

国立国会図書館 調査及び立法考査局

Research and Legislative Reference Bureau
National Diet Library

論題 Title	マンション老朽化への対応に向けた課題
他言語論題 Title in other language	Problems of Aging Condominiums
著者 / 所属 Author(s)	小澤 隆 (Ozawa, Takashi) / 国立国会図書館調査及び立法考査局 国土交通課長
雑誌名 Journal	レファレンス (The Reference)
編集 Editor	国立国会図書館 調査及び立法考査局
発行 Publisher	国立国会図書館
通号 Number	797
刊行日 Issue Date	2017-06-20
ページ Pages	19-34
ISSN	0034-2912
本文の言語 Language	日本語 (Japanese)
摘要 Abstract	我が国のマンションストックの現状、建替え制度の仕組みとその進捗状況をまとめ、建替え以外の選択肢として提案されている区分所有関係解消制度等の概要を紹介する。

*掲載論文等のうち、意見にわたる部分は、筆者の個人的見解であることをお断りしておきます。

マンション老朽化への対応に向けた課題

国立国会図書館 調査及び立法考査局
国土交通課長 小澤 隆

目 次

はじめに

I 現行制度の概要とマンションストックの現況

- 1 現行制度の概要
- 2 マンションストックの現況

II 建替えに関する法制度の整備と建替えの進捗状況

- 1 建替えに関する法制度の整備
- 2 建替えの進捗状況

III 老朽化マンションへの対応策

- 1 マンション管理の強化・適正化等
- 2 区分所有関係の解消制度の創設

おわりに

要 旨

- ① 我が国において1960年代以降幾度かのマンションブームを経て普及してきた分譲マンションは、現在、特に都市部において典型的な居住形態として定着している。そのストック数は、国土交通省の推計では約634万戸（平成28年末現在）に上る。築後40年超のマンションは、平成28年末現在63万戸であるが、10年後には約3倍の173万戸、20年後には約6倍の334万戸となるなど、今後、老朽化したマンションが急増する見込みである。
- ② 老朽化したマンションの取扱いについては、我が国ではこれまで主に建替えをすることが想定されてきた。しかし、マンションでは、建替えは、管理組合の決議等を通じて居住者全体の意思として決定されて初めて行うことができる。マンション建替えの決議は、5分の4以上の特別多数決によることとされており、決議に向けた合意形成は、建替えに伴う費用負担の問題や居住者の高齢化の進展等により、大変困難なものとなっている。
- ③ 国は、これまで、マンション建替え決議の客観的要件の廃止やマンション建替え円滑化法の制定等、建替えをより円滑に進めるための法制度の整備等を推進してきているが、実際にマンションの建替えが行われたのは、227件（平成28年4月1日現在）と少数にとどまっている。
- ④ 建替えがなかなか進まない中で、老朽化マンションへの対応策として、有識者等からは、マンション管理の強化・適正化や区分所有関係の解消制度の創設についての提案がなされている。

はじめに

我が国において1960年代以降幾度かの大量供給の時期（マンションブーム）を経て普及してきた分譲マンション（以下、特に必要のない限り単に「マンション」という。）は、特に都市部において典型的な居住形態として定着している。そのストック数は、国土交通省の推計では約634万戸（平成28年末現在）に上る⁽¹⁾。老朽化したマンションの取扱いについては、我が国ではこれまで主に建替えをすることが想定されてきた。しかし、マンションでは、戸建て住宅とは異なり、個別の居住者の意思で建替えの決定をすることはできない。建替えは、管理組合（後述）の決議等を通じて居住者全体の意思として決定されて初めて行うことができる。国は、これまで、建替えをより円滑に進めるための法制度の整備等を推進してきたが、実際にマンションの建替えが行われたのは、少数にとどまっている。

本稿では、まず、マンションの所有、管理、修繕、建替え等の制度の概要を説明し、我が国のマンションストックの現状を概観する。次いで、マンションの建替えを推進するために整備されてきた法制度の経緯と建替えの実績をまとめる。最後に、建替えがなかなか進まない中で、老朽化マンションへの対応策として有識者等から提案されている管理の強化・適正化や区分所有関係の解消制度について紹介する。

I 現行制度の概要とマンションストックの現況

1 現行制度の概要

以下では、マンションの所有、管理、修繕、建替え等の制度の概要を説明する。

(1) 区分所有権

我が国の法令上、マンションは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとその敷地及び附属施設等と定義されている（「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号）。

マンションの所有、管理、修繕及び建替えを決めるときの手続等、マンションに関する基本的な事項は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）⁽²⁾が規定している。同法は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」（第1条）とし、構造上区分された部分を所有する権利を「区分所有権」、区分所有権を有する者を「区分所有者」と定義している（第2条）。物理的には一体不可分である建物を区分して、その一部を独立した所有権の対象とすることができるとするこの仕組みは、我が国に限らず諸外国にも存在するが、我が国においては、持ち家志向の強い国民一般の感情と適合し、マンションの大

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、平成29年5月19日である。

(1) 「分譲マンションストック数」（平成28年末現在）『マンションに関する統計・データ等』国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001184494.pdf>>

(2) 区分所有法は、分譲マンションを主な対象としていることから、「マンション法」と呼ばれることもある。

規模な普及を根本の部分で支えるものとなっている⁽³⁾。

建物のうち、区分所有権の対象になる部分を「専有部分」、専有部分以外の建物の部分等を「共用部分」という（同条）。マンションでは、壁、床、天井に囲まれた居住空間は専有部分として区分所有権の対象となり、柱や梁（はり）などの躯体（くたい）、エントランス、共用廊下、階段室、エレベーター、電気・給排水などの共用設備、屋上、ベランダ、玄関扉などは共用部分である。

共用部分は、原則として区分所有者全員の共有であり（第11条）、共用部分の共有持分は区分所有者の有する専有部分の床面積の割合によって決まる（第14条）。

(2) 管理組合

区分所有法には、区分所有者は、全員で、建物やその敷地、附属施設の管理を行うための団体を構成すると規定されている（第3条）。この区分所有者の団体を「管理組合」という。管理組合は、区分所有者全員を構成員として当然に成立するものとされている。すなわち、マンションの購入者は、マンションの購入と同時に管理組合の一員となる。管理組合は、区分所有法に従い、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。集会は管理組合の最高意思決定機関であり、規約はマンション管理の最高自治規範である。一般的には、区分所有者の中から選任された理事全員で構成される理事会が管理組合の運営の中心となり、理事長が区分所有法に規定する管理者となる⁽⁴⁾。管理組合は、区分所有法に従い、法人化することも可能である。

