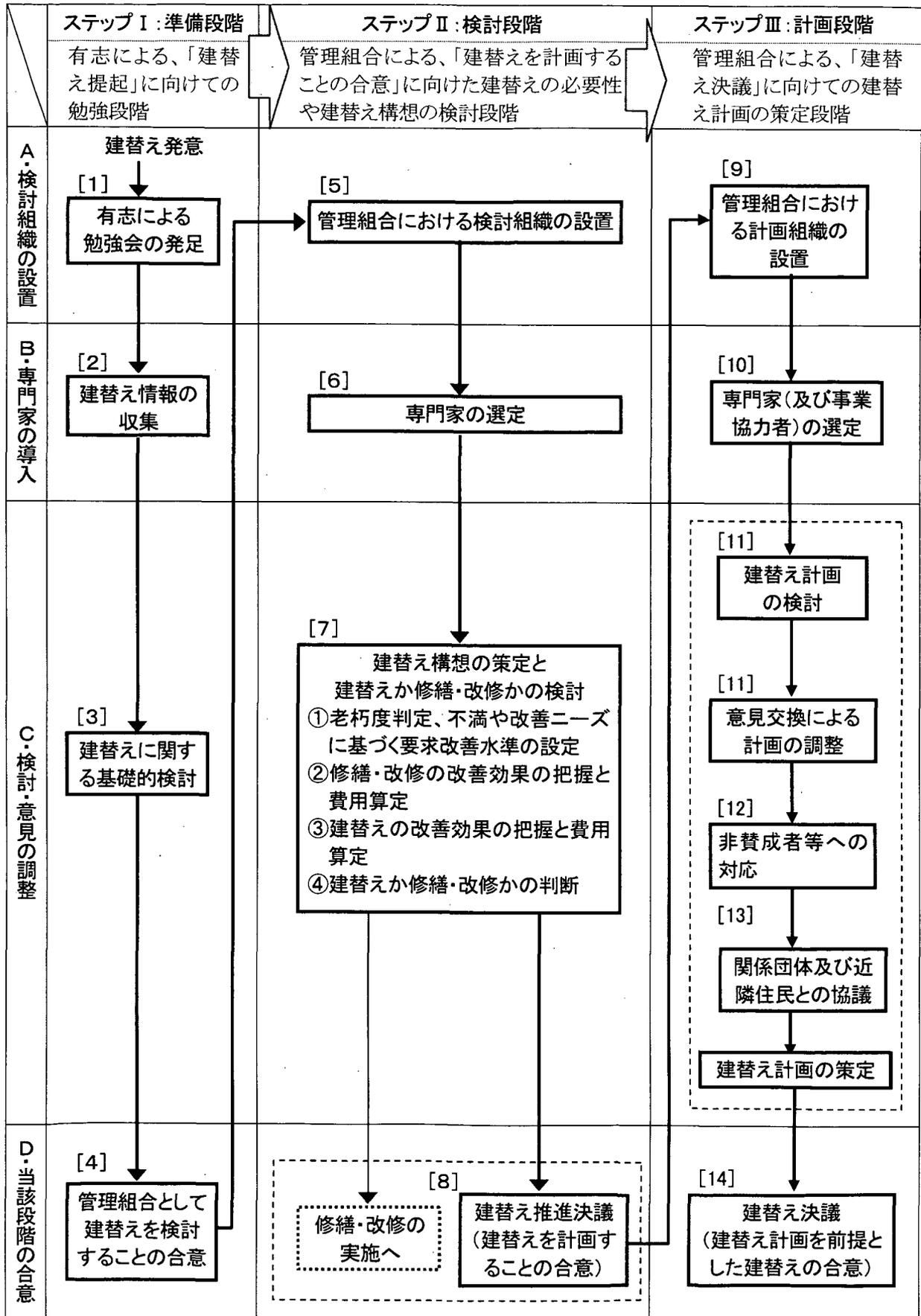
手順B：必要な情報を収集し、専門家を選定してその協力を得る。

手順C：区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行う。

手順D：当該段階における目標である合意を形成する。

以上のように、建替え決議までのプロセスにおいては、各段階で「組織の設置→専門家（専門情報）の導入→検討・意見の調整→当該段階における合意形成」という4つの手順が行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、「準備段階→検討段階→計画段階」と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要である。

