

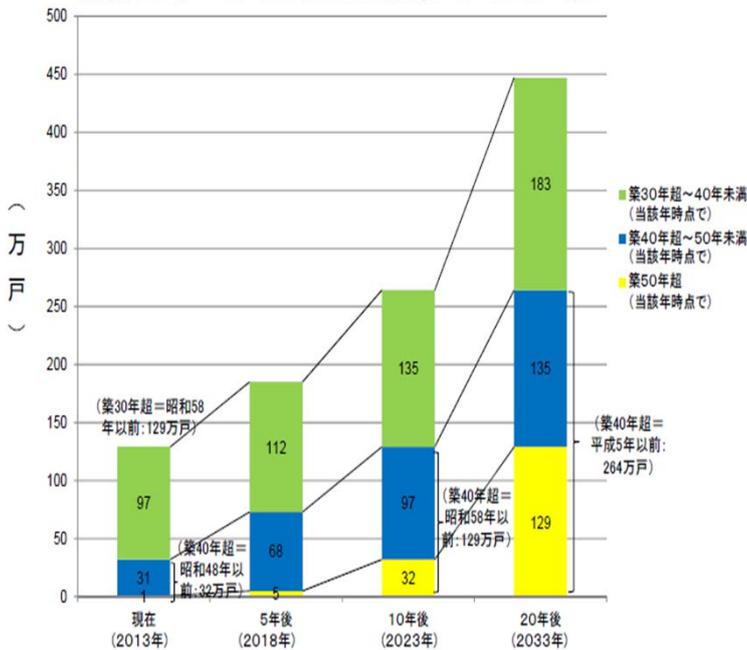
## 老朽化マンションの建替え等の促進

現状：老朽化マンションの建替えは進んでいない

- ①全国のマンション戸数 約5,900,000戸
- ②旧耐震基準に基づくマンション戸数 約1,060,000戸
- ③マンション建替え事業実施件数 183件

※①は平成24年末現在、③は平成25年4月時点。

築後30、40、50年超の分譲マンション数



<老朽化>

- ・耐震性への不安
- ・既存不適格

建替え  
検討



建替え等を希望

住み続けたい

多数の賛成者がいるのに、老朽化したマンションの建替えができない。  
(建替え決議要件の緩和)

少数者の権利保護も十分に配慮すべきだ。(財産権の保護)

耐震性に不安。安全性や公共性の観点から建替えしてほしい。

建替えなくても修繕や改修で老朽化に対応できる。

建替え以外の選択肢のひとつとして、多数決による区分所有関係の解消制度を設けてはどうか。

建替えに係る資金面に不安がある。  
(引っ越し費用、仮住居の賃貸料等を含む)

