

マンション建替え促進に向けた方策

2014年11月17日

一般社団法人 不動産協会

目次

1. 不動産協会の紹介P.3
2. マンション建替えの現状P.4
3. マンション建替え成功のポイントP.5
4. 規制改革会議での提言P.6
- <参考資料>P.7
5. 適切なマンション再生手法の選択等を促すための
 普及啓発・支援のあり方P.8
6. マンションの建替え等の円滑化を図るための施策についてP.9~13
- <新設の敷地売却制度について>
- <まちづくりとの連携>
- <容積緩和制度について>
- <その他、支援策の拡充>

1. 不動産協会の紹介

○協会の概要

- 事業概要:

マンション・一戸建て住宅の建設・分譲、ビルの建設・経営・管理等の不動産事業を実施する企業により構成。都市開発等を通じて魅力的なまちづくりを展開する会員企業が積極的・効果的に事業を推進できるよう、関連諸制度への政策提言や調査・研究に取り組んでいる。

- 会員数:158社(平成26年11月現在)

- 理事長会社:三菱地所 会長会社:三井不動産

副理事長:住友不動産・東京建物・東急不動産・野村不動産・阪急不動産

○マンション再生等住宅政策への取り組み

マンション再生、建替え等の諸問題については、住宅政策委員会の下に「マンション建替えワーキング」を組織(計11社参加)し、情報交換や制度改善の提言等を行っている。

2. 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 601万戸 (国土交通省推計・H25年末時点)
うち、建替えの実績は約 200棟のみである。(100戸/棟としても2万戸)

(2) 建替え成功事例の分析

特に大都市圏において 民間事業者等の事業協力を得て
余剰容積を活用もしくは容積割増を受け、大幅な増床を伴って実現

・建替え前後の増床倍率: 2~4倍 (平均3倍程度)

⇒ 公団、公社や民間事業者が9割以上に関与し、余剰床引受

・実施事例の8割が大都市に集中 ①東京②大阪③神奈川④兵庫

⇒ 余剰床が高く売れることが条件

- 今後はこのような好条件が揃った事例は少なくなると予想される。

3. 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
円滑化法活用事例は約3/4、等価交換方式1/4
- 区分所有法改正(H14年 同一敷地要件の撤廃)以降
隣接地や保留敷地を活用した敷地統合型の建替事業が増加

(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

- 総合設計等の活用により容積率の確保 → 余剰床創出
- 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 資金立て替え等
- 納得の建替え計画 → 全員同意に近い同意率が成功の要因

4. 規制改革会議での提言

規制改革会議・創業等ワーキングにおける当協会の提言（平成25年3月）

1. 区分所有法の改善
 - ・ 建替え決議要件 4/5 の緩和
 - ・ 団地型マンションの決議における棟別2/3の同意要件の廃止
 - ・ 社宅等を含む団地の一括建替え要件の緩和
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
4. その他
 - ・ 建替決議以後の都市計画上の規制変更についての配慮
 - ・ 建替え誘導のための容積割増制度
 - ・ 行政による合意形成初動期の支援や高齢者等への住み替え支援

＜参考資料＞

マンション建替え事業を行っている当協会会員(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 還元率が低く、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

5. 適切なマンション再生手法の選択等を促すための普及啓発・支援のあり方

- 国や都においてマニュアルやガイドブックが作成され、補助・融資・税制支援等が用意されているが、その支援策の運用はマンションが存する市区の実情とまちづくりの方針により異なり、自治体によって補助の有無等に違いが生じるため建替えによる防災性の向上等の公益性を考慮したそれぞれの支援が望まれる。
 - 多様な再生手法と留意点および支援制度の普及啓発にあたっては、地域の特色ごとに支援策は異なると想定され、その特色に応じた普及啓発活動の必要性がある。
- 例)・法定容積オーバー等の既存不適格が多い地域
・道路が狭いとか狭小敷地が多い等で容積割増の活用がしにくい地域 など。