図-2 建替え決議までの合意形成の基本プロセス



Ⅲ－２．合意形成を着実かつ適切に進める ステップ１：準備段階での進め方

[1]有志による勉強会の発足【手順A】

- ・一部の区分所有者が建替えを発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、建替えに関する自主的な勉強会が開始される。勉強会を設置するにあたっては勉強会の目的を明確にし、また、管理組合理事会と良好な関係を築きながら活動を行う。

[2]建替え情報の収集【手順B】

- ・勉強会では、建替えに関する情報について、書籍や新聞などの既存の資料を収集し、基礎的な知識や先行する事例の情報などを把握する。この他に、管理会社や知り合いの建築・不動産などの専門家に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられる。建替えが実現した事例で中心的に関わっていた人から経験談を聞くことも、合意形成のイメージをつかむのに役立つと考えられる。
- ・できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集して、建替えについての基礎知識を身につけることが大切である。

[3]建替えに関する基礎的検討【手順C】

- ・収集した基礎的情報を参考にして、どのような建替えができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行う。自分達のマンションの現状を考え、なぜ建替えを必要とするのか、建替えによってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて話し合う。また、建替えを進める上でのクリアすべき問題点を整理しておく必要がある。

- ①現在のマンションの状況、住宅・住環境に対する不満・問題点
- ②建替えを必要とする理由、建替え以外の修繕・改修の可能性
- ③当該マンションの敷地に関する法規制は
- ④建替えはどのように進めていくのか、どのような課題をクリアしていく必要があるか 等

- ・検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切となる。

[4] 管理組合として検討することの合意【手順D】

1) 勉強会から理事会への建替えの提起

- ・建替えのおおよそのイメージなど、勉強会での成果を示して、管理組合として建替えを正式に検討してみてもどうかという問題提起を、勉強会から管理組合理事会に対して行う。

2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・理事会は、管理組合として建替えを検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、建替え検討を必要とする理由等を示した上で、管理組合の集会(総会)における議案として、次の検討段階における「検討組織の設置」や「活動費用の拠出方法」について提起する(下表参照)。

	議事内容	議事資料	議決の 多数決割合
議案1: 組織の設置 について	建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための組織を管理組合理事会の諮問機関として設置すること	組織の運営 細則案	区分所有者 及び議決権 の各過半数 以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	①管理費から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること ・ その額は年間〇〇とすること		区分所有者 及び議決権 の各過半数 以上
	②修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること→別添のように管理規約を変更すること ・ 修繕積立金を取崩して拠出する額は年間〇〇とすること	管理規約 (修繕積立 金の使途) の変更案	区分所有者 及び議決権 の各4分の3 以上

Ⅲ－２．合意形成を着実かつ適切に進める ステップ２：検討段階での進め方

[5] 管理組合における検討組織の設置【手順A】

- ・ 理事会から建替えの検討についての議案が提起され、管理組合の集会(総会)において、建替えの必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較などを検討する組織の設置と、検討費用を管理組合予算から支出すること等についての議決が成立すると、管理組合として建替えについての正式検討を開始する。
- ・ 検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員を選出する。メンバー選定にあたっては、できる限り様々な立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望ましい。また、建替えだけではなく、修繕・改修に関心を持つ区分所有者をも含めて組織する必要がある。
- ・ 組織の運営にあたっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要となる。

[6] 専門家の選定【手順B】

- ・ 専門家の選定にあたって、依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、まずは候補者を抽出する。検討組織(区分所有者)が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられる。

- ① 区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ② 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ③ 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
- ④ 建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

