

分譲マンション建替え促進方策について

周 藤 利 一

はじめに

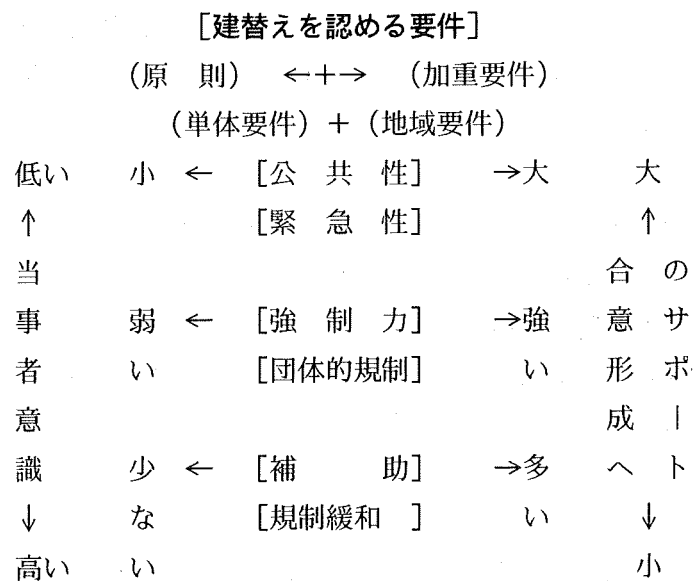
区分所有に係る中高層共同住宅（以下、単に「マンション」という）について、現行制度上の建替え手法は、大きく分けて、① 区分所有法62条による法定建替え、② 都市再開発法による法定再開発、③ 任意の建替え（法定外再開発を含む）があるが、これらのみでは今後顕在化する膨大な建替え需要に対応できないことに鑑み、新たな政策スキームを導入する必要がある。本稿は、その考え方と具体的方策を提示するものである。

第1節 基本的な考え方

1. 基本的スタンス

新たな政策スキームの基本的スタンスは、建替えの必要性に対する当事者の意識（主観的条件）や資金負担力（経済的条件）、建替えの公共性や緊急性（客観的条件）等に応じた、質的・量的に多様な措置を講じることとし、そのため複数タイプの建替え事業制度を創設し、それぞれの要件と公的支援の内容をきめ細かく設定することとする。

その関係を示すと、下図のとおりである。



まず、建替えの要件は、当該マンションを建て替えるべき客観的必要性に一義的に依存するが、これに対して、当事者がこうした必要性を認識していること、すなわち当事者の意識が客観的条件にきちんと対応していることはまれである。したがって、当事者の意識を高めるためのサポートが必要となるが、その度合いは当事者の意識の高低に反比例する。すなわち、当事者の意識が高ければ合意形成のためのサポートの程度は少ないが、当事者の意識が低い場合には、強いサポートが必要になる。

次に、建て替えるべき必要性の度合の強弱との関係であるが、現行の区分所有法は建替え要件を多様性をもった形では規定していない。しかしながら、当該マンション自体の状況や周囲との関係において、建て替える必要性が客観的、あるいは質的に異なるので、それを踏まえた要件が設定されるべきである。そして、その要件に対応して政策の関与の度合も異なるようにすべきである。すなわち、建替えの公共性や緊急性が高いほど当事者に対する団体的規制や強制性は強くなり、補助やその他インセンティブは手厚くなる。

2. 建替え要件の多様化

マンションの建替えに対して公的関与（規制と補助）を行うに際しての条件としての建替え要件を設定するに当たっては、マンションの我が国経済社会における意義を全面的に把握した上で検討する必要がある。

すなわち、区分所有法は、私的自治の原則の下で、各区分所有者個人の財産権の保護と共有物ゆえの団体的規制の調和を図る観点から、法的規律の範囲と内容・程度を規定している。これに対し、円滑な建替えを促進するためには、住宅・都市政策上の観点から幅広くマンションの意義をとらえた上で、公的関与を行うに足る要件を設定すべきであり、具体的には、以下の点を重視すべきである。

① 不動産としての性格

所有者にとっては、居住の場を確保する資源として、また、個人の所得のかなりの部分を投資する資産として重要な地位にある。住宅・土地市場においては、開発・分譲、流通、賃貸、管理いずれの分野においても市況を左右する大きな影響力を有する。

② 居住の質（価値）の確保

安定的居住の維持、居住水準の向上という住宅政策上の根本的な目標を達成する上で、マンションは大きな役割を果たしうる不可欠の存在である。

③ 都市的居住形態としての普遍性

都市という空間が希少な地域において集合住宅は不可欠の居住形態であり、その事実ですでに我が国に定着している状況に鑑みると、その普遍性を政策的にも担保すべきことが求められる。

