

検討会設立趣旨

＜検討会設立趣旨＞

我が国では、高度経済成長期に、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が供給された。これらの中には、すでに建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。

また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、

- ・ 一部の棟だけを建替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること
- ・ 団地全体を建替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること

など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

前通常国会においては、耐震性が不足するマンションの建替えの円滑化等を図るため、これまでのマンション建替えの仕組みに加え、マンション敷地売却制度が創設されたところであるが、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方等について、事業法的な観点も含め、総合的に検討する必要があることから、本検討会を設置するものである。

なお、前通常国会における「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の委員会採決後の附帯決議において、団地型のマンションの建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うよう指摘されたところである。

- 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。
 ⇒ 現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。
 一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

<現行制度と今回の改正>

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成 	<p>H25改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による建替え(個別売却) ・マンション建替法による建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成 	<p>マンション建替法改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の緩和特例

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る**支援措置**や**専門家による相談体制等の整備**に係る措置を創設。

衆議院国土交通委員会附帯決議(平成26年5月21日)

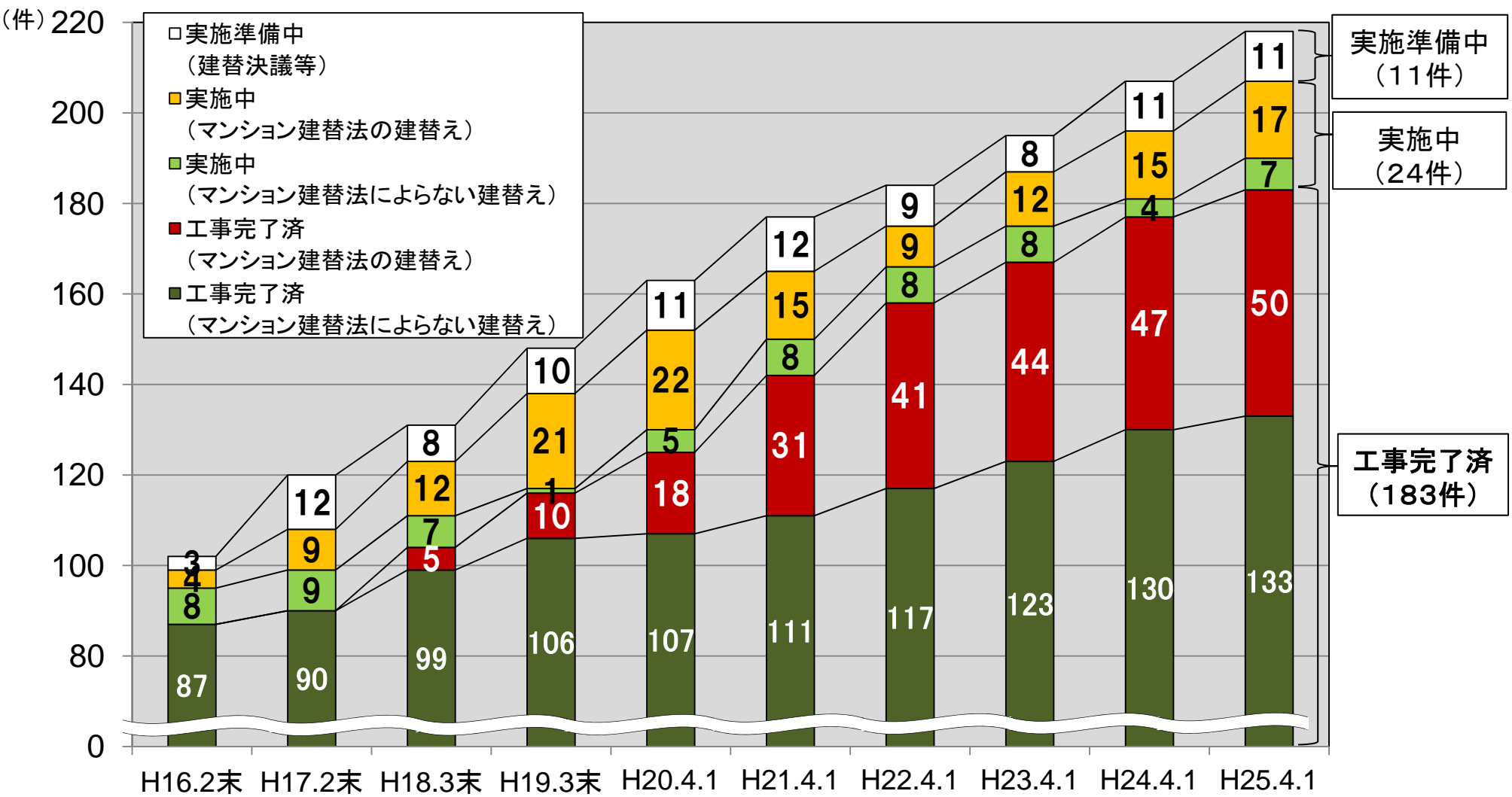
- 1 老朽化マンションについて、建替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による老朽化マンションの建替え等の促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制のあり方等について、引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと。
- 2 特に、既存の老朽化マンションストックの多くを占め、更新のニーズの強い団地型のマンションについては、建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うこと。
- 3 既存ストックを有効活用する観点から、区分所有者が改修か建替えか売却かを的確に判断できるよう、判断基準の作成、普及に努めること。
- 4 マンション敷地売却決議がされた要除却マンションの区分所有者及び借家人に対し、認定買受人が第103条の代替建築物の提供等を実施するに際しては、区分所有者及び借家人が過度な要請を行っていない限り、できるだけ要請に沿った提供等となるよう努めること。
- 5 本法による除却の必要性が認定されたマンションの建替えに係る容積率については、特定行政庁は、周辺地域への影響を十分に考慮し、地域住民の理解を得る努力をした上で、円滑な建替えが可能となるような容積率を設定するよう、国は必要な助言を行うこと。
- 6 近年の老朽化マンションの増加の実態を踏まえ、本法に基づくマンション敷地売却事業のほか、マンション建替事業や耐震改修などのマンション再生に向けた制度が十分に活用されるよう、地方公共団体や関係団体等と連携し、制度の周知や費用の支援、相談窓口の設置なども含め、その対応に万全を期すこと。