管理組合が管理する対象は、規約で特別の定めをしない限り、共用部分と区分所有者の共有に属する敷地及び附属施設である。管理に要する経費は管理組合が支出するが、実質的には管理組合の構成員である各区分所有者が負担する。具体的な管理業務の執行は、管理会社に委託して行わせることが一般的となっている。なお、専有部分の管理は各区分所有者が行う。

マンション管理適正化法では、国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）を定めて公表することとされている（同

(3) 米山秀隆『限界マンション一次に来る空き家問題―』日本経済新聞出版社、2015、pp.56-61等。米山氏は、戦前の日本は借家中心であったが、戦後は借家の不足等から人々が自力で家を持たざるを得なくなったのであり、我が国の持ち家志向の強さは、戦後の住宅政策と地価の持続的な上昇を背景に形成されたものであるとしている。また、マンションが区分所有権の対象とされていること背景には、マンション購入時に金融機関から融資（住宅ローン）を受ける際、マンションが独立した所有権の対象でないと融資の実行が難しいという事情があるが、この点は我が国に限らずドイツ等でも同様であったと指摘されている（岡田康夫「日本マンション学会仙台大会2014メインシンポジウム「マンションは住環境をどう変えたか」パネルディスカッション報告」『マンション学』50号、2015.Win., pp.57-60.）。他方、マンションを区分所有の形で所有することは、修繕、建替え等における意思決定に際し、区分所有者間の膨大な権利調整費用が発生すること等から、実は「大変危険な営み」であるとの指摘もある（池田英樹ほか「マンション管理の新たな展開―標準管理規約の改正を踏まえて―（2015年度秋季全国大会（学術講演会）ワークショップ）」『日本不動産学会誌』115号、2016.3、p.231.）。

(4) 理事会は、区分所有法で定められた機関ではないが、大部分の管理組合は理事会方式を採っている。国土交通省は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、土地・建設産業局長・住宅局長通知の形式でマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを作成し、その周知を図っている。マンション標準管理規約では、理事会を規約上の機関としている。平成28年3月のマンション標準管理規約改正により、それまで区分所有者に限定されていた理事長を含む理事及び監事について、外部の専門家も就任できることとされた。マンション標準管理規約には、単棟型、団地型、複合用途型の3タイプがある。なお、マンション標準管理規約は、以前は「中高層共同住宅標準管理規約」という名称であったが、マンション管理適正化法の制定等により分譲の中高層共同住宅を指す法令用語として「マンション」の用語が定着してきていることから、平成16年の規約改正の際、名称が変更された。

法第3条)⁽⁵⁾。管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない（同法第4条）。

(3) 長期修繕計画、建替え

マンション管理適正化指針は、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要であり、特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である、としている。また、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい、としている。管理組合が長期修繕計画の策定・見直しを行う際の参考資料として、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」が用意されている⁽⁶⁾。

区分所有法では、共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権⁽⁷⁾の各4分の3以上の多数による集会の決議で決定するとされており（同法第17条）、マンションの大規模修繕工事等は、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決、そうでない場合は区分所有者及び議決権の各過半数の決議により決定される（同法第18条及び第39条）⁽⁸⁾。

建替えについては、区分所有法第62条において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による集会の決議で、「建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。」とされている。建替え決議においては、①新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要、②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額と当該費用の分担に関する事項、③再建建物の区分所有権の帰属に関する事項を定めなければならない（同法第62条第2項）。

2 マンションストックの現況

(1) 総務省住宅・土地統計調査

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」⁽⁹⁾によれば、平成25年10月1日現在、我が国の総住宅数は6063万戸である（居住世帯ありは5210万戸、居住世帯なし（空き家等）が853万戸）。居住世帯のある5210万戸を住宅の建て方別に見ると、一戸建は2860万戸（54.9%）、共同住宅は2209

(5) 「マンションの管理の適正化に関する指針」（平成13年国土交通省告示第1288号）国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001122894.pdf>>

(6) 国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」2008.6. <<http://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>> 新築マンションの場合には、分譲事業者が長期修繕計画（案）を作成し、修繕積立金の額の設定を行う際に、ガイドラインを参考とすることが想定されている。

(7) 議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区分所有法第38条）。

(8) 「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」（前掲注(4)参照）には、各種工事に必要な決議について、例えば、バリアフリー化の工事については、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能、計画修繕工事については、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能、等と例示されている（「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」p.30. 国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>>）。

万戸（42.4%）、長屋建は129万戸（2.5%）、その他は13万戸（0.2%）となっている⁽¹⁰⁾。マンションは、このうちの共同住宅に含まれている。分譲マンションの適正な管理、建替えの促進が大きな課題となっていることを踏まえ、総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査に関する研究会」では、住宅・土地統計調査について、「建物調査票」において分譲マンションを特定するようにしてほしいとの要望が有識者から出されたが、現状では、調査方法上の限界から、分譲マンション・賃貸マンションの別や分譲マンションを購入した人が他人に賃貸している世帯の住宅数などは把握することができない⁽¹¹⁾。

同研究会の資料では、住宅・土地統計調査のデータを用いて分譲マンションの戸数を把握しようとする際には、「建て方（共同住宅）×階数（〇階以上）×構造（鉄筋・鉄骨コンクリート又は鉄骨造）×所有の関係（持ち家）により集計することも一案」とされている⁽¹²⁾。表1は、これに倣い、試みに、分譲マンション戸数を「建て方（共同住宅）×階数（3階以上）×構造（鉄筋・鉄骨コンクリート又は鉄骨造）×所有の関係（持ち家）」として戸数の多い都道府県について集計してみたものである。全国にある分譲マンションストックのうち、4分の1程度は東京都に集中していること、大都市部を中心にマンションが普及していることなどを読み取ることができる。

表1 住宅・土地統計調査に基づく分譲マンション戸数の集計

都道府県	分譲マンション戸数 (単位：戸)	全国に占める割合
東京都	1,260,700	24.0%
神奈川県	744,200	14.2%
大阪府	598,900	11.4%
千葉県	376,400	7.2%
埼玉県	375,000	7.2%
兵庫県	367,300	7.0%
愛知県	299,600	5.7%
福岡県	237,600	4.5%
全国	5,252,600	100.0%

