

マンション再生協議会 講演会
①マンション建替え等の促進について

平成27年7月7日

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

課長補佐 山本 貴志

ただいまご紹介にあずかりました、国土交通省市街地建築課マンション政策室の山本と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、私のほうから、マンション建替え等の促進についてということで、主に平成26年にマンション建替法の改正を行いましたので、そのあたりについてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

まず、パワーポイントをご覧ください。マンションの現状ということで、現在のマンションストックでございますけれども、平成26年末時点で、613万戸となっております。そのうち旧耐震基準、昭和56年以前に建てられたストックについては106万戸というところでございます。必ずしもこの106万戸全てが耐震性不足ということではございませんけれども、旧耐震のストックはこれぐらい。大体6分の1程度あるということでございます。

続きまして、旧耐震のものが今から34年前ということですので、おおむね築40年前のマンションをグラフ上に示してございます。一番左でございますけれども、2015年の40年超のマンションについては、今、51万戸というところでございます。それが10年後には151万戸、20年後には296万戸ということで、かなり高経年のマンションが増えていくという現状が今、分かっているというところでございます。

マンションの物理的な状況だけでなく、居住者等の状況も見てみますと、こちらのほうにマンションの居住者の実態をグラフでご説明してございますけれども、一番上が居住者の高齢化の状況で、一番左の赤いところですが、昭和45年以前のマンションにおいては、60歳以上の高齢者の割合が約半分、50%という状況でございます。

左下のグラフが空き家率でございますけれども、空き家率については、右側から

赤いところまでが20%を超えているものでございますが、昭和45年以前であると、空き家率が20%を超えているのが大体24%ぐらいということでございます。

右下が借家の割合で、これも同じく赤色のところまでで、昭和45年以前で20%を超えている借家の割合が25%という状況でございます。

このように、マンションが高経年になればなるほど、より管理の難しさが非常に際立ってくる状況が見てとれるというところでございます。

そのような中で、今現在、マンションの建替えがどれぐらい進んだかということでございますが、平成26年4月時点で、実績としましては、196件、約1万5,500戸というところでございます。先ほどの40年超のマンションの戸数が50万、100万というレベルの中では、まだ1万5,500戸ということで、建替え自体はあまり進んでいないという状況でございます。

建替えが進んでいない主な理由を書いておりますけれども、管理組合において権利者相互の意見とか権利を調整することが非常に負担が大きいということ、また、今現在、容積率が余裕があるところは建替えが進んでおるところでございますけれども、容積率が余裕がないところも今後は多いということで、建替えの費用自体が回収できずに経済負担が大きいということ、そのために合意形成も難しくなるというところでございます。

このような状況の中で、平成26年にマンション建替法を改正したというところでございます。まずは、マンションの建替えに関する法律の中身、経緯等を示してございます。建替え、マンションの管理に当たりましては、一番基本となる建物の区分所有等に関する法律、いわゆる区分所有法というのが昭和37年に制定されました。こちらについては、当時、建替えの規定はないということで、民法による全員合意が基準であったということでございます。それが昭和58年になりまして一部改正された、この時点で新しく建替えに関する規定も追加されまして、過分の費用要件と5分の4以上の多数によって建替えが可能となったということでございます。そのまま平成14年になりまして新たに改正されて、過分の費用要件というのは削除されたということでございます。これは、過分の費用条件って一体どういう条件なんだということで、かなり争うようなこともあったということで、この条件については削除されたということでございます。

また、平成14年に、一番右でございましてけれども、マンションの建替えの円滑

等に関する法律という国交省の所管の新たな法律ができました。この中身については、建替組合の設立ですとか、権利変換手続きによる建替え等を規定しているということでございます。マンション建替法については、平成26年に新たに法改正を行っております。

マンション建替法と区分所有法を、まず、横並びで見ていただきたいと思います。そもそも建替え自体は、区分所有法の建替え決議が両法律ともスタートというところでございます。マンション建替法の建替えにつきましては、その後、マンション建替組合の設立、これは決議合意者の4分の3以上の合意で設立許可申請可能となっており、デベロッパー等も組合に参加可能となっておるところでございます。また、反対区分所有者へは売渡し請求等が可能となっております。続いて、建替組合ができ上がった後は、権利変換計画によって、建替えの従前マンションの区分所有権ですとか、担保権、借家権等については、再建マンションのほうにそのまま移行されるという制度がございます。また、出ていかれる方については補償金等をお支払いすることになります。それらを踏まえて、権利変換期日までにマンション明け渡しをするということでございます。その後、組合のほうがマンションの権利を取得し、建替えをしていくというようなのが、マンション建替法の流れでございます。