④ 社会的性格

多数の世帯が1棟の建物に集まって住むという形態から、私的財を越えた共同体の財とし

ての性格をマンションは有する。特に、マンション団地においては、その建設、維持管理がまちづくりそのものであると言える。

⑤ 公共的性格

防災性の確保、良好な居住環境の形成といった観点から、マンションの果たしうる機能、役割は大きい。

⑥ 福祉的側面

②とも密接に関連するが、住宅政策において住宅弱者の観点は不可欠であり、この点はマンションにおいても同様である。ただし、住宅弱者の概念は社会経済情勢の進展により変化しうる相対的なものであることに留意しなければならない。

3. 建替え要件と公共の関与の正当性

区分所有法の建替え制度はすべてのマンションに対し等しく適用されるものであり、公的助成等公共の関与を前提としたものではない。

これに対し、マンション建替えを促進するために公共の関与を行うことができるためには、その正当性がなければならず、それは建替え要件と密接に関連する。すなわち、すべてのマンションを等しく、一律に扱うのではなく、地域性との関係も含めて考える。

第一に、居住水準の向上は住宅政策の基本であるが、居住水準の劣るマンションの建替えは、居住水準の向上に資するものである限り、公的支援の対象となりうる。これは、居住水準向上の観点からする現行の諸施策との均衡上も妥当する。言い方を変えれば、他のものに対する支援と同程度の水準の支援の対象となりうる。

第二に、良好な都市居住空間の維持形成が強く求められている地域では、それを阻害する老朽マンションの除却と良質なマンションづくりを積極的に支援すべきである。そうしないことによるコストより、建替えによる便益が私的にも社会的にも著しく大きいと認められるからである。

第三に、速やかに建て替えなければ防災、衛生等公益に大きな支障が生じるような場合のように、重大性、緊急性が認められる場合には、公共が直接介入することもやむを得ない。そうしないことによるマイナスが著しく大きいために、緊急避難性があると認められるからである。

以上を簡単にまとめると、下の表のとおりとなる。

建替え要件と公共の関与のあり方

	すべてのマンション共通 (原則)	居住水準の向上 に資する建替え	良好な都市居住 空間の維持形成 に資する建替え	公共が直接行う 建替え
要件	区分所有法 62条	原則 + 居住水準の向上	原則 + 一定の指定 された地域	原則 + 防災上の重要 性、緊急性
公共の関与 のあり方	特段の関与はな し	他と同程度の公 的支援	公共の積極的支 援	公共の直接介入

第2節 具体的措置

マンション建替えの促進のための課題と対応方向そして具体的措置の組合せをまとめると、下表のとおりである。以下、具体的措置の内容について述べる。

(目的)	(課題)	(対応方向)	(具体的措置)
マンション 建替えの 促進	合意形成の促進	第三者機関の設立、 専門家の支援	センター設立、 指針等の策定
	権利義務関係 法手続の円滑化	法制度の整備	区分所有法改正、 促進法の制定
	経済負担の緩和	国、地方公共団体の支援	税財政金融上の各種措置
	インセンティブの付 与、阻害要因の除去	都市計画・建築規制等行 政上の配慮	地区計画、総合設計制度等 の活用、開発許可、建築確 認手続等の円滑化

1. 区分所有法の改正及び運用の明確化等

後述する「マンション建替え促進法（仮称）」の制定だけでなく、区分所有法の改正等を提案する趣旨は、建替えを円滑に行うための基本的条件の整備にある。すなわち、区分所有法は分譲マンションの当事者間の関係を規律する基本的な法令であり、建替えについても規定を設けていることから、その充実を図ることが一義的に必要であるからである。

1.1 全部滅失も含め建替えは特別決議（5分の4）により行うことを明文化

被災建物再建特別措置法において全部滅失のうち特定のものについて建替えを特別決議により行うことができるとしていることとの均衡上、区分所有法の中にこうした条項を設けることは論理的に困難であるとの指摘があるが、実務上の混乱を避けるためには、法律で明確に定めておくことが望ましい。

1.2 建替え積立金について管理規約において規定できることを明文化

建替えには多額の費用を要するため、あらかじめ積み立てることにより、財政基盤を確立することが趣旨である。この場合、建替えに参加しない者のため、この規定を置く場合は、清算手続もあらかじめ定めておく必要がある。

管理規約において管理を超える事項について定めることの問題、建替えが確定しない段階で積み立てる（修繕とはその支出の確実性において異なる）ことの問題から、この規定の必要性に疑義があるとの指摘があるが、修繕積立金を取り崩して建替え決議案作成のための諸費用を支出したことについて、建替えの決定までは管理業務であるとしてこれを積極的に解した判例（神戸地決平成 8.12.10 判例集未掲載）もある。