(注) 分譲マンション戸数は、「建て方（共同住宅）×階数（3階以上）×構造（鉄筋・鉄骨コンクリート又は鉄骨造）×所有の関係（持ち家）」として集計した。

(出典)「平成25年住宅・土地統計調査」総務省統計局ウェブサイト <<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>>を基に筆者作成。

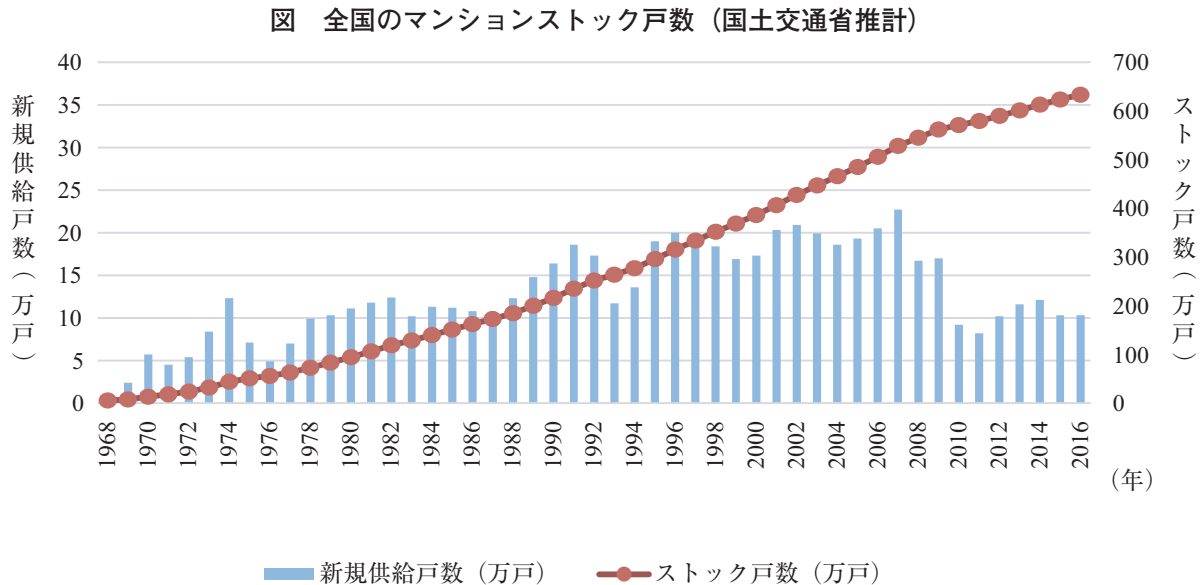
(9) 住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的に、昭和23年から5年ごとに行われている。「平成25年住宅・土地統計調査」の結果は、総務省統計局ウェブサイト（「平成25年住宅・土地統計調査」<<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>>）で見ることができる。

(10) 総務省「第7表 住宅の所有の関係（2区分）、構造（5区分）、建築の時期（7区分）、建て方（4区分）、階数（4区分）別住宅数—全国」『平成25年住宅・土地統計調査 確報集計 全国編』2015.2.26. 政府統計の総合窓口ウェブサイト <<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001051892>> なお、「共同住宅」とは、1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたもの、「長屋建」とは、2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を持っているものをいう。「その他」には、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合が含まれる。

(11) 「平成25年住宅・土地統計調査に関する研究会」総務省統計局ウェブサイト <<http://www.stat.go.jp/info/kenkyu/jyutaku/kenkyu25/kenkyu25.htm>> に掲載の第3回（平成24年2月1日）及び第4回（平成24年3月28日）の議事概要を参照。

(2) 国土交通省による推計等

総務省の住宅・土地統計調査とは別に、国土交通省では、建築着工統計等を基に推計したマンションの新規供給戸数等から、全国のマンションストック戸数を推計している。最新の推計によれば、近年、マンションは全国で毎年 10 万戸程度が新規に供給されており、平成 28 年末現在のマンションストック戸数は、約 634 万戸に達している (図)⁽¹³⁾。



(注 1) 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に国土交通省が推計したもの。
 (注 2) ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を国土交通省が推計したもの。
 (注 3) ここでいうマンションとは、中高層 (3 階建て以上)・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 (出典) 「分譲マンションストック数」(平成 28 年末現在)『マンションに関する統計・データ等』国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001184494.pdf>> を基に筆者作成。

同じく国土交通省の推計によれば、築 40 年超のマンションは、平成 28 年末現在 63 万戸であるが、10 年後には約 3 倍の 173 万戸、20 年後には約 6 倍の 334 万戸となるなど、今後、老朽化したマンションが急増する見込みとなっている⁽¹⁴⁾。

また、不動産情報サービス業者の株式会社東京カンテイは、全国のマンション普及状況を「マンション化率」(世帯数に占めるマンション戸数の割合)としてまとめ、公表している。これによると、平成 28 年のマンション化率は、全国では 12.31% で、全国平均で 8.1 世帯に 1 世帯がマンション住まいである。都道府県別では、東京都が 27.00% (3.7 世帯に 1 世帯) で第 1 位、神奈川県が 22.54% (4.4 世帯に 1 世帯) で第 2 位、大阪府が 18.93% (5.3 世帯に 1 世帯) で第 3 位等となっている⁽¹⁵⁾。

マンションでは、築後の時間の経過とともに、建物の老朽化に加えて、居住者の高齢化や賃

(12) 「平成 25 年住宅・土地統計調査の結果表に関する主な要望について」(平成 25 年住宅・土地統計調査に関する研究会 (第 4 回) 資料 3) 2012.3.28. 同上 <<http://www.stat.go.jp/info/kenkyu/jyutaku/kenkyu25/04/pdf/3.pdf>>

(13) 「分譲マンションストック数」前掲注(1)

(14) 「築後 30、40、50 年超の分譲マンション数」『マンションに関する統計・データ等』国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001184229.pdf>>

(15) 東京カンテイ「2016 年のマンション化率 12.31% に拡大 全国平均で 8.1 世帯に 1 世帯がマンション住まい」2017.1.31. <<https://www.kantei.ne.jp/report/90karitsu-zenkoku.pdf>> 東京カンテイでは、政令指定都市・特別区や主要行政区別のマンション化率も発表している。「都道府県・主要都市の“マンション化率” 2016」東京カンテイウェブサイト <https://www.kantei.ne.jp/report/kantei_eye/18>