区分所有法の建替えにつきましては、建替え決議後に、反対区分所有者への売り渡し請求を行うというところの定めがあるということで、これによって、全員合意にしていくということになります。その後は任意の事業ということで、デベロッパー等が入っていきながら、事業を進めていくということになっております。

続きまして、マンション建替法の改正ということでございますが、これについては、平成26年12月施行となっております。巨大地震のおそれがある中で、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等を進めていくというのが喫緊の課題ということで、耐震性不足のマンションについて措置を行ったということでございます。この表については、左側が一般のマンションということで、改修については区分所有法による改修が4分の3以上の賛成で、建替えについては、区分所有法、マンション建替法で5分の4の賛成で可能となりますが、取り壊して住み替えて敷地を売却する場合については特段指定はなく、民法の原則に基づいて、全員合意が必要という状況が改正前の状況であったということです。

その中で、耐震性不足のマンションに係る措置としましては、改修につきましては、平成25年に耐震改修促進法のほうが改正されまして、過半数の賛成で耐震改修が可能でと、容積率等の緩和特例などを設けたというところでございます。建替えにつきましては、マンション建替法改正ということで、マンション敷地売却制度を創設したところでございます。こちらについては、5分の4の決議でマンションを取り壊し、敷地を売却可能とする制度でございます。その他、容積率の緩和特例も同時に設けたというところでございます。

敷地売却制度自体は、取り壊した後の土地利用については特段定めはないのでございますけれども、おおむね同じようにマンションが建つということもお話を聞いておりますので、こちらについても、建替えの一手法として考えられるということで、国としては、建替えのスキームが1個ふえたというようなことで考えておるところでございます。

こちらのポンチ絵に示してございますけれども、一番左が敷地売却制度、真ん中がマンション建替法、右側が区分所有法の建替えというところでございます。これは、マンション建替法のほうは、ものからものへということで、権利変換によって、ここの絵にも描いてございますけれども、従前の権利、例えば、101号室60平米の方が、従後については201号室80平米、そして、清算金については1,000万円を支払うということで、権利変換で事細かく従前マンションと従後のマンションの移行を決めているというところが特徴かと思われまます。

一方で、敷地売却については権利変換等ではなくて、お金に変えてしまって、各種権利を解消しようということが敷地売却制度の特徴というふうになってございます。

一番右の区分所有法の建替えについては、建替え決議後はそれぞれ任意事業ということで、デベロッパーがそれぞれの権利を買い取って、新たなものを建てる等を行っていくというところでございます。

続きまして、敷地売却制度を細かくご説明させていただきたいと思っております。特にこの制度の特徴としましては、一番上段のところでございますけれども、除却の必要性に係る認定というところでございます。こちらについては、耐震診断を行って、耐震性不足の認定というものを特定行政庁のほうが行うというところでございます。これをもって本事業制度のほうスタートとなるというところでございます。続いて

買受計画の認定ということでございますが、マンションの買い受けですとか除却、代替建築物の提供、あっせん等、そういった内容について、買受計画として、都道府県知事等に申請して認定を受けるということでございます。この2つの認定を受けて初めてマンション敷地売却決議といったものが行われるということでございます。こちらについては、5分の4以上の多数で決議ができるというところでございます。決議後は、マンション建替法と同様に、マンション敷地売却組合の設立ということが可能となっております。組合から反対区分所有者への売り渡し請求等も時価で買い取りということが可能となっております。その後、分配金取得計画の決定と書いてございますが、組合のほうは、区分所有者に対して分配金を支払っていく。また、借家人等に対しても補償金等を払っていく。それをもって居住者については、権利消滅期日までにマンションを明け渡す。組合がマンションと敷地の権利を取得した後、買受人に対してマンションの敷地を売却する。その後除却、更地化していくというところまでが敷地売却制度というところでございます。先ほども申し上げたとおり、更地化した後の土地利用については、マンションを再建するということについては、特段指し示しているわけではないということでございます。