通常の維持管理と建替えに係る費用負担区分については、管理規約や総会決議で特段の定めをした場合はそれによるとして、基本的には表のように取り扱うことが妥当である。

1. 3 建替えのための検討・準備作業を行う組織として「建替え検討委員会」を管理組合内に置くことができることを明文化

管理組合の目的と建替えとは合致しないため、こうした組織を管理組合が設置することについて疑義が生じた事例があることから、根拠規定を置くことにより、修繕か建替えか

通常の維持管理と建替えに係る費用負担区分

段 階	管理組合で費用負担すべき業務	建替え参加者が負担すべき業務	備 考
建 替 え 決 議 ま で	建替え積立金		建替え不参加者に対する還付等清算する
	老朽度の点検、修繕か建替えかの選択のために必要な資料作成、アンケート		
	建替え決議案作成費用、総会開催費用		清算を行い、建替え参加者の負担とする旨決議で定めることも可
建 替 え 決 議 後	建物取壊しまでの管理		
		参加者確定手続等建替え組合運営業務、仮住居、各種手続・折衝業務	
		建替え工事	

の判断に必要な資料の収集など検討・準備作業の円滑化を図るとともに、必要な費用の確保を図る。建替えを当然の前提とした検討ではなく、修繕か建替えかの判断に必要な作業も含めて行うことにすれば、管理組合内に置くことが可能と考えられる。

委員会の設置を決定する際には、費用負担や経理の方法についても合わせて決めておくこととする。費用負担の考え方は上表のとおりであるが、当事者間の衡平を徹底する趣旨から、管理組合の通常の経理からの独立処理、建替え決議のための総会に提出する資料の作成等、建替えのために直接支出したことが明らかな費用については、決議が成立した場合には清算して、建替え組合法人の経理に引き継ぐ旨、定めておくことも一案である。

1. 4 マンション建替え組合法人制度の創設

① 組 織・・・構成員たる建替え参加者の中から選ばれた代表者、それを補佐する理事とこ

れらにより構成される理事会

- ② 意思決定・・構成員たる建替え参加者の総会において過半数で行う。新たなマンションの予定議決権によるべきかは検討事項。
- ③ 業務遂行・・代表者と理事会が行う。
- ④ 規約・・区分所有法による建替えにおいては民法の組合の規定が類推適用されると解されるので、ここでもそれらの規定の適用を明示する。
合わせて、管理組合（従前の区分所有者団体）の消滅に当たっての清算手続規定とマンション建替え組合法人への財産の承継規定を置く。
- ⑤ 設立時期・・建替え決議により成立する。従って、決議において法人の組織等を定めた規約と役員を合わせて決定する。
- ⑥ 解散・・建替え後の新たな管理組合の成立時に解散し、清算業務と権利義務は管理組合に承継される（あるいは、建替え後の建物が竣工し、検査を済ませ、新しい区分所有者に引き渡されたときに解散する）。
- ⑦ 仮処分・・売渡請求権（63条）行使後の第三者への譲渡禁止など決議成立後の処分の制限について、法人が裁判所に仮処分請求できることとする。

（要検討事項）

ア 管理組合（従前の区分所有者団体）の消滅時期と解体建物の管理権の移行、財産の承継時期及び方法

イ 仮処分についての範囲と時期

1.5 建替え要件の弾力化

1.5.1 敷地の同一性

容積率が不足しているため、隣接地を買い足して建替える場合や、敷地の一部を売却して建替え資金に充当する場合など、敷地の増減を許容する。

1.5.2 主たる使用目的の同一性

建替え資金の確保や区分所有者の利便のため、賃貸住宅用地や戸建て住宅用地として譲渡する場合や非住宅用途を加える場合、住宅用途と非住宅用途の比率を変更する場合にも、主たる使用目的の同一性を認める。

1.6 催告及び売渡請求権の行使ができない場合の措置

不参加者全員に対し、法63条1項の催告ができない場合及び同条4項の除斥期間内に売渡請求権の行使ができない場合の救済措置として、裁判所への申立による公示送達（民法97条の2、民事訴訟法110～113条）とその場合の同期間の延長を認める。

法務省担当者は、このような場合になお建替え計画を実現するには、当該不参加者との間で合意による解決を図る以外にないと述べているが、当該不参加者は「合意」の過程でのゴネ得を狙っているのであるから、こうした行動に対する抑止力のある規定を設ける必要がある。

1. 7 決議に賛成したが参加しない者に対する対応措置

当初は参加するつもりであったがやむを得ない事情により困難となった者（いわば善意の不参加者）と自己の利益を図るためそうした行動をとる者（仮面をかぶった賛成者）とがいる。これらの者に対する対応策としては、次のとおり。

