

マンション建替え促進に向けた方策

2013年3月27日

一般社団法人 不動産協会

マンション建替えの現状

1. 建替え事業の実施状況

- 全国のマンションストック戸数:約 580 万戸(国土交通省推計・H23年末時点)
マンション居住者数:約1,400万人
- 建替え事業の実施:約 200 件(国土交通省推計・H24年10月時点)

2. 建替え成功事例の分析

- 大都市圏において 民間事業者等の事業協力を得て
余剰容積を活用し 数倍の増床を伴って 実現
- 公団・公社や民間事業者が9割以上に関与
 - 実施事例の8割が集中 東京・大阪・神奈川・兵庫
 - 建替え前後の増床倍率:2~4倍程度

マンション建替え成功のポイント

1. 建替事業の手法

- マンション建替円滑化法施行(H14年)以降
円滑化法活用事例 約3/4 残りが等価交換方式
- 区分所有法改正(同一敷地要件の撤廃 H14年)以降
隣接地や保留敷地を活用した建替事業が増加

2. 建替え成功のポイント=区分所有者の経済的負担をできるだけ低減

- 従前建物以上の容積率の確保 → 余剰床の創出
- 専門知識を有する事業協力者の参画
事業計画の立案 合意形成活動 仮移転先の斡旋
反対者からの買取資金の手当て等
- 納得する建替え計画 → 建替え決議に必要な同意の獲得

マンション建替え促進に向けた方策

1. 区分所有法の改善

(1) 建替え決議要件 4/5 の緩和

→ 合意形成及びその後の建替え事業を早める効果

※再開発組合設立要件2/3 区分所有法の一部滅失の復旧決議3/4

(2) 団地型マンションの一括建替え決議における棟別2/3の同意要件の廃止

団地全体の4/5以上の賛成 + 棟別の2/3以上の賛成

※少数住戸の住棟での反対が団地全体の建替えを止めてしまう。

(3) 社宅を含む団地の一括建替え要件の緩和

○団地内に単独所有する建物等が一棟でもある場合、全体の建替ができない。

→団地内の一定割合が下記要件を充たすことで足りることとする。

※団地型マンションの一括建替え決議のための要件

- ・団地内建物のすべてが区分所有建物
- ・敷地が区分所有者の共有
- ・団地管理組合等の規約で各区分所有建物の管理を行うことが定められていること

2. マンション建替え円滑化法の改善

○権利変換計画原案への借家人全員同意要件の緩和

3. 借地借家法の制度改善

○建替え決議を借地借家法上の解約の正当事由として位置付ける。

4. その他

(1) 建替決議以後の都市計画上の規制変更についての配慮

○建替え計画の見直しによる混乱を回避することが必要

(2) 建替え誘導のための容積割増制度

※東京都総合設計制度(共同住宅建替誘導型総合設計)

(3) 行政による支援措置

○管理組合に対する合意形成初動期の支援の充実

○高齢者等に対する住み替え支援の充実

参考資料

当協会会員22社へのアンケート調査結果

1. マンション建替えの阻害要因の実例(36例)

- ・1位 事業性が低いため4/5の建替え決議要件を満たせない…8例
- ・2位 借家人への対応が困難…6例
- ・3位 区分所有法第70条の一括建替え決議を適用できない団地…5例

2. マンション建替えを促進するための方策(44例)

- ・1位 借地借家法上の正当事由として建替え決議を位置付けること…6例
- ・2位 補助制度の新設・充実化…5例
- ・3位 借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者の権利変換の
位置付け…4例
- ・4位 高齢者等の要配慮者に対する支援の充実化…3例
別敷地で建替え事業を行える法制度の整備…3例