こういった敷地売却制度については、国のほうでガイドラインを作成しており、敷地売却制度をやるに当たって、一般的と考えられる手順、あと、事業手法を判断する考え方とか合意形成の進め方とか、そういったものをガイドラインという形でまとめてございます。こちらについては、敷地売却で売却するとか、敷地売却を活用した建替え事業とか、そういったものをここにルート図を書いてございますけれども、それぞれの段階に応じてどういったことが必要かということをもとめておるということでございます。これにつきましては、国のホームページのほうに掲載しておりますので、後ほど見ていただければと思います。

また、もう一つ、改正に伴う敷地売却制度と同時に、容積率の緩和特例のほうも行っております。こちらについては、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えについて、容積率緩和ということで、敷地売却制度だけではなくて、先ほどから説明していますマンション建替え円滑化法ですとか、区分所有法の建替えとか、そういった事業の場合でも活用が可能ということになってございます。内容については、ここに書いてございますけれども、一定敷地面積を有しており、市街地環境の整備・改善に資するものについては、容積率の緩和を設けるというところござい

ます。国としましては、許可準則のほうを設けておりますけれども、実際の内容は特定行政庁のほうでそれぞれが定めておるということでございます。本日、この後ご説明があるかと思っておりますけれども、各特定行政庁でそれぞれ定めておるというところでございます。

その策定状況について、4月時点で一度調査しておりますが、許可基準を策定済みというのが9市でございます。現在作成中というのが29市、今後作成予定が108市ということで、昨年12月に施行が行われて、四、五カ月たってこのような状況ということで、今年、来年ぐらいで、各特定行政庁のほうがこういった制度を策定してくるという状況かと思われま。

また、今回の改正に伴いまして、制度の周知ということで、先ほどマンション再生協議会さんのほうでホームページを紹介いただきましたけれども、そちらですとか、あと、国のほうでも改正内容についてはホームページに掲載しております。また、パンフレット等も国のほうでつくっており、いろいろなところにお配りしているという状況でございます。

それともう一つ、相談窓口の設置といったことを行っております。こちらについては、住宅リフォーム・紛争処理支援センターのほうで「住まいるダイヤル」といったものを設けていただきまして、マンションの建替え、また、敷地売却に関する質問等をお受けしているということでございます。電話については、一級建築士の相談員の方が実際お答えするというところでございます。その上で、実際相談内容を受けて、さらに面談等で直接ご相談が必要であれば専門家相談ということで、弁護士、建築士による無料の対面相談を実施しております。こちらについては、各都道府県の弁護士会等にご協力いただきながら行っておるというところでございます。

法改正に伴いまして、費用の支援ということでございますが、内容については省略させていただきますけれども、予算措置ですとか、税制の改正等の措置を実施しておるというところでございます。

また、今回、敷地売却制度自体は再建マンションが必ずできるというわけではございませんので、居住の安定ということが非常に重要かというところで、ここでは高齢者ということでございますけれども、再建マンションへの入居に対しての購入資金に対して、住宅金融支援機構のほうで融資を行うような制度、高齢者向け返済特例制度といったものを設けているというところでございます。また、敷地売却に

よって分配金だけでは住宅ローンが残ってしまうような方につきましては、特に抵当権の抹消に係る費用については民間再開発促進基金を使いまして、各種金融機関のほうで債務保証制度を設けておるというところでございます。

以上が法改正の内容ということでございます。

今後の動きとしましては、国としましては、敷地売却制度以降は、ここに書いてございますけれども、住宅団地の再生のあり方に関する検討会というものを設けてございます。特に住宅団地といったところは土地が共有になっておるとか、あと、住戸数が非常に多いとか、あと、マンションだけではなくて、賃貸住宅ですとかいろいろなものがまじり込んでいるとか、こういったことで非常に合意形成が難しいというような課題を抱えているという中で、それらの権利調整ですとか、あと、建築規制のあり方については、少し事業法的な観点も含めまして検討していくということで、このような検討会を立ち上げておるところでございます。これは平成27年度中を目途にあり方をまとめていくということで、今、動いているというところでございます。

また、今年の6月30日に、規制改革実施計画の中でも、老朽化したマンション、特に団地型のマンションについては、その解消等を図っていくことをうたわれているというところもございますので、今年度につきましてはこのあたりを国としては少し進めていくということを考えておるところでございます。

以上で私のほうからのご説明は終わらせていただきたいと思います。ご清聴ありがとうございました。(拍手)

— 了 —