

マンション建替え問題に関する研究開発とその成果を活用した新法の制定



住宅研究部 住宅計画研究室 主任研究官 長谷川 洋

1. マンション建替え問題とは

我が国のマンションストック数は、平成12年末時点で385万戸であり、そのうち建築後30年を経過したマンションは12万戸であるが、10年後には93万戸と今後急激に増加することが予想される。老朽化したマンションを円滑に更新していくことが、今後の大きな課題である。

しかし、マンション建替えは、戸建て住宅の建替えとは異なり、次のような多くの課題を抱えているため、自力更新が進みにくいのが実状である（こうした課題が阪神・淡路大震災による被災マンション再建の現場で顕在化した）。

- ①多数の権利者（区分所有者）による合意形成が必要であり、個人の意志では自由に建替えができない。
- ②多数の権利者の共同事業であり、規模が大きいことなどから、都市の居住環境への影響が大きいにもかかわらず、事業を安定的に進める制度が存在しない。

今後、老朽化したマンションが増加する一方で、こうしたマンション建替えを制約する課題の存在により、マンション建替え問題が社会問題化することが懸念される。

そこで、平成9年度から5カ年計画で実施している「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発（マンション総プロ）」において、マンション建替え問題を解決することを目的とした研究開発を進めてきた。この度、その研究成果がマンション建替え新法の制定に活かされることとなった。

2. マンション建替え問題を解決するための研究開発

(1) 合意形成の円滑化に向けた研究開発

マンション建替えの合意形成が難しいのは、一つには、個々の居住者（区分所有者）によって、建替えの必要性に対する認識や事情が大きく異なるからである。

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。このため、マンション管理の延長線上に建替えを位置づけ、周到な準備のもとに建替えが実施されていくことが必要になる。そこで、長期修繕計画の中に建替

えを位置づけた計画策定の方法についての研究開発を行ってきた。

また、建替えの必要性についての合意を円滑に行うためには、マンションの老朽化等の状況を的確に把握し、修繕を行った場合と建替えを行った場合の費用対効果を判断することが望まれる。そこで、管理組合がこうした判断を合理的かつ客観的に行うための支えとなる技術的指針の検討を行ってきた。

こうした研究開発の成果は、管理組合や（相談業務等に依らず）行政、専門家等が利用できる「マニュアル」として広く公表する予定である（後述）。

(2) 事業実施の安定化に向けた制度提案

一方、区分所有者間の合意形成後であっても、マンション建替えには、次のような事業実施上の課題があることが分かった。

①合意形成後に建替え参加者は建替え組合を構成し事業を行うが、この組合には法人格が与えられない。そのため、建替え参加者は個別に建替え事業者と事業実施に必要な契約を結ばねばならない。建替え参加者が多数になると、この契約締結は大変であり、一人でも契約を拒んだり、契約に瑕疵があれば、事業は前に進まない。

②区分所有者の合意形成のほかにも、金融機関などの抵当権者や借家人として居住している者の同意を得ることが必要である。しかし、抵当権者の同意を得るためには債務を弁済することが必要であるが、一人でもそれが不可能な者がいれば建替えは実現できない。また、借家人の同意を得るためには、相応の立ち退き料などを用意して立ち退き交渉をするというコストがかかる。

こうした課題を解決するために、マンション総プロでは、合意形成後の事業実施過程を対象とする、次のような制度を提案した（平成10年度）。

- ①合意形成後に設立される建替え組合に対して法人格を与え（都道府県知事の認可等）、事業遂行能力を高める。
- ②公益性の強く認められるマンション建替え事業に対しては、（市街地再開発事業のスキームに準じ）抵当権及び借家人等の従前権利を再建後の新マンションに行政処分により移行させる。旧マンションに付いてい

た関係権利が新マンションへ確実に移行することを行政が保証し、抵当権者や借家人の合意を得やすくする。

3. 研究開発成果の活用によるマンション建替え新法の制定

マンション建替えの円滑化の社会的課題としての重要性に鑑み、国土交通省では、平成13年から「マンション建替えの円滑化等に関する法律案」の検討を開始し、以下のような骨子の法案を平成14年2月に通常国会に提出した。