ア 脱退制度

やむを得ない事由を理由とする建替え組合法人からの自己の意思による離脱を認める。

この場合、建替え決議の効力等建替え事業の継続に影響を及ぼさないものとする。

イ 失権制度

仮面をかぶった賛成者は権利濫用であることから、建替え組合法人の総会の決議により組合員の資格を喪失させることができるものとする。

ウ 売渡請求制度

組合から離脱した者に対する他の組合員又は新たな参加組合員からの売渡請求制度を設ける。売渡請求権は形成権として構成する。

清算の方法について定めておく必要があるが、アとイとは異なる取扱いをすべきであろう。例えば、イの場合には、土地の共有持分のみ評価の対象として時価評価を行い、建物除却費と建替え組合法人の経費を控除した額で清算することが考えられる。

2. マンション建替え促進法（仮称）

2. 1 趣 旨

区分所有法の改正により現行の建替え制度の基本的な枠組みの中での建替え事業の円滑化を図る一方で、それに加えて、一定の条件を満たすものについて公的支援とセットになった新たな手法を事業法として創設するものである。

促進法の建替え事業は、区分所有法の特例であると同時に、都市再開発法、密集街区整備法等の事業とのバランスを図りつつ、これらの事業の要素を加味したものとなる。

本法でいう建替えには、現行の区分所有法 62 条にいう老朽等を原因とするものに加え、全部滅失の場合の再築を含む。また、工法として、従前の建物や施設を全部除却して行うもののみならず、従前の建物の躯体や施設等を利用して行う復旧的なものも含める。

2. 2 勧告制度の創設

建替えの必要性の高いマンションに対して、市町村長（建築主事を置いていない市町村の区域にあつては都道府県知事。以下同じ。）が建替えを勧告できる制度を創設する。

2. 3 建替え計画による権利変換と計画に対する市町村長の認定制度の創設

2. 3. 1 手 続

建替え決議後に、催告等の手続を経て、建替え参加者（決議に賛成した参加者、催告を受けて参加する者、参加しない者から権利を譲り受けた参加組合員、増床分への参加組合員）が確定する。これを踏まえ、権利変換計画を含む建替え計画を建替え組合法人が策定する。

この建替え計画に対して市町村長が認定を行うこととし、この場合、建築確認等の許認可があったものとみなす効果を付与する。

2.3.2 計画の内容

建替え計画は、建築計画と権利変換計画からなり、それぞれにおいて定めるべき事項は次のとおりとする。

(建築計画)

- ・マンションの建替えをする土地の区域
- ・除却するマンションの建築面積、延べ面積、構造、敷地面積等
- ・新築するマンションの建築面積、延べ面積、構造、建築設備、敷地面積等
- ・資金計画

(居住計画)

- ・仮住居計画
- ・借家人等に対する措置

(権利変換計画)

- ・従前マンションに区分所有権及び敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して新築マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられる者の氏名等、現在の権利の価額、与えられる権利の明細と価額
- ・従前マンションに区分所有権及び敷地利用権を有する者で、不参加者の氏名等、区分所有権及び敷地利用権の価額
- ・参加組合員の氏名等、与えられることとなる床の明細と価額
- ・従前マンションに抵当権等を有する者の氏名等、新築マンションの権利の上に有することとなる権利
- ・権利変換期日

*建替え計画認可の時点で、権利変換計画の内容まで確定していることを求めるのは、実務上極めて困難と考えられるので、権利変換計画は別途独立して取り扱うことも考えられる。この場合、都市再開発法による第一種市街地再開発事業のように、事業計画の認可→権利変換手続の開始の登記→権利変換計画の認可→権利変換・登記という手続を構成することとなる。

2.3.3 認定の要件

都市再開発法等を参考に認定の要件を定めることとなるが、単体要件として、居住水準の向上に資するものであること、地域要件として、良好な都市居住空間の維持形成が強く求められている地域にあること等を含むべきである。

2.3.4 権利変換のタイプ

原則型は、従前の建物の区分所有権と敷地利用権（土地の共有持分）を、新築される建物の建物の区分所有権と敷地利用権（土地の共有持分）に変換する。共有持分割合は新たに設

定される。再開発事業の場合は地上権が設定される（都市再開発法 75 条 2 項）が、ここでは上記のとおりとする理由は、再開発と異なり複数の筆の土地の集約を目的としないこと、建物の共有持分割合と土地の共有持分割合とを一致させることが自然であり、固定資産税等の負担で矛盾が生じることもなく、当事者が納得しやすいと考えられるからである。例外として、地上権型を設ける。これは、資力の問題に対応するためである。