<建替えの合意形成が難航>

- ・建替え決議要件の厳しさ
- ・資金面の問題

## 公開ディスカッション「老朽化マンションの建替え等の促進」

<p>老朽化マンションの建替え等を促進するため 建替え決議要件などを緩和</p>	<p>現行の制度を原則維持</p>
<p><b>&lt;議論の目的&gt;</b>                      ○老朽化マンションの建替え等を巡り住人の間で意見が対立することも多い。建替え等が必要な老朽化マンションが増加している中で、権利上・費用負担の課題が指摘されていることを踏まえ、マンションの老朽化問題に対処するための方策について幅広く議論する。</p>	
<p><b>&lt;現状&gt;</b>                      ○全国のマンションストック戸数は約 590 万戸といわれており（平成 24 年末現在）、これらのうち築 32 年以上のマンション（昭和 56 年の改正建築基準法施行による新耐震設計に対応していないマンション）は 106 万戸と推定される。                      ○その一方で、マンションの建替え事業の実施件数は 183 件程度にとどまる（平成 25 年 4 月時点）。                      ○マンションの建替えには、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の集会の決議が必要とされ、団地内の区分所有建物を一括建替えする場合には、さらに区分所有建物ごとに区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成が必要。</p>	
<p><b>&lt;建替えの決議要件&gt;</b>                      ○現行の決議要件が厳しいため、多数の建替え賛成者の意向が満たせなかったり、決議までに何年も要したりする場合がある。区分所有建物の建替えを行う場合、区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の集会の決議があれば足りるとするなど、建替え決議要件の緩和が必要。</p> <p><b>&lt;団地の一括建替え決議要件&gt;</b>                      ○少数住戸の棟での反対により、団地全体の建替えが止まってしまうことがある。                      ○団地全体での賛成が要件を満たせば、これとは別に建物別の賛成を加重する必要はないのではないか。</p>	<p><b>&lt;建替えの決議要件&gt;</b>                      ○少数者の権利保護にも十分配慮すべきである。                      ○多数決により所有権の処分を強要することは、財産権の保護の観点から原則として認められない。建替えの公共性が明確である場合に限り例外的に認められる。</p> <p><b>&lt;団地の一括建替え決議要件&gt;</b>                      ○異なる建物の区分所有者間ではそれぞれ他の建物について何らの権利も持っていないことが原則であり、財産権の保障の観点から要件の緩和は適当ではない。                      ○棟別の建替え決議により対処することが原則であり、一括建替えは団地の一体性が強いことが明確な場合に認められる。</p>

## 公開ディスカッション「老朽化マンションの建替え等の促進」

<p style="text-align: center;"><b>老朽化マンションの建替え等を促進するため 建替え決議要件などを緩和</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>現行の制度を原則維持</b></p>
<p><b>&lt;区分所有関係の解消制度&gt;</b></p> <p>○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法改正により、被災マンションについては5分の4の賛成による建物敷地売却が可能となったが、老朽化マンションについても多数決による区分所有関係の解消制度を設ける。</p> <p><b>&lt;容積率の緩和&gt;</b></p> <p>○容積率に余裕のないマンションや、既存不適格であり減床しなければならぬマンションの建替えを行う上で、容積率制限が障害となっている。</p> <p>○マンション建替えが実現した例の大多数は増床している。費用負担の問題を軽減するためにも、容積率の緩和が必要。</p> <p>○耐震性が不足している等、一定の要件を満たすマンション建替え事業については容積率の緩和を図るべきではないか。</p>	<p><b>&lt;区分所有関係の解消制度&gt;</b></p> <p>○どのような客観的要件のもとに多数決による解消制度を認めるかどうかは、十分な議論が必要。</p> <p><b>&lt;容積率の緩和&gt;</b></p> <p>○容積率制限は建築物と道路などの公共施設の許容量とのバランスを確保することを目的としている。</p> <p>○建替えをもって容積率制限に特例措置を設けることは、隣接した敷地の建物との社会的平等性を欠く。</p>

# 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)の概要

## 区分所有法とは

一棟の建物を区分してその各部分(専有部分)を所有権の目的とした場合について、**建物及びその敷地の共同管理**などのルールを定めた法律(昭和37年制定)

## 区分所有建物の管理

- 物理的に一体の建物に複数の区分所有者が存在
- 専有部分のほかにも、共用部分の管理が不可欠



区分所有者相互の権利を調整するため  
多数決制度を導入

専有部分 ----- **単独で使用**

共用部分 ----- **全員で管理**  
階段・廊下  
エレベーターなど

## 建替え決議制度の概要

建替えとは..... **建物を取り壊して、その敷地の上に新たな建物を建築**すること  
(区分所有者は、新たな建物に区分所有権を取得)



本来であれば**全員の同意**が必要

- 反対者の意思に反してでも建替えを実行することの正当性を担保
- 決議成立後の円滑な建替え事業の実施



相当厳格な多数決要件が必要

- ① 区分所有者の頭数
- ② 議決権(専有部分の床面積割合)  
各**5分の4以上の多数**

## 区分所有法における建替え決議要件について

### 多数決要件の在り方を検討するに当たっての視点

#### ① 多数決要件は民・民の権利調整の問題

単純な要件の引下げは、反対者の権利の一方的な制限にもなりかねない



様々な立場の者の利害に配慮する必要

#### ② 多数決要件以外の問題の重要性

建替えの費用負担が困難  
高齢等のため建替えを望まない etc.