6. マンションの建替え等の円滑化を図るための 施策について

<新設の敷地売却制度について>

- ①現状 要除却認定に適用が限られているが、新耐震のマンションも10年、15年後はその他の様々な理由で建替えを考える時期が来る。
最も緊急性が高い要除却マンションの建替え実績を見ながら、将来的には新耐震の築古マンションにも対象を広げるよう、国に働きかける必要があるのではないか。
- ②権利調整が簡素化することで、事業のスピードアップが期待されるが、売却事業の認可については行政の手続きもスピードアップをお願いしたい。
それには、敷地の買受計画に容積割増の適用が反映できるよう、売却決議前の段階で総合設計等の認可が下りるような使い勝手の良い運用をお願いしたい。
従来の建替えと比較し次の住宅の様々な選択肢があるが、大きく経済条件が優れるわけでは無いので、分配金増額による合意形成促進が必要。

＜まちづくりとの連携＞国・都・市区が一体となった施策が必要

- ①建替え促進のために都市開発諸制度活用方針に「建替え」の視点を加えていただくとともに、絶対高さを定める高度地区を指定している行政区での高さ制限の緩和や隣地離隔、接道要件等の柔軟な運用を図ることで、これまで都市開発諸制度の適用が困難であった敷地であっても、活用可能になることが想定される。

特に高度地区については、国の「都市計画運用指針」が下記の通り改正された。

「地震に対する安全性が確保されていないマンションを建て替える場合等において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ建築物の高さの最高限度について弾力的な運用を図ることも考えられる。」

各行政において、旧耐震マンションが多い地区の実情に合わせ、高度地区の見直しをお願いしたい。

- ② 敷地の統合、再編や用途の複合化により建替えとともにまちづくりに貢献し、地域の課題解決に資する建替え事業に関しては、法定再開発同様の支援制度の適用が必要である。
- ③ 区部周辺や多摩地域等の大規模団地、特にバス便等立地に劣るマンションの建替えでは、保留床処分価格が最も高い住宅のみの開発になりやすいうえに、大規模敷地であることから建設戸数が数百戸以上となり、販売上のリスクとなりやすい。
- このように魅力が乏しく市場性が低い事業に対し、保留床処分価格が住宅よりも低い他機能的用途(商業や高齢者施設、子育て支援施設等)との複合化を図りまちの付加価値を高め地域の活性化に貢献する場合には、再開発事業同様の支援制度の適用をお願いしたい。

＜容積緩和制度について＞経済条件アップにより合意形成も促進

- ①「東京都共同住宅建替誘導型総合設計」が3件の利用にとどまっていることから、従来の総合設計制度のように公開空地を目的とはせず、まちづくり、防災上の観点から老朽マンションの建替えに特化した新しい総合設計制度の運用が必要である。
- ②敷地統合し総合設計を活用することで、より公共公益に資すると認められる事業については、割増容積率を高く設定する等の支援をお願いしたい。
また、要除却マンションが隣地と敷地統合する場合、同程度の面積までの隣地については、同じく容積緩和の対象となるように制度の運用をお願いしたい。

＜その他、支援策の拡充＞

- ①高年齢者等のうち年金生活者等の要住宅確保配慮者に対しては、都営住宅等の紹介のみならず、家賃補助等の経済的支援も含めて建替え促進策が円滑に推進されるよう側面的な支援策の拡充が望まれる。
- ②「優良建築物整備事業(マンション建替えタイプ)」については、制度を有しない市区も多く、その場合市区が補助金を支出できないと国・都も出せない仕組みとなっている。こういった場合でも、東京都の特定緊急輸送道路沿道の補助やサービス付き高齢者向け住宅の建設補助のように、国と都の補助金だけでも支出できるようにしていただけないか。
- ③所有地の積極的な活用と建て替え事業への参画をお願いしたい。
例えば、隣接地であれば敷地共同化により容積割増等を受けられるし、近隣の要除却マンションの代替マンション用地として連鎖型建替えに持ち込むことも考えられる。
あるいは、建替えには経済条件が厳しいマンションの敷地売却制度の代替物件として、所有地に「定期借地権」を設定し、新築される定期借地権付きマンションを優先的に購入できるような仕組みができないか。