2. 3. 5 公的支援

認定を受けた計画に基づく事業に対して、公的支援を行うこととする（4. 参照）。

2. 4 タイプ別建替え事業制度の創設

事業制度の主要な枠組みは次のとおりとする。

- ① 原則型（自力型）・業務代行型・公共施行型の3タイプを設ける。
- ② 建替え要件について、区分所有法の特例を設ける。
- ③ 権利変換方式の導入
- ④ 業務代行、参加組合員の活用

2. 4. 1 建替え要件

[原則型（自力型）・業務代行型]

単体要件

- 耐用年数が3分の2以上経過（疎漏工事により重大な瑕疵が存する場合を除く）
- 主要な設備の著しい機能低下・老朽化状態と修繕・交換不可能（経済性がないことも含む）
- 現行の耐震基準への不適合又は診断による耐震性の欠如
- 建築基準法等既存不適格
- 居住水準の劣悪性

地域要件

- マンションを中心とする良好な都市居住環境の維持形成が強く求められる地域にあること（条例による地域指定、地区計画等、都市計画法、建築基準法改正による新たな制度も考えられる）

*単体要件のみで本法を適用することとし、地域要件は公的支援を手厚く行うための加重要件とすることも考えられる。

[公共施行型]

- 居住水準が特に劣悪なこと
- 速やかに建て替えなければ防災、衛生等公益に大きな支障が生じる等、重大性、緊急性が認められる場合。
- 自力で建て替えられない特別の事情が存すること

(参 考)

韓国では、国民の居住水準向上のため、住宅の計画、建設、供給、管理及びこれらに要する資金の調達、運用等について定める「住宅建設促進法」が制定されている。この法律では、既存住宅の所有者が組合（再建築組合）を設立し、老朽不良な住宅を撤去して、その撤去した敷地内に住宅を建設する制度が設けられているが、その対象となる「老朽不良な住宅」は同法施行令第4条の2において、次のように定義されている。

- 一 建物が既存又は一部滅失し、倒壊その他安全事故のおそれがある住宅
- 二 建物が竣工した後、20年が経過し、建物の価格に比べ過分の維持修繕費又は管理費用を要する住宅
- 三 建物が竣工した後、20年が経過し、付近の土地利用状況等に照らし居住環境が不良な場合であって、建物を建て替えた場合にそれに要する費用に比べ著しい効用の増加が予想される住宅
- 四 都市の美観、土地利用度、暖房方式、構造的欠陥又は疎漏施工により建替えがやむをえないと管轄市長、郡守又は自治区の区庁長が認める住宅

2. 4. 2 建替え事業手続（原則型）

老朽化等建替えニーズの発生



管理組合理事会内部・有志の検討（第1次アンケート）



管理規約・総会決議による建替え検討委員会の設置（建物診断・第2次アンケート等）



（コンサル・デベロッパーとの交渉）（意向把握・決議案策定）

建替え決議のための管理組合総会



建替え法人の成立



催告・売渡請求・参加者の確定



建替え計画の策定・認可（関係権利者との調整・周辺住民への説明・行政庁との調整）



建替え工事着手・既存建物解体・管理組合の解散と清算



権利変換期日



権利変換の登記



新たな区分所有者の総会・管理組合設立、建替え組合法人の解散と清算

2.4.3 建替え事業の類型別概要

区分	主体	権利調整	意思形成	要件	手続	
任意事業	区分所有者全員	・譲渡 ・等価交換	全員同意	なし	任意	
(区分所有法の法定建替え)	建替え参加者(組合類似)	・譲渡 ・等価交換	特別決議(5分の4)	現行法62条	現行法62条	
促進法	原則型(自力型)	建替組合法人(組合員が自力で業務を処理する)	・権利変換 ・参加者への譲渡	特別決議(5分の4)	・全部滅失 ・経過年数、機能劣化の程度、安全性、経済性等により法定	・権利変換を含む建替計画の認可 ・建替組合と参加者との協定
	業務代行型	建替組合法人(業務代行者たるデベロッパーに業務処理を委託する)	・権利変換 ・参加者への譲渡 ・デベロッパーへの譲渡と信託	特別決議(5分の4)	・全部滅失 ・経過年数、機能劣化の程度、安全性、経済性等により法定	・建替組合と参加者との協定 ・業務委託協定 ・建替計画の認可
	公共施行型	市町村、公団、公社等公的主体が施行	・権利変換 ・公的主体の全部又は一部床取得	特別決議(5分の4) 加重要件下で4分の3	安全性等緊急性が高く、地域への影響が大きく、自力で建替えられないと認められるとき	市町村長の勧告又は区分所有者の申請→公的主体との協議→市町村長の認定

