

東京都住宅政策審議会マンション部会 ヒアリング用資料

141106

山田尚之

■ 現状認識

- 2013年現在で都内の分譲マンションストック約53千棟のうち、旧耐震基準約12千棟、旧々耐震約3千棟を合計すると全ストックの約28%がいわゆる旧耐震マンションとなる（資料2 P3）。戸数ベースで見るとストック数165万戸で旧耐震基準のものが36万戸となり、割合は21.6%（資料2 P2）。
- これに対して建替えの実施状況に関しては東京都内での建替え実施件数は117件（戸数不明）とあり、これまでに建替えられたものは旧耐震マンションの約1%前後に過ぎないものと推測される。
- 国交省資料によれば、戸数ベースで旧耐震が約106万戸、建替え実績は183件、約14,000戸（2013年4月までの10年以上の累計）とされ、この場合は建替えられたものは旧耐震ストックの約1.3%となる。
- 上記の建替え実現事例はほぼ区分所有法改正とマンション建替え円滑化法制定が行なわれた2002年から10年間の累計である。10年間で約1%ということで、今のペースで建替えが行われたとして旧耐震ストックの建替えだけで7～8百年はかかる計算になる。この事実を前提に、改修や建替え、あるいは区分所有関係の解消が可能な限り円滑に行われる施策を総合的に考えなければならない。
- 時間が経過するほど高齢者の割合が高まり、区分所有者が自律的に建替えることは困難になり、建替えは生活再建的・福祉的な性格が強くなる。結果的に行政の負担や社会的コストは高くなる

■ 問題点の整理

- マンション再生の目指すべき方向性を整理するため旧耐震マンションストックを段階的に再生ないし解消することを想定する。ここでは最終的に30年後までにはほぼ全ての旧耐震マンションを建替えあるいは解消するとした場合を考える（この期間は50年でも60年でも構わない）
- 30年間で10年ずつ3段階に分け、現状の「緩やかな建替え誘導」から「積極的な誘導」、そして「強制化段階」と設定した。制度が創設された2002年から2014年までの過去約10年間はこれからの本格的対応を行うための準備ないし試行段階と位置付けられる。
- 建替えや改修を進める上での最大の課題は区分所有者間の合意形成である。ある時点で、再生方法の選択について賛否をとる形での合意形成では建替え、改修いずれにしる大多数の合意を得ることは非常に難しい。方針を決定した後、再生事業の実

施までに時間をおくことで権利者の入れ替わりを促し、結果として再生方針を支持する者が増えていくような合意形成方法が必要である。

- ここでは旧耐震マンションを対象とし、長期的な視点に立って各管理組合と構成員である区分所有者が一定の期間をかけて具体性・実現性のある選択をできるような仕組みと支援のあり方を検討してみた。要点は、
 - ・一定期間内に再生方針を決議し、将来に向けた実施準備に入ることを管理組合に義務付ける。他方、行政はこの義務が履行できるような環境整備を行う。これを行政支援の骨格と考える。例えば、
 - ・検討や実施を支援するため管理士など専門家の派遣と行政への報告義務
 - ・決議された再生方針は公表することとして区分所有者の入れ替わりを通じて賛成者が増えていくような仕組みを考える。入れ替わりを促すためのインセンティブが必要である

(1) 第 1 期: 今後 10 年間(建替えへの緩やかな誘導と耐震改修の義務化)

- ① 短期的(10年内)には現在の制度を前提として建替えができるマンションを可能な限り増やすための施策が必要(これが現在の最大の検討課題)
⇒数値目標としては旧耐震マンションの1割程度を建替えにより再生するという目標が必要ではないか。ただし、現実には国ベースで見ても建替え戸数は年平均1千数百戸であり、これが5倍のペースになっても10年間で旧耐震マンションストックの20分の1が建替えられるに過ぎない。
⇒現時点で建替えに対する潜在的な需要のあるマンションや団地について可能な限りこれを後押しすることで自律的な建替えを促す施策を考えることがなされるべき。具体策については後述。
- ② 現行制度下での建替えが可能なマンションが量的に限られるとすれば、他のマンションや団地については原則として30年間は建替えることなく安心して生活が継続できるよう長期計画を立案し、速やかに耐震化を含めた修繕改修が実施されるよう施策を検討する。
 - ・一定の期間内に建替えない場合の耐震改修の義務化
 - ・耐震改修の目標値について弾力化
- ③ 中長期を視野に入れた区分所有制度などの抜本的な見直しの検討

(2) 第 2 期: 11~20 年目(区分所有関係の解消など生活再建型への誘導)