これらの課題の対処こそが重要

#### ③ 建替え事業の円滑な実行を確保

反対者が増えれば増えるほど、  
建替え実行のコストが増大



多くの例では、5分の4よりも相当高い賛成率

- ◎ 有効な老朽化マンション対策のためには、  
住宅政策等の視点も含めた総合的な取組みについての検討が必要

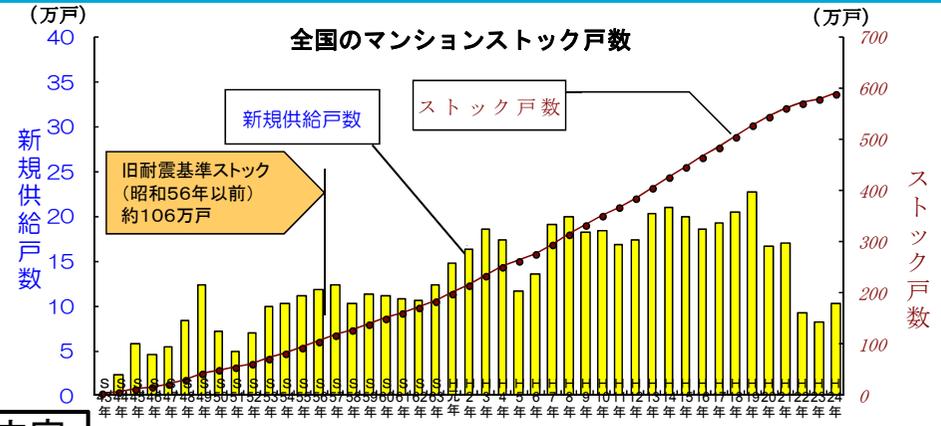
# 新たな老朽化マンションの再生促進策について

(平成25年10月24日 規制改革会議 国土交通省作成資料)

**【背景・現状】**  
 ・現在のマンションストック総数は約590万戸（H24年末時点）  
 ・そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは、現在約106万戸  
 ・マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）

↓

**生命・身体の保護の観点から、構造耐力が不足（耐震性等）している老朽化マンションの再生が喫緊の課題**



- 老朽化マンション再生に必要な措置**
- 建築規制の特例
    - ・容積率等
  - 権利調整ルールの特例
    - ・決議要件等
  - 支援措置の整備
    - ・予算、税制等による支援
  - 相談体制の整備
    - ・技術的な相談、紛争処理

**規制改革の内容**

「規制改革実施計画」（平成25年6月14日閣議決定）（抄）  
 老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。  
 <平成25年度検討・結論>

**【新たな老朽化マンションの再生促進策について】**

	一般のマンション	構造耐力不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4の賛成	<b>H25改正で措置</b> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ⇒4/5の賛成 ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5の賛成	<b>今回見直し案</b> <b>新制度による建物敷地売却</b> ・多数の賛成により売却決議 ・組合を設立して建物・敷地を売却 ・デベロッパーが新たなマンション等を建設 ⇒危険居住を解消 ⇒区分所有者は、①建替マンションへの再入居、 ②他の住宅への住替えを選択 ⇒従来の建替えより権利調整が容易
取り壊して住替え	— ※全員同意が必要	

※被災マンションについては、4/5の賛成による建物敷地売却が可能(H25被災マンション法改正で措置)

○ 老朽化マンションの建替えについて、容積率規制の緩和を検討。

# 建替え制度〔現行〕:マンション建替え法と区分所有法

