

マンション建替えに関する意見

日本マンション学会 会長

千葉大学 小林秀樹

<一般社団法人 日本マンション学会>

マンションに関わる専門家が参加する学術団体(1992年設立)

会員は、研究者、弁護士、建築士、マンション管理士、コンサルタント、
管理組合役員経験者、管理会社、建設・工事会社、等

マンションの建替え決議について

○決議要件を無条件で緩和することには、強く反対します。

理由：所有権は保護することが原則

例えば、中古マンションを購入したところ、しばらくして多数決で所有権の売却を強要されるとしたら、所有権及びマンションへの信頼を低下させる

<現行制度>

(注1)規約で定める。下記は標準管理規約の場合

- | | | |
|----------------|-------|---------------------|
| ・通常の維持管理に関する事項 | 過半数 | (母数は、総会出席者の議決権)(注1) |
| ・管理規約や共用部分の変更 | 3/4以上 | (母数は、区分所有者及び議決権) |
| ・マンションの建替え | 4/5以上 | (同上) |

○建替えの公共性が明確な場合は、例外的に緩和が認められると考えます。

市街地再開発事業の認可地域に含まれる場合 (2/3以上)

耐震性に劣る場合は、耐震改修の方法もあるため、それだけでは4/5からの緩和は困難

(参考) 特別多数決の数値について

マンション購入者は、建物が寿命に達するまでの相当期間において、購入時の状態を維持することを期待して、区分所有関係に入ったと解することができます。

現行制度における下記の数値は、適切であると考えられます。

○現状を維持するための決議 ①通常維持管理 → 過半数の普通決議

○現状を変更するための決議 (反対者の所有権を制約するため特別多数決が必要)