貸化、空き家化が進んでいくことが指摘されている⁽¹⁶⁾。次に、この点を中心に、マンション居住の現況を国土交通省の「平成 25 年度マンション総合調査」(平成 26 年 4 月 23 日公表)から見てみる⁽¹⁷⁾。マンション世帯主の年齢について、平成 11 年度から平成 25 年度までの変化を見ると、60 歳以上の割合が増加(平成 11 年度の 25.7% に対し、平成 25 年度は 50.1%)し、50 歳以下の割合は減少している。また、賃貸戸数割合 0% 超～20% のマンションの割合は、平成 25 年度は 59.6% となっており、平成 20 年度の 55.7% から若干増加している。空室(マンションの空き家)については、空室のないマンションは平成 20 年度の 43.8% に比べて平成 25 年度は 45.7% とやや増加しているが、0% 超～20% の空室のあるマンションは、平成 20 年度 40.7%、平成 25 年度 40.1% と一定の割合を占めている。

マンションへの永住意識については、昭和 55 年度には、「永住するつもり」が 21.7% に対して、「いずれは住み替えるつもり」が 57.0% であったが、永住意識はその後ほぼ一貫して高まり、平成 11 年度の時点で「永住するつもり」(39.0%)と「いずれは住み替えるつもり」(31.5%)が逆転し、平成 25 年度には 52.4% の区分所有者が、現在居住しているマンションをついの住みかとして考えている(「いずれは住み替えるつもり」は 17.6%)。マンションは、当初は、「住宅すごろく」の「あがり」である戸建て住宅に住み替える前の経過的な居住形態として普及してきたが、現在では、ついの住みかとしての位置付けが強くなってきたことが分かる⁽¹⁸⁾。

なお、平成 28 年 11 月に国土交通省が管理組合を対象に行った調査においても、マンションの築年数の経過とともに、高齢化、賃貸化、空き家化、自己居住率低下が進む傾向が見られるという⁽¹⁹⁾。

II 建替えに関する法制度の整備と建替えの進捗状況

1 建替えに関する法制度の整備

(1) 区分所有法の改正(昭和 58 年)

区分所有法は、我が国にマンションが出現し始めた時期に当たる昭和 37 年に、民法(明治 29 年法律第 89 号)の特別法として制定された(翌昭和 38 年施行)。制定時には、建物が老朽化した場合の建替え等について特に議論はなく⁽²⁰⁾、建替えに関する規定は置かれなかった。そのため、建替

(16) 米山 前掲注(3), pp.64-74 等。特に、マンションの老朽化と居住者の高齢化が並行して進む状況は、マンションの「2つの老い」と呼ばれる。

(17) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」2014.4, p.1. <<http://www.mlit.go.jp/common/001081454.pdf>> マンション総合調査は、マンション管理に関する基礎的な資料を収集するため、管理組合、区分所有者を対象に国土交通省がほぼ 5 年ごとに実施しており、最新の調査は平成 25 年 12 月に行われた。

(18) 土堤内昭雄「マンション、ふたつの高齢化問題—“長寿時代”の住まいづくりを考える—」『研究員の眼』2016.3.1. ニッセイ基礎研究所ウェブサイト <http://www.nli-research.co.jp/files/topics/52384_ext_18_0.pdf?site=nli> なお、「住宅すごろく」とは、一生における住宅の住み替えをすごろくになぞらえたもので、「ふりだし」は学生時代の小さなアパート、結婚して子供が生まれた頃に少し広めの賃貸マンションに引っ越し、その後、分譲マンションを購入し、最後は、郊外に庭付き一戸建てを手に入れて「あがり」となるというものである(「住み替え支援事業説明員等の養成に関する資料」(説明員養成研修テキスト雛形) p.19. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/text_all.pdf>)。

(19) 「築年数と賃貸率、空き家率、高齢化率等の関係」国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室『マンションの再生手法及び合意形成に係る調査』p.6. <<http://www.mlit.go.jp/common/001180337.pdf>>

(20) 鎌野邦樹「区分所有法 50 年の歩みと今日のマンション問題・課題」『マンション学』52 号, 2015.Aut., p.57.

えを行うには、民法の所有権（共有）の考え方⁽²¹⁾に従い、区分所有者全員の同意が必要であった。

その後、昭和 58 年に区分所有法は一部改正⁽²²⁾され、マンションの建替えに関する規定として第 62 条（建替え決議）等が新設された。マンションは、昭和 40 年代に急速に普及が進んだ（図参照）ものであり、昭和 58 年の区分所有法改正時には、その老朽化や建替えはまだ現実的な問題とはなっていなかった。しかし、10 年後、20 年後にはマンションの建替えが重大な社会問題になることが予想されたことから、政策的予防措置として法改正が行われた⁽²³⁾。

老朽化等により区分所有建物の建替えを相当とするに至った場合における区分所有者間の利害の合理的な調整を図るため、第 62 条は、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数による集会の決議に基づき建替えを実現することができる」と規定した。ただし、第 62 条の新設時には、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」に決議をすることができる」との要件が付されていた。この「費用の過分性」の要件は、5 分の 4 の特別多数決という主観的要件に対して、客観的要件と呼ばれた。マンションの建替えは、主観的要件と客観的要件がそろって初めて可能という構成であった。

なお、法改正に先立ち法務省で行われた検討段階⁽²⁴⁾では、建替えを可能とする場合として、上記の費用の過分性の要件を満たす場合のほか、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至った」（効用増の要件）場合にも建替えを認めるとすることも検討された。しかし、対価を伴うとはいえ、土地の有効利用という経済的な利益を求めめるために反対者の区分所有権を多数決で失わせてしまうことについて消極的な意見もかなり有力であったため、法改正に向けた法制審議会答申に盛り込むことは見送られた⁽²⁵⁾。

区分所有関係を整理する方法としては、建替えではなく、多数決に基づいて建物と敷地に関する権利を一括売却してその代金を分配するという方法（区分所有権の解消制度）も考えられたが、そのような方法は、我が国の国民の意識には一般に合致しないと考えられたため、建替えという方法が採用されたという⁽²⁶⁾。

(2) 区分所有法改正とマンション建替え円滑化法の制定（平成 14 年）

上記の区分所有法改正により設けられた建替え決議は、その後しばらくの間は実際に用いられることはなかったが、平成 7 年の阪神・淡路大震災の発生を受け、被災マンションの建替え等に際して活用されることとなった。マンションの全部が滅失した場合等については、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」（平成 7 年法律第 43 号。以下「被災マンション法」という。）も制定された⁽²⁷⁾。被災マンションの建替えについて、建替え決議の際に、費用の過分性の要件を満たしていたかどうか訴訟で数多く争われたことなどをきっかけに、様々な議論が行われた。こうした経緯を踏まえ、区分所有法の改正によって、費用の過分性の要件よりも明