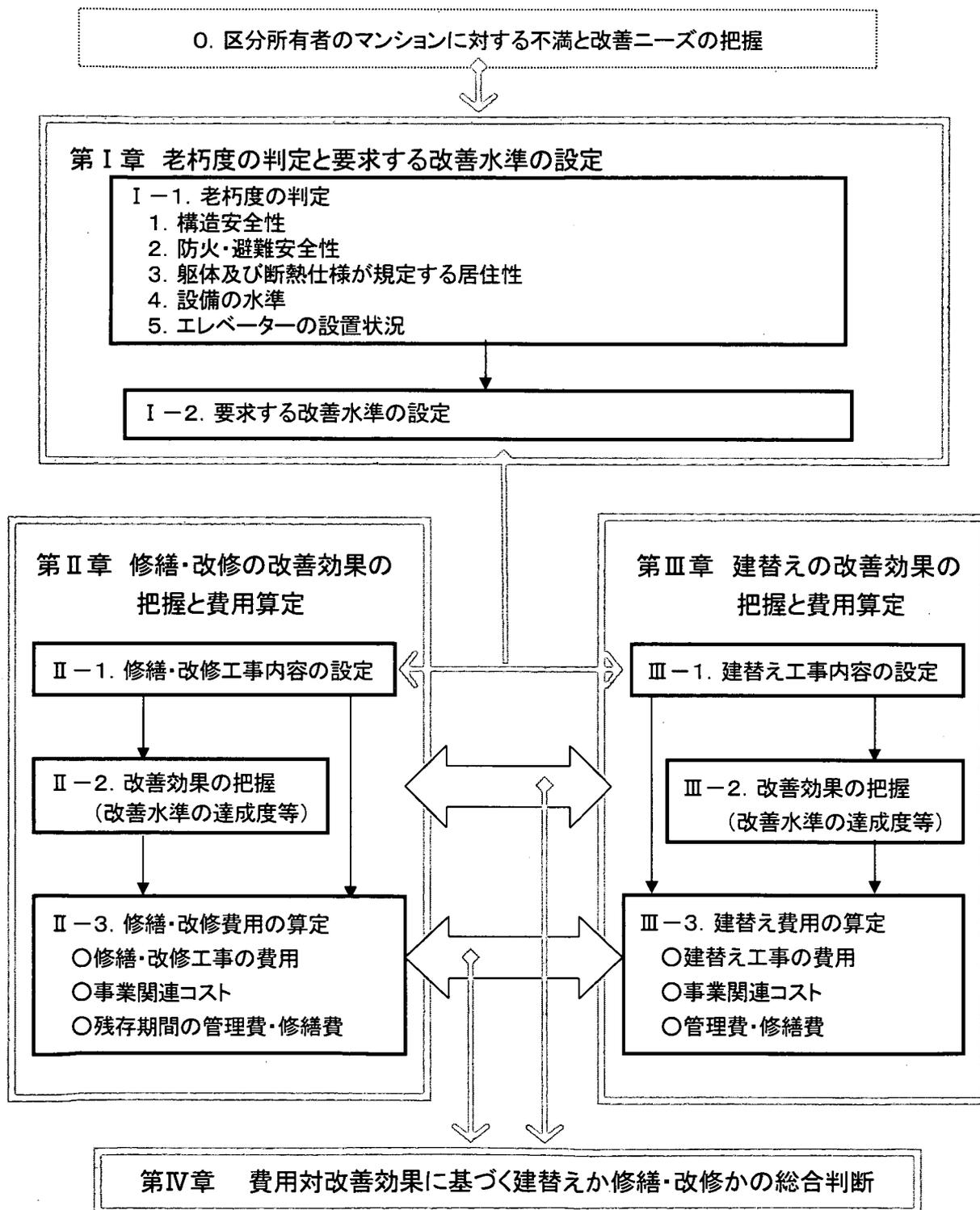
- ・ マンションの建替えは日常の管理の延長上にあることから、当該マンションの管理会社を有効に活用することがまず考えられます。その他に、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することが考えられます。特に、上記②に関する業務では、建物診断や修繕・改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等に協力を求めることが考えられます。また、上記③に関する業務では、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられる。
- ・ 候補者の抽出方法としては、区分所有者や建替えを経験した管理組合等から推薦を受ける方法、業界紙で公募する方法、公共団体等から情報提供を受ける方法等がある。
- ・ 候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選ぶ。候補者の中から相手方を選択し随意にこれと契約を結ぶ方法と、プロポーザル等の競争により選定する方法とがある。
- ・ 専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにすることが非常に重要であり、検討組織と管理組合の関わり方については、事前に定めておくことが必要である。

[7] 建替えか修繕・改修かの検討(建替えの必要性の確認)【手順C】

- ・ はじめに、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満や、期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを的確に把握する。
- ・ それをもとに、建替えと修繕・改修のそれぞれについての費用対改善効果を検討し、建替えを行うことが

合理的であるか、修繕・改修で対応することが合理的であるかの判断を行う。別途作成し公表している『建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』を活用して行う。