2.4.4 業務代行・参加組合員の活用

組合員のみによる建替え事業の困難性に鑑み、業務代行者制度及び参加組合員制度を設け、その活用を図る。

業務代行者は建替え事業に係る諸般の業務を建替え組合法人から受託するのみならず、参加組合員としての役割も担うことが考えられる(採算上もその方が多いであろう)。

参加組合員には、買取指定者としての積極的な役割が期待される。このため、建替えに賛成(参加)しない区分所有者の区分所有権の引取りのみならず、賛成(参加)する区分所有者の区分所有権も信託的に引き取ることや、途中で離脱する者からの買取りも行えることとし、そのための買取指定者を弾力的に認められるよう、指定要件を普通決議又は4分の3決議としたり、指定時期を随時とする等の特例を設ける。

2.5 借家人対策

法律上、借家人は建替え決議に対して異議を申し立てることはできないが、建替えにより借家関係が当然に終了するわけではなく、正当事由の一要素として取り扱われるに過ぎない。

また、建替え後に借家関係が継続する場合に家賃の上昇が問題になる可能性が高い。このため、こうした問題に係る借家人との交渉を厭う区分所有者の存在が合意形成の抑止力として事前に作用するおそれがあるので、円滑な建替え手続きの促進の観点からの措置が必要である。

同時に、借家人の居住の継続を確保するという住宅政策上の観点からも支援策が必要である。具体的には、以下のとおりである。

- ① 建替えを総会で決議した際又はそれ以後、新たな借家契約（使用貸借を除く）を締結してはならない旨、又は取り壊し予定の建物の賃貸借としてのみ締結しうる旨、総会で決議できることを明文化。
- ② 借家人が建替え後の住戸に引き続き居住を継続することを希望する場合は仮入居のあつせん等の措置を講ずること、転居を希望する場合は他の住宅のあつせん等の措置を講ずることとし、これらについて建替え準備委員会や建替え組合法人からの要請によりセンターが対応する。この場合、公的住宅の活用を図る。
- ③ 借家関係の終了方法については、借地借家法の正当事由の一つに建替え決議を加えることについては、現行条文の抽象的な規定ぶりからして具体的事由を一つだけ追加する形の改正は無理との説が一方に存する。

そこで、唱えられているのが、現行法の正当事由が一般条項としての制度であるのに対して、個別具体的な事由による借家関係の終了制度を新たな正当事由制度として創設して、前者と並列させることとし、そのひとつに建替え決議の成立を加えるものである。これによれば、建替え決議の成立をもって借家契約の終了事由とすることができる（密集街区整備法の終了スキームとの法的整合性については、後述⑤参照）。

この場合、実際の終了時期については、建替え決議の成立時点とするのは借家人に酷であるので、取り壊し時期とするか、建替え決議後一定期間後（例えば1年後）とすることを検討する必要がある。また、建替え促進法の支援策として借家人に対する代替住宅へのあつせんや、仮住居のあつせん、公的住宅の活用などを行うのは前述のとおりである。

- ④ このような改正を行ったとしても遡及適用はできないので、既存の借家関係については、なお問題が残る。これについては、一案として賃貸人である区分所有者が建替え後は自己居住の必要がある場合であって、建替え決議後相当の期間をもって行う告知及び②の措置（借家人に対する代替住宅へのあつせんや、仮住居のあつせん等）を行うことを条件に借家契約期間を一定期間後に終了させる制度の創設が考えられる。
- ⑤ 上記③、④で述べた借地借家法の改正又は特例による新たな正当事由制度の創設ができない場合でも、公共施行型の場合に限り、公共性に鑑み、借地借家法の特例として密集街区整備法のような規定を設けることが考えられる。なお、③、④で述べた借地借家法の改正又は特例を講じるに当たっては、密集街区整備法の厳格な特例との法的整合性が問題となる。密集街区整備法の対象事業の公共公益性に比べて促進法の公共公益性は相対的に低

いと考えられるので、前者の特例の要件を緩和し、より弾力的な取扱いが可能とすることにより、両者の整合性を図ることができる。

2.6 弱者対策

2.6.1 資力のない者

① 底地を売却し、地上権を設定する方式の導入

権利変換方式における特例として、「従前の建物の所有権＋敷地利用権（土地の共有持分）」を「建替え後の建物の所有権＋敷地利用権（地上権の準共有持分）」に変換する方式を導入することにより、ローン残債務のある者や建替え資金・建替え後の維持管理費の負担能力に乏しい者が底地を売却し、代金を得られるようにする。