- ①区分所有法に基づく建替え決議が行われたマンションに対して、法人格を有するマンション建替え組合の設立を知事等の認可により認める。
- ②行政処分による権利変換手続きにより、関係権利(抵当権や借家権等)の新マンションへの移行を行う。
- ③危険又は有害なマンション建替え促進のための特別な措置を講じる。

このマンション建替え新法の制定にあたっては、マンション総プロ「円滑な建替え手法の開発」における調査・研究開発の成果が大いに活用された。法案の取りまとめの過程では、国土交通省住宅局内に委員会を設置して検討を重ねてきたが、国総研はマンション総プロの調査研究成果を活用して、前述の法案骨子の提案に加えて、次のような支援を行ってきた。

- ①マンション建替え実現事例の特徴の整理及び情報提供
- ②マンション建替えの課題に対する従来の対応策の整理及び情報提供

- ③平成10年住宅・土地統計調査(総務省)の特別分析による大都市圏の分譲マンションストックの実態分析と今後の建替え需要量の推計
- ④都心における築30年超マンションの標準モデルの抽出と建替え費用負担額のシミュレーション
- ⑤団地型マンション(数棟のマンションが敷地を共有するもの)や既存不適格マンション(建築基準法等の規定の適用時点で既に現存し、現在の法の基準に適合していないマンション)の建替え課題の整理及び建替え手法についての情報提供

なお、法務省法制審議会においても、平成13年6月から、区分所有法改正の検討が開始されている(平成14年秋の成立を予定)。国総研では、マンション総プロの成果をもとに、団地の建替え等に関する情報提供を行っているところである。

4. マンション建替え新法の運用のための技術指針等の作成に向けて

マンション建替え新法は合意形成後の事業実施過程の円滑化等を主な目的とするものであり、新法による制度が効果的に運用されるためには、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。その一環として、国総研には、マンション総プロの研究成果を活用して、管理組合や(相談業務に応ずる)地方公共団体・専門家向けに、次のような技術指針・マニュアル(原案)を作成することが期待されている(図-1)。平成14年秋頃の法施行(予定)に向けて、現在、検討を進めている。

(1)「建替え準備マニュアル」の作成

建替え発意後の合意形成の円滑化のために、平時の維持管理段階から建替えを視野に入れた計画的な準備を進める方法や建替え発意後に合意形成の制約要因となる事項について、平時の段階から事前対応する方策等について取りまとめた「建替え準備マニュアル」を作成する。

(2)「建替え改修判断指針」の作成

マンション建替えが発意された際に、管理組合内において建替えの必要性の判断が円滑に行われるように、マンションの老朽度判定指針を作成し、建替えか改修かの判断指針を作成する。

(3)「合意形成・事業手法マニュアル」の作成

建替えを成功に導いていくためには、マンション特性や居住者特性に応じた適切な建替え手法を選択し、建替え計画に対する合意を適切な手順で形成することが必要である。合意形成の円滑化のために、マンション建替えの合意形成の進め方のノウハウやマンション特性に応じた建替え手法・関連制度等を取りまとめた「マンション建替えの合意形成・事業手法マニュアル」を作成する。

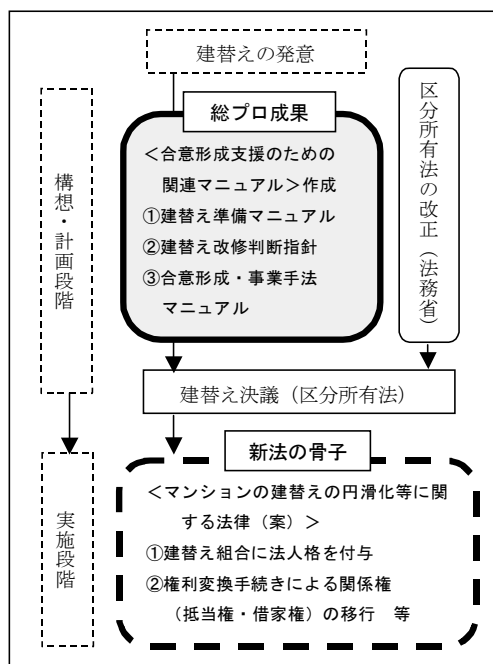


図-1 合意形成支援マニュアル