□『建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』における建替えか修繕かの判断フロー



I-1 当該マンションの老朽度判定を行い、現状とその将来予測を客観的に認識する。以下の項目について老朽度判定基準を作成。

1. 構造安全性
 - (1) 耐震性
 - (2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合(コンクリート強度、中性化深さ、基礎の沈下、傾斜等)
 - (3) 非構造部の材料劣化(仕上げ材料の劣化、鉄部の劣化等)
2. 防火・避難安全性
 - 内部延焼に対する防火性(小屋裏及び天井裏の界壁、面積区画、堅穴区画)
 - 避難経路の安全性(共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配)
 - 避難経路の安全性(共用階段及び共用廊下の防煙性)／2方向避難
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
 - 1) 共用部分: 階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性
 - 2) 専有部分等: 面積のゆとり、バリアフリー性 等
4. 設備の水準
 - 1) 共用部分: 消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備
 - 2) 専有部分等: 給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備 等
5. エレベーター(EV)の設置状況

- I-2 当該マンションに対する区分所有者の不満や改善ニーズ、老朽度判定結果をもとに、修繕・改修や建替え等により改善を要求する水準(要求改善水準)を設定する。
- II 当該マンションの老朽度判定結果と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修技術の適用可能性の確認等により修繕・改修工事の内容を設定する。それに基づいて、修繕・改修の改善効果を把握するとともに、適切な見積により所要費用の概算額を算定する。
- III 次に、設定した要求改善水準をもとに、建替えの工事内容を設定する。建替えの工事内容の設定は、建替え構想を検討し、それをもとに行う。構想の内容に基づき、その改善効果を把握するとともに、事業性の検討を行い、建替え費用の概算額を大まかに把握する。
- IV 最後に、建替えと修繕・改修それぞれの費用対改善効果を総合的に判断して、建替えか修繕・改修かの判断を行う。判断にあたっては、管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者への情報提供の徹底、透明性の確保に努めた上で、十分に議論する必要がある。

[8] 建替え推進決議(建替えを必要として計画するかどうかの合意)【手順D】

(1) 検討組織から理事会への建替え計画策定の提起

- ・ 検討成果の区分所有者全員への周知を図った上で、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていくべき」との問題提起を行う。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・ 理事会は検討組織と協力し合い、検討段階における建替えの必要性や建替え構想についての検討成果を踏まえて、「建替え計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画の検討を行うことを決議する。建替え推進決議と一般に称される。
- ・ 建替え推進決議は、区分所有法で定めている「建替え決議」の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではないが、こうした決議を行い、建替え決議に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましい。このため、管理組合の集会(総会)における建替え推進決議に際しては、普通決議に比べて合意率を高めておくため、特別決議(4分の3以上)とすることが望ましいと考えられる。
- ・ 決議においては、組織の設置と活動資金の拠出について、準備段階から検討段階に進む際の議決と同様の手続きが必要である。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議に向けた建替え計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること	計画組織の設置 運営細則案 (23頁参照)	区分所有者及び議決権の各過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出について	①管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間〇〇とすること。		区分所有者及び議決権の各過半数以上
	②修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間〇〇とすること。		区分所有者及び議決権の各4分の3以上

- ・ なお、検討組織に進む際に、建替え検討のために修繕積立金を使用することができるよう管理規約を変更してあっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要する(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45条、46条参照)ため、注意が必要である。
- ・ 實際上、4分の3から5分の4近くの区分所有者が建替えを行うことに概ね賛成している状況でないと、建替え決議に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において建替えの推進に賛成という状況をつくり出す必要があります

III-2. 合意形成を着実かつ適切に進める ステップ3 : 計画段階での進め方

[9]【手順A】管理組合における計画組織の設置

- 管理組合の集会(総会)で建替え決議に向けた検討を推進することが決議されたのを受け、建替え決議に向けて建替え計画の検討を行う計画組織(「建替え計画委員会」等の名称)を設置する。

[10]【手順B】専門家(及び事業協力者)の選定

- 検討段階での建替え構想の検討について支援を得た専門家(建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等)に引き続き協力を依頼するという方法が考えられる。一方、新たな専門家を選定する場合は、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形になる。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、適切な専門家を選ぶ。選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定する。
- また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替え事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する「デベロッパー」を選定してその協力を求める必要がある。専門家の協力を得ながら適切な手続きで選定する必要がある。

[11]【手順C】建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正

- 建替え計画を策定する前に、建替えについての区分所有者の様々な意向を把握し、希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証して建替え計画の案を策定する。