- ① 建替えも耐震改修もできないマンションについては処分も賃貸もできず、空家が急増し、合意形成にもとづく自律的な再生を期待することは難しい。危険度が高いものについては行政が主導して区分所有関係をいったん解消し、改修や敷地売却などの再生を行うことを検討すべき。

- ② H26年改正円滑化法よりさらに緩和された要件の下で(たとえば耐震性能不足要件や建物除却義務の見直し)区分所有権を解消し、敷地売却を経て次の居住先を求めることを進めるなどの施策が必要。高齢者や経済的弱者については行政の福祉的な立場からの対応。コンサルタントの役割も福祉的、生活再建的なものに軸を移す必要がでるものと考えられる
- ③ 人口減少社会の中でマンションの敷地の売却を促すには、取得者が既存建物を改修して別用途(高齢者施設や賃貸集宅など)への転用が可能となるような制度への見直しが必要ではないか(現状では既存建物の除却は絶対条件)
 - * 旧耐震マンションの分布を見ると世田谷、港、渋谷、新宿などのエリアでかつ駅至近のものが多いことから(資料2 P4,7)敷地の需要はあるものと考えられる
 - * 市部では郊外型団地が多く、建替え行うものと敷地売却を前提に区分所有関係を解消するものに分け誘導し、集中と選択を行うことが必要

(3) 30年超(強制的な建替えあるいは解体を視野に入れた対応)

省略

■ 具体的な施策について

- (1) 適切なマンション再生手法の選択を促すための普及啓発・支援のあり方
 - ① 管理組合の当事者意識、管理への関心の向上策

旧耐震マンションの再生を実現するには大前提として自律的な再生を目指すことができる管理組合をいかに増やすことができるかが重要

 - 1) 行政への管理状況報告の義務化と管理状況データの公開
 - 2) 報告義務と対応して、マンション管理士などへの業務委託への助成
 - ② 旧耐震マンションについて再生方針計画検討の義務化
 - ・旧耐震マンションについては30年間での再生方針決議(たとえば4分の3特別決議)を義務化する
 - ・各々の再生方針に従い前述の誘導策や助成、支援を組み合わせ実施する。その実施状況を行政への報告義務の内容とする
 - ・再生方針は公開され、再生計画に参加を望まないものはそれまでに売却し、取得者は将来の建替え、改修、解消などの計画を知って取得することになり合意形成は進めやすくなる
- (2) マンション建替え等の円滑化を図るための施策のあり方
 - ① 隣接マンションや隣地との共同化による建替えの誘導
 - ・都心部でも単体での建替えは計画の自由度や事業性から限界がある。この点で、隣接マンションや敷地との共同化を促すことで建替えが進めやすくなる可

能性が高い

- ・総合設計制度や優良建築物等整備事業制度の弾力的な活用、高齢者施設や子育て支援施設などの地域貢献機能導入へのインセンティブ付与などの方策

② 敷地売却後に取得した既存建物を改修して利用できる制度への見直し

- ・今回の敷地売却制度は建物の除却を前提とするため対象適地は限界がある。旧耐震マンションでも単独所有者が十分な耐震改修工事を行い、中古住宅として低廉に売却、賃貸運用や高齢者施設などに転用することが可能になれば需要が高まり、結果として敷地売却という選択肢の実効性が高まる

③ 郊外型団地について

- ・郊外型団地を含む老朽化した団地では急激な高齢化や経済的格差の広がりによって極化が進んでいる。そのため一括建替えではなく一部建替えや段階的建替えが進められるような団地を対象とした事業法が必要である。

- ・再生決議と権利変換によって団地敷地と建物がいったん事業組合に帰属し、一部建物を耐震改修した後に建替えを希望しない権利者は権利変換で取得できないなどの方策を講ずべき。

- ・団地再生に合わせて、行政の関与のもとで高齢者施設や子育て支援施設などを整備することで新しい生活拠点整備型のまちづくりの核とする。

- ・これらの制度や施策を組み合わせることで郊外型団地が自律的に建替えられるように支援誘導することが必要である。

(3) マンションの耐震化を促進するための施策のあり方

- ・(1)②で示した再生方針決議にもとづいて建替えでなく耐震改修を選択した場合には計画にしたがって耐震改修計画を実施することを義務化する。管理組合は行政への報告を義務付けられる。

- ・行政は一定の要件の下で、耐震改修に要する費用の一部を助成するなどの支援策を講じる。また、耐震改修が行われたマンションについては良好な管理が行われているマンションとして公示される市場で評価される仕組みを講じる。

以上