(21) 「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」（民法第 251 条）

(22) 「建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律」（昭和 58 年法律第 51 号）による改正。

(23) 法務省民事局参事官室編『新しいマンション法——問一答による改正区分所有法の解説——』商事法務研究会、1983、p.333。

(24) 法務省民事局参事官室が昭和 57 年 7 月に公表した「区分所有法改正要綱試案」

(25) 第 98 回国会衆議院法務委員会議録第 8 号 昭和 58 年 4 月 26 日 p.6。

(26) 法務省民事局参事官室編 前掲注(23)、p.334。なお、建物と敷地に関する権利を一括売却してその代金を分配するという方法は、区分所有者全員の同意があれば可能である。

確な客観的要件を設定するため、平成13年2月に法制審議会に建物区分所有法部会が設置され、検討が開始された。同部会は、翌平成14年3月に「建物区分所有法改正要綱中間試案」を公表し、建替え決議の客観的要件を変更する具体的な案⁽²⁸⁾を示した。

一方、建替え決議の要件の在り方については、規制改革の観点から内閣府の総合規制改革会議においても検討が進められ、平成13年12月の「規制改革の推進に関する第1次答申」では、都市再生に係る施策の1つとして、「区分所有法の建て替え要件を5分の4以上の合意のみとすることや、隣接敷地との敷地共同化による建て替えや住宅部分以外の床（商業・業務床）の大幅な増加を認めることも含めて、マンション建て替えを円滑に実施するための方策を早急に検討し、平成14年秋までに改正法案を作成するべきである。」とされた⁽²⁹⁾。

建替えに係る客観的要件の在り方について、建物区分所有法部会において引き続き検討が進められたが、「区分所有者及び議決権の各5分の4の多数決のみで建替えをすることができるものとするべきであるという意見」と「5分の4の多数決に加えて、建物が新築された日から30年を経過したこと、又は損傷、一部の滅失その他の事由により建物の効用の維持又は回復をするのに、当該建物の価額を超える費用を要するに至ったことのいずれかを満たすことを要件として付加すべきであるという意見」が出され、意見の一致を見ることができなかった。そのため、平成14年8月に同部会が決定した「建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱案」は両案併記の形で取りまとめられた。その後、同要綱案は、平成14年9月に開催された法制審議会総会で審議、採決の結果、建替え決議要件について、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決（主観的要件）のみで建替え決議をすることができるものとする修正案が採択された。⁽³⁰⁾

以上のような政府部内での検討の結果国会に提出され、国会審議を経て成立した平成14年の区分所有法改正⁽³¹⁾では、建替え決議には、客観的要件は不要とされ、現在のように、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議をすることができることとされた。

平成14年には、マンションの建替えを推進するための措置として、区分所有法改正のほか、

(27) 区分所有建物の全部が滅失した場合には、区分所有関係も消滅し、区分所有法の適用がない状態となる。建物の再建には、全員の同意が必要となり再建がなかなか進まないことから、被災マンション法では、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合について、その建物に係る敷地の共有持分等を有する者は、議決権の5分の4以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る敷地に主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議（再建決議）をすることができること等を定めた。

(28) 中間試案の段階では、客観的要件について、老朽化の場合と損傷等の場合に分けて、それぞれ甲案、乙案の2案が提示された。すなわち、老朽化の場合は、甲案として、「建物が新築された日から〔30年〕〔40年〕を経過したとき」、乙案として、甲案の年数要件に、長期修繕計画及び修繕積立金が定められ長期修繕計画に基づく修繕を行うことができるときを除く旨のただし書きが付加された案が提示された。また、損傷等の場合は、甲案として、「建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物の価額を超える費用を要するに至ったとき」、乙案として、「建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物と同等の建物の建築に要する費用の2分の1を超える費用を要するに至ったとき」が提示された（法制審議会建物区分所有法部会「資料 建物区分所有法改正要綱中間試案（平14・3・5）」『NBL』734号、2002.4.1, pp.61-65; 折田泰宏「区分所有法改正をめぐる論点と課題」『都市住宅学』38号、2002.Sum., pp.19-23.）。

(29) 総合規制改革会議「規制改革の推進に関する第1次答申」2001.12.11, pp.72-73. 内閣府ウェブサイト <<http://www8.cao.go.jp/kisei/siryu/011211/1-6.pdf>>

(30) 「法制審議会第137回会議（平成14年9月3日開催）」法務省ウェブサイト <http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi_020903-5.html> に掲載の議事概要及び議事録を参照。

(31) 「建物の区分所有等に関する法律及び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」（平成14年法律第140号）による改正。

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成14年法律第78号。以下「マンション建替え円滑化法」という。)も制定された⁽³²⁾。この法律は、区分所有法による建替え決議がされた場合、建替えに賛成する区分所有者の4分の3以上の賛成で法人格が付与された「マンション建替組合」を設立することができることや、マンション建替え前後の権利関係の整理のため権利変換制度⁽³³⁾を用意することで、マンション建替えの円滑化を図るものである⁽³⁴⁾。

平成14年の区分所有法改正及びマンション建替え円滑化法制定は、当時の小泉純一郎内閣が強力に推進した都市再生、規制緩和政策の下で、マンションの建替えを容易にしようという施策であり、ゼネコン等事業者の建替え事業増への強い要望に応えるものであったとの指摘もある⁽³⁵⁾。

2 建替えの進捗状況

(1) 実績

国土交通省の調査に基づく集計では、これまで実際にマンションの建替えが行われたのは、227件(平成28年4月1日現在)にとどまっている(表2)。227件の内訳は、マンション建替え円滑化法による建替えが72件、同法によらない建替えが155件である。なお、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、マンション建替え円滑化法による建替え(1件)を除き、本集計からは除かれている。

表2 マンション建替えの実施状況

(単位：件)

	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
実施準備中(建替え決議等)	3	12	8	10	11	12	9	8	11	11	4	8	8
実施中(マンション建替え円滑化法による)	4	9	12	21	22	15	9	12	15	17	20	18	14
実施中(マンション建替え円滑化法によらない)	8	9	7	1	5	8	8	8	4	7	10	6	3
工事完了済(マンション建替え円滑化法による)	0	0	5	10	18	31	41	44	47	50	58	63	72
工事完了済(マンション建替え円滑化法によらない)	87	91	100	107	110	113	120	125	135	140	143	149	155