□建替え計画の案の内容

①計画の基本的考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備方針/計画案の主要点・特徴

②建築計画

建物位置図・配置図(レイアウト)/建物立面図(各面)・断面図/1階平面図・各階平面図/各住戸間取り図・各住戸面積表/住宅の設備・仕様の概要/共用施設・設備の概要

③事業計画

事業方式(自主建替え方式・全部譲渡方式・借地方式等)/事業費総額・住戸別所要額/住戸選定方式(位置決めルール等)/仮住居/デベロッパー等の事業協力者/実施スケジュール/必要諸経費・税金等

- 説明会を開催するなどして作成した計画案を区分所有者に提示し、アンケートや直接的なヒアリング等を重ねて行ない、計画案に対する各区分所有者の評価や意見を整理します。その内容についての説明会や意見交換会を開催し、公開で議論した意見を踏まえて計画を練り上げつつ合意の形成を図っていく。

[12]【手順C】個別事情・非賛成者への対応

- 建替え決議の成立に向けて、建替え計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、各区分所有者の個別事情への対応や、非賛成者への対応が必要となる。合意が得られていない区分所有者に対しては、賛成できない理由や事情を正確に把握します。賛成できない要因となっている問題に対しては、様々な可能性を検討したり、それが建築計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討

を行い、できる限り多くの者が参加できるような計画とすることが大切です。

- ・ 個別事情に対応する場合は、第三者の専門家が対応した方が良い場合と、計画組織が対応した方が良い場合とがあるが、プライバシーに関する事項については第三者である専門家に任せるべきである。

[13] 【手順C】 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

- ・ 建替え計画を検討するにあたっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度などの関連制度適用や開発指導要綱についての協議が必要となる場合がある。また、建替えに伴い近隣住民への対応が必要となり、地方公共団体が近隣対策に関する指導要綱を設けている場合もある。

[14] 【手順D】 建替え決議(建替え計画を前提とした建替えの合意)

- ・ 建替え計画の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、区分所有法に基づく建替え決議を行い、建替え事業を実施するプロセスへと進むこととなる。
- ・ 平成14年12月に区分所有法が改正され、建替え決議を行うための建物についての要件が必要なくなり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のみで建替えを決議することができるようになったことから、今後は、区分所有法に基づく建替え決議を行う場合が多くなると考えられる。

1) 建替え決議の集會に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある。この期間は、規約により伸長することができますが、短縮することはできない。
- ・ 招集通知には、集會の目的たる事項(「建替え決議について」という旨)と議案の要領(建替え決議で定めるべき事項(第62条第2項各号・後出2)参照))を示すほか、以下の事項も定めて示す必要がある。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
- ③ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・ さらに、建替え決議の実施を目的とする集會の招集者は、当該集會の開催日の1ヶ月前までに、集會の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を開催しなければならない。建替えの場合と修繕・改修により建物の効用の維持又は回復をする場合との所要費用と改善効果等を比較した結果を示し、建替えを必要とする理由等を明確に説明することが重要となる。

2) 建替え決議で定めるべき事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議においては、建替え計画の概要として次の4つの事項を定めなければならない(区分所有法第62条2項)。

