

Press Release

報道関係各位

平成23年7月26日

社団法人不動産協会

「マンション建替え促進方策に関する研究」について

社団法人不動産協会(理事長 木村恵司)は、昨年度(平成22年度)、マンション建替えの現状(事業実施状況、基本的課題、法制度等)の整理、事例分析およびマンション建替えの促進に向けた方策等を検討するため、会員企業担当者を委員とする「マンション建替え促進方策研究会」を設置して研究を行い、この度、報告書を取りまとめました。

研究会は、昨年8月に第1回を開催以来、合計で4回開催し、国土交通省、有識者、実務家を招き、マンション建替えの社会的意義及び現行法制度の課題等についての講演や意見交換を行うとともに、建替え事例の収集と建替え阻害要因を把握するためアンケート調査を実施しました。

報告書の概要は別紙のとおりです。

○本件に関するお問い合わせ先

社団法人不動産協会事務局 担当：久保田、目黒

TEL：03-3581-9421

1. マンション建替えの社会的意義

社会的意義として、第一に約1,400万人が居住する都市型居住の典型であるマンションの建替えが円滑に実施されないことは、多くのマンション居住者の居住環境の向上が阻害されること、第二に老朽化マンションを放置することは、当該マンションの問題だけでなく周辺地域へも、建物劣化による災害時の安全への不安、共用部や敷地の管理放棄による防犯への不安などを生じさせ、周辺環境へ悪影響を及ぼすおそれがあること、第三に、マンション建替えが進むことで、耐震化を含め我が国の住宅ストック全体の質の向上に資すること、第四に、本格的な人口減少社会・ストック型社会の到来により新規住宅供給の減少が見込まれる中、マンション建替えや既存ストックの改修・修繕等が我が国の継続的経済成長にも役立つと考えられることを挙げている。

また、以上のような社会的意義にもかかわらず、マンション建替え事業の実施事例は150件弱にとどまっている。その大きな要因は区分所有者による建替えの合意形成の困難さにあるが、その背景には、建替えの事業コスト(建替え事業費のみならず初期検討費用、仮住居費用、2度の移転費用等)を個別事情の異なる多数の区分所有者が応分に負担しなければならない点があり、特に高齢者等への配慮が必要としている。

2. 事例分析

平成22年4月1日時点工事完了済みのマンション建替え事例は、マンション建替えの円滑化等に関する法律(以下、円滑化法)によらない建替え108事例、及び円滑化法による建替え41事例の計149事例とされている(国土交通省調べ)。この149事例の情報がすべて公表されているわけではないため、報告書では、国土交通省のいわゆる「マンション総プロ」事例リスト81事例およびマンション再生協会公表の事例リスト掲載の36事例に加え、今回アンケートであらたに得られた12事例を加えた129事例を分析対象としている。

(1) 事業協力者の関与

まず、建替え事業手法に関し事業協力者の関与の有無をみている。この分析の対象126事例のうち、事業協力者が全く関与しない自主建替え事例は8事例(6%)にとどまり、118事例(96%)は事業協力者が円滑化法の参加組合員や等価交換事業の事業者として関与している。さらに、118事例のうち公社・公団等の公的主体のみが事業協力者となった事例は17事例(約14%)で、101事例(約86%)は、民間事業者が関与している(「公的主体+民間事業者」4事例、「民間事業者」97事例)。

不動産協会会員企業が事業協力者として関与した事例は88事例あり、126事例中70%を占める。

(2) 建替え実施前後の延べ床面積の変化

建替え前後の延べ床面積について把握できた105事例についての延べ床面積の変化等について分析を行っている。増床倍率(建替え後の延べ床面積/建替え前の延べ床面積)で見ると、円滑化法施行前(61事例)は平均3.45倍で、3倍以上が29事例あり、円滑化法施行後(44事例)の増床倍

率は2.83倍で3倍以上のものは16事例ある。これらから、我が国のマンション建替え事業のほとんどが、余剰容積率を活用しながら一定の増床を伴って実現している実態がわかる。また、建替え前の延べ床面積（建替え前のマンションの規模）を見ると、円滑化法施行前においては、建替え前延べ床面積15,000㎡以上が1事例であったが、円滑化法施行後は3事例となっている。

これは、円滑化法施行前は全員同意による事業実施が多かったことから、同意可能なマンションの規模が比較的小さかったのに対し、同法施行後は団地型マンション等、大規模なマンションでも多数決により事業実施できる事例が多くなっているからではないかと考えられる。

(3) 事業手法の多様化

次に、平成14年の区分所有法の改正および円滑化法施行後、マンション建替え事業手法がそれ以前より多様化していることに着目し、同年以降の事例で事業手法の特徴等が把握可能な44事例について、整理・分析を行っている。事業手法は大別して等価交換方式(12例)、円滑化法による組合施行方式(28例)、個人施行方式(4例)であり、円滑化法活用事例が3/4を占める。事業手法の特徴として隣接地を活用した事例が44事例中12事例を占めることが挙げられる。一部従前敷地と重なる隣接地に先行して建設し、仮移転なしで事業をすすめる事例、団地型マンションで、敷地の一部を高度利用化し、一部敷地を処分し事業費を捻出した事例等がある。

3. 建替え事業を阻害する要因

今回のアンケート調査で阻害要因として多く挙げられたのは、区分所有者の自己負担が大きくなるため建替え決議に必要な4/5以上の合意形成が困難であること、借家人の立退きに長期間を要すること等であった。促進方策として多く挙げられた要望は、容積緩和などの支援策や借地借家法上の立退き正当事由として建替え決議を位置づけること、建替え検討初動期における検討費用やコンサル費用等の補助制度の充実等であった。

4. マンション建替えの促進に向けた方策

報告書は、上記の事例分析、アンケート結果分析および関連法制度(区分所有法、円滑化法、借地借家法等)の課題整理を踏まえ、マンション建替えの促進のために以下の方策を提言している。

事業手法等関連では、①マンション建替え実現例の大多数は民間事業者の協力を得て増床している実態から、一定の要件を満たす建替え事業に関して容積緩和を望む。特に既存不適格マンションについては、柔軟な対応が望まれる。②仮移転費用軽減のため、別敷地で先行して建替え事業を行える制度創設と、その際の公有地の活用を検討する。③老朽マンション再生の選択肢を増やすため、区分所有関係の解消についての検討も必要と考える。

現行関連法制度に関し、①区分所有法関係ではマンション建替え決議要件4/5の緩和、団地型マンションの一括建替え決議における棟別2/3の同意要件の緩和を図る、②借地借家法関係では、

借地借家法上の正当事由として建替え決議を位置づける、③建築基準法関係では、同法 86 条の一
団地認定の変更を柔軟に行えるような制度を整備する。

その他に、区分所有者への支援策などについても要望している。