

老朽化マンションの再生に向けた規制改革の推進

－ 区分所有建物における建替決議要件の緩和 －



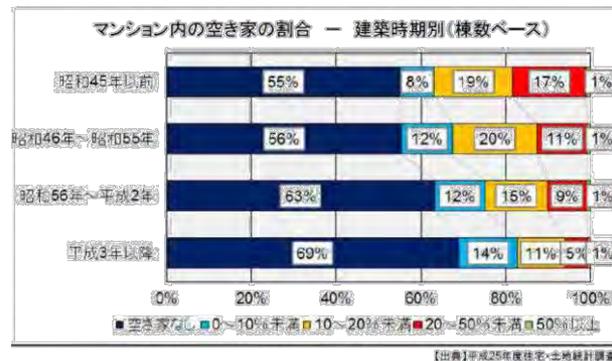
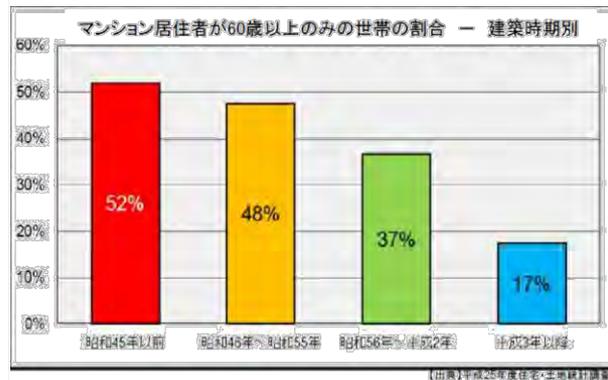
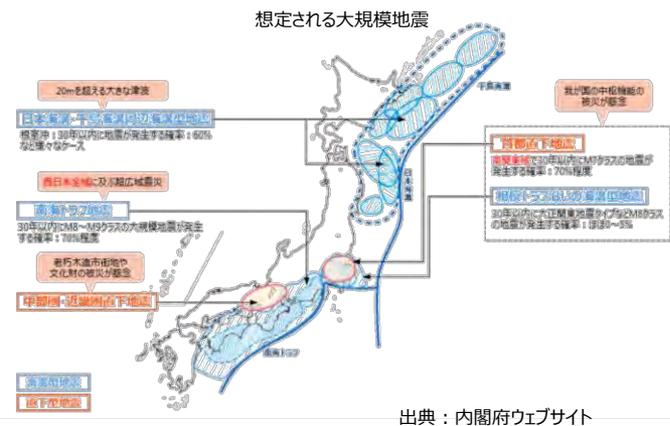
2020年1月30日

一般社団法人 日本経済団体連合会

1. 要望の背景・問題意識

1

- 超高齢社会の到来により、居住や移動など日常生活において困難を抱える国民の割合が高まる。
- 大規模地震の発生が想定されるなか、公共インフラや住宅の老朽化が進み、耐震性等の面で問題が生じかねないマンションも増加している。
- 区分所有者の高齢化や空き家問題等により、マンションの建替は今後一層困難となるおそれがある。