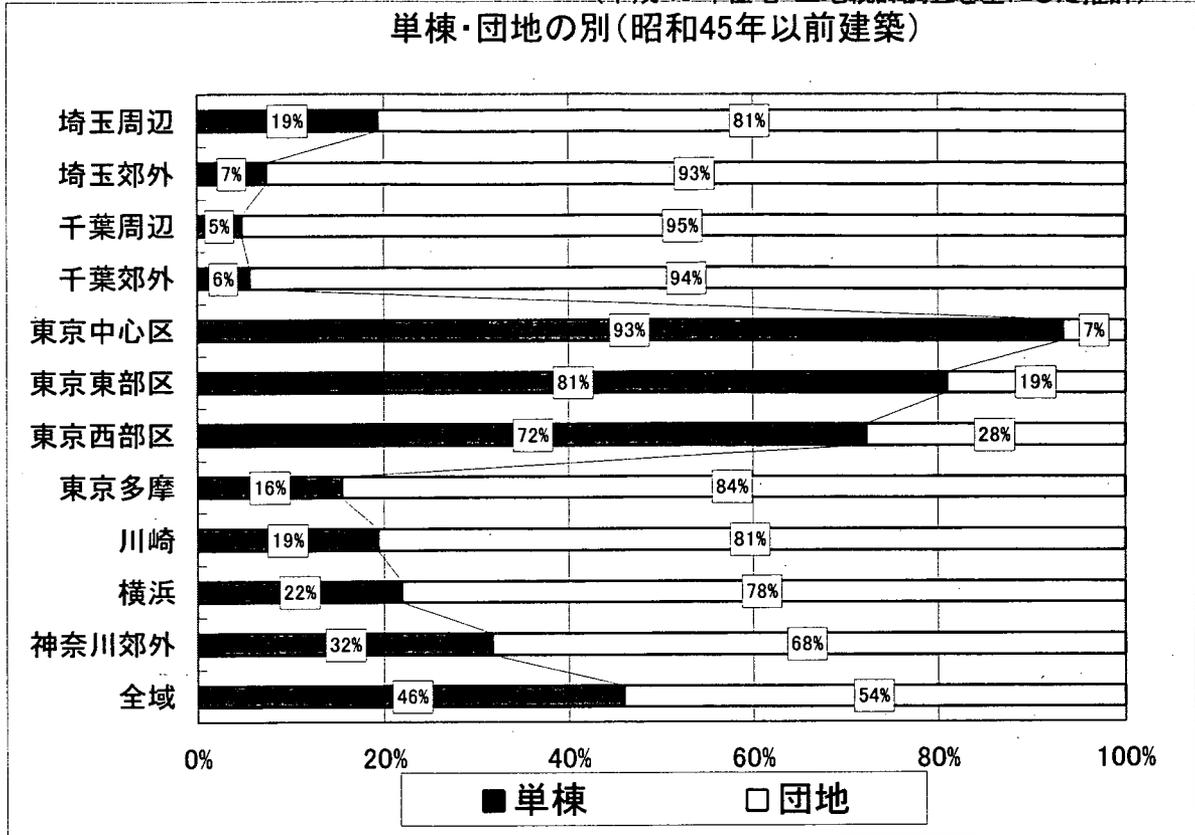
- ① 新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要
- ② 建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③ 前号に規定する費用の分担に関する事項
- ④ 再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

III-3. マンションの特性に応じた建替え手法の検討

マンション特性に応じて、建替えを実現するために適した様々な手法を検討することが重要である。

●団地か単棟かの別

(平成10年住宅・土地統計調査を基にした推計)



- ・ 首都圏における昭和45年以前に建築されたマンションは、大きくは、次のように区分できる。

- ①東京区部の単棟マンション
- ②東京区部以外の団地型マンション

①都心・単棟マンションの主な特徴

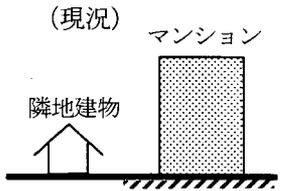
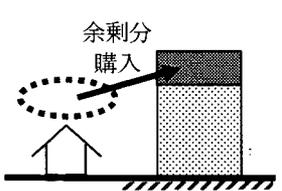
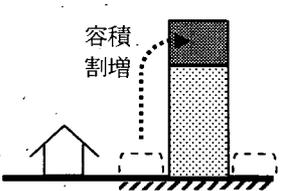
- ・ 狭小敷地(東京区部のマンションの約6割が1,000㎡未満)
- ・ 容積率いっぱい建てられている/実際の利用容積率が法定容積率を超過(既存不適格)
- ・ 建築当初からの区分所有者と相対的に入居時期の新しい区分所有世帯に2極分化
- ・ 新しい区分所有世帯等では多額の抵当権設定(特にバブル期)

②郊外・団地の主な特徴

- ・ 大規模団地が存在
- ・ 都市計画の一団地の住宅施設
- ・ 未利用の容積率には余裕がある/郊外では市場性の問題
- ・ 高齢化の進展

III-3. マンション特性に応じた建替え手法の検討

(1) 容積率に余裕のないマンションの建替え（容積率の超過マンション）

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ	<p>隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え</p> 	<p>隣地で使っていない容積率を購入、その分を敷地で活用して建替え</p> 	<p>敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え</p> 
適用のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用または建替え時期の近い隣地があること ・隣地の地権者から協力が得られること 	<ul style="list-style-type: none"> ・容積をあまり使っていない敷地が近くにあること ・隣地の地権者から協力が得られること 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定規模以上の敷地で一定の空地を確保するなど、定められた技術基準を満たすこと(別表参照)
通常建替え事業費以外にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地の購入費、又は隣地地権者持分の買取費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用分の容積について同制度を組む相手に払う対価 	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
必要な手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地地権者との交渉と同意 ・土地購入または共同化事業の契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地地権者との交渉と同意 ・容積対価の支払契約 ・特定行政庁の認定 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁の許可