(注) 平成16年、17年については2月末、平成18年、19年については3月末、平成20年以降については4月1日時点での集計。工事完了済の件数は、累計値である。

(出典) 「マンション建替えの実施状況(平成28年4月1日現在)」国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001140059.pdf>> を基に筆者作成。

⁽³²⁾ 制定時の題名は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」であったが、平成26年に現在の題名に改正された。

⁽³³⁾ 建替え前の敷地利用権と区分所有権を新しいマンションの敷地利用権と区分所有権に円滑に移行させるための仕組み。建替え前の敷地利用権等の上に設定されていた抵当権等の権利も自動的に新しい敷地利用権等の上に移行する。

⁽³⁴⁾ この法律は、総合規制改革会議「規制改革の推進に関する第1次答申」において、「区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建て替え事業を円滑化するため、法的安定性の確保に留意しつつ、行政庁の認可に基づく法人格を有する建て替えのための団体の設立、抵当権等を含む関係権利が建て替えに伴って円滑かつ確実に再建建物に移行するための仕組みの整備等を内容とする新たな建て替えの制度について早急にとりまとめるべきである。」とされたことを受けて制定されたものである(総合規制改革会議 前掲注⁽²⁹⁾, p.73.)。

⁽³⁵⁾ 増永理彦『マンション再生—二つの“古い”への挑戦—』クリエイツかもがわ, 2013, p.48; 折田泰宏「区分所有法はどうか」『住宅会議』55号, 2002.6, p.14.

(2) 評価

マンション建替え円滑化法による建替えは、平成 17 年までは 0 件であり、平成 18 年の 5 件が最初である。それからの約 10 年間で 72 件の実績を積み重ねたことになる。同法によらない建替えは、平成 17 年には既に 91 件が完了していたので、同期間の実績は 64 件にとどまる。また、建替え実施中のものの内訳は、表 2 のとおり、同法によるもの 14 件に対して同法によらないものは 3 件であり（平成 28 年 4 月 1 日現在）、マンション建替え円滑化法は、建替えの推進に一定の効果があることが示されていると言える。具体的な効果としては、同法の制定により、マンション建替組合への法人格付与や権利変換制度が導入されたため、マンション建替えに際して、金融機関から事業資金の融資を受けやすくなることや、マンション建替組合の設立や権利変換手続に際して都道府県知事等の認可が必要とされることで法的安定性が得られるため、相対的に大規模なマンションにおいてマンション建替え円滑化法による建替えが活用される傾向があることが指摘されている⁽³⁶⁾。

I 2 (2) に示した国土交通省の推計によれば、築 30 年超（昭和 62 年以前建築）のマンションストックは約 173 万戸⁽³⁷⁾、新耐震基準が施行された昭和 56 年より前の旧耐震基準の下で設計されたマンションストックは約 104 万戸⁽³⁸⁾存在する。建替えが行われた 227 件が戸数にしてどの程度であるのかは明らかでないが、仮に 1 件 100 戸としても約 2 万 3000 戸にとどまり、膨大なストックと比べた場合には、建替えの実績はまだ大変少ないと評価できよう。

前述のとおり、マンションの建替えは、平成 14 年の区分所有法改正により、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数という主観的要件のみで決議することができるようになっていく。しかし、これだけの賛成が得られるためには、建替えに伴う区分所有者の費用負担をできるだけ抑え、かつ、区分所有者が建替え前に近い面積の住居を建替え後に取得できることが必要である。そのためには、建替え前の実際の容積率と法定容積率に差があり建替えの前後で増床の余地が大きいことと増床によって得られた余剰分を高値で分譲できること、の 2 つが必要条件となる⁽³⁹⁾。実際、多くの建替えの事例では、余剰分の容積を活用して生み出した住戸を新たに分譲することで建替えの事業費を賄うのが一般的である⁽⁴⁰⁾。そして、このような良い条件を満たすマンションは、ほぼ建替えが終了しつつあると指摘されている⁽⁴¹⁾。近年では、余剰分の容積が限られていることや建築工事費の高騰などから、多くの事例において建替え参加者には相当の負担金が求められる状況である⁽⁴²⁾。マンション居住者の高齢化が進む中、費用負担の問題に加え、マンション建替えに伴い数年間にわたる仮住まいと 2 度の引っ越しが必要になることも 5 分の 4 以上の多数の賛成が得られず建替えが進まない要因となっている⁽⁴³⁾。

(36) 柚木原健二ほか「区分所有法改正と円滑化法がマンション建替えに与えた影響」『日本建築学会計画系論文集』82 巻 731 号、2017.1、p.176。一方、マンション建替え円滑化法による建替えの課題としては、都道府県知事等による認可手続の煩雑性や厳格性による建替え事業の工程管理の難しさ等が挙げられている。

(37) 「築後 30、40、50 年超の分譲マンション数」前掲注(14)

(38) 「分譲マンションストック数」前掲注(1)

(39) 小林秀樹「マンション解消制度の中間報告 趣旨説明—解消制度の論点と中間試案—」『マンション学』54 号、2016.Spr., p.218; 同「マンション解消制度のあり方—建替えの困難さを踏まえて—」『マンション学』56 号、2017.Win., pp.164-165。

(40) 山田尚之「マンション再生概念の整理と敷地売却制度の評価—再建型から清算型へ再生概念比較の視点から敷地売却制度を考える—」『不動産研究』57 巻 4 号、2015.10、p.14; 米山 前掲注(3)、pp.86-97 等。

(41) 小林 前掲注(39); 伊澤英志ほか「座談会（特集 分譲マンション建替えを巡る新たな動きと課題）」『再開発コーデイナー』174 号、2015、p.16 等。

Ⅲ 老朽化マンションへの対応策

上述のように、マンションの建替えの事例は、積み重ねられてきているとはいえ、依然少数にとどまっております。また、今後は、これまでのような有利な条件での建替えは困難になることが見込まれている。以下では、このような状況下における老朽化マンションへの対応策として、マンションの管理の強化・適正化やマンションの長寿命化を目指す動きと、建替えではなく区分所有関係の解消制度の創設を目指す動きを紹介する⁽⁴⁴⁾。