1.公共の福祉の観点からの制約 (外部的理由) ②再開発事業の認可地区 → 2/3以上

2.区分所有者の調整からの制約 (内部的理由) ③規約や共用部分の変更 → 3/4以上

④マンション建替え → 4/5以上

マンション建替えが進まない理由

○決議要件ではなく、区分所有者の経済的負担がおもな理由です。

建替え成功例は、建物の容積を2～4倍に増加

増やした住戸（または余った敷地）を売却することで、区分所有者の金銭負担を低減

（参考）

2002年の法整備前は、全員同意による建替えが一般的で容積は平均3.4倍。整備後は平均2.8倍

経済的負担の軽減には、次の2つの条件が必要

①容積率に余裕があり増床できる（法定容積率に比べて実容積率が低い）

②立地が高地価で住宅価格が高い

地価が低いと、戸数を増やしても区分所有者の費用負担の減少はわずかになる

2つの条件とも満たすマンションは、建替えが終了しつつある

区分所有者の費用負担が大きいと、多数の同意を得ることは難しいのが実態

○今後は、建替えは困難であることを踏まえた施策が重要になります。

①マンション解消制度の創設 ②老朽マンションの再生の重視

区分所有関係の解消について

○マンションの解消制度(解体または敷地・建物の売却)は必要と考えます。

今後の人口減少社会では、マンション建替えがさらに困難になることを踏まえて、危険・老朽マンションへの対策として、多数決による解消の実現が必要

例) 仙台の被災マンションでは、費用負担ができない、安い中古がある等により建替えは困難

しかし、多数決を認める客観的要件については、学会として検討途中

マンション学会では、被災マンションの解消制度を提言したが、老朽マンションについては研究課題が多く、現段階で明確な方針を示すことは困難

解消の場合は、同敷地での居住が保証されないため反対者への配慮が重要。また、抵当権や借家権への対応、危険・老朽度の判断基準、事業法の必要性など、未解決課題が多い。

○耐震性に劣り危険が明確な場合は、解消制度の早急な創設に賛成します。

議決要件は、解消だけではなく建替え・耐震改修による方法もあるため、4/5以上を想定

耐震性が劣ることが「明確」であることを担保する仕組みが重要

老朽マンションの再生について

○建替えの困難化を踏まえて、再生(改修や施設導入等)を重視すべきです。

理由： マンション建替えに関する法律や補助制度が整備された反面、
老朽マンションの再生については未整備

一件の金額は小さくても多数の取り組みがあるため、相当の経済効果が期待できる

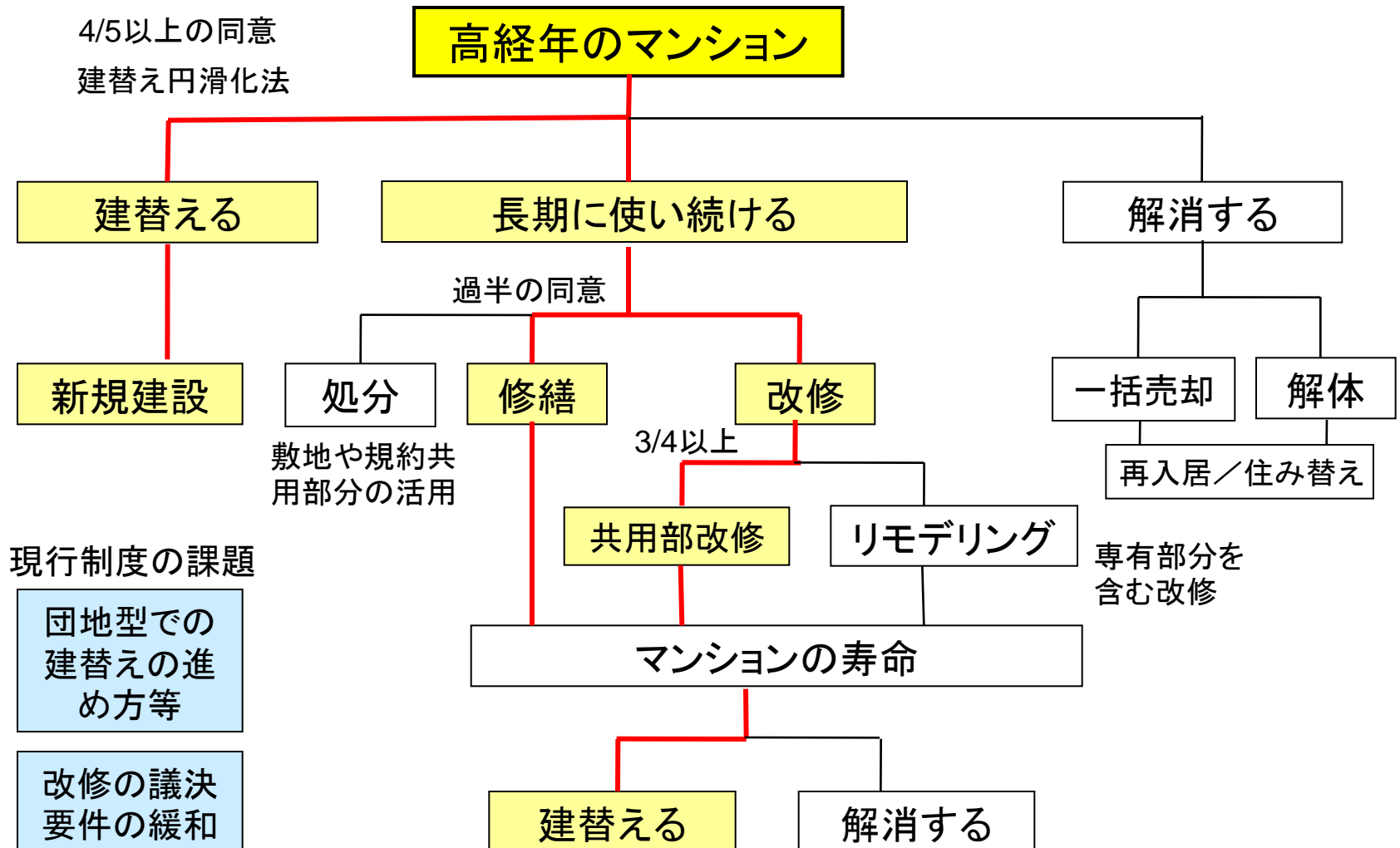
＜マンション再生に関して必要になる施策(例)＞

1. 敷地と共用部分の「処分」(賃貸、規約共用部分の取得・売却等)を3/4以上で実施
2. 専有部分の変更を伴う大規模改修(増築、リモデリング等)を4/5以上で実施
3. 共用部分や管理規約の変更についての決議要件を緩和(下記参照)
4. 耐震改修だけではなく、大規模改修についても建替えと同等の補助を実施

参考) 団地型マンションで、集会室を建替えて福祉施設を導入する計画が、賛成70%を確保しながら、3/4に達せず否決。高経年マンションでは、相続・遠隔地居住等で無反応者が一定数存在。それらは現行法では反対票になるため、3/4以上の獲得は難しい。例えば、所定の手続きを経ても無反応者は母数から除くなどの法改正等が必要。

(参考) マンションの生涯設計を確立するための課題

高経年マンションに対する対策として、黄色枠の制度がある。白枠は未着手



団地型マンションの建替え・解消について

○一括建替え決議は、現行制度を概ね維持することが望ましい。

1. 一括建替え決議において、各棟2／3以上の同意を不要とする件
すべての団地内建物が同じ条件とは限らない。
一部の棟のみが不利にならないために、各棟2／3以上の同意を要件とすることは必要
2. 社宅棟が含まれる団地において一括建替え決議を可能とする件
原則は、棟別建替え決議を積み重ねることで対応
ただし、以下の3条件が整う場合に、一括建替え決議を認めることは要考慮
①社宅所有者の同意、②一般棟全体の4／5以上の同意、③一般棟各2／3以上の同意

○団地の建替え・解消は、市街地再開発事業と同等の仕組みが必要です。

大規模な団地型マンションの建替え・解消は、敷地の変更、途中での計画変更、工期区分等を伴うことが多くなるため、所有者間の権利調整のみに基づいて遂行することは困難。

再開発事業の団地タイプを創設し、行政が関与・補助しつつ、敷地の分筆、工期区分の安定確保等を考慮して進めることが必要

容積率の緩和について

○容積率の緩和には、原則として反対します。

容積率の緩和は、都市計画の観点から行うもので、マンション建替えのみを理由とした敷地単位での緩和には慎重であるべき。

<個別敷地での緩和の問題点>

①近隣の反対に配慮する必要

・近隣の反対運動につながる。反対の恐れがない立地に限定する等の配慮が必要

②隣地間の不平等の発生

・建替えマンションの隣地に新築がある場合、両方で許容容積率に差があるのは不合理

<容積率の緩和自体の問題点>

③容積率は、道路等の公共施設の許容量とのバランスに配慮

・緩和する場合は、受益者に対して公共施設等の整備(費)を求めることが原則

④容積率は、住環境や都市景観への総合的配慮

・容積率は、建物高さや日照採光等を全体として維持する仕組みとなっている。

環境アセスメントや日影規制等では、「複合日影」等を制御できない現実に配慮

複合日影:一つの建物による日影は小さくても、順次、建物が建てられることで日影が大きくなること