1) 隣地買い・共同建替え

未利用の隣接地を購入して敷地面積を拡大したり、隣接する敷地・建物所有者の協力を得て敷地を一体化して共同で建替えを行う方法です。敷地の整序化につながるため、都市計画上の観点からも望ましい建替え手法であると言える。区分所有法改正により、「敷地の同一性要件」が緩和されたため、区分所有法に基づく法定建替えでも実施することができるようになった。隣接地の所有者の同意を前提に、「隣接施行敷地」としてマンション建替えの範囲に組み入れる方法、隣接する土地を、あらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望まれる。

2) 総合設計制度の活用

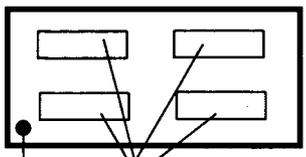
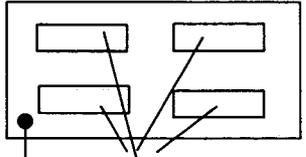
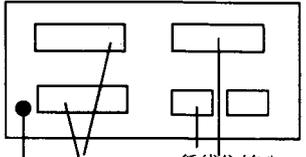
既存不適格マンションや容積率に余裕のない適格マンションの建替えに対しては、「総合設計制度」を適用して容積率の割増しを受ける方法が最も活用されている。総合設計制度は、一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可する制度である。

III-3. マンション特性に応じた建替え手法の検討
(2) 団地の建替えについての考え方

●区分所有法における団地の建替えに関する規定

- 1) 区分所有法 69 条:1棟毎の建替え決議+団地の集会における承認(土地持分の 3/4 以上)
- 2) 区分所有法 70 条:団地全体で区分所有者及び議決権の各 4/5 以上(各棟の 2/3 以上)

□団地のタイプ別建替えの考え方

団地のタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・団地全体で一括管理  <p>全棟が区分所有マンション 各棟も団地全体で一括管理 全棟で敷地を共有</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・各区分所有マンションについては各棟がそれぞれ管理  <p>全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理 全棟で敷地を共有</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有マンションと賃貸住棟や一戸建てが敷地を共有  <p>区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅 全棟で敷地を共有</p>
	建替えの考え方	<p>二つの方法が可能</p> <p>①1棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>②団地全体の一括建替え決議(団地全体の 4/5+各棟の 2/3 以上の賛成<第 70 条></p>	<p>一つの方法のみ</p> <p>①1棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>※第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>

(1) 団地の一括建替えのメリットと適用可能性

団地の一括建替え決議制度を採用することのメリットとしては、団地全体の全面的な建替えを実施し、団地全体の空間を再編することが可能になることが挙げられる。1棟毎に判断する建替えに比べて、建築計画の自由度が増大し、計画的な団地環境・屋外空間の形成を実現することができる。

団地内建物の一括建替え決議による建替えにおいては、団地内建物全部を一括して取り壊して、新たな建物を建築する計画であることが条件となるため、団地内の一部住棟だけの建替えについては適用できない。一括建替え決議を利用することに適した団地は、相対的に団地規模が小さく、団地の余剰容積を活用して新規販売用の住戸をつくった場合、それを一度に処分することができるマンション需要の大きい地域に立地している場合等であると考えられる。

(2) 団地の棟別建替え(部分建替え)

団地規模が大きくなるにつれ、一般的に多数の区分所有者の合意を形成することは難しくなる。合意形成を相対的に容易にするためには、団地の余剰容積率を活用して新規販売用の住戸をつくり建替え費用の軽減を図ることが一つの方法となるが、販売用住戸を一度に大量に処分することが難しいマンション需要の相対的に小さな地域に立地する団地(例えば、郊外に立地する大規模団地など)では、団地全体を一括して建替えることが現実的ではない。こうした団地では、区分所有法 69 条の規定に基づき、一棟毎に建替えを実施していく方法などが現実的になる。