参議院国土交通委員会附帯決議(平成26年6月17日)

- 1 老朽化マンションについて、建替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による老朽化マンションの建替え等の促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制の在り方等について、引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと。
- 2 更新ニーズの強い団地型のマンションについては、その再生のための施策の在り方について、まちづくりの観点も含めて幅広く検討を行うこと。
- 3 マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の前提となる耐震診断が広く行われることが重要であることから、共同住宅向けの耐震化のための支援制度の一層の充実に努めること。また、既存ストックを有効活用する観点から、区分所有者が改修か建替えか売却かを的確に判断できるよう、判断基準の作成、普及に努めること。
- 4 マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンションの区分所有者及び借家人に対し、認定買受人が第113条の代替建築物の提供等を実施するに際しては、できるだけ区分所有者及び借家人の要請に添った提供等となるよう努めること。
- 5 マンション敷地売却の際には、除却の必要性に係る認定、マンション敷地売却決議、分配金取得計画の決定等の各段階において紛争の余地を少なくすることが重要と考えられることから、耐震性の判断、買受人の選定、分配金等の算定等について、適切かつ明確な基準やガイドラインを示すこと。
- 6 除却の必要性が認定されたマンションの建替えに係る容積率の特例については、特定行政庁において、周辺地域への影響を十分に考慮し、地域住民の理解を得る努力をした上で、円滑な建替えが可能となるような運用がなされるよう、必要な助言を行うこと。
- 7 近年の老朽化マンションの増加の実態を踏まえ、本法に基づくマンション敷地売却事業のほか、マンション建替事業や耐震改修などのマンション再生に向けた制度が十分に活用されるよう、地方公共団体や関係団体等と連携し、制度の周知や費用の支援、相談窓口の設置、紛争処理体制の整備なども含め、その対応に万全を期すこと。

【参考】マンション建替えの実施状況

・平成25年4月現在のマンションの建替えの完了件数は183件、約1.4万戸（建替え後約2.6万戸）。
 ・うち、マンション建替法に基づく建替えは50件、マンション建替法によらない建替えは133件。



(注) 1. 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数により集計。
 2. 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない。

【参考】マンション建替えにおける従前マンションの状況

- ・平成25年4月現在のマンションの建替えの完了件数183件のうち、団地型の建替えは6割を占める。
- ・従前マンションの供給主体別も併せて見た場合、民間の単棟型、公社の団地型、公団の団地型がそれぞれ1/4を占める。

		単棟型	団地型	計
従前 マンションの 供給主体	公社	23件 (13%)	<u>47件 (26%)</u>	70件 (38%)
	同潤会	0件 (0%)	11件 (6%)	11件 (6%)
	公団	6件 (3%)	<u>42件 (23%)</u>	48件 (26%)
	民間	<u>43件 (23%)</u>	5件 (3%)	48件 (26%)
	不明	4件 (2%)	2件 (1%)	6件 (3%)
計		76件 (42%)	<u>107件 (58%)</u>	183件 (100%)

(注)割合は小数点1桁で四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。