この場合、代金をより多く得るという観点からは、底地権割合の高い定期借地権を設定すべきこととなる。

② 公的賃貸住宅への転換

建替え後の住戸の一部（当該者の従前住宅に対応する部分又は増床部分）を公営住宅や特定優良賃貸住宅（買取り・借上げ）とする。

③ センターの支援

センターを通じて代替住宅をあっせんするほか、仮住居としての公的住宅の活用を図る。

2.6.2 高齢者

① 建替えシルバー住宅制度の創設

建替え後の持分を地方公共団体等が保有し、高齢者等に居住させ、死亡後売却等により清算する制度を創設する。

居住は原則として本人一代限りとする。

清算の結果赤字が出た場合は、国と地方公共団体が2分の1ずつ補填する等の支援措置を講ずる。

② センターの支援

センターを通じて代替住宅をあっせんするほか、仮住居としての公的住宅の活用を図る。

2.7 抵当権者対策

権利変換により従前の抵当権を建替え後の住戸に引き継ぐ制度を創設する。

抵当権者は、損害がない限り拒否はできず、取り壊しに対する差止請求権等物的請求権を行使できないこととする。

2.8 団地・連棟棟の取扱い

2.8.1 団地の取扱い

① 二段階方式による建替え制度の創設

団地の場合に一棟だけで建替え決議を行い、その費用を負担して建替え事業を実施できることは区分所有法上明確である。しかし、一棟の建替えの法律上、事実上の影響が他の棟や団地全体に及ぶことがあるので、促進法においては、団地全体の意思決定と棟別の意思決定

の二段階方式による建替え制度を創設する。

これは、全棟の建替えマスタープランを市町村長が認定し、条件が整った棟（棟別の合意形成、借家人対策、抵当権処理など）から順次建替えるものである。マスタープランには、建築計画、敷地の共有持分の割合、管理、費用等の事項について定めるものとする。

これにより、敷地の共有持分の変更、管理問題、建替えに伴う公法上の処理等についてクリアしておくことができる。

また、認定の段階で建築基準法、都市計画法、開発指導要綱等に関するチェックをまとめて済ませることにより、全体の手続簡素化と円滑な建替え事業の促進を図る。

② 住宅交換

建替え賛成者と反対者の住宅の交換により、それぞれを集約して、建替え実施棟と非実施棟に区分する制度を創設する。

この場合、課税上の特例（譲渡課税の繰延べ、取得税免除等）や抵当権の移転について権利変換と同様の効果を付与する。

③ 修繕積立金の使用

棟別修繕積立金と団地修繕積立金の峻別が行われている場合には、前者の使用を認めてよい。そうでない場合は、全棟の建替えマスタープランにおいて修繕積立金の使用について定め、それに従うこととする。

④ 敷地分割

敷地分割による処理方法の可能性も提案されているが、長期的に見た団地全体あるいは地域全体の良好な居住環境の維持の観点からは、必ずしも望ましいとは考えられないので、ここでは取り上げない。

2. 8. 2 連坦棟の取扱い

連坦棟の取扱いや1棟の判断基準については、いくつかの説が出されているが、それぞれ相当な理由があり、一義的に処理しがたい問題である。合理的な取扱い指針やいったん成立した決議が後日争いにならないような仕組みを立法措置も含めて検討する必要がある。

また、この問題は阪神・淡路大震災で生じたように、通常の建替えにおいては問題になりにくい性質のものであることから、通常時と災害時では取扱いを異にすることも考えられる。すなわち、管理組合の規約又は総会の決議により定めがあるときはそれに従うが、原則として一棟の範囲をできるだけ広く認めることにより、管理の一体性を確保することとする。そして、被災区分所有建物の再建等に関する法律の適用がある場合には、区分所有法の精神に照らして復旧・建替え・再建については各棟ごとに決議することとする。

なお、いったん成立した決議が後日争いにならないよう、あらかじめ規約で定めておくことを促進するため、標準管理規約を改正する。

2. 9 区分所有者確認のための公告制度の創設

現行制度上は、登記簿による探索と標準管理規約 30 条には組合員の資格の喪失・取得時

の届出義務がある（借家人がいれば尋ねてわかる場合もある）。しかしながら、前者については登記簿に真実の権利者が表示されている保証はなく、後者については、届出義務が履行される保証及び不履行時の対応方法が不明だという問題がある。特に、相続による組合員の複数化（議決権はあくまで一つしかないので、相続人が何人いても組合員の意思は一つであり、それをどうやって決めるかは法的には内部関係に過ぎないが、当該意思自体の把握が外部からは困難であるし、後日争いになって覆るという不安定性もある。）や転売・賃貸化の進行による組合員の不明確化（賃借人が管理費等を負担したり、又貸しが行われている場合は真の組合員の探索は特に困難）等の事情が深刻化すると、建替えに向けての合意形成が事実上不可能になるおそれがあるため、現行制度ではやはり不十分であり何らかの対応措置が必要である。