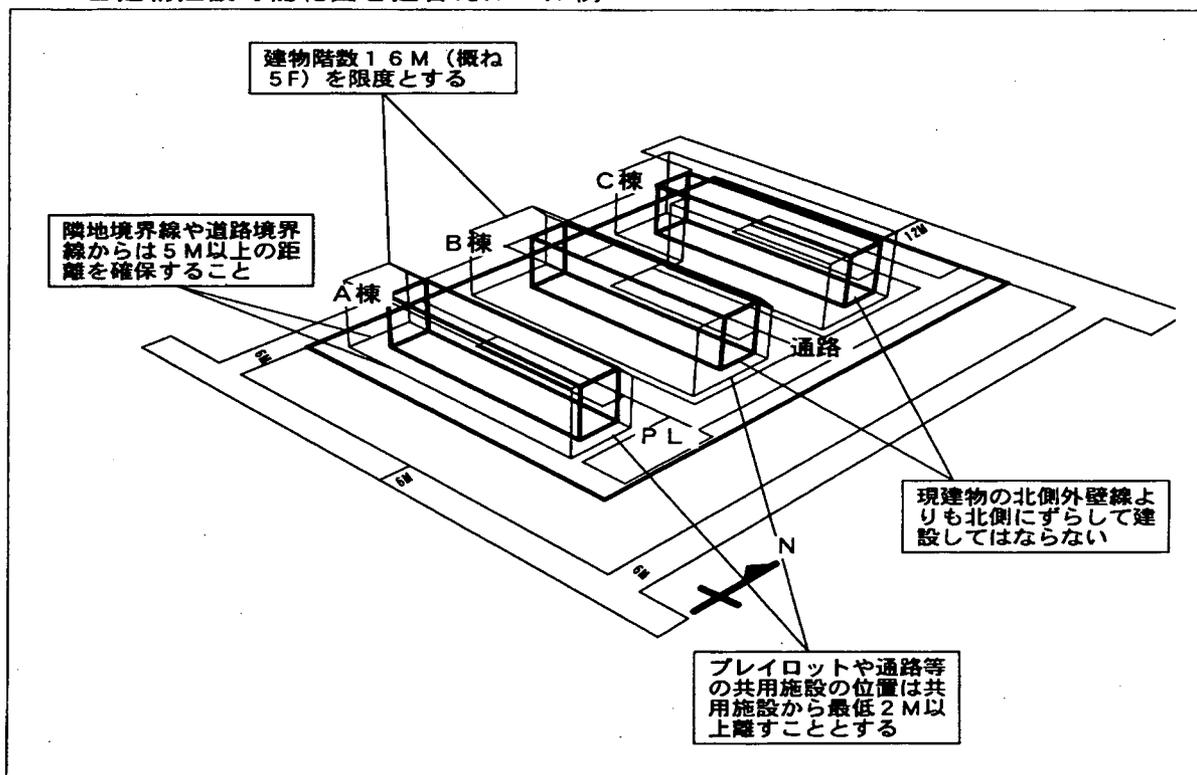
考え方①: 団地全体の建替えマスタープランを策定し、合意ができた棟から順次建替えを行う

(1棟ずつのイメージ)

- 各棟が現位置を前提として、各棟の土地持分に照らして公平な建替えを実現できるような範囲を設定。各棟の建替えルールを設定する。

①建替え棟が余剰容積率の先喰いをしていないことの確認	【団地全体】
②各棟が公平な容積率利用ができる基準についての確認	【団地全体】
③団地内通路や広場、駐車場などの位置等についての確認	【団地全体】
④特定の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす事項 (日照・プライバシー等との関係)についての確認	【隣接棟等】

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例



考え方② 複数棟が共同建替えを行うように誘導する

- 住戸交換などを行いながら、計画的に建替え棟のまとまりを作り出し、数棟が共同で建替えを行うことにより、より良好な団地環境を生み出す。
- なお、住戸交換を行う上では、住戸交換に伴う費用負担への対応、建替え希望者と見送り者の数や交換住戸の位置・広さ等の権利調整が必要、抵当権者の合意が必要となる場合の対応が課題

考え方③ 建替えと、建替え以外の改修等をあわせて実施し、団地環境を総合的に整備する

- 建替え棟における建替えと、建替えを当面は行わない棟における様々な修繕・改修やエレベーター設置などを同時に行い、団地環境を総合的に整備・改善していく取り組みが必要。→団地の再生へ

国土技術政策総合研究所資料
TECHNICAL NOTE of N I L I M
No. 86 March 2003

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは
〒305-0804 茨城県つくば市旭1番地
企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675