1 マンション管理の強化・適正化等

マンションの建替えは実際にはかなり困難であることから、マンションの維持管理を充実・強化することにより、マンションのできる限りの長寿命化を目指す方向が考えられる。マンション居住者の高齢化のみならず、近年では、マンションの賃貸化や空き家化も進行し（I2(2)参照）、それに伴って、管理組合の理事のなり手が不足したり、修繕積立金の滞納が生じたり、管理組合としての意思決定ができないといった機能不全（管理不全）も見られるようになってきている。現時点では、一般家族向けマンションにおける管理不全の事例は例外的であるとされるが、将来的には増加すると予想されている⁽⁴⁵⁾。管理組合の機能不全は、マンションの荒廃（スラム化等）につながるため、マンション管理の強化・適正化等が課題となる。この点について、地方公共団体レベルでは、様々な取組が行われている⁽⁴⁶⁾ところであるが、以下では、国レベルのものとして、有識者等からなされている法制度の改正等の提案を幾つか紹介する。

(42) 山田 前掲注(40) 国土交通省が平成 28 年 12 月にマンション建替え事業者に対して行ったアンケート調査結果によると、マンション建替えに際しての区分所有者の平均負担額は、建替え後のマンションの竣工年別に見て、平成 8 年以前は約 340 万円、平成 9 年から平成 13 年までは約 380 万円、平成 14 年から平成 18 年までは約 870 万円、平成 19 年から平成 23 年までは約 930 万円、平成 24 年から平成 28 年までは約 1100 万円となっており、近年は以前に比べて大幅に区分所有者の負担額が上昇している（国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 前掲注(19), p.26.）。

(43) 山田 同上 やや古い資料になるが、平成 20 年に内閣府、法務省及び国土交通省が管理組合等に対して行ったアンケート調査結果によると、建替えを検討中及び以前検討したマンションについて、建替えに賛成しない者の理由は、その他及び無回答を除いて多い順（複数回答可）に、費用負担の問題（55.9%）、引越しを伴うことや仮移転先に対する不満（35.3%）、修繕や改修で十分だから（27.9%）、建替えで住環境が変化することへの不安（19.1%）等であった（内閣府・法務省・国土交通省「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について」2008.11.21, p.5. 国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/000027312.pdf>>）。

(44) こうした動きのほか、5 分の 4 以上というマンション建替え決議の特別多数決の要件について、例えば 3 分の 2 以上、過半数等に緩和することにより、建替え決議をしやすくするといった方策も考えられるところである。実際、平成 25 年には、規制改革会議において、「老朽化マンションの建替え等の促進」に係る措置の 1 つとして建替え決議の要件の緩和も検討の対象となったが、決議要件の改正に結び付くような結論は得られず実施は見送られている。

(45) 小林秀樹「趣旨説明（特集 マンションの管理不全と解消制度）」『マンション学』56 号, 2017.Win., p.3. ただし、リゾートマンションや投資用マンションなどには管理不全の事例も見られる。『マンション学』56 号に掲載の諸論文では、兵庫、大阪、東京、沖縄、新潟等における管理不全マンションの事例が紹介されている。また、毎日新聞社の調査（平成 28 年 9 月に実施した都道府県、道府県庁所在地、人口 20 万人以上の市、東京 23 区の計 178 自治体へのアンケート（173 自治体が回答））では、管理組合が機能していないマンションが少なくとも 671 棟（うち東京都が 512 棟）に上ることが判明したと報じられている（「マンション「管理組合なし」671 棟 老朽化、修繕困難 治安、防災面懸念も 自治体調査」『毎日新聞』2016.11.24.）。

(1) マンション管理の強化・適正化に向けた提案

鎌野邦樹早稲田大学大学院法務研究科教授らは、マンションの維持管理に関するドイツ法、イギリス法においては、それぞれの法制度の根幹において「マンションの相当な期間にわたる維持・管理（長寿命化）が義務付けられている」が、我が国のマンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化指針やマンション標準管理規約は、「長寿命化」を目的とした積極的な法的義務となっていないと指摘している。そして、我が国の法制度について、①建物等を適正に維持・修繕・管理すること（そのための適当な費用の負担を含む。）は、区分所有者の相互の義務であること、②管理者（一般的には管理組合理事長、I1(2)参照）が建物等の適正な維持・修繕・管理をする権限を有するとともに、実施・執行についての義務を負うものとし、各区分所有者は、管理者に対して、その義務の履行を請求できるものとする、の2点を法定化することを提案している。⁽⁴⁷⁾

また、元東京都職員の山口幹幸氏は、現行のマンション管理適正化法では、管理組合や区分所有者に対し、適正な管理の在り方についての指針を定め、参考となるマンション標準管理規約等によって、管理運営の理想的モデルを提示するにとどまっている。マンションの荒廃を未然に防止するための行政による関与がないに等しい状態であるため、総会の開催、長期修繕計画書の作成、修繕積立金の適切な積立てと状況把握等、マンション管理の根幹となる重要事項については、法律上の義務として課すことが望ましいと指摘している。⁽⁴⁸⁾

(2) マンションの長寿命化に向けた提案

既存のマンションの長寿命化をより具体的に促進するための法制度の整備を提案する動きもある。NPO法人全国マンション管理組合連合会は、既存マンションの改良、改善による長寿命化を図るため、「マンションの改良による再生等を円滑に促進するための法律」（略称：マンション再生法）の制定を目指す運動を行っている。同連合会は、マンションの建替えについては区分所有法、マンション建替え円滑化法等の法律が整備されているが、マンションの改良による再生については、体系だった法律が整備されていないと指摘し、マンション再生法の制定によって、マンション住民の居住環境の維持、建替えによる経済的ロスを防ぐことを目指すとしている。具体的には、建築後おおむね100年以上にわたり住み続けられるようなマンションの長寿命化を図るため、国及び地方公共団体に対し、マンションの改良による再生の普及を促進するための措置をとること、維持不全・不良状態にある既存マンションの管理組合等に対する指導・助言・勧告等に取り組むこと等を求めている。また、改良による再生のレベルに応じた多数決に基づく決議により、共用部分のみならず一部の専有部分も含めてマンション再生のための工事の対象とすることを可能とするよう提案している。⁽⁴⁹⁾

(46) 例えば、京都市による分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度（平成19年7月開始）等の実施、東京都豊島区による「豊島区マンション管理推進条例」（平成24年12月21日条例第39号）の制定、東京都による「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定（平成28年3月）、大阪府による分譲マンション管理適正化推進制度の創設（平成29年2月）といった取組が挙げられる。