そこで、公共施行型の場合に、施行者が区分所有者を確認するために公告を行うことができることとし、公告に対して所定の期間内に申し出（譲り受け希望の申し出、補償の申し出）がなかった場合には施行者に権利が帰属するものとみなす制度を創設する。

3. マンション建替え促進センター（仮称）の設立

3. 1 設立根拠及び目的

地方公共団体が民法 35 条により設立する財団法人を、国が促進法に基づき指定する。

マンション建替えに関する国や地方公共団体の支援を実施する機関として機能する。初期の段階から幅広く関与する。

3. 2 業務

① コンサルティング業務

建替えの必要性を判断するための建物診断を行ったり、合意形成のアドバイスを行う専門家（新たな資格制度の創設も視野に入れる）の登録、派遣及び費用の一部補助。専門家は、「建築」「法律」「経済（鑑定評価を含む）」の各分野について助言、指導を行ったり、基本構想から設計に至る業務を行う。

この場合、ニーズに応じて専門家がチームを組んでコンサルティングに当たるシステムの確立が重要である。

② 建替え資金のあっせん、融通

③ 代替住宅、仮住居のあっせん

④ 相談会、事例紹介等の普及啓蒙活動

⑤ 事例紹介、管理組合理事を対象としたセミナーの開催等の普及啓蒙活動

3. 3 各センター間の連携やセンターへの情報提供等の支援

① （財）マンション管理センターの活用

マン管センターに全国センターとしての機能を持たせ、各センター間の情報交換や活動支援等を行う。

② 公団、公社の活用

センターへの情報提供、専門家や相談員の派遣等の人的支援等各種の支援を行うほか、コンサルティング等の業務を受託、実施する。

4. 国・地方公共団体の支援

4.1 ソフト面

「建物診断指針」、「時価評価指針」、「建替えマニュアル」（いずれも仮称）等を策定する。「時価評価指針」、「建替えマニュアル」は、単棟型と団地型、住商複合型や賃貸化マンション等、タイプ別のきめ細かな実務ガイドラインあるいはマニュアルとして策定する。

4.2 財政面

- ・解体費補助
- ・事業費補助（優良建築物等整備事業制度の拡充）
- ・借家人の家賃対策補助
- ・利子補給

4.3 税制面

- ・工事中の固定資産税・都市計画税の軽減（毎年1月1日時点での評価原則の弾力的運用）
- ・建替えた建物に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税の軽減
- ・建替えた建物に係る譲渡所得税の課税の繰り延べ
- ・住宅取得促進税制（ローン控除）の拡充
- ・業務代行者、参加事業者に対する法人税等負担の軽減
- ・仮住居費用に係る措置
 - 等価交換方式で仮住居費用を交換差金で捻出した場合の課税の減免
 - 仮住居の家賃の所得控除

4.4 金融面

- ・低利融資
- ・貸付条件の緩和と限度額拡充
- ・二重ローンや抵当権の処理についての金融機関の協力などの配慮

4.5 都市計画・建築規制等行政上の配慮

- ・地区計画、総合設計制度等におけるマンション建替えに資する制度の創設
- ・開発許可、建築確認手続等の円滑化（地方公共団体の指導要綱の問題を含む）
- ・近隣問題への配慮（地方公共団体の指導要綱の問題を含む）
- ・道路等公共施設の取扱いの弾力化
- ・敷地整序型区画整理事業の活用ほか敷地の交換分合の促進

なお、容積率や日影規制等に関して既存不適格になっているものについて、規制緩和により対処することについては、震災の場合にはやむを得ないとしても、一般論としては、地域

の良好な居住環境の維持形成という都市計画、住環境の観点や、高層化に伴う周辺住民との軋轢という共同体の観点などから慎重に検討すべきである。

4. 6 公的住宅の活用

仮住居、高齢者対策、資力のない者への対策などについて公的住宅の活用を図る。

4. 7 国公有地の活用

容積率不足のため、隣接地を買い足して建替える場合に、国公有地の提供を図る。

4. 8 公団・公社の活用

- ・マンション立替え支援センターへの支援
- ・自ら分譲したマンションの診断、コンサルティング等の積極的関与
- ・業務代行者としてのマンション建替え事業への積極的参加
- ・参加組合員としてのマンション建替え事業への積極的参加

4. 9 行政区域問題の解消

行政区域を越えて仮住居に移転中の高齢者等に対しても従前の地方公共団体の福祉サービスを受けられるようにする。

〔す と う と し か ず〕

〔土地総合研究所 主任研究員〕