住環境・都市環境における課題は山積

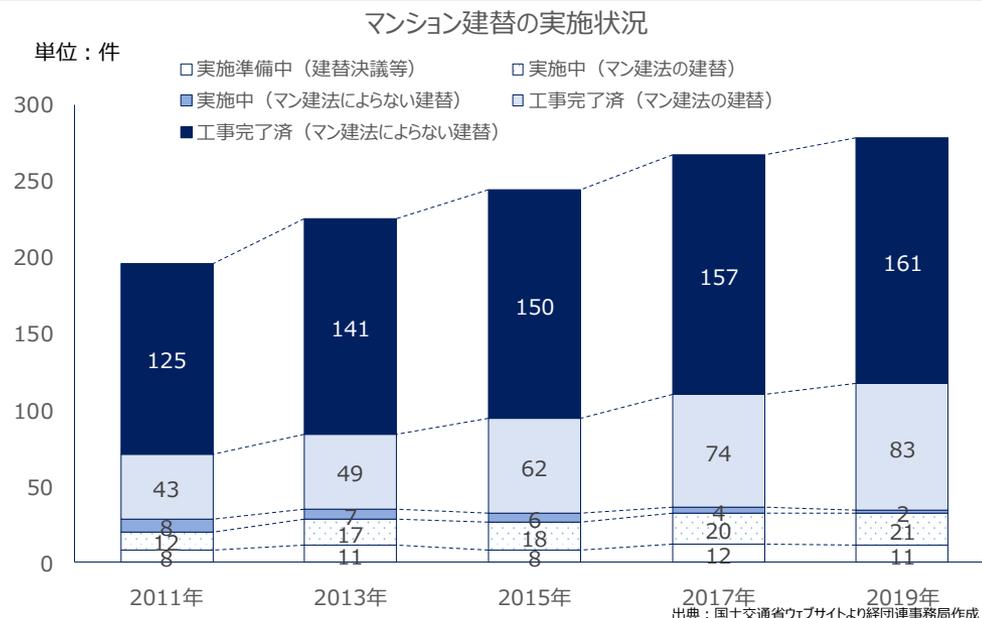
活力ある経済・社会を維持する前提として安心・安全・快適な暮らしの確保が不可欠

3. 建替に関する規制・制度の現状と実態

- 建替に関連する様々な法的枠組みが存在するが、いずれも有効な処方箋とは言い難い。
- 古い耐震基準のマンションが多数存在するにも関わらず、マンションの建替は進んでいない。

	区分所有法 建物の区分所有等に関する法律	マン建法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	都市再開発法
決議要件	区分所有者および議決権 各5分の4以上の合意	区分所有法と同一	地権者の3分の2以上の合意
特徴	—	建替組合の設立により手続を円滑化 権利変換手法を新たに導入	再開発事業を都市計画として決定 再開発組合の設立を認可
課題	厳格な決議要件により建替が進まない	建替決議後の措置であり、 決議要件自体のハードルは変わらない	単独マンションの建替には適用困難(※) ※再開発事業計画の認定要件は、 ① 区域内に十分な公共施設がないこと ② 区域内の土地利用の細分等により当該事業区域 内の土地利用状況が著しく不健全であること 等

旧耐震基準（～1981年5月末）
の分譲マンションのストック戸数
は約**104**万戸。全体※の約**1.5**割
※2018年末時点で約654万戸



4. これまでの経団連要望と法務省回答、回答への反論

【経団連要望】

- 区分所有建物の建替決議要件を見直し、都市再開発法に基づく組合設立要件と同様の「区分所有者数および議決権の各3分の2以上」の賛成へと引き下げるべき。
- 反対者に対しては時価での金銭買取が法律で定められているため、不利益は生じないと思料。

【法務省回答と反論】

- 建替決議は区分所有権の処分を伴うため、各区分所有者の自由に任されている事項であり、本来は全員同意が必要。多数決により行う正当性を担保するには、当該要件は厳格である必要。
 - ⇒ 現代において所有権絶対の考えを貫徹することは不可能。①区分所有建物の特性（他の区分所有者との相互関係が成立の前提）と②マンションの荒廃による現実的な危険性の増大を前提に検討すべき。
- 決議要件を緩和した場合、緩和した分だけ買取の費用負担が重くなるなど、建替に要する社会的・経済的コストが増大。
 - ⇒ 買取請求に対応するための一時的な資金の準備は必要となるが、当該区分所有建物の新築・売却後に回収可能と考えられ、コスト増大の指摘は失当。

5. 今後の取組への期待

- 安倍政権の重要政策課題「国土強靱化」に向けて、政府一丸となった取組が求められる。
※安倍総理は施政方針演説で「防災・減災、国土強靱化を進め、災害に強い故郷を創り上げてまいります」と発言
- 老朽化マンションの再生に向けた規制・制度改革が急務であり、規制改革推進会議の後押しに期待。

【本日の要望事項】

- ① 区分所有建物の建替決議要件を引き下げるべき。
- ② 少なくとも旧耐震基準のマンション建替や都市機能の更新を促進すべきエリアについては、建替が早急に進むスキームを構築すべき。