(47) 鎌野邦樹ほか「マンションの管理と再生に関する法制度の国際比較研究—マンションの新たな管理及び再生制度に関する立法提言のために—」『住宅総合研究財団研究論文集』37号、2010、pp.210-213。<http://www.jusoken.or.jp/pdf_paper/2010/0916-0.pdf>

(48) 山口幹幸「第1章 マンション再生に向けた都市・住宅政策」浅見泰司ほか編著『マンション建替え—老朽化にどう備えるか—』日本評論社、2012、pp.14-17。

2 区分所有関係の解消制度の創設

東日本大震災を受けて行われた平成 25 年の被災マンション法の改正では、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について 5 分の 4 以上の多数により建物を取り壊す「取壊し決議」や建物を敷地とともに売却する「建物敷地売却決議」を可能とする制度等が創設された⁽⁵⁰⁾。また、規制改革会議等における議論等を踏まえて行われた平成 26 年のマンション建替え円滑化法の改正では、耐震性不足の認定を受けたマンションについて 5 分の 4 以上の多数によりマンションと敷地を売却する「マンション敷地売却決議」を可能とする制度等が創設された⁽⁵¹⁾。

このように、被災したマンションや耐震性不足のマンションについては、近年相次いで 5 分の 4 以上の特別多数決により、区分所有関係を解消して、マンションや敷地を売却する制度が設けられた。こうした動きを背景に、有識者等の間では、老朽化や管理不全に陥ったマンションへの対策として、特別多数決による区分所有関係の一般的な解消制度の創設が近年積極的に検討されている⁽⁵²⁾。例えば、日本マンション学会では、同学会の有志により、平成 26 年度から区分所有関係の解消制度の在り方を検討するための特別研究委員会（委員長：小林秀樹千葉大学教授）が設置されている。現時点で公表されている提案⁽⁵³⁾によれば、建替えが困難なマンションが存在することを踏まえて、議決権の 5 分の 4 以上の特別多数決による区分所有関係の解消制度を創設することとしている。ただし、解消決議を無条件で認めることは少数反対者の財産権、居住権等の保護の観点から採用しないとし、客観的要件として、客観的な判定方法により特定行政庁⁽⁵⁴⁾から建物不全度⁽⁵⁵⁾について認定を受けた場合又は築年数が 60 年を超える場合とすることを提案している。このほか、管理組合が機能しておらず、解消決議を行うことができない場合については、管理不全マンションに行政が介入することで問題を解決する「管理不全マンション改良制度」も併せて提案している。これは、区分所有者の任意の 1 人からの要請等に基づき、特定行政庁が必要と判断するときは、当該行政庁は、建物調査を命令することがで

(49) NPO 法人全国マンション管理組合連合会「マンション再生法制定の提案」2015.10.10, pp.1-8. <<http://www.zenkanren.org/pdf/20151016-1.pdf>> 一部の専有部分も含めたマンション再生のための工事として、例えば、耐震補強、配管等の更新、隣接 2 住戸の 1 住戸化や 1 住戸内での間仕切り変更、専有部分の増築や増築による一部バルコニーの専有化などが挙げられている。

(50) 「改正後の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（改正被災マンション法）の概要」法務省ウェブサイト <<http://www.moj.go.jp/content/000113284.pdf>>

(51) 中村いずみ「耐震性の不足するマンションの解消に向けて—マンション建替え円滑化法の改正—」『立法と調査』356号, 2014.9, pp.56-67. <http://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rippou_chousa/backnumber/2014pdf/20140908056.pdf>

(52) 鎌野教授によると、アメリカ合衆国の統一コンドミニアム法における解消制度を参考に、我が国においても区分所有関係の解消制度の導入を検討するべきとする提案は、平成 12 年には既に見られたとのことである（小澤英明「建物区分所有関係の解消—建替え方式を廃止して売却方式を導入することについて—」『マンション学』9号, 2000.4, pp.89-94; 鎌野邦樹「マンションの「解消」（建替え・建物敷地売却）をめぐる立法等の経緯と外国法制」『マンション学』56号, 2017.Win., p.82.）。

(53) 小林「マンション解消制度のあり方—建替えの困難さを踏まえて—」前掲注(39)

(54) 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事のことをいう（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 35 号）。

(55) 建物不全度は、構造安全性（耐震性、コンクリートの劣化等）、非構造躯体（建築構造を支える骨組である構造躯体以外の部分）の状態（ひび割れ、雨漏り等）、避難安全（内部延焼、避難経路等）、躯体に関わる居住性（階高、遮音性等）、設備水準（消防設備、給排水設備等）の項目について、各々の状態を点数化して判定することが想定されている（小林「マンション解消制度のあり方—建替えの困難さを踏まえて—」前掲注(39), p.172.）。

きるとするものである。調査の結果、建物不全が進行していると判明した場合、特定行政庁は、「特定管理不全マンション」に指定し、指導、勧告、命令、建物修繕又は解体の行政代執行等の手続をとることができる⁽⁵⁶⁾こととしている。

おわりに

上述のとおり、我が国には、膨大なマンションストックが蓄積されており、築年数の長いものを中心に、建物の老朽化、居住者の高齢化等への対応が課題となっている。昭和58年の区分所有法改正以来、我が国では、老朽化し、大規模修繕等でも対処できなくなったマンションについては、建替えをすることが想定され、建替えを円滑に進めるための制度改正が進められてきたが、費用負担の問題等から合意形成が難しく、建替えはそれほど進んでいない。また、今後も建替えが著しく進むようになるとは考え難い。

本稿では、老朽化マンションへの対応として、管理の強化・適正化を推進し、マンションの長寿命化を図ることや、建替えが困難な場合の選択肢の1つとして区分所有関係そのものを解消する制度を創設することが提案されていることを紹介した。近年、被災したマンションや耐震性不足のマンションについて、建物敷地売却等の制度が設けられたように、対応の必要性・緊急性の高いものから、建替え以外の選択肢も提供されるようになってきている。老朽化マンションの急増を目前に控え、今後も、老朽化マンションへの対応について、国、地方公共団体、有識者、管理組合、デベロッパー等の関係各方面において積極的な検討や取組が進められ、より良い解決策や選択肢が提供されていくことが望まれる。

(おざわ たかし)

⁵⁶⁾ 「特定管理不全マンション」の指定、指導、勧告等の手続については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)に基づく「特定空家等」(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等(同法第2条第2項))に対する措置(同法第14条)に準じることが想定されている。